



## 建设\*\*公司\*\*\*智慧仓储物流配送物流园区项目长案例

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 项目概况

## 第一节 项目基本情况

### 一、项目名称

### 二、项目建设地点

### 三、项目单位及概况

### 四、项目性质

### 五、项目提出理由

### 六、项目建设内容

项目占地面积\*\*\*\*亩，总建筑面积\*\*\*\*平方米，容积率\*\*\*。主体建设内容包括智能仓储、普通仓储、货物交换平台、办公大楼、服务大楼、坡道及设备房。

.....

### 七、项目总投资及资金筹措

### 八、项目实施周期

## 第二节 项目结论

### 一、经济效益

### 二、社会效益

## 第三节 可行性报告编制依据

### 一、可行性研究报告的编制依据

### 二、编制原则

### 三、研究范围

#### 第四节 项目公司介绍

## 第二章 项目背景及必要性

### 第一节 项目背景

#### 一、政策背景

##### 1、农业政策

###### (1) 国家政策

财政部、国家税务总局联合发布《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税[2017]33号）

2017年4月26日，财政部、国家税务总局联合发布《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，《通知》文件指出自2017年1月1日起至2019年12月31日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 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

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，有助于加快我国现代物流发展，对于优化湖州德清当地资源配置，调整经济结构，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\*\*\*\*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

### 第三节 项目建设可行性

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 仓储物流业分析

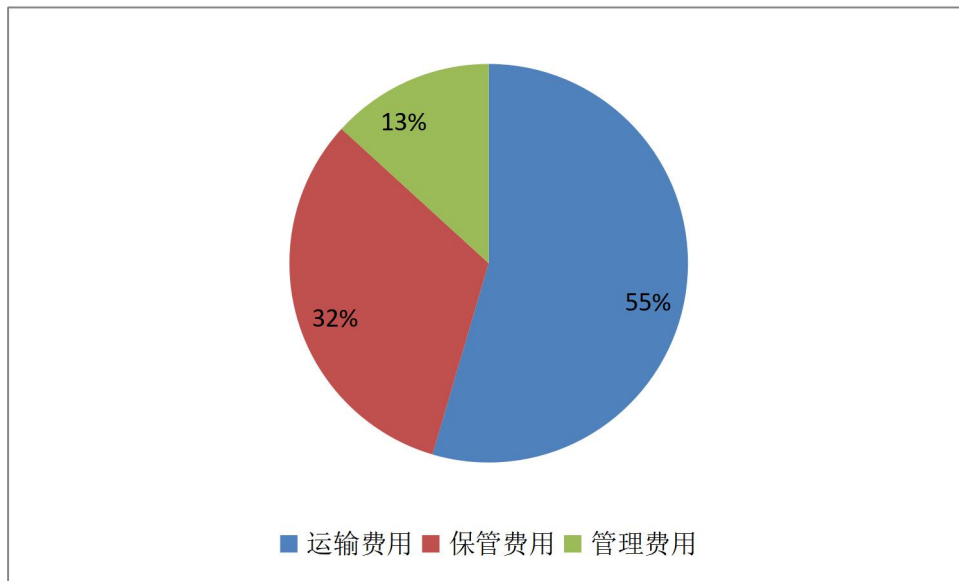
#### 一、仓储物流简介

#### 二、仓储物流类型

#### 三、仓储物流业的发展现状

受益于消费与民生领域物流需求，全国物流业温度增长。2017年中国社会物流总费用 12.1 万亿元，同比增长 9.2%。其中，运输费用 6.6 万亿元，增长 10.9%；保管费用 3.9 万亿元，增长 6.7%；管理费用 1.6 万亿元，增长 8.3%。

图表 4：2017 年中国社会物流总费用构成



.....

### 第二节 物流园区分析

## 第四章 项目选址分析

### 第一节 项目选址要求

### 第二节 项目区位条件

## 第三节 项目选址合理性分析



## 第五章 项目技术方案

第一节 建设目标和原则

第二节 基于仓储物流的自动化系统解决方案

第三节 园区信息平台建设方案

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 概述

### 第二节 项目园区功能概述

### 第三节 总图布置

## 第四节 土建工程

### 第五节 设备方案

## 第七章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

### 第二节 电气系统

## 第八章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 环境影响评价结论

## 第九章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

## 第九章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 设计依据

### 第二节 劳动安全卫生

### 第三节 消防设施及方案

## 第十章 项目组织管理与运行

### 第一节 项目组织管理

### 第二节 劳动定员和人员培训

### 第三节 项目实施进度



# 第十一章 投资估算和资金筹措

## 第一节 估算范围

## 第二节 投资估算

### 一、工程费用估算

### 二、工程建设其他费用估算

### 三、预备费估算

### 四、项目流动资金估算

### 五、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）\*\*万元，其中：其中建筑工程费\*\*万元，设备购置费\*\*万元，安装工程费\*\*万元；工程建设其他费用合计\*\*万元；预备费\*\*万元，流动资金\*\*万元。

图表 79：项目总投资一览表

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		

## 第三节 资金筹措及使用计划

## 第十二章 财务效益、经济评价

### 第一节 财务评价

#### 一、评价依据

#### 二、营业收入及税金测算

#### 三、成本费用测算

#### 四、利润测算

### 第二节 财务评价指标

#### 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）

### 第三节 财务效益分析结论

经测算，项目10年内所得税后项目净现值为\*\*万元，税后内部收益率为\*\*%，静态税后投资回收期为\*\*年（不含建设期），动态税后投资回收期为\*\*年（不含建设期），项目投资净利润率为\*\*\*%。

.....

图表 116：项目经济效益指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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
7	上缴税金	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
7.1	年上缴税金及附加	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	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

## 第十三章 项目风险分析及及防范建议

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

### 第二节 防范和降低风险措施

## 第十四章 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
- .....

## 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