



普通高等教育“十二五”规划教材

项目与资产评估

主编 牛晓霞 于静 赵洪宝

XIANGMU YU ZICHAN
PINGGU



北京邮电大学出版社
www.buptpress.com



普通高等教育“十二五”规划教材

项目与资产评估

主 编 牛晓霞 于 静 赵洪宝



北京邮电大学出版社

• 北京 •

内 容 简 介

全书共分为上、下两篇。上篇主要介绍了项目评估,主要包括:项目评估概述、建设必要性评估、建设条件与技术条件评估、项目财务数据估算、项目财务效益评估、项目国民经济评估、项目风险评估、项目方案比选与总评估、项目后评估等;下篇主要介绍了资产评估,主要包括:资产评估概述、资产评估基本方法、机器设备评估、房地产评估、流动资产评估、无形资产评估、长期资产评估、企业价值评估、资产评估报告等。

本书既可作为高等院校的金融学、经济学、统计学、财务管理、项目管理等本科或研究生专业的教材或教学参考书,也可作为各级政府部门、金融机构、投资公司、咨询机构、企事业单位的工作人员和项目投资决策者的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

项目与资产评估/牛晓霞,于静,赵洪宝主编.——北京:北京邮电大学出版社,2014.9

ISBN 978-7-5635-4114-0

I. ①项… II. ①牛… ②于… ③赵… III. ①项目评价②资产评估 IV. ①F224.5②F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 184719 号

书 名	项目与资产评估
主 编	牛晓霞 于 静 赵洪宝
责任编辑	马 飞
出版发行	北京邮电大学出版社
社 址	北京市海淀区西土城路 10 号(100876)
电话传真	010-82333010 62282185(发行部) 010-82333009 62283578(传真)
网 址	www.buptpress3.com
电子信箱	ctrd@buptpress.com
经 销	各地新华书店
印 刷	北京泽宇印刷有限公司
开 本	787 mm×1 092 mm 1/16
印 张	20
字 数	487 千字
版 次	2014 年 9 月第 1 版 2014 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5635-4114-0

定价: 42.00 元

如有质量问题请与发行部联系

版权所有 侵权必究

前 言

随着社会主义市场经济体制的逐步完善,投融资体制的逐步深化,投资项目评估和资产评估对政府部门与企业决策机制和决策水平的提高显得日趋重要。在市场经济条件下,项目评估和资产评估是政府计划部门工作人员、企业投融资决策人员、企业会计人员和银行信贷人员应当了解与掌握的一门实用性及操作性很强的学科。为更好地阐述项目评估和资产评估的理论和方法,作者结合多年教学与科研工作的实际,以及从事项目和资产评估的实践,在参阅了大量书籍文献的基础上编写了此书。

较目前已有的项目评估和资产评估著作,本书具有以下特点。

1. 把项目评估和资产评估整合,全面系统地阐述了项目与资产评估的基本理论、基本方法与基本原则。坚持理论联系实际,既有基本理论的详细论述,又有实践操作方法的介绍。

2. 在全面阐述项目评估基本内容的基础上,重点突出项目评估中财务、国民经济、社会三个层次的评估体系及资产评估中的具体各种资产的评估方法分析。

3. 通过具体案例,演示项目与资产评估的基本原理和基本方法以及操作的全过程,有利于进一步理解和掌握项目与资产评估的内容和方法,学以致用,提高实际操作能力。

4. 根据教学实践,为了能更好地领会、熟悉每一章的重点内容,在每一章提出了学习目标和复习思考题,以便教师和学生选用。

参加本书编写的作者来自多个高校,他们分别从事相关教学和科研工作。从结构上看,共分为上、下两篇,各九章内容,分别是有关项目评估和资产评估内容。上篇中的第四章、第五章、第七章及下篇中第二章、第五章、第七章、第九章内容的编写及全书的结构安排由天水师范学院的牛晓霞老师负责;上篇中的第一章、第二章、第八章及下篇中第一章、第三章、第六章由甘肃工业职业技术学院经管学院的于静老师编写;上篇中的第三章、第六章、第九章及下篇中的第四章、第八章内容由包头师范学院赵洪宝老师编写。

衷心感谢北京邮电大学出版社将本书列入经管类专业系列教材,这为本书出版提供了良好机遇。同时,感谢北京邮电大学出版社马飞编辑为本书的出版付出的艰辛劳动。

在本书编写过程中,参考、引用了大量的相关文献和资料,吸收了国内外有关文献的有益观点,在此深表感谢!

尽管本书几易其稿,并经反复推敲,但由于作者水平有限,书中难免会有疏漏或不足之处,恳请广大读者提出宝贵的意见和建议,以便修订完善。

编者

2014.4

目 录

上篇 项目评估

第一章 项目评估概述	(3)
第一节 项目评估有关概念	(3)
第二节 可行性研究与项目评估	(9)
第三节 项目经济效益评估指标体系	(15)
第四节 项目评估的内容、原则和程序	(16)
第二章 投资项目建设必要性评估	(21)
第一节 项目建设必要性和概况评估	(21)
第二节 市场调查与市场预测	(24)
第三节 项目生产规模和规模经济分析	(33)
第三章 项目生产建设与技术条件评估	(38)
第一节 项目建设条件评估	(38)
第二节 项目生产条件评估	(41)
第三节 技术评估概述	(45)
第四章 财务基础数据估算	(50)
第一节 财务效益与费用估算概述	(50)
第二节 投资估算	(52)
第三节 营业收入和补贴收入	(62)
第四节 总成本费用估算	(63)
第五节 财务评估有关辅助报表	(74)
第五章 财务效益评估	(85)
第一节 财务评估概述	(85)
第二节 财务盈利能力分析	(89)
第三节 偿债能力分析	(99)
第四节 财务生存能力分析	(103)
第六章 国民经济效益分析	(108)
第一节 国民经济效益分析概述	(108)
第二节 费用和效益的识别与计量	(111)
第三节 国民经济评估参数	(117)
第四节 国民经济效益评估中价格的调整	(119)



第五节 国民经济效益分析报表和指标	(121)
第七章 投资方案的比选	(124)
第一节 投资方案比选的含义	(124)
第二节 投资方案的分类	(125)
第三节 投资方案比选的特点	(127)
第四节 投资方案比选的方法	(128)
第八章 不确定性分析与风险分析	(135)
第一节 不确定性分析与风险分析概述	(135)
第二节 盈亏平衡分析	(138)
第三节 敏感性分析	(142)
第四节 概率分析	(147)
第九章 项目总评估与项目后评估	(154)
第一节 项目总评估	(154)
第二节 项目后评估	(158)

下篇 资产评估

第一章 资产评估概论	(169)
第一节 资产概述	(169)
第二节 资产评估的概念	(170)
第三节 资产评估的原则	(174)
第四节 资产评估假设	(175)
第五节 资产评估的价值类型和评估目的	(177)
第六节 资产评估准则	(179)
第二章 资产评估的基本方法	(183)
第一节 市场法	(183)
第二节 收益法	(185)
第三节 成本法	(188)
第四节 评估方法的比较与选择	(196)
第三章 机器设备评估	(198)
第一节 机器设备评估概述	(198)
第二节 机器设备的核查与鉴定	(203)
第三节 机器设备评估的成本法	(204)
第四节 机器设备评估的市场法	(216)
第五节 机器设备评估的收益法	(218)
第四章 房地产评估	(221)
第一节 房地产评估的特点和程序	(221)
第二节 土地使用权的评估	(224)
第三节 建筑物的评估	(236)



第五章 无形资产评估	(242)
第一节 概述	(242)
第二节 无形资产的收益法评估	(245)
第三节 无形资产的成本法评估	(248)
第四节 专利权和专有技术评估	(249)
第五节 商标权评估	(253)
第六节 其他无形资产的评估	(256)
第六章 长期投资价值评估	(262)
第一节 长期投资评估概述	(262)
第二节 长期债权投资的评估	(263)
第三节 股权投资的评估	(265)
第四节 股票投资的评估	(267)
第五节 其他资产的评估	(270)
第七章 流动资产评估	(272)
第一节 流动资产评估概述	(272)
第二节 实物类流动资产的评估	(275)
第三节 货币类资产及债权类流动资产的评估	(281)
第八章 企业价值评估	(286)
第一节 企业与企业价值	(286)
第二节 企业价值评估的主要方法	(290)
第三节 收益法评估企业价值的主要参数确定	(295)
第九章 资产评估报告	(303)
第一节 资产评估报告的基本概念及制度	(303)
第二节 资产评估报告书的编制	(307)
参考文献	(312)

上篇

项目评估



第一章 项目评估概述

【学习目标】

1. 了解项目评估的发展历程。
2. 理解投资的内涵、类别。
3. 掌握项目的含义、特性及分类。
4. 理解项目生命周期划分及特点。
5. 掌握项目可行性研究概念、作用。
6. 掌握项目评估概念、原则及内容。
7. 掌握项目评估与可行性研究的关系。

第一节 项目评估有关概念

一、投资与项目

(一) 投资

1. 投资的含义

对于投资,几乎所有人都会有所了解,因为它存在于人们的日常生活中。简单地讲,消费与投资是一个相对的概念。消费是现在享受,放弃未来的收益;投资是放弃现在的享受,以获得未来更大的收益。本金在未来能增值或获得收益的所有活动都可称为投资。但是人们对投资的认识往往是模糊的。究竟何为投资?

萨缪尔森和诺德豪斯的《经济学》中对投资的解释:“投资是指一年内一国的建筑物、设备和库存等资本货物的增加部分。投资意味着牺牲当前的消费以增加未来消费。”“经济学家将‘投资’(实际投资)定义为耐用资本品的生产。而在一般用法上,‘投资’通常是指购买通用汽车公司的股票或去开个存款户头这类东西。为了不致混淆,经济学家将后者称为金融投资。”“只有当有形的资本经生产发生时,经济学家才认为形成投资。”由此可知,这里所讲的投资仅指项目投资,不包括金融投资。

《简明不列颠百科全书》中指出:“投资是指在一定的时期内期望在未来能产生收益而将收益变换成资产的过程。”“如从个体的观点来看,投资可分为生产资料投资和纯金融投资。就个体而言,两者均对投资者提供货币报酬;但就整体而论,纯金融投资仅表现为所有权的转移,并不构成生产能力的增加;生产资料投资能增加一国经济生产的能力,它是反映经济增长的因



素。”这里所讲的生产资料投资为经济意义上的投资,即直接投资;纯金融投资为金融意义上的投资,即间接投资。在项目评估中的投资是指直接投资,简称项目投资。

在我国,投资通常被定义为:经济主体为了获取预期的效益,投入一定的资金或资源等生产要素,以形成资产,获得期望收益的一种经济活动。

该定义包括以下几个方面的内容。

(1)投资是由投资主体进行的一种有意识的经济活动

在现实的经济生活中,投资主体是多方面的,它既可以是法人,也可以是自然人,如直接从事投资活动的各级政府部门、机关团体、事业单位、企业或个人等。投资就是这些人或人格化的社会组织进行的一种有意识的经济活动。

(2)投资的目的是为了获取一定的预期效益

投资主体投入一定的生产要素,旨在保证资金回流并实现增值。投资活动是为了获得预期的效益,以尽量少的投入换取尽可能多的产出,是任何社会形态下人类经济活动的一条基本规律。所以,超额的预期效益是投资活动的出发点和归宿。当然,这里的预期效益不仅仅是一般意义上的收入或增值,它还包括那些不能用货币来衡量的效用,即它应是经济效益(财务效益与国民经济效益)、社会效益和环境效益的综合体现。

(3)投入的是生产要素

投入的生产要素是多种多样的,既有货币资金,也有机器设备、原材料、厂房、土地等实物资产,还包括专利权、技术秘密、商标权、特许经营权等无形资产。如果投资主体以实物资产或无形资产进行投资,需要进行资产评估,通过评估将其转化为一定量的货币。因此,投入的生产要素最终可以概括为一定量的货币资金投入。

(4)投资的周期较长

投资是一个项目从投入、产出到回收的行为过程。投入的过程即是资产的形成过程,表现为巨额的一次性支出,但在一段时间内不能为社会提供任何有用的产品。只有项目投产后,年复一年地不断进行生产并实现产品销售,才能分次收回投资。因此,无论是社会总投资还是个别投资只有通过投入、实施、回收的资金运动全过程,才能考察投资预期目的是否已经实现。

(5)投资的风险较大

由于社会经济生活存在不确定性和不可预见性,任何一项投资的未来收益都是不确定的,因而存在着风险。投资面临的风险主要包括:政治风险,即由于政治格局的变化而导致的风险;市场风险,即由于市场变化而导致的产品滞销风险;汇率风险,即由于汇率波动而导致的风险;技术风险,即由于新技术的研究开发过程中存在不确定性以及高新技术的更新换代而导致的风险;财务风险,即由于利率变化和债务人不能按期偿还债务而导致的风险。此外,还包括通货膨胀风险、自然风险、经营风险、法律风险等,每一种风险因素都会对投资活动产生一定程度的冲击。投资活动涉及面广,影响因素众多,周期长,因而风险较大。

2. 投资的类别

(1)按投入行为的直接程度,投资可分为直接投资和间接投资

直接投资是指投资者将货币资金、实物资产以及无形资产直接投入投资项目,形成实物资产,或者购买现有企业的投资。通过直接投资,投资者可以拥有全部或部分被投资企业的所有权。直接投资的主要形式有:①投资者开办独资企业,并独自经营;②投资者与其他企业合资



或合作,取得直接经营企业的权利,参与企业管理;③投资者投入资本,不参与经营,必要时可派人员任顾问或指导;④投资者在股票市场上购买现有企业一定数量的股票,通过股权获得全部或部分经营权,从而达到收购该企业的目的。

间接投资是指投资者以货币资金用于购买公司债券、金融债券或公司股票等各种有价证券,以期获取一定收益的投资。由于其投资形式主要是购买各种各样的有价证券,因此,间接投资一般也称为证券投资。

直接投资与间接投资同属于投资者对预期能带来收益的资产的购买行为,但两者有实质性的区别,主要体现在投资者是否参与投资项目的经营管理。直接投资的投资者拥有全部或部分企业资产及经营所有权,可以直接参与投资项目的经营管理;间接投资的实质是资金所有者与使用者、资产所有权与经营权的分离与解体,即投资者对被投资企业没有经营管理权。

(2)按投资期限的长短,投资可分为长期投资和短期投资

长期投资是指投资者投资回收期限在1年以上的项目,以及购入的在1年内不能变现或不准备变现的有价证券的行为。该投资的目的主要是为了积累资金、经营获利、将来扩大经营规模或者取得对被投资企业的控制权等。这类投资属于非流动资产类。

短期投资是指投资者以暂时闲余的资金购买能随时变现的有价证券,以及期限不超过1年的其他性质的投资。这类投资属于流动资产类。

(3)按性质不同,投资可分为固定资产投资、无形资产投资和流动资产投资

用于固定资产的再生产,即建设和形成固定资产的投资,就称为固定资产投资。固定资产是指在生产过程中,能在较长时期内(长于1年或一个生产周期)反复使用,并在使用过程中保持原有物质形态,其价值逐渐地、部分地转移到产品中去的劳动资料和其他物质资料,如房屋、建筑物、机器设备、运输设备等。

用于购建无形资产的投资,称为无形资产投资。无形资产是指能长期地为使用者发挥作用但不具备实物形态的资产,如土地使用权、专利权、非专利技术、商标和商誉等。

占用在流动资产上的投资,称为流动资产投资。流动资产是指在生产过程中不断地改变其物质形态的资产,如现金、银行存款、应收账款、原材料、在产品、产成品等。

(4)按用途不同,投资可分为生产性投资和非生产性投资

生产性投资是指投入到生产、建设等物质生产领域中的投资。其直接成果是货币资金转化为生产性资产,而生产、建设活动必须同时具备生产性固定资产和流动资产。因此,生产性投资又可进一步细分为固定资产投资和流动资产投资。

非生产性投资是指投入到非物质生产领域中的投资。其成果是转化为非生产性资产,主要用于满足人们的物质文化生活需要,如投入到文化、教育、卫生、体育、国家政权及政府设施等领域的投资。

(二)项目

1. 项目的含义

关于项目的定义,目前理论界的认识并不完全统一。有人认为:项目是一个组织为了实现自己既定的目标,在一定的时间、人员和资源约束条件下,所开展的一种具有一定独特性的一次性工作。也有人认为:项目是在一定时间里完成,在预算规定范围内需达到预定质量水平的一项一次性任务。世界银行对项目的解释:所谓项目,一般是指同一性质的投资(如设有发电厂和输电线路的水坝),或同一部门内一系列有关或相同的投资,或不同部门内的一系列投资



(如城市项目中的住房、交通、水电等)。

基于对各种解释的认识,项目是指在一定时期内,为了实现预定的目标,耗费资金和其他资源所开展的一次性活动。

2. 项目的特性

(1) 目标性

项目既然作为一个任务,那么它就有明确的目标。项目的目标就是项目的管理主体在完成项目的任务时所要实现的目的。一般地,项目的最终目标是效益目标,而通常提到的项目的工期、成本、质量目标应是服从于效益目标的二级目标。

(2) 一次性

项目是某一主体在一定时期里的组织形式,只在一段有限的时间内存在。任何项目都是有始有终的,都有自己的开始与结束的日期和项目时间长短的限制。项目随着建设任务的开始而确立,随着建设任务的完成而终结。所以,项目是一次性的。

(3) 约束性

项目是一项任务,任何任务都有其限定条件。项目的限定条件主要包括项目投入的财力、物力、人力、时间和质量等。项目的生产能力应符合设计要求,产品的规格、质量应满足消费者需求,项目的工程质量应达到国家规定的标准。项目的约束性为项目任务的实施和完成提供了一个最低的参考依据。

(4) 系统性

一般地,项目的各种要素之间都存在着某种联系,只有将它们有机地结合起来才能确保项目目标的有效实现,这在客观上就形成了一个系统。同时,项目只有一个最终目标——效益目标,项目的其他要素及其他目标都应服务于效益目标。

正因为项目具有上述特性,使得人们在项目决策和项目实施过程中必须对项目进行深入分析和研究,项目评估成为项目管理中必不可少的环节。

3. 项目的分类

项目可以从不同角度进行分类。

(1) 按项目的目标分为经营性项目和非经营性项目

经营性项目通过投资以实现所有者权益的市场价值最大化为目标,以投资牟利为行为趋向。绝大多数生产或流通领域的投资项目都属于这类项目,如工业、建筑业、商业、房地产业、服务业、咨询业以及金融保险业等。这类项目通过市场筹集资金、建设项目、经营项目,由投资者自主决策,自担风险。因此,受市场影响比较大,应具有市场竞争能力。

非经营性项目不以追求营利为目标。具体又可分为两类:一类是项目本身就没有经营活动、没有收益,如城市道路、路灯、公共绿化、航道疏浚、水利灌溉渠道、植树造林等项目,这类项目的投资一般由政府安排,营运资金也由政府支出;另一类是项目的产出直接为公众提供基本生活服务,本身有生产经营活动,有营业收入,但产品价格不由市场机制形成,如电力、自来水、燃气、公共交通等项目。在后一类项目中,有些能回收全部投资成本,项目有财务生存能力;有些不能回收全部投资成本,需要政府补贴才能维持运营;有些能够回收全部投资成本且略有节余。对于这类建设项目,国家有相应的配套政策。

(2) 按项目的产品(或服务)属性分为公共项目和非公共项目

公共项目是指为满足社会公众需要,生产或提供公共物品(包括服务)的项目,如上述第一类非经营性项目。公共物品的特征是具有非排他性或排他无效率,有很大一类物品无法或不



应收费。人们一般认为,由政府生产或提供公共物品可以增进社会福利,是政府的一项合适的职能。

非公共项目是指除公共项目以外的其他项目。相对于“政府部门提供公共物品”的是“私人部门提供的商品”,其重要特征是:供应商能够向那些想消费这种商品的人收费并因此得到利润。

(3)按项目的投资管理形式分为政府投资项目和企业投资项目

政府投资项目是指使用政府性资金的建设项目以及有关的投资活动。政府性资金包括:①财政预算投资资金(含国债资金);②利用国际金融组织和外国政府贷款的主权外债资金;③纳入预算管理的专项建设资金;④法律、法规规定的其他政府性资金。政府按照资金来源、项目性质和宏观调控需要,分别采用直接投资、资本金注入、投资补助、转贷、贴息等方式进行投资。

不使用政府性资金的投资项目统称为企业投资项目。

(4)按项目与企业原有资产的关系分为新建项目和改扩建项目

新建项目是指从无到有,从零开始的项目。如新建一座桥梁,新建一个水电站,新修一条高速公路,新建一家工厂等。如果原有的规模很小,经过投资建设后新增加的固定资产价值超过原有固定资产价值3倍以上的,也可以算做新建项目。

扩建项目是指在现有规模的基础上,为扩大生产能力或工程效益而增加建设的项目,如某企业为扩大原有产品的生产能力,扩大主要生产车间,增加生产线等。改建项目是指投资者为了提高产品质量、增加产品的花色品种、促进产品升级换代、降低成本和消耗等,采用新技术、新工艺、新材料等对现有设备、工艺条件进行更新或技术改造的项目。

改扩建项目与新建项目的区别在于:改扩建项目是在原有企业基础上进行建设的,在不同程度上利用了原有企业的资源,以增量带动存量,以较小的新增投入取得较大的新增效益,建设期内项目建设与原有企业的生产同步进行。

(5)按项目的融资主体分为新设法人项目和既有法人项目

新设法人项目由新组建的项目法人为项目进行融资。其特点是:项目投资由新设法人筹集的资本金和债务资金构成;由新设项目法人承担融资责任和风险;从项目投产后的财务效益情况考察偿债能力。

既有法人项目要依托现有法人为项目进行融资。其特点是:拟建项目不组建新的项目法人,由既有法人统一组织融资活动并承担融资责任和风险;拟建项目一般是在既有法人资产和信用的基础上进行的,并形成增量资产;从既有法人的财务整体状况考察融资后的偿债能力。

除上述几种分类外,项目还可以从其他角度进行分类,没有一种分类方法可以涵盖各种属性的项目,实际工作中可以根据需要从不同的角度另行分类。

二、项目管理与项目生命周期

(一)项目管理

项目管理是指项目管理者采用科学的理论和方法,按照客观规律的要求,对项目发展的全过程进行系统有效地管理。即从投资项目的决策到实施全过程进行计划、组织、指挥、协调、控制和总结评估,以实现项目的目标。



改革开放以来,我国的投资项目管理不仅内容和方法在不断完善,而且管理体制也发生了根本的改变,主要体现在以下几点。

- ①改革项目投融资方式,形成了投资主体多元化,投资来源多渠道的格局。
- ②建立了投资主体风险约束机制,实行了项目资本制度。
- ③改进了项目审批制度。
- ④划分了中央和地方的投资范围,加强了投资宏观调控。

(二)项目生命周期

项目生命周期是指投资项目从提出设想、立项、决策、开发建设直到竣工投产、收回投资达到预期目标的过程。如图 1-1 所示。

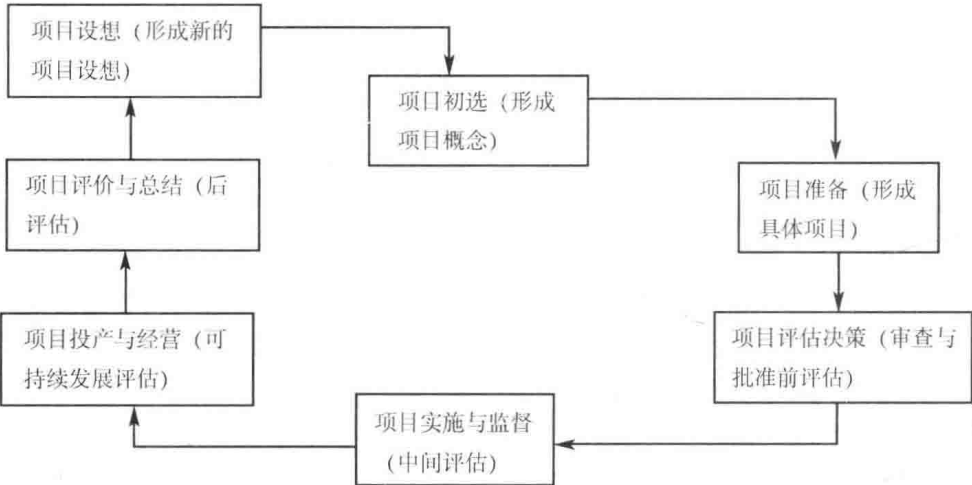


图 1-1 项目生命周期示意图

从投资的角度对项目周期划分,可分为三个时期:投资前期、投资时期和生产时期。如图 1-2 所示。

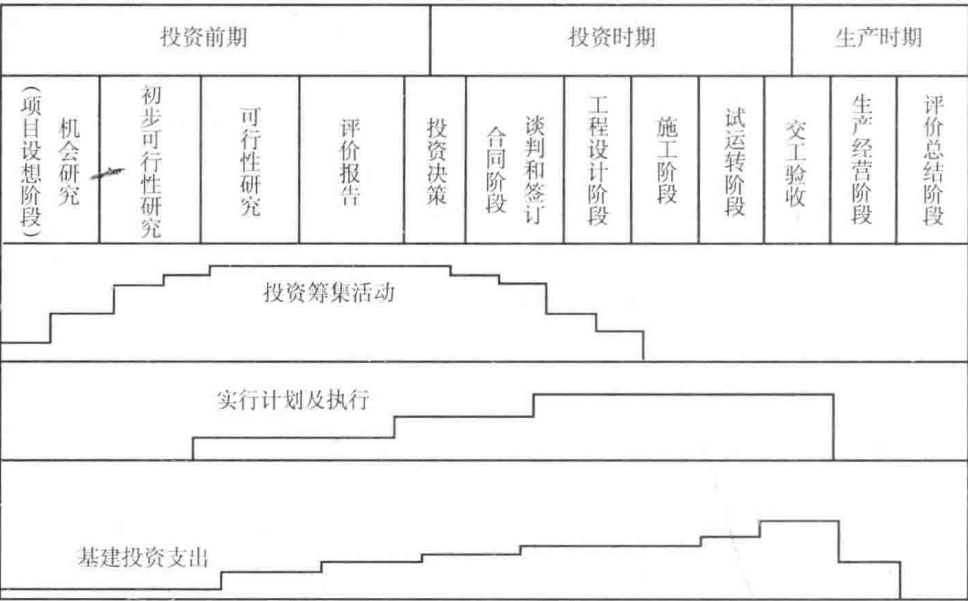


图 1-2 项目进展周期示意图



项目生命周期描述的是项目从开始到结束所经历各个阶段,一般可将项目划分为需求识别、方案制定、项目实施、结束交付四个阶段。

在实际工作中,可根据不同领域进行具体的划分。例如,软件开发项目可划分为需求分析、系统设计、系统开发、系统测试、运行维护等阶段;建筑业项目划分为立项决策、计划和设计、建设、移交和运行等阶段。

应当注意的是,从不同角度看待项目生命周期得出的结果是不一样的。从厂商角度看,项目是从接到合同开始,到完成规定工作结束;但如果从客户角度看,项目是从确认有需求开始,到使用项目的成果,实现项目目标结束。由此可见,项目生命周期的跨度后者要比前者大,因为项目的根本目标是满足客户的需求,所以,按后者划分比较有利,对项目管理成功也大有帮助。

第二节 可行性研究与项目评估

一、项目可行性研究

(一) 项目可行性研究的基本概念

可行性研究是指在项目投资决策之前,调查、研究与拟建项目有关的自然、社会、经济、技术等资料,分析、比较可能的项目建设方案,预测、评价项目建成后的社会经济效益,在此基础上,综合论证项目建设的必要性,建设条件的可行性,技术的先进性,财务盈利能力以及经济合理性,从而为投资决策提供工作依据。可行性研究是项目投资前期工作的重要内容,是项目建设程序的重要环节,是项目投资决策必不可少的工作程序。一个完整的可行性研究至少应包括三个方面的内容:一是分析项目建设的必要性,主要是通过市场调查和市场预测来完成;二是论证项目建设的可行性,主要是通过生产建设条件、技术分析和生产工艺论证来完成;三是考察项目建设的合理性,主要是通过项目的效益分析来完成。其中,项目建设的合理性是可行性研究中最核心的问题。

(二) 项目可行性研究的作用

1. 作为项目投资决策的依据

项目建设及运行过程中受到自然、社会、技术、经济等诸多不确定因素的影响。项目可行性研究有助于认识和分析这些因素对项目建设的影响,并依据分析论证结果提出可靠的或合理的建议,从而为项目的决策提供强有力的依据。

2. 作为申请项目贷款的依据

银行是否向项目提供贷款,其依据是这个项目未来的现金流量如何,是否能按期足额归还贷款。只有在对贷款项目进行全面细致的财务分析评估之后,银行才能确定是否给予贷款。项目可行性研究报告对项目的现金流量、财务效益、偿债能力进行了详尽分析,贷款银行需对项目可行性研究报告进行全面细致地审查和分析论证,在此基础上编制项目评估报告,作为项目贷款决策的依据。例如,世界银行等国际金融组织都视项目的可行性研究报告为项目申请贷款的先决条件。



3. 作为设计和工程建设的依据

在可行性研究报告中,对项目的建设方案、产品方案、建设规模、厂址选择、工艺流程、主要设备和总图布置等作了较为详细地分析论证说明,确定了最优方案。因此在项目的可行性研究得到批准后,可以作为项目设计和工程建设的依据。

4. 作为签订有关合同、协议的依据

项目的可行性研究报告是项目投资者与其他单位进行谈判、签订承包合同、设备订货合同、原材料供应合同、销售合同的重要依据。

5. 作为项目后评价的依据

主要对建设项目进行投资建设活动全过程的事后评价,必须将项目的可行性研究报告作为参照物,作为项目后评价的对照标准,尤其是项目可行性研究中有关费用——效益分析的指标,无疑是项目后评价的重要依据。

此外,可行性研究还可以作为项目组织管理、机构设置、劳动定员的依据,作为环保部门审查项目环境影响的依据,作为向项目所在地政府和规划部门申请施工许可证的依据。

(三) 项目可行性研究阶段的划分

根据联合国工业发展组织编写的《工业可行性研究手册》的规定,投资前期的可行性研究可分为投资机会研究、初步可行性研究、详细可行性研究三个阶段。

1. 投资机会研究

投资机会研究的主要任务是捕捉投资机会,为拟建项目的投资方向提出轮廓性的建议。它又可分为一般机会研究和项目机会研究。

一般机会研究是以某个地区、某个行业或部门、某种资源为基础的投资机会研究。项目机会研究是在一般机会研究的基础上以项目为对象进行的机会研究,通过项目机会研究将项目设想落实为项目投资建议,以引起投资者的注意和兴趣,并引导其做出投资意向。

这一阶段的工作内容相对比较粗略,一般根据类似工程项目的投资额及生产成本来估算本项目的投资额与生产成本,初步分析投资效果。如果投资者对该项目感兴趣,则转入初步可行性研究,否则就停止研究工作。

2. 初步可行性研究

对一般项目而言,仅靠投资机会研究尚不能决定项目的取舍,还需要进行初步可行性研究,以进一步判断项目的生命力。

初步可行性研究是介于投资机会研究和详细可行性研究之间的阶段,是在投资机会研究的基础上进一步弄清拟建项目的规模、厂址、工艺设备、资源条件、组织机构和建设进度等问题,以判断是否有必要和有可能进入下一步可行性研究。

初步可行性研究的内容与详细可行性研究的内容基本相同,只是深度和广度略低。这一阶段的主要工作有:①分析投资机会研究的结论;②对关键性问题进行专题的辅助性研究;③论证项目的初步可行性,判定有无必要继续进行研究;④编制初步可行性研究报告。

3. 详细可行性研究

详细可行性研究是对项目进行详细深入地技术经济论证的阶段,是项目决策的关键环节。以工业项目为例,其研究内容主要包括以下几个方面。

①实施纲要。简单描述可行性研究的结论和建议。

②项目背景和基本设想。主要考察项目的设想是如何适应国家总的经济状况和工业发展