

目 录

总 论

- 一 项目概况
- 二 承办单位介绍
- 三 项目进展情况
- 四 本报告编制依据

第一章 项目建设可行性综合分析

- 一 项目建设的必要性
- 二 项目建设条件

第二章 市场分析及产品前景

- 一 物流概念
- 二 物流在社会经济中的作用
- 三 我国具有广阔的物流市场
- 四 物流是降低医药经营成本、调整产业结构的关键
- 五 湖南三和医药物流中心项目前景

第三章 工程建设措施

- 一 建设设计指导思想与原则
- 二 项目总体规划方案
- 三 建设方案
- 四 节能节水措施
- 五 环境保护措施
- 六 工程招标

第四章 投资估算与融资方案

- 一 投资估算
- 二 资金筹措与资金来源
- 三 投资计划与资金安排

第五章 财务效益评价

- 一 财务评价基础数据与参数
- 二 销售收入与税金
- 三 总成本费用评价
- 四 项目财务效益分析
- 五 偿债能力分析

第六章 不确定性分析

- 一 盈亏平衡分析
- 二 信贷风险及防范措施

第七章 总评价

- 一 财务总评价
- 二 社会效益评价
- 三 研究结论

附表： 1 营业收入和营业税金及附加评估表

- 2 损益表
- 3 现金流量表

附图： 1 湖南三和医药物流中心选址地块方位示意图

- 2 项目总平面图
- 3 项目鸟瞰图

总 论

省市重点工程、行业龙头项目“湖南三和医药物流中心”是以政府为主导、药监为主管、医药为专营、厂商为主体、物流为主业的大规模、新理念、主题式、智能化、专业型的现代医药物流项目。

一 项目概况

1.项目名称

湖南三和医药物流中心

2.建设单位（发展商）

湖南三和医药物流中心有限公司

3.建设地点

湖南省湘潭市芙蓉东路一侧岳塘区西塘村与高新区茶园村交汇处的西北角地块。

4.项目简介

湖南三和医药物流中心是湖南省食品药品监督管理局批准的湖南首家医药物流中心，被列为省、市物流重点项目。

中心占地面积为 135.68 亩，总建筑面积为 25.8 万平方米，总投资 4.2 亿元人民币。中心由四大功能区域构成，即：医药交易、商务洽谈区；物流配送、仓储作业区；中药饮片深加工区；商务公寓区组成。中心具备药品交易、储存、检验、养护、分拣、配送、运输、中药饮片加工、商务洽谈、数据交换、电子商务、宾馆餐饮等综合服务功能，是一家高档次、大规模、多功能、智能化、花园式的现代化物流园区。

三和医药物流中心的建筑群主要由医药商业广场(交易大楼)、三和大厦(四星级宾馆)、物流仓库、大型停车场、药品批（零）超市、中药饮片深加工厂房及商务公寓楼组成。其中：

1) 医药商业广场（交易大楼），有药品展位 1480 个，可容纳 1000 家以上的药品生产厂家、总代理商、总经销商等，中心的互连网技术，客户间可实现资源共享、数据共用、信息互通。

2) 医药物流仓库共三栋，由高位立体仓库、多功能分拣区、整货拣选区、零货拣选区组成。库存药品容量可达 100 万箱以上，日处理药品定单 4000 份，具备药品出入库吞吐量 5 万件/天的能力。仓库系统由高层主体货架、输送系统、条码信息识别系统、监控系统、管理系统、温湿控系统等组成。

3) 三和医药大厦为四星级商务酒店。本大厦具有宾馆、餐饮、娱乐、休闲等功能，并配备有大型医药交流多功能会议厅，主要为大型医药商务活动服务。

4) 大型停车场（处地下），有车泊位 600 个，适合于大型货车及其它车辆停泊。

5) 药品批（零）自选超市，主要为医药商家、零售连锁店、医疗机构服务。

6) 中药饮片深加工厂房，用于中药材、中药饮片深加工，基本采用中药加工粉成技术推出中药颗粒产品。

7) 商务公寓楼（生活服务中心），主要服务对象为全国各医药厂、商代表及中心内部员工。

5.项目主要经济技术指标

| 序号 | 项 目 | 单 位 | 数 据 | 备 注 |
|----|---------|-----|---------|-------------|
| 1 | 项目总占地 | 平方米 | 90498.7 | 折合 135.68 亩 |
| 2 | 总建筑面积 | 平方米 | 25800 | |
| 3 | 建筑占地面积 | 平方米 | 36652 | 折合 54.65 亩 |
| 4 | 建筑密度 | % | 40.5 | |
| 5 | 容积率 | | 2.5 | |
| 6 | 绿化率 | % | 30.5 | |
| 7 | 项目建设总投资 | 万元 | 42021 | |

二 承办单位介绍

项目承办单位为湖南省湘潭市药材有限责任公司，发展商为湖南三和医药物流中心有限公司。湘药公司是一个严格按照国家 GSP 标准设计、管理、经营的现代化大型医药经营（批发）企业，公司占地面积 36300 平方米，拥有 28000 平方米高标准经营、仓储建筑设施。其中阴凉库 12000 平方米，冷库 800 平方米。公司现有员工 112 人，其中高级物流师 3 人，执业药师 2 人，初、中级各类职称人员 71 人，占员工总数为 70%以上。该公司 2004 年销售近 2 亿元，是湘潭市的重点利税大户。

该公司主要经营中药材、中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、诊断药品、一、二、三类医疗器械、医用保健品等。经营品规达 12000 多种，与全国近 4000 个药品生产厂家、经营公司、医疗单位建立了良好的商务关系。

为了保证药品质量，公司配置了先进的药品质量检测仪器和设立了质量检验室，并严格按照 GSP 标准要求管理，建立健全了有效的药品质量管理体系，形成了三级质量监控网络。二 00 四年通过了国家食品药品监督管理局的 GSP 认证，获得《GSP 认证书》。

公司拥有功能齐全的计算机信息管理系统，上游客户和下游终端数据资料收集齐全。信息网络的不断完善，为生产和经营企业、医疗机构、连锁门店提供了时适、快捷的物流通道。

公司合理适宜的销售价格，优质稳定的产品质量，品规齐全的商品货源，和谐真诚的售后服务，赢得了广大客户的充分信赖，也为湖南三和医药物流中心项目建设创造了良好的外部环境。

三 项目进展过程

（一）2003 年 7 月 18 日，湘潭市委、市政府为加快湘潭市现代物流业发展，把湘潭建设成“湘中南现代物流中心”，将“湖南三和医药物流中心”列为湘潭市“三个中心”的物流中心重点项目之一。

（二）2003 年 8 月 14 日，湘潭市人民政府下发潭政办函[2003]66 号文《关

于重点扶持湖南三和医药物流中心等五个物流项目的通知》。

（三）2003年8月29日，完成三和项目选址，并得到湘潭市规划局批准。

（四）2003年9月15日，完成制定准入关键步骤。湖南省药品监督管理局以湘药监函[2003]110号文件，批复同意筹建湖南三和医药物流中心。

（五）2003年10月17日，在湘潭市规划局领取《建设用地规划许可证》。

（六）2003年11月13日，湘潭市发展计划委员会以潭计投[2003]397号下达“湖南三和医药物流中心建设项目工程基建投资计划的通知”。

（七）2004年12月22日，湖南省国土资源厅下发湘国土资函[2004]386号《关于湖南三和医药物流中心先行用地的批复》文件，同意项目建设先行用地。

（八）2005年1月20日，湘潭市人民政府下发潭府阅[2005]2号文件，明确湖南三和医药物流中心建设项目享受工业园区项目的优惠政策。

（九）2005年4月8日，在湘潭市第二界银企合作融资洽谈会上，湖南三和医药物流中心有限公司与市雨湖信用联社签订第一期信贷意向合同。

（十）2005年4月11日，由市领导、各区政府、各委局领导组成的湖南三和医药物流中心建设工作协调领导小组成立，湘潭市人民政府以潭府阅[2005]15号文件予以确定。

（十一）2005年7月1日，湘潭市人民政府以潭府阅[2005]50号《关于湖南三和医药物流中心项目建设有关问题的会议纪要》，就项目用地性质、供地价格、拆迁补偿、税收征管等问题作出政策性扶持规定。

（十二）2005年9月17日，在盘龙山庄国际大酒店举行“湖南三和医药物流中心项目新闻发布会”。湖南三和医药物流中心有限公司与市高新技术开发区、市岳塘区政府签订《土地征用、房屋拆迁合同》，并与全国知名药厂签订投资入驻本中心。

四 本报告编制依据

1. 国家和地区经济建设的方针、政策和长远规划；
2. 项目建设的批准/批复文件和同等效力的文件；

3. 国家批准的湘潭市城市总体规划、市政基础设施规划等；
4. 项目所在地自然、地理、气象、水文、地质、经济、社会等基础资料；
5. 项目区位图；
6. 项目总平布置图；
7. 国家计委《投资项目可行性研究指南》；
8. 国家计委 2001 年第九号令《建设项目可行性研究报告增加招标内容及核准招标事项暂行规定》；
9. 国家计委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）；
10. 注册咨询工程师（投资）考试教材编写委员会的《项目决策分析与评估》；
11. 国家现行的有关行业规范、规程、标准；
12. 项目相关的基础资料。

第一章 项目建设可行性综合分析

一 项目建设的必要性

随着中国加入 WTO，我国医药市场已成为全球医药市场的有机组成部分，国内医药行业亦面临更为激烈的竞争局面。要在竞争中赢得优势，占有更多份额，就必须进行多元化发展，寻找新的利润增长点。作为“第三利润源”的医药物流，正是医药行业利润的新源泉。湖南三和医药物流中心的应运而生，既是医药行业发展的需要，也是国内外医药行业发展趋势的使然。

（一）项目建设是湖南医药市场的需要

湖南省历史上是全国药品的传统销区。上世纪八十年代，湖南药品销售处在全国的上、中游水平，但到上世纪九十年代末至本世纪初，药品销售总额逐渐跌落至全国平均水平之下。究其原因，关键是“分散采购、自营配送”，药品经营长期徘徊在高费低效的圈子内。本世纪初，经济发达省份的北京、上海、浙江、广东等省市，相继建成医药物流中心，采取“集约经营，统一配送”方式，充分发挥物流中心中转中心的作用，连接多种运输方式，实行多式联运，降低了营销、物流成本，药品销售总额一举走到了全国各省的前面。

湖南人口众多，药品销售额大幅度提升具有广阔的前景。但药品价格的居高不下，又限制了药品销量的增长。只有通过医药物流平台，实现各类资源的优化整合，降低费用，药品价格才能实行符合经济规律的降低，销量才会扩大。因此，三和医药物流项目的建设，是湖南医药市场发展的需要。

（二）该项目建设是湘潭市委、市政府把湘潭打造成“湘中南现代物流中心”决策的需要。

该项目的建设符合国家物流产业政策，符合湘潭市市委、市政府将湘潭打造成“湘中南现代物流中心”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“城市东移”的进程，扩大了内需，将促进湘

潭市乃至湖南经济的发展。

（三）是恢复湘潭“药都”地位的基础

湘潭具有丰富的人文资源，湘潭在我国历史上曾是四大“药都”之一。上世纪四十年代，作为我国中药材交易的重要集散地，交易量达到历史鼎盛时期。上世纪九十年，湘潭市政府试图恢复湘潭“药都”地位，着力打造了湘潭国药城，也曾盛极一时，影响周边。但由于未形成统一的经营格局，物流设施落后，系统管理滞后，在全国性医药市场整顿时被封杀。

2003年湘潭市委物流工作调研组根据湘潭医药在全省的地位、湘潭人文背景、地理条件、资源状况；依据全国中药普查所显示的湖南中药品种数处全国第二的地位，多方论证后提出打造湖南三和医药物流中心，以此为契机，重振“药都”雄风。

二 项目建设条件

（一）区位条件

湖南三和医药物流中心选址在湘潭市新城区的芙蓉东路与茶园路交叉的西北角地块。东临湘潭市双马工业园，南傍高新区万博国际物流园。

湘潭处于长株潭金三角地区，也是长江以南四大中心城市—上海、广州、重庆、武汉的唯一地理中心。区位地理优势明显。

三和医药物流中心项目区位确定，符合医药物流配送中心的选址条件。

（二）用地条件

湖南三和医药物流中心建设用地分属湘潭市高新区茶园村、岳塘区板塘乡西塘村。共占地 135.68 亩。

用地为典型丘陵地貌，地形高差较大。用地以山地为主，兼有少量水塘和农田。且山地多为荒山，林木较少。场址范围内无永久性建筑物。无古树、古墓、古迹遗址或其它人文景观遗址。无电力高压走廊、城市主要管线、排污主管道等，便于建筑布局。

用地工程地质、水文地质条件较好。场址上层土为第四纪洪积层，大部分为红色塑粘土和黄色亚粉土，深层为沙砾岩和第三纪红色砂岩，无溶洞等不良土质，不会发生山崩、滑坡等地质灾害。根据《中国地震动参数区划图（GB18306-2001）》湘潭为少震区和无震区。用地区域水文地质条件简单、地下水类型主要为松散岩类孔隙水、红层裂隙水，地下水较低，富水性为中等。工程、水文地质条件较好，不会对项目造成灾害性影响。

（三）市政条件

湖南三和医药物流中心项目建设市政配套外部环境良好。项目地 800 米处是湘潭市 100KV 变电中心站，物流中心生产、配送、生活用电供电线路短，且能满足用电需求。项目周边已形成环状城市供水主管，且用地范围内可供井水和池塘水，能满足项目施工及营运要求。

（四）规划条件

该项目自 2003 年筹建以来，湘潭市委、市政府主要领导同志曾多次召集相关部门负责人对三和医药物流中心建设协调部署。2005 年 7 月 1 日，就“三和”建设用地、征地、拆迁、税收等问题，市政府召开专门会议，形成了会议纪要，确定了一系列的优惠政策。市国土局、市规划局、物流办公室等职能部门多次现场办公。目前，项目推进顺利。

（五）交通条件

湘潭处于长株潭金三角地区，为湖南省的经济文化中心，也是长江以南中心城市上海、重庆、武汉、广州的唯一地理中心。三和医药物流中心座落在长株潭核心圆点之内，交通极为便利。

公路—项目场址与京珠、上瑞高速直接相通，与 107 国道和 320 国道相连。

铁路—项目旁即为湘黔线，直接贯通京广线。铁路货运条件成熟。

水运—与长江直接相通的千吨级泊位港口距项目地 4 公里，航运便利。

航空—项目地距黄花国际机场仅需 30 分钟车程。

因此，湖南三和医药物流中心是一个既能贯穿东南西北，又可以进行海陆空运输的医药物流优势项目。

（六）环境保护

项目建在湘潭市高新区茶园村、岳塘区西塘村，用地范围以丘林为主，用地范围及周边无工厂，环境状况良好。项目已被湘潭市环境保护局批准。

1. 设计规划绿化率达 30.5%，有利于当地植被恢复和加强。除道路外空隙地的绿化，花草、花坛的布置，有美化环境的作用。

2. 项目无有害废水和气体产生，不会对水质（含地下水）和大气造成污染。

3. 项目声、热污染源主要是中央空调系统及生活锅炉。设计过程已充分考虑安装和排气口的位置，以减少热污染；空调及锅炉配置，拟采用符合 GB12348-1990《工业企业厂界标准》II 类标准的设备，并采取隔音降噪措施，以保证外部环境噪声低于 60DB（A）。

（七）技术设备条件

医药物流必须有良好的技术设备作保障，才能为顾客提供最好的服务。目前，三和医药物流中心已进入技术设备选型、定型阶段。

1. 软件

三和医药物流服务涉及上游、下游客户；业务涉及药品营销、药品配送、中药加工、餐饮酒店等，需要采用先进、合理、可靠和快捷的信息技术和流程。拟外购、定制的相关软件为：

①企业资源计划系统（ERP）：ERP 是一个有效地组织、计划和实施企业人、财、物管理系统。它通过 IT 技术，以现实企业在人、财、物管理上的集成、实时和统一。它将企业内部各业务流程划分为几个相互协同作业的支持子系统，如市场营销、运输配送、质量管理、储存保管、加工处理、工程技术等环节形成一个紧密的供应链，经供应方暂定的金蝶、SAP 两家电子数据库处理后，快捷地提供相关资料和解决方案。

金蝶国际软件集团有限公司是中国软件产业的领导厂商，也是全球软件市场中成长最快的独立软件厂商之一。金蝶国际软件集团有限公司目前已通过 CMM4 级认证，也是中国首获 ISO9001 国际质量体系认证的企业应用软件供应商，有多个研究中心，在中国拥有 39 家以营销与服务为主的分支机构和 750 余家咨询、技术、实施服务、分销等合作伙伴。合作伙伴网络遍及华东、华南、华北、华中、西南、西北、东北七大区域的 220 余个城市和地区，目前产品用户总量达到 52 万个，总安装点 19 万个，总客户数量 17 万家。

SAP 是全球最大的企业管理和协同电子解决方案供应商。通过 mySAP.com 协同化电子商务平台，可以改善与客户、伙伴的关系，优化企业运作，并在其供应链管理中获得显著效应。SAP 在中国已有 350 多家用户，主要包括中国石化、红塔集团等大型企业，药业有太太药业等。

②物流专项服务软件：位于上海市的上海博科咨询股份有限公司所开发物流管理软件为首选对象。博科在全国拥有以营销、服务为主的分支机构 23 家、代理商 320 家。公司的管理软件实施成功率、物流软件市场占有率都居同行业首位，是中国管理软件世界的领导厂商。

天运网软件科技（深圳）有限公司所开发的物流软件亦是选择对象之一。该公司所开发的物流货运管理信息系统、仓储管理信息系统等，目前国内同行是处于领先地位。

③条码管理系统：广州邦尼条码是专注于条码应用领域的专业公司。为客户 户提供条码软件与系统集成，拥有丰富的条码自动识别不同行业方案的实施经验，能为企业提供健全的条码技术支持与服务，以及为企业 户提供高效管理的决策信息和条码工具。

2. 硬件

①皮带输送机、专用提升机、出入库系统、自动装卸机、仓储货架等拟采用湖州多利物流机械设备有限公司生产的产品。

该公司是目前生产物流设备较为齐全的企业，设备质量较佳。

②空调系统、自动喷淋系统、安全监控系统等按设计要求定型采购。

3. 其它

GPS 系统：拟采用北京 天鸿科技有限公司开发的 GPS 系统。该系统能为用户提供全天候、全天时、具备全国一流品质的卫星导航信息和通信服务。具有车船定位、监控调度、遇险报警、气象监测、水文测报等功能。

从以上项目的必要性及项目所具备的建设条件分析，我们认为项目是可行的。

第二章 市场分析及产品前景

一 物流的概念

物流是指物品从供应地向接受地的实体流动过程。根据实际需要，将运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理等基本功能实施有机结合。社会的一切生产经营活动自始至终都包括着物流活动，任何企业都应该重视对物流活动的管理。

物流管理，是以企业物流活动为对象，为了以最低的成本向客户提供满意的物流服务，对物流活动进行的计划、组织、协调和控制的一个过程。

二 物流在社会经济中的作用

1. 连接生成与消费

社会经济活动由生产、消费和流通活动所形成，其中流通活动是连接生产和消费不可缺少的重要环节。

我国摆脱短缺经济后，商品生产规模和消费规模迅速扩大。作为连接生产和消费的物流活动的合理化以及流通费用的节减，对于稳定物价、促进生产和消费的协调发展将会起到重要作用。

2. 是企业降低成本、提高竞争力最现实的途径

长期以来，我国企业实行的是一种“大而全，小而全”的经营体制，企业自己承揽了几乎全部的物流业务活动，物流成本居高不下。合理的物流活动，通过降低汽车空驶率，提高仓库利用率，解决物流作业效率低等物流问题，将大大降低企业物流成本，从而提高企业的竞争力。

3. 促进国民经济整体实力的增强

从国民经济整体来看，物流费用在国民生产总值（GDP）当中所占比重相当高，全社会物流费用支出占 GDP 的比重，据专家估计多于 20%，而降低一个点的物流成本，

可以增加销售利润 10%左右。可见我国企业在改善物流管理、降低物流成本方面还有很大的空间。物流活动的合理化，将会对整个社会的经济效益产生积极影响。

三 我国具有广阔的物流市场

我国的物流产业起步晚，目前尚处于初级发展阶段，物流设施、物流方式落后，物流意识淡薄，与发达国家相比，我国物流业的总体水平滞后，主要表现在：

成本高：我国的物流总成本大大高于发达国家，尤其在商品成本中，我国占到了 60%，而美国和日本分别为 36%和 25%。

库存大：据统计，我国库存商品沉淀资金近年基本占到 GDP 的 50%，而发达国家一般不超过 1%，发展中国家也不过 5%。

效率低：我国每年的物资损耗在 3000 亿以上，主要原因是物流活动效率低，一件商品从生产到消费，要经过十几次的搬运、装卸，长时间的储存、保管等。

周转慢：专家分析，国内一般企业资金周转 1.3 次，日本可周转 8—9 次。

其它在流通方式、物流服务等方面，都大大低于发达国家水平，直接影响了我国国民经济的增长。

发展物流业，已成为国家发展的一个重点。目前，我国的物流已呈现出健康、快速的发展势头。据统计：2005 年一季度，我国全社会货物周转量达 15246 亿吨公里，同比增长 23%，增速比同期 GDP 的增长速度高出 13.3 个百分点；当前，我国每一个单位 GDP 的物流需求系数（根据同期 GDP 总额与物流货物总额计算）由去年一季度的 1:2.6 扩大到今年一季度的 1:3.03。

与物流需求增长相比，一季度我国物流用投资增长速度比同期全国社会物流货物总额增幅低 18.8 个百分点。物流投资占全社会投资总额的比重，则在下降。专家指出，当前国民经济发展中出现的物流成本过大及物流不畅的重要原因，在于我国长期以来物流用投资规模相对较小，滞后于物流需求的增长。

四 物流是降低医药经营成本、调整产业结构的关键

我国的医药市场，在长期的计划经济指导下，导致企业数量多、规模小、秩序乱、管理差、资金小、效益差等等。在向市场经济过渡时期，国家又缺乏宏观调控政策的引导，加上准入条件的限制，市场进入和退出处于两难的境地。到目前为止，我国医药市场过度分散的市场结构竞争状态、医药经营成本过高的状况，在根本上并没有得到改变。

据国家医药商业协会对 2003 年参加调查的企业进行统计，平均流通费用率为 12.68%，销售净利润为 0.6%，其中平均物流成本占销售额的比重达 10%以上，远远超过美国、欧盟、日本等医药事业发达国家的物流费用率（美国该项目指标仅为 2.6%）。这说明，物流成本的降低，将直接提高企业的经营利润率。同时也反映，中国医药物流业的分散竞争市场结构对我国医药经济运行效率会带来诸多不利影响。

其一 分散竞争致使企业数量过多，扭曲市场机制调节作用，导致市场无序现象频频发生。

其二 分散竞争导致企业规模小，难以实现规模经济和经营范围经济，导致整个医药产业规模经济水平的下降，造成整体行业成本和社会成本的提高。

其三 分散竞争导致企业间恶性价格战，也是一些不正当竞争行为的重要起因。

其四 分散竞争致使我国医药物流企业技术创新能力不足，使技术创新与成本之比降低，企业技术创新的动力不足。

因此，要改变这样一些现状，就必须对现行医药市场结构进行调整。除引入市场优胜劣汰的运行规律外，国家采取更为主动的调控措施，这就是大力发展医药物流中心，通过物流的降耗增效作用，以形成医药行业的规模化、集中化、优势化的运作模式。

五 湖南三和医药物流中心项目前景

湖南三和医药物流中心有限公司为了其医药经营的蓬勃发展，改善外部经营环境、优化供应链结构、重组业务流程、加快资金周转和可持续发展力、成为区域性

的医药龙头企业，正在实施物流中心项目。项目建成后，物流服务范围辐射能力达全省 14 个地州市及临省周边城市，年销售、配送可从 10 亿元逐渐增加到 60 亿元，并将为客户提供较好的第三方物流服务。项目具有较好的前景和可操作性。

1. 国家政策为医药物流中心的打造提供了良好的外部环境。

国家食品药品监督管理局 2005 年文件强调“发展药品现代物流，是深化药品流通体制改革，促进药品经营企业规模化、规范化和进一步规范药品流通秩序的重要措施。对促进药品生产、经营企业的结构调整，提高药品生产、经营企业的管理水平和效益，将会起积极作用”。这实际上等于国家行业最高主管机构肯定了医药物流发展的趋势和作用。三和医药物流在这种大环境下，只要遵循物流发展的规律，发展前景是较好的。

2. 医药物流中心市场运作时机已经到来。

国家行政主管部门提出了用 5 年左右的时间，扶持 5-10 个面向国内国外两个市场、年销售达到 50 亿元的特大型医药流通企业，建立 40 个左右年销售达 20 亿元的大型企业，以期这些企业营销额达到全国医药市场商业销售额总量的 70%。

湖南目前药品年销售超 20 亿元的企业还是空白的，这就为三和医药提供了一个发展契机。加上三和集团的医药商业已构建的网络及历史销售影响、市场占有率，完全有能力挤进国家扶持对象的笼子。

3. 原有商业网络结构为三和医药物流中心奠定了基础。

湖南三和集团所属医药商业公司，其供应链网络较为完善，上游客户几乎包括全国知名的药品生产厂家；下游客户省内囊括了全省的 14 个地州市，周边省份延伸至江西、广东、贵州等省际周边城市，通过“三和医药物流”的优化组合，上、下游供应链与三和医药物流中心必将向战略联盟关系迈进。从而达到共赢的目的。因此说三和医药物流的发展潜力巨大。

第三章 工程建设措施

一 建设设计指导思想与原则

设计力图体现以人为本的设计指导思想，体现现代医药物流理念，设计布局符合现代医药物流综合要求的新型物流中心。

二 项目总体规划方案

（一）平面布置和功能划分

1. 总平面布置

平面布置原则：根据医药物流建筑的特点及人流物流流向分布，结合场地情况，合理划分各功能区，协调组织好人流、车流，节约用地，满足有关规定要求，力求营造一个布局合理、环境优雅、整洁美观的现代化医药物流中心。

本项目用地较为规则，基本呈矩形。为统一布置，拟将整个院区平整至一个标高，方便组织施工及院内人流、物流、车流。院区共设 4 个出口，临芙蓉路及茶园路为主出入口，东北两向设两个次出入口，以保证人流、车流的进出入基本分开。

本项目的功能区域为四大板块，即：医药交易区、物流作业区、生产加工区、商务公寓区。

本项目的建设内容为发挥物流中心功能的所有建筑物、构筑物及辅助设施。

2. 道路、车位布置

院内设大于 12 米宽的主干道，8 米宽的次干道。主干道作为院内交通通道及消防通道。

为满足中心物流运输、交易、商务活动的需求，院区内设车泊位 600 个，可停放各型货车及小车。

3. 管线敷设

中心内拟敷设各种管线：雨水管、污水管、给水管、消防水管、热力管、电力管、照明管、供配电管、电信管线等。各种管线除热力管线采用地沟敷设外，主要

采用地下直埋式敷设。充分考虑园区管线与市政管线的连接。

中心内排水方式为分流制。地面采取有组织排除雨水，院区内埋设地下雨水管道，集中后排入市政雨水管网。

4. 绿化布置

中心绿化布置强调以人为本、舒适优雅、美观大方，与整个院内环境相协调的设计思想。

具体实施是利用建筑物周边空地布置绿化带，并在建筑物之间及其它部位分别形成大片绿地，结合屋顶花园及内庭院，形成立体的绿化空间。

中心采用草坪将露土全部覆盖，沿路边、围墙边种植对大气含尘、含菌浓度不产生有害影响并有一定吸尘能力的乔木、灌木，在大片绿地上种植或搭配种植树形优美的树种，并在适当的位置设置花坛。中心建成后，绿色的大地托起造型优美的建筑，在蓝天白云的映衬下，展现的将是一座设施完备、功能齐全的现代医药物流中心。

（二）规划设计方案描述

本项目分两期建设，第一期建设医药商业广场、三和大厦、物流仓库及附属设施。第二期建设中药深加工设施、药品自选商场、商务公寓楼及配套设施。

（三）规划平面图选定主要参数

主要参数为：占地面积 90498.7 平方米（合 135.68 亩），建筑面积 25.8 万平方米，建筑物占地面积 36652 平方米，建筑密度 40.5%，绿化率 30.5%。

三 建筑方案

（一）建筑方案描述

1. 医药商业广场（交易大楼）为 17 层建筑物，建筑物面积 52000 平方米。
2. 三和大厦（四星级酒店）为 21 层建筑物，建筑面积 52400 平方米。
3. 物流仓库为 5 层建筑物，共三栋，每栋 19000 平方米，三栋共 57000 平方米。
4. 中药饮片加工中心、批（零）超市为 5 层建筑物，建筑面积 40200 平方米。
5. 商务公寓为 12 层建筑物，共三栋，三栋建筑面积 56400 平方米。

共计 9 栋建筑物。

（二）结构方案

1. 工程概况

本项目包括医药物流中心形成功能的所有建、构筑物及配套辅助设施，建筑物分别为 5、12、17、21 层。

2. 结构选型

结构主体部分：选用现浇钢筋混凝土框架结构或砖混结构。

基础采用桩基础。

各层楼采用预制混凝土板结构或现浇板。

3. 主要材料

混凝土

均采用 C25（暂定）；

钢筋

主筋：HRB400 级（按计算配筋时）；

HRB335 级（按构造与筋时）；

箍筋：HRB400 级；HRB335 级；

板钢筋：HRB335 级；HRB235 级；

砌体：采用 MU10 红砖。

四 节能节水措施

（一）节能措施

本项目在施工及运营过程将高度重视节能，拟选用节能型卫生洁具及配件，选用节能型燃料及设备，选用节能型变压器。装设低压电力容器补偿无功功率。采用安全高效低耗节能灯具。以保证项目减少能源的消耗量。

（二）节水措施

本项目建设或运营过程将严格按《水法》的规定节约用水，选用节水型卫生洁具及配件，在给水管入口设水表计量，选用节水型生产及生活设备以节约水资源。

五 环境保护措施

(一) 本项目在规划设计和建设以及运营过程中，坚持环境保护与项目建设同时建设同时设计、同时施工、同时高效使用的原则。坚持评价后再建设的程序，以保护当地的生态平衡。

(二) 废水处理。施工过程中，产生的废水将排入沉淀池，然后排入城市下水道。项目建成投入运营后，所产生的生产、生活污水，将采取水、污分流集中处理方式。集中排放，生活污水经化粪池处理后排入市政污水管道，物流废水经处理合格后排入市政污水管道，所有污水排放达到国家 GB8978-82 污水综合排放标准中的一级标准。

(三) 废渣、垃圾处理。施工时废渣运出工地时，车辆经过特设的洗轮池，不将泥土带出工地。运营后，物流、生活垃圾经分类清拣后由市政部门处理。

六 工程招标

(一) 工程设计招标

工程设计采取邀请招标的形式进行，邀请三家符合资质要求的设计单位参加投标。

(二) 建筑工程招标

施工企业的确定采取公开招标的方式进行。采取二轮招标的办法，首轮在招标单位中确定了 3—5 家进入第二轮投标。第二轮投标确定本项目的施工单位。

(三) 设备安装工程招标

采取公开招标的形式，二轮制确定安装施工单位。

(四) 设备采购招标

采取公开招标的形式，确定各类设备供应商。

(五) 施工监理招标

按工程设计招标形式确定施工监理单位。

第四章 投资估算与融资方案

一 投资估算

本估算以湖南省湘潭市规划设计院编制的《湖南三和医药物流中心建筑工程基本概算》及天地纵横（广东）专业机构编制的《湖南三和医药物流中心项目可行性研究报告》作参数依据，对本项目作投资估算。

（一）评估依据

1. 中国人民银行发布的现行贷款利率
2. 湘潭市规划设计院《湖南三和医药物流中心建筑工程基本概算》
3. 专业银行《固定资产投资项目评估办法》

（二）本项目的投资估算范围为湖南三和医药物流中心的静态工程费用、动态工程投资、生产经营周转流动资金。

（三）投资估算依据

1. 土地出让（征拆）价 38 万元/亩；
2. 建筑工程按 880 元/平方米计算；
3. 建筑工程设备费、安装费（安装费按工程总建筑费用的 1.86%计算）；
4. 辅助设施费用预计 300 万元；
5. 物流设备费用 2500 万元；
6. 信息软件开发及信息设施 1000 万元；
7. 道路、广场绿化按 100 元/平方米计算；
8. 项目前期费用，包括可研、勘测、设计、规划、测量、物流策划、管理费等 800 万元。
9. 报建费按 60 元/平方米计算；
10. 基本动态资金准备费用、预备费 1422.5 万元；

（四）工程静态投资

本项目工程静态投资 40592.5 万元，其中：建筑工程费 22704 万元，工程设备、物流设备、辅助设备、信息软件开发几设备、设备安装费 9611.2 万元，工程其它费用 8277.3 万元。

1. 土地征购、拆迁费用 $135.7 \text{ 亩} \times 38 \text{ 万元/亩} = 5156.6 \text{ 万元}$ ；
2. 建筑工程费用 $25.8 \text{ 万平方米} \times 880 \text{ 元/平方米} = 22704 \text{ 万元}$ ；
3. 工程设备（供冷供热、供电供水、升降电梯、自动扶梯、锅炉、安全设备等）费用 5030 万元；
4. 物流设备（自动传输机、高层货架、自动拣货、条码系统、加工设备等）费用 2500 万元；
5. 辅助设施（如传达室、污水处理设施等）费用 300 万元；
6. 信息软件开发及信息设备费用 1000 万元；
7. 设备安装费用 $42000 \text{ 万元} \times 1.86\% = 781.2 \text{ 万元}$ ；
8. 道路广场绿化费用 $77275.2 \text{ 平方米} \times 100 \text{ 元/平方米} = 772.7 \text{ 万元}$ ；
9. 项目前期费用 800 万元；
10. 报建费用 $25.8 \text{ 万平方米} \times 60 \text{ 元/平方米} = 1548 \text{ 万元}$ 。

静态投资费用表：

| 序号 | 项 目 | 金额（万元） | 所占比例（%） |
|----|-----------|---------|---------|
| 1 | 土地费用 | 5156.6 | 12.7 |
| 2 | 建筑工程 | 22704 | 55.93 |
| 3 | 工程设备及安装费 | 5811.2 | 14.31 |
| 4 | 辅助设施 | 300 | 0.74 |
| 5 | 物流设备 | 2500 | 6.16 |
| 6 | 物流信息开发及设备 | 1000 | 2.46 |
| 7 | 绿化率 | 772.7 | 1.9 |
| 8 | 项目前期费用 | 800 | 2 |
| 9 | 报建费 | 1548 | 3.8 |
| | 合 计 | 40592.5 | 100 |

（五）工程动态投资

本项目动态投资为 1428.5 万元。全部由建设期银行贷款利息组成。

本项目拟由银行提供固定资产贷款 12400 万元，贷款年利率(1-3 年期)5.76%，项目建设期为 2 年，两年贷款利息为 1428.5 万元。

综上所述，项目静态投资和动态投资即为本项目总投资。

本项目总投资为 **42021** 万元。

二 资金筹措与资金来源

本项目总投资 42021 万元。其中，申请银行贷款 12400 万元，占项目总投资比例 29.5%；湖南三和医药物流中心有限公司、国内药品生产厂家、社会自然人投资 29621 万元，占项目总投资比例的 70.5%，可以满足银信部门出资要求和规定。

湖南三和医药物流中心有限公司目前已初具集团公司规模，其公司下属有湘潭市药材有限责任公司、湘潭三和房地产开发有限公司、湖南三和物业管理有限责任公司。其中湘潭市药材有限责任公司是全国有着广泛影响力的医药批发企业。该公司与全国近 2000 家生产企业、总经销商建立了良好的商务关系，建成了遍布全省及周边省份的销售网络。经营品种规格达 5000 余种，2004 年销售收入近 2 亿元。自营物流已形成体系，有力地为将来三和医药物流中心向第三方物流发展奠定了坚实的基础。湘潭三和房地产开发公司系本项目发起人唐水平控股 95% 的公司，2004 年所创利税进入湘潭市同行前三名之列。以上两公司在全省同行业中是有相当地位的企业，也是本项目资金的重要来源。

厂家融资：湖南三和医药物流中心有限公司通过广泛招商活动，现已与全国药品知名生产厂家哈尔滨医药集团第六制药厂、三精医药贸易有限公司、佳木斯制药等医药企业、生产企业签定投资合作意向书，投资额为 6600 万元，预计厂家投资可达 10000 万元。

社会融资：总目标是 10000 万元。本项目商业地产部分，采取了一定的先行销售的策略，从目前发展势头分析，最高值可以达到 10000 万元，能够达到社会融资

的目标。

三 投资计划与资金安排

本项目投资 42021 万元，建设期为两年。根据项目进度安排，第一年投资到位 15000 万元，其中：银行贷款 6000 万元，资本金及融资 9000 万元；第二年投资 27021 万元，其中银行贷款 6400 万元，资本金及融资 20621 万元。

综上所述，湖南三和医药物流中心项目的建设资金的合理组合，将有力地推动项目的健康稳定地开展。

第五章 财务效益评价

一 财务评价基础数据与参数

（一）项目计算期

项目计算期拟为 12 年，建设期为 2 年，从第 3 年正式营业，正常营业期 10 年。

（二）项目主、辅业

本项目主要是以开展第三方医药物流为主业。目标是在降低营运成本、提供优良服务的基础上，使供应链各结点关系优化，供应商与物流中心以及下游客户之间形成伙伴关系，争取获得最佳经济效益。因此，从事第三方物流的年配送收入是湖南三和医药物流中心的主要收入来源。

本项目的辅业，主要是产权式酒店（四星级酒店）投产运营的收入。它是对主业的主要补充，也是开展第三方物流基础设施的巩固。

本报告以三和医药物流中心主业、辅业综合效益为考虑参数，对财务效益和还贷能力进行测算。

（三）营业收入参数

1. 物流配送收入以三和医药物流中心的物流设计能力以及三和集团药品销售成长率和国内医药物流中心建成后发展期、成熟期为参照系，按年均 40 亿元的配送能力预测，以 3%的配送收入计算，每年获得的配送营业收入为 12000 万元。项目竣工后的第一年产能可发挥 50%以上，第二年后逐年增长，至满负荷运行达 60 亿元。

2. 三和大酒店收入比照湖南华天大酒店最低效益为参考系。因三和大酒店将交与华天大酒店管理经营并已达成合作意向书，其宾馆入住率、餐饮等综合收入均以华天大酒店集团所辖基本效益计算。

（四）税金及附加标准

项目税金及附加按照有关税务规定计算项目营业税、城市维护建设税、教育附加。营业税按收入的 5%计算，城市维护建设税和教育附加分别按上缴营业税的 7%和

3%计算。

（五）物流成本费

物流成本费目前国内无统一列项，本《报告》所指物流成本费包括运营费用、人员工资、管理费用、折旧及摊销费用、维护费用等等。

（六）人员定编

根据《物流行业机构定员标准》结合国内同类、同规模现代医药物流企业及大酒店实际定员情况，本项目定编人数取定为 500 人，其中一线员工 430 人，管理人员 70 人。

（七）年人均工资参数

现湖南湘潭商业企业职工的人均工资为 12000 元/年，考虑人力费用逐年增长，湖南三和医药物流中心在整个经营期内人均工资综合取定 15000 元/人·年，福利费按工资总额的 14%提取。

（八）三和医药物流中心经济运行时间按设计运行时间 10 年。

（九）折旧年限标准

1. 主要设备：根据国家有关财务制度管理规定，主要设备折旧年限为 6 年，按直线折旧法折旧，残值率为 5%。

2. 房屋、建筑物：按物流行业财务制度管理规定折旧为 30~40 年，根据项目设计运行期，取定房屋、建筑物折旧年限为 30 年，按直线折旧法折旧，残值率为 5%。

3. 递延资产摊值：根据财政部有关规定。递延资产摊值年限为 5 年。

（十）税率

增值税 17%，城市建设维护费 7%，教育附加费 3%，营业税 5%，所得税 33%。

（十一）银行贷款利率

本项目贷款拟按中央银行规定的利率为基准，即固定资产贷款 1-3 年期基准利率 5.76%；3-5 年期基准利率 5.85%；5 年以上基准利率 6.12%。铺底中长期流动资金贷款基准利率 5.58%。

二 销售收入与税金

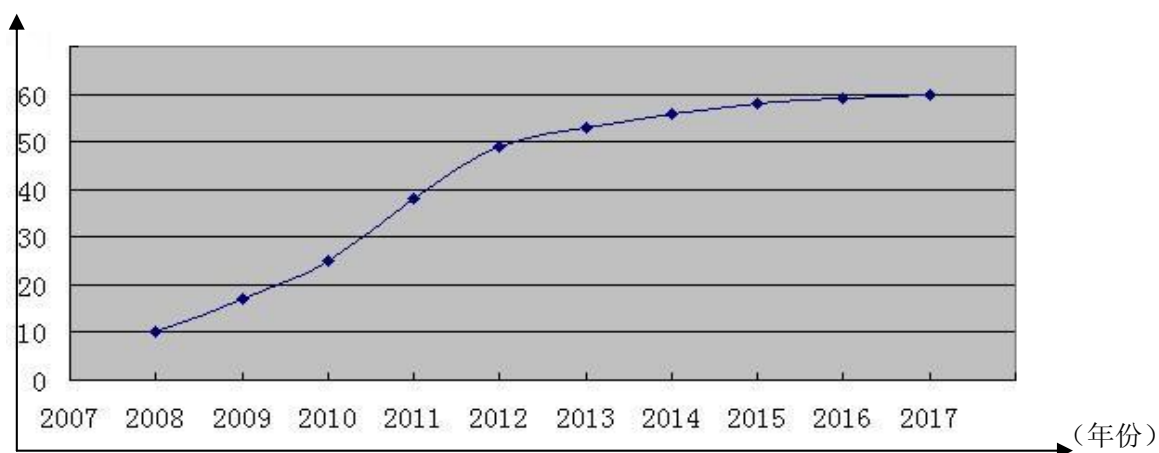
(一) 营业收入由两部分组成，即主、辅业收入。

1. 主业收入以市场效应和投资人综合效益测算

按国内医药物流中心发展规律，项目运营前5年，配送收入为快速增长期。后5年为平缓发展期。三和医药物流以投入运营第1年10亿开始测算，呈曲线上升发展。

(见图)

(亿元)



| 年份 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 增幅 (10%) | | + 50 | + 50 | + 50 | + 40 | + 10 | + 5 | + 5 | 微增 | 0 |
| 配送收入 (万元) | 100000 | 150000 | 225000 | 337500 | 472500 | 539750 | 566725 | 595061 | 600000 | 600000 |
| 毛利 (万元) | 3000 | 4500 | 6750 | 10125 | 14175 | 16192 | 17001 | 17852 | 18000 | 18000 |

年配送收入、年毛利测算表

湖南三和医药物流中心从2008年投入运营后，在经营期内，配送毛利收入总额为125595万元，毛利年均为12559万元。

2. 辅业收入（酒店收入）

三和大酒店收入主要由三部分组成，即：住房收入、餐饮收入、娱乐休闲收入。

住房收入：住房间数×打折房日均价×入住率（%）×全年天数

$$360 \text{ 间} \times 200 \text{ 元/间} \cdot \text{天} \times 50\% \times 365 \text{ 天} = 1314 \text{ (万元)}$$

餐饮收入：每天按餐饮收入 1.5 万元计算，则：

$$\text{全年餐饮收入} = 1.5 \text{ 万元/天} \times 365 \text{ 天} = 548 \text{ (万元)}$$

娱乐休闲、会务承办等日均收入 6000 元，则：

$$\text{全年收入} = 6000 \text{ 元/天} \times 365 \text{ 天} = 219 \text{ (万元)}$$

三和大酒店投入运营后，全年综合收入可达 2081 万元。

3. 三和医药物流中心主业（药品配送）、辅业（大酒店）全年收入毛利额预计可达到 14640 万元。

（二）税金

税金包括增值税、销售税金附加、营业税、所得税。由于第三方物流从事药品配送是 1（元）进 1（元）出的行为，药品销售配送没有增值，因此，税金主要体现在营业税方面。则：营业税按 5%，城市建设维护税按 7%，教育附加按 3%，所得税按 33%为计算基数。

1. 年均营业税 836.7 万元；
2. 年均城市附加 58.6 万元；
3. 年均教育附加 25.1 万元；

三项之和为 920.4 万元。

三 总成本费用评估

企业物流总成本费用 = 材料费 + 人工费 + 公益费 + 维护费 + 特别经费 + 一般经费

材料费包括燃料、消耗性材料等费用开支；人工费是员工工资、福利、奖金等开支；公益费指水、电费等开支；维护费指使用和维护固定资产所支出的维修费、保险费等；一般经费是指财务会计科目中列支的差旅费、交通费等，按人头均摊总数估算；特别经费指折旧费和利息。

（一）材料费用

燃料。以日均 60000 万件、400 公里为半径取定、日油耗（柴油、汽油）需 1.2

万元，年燃料费 430 万元。

消耗性材料费。每年按 18 万元取定。

两项为 448 万元。此两项归至会计科目经营费用。

（二）人工费

员工工资及福利年均 855 万元。此项归入会计科目经营费用。

（三）公益费

以国内同规模医药物流企业的年均水、电费用及结合地区差价为参照系，年均水、电按 800 万元取定。此项归入会计科目的经营费用。

（四）维护费

1. 保险费。按现固定资产综合保险费率 3.4% 计算，年投保 100000 万元（固定资产及库存药品），年均保险费为 340 万元。

2. 维护费。每年按 120 万元取定。

两项为 460 万元。此两项归入会计科目的管理费用。

（五）特别经费

1. 固定资产 23004 万元按直线折旧法折旧，以 30 年计算，剔除留残后，年均折旧为 728 万元。

2. 主要设备 9000 万元折旧，折旧年限 6 年，减去留残，年均折旧 1425 万元。

上述两项折旧费归入会计科目的管理费用。

3. 利息

计划固定资产贷款 12400 万元，贷款期内年均应支付利息 714 万元。利息项归入会计科目的财务费用。

在三和医药物流运营高峰期（前 5 年），上三项每年合计为 2867 万元。

（六）一般经费

差旅费、交通费、办公费、招待费、低值易耗品摊销、劳动保险、医疗保险等管理费用，按人头 2 万元/年计算，每年为 1000 万元。本项归于会计科目的管理费用。

（七）经营费用

1. 装卸、搬运费。按日进出 60000 件，每件 0.5 元计算，全年为 1080 万元。

2. 酒店直接经营费用。按反证法，大酒店收入的 60%为直接费用，则：

$$2081 \text{ 万元} \times 60\% = 1249 \text{ 万元。}$$

以上两项归入会计科目经营费用。

（八）总成本费用合计年均为 8759 万元。

其中：1. 年均固定成本 7456 万元；

2. 年均变动成本 1303 万元。

四 项目财务效益分析

根据以数据测算，湖南三和医药物流中心经营期内财务效益指标为：

年均毛利 14640 万元；

年均总成本 8759 万元；

年均税费 920 万元；

年所得税 1637 万元；

年均税后净利润为 3323 万元。

利润分配、法定盈余公积金按税后净利润 10%提取，公益金按税后净利润的 5%提取，剩余利润分配原则为：60%偿还贷款本金，20%作为企业发展基金，20%用于股东分红。

五 偿债能力分析

（一）还贷来源

本项目以折旧的 40%及税后提取两金后（公积金和公益金）净利润的 60%用于还贷。

（二）贷款回收期（不含建设期）（2008 年未考虑发展速度）

经测算，贷款综合还款期为 5 年，2008 年开始还贷至 2012 年，还清全部固定资产贷款和配套流动资金贷款。每年偿还贷款为 2480 万元。

第六章 不确定性分析

本报告对项目的不确定性分析包括盈亏分析和敏感性分析。

从医药物流行业的情况反映，影响医药物流企业项目效益的主要因素为配送量、总投资两个敏感性因素。能有效地保证年配送目标的完成，则在固定总投资不变的情况下，前述效益能得到保证，反之不然。

一 盈亏平衡分析

$$BEP(\%) = CF / (S - C_v - T) \times 100\%$$

上式中

BEP——指生产能力利用率表示的盈亏平衡点

CF ——年均固定总成本，本评估为 7456 万元；

S ——年均配送收入毛利，本评估为 14640 万元；

C_v ——年均可变总成本，本评估为 1303 万元；

T ——年均营业税金及附加，本项目评估为 920 万元；

经测算，本项目以生产能力利用率表示的盈亏平衡点为 60%。以上数据说明本项目具有较大的赢利空间，抗风险能力较强。

二 信贷风险及防范措施

项目主要风险：本项目在湖南有较好的发展空间，但综合运营成本和赢利水平最终取决于市场需求状态及湖南的经济发展水平。国际国内医药物流的兴起，周边省、市的医药物流的冲击，有可能对本项目的正常运营和盈利产生影响，项目如能顺利建设，将直接减少这种负面影响，也就能如期发挥项目效益，为按期还贷提供客观保证。

防范贷款风险措施：

1. 与信贷银行签订《银企合作协议》，加强银企合作关系。银信部门直接参与本

项目资金运用及支付的监督。

2. 提供合法、足额、有效的抵押担保，并办妥相关抵押登记手续。

3. 加强贷后管理。可由银信部门成立客户管理小组，实行专项贷款管理，本中心将全力予以配合，以确保贷款回笼资金归集率达到 100%。

第七章 总评价

一 财务总评价

(一) 收入与成本费用

1. 项目计算期

项目计算期间为 12 年，建设期两年，从第三年开始营业，正常营业期 10 年。

2. 营业收入

项目建成后正常营业年份药品配送最低 10 亿元，最高 60 亿元。均值常数为 40 亿元/年，年均配送毛利为 12559 万元。

项目酒店收入为 2081 万元/年。

主、辅业毛利额为 14640 万元/年。

税后净利润为 3323 万元/年。

3. 税金及附加

(1) 营业税及附加年上交 920 万元。

(2) 所得税 1637 万元。

(3) 年上交税费合计 2557 万元。

4. 盈利能力

(1) 营业利税

根据销售配送、营业利润计算、评价指标如下：

投资利润率=12.99% (所得税前)

=8.70% (所得税后)

投资利税率=14.90%

(2) 财务现金流量

从现金流量表(附表 3)的数据可以看出，累计税后净现金流量在第 11 年出现正值，计算期内税后累计净现金流量为 22468 万元。

根据现今流量表计算的评价指标如下：

| 指标名称 | 所得税后 | 所得税前 |
|---------|-----------|------------|
| 财务内部收益率 | 8.13% | 10.94% |
| 财务净现值 | 340.09 万元 | 8721.33 万元 |
| 投资回收期 | 10.10 年 | 9.24 年 |

以上数据表明，财务内部收益高于基准收益率，财务净现值大于 0，投资回收期在项目计算期以内。该项目在财务上是可行的。

二 社会效益评价

本项目的建设顺应可我国医药物流业的发展需求，抓住了机遇，占领了医药市场尤其是中南区域的制高点，对拉动内需，开挖第三利润源，促进地方经济发展，扩大生产经营，增加就业岗位，解决部分社会就业问题，维护社会稳定有重要意义。项目的建成，高品质、高品位的建筑，园林式布局，既改善了城市景观，又美化了市容，对社会有着十分积极的影响。

三 研究结论

本项目在经济上是可行的，社会效益是良好的，因此，本项目的建设是可行的。

营业收入和营业税金及附加估算表

| 序号 | 产品名称 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 营业收入 | 5080.50 | 6580.50 | 8030.50 | 12285.50 | 16255.50 | 17673.00 | 18452.63 | 19271.23 | 20086.50 | 20903.50 |
| | 药品销售收入 | 3050.00 | 4550.00 | 6750.00 | 10135.00 | 14175.00 | 15692.50 | 16372.13 | 17190.71 | 18000.00 | 18900.00 |
| | 配送费 | 100000.00 | 150000.00 | 215000.00 | 317500.00 | 473500.00 | 519750.00 | 545717.50 | 573024.38 | 600000.00 | 630000.00 |
| | 辅料 | | 50% | 50% | 50% | 60% | 10% | 5% | 5% | | |
| | 药品营业收入 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 | 2080.50 |
| | 作陪收入 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 |
| | 餐饮收入 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 | 547.50 |
| | 药品体外、业务等收入 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 | 219.00 |
| 2 | 增值税 | | | | | | | | | | |
| 3 | 营业税金及附加 | 282.25 | 365.58 | 480.58 | 678.08 | 903.08 | 981.83 | 1025.15 | 1076.62 | 1115.58 | 1115.58 |
| 3.1 | 营业税 | 254.03 | 329.03 | 441.53 | 619.28 | 812.78 | 883.65 | 922.63 | 963.58 | 1004.03 | 1004.03 |
| 3.2 | 城市维护建设税 | 19.76 | 25.59 | 34.38 | 47.47 | 63.22 | 68.73 | 71.76 | 74.91 | 78.09 | 78.09 |
| 3.3 | 教育费附加 | 8.47 | 10.97 | 14.72 | 20.34 | 27.09 | 29.46 | 30.75 | 32.12 | 33.47 | 33.47 |

损益表

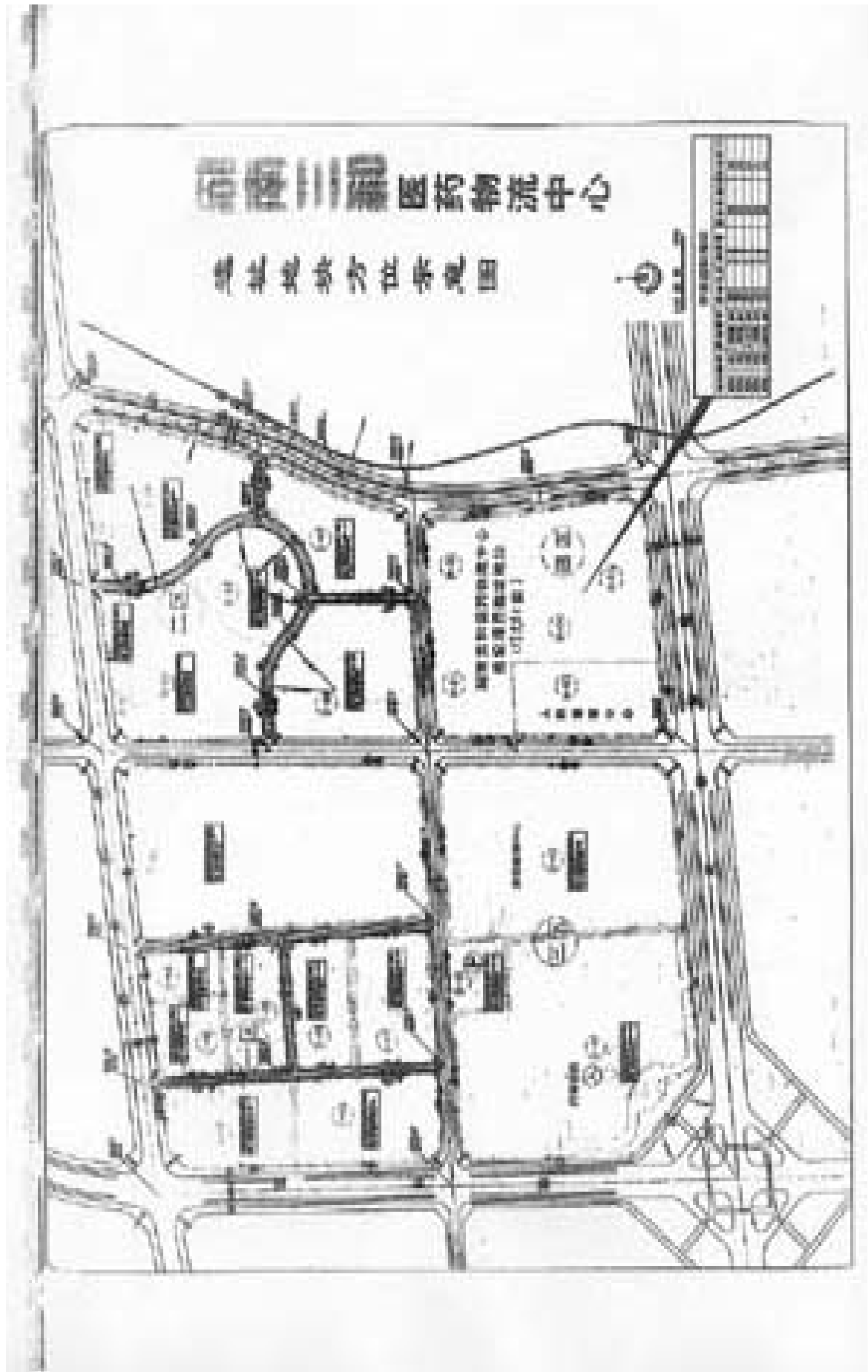
单位: 万元

| 序号 | 科目 | 站前站前项目运营期 | | | | | | | | | | | | 合计 | |
|--------|----------------|-------------------------|------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | |
| 1 | 营业收入 | | | 3000.00 | 6500.00 | 9030.00 | 12200.00 | 16255.00 | 17873.00 | 18452.00 | 19271.20 | 20090.00 | 20900.00 | 21510.00 | 111510.00 |
| 2 | 营业税金及附加 | | | 280.25 | 363.00 | 490.00 | 679.00 | 922.00 | 981.00 | 1025.15 | 1070.00 | 1115.00 | 1160.00 | 1205.00 | 6029.00 |
| 3 | 营业费用 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 营业成本 | | | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 8759.00 | 81990.00 |
| 5 | 利润总额 (1-2-3-4) | 0.00 | 0.00 | 2960.75 | 2544.00 | -419.00 | 3768.00 | 6574.00 | 7932.00 | 10091.40 | 10866.60 | 11636.00 | 11636.00 | 11636.00 | 54091.00 |
| | 企业所得税 | | | | | | 3768.00 | 4155.00 | | | | | | | 6923.00 |
| | 应纳税所得额 | | | | | | | 2417.00 | 7932.00 | 10091.40 | 10866.60 | 11636.00 | 11636.00 | 11636.00 | 54092.00 |
| 6 | 所得税 | | | | | | 604.00 | 804.00 | 2017.00 | 3330.00 | 3585.00 | 3838.00 | 3838.00 | 3838.00 | 18015.00 |
| 7 | 税后利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1603.00 | 5314.50 | 6762.00 | 7281.60 | 7798.00 | 7798.00 | 7798.00 | 36076.00 |
| 8 | 专项基金 | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 9 | 可供分配利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1603.00 | 5314.50 | 6762.00 | 7281.60 | 7798.00 | 7798.00 | 7798.00 | 36076.00 |
| 8.1 | 盈余公积金 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 160.30 | 531.45 | 676.20 | 728.16 | 779.80 | 779.80 | 779.80 | 3607.60 |
| 8.2 | 应付利润 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8.3 | 未分配利润 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1442.70 | 4783.05 | 6085.80 | 6553.44 | 7018.20 | 7018.20 | 7018.20 | 32468.40 |
| | 累计未分配利润 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 投资利润率: | | 11.96% (平均)、10.64% (最高) | | | | | | | | | | | | | |
| 投资利税率: | | 8.76% (平均)、8.41% (最高) | | | | | | | | | | | | | |
| 投资回收期: | | 11.96% (平均) | | | | | | | | | | | | | |

现金流量表

| 序 号 | 项目 | 建设期 | | 达到设计能力运营期 | | | | | | | | | | | | 合计 |
|--------|------------|--------|--------|-----------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | |
| 1 | 现金流入 | 0 | 0 | 5081 | 6581 | 8631 | 12206 | 16256 | 17673 | 18453 | 19271 | 20091 | 20911 | 21732 | 633561 | |
| 1.1 | 营业收入 | | | 5081 | 6581 | 8631 | 12206 | 16256 | 17673 | 18453 | 19271 | 20091 | 20911 | 21732 | | |
| 1.2 | 回收固定资产余值 | | | | | | | | | | | | | 19551 | | |
| 2 | 现金流出 | 15000 | 27021 | 6174 | 6258 | 6393 | 6570 | 7100 | 9491 | 10248 | 10549 | 10846 | 10846 | 10846 | 126985 | |
| 2.1 | 固定资产投资 | 15000 | 27021 | | | | | | | | | | | | 10021 | |
| 2.2 | 经营成本 | | | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 5892 | 58920 | |
| 2.3 | 销售税金及附加 | | | 282 | 366 | 491 | 678 | 903 | 982 | 1025 | 1071 | 1118 | 1118 | 1118 | 8029 | |
| 2.4 | 增值税 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 2.5 | 所得税 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 805 | 2518 | 3331 | 3586 | 3838 | 3838 | 3838 | 18015 | |
| 3 | 净现金流量(1-2) | -15000 | -27021 | -1094 | 323 | 2448 | 5635 | 8656 | 8182 | 8206 | 8723 | 9235 | 9235 | 9235 | 36577 | |
| 4 | 累计净现金流量 | -15000 | -42021 | -4315 | -4292 | -1044 | -34709 | -26053 | -17971 | -9566 | -941 | 9291 | 36577 | | | |
| 5 | 所得税前净现金流量 | -15000 | -27021 | -1094 | 323 | 2448 | 5635 | 9460 | 10799 | 11525 | 12309 | 13073 | 13838 | 14602 | 54592 | |
| 6 | 所得税后净现金流量 | -15000 | -42021 | -4315 | -4292 | -1044 | -34709 | -25248 | -14419 | -2913 | 9295 | 22408 | 54592 | | | |

| | | |
|-------|----------|-----------------|
| 计算指标: | 财务内部收益率: | 10.94% |
| | 财务净现值: | 8771.23 (ic=8%) |
| | 投资回收期: | 6.21年 |





三和项目鸟瞰图



三和项目效果图