



某园区电商运营中心项目案例

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

某园区电商运营中心项目

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

六、项目运营方案

七、项目建设周期

八、项目总投资

.....

图表 3：项目总投资估算表

单位：万元

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		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目研究结论

一、经济效益

.....

图表 4：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
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，含税
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	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
7.4	税收强度	万元/亩		10年平均
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	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均

序号	指标	单位	指标	备注
15	投资利税率	%		10年平均
16	净利润率	%		10年平均
17	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及范围

一、编制依据

- 1、《关于做好 2020 年电子商务进农村综合示范工作的通知》；
- 2、《关于实施“互联网+”农产品出村进城工程的指导意见》；
- 3、《数字农业农村发展规划（2019-2025 年）》；
-

二、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、集团背景

二、政策背景

（1）《关于做好 2020 年电子商务进农村综合示范工作的通知》

2020 年 5 月 26 日，国家财政部、商务部、国务院扶贫办发布《关于做好 2020 年电子商务进农村综合示范工作的通知》（财办建〔2020〕48 号）以贯彻落实中央一号文件部署，充分运用电商发展成果，培育一批各具特色、经验可复制推广的示范县，为三农产业的物流成本降低、农产品进城和工业品下乡的畅通、农村网络零售额的提高提供范本，从而制定合理可行的发展目标。《通知》重点为以下四个方向提供财政资金支持，一是县乡村三级物流配送体系的完善，在区域节点建设仓储物流配送中心，发展智慧物流；二是**县级电商公共服务中心建设和升级**，整合邮政、供销、快递、金融、政务等资源，充分利用现有设施设备、闲

置厂房建设硬件设施，突出农村电商公共服务的内容；三是农村现代流通服务体系的搭建，支持农村传统商贸流通企业、连锁商超、零售网点的信息化、数字化转型升级，加强与电子商务、金融保险、移动支付、就业引导等资源对接，实现线上线下融合发展；四是完善农村电子商务培训体系，为当地培养有力的人才支撑。

（2）《关于实施“互联网+”农产品出村进城工程的指导意见》

2020年5月6日，农业农村部、国家发展改革委、财政部、商务部共同印发了《关于实施“互联网+”农产品出村进城工程的指导意见》，优先在贫困地区、特色农产品优势区在内的100个县开展试点，发挥“互联网+”在推进农产品生产、加工、储运、销售各环节高效协同和产业化运营中的作用，**重点建立完善适应农产品网络销售的供应链体系、运营服务体系和支撑保障体系**，培育出一批具有较强竞争力的县级农产品产业化运营主体，探索形成一批符合各地实际、可复制可推广的推进模式和标准规范，向全国推广应用。

（3）《数字农业农村发展规划（2019-2025年）》

.....

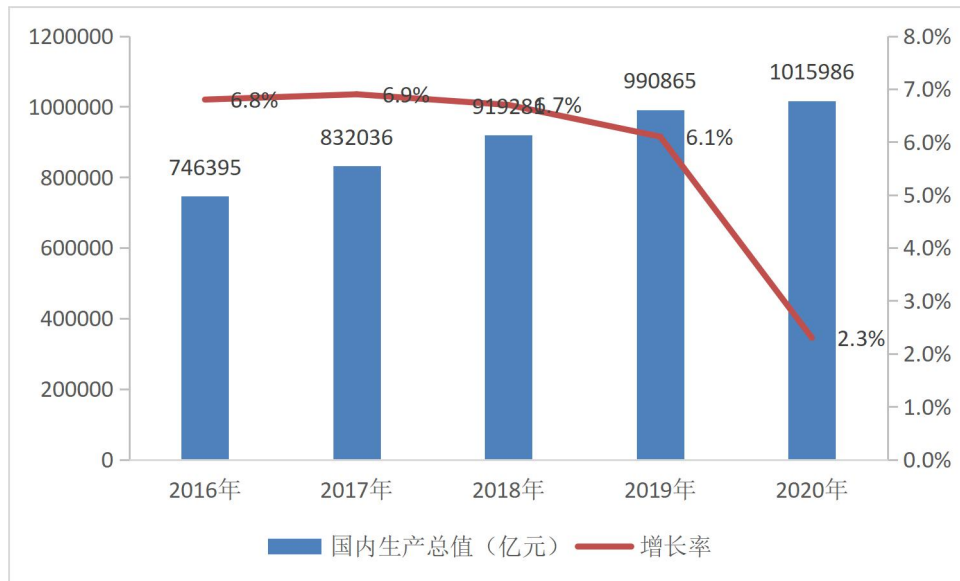
三、经济背景

1、疫后中国经济恢复全球领先，2020年中国经济规模首次突破100万亿元，固定资产投资稳定增长，市场消费逐步改善

初步核算，2020年全年国内生产总值1015986亿元，比上年增长2.3%，经济规模首次突破100万亿元，占全球17%以上，相当于美国的约70%，中美经济规模快速接近，同时中国在全球主要经济体中唯一实现经济正增长。其中，第一产业增加值77754亿元，增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.7%，第二产业增加值比重为37.8%，第三产业增加值比重为54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降0.5个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长2.2个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.7个百分点。预计全年人均国内生产总值72447元，比上年增长2.0%。国民总收入1009151亿元，比上年增长1.9%。我国经济实力、科技实力、综合国力又跃上了新的台

阶。

图表 5：2016-2020 年国内生产总值及增速



2020 年全国固定资产投资 527270 亿元，其中固定资产投资（不含农户）518907 亿元，比上年增长 2.9%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。民间固定资产投资 311159 亿元，增长 4.7%。其中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 0.9%。

.....

2、河北省经济总量稳步增长，固定资产投资保持稳定

.....

四、社会背景

1、“双循环”的经济新发展格局推进我国国内消费增长

世界经济正在经历“全球化”和“逆全球化”的碰撞与冲突，新冠肺炎疫情爆发加速“保护主义”思潮抬头。贸易争端在不同国家、地区之间不断升级。外部环境的变化加速成长中的中国开启新一轮社会经济发展格局变革，“双循环”发展格局应运而生，即“深化供给侧结构性改革，充分发挥我国超大规模市场优势和内需潜力，构建国内国际双循环相互促进的新发展格局”。

.....

2、深耕下沉市场成为我国维持国民经济可持续增长的重要方向

.....

第二节 项目建设的必要性

一、项目建设是响应国家和地方政府政策号召的需要

二、项目建设是抓住互联网红利，促进某市乡村振兴的需要

三、项目是某市发展数字经济支柱产业的需要

四、项目建设是提供农产品流通效率的需要

五、项目建设是丰富园区功能，打造综合产业园的需要

第三章 项目市场分析

第一节 电子商务市场分析

一、我国电子商务发展阶段

二、全国电子商务市场分析

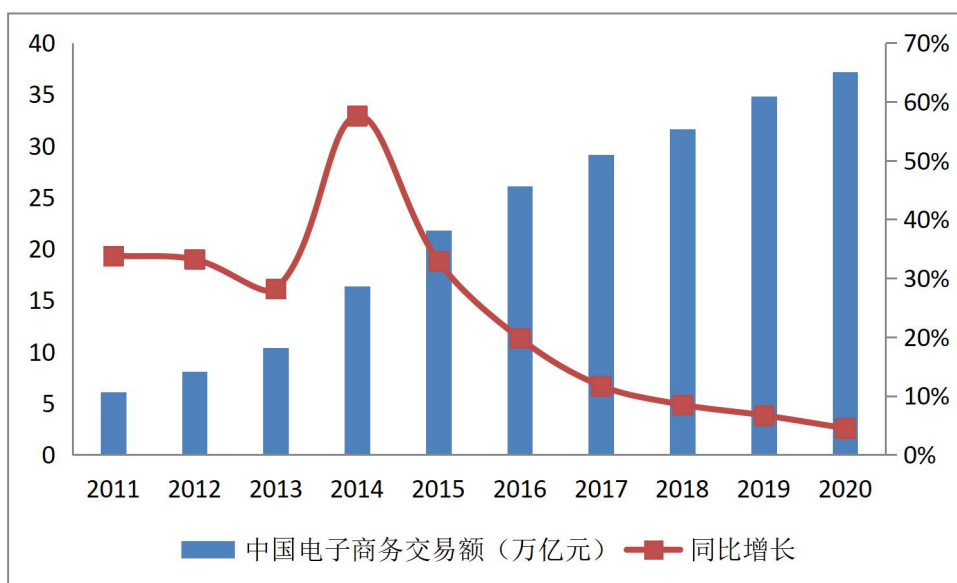
1、电子商务交易总额创新高

根据商务部最新发布的《中国电子商务报告 2019》数据显示（2020 年报告还未发布），2019 年，全国电子商务交易额达 34.81 万亿元，比上年增长 6.7%。

按交易主体分，对单位交易额 20.46 万亿元，比上年增长 1.5%；对个人交易额 13.30 万亿元，增长 15.5%。对个人交易中，商品类交易额和服务类交易额的增速分别为 17.1%和 12.8%。按交易对象分，商品类交易额 25.50 万亿元，比上年增长 5.3%；服务类交易额 8.26 万亿元，增长 11.0%；合约类电子商务交易额 1.05 万亿元，增长 10.1%。

此外，从商务部查询获取数据显示，2020 年全国电子商务交易额达 37.2 万亿元，同比增长 4.5%。

图表 12：2011-2020 年中国电子商务交易总额及增长率



2、网上零售额达 11.76 万亿元

我国电子商务市场规模持续增长，稳居全球网络零售市场首位。2020 年，面对疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，我国网络零售市场保持稳健增长，市场规模再创新高，全年网上零售额 11.76 万亿元，同比增长 10.9%，其中，……

3、海关跨境电子商务管理平台零售进出口商品总额达 1862.1 亿元

……

4、电子商务服务业营收规模达 4.47 万亿元

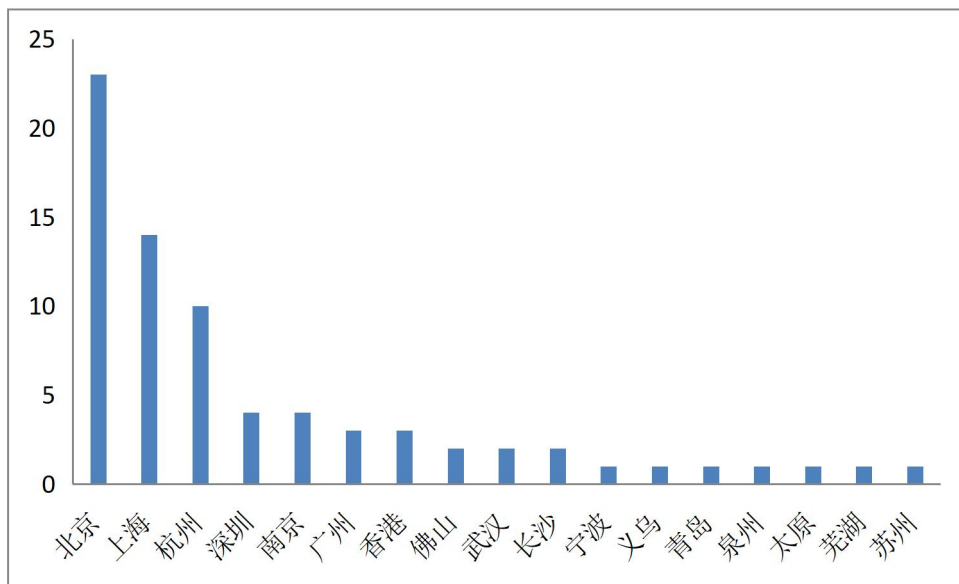
……

三、全国电子商务相关数据

1、电商企业发展情况

从电商上市公司所在城市的分布数量来看，北京 23 家排名第一，上海 14 家排名第二，杭州 10 家排名第三。“北上杭”三地公司数量 47 家占整体上市公司数量的 63.51%。各公司所在城市还包括：南京、深圳、香港、广州、长沙、武汉、佛山、苏州、芜湖、太原、泉州、青岛、宁波、义乌等城市。

图表 17：电商上市公司地域分布情况



.....

- 2、电子商务从业人数达 5125.65 万人
- 3、非银机构网络支付占比迅速提升
- 4、快递服务企业业务量累计完成 635.2 亿件

第二节 农产品电商市场

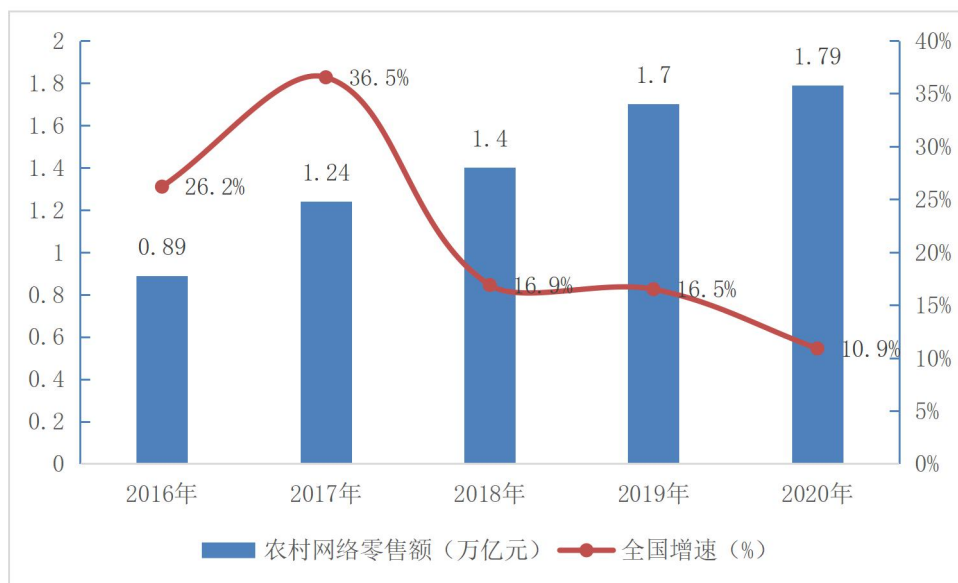
一、市场概述

二、市场发展现状

1、农村网络零售市场规模

随着电子商务在县域地区的渗透与发展，相关政策扶持、标准制定、品牌建设、特色产业培育、农产品上行等体系逐步完善，农村电商逐渐进入高质量发展阶段。农村电商自 2014 年始进入快速发展期，到 2020 年全国农村网络零售额从 2014 年的 1800 亿元增加到 1.79 万亿元，规模扩大 9.4 倍，远超全国网络零售额增长速度。

图表 22：2016-2020 年全国以及农村网络零售额及增速



.....

2、农产品网络零售市场规模

.....

三、存在的问题

1、农村电商“最后一公里”仍存在薄弱环节

中国快递物流市场发展至今，农村快递已实现了迅猛增长，并逐渐成为行业新增长点。在电子商务进农村综合示范带动下，很多以前快递没有覆盖的农村地区，陆续出现了快递网点。数据显示，2014-2019年全国快递乡镇覆盖率从50%提高到96.6%，2019年前4个月，农村快递业务量同比增速超过30%，比城市高了7个百分点以上。尽管农村快递不断推进，但农村电商“最后一公里”仍存在薄弱环节，从总体上来看，中国农村物流体系发展仍处于初级阶段。

.....

2、农产品上行要实现“从有到优”仍需突破瓶颈制约

.....

四、市场未来发展

第四章 项目选址与区位条件

第一节 项目选址条件

一、选址要求

- 1、有适宜的环境、自然景观和生态环境；
 - 2、有良好的自然基础条件（地形、地质、气象、水文等）；
-

二、相关产业和支持产业分析

根据本项目的整体规划，项目相关产业条件如下：

供电配套要求：.....

通讯配套要求：.....

供水配套要求：.....

公共设施配套要求：.....

三、选址地点

第二节 某市区位分析

一、某市概况

二、地理位置

三、地形地貌

四、气候条件

五、自然资源

六、区位交通

七、区划人口

第三节 某市经开区

一、经开区概况

二、五大优势

三、四大机遇

四、产业方向

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目运营技术方案

第一节 项目运营方案

第二节 项目盈利模式

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想与原则

一、指导思想

二、设计原则

项目设计中将注重以下原则：

(1) 注重人性化和舒适度的设计，展现现代风尚；

(2) 仅设置必要的功能并给予适当的标准，避免浮躁之气，崇尚简洁的整体设计；

……

第二节 项目区域已建成内容及规模

第三节 项目建设内容及规模

第四节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

- (1) 坚持科学合理、节约用地的原则；
- (2) 在满足基本功能需要的同时，考虑未来的发展；
- (3) 合理确定功能分区，各功能区的建筑布局要合理；应科学地组织人流和物流；室内采光、色彩设计符合相关要求；

.....

三、道路交通组织

四、竖向布置

第五节 公辅工程

一、设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
- 2、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）；

.....

二、电力

三、给排水

第七章 环境保护方案

第一节 设计依据

一、法律法规

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）；

- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2018年修订）；
-

二、行业政策、规章

- 1、《建设项目环境保护管理条例》（国务院第682号令2017年修订）；
- 2、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2018年）；
-

三、导则及技术规范

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

1、废气和扬尘处理

施工期向大气排放的主要污染物有CO、NO₂等和粉尘。CO、NO₂等来源于运输车辆和施工机械排出的废气；粉尘和扬尘主要来源于建筑材料水泥、白灰、黄沙等的运输、装卸、堆放、搅拌过程中，由于风力作用产生的粉尘和扬尘；车辆运输过程中产生的地面扬尘；施工垃圾在堆放和清运过程中产生的扬尘。

.....

2、废水处理

3、噪声处理

4、固体废弃物处理

二、项目运营期环境保护

第三节 环境影响综合评价

第八章 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

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
 - 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
 - 3、《中华人民共和国电力法》；
-

二、建筑类相关标准及规范

- 1、《工业节能管理办法》（中华人民共和国工业和信息化部令 第 33 号）
 - 2、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
-

三、相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》（GB20052-2013）；
 - 2、《管形荧光灯镇流器能效限定值及能效等级》（GB17896-2012）；
-

第二节 编制原则和目标

1、坚持节约与开发并举，把节约放在首位的方针，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。

2、认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，最大限度地进行综合利用。

.....

第三节 节能措施

一、建筑节能

1、建筑节能标准要求

照明：人工照明功率密度应符合《建筑照明设计规范》规定。

门窗密封性指标：门窗节能指标标准：达到《建筑外门窗气密、水密、抗风压分级及其检测标准》规定气密性能 6 级以上，保温性能达到相应设计标准要求。

2、建筑节能措施

.....

二、节水

1、给水阀门选用高质量的防泄露阀门，卫生器具选用延时自闭冲洗阀门，降低水资源的耗费，各用水单元均配置远程计量水表，便于计量考核。

2、控制绿化用水，根据土壤墒情合理确定用水量，可使用农业滴灌技术预设滴灌管网以及土壤水锁水技术的应用，浇灌时间选择应考虑水份蒸发率等因素制定。

.....

三、节电

第四节 能源消耗种类和数量分析

.....

图表 52：项目能耗种类及数量分析

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤(吨)	所占比例(%)
1	电		万 kWh /年	3.3		
				1.229		
2	新水		万吨/年	0.857		
				0.857		
合计				等价值		
				当量值		

第五节 项目节能评价

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

一、防电

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

四、安全措施

- 1、基础、土方等地下工程施工中应防止土方塌方、位移。
 - 2、垂直运输设备搭设稳定性、安全性装置。
 - 3、进行建筑围挡封闭，架设安全网，洞口及临边进行防护。
-

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

1、总图布置

工程总平面布置，应严格根据《建筑设计防火规范》的规定，进行平面布局的防火设计。.....

2、建筑结构和平面布置

3、电气防火

4、空调系统的防火

四、消防措施

第十章 项目建设进度及工程招投标

第一节 项目建设进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

.....

图表 53：项目实施进度一览表

项目工期	2022											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
项目前期准备												
建筑及配套设施建设												
水电管网及内部装修												
设备购置及安装												
竣工验收												

第二节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

.....

图表 54：项目招标范围

序号	名称	招标情况		备注
		不招标	招标	
1	项目勘察、设计			
2	土方工程			
3	土建工程施工			
4	水电工程			
5	绿化、景观塑造			
6	重要设备、建筑材料等物资的采购			
7	项目监理			

三、招投标程序

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设期组织管理

一、组织机构

组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。

2、机构层次和运作方式能满足建设和运营管理的要求。

.....

二、项目实施管理

三、资金与信息管理的

第二节 劳动定员

1、公司用人原则

(1) 公司员工的雇用、解雇、辞职、劳动纪律等事宜按照我国的有关规定办理。

(2) 公司所需雇用的员工，由公司自行公开招聘，择优录用。

(3) 员工的工资待遇，根据公司的具体情况确定并在劳动合同中具体规定。

.....

2、劳动定员

按照项目运营能力，结合企业组织机构设置，遵照国家有关法律、法规，参照行业和部门标准，本着精干高效的原则进行定员编制。具体见下表：

图表 55：项目劳动定员一览表

序号	岗位	劳动定员
1	管理人员	
2	其他人员	
3	合计	

第十二章 项目投资估算

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：工程建设费、工程建设其他费用、预备费、流动资金等。

二、估算依据

三、编制说明

1、建筑工程费用

根据建筑结构形式,依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定。

2、设备购置及安装费

设备主要包括办公设备、教学设备以及空调、电梯等配套设备。国产设备按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。

3、工程建设其它费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算。

4、预备费

基本预备费计算基础为工程费用与工程建设其他费用之和的一定比例计取。

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、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成,首先应落实资金计划筹措。具体措施如下:

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后,及时划拨到专用基建账户。

本项目总投资……万元,全部来源企业自有资金。

第十三章 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 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、其他费用

三、期间费用

第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

第五节 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 P_t

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目财务评价总论

经计算，本项目所得税前项目投资财务内部收益率为……%，所得税后项目投资财务内部收益率为……%，高于项目行业基准收益率（ $ic=12\%$ ）；所得税前项目投资财务净现值……万元，所得税后项目投资财务净现值……万元，大于零；所得税前项目静态投资回收期为……年，所得税后项目静态投资回收期为……年，所得税前项目动态投资回收期为……年，所得税后项目动态投资回收期为……年，项目投资回收期较短。

……

第十四章 项目社会效益分析

第一节 项目社会效益

一、助力某市农产品对外销售

传统的农业经济模式需要到相应的场所进行交易，但是电子商务的营销模式，让人们可以在足不出户的情况下购买到想要的任何产品，对于农业来说，具有积极的推动作用。将电子商务引入到农产品销售，可以有效解决传统农业状况规模小、局限性大的问题，也为农产品提供了全新的销售方式。本项目建设完成后，将在各电商平台建立某市农产品店铺，配合直播带货进行销售，能够有效助力某市农产品对外销售。

二、减少农产品流通环节，增收农业生产者，实惠末端消费者

三、降低价格波动风险，促进华北地区现代农业快速发展

四、打造某市电子商务运营基地

五、带动某市经济发展，增加政府财政税收

六、直接增加就业岗位个，间接带动就业增长数千人

第二节 项目实施对社会影响的分析

- 1、对居民收入的影响
 - 2、对居民生活水平与生活质量的影响
 - 3、对当地居民就业的影响
 - 4、对不同利益群体的影响
 - 5、对当地弱势群体的影响
 - 6、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响
 - 7、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响
-

第三节 互适性分析

第十五章 项目风险分析及规避建议

第一节 工程风险及防范

本项目投资规模较大，在项目的建设过程中，建筑物建设、配套设施价格的变动，将造成项目投资的变动；同时承包商的选择和施工可能带来一定的工程质量缺陷或工期的延误。

防范措施：

做好项目的前期决策论证工作，采用招标的方式选择承包商，实施质量管理，严把质量关，同时在保证施工质量的前提下，尽量节约成本……

第二节 运作风险及防范

第三节 信息系统故障风险

第四节 农产品销售季节性风险

第五节 市场竞争风险

第六节 不可抗力风险及防范

第十六章 可行性研究结论和建议

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

项目总投资……万元，资金通过项目单位自有资金解决，项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

三、经济效益的可行性结论

四、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过项目公司发展潜力、经济效益等方面预测分析，不仅项目公司发展潜力大、而且项目的盈利能力强，抗风险能力大，同时取得较高经济效益的同时……

第二节 建设项目可行性研究建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议企业尽快组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

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