



某区国际商贸冷链仓储物流中心项目长案例

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 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目单位及概况

四、项目性质

五、项目建设内容

项目总建筑面积****m²，项目主体建设内容包括高温库、变温库、月台、办公区、制冷机房及其他，其中高温库建筑面积****m²；变温库建筑面积****m²；月台建筑面积****m²；办公区建筑面积****m²；制冷机房及其他建筑面积****m²。辅助建设工程包括雨棚建设、道路及硬化、给排水工程、消防工程、电气工程、环保工程。

.....

六、项目总投资及资金筹措

七、项目实施周期

第二节 项目单位介绍

一、项目单位名称

二、成立日期

三、注册地址

四、经营范围

五、单位优势

六、资质文件

第三节 项目可行性研究结论

第四节 可行性报告编制依据

一、可行性研究报告的编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目背景及必要性

第一节 项目背景

一、政策背景

《城乡高效配送专项行动计划（2017-2020年）》

2017年12月，商务部等5部门联合发布了《城乡高效配送专项行动计划（2017-2020年）》。《计划》提出，要加强装备技术推广应用。大力推广集装箱单元、快速分拣、自动识别、智能仓储等技术，提升仓储配送、装卸搬运、分拣包装等装备技术水平。推广应用无线射频识别、综合识别、集成传感等物联网感知技术，鼓励应用货位管理、可视化、路径优化、供应链管理等智能存储配送技术，提高仓储配送效率。支持应用专业冷藏运输、蓄冷板（棒）、全程温湿度监控等先进技术设备，加强末端冷链设施建设，实现冷链不断链、可监控。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是打造现代化农业，支持生鲜电商发展的需要

为推进农业现代化建设，在《国民经济和社会发展第十三个五年规划》中已经提出，要加强农产品流通设施和市场建设，完善跨区域农产品冷链物流体系，开展冷链标准化示范，实施特色农产品产区预冷工程。上海正在积极运用信息化创新推进上海现代都市农业发展，围绕“农业物联网”、“互联网+”、“信息进村入户”、“农业大数据”、“农业电子商务”等方面进行了积极探索和实践。

.....

二、项目建设有助于优化生鲜贸易资源配置，符合“一带一路”战略

三、项目建设是上海市及长江经济带区域经济发展的需要

四、项目建设是优化区域冷链物流体系，提高企业竞争力的需要

第三节 项目建设可行性分析

第三章 项目市场分析

第一节 全国冷链物流业市场分析

一、冷链物流业概述

冷链物流泛指冷藏冷冻类食品在生产、贮藏运输、销售，到消费前的各个环节中始终处于规定的低温环境下，以保证食品质量，减少食品损耗的一项系统工程。

成熟冷链物流涵盖冷冻加工，冷藏贮藏，冷链运输和冷链销售全过程。具体来看可以划分为四个不同的技术阶段：一是源头采用真空预冷技术和冰温预冷技术；二是在贮藏阶段采用自动冷库技术；三是冷藏运输采用冷藏车、铁路冷藏车和冷藏集装箱配套使用的物流模式；四是运用信息技术建立电子虚拟冷链物流供应链管理系统，对产品链全过程进行动态监控。

图表 9：四大类冷链技术比较

类别	阶段	采用冷链技术
第一类	源头	真空预冷技术、冰温预冷技术
第二类	贮藏	自动冷库技术
第三类	冷藏	冷藏车、冷藏集装箱
第四类	综合	冷链物流供应链管理系统

二、中国冷链物流业市场发展现状

三、中国冷链物流业市场需求分析

四、中国冷链物流业市场发展趋势

第二节 全国冷库市场分析

第三节 上海市冷库市场分析

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设及设备方案

第一节 建设指导思想及规范

第二节 总平面图布置

第三节 建设工程

第四节 项目设备方案

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 环境影响评价结论

第七章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

第八章 消防方案

第一节 设计标准及规程

第二节 建筑消防

第三节 给水消防

第四节 电气消防

第五节 防范措施

第九章 项目组织机构及实施进度

第一节 项目组织管理

第二节 项目建设及运行管理

第三节 项目实施进度

第十章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费估算

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）**万元，其中：其中建筑工程费**万元，设备购置费**万元，安装工程费**万元；工程建设其他费用合计**万元；预备费**万元，流动资金**万元。

图表 79：项目总投资一览表

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	流动资金		
3	总计		

第三节 资金筹措及使用计划

第十一章 财务效益、经济评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率（FIRR）

二、财务净现值（FNPV）

三、项目投资回收期（Pt）

第三节 财务效益分析结论

经测算，项目10年内所得税后项目净现值为**万元，税后内部收益率为**%，静态税后投资回收期为**年（不含建设期），动态税后投资回收期为**年（不含建设期），项目投资净利润率为***%。

.....

图表 116：项目经济效益指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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		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		

序号	指标	单位	指标	备注
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	%		

第十二章 社会效益分析

第一节 社会效益分析

- 1、对居民收入的影响
- 2、对居民生活水平与生活质量的影响
- 3、对当地居民就业的影响
- 4、对不同利益群体的影响

第二节 互适性分析

第十三章 项目风险分析及及防范建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十四章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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