

可行性研究与银行贷款项目评估

# 财务评价实务与 疑难问题分析

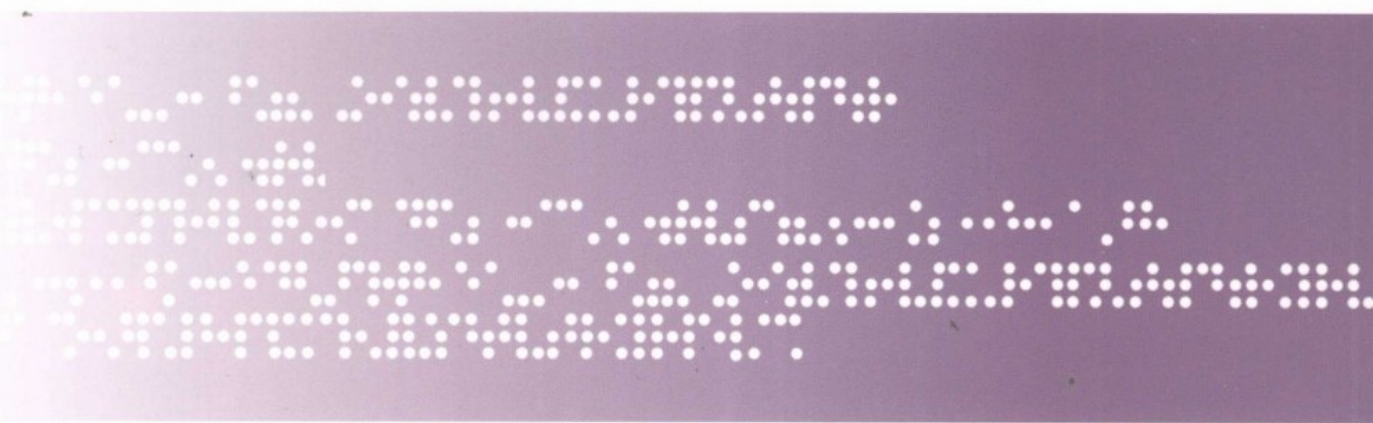
陈溥才 著

知识  
产权  
网  
PDG



中国计划出版社

责任编辑：利广安  
封面设计：张丹



ISBN 978-7-80177-914-4



9 787801 779144 >

定价：72.00元

可行性研究与银行贷款项目评估

# 财务评价实务与疑难问题分析

陈溥才 著

中国计划出版社

船

PDG

图书在版编目(CIP)数据

财务评价实务与疑难问题分析:可行性研究与银行贷款项目评估/陈溥才著. —北京:中国计划出版社, 2007. 6  
ISBN 978-7-80177-914-4

I. 财… II. 陈… III. 基本建设投资—项目评价 IV.  
F282

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第070248号

林食想回致致已长实价特书

普 本 印

可行性研究与银行贷款项目评估  
财务评价实务与疑难问题分析

陈溥才 著

☆

中国计划出版社出版

(地址:北京市西城区木樨地北里甲11号国宏大厦C座4层)

(邮政编码:100038 电话:63906433 63906381)

新华书店北京发行所发行

世界知识印刷厂印刷

787×1092毫米 1/16 43.5印张 1107千字

2007年6月第一版 2007年6月第一次印刷

印数 1—4000册

☆

ISBN 978-7-80177-914-4

定价:72.00元



## 作者简介

陈溥才



原国家建材局苏州非金属矿工业设计研究院项目总设计师、工程经济所所长，现任苏州新天地投资顾问有限公司董事长、苏州铭星软件科技有限公司董事长、华新国际首席顾问，高级工程师，注册造价工程师，注册咨询师。自上世纪80年代初，即开始参与世行项目评估方法的引进工作。1986年5月曾与部分专家向国家计委共同提议，由国家权威部门编制发布各行业通用的项目评价方法，并参加《建设项目经济评价方法与参数（第一版）》编审讨论。率先设计开发出国内通用的建设项目经济评价系统，1988年荣获国家银质奖（为该类药物最高奖），成功开发“银行贷款项目评估系统”。1994年6月向建设部标准定额研究所提议编制《房地产开发项目经济评价方法》，为该方法的主要起草人员之一。1988年、1993年为配合国家计划委员会和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》第一版、第二版的推广应用，在苏州举办全国性培训班及全国巡回讲座十余期，举办《房地产开发项目可行性研究与方案优化策略》培训班近二十期，有来自建设银行、中国银行、农业银行、设计咨询机构的项目评估人员、房地产企业高层决策及前期工作人员上千人参加过学习研讨。2004年3月所著《房地产开发项目可行性研究与方案优化策略》由中国建筑工业出版社出版发行。

自2004年开始举办银行贷款项目评估专业强化培训，已先后为中国建设银行省级分行、国家开发银行总行、中国银行、农业银行、城市商业银行、农信社等举办强化培训及高级研讨班三十多期，为培养我国的项目评估人才做了大量实际工作。

## 内 容 简 介

本书集作者二十多年在各类刊物上发表的大量研究成果，以及长期从事项目评价和软件开发积累的丰富实践经验，并作为全国性的培训班教材受到好评，内容融科学性 with 实用性于一体。

本书是配合国家发展和改革委员会及建设部组织发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和各银行编制的贷款项目评估办法的实施，帮助项目评价人员强化培训的教材。本书从实际操作角度出发，结合国家的方法及现行财税制度，将投资项目财务评价的理论、方法、操作步骤、疑难问题分析、案例分析及强化培训大作业融为一体。指标设置与报表格式分析紧密结合国家规定与财税制度；参数确定、报表计算、财务分析、方案优化、实用概率分析、改扩建项目评价方法、市场分析方法、《建设项目经济评价案例》解析等方面，理论研究有深度，方法简便实用，在保持理论和方法系统性的同时，重点突出疑难问题分析；银行贷款项目评估技巧介绍了质量和效率兼备的一套项目评估操作方法；通过多个项目的操作实例，说明科学方法与先进软件技术的实际应用，可起到很好的示范作用；附录中大作业是强化训练行之有效的配套材料。

本书既可作为各类咨询机构、大中型企业、金融机构项目评估人员的培训教材，又可作为高校教学用书，也可作为政府有关部门、科研学术部门的参考书。



# 序 言

正确决策已被公认为是企业成功的决定因素，投资者决策能力的高低从一个侧面反映了一个国家的整体管理素质。2004年7月16日国务院发布的《国务院关于投资体制改革的决定》，确立了还权于投资者的政策，投资者从此有了投资主动权，可以根据市场的变化灵活决策，更能及时抓住机会，提高企业的竞争能力。

正确决策需要一套科学严密的投资决策支持体系。投资项目可行性和银行贷款项目评估已被国内外投资者所推崇，被公认为项目投资决策的科学依据。而投资项目财务分析则是可行性和银行贷款项目评估的核心内容。国家发展和改革委员会发布的《投资项目可行性研究指南（试用版）》、国家发展和改革委员会与建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》〔简称《方法与参数（第三版）》〕是投资项目可行性和银行贷款项目评估的基本依据，但具体到实践和应用，专业人员还需要一本融方法分析、财税制度及政策法规应用、典型案例示范及疑难问题解析于一体的更具操作性的配套书籍。此书可帮助项目评价初学者快速掌握评价方法，更能进一步提高已具丰富经验的项目评价人员处理复杂问题的能力。本书正是这样一本理论上有一定高度、分析有深度、具专业水准、系统性和可操作性较强的集大成之作。

本书作者长期在部属设计研究机构从事项目可行性和设计工作，曾受中国国际工程咨询公司、国家开发银行、中国建设银行邀请参与过不少国家重点项目的评估，有丰富的可行性和银行贷款项目评估经验，也是我国引进世界银行项目评估方法的积极参与者，发表过大量论文。他的《房地产开发项目可行性研究与方案优化策略》专著于2005年3月正式出版，该书在理论上具有较高的造诣。自1987年《方法与参数（第一版）》问世以来，本书作者长期坚持从事投资项目经济评价软件和银行贷款项目评估软件的设计开发工作，为社会提供了很好的可行性和银行贷款项目评估手段。近5年来又相继创办和经营软件科技企业、投资顾问公司、造价咨询公司，兼任华新国际集团投资顾问等，积累了较为丰富的企业管理与投资决策经验。本书作者是一位集项目评价专业理论、专业实践、专业手段和企业管理经验于一身的专家。

本书曾作为银行系统项目评估人员和设计咨询人员强化培训的教材，从

2004年开始,先后为银行系统举办的三十多期评估人员强化培训班所采用,均取得良好的效果。培训方法及教材均受到广泛好评,本书与《方法与参数(第三版)》配套出版能起到很好的互补作用。

中国国际工程咨询公司原总经济师、研究员

于学法

2006. 7. 28



## 前 言

本书编写采用从宏观到微观、由整体到局部、由理论方法到操作技巧分层次逐步深入的叙述方法，包含了一个项目评估人员必须掌握的完整的项目评估知识体系。

本书共分四篇，第一篇财务评价基本内容与方法，以国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》〔简称《方法与参数（第三版）》〕为基本依据，融合了各相关银行项目评估要求，结合财税制度和有关政策法规，对财务分析中可能出现的各种情况进行了系统而深入的分析，提出具体的处理方法，保证了本书具有一定的权威性和财务分析方法体系的完整性，无论对初学者还是具有一定经验的项目评估人员都有助益；方法与案例相结合，分步解析计算过程，方便初学者通过手工复核，加深理解。第二篇既有法人项目评价，丰富了《方法与参数（第三版）》的内容，通过对借款人的现状分析和未来趋势分析，可以准确回答借款人是否属于优质客户；借款人评价与项目融资分析结合，提出了一套既有法人项目融资方案优化方法，可明确回答借款人是否有出资能力；借款人评价与项目评价相结合，可以回答借款人是否有足够的借款偿还能力。第三篇银行贷款项目评估技巧，从复核可行性研究报告入手，以论证评估参数为基础，以计算机自动生成项目评估报告为手段，以市场分析方法为突破口，介绍的评估方法与技巧既可提高质量又可提高效率，经实践检验行之有效。为帮助读者更好地理解《建设项目经济评价案例》，本书用了较大篇幅以第十五章整个章节对案例有重点地进行解析。第四篇为可行性研究案例分析与银行项目贷款评估大作业。

目前，除了中介咨询机构、银行需要一支高素质的项目评估队伍之外，在银行客户经理中普及项目评估技术，已成为银行客户营销的重要手段；在咨询机构普及项目评估技术，可以提高咨询人员的综合素质，不仅可以提高咨询质量，还可以降低咨询成本。

本书的编著由苏州新天地投资顾问有限公司组织，苏州铭星软件科技有限公司提供软件完成所有分析计算，由陈溥才执笔编著，蔡国涛为本书做了大量文字修订工作，马波高级工程师、沈春晓工程师、郭卫军高级客户经理、刘坤球注册会计师协助共同完成了本书附录案例编制。

特别值得感谢的是中国国际工程咨询公司原总经济师于守法研究员对本书的编写提出了非常宝贵的意见，并为本书作序推荐；非常感谢建设部标准定额研究所方法处原处长《方法与参数（第三版）》修订负责人李明哲研究员为本书把关；感谢吴茂林同志始终关心本书的出版事宜；感谢中国计划出版社对本

书出版给予的始终一贯的支持。

最后,感谢中国建设银行苏州分行王慧力总经理,是她2004年10月组织的“银行贷款项目评估方法强化培训班”开启了铭星科技的银行培训业务,也要感谢所有支持我们开展银行贷款项目评估强化培训业务的各银行领导和学员,没有他们持之以恒的长期支持,本书不可能在短短两年多时间内六易其稿快速得到完善。

本书既可作为企业决策人员及其项目评价人员、各类中介机构咨询人员、金融机构评估及决策人员的培训教材,又可作为高校教学用书,也可作为政府有关部门、科研学术部门的参考书。

# 目 录

## 第一篇 财务评价基本内容与方法

<b>第一章 概述</b> .....	2
第一节 影响投资项目成功的决定因素.....	2
第二节 决策方法概述.....	3
第三节 项目评价方法历史回顾.....	4
第四节 投资体制改革对项目评价的影响.....	5
第五节 项目财务评价方法体系概述.....	13
第六节 学习方法与参考书.....	14
第七节 关于财务分析的理想境界.....	16
第八节 评价报告常用的编制方法.....	18
第九节 本书内容与表述方法.....	19
<b>第二章 指标设置与评价方法选择</b> .....	21
第一节 指标设置.....	21
第二节 盈利性指标含义及判别准则.....	24
第三节 偿债能力指标的含义及判别准则.....	33
第四节 项目分类与评价方法选择.....	34
<b>第三章 报表内容与格式</b> .....	39
第一节 概 述.....	39
第二节 建设投资估算表.....	45
第三节 流动资金估算表.....	49
第四节 项目总投资使用计划与资金筹措表.....	50
第五节 固定资产折旧费估算表.....	57
第六节 无形资产和其他资产摊销费估算表.....	58
第七节 总成本费用估算表.....	58
第八节 营业收入、营业税金及附加和增值税估算表.....	64
第九节 利润和利润分配表.....	65
第十节 借款还本付息计划表.....	68
第十一节 财务计划现金流量表.....	72
第十二节 资产负债表.....	75
第十三节 项目投资现金流量表.....	77
第十四节 资本金及投资各方财务现金流量表.....	81
第十五节 疑难问题分析.....	86

<b>第四章 辅助报表计算与参数确定方法</b> .....	90
第一节 概 述 .....	90
第二节 资料收集内容 .....	91
第三节 基础数据整理 .....	95
第四节 财务分析辅助表计算步骤 .....	116
第五节 建设投资估算与资产分类 .....	116
第六节 营业收入计算 .....	118
第七节 总成本费用估算 .....	119
第八节 计算增值税、营业税金及附加 .....	121
第九节 流动资金估算方法与估算参数统计 .....	122
第十节 项目总投资使用计划与资金筹措表计算 .....	127
第十一节 建设期利息计入固定资产 .....	131
第十二节 折旧费摊销费计算 .....	131
第十三节 总成本费用估算表加折旧摊销费 .....	132
第十四节 疑难问题分析 .....	133
第十五节 整理财务分析其他参数 .....	144
<b>第五章 财务分析与主要报表计算</b> .....	147
第一节 概 述 .....	147
第二节 计算方法与疑难问题解析 .....	147
第三节 财务平衡分析案例解析 .....	162
第四节 一个滚动投资项目的财务分析解析 .....	190
<b>第六章 方案比选优化及不确定性分析</b> .....	222
第一节 方案比选优化的内容与方法 .....	222
第二节 不确定性分析与风险分析概述 .....	223
第三节 财务分析实用概率分析方法 .....	238
<b>第二篇 既有法人项目评价</b>	
<b>第七章 既有法人项目评价方法概述</b> .....	244
第一节 既有法人项目成功的决定因素 .....	244
第二节 借款人评价与既有法人项目评价 .....	244
第三节 借款人评价基本内容及指标 .....	245
第四节 既有法人项目评价方法概述 .....	247
<b>第八章 借款人评价与融资方案优化</b> .....	250
第一节 概 述 .....	250
第二节 借款人评价基础资料 .....	252

第三节	客户评价	265
第四节	企业未来5年趋势分析	275
第五节	项目资金筹措方案优化	289
第六节	借款人投资能力分析	304
第七节	股东出资能力分析	307
<b>第九章</b>	<b>既有法人项目评价“有无法”</b>	<b>312</b>
第一节	数据来源与处理方法	312
第二节	项目基础数据	315
第三节	企业现状数据	320
第四节	无项目数据整理	325
第五节	项目新增数据整理	333
第六节	有项目数据整理	338
第七节	增量数据计算	347
第八节	财务分析报表计算	353
第九节	财务分析报告内容	376
第十节	融资方案优化说明	386
<b>第十章</b>	<b>既有法人项目评价“孤立法”</b>	<b>391</b>
第一节	评价方法概述	391
第二节	项目评价基础数据	391
第三节	企业现状数据	395
第四节	无项目预测数据	400
第五节	财务分析辅助表计算	403
第六节	财务分析报表计算	407
第七节	“孤立法”与“有无法”比较	418
<b>第三篇 银行贷款项目评估技巧</b>		
<b>第十一章</b>	<b>项目评估技巧概述</b>	<b>422</b>
第一节	最重要的技巧是专注	422
第二节	项目评估技巧	422
第三节	人才成长的轨迹	424
<b>第十二章</b>	<b>从可研报告中采集信息</b>	<b>426</b>
第一节	熟悉可行性研究报告的步骤	426
第二节	可行性研究报告投资估算与财务分析实例	427
第三节	初步复核的可行性研究报告数据采集	444
第四节	初步复核	457

第五节	详细复核方法	459
<b>第十三章</b>	<b>评估报告编制技巧</b>	<b>461</b>
第一节	报告编制要求	461
第二节	报告编制技巧	461
第三节	格式文本	462
第四节	财务效益评估技巧	463
第五节	生成评估报告	466
第六节	国内项目评估软件发展概况	486
<b>第十四章</b>	<b>市场分析方法综述</b>	<b>488</b>
第一节	市场分析的作用和难度	488
第二节	市场分析目标	488
第三节	市场分析不能完全靠统计	488
第四节	抓住决定因素进行市场分析	489
第五节	供需关系分析方法	492
第六节	产品市场定价分析方法	496
<b>第十五章</b>	<b>建设项目经济评价案例释疑</b>	<b>501</b>
第一节	概述	501
第二节	某新建煤炭项目经济评价解析	502
第三节	某综合利用水利枢纽项目经济评价分析	515
第四节	某石化改扩建项目经济评价解析	516
第五节	其他案例分析	534
<b>第四篇 案例分析与贷款项目评估大作业</b>		
<b>附录一</b>	<b>财务分析手工大作业</b>	<b>538</b>
<b>附录二</b>	<b>可行性研究报告复核大作业</b>	<b>545</b>
第一部分	说明	545
第二部分	可行性研究报告投资估算和经济评价	547
<b>附录三</b>	<b>项目评估大作业</b>	<b>563</b>
<b>附录四</b>	<b>某乳品项目评估大作业</b>	<b>566</b>
第一部分	评估大作业说明	566
第二部分	某乳品项目可行性研究报告	567

---

附录五 某外商独资服装项目评估大作业.....	588
第一部分 评估大作业说明.....	588
第二部分 某外商独资服装项目可行性研究报告.....	590
附录六 某住宅开发项目评估大作业.....	622
附录七 财务分析案例基础数据.....	643
总说明.....	643
1. 新设法人项目评价案例数据 .....	643
2. 既有法人项目评价有无法案例数据 .....	649
3. 既有法人项目评价孤立法案例数据（评估） .....	662
4. 既有法人项目评价孤立法案例数据（可研） .....	675
5. 房地产贷款项目评价案例数据 .....	678
后 记.....	682



# 第一篇

## 财务评价基本内容与方法

# 第一章 概 述

## 第一节 影响投资项目成功的决定因素

综观人类社会发展史，人类创造的精神财富和物质财富共同推动人类社会的进步，成功的经验和失败的教训都是人类社会宝贵的精神财富，然而只有成功的投资活动才能为人类增加物质财富。在创造人类物质财富的过程中谁都不希望失败在自己身上发生，所以，“成功”、“卓越”是每个人的追求，毕其一生都在自觉或不自觉地学习或探索“成功”的奥秘。“成功”是多么平凡，而又多么伟大的追求！

“成功的经验”和“失败的教训”还不能称其为人类精神财富，充其量只能称其为精神财富的素材。总结成功的经验和失败的教训，找出规律进而上升到理论高度来认识，并用以指导后人，“成功”和“失败”在这时才真正成为人类的宝贵精神财富。

影响一个投资项目成功的因素很多也很复杂。研究发现，只有少数关键因素会直接导致项目失败，多数因素只会给项目带来轻微的影响或一定程度的影响，但不至于导致项目的失败。

决策能力和执行力成为当今企业的核心竞争力，也是一个企业走向成功的两大决定因素，这一规律虽然还不为所有投资者认知，但已为多数成功企业所证实。表达如下，以供参考：

成功 = 决策正确 + 执行到位

决策正确已成为企业成功的首要因素。据中国企业家调查系统 2003 年的调查显示，企业经营者认为“最容易出现的问题”中，“决策失误”以 57.7% 的选择比重排列第一位，“用人不当”以 50.8% 的比重排列第二位。因此，可以认为决策能力已成为决定企业成功与失败的首要因素。正确决策可以避免失误，正确决策可以改变企业的命运。

要使正确的决策成为现实，则必须通过执行到位来实现。决策就像建造大厦的蓝图，执行就像大厦的施工，如果施工出了问题导致大厦报废，再好的蓝图也将变成废纸。因此，执行到位是决定成功的第二要素，与决策正确相辅相成，也成为项目成功的决定因素。执行到位也称管理到位，管理到位有赖于科学的管理方法（机制）、先进的管理手段和优秀的管理人才三者的和谐统一。由于管理到位不是本书研究的重点，对此有兴趣的读者请参阅本书作者与知名企业家共同合著的《房地产企业信息化管理实战指南》一书。