



山东某医药健康产业园二期项目

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目概况及企业概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

山东某医药健康产业园二期厂房项目

1.1.2 项目性质

新建项目

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目区位

1.1.5 项目周边资源

1.1.6 项目现状

山东某医药健康产业园工业类标准厂房工程，总规划建设用地面积共***平方米（***亩），总建筑面积***平方米，地上建筑面积***平方米。

产业园厂房采取分批建设，目前已建 1#工业厂房，总建筑面积***平方米，为***公司的生产加工厂房。

1.2 本项目主要指标

1.2.1 项目建设内容及规模

本项目为二期工程，将建设 2#、3#、4#工业厂房，地上总建筑面积***平方米，每栋单体面积***平方米，***层，单层面积***平方米，其中 2 栋为厂房，1 栋为厂房及配套综合楼。

1.2.2 项目实施周期

1.2.3 投资规模及资金来源

本项目总投资***万元，其中，建筑工程费***万元，设备购置费***万元，工程建设其他费用***万元，预备费用***万元，建设期利息***万元，流动资金为***万元。

图表 4：项目总投资估算表

序号	项目	金额（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		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期本息		
2	流动资金		
3	总计		

总投资中，***%为银行贷款，为***万元；***%为自有资金，为***万元。

1.2.4 主要经济技术指标

经测算，项目计算期内年均实现营业收入***万元，年均实现净利润***万元。项目所得税后内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，静态回收期为***年，动态回收期为***年。

图表 5：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
3	出租收入	万元		30 年平均，含税
4	利润总额	万元		30 年平均
5	净利润	万元		30 年平均
6	总成本费用	万元		30 年平均，含税
7	上缴税金	万元		30 年平均
7.1	上缴税金及附加	万元		30 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		30 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		30 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后

序号	指标	单位	指标	备注
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	总投资收益率（ROI）	%		30 年平均
13	净利润率	%		30 年平均

1.3 项目企业概况

1.3.1 公司介绍

1.3.2 与项目相关资源保障

1.4 编制依据及研究范围

1.4.1 编制依据

1. 《扩大内需战略规划纲要(2022-2035 年)》
2. 《关于推进国家级质量标准实验室建设的指导意见》
3. 《“十四五”医药工业发展规划》
4. 《“十四五”生物经济发展规划》
5. 《“十四五”生物医药产业发展规划》
6. 《山东省医养健康产业行动计划（2024-2025 年）》
7. 《山东省产业生态创新行动计划（2024-2025 年）》
8. 《山东省关于加快发展先进制造业集群的实施意见》
9. 《山东省医养健康产业发展规划（2023-2027 年）》
10. 《济南市支持创新医药高质量发展若干措施（2024 年）》
11. 《济南市稳定和扩大就业促进经济社会高质量发展的实施方案》
12. 《济南市关于加快生物医药与大健康产业高质量发展的若干政策措施》
13. 《投资项目可行性研究指南》；
14. 由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定。

1.4.2 研究范围

本项目可行性研究的范围包括：项目建设背景、项目市场分析、项目选址可行性分析、项目工程建设方案及合理性分析、项目运营方案、项目投融资计划和经济效益评价、项目影响效果评价和风险因素分析等内容。

第二章 项目实施背景及必要性、可行性

2.1 项目实施背景

2.1.1 政策背景

1、生物医药为国家重点发展的新兴产业

生物医药是现代医药体系的重要支柱，也是国际科技与经济竞争的战略制高点，从上世纪 90 年代国家政策以摸索发展为主，到目前国家政策已经将生物医药作为战略产业进行布局。

图表 9：部分国家有关生物医药行业的政策

发布时间	发布部门	政策名称	重点内容
2023 年 12 月 14 日	教育部办公厅	《服务健康事业和健康产业人才培养引导性专业指南》	面向生物医药大数据分析和人工智能建模的计算机编程实践、医药数据挖掘与分析操作实验、研究见习、医药企业培养医药生物行业人才

发布时间	发布部门	政策名称	重点内容
2022 年 12 月 21 日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《关于深化现代职业教育体系建设改革的意见》	优先选择新一代信息技术产业、高档数控机床和机器人、高端仪器、航空航天装备、船舶与海洋工程装备、先进轨道交通装备、能源电子、节能与新能源汽车、电力装备、农机装备、新材料、生物医药及高性能医疗器械等重点行业和重点领域，打造行业产教融合共同体
2022 年 12 月 14 日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《扩大内需战略规划纲要(2022-2035 年)》	加快生物医药、生物农业、生物制造、基因技术应用服务等产业化发展；积极发展中医药事业，着力增加高质量的中医医疗、养生保健、康复、健康旅游等服务
2022 年 3 月 10 日	市场监管总局、工业和信息化部	《关于推进国家级质量标准实验室建设的指导意见》	到 2025 年，力争在高端制造、新材料、信息技术、生物医药等重点领域建设若干国家级质量标准实验室；到 2035 年，基本建成同现代产业体系发展与安全保障相适应的国家级质量标准实验室体系

发布时间	发布部门	政策名称	重点内容
2021 年 12 月 22 日	工业和信息化部、国家 发改委等部门	《“十四五”医药工 业发展规划》	到 2025 年，医药产业营业收入、利润 总额年均增速保持在 8%以上，增加值 占全部工业的比重提高到 5%左右，医 药制造规模化体系化优势进一步巩 固；打造医药产业创新高地，重点支 持 10 个左右医药创新基础好、科技资 源集中的城市，对接国际创新资源， 吸引创新型企业集聚，发展成为产业 新动能的主要引擎
2021 年 12 月 20 日	国家发展改 革委	《“十四五”生物经 济发展规划》	十四五期间，生物经济增加值占国内 生产总值的比重稳步提升，生物医药、 生物医学工程、生物农业、生物制造、 生物能源、生物环保、生物技术服务 等战略性新兴产业在国民经济社会发展 中的战略地位显著提升；引导生物 产业园区聚焦优势领域和产业链重点 环节深耕细作，促进相关人才、技术、 资金等要素集中，不断提升成果转化 水平和知识产权服务能力，提高专业 化、特色化、绿色化发展水平
2021 年 3 月 1 日	国务院	《“十四五”生物医 药产业发展规划》	1) 发展定位--战略性新兴产业，聚焦 生物技术、新能源、新材料等战略性 新兴产业，加快关键核心技术创新应 用，增强要素保障能力，培育社大产 业发展新动能。推动生物技术和信息 技术融合创新，加快发展生物医药等 产业，做大做强生物经济； 2) 突破关键核心技术，集中优势资源 攻关新发突发传染病和生物安全风险 防控、医药和医疗设备、关键元器件 零部件和基础材料等领关键核心技 术； 3) 攻关科技前沿领域，加快推进基因 与生物技术，基因组学研究应用，遗 传细胞和透传育种、合成生物、生物 药等技术创新，疫苗、体外诊断、抗 体药物等研发等

2、生物医药产业为山东省规划的七大核心产业之一

山东省一直将推动“四新经济”作为使命，大力推进战略性新兴产业发展。

医养健康作为山东省的“五强”新兴产业，得到山东省政府的积极支持。

联系电话：010-82885739

尚普华泰咨询北京总部：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 层

《医养健康产业行动计划（2024-2025 年）》

2024 年 4 月 22 日，山东省人民政府发布《医养健康产业行动计划（2024-2025 年）》，提出全省医养健康产业增加值年均增长 5%，雁阵形集群集聚规模以上企业 1000 家；健康养老、中医药、健康美业、健康食品、中农兽药等特色产业，**每年打造 5 个优势特色产业集群**，集聚 500 家引领带动作用强的龙头（规模以上）企业；**每年打造健康产业相关领域百亿级园区 10 个**。

放大产业园区集聚效应。重点培育生物医药、海洋医药、健康养老、医疗器械、中医药、健康美妆等具有影响力的园区。**到 2025 年，打造 20 个百亿级医养健康特色产业园区，25 个十亿级医养健康中小微企业特色产业园区**。

《产业生态创新行动计划（2024-2025 年）》

.....。

《关于加快发展先进制造业集群的实施意见》（鲁政办字〔2023〕185 号）

.....。

《山东省医养健康产业发展规划（2023-2027 年）》（鲁政字〔2023〕162 号）

3、济南市作为山东省医养健康产业“三核”之一，医药行业政策力度巨大

《济南市政府引导基金管理办法》（济政办字〔2024〕27 号）

.....。

《济南市支持创新医药高质量发展若干措施（2024 年）》（济医保发〔2024〕8 号）

.....。

2.1.2 经济背景

1、济南市经济运行量质齐升，综合实力显著增强

2023 年，济南市地区生产总值 12757.4 亿元、增长 6.1%。其中，第一产业增加值 429.5 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 4312.0 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 8015.9 亿元，增长 5.2%。三次产业构成比 3.4:33.8:62.8。

图表 11：2019 年-2023 年济南市地区生产总值及增速情况



数据来源：济南市统计局

2、济南市新旧动能转换加快推进，“项目突破年”成果丰硕

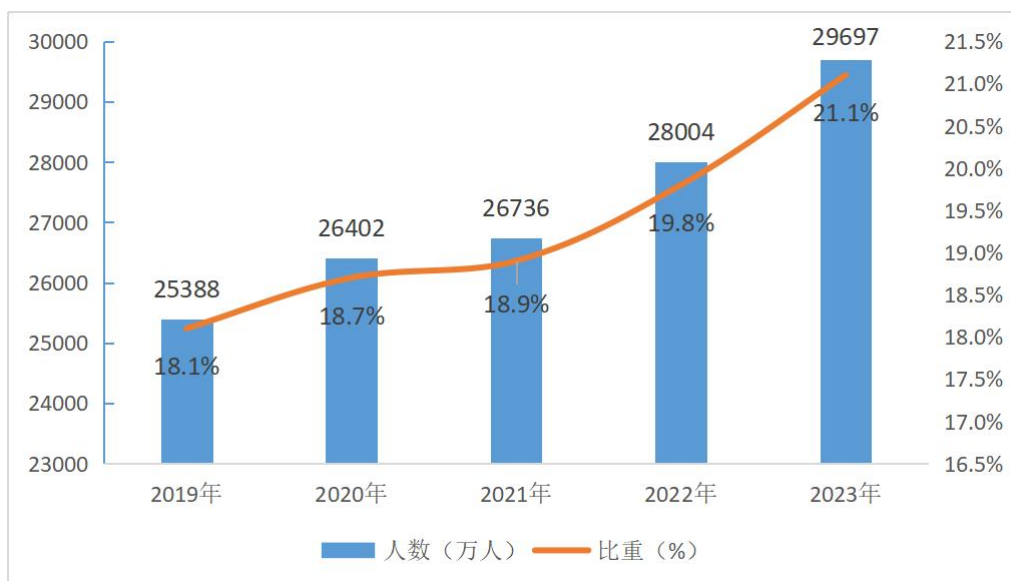
3、工业强市势头强劲，医药制造业盈利增长

2.1.3 社会背景

1、人口老龄化加大生物医药需求

.....

图表 13：2019 年-2023 年我国 60 岁以上老年人口及比重情况



数据来源：国家统计局

2、我国居民健康和颜值意识提升

.....○

2.2 项目实施必要性

2.2.1 项目实施是集团母公司作为山东省重点医疗综合集团产业发展的需要

2.2.2 项目实施是提升集团区域医疗资源协同的需要

2.2.3 项目实施是提升*管理公司代建实力的需要**

2.2.4 项目实施是履行土地监管协议的需要

2.3 项目实施可行性

2.3.1 项目实施具有政策支撑

2.3.2 项目实施具有市场支撑

2.3.3 项目实施符合城市区域建设规划

2.3.4 项目实施具有交通支撑

2.3.5 项目公用工程配套齐全

第三章 项目市场需求分析

3.1 项目市场分析

3.1.1 市场概况

1、定义

生物产业指以生命科学理论和生物技术为基础，结合信息学、系统科学、工

程控制等理论和技术手段，通过对生物体及其细胞、亚细胞和分子的组分、结构、功能与作用机理开展研究并制造产品，或改造动物、植物、微生物等并使其具有所期望的品质特性。

生物医药是指人们运用现代生物技术生产的用于人类疾病预防、诊断、治疗的医药产品，主要包括化学药品、中药，以及生物药品。2022年5月，国家发展改革委印发实施《“十四五”生物经济发展规划》，将“面向人民生命健康的生物医药”作为生物经济4大重点领域之一，并对推动医疗健康产业发展作出专门部署。

2、产业链简介

生物医药上游为中药材、原料药、医药中间体、药用辅料、培养基、生物材料、医药装备等；中游包括各类生物药、化学药、中药；下游药品流至各种线下渠道及线上渠道，最终到达终端消费者手中。

图表 14：生物医药产业链图示



3.1.2 全国市场发展情况

1、2023 年市场规模达到 2.95 万亿元

目前中国已成为全球化学原料药的生产和出口大国之一，也是全球最大的药物制剂生产国，同时，也成为世界疫苗产品的最大生产国，国产疫苗在满足国内居民防病、治病的同时，已开始向世界卫生组织提供疫苗产品，用于其他国家的

疾病预防。2019-2022 年中国医药制造规上企业营业收入呈现逐渐上升趋势,2023 年略微下降,医药制造规上企业营业收入为 2.95 万亿元,同比下降 3.9%。

图表 15: 2019-2023 年我国医药制造规上企业营业收入及增速情况



数据来源: 国家统计局、尚普华泰

2、化学药为主要细分市场

3、我国医疗器械类企业数量较多

3.1.3 区域市场发展情况

1、山东省拥有医药企业数量约 6000 家, 医疗器械企业占主导

.....

2、济南市为山东省生物医药产业发展核心

.....

3.1.4 市场发展趋势

3.2 项目 SWOT 分析

3.2.1 项目优势分析

1、项目区位优势明显

2、***集团生物医药产业基础雄厚

3、***公司代建实力强大

3.2.2 项目劣势分析

3.2.3 项目机会分析

- 1、生物医药是国家和地方政府大力推动的战略产业
- 2、生物医药市场发展前景良好
- 3、项目区域内产业聚集效益高

3.2.4 项目威胁分析

生物医药行业竞争十分激烈，项目区域内已经有多家生物医药相关产业园和工业区，本项目产业园在招商过程中将会面对较大的市场竞争压力。

.....。

第四章 项目定位

4.1 项目整体定位

4.2 项目商业模式

4.2.1 项目运营模式

4.2.2 项目盈利模式

4.3 运营管理方案

4.3.1 项目架构

本项目的人员配置与产业园共享，产业园采用现代化管理方式，建立完善的管理制度，加强项目实施后的运营管理，是追求项目最大经济效益和充分发挥项目作用的保证，真正起到示范、辐射作用。

4.3.2 项目人员管理

1、招聘管理

2、人员培训

第五章 项目运营方案

5.1 项目建设方案

5.1.1 项目建设规模及内容

本项目主要开展二期厂房建设，将建设 2#、3#、4#号楼，地上总建筑面积***平方米，每栋单体面积***平方米。其中 2#、3#为生产厂房，4#为厂房及配套综合楼（各占 2200 平方米）。

图表 26：项目建筑技术指标表

序号	项目	建筑面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）
1	地上部分		
1.1	#2 号楼		
1.2	#3 号楼		
1.3	#4 号楼		
2	地下部分		

5.1.2 工程总体布置

1、设计原则

根据项目的生产性质、规模、工艺流程、交通运输以及安全、卫生、施工、检修等要求，并结合场地自然条件，项目总平面布置满足以下原则：

- （1）功能分区明确，工艺流程顺畅，布置紧凑，管线短捷；
- （2）物流明晰，人货分流，确保交通运输安全畅通；
- （3）在满足生产流程、操作要求和使用功能的前提下，生产厂房尽可能联合集中布置以节约用地；
- （4）根据生产要求，结合场地的地形等自然条件，就建筑物、堆场、运输路线，工程管线，绿化设施等因素综合考虑，统筹安排，合理紧凑地进行总图布置。生产流程通畅，物料运输路线短捷方便。避免频繁的物流与主要人流的交叉，洁污分流。

2、产业园总体布置方案

3、本项目布置方案

5.2 项目工程方案

5.2.1 项目建设指导思想

1、从总体出发，与总体规划衔接，充分考虑地形条件和周边环境的影响，让建筑与周围环境相协调；考虑具体使用的要求，创造出良好的办公环境，提供给人们较好的工作活动空间；整体力求简洁风格。

2、根据建筑功能的要求，确定建筑的空间布局及结构形式。

3、厂房的设计、布局、建造、改造和维护必须符合药品生产要求，应当能够最大限度地避免污染、交叉污染、混淆和差错，便于清洁、操作和维护。

4、坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地配套建设各项设施。

5、坚持实用、经济、美观的原则，积极采用新材料、新设备，推广新技术。

5.2.2 土建工程方案

1、设计原则

（1）本工程土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足工艺要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

（2）贯彻节约能源和保护环境的原则，尽量采用新型建筑材料，力求达到经济、安全、适用、美观、技术先进的设计原则。

（3）贯彻露天化原则。主体建筑的结构选型以钢筋混凝土结构、钢结构为主。并确保建、构筑物的质量和安全。

（4）为控制投资规模节省投资，尽量少占用土地，公用工程尽量满足生产需要的水、电、气等生产辅助设施，生活福利设施尽量少建。

2、采用的标准及规范

设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 年版））；
《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；
《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）；
《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
《建筑防雷设计规范》（GB50057-2011）；
《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010（2016 年版））。

3、建筑地基

4、抗震设计

5、厂房建筑要求

6、地面与排水

7、屋顶与天花板

8、墙壁与门窗

9、采用、照明设施

10、空气处理净化设施

5.2.3 公辅工程方案

1、给排水系统

（1）设计依据

《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003（2009 年版））；
《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
《室外排水设计规范》（GB50014-2006（2014 年版））；
《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
《生活杂用水水质标准》（CJ/T48-1999）；

《污水综合排放标准》（GB8798-2002）；

《污水排入城镇下水道水质标准》（GB-T31962-2015）；

业主提供的有关资料 and 设计要求；

相关专业提供的设计条件等。

（2）供水系统

（3）排水系统

2、电气系统

3、暖通系统

4、消防系统

5、通讯系统

5.3 安全保障方案

5.3.1 平面布置及建筑安全防范措施

5.3.2 防雷、防静电

5.3.3 防尘措施

5.3.4 防机械损伤及防坠落措施

5.3.5 安全色和安全标志

5.3.6 预期效果分析

5.4 建设管理方案

5.4.1 组织管理机构设置

5.4.2 项目建设进度

的适应性安排施工，各主体工程的施工期分开实施。

5.5 招投标方案

根据国家计委第 9 号令《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》和 3 号令《工程建设项目招标范围和规模核准规定》的要求，制定本项目招标方案。

5.5.1 项目招标目的

5.5.2 招标原则及招投标方案

5.6 运营成本费用

5.6.1 投资估算编制范围及依据

1、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费用、设备购置及安装工程费、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

2、估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2) 《投资项目可行性研究指南》；

- 3) 国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规;
- 4) 项目投资相关数据资料。

5.6.2 项目总投资估算

- 1、工程费用
- 2、工程建设其他费用
- 3、预备费用
- 4、建设期利息
- 5、铺底流动资金
- 6、总投资估算

综上, 本项目总投资***万元, 其中, 建筑工程费***万元, 设备购置费***万元, 工程建设其他费用***万元, 预备费用***万元, 建设期利息***万元, 流动资金为***万元。

图表 38: 项目总投资估算表

序号	项目	金额(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		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期本息		
2	流动资金		
3	总计		

5.6.3 资金筹措及使用计划

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***万元，其中银行贷款***万元，其余为自筹资金。项目资金筹措及使用计划如下表所示。

图表 39：本项目资金使用计划表

序号	项目	建设期		运营期		
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	总资金使用计划					
1.1	总投资					
1.1.1	建设投资					
1.1.2	铺底流动资金					
1.1.3	建设期利息					
1.2	其它流动资金					
2	资金筹措					
2.1	项目资本金					
2.1.1	用于建设投资					
2.1.2	用于流动资金					
2.1.3	用于建设期利息					
2.2	债务资金					
2.2.1	建设投资借款					
2.2.2	流动资金借款					
2.3	补贴资金					
2.3.1	用于建设投资					
2.3.2	用于流动资金					

第六章 项目经济测算

6.1 测算假设条件

6.1.1 编制依据

- 1、企业财务通则；
- 2、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；

5、其他有关法规文件及相关资料。

6.1.2 基本假设

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；
- 2、项目计算期 32 年，其中建设期 2 年，运营期 30 年；
- 3、项目经营收入、期间费用等主要基数数据为结合市场调研情况和航润技术实际情况初步估算；
- 4、基本贴现率采用行业基本贴现率为 5%；
- 5、本项目所得税及其他有关税种按税务法规计取，各种税率取值参数见下表。

序号	项目	数值	备注
1	销项税率	9%、6%	出租业务销项税率 9%、物业服务业务销项税率 6%
2	进项税率	6%、9%、13%	材料采购进项税 13%；用水、油进项税率 9%；用电进项税率 13%；期间费用进项税率 6%
3	城建税	7%	
4	教育费附加	3%	
5	地方教育费附加	2%	
6	房产税	12%	不含税租金收入为税基
7	所得税率	25%	

6.2 项目盈利分析

6.2.1 营业收入及税金估算

1、营业收入

本项目业务收入主要为厂房出租收入。本项目生产厂房将采用出租的方式运营，本项目一期项目租金为***万元/年，约为***元/m²；本二期项目参考一期项目定价，第一年租金为***元/m²，每三年增长 5%；出租率按照第一年 70%、第二年 90%、第三年达 100%稳定计算。

则本项目运营第三年租金收入为***万元，计算期内平均租金收入为***万

元。

2、税金及附加

城市维护建设税：城市维护建设税=增值税额*7%；

教育费附加：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值税额*5%；

房产税：房屋出租收入*12%

增值税：增值税=销项税额-进项税额。

经测算，本项目年均上缴各类税金及附加***万元。

详见附表：《项目营业收入测算表》。

6.2.2 成本估算

1、营销管理费用

营销费用，包括招商人员工资和办公、差旅等费用；管理费用为公司高层管理人员、行政人员等非招商人员工资，以及公司运营办公费用、差旅费用、物业管理等费用，均按照营业收入一定比例计提。

根据市场调研情况，同类型企业近年来同类型费用率如下表所示：

图表 41：同类型企业 2021 年-2023 年平均费用率情况

	上海临港	电子城	张江高科	平均
营销费用率				
管理费用率				

本项目第三年完全出租，因此.....。

2、利息支出

本项目银行贷款为***万元，贷款利率为***%、还款年限为***年（宽限期为2年），按照与银行约定的固定本金还款方式进行偿还，则本项目还款期年均利息支出为***万元。

3、总成本估算

经测算，项目计算期年均总成本费用为***万元。具体见附表《项目成本费用测算表》。

6.2.3 利润分析

利润总额=营业收入-营业税金及附加-总成本费用+补贴收入

净利润=利润总额-所得税

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。

经测算，项目计算期年均利润总额为***万元，年净利润***万元。具体见附表《项目利润测算表》。

6.3 项目主要财务指标

根据项目投资现金流量表，可计算财务净现值 FNPV、财务内部收益率 FIRR、投资回收期 Pt 等各项财务指标。

6.3.1 财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

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

式中： i_c ——设定的折现率，本项目为 5%。

经计算，所得税前投资财务净现值***万元，所得税后投资财务净现值***万元，大于零。

6.3.2 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 作为折现率使下列式成立：

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

式中：

CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经计算，所得税前投资财务内部收益率为***%，所得税后投资财务内部收益率为***%。

6.3.3 投资回收期 P_t

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。投资回收期可采用下式计算：

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

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，所得税后静态投资回收期为***年，所得税后动态投资回收期为***年。

6.4 项目经济指标评价汇总

经测算，项目计算期内年均实现营业收入***万元，年均实现净利润***万元。项目所得税后内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，静态回收期为***年，动态回收期为***年。

图表 42：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
3	出租收入	万元		30 年平均，含税
4	利润总额	万元		30 年平均
5	净利润	万元		30 年平均
6	总成本费用	万元		30 年平均，含税
7	上缴税金	万元		30 年平均
7.1	上缴税金及附加	万元		30 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		30 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		30 年平均
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

序号	指标	单位	指标	备注
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		30 年平均
13	净利润率	%		30 年平均

第七章 项目影响效果评价

7.1 产业经济影响分析

7.1.1 助力区域生物医药产业聚集

7.1.2 助力济南打造北方新动能增长极

7.1.3 助力济南加快形成都市圈

7.2 生态环境影响分析

7.2.1 项目建设期环境影响

- 1、废气污染及防护
- 2、废水污染及防护
- 3、噪声污染及防护
- 4、固体废弃物污染及防护

7.2.2 项目运营期环境影响

7.3 社会影响分析

第八章 项目风险分析及防控

8.1 项目风险识别

8.1.1 政策性风险

8.1.2 工程建设风险

8.1.3 财务风险

8.1.4 招商风险

8.1.5 运营风险

8.2 项目风险应对方案

8.2.1 政策性风险应对方案

8.2.2 工程建设风险应对方案

8.2.3 财务风险应对方案

8.2.4 招商风险应对方案

8.2.5 运营风险应对方案

第九章 结论及建议

9.1 主要研究结论

9.1.1 项目契合*集团主业发展**

9.1.2 项目经济效益可行性结论

9.2 研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6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西路21号粤海金融中心12楼

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋 26 层

联系电话：0755-23480530 15818652049

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