



桑给巴尔某保税物流园区项目 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>

桑给巴尔某保税物流园区项目可行性研究报告案例

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

1、项目名称

桑给巴尔某保税物流园区项目

2、项目性质

3、项目申报单位

4、项目定位

5、项目建设地址

6、项目地块总体经济技术指标

项目建设用地面积**公顷，可建面积*****平方米，总建筑面积*****平方米，具体建设内容如下：

图表 1：项目经济技术指标一览表

序号	规划参数	指标	备注
1	建设用地		
2	可建面积		
3	总建筑面积		
4	计容总建筑面积		
4.1	综合服务区		
4.2	保税仓储区		
4.2.1	仓储区		

序号	规划参数	指标	备注
4.2.2	加工包装区		
4.2.3	物流贸易		
4.2.4	保税展示		
4.2.5	物流金融		
4.3	清关仓储区		
4.4	容积率		

7、劳动定员

园区工作人员分为两部分，一部分为公司相关人员运营招商人员。第二部分为入驻企业公司的工作人员（具体人数由入驻企业工作流程决定），预计本公司劳动定员为**人，所需人员主要向社会公开招聘并择优录取。

序号	项目	数量
1	管理人员	
2	行政人员	
3	物业管理人员	
4	人力资源部人员	
5	财务部人员	
6	招商部人员	
7	保安及保洁人员	
8	合计	

8、项目建设周期

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构及资金来源

项目建设总投资（含流动资金）***万美元，其中：建筑工程费****万美元；设备购置费****万美元；安装工程费用**万美元；不可预见费***万美元；建设期利息***万美元；流动资金***万美元。

序号	项目	合计	占总投资比例
----	----	----	--------

序号	项目	合计	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	预备费用		
1.1.2.1	基本预备费用		
1.1.2.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

2、项目投资效益情况

经测算，项目运营年营业收入***万美元。项目所得税后财务净现值为***万美元，内部收益率为**%，税后静态投资回收期为**年（不含建设期），税后动态投资回收期为**年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	公顷		
2	总投资	万美元		
2.1	固定资产投资	万美元		
2.2	铺底流动资金	万美元		
3	销售收入	万美元		第 20 年
4	利润总额	万美元		第 20 年
5	净利润	万美元		第 20 年
6	总成本费用	万美元		第 20 年
7	上缴税金	万美元		第 20 年
7.1	年上缴所得税	万美元		第 20 年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后

10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万美元		税前
		万美元		税后
12	资本金内部收益率	%		
13	资本金回收期	年		
14	盈亏平衡点	%		

第二节 公司概况

一、企业基本情况

二、企业股东情况

三、企业优势

第三节 可行性研究报告的编制依据

- 1、《桑给巴尔投资指南》；
- 2、《桑给巴尔投资政策》；
- 3、《桑给巴尔投资和保护法案》（2004 年第 11 号法案）；
- 4、中华人民共和国驻桑给巴尔总领事馆相关资料；
- 5、桑给巴尔投资促进局相关资料；
- 6、2018 版中华人民共和国商务部《对外投资合作国别（地区）指南-坦桑尼亚》；
- 7、中华人民共和国税务总局《中国居民赴坦桑尼亚投资税收指南》；
- 8、项目单位提供的数据资料。

第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

一、编制原则

二、编制范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、桑给巴尔投资政策环境

桑给巴尔政治经济社会环境稳定,私人投资广泛受到欢迎,通过坦桑尼亚签署的国际协定和桑给巴尔本地法规,来桑投资受到保护。截至到 2018 年 3 月,投资桑给巴尔的国家主要有坦桑尼亚大陆(占 22%),美国(12%)、肯尼亚(12%)、阿曼(11%)、英国(11%)、阿联酋(8%)、意大利(5%)、德国(4%)、南非(4%)和其他(11%)。

主要投资政策和便利条件:允许外方占股 100%,即独资;允许投资者收回投资成本后再上缴公司所得税;允许利润自由汇出;关键岗位允许雇佣外国人;有年轻熟练的技术工人;不断改善的投资环境;享有区域和国际市场准入优势;作为区域贸易枢纽可以辐射东非和南共体市场;享有出口欧洲市场配额;来桑投资享有划算的投资优惠措施;投资法允许投资者享受包括财政的和非财政的投资优惠措施。

.....

2、中国出台多项促进境外投资文件

2004 年以来，中国国务院《关于投资体制改革的决定》、《关于鼓励和规范中国企业对外投资合作的意见》、《关于鼓励支持和引导非公有制企业对外投资合作的若干意见》、《境外投资管理办法》等文件相继颁布，明确了中国政府鼓励、支持对外投资的态度；对境外投资企业提供的全方位服务以及相应的审批、管理办法，加强境外投资的监管，防范投资风险，中国对外投资增长迅速。

2018 年 3 月 1 日，国家发展改革委发布新《企业境外投资管理办法》正式施行。新办法作为境外投资管理的基础性制度，在“放管服”三个方面统筹推出了八项改革举措，旨在加强境外投资宏观指导，优化境外投资综合服务，完善境外投资全程监管，促进境外投资持续健康发展。

.....

二、经济背景

1、桑给巴尔经济概况

2、桑给巴尔投资环境总体良好

第二节 项目建设的必要性

一、项目的实施促进友好邦国经济发展的需要

境外投资是深化对外开放的需要。随着对外开放的深化和加入世贸组织，中国及桑给巴尔都从依靠发展对外贸易转向主动利用国际市场配置经济资源、积极参与国际分工。在国际合作方面，中国一直与桑给巴尔保持密切关系，双方战略关系友好。本项目的建设完全符合国情发展，促进友好邦国经济发展。

二、项目的实施是助力桑给巴尔物流建设的需要

三、项目的实施是推进、落实公司国际化投资战略的需要

第三节 项目建设的可行性

一、项目拥有良好的产业政策支持

二、项目投资资金充足，市场前景广阔

第三章 项目投资环境

第一节 项目所在国家与项目有关的法律法规

一、对外国投资的市场准入规定

二、投资方式的规定

三、对外国投资者优惠政策

四、地区鼓励政策

五、项目所在国家与项目有关的法律法规小结

第三节 商业环境

一、当地货币

二、财务服务

三、劳动力方面

四、合资方面

五、环保方面

第四节 中国与桑给巴尔的外交环境

第五节 中国和地方政府及当地社区的意见

第四章 项目市场分析

第一节 保税物流行业分析

一、保税物流体系

二、保税物流中心概述

三、保税物流中心功能

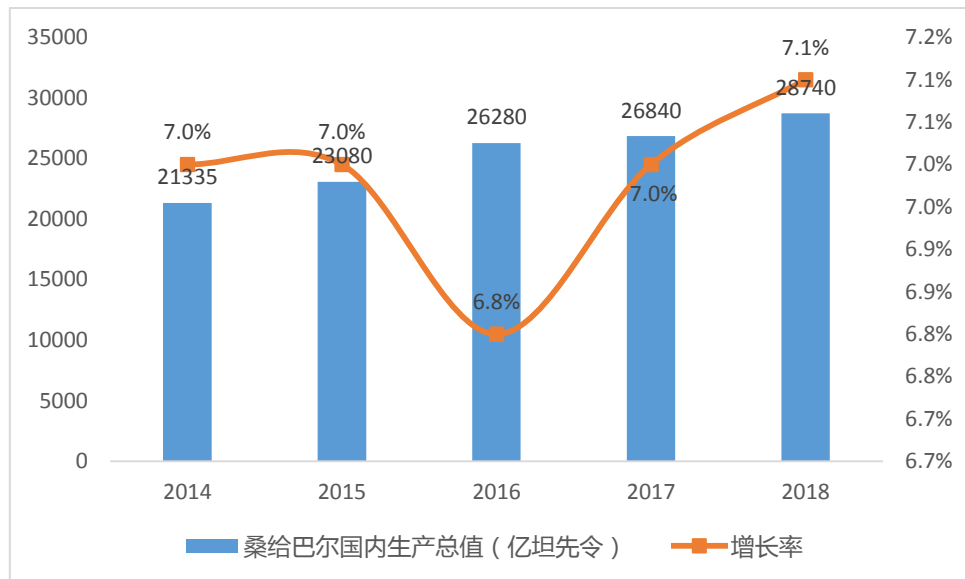
第二节 项目区域保税物流市场需求分析

一、主导产业需求

从桑给巴尔整体经济发展情况看，桑整体经济、社会发展良好，各项经济指标呈现积极信号，医疗卫生、机场、海港和公路等基础设施得到初步改善。第一大经济支柱旅游业，近 5 多年来，桑给巴尔 GDP 年均增长率约 7%。

2018 年，桑国内生产总值（GDP）达 28740 亿坦先令（约折合 12 亿美元），比 2017 年高 1900 亿坦先令，同比增长 7.1%。人均 GDP 达 1026 美元，同比增长 8.7%。物价保持稳定，整体通货膨胀率为 3.9%，同比下降 1.7 个百分点。其

中，食品类商品通货膨胀率为 1.4%，同比下降 4.2 个百分点，非食品类商品通货膨胀率为 5.7%，与上年基本持平。。



从主导产业来看，桑给巴尔工业主要是农产品加工业，有椰子加工厂、丁香油厂、碾米厂、糖厂、石灰厂、自来水厂、发电厂和印刷厂等。

二、进出口贸易需求

目前丁香是桑给巴尔主要出口商品和外汇来源之一，最大出口市场是印度。桑主要进口产品包括各种机器、机械设备以及电子产品。桑主要进口商品贸易伙伴依次是美国、印度、中国和日本。2018 年桑给巴尔商品和服务出口总值 582 亿坦先令，同比下降 60.1%；进口 3359 亿坦先令，同比增长 58.9%，贸易逆差 2777 亿坦先令。

据桑给巴尔方统计，2018 年 1-12 月，桑给巴尔对中国出口 16.1 亿坦先令，较上年同期增长 4 倍；桑从中国进口 858.4 亿坦先令，约 3732.2 万美元，同比增长 133%；中国是桑第一大进口贸易伙伴。近年来，中桑双边贸易额不断上涨，其中中国对桑出口占双边贸易额的 98%。

三、提升保税物流需求的途径

第三节 本项目 SWOT 分析

第五章 项目定位及建设方案

第一节 项目总体定位

- 一、建立领先的智慧物流园区
- 二、领先的跨境物流云服务平台
- 三、提供优质高效的物流数据接入服务以及云服务

第二节 项目建设及运营方案

- 一、保税仓储
- 二、保税展示
- 三、清关仓储
- 四、仓储、分拨及加工服务
- 五、智能化的货物配送服务
- 六、物流信息大数据管理平台
- 七、物流金融

八、物流品控管理

第三节 总平面布置

一、建设规划和布局

二、建设内容及规模

第四节 建设标准

一、建筑建设标准

二、道路建设标准

第六章 项目区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、经济概况

二、区位条件

三、市场条件

四、基础设施条件

第三节 主要投资政策和便利条件

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水

一、给水

二、排水系统

三、主要设备材料选择

四、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、设计范围

二、变配电系统

三、照明系统

四、防雷与接地系统

五、消防系统的供电及监控

六、电力监控系统

七、弱电设计

第八章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 公司用人原则

第二节 劳动定员

第九章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：土建工程费、设备与工具购置费、设备安装费、预备费、建设期利息及流动资金等。

第二节 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、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、由项目单位及专业人员提供的数据资料。

第三节 编制说明

1、建筑工程费用

根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际情况确定。

2、设备购置费

设备按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。

3、安装工程费

参照安装工程综合定额，并根据企业情况估算，主要为仓储物流设备及水电工程安装费。

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、不可预见费用

三、建设期利息

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济及社会效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

一、项目营收预测

二、营收收入测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、维修费用

三、其他费用

四、折旧及摊销费

五、总成本费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

第六节 项目敏感性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

第七节 财务效益综合评价

第八节 社会效益评价

一、项目的实施是促进友好邦国经济发展的需要。

随着对外开放的深化和加入世贸组织，在国际合作方面，中国一直与桑给巴尔保持密切关系，双方战略关系友好。本项目的实施完全符合国情发展，促进友好邦国经济发展。

二、对居民生活水平与生活质量的影响

本次项目不属于传统工业类，同时公司还将采取多项防范措施对运营过程中产生的生活垃圾进行处理，故项目实施完成后不会对环境造成太大的影响，不会对居民生活质量产生影响。

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地弱势群体的影响

六、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

七、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

第十二章 项目风险因素识别

第一节 项目主要风险因素识别和分析

风险因素名称	风险程度					说明
	重大	较大	一般	较小	微小	
运作风险			√			一般但可以规避
市场风险				√		较小但不可规避

财务风险			√			一般但可以规避
技术风险			√			一般但可以规避
管理风险				√		一般且可以规避

保税物流中心建设中存在很大风险，主要有以下几类：

一、自然及环境风险

自然及环境风险是指因自然条件及周边环境等因素对保税物流中心建设构成的障碍或不利条件，主要包括气候条件、地理条件、环境保护、交通条件等因素。这些因素是物流园区在进行布局规划时应考虑的基本因素。

二、政治及社会风险

三、经济风险

四、技术风险

五、管理风险

六、公共关系风险

七、法律及财务风险

第二节 防范和降低风险措施

通过以上对各种的风险的分析，结合当前保税物流市场和管理的现实条件下，可以通过以下几种措施来规避风险。

一、运作风险防范措施

- 1、加强企业经营风险管理，建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管

理有法可循；

- 2、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 3、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

二、市场风险防范措施

三、财务风险防范措施

四、技术风险防范措施

五、管理风险防范措施

六、法律风险防范措施

第十三章 建设项目可行性研究结论及建议

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

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