



江苏某养老院项目 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

江苏某养老院项目

二、项目建设地点

江苏省

三、项目建设内容

项目总有建筑面积约为****平方米，项目主体工程主要是初级养老区、中级养老区、高级养老区、配套区的建设工作。

四、项目投资与资金筹措

项目估算总投资（含流动资金）****万元，其中：项目工程费用估算****万元，其中建筑工程费****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元；工程建设其他费用金额共计为****万元；预备费****万元，流动资金****万元。

图表 1：项目总投资估算一览表（单位：万元）

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
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		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		

2	铺底流动资金		
3	总计		

五、项目实施进度

根据本项目工程量，参照****建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期为从 2018 年 08 月至 2019 年 08 月，一次建成。

第二节 经济效益评价研究结论

项目所得税前的财务内部收益率为 17.45%，所得税后财务内部收益率为 13.57%，均高于行业基准收益率，满足投资者的要求。投资静态回收期（税后）为 6.55 年，投资动态回收期（税后）为 9.02 年，说明项目的盈利能力较好。

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。

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：项目经济效益评价一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建筑面积			
2	劳动定员	人		
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	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		
10.3	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	营销费用/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	%		

第三节 可行性报告编制依据

- 一、可行性研究报告的编制依据
- 二、编制原则
- 三、研究范围

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

2018 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第一次会议上发表了《2018 年政府工作报告》。

《报告》指出，支持社会力量增加医疗、**养老**、教育、文化、体育等服务供给；继续提高退休人员基本养老金和城乡居民基础养老金；深化**养老保险**制度改革，建立企业职工基本**养老保险**基金中央调剂制度；促进外商投资稳定增长，扩大电信、医疗、教育、**养老**、新能源汽车等领域开放。

强化民生兜底保障。稳步提高城乡低保、社会救助、抚恤优待等标准。积极应对人口老龄化，发展居家、社区和互助式养老，推进**医养结合**，提高**养老院**服务质量。

发展壮大新动能。做大做强新兴产业集群，实施大数据发展行动，在医疗、**养老**等多领域推进“互联网+”。

二、经济背景

三、社会背景

1、我国人口老龄化发展速度快，来势猛

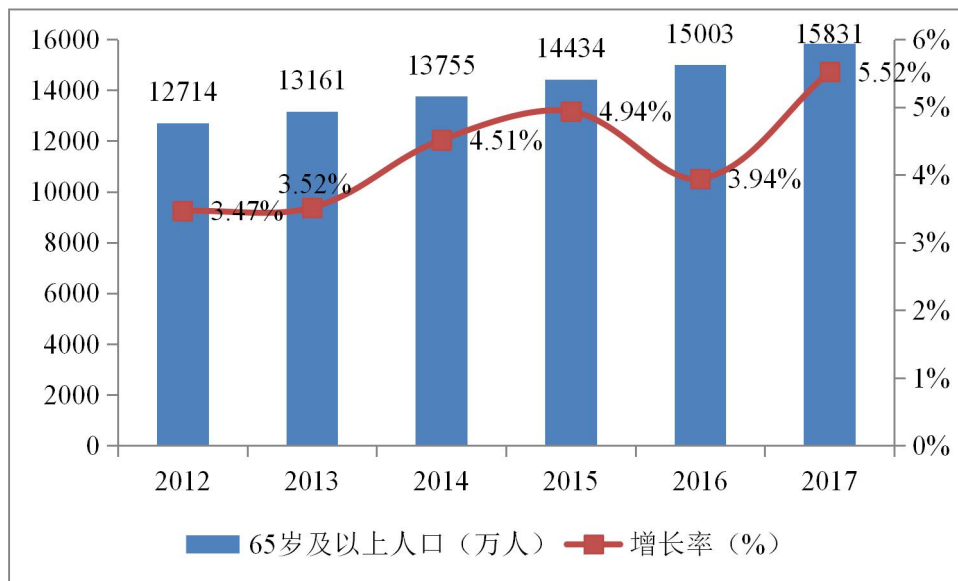
2、我国人口老龄化水平远远高于国际公认的标志线水平

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%，即意味着这个国家或地区的人口处于老龄化社会，而超过了 14%就被称为“老龄社会”。尽管经济迅速发展。中国也开始面临着人口老龄化的问题。2017 年，中国 60 周岁及以上人口 24090 万人，占总人口的 17.3%，其中 65 周岁及以上人口 15831 万人，占总人口的 11.4%，中国老年人口比例远远高于老龄化社会的规定标准。

实际上，中国在 2001 年就已开始进入了老龄化社会。从老龄化社会进入老龄社会，法国用了 115 年，英国用了 47 年，德国经过了 40 年，而日本只用了

24 年，速度之快非常惊人。据联合国的人口统计数据，中国将在 2024 年至 2026 年前后进入老龄社会，速度与日本大体相同。

图表 3：2012-2017 年中国 65 岁及以上人口数量及增长率



3、人口老龄化需要社会解决日益突出的养老保障问题

4、长江三角洲地区是我国老龄化进入时间早、水平高、增速快的地域之一

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家政策的需要

近年来，国家出台了多项关于养老服务的政策。2017 年 2 月 28 日，国务院印发《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》。《规划》要求，到 2020 年，老龄事业发展整体水平明显提升，养老体系更加健全完善，及时应对、科学应对、综合应对人口老龄化的社会基础更加牢固。此外，《2018 年政府工作报告》、十九大报告等政策文件均多次提及养老，大力支持医养融合发展，推进医疗联合体建设。

本项目建设的养老院，积极协作建设医疗联合体，推进医养融合发展，有利于养老体系额的完善，促进养老服务在长江三角洲地区的普及，有助于“十三五”规划中各项指标的完成，积极响应国家养老政策的实施。

二、项目建设是改善老年人居住环境，提高老年人生活质量的需 要

三、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老龄化社会问题的需要

四、项目建设是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

五、项目建设是适应人口老龄化发展、满足健康养老服务需求的需要

随着人口老龄化的不断加深，我国面临着失能、半失能、高龄老年人口大幅增加，老年人的医疗卫生服务需求和生活照料需求叠加的趋势越来越显著，健康养老服务需求日益强劲。特别是农村失能、空巢、高龄、失独和留守老年人群体有巨量的健康、养老、医疗需求。但从服务供给上来看，目前我国老龄经济发展还很迟滞，医养服务供给少，发展不均衡，医养产业孵化组织匮乏，创新和技术含量低，专业人才紧缺等诸多问题。

以项目服务区域长江三角洲为例，到 2017 年底，全区域 60 岁及以上人口达到 3309 万人，占总人口比例为 20.55%，高于全国水平 3.25 个百分点。刚性养老需求巨大，但服务供给匮乏。

本项目建设的养老院附近，正在建设***东部医疗中心。项目建成后可为长江三角洲地区中老年客户群体提供养老、康复、疗养之场所，是适应长江三角洲人口老龄化发展、满足健康养老服务需求的需要。

第三章 项目市场分析

第一节 中国养老产业发展分析

一、我国养老产业发展概述

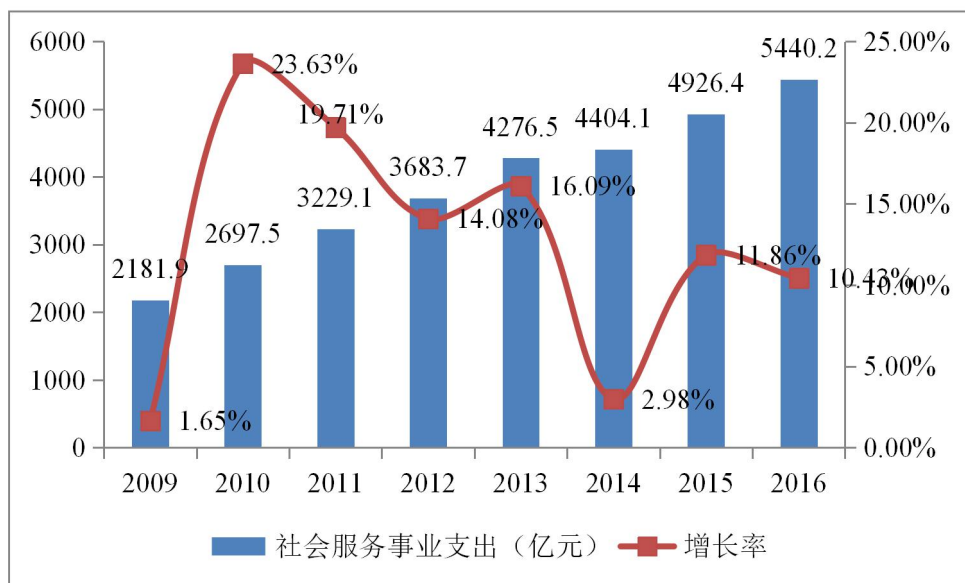
二、我国养老产业供给侧分析

1、建设投入不断上升

根据民政部 2017 年 8 月发布的《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%。

2009-2016 年，中国的社会服务事业费用支出由 2181.9 亿元增加到了 2015 年的 5440.2 亿元，8 年间增加 3258.3 亿元。2016 年，中央财政向各地转移支付社会服务事业费 2484.0 亿元，比上年增长 9.4%，占社会服务事业费比重为 45.7%，同比下降 0.4 个百分点。

图表 4：2009-2016 年中国社会服务事业支出及增长率



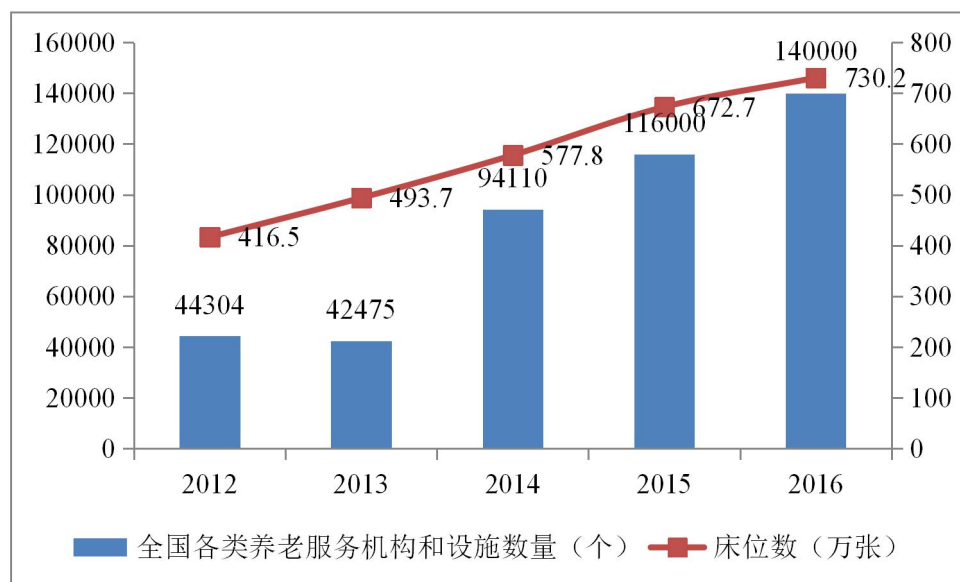
2、养老服务机构数量持续增长

根据《2017 年国民经济和社会发展统计公报》，截止到 2017 年底，养老服务机构共 2.9 万个，其养老服务床位 714.2 万张。

根据民政部 2017 年 8 月发布的《2016 年社会服务发展统计公报》，截止 2016 年底，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 5：2012-2016 年全国各类养老服务机构和设施数量及床位数



3、大多数养老机构条件有待改善

当前，我国设备齐全、环境优美、服务周到的养老院不多。而有些单位和个人资助的养老机构，如福利院、养老院的环境、条件和服务则较差，不能达到“老有所养、老有所乐”的目的。

图表 6：我国老年设施状况

项目	居住对象	自理程度	护理方式	功能组成
老年公寓	在一定帮助下能独立生活的健康老人	自理	最低帮助	管理、医护、公共空间（门厅、餐厅、娱乐、健身）服务用房
福利院	无亲戚、子女赡养及无生活来源的老人	自理或半自理	最低帮助 半护理	管理、医护、公共空间（门厅、餐厅、娱乐、健身）服务用房、医疗保健
托老所	白天家中无人照顾，而生活又不能自理的老人	半自理或不能自理	半护理	居住单元（卧室、活动室、卫生间、盥洗室）、医护、餐厅、管理、接待、活动及服务用房
护理院	生活不能自理、需要半护理或全护理的老人	半自理或不能自理	半护理 全护理	护理单元（老人居室、卫生间、走廊、活动空间、标准层设集中厨房）、医疗、护理、康复、管理以及服务用房等

项目	居住对象	自理程度	护理方式	功能组成
老年设施 综合体	各种类型均包括		综合	

4、整个供给市场处于发展初期阶段，市场供给存在缺失

养老产业是个新兴产业，虽然 80 年代开始在国内兴起，但主要局限在养老设施方面，相关产业发展滞后。同时，养老设施多数还是机构、政府投资，市场化程度较低。从 2006 年起我国一对夫妇赡养四位老人的现象已经比较普遍，传统的家庭养老功能逐渐弱化，急需发挥社会养老功能，然而我国养老服务机构所能容纳的人数只占老年人口的 0.8%，落后于发达国家 3%的比例。

三、我国养老产业需求侧分析

四、我国养老产业发展趋势

第二节 长江三角洲养老产业发展分析

第三节 ***养老产业发展分析

第四节 项目 SWOT 分析

一、优势

二、劣势

三、机遇

四、威胁

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

- 一、自然条件要求
- 二、交通配套要求
- 三、基础设施配套要求
- 四、劳动力配套要求

第二节 项目区位条件

- 一、地理位置
- 二、自然环境
- 三、基础设施
- 四、医疗环境
- 五、社会环境

第三节 选址合理性分析

本项目建设位置完全符合项目实际要求，厂区交通便利，地势平坦，周围无污染源，无自然保护区、文物景观及其它需要特别保护的区域或对象，厂区水、电、交通、通讯等基础设施齐全，区域位置较好。综上所述，项目选址合理可行。

第五章 项目建设和发展规划

第一节 项目规划和设计

第二节 项目建设内容

项目总有建筑面积约为*****平方米，项目主体工程主要是初级养老区、中级养老区、高级养老区、配套区的建设工作，项目主体建设如下表所示。

图表 7：项目主体建设内容一览表

序号	项目	建筑面积(m²)
1	总建筑面积	
1.1	初级养老区	
1.2	中级养老区	
1.3	高级养老区	
1.4	配套区	

项目配套建设工程主要为林荫矩阵停车场、道路及硬化、绿化的建设工作。

图表 8：项目配套建设内容一览表

序号	项目名称	建设内容
1.2	配套建设工程	
1.2.1	林荫矩阵停车场	可种植 206 颗中型银杏树，规划可容纳 38 辆小汽车及若干巴士
1.2.2	道路及硬化	养老区域间及停车场区域建设道路及路面硬化
1.2.3	绿化	实现绿化率超过 25%

第三节 公辅工程

第六章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 环境保护措施

第四节 环境影响综合评价

第七章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

第八章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

第九章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员和人员培训

第三节 项目实施进度

第十章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

第二节 投资估算

一、工程费用估算

项目工程费用估算****万元，其中建筑工程费****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元。项目工程费用估算如下所示。

图表 9：工程费用估算一览表（单位：万元）

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用					
1.1	主题工程费用					
1.1.1	初级养老区					
1.1.2	中级养老区					
1.1.3	高级养老区					
1.1.4	配套区					
1.2	配套工程					
1.2.1	林荫矩阵停车场					
1.2.2	道路及硬化					
1.2.3	绿化					

二、工程建设其他费用估算

工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出。

根据估算，本项目建设过程中，项目工程建设其他费用金额共计为****万元，具体见下表所述（略）。

三、预备费估算

预备费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。

本项目固定投资部分，预备费主要包括基本预备费，经估算，预备费用预计为****万元。

四、铺底流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，铺底流动资金需求量为****万元。

五、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）****万元，其中：项目工程费用估算****万元，其中建筑工程费****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元；工程建设其他费用金额共计为****万元；预备费****万元，铺底流动资金****万元。

图表 10：项目总投资估算一览表（单位：万元）

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
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		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

第三节 资金筹措及使用计划

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。

本项目计划总投资****万元，项目总投资全部为企业自筹。

第十一章 财务效益和经济效益评价

第一节 财务评价及测算

本项目建成后，主要收入包括床位收入、护理收入、餐饮收入和其他收入。其中，床位收入分为三档，分别为高端养老床位为****元/月，共****张；中端养老床位****元/月，共****张；经济养老床位****元/月，共****张。护理费用****元/月，餐饮费用****元/月，其他费用****元/月。

经测算，项目正常年（满员）营业收入****万元，具体营业收入测算详见附表。（略）

三、成本费用测算

经测算，项目实施后正常年成本费用总额为****万元。

四、利润测算

经测算，项目实施后正常年利润总额为****万元。

根据有关文件，盈余公积金按所得税后利润的 10%计提，任意公益金按所得税后利润的 5%计提。具体利润测算详见附表。

第二节 财务效益分析

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 17.45%，所得税后项目投资财务内部收益率为 13.57%。

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，可按下列式计算：

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

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 9851.21 万元，所得税后项目投资财务净现值 5608.70 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列式计算：

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

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 5.54 年（不含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 6.55 年；所得税前项目动态投资回收期为 7.14 年，所得税后项目动态投资回收期为 9.02 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。

第三节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第十二章 社会效益评价

第一节 社会效益

第二节 互适性分析

第十三章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十四章 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

国家统计局数据显示，随着人民生活水平的提高，休闲、旅游人次不断增加，主题乐园、游览园区等快速发展，带动娱乐业、公共设施管理业加快发展。在幸福产业中，综合医院、疗养院、社区卫生服务中心（站）、妇幼保健院（所、站）等，营业收入同比增长均超过 12%，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、项目政策保障

国家和地方都十分重视养老幸福产业发展，无论国家出台的《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》、《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》，还是昆山市制定的《2018 年全市养老服务工作重点任务》及《昆山市民政事业发展“十三五”规划》等都十分有利于项目所在地养老产业的健康发展，项目的建设政策有保障。

三、项目资金安排合理

项目估算总投资（含流动资金）****万元，其中：项目工程费用估算****万元，其中建筑工程费****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元；工程建设其他费用金额共计为****万元；预备费****万元，铺底流动资金****万元。

四、项目建设条件及方案

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

项目所得税前的财务内部收益率为 17.45%，所得税后财务内部收益率为 13.57%，均高于行业基准收益率，满足投资者的要求。投资静态回收期（税后）为 6.55 年，投资动态回收期（税后）为 9.02 年，说明项目的盈利能力较好。

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。

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。

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，将促进昆山市文化、体育、健康、养老产业等几大幸福产业融合发展。

项目从建设施工到运营管理，以及形成热点养老、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 419 个，能够促进昆山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。

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。

2、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。

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，确保项目早运营、早见效。

4、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。

5、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：广东省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：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806