



**广东省某国企入股某养老公司项目
可行性研究报告案例**

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目简介

一、项目名称

广东省某国企入股某养老公司项目

二、项目性质

股权投资

三、项目双方

出资公司：

目标公司：

三、项目内容

项目合作对象为**公司（**项目运营主体），……。

目前，**公司自有物业……

为深入贯彻落实《广州市民政局、广州市人民政府国有资产监督管理委员会关于支持利用国有企业物业开展养老服务的通知》、《广州市养老服务工作联席会议关于深化社区嵌入式养老机构建设管理的通知》等文件精神，践行国企社会责任，盘活存量资产价值，推进**养老服务平衡充分高质量发展，**公司计划与**公司展开合作，以……作价，增资入股**公司，股权比例……。

第二节 项目主要研究结论

1、从市场角度分析，项目市场发展空间较大，具有核心竞争优势，未来市场前景广阔。

2、从财务评价角度来看，在项目持续良好运营的基础上，采用股权投资模式相比物业出租模式具有更高的投资收益，……，由上可以看出，项目的经济效益较好。

3、从项目风险分析及对策看，项目风险可控。

因此，本次投资具有良好的投资收益预期，能够创造较好股东价值，故公司实施的股权投资方案可行。

第三节 可行性研究报告编制依据和研究范围

一、编制依据

- 1、《国务院关于推进国有资本投资、运营公司改革试点的实施意见》
- 2、《广州市民政局、广州市人民政府国有资产监督管理委员会关于支持利用国有企业物业开展养老服务的通知》
- 3、《广州市养老服务工作联席会议关于深化社区嵌入式养老机构建设管理的通知》
-

二、研究范围

本项目可行性研究的范围包括：项目合作双方概况、背景及必要性分析、市场分析、实施方案、经济效益、社会效益、风险识别与防控、研究结论与建议等内容。

第二章 项目合作双方概况

第一节 **公司概况

一、公司基本信息

二、公司股权结构

三、公司简介

四、项目物业基本情况

第二节 **公司概况

一、公司基本信息

二、公司股权结构

三、公司简介

四、公司财务情况

五、公司经营状况

第三章 项目实施背景及必要性分析

第一节 项目背景分析

一、项目实施依据

2020年5月，经广州市政府同意，《广州市民政局广州市人民政府国有资产监督管理委员会关于支持利用国有企业物业开展养老服务的通知》印发实施。

《通知》规定，支持国有企业采取独资、合资、合作、出租等方式利用自有物业举办养老服务机构设施。国有企业参与养老服务的，按照国家、省和我市规定享受税收、行政事业性收费、水电气价格、资金资助等各类优惠扶持政策，并在年度业绩考核中给予支持。特别是对于租赁方式出租自有物业举办养老机构设施的进行了细化规定。

2020年6月，《广州市养老服务工作联席会议关于深化社区嵌入式养老机构建设管理的通知》印发实施。《通知》指出，进一步加快推进社区嵌入式养老机构建设，系统解决在项目推进中存在的场地供应不足、服务内容单一、扶持力度不够等突出问题，促进社区嵌入式养老机构高质量发展。社区嵌入式养老机构是指嵌入社区内，以社会力量为投资和举办主体，依托专业力量和社区资源“一体化统筹”，充分发挥“接、承、转”功能，为周边社区常住老年人尤其是失能老年人提供托养、日间照料、居家上门、家庭养老床位、精准转介、“家政+养老”智慧养老等服务的小规模、多功能、综合性、嵌入式养老机构。鼓励和支持社区嵌入式养老机构承接所在街镇委托的居家探访、失能老年人帮扶、老年人能力评估、人员培训等服务，参与连锁运营社区养老服务机构。

二、养老行业政策背景

加快发展健康产业尤其是养老服务业是应对人口老龄化、保障和改善民生的重要举措，对促进社会和谐，推动经济社会持续健康发展具有重要意义。我国一直重视养老服务业的发展。近年来随着养老产业的不断发展，养老方面的政策文件的制定与落实双双提高，凸显出社会承担养老紧迫责任。过去一两年养老产业的政策内容，放管服、医养结合等热点不断。近5年来，我国养老产业政策内容

在框架体系不断完善的基础上，逐渐走向多元化、精细化、落地化发展，热度与执行力度双递增。

图表 3：养老产业近年政策汇总

发布时间	发布机构	政策名称	主要内容
2017 年 10 月	中国共产党第十九次全国代表大会	十九大报告	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。
2019 年 11 月	中共中央、国务院	《国家积极应对人口老龄化中长期规划》	健全多层次养老服务体系。要大力发展民办养老机构。逐步形成以社会力量为主体的养老服务格局。全面放开养老服务市场，支持社会资本投资兴办养老机构，落实同等优惠政策。引导规范金融、地产企业进入养老市场，鼓励养老机构探索各类跨界养老商业模式。

三、经济社会背景

第二节 项目实施必要性分析

一、项目实施是践行国有企业社会责任的需要

一直以来，国家、省、市十分重视养老服务工作，鼓励和推动国有资本、社会资本等通过多种方式参与养老产业发展，支持将国有企业物业用于养老服务。近年来，广州市国有企业通过成立养老服务公司、合资合作、出租物业用于养老服务等各种方式，深入参与我市养老服务工作，为广州市养老服务业的高质量发展做出了重要贡献。

本项目的建设，响应了……等政策号召，是积极践行国有企业责任的需要。

二、项目实施是盘活国有存量资产价值的需要

三、项目实施是拓展公司经营业务，打造养老行业生态的需要

.....

第四章 项目市场分析

第一节 我国养老产业发展特点分析

截止 2018 年底，我国 60 岁以上人口近 2.5 亿，占比达 17.9%。在我国老龄化程度加深、独生子女赡养压力增大、城乡空巢老人结构性问题凸显的背景下，家庭提供养老服务的能力显著下降，老年人养老服务需求快速增长。

目前，我国养老产业存在着诸多挑战。从养老机构床位数缺口巨大，到老年医护资源紧张，再到社会适老设施建设、居家养老设施不健全。应对老龄化社会的到来，国内养老产业尚待在诸多方面进行改善。

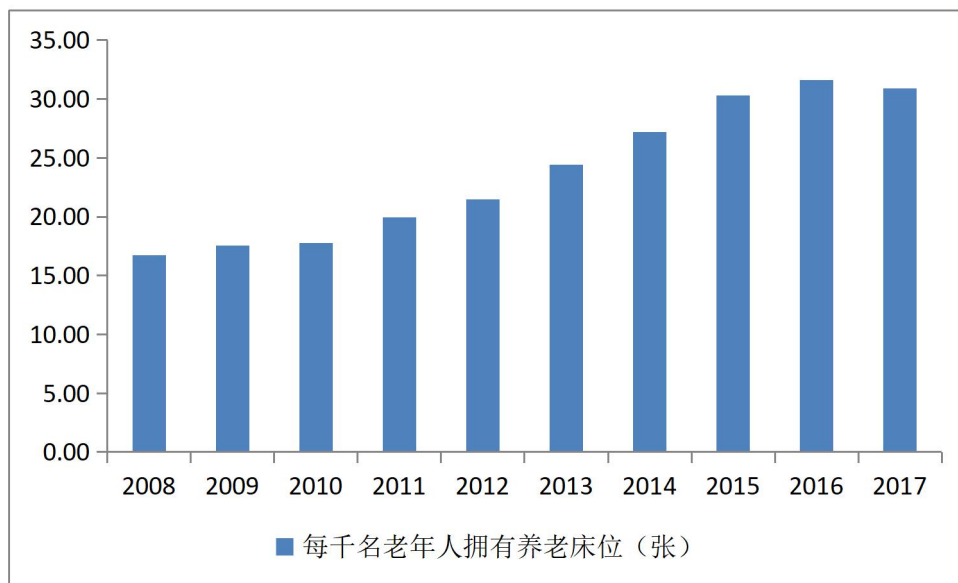
与此同时，随着老龄需求总量增长，加之第一批中产阶级积累的财富，可以预见，我国养老产业潜在的市场需求相当可观。根据中国社科院 2016 年发布的《中国养老产业发展白皮书》的预计，到 2030 年，中国养老产业的规模将达到 13 万亿元。

一、养老资源总量不足

目前尽管各地已经出台了“9073”或“9064”的养老产业发展策略，但机构养老床位仍然出现严重的错配和不足。“9073”或“9064”是指 90%的居家养老、6%-7%的社区养老，以及 3%-4%的机构养老。尽管目标仅有 3%-4%，但床位缺口仍然巨大。

从数量上来看，根据民政部统计，2017 年全国包括城市养老机构、农村养老机构和社区养老机构的各类机构数量约 6.8 万家；各类养老床位 745 万张，比上年增长仅 2%。过去五年中，养老服务床位数由 493.7 万张增长到 744.8 万张，年均增长 9%。2017 年，我国每千老人床位数为 30.9 张，比上年减少了 0.7 张，主要原因除去总床位数增长放缓外，2017 年人口结构中 65 岁以上老人较前一年增长了 0.6%，远高于之前五年年均增长 0.3%的水平。可见，供给增加乏力的同时老龄化需求加速上升，由此导致了巨大的市场缺口。

图表 10：2008-2017 年我国每千位老人床位数量



另一方面，全国养老机构的床位利用率并不乐观，养老资源出现一定程度的错配。从民政部数据看，农村和城市的养老机构的床位利用率从 2011 年后在波动后出现下降。农村养老机构的床位利用率从 2011 年的 79.5% 下降至 2015 年的 65%，城市的床位利用率由 2011 年的 61.5% 下降至 2015 年的 51.2%。其中，一方面原因是因为全国范围内新建养老机构增长迅速，造成床位利用率降低，为日后老人的机构养老需求提供了一定的缓冲空间；另一方面，我们在现实看到的是不少养老机构人满为患，老人得不到应有的尊重和照护，因此养老资源的错配仍然较为严重。

养老机构及床位供给量与市场需求量缺口巨大，急需改善。根据 2013 年国务院《关于加快发展养老服务业的若干意见》中拟定的目标，到 2020 年，每千名老人拥有的养老床位要达到 35-45 张。那么到 2020 年各类养老床位需求将达到 875 万-1125 万张，这之间有 195 万-445 万张的缺口。而若按照“百名老人 5 张床位”的国际标准计算，我国养老床位的缺口将更大，到 2020 年，我国各类养老床位需达到 1250 万张，缺口达 570 万张，增长幅度将是目前水平的接近一倍。若按照 5000 元/床/月的费用来测算，到 2020 年机构养老的市场规模将达到一年 7500 亿元人民币，对应的缺口在 4000 亿元人民币左右。

二、养老产业核心诉求——老有所依

第二节 本项目养老市场发展分析

一、广州市养老产业发展现状

根据 2019 年 10 月，广州市老龄委、市民政局、市统计局联合发布的《2018 年广州老龄事业发展报告和老年人口数据手册》，截止 2018 年底，广州市老年人口和老龄事业有如下特点：

.....

二、区老龄化情况**

三、项目优势及市场前景分析

第五章 **项目概况

第一节 项目概况

第二节 项目产品与服务

第六章 项目实施方案

第一节 股权投资方案

一、目标企业目前的股权结构

二、股权投资方式

三、股权投资比例

四、股权收购方案的法律意见

第二节 项目实施计划

一、实施内容

二、实施流程

三、准备工作

四、价值评估

五、股权投资价格及资金来源

第三节 项目管理方案

一、参股方在公司经营管理中的地位、作用

二、参股后的公司治理

三、参股后的公司整合

第四节 参股方退出方式

一、公开上市

二、股利

三、股权转让或出售

第七章 项目实施计划

第一节 实施计划

本项目根据实施计划内容安排计划进度，涵盖项目实施阶段，包括通过股东会决议、公司内部审批、缴纳出资、修改公司章程、办理工商变更登记等。

项目实施计划暂定为**个月。

图表 18：项目实施计划

序号	事项	时间
1	达成合作意向	
2	合作谈判	
3	合作审批；签署协议	
4	增资入股	
5	项目变更备案	
6	项目持续经营	

第二节 投资计划及资金来源

第八章 项目经济效益分析

第一节 财务分析依据

- 一、《中华人民共和国公司法》及其实施条例；
- 二、《中华人民共和国增值税暂行条例》及其实施细则；
- 三、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施细则；
-

第二节 财务分析有关事项说明

- 一、财务分析计算期根据目标公司的运营期限以及租金折现的期限确定，本项目计算期暂定为 20 年。
- 二、财务分析是对.....

第三节 基础数据说明

- 1、财务评价仅对本项目的效益进行评价。
- 2、项目计算期 20 年。
- 3、项目设计 3 年达产运营。
-

第四节 项目经营情况测算

一、营业收入估算

本项目现可运营床位**张（远期计划发展至**张），2019 年度入住率达到**%以上，全年实现营业收入**万元，平均每床年收入超过**万元，平均收费超过行业同类项目。

由于项目目前处于业务发展阶段，参照目标公司财务数据预测，本项目收入构成主要包括设施费、床位费、护理费、综合费、餐饮费等，入住率逐年增长，预计计算期内年均营业收入**万元。营业收入估算过程详见附表。

二、总成本费用估算

三、利润估算

第五节 项目投资效益对比

一、物业出租模式效益分析

二、股权投资模式效益分析

三、效益对比

第六节 项目财务指标分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率**%。基于股权投资的现金流入和流出情况，编制项目投资现金流量表。详见附表。

根据现金流量表，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。

一、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，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 5%。

经计算，项目投资财务净现值**万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

四、财务指标汇总

经测算，项目稳定运营后，预计计算期内年均营业收入**万元，年均净利润达**万元。

投资项目财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为

年，动态投资回收期为年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等财务评价指标均优于行业基准值。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 21：项目财务指标汇总

序号	项目	单位	数量	备注
1	股权投资数量	万元		
2	股权比例			
2	预期经营数据			
2.1	营业收入	万元		计算期年均
2.2	总成本费用	万元		计算期年均
2.3	利润总额	万元		计算期年均
2.4	净利润	万元		计算期年均
3	投资收益指标			
3.1	累计实分利润	万元		计算期累计
3.2	累计实分利润现值	万元		计算期累计
3.1	财务内部收益率			
3.2	财务净现值	万元		
3.3	投资回收期	年		静态
		年		动态

第九章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动当地经济发展，创造大量的产值

二、带动就业增长、培养专业服务人才

三、满足社会对养老服务日益增加的需求

第二节 互适性分析

第十章 投资风险及应对措施

第一节 股权投资风险及对策

第二节 政策风险及对策

第三节 市场风险及对策

第四节 经营风险及对策

第五节 管理风险及对策

第六节 人力资源风险及对策

第七节 整合风险及对策

第八节 财务风险及对策

第九节 现金流风险

第十节 疫情风险及对策

第十一节 不可抗力风险分析及防范

第十一章 可行性研究结论及建议

第一节 结论

第二节 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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