



## 山东某物流园建设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](mailto: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 总论 .....	1
第一节 项目概况 .....	1
第二节 编制依据及研究范围 .....	1
第二章 项目建设背景及必要性 .....	1
第一节 项目建设背景分析 .....	1
第二节 项目建设必要性 .....	2
第三章 项目市场分析 .....	3
第一节 电子商务市场分析 .....	3
第二节 电商物流市场分析 .....	3
第三节 国内物流园区建设分析 .....	3
第四节 临淄市物流园区发展分析 .....	3
第五节 项目竞争优势分析 .....	3
第四章 项目建设运营方案 .....	4
第一节 项目实现功能 .....	4
第二节 项目建设方案设计 .....	4
第五章 项目选址分析 .....	5
第一节 项目选址 .....	5
第二节 建设条件 .....	5
第六章 项目环境保护 .....	5
第一节 设计依据 .....	5
第二节 主要污染源、污染物及防治措施 .....	5
第三节 绿化设计 .....	5
第四节 环境影响综合评价 .....	5
第七章 项目能源节约方案设计 .....	5
第一节 用能标准和节能规范 .....	5
第二节 节能措施综述 .....	5
第三节 节能措施 .....	5
第四节 其他节能措施 .....	5

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案 .....	5
第一节 职业安全卫生 .....	5
第二节 消防设施及方案 .....	5
第九章 企业组织机构与劳动定员 .....	5
第一节 企业组织机构设置 .....	5
第二节 项目劳动定员 .....	5
第十章 项目实施进度及招投标 .....	6
第一节 项目实施进度安排 .....	6
第二节 项目实施进度表 .....	6
第三节 项目招投标 .....	6
第十一章 项目总投资与资金筹措 .....	6
第一节 估算范围 .....	6
第二节 估算依据 .....	6
第三节 编制说明 .....	6
第四节 项目总投资估算 .....	6
第五节 资金筹措 .....	6
第十二章 项目经济效益分析 .....	6
第一节 评价依据 .....	6
第二节 营业收入和税金测算 .....	6
第三节 成本费用测算 .....	6
第四节 利润测算 .....	6
第五节 财务效益分析 .....	7
第六节 项目敏感性分析 .....	7
第七节 项目评价总论 .....	7
第十三章 项目风险因素识别 .....	7
第一节 项目产业问题综述 .....	7
第二节 项目主要风险因素识别和分析 .....	7
第三节 防范和降低风险措施 .....	7
第十四章 结论与建议 .....	8
第一节 结论 .....	8

第二节 建议..... 8

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 项目建设内容与规模

本项目占地 55 亩，主要建设物流仓储中心、办公写字楼，吸引电子商务企业、物流企业、汽车企业等入住园区，提供专业性物业管理服务。如同住宅小区的物业管理，为入驻企业和客户提供基本的保安、保洁、工程维修等基本服务。项目建设内容及规模如下表所示：

图表 1：项目建设内容及规模

序号	建设内容	建筑面积	单位
1	仓库	35000	平方米
2	写字楼	5000	平方米
3	道路、硬化、绿化	20000	平方米

.....

#### 项目投资效益情况

##### (1) 经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 16.76%，财务净现值 NPV 为 3259.98 万元，静态投资回收期为 5.59 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 12.89%，财务净现值 NPV 为 1362.08 万元，静态投资回收期为 6.34 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 10%，说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

.....

### 第二节 编制依据及研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性

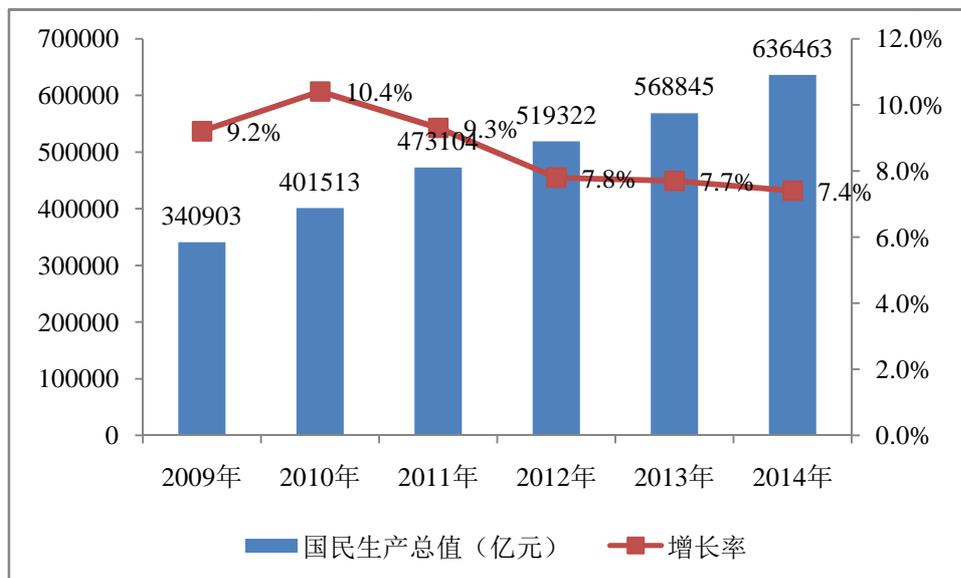
### 第一节 项目建设背景分析

2012年6月21日商务部发布《关于推进现代物流技术应用和共同配送工作的指导意见》(商流通发[2012]211号)。《意见》要求完善城市共同配送节点规划布局,鼓励商贸物流模式创新,加快物流新技术应用步伐和加大商贸物流设施改造力度。通过开展现代物流技术应用和共同配送工作,促进大中城市合理规划和布局城市物流节点、优化物流配送组织方式,形成布局合理、运行高效、通行有序、绿色环保的城市配送网络体系。同时,引导和推进批发、零售企业、第三方物流企业供应链模式创新,培育一批运营规范、技术应用水平高、管理有序的商贸物流示范企业。

.....

国家统计局发布数据,2014年国内生产总值636463亿元,按可比价格计算,比上年增长7.4%。分产业看,第一产业增加值58332亿元,比上年增长4.1%;第二产业增加值271392亿元,增长7.3%;第三产业增加值306739亿元,增长8.1%。

图表 2: 2009-2014 年 GDP 总量及增长情况



在复杂的环境中,我国经济保持较快的增长势头,为项目的建设提供良好的宏观经济环境。

## 第二节 项目建设必要性

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 电子商务市场分析

### 第二节 电商物流市场分析

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。

.....

### 第三节 国内物流园区建设分析

### 第四节 临淄市物流园区发展分析

山东物流业总体态势良好,增长速度超过全市服务业。工业品物流占比最大,外地流入货物在当地物流产业占有重要地位,进口货物物流、再生资源物流、农产品及单位与居民物品物流存在巨大增长空间,总体上的快速增长态势有利于物流园区项目的建设规划。

.....

### 第五节 项目竞争优势分析

张店区物流园区企业已达到200余家,完成固定资产投资120亿元,已初步形成淄博商贸物流园、鲁中公铁联运物流园、鸿运货物运输服务中心、良乡货物运输服务中心等一批物流园区及配送中心。其中鲁中公铁联运物流园、淄博商贸物流园列入《山东物流业发展规划》中确定的山东四大物流园区。

.....

## 第四章 项目建设运营方案

### 第一节 项目实现功能

物流园区在功能上,首先是物流的核心内涵所含盖的物流服务组织与物流运作管理功能,即物流活动所必须具备的存储、运输、装卸、简单流通加工、物流配送等功能。但与传统的货物运输组织中心所不同的是,本项目建设的园区各个要素均以最高效的方式呈现。园区内每个仓储物流功能单元规划均细分为物流仓储区、流通加工区、货运配载停车区、辅助作业区、综合作业区等五个部分,形成流水化作业。

图表 3: 园区储物管理模式

储存方式	定义	适应条件	优点
定位储存	指每一项商品都有固定的储位,商品在储存时不可互相窜位	不同物理、化学性质的货物须控制不同的保管储存条件,或防止不同性质的货物互相影响;重要物品须重点保管;多品种少批量货物的存储。	采用定位储存方式易于对在库商品管理,提高作业。
随机储存	随机储存是根据库存货物及储位使用情况,随机安排和使用储位,各种商品的储位是随机产生的。	储存空间有限以及商品品种少而体积较大的情况。	由于共同使用储位,提高储位空间的利用率
.....	.....	.....	.....

### 第二节 项目建设方案设计

根据项目预计实现功能,建设内容主要包括:仓储物流功能区、汽车综合店仓库区、办公楼(办公功能区及园区服务中心)等。各部分建设规模如下表所示:

图表 4: 项目建设内容规模分布

序号	建设内容	单位	占地面积	建筑面积
1	仓储物流功能区	平方米	15000	30000
2	汽车综合店仓库区	平方米	2500	5000
.....	.....	.....	.....	.....

## 第五章 项目选址分析

### 第一节 项目选址

### 第二节 建设条件

## 第六章 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

## 第七章 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 节能措施综述

### 第三节 节能措施

### 第四节 其他节能措施

## 第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

### 第一节 职业安全卫生

### 第二节 消防设施及方案

## 第九章 企业组织机构与劳动定员

### 第一节 企业组织机构设置

### 第二节 项目劳动定员

## 第十章 项目实施进度及招投标

### 第一节 项目实施进度安排

### 第二节 项目实施进度表

### 第三节 项目招投标

## 第十一章 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

图表 5：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	9581.67	99.30
1.1	固定资产投资	7531.58	78.06
1.1.1	工程费用	7252.50	75.17
1.1.1.1	建筑工程费用	6150.00	63.74
.....	.....	.....	.....

### 第五节 资金筹措

## 第十二章 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

### 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

## 第六节 项目敏感性分析

本项目的经济效益受诸多因素的影响，现就变动性较大的产品价格、产品经营成本、投资等因素对经济评价指标的影响进行敏感性分析。

.....

图表 6：项目不确定性因素评价（所得税后）

指标		财务内部收益率	静态回收期（年）
基本方案		12.89%	6.34
建设投资	10%	11.30%	6.91
	-10%	14.89%	5.73
.....	.....	.....	.....

## 第七节 项目评价总论

从上述财务盈利能力分析看，项目财务内部收益率、投资回收期、销售净利率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 7：项目经济指标一览表

序号	项目名称	单位	指标
1	项目总投资	万元	9648.76
1.1	建设投资	万元	9581.67
1.2	建设期利息	万元	0
1.3	流动资金	万元	67.09
2	达产年营业收入	万元	2816.75
.....	.....	.....	.....

## 第十三章 项目风险因素识别

### 第一节 项目产业问题综述

### 第二节 项目主要风险因素识别和分析

### 第三节 防范和降低风险措施

## 第十四章 结论与建议

### 第一节 结论

### 第二节 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