



山东某气调果蔬交易中心项目 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 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

山东某气调果蔬交易中心项目

二、建设地点

三、项目单位

四、项目建设内容

项目规划用地共两块，地块一规划建设气调果蔬交易市场，总用地面积****亩，其中净用地面积***亩，道路用地面积***亩；地块二规划建设气调物流基地，总用地面积***亩，其中净用地面积***亩，道路用地面积***亩。

本项目一期规划于地块一建设一座智慧气调中心仓，建筑面积约****m²，开展果蔬收储交易运营。项目二期、三期将于地块一剩余用地建设三座中心仓及配套商铺，一座调拨中心；于地块二建设中心仓物流基地、办公楼、综合楼。

项目	单位	指标	备注
地块一			
总用地面积	m ²		
其中	净用地面积	m ²	
	道路用地面积	m ²	
总建筑面积	m ²		
总基底面积	m ²		
容积率	/		
建筑密度	%		
绿地率	%		
地块二			
总用地面积	m ²		
其中	净用地面积	m ²	
	道路用地面积	m ²	
总建筑面积	m ²		
总基底面积	m ²		
容积率	/		

项目	单位	指标	备注
建筑密度	%		
绿地率	%		

五、项目建设周期

六、项目总投资与资金筹措

项目总投资约*****万元，其中一期估算总投资****万元，其中：固定资产投资*****万元，铺底流动资金****万元。固定资产投资中：工程费用****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。项目资金中*****万元为银行贷款，剩余资金由企业自筹。

具体如下表所示：

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		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

期、项目经济效益

经测算，项目一期所得税后财务净现值为****万元，内部收益率为**%。税后静态投资回收期为**年（不含建设期），动态投资回收期为**年（不含建设期）。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于合理状态，项目盈利能力良好。计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		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	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税后
9	静态投资回收期	年		含半年建设期，税前
		年		含半年建设期，税后
10	动态投资回收期	年		含半年建设期，税前
		年		含半年建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

第二节 项目单位基本情况

一、项目建设单位简介

二、项目单位股权构成

三、项目技术优势

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）
- 4、《产业结构调整指导目录（2019年本）》
- 5、《国务院关于“十四五”现代流通体系建设规划的批复》（国函〔2021〕

138号）

- 6、《“十四五”全国农业农村科技发展规划》（农科教发〔2021〕13号）
- 7、《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46号）
- 8、《关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》
- 9、《关于落实好党中央、国务院2021年农业农村重点工作部署的实施意见》（农发〔2021〕1号）
- 10、《全国乡村产业发展规划（2020-2025年）》（农产发〔2020〕4号）
- 11、《关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》（农市发〔2020〕2号）
- 12、《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》
- 13、《关于开展“互联网+”农产品出村进城工程试点工作的通知》
- 14、《山东省“十四五”推进农业农村现代化规划》（鲁政发〔2021〕21号）
- 15、《山东省人民政府关于加快建设现代流通体系服务构建新发展格局的实施意见》（鲁政字〔2021〕188号）
- 16、《山东省人民政府 农业农村部关于印发共同推进现代农业强省建设方案（2021—2025年）的通知》（鲁政字〔2021〕182号）
- 17、《关于印发农业优势特色产业培育方案（2021—2025年）的通知》（鲁农产业字〔2021〕9号）
- 18、《山东省人民政府办公厅关于强化科技创新支撑乡村振兴的意见》（鲁政办字〔2020〕141号）

.....

二、研究范围

本项目可行性研究的内容包括：

- 1、对项目提出的背景、必要性、项目的市场前景进行分析；
- 2、对项目区位条件、运营定位、建设方案及运营方案进行论述；
- 3、对项目实施进度、劳动定员的确定；
- 4、进行项目投资估算，对项目的成本估算和经济效益分析，提出财务评价结论；

- 5、对项目的社会效益和面临的风险进行评估，并给出风险应对策略；
- 6、提出项目的可行性研究工作结论。

第二章 项目背景、宏观市场分析

第一节 项目背景

一、政策背景

近年陆续出台的政策显示，冷链物流已是国务院，各部委和各级政府都极为关注的一个行业，针对整个冷链行业的政策将愈发明朗并有针对性，逐渐形成完善的政策环境。

农产品仓储保鲜冷链物流设施建设是现代农业重大牵引性工程和促进产业消费“双升级”的重要内容，是顺应农业产业发展新趋势和适应城乡居民消费需求，对农村同步全面建成小康社会和加快乡村振兴战略实施具有重要意义。

1、国家政策

《国务院关于“十四五”现代流通体系建设规划的批复》（国函〔2021〕138号）

2022年1月，国务院正式批复国家发展改革委《关于报送〈“十四五”现代流通体系建设规划〉（送审稿）的请示》。近年来在关于加快补齐基础设施短板上，经过长期持续投入，国内流通基础设施建设不断完善，支撑能力不断增强，设立城乡冷链和国家物流枢纽建设、粮食等重要农产品仓储设施等多项中央预算内投资专项，重点支持物流基础设施补短板、冷链物流和粮食仓储物流项目建设，目前已落地45个国家物流枢纽和17个国家骨干冷链物流基地，其中34个位于中西部地区。

国务院要求《规划》的实施统筹推进现代流通体系硬件和软件建设，培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

《“十四五”全国农业农村科技发展规划》（农科教发〔2021〕13号）

2022年1月，农业农村部印发《“十四五”全国农业农村科技发展规划》提出，聚力推进大宗农产品产后减损和加工技术装备创新，实现农产品多元化开

发、多层次利用、多环节增值，研发农产品智能加工技术与装备。农产品增值加工及全组分利用。研发农产品产地初加工、智能筛选与贮藏、快速烘干等产后减损工艺技术。集成研发农产品自动化采收（屠宰）、**快速预冷**、高效商品化处理、**智能仓储物流**、**绿色保鲜**、**冷链耦合**等关键技术。

.....

2、山东省政策

《山东省“十四五”推进农业农村现代化规划》（鲁政发〔2021〕21号）

2021年12月，山东省人民政府印发《山东省“十四五”推进农业农村现代化规划》提出，重点打造六大优势特色产业带，包括胶东半岛高端农业产业带。重点在青岛、烟台、潍坊、威海、日照等市，充分发挥濒临日韩优势，推进地方农业对外合作综合试验区建设，大力发展现代种业，集约发展农产品精深加工，打造国际知名品牌，实现农业创新引领、开放发展。

加强标准质量品牌建设。健全农业地方标准体系，提升全国蔬菜质量标准中心功能，加快标准推广应用，认证**绿色食品、有机农产品和地理标志农产品**数量达到5600个以上。实行农产品种养殖网格化管理，探索“阳光农安”智慧监管模式，全面推进食用农产品合格证制度，健全**农产品质量安全监测机制**，加强**农产品质量追溯体系和信用体系建设**，推动“从农田到餐桌”全过程可追溯管理。挖掘品牌内涵，强化品牌营销，到2025年，培育100个省知名农产品区域公用品牌，提升“齐鲁灵秀地·品牌农产品”市场美誉度和影响力。

.....

二、经济背景

第二节 项目建设必要性

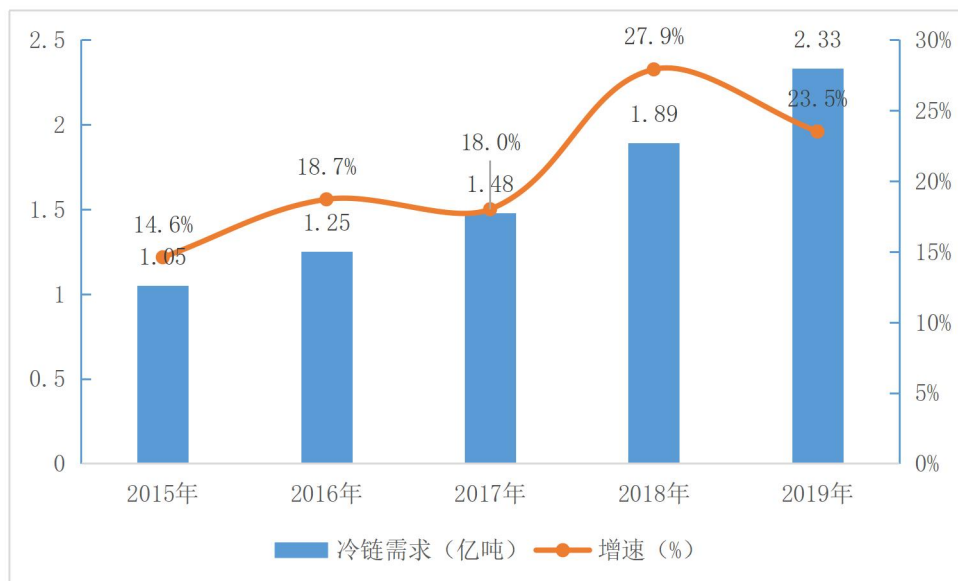
第三节 全国果蔬冷链仓储物流市场

一、市场概述

二、市场发展现状

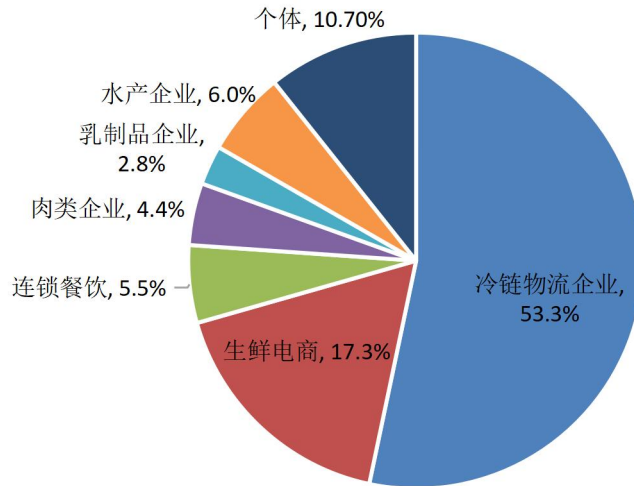
1、市场需求巨大，以果蔬肉产品和第三方物流公司为主要下游

我国冷链运输的主要下游产品为水果、蔬菜、肉类、水产品、乳制品和速冻食品这六大类食品，据测算，2019年我国食品冷链物流需求总量约为2.33亿吨，同比增长23.5%，远大于国内冷库供给量。其中，水果冷链物流需求总量为5480.17万吨，蔬菜冷链物流需求总量为6489.23万吨（果蔬品类占52%），肉类冷链物流需求总量为4577.68万吨，水产品冷链物流需求总量为3823.32万吨，乳制品冷链物流需求总量为1658.83万吨，速冻食品冷链物流需求总量为1279.42万吨。



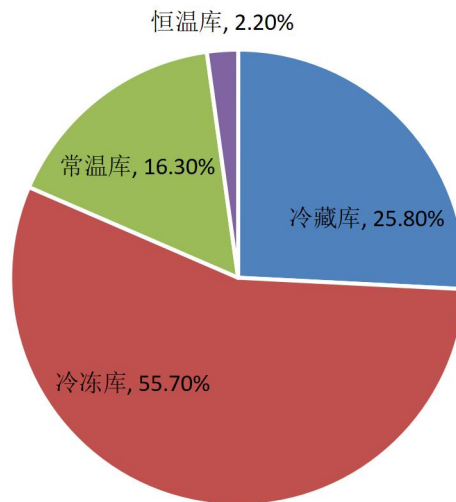
数据来源：中物联冷链委

从需求企业来看，2020年第三方冷链物流企业对冷库的需求占据首位，占比53.3%，其次是以京东、盒马鲜生、美菜网、叮咚买菜等为主的生鲜电商企业，占比17%，这主要是受疫情的影响，消费者对线上购买生鲜业务需求激增，商超需求旺盛，餐饮市场需求下滑明显。



数据来源：冷链物流专业委员会

从需求类型来看，冷冻库需求上升，占比 55.67%，主要存放猪、牛、羊肉及冷冻面点、肉丸等货品，在非洲猪瘟和新冠疫情双影响下，进口肉类商品也导致冷冻需求持续增长。



三、市场现存问题

四、市场发展趋势

第三节 农产品产地仓储现状分析

一、产地仓储系统重塑的政策要求

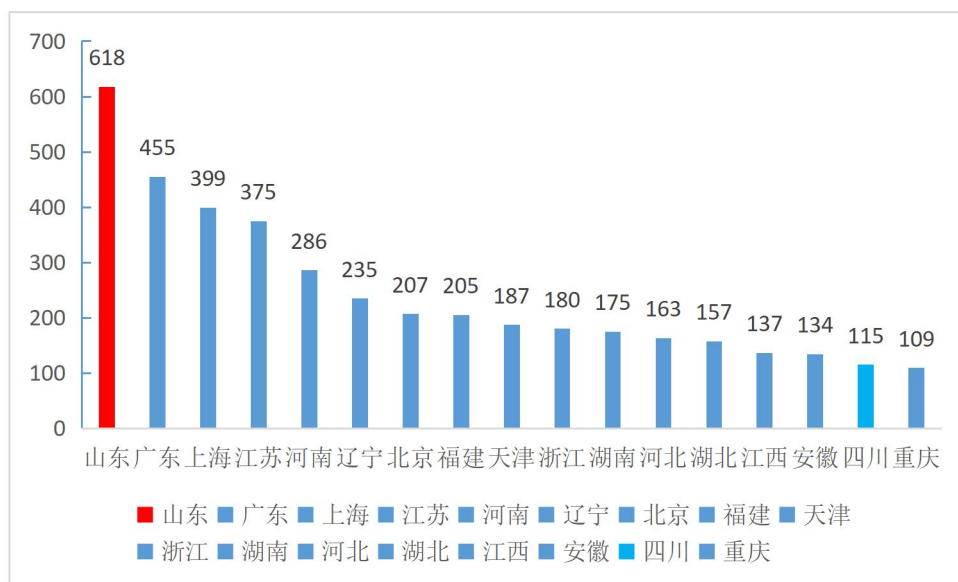
二、农产品产地仓储系统的现状

第三章 项目区域产业端调研分析

第一节 山东省冷链物流产业市场

一、冷库建设全国领先，冷库设计现代化水平较高

2020年，山东省带有租约的冷库容量为618万吨，位列全国第1名。从冷库面积规模上看，山东省冷库面积为61万平方米，位居全国第6。对比冷库容量排名第二的广东省，其冷库面积75万平方米大于山东省，说明山东省目前冷库设计也处于国内先进水平，高层多层冷库占比高，仅次于库容量排名第三的上海市等，其冷库面积仅32万平方米。



二、冷链物流产业发展不断加快

三、山东省农产品产量稳居首位

四、山东省农产品冷链物流需求量全国最大

第二节 潍坊市冷链物流产业市场

一、潍坊是山东省最重要的蔬菜产地，农产品冷链物流需求旺盛

二、潍坊市加强冷链物流园建设

三、潍坊市冷链物流运输方式多样

四、冷链物流行业企业参差不齐

五、鲜活农产品流通模式存在问题

第三节 案例调研分析

一、中凯智慧冷链物流园

二、山东省寿光蔬菜产业集团

第四节 项目产业端调研分析结论

第四章 区位条件分析

第一节 区域上位规划分析

一、山东半岛城市群

二、潍坊滨海经济技术开发区

第二节 潍坊市区位条件

一、位置境域

二、地形地貌

三、气候水文

四、自然资源

五、交通条件

六、基础设施

第三节 项目地块现状与周边环境

一、地块周边情况

二、项目地块现状

第五章 项目建设运营方案

第一节 整体定位

一、功能定位

二、产品与服务定位

三、客群定位

四、果蔬农产品服务定位

第二节 运营方案

一、商业模式

二、盈利模式

第三节 项目建设内容

一、项目用地

二、建筑工程

三、气调设施设备

第四节 项目工程方案

一、土建工程

二、公辅工程方案

第六章 项目管理及劳动定员

第一节 项目建设管理制度

一、严格执行项目法人制度

二、严格执行招投标制度

三、严格执行监理制度

四、严格执行竣工验收制度

五、严格执行基本建设财务管理制度

第二节 项目组织管理

第三节 劳动定员和人员培训

1、劳动定员

项目运营之前，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，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。

项目运营后劳动定员如下。

序号	岗位	人数
1	管理人员	
2	运营人员	
3	技术人员	
4	研发人员	
5	其他人员	
6	合计	

第七章 项目周期计划及招投标

第一节 基本要求

第二节 项目实施进度

第八章 项目投资估算

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用（含建筑工程费用、设备及安装费用）、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

第二节 估算依据

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有关资料，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，能够比较好地、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。

主要依据：

- 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、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

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、铺底流动资金

五、建设期利息

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第九章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、《企业财务通则》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》
- 3、《投资项目经济评估指南》
- 4、所得税及其他有关税种按当地税务法规计取
- 5、其他有关法规文件及相关资料

二、基础数据和说明

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；
- 2、本项目测算期按 10 年计。
- 3、项目经营收入、原材料、燃料动力等主要成本数据为市场价格初步估算；
- 4、项目动力使用量及劳动定员人数，根据同类项目进行测算。
- 5、基准收益率按 8% 计算。
- 6、税收政策：服务类增值税税率 6%，商品销售增值税税率 13%，城市建设维护税 7%，国家教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税 25%。

第二节 营业收入测算

一、果蔬收储销售收入

二、物业销售收入

三、总营业收入

第三节 成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费用

四、维修费用

五、其他费用

六、折旧及摊销费

七、利息支出

八、总成本费用

第四节 利润测算

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 不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

第十章 项目社会影响分析

第一节 社会效益分析

一、推动区域冷链仓储物流行业发展

近年来我国冷库容量呈逐年递增趋势，2019年全国冷库总量约6053万吨，新增库容815万吨，保持高速增长，增长15.6%，且目前我国冷库分布不均匀。且用于农产品保鲜作用的保鲜库容量少，应该加快建设。

本项目将助力区域冷链仓储物流，特别是农产品保鲜物流的发展。

二、增加税收

三、就业增长

第二节 社会影响分析

第三节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

- 1、政府对项目的态度与支持程度
- 2、当地居民对项目的态度
- 3、当地企业界对项目的态度

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

第十一章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 工程风险分析及控制

第二节 宏观调控引起的行业风险分析及控制

物流行业与宏观经济运行周期关联较为紧密，尤其是为特定行业提供物流服务的细分领域受宏观经济波动的影响较为明显。项目主要为包括农产品生产企业、批发贸易企业在内的消费品生产商和零售商提供物流服务，公司物流仓储和运输的商品主要为快速消费品。如果宏观经济增速减缓或进入下行周期时，居民个人消费能力减弱，可能影响快速消费品行业的整体发展，从而进一步影响本公司物流业务的发展，对公司经营业绩造成不利影响。

防范措施：

项目继续积极跟踪客户需求和行业发展趋势，严格遵守国家食品安全法等法律法规对农产品冷藏和冷链的多方面要求和规定，使项目向长期持续发展的道路发展，提高公司的核心竞争力。

第三节 政策性风险分析及控制

第四节 市场竞争风险分析及控制

第五节 环节质量风险分析及控制

第六节 不可抗力风险分析及控制

第十二章 结论及建议

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

三、建设方案的可行性结论

四、经济效益的可行性结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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