

中国农业发展银行员工持证上岗资格考试参考教材

贷款项目评估

戚安邦 / 主编
杨玉武 孙贤伟 / 副主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

中国农业发展银行员工持证上岗资格考试参考教材

贷款项目评估

主 编 戚安邦

副主编 杨玉武 孙贤伟



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目(CIP)数据

贷款项目评估/戚安邦主编. —北京:中国经济出版社,2007.6
ISBN 978 - 7 - 5017 - 8019 - 8

I. 贷... II. 戚... III. 贷款—银行业务—项目评价 IV. F830.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 041667 号

出版发行:中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址:www.economyph.com

责任编辑:许秀江

电 话:68319290 13683308557 Email:xxj09@163.com

责任印制:张江虹

封面设计:中字画

经 销:各地新华书店

承 印:北京市地矿印刷厂

开 本:787×960 1/16 印张:15.625 字数:270千字

版 次:2007年6月第1版 印次:2007年6月第1次印刷

书 号:ISBN 978 - 7 - 5017 - 8019 - 8/F·7019

定 价:13.00元

版权所有 盗版必究 举报电话:68359418 68319282

服务热线:68344225 68369586 68346406·68309176

前 言

《贷款项目评估》一书是在《项目评估学》的基础上撰写而成的，是多年来我和我的同事们潜心研究各种项目评估的理论与实务的成果之一。我于1986年吉林工业大学技术经济学硕士毕业以后一直在从事项目评估和项目管理方面的研究与教学工作，随后留学英国LEEDS大学和美国UNCC大学也是学习和研究项目评估和项目管理的理论与方法，而且我的博士学位论文做的也是这方面的主题。我国以前的项目论证与评估主要是针对传统建设工程项目的论证与评估，而本书则是针对政策性银行和商业性银行贷款项目的论证与评估，所以这是一个全新的主题和一个全面的突破。

贷款项目的评估不管是从评估的主体和客体，还是从评估的方法和内容上，都与建设工程项目的评估有很大的不同。因为建设工程项目评估是从项目的业主角度出发，对整个建设项目的建设期和运营期所涉及的技术、经济、运行和不确定性等方面进行评估，这种评估最终得出的是建设项目是否可行的结论。但是贷款项目的评估是从银行或贷款者的角度出发，同时对被贷款项目的可行性进行必要的评估和对贷款项目本身的可行性、收益性和安全性等进行全面的评估，它是为银行作出正确的贷款项目决策服务的。因此，实际上即使现行的《建设项目经济评价方法与阐述》第三版中的规定、方法和要求也无法满足银行贷款项目评估的需要，所以我们就根据银行贷款项目评估的实际需要而撰写和出版了本书。

本书不但可供从事银行贷款业务的实际工作者使用，而且可以作为金融和管理等专业的教科书使用。为了方便从事银行贷款业务的人员自学使用，本书按照深入浅出和尽量减少生僻术语的原则进行了编辑。本书由南开大学商学院戚安邦教授（博士）担任主编，负责全书的总撰和审定以及第一章和第九章的编写工作。

本书由南开大学商学院杨玉武博士和天津理工大学管理学院孙贤伟教授担任副主编，杨玉武博士编写了第十一章和第十二章，孙贤伟教授编写了第五章和第八章。另有南开大学的七位同志参加了本书的编写工作，熊琴琴编写了第二章，王新编写了第三章，刘俊业编写了第四章，翟磊编写了第六章，杨伟编写了第七章，贾路和徐国振完成了第十章的修订工作。

由于编者水平有限和时间比较仓促，本书中错误和疏漏之处还请读者批评指正。

主编于南开大学园

2007年4月

目 录

第一章 概 论	(1)
第一节 项目和项目评估的概念	(1)
第二节 可行性研究与项目评估	(5)
第三节 项目评估的作用与原则	(11)
第四节 项目评估的发展历程	(16)
第二章 借款人评估	(20)
第一节 借款人评估的模型	(20)
第二节 借款人的人员素质评估	(24)
第三节 借款人的经营状况评估	(26)
第四节 借款人的财务状况评估	(28)
第五节 借款人的信用状况评估	(30)
第六节 借款人的评估方法	(32)
第三章 项目必要性评估	(35)
第一节 项目的背景分析	(35)
第二节 项目的必要性评估	(40)
第三节 项目范围和规模分析	(42)
第四章 项目的开发条件评估	(46)
第一节 项目所需资源条件评估	(46)
第二节 项目工程地质和水文地质条件评估	(49)
第三节 项目开发的交通与实施条件评估	(50)
第四节 项目开发的原材料、燃料和动力供应评估	(53)
第五节 项目环境影响评估	(56)

第五章 项目的技术评估	(62)
第一节 项目技术评估的原则	(62)
第二节 项目技术评估的程序、内容和方法	(64)
第三节 项目工艺技术评估	(68)
第四节 项目技术设备选择评估	(73)
第五节 项目实施技术评估	(76)
第六节 项目环保技术的评估	(77)
第六章 项目产品市场评估	(80)
第一节 项目产品市场评估概念及意义	(80)
第二节 项目产品市场评估的方法	(83)
第三节 项目市场评估的内容	(89)
第七章 项目投资估算与筹资方案评估	(96)
第一节 项目投资估算的依据	(96)
第二节 项目总投资估算	(97)
第三节 建设期投资估算	(100)
第四节 流动资金估算	(108)
第五节 项目融资方案评估	(111)
第八章 项目财务效益评估	(119)
第一节 项目财务评估概述	(119)
第二节 项目财务费用与效益估算	(122)
第三节 项目财务评价指标	(137)
第四节 项目财务评价方法	(143)
第九章 项目国民经济与社会评估	(150)
第一节 项目国民经济评估的内容	(150)
第二节 项目国民经济费用与效益	(155)
第三节 项目社会影响评估的内容与步骤	(160)
第四节 项目社会影响的评估方法	(164)

第十章 项目经济费用效益与效果分析	(169)
第一节 项目经济费用效益评估	(169)
第二节 影子价格及其计算	(174)
第三节 项目费用效果分析	(183)
第十一章 项目不确定性分析与风险评估	(190)
第一节 项目不确定性分析概述	(190)
第二节 项目不确定性分析	(194)
第三节 项目风险的识别与度量	(201)
第四节 项目的风险评估	(207)
第十二章 项目综合评估与评估报告撰写	(215)
第一节 项目综合评估概述	(215)
第二节 项目综合评估的内容和方法	(218)
第三节 项目评估报告的撰写	(228)

第一章 概 论

任何项目都是一个组织为实现自己既定的目标，在一定的时间、人员和资源约束条件下，所开展的具有一定独特性和不确定性的一次性工作。贷款项目也不例外，其所进行贷款的每一个项目都具有一次性、独特性和资源约束性的特点。项目作为人类社会创造精神与物质财富的一种特有活动，每个具体项目都会生成自己特定的产品或服务。一个项目可以是建造一栋大楼，也可以是建设一个油田，或者是建设一座水坝，这些项目一般而言都要从银行进行贷款才能进行。而对银行来说，对这些各种各样不同类型的贷款项目进行评估是其工作的重中之重，因为贷款项目评估是银行为确保贷款项目取得预期的经济效益，减少和防止贷款决策的失误，保证贷款资金的正常周转并及时回收而进行的工作。

第一节 项目和项目评估的概念

本节将首先对项目和项目评估的概念与特点进行介绍，并结合贷款项目的特点及其与一般项目的区别进行探讨。

一、项目的基本概念与特性

现在对项目的定义有很多种，最为典型的定义是：项目是一个组织为实现自己既定的目标，在一定的时间、人员和资源约束条件下，所开展的一种具有一定独特性的一次性工作。^①也有人认为：项目是人类社会特有的一种为创造特定的产品或服务而开展的一次性努力。^②实际上这些对于项目的定义都是要从不同角度描述项目所具有的基本特性，所以可以通过给出项目的特性来对项目作进一步的描述。从现有的项目定义中可以看出，项目一般具有如下几个方面的特性：

（一）目的性

任何一个项目都是为实现组织的某些既定目标服务的，这些目标可以是经济的、技

① 戚安邦著：《项目管理学》，南开大学出版社，2003年。

② PMI Standard Committee, A Guide to Project Management Body Of Knowledge, PMI, 2004.

术的或者是竞争方面的，因此可以说项目都是目标导向的。例如，贷款的投资项目一般而言也都有自己经济上的目标。

（二）独特性

任何项目都有自己不同于其他事物的特性，这是一个项目与其他事物的本质区别，也是项目与周而复始的日常运营的最大区别。任意一个贷款项目都是具有独特性的，既不同于其他项目，更不同于日常运营，由于项目在建设期一般需要大量投资，因此往往需要向银行贷款。

（三）一次性

项目都是有始有终的，它们都有自己的开始与结束日期和项目时间长短的限制，所以项目都是一次性的，这也是项目不同于日常运营的一个方面。贷款项目不管是中长期贷款还是短期贷款，也具有明确的起始和结束的日期。

（四）不确定性

项目具有的独特性和一次性导致项目的不确定性要远远高于日常运营。正是由于项目具有较大的不确定性，人们才需要开展项目评估。正是由于要减少这种不确定性，以确保贷款资金的安全性，要对贷款项目开展风险评估。

（五）制约性

任何一个项目都有各种限制条件，这包括资源方面的限制条件和环境方面的限制条件，这些限制条件对于项目的决策和实施造成了制约。所以对项目进行贷款的金融机构应该对这些制约条件进行评价，看其贷款的投资项目是可行还是不可行。

（六）其他特性

由于上述特性的存在还使项目衍生了一些其他的特性。例如，项目的风险性、项目后果的不可挽回性、项目的渐进性和项目组织的开放性等等。而正是由于贷款项目也具有的这些项目的基本特性，使得人们在贷款项目的决策和实施中必需对项目本身进行深入地分析和研究，使得金融机构对贷款项目评估越来越重视。

二、项目评估的基本概念和特性

项目评估的概念有狭义与广义之分。狭义的项目评估是指对于一个项目经济特性的评估和审定，即按照给定的项目目标去权衡项目的经济得失并给出相应结论的一种工作。广义的项目评估是指在项目决策与实施活动过程中所开展的一系列分析与评估活动。这包括在项目决策阶段对其必要性、技术可行性、经济合理性、环境可行性和运行条件的可行性等方面进行的全面系统的分析与论证工作，这种项目评估目的是为项目决策提供依据。

贷款项目的评估是为贷款决策部门服务的，它是在发放贷款前，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、项目产品所处的寿命周期、市场供需情况、预期经济效益和还贷能力等进行全面、动态和定性定量的审查分析评估，包括对项目的风险测算和预警，最后对贷款项目做出总体评价并提出决策建议。贷款项目的评估还包括在项目实施过程中对项目实施情况和未来发展所进行的跟踪评估，其目的是对项目实际进展进行监督和跟踪检查等。本书主要从项目评估的基本特性入手来探讨贷款项目评估所具有的特性。项目评估的基本特性如下：

（一）决策支持的特性

所有的项目评估都是为项目决策提供支持和服务的，不管是项目前评估还是项目跟踪评估，只是它们支持的项目决策阶段和内容不同而已。人们需要借助项目评估给出的分析与研究结果，然后再加上自己的判断和选择去最终做出项目的决策。贷款项目评估也同样如此，它是为项目贷款的决策提供支持的。

（二）比较分析的特性

任何项目评估都应该具有比较分析的特性，因为这些项目评估都需要对项目各种备选方案（甚至包括不开展项目的方案），在各种可能情况下的技术经济投入和结果做出分析，并比较和找出其中相对最优的项目方案从而对项目决策提供支持。例如，贷款项目的评估是对不同的贷款项目，以及在必要的时候对同一贷款项目的不同备选方案进行比较分析进行选优的过程。

（三）假设前提的特性

在项目评估中所使用的各种项目数据一般有两种，其一是项目既定实际情况的描述数据，其二是根据项目各种假设前提条件确定的预测数据。不管是项目的前评估、后评估，还是项目跟踪评估，在开展评估时人们都必须对各种不确定的情况做出必要的假设，然后根据这些假设去分析确定出相应的预测数据并根据他们做出项目的评估。所以项目评估具有假设前提的基本特性。贷款项目在进行评估时，除了需要依据贷款项目自身的假设前提外，还需要结合国家的政策法规和贷款的相关原则于规定，方可对各个项目进行评估。

项目评估还有许多其他的特性，如项目评估的时效性（必须及时开展评估和提供或使用项目评估的结果，过期就会无用了），项目评估的主观与客观的集成性（主观的假设与判断和客观的情况与数据的结合），项目评估的目的性（它是为项目决策和项目实施提供支持的）等。这些项目评估的特性在很大程度上影响着项目评估的实施和成败。因此，必须考虑到贷款项目的这些特性，才能客观及时地为是否给某个项目贷款的决策提供依据。

三、银行项目评估的特点

银行项目评估是指对银行贷款项目的评估，即在申请贷款正式批复之前银行对于贷

款项目的必要性和可行性（从银行和整个项目两个角度）所进行的论证与评估工作。银行项目的评估包括在项目生命周期中各阶段所进行的论证分析评价工作，即包括项目的前评估、跟踪评估和后评估。与其他项目相比，银行项目有具有其独特的特点，表现在：

（一）金融业的特点

银行项目的首要特点是它所具有的金融业的特点，即项目周期长、利润率低和风险大等特点。通常除了银行流动资金贷款项目以外，多数投资项目的贷款都是长期的，有的甚至长达10年、20年或30年。同时银行贷款项目的收益率也是比较低的，尤其是政策性银行的贷款项目更是如此。另外，银行贷款项目的风险非常大，一方面有贷款者的风险，另一方面有各种各样的金融风险。所以银行贷款项目的成本收益评估具有很强的独特性。

（二）双重项目评估的特点

银行项目的另一个特点是这种评估包括两个项目的评估：①从银行的角度对于银行贷款项目本身的全面评估；②对于银行贷款支持的实际项目的全面评估。这两个不同的项目可从下面的图中1-1给出。

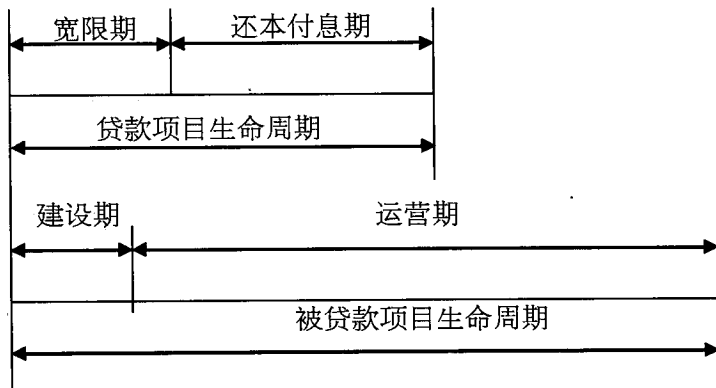


图 1-1 贷款项目和被贷款项目的示意图

由上图可以看出，任何一个贷款项目都有一个被贷款的实体项目，在贷款项目的评估中必须同时评估这两个项目。这包括从银行投资的角度去评估贷款项目本身和从贷款的安全性和收回贷款的角度去评估被贷款项目的可行性和成本收益情况。

（三）项目全生命周期多次评估的特点

银行贷款项目的评估的另一个特性是要在贷款项目的全过程中开展多次评估，这包括项目贷款发放前的贷款项目前评估和被贷款项目前评估，被贷款项目实施过程中的跟

踪评估和被贷款项目实施完成并投入运行后的还款情况跟踪评估，一直到贷款项目的贷款全部收回以后的贷款项目后评估。这些评估各有不同的目的和作用，两个项目的前评估用于贷款项目的决策，各种评估用于贷款项目的支付控制和偿还控制，贷款项目后评估用于修订银行未来的项目评估方法和贷款政策。

第二节 可行性研究与项目评估

项目的可行性研究是在项目的拟建方案确定之前，对方案实施的可行性及其潜在的效果进行分析、研究与论证，多用于两个或两个以上方案的比较，从中择优选定一个方案，供项目决策人参考。而项目评估是在拟建方案确定之后，对可行性研究结论进行再评价、再论证，供项目决策人和贷款决策人参考。因此可以说，可行性研究是项目评估的前提和基础。

一、可行性研究

可行性研究一般是企业或项目的主管部门委托勘察、设计、咨询等机构进行的。但是作为贷款机构的主要信息来源，应该掌握可行性研究的目的和具体内容。可行性研究是在投资项目拟建之前，通过对与项目有关的市场、资源、工程技术、经济和社会等方面问题进行全面分析、论证和评价，从而确定项目是否可行或选择最佳实施方案的一项工作。可行性研究在国外已被广泛采用，其理论和方法也日臻完善，我国于20世纪70年代末期到80年代初，在投资项目决策中引入可行性研究方法。

（一）可行性研究的阶段划分

一般而言，可行性研究一般包括投资机会研究、初步可行性研究和详细可行性研究三个阶段。

1. 投资机会研究阶段

投资机会研究是寻求最佳投资机会的活动。投资机会研究可分为一般机会研究和具体机会研究。一般机会研究又可划分为三种：①地区研究，旨在通过研究某一地区自然地理状况、在国民经济体系中的地位，以及自身的优劣势来寻求投资机会；②部门（或行业）研究，旨在分析某一部门（行业）由于技术进步、国内外市场变化而出现的新的发展和投资机会；③以资源为基础的研究、旨在分析由于自然资源的开发和综合利用而出现的投资机会。在进行一般机会研究时，可参考国内外同类项目、同类地区和同类投资环境的成功案例。在发展中国家，一般机会研究通常由政府部门或专门机构进行，作为中央政府制定国民经济长远发展规划的依据。

根据一般机会研究的结论，当某项目具有投资条件时，就可进行具体机会研究，即具体研究某一项目得以成立的可能性，将项目设想转变为投资建议。

机会研究是可行性研究的第一阶段，如果机会研究的结论表明投资项目是可行的，则可进入下一阶段，即进行更深一步的研究。机会研究是比较粗略的，投资费用和生产（或营业）成本一般根据同类项目加以推算，误差要求一般约为 $\pm 30\%$ ，研究费用一般约占总投资额的 $0.2\% \sim 1.0\%$ ，时间一般为1~3个月。

2. 初步可行性研究阶段

初步可行性研究是指在机会研究的基础上，对项目可行与否所作的较为详细的分析论证。初步可行性研究是介于机会研究与详细可行性研究之间的一个中间阶段，起着承上启下的作用，对于大型复杂项目而言，是一个不可缺少的阶段。一般来讲，详细可行性研究需要收集大量的基础资料，花费较长的时间，支出较多的费用，因此，在此之前进行项目初步可行性研究是十分必要和科学的。初步可行性研究与详细可行性研究相比，除研究的深度与准确度有差异外，其内容是大致相同的。初步可行性研究得出的投资额误差要求一般约为 $\pm 20\%$ ，研究费用一般约占总投资额的 $0.25\% \sim 3.5\%$ ，时间一般为4~6个月。

3. 详细可行性研究阶段

详细可行性研究也称最终可行性研究，它是投资决策的重要阶段。在该阶段要全面分析项目的全部组成部分和可能遇到的各种问题，并最终形成可行性研究的书面成果——《可行性研究报告》。详细可行性研究得出的投资额误差要求一般约为 $\pm 10\%$ ，研究费用一般总投资额的 $1.0\% \sim 3.0\%$ （小型项目）或 $0.2\% \sim 1.0\%$ （大型项目），时间一般为8~10个月或更长。

此外，对某些特定的大型的复杂项目，还要进行辅助研究。辅助研究亦称功能研究，是指对项目某一个或几个方面的关键问题进行的专门研究。辅助研究并不是一个独立的阶段，而是作为初步可行性研究和详细可行性研究的一部分。辅助研究一般包括以下几类：产品市场研究；原材料和其他投入物研究；实验室和中间试验研究；厂址选择研究；规模经济研究；设备选择研究等。

二、项目评估的内容及工作程序

贷款项目评估的主要内容和程序如下：

（一）项目评估的主要内容

项目评估是进行投资决策和贷款决策的必要条件，它一般应在可行性研究报告编制之后、项目审批之前进行，贷款项目评估亦即决定项目贷款取舍和优化的过程。由于贷款项目评估是对可行性研究报告的再评价和再论证，所以贷款项目评估报告的内容应是与可行性研究报告的内容相符合、相对应的，即其应包括如下的内容：

1. 对项目实施必要性的评估

项目实施必要性主要包括项目实施的宏观必要性与微观必要性。其中，项目实施的

宏观必要性主要是指项目实施是否与国家的规划、政策相符，其与国家与社会的经济作用和意义；项目实施的微观必要性主要是通过市场调查和市场预测来进行的，即预测项目提供的产品和服务有无市场需求作保证，这是项目能否存在的前提。

2. 对项目的借款人的评估

其中包括借款人的人员素质、经营状况、财务状况和信用状况进行的综合评估，从而对借款主体进行评估。

3. 对项目建设条件的评估

主要分析论证项目建设实施所需的资源和技术条件的满足与保障程度，这是项目能否进行的资源和技术保证。

4. 对项目使用土地的评估

凡是项目的实施要占用土地的，要对建设用地的评估，保证“三证”（建设用地规划许可证、土地使用证、建设工程规划许可证）齐全，并遵守相应的法律法规要求。

5. 对环境保护、节能降耗情况的评估

这里要针对项目可能对周围环境产生的影响进行评估，如对废水、废气这些污染物的排放采取了哪些环保措施，对这些措施的效果是否达到标准进行评估。另外，还要对项目的节能降耗情况进行分析，并以此来选取资源利用效率高的项目。

6. 对项目的技术评估

(1) 项目采用的工艺、技术、设备在经济合理条件下是否先进、适用，是否符合国家的技术发展政策，是否注意节约能源和原材料以获取最大效益。

(2) 项目引进的技术和设备是否符合我国国情，是否经过多方案比较，是否注意了配套，以及引进技术后有无消化吸收的能力。

(3) 项目所采用的新工艺、新技术、新设备是否安全可靠，是否经过试验的鉴定，检验原材料和测试产品质量的各种手段及其程序是否完备。

(4) 产品方案和资源利用是否合理。

(5) 技术方案的综合评价。

7. 对项目的市场评估

对贷款项目是否符合市场的需要，是否具有市场发展的前景，以及贷款项目的产品在其产品寿命周期中所处的阶段等进行评估，以确定该项目的产品是否能在上市后取得预期的经济效果。

8. 对项目的投资估算和筹资估算方案的评估

对建设期投资进行估算，其中包括固定资产投资、无形资产投资、开办费和资本化利息，还有就是流动资金投资的估算，从而得出项目总投资的估算方案。此外，要对项目的筹资方案进行评估，包括资金结构，即自有资金和借贷资金，以及对其他的资金筹措方案的评估。

9. 对项目的财务效果评估

项目的财务评估主要是分析与评估项目财务上的营利性和偿还能力，评价项目及财务上的可行性。对项目进行财务评价的主要指标有：项目财务净现值、项目财务内部收益率、资本金收益率、投资各方收益率、投资利润率、借款偿还期、利息备付率、偿债备付率等。如项目涉及到进出口的，还需要进行财务外汇效果分析与评估，即应计算外汇净现值、财务换汇成本与节汇成本等指标。

10. 对项目的国民经济评价

这其实就是项目的经济费用效益评价，因为它从国家角度来对项目的外部效果进行分析和评估，以达到全社会资源优化配置和社会福利增加的目的。项目的国民经济评价主要是从宏观方面，用影子价格、影子汇率、社会折现率、影子工资等评价参数分析与评估项目对国民经济的净贡献，评价其在经济上的合理性。项目国民经济评价所采用的主要指标有：经济净现值、经济内部收益率等。

11. 项目的社会和环境的影响评价

项目的社会评价主要是对项目与项目所在地的互适性进行的分析，一方面分析项目的投资建设给项目所在地带来的影响，另一方面也要分析项目所在地对项目的参与程度和态度。项目的环境影响评价主要是分析与评价项目对环境影响和生态平衡的影响程度及种类，审查项目有关环境保护的方案、措施的可行性及环保投资费用的保证程度以及经济合理性。

12. 项目的不确定性分析

应分别从财务效益和国民经济效益两方面分析项目在不确定性因素影响下的稳定性、可靠程度。对项目进行不确定性分析的目的在于为项目的实施控制提供基础性的资料，并有利于项目方案的选择及项目投资决策。项目的不确定性分析主要包括以下两方面的内容：

- (1) 盈亏平衡点分析。
- (2) 敏感性分析。

13. 项目的风险分析

项目风险分析的主要内容包括风险因素分析、风险等级划分、风险评价方法及风险防范对策等。

14. 项目的总评估

- (1) 建设项目是否必要，建多大规模较为适宜。
- (2) 建设条件 and 生产条件是否具备。
- (3) 经济上是否合理。
- (4) 技术上是否先进、适用、安全可靠。
- (5) 相关项目是否同步建设。

- (6) 投资来源及筹措方式的建议。
- (7) 关于方案选择和项目决策建议。

(二) 项目评估的工作程序

项目评估是一项时间性强、涉及面广、内容复杂的工作，因此，在开展项目评估工作时，一定要合理地组织和有计划地进行。一般地，贷款项目评估的工作程序可分为制定计划、搜集资料、审查分析和编写评估报告四个阶段。

1. 明确评估对象、制定评估计划

明确评估对象，即要确定具体的评估项目，并根据其特点、性质，确定在评估中需着重解决的问题。制订计划是开展项目评估的准备阶段。贷款的项目评估部门在收到可行性研究报告后，就要组织评估小组，明确人员分工，确定项目负责人，并根据项目性质、特点、评估内容和时间要求，制订出切实可行的工作计划。

2. 现场调查和搜集资料

现场调查和按集资料是项目评估的重要工作阶段。它主要是搜集在可行性研究报告中不可或缺的基础数据资料和对一些重要的数据资料进行重新搜集。当然，现场调查和资料的搜集是一项复杂、细致的工作，在搜集过程中，一定要注意数据资料的可靠性、准确性。

3. 审查分析

审查分析是对拟建项目的评估向广度、深度发展的工作阶段。进行审查分析，一般应从以下几个方面进行：

- (1) 审查项目的必要性。从宏观上审查项目是否符合国家的产业政策，审查项目是否属于重复建设、盲目发展等。
- (2) 审查拟建规模和生产条件。
- (3) 审查设计方案和建设条件。主要是对工艺、设备选择、建筑地点、施工条件和投资来源进行审查，弄清项目建设条件是否落实，在技术上是是否先进可行。
- (4) 审查财务效益、国民经济效益和社会效益，对各项效益指标进行逐项落实和计算。

4. 编写评估报告

编写评估报告是对拟建项目在完成上述各方面审查的基础上根据调查研究和审查分析的结果，提出决策建议的综合性文件。

三、项目评估与可行性研究的关系

可行性研究是专门为决定某一项目是否合理可行，而在实施前对该项目进行调查研究及全面的技术经济分析经济论证，为项目决策提供科学依据的一种科学分析方法，由此考察项目经济上的合理性、赢利性、技术上的先进性、适用性、实施上的可能性、风