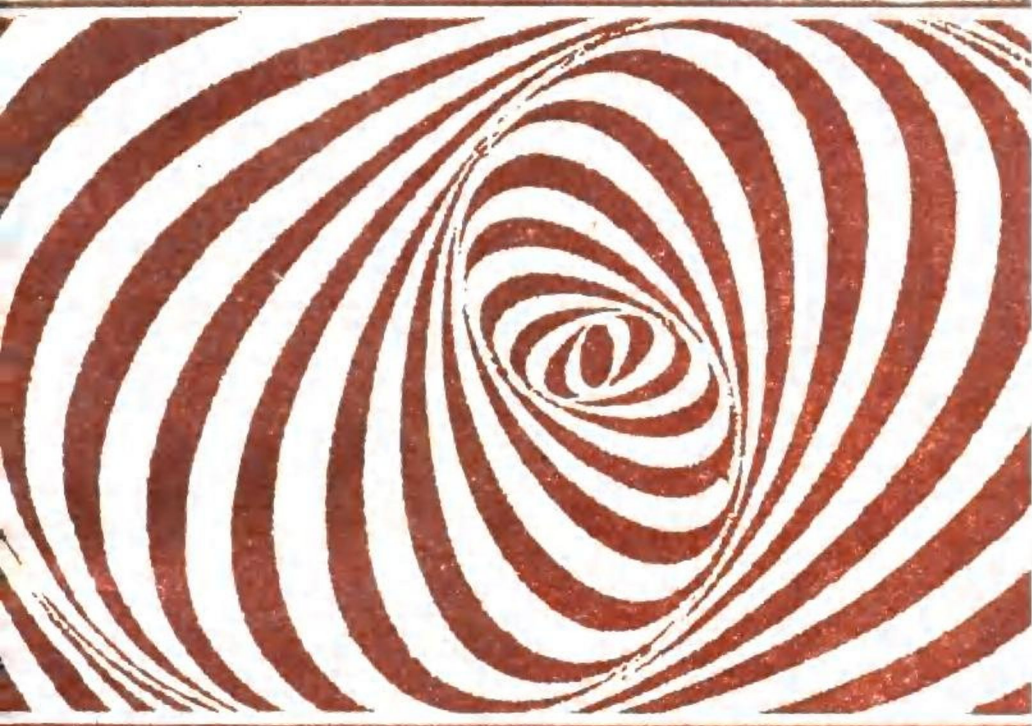


王加春 李敏新 主编



投资项目评估 与资产评估 最新实用手册

中国物资出版社

(京)新登字 090 号

投资项目评估与资产评估最新实用手册

主编 王加春 李敏新

出版 中国物资出版社
北京市西城区月坛北街 25 号

发行 全国各地新华书店经销

印刷 北京怀柔孙史山印刷厂

开本 32 开 850×1168 毫米

印张 18.625

字数 530 千字

印数 5000 册

版次 1994 年 11 月第 1 版 第 1 次印刷

书号 ISBN7-5047-1035-0/F·0370

定价 21.00 元

《投资项目评估与资产评估 最新实用手册》编委会

主编 王加春 李敏新

编委(按姓氏笔画为序)

王加春	王多林	刘秉庭	田理
孙志斌	李福	李敏新	宋造民
宋爱武	杜洪洋	吴炳康	陈俊杰
赵中华	张正凡	张国利	崔顷
魏炎兵			

作者(按姓氏笔画为序)

马力	马瑜	马建群	王子林
王加春	王毓年	王嘉兰	王荣
刘克	刘秉庭	刘国珍	田理
孙志斌	安心正	刘洋	李琦
李福	李敏新	李洪福	宋造民
宋爱武	陈一兵	陈兆斌	苏克群
赵中华	张扬	张正凡	张国力
贺民	崔顷	谢凤翔	魏华
魏晋年			

前 言

编纂《投资项目评估与资产评估最新实用手册》，是为从事投资可行性研究、项目评估和资产评估从业人员以及有志于学习这方面知识的人士提供一本内容全新的工具书，以帮助读者掌握评估业务的一般原理、基本知识和操作技能，提高评估工作质量。

本书将投资可行性研究和项目评估与资产评估两大内容统为一体，全面展示二者相关知识。将一个项目或企业从前期投资论证到投产后产权变动中资产价值的认定等作为一个统一过程，介绍评估论证的原理和操作实务，还是一个探索性的举措。本书力求在这方面有所创新，并确立起全新的框架体系。

本书在写作和编纂过程中，注意突出以下特色：一是内容新。主要介绍当前有关投资评估与资产评估最新的操作规定和有关业务，更多地运用实例，给读者以全新的知识；二是注重操作性。全书内容力求理论联系实际，以介绍操作实务为主，理论阐述应有助于实际操作知识的介绍；三是通俗易懂。要求行文朴素无华，论述深入浅出，遣词造句准确通畅。尽量使读者想读、爱读、读懂、会做。有这样一个初衷，是否达到预想目标，尚有待于读者评判。限于知识水平，书中错漏之处，敬请批评指教。

编者

一九九四年八月一日

目 录

第一编 投资项目评估与资产评估概述

I—1	什么是投资？	(1)
I—2	生产性投资与非生产性投资如何划分？	(2)
I—3	固定资产投资与流动资产投资如何划分？	(3)
I—4	直接投资与间接投资如何划分？	(4)
I—5	长期投资与短期投资如何划分？	(5)
I—6	什么是投资决策？	(7)
I—7	什么是投资主体？	(8)
I—8	什么是投资环境？	(10)
I—9	什么是投资成本？	(11)
I—10	什么叫产业政策？	(12)
I—11	产业政策的主要内容是什么？	(13)
I—12	我国 90 年代的产业组织政策的目标是什么？	(15)
I—13	我国 90 年代的产业技术政策的重点是什么？	(15)
I—14	我国 90 年代的产业布局政策的主要原则是什么？	(16)
I—15	什么叫决策？	(17)
I—16	什么叫投资项目决策？	(18)
I—17	投资项目决策科学化的基本尺度和条件是什么？	(19)
I—18	投资项目决策民主化的条件是什么？	(21)
I—19	什么是资金的时间价值？	(21)
I—20	资金时间价值的常用计算公式有哪些？	(23)
I—21	约定利率与实际利率有何联系？	(24)
I—22	什么是资金成本？	(27)

I—23	如何计算债券资金成本?	(27)
I—24	如何计算贷款资金成本?	(28)
I—25	如何计算股票的资金成本?	(29)
I—26	如何计算保留盈余资金成本?	(31)
I—27	如何计算加权平均资金成本?	(33)
I—28	如何使用突破点试算法计算边际资金成本?	(35)
I—29	如何使用期望收益率法计算边际资金成本?	(38)
I—30	市场需求层次有哪些?	(41)
I—31	什么叫市场需求函数?	(42)
I—32	什么是商品的有效需求?	(43)
I—33	需求弹性有几种类型?	(44)
I—34	什么叫需求曲线?	(46)
I—35	什么叫供应曲线?	(47)
I—36	需求的价格弹性系数有几种类型?	(49)
I—37	商品经济寿命周期分为哪几个阶段?	(50)
I—38	如何分析商品经济寿命周期阶段?	(51)
I—39	商品市场需求预测应考虑哪些因素?	(53)
I—40	商品市场需求预测的原则有哪些?	(54)
I—41	什么叫市场需求预测?	(56)
I—42	常用的市场需求预测方法有哪些?	(58)
I—43	什么是市场需求预测模型?	(60)
I—44	什么叫产品需求序?	(62)
I—45	什么是产品需求域?	(63)
I—46	什么叫产品市场占有率?	(63)
I—47	什么叫消费因素?	(63)
I—48	什么叫投资项目评价?	(65)
I—49	什么叫投资项目评估?	(66)
I—50	什么叫贷款项目评估?	(66)
I—51	什么是技术经济论证?	(67)

I—52	什么是投资机会研究？	(68)
I—53	什么叫初步可行性研究？	(69)
I—54	什么叫可行性研究？它包括哪些内容？	(70)
I—55	什么叫固定资产？	(71)
I—56	怎样进行固定资产分类？	(74)
I—57	什么叫流动资产？	(75)
I—58	流动资产具有什么特点？	(75)
I—59	公司的特征是什么？如何进行公司分类？	(76)
I—60	什么是公司法？	(78)
I—61	什么是无限公司？	(79)
I—62	什么是有限责任公司？	(80)
I—63	什么是股份有限公司？	(80)
I—64	如何设立公司？	(82)
I—65	《公司法》对公司的发起人有何规定？	(84)
I—66	有限责任公司与股份有限公司有何区别？	(85)
I—67	什么是资产评估？	(86)
I—68	什么是国有资产评估？	(89)
I—69	资产评估与资产价值重估是不是一回事？	(90)
I—70	什么是中介机构？	(91)
I—71	中介机构资格是如何认定的？	(92)
I—72	中介机构的自律性运行机制是怎样的？	(93)
I—73	什么是资产评估机构？	(93)
I—74	请介绍会计师事务所的有关业务和规定。	(94)
I—75	请介绍审计事务所的有关业务和规定。	(95)
I—76	请介绍律师事务所的有关业务和规定。	(96)
I—77	什么是注册会计师？其业务范围如何？	(97)
I—78	什么人能够成为注册会计师？	(98)
I—79	中国注册会计师协会是个什么样的组织？	(99)
I—80	中国资产评估协会是个什么样的组织？	(100)

I—81	什么是公证机构?	(102)
I—82	什么是仲裁机构?	(102)
I—83	什么是信息咨询机构?	(104)
I—84	信息服务包括哪些内容?	(104)

第二编 可行性研究与项目评估操作

II—1	什么是可行性研究报告? 如何编制可行性研究报告?	(105)
II—2	什么是项目建议书?	(106)
II—3	什么是“先评估、后贷款,择优发放贷款”原则?	(107)
II—4	贷款项目评估原则有哪些?	(108)
II—5	什么叫贷款序列?	(109)
II—6	什么是投资信息?	(109)
II—7	投资信息调查原则的内容是什么?	(109)
II—8	什么叫项目技术评估?	(110)
II—9	项目技术评估的原则是什么?	(111)
II—10	什么叫项目工艺评估?	(112)
II—11	什么是技术贸易?	(113)
II—12	什么是项目建设规模?	(114)
II—13	什么是规模经济?	(114)
II—14	什么是起始经济规模?	(116)
II—15	确定项目建设规模应遵循哪些原则?	(117)
II—16	制约项目建设规模的主要因素有哪些?	(119)
II—17	如何使用工程技术法确定项目建设规模?	(120)
II—18	如何使用成本函数——统计估计法确定项目建设规 模?	(123)
II—19	如何使用适者生存法确定项目建设规模?	(124)
II—20	如何使用成本—效益分析法确定项目建设规模?	(125)

Ⅱ—21	什么是工程造价？	(126)
Ⅱ—22	什么是投资估算？	(127)
Ⅱ—23	如何编制引进项目概算？	(129)
Ⅱ—24	如何采用扩大指标法进行投资估算？	(131)
Ⅱ—25	如何计算项目建设期间价格变动所引起的投资增加额和项目投资总额？	(133)
Ⅱ—26	计算项目建设期间价格变化所引起的投资增加额，需要掌握哪些信息资料？	(135)
Ⅱ—27	项目建设期间长期借款利息如何处理？	(136)
Ⅱ—28	估算固定资产投资方向调节税应注意哪些问题？	(137)
Ⅱ—29	什么是铺底流动资金？	(138)
Ⅱ—30	如何估算周转资金需要量？	(140)
Ⅱ—31	政策性贷款的使用范围是什么？	(142)
Ⅱ—32	什么是金融市场？	(143)
Ⅱ—33	什么是债券市场？	(144)
Ⅱ—34	如何区分直接融资市场和间接融资市场？	(145)
Ⅱ—35	什么叫货币市场？	(145)
Ⅱ—36	什么是期货市场？	(146)
Ⅱ—37	什么是资金市场？	(147)
Ⅱ—38	什么是资本市场？	(147)
Ⅱ—39	什么叫租赁融资？它具有什么特点？	(148)
Ⅱ—40	股票发行方式有几种？	(148)
Ⅱ—41	债券筹资有哪几种主要方法？	(149)
Ⅱ—42	国家对企业发行企业债券筹措资金有哪些规定？	(151)
Ⅱ—43	我国对股票筹资有哪些规定？	(153)
Ⅱ—44	什么是股利？股息和红利有何区别？	(155)
Ⅱ—45	什么是汇率风险？	(156)

II—46	投资项目资金筹措时,汇率风险分析的含义是什么?	(157)
II—47	什么是资本金?	(158)
II—48	我国对法定资本金有何规定?	(160)
II—49	我国对资本金构成有何规定?	(162)
II—50	我国对资本金筹集有何规定?	(163)
II—51	企业筹措投资资金时如何选择贷款银行?	(165)
II—52	什么是建设项目财务效益评价?	(166)
II—53	什么是建设项目企业财务效益评价?	(167)
II—54	什么是建设项目国家财务效益评价?	(168)
II—55	什么是财务效益静态分析?	(169)
II—56	什么是财务效益动态分析?	(169)
II—57	什么是现金流量分析?	(170)
II—58	如何确定项目计算期?	(172)
II—59	什么是设备寿命?	(173)
II—60	财务效益评价时,如何选择投入物产出物价格?	(174)
II—61	什么是项目评价中价格选择的稳妥原则?	(176)
II—62	成本费用有哪几种分类方法?	(176)
II—63	什么是制造成本法?	(177)
II—64	可行性研究与项目评估时,总成本费用估算有哪些 特点?	(178)
II—65	投资项目评价时,总成本费用估算表有哪些功能要 求?	(179)
II—66	投资项目评价时,总成本费用表包括哪些成本项目?	(179)
II—67	什么是费用要素?	(182)
II—68	什么是销售成本?	(183)
II—69	什么是经营成本?	(184)

II—70	什么是单位产品成本?	(184)
II—71	什么是教育费附加?	(185)
II—72	什么是技术转让费?	(186)
II—73	什么是国家预算调节基金?	(186)
II—74	固定资产折旧方法有哪几种?	(187)
II—75	影响固定资产折旧的主要因素有哪些?	(189)
II—76	如何计算等额还本付息?	(190)
II—77	何谓“等额还本,利息照付”?	(192)
II—78	项目财务效益评估中,如何估算增值税?	(194)
II—79	实行新的增值税后,对项目财务效益评估的成本和 利润估算有何影响? 应如何处理?	(196)
II—80	项目财务效益评估时,如何估算消费税?	(197)
II—81	项目产品出口时,如何估算增值税和消费税?	(198)
II—82	项目财务效益评估时,如何估算营业税?	(199)
II—83	项目财务效益评估中如何估算进口关税?	(200)
II—84	项目财务效益评估中对出口关税如何估算?	(202)
II—85	项目财务效益评估时如何估算资源税?	(202)
II—86	项目财务效益评估估算所得税时应注意什么?	(203)
II—87	项目财务效益评估时如何估算城市维护建设税?	(204)
II—88	项目财务效益评估时如何估算城镇土地使用税?	(205)
II—89	项目财务效益评估时要不要计算土地增值税?	(205)
II—90	新税制中的车船税是一种什么税? 项目财务效益评 估中如何估算?	(207)
II—91	新税制对房产税作了哪些修改? 项目财务效益评估 中对其如何估算?	(208)
II—92	如何测算销售收入?	(208)
II—93	什么是基准收益率?	(210)

II—94	什么是财务折现率?	(212)
II—95	什么是投资利润率?	(213)
II—96	什么是投资利税率?	(214)
II—97	什么是销售利润?	(215)
II—98	如何计算财务收益净现值?	(215)
II—99	如何计算财务内部收益率?	(217)
II—100	什么是财务净现值率?	(219)
II—101	如何计算贷款偿还期?	(219)
II—102	什么是国民经济评价?	(222)
II—103	什么是费用——效益分析法?	(224)
II—104	什么是国民经济费用?	(225)
II—105	什么是国民经济效益?	(225)
II—106	什么是经济评价价格?	(226)
II—107	确定影子价格的方法有哪几种?	(227)
II—108	如何确定价格转换系数?	(229)
II—109	国家参数有哪几种?	(230)
II—110	如何确定社会折现率?	(231)
II—111	如何确定影子汇率?	(233)
II—112	什么是贸易费用率?	(236)
II—113	货物类型如何划分?	(236)
II—114	如何确定外贸货物影子价格?	(237)
II—115	如何确定非外贸货物影子价格?	(239)
II—116	如何确定土地影子价格?	(240)
II—117	如何确定影子工资?	(241)
II—118	什么是成本分解法?	(242)
II—119	什么是转移支付?	(243)
II—120	什么是净产值?	(244)
II—121	如何计算净产值现值?	(244)
II—122	怎样计算经济净现值?	(245)

Ⅱ—123	怎样计算经济内部收益率?	(246)
Ⅱ—124	怎样计算经济净现值率?	(247)
Ⅱ—125	怎样计算投资净收益率?	(247)
Ⅱ—126	怎样计算经济外汇净现值?	(248)
Ⅱ—127	怎样计算经济换汇成本?	(249)
Ⅱ—128	怎样计算经济节汇成本?	(249)
Ⅱ—129	什么是绝对效益试验?	(250)
Ⅱ—130	什么是相对效益试验?	(251)
Ⅱ—131	如何进行方案比选?	(252)
Ⅱ—132	怎样利用有无法进行改扩建项目评价?	(253)
Ⅱ—133	不确定性分析有那几种类型?	(255)
Ⅱ—134	什么是决策树法?	(259)
Ⅱ—135	怎样利用增额分析法进行方案比选?	(260)
Ⅱ—136	企业资信评估包括哪些内容?	(263)
Ⅱ—137	如何划分企业资信等级?	(267)
Ⅱ—138	贷款项目银行效益评估包括哪些内容?	(268)
Ⅱ—139	银行贷款风险性评估包括哪些内容?	(269)
Ⅱ—140	什么叫社会评价?	(270)
Ⅱ—141	怎样计算产值综合能耗?	(272)
Ⅱ—142	如何进行分配效果评价?	(272)
Ⅱ—143	如何进行就业效果评价?	(273)
Ⅱ—144	什么是技术开发评价?	(274)
Ⅱ—145	什么是环境影响评价?	(275)
Ⅱ—146	环境影响评价报告书包括哪些内容?	(276)
Ⅱ—147	总评价包括哪些内容?	(277)
Ⅱ—148	什么是后评价?	(277)
Ⅱ—149	非工业项目评估有哪些基本要求?	(279)
Ⅱ—150	非工业贷款项目评估的基本特点有哪些?	(280)
Ⅱ—151	如何进行交通运输项目货、客运量预测?	(282)

Ⅱ—152	如何计算交通运输项目的国民经济效益？	(283)
Ⅱ—153	农业贷款项目评估有哪些基本特点？	(285)
Ⅱ—154	如何评估农业项目的社会效益？	(287)
Ⅱ—155	水利项目评估有哪些基本特点？	(288)
Ⅱ—156	怎样把握旅游设施项目评估的特点？	(290)
Ⅱ—157	商业服务业项目评估的特点有哪些？	(291)
Ⅱ—158	什么是城市基础设施项目系统评价？	(292)
Ⅱ—159	如何进行城市排水项目系统评估？	(293)
Ⅱ—160	如何进行城市供水项目的系统评估？	(293)
Ⅱ—161	如何进行城市燃气设施项目系统评估？	(294)
Ⅱ—162	如何设置城市供热设施项目系统评估指标？	(294)
Ⅱ—163	如何设置城市公共交通设施项目系统评估指标？	(295)
Ⅱ—164	如何设置城市园林绿化项目系统评估指标？	(297)
Ⅱ—165	如何衡量城市供水设施项目的社会效益？	(298)
Ⅱ—166	如何评估城市排水设施项目的社会效益？	(300)
Ⅱ—167	如何评估城市煤气设施项目的社会效益？	(303)
Ⅱ—168	如何评估城市供热设施项目的社会效益？	(304)
Ⅱ—169	如何评估城市园林绿化设施项目的社会效益？	(304)
Ⅱ—170	如何把握林业项目的评估特点？	(305)

第三编 资产评估操作与管理

Ⅲ—1	什么是资产评估主体？	(308)
Ⅲ—2	什么是资产评估客体？	(308)
Ⅲ—3	资产评估需要遵循哪些原则？	(309)
Ⅲ—4	从事资产评估工作人员的基本素质是什么？	(310)
Ⅲ—5	资产评估的种类有哪些？	(312)
Ⅲ—6	国有资产占有单位在什么情况下要进行资产评估？	

.....	(312)
Ⅲ—7 国有资产评估一般按照什么程序进行?	(314)
Ⅲ—8 如何申报国有资产评估立项?	(315)
Ⅲ—9 国有资产评估立项申请书有哪些内容?	(316)
Ⅲ—10 在资产评估前如何进行资产清查和核实?	(316)
Ⅲ—11 资产的评定估算是如何进行的?	(317)
Ⅲ—12 资产评估报告书包括哪些内容?	(318)
Ⅲ—13 国有资产管理部门如何验证确认资产评估结果?	(320)
Ⅲ—14 国家对公开发行上市股票股份制试点企业资产评 估立项、确认有什么规定?	(322)
Ⅲ—15 根据国家规定,资产评估采用哪几种方法?	(322)
Ⅲ—16 什么是重置成本法?	(323)
Ⅲ—17 什么是复原重置成本法?	(323)
Ⅲ—18 什么是更新重置成本法?	(326)
Ⅲ—19 什么是现行市价法?	(327)
Ⅲ—20 决定现行市价的主要因素有哪些?	(328)
Ⅲ—21 什么是清算价格法?	(329)
Ⅲ—22 什么是收益现值法?	(330)
Ⅲ—23 什么是基价调整法?	(330)
Ⅲ—24 什么是市价调整法?	(330)
Ⅲ—25 什么是零售价盘存法?	(331)
Ⅲ—26 什么是重编决算法?	(331)
Ⅲ—27 什么是单方造价法?	(332)
Ⅲ—28 什么是物价指数调整法?	(332)
Ⅲ—29 什么是功能价格法?	(333)
Ⅲ—30 什么是点面推算法?	(335)
Ⅲ—31 什么是重点评估法?	(336)
Ⅲ—32 什么是成本售价法?	(337)

Ⅲ—33	什么是永续年金法?	(337)
Ⅲ—34	什么是前期收益折现加永续年金法?	(338)
Ⅲ—35	什么是分段法?	(339)
Ⅲ—36	什么是加和法?	(340)
Ⅲ—37	什么是递增收益法?	(341)
Ⅲ—38	什么是约当投资分成法?	(342)
Ⅲ—39	什么是收益剩余法?	(343)
Ⅲ—40	什么是对等权益法?	(343)
Ⅲ—41	什么是留用曲线法?	(343)
Ⅲ—42	什么是修复法?	(344)
Ⅲ—43	什么是简单年限法?	(345)
Ⅲ—44	什么是综合年限法?	(346)
Ⅲ—45	什么是资产估价标准? 资产估价标准有哪几种?	(347)
Ⅲ—46	什么是资产评估途径?	(348)
Ⅲ—47	什么是成本途径? 如何运用成本途径进行资产评估?	(350)
Ⅲ—48	什么是市场途径? 如何运用市场途径评估资产的 价格?	(352)
Ⅲ—49	什么是收益途径? 如何运用收益途径进行资产评估?	(355)
Ⅲ—50	什么叫路线价法?	(356)
Ⅲ—51	运用路线价法评估城市地价的要点有哪些?	(357)
Ⅲ—52	美国、日本及我国台湾在路线价法计算公式方面有 什么不同?	(359)
Ⅲ—53	路线价法的理论基础与基本原理是什么?	(361)
Ⅲ—54	什么叫价格比率递减原则?	(361)
Ⅲ—55	什么叫“四三二一”法则?	(362)
Ⅲ—56	什么叫苏慕斯法则及霍夫曼法则?	(363)

Ⅲ—57	什么叫哈柏法则?	(364)
Ⅲ—58	美国、日本及我国台湾制作深度指数表有什么不同?	(365)
Ⅲ—59	如何确定资产评估基准期与资产评估时间?	(367)
Ⅲ—60	什么是实体性陈旧贬值?	(368)
Ⅲ—61	如何估算实体性陈旧贬值?	(369)
Ⅲ—62	什么是功能性陈旧贬值?	(373)
Ⅲ—63	如何估算功能性陈旧贬值?	(374)
Ⅲ—64	什么是经济性陈旧贬值?	(375)
Ⅲ—65	如何估算经济性陈旧贬值?	(376)
Ⅲ—66	什么是成新率?	(378)
Ⅲ—67	如何估算成新率?	(379)
Ⅲ—68	什么是机器设备类资产? 机器设备类资产具有什 么特点?	(380)
Ⅲ—69	如何划定机器设备类资产的范围和界限?	(381)
Ⅲ—70	如何划分机器设备的类别?	(381)
Ⅲ—71	如何鉴定机器设备状况?	(382)
Ⅲ—72	机器设备的评估程序是什么?	(384)
Ⅲ—73	什么叫房地产?	(385)
Ⅲ—74	如何划分土地的类型?	(386)
Ⅲ—75	如何具体界定土地的范围界限?	(387)
Ⅲ—76	房屋建筑物如何进行分类?	(387)
Ⅲ—77	如何具体界定房屋建筑物的范围界限?	(388)
Ⅲ—78	房屋建筑物工程量的测算顺序和规则是什么?	(390)
Ⅲ—79	房屋建筑物各结构的工程量如何测算?	(391)
Ⅲ—80	建筑面积的测量规范是什么?	(393)
Ⅲ—81	影响房地产价值的主要因素有哪些?	(396)
Ⅲ—82	房地产价格种类有哪些?	(397)
Ⅲ—83	在资产占用单位帐卡上是如何反映房地产价值的?	