广州市某医药产业园项目

可行性研究报告

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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

广州省某医药产业园项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

项目占地面积**亩，总建筑面积**平方米，容积率**。主体工程建筑面积**平方米，包括……；辅助配套工程建筑面积**平方米，包括……；园区外工程包括道路、停车场和绿化等。

序号	项目	占地面积（m²）	建筑面积（m²）
1	**主体工程**		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
2	**辅助工程**		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			
3	**园区外工程**		
3.1			
3.2			
3.3			

序号	项目	占地面积（m²）	建筑面积（m²）
4			

六、项目实施进度

七、项目产品简介

八、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）**万元。其中……。

序号	项目	合计	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	流动资金		
3	总计		

九、资金筹措

第二节 项目结论

一、经济效益

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		达产年
13	投资利税率	%		达产年
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

1、《决胜全面建成小康社会 夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》（十九大报告）

2、《中华人民共和国城乡规划法》

3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

4、《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 修正）

5、《投资项目可行性研究指南》

6、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

7、《“健康中国 2030”规划纲要》

8、《中医药发展战略规划纲要（2016－2030 年）》

9、《进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》

10、《保健食品注册与备案管理办法》

……

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设环境分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《决胜全面建成小康社会 夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》（十九大报告）

人民健康是民族昌盛和国家富强的重要标志，要完善国民健康政策，为人民群众提供全方位全周期健康服务。深化医药卫生体制改革，全面建立中国特色基本医疗卫生制度、医疗保障制度和优质高效的医疗卫生服务体系，健全现代医院管理制度。加强基层医疗卫生服务体系和全科医生队伍建设。全面取消以药养医，健全药品供应保障制度。坚持预防为主，深入开展爱国卫生运动，倡导健康文明生活方式，预防控制重大疾病。支持社会办医，发展健康产业。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016 年 3 月 17 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》发布。

《纲要》提出，要推进健康中国建设，加强全民健康教育，提升健康素养，提高人民健康水平，加强国民营养计划和心理健康服务。同时实施食品安全战略，完善食品安全法规制度，提高食品安全标准，强化源头治理，全面落实企业主体责任，实施网格化监管，提高监督检查频次和抽检监测覆盖面，实行全产业链可追溯管理。

……

二、经济背景

三、市场背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设有利于壮大医药工业，加快医药产业的发展

现代医药物流作为调整经济结构，转变经济增长方式的重要途径，将是降低成本，提高效率与效益最关键的因素之一。因此，整合各类资源，延伸服务领域，提升服务水平，建立快捷、高效、安全、方便并且有国际竞争力的现代医药物流服务体系，大幅度提高物流的社会化、专业化和现代化水平，将是行业和企业应对挑战谋求发展的战略目标。

随着国家“两网”建设试点和新型农村合作医疗，农村医疗保险制度的推进与加速发展。农村市场的开拓已成为企业进一步启动内需、寻求医药市场新的经济增长点，促进医药经济全面均衡发展的重要举措。

……

二、项目建设顺应***市发展规划，提高区域产业和经济优势

三、项目建设有利于推动医药信息平台和电子商务建设，提高医药行业集中度

四、项目建设有利于医药文化交流，促进医药行业良性发展。

五、项目建设有利于医药产品孵化与科技成果转化

第三章 项目产品市场分析

第一节 项目市场概况

一、大健康产业定义

大健康是根据时代发展、社会需求与疾病谱的改变，提出的一种全局的理念。大健康产业可以理解为围绕满足各类健康（身体、精神、环境）需求的所有产业总称，包括医疗产品、保健用品、营养食品、医疗器械、保健器具、休闲健身、健康管理、健康咨询等多个与人类健康紧密相关的生产和服务领域。大健康产业

是具有巨大市场潜力的新兴产业，美国著名经济学家保罗•皮尔泽曾将其称为继IT 产业之后的全球“财富第五波”。

二、大健康产业分类

1、从服务类型分类

从产业的服务对象上看，大健康产业服务的对象可分为健康人群、亚健康人群和疾病人群。其中，传统的“医药产业”和“医疗产业”主要是指以疾病治疗为主要目的的产业，包括医疗机构为病人提供的诊断、治疗等服务，以及以药品、医疗器械为主的医疗产品研发、生产和销售等。大健康产业的服务对象较广，除疾病人群外，还包括亚健康人群和健康人群。

……

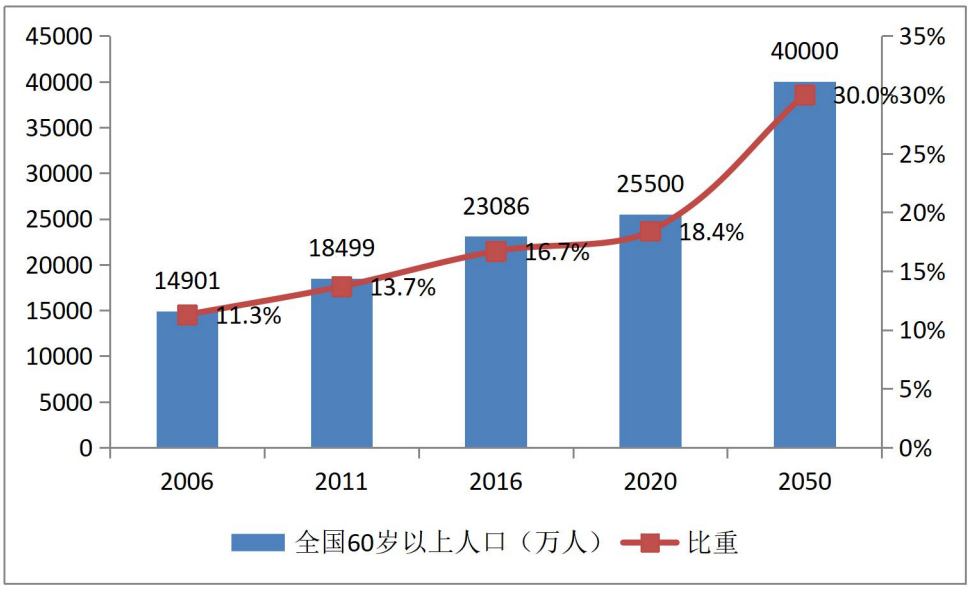
第二节 项目市场驱动因素

从行业发展趋势看，大健康产业在当下迎来了加速发展期，行业景气度高。支撑行业高速运行的引擎有三个：第一，人口老龄化与环境污染提高了居民的保健、医疗潜在需求；第二，居民健康意识提升扩大了医疗保健支出；第三，政策推进健康中国建设。这三大利好因素预计在未来仍将继续发酵，从而推动大健康产业的持续发展。

一、人口老龄化加速、环境污染提高健康产业潜在需求

老龄化与环境污染成为大健康产业发展的内在因素。2015 年我国 65 岁以上老年人口占比达 10.5%，2010 年我国居民平均预期寿命为 74.83 岁，展望未来，人口的加速老龄化与寿命的延长将是大趋势。在此背景下，养老、慢性病等健康问题将受到广泛的关注。同时，日益恶化的环境状况对居民的身体健康具有较大负面影响，这也提高了人们对健康的重视。三次全国死因调查显示，过去 30 年我国人群恶性肿瘤标化死亡率由 75.6/10 万上升至 91.24/10 万，与生态环境、生活方式有关的肺癌、肝癌、结直肠癌的死亡成明显上升趋势。因此，人口老龄化与环境问题是驱动大健康产业发展的内在因素。

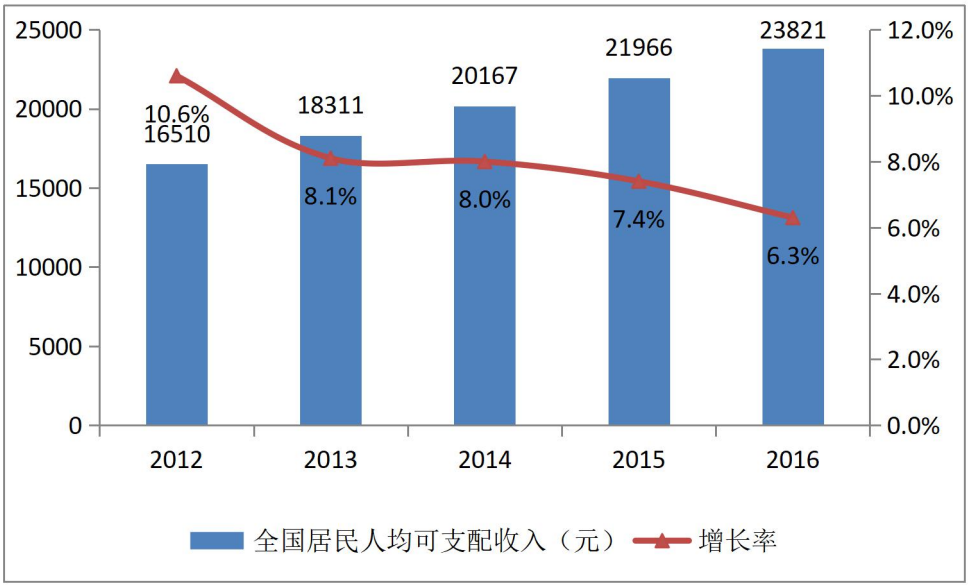
我国 60 岁以上人口及比重



二、健康意识提升扩大消费支出

我国居民收入的提升为大健康产业发展奠定了购买力基础。国际发展经验显示当人均 GDP 超过 6000 美元时，进入典型的消费升级周期，非生活必需品消费将成为主。2011 年以来，我国人均 GDP 超过 6000 美元，居民可支配收入持续增长，从 2008 年 15,780 元增加到 2014 年 29,381 元。伴随收入增加，居民医疗消费支出保持较高速增长，2011 至 2014 年，城镇居民医疗保健类支出年均增长率为 10.66%，高于居民消费性支出 10.35%的增速，且近年来呈现明显上升趋势，2014 年医疗保健类支出增速为 14.91%，大幅高于 8.01%的消费性支出增速与 8.98%的居民可支配收入增速。

2012-2016 年全国居民人均可支配收入及增长率



……

三、政策扶持是医药产业持续发展的保障

四、持续增长的投融资金额是大健康产业发展的基石

第三节 项目市场发展现状

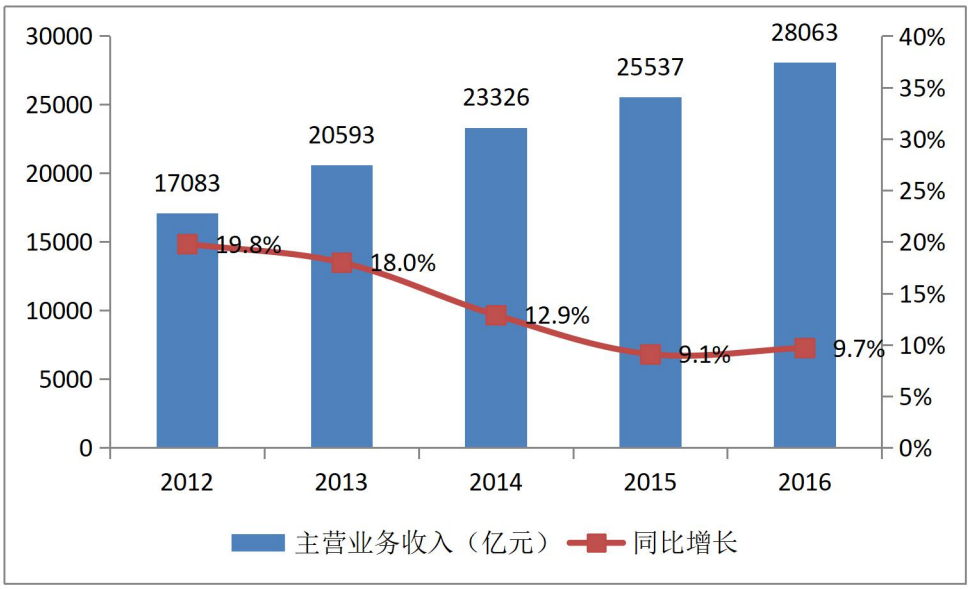
在时代机遇与政策环境的推动下，我国大健康行业的发展前景可期。随着消费不断升级，大健康产业呈现出巨大的发展空间，刚需、抗周期等特性使它成为市场的蓝海。然而，我国大健康产业的发展还存在诸多问题，如法律法规仍需完善，部门监管跟不上行业发展，自主创新能力不足等，都亟待改善和提升。

一、我国大健康产业保持持续、快速增长

近年来，我国大健康产业保持持续、快速增长的趋势。以医药制造业为例，虽然大健康产业的新兴行业不断崛起，但医药制造业仍是我国大健康产业的主体。根据《中国统计年鉴》的数据，“十二五”期间，我国医药制造业取得长足进展，规模效益快速增长、创新能力显著提升、国际化步伐也不断加快。

2012 年至 2016 年，我国医药制造业规模以上企业基本保持 5%的增长，2016 年医药制造业规模以上企业达到 7449 家，与上年相比增加 333 家。我国医药制造业主营业务收入也保持持续的增长，2016 年主营业务收入为 28063 亿元，行业增长率维持在 10%，领跑我国其他制造业领域

2012-2016 年医药行业主营业务收入及增长率



……

二、健康服务业成为大健康产业的新增长点

三、我国大健康产业集中度进一步提升

第四节 项目市场发展趋势分析

一、健康医疗管理智能化发展

二、医疗产业与资本市场融合

三、医药等行业规模和种类将进一步扩大

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

第五章 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 项目建设方案

一、总平面布置

二、道路及硬化

三、绿化

四、项目建设用地指标

第六章 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

第七章 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、项目建设期环境保护

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

第八章 项目能源节约方案设计

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、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第五节 项目能耗分析

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	主要能源		t			
1.1	电	万 KWh	t			
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t			
3	年耗标煤总量（t）					

第九章 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、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

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、资金与信息管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

第三节 工程招投标方案

第十二章 项目预计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、项目总投资估算

序号	项目	合计	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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额**万元，净利润**万元。根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

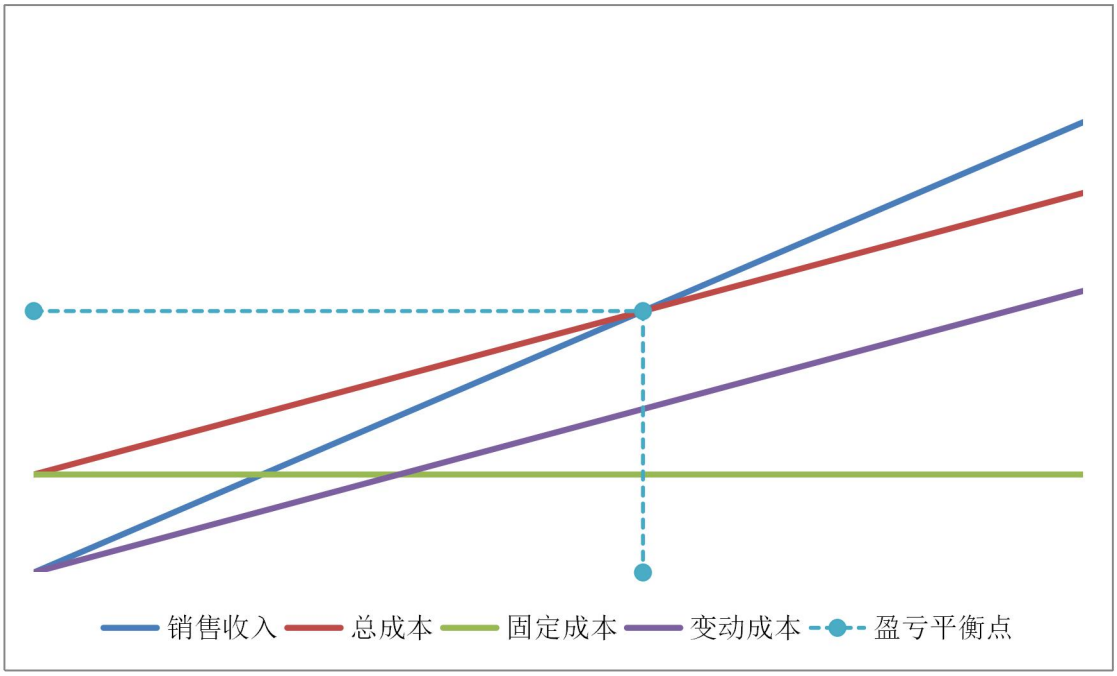
三、项目投资回收期 Pt

第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。项目建成后实际生产负荷达到设计产能的**%即可满足收支平衡。



第七节 财务评价结论

第十四章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 运营管理风险分析及控制

第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

第六节 知识产权风险及应对措施

第十五章 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　0311-80775186　15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946　18163306806