



## 广东省某国际农产品物流园 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](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总部：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
1.1 项目及其承办单位 .....	1
1.2 承办单位概况 .....	1
1.3 可行性研究报告依据 .....	1
1.4 项目概况 .....	1
1.5 结论与建议 .....	2
第二章 项目建设的必要性分析 .....	2
2.1 项目建设背景 .....	2
2.2 项目建设必要性 .....	3
第三章 市场分析与建设规模 .....	3
3.1 我国现代农产品物流发展现状 .....	3
3.2 泛珠九省区农产品流通现状 .....	3
3.3 地区农产品流通现状 .....	3
3.4 农产品物流需求分析 .....	3
3.5 建设项目市场预测 .....	4
第四章 项目选址及建设条件 .....	4
4.1 项目选址 .....	4
4.2 项目用地区位分析 .....	4
4.3 项目用地概况 .....	4
第五章 工程技术方案 .....	4
5.1 项目用地功能分区 .....	4
5.2 各功能区生产技术方案 .....	5
5.3 总平面布置及工程结构方案 .....	5
5.4 园区交通组织方案 .....	5
5.5 公用与辅助工程 .....	6
第六章 环境保护、劳动安全与卫生 .....	6
6.1 环境保护 .....	6
6.2 劳动保护与安全卫生 .....	7

第七章 节能.....	8
7.1 编制依据.....	8
7.2 能耗分析.....	9
7.3 节能措施.....	9
7.4 节水.....	9
第八章 组织机构及定员.....	10
8.1 管理体制及组织机构.....	10
8.2 机构定员.....	10
8.3 人员培训.....	10
第九章 项目实施计划进度及工程招投标.....	11
9.1 建设周期.....	11
9.2 项目实施计划进度设想.....	11
9.3 工程招标.....	11
第十章 投资估算与资金筹措.....	11
10.1 投资估算.....	11
10.2 资金筹措与使用计划.....	11
第十一章 项目财务分析.....	12
11.1 编制说明.....	12
11.2 财务分析.....	12
11.3 不确定分析.....	12
第十二章 社会效益分析.....	13
12.1 项目对社会影响分析.....	13
12.2 项目与所在地互适性分析.....	13
第十三章 风险分析与对策.....	13
13.1 项目面临的主要风险.....	13
13.2 风险程度分析.....	14
13.3 风险防范措施.....	14
第十四章 结论与建议.....	14
14.1 结论.....	14

14.2 建议..... 14

## 第一章 总论

### 1.1 项目及其承办单位

### 1.2 承办单位概况

### 1.3 可行性研究工作依据

#### 1.3.1 编制依据

#### 1.3.2 编制原则

1、认真执行国家、行业有关农产品加工、检验、包装、标志、运输、贮藏及卫生等标准的规定；

2、选址必须符合城市总体规划，合理布局、有足够的建设用地，并有一定的发展余地；

3、总平面布置应满足农产品物流的有关要求和符合安全、防火的有关规定，并应因地制宜进行合理布置，既要求布置紧凑，力求节约建设用地，以利企业今后发展，同时要充分考虑环境保护设施和绿化用地；

4、充分利用当地的社会协作条件，以节约工程投资；

5、严格执行建设项目“三同时”的有关规定，污染物的排放必须符合国家规定的排放标准，尽量减少对环境的影响；

6、认真贯彻《消防法》和劳动部《关于职业卫生监察规定》的通知精神，采取切实防范措施，确保安全生产和员工的人身安全。

本项目研究范围包括：必要性分析、市场分析、选址分析、工程技术方案及建设规模、环境保护、投资估算及财务评价等方面的内容。根据上述内容论证本项目建设与实施的必要性、技术可行性及经济合理性。

### 1.4 项目概况

#### 1.4.1 项目目标定位

#### 1.4.2 项目建设的宗旨

### 1.4.3 项目建设内容

项目用地面积 30.3 万平方米，建设内容主要包括：蔬菜、水果、冻品、干货、副食品等经营品种的批发交易区，以及物流仓储区、认证农产品加工配送区和生活配套服务区等。

### 1.4.4 项目技术经济指标

本项目的综合技术经济指标如下表所示：

图表 1：本项目的综合技术经济指标

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	总用地面积	平方米	30.3 万	
2	总建筑面积	平方米	82.2 万	
3	建设总工期	月	36	
4	建筑密度	—	42%	
5	容积率	—	2.71	
6	绿化率	—	20%	
7	水电负荷			
7.1	用电负荷	千瓦	18362	
7.2	用水负荷	立方米/日	3400	
8	项目总投资	万元	183733	
9	主要经济指标			
	静态投资回收期	年	7.2	
	税后投资内部收益率	—	18%	
	税后财务净现值	万元	128751	

## 1.5 结论与建议

## 第二章 项目建设的必要性分析

### 2.1 项目建设背景

#### 2.1.1 人口基数及农产品需求日益增长

#### 2.1.2 快速发展的城市建设与特区内外交通条件的变化

#### 2.1.3 深港同城化带来农产品需求增加与质量提高

## 2.1.4 农产品安全保障的需求日益提高

## 2.1.5 现有农产品运销系统相对滞后

## 2.2 项目建设必要性

### 2.2.1 项目建设是保障深港两地“菜篮子”供应的需要

### 2.2.2 项目建设是保障深港两地农产品食品安全的需要

### 2.2.3 项目建设是实施公司战略规划的需要

### 2.2.4 项目建设是社会经济发展的需要

### 2.2.5 项目建设有助于提高我国农产品流通的国际竞争力

### 2.2.6 项目建设将带动中国农业产业结构的调整，有利于“三农”问题的解决

## 第三章 市场分析与建设规模

### 3.1 我国现代农产品物流发展现状

效率低下的农产品物流正成为我国农产品流通业和农业产业化发展的巨大障碍。发展现代农产品物流，提高农业综合效益，已成为当前农业流通领域亟待解决的重点问题。

#### 3.1.1 我国农产品物流整体发展水平低下

#### 3.1.2 我国农产品现行物流模式及利弊分析

### 3.2 泛珠三角省区农产品流通现状

### 3.3 地区农产品流通现状

### 3.4 农产品物流需求分析

### 3.4.1 国内农产品物流需求

### 3.4.2 国际农产品物流需求

## 3.5 建设项目市场预测

## 第四章 项目选址及建设条件

### 4.1 项目选址

### 4.2 项目用地区位分析

### 4.3 项目用地概况

#### 4.3.1 项目用地概况

#### 4.3.2 交通条件

#### 4.3.3 周边物流环境

## 第五章 工程技术方案

### 5.1 项目用地功能分区

#### 5.1.1 指导思想

本项目根据场地的实际情况，本着节约用地、运距较短、交通畅通、合理作业、节约建设资金、布局合理的原则精神，根据农产品物流运作的特点和需要，划分成各种功能区，然后在各功能区内根据生产作业流程及经营管理模式布置建筑物和生产、生活设施。把园区建成一个设施先进、功能齐全、专业化程度高的综合性大型农产品物流中心。

#### 5.1.2 功能分区

园区整体规划结构主要以交易、加工配送片区为核心，配套仓储、办公、居住功能为空间节点规划布局，主要包括交易、加工、仓储用地、配套服务用地、

绿化用地、道路用地。

**交易、加工、仓储用地：**交易用地，指为各品类农产品批发交易提供集中交易场所的建筑用地；加工用地，指对存放商品货物进行简单加工及进行有关货物的分类、包装、保管等辅助作业的用地；仓储用地，指以储存物理化学性能稳定的各品类农产品为主的仓库建筑用地。

**配套服务用地：**指为园区的日常生活、生产提供必需的相关服务和设施及对整个园区的生产作业进行组织监管，功能包括配套居住功能、配套办公功能和配套市政功能。

**道路用地：**指为园区配套建设的园区道路及配建停车场等用地。

**绿化用地：**指为园区配套建设的园区绿地、小游园用地，以及植草砖铺地，周围植树的绿化生态停车场用地等。

### **5.1.3 用地布局**

## **5.2 各功能区生产技术方案**

### **5.2.1 生产工艺流程**

### **5.2.2 货源供应方案**

### **5.2.3 主要设备及生产控制系统**

## **5.3 总平面布置及工程结构方案**

### **5.3.1 总平面布置**

### **5.3.2 工程结构方案**

## **5.4 园区交通组织方案**

### **5.4.1 规划原则**

1、基地与周边主要交通形成便捷联系。根据周边交通状况较为发达的有利条件，项目在考虑外部交通时采用合理规划，充分利用的原则。

2、基地内部流线清晰、便捷高效、易于装卸，做到人车分流、客货分流，仓储区、加工区、生活辅助区等相互独立，互不干扰。

### 5.4.2 园区交通组织

货运交通组织——对外货运主要依靠平安大道、横东岭路、丹平路衔接水官高速、机荷高速路形成的集疏运系统。规划区内部货运系统主要由园区环形通道构成，货运通道设置集中的装卸货界面，提高装卸效率，并减少对园区内部交通的干扰。

人行交通组织——人行主要出入口设在平安大道与城市支路交叉口两侧和城市支路中部。02号地块内南北两侧结合建筑设二层人行廊道，将人流直接引向二层售货区，实现一层货车装卸货物，二层人流自由穿梭的立体分层结构。

## 5.5 公用与辅助工程

### 5.5.1 动力中心

图表 2：负荷预测指标表：

建筑性质	负荷预测指标	需要系数
仓储、仓储深加工区	60~70 瓦/平方米	0.6
仓储配送区	60 瓦/平方米	0.6
客服、商务中心、行政办公	50 瓦/平方米	0.5
生活配套	40 瓦/平方米	0.5
设备机房	50 瓦/平方米	0.6

### 5.5.2 机修库

### 5.5.3 消防

## 第六章 环境保护、劳动安全与卫生

### 6.1 环境保护

#### 6.1.1 环境质量标准及排放标准

## 6.1.2 拟建项目产生的主要污染物

## 6.1.3 污染治理措施

## 6.1.4 结论

综上所述，本项目建成投产后，产生的污染物主要有污水、噪声、废气、固体废弃物等。由于项目的污染程度较轻，且有较完善的防治措施。因此，项目在建设过程及建成投产后，如能严格执行建设项目“三同时”的有关规定，落实污染治理措施，则对项目所在地区的环境质量不会造成太大影响，本项目在环保治理方面是可行的。

## 6.2 劳动保护与安全卫生

### 6.2.1 劳动保护

#### 1、管理人员和生产岗位职工安全教育

管理人员、企业新职工、上岗前必须进行厂级、车间级、班组三级完全教育。三级完全教育时间不得少于 40 学时。企业新职工按规定通过三级完全教育并经考核合格方可上岗。从事特种作业的人员必须经过专门的安全知识与安全操作技能培训，并经过考核，取得特种作业资格方可上岗工作。

企业在实施新工艺、新技术或使用新设备、新材料时，必须对有关人员进行相应的有针对性的安全教育。

#### 2、落实企业安全教育责任

企业法定代表人或总经理对本企业安全教育工作负责。企业安全卫生管理部门负责组织实施安全教育工作。

企业安全教育工作应纳入本单位培训教育年度计划和中长期计划，所需人员、资金和物资应予保证。

#### 3、制订企业安全管理制度

安全管理制度是企业安全规章制度的重要组成部分，是企业安全管理的基础，是实现安全生产的基本保障。企业安全管理制度要根据国家规定和行业标准及本单位实际来制订。

#### 4、制订安全操作规程

安全操作规程是规定工人在生产操作时必须遵守的程序和注意事项的技术文件。制定安全操作规程应根据生产工艺、机械设备的特性和参考安全操作经验及事故教训。

#### 5、执行国家规定的工时制度

国务院新工时制度规定：各企业及个体经济组织的职工，从 1995 年 5 月 1 日起执行每日工作 8 小时，每周工作 40 小时的新工时制度。

#### 6、女职工劳动保护

严格的按照 1988 年 7 月 21 日国务院发布《女职工劳动保护规定》的条例对女职工的劳动进行保护。

### 6.2.2 卫生条件

### 6.2.3 防火、防盗、防传染措施

## 第七章 节能

加强节能工作是深入贯彻科学发展观、落实节约资源基本国策、建设节约型和谐社会的一项重要措施，也是国民经济和社会发展一项长远战略方针和紧迫任务。合理利用能源、提高能源利用效率，从源头上杜绝能源的浪费，以及促进产业结构调整 and 产业升级具有重要意义，绿色、环保、节能、安全、健康已成为各行各业发展的新趋势。因此，本项目的节能工作必须严格执行国家和地方的有关法律法规。

### 7.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国节能法》中华人民共和国主席令第 90 号；
- 2、《国务院关于加强节能工作的决定》；
- 3、《民用建筑节能管理规定》建设部令第 143 号；
- 4、国家发展改革委文件《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》发改投资〔2006〕2787 号；
- 5、广东省经济贸易委员会文件《转发国家发展改革委关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》粤经贸技改〔2007〕29 号；

6、《公共建筑节能设计标准》。

## 7.2 能耗分析

本项目的能耗主要是供电的能耗，包括动力、空调、通风系统、照明系统、电声系统等，其中机械设备、空调、照明占能耗的比例较大。其次是用水的能耗，包括生产用水，员工的办公、生活用水、制冷系统用水等。

## 7.3 节能措施

本项目的节能主要是设备节能和建筑节能，节能措施主要如下：

1、严格执行有关建筑节能强制性标准，在设计上采用合理的窗墙比，以利于自然通风和采光，在不影响建筑物结构和项目使用要求的前提下尽量采用新型建筑材料和保温、防火材料。

2、采用最佳总体平面布置和合理的车流和物流，减少车辆在配送中心迂回。

3、根据实际情况选用节能型中央空调，场区内空调制冷设备将采用太阳能技术，极大节约能源。

4、选用高效、长寿、节能的光源和灯具（如节能、高压水银灯、高压钠灯、金属卤素灯）及多组合控制开关，分区、分功能控制，按实际需要进行开关。

5、实行营运管理计算机化，提高客运效率。

6、加强用电设备的维护和管理，防止污染，以提高供电效率，降低能耗。

## 7.4 节水

1、提倡科学合理节水，尽量选用节水型配套设备和卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在工程建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收。

2、建立完善的节水规章制度，实施节水目标责任制，节约设备用水和生活用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象。

3、合理利用水资源，空调冷却用水应循环使用，绿化用水、场地清洗水等可充分利用处理后的回收水，尽量提高水资源的循环利用效率。

## 第八章 组织机构及定员

### 8.1 管理体制及组织机构

### 8.2 机构定员

图表 3：项目定员一览表

序号	部 门	管理人员	一般员工	合计
1	公司领导	4		4
2	总经理办公室	3	10	13
3	人力资源部	3	4	7
4	计财部	2	6	8
5	客户服务中心	3	10	13
6	检验检疫中心	9	10	19
7	信息/结算中心	3	20	23
8	工程动力中心	5	10	15
9	交易管理部	6	20	26
10	仓储管理部	6	20	26
11	加工中心管理部	6	12	18
12	供港加工配送管理部	6	10	16
13	装卸搬运部	6	200	206
14	安保部	6	100	106
	合计	68	432	500

### 8.3 人员培训

#### 1、职前培训

一般而言，对新员工都应进行统一的职前培训，包括：

(1)一般性的职前培训。主要目的是让新员工了解公司的概况，如组织架构、运作系统、经营理念、发展规划和员工的权利义务等。

(2)专业技术培训。主要是对新员工上岗前的岗位操作技术的培训，目的是让新员工能够尽快适应新的业务工作。

#### 2、在职培训

主要是针对员工在岗位工作中所需学识技能的欠缺部分予以补充。

### 3、非在职培训

是指员工暂时离开现职，脱产到有关学术机构、学校或组织参加为期较长的培训。配送中心的采购、检验、加工、仓储、配送等除了采用先进的装备、合理的布局之外，还要做到人流、物流、车流的畅顺，必须提高管理人员的综合素质，加强指挥、协调。因此，各职能部门的有关人员必须经培训、实习，做到持证上岗。

## 第九章 项目实施计划进度及工程招投标

### 9.1 建设周期

### 9.2 项目实施计划进度设想

### 9.3 工程招标

## 第十章 投资估算与资金筹措

### 10.1 投资估算

#### 10.1.1 投资估算编制说明及依据

#### 10.1.2 建设投资估算编制说明

#### 10.1.3 建设期利息

#### 10.1.4 流动资金估算

#### 10.1.5 总投资

### 10.2 资金筹措与使用计划

#### 10.2.1 资金筹措

#### 10.2.2 资金筹措备选方案

#### 10.2.3 资金运用

## 第十一章 项目财务分析

### 11.1 编制说明

#### 11.1.1 遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、营业税及其他有关税务法规；
- 3、建设项目经济评价方法与参数；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

#### 11.1.2 基础数据和说明

### 11.2 财务分析

#### 11.2.1 运营收入估算

#### 11.2.2 总成本估算

#### 11.2.3 财务盈利能力分析

#### 11.2.4 财务生存能力分析

### 11.3 不确定分析

#### 11.3.1 敏感性分析和临界点分析

图表 4:敏感性分析表

序号	不确定因素	变化率 (%)	内部收益率 (%)	敏感度系数	临界点 (%)
	基本方案		18		
1	建设投资	-20	23	-1.39	50.0
		-10	20	-1.11	
		10	16	-1.11	
		20	15	-0.83	

2	营业收入	-20	13	1.39	-36.3
		-10	15	1.67	
		10	21	1.67	
		20	23	1.39	

### 11.3.2 盈亏平衡分析

## 第十二章 社会效益分析

### 12.1 项目对社会影响分析

#### 12.1.1 项目所在地概况

#### 12.1.2 项目建设对社会的影响

### 12.2 项目与所在地互适性分析

## 第十三章 风险分析与对策

### 13.1 项目面临的主要风险

#### 13.1.1 市场风险

#### 13.1.2 技术风险

#### 13.1.3 工程风险

#### 13.1.4 资金风险

#### 13.1.5 政策风险

#### 13.1.6 外部协作风险

#### 13.1.7 社会风险

#### 13.1.8 环境风险

## **13.2 风险程度分析**

## **13.3 风险防范措施**

### **13.2.1 市场风险**

### **13.2.2 技术风险**

### **13.2.3 工程风险**

### **13.2.4 资金风险**

### **13.2.5 政策风险**

### **13.2.6 外部协作风险**

### **13.2.7 社会风险**

### **13.2.8 环境风险**

## **第十四章 结论与建议**

### **14.1 结论**

### **14.2 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 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