



天津市某农药仓储自动化立体仓库建设项目 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

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

目录

第一章 项目概况	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、研究项目主要结论.....	2
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	3
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	3
第二章 项目建设背景及必要性分析	3
第一节 项目建设背景分析.....	3
一、行业背景.....	3
二、企业背景.....	4
第二节 项目建设必要性分析.....	4
一、契合政策导向.....	4
二、实现信息流和物流有机结合，全面提高企业的管理水平.....	5
第三章 项目产品市场分析	5
第一节 农药仓储发展现状.....	5
一、发展现状.....	5
二、本项目建设优势.....	5
第二节 市场需求.....	5
第三节 供给现状.....	6
第四章 项目建设内容和建设规模	6
第一节 项目建设内容.....	6
第二节 项目建设规模.....	7
第五章 项目建设方案、总图运输及公用辅助工程	8
第六章 项目选址及建设条件	8
第七章 项目环境保护	8

第八章 项目能源节约方案设计	8
第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案	8
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	8
第十一章 项目实施进度	8
第十二章 项目总投资与资金筹措	8
第一节 估算范围	8
第二节 估算依据	8
第三节 编制说明	8
第四节 项目总投资估算	8
一、工程建设投资费用	8
二、项目流动资金估算	8
三、项目总投资估算	9
第五节 资金筹措	9
第十三章 项目经济效益分析	9
第一节 评价依据	9
第二节 营业收入和税金测算	9
第三节 成本费用测算	10
第四节 利润测算	10
第五节 财务效益分析	10
第六节 项目敏感性分析	11
第七节 项目评价总论	11
第十四章 建设项目风险分析及控制措施	11
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议	11
第一节 建设项目可行性研究结论	11
第二节 建设项目可行性研究建议	12

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目基本情况

项目名称

某农药仓储自动化立体仓库建设项目

项目性质

新建

项目建设单位

天津某储运贸易有限公司

项目地址

项目投资总额及资金筹措

本项目计划投资总额估算为 2000 万元，包括项目建设费用和设备购置及安装费用。项目资金筹措有 2 种方案：

方案一：通过申报集团公司“某网工程”筹得。

方案二：企业自筹 1000 万元（其中公司现有业务营业收入筹得 200 万元，其余 800 万元由公司三个股东按照持股比例出资筹得），申请银行贷款 1000 万。

项目建设周期及建设内容

项目建设周期为 6 个月，主要建设：

钢结构仓库 3000 平方米，地下排水管道铺设 800 米，新建消防水池 2000 立方米，配套泵房一座 50 平方米，设备充电机房一座 50 平方米，铺设混凝土路面 2500 平米，中控室 15 平方米。

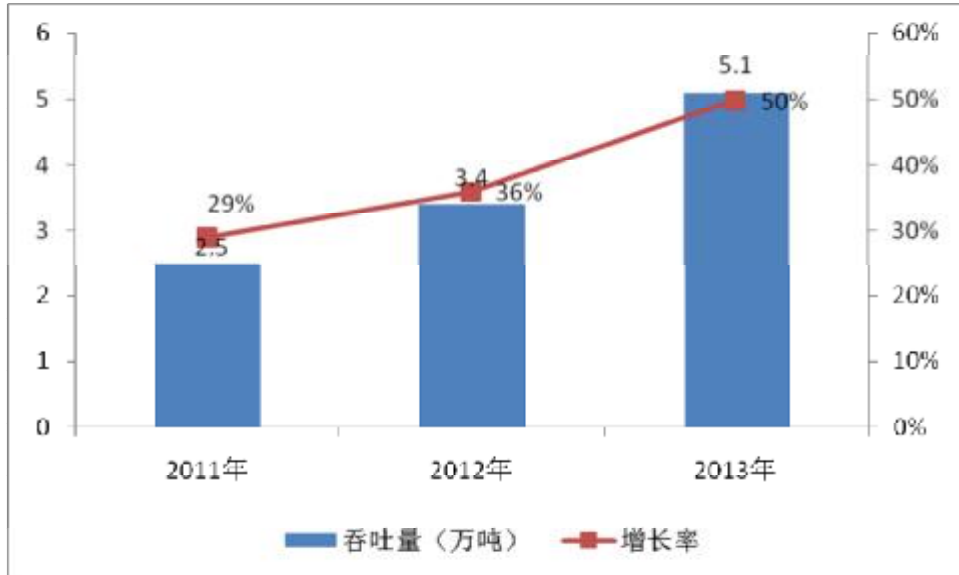
项目提出的过程和理由

1、由于仓储物流用地成本迅速提高，导致仓储物流市场直接或间接的运营成本上涨，加之仓储经营和管理模式简单粗放，造成仓储资源的利用率偏低，土地投入产出比严重失调，相对资本收益率下降，农资仓储维持低水平运营态势。

2、本公司具备农药危险品的储存、销售及铁路运输资质，通过了天津市安

监局关于危险品企业标准化认证,并常年担负着集团公司每年大批的国家农药储备任务。2011年,国家农药储备吞吐量为2.5万吨,同比增长29%,2012年3.4万吨,同比增长36%,2013年5.1万吨,同比增长50%。

图表 1: 2011年-2013年国家农药储备吞吐量增长情况



3、通过和中农住商农药分装厂的相互依托,农药业务的产、供、销一体化的格局在杨村已基本形成,同时也带动了巴斯夫,先正达,科聚亚,拜耳等国内外的一些高端客户迅速和本公司建立了业务关系。

4、.....

项目特点

项目产品优缺点分析

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构

根据估算,本项目总投资金额为2000万元,其中建设投资金额为1953.18万元,流动资金14.07万元。项目资金来源主要由以下两种方式筹得:

资金来源一:通过申报集团公司“某网工程”筹得。

资金来源二:企业自筹1000万元(其中公司现有业务营业收入筹得200万元,其余800万元由公司三个股东按照持股比例出资筹得),申请银行贷款1000万。

2、项目投资效益情况

(1) 经济效益

效益分析

经测算,所得税前项目内部收益率 IRR 为 20.76%,全部投资财务净现值 NPV 为 1460.93 万元,全部静态投资回收期为 6.45 年(不含建设期)。所得税后项目内部收益率 IRR 为 19.54%,全部投资财务净现值 NPV 为 1275.81 万元,全部投资回收期为 6.83 年(不含建设期)。所得税前后净现值 NPV 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。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 10%,说明该项目的动态收益是可行的。

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,项目从经济指标上看是可行的。

经济效益对比

.....

(2) 社会效益

本项目市场前景较好,通过项目建设,必将产生良好的经济效益。根据初步估算,项目达产后,可为地方政府缴纳 186.48 万元的税收收入,为地方创造利税收入。

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、行业背景

农药是防治农作物病虫害的特殊商品,因其特殊性,如果使用不当,会造成不应有的损失。根据调查显示,目前我国农药危化品仓储市场总体是供不应求,

有些城市农药危化品仓库远远不能满足市场的需要。

同时，现阶段我国农药危化品仓储业现代化水平不高，主要表现：

一是现代经营理念不高，重经营轻管理，重效益轻服务，重经验轻技术，重眼前轻发展的经营理念仍然存在，很大程度上制约了向现代化发展的速度。

二是管理手段不够先进，相当一部分企业还是经验管理为主，尚未脱离领导发号施令群众惟命是从的管理模式。缺乏标准化运作程序和智能化管理手段。

三是仓储设施不足，设备落后，机械化自动化水平不高，特别是一些老企业这方面差距更为明显，手工作业和体力劳动比重较大，难以适应高速发展的要求。

四是.....

二、企业背景

.....

第二节 项目建设必要性分析

一、契合政策导向

国务院 2009 年印发的《物流业调整和振兴规划》中明确指出，要充分利用已有运输场站、仓储基地等基础设施，统筹规划建设一批以布局集中、用地节约、产业集聚、功能集成、经营集约为特征的物流园区。

仓储业是我国物流行业中承上启下的重要环节。从 2010 年的数据来看，中国仓储业保管费用为约为 4 万亿元，同比增长 20%，占社会物流总费用的比重高达 33%，因此，振兴物流业就必须优先发展仓储业。

据国家统计局发布数据，2012 年仓储业投资约为 3750 亿元，比上年增长 20% 以上，高于全国固定资产投资增长率。

长期观察，社会物流总量也保持快速增长。作为物流体系中承上启下的重要环节，仓储业有望在诸多利好条件下保持较快发展。

本项目新建 3000 平米农药仓库，以增加农药的储存数量和品种，提高仓储品质，满足业务需求。发展方向与政策导向高度契合，能够充分享受政策带来的

红利。

二、实现信息流和物流有机结合，全面提高企业的管理水平

.....

第三章 项目产品市场分析

第一节 农药仓储发展现状

一、发展现状

(一) 市面上的仓库无法满足储存农药的要求

对于农药企业来说，农药需求的不确定性让企业颇感头疼。病虫害的发生可能由气候、温度等某一因素引起，而且病虫害发生的期间也很不确定。因此，农药需求和用药期的不确定性，在发生病虫害时，哪个企业的产品能够及时送到消费地，便能抓住市场机遇。

现阶段，我国农药定点生产企业约 2800 家，大部分集中在东部沿海地区，尤其是江苏、浙江、山东一带，中西部及东北、华北地区偏少。大部分农药要经过长途运输，送到其他地区，如东北三省、华北、西北等地。而农村的分散性，决定了长距离的运输不可能在很短的时间内实现；因此，农药企业就需要根据当地农药需求特点，提前将农药产品储存在消费地。

.....

(二) 物流企业专业知识匮乏，经常出现农药包装损坏问题

(三) 部分设备超期服役

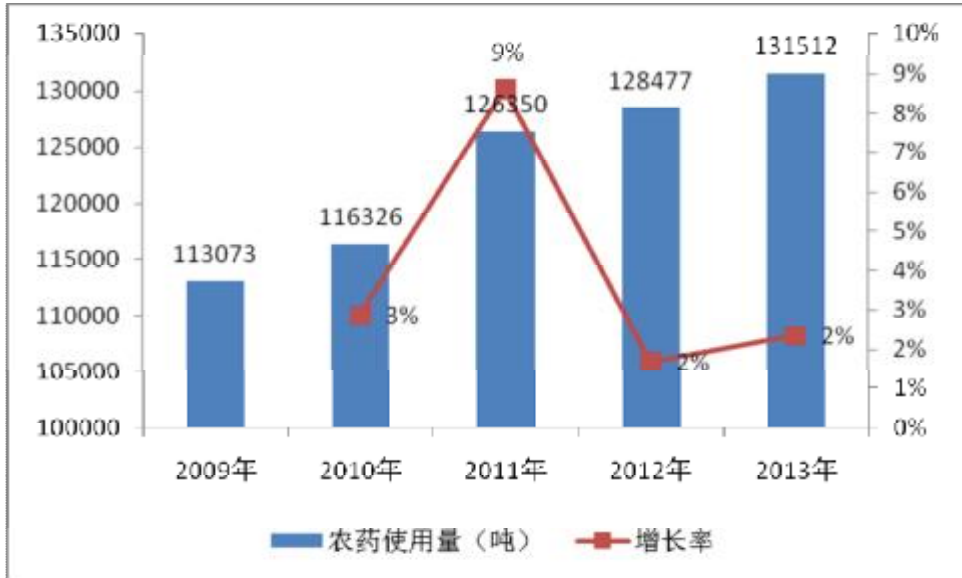
二、本项目建设优势

第二节 市场需求

(一) 华北地区

根据数据显示，2009年，我国华北地区农药使用量为11.3万吨，到213年，农药使用量增长至约13.2万吨。

图表 2：2009年—2013年我国华北地区农药使用量



(二) 东北地区

(三) 西北地区

第三节 供给现状

第四章 项目建设内容和建设规模

第一节 项目建设内容

根据项目的功能定位，结合天津某储运贸易有限公司的资源优势、产业规划、服务范围以及城市发展的需要，主要建设仓库一座、消防泵房一座、充电机房一座、消防水池一座、排水管道2条以及路面铺设，具体建设面积如下：

图表 3：项目建设面积一览表

项目	数量	建筑面积 (m ²)	结构
仓库	1座	3000	钢结构
消防泵房	1座	50	砖混
充电机房	1座	50	砖混

消防水池	1 个	2000m ³	待定
排水管道	2 条	800m	水泥管
路面铺设		2500	混凝土
中控室	1 间	15	砖混

第二节 项目建设规模

通过本项目的建设，最终建设有 10700 货位的自动化一体仓库。

第五章 项目建设方案、总图运输及公用辅助工程

第六章 项目选址及建设条件

第七章 项目环境保护

第八章 项目能源节约方案设计

第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第十一章 项目实施进度

第十二章 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、工程建设投资费用

根据估算，本项目建筑投资总额 1953.18 万元，具体见下表所述（略）。

二、项目流动资金估算

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，流动资金需求量为 14.07 万元。（具体见附表《流动资金估算表》）

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

三、项目总投资估算

根据估算，本项目总投资金额为 2000 万元，其中建设投资金额为 1953.18 万元，流动资金 14.07 万元。（表略）

第五节 资金筹措

第十三章 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

1、主营业务收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计新增总营业收入达 698.06 万元。

2、营业税金及附加

经估算，正常年份新增营业税金及附加为 46.07 万元，防洪费为 0.42 万元。

(1) 城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*7%=2.93 万元；

(2) 教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*2%=0.84 万元。

图表 4：项目营业收入及税金测算一览表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		1	2	3	4	5-15
1	营业收入	418.84	488.64	558.45	628.26	698.06
1.1	仓库出租	418.84	488.64	558.45	628.26	698.06
2	营业税金及附加	27.64	32.25	36.86	41.46	46.07
2.1	营业税	25.13	29.32	33.51	37.70	41.88
2.2	防洪费	0.25	0.29	0.34	0.38	0.42
2.3	城市维护建设税	1.76	2.05	2.35	2.64	2.93
2.4	教育附加税	0.50	0.59	0.67	0.75	0.84

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 10%。

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 和投资利润率等指标。

1、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 $NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(co - ci)_t}{(1+i)^{-t}} = 1460.93$ 万元，
所得税后 NPV 为 1275.81 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。

2、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 $NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(co - ci)_t}{(1+i)^{-t}} = 0$ 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=20.76%，所得税后 IRR=19.54%，大于基准收益率 10%。
说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 P_t （不包含建设期）

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 6.45 年，所得税后动态投资回收期为 6.83 年。

4、投资利润率及利税率

投资利润率=年利润总额/总投资额*100%=31.10%。

投资利税率=年利税总额/总投资额*100%=33.65%。

销售利润率=年利税总额/年销售额*100%=80.46%。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力很好。

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目评价总论

第十四章 建设项目风险分析及控制措施

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

本项目的建设符合国家产业政策，建设规模适当。本项目采用成熟的工艺技术，先进的生产设备。从财务评价结果看，各项经济指标均是可行的。

1、本项目单位天津某储运贸易有限公司隶属中农集团天津公司，公司无论在市场经验操作、品牌运营、资金支持、技术支持方面都有相应丰富的资源，确保了项目的正常运营。

2、本项目选址合理，建设条件充分，用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、电供应有保障。

3、本项目采用技术为先进技术，项目本身为国家大力鼓励发展产业，项目产品市场符合市场消费需求。

4、项目具备环保、消防、劳动安全卫生等条件，为项目的顺利运营提供了有力的支撑。

5、本项目各项财务指标均较好，盈利情况较强。经不确定性分析，项目具有很强的抗风险能力。

综合言之，本项目的经济效益及社会效益突出，本项目无论是从市场前景、经济社会效益还是建设条件上来说，都具有可行性与合理性。

第二节 建设项目可行性研究建议

1、确定发展方向“保持增长、持续发展”，并制定“提高盈利能力、持续扩大规模，控制经营风险，提高管理能力，强化执行力建设”的经营管理思路。同时制定战略规划，将各产品经营业务战略细化到实施层面，并以此作为今后的发展纲领，逐层逐次开展工作。

2、建议围绕项目业务发展的需要，全面提高人才选拔、培养、考核、激励水平，重点关注核心管理、业务和技术人才的内部培育和梯队建设，通过高端人才引进、外部资源利用、内部研发团队培养多种举措，提升研发专家队伍能力建设。

3、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，做好前期准备工作，确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早投产、早见效。

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 1118 室

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869