

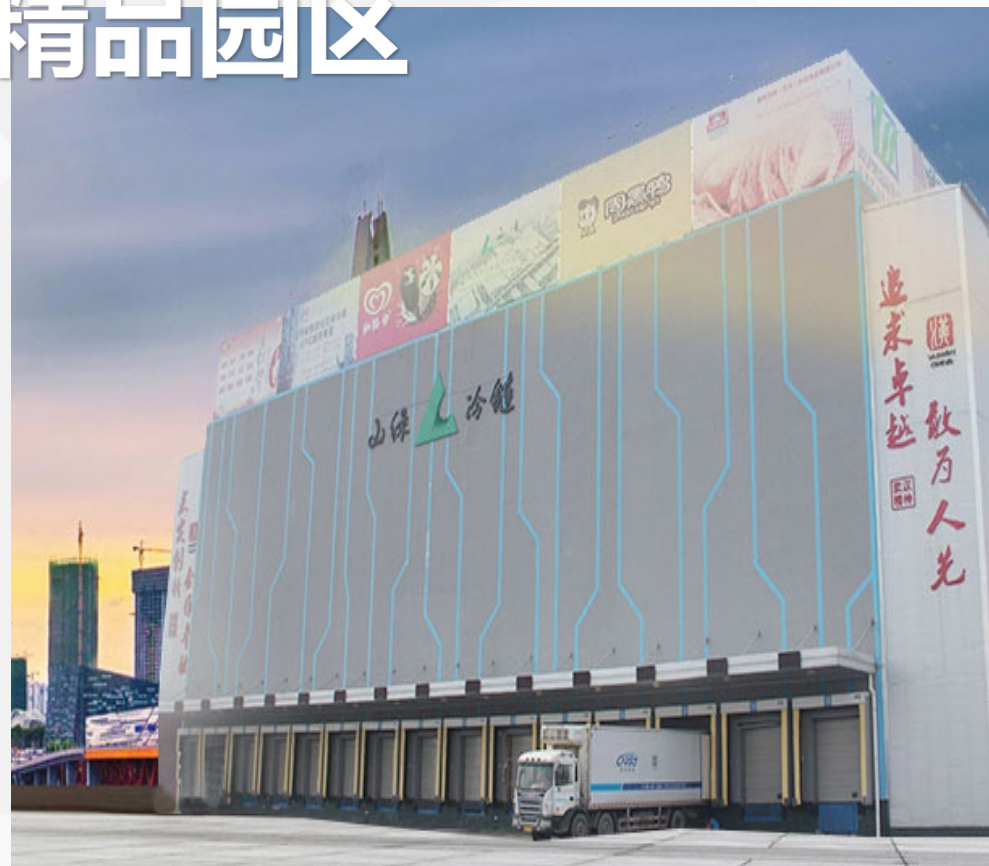


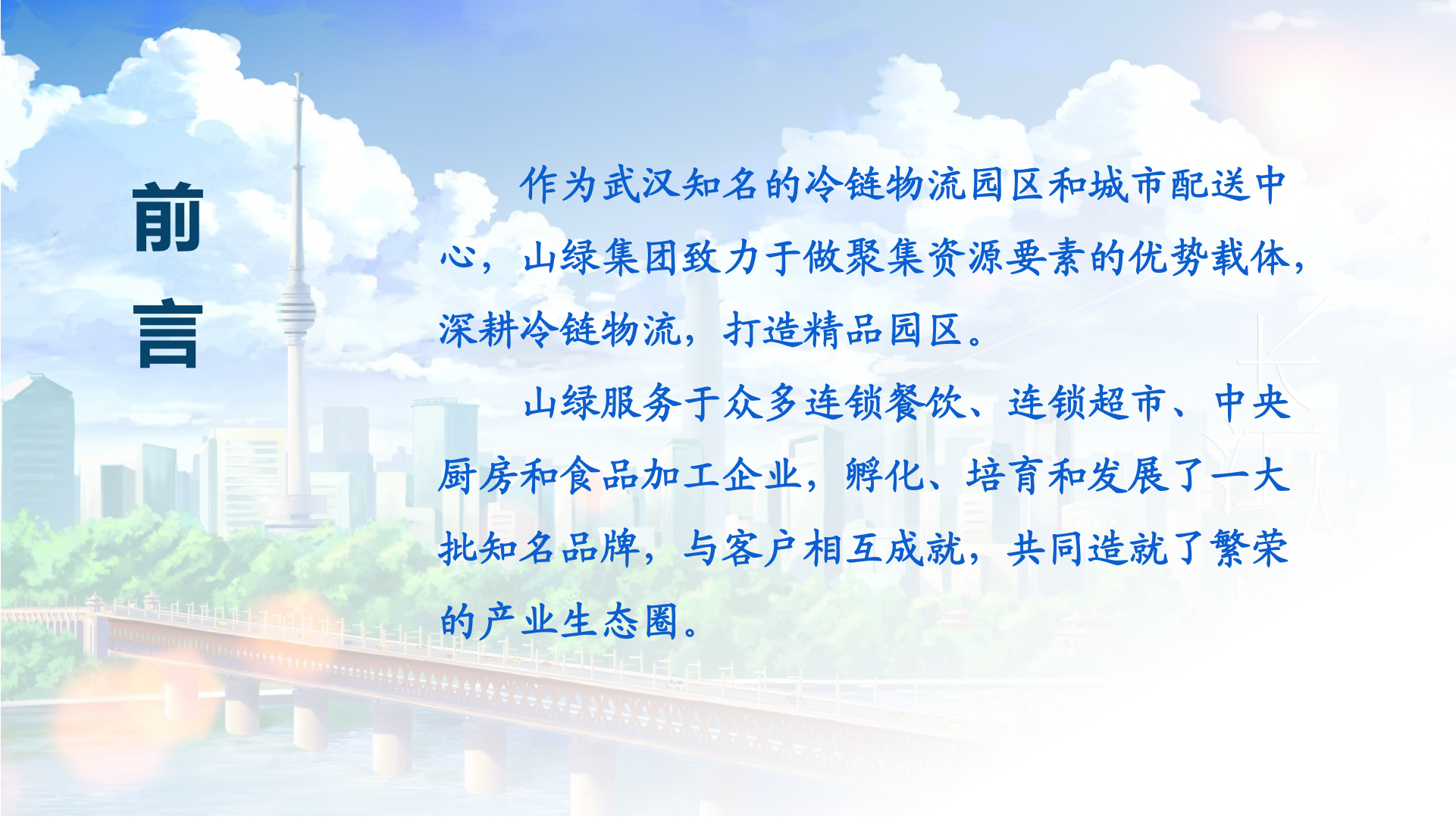
深耕冷链物流 打造精品园区

山绿农产品集团股份有限公司董事长

孟宪良

2021 年 4 月



The background is a stylized illustration of a city skyline. In the foreground, a bridge with multiple arches spans a body of water. Behind the bridge, there are green trees and a city skyline. A prominent tower with a spherical observation deck is visible on the left side of the skyline. The sky is blue with white clouds, and a bright sun is shining from the upper right corner, creating a lens flare effect.

前言

作为武汉知名的冷链物流园区和城市配送中心，山绿集团致力于做聚集资源要素的优势载体，深耕冷链物流，打造精品园区。

山绿服务于众多连锁餐饮、连锁超市、中央厨房和食品加工企业，孵化、培育和发展了一大批知名品牌，与客户相互成就，共同造就了繁荣的产业生态圈。

目录

CONTENTS



1、武汉冷链市场的基本情况



2、做法与经验



3、发展与规划



武汉冷链市场现状与趋势

1



武汉经济社会发展现状

国家中心城市



2019年，地区生产总值
16223.21亿元，领跑中部

长江经济带特大城市



2019年，武汉市常住人口1121万人，位居中部省会城市第一

中部最大的商贸消费市场



2019年，社会消费品零售总额7449.64亿元，人均消费支出30863元



武汉区位优势

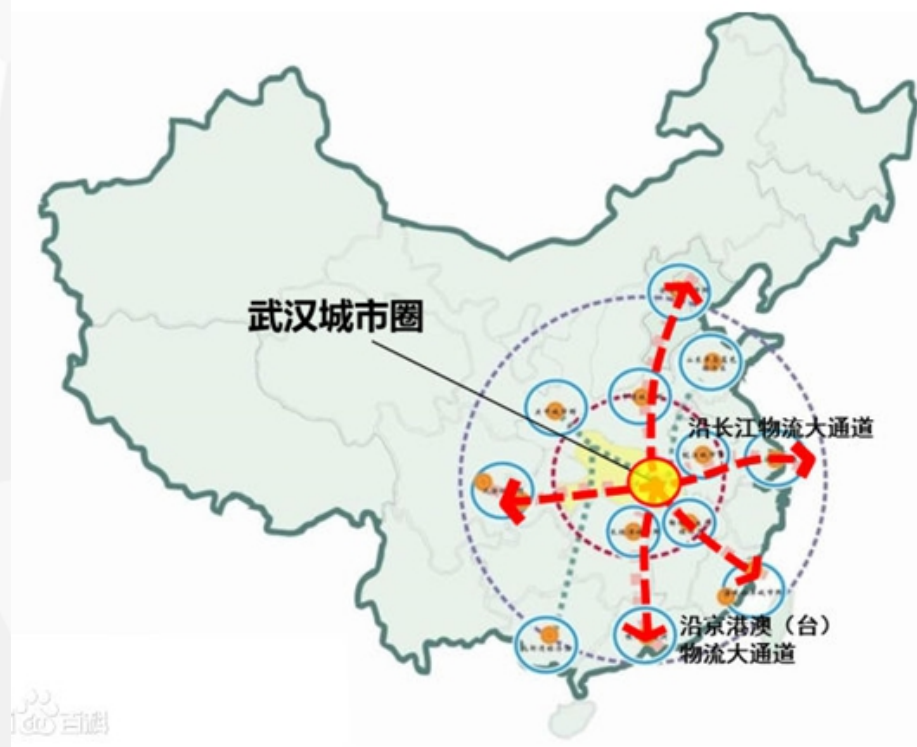


- 武汉在全国占据交通枢纽地位，是名副其实的**全国中心城市**。
- 武汉城市圈，以武汉为圆心，覆盖黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、潜江、天门等周边8个大中型城市，集中了全省一半以上的人口、六成以上的GDP总量，是中国中部最大的城市组团。



武汉区位优势

武汉城市“圈环枢”交通辐射图



武汉构建12个方向高铁网





武汉冷链市场现状

- A 市场配套型冷库：白沙洲冷库、肉联冷库
- B 城市配送型冷库：全日、飞鸟
- C 储存储备型冷库：中食冷库
- D 高频周转电商冷库：九曳、顺丰冷运
- E 区域集散中心综合型冷库：山绿冷库

2019年，武汉市农产品物流总额突破600亿元，拥有冷链物流企业109家，其中，成规模的冷库（1000吨以上）约60家，总容量约200万吨。



武汉冷链市场现状——冷库分布



武汉地区，成规模的冷库（1000吨以上），
总数约60家，总容量约200万吨。

- 东西湖区：山绿冷库、招商美冷冷库、盈石冷库、顺丰冷运、源香冷库、全日冷库、供销农资冷库、九曳供应链冷库、绿色田园、飞鸟冷库、中冷冷库
- 洪山区：白沙洲冷库
- 黄陂区：四季丰华冷库、广地冷库
- 江夏区：隆晟腾瑞（梁子湖）、中百物流冷库
- 蔡甸区：世林福幸
- 汉南区：中食冷库、宇培冷库
- 江岸区：肉联冷链
- 葛店： 武汉万吨·华中冷链港



武汉冷链市场发展趋势



行业竞争越来越激烈

- 全国知名冷链企业在武汉加速布点
- 武汉本地企业加速对外扩张
- 区域物流网络加速构筑



武汉冷链市场发展趋势



供应链功能越来越多样

- 冷库+生产企业
- 冷库+销售企业
- 冷库+运输企业
- 冷库+供应链管理



武汉冷链市场发展趋势



行业集中趋势越来越明显

——冷链物流行业20年发展依旧小、散、乱，前100强企业市场份额不足10%；伴随资本的青睐和互联网驱动，未来3-5年行业集中加速，最终形成寡头企业



武汉冷链市场发展趋势

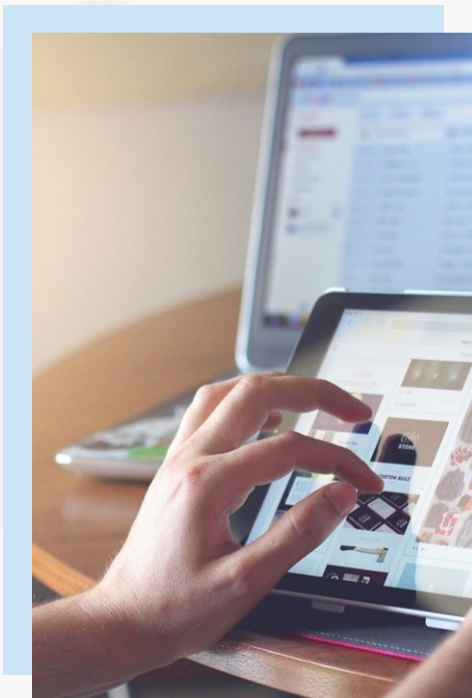


新技术的应用越来越广泛

- 冷库建筑技术提升
- 制冷技术提升
- 智能化操作系统应用更加广泛



武汉冷链市场现状——面临的困难和问题



布局分散

各自为政，缺乏协同合作

大而不强

缺乏高端龙头企业引领

发展粗放

快钱注水，低价竞争

疫情影响

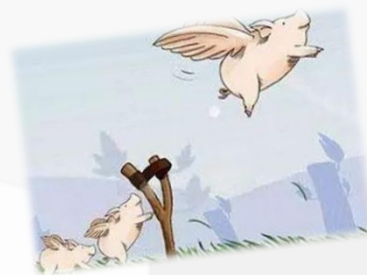
防疫要求严格，压力巨大



冷链市场的发展趋势——风口浪尖上的行业

风口：1.国家在战略层面高度重视，政策密集出台
2.居民消费升级，冷链市场空间广阔

——借风发展前景可期



浪尖：1.市场资本竞相追逐，陷入无序竞争
2.防疫趋势日益严峻，风险无处不在

——稍有不慎落后市场



山绿的做法与经验





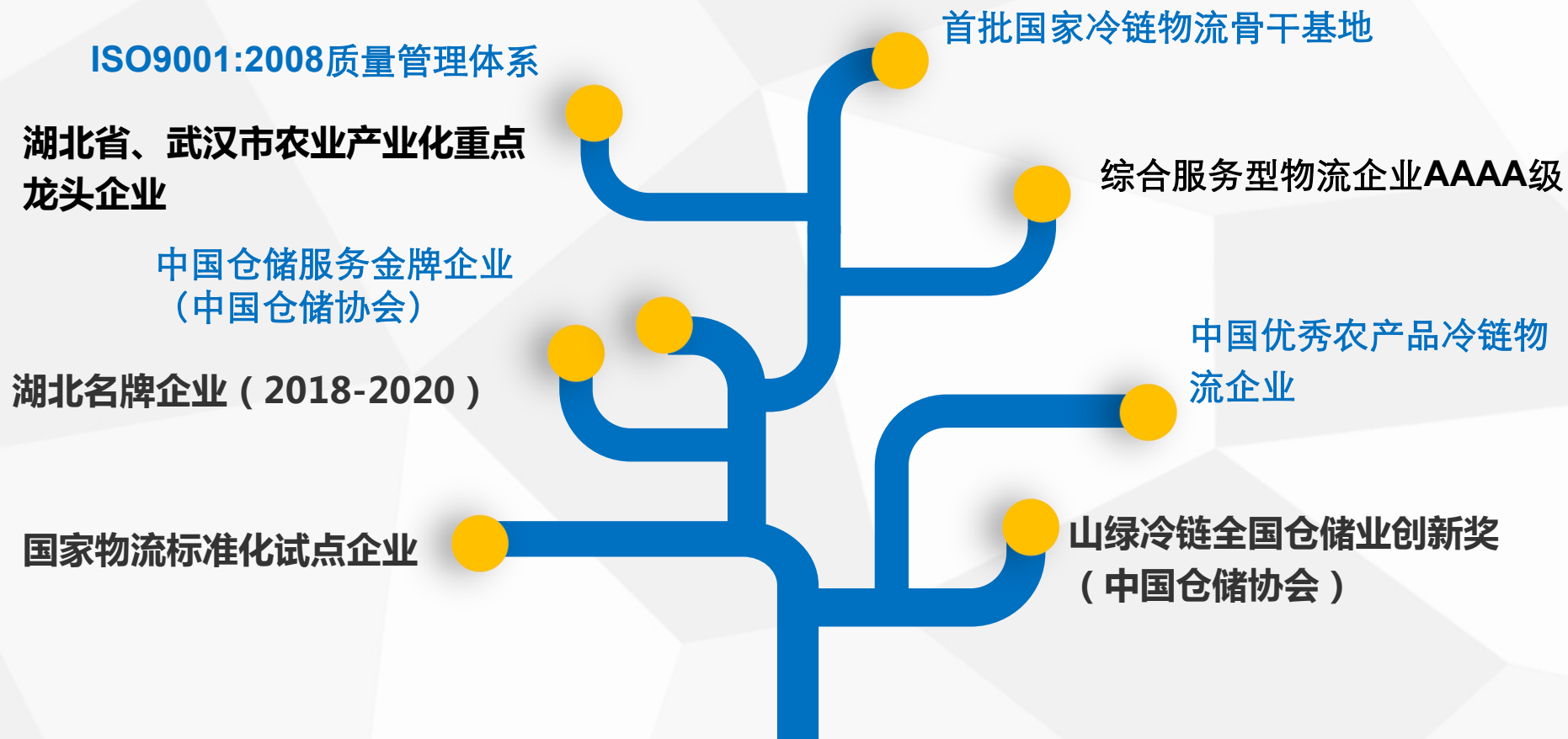
公司简介

山绿农产品集团股份有限公司成立于2005年，为武汉市供销社全资企业。是一家集商品冷储、流通加工、装卸搬运、干线运输、城市配送、检验检测、供应链管理咨询和后勤配套服务于一体的集团公司。是全国供销系统内首屈一指的综合性和农产品冷链物流园区运营商、湖北省及武汉市农业产业化重点龙头企业，也是湖北省首家冷链物流标准化试点企业。





企业殊荣





品牌客户



公司成立至今，已有国际国内连锁餐饮品牌、知名农产品经销商以及食品加工企业等百余家客户在园区入驻。

百胜、夏晖华中物流中心入驻园区已达十年之久。

2018年4月，盒马鲜生正式入驻山绿园区。

2019年10月，美国金州食品有限公司武汉工厂项目落地山绿园区。



突出平台提升，合理规划项目建设

山绿成立之初，进行了精准定位，十余年始终聚焦于食品农产品加工和冷链市场，心无旁骛为“连锁餐饮、连锁超市和中央厨房类客户”提供专业服务，按照“一次规划、分步实施和滚动发展”的原则，高起点、高标准、高质量推进基础设施平台建设。





突出平台提升，合理规划项目建设

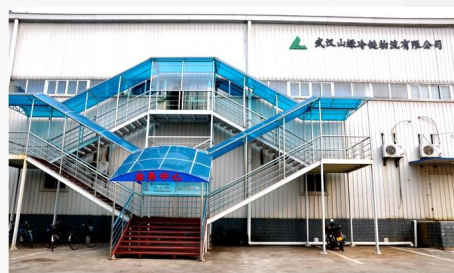
项目	类型	功能	目标客户	完工时间	投资（万元）
工业园车间	土建库	中央厨房	品牌连锁餐饮企业	2004年5月	15000
1号、2号冷库	装配库	中频物流周转冷库	B2B类中央厨房、连锁餐饮、快销品牌配送中心	2006年8月	8000
3号干仓	装配库	配套普仓	入驻园区内品牌客户	2011年7月	2322
4号自动化库	立体库	密集储存冷库、产品屯集冷库	周边生产企业、园区内需批量屯集货物的客户	2016年10月	15000



突出平台提升，合理规划项目建设



高架立体冷藏库



高架立体冷冻库



全自动立体库

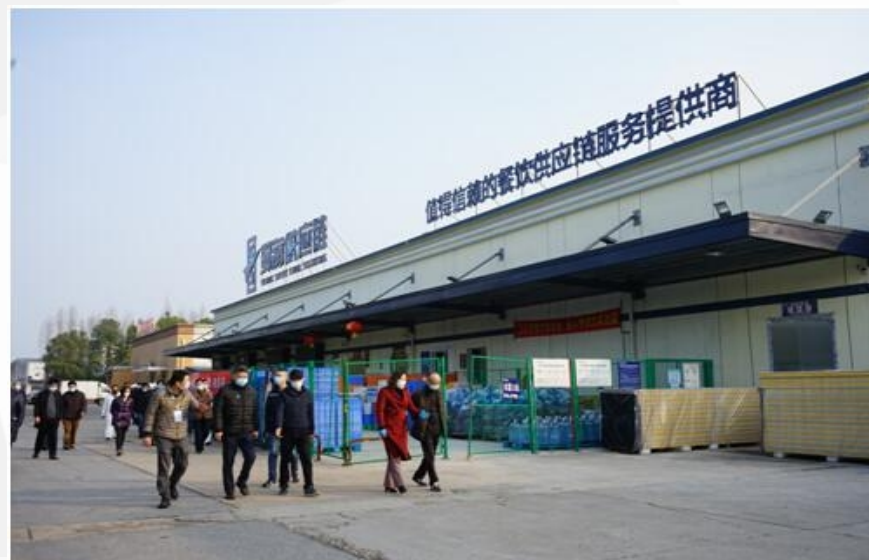


常温库

按照国际标准建设的净空9米
10000m²的高架立体冷冻1#库；
10000m²的高架立体冷藏2#库；
13000m²的高架立体常温3#库；
全自动智能低温4#冷库；



突出平台提升，合理规划项目建设



按照国际标准建设的18000m²农产品恒温加工车间、7823m²配套6#农产品加工用房一栋；规划存量土地建设中央大厨房综合体等冷链增值服务作业区，拟前期建设40亩央厨综合体一期工程。



突出平台提升，合理规划项目建设



- 已建成4300m²办公大楼，7200m²宿舍（招待所）、900m²食堂，
- 可提供召开220人会议、近千人同时住宿、300人同时进餐等配套服务。
- 建有配套的物流经营场地及配套设施，30000m²专用停车场，20000m²临时停车场。
- 冷链物流基地综合配套区提供全年无休、24小时后勤配套服务。



突出功能提升，全面优化服务体系——提供一体化服务





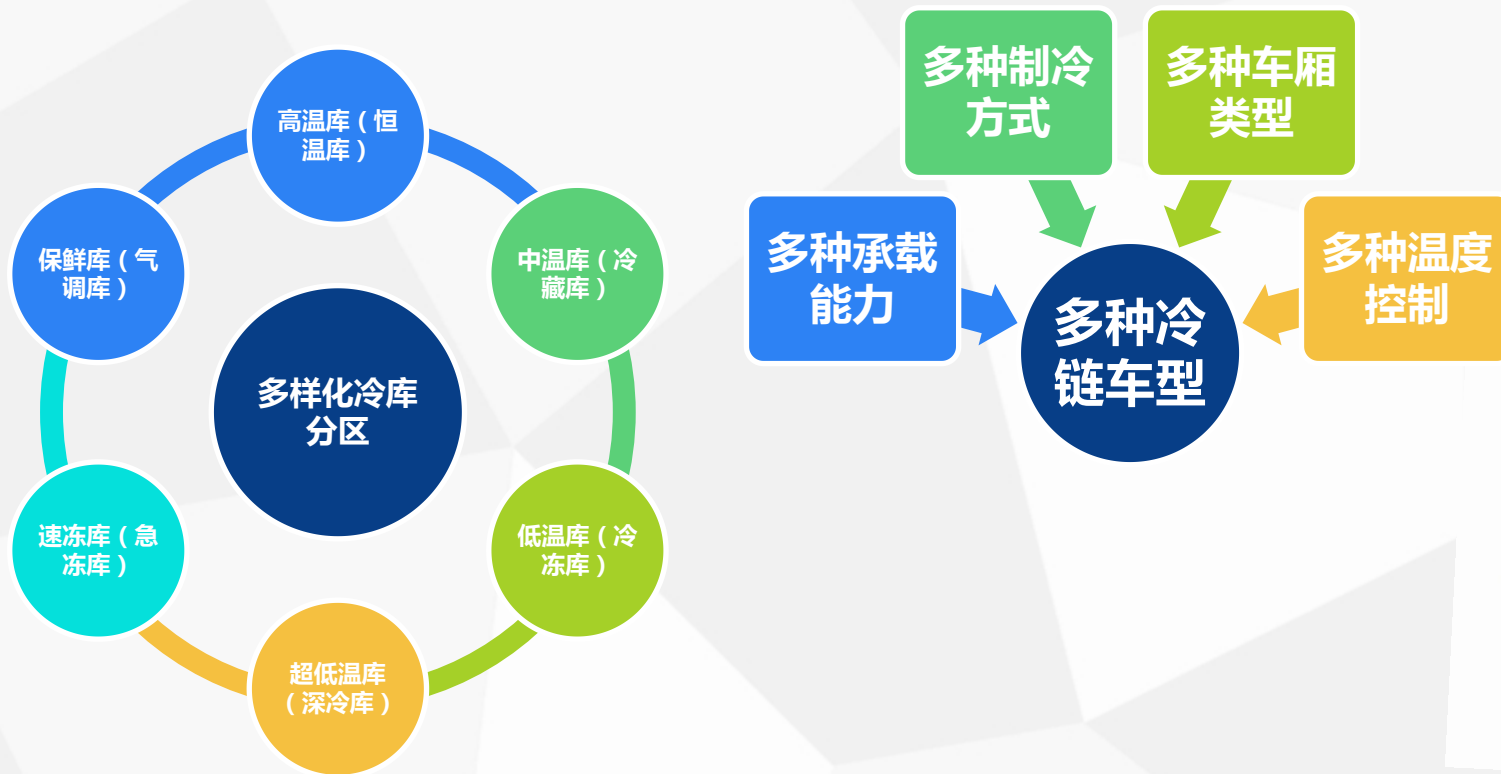
突出功能提升，全面优化服务体系——提供智能化服务



- 加大对信息化、机械化和智能化的投入力度来降本增效；
- 推广“托盘、货架、叉车、WMS信息系统”四位一体操作模式，规范作业流程；
- 完善“装卸堆码、EDI数据接口、带托运输、托盘循环公用”等标准；
- 打通供应链上下游流转环节。倡导管家式服务，让园区客户放心省心。



突出功能提升，全面优化服务体系——提供定制化服务



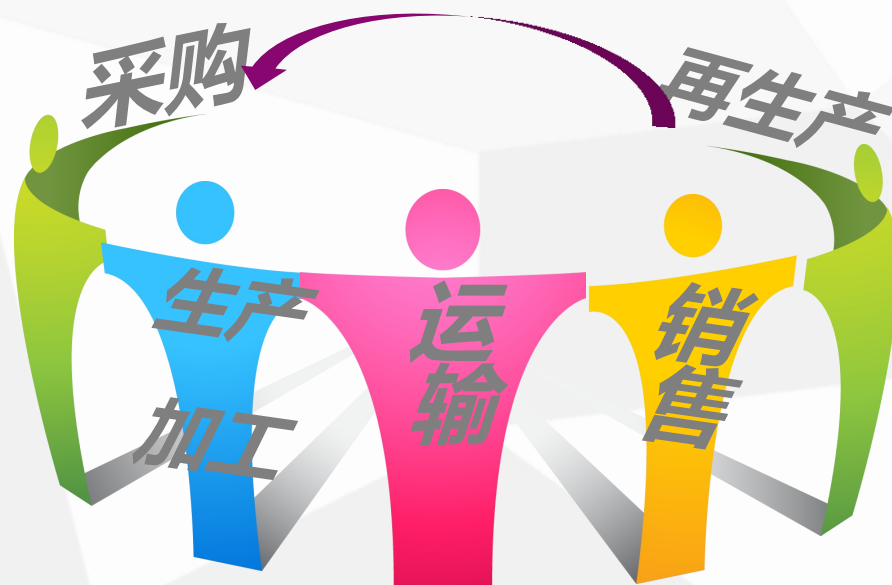


突出产业提升，重点发展生态经济

山绿园区在招商引资中就注重发展生态经济，强调以“通过园区资源共享来促进内循环”，有效降低客户运营成本10%以上。

在园区内，生产、加工、流通各企业之间互为供应商，互为客户，最大限度的利用生产要素、最大限度的节约采购和生产成本、最大限度的缩短运输距离、最大限度的降低库存费用、最大限度的共享销售渠道。

即使在疫情封城最艰难的时刻，山绿园区依然有效的保障了企业的采购、生产加工、运输、销售，为企业带来巨大的经济利益。





突出产业提升，重点发展生态经济——精准招商



山绿集团注重食品产业链链主企业的招商引进，发挥他们的带动作用。

通过精准招商，我们扩充了以金鲜、蜀海为代表的生产链、以夏晖为代表的物流链，以百胜、盒马为代表的终端消费链，有效形成园区产业聚集的格局。



突出产业提升，重点发展生态经济——放水养鱼



山绿集团以良好的基础设施、优质的服务和合理的价格引进客户，为客户提供生产发展所需的基本资源：如生产资料、仓库配套、运输配送、市场销售、办公场所、必要的金融支持、完备的后勤服务，以及引进其上下游企业帮助其简化交易流程、节约交易成本，帮助企业做大做强，从而形成共同发展的良性局面。

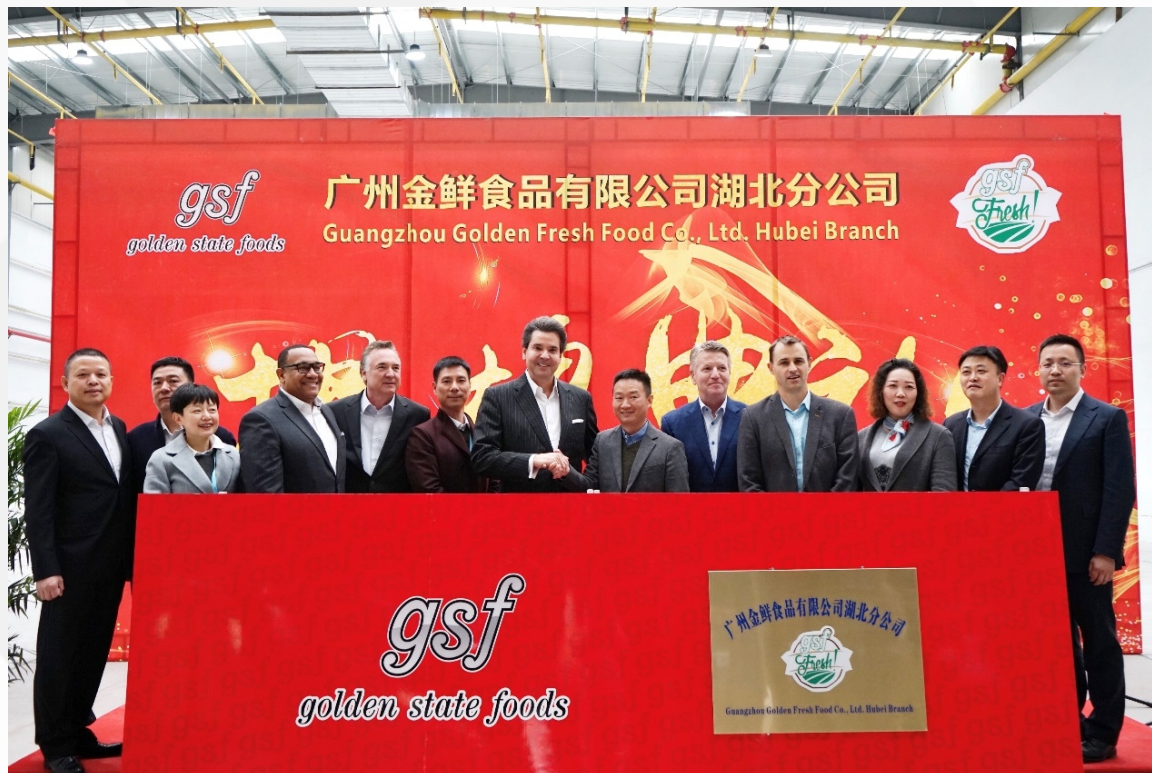


突出产业提升，重点发展生态经济——融合发展



广州金鲜食品有限公司隶属于美国 GoldenStateFoods 集团，是一家专业生产加工新鲜蔬菜和水果的公司，是快速餐饮服务业最大的多元供应商之一。

2019年，金鲜入驻山绿园区，成为园区客户百胜与夏晖最大的农产品供应商。山绿园区向实现客户全产业链覆盖的目标迈出的重要一步。





突出环境提升，着力构建和谐园区



新冠疫情期间，山绿集团
做到了“不关门、不停产、不断供”

- 组建“武汉供销生活物资应急储备中心”，联合农村电商供销集市、沃尔玛、盒马鲜生、蜀海等客户，累计供应生活物资累计2万吨，配送覆盖面达368个门店和501个社区。
- 组织园区企业累计向全省30家定点医院、养老院、社区发送价值1550万元的捐赠物资。
- 为防疫机构紧急抢运通讯器材2.75万台，向全省17个地州市电信网点调运防疫物资：口罩136万片、酒精等消毒液6万瓶、其他物资61万件。
- 支持武汉电信运输光电保障类设备1267吨。



突出环境提升，着力构建和谐园区

中央指导组成员、
国家发改委副主任连维良
一行至山绿集团调研指导



获批湖北省防疫重点保障（物流和生活物资类）企业



突出环境提升，着力构建和谐园区



湖北省副省长赵海山
一行至山绿集团考察指导
保供工作

获批湖北省防疫重点保障（物流和生活物资类）企业



突出环境提升，着力构建和谐园区

湖北省供销社
副主任杨杰
一行调研指导山绿集团
防疫保供稳价工作



获批湖北省防疫重点保障（物流和生活物资类）企业



突出环境提升，着力构建和谐园区



真诚服务获得客户赞誉



突出环境提升，着力构建和谐园区

安全可靠的制
冷技术：CO₂
制冷，无毒无
害。

01

02

独立的安全部
门：时刻紧盯
安全生产。

专业的设备动力
团队：第一时间
解决技术问题。

03

04

诚信的企业品
质：供销社的
龙头企业。





未来发展规划

3



紧跟城市发展步伐

2021年2月，武汉市委市政府提出，加快打造“五个中心”，建设现代化大武汉。

- 聚焦高质量发展，加快打造全国经济中心
- 聚焦创新第一动力，加快打造国家科技创新中心
- 聚焦畅通双循环，加快打造国家商贸物流中心
- 聚焦开放功能提升，加快打造国际交往中心
- 聚焦服务实体经济，加快打造区域金融中心



未来发展与规划——企业发展目标

我们的目标：

坚持“资源共享、渠道互补、共谋发展”的战略，立足价值创造和专业服务，目标成为全国一流的冷链物流基础设施提供商和食品供应链整体服务方案解决商，成为华中地区加工能力最突出的物流园区，物流功能最完善的加工园区。



功能定位

做加工能力最突出的物流园区，做物流功能最完善的加工园区

发挥国家骨干冷链物流基地作用，打造华中地区智慧温控物流精品园区，成为区域最具竞争力的供应链服务提供商和市供销社为农服务的标杆企业。

冷链
储存
加工

物流
配送

企业总部经济（综
合服务商务大厦、
写字楼）

电子商务



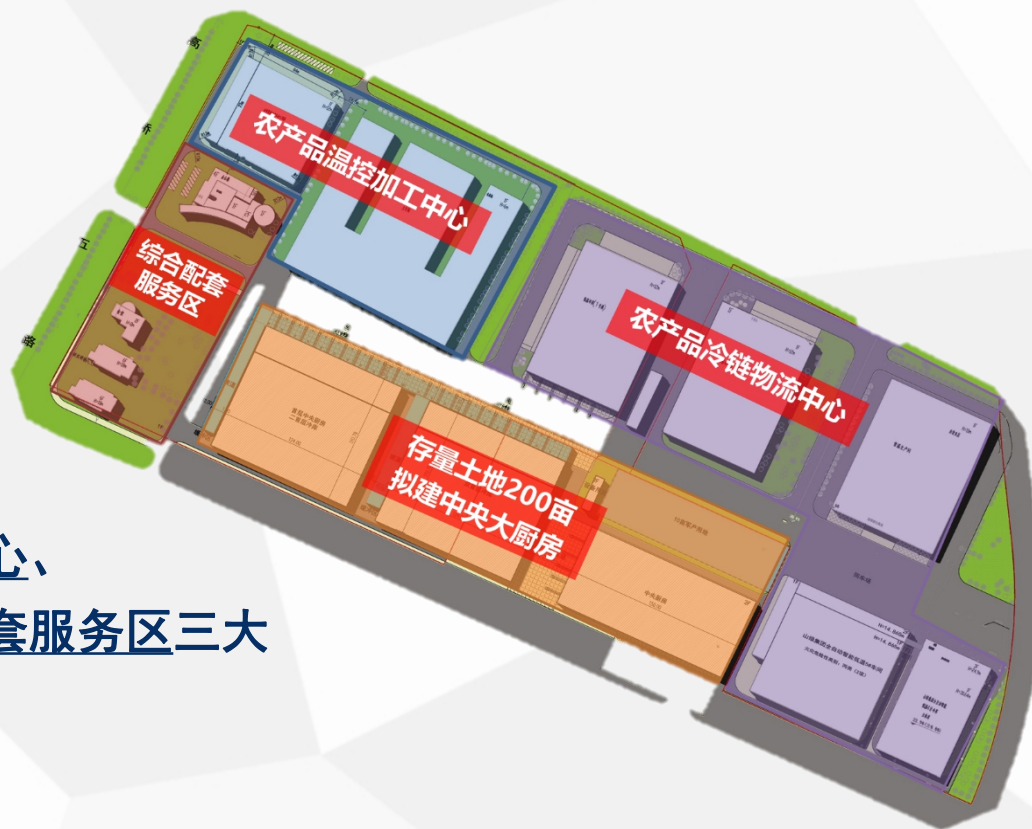
功能布局

山绿农产品冷链物流基地
占地规模500亩；

现已建成运营300余亩；

待开发存量土地约200亩；

基地主要分为农产品冷链物流中心、
农产品温控加工中心以及综合配套服务区三大
功能区。





未来发展与规划——企业未来三年目标

- 园区冷链仓储面积由10万提升到20 万平方米；
- 资产规模由9亿提升到25 亿元；
- 年总营业收入由1.5 亿提升到4.6 亿元；
- 年货物吞吐量由100万吨扩大到200万吨；
- 发挥“统仓共配”的规模效应，客户综合物流成本降低10%以下。



未来发展与规划—创建武汉市国家骨干冷链物流基地

在市政府的支持下，山绿将全面整合冷链物流资源，利用既有存量资源，围绕消费升级、食品安全、保障重要农产品有效供给的总体要求，打造安全可靠的冷链物流精品园区和提供专业的食品供应链服务平台。



武汉市人民政府办公厅公文处理笺(A类)

来文单位	市发展改革委	来文字号	武发改财贸〔2020〕70号
密 级		紧急程度	
收文日期	2020年03月22日	收文编号	文电字〔2020〕第666号
公文标题	市发展改革委关于组织申报国家骨干冷链物流基地的请示		

处理意见:

拟转请综合一处办理。

文电处：柳杨林 蔡慧琴 2020年03月22日 11:31

同意文电处拟办意见。

厅分管领导：李波 2020年03月22日 14:59

国家发改委开展首批国家骨干冷链物流基地建设，市发改委会同市商务局、市交通局、市物流协会对我市冷链物流企业进行了摸底筛选，结合国家骨干冷链物流基地申报条件，市商务局推进山绿农产品集团股份有限公司、武汉中百物流配送公司申报，市交通局、市物流协会推荐山绿农产品集团股份有限公司申报。

综合推荐意见，市发改委会同市商务局、市交通局、市物流协会共同编制申报材料，编制费用由市供销社承担；2. 申报材料组织相关部门和专家评审修改后，由市发改委会同市供销社、市交通局、市物流协会共同编制申报材料并上报国家发改委；3. 申报材料组织相关部门和专家评审修改后，由市发改委会同市供销社、市交通局、市物流协会共同编制申报材料并上报国家发改委。

建议同意市发改委会同市供销社、市交通局、市物流协会共同编制申报材料并上报国家发改委，请市供销社负责抓紧组织编制申报材料并上报国家发改委。

呈请市领导同志批示。

综合一处：曹建 梁华杰 2020年03月23日 8:38

拟同意，呈请市领导同志批示。

综合一处：曹建 梁华杰 2020年03月23日

拟同意，请发改委会同市供销社、市交通局、市物流协会共同编制申报材料并上报国家发改委。

胡亚波 2020年03月23日

备注：请于 月 日之前将意见反馈给 处（联系电话： ），并注明收文编号。

先 2020年3月23日



未来发展与规划—创建武汉市国家骨干冷链物流基地





未来发展与规划——三大项目建设

项目	类型	功能	目标客户	完工时间	投资 (万元)
5号智能化 仓配 可调温冷库	装配库	高频流通周转库	B2C类电商区配中心 B2B大型连锁超市、 连锁餐饮统仓共配中 心	2021年4月	18000
中央厨房 1-3期	综合体	建设中央厨房综合体， 立足生鲜食品加工，面 向专业餐饮市场提供供 应链服务	品牌连锁餐饮企业	2022年- 2024年	65090
智慧化园区管 理系统项目	信息化	建立集信息发布、车辆 跟踪、货物查询、交易 等功能于一体的冷链资 源信息共享和交易平台	所有客户	2023年10月	3000



THANK YOU FOR YOUR ATTENTION!
