



江苏省某养老旅游休闲观光园项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 项目总论 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目效益..... 1

第二章 项目建设背景及必要性 3

 第一节 经济背景..... 3

 第二节 政策背景..... 3

 第三节 社会背景..... 3

 第四节 文化环境..... 4

 第五节 项目建设必要性..... 4

第三章 项目市场分析 5

 第一节 旅游业发展现状分析..... 5

 第二节 中国养老产业发展概述 6

 第三节 中国养老产业市场分析 7

 第四节 我国养老机构经营模式分析 7

 第五节 江苏省养老发展分析 7

 第六节 养老产业及养老养生旅游市场发展趋势 7

第四章 项目选址及区位条件 8

第五章 项目建设规划及业务方案 8

 第一节 项目建设规划..... 8

 第二节 给排水系统..... 8

 第三节 电气系统..... 8

第六章 项目能源节约方案设计 8

 第一节 用能标准和节能规范..... 8

 第二节 节能措施..... 8

 第三节 项目能耗分析..... 8

第七章 劳动安全卫生及消防 9

 第一节 设计依据..... 9

 第二节 劳动安全卫生..... 9

第三节 消防设施及方案.....	9
第八章 项目组织与管理.....	9
第一节 组织架构.....	9
第二节 行政管理.....	10
第九章 项目建设进度及工程招投标方案.....	10
第一节 基本要求.....	10
第二节 项目开发管理.....	10
第三节 工程招投标方案.....	10
第十章 项目预计投资估算及资金筹措.....	10
第一节 估算范围.....	10
第二节 估算依据.....	10
第三节 编制说明.....	10
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	11
第十一章 项目的经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 营业收入及税金测算.....	11
第三节 成本费用测算.....	11
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	12
第七节 财务评价结论.....	12
第十二章 经济效益和社会效益评价.....	12
第一节 经济效益分析.....	12
第二节 社会效益分析.....	12
第十三章 项目风险分析及对策.....	12
第一节 政策风险及应对措施.....	12
第二节 市场风险及应对措施.....	12
第三节 安全风险及应对措施.....	12
第四节 管理风险及应对措施.....	13

第五节 技术风险及应对措施.....	13
第六节 财务风险及应对措施.....	13
第十四章 结论及建议.....	13
第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 项目总论

第一节 项目概况

建设内容与规模

本项目占地面积约为 72 亩，建筑面积 107000 平方米。

1 号岛主要建设医院、宾馆、餐饮、办公及娱乐设施，总建筑面积 45000 平方米；7 号岛主要建设老年公寓及护工服务中心，总建筑面积 62000 平方米。

图表 1：项目建设内容

序号	项目	建筑面积	单位
1	医院	15000	平方米
2	宾馆	15000	平方米
3	餐饮	6000	平方米
4	办公	3000	平方米
5	娱乐	6000	平方米
6	老年公寓	60000	平方米
7	护工服务	2000	平方米
8	合计	107000	平方米

项目性质

新建

项目总投资及资金筹措

项目总投资估算额为 43529.36 万元，其中建设投资为 41875.16 万元，流动资金为 799.20 万元，建设期利息为 855.00 万元。建设投资中，建安工程费用 27080.72 万元，工程建设其他费用为 13927.09 万元，预备费 867.35 万元。

项目总投资中，企业自筹 33529.36 万元，银行贷款 10000 万元。

建设期

本项目建设期为 30 个月（2.5 年），2016 年 6 月-2018 年 12 月。

.....

第二节 项目效益

一、经济效益

项目总投资估算额为 43529.36 万元，建设周期 30 个月，可实现全面运营。

项目实施后财务内部收益率所得税前为 20.37%，所得税后为 14.34%；财务净现值（ic=10%）所得税前为 6464.80 万元，所得税后为 2712.09 万元；静态投资回收期所得税前为 3.63 年，所得税后为 4.93 年（不含建设期）；动态投资回收期所得税前为 5.25 年，所得税后为 6.45 年（不含建设期）。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理。

所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

图表 2：项目技术经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	72	
2	总投资	万元	43529.36	
2.1	固定资产投资	万元	42730.16	
2.2	铺底流动资金	万元	799.20	
3	销售收入	万元	109411.83	2016-2025 年合计
4	利润总额	万元	29561.57	2016-2025 年合计
5	净利润	万元	22171.18	2016-2025 年合计
6	总成本费用	万元	73708.19	2016-2025 年合计
7	上缴税金	万元	13532.45	2016-2025 年合计
7.1	上缴销售税金及附加	万元	6142.06	2016-2025 年合计
7.2	年上缴增值税	万元	0.00	2016-2025 年合计
7.3	年上缴所得税	万元	7390.39	2016-2025 年合计
8	财务内部收益率	%	20.37%	税前
		%	14.34%	税后
9	静态投资回收期	年	3.63	不含建设期，税前
		年	4.93	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	5.25	不含建设期，税前
		年	6.45	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	6464.80	税前
		万元	2712.09	税后
12	投资利润率	%	6.79%	
13	投资利税率	%	8.20%	
14	销售净利率	%	20.26%	

二、社会效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

第二节 政策背景

1、十部门联合下发《关于加快发展养老服务业的意见》

2006 年 2 月，全国老龄委办公室、发展改革委、教育部、民政部、劳动保障部、财政部、建设部、卫生部、人口计生委及税务总局十部门联合下发了《关于加快发展养老服务业的意见》，对发展养老服务业给出了具体指导意见，明确进一步发展老年社会福利事业、社会养老服务机构、居家老人服务业务、老年护理、临终关怀服务业务以及促进老年用品市场的开发。

2、胡锦涛在中国共产党第十七次全国代表大会上的报告

2007 年 10 月，胡锦涛在中国共产党第十七次全国代表大会上作了题为《高举中国特色社会主义伟大旗帜，为夺取全面建设小康社会新胜利而奋斗》的报告。

《报告》在“加快推进以改善民生为重点的社会建设”基础上指出，要“促进企业、机关、事业单位养老保险制度改革，探索建立农村养老保险制度”，特别强调要“加强老龄工作”，创新多元化的城市养老模式。此外，从 2008 年元旦起，继续提高企业离退休人员基本养老金标准，提高幅度要明显高于前 3 年每人每月 80 元的平均水平。

3、《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》

2008 年，中共中央、国务院发布《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》，指出发展养老服务业的三个指导思想：（1）要从加强社区建设，依托社区发展老年服务业，进一步完善社区为老年人服务的功能；（2）老年服务业的发展要走社会化、产业化的道路；（3）要培育和发展老年消费市场。

.....

第三节 社会背景

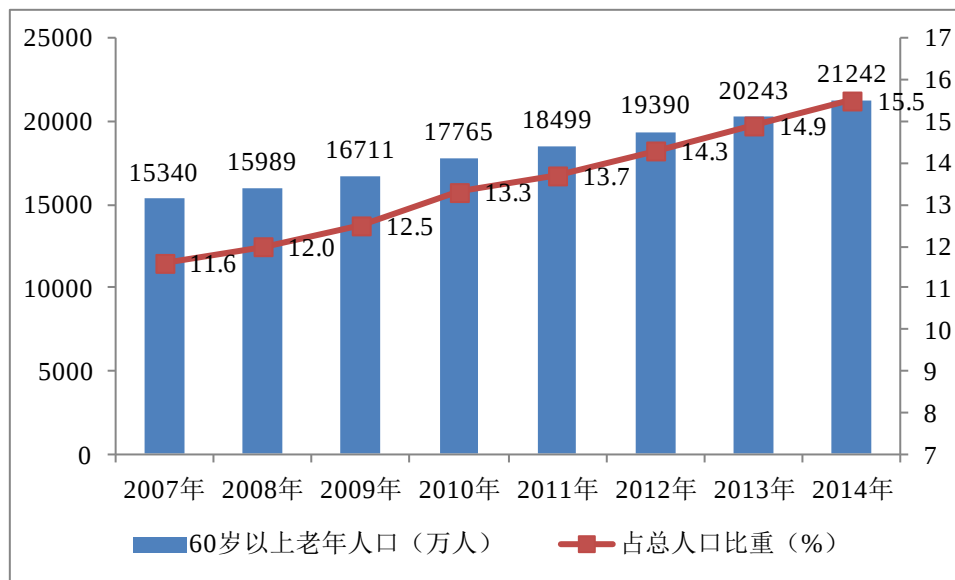
一、我国人口老龄化水平已超过国际公认的标志线水平

根据联合国人口老龄化的标准，一个国家 60 岁及以上的老年人口占人口总数的比例超过 10%，或 65 岁及以上的老年人口占总人口的比例高于 7%，这个

国家或地区就进入了老年型社会或老年型国家。

据《2014 年社会服务发展统计公报》显示，截至 2014 年底，全国 60 岁及以上老年人口 21242 万人，占总人口的 15.5%，其中 65 岁及以上人口 13755 万人，占总人口的 10.1%。由此可见，我国人口老龄化程度已超过国际公认的标志线水平。

图表 3：2007-2014 年我国老年人口规模变动情况



第四节 文化环境

第五节 项目建设必要性

一、项目是适应人口老龄化发展，解决中高收入老人养老问题的需要

老年公寓是一种老年人相对集中居住，以社会化服务为主的养老方式。随着年龄的增长和身体的衰老，老年人对介助、介护服务的需求逐渐增加，对老年公寓的依附性越来越强。依托老年公寓构筑养老服务体系不仅具有方便易行、针对性强、参与面广等特点，而且还能给老人带来认同感和归属感。我国传统的大家庭，正在或者已经被核心家庭取代，老年人和子女分开居住已经相当普遍，“空巢”家庭增多，这给老人的生活照顾、医疗保健及精神照料方面都带来诸多的不便。对众多独生子女来说，对老人的赡养、照料也是一个沉重的负担。如：提供照顾所带来的经济、身体和精神等负担或压力以及照顾与工作之间的冲突等。因此，依托老年公寓构筑社会化养老是解决老年人养老问题、适应老人及其家庭需

求的客观要求，是社会发展的必然。

二、项目是推动老年人权益保障工作，构建和谐社会的需要

中国是在经济欠发达的情况下进入老龄化社会的，如此低的经济发展水平，要承受如此高程度的人口老龄化，决定了我国不能像西方国家那样由政府包办社会养老福利事业。这就需要开辟出一条养老职能社会化的道路，以缓解政府财政压力。强化社会养老功能，本项目依托养老公寓构筑社会化养老服务体系，正是适应了这一要求，同时也为体制转轨和结构转型营造了一个更加宽松的环境，为维护社会稳定、缓解社会矛盾提供了有效的保障。

老年公寓能够为老年人提供老年住宅、生活护理、家政服务、医疗保健、饮食配餐、文化娱乐等各项服务。养老服务投资公司的规范管理、科学运营、高效服务的养老公寓，是集中式的社会化养老的创新模式。它的好处是集约化、专业化、人性化，能够使老年人享受全面、高质量、人性化的养老服务。

党中央、国务院发出构建和谐社会的号召，关注和解决老龄人口的生活需要是构建和谐社会的重要组成部分。尊老爱幼是我们中华民族的优良传统，本项目将为淮安市及周边地区老年人提供一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的场所，不仅使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，也是推动老年人权益保障工作顺利进行的基石，对构建和谐社会起到积极的促进作用。

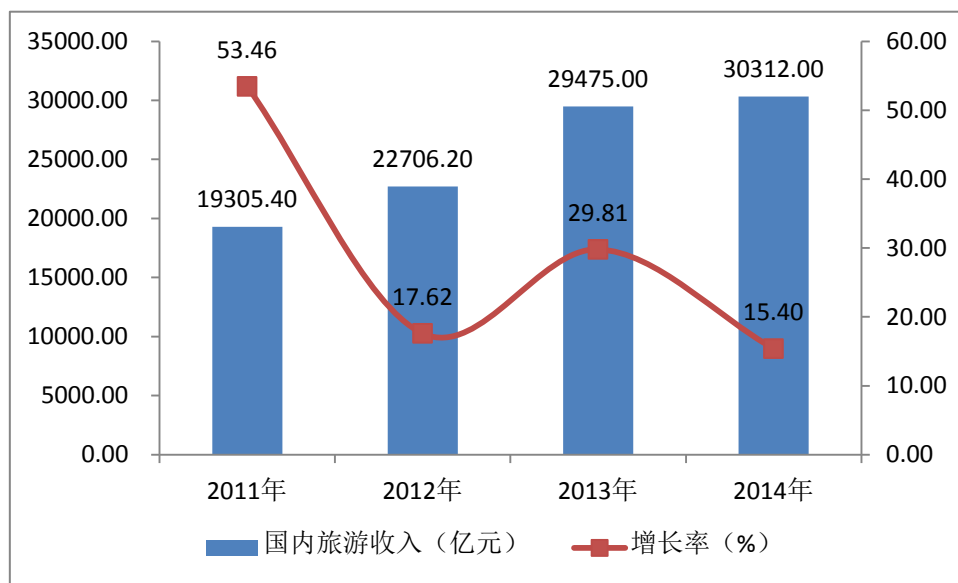
.....

第三章 项目市场分析

第一节 旅游业发展现状分析

2014 年全年旅游总收入约 3.25 万亿元，其中国内旅游总收入达到 30312 亿元，增长 15.4%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游在上半年呈现下降趋势，但是从下半年开始出现回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。

图表 4：2011-2014 年国内旅游收入及增长率



.....

第二节 中国养老产业发展概述

养老服务业是最典型和最大的老龄产业。老年人的需求是老龄产业发展的根本基础，而老年人的主要需求是养老服务需求。

中国的养老产业是从计划经济条件下那些专门为照顾“三无对象”而设立的国家福利设施的基础上发展起来的。随着经济社会发展，特别是人口老龄化的迅猛发展，家庭和政府都无力负担沉重的养老服务压力，只能求助市场，动员广泛的社会力量为老年人提供养老服务。

在老年人的众多需求中，养老服务需求是其主要需求，养老服务水平的高低是老年人能否安度晚年的关键因素。目前，我国对于养老服务的概念界定尚无定论，有人把养老服务统称为老年福利服务；也有的专家学者认为养老服务可以划分为两大部分，一部分是养老产业，一部分是老年福利服务事业。其中养老产业，是指那些为高、中收入或经济保障状况较好的老年人提供的养老服务，这些老年人有能力支付养老机构的各项费用，他们可以自由地选择机构。老年人福利服务事业则是为社会上更多的经济状况不是很优越的老年人提供的养老服务，这部分老年人的养老需求同样旺盛，但是受收入的制约，他们承担不了市场化养老服务所必须支付的成本。

.....

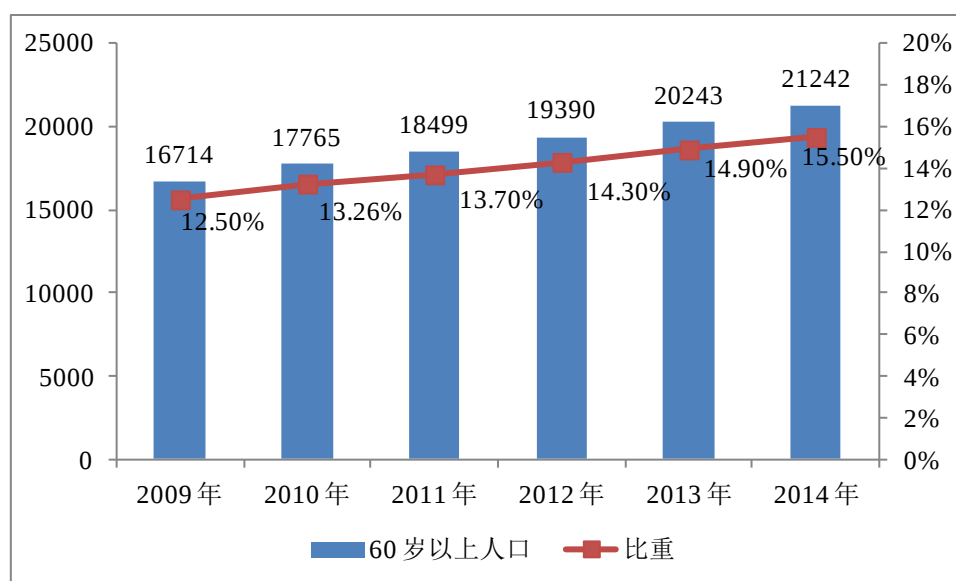
第三节 中国养老产业市场分析

20 世纪 90 年代以来，由于改革开放后我国经济迅速发展，人民的生活水平和医疗卫生条件不断改善，人均寿命的不断提高，老年人的绝对数和相对比例均在增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入了老龄化社会。

据《2014 年社会服务发展统计公报》，截至 2014 年底，全国 60 岁及以上老年人口 21242 万人，占总人口的 15.5%，其中 65 岁及以上人口 13755 万人，占总人口的 10.1%。世界上 60 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口总量的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2，是欧洲人口的总和。预计到 2030 年时中国将进入“超老年型”社会。到 2050 年，60 岁以上的人口总数将达到 4 亿左右，占总人口的比重将超过 25%。届时，每 4 个中国人中间就有 1 个老年人，中国将成为高度老龄化的国家。

老年人口数量的不断增加也预示了养老产业的巨大市场空间。

图表 5：2009-2014 年我国 60 岁及以上人口数量和比重



第四节 我国养老机构经营模式分析

第五节 江苏省养老发展分析

第六节 养老产业及养老养生旅游市场发展趋势

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

第三节 电气系统

第六章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

本项目建设所需的能源有水、电。本项目设计用水量主要包括：综合生活用水量、绿化用水量、浇洒道路、未预见水量及管网漏失水量。耗电主要为生活用电。项目预计年耗能情况如下表所示：

图表 6：项目能耗量

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	主要能源		t			184.35
1.1	电	万 KWh	t	150.00	1.229	184.35
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t	6.19		
3	年耗标煤总量 (t)					184.35

第七章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

本项目所需全部人员主要向社会公开招聘并择优录取，预计新增劳动定员如下：

图表 7：项目劳动定员

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	10
2	养老生活区	275
3	娱乐区	40
4	办公区	30
5	餐饮区	50
6	医院	60
7	宾馆	60
8	综合服务及运营管理人员	25
9	合计	550

第二节 行政管理

第九章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

第十章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

项目总投资估算额为 43529.36 万元，详见下表：

图表 8：项目投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	42730.16	98.16
1.1	建设投资	41875.16	96.20
1.1.1	工程费用	27080.72	62.21
1.1.1.1	建筑工程费	27080.72	62.21
1.1.1.2	设备购置费	0.00	0.00
1.1.1.3	安装工程费	0.00	0.00
1.1.2	工程建设其他费用	13927.09	31.99
1.1.3	预备费用	867.35	1.99
1.1.3.1	基本预备费用	867.35	1.99
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	855.00	1.96
2	铺底流动资金	799.20	1.84
3	总计	43529.36	100.00

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中,所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

经测算:项目实施后财务净现值(ic=10%)所得税前为 6464.80 万元,所得税后为 2712.09 万元。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 (ROI)

五、项目资本金净利润率 (ROE)

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十三章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十四章 结论及建议

第一节 结论

第二节 建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869