



## 江苏某电子商务产业园项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

## 江苏某电子商务产业园项目

## 第一章 总论

## 第一节 项目概况

## 一、项目基本情况

## 1、项目名称

江苏某电子商务产业园项目

## 2、项目建设地点

## 3、项目申报单位

## 4、项目建设性质

新建

## 5、项目建设内容及规模

本项目总用地面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>（合约\*\*\*\*亩），总建筑面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>。其中（综合办公楼建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>、仓库建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>、配套设施建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>），建筑占地面积为\*\*\*\*平方米，容积率\*\*\*\*，建筑密度为\*\*\*\*%，绿地率\*\*\*\*%。

图表 1：项目建设内容与规模

序号	项目	数量（m <sup>2</sup> ）	备注（亩）
1	总用地面积		
2	建筑占地面积		
3	总建筑面积		
4	综合办公楼		
5	仓库		
6	配套设施		
7	道路占地面积		
8	容积率		
9	建筑密度		
10	绿地率		

## 6、项目建设周期

## 二、项目结论

### 1、项目投资结构及资金来源

项目总投资为\*\*\*\*万元，资金全部由企业自筹。

图表 2：项目投资结构表

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	设备购置及安装费		
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		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

### 2、项目结论

## 第二节 编制依据及研究范围

### 一、编制依据

### 二、研究范围

## 第二章 项目单位介绍

### 第一节 企业简介

#### 一、公司基本情况

#### 二、公司股东构成（现有）

## 第二节 公司治理

## 第三节 资产状况

## 第四节 企业发展规划

# 第三章 项目建设背景及必要性

## 第一节 项目建设背景

### 一、政策背景

#### 1、国家政策

- (1) 《加快海关特殊监管区域整合优化方案》
- (2) 《关于促进跨境电子商务健康快速发展的指导意见》
- (3) 《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》

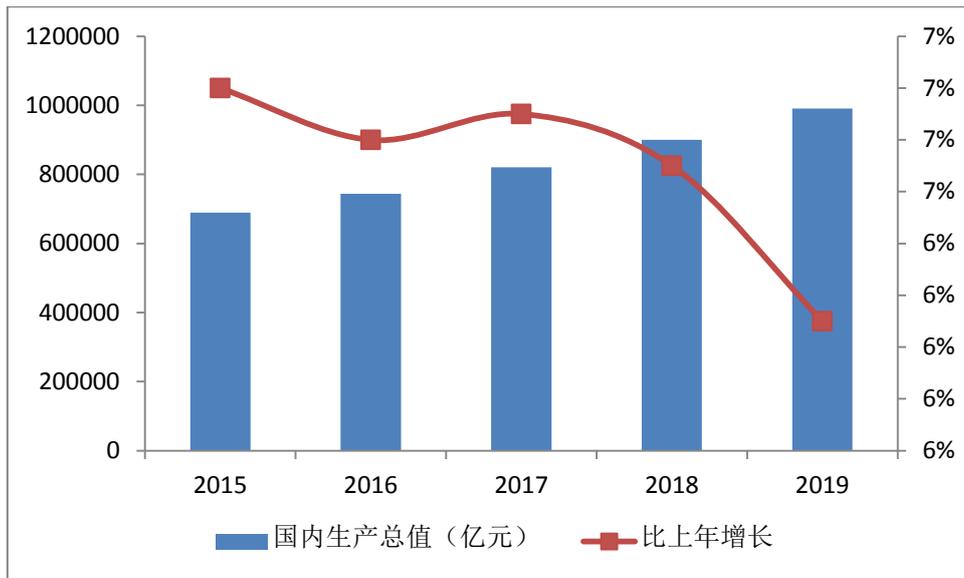
### 二、经济背景

(一) 全国经济总量再上新台阶，固定资产投资增长缓中趋稳

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新形势下，中国发展仍处于重要战略机遇期，我国经济发展长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔；经济发展向形态更高级、分工更复杂、结构更合理阶段演化的趋势更加明显；供给侧结构性改革深入推进，正在为经济发展和结构调整增添新动能；“一带一路”建设深入推进，正在为经济发展创造新空间。

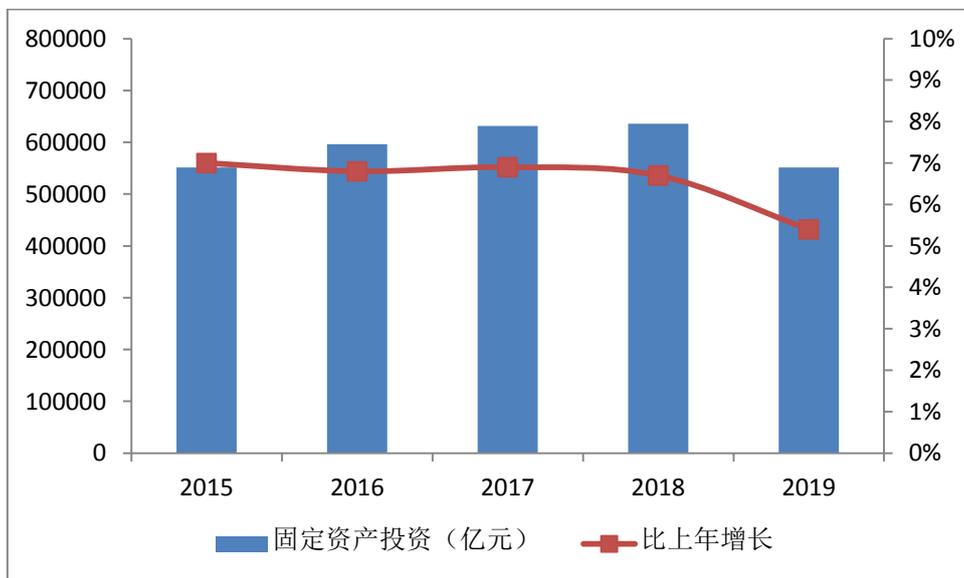
初步核算，全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 70467 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.1%，第二产业增加值比重为 39.0%，第三产业增加值比重为 53.9%。

图表 3：2015-2019 年国内生产总值及增速



全年全社会固定资产投资 560874 亿元，比上年增长 5.1%。其中，固定资产投资（不含农户）551478 亿元，增长 5.4%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 12633 亿元，比上年增长 0.6%；第二产业投资 163070 亿元，增长 3.2%；第三产业投资 375775 亿元，增长 6.5%。民间固定资产投资 311159 亿元，增长 4.7%。基础设施投资增长 3.8%。

图表 4：2015-2019 年全国固定资产投资（均不含农户）总额及增速



(二) \*\*\*市社会高质量发展，人民生活持续改善

### 三、市场背景

#### 第二节 项目建设的必要性

##### 一、项目建设是\*\*\*市经济发展的需要

##### 二、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。本项目的建设有助于加快我国现代物流发展，对于优化项目园区及当地资源配置，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。

##### 三、项目建设是促进产业转型、扩大出口的需要

##### 四、项目建设是提高金华市、浙江省乃至全国中小企业成功率需要

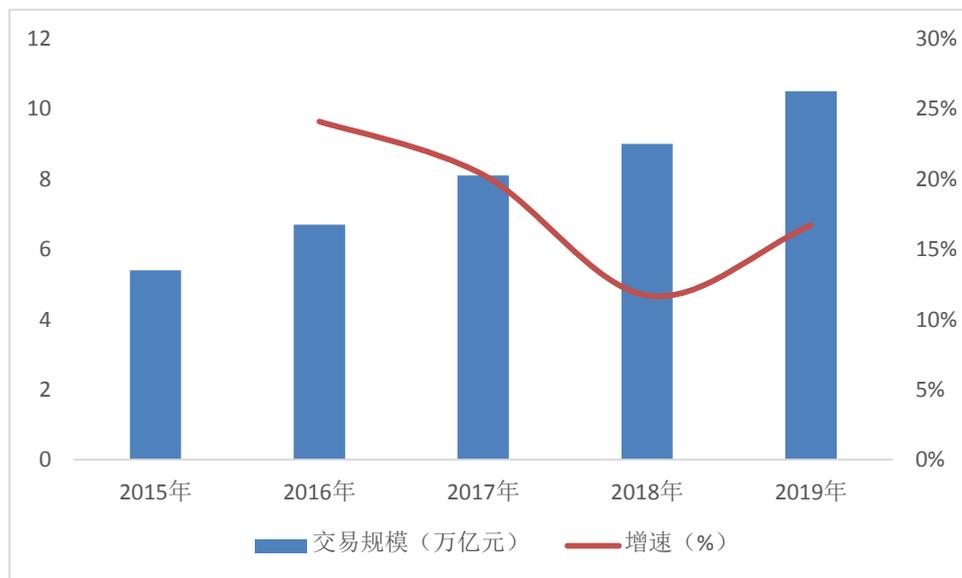
### 第四章 项目市场分析

## 第一节 跨境电商市场分析

### 一、跨境电商交易规模高速增长

跨境电商是指分属不同关税区的交易主体，通过互联网信息技术完成在线交易洽谈和下单行为，达成交易合同、通过支付机构进行跨境支付结算，并通过跨境物流将商品送达、完成交易的一种国际商务活动。数据显示，2010 年以来，我国跨境电商行业的交易规模几乎保持了 20% 以上的增速，\*\*\*年，据中国电子商务研究中心的统计数据显示，我国跨境电商交易规模达\*\*\*亿元，同比增长\*\*\*%。

图表 5：2015 年—2019 年我国跨境电商交易规模及增速情况



### 二、2020 年跨境电商零售进口试点范围扩大至 86 个及海南全岛

近年来，为促进我国跨境电商的快速发展，国家层面频频颁布鼓励政策。2020 年 1 月，商务部、发改委、财政部等六部门共同发布《关于扩大跨境电商零售进口试点的通知》，《通知》共选取了 50 个城市（地区）和海南全岛纳入跨境电商零售进口试点范围，为未来跨境电商的发展创造了良好的发展机遇。

图表 6：2017—2020 年我国跨境电商行业相关政策

发布时间	发布部门	政策名称
2020.01		

发布时间	发布部门	政策名称
2019. 1		
2018. 11		
2018. 08		
2017. 09		

### 三、进口电商发展潜力大，出口电商竞争激烈

## 第三节 进出口贸易市场分析

- 一、2013 年以来，我国进出口贸易总额呈现震荡上行走势
- 二、2019 年我国进出口规模按季度逐季提升
- 三、我国民营企业首次超过外商投资企业，成为我国第一大外贸主体

## 第五章 项目建设规模及方案

### 第一节 概述

- 一、指导思想
- 二、项目地点
- 三、项目发展定位

### 第二节 项目运营方案

- 一、进口贸易
- 二、仓储及租赁服务
- 三、品牌运营服务
- 四、智能化的货物配送服务

图表 7：物流配送业务流程图

- 五、供应链综合解决方案

### 第三节 总图布置

- 一、项目规划构思
- 二、总平面布置原则
- 三、总平面布置方案
- 四、竖向设计
- 五、交通组织
- 六、无障碍设计
- 七、景观设计

### 第四节 土建工程

## 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

## 第七章 项目选址与建设条件

## 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

## 第八章 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 节能措施综述

### 第三节 节能措施

- 一、平台及设备节能
- 二、建筑节能

三、节水措施

四、节电措施

第四节 其他节能措施

第十章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

第二节 消防设施及方案

第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

第十二章 项目招投标方案

第十三章 项目实施进度方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十四章 项目投资估算和资金筹措

## 第一节 估算范围

## 第二节 估算依据

## 第三节 编制说明

### 1、建筑工程费用

## 第四节 项目总投资估算

### 一、建设投资估算

项目基础建设投资估算额约为\*\*\*\*万元，其中，建筑工程费用\*\*\*\*万元，设备购置及安装费为\*\*\*\*万元，工程建设其它费用\*\*\*\*万元，预备费\*\*\*\*万元。

图表 8：项目建设投资估算表

序号	项目名称	建筑面积 或工程量	单位	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
一	建筑安装工程费				
1	主体工程				
1.1	综合办公楼				
1.2	仓库				
1.3	配套设施				
1.4	室内给排水及消火栓系统				
1.5	室内电气工程				
1.6	室内弱电工程				
2	室外工程				
2.2	土石方开挖				
2.3	绿化				
2.4	道路及硬地铺装				
2.5	室外给排水及消火栓系统				
2.6	室外照明及电气				
2.7	配电设备				
3	设备购置				

序号	项目名称	建筑面积 或工程量	单位	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
3.1	电梯				
3.2	空调及暖通设备				
二	<b>工程建设其他费</b>				
1	建设单位管理费				
2	建设管理其他费				
3	工程设计费				
4	工程监理费				
5	建设项目前期工作咨询费				
6	环境影响评价费				
7	水土保持编制费				
8	场地准备及临时设施费				
9	工程保险费				
10	劳动安全卫生评价费				
11	城市基础设施配套费				
12	土地费用				
三	<b>预备费</b>				
1	基本预备费				
四	<b>建设投资</b>				

## 二、铺底流动资金估算

## 三、总投资估算

本项目总投资\*\*\*\*万元，其中，固定资产投资金额为\*\*\*\*万元，铺底流动资金为\*\*\*\*万元。

图表 9：总投资估算表

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	设备购置及安装费		

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		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

## 第五节 资金筹措

# 第十五章 项目经济效益分析

## 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 营业收入和税金测算

### 一、主营业务收入

本项目建成后，收入来源主要有：项目收入主要来源进口美妆个护、母婴用品、食品保健销售收益、电商产业园相关对外提供租赁及对外提供仓储服务收入、为中小企业提供国际采购、物流、仓储及资金结算等一体化系统化的供应链综合解决方案收入、国际二线及小众品牌运营收入以及出口国际物流收入。项目建成后，公司将整体搬迁至金华，依托金华在跨境进口已有的区位优势，进一步大力发展自身的跨境进口业务，并着力加大一般贸易进口电商的发展力度，预计全负荷运转后，项目预计年实现总营业收入\*\*\*\*万元。具体如下：

图表 10：项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	营业收入					

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1.1	进口美妆个护、 母婴用品、食品 保健销售					
1.2	出口国际物流服 务					
1.3	国际二线及小众 品牌运营					
1.4	租赁及仓储服务					
1.5	供应链综合解决 方案					

## 二、税金及附加

### 第三节 成本费用测算

#### 一、直接运营成本

#### 二、管理费用

#### 三、期间费用

### 第四节 利润测算

### 第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 12%。

根据损益表、现金流量表、项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期  $R_t$  等指标。

#### 一、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = ****$  万元，所得税后 NPV 为 \*\*\*\* 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

## 二、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$  时，求出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=\*\*\*\*，所得税后 IRR=\*\*\*\*，大于基准收益率 12%。说明该项目的静态收益是可行的。

## 三、投资回收期 Pt（不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$$Pt = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \frac{\text{上年累计现金流量绝对值}}{\text{当年净现金流量}}$$

计算得出所得税前静态投资回收期为 \*\*\*\* 年，所得税后静态投资回收期为 \*\*\*\* 年。

## 第六节 项目盈亏分析

## 第七节 项目评价总论

## 第十六章 项目的社会效益分析

## 第十七章 项目风险因素识别

## 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

# 第十八章 结论与建议

## 第一节 结论

## 第二节 建议

1、项目建设单位应当组织专班，分工负责，制定详尽的阶段计划，做好人员的培训，保证项目如期投入运营。

2、项目建成投入使用后，密切关注国家相关产业政策和法律，做好各项应对措施，积极关注市场行情，对行业持续动态分析，保证项目的良好运转。

3、加强企业管理和人才队伍建设，全面提高科学决策和技术实力，增强防范市场风险的能力，加强人才队伍建设，强化职工培训，提高职工队伍素质，满足企业可持续发展需要。

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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