



河北省某公司万吨冷库建设项目 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 项目概要.....	1
1.2 编制依据.....	2
1.3 编制单位基本情况.....	2
1.4 工作范围.....	2
1.5 综合评价.....	3
第二章 项目背景及建设必要性.....	3
2.1 项目背景.....	3
2.2 建设必要性.....	4
第三章 建设条件	4
3.1 项目区概况	4
3.2 项目建设条件优劣势分析	4
第四章 市场分析与销售方案	5
4.1 市场分析.....	5
4.2 营销策略、方案、模式.....	5
4.3 市场风险分析	5
第五章 建设方案	6
5.1 产品方案和建设规模.....	6
5.2 建设规划和布局.....	6
5.3 建设标准和产品标准.....	6
5.4 具体建设内容	6
5.5 工艺技术方案	6
5.6 设备方案.....	7
5.7 节能减排措施	8
5.8 实施进度安排	8
第六章 环境影响评价.....	8
6.1 环境影响.....	8
6.2 环境保护与治理措施.....	9

6.3 评价与审批	9
第七章 项目组织与管理	9
7.1 组织机构与职能划分	9
7.2 劳动定员	9
7.3 经营管理措施	9
7.4 技术培训	9
7.5 劳动安全、卫生与消防	10
第八章 投资估算与资金来源	10
8.1 投资估算依据	10
8.2 投资估算	10
8.3 资金来源	10
8.4 资金使用和管理	10
第九章 财务评价	10
9.1 财务评价依据	10
9.2 营业收入、营业税金及附加估算	11
9.3 总成本及经营成本估算	11
9.4 利润、现金流量分析	11
9.5 财务效益分析	11
9.6 不确定性指标分析	11
9.7 财务评价结论	11
第十章 社会效益评价	11
第十一章 结论与建议	11

第一章 总论

1.1 项目概要

1.1.1 项目单位基本情况

1.1.2 项目建设内容

建设内容及规模：项目区建设总规模是储量为 1 万吨恒温库，占地面积 40000 平方米，主要包括土建工程、设备购置及配套附属建筑等。

1.1.3 项目建设方案

1.1.4 投资概算及资金来源

1.1.5 项目效益

本项目具有良好的经济效益、社会效益和生态效益。

本项目达产后，经济效益显著。项目生产期年均销售总收入 7000.0 万元，总成本费用年均 4000 万元；年均利润总额 3000 万元；所得税年均 750 万元；税后利润年均 2250 万元。

项目的实施可以延长农业产业链，提高农业产品附加值，壮大龙头企业，加强农产品基地建设，推动农业产业化经营。对农业结构调整、农业增效、农民增收具有促进作用。拓宽人员分流渠道，解决下岗职工再就业。项目建设完成后，可为社会 30 名劳动力提供就业机会，与此同时，项目带动相关产业的发展，也可提供一定的就业岗位；本项目带动力强，辐射面积广，项目建设完成后，可直接带动农户 1840 余户，户均增收 2186.0 元。同时可拉动包装、运输，维修等相关产业发展，间接安置农村富余劳动力 1200 余人，年纯增社会经济效益 232.0 余万元。项目具有较高的社会经济效益。

本项目主要经济技术指标如下所示。

图表 1：主要技术经济指标

序号	指标	单位	数量	备注
1	生产规模	T/a		水果、蔬菜等

2	总投资	万元		
2.1	建设投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	项目定员	人		
3.1	工人	人		
3.2	管理人员	人		
4	动力消耗			
4.1	电	万 KW		
4.2	水	万 M ³		
5	占地面积	M ²		
6	年总成本	万元		
7	年销售收入	万元		
8	年利润总额	万元		
9	主要原材料	万吨		水果、蔬菜
10	投资利润率	%		
11	财务内部收益率	%		税后
12	投资回收期	年		含建设期
13	盈亏平衡点	%		

1.2 编制依据

1.3 编制单位基本情况

1.4 工作范围

根据项目建设单位的委托，项目可行性研究的范围包括：

- 1、对项目提出的背景、必要性、产品的市场前景进行分析，对企业销售、市场发展趋势和需求量进行预测；
- 2、对产品方案、生产工艺进行论述，通过研究确定项目拟建规模，拟定合理工艺技术方案和设备选型；
- 3、对项目的建设条件、厂址、原料供应、交通条件进行研究；
- 4、对项目总图运输、生产工艺、公用设施等技术方案进行研究；
- 5、就项目的消防、环保、劳动安全卫生及节能措施的评价；
- 6、对项目实施进度、劳动定员的确定；
- 7、进行项目投资估算，对项目的产品成本估算和经济效益分析，进行不确定性分析，提出财务评价结论；

8、提出项目的可行性研究工作结论。

1.5 综合评价

本项目符合国家的产业政策，有利于农业产业结构调整，有利于实现农业增效和农民增收。项目实施既可有效满足市场对各类果蔬产品的需求，又能够辐射带动当地发展果蔬种植业，有利于新农村建设和发展。对农民增收很有利，增加了出口创汇，促进了当地经济发展。另外，项目生产周期短，经济效益显著，还可带动相关行业的发展，如服务业、运输业、包装业等。因此，该项目的建设是非常必要的，不仅可以促进果蔬增值、实现农业增效、农民增收，同时还可以增加国家税收。项目建设和经营无任何污染，符合绿色环保要求，即经济、社会、生态三大效益十分显著。

本项目产品的生产全部采用国内外先进的新技术、新工艺。同时，公司拥有一大批高中级管理及科技人才。另外，公司正在营建较为完善的销售网络和稳定的销售市场，产品销售有保障。

项目建设期设计为 18 个月，投资总额为 8000 万元，达产后，冷库年周转果蔬能力达到 1 万吨。项目生产期年均销售总收入 7000.0 万元，总成本费用年均 4000 万元；年均利润总额 3000 万元；所得税年均 750 万元；税后利润年均 2250 万元。全部投资税后内部收益率为 28.2%，税后静态投资回收期为 4 年(含建设期 1 年)。项目投资利润率为 37.5%，投资利税率 18.8%。

综上所述，该项目技术先进、设计合理，资金回收期短，龙头带动效果显著，有利于当地主导产业发展，农民致富和农业经济良性循环，具有较好的经济效益、社会效益和生态效益，该项目切实可行。建设内容符合国家产业政策，建议尽早建设、尽早受益。

第二章 项目背景及建设必要性

2.1 项目背景

2.1.1 国家产业政策背景

2.1.2 相关行业背景

2.1.3 项目区发展现状

2.2 建设必要性

2.2.1 是保障“菜篮子工程”和促进社会主义新农村建设的需要

2.2.2 是发挥龙头带动作用 and 促进区域经济健康快速发展的需要

2.2.3 是实现农业产业结构调整和发展现代果蔬业的需要

2.2.4 是适应市场发展和促进农民增收的需要

第三章 建设条件

3.1 项目区概况

3.1.1 建设地点选择

3.1.2 自然条件

3.1.3 社会环境简况

3.2 项目建设条件优劣势分析

3.2.1 优势条件

3.2.1.1 政策环境

3.2.1.2 资源优势

3.2.1.3 技术优势

3.2.1.4 群众参与优势

3.2.2 主要障碍因素及解决方案

3.2.2.1 障碍因素

3.2.2.2 解决方案

第四章 市场分析与销售方案

4.1 市场分析

4.2 营销策略、方案、模式

4.2.1 营销策略

4.2.2 产品营销方案与营销模式

4.3 市场风险分析

4.3.1 项目产品市场风险因素分析

4.3.2 防范和降低风险对策

1、建立标准化种植基地，广辟原料来源。推行标准化种植基地的建设，推行果蔬标准化种植，完善设备、设施，提升种植管理水平，建立有效的防治病虫害措施。广辟原料来源，与主要原料生产基地建立长期合作关系，稳定果蔬供应来源。

2、着重抓技术创新，实现产品加工标准化。严格消毒防疫，严格原料质量和产品检验，完善公司内部质量管理体系，着力提升产品技术含量和质量水平，降低生产成本。

3、加大对产品宣传的力度，提高客户和消费者对产品的认知度，不断提升、树立产品的品牌形象。在确保产品质量的前提下，积极建立与多家果蔬生产和加工企业的合作关系，防范市场风险。

4、强力推进以直销为主要模式的具有企业特色的终端销售网络建设，形成成熟、完善的庞大的终端销售网络体系；在确保产品质量的前提下，为终端销售商提供全方位、全过程、全天候、优质，周到的售后服务。

5、依托高校、科研单位的技术优势，不断开发新产品，提升产品档次，坚持“以新取胜，以质取胜，以量取胜，以廉取胜”，并根据市场价格变化调整产

品结构，在激烈的商战中稳步发展。

第五章 建设方案

5.1 产品方案和建设规模

本项目主要是利用当地丰富的果蔬为原料，采用先进的新技术、新工艺，开发生产果蔬系列产品。以直销和终端销售网络建设模式为主，以战略联盟准股东营销模式，选准有一定实力的经销商，搞好全国重点大、中城市的市场开发、销售。同时有计划、有步骤地适时开发国际市场。

5.2 建设规划和布局

5.2.1 总图布置原则

5.3 建设标准和产品标准

5.4 具体建设内容

5.4.1 土建工程建设

5.4.2 公用工程

5.5 工艺技术方案

5.5.1 工艺（技术）路线及流程图

5.5.2 工艺（技术）流程说明

5.5.3 主要工艺（技术）来源的可靠性和可得性

5.5.4 主要工艺（技术）参数

5.5.5 物料消耗定额及平衡分析

项目运行生产过程，物料消耗主要是果蔬、水、电等。物料消耗定额是生产单位重量产品所规定的物料消耗标准，是确定物料需要量、合理利用物料、节约

物料和实行经济核算的重要依据。

根据厂家提供数据及参考国内外同类企业生产情况，结合公司生产生产工艺，确定物料消耗定额及平衡如下：

图表 2：果蔬加工主要物料消耗定额及平衡表

物料名称	消耗定额	年消耗量	物料来源
果蔬			订单收购
水			自来水
电			当地电力系统

5.6 设备方案

5.6.1 设备选型

本项目选用的各种设备均选用技术先进、性能可靠、经久耐用、运行成本低、价格合理的国内外定型产品，且适合本项目原料、技术工艺等条件要求。水、暖、电、气、通讯等公用工程所需设备按现行标准规范选配。生产管理和生活设施由委托方根据需要配置。

5.6.2 设备来源

本项目所需设备全为新购置，主要购置设备包括制冷机组、蒸发式冷凝器及各种制冷配件等，采用招标的形式选购，既要保证设备性能指标处于国内领先水平又要确保价格低廉，以最大程度的降低成本。

5.6.3 设备清单

图表 3：主要设备清单

序号	名称	型号	数量	单价 (元)	价格 (元)	备注
1	氨活塞压缩机组					
	配套启动控制柜					
2	蒸发式冷凝器					
3	贮氨器					
4	油分离器					
5	氨液循环泵组					
6	空气分离器					

序号	名称	型号	数量	单价 (元)	价格 (元)	备注
7	集油器					
8	紧急泄氨器					
9	冷藏保鲜车					
10	总控制柜					
11	小计					

5.7 节能减排措施

1、制定公司节能减排各种管理制度，建立节能减排长效机制。强化节能减排目标责任评价考核，具体落实到人。通过制度和机制创新，确保果蔬加工车间和储藏库等节能减排目标得以实现和持续。

2、工艺节能。本工程主要工艺生产设备均选用国内外先进、成熟的设备，其不但具有较先进的工艺技术，而且整个生产过程为高度自动化控制，具有投资省、产量高、能耗低的显著优点。

3、节水。设计过程将工艺用冷却水集中在动力站，进行冷却循环使用或用作车间清洗水。生产运转过程中，除补充少量的水外，绝大部分水都得到回收重复利用。

4、节电。建立科学管理体制，实行计划用电，提高电能利用率；设计过程中选用节电及节能新技术、新设备、新材料，如采用新型低损节能型电力变压器、新型 Y 系列电动机等；合理优化设计工厂供配电系统，降低线损率，安装无功率静电电容器自动无功补偿装置，提高功率因数；车间照明选用节能型灯具。

5、节约冷热能源。凡用热、用冷设备及管道，全部采用新型保温材料，以尽量减少冷热的损失。

5.8 实施进度安排

第六章 环境影响评价

6.1 环境影响

6.1.1 设计依据

6.1.2 环境现状及主要污染源

6.2 环境保护与治理措施

6.2.1 废水

6.2.2 噪声

本项目的噪声源为制冷系统、加工设备、空调系统、传送带等运转产生的噪音。针对所有较大的噪声源采取隔声、消声、减振等降噪措施。

采取绿化措施，在厂界周围种植高大速生乔木，厂界设置围墙，减轻噪声影响，保证厂界噪声达标。

6.2.3 固体废弃物

本项目固废主要是少量腐烂、废弃果蔬，可外卖、资源化。

6.2.4 废气

6.2.5 厂区及周边环境建设

生产区地面一律采用水泥浆砌、抹光结构，墙壁镶砌瓷砖，防止沙土、杂质的混入，同时还要经常进行严格的环境清理。厂区内部和周围要进一步绿化，栽植花草林木，不断改善生产、生活环境。

6.3 评价与审批

第七章 项目组织与管理

7.1 组织机构与职能划分

7.2 劳动定员

7.3 经营管理措施

7.4 技术培训

7.5 劳动安全、卫生与消防

第八章 投资估算与资金来源

8.1 投资估算依据

8.2 投资估算

图表 4：项目投资估算表

序号	项 目	金额（万元）
1	土建投资	
1.1	主体工程	
1.2	辅助工程及其它配套工程	
2	仪器设备	
3	预备费	
4	其它费用	
建设投资合计		

8.3 资金来源

8.4 资金使用和管理

第九章 财务评价

9.1 财务评价依据

本章依据《建设项目经济评价方法与参数》(第二版)、《投资项目可行性研究报告指南》(试用版)对项目投产后的经济效益进行评价。

主要投入物、产出物建设期的未含税价格以现行市场价格为依据，根据近几年市场价格变动趋势进行预测并作了适当调整。

9.1.1 项目计算期

9.1.2 建设投资总额

9.1.3 税收

9.2 营业收入、营业税金及附加估算

9.2.1 营业收入

9.2.2 营业税金及附加

9.3 总成本及经营成本估算

9.3.1 单位产品生产成本估算

9.3.2 项目总成本估算

9.3.3 经营成本估算

9.4 利润、现金流量分析

9.5 财务效益分析

9.5.1 盈利能力分析

9.5.2 清偿能力分析

9.6 不确定性指标分析

9.6.1 盈亏平衡分析

9.6.2 敏感性分析

9.7 财务评价结论

第十章 社会效益评价

第十一章 结论与建议

本项目符合国家的产业政策，有利于农业产业结构调整，有利于实现农业增效和农民增收。项目实施既可有效满足市场对各类果蔬产品的需求，又能够辐射

带动当地发展果蔬种植业，有利于新农村建设和发展。对农民增收很有利，增加了出口创汇，促进了当地经济发展。另外，项目生产周期短，经济效益显著，还可带动相关行业的发展，如服务业、运输业、包装业等。因此，该项目的建设是非常必要的，不仅可以促进果蔬增值、实现农业增效、农民增收，同时还可以增加国家税收。项目建设和经营无任何污染，符合绿色环保要求，即经济、社会、生态三大效益十分显著。

项目建设期设计为 1.5 年，投资总额为 8000 万元，达产后，冷库年周转果蔬能力达到 1 万吨。项目生产期年均销售总收入 7000.0 万元，总成本费用年均 4000 万元；年均利润总额 3000 万元；所得税年均 750 万元；税后利润年均 2250 万元。全部投资税后内部收益率为 28.2%，税后静态投资回收期为 4 年(含建设期 1 年)。项目投资利润率为 37.5%，投资利税率 18.8%。

综上所述，该项目技术先进、设计合理，资金回收期短，龙头带动效果显著，有利于当地主导产业发展，农民致富和农业经济良性循环，具有较好的经济效益、社会效益和生态效益，该项目切实可行。建设内容符合国家产业政策，建议尽早建设、尽早受益。

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