



## 天津某康养基地项目 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](mailto: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 项目概况.....	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目地点.....	1
三、项目定位.....	1
四、项目内容.....	1
五、项目总投资.....	2
六、实施周期.....	2
第二节 项目可行性研究结论.....	2
第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围.....	3
第二章 项目背景及必要性.....	3
第一节 项目背景.....	3
第二节 项目建设的必要性.....	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 中国养老产业发展分析.....	4
第二节 项目所在地养老产业发展分析.....	5
第三节 养老产业发展趋势.....	5
第四章 项目建设选址分析.....	5
第五章 项目建设规划.....	5
第一节 项目目标市场分析.....	5
第二节 项目功能定位.....	5
第三节 项目建设内容.....	6
第四节 项目营销策略.....	7
第六章 环境保护.....	7
第七章 项目劳动保护与消防.....	7
第八章 项目节能方案分析.....	7
第九章 项目组织管理与运行.....	7
第十章 项目投资估算及资金筹措.....	7
第一节 投资估算.....	7
第二节 资金筹措.....	8
第十一章 经济及社会效益分析.....	8

---

第一节 评价依据.....	8
第二节 经济效益测算.....	8
一、营业收入及税金测算.....	8
二、成本费用测算.....	8
三、利润测算.....	9
四、财务评价指标.....	9
第三节 财务评价结论.....	10
第四节 社会效益分析.....	12
第十二章 项目风险分析及规避建议.....	12
第十三章 项目可行性研究结论及建议.....	12
第一节 项目可行性研究结论.....	12
第二节 项目可行性研究建议.....	13

## 第一章 项目概况

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

天津某康养基地项目

#### 二、项目地点

天津市

#### 三、项目定位

根据当今现状及我国养老产业中存在的问题，中心致力于打造老年生态宜居康养基地，在交通便利的城郊地区组建老年生态宜居康养园，集优质的养生医疗服务、丰富的文化娱乐活动、家庭农场、生态郊野公园特色旅游、文化传播与交流于一体，并与社区服务网络等配套设施有机结合，全力建造老年社区，打造中国健康养生体验乐园产业综合型项目，吸引老年人聚集到老年生态宜居康养基地，为老龄人提供综合型全方位服务，加强老年人精神文明建设，使得“老有所养，老有所乐，老有所为”。便于提高健康养老服务质量，实现一体化管理，同时缓解中心城市资源和环境压力。在重点发展及有影响力的地区建立高端养老产业示范区，面向全国推广。

#### 四、项目内容

项目总占地面积为 3000 亩，总建筑面积为 3000015 平方米，其中老年生态康养园 707460 平方米，生态郊野公园 1976055 平方米，配套设施 316500 平方米，具体建设内容如下：

图表 1：项目建设内容及规模一览表

序号	项目	单位	建筑面积
一	总占地面积	亩	3000
二	总建筑面积		3000015
(一)	老年生态康养园	单位	707460
(二)	生态郊野公园	m <sup>2</sup>	1976055
(三)	配套服务区		316500
三	绿化率	%	30
四	容积率	-	1.5

## 五、项目总投资

项目总投资 1000000 万元，其中，固定资产投资 969941 万元，铺底流动资金 30059 万元。固定资产中，工程费用 906566 万元，工程建设其他费用 35125 万元，预备费用 28251 万元。

## 六、实施周期

项目一次性整体建成，建设工期为 5 年。

## 第二节 项目可行性研究结论

根据测算，该项目所得税前的财务内部收益率为 7.77%，所得税后财务内部收益率为 6.20%，均高于行业基准收益率 6%，满足投资者的要求。投资静态回收期（税前）为 12.27 年，投资动态回收期（税后）为 13.82 年（不含建设期）。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。综上所述，该项目在财务上是可行的。

图表 2：项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	亩	3000	
1.2	建筑面积	平方米	3000015	

2	劳动定员	人	8090	
3	设备购置费	万元	90000.00	
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	铺底流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力			
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	年利润总额	万元	15775.28	
8.2	净利润	万元	11831.46	
9	年总成本费用	万元	153083.06	第三年
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴营业税金及附加	万元	1276.21	第三年
10.2	年上缴所得税	万元	3943.82	第三年
11	利润率			
12	财务内部收益率	%		
		%		
13	静态投资回收期	年		
		年		
14	财务净现值	万元	208122.67	税前
		万元	22014.62	税后
15	投资利润率	%	8.29%	
16	盈亏平衡点	%	64.73%	

### 第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围

## 第二章 项目背景及必要性

### 第一节 项目背景

2016年3月，人力资源社会保障部、国家卫生计生委民政部、财政部和中

国残联发布《关于新增部分医疗康复项目纳入基本医疗保障支付范围的通知》，文件指出：为进一步提高包括残疾人在内的广大参保人员医疗康复保障水平，决定进一步将部分医疗康复项目纳入基本医疗保障支付范围。

（1）将康复综合评定等 20 项医疗康复项目纳入基本医疗保险支付范围。对 20 项医疗康复项目的限定支付范围，各省（区、市）可根据当地实际，组织专家论证，进行适当调整。各省（区、市）原已纳入基本医疗保险支付范围的其他医疗康复项目应当继续保留，按规定予以支付。

（2）本通知所列 20 项医疗康复项目，其名称、项目内涵、计价单位等参照《全国医疗服务价格项目规范（2012 年版）》确定。各省（区、市）要按照“准入法”对这部分医疗康复项目进行管理，结合本地区医疗服务价格项目规范，做好项目调整 and 对应、信息系统数据库更新、医疗费用审核结算等工作。

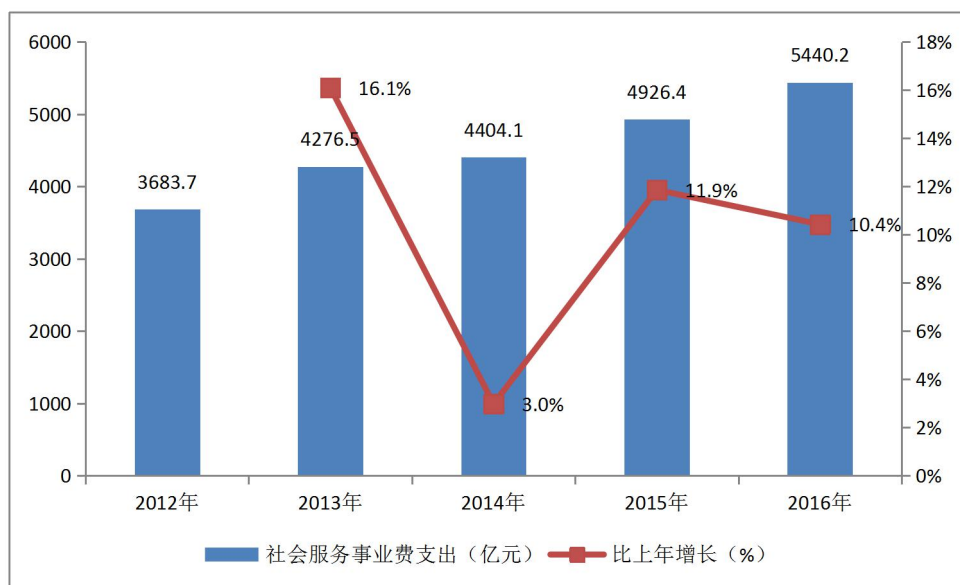
## 第二节 项目建设的必要性

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 中国养老产业发展分析

根据民政部 2017 年发布的《2016 年社会服务发展统计公报》，截至 2016 年底，全国社会服务事业费支出 5440.2 亿元，比上年增长 10.4%，占国家财政支出比重为 3.4%，其中用于老龄服务体系建设的费用有明显增长。

图表 3：2012-2016 年中国社会服务事业支出及增速



自我国七十年代中期实行计划生育控制以来，“三口之家”现已成为社会的主力家庭结构。许多独生子女成家之后，所面临的是每对中青年夫妇在繁忙的工作压力和残酷的生存发展竞争条件下要照料四个老人和一个孩子，时间和精力严重不足，再加之老年人多愁善感及实际上的“代沟”，由此引起了一系列没完没了的家庭烦恼及社会问题，对养老服务设施的需求高涨。

## 第二节 项目所在地养老产业发展分析

## 第三节 养老产业发展趋势

## 第四章 项目建设选址分析

## 第五章 项目建设规划

### 第一节 项目目标市场分析

### 第二节 项目功能定位

本项目主要分为老年生态康养园；生态郊野公园、美丽乡村游；生态宜居康



养基地门户网站以及配套服务设施等几大功能板块。

### 第三节 项目建设内容

项目总占地面积为 3000 亩，总建筑面积为 3000015 平方米，其中老年生态康养园 707460 平方米，生态郊野公园 1976055 平方米，配套设施 316500 平方米以及配套绿化道路工程、给排水工程、消防工程等。

图表 4：项目建设内容及规模一览表

序号	项目	单位	建筑面积
一	总占地面积	亩	3000
二	总建筑面积		3000015
(一)	老年生态康养园	单位	707460
(二)	生态郊野公园	m <sup>2</sup>	1976055
(三)	配套服务区		316500
三	绿化率	%	30
四	容积率	-	1.5

## 第四节 项目营销策略

## 第六章 环境保护

## 第七章 项目劳动保护与消防

## 第八章 项目节能方案分析

## 第九章 项目组织管理与运行

## 第十章 项目投资估算及资金筹措

### 第一节 投资估算

项目总投资 1000000 万元，其中，固定资产投资 969941 万元，铺底流动资金 30059 万元。固定资产中，工程费用 906566 万元，工程建设其他费用 35125 万元，预备费用 28251 万元。

图表 5：项目总投资一览表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	969941	96.99
1.1	建设投资	969941	96.99
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	28251	2.83
1.1.3.1	基本预备费用	28251	2.83
1.1.3.2	涨价预备费用	0	0.00
1.2	建设期利息	0	0.00

2	铺底流动资金	30059	3.01
3	总计	1000000	100.00

## 第二节 资金筹措

要保证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。

项目总投资 1000000 万元，所有资金均有企业自筹。

# 第十一章 经济及社会效益分析

## 第一节 评价依据

## 第二节 经济效益测算

### 一、营业收入及税金测算

本项目全部建设完毕运营第一年营业收入为 135635.78 万元。具体明细如下（略）：

### 二、成本费用测算

本项目全部建设完毕投产第一年总成本费用为 234071.12 万元，详见附表总成本费用估算表。

#### 1、原辅材料费用

本项目原辅材料主要为医院的药品及材料，养老院、公寓住宅采购的食物、养老用品等原辅材料。其中医院原辅材料费按照医院经营收入的 30% 计提，养老公寓原辅材料费按照养老公寓营业收入的 20% 计提。

#### 2、工资及福利费用

本项目劳动定员 8090 人，其中高级管理人员 30 人，医院卫生技术人员 685

人，护士及其他后勤人员 600 人，养老医护人员 6775 人。

项目全部建设完毕投产第一年人员工资福利费用总额为 71192.00 万元，以后年份每年增长 5%。

### 3、外购燃料及动力费

本项目达产后年消耗电力 13153.78 万 KWh，年消耗水 1340 万吨，年消耗热力（取暖）240154.2GJ。根据当地平均电价及水价，本项目第一年外购燃料及动力费用合计为 9926.89 万元。

### 4、折旧及摊销费

本项目建筑物按照 30 年进行折旧，设备按照 20 年进行折旧，残值率均为 5%，年折旧额为 29952.89 万元。

本项目递延资产按照 20 年进行摊销，年摊销费用为 9.00 万元。

### 5、修理费

修理费按照折旧额的 15%计提，年修理费为 4492.93 万元。

### 6、管理费

本项目管理费按照销售收入的 3%计提。

### 7、营销费

本项目营销费按照销售收入的 2%计提。

## 三、利润测算

经测算，项目实施后第一年利润总额为-18306.22 万元，至第三年实现盈利，利润总额为 15775.28 万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表《项目利润与利润分配表》。

## 四、财务评价指标

根据利润表，现金流量表，能够进一步测算出反映本项目盈利能力的净现值 NPV、项目全投资内部收益率 IRR、项目资本金内部收益率、项目全部投资回收期 Pt 和投资利润率等指标。

### 1、净现值 NPV

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。

项目净现值 NPV 为：所得税前  $= \sum_{t=1}^n (co - ci)_t / (1+i)^t = 208122.67$  万元，所得税后 NPV 为  $= \sum_{t=1}^n (co - ci)_t / (1+i)^t = 22014.62$  万元，均大于零，说明在考虑可行性缺口补助之后，该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

## 2、项目全投资内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 NPV  $= \sum_{t=1}^n (co - ci)_t / (1+i)^t = 0$  时，求出的 i 值，即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=7.77%，所得税后 IRR= 6.20%，大于基准收益率 6%，说明该项目的动态收益是可行的。

## 3、投资回收期 Pt

投资回收期从现金流量表求得，其计算公式是：

投资回收期 Pt=累计现金流量出现正值年份+1+上年累计现金流量绝对值/当年净现金流量

计算得出所得税前投资回收期 12.27 年（含建设期），所得税后投资回收期 13.82 年（含建设期）。

## 5、投资利润率

投资利润率=年均利润额/总投资额×100%=8.29%

# 第三节 财务评价结论

从财务指标看，项目各项经济指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，项目财务效益是可行的。

图表 6：项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	亩	3000	
1.2	建筑面积	平方米	3000015	

2	劳动定员	人	8090	
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	铺底流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力			
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	年利润总额	万元		
8.2	净利润	万元	11831.46	
9	年总成本费用	万元	153083.06	第三年
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴营业税金及附加	万元	1276.21	第三年
10.2	年上缴所得税	万元	3943.82	第三年
11	利润率			
12	财务内部收益率	%		
		%		
13	静态投资回收期	年		
		年		
14	财务净现值	万元		
		万元		
15	投资利润率	%	8.29%	
16	盈亏平衡点	%	64.73%	

## 第四节 社会效益分析

# 第十二章 项目风险分析及规避建议

# 第十三章 项目可行性研究结论及建议

## 第一节 项目可行性研究结论

### 1、养老兴市、改善投资环境

本项目投资额较大，它的建成将带来巨大的示范效应与关联效应，进一步优化当地的投资环境，对区域发展具有极大的促进作用，通过本项目的建设和发展可给周边旅游景点带来稳定客源，整合当地周边旅游资源，延长游客逗留时间，实现共赢。

### 2、对当地社会服务容量、基础设施的影响

该项目的建设充分利用当地原有的自然资源与文化资源，随形就势进行项目设计。项目建设的同时在一定程度上还将对当地基础设施的改善起到促进作用。项目建设包括相关的服务设施的建设，能够满足社会服务容量增加的需要。

另外，在本项目的实施过程中，需要设计、施工、设备材料供货商的参与及监理等社会中介机构的服务，从而给这些行业带来更多的就业机会和收入，减少了社会的就业压力。项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，项目对当地居民的收入和生活质量影响也是正面的。

### 3、持续投资，引领区域建设，收益合理

项目在整体建设期内，将持续性投入达 100 亿元，建设包括养老公寓、医院、旅游、酒店等等，可以说项目建设完成后，将使当地产生翻天覆地的变化，大大加快项目区域城市化进程，引领区域建设。

### 4、综合效益

加快发展医疗养生养老产业、旅游业，是社会发展的客观要求，也是适应国家乃至世界经济发展趋势的必然选择，这是一项投资较少的“无烟工业”，是发展经济的好路子。

本项目的建设对提高地区竞争力，进一步改善投资环境，带动经济的发展还将起到强有力的推动作用，对周边的工商业、房地产业、旅游服务业的发展与繁荣能够起到辐射带动作用，从而促进区域经济的快速发展。

综合来看，项目用地符合选址原则，地理位置优越，交通方便，项目市场前景良好、总投资及建设方案合理可行、风险小且可控。

## 第二节 项目可行性研究建议

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，并以此作为今后的发展纲领，逐层逐次开展工作。

2、建议围绕项目业务发展的需要，全面提高人才选拔、培养、考核、激励水平，重点关注核心管理、业务和技术人才的内部培育和梯队建设，通过高端人才引进、外部资源利用、内部研发团队培养多种举措，提升整体团队能力。

3、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

4、本项目建设是一项政策性很强的工程，建议政府在政策方面给予大力帮助，降低门槛，支持本项目的建设和运营。

5、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的监管，保证园区的养老和医疗服务品质、食品安全及环境卫生。

6、任何项目要良好的运行，政府的支持工作是必须的，政府除了在税收等方面给予企业相应的优惠政策外，还应该为企业项目的正常运行保驾护航等。项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，做好前期准备工作，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早建成、早见效。



## 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 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 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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：025-86870380 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：**陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**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：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700    18581383953

**浙江分公司：**杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836    13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946    18163306806