



海南某供应链总部项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 简介

第一节 项目单位简介

一、简介

- 1、项目申报主体
- 2、企业类型
- 3、行业地位
- 4、社会经济影响力
- 5、财务状况

二、主要业务与产品

三、申报主体财务指标

四、技术力量

五、企业各地布局和未来发展战略

第二节 在海南省落实事项

一、基本情况

二、合作进展情况

第二章 申报项目概况

第一节 项目概况

一、项目名称

海南某供应链总部项目

二、项目性质

三、项目介绍

总体建设布局:项目供应链总部,计划用地约***亩,规划总建筑面积约*****平方米,以商务办公设施为主要建设内容,投入使用后将作为集团在海南省落地的区域中心,有效落实全集团在海南省的发展战略部署。

四、项目建设内容

项目建设海南供应链总部,用地规划包括:地块一占地**亩,土地性质为酒店/商务/娱乐混合用地,规划建筑面积*****平方米;地块二编号占地**亩,土地性质为商务用地,规划建筑面积*****平方米。

项目地块一主要建设内容为商务办公楼、酒店及休闲娱乐综合体,其中商务办公建筑面积不小于40%;地块二主要建设内容为商务办公楼。将根据业务板块划分空间使用布局,实现办公、研发、会议、展示、培训等各类商务服务功能。酒店及休闲娱乐综合体为总部经济区提供配套服务,对外经营满足高端办公人群需求。

用地性质	指标		备注
酒店/商务/娱乐混合用地 (B14/B2/B3)	面积(亩)		
	容积率		
	建筑面积(m ²)		
	建筑限高(m)		
	建筑密度		
	绿地率		
商务设施用地 (B2)	面积(亩)		
	容积率		

	建筑面积 (m ²)		
	建筑限高 (m)		
	建筑密度		
	绿地率		

第二节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于支持海南自由贸易港建设放宽市场准入若干特别措施的意见》（发改体改〔2021〕479号）

2021年4月，国家发展改革委、商务部发布了《关于支持海南自由贸易港建设放宽市场准入若干特别措施的意见》。为进一步支持海南打造具有中国特色的自由贸易港市场准入体系和市场环境，促进生产要素自由便利流动，加快培育国际比较优势产业，高质量高标准建设自由贸易港，《意见》提出：

优化金融领域市场准入和发展环境。支持证券、保险、基金等行业在海南发展。加强数据信息共享，开展支持农业全产业链发展试点。鼓励各类金融机构根据职能定位，按照农业发展需求和市场化原则，结合第三方评估评价信息，依法合规为农业全产业链建设提供金融支持，鼓励保险机构配套开展农业保险服务。

促进文化领域准入放宽和繁荣发展。支持建设海南国际文物艺术品交易中心。推动降低艺术品和可交易文物交易成本，形成国际交易成本比较优势。在通关便利、保税货物监管、仓储物流等方面给予政策支持。

放宽民用航空业准入。优化海南民用机场管理方式，优化民航安检设备使用许可，简化通用航空机场规划及报批建设审批流程。在通用航空领域，探索建立分级分类的人员资质管理机制与航空器适航技术标准体系，简化飞行训练中心、民用航空器驾驶员学校、飞行签派员培训机构审批流程，在符合安全技术要求的前提下最大限度降低准入门槛。支持5G民航安全通信、北斗、广播式自动监视等新技术在空中交通管理、飞行服务保障等领域应用。落实金融、财税、人才等政策支持，鼓励社会资本投资通用航空、航油保障、飞机维修服务等领域。

《关于金融支持海南全面深化改革开放的意见》（银发〔2021〕84号）

2021年3月，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局联合发布了《关于金融支持海南全面深化改革开放的意见》。《意见》提出，提升人民币可兑换水平，支持跨境贸易投资自由化便利化。进一步推动跨境货物贸易、服务贸易以及新型国际贸易结算便利化。

加强金融产品和服务创新。鼓励创新面向国际市场的人民币金融产品及业务，扩大境外人民币投资海南金融产品的范围。在依法合规前提下，允许海南市场主体在境外发行人民币计价的债券等产品引入境外人民币资金，重点支持高新技术、医疗健康、旅游会展、交通运输等产业发展。**支持科技金融发展**，推动发展海洋科技。在依法合规、风险可控前提下，鼓励海南法人银行加强与创投机构合作，探索科技金融新模式，支持海南加强深海科技创新。创新科技金融政策、产品和工具。**提升金融服务水平。**支持海南加快发展航运金融、船舶融资租赁等现代服务业。

.....

2、海南省政策

《海南省人民政府办公厅关于印发海南省完善促进消费体制机制实施方案的通知》（琼府办〔2019〕36号）

2019年12月，海南省人民政府办公厅印发《海南省完善促进消费体制机制实施方案》。《方案》提出，推动传统商贸创新发展，以海口、三亚等区域中心城市为重点，高标准布局建设具有国际影响力的高品位步行街、大型消费商圈和中高端商品保税展示交易中心，积极发展旅游“夜经济”。

完善“互联网+”消费生态体系，引导零售、餐饮企业积极发展各种新业态、新模式，鼓励传统消费业态积极应用移动互联网、物联网、大数据等信息技术，实现线上线下融合发展，开展全渠道、全天候营销及相关服务活动。推动“智慧店铺”“智慧商圈”建设，打造“线上集成+跨境贸易+综合服务”的全球跨境电商贸易服务中心。

.....

二、经济背景

三、行业背景

第三节 项目建设必要性分析

一、项目建设是响应国家关于海南自贸港建设政策，助力打造海南国际旅游消费中心的举措

海南经济特区成立 30 多年来，海南省社会经济实现了跨越式发展。支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系，是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的改革开放重大举措，是党中央着眼国内国际两个大局，深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的战略决策。中共中央、国务院在《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》中提出要推动形成全面开放新格局，高标准高质量建设自由贸易试验区。同时要将海南打造成为国际旅游消费中心。

本项目在建设海南供应链总部，为国际旅游产品供给提供保障，扩大海南省对外贸易，实现旅游消费升级，有助于海南省全面深化改革开放，助力海南国际旅游消费中心建设。

二、项目建设是带动地区经济发展的需要

三、项目建设是落实集团海南发展战略部署，带动区域产业聚集的需要

第四节 项目建设可行性分析

一、国家及地方政策鼓励航空货运产业发展

二、项目区位优势

三、集团背景优势

第三章 项目市场分析

第一节 全球航空货运市场分析

一、疫情对航空货运行业产生重大影响

二、全球前 10 大航空枢纽整体需求下降，电子商务需求增长

2019 年严峻的市场环境导致前 10 大航空枢纽的整体需求下降。其中，香港国际机场在 2019 年保持了全球最繁忙货运机场的地位，以 480.95 万吨位居榜首，但与 2018 年相比货运量下降了 6.1%；排在第三位的上海浦东机场的吞吐量为 363.42 万吨，同比下降 3.6%。在排名前 10 位的机场中，2019 年货运量出现创纪录增长的只有路易维尔国际机场和多哈机场，前者得益于电子商务需求的增长，后者是目前全球最大货运航空公司卡塔尔货运的总部所在地。

2019 年排名	2018 年排名	机场名称	货邮吞吐量 (万吨)	同比增长(%)
1	1	香港国际机场	480.95	-6.1
2	2	孟菲斯机场	432.27	-3.3
3	3	上海浦东机场	363.42	-3.6
4	7	路易维尔国际机场		
5	4	仁川国际机场		
6	5	安克雷奇国际机场		
7	6	迪拜国际机场		
8	11	多哈国际机场		
9	8	台湾桃园国际机场		
10	9	成田国际机场		

三、全球航空货运区域市场分析——亚太地区份额最大

从全球各区域货运吨公里（FTK）占比来看，据 IATA 统计数据显示，2019 年亚太地区保持了货运吨公里（FTK）的最大份额，为 34.6%；北美和欧洲的货运份额分别温和增长，分别达到 24.2%和 23.7%；中东航空公司的流量份额稳定在 13%；非洲和拉丁美洲的份额略有上升，分别达到 1.7%和 2.8%。

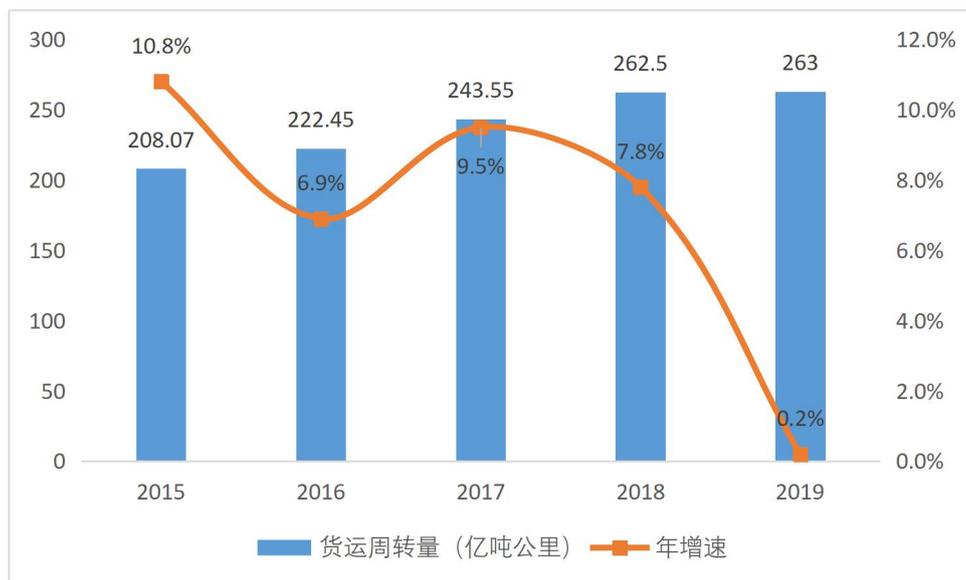


四、全球航空货运行业发展前景预测

第二节 中国航空货运市场分析

一、中国民航航空货运周转量年均增速达 9.1%

2019 年中国民航货运周转量达到 263 亿吨公里，2000-2019 年期间中国民航航空货运周转量年均增速达到了 9.1%。



二、中国航空货运市场国际化程度加深

三、中国航空货运市场步入缓慢成长阶段，市场规模持续提升

第三节 数字经济产业市场及趋势分析

- 一、新基建政策加快中国新型数字基础设施建设步伐
- 二、中国数字经济在国民经济高质量发展的地位不断提升
- 三、中国数字经济发展对经济增长的贡献率不断增强
- 四、中国数字经济发展展望

第四章 项目建设方案

第一节 建设内容

一、项目名称

二、建设地点

三、建设单位

四、建设条件

五、项目的功能组合、业态布局

第二节 建设时序

一、建设方式

二、建设进度

第五章 项目产业导入

第一节 项目产业定位

一、所属行业

二、投资规模

本项目总投资****万元，其中，工程费用*****万元，工程建设其他费用*****万元（包含土地费用****万元），预备费用****万元，建设期利息****万元。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	总计		

三、合作方式

第二节 项目发展规划

一、整体发展思路

二、业态功能布局

第三节 产业发展承诺

一、纳入地区产值规模

二、高端人才集聚

第六章 项目投资估算及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：工程建设费、设备购置及安装费、预备费、流动资金及其它费用等。

二、估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的相关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》。
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

三、编制说明

第二节 项目总投资估算

第三节 资金筹措

第七章 项目风险因素识别及防范措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险分析及控制

二、投资风险分析及控制

三、财务风险分析及控制

四、市场风险分析及控制

受到国家政策鼓励的影响，我国零售、电商、物流行业的竞争愈发激烈。供应链建设及业态创新将影响集团业务的经营，因而市场竞争风险是影响项目经营的重要风险。

防范措施：

公司将加强以数字科技为创新发展方向的供应链建设，打造线上线下一体化的竞争优势；继续推进与国际知名品牌的合作，提高产品采购议价能力。改善零售业态服务体验，提升线上线下体验，力求多场景全面触达消费者，提高项目的核心竞争力。

五、运营管理风险分析及控制

六、其它风险分析及控制

第八章 项目社会效益

第一节 城市效益

- 一、有利于提高城市国际影响力
- 二、有利于提高城市形象

第二节 产业效益

- 一、产业带动效应良好
- 二、推动产学研用融合发展

第三节 民生效益

- 一、人才引进
- 二、带动地区就业、提高就业率

第四节 社会适应性分析

- 一、项目利益相关者分析
- 二、利益相关者参与项目方案
- 三、互适性分析

第九章 项目结论

- 一、国家与地方政策的支持
- 二、拟建方案建设条件结论
- 三、资金安排合理性结论
- 四、社会经济效益结论
- 五、分析结论总述

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806