



## 江苏省冷链物流园 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](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：**江苏省冷链物流园项目建议书

**项目性质：**新建项目

**项目地点：**江苏省

**项目建设的必要性：**

长期以来，我国农产品产后损失严重，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到 20-30%、12%、15%，仅果蔬一类每年损失就达到 1000 亿元以上；同时，受到生鲜农产品集中上市后保鲜储运能力制约，农产品“卖难”和价格季节性波动的矛盾突出，农民增产不增收的情况时有发生。发展农产品冷链物流，既是减少农产品产后损失，间接节约耕地等农业资源，促进农业可持续发展的重要举措，也是带动农产品跨季节均衡销售，促进农民稳定增收的重要途径。

**项目定位：**

本项目拟通过新建冷藏库、加工配送中心、交易平台等，成为包括各种肉类产品、水产品、蔬菜、水果、禽蛋等农副产品在内的多品种、多门类的放心食品物流中心，成为江苏地区乃至全国最大的以生鲜、冷藏冷冻果蔬、水产、肉类食品为主的农产品集散基地。

**建设方案：**

根据项目预计实现功能，建设内容主要包括：冷库、配送中心、加工中心、产品检测中心、交易平台（包括实体交易商铺和电子商务交易平台系统）、技术开发中心等。



江苏省冷链物流园项目

**经济效益和社会效益：**

项目的总投资额为 10 亿元人民币，经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 39.47%，财务净现值 NPV 为 138477.04 万元，静态投资回收期为 2.58 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 30.84%，动态投资财务净现值 NPV 为 94706.58 万元，动态投资回收期为 3.14 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益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。

图表 1：项目经济技术指标

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	400	
2	总投资	万元	100000	
2.1	建设投资	万元	97800	
2.2	流动资金	万元	1300	
2.4	建设期利息	万元	900	
3	年均营业收入	万元	48250.5	
4	年均利润总额	万元	37011	
.....	.....	.....	.....	.....

项目符合国家产业政策和省市物流产业化政策，有利于提高冷链物流运输、仓储、配送效率，优化冷链物流体系，促进冷链生产、流通企业的发展及经营网络的扩张，带动区域冷链经济的发展。项目建设有助于促进农副产品流通渠道合理化，减少农副产品流通环节，为当地经济发展、社会稳定、农业生产持续进行起到积极作用，对于繁荣农村经济具有十分重要的意义。

## 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