南洋优鲜项目推介

一、项目概括

（一）项目情况

南洋优鲜位于郑州新郑综保区，紧邻新郑国际机场第三货运跑道和北货运区，总用地约54亩，建筑总面积约62919平方米。项目以“商贸流通+冷链物流+现代服务”为核心，集冷链仓储、来料加工、进出口贸易和供应链金融等服务为一体的冷链物流产业园区。主要建设境外产品冷链仓储区（肉类、海鲜），国际生鲜产品分拣集配区、物流分拨区及生产附属配套等设施。项目总高24米，分三栋三层单体建筑，可实现冷链仓储约10万吨，国际生鲜和进口产品仓储转运处理量可达 180吨/天，年度生鲜产品仓储中转分拨量超过 5 万吨。

（二）核心特点

在综合保税区实施产品“先入区、后检测”，以切割加工保鲜平台、深加工平台、冷链仓储物流平台、现代化供应链贸易平台四大业务平台为抓手，开展保税加工、一般和转口贸易、新零售，仓储物流及供应链金融服务。

二、目标市场

本项目主营产品分级定位于生鲜冻品、冷鲜、调理等进口来料产品的保税加工供应、冷链物流、商贸流通服务。销售形式为一般贸易、转口贸易、跨境电商。预期销售市场为国内外生鲜品工厂/深加工厂、农批、贸易商、商超餐饮、代工工厂、政企集团等客户。

三、市场机会

（一）市场需求

2024年，作为“十四五”规划承上启下的关键一年，冷链物流发展迎来良好发展机遇，从物流总收入来看，2024年全年冷链物流总收入为5361亿元，同比增长3.7%。2024年全年冷链物流需求总量为3.65亿吨，同比增长4.3%，全国冷库总量约为2.47亿立方米,同比增长 9.65%。中国进口牛肉行业进入初期发展阶段的井喷期，2015年中国大陆进口牛肉量仅有47万吨，2024年已在此基础上增长七倍至287万吨。同时，我国牛肉人均消费量约为 6.99 千克，整体呈上升趋势。预计到2035年，中国的牛肉消费量将达到1400万吨，缺口也将达到300万吨以上。

（二）增长潜力

2024年我国外贸运行总体平稳抬升，货物贸易进出口总值43.85万亿元，同比增长5%。其中，出口25.45万亿元，同比增长7.1%；进口18.39万亿元，同比增长2.3%。我国对共建“一带一路”国家合计进出口22.07万亿元，同比增长6.4%，占我国进出口总值的50.3%。其中，对东盟进出口6.99万亿元，同比增长9%，连续5年互为第一大贸易伙伴。同期，我国对欧盟、美国进出口同比分别增长1.6%、4.9%。

（三）竞争优势

1.地域优势：项目地块物理空间与新郑国际机场无缝衔接，紧邻新郑国际机场第三货运跑道和货运站，同属于综保区物理隔离范围区内。生鲜产品可由飞机货仓通过运输车直接接入项目园区，实现先入区后检验，提高通关时效。

2.技术优势：综保区国际标准冷鲜肉切割加工平台，具备万级、十万级净化车间，采用国际一流标准生产和包装线，利用专利技术及先进设备提升牛肉冷鲜保质期，从最长45天到90天，填补冷鲜细分市场需求量。

3.成本优势：相对于国外生产企业和国内部分地区，用工成本相对优越；享受海关特殊监管区域进出口财税优惠政策和贸易流通政策。

四、实施计划

（一）开发建设阶段

2022年08月-2024年03月，项目工程主体竣工验收；

2023年03月-2024年09月，海鲜暂养池基础交付；

2023年10月-2024年10月，生产性冷藏库工程交付；

2024年03月-2024年12月，污水处理站工程验收；

2024年12月-2025年04月，项目正式交付投产经营。

交付投产后，分项实施计划如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 实施规划 | 投产期2025-2026年 | 拓展期2027-2028年 | 成熟期2029- |
| 商贸流通 | 郑州市主要境外生鲜产品进出口商贸供应基地 | 中原地区主要境外生鲜产品进出口商贸供应基地 | 有国际影响力的生鲜产品进出口商贸供应基地 |
| 冷链物流 | 建设高标准的加工生产、冷链仓储、中转分拨设施 | 开展代采、集采、通关等增值业务 | 中原地区有影响力的集设施运营、冷链物流服务的综合平台 |
| 现代服务 | 整合区域内生鲜冷链商贸企业，提供OEM代工集成服务，清报关、货代等业务服务 | 积极引入长江经济带、中原地区代工企业，建立自主品牌，并推动向ODM转型 | RCEP进口+落地ODM+全国销售“特色供应链 |
| 信息化数据体系 | 初步掌握城市生鲜供应大数据 | 大数据信息服务指导关联和合作企业经营策略 | 具备生鲜产品行业研发和引导能力 |

五、财务预测

（一）初期投资概览

本项目总投资约4.88亿元人民币，规划用地面积约54亩，总建筑面积约62919.27㎡。主要建设境外产品冷链仓储区（肉类、海鲜），国际生鲜产品分拣集配区、物流分拨区及生产附属配套等设施。

1. 收益模型

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 指标 | 单位 | 数量 |
| 项目投资财务内部收益率（12%）（所得税前） | % | 15.78 |
| 项目投资财务内部收益率（12%）（所得税后） | % | 15.10 |
| 项目投资财务净现值（所得税前）（ic=12%） | 万元 | 11329.12 |
| 项目投资财务净现值（所得税后）（ic=12%） | 万元 | 9073.44 |
| 项目投资回收期（年） | 年 | 8.91 |

项目运营第五年预计年营收30.26亿元，年均利润总额2736.04万元，税前内部投资收益率15.78%，项目投资净现值11329.12万元，项目投资回收期8.91年。

（三）资金需求

1.项目建设资金需求：项目预计总投资4.88亿元，已获得项目资本金8000万元，工行项目专项贷款2.7亿元（按比例支付），设备融资贷款约1.2亿元，剩余资金需求6,000万元。

2.项目运营资金需求：项目投产前资金需求约4,000万元，其他运营资金采用流资授信和信用证等实施。

综上，项目总体资金需要1亿元。

六、合作机会

1.开放吸纳新股东，对于公司部分股权增加注册资本金，以增资扩股形式进行投资合作。

2.金融机构以基金或债券的形式，按照收取固定收益或盈利分成形式投资合作。

3.对项目产业园内牛肉、水产、深加工、央厨类等可成立独立的事业部单独核算，专项资本专项使用，进行联营合作运营。