



江苏省某医院分院项目 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 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、项目研究主要结论.....	2
第二节 编制依据、标准和原则.....	3
第二章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 项目建设的背景分析.....	3
第二节 项目建设的必要性.....	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 医疗资源分布.....	4
一、江苏省医疗资源配置和服务能力现状.....	4
二、南京市医疗资源服务能力.....	5
第二节 医疗服务需求分析.....	6
第四章 项目选址及区位条件.....	6
第五章 项目内容及目标.....	6
第六章 项目建设规模及建设方案.....	6
第一节 建设规模.....	6
第二节 总图布置.....	8
第七章 项目环境保护.....	8
第八章 项目能源节约方案设计.....	8
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	8
第十章 拟设医院的组织结构、人员配备.....	8
第十一章 项目建设进度方案.....	8
第十二章 项目投资预算.....	8
第一节 估算范围.....	8
第二节 估算依据.....	8
第三节 编制说明.....	8

第四节 项目总投资估算.....	8
一、建筑工程费用.....	8
二、不可预见费用.....	9
三、无形资产（土地购置费用）.....	9
四、工程建设其他费用.....	9
五、项目流动资金估算.....	10
六、项目总投资估算.....	10
第五节 资金筹措.....	11
第十三章 项目的经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 营业收入及税金测算.....	11
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
一、财务内部收益率 FIRR.....	12
二、财务净现值 FNPV.....	12
三、项目投资回收期 Pt.....	13
四、总投资收益率（ROI）.....	13
五、项目资本金净利润率（ROE）.....	13
第六节 项目盈亏平衡分析.....	14
第七节 财务评价结论.....	14
第十四章 项目风险分析及控制措施.....	16
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	16
第一节 建设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

江苏省某医院分院项目

项目性质

新建

项目实施主体

建设地址

项目初步拟建于江苏省项目用地位于南京市。

占地规模及建筑面积

项目占地面积为 83375 平方米，总建筑面积为 167470 平方米

项目投资总额及来源

项目总投资 120000 万元，资金来源为：企业自筹 36000 万元，申请银行贷款 84000 万元。

项目建设周期及内容

建设周期：项目建设总周期为 18 个月，主要建设内容分为：门急诊、医技科室、住院部、核医学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

项目		建筑面积
总用地面积		83375
总建筑面积		167470
其中	地上总建筑面积	94553.26
	其中	
	门急诊	26130.25
	医技科室	
	行政管理	
	住院部	

	地下总建筑面积		72916.74
	其中	核医学	3572.29
		生活后勤	11557.41
		车库及设备	
占地面积			
容积率			2.01
建筑密度			41.19
绿化率			45.6
床位数			
机动车停车位			

二、项目研究主要结论

1、项目投资结构及资金来源

项目总投资 120000 万元，资金来源为：企业自筹 36000 万元，申请银行贷款 84000 万元。其中：固定资产投资费用共计为 116078 万元，建设期利息为 6199 万元，流动资金 3922 万元。建设投资中，工程费用 95460 万元，工程建设其他费用 12923 万元，不可预见费 1495 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 32.93%，全部投资财务净现值 NPV 为 242772 万元，投资回收期为 3.83 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 28.22%，全部投资财务净现值 NPV 为 177404 万元，投资回收期为 4.18 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) “江苏省某医院分院项目”市场前景较好，项目的建成必将产生良好的经济效益，对南京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，有效增加南京市当地的就业机会。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 1000 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南京的医疗行业《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、标准和原则

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设的背景分析

统计显示，2015 年，江苏省居民前十位的死因为：恶性肿瘤、脑血管病、心脏病、呼吸系统疾病、损伤及中毒、内分泌营养和代谢疾病、消化系统疾病、神经系统疾病、泌尿生殖系统疾病、精神和行为障碍，前十位死因合计占死亡总数的 95.41%，其中由慢性非传染性疾病导致的死亡占死亡总数的 87.90%。专家表示，恶性肿瘤仍是第一杀手，3 个死亡居民中就有 1 人死于恶性肿瘤。

图表 2：2015 年江苏省居民十大疾病死亡原因杀手

序号	死亡原因	死亡率（1/10 万）
1	恶性肿瘤	202.1
2	脑血管病	143.17
3	心脏病	101.63
4	呼吸系统疾病	89.63
5	损伤及中毒	49.59
6	内分泌营养	18.41
7	消化系统疾病	12.02
8	神经系统疾病	11.99

9	泌尿生殖系统疾病	6.33
10	精神和行为障碍	4.94

家庭健康调查显示，城乡居民两周患病均以慢性病为主，城区居民两周患病前三位分别是高血压、糖尿病和心脏病，总计构成比超过 50%；农村居民前三位依次为高血压、慢性肠胃炎和类风湿性关节炎，总计构成比为 36.1%。2015 年，全省居民前十位的死因为：恶性肿瘤、脑血管病、心脏病、呼吸系统疾病、损伤及中毒、内分泌营养和代谢疾病、消化系统疾病、神经系统疾病、泌尿生殖系统疾病、精神和行为障碍，前十位死因合计占死亡总数的 95.41%，其中由慢性非传染性疾病导致的死亡占死亡总数的 87.90%。慢性非传染性疾病已成为危害南京市居民健康的主要问题。

第二节 项目建设的必要性

第三章 项目市场分析

第一节 医疗资源分布

一、江苏省医疗资源配置和服务能力现状

（一）疗资源配置

1、医疗卫生机构总数

2015 年末，全省医疗卫生机构总数 31925 个，比上年减少 75 个。其中：医院 1581 个，基层医疗卫生机构 28841 个，专业公共卫生机构 1244 个。与上年比较，医院增加 57 个，基层医疗卫生机构减少 80 个，专业公共卫生机构减少 51 个。

全省医疗机构 30657 个，其中：非营利性医疗机构 24605 个，占医疗机构总数的 80.26%；营利性医疗机构 6052 个，占医疗机构总数的 19.74%。医疗机构按经济类型分，国有 3926 个，占 12.81%；集体 17329 个，占 56.52%；联营 646 个，占 2.11%；私营医疗机构 6930 个，占 22.60%；其他机构 1826 个，占 5.96%。医疗机构中，公立医疗机构 21255 个，占 69.33%；非公医疗机构 9402 个，占 30.67%。

医疗机构中，三级医疗机构 147 个，二级医疗机构 361 个，一级医疗机构 670。

图表 11：2015 年江苏省医疗卫生机构

单位：个

项目	2015 年	2014 年
总计	31925	32000
医院	1581	1524
公立医院	525	527
民营医院	1056	997
基层医疗卫生机构	28841	28921
#社区卫生服务中心（站）	2782	2803
乡镇卫生院	1033	1044
村卫生室	15391	15523
诊所、卫生所、医务室	8533	8557
专业公共卫生机构	1244	1295
#疾病预防控制中心	120	123
专科疾病防治院（所、站）	44	43
妇幼保健院（中心）	109	110
卫生监督所（中心）	108	114
计划生育技术服务机构	789	836
其他卫生机构	259	260

二、南京市医疗资源服务能力

2015 年南京市各类医疗卫生机构 2337 个，其中医院、卫生院及社区卫生服务中心 336 个，疾病预防控制中心 17 个，妇幼卫生保健机构 14 个。年末各类卫生机构共有病床 4.66 万张，其中医院、卫生院床位数 4.16 万张，分别比上年增加 0.3、0.25 万张。各类卫生机构共有卫生技术人员 6.51 万人，其中执业（助理）医师 2.23 万人，注册护士 3.50 万人，分别比上年增加 0.31、0.07、0.77 万人。累计建成社区卫生服务中心（卫生院）139 个、社区卫生服务站（村卫生室）691 个。社区卫生服务城市人口覆盖率达到 100%。共建立 13 所市级惠民医院。

第二节 医疗服务需求分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目内容及目标

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。根据国民经济发展状况、结合区域未来发展趋势，建设有鲜明特色的三级综合医院。项目建设总周期为 18 个月，主要建设内容分为：门急诊、医技科室、住院部、核医学以及相关配套设施等板块，具体建设内容及规模如下：

图表 4：项目具体建设内容及面积

项目		建筑面积	
总用地面积		83375	
总建筑面积		167470	
其中	地上总建筑面积		94553.26
	其中	门急诊	26130.25
		医技科室	
		行政管理	
		住院部	
	地下总建筑面积		
	其中	核医学	
		生活后勤	
		车库及设备	57787.04
占地面积		32698.26	

容积率	2.01
建筑密度	41.19
绿化率	45.6
床位数	
机动车停车位	

第二节 总图布置

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 拟设医院的组织结构、人员配备

第十一章 项目建设进度方案

第十二章 项目投资预算

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、建筑工程费用

根据估算，本项目建筑工程费用总额 41813 万元，具体见下表所述。

图表 5：工程费用

序号	项目	建筑工程费（万元）
1	工程费用	41813

1.1	主体工程	19625
1.1.1	门急诊	
1.1.2	医技科室	
1.1.3	行政管理	
1.1.4	住院部	
1.1.5	核医学	
1.2	辅助工程	
1.2.1	生活后勤	
1.2.2	车库及设备	
1.3	厂外工程	1159
1.3.1	道路	208
1.3.2	绿化等	950
1.4	装修	9813

二、不可预见费用

三、无形资产（土地购置费用）

四、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指本身没有交换价值，不可转让，一经发生就已消耗，但能为企业创造未来收益，并能从未来收益的会计期间抵补的各项支出。工程建设其他费用又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 2760 万元（不含土地购置费），具体见下表所述。

图表 6：工程建设其他费用

序号	项目	金额（万元）
1	建设单位管理费	330
2	工程建设监理费	725
3	勘察设计费	
4	施工图设计文件审查	

5	咨询费（可研、环评、能评）	
6	工程保险费	286
7	招投标交易服务费	67
8	招投标代理费	68
9	合计	2667

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）120000万元，其中：建筑工程费28438万元；设备购置费50000.00万元；安装工程费3647万元；工程建设其它费用合计12923万元（其中土地购置费10256万元，其他费用2667万元）；工程预备费1495万元，流动资金3922万元。

图表 7：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	116078	96.73
1.1	建设投资	109879	91.57
1.1.1	工程费用	95460	79.55
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置及安装费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	不可预见费		
1.1.3.1	工程建设不可预见费用	589	0.49
1.1.3.2	设备购置不可预见费用	907	0.76
1.2	建设期利息	6199	5.17
2	铺底流动资金	3922	3.27
3	总计	120000	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前期以导入江苏省人民医院后期康复病人费用、门诊收入以及住院收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营10年营业收入共计2403205万元。

图表 8：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~T10
1	营业收入	116049	133925	154555	178362	205837
1.1	病床收入	76869	88707	102368	118132	136325
	病床总数（张）					
	人均费用（元/床）					
	病床使用率					
1.2	门诊收入					
	就诊人数（万人/年）					
	人均费用（元/人）					
1.3	康复治疗收入					
	病床总数（张）	300	300	300	300	300
	人均费用（元/床）	3500	4039	4661	5379	6207
1.4	病床使用率	90%	90%	90%	90%	90%

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 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 32.93%，所得税后项目投资财务内部收益率为 28.22%，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 FNPV

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 242772 万元，所得税后项目投资财务净现值 177404 万元，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 3.83 年（不含建设期），所得税后项目投资回收期为 4.18 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。

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 43.10%，表明项目盈利能力较强。

五、项目资本金净利润率（ROE）

项目资本金净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净利润或运营期内年平均净利润（NP）与项目资本金（EC）的比率，项目资本金净利润率应按下式计算：

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

式中：NP——项目正常年份的年净利润或运营期内平均净利润；

TI——项目资本金。

经计算，项目资本金净利润率为 40.56%，表明盈利能力较强。

第六节项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析系指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）计算公式为：

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

$$= 56.91\%$$

计算结果表明，只要生产能力达到设计能力的 56.91%，项目就可保本，由此可见，该项目风险较小。

第七节财务评价结论

该项目的财务内部收益率（所得税前）为 32.93%，财务内部收益率（所得税后）为 28.22%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 40.56%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 3.83 年，投资回收期（税后）为 4.18 年，项目的盈利能力较好。

图表 30：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	125	
1.2	建筑面积	平方米	167470	
2	设备购置及安装费	万元	53647	
3	总投资	万元	120000	
3.1	建设投资	万元		
3.2	建设期利息	万元		
3.3	铺底流动资金	万元		
4	原辅材料采购	万元		第一年

5	年营业收入	万元		第一年
6	利润			
6.1	年利润总额	万元		第一年
6.2	净利润	万元		第一年
7	年总成本费用	万元		第一年
8	年上缴税金	万元	109	第一年
8.1	年上缴营业税金及附加	万元		
8.2	年上缴增值税	万元		
8.3	年上缴所得税	万元	109	第一年
9	利润率	%	43.10%	
10	营运效率			
10.1	销售费用/营业收入	%	3.90%	
10.2	管理费用/营业收入	%	6.63%	
10.3	所得税/利润总额	%	23.84%	
11	财务内部收益率	%	32.93%	税前
		%	28.22%	税后
12	投资回收期			
12.1	静态投资回收期	年	3.83	税前,不含建设期
		年	4.18	税后,不含建设期
12.2	动态投资回收期	年	4.64	税前,不含建设期
		年	6.12	税后,不含建设期
13	财务净现值	万元	242772	税前
		万元	177404	税后
14	投资净利润率	%	65.05%	
15	投资利税率	%	102.74%	
16	盈亏平衡点	%	56.91%	

第十四章项目风险分析及控制措施

第十五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

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、适应南京市的经济高速发展，适应人民群众的医疗需求，造福于人民。

(1) 分院的建设，将极大提高所在地医疗服务的供给能力和供给质量，满足不同层次人群的医疗需求，推动国家供给侧结构性改革的前进。是加快发展南京市医疗事业，更好地为保障当地人民身体健康和经济社会发展的需要。

(2) 由于长期以来南京市医疗水平发展相对滞后，多数居住在溧水的人群在遇到大病重病通常都去市区内大医院就诊。而江苏省人民医院溧水分院的建设，将大大提升本地医疗的水平，免去患者奔波之苦，同时提高患者生存质量，有效辐射南京市及全国其他地区

本项目建设符合国家政策，能满足广大人民的医疗的需求、缓解高端放射治疗资源紧张的局面，项目建设运营后可以产生积极显著的社会效益。

2、经济效益

项目的总投资额为 120000 万元人民币，该项目的财务内部收益率（所得税前）为 32.93%，财务内部收益率（所得税后）为 28.22%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 40.56%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 3.83 年，投资回收期（税后）为 4.18 年，项目的盈利能力较好。

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。

第二节 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、做好三级综合医院的管理和运营工作，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：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：025-86870380 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