

XIANGMU RONGZI DAIKUAN PINGGU CAOZUO SHILI

项目融资贷款评估 操作实例

郑明贵 郭世钊 著



冶金工业出版社
Metallurgical Industry Press

江西理工大学优秀学术著作出版基金资助

项目融资贷款评估 操作实例

郑明贵 郭世钊 著

冶金工业出版社

2013

内 容 提 要

本书共分9章,分别介绍了矿山并购项目融资贷款评估、稀土行业系统性融资规划、工业技改项目融资贷款评估、房地产开发项目融资贷款评估、供水项目融资贷款评估、事业单位项目融资贷款评估、汽车4S店建设项目融资贷款评估、物流园建设项目融资贷款评估以及旅游项目融资贷款评估九个项目融资贷款评估操作实例。这些实例来自作者科研项目和实际工作的部分成果,数据翔实可靠,针对性和可操作性强。

本书可供银行从业人员和企业管理人员阅读参考,也可作为高等院校经济类专业师生的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

项目融资贷款评估操作实例/郑明贵,郭世钊著. —北京:
冶金工业出版社, 2013. 5

ISBN 978-7-5024-6240-6

I. ①项… II. ①郑… ②郭… III. ①项目融资—资信
评估 IV. ①F830.45

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第096202号

出 版 人 谭学余

地 址 北京北河沿大街嵩祝院北巷39号,邮编100009

电 话 (010)64027926 电子信箱 yjcbbs@cnmip.com.cn

责任编辑 廖丹 美术编辑 彭子赫 版式设计 孙跃红

责任校对 卿文春 责任印制 张祺鑫

ISBN 978-7-5024-6240-6

冶金工业出版社出版发行;各地新华书店经销;北京慧美印刷有限公司印刷

2013年5月第1版,2013年5月第1次印刷

169mm×239mm;19印张;371千字;288页

50.00元

冶金工业出版社投稿电话:(010)64027932 投稿邮箱:tougao@cnmip.com.cn

冶金工业出版社发行部 电话:(010)64044283 传真:(010)64027893

冶金书店 地址:北京东四西大街46号(100010) 电话:(010)65289081(兼传真)

(本书如有印装质量问题,本社发行部负责退换)

前 言

项目贷款评估是银行为了确保贷款项目取得预期的经济效益，减少和防止贷款决策失误，保证贷款资金的正常周转并及时回收，在发放贷款前，委托评估机构或金融机构自身以项目可行性研究报告为依据，在项目初审的基础上，运用一套较为系统、科学的方法，对借款人的经营情况、项目产品市场供需情况、预期经济效益、还贷能力及担保能力等进行全面、动态、定性和定量的审查分析评估，包括对项目的风险测算和预警分析，最后对项目贷款做出总体评估并提出决策建议。项目贷款评估决定项目贷款取舍和项目贷款优化的过程。

项目贷款评估是世界银行在 20 世纪 70 年代运用项目可行性研究技术发展起来的一套贷款风险评估体系，目前已成为国内外银行对中长期贷款项目进行全面调查的重要手段和贷款决策的重要依据。加强贷款评估是适应我国投融资体制改革，实现贷款决策科学化和防范风险、防止重复建设、提高资产质量的重要举措。

2004 年 7 月 16 日，国务院颁布了《国务院关于投资体制改革的决定》。国家投融资体制改革的基本方向是“改革政府对企业投资的管理制度，按照‘谁投资、谁决策、谁收益、谁承担风险’的原则，落实企业投资自主权；合理界定政府投资职能，提高投资决策的科学化、民主化水平，建立投资决策责任追究制度；进一步拓宽项目融资渠道，发展多种融资方式；培育规范的投资中介服务组织，加强行业自律，促进公平竞争；健全投资宏观调控体系，改进调控方式，完善调控手段；加快投资领域的立法进程；加强投资监管，维护规范的投资和建

设市场秩序。通过深化改革和扩大开放，最终建立起市场引导投资、企业自主决策、银行独立审贷、融资方式多样、中介服务规范、宏观调控有效的新型投资体制。”

国家投融资体制改革后，银行信贷管理工作面临着严峻的挑战：一是随着投融资体制改革的实施，我国将进一步扩大企业投资自主权，进一步缩小政府投资的领域和范围，投融资主体的变化和企业竞争性项目投资日益增多，对银行信贷工作质量和效益提出了更高要求；二是项目融资方式呈现多样化，评估技术和评估重点有所不同；三是政府简化了项目审批程序，银行信贷部门实行独立审贷，需要对项目进行较以往更为全面的评估。新的投融资体制改革方案将取消政府部门对企业投资行为进行的审批管理，而代之以政府核准和登记备案制。这对于长期依赖于“项目建议书批复”和“可行性研究报告批复”决定项目合法性以及未来经济效益的商业银行来说，无疑失去了判断和把握的尺度。

我国商业银行一直把信贷业务作为一项常抓不懈的重要工作，并通过加强信贷管理、优化信贷投向来规范和促进信贷业务的发展。特别是近年来，随着我国经济的高速增长，银行贷款规模急剧扩张，存量贷款中不良贷款的增加造成信贷资产风险的加剧，项目贷款评估对于商业银行信贷管理的重要性更加显现。

项目贷款评估是银行信贷管理系统中防范风险的第一道关，它可以对项目建设的必要性、可行性做出评价，对项目的经济效益进行预测，筛选掉不符合贷款条件及风险性较大的项目，避免贷款决策失误，保证贷款安全回收，降低不良资产，提高资产质量，以实现项目贷款的科学决策和合理投放，确保项目贷款的高效率低风险。只有正确使用项目贷款评估这一特殊手段，才能达到规避、防范和控制贷款风险

的目的,这也是实现贷款效益提高的基本要求。因此,项目贷款评估是银行一项极其重要的工作,对于降低我国金融风险及银行贷款决策都具有十分重要的实际意义。

基于此,作者深感有必要撰写一本涉及多个行业的项目融资贷款评估案例集,为政府相关部门、企业、金融机构、评估中介机构及广大投资者提供参考,也可以作为高等院校、中等职业技校、科研院所及培训机构的教学参考用书。本书以国家政策和银监会《固定资产贷款管理暂行办法》、《流动资金贷款管理暂行办法》、《个人贷款管理暂行办法》和《项目融资业务指引》(简称为“三个办法、一个指引”)以及《商业银行并购贷款风险管理指引》为指导,以《建设项目经济评价方法与参数》(第3版)为依据,结合各行业、各项目的具体情况编写。本书的主要特点体现在:一是政策性强。行业特点不同,政策体系、取费标准等也不尽相同。二是系统性强。一章一个案例分析,章节内联系非常紧密。三是直接触摸实际。摒弃了过去先介绍理论知识,再举简单例子进行分析的模式,而是直接告诉读者该怎样操作。四是反映学科发展的最新内容,服务实际。

本书项目融资贷款涵盖固定资产贷款、并购贷款和系统性融资贷款,重点对矿山并购、稀土行业系统性融资规划、工业技改、房地产开发、供水、事业单位、汽车4S店、物流园建设、旅游等九个行业(产业)项目融资贷款的评估要点进行点评,并分别以九个项目为例进行介绍,针对性强。这些项目均来自于作者科研项目的部分成果和实际工作成果,数据翔实、可靠,可操作性强。

本书由江西理工大学郑明贵博士、中国农业银行江西省分行郭世钊博士负责整体设计、组织协调、撰写和统稿。江西华威矿业有限公司刘小蔚、施明兴等参与了第1章部分内容的撰写;江西理工大学焦

芸芬、廖春发、罗仙平、宋祥莉、叶信宇，赣州稀土矿业有限公司李渊明等参与了第2章部分内容的撰写。

本书部分内容是2012年度国家社会科学基金项目“海外矿业投资经营管理风险评估与预警系统研究”（项目编号：12CGL008）的研究成果。本书的出版得到了江西理工大学科技处各位领导的大力支持与热情帮助。在此一并表示感谢！

由于作者水平有限，书中不足之处在所难免，敬请广大读者予以批评指正。

作 者
2013年3月

目 录

导论	1
1 矿山并购项目融资贷款评估	5
1.1 项目摘要	5
1.1.1 项目名称及委托单位	5
1.1.2 研究工作的主要依据及范围	5
1.1.3 公司简介	7
1.1.4 可行性研究初步结论	11
1.1.5 主要技术经济指标	11
1.2 金属市场分析	16
1.2.1 钨金属市场分析	16
1.2.2 铜金属市场分析	20
1.2.3 锡金属市场分析	23
1.2.4 铅锌金属市场分析	28
1.2.5 银金属市场分析	33
1.3 矿区基本情况	35
1.3.1 矿区位置、交通及自然地理	35
1.3.2 矿山设计、开采和资源利用情况	37
1.4 矿区地质资源	38
1.4.1 矿区地质概况	38
1.4.2 矿石加工技术性能	46
1.4.3 矿床开采技术条件	47
1.4.4 矿区地质资源储量	49
1.4.5 矿区地质资源评价	51
1.5 建设规模及产品方案	52
1.5.1 大余矿山建设规模及产品方案	52
1.5.2 崇义矿山建设规模及产品方案	53
1.6 项目总投资与成本估算	53
1.6.1 项目投资估算	53

1.6.2 成本与费用估算	55
1.7 财务评价	57
1.7.1 大余矿山财务评价	57
1.7.2 崇义矿山财务评价	59
1.7.3 收购后财务分析	62
1.8 融资方案	64
1.8.1 股本结构与贷款规模	64
1.8.2 还款方案与清偿能力分析	64
1.8.3 评估结论	65
2 稀土行业系统性融资规划	66
2.1 项目摘要	66
2.1.1 融资规划背景、框架及内容	66
2.1.2 融资规划范围与期限	68
2.1.3 编制的主要依据与方法	68
2.2 稀土及稀土行业的界定	69
2.2.1 稀土简介与应用特征分析	69
2.2.2 稀土行业界定及产业链分析	70
2.2.3 稀土产业发展趋势与投资前景分析	71
2.3 某省南方离子型稀土矿行业背景分析	76
2.3.1 稀土矿产资源基本信息	76
2.3.2 全国及某省稀土行业发展现状分析	80
2.3.3 某省稀土产业发展条件与瓶颈因素分析	83
2.3.4 小结	87
2.4 某省稀土行业融资发展目标分析	87
2.4.1 主要思路与基本原则	87
2.4.2 发展目标可行性分析	88
2.5 某省稀土产业重大项目融资规划	100
2.5.1 重大项目融资规划依据	100
2.5.2 稀土资源综合利用示范基地融资规划	101
2.5.3 稀土深加工及应用重点项目融资规划	106
2.5.4 规划实施的计划和保障措施	107
2.6 某省稀土行业融资供需分析	108
2.6.1 资金需求预测	108
2.6.2 资金供给分析	110

2.6.3 未来融资可能出现的变化	111
2.7 资金平衡方案和融资模式	112
2.7.1 资金平衡方案	112
2.7.2 融资模式设计	117
2.8 银行金融支持某省稀土行业方案设计	119
2.8.1 某省稀土行业系统性融资方案	119
2.8.2 某省稀土行业融资主体策略	121
2.8.3 制度与信用建设方案	122
2.8.4 银行投融资的风险	122
3 工业技改项目融资贷款评估	124
3.1 项目建设单位承贷资格评价	124
3.1.1 建设单位概况	124
3.1.2 投资方及关联企业情况分析	125
3.1.3 企业信用与财务状况	126
3.2 建设项目基本情况评价	129
3.2.1 项目建设概况	129
3.2.2 项目建设条件	131
3.2.3 项目建设合法性分析	132
3.2.4 项目建设进展情况	132
3.3 市场分析	132
3.3.1 国际市场分析	132
3.3.2 国内市场分析	134
3.3.3 产品目标市场分析	136
3.4 项目投资估算	137
3.4.1 项目总投资	137
3.4.2 项目流动资金	138
3.5 项目资本金及自筹资金筹措能力分析	139
3.5.1 固定资产投资项目资本金筹措能力分析	139
3.5.2 流动资金自筹能力分析	139
3.6 财务经济效益评价	140
3.6.1 销售收入及税金的估算	140
3.6.2 成本费用估算	141
3.6.3 利润及分配	143
3.6.4 财务盈利能力分析	144

3.6.5 清偿能力分析	145
3.7 不确定性分析	145
3.7.1 盈亏平衡分析	145
3.7.2 敏感性分析	145
3.8 担保能力分析评价	146
3.8.1 担保公司概况	146
3.8.2 公司财务状况分析	147
3.8.3 担保额度分析	149
3.8.4 小结	149
3.9 贷款风险分析及控制策略	149
3.10 项目贷款综合效益分析	150
3.11 评估结论	150
4 房地产开发项目融资贷款评估	152
4.1 项目摘要	152
4.2 借款人资信评价	153
4.2.1 借款人基本情况	153
4.2.2 借款人股东情况	153
4.3 项目基本情况评价	156
4.3.1 项目建设概况	156
4.3.2 项目建设合法性分析	159
4.3.3 相关单位资质评价	160
4.3.4 工程进度安排	160
4.4 项目总投资及资金筹措分析	161
4.4.1 项目总投资估算	161
4.4.2 资金筹措分析	162
4.5 市场分析	162
4.5.1 市场背景分析	162
4.5.2 项目优劣势分析	164
4.6 项目财务效益分析	165
4.6.1 主要税收政策说明	165
4.6.2 项目效益评价	165
4.6.3 项目还贷能力分析	167
4.6.4 盈亏平衡与敏感性分析	168
4.7 贷款方式、效益与风险分析	169

4.7.1	贷款方式分析	169
4.7.2	贷款效益分析	170
4.7.3	贷款风险分析与管理措施	170
4.8	评估结论与贷款方案	171
4.8.1	调查评估结论	171
4.8.2	贷款方案	171
5	供水项目融资贷款评估	173
5.1	项目借款单位承贷资格评价	173
5.1.1	借款主体及信用概况	173
5.1.2	财务体系及主要财务数据	175
5.2	项目概况	175
5.2.1	项目基本情况	175
5.2.2	项目立项手续情况	178
5.2.3	给水现状及用水预测	179
5.2.4	自来水公司经营现状	181
5.2.5	项目工艺流程、建设条件与进展情况	182
5.3	投资估算及资金筹措	183
5.3.1	固定资产投资估算	183
5.3.2	流动资金估算	184
5.3.3	资金来源及筹措方式	185
5.4	财务效益评价	186
5.4.1	销售收入及税金测定	186
5.4.2	成本费用估算	186
5.4.3	利润及分配	189
5.4.4	财务盈利能力分析	189
5.4.5	清偿能力分析	190
5.5	不确定性分析	191
5.5.1	盈亏平衡分析	191
5.5.2	敏感性分析	191
5.6	担保能力分析评价	192
5.6.1	担保方式	192
5.6.2	保证担保能力分析	192
5.7	项目优势与风险分析	195
5.7.1	项目优势	195

5.7.2 风险分析	195
5.8 项目贷款综合效益分析	195
5.9 评估结论	196
6 事业单位项目融资贷款评估	197
6.1 高新管委会基本情况	197
6.1.1 主体情况	197
6.1.2 组织架构和职责	197
6.1.3 财务收支状况	198
6.1.4 法人代表及财务部门负责人情况	199
6.2 高新开发区园区发展情况	199
6.2.1 基本情况	199
6.2.2 发展情况	199
6.3 项目情况	201
6.4 项目投资估算	201
6.5 项目资本金及自筹资金筹措能力分析	202
6.6 高新管委会财政收支状况及还款分析	203
6.6.1 高新管委会未来财政收支状况预测	203
6.6.2 还款分析	208
6.7 高新管委会信用情况	208
6.7.1 银行贷款情况	208
6.7.2 评级及授信情况	211
6.7.3 用信方式	211
6.8 项目效益与风险分析	212
6.8.1 效益分析	212
6.8.2 风险分析	212
6.9 评估结论	212
7 汽车4S店建设项目融资贷款评估	214
7.1 借款人资信评价	214
7.1.1 借款人基本情况	214
7.1.2 借款人目前经营与财务状况	216
7.1.3 公司信用状况	217
7.2 项目概况	217
7.2.1 项目基本情况	217

7.2.2 项目建设合法性	218
7.2.3 项目建设条件	218
7.2.4 项目开发周期与进展	219
7.3 项目投资估算及资金筹措	219
7.3.1 项目总投资估算	219
7.3.2 流动资金估算	220
7.3.3 资金筹措计划	221
7.4 项目市场分析	221
7.4.1 汽车市场分析	221
7.4.2 项目定位分析	225
7.5 财务经济效益评价	227
7.5.1 计算期与运营负荷	227
7.5.2 营业收入及税金测定	227
7.5.3 成本费用估算	228
7.5.4 利润及分配	230
7.5.5 财务盈利能力分析	231
7.5.6 清偿能力分析	232
7.6 不确定性分析	232
7.6.1 盈亏平衡分析	232
7.6.2 敏感性分析	233
7.7 贷款担保评价	233
7.7.1 土地抵押担保分析	233
7.7.2 保证担保分析	234
7.8 贷款效益与风险分析	238
7.8.1 银行效益分析	238
7.8.2 贷款风险分析	238
7.9 评估结论	239
8 物流园建设项目融资贷款评估	240
8.1 借款人资信评价	240
8.1.1 借款人基本情况	240
8.1.2 借款人目前经营与财务状况	241
8.1.3 公司信用状况	242
8.2 项目概况	242
8.2.1 项目基本情况与运作模式	242

8.2.2	项目建设合法性	243
8.2.3	项目建设条件	244
8.2.4	相关资质单位评价	244
8.2.5	项目开发周期与进展	245
8.3	项目市场分析	245
8.3.1	项目市场及优势分析	245
8.3.2	项目市场客户定位	249
8.3.3	招商理念及招商措施	250
8.4	项目投资估算及资金筹措	252
8.4.1	总投资估算	252
8.4.2	资金筹措计划	252
8.5	财务经济效益评价	252
8.5.1	租金收入测算	252
8.5.2	项目成本估算	253
8.5.3	销售税金及附加	255
8.5.4	利润测算	255
8.5.5	项目财务效益指标	256
8.5.6	清偿能力分析	257
8.5.7	不确定性分析	258
8.6	贷款担保评价	258
8.6.1	抵押担保分析	258
8.6.2	保证担保分析	258
8.6.3	小结	261
8.7	贷款效益与风险分析	261
8.7.1	银行效益分析	261
8.7.2	贷款风险分析	261
8.8	评估结论	261
9	旅游项目融资贷款评估	263
9.1	评估依据	263
9.2	项目建设单位概况	264
9.2.1	基本情况	264
9.2.2	企业高管人员情况	264
9.2.3	公司股东简介	264
9.2.4	企业财务与信用状况	265

9.3 项目概况	266
9.3.1 项目名称	266
9.3.2 项目技改背景及必要性	266
9.3.3 项目合法性	268
9.3.4 项目技改内容	269
9.3.5 项目总投资与进展情况	270
9.4 市场分析	271
9.4.1 景区近年游客的人次发展及变化	271
9.4.2 旅游客源市场分析	271
9.4.3 景区环境容量	271
9.4.4 景区客流量预测	271
9.4.5 技改后索道的运送量	272
9.5 投资估算和资金筹措	273
9.5.1 项目总投资	273
9.5.2 流动资金估算	274
9.5.3 资金筹措	275
9.6 财务经济效益评价	275
9.6.1 经营收入及税金的测算	275
9.6.2 新增成本费用估算	277
9.6.3 利润及分配	278
9.6.4 清偿能力分析	280
9.7 不确定性分析	281
9.7.1 盈亏平衡分析	281
9.7.2 敏感性分析	281
9.8 贷款担保评价	282
9.8.1 保证人担保能力分析	282
9.8.2 收费权质押及设备抵押分析	283
9.9 贷款效益与风险评价	283
9.9.1 贷款效益分析	283
9.9.2 风险评价	283
9.10 评估结论	283
参考文献	285

导 论

项目融资贷款多是中长期贷款，期限一般在一年以上。本书所介绍的项目贷款包括三类：一是通常所说的固定资产贷款；二是并购贷款；三是系统性融资贷款。

A 固定资产贷款

固定资产贷款，即指含有借款人建筑、安装、维修、更新改造固定资产的贷款，包括基本建设贷款和技术改造贷款。基本建设贷款是指主要用于能源、交通和原材料等基础工业建设的贷款，其重点支持列入，是指各类银行利用企业存款、居民储蓄存款、发行金融债券等筹集的资金对新建、改扩建项目发放的中长期投资贷款。技术改造贷款是指用于经有权机关批准的技术改造项目的中长期贷款。技术改造项目是指在企业原有生产经营的基础上，采用新技术、新设备、新工艺、新材料，推广和应用科技成果进行的更新改造工程。

在商业银行固定资产贷款评估中，各家银行贷款评估办法和评估内容大同小异。从评估内容来看，一般包括借款人评估、项目概况评估、产品市场评估、投资估算和资金筹措评估、项目效益评估、担保能力评估、贷款风险评价、项目贷款综合效益评价、项目评估结论及建议等。

(1) 借款人评估：主要包括借款人概况、偿债能力、盈利能力、经营管理能力、履约能力以及发展潜力分析等。

(2) 项目概况评估：主要包括项目基本情况、项目建设背景与必要性、项目建设规模及内容、项目采用的工艺技术及设备、项目建设与生产条件以及项目环保方案等。

(3) 产品市场评估：主要包括项目产品国际国内市场现状、产品目标市场分析及预测、产品竞争力分析等。

(4) 投资估算和资金筹措评估：主要包括投资估算主要参数、固定资产投资估算、流动资金投资估算、资金筹措评估、自有资金评估、项目筹资估算以及资金使用计划等。

(5) 项目效益评估：主要包括测算依据及参数、项目成本费用测算、销售收入测算、税金和利润测算、项目现金流量分析、项目盈利能力分析、外汇平衡分析、不确定性分析以及清偿能力分析等。