



某厂房及公寓租赁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 项目概况

一、项目名称

某建设项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目建设内容及规模

.....

具体如下表：

图表 1：项目经济技术指标

序号	项目	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	地上部分		
1.1	厂房		
1.2	屋顶梯屋及电梯机房		
1.3	工业配套生活服务设施		
1.4	工业配套行政办公		
1.5	其他		
2	地下部分		
2.1	停车库		
2.2	地下设备用房		
3	绿化面积		
4	地上停车场		
5	道路硬化		
6	总用地面积		
7	规划建设用地面积		
8	建筑占地面积		
9	建筑面积		

序号	项目	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
10	计容建筑面积		
11	建筑密度		
12	容积率		
13	绿化率		

六、项目建设周期

七、项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

.....

具体如下表：

图表 2：项目总投资使用结构

序号	项目	合计 (万元)	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建安费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

2、项目资金筹措

第二节 项目主要研究结论

二、项目经济效益

.....

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年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。

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均，含税
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
7.4	税收强度	万元/亩		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均
17	盈亏平衡点	%		

二、项目社会效益

从国家层面来说，……

从地区层面来说，……

第三节 可行性研究报告编制依据、原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、工业厂房相关政策

近年来，多项政策中提及加大工业厂房建设力度，为中小微企业提供生产经营场地，鼓励降低入驻企业购买或租赁成本。同时，政府进一步加强土地的集约利用，推动多层工业厂房的建设。

（1）全国政策

《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》

2020年3月30日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。《意见》提出，深化产业用地市场化配置改革。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

.....

（2）区域政策

2、住房租赁相关政策

近年来，我国政府不断加大对租赁住房市场的培育和发展，尤其从2015年开始，政府的重心逐渐从商品房转向保障房，对租赁市场的扶持力度不断加大，扶持政策频出。

（1）全国政策

《关于加快发展保障性租赁住房的意见》国办发〔2021〕22号

2021年7月2日，国务院办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。《意见》最重要的是提出了多渠道满足土地供应，支持力度空前。在用地方面，强调以集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设为主，适当利用新供应国有建设用地建设。同时对闲置

和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储等非居住存量房屋、企事业单位依法取得使用权的土地，《意见》允许用于改建或建设成保障性租赁住房，且不补缴土地价款。

其次，《意见》引导多方主体参与，吸引社会资本投入。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，坚持“谁投资、谁所有”的原则，鼓励社会资本积极参与到保障房建设中来。

《意见》明确表示，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式，向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

《意见》是一个重要的政策分水岭，可以说首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，未来我国的住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。

.....

(2) 区域政策

3、日化行业相关政策

(1) 全国政策

《化妆品行业“十三五”发展规划》

2016年9月27日-9月28日，中国香料香精化妆品工业协会第八次会员代表大会暨2016行业年会在苏州举行。会议审议通过的诸多文件中，包含《化妆品行业“十三五”发展规划》，据规划书显示，“十二五”期间，中国化妆品市场和产业发展较快，2015年，中国已成为仅次于美国的全球第二大市场。而“十三五”期间，化妆品市场依然会保持快速增长，预计三、四、五线城市市场增长尤为明显，整体市场年均增长率预计可达10%左右，2020年市场规模将接近5000亿元。

除以上产业发展目标外，规划书还提出行业运营规范、产业升级、行业创新能力建设等各类目标，以及相应的战略措施。在化妆品产品发展板块，还特别指出应重点发展以下几类产品：**保护功能产品、修复功能产品**、以生活方式为概念

的多功能产品、季节性产品、中草药美容品。

.....

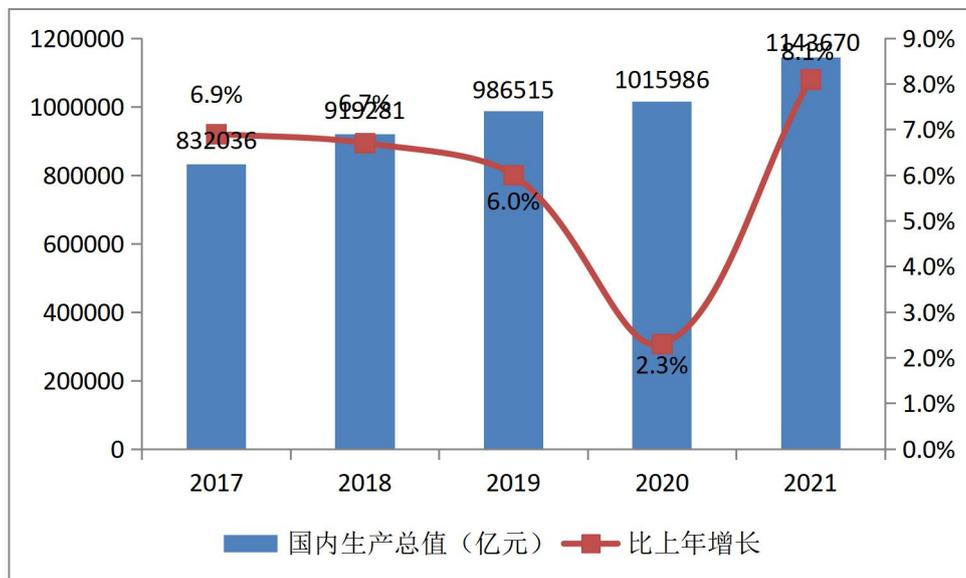
(2) 区域政策

二、经济背景

1、国民经济总值持续提升

初步核算，2021年，全国国内生产总值1143670亿元，按不变价格计算，比上年增长8.1%，完成了全年6%以上的经济发展预期目标。分产业来看，第一产业增加值83086亿元，增长7.1%，拉动经济增长0.5个百分点；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%，拉动经济增长3.1个百分点；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%，拉动经济增长4.5个百分点。三次产业增加值占GDP的比重分别为7.3%、39.4%和53.3%。与上年相比，第二产业比重提高1.6个百分点，第一、三产业比重分别下降0.4、1.2个百分点。

图表 5：2017-2021 年国内生产总值及增速



.....

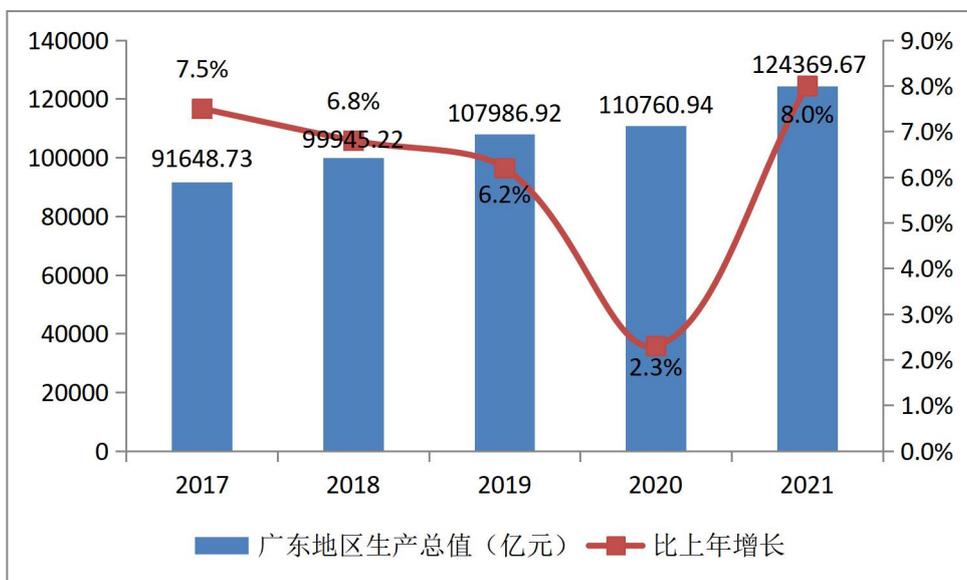
图表 6：2017-2021 年固定资产投资及其增速



2、广东地区经济持续恢复发展

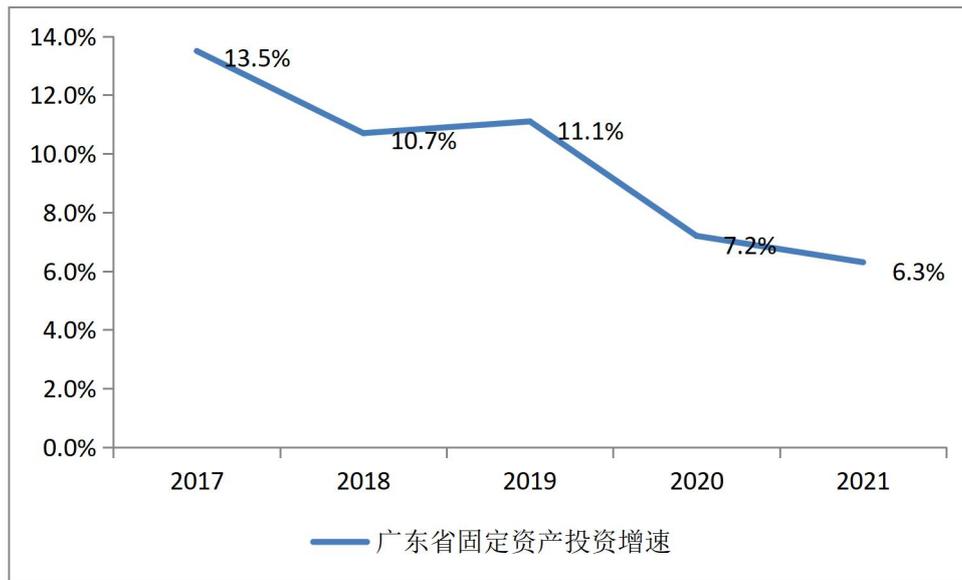
.....

图表 7：2017-2021 年广东省地区生产总值及其增速



.....

图表 8：2017-2021 年广东省固定资产投资同比增速

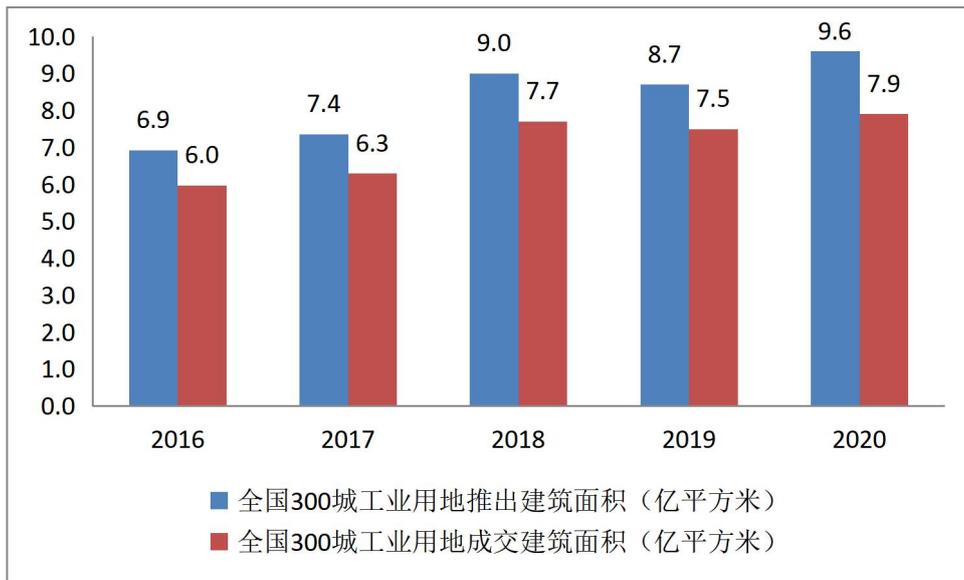


3、广州市经济运行平稳

三、行业背景

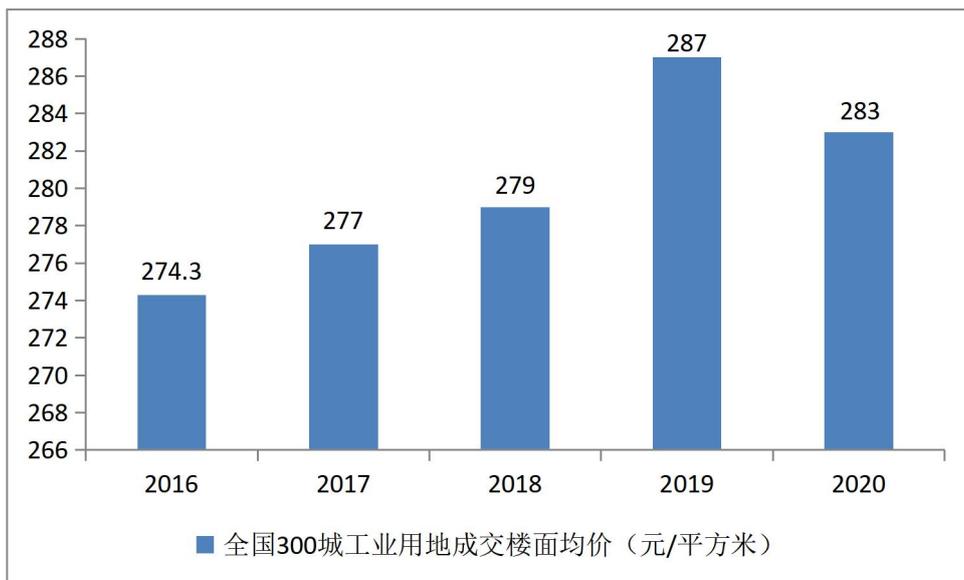
工业地产与工业密切相关，根据工业地产建筑体规模大小的差异，可分为工业厂房和工业园区。在中国进入重工业时代、世界制造中心加快向中国转移、国家推动重点工业园区建设等重要因素的作用下，国内工业地产的长期需求呈上升趋势，工业地产的投资价值正逐步显现，工业用地投资热度持续升温，我国工业用地供求平稳增长。2020年，全国300城共推出工业用地规划建筑面积9.6亿平方米，同比增长12.1%；共成交工业用地7.9亿平方米，同比增长5.6%，推出和成交较2019年均平稳增长。伴随着工业地产的发展，我国的工业厂房工程也将高速增长。

图表 11：2016-2020 年全国 300 城工业用地推出与成交面积



.....

图表 12：2016-2020 年全国 300 城工业用地成交楼面均价



四、企业背景

1、企业基本概况

2、企业经营情况

- (1) 资产负债情况
- (2) 利润情况

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是响应国家集约用地政策的需要

近年来，我国发布《关于推进土地节约集约利用的指导意见》、《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》等多项政策，大力推进节约集约用地，促进土地利用方式和经济发展方式加快转变；推动开发区建设一定规模的多层厂房，支持各类投资开发主体参与建设和运营管理；与国民经济和社会发展规划、节约集约用地目标要求相适应，逐步减少新增建设用地计划和供应，东部地区特别是优化开发的三大城市群地区要以盘活存量为主，率先压减新增建设用地规模。

在当前国家宏观调控、土地资源供应减量的大环境下，推进工业厂房建设成为提高土地利用效率的有效手段。本项目的厂房建设，可以优化区域内可用土地资源，特别是项目规划的工业厂房均为多层，将极大地提升容积率，更限度地发挥了土地的价值，是响应政府集约、高效率利用土地政策的需要。

二、项目建设是政府履行住房保障职能的具体体现

人才公寓建设是广州市政府关注民生、改善民生、构建和谐社会的重要举措。本项目的建设，符合国家和地方相关产业发展政策、民生保障政策、人才政策，是推动广州市高端人才引进、培养、健康发展的重要举措，符合白云区经济创新、高质量发展的战略目标。

通过本项目的实施，将能够极大地解决在广州市白云区工作、广州市白云区民营科技园、白沙产业园、美丽健康产业园及其受托管理和下辖园区范围内工作的人才家庭住房问题，有助于改善和提高他们的生活水平的提高，是政府履行住房保障职能的具体体现。

三、项目建设是顺应国家发展粤港澳大湾区的需要

四、项目建设是缓解区域内人才住房问题的需要

五、项目建设是推进广州市工业发展的需要

六、项目建设是解决中小企业经营场地问题的需要

七、项目建设是带动当地就业机会和居民收入增加的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、政策可行性

.....

综上所述，本项目的开展是符合国家相关政策需要的，是可行的，应当尽快投入建设。

二、市场可行性

三、管理可行性

第三章 项目市场分析

本项目的入驻企业主要属于日化行业及上下游行业，目前租赁意向客户有……。入驻企业的经营效益将直接影响到本项目租赁收入的稳定性，而企业的生产经营受行业运行环境的影响较大，因此，本章除对项目所处的标准厂房市场、住房租赁市场进行分析外，还对拟入驻企业所处的日化市场环境进行分析。

第一节 标准厂房市场分析

一、标准厂房市场概述

1、标准厂房定义

标准厂房是指在规定区域内统一规划、配套设备俱全，并且提供研发、办公、生产等综合使用功能的厂房。标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。

工业标准厂房作为工业厂房的一种形式，其用地属于工业用地性质。

2、标准厂房分类

根据厂房建筑层数分类，标准厂房可分为单层标准厂房、多层标准厂房和高层标准厂房三类。

图表 15：标准厂房分类（按建筑层数）

类别	主要特点	适用企业
单层标准厂房		
多层标准厂房		
高层标准厂房		

二、全国标准厂房市场现状

1、标准厂房是产业园生产建筑中最为常见的建筑类型

标准厂房是产业园生产建筑中最为常见的建筑类型。建设标准厂房，是工业园区发展的必然趋势，也是技术密集型科技产业和信息密集型第三产业快速发展的客观要求。

就建筑需求而言，……

就工程造价而言，……

2、企业融资渠道较为单一，以银行贷款为主

3、标准厂房建设领域的龙头企业持续快速发展

三、广州标准厂房市场现状

1、工业地产供需均不断增长

2、大量需求带动工业厂房项目的发展

四、标准厂房市场存在问题

现阶段标准厂房建设和运营过程中存在一些问题，具体如下：

……

五、标准厂房市场前景

1、租金及市场拥有较大的上升空间

2、高层标准厂房的建设将受到重视

六、小结

伴随着工业的成长，我国的标准厂房工程也将高速成长。目前我国部分行业面临转型升级的战略机遇期，国家也出台了相关政策促进产业结构调整和完善，标准厂房工程作为推动产业发展的载体，已迎来发展的窗口期，我国标准厂房市场前景广阔。

第二节 住房租赁市场分析

一、住房租赁市场概述

1、住房租赁定义

“住房租赁”又称之为“住宅租赁”，是指地产开发商将自持地产通过新建或者对自有存量房源资产盘活改建而成，并向市场推出的租赁用途住房。租赁住房作为国家大力推进的新兴行业，有着广阔的市场发展前景。

2、市场参与主体

在目前国内的住房租赁市场中，参与企业主要集聚着三类主体，包括国家队、房企及运营商。

.....

二、全国住房租赁市场现状

1、住房租赁市场规模平稳上升

.....

图表 16：2014-2024 年中国住房租赁市场规模及预测



2、住房租赁用地市场持续回暖

3、租赁住房租金呈稳中有升态势

4、大城市住房供需矛盾突出

三、广州住房租赁市场现状

1、市场成交下滑明显

2、全市租金整体平稳

.....

图表 17：2016-2020 年广州市监测点住宅租金变动情况



.....

3、长租行业洗牌加剧

四、住房租赁市场前景

1、租赁需求增加显著

2、租金水平重回平稳上升趋势

3、资金监管促进行业门槛将提升

4、长租公寓多业态发展

五、小结

在“房住不炒”总基调下，国家提倡租购并举，释放多个信号支持发展住房租赁。租赁住房是解决我国大城市住房突出问题的一个有效思路，也将成为化解房地产市场供需结构矛盾等迫切问题的重要抓手，接下来将迎来前所未有的历史

发展机遇。

第三节 日化市场分析

一、日化市场概述

1、日化行业定义

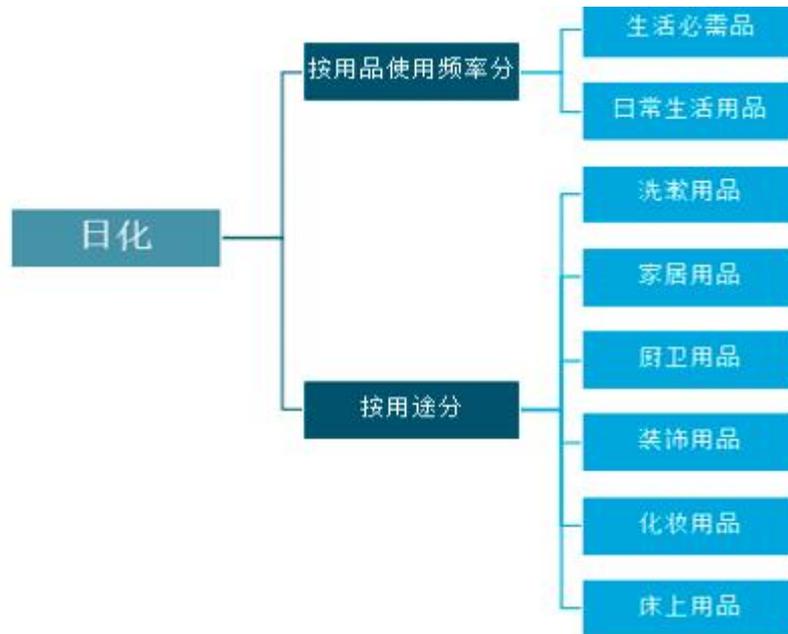
根据国家统计局《2017年国民经济行业分类（GB/T 4754-2017）》，项目所属行业为“日用化学产品制造业（C268）”。

《国民经济行业分类（GB/T 4754-2017）》将日用化学产品制造业进一步细分为肥皂及洗涤剂制造业、化妆品制造业、口腔清洁用品制造业、香料香精制造业及其他日用化学产品制造业。本项目主要产品包括沐浴露、洗发露、美肌水、水润保湿润体甘油、护发素、洗洁精、洗衣液、洗手液、润唇膏、牙膏等，覆盖日用化学产品的多个细分领域。

2、日化产品分类

.....

图表 18：日化产品分类

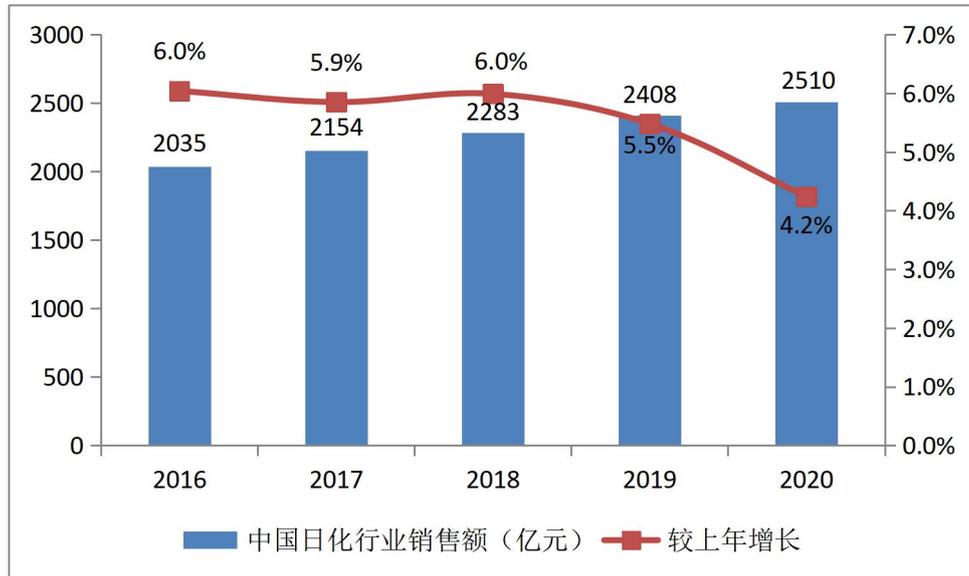


二、日化市场现状

1、行业规模保持持续增长

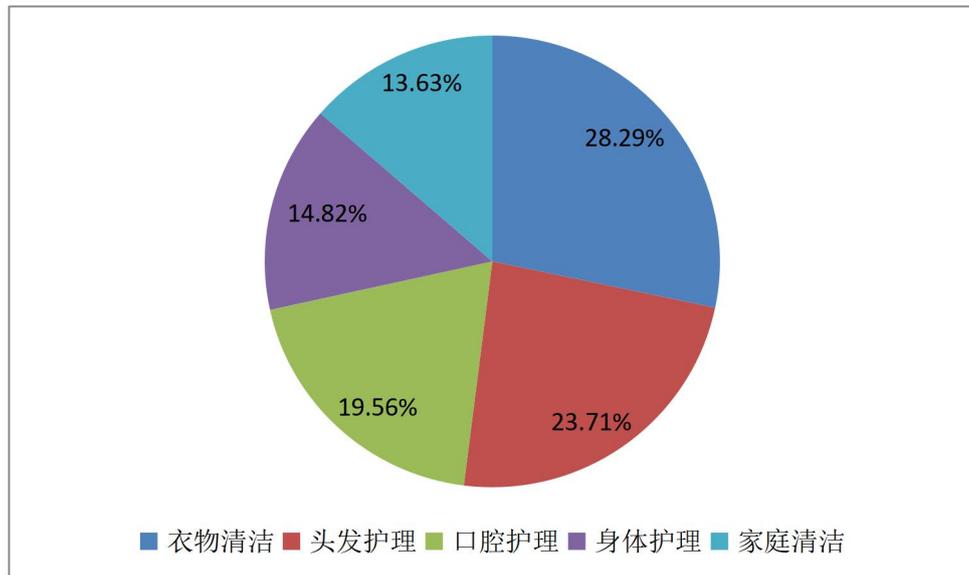
.....

图表 19：2016-2020 年中国日化行业销售额及其增速



从品类发展来看，.....

图表 20：2020 年中国各品类日化销售额占比情况



2、厨房清洁和衣物清洁领域集中度高

3、产品线上渗透率显著加快

4、中国居民在家庭清洁产品方面的人均支出进入持续的调整期

三、日化市场发展趋势

- 1、技术创新引领行业发展
- 2、三四线城市市场兴起，消费的便利性需求凸显
- 3、男士洗护产品的兴起为市场注入新的活力

四、小结

我国经济的持续发展及城镇化进程的加快给本土企业发展创造了有利条件，本土企业在高度竞争的市场环境中经过艰难成长，在品牌、技术、营销渠道等方面形成了自己的独特优势，并在部分子行业中完成了初步积累，中国日化行业整体处于突破期，未来发展前景广阔。

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址原则

第二节 项目选址区位分析

.....

一、选址区位分析

- 1、地理环境
- 2、自然环境
- 3、交通运输

二、广州空港经济区分析

- 1、基本介绍
- 2、营商环境
- 3、交通运输
- 4、基础设施
- 5、产业发展

第三节 项目选址合理性评价

目前根据已有信息掌握，综上所述，本项目拟定选地址完全符合项目实际要求，项目周边环境适宜，基础设施齐全，交通运输方便，适合项目建设。

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设原则及指导思想

一、项目建设原则

二、项目建设指导思想

第二节 项目定位及运营方案

一、项目定位

1、工业厂房定位

2、公寓定位

- (1) 总体定位
- (2) 目标人群定位
- (3) 功能定位
- (4) 建筑定位

二、项目运营方案

1、工业厂房运营方案

2、公寓运营方案

- (1) 项目运营思路
- (2) 招商出租期
- (3) 项目入住期
- (4) 项目正常期

第三节 建设内容及规模

.....

建设指标如下表所示：

图表 21：项目经济技术指标

序号	项目	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	地上部分		
1.1	厂房		
1.2	屋顶梯屋及电梯机房		
1.3	工业配套生活服务设施		
1.4	工业配套行政办公		
1.5	其他		
2	地下部分		
2.1	停车库		
2.2	地下设备用房		
3	绿化面积		
4	地上停车场		
5	道路硬化		
6	总用地面积		
7	规划建设用地面积		
8	建筑占地面积		
9	建筑面积		
10	计容建筑面积		
11	建筑密度		
12	容积率		
13	绿化率		

具体来看，……

图表 22：项目建筑内容

项目	建筑类型	基底面积 (m ²)	层数范围	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
厂房 A 栋	厂房				
	屋顶梯屋及电梯机房				
	小计				
厂房 B 栋	厂房				
	厂房				
	工业配套行政办公				
	其他				
	屋顶梯屋及电梯机房				
	小计				

项目	建筑类型	基底面积 (m ²)	层数范 围	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
厂房 C 栋	厂房				
	屋顶梯屋及电梯机 房				
	小计				
厂房 D 栋	厂房				
	厂房				
	厂房				
	屋顶梯屋及电梯机 房				
	厂房				
	小计				
厂房 E 栋	厂房				
	厂房				
	厂房				
	屋顶梯屋及电梯机 房				
	厂房				
	小计				
厂房 F 栋	厂房				
	屋顶梯屋及电梯机 房				
	小计				
宿舍 G 栋	地下设备用房				
	工业配套生活服务 设施				
	其他				
	工业配套生活服务 设施				
	工业配套生活服务 设施				
	屋顶梯屋及电梯机 房				
	工业配套生活服务 设施				
	其他				

项目	建筑类型	基底面积 (m ²)	层数范 围	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
	小计				
设备用房 H 栋	其他				
	小计				
停车库	地下设备用房				
	地下停车库				
	室外停车场				
	小计				

第四节 总平面布置

一、设计依据

二、总平面布置

三、竖向布置

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑与结构设计

1、建筑结构及耐火等级

2、建筑物构件防火设计

3、室内设计

4、建筑单体设计

5、其他设施

四、抗震设计

第六节 辅助公用工程及设施

一、设计依据

二、电力

三、给排水

四、水电管网

五、防水工程

六、暖通防烟排烟工程

第六章 环境保护评价

第一节 评价依据、标准与规范

第二节 项目建设期环境影响分析及治理措施

第三节 项目营运期环境影响分析及治理措施

第四节 环境影响评价

项目建设期对环境的影响是暂时的，会随着项目的建成而结束，但在建设期间须制定严格的环境管理措施，并认真监督执行，将其对周围环境的影响减到最小程度。项目建成营运期，经过建立上述合理的配套环境处理工艺流程及设施和程序化的保护环境措施，本项目完全可以达到无污染排放，空气中污染物排放量也可降到国家规定的标准以下。

综上所述，采取积极有效的措施后，本项目建设不会对周边环境造成污染，项目从环保角度考虑是可行的。

第七章 能源节约评价

第一节 用能标准和节能规范

第二节 项目节能措施

一、建筑节能

二、节水措施

三、节电措施

第三节 项目能源供应分析

入驻企业所产生的电费、水费均由项目单位代为缴纳。

电力供应：本项目用电来自地区电网，可满足本项目的用电需要。

水供应：由项目当地水务公司供应，可满足本项目用水需要。

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

图表 47：项目能耗情况

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例
1	电		万 kWh/年	3.3		
				1.229		
2	新水		万吨/年	0.857		
				0.857		
合计		等价值				
		当量值				

第四节 能源节约评价

近年来，随着社会的快速发展，资源消耗多、能源短缺等问题日益突出，已成为危及国家安全的战略问题。我国政府正在以“科学发展观”为指导，加快发展现代能源产业，坚持“节约资源”和“保护环境”的基本国策，把建设“资源节约型、环境友好型”社会放在工业化、现代化发展战略的突出位置，努力增强可持续发展能力，建设创新型国家，继续为世界经济发展和繁荣做出更大贡献。

项目为达到节能、环保的目标，在建筑热工设计、采暖节能设计方面严格执行国家及地方相关方面的标准、规范。

项目积极选用高效节能的设备、材料和技术方案，整体达到并满足节能设计标准，使总体能源消耗有效地降低，达到建筑节能 75%的节能设计标准。

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防雷和接地保护

三、安全措施

第三节 电气消防设施及方案

第四节 消防给水和灭火措施

第九章 项目组织机构和劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员

一、公司用人原则

二、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目的规模；
- (2) 根据项目运营期工作的复杂程度；
- (3) 完成项目后管理所需要的人员。

2、劳动定员

.....

图表 51：项目劳动定员

部门	组别	岗位名称	编制（人）
项目部	项目经理		
	项目助理		
	财务组	财务经理	
		出纳	
	招商组	招商经理	
	品宣组	策划经理	
		策划专员	
	物管组	服务管家	
		安保员	
		保洁员	
水电员			
合计			

第十章 项目实施进度与招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、实施进度

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行，待可行性研究报告批准后，项目承办单位应按各子项分别进行前期准备（项目备案、总体详细规划设计、勘察设计、施工图设计、场地准备、招投标等）、工程建设、竣工验收。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项可交叉进行。

项目目前处于前期准备阶段，要统筹安排好，争取时间，缩短工期，保质保量完成，应集中精力，调配好人力、物力、财力，做好前期准备工作。本项目建设周期为 2021 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 16 日，工期 730 天。

图表 52：项目实施进度一览表

项目工期	建设期				
	2021.1~6	7~12	2022.1~5	6~11	2022.12~2023.1
项目前期准备					
建筑及配套设施建设					
水电管网及内部装修					
项目竣工、验收交付使用					

第三节 工程招投标方案

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

第二节 估算依据

第三节 编制说明

一、工程费用

本项目的工程费用全部为建筑安装费。根据建筑结构形式，依据广东省建筑工程概算定额基线及类似项目建安费情况预估。

二、工程建设其他费用

根据国家有关计费标准取值。

三、预备费

预备费分为基本预备费和涨价预备费，根据国家有关标准并结合项目实际情况计提。

四、建设期利息

按照建设期借款总额乘以贷款利率的方法进行计算。

五、流动资金

结合项目实际情况，采用分项详细测算法进行预估。

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金

六、项目总投资估算

.....

具体如下表：

图表 54：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建安费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第五章 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

.....

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；

2、本项目测算运营期按 10 年计；

3、……

第二节 营业收入测算

本项目营业收入主要来自厂房和宿舍的租赁收入、物业费收入、停车场收入等，测算期内……。

一、厂房租赁收入

二、宿舍租赁收入

三、物业管理费收入

四、停车费收入

五、其他物业费收入

第三节 成本费用测算

一、工资及福利费用

二、维修费用

三、其他费用

四、折旧及摊销费

五、动力费用

六、总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、利润估算

二、税金估算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

四、投资净利润率

第六节 项目偿债能力分析

一、还款计划

二、还款能力

3、利息备付率

4、偿债备付率

三、偿债能力分析

图表 55：项目还款能力指标

指标	运营期									
	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10

指标	运营期									
	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
偿债备付										
利息备付率										

综上所述，项目还款期间年均利息备付率大于 1，表示项目企业有偿还利息的能力，项目企业偿债风险较小；项目年均偿债备付率大于 1，表示项目企业资金来源足以偿付当期债务。

第七节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 5%和降低 5%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

图表 57：敏感性分析表

指标		税后财务内部收益率	税后动态投资回收期（年）	税后财务净现值（万元）	敏感性系数
基本方案	0.0%				
建设投资	5.0%				
	-5.0%				
经营成本	5.0%				
	-5.0%				
销售收入	5.0%				
	-5.0%				

从表中可以看出，……

第八节 项目经济效益评价

……

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年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。

图表 58：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均，含税
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
7.4	税收强度	万元/亩		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均
17	盈亏平衡点	%		

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益分析

本项目的建设对于推动地方工业的发展，引进新式的管理模式，增加地方税收，提供就业机会等有着积极的现实意义。

一是有利于节约集约用地。本项目工业厂房通过统一规划、集中建设，在园区内，集中连片建设工业厂房，有利于控制工业企业用地的容积率、建筑密度、绿地率、行政和生活设施的比例等用地指标。本项目建成后，可供日化行业以及上下游企业入驻直接进行生产，不仅为企业节省了办理用地手续、厂房建设的时间，同时还可共享园区的基础服务设施，节省基础服务设施占地空间。此外，本项目厂房均建设多层，从而进一步提高了土地集约利用的程度，有利于节约土地。

二是有利于企业生产经营的快速开展。……

第二节 社会影响效果分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

第三节 社会互适性分析

……

项目适应性和可接受程度分析如下表所示：

图表 59：项目互适性

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	当地组织机构			
2	当地文化条件			

项目的建设符合地区各利益群体的利益，能够得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会适应性。

第十四章 社会风险及对策分析

第一节 政策性风险分析及控制

本项目主要建设厂房、公寓，受到政策的大力支持。未来入驻企业主要属于日化领域，相关行业规范政策的发布或将对入驻企业的经营产生一定影响，间接地会对本项目的租赁收入带来影响。因此，国内外宏观经济形势的变化、产业政策的调整等宏观环境变化可能会对本项目的运营产生较大影响。

防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，及时调整项目运营决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

第二节 工程建设风险分析及控制

第三节 运营管理风险分析及控制

第四节 不可抗拒风险分析及控制

第十五章 可行性研究报告结论与建议

第一节 结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

综上所述，本项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故本项目是完全可行的。

第二节 建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议企业尽快组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、……

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