

**新乡市福禄华天置业有限公司**

**“华天央玺”项目**

**股权价值及项目未来收益论证的数据报告**

编制单位：武汉国忠数据处理有限公司

二〇二二年十月

# 须知

## 目的

武汉国忠数据处理有限公司接受新乡市福禄华天置业有限公司的委托，出具“华天央玺”项目，股权价值及项目未来收益论证的数据报告，目的在于使有意向的投资者和出资方能对本项目进行必要的了解和评估。

## 内容及风险因素

本报告含有新乡市福禄华天置业有限公司的商业机密，本报告的目的仅在于为有意向的投资者和出资方进行项目数据分析提供信息。对项目数据进行分析后，有意向者还应自己进行认真的研究，在充分考虑了对本项目的投资将面临的各种风险的前提下，判断和评价此项目，以做出自己的决定。

## 免责声明

本报告由武汉国忠数据处理有限公司整理编制，报告内容的解释权归武汉国忠数据处理有限公司所有，本报告所有信息均来自于委托方内部或其他可靠途径，其所涉及的内容和资料具有真实性和合法性，但鉴于发布时间关系，本报告

---

不代表和保证所含信息的精确性和完整性，并只限于已具有投资意向的投资者使用。

### 🔒 机密性

本报告阅读、研究者应接受一切保密协议中的条款和条件。特别是在未经本公司和委托方的事先同意和明确同意之前，任何研究、阅读本报告者，都不得对本报告及其任何部分内容进行复印、引用、仿制或将内容泄露给任何其他人，并且应在委托方要求时，退还本报告，且不得保留任何复印件。

### 🔒 咨询报告有效期

本咨询报告的有效期限自测算数据基准日 2022 年 10 月起一年内有效。

### 🔒 其他方面

本股权价值及项目未来收益论证的数据报告不可以用作销售报价使用，也不可用作购买时的报价使用。因报告引用的政策、法规不精准以外的原因导致出现项目方未实现咨询目的或不可预见情况，本公司概不负责。

本论证只对项目数据做出分析，涉及到法律相关文件不做评判。

本报告文字容错率小于千分之一。

以下未经特别说明，财务数据货币单位均为：人民币万元。

# 目录

第一部分.....	7
第一章 序言.....	8
第二章 企业股权价值评估.....	12
一、股权定义.....	12
二、股权价值的评估方法.....	12
三、股权评估的重要性.....	16
四、企业股权价值评估.....	17
第三章 资产评估方法及收益.....	18
一、收益现值法.....	18
二、重置成本法.....	19
三、市场比较法.....	20
四、清算价格法.....	20
第四章 企业无形资产估值.....	24
一、企业无形资产.....	24
二、无形资产估值方法.....	24
三、无形资产估值的关键成分.....	27
第五章 项目总论.....	30
一、项目名称.....	30
二、项目承办单位.....	30
三、项目建设地点.....	30
四、项目公司介绍.....	30
五、项目建设背景.....	31
六、项目概况.....	33
七、项目融资策略.....	35
八、项目组织实施.....	35
第二部分.....	36
第六章 项目投资环境分析.....	37
一、投资环境分析意义.....	37
二、投资环境评估指标系统的构建原则.....	38
三、投资环境分析.....	40
四、项目投资环境评价.....	49
五、投资环境分析结论.....	51
第七章 PEST 模型分析.....	53
一、政治法律因素的分析.....	53

二、技术因素分析 .....	64
第八章 经济周期 .....	65
一、“十四五”时期我国经济社会发展 .....	67
二、2021 年我国经济运行情况 .....	72
第九章 市场分析 .....	80
一、2022 年全国房地产业现状及趋势 .....	80
二、2022 上半年中国房地产市场总结和下半年趋势展望 .....	82
三、项目市场分析结论 .....	100
第三部分 .....	103
第十章 项目投资数据分析方法 .....	104
一、定性数据分析法 .....	104
二、定量数据分析技术 .....	106
第四部分 .....	109
第十一章 股权价值及项目未来收益论证的数据报告的假设前提 .....	110
一、项目的顺利开展 .....	110
二、项目的持续经营假设 .....	110
三、产品市场平稳发展 .....	110
四、国家经济发展平稳 .....	110
五、财务假设 .....	111
第五部分 .....	112
第十二章 投资估算与资金筹措 .....	113
一、资金筹措 .....	113
二、资金监控 .....	113
三、偿还计划 .....	113
第十三章 项目成本和收益估算 .....	114
一、总成本估算 .....	114
二、项目收入估算 .....	114
三、税金估算 .....	115
四、利润估算 .....	115
第十四章 收入总额分析 .....	116
一、收入总额分析 .....	116
第十五章 成本费用结构分析 .....	117
一、总成本的构成情况分析 .....	117
二、主营业务成本控制情况分析 .....	118
第十六章 利润总额预测的分析 .....	119
一、利润总额分析 .....	119
第十七章 未来收益的分析 .....	120
一、总投资未来收益分析 .....	120

第十八章 盈利能力分析 .....	121
一、营业利润率分析 .....	121
第六部分 .....	122
第十九章 经济效益指标分析 .....	123
一、静态评价指标 .....	123
二、动态评价指标 .....	124
第二十章 不确定性风险分析 .....	127
一、盈亏平衡分析 .....	127
二、敏感性分析 .....	128
第二十一章 项目风险提示与规避 .....	131
一、风险提示 .....	131
二、风险规避 .....	135
第二十二章 资金实施方案 .....	140
一、资金管理原则 .....	140
二、资金管理程序 .....	140
三、重大决策与会议监管程序 .....	161
四、资金管理程序图 .....	161
第七部分 .....	162
第二十三章 项目评价、建议及结论 .....	163
一、项目评价 .....	163
二、建议 .....	163
三、股权价值分析 .....	165
四、结论 .....	165
五、项目的其他说明 .....	166
第八部分 .....	167
第二十四章 财务报表及附件 .....	168
一、附表 .....	168
二、附件 .....	175

# 第一部分

包括第一章至第五章，主要内容分别为序言、企业股权价值评估、资产评估方法及收益、企业无形资产估值及项目总论。

## 第一章 序言

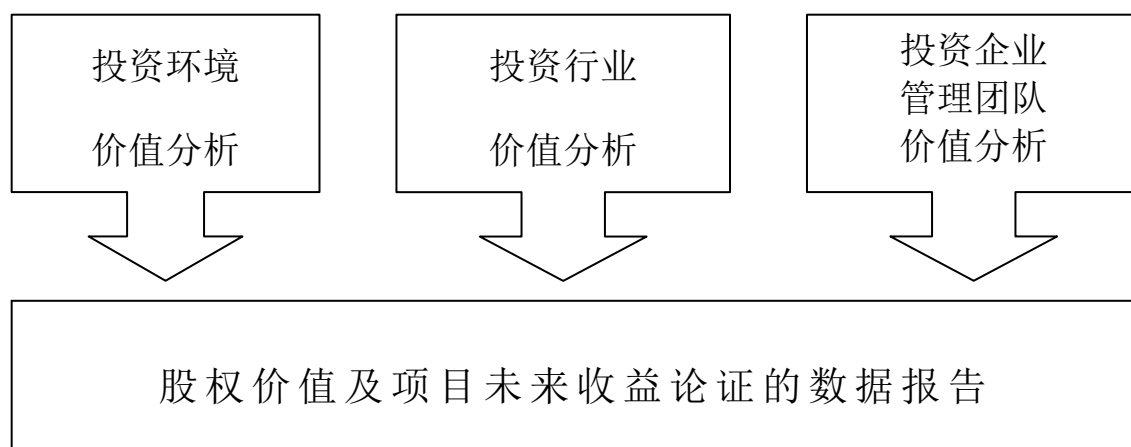
“高风险带来高收益”是资本市场尤其是风险投资领域奉行的一贯准则，“风险”并不可怕，可怕的是看不到“风险”。出资方最为关心的是如何准确的识别和预测风险，并将风险控制在可以接受的范围内。可以接受的风险管理标准是：必要承受的风险是否与预期收益相匹配。因此精确的、可靠的、科学的风险预测分析结果，才能针对未来将可能出现的风险做出防范，避免可能带来的经济损失。

本《股权价值及项目未来收益论证的数据报告》在充分认识中国项目特色的基础上，综合国内外成熟的风险分析体系，以权威、科学、系统、可应用性的定量分析方法模型为主，以定性分析为辅，更科学、更准确、更客观的识别投资项目投资风险因素，测量风险发生概率及其影响程度，最大限度的剔除人为主观因素。为出资方甄选投资项目提供可靠依据；为项目方识别和规避项目风险指明方向；降低项目投融资过程中的风险成本；促进投融资进度。

数据决策的方法，有自身刻板的局限性。但正因为刻板所以才客观。我们一直在努力追求两者的平衡。

因此提请出资方以价值分析数据决策评价结果为基础，同时关注项目具体情况。

评定流程和方法：



本報告基於現階段數理統計水平和經濟學原理水平，充分利用多種權威價值定量模型和結論而做出。旨在識別投資項目價值因素，定量投資項目價值程度。

報告遵行以下原則：

### 1、覆蓋範圍全面性

全面覆蓋了與投資項目價值有關的包括投資環境、所處行業、企業狀況、管理團隊、投資項目等各方面風險因素。

### 2、數據來源權威性

所有數據均來自《中國統計年鑑》、《中國區域競爭力報告》、世界銀行《中國 120 個城市競爭力提升報告》、《行業數據庫》等權威資料，以及以此為依據調整後的項目基礎數據資料。

### 3、取數客觀謹慎性

為了充分揭示價值程度，所有數據我們都遵守會計原理的客觀謹慎的原則，在缺乏證據的情況下，我們保守使用風險最大數據。

投资行业价值分析: 依据《中国统计年鉴》、《中国区域竞争力报告》、《行业数据库》等权威资料提供的行业数据。通过聚类分析进行行业横向比较排名。

企业管理团队价值分析: 依据“中国企业信用评级指南”、“国际投融资项目-企业风险定量”、“财务困境分析模型”等评价标准, 对企业和企业家及其管理团队进行风险定量。

股权价值及项目未来收益论证的数据报告: 依据投资环境、所处行业、企业及管理团队风险评价结果, 以及行业内企业项目相关统计数据, 进行股权价值及项目未来收益论证的数据报告。

机会与挑战并存, 市场与风险同在。资本的本质是逐利, 投资是实现资本属性的途径。项目具有良好的收益和发展, 是投融资双方合作的前提和根本原因, 也是双方共同利益所在。投融资双方在项目合作过程中, 随着合作的深入进行, 如何从实际意义上防范并降低风险, 既要保证投资资金安全, 又要实现保值、增值, 是合作双方关注的重点。因此, 尽管从法律上讲, 只要是不违反国家禁止性规定的经济行为均是可行的。但在实际项目运作过程中, 合作双方都必须对项目运营及偿债能力有充分的估计和预测。

据此, 2022年10月, “新乡市福禄华天置业有限公司”委托武汉国忠数据处理有限公司对“华天央玺”项目进行股权价值及项目未来收益论证的数据报告。本报告现根据委托方提供的项目文件资料, 本着独立、公正、客观、市场化的原则, 进行股权价值及项目未来收益论证的数

据报告。

本报告将依据委托方提供的文件资料进行全面的分析论证。委托方应充分理解本报告中所提出的建议，对现存的风险因素及时予以降低、化解；同时注意，出资方对投资风险的控制，通常考虑的是在最坏经营状况下，投资资金能否得到相应保障等事项；对项目可能面临的诸多风险因素，委托方应客观、公正、科学、合情、合理、合法的规避，以增强外方对委托方在资本运作能力、管理能力和经营能力等方面的信心。

总之，项目良好的运作需要合作双方在遵守国家相关法律法规的基础上，友好履行约定的权利和义务，以此实现投融资双方共赢。

## 第二章 企业股权价值评估

### 一、股权定义

1、所谓股权，是指股东因出资而取得的、依法定或者企业章程的规定和程序参与事务并在企业中享受财产利益的、具有可转让性的权利。

2、从经济学角度看，股权是产权的一部分，即财产的所有权，而不包括法人财产权。

3、从会计学角度看，二者本质是相同的，都体现财产的所有权；但从量的角度看可能不同，产权指所有者的权益，股权则指资本金或实收资本。

4、按照企业股权持有者对企业的影响程度，一般可以将企业的股东分为：控制性股东、重大影响性股东和非重大影响性股东三类。

5、控制性股东将有权决定一个企业的财务和经营政策；重大影响性股东则对一个企业的财务和经营政策有参与决策的能力，但并不决定这些政策，非重大影响性股东则对被持股企业的财务和经营政策几乎没有什么影响。

### 二、股权价值的评估方法

股权价值的评估概述：价值评估是一项综合性的资产评估，是对企业整体经济价值进行判断、估计的过程，主要是服从或服务于企业的产权转让或产权交易。伴随着中国经济改革的深入和现代企业制度的推行，以企业兼并、收购、股权重组、资产重组、合并、分设、股票发行、联营等经

濟交易行為的出現和增多，企業價值評估的應用空間得到了極大的拓展，企業價值評估在市場經濟中的作用也越來越突出。

目前，企業價值評估方法主要有：資產價值評估法、現金流量貼現法、市場比較法和期權價值評估法等四種。

資產價值評估法：資產價值評估法是利用企業現存的財務報表記錄，對企業資產進行分項評估，然後加總的一種靜態評估方式，主要有賬面價值法和重置成本法。

### 1、賬面價值法

(1) 賬面價值是指資產負債表中股東權益的價值或淨值，主要由投資者投入的資本加企業的经营利潤構成，計算公式為：目標企業價值=目標企業的賬面淨資產。

(2) 但這僅對於企業的存量資產進行計量，無法反映企業的贏利能力、成長能力和行業特點。

(3) 為彌補這種缺陷，在實踐中往往採用調整係數，對賬面價值進行調整，變為：目標企業價值=目標企業的賬面淨資產×(1+調整係數)。

### 2、重置成本法

重置成本是指併購企業自己，重新構建一個與目標企業完全相同的企業，需要花費的成本。當然，必須要考慮到現存企業的设备貶值情況。

計算公式為：目標企業價值=企業資產目前市場全新的價格-有形折

旧额-无形折旧额。

以上两种方法都以企业的历史成本为依据对企业价值的评估，最重要的特点是采用了将企业的各项资产进行分别估价，再相加综合的思路，实际操作简单可行。其最致命的缺点在于将一个企业有机体割裂开来：企业不是土地、生产设备等各种生产资料的简单累加，企业价值应该是企业整体素质的体现。

将某项资产脱离整体单独进行评估，其成本价格将和它所给整体带来的边际收益相差甚远，企业资产的账面价值与企业创造未来收益的能力相关性极小。因此，其评估结果实际上并不是严格意义上的企业价值，充其量只能作为价值参照，提供评估价值的底线。

### 3、现金流量贴现法

现金流量贴现法又称拉巴鲍特模型法，是在考虑资金的时间价值和风险的情况下，将发生在不同时点的现金流量按既定的贴现率统一折算为现值再加总求得目标企业价值的方法。

### 4、市场比较法

市场比较法是基于类似资产应该具有类似价格的理论推断，其理论依据是“替代原则”。市场法实质就是在市场上找出一个或几个与被评估企业相同或近似的参照企业，在分析、比较两者之间重要指标的基础上，修正、调整企业的市场价值，最后确定被评估企业的价值。运用市场法的评估重点是选择可比企业和确定可比指标。

(1) 首先在选择可比企业时，通常依靠两个标准：一是行业标准，二是财务标准。其次确定企业价值可比指标时，要遵循一个原则即可比指标要与企业的价值直接相关。其中，现金流量和利润是最主要的指标，因为它们直接反映了企业盈利能力，与企业价值直接相关。

(2) 市场比较法通过参照市场对相似的或可比的资产进行定价来估计目标企业的价值。由于需要企业市场价值作为参照物，所以市场比较法较多地依赖效比现金流量贴现，所需信息少。但假定，即“市场整体上对目标企业将失灵。在实际和交易案例的市场尚不完善，使用受到一定的限制。

## 5、期权价值评估法

(1) 期权价值评估法下，利用期权定价模型可以确定并购中隐含的期权价值，然后将其加入到按传统方法计算的静态净现值中，即为目标企业的价值。期权价值评估法考虑了目标企业所具有的各种机会与经营灵活性的价值，弥补了传统价值评估法的缺陷，能够使并购方根据风险来选择机会、创造经营的灵活性，风险越大，企业拥有的机会与灵活性的价值就越高。

(2) 在研究中还存在一些需要解决的问题，例如在使用期权定价模型时并未对该模型的假设条件予以严格的检验。事实上，很多经济活动的机会收益是否符合几何或对数布朗运动规律，有待继续研究。在实务中很少单独采用该方法得到最终结果，往往是在运用其他方法定价的基础上考虑并购期权的价值后，加以调整得出评估值。

(3) 企业价值评估是以一定的科学方法和经验水平为依据的，但本质上是一种主观性很强的判断，在实践中，应该针对不同对象选用不同方法进行估价，必要的时候可以交叉采取多种方法同时估价。

(4) 评估企业价值需要两种技巧，第一是分析能力，既需要明白及应用数学模式去评估企业价值。第二也是更重要的，就是拥有良好的判断能力。很多时候数学模式均带有假设成分，很多资料如企业经营管理能力是不能量化的或没有足够数据去衡量，因此在运用数学模式所得到的企业价值只能作参考。

(5) 由于目前估价目的十分狭窄，企业价值评估除了可以为产权交易提供一个合理的基础价格外，更重要的是重组前后的价值对比可以成为企业管理层是否进行战略重组的决策工具。

价值评估在西方国家获得了很大成功，正确推行以价值评估为手段的价值最大化管理，是使我国企业走出困境的必要条件。因此，无论是在理论上还是在实践上，探讨和研究企业价值评估方法以及合理运用都具有重要的意义。

### **三、股权评估的重要性**

- 1、摸清家底，维护企业资产的完整。
- 2、为经营者提供战略、管理、决策依据。
- 3、资本运营、增资扩股的需要。

- 4、股权交易的需要。
- 5、激励投资者信心。
- 6、销售渠道的拓展、扩张和完善。
- 7、股权质押融资。
- 8、经济谈判的需要。
- 9、提高企业影响力，展示企业发展实力。

#### **四、企业股权价值评估**

股权是有限责任公司或者股份有限公司的股东对企业享有的人身和财产权益的一种综合性权利。即股权是股东基于其股东资格而享有的，从企业获得经济利益，并参与企业经营管理的权利。

股权是股东在初创企业中的投资份额，即股权比例，股权比例的大小，直接影响股东对企业的话语权和控制权，也是股东分红比例的依据。股权的价值评估主要是通过资产价值评估法、现金流量贴现法、市场比较法和期权价值评估法等四种来进行评估。

净资产就是所有者权益，是指所有者在企业资产中享有的经济利益，其金额为资产减去负债后的余额。所有者权益包括实收资本（或者股本）、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

### 第三章 资产评估方法及收益

资产评估方法主要有收益现值法、资产基础法、重置成本法、现行市价法和清算价格法。

#### 一、收益现值法

收益现值法是将评估对象剩余寿命期间每年（或每月）的预期收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算资产价值的方法。收益现值法通常用于有收益企业的整体评估及无形资产评估等。

此方法，国外用的最普遍，在国内也是技术型资产评估的主要方法。它的出发点是资产的价值由使用所产生的效益大小决定，不考虑其成本。

使用收益法的前提条件：要能够确定和量化资产的未来获利能力、净利润或净现金流量；能够确定资产合理的折现率。对于收益可以量化的机器设备，可用收益法评估，如生产线、成套化工设备等。

收益法的优点在于它可以充分考虑资产的各种贬值因素，并且，由于是用未来收益来衡量资产的价值，其结果较容易被投资者所接受。其局限性是，大多数设备因为所预测的现金流量是由包括房屋、机器设备在内的固定资产、流动资产、土地、无形资产等整体资产带来的，很难量化到单

台机器设备上。预测未来收益和确定折现率的主观因素较大，两者直接影响评估结果的准确性和可信性。

在运用收益法评估时，应注意其收益期限不能是无限期；要考虑设备的技术含量、技术进步是否有提前淘汰被评估设备的可能性。稍有疏乎即

将带来风险。鉴于以上受到收益预测的限制等因素，故在评估工作中，收益法多作为一种补充法，用来确定设备的功能性贬值和经济性贬值，同时用来分析企业是否存在无形资产。

## 二、重置成本法

重置成本法是在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

用重置成本法进行资产评估的，应当根据该项资产在全新情况下的重置成本，减去按重置成本计算的已使用年限的累积折旧额，考虑功能变化、成

新率（被评估资产的新旧程度，如八成新、六成新）等因素，评定重估价值；或者根据资产的使用期限，考虑资产功能变化等因素重新确定成新率，评定重估价值。

重置成本法的计算公式：被评估资产价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值或被评估资产价值=重置成本×成新率

其中，重置全价是指被评估资产在全新状态下的重置成本。

成本法是从成本的角度来衡量资产的价值，它首先估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本。如果被评估对象是一台全新的设备或一个全新的工厂，则被评估对象的价值为它的重置成本。根据替代性原则，在进行资产交易时，购买者所愿意支付的价格不会超过按市场标准重

新购置或构建该项资产所付出的成本。如果被评估资产已经使用过，则应该从重置成本中扣减在使用进程中的自然磨损、技术进步或外部经济

环境导致的各种贬值。因此，重置成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

### **三、市场比较法**

市场比较法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。如果参照物与被评估对象是不完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。

影响机器设备市场价值的主要是比较因素。比较因素是一个指标体系，它

要能够全面反映影响价值的因素。不全面的或仅使用个别指标所作出的价值评估是不准确的。一般来说，设备的比较因素可分为四大类，即个别因素、交易因素、地域因素和时间因素。

市场比较法评估机器设备，要求有一个有效、公平的市场。有效是指市场所提供的信息是真实可靠的，评估参照物在市场上的交易是活跃的。而公平是指市场应该具备公平交易的所有条件，买卖双方的每一步决策都是在谨慎和充分掌握信息的基础上作出的，并且假定这价格不受不适当刺激的影响。

### **四、清算价格法**

清算价格法适用于依照《中华人民共和国企业破产法（试行）》的规定，经人民法院宣告破产的企业。企业在股份制改组中一般不使用这一办法。采用清算价格法评估资产，应当根据企业清算时其资产可变现的价

值，评定重估价值。

评估准则：根据我国资产评估管理要求和国际资产评估惯例，资产评估中的资产评估准则有重置成本、现行市价、收益现值和清算价格等四种。

### 1、重置成本

重置成本也称现行成本或重置价值，它是指在现时条件下，按功能重置资产，并使资产处于在用状态所耗费的成本。重置成本标准必须建立在资产续用的前提下才可使用，如果资产改变用途或是无法经营而中断运转，在资产评估中就应该改用其他价格标准。资产的续用形式有在用续用、转用续用和移用续用，不同续用形式会影响重置成本计价所考虑的具体因素。

### 2、现行市价

现行市价是指无形资产评估在公开市场上的销售价格，这种销售可以是实际销售，也可以是模拟销售。现行市价应是在有充分的市场竞争，交易双方都没有垄断及强制，而且双方都有足够时间和能力了解实情，具有独立的判断和理智的选择的条件下进行。决定资产现行市价的基本因素

有：资产本身的再生产成本价格。一般来讲，资产价格高低取决于其生产成本的高低；资产现时功能状况、质量因素、技术参数及损耗状况，在一般情况下优质就会优价；市场供需情况，一般情况一项资产供大于求，其价格会下降；如果求大于供，价格就会上涨。

我国在现时情况下，资产评估准则尚未完全形成，市场信息渠道尚不

够畅通，评估者的实践经验有待进一步提高。因此，除土地及房屋评估以外，以现行市价作为价格标准，对某些资产评估时尚有一定难度。

### 3、收益现值

收益现值是指资产评估产生的未来净现金流量的贴现现值之和。收益现值的本质是本金市场价格，是剩余价值的本金化。在市场经济条件下、投资者投资的直接目的是为了获得预期收益。在正常的经营条件下，投资者欲获得更多的收益，就必须在资产方增加投资或提高收益率。投资越多

资产价值就越大，反之越小。从本金运动的目的看，本金和收益是可以相互转化的，投入一定量的本金，可获得一定量的收益，反之，根据一定量的收益，也可追溯为一定量相应的本金。这就形成了两个概念：一是本金收益率，即投入的本金与预期收益的比率，二是收益本金化率，即预期收益还原为本金的比率。收益现值就是年预期收益除以适用本金收益率后的商。

以收益现值作为资产的价格标准，意味着资产所有者流动的不是一般的商品买卖，而是将资产作为收益能力来买卖，无形资产评估在预期收益比较稳定的情况下： $资产现值 = 收益现值 = 预期收益 / 适用资产收益率$ 。收益现值标准在应用中有两个不足，一是决定收益现值的预期收益额和资产收益率预测起来困难。二是用预期收益作为被评资产价值的基础，似乎与资产实体本身无关，故用起来难度大。但尽管如此，收益现值仍有其无法替代的优越性。

收益现值标准是在企业持续经营的前提下, 资产评估准则只能是整体资产或具有单独获利能力的资产, 并且在预期收益较为稳定的条件下应用才较为科学。

#### 4、清算价格

清算价格是指企业无形资产评估停止经营或破产后, 要求在一定期限内以变现的方式处理其资产, 以清偿债务和分配剩余权益条件下所采用的资产价值, 也就是在非正常市场条件下资产拍卖的价格。企业停业的原因多种多样, 可能是破产或是歇业, 也可能是合作期满。但无论是什么原因

停业, 其核心问题都是清偿债务, 而且通常情况下要以现金形式偿还。这就决定了清算价格的基本特点是快速变现。由于受到期限限制和买主限制, 其价格一般大大低于现行市价。清算价格有强制清算价格, 有序清算价格和续用清算价格。以清算价格作为资产的计价标准, 称为清算价格标准。

资产评估业务的价格标准应根据资产业务的性质 评估目的和前提条件加以选样。从原则上说, 资产评估业务和价格类型应该是严格匹配的, 不存在资产评估准则的相互替代问题, 但在实践中出于种种原因和评估条件的需要, 具体操作时可能产生价格类型替代的必要性。在某些情况下, 这种替代还可能提高评估质量和资产业务质量, 也便于实际操作。

## 第四章 企業無形資產估值

### 一、 企業無形資產

無形資產是指企業擁有或者控制的沒有實物形態的可辨認非貨幣性資產。

根據《資產評估準則-無形資產》的規定，無形資產階級是指特定主體所控制的，不具實物形態，對生產經營長期（通常 1 年以上）發揮作用且能帶來經濟利益的資源。

無形資產可分為可辨認無形資產和不可辨認無形資產。可辨認無形資產包括專利權、專有技術、商標權、土地使用權、特許權等，不可辨認無形資產是指商譽。

企業法中規定的“知識產權”屬無形資產範疇。所謂知識產權就是工業產權加上著作權。所謂工業產權包括：專利權、專有技術、商標權、計算機軟件等。

無形資產評估方法直接關係到評估結果，我國無形資產評估實踐中，往往由於不能運用科學的方法，造成較大的誤差，要深入研究各類無形資產的評估方法，借鑒國外先進經驗，綜合我國評估工作的具體實踐加以創新。

### 二、 無形資產估值方法

無形資產估值的方法：現行的無形資產計算方法主要有市價法、收益法和成本法三種。

1、市場價值法。該法根據市場交易確定無形資產的價值，適用於專利、商標和版權等，一般是根據交易雙方達成的協定以收入的百分比計算無形資產的價值。

2、收益法。此法是根據無形資產的經濟利益或未來現金流量的現值計算無形資產價值。諸如商譽、特許代理等。此法關鍵是如何確定適當的折現率或資本化率。

3、成本法。該法是計算替代或重建某類無形資產所需的成本。適用於那些能被替代的無形資產的價值計算，也可估算因無形資產使生產成本下降，原材料消耗減少或價格降低，浪費減少和更有效利用設備等所帶來的經濟收益，從而評估出這部分無形資產的價值。

無形資產評估使用市場價值法時應當：

(1) 考慮被評估無形資產或者類似無形資產是否存在活躍的市場，恰當考慮市場法的適用性；

(2) 收集類似無形資產交易案例的市場交易價格、交易時間及交易條件等交易信息；

(3) 選擇具有合理比較基礎的可比無形資產交易案例，考慮歷史交易情況，並重點分析被評估無形資產與已交易案例在資產特性、獲利能力、競爭能力、技術水平、成熟程度、風險狀況等方面是否具有可比性；

(4) 收集評估對象以往的交易信息；

(5) 根據宏觀經濟發展、交易條件、交易時間、行業和市場因素、

无形资产实施情况的变化,对可比交易案例和被评估无形资产以往交易信息进行必要调整。

无形资产评估使用收益法时应当:

(1) 在获取的无形资产相关信息基础上,根据被评估无形资产或者类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景,结合无形资产实施或者拟实施企业经营状况,重点分析无形资产经济收益的可预测性,恰当考虑收益法的适用性;

(2) 合理估算无形资产带来的预期收益,合理区分无形资产与其他资产所获得收益,分析与之有关的预期变动、收益期限,与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素;

(3) 保持预期收益口径与折现率口径一致;

(4) 根据无形资产实施过程中的风险因素及货币时间价值等因素合理估算折现率,无形资产折现率应当区别于企业或者其他资产折现率;

(5) 综合分析无形资产的剩余经济寿命、法定寿命及其他相关因素,合理确定收益期限。

无形资产评估使用成本法时应当:

(1) 根据被评估无形资产形成的全部投入,充分考虑无形资产价值与成本的相关程度,恰当考虑成本法的适用性;

(2) 合理确定无形资产的重置成本,无形资产的重置成本包括合理

的成本、利润和相关税费；

(3) 合理确定无形资产贬值。

注册资产评估师对同一无形资产采用多种评估方法时,应当对所获得各种初步价值结论进行分析,形成合理评估结论。

### 三、无形资产估值的关键成分

随着我国社会主义市场经济的发展和企业改革的深入,企业的各项资产业务迅猛发展,出现了因资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资合作、企业清算、企业租赁等而发生的产权、经营权的变动;同时随着知识经济时代的到来,以知识为基础的专利权、商标权、计算机软件等无形资产在企业中所占比例不断增加,无形资产必将受到越来越多的重视,对无形资产价值的估算已成为市场经济发展的客观需要。

(1) 无形资产的收益能力。由未来收益期限内无形资产可实现的收益额折现而成的,包括有效寿命期间无形资产使用权的转让值、无形资产年收益评估值等。一项无形资产,在环境、制度允许的条件下,获利能力越强,其评估值越高;获利能力越弱,评估值越低。

(2) 无形资产的使用期限。从价值本身而言,无形资产价值与该无形资产产生收益的年份密切相关,无形资产使用期限的长短,直接影响无形资产的评估值,所以无形资产的使用期限是影响无形资产评估值的一个重要因素。每一项无形资产,一般都有一定的使用期限。使用期限的长短,一方面取决于该无形资产先进程度;另一方面取决于其无形损耗的大小。

无形资产越先进，其领先水平越高，使用期限越长。同样的，其无形损耗程度越低，其具有实际超额收益的期限（或收益期限）越长。确定使用期限的原则和依据是：受法律保护而不受有效时间影响的无形资产，以法律保护年限为无形资产的使用期限；既受法律保护，也受经济年限限制的无形资产，以“孰短”的原则确定其使用年限；不受法律保护的无形资产，由技术测定的有效经济收益年限为其使用年限；有转让合同的无形资产，以合同规定期限为其使用年限。

（3）无形资产的科学价值和发展前景。一般科技成果都有一个发展—成熟—衰退的过程。成果技术水平越高，垄断性越强，使用期限越长，成果所获得的超额收益能力越强，其评估值越高；同时科技成果的成熟程度如何，直接影响到评估值高低，其开发程度越高，技术越成熟，运用该技术成果的风险性越小，评估值就会越高。另外，无形资产的损耗和贬值也会影响其评估价值。无形资产的更新换代越快，无形损耗越大，其评估值就越低。无形资产价值的损耗和贬值，不取决于自身的使用损耗，而取决于本身以外的更新换代情况。

（4）无形资产的成本。无形资产与有形资产一样，也具有成本。只是相对有形资产而言，其成本确定不是十分明晰和易于计量。对企业无形资产来说，外购无形资产较易确定成本，自创成本计量更困难些。因为无形资产产生的一次性特点，使其在创造过程中所耗费的劳动不具有横向比较性。同时，无形资产的创造，与其投入、失败等密切相关，但这部分成本确定是很困难的。一般来说，这些成本项目包括创造发明成本、法律保

护成本、发行推广成本等。

(5) 成果使用方式。从转让内容看，无形资产转让有所有权转让和使用权转让。无形资产转让权利的大小直接关系到买卖双方的经济利益，通常是买方获得的权利越大，无形资产的评估值越高。就所有权转让和使用权转让来说，所有权转让的无形资产评估值高于使用权转让的评估值。比如专利权的转让价格就比专利许可证的转让价格高得多。另外，在技术贸易中，同是使用权转让，由于其许可程度不同，也影响评估值的高低。

(6) 市场供需状况。无形资产的市场供需状况，一般反映在两个方面。一是无形资产市场需求情况；二是无形资产的适用程度。对于可出售、转让的无形资产，其评估值随市场需求的变动而变动，市场需求越大，则评估值就越高；市场需求越小，且有同类无形资产替代时，则其评估值就越低。同样的，无形资产的适用范围越广，适用程度越高，需求者越多，需求量越大，评估值就越高。

(7) 费用支付方式。技术转让费用支付常常贯穿转让的全过程，各种不同的支付方式对评估价值的确定有直接影响。无形资产转让时，如果价格的转让方式是一次性支付，则实施过程中的风险和投资后的经济风险，一般是由买方承担的，此时的评估值就应该定的低一些；如果价格的支付方式是采用多次支付，由于支付期限较长，评估值就应该高一些；采用技术入门费加上收益提成的支付方式，其评估值居中；而完全是依据收益进行提成的，其评估值最高。

## 第五章 项目总论

### 一、项目名称

“华天央玺项目”（以下简称“本项目”）

### 二、项目承办单位

新乡市福祿华天置业有限公司（以下简称“项目方”）

### 三、项目建设地点

项目位于新乡市牧野区东风路以南，宏力大道以北，双岗路以东，双岗东街以西。

### 四、项目公司介绍

公司名称：新乡市福祿华天置业有限公司

法人代表：吕峰

注册资本：1000 万元

成立日期：2022-05-23

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91410711MA9L9CP709

注册地址：河南省新乡市牧野区新飞大道北段 38 号东干道办事处内

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许

可证件为准) 一般项目: 房屋拆迁服务; 土地使用权租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 企业管理; 打字复印; 会议及展览服务 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

## 五、项目建设背景

随着人们生活水平的提高以及对住房的刚性需求,房地产行业已经成为了国民经济中重要的支柱产业,可以说房地产行业发展的健康与否,不仅与整个经济紧密联系,同时也影响着社会的稳定。

近年来,伴随着我国城镇化进程所带来的建筑业高速发展,建筑能耗的增加和建筑材料的浪费在当今环境污染越来越重 资源能源越来越紧张的今天得到了人们普遍的关注,另一方面,随着人们生活水平的提高,人们对居住条件的要求也越来越高,在解决居住问题的基础上,更注重对住房品质的要求。绿色建筑在讲求资源能源节约、环保的同时,致力于为人们提供更加舒适的居住环境,在我国具有广阔的发展前景。

房地产业在国民经济中起重要作用,是增强国民经济和改善人民生活的重要产业。由于房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的重要产业,它的重要性体现在以下几方面:

### 1、房地产业直接推动经济的增长

投资、消费、进出口三项是国民经济增长的发动机,而房地产业是构成投资、消费、进出口三大增长发动机的主要拉动力量。我国自1998年实行住房市场化改革,推行住房分配货币化以来,房地产业进入持续稳定

發展的時期，對經濟增長的貢獻不斷增大。

## 2、房地產業帶動性

對經濟增長的貢獻房地產業除了直接推動經濟增長外，由於房地產業在國民經濟鏈中處於中間環節，具有很強的關聯效應。能通過前向效應帶動建材、冶金、機械製造、金融等產業，通過後向效應帶動裝修、家電、金融保險、儀表等相關產業的發展，房地產業的興旺繁榮能夠有力地帶動很多產業的興旺繁榮。

## 3、改善人民的居住和生活條件

構建社會主義和諧社會主要內容之一就是民生問題 而住房問題是重要的民生問題，直接關係到人民生活水平的提高和生活質量的改善。加快城市住宅建设，解决人民住房紧张的问题，是关系国计民生、发展生产、改善人民生活水平的一件大事。促进房地产业健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本需求。在房地产业迅速发展的近十年，全国新建住宅和人均住宅面积都有了较大的提高。

## 4、房地產業對財政收入的貢獻不斷加大

財政收入是衡量政府財力的重要指標，政府在社会经济活动中提供公共物品和服务的范围和数量，很大程度上决定于财政收入的充裕状况。财政是为了满足社会公共需要，弥补市场失灵，以国家为主体参与的社会产品分配活动。它既是政府的集中性分配活动，又是国家进行宏观调控的重

要工具。税金是国家财政收入的主要来源，房地产企业上缴税金近十年持续增加，在财政收入中占有较重要地位。

房地产行业不仅是社会发展基础与保障产业，也一度成为我国经济发展与解决就业的支撑产业。因为房地产行业不仅提供社会住房需求，也带动了近 70 多个关联产业的发展，对带动经济繁荣、解决社会就业起到重要支撑作用。

## 六、项目概况

### （一）项目建设内容

本项目包括两个地块，华天央玺东区占地 54506.78 平方米（地面积约 81 亩），总建筑面积 173936.00 平方米，其中地上建筑面积 135936.00 平方米，包括住宅 122296.00 平方米，商业 7850.00 平方米，配套用房 5790.00 平方米。地下建筑面积 38000.00 平方米。项目共建设住宅 871 套，建成后项目地块容积率为 2.494，建筑密度为 19.80%，绿地率为 35.20%。

华天央玺西区占地 36781.54 平方米（用地面积约 55.19 亩），总建筑面积 118699.00 平方米，其中地上建筑面积 91761.00 平方米，包括住宅 84031.00 平方米，商业 5350.00 平方米，配套用房 2380.00 平方米。地下建筑面积 26938.00 平方米。项目共建设住宅 600 套，建成后项目地块容积率为 2.495，建筑密度为 19.80%，绿地率为 35.20%。

### （二）项目优势

## 1、項目區位優勢

本項目位於宏力大道與新飛大道西北角，毗鄰牧野區政府及新鄉市政府，距離新鄉站僅 10 分鐘車程，距離新鄉東站、高速口不到 20 分鐘車程。

項目位於新鄉市牧野區中心區，項目南側為新鄉市第二中學、新鄉市第三中學，北側為楊崗小學，東側為河南師範大學實驗中學。本項目臨近新航醫院、新鄉醫學院第二附屬醫院、新鄉市康復醫院。教育、醫療設施完善。

## 2、質量優勢

本項目嚴格執行住房建設相關文件規定，小區內建設有社區服務中心、未成年人活動室、养老服务用房、物業管理用房等，小區附近建設有本小區居民可以共享的幼兒園、小學、初中等，配套設施齊全，生活便利。

且項目注重設計創新，充分考慮未來居住需求，採用新技術、新材料、新設備、新工藝，使住宅達到在節能、生態、健康等方面的高要求，具有前所未有的高舒適度。

## 3、項目產品豐富

項目產品有二室、三室的住宅，具備滿足不同客戶需求的能力。

## 4、市場優勢

項目所在牧野區中心區，屬於黃金地段，經過深入調研，地塊區域位

置優越，牧野區新房均價 7853 元/m<sup>2</sup>，項目相鄰地塊潤華褐石公園項目預售均價 8200 元/m<sup>2</sup>，潤華海棠公館項目預售均價 8400 元/m<sup>2</sup>，大橋雲錦府項目預售均價 9000 元/m<sup>2</sup>。周邊教育、醫療、辦公場所、商場等配套設施完善，是生活的優質地段，將吸引越來越多的人才選擇在此置業、工作，屆時，項目產品將供不應求。

## 七、項目融資策略

項目總投資度:16.76 億元;

項目已投資額:1.79 億元;

項目融資額度:4 億元;

資金使用年限:1+1 年;

年化利率:12.5%。

## 八、項目組織實施

為保證項目的順利實施，新鄉市福祿華天置業有限公司，按公司法組建。依照有限責任公司的章程組成公司治理結構，實行總經理責任制，按現代企業制度要求和現代企業管理的理念和手段進行公司運作。公司依法註冊，自立經營、獨立核算，自負盈虧，獨立承擔債權、債務，獨立承擔經濟民事的法律責任，同時，自覺執行黨的方針、政策、遵守法律、法規，接受相關部門領導監督和管理，並嚴格按市場規則規範公司行為。

## 第二部分

包括第六章至第九章，主要内容分别为项目投资环境分析、PEST 模型分析、经济周期及市场分析等。

## 第六章 项目投资环境分析

### 一、投资环境分析意义

投资环境指投资对象在进行投资时所面临的影响投资行为的自然、经济、科技、治安、社会、法规和政治的各种条件和因素的总称。实际上，投资环境是一个内涵和外延非常丰富的系统。它包含了对投资有直接或间接影响的区域范围内的地理区位、自然资源、基础设施、市场化程度、竞争状况、人力资源、信息渠道、资金融通、纳税负担、社会服务、经济政策、法律法规、社会秩序、政治形势等这些有利或不利的条件与因素，涵盖了经济、社会、政治、文化、法律、自然地理、基础设施、信息、服务以及政策等方方面面。良好的投资环境是一个国家和地区吸引外资的强大“磁场”。

因此，自从世界各国从 20 世纪 60 年代开始利用各种指标对其投资环境的优劣和吸引投资者的力度进行评估、监测以来，采用评估指标及评估方法进行投资环境论证已经成为世界各国和区域吸引资金流入、促进经济社会持续发展的重要手段。

建国 70 多年来，中国经济社会取得了巨大的进展。尤其是改革开放以后，经济发展速度之快，成就之高，有目共睹。进入新世纪，中国政治稳定，经济持续增长，通货膨胀率较低，货币坚挺，外债结构合理，国际收支平衡有余，进口类关税不断降低，投资环境不断改善，国家实施的西部大开发战略，更进一步促使投资环境的改善，中国可望成为世界各国投资者青睐的比较理想的投资场所。

## 二、投資環境評估指標系統的構建原則

對一個區域的投資環境進行評估分析，指標選擇與指標系統的構建非常重要，它直接關係到研究結論的科學性、客觀性、準確性與可靠性，關係到能否為決策部門提供一個量化的、具有可操作性的依據。考慮到我國的國情及各個地區的區情，根據目前國內外投資理論與影響我國及各個地區投資的因素，按照系統論的思想，為了便於支撐投資評估研究方法，並科學、客觀、公正、全面地反映區域投資環境的狀況和衡量區域投資環境質量優劣及水平的高低，在研究、選取和構建評估指標系統時，遵循和貫徹以下原則：

### 1、全面性

投資環境系統是由多因素構成的多層次的組織系統，同時又受到系統內外眾多因素的影響和制約。投資環境指標系統具有範圍廣、信息量大的特點，要求我們在遴選指標時必須盡量全面、完整地選擇各級各類的指標，要使得投資硬環境和軟環境指標，總量指標、相對指標和平均指標，定性指標和定量指標相結合。這樣做的目的是盡量從各個側面、各個層次去揭示、描述和反映投資環境系統的整体狀況的優劣程度，去衡量投資環境水平的高低和質量的好壞，以免遺漏某些重要的信息，造成片面性，從而導致評估結果的非科學性。

### 2、簡潔性

如前所述，選擇投資環境指標系統遵循全面性的原則，但這並不是說

選擇指標時必須面面俱到、重複、繁瑣。相反，指標的遴選和設置需要考慮典型性和代表性，盡量使含義相同或相關性較大的指標不被選入，用尽可能少但信息量尽可能大的指標去反映多方面的問題。把全面性和簡潔性有機地結合起來，以避免重複、繁瑣而造成評估時的多重共線或序列相關。

### 3、科學性

投資環境系統中的每一個指標都具有確定的、科學的深刻內涵。指標系統的建立應該根據投資環境本身及經濟社會發展的內在聯系，依據投資環境評價理論和統計指標系統建立的科學理論和原則，選擇含義準確、便於理解、易於合成計算及分析的具體、可靠和實用的指標，以客觀、公正、全面、科學地反映區域投資環境的本質和規律性。

### 4、系統性

投資環境系統是一個由具有一定結構和功能的要素構成的有機整體。指標和指標系統並不是一個靜止和絕對概念，而是一個相對的、不斷動態發展變化的概念。因此，在選擇和確定具體指標來構建指標系統時，要綜合考慮投資環境的整體性、動態性和系統性，既要選擇反映和衡量系統內部各個子系統發展狀況的指標，又要包含反映各個系統相互協調以及系統外部的環境指標（如政策變量等）；既要有反映和描述投資環境系統狀況的靜態指標，又要有反映和衡量系統質量改善和素質提高的動態指標。同時，還要隨着時間的推移、地點的變化和實際情況的不同，指標系統能夠適應動態發展變化的需要而進行相應的適當調整。

## 5、可比性

指标系统的构建应该通过借鉴和吸取国内外的研究经验和成果，便于国内各个地区对比，又能经过适当的调整而方便国际比较，同时又可以进行动态对比。这就要求在选择指标时，必须考虑到指标的历史延续性，同时考虑支撑分析和预测的可能性。因此，为了加强各个区域投资环境的可比性，必须准确地分析和研究统计资料及其含义，参考统计年鉴和其他相关年鉴及文献，选用范围和口径相对一致的相对指标和平均指标，同时也选用一些总量指标，一方面可以确保因素变量不会因为经济规模、人口多寡或面积大小等因素的影响而使分析结果产生偏差，另一方面也可以增加指标体系的综合性和关联性。

## 6、可操作性

投资环境系统评估指标应该具有实用性和可行性，指标数据的选择、获得、计算或换算，必须立足于现有统计年鉴或文献资料，至少容易获得、计算或换算，并采取国际认可或国内通行的统计口径，指标的含义必须十分明确，便于有效地进行定量的分析和评估。

## 三、投资环境分析

### （一）区域概况

新乡，别名牧野，是河南省地级市。地处河南省北部，南临黄河，与郑州、开封隔河相望；北依太行，与鹤壁、安阳毗邻；西连焦作并与山西接壤；东接油城濮阳并与山东相连。新乡市是《诗经》重要发源地之一，

有多处国家级文保单位和 A 级旅游景区，著名景点有八里沟、九莲山、万仙山、姜太公故里等。

新乡名称源于西汉为获嘉县的新中乡，“新中”出现在中国历史上，最早见诸《史记·楚世家》，汉高祖二年（前 205 年），在卫辉设汲县，属河内郡。新中是汲县的一个乡，即新中乡。隋统一全国后，于开皇六年（586 年）划汲县、获嘉县两县组成一个新县，取原“新中乡”首尾二字为县名，“新乡”由此见诸史册。

## （二）位置、面积

新乡市地处中原腹地，河南省北部，地理坐标为东经 113°23′~115°01′，北纬 34°53′~35°50′，中心位于北纬 35°18′，东经 113°54′，南临黄河，与郑州市、开封市隔河相望；北依太行，与鹤壁市、安阳市毗邻；西连太极故里焦作市，与晋东南接壤；东接油城濮阳市与鲁西相连，总面积 8249 平方公里。

## （三）气候特征

新乡市属暖温带大陆性季风气候，四季分明，冬寒夏热，秋凉春早，历年平均气温 14℃。7 月最热，平均 27.3℃；1 月最冷，平均 0.2℃。

新乡市境年均降水量为 573.4 毫米，各县间变幅为 549.9~644.4 毫米。少雨中心在原阳，多雨中心一在西北部的辉县山区，二在东部平原的长垣。降水量在季节分配上极不均匀，大致与冬、夏季风进退相一致。市境霜冻初日多出现在 10 月下旬，终日多出现在 4 月上旬。年均无霜期为

205 天。

#### (四) 經濟發展

##### 綜述

2021 年，全年全市地區生產總值 3232.53 億元，比上年增長 6.6%，兩年平均增長 4.7%。其中，第一產業增加價值 292.48 億元，增長 2.9%；第二產業增加價值 1442.47 億元，增長 4.4%；第三產業增加價值 1497.58 億元，增長 9.5%。三次產業結構為 9 : 44.6 : 46.4。全年人均地區生產總值 52028 元，比上年增長 7.2%。

2021 年，全年全市城鎮新增就業人員 9.06 萬人，城鎮失業人員再就業 2.42 萬人，就業困難人員就業 0.82 萬人，年末城鎮登記失業率 4.17%（不含長垣）。新增農村勞動力轉移就業 2.64 萬人，新增返鄉下鄉創業 1.22 萬人。農村勞動力轉移就業總量 131.97 萬人。

2021 年，全年全市居民消費價格比上年上漲 0.6%，商品零售價格上漲 1.3%。全省工業生產者出廠價格上漲 7.8%，工業生產者購進價格上漲 9.5%，農產品生產者價格下降 2.0%。

##### 第一產業

新鄉市是中國重要的商品糧基地和優質小麥生產基地，優質專用小麥種植面積占小麥種植面積的比重超過 80%，被評為全國糧食生產先進市，還是河南省畜牧生產加工基地，金銀花等中藥材生產基地。

2021 年，全年全市糧食種植面積 722.27 千公頃，比上年增加 3.29

千公顷，其中小麦种植面积 387.76 千公顷，增加 3.54 千公顷；玉米种植面积 309.27 千公顷，增加 7.07 千公顷。油料种植面积 77.78 千公顷，减少 2.65 千公顷，其中花生种植面积 73.8 千公顷，减少 3.07 千公顷。蔬菜种植面积 64.4 千公顷，减少 1.89 千公顷。

2021 年，全年全市粮食产量 431.14 万吨，比上年减少 54.77 万吨，减产 11.3%。其中，夏粮产量 280.73 万吨，增产 0.6%；秋粮产量 150.41 万吨，减产 27.3%。小麦产量 280.73 万吨，增产 0.6%；玉米产量 140.76 万吨，减产 25.5%。

2021 年，全年全市油料产量 31.58 万吨，比上年减产 10.3%，其中花生产量 30.72 万吨，减产 10.8%。蔬菜产量 299.1 万吨，减产 7.3%。食用菌产量 12.32 万吨，减产 11.6%。瓜果产量 19.57 万吨，减产 14%。

2021 年，全年全市猪牛羊禽肉总产量 35.83 万吨，比上年增长 19.8%。其中，猪肉产量 25.21 万吨，增长 33%；牛肉产量 1.25 万吨，下降 3.2%；羊肉产量 1.12 万吨，增长 0.6%；禽肉产量 8.25 万吨，增长 3.4%。禽蛋产量 28.87 万吨，下降 1.8%。牛奶产量 16.29 万吨，增长 8.5%。年末生猪存栏 228.82 万头，比上年末增长 2.2%；全年生猪出栏 346.83 万头，比上年增长 36.2%。

## 第二产业

新乡市是中原地区重要的工业基地，拥有 41 个行业大类中的 33 个。是中国电池工业之都 国家新能源电池及电池材料产业区域集聚发展试点

城市、国家新型电池及材料产业基地、新能源汽车推广应用城市（全省仅郑州和新乡）、生物医药特色产业基地和起重机械产业基地。

2021年，全年全市全部工业增加值1085.29亿元，比上年增长4.8%。

2021年，全年全市规模以上工业增加值比上年增长8.3%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长12.5%；股份制企业增长7.6%，外商及港澳台商投资企业增长21.8%；私营企业增长3.8%。分门类看，采矿业增加值下降2.9%，制造业增长9.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长3.6%。全年规模以上工业中，工业战略性新兴产业增长13.9%，占规模以上工业23%；高耗能工业增长0.6%，占规模以上工业33.9%，高技术产业增长23.7%，占规模以上工业14.4%，高新技术产业增长10.9%，占规模以上工业57.6%。全年全市规模以上工业产品销售率97.51%。

2021年，年末全市发电装机容量849.48万千瓦，比上年末增长10.3%。其中，火电装机容量498.9万千瓦，增长0.8%；水电装机容量122.14万千瓦，下降0.4%；并网风电装机容量122.63万千瓦，增长30.3%；并网太阳能发电装机容量105.83万千瓦，增长81.9%。全年规模以上工业发电量185.9亿千瓦时，比上年下降1.1%。其中，清洁可再生能源（水电、风电、光电）发电量44.95亿千瓦时，增长76.4%，占规模以上工业发电量24.2%。

2021年，全年全市规模以上工业企业实现营业收入2741.85亿元，比上年增长14.5%；实现利润总额131.66亿元，增长6.3%。规模以上

工业企业每百元营业收入中的成本为 86.69 元，比上年增加 1.36 元；每百元资产实现的营业收入为 105.6 元，增加 4.5 元。

2021 年，全年全市总承包和专业承包资质建筑业企业完成建筑业总产值 907.61 亿元，比上年增长 7%。建筑业企业本年新签合同额 935.64 亿元，下降 10.8%。

### 第三产业

新乡市自古以来就是晋冀鲁豫接壤地区的商品集散地。现代物流、仓储和邮政业、批发零售业、旅游业、金融业和房地产业等构成新乡服务业的支柱产业。

### 服务业

2021 年，全年全市批发和零售业增加值 217.99 亿元，比上年增长 5.8%；交通运输、仓储和邮政业增加值 235.44 亿元，增长 19.3%；住宿和餐饮业增加值 42.63 亿元，增长 6.6%；金融业增加值 119.37 亿元，增长 4.7%；房地产业增加值 209.72 亿元，增长 4%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 72.6 亿元，增长 13.2%；其他服务业增加值 662.96 亿元，增长 10.6%。全年规模以上服务业企业营业收入 185.09 亿元，比上年增长 12.7%；利润总额 13.96 亿元，增长 7.6%。

### 固定资产投资

2021 年，全年全市固定资产投资（不含农户，下同）比上年增长 12.1%。其中，第一产业投资下降 23.5%，第二产业投资增长 23.3%，

第三產業投資增長 7.0%。基礎設施投資增長 7.8%，民間投資增長 15.7%，工業投資增長 23.2%。

2021 年，全年全市房地產開發投資 370.91 億元，比上年增長 3.1%。其中，住宅投資 344.6 億元，增長 4.8%。全年房屋施工面積 2835.94 萬平方米，增長 7.7%；新開工面積 726 萬平方米，下降 15.3%；商品房銷售面積 735.17 萬平方米，下降 1.5%；年末商品房待售面積 75.27 萬平方米，比上年末降低 8.5%。棚改基本建成住房 2840 套，新開工 6941 套。

2021 年，全年全市億元及以上固定資產投資在建項目（不含房地產開發）570 個，完成投資比上年增長 15.5%。河南科技學院新科學院建成投產，新晉高速塊村營至營盤段、蘭考到原陽高速公路封丘至原陽段項目（原陽段）、建設國道 107 線新乡境改建工程項目等進度加快，鄭州信息工程職業學院新乡實訓基地建設項目、鶴壁至輝縣高速公路工程等相繼開工。

### 國內貿易

2021 年，全年全市社會消費品零售總額 1056.63 億元，比上年增長 9.3%。分城鄉看，城鎮消費品零售額 944.21 億元，增長 8.2%；鄉村消費品零售額 112.42 億元，增長 19.6%。

2021 年，全年全市限額以上單位消費品零售額中，糧油食品類零售額比上年增長 3.6%，飲料類增長 20.9%，煙酒類增長 10.3%，服裝、鞋

帽、针纺织品类增长 11.5%，日用品类增长 12.4%，家用电器和音像器材类增长 2.5%，中西药品类增长 6.8%，石油及制品类增长 20.2%，汽车类增长 14.4%，通过公共网络实现的商品销售额比上年增长 6.1%。

### 对外经济

2021 年，全年全市货物进出口总值 112.9 亿元，比上年增长 11%。其中，出口 90.1 亿元，增长 0.1%；进口 22.8 亿元，增长 93.8%。

2021 年，全年全市吸收外商直接投资新设立企业 21 个，比上年增长 10.5%；实际利用外商直接投资 13.98 亿美元，增长 6%。实际利用省外资金 746.9 亿元，增长 3.2%。

2021 年，全年全市对外承包工程和劳务合作业务新签合同金额 2027 万美元，比上年增长 29.2%；营业额 3948 万美元，增长 28.2%。

### 邮电和旅游

2021 年，全年全市邮电业务总量 93.03 亿元，比上年增长 29.9%。其中，邮政行业业务总量 31.29 亿元，增长 21.2%；电信业务总量 61.74 亿元，增长 34.7%。快递业务总量 1.73 亿件，增长 44.6%；快递业务收入 16.2 亿元，增长 28.1%。年末本地移动电话用户 650.2 万户。年末互联网宽带接入用户 222.2 万户。全年新开通 5G 基站 2675 个，累计达到 4857 个，实现乡镇、农村热点区域 5G 网络全覆盖；全市 5G 终端用户总数达到 209.7 万户。

2021 年，全年全市共接待省内外游客 3870.09 万人次，旅游总收入

246.76 亿元。年末共有 A 级旅游景区 27 家，其中 4A 级以上旅游景区 11 家。星级酒店 10 个，旅行社 62 家。

### 财政金融

2021 年，全年全市一般公共预算收入 208.28 亿元，增长 9.7%，其中税收收入 149.12 亿元，增长 8.2%，占一般公共预算收入的比重 71.6%。一般公共预算支出 506.7 亿元，增长 7.1%。

2021 年，年末全市金融机构人民币各项存款余额 4087.28 亿元，比上年末增长 11.7%，其中境内住户存款余额 3065.51 亿元，增长 13.9%；人民币各项贷款余额 2680.49 亿元，增长 14.4%，其中境内住户贷款余额 1410.82 亿元，增长 15%。

2021 年，年末全市共有上市公司 7 家（含过会待发 1 家）。发行股票 6 只，其中发行 A 股 4 只，发行境外股票 2 只。本年首次发行、再融资募集资金 15.92 亿元，其中 A 股发行和再融资募集资金 15.92 亿元。年末 A 股上市公司市价总值 834.98 亿元；其中流通股市价总值 613.92 亿元。

2021 年，全年全市保险公司保费收入 128.22 亿元。其中，财产保险 26.72 亿元，人身保险 101.49 亿元。赔款支出与给付额 55.71 亿元。其中，财产保险赔付支出 32.01 亿元，人身保险赔付支出 18.26 亿元，人身险满期给付 5.44 亿元。

## 四、项目投资环境评价

投资环境是对投资者的预期目标产生有利或不利影响的外部条件的总和。

该项目采用罗氏等级评分法为基础,结合闵氏多因素评估法对该项目建设地投资环境进行分析。闵氏多因素评估法将影响投资环境的主因素分为十一类,每一类主因素又由一组子因素组成,具体内容见下表。

主因素	子因素
一、 政治环境	政治稳定性, 国有化可能性, 当地政府的外资政策
二、 经济环境	经济增长, 物价水平
三、 财务环境	资本与利润外调, 对外汇价, 集资与借款的可能性
四、 市场环境	市场规模, 分销网点, 营销的辅助机构, 地理位置
五、 基础设施	国际通讯设备, 交通与运输, 外部经济
六、 技术条件	科技水平, 适合工资的劳动生产力, 专业人才的供应
七、 辅助工业	辅助工业的发展水平, 辅助工业的配套情况等
八、 法律制度	商法、劳工法、专利法等各项法律制度是否健全, 法律是否得到很好的执行
九、 行政机构效率	机构的设置, 办事程序, 工作人员的素质等
十、 文化环境	当地社会是否接纳外资公司及其信任与合作程度
十一、 竞争环境	当地的竞争对手的强弱, 同类产品进口额在当地市场所占份额

根据闵氏多因素评估法,先对各类因素的子因素作出综合评价,再对各因素作出优、良、中、可、差的判断,然后按下列公式计算投资环境总分:

$$\text{投资环境总分} = \sum_{i=1}^{11} W_i (5a_i + 4b_i + 3c_i + 2d_i + e_i)$$

式中：—— $W_i$ 为第*i*类因素的权重；

—— $a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ 、 $d_i$ 、 $e_i$ 分别为第*i*类因素被评为优、良、中、可、差的百分比。

投资环境总分的取值范围在 11~55 分之间，分值越高，说明投资环境越佳。

先决条件设定：中国现行政治制度、财政政策与货币政策在全国范围内保持严格统一；中国现行法律制度在全国范围内保持严格统一并具备完备、公正、稳定特性；中国是 WTO 成员，对境外投资者及合作者的待遇完全遵循 WTO 规则，对所有国家的投资者均保证非歧视原则。

多因素评估法评估投资环境，依据该项目特点，以 11 为权重基数，各因素分别设定权重及评级如下：

因素	权重	评级
政治环境	0.5	优
经济环境	1	良
财务环境	1	中
市场环境	1.5	良
基础设施	1.5	中
技术条件	1	良
辅助工业	1	良

法律制度	1	良
行政机构效率	0.5	中
文化环境	0.5	中
竞争环境	1.5	可

$$\text{投资环境总分} = \sum_{i=1}^{11} W_i (5a_i + 4b_i + 3c_i + 2d_i + e_i)$$

G 为投资环境总分数； $W_i$  为第 i 类因素的权重； $a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ 、 $d_i$ 、 $e_i$  分别为第 i 类因素被评为优、良、中、可、差的百分比。

$$G=42$$

本项目地投资环境一般性评价为 42，属于可扩张性投资地区。

## 五、投资环境分析结论

投资环境是指某一特定经济地域为投资这种经济活动所提供的一系列要素和生产条件及其相互作用的统一体，有整体性、开放性、动态性、区域性和层次性等特点。投资环境的好坏，直接影响着投资风险的大小和投资效益的高低。

投资硬环境是指具有物质形态的各种影响投资的物质因素，它包括地理位置、资源状况、气候等自然地理条件，以及交通运输设施、邮电通讯装备、原材料和能源供应、给排水和环保、金融信息、仓储、设备、生活居住条件及其他服务设施等基础设施。投资软环境是指不具有物质形态的各种影响投资项目的人际环境因素，它包括政策、法规、合作对象的经营管理水平、技术熟练程度、劳动力素质、教育文化水平、生产能力、创新

能力及市场潜力等。

综上，可以看出本项目的投资环境良好，有良好的基础，本项目的政治环境是稳定的，宏观经济发展是良好的，社会现状是较为安定的，建设条件也是较为有利的。尤其是政府的产业扶持政策，将为本项目企业的发展提供良好的投资环境。投资区内政通人和，投资环境优越，是国内外投资商的理想选择。

## 第七章 PEST 模型分析

外部環境對市場作用的因素主要由政治法律（Political）、經濟（Economic）、社會文化（Social）、技術（Technological）等環境因素構成，建立在這幾種要素基礎上的市場宏觀經濟環境分析方法成為 PEST 模型分析法。

### 一、政治法律因素的分析

#### （一）“十三五”時期中國經濟發展簡要回顧

“十三五”時期，中國經濟發展步入新常態。在習近平新時代中國特色社會主義經濟思想的引領下，按照“創新、協調、綠色、開放、共享”的新發展理念，中國經濟穩步發展。十三五時期對外開放持續擴大，五年來，我國連續增設了 17 個自貿試驗區，總數達到了 21 個，260 項制度創新成果向全國複製推廣。科技創新取得一系列重大原創成果，嫦娥四號首登月背、北斗導航全球組網、C919 首飛成功、悟空、墨子等系列科學實驗衛星成功發射。人民生活水平顯著提高，高等教育進入普及化階段，城鎮新增就業超過六千萬人，建成世界上規模最大的社會保障體系，基本醫療保險覆蓋超過十三億人，基本養老保險覆蓋近十億人，新冠肺炎疫情防控取得重大戰略成果。

2035 年奮鬥目標是我國全面建設社會主義現代化強國目標的一個重要關鍵期。到 2035 年，我國經濟實力、科技實力、綜合國力將大幅躍升，經濟總量和城鄉居民人均收入將再邁上新的大台階，進入创新型國家前列

等；特別是人均國內生產總值達到中等發達國家水平，真正提高人民生活水平，這將極大提高人民的獲得感、幸福感和安全感。

## （二）“十四五”時期中國經濟發展面臨的挑戰

“十四五”時期，世界處於“百年未有之大變局”，中國經濟發展將面臨許多嚴峻挑戰，較“十三五”期間可能會更加複雜和困難。

### 1、面臨的國際環境挑戰

（1）逆全球化傾向將會繼續導致國際政治外交關係緊張，貿易環境惡化，技術創新環境變差。

“十三五”中後期，隨著美國特朗普政府採取一系列退出國際組織、強調“美國優先”、挑起貿易摩擦等行為，逆全球化傾向不斷加劇。表徵之一是美國退“群”。2017年以來，美國已經宣布退出跨太平洋夥伴關係協定、聯合國教科文組織、京都議定書、巴黎協定以及《中導條約》等十多個國際組織或雙邊國際協定。表徵之二是美國繞開WTO等全球和多邊機制，揮舞關稅和非貿易關稅大棒，挑起與世界主要經濟體的貿易摩擦，使全球貿易量增長速度大幅度降低。表徵之三是主要經濟體競爭日趨激烈。美歐、美日、日韓等許多雙邊或多邊貿易關係不斷惡化。這歸因於在本輪全球化進程中，第一和第二產業生產要素，特別是勞動力要素的流動性遠不及資本要素來得順暢，加之發達國家第一產業和第二產業的勞動力先前的優越地位，人們對高福利的剛性需求，以及2008年全球金融危機的衝擊，政府債務急劇擴大後失落群體的轉移支付沒有相應跟上等，

使得農民及藍領工人或失業或收入相對減少，所處經濟地位下降，失落和不满情緒明顯上升，昔日傳統製造業地區成為“銹帶”，逆全球化傾向加劇蔓延，打亂了經濟秩序，全球產業鏈、供應鏈、價值鏈被破壞，經濟和貿易活動受到衝擊。此外，經貿關係的惡化，也對政治外交關係產生了負面影響。一些國家和國際社會出現了明顯的撕裂傾向，如英國脫歐，美國共和黨與民主黨的競爭“白熱化”等。科技創新環境因此遭到破壞，政府紛紛介入企業科技競爭，尤其是出現了对高技術進行封鎖等問題，使得全球科技創新步伐受阻。

上述種種問題，嚴重影響了全球經濟的復蘇和可持續發展。“十四五”時期，特別是前期，逆全球化以及國際社會的撕裂傾向可能還會繼續，全球政治經濟的不確定性依然較大，全球科技創新的環境也會因此而變差，從而使得中國利用國際市場和國際資源的空間弱化。

(2) 全球經濟增長正處在本輪周期的底部，經濟增長速度至多維持在前 5 年平均大約 2.9% 的水平。

從美、歐、日，特別是美國的宏觀經濟趨勢看，增長速度將有所下行。雖然這幾年，美國借助寬鬆的貨幣政策、赤字財政、美元的国际儲備和避險優勢，以及頁岩油（氣）等能源技術創新，經濟增長、就業、股市等均創新高。但其背後也存在不少問題，如長期債務收益率與短期債務收益率倒掛、此次新冠病毒疫情造成的美股數次熔断等；歐洲因德國經濟走弱，英國從歐盟脫離，意大利經濟不確定性增加等，經濟增長也會弱於前 5 年；日本經濟則可能繼續維持低速增長局面。尤其是日韓貿易摩擦，增加

了不确定性；而发展中国家，受逆全球化及资本流出等影响，也难以有更快增长。全球经济增长乏力，除了逆全球化因素的困扰，人口老龄化、资源环境承载能力弱化、劳动生产率下降、民族宗教等问题引发的局部冲突和战争、收入差距扩大引发的国家内部矛盾等均是其影响因素。此外，世界各国债务负担较重、众多国家银行利率已经降为负数，以及此次全球性的新冠病毒疫情可能导致的全球金融风险等问题，也使得财政政策和货币政策的运用空间受到很大限制，并为下一次全球金融危机埋下隐患。

(3) 中国日益走向世界舞台中央，成为主要国家的竞争对手，面临重重阻碍。

随着中国的崛起，一些国家的优越感正在降低或消失，产生了疑虑或防范之心，并实施相关遏制措施。少数国家，特别是美国人为设限，将企业之间产品的竞争与安全问题等联系起来对中国进行打压和遏制，如对华为 5G 技术进行全面打压等。“十四五”时期，美国无论两党谁执政，其提出并实施的“美国优先”单边主义策略、以“退”谋“进”获取自身利益的政策取向及总的基调恐怕难有大的调整，特别是对中国的抑制政策不会有大的变化，最多只是程度上和形式上的差别，“摩擦—谈判—再摩擦—再谈判”可能会成为中美贸易关系的常态。

## (二) 面临的国内环境挑战

### (1) 资源环境的制约趋紧

资源制约对中国发展一直是个大问题。特别是随着经济体量的增大资

源問題更加捉襟見肘。目前，中國原油、鐵礦砂等重要資源的對外依存度已經超過 70%。以至於沙石等建築工程最基本的原材料資源，也已經出現價格持續上漲等緊缺現象。近年來，在各項環境治理強力措施的作用下，中國環境狀況得到明顯改善，但大氣、土地、水等污染問題仍然十分嚴重，許多環境的整治與修復將是長期和成本巨大的工程。龐大的生產和生活垃圾處理問題亦直接影響着經濟社會發展，中國環境和資源的承載能力已經十分有限。

## (2) 人口老齡化問題嚴重

由於“少子化”和人口預期壽命的不斷提高，中國正在以較快的速度逼近“老齡社會”。“十三五”末，中國人口老齡化水平（65 歲以上人口佔總人口的比重）將達到 13% 左右，比“十二五”末高 3 個百分點。預計在“十四五”時期的 2022 年，中國人口老齡化水平將會達到 14%，進入“老齡社會”。人口老齡化對中國帶來的衝擊，主要體現在兩個方面：其一是对薄弱的養老保障體系造成衝擊。儘管“十三五”期間，中國的養老保障體系有了很大改善，但離應對老齡社會的要求仍相去甚遠。養老保障經費捉襟見肘、保障水平較低等問題依然十分突出。其二是勞動力供給不足，進而引發對經濟社會發展的衝擊。“十三五”期間，中國勞動力年齡人口（16~59 歲）將下降 1500 萬人以上，佔總人口的比重由 2015 年的 66.3% 下降為 2019 年的 64%，年均下降 0.6 個百分點。這也是中國經濟增長速度放緩的重要原因之一。“十四五”時期，隨着中國老齡化程度的加深，步入“老齡社會”，“食之者眾，生之者寡”的矛盾將會更

加突出。

### (3) 發展不充分不平衡問題突出

“十三五”末，省際之間人均 GDP 水平差距仍然較大，人均 GDP 水平最高的地區是最低地區的 4.5 倍左右（包括直轄市）或者 3.6 倍左右（不包括直轄市）。城鄉居民收入之間的差距雖在縮小，但仍有 2.5 倍左右。與此同時，不同職業、不同群體之間的收入差距依然較大。區域發展不平衡、貧富差距明顯等發展不充分不平衡的問題仍十分嚴重。

### (4) 企業發展的競爭中性問題亟待解決

如何從體制機制上，解決資本、勞動力等生產要素對各類經濟主體一視同仁，尤其是對於民營企業，按市場規律進行資源配置，使知識產權、財產權及人身安全切實依法得到保護，創造優良的營商環境，仍是“十四五”時期中國需要迫切解決的重要課題。

### (5) 地方債務問題嚴重

改革開放以來，中國經濟社會發展能夠保持較快的增長速度，一個重要的原因是地方政府的積極努力，但與此相伴的則是資源和環境的過度消耗，特別是形成了較大規模的債務問題。截至 2019 年末，全國地方政府債務餘額已經達到 21.3 萬億元，相當於當年地方一般公共預算本級收入的 2 倍多。如果再考慮到各種形式的隱性債務（不同國際組織和研究機構的估算大概為顯性債務的 1~3 倍），情況更為嚴重。

### (6) 國內供需總量和結構面臨調整與挑戰

從需求看，“十四五”時期消費需求的增長速度將與“十三五”時期持平或略增。主要是汽車和房地產需求已趨於平穩或接近飽和，而居民收

入的增長速度也會與經濟增長速度保持同步，較“十三五”時期或會有所下降。投資需求的增長速度將低於前 5 年，主要是基礎設施投資增長大體會持平或略低，製造業投資因面臨進口商品競爭和出口需求減緩，以及製造業產能依然過剩等影響，增長速度將持平或下降。房地產投資的增長速度大致與“十三五”時期持平。

淨出口的增長速度將會大大低於前 5 年，並逐步趨於零增長。從供給看，“十四五”時期，農業生產增長速度會與前 5 年相當；製造業生產因環保要求提高與資源制約趨緊及轉型等因素，增長速度難有大起色，會略低於前 5 年；第三產業將是發展的重要支撐和亮點，但也難以推動整個經濟再現前 5 年的增長速度。

#### （7）防範及應對重大突發疫情衝擊的能力亟待加強

自 2003 年 SARS 突發重大公共衛生疫情的警鐘敲响之後，17 年來中國的公共衛生防疫體系有了長足進步，並較成功地應對了禽流感、西非埃博拉、巴西寨卡、美國季節性流感、中東呼吸綜合征（MERS）等接連不斷的警報和疫情衝擊。但此次新型冠狀病毒肺炎重大突發公共衛生疫情，對中國經濟社會發展還是造成了重大傷害，再次給我們敲響了警鐘，充分暴露出我們在重大疫情防控制體機制、公共衛生應急管理體系等方面存在的明顯短板，防範及應對突發重大疫情衝擊的長效機制缺乏，亟需提高應對突發重大公共衛生疫情的能力和水平，建立長效機制。

#### （三）“十四五”時期中國經濟發展的有利因素及重點任務

儘管“十四五”時期中國經濟將面臨嚴峻挑戰，但我們也要看到中國經濟保持穩定增長、可持續發展的諸多有利因素。綜合國內國際的環境與

条件来看，我们认为，只要应对得当，“十四五”时期中国经济年增长率仍可望保持在 6%左右。

### 1、“十四五”时期中国经济发展的有利因素

从国际环境看，一是全球科技进步将会进一步发挥积极作用，特别是信息化、人工智能、5G、新材料、新能源等科技进步，将会大大缓解人口和劳动力紧张问题，推动劳动生产率进一步提高，推动世界经济进一步发展。其中以信息化、智能化为核心的科技进步对于全球，尤其是对包括中国在内的人口老龄化比较严重的国家是福音，它可以部分替代人力资本，提高劳动生产率，缓解人口老龄化对这些国家的冲击。二是众多全球性的问题需要依靠世界各国共同努力才能解决，逆全球化倾向将能得到一定缓解。如气候及环保、能源、反恐、网络安全、人口老龄化、突发重大疫病的防控等问题，都需要全球共同应对，中国更是不可或缺的重要角色。三是 2008 年金融危机之后，全球经济一直处于艰难复苏之中，并在 2017 和 2018 年曾出现了稳步增长势头。如果能将此次全球新冠病毒疫情对于经济的影响减至最低，“十四五”期间全球经济仍可能保持 3%左右的年均增长速度。四是中国作为世界经济和贸易大国，在受到关注和抑制的同时，影响力和吸引力无疑也更强了，各路资本、各经济体都不会轻易放弃中国市场。此外，尽管中国是世界经济总量排名第二的大国，但从人均水平看，仅仅只有 1 万美元，排在全球 70 位左右，仍是一个具有很大潜力的发展中国家，是一个具有很大投资和创业活力的国家。这将有助于中国充分利用好国内市场和国际资源。

从国内环境看，一是对于中国经济增长的信心正在稳步树立。2019

年召开的中央经济工作会议强调要坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持以供给侧结构性改革为主线,坚持以改革开放为动力,加快建设现代化经济体系,保持经济运行在合理区间,推动高质量发展。2019 年三四季度,中国经济增长均为 6.0%,发展速度已经基本稳住。人们对中国经济的信心已经建立。尽管此次新冠病毒疫情对中国的经济造成了一定影响,不过随着疫情得到控制,以及全国复工复产的有序开展,其对于我国经济增长的冲击仍是有限的,中国经济发展的长虹趋势不会改变。一些国际组织和中外智库对 2021 年中国经济增长预测为 5%~5.9%区间,其中 IMF 的预测为 5.6%,并未偏离稳步增长的轨道。二是中国政通人和,社会稳定。

这是经济社会发展的根本保证,也是吸引投资和扩大贸易的重要保障。三是中国拥有良好的基础设施和经济发展基础。2019 年,中国经济总量已经达到 99.1 万亿人民币,按年平均汇率折算达到 14.4 万亿美元,稳居世界第二。货物贸易进出口总量、主要工农业产品生产能力和产量、国际外汇储备等稳居世界第一。网上商品交易规模、手机等智能移动终端均位居世界第一。2019 年末,高速铁路营业总里程超过 3.5 万公里,占全球高铁里程 2/3 以上;高速公路里程超过 14 万公里,稳居世界第一。中国拥有健全的农业体系、最完整的工业化体系。服务业体系也在不断开发和建设中。四是中国信息化和人工智能的领先,以及重视教育、注重人才等积累起来的优质劳动力数量和质量,均可在一定程度上弥补人口红利的弱化。2019 年,中国移动电话用户 16 亿户,移动电话普及率达到 114.4 部/百人。移动互联网用户接入流量 1220 亿 GB,比上年增长 71.6%。

固定互聯網寬帶接入用戶達到 4.5 億戶。5G 商用穩步推進，大數據、雲計算、人工智能等現代信息技術快速發展。五是中國擁有巨大的國內市場，對發展經濟、抵禦和應對國際經濟衝擊具有巨大優勢。2019 年中國全社會消費品零售總額達 41.2 萬億元。出入境旅遊人數均超過 1.5 億人次。六是各具特色的區域發展布局已經初步確定，有利於發揮和調動各地區的積極性和協同發展。七是宏觀經濟政策的騰挪空間比較大。目前，中國的利率水平依然較高，與主要國家有較大的利差，存款準備金率也比較高。中國的貨幣政策有較大的調控空間。中國的赤字率和債務率比較低，財政政策也有較大的調控餘地。八是中國對改革開放重要性的認識和堅定決心，以及正確的前進方向和實際舉措會進一步解放生產力。改革開放將使要素的配置更加優化，使用效率更高。同時，進一步促進技術進步，提高勞動生產率。

總之，“十四五”時期中國經濟增長企穩趨勢不會改變，並預計仍將實現年均 6% 左右的增长率。

## 2、“十四五”時期中國經濟發展重點任務

“十四五”時期，中國需揚長避短、興利除弊、開拓創新，努力干好自己的事情，並與世界各國抱團發展。

就國際方面而言，世界面臨“百年未有之大變局”，變局中“危”和“機”並存，中國既要有不怕競爭的自信，也要有贏得競爭的招數，抓住機遇，迎接挑戰，推動經濟高質量穩步發展。一要充分認識全球化仍是大勢所趨，是歷史潮流，堅定保持好戰略定力。二要協調和團結一切可能的力量，包括國際組織、世界各國政府、相關政黨團體及廣大民眾，努力

构建新的国际秩序，推动世界进入新的更高水平的全球化轨道。三是既要充分利用和改善现有全球机制，包括联合国、世界银行、国际货币基金组织、世界贸易组织等，又要积极创新、参与并充分利用区域和多边机制，如《区域全面经济伙伴关系协定》和《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》等。四要充分认识和发挥好大国优势，努力做好中国自己的事情。

就国内而言，一是 要加大改革开放力度，攻坚克难，进一步完善具有中国特色，以法治为基础的开放型市场经济体制，按照党的十九 届四中全会部署，不断提高国家治理体系和治理能力的现代化。着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制。 努力营造稳定公平透明、法治化、可预期的营商环境。继续坚持对外开放的基本国策，发展更高层次的开放型经济。推动以贸易和投资自由化便利化为主要内容的经济全球化。积极参与区域和多边合作机制，创新发展自贸区等。二是要注重科技创新，进一步加强知识产权保护，不断培养和聚集人才，充分调动和发挥人才的潜能。 增加研发投入，特别是对重点前沿基础科学的研发投入；加大对人工智能、数据科学、先进储能、先进半导体、基因编辑、合成生物学、5G 通信、量子信息技术等研发投入；注重教育，特别是科学、技术、工程和数学等专业的教育；进一步加强教育科研的国际化合作与交流，将教育科研、企业创新创业与实际结合得更加紧密，创造各种便利先进实惠的条件和环境，特别是通过有效的知识产权保护，引进、培养、挖掘、使用人才，激发人才创新活力。三是加快 建 立和不断完善能够使各类经济主体公平竞争、依法经营、高质量运营的体制机制。四是要制定并实施切实可行的鼓励生育、尽量提高劳动参与率、提高退休年

龄等人口与劳动法律法规。加快社会养老保障体制的建立与完善。五是要采取措施有针对性地逐步解决区域发展不平衡，居民收入差距较大等问题。特别要关注关心关爱占人口 5% 的最低收入群体的生活，让他们共享全球化的好处，共享改革开放和经济社会发展的的好处。六是要切实建设好高质量的重大突发疫情防控应急体制机制，提高应对突发重大公共卫生事件的能力和水平。

通过上述法律政策分析，我国各级政府对招商引资持欢迎态度，对符合法律法规政策的项目提供政策支持，对本项目的开展同时带来极为有利的条件。

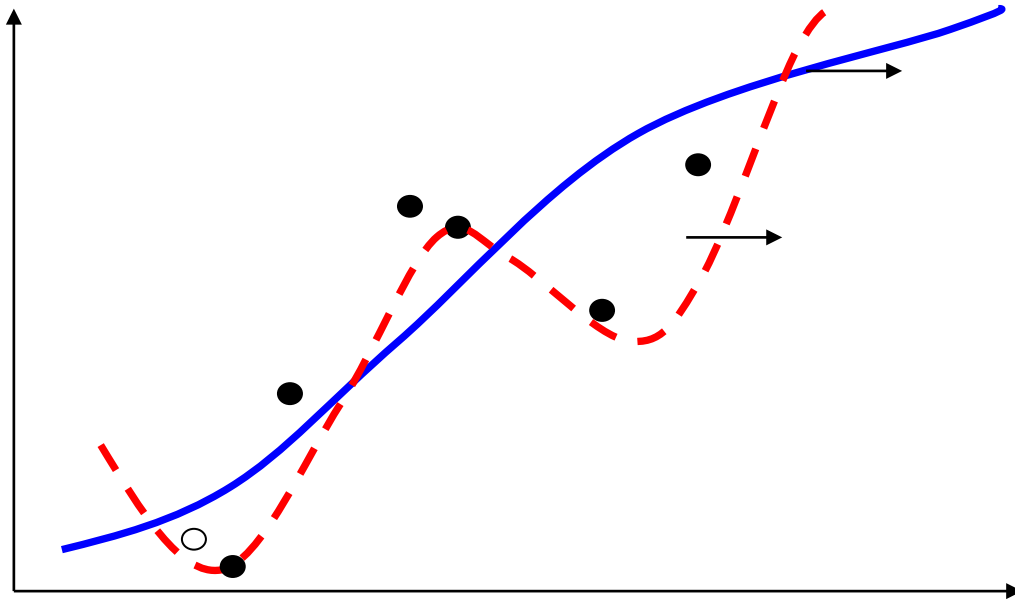
## **二、技术因素分析**

技术要素不仅仅包括那些引起革命性变化的发明，还包括与企业生产有关的新技术、新工艺、新材料的出现和发展趋势以及应用前景。科技创新和技术改革是企业成功的重要因素，项目开发建设中，注重科技对项目建设技术水平的提升，注重相关技术人才的专业培养，引入先进的建设、管理、生产理念，形成企业特有的技术优势。

本项目将采用可靠、先进、经济、合理的技术方案，能确保项目运营后的高效运行。

## 第八章 经济周期

经济周期一般会经历繁荣期 持续增长期 衰退期及恢复期四个阶段



根据以往中国经济指标走势图和股市图来分析, 中国经济周期具有如下特点:

第一、经济周期总长度约为六至七年;

第二、由于国家过多干预, 造成衰退期过长, 长达三年之久, 在盘旋震荡中下行;

第三、经济复苏时间过长而且非常缓慢而经济高涨太短。

经济运行的周期性波动可划分为短周期、中周期、长周期等三种类型。短周期主要与库存投资的变化有关, 平均波长为 2~4 年; 中周期主要与固定资产投资有关, 平均波长为 8~11 年; 长周期主要与产业革命的技术创新有关, 平均波长为 50~60 年 (其中前 25 年为周期的繁荣期, 后 25 年为周期衰退期) 。

从时间跨度和经济周期运行规律看，从 1782 年工业化到现在，世界经济已经历了五个长周期的变化。至今为止，“长波” V 尚未结束。2011 年后，世界经济将处于长周期中的后 25 年衰退期。从经济中周期看，布雷顿森林体系解体后，全球范围内“危机十年一轮回”的中周期特征极其明显。如果按照经济中周期预测，从 1982 年到目前为止，世界经济大概经历了 3 个中周期，最近的一次中周期开始于 2002 年，按时间推算，“十三五”初期恰恰落在第四个中周期结束和第五个中周期繁荣启动阶段。

从需求层面看，一是发达经济体需要更新基础设施和加大新能源投入，这将全面带动市场需求。目前美国大部分基础设施是上个世纪三四十年代应对大萧条所建，危机过后，美国面临大规模更新建设的投资需求。二是发展中国家工业化、城市化、现代化进程的加快，能够带来新一轮的发展。目前新兴经济体还处于工业化进程的中期，数以亿计的农村剩余劳动力还等待转移，远没有达到“刘易斯拐点”，发展经济和改善民生的任务十分艰巨。非洲和拉美地区的工业化、城市化水平更低。

从供给面上看，未来世界经济增长潜力由三方面的因素所决定。一是投资。市场经济条件下，经济增长是以资本增长为前提的，资本赢利能力的强弱及其现实赢利状况，是决定经济增长的决定性因素。危机后，低利率环境和金融市场重新恢复活力，必将提供源源不断的资金。二是劳动力供给状况。在劳动者同生产资料数量、结构相适应的条件下，劳动者数量与经济增长成正比。2020 年前，发展中国家仍处于“人口红利”期，这将成为推动经济持续增长的劳动供给因素。三是资源利用效率。本轮全球

经济失衡加剧是资源紧张的一个主要因素，未来 5 年发达市场在技术创新上将取得新突破，全球可望在低碳排放技术、新能源技术、生物技术上取得突破，解决中长期经济增长面临的瓶颈，借此挖掘新一轮经济增长点。

## 一、“十四五”时期我国经济社会发展

“十四五”时期我国经济社会发展面临的机遇、挑战及发展方向研究，研究成果如下：

### （一）机遇与挑战

#### 1、面临机遇

新一轮产业革命正在催生新经济。习近平总书记发表重要讲话时曾指出：“现在世界科技发展有这样几个趋势：一是移动互联网、智能终端、大数据、云计算、高端芯片等新一代信息技术发展将带动众多产业变革和创新，二是围绕新能源、气候变化、空间、海洋开发的技术创新更加密集，三是绿色经济、低碳技术等新兴产业蓬勃兴起，四是生命科学、生物技术带动形成庞大的健康、现代农业、生物能源、生物制造、环保等产业。”随着新技术、新产业的发展，不同产业之间边界渐趋模糊，新兴产业的空间巨大广阔。

高质量发展推动实体经济、科技创新、现代金融及人力资源协同发展。十九大报告明确判断，中国特色社会主义进入新时代，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，推动高质量发展是我国当前和未来一段时期确定发

展思路、實施宏觀調控的根本要求，加快建設實體經濟、科技創新、現代金融、人力資源協同發展的產業體系，是建設現代化經濟體系、實現高質量發展的重要內容和關鍵所在。

健康觀念轉變，推動產業鏈向高價值環節延伸。2016年，習近平總書記指出要把人民健康放在優先發展戰略地位，《“健康中國2030”規劃綱要》隨後出台，黨的十九大報告中又旗幟鮮明地提出要實施健康中國戰略，完善國民健康政策，為人民群眾提供全方位全周期健康服務，大健康產業將成為推動地方經濟增長的新動力。70後、80後正逐漸成為社會各領域的中流砥柱和財富的主要擁有者，同時也是主流消費人群，他們崇尚自然、高品質的消費觀念，與50後、60後有本質不同，也正是由這批高收入、健康理念先進的人群帶動，關於健康消費的社會價值觀正在發生根本性變化，人們從關心治療逐漸轉向關心預防、養生及整體健康管理。

服務業拉動經濟增長的貢獻率不斷提高，新业态新模式發展潛力巨大。未來五年，我國服務業增加值比重將保持平穩上行，預計將達到65%左右。在流通性服務業增加值比重緩步回落的同時，生產性服務業增加值比重持續上升，個人服務業增加值比重穩中有增，社會服務業增加值比重逐漸提高。製造業和服務業將走向深度融合。互聯網經濟、數字經濟、共享經濟等新模式與傳統业态日趨融合，為經濟增長提供新動力新引擎。

“一帶一路”、自貿區等國家重大戰略，在未來五年，將會進一步釋放。

## (2) 面臨挑戰

未來五年，人口自身均衡壓力進一步增大。我國人口發展已經進入關鍵轉折期，人口自然增長率長期低於預期、人口老齡化程度不斷加深、勞動力老化程度加重等問題凸顯。“人口自身均衡發展”這一歷史性任務不光是在“十四五”期間要有所應對，更應是未來 10 年、20 年考慮的重點。鼓勵人口增長、提高人口素質、推進家庭能力建設、強化養老保障等將成為“十四五”期間各地區重點著眼的問題。而“人口吸引力”“人才競爭力”也成為各地區在“十四五”期間的重要課題之一。

未來五年，“卡脖子”技術制約受國際貿易環境影響加大。東部地區已經進入工業化後期，中部和東北將進入工業化後期，但西部地區進入工業化後期難度較大。我國工業化仍具有市場空間，工業仍是支撐經濟增長的主要動力。而“壓縮式的工業化”導致我國產業發展面臨“卡脖子”技術制約，工業化的根基不牢，關鍵基礎材料、核心基礎零部件（元器件）、先進基礎工藝、產業技術基礎等對外依存度仍在 50%以上。受中美貿易戰及國際貿易保護主義影響，核心技術所面臨的風險增大。

未來五年，我國全要素生產率將會有所下降。隨著新舊動能轉換，勞動密集型產業生產率逐步下降，技術創新正扮演著越來越重要的角色，綜合考慮國際經驗和我國發展的階段，未來我國全要素生產率將會穩中有降。“十四五”期間，要通過深化改革開放和鼓勵創新等措施提升全要素生產率的空間。

未來五年，我國生態環境壓力依然較大。40 年來，我國經過了快速的工業化、城鎮化進程，積累的環境問題在“十二五”時期集中爆發，“十

“三五”时期成为我国生态环境保护的“攻坚期”，生态环境保护事业经历了改革发展的关键转折。“十四五”时期我国生态环境保护将走出环境库兹涅茨曲线峰值期，但持续提升生态环境质量的边际成本会上升。此外，“十四五”时期也将是生态环境保护的主次要矛盾转化期、经济社会发展和生态环境保护的阶段性和区域性分异并存期。

未来五年，我国面临大国战略竞争的严峻考验。随着各国特别是大国之间力量对比的不断变化，世界经济的不确定性也在逐步加大，突出表现在如下四个方面：全球性保护主义叠加劳动力要素供给下降和生产技术水平停滞，导致各国潜在增长率不断下降；国际贸易增速前景堪忧，国际直接投资稳定性严重不足；全球债务水平持续攀高，特别是新兴经济体金融市场风险日益集聚；各个经济体增长周期不同步，发达国家货币政策负外溢性凸显

## （二）国家主攻方向和战略重点

### 1、推动新旧动能转变

国家将重点发展新动能。一方面，要培育发展前景广阔的新兴产业为主导的新动能，着力推动以数字经济、智能经济、生物经济、海洋经济和绿色经济等五大新经济形态将成为引领未来五年产业发展的核心力量；另一方面要化解淘汰过剩落后产能、运用新技术改造提升传统产业，实现“老树发新枝”，促进社会生产力整体跃升。高新区尤其要以培育新动能为主，推动国家新旧动能转变战略实施。

## 2、培育強大國內市場

培育夯實國內消費市場。根據中國發展基金會相關報告顯示，按照購買力平價計算，在人均 GDP 達到 25000 美元之前，中國在大健康管理、流通服務業、出行、住宿餐飲、金融保險、文化體育娛樂和以居民服務為主的其他項目的消費占支出比重都會提升。利用國內外優勢條件培育強大的生產性服務業，培育適合中國市場的金融保險服務、現代物流服務、信息服務等生產者服務業。

## 3、守住不發生系統性風險。

未來五年，我國經濟風險仍然存在三大風險，即產能過剩、房地產泡沫投資、地方基礎的債務風險，集中體現在金融領域的風險。未來要着力推動金融產業的健康發展：一是回歸本源，服從服務於經濟社會發展；二是優化結構，完善金融機構、金融市場、金融產品體系，夯實防控風險的微观基礎；三是強化監管，提高防范化解金融風險能力，將金融風險對經濟社會的衝擊降至最低；四是市場導向，發揮市場在金融資源配置中的決定性作用，減少各種干預對市場機制的扭曲。

## 4、深入创新驱动发展战略。

黨的十九大大報告提出，創新是引領發展的第一動力，是建設現代化經濟體系的戰略支撐。到 2035 年，我國躋身創新型國家前列的目標將激勵全社會積極實施创新驱动发展战略，擦亮中國創造、中國製造的閃亮名片。未來五年，將集中精銳力量實施核心技术產品“攻尖”工程和自主創新產

品“迭代”应用计划，加快解决“卡脖子”问题，着力实现核心技术的全面突破。

## 二、2021年我国经济运行情况

2021年，面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，科学统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，加强宏观政策跨周期调节，加大实体经济支持力度，国民经济持续恢复发展，改革开放创新深入推进，民生保障有力有效，构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，实现“十四五”良好开局。

初步核算，全年国内生产总值1143670亿元，按不变价格计算，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。分季度看，一季度同比增长18.3%，二季度增长7.9%，三季度增长4.9%，四季度增长4.0%。分产业看，第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。

### （一）粮食产量再创新高，畜牧业生产稳定增长

全年全国粮食总产量68285万吨，比上年增加1336万吨，增长2.0%。其中，夏粮产量14596万吨，增长2.2%；早稻产量2802万吨，增长2.7%；秋粮产量50888万吨，增长1.9%。分品种看，稻谷产量21284万吨，增长0.5%；小麦产量13695万吨，增长2.0%；玉米产量27255

万吨，增长 4.6%；大豆产量 1640 万吨，下降 16.4%。全年猪牛羊禽肉产量 8887 万吨，比上年增长 16.3%；其中，猪肉产量 5296 万吨，增长 28.8%；牛肉产量 698 万吨，增长 3.7%；羊肉产量 514 万吨，增长 4.4%；禽肉产量 2380 万吨，增长 0.8%。牛奶产量 3683 万吨，增长 7.1%；禽蛋产量 3409 万吨，下降 1.7%。2021 年末，生猪存栏、能繁殖母猪存栏比上年末分别增长 10.5%、4.0%。

## （二）工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 9.6%，两年平均增长 6.1%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.3%，制造业增长 9.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 11.4%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 18.2%、12.9%，增速分别比规模以上工业快 8.6、3.3 个百分点。分产品看，新能源汽车、工业机器人、集成电路、微型计算机设备产量分别增长 145.6%、44.9%、33.3%、22.3%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 8.0%；股份制企业增长 9.8%，外商及港澳台商投资企业增长 8.9%；私营企业增长 10.2%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 4.3%，环比增长 0.42%。制造业采购经理指数为 50.3%，比上月上升 0.2 个百分点。2021 年，全国工业产能利用率为 77.5%，比上年提高 3.0 个百分点。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 79750 亿元，同比增长 38.0%，两年平均增长 18.9%。规模以上工业企业营业收入利润率为 6.98%，同比提高 0.9 个百分点。

### （三）服务业持续恢复，现代服务业增势良好

全年第三产业较快增长。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业，住宿和餐饮业，交通运输、仓储和邮政业增加值比上年分别增长17.2%、14.5%、12.1%，保持恢复性增长。全年全国服务业生产指数比上年增长13.1%，两年平均增长6.0%。12月份，服务业生产指数同比增长3.0%。1-11月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长20.7%，两年平均增长10.8%。12月份，服务业商务活动指数为52.0%，比上月上升0.9个百分点。其中，电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数保持在60.0%以上较高景气区间。

### （四）市场销售规模扩大，基本生活类和升级类商品销售增长较快

全年社会消费品零售总额440823亿元，比上年增长12.5%；两年平均增长3.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额381558亿元，增长12.5%；乡村消费品零售额59265亿元，增长12.1%。按消费类型分，商品零售393928亿元，增长11.8%；餐饮收入46895亿元，增长18.6%。基本生活消费增势较好，限额以上单位饮料类、粮油食品类商品零售额比上年分别增长20.4%、10.8%。升级类消费需求持续释放，限额以上单位金银珠宝类、文化办公用品类商品零售额分别增长29.8%、18.8%。12月份，社会消费品零售总额同比增长1.7%，环比下降0.18%。全年全国网上零售额130884亿元，比上年增长14.1%。其中，实物商品网上零售额108042亿元，增长12.0%，占社会消费品零售总额的比重为24.5%。

### (五) 固定資產投資保持增長，製造業和高技術產業投資增勢較好

全年全國固定資產投資(不含農戶)544547億元,比上年增長4.9%;兩年平均增長3.9%。分領域看,基礎設施投資增長0.4%,製造業投資增長13.5%,房地產開發投資增長4.4%。全國商品房銷售面積179433萬平方米,增長1.9%;商品房銷售額181930億元,增長4.8%。分產業看,第一產業投資增長9.1%,第二產業投資增長11.3%,第三產業投資增長2.1%。民間投資307659億元,增長7.0%,占全部投資的56.5%。高技術產業投資增長17.1%,快於全部投資12.2個百分點。其中,高技術製造業、高技術服務業投資分別增長22.2%、7.9%。高技術製造業中,電子及通信設備製造業、計算機及辦公設備製造業投資分別增長25.8%、21.1%;高技術服務業中,電子商務服務業、科技成果轉化服務業投資分別增長60.3%、16.0%。社會領域投資比上年增長10.7%,其中衛生投資、教育投資分別增長24.5%、11.7%。12月份,固定資產投資環比增長0.22%。

### (六) 貨物進出口快速增長，貿易結構持續優化

全年貨物進出口總額391009億元,比上年增長21.4%。其中,出口217348億元,增長21.2%;進口173661億元,增長21.5%。進出口相抵,貿易順差43687億元。一般貿易進出口增長24.7%,占進出口總額的比重為61.6%,比上年提高1.6個百分點。民營企業進出口增長26.7%,占進出口總額的比重為48.6%,比上年提高2個百分點。12月份,貨物進出口總額37508億元,同比增長16.7%。其中,出口21777

亿元，增长 17.3%；进口 15730 亿元，增长 16.0%。进出口相抵，贸易顺差 6047 亿元。

#### （七）居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅高位回落

全年居民消费价格 (CPI) 比上年上涨 0.9%。其中，城市上涨 1.0%，农村上涨 0.7%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.3%，衣着上涨 0.3%，居住上涨 0.8%，生活用品及服务上涨 0.4%，交通通信上涨 4.1%，教育文化娱乐上涨 1.9%，医疗保健上涨 0.4%，其他用品和服务下降 1.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.1%，鲜菜价格上涨 5.6%，猪肉价格下降 30.3%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.8%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.5%，涨幅比上月回落 0.8 个百分点，环比下降 0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 8.1%，12 月份同比上涨 10.3%，涨幅比上月回落 2.6 个百分点，环比下降 1.2%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 11.0%，12 月份同比上涨 14.2%，环比下降 1.3%。

#### （八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率降低

全年城镇新增就业 1269 万人，比上年增加 83 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年平均值下降 0.5 个百分点。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上年同期下降 0.1 个百分点。其中，本地户籍人口为 5.1%，外来户籍人口为 4.9%。16-24 岁人口为 14.3%，25-59 岁人口为 4.4%。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为 47.8 小时。全年农民工总量 29251 万人，比上年增加 691 万人，增长 2.4%。其中，本地农民工 12079 万

人，增长 4.1%；外出农民工 17172 万人，增长 1.3%。农民工月均收入水平 4432 元，比上年增长 8.8%。

(九) 居民收入增长与经济增长基本同步，城乡居民人均收入比缩小

全年全国居民人均可支配收入 35128 元，比上年名义增长 9.1%，两年平均名义增长 6.9%；扣除价格因素实际增长 8.1%，两年平均增长 5.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 47412 元，比上年名义增长 8.2%，扣除价格因素实际增长 7.1%；农村居民 18931 元，比上年名义增长 10.5%，扣除价格因素实际增长 9.7%。城乡居民人均可支配收入比为 2.50，比上年缩小 0.06。全国居民人均可支配收入中位数 29975 元，比上年名义增长 8.8%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 8333 元，中间偏下收入组 18446 元，中间收入组 29053 元，中间偏上收入组 44949 元，高收入组 85836 元。全年全国居民人均消费支出 24100 元，比上年名义增长 13.6%，两年平均名义增长 5.7%；扣除价格因素实际增长 12.6%，两年平均增长 4.0%。

(十) 人口总量有所增加，城镇化率继续提高

年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）141260 万人，比上年末增加 48 万人。全年出生人口 1062 万人，人口出生率为 7.52‰；死亡人口 1014 万人，人口死亡率为 7.18‰；人口自然增长率为 0.34‰。从性别构成看，男性人口 72311 万人，女性人口 68949 万人，总人口性别比为 104.88（以女性为 100）。从年龄构成看，16-59

岁的劳动年龄人口 88222 万人, 占全国人口的比重为 62.5%; 60 岁及以上人口 26736 万人, 占全国人口的 18.9%, 其中 65 岁及以上人口 20056 万人, 占全国人口的 14.2%。从城乡构成看, 城镇常住人口 91425 万人, 比上年末增加 1205 万人; 乡村常住人口 49835 万人, 减少 1157 万人; 城镇人口占全国人口比重 (城镇化率) 为 64.72%, 比上年末提高 0.83 个百分点。全国人户分离人口 (即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口) 50429 万人, 比上年增加 1153 万人; 其中流动人口 38467 万人, 比上年增加 885 万人。

总的来看, 2021 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, 主要指标实现预期目标。同时也要看到, 外部环境更趋复杂严峻和不确定, 国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。下阶段, 要坚持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, 认真贯彻中央经济工作会议精神, 坚持稳中求进工作总基调, 完整、准确、全面贯彻新发展理念, 加快构建新发展格局, 推动高质量发展, 科学统筹疫情防控和经济社会发展, 继续做好“六稳”“六保”工作, 着力稳定宏观经济大盘, 保持经济运行在合理区间, 保持社会大局稳定, 以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

我国转向高质量发展阶段, 但发展不平衡不充分问题仍然突出, 重点领域关键环节改革任务仍然艰巨, 创新能力不适应高质量发展要求, 农业基础还不稳固, 城乡区域发展和收入分配差距较大, 生态环保任重道远, 民生保障存在短板, 产业链供应链面临冲击, 碳达峰、碳中和“大考”任

务艰巨。集中精力办好自己的事情，这是我们赢得主动、赢得优势、赢得未来的关键。奋进“十四五”，瞻望2035，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，14亿中国人民信心满怀斗志坚，一张蓝图绘到底，在新征程上阔步向前。

## 第九章 市場分析

### 一、2022 年全國房地產業現狀及趨勢

#### (一) 房地產業現狀

##### 1、房地產上半年數據

據國家統計局發布的數據顯示，全國房地產 2022 年 1-6 月份數據如下：

##### (1) 房地產開發投資完成情況

全國房地產開發投資 68314 億元，同比下降 5.4%，其中，住宅投資 51804 億元，下降 4.5%。

房地產開發企業房屋施工面積 848812 萬平方米，同比下降 2.8%。其中，住宅施工面積 599429 萬平方米，下降 2.9%。房屋新開工面積 66423 萬平方米，下降 34.4%。其中，住宅新開工面積 48800 萬平方米，下降 35.4%。房屋竣工面積 28636 萬平方米，下降 21.5%。其中，住宅竣工面積 20858 萬平方米，下降 20.6%。

##### (2) 商品房銷售和待售情況

1—6 月份，商品房銷售面積 68923 萬平方米，同比下降 22.2%；其中，住宅銷售面積下降 26.6%。商品房銷售額 66072 億元，下降 28.9%；其中，住宅銷售額下降 31.8%。

6 月末，商品房待售面積 54784 萬平方米，同比增長 7.3%。其中，

住宅待售面積增長 13.5%。

### (3) 房地產開發企業到位資金情況

1—6 月份，房地產開發企業到位資金 76847 億元，同比下降 25.3%。其中，國內貸款 9806 億元，下降 27.2%；利用外資 55 億元，增長 30.7%；自籌資金 27224 億元，下降 9.7%；定金及預收款 24601 億元，下降 37.9%；個人按揭貸款 12158 億元，下降 25.7%。

## 2、房地產市場“松綁”

房地產市場投資、銷售、新開工數據的全面下行趨勢，房地產市場“松綁”迫在眉睫。

2022 年 5 月 23 日，國務院召開常務會議指出，在堅持“房住不炒”的基礎上，支持各地從當地實際出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，優化商品房預售資金監管，促進房地產市場平穩健康發展。

根據機構不完全統計，2022 年以來，全國已有超 100 城優化調整房地產政策超 200 次。房地產市場新一輪寬松周期中，“松綁”成為多地樓市調控的關鍵詞。二季度房地產政策進一步呈現寬松趨勢，主要包括：

(1) 降低首付比例；(2) 央行降低首套房貸款利率下限，購房補貼、公積金貸款比例調整、額度調整等金融類政策；(3) 針對二孩、三孩家庭出台購房支持政策；(4) 放鬆落戶限制；(5) 限購、限貸、限售政策的調整等。

## (二) 房地產業下半年趨勢

21 世紀初開始，我國房地產業一直呈現迅猛發展態勢，帶動國民經濟水平不斷提高。從 2021 年下半年開始，房地產企業似乎如履薄冰。一方面遇到“最嚴格”的監管，同時融資受到阻礙，房產企業接連爆雷；另一方面，受疫情頻發及國際形勢影響，大環境景氣度低迷，就業壓力顯著增加，居民預期收入降低，期房爛尾停貸糾紛等，均導致居民舉債購房意願大幅下降。從目前情況看，樓市政策“鬆綁”並沒有讓市場快速回暖起來。新建住宅價格環比微漲，但房地產市場整體表現依舊低迷，多數項目價格持平或降價促銷。

儘管房地產業白金時代已過，但同時應確認一點，與其他產業相比，整體房地產業規模仍然龐大，仍是經濟“壓艙石”。

當前最緊要的就是要守住風控底線，防范房地產的局部性問題擴大化的風險，避免發生由於債務違約事件頻發引起的系統性金融風險。

實現經濟高質量增長是主基調。我們無需過於在意 GDP 的增速能否達到預期，只要通脹和失業率在可控範圍內即可。2022 年整個房地產融資環境仍將以維護穩定為主，保持企業正常的融資需求，促進房地產業的良性循環和健康發展。

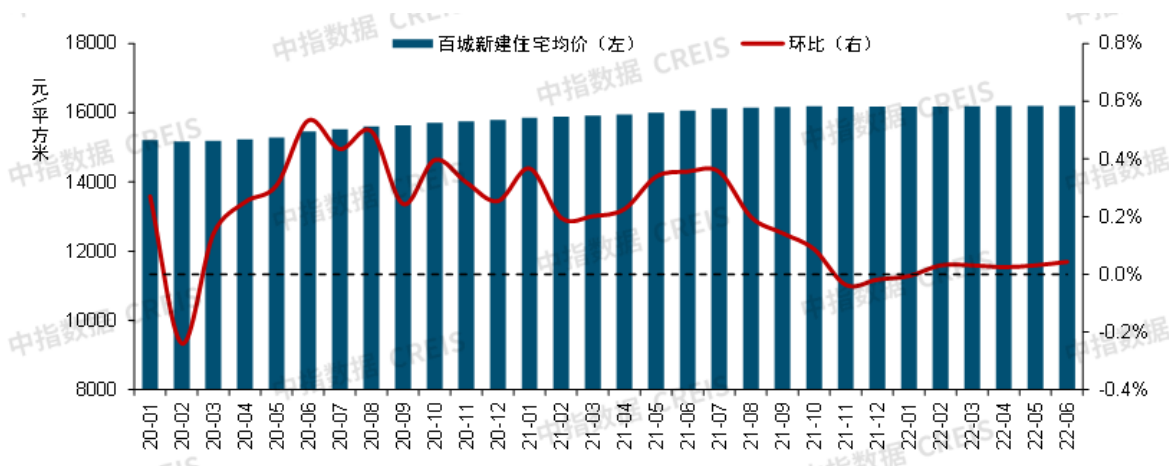
## **二、2022 上半年中國房地產市場總結和下半年趨勢展望**

2022 年上半年，受多地疫情反復等超預期因素影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長。同時，我國經濟運行的外部環境仍嚴峻複雜，經濟下

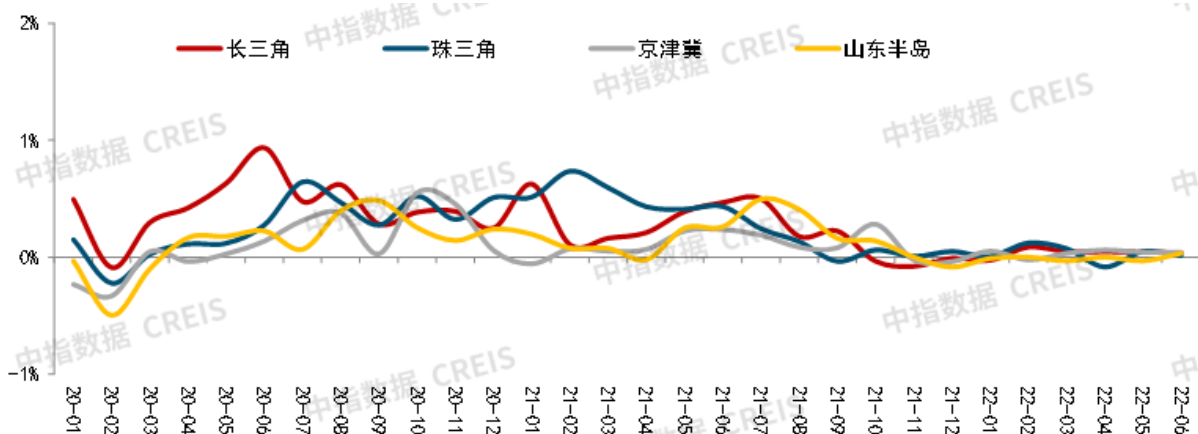
行壓力加大，“穩地產”對“穩經濟”十分重要。今年以來，中央和各部委頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，上半年地方優化政策近500次，創歷史同期新高，行業政策環境進入寬松周期。隨着疫情影響的逐漸減弱以及政策效果的持續顯現，5月以來重點城市銷售面積環比轉增，市場底部回升。

## 1、2022年上半年中國房地產市場形勢總結

(1) 價格水平：上半年新房與二手房價格累計均微幅上漲，房價呈現企穩橫盤態勢



百城新建住宅方面，2022年上半年百城新建住宅價格累計上漲0.15%，房價現底部企穩跡象。根據中國房地產指數系統百城價格指數，2022年上半年百城新建住宅價格累計上漲0.15%，為2016年以來同期最低水平，漲幅較2021年同期收窄1.55個百分點。4月以來，在持續性的穩樓市政策助力下，百城新建住宅價格穩中微升，6月百城新建住宅均價16205元/平方米，環比上漲0.04%，房價呈現底部企穩跡象。



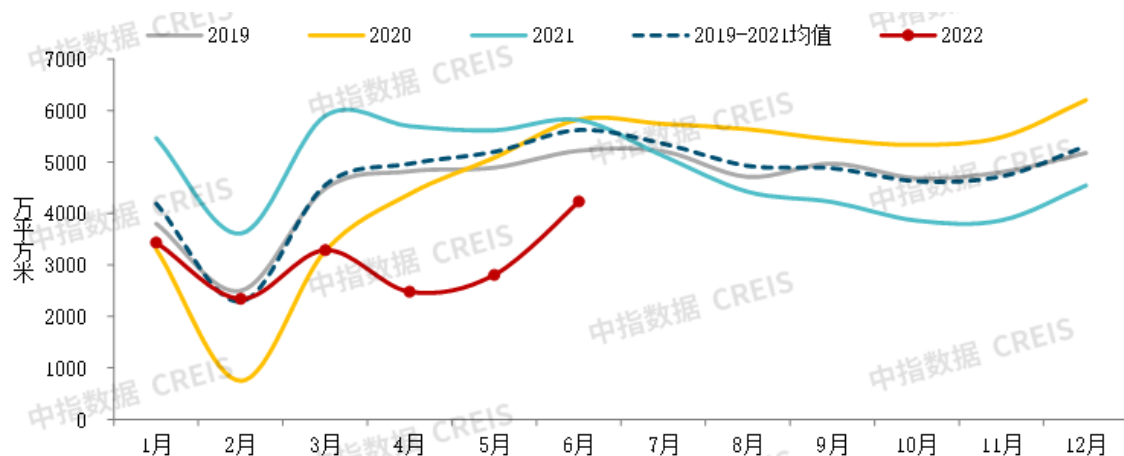
分梯队来看，一线城市新建住宅价格持续横盘，上半年累计上涨 0.21%，累计涨幅处近五年同期较低水平；二线城市新房价格有所恢复，累计上涨 0.33%；三四线代表城市新房价格持续低迷，上半年各月价格环比均下跌。分城市群来看，长三角上半年价格累计上涨 0.24%，新房市场稳步恢复，嘉兴、宁波等城市房价累计涨幅均超 1%；珠三角价格累计涨幅较 2021 年同期收窄幅度最大，房价低位盘整，肇庆、中山等城市新建住宅价格累计跌幅居百城前列；京津冀新房市场分化，价格恢复动力不足；山东半岛新房市场仍显低迷，价格累计变化由涨转跌。

百城二手住宅方面，根据中国房地产指数系统百城价格指数，2022 年上半年百城二手住宅价格累计上涨 0.17%，较 2021 年上半年收窄 2.39 个百分点，较 2021 年下半年亦有所收窄。受多地疫情反复冲击，市场信心有所走弱，5 月、6 月价格环比再次下跌，但跌幅有限，房价整体呈横盘态势。

(2) 成交规模：上半年重点城市住宅销售面积同比下降超四成，5 月起环比转增，市场底部回升

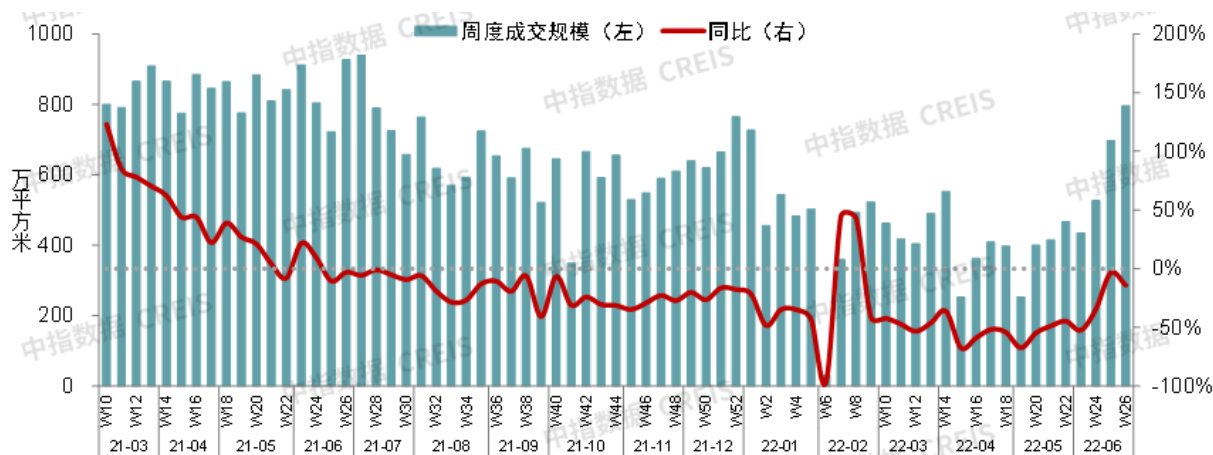
2022 年 1-5 月，全国商品房销售面积为 5.1 亿平方米，同比下降

23.6%，商品房銷售額為 4.8 萬億元，同比下降 31.5%。5 月，全國商品房銷售面積、銷售額同比降幅較 4 月分別收窄 7.2 和 8.9 個百分點，市場邊際有所修復。



上半年，重點 100 城新建商品住宅成交面積降幅超四成，購房者置業信心不足，成交規模為近几年同期最低水平，市場延續調整態勢。根據中指數據，2022 年上半年，重點 100 城新建商品住宅月均成交面積約 3099 萬平方米，同比下降 42%（受部分安置房項目集中網簽等因素影響，6 月廣州、青島和蘇州等城市商品住宅成交規模環比明顯增長，若剔除安置房數據，重點 100 城成交面積同比下降 44%），與 2019-2021 年同期均值相比下降 31%，較 2019 年同期下降 28%，市場情緒整體偏低。

5-6 月，政策優化疊加疫情影響逐漸弱化，熱點城市房地產市場略有恢復，重點 100 城成交面積同比降幅持續收窄，5 月環比轉增，6 月環比繼續增長，據初步統計，6 月環比增幅在五成左右，同比降幅收窄至 27%（若剔除安置房，6 月環比增長近四成，同比下降約 34%）。



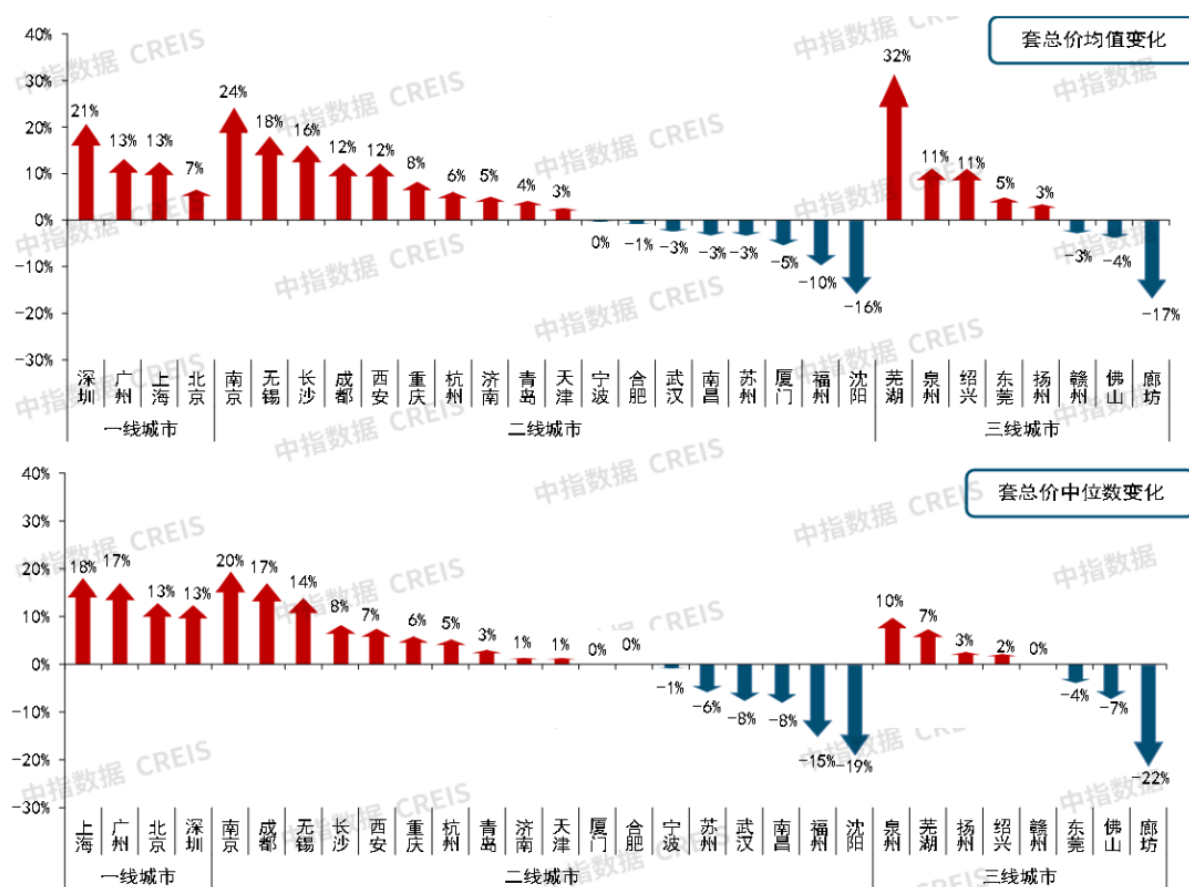
从周度数据来看，5月以来，重点50城商品住宅周度成交面积整体呈回升态势，第26周(6月20-26日)，重点50城商品住宅总成交面积796.2万平方米，同比下降14.1%。市场成交规模的环比提升，一方面，因政策效果初显，市场情绪有所修复；另一方面，部分城市项目集中网签，一定程度亦带动交易数据回升（受部分安置房项目集中网签等因素影响，广州、青岛、苏州、温州等城市近期周度成交规模显著增长，若剔除安置房数据，重点50城第26周成交面积同比下降27%）。

不同梯队城市来看，2022年上半年，在部分地区疫情反复、政策效果不及预期等影响下，一线城市商品住宅成交面积同比下降32.9%，二线代表城市同比下降42.0%，三四线代表城市同比下降43.8%。6月，各线代表城市新建商品住宅成交面积环比均增长，但同比仍延续下降趋势，其中一线城市同比下降8.1%，降幅明显收窄，市场信心有所改善，三四线城市同比降幅超三成。

二手住宅方面，1-5月重点城市成交规模明显下行，5月中下旬起市场情绪有所修复。2022年1-5月，15个代表城市二手住宅累计成交面积为3015万平方米，同比下降49.6%，较2019-2021同期均值下降

30.3%。二季度受疫情反復和市場預期偏弱等因素影響，市場成交延續低溫態勢，5月中下旬以來，部分熱點城市市場情緒有所修復。

(3) 需求結構：短期剛需觀望情緒濃，改善性需求韌性強，多數城市 90 平以下住宅占比回落



2022 年以來，宏觀經濟下行壓力明顯加大、居民收入預期走弱以及市場預期不穩等因素，對剛需置業群體的影響更加明顯，購房者觀望情緒更重，特別是房價較高的熱點一二線城市，低總價段產品的剛需客戶買房意願下降明顯，需求釋放動力不足，而較高總價段產品的改善性群體入市積極性相對較好，改善型產品體現出一定韌性。

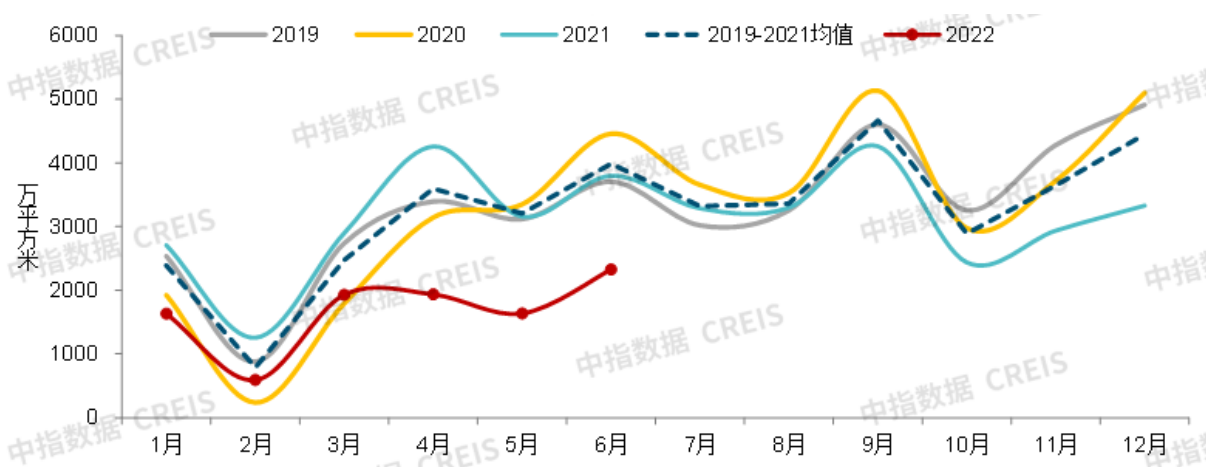
受此影響，30 個代表城市中超半數城市平均套總價延續上漲趨勢，深圳、南京、無錫、蕪湖等城市成交套總價均值及中位數漲幅較為突出，

沈阳、福州、苏州、廊坊、佛山等城市楼盘成交套总价均值与中位数均较 2021 年有所下跌。

市场主流需求仍聚焦 90-120 平方米产品，代表城市 90-120 平方米住宅成交套数占比普遍在四成以上。从成交套数占比变化来看，多数城市 90 平以下产品占比下降，改善性产品占比有所提升。与 2021 年相比，30 个代表城市中，19 个城市 90 平米以下面积段产品成交占比下降，刚需户型表现整体偏弱。19 个城市 120-144 平方米成交套数占比有所提升；21 个城市 144-200 平方米和 21 个城市 200 平方米以上大户型成交套数占比小幅提升，改善类产品表现相对较好。

(4) 供求关系：供应明显走弱，库存维持高位，短期库存出清周期延长

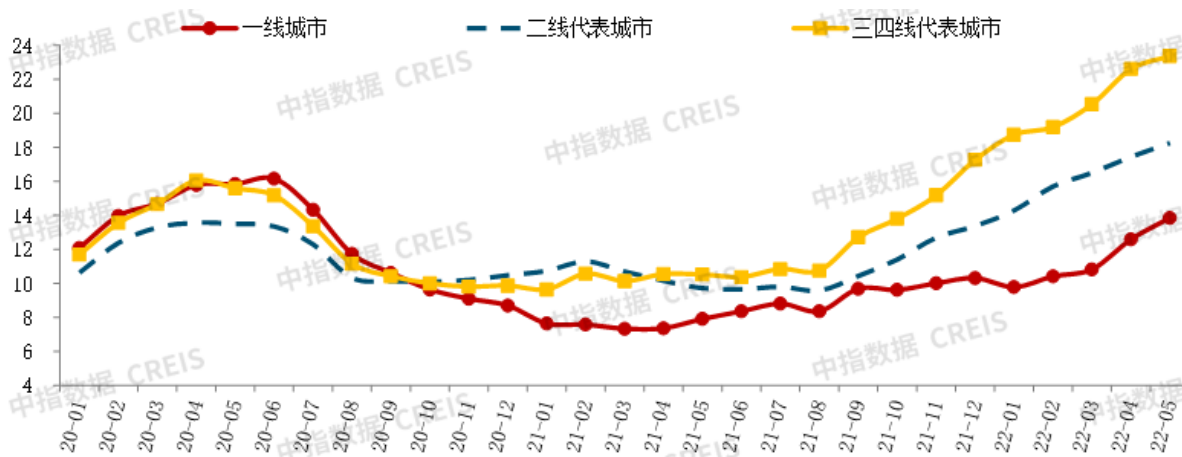
今年以来，企业资金压力不减叠加市场调整态势延续，房企新开工积极性不足。2022 年 1-5 月，全国房屋新开工面积为 5.2 亿平方米，同比下降 30.6%。全国房屋施工面积为 83.2 亿平方米，同比下降 1.0%。房屋竣工面积为 2.3 亿平方米，同比下降 15.3%。



上半年重点城市供应端明显走弱，新批上市面积同比降幅超四成，6

月房企推盤意願提升。2022年上半年，受購房者觀望情緒濃厚、疫情管控和市場銷售低迷等因素影響，房企推盤積極性不足，供應節奏明顯放緩。據初步統計，2022年上半年，重點50城商品住宅月均新批上市面積1675萬平方米，同比下降44%，與2019-2021年同期均值相比下降39%，較2019年同期亦下降39%。6月，企業推盤節奏有所加快，50個代表城市商品住宅月均供應規模同比下降近四成，降幅較5月收窄約10個百分點，環比增長42%，市場供應端有所修復。

重點城市短期庫存穩定在相對高位，出清周期有所延長。截至5月末，50個代表城市商品住宅可售面積處於2017年以來的相對高位，接近12個月月均銷售面積計算，短期庫存出清周期為15.3個月，較2021年末延長3.3個月；若接近6個月月均銷售面積計算，短期庫存出清周期為18.9個月，較2021年末延長5.0個月。



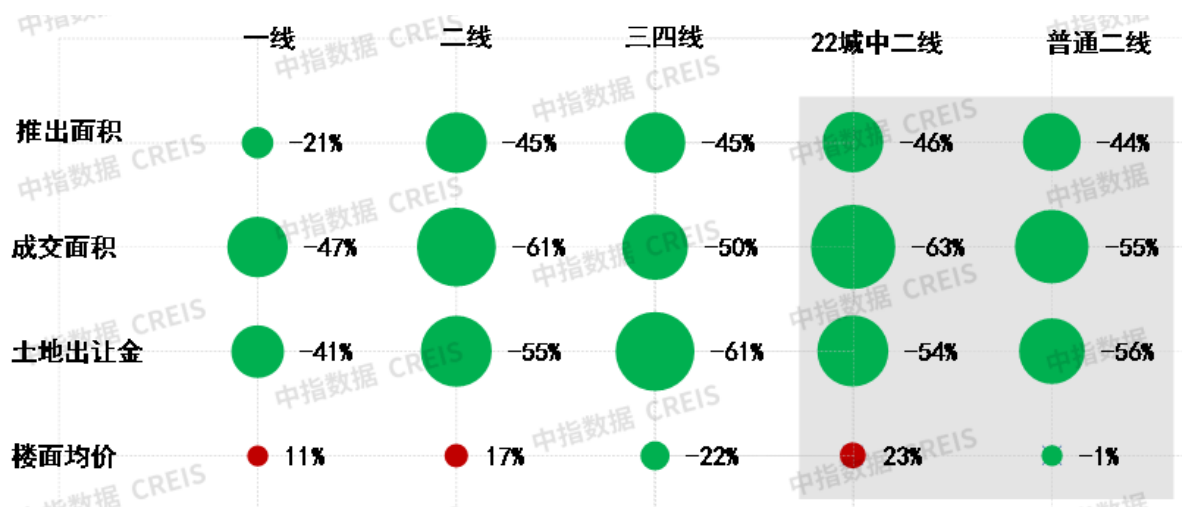
分梯隊來看，截至2022年5月底，接近6個月月均銷售面積計算，一線城市短期庫存出清周期13.9個月；二線代表城市出清周期18.3個月，較2021年末延長4.9個月，短期庫存面臨一定壓力；三四線代表城市出清周期23.4個月，較2021年末延長6.1個月，市場庫存去化壓力

較大。

(5) 土地供求：300 城住宅用地供需規模同比大幅縮量，市場低溫態勢未改

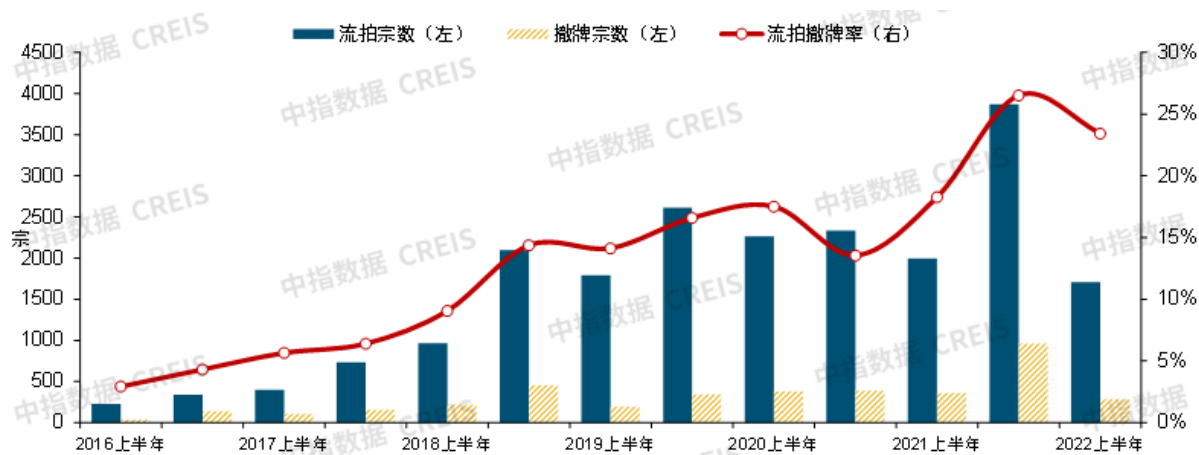
2022 年上半年，受房地產交易市場活躍度不足、企業資金壓力大等因素影響，政府供地力度放緩，全國 300 城住宅用地供求規模均縮量明顯，推出面積和成交面積同比分別下降 44.3%和 55.6%，其中成交面積處於 2009 年以來同期最低水平。

住宅用地樓面價保持平穩，溢價率繼續下探。2022 年上半年，全國 300 城住宅用地成交樓面均價為 6133 元/平方米，同比上漲 1.4%，平均溢價率為 4.3%，保持在低位。



上半年各線城市住宅用地供求規模均下降，成交規模降幅均在四成以上。其中，一線城市推出面積同比降幅超兩成，二線、三四線城市土地市場整體表現仍較低迷，推出面積同比降幅均超四成，成交面積降幅均在 50%以上。多城市供地量雖然縮減，但為了提高企業拿地積極性，地方政府提高供地質量，優質地塊增加帶動一線和二線城市住宅用地成交樓面均價結構性上漲，而三四線城市受市場下行影響較大，成交樓面價同比下

## 跌超兩成。



流拍和撤牌方面，2022年上半年土拍情緒延續去年下半年的低溫態勢，房企拓儲投資力度偏弱，全國住宅用地流拍撤牌率仍居高位。根據中指數據，2022年上半年，全國流拍和撤牌數量合計1995宗，在土地供地力度減弱的影响下，流拍和撤牌地塊數量同比分別下降14.3%、21.5%，流拍撤牌率達23.4%，較去年同期提升5.1個百分點，較去年下半年下降3.1個百分點。

(6)開發投資：房地產開發投資額同比負增長，房企到位資金同比大幅下降

受市場成交恢復不及預期、企業資金壓力大等因素影响，房地產開發投資同比下降。2022年1-5月，全國房地產開發投資額為5.2萬億元，同比下降4.0%。5月，房地產開發投資額為1.3萬億元，同比下降7.8%，單月降幅較4月收窄2.3個百分點。

1-5月房企到位資金同比下降超25%，降幅繼續擴大。除利用外資外，各項資金來源同比均下降，企業資金壓力不減。2022年1-5月，房地產開發企業到位資金為6.0萬億元，同比下降25.8%。其中，國內貸

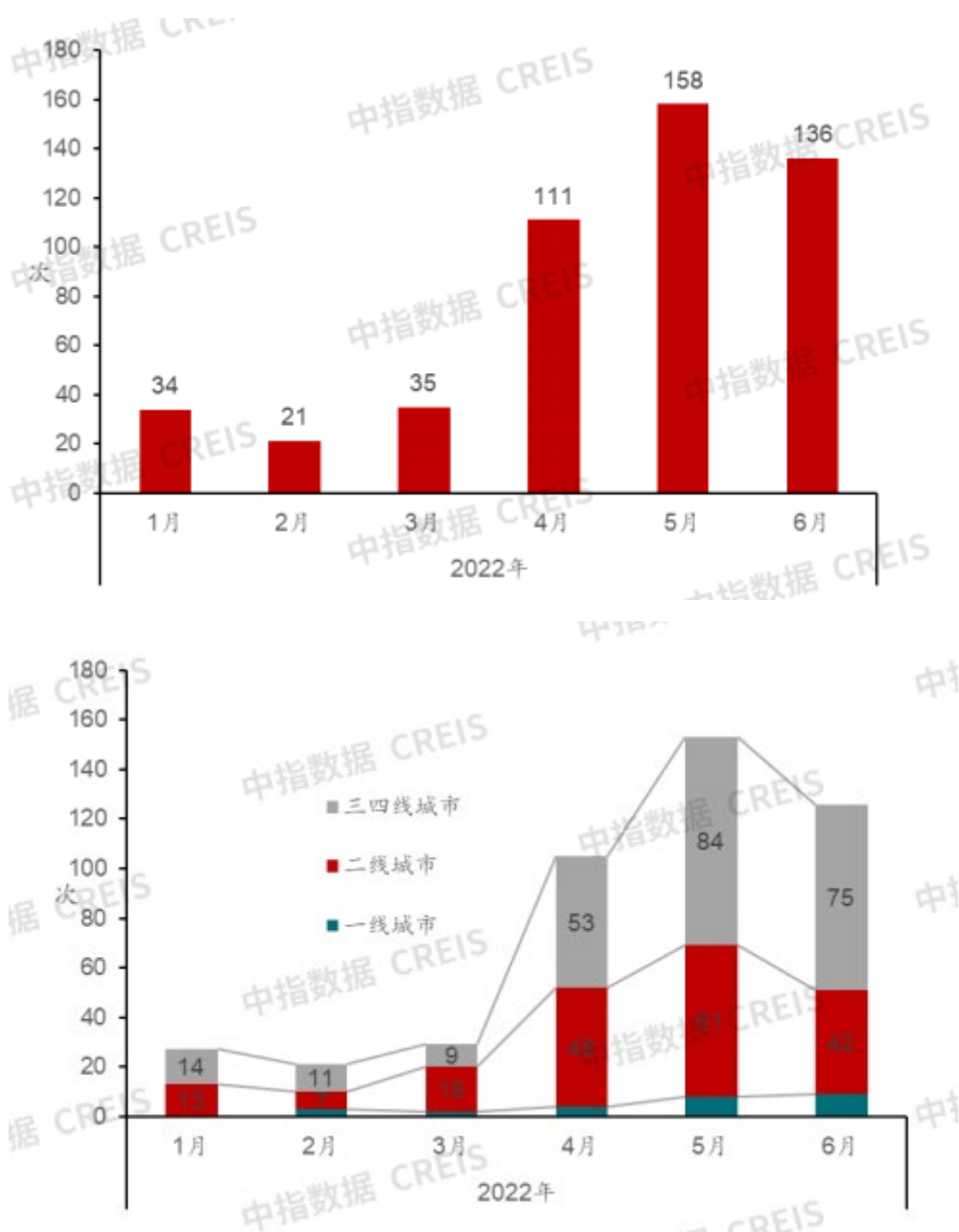
款为 0.8 万亿元，同比下降 26.0%；定金及预收款为 1.9 万亿元，同比下降 39.7%；个人按揭贷款为 1.0 万亿元，同比下降 27.0%。

## 2、2022 年下半年中国房地产市场趋势展望

(1) 宏观环境：稳增长政策加快发力，经济运行有望逐步回归正轨  
今年二季度，受国内多地疫情暴发等超预期因素影响，实体经济短期受到的冲击较大，就业压力增加，加剧我国经济下行压力。短期看，国内经济运行的内外部环境仍存在较大不确定性，稳就业保民生压力仍在。

伴随着稳经济一揽子政策的落地见效以及疫情影响的逐步减弱，国内生产恢复有望进一步加快，除个别疫情防控仍较严格的城市外，受压制的消费需求有望逐渐改善，同时地方专项债加快发行带动基建项目开工建设加速，基建投资的支撑力度有望进一步提升。货币政策继续从总量上发力稳定宏观经济大盘，下半年不排除继续非对称降息，房贷利率短期仍有一定下降空间。

(2) 调控政策：有利于房地产行业平稳健康发展的政策将继续出台  
2022 年以来，各地积极结合自身情况出台相关调控措施，上半年，全国已有超 180 个省市从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松了房地产调控政策，需求端政策不断发力，政策出台频次近 500 次。热点一二线城市需求较为旺盛，因此政策调控优化较为谨慎；普通二线及三四线城市房地产市场调整压力较大，政策调控频次较高，但市场对调控措施优化的敏感性弱，政策效果不明显。



2022年上半年，宏观经济下行压力加大，“稳地产”对“稳经济”重要性有所提升，中央多次表态支持地方政府因城施策稳定房地产市场。但目前部分城市调控政策力度仍保持相对克制，在市场销售继续下行的情况下，政策力度有望进一步加强。短期来看，房地产市场恢复稳定运行前，各地因城施策频次或将维持在较快节奏，供需两端政策均仍有空间。

具体来看，需求端，一是，预计住房政策与人口、人才、租赁政策结

合仍是各地因城施策優化調控政策的重要方向，跟進城市的範圍有望繼續擴大；

二是，優化“認貸認房”標準、降低首付比例和房貸利率、降低交易稅費等政策或持續，降低購房者的置業成本；

三是，熱點城市有望繼續優化限購政策，允許補繳社保或個稅成為樣板，企業、法拍房等限購政策均存在優化空間；

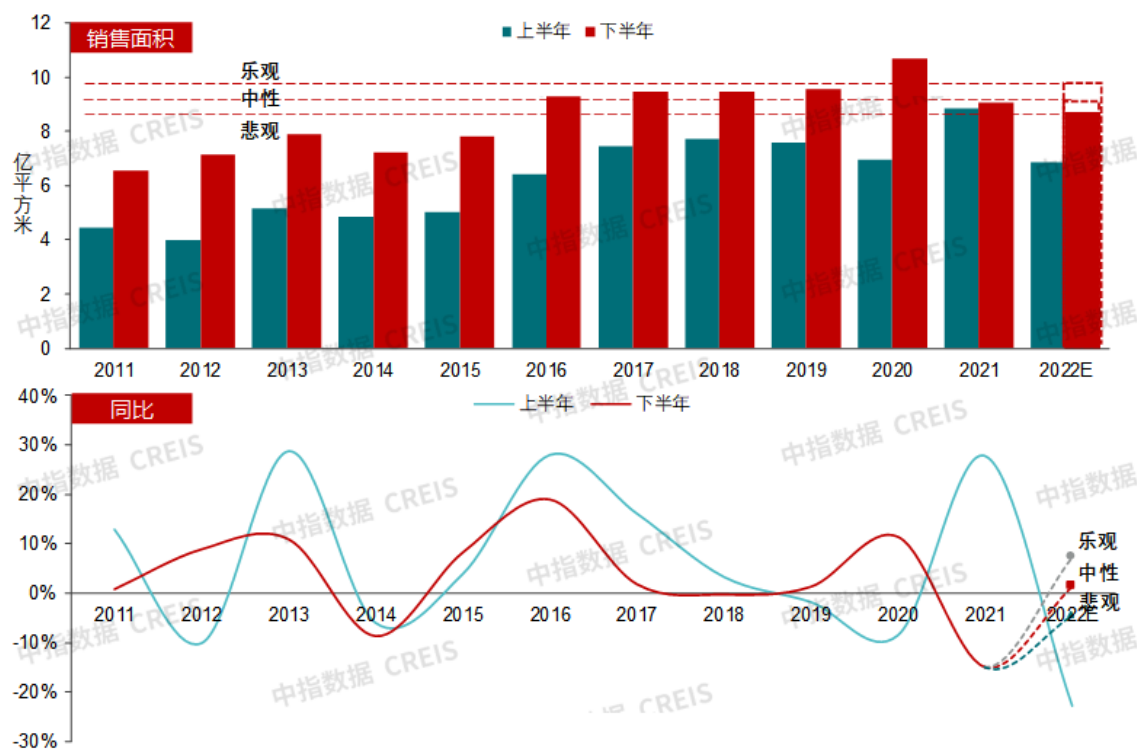
四是，各地政策或更加精細化，因城施策、因區施策，出台更加精細化、針對性強的政策促進剛性和改善性住房需求釋放；

五是，預計一線城市仍以微調為主，二線及三四線城市政策優化力度有望繼續加大。

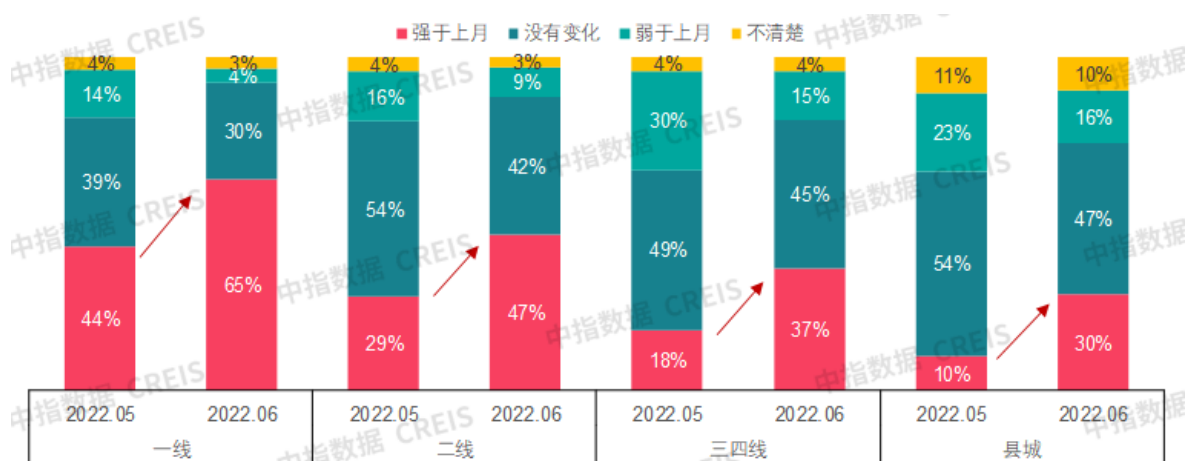
供給端，一是，預計將繼續優化調整預售資金監管政策，更好地為企業補充資金流動性，提高預售資金使用效率。二是，降低企業稅費支出，減輕企業資金壓力或是企業端政策發力方向。

(3) 市場趨勢：下半年市場企穩恢復，全年商品房銷售面積降幅或超 10%，全年投資或微降

不同情形	商品房銷售面積 (億平方米)	同比	房地產開發投資額 (萬億元)	同比
樂觀	16.6	-7.5%	14.8	0.5%
中性	16.1	-10.5%	14.7	-0.6%
悲觀	15.5	-13.5%	14.3	-3.1%



预计全年市场规模同比回落，悲观情形下，商品房销售面积同比降幅或超 13%。短期来看，三季度全国市场有望进入企稳恢复通道，但恢复节奏仍依赖于宏观经济的修复节奏、疫情防控效果、政策优化力度等方面。乐观情形下，预计下半年商品房销售面积同比小幅增长，带动全年销售面积同比降幅在 7%左右；中性情形下，下半年商品房销售面积与去年同期基本持平，全年同比降幅或超 10%；悲观情形下，下半年全国商品房销售面积同比仍小幅下降，全年商品房销售面积同比降幅或超 13%。

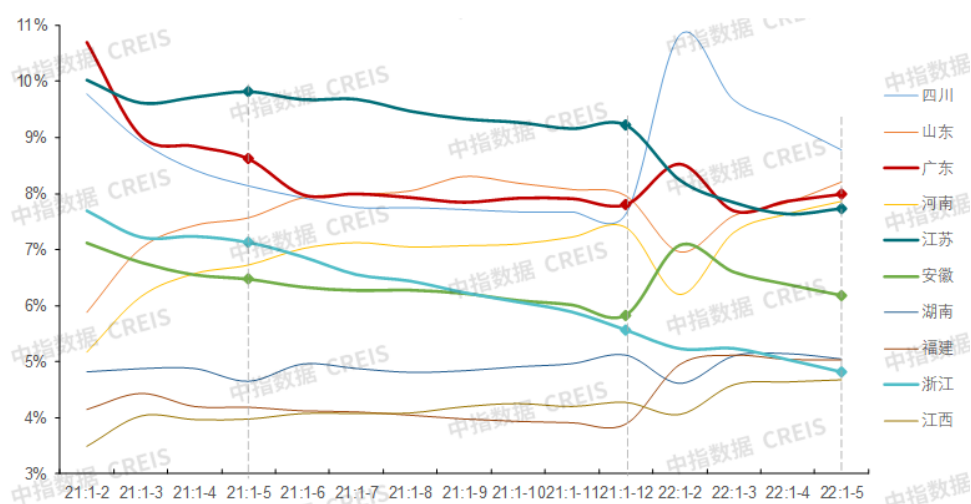


分梯隊來看，根據中指調查數據，2022年6月，各線城市置業意願均有所提升，一線置業意願強烈，二線持續改善。

一線城市市場有望繼續恢復。6月以來北京、上海市場呈現復蘇態勢，商品住宅周度成交規模上行，在房貸利率下行、引才政策發力等因素影響下，北京、上海市場或將進一步恢復。廣州、深圳當前市場情緒整體不高，但6月以來廣州樓市政策有所鬆動，政策效果有待進一步顯現。

預計二線和三四線城市分化將加劇，熱點二線及東部核心城市群內部三四線城市市場或將率先企穩回暖。二線城市中，城市基本面較好，經濟韌性強、人口流入量大，突出的住房需求對房地產市場形成有力支撐的城市，在政策的持續顯效下，市場或將繼續好轉，如杭州、成都、蘇州等城市。而太原、天津、貴陽、南寧等城市購房者置業情緒未見明顯好轉，市場活躍度不高，短期市場調整壓力仍在。

三四線城市中，佛山、東莞、昆山、湖州等城市市場活躍度有所好轉，購房者置業意願提升，市場信心有所修復。但對於大多數三四線城市來說，當前市場仍處於深度調整階段，短期繼續優化政策的空間和力度均較弱，市場修復動力不足，預計短期市場規模繼續探底，市場恢復仍需時間。



價格方面，優勢地區市場份額有望提升，如江蘇、廣東、浙江、安徽等地，對下半年全國房價形成結構性帶動，全年商品房銷售均價或處於橫盤狀態。

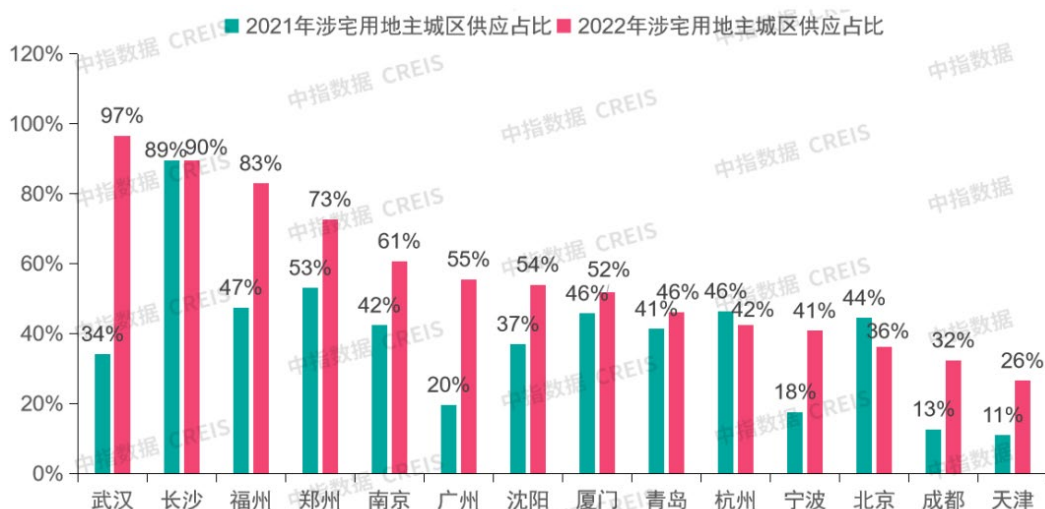
新開工方面，短期來看，在市場銷售未出現明顯復蘇及房企融資端得到改善之前，開工或仍面臨較大下行壓力，但隨着房地產市場的逐漸企穩恢復，企業新開工積極性或將有所修復，特別是熱點城市新開工節奏有望加快。另外，土地規模的縮量或成為下半年新開工修復的主要拖累項之一。全年来看，新開工面積難改下降趨勢，悲觀情形下，全年新開工面積同比降幅或超 20%。

投資方面，下半年竣工或逐漸修復帶動投資好轉，但全年仍面臨調整壓力。2022 年下半年，隨着交易市場的進一步好轉，企業投資積極性有望提升，特別是地方政府“保交付”要求下，在施工程建設或逐漸修復，竣工或將對投資形成一定支撐。另外，今年以來土地出讓金大幅度下滑，下半年土地購置費或難有明顯改觀。樂觀情形下，下半年開發投資小幅增長，帶動全年投資額微增。悲觀情形下，若交易市場修復不及預期，企業資金面壓力未得到更好改善，企業投資端或仍面臨調整壓力。

#### (4) 關注點

上半年，22 城已全部完成首批次集中供地出讓，北京、廣州、上海、杭州、蘇州、合肥、成都等 18 城公布二批次，其中北京、福州、廈門、青島、武漢、寧波、杭州、合肥、蘇州 9 城已完成競拍。

1) 優質地塊放量，部分核心城市主城区推地規模占比提升，多宗回爐地塊下調起始價



2022年22城首批次推出面积较去年首批次下降58.7%，其中，仅合肥、厦门、深圳增长，其余19城推出面积较去年首批次均下降。多数城市首批集中供地主城区推出规模占比较去年首批次提升，武汉、长沙、福州、郑州、南京主城区地块面积占比均超六成。在土地市场热度较低情况下，多城市优化供地结构、提高核心区优质土地占比，以期提升房企竞拍积极性。

城市	地块名称	价格调整内容
厦门	集美区中亚城回炉地块	1.起拍楼面单价由26236元/m <sup>2</sup> 降至21293元/m <sup>2</sup> ； 2.触顶地价同步下调。
	集美区后溪回炉地块	1.起拍楼面单价由18104元/m <sup>2</sup> 降至13578元/m <sup>2</sup> ； 2.触顶地价同步下调。
杭州	翠苑单元XH0909-14地块	1.起拍价降低2.35亿元，取消无偿移交保障性租赁住房 2.限价由53000元/m <sup>2</sup> 提升至53600元/m <sup>2</sup>
长沙	砂子塘回炉地块	1.总价由3.48亿元降低至2.03亿元。
宁波	江北区CC09-06回炉地块	1.楼面价由6404元/m <sup>2</sup> 降至5700元/m <sup>2</sup>
广州	南沙区珠江街地块	1.楼面价下调超3000元/m <sup>2</sup>

推出地价上看，2022年首批次22城中有18城推出楼面价较2021年首批次提升，但对于具体地块来说，多个地块下调起始价，特别是回炉

地塊。如廈門集美區中亞城、後溪回爐地塊，下調起始樓面價幅度近 5000 元/m<sup>2</sup>；寧波江北区 CC09-06 回爐地塊起始樓面價由 6404 元/m<sup>2</sup>降至 5700 元/m<sup>2</sup>；杭州一宗地塊降低起拍價，同時取消無償移交保障房租賃住房面積。

整體來看，為提高企業拿地意願，帶動土地市場活躍度，今年以來，地方政府一方面拿出核心區優質地塊，同時減少競配建降企業成本，並有多宗回爐地塊已實質性降地價。這些優質項目未來入市後區位及成本優勢明顯，或將對早期拿地的項目產生直接衝擊。

2) 核心城市土地縮量或導致新房階段性供應不足，下半年市場重啟過程中，房價面臨上漲壓力

22 城首批次整體成交面積較去年首批次下降 62%，出讓金較去年首批次下降 53%。22 城中僅深圳、廈門、上海成交面積較去年首批次增長，其餘 19 城均下降，其中廣州、蘇州、鄭州、濟南、青島降幅均超六成，天津、武漢、沈陽、長春降幅超九成。

二批次中，上半年北京、廈門、福州、青島、蘇州、合肥等 9 城已完成競拍，成交面積較首批次繼續下降 6.0%，其中杭州、北京、寧波等熱點一二線城市成交面積較首批次降幅超 10%。核心城市土地縮量將限制未來新房市場供應量，或導致這部分城市新房市場階段性供應不足，市場重啟後，核心城市或面臨房價上漲壓力。

除此之外，拿地企業仍以國央企、地方平台為主，部分城市地方平台托底明顯，民企拿地態度整體偏謹慎。據統計，2022 年首批次國央企及地方平台拿地宗數占比達 75%，民企僅為 25%。國央企和地方平台拿地

规模占比持续在高位，未来企业格局亦将发生新的变化。

### 三、项目市场分析结论

行业与市场分析师根据经济学原理，综合应用统计学、计量经济学等分析工具对行业经济的运行状况、行业竞争力、市场竞争格局、行业政策等行业要素进行深入的分析，从而发现行业运行的内在经济规律，进而进一步预测未来行业发展的趋势。行业分析是介于宏观经济与微观经济分析之间的中观层次的分析，是发现和掌握行业运行规律的必经之路，是行业内企业发展的大脑，对指导行业内企业的经营规律和发展具有决定性的意义。

行业与市场风险分析主要通过成本结构分析、行业成熟期分析、行业同期性分析、行业盈利性分析、行业依赖性分析、产品潜在性分析和法律政策环境分析，了解整个行业的基本状况和发展趋势。行业风险分析是投资风险评审的重要组成部分，对企业竞争情况和经营环境等行业相关因素的分析有助于估计其总体风险。实践经验表明，从事不稳定行业且竞争处于劣势的企业违约现象最为常见。

投资风险评级符号及定义如下：

投资风险 等级符号	涵义
--------------	----

Aaa	<p>行業對國民經濟非常重要，行業進入壁壘高，產品需求旺盛，發展潛力大，盈利能力强，行業價格控制能力很强，和供應商談判中處於有利地位從而能控制成本和費用，正常經營產生的現金流量充足而穩定，政策風險小，管理難度低，投資報酬率遠高於社會平均利潤率，虧損風險較低，本符號表示投資風險最低。</p>
Aa	<p>行業對國民經濟比較重要，行業進入壁壘較高，產品需求比較旺盛，發展潛力較大，盈利能力强，行業價格控制能力较强，和供應商談判中處於有利地位從而能控制成本和費用，正常經營產生的現金流量充足而穩定，政策風險小，管理難度較低，投資報酬高於社會平均利潤率。</p>
A	<p>行業發展比較穩定，產品供求平衡，存在一些影響其未來盈利能力的確定性因素，但這些因素不會導致嚴重的投資失敗，行業正常的盈利能力强可以預期。</p>
Bbb	<p>行業供求存在失衡危險，盈利水平及未來發展會受到一些不確定因素的影響，具有一定的投資風險。</p>
Bb	<p>產品供過於求，正常經營產生的現金流量不足，未來發展前景不明朗，含有投機性因素。</p>
B	<p>行業價格不穩定，現金流量充足性較差，投資風險和損失的嚴重程度較大。</p>

Ccc	行业盈利能力很差，经营状况很不稳定，现金流量充足性很差，投资风险和损失的严重程度很大。
Cc	行业盈利能力极差，经营状况极不稳定，现金流量充足性极差，投资风险和损失的严重程度极大。
C	行业正常经营产生的现金流量长期为负值，基本投资风险
D	行业已濒临消亡，完全无投资价值

行业综合风险评定结论：投资风险等级为 Aa 级，属于偏低风险投资领域。今后一个时期我国经济运行面临新的不确定因素，如国民经济的不景气对行业影响较大，就要求我们站在全球视野的高度，把握好经济发展的周期，剖析国家宏观政策走向，对全行业市场情况具体问题具体分析，认清形势，抓住机遇，合理预测全行业未来走势，制定正确的发展规划，及时调整发展战略，积极开拓新的市场，在危机中立于不败之地，在发展中更上一层楼。

因此，提请投融资双方，注意权衡项目收益和风险，安排合理投资规划，找准最佳投资时机。

## 第三部分

包括第十章，主要内容为项目投资数据分析方法。

## 第十章 项目投资数据分析方法

### 一、定性数据分析法

定性数据分析法是在市场分析的基础上,用定性研究的方法进行市场需求预测和市场占有率预测,进而预测项目的投资收益。

#### (一) 市场试销法

市场试销法也称为销售试验,它是指试销商品向某一特定的地区或在消费对象市场上进行销售试验,依据销售试验资料进行销售预测。

市场试销法预测模型:

$$Y = Q \times N \times D$$

式中, $Y$ 为年销售量预测值; $Q$ 为每单位用户年内平均消费量; $N$ 为整个市场的总用户数; $D$ 为用户重复购买率。

#### (二) 类比法

类比法是遵循类比原则,把预测目标与其同类的或相似的先行事物加以对比分析,来推断预测目标未来发展趋势与可能水平的一种预测方法。

类比法的类型主要有:

- 1、由点推算面
- 2、由局部推算整体
- 3、由类似产品类推新产品
- 4、由相似国外市场类推国内市场

德尔菲法是专家意见法的函询方式,征询专家小组成员意见,经过几

輪的征詢反饋，使各種不同意見漸趨一致，經過彙總和用數理統計方法進行分析，得出一個比較統一的預測結果，供決策者參考。

### （三）市場因素推算法

1、按照人口數和消費水準兩個基本因素來推算市場需求量的公式為：

$$S = j \times g$$

其中： $j$ 表示人數或戶數

$g$ 表示每人或每戶消費水準及消費量

$S$ 表示市場需求量預測值

2、如果人口數處於靜態，消費水準是動態的，則公式改為：

$$S = j \times [g \times (1 + x_1)^n]$$

其中： $x_1$ 表示消費水準年成長率

$n$ 表示期數（月或年）

$g$ 表示基期消費水平

3、如果商品不是每人都需要的，應當調查需求者的比重 $(f)$ ，公式表示為：

$$S = [j \times (1 + x)^n \times f] \times [g \times (1 + x_1)^n]$$

其中： $f$ 表示人口數中消費者的百分比；

$x$ 表示人口年成長率；

$x_1$ 表示消費水準成長率

$f, x, g, x_1$ 等參數可以用抽樣調查法或專家預測法來預測估算。

#### (四) 马尔科夫分析方法

马尔科夫分析预测法是关于系统状态转移规律的数学模型。它是一种关于事件发生的概率预测方法，是根据事件的目前状况来预测其将来各个时刻（或时期）的未来变化趋势及可能结果。

马尔科夫分析预测法模型设定被预测系统在 $T_i$ 时刻所呈现的状态为 $E_i$ ，被预测系统共有 $E_0, E_1, \dots, E_n$ 共 $n+1$ 个可能的状态。系统在 $T$ 时刻所呈现的状态仅与第 $T-1$ 时刻的状态有关，而与 $T-2$ 时刻及以前所处的状态无关。经过较长时间的状态转移，系统所呈现的状态趋于稳定，不再随时间推移发生明显变化，并与初始状态 $E_0$ 无关。

我们将系统从状态 $i$ 出发，经过 $K$ 步转移到状态 $j$ 的概率称为转移概率，记作 $P_{ij}$ ，将转移概率 $P_{ij}$ 为元素的矩阵称为马尔科夫链的 $K$ 步转移概率矩阵，记作 $P^{(K)}$ 。当转移步数 $K=1$ 时，转移概率矩阵称为一步转移概率矩阵，记作 $P^{(1)}$ ，简记为 $P$ 。用矩阵表示为：

$$P = \begin{bmatrix} P_{11} & P_{12} & P_{13} & \dots \\ P_{21} & P_{22} & P_{23} & \dots \\ P_{31} & P_{32} & P_{33} & \dots \\ \vdots & \vdots & \vdots & \ddots \end{bmatrix}$$

在转移概率矩阵中，所有元素均非负，且每一行元素的和都等于1，一步转移概率矩阵与 $K$ 步转移概率矩阵的关系为： $P^{(K)} = P^k$

如果将系统初始状态记作 $E_0$ ，经过 $K$ 步状态转移后的状态为 $E_k$ ，则：

$$E_k = E_0 \times P^k$$

## 二、定量数据分析技术

定量预测的方法是在有连续的、较为完整的历史数据，市场影响因素变化不大，在未来一定时期内，市场发展平稳的情况下，根据市场发展的内在规律，用历史推测未来的预测方法。

## （一）回归分析法

### 一元线性回归分析法

一元线性回归分析法是在分析预测研究对象未来发展趋势的基础上，分析因变量随一个自变量变化而变化的规律，并通过回归分析方法建立两个变量之间因果关系的数学模型，描述变量之间的变化规律，并根据模型进行预测分析的方法。

一元线性回归分析法模型如果我们定义  $X$  是自变量或回归因子， $Y$  是因变量，变量  $X$  和  $Y$  之间存在线性关系，那么对于每个  $X$  都有一个  $Y$  与它相对应，因此，如果知道每一个  $X$  的值，那么根据下面总体回归函数将能预测到因变量  $Y$  的值。

一元线性回归理论模型一般形式为：

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 x_i + \varepsilon_i$$

其中， $Y_i = \beta_0 + \beta_1 x_i$  是总体回归函数，也称为总体回归线；截距  $\beta_0$  和斜率  $\beta_1$  是总体回归线的系数，也称为总体回归的参数； $\varepsilon_i$  项是误差项。对一个具体的观测值而言，误差项包含了除  $X$  以外的决定  $Y$  值变化的所有其他因素，在图形上表现为假设的观测值没有准确地落在总体回归线上。

### 1、多元线性回归分析法

多元线性回归分析法是保持其他回归因子 $(X_{i+1}, X_{i+k})$ 不变时, 估计一个变量 $X_i$ 的变化对 $Y_i$ 的影响, 并且这些回归因子与因变量之间均能呈现线性的相关关系, 这就是多元线性回归。

多元线性回归的分析方法与一元线性回归基本相同, 多元线性回归的方程为:

$$\hat{Y} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_1 + \hat{\beta}_2 X_2 + \dots + \hat{\beta}_n X_n$$

其中:  $\hat{\beta}_0, \hat{\beta}_1, \dots, \hat{\beta}_n$  为回归参数。

对于回归参数的估计依然是采用最小二乘法进行, 它是与极大似然法估计量相同的。

## 2、非线性回归分析法

非线性回归分析法是指如果 $X$ 的变化对 $Y$ 的影响依赖于一个或多个自变量的取值, 那么总体回归函数就是非线性的。

非线性回归方程的一般表达式为:

$$Y_i = f(X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ni}) + u_i, i = 1, 2, \dots, n$$

其中,  $Y_i = f(X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ni}) + u_i$  是总体非线性回归函数, 它是自变量 $X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ni}$ 的一个可能的非线性函数,  $u_i$ 是误差项。

# 第四部分

第四部分包括第十一章，主要内容为股权价值及项目未来收益论证的数据报告的假设前提。

## **第十一章 股权价值及项目未来收益论证的数据报告的假设前提**

### **一、项目的顺利开展**

只有该项目在实施过程中进展顺利，依法办理各种审批手续，顺利、合法的取得各种相关部门的批准证书及权属证件，且产权清晰，项目的实施不存在明显的技术和系统障碍，项目投资的综合成本没有明显超过预算，劳务合作方均能给予项目实施充分的合作和支持，并按计划进度、质量完成项目开发等假设前提下，该股权价值及项目未来收益论证的数据报告所描述的相关数据才具有参考价值。

### **二、项目的持续经营假设**

只有在项目方持续经营的假设前提下，该股权价值及项目未来收益论证的数据报告所描述的相关数据才具有参考价值。

### **三、产品市场平稳发展**

股权价值及项目未来收益论证的数据报告的分析结论是建立在预期产品市场平稳发展的基础上，如果市场出现非正常性的较大波动，则本项目报告的分析可能没有参考性。

### **四、国家经济发展平稳**

本报告只有在国家经济发展平稳的前提下，才具有参考价值，如果宏观经济发生巨大震荡，通货膨胀或者通货紧缩严重，则会影响本报告的权威性。

## 五、财务假设

后文的财务分析均基于该假设：

- 1、国家对本行业的宏观调控、税收、法律及产业政策等方面无明显、重大的政策变动，以项目在正常经济环境下经营为前提；
- 2、本次股权价值及项目未来收益论证的数据报告以项目方提供的相关资料中所描述的信息及数据为基础，并参考项目方提供的其他数据资料；
- 3、项目设计计算期 2 年；
- 4、根据项目的投融资计划，项目融资 4 亿元，资金使用年限为 1+1 年，年化利率为 12.5%，具体的资金投入及偿还计划、期限、利率等以项目方与资金方签订的正式合同为准；
- 5、项目计算期结束，无再投资计划，并保证资金到位，无资金链断裂的风险；
- 6、本项目根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，项目的基准收益率参考系数取值 8%；
- 7、项目方提供的资料真实、数据准确、财务预测合理。

## 第五部分

第五部分包括第十二—十八章，主要包括对项目投资状况的估算说明，对总成本费用及收入的估算，对预测的未来财务报表各科目的增减变化和构成分析，以及对项目公司的盈利能力分析。

## 第十二章 投资估算与资金筹措

### 一、资金筹措

根据项目的投融资计划，项目融资 4 亿元，资金使用年限为 1+1 年，年化利率为 12.5%，具体的资金投入及偿还计划、期限、利率等以项目方与资金方签订的正式合同为准。

### 二、资金监控

为了防止发生资金流失，确保项目顺利进行，投资者对资金进行配合监督，专款专用。

资金的安全是项目运作的一个关键环节，对于资金的管理应受到足够的重视。国家对于该行业是有着严格的监管体系的。项目在金融机构开设专门账户进行资金的运作，金融机构完善的管理机制可以为资金提供可靠的保障，对于资金的使用要做到专人负责、专人审批，对资金的使用实行严格监管。

### 三、偿还计划

借款偿还计划是通过对项目各种还款资金来源的估算得出的，借款偿还计划的最长年限可以等于借款资金使用的最长年限，制定借款偿还计划。根据财务计划，本项目融资借款以项目预期收益作为主要还款来源。

## 第十三章 项目成本和收益估算

### 一、总成本估算

#### (一) 直接成本

项目的直接成本一般包括：建筑工程费、直接人工费、配套设施费等。

#### (二) 间接成本

该项目的间接成本主要包括项目折旧、摊销和其他费用。

#### (三) 期间费用

该项目的期间费用主要包括管理费用和销售费用,根据公司情况并结合该项目的实际情况进行期间费用的判断:

根据该项目的实际情况,考虑该项目前期需要开拓国内国际市场,并且经营管理规模不大,所以根据公司情况把销售费用上调,管理费用向下调整,并按照财务谨慎性原则,预计该项目的销售费用占年销售额的 4%,管理费用占年销售额的 3%。

### 二、项目收入估算

东区住宅销售总收入为 105174.56 万元,商业用房销售总收入为 8635.00 万元;东区项目地上车位销售总收入为 1232.00 万元,地下车位销售总收入为 10611.00 万元。东区总销售收入为 125652.56 万元。

西区住宅销售总收入为 72266.66 万元,商业用房销售总收入为 5885.00 万元;西区项目地上车位销售总收入为 833.00 万元,地下车位销售总收入为 7164.00 万元。西区总销售收入为 86148.66 万元。

项目总收入为 211801.22 万元。

### 三、税金估算

公司需要缴纳的税金主要包括增值税、城建税和教育费附加。

应交增值税 = 增值税销项税额 - 增值税进项税额

城市建设税 = (增值税 + 消费税) × 城市建设税税率

教育费附加 = (增值税 + 消费税) × 教育费附加税率

企业增值税税率为 13%，城建税和教育费附加的计算基数为应交增值税，税率为 7% 和 3%。

### 四、利润估算

利润是企业一定时期内生产经营的财务成果，是企业的收入减去有关的成本与费用后的差额。企业的利润总额减去应缴所得税后的差额即为企业的净利润。

经计算，本项目计算期利润总额 43375.21 万元，净利润为 32531.41 万元。

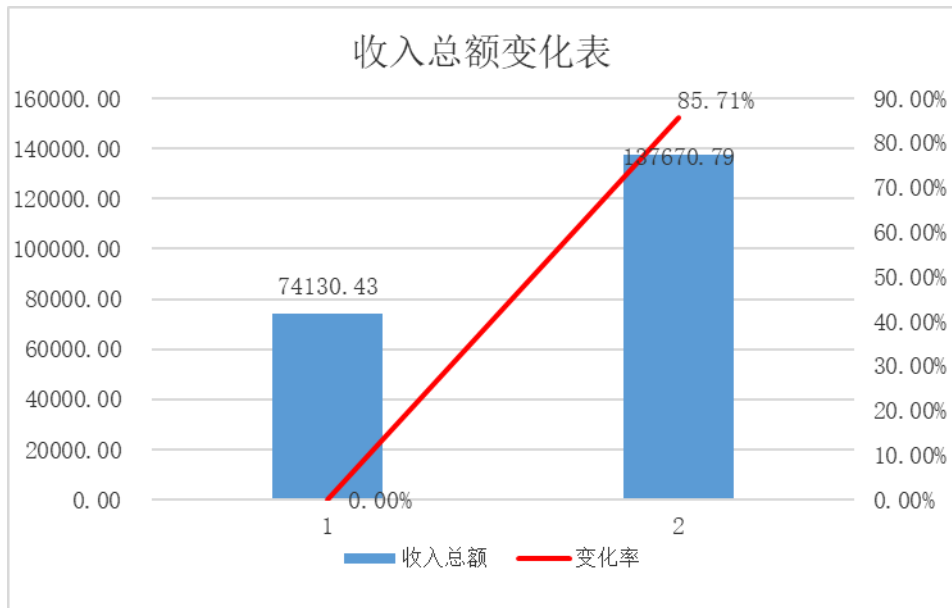
## 第十四章 收入总额分析

### 一、收入总额分析

表 14-1 收入总额变化表

计算期	收入总额	变化率
1	74130.43	
2	137670.79	85.71%

图 14-1 收入总额变化图



本项目收入根据以上图表分析，项目收入总体收益较好，项目投融资价值良好。

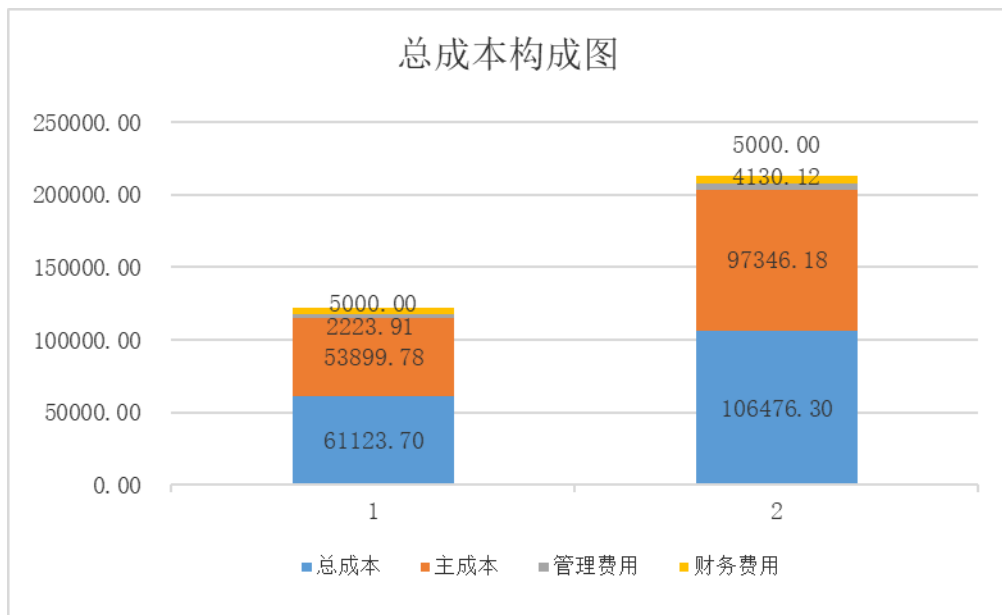
## 第十五章 成本费用结构分析

### 一、总成本的构成情况分析

表 15-1 总成本构成表

计算期	总成本	主成本	管理费用	财务费用
1	61123.70	53899.78	2223.91	5000.00
2	106476.30	97346.18	4130.12	5000.00

图 15-1 总成本构成图



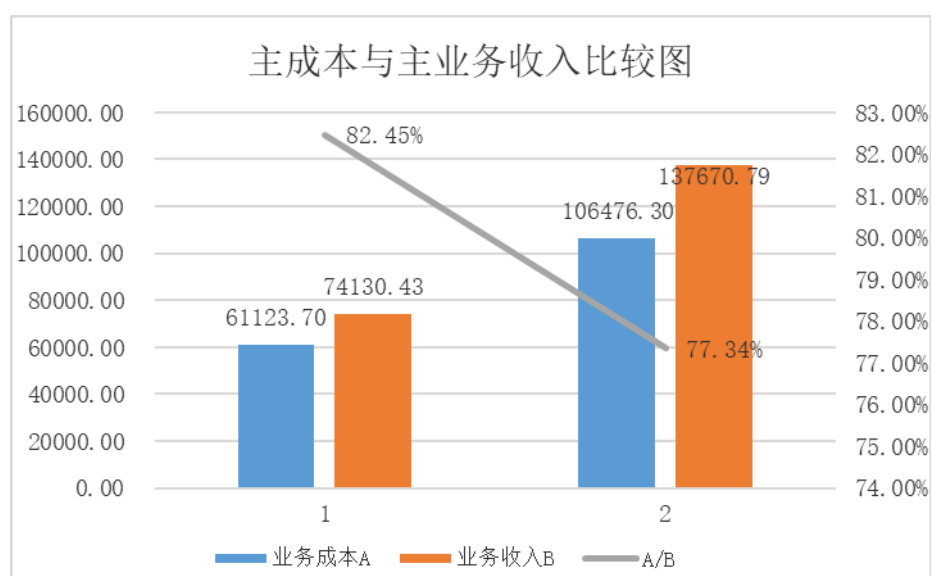
根据以上图表分析，项目运营期内主成本占总成本比重最大。

## 二、主营业务成本控制情况分析

表 15-2 主成本与主营业务收入比较表

计算期	业务成本 A	业务收入 B	A/B
1	61123.70	74130.43	82.45%
2	106476.30	137670.79	77.34%

图 15-2 主成本与主营业务收入比较图



据以上图表分析,项目计算期项目主营业务成本与主营业务收入比率为 77.34%, 比率较高, 说明收益能力较好, 项目投资收益风险较低。

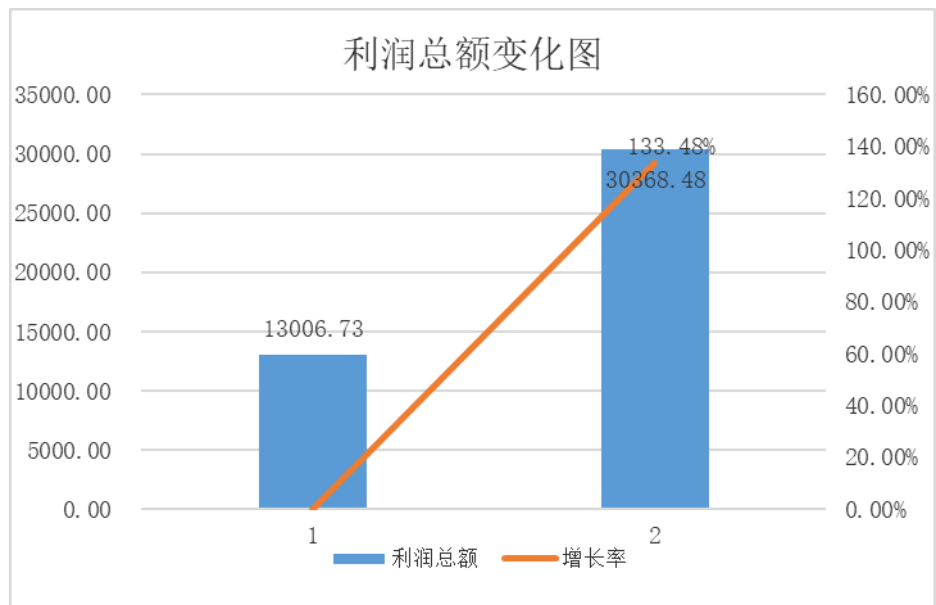
## 第十六章 利润总额预测的分析

### 一、利润总额分析

表 16-1 利润总额变化表

计算期	利润总额	增长率
1	13006.73	
2	30368.48	133.48%

图 16-1 利润总额变化图



根据以上图表分析，本项目计算期 2 年，且投资回报稳定。

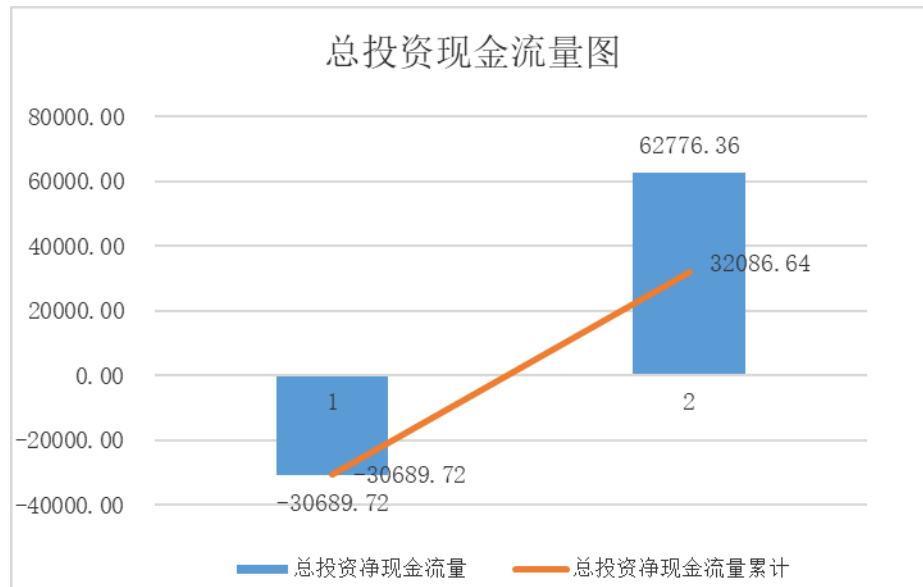
## 第十七章 未来收益的分析

### 一、总投资未来收益分析

表 17-1 总投资净现金流量表

计算期	总投资净现金流量	总投资净现金流量累计
1	-30689.72	-30689.72
2	62776.36	32086.64

图 17-1 总投资净现金流量图



根据以上图表分析，本项目计算期内，总投资净现金流量发生大幅变动的年度，计算期第 1 年为项目资金的投入，计算期期末固定资产及流动资金的回收大幅度增加了现金净流入，净现金流量累计为 32086.64 万元，项目投资回报稳定。

## 第十八章 盈利能力分析

### 一、营业利润率分析

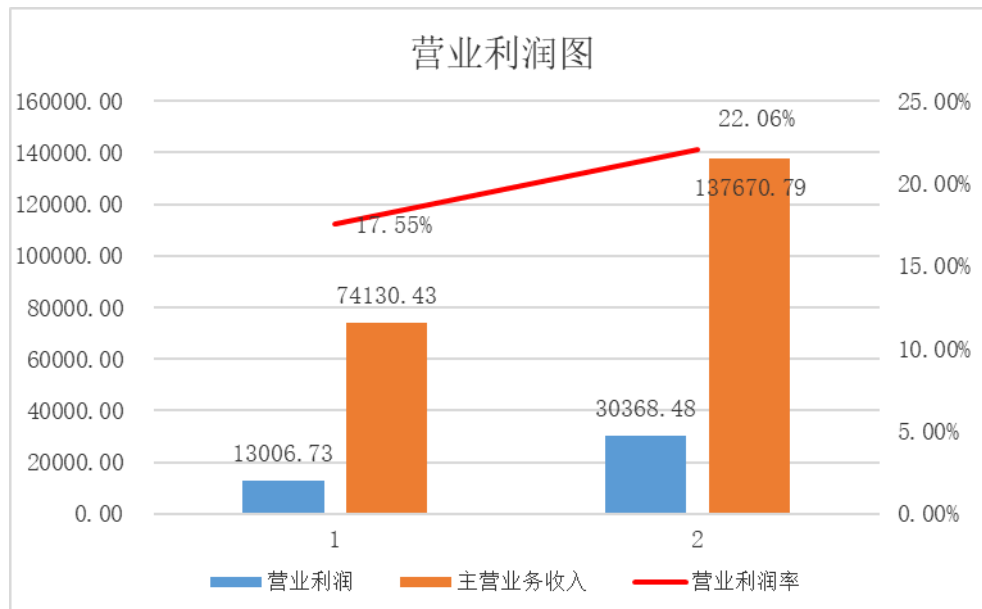
营业利润率是指企业的营业利润与主营业务收入的比率。它是衡量企业经营效率的指标，反映了在不考虑非营业成本的情况下，企业管理者通过经营获取利润的能力。

$$\text{营业利润率} = \text{营业利润} / \text{主营业务收入} \times 100\%$$

表 18-1 营业利润率表

计算期	营业利润	主营业务收入	营业利润率
1	13006.73	74130.43	17.55%
2	30368.48	137670.79	22.06%

图 18-1 营业利润变化图



根据以上图表分析，本项目计算期 2 年，在计算期内，项目盈利能力较强，根据以上图表分析，项目投资收益风险为偏低。

## 第六部分

包括第十九—二十二章，主要内容为对项目的综合分析。

## 第十九章 经济效益指标分析

按是否考虑资金的时间价值来分类，可以将评价指标分为静态评价指标和动态评价指标。

### 一、静态评价指标

这类指标不考虑资金的时间价值。

#### (一) 静态投资回收期

静态投资回收期是指用项目的净收益补偿原始投资额所需要的年限。这个指标反映了投资的回收速度，同时也能部分描述项目的风险。投资回收期越短，投资回收速度越快，项目的风险越小。投资回收期一般从项目开始年份计算。其计算公式为：

$$\sum_{t=1}^n C_t - C_0 = 0$$

式中的 $C_t$ 为 $t$ 时期的净现金流量， $C_0$ 为原始投资额，则满足上式的 $n$ 值，为静态投资回收期。

从总投资的角度分析得，本项目的静态投资回收期为 1.44 年。

#### (二) 投资收益率

投资收益率是年平均息税前利润和投资总额的比率，表示单位投资每年可获得的利润回报。

如果投资收益率大于或等于标准投资效果系数（E），则方案可行，否则不可行。

计算本项目的投资收益率为 54.22%。

## 二、动态评价指标

这类指标考虑资金的时间价值。

### (一) 净现值 (NPV) 分析

净现值指投资项目在计算期内各年现金流量现值之和。计算公式为：

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{NCF_t}{(1+i)^t}$$

式中 t 表示计算期数， $NCF_t$  表示第 t 期时发生的净现金流量，i 表示与净现金流量相适应的折现率。

净现值实质表明投资项目在满足投资者最低报酬率要求下，项目的费用流量不断为收益流量所回收的程度。

$NPV > 0$ ，表明投资项目的收益流量不仅能够收回其费用，满足折现率规定的盈利要求，还可以得到以现值表示的超额利润，投资项目可行。

$NPV < 0$ ，表明投资费用直到项目寿命期终了仍未被完全回收，项目的收益流量尚不能完全补偿项目费用流量及满足折现率对项目占用资金的盈利要求，项目不可行。

$NPV = 0$ ，表明项目实现的收益正好能够补偿项目费用流量及满足折现率对项目占用资金的盈利要求，项目盈亏平衡，选择可行或不可行均不影响项目的总体价值。

本项目折现率取值为 10%，计算得出，本项目总投资税后 NPV 为 30461.04 万元。

## (二) 内部收益率 (IRR) 分析

内部收益率指在项目计算期内，使投资项目现金流入现值之和等于现金流出现值之和的折现率。计算公式为：

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{NCF_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

一个项目的内部收益率代表了在整个项目的生命周期之内，初始投资为投资者带来的真实报酬率大小，同时也真实反映了项目的盈利能力。

IRR 大于基准收益率时，项目可行；

IRR 小于基准收益率时，项目不可行；

IRR 等于基准收益率时，项目可以接受也可以不接受。

计算项目的 IRR 为 52.78%。

## (三) 获利指数 (PI) 分析

获利指数指投资项目在其运营期内各期净现金流量现值的和与初始投资额之比，其实质是从另一个角度反映了净现值的含义。计算公式为：

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n NCF_t}{I_0}$$

$I_0$  表示初始投资。

PI > 1，项目可行；

PI < 1，项目不可行；

PI = 1，项目可实施亦可放弃。

计算项目的  $PI = 1.94$ ，本项目获利指数大于 1。

#### **(四) 动态投资回收期分析**

动态投资回收期是指在考虑货币时间价值的条件下，以投资项目净现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间。即：动态投资回收期是项目从投资开始起，到累计折现现金流量等于 0 时所需的时间。

求出的动态投资回收期也要与行业标准动态投资回收期或行业平均动态投资回收期进行比较，低于相应的标准认为项目可行。

计算项目总投资的动态投资回收期为 1.47 年。

## 第二十章 不確定性風險分析

在對建設項目進行評價時，所採用的各種數據多數來自預測和估算。由於資料和信息來源的有限性，將來的實際情況可能與此有較大的出入，即評價結果具有不確定性，這對項目的投資決策會帶來風險。為了避免或儘可能減少這種風險，要分析不確定性因素對項目經濟评价指标的影響，以確定項目的經濟上的可靠性。這項工作稱為不確定性分析。

根據分析內容和側重面不同，不確定性分析主要包括盈虧平衡分析、敏感性分析，主要解決投資項目決策中的兩個問題：第一，當不確定事件發生時，哪些經濟變量可能成為風險因素；第二，當風險因素發生變化時，對投資預期收益的影響程度。

### 一、盈虧平衡分析

盈虧平衡分析是指投資項目在正常生產情況下，分析產銷量、成本和利潤三者之間的關係，確定盈虧平衡點的一種方法。

在盈虧平衡點（BEP）上，投資項目收入等於支出，投資項目既無盈利也無虧損。

盈虧平衡點越低，則項目的盈利空間越大，項目的抗風險能力越強；盈虧平衡點越高，項目的盈利空間越小，項目抗風險能力越弱，因此盈虧平衡分析反映了項目的盈利能力。

根據收入和成本與產量是否為線性關係的假設，可以將盈虧平衡分析分為線性盈虧平衡分析和非線性盈虧平衡分析。

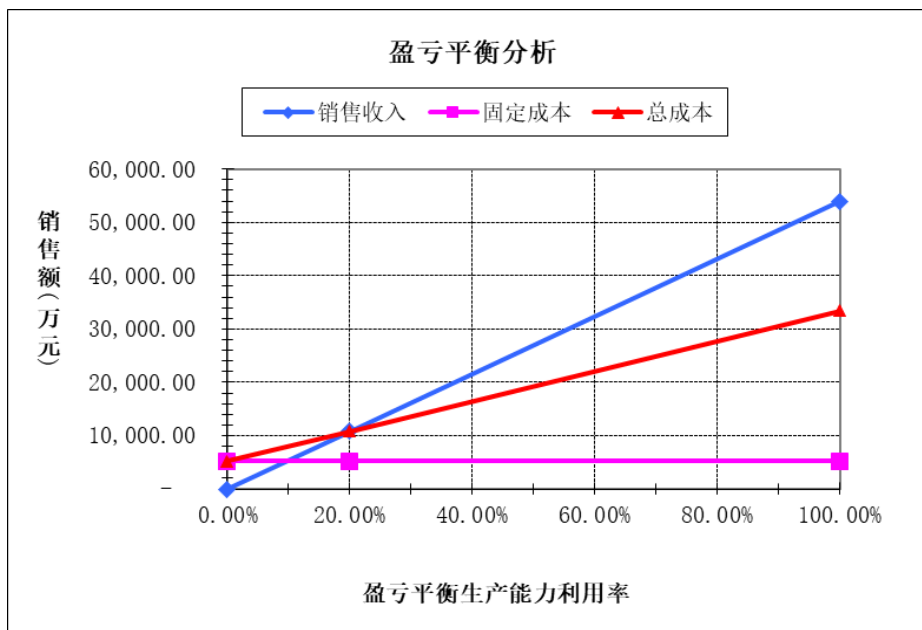
#### （一）會計利潤盈虧平衡分析

會計利潤盈虧平衡分析假設產品銷售量等於產量，銷售收入和總成本與產銷量均為線性關係。基本公式為：

$$S \times (1 - T_s) = C_v \times Q + C_f$$

其中  $S$  為銷售收入， $T_s$  為稅率， $C_v$  為產品變動成本， $C_f$  為固定成本， $Q$  為產銷量。

圖 19-1 盈虧平衡分析圖



根據上述計算可知，盈虧平衡點越低，達到平衡點的產量、銷售收入與成本也就越少，只要生產少量的產品就能達到項目的平衡點，而且達到設計生產能力時企業的盈利就越多。

本項目的盈虧平衡點及盈虧平衡生產能力利用率均較低，說明該項目具有較強的抗風險能力。

## 二、敏感性分析

敏感性分析是通過預測、研究各不確定因素的變化對項目的經濟效益指標的影響程度及該因素達到臨界值時項目的風險承受能力，來判斷這些

因素对项目经济效益指标作用的重要性。

假设某因素发生变动, 其他因素不变, 计算项目经济效益指标的变动范围, 并计算敏感度系数和临界点。

敏感度系数指经济效益指标变化率与单个不确定因素变化率的比值, 反映了经济效益指标对单个因素变化的敏感程度。敏感度系数越大, 表示经济效益指标对该因素越敏感。敏感度系数计算公式为:

$$E = \frac{\Delta B / B}{\Delta A / A}$$

其中, B 为经济效益指标 (NPV 或 IRR) , A 为不确定因素。

临界点指不确定因素向不利方向变化的极限值, 超过极限值, 项目经济效益评价指标使项目由可行转变为不可行。

编制敏感性分析表, 作出敏感性分析图, 求出敏感度系数和临界点, 分析项目的抗风险能力和可行性。

图 19-2 敏感性分析图 (净现值)

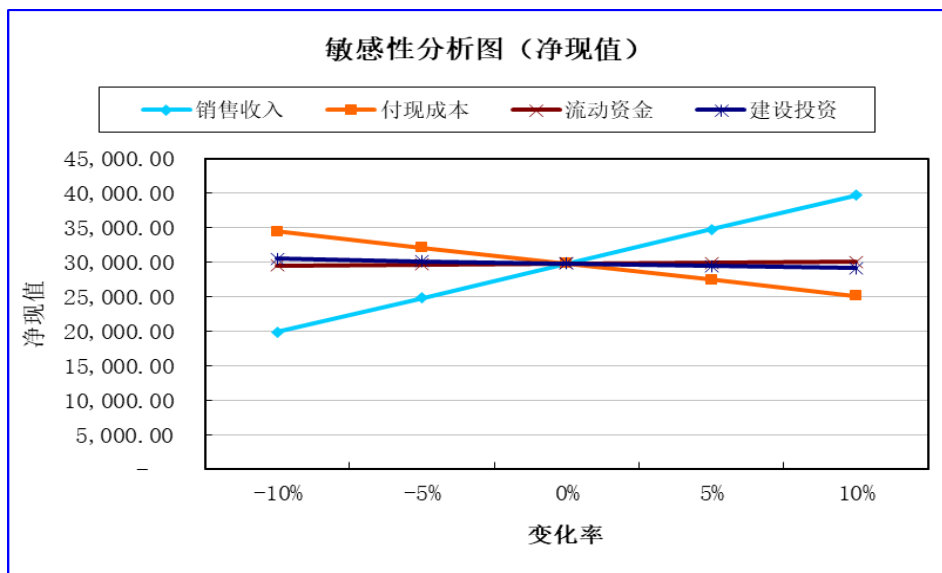
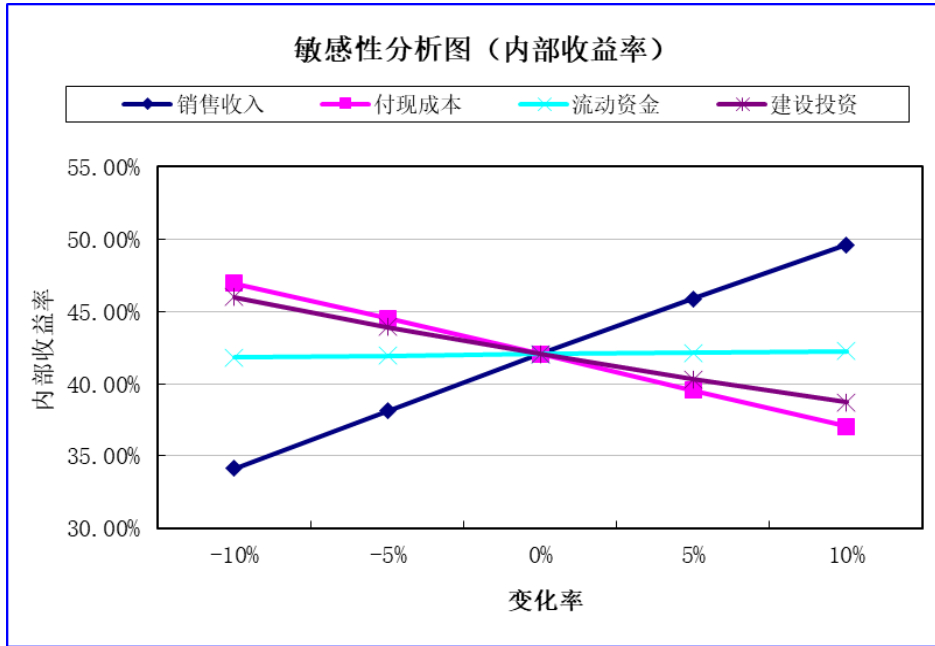


图 19-3 敏感性分析图 (内部收益率)



就销售收入、付现成本、流动资金和建设投资等诸因素，对净现值、财务内部收益率进行分析（见上图所示）。结果表明，销售收入对净现值及财务内部收益率的影响最大。

根据上述分析，销售收入及付现成本对净现值、财务内部收益率的敏感系数较大。所以项目方应控制好产品价格，密切关注市场需求，并根据市场的变化，确定产品的价格战略，重视销售策略，产品营销渠道建设，完善经营手段，对项目的运营进行精细化管理，加大对现金流的控制，防止资金链断裂，合理控制经营成本，同时对投资计划周全考虑，合理运用投资资金，从而使企业的利益最大化。

## 第二十一章 项目风险提示与规避

### 一、风险提示

项目是在复杂的自然、社会和经济环境中进行的，受众多因素的影响。对于这些内外因素，投资双方往往因认识不足或者没有足够的力量加以控制，项目的过程和结果常常出人意料，有时不但未能达到项目主体预期的目的，反而使其蒙受各种各样的损失；有时又会给他们带来很好的机会。高收益会伴随着高风险，如何在收益和风险之间取得平衡，是投资与决策双方最终能否合作的关键因素。本报告将结合项目实际，从多个角度进行风险提示。本报告委托方作为项目承办方，应当给予充分地理解和注意，采取合理的应对措施规避风险，实现投资价值，达到双方合作的目的，从而创造良好的社会和经济效益。

#### 1、安全风险

安全风险是指项目在建设施工和运营过程中可能遇到的安全方面的障碍，此类风险采取合理的预防措施是可以避免的。在项目的建设和经营过程中应切实注意消防、安全生产等相关事宜，以保证企业正常的运转经营。

《中华人民共和国安全生产法》第十条第二款规定：“生产经营单位必须执行依法制定的保障安全生产的国家标准或者行业标准。”

《建设工程安全生产管理条例》第四条规定：“建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位及其他与建设工程安全生产有关的单位，必须遵守安全生产法律、法规的规定，保证建设工程安全生产，依法

承擔建設工程安全生產責任。”

## 2、環保風險

環境影響評價，是指對規劃和建設項目實施後可能造成的環境影響進行分析、預測和評估，提出預防或者減輕不良環境的對策和措施，進行跟蹤監測的方法與制度。

提請委託方注意：隨著國家環保要求標準的提高，在項目實施過程中，環保問題會產生或增加部分連帶成本，也會影響企業的業績和聲譽。為了企業的可連續發展，應對環保問題加以高度重視，委託方應採取相應措施切實做到保護環境。

## 3、經營風險

經營風險，是指公司在經營管理中出现失误，影响公司盈利水平和投资者收益的风险。

### (1) 管理風險

為了使企業步入一個長足有效的發展階段，委託方應避免因內部管理問題造成企業不必要的經濟損失和效率損失，提醒委託方加強內部管理，增進部門與部門之間的協調溝通效率，建立現代企業管理制度，以一個高效、簡捷的組織機構帶動企業整體的高效運作。

### (2) 決策風險

一個很小的決策失誤往往給企業帶來的損失去不可估量。提醒委託方注意：對企業內部的組織架構、人員結構、信息結構、業務流程進行全面分析、整合，設計一套快速、有效的決策流程，最大效力的避免決策失誤可能性的存在。

### (3) 财务风险

财务风险是指由于投资者举债经营而产生的不能履行债务义务或不能及时获得贷款的风险。通常投资者负债比率越大，财务风险就越高。

财务风险可进一步分为内部财务风险和外部财务风险。

内部财务风险 指项目不能产生足够的现金流以按月或按年偿还债务本息的风险。

外部财务风险 指投资者不能以资金市场或其它机构获得投资所需资金的风险。

委托方能否保证一个良好的资金流与较好的收益十分重要 能否及时收回投资与取得回报，是出资方十分关心的问题。提醒委托方注意，应进行经常性财务分析，科学有效的控制自己的资金链，建立预警分析指标体系，进行适当的财务风险决策，防范财务危机。

### (4) 人力资源风险

工作人员的可靠性、流动性、工作关系、管理素质等，与项目的稳定发展息息相关。委托方应进一步贯彻实行“以人为本”的企业理念，实施人才开发战略，加强员工的整体文化、技术素质，为企业的高效动作和稳定发展提供有力的保障。

## 4、市场风险

### (1) 市场供求风险

市场经济条件要充分考虑市场的调节因素 决定价格变化的主要因素就是供求关系。供求关系是决定产品走势的重要因素。

提醒委托方应事先对产品的品质等各项指标进行检测、筛选，确定好

目标市场, 密切注意市场行情的变化, 在充分做好市场调研和产品定位的基础上, 发挥自身的优势, 占领更多的市场份额, 做大自身品牌, 不断加强自己的竞争力, 为将来可能出现的市场激烈争夺做好准备, 增强应对价格变动和抵御风险的能力, 给出资方充分的投资信心。

## (2) 价格风险分析

市场竞争主要表现为价格的竞争, 价格波动是影响利润水平最直接和最主要的因素。任何企业没有能力也没有可能阻止市场上出现价格更低的同类产品。国家宏观经济周期、国家宏观经济政策、固定资产投资规模和国内外同类产品的竞争等因素都会影响产品的市场供求关系, 进而影响产品的市场价格。在目前产业迅速发展、市场竞争日益激烈的环境下, 价格成为当前和今后相当长时期内大多数企业的重要竞争手段, 本项目也将面临产品价格恶性竞争的压力。

针对产品价格波动的风险, 企业应进一步加强内部管理, 加大成本否决力度, 降低费用支出, 继续使成本费用管理成为抵御价格波动风险的主要手段; 积极推进技术创新, 提高产品质量和技术含量, 增创品种质量效益, 以减少产品价格波动相对较为频繁的影响; 加强市场信息调研, 根据市场价格的运行特点, 及时调整产品品种规格和流向, 实现销售利润最大化; 加快产品结构调整, 依靠产品品种结构的优化等多种途径减少价格波动对公司经营的不利影响。

## 5、信用风险分析

与出资方进行项目合作是依靠委托方有效的信用保证结构来支撑的, 委托方能否从资本、经营、内部管理、市场等方面, 按照法律规定及

双方的约定, 在需要时履行约定的义务, 提供应承担的信用保证, 就是项目的信用风险。这一风险贯穿于整个项目的各个过程之中, 这也是项目合作前期决定出资方的投资信心和对风险的保障要求。在项目合作过程中, 所采用的担保事项既是对投资风险的规避要求, 也是对委托方资产信用的考察内容。委托方应当对此事项予以充分注意, 提供出一套贯穿于整个项目运作过程中的信用保证体系。

## 6、自然灾害风险

自然灾害风险, 指由于风、雨、雪、雷电、洪涝、地震等自然界因素导致项目实施受阻、企业遭受损失等情况。这类风险属于不可抗力风险, 企业无法控制但可以在一定程度上做好预防。提醒委托方在工程建设及运营中做好此类风险的预防工作。

总之, 作为项目承办方, 如何从实际意义上解决上述风险, 对双方的项目合作具有重要意义。

## 二、风险规避

项目风险通常包括以下方面: 市场风险、管理风险、财务风险、信用风险、资金风险、价格风险、客户风险等。本项目主要潜在风险如下:

### 1、市场风险

市场风险是指由于某种全局性的因素引起的投资收益的可能变动, 这些因素来自公司外部, 是公司无法控制和回避的。

针对市场需求不断变化的状况, 本项目管理层应密切注视市场动向, 树立超前意识, 扩大市场空间, 随时抓住市场切入点; 在把握市场的同时,

通过质量促销、品牌营销、售后服务等多种经营方式，不断调整、完善和优化产品结构。

## 2、管理风险

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

本项目融资成功后，相应在项目管理和资金运筹等诸多方面对合作公司均提出了高的要求。公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

应对经营管理风险的对策：

(1) 项目融资成功后，吸收具有丰富投资管理、运营管理方面经验的专业人才进入公司管理层；

(2) 规范公司治理，制定完善各项管理制度，保障股东和投资者的合法权益；

(3) 加强对管理人员组织结构、管理制度、管理方法等方面的内部培训、外部培训，提高其整体素质和经营管理水平。强化企业的市场意识，形成公司内部互相补充，互相促进的良性循环体系，创造优良的市场信誉，即体现整体水平的标准服务，又突出特色的个性服务；把文化经营的理念融入企业经营的过程，构造浓郁的企业文化氛围，从根本上保障服务质量；

- (4) 推行目标成本管理，加强成本控制；
- (5) 倡导组织创新、思想创新，以适应不断变化的外部环境。

### 3、财务风险

财务风险是指企业由于不同的资本结构而对企业投资者的收益产生的不确定影响，财务风险来源于企业资金利润率和借入资金利息率差额上的不确定因素以及借入资金与自有资金的比例的大小。借入资金比例越大，风险程度越大；反之则越小。

公司财务风险主要体现为资金短缺风险，即资金不能满足公司快速发展的需要，但项目实施后，公司运营情况发生较大不利变化（如政策影响等，从而影响到该项目的主营业务收入和公司的资金周转）的可能性较小，根据综合利用行业的特点，基于以上因素，公司面临的财务风险不大。

应对财务风险的对策：

- (1) 实行严格的资金借贷和运用审批制度，根据公司发展情况和资金市场成本的变化，调整资本结构；
- (2) 使投资项目尽快产生效益，提高资产盈利能力，降低投资风险；
- (3) 加强对业务收入、业务支出、日常现金等的管理，在保持较高的流动性的基础上，减少资金占用，为公司扩大投资提供现金流；
- (4) 加大资本运营的力度，构筑和拓宽畅通的融资渠道，为企业的资金供应建立稳固的渠道，为公司的发展不断输入资金，同时完善公司自身的“造血”机制；
- (5) 加强对资金运行情况的监控，最大限度地提高资金使用效率；
- (6) 实施财务预决算制度；

(7) 建立相应的风险预警机制，加强内部管理，严格规章制度，把可能发生的损失降到最低程度。

#### 4、信用风险

信用风险是指因借款人或其他交易对手违约而带来的损失的可能性，本项目融资中，主要是指项目投资者（借款人）因无力偿还或其他原因而违约的可能性。有限追索的项目融资是依靠有效的信用保证结构支撑起来的，因而信用风险贯穿项目始终。

应对信用风险的对策：

- (1) 全面、真实的掌握合作对象的信息；
- (2) 准确了解合作对象的信用状况；
- (3) 选择正确的结算方式和结算条件；
- (4) 严格审批企业内部资金的使用，对应收账款实行严格监控；
- (5) 对拖欠账款采取有效的追讨手段，建立科学的信用管理制度。

#### 5、资金风险

资金是企业生存与发展的基础，是企业进行经营活动的血脉，其高流动性使之能任意转换为其他任何类型的资产，具有较高的风险性。因此，必须建立健全资金的内部控制制度，加强企业资金的管理，确保企业资金完整、正常周转和合理使用，减少和避免损失浪费。

应对资金风险的对策：

- (1) 事前防范，建立科学的财务控制体系及明确的规章制度；
- (2) 事中控制，保障资金的安全性、完整性、合法性和效益性；
- (3) 事后监督，注重信息反馈；
- (4) 重视资金全面预算管理，建立信息化运作资金管理体系；

(5) 注重业务流程，重视资源的配置和整合；

(6) 内控制度与监督检查并重，科学方法与常规办法相结合，内部管理与外部监督相配合。

## 6、价格风险

国家宏观经济周期、宏观经济政策、固定资产投资规模等因素都会影响产品的供求关系，进而影响产品的市场价格。价格波动因素将导致本项目平均销售收入上升或下降，盈利水平因此也会出现起伏。

应对价格风险的对策：

(1) 稳定本项目正常运营所需渠道；

(2) 加强公司的内部管理制度，挖潜降本，以提高盈利水平；

(3) 将进一步加强内部管理，加大成本否决力度，降低费用支出，继续使成本费用管理成为公司抵御价格波动风险的主要手段；

(4) 加强市场信息调研，根据市场价格的运行特点，及时调整服务内容，实现销售利润最大化。

## 7、客户风险

客户既是企业最大的财富来源，也是风险的最大来源。客户的信用风险主要体现在其对企业的贷款形成的惯性拖欠和坏账上。

应对客户风险的对策：

(1) 实行规范化的客户资信管理；

(2) 实行制度化、标准化的客户信用信息管理；

(3) 对客户进行统一的信用风险评级；

(4) 以科学的信用分析方法预测和防范客户信用风险。

## 第二十二章 资金实施方案

### 一、资金管理原则

为加强项目合作资金的有效监督和管理,规范项目资金的运作,提高项目资金的使用效率,特制定本实施细则。

项目合作资金管理的基本原则是:集中管理、专款专用、合理节约、提高效率。

公司董事长、公司财务总监负责项目合作资金的筹划、决策、使用、监督、检查工作,确保项目合作资金能够统筹兼顾、综合平衡、安全高效。

组建项目合作资金管理机构,成立公司财务部,负责资金计划的制定和货币资金的日常管理。

建立第三方监管体系,对项目合作资金的用款计划和实际使用情况进行日常的监督管控。

### 二、资金管理程序

货币资金是指在生产经营活动中停留于货币形态的资金,具体包括现金、银行存款和其他货币资金。

#### ●货币资金管理岗位分工及授权批准

(一) 公司财务部设立出纳岗位,制定出纳岗位责任制,明确职责权限,确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、互相制约和监督。

(二) 出纳人员应当具备良好的职业道德,能够忠于职守,廉洁奉公,遵纪守法,客观公正,坚持原则、不断提高会计业务素质和职业道德水平。

(三) 建立严格的授权批准制度,明确审批人对货币资金业务的授权

批准方式、权限、程序、责任和相关控制措施，规定经办人办理货币资金业务的职责范围和工作要求。

(四) 审批人应当根据货币资金授权批准制度的规定，在授权范围内进行审批，不得超越审批权限。

经办人应当在职责范围内，按照审批人的批准意见办理货币资金业务。对于审批人超越授权范围审批的货币资金业务，经办人员有权拒绝办理，并及时向审批人的上级授权部门报告。

●货币资金支付业务办理程序。

(1) 支付申请。公司有关部门或个人用款时，应当提前向审批人提交货币资金支付申请，注明款项的用途、金额、预算、支付方式等内容，并附有效经济合同或相关证明。

(2) 支付审批。审批人根据其职责、权限和相应程序对支付申请进行审批。对不符合规定的货币资金支付申请，审批人应当拒绝批准。

(3) 支付复核。复核人应当对批准后的货币资金支付申请进行复核，复核货币资金支付申请的批准范围、权限、程序是否正确，手续及相关单证是否完备，金额计算是否准确，支付方式、支付单位是否妥当等。复核无误后，交由出纳人员办理支付手续。

(4) 办理支付。出纳人员应当根据复核无误的支付申请，按规定办理货币资金支付手续，及时登记现金和银行存款日记账。

(5) 公司对于重要货币资金支付业务，应当实行集体决策和审批，建立责任追究制度，防范贪污、侵占、挪用资金等行为。

(6) 严禁未经授权的机构或人员办理货币资金业务或直接接触货币资金。

#### ●现金的管理

(一) 出纳应当加强现金库存限额的管理，超过库存限额的现金应及时存入银行。

(二) 出纳必须根据《现金管理暂行条例》的规定，结合工程建设的实际情况，确定本单位现金的开支范围。不属于现金开支范围的业务应当通过银行办理转账结算。

(三) 公司的现金收入应当及时存入银行，不得用于直接支付公司的支出。因特殊情况需坐支现金的，应事先报经开户银行审查批准。

公司往来款项必须执行严格的授权批准程序，严禁擅自挪用项目工程建设资金。

(四) 公司取得的货币资金收入必须及时入账，不得私设“小金库”，不得账外设账，严禁收款不入账。

(五) 出纳人员必须逐笔根据现金收支业务登记现金日记账，日清日结，确保账款一致。

(六) 财务部要定期或不定期对库存现金进行检查，防止白条抵库、

贪污挪用、公款私存等现象发生。发现不符，及时查明原因，做出处理。

(七) 出纳、会计人员对银行的监督检查应主动配合，积极提供资料，如实反映情况。

(八) 现金及有价证券的保管，要符合公安部门的相关规定，确保现金及有价证券的安全完整。

#### ●银行存款的管理

(一) 公司应严格按照《支付结算办法》等国家有关规定，加强银行账户的管理，严格按照规定开立账户，办理存款、取款和结算。

定期检查、清理银行账户的开立及使用情况，发现问题，及时处理。应当加强对银行结算凭证的填制、传递及保管等环节的管理与控制。

(二) 公司应当严格遵守银行结算纪律，不准签发没有资金保证的票据或远期支票，套取银行信用；不准签发、取得和转让没有真实交易和债权债务的票据，套取银行和他人资金；不准违反规定开立和使用银行账户。

(三) 公司应当指定专人定期核对银行账户，每月应及时核对一次，编制银行存款余额调节表，使银行存款账面余额与银行对账单调节相符。未达账一般不应超过二个月，超过二个月后应逐笔分析、查找并附说明。如调节不符，应查明原因，及时处理。

(四) 经办人领用空白转账支票必须经财务总监批准，由出纳员在《空白支票借用登记簿》上写清支票号码、用途和收款单位等项目，由经办人

签名后方可办理,经办人必须于业务结算后三日内办妥有关手续到财务部门核销。

(五) 结算凭证(如汇票、支票等)丢失,经办人必须立即报告财务部门,以便财务部门及时采取挂失止付等补救措施,防止冒领和诈骗发生。如果造成经济损失的,要由当事人自行负责。

(六) 预付款应填制用款申请单,必须按照已签订的合同付款有关条款,由单位领导及经办人签字,按照审批付款手续办理。

(七) 凡办理预付款手续的单位和个人,款项一经付出,经办单位和承办人应督促款项的落实情况,业务结束后,及时将余款清回,否则,由此造成的呆(坏)账损失,追究承办人的责任。

(八) 任何人不得违反银行结算法律法规和制度,不得贪污挪用公款,否则,一经查出,将严肃处理,触犯刑律的,一律依法追究当事人的刑事责任。

(九) 公司应根据开户银行或存款种类等分别设置“银行存款日记账”,对银行存款进行明细核算,同时设置“银行存款”总账,进行总分类核算。

(十) 财务负责人要定期、不定期组织对银行存款余额进行抽查核对。

●其他货币资金的管理

(一) 对外发生的经济往来,除用现金和银行存款结算外,还采用其

他货币资金结算办法，主要包括：外埠存款、银行汇票存款、银行本票存款、在途货币资金、信用证存款和保函押金等。

(二) 使用其他货币结算形式，必须建立健全登记制度，由专人负责，责任人应经常与财务部门核对余额，业务结束后应立即清理，余款退回银行账户。

(三) 一般情况下不允许以公司账户办理个人信用卡。公司高级管理层因工作需要，经董事会议讨论通过后允许办理企业信用卡，其他人员原则上一律不允许办理企业信用卡。

购买的货物、用品，支付的工程款项。发生的日常费用都必须取得税务部门的正式发票。上交给国家机关、政府部门的费用都必须取得财政部门的行政事业单位收费收据。

#### ●工资的结算管理

(一) 公司职工的工资、奖金、津贴、以及其他工资性收入，应当按规定纳入工资总额。

(二) 严格执行国家统一规定的工资制度和标准，统一发放工资、办理社会保险。

(三) 与银行签订代发工资合同，由银行代发员工工资。

#### ●票据及有关印章的管理

(一) 单位应当加强与货币资金相关的票据的管理，明确各种票据的

购买、保管、领用、背书转让、注销等环节的职责权限和程序，并专设登记簿进行记录，防止空白票据的遗失和被盗用。

(二) 单位应当加强银行预留印鉴的管理。财务专用章应由专人保管，个人名章必须由本人或其授权人员保管。严禁一人保管支付款项所需的全部印章。

按规定需要有关负责人签字或盖章的经济业务，必须严格履行签字或盖章手续。

- 货币资金的监督检查。

货币资金监督检查的内容主要包括：

(一) 货币资金业务相关岗位及人员的设置情况：重点检查是否存在货币资金业务不相容职务混岗的现象。

(二) 货币资金授权批准制度的执行情况：重点检查货币资金支出的授权批准手续是否健全，是否存在越权审批行为。

(三) 支付款项印章的保管情况：重点检查是否存在办理付款业务所需的全部印章交由一人保管的现象。

(四) 票据的保管情况：重点检查票据的购买、领用、保管手续是否健全，票据保管是否存在漏洞。

(五) 对监督检查过程中发现的货币资金内部控制中的薄弱环节，应当及时采取措施，加以纠正。

加强资金控制。资金控制是指公司各部门依据预定的资金计划,运用各种可行的方法进行资金管理和监督,通过比较和分析,计算出偏差,衡量资金计划的执行情况和工程建设进度情况,严格限制不利因素,达到预期目的。

#### ●结算资金管理

为加强项目合作资金的管理,同时规范生产经营结算资金管理,增进资金运用效益而特制定。

结算资金是指在生产经营活动中发生的应收款项和应付款项。

财务部负责公司应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款和应付款项等会计业务的核算和管理,相关业务部门负责核对、催收等配合工作。

公司各级财务机构和财务人员,必须按会计制度正确、及时处理应收应付往来业务,做到债权债务关系明确、反映清楚。记账人员要定期或不定期对所管理的债权债务账户进行清理核对,对处理有误的业务凭据要进行账务调整。

#### (一) 应收账款

应收账款按交易发生时的债权金额入账。并以购货单位为对象设置三级明细账,以有关责任公司或个人为对象设置二级明细账,及时登记账簿,准确无误地反映其形成、回收及增减变化情况。

赊销业务应由商务部按公司规定签订赊销业务的合同或协议等法律

文件。此种方式适用于对信用较好业务经常往来的客户，并在铺底赊销限额之内办理。超过限额应停止发货。

月末由财务部结算出欠款单位明细与铺底指标相核对，检查是否超额发货，货款回笼是否正常等。每一季度末财务部向商务部提供所有单位的欠款情况，由其进行全面催收。对账龄较长、购货单位有破产、重组迹象等不正常情况的要立即落实催收措施，落实有关公司和有关人员责任，促使尽快收回。

年度终了财务部对应收账款余额列出分户清单并作出询证函交商务部负责人。由商务部发出询证函，对债权进行询证，并在 1 个月内由商务部完整收回询证函回执交财务部核对，并装订归档。

年度终了财务部按年度末应收账款余额进行账龄分析，按公司规定标准清理计提坏账准备金。计入管理费用。并于每年年终根据应收账款清理情况，对已确认无法收回的应收账款，由责任单位按公司有关规定提交申请报损的书面报告，备齐有关单证并上报公司批准，列作坏账损失。

## （二）应收票据

应收票据指公司采用商业汇票结算方式时，因销售产品而产生的以票据形式所拥有的债权。商业汇票包括银行承兑汇票和商业承兑汇票，考虑资金的安全性，一般情况下只能收取银行承兑汇票，不接收商业承兑汇票。

因销售产品等收到的商业汇票，交财务部进行会计处理，应收票据按

面值入账。应收票据贴现实得款项与其面值的差额，计入财务费用。

应收票据由出纳员保管。应收票据到期收回或提前贴现，背书转让等与此相关的会计业务由管理“应收票据”科目的财务人员协助出纳及时办理。

负责“应收票据”科目的财务人员应设置“应收票据备查簿”，还应登记每一笔应收票据的种类、票号和出票日期，票面金额，交易合同号和付款人、承兑人、最后一个背书人的姓名或单位名称，到期日和利率，贴现日期、贴现率、和贴现净额，以及收款日期和收回金额，承兑汇票移交人，承兑汇票的签收人等资料。应收票据到期结清票据后，在备查簿内逐笔注销。

### （三）其他应收款的管理

其他应收款指公司发生的除应收票据、应收账款、预付账款等外的其它各种应收、暂付款项。

公司设置“其他应收款”科目进行总分类核算，并按其项目的不同债权人设户，进行明细核算。月末结出各明细账户余额，并与总分类账核对，作到账账相符。

财务部负责其他应收款的管理的人员，定期（一年不少于一次）与债务人核实债权情况，并发出询证函。敦促各债务人及时交回款项。

非经营性如赔款、存储保证金、各种垫付款等，在“摘要栏”注明经

办人（清算人）以便落实责任，追回款项。对市场借支每季度末向商务部提供欠款余额清单，年末结算市场经费时要清收扣回借支款。市场经费借支要敦促商务部及时清账。

#### （四）备用金的管理

请领备用金需填写请款单，注明用途、金额、预计报账归还日期。经公司负责人和公司主要负责人签字方可借支；

因特殊原因，各职能公司所借的备用金，年底必须全额收回，次年，确因工作需要继续借支必须重新办理借款手续，不准长期占用公款；

财务部设置备用金明细账，按公司借款人进行明细登记，及时催收。对已借备用金未作报销结账，不予办理重新借支。财务部根据情况有权从借款人工资中一次或分次扣回。借备用金的人员工作变动移交时，其所借备用金全额交回财务部结账，新工作人员重新办理借款手续，一律不准私下移交备用金；

因公出差人员借支的差旅费，出差返回后三日内必须报销清账。

年度终了，负责其他应收款的管理的人员要对其他应收款进行全面清理，编制账龄排队表，按公司规定清算坏账准备。对已确认无法收回的款项列出清单，提供相关证据和责任人的书面说明，报请公司批准前列作坏账处理。

#### （五）应付票据的管理

应付票据指公司采用商业汇票结算方式,因购货或接受劳务时开出的商业汇票,包括商业承兑汇票和银行承兑汇票。

应付票据的业务必须以具有真实的商品购销业务并签订经济合同为前提,不符合这一前提条件的业务不得使用这种结算方式。

公司办理应付票据的业务公司必须考察供货单位的履约能力,防止向无履约能力的“皮包公司”签发商业汇票。

公司办理应付票据的业务公司必须考证供货单位不同付款方式的价格差异,以便确定是否采用票据结算方式或确定票据签发的时间长短。

#### ●请款报销

为加强内部管理,保证公司资金合理使用,规范基建工程款项支付和费用报销审批权限和审批程序,特制定本制度。

#### (一) 货币资金实行收支两条线管理

公司的货币资金严格实行收支两条线管理。即:公司的销售收入全部存入银行存款基本账户,本公司的银行存款基本账户由公司财务部集中统一管理。本公司经公司财务部核定可单独使用一个银行存款一般账户,其生产经营所需资金由公司财务部按当月计划拨款,本公司按工作进度和公司有关规定自主使用。

日常资金使用实行计划管理。

每年 12 月 20 日前,本公司和公司职能部门根据公司次年的生产经

营任务和费用管理要求编制次年的日常资金使用总计划,报公司财务部汇总,经公司总经理办公会审查核准后下达年度用款计划。公司财务部按总用款计划编制货币资金筹集、使用计划。

每月 4 日前,本公司和公司职能部门根据年度资金使用计划、上月计划执行情况和本月工作需要编制本月的日常用款计划,报公司财务部汇总,经公司总经理办公会审查核准后下达月用款计划。公司财务部按月计划和工作进度向本公司拨款,本公司财务部按计划和公司的相关规定审核后根据工作进度用款。

专项资金使用单项审批。

专项资金使用指计划外的业务费、固定资产购置、投资性支出和专项物资采购等资金使用;

专项资金使用由本公司和公司职能部门等用款单位事先提出单用款书面申请,说明款项的具体用途及将达到的效果、用款数额和具体用款时间,根据数额大小报公司分管领导或公司总经理审查批准后才能用款。额度较大的超过总经理审批权限的投资性质的资金使用,还需按照监管银行的审批程序,经逐级审核批准后才能执行。

## (二) 请款程序

### 公司请款

公司申请当月计划内拨款时,由公司财务部填制“付款凭证”,经公

司经理和财务部经理签字后交总公司财务部。若属专项资金使用或计划外的其它支出,则需向总公司财务部提供经公司领导批准的书面申请等有关资料。

### 个人请款

个人实际用款时先由经办人到本公司财务部领取专用请款单(根据用途分为“出差申请”、“专项借款申请”、“应付账款结算申请”、“专项业务费申请”)——在请款单上按要求填写清楚请款的事由和金额等内容并由经办人签字——将请款单连同有关合同、计划、发票或专项资金单项审批报告一并报部门负责人审批签字——报本公司负责人签字审批——超过本公司领导权限的,再报总公司分管领导审批——超过分管领导审批权限的,按规定报公司总经理审批。

### 备用金借款

行政、销售等常有零星支出的部门,允许其有关人员借支一部分备用金。备用金数额严格控制,以不超过 10 天零星支出量为限,由用款公司和财务部共同确定。备用金经济责任落实到人,由经办人凭经批准的借据到财务部借款。备用金到年底须全数归还公司,次年再重新办理借款。

### 财务部审核

财务部收到请款单据时,先审查其用款是否为计划内开支,如属计划外的开支或专项资金开支,是否有经公司领导签字批准的专项报告;再审

核有关合同和预算是否已按公司规定的审批程序核准;最后审查其请款单有关人员签字是否齐全,与有关合同、预算是否相符,有关单据是否真实合法等。财务部审核无误后才能支付款项。

### (三) 各级领导审核责任和审批权限

部门负责人:对本部门的开支负责。审核各项开支的真实性、合理性和合规性,对开支的数额和效果发表明确意见。

本公司负责人:对本公司的各项开支负责。审批本公司计划内的各项开支(含按公司统一标准报销的费用、履行按公司规定程序审批的各项合同等);审核专项资金使用的真实性、合理性和合规性,对开支的数额和效果发表明确意见。

公司分管领导:对分管工作范围内的开支负责。审批公司分管部门日常计划内的各项开支(含按公司统一标准报销的费用、履行按公司规定程序审批的各项合同等);审批分管本公司、分管部门的单笔开支金额在审批权限以内的专项资金,审查超过审批权限的专项资金并发表明确意见;审查分管本公司、分管部门的年度、月用款计划,对计划发表明确意见。

公司总经理:审批年度、月用款计划;审批正常生产经营范围内的大额经济合同;审批公司分管领导单笔金额审批权限以上至总经理审批权限以内的专项资金;与董事长共同审批总经理审批权限以上(指本制度规定限额)、董事会对总经理授权额度以内的专项资金和投资性支出(含购买

无形资产、大宗固定资产，对外投资等)；对超过董事会授权额度的大额支出，报请公司董事会、股东大会审批。

#### (四) 报销程序及规定

报销程序：经办人填制报销单——部门负责人签字——财务部审核单证——分管领导签字——财务部报账

即：报账时由经办人填制公司统一的报销单，由部门负责人审核签字后交所属财务部审核单证，财务审核后报公司分管领导签字批准，领导审批后再交财务部据以报账。

财务部审核要点：有关单证是否真实、合法、完整，审批手续是否完备合规，与有关合同、预算是否相符等。如属实物购进（包括宣传资料、办公用品等）是否有收货人签名，原材料、包装材料等是否有入库单、本单位质检部门检验合格证明等凭据；固定资产、低值易耗品的验收人签名、存放地点和使用责任人是否填写清楚等。财务部审核无误后方予以报账并结算原借款或补足备用金。

报账时限：所有人员必须在规定时间内报账。即：差旅费借款在出差回单位后三个工作日内报账（因特殊工作关系不能及时报账的，需在时限内书面告知财务部，书面报告需经直属上级批准）；市内办事和办公用品购置一般在当天、最迟不超过第三个工作日报账；固定资产购置在实物验收、安装完后三个工作日内报账。如未按时报账，将按公司规定扣

发工资，严重时将给予行政处分。定额通讯费、交通费报销时间最长不超过 2 个月，过期作自动放弃处理，不再报销该月费用。

#### （五）建立计划执行情况检查制度

每月结束时，本公司和公司职能部门对本单位本月用款计划执行情况进行检查，并在次月 4 日内将计划执行情况检查表报公司财务部汇总，公司财务部将汇总情况报告公司办公会，由办公会决定对各单位的计划执行情况进行定期和不定期的审计。公司将结合审计情况调整各单位的用款计划，以确保公司资金的更有效利用。

年度结束时，本公司和公司职能部门对本单位本年用款计划执行情况进行检查，并在次年首月 25 日内将计划执行情况检查表报公司财务部汇总。

#### ●会计档案

会计档案是档案的重要组成部分，是记录和反映经济业务的重要史料和证据。为了加强会计档案管理，统一会计档案管理制度，现根据《中华人民共和国会计法》和《中华人民共和国档案法》的规定，制定本制度。

#### （一）会计档案管理体系

公司档案室、财务部及各独立核算单位档案室应当依照本办法管理会计档案。

公司办公室、财务部共同负责会计档案工作的指导、监督和检查。

各單位必須加強對會計檔案管理工作的領導，建立會計檔案的立卷、歸檔、保管、查閱和銷毀等管理制度，保證會計檔案妥善保管、有序存放、方便查閱，嚴防毀損、散失和泄密。

## （二）會計檔案範圍

會計檔案是指會計憑證、會計賬簿和會計報表等會計核算專業材料，是記錄和反映單位經濟業務的重要史料和證據。

會計憑證類：原始憑證，記賬憑證，匯總憑證，其他會計憑證。

會計賬簿類：總賬、明細賬、日記賬、固定資產卡片、輔助賬簿，其他會計賬簿。

財務報告類：月度、季度、年度財務報告，包括會計報表、附表、附注及文字說明和其他財務報告。

財會電算化檔案：主要是存儲會計數據和程序的磁盤或光盤及其它存儲介質，系統開發運行中編制的各種文檔以及其它會計資料。

其他類：銀行存款餘額調節表，銀行對賬單，物資盤存表，其他應當保存的會計核算專業資料，會計檔案移交清冊，會計檔案保管清冊，會計檔案銷毀清冊等。

（三）各單位每年形成的會計檔案，應當由會計機構按照歸檔要求，負責整理立卷，裝訂成冊，編制會計檔案保管清冊。

當年形成的會計檔案，在會計年度終了後，可暫由會計機構保管一年，

期满之后,应当由会计机构编制移交清册,移交本单位档案机构统一保管;未设立档案机构的,应当在会计机构内部指定专人保管。

出纳人员不得兼管会计档案。

移交本单位档案机构保管的会计档案,原则上应当保持原卷册的封装。个别需要拆封重新整理的,档案机构应当同会计机构和经办人员共同拆封整理,以分清责任。

#### (四) 会计档案不得自行借出。

如有特殊需要,经本单位负责人批准,可以提供会计资料的查阅或复制,并办理登记手续。查阅或者复制会计档案的人员,严禁在会计档案上涂画、拆封和抽换。涉及司法案件需查阅、复印财会资料时,应事前由公司总经办批准。

各单位应当建立健全会计档案查阅、复制登记制度。

#### (五) 会计档案的保管期

分为永久、定期两类。定期保管期限分为 3 年、5 年、10 年、15 年、25 年 5 类(会计档案保管期限表附后)。

会计档案的保管期限,从会计年度终了后的第一天算起。

本办法规定的会计档案保管期限为最低保管期限,各类会计档案的保管原则上应当按照本办法附表所列期限执行。

各单位会计档案的具体名称如有同本办法附表所列档案名称不相符

的，可以比照類似的保管期限辦理。

#### （六）會計檔案的銷毀

保管期滿的會計檔案，除本辦法規定不得銷毀的情形外，可以按照以下程序銷毀：

由本單位檔案機構會同會計機構提出銷毀意見，編制會計檔案銷毀清冊，列明銷毀檔案的名稱、卷號、冊數、起止年度和檔案編號、應保管期限、已保管期限、銷毀時間等內容；

單位負責人在會計檔案銷毀清冊上簽署意見；

銷毀會計檔案時，應當由檔案機構和會計機構共同派員監銷；

監銷人在銷毀會計檔案前，應當按照會計檔案銷毀清冊所列內容清點核對所要銷毀的會計檔案；銷毀後，應當在會計檔案銷毀清冊上簽名蓋章，並將監銷情況報告本單位負責人。

保管期滿但未結清的債權原始憑證和涉及其他未了事項的原始憑證，不得銷毀，應當單獨抽出立卷，保管到未了事項完結為止。單獨抽出立卷的會計檔案，應當在會計檔案銷毀清冊和會計檔案保管清冊中列明。

正在項目建設期間的建設單位，其保管期滿的會計檔案不得銷毀。

#### （七）會計檔案的管理

採用電子計算機進行核算的單位，應當保存打印出的紙質會計檔  
單位因撤銷、解散、破產或者其他原因而終止的，在終止和辦理注銷登記

手续之前形成的会计档案,应当由终止单位的业务主管公司或财产所有者代管或移交有关档案代管。法律、行政法规规定的,从其规定。

单位分立后原单位存续的,其会计档案应当由分立后的存续方统一保管,其他方可查阅、复制与其业务相关的会计档案。单位分立后原机构代管,各方可查阅、复制与其业务相关的会计档案。单位分立中未结清的会计事项所涉及的原始凭证,应当单独抽出由业务相关方保存,并按规定办理交接手续。

单位因业务移交其他单位办理所涉及的会计档案,应当由原单位保管,承接业务单位可查阅、复制与其业务相关的会计档案,对其中未结清的会计事项所涉及的原始凭证,应当单独抽出由业务承接单位保存,并按规定办理交接手续。

单位合并后原各单位解散或一方存续其他方解散的,原各单位的会计档案应当由合并后的单位统一保管;单位合并后原各单位仍存续的,其会计档案仍应由原各单位保管。

在建设项目建设期间形成的会计档案,应当在办理竣工决算后移交建设项目的接受单位,并按规定办理交接手续。

单位之间交接会计档案的,交接双方应当办理会计档案交接手续。

移交会计档案的单位,应当编制会计档案移交清册,列明应当移交的会计档案名称、卷号、册数、起止年度和档案编号、应保管期限、已保管

期限等内容；

交接会计档案时，交接双方应当按照会计档案移交清册所列内容项交接，并由交接双方的单位负责人监交。交接完毕后，交接双方经办人和监交人应当在会计档案移交清册上签名或者盖章。

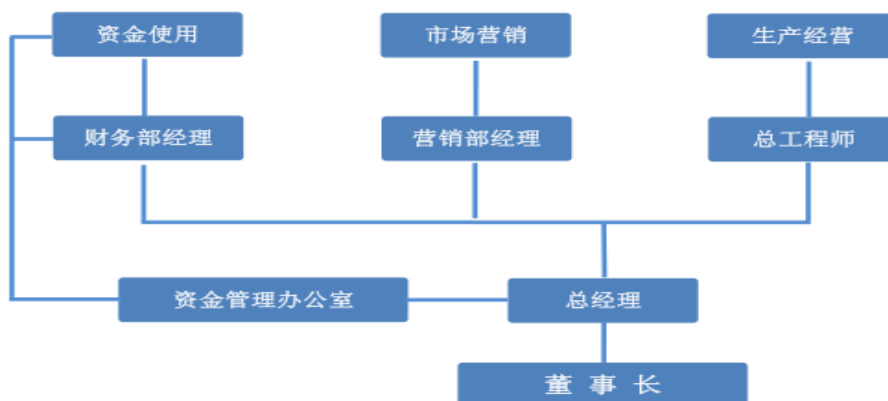
预算、计划、制度等文件材料，应当执行文书档案管理规定，不适用本办法。

公司各相关部门要协同配合，财务部门要加强监督，共同搞好资金运用各重要环节的管理与控制。

### 三、重大决策与会议监管程序

资金管理办公室应参加企业董事会，年、季、月计划会等重大事宜决策会议，凡涉及项目资金使用、项目营销、项目招标等会议均应通知资金管理办公室参加，在企业有违背或偏离本经营管理方案的经营决策时，资金管理办公室有一票否决权。

### 四、资金管理程序图



# 第七部分

包括第二十三章，主要为项目评价、建议及结论。

## 第二十三章 项目评价、建议及结论

### 一、项目评价

投资是经济主体为获得未来预期收益而在现时投入生产要素，以形成资产并实现其增值的经济活动，或是指经济主体为未来获得收益而现时投入的资金或资本。投资的最终载体是投资项目，项目作为开展投资活动的现实经济实体，是对投资进行管理的恰当场所之一。项目是指花费一定资金以取得预期收益的一系列活动，具有独特的时间（项目寿命期）和独特的空间（项目场址），是一个便于计划、筹资和实施的单位。

为了使投资决策的依据较为充分，项目评价主要从实施条件、经济效益、社会效益及不确定性分析等方面对项目进行全面的经济技术论证。

在对项目开展评价时，评价应严格遵守以下原则：科学性原则、客观性原则、公正性原则、面向需求的原则、投入与产出相匹配的原则、资金时间价值原则。

在本项目的股权价值及项目未来收益论证的数据报告中，将主要对其社会效益与经济效益方面进行评价。

### 二、建议

#### （一）项目建设风险及对策

建议严格按照相关政府职能机构的要求，报请当地管理部门对建设项目设立（审批、核准、备案）前的安全审查、建设项目安全设施设计的审查和竣工验收。

#### （二）技术及技术管理风险及对策

本項目產品的生產技術無任何風險。

### （三）經營人才管理風險

本項目管理人才實行考評制度，根據員工創造的經濟社會效益按勞分配，多勞多得，激勵先進，鞭策落後，樹立員工主人翁意識和“實現信息化”作為員工強烈的使命，積極倡導員工持股參與企業日常管理，建立質量、技術和服務保障體系，建立穩定的營銷渠道，盡力規避和降低風險。

### （四）財務風險及控制

本公司將採取嚴格的財務制度和銷售管理制度，具體由公司管理層制定相關細則，上報審批，各部門嚴格執行。

### （五）不可控風險及規避

#### 1、政府領導換屆帶來的人為地方政策性風險

主要依據合同化管理，同時準備市場化預防措施，確保因政策變動帶來的市場運作風險。

#### 2、自然災害帶來的風險

（1）由於極端天氣的變化，導致銷售環節出現運輸中斷而導致的停產，對策主要以建立材料儲備和分銷儲備庫，加以化解。

（2）出現較大級別的雷擊天氣，會衝擊安全體系的防護，對此首先要在前期項目建設期間，按照國家有關標準實施，同時消防設備器械要足額投入，確保出現自然災害時及時應對。

#### 3、人為破壞因素導致出現安全隱患或者事故

應對措施為，建立相應的保安隊伍或安裝監控設備，全天候對生產區、儲備區進行監控。消除人為破壞因素發生。

虽然任何项目都有风险，但只要成立专门的风险控制办公室，做到提前预防和进行有效管理，即能最大程度的防控风险，即便风险产生后，亦可在一定掌控范围内，使企业将风险降到最低程度。

### 三、股权价值分析

股权是股东在初创企业中的投资份额，即股权比例，股权比例的大小，直接影响股东对企业的话语权和控制权，也是股东分红比例的依据。股权的价值评估主要是通过资产价值评估法、现金流量贴现法、市场比较法和期权价值评估法等四种来进行评估。

根据东方财富网证券行情分析，2022年9月项目相关行业平均市盈率为9.37。根据本项目未来营收状况，项目计算期2年内的年均净利润为16265.70万元。考虑到本项目尚处于建设初期，因此根据上市公司市盈率的20%计算，公司按中等估算的整体股权价值为30481.93万元。

股权价值（单位：万元）			
名称	保守	中等	乐观
市盈率	0.87	1.87	2.87
年均净利润	16,265.70	16,265.70	16,265.70
整体价值	14,216.23	30,481.93	46,747.64

### 四、结论

本股权价值及项目未来收益论证的数据报告是在了解该项目总体规划的基础上，对委托方的基本情况进行了调查分析，其中包括项目单位的基本情况，市场情况等，并从投资安全的角度详细分析了该项目单位面临

的发展机遇及挑战,项目本身的优缺点,在此基础上归纳了本项目可能面对的投资风险因素。同时,在对本项目的宏观环境进行解析的基础上,通过对企业优势的分析,充分挖掘和展现了本项目的市场发展潜力。

综上所述,本项目具有较好的市场前景和市场需求,结合市场分析确定建设本项目的计划是正确的,由此可见,该项目的可行性较强,具有较好的盈利能力和财务增值空间,项目在实际投资行为中投资回报情况非常好,投资价值及盈利能力非常高,未来收益稳定,项目实施方案可行。

## **五、项目的其他说明**

依据《国家发展改革委关于改进和完善报请国务院审批或核准的投资项目管理办法》规定:项目(法人)单位对项目的申报程序是否符合有关规定、申报材料是否真实、是否按照经审批或核准的建设内容进行建设负责,并承担投资项目的资金来源、技术方案、市场前景、经济效益等方面的风险。

除非在此之前项目方与本公司已达成有关协议,本公司任何签署本工作报告的人员及与本次分析报告有关的人员均不得被要求因本项目报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其它法律诉讼过程中的聆讯。

# 第八部分

包括第二十四章，主要内容为财务报表及附件

## 第二十四章 财务报表及附件

### 一、附表

- 1、借款偿还计划表；
- 2、利润及利润分配表；
- 3、项目预期收益测算表
- 4、项目投资现金流量表；
- 5、项目资本金现金流量表；
- 6、财务指标表；

<b>借款偿还计划表</b>					
单位：万元					
序号	项目	合计	运营期		
			1	2	3
1	长期借款				
	期初本息余额		40,000.00	40,000.00	
	本期借款	40,000.00			
	本期应付利息	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
	本期还本付息	50,000.00	5,000.00	45,000.00	
	其中:还本	40,000.00		40,000.00	
	付息	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
	期末本息余额		40,000.00		
2	短期借款				
3	债券				
4	借款和债券合计				
	年初本息余额		40,000.00	40,000.00	
	本年借款	40,000.00			
	本年应付利息	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
	本年还本付息	50,000.00	5,000.00	45,000.00	
	其中:还本	40,000.00		40,000.00	
	付息	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
	年末本息余额		40,000.00		

<b>利潤和利潤分配表</b>				
單位：萬元				
序號	項目	合計	運營期	
			1	2
1	營業(銷售)收入	211,801.22	74,130.43	137,670.79
2	營業稅金及附加	1,270.78	444.77	826.01
3	總成本費用	167,600.00	61,123.70	106,476.30
4	補貼收入			
5	利潤總額(1-2-3+4)	43,375.21	13,006.73	30,368.48
6	彌補以前年度虧損			
7	應納稅所得額(5-6)	43375.21	13006.73	30368.48
	所得稅稅率	25.00%	25.00%	25.00%
8	所得稅	10,843.80	3,251.68	7,592.12
9	淨利潤(5-8)	32,531.41	9,755.05	22,776.36
10	期初未分配利潤	8,291.79		8,291.79
11	可供分配的利潤(9+10)		9,755.05	31,068.15
12	提取法定盈餘公積金	3,253.14	975.50	2,277.64
13	可供投資者分配的利潤 (11-12)		8,779.54	28,790.52
14	應付優先股股利			
15	提取任意盈餘公積金	1,626.57	487.75	1,138.82
16	應付普通股股利 (13-14-15)	35,943.49	8,291.79	27,651.70
17	各方投資利潤分配			
	未分配利潤(16-17)	35,943.49	8,291.79	27,651.70
	息稅前利潤	53,375.21	18,006.73	35,368.48
	(利潤總額+利息支出)			
	息稅折舊攤銷前利潤	53,375.21	18,006.73	35,368.48
	(息稅前利潤+折舊+攤銷)			

<b>项目预期收益测算表</b>				单位：万元
项目	合计	经营期		
		第1年	第2年	
一、主营业务收入	211,801.22	74,130.43	137,670.79	
二、总成本费用	167,600.00	61,123.70	106,476.30	
三、营业税金及附加	1,270.78	444.77	826.01	
四、利润总额	43,375.21	13,006.73	30,368.48	
减所得税（25%）	10,843.80	3,251.68	7,592.12	
五、净利润	32,531.41	9,755.05	22,776.36	
加：固定资产折旧及摊销				
六、净现金流量	32,531.41	9,755.05	22,776.36	
七、折现系数（10%）	0.10	1.00	0.91	
八、净现值	30,461.04	9,755.05	20,705.99	
九、项目预期收益	30,461.04			

<b>項目投資現金流量表</b>				
				單位：萬元
序號	項目	合計	運營期	
			1	2
1	現金流入	251,801.22	74,130.43	177,670.79
1.1	營業收入	211,801.22	74,130.43	137,670.79
1.2	補貼收入			
1.3	回收固定資產余值			
1.4	回收流動資金	40,000.00		40,000.00
1.5	其他現金流入			
	項目間接收益			
2	現金流出	208,870.78	101,568.47	107,302.31
2.1	建設投資	40,000.00	40,000.00	
2.2	流動資金			
2.3	經營成本	167,600.00	61,123.70	106,476.30
2.4	營業稅及附加	1,270.78	444.77	826.01
2.5	維持運營投資			
2.6	其他現金流出			
	項目間接費用			
3	所得稅前淨現金流量(1-2)	42,930.44	-27,438.04	70,368.48
4	累計所得稅前淨現金流量		-27,438.04	42,930.44
5	調整所得稅	10,843.80	3,251.68	7,592.12
6	所得稅後淨現金流量(3-5)	32,086.64	-30,689.72	62,776.36
7	累計所得稅後淨現金流量		-30,689.72	32,086.64

<b>项目资本金现金流量表</b>				
单位：万元				
序号	项目	合计	运营期	
			1	2
1	现金流入	251,801.22	74,130.43	177,670.79
1.1	营业收入	211,801.22	74,130.43	137,670.79
1.2	回收固定资产余值			
1.3	回收流动资金	40,000.00		40,000.00
1.4	其他现金流入			
2	现金流出	229,714.58	69,820.15	159,894.43
2.1	项目资本金			
2.2	借款本金偿还	40,000.00		40,000.00
2.3	借款利息支付	10,000.00	5,000.00	5,000.00
2.4	经营成本	167,600.00	61,123.70	106,476.30
2.5	营业税金及附加	1,270.78	444.77	826.01
2.6	所得税	10,843.80	3,251.68	7,592.12
2.7	维持运营投资			
2.8	其他现金流出			
	净现金流量	22,086.64	4,310.28	17,776.36

财务指标表				
序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	融资额	万元	40,000.00	
2	项目预期收益现值	万元	30,461.04	计算期内
3	年均销售收入	万元	105,900.61	计算期内
4	年均保本销售收入	万元	58,245.34	计算期内
5	年均总成本费用	万元	83,800.00	计算期内
6	年均净利润	万元	16,265.70	计算期内
7	安全边际额	万元	47,655.27	
8	投资报酬率	%	54.22%	
9	销售毛利率	%	20.87%	
10	销售净利率	%	15.36%	
11	成本利润率	%	386.40%	
12	税前内部收益率	%	55.31%	
13	税后内部收益率	%	52.78%	
14	投资利税率	%	55.81%	
15	税前静态投资回收期	年	1.41	
16	税后静态投资回收期	年	1.44	
17	税前动态投资回收期	年	1.43	
18	税后动态投资回收期	年	1.47	

## 二、附件

				扫描二维码登录 “国家企业信用 信息公示系统”， 了解更多登记、监 管案、许可、监 管信息。	
<b>营业执照</b> (副本)		1-1		扫描二维码登录 “国家企业信用 信息公示系统”， 了解更多登记、监 管案、许可、监 管信息。	
统一社会信用代码	91410711MA3L9CP709	名称	新乡市福禄华天置业有限公司	注册资本	壹仟万圆整
法定代表人	吕峰	类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	成立日期	2022年05月23日
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；打字复印；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	营业期限	长期	住所	河南省新乡市牧野区新飞大道北段38号东干道办事处内
国家企业信用信息公示系统网址： <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>			市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告		
登记机关					
国家市场监督管理总局监制			2022年06月15日		