



河北某物流仓储中心项目 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、项目基本情况

1、项目名称

河北某现代智慧医药物流仓储项目

2、项目建设地点

3、项目承建单位（发展商）

4、项目投资商

5、项目建设内容与规模

本项目用地面积约***亩，总建筑面积***平方米。建设内容主要划分为：仓储作业和物流配送区、医药交易和商务洽谈配套两大功能分区；中心集药品和医疗器械交易、储存、检验、养护、分拣、配送、运输、商务洽谈、数据交换、电子商务、宾馆餐饮等综合服务功能为一体，是以政府为主导、药监为主管，医药为专营，厂商为主体，集第三方物流、商品批发与冷链物流配送等主营业务为一体的现代化大型医药物流园区。

同时，本项目将以物联网技术和区块链技术为支撑，积极整合供应链上下游各环节资源，促进“物流、信息流、资金流”三流融合，建立多元协同的医药供应链体系。持续在医药物流拆零技术、冷链箱周转体系、物流全程可视化信息系统、客户查询和服务系统等方面优化升级，打造信息化智慧供应链。

图表 1：项目建设规模一览表

序号	项 目	单 位	数 据	备 注
1	项目占地面积	亩		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	仓储作业和物流配送区	平方米		
2.2	医药交易和商务洽谈配套区	平方米		
5	容积率			
6	绿化率	%		

6、项目建设周期

本项目一期建设周期为 3 年。

二、项目结论

1、项目投资结构及资金来源

本项目总投资***万元，其中建设投资***万元，铺底流动资金***万元。所需资金全部由企业自筹。

建设投资包括建筑工程费用***万元，设备购置费为***万元，安装工程费***万元，预备费***万元，工程建设其他费用预备费用***万元。

图表 2：项目总投资估算表

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	铺底流动资金		
3	总计		

2、项目投资效益情况

(1) 经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，动态投资回收期为***年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，动态投资回收期为***年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 12%，说明该项目的

动态收益是可行的。

图表 3：项目经济指标汇总表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
2.1	管理人员	人		
2.2	销售及其他人员	人		
2.3	工人	人		
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力	万元		
6.1	水	万元		
6.2	电	万元		
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	毛利润	万元		
8.2	年利润总额	万元		
8.3	净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.3	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		
12	营运效率			

序号	指标名称	单位	指标	备注
12.1	销售费用/营业收入	%		
12.2	管理费用/营业收入	%		
12.4	所得税/利润总额	%		
13	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
14	投资回收期			
14.1	静态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
14.2	动态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
15	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
16	投资利润率	%		
17	投资利税率	%		
18	盈亏平衡点	%		

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

（2）社会效益

项目辐射河北省地区，能够提升企业医药销售和物流服务，提高企业物流管理效率，有望形成具有强大吸引力的医药物流产业引擎。项目的实施对当地经济发展、关联产业发展以及社会就业等均有积极的影响，社会效益显著。

再者，项目符合国家物流产业政策，符合廊坊市市委、市政府打造成“京津冀现代物流中心”的战略方针，得到了各级政府、各相关部门的支持。同时，该项目的建设加快了京津冀医疗医药一体化的进程，扩大了内需，将促进廊坊市乃至河北省经济的发展。

第二节 项目承办单位介绍

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

随着我国新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化深入发展，人口老龄化进程加快，健康服务业蓬勃发展，人民群众对医药的需求越来越旺盛，迫切需要继承、发展、利用好医药，充分发挥医药在深化医药卫生体制改革中的作用，造福人类健康。然而，作为医药运输的一个重要途径医药物流的发展至关重要，近年来，国家也出台了一系列医药物流行业政策以鼓励其健康发展。

图表 4：我国医药物流行业发展政策一览表

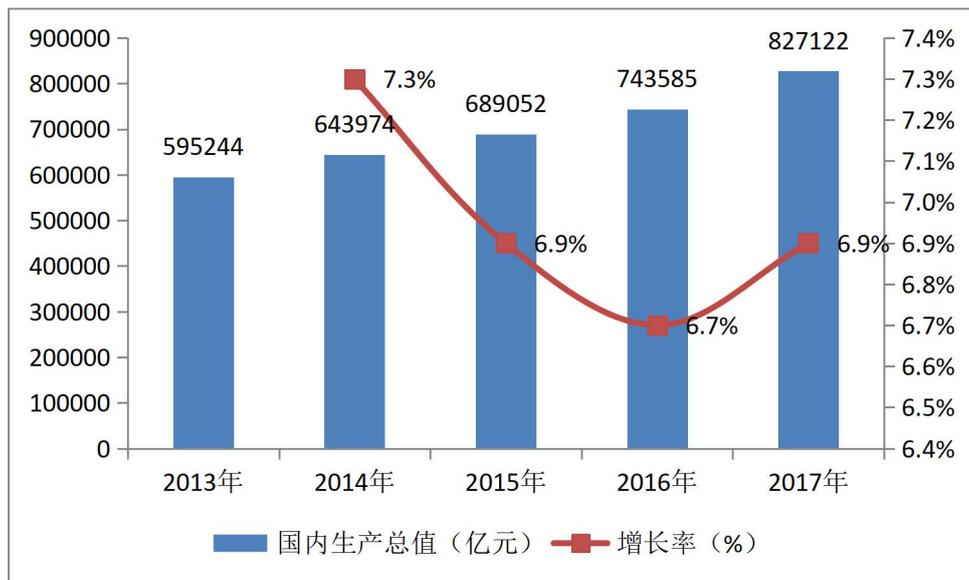
二、经济背景

1、国民经济稳定增长

近年来，面对复杂严峻的国际经济形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，全国各族人民在党中央的正确领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，认真贯彻落实加强和改善宏观调控的各项政策措施，国民经济运行总体平稳，各项社会事业取得新的进步，为全面建成小康社会奠定了良好基础。

初步核算，2017 年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。全年人均国内生产总值 59660 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入 825016 亿元，比上年增长 7.0%。

图表 5：2013 年—2017 年国内生产总值及增长速度



2、居民收入不断提高

三、行业背景

随着人口的增长、社会老龄化程度的提高、居民保健意识的增强以及疾病谱的改变，社会对生命健康的重视度不断加深，加上我国人口基数庞大，医疗卫生市场需求正在逐渐扩大。2016 年 12 月，商务部发布《全国药品流通行业发展规划(2016-2020 年)》，继续鼓励药品流通企业通过兼并重组、上市融资、发行债券等多种方式做强、做大，加快实现规模化、集约化和现代化经营，提出到 2020 年，培育形成一批网络覆盖全国、集约化和信息化程度较高的大型药品流通企业，药品分销百强企业年销售额占药品分销市场总额 90%以上，医药物流的市场潜力巨大。

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是适应京津冀医药医疗市场需求的需要

医药产业是河北省的传统优势产业，曾是重要支柱产业之一，在全国独领风骚。建国之初，河北省最早形成医药工业体系，是现代医药产业的领头羊，抗生素生产更是高居亚洲榜首，直至 1995 年全省医药产业规模仍然位居全国第二位。然而随着改革的深化和市场化程度的提高，由于缺乏以市场为靶向的重大抓手，河北省的医药产业在发展中逐渐被赶超。但历史积淀犹在、资源陈迹可寻、优势

萌芽仍劲，发展基础依然雄厚，产业亮点仍然很多。未来的规划与发展要把主要功夫用在寻觅新的经济增长点和增长极上，力求在跨越发展上实现新突破。同时借势京津冀协同发展，充分利用三地资源，逐步打造从研发、生产、流通到使用终端的完整医药产业链条，覆盖京津冀三地，落实中央京津冀协同发展战略，保障京津冀地区人民群众用药安全。

二、项目的建设符合廊坊市委、市政府打造成“京津冀现代物流中心”的战略方针

三、提升公司仓储物流中心现代化、专业化水平的需要

四、项目符合《北京新机场临空经济区规划（2016-2020年）》中的产业发展规划

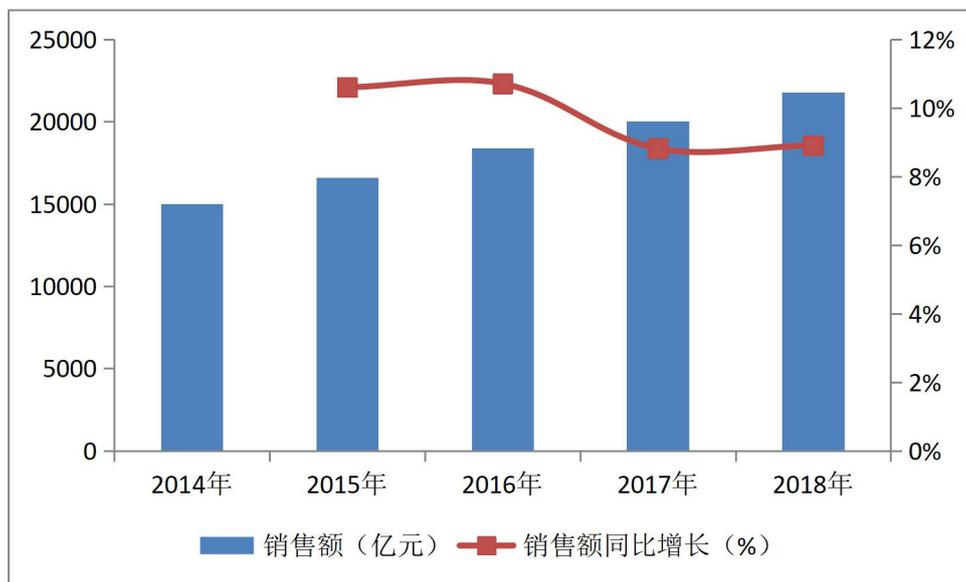
第三章 项目市场分析

第一节 药品流通行业发展现状

一、行业销售规模稳步增长

2018年，全国药品流通市场销售规模稳步增长，增速略有回落。全国七大类医药商品(西药类、中成药类、中药材类、医疗器材、化学试剂、玻璃仪器、其他)销售总额21800亿元，同比增长8.91%，增速同比增长0.09个百分点。其中，药品零售市场4003亿元，同比增长9.0%，增速同比下降0.5个百分点。

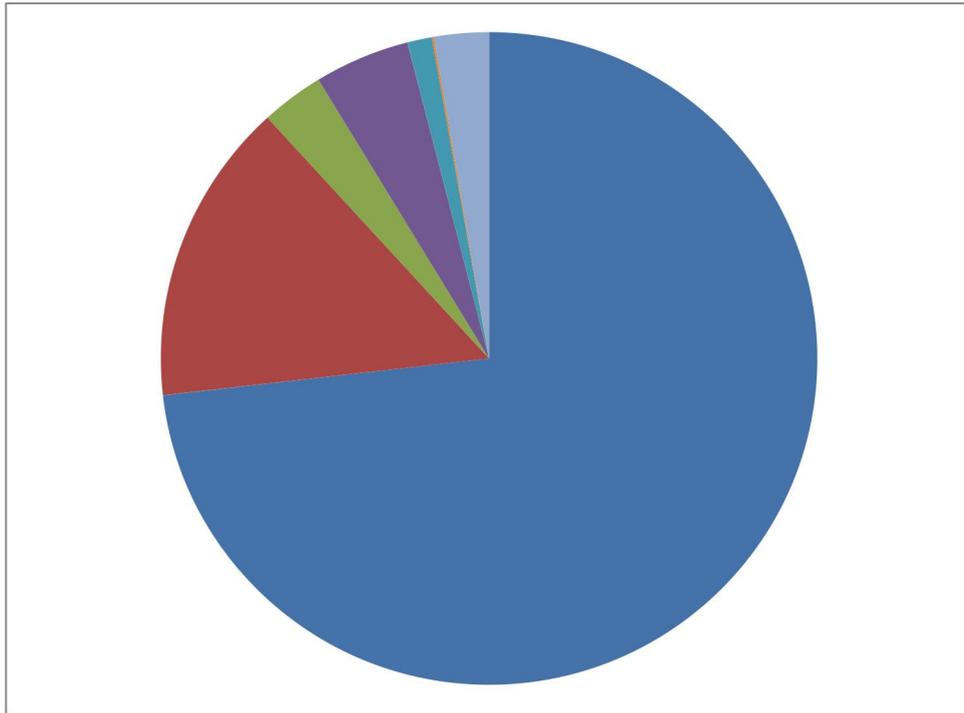
图表 7：2014年—2018年我国药品流通行业市场规模



2018年，全国药品流通行业的24家上市公司全年主营业务收入总和9397亿元，同比增长10.3%。市值200亿元以上的企业有10家，分别为国药控股、华润医药、上海医药、华东医药、九州通、中国医药、国药一致、国药股份、大参林、瑞康医药。

按销售品类分类，西药类销售居主导地位，销售额占七大类医药商品销售总额的73.2%，其次为中成药类占15.0%，中药材类占3.1%，医疗器材占4.7%，化学试剂类占1.2%，玻璃仪器类占0.1%，其他类占2.7%。

图表 8：不同药销售占比



二、医药电商业务快速增长

第二节 医药物流行业发展现状

一、医药物流直报企业所配送的药物货品的货值呈现波动上升的趋势

二、医药配送基础设施建设力度在增强，医药配送效率显著提高

三、医药物流市场规模持续上升，医药物流行业竞争日渐激烈

四、医药冷链物流需求旺盛

第三节 医药物流领域整体发展趋势

第四章 项目建设规模及方案

第一节 项目功能设计

一、仓储物流功能

二、配套服务功能

第二节 项目建设方案

一、主体建设内容及规模

本项目用地面积约***亩，总建筑面积***平方米。建设内容主要划分为：仓储作业和物流配送区、医药交易和商务洽谈配套两大功能分区；中心集药品交易、储存、检验、养护、分拣、配送、运输、商务洽谈、数据交换、电子商务、宾馆餐饮等综合服务功能为一体，是以政府为主导、药监为主管，医药为专营，厂商为主体，集第三方物流、商品批发与冷链物流配送等主营业务为一体的现代化大型医药物流园区。

同时，本项目将以物联网技术和区块链技术为支撑，积极整合供应链上下游各环节资源，促进“物流、信息流、资金流”三流融合，建立多元协同的医药供应链体系。持续在医药物流拆零技术、冷链箱周转体系、物流全程可视化信息系统、客户查询和服务系统等方面优化升级，打造信息化智慧供应链。

项目建设内容及规模如下：

图表 16：项目建设内容及规模

序号	项 目	单 位	数 据	备 注
1	项目占地面积	亩		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	仓储作业和物流配送区	平方米		
2.2	医药交易和商务洽谈配套区	平方米		
5	容积率			
6	绿化率	%		

二、智能化建设内容

二、主要设计标准

三、建设规划和布局

第三节 业务保障措施

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址

第二节 建设条件

第三节 项目选址合理性

第六章 项目环境保护

第一节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境影响分析及治理措施

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

第二节 绿化设计

第三节 环境影响综合评价

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 节能措施综述

第二节 节能措施

第三节 其他节能措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

- 一、编制依据
- 二、主要危害因素分析
- 三、施工作业危害因素分析
- 四、各种危害因素防范
- 五、运营期的劳动安全措施

第二节 消防设施及方案

- 一、设计标准及规程
- 二、消防说明

第九章 企业组织机构与劳动定员

第一节 企业组织机构设置

- 一、组织结构设置原则
- 二、项目组织机构设置

第二节 项目劳动定员

第十章 项目实施进度及招投标

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目招投标

第十一章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、建设投资估算

本项目新建仓储设施，并建设医药交易和商务洽谈配套区及信息化管理系统。建设投资估算额为****万元，其中，建筑工程费用****万元，设备购置费为****万元，安装工程费为****万元，预备费****万元，工程建设其他费用****万元。

图表 24：项目建设投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用					
1.1	主体工程					
1.1.1	仓储作业和物流配送区					
1.2	辅助工程					
1.2.1	医药交易和商务洽谈配套区					
1.3	其他					
1.3.1	道路					
1.3.2	绿化					
2	工程建设其他费用					
2.1	土地购置费					
2.2	城市基础设施配套费					
2.3	建设单位管理费					
2.4	可研报告编制及评估费					

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.5	勘察设计费					
2.6	工程监理费					
2.7	环境影响评价费					
2.8	施工图审查费					
2.9	工程保险费					
2.10	招标清单及控制价编制费					
2.11	审核竣工结算费					
2.12	场地准备及临时设施费					
2.13	节能评估咨询					
2.14	工程检测费					
2.15	审核招标控制价或标底费					
2.16	水土保持费					
3	预备费					
3.1	基本预备费					
4	建设投资合计					

二、铺底流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，铺底流动资金需求量为****万元。具体见附表《流动资金估算表》。

三、项目总投资估算

本项目总投资****万元，其中，建设投资为****万元，铺底流动资金为****万元。

图表 25：项目总投资估算表

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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
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	铺底流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

一、主营业务收入

本项目建成后，进行医药贸易和提供仓储物流服务。本项目建设完毕后，新增医药贸易销售额不低于****亿元，保守估计，项目全负荷运转年药品销售额达 10 亿元。

据调查大多数企业逐渐认识到依靠第三方物流公司，运用专业的装卸、拣选、包装设备，现代化的信息管理系统和高效快捷的运送力，可以大大降低物流成本，改善和提高物流服务水平和质量，提高企业核心竞争力。大批企业主动寻求和依靠第三方物流将是大势所趋。预计本项目全负荷运转年仓储物流服务营业收入可达 10 亿元。

图表 26：项目营业收入方案

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	营业收入					
1.1	医药贸易					
1.2	仓储物流服务					

二、税金及附加

经估算，正常年份新增税金及附加总计为****万元，具体如下：

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 12%。

根据损益表、现金流量表、项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 等指标。

一、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t}$ *****万元，所得税后 NPV 为*****万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

二、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$ 时，求出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=*****%，所得税后 IRR=*****%，大于基准收益率 12%。说明该项目的动态收益是可行的。

三、投资回收期 P_t （包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$$P_t = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \frac{\text{上年累计现金流量绝对值}}{\text{当年净现金流量}}$$

计算得出所得税前动态投资回收期为*****年，所得税后动态投资回收期为

****年（不含建设期）。

第六节 项目盈亏平衡分析

第七节 项目评价总论

从上述财务盈利能力分析看，项目财务内部收益率、投资回收期、销售净利率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 28：项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
2.1	管理人员	人		
2.2	销售及其他人员	人		
2.3	工人	人		
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力	万元		
6.1	水	万元		
6.2	电	万元		
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	毛利润	万元		
8.2	年利润总额	万元		
8.3	净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		
10	年上缴税金	万元		

序号	指标名称	单位	指标	备注
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.3	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		
12	营运效率			
12.1	销售费用/营业收入	%		
12.2	管理费用/营业收入	%		
12.4	所得税/利润总额	%		
13	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
14	投资回收期			
14.1	静态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
14.2	动态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
15	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
16	投资利润率	%		
17	投资利税率	%		
18	盈亏平衡点	%		

第十三章 项目风险因素识别

第一节 项目主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

第十四章 结论与建议

第一节 结论

通过以上分析，得出如下的结论：

1、本项目建设地点是位于河北廊坊市界内，该地区具有良好的区位优势，经济基础良好，外部水和电力等基础设施配套完善，交通方便。周围拥有完善的基础配套设施，政府积极营造优越的投资优惠环境，项目的建设条件有利于项目的进入和发展。因此，本项目建设条件可行。

2、通过市场分析，2016年我国医药物流总额已达2.71万亿元，截止至2017年我国医药物流总额增长突破3万亿元，达到了3.02万亿元，同比增长11.4%。初步测算2018年我国医药物流总额达到3.26万亿元左右。预测2019年我国医药物流总额将超3.5万亿元。按照每年8%的增长速度计算，预计到2020年，我国医药物流总额将达到3.8万亿元，而疫苗类制品、注射针剂、酞剂、口服药品、外用药品、血液制品等冷链运输的药品市场规模或可达到1200亿元。因此，项目具有广阔的市场发展前景。

3、项目园区的建设方案，以及供配电、给排水、道路、绿化等配套工程，规划布局合理，能够满足项目需求；同时符合节能环保和可持续发展的要求，项目采取了合理的节能措施和环境保护措施，对环境不会造成危害。

4、项目总投资****万元。经测算，项目所得税前内部收益率IRR为****%，财务净现值NPV为****万元，动态投资回收期为****年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率IRR为1****%，财务净现值NPV为****万元，动态投资回收期为****年（不含建设期）。所得税前、后净现值NPV均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率IRR大于行业基准收益率12%，说明该项目的动态收益是可行的。

5、项目的实施对当地经济发展、关联产业发展以及社会就业等均有积极的影响。

综上所述，经各项内容的研究分析，项目产品有较好的市场前景、财务效益和良好的社会效益，本项目总体上是可行的。

第二节 建议

1、项目建设单位应当组织专班，分工负责，制定详尽的阶段计划，做好人员的培训，保证项目如期投入运营。

2、项目建成投入使用后，密切关注国家相关产业政策和法律，做好各项应对措施，积极关注市场行情，对行业持续动态分析，保证项目的良好运转。

3、加强企业管理和人才队伍建设，全面提高科学决策和技术实力，增强防范市场风险的能力，加强人才队伍建设，强化职工培训，提高职工队伍素质，满足企业可持续发展需要。

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