



## \*\*\*\*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](mailto: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\*\*\*\*m<sup>2</sup>，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\*\*\*\*m<sup>2</sup>；变温库建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>；月台建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>；办公区建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>；制冷机房及其他建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>。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