



新疆省某农贸市场建设项目 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 绪论	1
1.1 项目背景	1
1.2 研究的目的及意义	1
1.3 项目概要	1
1.3.1 项目建设单位概况.....	1
1.3.2 项目情况概述	2
1.4 项目效益分析	2
1.5 项目编制依据	2
第二章 项目建设背景及必要性分析	2
2.1 项目建设背景	2
2.1.1 政策背景	2
2.1.2 社会背景	2
2.1.3 经济背景	2
2.2 项目建设必要性	2
2.2.1 符合国家关于“十二五”期间加快现代化农产品批发市场建设的需要	2
2.2.2 项目建设是地区农产品流通的需要.....	3
2.2.3 项目建设调整农业产业结构政策，增加农民收入的需要.....	3
2.2.4 有利于降低农产品流通成本，提高流通效率.....	3
2.2.5 有利于扩大城乡居民就业.....	3
第三章 项目需求分析	3
3.1 本地区及周边农产品流通设施建设现状及存在的主要问题.....	3
3.1.1 本地区及周边农产品流通设施建设现状.....	3
3.1.2 本地区及周边农产品流通设施建设存在的主要问题.....	3
3.1.3 周边农产品消费市场分析.....	4
3.2 项目周边地区农产品资源调查.....	4
3.3 项目建设地国民经济状况.....	4
3.4 发展规划与预测	5

第四章 项目建设规模	5
4.1 项目建设规模	5
4.2 项目建设内容	5
4.3 建设条件分析	6
第五章 项目建设指导思想、原则与总体布局	6
5.1 项目建设指导思想	6
5.2 项目建设原则	6
5.3 总体布局	6
5.3.1 批发市场基础设施建设。	6
5.3.2 商铺和钢架大厅建设.....	6
5.3.3 建立一套市场信息采集及智能化管理系统，设立信息显示屏幕	6
5.3.4 建立物流配送中心.....	6
第六章 厂址选择	7
6.1 地理位置现状	7
6.2 位置建设条件	7
6.2.1 地理情况	7
6.2.2 水文条件	7
6.2.3 气候条件	7
6.2.4 经济条件	7
第七章 项目建设方案	7
第八章 项目环境影响保护分析	8
第九章 项目节能措施分析	8
第十章 项目组织机构和劳动定员分析	8
第十一章 项目融资方案及经济评价	8
11.1 项目投资估算	9
11.1.1 项目总投资的概念	9
11.1.2 项目总投资的构成	9

11.2 项目资金筹措	9
11.3 项目财务评价	9
11.3.1 评价依据	9
11.3.2 营业收入及税金测算.....	9
11.3.3 成本费用测算	10
11.3.4 财务分析指标计算	11
11.3.5 项目敏感性分析	11
11.3.6 财务评价结论	11
11.4 项目风险分析	12
第十二章 结论及建议.....	12
12.1 结论	12
12.2 建议	12

第一章 绪论

1.1 项目背景

国家“十二五”规划纲要中再次提出要进一步加快农产品流通设施建设。农产品流通设施是农产品流通的载体，是连接农业生产和城乡居民生活消费的重要环节，也是社会基础设施的重要组成部分。因此，加快农产品流通设施建设，实现农产品流通的现代化，对发展农村经济，增加农民收入，扩大就业，开拓农村市场，提高农业产业化经营水平，具有十分重要的意义。

根据国家“十二五”规划纲要的要求，“十二五”期间农产品流通设施建设的目标是：通过对现行批发市场经营体制和管理体制的改革，从根本上改变农产品流通设施建设落后的局面。加快农产品储藏、加工和营销设施建设，促进鲜活商品的跨区域流通，做到常年供应，四季不衰，提高农产品的附加值，积极发展各类农产品流通组织，提高农产品流通组织化程度，为解决我国农产品流通不畅，解决农产品卖难问题，降低流通成本，提高流通效率创造条件。

西部大开发的战略是列入“十二五”计划的重要战略决策，这个战略使新疆面临巨大的发展机会。新疆具有独特的地缘优势，与8个国家接壤，边境线长达5400km。新疆又是我国最大的少数民族聚居地区，享有民族区域自治权利和各种优惠政策。其突出的地缘和资源优势 and 广阔的发展空间，决定了新疆将成为西部大开发的重中之重。

1.2 研究的目的及意义

本项目建设一个以现代交易、储藏、物流等技术为支撑，布局合理，交易方式先进、功能齐全、信息灵敏、安全卫生、畅通高效的农产品综合批发市场，从而较低本地区乃至北疆农产品流通成本，提高市场竞争力，促进当地农业产业结构调整 and 农民增收，保证居民消费质量和安全。

.....

1.3 项目概要

1.3.1 项目建设单位概况

1.3.2 项目情况概述

建设内容及规模

项目拟建设是一个集蔬菜、水果、畜禽产品于一体的大型综合农贸市场，建设规模为：占地 74000 m²（111.1 亩），建筑总面积 44500 m²。年交易量 66 万吨，交易额预计达到 2.11 亿元。

.....

1.4 项目效益分析

1.5 项目编制依据

第二章 项目建设背景及必要性分析

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

2.1.2 社会背景

2.1.3 经济背景

2.2 项目建设必要性

2.2.1 符合国家关于“十二五”期间加快现代化农产品批发市场建设的需要

按照“十八大”提出的全面建设小康社会的要求，要加快全国性、重点区域性现代化农产品骨干批发市场的建设，其根据目标是要通过改革农产品批发市场的管理体制和建立良性投入机制，引导地方和企业加大对农产品批发市场建设的投入，完善大中城市、主要产区的集散地的现有基础设施，提升市场的功能和档次；培育一批稳定的大型农产品经销企业；逐步形成布局合理、功能完备、安全卫生、机制健全、信息灵敏、交易方式先进、运行规范、统一高效、竞争有序、现代化的农产品批发市场体系。

2.2.2 项目建设是地区农产品流通的需要

2.2.3 项目建设调整农业产业结构政策，增加农民收入的需要

2.2.4 有利于降低农产品流通成本，提高流通效率

2.2.5 有利于扩大城乡居民就业

农产品流通设施一方面可以直接吸纳大量从事农产品流通、配送业务，另一方面，又可以促进加工、包装、运输等相关产业的发展，增加就业机会。据测算，每个批发市场从事农产品运输的人员平均近千人，不亚于一个企业提供的就业岗位，项目的实施，可极大缓解社会就业压力，对发展经济、维护社会稳定具有十分重要的意义。

该项目符合国家产业政策和西部大开发战略的需要，对本地区产业结构调整，团场经济发展和职工生活水平提高都具有十分重要的意义。因此，本项目的建设是十分必要和紧迫的。

.....

第三章 项目需求分析

3.1 本地区及周边农产品流通设施建设现状及存在的主要问题

3.1.1 本地区及周边农产品流通设施建设现状

随着农产品流通体制改革的深入和“菜篮子”工程的实施，在各级政府的政策引导和资金支持下，本地区农产品流通设施建设有了较快的发展。基本形成了城乡农贸市场为基础，直销配送和连锁超市为补充，产区、销区、集散地市场相结合的产品市场体系，初步形成了大流通格局。

.....

3.1.2 本地区及周边农产品流通设施建设存在的主要问题

在取得成绩的同时，本地区及周边农产品批发市场同样也存在不少问题。规模小，设施简陋，辐射面小，交易方式落后，而且缺少一个大型专营的农产品集

散中心，已不能适应本地区经济发展、农业产业结构的调整和农业产业化发展的需要。

.....

3.1.3 周边农产品消费市场分析

项目周边人口 33 万人，日人均消费蔬菜 0.3 千克，水果 0.15 千克，粮食 0.25 千克，水产、肉、蛋类 0.25 千克。年消费蔬菜 11.9 万吨，水果 5.9 万吨，粮食 9.9 万吨，水产肉类 9.9 万吨，总计 37.6 万吨；按辖区人口 74 万人计，消费蔬菜 26.6 万吨，水果 13.3 万吨，粮食 22.2 万吨，水产肉蛋类 22.2 万吨，总计 64.3 万吨。

.....

3.2 项目周边地区农产品资源调查

图表 1：项目周边 2008 年农产品产量统计

序号	产品名称	2008 年	比上年增长%
1	粮食产量	8.1 万吨	1.23
2	蔬菜产量	3.23 万吨	2.45
3	水果产量	0.45 万吨	1.4
4	肉类总产量	0.5 万吨	2.5
5	其中：猪牛羊肉产量	0.2 万吨	2.4
6	禽蛋产量	0.23 万吨	1.34
7	牛奶产量	0.85 万吨	2.36
8	水产品产量	0.05 万吨	-0.52
9	全年肉猪出栏	9.2 万头	8.21
10	全年家禽出栏	134 万只	13.79

.....

3.3 项目建设地国民经济状况

2013 年实现生产总值 41098 万元，同比增长了 17.6%，其中：第一产业完成 22784 万元，同比增长了 16%，占总增加值 55.4%；第二产业完成 4678 万元，同比增长了 22.1%，占总增加值 11.4%；第三产业完成 13636 万元，同比增长了 18.9%，占总增加值 33.2%。从增加值构成上看，劳动者报酬 12256 万元，同比增长了 16.1%；固定资产折旧 2699 万元，同比增长了 11.9%；生产税净额 1576 万元，同比增长了 14.2%；营业盈余 24567 万元，同比增长 19.3%。实现利润 766

万元。

.....

3.4 发展规划与预测

第四章 项目建设规模

4.1 项目建设规模

根据上面的分析与预测，到 2015 年，周边农产品产量将达到 98.68 万吨（主要包括粮食、水果、蔬菜、肉类、水产品等），按 50% 进入本市场计，每年有 49.34 万吨；整个新疆 2010 年农产品产量预计达到 147700.01 万吨，按 0.1% 进入本市场计，每年有 14.77 万吨；另每年从外地与中亚进入本市场的水果、蔬菜、粮食等农产品预计达到 2 万吨，那么市场每年的交易量将达到 66.11 万吨。

综合各种因素，拟定本项目年交易量为 66 万吨/年，批发市场月吞吐量为 5.5 万吨，建设规模拟定占地面积 74000 m²，建筑总面积 30266 m²，配备农产品包装、贮藏、运输等配套服务。

.....

4.2 项目建设内容

(1) 蔬菜交易区：总建筑面积 18200 m²。其中：商铺 7250 m²；交易厅 8600 m²；加工整理及冷库 2100 m²。

(2) 果品交易区：总建筑面积 15000 m²。其中：商铺 7250 m²；交易厅 6000 m²；加工整理及冷库 1500 m²。

(3) 蛋禽类交易区：总建筑面积 6300 m²。其中：商铺 4500 m²；交易厅 1300 m²；冷库 500 m²。

(4) 综合服务区：总建筑面积 5000 m²。内设有电子结算中心：200 m²；电视监控管理中心；果蔬农药残留检测中心 2000 m²；招待所及餐饮用房 2800 m²。

(5) 农副产品信息中心：40 m² 大型 LED 彩色信息显示屏的操作控制系统。

(6) 道路、停车场硬化面积：33600 m²。

(7) 供暖管网。

(8) 配电设施。

.....

4.3 建设条件分析

第五章 项目建设指导思想、原则与总体布局

5.1 项目建设指导思想

5.2 项目建设原则

5.3 总体布局

5.3.1 批发市场基础设施建设。

批发市场工程占地总面积 74000 m²，相应配套供水、供电、排水、通讯以及环卫、绿化、消防、安全等设施。

.....

5.3.2 商铺和钢架大厅建设

为规范市场管理，提升市场功能，提高农产品的储藏保鲜能力，在市场外围新建 2 层封闭式商铺 7 栋，便于商家批发和储藏；在市场中央新建钢架结构交易大厅 10 个，方便于商家零售。

.....

5.3.3 建立一套市场信息采集及智能化管理系统，设立信息显示屏幕

建立市场信息管理系统，多渠道、多途径收集、发布农业信息，充分发挥市场在结构调整、增产增收方面的引导作用。

.....

5.3.4 建立物流配送中心

积极探索批发市场实行代理、拍卖、中远期交易等机构的经营形式，培养符合国际化走向的中介组织，发挥商户在人力资源、信息资源。

图表 2：项目设备一览表

序号	系统子项	硬/软件	内容	单位	数量	单价	总价
一、	电子结算系统	硬件	服务器	台	1	110000	110000
			15KVA/4 小时 UPS	台	1	40000	40000
			客户机及外设	套	4	10000	40000
			IC 卡及相关设备	套	1	20000	20000
		软件	数据库	套	2	100000	200000
			电子结算系统	套	1	80000	80000
		小计					490000
二、	电子监控系统	硬件	摄像机、硬盘录像及配套	套	1	60000	60000
			布线、安装、调试	套	1	20000	20000
		小计				80000	

.....

第六章 厂址选择

6.1 地理位置现状

6.2 位置建设条件

6.2.1 地理情况

6.2.2 水文条件

6.2.3 气候条件

6.2.4 经济条件

第七章 项目建设方案

图表 3：项目建设构成表

序号	工程类别	工程(车间)名称	规模	备注
1	主要工程	蔬菜交易商铺	建筑面积：7250m ²	
		蔬菜交易厅	建筑面积：8600m ²	
		蔬菜加工整理及冷库	建筑面积：2100m ²	
		果品交易商铺	建筑面积：7250m ²	
		果品交易厅	建筑面积：6000m ²	
		果品加工整理及冷库	建筑面积：1500m ²	
		蛋禽类交易商铺	建筑面积：4500m ²	
		蛋禽类交易厅	建筑面积：1300m ²	
		蛋禽类冷库	建筑面积：500m ²	
2	公用工程	供水系统	最大供水能力：6129.7 m ³ /d	
		总图工程	总平面布置及运输	
		污水处理	2套设计规模 1050m ³ /d 的处理系统	
3	服务性工程	垃圾收集站	建筑面积：120m ²	
		综合服务楼	建筑面积：5000m ²	
		信息系统		
		农副产品检测系统		

.....

第八章 项目环境影响保护分析

第九章 项目节能措施分析

第十章 项目组织机构和劳动定员分析

图表 4：项目定员构成表

序号	部门	合计 (人)	其中		工作班次 (班/日)
			管理人员	员工	
1	公司领导	2	2		
2	总经理办公室	2	1	1	
3	财务部	2	1	1	
4	市场招商部	4	1	3	
5	经营策划部	2	1	1	
6	信息管理部	2	1	1	
7	物业管理部	4	1	3	
8	保安部	6	1	5	
	合计				

.....

第十一章 项目融资方案及经济评价

11.1 项目投资估算

11.1.1 项目总投资的概念

11.1.2 项目总投资的构成

1、固定资产投资

本项目固定资产投资 5431.6 万元，投资构成如下：

建筑工程：4585.76 万元 工程建设其它费用：352.1 万元

预备费用：493.78 万元

2、流动资金

本项目流动资金估算采用分项详细估算法计算为 309 万元。

3、建设期利息

建设期利息为 237.6 万元。

4、项目总投资

项目投入总资金包括建设投资、流动资金、建设期利息。总投资 5978.2 万元。

.....

11.2 项目资金筹措

本项目建设资金来源采用多渠道、多方式筹集。融资方案是：

1、银行贷款资金 4000 万元，主要用于项目建设投资，占项目总投资的 66.9%。

2、项目建设单位自筹 1978.2 万元，用于建筑工程投资及流动资金投入，占项目总投资的 33.1%。

.....

11.3 项目财务评价

11.3.1 评价依据

11.3.2 营业收入及税金测算

1、主营业务收入

(1) 商铺出售出租，属开发性直接收入

市场商铺总建筑面积 19000 m²，根据项目特点和奎屯市部分相似批发市场的售价水平，均按 1500 元/m² 计算。

第一年销售 60% 商铺，商铺出售直接收入 1700 万元；

第二年销售 20% 商铺，商铺出售直接收入 570 万元。

第三年出租剩余的 20% 商铺，出租费 15 元/平方米² 月计算，商铺出租收入 68.4 万元/年。

(2) 摊位收入

批发市场(蔬菜水果,土特产品)共出租摊位 400 家，出租年收入 1200 万元。

(3) 综合服务楼收入

综合服务楼中招待所及餐饮用房 2800 m²，营业收入约为 168 万元。

.....

2、营业税金及附加

经估算，完全达产年份的营业税金及附加总计为 502.50 万元。

.....

11.3.3 成本费用测算

1、直接运营成本

直接运营成本包括原材料费用、燃料及动力、工资等内容。

(1) 原材料、燃料及动力费

项目正常运营期间年需原材料费用为电池、钢材、汽车附件等采购费用，燃料及动力费用为水、电等费用。

(2) 工资及福利费

指职员的基本工资、辅助工资和工资附加费，福利费按工资的 14% 计提。

2、管理费用

包括行政管理人员的工资及福利费、办公费、业务招待费、行政管理部门固定资产的折旧费、研发费用以及其他管理费用。主要参考企业近年来管理费用水平，并考虑达产年后的规模以及管理水平的提高进行估算。

3、期间费用

由折旧费、修理费及其他费用组成。

(1) 固定资产折旧：按平均年限法计算，房屋建筑物按照 20 年计，考虑残值，残值为原值的 5%，设备按照 10 年计，考虑残值，残值为原值的 5%。

(2) 修理费用：按设备原值的 10% 计提。

(3) 摊销费：按平均年限法计算，土地使用费按照 30 年计，不考虑残值，递延资产按照 10 年计，不考虑残值。

(4) 其他费用：按照企业实际情况计算。

.....

11.3.4 财务分析指标计算

(1) 所得税前

财务净现值： FNPV=8635.42 万元

财务内部收益率： FIRR=28.7% 财务投资回收期： FN=6.43 年

(2) 所得税后

财务净现值： FNPV=6233.9 万元

财务内部收益率： FIRR=21.36%

.....

11.3.5 项目敏感性分析

影响项目效益的因素较多。本项目就项目投资、经营成本、销售收入三项因素，按其±5%的变化时，随财务内部收益率、投资回收期的影响分析如下：

图表 5：项目财务敏感性

项目	基准值	固定资产投资		销售收入		经营成本	
		+5%	-5%	+5%	-5%	+5%	-5%
内部收益率(%)	8.0	10.20	12.89	14.19	8.68	10.29	12.67
增减		-1.29	1.40	2.70	-2.81	-1.20	1.18
投资回收期(年)	7.27	9.76	6.97	6.6	8.5	7.98	6.9

.....

11.3.6 财务评价结论

经财务分析得知，内部收益率(所得税后)21.36%，高于行业基准财务内部收

益率(8%); 投资回收期税后 8.24 年低于行业基准投资回收期。而且从不确定性分析来看, 盈亏平衡点为 74.57%, 说明本项目具有一定的抗风险能力。经上述评价, 本项目在财务上是可行的。

.....

11.4 项目风险分析

项目主要有政策风险、市场风险、技术风险、财务风险。

.....

第十二章 结论及建议

12.1 结论

1、本项目的建设有利于搞活农村经济、促进蔬菜、水果等产业的发展。广大农民通过市场获得及时准确的信息, 来组织安排农业生产, 避免了盲目性, 缓解了生产与市场脱节的矛盾。同时也是农民实现增收目标的一个有效途径。

2、本地区目前大部分农产品市场和交易方式都十分落后, 非常不利于农产品的有序流通配置, 无法保障农产品的种植者、销售者和消费者的利益。而通过建设管理规范的现代化农产品综合批发市场, 用市场引导农产品有序流动配置, 充分发挥市场的调节作用。

.....

12.2 建议

本项目有显著的社会效益、经济效益, 对发展农村经济促进农业结构调整和农民增收、扩大就业、提高农业产业化经营水平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：上海市浦东新区新区商城路 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

广州分公司：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