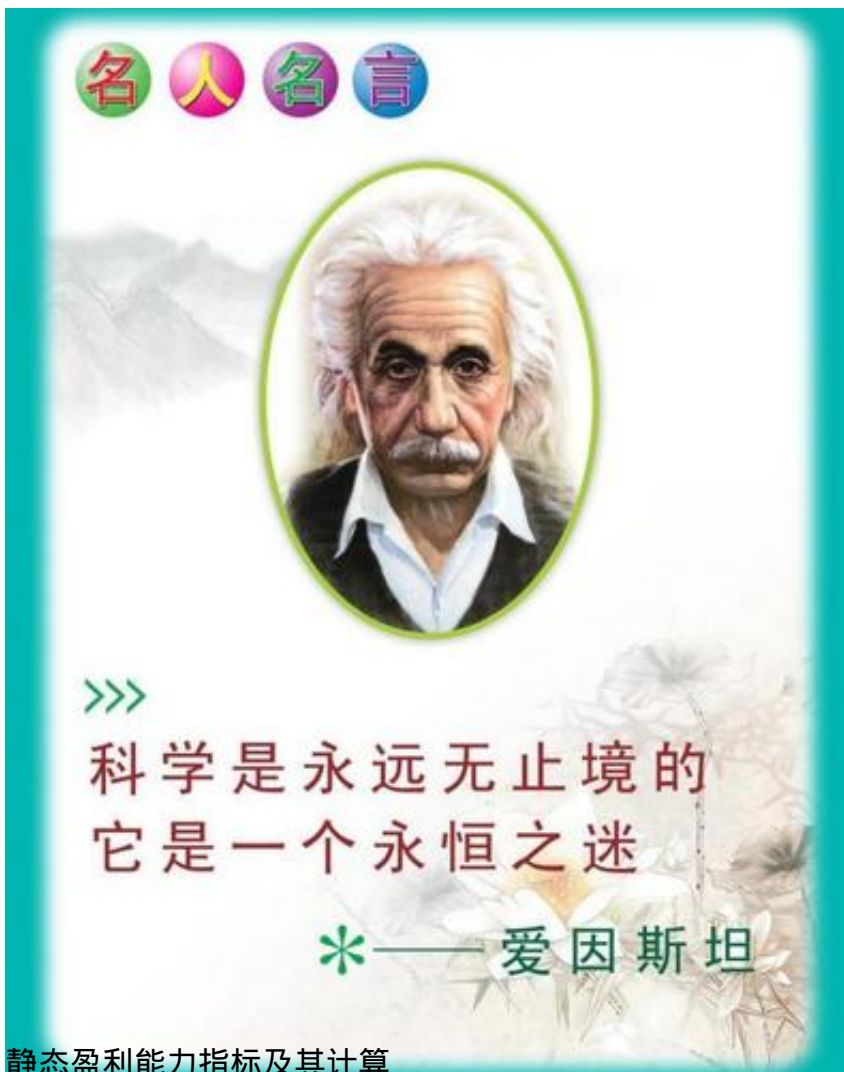


静态盈利能力指标及其计算

作者：有故事的人 来源：范文网 www.wtabcd.cn/fanwen/

本文原地址：<https://www.wtabcd.cn/zhishi/a/168540299320161.html>

范文网，为你加油喝彩！



静态盈利能力指标及其计算

一、成本利润率与销售利润率（史记：都是衡量投资回报的指标；都是税前利润率）

（一）成本利润率（史记：虽然开发投资项目出售、出租和经营情形均适用，但主要用于开发投资项目出售情形；不适用于置业投资项目）成本利润率（RPC），是指开发利润占总开发成本的比率，是初步判断房地产开发项目财务可行性的一个经济评价指标。成本利润率的计算公式为：

式中：RPC—成本利润率；

GDV—项目总开发价值；

TDC—项目总开发成本；

DP—开发利润。

计算项目总开发价值时，如果项目全部销售，则等于总销售收入扣除营业税金及附加后的净销售收入；当项目用于出租或经营时，为项目在整个持有期内净营业收入和净转售收入的现值累计之和。总销售收入的计算方法，见第八章有关内容。

史家解读：

1．公式中的TDC（项目总开发成本）就是开发教材172页的“开发建设投资”。

2．关于本公式中“开发利润”内涵与本教材174页公式对比：在开发投资项目销售情形下，营业利润（经营利润）= 营业收入 - 营业成本 - 期间

费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税

其中，营业收入 = 销售收入 = GDV + 营业税金及附加（销售税费），营业成本 = 项目总开发成本，期间费用计入项目总开发成本，不另行计算。经对比，本公式中“开发利润”内涵与教材174页公式中的“营业利润（经营利润）”内涵基本相同，除了未考虑土地增值税，但例6 - 7考虑土地增值税后与本教材174页公式内涵完全一样。

3．此公式是开发投资项目销售情形下的公式。在开发投资项目用于出租或经营时，公式应为：
 $\text{成本利润率} = (\text{项目总开发价值} - \text{销售税费} - \text{项目总开发成本}) \div \text{项目总开发成本} \times 100\%$ ，其中的销售税费

是指在房地产开发过程中的销售税费（即营业税及附加），因为在开发教材中的销售税费是在项目总开发成本之外单列的一项成本。

4．成本利润率的公式与理论教材284页的成本利润率的概念相同。

项目总开发成本是开发项目在开发经营期内实际支出的成本，包括土地费用、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费、管理费用、销售费用、财务费用、不可预见费等。具体估算方法，见第八章有关内容。

计算房地产开发项目的总开发价值和总开发成本时，可依评估时的价格水平进行估算。因为在大多数情况下，项目的收入与成本支出受市场价格水平变动的影响大致相同，使项目收入的增长基本能抵消成本的增长。

史家解读：通货膨胀对项目的收入和成本的影响也大致相同，因此不必考虑通货膨胀的影响。

开发利润实际是对开发商所承担的开发风险的回报。成本利润率一般与目标利润率进行比较，超过目标利润率，则该项目在经济上是可接受的。目标利润率水平的高低，与项目所在地区的市场竞争状况、项目开发经营期长

度、开发项目的物业类型以及贷款利率水平等相关。（史记：还有一个很重要的因素就是项目风险）

一般来说，对于一个开发期为2年的商品住宅开发项目，其目标成本利润率大体应为35%~45%。

成本利润率是开发经营期的利润率，不是年利润率。成本利润率除以开发经营期的年数，也不等于年成本利润率，因为开发成本在开发经营期内逐渐发生，而不是在开发经营期开始时一次投入。

【2004年试题】开发商成本利润率是开发经营期利润率，且年成本利润率不等于成本利润率除以开发经营期的年数。（ ）

答案：

【2007年试题】某房地产开发项目的总开发成本为2600万元，竣工后的销售收入为4500万元，销售税金及附加为248万元，应缴纳的土地增值税为370万元，则该项目土地增值税后的开发成本利润率为（ ）。

A . 45.05%

B . 49.31%

C . 5B.86%

D . 63.6%

答案：B

解析：开发成本利润率=开发利润/项目总开发成本=（4500-248-2600-370）/2600=49.31%。

史家解读：个人认为，在目前我国土地增值税预征和清算的制度下，土地增值税属于开发期间税费，应计入总开发成本。

（二）销售利润率（史记：仅针对开发项目销售情形而言的指标）

销售利润率是衡量房地产开发项目单位销售收入盈利水平的指标。销售利润率的计算公式为：销售利润率=销售利润/销售收入×100%。其中：销

售收入为销售开发产品过程中取得的全部价款，包括现金、现金等价物及其他经济利益；销售利润等于开发项目销售收入扣除总开发成本和营业税金及附加，在数值上等于计算成本利润率时的开发商利润。

史家解读：

1. 销售利润率 = $DP / (GDV + \text{销售税费}) \times 100\%$ ，销售利润率 = $DP / (TDC + \text{销售税费} + DP) \times 100\%$ 。

2. 销售利润率的公式与理论教材283页的销售利润率的概念相同。

【2010年试题】房地产开发项目销售利润率的正确表达式是（ ）。

- A. 销售利润率=销售利润/销售收入
- B. 销售利润率=销售利润/总开发价值
- C. 销售利润率=销售利润/总开发成本
- D. 销售利润率=销售利润/项目总投资

答案：A

解析：D项中的项目总投资 = 项目总开发成本 + 经营资金

[例6-5] 某房地产开发商以5000万元的价格获得了一宗占地面积为4000m²的土地50年的使用权，建筑容积率为5.5，建筑覆盖率为60%，楼高14层，1至4层建筑面积均相等，5至14层为塔楼（均为标准层），建造费用为3500元/m²，专业人员费用为建造费用预算的8%，其他工程费为460万元，管理费用为土地费用、建造费用、专业人员费用和其他工程费之和的3.5%，市场推广费、销售代理费

和营业税金及附加分别为销售收入的0.5%、3.0%和5.5%，预计建成后售价为12000元/m²。项目开发周期为3年，建造期为2年，（史记：还有1年是前期），土地费用于开始一次性投入，建造费用、专业人员费用、其他工程费和管理费用在建造期内均匀投入；年贷款利率为12%，按季度计息，融资费用为贷款利息的10%。问项目总建筑面积、

标准层每层建筑面积和开发商可获得的成本利润率与销售利润率分别是多少？（史记：开发投资项目销售情形）

[解]

（1）项目总开发价值（GDV）

1) 项目总建筑面积：4000 × 5.5 = 22000 (m²)

2) 标准层每层建筑面积： $(22000 - 4000 \times 60\% \times 4) / 10 = 1240$ (m^2) 3) 项目总销售收入： $22000 \times 12000 = 26400$ (万元)

4) 营业税金及附加： $26400 \times 5.5\% = 1452$ (万元)

5) 项目总开发价值 (GDV)： $26400 - 1452 = 24948$ (万元)

(2) 项目总开发成本 (TDC)

1) 土地费用：5000万元 (史记：相当于土地取得成本)

2) 建造费用： $22000 \times 3500 = 7700$ (万元)

3) 专业人员费用 (建筑师、结构/造价/机电/监理工程师等费用)： $7700 \times 8\% = 616$ (万元)

4) 其他工程费：460万元

5) 管理费用： $(5000 + 7700 + 616 + 460) \times 3.5\% = 482.16$ (万元) 6) 财务费用

a) 土地费用利息：

$5000 \times [(1 + 12\%/4)^{3 \times 4} - 1] = 2128.80$ (万元)

b) 建造费用/专业人员费用/其他工程费/管理费用利息：

$(7700 + 616 + 460 + 482.16) \times [(1 + 12\%/4)^{(2/2) \times 4} - 1] = 1161.98$ (万元)

c) 融资费用： $(2128.80 + 1161.98) \times 10\% = 329.08$ (万元)

d) 财务费用总计： $2128.80 + 1161.98 + 329.08 = 3619.86$ (万元)

更多 在线阅览 请访问 https://www.wtabcd.cn/zhishi/list/91_0.html

文章生成doc功能，由范文网开发