



北京某物流运营管理平台项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 项目概况.....	1
第一节 项目概况	1
第二节 可行性研究报告的编制依据	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围	1
第二章 项目建设背景及可行性分析.....	1
第一节 项目建设背景分析	1
第二节 项目建设可行性分析	2
第三章 项目产品市场分析.....	2
第一节 电子商务市场分析	2
第二节 电商物流市场分析	4
第三节 电商物流发展前景	5
第四章 项目产品方案.....	5
第一节 平台方案	5
第二节 总平面布置.....	6
第五章 项目工艺技术及设备方案.....	6
第一节 工艺技术方案.....	6
第二节 设备方案	7
第六章 项目选址及建设条件	7
第一节 项目选址	7
第二节 项目投资环境.....	7
第三节 项目选址合理性分析	7
第四节 项目土地利用合理性	7
第七章 总图运输及公用辅助工程.....	7
第一节 项目建设目标.....	7
第二节 项目建设指导思想	7
第三节 建设方案	8
第四节 土建工程	8
第五节 辅助公用工程及设施	8

第八章 项目环境保护.....	8
第一节 设计依据	8
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
第三节 绿化设计	8
第四节 环境影响综合评价	8
第九章 项目能源节约方案设计.....	8
第一节 用能标准和节能规范	8
第二节 节能措施	8
第三节 项目能耗分析.....	8
第十章 职业安全与卫生及消防设施方案	9
第一节 设计依据	9
第二节 安全教育	9
第三节 劳动安全制度.....	9
第四节 劳动保护	9
第五节 劳动安全与工业卫生	9
第六节 消防设施及方案.....	9
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	9
第一节 企业组织机构设置	9
第二节 劳动定员和人员培训	9
第十三章 项目总投资与资金筹措.....	10
第一节 估算范围	10
第二节 估算依据	10
第三节 编制说明	10
第四节 项目总投资估算.....	10
第五节 资金筹措	10
第十四章 项目经济效益分析	10
第一节 评价依据	10
第二节 营业收入和税金测算	10
第三节 成本费用测算.....	11
第四节 利润测算	11

第五节 财务效益分析.....	11
第六节 项目敏感性分析.....	11
第七节 项目评价总论.....	11
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	12
第一节 政策性风险及控制.....	12
第二节 市场竞争风险分析及控制.....	12
第三节 不可抗力风险分析及控制.....	12
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	12

第一章 项目概况

第一节 项目概况

项目名称

北京某物流运营管理平台项目

项目性质

新建

占地规模及建筑面积

项目用地面积 139900m²（折合 209.85 亩）

项目投资总额及来源

80004.14 万元，资金来源为企业自筹

.....

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及可行性分析

第一节 项目建设背景分析

我国电子商务起步于 1997 年，以阿里巴巴、美商网等 B2B 网站的成立标志着中国互联网电子商务时代的到来。经过了 1997-2000 年的萌芽期、2001-2003 年的冰冻和调整期以及 2004-2005 年的复苏增长期和 2006-2007 年的高速发展期，中国的电子商务产业一步步成长并壮大，并涌现了以阿里巴巴为代表的一批知名电子商务企业。

随着我国网络技术普及率的日益提高，通过网络进行购物、交易、支付等的电子商务新模式发展迅速。加快发展电子商务，是企业降低成本、提高效率、拓展市场和创新经营模式的有效手段，是提升产业和资源的组织化程度、转变经济发展方式、提高经济运行质量和增强国际竞争力的重要途径，对于优化产业结构、支撑战略性新兴产业发展和形成新的经济增长点具有非常重要的作用，对于满足

和提升消费需求、改善民生和带动就业具有十分重要的意义，对于经济和社会可持续发展具有愈加深远的影响。我国“十二五”规划中提出“推动经济社会各领域信息化。积极发展电子商务，推动面向全社会的信用服务、网上支付、物流配送等支撑体系建设，加快经济社会信息化”。

随着我国电子商务的不断发展，现代物流作为电子商务的基础支撑也急需发展，提高物流企业信息化水平，促进物流服务和电子商务集成创新十分重要。我国《“十二五”发展规划》中第十五章第二节“大力发展现代物流业”指出：加快建立社会化、专业化、信息化的现代物流服务体系，大力发展第三方物流，优先整合和利用现有物流资源，加强物流基础设施的建设和衔接，提高物流效率，降低物流成本。

.....

第二节 项目建设可行性分析

一、本项目在经济上是可行的

经测算分析，项目税前税后的财务净现值 NPV 均大于零 0、财务内部收益率大于行业基准收益率 12%，项目在经济上是可行的。

图表 1：项目财务相关数据

序号	项目	数值	单位	备注
1	土地投资强度	377.38	万元/亩	
2	建设投资	74060.49	万元	
3	总投资	80004.14	万元	
4	达产年营业收入	32895	万元/年	
5

.....

第三章 项目产品市场分析

第一节 电子商务市场分析

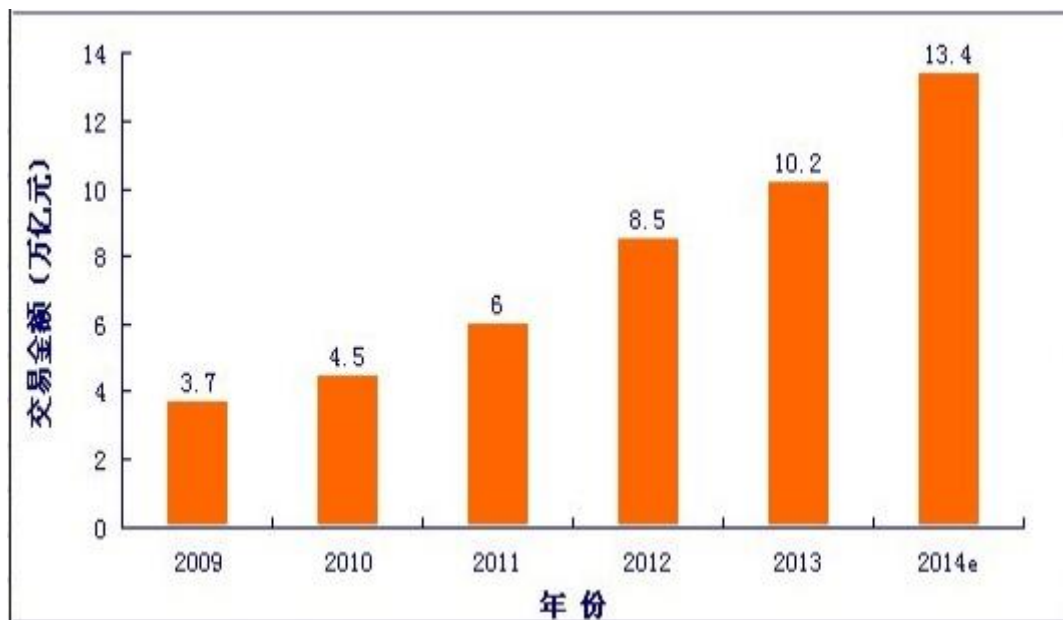
一、我国电子商务发展现状

互联网如今已深入到人们生活的各个领域，作为互联网产业最重要、发展最健康的一支，电子商务行业经过了 1997-2000 年的萌芽期、2001-2003 年的冰冻

和调整期以及 2004-2005 年的复苏增长期和 2006-2007 年的高速发展期，以 2008 年网上零售“三个一”为标志，我国电子商务进入了大规模发展、应用和运营的阶段。互联网也逐渐由早期的门户、新闻娱乐向电子商务和生活服务应用为主转变，电子商务正以低成本、高效率、覆盖广、协调性强、透明度高等一系列明显的交易优势席卷经济的各个层面。电子商务正在对基础设施、商业行为、商业组织、社会生活和制度环境等产生广泛而深刻的影响。

2013 年，中国电子商务市场发展迅速。据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止到 2013 年底，中国电子商务市场交易规模达 10.2 万亿，同比增长 29.9%。其中，B2B 电子商务市场交易额达 8.2 万亿元，同比增长 31.2%。网络零售市场交易规模达 18851 亿元，同比增长 42.8%。

图表 2：2009-2013 年中国电子商务市场交易规模



注：2014 年数据是中国电子商务研究中心预测数据，实际数据还没有统计出来

电子商务正在成为创造新的经济增长点、新的市场、新的就业方式。根据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止 2012 年 6 月，电子商务服务企业直接从业人员超过 190 万人。目前由电子商务间接带动的就业人数已超过 1400 万人。未来 5 年，我国 3000 多万家中小企业将有半数企业尝试发展电子商务。预计到 2015 年中国电子商务企业直接从业人员将突破 500 万人。

.....

二、我国电子商务发展趋势

1、网购用户增加，零售企业加紧布局电商

网购市场已经成为了人们生活中的一种常态。据中国电子商务研究中心发布《2013 年度中国网络零售市场数据监测报告》数据显示，2013 年中国网购用户规模达 3.02 亿人，较 2012 年同比增长 6%。预计越来越多的消费者消费习惯从线下转到线上，线上购物已经成为他们生活中不可缺少的一部分。传统零售企业加紧布局电商领域，拓展知名度。2012-2013 年多次爆发了大规模的“价格战”各大电商先后加入价格战队伍，掀起了网购高潮。2013 年全国网络零售市场交易额则达 1.85 万亿元。淘宝天猫、京东商城、苏宁易购等占比较大。

.....

第二节 电商物流市场分析

一、电商物流现状

电子商务交易的商品流通，仍然需要有一个实物的转移，即物流过程。因此，电子商务的效率实际上很大部分是要由物流过程的效率性来实现的。没有高效率的物流体系作保障，电子商务的无空间、距离、快速交易的优势就难以体现。随着电子商务市场的扩大，商品配送需求正在快速膨胀。2012 年的快速配送量较 2011 年增长 54.8%，达到 56 亿 8500 万件，单日最高处理件数超过 3000 万件。快递行业的处理能力已经难以跟上货物的激增，网上订购的商品发生配送延迟的情况时有发生。从这一方面看，中国的电子商务行业已经进入仅凭价格低廉和产品种类丰富难以脱颖而出的时代，物流建设才是电商竞争的关键。

国内电子商务产业整体的物流需求很大，单一订单规模却很小，而且地域分散，难以发挥规模经济效应。提供产品或服务的物流（快递）企业数量众多、规模小、竞争激烈，容易导致行业整体的激烈价格战，在成本难以压缩的情况下，价格的下降必然是以服务品质的下降为代价的，于是就出现了“针对网络购物的投诉中 80% 都是针对快递环节投诉”的现象。物流无法及时响应和提供准时到货保证，成为客户放弃网络购物的主要原因。庞大的订单量，带来海量信息和配送任务，对快递企业的营运能力提出了严峻挑战，竞争压力将物流快递行业推到低

利润边缘，导致无法提供以客户体验服务为首位的增值服务，传统繁重繁琐的人工式、于工式的传统物流快递模式，越来越无法满足网络零售市场的巨大需求。

.....

二、电商物流的需求

物流是电子商务的重要组成部分，是实物电子商务成败的关键，是电子商务“以顾客为中心”理念的保证。因此，电商物流应以满足电子商务对物流的需求为主要目标。电子商务对物流的需求主要有以下几点：

1、物流应适应电子商务分散性的特点。

受互联网地理分布广泛性的影响，电子商务客户在地理分布上具有鲜明的分散性特征，这一特征要求物流适应其需要，具备在有限时间内合理组织送货的能力。

2、物流服务更加个性化。

提供个性化物流服务是电子商务实现“以客户为中心”理念的重要体现。电子商务的物流要求物流供应商提供全方位的服务，即在运输等传统物流环节之外增加针对客户需求提供的个性化服务。这些个性化服务包括客户对物流供应商的商铺包装、配送时间、地点等个性需求，也包括物流供应商有针对性提供的加工、存储等增值服务。

.....

第三节 电商物流发展前景

北京作为我国电子商务的重要区域，在全国的电子商务产业中占据重要位置。根据淘宝网数据统计北京占淘宝全网消费的 8.1%，年消费金额突破数百亿元。2013 年北京地区日均包裹发货量达 70 万个，占到华北区域的 44%，占到 2013 年全网包裹数的近 7%。北京市电子商务的快速发展需要电子商务物流的配合，同时也促进了整个行业的蓬勃发展。

.....

第四章 项目产品方案

第一节 平台方案

一、平台系统建设

未来的物流行业一定是将高科技技术应用于现场的每一个环节，项目电商物流平台需要基于科学的供应链系统支持。平台系统建设主要有以下内容：

1、需求预测：基于大数据对北方片区市场的需求分析，预测该地区顾客的主流品类，销量预测，进行铺货。该平台是基于大数据为核心，帮助商家实现精准的预测。

.....

第二节 总平面布置

一、布置原装

二、布置要点

三、布置方案

项目总图布置应根据项目的使用功能需要，结合场地和外部环境条件，对项目各个组成部分的位置进行合成，使整个项目形成布置紧凑、流程顺畅、经济合理，使用方便的格局。

项目用地规整、平坦、地形方正，项目总平面布置总体上分为两大块：产业区及配套区。建筑物的布置，应按建筑的使用功能类型集中布置，方便便捷。

1、交通布置

地块东至聚源西路，西至小中河路，南至顺恒大街，北至北二路。整个园区设计环形道路，厂房之间设有 45m 宽的主干道，道路两边可停放大型货车，支干道宽 12m，环形道路与停车场相互配合布置，人车流互不干扰，井然有序，满足消防要求。

.....

第五章 项目工艺技术及设备方案

第一节 工艺技术方案

一、工艺技术方案选用原则

二、工艺技术方案概述

三、项目工艺流程

第二节 设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备

图表 9：主要设备方案

序号	设备名称规格型号	数量	数单位	功率
一	服务平台相关设备			
1	核心交换设备	3	套	12.00
2	服务器设备（小型机和 PC 服务器）	3	套	9.00
3	接入设备	3	套	3.30
.....

.....

第六章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址

第二节 项目投资环境

第三节 项目选址合理性分析

第四节 项目土地利用合理性

第七章 总图运输及公用辅助工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 建设方案

第四节 土建工程

第五节 辅助公用工程及设施

第八章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

图表 3：项目年耗能总量汇总表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标煤）
电	万 KWh	1415.96	0.1229kgce/KWh	1740.21
天然气	万 m ³	3.6	1.2143kgce/m ³	43.71
水	万 t	25.16	0.0857kgce/t	21.56
项目年耗能总量（吨标准煤）				1805.48

本项目达到年产后，预计年营业额为 32895 万元，则万元产值能耗为 0.055tce/万元。

.....

第十章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

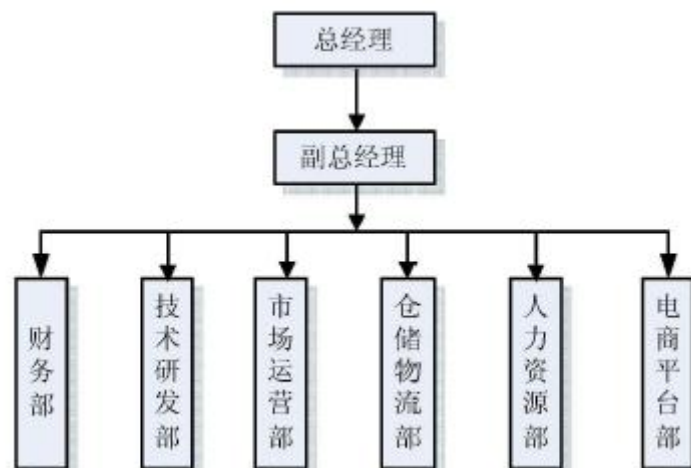
第五节 劳动安全与工业卫生

第六节 消防设施及方案

第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

图表 4：组织机构图



第二节 劳动定员和人员培训

本项目预计新增劳动定员 640 人，所需部分人员主要向社会公开招聘并择优录取。

第三节 项目招投标

第十三章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

本项目总投资 80004.14 万元，其中，建设资金金额为 74060.49 万元，流动资金为 5943.65 万元。项目总投资估算见下表所述。

图表 5：总投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算价值（万元）	占投资比例（%）
1	工程费用	55740	69.67
1.1	建筑工程	37140	46.42
1.2	设备购置及安装	18600	23.25
2	工程建设其他费用	14793.80	18.49
3	预备费	3526.69	4.41
4	建设投资合计	74060.49	92.57
5	流动资金	5943.65	7.43
6	总投资	80004.14	100

.....

第五节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

预计项目达产后年营业收入为 32895 万元。根据现行《中华人民共和国营业税暂行条例》规定，本项目电商物流平台相关服务缴纳营业税，税率 5%，产业

区及配套区出租收入缴纳房产税，税率为 12%，预计本项目达产年应纳营业税 1644.75 万元，房产税 333.54 万元，附加税中，项目城乡维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税按营业税的 7%、3%、2%、0.1%进行估算。预计本项目达产年应纳营业税及各种附加税 2177.30 万元。

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 36053.01$ 万元，所得税后 NPV 为 18865.58 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

.....

第六节 项目敏感性分析

通过计算，可以看出，产品的销售价格与建设投资是该项目经济效益的主要影响因素，其影响程度较大。

图表 6：项目敏感性分析一览表

指标		税后财务内部收益率	税后静态回收期（年）	敏感性系数
基本方案		18.47%	5.26	
建设投资	10%	16.37%	5.63	-0.21
	-10%	20.78%	4.92	0.23
经营成本	10%	17.67%	5.42	-0.08
	-10%	19.27%	5.11	0.08
营业收入	10%	20.53%	4.88	0.21
	-10%	16.41%	5.70	-0.21

第七节 项目评价总论

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 不可抗力风险分析及控制

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869