

书店项目投资的财务分析

某职业学院 2020 级毕业生穆某通过父母的帮助和自己的积攒,筹集资金 15 万元,准备在学院南区投资一家面积为 40 平方米左右的书店。下面是穆某为投资书店项目所做的财务方面的可行性分析。

1. 初始投资预算

(1) 固定资产投资。书店预计营业期为 5 年,店面固定资产投资预估为 2 万元,具体如下表所示。

固定资产投资估算		单位:元
固定资产	金额	
装修	10 000	
书架、书柜、桌椅	4 000	
计算机	3 000	
打印机、复印机	2 000	
其他	1 000	
合计	20 000	

注:固定资产净残值率为 5%,净残值为 $20\,000 \times 5\% = 1\,000$ (元)。

(2) 流动资金投资。流动资金按具体项目进行估算,如下表所示。

流动资金估算			单位:元
项目	最低周转天数	周转次数	金额
书籍	90	4	90 000
房租	360	1	36 000
工资	30	12	3 000
水电费	30	12	500
宣传费	30	12	500
合计	—	—	130 000

初始投资=固定资产投资+流动资金投资=20 000+130 000=150 000 (元)。

2. 现金净流量预测

由于书店的规模比较小,业务也很单一,因此现金净流量的预测相对较容易,详见下表。

现金净流量预测					单位:元
项目	$t=1$	$t=2$	$t=3$	$t=4$	$t=5$
销售收入	504 000	504 000	504 000	504 000	504 000
经营成本	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000
书籍	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000
房租	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
工资	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
水电费	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
宣传费	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
营业期现金净流量	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000

注:书店属于个体工商户,不需缴纳企业所得税,其他税收暂不考虑。

3. 财务分析

(1) 各年现金净流量。

$NCF_0 = -(20\,000 + 130\,000) = -150\,000$ (元)

$NCF_{1\sim 4} = 504\,000 - 444\,000 = 60\,000$ (元)

$$NCF_5=60\,000+130\,000+1\,000=191\,000\text{（元）}$$

（2）净现值。该行业基准折现率为 10%。

$$\begin{aligned} NPV &= -150\,000 + 60\,000 \times (P/A, 10\%, 4) + 191\,000 \times (P/F, 10\%, 5) \\ &= -150\,000 + 60\,000 \times 3.169\,9 + 191\,000 \times 0.620\,9 \\ &= 158\,785.90\text{（元）} \end{aligned}$$

在本次计算中，净现值最后得出的结果远远大于零，这意味着该投资方案为投资者带来了较多的收益。所以，通过此方法判断该方案可行。

（3）内部收益率。

$$\text{令 } NPV = -150\,000 + 60\,000 \times (P/A, IRR, 4) + 191\,000 \times (P/F, IRR, 5) = 0$$

经逐步测试及使用内插法，或使用财务函数“IRR”，得出 $IRR=35.52\%$ 。

内部收益率越高，方案越优。本方案的内部收益率为 38.82%，相对较高。所以，通过此方法判断该方案可行。

（4）静态投资回收期。该方案的现金净流量如下表所示。

现金净流量		单位：元
时间	NCF	累计 NCF
第 1 年年初（原始投资）	-150 000	-150 000
第 1 年年末	60 000	-90 000
第 2 年年末	60 000	-30 000
第 3 年年末	60 000	30 000
第 4 年年末	60 000	90 000
第 5 年年末	191 000	281 000

静态投资回收期 $= 2 + (30\,000 \div 60\,000) = 2.5$ （年）。若穆某希望回收期为 2 年，则本方案计算出的静态投资回收期长于投资者期望的回收时间，用此方法判断该方案不可行。

综合以上分析得出以下结论：用净现值、内部收益率判定该方案可行，但用静态投资回收期判定其不可行。由于静态投资回收期在判定中属于辅助性方法，当静态投资回收期与净现值、内部收益率判定结果出现矛盾时，以净现值、内部收益率的判定结果为准，因此该方案可行。但在计算中也暴露出该方案静态投资回收期长的问题，所以投资者在实施时应该慎重，注意节约成本，增加收益。