



江苏某大健康产业园项目 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 项目基本情况.....	1
第二节 项目主要研究结论.....	1
第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围.....	2
第四节 项目公司基本情况.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	3
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 项目所在地人群健康状况和疾病流行及有关疾病发病率.....	4
第二节 中国大健康产业发展情况.....	4
第三节 中国健康养生市场概况.....	5
第四节 体检市场发展情况及行业特征.....	5
第五节 康复医疗市场分析.....	6
第六节 养老产业市场分析.....	6
第七节 养生旅游发展现状分析.....	7
第四章 项目发展目标与规划.....	7
第一节 项目定位及整体规划.....	7
第二节 功能布局.....	7
第三节 项目开发计划.....	7
第五章 项目建设方案.....	7
第一节 项目建设内容.....	7
第二节 总图布置.....	7
第三节 建筑设计.....	8
第五节 人防工程.....	8
第六节 信息化工程.....	8
第七节 公辅工程.....	9
第六章 选址合理性分析.....	9

第一节 项目选址要求.....	9
第二节 项目区位条件.....	9
第三节 项目选址合理性分析.....	9
第七章 环境保护方案.....	9
第一节 执行标准.....	9
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第三节 绿化设计.....	10
第四节 环境影响综合评价.....	10
第八章 能源节约方案.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 编制原则和目标.....	10
第三节 节能措施.....	10
第四节 项目节能分析.....	10
第九章 劳动安全卫生与消防.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动安全卫生.....	11
第三节 消防设施及方案.....	11
第十章 组织结构与人员配备.....	11
第一节 项目组织管理.....	11
第二节 质量管理及技术管理.....	11
第二节 人员配备.....	12
第十一章 项目实施计划.....	12
第一节 项目施工组织措施.....	12
第二节 项目实施进度.....	12
第十二章 投资估算与资金筹措.....	12
第一节 估算范围.....	12
第二节 估算依据.....	12
第三节 编制说明.....	12
第四节 投资估算.....	12
第五节 资金筹措.....	13

第十三章 项目财务效益分析.....	13
第一节 编制依据.....	13
第二节 收入及税金测算.....	13
第三节 成本费用测算.....	13
第四节 利润测算.....	14
第五节 财务效益分析.....	14
第六节 项目盈亏平衡分析.....	14
第七节 财务评价结论.....	14
第十四章 项目社会效益分析.....	14
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	14
第二节 社会效益分析.....	14
第十五章 风险因素识别与防控.....	15
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	15
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	15
第三节 其他风险.....	15
第十六章 可行性研究结论与建议.....	16
第一节 建设项目可行性研究结论.....	16
第二节 建设项目可行性研究建议.....	16

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目单位

三、项目建设地点

四、项目建设性质

五、项目定位及建设内容

六、项目建设周期

七、项目总投资及资金筹措

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		98.71%
1.1	建设投资		98.71%
1.1.1	工程费用		71.34%
1.1.1.1	建筑工程费		68.68%
1.1.1.2	设备购置费		2.57%
1.1.1.3	安装工程费		0.09%
1.1.2	工程建设其他费用		24.88%
1.1.3	预备费用		2.50%
1.1.3.1	基本预备费用		1.43%
1.1.3.2	涨价预备费用		1.07%
1.2	建设期利息		0.00%
2	流动资金		1.29%
3	总计		100.00%

第二节 项目主要研究结论

。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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		2470 亩
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均
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
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	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
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	投资利润率	%		10 年平均
13	投资利税率	%		10 年平均
14	盈亏平衡点	%		

第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围

第四节 项目公司基本情况

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

国家政策对大健康产业的支持力度在不断加强，也驱动了大健康产业的快速发展。对 2016 年出台的大健康产业相关的国家政策进行分析可以发现，国家对于大健康产业的支持政策除了在科学研究、产业布局领域不断深入外，健康服务产业被放在了重要的位置上。可见，政府对于大康产业从上游的研发制造到下游

的服务业有了更为全局的认识，大健康产业的服务对象不仅仅是患者，而是越来越趋向于通过整体规划提升全行业对于全民健康的服务能力。

图表 6：大健康产业主要政策出台情况

发布时间	政策文件名称	发布机构
2016-10-25		中共中央、国务院
2016-10-25		国务院办公厅
2016-10-14		国家发改委
2016-10-12		全国老龄办、发改委等
2016-10-11		中央全面深改领导小组
2016-10-9		民政部、发改委、教育部等
2016-7-21		国家卫生计生委
2016-7-18		全国爱国卫生运动委员会
2016-7-13		民政部、财政部
2016-7-7		国家旅游局、中医药管理局
2016-6-21		国务院办公厅
2016-3-4		国务院办公厅
2016-2-22		国务院

.....

二、经济与社会背景

三、文化环境

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设响应了国家鼓励社会资本进入医疗领域的号召

二、项目建设满足了日益扩大的康复医疗市场需求

三、项目建设促进人民群众健康与经济社会、自然生态协调发展

四、项目建设有利于大健康整体理念在镇江市的推广

五、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老人养老问题的需要

六、项目建设能够带动就业，提高当地人民身体素质

第三章 项目市场分析

第一节 项目所在地人群健康状况和疾病流行及有关疾病发病率

一、江苏省人群健康状况

二、江苏省疾病流行及有关疾病发病率

第二节 中国大健康产业发展情况

一、大健康产业定义

大健康是根据时代发展、社会需求与疾病谱的改变，提出的一种全局的理念。大健康产业可以理解为围绕满足各类健康（身体、精神、环境）需求的所有产业总称，包括医疗产品、保健用品、营养食品、医疗器械、保健器具、休闲健身、健康管理、健康咨询等多个与人类健康紧密相关的生产和服务领域。大健康产业是具有巨大市场潜力的新兴产业，美国著名经济学家保罗·皮尔泽曾将其称为继 IT 产业之后的全球“财富第五波”。

.....

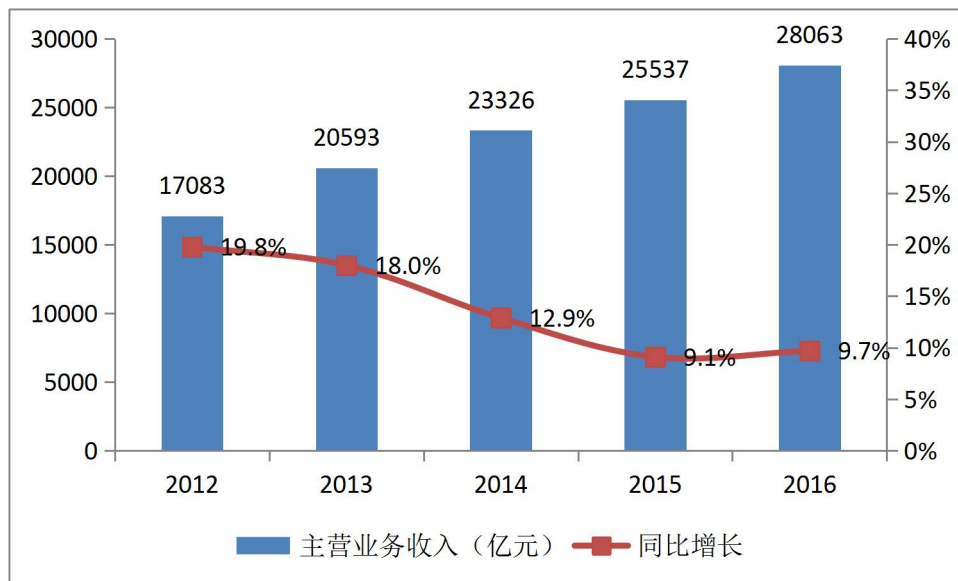
二、大健康产业分类

三、大健康市场驱动因素

四、大健康产业市场发展现状

2012 年至 2016 年，我国医药制造业规模以上企业基本保持 5% 的增长，2016 年医药制造业规模以上企业达到 7449 家，与上年相比增加 333 家。我国医药制

造业主营业务收入也保持持续的增长，2016 年主营业务收入为 28063 亿元，行业增长率维持在 10%，领跑我国其他制造业领域



.....

五、大健康市场发展趋势分析

第三节 中国健康养生市场概况

一、健康养生产业的内涵与构成

二、健康养生产业的优势

三、健康养生产业发展现状

四、健康养生产业现存问题

第四节 体检市场发展情况及行业特征

一、体检行业定义

二、体检行业市场情况

三、体检行业市场预测

随着居民收入水平的提高、健康管理意识的提升，人们越来越认识到日常保健、定期检查对于健康的重要性，“预防优先”的健康观念深入人心，个人体检的意愿及频次都将进一步提升。

中国体检行业当前正处于黄金期，未来几年仍将维持高增长姿态，预测2016-2020年间体检行业市场规模复合增速会在20%-25%之间，以20%保守估计，2020年我国体检行业市场规模有望达到2400亿元。



.....

第五节 康复医疗市场分析

一、康复医疗机构配置现状

二、康复医疗需求现状

三、康复医疗市场规模预测

第六节 养老产业市场分析

一、国外养老产业市场分析

二、中国养老产业发展概况

三、中国养老产业需求侧分析

四、中国养老产业供给侧分析

五、养老产业发展趋势

第七节 养生旅游发展现状分析

一、养生旅游简介

二、养生旅游的特征

三、全球养生旅游发展

四、我国养生旅游发展发展

第四章 项目发展目标与规划

第一节 项目定位及整体规划

一、项目定位

二、项目整体规划

第二节 功能布局

第三节 项目开发计划

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设内容

一、建设原则

二、建设内容

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、项目规划原则

二、项目总体设计

三、无障碍设计

四、立面设计

五、装修工程

六、油漆涂料工程

七、材料工程

八、门窗工程

九、玻璃幕墙

第五节 人防工程

第六节 信息化工程

一、设计依据

二、信息系统

三、病房呼叫系统

四、智能化系统

第七节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给水

四、通风及空调

五、水电管网

六、防水工程

第六章 选址合理性分析

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 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第七章 环境保护方案

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第八章 能源节约方案

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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第九章 劳动安全卫生与消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防噪声

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、人员设施管理

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、消防设计方案

四、防火措施

五、灭火措施

第十章 组织结构与人员配备

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息管理的

第二节 质量管理及技术管理

一、质量管理

二、技术管理

第二节 人员配备

一、劳动定员

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	行政部	
3	财务部	
4	服务部(含医生护士等)	
5	市场部	
6	物资采购部	
7	物业运维部	
8	品牌运营部	
9	后勤保障部	
10	合计	

二、人员来源

第十一章 项目实施计划

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 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

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		98.71%
1.1	建设投资		98.71%
1.1.1	工程费用		71.34%
1.1.1.1	建筑工程费		68.68%
1.1.1.2	设备购置费		2.57%
1.1.1.3	安装工程费		0.09%
1.1.2	工程建设其他费用		24.88%
1.1.3	预备费用		2.50%
1.1.3.1	基本预备费用		1.43%
1.1.3.2	涨价预备费用		1.07%
1.2	建设期利息		0.00%
2	流动资金		1.29%
3	总计		100.00%

第五节 资金筹措

第十三章 项目财务效益分析

第一节 编制依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、项目总投资利润率 (**ROE**)

五、项目资本金净利润率 (**ROE**)

第六节 项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

第十四章 项目社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

一、对当地经济发展的贡献

二、能创造更多的就业机会

三、提高地方财政收入

第二节 社会效益分析

一、解决就业和人民身体健康

二、带动第三产业发展

三、促进我国预防康复医疗事业发展

第十五章 风险因素识别与防控

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险分析及控制

二、人力资源风险分析及控制

一、财务风险

三、市场风险

四、环境风险

五、综合风险评价

第三节 其他风险

一、金融风险分析

二、市场竞争风险

三、市场运营机制风险

第十六章 可行性研究结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 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：025-58864675 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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806