

# 长白山智慧物流园区 建设项目

商  
业  
计  
划  
书

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目介绍.....	1
1.2 项目背景.....	2
1.3 项目建设的必要性.....	8
<b>第二章 项目实施的有利条件</b> .....	<b>12</b>
2.1 政策环境.....	12
2.2 市场优势.....	14
<b>第三章 项目选址与资源条件</b> .....	<b>18</b>
3.1 地理位置与区域范围.....	18
3.2 自然资源状况.....	18
<b>第四章 市场分析与前景预测</b> .....	<b>21</b>
4.1 项目市场定位.....	21
4.2 项目市场分析.....	21
<b>第五章 项目建设方案</b> .....	<b>23</b>
5.1 建设规模.....	23
5.2 项目具体建设内容.....	23
5.3 项目布局.....	23
<b>第六章 财务评价</b> .....	<b>26</b>
6.1 投资估算与资金筹措.....	26
6.2 经济效益预测.....	26
6.3 财务评价说明.....	26

6.4 社会经济效益分析.....	26
<b>第七章 结论及建议.....</b>	<b>28</b>
7.1 可行性研究结论.....	28
7.2 建议.....	28

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目介绍

“智慧物流”是指通过智能硬件、物联网、大数据等智慧化技术与手段，提高物流系统分析决策和智能执行的能力，提升整个物流系统的智能化、自动化水平。

本项目依托长白山良好的区位优势以及产业优势，在长白山打造集冷链、货运、商贸等于一体的多功能大型智慧物流产业园区。

### 1.1.1 项目名称

长白山智慧物流园区建设项目

### 1.1.2 建设性质

新建

### 1.1.3 建设地点

池北区：建封路、冠日街

池西区：杜鹃路以北，玉兰路以南，锦江大街以东，王池大街以西

### 1.1.4 建设规模

本项目池北区规划占地面积为 9.2 公顷，池西区规划占地面积 7.0 公顷。

### 1.1.5 建设内容

本项目主要在池北区建设智慧物流园区，主要包括冷链物流区、智能快递分拣区、运营中心、商务办公楼、孵化园区、数字化高台仓

库、智能仓储库、大数据控制中心等于一体的智能化商贸物流基地；在池西区建设通过互联网及线下销售及公路、铁路、航空货运为一体的物流园区，配有存储配送中心、大型车辆停车场、生活配套服务等。

### 1.1.6 项目建设期

2 年

### 1.1.7 总投资与资金筹措

项目总投资 10 亿元，全部由建设单位自筹解决。

### 1.1.9 包装策划书编制的依据

《关于进一步降低物流成本的实施意见》

《服务业创新发展大纲（2017—2025 年）》

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

《吉林省关于加快发展社区服务业若干政策的规定》

《推动吉林物流高质量发展融入国内国际物流市场的实施意见》

国家及地方有关法令、法规及政策

## 1.2 项目背景

### 1.2.1 项目发展背景

#### （1）智慧物流发展背景

物流是在空间、时间变化中的商品等物质资料的动态状态。因此，很大程度上物流管理是对商品、资料的空间信息和属性信息的管理。在以物联网为基础的智能物流技术流程中，智能终端利用射频识别 RFID 技术、红外感应、激光扫描等传感技术获取商品的各种属性信

息,再通过通信手段传递到智能数据中心对数据进行集中统计、分析、管理、共享、利用,从而为物流管理甚至是整体商业经营提供决策支持。

在智慧物流概念出世的同一年,国务院《物流业调整和振兴规划》提出,积极推进企业物流管理信息化,促进信息技术的广泛应用;积极开发和利用全球定位系统(GNSS)、地理信息系统(GIS)、道路交通信息通信系统(VICS)、不停车自动交费系统(ETC)、智能交通系统(ITS)等运输领域新技术,加强物流信息系统安全体系研究。《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》持续强调,加强物流新技术的自主研发,重点支持货物跟踪定位、无线射频识别、物流信息平台、智能交通、物流管理软件、移动物流信息服务等关键技术攻关。适时启动物联网在物流领域的应用示范。两项政策都从国家宏观层面,强调了发挥地理信息系统等关键信息技术,在物流信息化中的作用。



基于以上背景，结合物流行业信息化发展现状，考虑到物流业是最早接触物联网的行业，也是最早应用物联网技术，实现物流作业智能化、网络化、和自动化的行业。

很多先进的现代物流系统已经具备了信息化、数字化、网络化、集成化、智能化、柔性化、敏捷化、可视化、自动化等先进技术特征。很多物流系统和网络也采用了最新的红外、激光、无线、编码、认址、自动识别、定位、无接触供电、光纤、数据库、传感器、RFID、卫星定位等高新技术，这种集光、机、电、信息等技术于一体的新技术在物流系统的集成应用就是物联网技术在物流业应用的体现。

智慧物流理念的提出，顺应历史潮流，也符合现代物流业发展的自动化、网络化、可视化、实时化、跟踪与智能控制的发展新趋势，符合物联网发展的趋势。

## (2) 智慧物流市场现状

智慧物流是指通过智能硬件、物联网、大数据等智慧化技术与手段，提高物流系统分析决策和智能执行的能力，提升整个物流系统的智能化、自动化水平。驱动我国“智慧物流”发展的主要因素中，一是我国内需的稳定增长，这给物流行业带来了广阔的市场潜在需求；二是，物流业作为支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业，国家政策为“智慧物流”的发展保驾护航。因此，在“内需”+“政策”的双轮驱动下，我国“智慧物流”行业或迎来新的发展机遇。

随着众多新兴科技逐渐脱离构想蓝图、走入商业应用领域，物流业也迎来了新一轮的产业革命。科技深刻变革快递物流中仓储、运输与配送的各个环节，成为物流行业降本增效的关键利器，智慧物流逐渐发展起来。

物流业是我国国民经济的重要组成部分，2019年，在全球经济增长持续放缓，经济下行压力加大，我国物流运行保持总体平稳、稳中有进的运行态势，物流需求规模不断扩大，数据显示，2019年，我国社会物流总额达到298.0万亿元，同比增长5.9%；2020年1-5月，全国社会物流总额96.9万亿元，按可比价格计算，同比下降2.2%，降幅比1-4月份收窄2个百分点，连续三个月降幅收窄。





在“工业 4.0”、“互联网+”发展的大背景下，我国物流业也迎来了智能化升级改造，为有力引导和支撑物流业规模化集约化发展、加快物流转型升级和创新发展，国家政府高度重视，发布了多项政策以促进“智慧物流”的快速发展。

智慧物流行业发展随着信息技术和智能制造的创新提升，将经历基础期、导入期、成长期和成熟期四个阶段。其中基础期以 RFID 技术，GPS 技术等技术推广为基础，旨在建立基于 RFID 的货物可追溯系统，导入期将在无线传感技术上进一步突破，成长期将实现物联网的全面运作，成熟期将形成完全智慧的物流运作体系。目前，我国智慧物流行业发展处于基础期到导入期的过渡阶段，未来有较大的发展空间。

新基建对智慧物流建设起到重要的加速催化作用，智慧物流加持新基建和交通强国，正成为投资新风口。数据、云计算、人工智能、

物联网等技术对物流行业转型影响很大，少人化和无人化已经成为物流行业发展的重要方向。新基建的核心包括 5G、人工智能、工业互联网等，这对于加快智慧物流发展将起到巨大的催化作用。从直接影响来看，新基建其中包含了城际铁路等交通基础设施的建设，这能够提升城市的交通便捷水平，从而降低物流的时间成本，提高物流效率。而从间接影响来看，智慧物流需要一系列包括人工智能、大数据、5G 等技术作为支撑，而新基建的推进则能够为这些技术提供良好的客观基础，保证技术能够发挥出应有的效果，进而促进智慧物流的建设发展。

未来智慧物流市场将进一步扩张，行业发展将朝向物流连接升级、数据处理升级和经营模式不断创新的方向发展，随着智慧物流的大规模应用，结构不断优化，融合新理念、新模式、新技术、新业态来发挥智慧物流的优势，将推动中国物流业的革命性发展，实现物流行业的转型升级。

### 1.2.2 长白山地理位置

长白山保护开发区管理委员会辖区位于吉林省东南部，行政区域地跨延边朝鲜族自治州的安图县、白山市的抚松县、长白朝鲜族自治县。该区域东南与朝鲜民主主义人民共和国接壤。地理坐标为东经  $127^{\circ} 28'$  至  $128^{\circ} 16'$ ；北纬  $41^{\circ} 42'$  至  $42^{\circ} 25'$ 。全区南北最大长度为 128 公里，东西最宽达 88 公里。长白山管委会现驻地池北区（原二道白河镇区）距吉林省省会长春市 550 公里，距延边州州府延吉市 210 公里，距延边州安图县城 150 公里。对外交通联系日趋

便捷，现有铁路与池西区和池北区相连，201 国道与池西 区和池北区相连，302 省道与池西区相连；长白山旅游机场的建设完成，由长春通往池西区，由白山市通往池西区，由延吉到池北 区高速公路的建设完成，长白山保护开发区对外联系将更加便捷。



### 1.3 项目建设的必要性

在运输环节，从无人机与物流结合到无人驾驶汽车、货车与物流结合，物流行业正与无人化技术加速融合。在路况良好的高速公路上，现有成熟的驾驶辅助系统完全能胜任自动驾驶，进入拥挤的城市街道后，无人驾驶卡车可切换到人工模式，好坏路况应对自如，卡车司机得到了极大的解放，缩短物流时间，降低运营成本。

无人机产业发展相对无人驾驶技术应用更为成熟。国际上，以亚马逊为首的各大公司都在争相发展无人机运输，以节省人力成本。国内，京东在西安的飞行服务中心已投入运营，在宿迁京东准备建立无人机行业“黄埔军校”，这两地将兼具无人机研发测试、运营调度等多项功能。顺丰已研发出全球首款大型货运无人机 AT200，并计划通

过“大型有人运输机+支线大型无人机+末端小型无人机”三段式空运网实现 36 小时通达全国，即便是地形复杂或偏远地区也不例外。



在派送环节，已有多家企业尝试使用载重 10-15 斤，飞行半径 10-15 公里的末端无人机对偏远地区用户投送。京东和中国邮政均已常态化运营，京东在陕西西安和江苏宿迁启动了无人机配送常态化运营。中国邮政已开通安吉县的杭垓镇到七管村、大坑村、杭河村、岭西村的邮路，用无人机替代邮车进行每日报纸、信件、小包派送。

菜鸟在末端配送环节研发了机器人小 G，一次可携带 10-20 个包裹，只要通过手机向它发出服务请求，小 G 就会与 TMS(运输管理系统)对接规划最优配送路径，将货物送到指定位置，用户可以通过电子扫描进行签收。其采用了激光与视觉并行的 SLAM(定位与地图构建)方案，能够观察周边复杂环境，自动识别并动态避让。

京东在末端配送环节推出了无人车，在高校进行试点，具有六个不同大小的载货舱，每日配送 10-20 单。它配备了多个视觉传感器和

雷达，通过形成视差图等方式构建外部三维环境，检测障碍物远近和大小。无人车也可根据目的地自主路径规划。用户可在无人车上输入提货码取货。

如今，我国物流行业被喻为中国经济的一匹“黑马”。之前的“黑”在于高速增长的业务量，而今后要继续保持就需融入更多科技元素，坚持智慧发展。伴随着科技与现代制造业、生产性服务业等融合发展，也将进一步创新服务链、打通信息链、改造实物链，助推物流业步入新时代。

物流行业对云计算、大数据及物联网的综合运用已是大势所趋。未来物流业还将实现操作无人化、运营智能化、决策智慧化。物流系统和设备能够自主进行路线设计，仿真人类的视觉识别、抓取等动作，并可将各环节的智能设备有机地结合在一起，实现运营智能化。原本依靠经验的决策体系，也将通过大数据和人工智能技术变革，系统和设备实现自我思考和自主决策，做到决策智慧化，真正实现智慧物流。

然而，我国物流行业在智慧化道路上还面临一些问题亟待解决。如，无人机、无人车的大规模应用还需相关政策进一步制定；信息标准化薄弱，物流信息共享程度还较低；智慧物流数据基础设施建设相对滞后，存在多方信息不对称等现象；社会物流资源闲置明显，物流设施设备未得到充分有效利用；智慧物流专业人才较为紧缺。

当前，我国物流产业增速正在趋缓，传统的产业发展方式难以满足消费型需求快速增长的要求，现有的资源条件不足以支撑产业规模的持续快速增长。全球新一轮科技革命的到来，为产业转型升级创造

了重大机遇，智慧物流正在成为物流业转型升级的重要源泉。

总而言之，智慧物流是我国现代物流发展的必然趋势，预计 2025 年将是其应用成熟期，不仅会形成信息全网全覆盖的应用模式，而且将打破行业间、企业间信息孤岛和不对称，有效整合社会物流资源，实现我国智慧物流的高效发展。

本项目符合国家、省内政策支持，市场前景广阔。

## 第二章 项目实施的有利条件

### 2.1 政策环境

《关于进一步降低物流成本的实施意见》中提出，推进通关便利化。推动港口、口岸等场所作业单证无纸化，压缩单证流转时间，提升货物进出港效率。依托国际贸易“单一窗口”，开展监管、查验指令信息与港口信息双向交互试点，提高进出口货物提离速度。持续推进进出口“提前申报”，优化“两步申报”通关模式。梳理海运、通关环节审批管理事项和监管证件，对不合理或不能适应监管需要的，按规定予以取消或退出口岸验核。深化铁路市场化改革。选取铁路路网密集、货运需求量大、运输供求矛盾较突出的地区和部分重要铁路货运线路（含疏运体系）开展铁路市场化改革综合试点，通过引入市场竞争机制，开展投融资、规划建设、运营管理、绩效管理、运输组织等改革。持续完善铁路货物运输价格灵活调整机制，及时灵敏反映市场供求关系。进一步放宽市场准入，吸引社会资本参与铁路货运场站、仓储等物流设施建设和运营。

《服务业创新发展大纲（2017—2025年）》加快服务业创新发展、增强服务经济发展新动能，关系人民福祉增进，是更好满足人民日益增长需求、深入推进供给侧结构性改革的重要内容；关系经济转型升级，是振兴实体经济、支撑制造强国和农业现代化建设、实现一

二三次产业在更高层次上协调发展的关键所在；关系国家长远发展，是全面提升综合国力、国际竞争力和可持续发展能力的重要途径。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出，加快发展现代服务业。推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，推动各类市场主体参与服务供给，加快发展研发设计、现代物流、法律服务等服务业，推动现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合，加快推进服务业数字化。推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、育幼、文化、旅游、体育、家政、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给。推进服务业标准化、品牌化建设。

《吉林省关于加快发展社区服务业若干政策的规定》，最近，经省政府批准，省政府办公厅印发了《吉林省关于加快发展社区服务业若干政策的规定》（以下简称《规定》）。《规定》是根据国家民政部等十四部委《关于加快发展社区服务业的意见》，结合我省社区服务业发展的实际，在广泛征求各级民政部门 and 有关部门意见的基础上形成的。这是我省自一九八七年在全省倡导社区服务以来，第一个政策性文件，是在社会主义市场经济条件下，加快发展社区服务业的重大举措。全面贯彻落实《规定》，对推进我省社区服务业全面、快速地发展，将起到重要作用。

《推动吉林物流高质量发展融入国内国际物流市场的实施意见》中提出，积极发展冷链物流。加快补齐农产品产地“最先一公里”短板，积极发展城市“最后一公里”低温配送。鼓励有条件的冷链物流



企业和农产品生产、加工、流通企业在果蔬、畜禽、水产等农产品产地和部分田头市场适度建设预冷、储藏保鲜等初加工冷链设施。开展冷链共同配送、“生鲜电商+冷链宅配”、“中央厨房+食材冷链配送”等经营模式创新，建立全省冷链物流重大项目库，谋划实施一批产地预冷集配中心、大型农产品批发市场低温物流专区、低温配送中心等冷链物流基础设施重大项目。落实冷链物流企业用水、用电、用气、用热与工业同价政策。（省商务厅、省农业农村厅、省发展改革委按职责分工负责）

创新物流服务模式。大力发展“互联网+”车货匹配、运力优化、运输协同、仓储交易等物流新模式。重点优化煤炭、粮食、钢铁、汽车整车等货类的铁路运输组织模式。鼓励钢厂强化铁路装卸配套设施，加快打造我省钢厂与沿海港口间的“门到门”铁路矿石疏运体系。在有稳定货源的钢厂、煤矿，组织开行班列化货物列车，实现铁路部门与企业深度融合，共同发展。开展大连至珲春水产品冷链直达快速货物班列试点，打造铁路冷链物流品牌。

## **2.2 市场优势**

### **2.2.1 长白山概况**

长白山是欧亚大陆东缘的最高山系，地处吉林省东南部，位邻中国与朝鲜边界。因其主峰多白色浮石和积雪而得名，以其丰饶广袤、博大深厚、独特多样、悠久厚重的自然资源和人文积淀而驰名天下。

长白山区域总面积 19.64 万公顷，核心区 7.58 万公顷，长白山

系的最高峰是朝鲜境内的将军峰，海拔 2,749 米。中国境内最高峰白云峰，海拔 2,691 米，是中国东北的最高峰。长白山植被垂直景观及火山地貌景观是首批进入《中国国家自然遗产、国家自然与文化双遗产预备名录》的国家自然遗产地。曾先后被确定为首批国家级自然保护区、首批国家 5A 级旅游景区、联合国“人与生物圈”自然保留地和国际 A 级自然保护区。长白山及其天池、瀑布、雪雕、林海等等，曾多次入选“吉尼斯”世界之最记录，更有中华十大名山、中国最美的五大湖泊、中国最美的十大森林等等的美誉。长白山在生态、生物、地质和历史等诸多方面都具有突出的普遍价值和卓越的自然品质以及丰富的文化内涵。

### 2.2.2 资源丰富

近年来，长白山保护开发区管理委员会和各有关部门采取了设立自然保护区、退耕还林、对濒危物种和珍奇动植物进行重点保护等一系列措施，有效地保护了长白山地区的生态环境和旅游资源。



长白山风景区的景点有，白云峰，天文峰，玉柱峰，云峰，冠冕峰，鹿鸣峰，华盖峰，龙门峰，卧虎峰，天豁峰，紫霞峰，锦屏峰，铁壁峰，观日峰，长白瀑布，乘槎河，长白温泉群，长白山谷底林海，长白山大峡谷，长白山高原冰雪运动训练基地等。

### 2.2.3 区位优势好，利于与知名景区的联动

东北地区西起大兴安岭，东达长白山地，北至黑龙江，南抵辽东半岛，包括黑龙江、吉林、辽宁三省。总面积 80.21 万平方公里，人口近 1 亿，其中少数民族占 10.7%。拥有原始森林面积和森林总面积在全国各旅游区中皆居首位；是火山熔岩地貌类型最丰富、数量最多、分布最广的区域；还有独特的气候旅游资源，冬季千里冰封、万里雪飘的景象壮观奇特，夏季避暑胜地众多；多元文化复合的民俗风情和独特的建筑艺术更是让人流连忘返；长白林海是进入国际生物圈保护区网的自然保护区。该区域旅游资源富集度高，是我国生态旅游资源丰富的地区之一。并且，整个区域的旅游资源组合较好，基本上形成了东西部自然生态旅游和中部人文风光旅游区域格局。

国家高速公路网规划和吉林省高速公路网规划的实施，使得长白山地区的对外联系得到了进一步的改善。目前，长春经通化通往白山市，由长春市通往长白山旅游机场的高速公路已经立项。并且，东北区也有启动“东边道”铁路的想法，吉林省已经把二道白河——和龙的铁路建设纳入了建设计划。为了加快长白山保护与开发，在长白山西坡专门建设了长白山旅游机场。由此可见，长白山对外联系的立体交通网络正在形成，长白山旅游的对外通达性日趋良好。

长白山池北区，距长春市 550 公里，距延吉市 210 公里，距安图县城 150 公里。现有铁路与池西区和池北区相连，201 国道与池西区和池北区相连，302 省道与池西区相连，对外交通联系日趋便捷。长白山旅游机场的建设完成以及由长春通往池西区、白山市通往池西区、延吉到池北区三条高速公路的建设完成，再加上“东北最美高铁”吉图珲高铁的开通，使得长白山保护开发区对外联系更加便捷，区位优势十分明显。

池西区区位优势极为显著，东北与池北区相连，东南与池南区为邻，近年来随着池西区交通网络不断完工，基础设施不断完善的优势下使得当地交通十分完善。东部建有长白山机场，北部建有松江河火车站、新客运站、周边的高速公路已经完全完工，营松高速、鹤大高速等多条高速四通八达，随着延边州的龙蒲高速正式通车，建立与延边州的快速公路能够往返延边州及池北区。另外高铁项目已经在紧张施工中，2022 年左右可以完工。东部可直达延边州以及黑龙江省境内，西北将贯通辽宁省、吉林长春境内。

## 第三章 项目选址与资源条件

### 3.1 地理位置与区域范围

池北区（原二道镇）位于吉林省东南部，地处长白山的脚下，境内森林密布，该地区东与和龙市崇善乡、卧龙乡及安图县的松江镇接壤，西接抚松县界，南与朝鲜民族主义共和国隔江相望，北邻安图县两江镇，整个地域呈东南向西北走向的狭长条形，约占延边州总面积 43509 平方公里的 4.4%。素有“长白山第一镇”之美称，距长白山核心景观 35 公里，距双目峰边境 65 公里，是进出长白山的门户。

池西区位于长白山西北麓，距长白山主峰白云峰 68 公里，地处池北区、池南区的中间地带，辖区总面积 739 平方公里，其中包括：中心城区约 12 平方公里（原东岗镇区和松江河镇区南部）、东岗镇区往东南 30 平方公里范围、长白山机场周边 10 平方公里、长白山西坡山门周边 10 平方公里、西坡上下行公路以内及外侧各 1000 米的区域、环长白山旅游公路以内及外侧 1000 米的区域和白溪旅游交通枢纽、卧龙国际会议中心和前川、槽子河运动休闲基地 4 个主题功能区。

本项目位于池北区：建封路、冠日街。

池西区：杜鹃路以北，玉兰路以南，锦江大街以东，王池大街以西。

## 3.2 自然资源状况

### 3.2.1 气候条件

长白山景区属于受季风影响的温带大陆性山地气候，除具有一般山地气候的特点外，还有明显的垂直气候变化。总的特点是冬季漫长凛冽，夏季短暂温凉，春季风大干燥，秋季多雾凉爽。年均气温在-7℃至3℃之间，7月份平均气温不超过10℃。年降水量在700至1400毫米之间，6至9月份降水占全年降水量的60%至70%。云雾多，风力大，气压低，是长白山主峰气候的主要特点

### 3.2.2 生态资源

近年来，长白山保护开发区管理委员会和各有关部门采取了设立自然保护区、退耕还林、对濒危物种和珍奇动植物进行重点保护等一系列措施，有效地保护了长白山地区的生态环境和旅游资源。目前，池西区周边的各类生态群落均保护完整，处于原生的自然状态。区域森林覆盖率已达97%，是全国首家国家级全幅员森林旅游区。

### 3.2.3 矿产资源

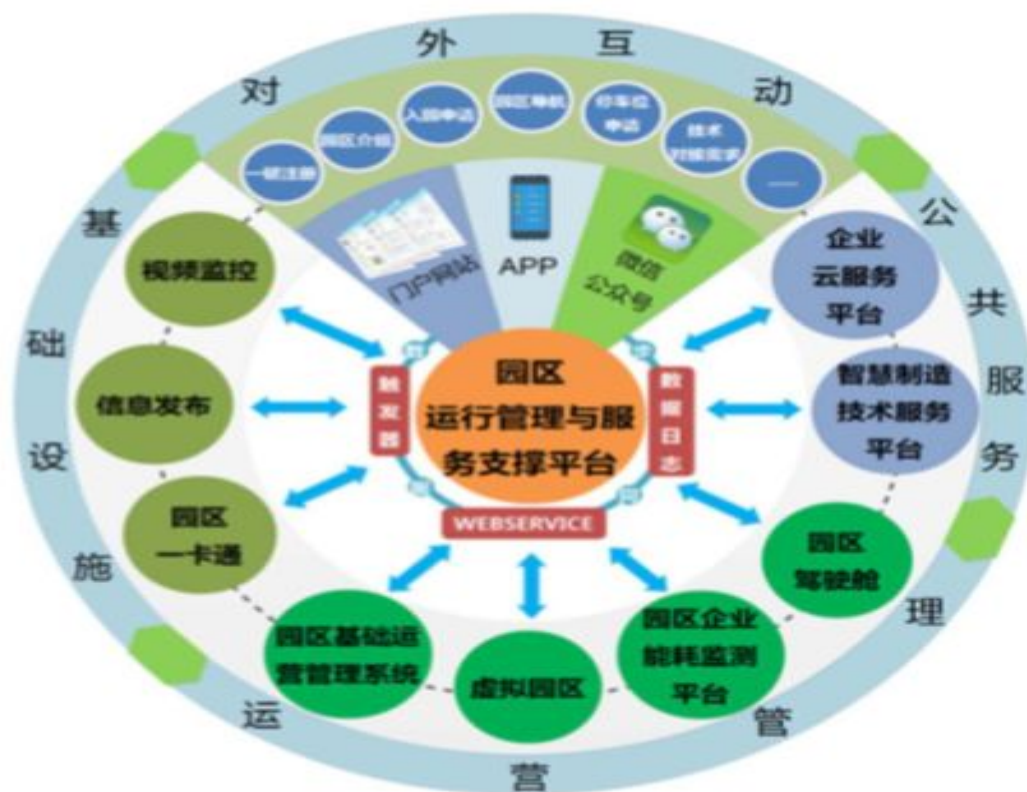
长白山景区复杂的地质条件，形成了丰富的矿藏。截至2000年底，吉林省有探明储量的矿产增加到98种（全国为152种），长白山区有80种，这些矿种划分为9个工业类别。一是能源矿产：煤、油页岩、铀；二是黑色金属矿产：铁、锰、钛、钒；三是有色金属矿产：铜、铅、钴、镁、钨；四是贵金属矿产：金、银；五是稀有矿产：稀土、磷钇矿、独居石、镓、镉、硒、碲；六是冶金辅助原料非金属矿产：蓝晶石、红柱石、萤石、熔剂用灰岩、白云岩；七是化工原料

非金属矿产：硫（硫铁矿、伴生硫）、电石用灰岩、砷、硼、磷；八是建筑材料及其它非金属矿产：石墨、压电水晶、熔炼水晶、水泥用大理岩等；九是水气矿产：地下水、矿泉水

## 第四章 市场分析与前景预测

### 4.1 项目市场定位

总体设计是区别于传统“孤岛”式物流园区信息化建设的关键，能够解决园区信息化从“简单堆砌”到“有机融合”的提升，是实现物流园区智慧化建设的核心支撑。基于物流园区建设内容，以“深度融合、高效运营”为设计原则，充分考虑园区智慧化建设的一体化融合。





## 4.2 项目市场分析

随着人力成本不断上升和对作业效率的需求不断加大，物流行业技术革新步伐愈发加快，智慧物流发展逐渐引起企业的重视。智慧物流在具体场景中应用加快，尤其是运输、分拣、仓储、系统平台等领域的物流科技产品在具体场景中纷纷落地实现应用，基于 5G、IoT、AR、无人驾驶等技术应用，近几年由企业主导的物流科技亮点频现，G7、京东、顺丰、胜斐迩等国内外多家企业发布新型技术或产品，技术革新助力市场竞争进一步加剧。

从行业融资领域上看，2019 年，智慧物流、同城配送、合同物流、快递物流等领域是最被中国国内资本市场认可的战场，且智慧物流领域最热门，投融资事件占比达到 16%，智慧物流引起资本聚焦。

从行业代表性上市企业毛利率来看，2016-2020 年上半年，智慧物流市场毛利率呈现波动态势，但整体保持在 15%以上较高水平。2020 年上半年，受到疫情影响企业毛利率有所下滑，但仍在 19%以上，反映出企业盈利能力较好，智慧物流行业发展前景可观。

从行业代表性上市企业资产负债率来看，2016-2020 年上半年行业代表企业的资产负债率，除顺达智能外，整体波动上升。2020 年上半年，除今天国际资产负债率大幅增加至 60%以上外，其余保持在 20%-60%之间，资产负债率处于合理水平，行业整体的长期偿债能力较好，资金杠杆利用相对合理。

综合来看，我国智慧物流行业企业运营效益较好，行业发展前景

可观。

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 建设规模

本项目建设地点位于池北区：建封路、冠日街；

池西区：杜鹃路以北，玉兰路以南，锦江大街以东，王池大街以西。

### 5.2 项目具体建设内容

本项目的核心定位为主要建设智慧物流园区。

计划建设内容包括：

本项目主要在池北区建设智慧物流园区，主要包括冷链物流区、智能快递分拣区、运营中心、商务办公楼、孵化园区、数字化高台仓库、智能仓储库、大数据控制中心等于一体的智能化商贸物流基地；在池西区建设通过互联网及线下销售及公路、铁路、航空货运为一体的物流园区，配有存储配送中心、大型车辆停车场、生活配套服务等。

### 5.3 项目布局

#### （1）冷链物流区：

农产品冷链物流的效率取决于各节点的有效衔接。其主要节点情况：

上游有养殖或者种植基地、冷藏仓库、生产加工基地、冷冻冷藏

食品生产加工企业等；

中游有冷藏仓库、产地批发市场和销地批发市场、配送中心、中间商和供应商等；

下游有农贸市场、超市、零售商、餐饮、家庭等。由这些节点连接构成冷链物流网络。



## (2) 智能快递分拣区：

利用物联网图像采集、传感、信息处理技术等黑科技，自动识别快递编号并实时访问后台数据库获得每个包裹的地址信息，再智能传输至相应区域。快递首先通过顶扫龙门架，完成单件距离分拣，然后经过自动识别编码，大小件、易碎易损甚至异常货品被运输至不同的分拣流水线上。针对货物差异化处理，研发单件分离系统、小件无人供上件、错分检测、基于 AGV 自动化处理、智能装卸平台等创新产品，实现物流全流程无人自动化落地。



### (3) 智能仓储库:

本区域由立体货架、有轨巷道堆垛机、出入库输送系统、信息识别系统、自动控制系统、计算机监控系统、计算机管理系统以及其他辅助设备组成的智能化系统。系统采用一流的集成化物流理念设计，通过先进的控制、总线、通讯和信息技术应用，协调各类设备动作实现自动出入库作业。



## 第六章 财务评价

### 6.1 投资估算与资金筹措

#### 6.1.1 投资估算编制依据

本投资参照《吉林省市政工程预算定额》、《吉林省建筑工程预算定额》进行编制。本项目总投资 10 亿元。其中：固定资产投资 8 亿元，流动资金 2 亿元。

#### 6.1.2 资金来源与筹措

本项目总投资 10 亿元，全部由企业自筹。

### 6.2 经济效益预测

经测算，本项目的销售收入为 10.2 亿元，利润 3.4 亿元，投资利润率为：33%；投资回收期为 5 年(含项目建设期 2 年)，财务内部收益率 30%(税后)，财务净现值 8.4 亿元(税后)。

### 6.3 财务评价说明

本策划书只对长白山智慧物流园区建设项目工程投资和收益进行经济分析，按照项目实施进度安排。

### 6.4 社会经济效益分析

智慧物流能大大降低制造业、物流业等各行业的成本，实打实地提高企业的利润，生产商、批发商、零售商三方通过智慧物流相互协作，信息共享，物流企业便能更节省成本。其关键技术诸如物体标识

及标识追踪、无线定位等新型信息技术应用，能够有效实现物流的智能调度管理、整合物流核心业务流程，加强物流管理的合理化，降低物流消耗，从而降低物流成本，减少流通费用、增加利润。从而改善备受诟病的高物流成本居高不下的现状。并且能够提升物流业的规模、内涵和功能，促进物流行业的转型升级。

智慧物流的建设，在物资辐射及集散能力上同邻近地区的现代化物流配送体系相衔接，打开企业对外通道，以产业升级带动城市经济发展，推动当地经济的发展。物流中心的建设，将增加城市整体服务功能，提升城市服务水平，增强竞争力，从而有利于商流、人流、资金流向物流中心所属地集中，形成良性互动，对当地社会经济的发展有较大的促进作用。

## 第七章 结论及建议

### 7.1 可行性研究结论

本项目开发的几大板块都从不同层面来挖掘、反映智慧物流园区特色，项目的建设符合国家、吉林省大力发展旅游服务业、以旅游服务业促进产业结构快速调整的扶持政策、符合吉林省发展规划、符合市场需求。本项目坚持保护开发并举、保护优先的原则，从而达到经济效益、生态效益和社会效益的完美统一。

随着 RFID 技术与传感器网络的普及，物与物的互联互通，将给企业的物流系统、生产系统、采购系统与销售系统的智能融合打下基础，而网络的融合必将产生智慧生产与智慧供应链的融合，企业物流完全智慧地融入企业经营之中，打破工序、流程界限，打造智慧企业。

智慧物流通过提供货物源头自助查询和跟踪等多种服务，尤其是对食品类货物的源头查询，能够让消费者买得放心，吃得放心，再增加消费者的购买信心同促进消费，最终对整体市场产生良性影响。

通过详细的经济和财务分析，得出本项目经济效益和财务状况较好，抗风险能力较强，安全可靠，项目是可行的。

### 7.2 建议

1. 物流行业的创新发展，必须加快现代信息技术在整个物流产业链的研发应用，提升物流企业的信息化和智能化水平，同时要积极创新管理运营模式，提高供应链管理和物流服务水平，形成物流业与制



造业、商贸业、金融业协同发展的新优势。物流创新驱动，应积极整合物流设施与技术、信息平台、金融服务等要素资源，推进行业的规模化和协同化发展。

2. 严格执行国家和地方有关自然保护区、风景名胜区、文物古迹保护等方面的法律、法规和条例，妥善处理环境保护与旅游开发的关系。

3. 建立环境监测系统，加强对景区环境质量、自然景观、动植物群落的监测、评价，重点加强大气和噪声污染的综合防治、水生态环境的保护、固体废弃物和污染物的处理、景区内动植物尤其是珍稀和特有动植物的保护。

4. 提高旅游区管理人员和服务人员的环保知识水平，建立环境保护岗位责任制度，把环境保护工作落到实处。