

投资评估学

TOUZI PINGGU XUE

周永生 翟文豹 宫秀芬 王 智 著

59

东北大学出版社

目 录

导论 投资评估学的研究对象 (1)

一、投资评估学的研究对象和基本内容 (2)

二、投资评估学的研究方法和意义 (3)

第一章 投资项目的市场调查、预测和决策 (5)

第一节 市场调查 (5)

一、市场调查的类型 (5)

二、市场调查的内容 (6)

三、市场调查的方法 (7)

四、市场调查的步骤 (8)

第二节 市场预测 (9)

一、市场预测的分类 (10)

二、市场预测的内容 (12)

三、市场预测的步骤 (12)

第三节 投资决策与决策技术 (25)

一、决策的程序 (25)

二、决策的技术 (28)

第二章 投资资金的筹措 (40)

第一节 投资资金筹措的来源 (40)

一、贷款类型 (40)

三、资金来源 (41)

三、国外资金	(43)
第二节 投资筹措方案	(47)
一、资金筹措的数量及其方式	(47)
二、建设期利息及费用计算	(52)
三、建设进度安排	(90)
四、筹资方案的比选	(61)
第三章 投资规模	(65)
第一节 确定投资规模的意义	(65)
一、投资规模的划分	(65)
二、合理确立投资规模的意义	(67)
第二节 确立投资规模的原则及影响因素	(69)
一、确定合理投资规模的原则	(69)
二、影响投资规模的因素	(72)
第三节 年度投资规模和在建设投资规模	(76)
一、年度投资规模和在建设投资规模的关系	(76)
二、年度投资规模的变化规律	(78)
三、在建投资规模的变化规律	(86)
第四章 投资结构	(90)
第一节 投资结构概述	(90)
一、投资结构含义	(90)
二、优化投资结构的分配原则	(91)
三、投资产业(部门)结构合理化的评判 标准	(93)
四、产业结构的变化趋势	(93)
第二节 第一、二、三产业投资结构	(79)

一、第一产业投资结构	(97)
二、第二产业投资结构	(98)
三、第三产业投资结构	(102)
第五章 投资布局	(108)
第一节 投资布局概述	(108)
一、投资布局的意义	(108)
二、影响投资布局的因素	(110)
三、投资布局应遵循的原则	(111)
第二节 区域投资	(113)
一、区域的划分及层次	(113)
二、区域规划的类型和内容	(118)
第三节 投资项目地点布局	(120)
一、投资项目地点布局中应注意的问题	(122)
二、城市规划	(122)
三、工业基地规划	(123)
第六章 工程投资评估	(125)
第一节 工程投资经济分析	(125)
一、工程投资经济分析的研究对象	(125)
二、工程投资经济分析在可行性研究中的 地位	(126)
三、工程投资经济分析的原则	(127)
四、工程投资经济分析的程序	(126)
第二节 工程投资的经济预测	(132)
一、经济预测是投资决策的基础	(132)
二、经济预测的分类	(133)

三、预测工作程序·····	(134)
四、投资项目经济参数的其它预测方法·····	(136)
第三节 工程投资经济效益评价方法·····	(138)
一、工程投资效益评价方法的分类·····	(138)
二、工程投资经济效益评价方法的特点·····	(139)
三、工程投资经济效益评价方法的应用·····	(140)
第四节 工程投资项目的综合评价·····	(140)
一、工程投资项目综合评价的必然性·····	(140)
二、工程投资项目综合评价的内容·····	(142)
三、工程投资项目的非经济效益·····	(143)
四、工程投资项目的间接经济效益·····	(143)
五、工程投资项目综合评价的程序·····	(145)
第七章 证券投资及其分析评估·····	(150)
第一节 证券投资分析评估的首要因素·····	(150)
一、证券的等级·····	(150)
二、证券的价格·····	(151)
第二节 证券投资的基础分析·····	(152)
一、经济分析·····	(152)
二、行业分析·····	(155)
三、公司分析·····	(157)
第三节 证券投资的技术分析·····	(165)
一、证券投资风险分析·····	(165)
二、证券报酬分析·····	(172)
三、证券等级分析·····	(176)

第八章 国际投资评估	(180)
第一节 国际投资的形式与环境.....	(180)
一、国际投资形式.....	(180)
二、国际投资环境.....	(186)
第二节 我国外资引进项目的评估.....	(193)
一、外资引进项目经济评估中应注意的 问题.....	(193)
二、合资企业的财务评估.....	(194)
三、合资企业的国民经济评估.....	(204)
第三节 我国对外投资的资金和结构分析.....	(207)
一、我国对外投资资金分析.....	(207)
二、我国对外投资结构分析.....	(209)
第九章 投资微观经济效益评估	(214)
第一节 投资微观经济效益的静态评估.....	(214)
一、投资利润率.....	(214)
二、贷款偿还期.....	(215)
第二节 投资微观经济效益动态评估.....	(217)
一、货币时间价值.....	(217)
二、货币时间价值的作用.....	(218)
三、货币时间价值的计算方法.....	(218)
四、现值的计算.....	(220)
五、年金复利值.....	(221)
六、年金现值的计算.....	(222)
七、资本回收值的计算.....	(223)
八、净现值的计算和分析.....	(224)

九、内部收益率的分析与计算·····	(227)
第十章 投资的宏观经济效益评估·····	(229)
第一节 投资宏观经济评估中的成本效益调整·····	(229)
一、成本效益的含义·····	(229)
二、成本效益项目的调整·····	(231)
第二节 投资宏观经济评估中的价格调整·····	(233)
一、影子价格·····	(233)
二、影子价格的调整·····	(235)
第三节 投资宏观经济评价指标·····	(237)
一、基本指标·····	(237)
二、其它指标·····	(242)
附录 投资经济评估案例·····	(246)
案例（一）·····	(246)
案例（二）·····	(295)
案例（三）·····	(281)
案例（四）·····	(296)

导 论 投资评估学的研究对象

一、投资评估学的研究对象和基本内容

投资评估学是在资本主义生产方式统治地位确定后产生的一门学科。到目前为止已经有了几百年的历史。

我国的投资评估，始于“一五”时期，当时叫做技术经济论证。70年代后期，从国外引进了投资评估技术，加强了对投资项目前期的投资决策分析。1987年国家计划经济委员会颁布了《建设项目经济评价的方法和参数》，使我国的投资项目经济评价工作进入了一个新阶段。

（一）投资评估学的研究对象

投资评估学是以对投资项目的可行性研究为基础，通过对投资项目的微观效益和宏观效益的分析，揭示出投资项目各种指标之间内在的、本质的、必然的联系——规律性，从而为决策者的投资决策提供科学的依据。投资评估学研究对象就是在投资评估这一领域当中各种经济关系运动的规律性。这些规律包括适度投资规律、比例投资规律、优化投资规律，这一切都是市场经济条件下的基础性规律即价值规律的具体作用和表现形式。

投资评估学研究的基本任务是：研究和揭示在投资评估领域中各种经济规律的作用和表现，按照客观规律的要求管理投资的原理和方法，以最有效的方法、最安全的途径筹集资金，并将资金投于社会再生产，对投资项目的产前、产中、产后的效益进行综合评估，从而选择最佳方案，达到促进社会生产力发展的目的。

（二）投资评估学研究的主要内容

一般而言，一项较大规模的投资项目，从设计构思到建成投产大体要经历三个时期，即投资前期、投资期、生产期。投资前期的主要任务是对投资项目提出设想，拟定建设方案，进行可行性评价，然后作出投资决策。投资期的主要任务是投资项目的设计、施工、安装、调试和交工验收。生产期的主要任务是对投资项目的生产经营管理。而投资评估是投资前期的主要工作内容，它对中、后期工作的成败有重大影响。

所以投资评估是以充分可靠的资料、数据为基础，以社会的、技术、经济发展规划和国家产业政策为指导，运用科学方法对投资项目的背景、目的、建设条件、设计方案、经济与社会效益等各个方面的可行性进行分析与论证，从而为投资决策提供科学依据。

投资评估学的主要研究内容应包括以下几方面：

1. 投资项目的市场调查、预测和决策；
2. 投资资金的筹措；
3. 投资规模和结构；
4. 投资布局；
5. 基本建设投资；
6. 工程投资；
7. 债券投资；
8. 国际投资；
9. 投资微观效益评估；
10. 投资宏观效益评估。

二、投资评估学的研究方法和意义

(一) 投资评估学的研究方法

国家计划委员会于1987年颁布了《建设项目经济评价方法与参数》，其中借鉴了国外经济评价的一些理论和方法的精华，具有较强的科学性、系统性、实用性。具体说来，其方法有以下几方面：

1. 宏观效益分析与微观效益分析相结合，以宏观效益分析为主。对投资项目的经济评价既要考虑其获利程度的大小，又要考虑其对整个国民经济的影响，应以国民经济的宏观评价为主。避免项目建设中的重复建设和地区小集团利益。

2. 动态分析与静态分析相结合，以动态分析为主。过去的静态分析方法只考虑即期经济效益，没有长远观点。动态分析是考虑到时间的变化，考虑到未来这个项目的价值判断，所以使项目具有生命力。

3. 价值量分析与实物量分析相结合，以价值量分析为主。过去对投资项目的分析往往以实物量为主，如生产能力、实物消耗、产品产量和发展速度，不注重其价值量分析。价值量分析是以市场经济为前提，把物资、劳动、时间等因素量化为资金价值因素，重点以其创造的效益为主。

(二) 投资评估学研究的意义

投资评估学作为一门新兴学科，它的研究内容和方法无疑将对我国的现代化建设起到积极的推动作用，意义十分重大。

1. 有利于科学决策。我国40余年建设的历史，既有一批经济效益和社会效益好的项目，也有一批效益差的项目。究

其原因，主要是由于决策依据不足。决策程序不严、决策方法不当造成的。投资评估学的建立、发展和运用，可以实现决策的科学化、民主化，对于提高投资的经济效益和社会效益无疑将是有利的。

2. 有利于资源的优化配置。我国是一个资源相对短缺的国家，如何使有限的资源用于满足人们无限增长的需求这是我们研究的主要目的。投资评估学可以使社会的资源得到有效的利用，发挥资源的最大效益，促进国家经济的发展。

3. 有利于降低投资风险，提高资金使用率。在市场经济条件下，由于经济条件变幻较快，市场竞争激烈，导致投资风险越来越大。而投资评估学的评价方法和参数十分严谨、科学，可以避免由于依据不足、方法不当造成的风险，获得更好的经济效益，在竞争中求得发展。

第一章 投资项目的市场调查、 预测和决策

第一节 市场调查

市场是每一种商品或劳务从生产者到达消费者手中的中间环节。因此，市场调查就是通过市场这个中间环节，研究商品与消费者之间的关系，了解商品的现实市场与潜在市场，分析消费者的消费心理和实际需求。同时运用各种信息和资料，对影响市场需求的各个因素，通过计算和研究分析，测算出未来一定时间内消费者对各种产品的需求量和变化趋势。

一、市场调查的类型

市场调查从调查对象来讲可以分为三个方面。

（一）工业调查

工业调查是调查征询工业生产状况和发展规划。主要对象为：工业发展政策制定部门、工业经济研究机构、计划统计部门、工业企业、企业主管部门、金融机构和财政部门等。

（二）消费调查

消费调查是对消费资料产品的调查。主要调查消费结构、消费能力、消费倾向、消费趋势等方面的问题。同时还需调查研究消费者心理。

（三）贸易调查

贸易调查是对贸易情况、贸易销路、贸易市场等问题进行调查。

二、市场调查的内容

（一）政策调查

政策调查包括国家的经济政策、能源政策、投资政策、技术政策、价格政策、税收政策、进出口政策等等。还有正在筹划的经济规划、经济形式和市场形式的发展等。这些都构成了项目所处的环境，关系着项目的生存发展，往往起着重大的决定性作用。因此，政策调查是市场调查中的首要调查。

（二）产品调查

对项目产品在国内外市场需求状况进行尽可能详尽的调查属产品调查。包括项目投产后产品是否符合顾客的需要，品种、类型是否有新的用途和市场产品市场面的变化、产品需求弹性、产品的价格、产品的市场竞争情况等等。在调查时，还要特别注意产品处于什么阶段，如试销（萌芽）期，畅销（成长）期、饱和（成长）期、滞销（衰退）期、淘汰（消失）期。因此，不要把处于饱和状态的产品误认为有前途的产品。因为一个项目的建设需要几年，如果建成投产后该产品已进入衰退时期，产品在市场上不适销对路就会没有竞争力。

（三）销售活动调查

此项调查销售过程对产品需求的影响，主要是销售量和发展趋势的分析。如销售策略、销售路线、销售渠道、销售机构、销售效率等等对产品需求的影响。还要调查了解同类产品在企业销售竞争中的情况。

(四) 出口情况调查

项目投资必须考虑或者预测产品出口的可能性。对于曾经出口或者正在出口的产品，要调查出口产品的数量、单位、出口单价、曾出口或正在出口的国家 and 地区、出口产品的某些特点，如质量规范、使用特定的商标名称（国内、国外）、国外的代销机构。还有在向某些国家出口时，对技术产品和民用产品规定和执行的专门要求等。

三、市场调查的方法

(一) 实地调查法

向消费者、用户直接调查、访问，取得第一手的市场情报资料，这是市场调查最基本的方法。在调查之前，首先要选定调查对象，确定具体调查内容。这种调查方法有三种基本类型：

1. 调查法

这是最常见也是最普遍采用的一种方法。主要方式是直接专访有关人员，包括面谈、电话询问、信件访问等。

2. 观察法

这是侧面观察人们现在和过去对某种产品喜欢或不喜欢的程度，来收集产品市场的销售情况。

3. 实验法

就是在新产品投入市场或大批量生产之前，先采取小规模生产，在一定的范围内试销，进行市场销售实验，取得有根据的数据和资料的一种方法。

(二) 抽样调查法

这是市场调查中的一种基本方法，而且是很实用的调查方法。选择一部分调查单位进行观察，从所得到的数据中来

推算全部社会现象。抽样必须经过认真的设计，否则选出的样本不一定能代表总体，也不能充分发挥调查的效果。抽样的方法可分为两大类：即随机抽样和非随机抽样。前者按照随机概率的原则，抽取样本；后者根据经验选定样本。这两种方法又可细分出许多方法。

（三）专家调查法

就是召集在国内外有一定影响的专家学者，利用专家的经验 and 学识，对经济、技术、市场的现状和未来发展作出个人判断的一种调查方法。这种方法有相当的准确性。

四、市场调查的步骤

市场调查在工作步骤上一般分为四个阶段。

（一）确定调查目标

确定目标是市场调查的关键步骤，因为目标确定的正确与否直接关系到调查的质量，在调查前还要确定调查费用的多少以及需要的时间。

（二）收集资料、数据

在确定了调查目标和制定出调查计划后，便应着手有关资料、数据和情报的收集工作。市场调查所需要的资料，可分为原始资料和现成资料两大类，原始资料是在调查过程中所得到的第一手资料；现成资料则是从他人、单位及书刊杂志中所取得的。目前，我们的调查应最大限度地利用现成资料，即第二手资料，这是市场调查花费的时间最短和最省费用的方法，除非是第二手资料已没有利用的价值，否则不能轻易地去搞重复调查，因为花费大量的人力、财力搞原始资料，并不一定是准确的。在调查时，一般应以第二手资料为主，第一手资料为辅。

第二节 市场预测

市场预测对于搞好项目可行性研究具有很重要的意义，预测可以分为宏观预测和微观预测；短期预测和长期预测；全国预测和地区预测；国外预测和国内预测；定性预测和定量预测。不论预测的性质和种类如何，都是围绕市场的需求量，来分析和确定产品是否要增加和减少。由于每个建设项目从准备到建成都会有一个建设周期，所以预测必须看到项目建成后产品发展的趋势；还由于科学管理工作日益强化，运用市场预测来作为经济决策的前提，已成为项目是否建设而采用的一个重要标准。各种预测方法，都是根据事实和资料作逻辑推理的，因而有许多复杂变化的因素难以概括进去。用一种方法预测难以达到预期的准确性，用几种预测方法，辅之以分析研究，使用得当，才能得出较为实际的预测效果。市场预测这门学问是近几年才从国外引进我国的，它需要运用较多的数学知识，目前我国还没有得到广泛的开展。为了做好项目评估工作，有必要加强市场预测的研究工作。

一、市场预测的分类

市场预测可以按预测的范围、时间、性质来划分。

(一) 宏观预测和微观预测

按预测的范围划分，可分为宏观预测和微观预测。宏观预测是总体预测。它的内容涉及到国民经济的全局，包括国民经济综合平衡关系中各种比例的安排，还有人口预测、能源预测、工业结构预测、工农业生产增长速度预测及市场购买力预测等。宏观预测的任务是安排市场的供求平衡，指导

生产的发展，为整个国民经济的发展规划提供决策的依据。微观预测是某一部分、某一企业对某一具体市场供求情况和市场潜量的预测，微观预测是以宏观预测为指导进行的，为某一具体生产投资决策服务。

（二）长期预测、中期预测和短期预测

按预测的时间划分，可以分为长期预测、中期预测和短期预测三种类型。长期预测是5年或更长一些时间的预测，中长期预测是3年至5年的预测，也有指1至3年的预测。预测项目决策起主导作用的是长期预测。

（三）定性预测和定量预测

按预测的性质划分，可以分为定性预测和定量预测。定性预测主要是判断项目的发展趋势和性质，根据一般的发展规律和趋势作出判断；定量预测主要是运用一系列资料，分析和研究项目发展的具体进程。项目的投资决策在过去需要根据定性预测和定量预测综合考虑，但是现在做出项目决策一般要以定量分析为主。

二、市场预测的内容

市场预测的内容很多，主要有以下几个方面。

（一）市场潜力和销售潜力的预测

市场潜量即市场潜在需求量，是指一个行业或者产品在一个市场内可能达到的最大销售量。销售潜量则是某一产品的最大销售量。要预测销售潜量，必须首先预测市场潜量。影响市场潜量的因素很多，如人口变化、季节变化、科学技术前进和生产的发展等。

（二）销售预测

销售预测是判断项目今后一定时期内的销售数量。销售