



深圳海吉星国际农产品物流园 1 号楼  
(中国百县千乡土特产物流中心) .  
建设项目可行性研究报告

二零一八年八月

## 第一部分 项目建设可行性分析

### (一) 产业政策大力支持农产品批发市场发展

农产品批发市场在促进产销衔接，保障农产品有效供给，以及引导生产资源市场化配置等方面的作用日显突出。近十几年来，政府高度重视农产品市场体系建设，不断加大农产品批发市场的政府投入和政策扶持。

2011年3月，十一届全国人大四次会议审议批准了《我国国民经济和社会发展规划十二五规划纲要》，其中明确指出“扶持壮大农产品加工业和流通业”；“推动农产品、大宗矿产品、重要工业品等重点领域物流发展；”“改造升级农产品批发市场和农贸市场”。

2012年3月，国务院办公厅出台了《关于支持农业产业化龙头企业发展的意见》，明确“支持大型农产品批发市场改造升级”，“鼓励和引导龙头企业参与现代物流中心建设”，“支持龙头企业促进高效畅通安全的现代流通体系建设”。

2012年7月11日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署深化流通体制改革加快流通产业发展，会议讨论通过《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，“除鼓励加强现代流通体系建设外，切实降低流通环节费用，推进工商用电用水同价，提出在一定期限内免征农产品批发市场、农贸市场城镇土地使用税和房产税，积极推进营业税改征增值税试点，完善流通业税制等具体保障措施。”

2012年12月19日，商务部出台了《关于加快推进鲜活农产品流通创新的指导意见》，提出“要加强交易创新，引导鲜活农产品经销商转变交易习惯，鼓励利用互联网、物联网等现代信息技术，发展线上线下相结合的鲜活农产品网上批发和网上零售，发挥网上交易少环节、低成本、高效率的优势，激发传统农产品流通企业创新转型，形成以农批对接为主体、农超对接为方向、直销直供为补充、网上交易为探索的多种产销衔接的流通格局。”

2013年5月，国务院办公厅下发《关于印发深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案的通知》（国办函[2013]69号），提出“鼓励流通企

业建立或依托第三方电子商务平台开展网上交易”；“统筹农产品集散地、销地、产地批发市场建设，构建农产品产销一体化流通链条”；“将信息化建设作为发展现代流通产业的战略任务，加强规划和引导，推动营销网、物流网、信息网的有机融合”；“积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组”；“积极推进批发市场建设改造和运营模式创新，增强商品吞吐能力和价格发现功能”；“一定期限内免征农产品批发市场、农贸市场城镇土地使用税和房产税”。

2013年10月28日，商务部办公厅下发《关于2013年加强农产品流通和农村市场体系建设工作的通知》（商办建函[832]号），提出“支持农产品现代流通体系建设”，“重点加强集散地和销地大型农产品批发市场、位于流通节点的大型农产品公共物流配送设施、以及农产品公共信息服务平台等主要农产品流通基础设施建设，大力促进产销衔接，积极推动农产品流通创新，加快构建以农批对接为主体、以农超对接为方向、以直供直销为补充、以电子商务为探索的农产品现代流通体系”，“坚持市场化原则，充分发挥市场在配置资源中的基础性作用，突出流通企业的主体地位，通过加强规划、政策、标准和监督等方面的引导，充分激发企业发展活力。”

2014年2月27日，商务部等13部门联合印发《关于进一步加强农产品市场体系建设的指导意见》，其中提出“利用5-10年时间，健全统一大市场基础机制，优化农产品市场体系架构，提升农产品市场功能，规范农产品市场秩序，初步建立起以功能集聚的农产品批发市场为中心，以绿色便捷的农产品零售市场为基础，以高效规范的电子商务等新型市场为重要补充，有形和无形市场相结合、产地和销地市场相匹配的，统一开放、竞争有序、制度完备、业态多元、互动高效的中国特色农产品市场体系。”

2014年7月2日，为落实党中央、国务院关于加强农产品市场体系建设的有关要求，财政部、商务部联合下发《关于开展全国农产品流通骨干网络建设工作的通知》（财办建[2014]36号），支持在深圳、北京、江苏、上海、重庆、甘肃、浙江、宁夏、辽宁、山东等10个省（市）开展公益性农产品批发市场建设试点；支持新疆、山西、贵州、青海、陕西、内蒙古等6个省（区）开展跨区域流通基

基础设施建设，逐步构建全国农产品流通骨干网络。

2015 年中央一号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》明确提出“创新农产品流通方式”，“加快全国农产品市场体系转型升级”，“完善全国农产品流通骨干网络”，“加强农产品产地市场建设，加快构建跨区域冷链物流体系”，“支持电商、物流、商贸、金融等企业参与涉农电子商务平台建设”，“提升农产品质量和食品安全水平”，落实“批发市场质量安全检验检测费用补助政策。建立全程可追溯、互联共享的农产品质量和食品安全信息平台”。

2015 年 9 月 6 日，农业部、国家发改委和商务部联合印发《推进农业电子商务发展行动计划》，其中提出“推进农产品批发市场电子商务技术应用，加快推进农产品电子结算、电子交易、电子拍卖、电子商务应用，提高流通效率和信息公开程度”，“推动销地批发市场发挥优势，支撑电子商务发展，探索满足城市日常消费的“批发市场+宅配”模式”。

2016 年 1 月 27 日，中共中央、国务院发布《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，提出推进农业供给侧结构性改革，加强农产品流通设施和市场建设，加快农产品批发市场升级改造和推动公益性农产品市场建设。

2016 年 4 月 18 日，商务部等 12 部门联合发布《关于加强公益性农产品市场体系建设的指导意见》，提出“争取到 2020 年，初步建立起覆盖全国农产品重要流通节点，以跨区域公益性农产品批发市场为龙头、区域公益性农产品批发市场为骨干、公益性农产品零售市场和田头市场为基础的全国公益性农产品市场体系”。

2016 年 4 月 21 日，国务院办公厅发布关于深入实施“互联网+流通”行动计划的意见，提出包括加快流通转型升级、推进流通创新发展、深入推进农村电子商务等八条意见。

2016 年 11 月 22 日国务院办公厅发布《关于建立统一的绿色产品标准、认证、标识体系的意见》，提出鼓励商品交易市场扩大绿色产品交易、集团采购商扩大绿色产品采购，推动绿色市场建设。

2016年12月14至16日，中央经济工作会议强调，深入推进农业供给侧结构性改革。要把增加绿色优质农产品供给放在突出位置，狠抓农产品标准化生产、品牌创建、质量安全监管。

2017年2月，国务院印发《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新功能的若干意见》，提出加强农产品产地预冷等冷链物流基础设施网络建设。

2017年4月，财政部、国家税务总局印发《关于继续实行农产品批发市场 农贸市场房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用（包括自有和承租，下同）的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。

2017年5月，财政部印发《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

2017年8月，商务部、农业部印发《关于深化农商协作，大力发展农产品电子商务的通知》，提出要充分发挥“一村一品”、“一乡一业”的引导作用，立足农业生产的区位优势，以电商等市场需求为导向，依托益农信息社，带动新型农业经营主体和分散农户参与，积极引导当地农业生产的规模化、标准化，引进、培育一批适应电商发展的农业产业化龙头企业和专业运营公司。

2017年10月，国务院办公厅印发《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，提出加强产销衔接，优化种养结构，促进农业生产向消费导向型转变，增加绿色优质农产品供给。

## (二) 农产品批发市场业务的市场容量巨大

### 1、我国农产品批发市场业务增长迅猛

作为改革开放和农业经营管理体制改革的重要成果,我国农产品批发市场从农贸市场与集贸市场起步,经历了 20 世纪 70 年代末至 1984 年的自发形成阶段、1985 年至 20 世纪 80 年代末的快速发展阶段、20 世纪 90 年代初至 90 年代中期的超高速增长阶段、20 世纪 90 年代中后期的整改规范发展阶段和进入 21 世纪以来的由数量扩张转为以质量提升为主的阶段,经历了数量上从无到有、规模上从小到大、市场功能上逐步提升的持续快速发展历程。

从市场数量上看,据国家统计局统计,2001 年至今,全国农产品批发市场数量稳定在 4100-4300 多家左右,市场单体交易规模不断扩大,年平均成交额增长 4 倍。截至 2015 年底,我国农产品批发市场已超过 4400 多家。年交易额亿元以上的农产品批发市场 1671 家,全国有各类农贸市场 2.7 万个。从市场结构看,在亿元以上的专业农产品批发市场中,蔬菜市场占 30.5%,水产市场占 14.8%,干鲜果品市场占 13.2%,肉粮禽蛋市场占 12.8%,粮食市场占 10.5%,棉麻土畜烟叶产品市场及其他农产品市场占 18.2%,形成了以蔬菜水产等鲜活农产品为主的大型专业市场流通网络。

根据全国城市农贸中心联合会发布的抽样调查报告显示,2016 年全国农产品批发市场交易额同比增长 8.8%,交易量同比增长 5.1%。电子结算交易额同比增长 8.4%。报告显示,2016 年全国农产品批发市场经销商数明显提升,销售额超亿元的经销商数同比增长 15.3%;0.5 亿元至 1 亿元的经销商数同比增长 22.9%;0.1 亿元至 0.5 亿元的经销商数同比增长 24.2%。2016 年全国农产品批发市场交易额达 4.7 万亿元,交易量达 8.5 亿吨。

### 2、城镇化进程的推进有利于农批市场的发展壮大

城市化进程中大量农产品消费力将会从农村转向城市,为销地农产品批发市场提供了良好的业务基础和发展空间。目前我国正处于城市化进程中,城市化率名义上虽然达到 58%以上,但实际城市化率并不高,尤其是与发达国家相比有很大的差距。根据统计局数据,2017 年末全国大陆总人口 139,008 万人,比上

年末增加 737 万人，其中城镇常住人口 81,347 万人， 占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。户籍人口城镇化率为 42.35%，比上年末提高 1.15 个百分点。未来我国城市化提升空间依旧会很大，这意味着大量的农产品消费和购买力会从农村转移到城市，农产品未来流通的规模和范围将更加巨大，尤其是一些大中城市因为虹吸效应，对人口具有更大的吸引力，在这些城市，因消费人口的持续增加，作为农产品流通主渠道的批发市场会有很好的发展机会。

### 3、农批市场中长期依旧是我国农产品流通的主要渠道

不同于美国农业规模化生产，我国土地资源禀赋和人口聚集方式决定传统农业生产以家庭为单位，规模小且分散，形成不了规模供给；下游超市、餐饮企业集中度低，消费者需求多样、分散，形成不了规模需求。因此我国农产品流通市场呈现“小生产、大流通、大市场”的特征，市场年流通总量达 3.5 万亿，流通主体大多是个体商户、个体运输户和经纪人，产品批量小，流动性大，缺乏规范和指导，多层次的农批市场一直是主要集散中心，占流通总量 70%-80%。

随着城市消费人口的快速增长，人们生活水平的稳步提升，对农产品流通效率以及农产品品质的提升提出了更高要求。通过批发市场建设、运营、管理的升级换代，带动农产品流通产业的转型升级，已成为大势所趋，农产品批发市场将继续在农产品流通中占主要地位。商超对接、农产品电商与农批市场并非替代关系，不论 2B 还是 2C、渠道模式如何，农产品流通都需要经历从产地到销地再到终端消费者的过程，线下仓储、冷链运输、中转集散中心都是必须打造的环节，农批市场及相关配套服务是重要组成部分。

2015 年 8 月，10 部委联合发布《全国农产品市场体系发展规划》，到 2020 年，初步建立起以产地集配中心和田头市场为源头，以农产品批发市场为中心，以农产品零售市场为基础，以高效规范的电子商务等新型市场为重要补充，有形和无形结合、线上和线下融合、产地和销地匹配，统一开放、竞争有序、布局合理、制度完备、高效畅通、安全规范的中国特色农产品市场体系；依据我国各地经济社会、交通区位、人口、农产品流通基础等因素，规划建立“八大骨干市场集群和 100 个左右全国骨干农产品批发市场”，依托市场集群，形成“三纵三横”

的全国农产品流通骨干网络。

#### 4、土特产批发市场具有良好发展前景

土特产品是指在一个地方生长的具有地方特色的天然物产以及通过利用独特的原材料、技术或配方加工制造而成的具有地方风味特色的产品。在一定范围内，土特产品以其自身的独特性和质量保证了其享有声名，进而逐渐地发展成为具有出产地代表性的传统产业和信誉标志。土特产品是指土产、特产两者的总称。其中，土产是指各地的农副产品，包括有农、林、水、副等产品；特产则是指在各地的土产中具有独特品质、风味的产品。

我国土特产品种类比较多，其分布比较广泛。我国的疆域比较辽阔，地形也比较错综复杂，气候及土壤类型多样，生态环境随地而异，因而生长和繁育着许多动植物。由于土特产品受自然属性、气候、土壤、技术条件、市场供求规律等因素的影响，所以其具有地域性、季节性、不稳定性及其他特点。

随着当今人们生活水平的不断提高，人们越来越注重健康养生，对于食品的消费理念因此发生了很大的变化，消费需求相比以往苛刻了许多，更加偏好食品的安全、绿色、营养等特性，崇尚“绿色天然、营养健康”的消费理念。此外，便利的交通、网络、通讯条件加快了土特产的流通速度，既给本地土特产流向外地市场提供了便利，也给外地土特产流进本地市场提供了便利。地方土特产成为新的消费时尚，土特农产品作为农产品的重要组成部分，已成为发展地方经济、带动其它产业的重要依托。

由于土特产具有较强的地域性与季节性限制，如何保障土特产供应的丰富性与稳定性供应成为土特产市场发展面临的主要问题，而建立土特产集散与批发中心能在很大程度上突破这些问题。因此，建立土特产批发市场是土特产市场快速发展的迫切需要，土特产批发市场具有良好发展前景。

#### 5、项目所处地区的市场容量能够满足其未来发展

截止 2016 年底，广东全省现有占地面积 1 万平方米以上的大中型批发市场共 115 个，农业部定点市场 35 个，省农业厅定点市场 50 个。在 115 家批发市场中，农产品综合市场 66 个，粮油类市场 5 个，蔬菜批发市场 12 个，肉类禽



蛋批发市场 11 个，干鲜果品批发市场 6 个，水产品批发市场 12 个，特色产品批发市场 2 个，农资批发市场 1 个。珠三角地区广州、深圳、东莞和佛山等地市定点市场相对密集、种类齐全，以农产品综合销地市场为主，市场平均交易额达 25.1 亿元；粤西地区多为销地市场，中大型批发市场居多，市场平均交易额 13.7 亿元；粤北、粤东地区批发市场数量少，产地市场居多，以小型批发市场为主，平均交易额 7.5 亿元。

大中型农产品批发市场在当地城乡居民的食品供给中发挥了重要作用。例如，广州江南果菜批发市场的果菜交易量占广州市的，进口水果交易量占全国进口的一半；广州黄沙水产交易市场水产品占全国 60% 以上，交易量的 70% 供应广州及珠三角地区；深圳海吉星国际农产品物流园的蔬菜、水果、冻品、干货分别占深圳市民消费量的 85%、90%、90% 和 60% 以上；深圳南山农产品批发市场占全国供港蔬菜市场 40%，占深圳家禽交易量的 50%；东莞信立国际农产品贸易城的蛋品交易为广东省第二，冻品占东莞市场的 90% 以上。

(1) 根据近 3 年的广东城镇和农村常住居民人均主要食品消费量、近 3 年广东城镇和农村常住人口数量，计算得出稻米、蔬菜等广东常住居民主要食品消费总量；(2) 用常住居民主要食品消费总量除以居民家庭食品消费所占比例，调整得出广东常住居民主要食品消费总量；(3) 再用广东常住居民主要食品消费总量除以各农产品的综合可食用率，调整得出广东常住居民主要农产品消费总量。

由下表可以看出，近 3 年广东省常住居民的稻米消费需求波动不大，水果消费需求增长较快，蔬菜、猪肉、禽肉和水产品的消费需求也稳步增加。

项目	2013	2014	增减 (%)	2015	增减 (%)
稻米 (万 t)	1325.16	1296.97	-2.13	1325.96	2.24
蔬菜 (万 t)	1337.23	1431.32	7.04	1479.01	3.33
水果 (万 t)	493.25	546.48	10.79	618.53	13.18
猪肉 (万 t)	370.09	389.17	5.15	402.38	3.39
禽肉 (万 t)	217.96	226.43	3.88	252.69	11.60
水产品 (万 t)	461.07	490.12	6.30	525.13	7.14

### (三) 丰富的运营经验有利于本项目的顺利运营

公司专注于农产品流通行业近三十年，开创农产品批发市场“网络化”经营模式，在深圳、北京、上海、天津、成都、西安、长沙、武汉等 30 多个大中城市经营管理 40 多个实体农产品物流园项目，形成国内最具规模的农产品批发市场网络体系。目前，深圳海吉星农产品物流园是华南地区规模最大、功能最完善、配套最齐全、辐射范围最广阔的绿色、安全、高效的农产品现代物流枢纽，是深圳、香港及珠三角地区的“菜篮子”供应的重要保障。公司在多年的农产品批发市场运营过程中积累了丰富的项目决策及经营管理经验，有利于本项目“中国百县千乡土特产物流中心”成功运营。

### (四) “海吉星”良好的品牌知名度有利于获得下游采购商信任

公司率先创导绿色交易，精心打造以保障食品安全、提高流通效率、综合利用资源为核心的海吉星品牌，公司旗下海吉星市场汇集了公司工程建设、食品安全、信息科技、电子商务、物流管理、金融服务、综合环保等领域的创新性成果，是农产品流通行业转型升级的典范之作。经过多年培育，“海吉星”品牌知名度和影响力与日俱增，成为农产品流通行业的标杆。2012 年深圳海吉星获得世界批发市场联合会颁发的国际批发市场大奖银奖。借助该品牌优势，一旦公司本项目“中国百县千乡土特产物流中心”投入运营，将会获得下游采购商信赖，从而有利于吸引土特产批发业务经营商进入新市场经营。

### (五) 人才及经营管理优势有利于本项目吸引土特产批发业务经营商

经过多年的发展，公司培养了大批农产品批发市场业务经营管理人才。在长期发展过程中，公司形成了与农产品批发业务经营商共同发展的理念，围绕着该理念总结出了甄别真正的农产品批发业务经营商进场、吸引有实力的农产品批发业务经营商进场、创造条件吸引下游采购商或为农产品批发业务经营商主动寻找下游采购商等一系列有效的经营管理手段。公司借鉴国外优秀经验制定海吉星操作标准，全力打造海吉星农批市场高端品牌，通过创造绿色交易实现行业转型升

级，引领中国第三代农批市场发展。2012 年深圳海吉星获得世界批发市场联合会颁发的国际批发市场大奖银奖，标志着公司农批市场的建设和运营水准步入国际先进水平。通过发挥人才及经营管理优势，公司将能够促使本项目在市场竞争中良性发展，并最终实现设定的经营目标。

## 第二部分 项目概况

### 一、 用地概况

深圳海吉星物流园区位于广东省深圳市龙岗区平湖街道白坭坑村，为华南物流园片区，布吉中心区，横岗中心区三者之间的位置。园区周边道路较为发达，北面为机荷高速，南面为水官高速，东面为盐排高速。

深圳海吉星农产品物流园 1 号楼（中国百县千乡土特产物流中心）地处海吉星农产品物流园南侧，紧邻城市道路及园区出入口，北向为丹农路，西面为东泰路。东侧是为园区 3 号楼和 4 号楼，南侧为园区 2 号楼。用地内地势平坦，能与周边建筑及道路取得有效连接。

### 二、 工程概况

本项目拟建设 1 号楼设计建筑地下 3 层，地上 32 层，建筑高度 99.90 米。计容积率建筑面积 91988.96 平方米，其中，计规定容积率建筑面积 91610.20 平方米，地上核增建筑面积 378.76 平方米；不计容积率建筑面积 20984.40 平方米，其中地下规定建筑面积 20984.40 平方米。

### 三、 项目建设用途

本项目“中国百县千乡土特产物流中心”是深圳海吉星国际农产品物流园的重点规划建设内容之一，其功能设计为名优土特农产品集散、交易、电商中心。

### 四、 项目运营模式

本项目采用自有租赁模式，即公司完成项目建设后，出租给从事土特产批发

业务的商户，公司向商户收取租金。

## 五、项目实施进度

本项目建设期三年半，其中，2017.11-2020.5 建筑主体竣工，2021 年 5 月全面竣工并投入使用。

本项目推广期三年半，即 2021 年下半年、2022 年、2023 年、2024 年年总出租率分别达到 25%、60%、80%、100%

图表 项目实施进度安排

序号	时间	进度安排
1	2017.11-2020.5	建筑主体竣工
2	2020.6-2021.5	全面竣工并投入使用
3	2021.6-2021.12	当年总出租率达到 25%
4	2022.1-2022.12	当年总出租率达到 60%
5	2023.1-2023.12	当年总出租率达到 80%
6	2024.1-2024.12	当年总出租率达到 100%

## 六、项目投资总额及其依据

按照国务院发布的《国务院关于投资体制改革的决定》、国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》的规范要求，本项目预计投资总额为 32,103.02 万元，主要为建筑工程费。

各项明细及占比情况如下：

图表 项目投资明细表（单位：万元）

序号	项目	项目资金	占比
1	建筑工程费	32,103.02	100.00%
2	项目总投资	32,103.02	100.00%
	其中：国开行贷款	5,000.00	15.57%
	自筹资金	27,103.02	84.43%

## 七、 建筑工程费用估算

图表 建筑工程费用明细表

项目	金额（万元）	
一、土地费用	合计	
二.前期费用	设计费用	576.50
	审图费	47.20
	勘测费	121.22
	招投标	62.16
	监理费	528.15
	排污费用	36.42
	防雷\空气\ 消防安全检测费	18.21
	环评费	50.76
	场地平整	-
	合计	1,440.62
三.建安工程费	建筑部分	19,836.21
	水、电、气安装	4,193.05
	小计	24,029.27
	电梯及弱电安装	1,350.00
	合计	25,379.27
四.其它费用	办证费	27.31
	维修基金	250.37
	咨询费	257.04
	合计	534.72
五.管理费	410.32	
六.资金成本		
七.不可预见费用	547.09	
八. 配套装饰工程费	3,791.00	
九.开发总成本	32,103.02	

## 八、 资金使用计划

本项目预计投资总额为 32,103.02 万元，各年使用金额如下表所示：

图表 项目资金使用计划（单位：万元）

项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	合计
实际年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
金额	6,854.87	11,627.40	3,597.05	2,416.76	4,787.63	2,819.31	32,103.02

## 第三部分 项目经济效益和风险

### （一）项目经济效益测算

鉴于项目所处深圳海吉星国际农产品物流园目前运营良好，具有优异的品牌口碑、深厚的用户资源，基于本项目良好的市场预期，为充分锁定用户，提高资金回收效率，尽快回笼资金，1号楼项目以自有物业长期租赁模式运营。

项目对应土地的使用期限截至 2057 年 6 月，项目预计将于 2021 年 6 月达到可运营状态，剩余使用期限即可出租年限约为 37 年。借鉴周边市场同类项目价格对比分析测算，1号楼项目主要经济指标如下：

序号	经济指标	单位	数值
1	内部收益率（IRR）税后	%	15.77%
2	内部收益率（IRR）税前	%	15.88%
3	净现值（NPV）税后	万元	3,106.41
4	净现值（NPV）税前	万元	3,214.09
5	静态回收期 税后	年	5.63
6	静态回收期 税前	年	5.63

序号	经济指标	单位	数值
7	动态回收期 税后	年	7.05
8	动态回收期 税前	年	7.05

## 二、项目风险及措施

### （一）市场风险

我国农产品流通渠道中批发市场是原有渠道和主渠道。但批发市场渠道也在不断变化发展，逐渐发展为向前延伸到产地，向后延伸到了零售市场。此外，还出现了其它流通渠道，诸如超市、物流配送中心、电子商务等，这些流通渠道的兴起和发展对批发市场的影响在逐步扩大。但是，农产品批发市场从中长期来看仍将是我国农产品流通的主要渠道，因此，本项目市场风险较小、基本可控。

### （二）政策风险

由于深圳海吉星国际农产品物流园项目是“菜篮子”工程，由国家政府部门进行政策扶持，因此该项目的推广和应用不可避免地受到有关政府部门的政策影响。政策的变化可能会对项目的进程以及预期收益产生不利影响。

公司将充分利用目前良好的政策环境，不断加快自身的发展速度，争取尽快做大做强；同时不断提升农产品批发市场经营管理水平，提高服务质量，进一步巩固公司在农产品批发市场行业的领先地位。