



上海市某保税物流中心项目
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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

上海保税物流中心项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

项目占地面积**亩，总建筑面积**平方米，容积率**。主体工程建筑面积**平方米，包括……；辅助配套工程建筑面积**平方米，包括……；园区外工程包括道路、停车场和绿化等。

序号	项目	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	主体工程		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
2	辅助工程		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			
3	园区外工程		
3.1			
3.2			
3.3			
4			

六、项目实施进度

七、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）**万元。其中……。

序号	项目	合计	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		

九、资金筹措

第二节 项目结论

一、经济效益

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	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年

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

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

.....

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设环境分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

2016年2月1日上海市政府发布《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

《纲要》指出**促进现代物流业提质增效，积极培育供应链物流服务集成商和第三方专业物流服务商，打造物流综合服务平台。扩大对国内外消费吸引力，进一步集聚国内外知名消费品牌，商品销售总额年均增长率达到7%以上。积极发展保税展示销售、进口商品直销等新型业态，加快建设国际消费城市，着力打造国际时尚之都。**

《纲要》的发布表明了上海建立专业物流综合服务平台的必要性，强调了保税展示、销售、进口商品直销的业态模式。

《纲要》指出加快实施货物状态分类监管模式，主动适应物流、加工等不同类型企业和各类新兴业态的发展需求，扩大试点范围和增加试点类型。**深化跨境电子商务试点，完善跨境电子商务公共服务平台功能。**

.....

二、经济背景

三、市场背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、适应上海电子商务行业未来发展需求，帮助物流企业提质增效

现代物流是电子商务运营过程的重要组成部分，甚至可以说是必不可少的组成部分。因为电子商务的整个运作过程是信息流、商流、资金流和物流。缺少了物流环节，电子商务也就不能称为电子商务了。同时现代物流也是实现电子商务理念的保证，既增强了企业的信誉度，也增强了企业竞争力。另一方面电子商务推进了现代物流的发展，也是物流企业利润增长的基础。

截至 2015 年底，上海的国家 A 级物流企业已达 165 家，其中 5A 级物流企业 18 家。上海已成为我国注册登记货代企业数量最多、业务最集中的地区；全球四大物流快递企业在中国设立中国区总部，其中，3 家建立了全球转运中心；全国十大民营快递企业中，有 8 家总部落户上海。这些物流企业的存在保证了 2015 年上海市电子商务交易额 1.6 万亿元的达成。

.....

二、项目的建设是满足公司战略发展的需要

三、项目的建设引进优质物流企业，树立跨境电商物流中心标杆

第三节 项目建设可行性分析

一、国家政策导向

二、行业的技术进步

三、项目公司自身优势

第三章 项目市场分析

第一节 中国跨境物流行业将迎来井喷式发展

随着消费结构升级和消费模式创新，消费潜力会进一步释放，消费总体上仍有望保持平稳增长，与之相关的电商、冷链、快递、配送等物流需求继续保持中高速增长。随着“一带一路”、“走出去”等国家战略的深入实施，我国与世界其它国家贸易广度和深度不断增强，国际物流需求将持续向好。

跨境电商正搭建起一个自由、开放、通用、普惠的全球贸易平台。在这个平台上，亿万消费者可以买全球，中小企业可以卖全球，真正实现了全球连接、全球联动。可以预见，跨境电商将连接世界，成为未来全球贸易的主要形式。快速增长：预计到 2020 年，中国跨境电商交易规模将达 12 万亿元，占中国进出口总额的约 37.6%；中国跨境电商零售交易额将超过 3.6 万亿元，年均增幅约 37%，预计 2020 年跨境电商零售占比将超过 30%。

第二节 跨境物流将推动上海物流行业蓬勃发展

截至 2015 年底，上海的国家 A 级物流企业已达 165 家，其中 5A 级物流企业 18 家。上海已成为我国注册登记货代企业数量最多、业务最集中的地区；全球四大物流快递企业在中国设立总部，其中，3 家建立了全球转运中心；全国十大民营快递企业中，有 8 家总部落户上海。

到 2020 年，上海将全面构建高效链接全球、服务辐射全国、线上线下联动的开放式、一体化物流业发展新格局。上海自由贸易试验区开放程度逐渐加大，将吸引一批全球运作的跨国公司物流总部、大型物流企业总部和物流研发中心集聚，形成体现“智慧互联、高效便捷、绿色低碳、高端增值”特征的物流业发展

新模式。推动上海成为国际物流枢纽城市和供应链资源配置中心。

第三节 物流园服务产业专业化愈加明显

随着经济的发展,市场竞争的日趋激烈,物流园区为了得到长久稳定的发展,就以提供专业产业化的服务为主要发展方向。这样能够改变传统的服务模式,使服务成本更低、配送效率更高,以此适应我国经济的快速发展,及日益深化的社会分工。在未来的市场竞争中,物流园区定位将会更加明确、更加专业化,特别是依托诸如钢铁、汽车、家电、电子、食品冷链等产业集聚区的物流园区将会依靠稳定的市场需求,得到快速发展。

.....

第四节 项目优势

一、实现物流业国际竞争优势

项目的建立有助于跨境物流业营商环境进一步与国际接轨,具有国际竞争力的物流市场主体更加聚集。基础设施、通关效率、货物跟踪、物流信息化等国际通行物流指标的竞争优势将更加明显,有助于增强浦东机场保税贸易区在全球供应链资源配置中的作用。

二、项目具有大数据基础的优势

依托京东、唯品会、正大集团等大量入驻企业物流数据,整合形成物流云数据服务平台,该平台将实现全国范围的物流信息、订单信息、库存信息、快递信息的云计算化,从而在信息平台上将物流数据对社会开放,提升数据使用效率,提升物流企业的运转速度,降低管理成本。

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

第五章 项目建设方案

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

第六章 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

第七章 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

第八章 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

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	主要能源		t			
1.1	电	万 kWh	t			
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t			
3	年耗标煤总量 (t)					

第九章 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、资金与信息管埋

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

第十一章 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

第十二章 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、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

序号	项目	合计	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		

第五节 资金筹措

第十三章 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

经测算，项目实施后达产年利润总额**万元，净利润**万元。根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

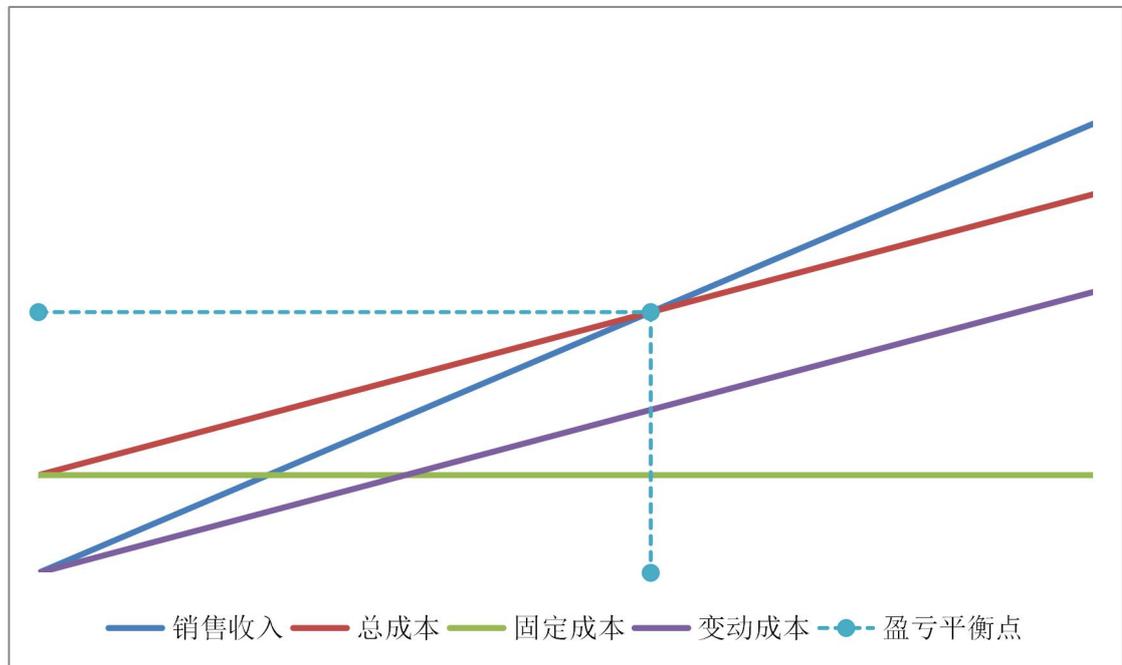
三、项目投资回收期 P_t

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

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。项目建成后实际生产负荷达到设计产能的**%即可满足收支平衡。



第七节 财务评价结论

第十四章 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

第十五章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806