



广东省某国际电商总部项目建议书案例

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

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>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

广东省某国际电商总部项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目实施内容

六、项目建设内容与规模

项目规划用地面积**平方米（合**亩），总建筑面积**平方米，计容建筑面积**平方米，容积率**，建筑密度**%，绿地率**%。具体技术经济指标如下表所示：

图表：项目建设技术经济指标表

序号	项目	指标	单位	备注
1	规划用地面积			
2	总建筑面积			
2.1	地上建筑面积			
2.2	地下建筑面积			
3	计容建筑面积			
4	建筑基底面积			
5	容积率			
6	建筑密度			
7	绿地率			
8	出入口			
9	停车位			

七、项目建设周期

项目计划建设周期**年，从**至**。

八、项目总投资及资金来源

项目投资总额**万元。其中，建筑工程费**万元，设备费用**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，铺底流动资金**万元。

第二节 主要经济社会效益

一、项目经济效益

二、项目社会效益

第三节 编制依据、编制原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设单位概况

第一节 项目建设单位基本信息

第二节 项目建设单位介绍

第三节 项目合作单位

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

在跨境电商诞生的二十年里，跨境电商持续拥有政策红利，获得了巨大的发展机遇。自 2005 年以来，我国对跨境电商的支持政策达 50 多项，包括效率提升、流程优化、试点城市、基础建设、低税费等多个方向。而在疫情影响之下，发展跨境电商是做好“六稳”工作、落实“六保”任务的重要举措，2020 年利好政策连续出台，点明了国家对跨境电商的一贯支持态度。

图表：国家对跨境电商的关键支持政策

时间	关键政策	政策要点
2012.12	国家发改委、海关总署，国家跨境贸易电子商务服务试点工作启动	首次设立跨境电商服务试点城市
2013.2	商务部，《支付机构跨境电子商务外汇支付业务试点指导意见》	最早对跨境支付业务的指导支持
2013.8	国务院，《关于实施支持跨境电子商务零售出口有关政策意见的通知》	最早以跨境电商为专门主题的独立文件
2014.1	海关总署，《关于增列海关监管方式代码的公告》	增设“跨境贸易电子商务-9610”代码
2014.7	海关总署，《关于跨境贸易电子商务进出境货物、物品有关监管事宜的公告》、《关于增列海关监管方式代码的公告》	明确了对跨境电商的监管框架；增设“保税跨境贸易电子商务-1210”代码
2015.3	国务院，《关于同意设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区的批复》	首次设立跨境电商综试区
2018.9	财政部等四部门，《关于跨境电子商务综合试验区零售出口货物税收政策的通知》	明确跨境出口无票免征政策
2020.6	海关总署发布《关于开展跨境电子商务企业对企业出口监管试点的公告》	增设“跨境电子商务企业对企业直接出口-9710”、“跨境电子商务出口海外仓-9810”代码

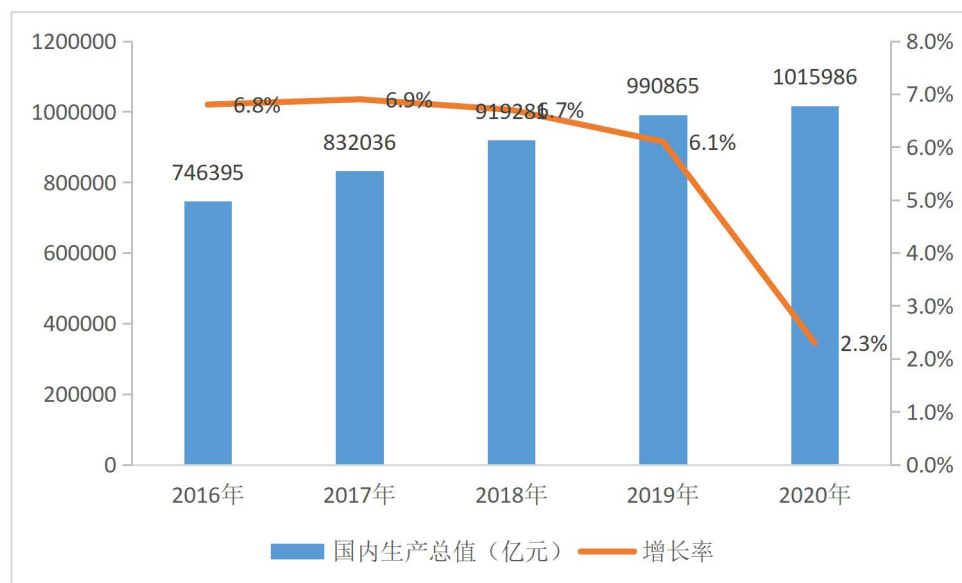
二、经济背景

1、我国经济发展情况

近年来，在复杂的国际环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。据国家统计局公布的数据显示，2019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%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为57.8%，资本形成总额的贡献率为31.2%，货物和服务净出口的贡献率为11.0%。人均国内生产总值70892元，比上年增长5.7%。国民总收入988458亿元，比上年增长6.2%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降2.6%。全员劳动生产率为115009元/人，比上年提高6.2%。

此外，根据国家统计局发布数据，2020年，我国国内生产总值（GDP）为1015986亿元，首次突破100万亿元大关，这意味着我国经济实力、科技实力、综合国力又跃上了新的台阶。

图表：2016-2020年国内生产总值及增速



.....

三、社会背景

四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是提升地区国际化水平，促进地区更高层次参与国际经济合作和竞争，助力粤港澳大湾区建设的需要

二、项目建设是提升广东省跨境电商企业及产品差异化水平，推动产业创新转型的需要

随着全国发挥跨境电商作用、带动经济转型升级的战役打响，企业、个人纷纷抢占国家跨境电商的政策红利先机涌入跨境电商市场，行业规模迅速扩大，市场竞争加剧。一方面，广东省通过产业集聚实现资源优化配置，提高了整体行业规模与产值；另一方面，由于体系庞杂充斥大量中小企业，创新能力不足，产品同质化与企业同质化现象普遍，导致恶性竞争压缩整体利润，削弱行业竞争力，遏制产业转型创新。

项目将……

三、项目建设是落实公司布局海外业务发展战略的需要

四、项目建设是发展当地经济的需要

第四章 项目市场分析

第一节 全球电商市场分析

一、2019 年全球电商销售额达 26.7 万亿美元，2020 年主要国家网络零售额占零售总额比例提升至 19%

根据联合国贸易与发展会议发布的《2019 年全球电子商务评估及新冠疫情对 2020 年在线零售影响的初步评估》，2019 年全球电子商务销售额跃升至 26.7 万亿美元，较 2018 年增长 4%。B2B 销售仍主导着电子商务，2019 年全球 B2B 电商销售额为 21.8 万亿美元，占电商总销售额的 82%，包括在线市场平台的销售和电子数据交换（EDI）交易。2019 年，全球 B2C 电商销售额为 4.9 万亿美元，比 2018 年增长 11%。

图表：2019 年电商总销售额排名前十国家情况

排名	国家	电商总销售额（十亿美元）	电商总销售额占 GDP 比例（%）	B2B 电商销售额（十亿美元）	B2B 电商销售额占电商总销售额比例（%）	B2C 电商销售额（十亿美元）
1	美国	9580	45	8319	87	1261
2	日本	3416	67	3238	95	178
3	中国	2604	18	1065	41	1539
4	韩国	1302	79	1187	91	115
5	英国	885	31	633	72	251
6	法国	785	29	669	85	116
7	德国	524	14	413	79	111
8	意大利	431	22	396	92	35
9	澳大利亚	347	25	325	94	21
10	西班牙	344	25	280	81	64
	上述 10 个国家合计	20218	36	16526	82	3691
	全球	26673	30	21803	82	4870

2019 年底开始的新冠肺炎疫情导致的封锁限制措施推动全球电商市场急剧增长，全球主要国家的网络零售额占零售总额的比例从 2019 年的 16% 上升到

2020 年的 19%。网络零售额占零售总额的比例在几个国家中显着增长，其中 2020 年韩国网络零售额占零售总额的比例最高，达到 25.9%，中国这一数据为 24.9%、英国为 23.3%、美国为 14%。

二、东南亚地区

三、欧洲地区

四、北美洲地区

.....

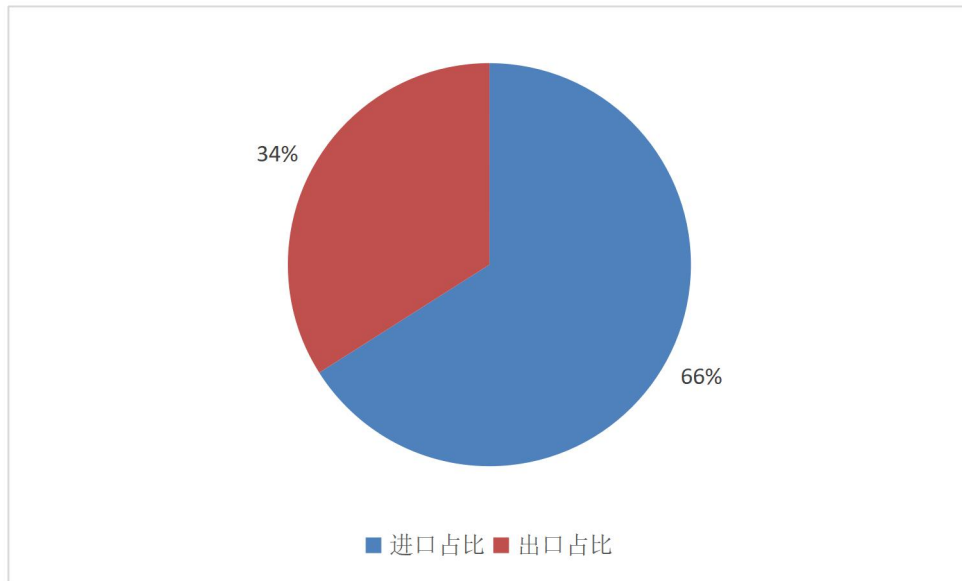
第二节 跨境电商出口市场分析

一、2020 年我国跨境电商进出口 1.69 万亿元，其中出口跨境电商占主导

政策和新零售的加持，让我国跨境电商进出口贸易迅速发展，2020 年我国跨境电商进出口 1.69 万亿元，同比增长 31.1%，经海关跨境电子商务管理平台验放的进出口清单达 24.5 亿票，同比增长 63.3%。跨境电商成为稳外贸的重要力量。

具体来看，出口 1.12 万亿元，增长 40.1%，进口 0.57 万亿元，增长 16.5%。出口在跨境电商中占主导，占比约 66%。此外，2021 年第一季度我国跨境电商出口增速远超进口，高达 69.3%。后疫情时代，跨境出口贸易正强势来袭。

图表：2020 年中国跨境电商进出口结构分布



图表：2021Q1 及 2020Q1 跨境电商进出口贸易规模

	2020Q1 贸易规模 (亿元)	2021Q1 贸易规模 (亿元)	2021Q1 同比增速
跨境电商出口	1656	2808	69%
跨境电商进口	1205	1387	15%

.....

第三节 跨境物流市场分析

.....

第五章 项目定位及建设方案

第一节 整体发展思路

第二节 项目总体定位

第三节 项目建设方案

一、建设地点

二、建设内容与规模

项目规划用地面积**平方米（合**亩），总建筑面积**平方米，计容建筑面积**平方米，容积率**，建筑密度**%，绿地率**%。具体技术经济指标如下表所示：

图表：项目建设技术经济指标表

序号	项目	指标	单位	备注
1	规划用地面积			
2	总建筑面积			
2.1	地上建筑面积			
2.2	地下建筑面积			
3	计容建筑面积			
4	建筑基底面积			
5	容积率			
6	建筑密度			
7	绿地率			
8	出入口			
9	停车位			

三、建设时序

第七章 项目运营发展

第一节 发展目标

第二节 发展步骤与路径

第八章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：建筑工程费、设备购置及安装费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息及铺底流动资金等。

二、估算依据

三、编制说明

第二节 工程费用估算

一、建筑工程费用

项目建筑工程主要是建筑物建设、道路硬化及绿化，项目建筑工程费为**万元。

二、设备及工器具购置费用

生产设备按照设备生产厂家报价加运杂费用计算，项目设备及工器具购置费用**万元。

三、安装工程费用

第三节 工程建设其他费用估算

其他费用根据国家有关规定和当地实际情况，对建设单位管理费等按照有关规定计提，项目工程建设其他费用为***万元，相关明细费用见下表。

图表：其他费用明细

序号	项目	金额
1	建设单位管理费	
2	可研报告编制及评估费	
3	环境影响评价费	

4	工程保险费	
5	招投标费用	
6	场地准备及临时设施费	
合计	工程建设其他费用	

第四节 预备费用估算

第五节 建设期利息

第六节 铺底流动资金

第七节 项目总投资估算

第八节 资金筹措

第九章 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 营业收入估算

第三节 成本费用测算

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、设备维修费

六、其他费用

七、利息支出

八、总成本费用估算

第四节 利润及税金测算

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 Pt

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

从经营数据看，本项目 10 年计算期内年均营业收入**万元，年均净利润**万元。项目运营期内各年度现金流入均大于现金流出，表示项目具有较好的盈利能力。

从财务指标看，项目税后财务净现值为**万元，税后财务内部收益率为**%，税后静态投资回收期为**年，税后动态投资回收期为**年。项目各项财务指标基本处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从敏感性分析看，当面对项目实施过程中的建设投资、营业收入以及经营成本等不确定因素变化幅度达到 10%时，项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有较好的抗风险能力。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表：财务指标汇总表

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		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后

序号	指标	单位	指标	备注
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	%		10 年平均
13	投资利税率	%		10 年平均
14	盈亏平衡点	%		

第十章 项目社会效益分析

第一节 项目效益分析

一、年创造产值与税收

二、创造就业岗位

三、带动产业集聚，推动上下游产业发展

第二节 社会效益

一、项目对群众生活水平和生活质量的影响

二、项目对地区不同利益群体的影响

三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

四、项目对提升城市竞争力的影响

五、项目的建设对区域内就业增长的影响

第十一章 风险因素识别与防控

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险

二、市场风险

三、技术风险

四、不可抗力风险分析及控制

第十二章 研究结论与建议

第一节 结论

第一节 建议

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