



浙江某智慧物流项目 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 总论..... | 1 |
| 第一节 开发单位简介..... | 1 |
| 第二节 项目概况..... | 1 |
| 第三节 项目结论..... | 2 |
| 第四节 编制依据及研究范围..... | 2 |
| 第二章 项目建设背景及必要性分析..... | 2 |
| 第一节 项目建设背景..... | 2 |
| 第二节 项目建设必要性分析..... | 3 |
| 第三章 项目市场..... | 4 |
| 第一节 仓储业市场分析..... | 4 |
| 第二节 物流业市场分析..... | 5 |
| 第三节 电子商务市场分析..... | 6 |
| 第四节 项目区域商业发展模式及综合区位因素分析..... | 6 |
| 第四章 项目产品及工艺技术方案..... | 7 |
| 第一节 建设目标和原则..... | 7 |
| 第二节 基于仓储物流的自动化系统解决方案..... | 7 |
| 第三节 园区信息平台建设方案..... | 8 |
| 第五章 项目选址及区位条件..... | 8 |
| 第一节 项目选址要求..... | 8 |
| 第二节 项目区位条件..... | 9 |
| 第三节 项目选址合理性分析..... | 9 |
| 第六章 项目总图布置方案..... | 9 |
| 第一节 项目建设目标..... | 9 |
| 第二节 项目建设指导思想..... | 9 |
| 第三节 项目建设方案..... | 9 |
| 第七章 辅助公用工程及设施..... | 9 |
| 第一节 给排水系统..... | 9 |
| 第二节 电气系统..... | 10 |
| 第八章 项目环境保护..... | 10 |
| 第一节 执行标准..... | 10 |
| 第二节 主要污染源、污染物及防治措施..... | 10 |
| 第三节 绿化设计..... | 10 |
| 第四节 环境影响综合评价..... | 11 |
| 第九章 项目能源节约方案设计..... | 11 |
| 第一节 用能标准和节能规范..... | 11 |
| 第二节 编制原则和目标..... | 11 |
| 第三节 节能措施..... | 11 |
| 第四节 项目节能分析..... | 11 |
| 第五节 项目能耗分析..... | 11 |
| 第十章 劳动安全卫生及消防..... | 11 |
| 第一节 设计依据..... | 11 |
| 第二节 安全生产方案..... | 11 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第三节 职业卫生方案..... | 11 |
| 第四节 消防设施及方案..... | 12 |
| 第十一章 项目组织机构及人力资源配置..... | 12 |
| 第一节 项目组织管理..... | 12 |
| 第二节 项目建设及运行管理..... | 12 |
| 第十二章 项目建设进度及工程招投标方案..... | 13 |
| 第一节 项目施工组织措施..... | 13 |
| 第二节 项目实施及总体开发进度..... | 13 |
| 第三节 工程招投标方案..... | 13 |
| 第十三章 项目预计投资估算及资金筹措..... | 13 |
| 第一节 估算范围..... | 13 |
| 第二节 估算依据..... | 13 |
| 第三节 编制说明..... | 13 |
| 第四节 项目总投资估算..... | 13 |
| 第五节 资金筹措..... | 14 |
| 第十四章 项目的经济效益分析..... | 14 |
| 第一节 评价依据..... | 14 |
| 第二节 营业收入及税金测算..... | 14 |
| 第三节 成本费用测算..... | 15 |
| 第四节 利润测算..... | 15 |
| 第五节 财务效益分析..... | 15 |
| 第六节 项目不确定性分析..... | 16 |
| 第七节 财务评价结论..... | 16 |
| 第十五章 建设项目风险分析及控制措施..... | 16 |
| 第一节 政策性风险分析及控制..... | 16 |
| 第二节 技术风险分析及控制..... | 16 |
| 第三节 市场竞争风险分析及控制..... | 16 |
| 第四节 运营管理风险分析及控制..... | 16 |
| 第五节 成本和费用增加的风险及应对措施..... | 16 |
| 第六节 知识产权风险及应对措施..... | 16 |
| 第十六章 结论及建议..... | 16 |
| 第一节 建设项目可行性研究结论..... | 16 |
| 第二节 建设项目可行性研究建议..... | 16 |

第一章 总论

第一节 开发单位简介

一、企业信息

二、企业简介

三、企业背景

四、项目历程

第二节 项目概况

一、项目名称

浙江某智慧物流项目

二、项目建设规模及内容

项目占地面积 104.03 亩，总建筑面积 107328 平方米，容积率 1.55。

图表 1：建设投资估算表

| 序号 | 建设内容 | 单位 | 建筑面积 | 层数 |
|----|--------|----------------|--------|----|
| 1 | 1#智能仓储 | m ² | 7680 | 3 |
| 2 | 2#智能仓储 | m ² | 7680 | 3 |
| 3 | 1#冷链仓储 | m ² | 7680 | 3 |
| 4 | 2#冷链仓储 | m ² | 7680 | 3 |
| 5 | 1#普通仓储 | m ² | 7680 | 3 |
| 6 | 2#普通仓储 | m ² | 7680 | 3 |
| 7 | 办公大楼 | m ² | 28560 | 16 |
| 8 | 办公大楼裙楼 | m ² | 2064 | 3 |
| 9 | 服务大楼 | m ² | 28560 | 16 |
| 10 | 服务大楼裙楼 | m ² | 2064 | 3 |
| 11 | 合计 | m ² | 107328 | |

三、项目技术方案

仓储物流是针对大型仓库中以托盘为单位对大宗物料和商品进行的批量存

储。其中自动化立体仓库采用机械化作业和信息化调度，是社会广泛认可的先进仓储模式，并在企业成品仓储中得到普遍应用。

企业成品仓库通过空中输送线与生产车间连接，货物送达仓库后，按批次分拣码垛，并由堆垛机自动入库、出库。可解决商品完成包装下线到装车前的缓存需求，实现分类、码垛、保管、出货的全程无人化作业。

.....

第三节 项目结论

一、经济效益

二、社会效益

第四节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国务院办公厅转发国家发展改革委《物流业降本增效专项行动方案（2016—2018年）》

2016年9月26日，国务院办公厅转发了国家发展改革委《物流业降本增效专项行动方案（2016—2018年）》（国办发[2016]69号），部署降低企业物流成本、提高社会物流效率工作，大力推进物流业转型升级和创新发展。《方案》指出，开展物流业降本增效工作是推进供给侧结构性改革和降低实体经济企业成本的重要内容，对促进投资和消费，提高国民经济运行质量和效率具有重要意义。要

以创新体制机制为动力，以推广应用先进技术和手段为支撑，以完善落实物流管理支持政策为路径，加快补齐软硬件短板，大力发展新模式新业态，优化物流资源配置，建立现代物流服务体系。到 2018 年，社会物流总费用占国内生产总值的比重较 2015 年降低 1 个百分点以上，工业企业和批发零售企业物流费用率明显降低。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设有助于优化资源配置，符合“一带一路”的发展战略

发展物流业对于优化资源配置，改善投资环境，增强综合国力和企业竞争能力，提高经济运行质量与效益，实现经济可持续发展战略，推进我国经济体制与经济增长方式的根本性转变具有非常重要而深远的意义。随着供给侧结构性改革逐步推进，中国物流业迈入以创新和转型升级为主线的发展新阶段，逐步从追求速度规模增长向质量笑容提升转变，物流业与制造、商贸、金融等相关产业跨界融合，农村物流、跨境物流、绿色物流成为“新亮点”。现代物流泛指原材料、产成品从起点至终点及相关信息有效流动的全过程。它将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等方面有机结合，形成完整的供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务。

我国现代物流发展正处于起步阶段，与先进国家相比尚有很大差距，但市场潜力和发展前景十分广阔。在中国目前火热部署的“一带一路”战略中，多次提到长江经济带的重要性。“一带一路”建设的核心，就是通过基础设施的互联互通，强化商贸物流的核心带动作用，加大对内对外的经济联系，“一带一路，物流先行”。随着市场经济的发展，物流业已由过去的末端行业，上升为引导生产、促进消费的先导行业。本项目的建设能够抢抓物流基地及标准化设施建设的战略

机遇，努力建设大通道、组织大物流、培育大平台、培植大产。本项目的建设有助于加快我国现代物流发展，对于优化义乌当地资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合实力和竞争能力提高经济运行质量与效益，实现可持续发展战略，推进经济体制与经济增长方式的根本性转变，对“一带一路”战略的贯彻实施具有非常重要而深远的意义。

二、项目建设是义乌市及长江经济带区域经济发展的需要

三、项目建设是实现经济结构调整的必然需求

四、项目建设是引导和转化潜在物流需求的必要举措

五、项目建设是优化区域仓储物流体系，降低企业成本的需要

第三章 项目市场

第一节 仓储业市场分析

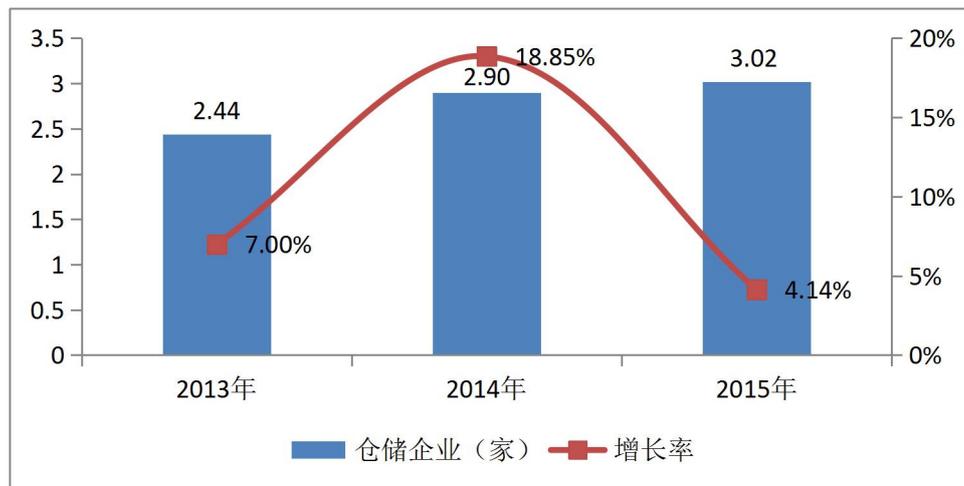
一、国内仓储行业发展情况

二、国内仓储业行业现状及趋势

1、资产概况

根据商务部流通业发展司、中国仓储与配送协会编制的《中国仓储行业发展报告(2016)》数据。2015年仓储业规模稳步增长，运行总体平稳，效益基本保持稳定。截至2015年底，全国仓储企业已超过3万家，从业人员约96.6万人，行业资产总额约2.28万亿元，全国营业性通用仓库面积约9.55亿平方米，冷库总容积约10699.55万立方米。

图表 17：2013-2015 年国内仓储企业数量及增长率



.....

三、浙江仓储行业发展现状

四、海外仓储模式的发展

第二节物流业市场分析

一、国内物流园区分析

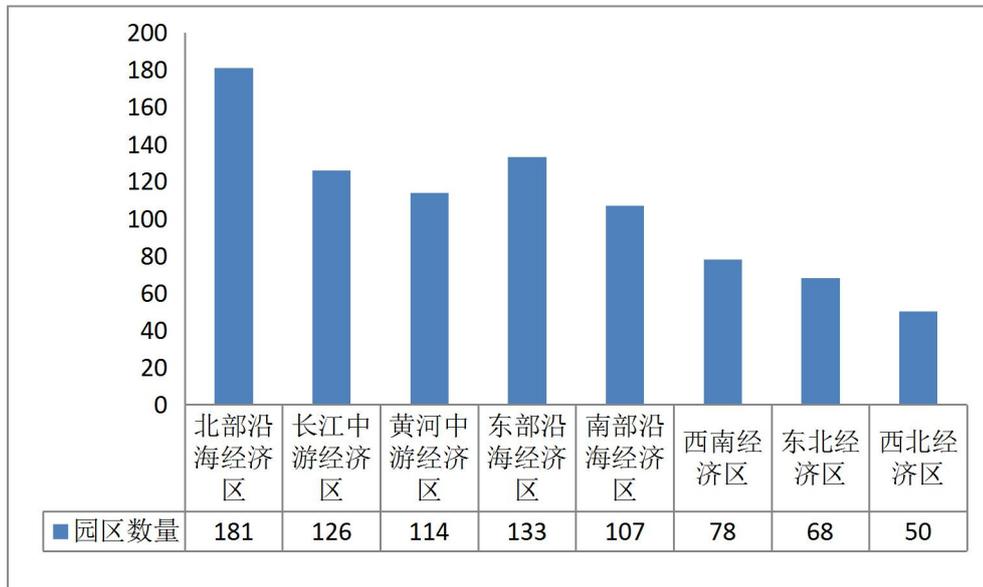
1、国内物流园区分布分析

物流园区集中了配送中心、货物中转站、仓库等功能主体，能提供综合物流、仓储及其他配套服务，是提供物流综合服务的重要节点，也是重要的城市基础设施。2013 年国家发改委发布的《全国物流园区发展规划》共确定一级物流园区布局城市 29 个，二级物流园区布局城市 70 个，并提出到 2020 年基本形成布局合理、规模适度、功能齐全、绿色高效的全国物流园区网络体系的发展目标，因此未来较长时期内仍将是全国物流园区建设高峰期。在我国，由于历史、自然环境、经济发展及科技文化等因素的影响，存在东中西部三大经济带，作为物流体系的重要节点和物流产业的聚集地，物流园区的规划建设与区域经济也是息息相关。沿长江经济区具有便利的交通、先进的科技和相对发达的经济，该地区对现代物流服务有巨大的需求，同时高度发展的经济也是物流设施、物流技术不断进步的基础，物流园区有充足的市场需求及建设条件，因此集中了大部分物流园区。

经中国物流技术协会《2016 年仓储报告》核实，截至 2016 年 9 月，全国包

括运营、在建和规划的各类物流园区共计 1210 家，比 2006 年的 207 家增长 484%；与 2008 年的 475 家相比，增长 155%；与 2012 年的 754 家相比，增长 60%。如下图所示：

图表 24：物流园区区域数量分布



.....

二、国内物流市场发展现状分析

三、浙江物流市场发展现状分析

四、浙江物流市场未来发展趋势研判

第三节 电子商务市场分析

一、国内电商市场分析

二、国内跨境电商市场分析

三、商贸跨境结算发展分析

四、电商与仓储物流的整合

第四节 项目区域商业发展模式及综合区位因素分析

- 一、小商品经济稳健发展，跨境电商领风骚
- 二、物流业平稳发展，物流服务能力显著增强
- 三、“一带一路”通世界，通力协作“义甬舟”

第四章 项目产品及工艺技术方案

第一节 建设目标和原则

一、建设目标

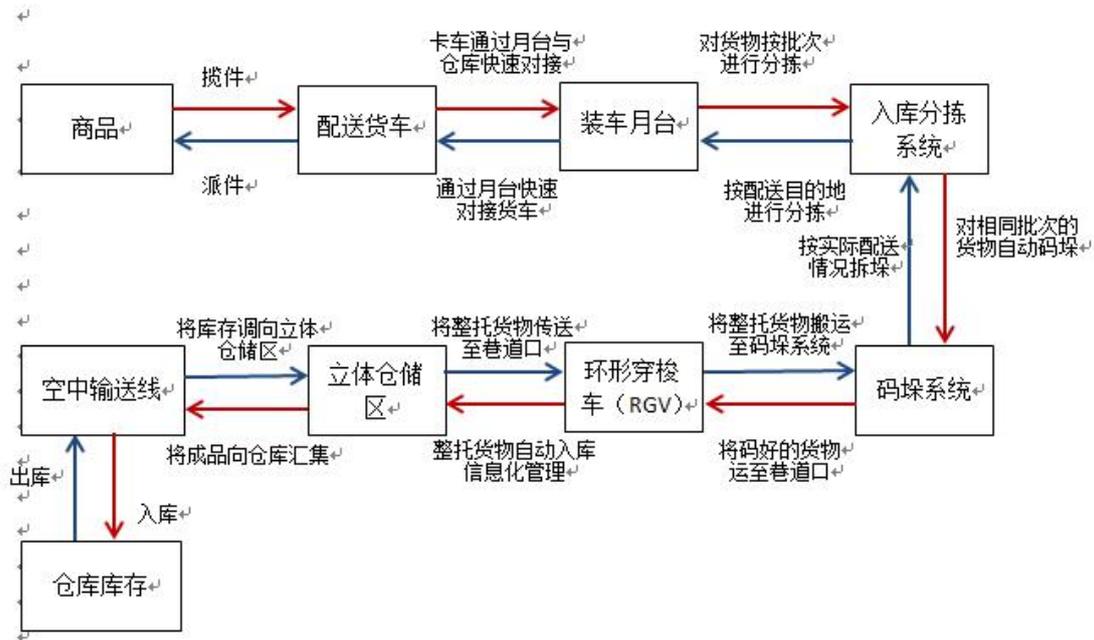
通过智慧型物流园区信息平台的建设，把信息平台打造成物流园区的核心竞争力，通过信息平台来引导、带动园区发展，并实现物流、金融、商贸和信息四大产业在园区内的协调发展，创新物流产业发展模式、再造物流新体系，真正实现物流园区的智能化、人性化、机械化、信息化和前瞻性。

二、建设原则

第二节 基于仓储物流的自动化系统解决方案

- 一、仓储物流的概念及工作原理
- 二、仓储物流解决方案示意图及其构成
- 三、仓储物流解决方案流程图设计

图表 49：项目仓储物流技术方案



四、自动化立体仓库的优势

五、该仓储物流解决方案的适用领域

第三节 园区信息平台建设方案

一、总体设计思路

二、总体架构模型

三、应用系统结构

四、智能化系统功能规划

五、应用部署网络结构图

六、系统集成接入方案

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、交通情况

三、地理人口

四、经济情况

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目总图布置方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设方案

一、总平面布置

二、道路及硬化

三、绿化

四、项目建设用地指标

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

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

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第五节 项目能耗分析

第十章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十一章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

1、定员依据

(1) 项目正常运营的实际需求员工数目；

- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目所需全部人员主要向社会公开招聘并择优录取，项目建成完全运营后公司仓储区域、服务区域和其他员工共 1500 人。另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 65：项目劳动定员情况

| 序号 | 部门 | 劳动定员 |
|----|--------|------|
| 1 | 仓储区域人员 | 1200 |
| 2 | 服务区域人员 | 200 |
| 3 | 其他人员 | 100 |
| 4 | 合计 | 1500 |

第十二章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

第三节 工程招投标方案

第十三章 项目预计投资估算及资金筹措

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

一、工程费用

二、工程其他费用

三、预备费

四、建设期贷款

五、流动资金

六、项目总投资估算

本项目总投资 32716.00 万元，其中，建设投资金额为 28223.74 万元，建设期利息 2058.00 万元，流动资金为 2434.26 万元。

图表 68：总投资估算表

| 序号 | 项目 | 合计 | 占总投资比例 |
|---------|----------|----------|--------|
| 1 | 固定资产投资 | 30281.74 | 92.56 |
| 1.1 | 建设投资 | 28223.74 | 86.27 |
| 1.1.1 | 工程费用 | 20286.12 | 62.01 |
| 1.1.1.1 | 建筑工程费 | 18319.62 | 56.00 |
| 1.1.1.2 | 设备购置费 | 1900.00 | 5.81 |
| 1.1.1.3 | 安装工程费 | 66.50 | 0.20 |
| 1.1.2 | 工程建设其他费用 | 6860.30 | 20.97 |
| 1.1.3 | 预备费用 | 1077.32 | 3.29 |
| 1.1.3.1 | 基本预备费用 | 1077.32 | 3.29 |
| 1.1.3.2 | 涨价预备费用 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 建设期利息 | 2058.00 | 6.29 |
| 2 | 流动资金 | 2434.26 | 7.44 |
| 3 | 总计 | 32716.00 | 100.00 |

第五节 资金筹措

第十四章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

本项目建成后，仓储区进行仓库出租，收入来源主要有部分仓库租金、物业管理费、周转装卸费以及其他服务费。服务区进行各类餐饮、住宿、商务等方面服务。项目实现完全正常运转后，预计年总营业收入达 99608.50 万元。

图表 69：项目正常年份营业收入及税费、附加情况列表

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | |
|----|----|----|-----|-----|-----|-----|--------|
| | | | T+1 | T+2 | T+3 | T+4 | T+5-10 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | |
|-----|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | T+1 | T+2 | T+3 | T+4 | T+5-10 |
| 1 | 营业收入 | 926359.05 | 49804.25 | 79686.80 | 99608.50 | 99608.50 | 99608.50 |
| 1.1 | 冷链仓储 | 135780.00 | 7300.00 | 11680.00 | 14600.00 | 14600.00 | 14600.00 |
| | 数量(万平方米) | 18.60 | 1.00 | 1.60 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 均价(元/平方米/天) | | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |
| 1.2 | 普通仓储 | 339450.00 | 18250.00 | 29200.00 | 36500.00 | 36500.00 | 36500.00 |
| | 数量(万平方米) | | 4.00 | 6.40 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| | 均价(元/平方米/天) | | 12.50 | 12.50 | 12.50 | 12.50 | 12.50 |
| 1.3 | 商务部分销售 | | 21900.00 | 35040.00 | 43800.00 | 43800.00 | 43800.00 |
| | 数量(万平方米) | | 0.10 | 0.16 | 0.20 | 0.20 | 0.20 |
| | 均价(元/平方米) | | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| 1.4 | 商务部分出租 | 43789.05 | 2354.25 | 3766.80 | 4708.50 | 4708.50 | 4708.50 |
| | 数量(万平方米) | | 0.22 | 0.34 | 0.43 | 0.43 | 0.43 |
| | 均价(元/平方米/天) | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |

.....

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

一、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 12%。

经计算, 所得税前项目投资财务净现值 14569.78 万元, 所得税后项目投资

财务净现值 8614.48 万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 运营管理风险分析及控制

第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

第六节 知识产权风险及应对措施

第十六章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806