



某绿色建筑建材项目可研报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 项目基本信息

一、项目名称

某绿色建筑建材项目

二、项目承办单位

三、项目性质

新建

四、项目地点

五、项目建设周期

第二节 项目建设的必要性

一、项目建设是提高村民小组集体经济收入、解决村民就业、提高村民生活水平的需要

二、项目建设是盘活荒废土地，促进地区经济快速发展的需要

三、项目的建设是降低碳排放量，助力碳中和目标的实现，提升项目投资收益率

第三节 项目产品及建设内容

一、项目产品及生产规模

本次建设完成后，项目产品及产能具体如下表所示：

图表 1：项目产品产量及销售价格

| 序号 | 产品名称 | 未来五年产量（万套） | | | | | 销售单价（元/套） |
|----|-------|------------|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | | T+1 | T+2 | T+3 | T+4 | T+5 | |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | 卡码安装板 | | | | | | |
| 5 | 承重底板 | | | | | | |

| 序号 | 产品名称 | 未来五年产量（万套） | | | | | 销售单价（元/套） |
|----|--------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | | T+1 | T+2 | T+3 | T+4 | T+5 | |
| 6 | 充电桩年可发电量(万度) | | | | | | |

二、项目建设内容

本项目为乡村振兴富民产业项目，项目总占地面积为 XXX 平方米（约 XXX 亩），主要建设内容包括：钢结构厂房及仓储 2 层，建筑面积为 XXX 平方米，配套办公楼、职工宿舍及食堂为 XXX 平方米；同时，项目还将在厂房天面布置光伏发电机组，增设 10 个 XXX 的光伏充电桩，提高项目投资效益，降低碳排放量，助力碳中和目标的实现。

图表 2：项目建设内容及规模一览表

| 序号 | 项目 | 单位 | 数据 | 备注 |
|----|---------------|-----|----|----|
| 一 | 占地面积 | 平方米 | | |
| 二 | 建筑面积 | 平方米 | | |
| 1 | 钢结构厂房及仓储 | 平方米 | | |
| 2 | 配套办公楼、职工宿舍及食堂 | 平方米 | | |
| 三 | 容积率 | | | |
| 四 | 绿化率 | % | | |
| 五 | 建筑系数 | | | |

第四节 主要研究结论

一、总投资与资金筹措

本项目计划总投资 XXX 万元，资金来源为：由合作企业：XXXX

二、经济效益与主要技术经济指标

经测算，项目营业收入 XXX 万元（十年年均）。项目所得税后财务净现值为 XXX 万元，财务内部收益率为 XXX%，静态投资回收期为 XXX 年（不含建设期），动态投资回收期为 XX 年（不含建设期）。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。

图表 3：项目经济指标一览表

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|----|------|-----|----|----|
| 1 | 用地面积 | 平方米 | | |

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|---------------|----|----|-----------|
| 2 | 总投资 | 万元 | | |
| 2.1 | 固定资产投资 | 万元 | | |
| 2.2 | 流动资金 | 万元 | | |
| 3 | 销售收入 | 万元 | | 10年平均, 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 |
| 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 | % | | |

三、社会效益

第五节 可行性研究报告编制依据和研究范围

- 一、编制依据
- 二、编制原则
- 三、研究范围

第二章 项目承办及合作单位

第一节 项目承办单位

第二节 项目合作单位

第三章 项目政策支持、经济背景

第一节 政策支持

一、乡村振兴政策

《中共中央国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》
(2022 年 1 月 4 日)

做好 2022 年“三农”工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展，促进共同富裕，坚持和加强党对“三农”工作的全面领导，牢牢守住保障国家粮食安全和不发生规模性返贫两条底线，突出年度性任务、针对性举措、实效性导向，充分发挥农村基层党组织领导作用，**扎实有序做好乡村发展、乡村建设、乡村治理重点工作，推动乡村振兴取得新进展、农业农村现代化迈出新步伐。**

《加快农村能源转型发展助力乡村振兴的实施意见》国能发规划〔2021〕
66 号

二、绿色建筑政策

第二节 经济背景

1、全国经济总量再上新台阶，固定资产投资稳定增长

2021 年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年。这一年，我国经济持续稳定恢复，经济发展和疫情防控保持全球领先地位。2021 年全年国内生产总值比上年增长 8.1%，经济增速在全球主要经济体中名列前茅；经济总量达 114.367 万亿元，突破 110 万亿元，稳居世界第二，占全球经济的比重预计超过 18%；人均国内生产总值 80976 元，按年平均汇率折算，达 12551 美元，突破了 1.2 万美元；年末，外汇储备余额 32502 亿美元，稳居世界第一。

图表 5：2017-2021 年国内生产总值及增速

2、中国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长

近年来，随着中国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长。数据显示，从 2012 年到 2021 年，中国建筑业总产值从 137217.9 亿元持续上涨至 293079 亿元，十年间总产值增加了一倍以上。建筑业总产值占国内生产总值的比重基本保持在 25% 上下波动。

图表 6：2017 年—2021 年中国建筑业总产值及增长情况

三、行业背景

第四章 项目市场分析

第一节 建筑行业发展分析

一、我国各大行业都取得了明显的成就，其中建筑行业发展速度最为显著

随着中国社会政治经济的不断发展与进步,中国各大行业都取得了明显的成就,其中建筑行业发展速度最为显著。近几年来，中国房地产开发事业发展极为迅速。2021 年中国固定资产投资(不含农户)54.45 万亿元，比 2020 年增长 4.9%；比 2019 年增长 8.0%，两年平均增长 3.9%。2021 年中国房地产开发投资 14.76 万 2 亿元，比 2020 年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。

图表 7：2017-2021 年我中国房地产开发投资情况

二、我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长

近年来，随着中国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长。数据显示，从 2012 年到 2021 年，中国建筑业总产值从 137217.9 亿元持续上涨至 293079 亿元，十年间总产值增加了一倍以上。建筑业总产值占国内生产总值的比重基本保持在 25% 上下波动。

图表 8：2017 年—2021 年中国建筑业总产值及增长情况

三、广东省建筑业总产值及其涨幅均排全国前三

第二节 绿色建筑行业发展分析

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第六章 项目建设方案

第一节 总体设计原则

第二节 总体设计目标

第三节 项目的建设规模

一、项目建设内容

本项目为乡村振兴富民产业项目，项目总占地面积为 XXXX 平方米(约 XXX 亩)，主要建设内容包括：钢结构厂房及仓储 2 层，建筑面积为 XXX 平方米，配套办公楼、职工宿舍及食堂为 XXX 平方米；同时，项目还将在厂房天面布置光伏发电机组，增设 XXX 的光伏充电桩，提高项目投资效益，降低碳排放量，助力碳中和目标的实现。

图表 14：项目建设内容及规模

| 序号 | 项目 | 单位 | 数据 | 备注 |
|----|---------------|-----|----|----|
| 一 | 占地面积 | 平方米 | | |
| 二 | 建筑面积 | 平方米 | | |
| 1 | 钢结构厂房及仓储 | 平方米 | | |
| 2 | 配套办公楼、职工宿舍及食堂 | 平方米 | | |

| 序号 | 项目 | 单位 | 数据 | 备注 |
|----|------|----|----|----|
| 三 | 容积率 | | | |
| 四 | 绿化率 | % | | |
| 五 | 建筑系数 | | | |

二、项目总平面布置

三、辅助配套设施工程

第四节 土建工程

第五节 辅助公用工程及设施

第七章 项目产品与技术方案

第一节 项目产品及产能方案

一、产品简介

二、产品方案

本次建设完成后，其产品及产能具体如下表所示：

图表 21：项目产品产量及销售价格

| 序号 | 产品名称 | 未来五年产量（万套） | | | | | 销售单价（元/套） |
|----|------|------------|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | | T+1 | T+2 | T+3 | T+4 | T+5 | |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |

第二节 项目技术工艺方案

第三节 项目设备选型

第八章 环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 能源节约

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

第四节 能源管理机构及计量

第十章 劳动安全卫士与消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

第三节 职业卫生方案

第十一章 组织结构与劳动定员

第一节 项目组织管理

第二节 项目建设及运行管理

第十二章 项目实施进度与招投标

第一节 项目实施计划建议

第二节 项目开发管理

第十三章 投资估算与资金筹措

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、工程费用

根据估算，项目工程费用总额 XXX 万元，其中建筑工程费用 XXX 万元，设备购置及安装费 XXX 万元。具体如下表所述。

图表 28：工程费用一览表

| 序号 | 项目或费用名称 | 估算金额（万元） | | 合计 万元 |
|-----|---------------|----------|-----------|----------|
| | | 建筑工程费 | 设备购置及安装费用 | |
| 一 | 工程费用 | | | |
| | 工程费用进项税 | | | |
| | 税率 | | | |
| | 税票比例 | | | |
| 1 | 主体工程 | | | |
| 1.1 | 钢结构厂房及仓储 | | | |
| 1.2 | 配套办公楼、职工宿舍及食堂 | | | |
| 2 | 室外工程 | | | |
| 2.1 | 绿化工程 | | | |
| 2.2 | 道路工程 | | | |
| 2.3 | 太阳能光伏充储能电桩 | | | |
| 2.4 | 屋面光伏组件 | | | |

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指从工程筹建起到工程竣工验收交付使用止的整个建

建设期间，除建筑安装工程费用和设备及工、器具购置费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。本项目工程建设其他费用 XXXX 万元（不含土地费用，具体如下表所示）：

图表 29：工程建设其他费用一览表

| 序号 | 工程建设其他费用 | 费用（万元） |
|-----|------------|--------|
| 1 | 建设用地费 | |
| 2 | 建设单位管理费 | |
| 3 | 工程建设监理费 | |
| 4 | 工程设计费 | |
| 5 | 勘察费 | |
| 6 | 前期工作咨询费 | |
| 6.1 | 项目建议书 | |
| 6.2 | 可研报告 | |
| 6.3 | 评估项目建议书 | |
| 6.4 | 评估可研报告 | |
| 7 | 环境影响评价费 | |
| 8 | 研究试验费 | |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | |
| 10 | 生产准备费 | |
| 11 | 办公及生活家具购置费 | |
| 12 | 工程保险费 | |
| 13 | 招投标代理服务费 | |
| 14 | 招投标交易服务费 | |
| 15 | 合计 | |

三、预备费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。本项目投资不可预见费用为 XXXX 万元。

四、铺底流动资金

六、项目总投资估算

项目估算总投资 XXX 万元，其中固定资产投资 XXX 万元，铺底流动资金

XXX 万元。固定资产投资中，工程费用 XXX 万元，工程建设其他费用 XXX 万元，预备费用 XXXX 万元。具体如下表所示：

图表 30：项目总投资使用结构（单位：万元）

| 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 | 预备费用 | | |
| 1.1.3.1 | 基本预备费用 | | |
| 1.1.3.2 | 涨价预备费用 | | |
| 1.2 | 建设期利息 | | |
| 2 | 流动资金 | | |
| 3 | 总计 | | |

第五节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

一、营业收入测算

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计达产年营业收入达 xxx 万元（达产年）。

图表 31：项目营业收入估算表（单位：万元）

二、增值税、税金及附加测算

第三节 总成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、设备维修费

四、其他费用

五、折旧及摊销费

六、总成本费用

图表 32：总成本费用估算表（单位：万元）

第四节 利润及所得税测算

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 12%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，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 12%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 XXX 万元，所得税后项目投资财务净现值 XXX 万元，大于零。

二、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 作为折现率使下列式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

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 XXX%，所得税后项目投资财务内部收益率为 XXX%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

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，所得税前项目静态投资回收期为 XXX 年（不含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 XXX 年（不含建设期），所得税前项目动态投资回收期为 XXX 年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为 XXX 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、投资净利润率

项目投资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）与项目投资（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；

EC——项目投资。

经计算，本项目投资净利润率为 XXX%，项目盈利能力很好。

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目盈亏平衡分析

第八节 财务评价结论

第十五章 风险识别与防控

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 成本和费用增加的风险及应对措施

第十六章 可行性研究结论与建议

第一节 可行性研究结论

第二节 可行性研究建议

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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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