



## 合资组建物流运营公司项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

合资组建物流运营公司项目

#### 二、项目性质

#### 三、投资主体

#### 四、项目提出背景

#### 五、项目主要内容

### 第二节 主要经济社会效益

#### 一、项目经济效益

#### 二、项目社会效益

### 第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围

#### 一、编制依据

#### 二、编制原则

#### 三、研究范围

## 第二章 项目投资主体及合作单位介绍

### 第一节 XX 公司介绍

### 第二节 XX 公司介绍

### 第三节 XX 公司介绍

## 第三章 项目建设背景及必要性

## 第一节 项目建设背景

### 一、政策背景

河北省一直致力于构建立足京津冀、融合城乡、辐射全国、链接全球的现代商贸物流体系，努力提升商贸物流业的现代化、智慧化、绿色化、国际化水平。

国家发展改革委《“十四五”现代流通体系建设规划》中提出建设国家物流枢纽网络。加快国家物流枢纽布局建设，构建全国骨干物流设施网络。

《河北省扎实稳定全省经济运行的一揽子措施及配套政策的通知》提出“扎实推进路衍经济发展，抢抓机遇打造融合商贸、物流等多元化产业的服务区”。

《河北省建设全国现代商贸物流重要基地“十四五”规划》，明确提出“依托高速公路服务区、机场、特色文旅产业基地等，布局建设集餐饮娱乐、休闲购物、仓储物流等功能于一体的开放式服务区”。《河北省推进现代物流业高质量发展工作方案》提出“积极推进公路货运枢纽向公路港转型，完善高速公路服务区仓储、配送、分拨集散等服务设施，到 2027 年，25 家高速公路服务区成为向综合物流节点转型的先行示范”。发挥石家庄全国现代商贸物流中心城市、廊坊北方快递物流总部基地等优势，围绕快递物流、冷链物流、制造业物流、供应链管理等领域，面向中国物流集团、中外运集团、浙江物产等国内外知名物流企业，积极开展定向招商。

廊坊市“十四五”时期主要目标，到 2025 年，全市物流业综合实力进一步增强，物流骨干企业品牌效应更加凸显。基本建成区域协同融合、设施完善且布局合理、运行智慧互联、绿色安全的现代物流体系，现代物流企业竞争力持续增强，物流成本明显下降，服务质量和效率明显提升，成为京津冀区域物流枢纽城市和供应链资源配置中心。

《廊坊市物流业发展“十四五”规划》提出：到 2035 年，全面建成区域性物流枢纽城市，物流业对促进城市与区域经贸往来、繁荣城市实体经济、保障城乡居民生活、强化应急保障等方面形成重要支撑。以公路、铁路、航空为支撑的畅达海外、覆盖区域、便捷城乡的物流网络体系建设全面完成，全市物流枢纽集聚效应大幅提高，物流企业服务水平大幅跃升，物流成本大幅下降，生产、商贸、冷链、应急等领域供应链一体化、运行现代化水平显著增强，对全省物流业发展

的引领带动作用大幅增强。

.....

## 二、经济背景

.....

## 三、社会背景

## 四、技术背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 一、是促进服务区与物流园协同发展的需要

服务区具备的加油、餐饮、购物、停车、客房、补给、汽修等功能，能够满足专业化的物流需求。

合资公司业务的开展，既能吸引更多的货车行驶高速公路，增加货车 ETC 用户。同时物流业务对货车的聚集效应，增加服务区潜在消费群体，带动服务区各业态的发展和司机之家建设，达到相互促进的作用。

按照战略合作协议相关内容，合资公司将租赁河北燕赵外运资产有限公司在服务区建设的所有仓储设施，同时承担仓储设施的物业、维修等相关费用。相关业务的相似性和有效联动可促使合资公司与服务区共同发展，通过共同使用一套保安、保洁、维修人员，共同承担相关人员的劳务费用。随着业务不断的开展，可建设一支自己的物流业务团队，确保物流建设项目稳定发展。

#### 二、是贯彻集团战略，寻找新利润增长点的需要

#### 三、发展路衍经济、盘活服务区优质资源的需要

随着高速公路的发展和社会经济水平的提高，人们使用高速公路出行的频率越来越高，对公路出行服务的需求也越来越多。服务区的规划和建设逐渐向商业和旅游体验发展，出现了功能业态的快速拓展，“路衍经济”已成为行业发展新风口。

然而在高速公路服务区建设初期，车流量较小，缺乏运营经验，服务区的规

划设计主要以基础保障性服务为主，缺少拓展功能。通过对破旧老化且不满足发展需要的服务区进行拆除重建以便满足后期发展需要，这是“路衍经济”发展的重要保障。

廊坊、固安服务区地域、交通优势较为明显，整体经营效益潜力较大，本线路上的司乘人员的受教育程度、消费力较高，对服务区硬件设施、商业能级、软性服务提升的迫切程度较高。然而，服务区运营仍较为传统，经营结构简单，经营人员对服务区交通、经营数据情况了解模糊，无法了解服务客群，直接导致运营效率降低，运营成本增大。为充分发挥我省高速公路路网资源优势，围绕“大交通、大运输、大物流”的战略格局，将高速公路基础设施建设运营与物流运输服务相结合，积极探索探索拓展进军现代物流业的有效模式和可靠途径。

本项目的打造有利于推动高速公路服务区向综合物流节点转型的进一步落地，借鉴中外运集团成熟物流体系建设经验，以盘活路产资源、提高物流效率、降低物流成本为出发点，助力集团拓宽经营领域，推进路衍经济发展，促进产业转型升级，作为高速公路服务系统的重要组成部分，服务区开展物流服务有利于提高高速公路的运营效率、完善服务区的功能、提高服务区的服务水平和经营收入。

## 四、是整合河北省现代物流优势资源的需要

.....

## 第四章 项目市场分析

### 第一节 国内物流行业发展情况

1. 物流需求规模再创新高，社会物流总额增速恢复至正常年平均水平

2021年，物流需求规模再创新高，社会物流总额增速恢复至正常年平均水平。全年社会物流总额335.2万亿元，是“十三五”初期的1.5倍。按可比价格计算，同比增长9.2%，两年年均增长6.2%。

从构成看，2021年全年工业品物流总额299.6万亿元，按可比价格计算，同比增长9.6%；农产品物流总额5.0万亿元，增长7.1%；再生资源物流总额2.5万亿元，增长40.2%；单位与居民物品物流总额10.8万亿元，增长10.2%；进口

货物物流总额 17.4 万亿元，下降 1%。

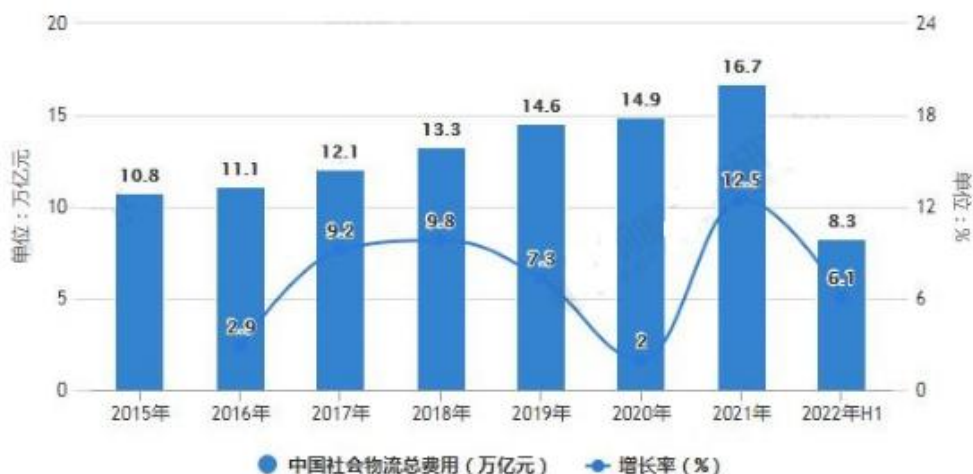
2022 年 1-9 月，中国社会物流总额达到 247 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.5%。



## 2. 国内社会物流总费用增速仍然较高

2021 年社会物流总费用 16.7 万亿元，同比增长 12.5%。从结构看，运输费用 9.0 万亿元，增长 15.8%；保管费用 5.6 万亿元，增长 8.8%；管理费用 2.2 万亿元，增长 9.2%。

2022 年上半年，全国社会物流总费用为 8.3 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.1%，增速高于同期社会物流总额、GDP 增长水平。



## 3. 国内物流总收入逐年递增，物流体系建设稳步推进

.....

## 第二节 项目周边区域仓储供需分析

### 1.国内仓储需求情况分析

我国大部分仓储设施都是在 90 年代以前建设。仓库类型以传统仓为主，占总面积 80%以上，占货运吞吐量的 90%以上。传统仓存在功能延展性不强、结构不合理、存储品类有限、土地性质有瑕疵等缺陷，大幅增加了物流过程中的运营成本以及安全隐患。相比之下，高标仓得益于自身先进和完善的建筑结构，加上计算机、通讯和机器人技术的使用，辅以流畅的物流信息规划系统，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性，从而降低仓储成本并减少库存资金占用率。

根据物联云仓平台数据显示：2022 年全国通用仓储总面积为 3.16 亿平方米，同比增长 10.61%。其中，高标库占 29.98%，同比增加 12.34%；非高标库约占 70.02%。根据调研分析 2022 年高标库占比加快，但整体来说，高标库市场供给仍然不足。

### 2.本项目市场需求分析

#### （1）区域整体市场

本项目两个物流园均位于近北京地区，主要市场需求为北京市外溢市场，根据世邦魏理仕《2022 年第四季度北京市地区仓储市场分析报告》，北京市新增租赁面积增长超过 34%，其中 70%以上为第三方物流，显示了强劲的市场需求动力。

根据统计公报数据，2022 年 1-12 月，北京市公路货运量 18549 万吨，其中约 50%由南侧 G45 京广、G3 京台、G2 京沪高速公路进京，货运周转及仓储需求巨大。由于北京对于大货进京的限制政策，大部分企业、电商的货车具有在近京区域仓储周转的需要，按照每吨货物停留 3 天，仓库实用面积比值 0.7，单平方米存放 3 吨货物计算（高标库），北京地区近京区域仓储周转需求超过 270 万平方米。

同时根据市场数据预测，未来三年，北京地区外溢仓储物流需求每年将保持 30 万平方米以上，三年合计达到 90 万平方米以上。

#### （2）丙类高标库情况

根据物流云仓及行业访谈数据，丙类高标库属于京津冀区域物流仓储稀缺资

源，截至 2022 年末，京津冀区域可用于丙一类货品存储的仓库整体面积为 40.68 万平方米，其中由于设计未完全合规等因素，认证为丙一类仓库的占比约为 80%。

京津冀区域目前可用于出租的丙一类仓库约为 10-15 万平方米，北京区域内仅有约 5 万平方米，相比北京地区大量的燃料油、机油需求，丙一类仓库供应严重不足。

## 第五章 项目实施方案

### 第一节 项目公司基本信息

#### 一、股权架构

#### 二、治理体系

#### 三、部门设置

### 第二节 项目公司经营规划

#### 一、建设期工作安排

#### 二、运营期工作安排

## 第六章 项目投资与经济效益评价

### 第一节 项目投资规模、投资计划及资金来源

### 第二节 项目经济效益评价

#### 一、经济效益估算有关说明

#### 二、目标公司收入预测

#### 三、目标公司成本费用预测

#### 四、目标公司利润预测

#### 五、目标公司投资财务指标测算



根据目标公司投资现金流量表，可计算财务净现值 FNPV、财务内部收益率 FIRR、项目投资回收期 Pt 等各项财务指标。

### 1、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率  $i_c$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为\*\*%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值\*\*万元，所得税后项目投资财务净现值\*\*万元，大于零。说明项目除了满足基准收益率要求的盈利外，还能得到超额收益，项目可行。

### 2、财务内部收益率 FIRR

### 3、项目投资回收期 Pt

## 六、XX 公司投资财务指标测算

## 七、经济效益评价结论

**子公司整体经济效益：**子公司设立后每年可实现年均营业收入\*\*\*万元，年均利润总额\*\*\*万元，年均净利润\*\*\*万元。经计算，所得税前项目投资财务净现值\*\*\*万元，所得税后项目投资财务净现值\*\*\*万元，大于零。所得税前项目投资财务内部收益率为\*\*\*，所得税后项目投资财务内部收益率为\*\*\*，高于项目行业基准收益率（ $i_c=6.5\%$ ）。所得税前项目静态投资回收期为\*\*\*年，所得税后项目静态投资回收期为\*\*\*年；所得税前项目动态投资回收期为\*\*\*年，所得税后项目动态投资回收期为\*\*\*年，表明项目投资回收较快。从项目整体发展角度来看，本项目具备良好经济效益。

**项目单位投资效益：**项目单位投资\*\*\*万元，年均可获得利润分配收入\*\*\*万元，年均投资利润率为\*\*\*。财务净现值为\*\*\*万元，财务内部收益率为\*\*\*，静态投资回收期为\*\*\*年，动态投资回收期\*\*\*年。财务净现值大于零，财务内部收益率大于基准收益率\*\*\*，盈利能力较好，能够在较短的时间内收回全部投资，各项财务指标均处于较理想状态。

因此，从经济效益角度评价，本项目是可行的。

图表 29：项目经济效益评价指标一览表

序号	名称	数量	备注
一	目标公司整体经济效益		
1	营业收入		计算期平均
2	总成本费用		计算期平均
3	利润总额		计算期平均
4	净利润		计算期平均
5	财务净现值 (ic=6.5%, 万元)		税前
6	财务净现值 (ic=6.5%, 万元)		税后
7	财务内部收益率		税前
8	财务内部收益率		税后
9	静态投资回收期 (年)		税前 (含建设期)
10			税后 (含建设期)
11	动态投资回收期 (年)		税前 (含建设期)
12			税后 (含建设期)
二	项目单位投资评价指标		
1	总投资		
2	年均利润分配收入		计算期平均
3	年均投资利润率		计算期平均
4	财务净现值 (ic=6.5%, 万元)		
5	财务内部收益率		
6	静态投资回收期 (年)		含建设期
7	动态投资回收期 (年)		含建设期

## 第七章 项目社会效益分析

### 第一节 项目效益分析

#### 一、年创造产值与税收

#### 二、创造就业岗位

#### 三、带动产业集聚，推动上下游产业发展

### 第二节 社会效益

#### 一、项目对群众生活水平和生活质量的影响

#### 二、项目对地区不同利益群体的影响

三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

四、项目对提升城市竞争力的影响

五、项目的建设对区域内就业增长的影响

## 第八章 风险因素识别与防控

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险

二、资金风险

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险

二、市场风险

三、运营风险

四、不可抗力风险分析及控制

## 第九章 可行性研究结论与建议

### 第一节 结论

### 第二节 建议

## 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

**深圳分公司：**深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

**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