



山东某国际医学中心项目 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 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、项目研究结论.....	2
第二章 项目建设的背景及必要性.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 人群健康状况和疾病流行及有关疾病患病率.....	4
第二节 全国及济南地区医疗资源分布情况.....	4
一、全国医疗资源分布情况.....	4
第三节 基因检测市场分析.....	5
第四章 项目选址及区位条件.....	5
第五章 项目内容及目标.....	5
第六章 项目建设规模及建设方案.....	5
第一节 建设规模.....	5
第二节 总图布置.....	6
第七章 项目环境保护.....	6
第八章 项目能源节约方案设计.....	6
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	6
第十章 项目组织管理及劳动定员.....	6
第十一章 项目建设进度方案.....	6
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	6
第一节 估算范围.....	6
第二节 估算依据.....	6
第三节 编制说明.....	6
第四节 项目总投资估算.....	6
第五节 资金筹措.....	7
第十三章 项目的经济效益分析.....	7
第一节 评价依据.....	7
第二节 营业收入及税金测算.....	7

第三节 成本费用测算.....	8
第四节 利润测算.....	8
第五节 财务效益分析.....	8
一、财务内部收益率 IRR.....	8
二、财务净现值 NPV.....	8
三、项目投资回收期 Pt.....	9
第六节 财务评价结论.....	9
第十四章 项目的社会效益分析.....	11
第十五章 项目风险分析及控制措施.....	11
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	11
第一节 医院项目可行性研究结论.....	11
第二节 建设项目可行性研究建议.....	12

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

项目名称:

山东国际医学影像中心

项目地点:

项目建设单位:

项目运营单位:

项目性质:

改建

项目内容:

医院总占地面积为 14286 平方米，总建筑面积为 47659.4 平方米。主要分为门诊、急诊、医技部分；住院部分；科教研及辅助部分。具体建设内容及规模如下：

图表 1：项目建设内容及规模一览表

综合经济技术指标			
一、用地面积		14286 m ²	
二、总建筑面积		47659.4 m ²	
(一) 地上计容建筑面积	1. 急诊部	926.14	36839.80
	2. 门诊部		
	3. 住院部		
	4. 行政管理		
	5. 院内生活		
	6. 单列项目用房		
	7. 科研用房		
	8. 教学用房		
(二) 地下建筑	1. 医技科室	8335.28	10819.6

	2. 保障系统	2484.32	
(三) 容积率			2.6
(四) 总床位数			500 床
(五) 车位	地上	个	150
	地下		200

二、项目研究结论

(一) 经济效益

项目总投资 61000.00 万元，建成后年均营业收入为 45488.56 万元，年净利润为 6916.85 万元。

项目所得税前投资内部收益率 IRR 为 21.54%，动态投资回收期为 5.87 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 18.37%，动态投资回收期为 6.85 年（不含建设期）。项目盈利能力较好。

从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期第一年开始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。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。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	平方米	14286	
1.2	建筑面积	平方米	47659.4	
2	劳动定员	人	687	
3	设备购置及安装费	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	药品及耗材采购	万元		
6	外购燃料、动力	万元		

6.1	水	万元	233.02	
6.2	电	万元	130.42	
7	年营业收入	万元	45556.67	年均
8	利润		9222.47	年均
8.1	利润总额			
8.2	净利润			
9	支出	万元		
10	年上缴税金	万元		
12	财务内部收益率	%		
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年	5.26	所得税后, 不含建设期
13.2	动态投资回收期	年	5.87	所得税后, 不含建设期
			6.85	所得税后, 不含建设期
14	财务净现值	万元	39964.36	所得税前
			28129.38	所得税前
15	投资利润率	%	15.12%	

第二章 项目建设的背景及必要性

第一节 项目建设背景

2016 年全年，居民消费价格比上年上涨 2.0%。其中，全国医疗保健消费价格上涨 3.8%，城市上涨 4.4%，农村上涨 2.5%。

图表 3：2016 年居民消费价格比上年涨跌幅度

指标	全国	城市	
		城市	农村
居民消费价格	2	2.1	1.9
其中：食品烟酒	3.8	3.7	4
衣着	1.4	1.5	1.3
居住	1.6	1.9	0.6
生活用品及服务	0.5	0.5	0.2

指标	全国		
		城市	农村
交通和通信	-1.3	-1.4	-1.1
教育文化和娱乐	1.6	1.5	1.9
医疗保健	3.8	4.4	2.5
其他用品和服务	2.8	2.9	2.2

第二节 项目建设必要性

第三章 项目市场分析

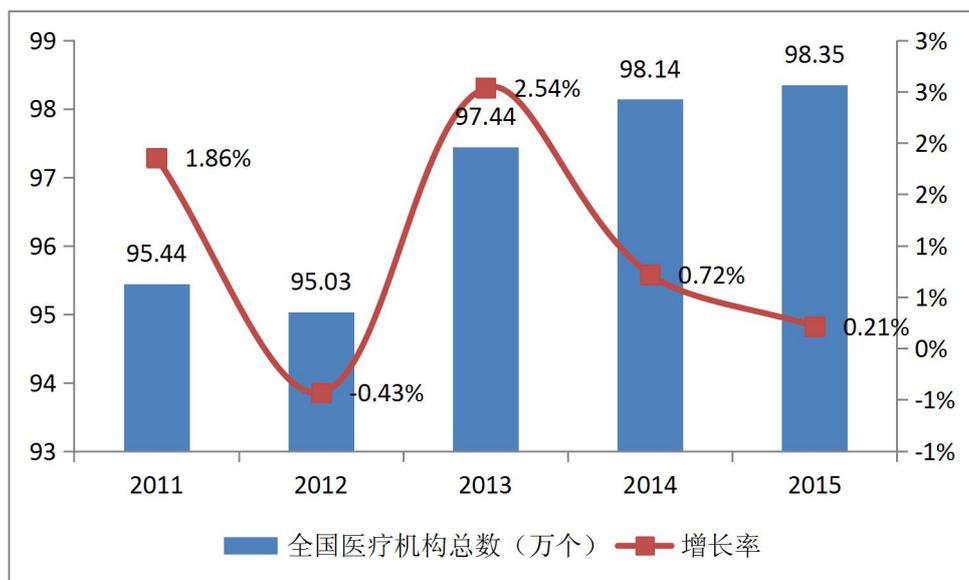
第一节 人群健康状况和疾病流行及有关疾病患病率

第二节 全国及济南地区医疗资源分布情况

一、全国医疗资源分布情况

近年来，我国医疗机构的数量不断增长。根据卫生部的统计数据，截至 2016 年 6 月，全国医疗卫生机构数量达 98.9 万个。随着我国医疗卫生支出的不断增长，未来我国医疗机构的数量仍将保持一定增长。

图表 4：2011-2015 年全国医疗机构总数及增长率



第三节 基因检测市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目内容及目标

第六章 项目建设规模及建设方案

第一节 建设规模

医院总占地面积为 14286 平方米，总建筑面积为 47659.4 平方米。主要分为门诊、急诊、医技部分；住院部分；科教研及辅助部分。具体建设内容及规模如下：

图表 5：项目建设内容及规模一览表

综合经济技术指标			
一、用地面积		14286 m ²	
二、总建筑面积		47659.4 m ²	
(一) 地上计容建筑面积	1. 急诊部	926.14	36839.80
	2. 门诊部		
	3. 住院部		
	4. 行政管理		
	5. 院内生活		
	6. 单列项目用房		
	7. 科研用房		
	8. 教学用房		
(二) 地下建筑	1. 医技科室		10819.6
	2. 保障系统		
(三) 容积率		2.6	
(四) 总床位数		500 床	
(五) 车位	地上	个	150

	地下		200
--	----	--	-----

第二节 总图布置

第七章 项目环境保护

第八章 项目能源节约方案设计

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第十章 项目组织管理及劳动定员

第十一章 项目建设进度方案

第十二章 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

根据测算，项目总投资 61000.00 万元，其中，建设投资 59520.95 万元，铺底流动资金为 1479.05 万元，具体如下表所示：

图表 6：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1	固定资产投资	59520.95	97.58
1.1	建设投资	59520.95	97.58
1.1.1	工程费用	34195.93	56.06
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置及安装费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	工程预备费		
1.1.3.2	设备购置涨价预备费		
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	1479.05	2.42
3	总计	61000.00	100.00

第五节 资金筹措

第十三章 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

经测算，项目运营后，年均营业收入为 45488.56，具体如下：

图表 7：项目营业收入一览表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	医疗收入	26793.74	36296.73	44218.17	45281.01	46465.61
4	收入合计	26858.63	36362.28	44284.40	45347.95	46533.26

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-总成本+补贴收入

净利润=利润总额-所得税

经计算，项目计算期内年均实现净利润总额 6916.85 万元，年均实现所得税 2305.62 万元。

详见利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 IRR

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 21.54%，所得税后项目投资财务内部收益率为 18.37%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=10%）。

二、财务净现值 NPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 ic）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 39964.36 万元，所得税后项目投资财务净现值 28129.38 万元，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，所得税前项目动态投资回收期为 5.87 年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为 6.85 年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第六节 财务评价结论

本项目市场前景较好，通过项目建设，必将产生良好的经济效益。根据初步估算，项目达产后，可年均为地方政府缴纳 2638.29 万元的税收收入，为地方创造利税收入。并且通过初步估算，本项目建设完成后，提供 687 个岗位，对于促进当地地方就业，起着极其重要的推动作用。

图表 8：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	平方米	14286	
1.2	建筑面积	平方米	47659.4	
2	劳动定员	人	687	

3	设备购置及安装费	万元	21009.87	
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	药品及耗材采购	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	利润总额			
8.2	净利润			
9	支出	万元		
10	年上缴税金	万元	2305.62	
12	财务内部收益率	%	21.54%	所得税前
			18.37%	所得税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年	4.66	所得税前，不含建设期
			5.26	所得税后，不含建设期
13.2	动态投资回收期	年	5.87	所得税后，不含建设期
			6.85	所得税后，不含建设期
14	财务净现值	万元	39964.36	所得税前
			28129.38	所得税前
15	投资利润率	%	15.12%	

第十四章 项目的社会效益分析

第十五章 项目风险分析及控制措施

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 医院项目可行性研究结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1、社会效益

通过项目的实施，能够服务于广大人民群众。使之适应我国养老、失业救济、医疗保险三大社会保障体系的需求、适应济南市的经济高速发展，适应人民群众的医疗需求，造福于人民。

(1) 该项目的建设规模和内容与现阶段济南市社会经济发展状况和医疗事业发展水平相适应，符合当地城乡居民不断提高的医疗需求，有利于提高济南市整体疾病医疗水平，有利于保障建设和谐社会。

(2) 项目的建设，是加快发展济南市医疗事业，更好地为保障济南市人民身体健康和经济社会发展的需要。

(3) 该项目建成，能有力地缓解患者看病难和治疗不规范问题，通过提高医疗质量，减少病程和住院日，不仅能及时解决患者的痛苦，也能通过医药服务减少患者的开支，从而促进济南市经济社会发展。

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 21.54%，动态投资回收期为 5.87 年（不含建设期）；所得税后项目内部收益率 IRR 为 18.37%，动态投资回收期为 6.85 年（不含建设期）；项目盈利能力较好。

计算期内第一年后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，营运期第一年开始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。

3、项目总体评价

综上所述，本项目具有良好的经济效益及社会效益，项目是可行的。

第二节 建设项目可行性研究建议

医院项目的运营对专业人员的依赖性较强。人力资源变动的不确定性，使项目正常运营产生一定的影响。在此方面，公司管理部门一方面应积极构建先进的医院文化氛围，强调人性化、价值化和自觉化的特点，另一方面对优秀人才和技术人员采用灵活的聘用方法，实行不同的聘用期，给予较高的聘用待遇，同时完善岗位管理制度，实行因事设岗，以岗定薪、合同管理，同时不断提高自身在各类疾病方面的专业技术水平，达到国际先进水平，增加专业技术人员。

由于本项目为改建的三级综合性医院，尽管其医疗技术普遍高于周边医疗资源，但在病患心中却属于新介入事物，患者对其医疗技术多少持怀疑态度；相比较而言，当患者患病时更愿意选择自己熟悉或者知名度较高的医院就诊，不愿选择本医院就诊。在此方面，医院需加强对医院方面的宣传，高新聘请知名医疗技术人员入驻本院，提高本院知名度。

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