

上海理工大学沪江商学丛书

主任委员：陈康民


总主编：黄汉江

固定资产贷款项目评估



梁定云 编著



 百家出版社

- 《现代投资学》
- 《投资结构经济学》(1998.12版)
- 《投资生产力经济学》(2000.11版)
- 《证券投资学》
- 《涉外投资学》(2000.11版)
- 《中国境外直接投资研究》
- 《投资项目评估学》
- 《投资决策理论与方法》
- 《投资分析与优化》
- 《固定资产贷款项目评估》(2000.12版)
- 《建设工程项目管理》
- 《建设工程与造价》
- 《建设工程造价与管理》
- 《建设项目招标投标与合同管理》
- 《现代建筑业经营管理》(1999.12版)
- 《投资建设教训案例》
- 《现代工程经济学》
- 《管理经济学》
- 《现代企业经营管理学》
- 《初见端倪的知识经济》
- 《外汇理论与实务》
- 《国际贸易理论与实务》
- 《风险计量学》(2000.12版)
- 《经济数学》
- 《网络财经信息系统》
- 《信息结构与资本市场》
- 《公共...》
- 《经济地...析》
- 《国际...》
- 《货币时间价值学》
- 《房地产金融》
- 《住房金融与风险防范》
- 《新编基础会计学》(1999.12版)
- 《新编基础会计学学习题与实验》
- 《中级财务会计》(2000.12版)
- 《高级财务会计》
- 《成本会计学》
- 《新编会计实验教程》(1999.12版)
- 《现代公司财务管理》
- 《国际理财》(2001.2版)
- 《财务会计教程》(英语读本)(2001.2版)
- 《审计学》
- 《统计学》(2000.8版)
- 《企业经济统计学》(2000.12版)
- 《固定资产投资统计学》
- 《市场营销原理与实务》
- 《期货交易概论》
- 《现代人力资源管理学》
- 《民商法》
- 《经济法概论》
- 《建设法概论》
- 《国际银团贷款法》
- 《电子商务政策法规理论与实践》(2001.3版)
- 《西方经济史》
- 《经济形态演进与世界经贸格局》

ISBN 7-80656-285-0



9 787806 562857 >

ISBN7-80656-285-0/F·113

定价:

18.00元

上海理工大学沪江商学丛书

固定资产贷款项目评估

梁定云 编著

百 家 出 版 社



责任编辑:陈冈梁

特约编辑:晓翰

封面设计:张宁

固定资产贷款项目评估

梁定云 编著

百家出版社出版发行

(上海天钥桥路 180 弄 2 号)

(邮政编码 200030)

新华书店上海发行所经销 上海市印刷三厂印刷

开本 850×1168 1/32 印张 8.75 字数 215000

2000 年 12 月第 1 版 2000 年 12 月第 1 次印刷

印数:1-3000 册

ISBN 7-80656-285-0/F 113 定价:18.00 元



上海理工大学沪江商学丛书总序

上海理工大学是一所以工为主,兼有管、商、文、理的多科性大学,有 90 余年的办学历史。学校现有军工路、复兴路(含莘庄)、长岭路、南汇四个校区。军工路校区系沪江大学原址。

学校现设动力工程学院、光学与电子信息工程学院、管理学院、机械工程学院、商学院、外语学院、计算机工程学院、城市建设与环境工程学院、电气工程学院、艺术设计学院、高等职业技术学院、继续教育学院、基础学院等 13 个学院,中国机械工业上海斯隆商学院、上海-纽约雪城国际商学院、上海-纽约国际联合语言学院、上海-汉堡国际工程技术学院等 4 个国际合作学院,投资与建设学院、沪江外国语学院等 2 个社会办学学院,基础教学部、社会科学部、体育教学部等 3 个部以及 31 个研究院、所。

学校根据社会经济的发展和市场需求,不断进行学科专业结构的调整和改造,现设有 26 个本科专业,1 个博士后科研工作流动站,动力工程及工程热物理、光学工程、管理科学与工程等 3 个一级学科、专业具有博士学位授予权,22 个学科、专业具有硕士学位授予权,动力工程、机械工程、仪器仪表工程和工业工程等 4 个领域具有工程硕士专业学位授予权。有部、市级重点学科 9 个。

学校面向全国招生,目前各类学历教育在校学生 14300 余人,其中:博士生、硕士生 470 人,本科生 7251 人,专科生(含高职生) 1588 人。学校现有教职工 2288 人,在 1050 名教学、科研人员中有教授 73 人,副教授 280 人,含博士生导师 25 人,硕士生导师 163 人,中国工程院院士 2 人,国务院学委员会学科评议组成员 1 人,国家自然科学基金委员会学科评议组成员 1 人,国家级有突出贡献的中青年专家 4 人,享有政府特殊津贴专家 52 人。学校具有

教学、科研、工程和实验四大系列的副高级专业技术职务评审权。动力工程及工程热物理、仪器仪表、机械工程、力学(结构力学、流体力学)、管理科学与工程等 5 个学科具有教授评审权。

近年来,学校教学方面获国家级奖项 4 项、市级奖项 22 项。科研方面获国家级奖项 10 项,其中国家自然科学奖 3 项、国家发明二等奖 1 项、国家科技进步二等奖 5 项;获部、市级奖励 238 项,其中二等奖以上奖 46 项;承担国家自然科学基金达 50 多项。

学校依托科技优势大力发展校办科技产业。我校附属工厂为上海市高新技术企业,是全国高校仅有的两家具具有国家核安全局“民用核电承压设备”设计、制造许可证的校办企业之一,生产的核电产品获市优秀产品二等奖,并获得世界 17 个国家互认的 ISO9001、ISO9002 质量体系认证证书。附属一厂的上海大众帕萨特轿车“调光马达”及“放电灯放电起辉系统”和三和铁轨有限公司的“阻尼器”项目均进入上海张江高科技园区。

学校广泛开展国际间学术交流,先后与德国、美国、加拿大、日本、瑞士、俄罗斯等国家和香港地区的 10 多所大学建立了校际合作关系,互派学者访问、讲学。近年来,在学校召开过 14 次国际会议,有 198 人次赴国外讲学、进修、参加国际会议或合作科研。在长期合作的基础上,学校积极开展国际合作办学。

学校现有固定资产总额 1.56 亿元,其中教学仪器设备总值 6024 万元。图书馆藏书 89.9 万册。学校占地面积 37.90 万平方米,建筑面积 31.9 万平方米。

1998 年按照国家关于调整撤并部门所属高校实行“中央与地方共建,以地方管理为主”的原则,学校从原机械工业部划归上海市管理。国务院和教育部、上海市领导相继来校视察并就学校改革和发展发表了一系列重要讲话,进一步鼓舞了全体教职员工作建设好学校的信心。

学校与国内外沪江校友会有广泛联系,得到其热情支持,1992

年起香港校友会捐赠建立沪江兴学基金,设有奖学金、奖教金,并为商业动态模拟实验室的建立提供援助。1996年11月沪江大学90周年校庆,500多名校友返回母校参加校庆活动,并设立沪江大学创建90周年教育基金、沪江湛恩教育基金及赠送计算机。

学校决定自1999年始编纂出版“上海理工大学沪江商学丛书”以深入开展商学科学研究和商学教材建设。“上海理工大学沪江商学丛书”由上海理工大学商学院、上海理工大学投资与建设学院、上海理工大学国民经济学科委员会、上海市基本建设优化研究会、上海基本建设优化研究所、《基建管理优化》编辑部联合组织编纂,真是珠联璧合。

商学院设有:经济贸易系、市场营销系、金融系和财务会计系等4个系,沪江保险与证券投资研究所、沪江现代企业研究所、会计与审计学研究所等研究所,商业动态模拟网络实验室、电子商务实验室、会计实验室、管理信息实验室、语音视听实验室等5个实验室和1个资料室,藏书3千余册。

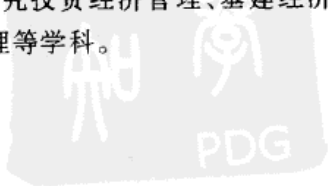
投资与建设学院系于1999年由上海理工大学与上海市基本建设优化研究会合作组建而成。学院实行产、学、研联合办学的新体制,使产业、教学、科研密切结合,理论与实践密切结合,切实提高教学质量和科研水平,培养出符合我国现代化建设需要的专门人才,迎接知识经济新时代的到来。学院与有关投资单位、建设单位、设计单位、建筑安装企业、建筑装饰企业、市政建设企业、房地产公司等多种投资与建设公司和有关科研单位紧密联合,建立师生科研基地、学生实习基地和就业基地。

国民经济学学科具有硕士学位授予权,其原名为投资经济学科,研究方向有宏观经济调控研究、投资经济研究、计量经济研究、投融资理论研究,专门培养高级经济人才。目前有国民经济学在校研究生45人,在职同等学力研究生120多人,已获得硕士学位20多人。

上海市基本建设优化研究会，成立于1985年，原名中国基建优化研究会上海分会，由上海市市委宣传部批准，属上海市社会科学界联合会成员，系学术性社会团体法人。该会宗旨是认真贯彻执行政府的科学技术方针、政策，学习和应用国内外先进的优化理论、方法，积极开展基建优化研究，为我国尤其是上海的现代化建设贡献力量。该研究会会员遍布上海投资与建设领域，其理事会由上海市建设委员会、上海市计划委员会、上海市建工集团、上海市住总集团、上海市住宅发展局、上海市市政工程局、上海市房地产管理局、上海各大建筑设计院、宝钢集团、国家有关部委建筑设计单位和建筑局(公司)、复旦大学、交通大学、同济大学、华东师范大学、上海财经大学等领导、专家、学者、教授组成。

上海基本建设优化研究所于1992年由上海市市政工程管理局批准成立，经工商局核准为企业法人。主要从事基建领域四技服务和基建设计优化、基建施工优化、基建投资优化等方面的科学研究，同时也协助编辑出版本专业方面的著作、教材、工具书等。

《基建管理优化》创刊于1989年，立足上海、联合华东、面向全国，拥有全国一流的基建管理研究阵营；220多名副教授、高级工程师等以上职称的专家、学者组成的编辑委员会；110多名教授、研究员等全国著名专家、学者和厅局级以上干部组成的常务编委会。真是精英荟萃，群芳竞艳！《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家计委、中国建设银行等有关部门的大力支持；得到了中央党校、中国人民大学、清华大学、复旦大学、上海交通大学、同济大学、上海理工大学、重庆建筑大学、东北财经大学、中南财经大学、上海财经大学等40多所大专院校的大力支持；得到了中国社会科学院、国家计委投资研究所、中国建设银行投资研究所、冶金部建筑研究总院以及《求是》杂志30多个研究机构的大力支持。本刊主要研究投资经济管理、基建经济管理、建筑经济管理、房地产经济管理等学科。



上海汉英商务咨询有限公司系科研、经营、咨询密切结合型的企业法人。主要从事商务研究与咨询、投资研究与咨询、商品信息研究与咨询、市场调查研究与咨询、经营管理研究与咨询,同时协助策划、编纂商学方面的著作、教材和工具书等。

“上海理工大学沪江商学丛书”选题内容包括:财政、税务、会计、审计、金融、证券、统计、投资经济、建筑经济、基建经济、房地产经济、物业经济、工业经济、贸易(商业)经济、市场营销等所有财经学科,可以是专著,也可以是研究生、本科生教材,还可以是工具书。

上海理工大学沪江商学丛书编辑委员会委员和作者除上海理工大学专家、学者、教授外,还来自全国所有的财经大学和有关综合性大学的知名学者和教授以及国家有关部委的知名专家、学者。

我们真诚地预祝上海理工大学沪江商学丛书的编纂工作圆满成功!同时衷心感谢本丛书顾问、领导、编委和作者们的大力支持和热情关心!

上海理工大学沪江商学丛书编辑委员会

主任委员:

陈康民

总主编:

黄汉江

2000年12月

上海理工大学沪江商学丛书 编辑委员会

(均以姓氏笔画为序)

顾 问

- 于光远 原中共中央顾问委员会委员、著名经济学家、研究员
干志坚 国家建设部原副部长、教授级高工
乌家培 国家信息中心总经济师、研究员、教授
曲格平 全国人大常委会环资委主任、教授
苏 星 中共中央党校原副校长、《求是》杂志原总编辑
杨 慎 国家建设部原总经济师
杨正彦 国家新闻出版署原副署长
项怀诚 国家财政部部长
周道炯 国务院证券监督委员会原主席、中国投资学会会长
钱伟长 上海大学校长、教授

主任委员 陈康民

- 副主任委员 王其藩 石礼文 叶尚川 刘红薇 何静芝
汤云为 李瑞阳 陆海平 张逸民 胡寿根
倪水林 黄汉江 盛松成 程天权 傅建华
臧新民

总 主 编 黄汉江

委 员:

- 丁宇苏 上海理工大学商学院副教授
马 一 国家发展计划委员会投资研究所研究员
马学森 中国第五冶金建设公司副总经理、高级经济师
王宏经 西安建筑科技大学教授、《基建优化》总编辑
王阿金 上海虹房集团董事长、高级工程师
王全凤 华侨大学教授
王其藩 复旦大学经济管理学院教授
王剑琴 华南理工大学管理系教授
孔刘柳 上海理工大学商学院副教授、博士
方荷生 苏州大学财经学院教授
甘培根 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
龙茂发 西南财经大学教授
石礼文 上海建工集团董事长、教授级高工
叶尚川 上海理工大学副校长
归 墨 上海港务局副局长、高级工程师
卢 谦 清华大学教授、深圳大学教授
卢祖安 国家统计局投资统计司副司长、高级统计师
白 瑛 国家建设部著名建筑管理学家
毕军林 上海市基建优化研究会副会长、教授级高工
伍 平 湖南财经学院教授
朱林兴 《上海企业家》主编、研究员
庄俊鸿 江西财经大学教授
江渭泉 上海金源特种钢门公司总经理
关振民 东北财经大学教授
刘红薇 上海市财政局局长、高级会计师
刘启瑞 国家财政部预算司原副司长
刘学敏 天津商学院教授

刘隽亭 天津商学院教授
刘家炎 中国化学工程深圳总公司上海公司总经理
刘福生 华东师范大学教授
刘惠生 山西财经大学教授
刘期泽 原上海市教育局副局长、高级工程师
刘修瑜 西南财经大学教授
孙兆康 陕西财经学院教授
汤云为 上海财经大学原校长、教授
汤建光 复旦大学经济学兼职教授
汤莉媛 上海理工大学商学院副院长、高级政工师
杨 劲 重庆建筑大学管理学院教授
杨兰茹 国家建设部审计局局长、高级经济师
杨季美 西南交通大学管理学教授
杨坚争 上海理工大学商学院教授
李好好 上海理工大学商学院常务副院长、教授
李启明 东南大学土木工程学院副院长、教授
李瑞阳 上海理工大学党委副书记、教授
李慧中 复旦大学经济系主任、教授
吴凤羽 上海理工大学国际交流处处长、副教授
何 征 重庆建筑大学管理学教授
何万钟 重庆建筑大学管理学教授
何静芝 中国人民保险公司上海公司总经理、高级经济师
沈荣芳 同济大学管理学院原院长、教授
应望江 上海财经大学投资学院院长、博士
邵以智 中国人民大学教授
陆海平 上海市建设与管理委员会科技委主任、教授级高工
陆国荣 上海海龙工程技术发展公司常务副总经理
张 达 中央广播电视大学第一副校长、教授

张华镛 安徽大学经济学院副院长、教授
张明毫 上海理工大学副校长、教授
张逸民 上海-纽约雪城国际商学院院长、教授级高工
陈长志 中国化学工程深圳总公司总经理、高级工程师
陈仕中 上海市建设工程交易管理中心总裁、教授级高工
陈红卫 美国福陆丹尼尔工程公司合同部经理
陈学彬 上海财经大学金融工程研究中心主任、教授
陈明德 上海市市政工程局党校副校长、高级工程师
陈康民 上海理工大学校长、教授
武克敏 同济大学校长助理、教授
易继平 中国第七建筑工程局副局长、教授级高工
郎荣燊 中国人民大学教授
林少培 上海交通大学建筑学院教授
林应清 上海市住宅发展局副局长、高级工程师
郑淑华 上海理工大学商学院副教授
赵国杰 天津大学管理学院教授
赵海宽 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
赵铁生 天津大学管理学院副院长、教授
郝文贤 内蒙古财经学院教授
胡寿根 上海理工大学副校长、教授
侯建明 上海理工大学商学院副教授
聂名华 中南财经大学教授、博士
顾新一 上海理工大学商学院教授
钱从龙 东北财经大学教授
钱昆润 东南大学教授
徐 衡 天津财经学院教授
徐文通 中国金融学院原院长、教授
徐君如 贵州财经学院教授

倪水林 中国工商银行上海市分行总工、教授
奚道章 上海市教育委员会基建处处长
栾贵勤 上海理工大学商学院教授
陶 田 上海理工大学商学院副院长、副教授
郭康玺 沪港审计中心总裁、高级会计师、国家注册会计师
唐宗仁 上海华岳房地产开发经营有限公司董事长
黄汉江 上海理工大学投资与建设学院院长、教授、荣誉博士
黄良文 厦门大学教授
盛松成 上海理工大学商学院院长、教授
屠 达 原上海市建工局总工程师、教授
景宗贺 中国建设银行投资研究所原所长、研究员
程天权 上海社会科学院党委书记、教授
傅建华 上海银行行长、高级经济师
谢锡庆 上海闸北区商业委员会高级经济师
雷良海 上海理工大学财务处处长、教授、博士
雷仲旒 中南财经大学教授
褚金耀 中国五冶公司副总经理、宝钢五冶总经理、教授
廖 承 湖南财经学院教授
臧新民 上海浦东新区城建局局长、高级工程师
潘正汇 山东经济学院教授
潘其昌 上海华晖建筑工程有限公司总经理、高工
翟立林 同济大学管理学院名誉院长、教授

上海理工大学沪江商学丛书 工作委员会

(均以姓氏笔画为序)

主任委员 张明毫

副主任委员	吕凤琪	汤莉媛	李好好	吴克功	汪维
	陈廷雨	季剑平	陶田	黄汉江	雷良海
委员	方华	吕凤琪	朱洪兴	朱建国	朱耀明
	汤莉媛	李好好	杨健	寿志敏	时启亮
	吴开	吴克功	汪维	宋良荣	张明毫
	张鹏群	张赛芳	陈廷雨	季剑平	金培良
	陶田	黄汉江	黄国安	龚德凤	傅瑾
	雷良海	魏景赋			

前 言

贷款项目评估是世界银行在二十世纪七十年代运用项目可行性研究技术发展起来的一套项目风险管理办法。1983年,当时的中国投资银行率先引入国外贷款项目的先进管理经验。此后贷款项目评估工作日益得到国内银行的重视,并在实践中得到发展与完善。随着我国投融资体制改革的深入,金融对外开放步伐的加快,贷款项目评估工作已成为商业银行市场营销的重要环节,与此同时对贷款项目评估的内涵与深度要求也因信贷市场内外环境的变化而日益提高,《固定资产贷款项目评估》就是为适应这一需要而撰写的,它将有利于信贷工作人员学习和掌握市场经济条件下的贷款项目评估的技术和本领。

本书是在作者依据国家计委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》(第二版)、中国人民银行《贷款通则》及现行的金融、财税制度规定编著的交通银行上海分行信贷职位培训教材及讲稿基础上,参阅大量书籍资料并借鉴吸收各大商业银行新近修订的项目评估办法或评估手册中共性的内容而充实、修订的。在编写过程中,力求理论联系实际,采用定量与定性分析相结合的手法,比较系统地阐述了贷款项目评估的基本理论、基本知识和基本方法;本书内容新颖、翔实、通俗易懂,深入而浅出,富有实用性,可作为银行信贷人员、企事业单位规划、财务人员、设计施工单位经济分析人员的工具书使用以及大中专院校、金融系统干部培训时作为教材使用。

本书在编写过程中,得到了交通银行总行授信管理部、交通银行上海分行授信管理处、培训中心等单位的大力支持和帮助,在此一并致以真诚的感谢。由于时间仓促,加之作者水平和经验有限,书中的疏漏和不妥之处在所难免,敬请读者提出宝贵意见,以便进一步修订完善。

梁定云

2000年9月