



湖南某土地平整项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

1 可研报告编制概述

1.1 项目摘要

1.1.1 项目概况

(1) 项目名称

湖南某土地平整项目

(2) 项目地点

(3) 投资主体

(4) 主要业务

土地平整改造

(5) 投资目的

(6) 新公司拟名

(7) 公司性质

(8) 公司注册资本金

(9) 投资总额

(10) 合资方名称

(11) 出资方式

(12) 出资金额及股权比例

(13) 出资时间

(14) 我方投资资金来源

(15) 退出方式

1.1.2 经济技术指标

经测算，评价期内税后项目财务内部收益率为****，

.....

本项目主要经济评价指标汇总见下表：

序号	项 目	单位	计算结果	备 注
1	项目	所得税前财务内部收益率	%	所得税前
2		所得税后财务内部收益率	%	
3		财务净现值（所得税后）	万元	
4		投资回收期（税后）	年	含建设期
5		流动资金	万元	
6		年平均收入	万元	
7		年平均成本费用	万元	
8		年平均经营成本	万元	
9		年平均利润总额	万元	
10		年平均所得税	万元	
11		项目资本金净利润率(ROE)	%	

1.1.3 可研结论

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经济效益和社会效益。

.....

1.2 可研报告编制背景

1.2.1 合资各方

1.2.2 合资背景及商谈情况

1.3 可研报告编制依据

1.3.1 法律法规

(1) 《中华人民共和国公司法》；

- (2) 《中华人民共和国公司登记管理条例》；
- (3) 《中华人民共和国合同法》。

1.3.2 政府文件

- (1) 《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发〔2010〕13号）；
- (2) 《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）；
- (3) 《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13号）；
- (4) 《湖南省国土资源厅关于引导和规范社会投资耕地开发的通知》（湘国土资发〔2015〕43号）；
- (5) 《湖南省“十三五”国土资源发展规划》；
- (6) 《中共湖南省委 湖南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（湘发〔2017〕23号）；
- (7) 《湖南省国土资源厅关于切实落实耕地占补平衡有关工作的通知》（湘国土资发〔2018〕18号）。

1.3.3 其他文件

2 投资环境情况

2.1 投资环境

2.1.1 项目投资地点

2.1.2 项目地点区位概况

2.2 法律、法规及行业政策

2.2.1 国家政策

- (1) 《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发〔2010〕

13 号)

2010年5月7日，国务院印发了《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》。《意见》指出，进一步拓宽民间投资的领域和范围，鼓励和引导民间资本进入基础产业和基础设施领域，**鼓励民间资本参与土地整治**和矿产资源勘探开发。积极引导民间资本通过招标投标形式参与**土地整理、复垦等工程建设**。为民间投资创造良好环境，清理和修改不利于民间投资发展的法规政策规定，切实保护民间投资的合法权益，培育和维护平等竞争的投资环境。各类金融机构要在防范风险的基础上，创新和灵活运用多种金融工具，加大对**民间投资的融资支持**，加强对民间投资的金融服务。加强对民间投资的服务、指导和规范管理，建立健全民间投资服务体系。充分发挥商会、行业协会等自律性组织的作用，积极培育和发展为民间投资提供法律、政策、咨询、财务、金融、技术、管理和市场信息等服务的中介组织。

(2) 《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）

2017年1月9日，国务院印发了《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》。《意见》指出，要进一步加强耕地保护，改进耕地占补平衡管理，大力实施土地整治，**落实补充耕地任务**。各省（自治区、直辖市）政府负责统筹落实本地区年度补充耕地任务，确保省域内建设占用耕地及时保质保量补充到位。拓展补充耕地途径，统筹实施土地整治、高标准农田建设、城乡建设用地增减挂钩、历史遗留工矿废弃地复垦等，新增耕地经核定后可用于落实补充耕地任务。在严格保护生态前提下，科学划定宜耕土地后备资源范围，禁止开垦严重沙化土地，禁止在25度以上陡坡开垦耕地，禁止违规毁林开垦耕地。鼓励地方统筹使用相关资金实施土地整治和高标准农田建设。充分发挥财政资金作用，**鼓励采取政府和社会资本合作（PPP）模式**、以奖代补等方式，引导农村集体经济组织、农民和新型农业经营主体等，根据土地整治规划投资或参与土地整治项目，**多渠道落实补充耕地任务**。

.....

2.2.2 地方政策

3 市场需求分析

3.1 行业总体概况

3.1.1 土地整治概况

土地整治是指对低效利用、不合理利用、未利用以及生产建设活动和自然灾害损毁的土地进行整治，提高土地利用效率的活动。土地整治是盘活存量土地、强化节约集约用地、适时补充耕地和提升土地产能的重要手段。在我国将土地整治与农村发展，特别是与新农村建设相结合，是保障发展、保护耕地、统筹城乡土地配置的重大战略。

3.1.1.1 中国土地整治概况

近年来，土地整治在我国耕地保护、节约集约用地以及生态文明建设中发挥了不可替代的作用，我国土地整治工作已见成效。

(1) 建设高标准农田

近年来，我国大力开展高标准农田建设取得了较好成效。“十二五”期间全国整理农用地 5.3 亿亩，建成高标准农田 4.03 亿亩。补充耕地 2767 万亩，其中，土地开发补充耕地 822 万亩，土地整理、土地复垦补充耕地 1755 万亩，增减挂钩补充耕地 190 万亩，新增耕地面积超过同期建设占用和自然灾害损毁的耕地面积，保证了全国耕地数量基本稳定；补充耕地 70%来源于土地整理复垦，土壤熟化程度较高。据统计，经整治后的耕地质量平均提高 1 个等级、亩产平均提高 10%~20%，提高了耕地生产能力，新增粮食产能 373.68 亿公斤。同时，通过土地整理复垦，大量零碎、分散的土地得到适当归并，农业基础设施配套建设得到加强，提高了机械化耕作水平和排灌抗灾能力，降低了农业生产成本，增加了农民收入水平。

.....

3.1.1.2 湖南省土地整治概况

3.1.2 土地整治发展方向

3.2 市场现状调查

3.2.1 国家土地资源现状

3.2.1 湖南省土地资源现状

3.3 市场需求预测

3.3.1 国家耕地需求

3.3.2 湖南省耕地需求

3.4 竞争对手分析

4 投资必要性

4.1 项目所需资源条件

4.1.1 项目所需资源条件

4.1.2 当地资源供给情况

4.2 新设公司优势、劣势、机会与威胁分析

4.2.1 优势分析

4.2.2 劣势分析

4.2.3 机会分析

4.2.4 威胁分析

4.3 投资必要性

5 合资方情况

5.1 合资方基本情况

5.2 合资方主要业务、经营情况

5.3 合资方财务资产状况

5.4 合资方资信情况

5.5 合资方其他情况

6 合资方案及公司治理

6.1 合资方案

6.1.1 合资方案概要

6.1.2 投资资金计划

6.1.3 投资方案实施计划

6.1.4 其他有关内容

6.2 法人治理和议事规则

6.2.1 股东会方案

6.2.2 董事会方案

6.2.3 监事会

6.3 组织机构方案

6.3.1 新公司机构的设置

6.3.2 新公司经理层

6.3.3 新公司人员

7 经营规划及方案

7.1 经营规划

7.1.1 发展战略和发展方向

7.1.2 未来三年的发展目标

7.2 生产经营方案

7.2.1 经营范围

7.2.2 盈利模式

7.3 财务与会计制度

7.4 项目总投资估算

7.4.1 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。

7.4.2 估算依据

根据项目建设公司规划和行业情况，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过土地治理修复的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能

够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、《投资项目可行性研究指南》；
- 2、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- 3、项目投资相关数据资料；

7.4.3 项目总投资估算

7.4.4 资金筹措

8 财务评价

8.1 评价范围与方法

8.2 评价依据及有关说明

(1)本项目的财务评价是参照 2006 年《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)和 2002 年颁发的《投资项目可行性研究方法指南》。

(2) 国家现行财税制度，以及有关规定进行计算与评价。

(3) 选用参数数据的来源及依据。

(4) 工程建设项目可行性研究报告。

(5) 其他有关说明。

8.3 财务评价主要参数

8.4 经营收入估算

8.5 增值税、税金及附加估算

(1) 增值税

应纳增值税税额=当期销项税额—当期进项税额—建设投资进项税

销项税额=营业收入×增值税税率

进项税额=（土地修复工程费+外购燃料费+外购动力费）×增值税税率

（2）税金及附加=应纳增值税税额×（教育附加、城建税等税率）

8.6 成本和费用估算

8.7 项目获利能力分析

8.7.1 利润计算及利润分配

8.7.2 项目获利能力指标

8.8 新公司经济评价指标

8.9 合资方经济评价指标

8.10 盈亏平衡分析

8.11 财务评价结论

9 效益分析

公司未来开展的土地平整开发项目建成后，项目区的农田灌溉条件将在很大程度上得到改善，农田质量、面积和农业生产水平也将随之提高，区域种植结构将更加优化更加合理。因此，土地平整开发项目具有一定的生态、社会和经济效益。

9.1 生态效益分析

9.2 社会效益分析

9.3 经济效益分析

10 投资风险及应对措施

10.1 政策风险及应对措施

10.2 市场风险及应对措施

10.3 社会稳定风险及应对措施

10.4 财务风险及应对措施

10.5 管理风险及应对措施

10.6 不可抗力风险及应对措施

11 结论及建议

11.1 综合评价

11.2 研究报告的结论

11.3 存在的问题

11.4 建议及实施条件

附表：

附件：

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：025-58864675 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