



## 北京通州农产品应急储备冷链物流中心项目 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](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 项目总论 .....	1
第一节 项目概况 .....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据 .....	3
第二章 项目建设的可行性和必要性 .....	4
第一节 项目建设的可行性 .....	4
第二节 项目建设的必要性 .....	4
第三章 拟建项目市场分析 .....	5
第一节 项目市场发展现状 .....	5
第二节 项目前景分析 .....	5
第三节 本项目市场开拓策略分析 .....	5
第四章 项目建设方案 .....	6
第一节 项目设计方案 .....	6
第二节 项目建设方案 .....	7
第五章 项目选址及区位条件 .....	8
第一节 项目选址要求 .....	8
第二节 项目区位条件 .....	8
第六章 项目用地及布局规划 .....	9
第一节 项目用地规划 .....	9
第二节 项目布局规划 .....	10
第七章 项目环境保护 .....	11
第一节 设计依据 .....	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施 .....	11
第三节 绿化设计 .....	11
第四节 环境影响综合评价 .....	11
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案 .....	12
第一节 劳动保护 .....	12
第二节 卫生条件 .....	12
第三节 消防设施及方案 .....	12

第九章 项目组织管理及运行.....	13
第一节 项目组织管理.....	13
第二节 项目建设后期及建成后运行管理.....	13
第十章 项目实施进度.....	14
第一节 项目实施进度安排.....	14
第二节 项目实施进度.....	14
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措.....	15
第一节 估算范围.....	15
第二节 估算依据.....	15
第三节 编制说明.....	15
第四节 项目一期总投资估算.....	15
第五节 资金筹措.....	16
第十二章 项目的经济效益分析.....	17
第一节 评价依据.....	17
第二节 营业收入及税金测算.....	17
第三节 成本费用测算.....	17
第四节 利润测算.....	17
第五节 财务效益分析.....	17
第六节 项目不确定分析.....	18
第七节 财务评价结论.....	19
第十三章 建设项目风险分析及控制措施.....	21
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	21
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	21
第十四章 建设项目可行性研究结论及建议.....	22
第一节 建设项目可行性研究结论.....	22
第二节 建设项目可行性研究建议.....	22

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称、性质及建设地点

项目名称：北京通州农产品应急储备冷链物流中心项目。

项目性质：新建。

项目拟建地点：北京市通州区。

### 二、建设单位、注册地址及法定代表人

建设单位：北京某投资发展有限公司

注册地址：北京市通州区中关村科技园

### 三、项目负责人和联系人

### 四、项目简介

占地面积：600 亩。其中一期项目用地为 370 亩，二期项目用地为 230 亩。

总投资额：123707 万元。

项目建设年限：2 年。

建设内容：本项目计划分两期进行建设，一期侧重于政府应急储备保障功能，主要建设冷链物流区、综合服务区；二期侧重于交易功能，主要包括蔬菜水果交易区、冻品交易区、综合交易及干仓区、服务区、配送中心、商铺区等。

图表 1：项目建设情况表

序号	项目名称	数量	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	高温库	2	98580
2	低温库	2	85300
3	低温库	1	28440
4	办公楼	1	18000
5	商务酒店	1	57600
6	蔬菜水果交易区	1	23280

7	冻品交易区	1	28000
8	综合交易厅及干仓	1	6300
9	配送中心	1	3550
10	商铺	1	8352
11	商铺	1	9216
12	管理中心	1	13050

### 建设目标:

一期项目建设目标: 根据现代农业的发展趋势, 结合当前国内果蔬市场的发展现状以及通州区对果蔬仓储物流的需求特征, 把“北京通州农产品应急储备冷链物流中心”建设成为面向通州区的蔬菜瓜果产品仓储及物流供应基地。

项目整体(一、二期)建设目标: 计划把“北京农产品应急储备冷链物流中心项目”打造成为一个以果蔬产品物流为支撑, 集物流、商务、生活、研发培训、信息与检测、果蔬产品加工展示交易为一体的现代化产业中心, 并形成跨市的果蔬产品交易集散基地, 有效保证城市农产品应急投放需求。

### 项目功能定位:

通州应急储备冷链物流项目以国家应急保障性储备为基础, 建设大型高低温冷藏库, 填补北京市政府储备的冷库容量缺口, 兼顾进行蔬菜、果品、肉类、水产、粮油、农副特等产品分区交易管理, 形成批发中专、分拨配送、集中采购、跨区域贸易四大板块主导业务, 形成辐射天津、河北及周边城市的农副产品供应网络体系。

## 五、研究项目主要结论

### 1、项目投资结构及资金来源

项目总投资额为 123707 万元, 其中, 建设投资为 114543 万元, 流动资金投资为 9163 万元。资金来源为公司自筹, 占总投资额的 100%, 不计划申请银行贷款。

### 2、项目投资效益情况

#### (1) 经济效益

项目的总投资额为 123707 万元人民币, 建设期为 2 年。

经测算，所得税前内部收益率 IRR 为 39.69%，税后内部收益率为 26.96%，税前财务净现值 NPV 为 100047.65 万元，税后财务净现值为 54155.41 万元，静态投资回收期为 2.22 年（不含建设期），动态投资回收期为 2.73 年（不含建设期）。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。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目赢利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

## （2）社会效益

本项目市场前景较好，通过实施北京通州农产品应急储备冷链物流中心项目，必将产生良好的经济效益，有效推动通州区乃至北京市果蔬仓储物流产业结构调整及优化，并为北京市创造利税，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。

## 5、项目综合评价

本项目的建设既符合国家和北京市的发展战略及规划，又能有效缓解当地剩余劳动力的就业压力、促进人民增收，为社会带来可观的经济和社会效益，同时又能满足北京市 15 万吨政府应急储备的冷库容量缺口；财务方案切实可行。综合上述分析，本报告认为该项目是可行的。

## 第二节 可行性研究报告的编制依据

## 第二章 项目建设的可行性和必要性

### 第一节 项目建设的可行性

- 一、政府大力支持物流业发展
- 二、广阔的市场为项目的顺利运营提供了保障
- 三、项目承建公司自身优越条件

### 第二节 项目建设的必要性

- 一、本项目建设是保障“菜篮子工程”的需要
- 二、项目的建立是宏观调控过程中的不可替代的
- 三、项目的建立能促进我国农产品应急物资储备系统的发展
- 四、本项目建设是完善北京农产品配送体系的需要
- 五、项目的建立是保障北京市应急储备投放需求
- 六、本项目是促进当地经济发展的需要

## 第三章 拟建项目市场分析

### 第一节 项目市场发展现状

#### 一、农产品发展现状分析

- 1、全国果蔬产业发展现状分析
- 2、我国肉类发展现状分析
- 3、北京果蔬产业发展现状分析
- 4、北京肉类发展情况分析

#### 二、冷链物流行业发展现状分析

### 第二节 项目前景分析

#### 一、冷链物流市场前景分析

#### 二、冷链物流行业的未来发展对策展望

### 第三节 本项目市场开拓策略分析

## 第四章 项目建设方案

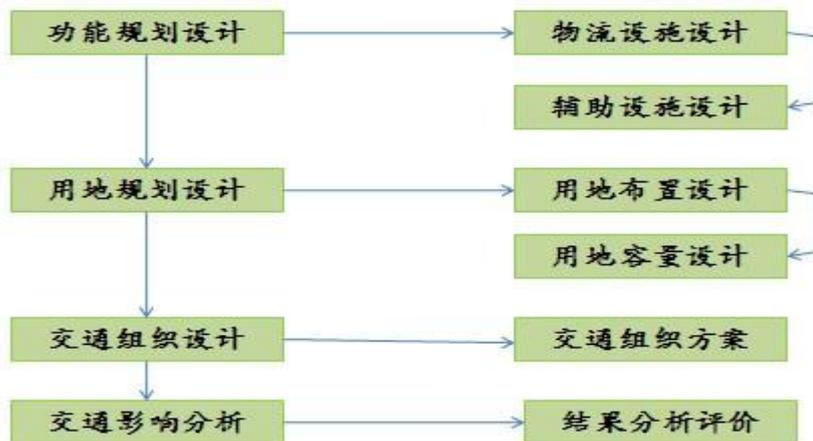
### 第一节 项目设计方案

#### 一、基本设计构思

本项目总体规划设计将以模数化和柔性化的仓储交易设施，满足不同类型商家需要；安排供货和采购流线独立，提高交易承载力及单向车行流线及环线设计，缓解大容量的行车交通压力等方面体现先进的物流理念。

总体规划要体现“一次运输、分期建设”的批发交易物流类项目的建设发展模式。

图表 2：项目规划设计



#### 二、项目定位

#### 三、功能定位

##### 1、市场功能定位

##### 2、中心功能定位

## 四、项目功能特点

## 五、市场服务与辐射范围

### 第二节 项目建设方案

#### 一、项目建设原则

#### 二、总体布局

#### 三、建筑结构

#### 四、主体工程

#### 五、辅助设施

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址要求

#### 一、生产要素分析

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位条件

本项目建设地点位于北京市通州区，为项目拟建公司租赁用地，交通、通讯便利，外围生态环境良好，与居民集居地间隔一定的距离，周围无有毒有害、烟尘、噪音等污染源，是建设北京通州农产品应急储备冷链物流中心的理想地址。

#### 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 项目用地及布局规划

### 第一节 项目用地规划

#### 一、项目用地规划设计思路

“北京通州农产品应急储备冷链物流中心”建设项目用地规划主要包括用地布置规划和用地容量设计两部分。根据情况，用地规划应该按以下流程进行：首先，根据物流流程，通过分析中心内各个功能区的活动关系、作业空间关系等，进行中心空间区域的布置规划。然后，根据土地规划原则和方法，利用功能预测的结果（单体数量、形式等）对中心内部的用地进行规划，包括各类单体的用地面积、容积率、用地红线及机动车道路和步行道路系统的规划（走向、红线宽度等）。

#### 二、项目用地具体规划

本项目位于北京市通州区马驹桥，用地东侧临近京津城际铁路及京津高速公路，南侧为小杜社村，村南为 303 省道。北侧为农田，西侧距九德路约 270 米。建设用地面积为 31.3 万平方米（约 469.2 亩），用地呈缺（西南）角梯形，东西长约 986 米。南北宽 380 米。

建设用地目前为林地，西北地块有国防工事（占地 2.4 万平方米（36 亩），山包坡脚高程为 20—22 米，山包最高点为 35.42 米，高差 13—15 米，坡度 10%—30%），南部为原有鱼塘，用地北边及东北边有水渠，水流由西向东，再转向东南。水渠北侧有沿渠的村间路，南侧有现状路宽约 3 米。用地西南角为拆装变压器厂，用地东南侧为小杜社村。距用地东北边界 100-150 米京津城际铁路及京津高速公路。用地西侧临近九德路，在小杜社村以南为 303 省道。由用地向东北侧运输需就近通过牛堡屯一桥、牛堡屯二桥及高营桥。

通过对“北京通州农产品应急储备冷链物流中心”整体建设规划的要求，以及各个功能区域需要的配套设施及规划的要求，充分考虑到中心各个区域之间的内在协调关系，为保障中心各个生产环节能够合理、高效、协调、可持续发展，将中心的规划用地进行以下具体安排：

一期项目规划为：高低温库储备功能区规划面积为 37980 m<sup>2</sup>，综合服务区规

划面积为 7530 m<sup>2</sup>；二期蔬菜水果交易区规划面积为 16000 m<sup>2</sup>，冻品交易区规划面积为 14000 m<sup>2</sup>，综合交易厅及干仓规划面积为 6300 m<sup>2</sup>，配送中心规划面积为 3550 m<sup>2</sup>，商铺规划面积为 5856 m<sup>2</sup>，商务酒店规划面积为 3200 m<sup>2</sup>，绿地面积为 47262 m<sup>2</sup>。

## 第二节 项目布局规划

## 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

#### 一、项目建设期环境保护

#### 二、项目生产期环境保护

### 第三节 绿化设计

### 第四节 环境影响综合评价

项目采用清洁生产工艺，保护项目所在区域的地下水环境质量；保护项目区所在的区域环境空气质量，确保拟建项目区域环境空气质量满足《环境空气质量标准》（GB3095-1996）二级标准；保证拟建项目地的声环境接近或达到《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）III类区域标准。

污染物发生与排放量较少，分析预测表明项目营运后不会对区域现状造成明显影响，能维持区域环境质量；在本项目实施过程中，如能严格执行“三同时”政策，落实本报告提出的污染防治措施要求，确保环保设施的正常运转，在此前提下，该项目的建设从环保角度来说说是可行的。

## 第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

### 第一节 劳动保护

### 第二节 卫生条件

### 第三节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、建筑

#### 三、给水消防

#### 四、电气消防

#### 五、暖通、空调消防

## 第九章 项目组织管理及运行

### 第一节 项目组织管理

#### 一、组织机构

#### 二、项目实施管理

#### 三、资金与信息的管理

### 第二节 项目建设后期及建成后运行管理

#### 一、项目的后期管理

#### 二、项目建成后管理

## 第十章 项目实施进度

### 第一节 项目实施进度安排

#### 一、项目施工组织措施

#### 二、项目总体开发进度安排

根据“北京通州农产品应急储备冷链物流中心”项目的建设规模、实施条件以及建设的迫切性和项目建设的外部条件等各种因素，并综合项目总体发展目标，项目确定建设工期为2年。开发建设分为两个阶段：筹建启动阶段和发展提高阶段。

图表 3：项目的建设开发进度

项目阶段	筹建启动阶段		发展提高阶段
	筹建准备期	开发建设期	
项目开发进度	2012年10-12月	2013年4月2014年10月	2014-2017年

本项目具体实施进度说明如下：

**第一阶段：**项目筹建准备期，主要完成项目可研报告的报批，并进行外购设备、模具的考察，室内装修等；

本项目的建设过程中，建议项目实施单位抓紧前期准备工作，争取缩短时间。在项目方案可研报告编制和审批过程中，把项目配套资金的筹措与管理贯穿于工程全过程，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成。

**第二阶段：**开发建设期，主要为公用工程建设以及设备、模具等购置，安装调试及投入使用和验收。为保证生产线安装质量和进度，应选择技术力量较强、有设备安装经验的施工队进行安装。设备安装中应有组织有计划的进行，主机吊装就位与管网制作安装同时进行，相互协调配合，以加快安装速度。

### 第二节 项目实施进度

## 第十一章 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 项目一期总投资估算

经初步估算，本项目建设投资估算额为 114543.35 万元。工程建设费用 85491.17 万元；设备购置费为 14106.45 万元；安装工程费为 3809.56 万元；工程建设及其他费用 5965.82 万元；预备费 5170.36 万元等。二、总投资估算

本项目总投资额为 123706.82 万元，其中建设投资为 114543.35 万元，铺底流动资金投资为 9163 万元。详见下表：

图表 4：项目总投资估算表

单位：万元，%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	114543.35	92.59
1.1	固定资产投资	108577.53	87.77
1.1.1	工程费用	103407.17	83.59
1.1.1.1	建筑工程费用	85491.17	69.11
1.1.1.2	设备购置费用	14106.45	11.40
1.1.1.3	设备安装费用	3809.56	3.08
1.1.2	其他费用	0.00	0.00
1.1.3	预备费用	5170.36	4.18
1.1.3.1	基本预备费用	5170.36	4.18
1.1.3.1	涨价预备费用	5170.36	4.18
1.2	无形资产	2560.01	2.07
1.3	递延资产	3405.81	2.75
2	建设期利息	0.00	0.00

3	流动资金	9163.47	7.41
4	总计	123706.82	100.00

## 第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目计划总投 123706.82 万元，全部资金由企业自筹解决，占总投资的 100%。不计划进行银行贷款。

## 第十二章 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

#### 1、主营业务收入

本项目的资金收入主要为客户租赁冷库收入，配送中心运营收入，蔬菜水果交易厅、冻品交易厅、综合交易厅、商铺等租金收入以及商务酒店营业收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计总营业收入达93411.60万元。

#### 2、税金及附加

营业税税率为5%，城市建设维护税和教育费附加分别按营业税的7%、3%估算。

经测算，项目达产后年营业税额为4670.58万元；城市建设维护税和教育费附加分别326.94万元和140.12万元。

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额为58396.34万元，净利润总额为44202.26万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的25%缴纳，盈余公积金按税后利润的10%进行计提。

### 第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率10%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值NPV、内部收益率IRR、项目动态全部投资回收期 $R_t$ 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

#### 1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中,所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为: 所得税前  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 100047.65$  万元, 所得税后 NPV 为 54155.41 万元, 均远大于零, 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。

## 2、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$  时, 求出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=39.69%, 所得税后 IRR=26.96%, 大于基准收益率 10%。说明该项目的动态收益是可行的。

## 3、投资回收期 Pt

从现金流量表求得, 其计算公式是:

$Pt = \text{累计净现金流量开始出现正值的年份数} - 1 + \text{上一年累计净现金流量的绝对值} / \text{出现正值年份的净现金流量}$

计算得出所得税前静态投资回收期为 2.22 年 (不含建设期), 所得税后动态投资回收期为 2.73 年 (不含建设期)。

## 4、投资利润率

投资利润率 = 年利润总额 / 总投资额 \* 100% = 47.64%。

从财务指标可以看出, 项目各项财务指标处于较理想状态, 项目赢利能力较好。

## 第六节 项目不确定分析

影响本项目效益的主要因素为建设投资、营业收入, 对各敏感因素的分析结果详见下表。

图表 5：项目敏感性分析表（所得税后）

指标		财务内部收益率 (%)	静态投资回收期(年)	动态投资回收期(年)
基本方案		39.69%	2.22	2.73
建设投资	10%	22.74%	2.39	2.95
	-10%	32.04%	2.04	2.51
经营成本	10%	24.65%	2.29	2.85
	-10%	29.24%	2.15	2.62
营业收入	10%	35.19%	2.00	2.38
	-10%	18.17%	2.52	3.24

由上表明显可以看出在以上三个因素中对项目效益影响最大的因素依次为新增营业收入、新增经营成本以及新增建设投资。因此，要想规避项目经营风险就要千方百计增加销售收入、降低经营成本、降低物耗，提高产品质量。

## 第七节 财务评价结论

从上述财务盈利能力分析看，项目内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 6：项目基本情况指标表

单位：万元

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	600	
2	总投资	万元	123707	
2.1	建设投资	万元	114543	
2.2	建设期利息	万元	0.00	
2.3	铺底流动资金	万元	9163	
3	年营业收入	万元	93411.6	
4	年利润总额	万元	58936.34	
5	净利润	万元	44202.26	
6	年总成本费用	万元	34008.20	
7	年上缴税金	万元	19871.72	
7.1	年上缴销售税金及附加	万元	467.1	
7.2	年上缴营业税	万元	4670.6	
7.3	年上缴所得税	万元	14734.09	
8	财务内部收益率	%	39.69%	税前
		%	26.96%	税后
9	投资回收期	年	2.22	不含建设期，税前
		年	2.73	不含建设期，税后
10	财务净现值	万元	100047.65	税前
		万元	54155.41	税后
11	投资利润率	%	47.64%	

## 第十三章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、技术风险及防范

三、市场风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、人力资源供给风险及防范

二、维护管理的风险及防范

## 第十四章 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

### 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

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