



**武汉某健康颐老园
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

河北某健康颐老园项目

二、项目性质

改建、扩建

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目定位及规划

为了贯彻落实国家乡村振兴战略方针，加快新型城镇化建设步伐，推动经济转型升级和培育经济发展新动能等相关文件精神，按照“创新、协调、绿色、开放、共享”发展新理念，搭建聚焦特色产业、提升城镇功能的创新产业发展平台，本着**经济带“环境可承载、生态受保护”的开发建设原则，公司计划会同多方资源，整合武汉****湖现有 40 万平方米存量闲置房资产（其中 75%为别墅，25%为公寓楼），并对其进行改造、扩建，满足全域性大健康颐养产业项目发展需求。

图表 1：存量闲置房资产现状

图表 2：存量闲置房资产现状

图表 3：存量闲置房资产现状

图表 4：存量闲置房资产现状

项目将依托木兰湖的自然生态环境，盘活存量闲置房，提升康养产业的潜力

和价值，融入女性文化，构建以女性为主题的健康养老、女性大健康产业聚集园区。

六、项目合作模式

七、项目总投资及资金使用计划

项目总投资***亿元人民币，一期投资***亿，二期投资***亿，建设期***年。项目两期投入计划如下：

1、一期投资计划

一期计划投入***亿元，资金使用计划如下：

(1) 并购、整合***万平米闲置资产（其中别墅约占***%、公寓约占***%，国有资产约占***%、民营资产约占***%），闲置楼盘、土地及附着物。***万平米闲置房并购大约需要***亿资金（***万平米****元/平米），装修、改造***亿元（***万平米****元/平米），小计***亿元（包括国有、民营存量资产作价入股资本）；

2、

3、

4、

5、

2、二期投资计划

八、投资回报分析

九、企业包装上市

第二节 可行性研究报告的编制依据

一、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

健康是人类永恒的主题，也是社会进步的重要标志，是未来社会的刚性需求。随着十八届五中全会公报的发布，一个全新概念以白纸黑字的形式进入人们视野，落入人们的日常生活——健康中国。“十三五”规划建议落地，健康中国正式升级至“国家战略”，健康中国有望成为培育新经济增长点的重要“源头活水”，国人医疗消费需求进一步扩大，健康产业消费市场将呈现出巨大潜力和发展活力，而这也将成为“十三五”时期乃至更长时间内中国经济持续增长的重要支撑。

同时，我国已经进入人口老龄化快速发展阶段。近年来，为推进养老产业发展，解决人口老龄化带来的社会问题，国家及地方纷纷出台多项政策，以促进其健康发展；习近平主席在十九大报告中的再次明确指出：“积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进医养结合，加快老龄事业和产业发展，”使“医养结合”成为备受瞩目的焦点话题。

1、国家层面政策

《十九大报告》

《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》

《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》

《国务院办公厅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》

《“健康中国 2030”规划纲要》

《民政事业发展第十三个五年规划》

《关于做好医养结合服务机构许可工作的通知》

二、经济背景

近年来，面对复杂严峻的国际经济形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，全国各族人民在党中央的正确领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，认真贯彻落实加强和改善宏观调控的各项政策措施，国民经济运行总体平稳，各项社会事业取得新的进步，为全面建成小康社会奠定了良好基础。

1、国民经济稳定增长

初步核算，2017年国内生产总值827122亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值65468亿元，增长3.9%；第二产业增加值334623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427032亿元，增长8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为7.9%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，资本形成总额贡献率为32.1%，货物和服务净出口贡献率为9.1%。全年人均国内生产总值59660元，比上年增长6.3%。全年国民总收入825016亿元，比上年增长7.0%。

图表 6：2013 年—2017 年国内生产总值及增长速度



三、社会背景

- 1、我国正在快速成为中产阶级国家，中产阶级消费潜力巨大
- 2、特殊人口政策和国情导致“老龄化”问题严峻
- 3、传统农耕文化衍生出“单一养老模式”
- 4、“421”倒金字塔家庭结构产生“空巢家庭”

- 5、养老产业发展处于初级阶段，供给严重不足
- 6、女性经济将成为世界经济的重要支柱产业之一

第二节 项目建设必要性

- 一、项目的建设是改善老年人居住环境，提高老年人生活质量的需要
- 二、项目的建设是促进区域经济可持续发展的需要

第三章 市场发展分析

第一节 养老产业发展现状分析

一、中国养老产业发展现状分析

1、中国已经成为世界上老年人口最多的国家

目前，中国已经成为世界上老年人口最多的国家，据国家统计局最新数据，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%。当一个国家或地区60岁以上老年人口占人口总数的10%，或65岁以上老年人口占人口总数的7%，即意味着这个国家或地区的人口处于老龄化社会。中国老年人口比例严重超标。

据悉，2000年时，中国65岁以上老年人口占比7%，此后不断攀升。2005年中国65岁以上老年人口突破1亿人，达10055万人。2007年中国65岁以上老年人口占比7%，2016年中国65岁以上老年人口突破1.5亿。2017年中国老年人口进一步增长，达到15831万人，65岁以上老年人口占比飙升至11.4%。据悉，近十年，中国65岁以上老年人口不断增长，同比增速由2008年的3.0%增长至2017年的5.5%。

2、我国养老机构供给的主体是公办养老机构，其他形式的养老机构供给主体发展不充分

3、我国的养老产业才刚刚开始发展，尚无真正成熟的模式

二、湖北省养老产业发展现状分析

近年来，湖北省老龄事业发展和养老体系建设取得显著成就。《湖北省社会养老服务体系“十二五”规划》确定的目标任务基本完成，尊老敬老养老助老社会氛围日益浓厚，老年人的获得感和幸福感明显增强。

1、养老服务体系稳步推进

2、湖北省人口老龄化速度加快，养老市场需求激增

3、***市老龄化程度持续增加，平均每年以5万左右的速度增长

三、养老产业发展趋势分析

- 1、2020 年前后初步形成老龄产业政策体系的基本框架
- 2、2025 年前后迎来老龄产业黄金井喷期的历史性拐点
- 3、2025 年前后将形成供需两旺的良好态势
- 4、混业经营战略将成为中国老龄产业发展的主流模式

第二节 女性消费品展销市场分析

- 一、女性消费品行业概述
- 二、“她经济”——女性经济崛起
- 三、“她商品”——美容相关行业市场前景广阔
- 四、女性将成为主导旅游消费市场的新力量

第四章 项目建设及发展规划

第一节 项目定位

一、总体定位

为了贯彻落实国家乡村振兴战略方针，加快新型城镇化建设步伐，推动经济转型升级和培育经济发展新动能等相关文件精神，按照“创新、协调、绿色、开放、共享”发展新理念，搭建聚焦特色产业、提升城镇功能的创新产业发展平台，本着长江经济带“环境可承载、生态受保护”的开发建设原则，公司计划会同多方资源，整合武汉****现有***万平方米存量闲置房资产（其中***为别墅，***%为公寓楼），并对其进行改造、扩建，满足全域性大健康颐养产业项目发展需求。

项目将依托木兰湖的自然生态环境，盘活存量闲置房，提升康养产业的潜力和价值，融入女性文化，构建以女性为主题的健康养老、女性大健康产业聚集园区。

二、产业定位

三、产品定位

第二节 项目建设内容

项目总体分为两大板块：国际女性康养颐养区、国际女性大健康产业区（世界妇女大健康论坛、会展中心）。

一、国际女性康养颐养区

- 1、教育医疗康复保障区
- 2、养老养生区
- 3、功能配套区

二、国际女性大健康产业区（世界妇女大健康论坛<会展中心>）

第三节 建设工程

- 一、设计原则
- 二、采用的标准及规范
- 三、施工能力
- 四、主要部位工程做法
- 五、屋面工程

第四节 室内外装修

第五节 公辅工程

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件

一、道路交通条件

二、气候条件

三、自然景源

四、旅游资源

五、商贸业

六、节庆

第三节 选址合理性分析

第六章 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 环境保护措施方案

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

- 一、设计标准及规程
- 二、建筑
- 三、给水消防
- 四、电气消防
- 五、防范措施

第二节 安全方案

- 一、规范和依据
- 二、安全措施
- 三、监控系统说明
- 四、系统功能和特点

第八章 能源节约方案

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

第四节 项目节能分析

第九章 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 人员配备

一、劳动定员

根据各大版块业务需求，本项目预计需配备***人，人员配比如下：

图表 44：项目劳动定员

序号	区域	劳动定员
1		
2		

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十章 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

项目总投资***亿元人民币，一期投资***亿，二期投资***亿，建设期***年。项目两期投入计划如下：

图表 45：项目总投资及资金使用计划表

序号	项目	费用（亿元）
1		
1.1		
1.2		
1.3		
1.4		
1.5		
2		
2.1		
2.2		
2.3		
3		

第四节 资金筹措

第十一章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、项目未来收入测算

本项目的养老板块采取出租为主、出售为辅的经营方式，寻求企业利益的最大化，促进企业可持续发展。项目未来经济效益如下（略）：

三、成本费用测算

四、利润测算

利润总额=销售收入-税金及附加-总成本+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

经计算，项目测算期十年内利润总额合计为***亿元，净利润***亿元。

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，本项目所得税前内部收益率为***%，所得税后内部收益率为***%。

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 10%。

经计算，本项目所得税前净现值为***亿元，所得税后净现值为***亿元。

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，本项目所得税前静态投资回收期为***年，动态投资回收期为***年，所得税后静态投资回收期为***年，动态投资回收期为***年（均不含建设期）。

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——项目正常年份的年息税前利润或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***%。

第三节 财务评价结论

项目的总投资额为***亿元人民币。经测算，项目未来十年营业总收入为***亿元，利润总额合计为***亿元，净利润***亿元，说明项目的盈利能力良好。

建设期完毕后，计算期内各年经营活动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，项目抗风险能力良好。综上所述，该项目整体在财务上收益良好。

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

第十三章 结论及建议

第一节 结论

一、社会效益

1、推进康养的融合发展

2、提升区域经济发展

项目定位于打造中国女性大健康颐养产业高地。项目建成后能够提升城乡品位，改善投资环境，提高综合竞争力，而且可以加强乡村精神文明建设，提升城乡建设和管理水平，塑造对外开放的崭新形象，促进经济社会的全面发展。

3、改善当地社会服务质量和居民生活质量

该项目的建设充分利用当地原有的自然资源与文化资源，加之木兰湖存量闲置楼房资源，随形就势进行项目设计，尽量减少对当地环境的影响。同时，项目的建设还将在一定程度上对改善当地基础设施起到促进作用，包括建设相关的社会服务设施，从而能够改善当地社会服务的质量。

项目的建设会提高地区整体经济文化水平和社会服务水平，从而进一步提高当地居民的生活质量。项目集“吃住行、游购娱、康养学、闲情趣”于一体，注重老人的生活享受和精神需求。项目的建设把养老业所蕴涵的生活理念注入常态，将改变当地居民生活的条件，提高他们的生活品位。

二、经济效益

项目的总投资额为***亿元人民币。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为***%，财务内部收益率（所得税后）为***%。静态投资回收期（税前）为***年，税后为***年，动态投资回收期（税前）为***年，税后为***年，说明项目的盈利能力良好。

第二节 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。工作的顺利进行，使项目早运营、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：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