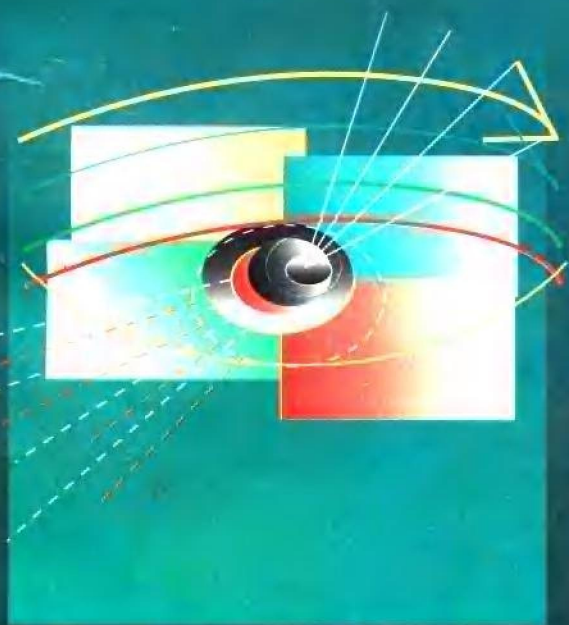




投资项目估价

TOU ZI XIANG MU GU JIA

马 钧 路君平 主编



· 中国经济出版社 ·



投资项目估价

马钧 路君平 主编

LD190/10

中央财经大学图书馆藏书章

登录号

453435

分类号

F830.59/37

中国经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

投资项目估价/路君平,马钧主编. —北京:中国经济出版社,1997.9

ISBN 7-5017-3980-3

I. 投… I. ①路… ②马… III. 投资—项目评价 IV.F 830.59

中国版本图书馆CIP数据核字(97)第04652号

投资项目估价

马钧 路君平 主编

中国经济出版社出版发行

(100037·北京市百万庄北街3号)

各地新华书店经销

北京地质矿产局印刷厂印刷

850×1168毫米 1/32 10.75印张 277千字

1997年9月第1版 1997年9月第1次印刷

印数:3000

ISBN 7-5017-3980-3/F.2904 定价:22.00元

版权所有 盗版必究

序

投资,作为一种经济活动,在不同的社会形态和经济运行格局下,有着不同的涵义。在我国,投资的概念既包括证券、股票和债券等的间接投资,也包括购买和建造固定资产和流动资产的直接投资。但是,在传统的计划经济体制下,投资专指固定资产投资。传统投资体制下投资的主要特征是:政府是唯一的投资主体,企业是政府的附属物,不具备投资能力,投资的资金来源采取单一的财政拨款方式,无偿供建设单位使用,这样投资决策权很自然地完全集中在中央政府。投资管理是以指令性投资计划、以行政命令为中介的政府直接管理方式。这种投资体制带来的后果是,企业只能生存,不能倒闭,存量资产凝固在企业不能流动。几十年的投资建设,到1996年底,我国国有资产已达到65895亿元,增量资产也达33万多亿元,这样巨额存量资产不能在企业之间、产业之间流动和重组,造成社会存量资产和产业结构的凝固化,造成经济增长完全依靠投资增长来带动,有投资就有经济增长速度、就有效益,而这种投资增量效益又往往被固化于企业的存量资产并为亏损所抵消。所以多年来,投资规模总是过大,投资结构不合理,投资效益低。经济总体上就只能是粗放经营,形成高投资增长,低投资效益。

1995年9月,中共中央通过《关于制定国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标的建议》,1996年第八届全国人民代表大会第四次会议通过的“九五”计划和2010年远景目标纲要,提出在此期间,要实现两个具有全局意义的根本转变:经济体制要从计划经济体制向社会主义市场经济体制转变,经济增长方式要从粗放型增

长向集约型增长转变。同时指出：“依靠市场竞争，促进现有资产合理流动和优化重组”，“通过存量资产的流动和重组，对国有企业实施战略性改组”。第一次把资产存量的流动和重组提到改革的议事日程上来，是重要的战略决策。

根据“九五”计划和 2010 年远景目标确立的存量资产流动和重组方式，发展资本市场和产权市场，是经济发展的客观要求，同时也为证券市场的发展提供机遇，资本运营离不开证券市场，这就要求我们必须对证券市场、证券投资理论和方法有一个全面和深刻的了解。资本运营，资本的价格是重要因素，这又要求我们对投资估价理论与方法进行全面系统的掌握。存量资产的流动、盘活，需要增量资产配合，如何用好每年几万亿元的增量投资，项目投资决策又是一个至关重要的课题。

值此，马钧、路君平、李怀军、毛璞四位同志，应时之需，分别主编出版了《证券投资学》、《投资项目估价》和《投资项目决策》等《投资系列教材》。该系列教材以邓小平理论为指导，对证券投资、项目决策和投资估价的理论与方法作了全面系统的论述。《投资系列教材》的特点是以唯物辩证的方法吸收相关学科研究成果，强调中国国情，理论与实际结合，定性与定量结合，注意理论上的相关性和完整性，以案例为实证，突破传统，在体系上有创新，内容也有一定深度和广度，介绍的方法实用。它既能适合教学之用，也适合投资与金融机构、企业经营管理者参考之用。

郎荣燊

1997 年 11 月

前 言

《投资项目估价》一书的主要研究对象是投资项目估价的有关理论与实务。全书共三篇十一章。第一篇理论方法篇,共五章,主要研究投资项目估价的内容和特点、投资项目价格形成的基本理论、固定资产投资项目估价的基础资料和设计概预算的编制原理等;第二篇实务篇,共四章,主要研究固定资产投资项目估价、流动资产估价、有价证券投资估价、无形资产投资估价的基本原理和基本方法;第三篇投资项目估价国际比较,共二章,通过分析一些国家的投资项目估价方法,研究我国在社会主义市场经济体制条件下,如何按照国际惯例的要求,探索我国投资项目估价管理方面与国际惯例接轨的具体措施。

目前我国经济已进入深化改革、加快现代化建设步伐、实现经济体制转变和经济增长方式转变的新的发展时期。在我国经济的发展过程中,投资领域会涉及许多新问题,投资项目估价绝不仅仅局限于固定资产投资项目,还要涉及流动资产、有价证券以及无形资产等的投资估价,以及在新的形势下所出现的新的观念和新的理论。随着我国改革开放形势的深入发展,中国经济将与世界经济融于一体,中国的市场同时向世界开放已是大势所趋,按照国际惯例办事,与国际市场接轨,这是我国投资项目价格改革必须研究的内容。本书的编写正是基于对上述问题的考虑,力求向读者介绍投资项目中所涵盖的方方面面的诸如固定资产投资项目、流动资产投资项目、有价证券投资以及无形资产投资的估价理论和方法。在编写过程中从理论与实际相结合上,力图运用社会主义市场经济理论并吸收和借鉴外国投资

项目估价的先进经验和方法,用以指导和阐述投资项目估价的基本原理、基本方法和基本知识,并结合国情探索与国际惯例接轨的有效途径。

本书可作为高等院校投资专业本科教材,也可作为项目资产评估、工程投标报价管理干部学习参考书。

本书在撰写过程中,得到了郎荣燊教授的指导和帮助,郎教授在审查定稿过程中付出了辛勤的劳动,作了重要的修改和补充。张凌冬硕士也在本书的编写过程中提出了宝贵意见并提供大量资料,在此一并表示衷心的感谢!

本书由路君平、马钧主编,参加编导的有(按章节顺序):马钧第一、六、九章;路君平第二、三、四、五、十章;路君平、许禄德第十一章;孙景安第七章;张平第八章。全书由路君平总纂定稿。

投资项目估价,在我国还是一项新事业,同时由于时间和水平所限,在本书编写过程中难免存在疏漏之处,深望广大读者给予指正。

主 编

1997年3月20日

目 录

前 言

第一篇 理论方法篇

第一章 引论.....	(3)
第一节 投资项目及其分类.....	(3)
第二节 投资项目估价的内容.....	(8)
第三节 投资项目估价种类和方法	(14)
第二章 投资项目价格形成理论	(31)
第一节 投资项目价格形成机制	(31)
第二节 投资项目工程造价构成	(41)
第三节 确定投资项目价格的基本方法	(62)
第四节 有价证券与无形资产价格的形成	(66)
第三章 定额单价基础资料的编制	(76)
第一节 预算定额的编制	(76)
第二节 直接费预算价格的确定	(81)
第三节 间接费定额的编制	(97)
第四节 概算定额与投资估算指标的编制.....	(102)
第四章 设计概算的编制.....	(106)
第一节 概述.....	(106)
第二节 单位工程概算的编制.....	(107)
第三节 综合概算的编制.....	(113)
第四节 总概算的编制.....	(115)

第五章 设计预算的编制	(120)
第一节 概述	(120)
第二节 工程量计算概述	(122)
第三节 设计预算的编制方法	(135)

第二篇 实务篇

第六章 固定资产投资项目估价	(147)
第一节 概述	(147)
第二节 在建固定资产投资项目估价	(151)
第三节 现役固定资产投资项目估价	(156)
第七章 流动资产估价	(170)
第一节 概述	(170)
第二节 流动资金的构成与计算	(178)
第三节 流动资产估价	(184)
第八章 长期投资估价	(199)
第一节 概述	(199)
第二节 长期债券估价	(203)
第三节 股票投资估价	(208)
第四节 证券投资风险分析	(215)
第九章 无形资产估价	(226)
第一节 概述	(226)
第二节 无形资产估价的基础资料	(230)
第三节 无形资产估价的方法	(237)

第三篇 投资项目估价国际比较

第十章 涉外项目投资估价	(257)
第一节 对外经济援助工程项目概算	(257)
第二节 国外投资项目投资估算	(269)
第三节 引进外资项目投资估算	(278)

第十一章 外国投资项目估价与我国投资项目估价的国际接轨 …	
.....	(286)
第一节 美国投资项目估价与价格管理.....	(286)
第二节 英国投资项目估价与价格管理.....	(293)
第三节 日本投资项目估价与计价模式.....	(303)
第四节 德国投资项目工程造价管理.....	(312)
第五节 我国投资项目估价与国际惯例接轨.....	(318)

第一篇
理论方法篇



第一章 引 论

第一节 投资项目及其分类

一、投资项目的涵义

投资项目是指投资者为实现预定的目标,投放一定数量的资财于某种有形的或无形的项目中一定数量的资财,这种具有相当规模和投资量并具有明确目标的项目,统称投资项目。

投资项目的定义,包含以下几层意思,即投资项目定义中必须具备以下要素:

(1)投资主体,即投资者。投资项目是投资载体或对象,进行投资活动必须具有资金或资财的来源和投资决策权的投资活动主体(简称投资主体)。

(2)投资客体,即投资对象或项目。投资作为一种经济活动,其涵义有狭义和广义之分。投资在不同的社会形态和经济运行格局下有不同的含义。在西方,狭义的投资通常是指为获取利润而投放资本于企业的活动,即通过购买国内外企业的股票或公司债券而获取利润的间接投资。在我国,狭义的投资是指固定资产投资,即把资金直接投入建设项目,形成固定资产和流动资产的直接投资,如我国的投资体制改革,一般是指对固定资产投资活动的运行机制和管理制度的改革。

广义的投资既包括购买和建造固定资产、购买和储备流动资产

的直接投资,也包括购置有价证券的间接投资和其他投资。

根据投资的不同涵义,把资财投向不同的对象(项目),则构成不同的投资项目,包括有形投资项目和无形投资项目。

作为投资对象的项目和项目管理的载体所指的项目,两者的概念是相同的。对项目的涵义,目前国内外还没有统一的认识,但对其本质内容的认识基本相同,区别只是在对项目具体特征的认识上。项目可定义为:“项目,是指一项复杂的、具有相当规模 and 价值的、有明确目标的一次性任务或工作。”^① 项目既然是一项任务或工作,因此,除了有明确的目标外,还要受一定条件约束。首先,项目要有一定的质量要求。马克思指出:“一个物品,由它的属性,依某种方法,满足人们的需要。”^② 不同项目有不同的需要并构成不同的质量要求。如建设项目的质量要求可归纳为三个方面,即适用性、可靠性和经济性。而证券项目则以收益和风险指标反映其质量标准。其次,项目要有明确的起点和终点的时间规划,各类项目都不例外。第三,项目还要有资源(如资金、人力、设备等)的限定。

(3)投资目的。投资目的是指投资者投资于项目所要达到的效果。投资的目的是为保证投资回流,实现增值,以获得收益或社会效益。

(4)投资方式,是指投入资财运用的形式与方法。投资的方式可以是多种形式的,不同投资项目,正反映投资所采用的不同形式。有形投资是投资者将资财投放于有形项目,诸如固定资产、流动资产、有价证券和资源性项目等;无形投资则是对无形项目投资,包括投资于知识产权(专利权、商标权等)、物产权(土地使用权、矿产权等)、专业技术、商誉等。此外,还有开发高新技术的风险投资。

二、投资项目的分类

投资项目的分类目的是为认识不同投资项目的性质和特点,以

① 郎荣棠、马钧主编:《投资项目管理学》,中国经济出版社 1997 年 1 月版,第 7 页。

② 马克思:《资本论》,人民出版社 1982 年版,第 4 页。

便对投资项目进行科学的估价。不同的划分标准,可以对投资项目进行不同的分类。

1. 按投资的运用方式不同,可以把投资项目分成直接投资项目和间接投资项目

(1)直接投资项目。直接投资项目是投资者将资金(资财)直接投入建设项目,形成固定资产和流动资产。直接投资按性质的不同又可分为:

①固定资产投资项目。固定资产投资项目是指在社会再生产过程中,可以供较长时间反复使用,并在使用过程中基本上不改变其原有实物形态的劳动资料和其他物质资料。固定资产投资项目,按其管理需要,又可将固定资产投资项目分为基本建设项目和技术改造项目。

基本建设项目是指以扩大生产能力为主要目的的投资项目。包括新建项目、扩建项目和恢复建设项目。

技术改造项目也称更新改造项目,是指对现有企业原有设备和设施进行更新和技术改造。其目的是要在技术进步的前提下,通过采用新设备、新工艺、新技术,以提高产品质量、节约能源、降低消耗,达到综合效益和实现内涵扩大再生产的目的。其主要内容包括:设备更新改造、生产工艺改革、修整和改造建筑物、治理“三废”、市政设施改造项目等。

②流动资产项目。流动资产项目是指可以在一年内或者超过一年的一个营业周期内变现或者运用的资产,包括现金、应收帐款、存货。

(2)间接投资项目。间接投资项目是指投资者通过购买有价证券,以获取预期收益的投资,这种投资方式的投资项目,称为间接投资项目。间接投资项目主要包括股票和债券。

①股票。股票是股份公司资本所有权的证明,是股东据以取得股息和红利收入的一种有价证券。股票是资本市场上主要的长期信用工具,但它自身没有价值,它不是真实资本,而是独立于实际资本之

外的虚拟资本。股票和其他有价证券相比,具有盈利性、风险性、稳定性、流通性、参与管理性和价格波动性的特点。

②债券。债券是政府、企业向社会公众筹措资金而发行的一种固定收益的有价证券,是表明债权债务的凭证。债券和其他有价证券一样,是一种虚拟资本,是经济运行中实际运用的真实资本的证书。一般来说债券具有偿还性、收益性、流动性和风险性等特征。

投资者通过购买股票获取股息和红利,购买债券得到利息,投资者还希望通过买卖股票和债券活动赚取差价。这种买卖有价证券、赚取利息、股息、红利和差价的行为也是一种投资,作为投资对象的股票、债券即为投资项目(股票投资项目、债券投资项目)。

2. 按项目的形态划分,可分为有形投资项目和无形投资项目

(1)有形资产投资项目。有形资产投资项目是指具有实物形态的投资项目,包括固定资产投资项目、流动资产投资项目、有价证券投资项目和资源性投资项目。

(2)无形资产投资项目。无形资产投资项目是指不具备实物形态而能为企业长期使用的投资项目,包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。

3. 按资本保全原则划分,可分为固定资产投资项目、无形资产投资项目和递延资产投资项目

递延资产是指当期发生支出,但不能全部计入当期损益,而应当在以后年度分期摊销的各项费用,包括开办费、以经营租赁方式租入的固定资产的改良工程支出等。

三、投资项目估价的特点

投资项目估价和一般商品估价相比要复杂得多,投资项目估价由于项目类型和复杂程度不同而各具特点,但作为投资项目其估价又有共性,其特点主要表现在以下几个方面。

1. 投资项目估价的统一、法制性

投资项目类型多,各类项目都有各自的特殊性,为使投资项目估

价具有可比性和客观公正性,国家对投资项目估价的主要基础资料诸如定额、取费标准作了系统规定。投资项目估价工作是政策性很强的工作,投资项目的价格涉及国家、集体、个人全方位的利益,因此,估价工作要严格按照国家颁发的法律、法规和规章制度进行。

2. 投资项目估价的系统、整体性

投资项目估价是一项十分复杂的系统工程,这是由估价客体——投资项目的复杂性所决定的。投资项目包括有形资产和无形资产。有形资产又是由直接投资的建设项目和间接投资的债券、股票组成的。一个项目(估价对象)是一个整体,如对一个企业进行估价,企业作为一个项目,它既包括建设项目(有新建、在建的),也包括有价证券及企业的无形资产。各类不同项目又各具特点,要采用不同的估价方法和取费标准。因此,在投资项目评价时要树立系统论观点,全盘加以考虑。

3. 投资项目估价的技术、规律性

投资项目估价是专业性、技术性很强的工作,特别是复杂的综合性项目,涉及的专业技术广泛,不是某一个行业的专业技术人才所能承担的,而是需要知识广博和经验丰富的专家群,按照客观技术规律、经济规律、市场规律进行分析计算和估价。

4. 投资项目评估的时间、动态性

客观条件在不断变化着,投资项目估价也是随着客观条件变化而变化的,同样规格的项目处于不同时间建设完成,则因时间价值的影响,估价的结果是不一样的。同样的项目诸如股票、债券随着时间的变化,收益也是会发生变化的,因此投资项目估价,应树立时间概念和动态观点。一个综合性的投资项目,其价值大小一是要看初始投入多少,二是要发展看项目建成后能带来多少收益,以确保投资项目估价的真实性和可靠性。