

商用车项目
工程前期工作手册

xxx 集团有限公司

目录

第一章 项目基本情况	4
一、 项目概况.....	4
二、 结论分析.....	4
第二章 公司简介.....	7
一、 基本信息.....	7
二、 公司简介.....	7
三、 公司主要财务数据	8
第三章 规划咨询方法	9
一、 调查方法.....	9
二、 综合平衡方法.....	10
第四章 资源环境承载力影响因素识别及评价指标.....	
一、 资源承载力影响因素识别及评价指标.....	13
二、 资源环境承载力评价综合指标体系.....	14
第五章 流动资金估算	
一、 扩大指标估算法.....	16
二、 流动资金估算应注意的问题	16
第六章 建设期利息估算	
一、 建设期利息估算的前提条件	18
二、 建设期利息的估算方法	18

第七章 资金结构优化比选.....	
一、 息税前利润—每股利润分析法.....	19.....
二、 比较资金成本法.....	20.....
第八章 资金成本分析	
一、 加权平均资金成本	23.....
二、 权益资金成本分析	23.....
第九章 财务分析的价格及选取原则	
一、 财务分析的价格体系	25.....
二、 财务分析的取价原则	27.....
第十章 偿债能力分析和财务生存能力分析	
一、 财务生存能力分析	30.....
二、 偿债能力分析.....	32.....
第十一章 经济效益与费用的识别与计算.....	
一、 间接效益与间接费用的识别与计算.....	38.....
二、 直接效益与直接费用的识别与计算.....	42.....
第十二章 投入产出经济价格的确定	
一、 不具备市场价格的产出效果经济价格确定	46.....
二、 特殊产出经济价格确定	46.....

第一章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目投资人

xxx 集团有限公司

（二）建设地点

本期项目选址位于 xxx（以最终选址方案为准）。

二、结论分析

（一）项目选址

本期项目选址位于 xxx（以最终选址方案为准），占地面积约 48.00 亩。

（二）项目实施进度

本期项目建设期限规划 12 个月。

（三）投资估算

本期项目总投资包括建设投资、建设期利息和流动资金。根据谨慎财务估算，项目总投资 24358.04 万元，其中：建设投资 19865.37 万元，占项目总投资的 81.56%；建设期利息 237.33 万元，占项目总投资的 0.97%；流动资金 4255.34 万元，占项目总投资的 17.47%。

（四）资金筹措

项目总投资 24358.04 万元，根据资金筹措方案，xxx 集团有限公司计划自筹资金（资本金）14670.95 万元。

根据谨慎财务测算，本期工程项目申请银行借款总额 9687.09 万元。

（五）经济评价

- 1、项目达产年预期营业收入（SP）：48800.00 万元。
- 2、年综合总成本费用（TC）：39105.44 万元。
- 3、项目达产年净利润（NP）：7082.28 万元。
- 4、财务内部收益率（FIRR）：21.25%。
- 5、全部投资回收期（Pt）：5.58 年（含建设期 12 个月）。
- 6、达产年盈亏平衡点（BEP）：19759.37 万元（产值）。

（六）主要经济技术指标

主要经济指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	占地面积	m ²	32000.00	约 48.00 亩
1.1	总建筑面积	m ²	70856.10	容积率 2.21
1.2	基底面积	m ²	20160.00	建筑系数 63.00%
1.3	投资强度	万元/亩	391.52	
2	总投资	万元	24358.04	
2.1	建设投资	万元	19865.37	

2.1.1	工程费用	万元	16740.41	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	2572.43	
2.1.3	预备费	万元	552.53	
2.2	建设期利息	万元	237.33	
2.3	流动资金	万元	4255.34	
3	资金筹措	万元	24358.04	
3.1	自筹资金	万元	14670.95	
3.2	银行贷款	万元	9687.09	
4	营业收入	万元	48800.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	39105.44	
6	利润总额	万元	9443.04	
7	净利润	万元	7082.28	
8	所得税	万元	2360.76	
9	增值税	万元	2096.04	
10	税金及附加	万元	251.52	
11	纳税总额	万元	4708.32	
12	工业增加值	万元	16187.79	
13	盈亏平衡点	万元	19759.37	产值
14	回收期	年	5.58	含建设期 12 个月
15	财务内部收益率		21.25%	所得税后
16	财务净现值	万元	6318.38	所得税后

第二章 公司简介

一、基本信息

- 1、公司名称：xxx 集团有限公司
- 2、法定代表人：赵 xx
- 3、注册资本：760 万元
- 4、统一社会信用代码：XXXXXXXXXXXXXXXX
- 5、登记机关：xxx 市场监督管理局
- 6、成立日期：2013-1-7
- 7、营业期限：2013-1-7 至无固定期限
- 8、注册地址：xx 市 xx 区 xx

二、公司简介

公司按照“布局合理、产业协同、资源节约、生态环保”的原则，加强规划引导，推动智慧集群建设，带动形成一批产业集聚度高、创新能力强、信息化基础好、引导带动作用大的重点产业集群。加强产业集群对外合作交流，发挥产业集群在对外产能合作中的载体作用。通过建立企业跨区域交流合作机制，承担社会责任，营造和谐发展环境。

公司在发展中始终坚持以创新为源动力，不断投入巨资引入先进研发设备，更新思想观念，依托优秀的人才、完善的信息、现代科技技术等优势，不断加大新产品的研发力度，以实现公司的永续经营和品牌发展。

三、公司主要财务数据

表格题目公司合并资产负债表主要数据

项目	2020年12月	2019年12月	2018年12月
资产总额	11216.90	8973.52	8412.67
负债总额	6338.10	5070.48	4753.58
股东权益合计	4878.80	3903.04	3659.10

表格题目公司合并利润表主要数据

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	34434.63	27547.70	25825.97
营业利润	6255.79	5004.63	4691.84
利润总额	5595.69	4476.55	4196.77
净利润	4196.77	3273.48	3021.67
归属于母公司所有者的净利润	4196.77	3273.48	3021.67

第三章 规划咨询方法

一、调查方法

规划咨询与决策过程是建立在相关信息基础上的，规划咨询的调查工作就是收集与规划对象相关的信息，一般可分为环境（包括自然生态环境和人文环境）、经济和社会三个基本领域，各个领域的信息均具有时间（不同阶段）和空间（不同地域）的属性。规划咨询过程中不同阶段对各个领域的信息要求是不同的。

规划咨询的调查方法是对研究对象过去和现在的相关信息、数据进行收集、整理、分析的方法，与规划类型、调查目的和调查对象有关，大致可分为文献方法、访谈方法、实地调查方法和问卷调查方法四种类型，各种调查方法都有适用性和局限性，在实际规划咨询工作中，一般采用多种方法相结合的方式进行的。

（一）文献方法

规划咨询中的大量调查多采用文献方法。与规划咨询相关的主要文献来源包括统计资料（如国家和地方的经济、社会和环境等方面的统计年鉴）、普查资料（如人口普查、经济普查、产业普查等）、文件资料（如政府的有关文件、上位层面或前一阶段的规划文件）、档案资料（如地方志和专项志）以及各种相关的出版物。

访谈方法是规划咨询中广泛采用的调查方法，用于了解相关利益者的态度、愿望和发展诉求，收集各方的意见和建议。访谈的形式多种多样，既可以面对面的直接访谈，也可以通过电话、网络等方式访谈；既可以是一对一的单独访谈，也可以通过座谈会等形式进行集体访谈（如针对规划议题的座谈会、公众评议会、听证会等）。

（三）实地调查方法

实地调查也是规划咨询中经常采用的调查方法，通过实地调查，可以明了情况，弄清问题，为规划咨询提供第一手资料。如通过对园区土地利用状况的现场踏勘，可以科学合理的规划园区的产业空间布局。

（四）问卷方法

问卷方式可以了解政府相关部门、企业、社会团体、市民等规划相关利益方发放，可以了解相关方对于规划政策和规划方案的选择意愿、效果评价和改善建议，同时，通过对调查问卷的统计分析，也可以收集到从文献资料中无法获得的有价值信息，如居民对于交通设施或其他公共设施的需求。随着信息化的深入，网络问卷方法为新时期规划咨询提供了一种更加快捷有效的方法。

二、综合平衡方法

好农业用地（如耕地、花圃、果园、苗圃、牧草地、林地、水产养殖地等）与非农业用地（如城镇建设用地、农村居民点用地、独立工矿区用地、交通建设用地、军事用地等）、农业内部各类用地、各项非农业用地之间的关系，同时要处理好各类土地在空间分布上的平衡。总体说来，综合平衡要处理好三个方面的关系：一是供给和需求的关系，规划应尽可能使需求和供给在品种和数量及质量、时序上相互适应、相互协调；二是国民经济各部门、各类具体建设项目的用地关系，要使各种物质要素各得其所、有机联系、密切配合，在空间上相互协调；三是地区与地区之间的关系，要在讲求效益、公平、安全等原则的基础上，在建设项目的空间布局、建设进度和程序上合理安排，使地区之间相互协作，共同发展。

平衡表是进行综合平衡的一个重要工具。编制平衡表的基本思路是：在供给总量控制的前提下，各部门、各地区的需求与供给总量要基本保持一致。当然，由于平衡的内容各不相同，平衡的格式和编制方法也就会有所差别。综合平衡方法的工作步骤一般是：

- （1）确定综合平衡的内容和指标体系。

- （2）预测发展需求，包括部门发展和地区发展的预测，确定各项目需求量。

3) 综合平衡。通过供需双方的比较,反复调整,最后确定规划方案。在综合平衡过程中,规划工作者往往需要与需求部门和各个地区多次协商研究,才能制定出平衡方案。

资源环境承载力影响因素识别及评价指标

一、资源承载力影响因素识别及评价指标

（一）土地资源承载力

土地资源承载力的影响因素包括主要用地类型、面积及其分布，土地资源利用上线及开发利用状况，土地资源重点管控区域等。土地资源承载力的分析需要考虑土地对人口的承载、土地对经济社会的承载，以及土地与人口和经济发展之间的匹配协调程度。主要评价指标包括：人均可利用土地资源、人均耕地面积、人均建设用地、土地利用效率、单位土地产出、规划人均城乡建设用地规模、禁建区比例等。

（二）水资源承载力

水资源承载力的主要影响因素包括水资源总量及其时空分布，水资源利用上线及开发利用状况和耗用状况（包括地表水和地下水），海水与再生水利用状况，水资源重点管控区等。主要评价指标包括：人均水资源量、单位土地水资源量、水资源开发强度、水资源可利用量、地下水开采率、人均供水量、万元GDP用水量、万元工业产值取水量、耕地灌溉率、生态用水率等，分别表示了水资源的丰沛程度和水资源对居民生活用水、工业用水、农业用水、生态用水、经济发展等方面的承载水平。

矿产资源承载力的主要影响因素包括矿产资源类型与储量、生产和消费总量、资源利用效率等。主要评价指标包括：单位用地矿产量、单位用地实际采矿能力、单位用地矿产从业人员数量、矿业从业人员比率、矿业工业增加值比例等。

二、资源环境承载力评价综合指标体系

资源环境承载力评价是区域上各种因素对承载能力的综合体现，因而必然表现为各单一方面的资源、环境承载力作用效果的科学叠加，反映区域内资源环境承载力的总体状况。因此，资源环境承载力在综合评价指标是由上述的资源承载力、环境承载力和生态承载力等指标体系，根据评价对象功能要求和资源环境特征，选择相关指标构成的指标体系。该指标体系能够全面满足评价对象的资源环境承载力评价要求。

在构建综合评价指标体系的时候，要注意几个原则：

一是要注重科学性和可对比性相统一的原则。资源环境承载力评价要严格按照资源环境的科学内涵，能够对资源环境的数量和质量作出合理的描述。同时评价方法要注重与国内外和区域间的可对比性，具有纵向、横向比较和可推广与应用。

资源和环境两大系统的发展状态指标；评价性指标即评价各系统相互联系与协调程度的指标。二者的统一，将在时间上反映发展的速度和趋向，在空间上反映其整体布局和结构，在数量上反映其规模，在层次上反映功能和水平。

三是要注重最大限制性和可操作性相结合原则。资源环境承载力是多种因素综合作用的结果，指标体系作为一个有机整体，不可能把所有的因素都一一列出，客观上对资源环境承载力所有因素全部用指标描述出来也是不可能的。所以，指标体系要反映影响资源环境承载力主导因素的全貌，用对资源环境承载力产生最大限制性的主导因素的指标体系来描述和评价资源环境承载力，才能把握资源环境承载力最本质的、最基本的特征。同时，要达到指标体系的实用性和可操作性，避免以往在研究制定指标体系要么指标体系过于庞杂、无法操作，要么把握不了主要的因素，对资源环境承载力最本质的、最基本的特征缺乏全面反映、表征、度量。因此，研究和制定指标体系要注重最大限制性和可操作性相结合，根据水桶原理发挥决定性作用的指标有限，在选取最大限制性主导因素的前提下，尽量使指标少而精，资料易取得，方法易掌握，而不必面面俱到，使最大限制性和可操作性相互统一，这样才能够有利于研究顺利进行。

第五章 流动资金估算

一、扩大指标估算法

扩大指标估算法简便易行，但准确度不如分项详细估算法，在项目初步可行性研究阶段可采用扩大指标估算法。某些流动资金需要量小的行业项目或非制造业项目在可行性研究阶段也可采用扩大指标估算法，

扩大指标估算法是参照同类企业流动资金占营业收入的比例（营业收入资金率）、或流动资金占经营成本的比例（经营成本资金率）、或单位产量占用流动资金的数额来估算流动资金。

二、流动资金估算应注意的问题

1. 投入物和产出物采用不含增值税销项税额和进项税额的价格时，流动资金估算中应注意将销项税额和进项税额分别包含在相应的收入和成本支出中。

2. 技术改造项目采用有无对比法进行财务分析或经济分析时，其增量流动资金可能出现负值的情况。当增量流动资金出现负值时，对不同方案之间的效益比选应体现出流动资金的变化，以客观公正反映各方案的相对效益，而对选定的上报方案而言，其增量流动资金只能取零。

3. 项目投产初期所需流动资金在实际工作中应在项目投产前筹措。

为简化计算，项目评价中流动资金可从投产第一年开始安排，运营负荷增长，流动资金也随之增加，但采用分项详细估算法估算流动资金时，运营期各年的流动资金数额应按照上述计算公式分别进行估算，不能简单地按 100%运营负荷下的流动资金乘以投产期运营负荷估算。

第六章 建设期利息估算

一、建设期利息估算的前提条件

进行建设期利息估算必须先完成以下各项工作：

1. 建设投资估算及其分年投资计划；
2. 确定项目资本金（注册资本）数额及其分年投入计划；
3. 确定项目债务资金的筹措方式（银行贷款或企业债券）及债务资金成本率（银行贷款利率或企业债券利率及发行手续费率等）。

二、建设期利息的估算方法

估算建设期利息应按有效利率计息。

项目在建设期内如能用非债务资金按期支付利息，应按单利计息；在建设期内如不支付利息，或用贷款支付利息应按复利计息。

项目评价中对借款额在建设期各年年内按月、按季均衡发生的项目，为了简化计算，通常假设借款发生当年均在年中使用，按半年计息，其后年份按全年计息。

对借款额在建设期各年年年初发生的项目，则应按全年计息。

建设期利息的计算要根据借款在建设期各年年年初发生或者在各年年内均衡发生，采用不同的计算公式。

第七章 资金结构优化比选

一、息税前利润—每股利润分析法

将企业的盈利能力与负债对股东财富的影响结合起来，去分析资金结构与每股利润之间的关系，进而确定合理的资金结构的方法，叫息税前利润—每股利润分析法（EBIT—EPS分析法），也称每股利润无差别点法。

息税前利润—每股利润分析法是利用息税前利润和每股利润之间的关系来确定最优资金结构的方法，也即利用每股利润无差别点进行资金结构决策的方法。所谓每股利润无差别点是指两种或两种以上融资方案下普通股每股利润相等时的息税前利润点，亦称息税前利润平衡点或融资无差别点。根据每股利润无差别点，分析判断在什么情况下可利用什么方式融资，以安排及调整资金结构，这种方法确定的最佳资金结构亦即每股利润最大的资金结构。

分析者可以在依据上式计算出不同融资方案间的无差别点之后，通过比较相同息税前利润情况下的每股利润值大小，分析各种每股利润值与临界点之间的距离及其发生的可能性，来选择最佳的融资方案。当息税前利润大于每股利润无差别点时，增加长期债务的方案要比增

发普通股的方案有利；而息税前利润小于每股利润无差别点时，增加长期债务则不利。

所以，这种分析方法的实质是寻找不同融资方案之间的每股利润无差别点，找出对股东最为有利的最佳资金结构。

这种方法既适用于既有法人项目融资决策，也适用于新设法人项目融资决策。对于既有法人项目融资，应结合公司整体的收益状况和资金结构，分析何种融资方案能够使每股利润最大；对于新设法人项目而言，可直接分析不同融资方案对每股利润的影响，从而选择适合的资金结构。

二、比较资金成本法

（一）比较资金成本法概念

比较资金成本法是指在适度财务风险的前提下，测算可供选择的
不同资金结构或融资组合方案的加权平均资金成本率，并以此为标准
相互比较确定最佳资金结构的方法。

运用比较资金成本法必须具备两个前提条件：一是能够通过债务
筹资；二是具备偿还能力。

其程序包括：

1. 拟定几个筹资方案；
2. 确定各方案的资金结构；

3. 计算各方案的加权资金成本；

4. 通过比较，选择加权平均资金成本最低的结构为最优资金结构。

（二）比较资金成本法的两种方法

项目的融资可分为创立初始融资和发展过程中追加融资两种情况。

与此相应地，项目资金结构决策可分为初始融资的资金结构决策和追加融资的资金结构决策。下面分别说明比较资金成本法在这两种情况下的运用。

1. 初始融资的资金结构决策

项目公司对拟订的项目融资总额，可以采用多种融资方式和融资渠道来筹集每种融资方式的融资额亦可有不同安排，因而形成多个资金结构或融资方案。在各融资方案面临相同的环境和风险情况下，利用比较资金成本法，可以通过加权平均融资成本率的测算和比较来作出选择。

2. 追加融资的资金结构决策

项目有时会因故需要追加筹措新资，即追加融资。因追加融资以及融资环境的变化，项目原有的最佳资金结构需要进行调整，在不断变化中寻求新的最佳资金结构，实现资金结构的最优化。

项目追加融资可有多个融资方案可供选择。按照最佳资金结构的要求，在适度财务风险的前提下，选择追加融资方案可用两种方法：

一种方法是直接测算各备选追加融资方案的边际资金成本率，从中比较选择最佳融资组合方案；另一种方法是分别将各备选追加融资方案与原有的最佳资金结构汇总，测算比较各个追加融资方案下汇总资金结构的加权资金成本率，从中比较选择最佳融资方案。

第八章 资金成本分析

一、加权平均资金成本

项目融资方案的总体资金成本可以用加权平均资金成本来表示，将融资方案中各种融资的资金成本以该融资额占总融资额的比例为权重加权平均，得到该融资方案的加权平均资金成本。

加权平均资金成本可以作为选择项目融资方案的重要条件之一。在计算加权平均资金成本时应注意需要先把不同来源和筹集方式的资金成本统一为税前或税后再进行计算。

二、权益资金成本分析

权益资金成本是指企业所有者投入的资本金，对于股份制企业而言，即为股东的股本资金。股本资金又分优先股和普通股。两种股本资金的资金成本是不同的。

（一）优先股资金成本

优先股的成本包括支付给优先股股东的股息及发行费用。优先股通常有固定的股息，优先股股息用税后净利润支付，这一点与贷款、债券利息等的支付不同。此外，股票一般是不还本的，故可将它视为永续年金。

（二）普通股资金成本

普通股资金成本可以按照股东要求的投资收益率确定。如果股东要求项目评价人员提出建议，普通股资金成本可采用资本资产定价模型法、税前债务成本加风险溢价法和股利增长模型法等方法进行估算，也可参照既有法人的净资产收益率。

1. 采用资本资产定价模型法
2. 采用税前债务成本加风险溢价法
3. 采用股利增长模型法

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/156130222005010231>