

# 房地产工程项目经济评价指标、财务、 资金成本与项目风险分析

## 【培训大纲】：

作为一个工程项目的决策者和管理者，需要系统掌握工程项目经济知识，拥有对项目经济要素进行估算与分析的能力，并能够进行项目融资方案分析、项目财务分析以及项目风险分析。

## 培训时间：

6-12 学时

**培训内容：**工程项目经济要素、工程项目经济评价指标、工程项目财务分析、工程项目资金成本分析、工程项目风险分析等。

## 第一部分：工程项目经济要素

工程项目的决策者了解工程项目总投资、工程项目成本、营业收入、税金、利润的概念。工程项目经济要素分析是项目决策者决策的基本依据，也是必须要掌握的一项能力。

- 1.投资的构成以及估算；
- 2.成本的构成以及估算；
- 3.营业收入、税金、利润的计算
- 4.工程经济分析要素间的关系
- 5.案例：某工程项目经济要素分析

## 第二部分：工程项目经济评价指标

投资的主要目的是为了获取经济效益。投资项目经济评价的核心内容就是经济效益分析。为了保证项目投资决策的正确性和科学性，研究经济效益评价是十分重要的经济分析工作。

#### 1.工程项目经济评价指标概述

(1) 工程项目经济评价的概念

(2) 工程项目经济评价指标的分类

#### 2.时间性评价指标

(1) 静态投资回收期

(2) 动态投资回收期

#### 3.价值性评价指标

(1) 净现值

(2) 净年值

(3) 净终值

#### 4.比率性指标

(1) 静态比率性指标

(2) 动态比率性指标

#### 5.经济评价指标的比较与选择

(1) 指标之间的关系

(2) 指标的选择

#### 6.案例

### 第三部分：工程项目财务分析

工程项目实施的目的在于通过项目实现最佳的投资效益，因此，需要进行项目财务分析，判断项目的盈利能力、偿债能力和财务生存能力，确保投资决策的正确，避免决策失误。

#### 1.工程项目财务分析概述

(1) 财务分析的概念

(2) 财务分析的内容

(3) 财务分析的步骤

#### 2.工程项目盈利能力分析

(1) 盈利能力分析概述

(2) 盈利能力分析报表的编制

(3) 盈利能力评价

#### 3.工程项目偿债能力分析

(1) 偿债能力分析概述

(2) 偿债能力分析报表的编制

#### 4.工程项目财务生存能力分析

(1) 财务生存能力分析概述

(2) 财务生存能力报表的编制

#### 5.工程项目财务分析案例

### **第四部分：工程项目资金成本分析**

要进行项目投资，必须进行资金筹措。在目前市场经济和资本市场高度发展的今天，项目资金筹措方式和技术在不断发展，对建设项目资金筹措进行管理

是项目决策阶段和实施阶段的一项重要工作。

### 1.工程项目资金筹措概述

(1) 工程项目资金筹措的概念

(2) 工程项目资金筹措的分类

### 2.资金成本与资金结构

(1) 资金成本

(2) 资金结构

(3) 最有资金结构决策在项目资金筹措中的应用

## 第五部分：工程项目风险分析

由于项目经济评价采用的数据来自于对未来的预测，而预测方法又有一定的局限性，因而，评价所得的预测值与未来实际值可能存在偏差，这种不确定型给投资者带来风险。因此，估计项目可能承担的风险，提出项目风险预警与风险对策，是提高项目经济效益的重要手段。

### 1.工程项目风险分析概述

(1) 风险的概念与分类

(2) 不确定性分析与风险的关系

(3) 风险分析的作用与内容

### 2.不确定性分析

(1) 盈亏平衡分析

(2) 敏感性分析

### 3.建设项目风险的概率分析

(1) 风险的度量

(2) 概率树分析法

4.案例分析