

现代工程建设优化丛书

投资项目可行性研究 与经济评价手册

主 编 和宏明

X D G C J S Y H C S



地震出版社

投资项目可行性研究 与经济评价手册

下 册

和宏明 主 编



地震出版社

目 录

第一编 建设程序与建设项目可行性研究

第一章 建设程序及其管理	(3)
第一节 建设程序的概念和历史沿革	(3)
一、建设程序的概念	(3)
二、建设程序的历史沿革	(3)
第二节 建设程序管理的内容	(4)
一、基本建设程序的发展和变化	(5)
二、基本建设程序的步骤和内容	(5)
三、项目建议书阶段	(5)
四、可行性研究报告阶段	(6)
五、设计工作阶段	(7)
六、建设准备阶段	(8)
七、建设实施阶段	(9)
八、竣工验收阶段	(10)
九、后评价阶段	(11)
第二章 项目建议书	(15)
第一节 项目建议书概述	(15)
一、项目建议书的地位	(15)
二、项目建议书的特点	(16)
三、项目建议书的作用	(16)
第二节 项目建议书的基本内容	(17)
一、一般项目建议书的内容	(17)
二、技术引进和设备进口项目建议书的内容	(18)
三、外商投资项目建议书的主要内容	(18)
第三节 项目建议书的编制与审批	(19)
一、项目建议书的编制	(19)

二、项目建议书的审批.....	(23)
第三章 建设项目可行性研究编制的程序、方法与主要内容	(25)
第一节 可行性研究的地位	(25)
一、项目可行性研究的概念.....	(25)
二、项目可行性研究的发展历程.....	(25)
三、项目可行性研究的作用.....	(26)
第二节 可行性研究的工作阶段	(27)
一、国外项目可行性研究的工作阶段.....	(27)
二、我国项目可行性研究的工作阶段.....	(29)
第三节 可行性研究的工作程序与组织	(30)
一、项目可行性研究的工作程序.....	(30)
二、项目可行性研究工作的组织.....	(33)
第四节 可行性研究的编制依据与主要内容	(34)
一、项目可行性研究报告的编制依据.....	(34)
二、项目可行性研究报告的基本内容.....	(34)
三、项目可行性研究报告的格式.....	(35)
第五节 可行性研究合同	(38)
一、合同的背景条件、基本条款及应注意的问题	(38)
二、建设前期可行性研究合同参考文本.....	(40)

第二编 建设项目可行性研究报告的编制内容说明

第一章 总说明	(45)
一、可行性研究工作的依据和范围.....	(45)
二、承办企业的概况.....	(45)
三、可行性研究工作的主要经过.....	(45)
四、可行性研究内容概要结论.....	(47)
五、存在的问题和建议.....	(47)
第二章 供需预测和生产规范的确定	(49)
一、市场调查和供需预测.....	(49)
二、产品方案.....	(50)
三、生产规模的确定.....	(50)
第三章 资源、物料、外协条件的供应和保证.....	(52)
一、资源.....	(52)
二、物料.....	(52)
三、外协条件.....	(52)

第四章 厂址选择	(53)
第五章 工艺技术与设备	(54)
一、工艺技术方案	(54)
二、主要生产设备的选型	(54)
第六章 公用工程设计方案	(56)
一、总图、仓储及运输	(56)
二、土建	(56)
三、供电	(57)
四、给、排水	(57)
五、热力与采暖通风	(57)
六、测量及自动控制	(57)
七、机、电、仪修及其他	(57)
第七章 环境保护、劳动卫生和安全	(59)
一、环境保护	(59)
二、劳动卫生与安全	(59)
第八章 企业的机构和定员	(60)
一、组织机构	(60)
二、劳动定员和来源	(60)
三、人员培训	(60)
第九章 项目实施计划	(61)
一、项目实施的内容	(61)
二、项目实施进度表的编制	(62)
第十章 投资估算及资金筹措	(63)
一、投资估算	(63)
二、资金筹措	(64)
第十一章 经济效益和社会效益	(66)
一、基本数据	(66)
二、财务评价	(70)
三、国民经济评价	(78)
四、不确定性分析	(82)
五、综合评价	(83)
第十二章 中外合资(合作)项目可行性研究报告编写说明	(84)
第十三章 新产品开发项目可行性研究报告编写内容及说明	(87)
一、总论	(87)

二、承办企业概况	(87)
三、拟开发新产品的基本情况和生产规模的确定	(88)
四、生产技术和设备方案	(88)
五、工程规模与方案	(89)
六、环境保护及安全防护	(90)
七、原材料供应	(90)
八、劳动定员及人员培训	(91)
九、项目实施计划	(91)
十、投资估算与资金来源	(91)
十一、产品生产总成本估算	(93)
十二、经济评价	(94)
十三、综合评述	(97)

第三编 建设项目经济评价方法与参数

一、建设项目经济评价方法	(101)
第一章 总 则	(101)
第二章 财务评价	(102)
第三章 国民经济评价	(106)
第四章 不确定性分析	(110)
第五章 方案比较方法	(111)
第六章 改扩建项目经济评价的特点	(114)
第七章 交通运输项目经济评价的特点	(115)
第八章 其他非工业项目经济评价的特点	(118)
第九章 附 则	(119)
附:建设项目经济评价方法说明	(120)
二、中外合资经营项目经济评价方法	(146)
第一章 总 则	(146)
第二章 财务评价	(146)
第三章 国民经济评价	(148)
第四章 不确定性分析	(149)
附表一:基本报表及辅助报表(格式)	(150)
附表二:改扩建基本报表及辅助报表(格式)	(171)
附:中外合资经营项目经济评价方法说明	(185)
三、建设项目经济评价参数	(189)
第一章 财务评价参数	(189)

第二章 国民经济评价参数.....	(195)
参数附录:土地影子费用计算举例说明	(220)
动力原煤影子价格使用举例说明	(222)
电力影子价格使用举例说明	(222)
系列产品影子价格比价系数使用举例说明	(223)

第四编 建设项目评估与贷款项目评估方法

一、中国人民建设银行项目评估方法与案例	(227)
(一)中国人民建设银行基本建设贷款项目评估实施办法	(227)
(二)中国人民建设银行技术改造贷款项目评估实施办法	(292)
(三)评估案例	(317)
【案例一】××扩建工程资金筹措方案	(317)
【案例二】××纸浆厂经济评估报告	(339)
【案例三】××拟建绢纺厂经济评估报告	(369)
【案例四】××国内合资建设 15000tSAN 树脂项目评估报告	(394)
【案例五】××器件厂生产钟表集成电路技术改造项目评估报告	(419)
二、中国国际咨询公司建设项目评估办法	(447)
(一)中国国际工程咨询公司建设项目评估暂行办法	(447)
(二)建设项目经济评估细则	(451)
(三)工业技术改造项目经济评价办法	(477)

第五编 建设项目可行性研究与经济评价案例与法规

一、建设项目经济评价案例	(491)
【案例一】某化学纤维厂经济评价	(492)
【案例二】某钢铁联合企业经济评价	(525)
【案例三】某煤炭矿区经济评价	(596)
【案例四】某机械厂改扩建项目经济评价	(635)
【案例五】某新建铁路经济评价	(674)
【案例六】某中外合资经营化工项目经济评价	(709)
二、建设项目可行性研究报告案例	(755)
【案例一】中外合作开发建设××××山庄项目可行性研究报告	(755)
【案例二】××××山庄有限公司可行性研究报告	(772)
【案例三】中外合作××××体育大厦项目建议书(代可行性研究报告)	(787)
【案例四】××市××县××旅游开发项目可行性研究报告	(809)

【案例五】×××复合肥厂项目建议书(代可行性研究报告)	(828)
【案例六】××市千亩反季节蔬菜生产基地项目可行性研究报告	(858)
【案例七】×××磷肥厂年产1千吨无水氢氟酸和1千吨氟制冷剂装置 可行性研究报告	(875)
【案例八】某轴承厂技术改造可行性研究报告	(915)
【案例九】×××化肥厂改建造纸厂工程可行性研究报告	(951)
【案例十】×××制药厂工程可行性研究报告	(992)
【案例十一】某钢厂引进技术和设备改造四号高强度电焊钢管车间 可行性研究	(1033)
【案例十二】××厂引进生产彩色显像管座关键设备及技术可行性研究 报告	(1071)
【案例十三】××色织厂引进浆染联合机项目建议书代可行性研究 报告	(1107)
【案例十四】中外合资×××制镜厂可行性研究报告	(1110)
【案例十五】××厂开发四氯化碳新产品可行性研究报告	(1141)
【案例十六】×××厂开发氮化硅结合碳化硅新产品项目可行性研究 报告	(1168)
三、普通复利表(间歇复利周期)	(1192)
四、建设项目可行性研究与经济评价政策法规	(1215)
国家计委印发《关于实行建设项目法人责任制的暂行规定》的通知	(1215)
国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知	(1218)
国家计委关于印发《国家重点建设项目建设管理办法》的通知	(1219)
中华人民共和国建筑法	(1221)
中华人民共和国招标投标法	(1228)
指导外商投资方向暂行规定	(1234)
当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录	(1245)
国家统计局、国家计委、国家经贸委、建设部《关于修订固定资产投资新开工 和竣工项目统计报告制度的通知》	(1256)
国务院办公厅转发建设部等部门关于开展建设工程项目执法监察意见 的通知	(1258)
国家开发银行关于印发《国家开发银行小型贷款项目管理的若干补充规定》的 通知	(1260)
国家开发银行关于编报《国家开发银行贷款项目执行报告》的通知	(1261)
国家计委办公厅关于基本建设小型项目申请银行贷款投资规范化管理的 通知	(1275)

国家计委关于核定在建基本建设大中型项目概算等问题的通知	(1276)
国家开发银行关于印发《国家开发银行贷款项目后评价管理暂行办法》的 通知	(1277)
关于建设项目经济评价工作若干规定	(1296)
关于基本建设程序的若干规定	(1297)
关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法	(1301)
关于《报批项目设计任务书统称为报批可行性研究报告》的通知	(1303)
关于基本建设和技术改造工程项目可行性研究报告增列“节能篇(章)”的 暂行规定	(1304)
关于国内合资建设的暂行办法	(1305)
关于控制固定资产投资规模的若干规定	(1307)
关于中外合资、合作经营企业计算基本建设规模的暂行规定	(1310)
关于鼓励外商投资的规定	(1311)
关于编制、审批境外投资项目的项目建议书和可行性研究报告的规定	(1313)
关于基本建设项目和大中型划分标准的规定	(1315)
非工业建设项目大中型划分标准	(1317)
关于补充、修订部分基本建设项目大中型划分标准的通知	(1318)
关于放宽固定资产投资审批权限和简化审批手续的通知	(1320)
关于简化基本建设项目审批手续的通知	(1322)
关于加强固定资产投资宏观调控的具体措施	(1324)
控制若干长线产品和热点产品建设项目的审批	(1326)
关于简化限额以上技术改造项目审批程序的规定	(1329)
国家计委关于审批大型基本建设项目初步设计的通知	(1331)
国家经委关于技术改造和技术引进项目管理程序的若干规定	(1332)
国家计委关于大中型和限额以上固定资产投资项目建议书审批问题的 通知	(1340)
关于加强海外投资管理项目的意见	(1341)
关于加强外资企业重大项目审批工作的通知	(1342)
关于核定大中型基本建设项目总投资的通知	(1342)
关于加强技术改造项目管理防止出现新的资金缺口的暂行规定	(1344)
关于资源综合利用项目与新建和扩建工程实行“三同时”的若干规定	(1345)
关于贯彻国家产业政策对若干产品生产能力的建设和改造加强管理的 通知	(1347)
建设项目(工程)竣工验收办法	(1348)
关于基本建设项目使用银行贷款评估工作的通知	(1349)

财政支农资金项目管理试行办法	(1350)
国务院关于继续严格控制固定资产投资新开工项目的通知	(1352)
国家基本建设资金管理办法	(1353)
中国人民建设银行基本建设贷款办法	(1355)
中国人民建设银行建筑业流动资金贷款办法	(1361)
关于国家预算内基本建设投资全部由拨款改为贷款的暂行规定	(368)
关于执行《关于国家预算内基本建设投资全部由拨款改为贷款的暂行规定》 中若干问题的说明	(1374)
关于调整国家预算内基本建设投资拨款改贷款范围等问题的若干规定 ...	(1375)
中国人民建设银行基本建设借款合同	(1377)
关于对固定资产投资自筹资金来源实行审查制度的通知	(1378)
股票发行与交易管理暂行条例	(1379)
国务院关于坚决制止乱集资和加强债券发行管理的通知	(1389)
关于基本建设项目建设期银行贷款计收利息问题的通知	(1391)
金融信托投资公司委托贷款业务规定	(1393)
中国银行信托咨询公司信托贷款办法	(1393)
中国银行信托咨询公司信托贷款审批与管理细则	(1395)
关于加强自筹基本建设管理的规定	(1401)
国务院办公厅关于地方政府不得对外举债和进行信用评级的通知	(1402)
中华人民共和国土地管理法	(1404)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	(1412)
划拨土地使用权管理暂行办法	(1413)
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知	(1416)
国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(1417)
国家土地管理局关于加强城镇国有土地使用权出让和转让管理的通知 ...	(1418)
国家土地管理局关于加强沿海地区外向型企业建设用地管理的通知	(1419)
国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管理工作的通知	(1420)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(1421)
建设用地计划管理暂行办法	(1422)
土地复垦规定	(1424)
中华人民共和国城市房地产管理法	(1426)
城市房地产开发管理暂行办法	(1431)
城市房屋拆迁管理条例	(1435)
城市房屋拆迁单位管理规定	(1438)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(1440)

关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知	(1443)
关于严格控制高档房地产开发项目的通知(摘要)	(1444)
关于改进工程建设概预算工作的若干规定	(1445)
建设劳动定额工作暂行规定	(1447)
关于重申地区统一定额等管理分工的通知	(1449)
关于加强劳动定额管理工作的通知	(1450)
建设部、中国人民建设银行关于调整建筑安装工程费用	
项目组成的若干规定	(1451)
建筑安装工程费用项目组成	(1452)
关于试行市政、仿古建筑及园林工程预算定额的若干规定	(1455)
关于市政、仿古建筑及园林工程费用项目划分的若干规定	(1456)
关于建立工程造价资料积累制度的几点意见	(1458)
关于做好工程建设投资估算指标制订工作的几点意见	(1460)
国家计委关于建筑安装工程间接费定额制订修订工作的几点意见	(1462)
关于贯彻执行全国统一安装工程预算定额的若干规定	(1466)
关于编制建设工期定额的几点意见	(1468)
建筑安装工程劳动定额管理办法	(1470)
关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定	(1471)
关于建筑安装工程费用项目划分暂行规定	(1473)
关于工程建设其他费用项目划分暂行规定	(1475)
中华人民共和国台湾同胞投资保护法	(1478)
关于加强外资企业重大项目审批工作的通知	(1479)
境内机构借用国际商业贷款管理办法	(1480)
关于固定资产投资利用国外借款财务管理暂行规定	(1482)
境内机构对外提供外汇担保管理办法	(1484)
中国银行对外商投资企业贷款办法	(1486)
关于利用外国政府贷款进口货物征免税问题的补充通知	(1488)
关于使用国家统借统还外资所支付的利息及费用列入基建投资的通知 ..	(1489)
境内机构借用国际商业贷款管理办法	(1489)
境内机构对外提供外汇担保管理办法	(1491)
借用国外贷款中央统还外汇管理办法	(1492)
中国银行关于办理买方信贷、政府贷款和混合贷款业务的暂行规定	(1495)
中外合资经营企业法	(1500)
关于修改《中外合资经营企业法》的决定	(1502)
中外合资经营企业法实施条例	(1502)

中外合作经营企业法	(1513)
外资企业法	(1515)
外资企业法实施细则	(1516)
关于进一步加强借用国际商业贷款宏观管理的通知	(1524)
设立境外中国产业投资基金管理办法	(1526)
中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则	(1528)
建设部关于统一印发建设项目选址意见书的通知	(1534)
关于建设项目实行业主责任制的暂行规定	(1534)
中华人民共和国城市规划法	(1536)
城市规划编制办法	(1540)
建设项目选址规划管理办法	(1543)
城市规划设计收费标准说明	(1544)
城市规划设计单位资格管理办法	(1550)
城市规划设计单位登记管理暂行办法	(1552)
关于城市规划设计单位实行技术经济责任制的通知	(1553)
关于整顿村镇规划建设管理收费的通知	(1554)
关于重点项目建设中城市规划和前期工作意见的报告	(1555)
国家安居工程实施方案	(1556)
建设项目环境保护设计规定	(1558)
关于开展 1990 年国家重点建设项目后评价工作的通知	(1563)

【案例三】

中外合作××××体育大厦
项目建议书（代可行性研究报告）

××市工程咨询公司
一九九七年七月

编制单位：××市工程咨询公司

经 理：××× 高级工程师

副 经 理：××× 高级工程师

项目部主任：××× 工 程 师

项目负责人：××× 高级工程师

项目参加人：××× 注册会计师

××市工程咨询公司（函）

× 咨字 [1997] 第 072 号

签发人：×××

关于发送“中外合作××××体育大厦项目建议书
（代可行性研究报告）”的函

××恒成有限公司：

受你公司委托，我公司编制完成了《中外合作××××体育大厦项目建议书（代可行性研究报告）》。现送上，请查收。

××市工程咨询公司
一九九七年七月

目 录

- 第一章 总 论
- 第二章 项目概况
- 第三章 市场分析
- 第四章 建设地点及市政配套条件
- 第五章 组织机构、建设进度及经营计划
- 第六章 环境保护
- 第七章 节能
- 第八章 投资估算与资金筹措
- 第九章 财务分析

附表：

- 1. 投资总额估算表
- 2. 投资计划与资金筹措表
- 3. 营业收入和经营税金估算表
- 4. 总成本费用估算表
- 5. 固定资产折旧及无形资产、递延资产摊销费估算表
- 6. 利润表
- 7. 资金来源与运用表
- 8. 财务现金流量表（全部投资）

附件：

- 1. 中外双方合作意向书
- 2. 合作各方有关证明
- 3. ××市城市规划管理局审定该项目规划设计方案的通知
- 4. ××××体育大厦供电可行性咨询报告
- 5. ××××体育大厦外部市政上水管线可行性规划方案
- 6. ××××体育大厦排水方案咨询报告书
- 7. ××市环境保护局关于“××××体育大厦环境影响分析报告书”的批复

附图：

- 1. ××××体育大厦地理位置图。
- 2. ××××体育大厦平面布置图。
- 3. ××区××体育中心现状图（1：500）
- 4. ××××体育花园大厦立体图。

第一章 总 论

一、项目简介

1. 项目名称: ××××体育大厦

2. 项目地点: ×××

3. 项目性质: 中外合作

4. 合作期限: 50 年

5. 项目规划

(1) 范围及用地面积

本项目北起××体育馆南侧, 南至××, 西起××大街东侧, 东至××。用地面积 10540m²。

(2) 建筑面积

总建筑面积 98975m²。其中: 地上 66542m², 地下 32433m²。建筑限高 62m, 建筑容积率 6.31。

(3) 项目建设进度

项目建设期预计四年。1997 年 9 月份以前完成项目的前期工作, 第四季度及 1998 年上半年完成项目的拆迁及三通一平。1998 年下半年施工, 至 2000 年底完成。

二、项目主办单位和合作模式

1. 甲方: ×××

地址: ×××

法人代表: ×××

职务: 主任

国籍: 中国

注册资金: 35 万元

营业执照见附件 2。

2. 乙方: ××有限公司

地址: ×××

法人代表: ×××

职务: 董事长

国籍: 中国香港

××有限公司成立于 1991 年, 公司成立后先后在国内投资的项目有: ××市新成房地产有限公司开发建设的××大厦 4.2×10⁴m², ××省××市××房产开发有限公司开发建设的××花园别墅 12×10⁴m², ××购物中心 10×10⁴m²。

3. 丙方: ××城市发展总公司

地址: ×××

法人代表: ×××

职务：总经理

国籍：中国

注册资金：500 万元

三、合作方式及责任

1. 甲方提供建设用地，以土地使用权作为合作条件。主要负责技术交底工作。
2. 乙方投入全部建设资金，承担前期工程开发费用及全部经营风险。负责项目的详细论证工作。
3. 丙方提供房地产综合开发权及向政府办理申请批准手续。主要负责项目前期开发的延续工作。
4. 合作公司注册资金：1000 万美元

三方利益分配：甲方获得建筑面积 9000m² 体育设施的产权房屋，乙方向甲方支付所得税后利润 1200 万元；乙方获得剩余全部房产及利益；丙方获得项目全部利润的 10%。

四、项目主要财务测算指标

1. 投资总额 24884.9 万元，合 2998 万美元（1 美元=8.3 人民币）。
2. 财务现金流量分析（全部投资，所得税后）
 - 财务内部收益率（FIRR）：23.7%
 - 财务净现值（FNPV， $i_c=16\%$ ）：4321.2 万元
 - 投资回收期：4.08 年。
3. 外汇平衡自行解决

五、结论和建设

1. ××体育大厦的建立，对繁荣××区的体育事业和商业经济，改善××大街××地段的景观意义重大，项目建设是必要的。
2. 本项目位于×××，交通便利，地理位置优越，市场前景较好。
3. 项目所需的各项市政配套条件均可解决，为项目建设创造了有利条件。
4. 经济评价结果表明，项目经济效益较好。
5. 项目投资、售房价格和体育设施的经营是能否取得较好经济效益的关键。应在严格控制投资的同时，积极开展营销工作。

六、编制依据

1. 中华人民共和国和××市现行有关法律、法规；
2. 中外双方合作意向书；
3. ××市有关部门的批复文件；
4. 1996 年《××市建设工程概算定额》、《××市建设工程其他费用》及物价上涨情况；
5. 委托单位提供的其他有关资料。

第二章 项目概况

一、项目建设的必要性

××体育中心为××区体委直接管辖的区级体育活动场地,拥有400米跑道和可供8000人观看的简易看台,设备简陋,不符合国家标准。在亚运会期间,虽由国家投资兴建了举重馆、乒乓球练习馆、游泳馆、运动学校、办公楼等建筑,但由于缺少配套设施,目前仍不能满足体育锻炼和比赛的要求。引进外资,充分挖掘现有土地的潜力,利用合作三方的各自优势,改造危旧房屋,开发完善××体育中心的配套设施,兴建××体育大厦,不仅能够促进东城区各项体育工作和第三产业的繁荣和发展,加快××区危旧房改造的步伐,同时合作企业也可从中取得良好的经济效益。

二、项目拟建规模

根据××市城市规划管理局97—规审字—0287“审定设计方案”通知,本项目占地10540.2m²,总建筑面积98975m²,其中地上66541.6m²,地下32433.4m²。建设高度62.4m。建筑容积率6.31(地上),建筑密度45%。各建筑物建筑面积见表2-1。

表 2-1 建筑面积分配表

功 能	面积 (m ²)
写字楼	24743
公寓	29693
体育设施	29693
餐饮及娱乐	4949
停车场	4949
设备层	4948
合 计	98975

三、体育设施建设内容

××体育大厦的开发建设中充分考虑了体育设施的配套作用,体育设施的建设内容见表2-2。

表 2-2

序 号	功 能	建筑面积 (m ²)
1	大型乒乓球活动馆	3571
2	××区棋牌学校	4286
3	台球活动中心	2143
4	地掷球活动馆	1429
5	保龄球活动中心	2857
6	击剑馆	1429
7	武术学校	1143
8	老年人体育中心	2143