



江西某智慧冷库建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目实施背景

江西省地处经济欠发达的内陆地区，是一个农业大省。因其特殊的地理因素以及历史原因，迄今还有相当一部分农村人口处于贫困线之下，需要扶贫的地理范围广泛，而江西农产品冷链物流问题则是农业农村发展不可忽视的制约因素。

一、农产品物流“最先一公里”不畅

江西贫困农村之所以贫困，其中一个重要原因是农产品物流的“最先一公里”没有打通。农产品生产一般分散在丘陵等山区，与主要通路之间存在着一段或长或短的交通空档，以致于农民将农产品采集后，需要通过人力、畜力或小型机动车的方式零散地运送到停放在公路边的汽车上或农产品收集点，既增加了物流的环节、时间，也增加了农产品的损失。特别是丰产年，大量农产品因道路不通而不能运出或及时运到收集地、加工厂、批发市场、连锁超市而腐烂变质，以致于“丰产不丰收”。

二、农产品生产融资难

三、农产品损腐率高

四、初级农产品价值低

五、地理标志农产品品牌价值受限

第二节 项目概况

一、项目名称

江西某智慧冷库建设项目

二、建设性质

新建

三、建设地点

四、建设内容及规模

本项目拟投资**亿元,建设**冷库,为江西省农产品提供冷链仓储物流服务。每处冷库建设面积**平方米,合计建筑面积**平方米。

意向建设地点包括:……

五、商业模式及发展规划

六、建设周期

**年

七、投资结构及资金来源

项目估算总投资**万元,其中固定资产投资**万元,流动资金**万元。固定资产投资中,建筑工程费用**万元,设备购置费用**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。

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51号),本项目属于其他项目,资本金比例不应低于20%。在融资方面,本项目资本金**万元,占比**%;国开行贷款**万元,占比**%。

第三节 项目单位情况

第四节 项目效益

一、经济效益

二、社会效益

第五节 可行性研究报告编制依据

第六节 综合评价

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、项目提出的主要依据

《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》

2019年中央一号文件指出，今明两年是全面建成小康社会的决胜期，“三农”领域有不少必须完成的硬任务，必须坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重不动摇。文件要求，大力发展现代农产品加工业，统筹农产品产地、集散地、销地批发市场建设，加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设。

《江西省人民政府办公厅关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》

《江西省冷链物流发展规划（2018-2022）》

.....

二、项目提出的理由

江西是农业大省，农业自然资源十分丰富，加快发展冷链物流产业意义重大。近年来，江西省冷链物流得到快速发展，涌现出一批冷链物流龙头企业，但全省冷链综合流通率只有13%，冷链物流依然处于发展的初级阶段。主要体现在：

.....

第二节 项目建设必要性

一、加快冷链物流发展势在必行

随着经济社会的发展，全社会对食品等产品的营养、新鲜度及安全和质量提出了更高的要求。加快冷链物流发展可以最大限度保证产品品质和质量安全、降低损耗并防止污染，确保果蔬、肉类、水产品等生鲜农产品在生产、储藏、运输、销售到消费的各个环节中始终处于规定的低温环境下，减少流通过程中的产品损耗和质量下降，实现生鲜食用农产品跨区域流通、常年均衡销售，促进农民稳定

增收，提高生鲜食用农产品的市场供给量，保障食品的质量与安全，切实改善民生，促进经济增长。江西省作为农业大省，农产品冷链物流发展相对落后，产地型冷库严重缺乏，目前冷链物流体系发展远远不能满足居民消费需求，加快冷链物流发展势在必行。

.....

二、冷链物流市场潜力巨大

三、消费升级对冷链物流提出了新要求

四、产业升级对冷链物流提供了新动力

第三章 项目建设条件

第一节 项目区位概况

一、建设地点选择

二、自然条件

江西地处北回归线附近，全省气候温暖，光照充足，雨量充沛，无霜期长，非常适宜农作物生长。全境土地肥沃，水资源丰富，有大小河流 2400 余条和全国最大的淡水湖鄱阳湖。全省森林覆盖率达 63.1%，并居全国第一。农产品资源丰富，江西绿茶、赣南脐橙、南丰蜜桔、广昌白莲、秦和乌鸡、鄱阳湖大闸蟹等久负盛名，“三品一标”拥有量居全国前列。初步形成了粮食、油料、蔬菜、柑橘、茶叶、猕猴桃、生猪、水禽、大宗淡水鱼、特种水产等十大主导产业和特色产业。

.....

三、社会经济状况

四、本行业及关联产业发展现状

第二节 项目建设条件分析

第四章 项目市场分析与销售方案

第一节 项目市场分析

一、供求现状

2017年，江西省冷链物流总额850亿元，同比增长18.1%；全省冷链物流总收入54.23亿元，同比增长13.6%。全省生鲜食用农产品的综合冷链流通率13.0%。果蔬、肉类、水产品冷链流通率分别为3.9%、17.2%和10.1%；冷藏运输率分别为4.9%、28.5%和12.7%；腐损率分别为18.8%，10.0%和12.5%。冷链物流发展基础良好，主要体现在：

.....

二、前景分析

三、市场竞争优势分析

第二节 营销策略、方案、模式

一、商业模式

二、发展策略

第三节 市场风险分析

一、项目产品市场风险因素分析

二、防范和降低风险的对策

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设内容与规模

第二节 项目建设遵循的标准

第三节 项目工艺方案

第四节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、设备配置清单

第五节 项目建筑方案

一、土建工程

二、冷库保温系统建设

三、制冷系统建设

第六节 冷库信息化系统建设

一、系统背景

二、系统概述

三、需求建设目标

四、系统设计功能结构

五、系统功能概述

六、系统技术指标

七、技术平台及工具

第七节 实施进度安排

第六章 环保、节能与劳动安全

第一节 环境保护方案

- 一、执行标准及排放标准
- 二、项目建设对环境的影响
- 三、项目运行对环境的影响
- 四、项目建设环境保护措施
- 五、项目运行期环境保护措施
- 六、环境影响评价结论

第二节 节能方案

- 一、节能措施综述
- 二、节能措施
- 三、其他节能措施

第三节 安全与消防

- 一、设计标准及规程
- 二、建筑消防
- 三、给水消防
- 四、电气消防
- 五、防范措施

第七章 项目组织与管理

第一节 组织机构与职能划分

一、建设期组织管理

二、项目建成后管理

第二节 劳动定员

一、定员依据

二、劳动定员

第三节 经营管理措施

一、资金与信息的管理

二、运行管理

第四节 技术培训

第八章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第九章 财务评价

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 营业收入测算

- 一、租赁价格
- 二、租赁面积
- 三、出租率
- 四、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**

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 项目贷款清偿能力分析

一、利息备付率 (**ICR**)

二、偿债备付表 (**DSCR**)

三、贷款偿还期

第八节 财务评价结论

从经营数据看，项目达产运营后，年营业收入可达到**万元，年净利润可达到**万元。项目运营期内各年度现金流入均大于现金流出，表示项目具有较强的盈利能力。

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。项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好，能够较快回收投资。

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时，项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有较强

的抗风险能力。

从贷款偿还能力看，本项目申请银行贷款**万元，从运营期第1年开始按最大偿还能力还款，上述还贷资金来源全部用于偿还贷款本金及利息。经测算，本项目可在运营期第**年偿还全部贷款。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

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	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第十章 社会效益分析

第一节 社会评价基本结论

第二节 项目社会效益

一、发挥本项目的示范带动作用

本项目立足不同区域的发展基础和条件，结合市场需求和农产品特点，因地制宜推进冷库建设。随着项目的建设，将大幅度提高江西省内冷链物流基础设施水平，大幅提高冷链流通率，降低产品腐损率，培育冷链物流示范基地和示范企业，助力打造与江西省农业现代化发展相匹配、与居民需求相适应的冷链物流服务体系。

.....

二、加快冷链物流与信息技术融合

三、推动产地冷链物流建设

四、提高冷库基础设施水平

五、推动冷链物流布局优化

附表：

尚普咨询各地联系方式

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