



天津某农副产品加工仓储交易物流综合服务中心
项目建议书案例

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

项目名称：天津某农副产品加工仓储交易物流综合服务中心项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：天津

项目建设的必要性：

农副产品物流行业是由最早的冷库加冷藏车逐步发展而来。目前，物流环节成本居高不下，致使农副产品冷链物流行业发展到瓶颈阶段。如何解决问题，促进发展，建立新的利润增长点，同时，产业升级，全产业链运作也是行业发展的必然选择。

项目定位：

1、市场功能定位

从田间到餐桌是本项目的市场功能定位。对农副产品的加工、物流、仓储、交易与研发等环节整合为一体，便于跟踪管理、监督与质量控制，真正将农户与消费者联系到一起，解决环节中的食品安全、全程监管，促进产业升级，保证冷链物流产业的长程健康发展。

2、中心功能定位

本项目功能定位于深加工、物流、仓储、交易与研发整合，面向京津两地、山东、河南河北三省的相关商户。当项目全部建成后，集仓储、交易、加工、物流、商务服务等于一体。

建设方案：

本项目是一个庞大的建设工程，投资额高，建设期长，涉及面广。一期主要、二期侧重于农副产品物流交易，主要建设冷链物流区、综合服务区与期货交易平台建设；三期侧重于深加工与研发功能，主要包括农副产品研发中心及农副产品深加工中心。



天津某农副产品加工仓储交易物流综合服务中心项目

市场分析：

近年来我国生鲜农产品产量快速增加，每年约有 4 亿吨生鲜农产品进入流通领域，冷链物流比例逐步提高，目前我国冷库总容量 880 万吨，增加冷库库容 1000 万吨。

果蔬、肉类、水产品冷链流通率分别达到 5%、15%、23%，到 2015 年，果蔬、肉类、水产品冷链流通率分别提高到 20%、30%、36% 以上。

经济收益与社会效益：

经济效益：经测算，所得税前内部收益率 IRR 为 12%，税后内部收益率为 10%，税前财务净现值 NPV 为 23763.96 万元，税后财务净现值为 601.74 万元，静态投资回收期为 9.63 年，动态投资回收期为 10.59 年。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 10%。说明该项目的动态收益是可行的。

社会效益：本项目市场前景较好，通过实施本项目，必将产生良好的经济效益，有效推动产业结构调整及优化，并为天津市创造利税，成为新的税收增长点，对当地的财政税收的增长产生巨大贡献。同时其高效的物流配送体系还能有效地保障城市农产品应急投放需求，此外，项目运营后将采取公平的收入分配制度，

能在一定程度上改善当地居民的收入状况，从而提高当地居民的生活水平，带动当地居民增收致富。

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 1118 室

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

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869