



江苏某康复医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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目录

第一章 项目总论	1
第一节 康复医院概况.....	1
第二节 项目经济效益及社会效益.....	2
第三节 项目编制依据、原则和范围.....	5
第二章 项目背景及必要性分析	5
第三章 项目市场分析与预测	7
第一节 康复医疗行业现状.....	7
第二节 康复医疗机构市场分析.....	8
第三节 我国康复医疗机构需求现状.....	8
第四节 康复医疗市场规模预测.....	8
第四章 项目建设内容及发展规划	8
第一节 项目定位.....	8
第二节 项目建设标准和规模.....	8
第五章 康复医院选址论证	9
第六章 项目选址及建设条件	9
第七章 项目技术、设备与工程方案	9
第八章 总图运输与公辅辅助工程	9
第九章 资源利用与节能措施	9
第十章 生态与环境的影响分析	9
第十一章 劳动安全卫生及消防	9
第十二章 组织机构与人力资源配置	9
第十三章 项目实施进度方案	9
第十四章 投资估算与资金筹措	9
第十五章 项目财务效益分析	11
第一节 编制依据.....	11
第二节 财务效益分析（自建）.....	11
第三节 财务效益分析（合作建设）.....	13
第十六章 项目风险分析	13
第十七章 结论与建议	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

第一章 项目总论

第一节 康复医院概况

1.1.1 项目名称

江苏某康复医院项目

1.1.2 建设单位

1.1.3 医院拟建地点

项目拟选地点位于无锡市

1.1.4 医院建设内容与规模

1、自建方案

康复医院，规划总床位 270 张，总占地面积为 16777 平方米（约 25 亩），总建筑面积 35000 平方米，其中地上面积 23000 平方米，地下面积 12000 平方米。设置功能包括门急诊、医技、住院、康复、行政后勤及地下停车库（342 个车位）等。

2、合作建设方案

本项目拟建地址位于无锡市，目前，该康复中心主体建筑已完工，若与该科技园就康复医院进行合作建设，则公司只需对该 35000 平方米的建筑进行装修及购置相应医疗设备。

1.1.5 医院总投资与资金筹措

1、自建方案

本项目总投资为 26066.92 万元，其中，固定资产投资金额为 25073.76 万元，流动资金为 993.16 万元。所有资金均由企业自筹。

2、合作建设方案

本项目总投资为 9669.13 万元，其中，固定资产投资金额为 8675.97 万元，流动资金为 993.16 万元。所有资金均由企业自筹。

1.1.6 医院建设周期

自建方案：项目建设周期为 2 年（2017 年 6 月至 2019 年 5 月）

合作建设：项目建设周期为 8 个月（2017 年 6 月至 2018 年 1 月）

第二节 项目经济效益及社会效益

1.2.1 经济效益及评价

1、自建方案

经测算，项目 20 年内所得税后项目净现值为-8602.13 万元，内部收益率为 0.75%，静态税后投资回收期为 19.57 年（不含建设期），动态税后投资回收期大于 20 年。项目投资利润率为 0.92%。

从财务指标可以看出，项目未达到同类经营性项目基准收益率，投资回收期极长，从单体经济效益来说不可行。

图表 2：项目经济指标汇总表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	亩	16777	
1.2	建筑面积	平方米	35000	
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	100.01	

序号	指标名称	单位	指标	备注
6.1	水	万元	51.00	
6.2	电	万元	49.01	
7	年营业收入	万元	5173.88	
8	利润			
8.1	年利润总额	万元		
8.2	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		
10.1	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%	4.63%	
11.2	净利率	%	3.47%	
12	财务内部收益率	%	1.03%	税前
		%	0.75%	税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年	19.41	税前, 不含建设期
		年	19.57	税后, 不含建设期
13.2	动态投资回收期	年	大于 20 年	税前, 不含建设期
		年	大于 20 年	税后, 不含建设期
14	财务净现值	万元	-8602.13	税前
		万元	-9184.32	税后
15	投资利润率	%	0.92%	
16	投资利税率	%	0.23%	
17	盈亏平衡点	%	94.28%	

2、合作建设方案

经测算，项目 20 年内所得税后项目净现值为 5445.42 万元，内部收益率为 8.86%，静态税后投资回收期为 10.67 年（不含建设期），动态税后投资回收期为 14.51 年（不含建设期）。项目投资利润率为 10.38%。

从财务指标可以看出，项目基本达到同类经营性项目基准收益率，投资回收

期较长，从单体经济效益来说基本可行。

图表 3：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	16777	
1.2	建筑面积	平方米	35000	
2	劳动定员	人	175	
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	年利润总额	万元		
8.2	净利润	万元		
9	年总成本费用	万元	4299.32	达到无锡市平均入住率
10	年上缴税金	万元	250.97	
10.1	年上缴增值税	万元		
10.2	年上缴所得税	万元	250.97	达到无锡市平均入住率
11	利润率			
11.1	毛利率	%	19.40%	
11.2	净利率	%	14.55%	
12	财务内部收益率	%	10.63%	税前
		%	8.86%	税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年		
		年		
13.2	动态投资回收期	年	11.92	税前，不含建设期

序号	指标名称	单位	指标	备注
		年	14.51	税后, 不含建设期
14	财务净现值	万元	7984.43	税前
		万元	5445.42	税后
15	投资利润率	%	10.38%	
16	投资利税率	%	2.60%	
17	盈亏平衡点	%	81.66%	

1.2.2 社会效益及评价

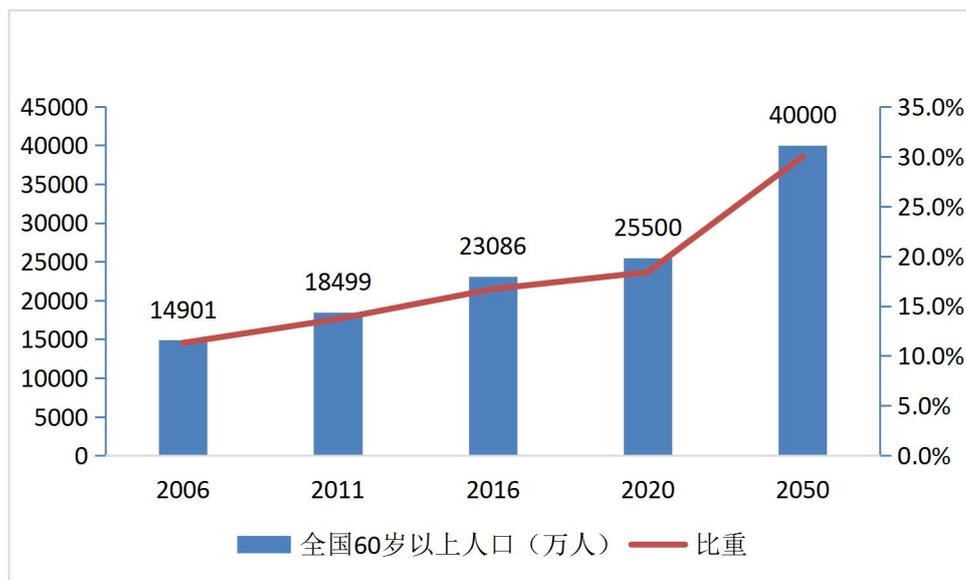
现阶段我国康复医疗资源主要分布在大型公立医院, 中小城市以及基层医疗机构的康复医疗服务能力十分不足, 供需矛盾十分突出。在无锡市层面, 康复医疗的思想和人才资源都方兴未艾, 如何更好的满足无锡市人民群众日益增长的康复医疗服务需求, 是现阶段康复医学工作亟待解决的问题之一。本项目的建设, 将改善周围居民的康复医疗条件和医疗环境, 提高周边人民群众的生活质量, 具有明显的社会效益。项目还可以提高当地居民健康水平, 增加当地人口就业机会, 提升当地社会事业水平等。

第三节 项目编制依据、原则和范围

第二章 项目背景及必要性分析

目前中国已成为世界上老年人口最多的国家, 截至 2016 年底中国 60 岁以上老年人口已达 23086 万人, 其中需要康复服务的约 8300 多万人; 新增 60 岁以上老年人口 886 万, 其中 60%—70% 需要康复服务。人口老龄化将带来疾病谱变化, 进而催生康复需求。2021 年至 2050 年是我国人口加速老龄化阶段。老年人口数量平均每年增加 620 万人, 本世纪中叶老年人口数量将达到峰值, 到 2050 年, 老年人口总量将超过 4 亿人, 老龄化水平达到 30% 以上。老龄化的不断加剧势必导致失能老人的增加, 而康复医疗将改善老人身体的各项技能, 使得老人获得更好的身体。

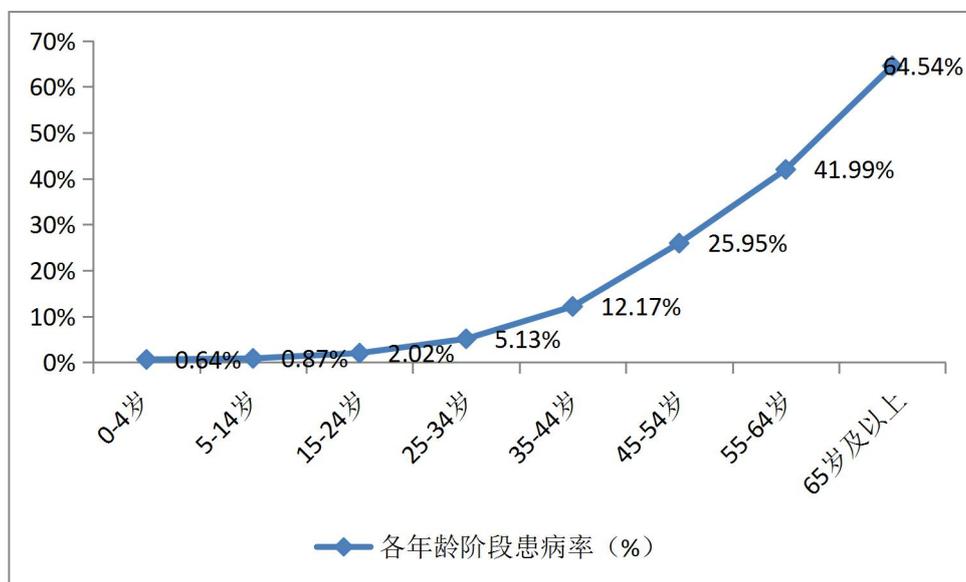
图表 3：我国 60 岁以上老年人口数量及比重



2、慢性病需要长期康复护养，慢病催生住院康复需求。

老年疾病多属慢性病，不易恢复，且需康复医院长期接受治疗。美国慢性病患者有专门的家庭康复及住院康复机构对其进行服务，而中国并未有配套康复设备。老年人患有的高血压、糖尿病、帕金森等疾病，需要人员看护，并定期进行康复治疗。

图表 12：慢性病患病率随年龄增长而加速上升



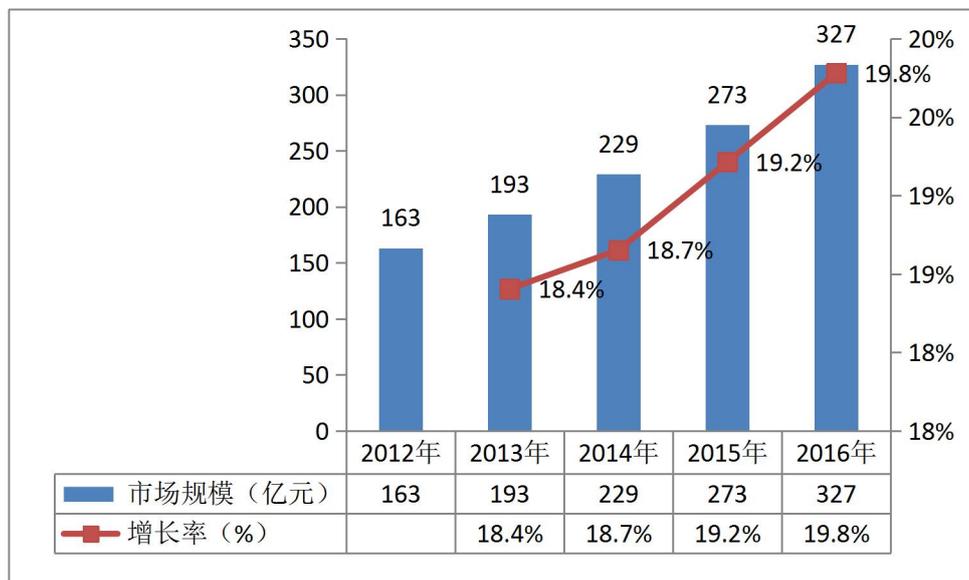
3、残疾人：程度深且规模大

第三章 项目市场分析与预测

第一节 康复医疗行业现状

近年来，随着我国人口老龄化带来的疾病谱改变，老年人高发率病种本身的康复需求加上慢性病致残带来的需求，持续扩容康复医疗行业需求空间。据统计，2016年我国康复医疗市场规模大约达到了320亿元。

图表 5：我国康复医疗市场规模



第二节 康复医疗机构市场分析

第三节 我国康复医疗机构需求现状

第四节 康复医疗市场规模预测

第四章 项目建设内容及发展规划

第一节 项目定位

第二节 项目建设标准和规模

4.2.1 建设标准

项目建设中,依据《综合医院建设标准》,并结合《康复医院建设标准》(2012),对综合医院面积分配指标做科学合理的再分配,使其更加贴近康复医院的实际使用情况。例如压缩门诊、医技科室、行政办公、院内生活、保障系统等功能的面积,扩充住院、康复治疗面积。另外,从保护医院生态环境角度出发,积极开发地下空间资源用于停车,还恬静优美的自然环境于医院。

4.2.2 建设规模

本项目拟建地为江苏省无锡市,服务目标群体主要为老年人,残疾人和慢性病患者。

图表 45: 项目功能区面积规模一览

序号	功能区	建筑面积
1	急门诊	3531
2	医技	
3	住院	
4	康复治疗用房	2742

5	行政管理	
6	院内生活	

第五章 康复医院选址论证

第六章 项目选址及建设条件

第七章 项目技术、设备与工程方案

第八章 总图运输与公辅辅助工程

第九章 资源利用与节能措施

第十章 生态与环境影响分析

第十一章 劳动安全卫生及消防

第十二章 组织机构与人力资源配置

第十三章 项目实施进度方案

第十四章 投资估算与资金筹措

根据估算，本项目工程费用总额 10243.90 万元，其中建筑工程费用总额 4550.09 万元，设备购置费 4078.31 万元、安装工程费 1615.50 万元。

图表 7：项目工程费用一览表

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合计
一	工程费用	4550.09	1615.50	4078.31	0.00	10243.90
(一)	地上建筑					
1	土建工程					
2	装饰装修工程					
3	设备及安装工程					
3.1	强电工程					
3.2	给排水（热水）工程					
3.3	消防工程					
3.4	空调及通风工程					
3.5	弱电工程					
3.6	智能化系统					
3.7	供氧吸引、呼叫					
3.8	电梯					
(三)	地下建筑					
1	土建工程					
2	装饰装修工程	540.00				540.00
3	设备及安装工程	0.00	408.00			408.00
3.1	强电工程		96.00			96.00
3.2	给排水工程		72.00			72.00
3.3	消防工程		66.00			66.00
3.4	通风工程		78.00			78.00
3.5	弱电工程		96.00			96.00
(四)	总图工程	530.09				530.09
1	挡土墙	20.62				149.50
2	土石方工程	68.72				68.72
3	场平	50.33				50.33
4	室外道路、广场及硬质铺地	43.62				43.62
5	绿化、景观	146.80				146.80

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合计
6	室外水、电、气及构筑物工程	200.00				200.00
(五)	设备工程					
1	信息网络智能系统					
2	医疗污水处理站及处理设施					
3	医用净化工程（ICU、手术室）					
4	中心呼叫系统					
5	中心供氧工程			484.50		484.50
6	医疗设备			2556.31		2556.31

第十五章 项目财务效益分析

第一节 编制依据

第二节 财务效益分析（自建）

项目收入主要包括患者入住康复医院康复治疗及床位费。

经测算，收入为 5173.88 万元，项目收入测算方式示意如下表所示：

图表 8：项目收入一览表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T20
1	医疗收入	2217.38	3326.06	4434.75	5173.88	5173.88
1.1	收入					
	床位数量					
	入住率					
	人均入住周期					
	人均费用（元/人）	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

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-8602.13 万元，所得税后项目投资财务净现值-9184.32 万元，小于零。

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 1.03%，所得税后项目投资财务内部收益率为 0.75%，低于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

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 19.41 年（不含建设期），动态投

资回收期大于 20 年，所得税后项目静态投资回收期为 19.57 年（不含建设期），动态投资回收期大于 20 年，表明项目投资回收较慢，项目抗风险能力较弱。

项目总投资利润率表示项目资本金的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年利润或运营期内年平均利润（NP）与项目资本金（EC）的比率，项目资本金利润率应按下式计算：

$$ROE = \frac{NP}{EC} \times 100\%$$

式中：NP——项目正常年份的年利润或运营期内利润；

EC——项目总投资。

经计算，项目总投资利润率为 0.92%，低于行业平均投资利润率，表明项目盈利能力较弱。

第三节 财务效益分析（合作建设）

第十六章 项目风险分析

第十七章 结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

综上所述，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，项目在宏观背景、市场环境、环境影响、社会效益、资金筹措方面完全可行，但在项目建设资源条件方面，除在资金方面具有保障之外，在进入医疗行业必备的人才与医疗资源方面缺失严重。通过对项目不确定分析和风险分析，营业收入降低 10%、经营成本提高 10%后，财务内部收益率小于行业基准收益率，说明项目存在两方面的财务风险。但同时需要看到，本项目所有营业收入均按照最保守情况估计。因此，项目具备一定的抗风险能力，但是当风险因素过大时，确实会影响项目的预期收益。

因此，综合来看，在无法保障医疗人才，并对接相应医疗资源的条件下，项

目不可行。

第二节 建设项目可行性研究建议

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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 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