

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2013156014

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

基于 A 集团·沈阳现代综合物流园二期的
投资项目可行性研究

Feasibility Study of Investment Project Based on the Report of A Group
-Shenyang Modern Comprehensive Logistics Park

许建辉

指导教师姓名: 郭丹霞 副教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2016 年 10 月

论文答辩日期: 2017 年 月

学位授予日期: 2017 年 月

答辩委员会主席: _____

评阅人: _____

2016 年 10 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

- () 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。
- () 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘 要

根据国家规定，可行性研究报告是从事一种经济活动（投资）之前，从经济、技术、生产、供销直到社会各种环境、法律等各种因素进行具体调查、研究、分析，确定有利和不利因素、项目是否可行，估计成功率大小、经济效益和社会效果程度，为决策者和主管机关审批的上报文件。

A 集团做为投资方认为物流地产发展前景可观，加之政府大力扶持基础设施建设。针对此种情况，A 集团沈阳项目一期开始建设前曾委托专业机构出具权威可行性研究报告。但是该机构为迎合投资方想法，低估建造成本，高估物流市场前景，导致项目建设过半发现需要再次注入大量资金，且建成后物流市场接近饱和状态，加之铁路货运冲击，导致 A 集团沈阳一期项目招商、销售状况较预期相差甚远，影响资金回流。

因此本文以 A 集团沈阳项目二期为例，进行真实客观分析，以期对工作有真正、实际指导意义，为企业的项目实施提供真正的合理化建议。文章从 A 集团布局到沈阳市区经济环境为基础要素，借助理论分析结合市场调查的研究方法对 A 集团·沈阳现代综合物流园二期项目进行宏观环境、经济效益测算、项目风险分析等方面可行性论证，最终得出可行性结论及合理化建议，为开发投资决策机构提供了决策依据。

关键词：经济效益；可行性研究；投资决策

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

According to state regulations, the feasibility study report is engaged in an economic activity (investment) before, both sides must from the economic, technical, production, supply and marketing of all kinds of social environment, until the law of the specific investigation, research, analysis, determine the favorable and unfavorable factors, whether the project is feasible, the estimated size, economic efficiency and success rate the social effect degree, as the documents to the competent authority for examination and approval of the decision makers and.

A group as investors believe that the prospects for the development of logistics and real estate, coupled with the government to support infrastructure construction. In view of this situation, the first time before the start of the construction of a A group Shenyang project has commissioned a feasibility study of the feasibility study report issued by the authority. But the agency for investment ideas, underestimate the construction cost, logistics overvalued market prospects, resulting in project construction more than half found need to inject a lot of money, the logistics market is close to saturation state and after completion, coupled with the impact of railway freight, leading to a A group Shenyang project investment, sales situation is expected far, affect the flow of capital.

Therefore, this paper takes the second project of Shenyang as an example to make a real and objective analysis, in order to have a real and practical significance for the work, and to provide a reasonable proposal for the implementation of the project. This article from the A group layout to urban economic environment of Shenyang based elements, by means of theoretical analysis and research methods of Market Research of the macro environment, the A group - Shenyang modern integrated logistics park two project economic benefit calculation, project risk analysis and feasibility, finally obtains the feasibility conclusions and suggestions, and provide the basis for the development of investment decision-making mechanism.

Key words: Economic benefit; Feasibility study; investment decision

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第一章 绪 论	1
第一节 研究背景和意义	1
一、 研究背景	1
二、 研究意义	1
第二节 研究对象和内容	1
一、 研究对象	1
二、 研究内容	1
第三节 研究思路及方法	2
一、 研究思路	2
二、 研究方法	2
第二章 投资项目可行性研究理论分析	4
第一节 投资项目可行性研究理论分析	4
一、 投资项目可行性研究的定义	4
二、 投资项目可行性研究的发展	4
三、 投资项目可行性研究的意义	6
四、 投资项目可行性研究的程序	6
第二节 投资项目评价理论概述	7
一、 项目可行性评价	7
二、 技术经济学基本原理	8
三、 货币时间价值	8
四、 投资项目分析基本要素	9
五、 评价方法和指标	9
第三章 A 集团沈阳综合物流园二期项目可行性研究	12
第一节 一期项目情况	12
一、 一期整体建设情况	12
二、 一期项目重点荣誉	12
三、 一期项目目前运营状况	12

四、 一期项目市场环境分析.....	13
第二节 二期项目具体情况.....	14
一、 二期项目选址.....	14
二、 物流市场分析.....	15
三、 项目建设方案.....	16
四、 项目经济效益.....	16
第三节 二期项目发展环境分析.....	17
一、 沈阳商业地产情况.....	17
二、 区域市场销售物业竞品情况.....	17
三、 区域市场租赁物业竞品情况.....	19
第四节 二期项目总体定位及发展目标.....	21
一、 业务定位.....	21
二、 功能定位.....	22
三、 辐射定位.....	22
四、 近期目标.....	23
五、 远期目标.....	23
六、 项目 SWOT 分析.....	24
第五节 二期项目经济效益评价.....	26
一、 投资估算和资金筹措.....	26
二、 二期项目盈利能力分析.....	32
三、 评价结论.....	38
第六节 社会效益评价及环境影响分析.....	38
一、 有利于当地产业提升竞争力.....	38
二、 有利于促进当地经济发展.....	38
三、 有利于促进当地劳动力就业.....	39
四、 有利于促进当地交通系统完善.....	39
五、 环境影响分析.....	39
六、 环境保护措施.....	40
第七节 二期项目风险评价.....	41

一、 项目风险因素分析.....	41
二、 项目风险总结.....	43
三、 项目建设风险规避与建议.....	43
第四章 结论及建议	45
第一节 结论.....	45
一、 针对 A 集团二期项目分析结论.....	45
二、 针对 A 集团二期项目实施建议.....	45
第二节 建议与对策.....	46
一、 项目可行性研究中存在的问题.....	46
二、 建议与对策.....	48
参考文献.....	50
致 谢.....	52

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪 论

第一节 研究背景和意义

一、 研究背景

随着我国房地产市场增速放缓和房地产市场供需趋于均衡，传统住宅和商业地产项目利润率逐步下降，物流地产将成为地产商新的投资热点。^[1]目前 A 集团正在快速扩张，在国内主要物流节点城市构建地网系统。

沈阳项目是 A 集团国内扩张的开局之战。一期项目已于 2014 年 9 月份动工，预计 2016 年完工。一期建筑面积 24.8 万平方米，总投资 7.5 亿元。二期项目毗邻一期，面积约 500 亩。根据之前 A 集团同沈阳市于洪区政府签订的框架协议，A 集团拟进行二期开发。二期项目预计总投资 13 亿元。

二、 研究意义

A 集团沈阳一期项目在落地实施前曾委托中介进行第三方可行性研究论证。中介公司为自身利益迎合对方需求，低估投资金额，高估未来收入。随着一期项目落地投建和公司最新市场调查，陆续发现实际建设成本和预计收入同可行性研究有较大负偏离。论文选此题目，是希望通过对 A 集团沈阳二期项目作真实客观的可行性分析，以期对工作有真正、实际指导意义。

第二节 研究对象和内容

一、 研究对象

本文以 A 集团沈阳二期项目为个案，按当前主流的项目可行性经济评价理论和体系，为今后的科学投资决策、管理树立规范和标准，避免投资失败，力求投资效益最大化。

二、 研究内容

第一章是绪论，阐述了文章研究的目的和意义，对可行性研究行业及调研背景进行了综述。

第二章是研究理论分析，是后文的理论基础。

第三章是实际报告编写，通过实际测算正确估计项目投资及收益，为项目建设提供准确数据。

第三节 研究思路及方法

一、 研究思路

论文的总思路是对项目所处区域的道路周边环境、投资估算和资金筹措等进行分析，在此基础上进行财务分析、经济效益评价和项目风险评价。

二、 研究方法

文章以文献研究法为研究基础，再通过理论分析结合市场调查的研究方法对具体项目进行可行性研究。

文献研究法，通过对国内外相关文献的研究，形成基本理论基础，从而更深入、全面了解并掌握所要研究的问题。

理论分析法包括环境可行性、经济可行性、财务可行性等方面的理论阐述。

1、环境可行性分析：文章中主要包含经济环境与社会环境分析。指本项目所处地区的自然环境及相关行业的发展现状、经济体制等。

2、经济可行性分析：项目经济评价是房地产开发可行性研究分析的重要组成部分，是房地产项目决策科学化的重要手段，在前期投资决策中具有非常重要的意义。^[2]文章通过本地市场及城市经济情况进行，从而推测项目未来发展前景。

3、财务分析方法：本文根据政府现行财税制度、价格体系和有关法律、法规，计算、分析房地产投资项目直接发生的财务收益和费用等内容。从项目角度考察盈利能力、清偿能力等财务状况，据此评价和判断项目财务可行性。文章中主要利用净现值、内部收益率等财务数据对未来本项目的经济收益可行性进行研究。

4、市场调查研究法：房地产市场调查，就是以房地产特定为特定的商品对象，运用系统、科学的方法，有目的、有计划地收集和分析相关的房地产产品信息，企业的外部环境和内部条件信息以及业内其它企业相关信息等各种资料。通过对

过去及现在的营销状况及动态性影像因素的分析研究，从而为企业预测未来发展、制定争取的决策提供依据。^[3]文章主要采用直接调查法及分类抽样调查法。

(1) 直接调查法，即本文通过走访、电话等形式对市场进行了解。

(2) 分类抽样调查法，本文按照同种类原则，在整体市场中抽取不同种类代表性模板进行差别分析。

厦门大学博硕士论文摘要库

第二章 投资项目可行性研究理论分析

第一节 投资项目可行性研究理论分析

一、 投资项目可行性研究的定义

可行性研究是指在投资决策之前,对拟建项目进行全面的技术经济分析论证并试图对其可行或不可行评价的一种科学方法,它是投资前期工作的重要内容,是投资建设程序的重要环节,是项目的投资决策中必不可少的一个工作程序。

二、 投资项目可行性研究的发展

(一) 国外文献综述

在 19 世纪至 20 世纪 50 年代中期,国外通过对收入和支出的比较来判断项目收益情况,这就是最早的简单财务评价。之后由于简单的财务分析已不能满足项目投资决策的多元化需求,随后又出现由“消费者剩余”概念所引发的净收益理论。

20 世纪 50 年代至 70 年代,可行性研究得到了进一步的发展。各国政府、学者相继编写及执行相关赠策法规。1950 年美国发表了《内河流域项目经济分析的实用方法》,在 60 年代实行《规划计划预算制度》,70 年代联合国工业发展组织(1972)委托 P·达斯普塔和 S·玛尔果林等编写了《项目评价准则》。

80 年代以来,可行性研究理论得到广泛应用,逐步走向各投资领域。根据各专业性质的不同,各国学者对可行性研究的基本理论、方法应用等方面做了广泛的深入探讨。许多研究者为了完善了可行性研究理论,详细分析了投资的各种不确定性、风险性和经济效益评价,其中有 George Wu & Richard Gonzalez (1999)^[4], B·Mulholland & J·Christian(1999)^[5], Robert·Cheme & Terence Reilly(1999)^[6], Dele Cooper & Chris Chapman(1987)^[7], James E. Smith(1994)^[8], Graig R. Fox & Amos Trersky (1998)^[9]等。

(二) 国内文献综述

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库