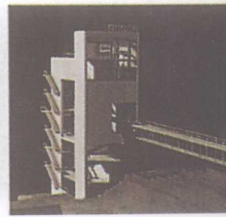
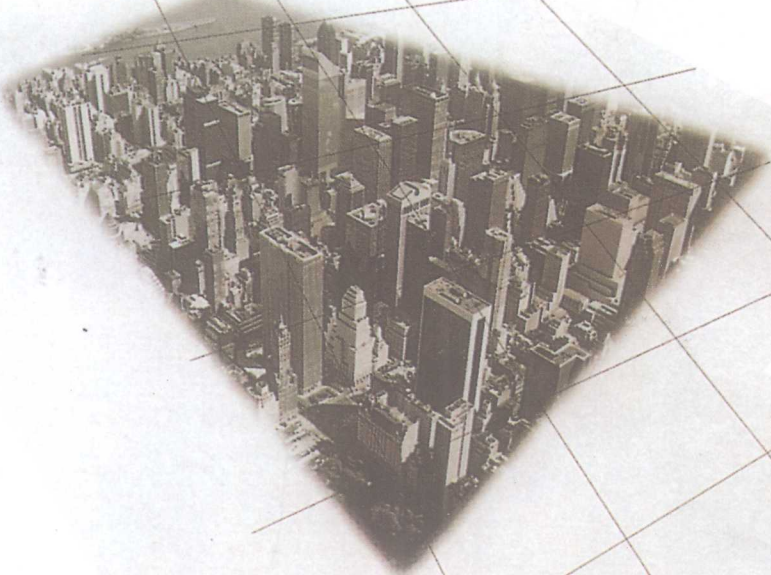


# 建设项目经济评价

原理·方法·检验·案例

■ 陈茂华 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS  
浙江大学出版社

# 建设项目经济评价

原理·方法·检验·案例

陈茂华 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS  
浙江大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

建设项目经济评价:原理·方法·检验·案例/陈茂  
华著. —杭州:浙江大学出版社,2009.3

ISBN 978-7-308-06613-6

I. 建… II. 陈… III. 基本建设项目—经济评价 IV.  
F284

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第022793号

## 建设项目经济评价

原理·方法·检验·案例

陈茂华 著

- 
- 责任编辑 杜希武  
封面设计 刘依群  
出版发行 浙江大学出版社  
(杭州天目山路148号 邮政编码310028)  
(E-mail:zupress@mail.hz.zj.cn)  
(网址:http://www.zjupress.com  
http://www.press.zju.edu.cn)  
电话:0571—88925592, 88273066(传真)
- 排 版 杭州好友排版工作室  
印 刷 富阳市育才印刷有限公司  
开 本 787mm×1092mm 1/16  
印 张 33.5  
字 数 815千  
版 次 2009年3月第1版 2009年3月第1次印刷  
书 号 ISBN 978-7-308-06613-6  
定 价 69.00元

---

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话(0571)88925591

## 作者简介



陈茂华,男,汉族,江苏海陵人,理学硕士,高级工程师。

1980年经自学考取浙江大学研究生院,攻读物理化学硕士学位。曾先后在高等学校、大型国企从事物理化学、化工过程模拟、系统工程、信息管理系统开发、自动控制等领域的教学和研究工作。曾多次主持过各种类型的省、部级科学研究项目,并多次获省、部级科技成果奖。

自1994年起,开始从事建设项目经济评价研究。

电话:(086)13952095190。

email:jjpj01@163.com

与数学不同,经济学的难题往往不是从数理逻辑中推导出来的,而是从活生生的经济实践中产生出来的。

——赫伯特·西蒙

# 内 容 提 要

本书内容包括建设项目经济评价原理、方法、检验及案例,构成了一个科学的完整的建设项目经济评价体系。

本书中提出的①财务评价系统的封闭性;②两种短期借款及相关处理;③改扩建项目经济评价在“无项目”状态下企业的还本付息计算及财务生存能力分析;④局部改扩建项目经济评价报表的合并与非合并方法等均属原创性工作,并且书中的⑤财务评价中现金收支的两种处理原则;⑥评价指标特性分析;⑦报表设置等相关内容也均具有新颖性,其中:①、②、⑤、⑥、⑦均为建设项目经济评价的基础,③、④分别为改扩建项目及局部改扩建项目经济评价中不可或缺的组成部分。

本书从理论与实践的结合上否定了国内外工程咨询界与相关研究机构普遍运用的利息备付率、偿债备付率这两个评价指标及与其相关的算法,并以可靠的数据,严谨的证明及确切的案例对经济评价中普遍存有争议的关键问题进行了较为可信的说明。

本书正确地解决了包括工业改扩建项目及房地产项目在内的建设项目经济评价领域中长期存在的问题,这对抑制房地产业及其他行业的泡沫,对提高企业经济效益及减少银行不良债权,进而对促进金融行业和实体经济的稳定发展,都具有极其重要的意义。

书中包括各种类型的工业及房地产项目案例,这些案例涵盖了各种复杂的计算环节,其中利润与利润分配表、资金来源与应用表等的算法符合与国际趋同的、为欧盟等认可的最新《企业会计准则》,因而本书可以在项目可行性研究及项目评估的具体实践中得到极为广泛的应用。

本书率先建立的财务评价检验方法,在规范、准确地进行项目评价工作,在促进相关工程咨询中介机构及研究单位的诚信建设等方面,都将起到一定的作用。

本书可作为高等学校金融、经济、产业经济、房地产、工程管理等专业研究生及本科生的教材或教学参考书,可作为金融机构、设计院、规划局、工程咨询公司、项目管理公司的项目评估人员及政府投资主管部门的项目审批人员的工具书。

# 前 言

建设项目经济评价是可行性研究和项目评估的重要组成部分,它是在符合国民经济、社会或地区发展需要的前提下,在项目初步方案分析研究的塞础上,估算拟建项目的效益和费用,编制经济评价报表,计算经济评价指标,对拟建项目的财务可行性和经济合理性进行分析论证,为企业投资和银行贷款决策提供经济方面的依据。

建设项目按照项目目标分为经营性项目和非经营性项目,前者以盈利为目的、以实现所有者权益的市场价值最大化为目标,其包括绝大多数生产或流通领域的建设项目;后者目标不是追求盈利,其包括公益项目、行政事业项目及某些基础设施项目。

非经营性项目在为社会提供服务或使用功能时,不收取费用或只收取少量费用。这类项目一般不需要做盈利能力分析和偿债能力分析,故本书不予介绍。

本书主要讨论工业及房地产业两类经营性建设项目,这是基于以下三方面的原因:

第一,这两类项目在国民经济中具有重要的地位:工业是国民经济的主导,长期以来,工业在我国 GDP 中所占的比重一直远远超过其他产业;房地产业近十年来一直保持着强劲的发展势头,现在已经成为我国的支柱产业之一,成为我国国民经济持续稳定发展的一个重要因素。

第二,这两类建设项目的财务评价有着广泛的代表性:对于工业项目,其固定资产投资形成固定资产、无形资产、递延资产而以折旧费、摊销费进入总成本费用;对于出售型房地产项目,其固定资产投资转为成本费用。其他经营性项目,都不外乎这两种情况。因此,对其他项目进行经济评价时,只需将工业项目或出售型房地产项目的总成本费用估算表及营业收入、经营税金及附加估算表的部分科目作些改动,相应算法略作调整,就能完全适用,并不增加难度。

第三,也更为重要的是,工业中的改扩建项目及房地产项目的财务评价在技术上都极为困难。

相对而言,工业新建项目的财务评价比较简单,而有关教材中也只介绍这种项目的财务评价。因此一般以为,财务评价比较“简单”。其实,工业改扩建项目的财务评价要比新建项目复杂得多,相关理论及算法一直存在争议。正式发表的改扩建案例屈指可数,而且,在这些案例中,具有检验作用的资产负债表难以平衡。甚至“改扩建项目财务评价技术上比较复杂”一直被作为要对《方法与参数(第二版)》进行修改的“理由”。



系统地研究房地产项目财务评价的文献则更为罕见,相关案例的资产负债表也难以平衡,而且该表中应收账款、应付账款、存货、现金的计算方法一直未见介绍。

本书主要介绍作者在建设项目经济评价方面的一些探索、实践及由此形成的认识,其中包括:

(1)建设项目财务评价的空间范围是边界封闭的系统,具体表现为两点:①越过边界流入系统及流出系统的所有现金流量都必须计入资金来源与应用表(该表结构在本书中已做修改),不应少计、漏计;②资金来源与应用表中的所有现金流入及流出都应与拟建项目有关,该表中除了用于弥补累计盈余资金的短期借款由该表自身计算之外,其余数据都来自其他财务评价报表,都应有清晰的传递路径,不应多计重计。只有做到这两点,才能通过资金来源与应用表进行项目的资金余缺分析;而且,也只有做到这两点,资产负债表才能平衡。而在会计核算中,不管是多计还是少计单位的现金收支,只要科目分类正确,资产负债表的平衡都不受影响。这是财务评价的严密之处,也是其技术上的难点之一。

(2)近年来,国内外工程咨询界与相关研究机构普遍将利息备付率、偿债备付率作为偿债能力分析的主要指标,并将其取代了还款资金来源的计算。但其既不能处理按最大偿还能力计算还本付息的项目,又不包含短期借款的相关计算,故在财务评价中,没有实际意义(有关文献对其也是只计算不处理,无论其是大于还是小于最低可接受值,对各种财务数据都无任何影响,计算不计算,结果都一样,实际上也的确没有起到任何作用)。因此在本书中,仅列出这两种备付率作为附带参考而仍保留还款资金来源的计算。

(3)对经济评价静态指标也要进行动态分析。比如,在对项目进行偿债能力分析时,应以动态的、发展的观点分析资产负债率各年的变化趋势,该指标在计算期最初几年可以超过其合理区间的上限,但在计算期最后几年,该指标如超过其合理区间的上限,则表明项目最后几年财务状况恶化,缺乏偿还债务资金的能力,则应缩短项目计算期,或应认为项目在财务上不可行。

(4)经济评价指标应分为软性指标和硬性指标两种。资产负债率即属软性指标,偿债备付率即属硬性指标。两者区别在于:在计算期内某些年份,资产负债率可以超出其合理区间的上限而不做处理;而在计算期内任何一年,偿债备付率如小于其最低可接受值,则表示项目该年无法偿还其约定偿还期的长期借款和支付利息,则须用筹借短期借款等方法补足,如无法解决,则表示项目资金来源枯竭,应认为项目在财务上无法生存。

(5)本书中定义长短期借款偿还期,将其作为偿债能力分析的主要指标之一。该指标系指以可用于还款的资金还清全部长期借款(含未支付的建设期利息)及短期借款所需的时间,其准确、直观地反映了项目的偿债能力。

(6)在财务评价中,对现金收支应有两种处理原则。《方法与参数(第二版)》中提出的处理“项目在计算期内逐年发生的现金流入和流出时,与常规会计方法不同,现金收支在何时



发生,就在何时计入,不作分摊”,仅是其中一种,适用于工业项目和出租型房地产项目,其固定资产投资交付使用后,结转为固定资产、无形资产及递延资产而以折旧费、摊销费计入成本费用;另一种则适用于出售型房地产项目,其固定资产投资剔除建设期间销售费用、管理费用和利息后,按收入分摊,转为各年产品销售成本。

(7)项目在财务上能够生存,除了《方法与参数(第三版)》所称的“各年累计盈余资金不出现负值”之外,还要求各年可用于还款的资金不小于该年的约定还本额。在累计盈余资金为负值或可用于还款的资金小于约定还本额时,均需筹借短期借款解决。本书依次称这两种短期借款为“第一种短期借款”、“第二种短期借款”。不计算“第一种短期借款”,则会将盈余公积金用于还款而违反财务规定。

(8)在财务评价中,资产负债表不仅反映企业的经营和财务状况、反映企业的偿债和融资能力,而且,该表还具有检验作用,因此,对于“计划中的企业资产负债表没有实际意义,可以去掉”这种观点,似应讨论。

(9)工业项目的经济评价,根据建设起点,应分为新建和改扩建;根据企业管理层次,改扩建又应分为整体改扩建和局部改扩建,其中局部改扩建适用于一级法人、二级核算企业,且拟建项目的全部建设内容及经营活动都在企业下属的一个或几个独立核算单位的范围之内。

(10)如将改扩建项目“简化”成新建项目进行评价,只计算增量而不计算存量和总量,则不仅无法进行企业的偿债能力分析,而且还会造成很大的偏差,甚至会得到完全错误的评价结论。

(11)《方法与参数(第三版)》称:“企业现状的评估,是改扩建项目经济评估的基础”,但其作者又称该书“解决了”改扩建项目经济评价中“资料难于获取”的问题,照此提法,企业现有“资料”对改扩建项目经济评估没有影响,对此需要商榷。

(12)改扩建项目财务评价报表中的“建设起点年”栏目,系用以填写企业资料中的现状数据,这些数据对财务评价计算指标有着重要的,甚至根本性的影响,并且该栏还是改扩建项目财务评价的检验基准。《方法与参数(第三版)》及其配套的《建设项目经济评价案例》根据其“解决了”改扩建项目“资料难于获取”这一问题的提法,去掉有关报表中的“建设起点年”栏目,也需要商榷。

(13)在改扩建项目财务评价中,为了使企业在“无项目”状态下具有财务生存能力,也应通过“无项目”的资金来源与应用表进行资金余缺分析,当累计盈余资金为负时,也应通过筹借短期借款解决,也应计算此短期借款的还本付息,并将其利息计入“无项目”的总成本费用,也应通过“无项目”的资产负债表分析企业的偿债能力和融资能力。因此,除了“无项目”的利润与利润分配表、总成本费用估算表外,还须设置“无项目”的借款还本付息计算表、资金来源与应用表及资产负债表。与此相关,《方法与参数(第三版)》称:“若项目范围内‘无项

目’时倘有借款(整体改扩建),应用‘有项目’的整体收益一并偿还,需要编制‘有项目’的借款还本付息计算表,包括新增借款和原有借款。”能否用“‘有项目’的整体收益一并偿还”“‘无项目’时倘有借款”,同样需要商榷。

(14)局部改扩建项目的财务评价,需要进行企业和项目两个层次的资金余缺及偿债能力分析,因此除了企业的各种报表和改扩建范围内“有项目”、“无项目”的总成本费用估算表、利润与利润分配表外,还应设置改扩建范围内“有项目”、“无项目”的借款还本付息计算表、资金来源与应用表及资产负债表。

(15)在局部改扩建项目财务评价中,企业的利息支出不应是各下属单位的利息支出之和,而应根据企业整体的借款及可用于还款的资金单独计算,因此,企业还本付息计算表、总成本费用估算表、利润与利润分配表、资金来源与应用表及资产负债表不应采用《发展项目财务与经济分析手册》中的报表合并方法进行“合并”而应另外单独计算。

(16)在出售型房地产项目财务评价中,固定资产投资转为成本费用,因此,在其资金来源与应用表中,计入经营成本后,就不应再计入建设投资,否则就多计现金流出而导致少计盈余资金及累计盈余资金,这样不仅影响项目的资金余缺分析,而且也使资产负债表不能平衡。

以上观点,书中均有具体案例、数据作为佐证和依据,书中所有的数据,除了由企业提供的工艺、工程方面的数据及改扩建项目“建设起点年”的数据之外,其余数据都有确定的计算方法或明晰的传递路径。

本书包括六个部分。

第一部分系介绍及讨论经济评价理论和方法中相对比较独立,且未见文献提及的内容及存在争议的关键问题。在此基础上,再相继介绍其他部分时,会使重点较为突出、分析较为清晰、阐述也较为方便。

第二部分、第三部分中的财务评价现金收支的两种处理原则、长短期借款偿还期的定义、评价指标特性分析、报表设置等相关内容也均具有新颖性,但从全书的系统性考虑,未将它们列入第一部分而是置于评价原理或评价方法中介绍。

第四部分是介绍本书率先建立的财务评价检验方法。由于财务评价的数据绝大多数都是预测值和估算值,不像财务会计的数据直观,而且财务评价也比较复杂,故建立财务评价检验方法对规范、准确地进行建设项目的财务评价工作,对促进相关工程咨询中介机构和研究单位的诚信建设,均具有一定的现实意义。

第五部分包括七个案例,在这些案例中:

有四个是工业项目案例,分别为一次投产的新建项目、分期投产的新建项目、整体改扩建项目、局部改扩建项目;

有三个是房地产项目案例,分别为出售型项目、出租型项目、售租混合型项目。

可见,本书的案例涵盖了工业和房地产业的各种项目类型。

而且在这些案例中:

既有内资项目,也有中外合资项目;

项目的长期债务资金中既包括人民币和外币借款,也包括发行债券;

建设期利息既有用单利计算,也有用复利计算;

流动资金既有采用分项详细估算法估算,也有采用扩大指标估算法估算;

长期借款偿还既有采用等额还本息总额方式和等额还本、利息照付方式,也有采用由最大还款能力确定还本额的方式;

固定资产折旧费既有采用平均年限法估算,也有采用快速折旧法估算;

工业项目中,既有需要计算出口退税的,也有需要计算消费税的;

工业改扩建项目中,既考虑了“建设起点年”资产和资源的利用及长期负债的偿还,也考虑了该年在建工程分年转为资产时折旧、摊销的计算及该年包括短期借款、其他应付款等流动负债的偿还;

房地产项目中,既有需要缴纳土地增值税的,也有按规定免交土地增值税的。

亦可见,本书的案例包括了财务评价中各种比较复杂的计算环节。

第六部分系二附录,分别为主要专业词汇中英文对照表及参考文献。

在本书即将付梓之际,作者需要说明:本书的大量工作都是在恺富利(上海)公司、南京恺晨瑞投资公司开发的软件平台上进行的。

作者原来学习物理化学,所以能够转行,从事经济评价工作,多得益于南京林业大学曾华锋,金陵石油化学工业公司薛辉丽、薛联及南京栖霞房地产开发总公司黄家伟等女士和先生多年来的指导和帮助。

浙江大学出版社对本书的出版提供了鼎力支持。

建设部高等学校工程管理专业指导委员会委员、中国建筑学会工程管理学术委员会委员、浙江大学教授、博士生导师阮连法先生对全书进行了认真严谨、细致深入的审阅,提出了许多重要的正确的修改意见。

还需要说明:东南大学教授、博士生导师单健先生系作者中学同学,其专业是结构力学,与经济评价本如“隔山”,但作者在本书的撰写过程中,一直从其学术及文学修养中得到许多关键性的启迪和帮助。

藉此,作者一并表示由衷的感谢。

尤其需要说明:作者从浙江大学毕业后所从事的工作,尽管与在校读研期间所学的专业关系不大,但母校及导师韩世钧教授在学风和治学态度的培养、基础知识的学习、研究能力的锻炼等方面都有着极其严格的要求,使作者获益极深,这些都是作者以后从事教学和研究的基础,离开这一基础,即便再做努力,也如同建造空中楼阁,结果总是徒劳,对此,则非“感

谢”所能“表示”。

建设项目经济评价比较复杂,作者虽经努力,但限于水平,书中各种错误,实在难免。作者真诚地希望本书能得到读者的关心、受到读者的批评指正;希望本书能起到抛砖引玉的作用,能引起工程咨询人员和有关研究人员对项目评价工作更为重视和关注;希望在不久的将来,在建设项目经济评价领域内能有更多更好的著作问世,以达到作者撰写此书的目的。

作者

2007年12月

# 部分表格与科目名称及专业术语的说明

## 1. 财务评价与财务分析、国民经济评价与经济分析

文献 13 称：“建设项目经济评价包括财务评价(也称财务分析)和国民经济评价(也称经济分析)”。可见,该文献中的财务分析就是财务评价、经济分析就是国民经济评价。考虑到在该文献之前,各有关著作中均称“财务评价”和“国民经济评价”,甚至作为该文献两大部分之一的参数部分也通篇仅提“财务评价”和“国民经济评价”而未提及“财务分析”和“经济分析”。因此,本书中仍用“财务评价”和“国民经济评价”而不用“财务分析”和“经济分析”的提法。

## 2. 资金来源与应用表及财务计划现金流量表

在文献 13、文献 14 中,将“资金来源与应用表”改称为“财务计划现金流量表”。

之前,文献 11 对此曾有说明:“资金来源与应用表的构成实际上类同于实际企业的财务现金流量表”,“资金来源与应用表实际上也可以称为‘用于财务计划的现金流量表’”。其之所以要在表名前冠以“财务计划”,是想避免将该表与财务评价中计算内部收益率、净现值的各现金流量表混淆。

因而在文献 13、文献 14 中,就出现四种现金流量表:财务计划现金流量表、项目投资现金流量表、项目资本金现金流量表及投资各方现金流量表。这样就会造成误解,以为除了第一种现金流量表之外,后面三种都不是“财务计划”。实际上,后三种报表的各项现金流入及现金流出均取自第一种,它们也都是“将来时”、也都属于“财务计划”,因此在本书中,除了引用文献 13、文献 14 的有关内容外,其余仍将该表称为“资金来源与应用表”。

## 3. 递延资产与其他资产

文献 13 根据 2006 年发布的《企业会计准则》将固定资产投资估算表和摊销费估算表中的“递延资产”改称为“其他资产”。该文献称:“其他资产,原称递延资产,是指除流动资产、长期投资、固定资产、无形资产以外的其他资产,如长期待摊费用。”

其实财务评价属于管理会计的范畴,不受《企业会计准则》的约束。对此,文献 11 称:“由于财务评价的特殊性,不可能完全符合会计制度”;文献 13 本身亦称:“由于财务效益与费用的识别与估算是将对将来情况的预测,经济评价中允许做有别于财会制度的处理。”

在财务评价中,无须按照《企业会计准则》将“递延资产”改称为“其他资产”。

文献 13 在阐述关于“原有资产利用的问题”时称:“既有企业改扩建项目范围内原有资

产可分为:‘可利用的’与‘不可利用的’两个部分”,其中,“如果‘不可利用的’资产不变现或报废,就仍然是资产的一部分”。可见,改扩建项目资产负债表的“其他资产”还包括“不可利用的”原有资产,这就与“递延资产”的含义完全不同。

在为文献 13 配套的文献 14 中,已发现这一问题,因此在其改扩建案例五的资产负债表中,就同时包括“递延资产”和“其他资产”。

多词一意及一词多意,向为各专业所忌。故在本书中,仍保留“递延资产”和“其他资产”,后者系指资产负债表中流动资产、长期投资、可利用的固定资产、无形资产、递延资产以外的部分,与文献 13 所提的“其他资产,原称递延资产”不同。

#### 4. 其他业务利润

在 2006 年发布的《企业会计准则》中,不再区分主营业务收入和其他业务收入,相应的“其他业务利润”也不再存在。但在财务评价中,如将其他业务收入并入营业收入、其他业务利润并入利润,则还需要单独设表,单独计算与项目关系不大的其他业务经营税金及附加,反而更为复杂,故在本书中,工业项目的营业收入仍为产品销售收入、房地产项目的营业收入仍为商品房销售收入或租赁收入,在利润与利润分配表中仍保留“其他业务利润”。

#### 5. 盈余资金与净现金流量

在文献 13、文献 14 中,将资金来源与应用表中的“盈余资金”改称为“净现金流量”,但其累计值却仍称为“累计盈余资金”。因此,在该二文献中,“累计盈余资金”系上年“累计盈余资金”与本年“净现金流量”之和。由于累计 $\times\times$ 值应为上年累计 $\times\times$ 值加本年 $\times\times$ 值,故本书仍按照以前各书,将其仍称做“盈余资金”而未作改变。

#### 6. 累计盈余资金、现金及货币资金

在文献 4、文献 7 等的资产负债表中,“累计盈余资金”与“现金”一样,都在流动资产之下,与“应收账款”等并立。但文献 13 的资产负债表对此做了改动,在“流动资产”下设置“货币资金”,该表的“注.3”称:“货币资金包括现金和累计盈余资金”,即将流动资金估算表中的“现金”与资金来源与应用表中的“累计盈余资金”一起列于“货币资金”之下。

该文献如此改动,也是因为《企业会计准则》的资产负债表中没有“累计盈余资金”这一科目。前已提及,财务评价不受《企业会计准则》的约束,财务评价中资产负债表的格式并不一定要求而且也不可能与财务会计的完全一致。况且,将“累计盈余资金”移至“货币资金”下,并不能改变其客观存在。

此外,按照规定,财务报表的附注系“对未能在这些报表中列示项目的说明”,而报表设置极易在报表中“说明”,不属附注范围,将其置于附注中,则会造成“漏洞”。比如,在文献 14 中,有的案例资产负债表中的货币资金等于现金与累计盈余资金之和(如案例十二),而有的案例为使资产负债表“平衡”,货币资金却不等于现金与累计盈余资金之和,而将负债加权益与资产之差都加到货币资金(如案例四)中,这种情况不经复核计算,就难以发现。



为了尽量借鉴文献 13,本书在各资产负债表流动资产中也设置“货币资金”,其下再设“现金”和“累计盈余资金”,以便检验复核。

#### 7. 注册资本和自有资金

文献 13 在阐述“项目本金的来源渠道和筹措方式”时提及,“项目本金(外商投资项目为注册资本)是指在建设项目总投资中,由投资者认缴的出资额”。

项目本金中有部分用于流动资金,即铺底流动资金。在财务评价中,各年生产负荷会发生变化,流动资金和铺底流动资金则也会随之变化。但企业的注册资本不可随意变动,故本书参照文献 6、文献 8,在外商投资项目中,不用“注册资本”而代之以“自有资金”。

#### 8. 开发费用

在各有关文献中,对出售型房地产项目的“开发费用”的定义有所不同。在本书中,“开发费用”为销售费用、管理费用及利息支出之和。定义这一概念仅系规定一个符号,仅为使文字和表格简洁而已。

#### 9. 固定资产投资

出售型房地产项目及混合型房地产项目中出售部分的投资不形成资产。但国家投资主管及统计部门均将房地产项目投资列入固定资产投资。本书也从其规定,在房地产项目的财务评价中,仍保留“固定资产投资”这一概念和“固定资产投资估算表”这一表格,这样既符合文献 4 等相关文献,又使出售型、出租型及混合型三种房地产项目的投资估算表格式一致,而且更重要的是,这样对各种算法及数据均无任何影响。

#### 10. 长短期借款偿还期

本书中定义长短期借款偿还期,将其作为偿债能力分析的主要指标之一。该指标系指以可用于还款的资金(折旧、摊销、未分配利润之和)还清全部长期借款及短期借款所需的时间,其准确、直观地反映了项目的偿债能力。



# 目 录

## 前言

### 部分表格与科目名称及专业术语的说明

导言 经济评价及其难度认识的误区	1
------------------	---

## 第一部分 探索与讨论

第一章 前沿问题探索	9
------------	---

§ 1.1 财务评价系统的封闭性:一个被忽视的核心问题	9
§ 1.2 利息备付率与偿债备付率:两个应否定的评价指标	20
§ 1.3 两种短期借款:二者各有所用不可或缺	24
§ 1.4 “无项目”还本付息计算及生存能力分析:需要增加的计算环节	35
§ 1.5 合并与非合并:局部改扩建项目财务评价报表的两种处理模式	37

第二章 争议问题讨论	47
------------	----

§ 2.1 “财务生存能力分析”之分析	47
§ 2.2 资产负债表的“实际意义”	49
§ 2.3 改扩建项目评价方法能否“简化”?	51
§ 2.4 没有“获取”企业“资料”,能进行改扩建项目经济评价吗?	89
§ 2.5 “建设起点年”栏目的“实际意义”	99

## 第二部分 评价原理与评价指标

第三章 评价原理	113
----------	-----

§ 3.1 财务评价中现金收支的两种处理原则	113
§ 3.2 资金的时间价值	119

第四章 评价指标及其特性分析 .....	122
§ 4.1 长短期借款偿还期的定义及相关分析 .....	122
§ 4.2 评价指标简介 .....	123
§ 4.3 评价指标特性分析 .....	124
§ 4.4 “适度”的资产负债率 .....	125

### 第三部分 评价方法

第五章 项目分类 .....	129
§ 5.1 工业项目分类 .....	129
§ 5.2 房地产项目分类 .....	130
§ 5.3 其他项目分类 .....	130
第六章 评价方法 .....	131
§ 6.1 工业项目评价方法 .....	131
§ 6.2 房地产项目评价方法 .....	156
§ 6.3 其他项目评价方法 .....	158
第七章 方案经济比较 .....	159
§ 7.1 方案经济比较概述 .....	159
§ 7.2 方案经济比较传统方法的不足 .....	163
第八章 报表设置 .....	182
§ 8.1 格式说明 .....	182
§ 8.2 报表设置 .....	183

### 第四部分 财务评价检验

第九章 财务评价检验 .....	295
§ 9.1 一般原则 .....	295
§ 9.2 工业项目财务评价检验方法 .....	297
§ 9.3 房地产项目财务评价检验方法 .....	299