

主編 謝少平 羅俊林

貸款項目評估與項目後評價

氣象出版社

《贷款项目评估与项目后评价》

编 委 会

顾 问：杨 琨

主 任：朱世强

副主任：周云贵 何文斌 金玉成

编 委：陈 奇 杨利华 霍国富 曾召才

黄良友 李德义 文达猷 吴喜庆

陈金龙 蔡 葵 童义兴 谢少平

李 翔 罗俊林 涂继兵 张海华

邓忠义 程学民 肖光华 何艳先

总 纂：何文斌

前 言

现代商业银行的内在运行机制要求对包括固定资产贷款在内的所有信贷资产进行科学、有序和高效的管理。当前，项目评估与项目后评价这两个项目贷款管理的环节，由于还显得很薄弱，制约着各商业银行部分分支机构的信贷管理水平，为此，我们特编著了《贷款项目评估与项目后评价》。

本书在内容安排和章节编排上，进行了精心策划和组织，对项目评估和项目后评价两部分内容，分十章进行论述，成功地将项目可行性研究与项目贷款评估论证、定性分析与定量分析、项目实施前的评估与项目实施后的评价、传统评估方法与现代研究手段比较完美地结合起来，具有较强的逻辑性和可操作性。本书经农业银行总行教材处认定，既可作为当前金融企业信贷人员的培训和自学教材，也可成为金融院校相关专业的指导性用书，同时，还为希冀了解有关金融业务的企业界朋友提供了一个知识窗口。

本书由中国农业银行市场开发部副总经理、高级经济师杨琨任顾问，并对全书的总体构思提出了具体要求，在编著过程中得到了中国农业银行湖南省分行领导的重视，专门成立了编审委员会，由主持全面工作的行党组副书记、副行长、高级经济师朱世强任主任，副行长、高级经济师周云贵、总稽核、高级经济师何文斌、湖南农金职大副校长、高级讲师金玉成任副主任。全书由朱世强主审，何文斌总纂，

农业信贷处副处长、高级讲师谢少平、湖南农金职工大学教研室副主任罗俊林共同主编。参加编写人员有：谢少平、罗俊林、涂继兵、廖有才、钟洁、李梅香、伍小荣、陶敏、程学民、郑天杰、曾粮、曹小平、张升龙、陈元、冯萍、张重九。

承蒙中国农业银行市场开发部、人事教育部、湖南农金职大、湖南省分行农业信贷处、工商信贷处、中间业务处、资产保全办、信息电脑处、财务会计处等部门和气象出版社的大力支持，使本书得以顺利出版，在此谨致谢忱。

由于编写时间仓促，加之编者水平有限，书中疏漏之处在所难免，请读者提出宝贵意见和建议。

编者

1998年3月于长沙

目 录

第一章 贷款项目评估概论	(1)
第一节 项目评估的意义	(1)
第二节 项目评估的原则	(5)
第三节 项目评估的基本内容	(7)
第四节 项目评估的程序	(10)
第二章 项目市场营销分析	(14)
第一节 市场调查	(14)
第二节 市场预测	(19)
第三节 项目建设必要性评估	(33)
第三章 项目投入物和技术评估	(39)
第一节 项目投入物评估	(39)
第二节 项目技术评估	(45)
第四章 项目评估中的货币时间价值	(52)
第一节 货币时间价值的含义	(52)
第二节 货币时间价值的计算	(54)
第五章 项目财务数据估算	(64)
第一节 项目总投资估算及资金来源审查	(64)
第二节 项目总成本费用的估算	(74)
第三节 项目产品销售收入与销售税金及附加的估算	(83)
第四节 利润及利润分配的估算	(86)

第六章 项目财务效益评估	(96)
第一节 项目财务效益评估概述	(96)
第二节 财务效益评估指标和基本报表	(99)
第三节 财务盈利能力分析	(108)
第四节 项目清偿能力与外汇平衡分析	(118)
第七章 项目经济效益评估	(122)
第一节 经济效益评估概述	(122)
第二节 经济效益评估基本报表及评估方法	(159)
第八章 项目不确定性评估	(176)
第一节 不确定性分析概述	(176)
第二节 盈亏平衡分析	(178)
第三节 敏感性分析	(190)
第四节 概率分析	(198)
第九章 贷款项目的总评估与评估报告	(219)
第一节 总评估概述	(219)
第二节 评估报告设计	(221)
第十章 贷款项目后的评价	(229)
第一节 项目后评价概述	(229)
第二节 项目建设实施后评价	(234)
第三节 项目生产经营后评价	(242)
第四节 项目财务效益后评价	(245)
第五节 贷款风险后评价	(251)
第六节 总结评价	(252)

第一章 贷款项目评估概论

贷款项目系指一般用于技术改造、基本建设性质的固定资产项目、期限在一年以上的贷款。为确保贷款的效益性、安全性和流动性，提高项目贷款决策水平，必须对贷款项目进行严格的评估。

第一节 项目评估的意义

一、项目与项目周期

(一) 项目定义

项目一词最早出现于第二次世界大战后西方的经济活动中，当时的范围仅限于公共投资活动，如建造一座桥梁、一条公路等。现实意义上的项目，不仅包括公共投资活动，而且包括私人投资活动，同时还有更广泛的延伸，如引进一条现代化生产流水线，为一定目标的某项培训任务等都可称为项目。由此可见，项目的涵义在不断发展扩大。关于项目的概念可以从其质的规定性加以理解，项目首先是一项投资活动，它是包括以一定的形式投入资金形成固定资产，然后通过固定资产的使用以获得某一确定时间内预期收益的活动过

程；每个项目都有其特定的地理位置及特定的起点和终点，因而又可把它看作是一个时间和空间单位；如果把项目视为投资对象，则它又是根据国民经济或投资者的发展规划和计划所确定的建设单位；项目有明确的目标，包括计划、执行、信息反馈、控制和评价等经济活动的实体，因此还可以把它看作一个管理单位。

综上所述，所谓项目就是在规定的时间内在特定的地区，一单位按计划利用各种资源以获取预期效益的全部投资活动。

（二）项目周期

项目周期是指各种投资项目，按照科学的方法和程序，都要经过一系列连续的阶段，从项目目标的设想开始，经过项目的选定、项目的准备、项目的评估、项目的谈判、项目的执行，直到项目的投产经营和总结评价。在这一系列连续的阶段中，尽管各个阶段是相对独立的，但各阶段又是密切联系不可分割的，其中上一阶段是下一阶段的基础，而下一阶段又是上一阶段的延续，最后一个阶段又导致新项目目标的设想，这种连续的过程每循环一次即构成一个项目周期。

1. 项目目标设想。项目目标设想规定着项目建设的内容、方向及其意义，可能来自于国家或地方的战略部署，也可能来自于对市场的分析和预测，还可能直接来自于某种资源的发现和开发等。不论来源如何，项目目标设想必不可少的前提，都是对市场需求和市场供给进行的预测、分析和研究。

2. 项目选定。项目选定是要从众多的备选项目中选择最有发展前途的项目，并对其进行初步的可行性研究，它是

在完成项目设想和确定项目目标后，对各种设想项目进行综合比较分析和选优的过程。

3. 项目准备。项目准备是对选定项目进行详细可行性研究，最终目标是从技术、组织等方面可供选择的多种方案中，选择项目发展的最佳方案，保证项目投资取得预期的效益。

4. 项目评估。项目评估就是在项目准备的基础上，从国家和地区、行业及企业的角度，对项目的计划和设计方案进行全面的经济技术论证和评价，从而确定项目未来发展的前景。

5. 项目谈判。凡是贷款建设的项目，如果金融机构决定对其给予贷款，接下去就要与借款人就有关问题进行谈判签约。谈判的内容包括贷款条件、贷款金额、贷款期限、偿还贷款方式和偿还资金来源等。项目谈判后形成的协议，报有关部门的主管机构批准后，项目即可进入执行阶段。

6. 项目执行。作为项目单位要建立项目执行管理机构，健全项目执行的管理制度，进行项目招标，与中标者签定项目执行的各种合同，健全并贯彻生产责任制，确保项目的顺利执行。作为贷款人要与借款人签订贷款合同，监督项目技术设备的采购及施工。

7. 总结评价。项目总结评价是在项目执行之后的最后阶段，无论项目是成功与失败，作为投资人或项目经理都必须对项目管理工作进行及时的总结评价，检查和验证在项目评估阶段所作出的预测和判断是否正确，总结项目管理各个环节、各个阶段、各个方面的经验教训，提高项目管理水平，为寻找新的项目提供经验。

二、项目评估与可行性研究的关系

项目评估与可行性研究是两个不同的概念。项目评估是对可行性研究的检查和研究，是评估者从长远和客观角度判明可行性研究，对项目可行还是不可行作出的最后决策。这就是说项目评估是在可行性研究的基础上进行的，评估对象是可行性研究报告。两者的区别是：①承做单位不同。可行性研究工作一般由设计、科研、咨询单位来做；项目评估则由项目隶属政府部门、项目主管部门、贷款银行等有权机关来做，或者由上述部门委托专门评估机构来做。②立足点不同。可行性研究往往站在部门、单位角度考虑问题；项目评估往往站在银行、国家角度考虑问题。③侧重点不同。可行性研究侧重于项目技术的先进性和建设条件方面的论证；项目评估侧重于经济效益的评估和分析及项目建成投产后的偿还能力。④作用不同。可行性研究主要是作为项目决策的依据，项目评估不仅为项目决策服务，而且是银行参与决策和决定贷款与否的依据。因此，两者不能相互替代。

项目评估与可行性研究有着密切联系，两者的理论基础、内容和要求都是一致的，同时两者具有互为因果关系。没有项目的可行性研究，就没有项目评估。不经项目评估，可行性研究就不能最终成立。所以，在一定意义上说，项目评估是项目可行性研究的延伸。如果说可行性研究是从宏观到微观逐步深入研究的过程的话，那么项目评估则是将微观问题再拿到宏观中进行权衡的过程。因此，与可行性研究比较，项目评估处于更高级的阶段。通过评估，项目可能被否定，也可能被肯定，也可能作局部修改补充以后被肯定。这

说明，评估实际上是对可行性研究的再研究，但由于评估的目的在于决策，所以比可行性研究更有权威性。

三、项目评估的作用

(一) 项目评估是避免或减少贷款决策失误的关键环节和为贷款决策提供咨询的重要依据。

(二) 项目评估有利于提高银行贷款效益，保证信贷资金的安全和有效运转。

(三) 项目评估有利于调整和优化投资结构，使信贷资金的分配使用趋于合理化。

(四) 项目评估有利于银行管理和监督项目投产进程，达到预期收益的目的。

第二节 项目评估的原则

一、客观公正原则

项目评估必须真实、全面、客观地反映项目的全貌，去粗取精，去伪存真。这就要求评估人员必须对国内国际市场作周密详细的调查与预测，全面掌握项目的真实情况；同时，评估人员必须保持公正，只有坚持公正的立场，评估出的项目才是可信可靠的，才能真正达到鉴别项目优劣的评估目的。特别是在我国一些地方，不讲社会效益和争投资争项目的现象仍然存在，行政干预在经济运行中仍发挥作用，在这种环境下，坚持公正性原则就更为重要和必要。

二、最优化原则

一个建设项目在建厂规模、工艺流程、原料供应等方面客观上存在着许多方案。项目评估就是要对不同项目或同一项目的不同方案进行全面的分析评价，从中选择最优项目或方案。为了达到以最少的投入获得等量的产出，就必须坚持最优化原则，在定性分析的基础上，采用科学的方法进行定量分析，选出最优方案。

三、可比性原则

如果项目之间不可以比较，就无从选优，项目评估的结果就会令人质疑。为此项目评估必须处理好项目之间的可比性问题。具体说，如果使用实物形态指标进行比较，则要以不同项目产品的使用价值相同为前提。如果用价值形态的指标进行比较，则要保持不同项目产品价值计算过程中，所采用的价格是可比的。此外，项目指标的计算范围、计算口径和计算方法也要具有可比性。最后要保持时间上的可比性，这涉及到资金的时间价值问题，它对短期项目影响不大，但对长期项目却有很大的影响，为保证项目支出与收入在时间上的可比性，必须把不同时间的价值转换为相同时间的价值，使得不同时期不同种类的成本效益能够进行比较。

四、自身效益原则

项目评估在讲求项目的社会效益和企业效益的前提下，也必须讲求项目主要投资者（贷款人）的自身经营效益，即注重分析评估对项目所投资金的效益性、流动性和安全性，

考虑企业的还款来源、偿债能力、偿债期限以及贷款的风险程度，以求得贷款人自身生存和发展。

五、系统性原则

项目的外部环境和内部结构是相互制约的，具有系统的性质。这就要求我们在项目评估中必须树立系统的观念，从全局利益出发，遵循系统性分析的原则，把项目的目的、功能、环境、费用、效益等联系起来进行综合分析和判断，从而保证项目方案选择上的正确。

第三节 项目评估的基本内容

项目评估的内容是由项目的性质和评估的目的要求决定的，不同的评估项目对评估的内容有不同要求。项目评估的基本内容有以下几个方面：

一、项目建设必要性评估

项目建设必要性评估，主要是从国家宏观调控的角度，考察项目建设在社会经济发展中的作用和对国民经济整体以及社会发展的影响，分析产品未来市场供需及产品竞争能力，确定项目建设是否必要，从而作出定量分析和判断，确定合理的生产规模。

二、投入物的评估

项目投入物的评估主要是考察分析项目生产建设环境是

否具备基本的建设条件和生产条件，这是项目能否如期建成、顺利交付使用并进行生产和经营的关键。

三、项目的技术评估

技术评估的目的就是对技术方案进行审定，以确定它的工艺技术和设备的先进性和适应性，确保选择最佳方案。

四、投资估算及资金筹措

投资估算包括固定资产投资和流动资金投资的估算。项目资金筹措包括政府投资、自筹资金、利用外资、银行贷款、发行债券等。分析投资估算以及资金筹集方案是否合理可行。

五、财务数据估算

财务数据估算，除投资外，还涉及到产品的成本费用估算，包括生产、制造、销售和管理方面的费用；产品销售收入与销售税金及附加的估算；所得税和利润估算，包括所得税的税率和减免情况，利润的形成和分配。

六、财务及经济效益评估

财务及经济效益评估要根据预测的数据，计算评价项目财务及经济效益的各项指标，考察预测项目的获利能力、借款偿还能力以及外汇效果，以判断项目建设在财务、经济上的可行性。这是项目评估的重点内容。

七、项目的组织管理评估

项目的组织管理是搞好项目执行的重要保证，组织管理的好坏直接关系到项目的成败。因此，项目评估必须十分重视对项目组织管理的检查和分析。其评估的主要内容包括：

(一) 分析项目单位的组织机构是否健全、合理，能否适应项目的实施；

(二) 对项目单位的领导班子进行考察分析，分析他们的管理能力和经验，业务工作水平和经营作风，是否适应项目的管理需要；

(三) 考察项目单位的各种规章制度是否建立和健全；

(四) 考察项目单位的人员培训计划是否适应项目发展需要，培训计划是否落实；

(五) 考察项目单位技术力量和技术人员构成，是否适应项目发展的需要。

八、项目的不确定性评估

项目的不确定性评估要分析各种不确定性因素对项目的财务效益和经济效益的影响及其程度，以判断项目抗御风险的能力。其评估的主要内容有：(1) 盈亏平衡分析；(2) 敏感性分析；(3) 概率分析。

九、项目总评估

项目总评估是项目评估的最后一个内容，它是将以前各个方面评估的结果加以汇总，进行最后的综合权衡，分析判断，对整个项目的评估结果作出明确的结论，从而提出报告

和建议。

第四节 项目评估的程序

为了使项目评估有条理的顺利进行，取得真实可靠的效果，达到预期的目的，不仅要有相应的组织工作来保证，同时还要遵循科学的评估程序。其步骤是：

一、组建评估机构

进行项目评估时，必须成立评估小组或评估委员会，以便对项目贷款审查、决策和参与投资管理。对贷款项目的评估，要因项目而宜，简单的规模小的评估项目可由专业（信贷）部门根据项目建议书、可行性研究报告，经过调查可不必组织专门论证进行直接评估；对重点项目和大中型项目，则需组织评估小组，邀请有关专业人员参加。为确保评估的完整性、准确性、科学性和权威性，成立评估小组或评估委员会时，必须注意组织结构的完整性，既要有财务经济分析人员，又要有工艺技术分析人员；既要有市场分析人员，又要有熟悉工程建筑的人员。从人员的技术结构来讲，一般由高、中级经济师、工程师和会计师以及其他有关专业技术人员参加。评估小组或委员会的人数，应根据项目投资规模的大小，贷款决策层次的高低来确定。评估小组成立之后，要明确分工，落实责任，互相配合，在项目单位报送的项目建议书和可行性研究报告的基础上，组织力量，有目的、有步骤地进行调查、审查、分析和评估等工作。

二、制定评估计划

评估工作计划，是项目评估的基础，也是项目评估小组开展具体项目评估活动的第一项工作。制定评估工作计划就是对评估工作提出全面安排，以便使评估工作有条理地进行。其内容包括：

（一）明确评估目标。

每个项目评估的目的，都是为了处理一些具体问题，以达到预期的目标，而项目评估的目标取决于项目本身的性质和决策者的要求。明确评估目标会给整个评估工作指明方向，确定项目评估的范围、界限以及评估的重点和内容。

（二）确定评估内容。

根据不同项目不同层次的决策者的要求，结合本项目评估的目的、性质、特点，确定进行调查和审查分析的具体内容和要求，制定项目评估资料提纲，提出需要调查了解的具体内容。

（三）明确划分工作职权范围，各项具体工作都要有专人负责。

（四）确定评估进度。

根据调查、审查、分析、评估的具体内容和要求以及项目内容的繁简程度，时间要求是否紧迫，定出各个步骤和各个阶段实施的时间进度，以及完成编写评估报告的时间。

三、调查收集资料

评估项目的有关资料，是审查评估的重要依据，因此项目评估的前期工作是收集资料，收集的资料一般要包括书面