



天津某公司房地产开发项目 可行性研究报告长案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目概述

第一节 项目概况

一、项目名称

天津某公司房地产开发项目

二、项目单位

三、项目地点

四、项目背景

五、项目地块 A 方案

1、建设方案

项目地块总用地面积****亩，总建筑面积***平方米，容积率***，建筑密度***，绿化率***，道路硬化率***。

建筑部分分别为住宅***平方米，包括独栋别墅、双拼别墅、联排别墅三个部分，总户数***户，总人数***人；公共服务设施面积***平方米，商业配套***平方米。

图表 1：项目地块 A 方案技术经济指标一览表

序号	项目	数值	单位	备注
1	总用地面积		亩	
2	总建筑面积		平方米	
	住宅		平方米	
	独栋别墅		平方米	
	双拼别墅		平方米	
	联排别墅		平方米	
	公共服务设施		平方米	
	物业管理用房		平方米	
	物业经营用房		平方米	
	居民委员会		平方米	
	老年活动室		平方米	
	治安联防站		平方米	
	文化活动室		平方米	
	社区服务中心		平方米	

序号	项目		数值	单位	备注
		卫生服务中心		平方米	
		会议服务中心		平方米	
		公共卫生间		平方米	
		商业配套		平方米	
		幼儿园		平方米	
		小学		平方米	
		洗浴中心		平方米	
		游泳健身配套		平方米	
		餐饮娱乐配套		平方米	
		商超商铺配套		平方米	
3	控制高度			米	
4	容积率				
5	绿化	绿化率		%	
		绿地面积		平方米	
6	道路及硬化	硬化率		%	
		道路硬化面积		平方米	
7	建筑密度			%	
8	户数			户	
9	人口			人	
10	机动车停车位			个	
11	非机动车停车位			个	

2、产品方案

3、投资估算

项目地块计划总投资为***万元，其中工程建设投资为***万元，工程建设其他费用为***万元，预备费用为***万元，建设期利息为***万元。

图表 2：项目地块 A 方案总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
一	工程建设费用		
1	主体工程		
1.1	别墅		
1.2	商业配套		
1.3	公共服务设施		
2	室外工程		
二	工程建设其他费用		

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
1	建设用地费		
2	工程管理费		
三	预备费用		
四	建设期利息		
项目总投资			
其中	自有资金		
	银行贷款		
	销售收入再投入		

按照总建筑面积进行推算后，项目地块单位开发成本***元/平方米。

图表 3：项目地块单位开发成本

序号	项目	费用（万元）	面积（平方米）	单价（元/平方米）
一	工程建设费用			
其中	1 主体工程			
	其中 1.1 别墅			
	其中 1.1.1 土建工程			
	其中 1.1.2 安装工程			
	1.2 商业配套			
	1.3 公共服务设施			
	2 室外工程			
二	工程建设其他费用			
其中	1 建设用地费			
	2 工程管理费			
三	预备费用			
四	建设期利息			
合计	项目总投资			

4、资金筹措

项目地块计划总投资***万元，资金来源为自有资金、银行贷款及销售收入再投入。

5、建设周期

依据项目实际工程量情况，以及滚动投资计划，地块拟定实际工程建设期为***年，自***年***月份进行前期准备工作，工程计划于***年***月份开工建设，***年***月份进行销售，预计***年***月份完工。

6、销售计划

7、经济效益

项目地块总投资为***万元，其中自有资金***万元，银行贷款***万元，销售收入再投入***万元。

根据测算，项目销售期累计利润***万元，按照销售期***年计算，年均投资利润率***。

图表 4：项目地块 A 方案单位收益表

序号	项目	费用 (万元)	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	备注
一	销售收入				
二	总成本费用				
1	开发成本				
2	销售费用				
3	管理费用				
4	税费				
三	销售利润				

项目税后财务内部收益率为***；税后财务净现值为***万元；税后静态投资回收期为***年，动态投资回收期为***年，表明项目投资回收期合理，项目抗风险能力较强。

图表 5：项目地块 A 方案财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	自有资金	万元		
1.2	银行贷款	万元		
1.3	销售再投入	万元		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	住宅	平方米		
2.2	公共服务设施	平方米		
2.3	商业配套	平方米		
3	销售收入	万元		
3.1	住宅销售收入	万元		销售期累计
3.2	商业配套销售收入	万元		销售期累计
4	总成本费用	万元		销售期累计
5	税金及附加	万元		销售期累计
6	利润总额	万元		销售期累计
7	净利润	万元		销售期累计
8	财务内部收益率	%		税后
9	财务净现值	万元		税后

序号	指标	单位	指标	备注
10	静态投资回收期	年		税后
11	动态投资回收期	年		税后

六、项目地块 B 方案

1、建设方案

项目地块总用地面积***亩，总建筑面积***平方米，容积率***，建筑密度***，绿化率***，道路硬化率***。

2、产品方案

3、投资估算

项目地块计划总投资为***万元，其中工程建设费用为***万元，工程建设其他费用为***万元，预备费用为***万元，建设期利息为***万元。

图表 6：项目地块 B 方案总投资一览表

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	工程建设费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
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		
项目总投资			
其中	自有资金		
	银行贷款		

4、资金筹措

本项目地块计划总投资***万元，其中自有资金***万元，银行贷款***万元。

5、建设周期

依据项目实际工程量情况，地块拟定实际工程建设期为***年，工程计划于***年***月份开工建设，预计***年***月份完工。

6、经济效益

项目建成运营后，测算期内年均营业收入***万元，年均利润总额***万元，年均净利润***万元。项目税后投资财务内部收益率***，财务净现值***万元，静态回收期***年，动态回收期***年。项目投资财务内部收益率高于基准收益率，财务净现值大于零，项目静态回收期、动态回收期均在项目测算期内，项目财务经济指标属于合理范围，项目财务可行。

图表 7：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	自有资金	万元		
1.2	银行贷款	万元		
2	销售收入	万元		10 年平均
3	利润总额	万元		10 年平均
4	净利润	万元		10 年平均
5	总成本费用	万元		10 年平均
6	上缴税金	万元		10 年平均
7	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
8	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
9	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

第二节 企业概况

一、基本信息

二、公司简介

三、组织机构

第三节 编制依据

第四节 主要结论

一、方案比较研究结论

二、投资价值研究结论

第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

第一节 规划政策符合性

一、政策背景

加快发展康养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。近年来，养老及养老地产方面的政策文件的制定与落实双双提高，体现出国家对老龄事业发展的高度重视。

1、国家政策

《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》

2024 年 12 月，自然资源部、国家发展和改革委员会和国家林业和草原局等三部门联合印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》，文件中指出：设用地要严格控制增量，**积极盘活存量**，把节约用地放在首位，重点在盘活存量上下功夫。新上建设项目首先要利用现有建设用地，严格控制建设占用耕地、林地、草地和湿地等。

各地要坚持底线原则，严格治理整顿当前土地市场中仍然存在的圈占土地、乱占滥用耕地等问题。针对**养老地产**、商业办公、文旅古镇、标准厂房等各类用地中存在的闲置浪费突出问题，要加强对土地供应、用地结构和时序、开发利用和价格变化等指标的分析研判，及时准确把握市场预期，从源头上防止盲目投资和低水平重复建设，切实提升国土空间资源利用效率。

同时《目录》中对**医疗、养老**、托育、教育、文化、**体育**等领域用地持鼓励态度，此类项目用地可在土地利用年度计划中优先安排或适当倾斜。

《关于深化养老服务改革发展的意见》

2024 年 12 月，中共中央、国务院印发《关于深化养老服务改革发展的意见》，文件中指出：发挥养老服务产业发展市场配置资源作用。充分激发市场活力，支持各类市场主体按市场化原则积极参与养老服务，完善社会化运营机制和扶持政

策落实评价机制，推动养老服务产业规模化、集群化、品牌化发展。**推动国有资本参与发展养老服务，完善分类考核评价。鼓励国有企业、事业单位盘活闲置资产开展养老服务，实行委托运营的，按稳定经营预期原则确定租期；运营方有较大投入的，租期可适当延长。鼓励外商投资国内养老服务产业并享受国民待遇。大力发展银发经济，加强老年用品研发和推广，丰富养老服务场景，释放养老消费潜力。开发旅居养老市场，因地制宜发展康养旅居等新业态，推动旅居养老目的地建设。**

.....

二、经济背景

宏观经济走势与居民的收入水平对项目的建设，有着重要而密切的关联。国民经济与固定资产投资的持续稳定增长，为项目的建设运营提供了良好的经济环境；而居民收入水平的不断提高，意味着人们的消费水平和档次的不断提高，越来越多的人有实力购买房地产，为项目的建设运营提供了良好的市场环境。

1、宏观经济保持增长，但增速总体减慢，经济上行压力大

2024 年，我国国内生产总值首次突破 130 万亿元，达到 1349084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。此数值低于 2023 年的 5.2%，相较于更早年份的 8.4%、6.0%、6.7%等来看，增速总体呈减慢趋势，增速不及预期。分产业看，第一产业增加值 9.1 万亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 49.2 万亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 76.6 万亿元，增长 5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.7%，第二产业增加值比重为 36.5%，第三产业增加值比重为 56.8%。

图表 8：2018-2024 年国内生产总值及增长率



图表 9：2018-2024 年中国三产业增加值比重 (%)



2024 年，全国居民人均可支配收入 41314 元，比上年名义增长 5.3%；扣除价格因素，实际增长 5.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 54188 元，比上年名义增长 4.6%，扣除价格因素，实际增长 4.4%；农村居民人均可支配收入 23119 元，比上年名义增长 6.6%，扣除价格因素，实际增长 6.3%。

图表 10：2018-2024 年中国居民人均可支配收入及增长率



.....

三、社会背景

1、中国人口老龄化程度不断加深，老年人口数量逐年上升

随着中国人口老龄化程度不断加深，老年人口数量逐年上升，对养老地产的需求也日益旺盛。同时，随着生活水平的提高，老年人对养老环境和服务质量的要求也在不断提升，这为养老地产行业的发展提供了广阔的市场空间。

与此同时，中国的老年抚养比也在不断上升。老年抚养比是指老年人口数量与劳动年龄人口数量的比值，反映的是每名劳动年龄人口需要抚养的老年人数。根据国家统计局数据，2015 年中国老年抚养比为 14.38%，而到了 2023 年已经增加到 22.57%，养老负担进一步加重。

图表 11：2018-2023 年中国 65 岁及以上人口数量及增长率



.....

第二节 项目建设必要性分析

一、符合国家政策，改善养老服务供需矛盾

二、盘活现有资源，发挥国企资源整合优势

三、解决资金难题，积极发展新兴产业

第三节 康养地产行业市场分析

一、康养地产行业概述

1、定义

康养地产是一种投资规模大、回报周期长、上下游产业链长，整合较多资源，实现房地产业、服务业、医疗保健业、金融保险业等众多行业融合的新兴业态。具体而言，康养地产是在人口老龄化背景下，以地产为载体、以养老为核心，将住宅、商业及养老服务（涵盖医疗、娱乐、教育、餐饮、保险、金融等一系列产品与服务）融合在一起，从而为老龄人提供基本养老服务，并满足其多层次、多功能服务需求的一种新兴业态。相对于传统的地产开发而言，康养地产开发有助于为房企发掘新客户群和盈利点。

.....

二、康养地产行业发展现状分析

1、行业特点

作为融合了众多行业的新兴业态，康养地产主要特点如下：

（1）目标客户集中老年人，项目选址与规划设计要求高

康养地产的目标客户群是 60 岁以上的老年人，从健康程度上又主要划分为完全自理型、介助型和介护型。这意味着康养地产在选址和规划上要求颇高。首先，选址要求交通便利，周边生活配套设施齐全；其次，选址要求自然环境良好，空气清新等；第三，规划设计上要充分考虑老年人的需求，如设置无障碍通道，配备医疗服务站、康体文化和养生中心等。

（2）上下游产业链长，参与主体较多

首先，开发商是康养地产的开发者也是养老服务资源的整合者，居于养老地产链的核心位置；其次，康养地产的健康发展离不开国家养老政策的大力支持与有效监管；第三，无论前期金融机构的资金支持，还是后期医疗卫生和物业管理机构的积极参与，都是康养地产得以良性发展的重要因素。

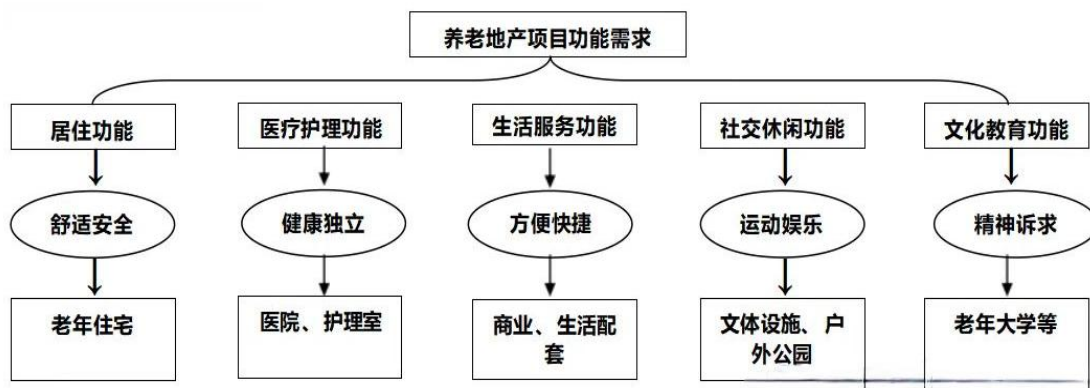
（3）投资大、回收期长、专业性强

由于产业链长，投资规模大，总投资成本高，回收期长，加之医养服务专业性强，这使得康养地产的投资风险远高于一般住宅地产。同时，老年人消费较为理性、风险防范意识强，都会导致实际的消费潜力释放难度较大。

（4）依靠专业化的养老服务来实现增值，结合商业金融实现持久发展

高品质的养老服务是养老地产的核心价值创造点，这要求养老地产设计要将硬件设施建设与医护、健康、文娱、人文关爱等软服务有机结合起来，从而实现项目资产增值，并通过物业经营权与收益权的商业金融化运作，获取盈利和持久发展。

图表 12：康养地产功能需求



.....

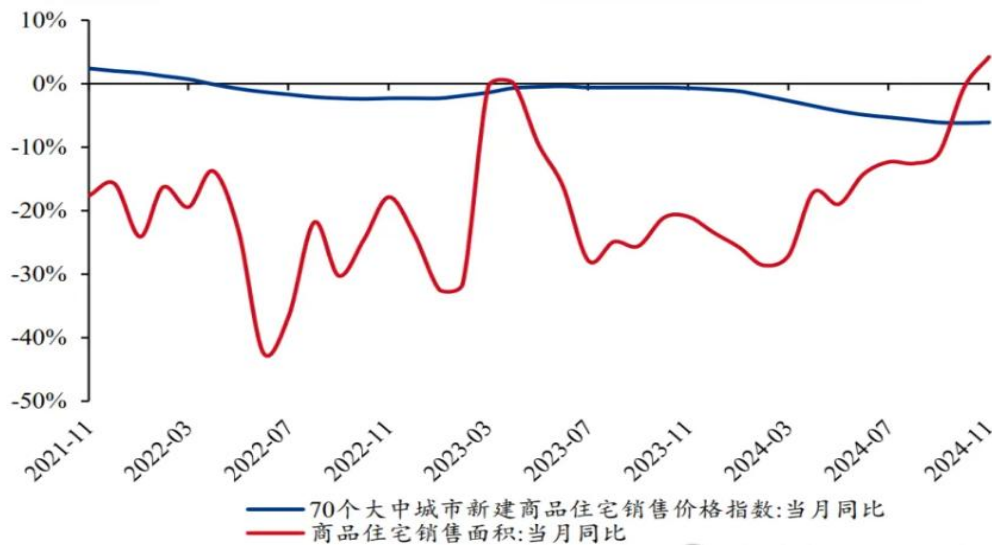
第四节 房地产行业市场分析

一、中国房地产市场环境分析

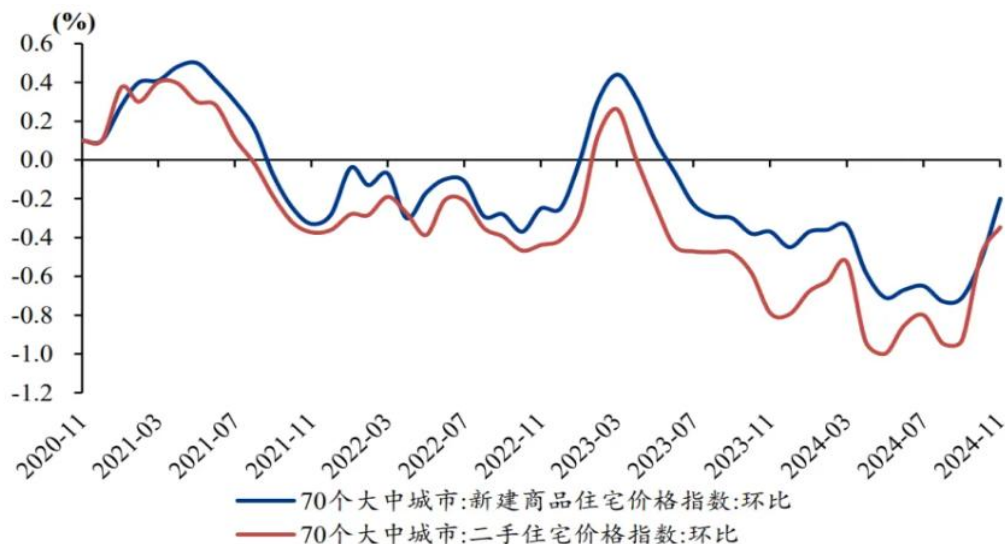
1、以价换量，一线核心城市成交回暖

从新房看，2024 年新房销售“以价换量”，销量同比在 11 月由负转正，而房价同比跌幅较大。从量看，增量政策降低购房门槛，刺激了改善性需求，新房销售明显好转。前三季度新房销售同比下降明显，但 926 政治局会议以来房地产新政密集出台，推动居民购房需求回升。根据住建部数据，10—11 月，全国新建商品房交易网签面积连续两个月同比和环比双增长，结束连续 15 个月下降。根据统计局数据，11 月，新房销售面积和销售额同比由负转正，分别实现正增长 3.2%和 1.0%；一线等重点城市销售改善更为明显，11 月当月分别增长 10.2%和 6.8%。今年商品住宅销售面积累计同比跌幅呈逐月收窄态势，前 11 月，商品住宅销售面积累计同比-16.0%，跌幅较年初收窄 8.8 个百分点。从价格看，全年商品房市场信心尚未全面修复，房价同比跌幅仍较大。10 月末，70 个大中城市新建商品住宅价格同比下跌 6.2%，跌幅创新高，11 月同比降幅收窄至-6.1%；在增量政策刺激下，市场预期边际好转，全国新房价格环比降幅明显收窄，一线城市新房价格环比止跌，11 月一线、二线、三线城市新建商品住宅价格环比分别为 0.0%、-0.1%、-0.3%。

图表 13：全国商品住宅销售面积当月同比由负转正而新房价格同比跌幅较大



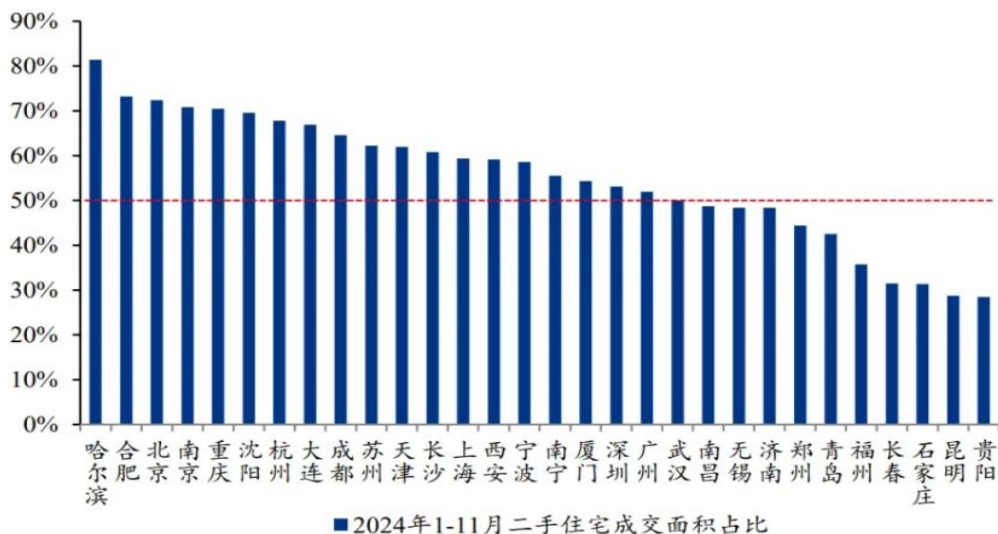
图表 14：全国新房和二手房价格环比降幅快速收窄



从二手房看，居民购房意愿提升，二手房成交量及占比均明显上升。当前二手房成交表现更加强劲，1—11月二手房交易网签总量同比实现正增长。二手房市场是楼市的风向标，二手房买家中有相当一部分是刚需群体，这会增加整体市场购房资金，打通置换链条进而撬动新房认购市场。一、二线重点城市二手房交易持续活跃。2024年前11月，重点城市二手房交易量与占比都出现明显上升，全国有20个重点城市的二手房成交面积占新房与二手房交易总量的比重超过50%。在契税、增值税减免政策落地支持下，一线城市二手房网签量在11月纷纷创出新高。1—11月深圳、上海、北京二手住宅成交套数同比分别增长59%、

15%、8%，杭州、济南、长沙二手房成交增长较快。

图表 15：2024 年重点城市二手房成交面积占新房与二手房交易总量的比重



从库存看，全国现房库存从高位回落，住宅库存去化周期好于非住宅。狭义库存范围包括已竣工待售商品房，伴随房地产新政提振购房需求，狭义库存去化周期明显缩短。2024 年 11 月末，房地产待售面积累计 7.33 亿平方米，较年初高位下降 3.5%；其中住宅待售面积 3.77 亿平方米，较年初高点下降 7.0%；非住宅待售面积 3.56 亿平方米，较年内高点下降 0.2%。住宅销售回暖加快库存去化，2024 年 11 月末，新建商品住宅狭义库销比为 19.5 个月，较年内高点 24.6 个月明显下降，但仍高于 12—18 个月的合理区间；而非住宅类地产库存仍处于相对高位，去化周期更长，11 月末，全部商品房的狭义库存去化周期仍长达 27.6 个月。

图表 16：商品房狭义库存去化周期的变化趋势



.....

二、河北省房地产市场环境分析

三、石家庄房地产市场环境分析

第五节 区域上位规划分析

第六节 区域客户群体分析

一、客户来源分析

二、客户群体分析

第七节 区域房地产供给端分析

一、土地出让情况

二、土地成交情况

三、可售新建房源

第八节 区域配套设施分析

一、交通配套

二、自然配套

三、文化配套

四、娱乐配套

五、购物配套

六、教育配套

七、医疗配套

八、养老配套

第九节 区域对标案例分析

第三章 项目运营方案

第一节 项目地块 A 方案运营方案

一、项目建设内容

二、项目产品方案

三、项目销售方案

第二节 项目地块 B 方案运营方案

一、项目建设内容

二、项目服务方案

第四章 项目选址与要素保障

第一节 项目选址

一、选址地点

二、相关产业支持

第二节 项目建设条件

一、基本信息

二、位置境域

三、地形地貌

四、气候条件

五、水文条件

六、交通条件

七、经济发展

第三节 要素保障能力

第五章 项目建设方案

第一节 土建工程方案

一、设计原则

二、设计规范

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

第二节 公辅工程方案

一、给排水系统

二、电气系统

三、消防系统

四、通讯系统

第三节 建设管理方案

一、项目建设管理制度

二、项目组织管理

第六章 项目地块 A 方案投融资与财务方案

第一节 项目投资估算

一、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程建设费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

二、估算依据

三、项目投资估算

第二节 项目资金筹措

第三节 项目盈利能力分析

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

三、营业收入及税金测算

四、成本费用测算

五、利润测算

第四节 财务评价指标分析

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***。

经计算，所得税后项目投资财务净现值***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，所得税后项目投资财务内部收益率为***，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，所得税后项目静态投资回收期为***年（含建设期），所得税后项目动态投资回收期为***年（含建设期），表明项目投资回收期合理，项目抗风险能力较强。

四、财务分析结论

本项目地块总投资为***万元，其中资本金***万元。

项目税后财务内部收益率为***；税后财务净现值为***万元；税后静态投资回收期为***年，动态投资回收期为***年，表明项目投资回收期合理，项目抗风险能力较强。

图表 17：项目地块 A 方案财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	自有资金	万元		
1.2	银行贷款	万元		
1.3	销售再投入	万元		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	住宅	平方米		
2.2	公共服务设施	平方米		
2.3	商业配套	平方米		
3	销售收入	万元		
3.1	住宅销售收入	万元		销售期累计
3.2	商业配套销售收入	万元		销售期累计
4	总成本费用	万元		销售期累计
5	税金及附加	万元		销售期累计
6	利润总额	万元		销售期累计
7	净利润	万元		销售期累计
8	财务内部收益率	%		税后
9	财务净现值	万元		税后
10	静态投资回收期	年		税后
11	动态投资回收期	年		税后

第七章 项目地块 B 方案投融资与财务方案

第一节 项目投资估算

一、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程建设费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

二、估算依据

三、项目投资估算

第二节 项目资金筹措

第三节 项目盈利能力分析

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

三、营业收入及税金测算

四、成本费用测算

五、利润测算

第四节 财务评价指标分析

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***。

经计算，所得税后项目投资财务净现值***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，所得税后项目投资财务内部收益率为***，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：

$$P_t = T - 1 + \frac{\sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i}{(CI - CO)_T}$$

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，所得税后项目静态投资回收期为***年（含建设期），所得税后项目动态投资回收期为***年（含建设期），表明项目投资回收期合理，项目抗风险能力较强。

四、财务分析结论

项目建成运营后，测算期内年均营业收入***万元，年均利润总额***万元，年均净利润***万元。项目税后投资财务内部收益率***，财务净现值***万元，静态回收期***年，动态回收期***年。项目投资财务内部收益率高于基准收益率，财务净现值大于零，项目静态回收期、动态回收期均在项目测算期内，项目财务经济指标属于合理范围，项目财务可行。

图表 18：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	自有资金	万元		
1.2	银行贷款	万元		
2	销售收入	万元		10 年平均
3	利润总额	万元		10 年平均
4	净利润	万元		10 年平均
5	总成本费用	万元		10 年平均
6	上缴税金	万元		10 年平均
7	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
8	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
9	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

第八章 项目影响效果分析

第一节 经济影响分析

第二节 社会影响分析

一、对居民收入的影响

二、对当地居民就业的影响

三、对不同利益群体的影响

四、对当地基础设施、服务容量的影响

第三节 生态环境影响分析

第九章 项目风险防范方案

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、管理风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、资金风险及防范

二、社会风险及防范

三、市场风险及防范

四、综合风险评价

第十章 项目可行性研究结论

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：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 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西路 21 号粤海金融中心

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋

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