



沈阳某中心实验室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

北京总公司：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 总论	1
第一节 项目基本情况	1
一、项目名称	1
二、项目性质	1
三、项目建设地点	1
四、项目申报单位	1
五、项目建设内容	1
六、项目主要产品	2
七、项目投资与资金筹措	2
八、项目实施进度	2
第二节 可行性研究结论	2
一、项目投资结构及资金来源	2
二、项目投资效益情况	3
三、项目综合评价	4
第三节 可行性报告编制依据	5
第二章 建设背景及必要性	5
第一节 项目建设背景	5
第二节 项目建设的必要性	6
第三章 市场发展分析	6
第一节 我国体外诊断市场分析	6
一、我国体外诊断市场与国际成熟市场相比具有广阔的发展空间	6
二、我国体外诊断市场国产品牌竞争力急需提升，明显弱于进口品牌，	7
第二节 第三方检测市场分析	8
第三节 阿尔兹海默症药物市场分析	8
第四节 阿尔兹海默症诊断方法的市场分析	8
第五节 项目目标客户群分析	8
第四章 项目建设内容及建设方案	8

第一节 建设规模.....	8
第二节 公辅工程.....	9
第五章 项目选址及建设条件.....	9
第六章 项目组织机构和人力资源配置.....	9
第七章 项目建设进度及工程招投标方案.....	9
第八章 项目投资估算及资金筹措.....	9
第一节 投资估算.....	9
第九章 项目经济效益分析.....	10
第一节 评价依据.....	10
第二节 经济效益测算.....	10
一、营业收入测算.....	10
二、成本费用测算.....	12
三、利润测算.....	12
第三节 经济合理性分析.....	12
第十章 项目社会效益分析.....	13
第十一章 项目风险分析及控制措施.....	13
第十二章 结论与建议.....	13
第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

沈阳某中心实验室项目

二、项目性质

新建

三、项目建设地点

沈阳市

四、项目申报单位

五、项目建设内容

本项目建设内容主要包括：办公区、豪思鸡尾酒疗法平台、第三方实验室，具体建设内容及建设指标如下表所示：

图表 1：项目建设内容一览表

序号	建设内容	单位	建筑面积
1	办公区	平方米	600
2	豪思鸡尾酒疗法平台	平方米	
2.1	实验室	平方米	
2.1.1	细胞实验室	平方米	
2.1.2	蛋白分离纯化实验室	平方米	200
2.1.3	其他区域	平方米	

3	第三方实验室	平方米	
3.1	癌症个体化药效评价 (个体化用药指导)	平方米	300
3.2	肿瘤早期检测	平方米	
3.3	心血管疾病早期检测	平方米	
3.4	新生儿代谢疾病早期检测	平方米	
3.5	疫苗个体化效果评价	平方米	300
4	总建筑面积	平方米	4500

六、项目主要产品

沈阳某中心实验室项目，主要负责阿尔茨海默病（老年痴呆症）、抑郁等神经类疾病诊疗技术和药物的自主研发和产业化发展、癌症个体化药效评价（个体化用药指导）以及肿瘤、心脑血管、新生儿代谢、疫苗个体化效果评价等疾病的早期检测。具体如下（略）：

七、项目投资与资金筹措

项目总投资 7000 万元。

八、项目实施进度

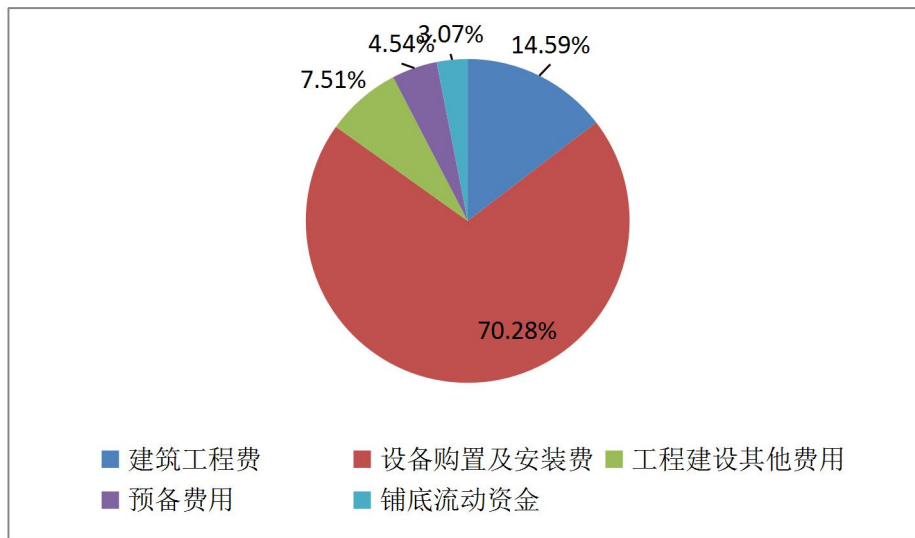
项目建设期 4 个月（2017 年 6 月—2017 年 9 月）

第二节 可行性研究结论

一、项目投资结构及资金来源

项目总投资 7000 万元，资金来源全部为当地政府补贴，具体各项投资占比如下图所示：

图表 2：项目投资结构



二、项目投资效益情况

（一）经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 30.32%，全部投资财务净现值 NPV 为 14113.08 万元，动态投资回收期为 5.21 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 26.63%，全部投资财务净现值 NPV 为 10942.73 万元，动态投资回收期为 5.71 年（不含建设期）。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目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 8%，说明该项目的收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，从经济效益建设条件上来说，本项目的建设是可行且合理的。

（二）社会效益

本项目的建设，可为当地带来大量的就业机会，安置待业人员。项目建成投产后，不仅项目公司的管理、运营需要招聘员工，而且随着产业上下游企业的聚集，还将带动相关产业以及间接服务的发展，进一步增加就业机会。

预计本项目实施后可间接带动就业岗位增加数百个。在相关产业的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。

三、项目综合评价

本项目的建设以国家政策为导向,项目建设内容及其开展服务既是国家最新、最迫切的战略需要,又能带来可观的社会效益和经济效益,且项目财务方案切实可行。综上所述,本项目建设可行。

图表 3: 项目经济指标一览表

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	4500.00	
2	设备购置费	万元	4870.95	
3	总投资	万元	7000.00	
3.1	建设投资	万元	6784.88	
3.2	建设期利息	万元		
3.3	流动资金	万元	215.12	
4	原辅材料采购	万元		
5	外购燃料、动力			
6	年营业收入	万元		
7	利润			
7.1	年利润总额	万元	2399.76	
7.2	净利润	万元	1799.82	
8	年总成本费用	万元		
9	年上缴税金	万元		
9.1	城市维护建设税及教育费附加	万元		
9.2	年上缴增值税	万元		
9.3	年上缴所得税	万元	599.94	
10	利润率			
10.1	毛利率	%	14.53%	

10.2	销售净利率	%	10.90%	
11	营运效率			
11.1	销售费用/营业收入	%	20.00%	
11.2	管理费用/营业收入	%	7.15%	
11.3	所得税/利润总额	%	25.00%	
12	财务内部收益率	%	30.3%	税前
		%	26.6%	税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年	4.44	税前，不含建设期
		年	4.85	税后，不含建设期
13.2	动态投资回收期	年	5.21	税前，不含建设期
		年	5.71	税后，不含建设期
14	财务净现值	万元	14113.08	税前
		万元	10942.73	税后
15	投资利润率	%	35.37%	
16	投资利税率	%	14.69%	
17	盈亏平衡点	%	76.89%	

第三节 可行性报告编制依据

第二章 建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

2016年3月7日，科技部发布了“关于国家重点研发计划精准医学研究等重点专项2016年度项目申报指南的通知”（国科发资〔2016〕69号），要求“以我国常见高发、危害重大的疾病及若干流行率相对较高的罕见病为切入点，实施精准医学研究的全创新链协同攻关，构建百万人以上的自然人群国家大型健康队列和重大疾病专病队列，建立多层次精准医学知识库体系和安全稳定可操作的生物医学大数据共享平台，突破新一代生命组学临床应用技术和生物医学大数据分析技术，建立创新性的大规模研发疾病预警、诊断、治疗与疗效评价的生物标志

物、靶标、制剂的实验和分析技术体系。以临床应用为导向，形成重大疾病的风险评估、预测预警、早期筛查、分型分类、个体化治疗、疗效和安全性预测及监控等精准防治方案和临床决策系统，形成可用于精准医学应用全过程的生物学大数据参考咨询、分析判断、快速计算和精准决策的系列分类应用技术平台，建设中国人群典型疾病精准医学临床方案的示范、应用和推广体系，推动一批精准治疗药物和分子检测技术产品进入国家医保目录，为显著提升人口健康水平、减少无效和过度医疗、避免有害医疗、遏制医疗费用支出快速增长提供科技支撑，使精准医学成为经济社会发展新的增长点。”

第二节 项目建设的必要性

第三章 市场发展分析

第一节 我国体外诊断市场分析

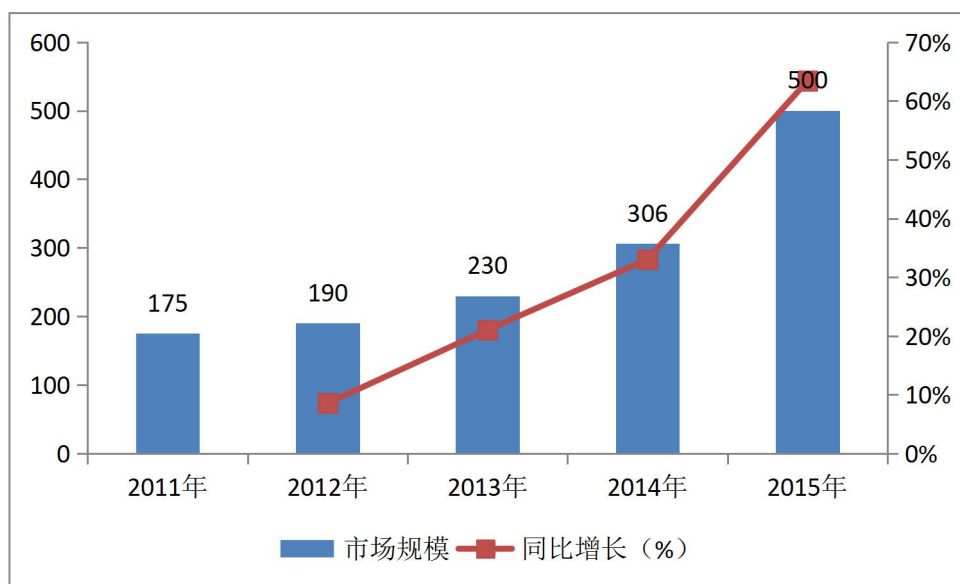
一、我国体外诊断市场与国际成熟市场相比具有广阔的发展空间

30 年前，国内体外诊断市场几乎无国产厂家，检验技术发展落后，医院多采用手工方式或半自动方式，操作繁琐，操作误差较大，难以保证结果准确，或者使用进口厂家产品，成本高居不下，进口厂家长期占据体外诊断市场主流市场。

20 世纪 80 年代，国内纷纷涌现了一批体外诊断产品厂家，拉开了体外诊断国产化的序幕。在发展初期，国产技术水平和产品质量与国外差距很大，主要以学习和模仿国外产品为主。经过三十几年的发展，我国体外诊断行业现已具备一定的市场规模和基础。其中不乏优秀的国产厂家，如深圳迈瑞，上海科华，四川迈克等。截至到目前，这些民族企业已经在市场上占据一定地位，打破了进口厂家长期垄断的格局。

根据数据显示 2015 年我国体外诊断市场 500 亿人民币，预计未来五年平均增速在 15%-20%。

图表 4：2011 年—2015 年我国体外诊断市场规模



相较于发达国家，我国体外诊断产业起步相对较晚：我国人口占世界人口的 20% 左右，但体外诊断市场规模仅占全球的 10% 左右，人均每年的体外诊断支出还不足 2 美元，而成熟市场每人每年支出在 25-30 美元，日本超过 30 美元。虽然经过最近几年的快速发展，我国体外诊断市场规模有所提升，但与欧美成熟市场相比，差距依然很大。总体来看，全球诊断市场保持稳定增长，以我国为代表的新兴经济体市场正处于快速增长期，国内体外诊断行业具有巨大的发展空间。

二、我国体外诊断市场国产品牌竞争力急需提升，明显弱于进口品牌，

目前，国内体外诊断市场 50% 的份额被进口公司长期盘踞，部分细分市场进口占比可达 90% 以上，国内体外诊断公司规模都相对较小，2015 年整体业务超过 10 亿的有迈瑞、科华、迈克，自产业务（不含代理）超过 10 亿的公司只有深圳迈瑞。

第二节 第三方检测市场分析

第三节 阿尔兹海默症药物市场分析

第四节 阿尔兹海默症诊断方法的市场分析

第五节 项目目标客户群分析

第四章 项目建设内容及建设方案

第一节 建设规模

本项目建设内容主要包括：办公区、豪思鸡尾酒疗法平台、第三方实验室，具体建设内容及建设指标如下表所示：

图表 5：项目建设内容一览表

序号	建设内容	单位	建筑面积
1	办公区	平方米	600
2	豪思鸡尾酒疗法平台	平方米	2000
2.1	实验室	平方米	
2.1.1	细胞实验室	平方米	
2.1.2	蛋白分离纯化实验室	平方米	
2.1.3	其他区域	平方米	
2.2	鸡尾酒 GMP 车间	平方米	
2.3	IVD GMP 车间	平方米	
3	第三方实验室	平方米	1900
3.1	癌症个体化药效评价 (个体化用药指导)	平方米	300
3.2	肿瘤早期检测	平方米	
3.3	心血管疾病早期检测	平方米	
3.4	新生儿代谢疾病早期检测	平方米	
3.5	疫苗个体化效果评价	平方米	

4	总建筑面积	平方米	4500
---	-------	-----	------

第二节 公辅工程

第五章 项目选址及建设条件

第六章 项目组织机构和人力资源配置

第七章 项目建设进度及工程招投标方案

第八章 项目投资估算及资金筹措

第一节 投资估算

项目总投资 7000 万元，其中，工程费用 5941.16 万元，工程建设其他费用 525.84 万元，预备费用 317.88 万元，铺底流动资金为 215.12 万元。总投资结构如下表所示：

图表 6：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例(%)
1	固定资产投资	6784.88	96.93
1.1	建设投资	6784.88	96.93
1.1.1	工程费用	5941.16	84.87
1.1.1.1	建筑工程费	1021.50	14.59
1.1.1.2	设备购置及安装费	4919.66	70.28
1.1.2	工程建设其他费用	525.84	7.51
1.1.3	预备费用	317.88	4.54
1.1.3.1	工程预备费	190.73	2.72
1.1.3.2	设备购置涨价预备费	127.15	1.82

1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	215.12	3.07
3	总计	7000.00	100.00

第九章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算

一、营业收入测算

经测算，项目建成稳定运营后，项目公司第一年营业收入 6606.78 万元，具体测算过程及依据如下：

图表 7：项目营业收入一览表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	营业收入	6606.78	8809.04	11011.30	13213.56	15415.81	17618.07	19820.33	22022.59	24224.85	26427.11
2	营业税金及附加	78.11	106.96	135.81	164.67	193.52	222.37	251.22	280.07	308.92	337.77
2.1	城市维护建设税	4.97	6.81	8.64	10.48	12.31	14.15	15.99	17.82	19.66	21.49
2.2	教育费附加	2.13	2.92	3.70	4.49	5.28	6.06	6.85	7.64	8.43	9.21
2.3	增值税	71.01	97.24	123.47	149.70	175.92	202.15	228.38	254.61	280.84	307.07
	销项税额	396.41	528.54	660.68	792.81	924.95	1057.08	1189.22	1321.36	1453.49	1585.63
	进项税额	325.40	431.30	537.21	643.12	749.02	854.93	960.84	1066.75	1172.65	1278.56

二、成本费用测算

房屋建筑物按照折旧年限 20 年，残值率 10% 计算；其他资产按照摊销年限 7 年，残值率 5% 计算。经测算，项目建成稳定运营后，项目公司年均总成本费用 13909.25 万元，项目总成本测算过程见附表。

三、利润测算

经测算，项目建成后，年均利润总额为 2399.76 万元，年均净利润 1799.82 万元，具体测算过程表见附表。

第三节 经济合理性分析

根据利润表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，能够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 Pt 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 = $\sum_{t=1}^n (co - ci)_t / (1+i)^t = 14113.08$ 万元，所得税后 NPV 为 = $\sum_{t=1}^n (co - ci)_t / (1+i)^t = 10942.73$ 万元，均大于零，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 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t / (1+i)^t = 0$ 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=30.3%，所得税后 IRR=26.6%，都大于基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 Pt

投资回收期从现金流量表求得，投资回收期 $Pt = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \text{上年累计现金流量绝对值} / \text{当年净现金流量}$ 。

计算得出所得税前静态投资回收期为 4.44 年（不含建设期），所得税后静态投资回收期为 4.85 年（不含建设期）；所得税前动态投资回收期为 5.21 年（不含建设期），所得税后动态投资回收期为 5.71 年（不含建设期）。

从财务指标看，各项经济指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，项目财务效益是可行的。

第十章 项目社会效益分析

第十一章 项目风险分析及控制措施

第十二章 结论与建议

第一节 结论

综上所述，本项目建设的条件成熟，通过环境保护和经济效益等方面预测分析，本项目不仅盈利能力强，在测算期内可收回投资；在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故本项目是完全可行的。

第二节 建议

1、本项目投资类别囊括了多项建筑，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作，力争项目尽快建设，尽快投入使用。

4、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，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、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 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解放路 43 号银座数码广场 15 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 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：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

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