



广东省某电子商务产业园建设项目 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

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.....	3
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....	3
第一节 项目建设背景分析.....	3
第二节 项目建设必要性分析.....	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 电子商务市场分析.....	4
第二节 电子商务园区市场发展概况.....	5
第三节 电商物流市场分析.....	6
第四章 项目选址及区位条件.....	7
第一节 项目选址要求.....	7
第二节 项目区位条件.....	7
第三节 项目选址合理性分析.....	7
第五章 项目建设方案.....	7
第一节 项目建设目标与内容.....	7
第二节 土建工程方案.....	7
第三节 公辅工程.....	8
第六章 项目环境保护.....	8
第一节 执行标准.....	8
第二节 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
第七章 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 编制原则和目标.....	9
第三节 节能措施.....	9
第四节 项目节能分析.....	9

第八章 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 劳动安全卫生.....	9
第三节 消防设施及方案.....	9
第四节 防范措施.....	10
第九章 项目组织管理及劳动定员.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 劳动定员与人员来源.....	10
第十章 项目建设进度.....	10
第一节 项目施工组织措施.....	10
第二节 项目实施及总体开发进度.....	10
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措.....	10
第一节 估算范围.....	10
第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	11
第十二章 项目的经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 营业收入及税金测算.....	11
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 财务评价结论.....	12
第十三章 项目的社会效益分析.....	13
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	13
第二节 项目建设对关联产业的影响.....	13
第三节 互适性分析.....	13
第四节 社会风险分析.....	13
第五节 社会评价结论.....	13

第十四章 项目风险分析及控制措施.....	13
第一节 项目开发的运作风险及防范.....	13
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	13
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

第一章 总论

第一节 项目概况

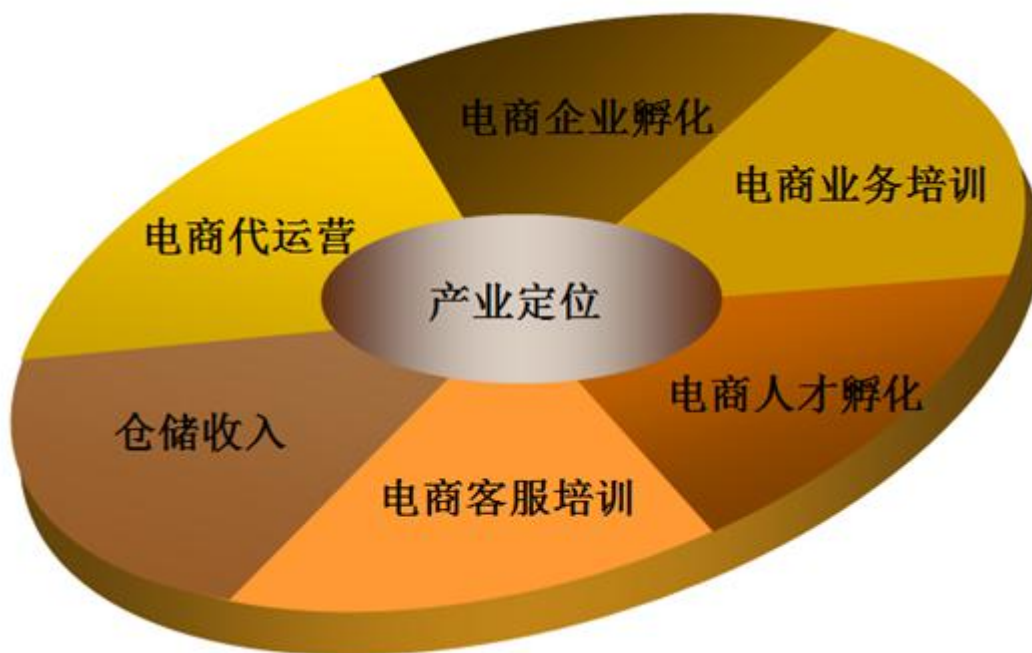
一、项目名称

二、项目地点

三、项目发展规划

四、项目建设内容

本报告仅涉及一期项目，一期项目主要建设内容为物流仓储、加工厂、办公楼、宿舍、停车库以及绿化、停车场等配套设施。开展电商企业孵化、电商代运营、仓储收入、电商客服培训、电商业务培训、电商人才孵化等服务。项目主要业务形态、建设规模及建设内容如下：

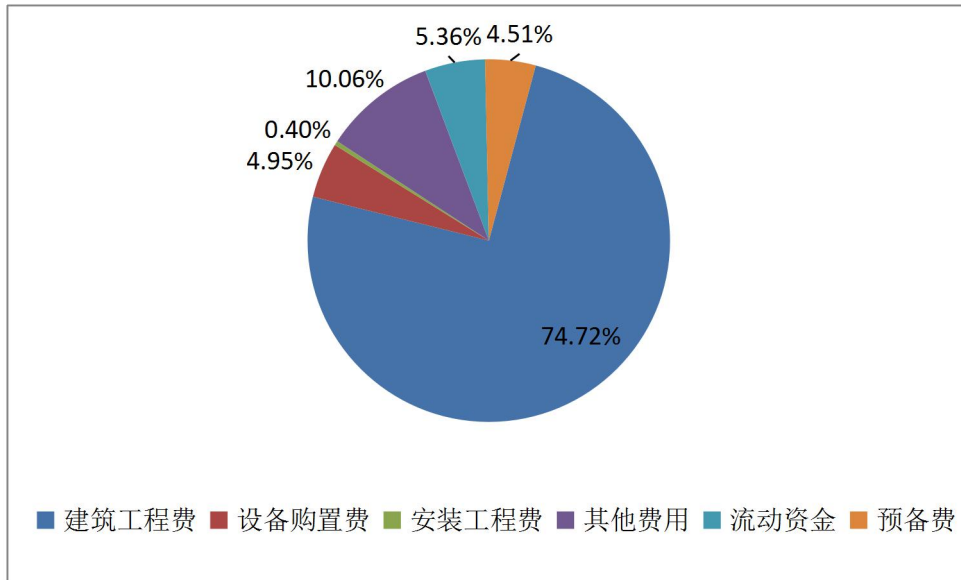


序号	建设内容	单位	规模
1	物流仓储		
2	加工厂		
3	办公楼		
4	宿舍		
5	停车库		

6	合计		
---	----	--	--

五、项目单位

六、项目总投资



七、资金筹措

八、研究结论

项目所得税前财务内部收益率为 21.56%，所得税后财务内部收益率为 17.15%，项目税前静态投资回收期为 4.54 年，税后静态投资回收期为 5.23 年，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

图表 4：项目经济指标一览表

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩		
2	建筑面积	m ²		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		
5	年均收入	万元		10 年计算期平均（不含建设期）
6	年销售税金及附加	万元		同上
7	年固定成本	万元		同上
8	年可变成本	万元		同上
9	年总成本	万元		同上
10	年利润总额	万元		同上
11	年均所得税	万元		同上

12	年利税总额	万元		同上
13	年均净利润	万元		同上
14	年息税前利润	万元		同上
15	总投资收益率	%		
16	资本金净利润率	%		
17	财务内部收益率	%		税前
18	财务净现值	万元		税前
19	投资回收期	年		税前，含建设期
20	财务内部收益率	%		税后
21	财务净现值	万元		税后
22	投资回收期	年		税后，含建设期
23	盈亏平衡点	%		

第二节 编制依据及研究范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》

《意见》提出：完善智能物流基础设施，支持农村、社区、学校的物流快递配送点建设。各级人民政府要出台仓储建设用地、配送车辆管理等方面的鼓励政策。大力发展移动支付等跨行业业务，完善互联网支付体系。加快推进电子商务示范城市建设，实施可信交易、网络电子发票等电子商务政策试点。支持网络零售平台做大做强，鼓励引导金融机构为中小网商提供小额贷款服务，推动中小企业普及应用电子商务。拓展移动电子商务应用，积极培育城市社区、农产品电子商务。建设跨境电子商务通关服务平台和外贸交易平台，实施与跨境电子商务相适应的监管措施，鼓励电子商务“走出去”。

《国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》

.....

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、项目建设是响应国家产业政策的需要

电子商务产业是当前国家鼓励的产业、产品和技术，符合国家发改委第9号令《产业结构调整指导目录（2011年本）》“鼓励类”第二十八条信息产业37款：“电子商务和电子政务系统开发与应用服务”。国务院发布《关于加快电子商务发展的若干意见》后，我国电子商务开始以前所未有的速度发展，发展电子商务在积极应对金融危机，加快传统产业改造、助力中小企业发展、带动内需和就业等方面的作用日益凸显。商务部发布《关于加快流通领域电子商务发展的意见》，中国电子商务快速上升的催化剂。政府的政策导向和支持必然是电子商务发展的加速引擎。

.....

二、是提高中小企业形象，提升竞争力的需要

三、本项目是促进网络零售与传统商业协同发展的需求

四、本项目的建设是促进大型企业深化电子商务应用和推进中小企业普及电子商务应用的需要

五、本项目是完善安徽省电子商务支撑服务体系的需要

六、项目建设是传统企业拥抱“互联网+”的需要

第三章 项目市场分析

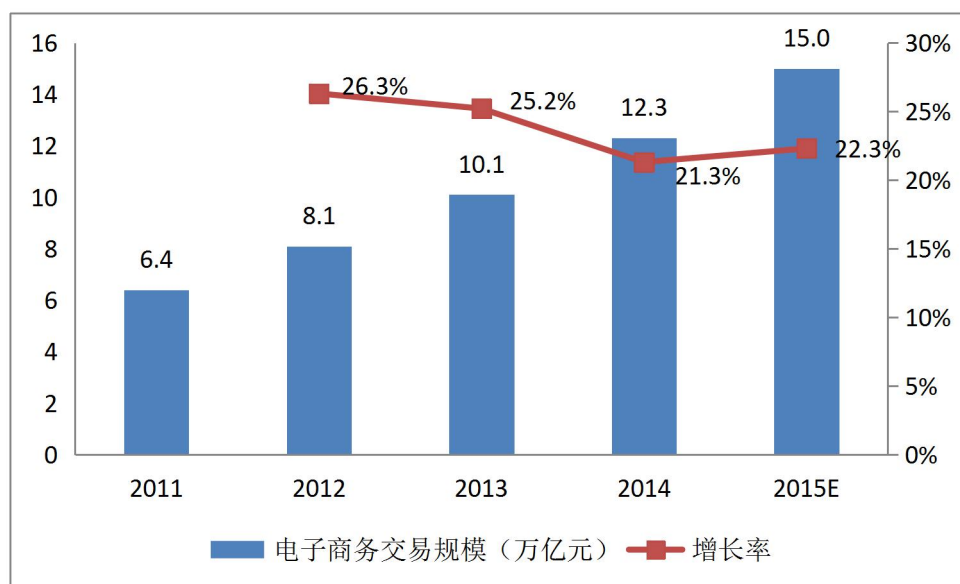
第一节 电子商务市场分析

一、我国电子商务市场整体发展现状

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。

根据艾瑞咨询统计数据显示，2014年中国电子商务市场交易规模12.3万亿元，增长21.3%，其中网络购物增长48.7%，在社会消费品零售总额渗透率年度首次突破10%，成为推动电子商务市场发展的重要力量。



二、BB 电子商务市场分析

三、网络购物市场分析

四、跨境电商市场分析

五、中小企业电子商务市场分析

第二节 电子商务园区市场发展概况

一、园区数量及地理分布

近年，随着电子商务持续、高速发展，各地网商和电子商务服务商集聚和互

动，催生了众多电子商务园区。电子商务园区是“互联网+园区”融合发展的典型成果。

截至 2015 年 3 月底，全国电子商务园区数量超过 510 个。此外，在众多产业园、创业园、软件园等聚集了不同规模的网商和电子商务服务商。从地理分布来看，电子商务园区遍布全国大部分省市。据不完全统计，截至 2015 年 3 月，电子商务园区遍布 29 个省市自治区、超过 110 个城市。但是，电子商务园区分布呈现明显的不均衡性，主要集中在浙江、广东、江苏、福建、山东等省，这五个省的电子商务园区数量合计占比超过 70%，与这些省的电子商务发展相对处于领先地位密切相关。

电子商务园区数量最多的十个地级城市依次是：杭州、金华、广州、温州、台州、上海、绍兴、深圳、宁波和泉州。其中，位于金华的义乌是电子商务园区最多的县级市，园区数量超过 20 个。

排名	城市	排名	城市
1	杭州	6	上海
2	金华	7	绍兴
3	广州	8	深圳
4	温州	9	宁波
5	台州	10	泉州

.....

二、园区面积及入住企业情况

三、园区主要盈利模式

四、园区发展新特征

第三节 电商物流市场分析

一、电商物流现状

二、电商物流的需求

三、电商物流市场小结

第四章 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、地理位置

二、交通情况

三、自然条件

四、区域经济

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想

二、项目建设原则

三、项目建设内容

第二节 土建工程方案

一、设计依据与原则

二、设计方案

三、结构方案

四、单体设计

五、其他设计

第三节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给水

四、防水工程

五、暖通方案

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准

第二节 要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

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

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

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、编制依据

二、主要危害因素分析

三、施工作业危害因素分析

四、各种危害因素防范

五、运营期的劳动安全措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息的管理

第二节 劳动定员与人员来源

一、公司用人原则

二、人员培训

三、职工工资福利

第十章 项目建设进度

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

第十一章 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、工程建设其他费用

三、不可预见费用

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

序号	名称	费用（万元）	占比
1	建筑工程费		74.72%
2	设备购置费		4.95%
3	安装工程费		0.40%
4	工程其它费用		10.06%
5	流动资金		5.36%
6	工程预备费		4.51%
7	合计		100%

第五节 资金筹措

第十二章 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

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、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 (ROI)

第六节 财务评价结论

经测算，项目的总投资额为 8083.03 万元人民币，投资强度为 2269.43 万元/亩，亩均税收为 28.02 万元，该项目所得税前财务内部收益率为 21.56%，所得税后财务内部收益率为 17.15%，项目税前静态投资回收期为 4.54 年，税后静态投资回收期为 5.23 年，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩		
2	建筑面积	m ²		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		
5	年均收入	万元		10 年计算期平均（不含建设期）
6	年销售税金及附加	万元		同上
7	年固定成本	万元		同上
8	年可变成本	万元		同上
9	年总成本	万元		同上
10	年利润总额	万元		同上
11	年均所得税	万元		同上
12	年利税总额	万元		同上
13	年均净利润	万元		同上
14	年息税前利润	万元		同上
15	总投资收益率	%		
16	资本金净利润率	%		
17	财务内部收益率	%		税前
18	财务净现值	万元		税前
19	投资回收期	年		税前，含建设期
20	财务内部收益率	%		税后
21	财务净现值	万元		税后
22	投资回收期	年		税后，含建设期
23	盈亏平衡点	%		

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。综上所述，该项目在财务上是可行的。

第十三章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

第二节 项目建设对关联产业的影响

第三节 互适性分析

第四节 社会风险分析

第五节 社会评价结论

第十四章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、运作风险

二、运作防范措施

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险

二、市场风险

三、技术风险

四、不可抗力风险分析及控制

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

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

1、切实加强对项目的监管和组织，确保项目顺利实施。制定战略规划，将项目建设步骤细化到实施层面，逐层逐次开展工作。

2、项目建设和设备配置一定要严格按基本建设程序认真进行。上级有关主管部门领导专家共同组成项目监督组。监督组对资金管理、建设材料、设备和工程质量进行全面监督。

3、做好建成后的管理和运营工作，努力做好社会效益和经济效益回报工作。

4、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

5、尽可能节约投资，并且主要设备提前定货，确保建设进度。

6、建设中引进竞争机制，通过招投标形式择优选择监理单位、施工企业，以保证工程项目质量、进度，投资按预期计划得到控制，保证项目建设的顺利进行。

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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