



主讲老师：王硕男

中级经济师

建筑与房地产经济

专业知识和实务

教材精讲班



第二章

投资项目经济分析与评价方法



本章思维导图



考情分析：本章属于重点章节，主要考察理解计算，2022年预计考核18分。



第一节 资金时间价值及等值计算



知识点一、资金时间价值

（一）概念

资金在不同时点具有不同的价值，这是由于资金在周转使用中，因**货币增值、通货膨胀、补偿风险**因素等，其数量会随着时间推移而变动，**变动的这部分资金**就是原有资金的时间价值。



知识点一、资金时间价值

资金是运动的价值，资金的价值是随时间变化而变化的，其实质是资金作为生产经营要素，在扩大再生产及其资金流通过程中，资金随时间周转使用的结果。



1980



2020



知识点一、资金时间价值

——产生时间价值两个必不可少的因素：

- ①投入扩大再生产或资金流通
- ②时间的变化





知识点一、资金时间价值

（二）表现形式

资金时间价值有**绝对数**和**相对数**两种表现形式。

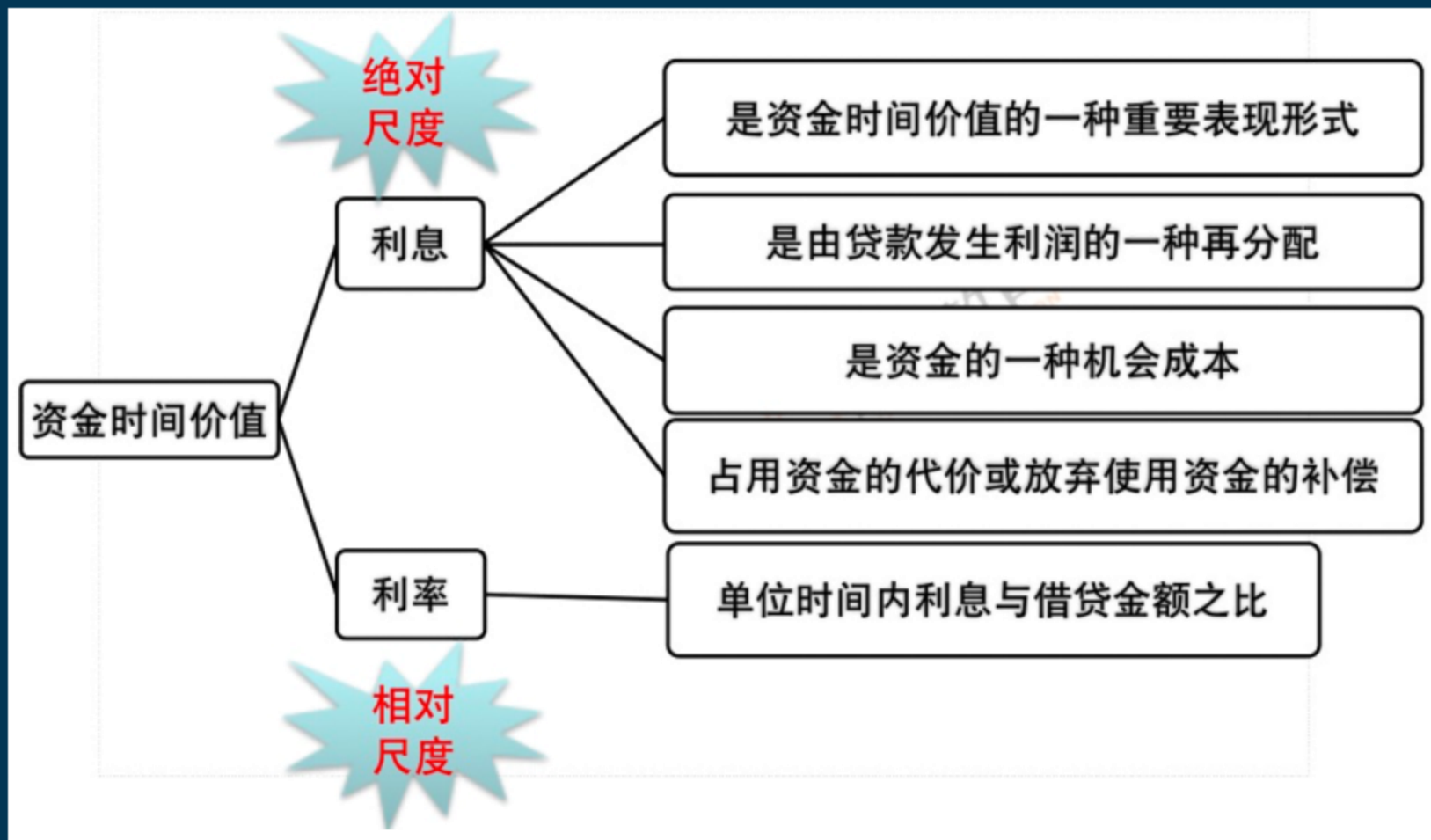
绝对数表现形式有**利息、股利、利润和投资收益**等。

相对数表现形式有**利率、平均资金利润率和资金报酬率**等。

在工程经济分析中，经常会使用**利息**和**利率**两种表现形式。



知识点一、资金时间价值





随堂测

【单选题】以下属于资金时间价值绝对数表现形式的是（ ）。

- A. 平均资金利润率
- B. 利息
- C. 利率
- D. 资金报酬率

网校答案：B

网校解析：绝对数表现形式有利息、股利、利润和投资收益等，相对数表现形式有利率、平均资金利润率和资金报酬率等。



随堂测

【多选题】在工程经济分析中，作为衡量资金时间价值的绝对尺度，利息是指（ ）。

- A. 占用资金所付的代价
- B. 放弃使用资金所得的补偿
- C. 考虑通货膨胀所得的补偿
- D. 资金的一种机会成本
- E. 投资者的一种收益



随堂测

网校答案：ABD

网校解析：利息是指在资金借贷过程中，债务人支付给债权人超过原借款本金的部分。在工程经济分析中利息还被理解为资金的一种机会成本。从投资者角度看，利息体现为对放弃现期消费的损失所作的必要补偿。为此，债务人就要为占用债权人的资金付出一定代价。因此，利息是指占用资金所付的代价或者是放弃现期消费所得的补偿。



知识点一、资金时间价值

(三) 利息

$$I=F-P$$

I (interest) ——利息

F (final value) ——目前债务人应付 (或债权人应收) 总金额, 即还本付息总额

P (present value) ——原借贷金额, 常称为本金



知识点一、资金时间价值

（四）利率

利率是指一个时间单位内（如年、半年、季、月、周、日等）所得（或所付）利息与借款本金之比，通常用百分数表示。

$$i = \frac{I_t}{P} \times 100\%$$

$$\text{利率} = \frac{\text{利息}}{\text{借款本金}} \times 100\%$$