



## 广东某公司成立医药冷链仓储物流中心项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739      传真：010-82885785

邮编：100083                  邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto: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：<https://www.sunpul.cn>

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设地点

五、项目提出原因

六、项目建设内容及规模

七、项目总投资

## 第二节 项目主要结论

一、社会效益

二、经济效益

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		
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	年营业收入	万元		计算期年均
6	利润			计算期年均

序号	指标名称	单位	指标	备注
6.1	年利润总额	万元		
6.2	年净利润	万元		
7	年总成本费用	万元		计算期年均
8	年上缴税金	万元		计算期年均
8.1	年上缴税金及附加	万元		
8.2	年上缴增值税	万元		
8.3	年上缴所得税	万元		
9	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
10	投资回收期			
10.1	静态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
10.2	动态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

### 第三节 编制原则、依据及范围

#### 一、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

#### 二、编制依据

1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》

2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。

- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。
- 5、建设项目可行性研究报告编制内容深度的规定；
- 6、当地有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目建设的当地经济及市场的价格指标。

### 三、编制范围

本项目可行性研究的范围包括：项目单位简介、项目的背景及必要性分析、市场分析、建设方案及规模、环保、节能、劳动安全、组织机构管理、建设进度安排、投资估算和财务评价、风险识别及防控等内容。

## 第二章 项目单位简介

### 第一节 公司简介

#### 一、公司基本情况

#### 二、公司介绍

### 第二节 组织架构

### 第三节 荣誉和优势

## 第三章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46号）

2021年11月26日，国务院办公厅发布了《“十四五”冷链物流发展规划》，明确提出以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，结合我国国情和冷链产品生产、流通、消费实际，聚焦制约冷链物流发展的突出瓶颈和痛点难点卡点，补齐基础设施短板，畅通通道运行网络，提升技术装备水平，健全监管保障机制，**加快建立畅通高效、安全绿色、智慧便捷、保障有力的现代冷链物流体系，提高冷链物流服务质量效率，有效减少农产品产后损失和食品流通浪费**，扩大高品质市场供给，保障食品和医药产品安全，改善城乡居民生活质量，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

《“十四五”时期促进药品流通行业高质量发展的指导意见》

2021年10月，商务部印发了《“十四五”时期促进药品流通行业高质量发展的指导意见》，明确提出**完善城乡药品流通功能，加快建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代医药物流服务体系**，提升由区域物流中心、省级物流中心和地县配送中心构成的全国医药物流网络的服务功能，发展多层次的药品供应链物流网络。

.....

#### 二、经济背景

##### 1、国内经济逆势增长

##### 2、广东省经济平稳发展

##### 3、广州市经济发展动能强劲

多年的产业积累和经济发展，为项目落地提供了充满活力的土壤。

.....

### 三、社会背景

居民医疗保健支出持续增长

我国社会保障体系逐渐健全

医药市场保持高速增长

.....

### 第二节 项目建设必要性

一、 响应政策号召，保障储运药品安全有效

提升仓储物流能力，增加市场优质供给

提高药品流通服务能力，发展现代医药物流

四、优化区域仓储物流体系，降低企业成本

.....

### 第三节 项目可行性分析

一、政策可行性

二、市场可行性

三、交通可行性

.....



## 第四章 项目市场分析

近年来，随着我国对交通、仓储物流基础设施投入的不断加大，已经在公路运输、大型货物集散中心地建设和规划等方面取得了长足的进步，很好的支撑了现代仓储和物流配送快速发展。医药冷链物流是伴随物流运输行业和医药行业的发展而兴起的。

### 第一节 医药冷链市场分析

- 一、行业定义
- 二、医药冷链物流行业需求分析
- 三、医药冷链物流行业市场规模分析
- 四、医药冷链物流行业结构变化分析
- 五、医药冷链物流企业发展分析
- 六、医药冷链物流行业发展趋势分析

### 第二节 国内冷链市场发展

- 一、冷链市场规模快速增长
- 二、人均冷库面积还有待提高
- 三、冷链物流市场提升空间大
- 四、市场集中度逐步提高
- 五、市场向标准化、智能化、绿色化发展

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址要求

#### 一、选址要求

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位条件

#### 一、园区概况

#### 二、位置境域

#### 三、地形地貌

#### 四、水文气候

#### 五、交通运输

### 第三节 项目地址选择合理性分析

## 第六章 项目产品及工艺技术方案

### 第一节 项目产品方案

### 第二节 项目工艺方案

#### 一、工艺技术方案确定的原则

#### 二、产品工艺技术方案

#### 三、原辅材料购置方案

## 第七章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标

### 第二节 项目建设指导思想

### 第三节 项目建设内容与规模

### 第四节 土建工程

#### 一、设计内容

#### 二、依据的主要规范

#### 三、建筑地基

#### 四、建筑结构

#### 五、抗震设计

#### 六、施工能力

## 第八章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

### 第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

## 第九章 项目环境保护

### 第一节 执行标准

### 第二节 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

### 第三节 绿化设计

### 第四节 环境影响综合评价

## 第十章 项目能源节约方案设计

能源和水资源是社会生产发展的基础，节约能源和水资源是我国长期的战略任务。现在我国能源和水资源利用率很低，消耗指标很高，节约能源和水资源不仅极其必要，而且潜力很大。它是提高经济效益的一个重要方面，也是我国能源政策的重要组成部分。因此，本项目建设采用新设计、新技术、新设备、新材料以达到最少的能源和水资源的消耗。

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

#### 一、总平面布置与建筑节能

#### 二、工艺节能

#### 三、给排水节能

#### 四、电气节能

### 第四节 其他节能措施

### 第五节 项目节能评价

---

# 第十一章 劳动安全卫生及消防

## 第一节 设计依据

## 第二节 安全生产方案

### 一、安全生产制度

- 1、劳动保护
- 2、安全生产制度的主要内容
- 3、安全生产防范措施及安全生产情况

### 二、劳动安全

## 第三节 职业卫生方案

### 一、卫生设施

### 二、卫生制度规定

## 第四节 消防设施及方案

### 一、设计采用的消防标准及规范

### 二、消防工作的原则

### 三、防火措施

### 四、消防措施



## 第十二章 项目组织机构及人力资源配置

### 第一节 项目组织管理

#### 一、项目实施管理

#### 二、资金与信息的管理

#### 三、项目实施的各阶段工作建议

- 1、建立项目实施管理机构
- 2、资金筹集安排
- 3、勘察设计和设备订货
- 4、施工准备
- 5、生产准备

.....

### 第二节 项目建设及运行管理

## 第十三章 项目建设进度

### 第一节 基本要求

### 第二节 项目开发管理

#### 一、项目管理

在项目的开发建设中要注意管理工作中的以下问题：

- 1、质量管理
- 2、进度管理
- 3、合同管理
- 4、资金管理
- 5、现场管理

.....

#### 二、项目实施进度

---

## 第十四章 项目投资估算及资金筹措

### 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、工程费用

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、预备费

#### 四、流动资金

#### 五、建设期利息

#### 六、项目总投资估算

### 第五节 资金筹措

## 第十五章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

- 1、遵循的有关法规
- 2、基础数据和说明

### 第二节 营业收入及税金测算

### 第三节 成本费用测算

#### 一、外购原辅材料费用

#### 二、工资及福利费

#### 三、期间费用

#### 四、其他费用

### 第四节 利润测算

### 第五节 财务效益分析

#### 一、财务净现值

#### 二、财务内部收益率

#### 三、项目投资回收期

### 第六节 项目盈亏平衡及敏感性分析

#### 一、项目盈亏平衡分析

#### 二、项目敏感性分析

### 第七节 项目偿债能力分析

- 1、还款计划
- 2、还款能力

## 第八节 财务评价结论

---

## 第十六章 项目风险分析及控制措施

### 第一节 项目风险分析

一、工程风险

二、运作风险

三、 政策性风险

四、 市场竞争风险

五、 不可抗力风险

.....

### 第二节 综合风险评价

## 第十七章 结论及建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

### 第二节 建设项目可行性研究建议

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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