



江苏某养老公寓项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

江苏某养老公寓项目

二、项目性质

新建、民办经营性企业。

三、项目承办单位

四、项目建设地址

本项目建设地址为江苏省

五、项目建设周期

2018年1月—2020年12月底

六、项目建设内容及规模

项目规划建设分为养老公寓、医疗康复中心及其他配套区域，总占地面积约为XXXX亩。其中，养老公寓占地面积XXX亩，医疗康复中心占地面积XXX亩，其他配套设施XXX亩。项目具体建设内容与建设面积见下表：

图表 1：项目建设内容一览表

序号	功能区	建设内容	建筑面积	占地面积
1	养老公寓			亩
2	医疗康复中心			

序号	功能区	建设内容	建筑面积	占地面积
3	其他配套设施			
合计				

七、项目定位

养老公寓是遵从党和政府发展幸福产业和养老事业的愿景，依托本项目资源，面向老年群体实施全生命周期健康生活管理，实现“通过养生理论与合理膳食，丰富多彩的活动与情感交流，有效提高会员生活舒适度，增强服务满意度，使她们少生病或不生病，延缓其身心衰老，减少医药费支出 30%，健康快乐、更加体面、有尊严地多活十年”目标，打造一个“医疗康复养老相结合”的宜居养老中心，使更多的老人老年健康得到保障，生活乐趣无穷。

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第四节 项目主要研究结论

通过对本项目的综合论证，本报告得出如下结论：

一、项目市场前景广阔

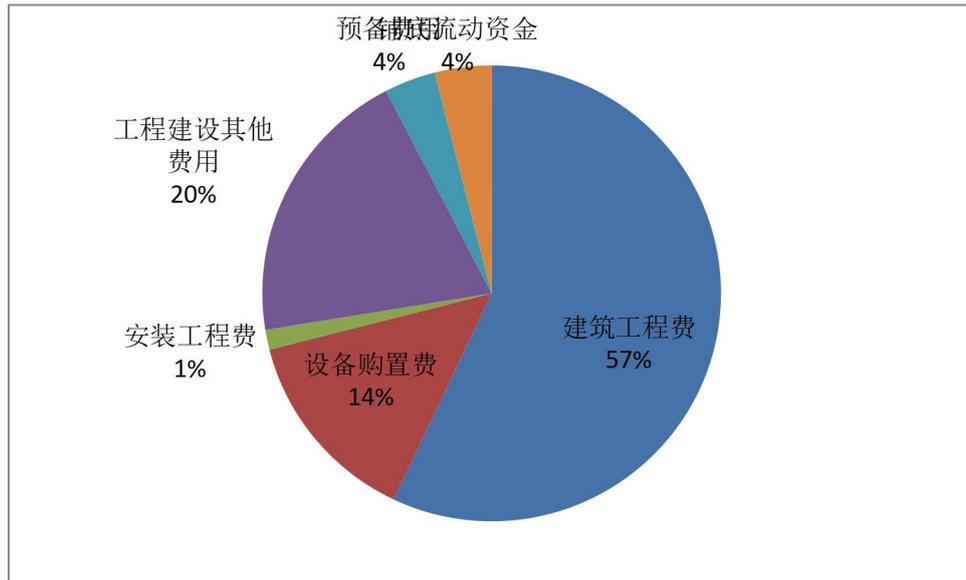
国家统计局数据也显示，随着人民生活水平的提高，娱乐业、公共设施管理业加快发展。一季度，营业收入同比分别增长 19.3%和 12.1%，较上年同期提高 0.5 和 0.6 个百分点。在幸福产业中，体育服务业营业收入同比增长 62.7%，体育组织营业收入增长 2 倍，休闲健身活动营业收入增长 15.4%。健康服务业营业收入同比增长 17.4%。其中，综合医院、疗养院、社区卫生服务中心（站）、妇幼保健院（所、站）等，营业收入分别增长 15.7%、16.2%、12.3%和 28.2%。养老服务业营业收入同比增长 23.3%。与居民养老密切相关的社会工作行业营业收入同比增长 24.7%，其中，护理机构服务、老年人和残疾人养护服务、社会看护与帮助服务业营业收入同比分别增长 17.2%、24.8%和 22.9%。

由此可见，本项目实施的幸福产业具有广阔的市场前景。

二、项目资金安排合理

项目估算总投资为 100000.00 万元，其中：工程费用 72433.33 万元，工程建设其他费用 19944.95 万元，预备费用 3621.67 万元以及流动资金 4000.06 万元。

图表 2：项目总投资使用结构



本项目建设需要资金 XXXXX 万元，所有资金均由企业自筹。

三、项目经济效益

该项目所得税前的财务内部收益率为 XXXXX%，所得税后财务内部收益率为 XXXXX%，均高于行业基准收益率，总投资收益率为 XXXXX%，满足投资者的要求。投资动态回收期（税前）为 XXXXX 年，投资动态回收期（税后）为 XXXXX 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

图表 3：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		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置费	万元		

序号	指标名称	单位	指标	备注
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	流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力	万元		
6.1	水	万元		
6.2	电	万元		
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	毛利润	万元		
8.2	年利润总额	万元		
8.3	净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.1	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		
12	营运效率			
12.1	销售费用/营业收入	%		
12.2	管理费用/营业收入	%		
12.3	制造费用/营业收入	%		
12.4	所得税/利润总额	%		
13	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
14	投资回收期			
14.1	静态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
14.2	动态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
15	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
16	投资利润率	%		
17	投资利税率	%		
18	盈亏平衡点	%		

四、项目社会效益

项目的建设，通过构建标准化运营管理模式及良好的资源环境，将促进济南市文化、健康、养老产业等三大幸福产业融合发展。

项目从建设施工到运营管理，以及形成热点深度养老、医疗、康复区域后的辐射作用都将产生大量的人才、人力资源需求，将直接提供就业岗位约 1000 个，能够促进济南市地区就业人群的安置与人才回流，减轻社会的就业压力；项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，能够增加当地农民收入。因此，项目建设对推动城乡一体化发展，促进当地社会稳定，推进社会主义新农村建设将起到非常显著的作用。

五、项目风险控制问题

本工程在相关环节上存在着风险因素和风险影响程度，虽然风险影响程度较低，不会对该项目造成很大影响，须在工程建设和运营过程中应加强管理，注意对风险因素的识别和分析，适时采取防范措施，降低风险程度，减少风险损失。综上所述，本项目的建设是必要的，也是可行的。

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

目前中国已成为世界上老年人口最多的国家，按照联合国对老龄化社会的定义：60 岁以上人口占比超过 10%，65 岁以上人口占比超过 7%。截至 2017 年底，我国 60 岁及以上人口已超过 2.4 亿人次，占人口比例的 17.3%；65 岁及以上老年人口达到 15831 万人，占人口比重的 11.4%，几乎是英国和德国两国人口综合。无论是哪个比例都远远超过定义比例，我国已大踏步进入老龄化社会。2020 年以后，随着计划生育一代普遍进入老年期，全国老年人口平均子女数将下降到 2 个以下，子女养老负担不断增长。

1、江苏省户籍老年人口概况

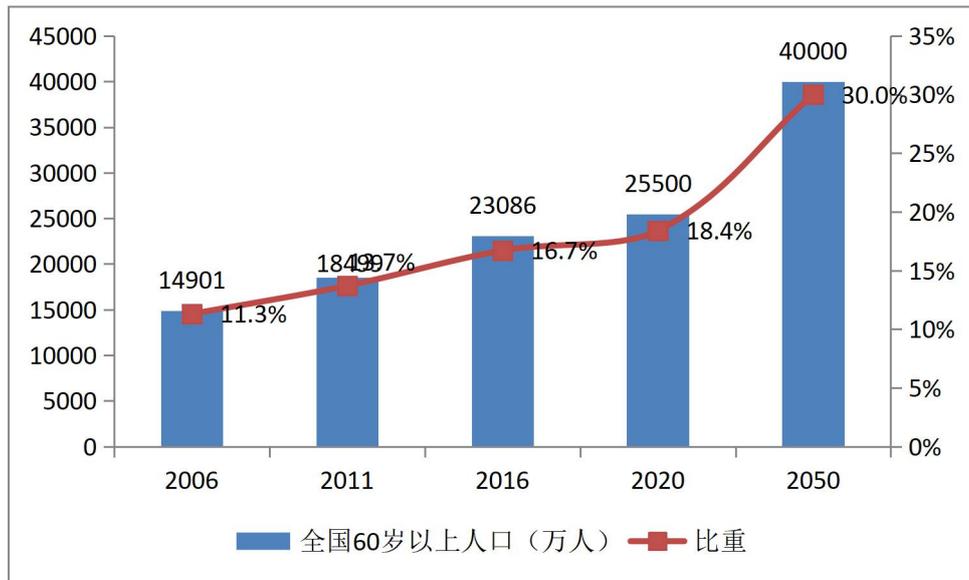
根据江苏省统计局公布的信息，截止到 2016 年末，江苏省户籍人口 7780.56 万人。其中：

60 周岁及以上老年人口 1719.26 万人，占人口的 22.10%，其中男性 831.76 万人，占老年人口的 48.38%，女性 887.5 万人，占老年人口的 51.62%。老年人口较上年同期增加 70.98 万人，占人口比重较上年同期增长 0.74%。

65 周岁及以上老年人口 1167.55 万人，占人口的 15.01%；其中男性 552.59 万人，占老年人口的 47.33%，女性 614.96 万人，占老年人口的 52.67%。

80 周岁及以上老年人口 269.18 万人，占全省老年人口的 15.66%；其中男性 109.04 万人，占 80 周岁及以上老年人口的 40.51%，女性 160.14 万人，占 80 周岁及以上老年人口的 59.49%。

图表 4：我国 60 岁以上老年人口数量及比重



老年疾病多属慢性病，不易恢复，且需在医院长期接受治疗并雇人照顾。目前中国在政策的引导和国民需求的倡导下，逐渐有一些医养康复机构，大健康产业园等机构的创立，使一些患有高血压、糖尿病、帕金森等疾病的老人，得到最好的医疗和养护，并且能安心的养老。

第二节 项目建设必要性

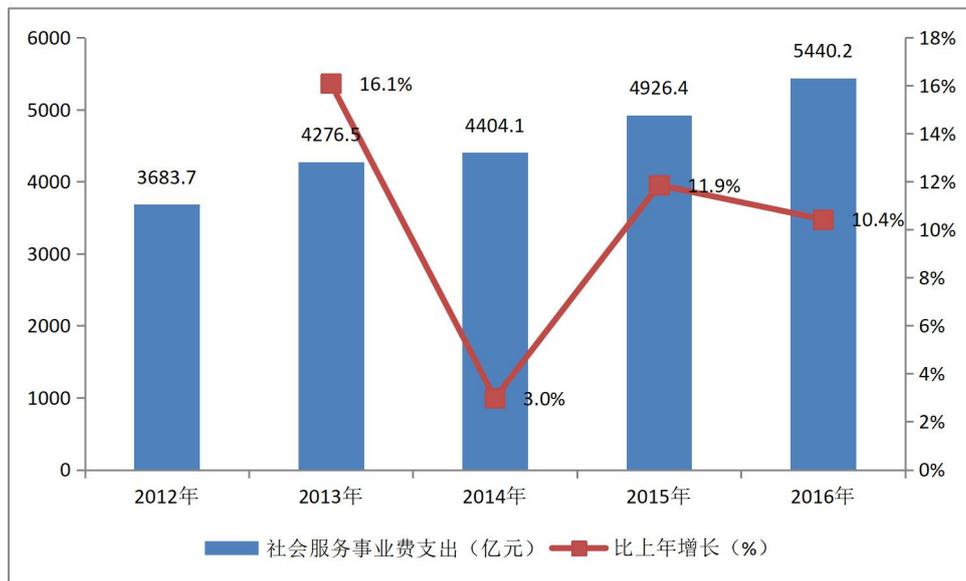
第三章 项目市场发展分析

第一节 项目所在地人群健康状况和疾病分析

第二节 中国养老产业发展分析

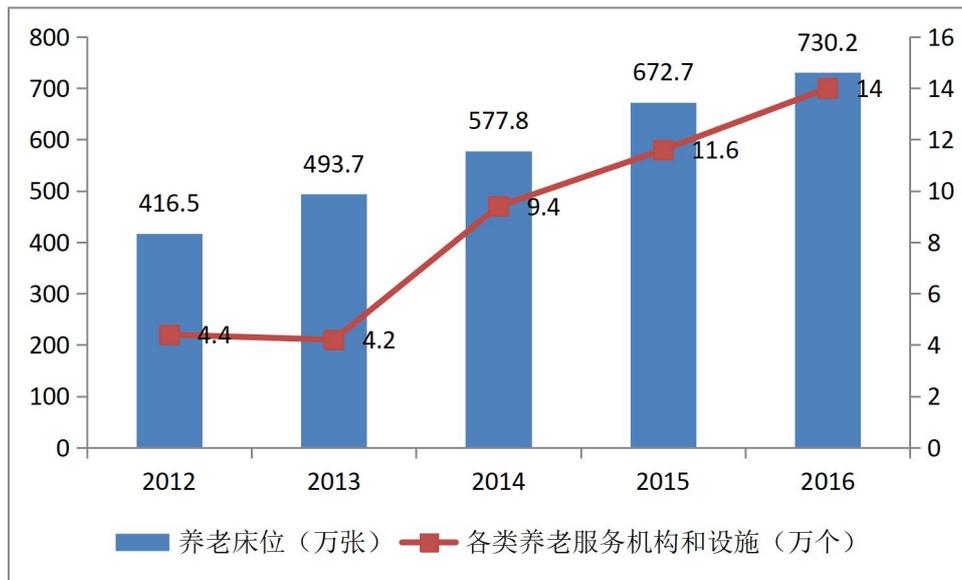
根据民政部 2017 年发布的《2016 年社会服务发展统计公报》，截至 2016 年底，全国社会服务事业费支出 5440.2 亿元，比上年增长 10.4%，占国家财政支出比重为 3.4%，其中用于老龄服务体系建设的费用有明显增长。

图表 6：2012-2016 年中国社会服务事业支出及增速



2016 年，全国各类养老服务机构和设施 14.0 万个，比上年增长 20.7%，其中：注册登记的养老服务机构 2.9 万个，社区养老服务机构和设施 3.5 万个，社区互助型养老设施 7.6 万个；各类养老床位合计 730.2 万张，比上年增长 8.6%（每千名老年人拥有养老床位 31.6 张，比上年增长 4.3%）；其中社区留宿和日间照料床位 322.9 万张。

图表 7：：2012 年—2016 年我国养老服务机构个数及床位数



20 世纪 90 年代以来，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，人均寿命不断提高，老年人的绝对数和相对比例均增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入老龄化社会。

20 世纪 90 年代以来，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，人均寿命不断提高，老年人的绝对数和相对比例均增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入老龄化社会。根据国家统计局数据，截至 2016 年底，全国 60 岁及以上老年人口 23086 万人，占总人口的 16.7%，其中 65 岁及以上人口 15003 万人，占总人口的 10.8%。

图表 8：2012 年—2016 年我国 60 岁及以上老年人口占全国总人口比重



世界 60 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2，是欧洲的总和。预计 2030 年中国将进入“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。

第四节 医养结合市场分析

第四章 项目建设规划

第一节 项目规划和设计

第二节 项目发展定位

第三节 项目规划理念

第四节 项目发展及建设内容

项目规划建设分为养老公寓、医疗康复中心及其他配套区域，总占地面积约为 XXXXX 亩。其中，养老公寓占地面积 XXXXX 亩，医疗康复中心占地面积 XXXXX 亩，其他配套设施 XXXXX 亩。项目具体建设内容与建设面积见下表：

图表 9：项目建设内容一览表

序号	功能区	建设内容	建筑面积	占地面积
1	养老公寓			
2	医疗康复中心			
3	其他配套设施	配套商业		
		休闲娱乐		
		文化广场		
合计				

第五章 项目运营方案

第六章 项目工程建设方案

第七章 环境保护

第八章 消防及安全方案

第九章 节能方案分析

第十章 建设期限和实施的进度安排

第十一章 项目组织管理与运行

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建设费用

项目建设投资费用为 XXXXX 万元，其中工程费用为 XXXXX 万元，工程建设其他费用为 XXXXX 万元，预备费为 XXXXX 万元，具体如下表所示：

图表 48：项目投资一览表

单位：万元

序号	项目	建筑面积 (m ²)	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用						
1	养老中心						
1.1	养老公寓						
2	医疗康复中心						
2.1	医疗中心						
2.2	康复中心						
3	配套设施						
3.1	配套商业						
3.2	休闲娱乐						
3.3	文化广场						
4	其他						
4.1	道路						
4.2	绿化						
4.3	停车场						
二	工程建设其他费用						
1	土地使用费						
2	勘察设计费						
3	员工培训费						
4	咨询费						
5	项目建设管理费						
6	工程建设监理费						
7	场地准备及临时设施费						
8	招投标费用						
9	工程保险费						
10	社会中介机构审						

序号	项目	建筑面积 (m ²)	建筑工程 费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	查费						
三	预备费						
1	基本预备费						
四	建设投资合计						

二、流动资金估算

按照扩大指标估算法，根据本项目经营模式和销售收入的特点，经估算项目经营需要流动资金 XXXXX 万元。

三、总投资估算

项目估算总投资 XXXXX 万元，其中：固定资产投资 XXXXX 万元，流动资金 XXXXX 万元。

图表 49：项目总投资一览表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	工程费用		
1.1	建筑工程费		
1.2	设备购置费		
1.3	安装工程费		
2	工程建设其他费用		
3	预备费用		
4	铺底流动资金		
5	总计		

第四节 资金筹措

要保证本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。

项目估算总投资 xxxxx 万元，所有资金均由企业自筹。

第十三章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

二、营业收入及税金测算

1、营业收入

2、税金

2016年3月24日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，按照“通知”定义，医疗、养老等业务适用6%的增值税税率；住宅销售按房地产税收抵扣进项计算。

营业收入及税金测算具体见报告附表。

三、成本费用测算

经计算，项目完全运营后经营成本每年为XXXXX万元，总成本费用每年为XXXX万元。

四、利润测算

利润总额=营业收入-增值税金及附加-总成本费用+补贴收入

企业所得税=应纳税所得额×税率

净利润=利润总额—所得税（项目所得税税率25%）

经计算，项目完全运营后每年实现利润总额XXXXX万元，净利润XXXXX万元。利润测算详见利润与利润分配表。

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；
CO——现金流出量；
(CI-CO)_t——第 t 年的净现金流量；
n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为 29.28%，所得税后项目投资财务内部收益率为 XXXXX%。

二、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 XXXXX 万元，所得税后项目投资财务净现值 XXXXX 万元，均大于零。

三、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目静态投资回收期为 XXXXX 年（不含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 XXXXX 年；所得税前项目动态投资回收期为 XXXXXX 年，所得税后项目动态投资回收期为 XXXXX 年（均不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

四、总投资收益率（ROI）

总投资收益率表示总投资的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率，总投资收益率应按下式计算：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

式中：EBIT——项目运营期内年平均息税前利润；

TI——项目总投资。

经计算，本项目总投资收益率为 XXXXX%，表明项目盈利能力较强。

第三节 项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对营业收入、经营成本和建设投资作了提高 5%和降低 5%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

.....

第四节 财务评价结论

该项目所得税前的财务内部收益率为 XXXXX%，所得税后财务内部收益率为 XXXXX%，均高于行业基准收益率，总投资收益率为 XXXXX%，满足投资者的要求。投资动态回收期（税前）为 XXXXX 年，投资动态回收期（税后）为 XXXXX 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

第十四章 社会效益评价

第十五章 项目风险分析及规避建议

第十六章 建设项目可行性研究结论及 建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、项目的市场前景十分广阔

项目投资兴建一个综合性的医疗康复养老中心，建成后主要为中老年人提供养老和基本医疗保障服务，山东省是个老龄化严重的人口大省，也是一个适合养老的地区，中国人口老龄化在随着时代的更替不断加剧，所以项目建成之后，医养结合产业不仅在山东省地方市场巨大，在全国而言，也具有广泛的客户群体，项目市场前景广阔。

二、项目政策保障

随着 2017 年《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》的发布，国家要求到 2020 年，符合国情的医养结合体制机制和政策法规体系基本建立，医疗卫生和养老服务资源实现有序共享，覆盖城乡、规模适宜、功能合理、综合连续的医养结合服务网络基本形成。《关于减免养老和医疗机构行政事业性收费有关问题的通知》的发布，明确了政府扶持和发展护理型养老机构建设，对民间资本投资举办的护理型养老机构，财政部也在财政补贴等政策上予以了倾斜。在《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》中，政府支持有条件的养老机构内设医疗机构或与医疗卫生机构签订协议，为老年人提供优质便捷的医疗卫生服务。随着老龄化的加剧以及社会相关服务机构的缺乏，此项目的建设为响应国家政策项目，受国家支持。

三、项目资金安排合理

项目建设条件具备，建设方案可行，组织管理措施可靠。严格按照国家相关法律法规进行工程建设，本项目实施后的基础设施符合防火、防震、防雷、环境保护等国家规范、法规和标准要求。

五、项目经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 XXXXX%，财务净现值 NPV 为 XXXXX 万元，动态投资回收期为 XXXXX 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 XXXXX%，全部投资财务净现值 NPV 为 XXXXX 万元，动态投资回收期为 XXXXX 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 XXXXX%，说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

六、项目社会效益

项目的建设，通过构建标准化运营管理模式及良好的资源环境，将促进健康、养老等幸福产业融合发展。

项目从建设施工到运营管理，以及形成热点医疗养老区域后的辐射作用都将产生大量的人才、人力资源需求，将直接提供就业岗位约 1000 个，能够促进地区就业人群的安置与人才回流，减轻社会的就业压力；项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，能够增加当地人群收入。因此，项目建设对推动城乡一体化发展，促进当地社会稳定，推进社会主义的建设将起到非常显著的作用。

七、项目风险控制问题

本工程在相关环节上都存在着风险因素和风险影响程度，虽然风险影响程度不是很严重，不会对该项目造成很大影响，但在工程建设和运营过程中应加强管理，注意对风险因素的识别和分析，适时采取防范措施，降低风险程度，减少风险损失。

综上所述，本项目的建设是必要的，也是可行的。

第二节 建设项目可行性研究建议

1、本项目投资类别囊括的建筑类型较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目总平面布置及工程方案的研究，尤其对项目各功能分区规划、交通组织进行更加深入的分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深

入分析与研究，做出较为客观详细的测算，做好项目组织和管理，合理安排各项工作进度，保证项目按时顺利完成，提高资金使用效率。

3、承办单位应积极筹措建设资金，保证工程顺利实施。同时在项目建设中要做好成本控制，加强合同管理，严格工程款项支出。

4、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，确保项目早运营、早见效。

5、在建设过程中要做好环境保护工作，要把环保作为先决条件，严格执行环境保护的各项政策法规，实现可持续发展。

6、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的帮助与支持，保证老年设施的生活品质、食品安全及环境卫生。

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：山东省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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 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