



陕西某农产品物流基地项目 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

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

陕西某农产品物流基地项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

总占地面积***亩。总建筑面积*****m²，容积率**。项目主要建设内容为：气调贮藏库、标准化厂房、物流配送中心、仓储中心、综合服务楼、配套辅助设施等。项目主要建设内容如下：

图表 1：项目建设内容一览表

序号	建设内容	建筑面积 (m ²)
1	气调贮藏库	
2	仓储中心 (农产品储存库)	
3	农产品深加工车间 (标准化厂房)	
4	综合服务楼 (办公楼)	
5	配套辅助设施	
6	合计	

图表 2：项目用地指标表

序号	指标	指标值	单位
1	总占地面积		
2	建筑面积		
3	容积率		
4	建筑占地面积		
5	建筑系数		
6	绿化面积		
7	绿化率		

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

本项目总投资*****万元，其中，建筑工程费*****万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用*****万元，流动资金为*****万元。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

1、国家层面背景

《特色农产品优势区建设规划纲要》

2017年10月30日，国家发展改革委、农业部、国家林业局联合印发了《特色农产品优势区建设规划纲要》。《纲要》提出，建设特优区要坚持市场导向和绿色发展，以区域资源禀赋和产业比较优势为基础，以经济效益为中心，以农民增收为目的，完善标准体系，强化技术支撑，改进基础设施，加强品牌建设和主体培育，**打造一批特色鲜明、优势聚集、产业融合、历史文化厚重、市场竞争力强的特优区，促进优势特色农业产业做大做强**，建立农民能够合理分享二三产业收益的长效机制，提高特色农产品的供给质量和市场竞争力，推动农业供给侧结构性改革，辐射带动农民持续增收。

《关于进一步促进农产品加工业发展的意见》

2016年12月28日国务院办公厅发布了《关于进一步促进农产品加工业发展的意见》国办发〔2016〕93号。

《意见》指出农产品加工业已成为农业现代化的支撑力量和国民经济的重要产业。**进一步促进农产品加工业发展对促进农业提质增效、农民就业增收和农村一二三产业融合发展**，对提高人民群众生活质量和健康水平、保持经济平稳较快增长有着十分重要的作用。

到2020年，农产品加工转化率达到68%，规模以上农产品加工业主营业务收入年均增长6%以上，农产品加工业与农业总产值比达到2.4:1；结构布局进一步优化，关键环节核心技术和装备取得较大突破，行业整体素质显著提升，支撑农业现代化和带动农民增收作用更加突出，满足城乡居民消费需求的能力进一步增强。

到2025年，农产品加工转化率达到75%，农产品加工业与农业总产值比进一步提高；自主创新能力显著增强，转型升级取得突破性进展，形成一批具有较强国际竞争力的知名品牌、跨国公司和产业集群，**基本接近发达国家农产品加工业发展水平。**

落实用地用电政策。将农产品加工用地列入土地利用总体规划和年度计划，认真落实农产品初加工用地政策，优先安排园区用地。支持农村集体经济组织以集体建设用地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同兴办农产品加工企业。城乡建设用地增减挂钩节余的用地指标要重点支持农产品产地初加工发展。落实农产品初加工用电执行农业生产用电价格的政策，切实保障农产品加工用

电。

图表 5：十三五现代农业预期目标

指标类别	2015 年基期值	2020 年目标值
粮食（谷物）综合生产能力（亿吨）	5	5.5
肉类产量（万吨）	8625	9000
农产品加工业与农业总产值比	2.2	2.4

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、技术背景

第二节 项目必要性

一、项目建设是共同打造生产、深加工、研发、流通的农产品产业链条。

二、项目建设有利于地区农产品提升物流中转效率，并进一步提升附加值

三、项目建设有助于优化资源配置，符合“一带一路”的发展战略

四、项目建设是推动现代物流业发展，促进流通方式创新的需要

.....

第三章 项目市场分析

第一节 农产品加工业市场分析

农产品加工是指以农业生产中植物性产品和动物性产品为原料，通过一定的工程技术处理，使其改变外观形态或内在属性的物理及其化学过程。同时也是通过一定的技术处理，使其由初级产品转变为制成品，连接农业生产与居民消费的

经营过程。目前，农产品中能够直接进入生活消费及工业生产的种类并不多，因此，农产品加工是不可或缺的行业。农产品加工作为农业产业的延伸和农产品价值增值的过程，可以在很大程度上扩大农产品市场，促进农产品市场营销。

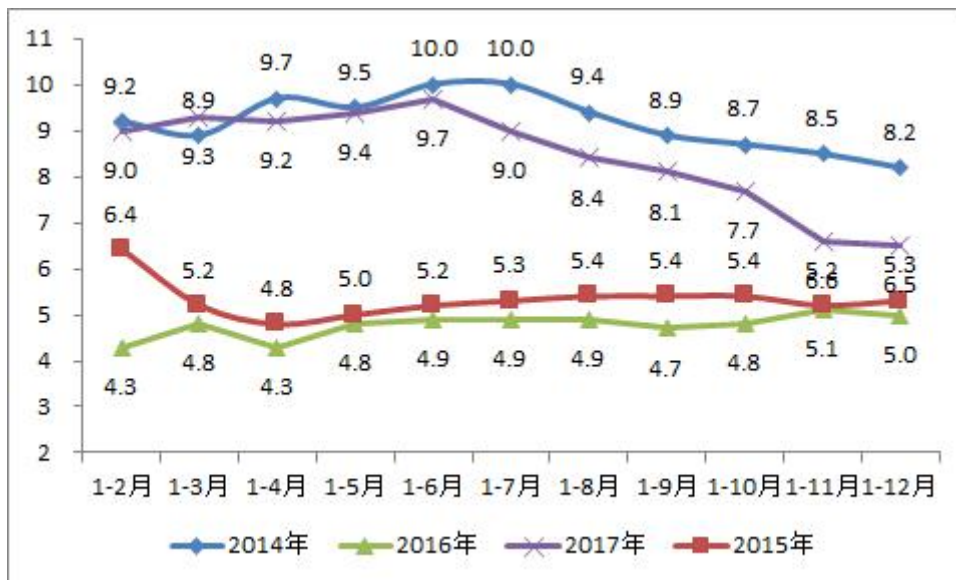
一、农产品加工业总体情况

2017年，农产品加工业总体上呈现出增速稳步回升、质量效益持续改善，供给结构继续优化，出口贸易恢复增长，发展态势持续稳中向好，对促进农业农村经济持续稳定发展，增加农民收入起到了重要作用。

1、增长速度稳步回升

根据农业部农产品加工局统计，2017年我国规模以上农产品加工业增加值增速为6.5%（扣除价格因素），较上年提高0.7个百分点。实现主营业务收入19.4万亿元，比上年增长6.5%，增速较上年上升1.2个百分点，延续自2016年年初以来的企稳回升态势。据测算，全口径（含规模以下企业）农产品加工业主营业务收入超过22万亿元。

图表 11：我国农产品加工业主营业务收入累计同比增速（%）

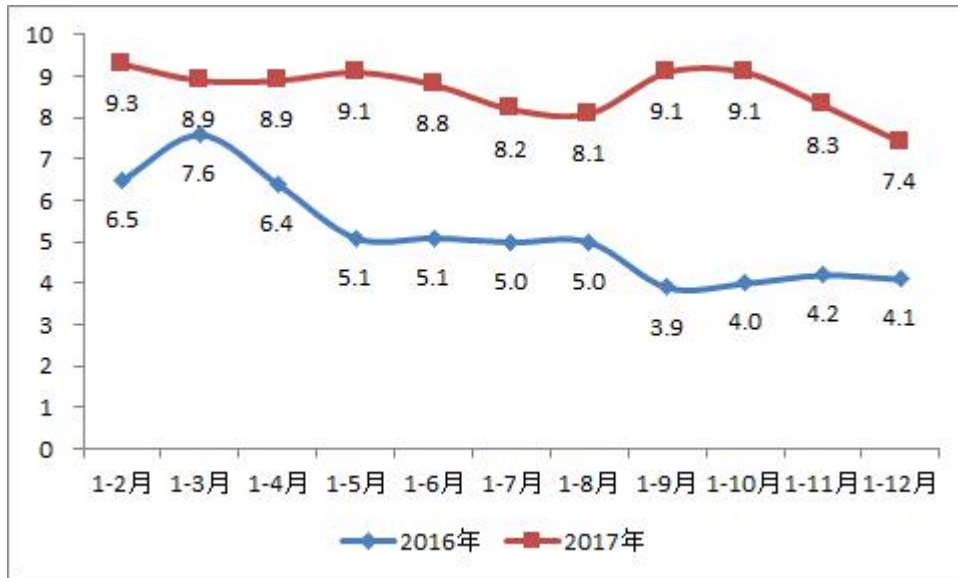


2、质量效益不断改善

2017年，规模以上农产品加工业实现利润总额1.3万亿元，比上年增长7.4%，增速较上年上升3.1个百分点。农产品加工业主营业务收入利润率为6.7%。每百元主营业务收入中的成本为83元，与上年持平，低于全国工业1.9元。规模以上企业平均规模2.4亿元，比上年增长0.2亿元。规模以上企业人均主营业务收

入 127.9 万元，比上年增加 13.6 万元。规模以上企业亏损深度 4.1%，比上年下降 0.5 个百分点。

图表 12：我国农产品加工业利润总额累计同比增速（%）



.....

二、农产品加工业发展特点

1、产业融合发展趋势更加明显

2017 年，有关部委先后启动了国家现代农业产业园、农村产业融合发展示范园和农村一二三产业融合发展先导区等创建工作，组织实施了农村一二三产业融合发展项目，促进农业与二三产业融合发展。据调查，越来越多的加工企业和加工合作社与小农户建立了稳定订单、保底收益、按股分红、股份制、股份合作制、合作制和社会化服务等利益联结机制。还有很多企业与消费体验、休闲旅游、养生养老、个人定制、电商平台等加快融合，催生了一批新产业新业态新模式。

2、科技创新推广能力不断提升

2017 年，首次采用线上线下同步、专家在线答疑的科企对接、技术推广方式，打破传统展会对接模式的空间局限，让更多企业受益。国家肉制品、水果、马铃薯主食加工、乳品加工和食药同源等产业分别成立科技创新联盟，推动了农产品加工业转型升级和创新发展。农产品加工科研水平有显著提高，其中有 4 项科研成果获得 2017 年度国家科技大奖，为近年来农产品加工领域获得该奖项数量之最。

3、产业政策支持体系逐步完善

2017年，农村一二三产业融合发展补助政策进一步支持贫困地区产地初加工设施建设，全年共安排资金约3.2亿元，建设农产品产地初加工设施984座，新增果蔬贮藏能力5.4万吨、果蔬烘干能力1.6万吨、马铃薯储藏能力1.9万吨。同时，各地认真贯彻落实《国务院办公厅关于进一步促进农产品加工业发展的意见》，推动财政奖补、融资服务、税收优惠、企业上市、增设保险等政策落地生效。截至2017年底，已有14个省（区、市）出台了地方意见，20个省（区、市）设立了专门机构。

三、农产品加工业主要问题

四、农产品加工业发展趋势

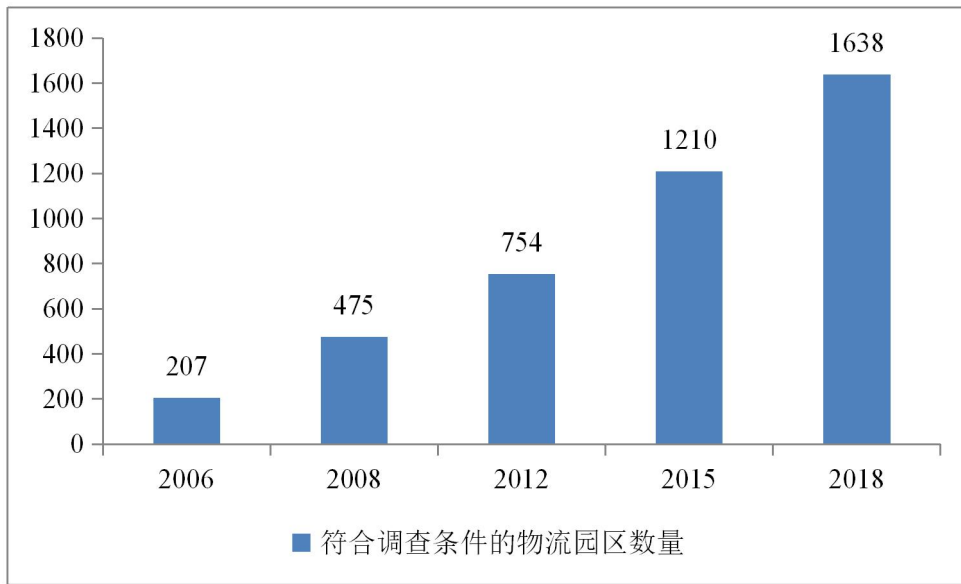
第二节 物流仓储业发展现状

一、全国物流仓储业发展现状

1、全国物流园区分析

根据中国物流与采购联合会、中国物流学会编制的《第五次全国物流园区（基地）调查报告（2018）》显示，2018年，全国符合本次调查基本条件的各类物流园区共计1638家，比2015年第四次调查数据1210家增长35.37%。3年间，我国物流园区个数年均增长10.7%。1638家园区中，处于运营状态的1113家，占67.9%；处于在建状态的325家，占19.8%；处于规划状态的200家，占12.2%。

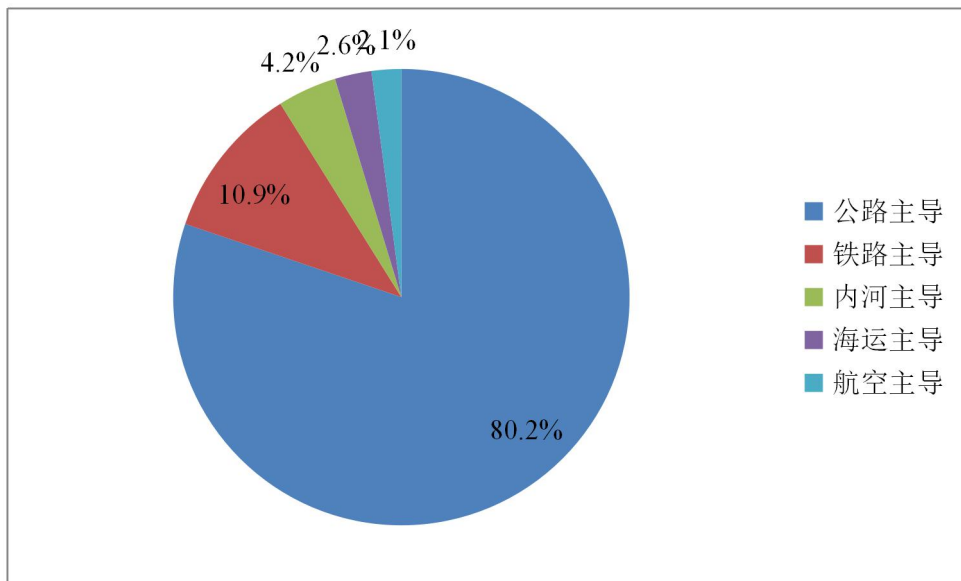
图表 15：五次物流园区（基地）调查数量



分省区来看，物流园区总数最多的前三名分别为山东（117 个）、江苏（102 个）和河南（97 个）；运营园区数量最多的前三名分别为江苏（91 个）、山东（86 个）和浙江（70 个）。而海南、西藏、青海等省区的物流园区总数还在 10 个以内。

全国约 80.2% 的物流园区交通主导方式以公路为主。以铁路、内河、海运和航空为主导运输方式的占比依次为 10.9%、4.2%、2.6% 和 2.1%。其中，在建和运营的物流园区中，有 26.4% 的园区含有铁路货运场站或引入铁路专用线。

图表 16：第五次调查的物流园区（基地）中交通主导方式

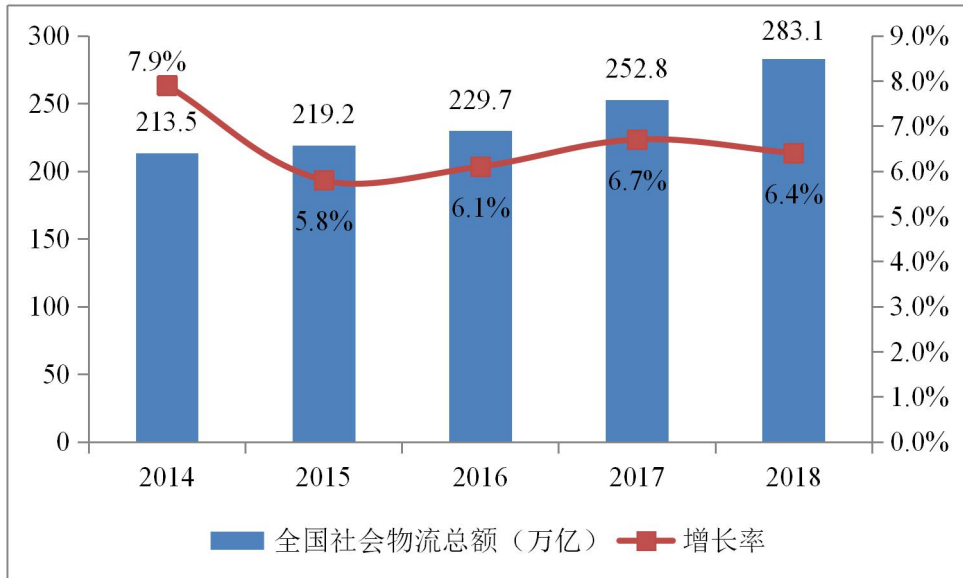


2、社会物流总额分析

(1) 市场规模平稳上升

2018 年全国社会物流总额 283.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.4%，增速比上年同期回落 0.2 个百分点。分季度看，一季度 62.4 万亿元，增长 7.2%；上半年 131.1 万亿元，增长 6.9%；前三季度 204.1 万亿元，增长 6.7%，全年社会物流总需求呈趋缓趋稳的发展态势。

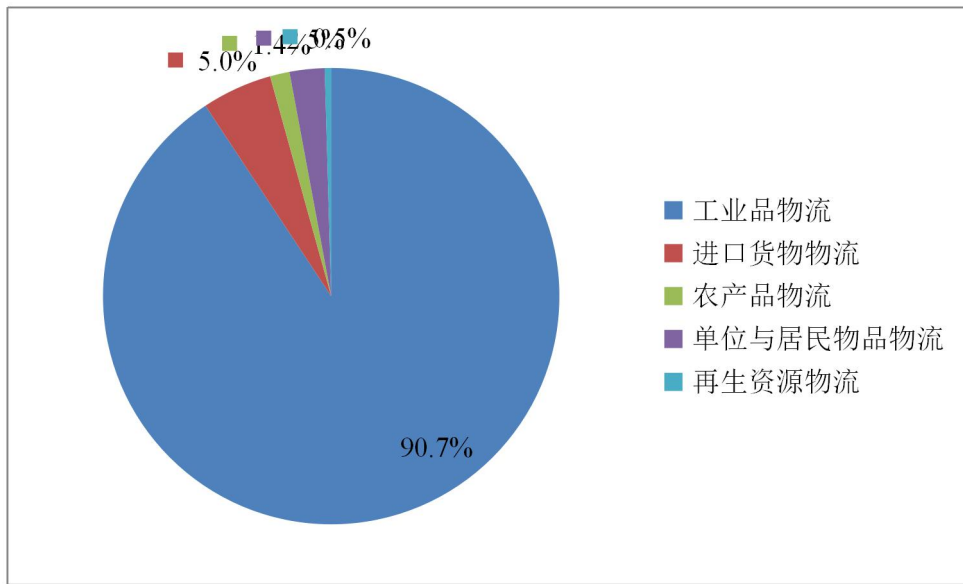
图表 17：2014-2018 年全国社会物流总额及增速



(2) 工业品物流总额占比 90%以上

从构成看，工业品物流总额 256.8 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%，增速与上年同期持平；进口货物物流总额 14.1 万亿元，增长 3.7%，增速比上年同期回落 5 个百分点；农产品物流总额 3.9 万亿元，增长 3.5%，增速比上年同期回落 0.4 个百分点；单位与居民物品物流总额 7 万亿元，增长 22.8%；再生资源物流总额 1.3 万亿元，增长 15.1%。

图表 18：2018 年全国社会物流总额构成示意图

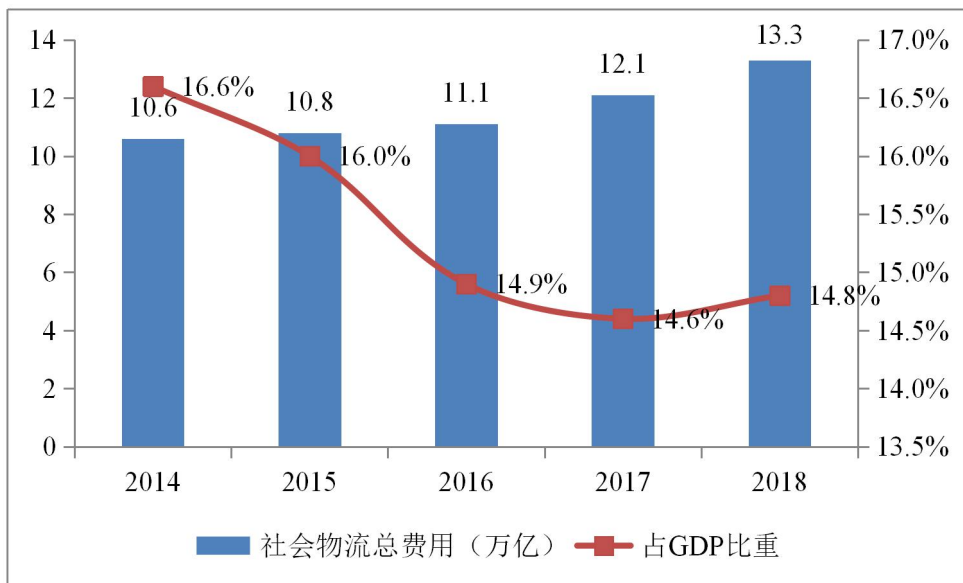


3、社会物流总费用

(1) 社会物流费用占 GDP 比重有所回升

2018 年社会物流总费用 13.3 万亿元，同比增长 9.8%，增速比上年同期提高 0.7 个百分点。社会物流总费用与 GDP 的比率为 14.8%，比上年同期上升 0.2 个百分点。

图表 19：2014-2018 年社会物流总费用及占 GDP 比重

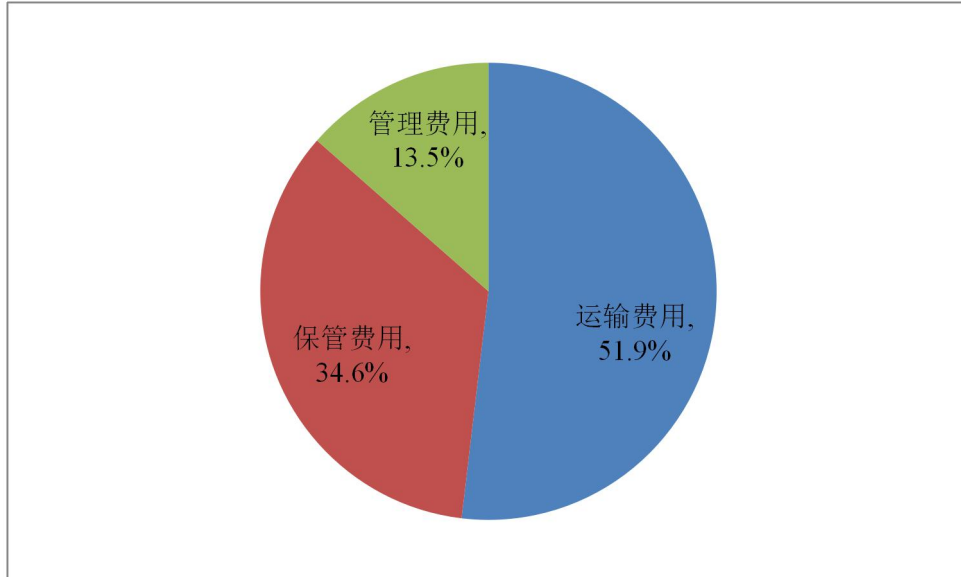


(2) 运输费用在物流费用中占比最高

运输费用 6.9 万亿元，增长 6.5%，增速比上年同期下降 4.3 个百分点，运输费用与 GDP 的比率为 7.7%，比上年同期下降 0.3 个百分点。保管费用 4.6 万亿元，增长 13.8%，增速比上年同期提高 7.1 个百分点，保管费用与 GDP 的比率为

5.1%，比上年同期提高 0.4 个百分点。管理费用 1.8 万亿元，增长 13.5%，增速比上年同期提高 5.1 个百分点，管理费用与 GDP 的比率为 2%，比上年同期提高 0.1 个百分点。

图表 20：社会物流费用组成结构示意图



二、地区物流业发展现状

三、物流仓储业发展的特点与趋势

四、新时代物流仓储业发展面临的机遇与挑战

.....

第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

第三节 项目场址现状

一、场地位置及权属情况

二、场地地面及建构筑物情况

三、交通情况

四、周边配套情况

第四节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目技术方案

第一节 项目产品方案

一、产品介绍

二、产能方案

第二节 项目工艺技术方案

一、工艺选择原则

二、工艺流程

第三节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备情况

第四节 项目原辅材料方案

一、主要原辅材料

二、供应方案

第六章 项目工程建设方案

第一节 项目建设原则

第二节 项目总图布局

一、规划区域

二、规划原则

三、总体规划

四、规划规模

五、总图指标

第三节 项目公辅工程

一、给水工程

二、排水工程

三、供电工程

四、电信工程

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20%左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低损耗变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40%及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第八章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第九章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十一章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设和施工进度

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十三章 项目效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为各类园区运营收入。

则项目建成后，年平均营业收入为****万元，年税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

第三节 成本费用测算

- 一、直接运营成本
- 二、经营、管理等其他费用
- 三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

- 一、财务内部收益率 **FIRR**
- 二、财务净现值 **FNPV**
- 三、项目投资回收期 **Pt**
- 四、总投资收益率 **ROI**

第六节 项目敏感性分析

- 一、项目盈亏平衡分析
- 二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十四章 项目风险分析及防范措施

第一节 资金风险与对策

- 一、投资估算风险
- 二、资金风险

第二节 市场风险

第三节人力资源风险及防范措施

第十五章结论与建议

第一节结论

第二节建议

附表：

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 11 层

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 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：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806