**上海子丰企业发展有限公司**

**美迪希实验仪器制造基地改扩建项目**

**申请报告**

上海子丰企业发展有限公司

2023年5月

**[一、项目基本情况](#_Toc127276280)** [4](#_Toc127276280)

[（一）用地情况 4](#_Toc127276281)

[（二）规划情况 4](#_Toc127276282)

[（三）权属情况 4](#_Toc127276283)

[（四）建设必要性 4](#_Toc127276284)

**[二、项目建设方案](#_Toc127276285)** [4](#_Toc127276285)

[（一）需求分析 4](#_Toc127276286)

[（二）功能布局 5](#_Toc127276287)

[（三）工艺流程 6](#_Toc127276288)

[（四）建筑设计 9](#_Toc127276289)

[（五）实施计划 10](#_Toc127276290)

**[三、项目主体情况](#_Toc127276291)** [11](#_Toc127276291)

[（一）注册信息 11](#_Toc127276292)

[（二）股权结构 11](#_Toc127276293)

[（三）历史沿革 11](#_Toc127276294)

[（四）主营业务 11](#_Toc127276295)

[（五）资产负债 12](#_Toc127276296)

[（六）盈利能力 12](#_Toc127276297)

[（七）其他情况 12](#_Toc127276298)

**[四、项目市场前景](#_Toc127276299)** [12](#_Toc127276299)

[（一）功能定位 12](#_Toc127276300)

[（二）市场分析 13](#_Toc127276301)

**[五、项目投入产出](#_Toc127276302)** [14](#_Toc127276302)

[（一）项目投资 14](#_Toc127276303)

[（二）资金筹措 14](#_Toc127276304)

[（三）项目产出 14](#_Toc127276305)

[（四）盈利能力 14](#_Toc127276306)

**[六、项目节能环保](#_Toc127276307)** [16](#_Toc127276307)

[（一）节能措施 16](#_Toc127276308)

[（二）环境保护 17](#_Toc127276309)

**[七、项目效益分析](#_Toc127276310)** [18](#_Toc127276310)

[（一）经济效益 18](#_Toc127276311)

[（二）社会效益 18](#_Toc127276312)

**一、项目基本情况**

（一）用地情况

上海子丰企业发展有限公司美迪希实验仪器制造基地改扩建项目位于园西路555号，南汇工业园区内，属于产业区块内现状工业用地。根据土地出让合同和房地产权证信息，项目土地使用权人为上海子丰企业发展有限公司公司，土地用途为工业用地，土地面积:21723.75平方米，规划容积率:1（总建筑面积不超过21723.75平方米），现建筑面积:10279.34平方米，现状容积率:0.47，土地剩余使用年限为31年。

（二）规划情况

根据《南汇工业园区总体结构及控制性详细规划》，拟项目土地用途为工业用地，建筑面积扩建7688.35平方米（其中拆除旧车间3077.99平米，新建10766.34平米，净新建7688.35平米），容积率提高至0.83，建筑密度提高至44%，建设高度不高于35米。

（三）权属情况

该项目用地是上海子丰企业发展有限公司于2004年通过土地出让获得，2006租借给美迪希实验仪器（上海）有限公司至今，主要生产及研发实验室仪器及零部件，截至2022美迪希营业收入4.32亿，利税1324万。

（四）建设必要性

因市场业务对实验室仪器及零部件的需求增长，2022年上海子丰企业发展有限公司申请扩建，建筑面积扩建7688.35平方米，主要扩建内容为实验仪器生产车间、配套仓库、行政办公室和研发实验室。

**二、项目建设方案**

（一）需求分析

本项目因技术改造、业务增长、扩大产能，新增建筑面积7688.35平方米，容积率提高至0.83(现值0.47)，主要扩建内容为实验仪器生产车间、配套仓库、行政办公室和研发实验室。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 建筑面积(平方米) | 备注 |
| 已建 | 门卫兼配电间 | 159.16 |  |
| 车间一（5栋） | 1321.4\*5 |  |
| 车间二（2栋） | 1756.59\*2 |  |
| 合计 | 10279.34 | 容积率0.47 |
| 拆除 | 车间一（1栋） | 1321.4 |  |
| 车间二（1栋） | 1756.59 |  |
| 合计 | 3077.99 |  |
| 新建 | 车间三（1栋） | 3008.46 |  |
| 车间四（1栋） | 4421.10 |  |
| 车间五（1栋） | 3336.78 |  |
| 合计 | 10766.34 |  |
| 净新建 | 10766.34-3077.99 | 7688.35 |  |
| 建完总建筑面积 | 10279.34+7688.35 | 17967.69 | 容积率0.83 |

（二）功能布局

本项目拟在现有厂区改扩建

1、生产车间

2、配套仓库

3、行政办公室

4、研发实验室

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 生产车间 | 配套仓库 | 行政办公室 | 研发实验室 |
| 使用面积（平米） | 3075.34 | 2306.5 | 1537.67 | 768.83 |
| 占比 | 40% | 30% | 20% | 10% |

本次拟新建建筑面积7688.35平方米.

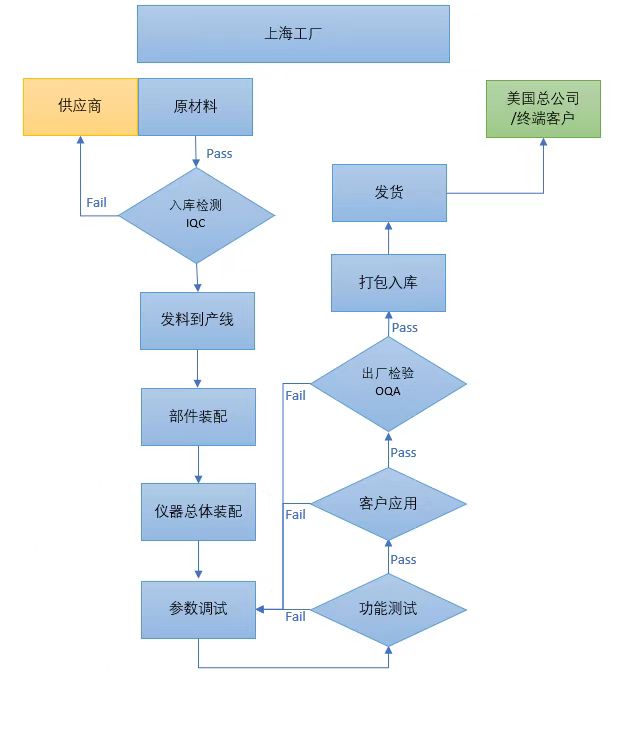
**主要技术经济指标表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **项目基本信息** | | | | |
| 1.1 | 本项目总投资 | 万元 | 3333 | |  |
| 其中 | 建设投资 | 万元 | 3209.35 | | 子丰出资 |
| 设备采购 | 万元 | 123.65 | | 美迪希出资 |
| 1.2 | 本项目新增固定资产投资强度 | 万元/亩 | 288.82 | | 3333/11.54（7688.35/666） |
| **2** | **本项目（新增）财务分析指标** | | | | |
| 2.1 | 销售收入 | 万元 | 75000 | 达产期平均 | |
| 2.2 | 年总成本费用 | 万元 | 62028 | 达产期平均 | |
| 2.3 | 年利润总额 | 万元 | 12972 | 达产期平均 | |
| 2.4 | 年均税收总额 | 万元 | 3243 | 达产期平均 | |

（三）工艺流程

美迪希实验仪器（上海）有限公司从2006年开始生产酶标仪，主要有两条产品线即单功能和多功能酶标仪。从2007年开始生产全自动膜片钳仪器的相关耗材。自2011年起，开始生产洗板机，一种专门用于清洗微孔板中未结合物质和未反应试剂的仪器。自2013年起，美迪希上海开始生产新产品多通道数模模数转换器（DD1550）。 自2014年起，美迪希上海开始生产传统手动膜片钳仪器以及全自动堆板机。2015年下半年，从奥地利研发引入新一代模块化多功能酶标仪iX系列。2016年将原美国工厂生产的高内涵细胞成像系统、生物芯片扫描仪和软件、克隆挑选系统产品也转移到了美迪希上海生产。2018年随着最新研发的个人小型细胞成像系统落地在美迪希上海生产，截至目前为止美迪希上海产品线集生物研究 (BioResearch)、药物研发 (Drug Discovery)、生物制品开发(BioProduction Development)于一体，美迪希上海正式成为了全球的生产和运营中心。

**工艺流程示意图1**

******

**工艺流程示意图2**



资料来源：美迪希实验仪器

本次项目拟新增的生产设备如下表所示：

**仪器设备清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **设备名称** | **型号/规格** | **主要用途** | **数量(台/套)** | **金额（万元）** |
| **一** | **仪器设备** |  |  |  |  |
|  | **化学实验** |  |  |  |  |
| 1 | 光学面板 | MOT-F012009 | 实验分析 | 1 | 12,000.00 |
| 2 | Biotek酶标仪 | Biotek Synergy LX | 实验分析 | 1 | 170,000.00 |
| 3 | 数显式推拉力计 | HP-100 | 实验分析 | 1 | 2,000.00 |
| 4 | Fluke电流钳 | i400E AC Current Clamp | 实验分析 | 1 | 1,500.00 |
| 5 | U-MULTILINK-FX |  | 实验分析 | 1 | 2,000.00 |
| 6 | 洗板机 | Multiwasher-C | 实验分析 | 1 | 10,000.00 |
| 7 | Solidworks |  | 实验分析 | 3 | 150,000.00 |
| 8 | Solidworks PDM |  | 实验分析 | 2 | 100,000.00 |
| 9 | Solidworks PDM 服务器 |  | 实验分析 | 1 | 100,000.00 |
| 10 | Altium Desinger |  | 实验分析 | 1 | 140,000.00 |
| 11 | 工作站 |  | 实验分析 | 1 | 80,000.00 |
| 12 | Visual Studio |  | 实验分析 | 1 | 40,000.00 |
| 13 | SpectraMax Mini |  | 实验分析 | 2 | 100,000.00 |
|  | Supply chain risk- PPV- Anton Goz, i3x LCR |  | i3x本地化工装设备 |  | 245,000.00 |
|  | PPV-QPIX 450/460 frame LCR |  | Qpix本地化工装设备 |  | 84,000.00 |
| **小计（万元）** | |  |  |  | **1,236,500** |

资料来源：美迪希实验仪器

截止到2022年，美迪希实验仪器（上海）有限公司的资产总额为1.91亿元，其中流动资产：1.89亿（约30%是生产原材料），固定资产0.14亿，其中生产设备127.9063万元。

美迪希生产设备对比

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2022年底 | 新增设备 |
| 生产设备（万元） | 127.9063 | 123.65 |

（四）建筑设计

上海子丰企业发展有限公司现有厂区7栋建筑，已建建筑面积10279.34平方米，本次拆除车间一和车间二总计3077.99平米，新建建筑面积10766.34平方米，净新增建筑面积7688.35平米。改扩建后厂区总体建筑规模如下表所示：

**扩建后厂区总体建筑规模**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 建筑面积(平方米) | 备注 |
| 已建 | 门卫兼配电间 | 159.16 |  |
| 车间一（5栋） | 1321.4\*5 |  |
| 车间二（2栋） | 1756.59\*2 |  |
| 合计 | 10279.34 | 容积率0.47 |
| 拆除 | 车间一（1栋） | 1321.4 |  |
| 车间二（1栋） | 1756.59 |  |
| 合计 | 3077.99 |  |
| 新建 | 车间三（1栋） | 3008.46 |  |
| 车间四（1栋） | 4421.10 |  |
| 车间五（1栋） | 3336.78 |  |
| 合计 | 10766.34 |  |
| 净新建 | 10766.34-3077.99 | 7688.35 |  |
| 建完总建筑面积 | 10279.34+7688.35 | 17967.69 | 容积率0.83 |
| 建筑密度 |  | 44% |  |
| 绿化面积 |  | 4350 |  |
| 绿化率 |  | 20% |  |

（五）实施计划

（1）2023年12月前完成建设项目可行性研究与论证、项目立项审批、各项报批手续办理以及资金筹措、项目用地工程设计以及土建工程审批等工作。

（2）本项目于2024年6月初开工建设，于2026年6月底建设完成厂房建设、装修，厂区公共配套设施。

（3）2026年12月底完成设备购置、安装、调试及试运行工作。

（4）2027年12月前正式达产。

为尽快加紧项目施工建设工作，该项目实施时间力争安排紧凑，争取提早完成建设工程，使项目早日投产见效。

**三、项目主体情况**

（一）注册信息

公司名称：上海子丰企业发展有限公司

公司类型：未上市企业

注册地址：上海市浦东新区南汇工业园区园西路555号

法人代表：吴新官

注册资本：500 万元

注册日期：2003年07月29日

经营范围：住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：企业管理，自有房屋租赁，物业管理，建材、金属材料、电子产品、通讯设备及配件、汽车配件、五金交电、针纺织品批发、零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）股权结构

上海子丰企业发展有限公司持股结构为上海领采企业管理有限公司股持股100%。

（三）历史沿革

无

（四）主营业务

自2006年始，美迪希实验仪器（上海）有限公司租赁园西路555号至今，即南汇1141号地块。美迪希实验仪器（上海）有限公司成立于2006年7月17日，目前注册地为上海市南汇工业园区园西路555号2－1号，注册资本50万美元。主营业务为“生产和研发实验室用酶标仪、新药开发化合物筛选仪等实验仪器及其零部件，销售公司自产产品，并提供产品的技术和售后服务等

（五）资产负债

截止到项目申请前2022年，美迪希实验仪器（上海）有限公司的资产总额为1.91亿元，其中流动资产：1.89亿，固定资产0.14亿，负债总额为1.23亿，资产负债率为64%。

（六）盈利能力

美迪希实验仪器（上海）有限公司2020-2022收入利润税金表（单位：元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2020 | 2021 | 2022 |
| 营业收入 | 300,862,172.70 | 378,785,888.72 | 432,264,751.47 |
| 净利润 | 9,150,319.99 | 22,557,888.69 | 38,532,561.64 |
| 税金及附加 | 137,006.50 | 540,250.31 | 1,093,534.95 |
| 所得税 | 3,654,752.48 | 7,825,087.54 | 13,248,229.17 |

（七）其他情况

美迪希公司隶属于丹纳赫集团公司（Danaher）生命科学平台。目前，丹纳赫生命科学平台包括美迪希 (Molecular Devices)、贝克曼 (Beckman Coulter Life Sciences)、徕卡 (Leica Microsystems)、颇尔 (Pall)、爱博才思 (SCIEX)、飞诺美-艾杰尔(Phenomenex-Agela)、IDT等七家公司。丹纳赫集团2020年的营业收入近220亿美金，在2021年美国财富500强榜单中位列第130位，目前市值已超过1000亿美金。

**四、项目市场前景**

（一）功能定位

项目的行业类型、主要产品、产能和市场定价等情况。

美迪希实验仪器（上海）有限公司的主营业务是生产和研发实验室用酶标仪、新药开发化合物筛选仪等实验仪器及其零部件，销售公司自产产品，并提供产品的技术和售后服务。

本项目扩建后，美迪希实验仪器（上海）有限公司将新增生产车间7756.76平，扩建后产值增加至7.5亿元。

**本项目后总体生产规模及产品**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **是否新增** | **扩建后** |
| **金额（万元）** |
| 实验仪器 | 是 | 75000 |

（二）市场分析

从研发经费来看，根据中国科技统计年鉴的数据，2016-2021 年，我国生物医药行业 R&D 经费内部支出总体呈加速增长态势。2021 年，我国生物医药行业 R&D 经费内部支出约 272 亿元，同比增长约 60%。2022 年，中国生物医药行业 R&D 经费内部支出约为 380 亿元。

2016~2022中国生物医药行业研发费用内部支出（单位：亿元）

资料来源：中国科技统计年鉴

政府自十一五重大新药创制专项启动以来，药物研发投入也在不断增加，2020年专项投入资金总额达到260亿元，药品研发经费投入达到1400亿元。未来随着中国新药研发投入的上升和政府投入的不断加大，新药研发服务行业必将迎来高速的发展。

长期来看医药研发企业将受益于新药研发规模的扩大，而在中短期审批效率低正是妨碍中国医药外包行业更大发展的主要原因。国内审批制度在不断改进与完善中。近几年，政府陆陆续续出台了一些关于药品审批制度的重大政策，2020-2022 年，中国批准创新药临床试验的数量有所增加。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。

**五、项目投入产出**

（一）项目投资

该项目计划总投资人民币3333万元，全部为固定资产投资

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **项目基本信息** | | | |
| 1.1 | 本项目总投资 | 万元 | 3333 |  |
| 其中 | 建设投资 | 万元 | 3209.35 | 子丰出资 |
| 设备采购 | 万元 | 123.65 | 美迪希出资 |

（二）资金筹措

子丰公司自筹建设资金 3209.35万元，占投资总额的比例为96.29%，设备采购123.65万，占投资总额的比例为3.71%，由美迪希出资采购。

（三）项目产出

项目预计建成后2026年底达产，达产后可实现年工业产值7.5亿元，亩均产值5222.84万元（9562.84/666=14.36亩），年上缴税金3243万元，亩均税收225.84万元。

（四）盈利能力

Molecular Devices在生物研究，药物发现及生物影像方面拥有世界一流的产品系列，并在市场上被公认为是标杆产品。 美迪希实验仪器（上海）有限公司从2006年开始生产酶标仪，主要有两条产品线即单功能和多功能酶标仪。从2007年开始生产全自动膜片钳仪器的相关耗材。自2011年起，开始生产洗板机，一种专门用于清洗微孔板中未结合物质和未反应试剂的仪器。自2013年起，美迪希上海开始生产新产品多通道数模模数转换器（DD1550）。 自2014年起，美迪希上海开始生产传统手动膜片钳仪器以及全自动堆板机。2015年下半年，从奥地利研发引入新一代模块化多功能酶标仪iX系列。2016年将原美国工厂生产的高内涵细胞成像系统、生物芯片扫描仪和软件、克隆挑选系统产品也转移到了美迪希上海生产。2018年随着最新研发的个人小型细胞成像系统落地在美迪希上海生产，截至目前为止美迪希上海产品线集生物研究 (BioResearch)、药物研发 (Drug Discovery)、生物制品开发(BioProduction Development)于一体，美迪希上海正式成为了全球的生产和运营中心。

**主要技术经济指标表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **项目基本信息** | | | | |
| 1.1 | 本项目总投资 | 万元 | 3333 | |  |
| 其中 | 建设投资 | 万元 | 3209.35 | | 子丰出资 |
| 设备采购 | 万元 | 123.65 | | 美迪希出资 |
| 1.2 | 本项目新增固定资产投资强度 | 万元/亩 | 288.82 | | 7688.35  /666=11.54 |
| **2** | **本项目（新增）财务分析指标** | | | | |
| 2.1 | 销售收入 | 万元 | 75000 | 达产期平均 | |
| 2.2 | 年总成本费用 | 万元 | 62028 | 达产期平均 | |
| 2.3 | 年利润总额 | 万元 | 12972 | 达产期平均 | |
| 2.4 | 年均税收总额 | 万元 | 3243 | 达产期平均 | |
| **3** | **本项目扩建后厂区总体经济指标** | | | | |
| 3.1 | 扩建后厂区总体年均税收总额 | 万元 | 3243 |  | |
| 其中 | 现有产品年均税收总额 | 万元 | 1600 | 2022 | |
| 本次新增产品年均税收总额 | 万元 | 1643 |  | |
| 3.2 | 扩建后厂区总体税收产出率 | 万元/亩 | 225.84 | 大于行业控制值38万元/亩 | |
| 3.3 | 扩建后厂区总体土地年产值 | 万元 | 75000 |  | |
| 其中 | 现有年产值 | 万元 | 37000 | 2022年 | |
| 本次新增年产值 | 万元 | 38000 |  | |
| 3.4 | 扩建后厂区总体土地产出率 | 万元/亩 | 5222.84 | 大于行业控制值666.67万元/亩 | |
| **4** | **本项目（新增）盈利能力指标** | | | | |
| 4.1 | 项目投资收益率 | % | 249.21% | 按项目年均息税前利润与项目资本金的比率进行计算 | |
| 4.2 | 项目资本净利润率 | % | 186.91% | 按项目年均净利润与项目资本金的比率进行计算 | |

**六、项目节能环保**

（一）节能措施

本项目为标准厂房的建设，项目建成后用于自有厂房的扩大，需要用到的能源包括电力和新水，可能还会用到天然气、蒸汽等其他能源，具体需待入驻企业生产设备而定。

为贯彻相关的法律法规，本项目拟采用以下主要节能措施：

（1）节电措施

生产工艺上采用的各种设备均进行认真仔细的设计选型计算，以确保设备在最佳的效率点运行。

选用节能设备。按照《产业结构调整指导目录（2014年本）》和《中国节能技术政策大纲》，选择国家鼓励采用的工艺、设备和控制装置。

加强节能管理，实行有计量消耗。各工段配齐用能计量用具，实行用能与工效挂钩，并加强监督，防止空转和无人亮灯。

采用节能灯具，加强灯具的用能管理。加强灯具的用能管理。

定期对主要生产设备、管线进行检查和维护，设备的正常运行是减少能源浪费的关键因素。

（2）节水措施

各建筑物设水表计量用水，控制用水量，每个建筑物独立设置水表。充分利用市政水压供给生活、各个建筑单元供水采用全自动变频恒压装置供水，节约能源。

所有用水器具都应选用节水型产品，严格控制各用水点的水压和水量，安装计量仪表，采取措施避免跑冒滴漏。

建立健全节能管理制度，加强节能管理。

（3）建筑节能措施

总体上：布置做到良好朝向、符合当地日照标准要求、良好的自然通风；立面和开口迎向夏季主导风向，避开冬季主导风向；整个区域自然通风顺畅、采用地面绿化起到降温、导风的作用。

在设计方面，在单体建筑设计上采用简单规整的体形，合适的窗墙比，围护结构采用保温隔热措施。

屋面：采用保温隔热处理，以利屋面周边伸胀。

外墙：采用轻质隔墙，减轻建筑自重。

**项目用能分析表**

| **序号** | **用能项目** | **单位** | **年消耗量** | **折标煤系数** | | **折标煤量（tce）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 电 | 104kWh | 26 | 当量值 | 0.1229kgce/kWh | 32.3 |
| 等价值 | 0.288kgce/kWh | 75.7 |
| 2 | 天然气 | 104Nm3 | 3 | 1.2143kgce/Nm3 | | 42.5 |
| 3 | 水 | 104m3 | 0.03 | 0.0857kgce/m3 | | 0.03 |
| 综合能耗 | | | | 电力按当量值折算 | | 74.8 |
| 电力按等价值折算 | | 118.2 |

（二）环境保护

本项目用房为现有厂房，无土木施工，施工期仅简单设备安装调试以及简单装修，夜间不进行施工作业，施工期环境影响较小。项目施工过程中，应文明施工，严格施工组织，确保施工行为不影响其他工程的安全运行，不造成风险事故。

营运期不存在污染物排放

**七、项目效益分析**

（一）经济效益

项目建设完成到达产期后，年产值将达到7.5亿元，年所得税3243万，公司提高了经济收益，也为当地政府税收财政做贡献。这次扩建，同时提高了该土地的利用效率，符合浦东新区节约集约利用原则，提高固定资产投资强度和容积率，提高土地利用效率和单位产出效益。与此同时，本项目建设为日后公司转型升级创造一个良好的条件。

（二）社会效益

（1）本项目的启动及建成能够给当地经济的发展带来积极作用，促进经济增长方式的转变，优化地区产业结构，有着显著的经济效益和社会效益；

（3）本项目选址在浦东新区南汇工业园区内，有着良好的自身优势，市政配套设施齐全。此外，交通运输条件便利，为该项目的建设提供了便利；

（3）本项目建设可以节约用地和提高土地利用效率，优化浦东新区可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的，这对于本市工业经济的可持续发展也具有积极作用。

本项目符合企业的产业定位及规划，其主导定位对本项目发展是有利的，产业政策在今后都是支持本项目发展的强有力保证。项目建设能给企业带来良好的经济效益，为企业发展壮大奠定了坚实的基础，同时还可以增加就业岗位，促进和带动当地经济的发展，为财政增收，符合各方利益要求，社会效益明显。

上海子丰企业发展有限公司

2023年5月