

旅游项目开发

可行性研究与经济评价

实务全书



中科多媒体电子出版社



旅游项目开发

封面设计：碧 原

ISBN 7-900098-80-1



9 787900 098801 >

ISBN 7-900098-80-1

定价：790.00 元(CD-ROM)

旅游项目开发可行性研究 与经济评价实务全书

主编：陈远清

中

本手册是《旅游项目开发可行性研究与经济评价实务全书》
光盘的使用说明和对照手册

中科多媒体电子出版社

表 2-1-12

年份	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
销售额	9	10	12	15	18	22	27	34
环比发展速度	100	111	120	125	120	122	123	126

从表 2-1-12 中的数据可以看出, 各年销售额的环比发展大体相近, 可以运用指数曲线预测方程预测销售额的发展趋势。根据有关资料编制指数曲线预测计算表 (表 2-1-13)。

表 2-1-13

指数曲线预测计算表

年份	y_i	x_i	x_i^2	$\lg y_i$	$x_i \lg y_i$
1990	9	-7	49	0.9542	-6.6794
1991	10	-5	25	1	-5
1992	12	-3	9	1.0792	-3.2376
1993	15	-1	1	1.1761	-1.1761
1994	18	1	1	1.2553	1.2553
1995	22	3	9	1.3424	4.0272
1996	27	5	25	1.4314	7.1570
1997	34	7	49	1.5315	10.7205
合计	147	0	168	9.7701	7.0669

将表 2-1-13 中有关数据代入公式得:

$$\lg a = \frac{9.7701}{8} = 1.2213$$

查反对数表, 得

$$a = 16.64$$

$$\lg b = 7.0669/168 = 0.0421$$

查反对数表, 得

$$b = 1.102$$

将 $a = 16.64$ 、 $b = 1.102$ 代入指数曲线方程, 得预测方程为:

$$y_c = 16.64 (1.102)^x$$

将 $x = 9$ 代入预测方程式, 即可得出 1998 年的预测值:

$$y_{c1998} = 16.64 (1.102)^9 = 39.88 \text{ (万元)}$$

即预计 1998 年该地区洗衣机的销售额为 39.88 万元。

(3) 回归分析法

上述历史引申法,只考虑时间因素造成需求量或销售量的变化。但实际上,市场的各种因素,都有相互影响。例如,投资规模扩大,建筑材料的需求量就会增加。前者(投资规模扩大)称为“自变量”,后者(建材需求增加)称为“因变量”。“回归分析法”就是根据“自变量”来分析“因变量”的变化方向和程度,一般以拟预测的产品需求量为“因变量”,而以有关的市场其他因素为“自变量”。回归分析法又可分为“简单回归分析法”和“多元回归分析法”两种。

①简单回归分析法

简单回归分析法就是分析一个因变量与一个自变量之间的关系。市场上的变动因素是很多的,如果一个因变量的变动主要决定于某一个自变量,而且相互间的数据分布是线性趋势,就可用简单直线回归方程进行预测,即:

$$y_c = a + b_x$$

式中: y_c ——预测值;

x ——自变量;

a 、 b ——回归系数。

这一方程与“趋势预测法”中的一次(直线)方程式相同,其不同点在于“趋势预测法”中以 x 代表年份,而在回归分析法中则以 x 代表“自变量”。

运用最小二乘法求得如下方程组:

$$\begin{cases} na + b \sum x_i = \sum y_i \\ a \sum x_i + b \sum x_i^2 = \sum x_i y_i \end{cases}$$

运用这一方程组同样求得回归系数 a 、 b 。不过不能令 $\sum x_i = 0$, 因为在回归预测方程中, x_i 代表影响预测值的某一主要因素,而不是时间序列。解上述方程,即可得出回归系数 a 、 b 的计算公式。

$$a = \frac{\sum y_i - b \sum x_i}{n}$$

$$b = \frac{n \sum x_i y_i - \sum x_i \sum y_i}{n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2}$$

例如,假定丝织品销售量的增长与蚕茧收购量的增长有对应关系。已知 1988~1997 年的丝织品的销售量与蚕茧收购量的关系如表 2-1-14。假定 1998 年的蚕茧收购量为 28 万吨,试预测该年丝织品的销售量。

表 2-1-14

年份	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
丝织品销售量 (亿米)	2.84	2.45	3.20	3.60	3.45	3.8	4.40	4.86	5.00	5.20
蚕茧收购量 (万吨)	16.8	17.0	17.5	18.8	18.0	19.5	20.9	21.7	24.3	26.3

根据有关资料, 编制参数计算表如表 2-1-15。

表 2-1-15

年份	y_i	x_i	$x_i y_i$	x_i^2	y_i^2
1988	2.84	16.8	47.71	282.2	8.07
1989	2.45	17.0	41.65	289.0	6.00
1990	3.20	17.5	56.00	306.3	10.24
1991	3.60	18.8	67.68	353.4	12.96
1992	3.45	18.0	62.10	324.0	11.90
1993	3.80	19.5	74.10	380.3	14.44
1994	4.40	20.9	91.96	436.8	19.36
1995	4.86	21.7	105.46	470.9	23.62
1996	5.00	24.3	121.50	590.5	25.00
1997	5.20	26.5	137.80	702.3	27.04
合计	38.8	201.0	805.96	4135.7	158.63

将表 2-1-15 中有关数据代入计算公式中, 得

$$b = \frac{10 \times 805.96 - 38.8 \times 201}{10 \times 4135.7 - 201 \times 201} = \frac{260.8}{956} = 0.273$$

$$a = \frac{38.8 - 0.273 \times 201}{10} = \frac{-16.07}{10} = -1.607$$

以 $x = 28$ 代入公式

$$y_{c1998} = -1.609 + 0.273 \times 28 = 6.03 \text{ (亿米)}$$

②多元线性回归预测法

在市场中常常发生一个因变量与两个或两个以上的自变量有依存关系的情况。多元回归分析就是分析一个因变量与两个或两个以上自变量的关系。所谓多元线性回归预测法, 是指运用两个或两个以上自变量进行市场预测的一种方法。多元线性回归预测法与一元线性回归预测法基本相同, 只是扩展了方程式。

多元线性回归预测方程式为

$$y_c = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \cdots + b_mx_m$$

式中： y_c ——因变量（即预测值）；

$x_1, x_2, \cdots x_m$ ——自变量；

$a, b_1, b_2, \cdots b_m$ ——回归系数。

运用多元线性回归预测法进行预测，需要的数据多，计算复杂，除二元线性回归预测可用手工计算外，一般要借助计算机来完成。这里，主要阐述二元线性回归预测法的计算方法和运用。

运用最小二乘法，同样可求得回归系数的计算公式：

$$\begin{cases} \sum y_i = na + b_1 \sum x_{i1} + b_2 \sum x_{i2} \\ \sum x_{i1}y_i = a \sum x_{i1} + b_1 \sum x_{i1}^2 + b_2 \sum x_{i1} \sum x_{i2} \\ \sum x_{i2}y_i = a \sum x_{i2} + b_1 \sum x_{i1} \sum x_{i2} + b_2 \sum x_{i2}^2 \end{cases}$$

运用上述计算公式即可求得回归参数。将求出的参数代入 $y_c = a + b_1x_1 + b_2x_2$ ，得出二元线性回归预测方程式。

例如，某地区 1992—1997 年家具销售额（ y ）与新建住宅数（ x_1 ）、新婚户数（ x_2 ）见表 2-1-16。根据有关部门预测，1998 年新建住宅数为 14000 套，新婚户数为 8000 户，试预测 1998 年家具销售额。

表 2-1-16

年份	y_i	x_{i1}	x_{i2}
1992	280	6	6
1993	300	7	7
1994	320	9	8
1995	330	12	6
1996	350	12	6
1997	400	13	8
	1980	59	41

观察表 2-1-16 中的有关资料，自变量与因变量之间存在线性依存关系，且有两个自变量，可以运用二元线性回归预测方程进行预测。根据表 2-1-16 中的有关资料，编制参数计算表（表 2-1-17）。

表 2-1-17

参数计算表

年份	y_i	x_{i1}	x_{i2}	x_{i1}^2	x_{i2}^2	$x_{i1}x_{i2}$	y_{i1}^x	y_{i2}^x
1992	280	6	6	36	36	36	1680	1680
1993	300	7	7	49	49	49	2100	2100
1994	320	9	8	81	64	72	2880	2560
1995	330	12	6	144	36	72	3960	1980
1996	350	12	6	144	36	72	4200	2100
1997	400	13	8	169	64	104	5200	3200
合计	1980	59	41	623	285	405	20020	13620

将表 2-1-17 中有关数据代入公式, 得如下方程组:

$$\begin{cases} 1980 = 6a + 59b_1 + 41b_2 \\ 20020 = 59a + 623b_1 + 405b_2 \\ 13620 = 41a + 405b_1 + 285b_2 \end{cases}$$

解方程组, 得

$$a = 113.52$$

$$b_1 = 12.26$$

$$b_2 = 14.044$$

将 $a = 113.52$ 、 $b_1 = 12.26$ 、 $b_2 = 14.044$ 代入 $y_c = a + b_1x_1 + b_2x_2$, 得预测方程:

$$y_c = 113.52 + 12.26x_1 + 14.044x_2$$

将 $x_1 = 14$ 、 $x_2 = 8$ 代入预测方程, 得

$$y_{c1998} = 113.52 + 12.26 \times 14 + 14.044 \times 8 = 397.51 \text{ (万元)}$$

计算结果表明, 预测 1998 年该地区家具销售额为 397.51 万元。

(4) 产品寿命期分析法

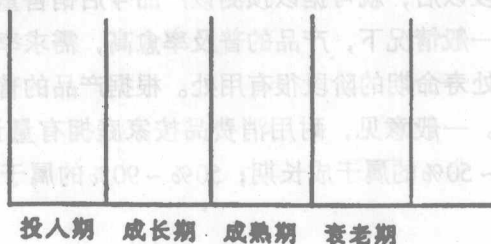


图 2-1-3

如前所述,市场上对任何产品的需求,都有它的发生、发展和衰亡的过程,这个过程称为产品寿命期。一般情况下,产品投入市场开始时,销售量逐步上升;进入成熟期后,销售量相对稳定;过了成熟期后,销售量又逐步下降。这个发展趋势,如用曲线图来表示,称为产品寿命期曲线,见图2-1-3。

产品寿命期分析就是对不同寿命期内产品销售量的趋势预测,是市场发展趋势预测中的重要方法。特别是在预测项目产品销售量的长期预测中,这种预测方法尤为重要。因为前面几种方法都假定过去的发展趋势会延续到今后,而实际上,在产品寿命期的不同阶段,发展趋势是不同的。通过产品寿命期分析,可以纠正历史引申法或回归分析法预测中的偏差。

产品销售量在各阶段中的发展趋势,一般有如下规律:

投入期:新产品投入市场后,消费者并不熟悉其性能,需要经过一定时期的推广,销售量缓慢上升;如推广工作做得好,销售量可上升较快。

成长期:产品已为广大消费者熟知,销售量迅速增长。

成熟期:产品已逐步满足市场需要,同时竞争产品纷纷进入市场,使产品的销售量趋于稳定状态,有时呈现上下波动。这一时期又可分为两个阶段:前一阶段销售量稳定上升,称为成熟期;后一阶段则稳定下降,称为饱和期。

衰老期:即产品老化,逐步为新产品所代替;销售量开始迅速下降,趋于淘汰。

各种类型产品的寿命期,总的趋势规律是相同的,但具体情况有所不同。有的产品成长很慢,有的则成长很快;有的成熟期维持很长,有的则可能较快衰老而为新产品所替代。

产品寿命期分析,主要有以下几种方法:

销售趋势分析:主要将过去各年销售量的数据,排列成图表,根据图表上的曲线,观察其发展趋势,判断这项产品目前处在寿命期的哪一阶段。

相关产品分析:不少产品寿命期的变化,与其相关产品(替代产品或互补产品)有密切关系。某种产品的产量上升,其互补产品的销售量亦相应上升;如下降,也相应下降。替代产品的产量变化则往往呈相反趋势。由于知道了某种产品的互补产品或替代产品的寿命期处在哪一阶段以后,就可据以预测该产品今后销售量的发展趋势。

产品普及率分析:一般情况下,产品的普及率愈高,需求率愈低。调查了解产品的普及率,对分析产品所处寿命期的阶段很有用处。根据产品的普及率,就可以推断产品处在寿命期的哪一阶段。一般意见,耐用消费品按家庭拥有量计算:普及率在15%以下的属于投入期;16%~50%的属于成长期;50%~90%的属于成熟期;到接近百分之百时进入衰老期。

第五节 旅游开发项目投资背景分析与评估

一、项目实施背景分析

(一) 产业背景分析

无论什么时候,也无论哪一个国家,当商品经济发展到一定程度,国民经济有一定的基础之后,都要制定相应的产业政策。产业政策是政府对于实现一定的经济和社会目标而制定的有关产业的一切政策总和,是政府为未来产业结构变动方向的干预,是为了弥补市场机制可能造成的失误而由政府采取的一些补救政策。产业政策的主要功能就是协调产业结构,如扶持战略产业,调整和援助弱小产业,培育新业产业,因此,产业政策在某种意义上最集中地反映了政府希望通过调整投资结构来实现经济发展目标的强烈愿望,确定了整个国民经济优先发展的产业,需要抑制发展的产业。具体讲,如果一个部门属于产业政策中政府鼓励发展的部门,那么它在整个国民经济中所占比例将会增加;如果是政府限制发展的部门,它在整个国民经济中所占的比例将会减少。因此,产业政策对投资项目建设具有一种指导作用,引导投资者把资金投向鼓励发展的产业。从这个意义上讲,投资项目是实现国家产业政策的一个重要手段。

显而易见,分析投资项目提出的背景,我们首先应该深入研究国家在这一时期的产业政策,包括产业结构政策、产业组织政策和产业分布政策等,并把投资项目的建设而同期的产业政策的要求进行对比分析,只有符合国家产业政策要求的投资项目,才认为项目的提出是合理的,项目的建设是必要的。

(二) 区域背景分析

任何经济活动都离不开某一特定空间,不管其发展水平如何,最终都能在某一特定空间找到它的位置,因此投资项目与一定地区是紧密联系在一起的。优越的区位对投资者和生产者而言,同样的投入可获得较大的产出;对消费者而言,同样的支出,获得了较大的效用。

投资项目的建设和生产对生产要素和产品服务的要求是不同的,对距离、市场、资源分布和环境等状况的依赖程度也有所差异,因此,投资者或生产者的区位选择应尽可能寻找利益最大化的地点。从区位的角度看,项目对生产要素、市场和环境的区位指向类型,主要有以下几种:第一,原料指向型,指项目趋于接近原材料产地的倾向,如制糖、榨油、造纸和钢铁工业项目等;第二,市场指向型,指项目靠近消费地比靠近原料产地布点有利的倾向,如食品和家具等项目;第三,劳动力指向型,指某些项目具有密

集使用廉价劳动力的倾向,如纺织、服装、食品和造船工业等项目;第四,资金指向型,指某些项目具有朝着资金丰裕地区布点的倾向,如重化工、机械工业等项目;第五,技术指向型,主要指随着新技术变革而产生的一系列新兴产业朝着方化、教育、科技和发达地区布点的倾向,如电子、信息和生物基因工程等项目。随着社会的发展和科技的进步,区位指向规律发生了一些变化。

(1) 对原料指向的依赖性相对缩小,主要是因为技术的进步,人造原料、替代原料的出现,导致对传统原料的依赖性削弱;工业产品结构的调整向高技术含量转移,单位产品中的原料消耗量降低;交通运输业的发展和运输方式的改变,使运输更加便宜和便利,从而使产业可以远离原料产地布点;专业化协作的发展,使得一些企业生产过程分阶段进行,其中半成品加工或零部件组装可以脱离原料产地。

(2) 对市场指向的依赖性增强,其原因主要有城市化的发展,基础设施日益完善,人口趋于集中,使市场的范围不断扩大;技术进步导致产品更新周期缩短,接近市场,便于掌握市场信息,调整产品结构,提高竞争力。

(3) 劳动力指向出现复杂的情况,随着科技、教育事业的发展,原有劳动力指向与实际情况发生矛盾,在一些劳动力资源缺乏的地区,往往是教育文化落后的地区,劳动力素质差,难以适应资本密集和技术密集型产业发展的需要,而在劳动力资源丰裕的地区,由于科技教育发达、熟练劳动力多、工资成本高、生活水平也高,往往布点不适宜发展劳动密集型产业。

(4) 在产业集中分布的同时,分散布局倾向有所发展,其主要原因是由于产业集中分布的规模过大,使得城市生态环境恶化,地价、水电公用设施费用和排污费上涨,生活指数上升,工资成本提高,迫使企业分布又有趋于分散化倾向。

综上所述,投资项目的建设,要充分发挥项目的地区优势,就是要在众多绝对优势中强调最大的优势,在没有绝对优势的情况下则选择劣势最小者,这是符合地区作为相对独立利益主体的要求。只有这样,项目的提出背景才是合理的。

(三) 项目定位分析

在市场经济条件下,需求总量决定了产业调整空间,需求结构牵动产业结构的调整,从而从根本上决定了项目的市场定位。投资项目所生产的产品是不是为社会所需要,确切地讲是否为企业所需要,这从根本上决定了投资项目能否取得良好的经济效益,也就决定了投资项目是不是有必要建设。因此,企业必须生产市场需要的产品,这是企业生产的真谛,投资项目也是如此。市场的变化必然引起生产产品结构的变化,同时也引起投资“热点”的变化。只有把资金投向适应市场需求的产品生产,投资才能取得预期的效益,投资才具有必要性。

成功地为企业的产品进行定位,就必须了解项目在竞争的市场中所处的位置,必须清楚项目的强项和弱项,对竞争对手进行全面的分析,对生产项目产品行业进行透彻的分析,从而追逐差异优势,具体分析过程见图2-1-4。

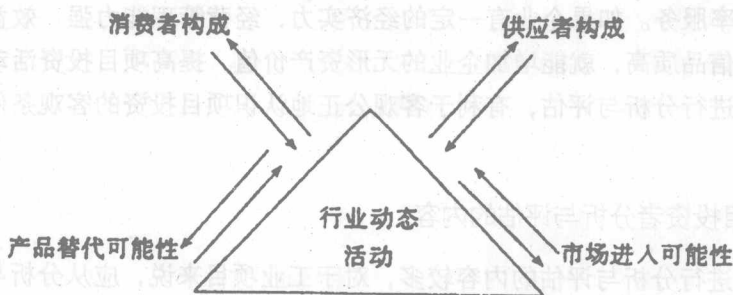


图 2-1-4 产品定位过程

因此，评价人员应该透过市场的变化，首先研究市场的需求情况，调查目前市场需求和供给状况，预测市场未来发展态势，判断项目投产后生产的产品是否符合市场的要求，在此基础上制定策略，进行企业或产品的市场定位。

二、项目投资分析与评价

项目投资分析与评价是指对投资者的资质和信用度进行系统分析，并科学、客观地做出全面评价的过程。由于进行投资建设时，除了投资主体按照规定应缴纳一定比例的资本金以外，大部分需向银行或其他金融机构借贷筹资。另外，通过对投资者进行分析，还可以看出投资者是否有能力承担投资项目的具体实施工作。

（一）项目投资分析与评估的作用

对投资者进行分析与评估是指对投资企业的资质和信用度进行检验，对投资企业素质和资信度等因素进行系统分析，并科学、客观地做出全面评价的过程。资质系指企业的经济技术实力、经营管理能力、经营状况等企业基本条件；信用度是指企业在经济活动中履行承诺、讲求信誉的程度。由于项目投资除了投资主体按规定应缴纳一定比例的资本金（即注册资金）以外，大部分需向银行或金融机构借贷筹资，因此，在项目评估时，银行对借款企业进行资信评估尤为重要，这是保证金融资产安全的一项重要措施。在可行性研究过程中，对投资者进行分析与评估主要是分析投资企业的法人素质和整体素质、经济技术实力、经营管理水平、生产经营效益、资产负债状况及偿还能力，目的是保证投资者有足够的承担项目的实施工作。

对项目投资者进行分析与评估是可行性研究和项目评估的重要组成部分，重视对项目投资者的分析与评估，对可行性研究和项目评估及投资决策具有十分重要的意义和作用。第一，能够确保银行信贷资金的安全，为项目贷款决策提供依据。通过对投资者的分析与评估，银行可以更全面地了解借款企业的情况，特别是投资企业未来的还款意愿和偿还能力，可以使其掌握向企业发放项目贷款的尺度，确定贷款条件的宽严程度和利息的高低，降低贷款风险，确保信贷资金的安全。第二，明确项目投资的客观条件，为

提高项目成功率服务。如果企业有一定的经济实力,经营管理能力强、效益好,在社会上信誉好、资信品质高,就能增加企业的无形资产价值,提高项目投资活动成功率。因此,对投资者进行分析与评估,有利于客观公正地认识项目投资的客观条件,为项目投资决策服务。

(二) 项目投资者分析与评估的内容

对投资者进行分析与评估的内容较多,对于工业项目来说,应从分析与评估企业素质、资金信用、经营管理、经济效益和发展前景等5个方面的内容进行。

1. 企业素质评估

企业素质是指企业内在的质的情况,它是企业生存和发展的关键和根本,也是企业资信的基础和内在条件。因此,企业素质分析与评估是对影响项目投资的(企业)根本条件的考察。因为,投资项目是否成功,不仅取决于项目本身的技术经济条件和项目所在地的区域投资环境,而且还有赖于承担项目实施单位的企业素质的好坏。必须从企业素质上分析项目的企业条件,完善可行性研究和项目评估内容,提高可行性研究和项目评估的质量和项目决策的科学水平。

企业素质主要包括领导群体和职工队伍素质、产品素质、技术装备素质、资产素质、经营管理素质和企业行为等各种综合能力的质量。

(1) 对企业领导群体和全体职工素质的分析与评估

对企业领导的考察,应从企业生产经营的组织者和管理者的高度,从对领导者的思想觉悟、敬业精神、道德品质和行为准则等方面的评估着手,进一步对领导人的工作经历、文化水平和知识结构与工作能力等业务素质进行分析与评估,着重考察领导者的创新、决策、组织、指挥、控制和协调应变等能力;还应对领导班子的年龄结构、知识结构、职责分工、团结合作程度,以及企业管理组织、机构职能和管理人员的素质等方面进行整体分析与评估。

对企业职工素质的考察主要是分析职工的文化程度、技术等级及人员结构的情况,以判断企业从事生产经营和管理活动的基本能力。

(2) 产品素质的分析与评估

对企业主要产品的品质、市场销售竞争能力和产品寿命期等进行分析,以判断企业的生存能力。

(3) 技术装备素质分析与评估

对企业所采用的生产工艺技术和设备的先进性与适用性、生产规模的合理性和有效性、生产能力的协调性和平衡性等因素进行分析与评估,以判断企业生产手段和生产资料要素的素质。

(4) 资产素质分析与评估

对企业拥有的资产数量、质量和结构进行分析,以判断企业的获利能力(经济效益)和抗风险能力。主要通过固定资产净值率、无形资产占总资产比重、流动资金流动

率、资产负债率、速动比率等指标来衡量。

(5) 管理素质分析与评估

对企业的组织、协调和控制等情况进行分析评估,以判断企业运用管理技术的能力。主要包括组织机构的合理设置和协作配合的运行能力与效果考核,企业自主权限的运用能力,企业运行机制的正常化情况,以及管理目标、管理手段和决策方式的科学化、现代化和民主化等企业整体管理水平的考察与评估。

(6) 企业行为分析与评估

对企业行为目标、行为规范以及影响企业行为的企业文化等因素进行分析评估,以此判断企业的内部凝聚力、团队精神,以及职工的责任感等。企业行为评估是衡量企业素质特征的具体表现。

2. 企业信用分析与评估

分析与评估企业在一定资产结构下所表现出的信用状况,包括对企业的借贷资金信用、经济合同履行信用和产品信誉的分析与评估。

(1) 企业借贷资金信用分析与评估

主要分析与评估企业借贷资金占用、使用和偿还情况及信誉状况,也是反映企业经济效益水平和资信品质的重要内容。通过各项借贷资金指标的测算,了解企业历年来银行贷款和其他借款的偿还情况。

(2) 企业经济合同履行信用分析与评估

对企业经济合同履行信用的分析与评估,可以了解企业的法制意识和企业与其他单位经济活动往来的信誉状况。

(3) 企业产品信誉分析与评估

产品信誉是企业赖以生存和发展的基本条件,对产品信誉的分析与评估,主要是考察企业产品的一级品率、优质率和合格率、产品的市场占有率和竞争能力。不仅要重视企业产品的主体质量,而且还要注重产品的外包装质量和售后服务质量的分析与评估。

3. 经营管理分析与评估

经营管理分析与评估主要考察企业在产品生产、销售以及流动资金周转的情况。在分析与评估中一般需要测算新产品开发计划完成率、产品销售增长率、合同履行率、成品库存适销率及全部流动资金周转加速率等指标。

4. 企业经济效益分析与评估

企业经济效益分析与评估就是对企业的获利能力进行评价,这是投资者、债权人(即贷款者)以及经营者都十分关心的关键问题。经济效益评估主要从利税角度,通过测算企业的资金利润率、利税率、利润增长率和资本金利润率等指标,考核企业的经营水平和效果状况。

5. 企业发展前景的分析与评估

企业发展前景分析与评估主要考察企业近期、远期的发展规划、目标与措施,产品的地位与市场竞争能力,企业的应变能力及发展趋势。

(三) 项目投资者分析与评估的方法

为了能够做到客观、公正、全面而科学地对投资者进行分析与评估,应采取定量分析与定性分析相结合,静态分析与动态分析相结合,历史资料分析与未来预测分析相结合的方法。

1. 定量分析与定性分析相结合

对企业的资产结构、资金信用、经营管理和经济效益等有关财务质量的分析与评估,一般均可按照资产负债、贷款偿还、盈利能力、产品销售、资金周转等财务评价指标进行定量分析,这是对投资者进行分析与评估的重要方法。但是,除了定量分析外,还应从其他方面作定性判断分析,特别是对于企业的人员素质、产品素质、管理素质等整体综合企业素质,筹资投向、履约能力和企业发展前景等方面内容,由于难以进行量化分析,只能以定性分析为主,这样可使定量分析与定性分析两者交叉结合,最终做出较为科学、全面、系统的分析评价。

2. 静态分析与动态分析相结合

对企业的技术经济实力和经营管理能力及经济效益的分析与评估,不仅要通过静态分析得出企业历史基本情况分析结果,据此衡量和判断企业历来的经营和信用状况;而且由于企业自身能力和管理要求的提高,加之社会经济环境的不断变化,仅仅通过静态分析确定企业的发展情况已远不能适应和满足客观需要,还必须对与企业前景相关的动态因素和对企业发展前景有影响的因素采用动态分析法,从而对投资者有一个正确的分析与评估。

3. 综合分析评价法

在对企业素质、企业信用、经营管理、经济效益与企业发展前景等五个方面进行定量和定性指标的计算与分析后,还应将这五方面的动态分析与静态分析指标、历史因素指标和未来预测指标、定量指标与定性指标进行综合分析评价。通过综合分析评估,得出投资者真实的实力分析。

三、项目审批程序的分析与评估

建设程序是指法律和法规对项目的设想、选择、评估、决策、设计、施工到竣工验收、投产整个建设过程所进行的划分及各项工作的内容。20世纪80年代以来,我国在总结过去经验的基础上,学习并采纳了世界银行推荐的一些科学做法,将项目的建设过程分为:项目建议书、可行性研究、项目评估和审批、建设准备、工程施工和竣工验收等六个阶段。国家计委在有关投资体制改革的设想中,将投资项目分为竞争性项目、基础性项目和公益性项目三大类。目前,这三类项目的建设程序大体上来说是一致的。

(一) 项目审批程序

任何一个拟建项目都应遵循决策程序,评价人员要进行审查。首先要考察拟建项目

是否符合有关的程序,然后逐项审查各个阶段的有关文件。从审查项目建议书开始,考察项目有没有上报项目建议书,决策部门对项目建议书的批复,是否有立项报告。如果有立项报告,看项目投资者委托哪个部门做可行性研究报告,决策部门对可行性研究报告的批复,是否有列项报告。如果项目切实履行了国家规定的程序,评价人员才可以对项目进行评价,如果项目没有履行国家规定程序,则拒绝对项目进行评价,特别是大中型项目。

(二) 项目建议书的审查

项目建议书是要求建设某一具体项目的建设性文件,是项目建设程序中最初阶段的工作,是根据国民经济和社会长远规划,结合行业和地区发展规划的要求,提出项目准备建设的初步设想。项目建议书的主要作用是推荐一个拟进行建设的项目的初步说明,供投资管理部门选择并确定是否进行下一步的工作。

项目建议书按要求完成后,按照建设总规模和限额划分的审批权限报批。按现行规定,大中型项目由国家计委审批;投资在2亿元以上的重大项目,由国家计委审核以后报国务院审批;小型项目按隶属关系,由各主管部门或省、自治区、直辖市的计委审批;由地方投资安排建设的地方院校、医院及其他文教卫生事业的大中型建设项目,其项目建议书均由省级计委和计划单列市计委审批,同时抄报国家计委和有关部门备案。项目建议书不是项目的最终决策。项目建议书批准后,可以进入详细的可行性研究阶段。

根据项目建议书的具体特点,评价人员在这一阶段审查的重点应是:第一,投资项目是否是这一时期国家允许和鼓励的投资项目;第二,根据国家规定的建设总规模和限额划分的审批权限,该项目的审批权限是否合理等。

(三) 可行性研究报告的审查

对项目可行性研究报告的审查实质上就是项目评估。无论是决策部门组织的项目评估,还是金融机构组织的项目评估,都是如此。并且,项目评估和可行性研究的内容、结构是基本一致的。所以,项目评估的前提,首先是对可行性研究报告进行审查,通过科学的方法审查决定项目是否可行的每一个重要因素,核实可行性研究所做出的结论。

项目评估人员应该基本掌握可行性研究的理论和方法,并拥有一定信息量,可用其所掌握的理论和方法,以及占有的信息对可行性研究报告进行审查。一要审查其内容是否全面,是否考虑了全部的影响因素;二要审查其数据来源是否可靠、是否准确;三要审查其所用方法是否正确。如果可行性研究报告中的数据、分析、评价和结论与项目评价人员所占有的信息基本吻合,可行性研究的结论也就是项目评估报告中的结论;如果不吻合,可重新进行核实,乃至重新计算,重新做结论。

对可行性研究报告的审查,不同的评价人员有不同的方法,但一般采用下述方法。首先,对可行性研究内容进行详细的审阅,并提出每一部分内容的要点和问题;其次,

用表格或其他方式列出影响项目是否可行的各项重要因素和对应的在可行性研究报告中没有解决或有疑问的问题；最后，对所列出的没有解决的问题和有疑问的问题进行详细的分析和研究，确定项目评估的要点。

四、项目投资环境的考察与评估

（一）投资环境的分类

投资环境是指影响项目投资行为的外部因素的总体，是投资赖以进行的前提。根据不同的标准，可将投资环境划分为不同的类型。

按其与投资的关系，可分为狭义和广义投资环境。狭义投资环境，一般是指经济环境，它是由与项目投资直接相关的各子环境构成。如投资项目建设环境、地域或协同环境、项目总体环境等。广义投资环境，一般是指自然环境、经济社会环境、国际环境等，它包括的范围较广，是由与项目投资直接、间接相关的诸子环境构成的。如拟建项目所在国家或地区的地理位置、自然资源、气候条件；市场状况；民族传统、风俗习惯、人们的价值观念、政治状况；国际交往、贸易往来等。进行项目评估所涉及的投资环境，既比狭义的投资环境范围要大，又小于广义的投资环境所包括的范围。

按其投资地域，可分为国内与国际投资环境。国际投资环境，一般是指外国投资者到东道国进行投资时，东道国的各种自然、社会、经济因素的集合体，是指东道国影响投资决策的诸因素所构成的环境。国内投资环境，也称区域投资环境，是指外国或国内投资者在某一地区投资时，投资项目所在地区的各种自然、经济、社会因素的集合体，是指在本国境内投资，影响其投资机会决策的诸因素所构成的环境。

按投资环境的表现形态，可分为“软环境”和“硬环境”。软环境，是指投资环境中无形的非物质条件，一般是指吸引投资的政策、措施，政府对投资的态度，办事效率，服务机构设置，科学文化发展程度，以及法律、经济制度、经济结构等社会、经济、政治环境。硬环境，是指投资环境中无形的物质条件，是投资环境的物质基础。一般是指与项目相关的交通运输条件、通讯设施、城市基础设施，为生产、生活服务的第三产业发展状况，自然资源，技术条件等。进行项目评估既要评估项目的“软环境”，又要评估项目的“硬环境”。

（二）投资环境的评价

1. 投资环境评估的概念

投资环境评估就是对影响项目投资者投资的各种自然、社会、经济因素进行系统综合的分析评价，为投资者提供对投资环境的基本认识和意向性的投资分析。投资环境评价更多是分析某一区域的投资环境，主要分析某一地区的投资环境状况，进行投资环境发展评价。