



某职业高中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、申办学校名称

某职业高中

二、项目性质

新建

三、申办单位

四、项目建设地址

五、项目建设规模及内容

.....

总体建设指标如下表所示：

图表 1：项目总体经济技术指标

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	教学楼		
1.2	实验楼		
1.3	行政楼		
1.4	食堂		
1.5	风雨操场		
1.6	宿舍楼		
1.7	文体中心		
2	地下部分		
3	绿化面积		
4	地上停车场		
5	道路硬化		
6	总用地面积		
7	建筑面积		
8	计容建筑面积		
9	绿化率		

序号	项目	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
10	容积率		

分期来看，一期……

图表 2：一期项目经济技术指标

项目		数量	单位	备注	
建设用地面积			m ²		
总建筑面积			m ²		
其中	地上建筑面积		m ²		
	其中	教学楼		m ²	
		实验楼		m ²	
		行政楼		m ²	
		食堂		m ²	
		风雨操场		m ²	
	宿舍楼		m ²		
地下建筑面积			m ²		
机动车停车位			个	0.6 车位/100 学生	
其中	地上	大巴车停车位	个		
		机动车停车位	个		
	地下	机动车停车位	个		
非机动车位			个	80 车位/100 学生	
建筑密度					
绿地率				足球场部分种植真草	
容积率					

二期……

图表 3：二期项目经济技术指标

项目		数量	单位	备注
建设用地面积			m ²	
总建筑面积			m ²	
其中	教学楼		m ²	
	实验楼		m ²	
	行政楼		m ²	
	食堂		m ²	
	文体中心		m ²	
	宿舍楼		m ²	生均面积不低于 8 m ² ，30 班教师宿舍面积为 173 m ²
机动车车位			个	0.6 车位/100 学生
其中	普通机动车位		个	
	大巴车停车位		个	
非机动车位			个	80 车位/100 学生
容积率				

六、项目教学方案

办学类型：民办营利性学历教育；

办学层次：中等职业教育；

办学形式：全日制职业高中；

学制：三年制；

办学规模：……

开设专业：……

七、项目建设周期

本项目建设周期为 2 年，其中一期和二期各 1 年。

八、项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

项目总投资……

分期来看，……

具体如下表所示：

图表 4：项目总投资使用结构

序号	项目	一期（万元）	二期（万元）	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				

3	总计				
---	----	--	--	--	--

2、项目资金筹措

本项目总投资……亿元，其中，企业自筹……亿元，银行贷款……亿元。学校属社会力量独资办学，所有资金做到专款专用，独立核算，主要用于学校建设、购置教学设施和教材、支付教师工资、改善办学条件等。

第二节 项目主要研究结论

一、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 5：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		20年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		20年平均
5	净利润	万元		20年平均
6	总成本费用	万元		20年平均，含税
7	上缴税金	万元		20年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		20年平均
7.2	年上缴增值税	万元		20年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20年平均
7.4	税收强度	万元/亩		20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

序号	指标	单位	指标	备注
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		20年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		20年平均
14	投资利润率	%		20年平均
15	投资利税率	%		20年平均
16	净利润率	%		20年平均
17	盈亏平衡点	%		

二、项目社会效益

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 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

目前世界上各个国家的产业迭代升级速度空前加快,但面临的就业压力也不容小觑。数据表明,职业教育招生数占比每提高1个百分点,二三产业吸纳就业的比重就相应上升约0.5个百分点。从国际环境还是国内发展来看,我国需要一支庞大、稳定的职业技术人才队伍,以适应未来综合国力竞争需要,同时对接国内就业需求。大力发展职业教育、培养技术技能人才已成为推动创业创新和工业化发展的关键一环。因此在政策方面,我国自2012年以来,国务院、教育部、人社部等相关部门已经连续出台了一系列的相关的政策措施,鼓励和完善我国的职业教育体系。

1、全国政策分析

《关于推动现代职业教育高质量发展的意见》

2021年10月,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推动现代职业教育高质量发展的意见》。《意见》明确指出,坚持职普比例大体相当。坚持把发展中职教育作为普及高中阶段教育和建设中国特色现代职业教育体系的重要基础,保持高中阶段教育职普比大体相当。推动普通高中和中等职业教育协调发展,科学制订普通高中和中等职业学校招生计划,并严格实施。职普比例较低的地区要重点扩大中等职业教育资源,要提高中等职业教育招生比例。

《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》

2021年5月,国务院发布修订后的《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》。《条例》指出,民办学校享受国家规定的税收优惠政策;其中,非营利性民办学校享受与公办学校同等的税收优惠政策。县级以上地方人民政府可以根据本行政区域的具体情况,设立民办教育发展专项资金,用于支持民办学校提高教育质量和办学水平、奖励举办者等。国家鼓励社会力量依法设立民办教育发展方面的基金会或者专项基金,用于支持民办教育发展。

.....

2、区域政策分析

二、经济背景

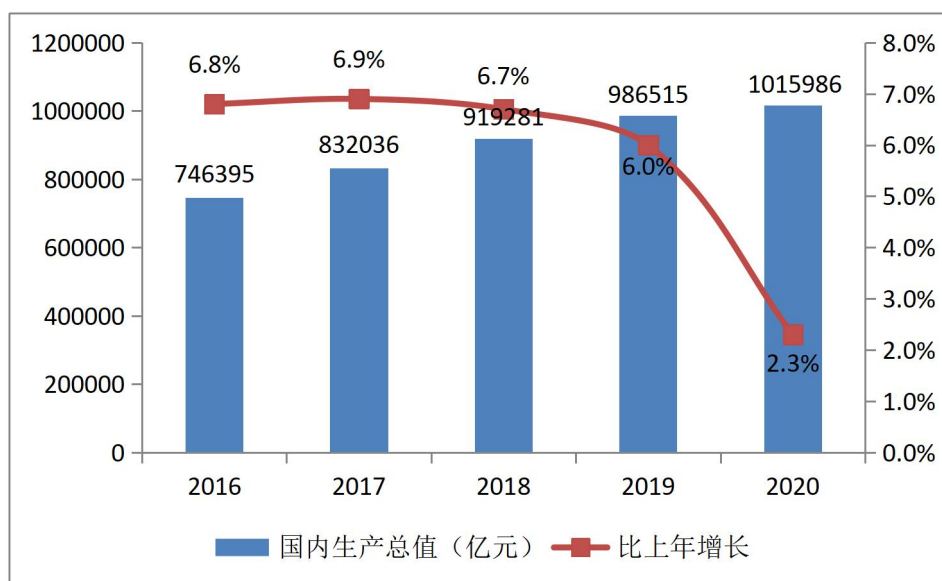
1、国民经济运行稳中向好

(1) 全国情况

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新形势下，中国发展仍处于重要战略机遇期，我国经济发展长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔；经济发展向形态更高级、分工更复杂、结构更合理阶段演化的趋势更加明显；供给侧结构性改革深入推进，正在为经济发展和结构调整增添新动能；“一带一路”建设深入推进，正在为经济发展创造新空间。

初步核算，2020 年全年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。

图表 6：2016-2020 年国内生产总值及增速



(2) 区域情况

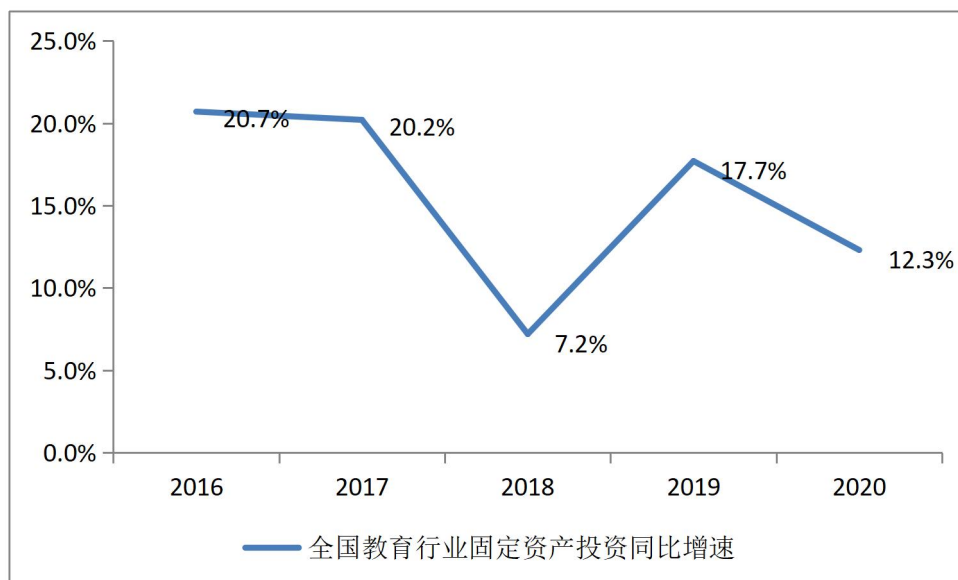
.....

2、教育行业固定资产投资增速处于高位

(1) 全国情况

2020 年全年，全社会固定资产投资 527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%，其中，教育行业投资增长 12.3%。

图表 10：2016-2020 年全国教育行业固定资产投资增速



(2) 区域情况

.....

三、行业背景

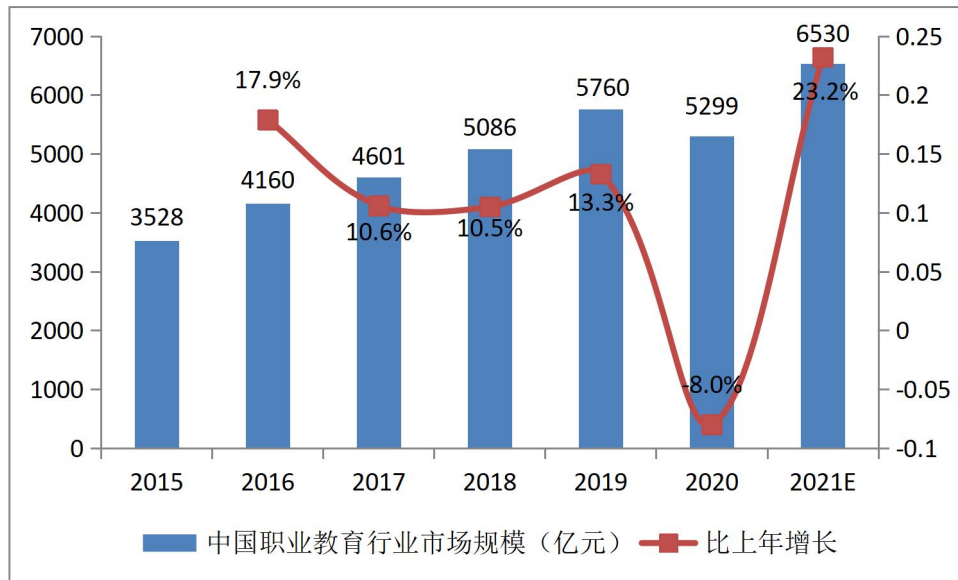
1、2021 年我国职业教育市场规模有望超过 6000 亿元

根据我国的《职业教育法修订草案（征求意见稿）》，我国职业教育体系主要包括学历职业学校和非学历职业培训，其中，学历职业教育包含中、高等职业学校教育；非学历职业培训是行业岗位教育，属于行业需求的辅助教育。

目前我国的职业教育市场规模在一定程度上受到了 2020 年疫情的影响，规模有所下降且增速下降。数据显示，2020 年我国职业教育的市场规模初步估计

为 5299 亿元。预计在目前疫苗积极接种、国内对于新冠疫情的控制已经非常乐观的情况下，我国职业教育市场规模将在 2021 年有所回升，达到 6530 亿元左右。

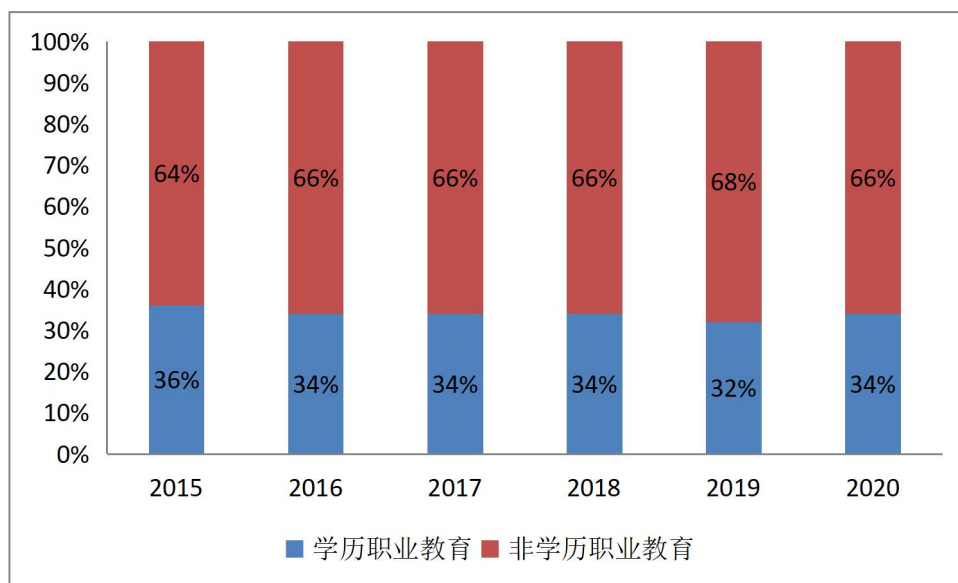
图表 13：2015-2021 年中国职业教育行业市场规模及其增速预测



2、目前学历职业教育市场远小于非学历职业教育市场

.....

图表 14：2015-2020 年中国职业教育市场结构情况



3、中等职业教育是职业教育的关键部分之一

.....

四、学校投资背景

1、举办单位情况

2、学校法人情况

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是响应国家发展职业教育政策的需要

职业教育作为我国现代教育体系的重要组成部分已成为衡量国家现代化程度的一个重要标志，而中等职业教育也是职业教育的关键部分之一，大力发展中等职业教育，优化中等职业教育结构对于推进社会进步有极大的促进作用。近几年，国家和地方层面对职业教育的发展均极为重视，相继出台多项政策推动职业教育持续发展。

2021年10月中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于推动现代职业教育高质量发展的意见》明确指出，坚持职普比例大体相当。坚持把发展中职教育作为普及高中阶段教育和建设中国特色现代职业教育体系的重要基础，保持高中阶段教育职普比大体相当。推动普通高中和中等职业教育协调发展，科学制订普通高中和中等职业学校招生计划，并严格实施。职普比例较低的地区要重点扩大中等职业教育资源，要提高中等职业教育招生比例。

2020年10月山西省人民政府印发的《山西省推进职业教育改革发展行动计划》提出，要统筹中等职业教育发展。完善招生机制，建立中等职业学校和普通高中统一招生平台，保证高中阶段教育职普比大体相当。支持各市统筹推进区域内中等职业学校资源整合，举办市级综合性中等职业学校。每个县重点办好一所中等职业学校。各级人民政府加大专项投入，大力推进中等职业学校达标建设。到2022年，全省中等职业学校基本办学条件达到国家规定标准。

本项目的建设，响应了国家和地方发展职业教育的相关政策，能够加快推动新时代职业教育现代化水平，将为促进地区经济社会发展、提高区域竞争力提供优质人才资源支撑。

二、项目建设是完善介休市职业教育网络和体系的需要

三、项目建设是满足当地职中资源需求的需要

四、项目建设是助推介休市经济和城镇化发展的必要

第三章 项目市场分析

第一节 中等职业教育市场分析

一、中等职业教育概述

1、中等职业教育定义

2、中等职业学校分类

.....

图表 15：中等职业学校分类



3、中等职业教育发展历程

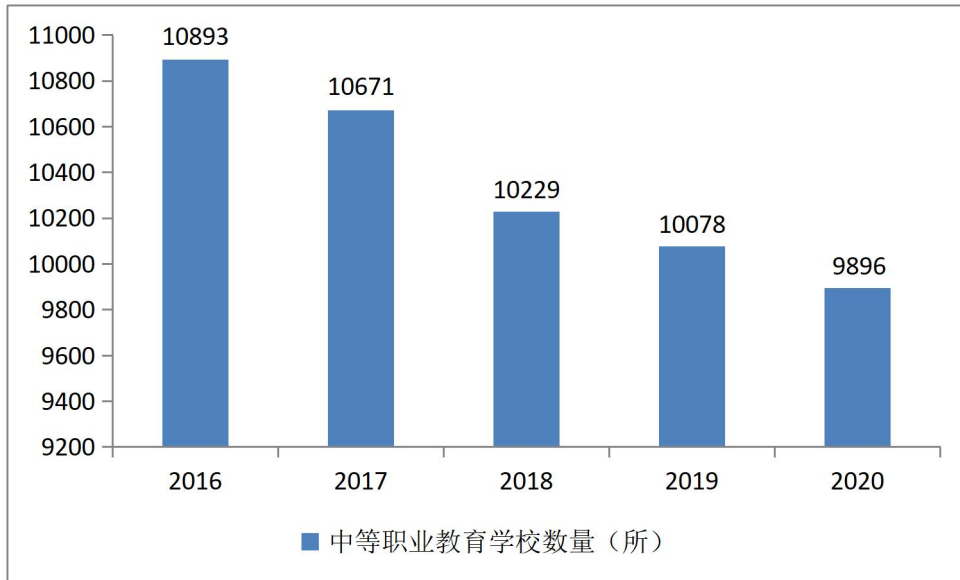
二、全国中等职业教育市场现状

1、中等职业教育学校数量逐年减少

由于近年来受经济结构调整、高校扩招影响，我国中等职业学校的生源明显减少，由此导致众多地区中等教育学校纷纷合并，我国中等职业教育学校数量逐

年减少。根据教育部统计数据，截至 2020 年末，全国共有中等职业教育学校 9896 所，比上年减少 182 所。其中，普通中专 3266 所，成人中专 991 所，职业高中 3216 所，技工学校 2423 所。

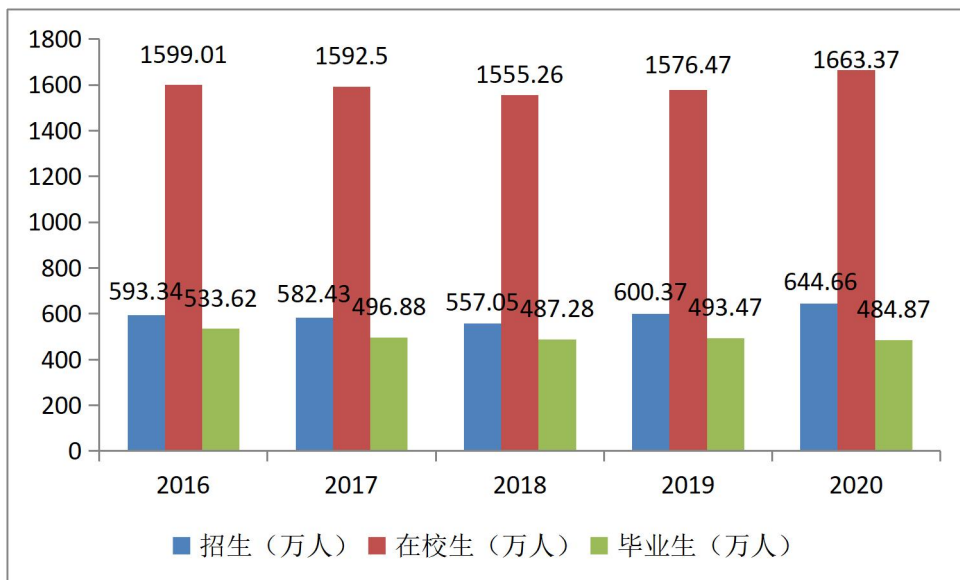
图表 17：2016-2020 年全国中等职业教育学校数量



2、中等职业教育学校招生、在校生数量呈增加态势

.....

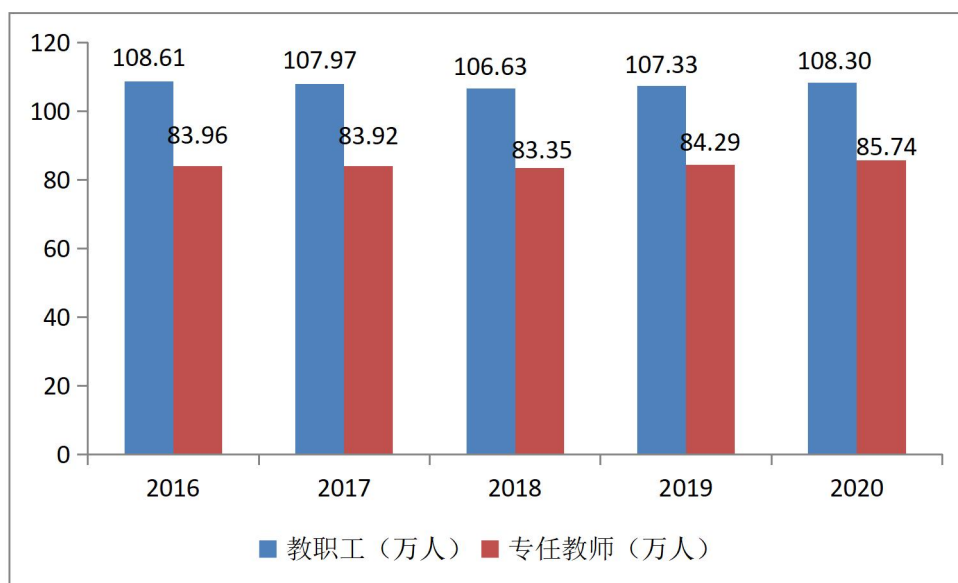
图表 18：2016-2020 年全国中等职业教育学校招生、在校生、毕业生数量



3、中等职业学校教职工数量持续增长

.....

图表 19：2016-2020 年全国中等职业教育学校教职工数量



4、中等职业教育问题众多，发展受到一定影响

.....

三、山西省中等职业教育市场现状

1、全省中等职业教育学校数量持续减少

2、2020 年全省中等职业教育学校招生、在校生、毕业生数量均较上年增加

3、全省中等职业教育学校专任教师数量逐年减少

四、晋中市中等职业教育市场现状

五、中等职业教育市场前景分析

.....

第二节 介休市办学生源情况调研分析

一、学校基本情况

二、高中基本情况

三、初中基本情况

四、办学市场前景

第三节 学校各专业市场前景分析

各专业市场前景具体如下：

.....

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址原则

根据本项目的整体规划，项目选址原则如下：

- 一、有适宜的环境、自然景观和生态环境；
- 二、有良好的自然基础条件（地形、地质、气象、水文等）；
- 三、有适宜的土地面积与形状；
- 四、有方便完善的基础设施，包括对外交通、水源等。

第二节 项目选址区位分析

.....

- 一、位置境域
- 二、自然环境
- 三、人口情况
- 四、交通运输
- 五、基础设施

第三节 项目选址合理性评价

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

图表 25：项目选址合理性分析

考察要素	项目生产要素状况
选址	
位置境域	
自然环境	
人口情况	
交通运输	
基础设施	

第五章 项目教学方案设置

第一节 办学理念及目标

一、校风校训

二、办学指导思想

三、培养目标

第二节 学校生源范围及学生数量

一、办学类型

民办营利性学历教育

二、办学层次

中等职业教育

三、办学形式

全日制职业高中

四、生源范围

五、学生数量

第三节 课程设置

第四节 寄宿形式

学校实行完全是寄宿制，封闭式管理，教师与学生同住在校内，随时为他们提供生活支持与学习指导。

一、寄宿环境

二、寄宿管理

第五节 师资来源及配置

一、师资来源

二、师资配置

根据《中等职业学校设置标准》，中等职业学校应当具有与学校办学规模相适应的专任教师队伍，兼职教师比例适当。专任教师一般不少于 60 人，师生比达到 1: 20，专任教师学历应达到国家有关规定。

根据实际招生情况，以及本项目的课程设置，本项目……。

第六节 党组织设置

第六章 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

秉承“崇德、尚技、务实、创新、”的宗旨，以培养具有创新思维、德能双修、健康体魄、健全人格为目标。体现“知识技能并重、升学就业并举”的职业教育内涵，使学生具备良好的学习、生活、劳动、文明习惯，成为德智体全面发展新时代高级劳动者。

.....

第二节 建设内容及规模

.....

总体建设指标如下表所示：

图表 26：项目总体经济技术指标

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	教学楼		
1.2	实验楼		
1.3	行政楼		
1.4	食堂		
1.5	风雨操场		
1.6	宿舍楼		
1.7	文体中心		
2	地下部分		
3	绿化面积		
4	地上停车场		
5	道路硬化		
6	总用地面积		
7	建筑面积		
8	计容建筑面积		
9	绿化率		
10	容积率		

分期来看，一期……

图表 27：一期项目经济技术指标

项目		数量	单位	备注
建设用地面积			m ²	
总建筑面积			m ²	
其中	地上建筑面积		m ²	
	其中	教学楼	m ²	
		实验楼	m ²	
		行政楼	m ²	
		食堂	m ²	
		风雨操场	m ²	
	宿舍楼	m ²		
地下建筑面积			m ²	
机动车停车位			个	0.6 车位/100 学生
其中	地上	大巴车停车位	个	
		机动车停车位	个	
	地下	机动车停车位	个	
非机动车位			个	80 车位/100 学生
建筑密度				
绿地率				足球场部分种植真草
容积率				

二期……

图表 28：二期项目经济技术指标

项目		数量	单位	备注
建设用地面积			m ²	
总建筑面积			m ²	
其中	教学楼		m ²	
	实验楼		m ²	
	行政楼		m ²	
	食堂		m ²	
	文体中心		m ²	
	宿舍楼		m ²	生均面积不低于 8 m ² ，30 班教师宿舍面积为 173 m ²
机动车车位			个	0.6 车位/100 学生
其中	普通机动车位		个	
	大巴车停车位		个	
非机动车位			个	80 车位/100 学生
容积率				

第三节 总平面布置

一、设计依据

二、总平面设计原则

三、总平面布置

以公共体系为主要规划构架，将各功能模块合理串联起来，形成“功能区-功能组团-功能模块”三等级的校园规划体系。各功能组团根据其功能要求及相互关系合理设置。做到既相对独立又互不干扰，又能通过校园公共体系相互联系。

.....

四、道路交通

五、竖向布置

第四节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、景观体系

四、造型设计

五、抗震设计

第五节 辅助公用工程及设施

一、设计依据

二、电力

三、给排水

四、暖通空调

第七章 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

第八章 能源节约评价

第一节 用能标准和节能规范

本项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

第二节 项目节能措施

本项目在设计、施工及运行中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足国家和山西省在节能和环保方面的法律及法规要求。

本项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度地实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施。

项目在运营活动中，不断加强管理，实现绿色节能目标。

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

.....

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 34：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

第九章 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

第三节 消防设施及方案

第十章 项目组织机构和劳动定员

第一节 管理机构设置原则

项目管理机构设置原则：

- 1、项目执行机构具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和运营管理的要求。
- 3、机构精简，扁平化管理。
- 4、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

采用现代化管理方式，建立完善的管理制度以保证项目顺利实施。加强项目实施后的运营管理，是追求项目最大经济效益和充分发挥项目作用的保证，真正起到示范、辐射作用。

第二节 组织机构设置

一、董事会

二、校长

三、党组织

四、职能部门

第三节 劳动定员和管理

一、公司用人原则

二、劳动定员

1、定员依据

2、劳动定员

.....

图表 35：项目劳动定员

序号	岗位	劳动定员（人）
----	----	---------

序号	岗位	劳动定员（人）
1	专任教师	
2	行政人员	
3	后勤人员	
4	其他人员	
合计		

三、劳动定员管理方案

第十一章 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2年，其中，一期和二期项目各为1年。

图表 36：项目实施进度一览表

项目工期	第一期			第二期		
	1~4	5~8	9~12	1~4	5~8	9~12
项目前期准备						
建筑及配套设施建设						
水电管网及内部装修						
设备购置						
设备安装						
试车、考核、验收						

第三节 工程招投标方案

第十二章 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

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- 4、项目投资相关数据资料。

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

根据估算，项目工程费用总额……。分期来看，……。

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。

根据估算，本项目工程建设其他费用……。

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。

根据估算，本项目按照工程费用和工程建设其他费用（除去土地费用）之和的3%进行估算，则投资不可预见费用为……。

四、流动资金

结合本项目实际情况，采用分项详细测算法对流动资金需求量进行测算。
根据估算，项目流动资金需求量为……。

五、项目总投资估算

……

具体如下表所示：

图表 38：项目总投资使用结构

序号	项目	一期（万元）	二期（万元）	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				
3	总计				

第四节 项目资金筹措

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。

……

第十三章 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

第二节 营业收入及税金测算

本项目营业收入主要来自学费、住宿和生活等费用的收入，其中，……

第三节 成本费用测算

一、教学材料消耗费用

本项目的教学材料消耗费用主要包括实验室材料、学校活动等材料费用，按照当年学费收入的……。

二、工资及福利费用

工资及福利费是企业一定时期内直接支付给本企业全部职工的劳动报酬，包含工资费用及福利费用。本项目预计劳动定员……。

三、动力费用

本项目包括办公、教学、道路绿化等用水、用电费用。测算期内，……。

四、维修费用

本项目按当年折旧费的 3% 计提维修费用。测算期内，……。

五、其他费用

本项目的其他费用主要包括管理费用、土地租赁费用等。其中，管理费用主要包括工会经费、业务招待费、差旅费等，……。

六、折旧及摊销费

七、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**

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……。

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，……。

三、项目投资回收期 **Pt**

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，……。

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，……。

第六节 项目偿债能力分析

一、还款计划

二、还款能力

1、利息备付率

利息备付率也称已获利息倍数（ICR），是指项目在借款偿还期内各年可用于支付利息的税息前利润与当期应付利息费用的比值。

利息备付率 $ICR = \text{税息前利润} / \text{当期应付利息} * 100\% = (\text{利润总额} + \text{当期应付利息}) / \text{当期应付利息} * 100\%$

利息备付率 $ICR > 1$ ，表示企业有偿还利息的能力； $ICR < 1$ 时，表示企业没有足够的资金支付利息，偿债风险很大。

本项目贷款偿还期内，……。

2、偿债备付率

3、总结

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

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 41：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		20年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		20年平均
5	净利润	万元		20年平均
6	总成本费用	万元		20年平均，含税
7	上缴税金	万元		20年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		20年平均
7.2	年上缴增值税	万元		20年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20年平均
7.4	税收强度	万元/亩		20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

序号	指标	单位	指标	备注
		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)	%		20 年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		20 年平均
14	投资利润率	%		20 年平均
15	投资利税率	%		20 年平均
16	净利润率	%		20 年平均
17	盈亏平衡点	%		

第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会效益分析

一、能够有效缓解当地职中资源不足的现状

.....

二、能够减轻政府办学压力，提升民办教育阶段教育质量和水平

三、能够促进周边区域经济发展，保证社会和谐稳定的需要

四、能够增加当地政府税收

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 42：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。

第十五章 社会风险及对策分析

第一节 工程建设风险分析及控制

建筑业经营管理的自然风险，是由建筑业经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的建筑破坏和损害而形成的风险。工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目开发商的切身利益与信誉，如果在施工中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

防范措施：

1、为防止不可抗拒自然灾害的发生避免投资损失，可对财产进行投保，即使出现不可抗拒的自然灾害，投资利益也可得到保护。

2、……

第二节 运营管理风险分析及控制

第三节 财务风险分析及控制

第四节 不可预见风险分析及控制

第十六章 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

本项目建设地点位于……，具有良好的区位优势，经济基础良好，外部水、电等基础设施配套完善，交通方便。周围拥有完善的基础配套设施，有利于项目的进入和发展。因此，本项目建设条件可行。

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

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