



## 广东某医药研发生产供应链项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

广东某医药研发生产供应链项目

#### 二、项目承建单位

#### 三、项目建设性质

#### 四、项目地点

#### 五、项目建设周期

#### 六、项目定位

#### 七、项目建设规模及内容

项目拟规划总用地面积为 XXX 平方米(约 XXX 亩), 规划总建筑面积 XXX 平方米。项目整体规划建设医药产品生产制造及成果转化中心、医药供应链中心、冷链中心、分拨中心、研发及检测中心、结算中心、综合楼等, 具体建设内容板块如下:

图表 1: 项目建设内容及规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
一	规划总用地面积	m <sup>2</sup>		
二	总建筑面积	m <sup>2</sup>		
2.1	计容建筑面积	m <sup>2</sup>		
2.1.1		m <sup>2</sup>		
2.1.2		m <sup>2</sup>		
2.1.3		m <sup>2</sup>		
2.1.4		m <sup>2</sup>		

序号	项目	单位	数量	备注
2.1.5		m <sup>2</sup>		
2.1.6		m <sup>2</sup>		
2.1.7		m <sup>2</sup>		
2.1.8		m <sup>2</sup>		
2.1.9		m <sup>2</sup>		
2.1.10		m <sup>2</sup>		
2.1.11		m <sup>2</sup>		
2.1.12		m <sup>2</sup>		
2.1.13	综合楼	m <sup>2</sup>		
2.1.14	门卫 1	m <sup>2</sup>		
2.1.15	门卫 2			
2.2	不容建筑面积	m <sup>2</sup>		
三	基底总占地面积	m <sup>2</sup>		
四	建筑密度	%		
五	绿地面积	m <sup>2</sup>		
六	建筑最高层数	层		
七	建筑主体高度	m		
八	容积率	-		

## 八、项目总投资

项目总投资为工程费用、工程建设其他费用、预备费以及流动资金之和，总计为 XXX 万元；其中：工程费用 XXX 万元；工程建设其他费用 XXX 万元；预备费 XXX 万元，流动资金 XXXX 万元。

图表 2：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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
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		

## 第二节 项目经济效益分析结论

经对项目整体投资现金流量表进行分析计算，所得税前投资财务内部收益率为 XXXX%，所得税后投资财务内部收益率为 XXX%，高于设定基准收益率或行业基准收益率；所得税前投资财务净现值 XXX 万元，所得税后投资财务净现值 XXX 万元，大于零；所得税前静态投资回收期为 XXX 年（含建设期），所得税后静态投资回收期为 XXX 年（含建设期）；所得税前动态投资回收期为 XXX 年（含建设期），所得税后动态投资回收期为 XXX 年（含建设期）表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

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；从盈亏平衡分析看，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 3：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均，含税

序号	指标	单位	指标	备注
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
7.4	税收强度	万元/亩		10年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		含建设期，税前
		年		含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		含建设期，税前
		年		含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	投资利税率	%		10年平均
16	净利润率	%		10年平均
17	盈亏平衡点	%		

### 第三节 编制依据及研究范围

- 一、编制依据
- 二、编制原则
- 三、研究范围

## 第二章 项目投资主体介绍

### 第一节 公司简介

### 第二节 发展历程

### 第三节 公司组织架构

## 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

受利好政策、资本加码、企业研发投入加大等多重因素共振，近年来我国医药产业发展正呈现出持续向好趋势。尤其是随着政策红利的持续释放，业内预计，在十四五期间，国内医药产业还将迎来加速发展，往更高质量方向迈进。

具体来看，十四五医药工业发展规划指导思想明确指出，要全面提高医药产业链现代化水平，实现供应链稳定可控，加快创新驱动发展转型。

#### 《“十四五”冷链物流发展规划》

2021年11月，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，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。

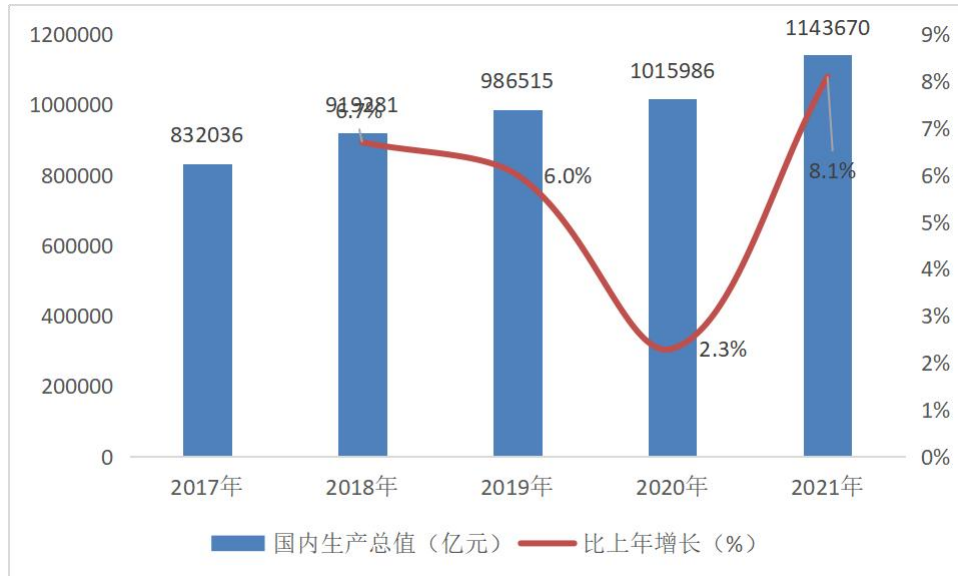
#### 二、经济背景

##### 1、全国经济总量再上新台阶，为本项目营造了良好的宏观经济环境

2021年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年。这一年，我国经济持续稳定恢复，经济发展和疫情防控保持全球领先地位。2021年全年国内生产总值比上年增长8.1%，经济增速在全球主要经济体中名列前茅；经济总量达114.367万亿元，突破110万亿元，稳居世界第二，占全球经济的比重预计超过18%；人

均国内生产总值 80976 元，按年平均汇率折算，达 12551 美元，突破了 1.2 万美元；年末，外汇储备余额 32502 亿美元，稳居世界第一。

图表 6：2017-2021 年中国国内生产总值及增长率



## 2、2021 年东莞市经济运行稳中有进、稳中向好

图表 7：2017—2021 东莞省生产总值及增长情况

### 三、行业背景

#### 第二节 项目建设必要性

- 一、项目的建设是促进传统医药供应链系统向现代供应链系统的不断转变
- 二、优化区域医药供应链体系，降低企业成本
- 三、项目建设是促进东莞市经济发展的需要

### 第四章 项目市场分析

#### 第一节 医药供应链全景分析

##### 一、医药工业企业注重供应链能力提升

根据国家统计局数据，2021 年 1-10 月，医药制造业规模以上工业企业实现营业收入 23530 亿元，同比增长 22.8%，利润总额同比大幅增长 76.7%。随着国内疫情得到控制和诊疗活动的逐步恢复，医药工业的收入利润端快速恢复，特别

在药品集采、医保谈判、DRGs 付费等控费手段下，盈利水平大幅提升。各级医疗机构恢复常态化运营，有效拉动了药品销售和利润的增长，医药供应链整体发展态势逐步向好。

面对疫情防控常态化、国际政治局势复杂多变、新消费新零售时代开启等多重因素带来的原材料价格上涨、订单碎片化、C 端用户需求增加等一系列影响，医药工业企业注重提升供应链管理、协同能力，以降低经营成本、提高供应链效率。

## 二、医药流通行业能力进一步增强

### 第二节 医药供应链的数智化转型升级方向

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址要求

### 第二节 项目区位条件

### 第三节 项目选址合理性分析

图表 9：项目地生产要素状况

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 项目定位及功能分区

#### 一、项目定位

### 第二节 项目总图布置及建设方案

#### 一、项目规划构思

#### 二、总平面布置原则

#### 三、项目建设内容



项目拟规划总用地面积为 XXX 平方米(约 XXX 亩), 规划总建筑面积 XXX 平方米。项目整体规划建设医药产品生产制造及成果转化中心、医药供应链中心、冷链中心、分拨中心、研发及检测中心、结算中心、综合楼等, 具体建设内容板块如下:

图表 17: 项目建设内容及规模

项目总平面布置满足项目建设功能要求, 同时符合消防、环保等要求, 按照“整体有序、层次分明、交通合理、使用便利、便于操作”的原则。

项目建设应根据批准土地的地形地块, 基于系统布置设计, 合理划分各功能区域功能, 优化流程, 科学布局相关设施。

## 五、绿化

## 第七章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

### 第二节 电气系统

## 第八章 项目环境保护

### 第一节 主要污染源、污染物及防治措施

### 第二节 环境影响综合评价

## 第九章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 节能措施

### 第三节 能源消耗种类和数量分析

项目能源消耗种类主要为水、电力。本项目能源消耗量如下:

图表 18：项目能源消耗一览表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电		万 kWh /年	3.3		
				1.229		
2	新水		万吨/年	0.857		
				0.857		
合计				等价值		
				当量值		

各能源具体测算过程如下：

图表 19：项目用水量估算表

图表 20：项目用电估算表

#### 第四节 项目节能分析

### 第十章 职业安全与卫生及消防设施方案

#### 第一节 职业安全卫生

#### 第二节 消防设施及方案

### 第十一章 项目组织管理及实施进度

#### 第一节 项目组织管理

#### 第二节 项目建设及运行管理

#### 第三节 项目实施进度

### 第十二章 项目投资估算和资金筹措

#### 第一节 投资估算说明

#### 第二节 项目投资估算

#### 一、工程费用估算

项目工程建设费用合计 XXXX 万元，其中建筑工程费用 XXX 万元，设备购置费 XXX 万元（含医疗生产设备），安装工程费 XXX 万元。

图表 24：项目工程建设费用估算表（单位：万元）

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	设备费用	安装费用	其他费用	万元
一	工程费用					
	工程费用进项税					
	税率					
	税票比例					
1	主体工程					
1.1	地上部分					
1.1.1						
1.1.2						
1.1.3						
1.1.4						
1.1.5						
1.1.6						
1.1.7						
1.1.8						
1.1.9						
1.1.10						
1.1.11	盘旋坡道 2					
1.1.12	连接平台					
1.1.13	综合楼					
1.1.14	门卫 1					
1.1.15	门卫 2					
1.2	地下部分					
2	室外工程					
2.1	绿化面积					
2.2	道路硬化					

## 二、工程建设其他费用估算

工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销

的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出。

根据估算，本项目建设过程中，项目整体工程建设其他费用金额共计为 XXX 万元，其中建设用地费用 XXX 万元。

图表 25：工程建设其他费用

### 三、预备费

### 四、流动资金估算

### 五、总投资估算

项目总投资为工程费用、工程建设其他费用、预备费以及流动资金之和，总计为 XXX 万元；其中：工程费用 XXX 万元；工程建设其他费用 XXX 万元；预备费 XXX 万元，流动资金 XXX 万元。

图表 26：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	流动资金		
3	总计		

## 第三节 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 财务数据测算

### 一、营业收入测算

本项目建成后，其收入来源主要包括生产制造、研发成果转化、仓储、区域分拨与城市配送区、管理费收入以及金融服务费等。经测算，项目运营十年期内预计年均实现营业收入 XXXX 万元，详见营业收入及税金估算表。

### 二、成本费用测算

### 三、利润测算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-总成本+补贴收入。项目年均利润总额 XXX 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。

## 第三节 财务效益分析

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、财务净现值 NPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率  $i_c$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 XXX 万元，所得税后项目投资财务净现值 XXXX 万元，大于零。

### 二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO)<sub>t</sub>——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为 XXX%，所得税后项目投资财务内部收益率为 XXX%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

### 三、项目投资回收期 Pt

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目静态投资回收期为 XXX 年（含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 XXX 年（含建设期）；所得税前项目动态投资回收期为 XXX 年（含建设期），所得税后项目动态投资回收期为 XXX 年（含建设期）表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

### 四、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是通过盈亏平衡点（BEP）分析项目成本与收益的平衡关系的一种方法。各种不确定因素（如投资、成本、销售量、产品价格、项目寿命期等）的变化会影响投资方案的经济效果。本项目生产能力的盈亏平衡计算如下：

生产能力利用率（%）BEP=年固定总成本/（年营业收入-年可变总成本-年营业税金及附加）。

项目实际产能可达到项目预估产能的 XXX%时，可满足收支平衡。

图表 27：项目盈亏平衡分析

## 第四节 项目评价总论

图表 28：项目经济指标一览表

## 第十四章 建设项目风险分析及控制措施

### 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

## 第十五章 社会效益分析

### 第一节 社会效益分析

### 第二节 社会互适性分析

### 第三节 社会风险分析

### 第四节 社会效益分析结论

## 第十六章 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

### 第二节 建设项目可行性研究建议

项目在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，作好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，供应商的设备质量，按期建成投入运营。

本可行性研究报告审批后，应抓紧进行准备工程初步设计所需的基础材料，如项目建设地形图、管网布置图、工程地质的勘察资料等等。选择技术过硬的施工队伍，确保设计、施工、监理的各自职责。

1、项目在设计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，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

2、本项目建设是一项政策性很强的工程，建议政府在政策方面给予大力帮助，适当降低门槛，支持本项目的建设和运营。

3、任何项目要良好的运行，政府的支持工作是必须的，政府除了在税收等方面给予企业相应的优惠政策外，还应该为企业项目的正常运行保驾护航等。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，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，使项目早建成、早见效。

4、组织精干的工程指挥部，保证设计、施工、设备安装、调试等各个环节紧密衔接，做好项目供电、供水等外部协调工作。



## 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

**深圳分公司：**深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

**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