



## 天津某电商产业园项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

天津某电商产业园项目

#### 二、项目单位

#### 三、项目性质

新建

#### 四、项目建设地点

#### 五、项目建设内容及规模

项目经营范围：电商物流贸易、仓储租赁……

本项目拟建设地址\*\*\*\*，项目占地面积为\*\*\*\*亩，建筑面积为\*\*\*\*平方米。

序号	项目	单位	数额
1	占地面积	亩	
2	计容建筑面积	平方米	
3	容积率		
4	绿化面积	平方米	
5	绿化率	%	
6	停车场面积	平方米	

#### 六、项目建设周期

#### 七、项目总投资

本项目总投资\*\*\*\*万元，其中，建筑工程费\*\*\*\*万元，设备购置费\*\*\*\*万元，安装工程费\*\*\*\*万元，工程建设其他费用\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*万元，建设期利息\*\*\*\*万元，流动资金为\*\*\*\*万元。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 八、项目资金筹措

### 第二节 项目结论

经测算，项目所得税前财务净现值为\*\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*\*\*\*%。所得税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*\*\*\*%。税前静态投资回收期为\*\*\*\*\*年（不含建设期），动态投资回收期为\*\*\*\*\*年（不含建设期）。税后静态投资回收期为\*\*\*\*\*年（不含建设期），动态投资回收期为\*\*\*\*\*年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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，营运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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

### 第三节 编制原则、依据及范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
- 4、《中华人民共和国招标投标法》（2017年修订）
- 5、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 6、《电子商务“十三五”发展规划》
- 7、《中国（天津）跨境电子商务综合试验区实施方案》
- 8、《商贸物流发展“十三五”规划》
- 9、《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》
- 10、国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（国家发展改革委员会、建设部发布）

12、《投资项目可行性研究报告指南》（中国电力出版社）

.....

### 三、编制范围

#### 第四节 建设单位简介

### 第二章 项目建设背景及重要性

#### 第一节 项目建设背景

##### 一、政策背景

###### 1、国家政策

《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》（国办发〔2018〕1号）

2018年1月23日，国务院办公厅发布了《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》。《意见》指出，要深入实施“互联网+流通”行动计划，提高电子商务与快递物流协同发展水平并提出以下意见。

强化标准化智能化，提高协同运行效率

（1）提高科技应用水平。鼓励快递物流企业采用先进适用技术和装备，提升快递物流装备自动化、专业化水平。加强大数据、云计算、机器人等现代信息技术和装备在电子商务与快递物流领域应用，大力推进库存前置、智能分仓、科学配载、线路优化，努力实现信息协同化、服务智能化。

（2）鼓励信息互联互通。加强快递物流标准体系建设，推动建立电子商务与快递物流各环节数据接口标准，推进设施设备、作业流程、信息交换一体化。引导电子商务企业与快递物流企业加强系统互联和业务联动，共同提高信息系统安全防护水平。鼓励建设快递物流信息综合服务平台，优化资源配置，实现供需信息实时共享和智能匹配。

（3）推动供应链协同。鼓励仓储、快递、第三方技术服务企业发展智能仓储，延伸服务链条，优化电子商务企业供应链管理。发展仓配一体化服务，鼓励企业集成应用各类信息技术，整合共享上下游资源，促进商流、物流、信息流、资金流等无缝衔接和高效流动，提高电子商务企业与快递物流企业供应链协同

效率。

### 《电子商务“十三五”发展规划》（商电发〔2016〕482号）

2016年12月24日，商务部中央网信办发展改革委印发了《电子商务“十三五”发展规划》。《规划》指出，“十三五”期间要将电子商务全面融入国民经济各领域，发展壮大具有世界影响力的电子商务产业，推动形成全球协作的国际电子商务大市场。电子商务经济进入规模发展阶段，成为经济增长和新旧动能转换的关键动力。

#### （1）发展电子商务要素市场。

大力发展电子商务产业载体及物流服务市场。提高土地资源使用效率，**因地制宜地优化发展电子商务园区、众创空间、孵化器、海外园区及海外仓等产业服务载体，建立电子商务特征明显的专业载体平台。**建立适应电子商务发展的物流产业体系，增强物流对电子商务发展的支撑保障能力。

#### （2）新模式与新业态培育工作

推进跨境电子商务综合试验区建设。加快建立适应跨境电子商务特点的政策、监管和数据标准等体系，提高贸易各环节便利化水平。**鼓励设立海外仓储和展示中心，推进 B2B 业务创新发展。**总结评估并复制推广各综合试验区经验，推动全国跨境电子商务持续健康发展。推动与“一带一路”沿线国家和地区开展电子商务合作。

完善跨境电子商务产业链。支持各地引导本地跨境电子商务产业向规模化、标准化、集群化、规范化方向发展。**培育一批影响力较大的公共服务平台、竞争力较强的外贸综合服务平台和知名度较高的交易平台。**支持跨境电子商务企业围绕技术、物流、服务创新商业模式，加强与境外企业合作，通过规范的海外仓、体验店等模式融入国外零售体系，逐步实现经营规范化、管理专业化、物流标准化和监管科学化。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

### 1、网购对实体消费替代率逐渐提高

科技的进步、消费的升级以及移动互联、电子支付等新技术的应用，引发了我国居民购物习惯和零售模式革命性的变化。网购可以足不出户就买到需要的商品，方便快捷，大大节省了时间。同时，线上消费由于节省了商品流通中间环节的成本，使得价格优势更具优势。线上购物方便又实惠，使得越来越多的消费者开始倾向于网购。网购对实体消费的替代率逐渐提高。

## **2、海外商品成为居民消费新热点**

随着经济的发展和居民生活水平的提高，越来越多消费者倾向于购买高品质的商品。而国外旅游、海外留学等活动的兴起，让我国消费者对海外商品的认知度逐渐提高。越来越多的消费者，尤其是一些中产家庭的消费群体更倾向于购买高质感的海外商品。海外商品逐渐成为我国消费者的消费新热点。

.....

## **四、技术背景**

### **第二节 项目建设必要性**

#### **一、项目建设是满足跨境电商发展需求的需要**

天津市的跨境电商行业经过多年的发展已经取得了令人瞩目的成绩。2015年天津市获批成为全国第八个跨境电商试点城市。2017年全年，天津全市跨境电商单量462.8万单，交易额突破11亿元人民币。其中保税区业务规模占天津整体的85%以上，较2016年相比增长了约24倍，实现了跨越式增长。在如此巨大的消费体量下，良好的基础物流设施建设发挥了举足轻重的作用。预计在未来5年，天津依托北方与东北亚辐射中心支点战略的发展，将对跨境电商市场及居民消费将有更进一步的需求，也将侧面带动了物流基础设施建设的步伐。

本项目的建设符合国家及天津市地区对于跨境电商发展的产业政策，满足现阶段我国跨境电商发展需求。通过充分发挥天津的区位优势，本项目将会作为北方区域性的物流中心，满足跨境电商在周边区域的发展需求。

#### **二、项目建设是满足物流市场多层次需求的需要**

### 三、项目建设是天津城市发展的需要

### 四、项目建设是地区经济发展的需要

## 第三章 项目市场分析

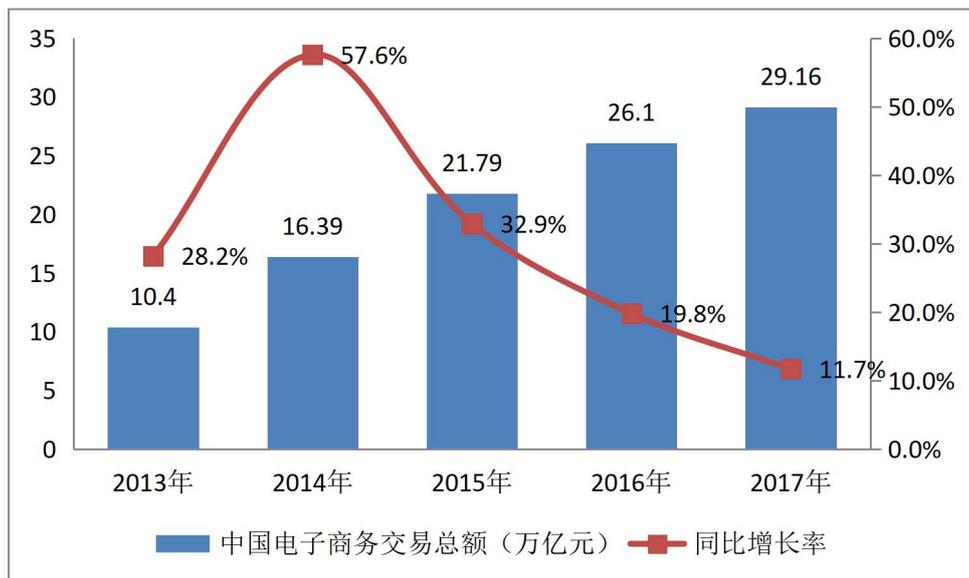
### 第一节 电子商务市场发展概况

#### 一、我国电子商务市场发展概况

##### 1、发展现状

###### (1) 交易规模

据国家统计局数据显示，2017年全国电子商务交易额达29.16万亿元，同比增长11.7%。其中，商品类电子商务交易额16.87万亿元，同比增长21.0%，比上年提高8.7个百分点；服务类电子商务交易额4.96万亿元，同比增长35.1%，比上年提高13.2个百分点。另外，以大宗商品、权益或文化艺术品为交易标的物，以电子合约为交易对象的合约类电子商务交易额为7.33万亿元，同比下降28.7%。



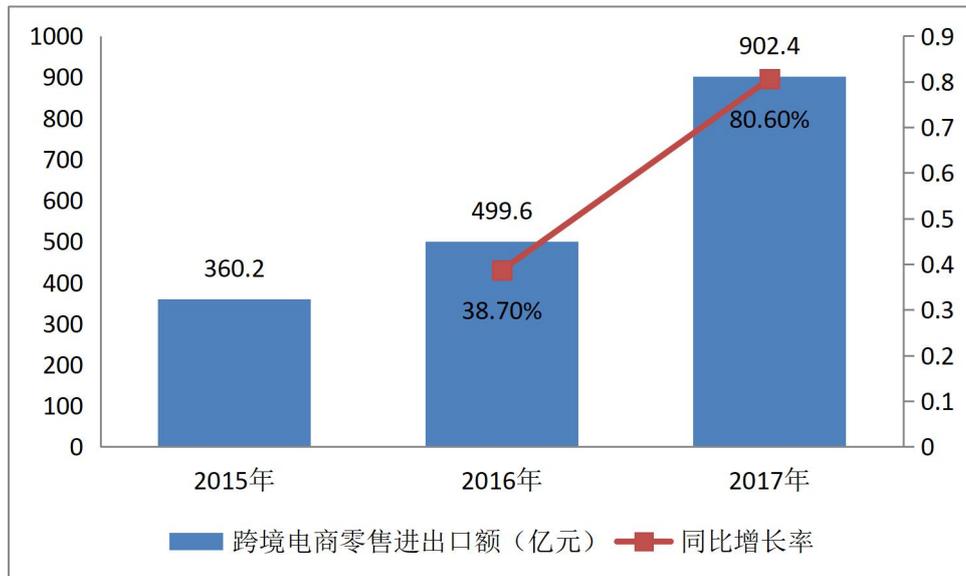
###### (2) 网上零售额

2017年，全国网上零售额7.18万亿元，同比增长32.2%。其中，实物商品网上零售额5.48万亿元，同比增长28.0%，占社会消费品零售总额的比重为15.0%；在实物商品网上零售额中国，吃、穿和用类商品分别增长28.6%、20.3%

和 30.8%。

### (3) 海关检放跨境电子商务进出口商品总额

2017 年，中国跨境电子商务深入发展，不断培育贸易新业态、新模式，释放外贸增长新动力。跨境电子商务在 B2B、B2C 等多个方面均呈现出活跃发展态势，产业规模和辐射带动领域不断扩大。2017 年，经中国海关办理的跨境电子商务进出口清单达 6.6 亿票，是进出口货物报关单的 8.4 倍；进出口商品总额为 902.4 亿元，同比增长 80.6%。其中，出口为 336.5 亿元，进口为 565.9 亿元，同此增长了 41.3%和 120%。



.....

## 二、天津市电子商务市场发展概况

### 第二节 跨境电子商务发展概况

#### 一、我国跨境电子商务发展概况

#### 二、天津市跨境电子商务发展概况

### 第三节 我国电商物流发展概况

#### 一、发展现状

#### 二、发展特征

### 三、发展趋势

## 第四章 项目选址分析

### 第一节 项目选址

#### 一、项目选址的原则

#### 二、项目选址地点

### 第二节 项目所在地发展环境

#### 一、经济概况

#### 二、居民生活

### 第三节 项目地址选择优势分析

#### 一、区位优势

#### 二、产业导向与政策扶持

### 第四节 项目地址选择合理性分析

## 第五章 项目建设及运营方案

### 第一节 项目定位

### 第二节 项目特色

### 第三节 项目建设内容及用地指标

#### 一、项目建设内容

#### 二、功能简介

#### 三、项目建设用地指标

## 第四节 总平面设计

### 一、总平面布置

### 二、总平面布置原则

## 第五节 主营业务

## 第六节 设备方案

## 第七节 公辅工程

### 一、设计依据

### 二、电力

### 三、给水

### 四、水电管网

### 五、防水工程

## 第六章 项目环境影响分析

### 第一节 环境保护标准

### 第二节 项目主要污染物及防治措施建议

#### 一、项目建设期环境影响及保护

#### 二、项目运营期环境影响及保护

## 第三节 项目环境影响评价

## 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 节能措施综述

#### 一、平台及设备节能

1、服务平台及物流相关设备均选用技术先进、能效值高、性能稳定可靠、噪声小的生产设备，定期进行检修，淘汰落后设备。

2、设备选用噪声小、能效值高的产品。引进技术先进、成熟可靠的现代化技术，对大型设备安装变频器，增加软启动装置，同时对这些高能耗设备采用就地补偿，防止设备在启动时无功功率倒入主供电网络中，在提高设备使用寿命的同时节约电能。

#### 二、建筑节能

1、建筑朝向尽量避免东西朝向，不仅有利于夏季厂房自然通风，同时也可以避开冬季最多频率风向，降低夏季供冷、冬季供热能耗。

2、在建筑物传热量之中，外墙的传热量占 23%-34%，窗的传热量占 23%-25%，由此可见考虑、门窗等几个关键部位，建筑物耗热量就能减少将近一半。高效外墙保温体系的热工性能，是建筑舒适、健康最重要的环节。本项目对建筑外墙屋面等都采用相应的保温隔热材料，降低采暖空调能耗。

3、使用天窗采光，减少了用电及二氧化碳排放并改善了仓库内环境质量。

4、使用可回收的混凝土、钢、沥青及其他环保、绿色建材，带来显著环保效益。

### 三、节水措施

### 四、节电措施

### 第三节 其他节能措施

### 第四节 项目能源消耗量

#### 一、供水情况

#### 二、供电情况

### 第五节 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 职业安全卫生

#### 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

### 第二节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、消防说明

## 第九章 组织机构、实施进度与招投标

### 第一节 组织管理与人力资源

#### 一、组织原则

#### 二、组织机构

#### 三、人员培训

#### 四、职工工资福利

#### 五、项目劳动定员

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，并且择优录取，项目建成完全运营后公司需要各类人员合计\*\*\*\*\*人。

序号	部门	劳动定员
1	服务中心人员	
2	电商工作人员	
3	仓储管理人员	
4	其他人员	
5	合计	

### 第二节 实施进度

### 第三节 招投标

#### 一、编制依据

#### 二、招标范围

#### 三、招标组织形式

#### 四、招标方式

## 第十章 项目总投资额及资金筹措

### 第一节 投资估算依据和说明

#### 一、估算范围

#### 二、估算依据

#### 三、编制说明

### 第二节 项目总投资估算

#### 一、工程费用估算

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、预备费（不可预见费）

#### 四、建设期利息

#### 五、流动资金估算

#### 六、总投资估算

### 第三节 资金筹措

## 第十一章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、基础数据和说明

### 第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为\*\*\*\*\*等收入。

.....

则项目建成后，达产年营业收入为\*\*\*\*万元，年税金及附加为\*\*万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税\*7%；
  - (2) 国家及地方教育附加税=增值税\*（3%+2%）；
  - (3) 增值税=销项税额-进项税额（服务类税率 6%，不动产租赁税率 10%）
- 具体数据见附表《项目营业收入及税金估算表》

### 第三节 成本费用测算

#### 一、直接运营成本

#### 二、运营、管理等其他费用

#### 三、折旧及摊销费用

### 第四节 利润测算

### 第五节 纳税测算

### 第六节 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**

### 第七节 项目敏感性分析

#### 一、项目盈亏平衡分析

#### 二、项目敏感性分析

## 第八节 项目经济效益评价

## 第十二章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

一、项目建设对当地经济的影响

二、项目建设对关联产业的影响

三、项目建设对社会就业的影响

### 第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

## 第十三章 结论与建议

### 第一节 结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

## 第二节 建议

附表：

## 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：025-58864675 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：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广东省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：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806