



海南某医疗产业双创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 项目概况..... 1

 第二节 项目结论..... 1

 第二节 编制依据及研究范围..... 4

第二章 项目建设背景及必要性..... 4

 第一节 项目建设背景..... 4

 第二节 项目建设必要性..... 5

第三章 项目市场分析..... 6

 第一节 创新创业孵化基地市场分析..... 6

 第二节 生物制品市场分析..... 8

 第三节 生物药品市场分析..... 9

 第四节 医疗器械耗材市场分析..... 10

 第五节 医疗美容市场分析..... 12

第四章 项目建设方案..... 14

 第一节 项目定位..... 14

 第二节 项目建设内容..... 15

 第三节 项目设备方案..... 16

 第四节 总图布置..... 17

 第五节 建筑设计..... 17

 第六节 结构设计..... 17

 第七节 土建工程..... 18

第五章 项目环境影响分析..... 18

 第一节 环境保护标准..... 18

 第二节 项目主要污染物及防治措施建议..... 18

 第三节 项目环境影响评价..... 18

第六章 项目能源节约方案设计..... 18

 第一节 用能标准和节能规范..... 18

 第二节 节能措施综述..... 19

第三节 节能措施.....	19
第四节 其他节能措施.....	19
第七章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	19
第一节 职业安全卫生.....	19
第二节 消防设施及方案.....	20
第八章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	20
第一节 企业组织机构设置.....	20
第二节 劳动定员和人员培训.....	20
第九章 项目投资估算和资金筹措.....	22
第一节 估算范围.....	22
第二节 估算依据.....	22
第三节 编制说明.....	22
第四节 项目总投资估算.....	22
第五节 资金筹措.....	23
第十章 项目经济效益分析.....	24
第一节 评价依据.....	24
第二节 营业收入和税金测算.....	24
第三节 成本费用测算.....	25
第四节 利润测算.....	26
第五节 财务效益分析.....	27
第六节 项目敏感性分析.....	28
第七节 项目评价总论.....	29
第十一章 项目风险因素识别.....	30
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	30
第二节 防范和降低风险措施.....	30
第十二章 结论与建议.....	30
第一节 结论.....	30
第二节 建议.....	31

第一章 总论

第一节 项目概况

- 1、项目名称
- 2、项目建设地点
- 3、项目单位
- 4、项目时间及内容

项目建设周期为2年，从2016年5月初至2017年5月末。项目拟用2个月的时间完成前期准备工作，于2016年6月开工建设，并于2018年6月初开始运营，具体实施进度详见下表。

图表 1：项目实施进度计划表

序号	项目内容	2016.05 -2016.06	2016.07 -2017.05	2017.5 -2017.12	2018.01 -2018.05	2018.06-
1	项目前期准备工作	→				
2	工程建设		→			
3	设备订货及安装			→		
4	人员培训及试产				→	
5	竣工投产					→

5、项目建设内容及规模

项目总占地面积230亩，建筑占地面积133333平方米，总建筑面积共计150000平方米，其中生物制药双创平台、医疗器械耗材双创平台、医疗美容双创平台及诊断试剂双创平台分别为33000平方米，人才公寓共15000平方米，文化健身中心为3000平方米。

6、项目总投资及资金筹措

项目总投资162497.20万元，资金通过银行贷款、企业合作、各种基金投资及风险投资等不同渠道进行筹措。

第二节 项目结论

一、项目投资效益

项目建设的海南博鳌医疗产业创新创业中心可有效服务区域医疗产业创新，推动经济持续高层次发展。项目通过打造宜居宜业的创新创业孵化中心，有利于促进中小微企业健康快速发展，吸引高端人才入驻，同时配套设施的建设可提高人才群体的人居水准；项目整体建设对存进海南省琼海市经济发展，提升区域价值，具有十分重要的意义。

本项目初期不以盈利为目的，后期通过孵化中心企业的上市来实现盈利。

二、项目社会效益

本项目建成后，不仅能给投资商带来可观的投资回报，取得显著的经济效益，同时也会对当地发展产生积极的影响。具体体现在如下方面：

1、创新创业中心可有效服务区域产业经济，推动经济持续高层次发展

创新创业中心不单具有市场需求极大的项目自身经济价值，更具有服务区域产业经济，推动国家产业调整进而促使经济持续发展的高层次社会价值。

创新创业中心以专业医疗知识及技能为基础，与各类创新主体和科技要素市场建立紧密联系，为医疗科技创新活动提供重要的支撑性服务，在有效降低创新风险、加速医疗科技成果产业化进程中发挥着不可替代的关键作用。对于提高海南医疗创新能力，加速培育医疗高新技术产业，推动产业结构优化升级，具有十分重要的战略意义。

2、项目通过打造宜居宜业的创新创业孵化中心，促进中小微企业健康发展

创新创业孵化中心是新型城镇化背景下容纳中小微企业的物质空间载体。创新创业孵化中心是孵化医疗高新技术产业、带动区域经济增长及促进科学发展社会进步的重要抓手。其主要功能有：

（1）利于中小微企业的发展

如果说单个企业对于市场变化需要一定的感应时间，那么大量企业集聚更加有利于提高企业整体的市场反应敏锐度。而且孵化中心内大量同类企业的地理集中，刺激企业降低生产成本并且提高医疗产品的差异化，能最大限度地调动企业积极性，促使企业通过不断开发、采用新技术工业、完善管理等手段，推动自身向专业化、社会化方向发展，形成小而专、小而精的内部规模经济。同时，孵化

中心可促进企业间相互调整以形成上下游配套的产业互助关系，以改变势单力薄、无力竞争的被动局面，可有效解决中小微企业普遍存在的布局分散、产业层次低、用地难等问题。

（2）整合土地资源优化配置

中小微企业在布局中普遍存在着零乱分散的问题。孵化中心的建设，促进中小微企业集中布局，不仅实现了企业间用地的“无缝”对接，有利于优化工业布局与组合，还可以盘活现有的存量用地，整合土地资源，以便于土地资源使用效率的提高。此外，在孵化中心可统一解决中小微企业道路交通、用水供电、环境保护、污染治理等公共设施问题，节约改善环境的成本，便于人、财、物等资源的优化配置，充分发挥各生产要素的作用。

（3）推动地方经济较大增长

完善的软硬件环境使得孵化中心能在较短时间内发展成为重要的经济活动密集区，孵化中心内扶持创业和促进就业的优惠政策，降低了创业门槛，为广大创业者提供了创业的机会与平台，促其成功，实现创业带动就业的最大效应。同时，随着创业园区不断地发展壮大，与所在区域互动产生极化效应和扩散效应，成为带动整个区域经济发展的成长源和增长极。

（4）促进企业家精神的形成

在孵化中心内，企业所面临的激烈的竞争刺激推动着企业不断地学习改进以丰富自身。企业间存在着频繁的交流与互动，优秀的企业不停地对外输出自身的企业文化和价值观念，在孵化中心内发挥着强有力的示范带头作用，它们与其它企业凭借地理接近、产业关联和社会认同而形成联系，增强普通企业的社会责任感，培育企业家精神，整个孵化中心也会形成积极良好的社会创业风气。

3、配套设施的建设可提高人才群体的人居水准

本项目将配套建设人才公寓和文化健身中心，将从产品定位、设计施工、材料采购、配套完善、市场推广、客户服务和物业管理等各个环节进行全方位的质量控制，将高标准高品质的建设理念融入到配套建筑定位设计当中，力争开发出一个高档次的精品居住生活环境，进一步提高人才群体的人居水准。通过本项目的建设，将大大改善周边人才的生活环境，提升整个项目的建设品位，总体改善区域面貌。

4、项目整体建设可促进地区经济发展，提升区域价值

随着建设加速，海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区各项基础设施及城市配套功能日趋完善。本项目将力争建成为先行区内重大医疗创新工程，规划、品牌优势明显，项目建成后将进一步改善先行区的面貌，提高城区品位，营造高品质的创业孵化及生活休闲环境，有效地提升区内建设的整体品质，促进本区域内的商业、服务业的发展，提高周边人气，从实质上带动区域价值提高，对于提升先行区建设档次与水平，改善区域环境，提升先行区的区域形象，具有十分重要的意义。

第二节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家新兴产业创业投资引导基金

2015年1月14日，国务院常委会决定设立400亿国家新兴产业**创业投资**引导基金，重点支持处于“蹒跚”起步阶段的创新型企业，促进技术与市场融合、创新与产业对接，**孵化和培育**面向未来的新兴产业。

会议确定，一是将中央财政战略性新兴产业发展专项资金、中央基建投资资金等合并使用，盘活存量，发挥政府资金杠杆作用，吸引有实力的企业、大型金融机构等社会、民间资本参与，形成总规模400亿元的新兴产业创投引导基金。二是基金实行市场化运作、专业化管理，公开招标择优选定若干家基金管理公司负责运营、自主投资决策。三是为突出投资重点，新兴产业创投基金可以参股方式与地方或行业龙头企业相关基金合作，主要投向新兴产业早中期、初创期创新型企业。四是新兴产业创投基金收益分配实行先回本后分红，社会出资人可优先分红。国家出资收益可适当让利，收回资金优先用于基金滚存使用。通过政府和

社会、民间资金协同发力，促进大众创业、万众创新，实现产业升级。

2、《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》（国发〔2014〕49号）

《意见》指出：重点发展研究开发、技术转移、检验检测认证、**创业孵化**、知识产权、科技咨询、科技金融、科学技术普及等专业技术服务和综合科技服务，提升科技服务业对科技创新和产业发展的支撑能力。

创业孵化服务方面：构建以专业孵化器和创新型孵化器为重点、综合孵化器为支撑的创业孵化生态体系。加强创业教育，营造创业文化，办好创新创业大赛，充分发挥大学科技园在大学生创业就业和高校科技成果转化中的载体作用。引导企业、社会资本参与投资建设孵化器，促进天使投资与创业孵化紧密结合，推广“孵化+创投”等孵化模式，积极探索基于互联网的新型孵化方式，提升孵化器专业服务能力。整合创新创业服务资源，支持建设“创业苗圃+孵化器+加速器”的创业孵化服务链条，为培育新兴产业提供源头支撑。

3、《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32号）

《意见》指出：推进大众创业、万众创新，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择；是扩大就业、实现富民之道的根本举措；是激发全社会创新潜能和创业活力的有效途径。《意见》同时提出：要坚持深化改革，营造创业环境；坚持需求导向，释放创业活力；坚持政策协同，实现落地生根；坚持开放共享，推动模式创新。

在发展创业服务，构建创业生态的过程中：要大力发展创新工场、车库咖啡等新型孵化器，做大做强众创空间，完善**创业孵化服务**。引导和鼓励各类创业孵化器与天使投资、创业投资相结合，完善投融资模式。引导和推动创业孵化与高校、科研院所等技术成果转移相结合，完善技术支撑服务。引导和鼓励国内资本与境外合作设立新型创业孵化平台，引进境外先进创业孵化模式，提升孵化能力。

.....

二、经济背景

三、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是海南省人才建设的需要

二、项目建设是满足中小微企业快速发展的需要

三、项目的建设是提高海南省城市建设速度的需要

四、项目建设是解决海南省就业的需要

五、项目的建设是有效促进海南旅游业发展模式转型的需要

第三章 项目市场分析

第一节 创新创业孵化基地市场分析

一、国内科技孵化器概述

1、国内科技孵化器演化历程

科技企业孵化器（也称高新技术创业服务中心，简称创业中心）是以促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家为宗旨的科技创业服务机构。创业中心是国家创新体系的重要组成部分，是区域创新体系的重要核心内容。

1987年6月7日，中国第一家科技企业孵化器“武汉东湖新技术创业者中心”宣告成立，开创了中国孵化器发展的历史。截至2014年，全国国家级孵化器约600家，非国家级超过1000家，在孵企业8万余家，累计孵化企业约6万家，中国科技企业孵化器规模居世界第一。

我国科技孵化器的演化历程主要分为四个阶段：

图表 2：国内科技孵化器演化历程

	时间	提供服务	标志性事件
一代	20世纪80年代后期	提供基础性的硬件设施和政策优惠服务，如廉价或免费的办公设施	1987年中国第一家科技孵化器—武汉东湖创业中心成立
二	20世纪90年代	提供一般性的诸如中介、培训和管理、	1989年到1990年，国家一系列政策相继出台，在这一阶段，科技孵化器的基本工作方式是从项目

	时间	提供服务	标志性事件
二代	90年代	法律、会计等方面的服务	孵化入手，孵化器的方针是“服务为主，开发为辅”。
三代	21世纪初期	提供专业化的创业设施、专业化的管理咨询以及专业化的技术服务	2000年4月，世界企业孵化器与技术创新大会在上海召开，号召对专业孵化器给予支持。2004年《科技孵化器2004年发展报告》认为中国科技孵化器的发展正处于从典型的综合性孵化器向现代多种类型的专业孵化器发展的转型时期。
四代	2005年以后	以孵化器为主导，有效连接政府、高校、科研院所、企业、金融、财会、法律等主体，行成各要素有机联系、协同作用的创新网络	2005年，全国范围内的科技孵化器正在行成一个产业，成为区域创新体系的重要组成部分。同年，北京中关村10家孵化器签署共同体纲领，成立创业孵化器共同体

2、国内科技孵化器运营模式

企业平台型	“天使+孵化”型	开放空间型
- 该模式孵化器的主导者通常为大型科技企业，拥有雄厚的资金实力，前期不追求初创企业为孵化器带来盈利，而着眼于鼓励创业在其现有先进技术平台上实现突破，实现创新。 - 代表：腾讯众创空间、微软创投加速器、百度开发者创业中心等。	- 该类孵化器通常由民间资本或教育类机构，例如各大创投机构或高校主导，为创业者引进成功创业者，大型企业高管或创业投资人等具有丰富行业或创业经验人士作为导师，传授创业者运营管理、产品设计、发展策略等经验。 - 代表：创新工场、启迪之星孵化器、洪泰创新空间、联想之星等。	- 该模式的孵化器为创业者提供基础的办公空间，并以工位计算收取低廉的租金，同时提供共享办公设备及空间。孵化器会定期邀请创业导师来举办沙龙或讲座为创业者答疑解惑，指点迷津。总体来看可分为两类：咖啡馆型、办公空间型。 - 代表：车库咖啡、3W咖啡、科技寺。

媒体依托型	新型地产型	垂直产业型
•媒体类创新型孵化器是指依托自身庞大的媒介平台，以为创业者提供多维度宣传为亮点，同时凭借对创业环境以及科技型企业的长期跟踪报道而积累的经验对创业者提供扶持帮助的孵化器。 •代表：创业邦Bang Camp、氪空间。	•新型地产类孵化器诞生的时间不长，模式较单一，靠出租办公位，并且提供共享办公设备，网络以及出租办公空间为盈利模式。主导机构一般都为大型地产商。在国家大力鼓励创新创业的政策下，地产商背景孵化器的专业性仍处于摸索阶段。 •代表：Soho 3Q、优客工场。	•这类孵化器能够扎实的把具有地方性特色或带有政府倾向性的产业扎实地发展起来，营造出品牌性的产业氛围。加之政府做引导与专业股权投资基金合作，从而政府实现资金回报，产业实现实质性飞跃。 •代表：中关村云基地、亦庄云基地、上海云基地。

二、国内科技孵化器市场分析

三、全国技术交易市场现状

四、国内技术交易机构情况

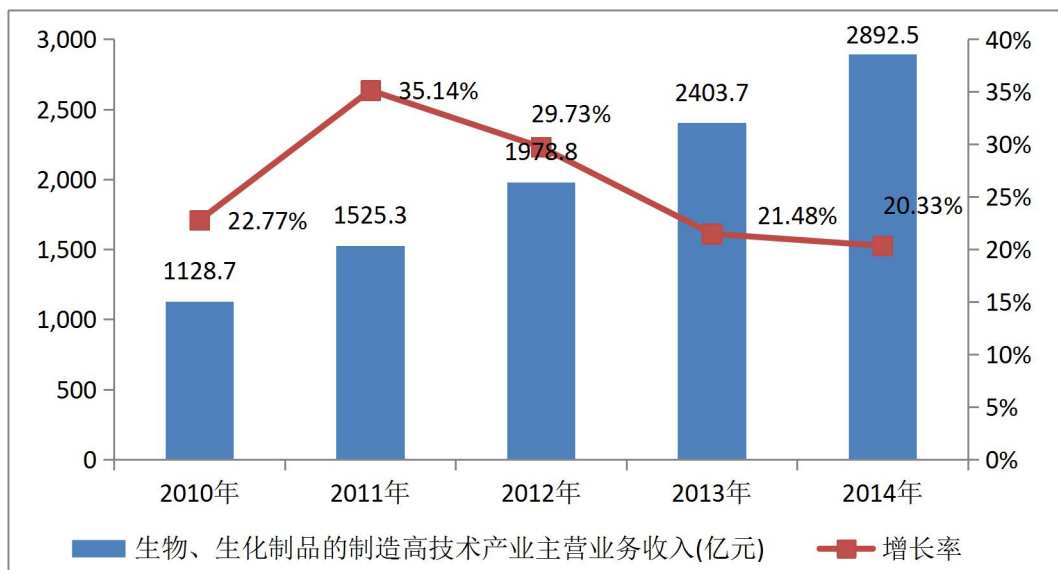
第二节 生物制品市场分析

生物、生化制品的制造是指利用生物技术生产生物化学体外诊断试剂、基因工程药物的生产活动。近几年我国生物制品行业规模不断扩大，产量继续快速增长，行业的扩张速度保持先快速增长后趋于稳定。

从行业营业收入来看生物制品行业持续 5 年快速增长，有 2010 年的 1128.7 亿元增长到 2014 年的 2892.5 亿元，表明了生物制品行业规模大幅增长。其中 2011 年是近几年中生物制造产业发展最快的一年，主要收入达到 1525.3 亿元，增长率达到 35.14%。随后的几年中，生物制品产业依然保持高速增长，不过增长速度逐渐下降，行业增长趋于稳定。

生物制品行业营收增长率连续五年都保持在 20%以上，这充分体现了我国生物制品作为战略新兴产业的无限活力。随着国家对于生物制品行业的投入加大，未来生物制品行业的资金注入还会持续增加，将会提供更加充足的行业机遇。

图表 3：全国生物、生化制品的制造高技术产业主营业务收入变化



伴随着生物、生化制品制造产业的高速增长，产业相关的研究与试验投入力度也持续加大。2011 年生物、生化制品高技术产业研究与试验发展项目经费仅 26.5 亿元，到 2012 年便增长了 43.57%，达到 38.1 亿元。而到了 2014 年这一数字达到 54.5，较 2011 年同期翻了超过一倍。

.....

第三节 生物药品市场分析

一、生物药品制造产业概述

生物制药通常指利用基因重组技术、细胞工程、抗体工程等生物技术生产的药物。生物制剂具有市场空间大、技术壁垒高等特点，是目前全球研发与市场关注的热点，已经成为现代生物技术生产的重要的产品，并成为衡量一个国家现代生物技术发展水平的一个重要的标志，生物制药产业是制药业中发展最快、活力最强、技术含量最高的领域之一。

生物医药行业在战略新兴产业中属于盈利周期较长的产业，一个生物医体外诊断试剂种从临床前研究到上市，一般需要 3 至 5 年时间，期间需要大量的研发投入。因此，生物医药产业高投入、高产出、高风险、高技术密集型的特点。

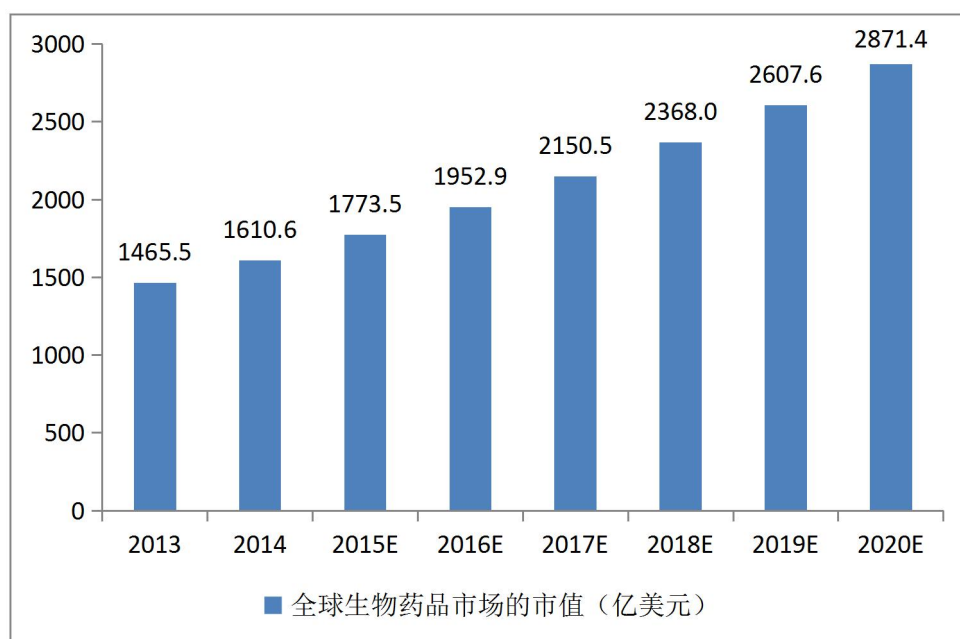
.....

二、全球生物制药市场

1、全球生物制药市场高速增长

近年来,全球生物制药市场呈现出高速增长态势,增速远高于传统化学药物。根据知名调研公司 PMR 数据显示,全球生物体外诊断试剂市场在 2013 年的市值为 1465.5 亿美元,在 2014 年的市值为 1610.5 亿美元,增长率为 9.9%。预计未来 7 年内,该市场将以 10.1% 的年度复合增长率增长,并在 2020 年达到 2871.4 亿美元。

图表 4: 2013-2020 年全球生物试剂市场的市值预测



.....

第四节 医疗器械耗材市场分析

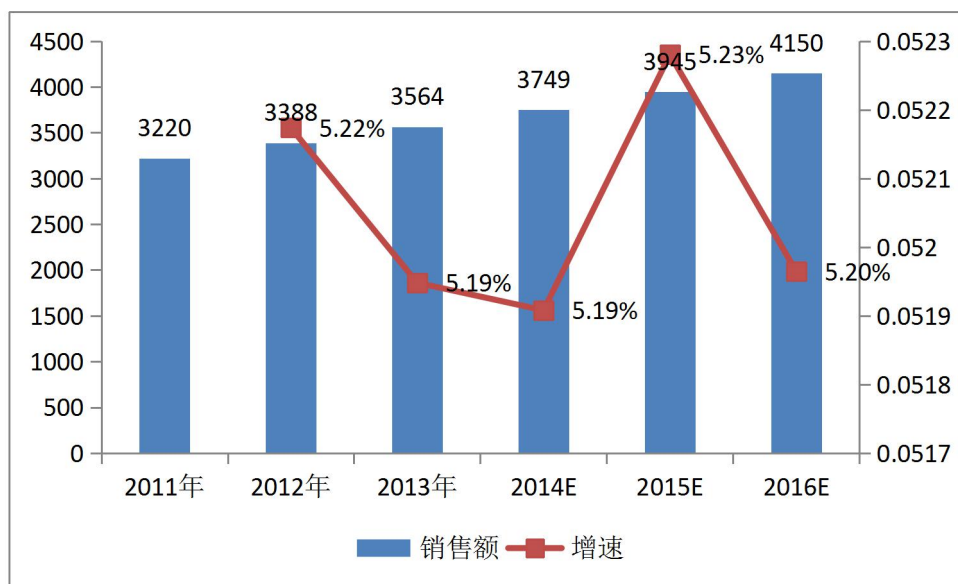
医疗器械耗材产业是事关人类生命健康的多学科交叉、知识密集、资金密集型的高技术产业,许多医疗器械耗材是医学与多种学科相结合的产物,其发展水平代表了一个国家的综合实力与科学技术发展水平。医疗器械行业产品制造技术涉及医药、机械、电子、塑料等多个技术交叉领域,其核心技术涵盖医用高分子材料、检验医学、血液学、生命科学等多个学科。

一、全球医疗器械耗材市场规模

长期以来,医疗器械耗材产业在世界各国尤其是发达国家颇受重视,上世纪 90 年代至本世纪初,其增长的动力主要源自于少数发达国家。然而近年来,新

兴市场的崛起以及老龄化社会的到来,引发了医疗器械市场的新的增长点。据欧盟医疗器械委员会的统计数字,全球医疗器械市场销售总额已从 2001 年的 1,870 亿美元迅速上升至 2009 年的 3,553 亿美元,年均复合增速达 8.35%,即便是在全球经济衰退的 2008 年和 2009 年,全球医疗器械依然实现了 6.99%和 7.02%的增长率。2011 年底公布的《医疗器械科技产业“十二五”专项规划》中指出,近年来,全球医疗器械产业快速发展,贸易往来活跃,平均增速达 7%左右,是同期国民经济增长速度的两倍左右。预计到 2016 年,全球医疗器械市场规模将达到 4150 亿美元。

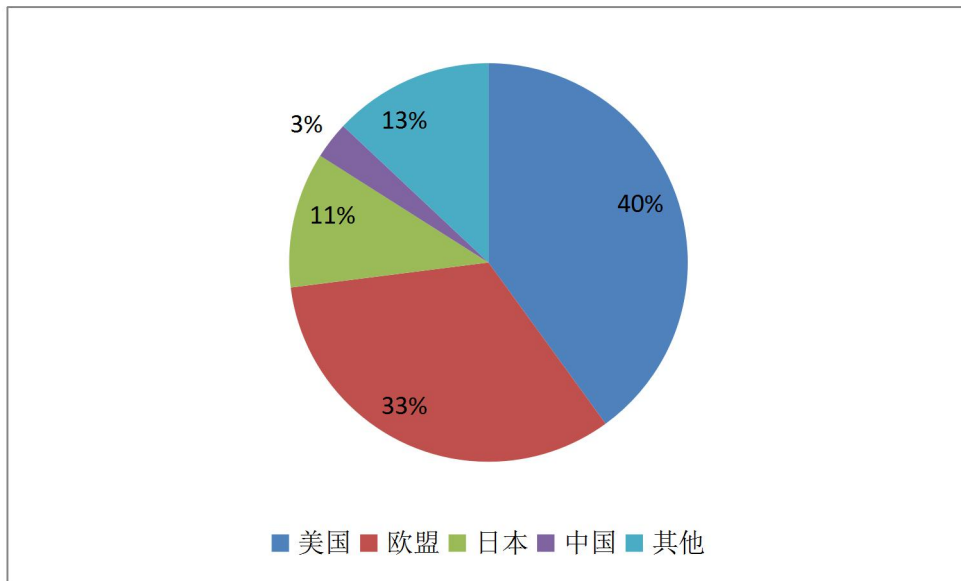
图表 5: 2011-2016 年全球医疗器械市场规模预测(亿美元)



二、全球医疗器械耗材需求格局

全球医疗器械市场中,美国、欧盟占据绝对领先优势。美国是世界上最大的医疗器械消费市场,约占全球 40%的市场份额。欧盟成为第二大医疗器械市场,约占全球 33%的市场份额。在亚洲地区,中国、日本、印度三个国家的医疗器械市场销售额合计约占亚洲地区医疗器械市场总销售额的 70%。日本作为亚洲医疗技术最先进且发展最快速的国家,约占全球 11%的市场份额,中国约占 3%的市场份额。

图表 6：全球医疗器械市场份额构成



美欧日等发达国家和地区的医疗器械产业发展时间早，国内居民生活水平高，对医疗器械产品的技术水平和质量要求较高，市场需求以产品的升级换代为主，市场规模庞大、需求增长稳定

.....

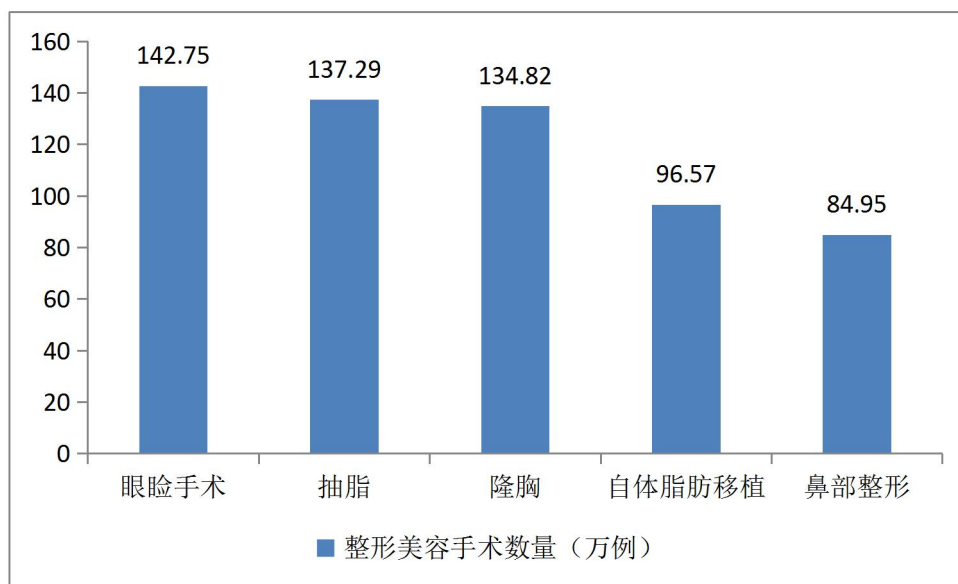
第五节 医疗美容市场分析

一、医疗美容市场规模分析

医疗美容是指运用手术、药物、医疗器械以及其他具有创伤性或者侵入性的医学技术方法对人的容貌和人体各部位形态进行的修复与再塑。医疗美容可分为手术类与非手术类，其中手术类医疗美容按照部位又可分为五官医疗美容、美体医疗美容、皮肤医疗美容、口腔医疗美容、其他医疗美容等，非手术类医疗美容可分为注射填充类、无创年轻化、激光美容等。目前使用频度较高的主要有面部整容、丰胸、口腔美容等。

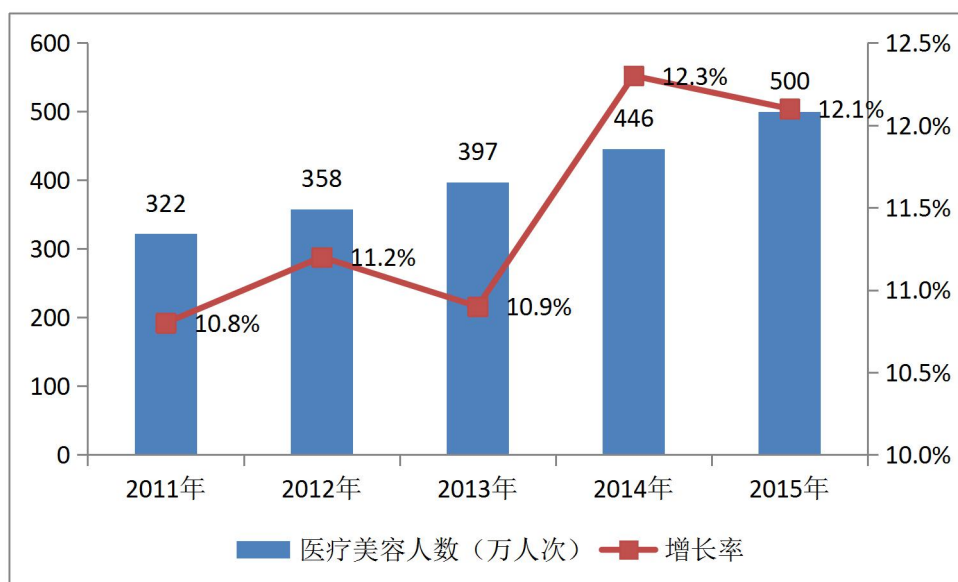
2014 年全球最受欢迎的美容手术项目前 5 名分别是眼睑手术、抽脂术、隆胸术、自体脂肪移植、鼻整形术，而最受欢迎的非手术项目前 5 名则是肉毒素注射、玻尿酸注射、激光脱毛、化学换肤、激光皮肤磨削术。2014 年全球开展医疗美容项目中非手术类项目超过手术类，占比达 52.3%。其中，尤以注射类项目最多。微整形能够以更低的成本和更小的风险满足现代人对美的追求，逐步迎来黄金发展期。

图表 7：2014 年全球各类整形美容手术数量

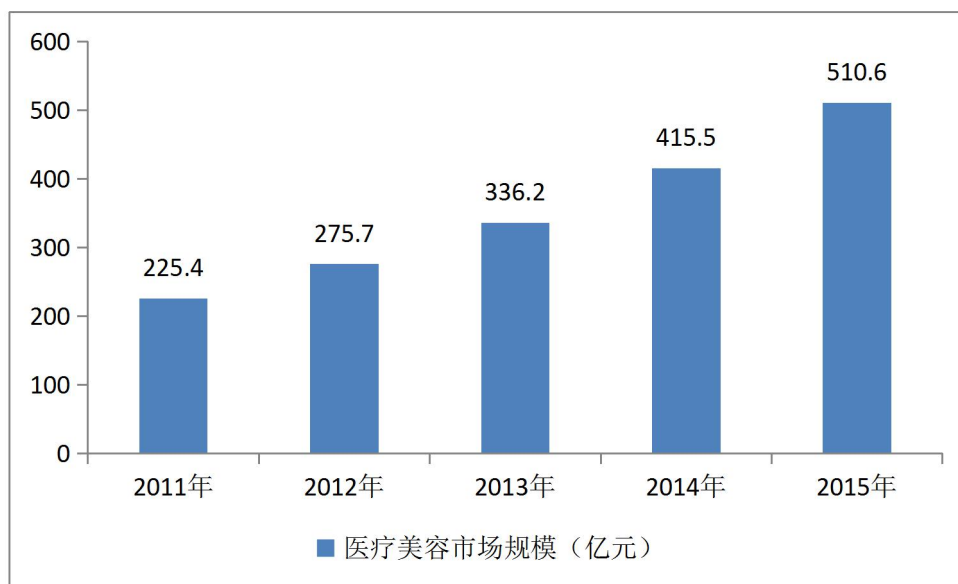


近年来，中国医疗美容市场受社会发展、经济水平提高、互联网的普及信息传播日益便捷化、与发达国家文化交流越来越频繁等因素影响，医疗美容需求增长迅速。从美容手术和美容人数来看，中国已成全球整形美容大国。2014 年医疗美容人数接近 450 万人，医疗美容市场规模超过 400 亿元，2015 年我国医疗美容市场规模将超过 500 亿元。中国医疗美容市场空间潜力巨大，是快速成长中的朝阳行业。

图表 8：2011-2015 年中国医疗美容人数增长趋势图



图表 9：2011-2015 年中国医疗美容市场规模



.....

二、医疗美容市场消费者分析

三、医疗美容市场发展趋势

第四章 项目建设方案

第一节 项目定位

图表 10：项目四大创新创业平台



海南博鳌医疗产业创新创业中心致力于打造具有一定规模、具备一流设备、核心优势突出、人才吸引力强的世界领先医疗产业创新创业基地，更好地服务于海南省琼海市医疗创新创业辅导、技术转移、产品研发、人才引进、市场开拓、国际合作等一系列服务。

.....

第二节 项目建设内容

一、功能规划

本项目建设海南博鳌医疗产业创新创业中心，共包括生物制药、医疗器械耗材、医疗美容及诊断试剂四大双创平台，分别设置 500 个独立研发单元，为入驻企业及人才提供私密研发环境；配套建设人才公寓及文化建设中心，为入驻创新创业中心的高端人才创造适宜工作生活的良好环境。

图表 11：项目功能规划

平台分类	研发产品种类	研发单元
生物制药双创平台	基因工程制药； 细胞发酵工程制药； 酶工程制药； 抗体工程制药；	125 个
医疗器械耗材双创平台	骨科产品：关节、脊柱、创伤等； 心血管产品：血管支架、人工血管； 止血产品； 手术器械； 3D 打印产品：各种组织； 含活细胞的产品：皮肤、骨、软骨、角膜等； 含生长因子的产品； 药械组合产品。	125 个
.....		

二、项目建设内容及规模

项目总占地面积 230 亩，建筑占地面积 133333 平方米，总建筑面积共计 150000 平方米。

图表 12：项目建设内容及规模

项目	占地面积（亩）	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率
----	---------	-----------	-----------	-----

项目	占地面积（亩）	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率
生物制药双创平台	45	30000	33000	1.1
医疗器械耗材双创平台	45	30000	33000	1.1
医疗美容双创平台	45	30000	33000	1.1
诊断试剂双创平台	45	30000	33000	1.1
人才公寓	15	10000	15000	1.5
文化健身中心	5	3333	3000	0.9
合计	200	133333	150000	

第三节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、生物制药及试剂研发设备方案

图表 13：生物制药研发阶段主要设备清单

序号	设备名称	建议厂商	规格型号	数量（台）
1	生物安全柜	thermafisher	FORMA A2	1
2	二氧化碳培养箱	Thermo	3111	2
3	摇床	Infors	Multitron	2
4	台式离心机	Eppendorf	5804R	1
.....				
75	微波炉			1
76	自动吸引器	斯曼峰	YX932D	4
77	合计			174

三、医疗器械及耗材研发设备方案

图表 14：医疗器械及耗材研发阶段主要设备清单

种类	设备名称	规格型号	数量	单价（万元）	合计（万元）
硬件开发设备	频谱仪	E4448A	4	81.5	326
	示波器	TDS3054C	10	10	100
	逻辑分析仪	16806A	3	27.5	82.5
	信号发生器	E8257D	6	27	162
	稳压电源	GPS30600	6	1.5	9
	台式电脑		10	0.8	8
	笔记本电脑		3	1	3

种类	设备名称	规格型号	数量	单价（万元）	合计（万元）
	电介质强度测试仪	TOS9021	2	4	8
	耐压绝缘测试仪	TOS5051	1	1.5	1.5
	高低温环境试验箱	TOS831B	1	4.5	4.5
	高低温冲击试验箱	ALT100	3	12.5	37.5
	多参数模拟器	MPS450	5	3	15
	无创血压模拟器	BP Pump2	5	5	25
	胎心模拟器	PS320	5	5	25
	血氧饱和度模拟器	Index 2XL	5	5	25
	换能器系统		1	3678	3678
					
合计					10203.1

第四节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第五节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

三、公寓类型设计

第六节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第七节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、施工能力

四、主要部位工程做法

五、屋面工程

第五章 项目环境影响分析

第一节 环境保护标准

第二节 项目主要污染物及防治措施建议

一、项目建设期环境影响及保护

二、项目运营期环境影响及保护

第三节 项目环境影响评价

第六章 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 节能措施综述

第三节 节能措施

一、平台及设备节能

二、建筑节能

三、节水措施

四、节电措施

第四节 其他节能措施

第七章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

一、编制依据

二、主要危害因素分析

三、施工作业危害因素分析

四、各种危害因素防范

五、运营期的劳动安全措施

六、职业卫生专项投资经费预算

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防说明

第八章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目的生产能力；
- (2) 根据生产设备的选型及数量，自动化程度，工艺复杂程度及完成所需要的人数；
- (3) 完成项目后生产管理及技术管理所需要的管理人员；
- (4) 参照工厂管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

本项目预计固定劳动定员 23 人，大量收储季节需临时雇佣工人，所需人员主要向社会公开招聘并择优录取。

图表 42：劳动定员

工种	每班人数	班制	总人数	接触时间	劳动制度	具体工作内容
装载机司机	1	正常班	3	4	8 小时/班，每周工作 5 天	装卸货物
堆高机司机	无司机，堆高机现处于闲置状态	正常班		4	8 小时/班，每周工作 5 天	
现场理货员	2	正常班	2	4	8 小时/班，每周工作 5 天	进货前安排装载机司机的工作时间，进货时对货物

工种	每班人数	班制	总人数	接触时间	劳动制度	具体工作内容
						进行理货，规范码方、归垛，卸货完毕后，组织工人苦垛，封垛
装卸工	4	正常班	4	4	8 小时/班，每周工作 5 天	协助装卸货物，货物卸载完毕按规定苦垛、封垛，负责场院的卫生清洁
磅房司磅员	2	正常班	2	4	8 小时/班，每周工作 5 天	对进出库车辆进行过磅，出磅单，每日与委托方核对出库凭证车次和数量，确保无误
门卫	1	二班倒	2		上 24 小时休 24 小时，实行轮班制	对来访客人身份进行核查与登记
电工	1	正常班	1		8 小时/班，每周工作 5 天	负责公司的电路及电器设备的安装、检修和检查
统计员	1	正常班	1	4	8 小时/班，每周工作 5 天	统计公司进出库货物的数量、货物规格等信息‘统计出入库费、堆存费、运输费、出入库磅费；统计与客户的业务账目并进行账目结算
食堂	2	正常班	2	——	8 小时/班，每周工作 5 天	负责做公司的饭菜，厨房及饭菜的卫生
行政	1	正常班	1	——	8 小时/班，每周工作 5 天	公司工商登记以及文件资料的管理；办公物资的需求统计、采购、发放和管理；公务车辆的日常管理及费用报销；办公环境维护，如绿化、室内绿植、室内外卫生、饮用水供应等；公司固定资产管理与财产保险管理；负担人力资源部分工作，比如有人员考勤、社保公积金办理等
财务人员	1	正常班	1	——	8 小时/班，每周工作 5 天	现金的收支；银行存款结算业务的办理；负责保管库存现金、各种有价证券、支票、结算凭证、空白收据和有关印章；现金及银行存款有关的记帐凭证的

工种	每班人数	班制	总人数	接触时间	劳动制度	具体工作内容
						编制：现金日记帐、银行存款日记帐、发票领用登记簿及其他与货币资金相关的备查簿的登记；出纳日报表、银行存款余额调节表的编制等。
会计	1	正常班	1	——	8 小时/班，每周工作 5 天	根据实际发生的经济业务事项来登账、做账；审核出纳填制的记账凭证及附件；每期计提折旧、工资、成本、社保、公积金、计提损益、交所得税和预提借款利息等；年末做未分配利润和盈余公积的分录，计提坏账准备、弥补亏损等；
班车司机	1	二班倒	2	——	8 小时/班，每周工作 5 天	早晚班车，工作日外出办事出车
总经理	1	正常班	1		8 小时/班，每周工作 5 天	对公司大小事务的审核把控等

三、人员培训计划

第九章 项目投资估算和资金筹措

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、建设投资估算

本项目为建设综合物流园区项目，项目基础建设投资估算额约为 8335.03 万元，其中，建筑工程费用 378.69 万元，设备购置费为 61.56 万元，安装工程费 3.08 万元，工程建设其它费用 7856.7 万元，预备费 35 万元。具体详见附表《项

目建设投资估算表》。

二、流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，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 14.4 万元（见附表）。

三、总投资估算

本项目总投资 8335.03 万元，其中，建设投资金额为 8335.03 万元，流动资金为 14.4 万元。

图表 43：总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	8335.03	99.83
1.1	建设投资	8335.03	99.83
1.1.1	工程费用	443.33	5.31
1.1.1.1	建筑工程费	378.69	4.54
1.1.1.2	设备购置费	61.56	0.74
1.1.1.3	安装工程费	3.08	0.04
1.1.2	工程建设其他费用	7856.70	94.10
1.1.3	预备费用	35.00	0.42
1.1.3.1	基本预备费用	35.00	0.42
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	14.40	0.17
3	总计	8349.43	100.00

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目计划总投资 8349.43 万元，由公司自筹解决。

第十章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入和税金测算

一、主营业务收入

本项目建成后，收入来源主要有部分堆场使用费、物业管理费、周转装卸费以及其他服务费。项目实现完全出租后，预计新增总营业收入达 3214.23 万元。

二、营业税金及附加

经估算，正常年份新增增值税、营业税金及附加总计为 12133.03 万元。

- 1、增值税=销项税额-进项税额=847.98 万元；
- 2、城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*7%=59.36 万元；
- 3、教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*3%=25.44 万元；

正常年份收入、税金及附加、增值税情况如下表：

图表 44：项目正常年份营业收入及税费、附加情况列表

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
0	生产负荷（%）		80	100	100	100	100
1	营业收入	49310.14	4025.32	5031.65	5031.65	5031.65	5031.65
1.1	堆场租金	49310.14	4025.32	5031.65	5031.65	5031.65	5031.65
	平均价格（元/平方米/天）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	数量（平方米）		73521.78	91902.22	91902.22	91902.22	91902.22
2	营业税金及附加	831.03	67.84	84.80	84.80	84.80	84.80
2.1	城市维护建设税	581.72	47.49	59.36	59.36	59.36	59.36
2.2	教育费附加	249.31	20.35	25.44	25.44	25.44	25.44

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
3	增值税	8310.25	678.39	847.98	847.98	847.98	847.98
	销项税额	8382.72	684.30	855.38	855.38	855.38	855.38
	进项税额	72.47	5.92	7.40	7.40	7.40	7.40

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

直接运营成本包括原材料费用、燃料及动力、工资及福利等内容。

1、原辅材料、燃料及动力费

项目正常运营期间年不涉及生产活动，无直接原材料费用。

项目运营期间，主要的水电费消耗来源于租户，费用由租户承担。

2、工资及福利

指职员的基本工资、辅助工资和工资附加费，工资按照当地相关要求制定，福利费按 2% 计提。

根据估算，本项目达产年工资及福利费用额为 116.8 万元。

图表 45：工资和福利估算表

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
1	生产负荷		80	100	100	100	100
.....							
2	工资总额	1410.735393	76.60	102.46	111.68	121.73	132.69
	福利费	197.50	10.72	14.34	15.64	17.04	18.58
	合计	1608.24	87.32	116.80	127.32	138.78	151.27

二、管理费用

三、期间费用

由折旧费、修理费及其他费用组成。

1、修理费用：按设备折旧费用的 4% 计提。

2、其他费用：按照企业实际情况计算。

根据初步估算，项目投入运营后，年总成本费用为 595.53 万元，具体如下

所示：

图表 46：项目总成本费用估算表

序号	项目	合计	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
0	生产负荷 (%)		80	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	外购原辅材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	外购燃料及动力费	498.77	40.72	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
3	工资和福利费	1608.24	87.32	116.80	127.32	138.78	151.27	164.88	179.72	195.89	213.52	232.74
4	修理费	48.69	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87
5	其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	经营成本 (1+2+~+5)	2155.70	132.91	172.57	183.08	194.54	207.03	220.64	235.48	251.66	269.29	288.50
7	折旧费	324.59	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46
8	摊销费	3905.00	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50	390.50
9	利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本费用合计 (6+~+9)	6385.28	555.87	595.53	606.04	617.50	629.99	643.60	658.44	674.62	692.25	711.46
10.1	其中：可变成本	498.77	40.72	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
10.2	固定成本	5886.51	515.15	544.63	555.14	566.60	579.09	592.71	607.55	623.72	641.35	660.57

第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额为 50038.76 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》。

图表 47：项目投产后利润估算表

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5
0	生产负荷（%）		80	100	100	100	100
1	营业收入	49310.14	4025.32	5031.65	5031.65	5031.65	5031.65
2	营业税金及附加	831.03	67.84	84.80	84.80	84.80	84.80
3	总成本费用	6385.28	555.87	595.53	606.04	617.50	629.99
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	42093.83	3401.61	4351.32	4340.81	4329.35	4316.86
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额（5-6）	42093.83	3401.61	4351.32	4340.81	4329.35	4316.86
8	所得税	10523.46	850.40	1087.83	1085.20	1082.34	1079.22
9	净利润（5-8）	31570.37	2551.21	3263.49	3255.61	3247.01	3237.65

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 Rt 等指标。

一、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 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 7898.2$ 万元，所得税后 NPV 为 4425.69 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。

二、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=52.33%，所得税后 IRR=40.12%，大于基准收益率 10%。说明该项目的静态收益是可行的。

三、投资回收期 Pt（不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$$Pt = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \frac{\text{上年累计现金流量绝对值}}{\text{当年净现金流量}}$$

计算得出所得税前静态投资回收期为 1.95 年，所得税后静态投资回收期为 2.46 年。

第六节 项目敏感性分析

一、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（%） $BEP = \text{年固定总成本} / (\text{年营业收入} - \text{年可变总成本} - \text{年营业税金及附加}) \times 100\% = 12.11\%$ 。即本项目实际产能可达到项目预估产能的 12.11%时，可满足收支平衡。

二、项目敏感性分析

本项目的经济效益受诸多因素的影响，现就变动性较大的产品价格、产品经营成本、投资等因素对经济评价指标的影响进行敏感性分析。

通过计算，可以看出，产品的销售价格与经营成本是该项目经济效益的主要影响因素，其影响程度相当大，企业要特别关注产品价格的变动，要使产品的成本与价格协调变动。从目前市场情况来看，该企业产品市场前景看好，市场潜力比较大，但由于市场竞争激烈，销售价格下降的可能性较大，但是只要企业加强管理，降低原材料及能源的损耗率，降低外购件的采购成本，提高产品质量和材料利用率，努力降低产品成本，使产品成本下降的幅度大于销售价格下降的幅度。同时狠抓管理，从管理中要效益，同样达到避免经营风险，使企业获得更好的经

济效益。

图表 48：项目不确定性因素评价（所得税后）

指标		税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值
基本方案		27.38%	2.94	4425.69
新增建设投资	23.80%	3.27	3681.49	
	31.66%	2.64	5169.89	
新增经营成本	27.23%	2.95	4377.06	
	27.53%	2.93	4474.32	
新增销售收入	31.27%	2.66	5622.34	
	23.40%	3.31	3229.04	

第七节 项目评价总论

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；从敏感性分析看，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 49：项目经济指标一览表

序号	项目名称	单位	指标
1	项目总投资	万元	8349.43
1.1	建设投资	万元	8335.03
1.2	建设期利息	万元	0
1.3	流动资金	万元	14.4
2	达产年营业收入	万元	5031.65
3	达产年总成本费用	万元	595.53
4	达产年营业税金及附加	万元	84.8
6	达产年利润总额	万元	4351.32
7	达产年所得税	万元	1087.83
8	达产年净利润	万元	37529.07
9	项目投资税前指标		
9.1	财务内部收益率(%)	%	52.33
9.2	财务净现值(I=8%)	万元	15789.09
9.3	项目投资回收期(不含建设期)	年	2.26
10	项目投资税后指标		
10.1	财务内部收益率(%)	%	40.12

序号	项目名称	单位	指标
10.2	财务净现值（I=8%）	万元	10534.62
10.3	项目投资回收期（不含建设期）	年	2.94

第十一章 项目风险因素识别

第一节 项目主要风险因素识别和分析

一、自然及环境风险

二、政治及社会风险

三、经济风险

四、技术风险

五、管理风险

六、公共关系风险

第二节 防范和降低风险措施

一、运作风险防范措施

二、市场风险防范措施

三、财务风险防范措施

四、技术风险防范措施

五、管理风险防范措施

第十二章 结论与建议

第一节 结论

第二节 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：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：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 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：陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 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