



福建某智能数字综合物流园项目 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

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>

福建某智能数字综合物流园项目可行性研究报告案例

第一章项目总论

第一节项目基本信息

一、项目名称

福建某智能数字综合物流园项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目发展优势

六、项目定位

七、项目建设内容

项目规划用地约****平方米 (**亩)，总建筑面积*****平方米。项目拟建设 * 栋仓储库房，……等配套功能设施。项目具体建设内容与建设面积见下表：

图表 1：项目技术经济指标

序号	项目	数量	单位
1	用地面积		平方米
2	总建筑面积		平方米
其中	1#仓储库房		平方米
	2#仓储库房		平方米
	3#仓储库房		平方米
			平方米
			平方米

序号	项目	数量	单位
			平方米
3	计容建筑面积		平方米
4	占地面积		平方米
5	建筑密度		%
6	容积率		/
7	绿地率		%

八、项目建设周期

九、项目投资规模及资金来源

项目总投资*****万元，其中：其中工程建设费用****万元；工程建设其它费用合计****万元；预备费****万元；流动资金****万元。

项目资金来源为企业自筹。

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	工程建设费用		
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		

十、项目经济效益结论

从财务指标看，项目税后财务净现值为****万元，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,年上缴税金总额****万元。
项目各项财务指标基本处于较理想状态,具有一定的盈利能力。

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 5%时,项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有一定的抗风险能力。因此,从财务角度评价,本项目是基本可行的。

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		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
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	盈亏平衡点	%		

十一、项目社会效益

第二节可行性研究报告编制依据及研究范围

一、编制依据

《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》

《关于推广标准托盘发展单元化物流的意见》
《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》
《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》
《新一代人工智能发展规划》
《关于县域创新驱动发展的若干意见》
《商贸物流发展“十三五”规划》
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
《国家标准化体系建设发展规划（2016-2020年）》
《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》
《福建省“十三五”现代服务业发展专项规划》（闽政办〔2016〕82号）
.....

二、研究范围

第二章项目建设背景、必要性、可行性

第一节项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》

2019年2月26日，国家发改委联合中央网信办、工业和信息化部等24个部门发布《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》。促进现代物流业与制造业深度融合，利用枢纽聚集的大量物流资源，为制造企业提供高效快捷的物流服务，降低制造企业物流成本。实施物流智能化改造行动，加强信息化管理系统和云计算、人工智能等信息技术应用，提高物流软件智慧化水平，支持物流园区和大型仓储设施等应用物联网技术。加快绿色物流发展，加快车用LNG加气站、内河船舶LNG加注站、充电桩布局，在批发市场、快递转运中心、

物流园区等建设充电基础设施。

《关于推广标准托盘发展单元化物流的意见》

2018年1月4日，商务部会同九部门联合发布《关于推广标准托盘发展单元化物流的意见》，提出工作目标，力争到2020年，标准托盘占全国托盘保有量和适用领域比例分别达到32%和70%以上，物流标准化水平明显提高，物流降本增效取得明显进展。

.....

2、地方政策

《福建省“十三五”现代服务业发展专项规划》（闽政办〔2016〕82号）

2016年6月，福建省人民政府办公厅印发《福建省“十三五”现代服务业发展专项规划》。《规划》指出，到2020年，现代物流业实现增加值超过3000亿元，占地区生产总值比重达7.7%。基本建成区域性国际航运物流中心、大宗商品分拨和仓储中心，成为21世纪海上丝绸之路的重要物流节点。

完善港口物流业。加强港口与产业互动，推进港航融合，构建以港口物流企业为龙头、临港物流园区为基地的产业聚集带，形成前港后园模式，进一步延伸物流服务，服务腹地经济，构建完整的互联互动物流体系，促进形成港产城良性互动格局。

改造提升物流园区。创建国家级、省级示范物流园区，增强厦门、福州、泉州三个物流节点城市和全国物流园区布局城市带动作用，以加快推进区域性大型物流园区（陆地港、公路港）的布局建设为重点，立足交通区位、产业基础和物流城市辐射能力，**改造提升和新建一批区域综合物流园区和大宗商品专业物流园区**，促进电商物流园、快递产业园和空港智慧物流园等物流园区建设。

.....

二、经济背景

三、行业背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家和地方物流发展政策的需要

近年来我国物流相关政策、规划密集出台，倡导以科技为导向，软硬件结合降本增效。硬件方面主要体现在智能制造，加强智慧物流装备研发和应用；软件方面，大数据、物联网、云计算、人工智能等技术在信息管理方面的重要性被提升到了战略高度。

2014年10月，《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》提出到2020年基本建立现代物流服务体系，重点一是着力降低流成本，二是推动物流企业规模化，三改善物流基础设施。2017年1月，《商贸物流发展“十三五”规划》提出加强商贸物流基础设施建设，提升仓储服务水平。提高物流园区、仓储中心、配送中心的物流服务水平。2017年8月，《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》，在综合交通枢纽、产业集聚区等物流集散地布局和完善一批物流园区、配送中心等。2019年2月，《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，促进现代物流业与制造业深度融合，实施物流智能化改造行动，加快车用LNG加气站、内河船舶LNG加注站、充电桩布局。

因此，本项目是积极响应国家物流产业发展规划的要求。

二、项目建设是解决区域物流市场需求，带动高新产业发展的需要

三、项目建设是提升物流效率、降低物流成本的需要

四、项目建设是完善商港功能，促进经济发展的需要

第三节 项目建设可行性

一、政策鼓励智慧物流发展

二、物流市场前景广阔

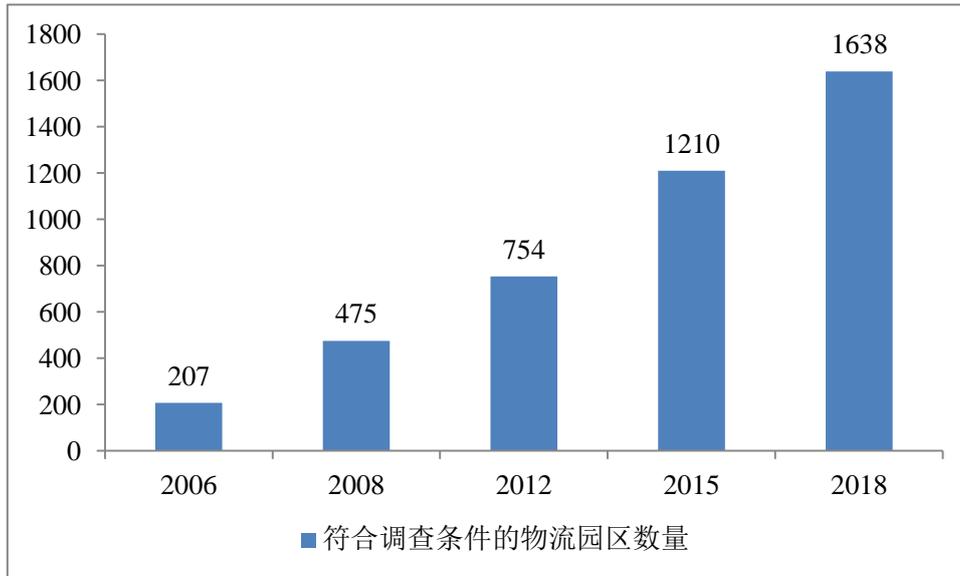
第三章 市场整体分析

第一节 国内物流产业整体市场研究

一、全国物流行业发展现状

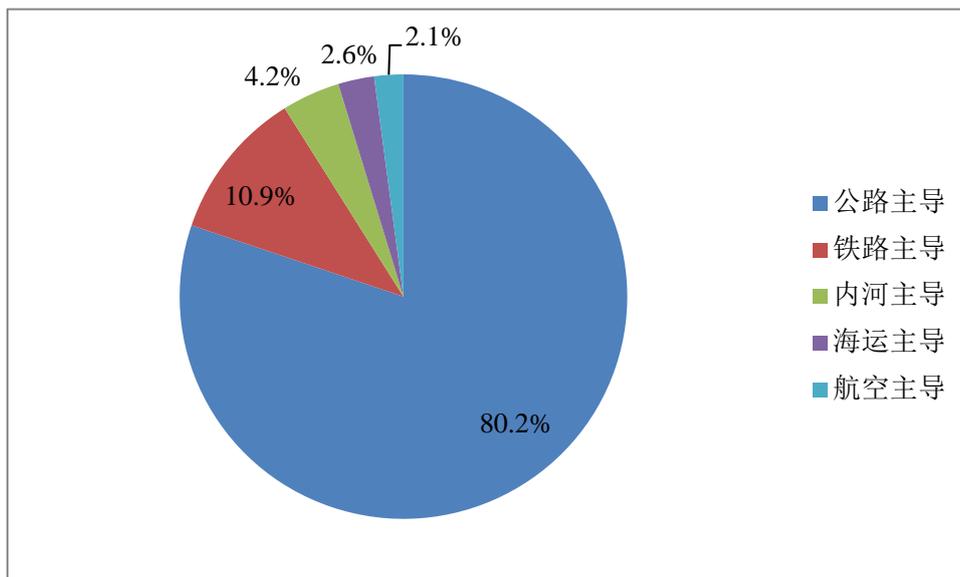
1、全国物流园区分析

根据中国物流与采购联合会、中国物流学会编制的《第五次全国物流园区(基地)调查报告(2018)》显示,2018年,全国符合本次调查基本条件的各类物流园区共计1638家,比2015年第四次调查数据1210家增长35.37%。3年间,我国物流园区个数年均增长10.7%。1638家园区中,处于运营状态的1113家,占67.9%;处于在建状态的325家,占19.8%;处于规划状态的200家,占12.2%。



分省区来看，物流园区总数最多的前三名分别为山东（117个）、江苏（102个）和河南（97个）；运营园区数量最多的前三名分别为江苏（91个）、山东（86个）和浙江（70个）。而海南、西藏、青海等省区的物流园区总数还在10个以内。

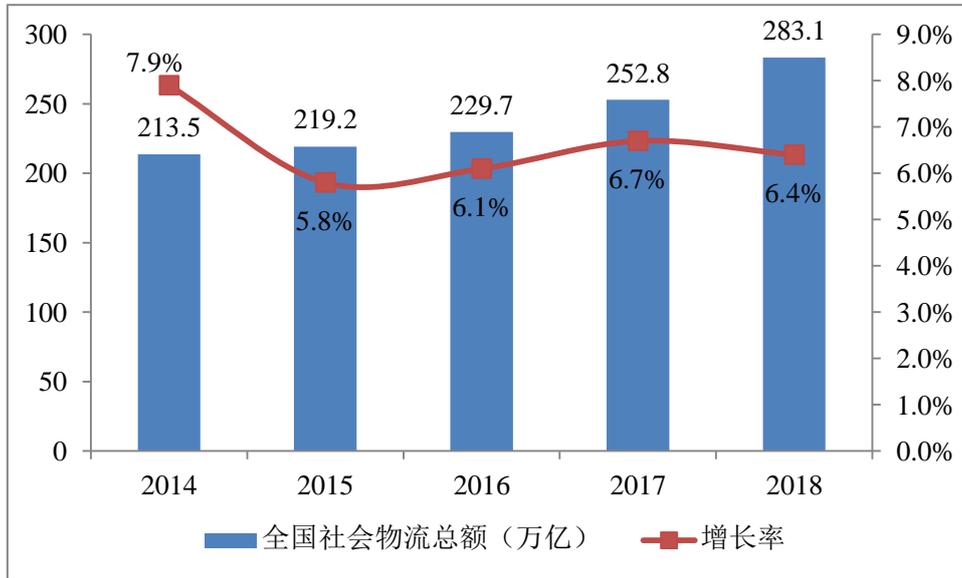
全国约80.2%的物流园区交通主导方式以公路为主。以铁路、内河、海运和航空为主导运输方式的占比依次为10.9%、4.2%、2.6%和2.1%。其中，在建和运营的物流园区中，有26.4%的园区含有铁路货运场站或引入铁路专用线。



2、社会物流总额分析

(1) 市场规模平稳上升

2018 年全国社会物流总额 283.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.4%，增速比上年同期回落 0.2 个百分点。分季度看，一季度 62.4 万亿元，增长 7.2%；上半年 131.1 万亿元，增长 6.9%；前三季度 204.1 万亿元，增长 6.7%，全年社会物流总需求呈趋缓趋稳的发展态势。



二、全国仓储行业发展现状

第二节区域物流行业发展现状

一、物流产业稳步增长

二、电子商务发展迅猛

三、港口物流服务日趋完善

四、发展机遇

第二节电商物流市场分析

一、电子商务发展情况

二、电商物流发展情况

第三节新时代背景下现代物流发展方向

一、现代物流的发展阶段

二、现代物流的重要作用

三、现代物流的发展方向

第四章项目区位分析

第一节项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节项目区位条件分析

一、地理位置

二、土地资源

三、气候水文

四、水资源

五、交通条件

六、经济发展

第三节项目选址合理性分析

第五章项目定位与运营方案

第一节项目定位

一、项目发展优势

二、目标定位

第二节项目运营方案

一、商业模式

二、业务系统

三、盈利模式

第三节项目发展阶段

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设说明

一、项目建设指导思想

二、设计依据

第二节 土建工程

一、项目建设内容

二、仓内智慧物流技术应用

四、辅助性设施规划

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

第四节 设备方案

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

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、变配电系统

三、照明系统

四、防雷与接地系统

五、消防系统的供电及监控

六、电力监控系统

七、弱电设计

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014.4.24）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2016.7.2 修订）；
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015.8.29）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2008.6）；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015.4.24）；
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2000.4.29）；
- 7、《建设项目环境保护管理条例》（国务院第[1998]253 号令，1998.11.29）；
- 8、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部令第 33 号）；

- 9、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 10、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 11、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 12、《大气污染物综合排放标准》（GB16297—1996）。

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
- 2、固体废弃物处理

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水

废水主要是生活污水。生活污水由污水处理站隔油、混凝沉淀、过滤、消毒等达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的二级标准后排放。室内排水采用污、废分流制，室外排水采用雨、污分流制。运输车辆清洗水循环使用，对环境没有明显影响。

2、废气

项目废气为运输车辆的动力起尘等，可通过有效措施减少污染。经处理后，环境空气质量可以达到 GB3095-2012《环境空气质量标准》二类区域所对应的二级标准。

3、固废

4、噪声

第三节环境影响综合评价

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

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

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》
- 4、《中华人民共和国建筑法》
- 5、《中华人民共和国计量法》
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）
- 8、《节约用电管理办法》（国家经贸委国家发展计划委[2000]1256 号）
- 9、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）
- 10、《重点用能单位节能管理办法》（国家经贸委 1999.3.10）
- 11、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）
- 12、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）
- 13、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）

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

根据《民用建筑热工设计规范》本工程处于夏热冬冷地区，应满足冬季保温和夏季隔热的要求。

本工程建筑的各项维护结构及外门窗的设计均满足相应建筑节能设计标准。不采暖地下室顶板保温，采用 20 厚超细无机纤维保温。采暖房间与非采暖公共走道的内墙、采暖房间和非采暖房间之间应设隔保温层。楼板保温：架空层触室外空气楼板采用 40 厚硬泡聚氨酯。当在任何室内采用保温做法时，保温材料应采用阻燃型，须满足该室内装修相应级别能燃要烧求性。外门窗采用断热铝合金型材，中空玻璃，窗框与墙体之间隙的应缝采用优质的弹性密封材料密封。

通过以上建筑节能措施比未采取节能措施前全年能耗可节能达 65% 以上。

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节项目节能分析

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

一、编制依据

二、主要危害因素分析

三、施工作业危害因素分析

四、各种危害因素防范

五、运营期的劳动安全措施

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

- (1) 《建筑设计防火规范》GB50016-2006;
- (2) 《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005;
- (3) 《低倍数泡沫灭火系统设计规范》GB50151-92（2000年版）。

二、消防说明

本项目需要新建厂房，增加物流仓储相关设备，故需要增加消防总体布置和设施。

项目承建公司已建立了一套比较完整的消防体系，在生产区域内按消防的有关规定布置了消防栓和灭火器，各车间、各办公室都有消防喇叭，工厂设有负责消防工作的职能部门，日常消防工作设有专职消防管理人员和兼职安全员具体负责，并配有兼职消防员。

第十章项目组织管理与运行

第一节项目组织管理

第二节人员配备

项目园区建成后预计共需员工约***人。项目劳动定员明细如下：

图表 2：项目劳动定员

序号	部门	劳动定员
1	行政管理人员	

2	运营人员	
3	技术人员	
4	其他人员	
5	合计	

项目投入运营前之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工服务水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为工作人员提供各种训练的机会，以提高职工医疗护理水平和职业素质，满足运营需要，增强公司的市场开拓能力。

第三节 日常运营管理

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 项目投资估算

第一节 投资估算

一、估算说明

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的相关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

二、估算依据

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- 3、项目投资相关数据资料；
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

第二节项目投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费用估算

四、流动资金

五、总投资构成

第三节资金筹措

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

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

二、基础数据和说明

第二节营业收入测算

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、总成本费用

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

三、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

第十四章 项目社会效益

第一节 社会效益

由于本项目是国家支持的产业，建设内容中基础设施是其重点内容，公益性很强，因而有较好的社会效益，概括起来主要有：

一、带动当地经济发展，年增加政府税收****万元

二、增加就业岗位，带动就业机会

三、促进物流行业的整体竞争力，带动相关产业发展

本项目建设完成将整体上实行市场化运作，必然要建立统一、开放、竞争有序的市场环境，有利于提高物流行业的健康有序发展，实行市场化运作，可从根本上改变传统的经营模式，实现经营管理的全面创新。

本项目的建设必然带来技术、人才、信息、资金等的集聚效应，为经济的发展创造良好的社会环境，可以较好地带动相关产业的发展，对地区进出口贸易、商贸流通业等较大的前瞻影响；对金融、社会服务业等较大的后续影响；对国民经济的其它产业产生较好带动作用；同时带动其他相关行业迅速发展，具有良好的国民经济效益。

第二节 社会互适性分析

第十五章 项目风险因素识别及防控

第一节 风险识别

一、产业政策风险

本项目不属于国家发改委发布的《产业结构调整指导目录(2011年本)》(2013修正本)中规定的限制和淘汰类项目。项目政策法规风险较小。同时,物流园行业在国际国内仍属于朝阳产业,政府、业内对本行业均处于支持的态度。

物流快件业务属于许可经营类项目,受《邮政法》、《快递业务经营许可管理办法》、《快递市场管理办法》、《快递服务》行业标准与《快递业务操作指导规范》等法律规范、行政规章的监管与行业标准的约束。为支持快件行业发展,各级主管部门陆续出台了多项产业扶持和鼓励政策。

因此,本项目政策风险较小。

二、行业风险

三、市场风险

四、资金风险

五、运营风险

第二节 风险防控措施

第十六章 可行性研究结论及建议

第一节 可行性研究结论

第二节 可行性研究建议

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