

“椿萱湖院”项目可行性研究报告

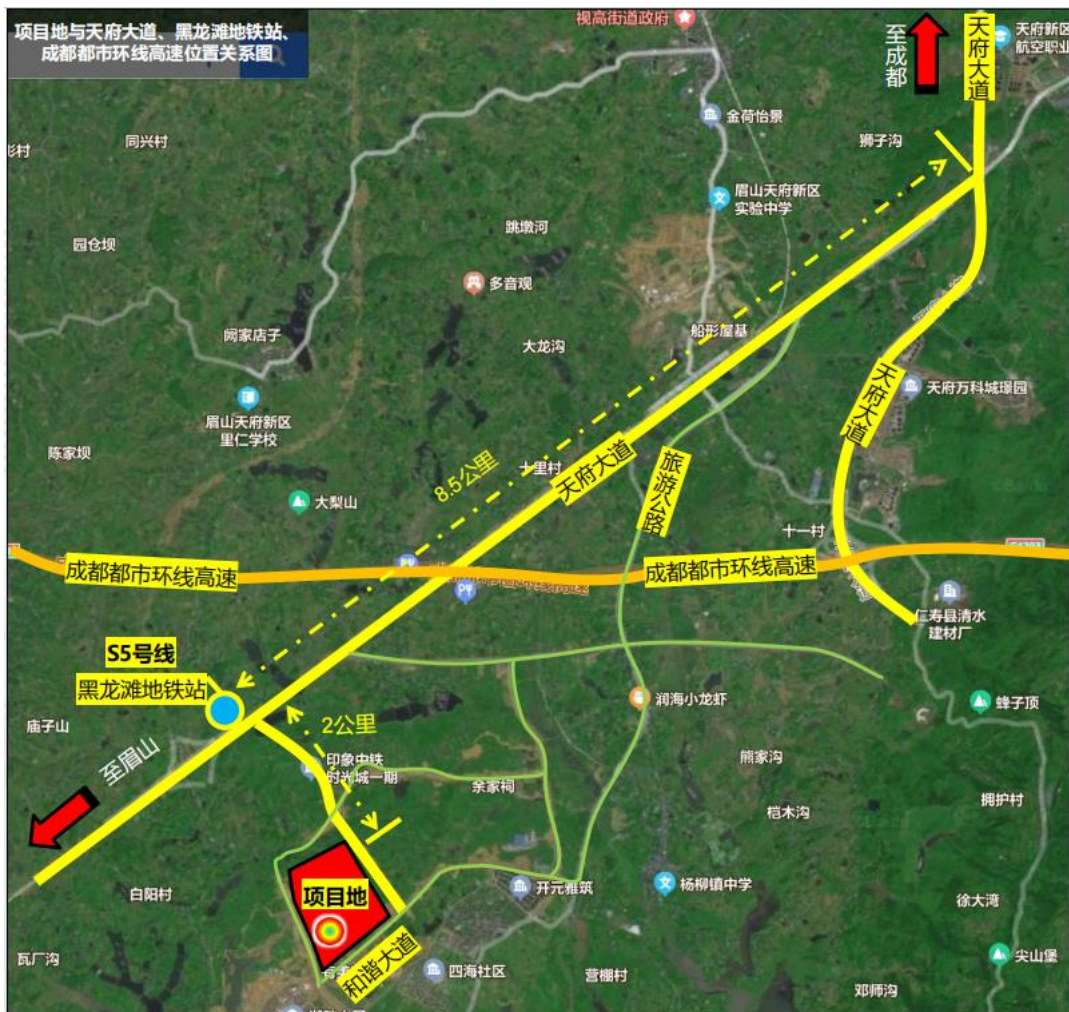
第一章 项目概况

1、项目名称：椿萱湖院

(地址：成都&眉山-天府新区-黑龙滩)

2、项目地点：

位于成都与眉山共管的天府新区以南 10 公里、眉山仁寿黑龙滩 4A 风景区旁，黑龙滩镇开元社区，符合康养选址要求。天府新区：2014 年 10 月 2 日由国务院批复设立的第 11 个国家级新区，是国家实施新一轮西部大开发战略的重要支撑，分为成都直管片区和眉山片区天府新区。



项目概况

项目位于黑龙滩风景区西北，宗地面积共398.14亩，其中住宅299亩，商业101.78亩。

项目分三期摘地开发，首期获取B-1-11商业地块。

第二期获取B-1-05、B-1-06住宅地块。

第三期获取B-1-01、B-1-02、B-1-04三个住宅地

地块编号	土地性质	地块面积 (亩)	容积率
B-1-01	居住用地 (R2)	44.06	1.5
B-1-02	居住用地 (R2)	75.00	1.5
B-1-04	居住用地 (R2)	77.47	1.2
B-1-05	居住用地 (R2)	59.23	1.2
B-1-06	居住用地 (R2)	40.60	1.2
B-1-11	商业用地	101.78	-
合计	-	398.14	-



一期鸟瞰图:



3、项目性质：

本项目根据项目形态规划：叠拼别墅+合院+公寓+产业配建。

4、项目产品特征

（1）项目整体产品特征：

项目定位为国际养老基地，由寰宇集团运营，合作美国一线养老品牌-美国水印，以及德仁堂等国内知名品牌，打造约 1 万 m^2 中医疗愈酒店，配备业内稀缺的双管家服务以及私人医生团队。养老产业涵盖智慧检测、慢病管理、应急响应、国际会诊、上门护理、药膳食疗、康复理疗、老年大学、田园农事体验等，产品涵盖滨水叠墅、阔尺合院以及适老化公寓。

（2）项目地块产品特征

项目 1 号地块开发产品为叠拼、合院以及公寓。后期地块开发产品为洋房及别墅。

5、开发商

眉山中伟企业管理有限公司，公司总部位于深圳，是以康养旅居产业为主导，集项目投资、开发、建设、运营等业务于一体的多元化企业。中伟康养在全国范围内布局国际康旅城、城市健康荟、社区健康管理中心等各类项目，通过引入流、导资源、兴产业，为城市发展赋能。目前，在海南、珠三角、长三角、中原、西南等多个地区有投资开发运营业务战略布局，致力于成为中国康养旅居产业领导者。

6、区位特点

中铁一二级联动开发，万科、融创等已进入，区域内以旅居、改善型产品为主。区域内房价：精装高层约 10500 元 \sim 11000/ m^2 ，洋房约 11500 \sim 13000，叠拼约 14000 \sim 16000 元/ m^2 。

2021 年，由于融创乐高和渠道深度合作，表现强势，拉高黑龙滩整体走量，2021 年区域竞品成交总货值约 82 亿（约 9000 套，70 余万方，约 84%为高层，5%为洋房，约 10%为叠拼，约 1%为别墅）。2022 年受环保督察、疫情反复影响，区域竞品成交总货值约 6.6 亿，整体成交约 422 套（约 51%为高层，10%为洋房，16%为叠拼，21%为微墅（带顶底跃的洋房），1%为别墅）。

7、项目开发背景

地块占地 101.78 亩，开发权归眉山中伟企业管理有限公司所有。

第二章 市场分析

一、地块区域特征及周边配套环境

- ◆ 中国经济第四级——成渝经济圈政策规划红利下，成都常驻人口突破 2100 万，连续 14 年位居“中国最具幸福感城市”之首。拥有双流、天府两大国际机场，衍生国家级新区——天府新区，定位为西部科技、智能、创新高地。
- ◆ 项目地眉山概况-苏东坡故乡，是四川省辖地级市，是国家级天府新区的重要组成部分，大文豪苏东坡的故乡。2022 年底常住人口为 296.1 万，户籍总人口 338.61 万人，城镇人口 132.73 万，GDP1635.51 亿元，增长 3.8%，人均 5.53 万元，三次产业结构为 14.8：40.2：45.0。成都发展向南，项目位于成都的未来发展方向。
- ◆ 项目所处位置在距离成都半小时的国家级旅游度假区——黑龙滩国家 4A 级风景区，它拥有 23.6 平方公里水域，千亩湖泊生态，310 公里湖岸线，7 峡 7 坝 85 座岛屿，负氧离子高达 2.5 万/m³，毗邻的彭祖山曾是长寿之神彭祖的修身长寿地，钟灵毓秀，人杰地灵，不可谓不是一处天然的旅居养老圣地。
- ◆ 黑龙滩旅游度假区内，投资超 400 亿，商业、医疗、娱乐配套醇熟，配建有地中海俱乐部、洲际、长岛等知名酒店，S5 号线（黑龙滩站出发）可快速通达华西第二天府医院、成都市区等。

二、项目周边开发状况

1、开发规模

黑龙滩区域内，在售开发面积约 13 万亩，在售商品物业约 1 万套。

2、总体特征

黑龙滩区域内，生态资源得天独厚，拥有 23.6 平方公里水域，310 公里湖岸线，7 峡 7 坝 85 座岛屿。

物业形态开发多元化，但均以度假或自住、投资为主，开发形态有别墅、洋房、公寓、

高层、商业等。

本项目是区域内唯一一个以产业为核心，打造国际养老服务基地。

本项目规模总建筑面积超 10 万 m²，产业配建约 1 万 m²。

3、区域产品户型：

区域内，高层产品户型区间在 80-140 m²，洋房产品户型区间在 100-120 m²，合院产品面积区间在 100-170 m²，叠拼产品面积区间在 120-220 m²，公寓产品区间在 50-80 m²。

3、价格水平

区域内高层产品均价约 8000 元/m²，洋房产品均价约 9000 元/m²，合院产品均价约 14000/m²，别墅产品均价约 20000/m²；公寓产品均价约 9500/m²。

销售状况

4、客户来源



综上所述：

1、黑龙滩区域内，生态优越，开发形态多元，开发规模适中但发展迅速，竞争格局良好，依托于得天独厚的生态资源和国际旅游度假区红利，售价居高不下。

2、本案为区域内唯一一个以产业为核心的养老基地项目，未来竞争小、机会大。

三、可比区域楼盘开发状况

- ◆ 可比楼盘的选择定位：与本案所处区域条件相似（生态加持、政策倾斜、竞争良好）

◆ **分析目的：**在相似的环境、条件下，判断本案未来发展走势。

◆ **区域选择：**郫都区友爱镇

1、 总体特征

(1) 规模：

郫都区纳入成都主城区之一，规划为天府水源地·电子信息城。

板块区域内，产业配建根据项目条件，主要是美食类、休闲娱乐类、农娱类、亲子类等；

区域内，各企业总开发面积约 5 万亩。

(2) 物业形态特征

区域内物业开发形态有田园度假区、农业综合体、产业综合体等。

(3) 价格水平

精装高层住宅价格约 12000/m²，叠拼 21000 元/m²，清水公寓 7000 元/m²。

(4) 销售状况

区域开发总量约 17000 套，在售套数约 3000 套，月均销售约 100 套。

2、 综合分析

郫都区规划一带两片四园，友爱镇复合产业园，二类新市镇，乡村振兴示范区，坐享城市规划发展红利，得天独厚的医养体验圣地；

以上条件跟本案所处区域类似点众多，当前该区域价格、去化量稳定，竞争格局良好。

四、重点楼盘分析

郫都区友爱镇重点楼盘分析					
项目	诗里田园	多利桃花源	陌上花开	蓝城缤纷花 语	绿城川菜小镇

定位	田园度假区	农业综合体	田园度假区	产业综合体	产业综合体
规模	1830 亩	10659 亩	8200 亩	883 亩	10847 亩
商品房	44-170 m ²	67-190 m ²	134-240 m ²	67-190 m ²	90-185 m ²
销售模式	转让	转让	股权	转让	股权
产业配套	规划 800 亩生态配套	2600 亩田园示范区	3 万 m ² 坡地草坪音乐公园	蔬菜大棚、农业博览馆	川菜美食街 亲子研学 休闲度假
呈现情况	已呈现	已呈现	已呈现	已呈现	已呈现

第三章 市场定位

一、项目定位

黑龙滩国际养老基地

二、目标市场

- 1、高净值人群：具备一定的财富积累，对养老生活品质有较高追求的人群；
- 2、活跃且有消费力的老年人：具有一定社交需求，希望在养老生活中保持活力与社交互动的老年人
- 3、家庭客户：有家庭养老需求，注重家庭亲情和陪伴的家庭客户
- 4、目标市场范围圈定为以本土地缘性为着力点，通过逐步累积，向成都以及全国辐射收客。

三、市场推广主题

(1) 区位主题

一步黑龙滩，归家即旅行

黑龙滩国际养老基地

(2) 项目特色主题

椿萱湖院，湖边的养老院子

第四章 项目产业布局及规划

1. 项目产业布局：

椿萱湖院产业服务区面积约 14580 平方，下设四大服务版块及八大品质养老服务区。

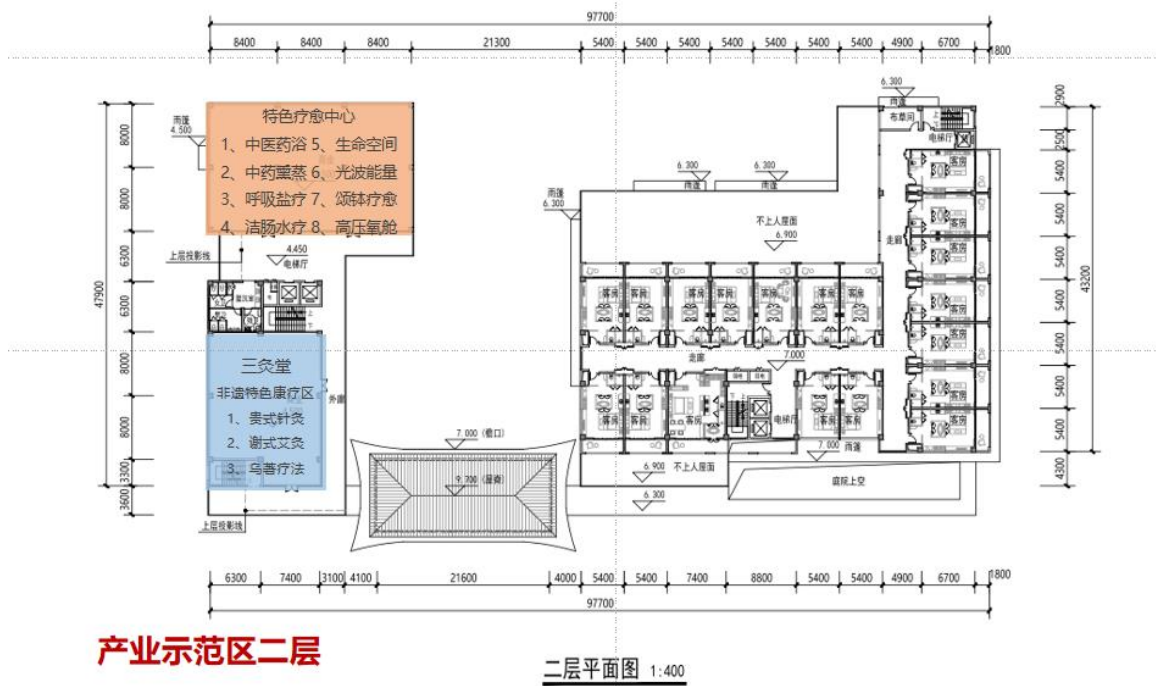
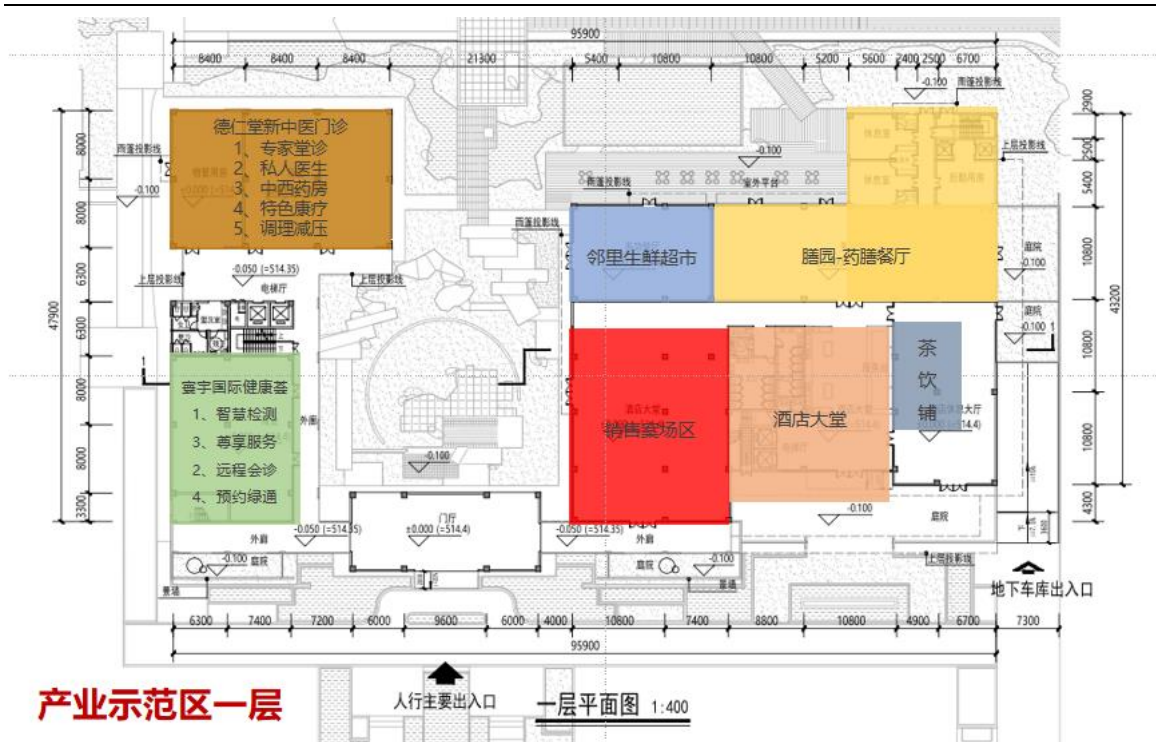
四大服务版块：寰宇国际健康荟、新中医门诊部、中医康养酒店、邻里生活中心四大服务版块。

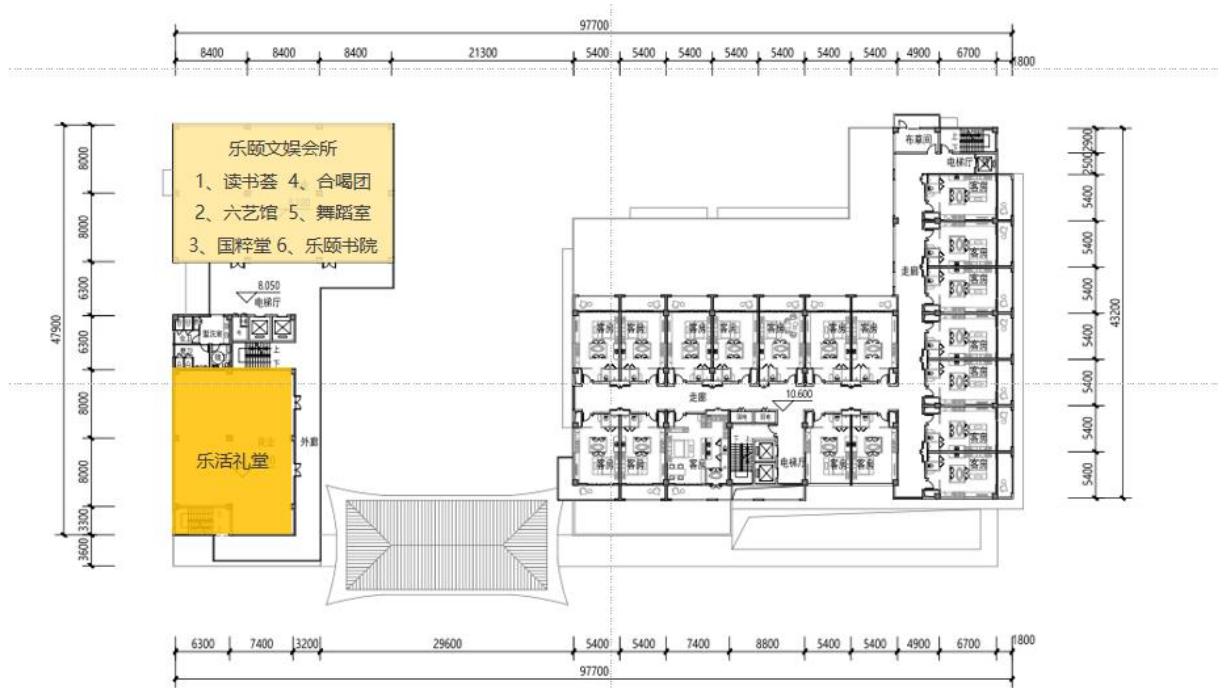
八大品质养老服务区：德仁堂新中医门诊区、三灸堂非遗康疗区、寰宇私人医生专享区、膳园药膳餐厅、乐颐老年文娱会所、中医疗愈养生酒店、邻里生活服务区、田园农事康养区。



健康生活中心
邻里生活服务区
乐膳自助餐厅
三苏文化商业街区

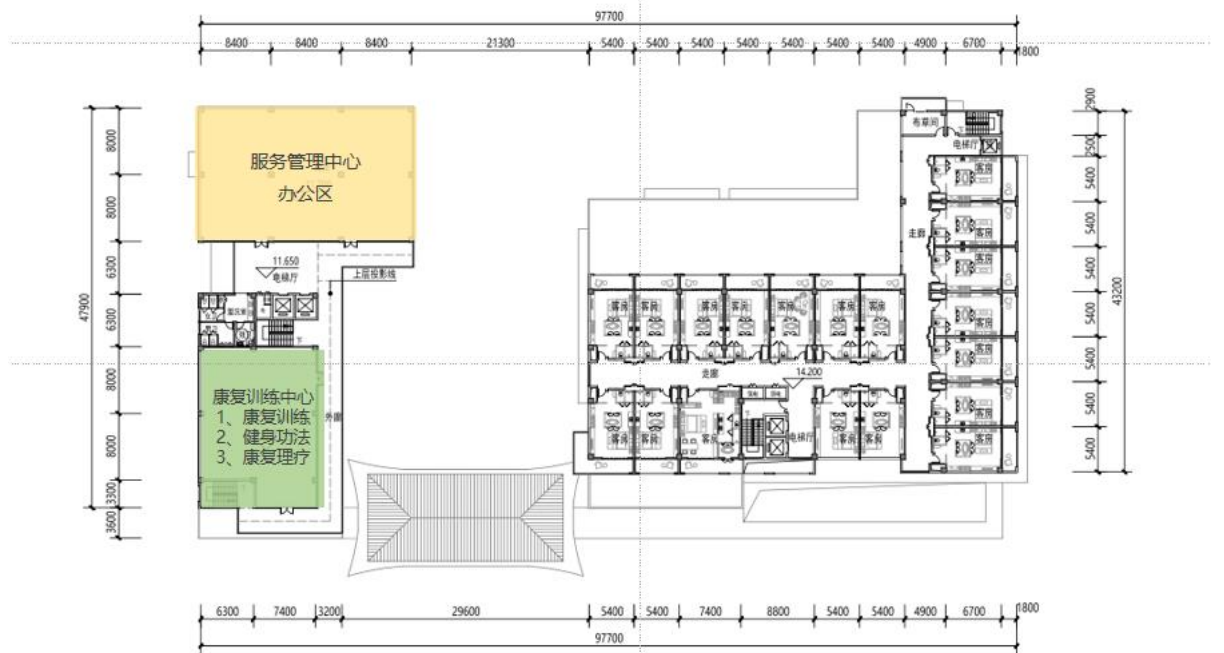
寰宇国际健康荟
德仁堂新中医门诊
三灸堂非遗康疗区
中医疗愈养生酒店
膳园药膳餐厅
乐颐老年文娱会所





产业示范区三层

三层平面图 1:400



产业示范区四层

四层平面图 1:400

2. 项目产业规划及配套服务：

- (1) 提供 24 小时全天候双管家服务；
- (2) 三大服务体系：寰宇国际健康荟、新中医门诊、活力养老生活中心；
- (3) 以客为尊的五心级服务；
- (4) 八大服务体系涵盖吃、住、行、乐、医、管、护、安；

● **吃：**倡导健康、养生的膳食理念，运用现代医学、药学、营养学和科学的炮制、烹饪技法，推陈出新。将中华传统“药食同源”、“药借食力”、“食助药威”的饮食文化理念与现代养生理念相交融，让入住的每一位老人在每一天都能获得高品质的药食同源膳食的滋养。

● **住：**秉持“居家养老，温馨的家”健康养老生活理念，借鉴国际养老成熟设计经验对居住环境整体打造，利用科技手段对入住老人提供生命监测、安全防护、健康检测、应急响应等安全守护，用心营造安全、温馨、智能的养老家园。

● **行：**开通社区业主免费班车接送（黑龙滩地铁站），提供机场接机、高铁接送、网约车预定、代订机票酒店，通过寰宇健康荟的全球分时度假旅居网络为老人定制不同时间、不同地点的旅行团，让养老生活更丰富、更快乐。

● **乐：**通过读书荟、六艺馆、国粹堂、合唱团、练功房及乐颐书院等文娱中心的配置，让入住老人的日常生活更丰富、更精彩、更快乐、更健康。



序号	名称	主要内容
1	读书荟	与入住老人共建读书乐园，老人乐捐分享、以书会友
2	六艺馆	以世界教育体系中的新六艺（礼、乐、射、御、书、数）为基础，让入住老人在礼节、音乐、诗歌、舞蹈、高尔夫、斯诺克、书写、文学、算术等方面得到提升。
3	合唱团	配备专业教练，由老人自愿组团，唱响时代红歌，并策划年度文化春晚活动。
4	国粹堂	配置日常兴趣棋牌室，专门的麻将室、围棋间、象棋间、桥牌室等，满足老人的兴趣爱好。
5	练功房	设置专门的形体训练、舞蹈训练、旗袍走秀空间，优雅的过好老年生活。
6	乐颐书院	各类学社：摄影会 烹饪社 手工社 英语角 中医班 事政论坛 红酒品鉴 快乐俱乐部

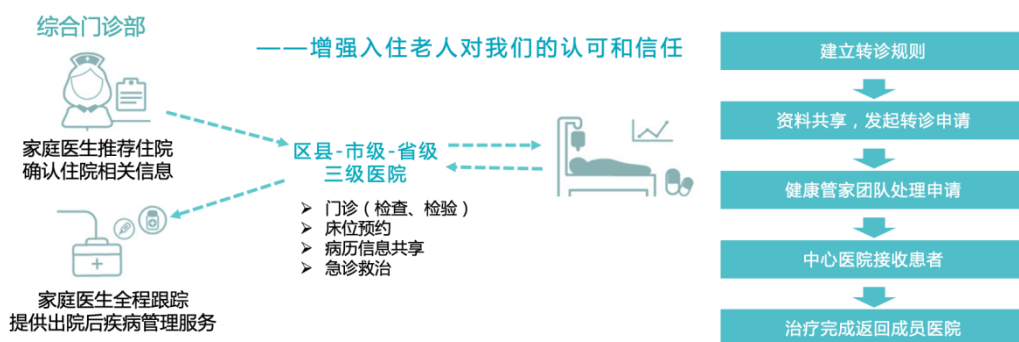
● 医：构建综合门诊部、京东健康远程咨询平台、国内三甲医院就医援护通道、海外医疗会诊服务四位一体的医疗保障体系，线上线下结合，时刻主动关注每一位入住老人的身体状况，守护健康平安。

● 管：通过健康管家的医疗级专业服务，配备6人专业私人医生团队（全科医生、健康管理师、公共营养师、康复训练师、中医理疗师、心理咨询师），全方位解决老人慢病管理、膳食营养、心理疗愈和运动训练等方面的综合健康服务需求

序号	名称	主要内容	序号	名称	主要内容
1	主动健康管理	建立详细的健康档案，定期邀请专家开展慢病养护、疾病专题、季节养生等健康讲座或健康沙龙，提供健康体检报告解读、建议和解决方案	1	睡眠调理	对肝郁化火、痰热扰心、心脾两虚、心肾不交等引起的失眠、难入睡、易醒人群，通过智慧检测及中医问诊综合诊断，确认病因，找到病因后对症下药，辨证施治，以中药方剂及自然疗法等相结合，达到调节阴阳、扶正祛邪、疏通经络、促进代谢循环、养心、安神等作用，以改善睡眠质量。
2	科学用药指导	资深医生/药师（结合基因检测结果）进行日常生活用药管理，定期检测、指导用药剂量、服用方式和时间等，提高用药安全性和有效性	2	三高调理	中医认为三高由于肝肾阴虚、脾虚湿盛等原因所引起，通过饮食调理、运动调理、药物调理等方式，结合中医特殊技法来实现降三高的效果
3	膳食管理方案	提供营养膳食指导，培养良好的饮食习惯，降低疾病风险。包括食材选择、饮食计划、制作方法、定期跟进和评价等	3	疼痛调理	身体疼痛常是气血瘀滞、经络不通的表现，气血调和、经络通畅身体疼痛就会消失。通过中药热敷、推拿、中医针灸和推拿理疗自然疗法等相结合，解决颈、腰椎间盘突出、椎管狭窄、肩周炎、关节炎、肌肉劳损类疼痛。
4	运动训练方案	专业的运动管理师对会员个性化定制机能恢复的方案。包含器械调理恢复、手法整复、日常运动锻炼方案等	4	痛风调理	中医痛风调理方法通常会包括药物治疗、按摩治疗、针灸治疗等，能够加快症状的消失。药物治疗在治疗的过程中，能够促使局部的血流速度加快，从而能够帮助疼痛的症状得到改善。按摩可以对痛风周围做按摩，促进局部的代谢速度加快，对疼痛的好转能够起到促进的作用。
5	心理疗愈方案	专业的心理咨询师提供心理咨询、心理治疗等服务，综合运用谈话、观察、测验的方法，对会员的心理现象进行全面、系统的深入分析	5	消化调养	消化系统是中医治疗的优势病种，中医调理首先就是中药的治疗，最常用的就是四诊合参辨证施治，然后给予中药的复方或者中成药治疗。除了药物治疗以外，中医还包括针灸、外用的穴位贴敷、药物的热敷等一些外治的疗法。
6	实时智能监测	实时监测睡眠、心率、心肺功能、血压、无创血糖等指标，随时掌握自身健康状况，方便自我监督和调整。健康管家可以查看完整的动态图形，全面了解会员身体情况，制定更为精准的调理和用药方案。会员的健康指标可以同步给家人，如有异常，可及时提醒家人	6	疲劳舒压	身体疲劳的病因为脾胃虚弱、气血不足、肾阳虚等，会让人烦躁、焦虑紧张，影响身体和情绪健康。经智慧检测及中医问诊综合诊断以中药方剂、自然疗法调理，缓解身体疲劳，培补身体元气、缓解压力，让身心得到放松全身心舒畅。

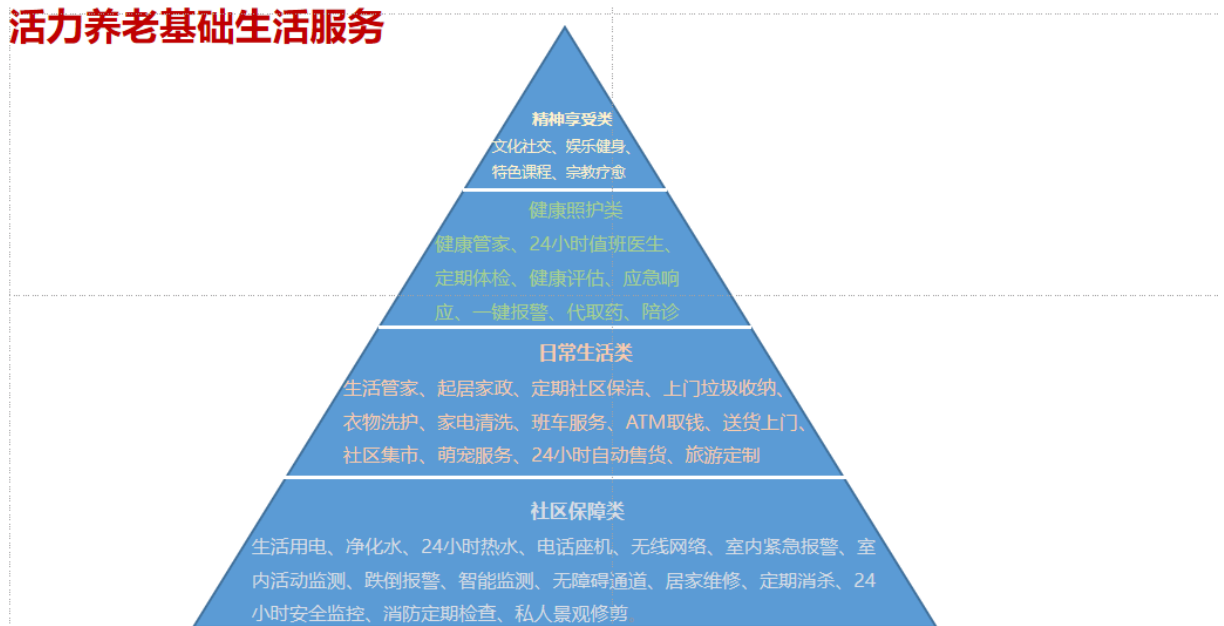
● 护：引入专业分级护理服务体系，提供上门护理专享服务，极大保护隐私，让会员有尊严的居家尽享有温度的医疗级养老护理服务。

● 安：建立综合门诊部-区县医院-市级医院-省级医院四级医疗应急响应救助通道，通过严谨的急救程序来最大程度满足入住老人第一时间获得高效的医疗救援服务。



(5) 活力养老基础生活服务：社区保障类、日常生活类、健康照护类、精神享受类；

活力养老基础生活服务



(6) 特色服务：田园农事体验活动，以生产大队为社群主题，规划种植绿色有机蔬菜、生态环保茶园、有机生态果园等体验农田，入住老人亲身参与、劳有所获、乐在其中，通过整合黑龙滩周边的农业资源，全年安排不同主题的田园体验，让老人在田园间找到身心回归的快乐。

第五章 项目优劣势分析

1. 项目优势分析：

- 产品设计合理，舒适度高；
- 属于城市新开发区域，未来具有发展潜力；
- 产业加持，利于脱离红海；
- 自然生态资源优越。
- 新兴发展区域，区域需求尚未释放完全；
- 市域铁路建设，加速眉山对外联系，吸引更多县乡、城市人口入驻；
- 中铁千亩大盘带动，提升区域价值，带动区域人口入驻。

- 项目资源景观、养老服务配套规划成熟

2. 项目劣势分析

项目周边待开发、待出售地块较多，未来潜在竞品较多，竞争形势将加剧。

第六章 建设内容及开发计划

一、 项目开发计划

计划动工、竣工及开盘时间

开工日期	竣工日期	交房日期	开盘时间
2024. 7	2026. 12	2027. 5	2024. 10

一、 项目经济技术指标

2023-17 号地块综合技术指标表			
设计依据:建设用地规划设计条件(仁规自资条件[2023]63 号), 2023-17 号地块用地红线图, 《仁寿县城乡规划管理技术规定(2020 版)》			
名称		面积	单位
一、总规划用地面积		67854.08	m ²
二、规划总建筑面积		64645.46	m ²
其中	1、地上计入容积率的建筑面积		56938.34 m ²
	其中	(1)、商业建筑面积	23022.41 m ²
		(2)、酒店建筑面积	6014.29 m ²
		(3)、办公建筑面积	27650.76 m ²

		(4)、配套设施建筑面积	250.88	m ²
		A、物业管理用房建筑面积	207.36	m ²
		B、公共卫生间建筑面积	43.52	m ²
	2、地上不计入容积率建筑面积		63.20	m ²
	其中	(1)、架空层建筑面积	63.20	m ²
	3、地下建筑面积		7643.92	m ²
	其中	(1) 机动车库建筑面积 (含设备用房)	7610.92	m ²
		(2) 垃圾用房建筑面积	33.00	m ²
三、建筑基底面积			26273.82	m ²
四、建筑密度			38.72%	
五、容积率			0.84	
六、总绿地面积			10184.90	m ²
七、绿地率			15.01%	
八、机动车位数			342	辆
其中	1、地上室外停车位:		152	辆
	2、地下停车位:		190	辆
九、非机动车位数			570	辆
注:1 本表未包括的指标内容, 应根据项目实际情况补充标注。				
2.根据《行政许可法》, 报建单位须如实申报各项指标, 并对指标的真实性及指标与报建图纸内容的相符一致性负责。				

三、户型

户型	户型建面（平米）	套数	套数占比
A	75-79	86	12.12%
B	90-94	63	8.89%
C	99	26	3.67%
D	129	13	1.83%
E	152	13	1.83%
公寓	61-74	508	71.66%
合计		709	

第七章 投资估算

总投资 48385.30 万元，单位面积成本为：7484.72 元/m²。

具体指标如下表：

分 项 内 容	金 额	说 明
1、总投资（万元）	48385.30	---
①土地费用（万元）	7454.84	土地款 7125 万元，契税等 329.84 万元
②建安成本及其他费用（万元）	40930.46	---
2、单位面积成本（元/m ² ）	7484.72	---
①单位面积土地成本（元/m ² ）	1153.19	
②单位面积其他成本（元/m ² ）	6331.53	

注：（1）、建安成本含：

a 前期工程费：勘察费、报建费、设施费、检测费、设计费等；

b 工程费：建安工程（地基及基础工程、水电、消防、设备、配电、装饰等）基础设施（景观、雨污水、照明、燃气、光纤等）、配套设施（公共配套等）。

（2）、其他费用：开发间接费用（工程管理、维修基金等）、营销费用、财务费用。

第八章 资金来源计划

资金来源计划		
来 源	金额(万元)	占比(%)
公司自筹	24200	50.02%

银行贷款	5000	10.33%
项目销售回款	19185.30	39.65%
合计	48385.30	100.00%

第九章 财务分析

一、销售收入预测

项目销售收入预测表

分类	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²) (元/个)			销售收入 (万元)		
		乐观 价位	合理 价位	保守 价位	乐观 估计	合理 估计	保守 估计
类住宅	18678.88	23000	21275	19000	42961.42	39739.32	35489.87
公寓	34518.48	14000	12291	10000	48325.87	42426.66	34518.48
合计	53197.36	---	---	---	91287.30	82165.98	70008.35

二、财务分析（按照合理价位分析）

项目按合理价位测算，销售总收入 **82165.98** 万元，总投资成本 **48385.30** 万元，利润总额（税前）**29179.39** 万元，销售利润率 **35.51%**，投资利润率 **60.31%**，净利润（税后）**21884.54** 万元，投资净利润率 **45.23%**，盈亏平衡点 **62.38%**。

具体指标见下表：

项目财务分析表（单位：万元）

序号	财务指标	计算公式	指标值
①	总销售收入	---	82165.98
②	总投资成本	---	48385.30
③	销售税金	①*5.6%	4601.29
④	利润总额（税前）	①-②-③	29179.39
⑤	销售利润率	④/①*100%	35.51%

⑥	投资利润率	$\textcircled{4}/\textcircled{2}*100\%$	60.31%
⑦	所得税	$\textcircled{4}*25\%$	7294.85
⑧	净利润总额(税后)	$\textcircled{4}-\textcircled{7}$	21884.54
⑨	投资净利润率	$\textcircled{8}/\textcircled{2}*100\%$	45.23%
⑩	盈亏平衡点	$\textcircled{2}/\{(1-0.056)*\textcircled{1}\}*100\%$	62.38%

第十章 敏感性分析

项目敏感性分析（按照合理价位分析）

1、成本变化的敏感性分析

成本变化（土地费除外）的敏感性测算表（单位：万元）

成本变化比例		-10%	-5%	0%	5%	10%
销售收入		82165.98	82165.98	82165.98	82165.98	82165.98
成本	土地成本	7454.84	7454.84	7454.84	7454.84	7454.84
	直接成本	36837.41	38883.93	40930.46	42976.98	45023.50
	总成本	44292.25	46338.77	48385.30	50431.82	52478.34
销售税金（5.6%）		4601.29	4601.29	4601.29	4601.29	4601.29
利润总额（税前）		33272.43	31225.91	29179.39	27132.87	25086.34
投资利润率（税前）		75.12%	67.39%	60.31%	53.80%	47.80%
投资利润率变化（税前）		14.81%	7.08%	0.00%	-6.51%	-12.50%
盈亏平衡点		57.10%	59.74%	62.38%	65.02%	67.66%
盈亏平衡点变化		-5.28%	-2.64%	0.00%	2.64%	5.28%

注：（1）表中“税前”指所得税前；

（2）由于土地已签订购买合同，土地费用不会发生变化，上表中“成本变化比例”指除土地费以外的其他成本发生变化的比例。

2、销售收入变化的敏感性分析

销售收入变化的敏感性测算表（单位：万元）

销售收入变化比例	-10%	-5%	0%	5%	10%
销售收入	73949.38	78057.68	82165.98	86274.28	90382.58
总成本	48385.30	48385.30	48385.30	48385.30	48385.30
销售税金（5.6%）	4141.17	4371.23	4601.29	4831.36	5061.42

利润总额（税前）	21422.92	25301.15	29179.39	33057.62	36935.86
投资利润率（税前）	44.28%	52.29%	60.31%	68.32%	76.34%
投资利润率变化（税前）	-16.03%	-8.02%	0.00%	8.02%	16.03%
盈亏平衡点	69.31%	65.66%	62.38%	59.41%	56.71%
盈亏平衡点变化	6.93%	3.28%	0.00%	-2.97%	-5.67%

第十一章 结 论

- 1、本项目是一个投资风险较小的项目。项目处于黑龙滩的核心地带，稀缺临湖景资源配套，区域内路网发达，是该区域内唯一一个以产业为核心，打造国际养老服务基地。。
- 2、本项目是一个投资回报率较高的项目，按静态测算，项目按合理价位测算，销售总收入 **82165.98** 万元，总投资成本 **48385.30** 万元，利润总额（税前）**29179.39** 万元，销售利润率 **35.51%**，投资利润率 **60.31%**，净利润（税后）**21884.54** 万元，投资净利润率 **45.23%**，盈亏平衡点 **62.38%**。
- 3、通过本报告分析论证，我们认为本项目是一个投资回报率较高、风险相对较小，具有可操作性并符合中伟康养集团核心产业发展的可行性项目，具有良好的经济效益和社会效益。