

目录

山东万泽优鲜供应链有限公司	1
济南临港项目	1
一、项目名称	1
二、项目单位简介	1
三、合作项目概述	1
1、建设规模及主要建设内容	1
2、项目优势	2
四、行业及财务分析	3
1、济南项目冷库市场分析	3
2、项目地区市场预测	4
3、财务预测	4
五、合作方式	4
六、联系方式	4
济南加州·通达国际冷链物流中心项目	5
一、项目名称	5
二、项目单位简介	5
四、行业及财务分析	7
五、基础设施配套与政策情况	8
中特冷冻食品智慧物流综合体	9
一、项目名称	9
二、项目单位介绍	9

三、项目概况	9
四、项目效益	10
五、项目定位	11
(一) 中粮背景的国际贸易业务及配套服务	11
(二) 国内一流的供应链枢纽功能	11
(三) 基于大数据的信息存储中心, 交互平台	11
(四) 基于可追溯的价值链安全保证中心	11
(五) 基于消费新趋势的 C 端营销体	11
(六) 基于运营效率的自动化作业平台	12
(七) 基于高效交易的展示体验平台	12
六、项目投资	12
(一) 总投资及分配	12
(二) 投资回报	12
七、合作方式	12
八、联系方式	13

山东万泽优鲜供应链有限公司

济南临港项目

一、项目名称

山东万泽优鲜供应链有限公司济南临港项目

二、项目单位简介

山东万泽优鲜供应链有限公司（简称：万泽优鲜）是山东万泽冷链股份有限公司（简称：万泽冷链）的子公司，成立时间为 2019 年 7 月 25 日，注册资本为 1 亿 1000 万元整。万泽优鲜是一家集医药食品商贸供应链、园区运营等功能为一体的现代化供应链服务提供商。万泽冷链与每日优鲜于 2019 年初签订项目合作协议。同年 7 月 25 日，共同出资成立万泽优鲜项目公司，主要负责该项目的开工建设、投资额度、投资强度、容积率及有关费用缴纳等工作。万泽优鲜作为该项目投资主体，开发位于济南市高新区临空经济区稼轩西路以西、温泉路以北的工业用地，计划投资 4.5 亿元，建设高标冷库用房、仓储用房、研发中心及办公等设施面积约 100000 平方米，建设规模最大、标准最高的冷链物流基础设施。

三、合作项目概述

1、建设规模及主要建设内容



该项目总占地面积为 72508 平方米（108.76 亩），地上容积率 1.89，建筑密度为 51.14%，绿化率为 11.62%，总建筑面积 82803.06 平方米，主要建设 A#配送车间 9747.43 平方米，B#冷库 12547.95 平方米，C#冷库 12547.95 平方米，D#冷库 19444.44 平方米，E#冷库 19444.44 平方米，F#冷库 8542.65 平方米，门卫房 104 平方米，地下消防水池 424.20 平方米，考虑公用工程配套、绿化及服务性设施，建设停车位 411 个，以满足运营需要。

2、项目优势

公司新建冷库为 3.5—4.0 代冷库，区别于传统冷库，是智慧性现代化冷库。运用新技术、新管理、新模式，实现数字化、网络化、智能化功能。立体货架、AGV(自动导引运输车)、无人叉车、货架穿梭车等现代化智能设施，有效提升仓内的操作效率，租赁价格 3.5-4.0 元/天/平方米。与济南乃至山东传统 2.0 代冷库相比较，具有明显竞争优势。

(1) **软件优势**：实现仓储管理智能化、数字化管理，有效解决传统冷库货物进出入库效率低下的问题，并且解决人为管理导致的货物丢失、出错率高等问题，从而降低整体成本。

(2) **硬件优势**：项目为 4.0 代新建高标冷库，区别目前的改造库房，在冷库保温、节能等方面优势明显。

(3) **专项优势**：万泽优鲜济南临港项目 4.0 代高标准库房主要服务于医药冷链客户、生鲜电商客户等高端冷链仓储客户，区别于传统冷链以小散乱的客户群体为主。

(4) **战略发展优势**：基于万泽冷链多年的业务探索，并且和每日优鲜的战略规划，围绕济南项目冷库这个核心，双方已经就供应链的上下延伸达成共识。

网络货运平台：通过网络货运平台，解决社会冷链车辆与仓储客户用车需求的匹配，通过社会冷链车辆在平台的管理、服务，为仓储客户提供良好的运输体验。

其他增值服务：提供园区冷库的货物装卸，货物托管，货物分拣，货物品控、检疫、质检、出口代办等服务，一站式满足客户需求服务。

四、行业及财务分析

1、济南项目冷库市场分析

济南市是全国 21 个物流节点城市之一，有发展物流业得天独厚的区位优势 and 条件。2019 年，全市社会物流总量达到 28000 亿元。济南盖世与维尔康在全国农批冷库二十强。根据不完全统计，济南

农批冷库占据冷库市场 60%以上的份额，第三方冷库份额占比不满 20%。

2、项目地区市场预测

济南项目建设主要为智慧性仓储库。仓储价格在 3.5-4 元/天/平方米。

3、财务预测

建成投产后销售收入 14,833.44 万元、利润 9,259.44 万元、所得税 2,314.86 万元。

五、合作方式

1、项目类别：新建。

2、合作方式：股权投资。公司释放 34%股份，按照公允价值进行股权评估，引入基金等财务投资人。资金需求量不低于 6800 万元，计划用于项目建设与设备采购等；5-7 年后按不低于 7%的年保底收益率由公司或公司现任股东回购。

3、项目实施周期：于 2021 年 12 月完成。

时间	金额（万元）	人员
一季度	11623.8687	200 人
二季度	12030	200 人
三季度	7200	200 人
四季度	4146.1313	100 人

六、联系方式

联系人：张颖

联系电话：13361063932

电子邮箱：zhangy@wanzecc.com

微信公众号：万泽冷链

济南加州·通达国际冷链物流中心项目

一、项目名称

济南加州·通达国际冷链物流中心项目

二、项目单位简介

济南加州通达国际冷链物流产业园有限公司为福建加州集团有限公司全资子公司，注册于 2019 年 12 月，注册地为济南市历城区董家街道，注册资金一亿元整。加州集团成立于 2003 年，业务涵盖智能化物流、房地产开发、资产运营、食品工贸、股权投资、生物科技等领域，目前已在福建、河南、山东、江苏、江西、湖北等地完成了市场布局，截止 2019 年底，集团公司总资产数百亿元，拥有员工 3000 多人。

加州集团为山东省福建总商会会长单位。目前有 20 余家驻鲁各地闽籍商会成为山东省福建总商会执行会长单位。商会发展十几年来，商会积极推动会员企业调结构、促转型，目前，会员企业广泛涉及地产矿产、现代金融、绿色能源、智慧物流、医养健康、文化旅游等行业，据不完全统计，山东省福建总商会会员企业在山东累计投资总额超 3000 亿元，利税达 300 多亿元，为山东地区创造数十万个就业岗位，已成为促进鲁闽两地经济发展的重要团体之一。



三、合作项目概述

济南加州·通达国际冷链物流中心项目总占地面积约 602 亩，规划建筑面积 93 万平方米，分两期开发：一期占地面积 202 亩，建筑面积约 26.3 万平方米；二期占地面积约 400 亩，建筑面积 66.7 万平方米。项目整体分为 4 个片区，旨在建设国际冷链集散中心、百万吨级冷库和综合联运中心，包括仓储物流、深加工等业态的全产业链项目。

项目一期涵盖 5 万平方米产品展示交易区、3 万平方米电商线下配送中心、6 座高标冷仓（30 万吨冷库量），预计 2021 年年底建成并投入使用。

项目二期、三期设计规划建设：出口国际贸易区、智能仓储区、智能集拼配送区、产业研发中心、会展交易中心等多功能片区，预计 2021 年全面开工建设。

项目运用先进的制冷工艺、高效的物流设施、节能的设计方案、方便实用的运作模式，致力于打造一个高端、高效、高质的冷链物

流服务平台,满足客户对储藏、装卸、物流配送的多样性需求。该项目将集成自动化物流装备、智慧供应链平台、智慧物流管理平台、园区数字孪生平台等于一体,使之成为智慧物流园区国际标杆项目。该项目填补了济南综合性智能冷链物流产业园的空白,是济南国际内陆港中央高端物流集聚区的桥头堡。

四、行业及财务分析

山东地处我国东部,属于沿海省份,在生态农业建设方面具有得天独厚的资源优势。作为经济强省和农业大省,山东是北方水果和粮食的主要生产基地,其农业总产值、农业增加值,蔬果、肉蛋奶、水产品的产量位居全国第一。通过对山东省主要农产品年产量的统计整理,结合各类产品冷链流通率的测算,预计未来几年,山东省农产品冷链物流需求量仍将保持 10%以上增速稳步提升,2020 年,全省农产品冷链物流需求量达到 3937 万吨,稳居全国第一。

项目择址济南新东站片区、高新北区、临港经济开发区核心要塞位置,位于济南国际内陆港片区中央高端物流商务集聚区的核心片区,基地北侧临近中欧班列董家货运站,西侧紧靠政务服务中心陆港大厦,交通便利,位置优越。项目以智慧物流、智慧仓储为主导产业,同时鼓励同行业,及产业链上下游配套企业集聚发展。该项目坚持科学的产业业态布局,引进借助物联网、大数据、区块链、人工智能发展的优质企业,引进冷链、生鲜、商超等优质企业。随着项目推进,将会有更多企业纳入意向合作范围。项目全面投产后

预计年交易总额达 1500 亿元，有效带动就业人员 6-8 万人；将实现集物流、信息、金融、商务、贸易为一体的现代智慧物流港。

五、基础设施配套与政策情况

该项目位于临港开发区高端物流产业园核心区域，附近水、电、暖、天然气、采暖、通讯等基础设施完善，道路通畅，四通八达，毗邻济南高铁新东站、中欧班列铁路货运场站、济南遥墙国际机场和小清河内陆水运航道，与周边的绕城高速、济青高速、市区路网和地铁等交通网络，共同形成完善的空运-高速-国道-省道-市道-铁路-内河-水路航运等多种运输方式联运网,其区域位置和交通优势无可比拟。园区实现了水、电、天然气、道路、通信、网络、供暖、排水、污水处理及地面平整的九通一平；生活配套设施完善，配备大型超市、商场，及银行网点。开发区以企业满意为工作标准，符合要求的入园企业在享受国家、省、市、历城区产业扶持政策的同时，开发区为企业提供“保姆式”的优质服务，推行“一站式”审批服务，为企业帮办代办各项手续。

六、联系方式

联系人：刘锴

联系电话：18553101243

电子邮箱：402432438@qq.com

公司网址：<http://www.jiazhougroup.com/>

项目微信公众号：济南加州通达国际冷链物流中心

中特冷冻食品智慧物流综合体

一、项目名称

山东中特食品科技有限公司冷冻食品智慧物流园综合体（中粮业务）。

二、项目单位介绍

山东中特食品科技有限公司（下称“中特食品”）是济南金融控股集团有限公司旗下的大型食品企业，公司成立于 2016 年，以食品研发、深加工为基础，以市场渠道深度拓展为核心，是集研发、生产、大宗贸易、冷链运输、线上零售、餐饮等业务为一体的现代食品工业企业。中特食品总部位于山东省济南市，以集团总部为运营管理主体，下设牛羊肉深加工示范生产基地——枣庄臻冠食品科技有限公司，自有品牌互联网营销公司——华泰嘉创网络科技有限公司，以及餐饮公司——山东嘉膳餐饮管理有限公司等三个子公司。中特食品是高端牛羊肉食品龙头企业，主营业务涵盖牛羊肉食品深加工、高端火锅餐饮、线上零售及大宗牛羊肉国际贸易。

三、项目概况

冷冻食品智慧物流园综合体项目（以下简称“综合体”）由中特食品与济南经济开发区合作开发，项目位于济南经济开发区持有的济西商贸物流园 C/D/E 地块，地块位于长清区济南经济开发区经十西路以西，平安快速路以南，总占地面积 203.89 亩。

综合体以中特食品牛羊肉食品业务及中粮集团我买网冷冻食品业务为基础，在充分整合中粮我买网旗下国际采供业务、健康厨房

产品业务、线上 B2B 业务及大宗团购业务等板块的基础上，把山东省优质的农牧业资源、涉农科技资源与中粮品牌及中粮市场影响力相结合，通过山东中特的具体运营，打造出中国集仓储、物流、食品检测、大宗批发、线上营销、大数据服务及国际贸易服务等功能为一体，最具国际水准，面向未来的冻鲜食品智慧物流运营综合体。

综合体建成后，可以形成的产能及规模：冷冻鲜存储量 40 万吨，日货物吞吐流转量 1 万吨，传统批发商户入驻 2000 户，工厂形象直营店入驻 500 家，日展示陈列商品数 10 万种，日检验检疫能力 3000 品次，日线上营销推广不低于 100 场次，线上 2C 日销售综合收入不低于 300 万元，综合体年度销售总额不低于 500 亿元。

四、项目效益

（一）综合体将全面带动中特食品科技的业务发展，对中特品牌、渠道、运营体系建设及全方位竞争优势形成意义重大。

（二）综合体及综合体的独特商业模式将极大推动山东农牧业产业化、现代化，进一步释放山东农业的强大势能。

（三）在综合体建设及运营过程中将大大解决就业问题，综合体用工将超过 2000 人，合作商户用工超过 2 万人，第三方相关商业服务业从业人员超过 5 万人。

（四）综合体将迅速形成总收入超过 500 亿元的商业集合体，500 亿元基础交易产生的税收将有效助力经济社会的发展。

（五）综合体构建的全链条管理评价系统将彻底解决食品安全问题，促进食品安全管理体系的跨越式发展。

（六）综合体新模式将大量导入数字技术、自动化技术等前沿技术，对农牧业及涉农商业现代化具备强大的技术引领作用。

五、项目定位

（一）中粮背景的国际贸易业务及配套服务

综合体承接中粮国际采供资源与能力，逐步形成中粮冷冻食品专属的清关中心，将中粮冷冻食品业务聚焦于综合体，形成虹吸效应，整合更丰富的冷冻食品供应链上下游资源。

（二）国内一流的供应链枢纽功能

把综合体打造成集储藏、运输、检验溯源、销售及传播等功能为一体的供应链枢纽。

（三）基于大数据的信息存储中心，交互平台

综合体新模式下本身就是一个信息库，从全球资源的信息采集、交易过程的追踪、货物流动过程的记录、食品安全管理的全消费过程追溯等，到消费市场的消费类数据采集及分析，全程进行全系统的有效记录与分析，为综合体精确运营提供准确数据依据的同时，极大促进供应链数字化。

（四）基于可追溯的价值链安全保证中心

综合体模式通过设置专门的检疫、检验中心，购置先进设备、配置专业人才进行食品安全的全体系管理，形成可追溯和全过程、全体系记录的食安中心，树立冷批市场的新标杆。

（五）基于消费新趋势的C端营销体

综合体从现实和虚拟两个方面创造 C 端营销需要的基础条件。满足价值链成员或客户的需求，尤其是来自国际的价值链成员。

（六）基于运营效率的自动化作业平台

济南综合体将充分考虑未来科技因素，进行前瞻性布局，将能实现的立即实现，待实现的留下未来导入的端口。

（七）基于高效交易的展示体验平台

新的综合体模式，将线下实物展示和线上虚拟展示相结合，线下除了传统展示模式外，还设置了专业的展厅，对综合体内产品进行系统、全面的展示，配置专业展览类人员进行管理；同时，开展线上展示虚拟体验模块，满足远程展示体验、随机展示体验的需求。

六、项目投资

（一）总投资及分配

项目计划总投资约 23.45 亿元，由中特食品负责项目发起并运营，控股股东济南金控集团协助扶持，共同完成项目投资及建设运营。

（二）投资回报

项目建成后，冷库出租、自持商业摊位出租业、自持商务物业出租、食品检测、2C 业务服务费及其他商业服务类业务等合计年收入可达 8.2 亿元（预计）。预计年度成本及费用不超过 4 亿元，年度净利润超过 4 亿元，项目投入使用后 6 年内可收回投资成本。

七、合作方式

项目由济南经济开发区和山东中特食品为代表的投资方共同投资建设。济南经济开发区以土地出资形式参与投资，由济南金融控股集团发起设立项目专项投资基金投资建设。项目基金由济南金控集团、济南财投、山东中特及项目建设方共同出资设立。项目建成后，由山东中特食品有限公司与中粮旗下业务公司深度合作运营，现面向社会招纳贸易企业入驻。

八、联系方式

联系人：郭偎江

联系电话：15053148888

电子邮箱：guoweijiang8330@163.com