



某中草药系列产品项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某中草药系列产品项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目主要建设内容

.....

建设指标如下表所示：

图表 1：项目经济技术指标

序号	项目	占地面积 (m ²)	层 数	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	主体工程				
1.1	综合办公楼				
1.2	辅助楼				
1.3	中草药车间、保健品制剂胶 囊车间				
1.4	液体、粉剂、洗护品车间				
1.5	动力车间				
1.6	机修车间				
1.7	预留车间				
1.8	中草药原料仓库				
1.9	保健品系列成品仓库				
1.1 0	五金库、后勤物料室				
1.1 1	危险品库				
1.1	固废库				

序号	项目	占地面积 (m ²)	层数	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
2					
1.1 3	事故应急池、储醇池、污水处理区				
1.1 4	消防水池、初期雨水收集池				
2	绿化面积				
3	停车场				
4	道路硬化				
5	总用地面积				
6	建筑占地面积				
7	建筑面积				
8	计容建筑面积				
9	建筑密度				
10	容积率				
11	绿化率				

六、项目产品方案

项目建成后，……

具体产品方案如下表所示：

图表 2：项目产品方案

序号	名称	单瓶规格（粒）	年产量（万瓶）	销售单价（元/瓶）
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

七、项目建设周期

八、项目投资估算及资金筹措

项目计划总投资……。

具体如下表所示：

图表 3：项目总投资使用结构

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		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目主要研究结论

一、项目经济效益

……

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。

图表 4：项目经济技术指标一览表

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
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均

序号	指标	单位	指标	备注
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		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)	%		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	%		

二、项目社会效益

第三节 可行性研究报告编制依据、原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

中医药行业是关系国计民生、社会稳定和经济发展的重要行业，为提升我国中医药产业的核心竞争力，保障产业持续健康发展，国家及地方均制定了一系列产业政策支持与引导着中医药行业的发展。

1、国家政策

《关于结束中药配方颗粒试点工作的公告》2021 年第 22 号

2021 年 2 月，国家药监局、国家中医药局、国家卫生健康委、国家医保局发布《关于结束中药配方颗粒试点工作的公告》，结束中药配方颗粒试点工作。新政明确，中药配方颗粒纳入中药饮片管理范畴，相关对应医保参照乙类管理，且可在所有医疗机构使用。中药配方颗粒摆脱“试点”限制后，参与研发生产的企业将增加，使用范围也扩大，行业将迎来高速增长期。

.....

2、地方政策

.....

二、经济背景

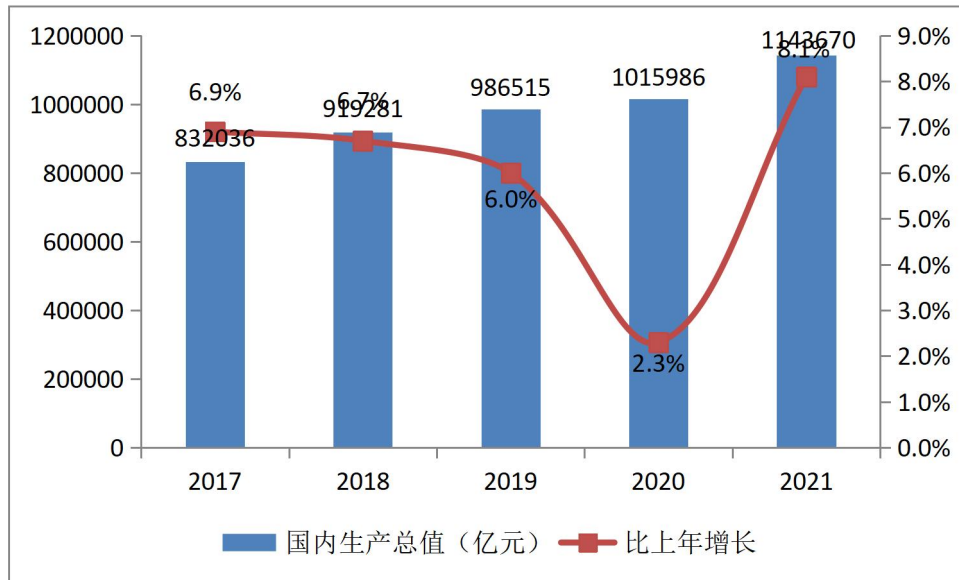
1、经济保持平稳运行

(1) 国民经济总值持续提升

初步核算，2021 年，全国国内生产总值 1143670 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%，完成了全年 6% 以上的经济发展预期目标。分产业来看，第一产业增加值 83086 亿元，增长 7.1%，拉动经济增长 0.5 个百分点；第二产业增加值 450904 亿元，增长 8.2%，拉动经济增长 3.1 个百分点；第三产业增加值 609680 亿元，增长 8.2%，拉动经济增长 4.5 个百分点。三次产业增加值占 GDP 的比重

分别为 7.3%、39.4%和 53.3%。与上年相比，第二产业比重提高 1.6 个百分点，第一、三产业比重分别下降 0.4、1.2 个百分点。

图表 5：2017-2021 年国内生产总值及增速



(2) ……省经济总量跃上新台阶

……

(3) ……市经济实现恢复性增长

……

2、医药市场持续增长

(1) 全国医药市场不断发展

我国医药行业发展水平和国民经济的发展速度息息相关，随着我国国民经济的快速持续增长，我国人民的生活水平也随着得到提升，我国医药行业也得到不断快速发展。在物质基础得到巩固后，人们越发关注自身的生活质量以及身体健康状况；同时作为人口众多的人口大国，中国对医药行业的质量要求和数量需求也越来越多，在这种背景下，中国医药市场不断快速发展，已成为全球医药发展速度最快的市场，截至 2021 年末中国共有 8337 个医药制造业企业，较 2020 年增加了 167 个，同比增长 2.04%。

……

(2) ……省医药制造业优势明显

……

(3) ……市医药行业保持平稳较快发展态势

……

3、卫生支出增长显著

随着小康社会的全面到来和国民收入的逐年提高，人们的生活水平和健康意识也同步提高，人均医疗保健支出在消费支出中所占的比例也越来越大，从而使医药市场总体需求将呈现上升态势。而人口的增长及老龄化、人均用药水平的提高等长期有利因素将继续对医药经济的发展起支撑作用。我国城市居民医疗保健消费支出中的比重在逐年提高，随着农村生活水平的提高，农村医药市场需求也将会不断增长。

根据国家统计局数据，2014 至 2020 年，我国卫生总费用由 35312.40 亿元上升至 72175.00 亿元，卫生支出增长显著。

三、社会背景

1、中医药文化背景浓厚

中药行业作为医药制造行业重要的细分行业，有着不可替代的重要作用。我国中医药历史源远流长，从无到有的不断摸索和探寻中形成了我国独有的一套中医药体系，加上我国广大群众中的深厚的文化基础，形成了我国悠久的中医药传统文化。近年来，随着人们对中医药认知度的不断提高，中医药文化进一步加深，浓厚的中医药文化为我国医药行业的进一步发展奠定了良好的基础。

2、慢性病发病群体规模庞大

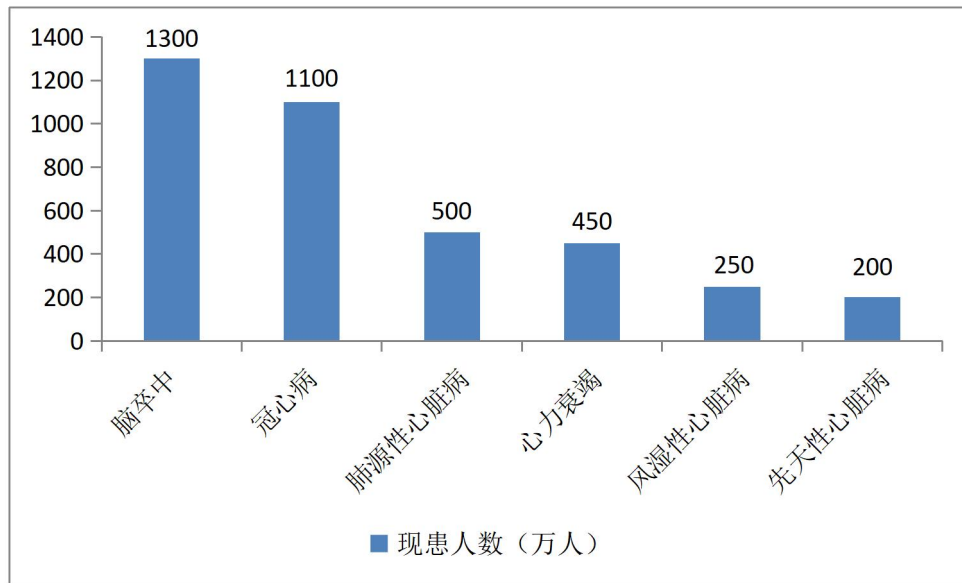
(1) 我国慢性病发病人数分析

……

(2) 我国心血管疾病患病人数

……

图表 8：2019 年我国心脑血管病现患人数



(3) 我国糖尿病患者人数

.....

四、企业背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是促进我国医药产业持续健康发展的需要

医药产业是支撑发展医疗卫生事业和健康服务业的重要基础，是具有较强成长性、关联性和带动性的朝阳产业，在惠民生、稳增长方面发挥了积极作用。大力发展医药产业，对于深化医药卫生体制改革、推进健康中国建设、培育经济发展新动力具有重要意义。

改革开放以来，我国医药产业取得长足发展，产业规模快速增长，供给能力显著增强，但仍面临自主创新能力不强、产业结构不合理、市场秩序不规范等问题。当前，全球医药科技发展突飞猛进，医药产业深刻调整变革，人民群众健康需求持续增长，都对医药产业转型升级提出了迫切要求。

本项目应用先进质量控制技术，不断改进产品设计，优化工艺路线，完善从原料到成品的全过程质量控制体系，有效提升药品质量，提高医药新产品研制能力，将能够有效带动我国医药产业的持续健康发展。

二、项目建设是促进我国中医药文化传播的需要

三、项目建设是助力我国慢病防治工作的需要

四、项目建设是满足居民日益增长的中医药需求的需要

五、项目建设是提高居民健康期望寿命、推进健康中国建设的需要

六、项目建设是带动区域经济发展的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、政策可行性

2016年2月，国务院发布《中医药发展战略规划纲要（2016-2030年）》，规划至2020年，中医药产业现代化水平显著提高，中药工业总产值占医药工业总产值30%以上，中医药产业成为国民经济重要支柱之一；规划至2030年，在治未病中的主导作用、在重大疾病治疗中的协同作用、在疾病康复中的核心作用得到充分发挥；中医药工业智能化水平迈上新台阶，对经济社会发展的贡献率进一步增强。

2019年10月，中共中央、国务院印发《关于促进中医药传承创新发展的意见》指出，传承创新发展中医药是新时代中国特色社会主义事业的重要内容，是中华民族伟大复兴的事，对于坚持中西医并重、打造中医药和西医药相互补充协调发展的中国特色卫生健康发展模式有重要意义。

2021年1月22日，国务院办公厅印发《关于加快中医药特色发展的若干政策措施》强调，要增强中医药发展动力，保障落实政府投入，多方增加社会投入，加强融资渠道支持，营造中医药发展良好环境，加大对中医药产业的长期投资力度。支持中医药特色发展。

在国家政策大力鼓励和支持中医药发展的背景下，中医药行业有着良好的发展前景，本项目具备政策方面的可行性。

二、市场可行性

1、中医药地位不断提高

.....

2、中医药市场发展提速

.....

综上所述，未来中医药行业将保持长期稳定的增长，并在我国医药工业中占据重要地位，中医药行业整体供求状况将保持良好的发展态势，因此，本项目具备市场可行性。

三、需求可行性

四、技术可行性

五、管理可行性

第三章 项目市场分析

本项目从事中药饮片、中成药的研发、生产和销售，根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）的规定，项目属于“C27 医药制造业”项下的“C2730 中药饮片加工”和“C2740 中成药生产”。本章将对项目所处行业的发展现状以及前景进行分析，为本项目进行投资决策提供参考。

第一节 中药饮片市场分析

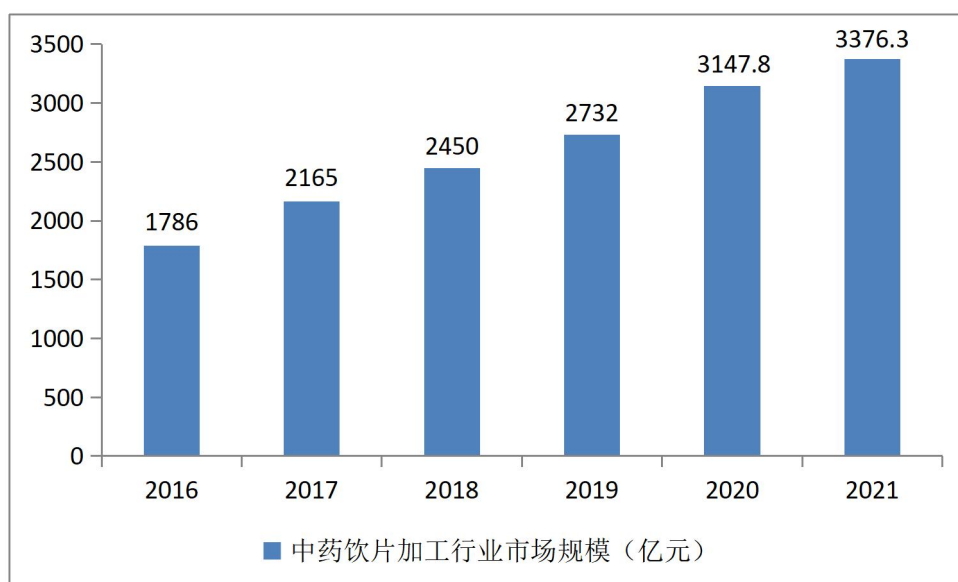
中药饮片是中国中药产业的三大支柱之一，是中医临床辨证施治必需的传统武器，也是中成药的重要原料，其独特的炮制理论和方法，无不体现着古老中医的精深智慧。随着其炮制理论的不完善和成熟，目前它已成为中医临床防病、治病的重要手段。

一、中药饮片市场发展现状

1、中药饮片市场规模迅速增长

.....

图表 11：2016-2021 年中国中药饮片加工行业市场规模



从中药饮片在医药行业整体市场占有率角度看，目前在我国医药行业的五类产品中，中药饮片的市场占有率较低，但近年来销售收入同比增长率普遍维持在较高水平。加之中药饮片可作为中成药的生产原料，在我国中成药快速发展的背

景下，行业市场总体来说具有较好的市场前景。

- 2、补虚药、止血药、清热药市场份额稳居前三
- 3、滋补类的补虚产品越来越受欢迎
- 4、综合医院和中医院是中药饮片的主要消费市场
- 5、2021 年中国城市实体药店终端中药饮片销售收入有所回暖
- 6、中药饮片的质量控制日趋严格
- 7、我国中药饮片生产厂家分散，行业集中度较低

二. 中药饮片市场发展趋势分析

1、监管体系逐渐完善，行业日趋规范化

随着行业体系的发展、规模的不断扩张、行业企业的数量持续增长，我国逐步完善了对中药饮片行业的监管体系，目前中药饮片的产品质量监管正向规范化发展。2020 版《中国药典》于 2020 年 7 月 2 日正式颁布，进一步建立和完善了中药饮片标准体系，规范饮片名称，完善和规范饮片炮制方法，全面制定了中药材、饮片重金属及有害元素、农药残留的限量标准。2020 版《中国药典》已于 2020 年 12 月 30 日正式实施，我国将形成以 2020 版《中国药典》为核心、一系列国家药品标准为补充的质量监管机制。

2、传统炮制工艺持续革新，实现炮制工艺标准化发展

3、地道、有机和安全成为中药饮片发展方向

4、中药配方颗粒的应用逐渐增加，对中药饮片形成补充

第二节 中成药市场分析

中成药是在中医药理论的指导下，以中药材为原料，按照特定处方、生产工艺和质量标准生产的中药制剂。我国记录在册的中成药数量、种类繁多，管理难

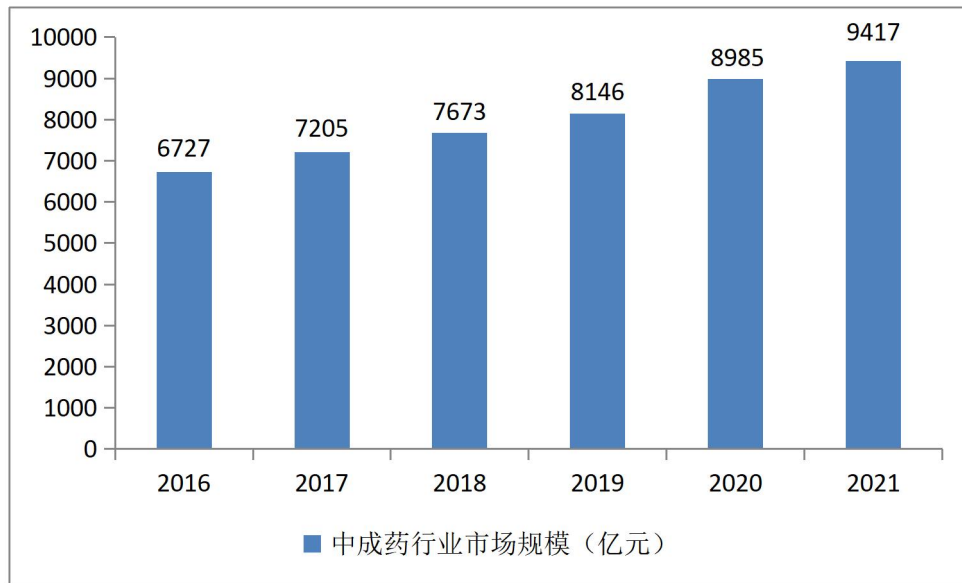
度大，对中成药进行分类，不仅能提高临床合理用药率，还对中成药的科研工作、教材编写及国家药品管理标准制定有重要意义。

一、中成药市场发展现状

1、中成药市场规模不断增长

.....

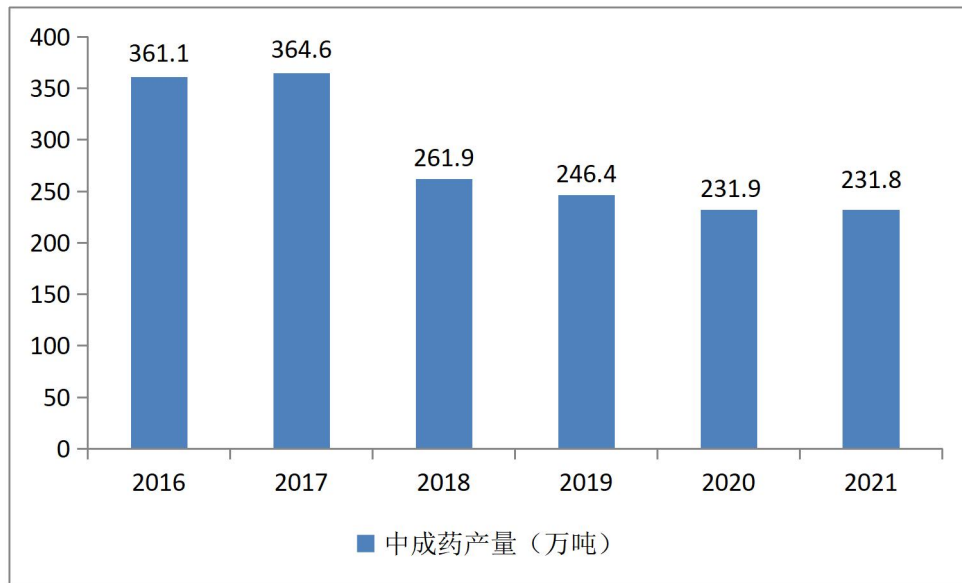
图表 15：2016-2021 年中国中成药市场规模



2、中成药产量整体呈下降态势

.....

图表 16：2016-2021 年中国中成药产量



3、社会医疗保险拉动中成药需求

4、2021 年 NMPA 获批上市的中成药新药数量大幅增加

5、我国是全球中药主要出口国家

6、零售药店销售中成药 OTC 品单价持续提升

二、中成药市场发展趋势分析

我国中成药行业在经过短暂的结构调整后，淘汰掉落后产能、筛选掉不合格企业，并且随着居民消费观念的转变和消费需求的提升，我国中成药行业规模依旧会继续保持增长趋势，未来将会向高品质、高质量的方向发展，呈现品种增多、消费多元化等新趋势。

1、中成药行业加速向现代化方向发展，前景光明

2、中成药产业向大健康产业领域延伸

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目选址区位分析

一、项目选址地点

二、项目区位分析

1、位置境域

2、自然环境

3、交通运输

4、基础设施

5、某开发区介绍

第三节 项目选址合理性评价

.....

综上所述，本项目选址合理，用地条件符合要求，经济社会、自然条件及各项市政基础设施条件均满足项目建设和投入运营所需。

图表 21：项目选址合理性分析

考察要素	项目生产要素状况
选址	
位置境域	
自然环境	
交通运输	
基础设施	

第五章 项目产品方案

第一节 项目产品方案

一、产品生产计划

.....

具体产品方案如下表所示：

图表 22：项目产品方案

序号	名称	单瓶规格（粒）	年产量（万瓶）	销售单价（元/瓶）
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

二、项目产品介绍

1、项目主要产品介绍

现将主要产品介绍如下：

.....

2、项目产品功效

1、3、原料产品特点

第二节 产品生产工艺流程

一、主要设计原则

二、生产工艺流程

三、质量控制

第三节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、设备方案

本项目主要设备选型本着技术先进、经济合理的原则，根据生产工艺及生产能力、依据技术研制取得的技术数据，参考国内相关同类产品生产厂家设备应用情况，对相关设备生产厂家的市场价格、性能指标进行调研、比选后确定。选定的生产设备全部符合 GMP 和工艺要求的标准设备，直接接触药材和饮片的设备表面光洁平整，易清洗、耐腐蚀。

.....

三、主要设备介绍

主要设备介绍如下：

.....

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设原则及指导思想

一、项目建设原则

二、项目建设指导思想

第二节 总平面布置

一、设计依据

二、总平面设计原则

三、建设内容及规模

.....

建设指标如下表所示：

图表 72：项目经济技术指标

序号	项目	占地面积 (m ²)	层数	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	主体工程				
1.1	综合办公楼				
1.2	辅助楼				
1.3	中草药车间、保健品制剂胶 囊车间				
1.4	液体、粉剂、洗护品车间				
1.5	动力车间				
1.6	机修车间				
1.7	预留车间				
1.8	中草药原料仓库				
1.9	保健品系列成品仓库				
1.10	五金库、后勤物料室				
1.11	危险品库				
1.12	固废库				
1.13	事故应急池、储醇池、污水 处理区				
1.14	消防水池、初期雨水收集池				

序号	项目	占地面积 (m ²)	层数	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
2	绿化面积				
3	停车场				
4	道路硬化				
5	总用地面积				
6	建筑占地面积				
7	建筑面积				
8	计容建筑面积				
9	建筑密度				
10	容积率				
11	绿化率				

四、总平面布置

项目平面布置满足人流、物流分离，互不交叉干扰的基本原则。在此基础上做到方便运营，内外协调，适应自然条件；道路通顺，有利管理，方便生活，安全可靠，环境良好等，力求得出经济效益、环境效益均符合要求的总平面布置。就本项目而言，项目人流以及物流大门分开设置，且两个区域之间设置二道门，其中，人流出入口朝北，物流出入口朝西。

本项目……。

具体平面布置图可见附件。

五、绿化情况

六、内部交通

七、竖向布置

第三节 土建工程

本项目中各单体工程主体结构的设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 7 度。生产车间、库房等建筑物的主体结构为混凝土框架结构，柱距及网架形式待地质勘探后下一步设计时再行确定。

一、设计依据

二、设计荷载

三、建筑物的耐火等级

四、结构设计安全等级

五、建筑地基

六、建筑结构

第四节 辅助公用工程及设施

一、设计依据

二、给排水工程

1、给水系统

(1) 水源

(2) 管材

1、排水系统

(1) 污水系统

(2) 雨水系统

(3) 管材

三、电力工程

1、供配电系统

2、照明系统

3、安全保护

4、弱电方案

- (1) 火灾自动报警系统
- (2) 通讯系统
- (3) 视频安防监控系统
- (4) 综合布线

四、空调通风工程

2、空调系统

3、通风

五、防水工程

第七章 环境保护评价

第一节 评价依据、标准与规范

第二节 项目建设期环境影响分析及治理措施

一、空气环境影响及治理措施

二、噪音环境影响及治理措施

三、水环境影响及治理措施

四、固体废弃物影响及治理措施

第三节 项目运营期环境影响分析及治理措施

一、空气环境影响及治理措施

1、影响

本项目运营期的废气主要有生产废气和生活废气，其中，生产废气主要为生产车间低浓度生产废气、危化品间废气、污水池排气等；生活废气主要为厨房油烟等。

2、治理措施

.....

经上述处理后，本项目所产生的废气对周围环境影响较小。

二、噪音环境影响及治理措施

1、影响

项目的噪声源主要为企业生产设备等产生的噪声，设备运行时产生强度为70-90dB（A）的噪声。

2、治理措施

.....

经上述处理后，本项目所产生的噪音对周围环境影响较小，本项目噪声污染防治措施是可行的。

三、水环境影响及治理措施

四、固体废弃物影响及治理措施

第四节 环境影响评价

第八章 能源节约评价

第一节 用能标准和节能规范

第二节 项目能耗分析

一、建设过程中的能耗分析

二、生产过程中的能耗分析

第三节 项目节能措施

一、建设过程中的节能措施

- 1、施工组织管理
- 2、机械设备与机具
- 3、生产、生活及办公临时设施
- 4、施工用电及照明
- 5、建筑节能

二、运营过程中的节能措施

- 1、电气节能
 - (1) 变压器节能
 - (2) 线路节能
 - (3) 提高供配电系统的功率因数
 - (4) 照明节能
- 2、空调节能
- 3、节水措施

第四节 项目能源消耗量

.....

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电、气供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

图表 76：项目能耗情况

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	2.48		
				1.229		
2	新水		万吨/年	2.571		
				2.571		
3	天然气		万 m ³ /年	12.143		
				12.143		
合计				等价值		
				当量值		

第五节 项目节能效果分析

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全方案

一、设计依据

二、职业危险和有害因素分析

三、劳动安全防护措施

1、粉尘、废气治理

2、电气安全

3、防噪声

4、防暑降温

5、卫生及辅助室

四、职工卫生防护措施

1、卫生设施

2、卫生制度规定

3、职业病防护

4、应急方案

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火措施

1、总图布置

2、建筑结构和平面布置

3、电气防火

4、空调系统防火

三、消防应急管理

1、消火栓系统

2、自动喷水灭火系统

3、灭火器配置

4、火灾自动报警系统

5、消防联动控制

6、紧急广播系统

7、消防电话

四、其他消防措施

第十章 项目组织机构和劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 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

2、劳动定员

三、人员培训计划

第十一章 项目实施进度与招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、实施进度

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行，待可行性研究报告批准后，项目承办单位应按各子项分别进行前期准备（项目备案、总体详细规划设计、勘察设计、施工图设计、场地准备、招投标等）、工程建设、竣工验收。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项可交叉进行。

.....

图表 78：项目实施进度一览表

项目工期	第一年				第二年			
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
项目前期准备	■	■						
建筑及配套设施建设		■	■	■	■			
水电管网及内部装修				■	■	■	■	
设备购置及安装					■	■	■	■
试车、考核、验收								■

第三节 项目招投标

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

第二节 估算依据和说明

第三节 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

.....

具体如下表所示：

图表 80：项目总投资使用结构

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		
2	流动资金		
3	总计		

第四节 项目资金筹措

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。

.....

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入测算

第三节 成本费用测算

一、原辅材料费用

二、工资及福利费用

三、维修费用

四、其他费用

本项目的其他费用主要包括销售费用、制造费用、研发费用和管理费用等，参照同行业平均水平，按照营业收入的一定比例计提，具体如下：

- 1、销售费用按照营业收入的 25.0%比例计提；
- 2、制造费用按照营业收入的 1.5%比例计提；
- 3、研发费用按照营业收入的 3.0%比例计提；
- 4、管理费用按照营业收入的 6.0%比例计提。

.....

五、折旧及摊销费

六、动力费用

七、总成本费用

第四节 利润及税金测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

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 24%。

经计算，……，均大于零。

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；

$(CI - CO)_t$ ——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，……。

三、项目投资回收期 P_t

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，……。

第六节 项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

本项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 10%和降低 10%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

图表 81：项目敏感性分析表

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(万元)	敏感性系数
基本方案	0.0%				
建设投资	10.0%				
	-10.0%				
经营成本	10.0%				
	-10.0%				
销售收入	10.0%				
	-10.0%				

从表中可以看出，……。

第七节 项目经济效益评价

……

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。

图表 82：项目经济技术指标一览表

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
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	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		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)	%		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	%		

第十四节 项目社会效益分析

第一节 社会效益分析

项目运营期间，可以带动中医相关产业的发展，解决当地部分就业问题，与此同时，项目运营还可增加当地政府的财政收入，实现当地经济可持续发展。

一、能够增加当地政府税收

二、能够促进居民就业，维持当地社会的稳定

三、能够带动产业链相关行业的发展

第二节 社会影响效果分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

第三节 社会互适性分析

.....

项目适应性和可接受程度分析如下表所示：

图表 83：项目互适应性

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	当地组织机构	全力支持	交通、电力、通信、热力等基础设施条件的配合	有关管理部门应协调及大力支持
2	当地文化条件	适应并支持	需要优秀的各类人才	引进优秀的科研人才

项目的建设符合地区各利益群体的利益，能够得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会适应性。

第十五章 社会风险及对策分析

第一节 工程建设风险分析及控制

建筑业经营管理的自然风险，是由建筑业经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的建筑破坏和损害而形成的风险。工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目开发商的切身利益与信誉，如果在施工中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

防范措施：

1、为防止不可抗拒自然灾害的发生避免投资损失，可对财产进行投保，即使出现不可抗拒的自然灾害，投资利益也可得到保护。

2、……

第二节 政策风险分析及控制

第三节 市场风险分析及控制

第四节 技术风险分析及控制

第五节 质量风险分析及控制

第六节 运营管理风险分析及控制

第七节 不可预见风险分析及控制

第十六章 可行性研究报告结论与建议

第一节 结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点位于……，园区内公辅设施配套齐全，给水和排水条件优越，周围已形成了发达的交通网络，交通运输便利，有利于项目的进入和发展。因此，本项目建设条件可行。

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

综上所述，本项目建设条件成熟，通过宏观经济和市场运行、环境保护和经济效益等方面预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，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、确定发展方向“保持增长、持续发展”，并制定“提高盈利能力、持续扩大规模，控制经营风险，提高管理能力，强化执行力建设”的经营管理思路。同时制定战略规划，将各产品经营业务战略细化到实施层面，并以此作为今后的发展纲领，逐层逐次开展工作。

2、新产品、新市场的拓展是公司实现规模扩张的关键，在行业管理能力提升的基础上，应着力开拓产品的新市场，利用现有市场平台和技术平台拓展新产品。

3、……

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

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