

# 抗高血压药项目 筹备建设方案

xxx 投资管理公司

# 目录

第一章 公司简介.....	5.....
一、 公司基本信息.....	5.....
二、 公司简介.....	5.....
第二章 项目背景分析 .....	7.....
第三章 项目简介.....	.....
一、 项目单位.....	10.....
二、 项目建设地点.....	10.....
三、 建设规模.....	10.....
四、 项目建设进度.....	10.....
五、 建设投资估算.....	10.....
六、 项目主要技术经济指标 .....	11.....
第四章 现代工程咨询方法概述 .....	.....
一、 现代工程咨询方法框架 .....	13.....
二、 现代工程咨询方法的特点 .....	14.....
第五章 数据采集分析与知识管理 .....	.....
一、 时间数据分析方法 .....	17.....
二、 网络信息搜索和提取方法 .....	20.....
第六章 资源环境承载力概述.....	.....
一、 资源环境承载力分析框架 .....	24.....

二、 资源环境承载力的内涵 .....	27.....
第七章 规划咨询方法 .....	
一、 宏观分析方法.....	30.....
二、 综合平衡方法.....	33.....
第八章 建设期利息估算 .....	
一、 建设期利息估算的前提条件 .....	35.....
二、 建设期利息的估算方法 .....	35.....
第九章 流动资金估算 .....	
一、 扩大指标估算法.....	36.....
二、 分项详细估算法.....	36.....
第十章 并购融资及债务重组.....	
一、 并购融资方式.....	40.....
二、 公允价值估值方法 .....	48.....
第十一章 资金结构优化比选.....	
一、 比较资金成本法.....	54.....
二、 息税前利润—每股利润分析法.....	55.....
第十二章 偿债能力分析和财务生存能力分析 .....	
一、 财务生存能力分析 .....	58.....
二、 偿债能力分析.....	60.....
第十三章 财务现金流量的估算 .....	

一、项目计算期的分析确定 .....	66.....
二、成本与费用估算.....	67.....
第十四章 经济效益与费用的识别与计算.....	
一、经济效益与费用识别的基本要求.....	81.....
二、经济效益与费用的估算原则 .....	82.....
第十五章 投入产出经济价格的确定 .....	
一、投入产出经济价格的含义 .....	84.....
二、不具备市场价格的产出效果经济价格确定 .....	85.....

# 第一章 公司简介

## 一、公司基本信息

- 1、公司名称：xxx 投资管理公司
- 2、法定代表人：侯 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：2012-2-8
- 7、营业期限：2012-2-8 至无固定期限
- 8、注册地址：xx 市 xx 区 xx

## 二、公司简介

公司坚持诚信为本、铸就品牌，优质服务、赢得市场的经营理念，秉承以人为本，始终坚持“服务为先、品质为本、创新为魄、共赢为道”的经营理念，遵循“以客户需求为中心，坚持高端精品战略，提高最高的服务价值”的服务理念，奉行“唯才是用，唯德重用”的人才理念，致力于为客户量身定制出完美解决方案，满足高端市场高品质的需求。

本公司秉承“顾客至上，锐意进取”的经营理念，坚持“客户第一”的原则为广大客户提供优质的服务。公司坚持“责任+爱心”的服务理念，将诚信经营、诚信服务作为企业立世之本，在服务社会、方便大众中赢得信誉、赢得市场。“满足社会和业主的需要，是我们不懈的追求”的企业观念，面对经济发展步入快车道的良好机遇，正以高昂的热情投身于建设宏伟大业。

## 第二章 项目背景分析

高血压是指以体循环动脉血压增高为主要特征，可伴有心、脑、肾等器官的功能或器质性损害的临床综合征。高血压是最常见的慢性病，也是心脑血管病最主要的危险因素。正常人的血压随内外环境变化在一定范围内波动。在整体人群，血压水平随年龄逐渐升高，以收缩压更为明显，但 50 岁后舒张压呈现下降趋势，脉压也随之加大。

随着中国老龄化加深，中国高血压患病人数逐年增加，其中 2021 年中国高血压患病人数约为 3.33 亿人，同比增长 2.1%。

近年来，人们对心血管病多重危险因素的作用以及心、脑、肾靶器官保护的认识不断深入，高血压的诊断标准也在不断调整，目前认为同一血压水平的患者发生心血管病的危险不同，因此有了血压分层的概念，即发生心血管病危险度不同的患者，适宜血压水平应有不同。2021 年中国抗高血压药物市场规模约为 1035 亿元，同比增长 8.3%。

立足区域创新功能定位，以推动科技创新为核心，强化协同创新支撑，完善区域创新体系，吸引区域创新资源，积极推动科技园区、创新基地、技术市场、转化基金、创新联盟共建共享，为建设创新型提供有力支撑。

### （一）强化协同创新支撑

协作共建科技创新园区，吸引和利用区域高端创新资源，鼓励各地加强与区域知名产业园区、企业总部、科研院所校的合作，采取一区多园、总部—孵化基地、整体托管、创新链合作等模式，合作共建产业园区和科技成果孵化基地。

联合打造区域创新联盟，围绕全省产业发展需求，鼓励我省优势企业联合区域企业、行业协会、高等院校、科研院所等，共同组建若干产业技术创新战略联盟。推动建立区域知识产权保护合作联盟，共建区域知识产权保护协作网、专利信息平台和知识产权专家库，交叉许可和共享知识产权。

协同突破关键共性技术，围绕产业升级、污染防治、节能减排、水资源等领域，与区域开展关键共性技术协同攻关和应用研究，共同承担国家重大科研项目，共建科技研发中心，形成一批具有国际国内领先水平的标志性成果。

## （二）完善区域创新体系

培育技术创新主体，依托我省高新技术产业开发区，积极引进区域科技企业和研发机构，设立成果转化企业和分支机构；加强与区域企业总部和研发机构合作，组建集研发与产业化为一体、企业化运作的科技创新平台。

完善科技成果转化服务体系，按照“共建共享、互联互通”的原则，推进区域技术市场一体化建设，加快构建“线上线下结合、标准统一、服务规范”的技术交易市场网络，培育壮大技术经纪人队伍，为科技成果转化提供集成服务。

### （三）用足用好区域创新资源

推进创新平台合作，围绕我省科技创新与产业发展需求，采取企业主导、院校协作、多元投资等模式，与区域联合建立一批高水平重点实验室、工程技术研究中心、企业技术中心、科技企业孵化器和检验检测机构。加强与北京交通大学合作。

引进用好区域人才智力，加强区域专业技术人才制度衔接，搭建专业技术人才信息共享平台，健全跨区域人才流动机制，实施科技英才“双百双千”推进工程，开展区域创业导师行行动计划，支持区域高校在我省建立高技能人才实训基地，吸引区域高端人才和团队到创新创业。

## 第三章 项目简介

### 一、项目单位

项目单位：xxx 投资管理公司

### 二、项目建设地点

本期项目选址位于 xx（以选址意见书为准），占地面积约 25.00 亩。项目拟定建设区域地理位置优越，交通便利，规划电力、给排水、通讯等公用设施条件完备，非常适宜本期项目建设。

### 三、建设规模

该项目总占地面积 16667.00 m<sup>2</sup>（折合约 25.00 亩），预计场区规划总建筑面积 32145.96 m<sup>2</sup>。其中：主体工程 20898.43 m<sup>2</sup>，仓储工程 6003.13 m<sup>2</sup>，行政办公及生活服务设施 3532.37 m<sup>2</sup>，公共工程 1712.03 m<sup>2</sup>。

### 四、项目建设进度

结合该项目建设的实际工作情况，xxx 投资管理公司将项目工程的建设周期确定为 12 个月，其工作内容包括：项目前期准备、工程勘察与设计、土建工程施工、设备采购、设备安装调试、试车投产等。

### 五、建设投资估算

#### （一）项目总投资构成分析

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 12195.49 万元，其中：建设投资 9192.60 万元，占项目总投资的 75.38%；建设期利息 134.28 万元，占项目总投资的 1.10%；流动资金 2868.61 万元，占项目总投资的 23.52%。

## （二）建设投资构成

本期项目建设投资 9192.60 万元，包括工程费用、工程建设其他费用和预备费，其中：工程费用 7898.67 万元，工程建设其他费用 1049.93 万元，预备费 244.00 万元。

## 六、项目主要技术经济指标

### （一）财务效益分析

根据谨慎财务测算，项目达产后每年营业收入 24800.00 万元，综合总成本费用 20125.69 万元，纳税总额 2249.43 万元，净利润 3416.49 万元，财务内部收益率 21.39%，财务净现值 5701.75 万元，全部投资回收期 5.64 年。

### （二）主要数据及技术指标表

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 <sup>2</sup>	16667.00	约 25.00 亩
1.1	总建筑面积	m <sup>2</sup>	32145.96	容积率 1.93

1.2	基底面积	m <sup>2</sup>	10000.20	建筑系数 60.00%
1.3	投资强度	万元/亩	347.58	
2	总投资	万元	12195.49	
2.1	建设投资	万元	9192.60	
2.1.1	工程费用	万元	7898.67	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	1049.93	
2.1.3	预备费	万元	244.00	
2.2	建设期利息	万元	134.28	
2.3	流动资金	万元	2868.61	
3	资金筹措	万元	12195.49	
3.1	自筹资金	万元	6714.76	
3.2	银行贷款	万元	5480.73	
4	营业收入	万元	24800.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	20125.69	""
6	利润总额	万元	4555.32	""
7	净利润	万元	3416.49	""
8	所得税	万元	1138.83	""
9	增值税	万元	991.61	""
10	税金及附加	万元	118.99	""
11	纳税总额	万元	2249.43	""
12	工业增加值	万元	7607.12	""
13	盈亏平衡点	万元	9831.74	产值
14	回收期	年	5.64	含建设期 12 个月
15	财务内部收益率		21.39%	所得税后
16	财务净现值	万元	5701.75	所得税后

## 第四章 现代工程咨询方法概述

### 一、现代工程咨询方法框架

#### （一）现代工程咨询方法体系

现代工程咨询方法体系包括哲学方法、逻辑方法和学科方法。哲学方法一般是辩证地分析事物的两面性，包括它的优点和缺点、正面效应和反面效应；逻辑方法是用概念、判断、推理、假说等逻辑思维形式，对事物进行归纳、演绎、综合；学科方法是利用各种学科中常用的研究方法，包括文献法、观察法、访谈法、问卷法、测量法和实验法、价值工程方法、网络控制方法、市场调查研究方法、战略规划研究方法、财务评价方法、经济评价方法、风险分析方法等。

#### （二）常用现代工程咨询方法

基于咨询工程师的基本能力要求，以项目周期的全过程咨询服务为主线，重点集中于投资项目前期咨询服务领域，常用的现代工程咨询方法包括综合分析、规划咨询、市场分析、项目评价、项目管理等五大类，每一大类中又包括若干具体方法。需要说明的是，虽然我们将某一具体方法归于某一大类名下，但其并不是仅限应用于此类项目咨询领域，亦可应用于其他项目咨询中。如利益相关者分析法，经常

应用于规划咨询，同时也常用于社会评价；如德尔菲法，不仅应用于市场预测，同时也应用于规划咨询、社会评价等。

## 二、现代工程咨询方法的特点

现代工程咨询方法的特点是，定性分析和定量分析相结合，重视定量分析；静态分析与动态分析相结合，重视动态分析；统计分析与预测分析相结合，重视预测分析。

### 定性分析与定量分析

#### 1. 定性分析

定性分析是通过研究事物构成要素间的相互联系来揭示事物本质的方法，它是在逻辑分析、判断推理的基础上，对客观事物进行分析与综合，从而找出事物发展内在规律性，确定事物的本质。在工程咨询研究中，许多难以用计量表达的场合，定性分析方法可以发挥重要作用。

#### 2. 定量分析

定量分析是依据统计数据，选择建立合适的数学模型，计算出分析对象的各项指标及其数值的一种方法。它是通过反映一定质的事物量的关系来揭示事物内在规律的方法，在数学、统计学、运筹学、计量学、计算机等学科基础之上，通过方程、数学图表和模型等方式来研究事物的本质。在工程咨询工作中采用定量分析的方法，对复杂事

物进行数据处理，进行比较分析，可以使问题更为清晰，解决方案更精确。

## 静态分析与动态分析

### 1• 静态分析

静态分析是观测和评价事物某一时点状态的一种方法。如项目评价中通过计算静态投资回收期、总投资收益率、资本金净利润率等指标，可以对项目的财务效益得出初步的判断。

### 2. 动态分析

在工程咨询服务的各个阶段，特别是在项目决策评价阶段，要树立动态观念，如考虑资金时间价值、市场供求变化、技术发展变化、社会经济环境的变化等。现代项目财务评价一般以动态分析为主，主要进行项目现金流量分析，计算财务净现值、内部收益率等指标，并进行风险概率分析等。

## 统计分析与预测分析

### 1. 统计分析

统计分析是对分析对象过去和现在的信息进行收集、整理、统计和分析。在现代工程决策研究咨询中经常需要采取多种方法和渠道，收集大量的统计数据，包括行业、区域、市场、技术、企业等的统计资料和信息，从而分析、归纳和总结事物的发展规律，把握发展动向；

在项目执行阶段，也需要对项目的执行情况进行监控，对投资、质量、进度等进行统计分析，并与计划进行比较，判断项目的进展情况，以便采取有针对性的应对措施，促进项目的顺利进行。

## 2. 预测分析

预测分析是依据分析对象过去和现在的信息，采用一定的方法，对事物未来发展趋势进行分析、推测、判断的方法。预测分析是现代工程咨询的重要方法，尤其是在投资前期决策阶段，预测分析是项目咨询的重要工作。投资项目决策是建立在对未来预测的基础上的，需要对未来的社会经济环境、产业政策走向、技术发展趋势、市场需求变化、原材料供应、配套条件约束、资金市场等进行预测。

## 第五章 数据采集分析与知识管理

### 一、时间数据分析方法

#### (一) 时间数据

时间数据也称时间序列 (Timeseries) 或动态数据, 是按时序排列的一组来自同一现象的观察值。时间序列可按日、月、季度、年等收集, 有些呈现很强的季节性, 建模时应给予反映。气象、水文、生态环境、经济及社会活动都能观察到周期性时间序列。

实际观测并记录的时间序列, 实际上是随机过程的样本, 即, 在产生时间序列的实际过程的每一时点上, 人们看到的只是该时点随机变量的样本, 并不能观察到母体。时间序列可分为平稳和非平稳序列, 还可以分成线性和非线性时间序列。

#### (二) 时间序列分析

##### 1. 概述

时间序列分析是根据随机过程理论, 研究时间序列的统计规律。时间序列分析广泛应用于信息压缩、利用卫星照片识别地球资源、石油勘探、经营管理、预测 (气象、水文、地震、地下水位、农作物病虫害灾害)、控制 (环境污染、生态平衡) (天文学和海洋学) 等方面。

时间序列预测的基本依据是:

(1) 客观过程是连续的，有惯性，现在是过去的继续，过去的信息会传递到现在与未来，利用过去的的数据或信息能推测未来。

(2) 偶然因素会影响到客观过程，使其行为与模式有随机性。预测要利用时间序列各时点随机量的相关关系。

时间序列的趋势与波动称为“模式”，时间序列分析首要要识别其模式，然后用适当的曲线拟合。拟合模式的各种参数根据按“最优预测”原则估算出的时间序列数字特征（期望值、方差、协方差、自相关函数）等确定。

## 2. 时间序列成分

时间序列常含有 4 种成分：趋势、季节变动、规则波动和不规则波动。所谓趋势，是长期持续向上或持续向下的倾向。

季节变动，是实际过程受气候、市场状况、节假日或风俗习惯等影响而呈现的周期性波动。

规则波动，是周期不等的变动，呈涨落交替之状。波动的周期可能很长，但与趋势不同。

不规则波动，是时间序列除去趋势、季节变动和周期波动之后的波动。不规则波动总是夹杂在时间序列中，致使时间序列产生一种波浪形或震荡式的变动。

时间序列经常是各种周期成分的叠加，例如地震或人工地震波记录。这样的序列要做频域分析。频域分析确定时间序列各周期成分称为“谱”或“功率谱”的能量分布形态。频域分析又称谱分析。谱分析的重要内容就是通过序列的周期图  $I(\omega)$  的极值点寻找各种分量的周期。

### 3. 时间序列建模

时间序列建模一般有如下几个步骤

(1) 取得时间序列样本。

(2) 将样本点画成图，进行相关分析。时间序列图形可显示出变化趋势和周期，并发现离群点和转折点。若离群点确实为观测值，建模时应加以考虑，若非，应加以调整。转折点指时间序列趋势突变的点。如果发现转折拐点，则在建模时须分段用不同的模型拟合时间序列，例如用门限回归模型。

(3) 模式识别与拟合。时间序列模式众多。小样本可用趋势模型、季节模型加上随机误差拟合。对于样本容量（即观测值个数）大于 50 的平稳时间序列，可用 ARMA（自回归移动平均）模型拟合。非平稳时间序列可经差分为平稳时间序列，再用 ARMA 模型拟合。

(4) 预测未来。利用建成的模型预测时间序列未来值。

### 4. 时间序列常用模型

(1) ARMA 模型

(2) 回归模型

## 二、网络信息搜索和提取方法

### (一) 概过

现在，虽然不能说人类所有文献与其他信息都上了互联网，但是网上的信息极为丰富，许多都可用于咨询。但是，许多咨询人员还不善于甚至不知道如何从网上快速、安全、有效地获得自己需要的信息和知识。咨询工程师应当知晓网上有何利信息，应掌握从网上获取信息的方法与基本技巧。对于网上的信息，可利用浏览器和搜索引擎获取。浏览器是供用户阅读网页内容的软件；而搜索引擎，指从互联网上搜集信息的特定电脑程序。

早期的搜索引擎是收集互联网中服务器的地址，按这些服务器拥有的资源类型将其编成不同的目录，各个目录再逐层分类。搜索引擎则沿着此类层级向下搜索，找到用户想要的信息。这种方式只适用于互联网信息不多的时代。随着互联网上信息的迅猛增长，出现了新式搜索引擎，性能大为改进，能够找到网站每一页的起始地址，随后搜索网上所有超级链接，把代表超级链接的所有词汇放入一个数据库。搜索引擎的功能不再限于搜索，已经添加了电子商务、新闻信息服务、个人免费电子信箱服务等。

## （二）搜索引擎工作原理

搜索引擎有信息搜集、信息整理和接受用户查询三部分，各自工作原理大致如下：

1. 搜集信息：搜索引擎利用称为网络蜘蛛（spider）的自动搜索机器人程序，从少数几个网页开始，将各个网页的超链接连结在一起，只要网页上有适当的超链接，机器人便可以遍历绝大部分网页。

2. 整理信息：这个过程称为“建立索引”。搜索引擎不仅要保存搜集到的信息，还要按照一定规则编排之。这样，搜索引擎无须重新翻查已保存的所有信息，便能迅速找到所要的资料，从而能够大大加快搜索速度。

3. 接受查询：对于每时每刻都会接到的大量用户几乎同时发出的查询请求，搜索引擎按照各个用户的要求检查自己的索引，能在极短时间内找到用户需要的资料，并交给用户。目前，搜索引擎交给用户的主要是网页链接，用户按照这些链接便能找到含有自己所需资料的网页。搜索引擎一般会在这些链接下加一段有关这些网页的摘要，以便用户判断此网页是否含有自己需要的内容。

## （三）搜索引擎种类

现在，搜索引擎有很多种，可以从不同的角度分类。

按搜索方法，分全文索引、目录索引、元搜索、垂直搜索、集合式搜索、门户搜索、个性搜索、专家型搜索与免费链接列表等。

按搜索对象，分购物、自然语言、新闻、MP3、图片等搜索引擎。

按搜索范围，分桌面、地址栏、本地等搜索引擎。

按出现的时间，分第三代、第四代搜索引擎等。

现在，用的较多的搜索引擎有 Google，百度、Yahoo、MSNSearch，Webcrawler，Lycos，CNetSearch，LookSmart 等。

#### （四）搜索方法与技巧

要想使搜索引擎能在网上快速找到有关咨询的资料，首先要明确查询目的。目的不同，查询策略与方法不同。在明确目的之后，还应了解查询的种类与技巧，学会恰当地使用关键词。

搜索方法的选择取决于搜索的内容。不同搜索引擎的复杂条件查询功能和实现方法各有不同，网站中一般都有“帮助”和“说明”解释各自的功能和方法。

现在的搜索引擎都有模糊查询功能。当用户输入关键词时，搜索引擎不但交给用户关键词的网址，还发来与关键词意义相近的内容。比如，查找“建筑报”一词时，模糊查询搜索的结果会有“建筑报”“建设报”“建筑时报”等的网址。网址的排列，一般是完全符

合关键词在最前边，其次是相近的。模糊查询的结果往往并非用户所需，为了排除不需要的结果，各种搜索引擎也设置了相应的功能。

## 第六章 资源环境承载力概述

### 一、资源环境承载力分析框架

资源环境承载力分析评价的逻辑框架是：以某一区域为评价单元，通过区域资源环境要素的全面评价和符合区域功能定位的专项评价，分析区域资源禀赋、环境本底和生态条件；通过影响因素识别，选择合适的评价指标和分析评价方法，集成资源环境要素单项评价结果，得出区域资源环境承载力综合评价结论，全面反映评价单元的资源环境承载力状况。依据区域资源环境承载力分析评价结论，提出引导区域资源环境综合开发与合理布局的规划方案，制定差别化的产业发展和资源环境政策，使区域经济和社会获得稳定发展的同时，自然资源得到合理开发利用，生态环境保持良性循环，实现区域人地关系优化和可持续发展能力提升。

#### （一）资源环境要素基础评价

基础评价是采用统一的评价指标体系，对评价单元资源环境要素进行全面评价，对区域资源禀赋、环境本底和生态条件进行整体摸底。基础评价以土地资源水资源评价为重点，分析区域可利用水土资源的供给能力、已开发利用强度、结构和未来开发利用潜力；以环境容量为基础，分析水、大气、土壤的环境质量状况，确定环境本底条件和

剩余环境容量；分析主要生态系统的功能条件，确定生态重要性的保护区域范围和重点。

在具体工作中，针对不同的评价对象或评价单元，选取有针对性的基础要素指标进行专项评价。例如，针对《全国主体功能区规划》中的优化开发区域、重点开发区域、限制开发区和禁止开发区等评价单元，可以根据评价对象的不同，选择针对性的基础要素进行承载力评价。

## （二）区域资源环境承载力综合评价

资源环境承载力综合评价是针对区域综合功能开展分析评价，其重点是采取多种方法集成国土资源禀赋、环境本底和生态条件单项分析评价结果给出综合评价结论，揭示不同区域资源环境承载力状态以及承载力构成的差异。根据基础评价和专项评价结果，针对识别出的资源、环境、生态要素，叠加环境质量、生态功能和资源利用现状，分析支撑要素（水资源、土地资源、矿产资源等）可利用（配置）上线和主要环境影响要素（大气、水等）污染物允许排放量，在充分考虑累积环境影响的情况下，分析可利用的资源量和剩余污染物允许排放量。选取符合实际的资源环境承载力综合评价方法和评价模型，核定区域资源环境承载力状态，满足“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线”要求。

### （三）制定差别化的资源环境政策

在区域资源环境承载力综合分析评价基础上，提炼区域限制性资源环境要素，给出其资源环境容量的等级与确定等级的阈值。识别和定量评价超载关键因子及其作用程度，解析不同区域资源环境超载原因。从自然禀赋条件、经济社会发展、资源环境管理等维度分析超载成因，包括资源环境的自然本底状况，经济社会发展方式、规模、结构、速度等，以及资源环境管理与政策管理的水平、方式、范围、强度等。根据单要素和综合承载力的高低确定不同地区的重要资源环境利用配额和利用标准，从财政、投融资、产业、土地、人口、环境等方面，制定差别化的产业发展和资源环境政策，

### （四）提出空间开发适宜方向和最终规划方案

根据各区域资源环境承载力的不同特点和高低，建立资源开发利用“空间准入”制度和“空间开发管制”策略，探索不同管控强度的差异化限制性措施，引导和约束区域严格按照资源环境承载力谋划发展。优先安排相关产业向高承载力区域集聚，并对该地区用地指标、基础设施投资等方面给予政策支持。低承载力区域则在土地上实行更严格的建设用地增量控制，在产业政策上引导转移占地多、能耗水耗大的产业，加快产业结构升级，逐步以高效低耗、新型产业替代传统产业。

## 二、资源环境承载力的内涵

早在 20 世纪初期，“承载力”的概念被引入生态学领域，相继出现了种群承载力、土地承载力、资源承载力、环境承载力和资源环境综合承载力等。随着社会经济的发展，资源耗竭和环境恶化的问题日益突出，以及人们对资源环境问题认识的逐步深入，资源环境承载力在区域规划、空间开发、生态系统服务评估、资源环境现状评价以及可持续发展研究领域受到越来越多的重视。资源环境承载力是指在维持人与自然关系协调可持续的前提下，一定区域、一定时期、一定科学技术水平条件下，资源环境的数量和质量对人类社会生存、经济发展的支撑能力。从评价主体看，资源环境承载力研究既包括单项分类分析，也包括综合集成分析。可以说，资源环境承载力作为描述发展限制的一个常用概念，不仅是区域可持续发展的内生变量，而且已成为区域人口与经济规模和发展方式与速度的刚性约束。

资源环境承载力是区域空间开发的重要基础条件，不考虑资源环境承载能力的空间开发必然破坏人与自然的和谐，影响区域的可持续发展。传统规划在指导思想，只追求满足经济快速发展的需要，而忽视了资源保障和环境容量，使我国在经济社会发展取得巨大成就的同时，也面临增长方式粗放、资源环境压力加大、区域发展不协调等突出问题。近年来，资源环境承载力作为衡量人与自然协调发展的重要

要依据，正在成为区域可持续发展的重要指标。2006年颁布的《国民经济与社会发展“十一五”规划纲要》第20章提出“推进形成国家主体功能区：根据资源环境承载能力、现有开发密度和发展潜力，统筹考虑未来我国人口分布、经济布局、国土利用和城镇化格局，将国土空间划分为优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区”。2010年国务院颁布的《全国主体功能区规划》中明确指出“推进形成主体功能区，就是要根据不同区域的资源环境承载能力、现有开发强度和发展潜力，统筹谋划人口分布、经济布局、国土利用和城镇化格局”，强调“根据资源环境中的“短板，因素确定可承载的人口规模、经济规模及适宜的产业结构”

党的十八大把生态文明建设纳入“五位一体”总体布局，提出建设美丽中国的目标，并部署生态文明体制改革、生态文明法律制度、绿色发展的目标任务。党的十八大报告指出通过推进生态文明建设增强可持续发展能力，“形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，从源头上扭转生态环境恶化趋势，为人民创造良好生产生活环境”，2013年党的十八届三中全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，其中第十四条“加快生态文明制度建设”中特别指出了要“建立资源环境承载力监测预警机制，对水土资源、环境容量和海洋资源超载区域实行限制性

措施”，强调了“资源环境承载力评价”以及“资源环境承载力监测预警”的重要作用。党的十九大报告把坚持人与自然和谐共生作为基本方略，进一步明确了建设生态文明、建设美丽中国的总体要求。生态文明建设首先要根据各地资源环境承载力确定人口规模，严格按照优化开发、重点开发、限制开发、禁止开发的主体功能定位，划定并严守生态红线，构建科学合理的城镇化推进格局、农业发展格局、生态安全格局，给自然留下更多修复空间。

## 第七章 规划咨询方法

### 一、宏观分析方法

宏观分析方法可以分为定性分析和定量分析两种基本类型。定量分析主要是对事物的状态和过程进行描述，常用的方法包括区位熵、偏离一份额分析法、城市规模等级模型的应用；定性分析则是对状态和过程的因果机制进行解释，如波特钻石模型、利益相关者分析等方法的应用。定性分析往往主观性较强，而定量分析通常忽略许多约束性因素，在规划咨询过程中，通常采取定性定量相结合的方式弥补二者的不足。宏观分析中通常采用区域分析、空间分析、相关分析等定性与定量相结合的方法，揭示研究对象的各种特征，为规划政策和规划方案的制定提供有价值的信息。

#### （一）区域分析

区域分析是对区域发展的自然条件和社会经济背景特征及其对区域社会经济发展的影响进行分析，探讨区域内部各自然和人文要素之间以及区域之间相互联系的规律的一种综合性方法。区域分析涉及地理学、经济学、社会学、政治学以及生物学等许多学科，以经济学和地理学为主，主要有经济学的投入—产出分析法、地理学的区域系统分析法如区位熵、偏离一份额分析法等。

投入一产出分析法更多是对区域内各部门之间联系的分析，投入一产出分析的基本思路对规划咨询中各方面关系的把握具有重要的作用，其主要内容是：为获得一定的产出，必须有一定的投入，国民经济各部门之间在投入与产出上存在着极其密切的生产技术联系和经济联系。

地理学理论与方法的应用使得区域分析中对区域发展问题的研究更加深入和全面。其在规划研究中的应用主要是对人流、物流、技术流、信息流、资金流等五种流态在区域内相互作用机制的分析，表现在包括交通网络、通信网络、邮递网络等方面的流向分析和主要包括原材料及半成品流量、资金融通量、产品扩散、技术转让、商品流通、信息传输和客货流量等方面的流量分析。通过这些分析，主要目的是明确区域发展的基础，评估潜力，为选择区域发展的方向、调整区域产业结构和空间结构提供依据。地理学中的城市规模等级模型方法常用于分析区域内部城市的集聚与分散状态，以了解和把握一定尺度区域内部的城市体系特点及其发展演化特征，为正确制定区域城市体系的发展战略提供支撑。此外，区域分析过程中，地图和遥感技术的运用对区域分析的作用尤为显著。它不但直观，而且可以应用现代计算机技术对信息进行加工处理，使分析更为方便、可靠。

## （二）空间分析

空间分析主要通过空间数据和空间模型的联合分析来挖掘空间目标的潜在信息，包括空间位置、分布、形态、距离、方位等。对发展资源的空间配置进行分析，包括空间分布和空间作用，是规划咨询的重要任务之一。

物质要素的空间分布有点状分布（如学校、医院等）、线状分布（如交通路网能源管网等）、面状分布（如不同区的人口分布等），可分别采用离散程度测度、网络测度、位商、罗伦兹曲线等测度分析方法。测度空间分布的方法可用来分析调查对象的空间分布变化以及与其他相关对象的空间分布之间的关系。

规划政策或规划方案涉及不同地域空间（如城市、乡村等）发展资源的空间分布，因此产生的影响也具有空间属性。比如一个新超级市场的建设会对附近其他超级市场产生影响，这些都反映了城市构成要素之间的空间作用，可以用城市空间引力模型进行分析。

### （三）相关分析

根据定性分析，可以知道规划对象（如都市圈、城市等）中的各种要素之间存在着相关关系，如居住人口分布与公共设施分布之间的相关关系，土地开发强度与交通可达性之间的相关关系等。相关系数可以定量测定各个对象之间的相关程度，以验证定性分析的结论，常用的相关分析方法有区位熵、偏离一份额分析等。

## 二、综合平衡方法

所谓平衡，就是各种关系的处理。如土地利用平衡，就是要处理好农业用地（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。

## 第八章 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。

## 第九章 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、分项详细估算法

分项详细估算法虽然工作量较大，但是准确度较高，一般项目在可行性研究阶段应采用分项详细估算法。

分项详细估算法是对流动资产和流动负债主要构成要素，即存货、现金、应收账款、预付账款、应付账款、预收账款等项内容分项进行估算，最后得出项目所需的流动资金数额。

流动资金估算的具体步骤是首先确定各分项的最低周转天数，计算出各分项的年周转次数，然后再分项估算占用资金额。

#### （一）各项流动资产和流动负债最低周转天数的确定

采用分项详细估算法估算流动资金，其准确度取决于各项流动资产和流动负债的最低周转天数取值的合理性。在确定最低周转天数时要根据项目的实际情况，并考虑一定的保险系数。如：存货中的外购原材料、燃料的最低周转天数应根据不同来源，考虑运输方式和运输距离等因素分别确定。在产品的最低周转天数应根据产品生产的实际情况确定。

## （二）年周转次数计算

各类流动资产和流动负债的最低周转天数参照同类企业的平均周转天数并结合项目特点确定，或按部门（行业）规定执行。

## （三）流动资产估算

流动资产是指可以在1年或者超过1年的一个营业周期内变现或耗用的资产，主要包括货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货等。为简化计算，项目评价中仅考虑存货、应收账款和现金三项，可能发生预付账款的某些项目，还可包括预付账款。

### 1. 存货估算

存货是指企业在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物料等，包括各类材料、商品、在产品、半成品、产成品等。为简化计算，项

目评价中仅考虑外购原材料、外购燃料、在产品和产成品，对外购原材料和外购燃料通常需要分品种分项进行计算。

## 2. 应收账款估算

应收账款的计算也可用营业收入替代经营成本。考虑到实际占用企业流动资金的主要是经营成本范畴的费用，因此选择经营成本有其合理性。

## 3. 现金估算

项目评价中的现金是指货币资金，即为维持日常生产运营所必须预留的货币资金，包括库存现金和银行存款。

## 4. 预付账款估算

预付账款是指企业为购买各类原材料、燃料或服务所预先支付的款项。

### （四）流动负债估算

流动负债是指将在1年（含1年）或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应交税金、应付股利、预提费用等。为简化计算，项目评价中仅考虑应付账款，将发生预收账款的某些项目，还可包括预收账款。

## 1. 应付账款估算

应付账款是因购买材料、商品或接受劳务等而发生的债务，是买卖双方购销活动中由于取得物资与支付货款在时间上不一致而产生的负债。

## 2. 预收账款估算

预收账款是买卖双方协议商定，由购买方预先支付一部分货款给销售方，从而形成销售方的负债。

估算流动资金应编制流动资金估算表。

## 第十章 并购融资及债务重组

### 一、并购融资方式

并购融资方式多种多样，按照资金来源渠道的不同可分为内源融资和外源融资。顾名思义，内源融资指并购企业从企业内部筹集资金，外源融资则是指并购企业从企业外部获取资金。由于并购融资所需资金往往十分巨大，单纯采用内源融资方式很难满足融资需求，因此外源融资成为并购融资的主要融资方式。

#### （一）内源融资

企业内源融资资金来源主要包括企业自有资金、应付息税以及未使用或者未分配专项基金。其中，自有资金主要包括留存收益、应收账款以及闲置资产变卖等；未使用或未分配的专项基金主要包括更新改造基金、生产发展基金以及职工福利基金等。

内源融资由于源自企业内部，因此不会发生融资费用，具有明显的成本优势，同时内源融资还具有效率优势，能够有效降低时间成本。

#### （二）外源融资

企业外源融资渠道比较丰富，主要包括权益融资、债务融资以及混合融资。其中，权益融资包括普通股和优先股融资，权益融资形成企业所有者权益，将对企业股权结构产生不同程度的影响，甚至影响

原有股东对企业的控制权；债务融资包括借款融资和债券融资，融资后企业需按时偿付本金和利息，企业的资本结构可能产生较大的变化，企业负债率的上升会影响企业的财务风险；混合融资主要包括可转换债券和认股权证，混合融资是同时兼备权益融资和债务融资特征的特殊融资工具。

## 1. 权益融资

股票是股份公司为筹集资金而发行的证明持有者对企业净资产享有要求权的一种有价证券。在实践中，根据持有者享有的权利的不同，可以将股票分为普通股和优先股。发行股票融资（权益融资）是企业筹集资金的重要方式，根据发行的股票的不同，股票融资方式包括普通股融资和优先股融资。

### （1）普通股融资

发行普通股融资是并购融资中基本的融资方式，有条件的并购企业可以选择向目标企业或目标企业的股东或者社会公众发行普通股筹集并购所需资金。

对于并购企业，普通股融资具有以下优点：

第一，没有固定的到期日，不用偿还股本；

第二，相较于优先股，普通股不会对企业产生固定的股息负担；

第三，普通股融资会增加并购企业的权益资本，对提升并购企业资信有积极作用。

对于并购企业，普通股融资亦存在以下缺点：

第一，分散并购企业的控制权，如果并购企业发行新股，则会吸收新的股东，对原始股东的股权产生稀释效应，从而分散甚至转移原始企业对企业的控制权；

第二，资本成本相对较高，主要体现在普通股的筹资费用相较于债券更高，其次普通股的股息不能起到抵税作用。

## （2）优先股融资

优先股是介于普通股和债券之间的一种混合型证券，从法律角度来看，优先股同普通股一样都属于企业的权益资本；同时，优先股又和债券类似，要求支付固定股利且对盈余收益和剩余财产享有优先受偿的权利。基于优先股的上述特征，对于并购企业而言，发行优先股融资具有以下优点：

第一，优先股没有固定的到期日，因此并购融资企业没有到期偿还压力，同时采用优先股融资亦可以附加回购条款，增强使用弹性，根据企业的财务状况选择适时发行或回购；

第二，优先股需要支付固定股利但并不要求必须支付，因此在企业财务状况相对较差时可以不支付股利，缓解企业财务压力；

第三，一般而言，优先股不具有投票权，因此可以保证普通股股东对企业的控制权，对于试图获取权益资本而又不想稀释原有股东控制权的企业，优先股融资是首选方式；

第四，发行优先股可增加企业权益资本，增强企业的资信，提高企业信誉和融资能力。

但是，优先股融资对于并购融资企业亦存在以下缺点：

第一，优先股融资成本相对较高，股利需在税后支付，因此相较于债券，不具有抵税效果；

第二，优先股的发行限制条件多，包括对发行主体财务状况、公司章程等方面都有较高要求，因此成功发行难度相对较高。

在实践中，根据发行方式的不同，股票融资可分为增发新股或配股融资和换股并购两种形式。

增发新股或配股融资是指上市公司向社会公众公开发行新股或向原有股东按照其持股比例配发新股。通过增发新股或者配股融资，本质上是并购企业以自有资金实施并购行为，是属于现金交易的方式，因此在一定程度上可以降低收购成本。换股并购是并购公司以本公司股票作为支付手段换取目标公司股票并购方式，具体而言包括增资换股、库存股换股以及母公司与子公司交叉换股等方式。采用换股并

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/498064050111007005>