



**浙江省某区域性生鲜综合体项目
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 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

浙江省某区域性生鲜综合体项目

二、项目建设地点

三、项目建设单位

四、项目定位

本项目响应国家关于加快生鲜农产品供应链体系建设的号召，借助所在地区位、产业资源，充分发挥产业链资源与技术优势，利用……的业务布局，面向……的广阔需求市场，结合当前疫情带来的“宅”经济等趋势，以猪肉、米面食品、3R 食品为主要产品，建设区域性生鲜综合体，打造和完善……供应链体系。

五、项目建设内容与规模

项目占地面积约**亩，分两期拿地，一期**亩，拟建设生鲜加工工厂，建筑面积约**平方米，以及污水站、公用工程设备房、门卫、自行车棚、废弃物处理站、坡道和平台、公共卫生间、餐厅、道路、绿化、围墙等附属设施。二期约**亩，拟建城市分选仓储中心。建筑密度**%，容积率约**。具体技术经济指标及建筑物概况详见下表：

图表 2：主要技术经济指标表

| 序号 | 名称 | 单位 | 总量 | 要求 |
|----|--------------|----|----|----|
| 1 | 总用地面积 | 亩 | | |
| 2 | 生鲜加工车间占地面积比例 | / | | |
| 3 | 分拣仓储车间占地面积比例 | / | | |
| 4 | 建筑占地面积 | m2 | | |
| 5 | 总建筑面积 | m2 | | |
| 6 | 计算计容面积 | m2 | | |

| | | | | |
|----|--------------|----|--|--|
| 7 | 建筑密度 | % | | |
| 8 | 容积率 | / | | |
| 9 | 绿化面积 | m2 | | |
| 10 | 绿化率 | % | | |
| 11 | 道路及硬质铺地面积 | m2 | | |
| 12 | 非生产性设施占地面积比例 | % | | |
| 13 | 小车停车位 | 个 | | |
| 14 | 非机动车车位 | 个 | | |
| 15 | 大巴停车位 | 个 | | |
| 16 | 货车停车位 | 个 | | |

六、项目建设周期

本项目建设周期约**年（含设计，招标），……。

七、项目总投资

项目总投资约**万元。其中，建安工程费用**万元，设备费用**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元，流动资金**万元。

具体如下表所示：

图表 4：项目总投资使用结构（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 数量 | 占比 |
|-------|--------|----|----|
| 一 | 固定资产投资 | | |
| 1.1 | 建设投资 | | |
| 1.1.1 | 建安工程费 | | |
| 1.1.2 | 设备费用 | | |
| 1.1.3 | 其他费用 | | |
| 1.1.4 | 预备费用 | | |
| 1.2 | 建设期利息 | | |
| 二 | 流动资金 | | |
| 三 | 总投资 | | |

八、项目资金筹措方案

第二节 研究结论

一、经济效益

经测算，项目达产年营业收入**万元，年净利润**万元，年上缴增值税、所得税等各项税金**万元。项目所得税后财务净现值为**万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

图表 5：项目经济指标一览表

| 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 | % | | |

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设单位概况

第三章 项目背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》（发改经贸〔2020〕809号）

2020年5月，国家发展改革委员会等12部门联合发布的《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》提出，启动农产品保鲜冷链物流设施建设工程，加强农产品冷链物流统筹规划、分级布局 and 标准制定。安排中央预算内投资，支持建设一批骨干冷链物流基地。为了解决生鲜农产品流通企业所面对的突出问题，《意见》从“降低经营成本、加大金融支持、保障用地用房、营造营商环境、支持企业做大做强”等5方面提出12条具体应对措施。

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》

……

2、浙江省政策

《促进消费扩容提质加快激发居民消费潜力的实施意见》（浙政办发〔2020〕38号）

2020年8月，《促进消费扩容提质加快激发居民消费潜力的实施意见》提出，从消费生态、消费供给、消费升级、消费网络、消费流通、消费环境等六个方面促进消费扩容提质，共20条。《意见》指出，扩大农产品流通网络。合理规划农产品批发市场、农贸市场、连锁超市及其他农产品零售网点，推动农商互联，支持农产品分拣、加工、包装、冷藏等一体化集配设施建设。加强农产品产销对接，探索农产品网上大宗交易模式和生鲜农产品网上直销，拓宽农产品上行渠道。完善农产品冷链物流。支持打造集标准化原料基地、集约化加工、体系化物流配送和营销网络于一体的农产品物流加工园区。

《浙江省推进长江三角洲区域一体化发展行动方案》

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、优越的产业政策为项目实施提供良好政策环境

自生鲜农产品市场形成以来，国家和地方层面多次颁布新政与法规来加快生鲜农产品供应链体系的建设和完善。农产品是民生之本，其流通效率决定了民生的质量和水平。不仅是政策的鼓励与推动，在社会环境和技术层面，网络时代的信息化给生产和流通环节带来了巨大的便利，基于物联网的智慧物流体系已经初见雏形，逐渐向生鲜供应链辐射动能。优越的产业政策为项目实施提供了良好的政策环境。

二、扩大优质生鲜农产品供应能力，满足日益增长的生鲜消费需求

三、抢抓机遇，打造和完善专属于**的供应链体系

.....

第四章 项目市场分析

第一节 全国生鲜农产品市场分析

一、全国生鲜农产品整体市场分析

根据第三次全国农业普查数据，我国拥有 3.1 亿以上的农业生产经营人员，204 万个农业经营单位，耕地面积超过 13 亿千公顷。完备而庞大的生产体系是生鲜农产品的供给量十分充足。此外近年来全球贸易加速，农业经营亦有全球化趋势，这更加丰富了国内的产品供给能力。

我国是农业生产大国、农产品消费大国，在全球果蔬、肉禽、水产品产量中分别占 60%、30%、40%。近年来，我国主要生鲜农产品的产量多数呈上升趋势，其中蔬菜、水果类所占比重较大。

图表 12：2015-2019 年我国主要农产品产量

单位：万吨

| 项目 | 年份 | | | | |
|-----|------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 粮食 | | | | | |
| 水果 | | | | | |
| 肉类 | | | | | |
| 牛奶 | | | | | |
| 水产品 | | | | | |
| 蔬菜 | | | | | |

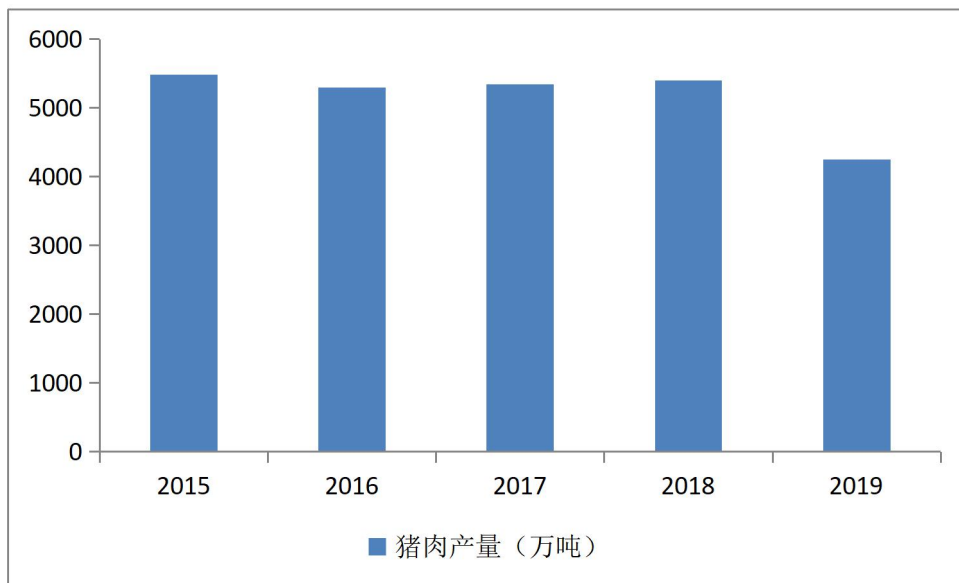
二、全国肉类市场分析

中国肉类消费全球占比第一，2018 年我国人口为 13.93 亿人，全球占比 18.3%，消费肉类 7469.8 万吨，全球占比为 28.4%。2019 年肉类消费被价格抑制。2014-2018 年，国内肉类消费平均值为 8939 万吨。2019 年受肉类价格上涨幅度较大影响，国内肉类消费量为 8133 万吨，同比下降 8.93%。

我国是世界上第一大猪肉生产国和消费国，猪肉在国内肉类消费中占据首要地位。美国农业部（USDA）数据显示，1975 年我国猪肉消费量约为 700 万 t，1980 年提升至 1118.1 万 t，较 1975 年增长 59.7%。此后数十年，我国猪肉消费

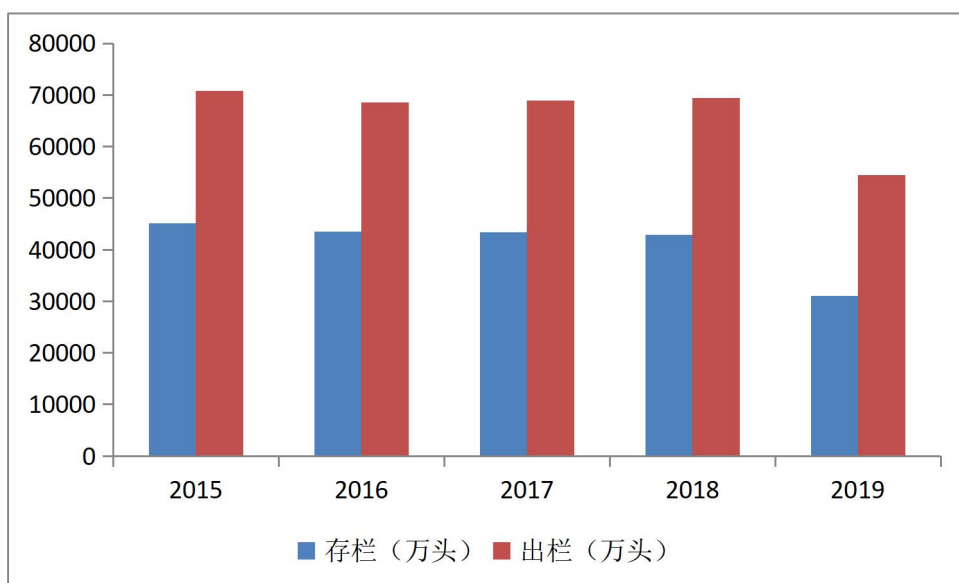
量以每 8-10 年提升 1000 万 t 的速度增长，并于 2010 年突破 5000 万 t。按人口折算，人均消费量约 40kg。国内肉类 2019 年产量下降，主要是受猪肉影响。2019 年国内肉类总产量为 7649 万吨，同比下降 11.31%。2019 年国内猪肉产量为 4255 万吨，同比下降 21.26%。从各肉类占比来看，猪肉占比下降 7 个百分点，至 55.6%；其他肉类产量占比均有所提高，其中，禽类、牛肉、羊肉分别提高 4.9、1.3、0.9 个百分点，分别至 29.3%、8.7%、6.4%。

图表 13：2015-2019 年全国猪肉年度产量



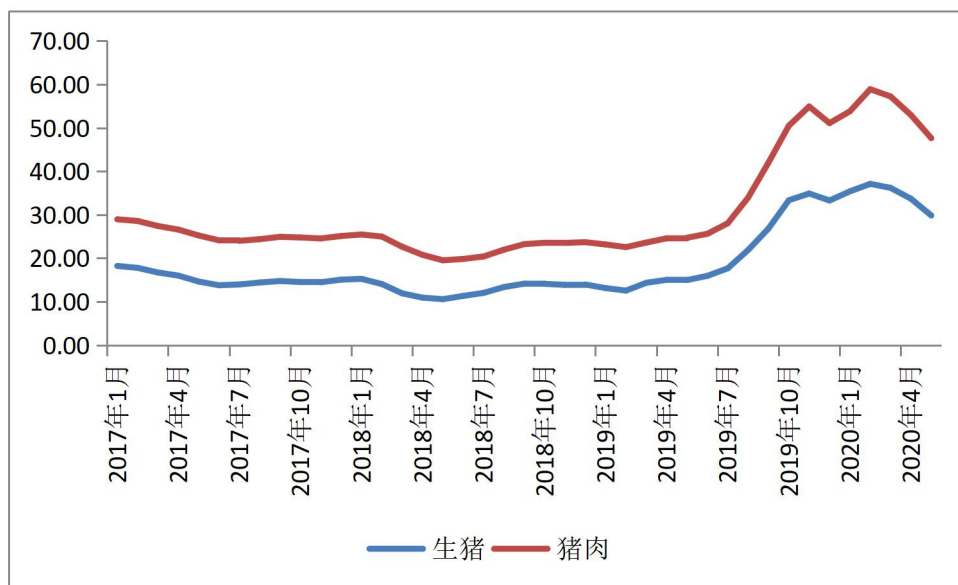
非洲猪瘟疫情是造成我国 2019 年生猪供应量下滑的主要原因。2019 年年末我国生猪存栏低迷，全年生猪出栏量为 54419 万头，同比下降 21.57%；年末生猪存栏量为 31041 万头，同比下降 27.50%。

图表 14：2015-2019 年我国生猪存栏及出栏情况



2019 年生猪价格大幅度上升。2019 年生猪月度平均价格为 21.30 元/kg，同比上升 64.53%；猪肉月度平均价格为 33.95 元/kg，同比上升 51.22%。全年生猪价格基本呈“厂”字型走势，从 2 月下旬起生猪价格一路上升，10 月份达到了顶峰，11-12 月份价格略有下降，但仍然保持历史高位。由于受到非洲猪瘟、新冠肺炎疫情等不确定因素以及 2019 年能繁母猪存栏以及生猪存栏持续下降的影响，2020 年上半年生猪供给紧缺态势将持续，生猪价格将保持高位波动的态势。

图表 15：2017-2020 年生猪及猪肉价格变动情况（单位：元/千克）



三、全国蔬菜市场分析

四、全国主食面点市场分析

第二节 华东片区生鲜农产品市场分析

一、江苏省生鲜农产品市场分析

二、浙江省生鲜农产品市场分析

第三节 生鲜电商发展分析

一、生鲜电商行业发展背景

二、生鲜电商行业发展现状

第四节 项目发展市场空间预测

第五章 项目区位条件分析

第一节 项目选址条件

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位分析

一、选址地点

本项目总部拟建地点位于浙江省**市。

.....

二、自然地理

三、区位交通

四、上位规划

五、经济发展

六、产业发展

七、基础设施配套

第三节 项目选址合理性分析

本项目建设位置完全符合项目实际要求,并且项目区域基础设施完善,供电、给排水、供热、通信等基础设施配套齐全,交通便利,适合项目建设。综上所述,项目选址合理可行。

图表 30: 项目地选址要素状况

| 考察要素 | 项目选址要素状况 |
|------|----------|
| 地理位置 | |

| | |
|------|--|
| 自然条件 | |
| 交通网络 | |
| 基础设施 | |
| 用地条件 | |

第六章 项目定位及运营模式

第一节 项目定位

一、目标定位

二、功能定位

第二节 项目运营模式

一、投资模式

二、经营模式

三、盈利模式

第七章 项目建设方案

第一节 项目指导思想

第二节 项目建设内容

第三节 项目建设规模

第四节 总图布置及运输

一、平面布置

二、竖向布置及道路

三、场内外运输

第五节 公用辅助工程

一、供电

二、给排水

三、通风与空调

四、锅炉系统

第八章 项目工艺技术与设备方案

第一节 项目工艺技术方案

一、猪肉分割包装

二、米面食品

三、3R 食品

第二节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备选型

第九章 环境保护评价

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、建设期环境保护措施

二、运营期环境保护措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第十章 能源节约评价

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目能耗分析

项目主要能源消耗种类为一次能源电力、天然气、新鲜水。

电力：

天然气：

水：

本项目单体区域性生鲜综合体能源消耗如下表所述。

图表 48：项目能耗指标表（单体区域性生鲜综合体）

| 序号 | 能源消耗种类 | 消耗量 | 单位 | 折标系数 | 折标煤（吨） | 所占比例(%) |
|----|--------|-----|---------------------|------|--------|---------|
| 1 | 电 | | 万 kWh /年 | | | |
| 2 | 新水 | | 万 m ³ /年 | | | |
| 3 | 天然气 | | 万 m ³ /年 | | | |

| | | | | | | |
|----|-----|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| 合计 | 等价值 | | | | | |
| | 当量值 | | | | | |

第十一章 职业安全与卫生及消防设施 方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全

第六节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防说明

第十二章 组织机构与劳动定员

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

三、人员培训计划

第十三章 项目实施进度

第一节 项目施工管理措施

一、项目施工组织措施

二、项目实施管理措施

第二节 项目实施进度安排

第十四章 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 项目投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、总投资估算

第六节 资金筹措

第十五章 项目经济效益分析

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

项目营业收入来源为生鲜加工产品销售，主要来自猪肉、米面制品、3R 产品的销售。根据生产线规模、产能规划和销售规划，整体项目达产后，将实现年产值**万元。

营业收入估算详见附表。

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

四、设备维修费

五、其他费用

六、折旧及摊销费

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 财务评价结论

第十六章 项目社会影响分析

第一节 社会效益分析

一、创造巨大的产值和税收，带动产业链上下游就业

二、补齐农产品冷链短板，惠农助农

三、满足人民群众生鲜食品供给需求

四、促进农业转型升级

第二节 社会适应性分析

第十七章 项目风险及应对策略

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、管理风险及防范

二、工程技术风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、自然风险及防范

四、市场风险及防范

五、技术风险及防范

第三节 项目综合风险评价

第十八章 项目研究结论及建议

第一节 项目研究结论

第二节 项目研究建议

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