

以城建市、以药促商、以文促旅、以业兴城

# 亳州中药材商品交易中心建设项目 可行性研究报告（修订）

编制单位：黑龙江珍宝岛药业股份有限公司

二零一七年七月二十五日

内部资料，注意保密

---

# 目录

<b>第一章 总 论</b> .....	<b>5</b>
1.1 项目名称和建设单位 .....	5
1.2 建设规模 .....	7
1.3 建设内容 .....	7
1.4 项目总投资 .....	10
1.5 项目资金筹措 .....	11
1.6 项目建设期限 .....	11
1.7 项目效益 .....	11
1.8 可行性研究的依据 .....	11
1.9 可行性研究范围 .....	13
1.10 结论.....	14
<b>第二章 项目背景及建设的必要性</b> .....	<b>14</b>
2.1 项目背景 .....	15
2.2 项目建设的必要性 .....	20
<b>第三章 项目市场分析与战略定位</b> .....	<b>23</b>
3.1 市场发展现状 .....	23
3.2 项目战略定位 .....	26
3.3 项目的 SWOT 分析 .....	34

---

3.4 营销策略 .....	38
<b>第四章 项目建设条件.....</b>	<b>43</b>
4.1 选址原则与要求 .....	43
4.2 建设地点地理位置 .....	44
<b>第五章 项目建设方案.....</b>	<b>45</b>
5.1 总体规划 .....	45
5.2 总平面布置及道路景观设计.....	51
5.3 建筑单体设计 .....	55
5.4 结构设计 .....	59
5.5 公用辅助工程 .....	62
<b>第六章 项目环境影响评价 .....</b>	<b>66</b>
6.1 环境保护执行标准 .....	66
6.2 施工期主要污染物及防治对策.....	66
6.3 项目运营期环境影响分析 .....	67
<b>第七章 项目劳动安全卫生与消防 .....</b>	<b>70</b>
7.1 劳动安全、卫生 .....	70
7.2 消防 .....	70
<b>第八章 项目节能节水措施 .....</b>	<b>72</b>
8.1 设计依据 .....	72
8.2 建筑节能 .....	72

---

8.3 节电措施 .....	72
8.4 节水措施 .....	72
<b>第九章 项目组织管理与实施.....</b>	<b>74</b>
9.1 项目组织管理 .....	74
9.2 交易中心商业模式 .....	75
9.3 项目实施安排 .....	78
9.4 项目技术支撑 .....	78
<b>第十章 项目投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>78</b>
10.1 编制依据 .....	79
10.2 项目投资估算 .....	79
10.3 建设投资估算 .....	80
10.4 项目预期经济效益 .....	84
<b>第十一章 项目招标招商和推广方案 .....</b>	<b>92</b>
11.1 总则 .....	92
11.2 项目招标 .....	92
11.3 项目招商 .....	94
11.4 项目推广 .....	96
<b>第十二章 项目措施及保障手段 .....</b>	<b>98</b>
12.1 建设措施 .....	98
12.2 保障手段 .....	100

---

**第十三章 项目结论 ..... 101**

    13.1 项目结论..... 101

**第十四章 附件..... 103**

---

# 第一章 总 论

## 1.1 项目名称和建设单位

### 1.1.1 项目名称

亳州中药材商品交易中心项目

### 1.1.2 建设性质

新建

### 1.1.3 建设地点

项目地 1 处于亳州市经济开发区魏武大道以东、建安路以西、亳芍路以南、银杏路以北。

项目地 2 处位于亳州经济开发区建安路以东、沿铁西路以西、牡丹路以南、纬一路以北。

### 1.1.4 建设单位

#### ( 1 ) 建设单位基本情况

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司是大型医药企业，具备完整的大健康产业，形成以科技研发、制药工业、医药商业、中药材产业等为主体的大健康产业集群。黑龙江珍宝岛药业股份有限公司是上交所主板上市企业（股票代码：603567）。

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司积极推动医药供给侧改革，形成人与自然和谐发展的现代化建设新格局，使发展成果更多、更公平地惠及社会，为人类健康做出更大的努力和贡献。目前公司拥有多个生产及种植基地、国际国内研发平台、多家高端研发合作机构、博士后流动工作站及高效能的科技研发团队。组建了遍布全国的销售办事处，营销网络覆盖全国市场。

---

公司秉承“务实、创新、领变、卓越”的发展理念，打造“健康产业链·中国珍宝岛”的大健康产业领军品牌。

未来五年黑龙江珍宝岛药业股份有限公司将在中药材经营、科技研发、制药工业、医药商业等核心领域，投资建设重点产业项目，打造国际化健康企业公司，跻身世界医药名企。

### **企业荣誉：**

“珍宝岛”中国驰名商标

国家科技创新企业

中国知名医药品牌

中国最具创新能力医药企业前十强

国家火炬计划重点高新技术企业

全国五一劳动奖状

国家级守合同重信用企业

## **(2) 企业发展规划**

珍宝岛药业 1996 年起源于黑龙江虎林，是一家以中药制药生产为主体的生产企业。总部设立在哈尔滨。当前正在完善以科技研发、制药工业、医药商业、中药材产业等为主体的大健康产业链。

**公司定位：**大型医药产业集团

**公司优势：**具备完整的大健康产业链和大健康产业集群优势

**投资计划：**未来 5 年，公司计划在交易市场、科技研发、制药工业、医药商业、中药材经营等领域投资。

### **1.1.5 法人代表**



方同华

## 1.2 建设规模

项目占地面积 743.474( 217.456、187.226、208.139、130.653 )亩，总建筑面积 54.6 万平方米。其中：

**交易大厅占地 217.456 亩、建筑面积 11.6 万平方米。**

( 地上建筑面积：100811 平方米、地下建筑面积：14918 平方米 )

**仓储物流占地 526.018 亩、建筑面积 43 万平方米。**

( 地上建筑面积：377066.4 平方米 地下 53317.3 平方米 )

地块	占地面积	总建筑面积	地上建筑	地下建筑
交易大厅	217.456	115729	100811	14918
仓储物流	187.226	148099.1	127431.2	20667.9
	208.139	179136.4	160006.6	19129.8
	130.653	103148.2	89628.6	13519.6
合计	743.474	546112.7	477877.4	68235.3

## 1.3 建设内容

### 1.3.1 建设思路

亳州中药材商品交易中心是经安徽省人民政府批准，由黑龙江珍宝岛药业股份有限公司（股票代码 603567）在中国最大的中药材交易集散地——中国药都·亳州投资建设的中药材类大宗商品现货交易平台，打造有北

---

京、哈尔滨、成都、兰州、贵阳等运营总部及全国布局的运营体系，整合构建我国中药材行业的千亿级航母。

交易中心通过人才引进和团队建设，创新设计具有世界前瞻、国家规模的“互联网+中药材+金融+质检+现代物流+产业配套”全新商业模式，搭建现代大型 B2B、B2C、O2O 大宗商品智慧交易平台，借力技术创新、产品创新、金融创新、服务创新、产业开发，站在全产业链生态圈核心和行业制高点，整合资源、建立标准、构筑产业，开启为中药材实体经济服务的庞大平台体系，培育政府对中药材产业、中药材行业的强大抓手；成为中药材传统贸易的颠覆者、产业升级的领跑者、国药创富的实践者、国药文化的传承者。

### 1.3.2 建设目标

亳州中药材商品交易中心依托“互联网+中药材+金融质检+仓储物流+产业配套”商业模式，构建“一个平台、二个基地、八个中心、一个基金、一个目标”，以及四大功能服务（电子化市场、珍宝岛金融、名药堂商城、药视界）综合服务模式，实现在全国布局运营。

### 1.3.3 建设内容

#### 1.3.3.1 业务平台一：“e 市场”——大型 B2B 智慧贸易平台

为全国各地中药材企业、中药材商户提供线上智慧贸易和线下展示贸易市场，利用强大的 B2B 网络平台，开展中药材产品“现货挂牌、订单交易、融资融货、招标采购、产权交易”业务。通过全国布局的连锁交易中心，发展综合类、专业类、经纪类会员，推动产品上市，促成交易交割，实现市场共享、资源共享、利益共享；引入保证金机制和仓单质押等金融服务，为药商、药企、合作社等提供融资通道。

#### 1.3.3.2 业务平台二：“珍宝岛”金融平台

为产业链客户提供全新的中药材产业服务方式。通过收储基金和金融

---

孵化，定向支持药农、药企、药商等融资需求。

交易中心依托创新建立的“中药收储投资基金”，联合银行、担保等金融机构，开展金融服务：

(1) 仓单质押融资：质押的“珍宝岛”产品仍可通过交易中心上线交易，促进产品销售变现，降低融资成本，形成闭环，降低风险。

(2) 基金开展股权投资 (PE)：服务实体经济。

(3) 基金开展风投 (VC)：服务与实体经济。

(4) 拓展订单融资、保理融资、中间仓融资等业务，开展普惠金融服务。

### 1.3.3.3 业务平台三：“名药堂”——B2C 电商平台

为中药材企业或大型品牌中药材商在线上开设 B2C“中药材网上商城”，全民可免费对“商城”上的适宜产品开设微信店铺。通过免费开店、市场延续、积分累计、消费获利的方式，让更多的人获益，鼓励“大众创业、万众创新”，实现“天天药交会”。同时，采用“大众点评”模式，开展中医馆评星和 e 名医预约，在全国城市实现地图导航到店体验，实现 O2O 精准营销；中医馆根据评定星级享有金融配套、集中采购、产品互换等特色服务。

亳州中药材商品交易中心创新建立中药材交易标准体系。对于所有上线交易的产品，中药材交易中心采用“机构检测+专家评定、理化指标+品牌指标”双向约束，建立通俗直观的打分制为评价尺度的产品交易标准体系。同时，建立交易服务的标准体系，进行公示发布和严格执行。基于物联网+互联网技术，建立覆盖中药材生产和流通全过程的精准化产品溯源体系，利用在线溯源、防伪保真、体验消费、保险索赔等方式，为上线产品提供溯源保障。

此外，中药材交易中心将积极推动中药园、中医药设备的产权交易(挂

---

牌转让、融资租赁等), 建立中药材产权信息发布、产权评估、交易组织、交易鉴证、产权登记、金融支持一站式服务体系, 为培育中药材产品上市和订单销售、订单金融提供平台支撑。

#### **1.3.3.4 业务平台四 “药视界”——价格行情、权威杂志**

为中药材行业及社会各界提供权威、公信、及时、准确的信息资讯服务, 结合大数据管理, 为行业发展提供决策参考。中药材交易中心通过与央视等合作, 权威发布中药材价格综合指数(大盘模型演算指数)和资讯信息。

为中药行业及药企药商提供一本集行业动态、市场风云、金融投资、政策天地、名人名企、国药文化等为一体的宣传推广平台。

#### **1.3.3.5 业务平台五：智慧贸易体验区**

亳州中药材商品交易中心线下实体智慧贸易体验区共 12 万 m<sup>2</sup>, 由 6 栋独立建筑群构成, 分为样品展示交易区、现货集中采购区、大宗名贵精品交易区、品种专营区、国际保健品展销中心、中药健康养生文化体验街区、电商体验区、电商学院、电商孵化区、电子交易大厅、信息中心、质检中心、结算中心、中国中医药文化博览馆、全国道地药材讯展馆、国药文化展销精品馆、国医馆、珍宝岛企业文化展示体验店、中药材协会办公区、综合办公区。

其中电子交易大厅、博览区、质检中心、综合办公区为公司自持外, 其余区域将进行对外招商, 涉及品类包括贵系类药材、大宗药材、特殊药材等。

交易中心内设置结算中心, 将以招商形式将各大银行引入交易大厅内, 形成结算超市, 为客户提供服务。

### **1.4 项目总投资**

---

项目总投资 218810 万元。

## 1.5 项目资金筹措

所需资金其中自筹资金 123237 万元，销售返投 95573 万元。

## 1.6 项目建设期限

前期准备 2016 年 6 月-2017 年 10 月 18 日

项目建设周期 2017 年 10 月 18 日开工，2018 年 9 月 9 日具备交付使用条件，10 月 30 日竣工验收结束。

投入运营 2018 年 9 月 9 日投入使用。

## 1.7 项目效益

(1) **推动中药材经营产业转型升级**：以电子商务为核心，以物流仓储联盟为基础，以质检平台、金融平台为保障，建立全新的中药材交易模式，打造中华药都中药材产业生态圈。

(2) **促进保健医养旅游产业融合发展**：建立从种植、生产到消费的全产业链的物流追溯体系，重点发展药食两用中药材，借助保健药材博物馆的展销，打造高端保健药材产业链。同时，集成开发保健、医养、旅游、文化等多产业优势，促进产业链延伸和大产业融合，提升产业发展质量和效益。

(3) **构建“中药+旅游”新型经济增长模式**：推进药材经营、中药文化、健康旅游“三位一体”的投资模式，形成亳州新型经济增长点。

(4) **扩大税收**：亳州中药材商品交易中心占地 743.474 亩，总投资 218810 万元，落成后预计年创造税收 11278 万元。

## 1.8 可行性研究的依据

---

可行性研究报告的主要依据是国家有关的法律法规和政策规定，具体包括：

( 1 )《中共中央国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》( 中发〔2016〕 1 号 )；

( 2 )《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

( 3 )《国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》( 国发〔2015〕 24 号 )；

( 4 )《国务院关于深化流通体制改革、加快流通产业发展的意见》( 国发〔2012〕 39 号 )；

( 5 )《国务院办公厅关于深化流通体制改革、加快流通产业发展重点工作部门分工方案的通知》( 国办函〔2013〕 69 号 )；

( 6 ) 农业部《全国种植业结构调整规划 ( 2016-2020 年 ) 》；

( 7 )《中药材资源保护和发展规划 ( 2015—2020 ) 》；

( 8 )《中医药发展“十三五”规划》；

( 9 )《中医药发展战略规划纲要 ( 2016—2030 年 ) 》；

( 10 )《关于加快推进中药材现代物流体系建设指导意见》；

( 11 )《中医药健康服务发展规划 ( 2015—2020 年 ) 》；

( 12 )《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》；

( 13 )《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》；

( 14 )《2006-2020 年国家信息化发展战略》；

( 15 )《安徽省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

---

( 16 ) 《关于推进“电商安徽”建设的指导意见》；

( 17 ) 《安徽省战略性新兴产业“十三五”发展规划》( 皖政办〔2016〕53 号 )；

( 18 ) 《安徽省人民政府大力发展电子商务加快培育经济新动力的实施意见》( 皖政办〔2015〕54 号 )；

( 19 ) 《安徽省人民政府关于同意设立亳州中药材商品交易中心的批复》( 皖政秘〔2014〕195 号 )；

( 20 ) 《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》( 第三版 )；

( 21 ) 《现代财务会计》；

( 22 ) 国家公布的相关设备及施工标准；

( 23 ) 项目前期调研获得的编制项目工程的基础资料和参考资料成果。

## 1.9 可行性研究范围

本可行性研究内容为：对珍宝岛建设的亳州中药材商品交易中心项目进行可行性研究。

报告着重对市场前景、项目建设内容和技术方案、土地利用、主要业态布局及所需配套的公用工程和辅助设施、原料及辅助材料供应及项目经济效益等方面进行研究分析，提出项目建设的技术选择方案及其选择的理由，做出市场预测分析和投资估算。对项目的经济效益进行财务分析，做出初步评价，提出可行性研究的结论性意见。主要包括以下内容：

( 1 ) 市场预测分析

( 2 ) 业态布局 and 规模

( 3 ) 土地利用

- 
- ( 4 ) 原料、辅助材料的供应
  - ( 5 ) 总图布置与建筑规划
  - ( 6 ) 配套公用工程及辅助设施
  - ( 7 ) 节能节水
  - ( 8 ) 环境保护及影响评价
  - ( 9 ) 项目组织和劳动管理
  - ( 10 ) 项目实施规划
  - ( 11 ) 投资估算及资金筹措
  - ( 12 ) 经济效益的初步评价
  - ( 13 ) 项目实施保障措施

## 1.10 结论

综上所述，认为项目可行，通过建设亳州中药材商品交易中心项目，依《中药材保护和发展规划（2015—2020年）》、《中医药发展“十三五”规划》、《中医药发展战略规划纲要（2016—2030年）》、中医药“一带一路”发展规划（2016-2020年）等国家政策为指导思想，贯彻落实亳州市人民政府印发的《亳州市现代中药产业集聚发展实施方案》大力引导中药材产业结构调整、提升产业层次、加快转型升级、集聚产业发展。

同时为珍宝岛布局中药全产业链提供有力支撑，形成以科技研发、制药工业、医药商业、中药材产业等为主体的珍宝岛大健康产业集群。

## 第二章 项目背景及建设的必要性



---

## 2.1 项目背景

### 2.1.1 项目提出的主要依据

#### (1) 国家连续出台多项政策，支持中医药行业发展

近年来，国家各部委连续出台多项政策，包括《中药材保护和发展规划（2015—2020年）》、《中医药发展“十三五”规划》、《中医药发展战略规划纲要（2016—2030年）》、《“健康中国2030”规划纲要》及《中医药法》等，中医药发展已上升为国家战略，且明确提出支持建立中药材现代仓储物流体系、第三方检测平台、中药材趁鲜加工基地、供应链金融体系、常用大宗中药材的全过程追溯系统，将一批特色突出、能够发挥引领辐射作用的中医药服务贸易骨干企业列为重点项目。

#### (2) 安徽省规划明确指出促进中药产业健康发展

安徽省中药产业发展“十三五”规划明确指出在，依托安徽中药产业良好基础，大力发展中药产业，推动全省经济转型升级，培育新经济增长动能，到2020年，保证常用中药材生产稳步发展，规范化、规模化布局形成，中药及其相关产业总体规模进一步扩大、结构进一步优化，现代流通体系初步建成，服务能力进一步提升，中药产业科技水平大幅攀升，品质质量持续提高；中药产业竞争力显著增强，全产业链总产值达到3000亿元。其中重点任务三项，一加快发展中药农业；二壮大升级中药工业；三创新拓展中药商业，依托药都亳州中药材市场，建设国家级中药材物流中心和储备库，建设中药专业物流园，培育一批专业化现代中药产品物流企业，鼓励发展中药第三方物流，积极创造条件，建立中药材期货市场，建立健全中药材主要品种生产流通全过程质量管理和质量追溯体系。完善信息服务平台建设，提高中药物流的信息化、现代化和专业化水平。建设中药材标准化、规模化仓库，逐步改变中药材分散储存、民宅储存的落后状况。根据中药材的流量流向、现有仓储设施规模以及交通设施状况，按照既要保证供应又要减少迂回运输的原则，重点围绕大宗中药材主产区与中

---

药材专业市场，合理布局标准化、社会化的中药材仓储基地，初步形成采收、产地加工、包装、仓储和运输一体化的中药材现代物流体系，满足中药材专业市场与电子商务交易的物流需求，适应中医药事业发展的要求和人民群众日益增长的健康需求。

涉及到重点项目有国家级(亳州)中药材物流中心项目、国家(亳州)中药储备库，中药材(亳州)期货市场。

## 2.1.2 项目提出的理由

### (1) 安徽省药用资源丰富，种植历史悠久

安徽地处中国华东地区，全省分为淮北平原，江淮丘陵、皖南山区三大自然区域，这样的地理分布和气候为不同的中药品种提供了适应的自然条件，具普查统计安徽有中药材品种 3500 多种，最有名气的当属九大仙草之首霍山石斛，又名不死草还魂草，历来一直都是皇家贡品，具有极高的药用价值，现代人称其为“救命仙草”“健康软黄金”可见其珍贵性！皖南山区有道地品种宣木瓜，宁前胡，黄山贡菊，半夏，香附，太子参，侧柏等。而仅在安徽大别山区药材品种就有 2000 多种，根及根茎类药材主要有桔梗，半夏，天麻，安徽贝母，苍术，草乌，土茯苓，乌药，丹参，南沙参，玉竹，黄精，百合，石菖蒲，香附何首乌，天南星等等，其中有岳西的茯苓，天麻，都已成为中药材市场的最主要流通品种。说到这不得不提四大药都之首亳州，前国家主席江泽民同志为亳州题词华佗故里药材之乡，著名的四大亳药，亳芍，亳菊，亳桑皮，亳瓜蒌，都是中药界举足轻重的地位。

### (2) 中医药产业基础良好，资源待有效整合

亳州自古就作为中药材贸易集散地，种植、经营药材之风经久不衰，已有 2100 多年的历史。道地中药材有 20 多个品种，亳州芍药年产量占全国产量的 75%左右，目前全市中药材种植面积已发展到 100 多万亩，种植 400 多个品种，新开发 208 个品种，每年亳州中药材专业市场交易额已达

---

到 200 亿元规模，经营中药材的人数更是上万之多，带动了亳州四周的药农、药商。随着国家对 GMP 的实施，亳州的饮片厂也积极相应国际政策，现在已有 100 多家饮片厂通过了 GMP 认证。但是亳州中药市场也存在很大的问题，散户经营，私自加工，仓库混乱，这些对监管也很不利，就造成很大的质量问题，亳州虽说的四大药都之首，但是在外名声并不好，假药泛滥，还有说全国的假药都是从亳州市场流出的，有专业的制假团队，这些说法肯定有夸大，但也不是空穴来风，所以亳州的中医药事业目前也在发展的瓶颈期，中药需要有标准的质量体系，正确的监管方法，和专业的从业人员，同时也需要一些大的企业来引领行业带动行业，推动中医药事业的可持续发展。

### **(3) 产业融合度低，“中医药+”作用突出**

中药产业包括中药材种植、生产、销售、研发等环节，产业链长，业态多，同时涉及健康、养老、旅游等产业。中医药+健康、养老、旅游，促进经济增长的作用亟待发挥，同时中医药产业精准扶贫，可有效促进贫困地区致富脱贫。“中医药+”代表着一种新的产业模式，实现中医药与相关产业（健康、养老、旅游）的跨界融合，以优化生产要素，重构商业模式来完成的产业转型和升级，进而提高生产率，促进经济增长。因此，促进中医药与养老、旅游、文化深度融合发展，充分发挥“中医药+”作用。

### **(4) 珍宝岛全产业链布局，发展模式成熟可推广**

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司是上交所主板上市大型医药企业，具备完整的大健康产业，形成以科技研发、制药工业、医药商业、中药材产业等为主体的大健康产业集群。未来 5 年将在科技研发、制药工业、医药商业、中药材经营等核心领域。现已探索出“互联网+中药材”、“线上+线下”的新型中药材交易模式，为中药材产业的健康发展、经济的腾飞、农民的增收增添了新助力。

## **2.1.3 典型案例分析**

## ( 1 ) 安国数字中药都

### 1 ) 安国数字中药都简介

安国数字中药都位于安国市西环北侧，距京石高速 26 公里，大广高速 38 公里，保定市区 50 公里，交通十分便利。规划建设内容包括综合中心交易大厅、专业药材市场、大客户独立店、中央仓储区、金融保险商务酒店、中药饮片加工和万吨数字提取园区、特色药材交易市场和药农交易市场，大健康产业展示市场，会展中心、商业综合体、国家战略药材储备库和仓储物流区等。



图表1 安国数字中药都

安国数字中药都整体规划用地 2000 亩，远景规划 3000 亩。项目分二期建设完成。一期工程占地 516 亩，建设内容包括综合中心交易大厅、专业药材市场、大客户独立店、中央仓储区、金融保险通讯服务中心等。一期工程已于 2014 年 5 月奠基，将于 2016 年 6 月投入使用。

二期工程规划占地约 1000 亩，建设内容包括饮片加工区( 15 万 m<sup>2</sup> )、特色药材交易市场、药农交易市场 ( 10 万 m<sup>2</sup> )，大健康产业市场，会展中心、商业综合体、战略药材储备库和仓储物流区等。安国数字中药都通过建立标准体系，中药溯源体系，高新电子商务体系，将建成全国首个统一标准、统一检验、统一交易、统一仓储、统一票据的“五统一”专业药材市

---

场，建设成为世界级的中药贸易中心。

## 2) 安国数字中药都启示

数字化的交易中心将惠及安国数以万计的药农、药材经销商，吸引全国乃至国际中药材经销商入驻，提升安国在全国和国际中药材市场的影响力，商务酒店、物业公司等将吸纳当地千余个劳动力就业。

### (2) 广西玉林国际中药港

#### 1) 广西玉林国际中药港简介

该市场是 2008 年 5 月 1 日竣工，规划用地 175 亩，投资成本 6.5 亿元，整个市场长约 410 米，宽约 212 米，总建筑面积 25.5 万平米，其中，地上建筑面积 18 万平方米，地下停车场建筑面积 3 万平方米，有 860 个地下汽车停车位，走廊及构造物 4.5 万平米。整个市场由 27 栋大型商铺楼组成，既相互独立，又有立体回形走廊相互贯通连接，总共有店铺 2687 间，绿化面积达 1.05 万平方米。是目前全国最大的封闭式中药材交易市场，2015 年药材交易额达到 70 多亿元。



图表2 广西玉林国际中药港



## 2) 广西玉林国际中药港启示

广西玉林国际中药港将惠及西南数以万计的药农、药材经销商，吸引全国乃至国际中药材经销商入驻，提升玉林在全国和国际中药材市场的影响力，商务酒店、物业公司等将吸纳当地千余个劳动力就业。

### (3) 成都荷花池中药材专业市场

荷花池中药材专业市场是西部地区最大的中药材市场，也是全球最大的虫草集散中心。该市场占地 142 亩，建筑面积达 20 万平方米，经营品种约 4500 种，常见药材近 2000 种，是目前全国体量最大、硬件设施最优秀的中药材专业市场。荷花池市场计划容纳 4000 家商户，目前入住 2000 多家，市场一楼入住率达 85%，市场日销售额 500 多万元。



图表3 成都荷花池中药材专业市场

## 2.2 项目建设的必要性

### (1) 创造税收和增加就业

本项目涉及中药材交易、物流、质检、金融、健康、旅游、电商、博

---

览等业态。其中，亳州中药材商品交易中心计划占地 743.474 亩，总投资 218810 万元。项目落成预计直接创造税收 11278 万元。直接提供 2 万个就业岗位，间接带动药材种植和经营 5 万余户，实现农民创收和增收，此外，本项目具有业态广、平台大等优势，新技术、新业态、新商业模式相融合，将为亳州市提供大量的创业就业机会。

## **(2) 以供给侧改革为契机打造药都新名片**

本项目将深入推进服务产业供给侧结构性改革，促进中药、旅游、养老、健康、文化等产业融合发展，完善中药材种植、流通等环节追溯体系，全方位塑造药都新名片，在新的增长领域增加有效供给，强化营销，引入外部需求，拉动全省增长。

## **(3) 促进中药产业换代升级**

实现农民种植结构的调整，带动地方绿色经济发展和农民脱贫致富，为推动精准扶贫做出贡献。经营方面，将会形成电子商务为核心，物流仓储联盟为基础，质检平台和金融平台为保障的中药材交易模式，促进安徽省中药材产业生态圈的打造。产业链方面，推动建立亳州市从种植、生产到消费的全产业链的物流追溯体系，打造高端保健药材产业链。促进探索和构建“中药+旅游”新型经济增长模式，推进药材经营、中药文化、健康旅游“三位一体”的投资模式，形成亳州市新型经济增长点。

## **(4) 引领全国中药市场体系建设**

项目高度重视中药产业新业态的发展，创建“互联网+”中药健康产业、中医药健康养老、中医药健康旅游、道地中药材种植精准扶贫、中药进出口服务贸易的新模式，以打造地方中药特色品牌、资源品牌、优势品牌为切入点，加快建立健全管理体制，完善亳州市中药产业体系，构建产业集群链式发展模式，通过构建“线上+线下”交易模式将亳州中药材商品交易中心打造成为样板，实现产业全链化、平台集约化、市场体系化、应用智能化、运营简单化、渠道国际化、网络全覆盖和节能环保的中药市场新发展

---

模式，引领全国中药市场体系建设。



---

## 第三章 项目市场分析与战略定位

### 3.1 市场发展现状

#### 3.1.1 市场现状

##### (1) 专业中药材大宗交易平台匮乏

据不完全统计,全国约有 50 家左右大宗商品交易中心涉及中药材的交易,主要分布在浙江、云南、山东等 19 个省份,包括黑龙江省东北亚北方商品交易中心有限公司(人参、灵芝);吉林省人参电子交易平台有限责任公司(人参)、东北大宗商品交易中心股份有限公司(人参、野山参、灵芝等)、国富人参交易中心有限公司(人参);辽宁省大连大宗商品交易中心有限公司(铁皮石斛)、大连市有中国供销集团大连再生资源交易所有限公司(野山参、枸杞子、细辛、辽细辛、金银花、白芍)。上述平台交易相对分散,且标准不统一。创新构建专业化、标准化中药材交易中心,可引导交易市场规范发展,对中药材产业起到良好的促进作用,整合中药材交易资源形成合力。

##### (2) 中药材仓储物流体系不完善

我国每年中药材的物流总量约 1700 万吨,其中,大宗中药材与贵细、毒麻限剧中药材占 80%以上。针对中药材仓储设施分散落后,现代养护技术匮乏,中药材物流的集约化、标准化、现代化水平较低,服务功能不完善等诸多问题,国家层面系列文件均提出要推动中药材流通方式与物流技术变革,逐步完善中药材现代物流体系,保障中药材流通过程中的质量安全。预计到 2020 年,初步形成采收、产地加工、包装、仓储和运输一体化的中药材现代物流体系,基本满足中药材专业市场与电子商务交易的物流需求。

#### 3.1.2 市场存在的主要问题

---

近年来中药及中药原料品质不断下降，野生中草药资源日益匮乏，种植污染、炮制造假等问题频频出现，严重制约了中医药产业的健康发展。与此同时，日韩等国却通过严格的工艺控制流程生产出优质的产品，提高国际中药市场占有率，令人警醒的是，我国进口中药大部分是高端中成药和高质中药材，国内高端中药市场主要被安全有效、质量稳定、品牌信用高的“洋中药”占据，在“内忧外患”的困境中，正本清源刻不容缓，从国家战略的高度保护、扶持、推进中药产业的发展已迫在眉睫。

### **(1) 种植(养殖)环节缺乏统一规划与管理**

目前国内常用大宗药材已经实现了人工规模化种植，但是在基层，中药材种植养殖最大的特点仍是以农民为主，特点仍是小、散乱，集中度非常低，缺乏统一管理和技术指导，导致中药材质量参差不齐，市场秩序比较混乱，与中药工业快速发展不相适应，也大幅落后于我国农业的整体发展水平。高度分散的生产格局使得种植户难以抵御大规模的自然灾害和剧烈的市场波动，种植规模普遍偏小也导致种植户缺乏市场博弈能力，在整个中药材产业链中处于完全弱势地位，未来中药材种植的发展态势正在由小规模向专业经济合作组织化转变。

### **(2) 药典规定可初加工品种有限，市场散乱现象明显**

中药材产地初加工是个沉重的话题，但中药材产地初加工，特别是中药材的产地净化、趁鲜切片等过程，减少了中药材有效成分流失，大幅降低了中药材加工成本，降低了中药材物流成本，提高和保证了中药材质量，已成为中药材规模化、工业化生产的首选。《药典》规定目前有 64 个中药材品种可以产地趁鲜切制及初加工，此外明确了中药材产地初加工的产地属性，而安徽省食品药品监督管理局行文，按国家现行药品 GMP 和相关法规，共列出 73 个中药材品种趁鲜切制和初加工，中药材初加工产品在亳州中药

---

材专业市场内设置专区销售，因此产地属性限制，地方中药材初加工品种存差异。而目前初加工后直接冒充饮片进行销售现象存在，初加工市场散、乱现象突出。

### **(3) 流通环节缺乏追溯体系建设**

按照《药品管理法》，农村集贸市场可以销售中药材。中药材市场未实行许可管理，允许城乡集贸市场、社会群体组织、单位及个人自由销购中药材，一定程度上等同于农副产品集散地，从事中药材经营的药农药商文化水平、专业知识、诚信观念和法律意识不强，难以管理和规范，掺伪造假现象时有发生，中药材质量难以有效控制。另外，中药材既是药品又是农副产品的双重属性，使其在流通过程中索证索票难、检查验收难、追溯责任难，出现质量问题时，卖方不认账，买方无证据，使用单位对所购进中药材的种植、采收、加工、生产、流通及贮存等信息知之甚少，因而无法追溯到源头。流通环节市场参与者和流通层级较多，利润空间参差不齐，波动较大。

### **(4) 中药饮片造假现象突出**

中药饮片行业造假问题突出，加工过程的增重、染色等问题时有发生，一些违规药物的使用成为行为潜规则，中药饮片加工业存在以次充好、以假乱真等问题，炮制失当、炮制标准执行不严、炮制技术后继无人等问题，究其原因，第一是国家监管力度欠缺，导致各个药材批发市场违规经营饮片而非药材，披着合法外衣非法供应中药饮片给医院、药房；第二是流通环节管理不规范、市场混乱、无序竞争、变相生产经营中药饮片的现象，根本无质量保证可言；第三目前我国的中药饮片生产企业参差不齐，大部分企业生产规模很小，生产条件落后，管理水平不高，根本不检测原药材及

---

中药饮片质量,更不要说少数地方还隐藏着一些专门制售假劣中药饮片的地下加工点。随着 GMP 认证的强制化、饮片包装管理的逐步推行、国家炮制标准的逐步完善等,加上行业整体的发展不断规范,逐步改善的市场环境、国家产业政策的支持,为中药饮片业创造了良好的发展环境,中药饮片行业并购整合是大趋势。

## 3.2 项目战略定位

### 3.2.1 项目战略定位

#### (1) 发展战略

**愿景**:将珍宝岛打造成为中药材产业 4.0 体系创新发展模式的领航者,将亳州中药材商品交易中心打造成为医药和健康旅游融合的产业开发精造样板。

**目标**:亳州中药材商品交易中心集成打造“以交易平台为基础”,“以标准、质检、溯源、仓储、物流、金融、衍生开发为引导”,“以全产业链为依托”,“以大数据云服务为展望”,“以北京为总部”,“以亳州为样板”,集电子交易、线下市场、多元服务、健康产业、科技研发、文化传播、人才培养、数据应用、资本运营、产业投资于一体的公开、公信和公正的中药类专业交易平台和实体经济带动引擎,整合构建我国中药材行业的千亿级航母。

#### (2) 建设原则

坚持“**快节奏、高速度、超常规**”的发展思路,坚持规划引领、基础先行、产业支撑、功能配套的发展路径,将中药交易市场和配套体系作为引导,大力推进产业换代转型和提质增效,建立亳州中药材商品交易中心为核心布局的交易市场体系。

1) 统筹谋划,协调发展。统筹兼顾长远利益和当前利益、经济利益和社会利益,促进各区、各部门、各项目质检协调发展,确保信息网络互通、资源共享。

---

2) 市场导向，运营开放。以政府主导为前提，引入市场化运作机制，在建设各个环节充分调动全社会资金、智慧资源的参与，形成全社会广泛参与的建设氛围。

3) 先进性与实用性协同发展。通过学习借鉴、充分吸收国内外专业市场建设的成功经验，采用先进的规划理念和涉及思路、成熟的数字化技术和实施方法，符合当前潮流与未来发展趋势，建成具有较强生命力和自我完善能力的项目。

4) 规范化与特色化共显。本项目建设符合业界主流标准与规范，同时将充分凸显安徽省及周边省市的优势资源，将中药资源、旅游资源等充分结合，形成特色明显的中药材产业综合体。

### **(3) 经营思路**

亳州中药材商品交易中心依托“互联网+中药材+金融质检+仓储物流+产业配套”商业模式，构建“一个平台、二个基地、八个中心、一个基金、一个目标”，以及四大功能服务（电子化市场、珍宝岛金融、名药堂商城、药视界）综合服务模式，实现在全国布局运营。

## **3.2.2 项目功能布局**

### **3.2.2.1 业态功能分区**

“12811”运营模型提供线上线下立体化交易市场体系，同时整合质检、金融、仓储、物流、医养、旅游乃至上下游全产业链，形成完整的产业生态圈。中药产业综合体业态功能分区包含：

#### **(一) 中医药国际合作基地**

打造以中药材贸易及中医药健康旅游为主题的中医药国际教育、科研、医疗、文化、服务贸易、旅游国际合作基地，发挥平台在在中药材现货市场的示范引领作用，形成内外辐射效应。

---

## 1.中药材国际贸易中心

最大的规模、最齐全的品种、最好的服务的中药材国际集采、集供贸易基地；

## 2.中药材线下博览中心

标准的、规范的、最大、最全、中药材（原药材、饮片、中成药等）展览中心；

承接中药材（原药材、饮片、中成药等）产品发布；

## 3.中药产业培训中心

电商学院、中医传承，中药颗粒、配方、提纯技术交流，中药材炮制、鉴别、种植、养护、等培训交流中心；

## 4.中药材仓储物流中心

集初加工、包装、仓储、质量检验、追溯管理、电子商务、现代物流配送于一体的中药材仓储物流中心

### （二）中医药健康旅游基地

开发具有地域特色的中医药健康旅游产品和线路，打造以中医药文化传播和体验为主题，融中医疗养、康复、养生、文化传播、商务会展、中药材科考与旅游于一体的中医药健康旅游综合体。

### （三）中药文化教育基地

#### 1.建设国家级药用动植物标本馆

结合产地种植基地与中医药学院、研究机构联合建设 1000-1500 个药用动植物标本馆；

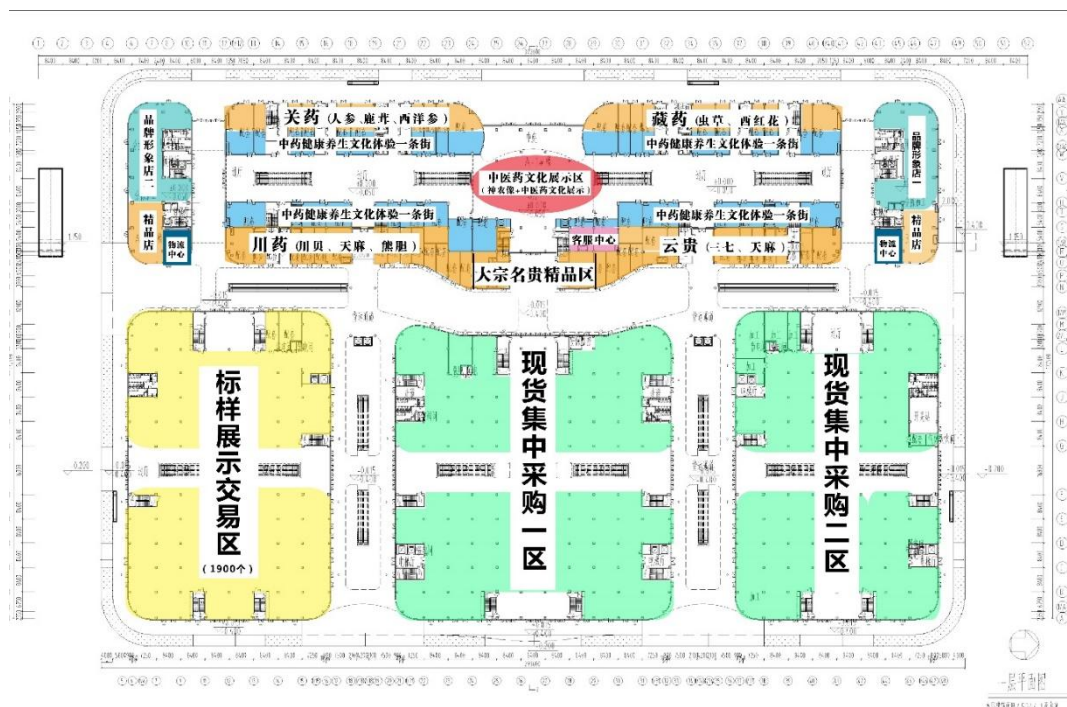
#### 2.建设中医药文化博览馆

利用场景化手段通过各种技术演绎从神农尝百草到近代的中医药事业变迁的过程；进而演绎珍宝岛中医药文化底蕴及中国当今中医药文化发展近况；

通过建设中医药文化博览馆、药用动植物标本馆将本项目打造成为中医药国际教育、文化交流及基地。

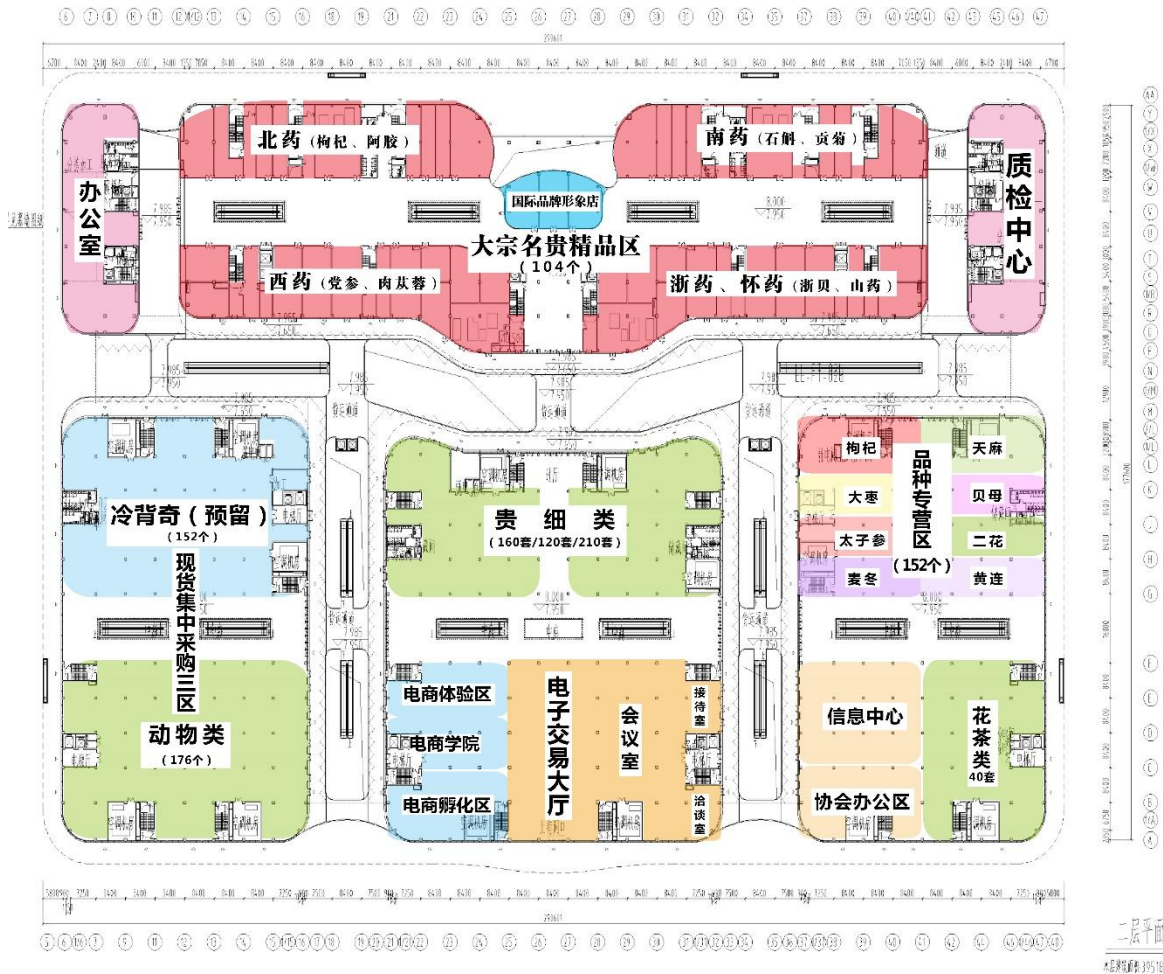
### 3.2.2.2 业态布局

亳州中药材商品交易中心中药材线下产业综合体共 54.6 万平方米，分为仓储物流区、样品展示交易区、现货集中采购区、大宗名贵精品交易区、品种专营区、国际保健品展销中心、中药健康养生文化体验街区、电商体验区、电商学院、电商孵化区、电子交易大厅、信息中心、质检中心、结算中心、中国中医药文化博览馆、全国道地药材讯展馆、国药文化展销精品馆、国医馆、珍宝岛企业文化展示体验店、中药材协会办公区、综合办公区。具体业态布局包括：

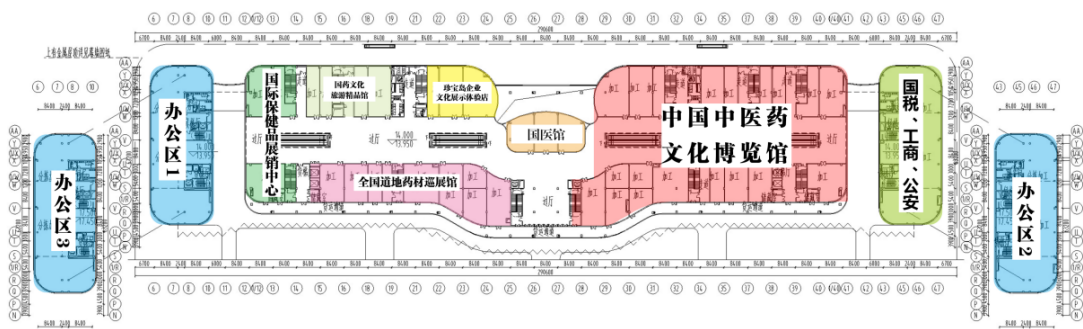


图表4 亳州中药材商品交易中心一层布局图





图表5 亳州中药材商品交易中心二层布局图



方案5.0

三层分区说明：

- 1.中国中医药文化博物馆(总面积3500m<sup>2</sup>)
- 2.珍宝岛国医馆(总面积320m<sup>2</sup>)
- 3.珍宝岛企业文化展示体验馆(总面积400m<sup>2</sup>)
- 4.国药文化旅游精品馆(总面积1000m<sup>2</sup>)
- 5.国际保健品展销中心(保健品)(总面积600m<sup>2</sup>)
- 6.全国道地药材巡展馆(总面积1500m<sup>2</sup>)
- 7.办公区1(1200m<sup>2</sup>)
- 8.国税、工商、公安等面积约1200m<sup>2</sup>。

四层分区说明：

- 1.办公区2(1200m<sup>2</sup>)
- 2.办公区3(1200m<sup>2</sup>)

三层及四层平面图  
 比例尺: 1:200  
 日期: 2012.12.12

图表6 亳州中药材商品交易中心三、四层布局图



### 3.2.3 商业模式与盈利模式

#### (1) 传统交易模式的弊端

传统中药材交易包括现场交易、招标交易和传统网站信息发布促成交易三种模式。三种模式的弊端见下表：

	市场、产地现场交易	招标交易	传统电商网站交易
解释	买家到药材市场或产地寻找卖家，双方当面达成交易意向	通过电话、网络等方式上发布招标信息，邀请中药材供应商前来投标，最终选择中标方合作	查看网站供求信息，电话沟通之后线下进行交易
买方弊端	1. 信息获得渠道窄、速度慢，难以快速找到质量合适价格合理的货源，采购效率低； 2. 精力有限，难以找到一手货源，中间流通环节多，采购成本高。	1. 信息传播的范围窄，能够参与招标的客户较少，难以获得更多优质的客户； 2. 从招标信息发布，到招标准备，到正式招标，完成招标、签订合同，收获、付款，时间长、效率低。	1. 网站信息庞杂，筛选困难，降低采购效率； 2. 信息存在虚假、过期情况，存在风险； 3. 因货物信息描述不够完善，难以真实评价货物质量，难以进行有效对比，扩大采购风险，增加采购成本。
卖方弊端	1. 信息展示渠道少、展示面窄，能够接触到的买方少，达成的交易少； 2. 药材质量不合格退货、货款没有保证，交易效率低下，成本增高。	1. 准备投标资料、参与投标过程，增加了成本； 2. 可能存在的恶性竞争，导致利润低和风险； 3. 从准备投标，到参与投标，签订合同，发货、收款，时间长，效率低。	1. 信息存在虚假、过期情况，存在风险； 2. 单纯的信息展示，很难有效获得高质量的询盘； 3. 平台缺乏担保机制，退货、账期问题带来交易风险。

图表7 中药材交易模式弊端分析

传统交易的主要瓶颈在于：模式简单单一、供应链过长、缺乏统一的产品规格标准、账期长、资金成本高、网上交易参与度较低，因此无法真正提升交易的诚信水平、契约精神，也无法避免交易摩擦和纠纷，价格战成为经常性对策。

#### (2) 中药材大宗交易创新商业模式

“互联网+”是一个更加透明、更加高效的新的经济形态，它整合了原有经济领域的闲置资源，填补了市场的需求缺口，优化了原有的经济秩序，真正扩大了原有的市场份额。互联网在我国经济社会中的地位日益凸显，而我国互联网正处于大发展、大融合、大变革的历史阶段，不仅是战略性新兴产业的关键领域，是大众创业、万众创新的网络基础和支撑，还是优化经济结构、转变增长方式、推动社会发展、促进改革创新的重要力量。

**商业模式：**中药材商品交易中心+分户式物流+产业链融合

**产业布局：**电子交易—仓储物流—质量检测—金融服务—信息服务—



图表8 亳州中药材商品交易中心商业模式图

亳州中药材商品交易中心推广将基于互联网+的免费推广模式：

- 1.“免费贸易模式”：(1)买卖双方保证金交易，十倍杠杆，轻松做生意；(2)去中间环节、谈判成本；减少流通环节；
- 2.“免费经营模式”：在“交易盘”免费上市；在“名药堂”免费开店铺（无需物理铺面，全天候营业，无需铺货，无需大量人工）；
- 3.“免费消费模式”：消费者购买“珍宝岛”产品，可获得不同程度返现金（券）；
- 4.“免费体验模式”：参与平台推出的O2O体验店，可免费体验“养生类”产品；
- 5.“免费创业模式”：“万众创业”可免费对“珍宝岛”和“名药堂”选择产品开“店中店”、“微店”；
- 6.“免费品推模式”：当平台进行推广时，所有上线的企业同时被推广；

7.“免费培训模式”：平台将为交易商、投资者、产业链客户提供免费培训；

8.“免费医养旅游”：平台根据客户（会员）的积分、交易额等参数，提供全国连锁的医养旅游，免费体验和优惠体验活动；

9.“免费融资模式”：参与“收储投资基金”，获得 1:2 资金配比，相当于免费；



图表9 商业模式推广的业务体系图

## (2) 盈利模式

大宗交易平台的盈利模式通常有会员费、广告费、竞价排名、增值服务、线下服务、商务合作、询盘付费、佣金等，结合中药材大宗交易平台的特点，亳州中药材商品交易中心的盈利模式为：

会员费：平台用户达到一定量级之后，进行会员成长体系的建设，高级会员收取一定资格费用，提供更多服务。

---

**增值服务：**平台提供“诚信采购商”认证服务，为小型买家做信誉背书，提高交易过程卖家对小型买家的信任度，更好的完成交易。同时，提供“实力供应商”等认证服务，为供应商带来更多销售机会。

**交易服务：**卖家在平台完成交易、电商销售后，平台收取一定比例的交易佣金。

**卖家上市费：**买家发布求购信息，卖家在线一键报价，在平台交易规模达到一定量级、平台品牌得到一定认可后，可收取一定报价费用，既为平台利润，同时又能保证卖家报价的精准性。

**促销展示费：**对在线促销的用户收取一定展示费用，给与优先排名。

**金融服务：**质押、保理等金融服务利润或者服务费。

**附加利润：**如自营、统一包装设计、仓储服务、物流服务、资金沉淀等。

**产业融合开发：**特色医疗服务、康养旅游、配套商业经营、上游基地建设、国际贸易、技术研发转让等产业链延伸开发获得盈利。

**政府配套：**通过立项建设，获得各级政府的配套支持，变向盈利。

**重资产增值：**项目建设的重资产增值获得盈利。

**平台品牌溢价：**平台进入资本市场，通过估值增值，获得盈利。

**招商租赁费用：**平台两处项目地的招商租赁过程，产生收益。

### **3.3 项目的 SWOT 分析**

#### **3.3.1 优势分析**

##### **(1) 产地条件优越，加工经验丰富**

目前亳州市中药材种植面积已突破 100 万亩，其中规范化、标准化种

---

植面积 22 万亩。以亳州市谯城区为中心的周边 10 多个乡镇几乎全部种植中药材，药农具有传统的、丰富的中药材种植、初加工经验，这也是亳州中药材产业发展的基础。亳州地区药农具有代代相传的地道药材趁鲜加工技术，对中药材品质保障起到了关键性的作用，对扩大中药材种植区域起到了技术推广和示范引领作用。

## **(2) 大型集散中心，交易市场繁荣**

亳州中药材交易市场是目前全球规模最大的中药材专业市场，也是全球最大的中药材集散中心和价格形成中心。目前，亳州中药材交易市场中药材日上市量超 6000 吨，上市品种超 2600 种，客流量超 3 万人/天。居全国龙头地位的亳州中药材专业市场是亳州药业经济中三大板块之一，对亳州药业经济具有无可替代的引领和支撑作用。

## **(3) 线上线下联动，升级交易模式**

根据亳州经济社会发展水平和信息化基础，顺应中药产业现代化发展需要，项目采用“互联网+中药材、线上+线下”理念，构建“交易+仓储+质检+信息+金融”模式，以电子商务为核心，以物流仓储联盟为基础，以质检平台、金融平台为保障，建立全新的中药材交易模式，打造中华药都中药材产业生态圈。

## **(4) 主体实力雄厚，发展模式成熟**

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司是上交所主板上市大型医药企业，具备完整的大健康产业和大健康产业优势，形成以科技研发、制药工业、医药商业、中药材产业等为主体的大健康产业集群。未来 5 年将在科技研发、制药工业、医药商业、中药材经营等核心领域。雄厚的资金实力、成熟的模式样板、良好的上市品牌为项目投资运营提供了坚实的保障。

### **3.3.2 劣势分析**

#### **(1) 市场监管缺失，原料品质下降**

---

目前，中药材种植市场出现“有效生产和监管模式”缺失的问题，导致部分药农片面追求利益，导致药材市场出现以次充好，以假乱真的现象。近年来中药及中药原料品质不断下降，野生中草药资源日益匮乏，种植污染、炮制造假等问题频频出现，严重制约了中医药产业的健康发展。

### **(2) 市场培育滞后，营销方式落后**

中药市场未形成联合发展的中药企业，药材市场的信息管理体系极不完善，市场培育不到位，在宏观引导不足的情况下，市场信息的滞后使得药农在中药材的种植、加工和销售等过程依然采取传统的营销模式，多处于被动状态，不会根据市场和社会需要制定相应的营销策略。

### **(3) 中药材规格等级标准不统一**

长期以来，中药材市场没有一个统一、规范的规格等级标准，没有一个权威的鉴定机构。优质的药材供应商常不能获得优价，采购商也不容易找到真正优质的药材，使得质次甚至劣质的药材在市场上大行其道。

## **3.3.3 机遇分析**

### **(1) 国家政策支持，市场前景广阔**

近年来，国家各部委连续出台多项政策，包括《中药材保护和发展规划（2015—2020年）》、《中医药发展“十三五”规划》、《中医药发展战略规划纲要（2016—2030年）》、《健康中国2030规划纲要》及《中医药法》等，中医药发展已上升为国家战略，且明确提出支持建立中药材现代仓储物流体系、第三方检测平台、中药材趁鲜加工基地、供应链金融体系、常用大宗中药材的全过程追溯系统，将一批特色突出、能够发挥引领辐射作用的中医药服务贸易骨干企业列为重点项目。

### **(2) 与安徽省产业发展需求相符**

《安徽省中药产业发展“十三五”规划》提出要“加强与中药产业相关的

---

信息基础设施建设，积极推进“互联网+”行动计划，提升中药产业的信息化、智能化水平，推动中药大数据的应用工作。”亳州中药材商品交易中心“互联网+中药材+金融+质检+现代物流+产业配套”全新商业模式，与安徽省产业发展需求相符，将开启中药材实体经济服务的庞大平台体系。

### **(3) 产业发展迅猛，增长速度明显**

自从十三五规划以来，随着国家政策的支持，中医药行业得到了巨大的发展。2016年中国医药工业总产值约3万亿元，占全国GDP比重约4.3%，增速超10%，增长速度明显高于GDP同比增长速度，且呈现逐年增长趋势。预计2020年整个大健康产业或将达到10万亿，整个行业发展的黄金时期已经到来。

#### **3.3.4 威胁分析**

##### **(1) 中药材市场秩序规范难**

目前，全国现有17个中药材专业市场普遍面临市场秩序规范难。主要表现在中药材市场主体繁杂、经营方式不一、经营群体散漫、市场管理难度大、缺乏统一权威的中药材市场管理规范。创新的交易体系尚未建立，传统的交易依然占据主导。引导交易格局的创新，需要示范带动，因此推广线上线下结合交易，推动产业融合发展，任重而道远。

##### **(2) 中药材质量控制把关难**

中药材专业市场的中药材经营未实行许可管理，允许城乡集贸市场、社会群体组织、单位及个人自由购销中药材，中药材即可在市场内经营，也可在市场外销售。对未进入中药材专业市场的中药材质量缺乏必要的控制把关措施，控制假劣中药材流入药品生产经营使用单位难度较大。中药材质量标准不完善，尤其对目前尚无质量标准的中药材品种质量管控更是缺乏法定依据。

##### **(3) 流通追溯困难，市场监管薄弱**

中药材既是药品又是农副产品双重属性，需要定期进行翻包、晾晒、杀虫等养护措施，没有固定的包装标识，且未实行许可管理，中药材购销过程中索证索票、检查验收制度执行不严格，一旦发生质量问题，往往造成卖方不认账、买方无证据而难以追溯。同时，中药材经营者流动性大，亦农亦商，遍及城乡，多无固定场所。一些药农药商守法意识、诚信观念不强，易受经济利益驱使，加之中药材追溯难，违法成本低，中药材市场监管力量薄弱，对一些中药材经营违法行为责任追究较为困难。

#### (4) 中药材从业人员综合素质提升难

中药材经营门槛低，中药材从业人员众多。药农药商文化水平、知识结构、文明经商、守法意识、诚信观念良莠不齐，组织培训难度大，培训效果不明显。加之实体经济下行压力大，人才流失加剧，更为行业发展带来威胁。



图表10 SWOT分析图

### 3.4 营销策略

#### 3.4.1 营销主题

采取多元推广、软硬结合的方式，设计和开展营销。直接推广主要从



---

信息和宣传层面着手，重点突出项目本身的优势和珍宝岛企业的品牌优势；引导推广主要依托从政府争取到的优惠政策和黑龙江珍宝岛药业股份有限公司给出的优惠政策，包括产权、税收等多个方面，吸引目标客户。

### **3.4.1.1 直接推广**

直接推广可从以下四个方面着手：

#### **(1) 信息服务营销**

依托中药材全产业链数据库的构建和数据分析、数据挖掘等信息化技术和手段，为所有入驻商户提供中药材全品种、全产业链信息服务和支持，上游引导中药材种植品种和规模的规划，中游引导商户在适宜的时间和价格采购和销售，下游为生产型客户提供质量稳定、可控的货源。

#### **(2) 多种金融产品组合营销**

通过供应链金融产品及其他相关金融产品的组合服务，为入驻商户提供投融资服务，以金融为把手和支点，撬动全产业链的布局，并作为重要的营销手段和措施，带动市场营销和销售。

#### **(3) 高品质准入制质检营销**

严把药材质量关，以第三方检测说明书为抓手，确保进入交易中心交易的所有药材符合药典标准或其他相关国家和行业标准，每个批次产品均配备第三方检测说明书，使卖家放心买家安心，公开、公正、公平地进行交易。

#### **(4) 全交易平台综合服务营销**

今后公司还会在全国中药材市场和产区构建若干中药材商品交易中心，形成覆盖全国的中药材交易平台。届时每个交易中心都可共用全部交易中心的交易信息和平台，珍宝岛公司将动用各交易中心的资源为客户提供更多、更高效的服务。

---

### 3.4.1.2 引导推广

引导推广主要包括产权、税收等方面的优惠政策。

产权方面 ,可以考虑免除 1-3 年店铺使用费 ,同时给予公司注册授权 ;

税收方面 , 可以考虑减免 1-3 年企业所得税 ;

其他方面 , 还可以考虑人才引进政策等配套优惠服务。

引导推广均应以从政府争取到的优惠政策为基础 , 同时配套黑龙江珍宝岛药业股份有限公司一定的优惠政策。

### 3.4.2 营销策略

#### ( 1 ) 彰显特色 , 实现差异化营销

明确项目定位 , 细分专业市场 , 凸显项目特色 , 满足目标客户需求 , 避开竞争对手 , 抢占市场先机。

#### ( 2 ) 注重品牌 , 突出服务

本项目的营销要在品牌和服务上做文章 , 品牌方面重点突出交易平台本身的智慧性、先进性和科技性 , 彰显珍宝岛品牌的优势 , 同时突出项目背后配套的信息支持、仓储物流平台、质量检测服务、供应链金融服务等多种增值服务类似 , 以服务促品质。

#### ( 3 ) 关注目标客户 , 开展渠道和关系营销

本项目的目标客户主要是各中药材专业市场的经营者和中药材主产区的经营者 , 为此本项目的营销实行目标客户关系营销 , 通过在 17 家中药材专业市场和重点中药材产区挖掘客户营销渠道 , 吸引目标客户 , 进而通过大家的口碑传播 , 以品质和服务引导客户的营销理念。

#### ( 4 ) 多渠道信息推送 , 树立形象引导消费

---

通过在门户网站、自媒体平台等网络渠道发布项目相关信息，并推动大量目标客户人群需要的各类信息服务，培养目标人群对项目的印象和意识，从了解到关注，从关注到加入。

### **3.4.3 宣传推广策略**

#### **(1) 在全国 17 大中药材专业市场进行宣传推广**

全国 17 大中药材专业市场的中药材经销商是本项目的主要目标客户群，因此在全国 17 大中药材专业市场通过宣传品和宣传片的形式进行宣传和推广。

#### **(2) 在全国中药材主产区进行宣传推广**

配合亳州珍宝岛中药控股有限公司各产地分公司的产地布局，在全国主要中药材主产区进行项目的宣传推广，吸引部分有实力、有眼光的产地中药材经销商入驻。

#### **(3) 在全国性大型中药材展会宣传推广**

在全国性的有影响力的行业展会或论坛进行布展，有针对性地开展宣传推广，扩大项目的行业知名度和影响力。

#### **(4) 在亳州组织举办大型中药材专业论坛开展宣传推广**

选择适宜的时间，在亳州组织举办大型中药材专业论坛，尤其是与项目息息相关的论坛，邀请国内外有影响力的专家、教授、龙头企业、经营者到场参会，并在论坛中播放项目宣传片，发放宣传片，或直接到项目现场参观，开展宣传推广。

### **3.4.4 促销策略**

#### **(1) 分时间阶段给予不同的促销优惠**

项目启动后，即对外发布项目进行开始招商，分时间阶段给予不同的

---

促销优惠，即最先入驻的给予最高的优惠，可以是价格最低或配套更多的免费增值服务；如果晚一个月或一个季度（根据项目进度确定）则给予的优惠相应减少，从而刺激及时消费和项目回款。

## **( 2 ) 减免税赋进行促销**

通过立项时从政府单位争取相应的优惠政策，例如对入住商户在一段时间内（1-3年），进行减免税赋从而吸引消费者进行促销。

---

## 第四章 项目建设条件

### 4.1 选址原则与要求

建设项目选址是项目决策中的重要环节，如果选址不当将会造成建设项目的“先天不足”，给日后的运行和服务功能带了难以弥补的缺陷，直接影响项目的正常经营和效益。因此必须根据建设项目的特点和要求，对场址进行深入细致的调查，进行多点、多方案的比较后再择优选择场址。

#### 4.1.1 选址原则

针对本项目的特点，选址选择时应该重点考虑下列原则：

- (1) 符合国家、地区的相关政策和规划的要求；
- (2) 满足本项目服务功能的特定要求；
- (3) 地区的客观条件与项目建设、运行条件相适应；
- (4) 符合产城融合发展方向，促进信息流、商流、物流等集聚。

#### 4.1.2.选址要求

##### (1) 符合城市发展总体规划

选址应符合亳州市总体规划，应该落在经济开发区或者工业集中区或者商业服务区等规划区域，与城市发展相匹配。

##### (2) 土地性质

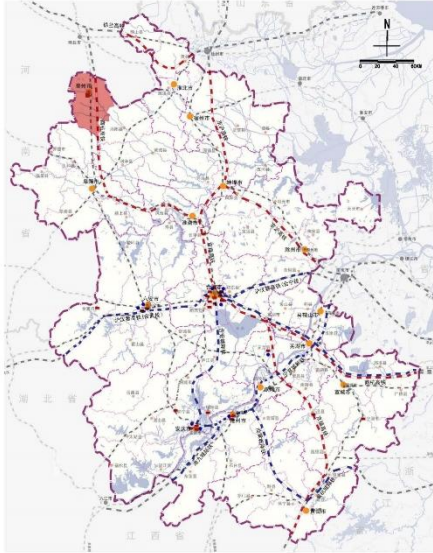
土地性质为仓储物流，含配套服务用地。

##### (3) 基础条件

给水、排水设施良好，污水排放满足环保，地下水位应低于地下室和地下构筑物的深度，无侵蚀性。地块无污染，与各类污染源的距离应符合

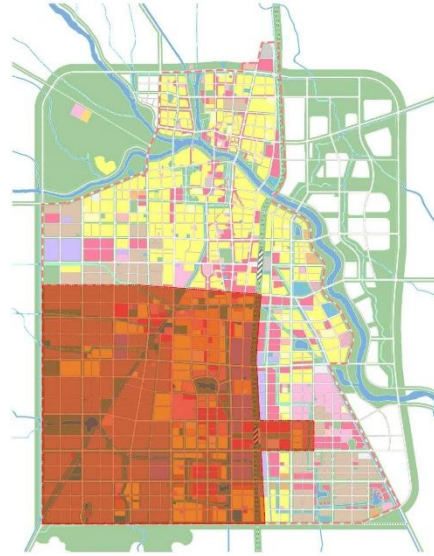
国家有关防护距离的规定，其他配套基础设施满足项目建设和发展需要。

## 4.2 建设地点地理位置



西南片区在安徽省的位置

亳州市为我省西北门户，是陇海铁路经济带的组成部分，西南片区是城市的西南部门户，京九铁路经过规划区，商杭高铁即将通车，国道G105贯穿西南，交通条件十分优越。



西南片区在亳州市中心城区的位置

西南片区是城市向南拓展的重要地带，既有便捷的对外交通干线，又有与中心城区紧密的联系，有条件承担中心城区的疏解功能，接受城市大型公共设施的安排，使其成为亳州市一个有机组成部分。

图表11 项目建设地理位置图

---

## 第五章 项目建设方案

### 5.1 总体规划

总体布局：“一平台二基地八中心一基金一目标”

“一平台”：中药材在线交易和大数据汇聚平台；

“二基地”：中药材现货市场、道地药材产学研基地；

“八中心”：质量管理中心、仓储物流中心、供应链金融中心、医养康乐中心、移动医疗管理中心、中医文化中心、产业联盟中心、综合商务中心；

“一基金”：一个中药收储投资基金

“一目标”：一个配合亳州市政府建设千亿中华药都目标。

#### 5.1.1 设计依据

《道路工程标准》

《建筑抗震鉴定标准》

《建筑工程施工质量验收统一标准》( GB50300-2013 )

《工程测量规范》( GB50026—2007 )

《建筑地基基础工程施工质量验收规范》( GB50202-2013 )

《钢筋焊接及验收规程》 JGJ18-2012

《混凝土质量控制标准》( GB50164—2011 )

《砼结构工程施工质量验收规范》( GB50204-2015 )

《砼泵送施工技术规程》( JGJ/T10-2011 )

《混凝土外加剂应用技术规范》( GB50119-2013 )

---

《地下防水工程质量验收规范》( GB50208—2011 )

《地下工程防水技术规范》( GB50108—2008 )

《建筑地面工程施工质量验收规范》( GB50209-2010 )

《建筑装饰装修工程施工质量验收规范》( GB50210-2013 )

《砌体工程施工质量验收规范》( GB50203-2011 )

《屋面工程质量验收规范》( GB50207-2012 )

《建筑电气工程施工质量验收规范》( GB50303-2011 )

《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》( GB50242-2016 )

《通风与空调工程施工质量验收规范》( GB50243-2013 )

《电梯工程施工质量验收规范》 GB50310-2002

《建筑与建筑群综合布线系统工程验收规范》( GB/T50312—2007 )

《智能建筑工程质量验收规范》( GB50339—2013 )

《火灾自动报警系统施工及验收规范》 GB50166-2007

《自动喷淋灭火系统施工及验收规范》 GB50261-2005 ;

《气体灭火系统施工及验收规范》 GB50263-2007

《建筑工程冬期技术规程》( JGJ104—2011 )

《建筑施工安全检查标准》( JGJ59—2011 )

《施工现场临时用电安全技术规范》( JGJ46—2005 )

《建筑工程施工现场供用电安全技术规范》( GB50104—2014 )

《建筑机械使用安全技术规程》 JGJ33-2015



---

《建筑施工安全检查标准》( JGJ59—2011 )

《预应力筋用锚具、夹具和连接器应用技术规程》( JGJ85—2002 )

《无粘结预应力混凝土结构技术规程》( JGJ92—2016 )

《建筑工程文件归档整理规范》( GB/T50328—2014 )

《建筑工程工程量清单计价规范》( GB50500—2013 )

《混凝土设计规范》

《建设设计防火规范》

《住宅建筑设计规范》

《砌体工程施工及验收规范》

《屋面工程技术规范》

《钢筋气压焊接规程》

《建筑安装工程工艺及操作规程》

《建筑机械使用安全操作规程》

## 5.1.2 规划设计构思

### ( 1 ) 平台建设、模式打造

结合亳州及周边地区的区位优势、产业优势和城市发展战略，构建以中药材商品交易中心为主体，集药材市场平台、创业就业培育、医养健康旅游开发、综合配套服务于一体的中药材贸易综合体发展模式。

### ( 2 ) 产业创新、业态融合

打造中药材商品交易中心，开展中药材贸易，推动药都中医药企业向互联网经营智慧模式转换，实现中医药产业网络化、信息化和品牌化发展，

---

建成集种植加工、贸易销售、旅游产业、健康产业、互联网为一体的产业融合业态。

### **(3) 重点突出、功能完善**

中药材商品交易中心分三大功能区，分别是交易核心区、配套设施服务区、康养体验文化区。根据“统一规划、合理布局、配套建设”的建设新格局，将本项目建设为重点突出、功能完善、个性鲜明的产业新城。

#### **5.1.3 建设内容**

充分依托亳州中华药都的区位优势和中药材资源优势，发挥项目投资方在资源、资金、品牌、项目运作管理、专业技术、金融、物流、科技等方面的综合优势，通过政府引导、市场主体、社会参与模式，调度多方资源的规划配置整合，经过 2-3 年时间的建设运作，打造一个集交易、贸易、金融、科研、医养、文化、旅游、服务于一体的智慧化、立体化的全国最大的中医药和健康贸易综合体。

##### **(1) 业务平台一：“e 市场”——大型 B2B 智慧贸易平台**

为全国各地中药材企业、中药材商户提供线上智慧贸易和线下展示贸易市场，利用强大的 B2B 网络平台，开展中药材产品“现货挂牌、订单交易、融资融货、招标采购、产权交易”业务。通过全国布局的连锁交易中心，发展综合类、专业类、经纪类会员，推动产品上市，促成交易交割，实现市场共享、资源共享、利益共享；引入保证金机制和仓单质押等金融服务，为药商、药企、合作社等提供融资通道。

##### **(2) 业务平台二：“珍宝岛”金融平台**

为产业链客户通过金融孵化，定向支持药农、药企、药商等融资需求。

交易中心依托创新建立金融服务产品，联合银行、担保等金融机构，开展金融服务：

---

(1) 仓单质押融资：质押的“珍宝岛”产品仍可通过交易中心上线交易，促进产品销售变现，降低融资成本，形成闭环，降低风险。

(2) 基金开展股权投资（PE）：服务实体经济。

(3) 基金开展风投（VC）：服务与实体经济。

(4) 拓展订单融资、保理融资、中间仓融资等业务，开展普惠金融服务。

### **(3) 业务平台三：“名药堂”——B2C 电商平台**

为中药材企业或大型品牌中药材商在线上开设 B2C“中药材网上商城”，全民可免费对“商城”上的适宜产品开设微信店铺。通过免费开店、市场延续、积分累计、消费获利的方式，让更多的人获益，鼓励“大众创业、万众创新”，实现“天天药交会”。同时，采用“大众点评”模式，开展中医馆评星和 e 名医预约，在全国城市实现地图导航到店体验，实现 O2O 精准营销；中医馆根据评定星级享有金融配套、集中采购、产品互换等特色服务。

亳州中药材商品交易中心创新建立中药材交易标准体系。对于所有上线交易的产品，中药材交易中心采用“机构检测+专家评定、理化指标+品牌指标”双向约束，建立通俗直观的打分制为评价尺度的产品交易标准体系。同时，建立交易服务的标准体系，进行公示发布和严格执行。基于物联网+互联网技术，建立覆盖中药材生产和流通全过程的精准化产品溯源体系，利用在线溯源、防伪保真、体验消费、保险索赔等方式，为上线产品提供溯源保障。

此外，中药材交易中心将积极推动中药园、中医药设备的产权交易（挂牌转让、融资租赁等），建立中药材产权信息发布、产权评估、交易组织、交易鉴证、产权登记、金融支持一站式服务体系，为培育中药材产品上市和订单销售、订单金融提供平台支撑。

#### **5.1.3.4 业务平台四：“药视界”——价格行情、权威杂志**

---

为中药材行业及社会各界提供权威、公信、及时、准确的信息资讯服务，结合大数据管理，为行业发展提供决策参考。中药材交易中心通过与央视等合作，权威发布中药材价格综合指数（大盘模型演算指数）和资讯信息。

为中药行业及药企药商提供一本集行业动态、市场风云、金融投资、政策天地、名人名企、国药文化等为一体的宣传推广平台。

### **5.1.3.5 业务平台五：智慧贸易体验区招商运营**

亳州中药材商品交易中心线下实体智慧贸易体验区共 12 万 m<sup>2</sup>，由 6 栋独立建筑群构成，分为样品展示交易区、现货集中采购区、大宗名贵精品交易区、品种专营区、国际保健品展销中心、中药健康养生文化体验街区、电商体验区、电商学院、电商孵化区、电子交易大厅、信息中心、质检中心、结算中心、中国中医药文化博览馆、全国道地药材讯展馆、国药文化展销精品馆、国医馆、珍宝岛企业文化展示体验店、中药材协会办公区、综合办公区。

其中电子交易大厅、博览区、质检中心、综合办公区为公司自持外，其余区域将进行对外招商，涉及品类包括贵系类药材、大宗药材、特殊药材等。

交易中心内设置结算中心，将以招商形式将各大银行引入交易大厅内，形成结算超市，为客户提供服务。

### **5.1.4 项目建设排期**

前期准备 2016 年 6 月-2017 年 10 月 18 日

项目建设周期 2017 年 10 月 18 日开工，2018 年 9 月 9 日具备交付使用条件，10 月 30 日竣工验收结束。

投入运营 2018 年 9 月 9 日投入使用。

## 5.2 总平面布置及道路景观设计

### 5.2.1 总平面布置



图表13 总平面布置

### 5.2.2 道路及景观设计

#### (1) 道路设计

根据周围地形、气候、用地规模、用地四周的环境条件、城市交通系统以及居民的出行方式，选择经济，便捷的道路系统和道路断面形式。





图表14 中药材商品交易中心正面道路



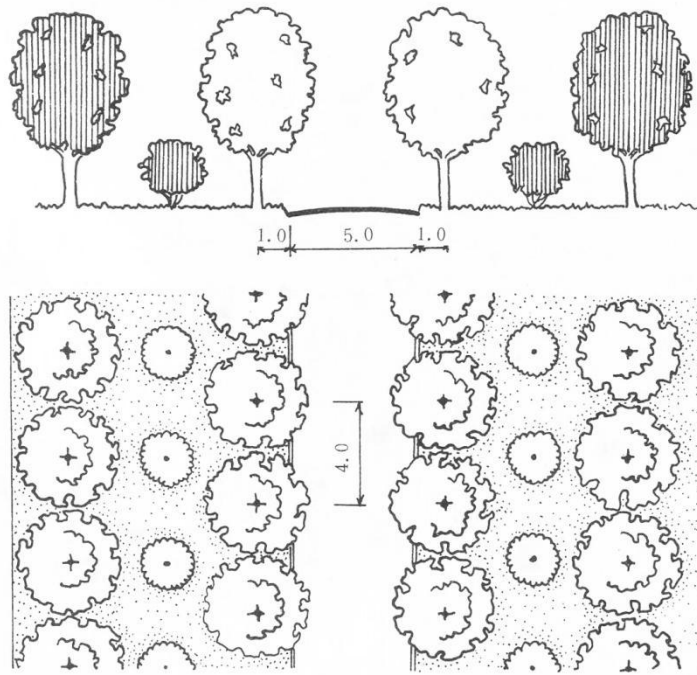
图表15 中药材商品交易中心侧面道路



图表15 中药材商品交易中心后面道路

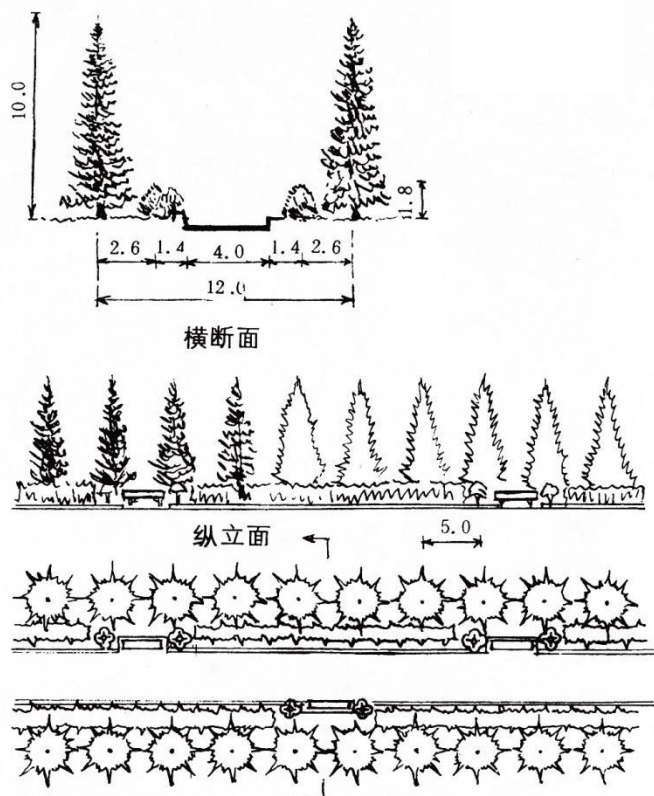
## (2) 景观设计

采用一板二带式的景观设计，即在车行道两侧人行道分隔线上种植行道树。绿植遵循本地化原则，根据实际道路情况选择不同栽种方式，采用智慧管理理念。



图表17 景观示意图1

一板两带夹两层式林荫道，设计为六排三形树木构成。设有一条小路在两排灌乔木之间。需要种植：大树冠乔木 204 株，高的灌木 102 株。一板两带内双层(开敞式)林荫道。设计为四排二形树木构成。乔木修剪成圆球形，灌木修剪成波浪形。需要种植：乔木 40 株，灌木 400 株。



图表18 景观示意图2

一板二带内从层的林荫道，设计为四排三形针叶树成对构成，置有长凳。需要种植：乔木 40 株。修剪的小乔木或灌木绿篱 200 株。绿篱保持修剪的形式。

### 5.2.3 竖向设计

#### (1) 竖向设计的原则

- ① 满足建、构筑物的使用功能要求
- ② 结合自然地形、减少土方量
- ③ 满足道路布局合理的技术要求
- ④ 解决场地排水问题
- ⑤ 满足工程建设与使用的地质、水文等要求



⑥满足建筑基础埋深、工程管线敷设的要求

## (2) 竖向设计成果 (技术层面)

设计说明书、竖向布置图、有关技术经济指标、土方图

## (3) 竖向设计布置形式的相关内容

自然地面坡度划分：平坡、缓坡、中坡、陡坡、急坡

图表19 竖向设计信息表

类别	数值	特点
平坡、缓坡	平坡：3% 缓坡：3%-10%	小于 5%的缓坡地段，建筑宜平行等高线或与之斜交布置 长度不超过 30-50m
中坡	10%-25%为中坡	道路宜平行等高线或与之斜交布置
陡坡、急坡	陡坡：25%-50% 50%以上为急坡	不宜大规模开发

### 5.2.4 技术指标

(1) 建设用地容积率 (地上) 不高于 2.0 (不含市政代征用地)

(2) 建筑面积地上约为 60 万平方米，地下建筑面积约为 15 万平方米

(3) 停车利用场地标高采用地下车库方式。其中车户比按 0.7 考虑。总车户比约为 0.74 (含地面车位)。地面停车不超过 10%。

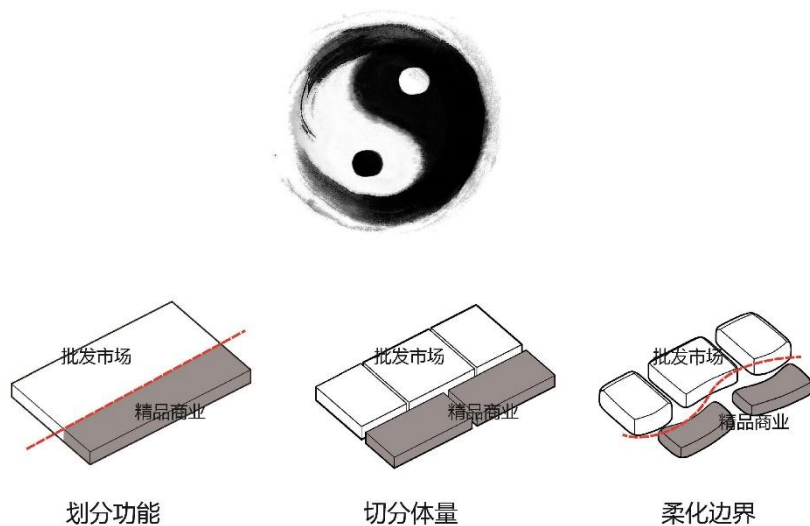
(4) 应符合相关国家设计规范要求并参考《建筑工程设计文件编制深度的规定》对初步设计文件编制深度的有关规定。

## 5.3 建筑单体设计

### 5.3.1 平面设计

## 策略1：太极生两仪，两仪生四象

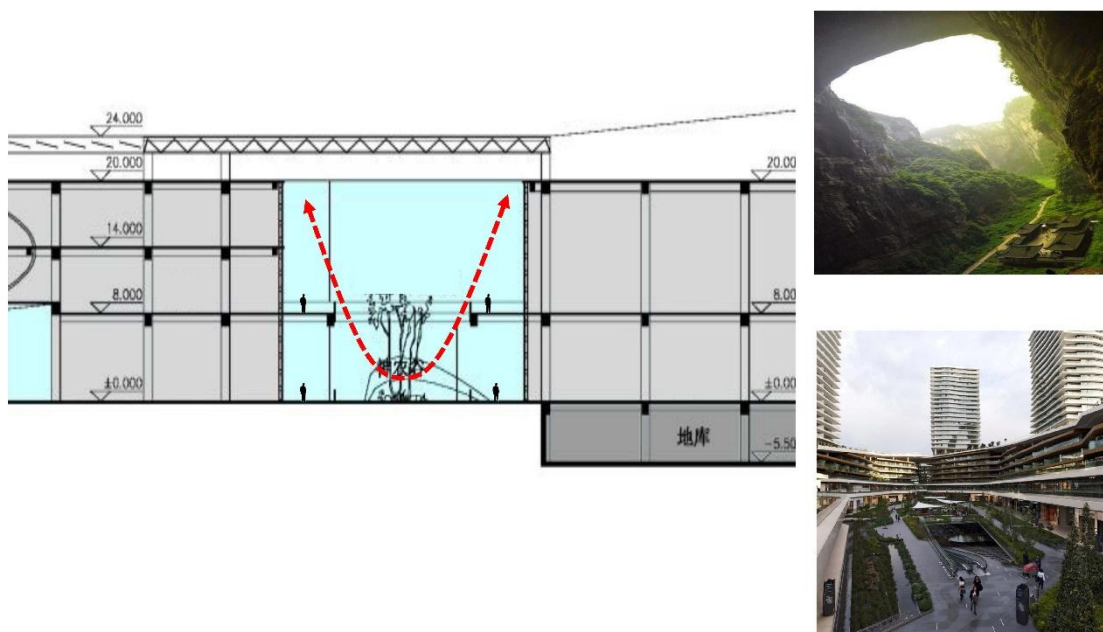
建筑场地尺度巨大，为了化解庞大建筑体量的压迫感，通过S形曲线对建筑体量进行分割，将建筑分为可独立运营的四个体块，提高了建筑的灵活度，后期维护比较便利。



图表20 平面设计策略图1

## 策略2：“谷”空间

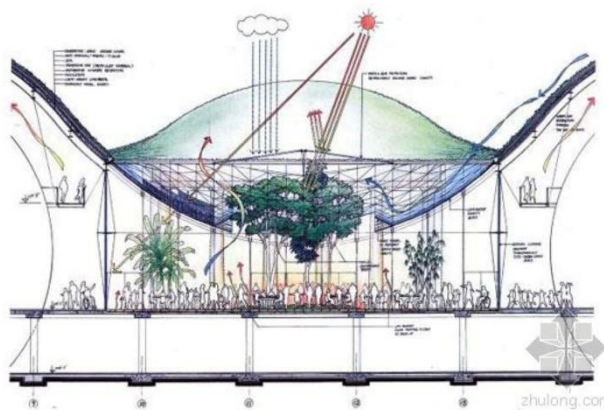
通过下挖、堆叠、错层、连廊等手法形成“谷”空间，增加了可达到的商业面，同时形成丰富的空间体验和商业氛围，整体意向亦与“神农谷”的名称相呼应，具有独一无二的标志性。



图表21 平面设计策略图2

**策略3：采用被动节能技术的绿色建筑**

采用简单造价可控的被动节能技术，通过中庭、天窗的设置，提高建筑采光、通风的能力，提升建筑室内环境质量，同时更大大节约了建筑的整体能耗。

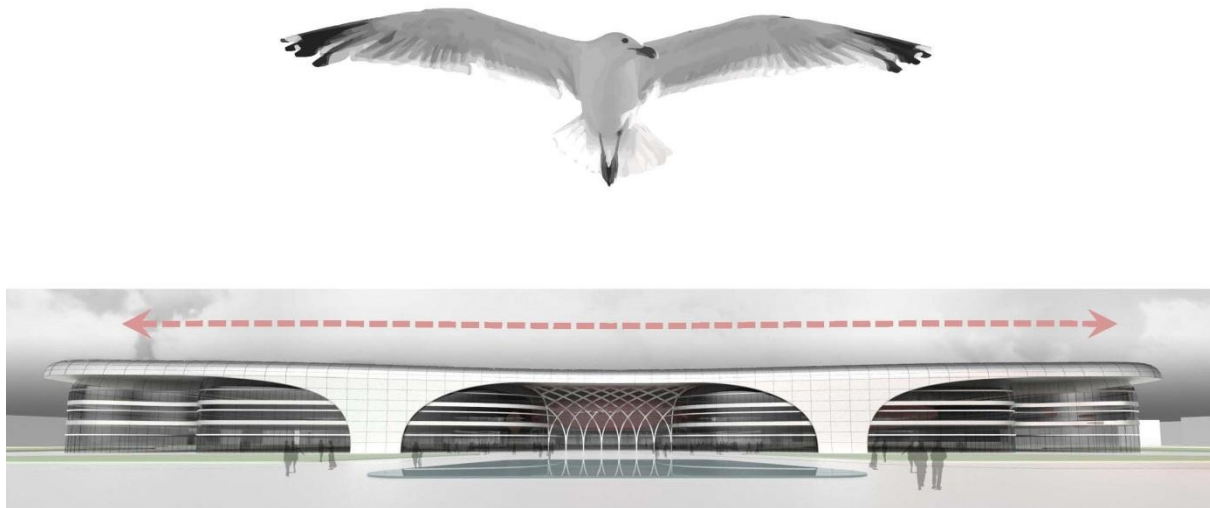


图表

22 平面设计策略图3

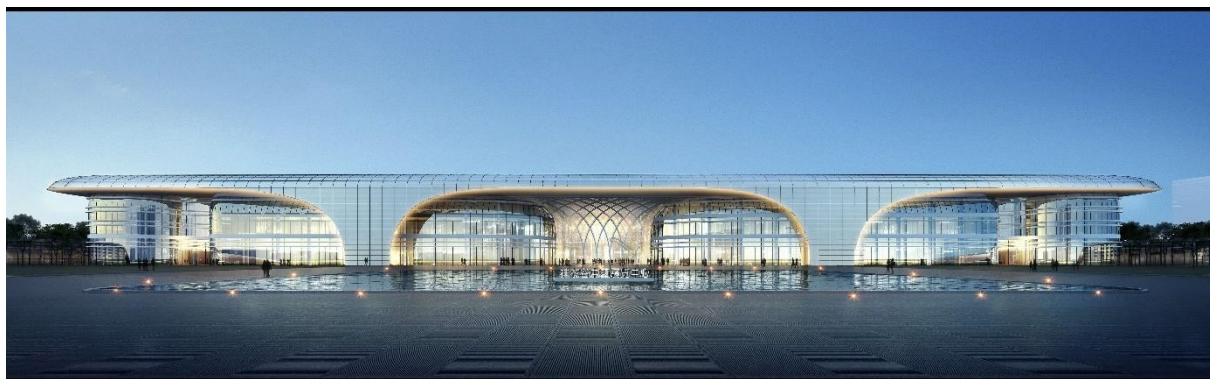
#### 策略4：屋顶设计理念取自飞鸟的羽翼

设计通过将飞鸟羽翼的曲线加以抽象形成建筑屋顶的造型，整体建筑轻盈舒展，象征神农谷中药电商物流城的展翅腾飞。



图表23 平面设计策略图4

#### 5.3.2 立面设计



图表24 立面设计图

#### 5.3.3 智慧设计

建筑采用现代新型材料，充分利用互联网、物联网技术和设备，打造智能化建筑体系。此外，交易中心的交通组织、安全消防、环境管理、商超等根据实际需求，综合利用智慧系统和智能技术进行设计和建设，确保

建成“WIFI 交易中心”、“物联网交易中心”和“人工智能交易中心”。

## 5.4 结构设计

本项目结构类型采用现浇框架结构，抗震等级框架三级。为了有效地保证结构的整体受力性能，控制楼板裂缝，除特殊部位采用轻钢结构外，其余楼（屋）盖均采用现浇钢筋混凝土楼（屋）盖。结构布置合理，整体抗震性能良好，又能很好的满足建筑造型和使用功能的需要。同时为了满足房间内不露梁以及单元内房间可灵活分隔的建筑设计意图，部分楼板采用了跨度较大的异形楼板；

地下车库和锅炉房的屋盖及楼盖结构均采用现浇钢筋混凝土梁板结构。地下车库的顶板为人防顶板，上覆 3.0m 厚的回填土，荷载很大，采用加设次梁的梁板结构，以减小楼板的跨度和厚度；梁采用反梁形式，以满足建筑空间净高的要求；人防地下室的顶板厚度为 250mm，以承受核爆动荷载的作用，并对早期核辐射进行防护。

### 5.4.1 工程概况

项目占地面积 743.474( 217.456、187.226、208.139、130.653 )亩，总建筑面积 54.6 万平方米。其中：

**交易大厅占地 217.456 亩、建筑面积 11.6 万平方米。**

( 地上 100811 平方米、地下 14918 平方米 )。

**仓储物流占地 526.018 亩、建筑面积 43 万平方米。**

( 地上建筑面积：377066.4 平方米 地下 53317.3 平方米 )。

地块	占地面积	总建筑面积	地上建筑	地下建筑
交易大厅	217.456	115729	100811	14918

	187.226	148099.1	127431.2	20667.9
	208.139	179136.4	160006.6	19129.8
仓储物流	130.653	103148.2	89628.6	13519.6
合计	743.474	546112.7	477877.4	68235.3

## 5.4.2 设计依据

《建筑设计防火规范》 GB50016-2006

《办公建筑设计规范》 JGJ67-2006

《民用建筑设计通则》 GB50352-2005

《无障碍设计规范》 GB50763-93

《民用建筑设计热工规范》 GB50176-93

《商用建筑设计规范》 JGJ48-88

《建筑内部装修设计防火规范》 GB50222-95 以及 1999 年局修订条文

《屋面工程技术规范》 GB50345-2012

《建筑地面设计规范》 GB50037-96

《玻璃幕墙工程技术规范》 JGJ102

《建筑玻璃应用技术规程》 JGJ113

## 5.4.3 基础设计

---

商品交易中心为六栋二层一体商业综合体建筑

#### 5.4.4 结构选型

六栋一体，谷形结构

#### 5.4.5 主要荷载（作用）取值

- ( 1 ) 综合体取 2.0 ; 其走廊、楼梯、门厅取 2.0 ;
- ( 2 ) 办公室取 2.0 ; 其走廊、楼梯、门厅取 2.5 ;
- ( 3 ) 食堂、餐厅取 2.5 ; 其走廊、楼梯、门厅取 2.5 ;
- ( 4 ) 阳台取 2.5 ;
- ( 5 ) 人流可能密集的走廊/楼梯/门厅/阳台、高层住宅群间连廊/平台取 3.5 ;
- ( 6 ) 卫生间取 2.0~2.5( 按荷载规范 ); 设浴缸、座厕的卫生间取 4.0 ;
- ( 7 ) 多功能厅、阶梯教室有固定坐位取 3.0 ; 无固定坐位取 3.5 ;
- ( 8 ) 商店、展览厅、娱乐室取 3.5 ; 其走廊、楼梯、门厅取 3.5 ;
- ( 9 ) 礼堂、剧场、影院、有固定坐位的看台、公共洗衣房取 3.0 ;
- ( 10 ) 小汽车通道及停车库取 4.0 ;
- ( 11 ) 消防车通道 : 单向板取 35.0 ; 双向板楼盖、无梁楼盖取 20.0 ;
- ( 12 ) 微机房取 3.0 ; 大中型电子计算机房取 $\geq 5.0$  ;
- ( 13 ) 电梯机房、通风机房取 7.0 ; 通风平台取 6 (  $\leq 5$  号风机 ) 或 8 ( 8 号风机 );
- ( 14 ) 水泵房、变配电房、发电机房仓库取 10.0 ;
- ( 15 ) 管道转换层取 4.0 ;

---

( 16 ) 电梯井道下有人到达房间的顶板取 5.0。

#### 5.4.6 主要结构材料

混凝土：C35 - C40

钢筋：HPB235—板筋、梁箍筋

HRB400—梁柱纵筋，混凝土墙内钢筋

砌体：内墙：轻质隔墙

外墙：蒸压加气混凝土砌块。

### 5.5 公用辅助工程

#### 5.5.1 给排水工程

##### ( 1 ) 给水工程

水源：引自市政给水和市政中水

生活给水系统：分为自来水给水和中水给水两大部分。

中水系统：建筑物冲洗厕所水采用市政中水、系统设计同给水系统。

生活热水：无集中热源时，采用电热水器形式供给热水或结合设计太阳能热水供给。

消防给水系统：按一类高层建筑设计消防系统，设有自动喷水灭火系统、消火栓系统，消防水池及消防泵设置在地下一层设备用房内。

##### (2)排水工程

本工程产生的污水包括生活污水和废水，建筑物内生活排水系统以重力排水为主，受条件限制的位置地下设集水坑局部机械提升。屋面及地块雨水通过组织雨水管网排出。



---

## 5.5.2 暖通工程

空调系统冷热源拟统一设置在动力中心内。空调冬季热源可采用市政热网供热，夏季制冷冷源可采用冷水机组配以冷却塔作为夏季冷源（根据使用特点，行政中心夏季制冷也可采用商用多联机空调系统）。同时还可考虑采用地下水水源热泵作为空调热源。

## 5.5.3 电气工程

### （1）强电工程

供电电源：需由市政电网提供两路独立的 35KV 电源（由不同区域变电站引入）。在区域内设置 35KV 开闭站。本工程用电变压器装机总容量约 42000KVA。另根据供电要求各建筑物内设柴油发电机组，作为第三电源，满足建筑内消防动力及平时一级负荷，部分二级负荷用电要求。

消防负荷：均为一用一备两路专用电源供电，在设备末端设置双电源自动转换装置以保证消防设备供电的可靠性。在各出入口、楼梯间等处设置应急疏散照明灯具，除采用双电源供电外，另设 EPS 集中蓄电池供电。在各电子、弱电机房设置不同容量的 UPS 电源，作为重要弱电系统的第三电源。

变电站：根据建筑功能及规模计算的用电负荷，动力中心内设置 35KV 变电站，装机总容量 42000KVA。下设 10 个 10KV 变电站，分别建于各建筑物内，各分号拟由不同区域变电站引入两路 10KV 高压电力电缆，互为备用，当市电均中断时，采用自备发电机组，并另设 EPS 集中蓄电池供电，通过上述强电系统的建立，构成了一个高可靠、高安全的配电系统。

### （2）弱电工程

作为一个统一的整体，其各个子系统应高度的集中管理，整个系统需有主控中心统一管理，因此在机站内需设置一套完整的弱电系统。

---

楼控系统 ( BAS ) : 是水暖电等机电设备的自动控制 , 其主要目的是节能与管理 , 是对建筑物内的电力、照明、空调、防水、安防等设备或系统以集中监视、控制和管理为目的 , 构成综合系统。所有楼宇自控范围内的控制均考虑手/自动转换 , 通过弱电智能化系统的建立 , 以达到全天候、自动化、安全、节能、高效、舒适的目的。

计算机网络及无线网络系统 : 计算机网络系统由两部分组成。一部分为外网数据及语音系统 , 系统采用三层结构 , 设备防火墙接入 ISP。第二部分为内网数据交换系统 , 主要为 IP 监控及楼控系统数据传输设置。

综合布线系统 : 综合布线系统是将语音信号、数据信号的配线 , 经过统一的规范设计 , 综合在一套标准的配线系统上。

通信网络系统 ( CNS ) : 是智能建筑内语音、数据、图像传输的基础 , 同时与外部通信网络 ( 公共电话网、综合业务数据网、计算机互联网、数据通讯网 ) 相连 , 确保信息畅通。

智能照明控制系统 : 智能照明控制系统对照明进行控制和管理。系统由模块部分、现场控制部分等组成。可以作为整个建筑物自动化管理系统 ( BAS 系统 ) 的一个子系统通过网络软件接入系统 , 也能作为独立系统单独运行。

#### 5.5.4 燃气工程

本项目按照相关要求需要设置低压燃气管 , 管网的敷设应符合现行标准《城市供热管网工程施工及验收规范》( CJJ28-89 )、《城镇燃气输配工程施工及验收规范》( CJJ33-89 )、《聚乙烯燃气管道工程技术规程》( CJJ63-95 ) 和有关标准的规定。要求低压燃气管沿路面呈支状布置 , 管道埋深约为 0.8 米。

#### 5.5.5 消防工程

为确保消防用电的可靠性 , 均采用双电源末端自投。在大厦内均设有

---

应急照明、疏散照明、事故广播、自动消防报警系统及控制联动系统。消防控制中心设于动力中心首层，内设集中报警控制中心，其它建筑首层各设一消防控制室，同时设定消控中心主机为上位机,做到多台主机信息共享。于办公、机房、走道等处设置感烟报警探测器；地下车库内设置感温探测器；于走道、机房等处设置手动报警按钮及紧急电话插孔；在疏散走道等处设置疏散广播系统。消防控制室内的自动报警系统对动力中心的消防泵、喷淋泵、消防电梯、防火卷帘防排烟机等消防设备实现消防联动控制。楼梯间、主要出入口等场所设置灯光疏散指示标志。其间距不大于 20 m。出口标志灯、疏散指示灯，应急电源持续工作时间大于 30min。

### 5.5.6 安防工程

使用安防系统 ( SAS ): 主要包含出入口控制、入侵防盗报警、监视系统。

---

## 第六章 项目环境影响评价

### 6.1 环境保护执行标准

#### 6.1.1 环境质量标准

环境空气：《环境空气质量标准》GB3095-2012

地表水：《地面水环境质量标准》GB3838-2002

噪声：《声环境质量标准》GB3096-2008

#### 6.1.2 污染物排放标准

污水：《污水综合排放标准》GB8978-1996

废气：《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996

噪声：《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523-2011

《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB12348-2008

### 6.2 施工期主要污染物及防治对策

#### 6.2.1 水污染物情况及防治对策

施工期的废水主要是建筑工人的生活污水、机械设备冲洗水、建材冲洗废水等。施工期生活污水主要污染因子为 COD、SS、NH<sub>3</sub>-N 等，经收集沉淀后用于施工场地洒水降尘。设备冲洗水和建材冲洗废水等经过沉淀池收集沉淀后回用于场地洒水。

#### 6.2.2 大气污染物情况及防治对策

施工期产生的废气主要有汽车尾气和扬尘，拟采取场地定期洒水、弃土及时清运、并采取围护等措施，使扬尘对环境的影响在可接受范围内。汽车尾气采用清洁能源后，对环境的影响较小。

---

### 6.2.3 噪声污染源情况及防治对策

本项目施工噪声主要来源于土石方及建筑机械运行中的设备噪声和交通噪声拟采用低噪声设备、距离环境敏感点较近的区域施工时采取设置隔音屏障、夜间禁止施工等措施，以减轻施工噪声对环境的影响。

### 6.2.4 固体废物情况及防治对策

项目施工期固体废弃物主要有施工人员的生活垃圾和建筑垃圾。生活垃圾由当地环卫部门统一收集清运处理；建筑垃圾能综合利用的综合利用，不能利用的运至指定地点填坑、铺路等，对环境影响较小。

## 6.3 项目运营期环境影响分析

### 6.3.1 大气污染源分析

项目区内有场地、接待中心、管理中心、展示中心等设施，运营期厨房油烟排放、天然气燃烧是主要的废气产生源。污染因子主要有SO<sub>2</sub>、烟尘、NO<sub>2</sub>等。餐饮业产生的饮食油烟废气，通过油烟净化装置处理后排放，预计油烟排放浓度小于2.0mg/m<sup>3</sup>。规划区内不建设锅炉，供热能源主要以天然气、液化石油气和太阳能为主，均为清洁能源，所产生的废气对环境空气影响不大。

### 6.3.2 水污染源分析

本项目所产生的废水为一般生活废水，污染物中COD浓度300mg/L，氨氮浓度120mg/L。本区生活废水经自建的污水处理池处理，处理达标后，全部通过规划区内管道排入市政管网。为避免污染物含量较高的雨季初期雨水污染湖体，初期雨水经规划管网收集于自建的雨水处理池中，处理达标后，全部通过规划区管网排入市政管网中。

### 6.3.3 环境保护措施

#### (1) 地形环境保护措施

---

1) 对合同规定的施工界限内、外的植物、树木等尽力维持原状；砍除树木和其它经济植物时，应事先征得所有者和业主的同意，严禁超范围砍伐。

2) 临时用地范围内的耕地施工后采取措施恢复。其它裸露地表植草或种树进行绿化。

3) 营造良好的环境。在施工现场和生活区设置足够的临时卫生设施，经常进行卫生清理，同时在生活区周围种植花草、树木，美化生活环境。

4) 及早施做防护工程、排水工程和裸露地表的植被覆盖，防止水土流失。

5) 工程完工后，及时对现场进行彻底清理，并按设计要求采用植被覆盖或其他处理措施。

6) 对有害物质（如燃料、废料、垃圾等）要通过焚烧或其他措施处理后运至专门地点进行掩埋，防止对动、植物造成损害。

## **(2) 水环境保护措施**

1) 施工废水、生活污水按有关要求进行处理，不得直接排入农田、河流和渠道。

2) 清洗骨料的水和其他施工废水，采取过滤、沉淀处理后方可排放，以免污染周围环境。

3) 施工机械的废油废水，采取隔油池等有效措施加以处理，不得超标排放。

## **(3) 大气环境及粉尘的防治措施**

1) 施工场地和运输道路经常洒水，尽可能减少灰尘对生产人员和其它人员造成危害及对家作物的污染。

- 
- 2) 对运输易飞扬的物料用蓬布覆盖严密,并装量适中,不得超限运输。
  - 3) 在设备选型时选择污染小,并安装空气净化系统,确保达标排放。
  - 4) 对汽油等易挥发品的存放要采取严密可靠的措施。

#### **(4) 固体废弃物的处理**

1) 施工营地和施工现场院的生活垃圾,应集中堆放。

2) 施工和生活中的废弃物也可经当地环保部门同意后,运至指定地点,此外,工地设置能冲洗的厕所,派专门的人员清理打扫,并定期对周围喷药消毒,以防蚊蝇滋生,病毒传播。

3) 报废材料或施工中返工的挖除材料立即运出现场并进行掩埋等处理。对于施工中废弃的零碎配件,边角料、水泥袋、包装箱等及时收集清理并搞好现场卫生,以保护自然环境与景观不受破坏。

#### **(5) 水质污染控制措施**

1) 绝对禁止施工人员向江河中抛弃垃圾,排放废水、废油和冲洗物。

2) 地面冲洗物,包括水泥、淤泥和其他悬浮或溶解物质,应引入污泥井中以防止未经处理的排放。

3) 燃料、油和颜料应保存在合适的安全容器中,并放在指定地点,以免以外泄漏进入江河中。

4) 生活水拟采取相应措施处理,有毒废水要用专用容器收集,并根据所含毒物的性质进行相应处理。

5) 及时处理、分离施工废物料,并堆放在指定的自理场和安全的临时贮存处,以防雨水造成对水质的污染。

---

## 第七章 项目劳动安全卫生与消防

### 7.1 劳动安全、卫生

为保证项目建成投入使用后符合职业安全卫生的要求，保障劳动者在劳动过程中安全与健康，项目实施过程必须符合国家的有关法规、标准的规定。设计过程不仅考虑建筑设计的先进性，经济合理性，同时结合卫生、防火防爆安全等方面进行全面的综合研究。从安全卫生角度出发，对可能存在的不安全因素采取行之有效的预防措施。安全与卫生技术措施和设施要与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

首先对建筑物的耐火等级、防火措施、安全疏散等设计严格执行设计规范要求。为了保证各项工作安全有序的完成，必须采取以下措施：

- (1) 对有害废物产生、排放和堆放场所设置警示牌。
- (2) 对易燃、易爆、有毒的物品实行专人管理，按制度发放。
- (3) 工作人员要按规定配备必要的保护用品，做好安全卫生防护工作。
- (4) 经常检查和保持消防系统和器材的完好性，确保消防设施的启动可靠。
- (5) 在道路沿线及项目区沿线设置安全警示标志。
- (6) 做好公共场所的清扫保洁工作，食堂工作人员定期和不定期进行身体检查。

### 7.2 消防

#### 7.2.1 设计依据

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)

《建筑灭火器配置设计规范》GBJ50140-2010



## 7.2.2 消防安全措施

(1) 室外消防设施按《建筑设计防火规范》的要求，本项目合理地确定建筑的位置，满足建筑物间防火间距的要求。本项目主要设置以下消防设施：

- 1) 在保护区及新建区内，按不超过 120 米的距离修建消防储水池；
- 2) 在区域内建设一座消防站；
- 3) 按规范配备灭火器

(2) 室内消防措施严格执行现行设计规范，根据建筑性质及消防定性分别设置消火栓系统、自动喷淋系统、消防自动报警系统、消防防排烟系统，并确保建筑消防符合规范。

(3) 电气防火在公共设施的疏散走道和安全出入口设灯光疏散指示标志，并按规范要求的部位放置应急照明及事故广播系统。

(4) 加强消防管理措施及消防教育。

---

## 第八章 项目节能节水措施

### 8.1 设计依据

- ( 1 ) 民用建筑节能管理规定 ( 建设部令 143 号 );
- ( 2 ) 《公共建筑节能设计标准》( 2015 年 7 月 1 日实施 );
- ( 3 ) “当前国家鼓励发展的节水设备(产品)目录” ; “民用建筑节水措施”

### 8.2 建筑节能

( 1 ) 总平面规划考虑建筑的朝向、风向、窗墙比和建筑体形系数等关系，要求自然通风良好，日照充足；加强室内通风、蓄热和隔热。

( 2 ) 对建筑外立面和材料进行节能设计。采用新材料、新墙体(如保温节能墙体材料，禁止使用实心粘土砖)、新技术，提高建筑热环境综合指标。

- ( 3 ) 建筑室内采用双层玻璃窗；尤其注重开发利用太阳能。

### 8.3 节电措施

本项目电能主要为服务设施及管理用房等建筑用电，拟采用以下节电措施：

- ( 1 ) 所有用电设备均选用节能、低损耗的新型产品。
- ( 2 ) 项目运营期间尽量减少不必要的照明用电。
- ( 3 ) 合理选择配电线路和线型，优化线路敷设方案。

### 8.4 节水措施

本工程建设方案执行国家颁布的节能政策，从建筑设计、围护结构、设备选型的选择等方面力求满足工程节水、节能要求。

---

( 1 ) 选用节水型卫生洁具及配水件 ( 夹气水嘴、夹气沐浴头等 )。

( 2 ) 公共卫生间采用感应式水嘴和感应式大小便器冲洗阀 ( 红外线控制开关 )。

( 3 ) 对住宿部分实行分户计量管理 , 对公共建筑的的引入管上设置水表。

( 4 ) 水池、水箱溢流水位均设报警装置 , 防止进水管阀门故障时 , 水池、水箱长时间溢流排水 , 造成浪费。

( 5 ) 给水管及配件采用符合标准的优质产品。

( 6 ) 做好用水设施的日常维护。

( 7 ) 设置雨水回用系统 , 节约资源。

( 8 ) 制定奖罚措施 , 严格管理。

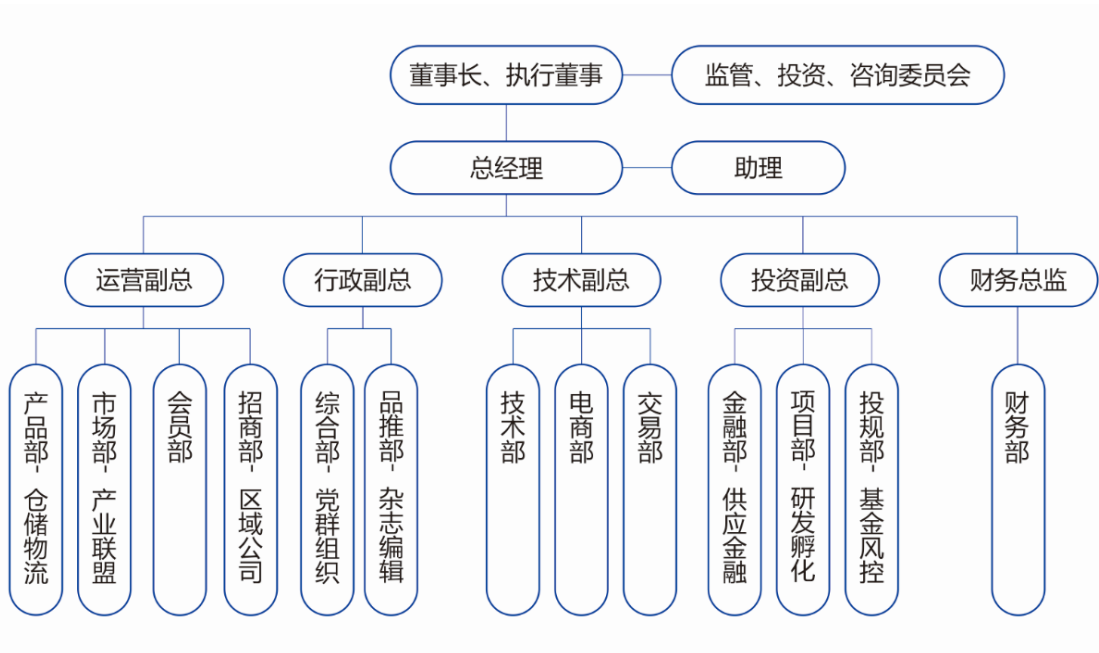
## 第九章 项目组织管理与实施

### 9.1 项目组织管理

#### 9.1.1 组织机构与管理

##### (1) 成立亳州中药材商品交易中心有限公司

由珍宝岛公司投资，设立亳州中药材商品交易中心有限公司。公司的组织架构如下：



图表25 亳州中药材商品交易中心组织架构

#### 9.1.2 交易中心人力资源基本配置

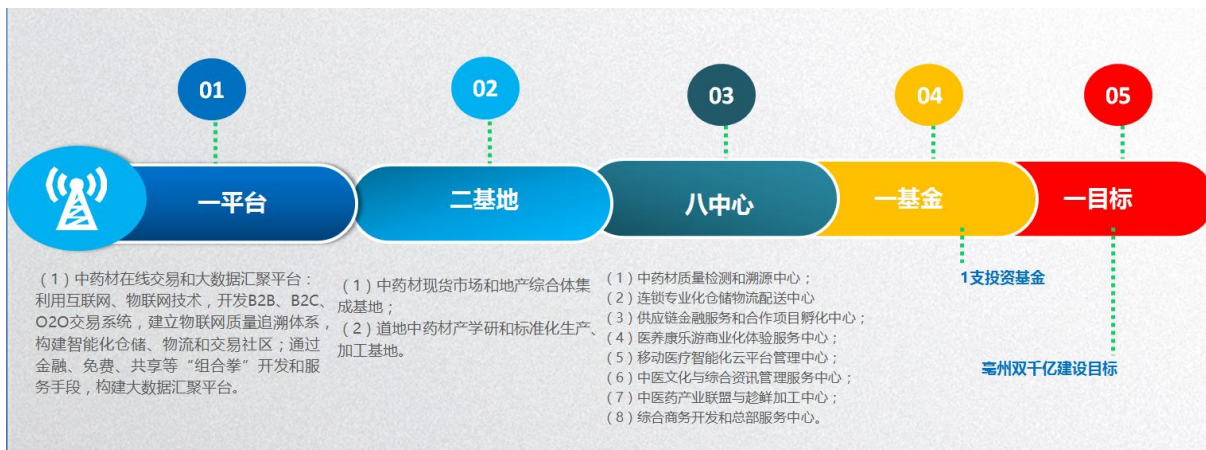
- (1) 产品部：5名（产品上市与上线研发）；
- (2) 会员部：5名（综合类会员、专业类会员开发与服务）；
- (3) 市场部：5名（开拓产品上线及联盟组建、会员开发）；
- (4) 招商部：5名（线下贸易体验中心招商运营）

- 
- ( 5 ) 技术部 : 3 名 ( 软硬件系统开发与运维 );
  - ( 6 ) 电商部 : 4 名 ( 电子商务平台开发与运营 );
  - ( 7 ) 交易部 : 6 名 ( 大宗商品业务开发与运营 );
  - ( 8 ) 项目部 : 3 名 ( 项目管理及项目申报 );
  - ( 9 ) 金融部 : 3 名 ( 产业基金及供应链金融拓展 );
  - ( 10 ) 投规部 : 4 名 ( 对外投资风险控制 );
  - ( 11 ) 品推部 : 5 名 ( 品牌设计、软文撰写、新闻稿等 );
  - ( 12 ) 综合部 : 5 名 ; ( 人力资源、行政管理及后勤服务 );
  - ( 13 ) 财务部 : 2 名 ; ( 资金计划与内审、财务分析与出纳 );
  - ( 14 ) 高管人员 : 4 名 ( 总经理、副总经理、财务总监、总助 )
- 合计 59 人。

## 9.2 交易中心商业模式

### 9.2.1 业务模型

亳州中药材商品交易中心依托“互联网+中药材+金融质检+仓储物流+产业配套”商业模式，构建“一个平台、二个基地、八个中心、一个基金、一个目标”，以及四大功能服务（电子化市场、珍宝岛金融、名药堂商城、药视界）综合服务模式，实现在全国布局运营。



图表26 亳州中药材商品交易中心12811模型

## 9.2.2 服务标准

### (1) 合规运营体系

目前，我国经济进入转型升级的新常态发展时期，国家“互联网”战略以及“金融服务实体经济”新思路的提出，正是大力发展大宗商品行业建设、提高我国大宗商品行业国际话语权的大好时机。从2016年到现在，大宗商品行业发生了诸多变化，投资领域的拓展、投资模式的多元化发展使得“合规、创新”成为大宗商品行业得以长期有序发展的关键。对于大宗商品交易市场而言，创新发展是动力，合规经营是根本，我国大宗商品交易平台在国家监管政策日益规范、行业竞争日益激烈、投资者日趋理性的环境下，虽然仍在不断增加中，但增速明显放缓，优胜劣汰的步伐日渐加剧。

交易中心的建立应当首先得到省工商行政管理局、省金融办(工作局)批准，推动国务院部际联席会议备案，从而取得合规性。

### (2) 交易制度体系

为促进流通现代化，规范中药材商品市场交易秩序，建立交易的制度体系，包括：《中药材交易市场管理办法》、《中药材大宗交易规则》、《中药材电商管理办法》、《会员管理办法》、《中药材金融服务管理办法》、《中药材上线标准与溯源管理办法》、《中药材标准化基地管理办法》、《中药材现

---

货市场管理办法》、《亳州中药材商品交易中心服务指南》等。

### (3) 产品标准体系

我国中药材现行标准包括药典、部颁标准和地方标准。其中：

**药典：**2015年版药典对每种药材明确了以下收录内容：汉语拼音、拉丁名、来源、性状、鉴别、检查、含量测定、炮制、性味与归经、功能与主治、用法与用量、贮藏等。

**部颁标准：**是由中华人民共和国卫生部颁发的药品标准。对药典未收录的常用而有一定疗效的药品，由药典委员会编写，卫生部批准执行，作为药典的补充。值的提出的是，国家药品监督管理局新机构的成立，省、市相应机构也将会在归属方面有所变动。有关部颁标准、地方标准制定、发布、修改也将会有新的条文出台。

**地方标准：**各省、直辖市、自治区卫生厅（局）审批的药品标准简称地方标准。此标准系收载中国药典及部颁标准中未收载的药品，或虽有收载但规格有所不同的本省、市、自治区生产的药品，它具有本地区性的约束力。

上述三个标准，以药典为准，部颁标准为补充。凡是在全国经销的药材或生产中成药所用的药材，必须符合药典和部颁标准。凡不符合以上两个标准或使用其它地方标准的药材可鉴定为伪品。地方标准只能在本地区使用。市场上经销的药材必须经各省、市、县药检所鉴定方有效。

但是，这些标准并非大众识别的“交易标准”。如何在此基础上，创新开发符合市场应用、能为大众识别接受的通用标准，且简单明确，是促进中药材商品交易标准化、实现交易活跃的重要基础。珍宝岛将采用“**品牌属性+物理属性+药典属性+专家评估**”方式，率先在中药材行业创制“交易标准”，为交易标准化、推广智慧贸易提供支撑。

### (4) 免费商业模式

---

项目开发由珍宝岛斥资，在省委、省政府的领导和支持下，全力打造中药材交易的“免费贸易模式”、“免费经营模式”、“免费消费模式”、“免费融资模式”、“免费体验模式”、“免费创业模式”、“免费品推模式”、“免费培训模式”、“免费医养旅游”九大免费商业模式，降低企业、个人、农民参与的门槛，推动交易投资体系、交易服务体系和配套生产体系向平台集聚，促进亳州中药材商品交易中心快速、高效、规范、规模发展。

### 9.3 项目实施安排

前期准备 2016年6月-2017年10月18日

项目建设周期 2017年10月18日开工，2018年9月9日具备交付使用条件，10月30日竣工验收结束。

投入运营 2018年9月9日正式投入使用。

### 9.4 项目技术支撑

#### 9.4.1 技术支持单位

中国中药协会

中国农业科学研究院

华东建筑设计院

安徽中医药大学

#### 9.4.2 专家顾问团队

由技术支持单位、安徽省、亳州市的技术部门专家，组成专家顾问团，为交易中心业务、上游基地建设和基建建设提供强大的技术支持和持续的咨询服务。

## 第十章 项目投资估算与资金筹措



## 10.1 编制依据

- 1、设备按现行市场价和调查价估算。
- 2、建筑工程依据医药行业设计的要求，参照近年来类似工程的技术经济指标估算。
- 3、安装工程采用扩大概算指标及相应有关资料估算。
- 4、其他费用依据化工部《化工建设设计概算编制办法（2009）》、《化工建设项目可行性研究投资估算编制办法》等。
- 5、固定资产投资方向调节税按国家现行文件暂免。
- 6、基本预备费 5%。
- 7、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》（财建【2002】394号）；

## 10.2 项目投资估算

本项目建筑面积合计 54.6 万平方米，占地 743.474 亩，其中交易大厅占地 217.456 亩、建筑面积 11.6 万平方米、仓储物流占地 526.018 亩，总建筑面积 43 万平方米，本次测算建设期为 1 年，项目总投资 218810 万元（地产开发 52160 万元），其中工程类投资 175368 万元（地产开发 43209 万元），工程建设其他费用合计 13989 万元（地产开发 5480 万元），预备费 15367 万元（地产开发 3471 万元），辅底流动资金 2000 万元，具体情况见下表。

图表27 总投资估算表

序号	费用名称	金额（万元）	比例
1	土地成本	8676	4%

2	建设投资	208134	95%
2.1	工程费用	175368	80%
2.1.1	主体工程	135627	77%
2.1.2	公用及配套	39741	23%
2.2	工程建设其他费用	13989	7%
2.3	设备、软件购置费	3410	2%
2.4	不可预见费用	15367	7%
2.4.1	基本预备费用	9604	62%
2.4.2	涨价预备费	5763	38%
3	建设期利息	0	
4	辅底流动资金	2000	1%
5	项目总投资	218810	100%

### 10.3 建设投资估算

本测算项目是黑龙江珍宝岛药业股份有限公司构建的以中药材质检平台、仓储物流服务平台、供应链金融服务、大数据信息服务平台为配套服务平台，集中药材电子交易平台、中药材线下、线上交易平台于一体的新型中药材供应保障公共服务平台，旨在积极布局全产业链，践行中药全产业链的发展战略，构建全国性中药材质检平台体系和智能化仓储物流平台体系，建成后能有效解决目前中药材供应中存在信息不对称、供需不平衡、质量不稳定、标准不统一、来源不可溯、金融介入不足等导致中药材供应链各个环节的问题。

#### 10.3.1 土地成本估算

---

本项目建筑占地 743.474 亩，其中交易大厅占地 217.456 亩、仓储物流占地 526.018 亩，按 11.22 万元/亩工业地价计算，交易大厅土地成本和相关税费合计为 2538 万元，仓储物流用地成本和相关税费合计 6138 万元，项目土地总投资合计为 8676 万元。

### **10.3.2 工程费用估算**

#### **(1) 主体工程估算**

主体工程费是根据相关专业所提供的建筑物工程量和单位造价指标估算，单位造价指标的确定参照亳州市建筑工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格予以调整。本项目建筑工程费主要是本项目涉及的地上建筑、地下建、外立面和内部装修费等，分为交易大厅建筑部分 45248 万元，自持仓储物流部分 60015 万元，地产开发估算费用 30364 万元，估算合计为 135627 万元。

#### **(2) 公用及配套估算**

公用及配套费用主要包括电气工程、给排水消防工程和公用辅助工程，合计估算 39741 万元。

#### **(3) 工程建设其他费用估算**

本项目工程建设其他费用包括建设前期开办费、勘察设计费、三通一平、临水临电、报批报建、招标费、工程监理等费用，交易大厅项目估算 4066 万元，自持仓储物流 6502 万元，地产开发 3421 万元，合计估算 13989 万元。

#### **(4) 设备、软件统计安装工程费**

本项目所需的设备和软件系统包括：

质检平台 1 个：实验室所需设备,此块费用估算为 400 万元；

仓储设备若干：设备主要包括集中式仓储所需办公、后勤保障系统、信息网络设备等，另外溯源体系和 ERP 系统等，估算投资 600 万元；

交易中心平台：主要建设电子交易市场、线下现货交易市场和电子商务交易市场等。

电子交易市场：主要构建中药材指数体系建设、PC 端电子交易体系、移动端电子交易体系、中药材套保服务公司等，估测投入资金 960 万元；

①电子商务市场：主要构建设 PC 端电商交易体系（挂牌销售模式、竞价招标模式）、移动端电商交易体系（“药材购”微信服务号）、信息服务体系（政策、法律法规、行情）、采购招标大厅、企业展示平台等，估算投入资金 750 万元；

②线下交易市场：主要构建集中在销售租赁体系、配套服务体系、市场管理体系、保税仓库、布展陈列等，估算投入资金 700 万元。

本项目各类设备、软件系统价格根据国内外设备、软件系统供应商提供的价格及安徽省 2016 年现行市场估算。本项目设备及软件系统购置费合计估算 3410 万元。

## (5) 不可预见费的估算

本项目费用估算指在项目实施中可能发生、但在项目决策阶段难以预算的支出，需要事先预留的费用，又称为工程建设不可预见费，本项目基本预备费 15367 万元。

## (6) 建设投资估算情况明细表

图表28 建设投资估算情况明细表

序号	项目名称	金额（万元）
----	------	--------

1	工程费用	175368
1.1	主体工程	135627
1.1.1.1	地上	73354
1.1.1.1	地下	19192
1.1.1.1	外装	25149
1.1.1.1	内装	17932
1.2	公用及配套	39741
1.2.1	电气工程	13947
1.2.2	给水及消防系统	11320
1.2.3	公用及辅助工程	14474
2	工程建设其他费用	13989
3	设备、软件购置及安装费	3410
3.1	质检设备	400
3.2	仓储设备	600
3.3	交易中心软件及服务器	2410
3.1.1	电子交易平台	960
3.2.2	电子商务平台	750
3.3.3	线下市场	700
4	不可预见费用	15367
4.1	基本预备费用	9604
4.2	涨价预备费	5763
5	建设投资合计	208134

### (7) 资金投入使用情况表

本项目建设期 1 年 ,总投资 218810 万元 ,具体分年投资计划见下表。

图表29 资金投入使用情况表

序号	费用名称	金额 (万元)	建设期	
			2017	2018
	项目资金	218810	65035	153775
1	土地成本	8676	8676	
2	建设投资	208134	56359	151775
3	建设期利息	0		
4	辅底流动资金	2000		2000

## 10.4 项目预期经济效益

### 10.4.1 社会效益分析

#### (1) 提供全面监测中药质量的平台，助推中药走向国际化

项目建成后，将加大对中药检测新技术的研发和应用，为中药行业提供更加快速准确的检测方法，大大缩短中药行业检测的成本及时间。同时，检测中心与仓储物流中心的相互配合，将实现全产业链的中药材质量监测，确保中药在各个流通环节的质量，为中药尽快实现现代化提供有力保障。

#### (2) 促进安徽地区产业的创新和发展

安徽省作为中药大省，聚集了许多大型的中药企业，包括生产企业、销售企业、物流企业以及科研机构等。该项目的建设，将形成以亳州为中心的大型服务平台，可服务于中药材产业链上下游的所有企业，为企业提

---

供创新技术，相关培训以及仓储物流设备等服务，将带动安徽省乃至全国中药企业的创新，并将带动企业在安徽省的聚集和发展。同时，该项目建设完成后，将为安徽省引进更多中药方向及物流方向的专业人才，为整个安徽省的建设增加更多的社会力量。

### **(3) 具有良好的平台示范作用**

本项目将建成以质检平台、仓储物流平台、金融服务平台、信息服务平台、交易平台为主体的综合服务体系，整合线上线下资源，优化产业结构，建成全产业链的信息及服务系统，这将加大全国范围内的中药行业规范化和整合力度，带动周边经济结构转型，并为中药行业服务平台的建设提供良好的示范作用，具有巨大的推广价值，可推动中药产业健康、快速的发展。

## **10.4.2 经济效益分析**

### **(1) 财务分析方法及说明**

本项目估算依据照企业会计准则，其他有关经济及税务法规和项目实际需要进行评价，分析范围包括对本项目的收入与成本的估算、项目盈利能力分析、财务生存能力分析等，所有的各项指标按照国家有关规定选取。

根据项目建设内容并结合建筑安装施工力量，设备、软件系统交货情况，项目开工时间为 2017.10.18，竣工时间为 2018.10.30，投入使用时间为 2018.9.9。

### **(2) 各板块收入预测**

#### **交易大厅线上交易市场各项收入估算**

①交易手续费：首年收入 200 万，年递增率 20%；

②交易交收费：首年收入 100 万，年递增率 20%；

---

③会员费：每个综合会员席位费 100 万，100 个，可收益约 1 亿元。

④品种上市费：首年收益约 400 万，年递增率 20%；

⑤资金沉淀利息：首年收入 400 万，年递增率 20%

⑥供应链融资利息收入：年收入约 2000 万，年递增率 20%；

⑦广告费收入：年收入 100 万，年递增率 20%，

### **线下现货市场租金收入预测**

① 楼精品铺面 154 个，租金 13 万元/年/个；

② 楼精品铺面 104 个，租金 9 万元/年/个；

③ 楼摊位号 1100 个，租金 2 万元/年/个；

④ 楼摊位号 820 个,租金 0.85 万元/年/个；

⑤ 楼样品号 2560 个，租金 0.7 万元/年/个；

以上租金每五年 20%上涨租金。

### **自持仓储物流租金收入估算**

(附表一：《销售收入及营业税金及附加预测表》)

自持仓储物流可出租面积 261872 平方米，每平方租金 400 元/年，且每五年租金上涨 20%。

## **(3) 成本费用估算**

(附表四：《总成本估算表》)

### **人员成本**

项目建成后交易中心 59 人；业务部合计 48 人，行政人员 11 人按毫



---

州当地工薪水平，合计年需人工成本 600 万元/年。

### **水、电、燃气费等估算**

预计项目年需水量不大，按年 1000 吨估算，设备及相关终端设备用电约为 100 万千瓦时，预计项目正常运营后的正常年份年需燃料动力费约 150 万元。

### **管理费用及其他费用**

管理费用、向会员推广合作费用、宽带网络租赁费用等，每年费用约为按 600 万元计算。

### **软件、设备维护费**

项目每年数据中心及终端设备维护更新费用，企业网络维护，约为 400 万元。

具体测算见附表四：总成本费用估算表

### **广告、宣传费**

VIS 等+活动费+媒体公关及招商等广告、宣传费用，首年 820 万元，第二年 340 万，第三年 330 万元，后每年月 300 万元维护成本。

### **物业费（外包）**

正常运营后每年外包物业费支出 200 万元。

### **固定资产折旧估算**

（附表二：《固定资产折旧估算表》）

本项目交易大厅和自持仓储物流用房按 50 年计提折旧，设备及其他固定资产按综合折旧 10 年平均计算，残值均按 5% 计算。

### **无形资产摊销**

---

(附表三：《无形资产摊销估算表》)

本项目土地使用年限为 50 年，因此土地使用权的摊销年限按 50 年计提，无残值；其他软件购买和安装费用等按 10 年摊销。

财务费用估算

项目不需要银行贷款，不考虑财务费影响。

#### (4) 财务效益分析

盈利能力分析

##### ① 静态财务评价指标计算

本项目实施后每年均可实现利润总额 33201 万元，净利润 24901 万元，增值税额 1927 万元，销售税金及税加 1051 万元，所得税 8300 万元，将上交税收总额 11278 万元。

总投资收益率=息税前利润/总投资=15.17%

投资净利率=净利润/投资额=11.38%

销售净利率=净利润/销售收入=56.49%

##### ② 现金流量分析

项目财务内部收益率是指能够使未来现金流入量现值等于未来现金流出量现值的贴现率。

本项目税前财务内部收益率为 19.32%；税后财务内部收益率为 13.97%，项目财务净现值指项目未来现金流入量的现值与项目未来现金流出量现值的差额。本项目税前净现值 55314 万元 (i=12%)；税后净现值 14847 万元 (i=12%)。

项目投资回收期指投资项目引起的现金流入现值累计到与投资额相等

所需要的时间。本项目静态投资回收期 5.76 年 ( 含建设期 ) , 动态投资回收期均 7.16 年 ( 含建设期 ) 。

### 不确定分析

以项目设计运营期达产年生产能力利用率表示：

$$\text{BEP} = \frac{\text{固定成本}}{\text{利润总额} + \text{固定成本}} = 22.2\%$$

$$\text{安全边际率} = 1 - \text{BEP} = 77.8\%$$

根据安全性检测标准，当项目的安全边际率达 30%-40%时，项目的安全等级为“安全”，本项目正常经营年份的安全边际率为 77.8%，因此本项目很安全。

**图表30 安全性检验标准**

安全边际率	40%以上	30%-40%	20%-30%	10%-20%	10%以下
安全等级	很安全	安全	较安全	值得注意	危险

### 财务分析结论

经过分析计算，本项目盈利能力较好，具备一定抗风险能力，具有实施价值。

本项目的经济指标如下表。

**图表31 主要经济指标汇总**

序号	指标和数据名称	单位	金额	备注
----	---------	----	----	----

1	项目投资	万元	218810	
1.1	建设投资	万元	208134	
1.2	铺底流动资金	万元	2000	
1.3	建设期利息支出	万元		
2	项目资本金	万元	20000	
3	营业收入	万元	44080	正常运营期
4	税金及附加	万元	1051	正常运营期
5	增值税	万元	1927	正常运营期
6	总成本费用	万元	9828	正常运营期
7	利润总额	万元	33201	正常运营期
8	所得税	万元	8300	正常运营期
9	净利润	万元	24901	正常运营期
10	上交利税 ( 4+5+8 )	万元	11278	正常运营期
11	盈利能力分析			
11.1	财务内部收益率			
11.1.1	全部投资所得税前		19.32%	

11.1.2	项目投资内部收益率		13.97%	
11.2	财务净现值			
11.2.1	投资所得税前	万元	55314	lc=12%
11.2.2	项目投资净现值	万元	14847	lc=12%
11.3	静态投资回收期			含建设期
11.3.1	全部投资所得税前	年	5.76	含建设期
11.3.2	全部投资所得税后	年	7.16	含建设期
11.4	总投资收益率		15.17%	
11.5	投资净利率		11.38%	
11.6	销售净利率		56.49%	正常运营期
12	盈亏平衡点		22%	正常运营期

---

## 第十一章 项目招标招商和推广方案

### 11.1 总则

为确保亳州中药材商品交易中心建设的顺利进行，针对项目性质及相关标准，公司将采取招标的形式对亳州中药材商品交易中心的设计、设备的采购等进行公开招标；同时，为了盘活亳州中药材商品交易中心的各种业务，公司将对业态布局的各项业务分版块进行招商；此外，为打造亳州中药材商品交易中心的品牌影响力，将各项业务真正落实开展，公司将以亳州中药材商品交易中心为核心，七大平台为辅助，进行品牌及业务推广，以确保真正带动中药产业的发展，进而带动全国的布局。

### 11.2 项目招标

招标投标管理是每一个建设项目都应遵循的基本准则，根据《中华人民共和国招标投标法》、国家发展和改革委员会第9号令《建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项的暂行规定》和《中华人民共和国招标投标法实施条例的》等相关文件的要求，项目将严格按照有关程序进行招标和工程监理。招标行为应当遵循公开、透明、公平、公正和诚实信用原则。

#### 11.2.1 项目采用的招标程序

##### (1) 成立招标机构

招标机构将根据每次招标项目的特点，协调工作人员，全面开展每次招标项目的组织及实施工作。

##### (2) 确定招标形式

根据项目实际情况选择公开招标或者邀请招标。

##### (3) 确定标段的划分

---

根据项目整体情况及建设性质对招标项目进行划分，以整体项目或者单位工程的形式进行招标。

#### **( 4 ) 招标资格与备案**

携带本项目招标代理协议书等相关文件到招标投标管理部门备案并审查代理人及项目法人资格。

#### **( 5 ) 招标公告的制定与发布**

根据项目实际情况及《招标投标法》相关规定，编写招标公告并通过公共媒体进行传播。

#### **( 6 ) 投标人报名及资料的提交**

投标人根据自身情况进行报名并提交预审材料。

#### **( 7 ) 资格预审**

成立资格审查小组，对投标的企业进行预审，并负责向资格预审合格的投标申请人发布《资格预审合格通知书》，并同时向不合格的申请人告知资格预审的结果。

#### **( 8 ) 招标文件的编制与发售**

采用公开招标方式的项目，向通过资格预审并收到《资格预审合格通知书》的投标人发售招标文件；采用邀请招标方式的项目，向已发放投标邀请书并接受邀请的投标人发售招标文件。

#### **( 9 ) 组织标前答疑会与现场踏勘**

组织投标人进行现场勘察，并向投标人介绍现场相关情况，此外还应进行有关招标文件的澄清、答疑和修改工作。

#### **( 10 ) 开标、评标及定标**

---

评标委员会依据招标文件中公布的评标办法和评标标准，对投标人的投标报价、技术实力、以往业绩、企业信誉等方面进行综合评审，同时还应对投标人的经济能力进行评估，综合评审后出具评审报告。

### **( 11 ) 中标公示及中标通知书的发放**

对中标企业进行公开说明，并发放《中标通知书》，向未中标人通报中标结果。

### **( 12 ) 签订合同**

与中标企业按照法律相关要求签订合同。

## **11.2.2 招标内容**

- ( 1 ) 地质勘察、建筑总平面规划方案
- ( 2 ) 交易中心六栋建筑的单体设计
- ( 3 ) 交易中心室外附属设计
- ( 4 ) 交易中心内景观生态设计
- ( 5 ) 通风、供热、强弱电等
- ( 6 ) 材料及设备的采购

## **11.3 项目招商**

针对亳州中药材商品交易中心的预期定位，需针对不同的项目进行招商，以确保交易中心人气的聚集，盘活整个交易中心的运作。招商工作是一项系统、长期、艰巨的系统工程，项目的招商必须以准确的项目定位和规划为基础。

### **11.3.1 项目采用的招商程序**

#### **( 1 ) 政府招商**



---

根据省政府及市政府的城市规划以及招商政策，将亳州中药材商品交易中心列入到政府招商计划内，实现政府城市规划目标同时完成企业的产业布局，带动中药产业的整体发展。

了解省政府及亳州市的城市规划，以政府规划为主线，打造适合规划的新项目；依托整体优势，整合中药产业链资源，助推供给侧改革。

## (2) 对外招商

**招商目的：**快速完成交易中心的建设，盘活产业新城业务，打造品牌知名度，实现政府城市规划以及企业战略规划。

**招商步骤：**确定功能区各业态项目的经营模式；进行市场调研和目标客户分析；确定招商对象；制定招商优惠策略；发布招商公告；审查招商对象；进行客户分类、确定重点；洽谈合作项目；正式签定招商协议。

**招商模式：**拍卖型、体验型、借势型、样板型、扫荡型、攻关型、广告型、事件型、参会型、整合型。

**招商措施：**给予优惠政策，包括初期店铺租金的减免等；做好宣传以及媒体公关；制定项目及产品定价策略；总结项目优势，提炼项目亮点，吸引招商企业。

### 11.3.2 招商内容

#### (1) 中药材交易中心招商

中药材交易中心以体验式交易为主，包含样品展示交易区、现货集中采购区、大宗名贵精品交易区、品种专营区、国际保健品展销中心、中药健康养生文化体验街区、电商体验区、电商学院、电商孵化区、电子交易大厅、信息中心、质检中心、结算中心、中国中医药文化博览馆、全国道地药材讯展馆、国药文化展销精品馆、国医馆、珍宝岛企业文化展示体验店、中药材协会办公区、综合办公区。

---

其中电子交易大厅、博览区、质检中心、综合办公区为公司自持外，其余区域将进行对外招商，涉及品类包括贵系类药材、大宗药材、特殊药材等。

交易中心内设置结算中心，将以招商形式将各大银行引入交易大厅内，形成结算超市，为客户提供服务。

## **11.4 项目推广**

### **11.4.1 项目采用的推广程序**

#### **(1) 市内推广**

以中药材市场为核心，将交易中心分版块分业务地推广到市内其他专业市场，进而带动全市范围内的推广，全面带动中药产业的发展。

#### **(2) 市外推广**

将亳州中药材商品交易中心打造成样板级项目，以此为模板，在全国范围内进行复制，后期将打造重庆市、甘肃省、云南省、陕西省等地的产业新城，联动全国资源，建成全国产业网络。

### **11.4.2 推广内容**

#### **(1) 项目推广**

将亳州中药材商品交易中心推广至全省乃至全国。

#### **(2) 品牌推广**

打造珍宝岛及交易中心品牌，提炼品牌核心价值，形成品牌效应，提升品牌知名度。

#### **(3) 服务推广**

将产业新城配套服务进行全方位的推广，打造服务新模式。

---

#### (4) 产品推广

针对珍宝岛及交易中心重点产品，有针对性的进行推广，形成核心产品群，带动交易中心的整体发展。产品推广主要包含以下几个步骤：确定产品战略定位；成立推广小组；制定推广方案及计划；明确推广渠道；分版块推广业务；客户重要性排序；关键客户管理。

---

## 第十二章 项目措施及保障手段

### 12.1 建设措施

#### 12.1.1 集聚创新要素

##### (1) 强化政策驱动和平台保障

加强龙头型产业客户和创新型服务机构的引进。结合区域内产业发展需求，通过省、市出台优惠政策和珍宝岛平台综合服务的引导，推动省内、外中药材龙头企业、研究机构、培训机构、标准检测认证机构等到项目区落户或创建分支机构，招纳具有影响力的知名专家、学者或团队到产业新城创业，提高产业新城高品质、多品牌资源、优势商业资源的密集度，从而提升高新区的资源聚集、产业融合和创新能力。建立中药科技研发中心，形成知识流动的良性氛围。打造智慧贸易、智慧管理、智慧服务、智慧环境、智慧康养于一体的汇聚信息流、资金流、商流、物流、人才流的创新型、创业型、孵化型产业新城。

##### (2) 打造有利于人才聚集的创新环境

建设有利于人才集聚的生活居住、工作选择、价值创造、信息沟通、知识交流等条件环境，建立项目区人才培养与引进的长效机制，形成良性互动的人才交流体系。构建完善的科技投融资体系。加大对科技基础设施和科技发展的配套投入，设立科技专项发展基金，联合金融机构，共同推动成熟企业上市融资，为成长型科技企业提供金融支撑。

#### 12.1.2 创新推进机制

##### (1) 建立共建共享的联合运营机制

通过共享联营机制的建立，加强在资源配置上的高层协调；鼓励在交易中心建立产业创新联盟。建立起交易中心“12811 模型”组织协调和创新资源共享机制，整合各项目区的公共服务平台，共享各项目区服务基础设

---

施、联通项目区的信息网络、建立起完善的多层次、全系统服务体系，促进产业新城资源合理分配与共享。

## **(2) 建立高层协调和推进机制**

在省、市政府层面上成立建设亳州中药材商品交易中心推进组织，协调和配置区域内外创新资源为亳州中药材商品交易中心所用，促进各类交易创新资源汇聚，推进“产学研政银用”之间的合作，实现对创新资源的整合利用，使产业链客户资源结成“共生”和“共赢”关系。

### **12.1.3 强化孵化功能**

#### **(1) 加强产业新城孵化器建设**

加强亳州中药材商品交易中心平台和孵化器建设，创新金融、科技、大数据服务模式，形成中药材行业最大规模的产业贸易孵化器集群。以孵化器和创业服务中心为核心，进一步加大公共财政对创新创业支持力度，健全和完善企业创业服务体系，产业链客户和创业主体提供保障性服务。

#### **(2) 加强综合服务能力建设**

着眼于满足高成长客户的空间和配套服务，建设中药材行业规模最大、功能最齐全的中药创新企业加速器。完善满足企业创新市场服务、高端人力资源服务、专业研发服务、金融服务、市场网络服务、商务服务、信息服务、财务法律服务、专家咨询服务等方面的产业服务体系。加大对龙头企业的扶持，加快跨国、跨地区、跨行业、跨所有制的大集团大公司的成长，提高国际国内市场竞争能力；以优化创新资源配置为杠杆，加大对大型龙头企业的能力提升，培育创新能力强、成长空间大、交易资源优、品牌影响强的名牌优质企业联盟。

### **12.1.4 强化智慧管理**

通过互联网、物联网、智能机器人等应用，打造国内一流的专业化、

---

智慧化、系统化交易平台；同时，对项目区仓储物流、建筑管理、景观管理、环境维护、康养体验、文化传播、品牌服务等进行智慧化、智能化设计和建设，完善交易市场、基础设施、生活及商务配套设施，打造人与自然和谐、产业与城市融合的现代化项目区。

## **12.2 保障手段**

### **12.2.1 组织保障**

成立省级工作领导小组。具体负责指导亳州中药材商品交易中心建设规划、年度工作计划以及协调体制之间的相关问题。由领导小组办公室贯彻落实创建项目区建设战略规划和配套政策，有组织、有计划扎实和协调推进区的建设工作。

### **12.2.2 制度保障**

贯彻落实安徽省清理整顿各类交易场所联席会议精神，亳州中药材商品交易中心制订符合其要求的各项制度体系，保障交易中心业务运营合法合规，推动交易中心建立长效自律机制，实现合规经营，稳健发展。

### **12.2.3 督促保障**

加大督促检查力度，健全目标考核督查机制。省委、省政府目标督查部门把项目区发展规划、开发建设年度目标任务，纳入目标管理考核体系进行考核，采取多种方式加强对目标任务的检查督促。各种必要的检查、评比、竞赛，由产业新城管委会自主决定。

---

## 第十三章 项目结论

### 13.1 项目结论

通过建设亳州中药材商品交易中心，可以为中药材产业结构调整、药材产业转型发展及创新产业引导带来以下优势：

(1)充分发挥市场配置资源的决定性作用，引导药业产业化龙头企业、农民专业合作社、家庭农场、专业大户、互联网企业等市场主体的积极参与，培育形成市场主导的运营机制和模式，同时发挥政府在战略引领、规划指导、政策支持、标准规范制订、市场监管、公共服务、产业融合、模式示范等方面的引导作用，推动构建新型中药材经营产业模式，带动上下游产业资源整合，中药材产业全国布局。

(2)通过深入调研围绕亳州中药材市场转型升级、农民增收致富、城乡协调发展、增加GDP和税收的实际需求，瞄准中药材产业供给侧结构性改革的目标任务，把握城乡互联网产业发展的特点和趋势，运用跨界、融合、创新、共享的互联网思维，促进信息技术在中药材行业、相关领域、各环节的应用，有效对接生产和流通，创新“互联网+”现代药业新业态，拓展“中华药都”发展新空间，形成大众创业、万众创新新局面；同时，利用智慧产业新城区位优势，打造东北亚中药产业的枢纽中心，推动中药材融入“一带一路”，扩大中药材国际贸易和资源交流。

(3)根据亳州经济社会发展水平和信息化基础，顺应中药材产业现代化发展需要，明确本区域“互联网+”现代产业发展方向、思路、目标和任务。遵循信息化发展规律，先易后难，重点突破，避免脱离实际、盲目跟风，切实保障“互联网+”中药材产业健康有序发展。

(4)通过中药材商品交易中心的前期谋划和顶层设计，在交易体系、

---

物联网、电子商务、电子政务、行业大数据、产品质量安全、仓储物流、国际贸易、供应链金融、康养旅游等一二三产业融合发展重点领域推进中国中药材现代化、产业化发展，创制中药产业 4.0 整合开发模式，将“互联网+”中药产业与交易体系的典型模式推广为普遍实践。

综上所述，认为项目可行，通过建设亳州中药材商品交易中心项目，依《中药材保护和发展规划（2015—2020 年）》、《中医药发展“十三五”规划》、《中医药发展战略规划纲要（2016—2030 年）》、中医药“一带一路”发展规划（2016-2020 年）等国家政策为指导思想，贯彻落实亳州市人民政府印发的《亳州市现代中药产业集聚发展实施方案》大力引导中药材产业结构调整、提升产业层次、加快转型升级、集聚产业发展。

同时为珍宝岛布局中药全产业链提供有力支撑，形成以科技研发、制药工业、医药商业、中药材产业等为主体的珍宝岛大健康产业集群。



---

## 第十四章 附件

附表一：销售收入、营业税金及附加估算表

附表二：固定资产折旧估算表

附表三：无形资产摊销估算表

附表四：总成本估算表

附表五：项目现金投资流量表

附表六：财务计划现金流量表

附表一：销售收入、营业税金及附加估算表（万元）

序号	项目	合计	建设期	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	营业收入	440799		126875	21942	22710	23631	24737	29685	35622	42746	51295	61555
1.1	地产开发收入	95573		95573									
1.2	租金收入	252158		18102	18102	18102	18102	18102	21722	26067	31280	37536	45043
1.3	其他收入	93068		13200	3840	4608	5530	6636	7963	9555	11466	13759	16511
	增值税	19269		5798	974	996	1023	1055	1266	1520	1823	2188	2626
2	税金及附加	10510		8705	130	133	137	141	170	204	244	293	352
2.1	城建税（7%）	1349		406	68	70	72	74	89	106	128	153	184
2.2	教育费附加（5%）	963		290	49	50	51	53	63	76	91	109	131
2.3	土地增值税（30%）	7933		7932.857									
2, 4	其他	264		76	13	14	14	15	18	21	26	31	37

附表二：固定资产折旧估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计算期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	建筑物													
	原值	105502		105502	105502	105502	105502	105502	105502	105502	105502	105502	105502	105502
	当期折旧费	2005		2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
	净值	85457		103497	101493	99488	97484	95479	93475	91470	89466	87461	85457	
2	设备													
	原值	1500		1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
	当期折旧费	143		143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
	净值	75		1358	1215	1073	930	788	645	503	360	218	75	
3	合计													
	原值	107002		107002	107002	107002	107002	107002	107002	107002	107002	107002	107002	107002
	当期折旧费	2147		2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147
	净值	85532		104855	102708	100561	98414	96267	94120	91973	89826	87679	85532	

附表三：无形资产摊销估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计算期									
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	土地使用权												
	原值	8676		6576	6576	6576	6576	6576	6576	6576	6576	6576	6576
	当期折旧费	132		132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
	净值	5261		6444	6313	6181	6050	5918	5787	5655	5524	5392	5261
2	软件												
	原值	1910		1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910
	当期折旧费	181		181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
	净值	95		1729	1547	1366	1184	1003	821	640	458	277	95
3	合计												
	原值	8486		8486	8486	8486	8486	8486	8486	8486	8486	8486	8486
	当期折旧费	313		313	313	313	313	313	313	313	313	313	313
	净值	5356		8173	7860	7547	7234	6921	6608	6295	5982	5669	5356

附表四：总成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计算期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	开发成本	52160		52160										
2	燃料、动力	1500		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
3	人工成本	4500		450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
4	管理费	6000		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	软件维护费	4000		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	广告宣传	3520		820	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	物业费	2000		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
5	折旧费	21470		2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147	2147
6	摊销费	3130		313	313	313	313	313	313	313	313	313	313	313
7	总成本合计	98280	0	57240	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560
8	财务费用	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	其中：固定费支出	94760	0	56420	4260	4260	4260	4260	4260	4260	4260	4260	4260	4260
10	可变费用支出	3520		820	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300

附表四：利润及利润分配估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计算期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	经营收入	440799	0	126875	21942	22710	23631	24737	29685	35622	42746	51295	61555	
2	税金及附加	10510	0	8705	130	133	137	141	170	204	244	293	352	
3	总费用支出	98280	0	57240	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560	4560	
4	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	利润总额	332009	0	60930	17252	18017	18935	20036	24955	30858	37942	46442	56643	
6	所得税(25%)	83002		15233	4313	4504	4734	5009	6239	7715	9485	11611	14161	
7	净利润	249007	0	45698	12939	13513	14201	15027	18716	23144	28456	34832	42482	

8	提取法定盈余公积	24901		4570	1294	1351	1420	1503	1872	2314	2846	3483	4248
9	未分配利润	224106	0	41128	11645	12161	12781	13524	16845	20829	25611	31348	38234
10	息税前利润	332009	0	60930	17252	18017	18935	20036	24955	30858	37942	46442	56643
11	息税折旧摊销前利润	356609	0	63390	19712	20477	21395	22496	27415	33318	40402	48902	59103

附表五：项目现金投资流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计算期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	现金流入	557623	0	132672	22916	23706	24655	25793	30951	37141	44570	53484	161735	
1.1	销售收入	440799	0	126875	21942	22710	23631	24737	29685	35622	42746	51295	61555	
1.2	销项税额(5%)	19269	0	5798	974	996	1023	1055	1266	1520	1823	2188	2626	
1.3	回收资产余值	90888											90888	
1.4	回收流动资金	6667											6667	
2	现金流出	268109	164650	69282	3204	3229	3260	3297	3536	3823	4168	4582	5078	
2.1	建设投资	164650	164650											

2.2	流动资金	2000		2000									
2.3	进项税额	0											
2.4	应纳增值税	19269	0	5798	974	996	1023	1055	1266	1520	1823	2188	2626
2.5	经营成本	73680		54780	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100
2.6	税金及附加	10510	0	8705	130	133	137	141	170	204	244	293	352
2.7	所得税前净现金流量	289514	-164650	63390	19712	20477	21395	22496	27415	33318	40402	48902	156657
3	累积税前净现金流量	289514	-164650	-101260	-81548	-61071	-39677	-17181	10234	43552	83954	132856	289514
4	调整所得税	83002	0	15233	4313	4504	4734	5009	6239	7715	9485	11611	14161
5	净现金流量	206512	-164650	48158	15399	15973	16661	17487	21176	25604	30916	37292	142497
6	累积净现金流量	206512	-164650	-116492	-101093	-85121	-68460	-50973	-29797	-4193	26723	64015	206512

**附表六：财务计划现金流量表（单位：万元）**

序号	项目	合计	建设期	计算期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	经营活动净现金流量	364495	0	48158	15399	15973	16661	17487	21176	25604	30916	37292	135830	
1.1	现金流入	550956	0	132672	22916	23706	24655	25793	30951	37141	44570	53484	155068	
1.1.1	营业收入	440799	0	126875	21942	22710	23631	24737	29685	35622	42746	51295	61555	
1.1.2	增值税销项税额	19269	0	5798	974	996	1023	1055	1266	1520	1823	2188	2626	



1.1.3	回收固定资产原值	90888											90888
1.2	现金流出	186461	0	84515	7517	7734	7994	8306	9775	11538	13653	16192	19238
1.2.1	经营成本	73680	0	54780	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100
1.2.2	增值税进项税额	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	税金及附加	10510	0	8705	130	133	137	141	170	204	244	293	352
1.2.4	增值税	19269	0	5798	974	996	1023	1055	1266	1520	1823	2188	2626
1.2.5	所得税	83002	0	15233	4313	4504	4734	5009	6239	7715	9485	11611	14161
2	投资活动净现金流量	-164650	-164650										
2.1	现金流入	0											
2.2	现金流出	0		0									
2.2.1	建设投资	164650	164650	0									
2.2.2	流动资金	0											
3	筹资活动净现金流量	0		0									
3.1	现金流入	0		0									
3.1.1	净现金流量	199845	-164650	48158	15,399	15973	16661	17487	21176	25604	30916	37292	135830
3.1.2	累积盈余资金	199845	-164650	-116492	-101093	-85121	-68460	-50973	-29797	-4193	26723	64015	199845

