



## 河北某肿瘤综合诊治与疗护中心项目 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](mailto: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 项目概况.....	1
1.1 项目基本情况.....	1
1.2 项目研究结论.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
2.1 项目建设背景.....	3
2.2 项目建设必要性分析.....	3
第三章 项目所在行业分析.....	3
3.1 项目所在地人群健康状况和疾病流行以及相关疾病患病率.....	3
3.2 医疗资源分布情况及不足.....	3
第四章 项目发展目标与建设内容.....	3
4.1 肿瘤专科医院.....	4
4.2 康复疗养中心.....	5
4.3 建设区域划分.....	5
第五章 项目环境保护.....	6
第六章 项目能源节约方案设计.....	6
第七章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	6
第八章 项目建设进度方案.....	6
第九章 投资估算与资金筹措.....	6
9.1 估算范围.....	6
9.2 估算依据.....	6
9.3 编制说明.....	6
9.4 项目总投资.....	6
9.5 资金筹措.....	8
第十章 经济效益分析.....	9
10.1 编制依据.....	9
10.3 成本费用测算.....	9
10.4 利润测算.....	9

10.5 财务效益分析.....	10
10.6 项目敏感性分析.....	11
10.7 财务评价结论.....	11
第十一章 项目风险分析及控制措施.....	12
第十二章 结论及建议.....	13
12.1 建设项目可行性研究结论.....	13
12.2 建设项目可行性研究建议.....	13

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目基本情况

#### 1.1.1 项目名称

河北某肿瘤综合诊治与疗护中心项目

#### 1.1.2 项目地点

项目建设地址河北省石家庄市

#### 1.1.3 建设单位

#### 1.1.4 项目性质

新建

#### 1.1.5 项目内容

本项预计新增 800 张床位，分为两期建设，一期建设 500 张床位，其中肿瘤专科医院床位 300 张，康复疗养中心床位 200 张；二期建设 300 张床位，其中肿瘤专科医院床位 200 张，康复疗养中心床位 100 张。本次报告内容仅对一期建设内容及投资估算，具体建设内容及面积如下：

图表 1：项目一期建设区域划分一览表

序号	项目	单位	建筑面积	
1	总占地面积	亩	61 亩	
2	总建筑面积	平方米	44247.85	
2.1	肿瘤专科医院	门诊	平方米	2000
		急诊	平方米	
		住院部	平方米	
		医生办公区	平方米	
		专家公寓	平方米	
		职工公寓	平方米	
2.2	康复疗养中心	共享空间	平方米	
		康复疗养楼	平方米	
		附属设施	平方米	

		配套设施	平方米	1915
3		地下停车位	个	2000
4		绿化率	——	30%
5		容积率	——	1.09

二期将扩大规模 40%，即新增治疗床位 200 张，康复疗养中心 100 张；追加投资 10%~15%，项目建设完成后效益增长将达 50%。

### 1.1.6 实施进度

项目建设从 2017 年 4 月开始，到 2019 年 9 月底建成完毕并投入运营，项目实施周期历时 18 个月。

### 1.1.7 项目总投资及资金筹措

项目估算总投资（含流动资金）58000 万元，其中：建筑工程费 26016.68 万元（其中肿瘤专科医院建筑工程费为 12265.05 万元，康复疗养中心 10061.00 万元，辅助工程费用为 3690.63 万元）；设备购置及安装费 15150 万元（其中肿瘤专科医院设备购置费为 12120 万元，康复疗养中心 3030 万元），工程建设其它费用合计 7697.73 万元；预备费 2218.22 万元，流动资金 6917.37 万元。

本项目预计总投资为 58000 万元，资金全部由企业通过融资方式筹集，拟定由河北医疗健康基金落实。

## 1.2 项目研究结论

### 1.2.1 经济效益

项目总投资 58000 万元，建成后年营业收入为 94181.70 万元，年净利润为 20764.56 万元。

项目所得税前投资内部收益率 IRR 为 29.49%，投资回收期为 3.30 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 22.81%，投资回收期为 3.79 年（不含建设期）。项目盈利能力较好。

### 1.2.2 社会效益

## 第二章 项目建设背景及必要性

## 2.1 项目建设背景

与北上广等大城市相比，石家庄的医疗力量比较薄弱，在医疗资源、医疗水平、医疗机构数量、医疗队伍等方面都存在劣势。石家庄作为省会城市，由于历史原因，高水平的综合性医疗机构相对较少，缺乏能够代表全市整体和顶尖医疗技术水平的区域医疗中心，现有专科医疗机构的发展相对较慢，服务能力较弱，在诊治肿瘤、心脑血管等重大疾病方面缺乏应有的水平，康复、老年护理等领域明显薄弱，许多患者主要在省级医疗机构，甚至流向北京、天津的医疗机构。在京津冀一体化发展的大环境下，石家庄医疗的弊端亟需解决，医疗产业变革势在必行。

## 2.2 项目建设必要性分析

# 第三章 项目所在行业分析

## 3.1 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

## 3.2 医疗资源分布情况及不足

截止 2016 年末，河北省共有医疗卫生机构 78613 个，其中医院、卫生院 3502 个，乡镇卫生院 1906 个，社区卫生服务中心（站）1188 个，妇幼保健院（所、站）204 个，卫生防疫、防治机构 193 个。卫生技术人员 37.3 万人，其中，执业医师及执业助理医师 16.7 万人，护师、护士 13.3 万人。医疗卫生机构床位 34.4 万张，其中医院、卫生院 31.9 万张。

截止 2016 年末，石家庄市共有医疗卫生机构（含诊所）6656 个。其中，医院 173 个，疾病预防控制中心（防疫站）24 个，妇幼保健院（站、所）24 个，社区卫生服务中心（站）198 个，村卫生室 3974 个。卫生机构实有床位 50450 张，其中医院拥有床位 39378 张。全市拥有卫生技术人员 65079 人，其中执业医师 29587 人，注册护士 25280 人。

# 第四章 项目发展目标与建设内容

河北肿瘤专科医院项目其建设内容包括科肿瘤专科医院及康复疗养中心两大板块，项目建成后将是一所“小而精、专而高”，具有特色肿瘤综合诊断与治疗中心。

**小而精：**规模虽小，但中心一切以患者为中心，每位患者都将得到个体化、精准化的治疗，最贴心的服务。

**专而高：**中心将专注于肿瘤治疗全过程，包括外科手术，内科治疗，细胞免疫治疗。

## 4.1 肿瘤专科医院

### 4.1.1 功能和任务

河北某肿瘤综合诊治与疗护中心项目除具有一般二级肿瘤专科医院的功能和任务外，还是一个更具人文化服务的肿瘤中心，具体如下：

1、在患者前期进行入院咨询时，将带领患者对治疗中心进行参观，使患者深入了解中心住宿环境及医疗技术，同时，通过就医患者提供材料，为患者制定一个初期治疗方案，在就医患者到达医院后，经过检查与医生评估，并制定综合治疗方案。

2、中心将每位患者视作独立个体，针对每一个患者的评估都是由多学科团队进行的，其成员包括病理学家、放射治疗师、内科肿瘤学家、外科医生和放射肿瘤学家。他们一起为每位患者制定具体的治疗计划。

3、在患者的诊治过程中，中心不仅仅致力于改善病人的身体状况，同时还关注病人的精神健康。医院为所有病人提供免费的心理医师、营养师。使病人真正感受到来自医院和所有医护人员的贴心关怀，不再害怕看病，恐惧治疗。

4、为了给患者、家属和医生提供一个放松、舒适的环境，中心还将提供一系列富有人文化的服务与设施，如：

服装店：为癌症患者提供特殊衣物产品；

美容/理发店：为患者提供免费洗发水、理发、剃须；销售假发，围巾和帽子等；

洗衣服务：提供投币式洗衣机和烘干机设施；

餐饮服务：餐饮场所提供各种食物选择，并定期提供各种小吃和饮品；

移动 APP: 该应用程序用来记录患者护理的电子健康记录系统。通过应用程序, 患者可以查看个人健康记录, 与医疗团队安全地沟通, 检查预约或请求取消预约就诊, 查看患者教育材料和视频等等功能。

#### 4.1.2 服务时间

#### 4.1.3 床位设置

#### 4.1.4 建筑设计

#### 4.1.5 科室设置

河北某肿瘤综合诊治与疗护中心项目将打破传统医院科室限制, 以“个体化”为理念, 即通过多学科专家组 (multidisciplinary team, MDT) 协作诊疗模式, 以病人为中心和以病种为质量单位设置: 胃肠肿瘤中心、妇科肿瘤中心、乳腺肿瘤中心、胸肺癌中心、泌尿肿瘤中心、应急救护中心 (心肺急救为主)。每个中心都拥有由肿瘤学家、内外科专家、生物免疫治疗专家和护士组成的高度专业性的诊疗团队。

### 4.2 康复疗养中心

#### 4.2.1 服务范围

#### 4.2.2 套房设置

### 4.3 建设区域划分

本项预计新增 800 张床位, 分为两期建设, 一期建设 500 张床位, 其中肿瘤专科医院床位 300 张, 康复疗养中心床位 200 张; 二期建设 300 张床位, 其中肿瘤专科医院床位 200 张, 康复疗养中心床位 100 张。本次报告内容仅对一期建设内容及投资估算, 具体建设内容及面积如下:

图表 3: 项目一期建设区域划分一览表

序号	项目	单位	建筑面积
1	总占地面积	亩	61 亩
2	总建筑面积	平方米	44247.85
2.1	肿瘤专科医院	门诊	平方米
		急诊	平方米
		住院部	平方米



		医生办公区	平方米	
		专家公寓	平方米	
		职工公寓	平方米	
		共享空间	平方米	
2.2	康复疗养中心	康复疗养楼	平方米	
		附属设施	平方米	
		配套设施	平方米	
3	地下停车位		个	2000
4	绿化率		——	30%
5	容积率		——	1.09

二期将扩大规模 40%，即新增治疗床位 200 张，康复疗养中心 100 张；追加投资 10%~15%，项目建设完成后效益增长将达 50%。

## 第五章 项目环境保护

## 第六章 项目能源节约方案设计

## 第七章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第八章 项目建设进度方案

## 第九章 投资估算与资金筹措

### 9.1 估算范围

### 9.2 估算依据

### 9.3 编制说明

### 9.4 项目总投资

#### 9.4.1 建设投资费用

根据估算，项目建设投资费用为 51082.63 万元，其中：建筑工程费 26016.68

万元（其中肿瘤专科医院建筑工程费为 12265.05 万元，康复疗养中心 10061.00 万元，辅助工程费用为 3690.63 万元）；设备购置及安装费 15150 万元（其中肿瘤专科医院设备购置费为 11500 万元，康复疗养中心 3030 万元），工程建设其它费用合计 7697.73 万元，具体见下表所述。

图表 4：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	26016.68	15000.00	150.00	0.00	41166.68
1.1	肿瘤专科医院	12265.05	12000.00	120.00	0.00	24385.05
1.1.1	门诊					
1.1.2	急诊					
1.1.3	住院部					
1.1.4	医生办公区					
1.1.5	专家公寓					
1.1.6	职工公寓					
1.1.7	共享空间					
1.2	康复疗养中心					
1.2.1	康复疗养楼					
1.2.2	配套设施					
1.2.3	附属设施					
1.3	辅助工程					
1.3.1	道路					
1.3.2	地下停车位	1200.00				1200.00
1.3.3	绿化等	445.69				445.69
1.3.4	其他配套费用	1960.00				
2	工程建设其他费用				7697.73	7697.73
2.1	建设用地费				4500.00	4500.00
2.2	建设单位管理费					
2.3	工程建设监理费					
2.4	勘察设计费					
2.5	施工图设计文件审查					
2.6	咨询费（可研、环评、能评）					
2.7	工程保险费					
2.8	招投标交易服务					

	费					
2.9	招投标代理费					
3	预备费					
3.1	基本预备费				887.29	887.29
3.2	涨价预备费				1330.93	1330.93
4	建设投资合计	26016.68	15000.00	150.00	9915.95	51082.63

#### 9.4.2 无形资产（土地购置费用）

本项目占地 61 亩，土地购置费用为 4500 万元。

#### 9.4.3 项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）58000 万元，其中：建筑工程费 26016.68 万元；设备购置及安装费 15150 万元，工程建设其它费用合计 7697.73 万元，流动资金 6917.37 万元。

图表 5：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	51082.63	88.07
1.1	建设投资	51082.63	88.07
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	2218.22	3.82
1.1.3.1	基本预备费用	2218.22	3.82
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	6917.37	11.93
3	总计	58000.00	100.00

#### 9.5 资金筹措

本项目预计总投资为 58000 万元，资金全部由企业通过融资方式筹集，拟定由河北医疗健康基金落实。

## 第十章 经济效益分析

### 10.1 编制依据

本项目的营业收入主要为专科医院的门诊收入、床位收入、治疗费的收入以及细胞免疫治疗以及康复疗养中心的收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后年收入为 94181.70 万元。

图表 6：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
1	营业收入	35198.47	49119.82	64308.65	80883.01	94181.70
1.1	肿瘤专科医院	34617.86	48187.22	62927.43	78944.65	91766.25
1.2	康复疗养中心	581	933	1381	1938	2415

注：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，医疗服务归属生活服务业之下，是纳入试点行业之一。通知附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》提出，医疗服务、养老等40项目在营改增过渡期免征增值税。

### 10.3 成本费用测算

经计算本项目正常运营后每年的总成本费用为 66495.62 万元。

详见总成本一览表（略）。

### 10.4 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，项目计算期内年实现净利润总额 27686.08 万元，年实现所得税 6921.52 万元。

详见利润及利润分配表（略）。

## 10.5 财务效益分析

### 10.5.1 投资内部收益率 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)<sub>t</sub>——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 29.49%，所得税后项目投资财务内部收益率为 22.81%。

### 10.5.2 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 43717.87 万元，所得税后项目投资财务净现值 28880.96 万元，均大于零。

### 10.5.3 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 3.30 年（不含建设期），所得税后

项目投资回收期为 3.79 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。

## 10.6 项目敏感性分析

### 10.6.1 项目盈亏平衡分析

$$\text{BEP 生产能力利用} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年营业税金及附加} - \text{年可变成本}} \times 100\%$$

$$= 51.47\%$$

计算结果表明，只要生产能力达到设计能力的 51.47%，项目就可保本，由此可见，该项目风险较小。

### 10.6.2 项目敏感性分析

## 10.7 财务评价结论

项目总投资 58000 万元，建成后年营业收入为 94181.70 万元，年净利润为 20764.56 万元。

项目所得税前投资内部收益率 IRR 为 29.49%，投资回收期为 3.30 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 22.81%，投资回收期为 3.79 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 7：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	61	
1.2	建筑面积	平方米	44247	
2	劳动定员	人	1383	
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	铺底流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力			
6.1	水	万元		
6.2	电	万元		
7	年营业收入	万元	94181.70	
8	利润			
8.1	年利润总额	万元	27686.08	
8.2	净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		运营期第五年
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元	0.00	
10.2	年上缴增值税	万元	0.00	
10.1	年上缴所得税	万元	6921.52	运营期第五年
11	利润率			
11.1	毛利率	%	29.40%	
11.2	销售净利率	%	22.05%	
12	财务内部收益率	%	29.49%	税前
		%	22.81%	税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年	3.30	税前, 不含建设期
		年	3.79	税后, 不含建设期
13.2	动态投资回收期	年	3.76	税前, 不含建设期
		年	4.26	税后, 不含建设期
14	财务净现值	万元	43717.87	税前
		万元	28880.96	税后
15	投资利润率	%	47.73%	
16	投资利税率	%	47.73%	
17	盈亏平衡点	%	51.47%	

## 第十一章 项目风险分析及控制措施

## 第十二章 结论及建议

### 12.1 建设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。

通过项目的实施，能够服务于广大人民群众。

(1) 项目的建设运营，将极大地提高优质稀缺医疗资源的配置效率。

(2) 通过建设彤苓榕肿瘤综合诊断与治疗中心，可全面提升中石家庄市地区医疗机构医疗服务水平，促进全国以人为本的“第五代”医院的发展。

(3) 项目的实施顺应了转化医学发展的大趋势。

项目建成后，其功能辐射深入中国各地区，将推动石家庄地区乃至全国医学技术的快速发展，加速地区产业转型，增加就业，带动相关产业相互促进和协同发展，改善人民生活水平，推动全国的经济的发展，助力实现全民健康；有力医养结合的有序实施，实现“老有所依、老有所养”的目标，直接或间接带动西南地区医疗事业以及社会经济的发展，真正实现经济效益和社会效益的统一。

项目总投资 58000 万元，建成后年营业收入为 94181.70 万元，年净利润为 20764.56 万元。项目所得税前投资内部收益率 IRR 为 29.49%，投资回收期为 3.30 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 22.81%，投资回收期为 3.79 年（不含建设期）。项目盈利能力较好。

综上，本项目用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、电供应有保障，经济效益及社会效益突出。因此，本项目无论是从经济、社会效益还是说建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

### 12.2 建设项目可行性研究建议

1、切实加强对项目的监管和组织，确保项目顺利实施。制定战略规划，将项目建设步骤细化到实施层面，逐层逐次开展工作。

2、项目建设和设备配置一定要严格按基本建设程序和招标程序认真进行。上级有关主管部门领导专家共同组成项目监督组。监督组对项目的招标、资金管理、建设材料、设备和工程质量进行全面监督。



- 3、做好医学中心的管理和运营工作，努力做好社会效益和经济效益回报工作。
- 4、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。
- 5、尽可能节约投资，并且主要设备提前定货，确保建设进度。
- 6、建设中引进竞争机制，通过招投标形式择优选择监理单位、施工企业，以保证工程项目质量、进度，投资按预期计划得到控制，保证项目建设的顺利进行。

## 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 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：025-86870380 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唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 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：** 杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

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