



**江西省某智慧物流项目
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>

第一章 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目建设内容

图表 1：项目建设规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米		
2	停车场	平方米		
3	充电桩	个数		
4	办公楼	平方米		
5	食堂	平方米		
6	宿舍	平方米		
7	维修车间	平方米		
8	绿化	平方米		
9	道路及硬化	平方米		
10	建筑面积	平方米		

图表 2：项目一期建设规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米		
2	停车场	平方米		
3	充电桩	个数		
4	办公楼	平方米		
5	食堂	平方米		
6	宿舍	平方米		
7	维修车间	平方米		
8	绿化	平方米		
9	道路及硬化	平方米		
10	建筑面积	平方米		

图表 3：项目二期建设规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米		
2	停车场	平方米		
3	充电桩	个数		
4	办公楼	平方米		
5	食堂	平方米		
6	宿舍	平方米		
7	维修车间	平方米		
8	绿化	平方米		
9	道路及硬化	平方米		
10	建筑面积	平方米		

图表 4：项目三期建设规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米		
2	停车场	平方米		
3	充电桩	个数		
4	办公楼	平方米		
5	食堂	平方米		
6	宿舍	平方米		
7	维修车间	平方米		
8	绿化	平方米		
9	道路及硬化	平方米		
10	建筑面积	平方米		

1.1.6 项目建设周期

1.1.7 项目总投资

图表 5：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	一期	二期	三期	合计	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	一期	二期	三期	合计	总投资比例
1.2	建设期利息					
2	流动资金					
3	总计					

1.1.8 项目资金筹措

1.1.9 项目优势

1.2 项目主要结论

1.2.1 经济效益

图表 6：项目经济技术指标一览表

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
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	%		

1.2.2 社会效益

1.3 项目编制原则、依据及范围

1.3.1 编制原则

1、贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，遵循可持续发展原则。保护第一、永续利用，实现社会发展、经济建设和生态建设的协调，促进区域经济健康快速发展。

2、遵循国家项目建设的有关法律、法规要求，坚持因地制宜、经济适用的原则，合理确定建设规模和建设内容。

3、合理用地，节约用地。

4、充分利用现有设施及建设条件，确保投资的有效性和实用性，努力提升项目质量等级。

5、重视优化设计方案工作，通过设计方案的论证来提高设计水平和降低工程投资额。

1.3.2 编制依据

1、《投资项目可行性研究指南》

2、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定

3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

4、其他相关资料及方案

1.3.3 编制范围

本项目可行性研究的内容包括：项目建设的背景和必要性的论证；项目市场前景的论证；项目选址合理性分析；项目建设内容和建设规模；落实项目建设条件；研究项目的环境保护、安全卫生、消防等问题论证；分析论证项目的组织管理并拟定项目实施计划；进行项目投资估算及资金筹措分析；项目的投资效益分析；项目的社会效益分析；项目建设及运营的风险识别；可行性研究报告结论。

第二章 项目单位介绍

2.1 公司简介

2.1.1 基本信息

2.1.2 公司概况

2.2 公司业务及优势

2.2.1 租赁业务

2.2.2 物流业务

2.3 公司优势

2.3.1 发展模式优势

2.3.2 运营优势

2.3.3 规模优势

2.3.4 行业根基

第三章 项目建设背景及必要性

3.1 项目建设背景

3.1.1 政策背景

在当前的经济环境下,企业之间的竞争,已不止仅仅围绕在企业产品的数量、品质和价格上,而是转化为集产品品质、物流速度、售后服务等多重因素为一体的综合服务体验之间的比对和竞争。而仓储物流作为整个供应链中最关键的一环,仓储管理、出入库速度等直接影响到整个企业的盈利以及消费者体验度。因此,政府发布了一系列的政策,主要用于加强仓储物流基础设施建设、整合优化现有物流园区、提升各物流配送枢纽之间的链接、升级,统筹补齐物流枢纽设施软硬件短板,助力企业提升仓储物流效率。

《国家物流枢纽布局和建设规划》(发改经贸〔2018〕1886号)

2018年12月24日,国家发展改革委和交通运输部结合印发《国家物流枢纽布局和建设规划》。《规划》提出,“十纵十横”交通运输通道和国内物流大通道基本格局,选择127个具备一定基础条件的城市作为国家物流枢纽承载城市,规划建设212个国家物流枢纽,包括石家庄、保定等41个陆港型,天津、唐山等30个港口型,北京、天津等23个空港型,杭州、宁波等47个生产服务型,上海、南京等55个商贸服务型和黑河、丹东等16个陆上边境口岸型国家物流枢纽。

《推进运输结构调整三年行动计划(2018—2020年)》(国办发〔2018〕91号)

2018年9月17日,国务院办公厅印发《推进运输结构调整三年行动计划(2018—2020年)》。《计划》提出,到2020年,全国货物运输结构明显优化,铁路、水路承担的大宗货物运输量显著提高,港口铁路集疏运量和集装箱多式联运量大幅增长,重点区域运输结构调整取得突破性进展,将京津冀及周边地区打造成为全国运输结构调整示范区。

《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》(财办建〔2018〕101号)

2018年5月28日，商务部联合财务部印发《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》，《通知》要求，**加强信息化建设，发展智慧供应链。提升智能化水平，推动大数据、云计算、区块链、人工智能等技术与供应链融合**，发展具有供应链协同效应的公共型平台，支持上下游用户的生产、采购、仓储、运输、销售等管理系统相对接，平台与平台之间相对接，实现相关方单元化的信息数据正向可追踪、逆向可溯源、横向可对比，发挥供应链对优化生产、加快周转、精准销售、品质控制、决策管理等作用。

3.1.2 经济背景

2019年，全国上下在一些列稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定政策措施作用下，经济总量逼近100万亿元，产业发展和基础设施不断完善，为物流业向高质量发展提供了强大的市场支持和需求基础。

图表 8：2015-2019 年国内生产总值既同比增速



经济总量的稳定增长为物流需求的稳定提升提供了基础。2019年全年货物运输总量543.9亿吨，货物运输周转量19.9万亿吨公里。全年货物运输发展趋势与整体经济调整发展匹配。

图表 9：2019 年各种运输方式完成货物运输量及同比增速

指标	单位	绝对数	同比增长 (%)	
货物运输量	总量	亿吨	543.9	5.5
	铁路	亿吨	43.2	7.2
	公路	亿吨	416.1	5.1
	水运	亿吨	74.7	6.3

指标		单位	绝对数	同比增长 (%)
	民航	亿吨	753.2	2.0
	管道	亿吨	9.1	1.8
货物运输周转量	总量	亿吨公里	199289.5	-
	铁路	亿吨公里	30074.7	4.4
	公路	亿吨公里	59636.4	-
	水运	亿吨公里	103963.0	5.0
	民航	亿吨公里	263.2	0.3
	管道	亿吨公里	5352.2	1.0

3.1.3 社会背景

3.1.4 技术背景

3.2 项目建设必要性

第四章 项目行业市场宏观分析

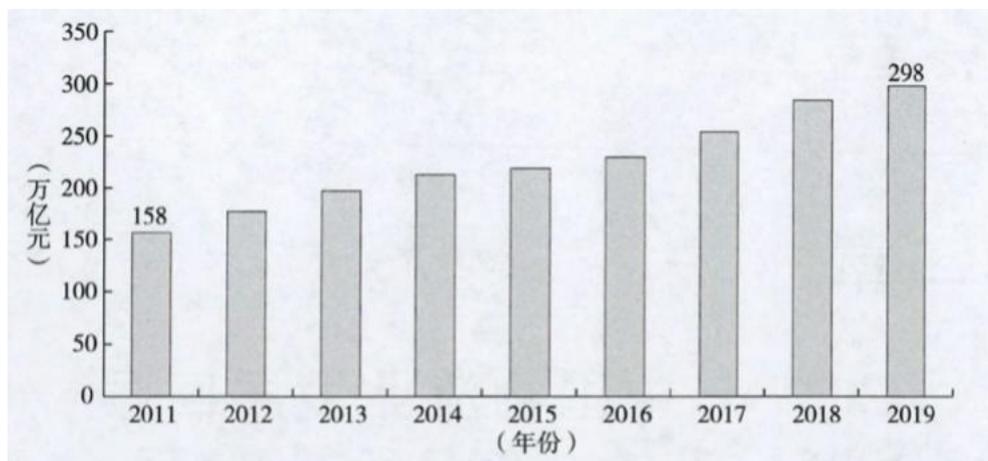
4.1 我国物流产业发展分析

2019年，面对纷繁复杂的国际国内形势，物流运行保持总体平稳、稳中有进的运行态势，我国社会物流总额298.0万亿元，全年呈缓中趋稳，第四季度小幅回升，保持基本平稳增长。社会物流总费用与GDP的比率为14.7%，比上年同期下降0.1个百分点。2019年物流业总收入10.3万亿元，同比增长9.0%。物流需求规模不断扩大，产业结构调整优化，运行效率有所改善。

1、社会物流需求进入中高速发展阶段

社会物流需求总体保持平稳增长，但增速有所趋缓，进入中高速发展阶段。从规模总量看，2019年我国社会物流总额达到298.0万亿元，从增速看，全年社会物流总额同比增长5.9%，增速比上年回落0.5个百分点；从年内走势看，第一季度、上半年同比增速仍维持在6%以上，前三季度回落至6%以内，年底两个月小幅回升。

图表 13：2011-2019 年我国社会物流总额



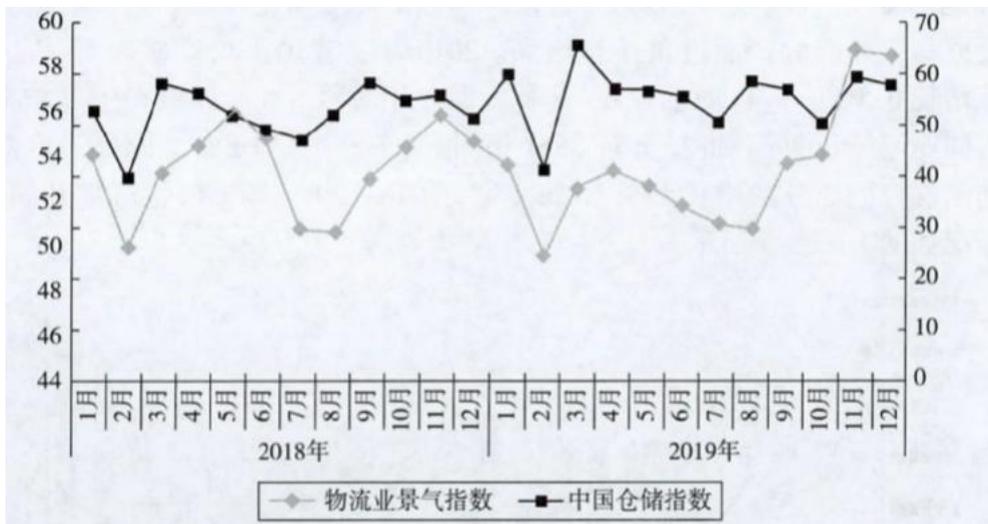
2、物流需求结构优化，新动能不断壮大

2019年，工业物流需求贡献率进一步趋缓，内需对物流需求增长的拉动继续增强，进口、消费相关等新动能物流需求贡献率继续提升，转型升级态势持续发展。以新产业、新业态、新模式为主要内容的新动能正在快速集聚，持续发展壮大，成为支撑物流需求结构调整的重要力量。

3、物流景气保持活跃，企业盈利能力增强

2019 年中国物流业景气指数平均为 53.5%，与上年同期基本持平；中国仓储指数平均为 52.5%，同比提高 1.2 个百分点，两指数均处于扩张区间。显示物流活动总体较为活跃，企业业务量水平均保持较好增长。

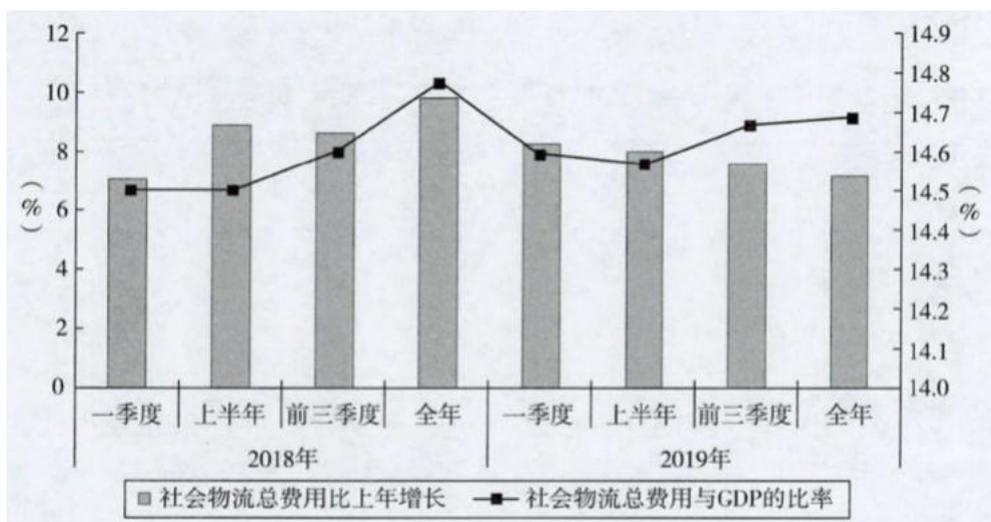
图表 14：2018-2019 年物流业景气指数、中国仓储指数走势



4、物流成本增势趋缓，物流效率有所改善

从近年走势看，物流成本由快速下降期转而进入平台期。2017 年之前，社会物流总费用与 GDP 的比率连续下降，2018-2019 年则有所提高。在未来一段时间，这一比率仍可能在 14%~15% 的区间波动。

图表 15：2018-2019 年社会物流总费用及与 GDP 的比率



4.2 我国冷链物流产业发展分析

第五章 项目选址及区位条件

5.1 项目区位条件

5.2 地形地貌

5.3 气候特征

5.4 水系水文

5.5 交通运输

5.6 社会经济条件

第六章 项目建设方案

6.1 项目建设内容与规模

6.1.1 项目一期建设内容

6.1.2 项目二期建设内容

6.1.3 项目三期建设内容

6.2 智能配送物流系统开发方案

6.2.1 智能调度系统

6.2.2 智能配送系统

第七章 项目环境保护方案

7.1 项目运营期环境影响因素

1、空气环境影响因素

项目营运期间大气污染物主要为粉尘、烟气，其来源有运输车辆动力起尘等。

2、水环境影响因素

项目营运期间水环境主要影响因素为生活污水，生活污水来源于职工生活用水、洗涤用水、洗浴用水、厕所用水及食堂用水，污水中主要含有 COD_{Cr}、BOD₅、SS、NH₃-N、动植物油等污染因子。

3、噪声环境影响因素

项目营运期内场界噪声主要声源为维修车间噪音及运输车辆等机械动力设备运转过程中产生的噪声。

4、固废环境影响因素

项目运营期内的主要固体废弃物为员工的生活垃圾和厂房生产废弃物。

7.2 运营期环保措施

第八章 项目能源节约方案

8.1 节能措施

8.1.1 项目能源使用类型

8.1.2 建筑节能

8.1.3 电气节能

8.2 节能效果与建议

8.2.1 节能建议

8.2.2 节能效果分析

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

9.1 劳动保护

9.1.1 项目建设中必须遵守的基本规定

9.1.2 运营过程中的劳动安全卫生措施

9.2 卫生条件

9.2.1 环境卫生

9.2.2 设施卫生

9.3 消防设施及方案

9.3.1 建筑消防

9.3.2 给水消防

第十章 项目组织机构管理与运行

10.1 项目组织机构管理

10.2 项目建设及运行管理

10.2.1 建设期管理

10.2.2 运营期管理

10.3 项目劳动定员

图表 33：项目劳动定员一览表

序号	人员类别	劳动定员
1	资产管理中心	
2	人力行政中心	
3	财务管理中心	
4	市场公关中心	
5	法律风控中心	
6	物流事业中心	
7	合计	

第十一章 项目实施进度及招投标

11.1 项目实施进度

11.1.1 项目施工组织措施

11.1.2 项目实施进度

11.2 项目招投标方案

第 12 章 项目投资估算与资金筹措

12.1 投资估算编制说明

12.1.1 估算范围

12.1.2 编制说明

12.2 投资估算

12.2.1 工程费用估算

图表 37：项目一期工程费用一览表

单位：万元

序号	项目	合计
1	建筑工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	充电桩（个）	
1.1.2	办公楼	
1.1.3	食堂	
1.1.4	宿舍	
1.1.5	维修车间	
1.2	其他工程	
1.2.1	停车场	
1.2.2	绿化	
1.2.3	道路及硬化	
1.3	系统开发费用	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
一期工程费用合计		

图表 38：项目二期工程费用一览表

单位：万元

序号	项目	合计
1	建筑工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	充电桩（个）	
1.1.2	办公楼	
1.1.3	食堂	

序号	项目	合计
1.1.4	宿舍	
1.1.5	维修车间	
1.2	其他工程	
1.2.1	停车场	
1.2.2	绿化	
1.2.3	道路及硬化	
1.3	系统开发费用	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
一期工程费用合计		

图表 39：项目三期工程费用一览表

单位：万元

序号	项目	合计
1	建筑工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	充电桩（个）	
1.1.2	办公楼	
1.1.3	食堂	
1.1.4	宿舍	
1.1.5	维修车间	
1.2	其他工程	
1.2.1	停车场	
1.2.2	绿化	
1.2.3	道路及硬化	
1.3	系统开发费用	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
一期工程费用合计		

12.2.2 工程建设其他费用估算

图表 40：一期工程建设其他费用一览表

单位：万元

序号	项目	费用（万元）
1	土地使用费	
2	项目前期费用	
2.1	工程设计费	
2.2	勘察费	
2.3	咨询费	
3	项目管理费用	
3.1	项目建设管理费	

序号	项目	费用 (万元)
3.2	工程建设监理费	
3.3	场地准备及临时设施费	
3.4	招投标费用	
3.5	工程保险费	
3.6	社会中介机构审查费	
4	准备费	
5	系统集成费用	
6	工程建设其他费用合计	

图表 41：二期工程建设其他费用一览表

单位：万元

序号	项目	费用 (万元)
1	土地使用费	
2	项目前期费用	
2.1	工程设计费	
2.2	勘察费	
2.3	咨询费	
3	项目管理费用	
3.1	项目建设管理费	
3.2	工程建设监理费	
3.3	场地准备及临时设施费	
3.4	招投标费用	
3.5	工程保险费	
3.6	社会中介机构审查费	
4	准备费	
5	系统集成费用	
6	工程建设其他费用合计	

图表 42：三期工程建设其他费用一览表

单位：万元

序号	项目	费用 (万元)
1	土地使用费	
2	项目前期费用	
2.1	工程设计费	
2.2	勘察费	
2.3	咨询费	
3	项目管理费用	
3.1	项目建设管理费	
3.2	工程建设监理费	
3.3	场地准备及临时设施费	
3.4	招投标费用	
3.5	工程保险费	
3.6	社会中介机构审查费	
4	准备费	
5	系统集成费用	
6	工程建设其他费用合计	

12.2.3 预备费用估算

12.2.4 流动资金估算

12.2.5 总投资估算

图表 43：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	一期	二期	三期	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					

12.3 资金筹措与使用

第十三章 项目经济效益评价

13.1 基础数据和说明

13.2 项目销售收入和税金测算

13.2.1 项目销售收入测算

13.2.2 项目税金及附加测算

13.3 项目成本费用测算

13.3.1 直接运营成本

13.3.2 其他费用

13.3.3 期间费用

13.3.4 总成本费用

13.4 项目利润测算

13.5 项目财务指标分析

13.5.1 财务内部收益率

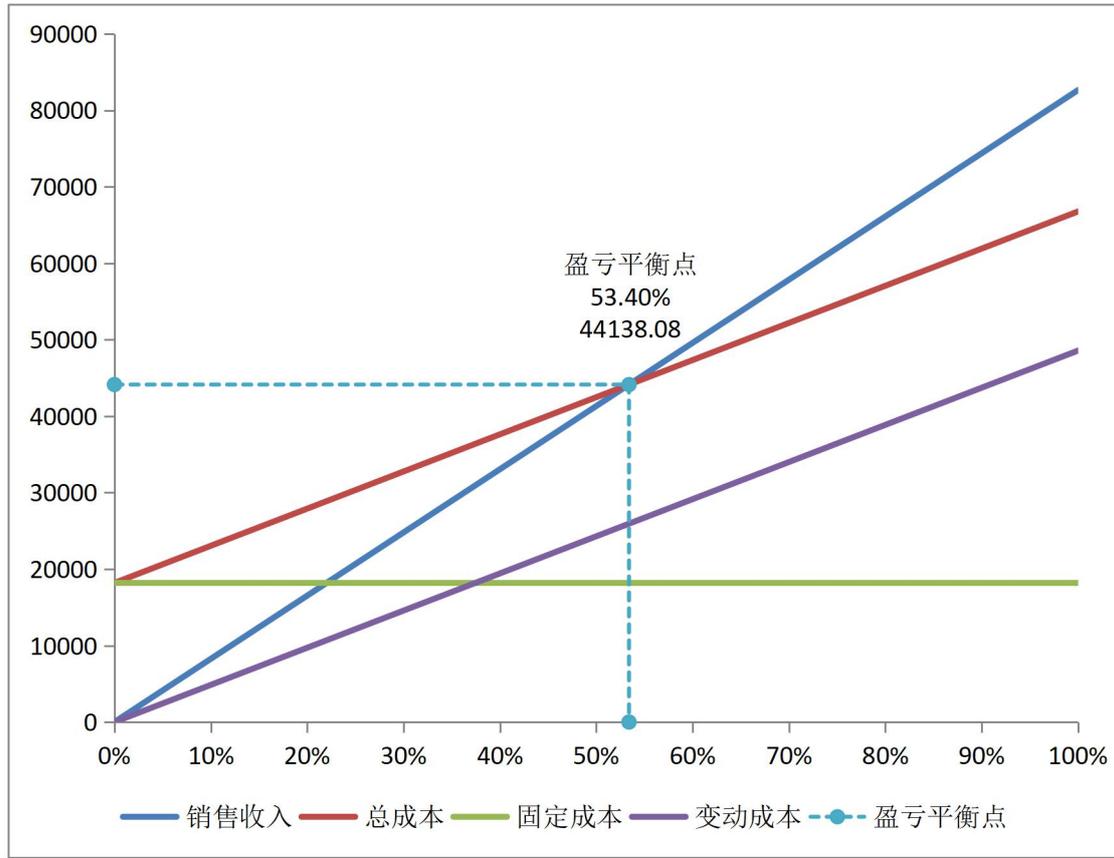
13.5.2 财务净现值

13.5.3 项目投资回收期

13.6 项目不确定性分析

13.6.1 项目盈亏平衡分析

图表 44：项目盈亏平衡分析



13.6.2 项目敏感性分析

图表 45：敏感性分析表

指标	税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值
基本方案			
建设投资	5.0%		
	-5.0%		
经营成本	5.0%		
	-5.0%		
销售收入	5.0%		
	-5.0%		

13.7 项目经济评价汇总

图表 46：项目经济技术指标一览表

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		

序号	指标	单位	指标	备注
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
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	%		

第十四章 项目社会效益评价

14.1 对居民收入的影响

14.2 对当地居民就业的影响

14.3 对不同利益群体的影响

14.4 对当地基础设施、服务容量的影响

图表 47：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果
1	对居民收入的影响		
2	对居民就业的影响		
3	对不同利益群体的影响		
4	对地区基础设施、社会服务容量的影响		
5	对环境的影响		

第十五章 项目风险分析

15.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

15.1.1 管理风险及防范

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

本项目实施后，项目公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

15.1.2 工程技术风险及防范

15.2 项目本身潜在的风险及防范

15.2.1 财务风险及防范

15.2.2 自然风险及防范

15.2.3 项目投资进度风险及防范

15.2.4 市场风险及防范

15.2.5 综合风险评价

第十六章 项目可行性研究结论与建议

16.1 结论

16.1.1 拟建方案建设条件的可行性结论

16.1.2 资金安排合理性的可行性结论

16.1.3 经济效益的可行性结论

16.1.4 环境影响的可行性结论

16.1.5 研究结论总述

16.2 建议

1、本项目囊括了多项建筑和设备类别，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

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