



## 重庆冷链物流园项目 商业计划书案例

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](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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

**项目名称：**重庆冷链物流园项目商业计划书

**项目产品竞争力分析：**

作为我国农产品和终端消费的基础产业，国家大力鼓励和扶持农产品和冷链物流业发展，于 2010 年 7 月专门印发《农产品冷链物流发展规划》，规划提出到 2015 年，建成一批运转高效、规模化、现代化的跨区域冷链物流配送中心，培育一批具有较强资源整合能力和国际竞争力的核心企业，冷链物流核心技术将得到广泛推广，并初步建成布局合理、设施装备先进、上下游衔接配套、功能完善、运行管理规范、技术标准体系健全的农产品冷链物流服务体系。

**营销方案：**

1) 主要市场细分和客户群体

项目主要细分客户群包括项目在重庆和周边地区服务和辐射的冻品、农副产品、

生鲜相关食品等在内的制造企业、流通批发商贸企业、相关冷链行业企业客户、冷

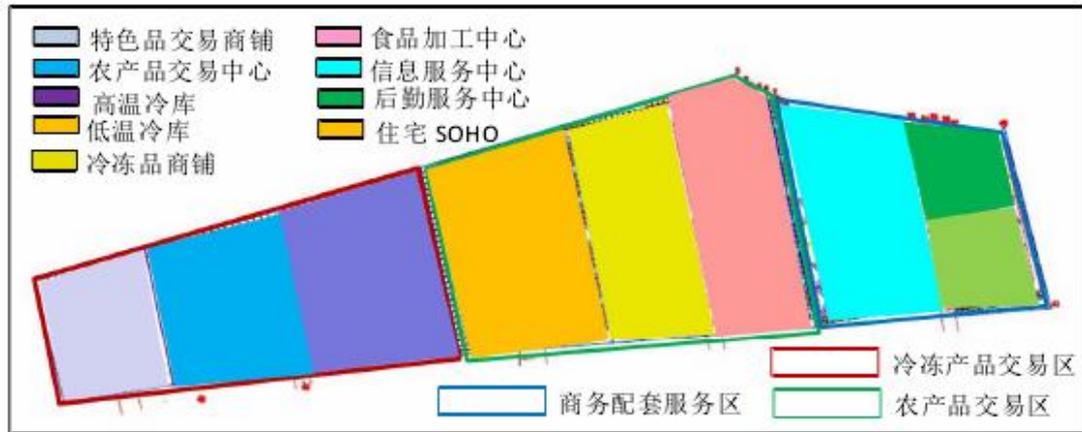
链运输和配送企业/第三方物流企业、城市配送服务企业、信息和电子商务物流企业，

相关配套服务企业。

2) 产品和服务定位

为上述客户提供包括提档升级的冷库设施和冷链物流和流通加工业服务、冷链物流配送等集约化增值服务；提供行业内相关方需要的信息服务、咨询、停车、第三方检测、认证、信用管理、担保、物流金融等、三方结算等增值业务和服务一体化运营平台；提供包括协助冷链和农产品流通物流资源整合及其相关配套生活和商务服务，帮助他们将业务做强做大。

通过集约物流信息、电子商务、整合实体资源，打造重庆地区化网络服务平台，成为超越项目实体服务和辐射范围、与其他重点区域互联互通、信息共享、承担网络布局中关键节点和枢纽作用。



重庆 GH 冷链物流园项目

### 项目优势分析:

目前重庆冷链物流行业内的相关项目较多,已有的冻品市场已拥有稳定的客户资源,基本是建立多年的老市场,且位于市区,提档升级和搬迁迫在眉睫。新规划的市场虽然都已有搬迁对象,但受各方因素限制,如政府推进较慢、商户持观望态度、新市场的建设尚未完成、市场氛围还需要逐步培育等多方面因素影响,实现搬迁和顺利运营仍需要一段时间,不确定因素还较多,所以这也为本项目争取客户资源带来时机和现实的机遇。

随着重庆本地城镇化的加快和产业结构的提升,社会消费结构和规模的逐步扩大,区域冷链和农产品物流流通市场的成熟,很多人看好这个行业,类似项目也会择机开发。但从项目市场化竞争和运营角度看,前期早建设早运营的项目,具有先发优势,也具有市场的聚集优势,也具有在争夺增量市场方面的优势和条件。随着市场新的竞争格局的逐步确立,后发项目在培育市场氛围,获得客户方面难度会越来越高。

### 投资收益:

本项目财务测算先按基本方案,即 100%自有资金投资、经营相关物业为全租作为基本方案,相关经济指标见下表。

序号	项目	单位	数值
1	总投资	万元	99401.15
2	总投资收益率 (ROI)	%	13%
3	项目资本金净利润率 (ROE)	%	10%
4	FIRR (所得税后)	%	10.54%
5	NPV (所得税后)	万元	3704
6	投资回收期 (所得税后)	年	9.65

### 项目风险:

#### 1) 市场风险

主要包括项目市场需求预测的不确定性带来的风险和客户可得性风险。市场风险是本项目面临的重大风险。目前,重庆市已建成和规划一批具有一定规模并且较为成熟的农产品批发市场,如观音桥农产品批发市场、观农贸盘溪蔬菜批发市场、菜园坝水果批发市场等。

本项目在规划设计上有先进的理念、博采众长,项目按设计建成后有较大的功能优势和技术优势。但如果不能迅速建占领市场,一旦周边地区加大建设力度,市场竞争将会变得激烈,将对本项目构成较大的威胁,发展空间将受到挤压,存在一定的风险。

#### 2) 运营风险

由于本项目投资方在冷链和农产品物流流通方面经验较少,积累时间也不长,运营方面的风险主要包括专业团队管理和服务能力、客户服务和产品创新等方面存在不确定性,可能给项目带来风险。专业团队能力和提供的冷链物流服务对项目运营至关重要,通过产品和服务创新,给客户超出预期的价值,保持和吸引客户是赢得市场、不会被市场淘汰的关键。

#### 3) 财务风险

主要是指甲方在项目建设过程中,相关资金支持、资金运用等可能影响到项目建设和实施。另外,项目招商和运营过程中的应收账款管理、运营资金调度、利润分配等方面因素也会给项目造成一定影响。这些方面的风险与甲方的能力、优势和资源看,基本不构成主要的风险。

#### 4) 政策风险

由于该项目是和民生相关的工程，政府比较重视。项目的开发，不可避免地要受到政策因素的影响，这些影响会受到政府人事变动、相关土地政策变动等有一定的不确定性，需要防范和控制。

#### 5) 建设风险

主要包括施工风险和设计风险。建设期间可能出现的突发因素使得施工进度滞后，给项目造成的影响。设计风险主要指设计不合理等致使项目效率低下、功能结构得不到正常运营等情况产生的负面影响，致使项目不能顺利进行或要追加大量投资才能顺利完成。鉴于投资方过往业务和本项目的建设和施工等有较强的关联性，自身在这些方面的经验和能力，应可有效防范和应对这些风险。

## 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 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泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 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