第二章项目经济评价要素

第一节 投资

一、投资的概念

- 1．投资：经济主体为获得预期的经济效果而垫付一定数量的货币或其他经济资源于某些事业的经济活动。
- 2．投资构成要素 投资主体 目的 方式 行为
- 3.基本特征 收益性 风险性

第一节 投资

- 4. 投资类型
- 资产形态：直接投资 间接投资
- 用途：生产性投资 非生产性投资
- 性质：固定资产投资 流动资产投资
- 工程内容：主体工程投资 附属工程投资 相关工程投资 配套工程投资等

第一节 投资

二、固定资产投资

- 1.固定资产：社会再生产中可以长期反复使用的物质资料
- 2.固定资产投资：用以购置固定资产的投资
- 3.划分标准：使用年限一年以上，单位价值在规定限额以上
- 4.构成：建筑安装工程投资 设备、工器具购置投资 工程建设其他投资 预备费 建设期贷款利息 固定资产投资方向调节税

第一节 投资

三、流动资金投资

- 流动资金：供生产和经营过程中周转使用的资金
- 流动资产：流动资金投资形成流动资产
- 建设项目总投资：固定资产投资＋流动资金投资

第一节 投资

四、项目资金筹措渠道

- 中央投资 财政税收 财政信用 外债
- 地方政府投资 财政税收 财政信用 自筹资金
- 企业 自有资金 银行 债券 股票 集资 外资 经营
- 个人投资

第一节 投资

五、资金成本

（一）概念　筹集资金所付出的代价

- 1．资金筹集过程中的成本：手续费 印刷费 担保费等
- 2．资金使用过程中的成本：利息 股息 红利

第一节 投资

- 3．资金成本率：

- $K = \frac{D}{P - f}$ 或 $K = \frac{D}{P(1 - F)}$

- K—资金成本率 D—资金占用费 P—筹资金额 f—资金筹集费
- F—资金筹集费占筹资金额的比率

第一节 投资

（二）筹资成本计算

- 1．债务资金成本
- （1）长期借款资金成本

$$K=\frac{I(1-T)}{L(1-F)} \quad 或 \quad K=\frac{R(1-T)}{1-F}$$

- K—长期借款资金成本　I—长期借款年利息
- T—所得税率　　L—长期借款筹资额
- F—长期借款筹资费率　R—长期借款利息率

第一节 投资

- 例2—1 某房地产开发公司取得长期借款500万元，年利率9%，每年付息一次，到期一次还本付息，筹资费用率0.5%，公司所得税率33%。该项长期借款的资金成本为多少？

$$K=\frac{9\%\times(1-33\%)}{1-0.5\%}=6.06\%$$

第一节 投资

- (2)债券的资金成本
- 平价发行：

$$K = \frac{I(1-T)}{B(1-F)}$$

- K—债券资金成本 I—债券年利息 T—所得税率 B—债券筹资额
- F—债券筹资费率

第一节 投资

- (2)债券的资金成本
- 溢价或折价发行：

$$K = \frac{\left[I + (B_0 - B_i) \times \frac{1}{n} \right]}{B_i - F_b}(1 - T)$$

- K—债券资金成本　I—债券年利息　T—所得税率
  B_0—债券票面价值　B_i—债券发行价
- n—债券的偿还年限　F_b—债券筹资费

第一节 投资

- 例2—2 某公司发行总面额2000万元的10年期债券，采用折价发行，筹集资金总额1980万元，发行费率5%，票面利率10%，公司所得税率33%，该债券的资金成本为多少？

$$K=\frac{\left[2000\times10\%+(2000-1980)\times\frac{1}{10}\right]\times(1-33\%)}{1980\times(1-5\%)}=7.2\%$$

第一节 投资

- 2、权益资金成本
- （1）优先股资金成本 $$K=\frac{D}{P(1-F)}=\frac{R}{1-F}$$
- K—优先股资金成本　D—年支付优先股利
  P—优先股筹资金额　R—优先股年股利率
- F—优先股筹资费率

第一节 投资

- （2）普通股资金成本
- 留存盈余转普通股：$$K = \frac{D}{P} + g$$
- K—留存盈余转普通股资金成本
- D—下年度预期股利额　　P—股票现行价格
- g—投资者期望的股利增长率

第一节 投资

- （2）普通股资金成本
- 新发行普通股资金成本：

$$K = \frac{D}{P(1-F)} + g = \frac{R}{1-F} + g$$

- K-新发行普通股资金成本
- F—新发行普通股筹资费用率
- R—新发行普通股收益率（D/P）

第一节 投资

- 例2－3 某建筑公司新发行普通股本1000万元，预计第一年股票收益率12%，以后每年增长1%，筹资费用率为2.5%，则该公司新发行普通股的资金成本为？
- 解：

$$K=\frac{12\%}{1-2.5\%}+1\%=12.31\%$$

第一节 投资

3.总资金成本

- 不同来源不同成本的资金计算总资金成本
- 加权平均法：$\bar{K}=\sum_{i=1}^{n}W_iK_i$ 或 $\bar{K}=\frac{\sum_{i=1}^{n}M_iK_i}{\sum_{i=1}^{n}M_i}$
- $\bar{K}$ －总资金成本　　M_i－第i笔资金实际筹集额
- K_i－第i笔资金的资金成本率
- W_i－第i笔资金实际筹资额在全部资金筹资额中所占比重

第二节 成本

一、概念

- 产品生产和销售过程中所消耗的总费用。
- 包括：制造成本，管理费用，财务费用，销售费用等

第二节 成本

二、总成本费用的构成

总成本费用=生产成本+经营费用+管理费用+财务费用

（一）施工企业产品总成本费用

- 直接费
- 现场经费
- 管理费用
- 财务费用

第二节 成本

（二）房地产开发企业产品总成本费用

- 土地征用拆迁补偿费
- 前期工程费
- 建筑安装工程费
- 基础设施费
- 公共配套设施费
- 销售费用
- 管理费用
- 财务费用

第二节 成本

三、其他成本

- 1.经营成本
- 经营成本＝总成本费用－折旧费－维修费－摊销费－利息
- 总成本费用=外购原材料+外购燃料动力+工资及福利+修理费+折旧费+维简费+摊销费+利息支出
- 2.机会成本
- 把一种具有多种用途的希缺资源用于某一特定用途上时，所放弃的其他用途中的最佳用途的收益。

第二节 成本

- 3.沉没成本 项目决策评价前已经花费的，在目前的决策中无法改变的成本。
- 4.边际成本
- 增加一个单位产品产量时所增加的成本，即增加最后一个产品生产所花费的成本。
- 边际成本＝成本增量/产量增量

第二节 成本

5.固定成本

在一定的业务量范围内不随业务量的变化而变化的成本。管理费用，折旧费用等。

6.变动成本

随着业务量的变化而成正比的成本。原材料，燃料、动力，生产工人工资等。

7.混合成本：兼有固定成本和变动成本两种性质的成本。

第三节 折旧

一、概念

- 1、折旧：固定资产在使用过程中，逐渐损耗而消失的那部分价值。应在固定资产使用的有效年份内进行分摊。
- 2、固定资产的损耗：有形损耗、无形损耗

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/067160140114006054