



河北省某公司冷链物流设施项目 可行性研究报告案例

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/>

目 录

第一章 总论	1
第一节 研究结论	1
第二节 项目概况	2
第三节 项目承办单位	3
第四节 编制依据及研究范围	3
第二章 项目建设背景、必要性和可行性	3
第一节 项目建设背景	3
第二节 项目建设的必要性	4
第三节 项目建设的可行性	4
第三章 国内外港口冷库市场发展现状	5
第一节 冷库业务的基本理论	5
第二节 国外港口冷库业务发展现状	5
第三节 国内港口冷库业务发展现状	5
第四节 国内港口冷库业务市场需求及发展前景	6
第四章 项目规模及发展定位	6
第一节 项目市场定位	6
第二节 项目发展定位	6
第三节 项目规划构思	6
第四节 项目冷链模式	7
第五节 市场发展策略	7
第六节 经营管理策略	7
第七节 服务管理策略	7
第五章 项目区位条件	7
第一节 项目选址	7
第二节 项目区位条件	7
第六章 项目建设方案	8
第一节 概述	8
第二节 总图布置	8

第三节 土建工程.....	9
第四节 冷库设计.....	9
第五节 设备方案.....	10
第六节 公辅工程.....	10
第七节 主要原辅材料、燃料动力供应.....	10
第七章 项目环境保护.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第三节 环境影响综合评价.....	10
第八章 职业安全及消防设施方案.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动保护.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
第四节 防范措施.....	10
第九章 节能分析.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 能耗种类和数量.....	10
第三节 能耗计算与分析.....	10
第四节 节能措施.....	11
第五节 节能效果分析结论.....	11
第十章 项目组织管理及运行.....	11
第一节 项目建设期组织管理.....	11
第二节 项目建设后期及建成后运行管理.....	11
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	11
第一节 项目实施进度.....	11
第二节 工程招投标方案.....	12
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	12
第一节 估算范围.....	12
第二节 估算依据.....	12
第三节 编制说明.....	12

第四节 项目总投资估算.....	12
第五节 资金筹措.....	13
第十三章 项目的经济效益分析.....	13
第一节 评价依据.....	13
第二节 营业收入及税金测算.....	13
第三节 成本费用测算.....	13
第四节 利润测算.....	14
第五节 财务效益分析.....	14
第六节 项目敏感性分析.....	14
第七节 财务评价结论.....	14
第十四章 项目社会效益.....	14
第一节 社会效益.....	14
第二节 社会互适性分析.....	14
第十五章 项目风险及控制措施.....	14
第一节 项目可能面临的风险.....	14
第二节 风险防范措施.....	14
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	15

第一章 总论

第一节 研究结论

一、技术经济指标

项目详细技术经济指标如下表：

序号	项目	单位	数量	备注
1	占地面积	亩		
2	建筑面积	m ²		
3	仓储年周转能力	万吨		
4	劳动定员	人		
5	总投资	万元		
6	年均销售收入	万元		
7	年均销售税金及附加	万元		
8	年均增值税	万元		
9	年均固定成本	万元		
10	年均可变成本	万元		
11	年均总成本	万元		
12	年均利润总额	万元		
13	年均所得税	万元		
14	年均利税总额	万元		
15	年均净利润	万元		
16	年均息税前利润	万元		
17	总投资收益率	%		
18	资本金净利润率	%		
19	财务内部收益率	%		税前
20	财务净现值	万元		税前
21	投资回收期	年		税前，含建设期
22	财务内部收益率	%		税后
23	财务净现值	万元		税后
24	投资回收期	年		税后，含建设期
25	盈亏平衡点	%		

二、结论

1、社会效益

本项目的建设必然带来技术、人才、信息、资金等的集聚效应，为经济的发展创造良好的社会环境。项目的建设开发，可以较好地带动相关产业的发展，对京津冀地区进出口贸易、养殖业、食品工业、商贸流通业等较大的前瞻影响；对金融、社会服务业等较大的后续影响；对国民经济的其它产业产生较好带动作用，可以促进全省冷链物流行业的发展；同时带动其他相关行业迅速发展，具有良好的国民经济效益。项目运营后可解决 140 人的就业问题，年均利税总额可达 9943.35 万元，对促进当地就业，拉动地方经济和财政收入增长有积极的作用。

2、经济效益

该项目所得税前的财务内部收益率为 18.36%，所得税后财务内部收益率为 14.85%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 12.02%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 6.57 年，投资回收期（税后）为 7.51 年、低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

项目总占地面积 200 亩，总建筑面积达 161800 m²，容积率为 1.19。项目建成后将成为集贸易、集散、冷链仓储、配送运输为一体的综合性冷链物流园区。其建设规模及建设内容符合国家、河北省的相关产业政策。

三、项目内容

四、项目实施进度

五、项目总投资

序号	项目	金额（万元）
1	建筑工程费	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	工程建设其他费用	

5	预备费	
6	铺底流动资金	
6	合计	57155.28

六、资金筹措

第三节 项目承办单位

第四节 编制依据及研究范围

第二章 项目建设背景、必要性和可行性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

根据国务院印发的《物流业调整和振兴规划》要求，国家发展改革委编制了《农产品冷链物流发展规划》，鼓励冷链物流企业加快各类保鲜、冷藏、冷冻、预冷、运输、查验等冷链物流基础设施建设。鼓励肉类和水产品生产企业、专业冷链物流企业、农业产业化龙头企业、农产品批发市场、大型零售企业等经营主体，在技术改造和充分利用现有低温储藏设施的基础上，加快建设一批设施先进、节能环保、高效适用的冷库，满足全社会对储藏设施的急需。到 2015 年，推动全社会通过改造、扩建和新建，增加冷库库容 1000 万吨。

国务院出台了《研究部署进一步促进蔬菜生产保障市场供应和价格基本稳定的政策措施》。强调加快实施《农产品冷链物流发展规划》，要加强产地蔬菜预冷设施、批发市场冷藏设施、大城市蔬菜低温配送中心建设。

.....

二、市场背景

我国目前尚未形成成熟规范的冷链物流体系，我国农副产品流通量很大，其中 80% 以上的生鲜食品是采取常温保存、流通和初加工。随着国民经济的发展，人民生活水平的不断提高，生活节奏的加快，人们对冷冻冷藏食品的认知度越来越高，迅速拉动了冷冻冷藏食品的消费。年均以 10% 以上的速度增长冷冻肉、保

鲜蔬菜的消费量逐年上升。

冷库是发展冷链业的基础设施，也是在低温条件下贮藏货物的建筑群。随着国民经济的不断发展，人们的生活水平不断提高。冷链物流业迅猛发展，冷链仓储建设有着非常广阔的市场前景。

第二节 项目建设的必要性

一、是适应农产品大规模流通的需要

经过改革开放 30 年的发展，我国农业结构调整取得显著成效，区域和品种布局日益优化使农产品流通呈现出了大规模、长距离、反季节的特点，对农产品物流服务规模和效率提出了更高的要求。一是随着农产品区域生产布局的细化，农业特色产区加快发展，生鲜农产品的区域规模化产出迫切需要加快发展农产品跨地区保鲜运输；二是农产品反季节销售加快发展，急需进一步提高低温储藏保鲜水平。从今后一段时期农业结构加快调整优化的需要看，加快发展农产品冷链物流也是适应生鲜农产品大规模流通的客观需要。

二、是满足居民消费的必要保证

三、是促进农民增收的重要途径

四、是提高我国农产品国际竞争力的重要举措

五、是推动当地冷链物流行业发展的需要

第三节 项目建设的可行性

一、具有良好的项目投资环境

二、可有效降低物流成本

三、政策支持和鼓励冷链物流产业发展

政策支持为冷链物流发展提供良好环境，为提振国内经济，国家相继制定了一系列政策来支持物流产业的发展，为物流产业发展营造深厚的政策环境氛围。

近年来我国政府相关部门提出的关于冷链物流的主要政策汇总如下：

图表 1：冷链物流的主要政策

序号	政策名称	发布单位
1	《物流业调整和振兴规划》	国务院
2	《农产品冷链物流发展规划》	发改委
3	《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》	国务院
4	《研究部署进一步促进蔬菜生产保障市场供应和价格基本稳定的政策措施》	国务院
5	《国家储备冻肉储存冷库资质条件》	商务部
6	《关于加快我国流通领域现代物流发展的指导意见》	商务部
7	《冷链物流分类与基本要求》	物流标准化技术委员会
8	《关于促进物流业健康发展政策措施的意见》	国务院办公厅

以上这些政策的出台为冷链物流的发展提供了契机和政策保证，也指明了发展的方向和改革的途径。本项目建设和发展具有良好的政策环境，从政策方面来看，本项目的建设是可行的。

第三章 国内外港口冷库市场发展现状

第一节 冷库业务的基本理论

第二节 国外港口冷库业务发展现状

一、安特卫普港冷库业务情况

二、汉堡港冷库业务情况

三、迪拜杰贝拉里港冷库业务情况

第三节 国内港口冷库业务发展现状

一、宁波港冷库业务情况

二、青岛港冷库业务情况

三、大连港冷库业务情况

四、天津港冷库业务情况

第四节 国内港口冷库业务市场需求及发展前景

一、市场开发潜力巨大

二、冷库设施不足

三、发展前景可观

第四章 项目规模及发展定位

第一节 项目市场定位

本项目定位是河北省乃至国家一流标准的集冷藏、冷冻等服务于一体的专业化冷链物流园，可为农副产品保鲜、冷藏、分拨、配送提供更安全的物流服务。项目建成后将形成品类齐全的冷冻、冷藏食品储藏调控中心、综合交易中心、集散中心、配送中心等为一体的现代化冷链物流园区。

第二节 项目发展定位

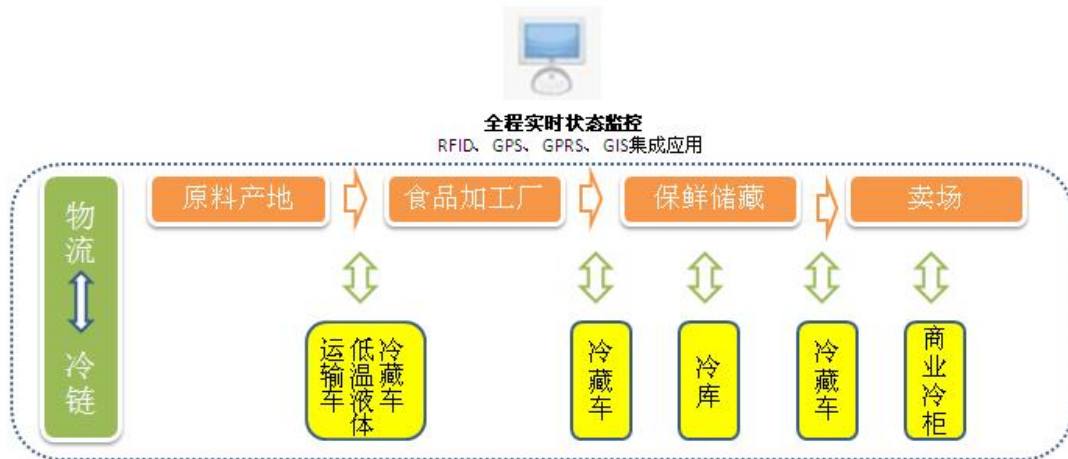
第三节 项目规划构思

本项目总占地面积为 200 亩。总建筑面积为 161800 平方米。项目主体建设内容如下：

序号	项目	单位	面积	备注
1	低温仓储区	m ²		
2	预处理加工包装区	m ²		
3	分拨配送区	m ²		
4	展示交易区	m ²		
5	办公综合管理区	m ²		
6	车辆调度管理及维护区	m ²		
7	停车场	m ²		
8	生活综合服务区	m ²		
8	合计	m ²	161800	

第四节 项目冷链模式

农牧畜（农副）产品须在低温环境下保存，否则就会降低质量，甚至会发生酸败。根据冷链定义及农牧畜（农副）产品特点，构建出农牧畜（农副）产品冷链的链式结构模型。农牧畜（农副）产品在冷链中的基本模式为：



冷链物流是由冷冻加工、冷冻储藏、冷藏运输、冷冻销售四个方面构成。

.....

第五节 市场发展策略

第六节 经营管理策略

第七节 服务管理策略

第五章 项目区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、基础设施概况

三、人口现状

四、经济环境

第六章 项目建设方案

第一节 概述

一、指导思想

二、项目地点

三、项目建设内容

序号	项目	单位	工程量
1	低温仓储区	m ²	100000
2	预处理加工包装区	m ²	20000
3	分拨配送区	m ²	6000
4	展示交易区	m ²	12000
5	办公综合管理区	m ²	8000
6	车辆调度管理及维护区	m ²	5100
7	停车场	m ²	3500
8	生活综合服务区	m ²	7200
9	道路及地面硬化	m ²	27767
10	绿化工程	m ²	38000

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、设计依据与规范

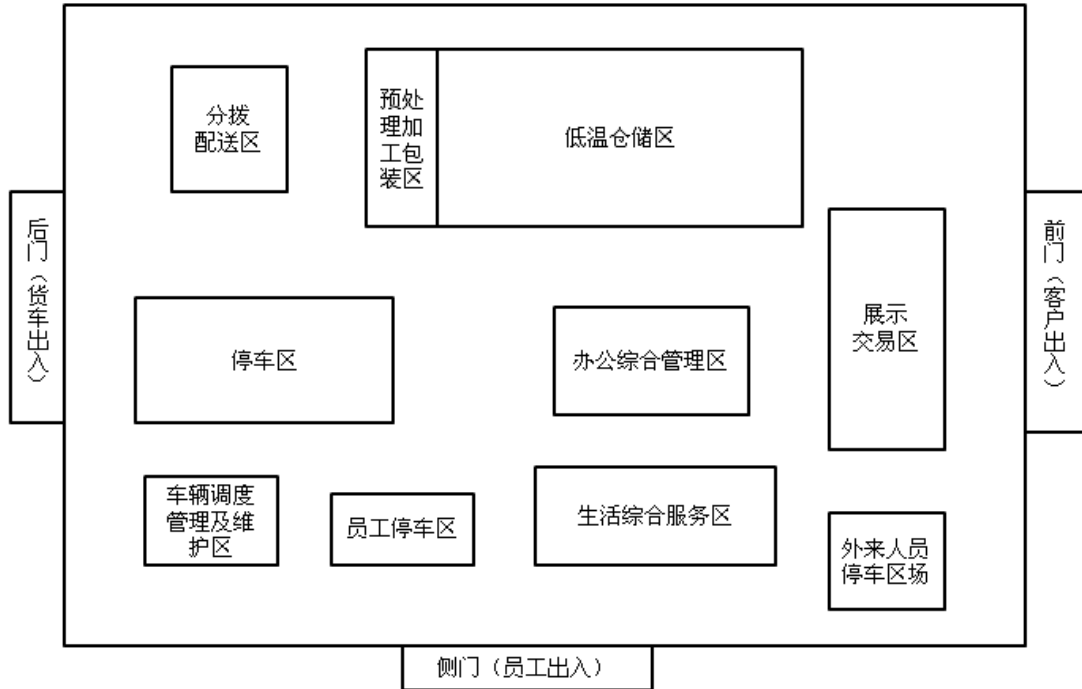
四、项目功能区划

五、总平面布置方案

项目拟选厂址为长方形，总占地面积为 200 亩，约合 13.33 万平方米，项目

所在地的地势平坦。

根据项目生产种类及生产规模，总平面布置按照上述不同功能区进行统一分区和布局。



六、辅助性设施规划

七、项目主要技术指标

第三节 土建工程

一、主要建、构筑物的建筑特征

二、建筑结构形式

第四节 冷库设计

一、低温仓储区冷库群的规划

二、冷库内部布局原则

三、冷库平面布置

四、冷库作业流程分析

第五节 设备方案

第六节 公辅工程

第七节 主要原辅材料、燃料动力供应

第七章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 环境影响综合评价

第八章 职业安全及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

第三节 消防设施及方案

第四节 防范措施

第九章 节能分析

第一节 设计依据

第二节 能耗种类和数量

一、电力消耗

二、水消耗

第三节 能耗计算与分析

第四节 节能措施

第五节 节能效果分析结论

第十章 项目组织管理及运行

第一节 项目建设期组织管理

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目实施进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

三、带动定员与人员培训

序号	岗位名称	人数	占比
1	普通工人	110	78.57%
2	专业技术人员	20	14.29%
3	一般管理人员	6	4.29%
4	高级管理人员	4	2.86%
5	合计	140	100.00%

专业技术人员招聘的办法是通过考核、大幅度试用等措施，把那些熟悉冷藏设备、网络工程、机械维修、管道维修等专业知识丰富、有着本行业工作经验和懂技术的优秀人才吸引到本项目中来，并通过灵活的用人机制，从优的工薪待遇，增强企业对人才的吸引力，对特殊人才实行特殊待遇。对一般的工作人员从当地的剩余劳动力中进行招聘。项目内所有职工要严格实行同内容的培训，经考核合格后方可上岗工作，确保人员的素质，建设一支高效、精干的专业队伍。

项目开始建设后，企业即选派相关人员到同类型企业进行技术培训，培训时间一般为1~2个月，特别是要保证主要控制和操作人员的培训，使其达到完全独立和熟练操作设备的要求；对特种工种需严格按国家地方有关规定要求持证上

岗，同时还需聘请有经验的技术骨干来厂指导，确保工程正常投产、达产达标。

另外企业实行 8 小时工作制，对各生产实行定岗定员，职工工资与功效挂钩，根据不同岗位确定不同工资。根据管理岗位、工种等因素来确定各层次人员的平均工资。

第二节 工程招投标方案

第十二章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程建设投资费用

根据估算，本项目工程建设投资费用总额 47202.86 万元，其中工程费用 28809.25 万元，设备购置费 17031.12 万元，安装工程费 1362.49 万元。具体见下表所述。

序号	项目	费用（万元）
1	工程费用	
物流作业区	低温仓储区	
	预处理加工包装区	
	分拨配送区	
	展示交易区	
	办公综合管理区	
辅助性区域	车辆调度管理及维护区	
	停车场	
	生活综合服务区	
其他工程	道路及地面硬化	
	绿化工程	
	室外管网	
2	设备购置费	

3	安装工程费	
4	合计 (1+2+3)	47202.86

二、递延资产

三、无形资产

四、项目流动资金估算

六、工程预备费

七、项目总投资估算

项目估算总投资(含铺底流动资金)57155.28万元,其中:建设投资56548.61万元(包括建筑工程费28809.25万元;设备购置费17031.12万元;安装工程费1362.49万元;工程其它费用合计6652.96万元;工程预备费2692.79万元),铺底流动资金606.66万元。详细的总投资估算见附表。

序号	项目	费用(万元)
1	工程费用	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	无形资产	
5	递延资产	
6	流动资金	
7	预备费	
8	合计	57155.28

第五节 资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

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**

四、总投资收益率 (**ROI**)

五、项目资本金净利润率 (**ROE**)

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十四章 项目社会效益

第一节 社会效益

第二节 社会互适性分析

第十五章 项目风险及控制措施

第一节 项目可能面临的风险

第二节 风险防范措施

第十六章 建设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

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1、社会效益

本项目的实施有利稳定菜篮子价格水平、促进相关产业的发展、促进当地经济的增长，具有较大的社会效益。项目运营后可解决 140 人的就业问题，年均利税总额可达 9943.35 万元，对促进当地就业，拉动地方经济和财政收入增长有积极的作用。

2、经济效益

项目的总投资额为 57155.28 万元人民币，经测算，所得税前内部收益率 IRR 为 18.36%，税后内部收益率为 14.85%，税前财务净现值 NPV 为 31305.23 万元，税后财务净现值为 17410.42 万元，税前投资回收期为 6.57 年，税后投资回收期为 7.51 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。

综上，本项目地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、电供应有保障，经济效益及社会效益突出。因此，本项目无论是从市场、社会效益还是说建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

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 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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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：029-63365628 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