



沈阳某三甲国际医院设项目 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、研究项目主要结论.....	2
第二节 编制依据及研究范围.....	4
第二章 项目建设背景及必要性	4
第一节 项目建设背景分析.....	4
第二节 项目建设必要性分析.....	5
第三节 项目建设可行性分析.....	5
第三章 项目市场分析	5
第一节 项目所在地人群健康状况和疾病流行以及有关疾病患病率.....	5
第二节 医疗资源分布.....	6
第三节 医疗服务需求分析.....	7
第四章 项目选址及区位条件	8
第五章 项目内容及目标	8
第一节 拟设医疗机构名称、选址、功能、任务、服务半径.....	8
一、拟设医疗机构名称.....	8
二、拟设医疗机构功能和任务.....	8
三、拟设医院的服务半径.....	9
第二节 拟设医院的服务方式、时间、诊疗科目和床位编制.....	9
第三节 拟设医院的仪器、设备配备.....	9
第六章 项目建设规模及建设方案	9
第一节 建设规模.....	9
第二节 总图布置.....	11
第三节 室内设计.....	11
第七章 项目环境保护	11
第八章 项目能源节约方案设计	11

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案	11
第十章 项目组织管理及劳动定员	11
第十一章 项目建设进度方案	11
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措	11
第一节 估算范围	11
第二节 估算依据	11
第三节 编制说明	11
第四节 项目总投资估算	11
一、工程费用	11
二、无形资产（场地租赁费用）	13
三、项目流动资金估算	13
三、项目总投资估算	13
第五节 资金筹措	14
第十三章 项目的经济效益分析	14
第一节 评价依据	14
第二节 营业收入及税金测算	14
第三节 成本费用测算	14
第四节 利润测算	14
第五节 财务效益分析	15
一、财务内部收益率 IRR	15
二、财务净现值 NPV	15
三、项目投资回收期 Pt	15
第六节 项目盈亏平衡分析	16
第七节 财务评价结论	16
第十四章 项目的社会效益分析	16
第十五章 项目风险分析及控制措施	16
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议	16
第一节 医院项目可行性研究结论	16
第二节 建设项目可行性研究建议	17

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

项目名称

沈阳某三甲国际医院设项目

项目性质

新建

项目实施主体

建设地址

项目初步拟建于沈阳市

占地规模及建筑面积

项目占地面积为 58 亩，总建筑面积为 220000 平方米

项目投资总额及来源

项目总投资 300000 万元，资金来源为：企业自筹 90000 万元，申请银行贷款 210000 万元。

项目建设周期及内容

建设周期：项目建设总周期为 2 年，主要建设内容分为：门诊楼（普通门诊、外国专家门诊、感冒门诊及公务员门诊）、医技楼（放射科、检验科）、内科大楼（重症监护室）、外科大楼（手术室）、专科大楼（整形、皮肤美容、老年病）、高端医疗楼体检中心、心理咨询、专病治疗）以及相关配套设施等板块，具体建设内容及规模如下：

图表 1：项目具体建设内容及面积

序号	项目	建筑面积 (m ²)
1	主体工程	198900
1.1	门诊楼	120000

1.1.1	普通门诊	86000
1.1.2	外国专家门诊	20000
1.1.3	感冒门诊	6000
1.1.4	公务员门诊	8000
1.2	医技楼	53000
1.3	内科大楼	
1.4	外科大楼	
1.5	专科大楼	
1.6	远程会诊中心	
2	辅助工程	
2.1	行政办公	
2.2	专家公寓	5000
2.3	食堂餐厅	350
2.4	病员食堂	200
2.5	员工食堂（员工专用）	200
2.5	专家餐厅（医师专用）	
2.6	研发部（临床实验与科研工作）	
2.7	其他（更衣室、洁具室）	
2.8	地下停车位(803个)	
2.9	供应室	
2.10	变电所	
2.11	氧气站	
2.12	水泵房	
1.3	院外工程	8507
1.3.1	道路	3866.69
1.3.3	绿化等	4640.02
2	合计	220000

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构及资金来源

项目总投资 300000 万元，资金来源为：企业自筹 90000 万元，申请银行贷款 210000 万元。其中：固定资产投资费用共计为 277826 万元，铺底流动资金

22174 万元，建设期利息为 15498 万元。建设投资中，工程费用 206919 万元，工程建设其他费用 38711 万元，预备费 16698 万元。

2、项目投资效益情况

（1）经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 13.16%，全部投资财务净现值 NPV 为 106352 万元，投资回收期为 7.5 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 11.30%，全部投资财务净现值 NPV 为 63599 万元，投资回收期为 8.0 年（不含建设期）。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目动态收益率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 8%，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，从经济效益建设条件上来说，本项目的建设是可行且合理的。

（2）社会效益

1) “沈阳某三甲国际医院设项目”市场前景较好，项目的建成必将产生良好的经济效益，对沈阳市当地财政税收的增长做出巨大贡献。

2) 项目的成功运营，需要大量的工作人员，有效增加沈阳市当地的就业机会。为维护正常运作，将招聘大量的工作人员（医生、护士等），预计将衍生出 2000 多个职位，在一定程度上可以促进社会和谐发展与人民生活水平的提高，为社会的稳定做出巨大贡献。

3、项目综合评价

本项目的建设既符合国家和沈阳的医疗行业《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》及《关于深化医药卫生体制改革的意见》中鼓励类项目，又能有效缓解当地剩余劳动力的就业压力、促进人民增收，将为社会带来可观的社会效益；且项目财务方案切实可行。综合上述分析，该项目是可行的。

第二节 编制依据及研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

2014年，沈阳市城市居民人均可支配收入31720元，比上年增长9.1%；人均消费支出24223元，增长11.0%。农村居民人均可支配收入15945元，增长10.2%；人均生活消费支出8360元，增长12.7%。

图表 2：居民收入及消费情况

序号	项目	金额（元）	增长率（%）
1	城市居民人均可支配收入	31720	9.1
2	人均消费支出	24223	11.0
3	农村居民人均可支配收入	15945	10.2
4	人均生活消费支出	8360	12.7

2、基本形成了覆盖全省居民的医保网络

到2014年末，全市参加城镇基本养老保险355.8万人，比上年末增加9.9万人；城镇居民养老保险7.58万人，减少0.07万人；参加城镇职工基本医疗保险357.9万人，增加0.03万人；城镇居民基本医疗保险133.85万人，增加10.96万人；失业保险138.3万人，增加4万人；工伤保险186.8万人，增加9万人；生育保险292.52万人，增加8.22万人。新型农村社会养老保险参保农民105.76万人；被征地农民参加社会保障参保人数19.58万人。启动新农合大病保险，取消医疗救助最大封顶限额和定点医院限制，新型农村合作医疗参合人数228.18万人，参合率99.2%，人均筹资标准提高到400元。

图表 3：沈阳市居民参保情况

序号	项目	人数（万人）	增长（万人）
1	城镇基本养老保险	355.8	9.9
2	城镇居民养老保险	7.58	-0.07
3	城镇职工基本医疗保险	357.9	0.03
4	城镇居民基本医疗保险	133.85	10.96

5	失业保险	138.3	4
6	工伤保险	186.8	9
7	生育保险	292.52	8.22
8	新型农村社会养老保险参保农	105.76	——
9	被征地农民参加社会保障参保人数	19.58	——
10	新型农村合作医疗参合人数	228.18	——

第二节 项目建设必要性分析

第三节 项目建设可行性分析

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以及有关疾病患病率

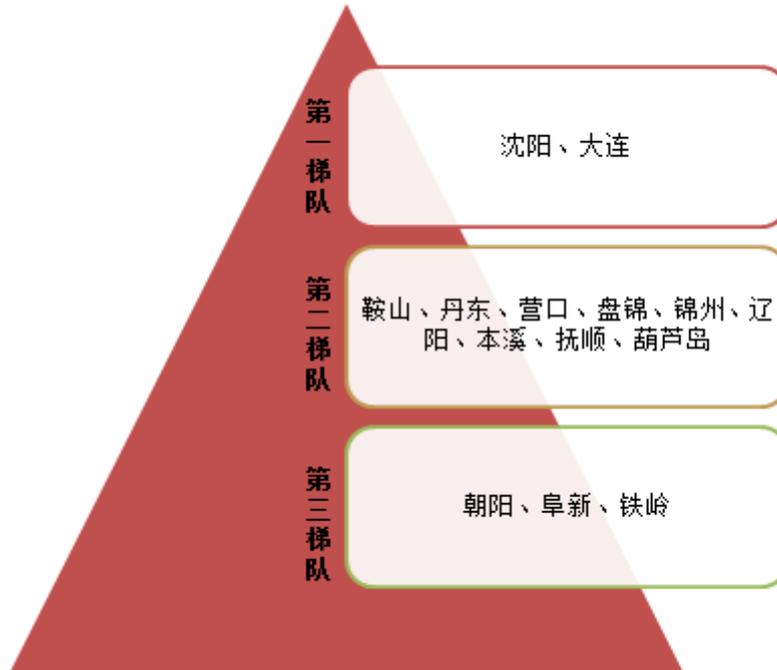
辽宁省居民期望寿命稳步提高，在 2013 年 78.6 岁的基础上，上升 0.56 岁，2014 年达到 79.16 岁，高于全国平均水平。部分慢性病危险因素呈现下降趋势，居民的现吸烟率水平低于 2009 年我省调查水平，高血压患病率低于全国平均水平。辽宁省国家免疫规划疫苗全年共接种疫苗 786.7 万人次，11 种疫苗接种率均超过了 99%，有效遏制了传染病的流行。甲状腺肿大、氟中毒等地方病呈零星低发状态，克山病、大骨节病无新发病例。全省目前处于鼠疫静息期，鼠疫宿主及媒介动物密度均呈逐年下降趋势。截至 2014 年底，全省 96.90% 的农村人口饮水条件得到改善，74.48% 的农村人口饮用了自来水。农村卫生厕所普及率达到 68.37%，比 2013 年（66.92%）提高 1.45 个百分点。

2014 年全省居民精神疾病时点患病率为 14.05%，终生患病率为 15.17%。与 10 年前调查数据相比，人群终生患病率上升了 25.4%。2014 年我省居民前三种精神疾病依次为心境障碍、焦虑障碍和物质使用障碍，分别占患病人数 32.54%，25.86% 和 20.48%。

2014 年全省中小学生近视眼检出率平均为 51.0%，近视眼检出率在 8 岁以后随年龄增加而上升，17 岁时达到 76.7%；近视眼学生中，54.0% 的男生和 59.0% 的女生为重度近视。超重发生率为 6.6%，肥胖发生率为 16.8%。

根据《中国 2 型糖尿病防治指南》征求意见稿，辽宁糖尿病发病率要高于全国水平，每十个辽宁人就有超过一人患有糖尿病。而辽宁所有城市里，沈阳、大连糖尿病发病率最高。

图表 4：辽宁糖尿病人分布情况

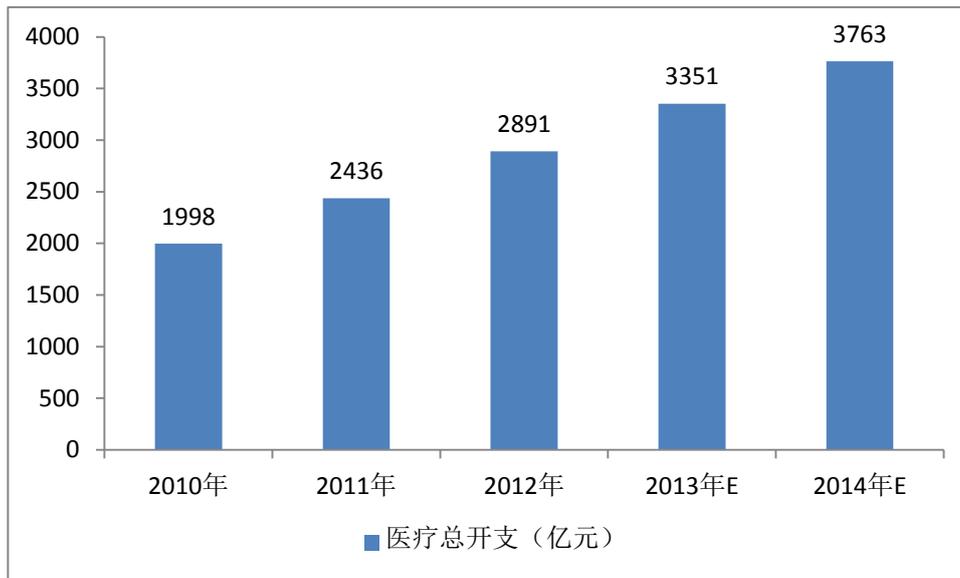


.....

第二节 医疗资源分布

中国医疗总开支的复合年增长率为 18.8%，已从 2008 年的人民币 14,540 亿元（约占国内生产总值的 4.6%）增至 2012 年的人民币 28,910 亿元（约占国内生产总值的 5.6%）。Frost & Sullivan 报告预测，2017 年，中国医疗总开支将达到人民币 53,670 亿元（约占国内生产总值的 6.0%），即从 2012 年起复合年增长率为 13.2%。

图表 5：2010 年—2014 年我国医疗总开支



.....

第三节 医疗服务需求分析

随着社会的高速发展，社会重压下的人们，大部分身体状况都不容乐观，尤其精英人群更是如此，企业高管猝死的新闻经常见诸报端。对于这一群体的人来说，健康比金钱更加重要。可以说，时代背景下，“亚健康”已成为 21 世纪被人们广泛关注的焦点，是健康产业的一块新型领域。正如世界卫生组织（WHO）所指出的：21 世纪医学的重心将是对病前状态的干预及对疾病的有效防范。随着我国近年来人民生活水平的不断提高，人们已经越来越重视对生活品质的要求以及对健康生活的向往。但纵览当前国内市场，以亚健康为主题的健康产业还处于自发，分散、独立和无序的低水平阶段，产业链条以及规模尚未形成，也没有规范的市场培育环境，医疗健康产业亟待破题。

.....

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目内容及目标

第一节 拟设医疗机构名称、选址、功能、任务、服务半径

一、拟设医疗机构名称

沈阳某三甲国际医院设项目

二、拟设医疗机构功能和任务

1、拟设医院基本功能和任务

(1) 突破国家、语言、地域限制，为国内外消费者提供优越级医疗健康服务；

(2) 项目着力打造“精准的医疗，独特的检查，有特色的专科”三大服务版块内容，集合国内外优势医疗专家、人才与精尖端医疗机构的资源整合与优化利用，树立中国健康医疗产业行业的“服务帝国”；

(3) 实现“集成化、网络化、智能化、信息化”的医疗产业运营模式，打造中国医疗健康高端品牌。

.....

2、特色服务

本项目除提供符合国际标准的医疗技术、医疗设施、医疗服务、医疗福利等医疗相关内容的服务外，还将开设特色门诊及服务，具体如下：

(1) 开设外国专家独立门诊（为沈阳市外企单位提供定点医疗服务）、感冒门诊以及公务员等特色门诊；

.....

三、拟设医院的服务半径

第二节 拟设医院的服务方式、时间、诊疗科目和床位编制

第三节 拟设医院的仪器、设备配备

第六章 项目建设规模及建设方案

第一节 建设规模

本项目旨在提供符合国际标准的医疗技术、医疗设施、医疗服务、医疗福利等医疗相关内容的服务，重点研究开发心脑血管、肿瘤、老年康复、妇产科与儿科等方面的治疗与康复，设立外国专家独立门诊，为沈阳市外企单位提供定点医疗服务；建立家族式病例库，通过对家族遗传基因与健康分析提前预防与治疗；同时通过与美国、英国、日本等国家顶尖医院建立合作，为患者提供国际远程会诊、重症海外就医及海外体检等为主题的多元化健康服务。

项目主要建设内容分为：门诊楼、医技楼（放射科、检验科）、内科大楼（重症监护室）、外科大楼（手术室）、专科大楼（整形、皮肤美容、老年病）、高端医疗楼体检中心、心理咨询、专病治疗）以及相关配套设施等板块，具体建设内容及规模如下：

图表 6：项目具体建设内容及面积

序号	项目	建筑面积 (m ²)
1	主体工程	198900
1.1	门诊楼	120000
1.1.1	普通门诊	86000
1.1.2	外国专家门诊	
1.1.3	感冒门诊	
1.1.4	公务员门诊	
1.2	医技楼	
1.3	内科大楼	
1.4	外科大楼	

1.5	专科大楼	
1.6	远程会诊中心	
2	辅助工程	
2.1	行政办公	
2.2	专家公寓	
2.3	食堂餐厅	350
2.4	病员食堂	200
2.5	员工食堂（员工专用）	200
2.5	专家餐厅（医师专用）	250
2.6	研发部（临床实验与科研工作）	800
2.7	其他（更衣室、洁具室）	
2.8	地下停车位(803个)	
2.9	供应室	
2.10	变电所	
2.11	氧气站	
2.12	水泵房	
1.3	院外工程	
1.3.1	道路	
1.3.3	绿化等	4640.02
2	合计	220000

第二节 总图布置

第三节 室内设计

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

一、工程费用

根据估算，本项目建设投资费用总额 262328 万元，具体见下表所述。

图表 7：项目投资一览表

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	126196	80000	723	0	206919
1.1	主体工程	117285	72327	723	0	190336
1.1.1	门诊楼	66000	43636	436		110073
1.1.2	医技楼	34450	19273	193		53915
1.1.3	内科大楼			9		2543
1.1.4	外科大楼			9		2543
1.1.5	专科大楼			73		20345
1.1.6	远程会诊中心			3		916
1.2	辅助工程			0	0	16348
1.2.1	行政办公					1825
1.2.2	专家公寓					5068
1.2.3	食堂餐厅					355
1.2.4	病员食堂					203
1.2.5	员工食堂（员工专用）	130	73			203
1.2.6	专家餐厅（医师专用）	163	91			253
1.2.7	研发部（临床实验与科研工作）	520				
1.2.8	其他（更衣室、洁具室）	130				
1.2.9	地下停车位（803个）	2240				
1.2.10	供应室	325				
1.2.11	变电所	130				
1.2.12	氧气站	130				
1.2.13	水泵房	130				
1.3	厂外工程	236				
1.3.1	道路	97				
1.3.3	绿化等	139				
2	工程建设其他费用					
2.1	建设用地费					
2.2	建设单位管理费				890	890
2.3	工程建设监理				279	279

	费					
2.4	勘察设计费				349	349
2.5	施工图设计文件审查				44	44
2.6	咨询费（可研、环评、能评）				20	20
2.7	招投标交易服务费				145	145
2.8	招投标代理费				84	84
3	预备费					
3.1	工程预备费					
3.2	设备购置涨价预备费					
4	建设投资合计	126196	80000	723	55409	262328

二、无形资产（场地租赁费用）

本项目土地购买费用为 36900 万元

三、项目流动资金估算

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 22174 万元，详细的流动资金估算见附表。

三、项目总投资估算

根据测算，项目总投资 300000 万元，其中，建设投资 262328 万元，建设期利息为 15498 万元，铺底流动资金为 22174 万元，具体如下表所示：

图表 8：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	277826	92.61
1.1	建设投资	262328	87.44
1.1.1	工程费用	206919	68.97
1.1.1.1	建筑工程费	126196	42.07
1.1.1.2	设备购置及安装费		26.91
1.1.2	工程建设其他费用		12.90

1.1.3	预备费用		5.57
1.1.3.1	工程预备费	6262	2.09
1.1.3.2	设备购置涨价预备费	10436	3.48
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计	300000	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

本项目的营业收入主要为门诊收入、住院收入以及手术的收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后年均收入为 **116233.0** 万元。

本项目的营业收入主要为门诊收入、住院收入以及手术的收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营 **15** 年营业收入共计 **1743494** 万元。

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 **20075** 万元，年均实现所得税 **6692** 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 13.16%，所得税后项目投资财务内部收益率为 11.30%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=8%）。

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：ic——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 106352 万元，所得税后项目投资财务净现值 63599 万元，大于零。

三、项目投资回收期 Pt

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，所得税前项目投资回收期为 7.5 年（不含建设期），所得税后项目投资回收期为 8.0 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 项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

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、适应沈阳市的经济高速发展，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沈阳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，有利于提高沈阳市整体疾病医疗水平，有利于保障建设和谐社会。

(2) 太平洋（国际）医院的建设，是加快发展沈阳市医疗事业，更好地为

保障沈阳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，从而促进沈阳市经济社会发展。

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 13.16%，投资回收期为 7.5 年（不含建设期）；所得税后项目内部收益率 IRR 为 11.30%，投资回收期为 8.0 年（不含建设期）；项目资本金内部收益率为 17.90%，项目盈利能力较好。

计算期内第二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。

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。

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。

由于本项目为新建设的三甲综合性医院，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 1118 室

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解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953