

银行贷款项目评估



银行贷款项目评估

张明贵 主编



中财 B0027370

银行贷款项目评估

徐湘瑜 主编

CD207/1P

中央财经金融学院图书馆藏章

总号 386638

书号

中国财经经济出版社

银行贷款项目评估

徐湘瑜 主编

中国财政经济出版社出版发行

(北京东城大佛寺东街8号)

北京市房山区印刷厂印刷

787×1092毫米 32开 8.25印张 166 000字
1992年1月第1版 1992年1月北京第1次印刷

印数：1—6000 定价：3.80元

ISBN 7-5005-1588-X/F·1498

前 言

党的十一届三中全会以后，随着经济体制改革的进行，在固定资产投资方面也发生了很大的变化，开始将生产性基本建设投资由财政拨款改为银行贷款；更新改造投资除用企业自留利润和折旧基金进行外，各家银行先后发放了各种名目的更新改造投资贷款（如小型技措贷款、出口工业品贷款、设备贷款等）；并且通过各种渠道借用外资，再由银行转贷给企业用于项目投资。上述这些变化，使得贷款形式日益成为建设项目投资的主要形式。发放项目贷款的机构日益增多，贷款数额也迅速增长。

银行在贷款项目管理方面，随着改革开放政策的贯彻，也发生了很大变化，主要是在贷款前开展建设项目可行性研究，对贷款项目进行评估。使银行在贷款项目决策科学化方面迈进了一步，对银行选好、选准贷款项目，提高贷款项目的最终效益具有重要的意义。

本书在吸收西方对贷款项目进行评估办法的基础上，结合我国具体情况，从理论和银行工作实际两方面阐述银行贷款建设项目进行评估的必要性以及从技术上、财务上、经济上进行评估的具体内容及方法。书中首先概括地介绍银行贷款项目评估的要求、程序和内容。然后分别论述企业和项目情况的评估；市场和规模的评估；项目技术和设计的评估；

并通过一系列财务数据的预测，对贷款项目的财务效益、国民经济效益进行分析。从而确认项目的还贷能力和对国民经济的影响，进而决策项目的取舍，并作出银行是否给予贷款的决定。书中以农业贷款项目为例，并附有某家禽饲养加工项目案例。

本书可供各类财经院校作为教材使用，也可供各银行、审计、计委等业务部门作为业务学习的参考书。参加本书编写的有贺小海、王瑶琪、徐湘瑜、高殿璋、黄少明、宋家骊、钟维禄同志；由徐湘瑜同志担任主编。在本书的编写出版过程中，曾得到广东省农业银行南海县支行行长、高级经济师甘木基同志的大力支持，在此深表谢意。

由于经济体制改革正在深入进行，价格体系、财政体制、税收制度还不尽完善，项目评估方面还有不少问题尚待进一步研究。本书不够完善和不妥之处，尚希读者提出宝贵意见。

作者

1991年4月于北京

目 录

第一章 项目评估与银行贷款管理.....	(1)
第一节 银行贷款管理程序.....	(1)
第二节 项目评估的意义、原则、程序和 内容.....	(8)
第二章 项目建设必要性评估.....	(17)
第一节 概述.....	(17)
第二节 银行贷款项目的市场研究.....	(19)
第三节 银行贷款项目的规模分析.....	(25)
第三章 市场调查与预测的方法.....	(35)
第一节 市场调查的方式及方法.....	(35)
第二节 市场预测的方法.....	(40)
第四章 项目建设条件评估(上).....	(63)
第一节 概述.....	(63)
第二节 自然条件评估.....	(67)
第五章 项目建设条件评估(下).....	(80)
第一节 技术条件评估.....	(80)
第二节 组织机构条件评估.....	(95)
第六章 财务预测.....	(104)
第一节 概述.....	(104)

第二节	投资支出和来源预测·····	(107)
第三节	销售收入与生产成本预测·····	(116)
第四节	销售利润预测·····	(122)
第五节	贷款还本付息预测·····	(124)
第六节	现金流量预测·····	(128)
第七章	财务效益分析·····	(130)
第一节	概述·····	(130)
第二节	静态法各指标的计算与评价·····	(132)
第三节	资金时间价值·····	(136)
第四节	动态法各指标的计算与评价·····	(143)
第五节	财务外汇效果分析·····	(151)
第八章	国民经济效益分析·····	(156)
第一节	概述·····	(156)
第二节	项目经济成本与经济效益的鉴别·····	(158)
第三节	影子价格的制定·····	(163)
第四节	经济效益分析各指标的计算与评价·····	(173)
第五节	经济外汇效果分析·····	(182)
第九章	不确定性分析·····	(185)
第一节	概述·····	(185)
第二节	盈亏平衡分析·····	(186)
第三节	敏感性分析·····	(191)
第四节	转换值分析·····	(195)
第十章	项目方案的比较与选择·····	(198)
第一节	概述·····	(198)
第二节	项目互斥方案的评价·····	(200)

第三节	非互斥方案的评价	(225)
第十一章	银行贷款项目的社会效益分析与总评估	(232)
第一节	项目社会效益分析	(232)
第二节	银行贷款项目总评估	(239)
附录:		(245)
某家禽饲养加工项目案例		(245)

第一章 项目评估与银行贷款管理

第一节 银行贷款管理程序

由于固定资产再生产的方式与流动资产再生产的方式不同，银行贷款业务相应地也划分为固定资产投资贷款和流动资金贷款两大类。本节中所论述的银行贷款管理程序是指固定资产投资贷款的管理程序。固定资产投资贷款管理程序的确立是根据固定资产投资贷款的特点所决定的。

一、固定资产投资贷款的特点

固定资产投资贷款除了和一般工业、商业、建筑业流动资金贷款一样，具有计划性、偿还性、生息性等特点之外，还有以下一些特点：

(一) 长期性：由于固定资产产品构成复杂，生产周期长，所以，固定资产投资贷款的借款期限较长。除建设期外，一般基本建设项目还款期为3—5年，大中型项目还款期在10年以上。银行利用存款发放的更改措施贷款、中短期设备贷款往往也需要3—5年。因此，固定资产投资贷款具有长期性的特点。

(二) 程序性：在一般工业部门，产品是根据统一的标

准和规格进行批量生产的，产品的同一性和对产品的社会需求是工业部门批量生产的基础。建筑产品和一般工业产品不同，几乎每一件建筑产品都有它的独特形式和结构，需要单独进行设计，单独计算价格，等等。总之，都要按照基本建设程序进行建筑产品的生产活动。因此，固定资产投资贷款也要按程序办事。凡进行固定资产投资贷款的项目，建设项目的任务书、初步设计和概（预）算必须经有关部门批准并列入国家年度基本建设计划。

（三）固定资产投资贷款必须按项目进行管理。首先，要认真作好项目决策工作，对拟建项目从技术上、财务上、经济上的可行性进行研究。选择财务效益好，经济效益好，为国民经济所急需的项目，防止盲目建设。其次，在项目执行中，要合理使用资金，加快工程进度，保证项目及时竣工投产。最后，在项目投产后，还要继续进行经营管理，使其尽快达到设计生产能力，按时归还贷款。因此，固定资产投资贷款也必须按项目的不同阶段分别进行管理。

由于固定资产投资贷款有上述明显特点，所以投资贷款必须按项目进行管理，并且要建立一套科学的贷款程序。

二、建立固定资产投资贷款程序的必要性

建立科学、合理、可行的贷款程序，其目的是为了确贷款项目能够取得较好的经济效益，使贷款能够按规定的时还本付息，提高银行信贷资金效益，同时对于项目决策，调节贷款结构，控制投资规模等方面，都有重要的意义。

（一）按固定资产投资贷款程序办理贷款是有计划商品

经济发展的需要

固定资产投资贷款程序，是指银行对固定资产投资贷款项目的管理，包括贷款项目意向的初步审查、贷款项目的评估与审批、签订贷款合同、贷款资金的支付与监督使用等，各个环节所做的程序安排。

固定资产投资贷款程序是固定资产投资贷款工作规律性的反映，是进行项目贷款必须遵守的准则。按贷款程序进行固定资产投资的贷款活动，有利于保证贷款决策的正确性，提高贷款资金的使用效果。

银行是经营贷款资金的经济组织。在社会主义商品经济条件下，银行所从事的贷款业务，也是属于直接商品生产、交换、分配、消费所不可缺少的环节。银行的信贷活动必然受价值规律的影响和制约。银行在贷款时，既要严格执行国家的投资政策和产业政策，又要考虑贷款资金使用的财务经济效益，以确保贷款能够按期收回。

(二) 按固定资产投资贷款程序办理贷款是提高经济效益的需要

按程序办理固定资产投资贷款，其中重要内容之一，就是要求对贷款项目进行评估和审查。项目的评估和审查，主要是利用科学的评估理论、方法和程序，对贷款项目采取精心筛选，认真评估，全面核算，严密监督的管理方法，然后根据项目效益的高低决定项目是否贷款，确保贷款项目有较高的成功率。

(三) 按固定资产投资贷款程序办理贷款是实现投资宏观控制的需要

改革开放以来，固定资产投资领域出现了投资多主体、资金多渠道的格局。企业、地方和部门的投资决策权扩大了，通过银行集中和分配的资金比重相对上升，银行贷款项目和贷款资金逐年增加。因此，银行必须加强宏观调控职能，控制固定资产投资规模，调整投资结构，引导投资需求，而按程序办理贷款，就能完善银行贷款调控手段，保证投资贷款资金的合理分配和使用。

三、固定资产投资贷款管理程序

我国现行投资贷款管理程序主要包括贷款项目的确认，贷款的发放与用款监督，贷款回收总结等三个时期，并可划分为“初选”、“评估”、“付款”、“回收”和“考核”五个阶段。如图1-1。

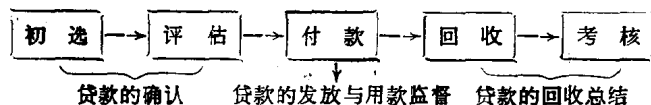


图 1 - 1

(一) 贷款项目的确认

这个时期的工作就是以项目建议书和可行性研究报告为依据，做好项目的审查评估工作，选出一个为国民经济所急需，技术上、财务上、经济上可行，并符合银行贷款条件的贷款项目。贷款项目的确认时期，一般要做好以下几方面的工作：

1. 初选。初选阶段主要是银行根据国民经济计划规定的投资规模、投资方向和银行贷款政策，初步选出一批符合银行贷款条件的项目，作为备选项目。

初选阶段，首先，是各级主管部门和建设单位根据国民经济发展规划、行业规划、区域发展规划，编制拟建项目的“项目建议书”，向银行提出贷款意向。银行对“项目建议书”进行审查。主要研究项目对国民经济的作用，建设必要性，并初步研究项目的可行性。经初步调查后，提出审查意见，待“项目建议书”经有权机关批准后，即作为银行的备选项目。列入中长期投资贷款规划，同时要求主管部门或建设单位报送“可行性研究报告”，银行方面组织力量，准备对项目进行全面评估。

2. 评估。评估就是银行在初选的基础上，对主管部门或建设单位报送的可行性研究报告，对项目的技术上、财务上、经济上的可行性进行全面深入的分析评估，以确定能否给予贷款。

贷款项目的可行性研究一般应由建设单位委托咨询公司或设计单位承担。银行对在初选阶段被确定为备选项目的项目，开始调查收集有关资料，然后，会同有关部门对可行性研究报告进行分析、审查。评估阶段分析、审查的重点在可行性，特别是市场预测、技术、财务和经济效益等方面，并进行多方案的比较，最后写出评估报告，提出能否批准项目以及批准贷款的意见，待有权机关批准“可行性研究报告”后，贷款项目也就被确认了。此后，建设单位要对已批准的项目进行初步设计等工作，并与银行签定贷款合同。合同中要详细说明贷款种类、贷款用途、贷款金额、贷款利率、归还贷款的资金来源、还本付息的时间以及经济担保单位的签字。贷款合同生效后，项目进入下一时期，即贷款的发放

与用款监督。

(二) 贷款的发放与用款监督

这个时期的工作就是对确定贷款的项目进行贷款的实际发放和供应工作，并在支付贷款过程中进行用款监督。主要应做好以下几方面的工作。

1. 贷款的发放。固定资产投资贷款在贷款发放时，采取贷款指标管理的方式。即由上级行将贷款指标下达到经办行，经办行必须在贷款指标限额内控制项目贷款的发放，不得无指标或超指标发放贷款。同时贷款指标也是贷款单位在某个时期内能够支用贷款的最高额度。在贷款指标下达后，贷款单位应办理开户和用款手续，根据工程进度和实际需要，编制年度（季度）用款计划，连同贷款项目的设备订货合同、施工合同和勘察设计合同的副本送往经办行，据以支用贷款。由于计划变更，或因建设任务未完成，贷款指标多余时，应核减或退回贷款指标。

2. 贷款使用的监督与检查

贷款发放后，贷款单位在获得资金使用权的同时，也相应负有按规定用途使用贷款和到期偿还贷款的责任。经办行工作人员，要经常深入施工现场，了解施工进度，发现问题，及早解决。银行有权检查、监督贷款资金的使用情况，了解贷款单位的经营管理、计划执行、财务活动、物资库存等情况。贷款单位要按规定及时向银行报送有关工程进度情况和会计、统计及生产经营、财务等报表资料，以便银行了解资金的使用情况，以及生产效益等情况。如果发现贷款单位不按合同规定的用途用款，挪用贷款资金和其他违反财金纪律

的问题，银行要及时提出并限期纠正，逾期不改的，贷款银行有权收回贷款，并按其挪用贷款的金额和时间，进行罚款处理。

（三）贷款的回收与总结

这一时期的工作就是在项目竣工投产后，银行要监督贷款单位按合同规定及时归还贷款，并根据项目管理的全过程积累的资料，进行全面的总结，吸取经验教训，以利于以后同类型的建设项目。主要应做好以下几方面的工作。

1. 贷款的回收。贷款项目投产后，贷款银行应通过会计、统计报表等方式，对贷款项目继续进行监督，了解项目投产后是否达到设计生产能力、新增产值、产量、成本、销量、售价、利润、税金、折旧等财务数据，并与评估报告的各项参数对比分析，找出问题，帮助企业改善经营管理，提高产品质量，降低生产成本，打开产品销路。督促其按期归还贷款。

2. 建立贷款回收管理制度，考核贷款工作。

考核贷款工作质量、总结贷款项目的全面情况，首先，必须建立贷款项目档案，贷款档案是银行加强贷款管理的基础工作，对贷款项目进行总评价的依据。其次，建立贷款回收责任制，明确任务，落实到人，定期考评，并建立一套完整的奖罚制度。第三，建立贷款项目总评价制度，贷款项目在归还贷款后，写出贷款项目事后评估报告，作为评价银行贷款评估工作质量的依据，并同时建立一套考核指标，如贷款资金使用率、到期贷款回收率、逾期贷款回收率等，用以对银行贷款工作的考评。

从上述银行贷款管理程序中，可以看出银行对项目的管

理有两个最主要方面：第一是项目评估，评估是为了选好贷款项目；第二是监督，监督的目的是为了把项目执行好，把资金回收好。

第二节 项目评估的意义、原则、 程序和内容

一、项目评估的意义

银行对贷款项目的管理程序，可分为三个时期，五个阶段。其中对贷款项目的评估审查是银行进行贷款项目管理的首要环节，也是银行参与投资项目决策的主要手段。

银行通过对贷款项目的评估审查，评定项目建设的必要性以及技术上、财务上、经济上的可行性，并向计划部门和主管部门反映情况，提出意见，帮助选准、选好项目，这是防止盲目建设和重复建设、控制投资规模、提高投资效益的重要手段，也是银行做好贷款工作的重要前提。银行的资金大多数都是通过各种渠道筹集的短期间断性资金，贷款决策的失误或是贷款效益不高，不仅影响到银行自身经营利润和经营信誉，也必然影响到存款客户使用资金。因此，必须通过项目评估论证，根据项目的财务效益和经济效益决定是否贷款，以此来保证银行贷款资金的回收和资金的良性循环。

二、贷款项目评估的基本原则

“项目评估”就是在项目可行性研究基础上，经过初选

之后，银行对备选项目进行的再研究。通过有关的调查、分析、论证，对项目的可行性做出最后评价，作为项目决策的依据，并最后决定银行是否给予贷款。

按“工业项目的可行性研究手册”规定，可行性研究，应具备以下内容：

(一) 根据经济预测、市场预测确定项目建设规模和产品方案：(1) 需求情况预测；(2) 国内现有生产能力估计；(3) 销售预测、价格分析、产品竞争能力（产品需外销的，要进行国外需求的预测和进入国际市场前景的分析）；(4) 拟建项目规模、产品方案和发展方向的技术经济比较和分析。扩建项目要说明对原有固定资产的利用情况。

(二) 资源、原材料、燃料及公用设施落实：(1) 正式批准资源储量、品位、成分以及开采、利用条件；(2) 原料、辅助材料、能源的种类、数量、来源和供应的可能性；(3) 所需公用设施的数量、供应方式和供应条件。

(三) 建厂方案和厂址方案：(1) 地理位置、气象、水文、地质、地形条件和社会经济现状；(2) 交通、运输及水、电、气现状和发展趋势；(3) 厂址比较和选择意见。

(四) 技术工艺、主要设备选型、建筑标准和相应的技术经济指标。成套设备进口项目要有维修材料、辅料及配件的供应安排。引进技术设备的，要说明来源国别，设备的国内外分交或与外商合作制造的设想，以及对有关部门协作配套的要求。

(五) 主要单项工程、公用辅助设施、协作配套工程的构成，全厂布置方案和土建工程估算。