

第七章 贷款项目评估

【知识点 1】贷款项目评估的基本概念

1. 贷款项目评估的定义

贷款项目评估是以项目可行性研究报告为基础,根据国家现行方针政策、财税制度以及银行信贷政策的有关规定,结合项目生产经营的信息材料,从技术、经济等方面对项目进行科学审查与评价的一种方法。

2. 贷款项目评估的目的

是以银行的立场为出发点,以提高银行的信贷经营效益为目的,根据项目的具体情况,剔除项目可行性研究报告中可能存在的将影响评估结果的各种非客观因素,重新对项目的可行性进行分析和判断,为银行贷款决策提供依据。

	项目可行性研究	贷款项目评估
发行的主体不同	项目业主或发起人,一般由设计和咨询机构完成	贷款银行,也可委托中介咨询机构
发生的时间不同	在先	在后,在前者基础上,更高级
研究的范围与侧重点不同	必须对项目实施后可能面临的问题进行全面的研究,并作出在技术上、财务上是否可行的结论。	是在审查可行性研究报告并对项目进行全面调查的基础上进行的,它可以针对发现或关心的问题,有所侧重地进行研究,不必面面俱到。
目的不同	项目业主进行投资决策、报批项目和申请贷款的必备材料,一般是由项目业主委托有资格的机构承担。	项目评估报告是项目审批部门或贷款的决策部门进行最终决策的依据,因此项目评估是为项目审批和贷款决策服务的,评估工作一般由决策部门承担,也可由决策部门委托有资格的机构承担。

【知识点 2】贷款项目评估的基本内容

项目建设的必要性评估	① 项目所属行业当前整体状况分析,国内外情况对比,发展趋势预测,项目所生产产品的生命周期分析。 ② 贷款项目是否符合国家产业政策,项目建设和运营是否符合相关法律法规要求,是否经过必要的报批程序,是否符合国家总体布局和地区经济结构的需要。 ③ 项目产品市场情况分析和项目产品的竞争力分析,包括:国内外市场的供求现状及未来情况预测,生产同类产品的厂家竞争情况及项目的竞争能力分析,项目产品销售渠道分析。
项目建设配套条件评估	项目建设配套条件评估要考虑:厂址选择是否合理,所需土地征用落实情况;资源条件能否满足项目需要,原辅材料、燃料供应是否有保障,是否经济合理;配套水、电、气、交通、运输条件能否满足项目需要;相关及配套项目是否同步建设;环保指标是否达到有关部门的要求,环境影响报告书是否已经由权威部门批准;项目所需资金的落实情况。
项目技术评估	项目所采用的技术是否先进、适用、合理、协调,是否与项目其他条件相配套。 项目设备选择是否合理。
借款人及项目股东情况	① 《项目融资业务指引》规定,借款人通常是为建设、经营该项目或为该项目融资而专门组建的企事业法人,包括主要从事该项目建设、经营或融资的既有企事业法人。 ② 对借款人及项目股东情况评估内容应包括:借款人是否具备主体资格;项目股东

	的经济实力、风险承受能力、整体经营情况及行业经验;项目与股东主营业务的相关性及协同效应;项目对项目股东的重要程度及股东支持项目的意愿和能力;项目经营主体在相关领域的经营管理能力。
项目财务评估	项目财务评估包括: ① 项目投资估算与资金筹措评估 ② 项目基础财务数据评估 ③ 项目的盈利能力和清偿能力评估 ④ 不确定性评估
项目担保及风险分担	① 贷款人应当采取措施有效降低和分散融资项目在建设期和经营期的各类风险。 ② 贷款人应当以要求借款人或者通过借款人要求项目相关方签订总承包合同、投保商业保险、建立完工保证金、提供完工担保和履约保函等方式,最大限度地降低建设期风险。 ③ 可以以要求借款人签订长期供销合同、使用金融衍生工具或者发起人提供资金缺口担保等方式,有效分散经营期风险。 项目担保及风险分担主要包括:所提供的担保是否合法、有效、足额可靠,是否以项目资产设定抵押,担保法律文件是否完善,项目是否投保必要的商业保险;项目风险是否在借款人、出资人、项目承包方、施工方等各参与方之间得到合理分配,完工担保是否落实;项目的政策风险、筹资风险、完工风险、产品市场风险、超支风险、原材料风险、营运风险、汇率风险、环保风险和其他相关风险是否得到有效控制等。
项目融资方案	项目融资方案主要包括:综合判定包括贷款金额、期限、还款计划、项目收入账户等在内的融资方案安排是否合理可行。
银行效益评估	银行效益评估包括盈利性效益评估、流动性效益评估和银行效益动态分析三个方面。

【知识点 3】贷款项目评估的要求和组织

1. 项目评估是投资决策的重要手段,投资者、决策机构和金融机构以项目评估的结论作为实施项目、决策项目和提供贷款的主要依据.银行最关心的是借款企业的财务状况和项目的效益情况,并把贷款项目的还款能力作为评估重点。

2. 项目的财务效益是项目的建设、生产、经营及销售共同作用的结果,其中任何一方面出问题都会直接影响项目的财务效益,因此进行项目财务效益评估前,必须对项目的建设规模、投资估算、产品方案、原辅料供应及保证情况、产品市场情况、生产工艺、物料单耗、水电供应、交通条件以及项目承办单位能力等方面的情况先进行评估分析,银行如果舍此进行盲目的财务评估,将对银行贷款决策起误导作用。

3. 国内银行对项目进行评估时,基本上是采用以银行工作人员为主进行评估的模式,很少邀请与项目有关的技术及管理专家参加评估工作,这种评估模式在一定程度上影响了项目评估质量。因此,应邀请有关专家和银行工作人员一起组成项目评估小组,这将有利于提高银行项目评估的质量。

【知识点 4】贷款项目评估的意义

《固定资产贷款管理暂行办法》对贷款人内部信贷管理各相关环节应如何全面分析、准确评估项目风险作如下要求:

- ① 明确项目受理条件,包括借款人应符合国家规定的投资主体资格,项目应符合国家产业、土地、环保等相关政策;
- ② 按规定履行了固定资产投资项目的合法管理程序;
- ③ 应符合国家有关投资项目资本金制度等;

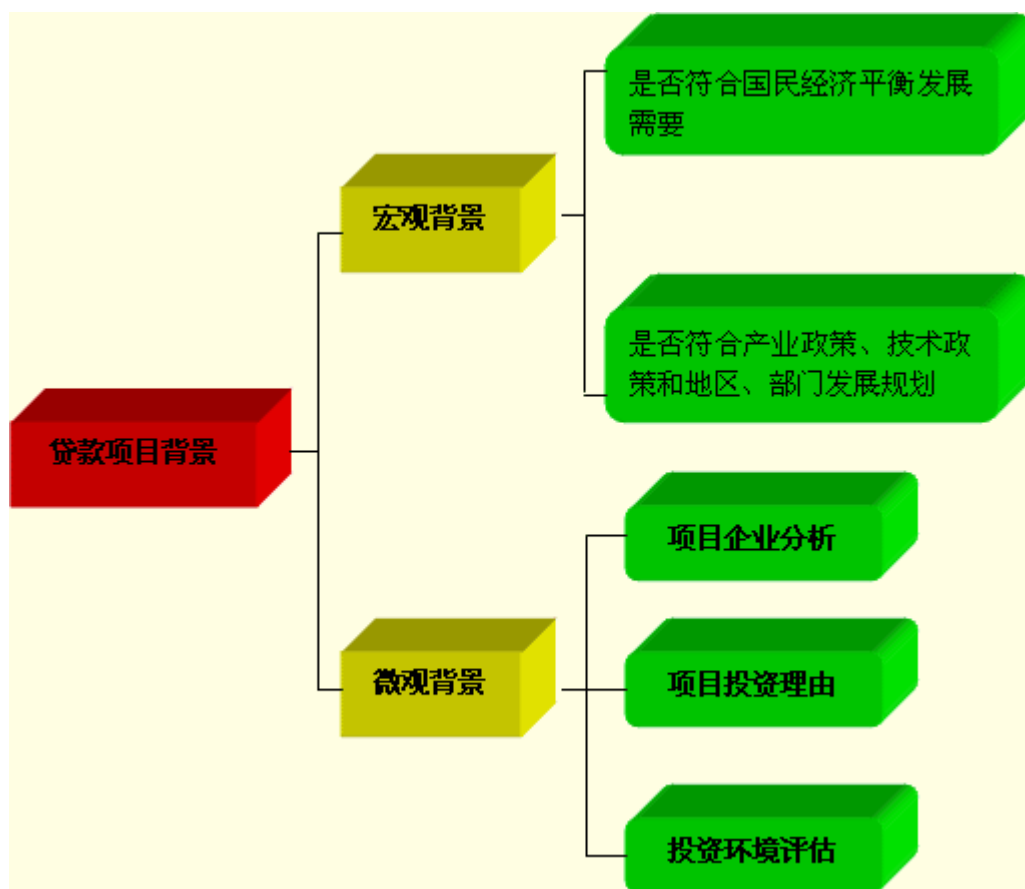
④ 在贷款调查阶段,应对项目基本情况和项目发起人情况进行详细调查;

⑤ 在风险审批阶段,特别强调要对项目合规性、项目技术和财务可行性、产品市场、融资方案、保险等进行深入的风险评价。

由于项目融资具有不同于一般固定资产投资项目的风险特征,如贷款偿还主要依赖项目未来现金流或者项目自身资产价值,通常融资比例较高、金额较大、期限较长、参与者较多,因此风险较大,往往需要多方面机构和人员的参与,并通过复杂的融资和担保结构以分散和降低风险。银行应根据相关规定对贷款项目进行评估,剔除非客观因素,从而可以较真实地对项目进行评价。

【知识点 5】项目非财务分析——贷款项目背景分析的基本内容

项目背景分析有利于银行了解整个项目的背景,具体可以从宏观和微观两个层面进行分析。



看图说话:

项目企业分析包括:

- ① 企业的基础
- ② 企业管理水平
- ③ 企业财务状况
- ④ 企业经营状况
- ⑤ 企业信用度

【知识点 6】项目非财务分析——贷市场需求预测分析

定义:

市场需求预测分析是指在市场调查和供求预测的基础上,根据项目产品的竞争能力、市场环境和竞争者等要素,分析和判断项目投产后所生产产品的未来销路问题,具体来说就是考察项目产品在特定时期内是否有市场,以及采取怎样的营销战略来实现销售目标。

意义:

市场分析有助于银行了解拟建项目所生产的产品(或所提供的服务)的市场现状,并预测其未来发展趋势。这是项目还款能力的一个重要体现。

1. 市场需求预测的主要相关因素(靠什么预测)

个人收集整理 勿做商业用途
本文为互联网收集,请勿用作商业用途

产品特征和消费条件	① 产品特征主要指产品本身的特点,产品的现状、规格、性能以及用途等。 ② 要了解产品的需求,必须先了解该产品的性能、质量和规格等指标在与国内外同类产品的竞争中具有哪些优势和劣势。 ③ 产品本身的特征,是其市场竞争成败的主要因素。 ④ 某些产品的消费需要一定的条件,条件尚不满足时,消费范围也将受到限制。
社会购买力与产品价格水平	社会购买力是在一定的经济发展阶段,一定收入水平的基础上,国内和国际在零售市场上用以购买商品的货币支付能力。 居民收入水平决定着产品的市场需求量,产品价格直接影响消费需求的变化。

2. 市场需求预测的内容(预测什么)

市场需求预测是在对需求量调查的基础上,对需求现状进行分析与评估,对当前市场需求状况进行预测分析,包括估计:

- ① 总的市场潜在需求量(简称潜量)
- ② 区域市场潜量
- ③ 行业的实际销售额
- ④ 公司的市场占有率

估计潜在的市场需求总量	潜在的市场需求量是指在一定时期内,在一定行业营销水平和一定的市场环境下,一个行业中所有企业可能达到的最大营销量之和。总市场潜量可表示为: $Q=npq$ Q—总市场潜量; n—给定的条件下特定产品或市场中的购买者的数量; p—单位产品的价格; q—购买者的平均购买量。
估计区域市场潜在需求量	除了要估计潜在的市场需求总量外,还要选择准备进入的最佳的市场区域。因此,还要对特定区域市场的潜在区域市场需求量进行估计,以便于银行评价该项目的发展潜力。
评估行业销售额和企业的市场占有率	银行不但要评估潜在的市场需求总量和潜在的区域市场需求总量,还要估计行业的实际销售额。银行可以采取向市场调研公司购买有关调研报告的方式,得到对行业销售额和企业市场占有率的估计。

【知识点7】项目非财务分析——生产规模分析

➤ 项目的生产规模分析是指对拟建项目生产规模的大小所做的审查、评价和分析。

➤ 银行对项目的生产规模进行分析,可以了解项目是否实现了规模经济,进而了解该项目的经济效益状况,为项目的贷款决策提供依据。

1. 项目规模的主要制约因素

① 国民经济发展规划、战略布局和有关政策.符合国家在不同时期对不同行业项目最小规模的规定是确定项目生产规模的前提。

② 项目所处行业的技术经济特点(采矿业、水电业都要因势利导)

③ 生产技术和设备、设施状况。在产业政策和其他相关规定导向的制约下,项目工艺和设备的

发展越来越具有标准化、大型化的趋势。为此，确定拟建项目生产规模时，必须考虑到上述特点。

④ 资金和基本投入物

⑤ 其他生产建设条件

2. 项目规模评估的内容

有最优方案的先评审最优方案，没有最优的，从几套可行性方案中进行选择。只有一个方案的，还要考量是否存在更好的方案。

3. 项目规模评估的方法

效益成本评比法	① 盈亏平衡点比较法 ② 净现值比较法 ③ 最低成本分析法
多因素评比法	① 决策树分析法 ② 数学规划

【知识点 8】项目非财务分析——原辅料供给分析

原辅料供给分析是指项目在建成投产后生产经营过程中所需各种原材料、辅助材料及半成品等的供应数量、质量、价格、供应来源、运输距离及仓储设施等情况的分析。每个项目所需的原辅料是多种多样的，在项目评估阶段，银行没有必要对项目所需的全部原辅料进行分析评估，应着重对几种主要的或关键的原辅料的供给条件进行分析评价。

① 分析和评价原辅料的质量是否符合生产工艺的要求

② 分析和评价原辅料的供应数量能否满足项目的要求

③ 分析和评价原辅料的价格、运费及其变动趋势对项目产品成本的影响。

一般来说，项目主要投入物的价格是影响项目经济效益的关键因素之一，所以不但要观察主要投入物价格目前的变化动向，还要预测其未来的变化趋势。要充分估计到原辅料供应的弹性和互补性，以保证原辅料的合理替换和选择，这实质是体现了资源优势利用加工工艺的经济合理性。另外，项目所需主要原辅料运输费用的高低，对项目生产的连续性和产品成本的高低都有很大的影响。

④ 分析和评价原辅料的存储设施条件。原辅料供应条件应包括合理储备量。

【知识点 9】项目非财务分析——技术及工艺流程分析

银行对项目进行技术及工艺流程分析就是分析比较项目的设计方案、生产工艺和设备造型等内容，分析和评估项目生产规定产品的技术方案是否为最佳技术方案，分析和评估项目的生产（服务）过程是否在最经济的条件下得以实现。

1. 产品技术方案分析

项目	内容
概念	产品技术方案分析，就是分析项目产品的规格、品种、技术性能以及产品的质量。
分析内容	产品技术方案分析一方面要分析产品方案 and 市场需求状况，另一方面要分析拟建项目的主要产品和副产品所采用的质量标准是否符合要求。分析产品的质量标准，应综合考虑市场需求、原料品种、工艺技术水平、经济效益等因素，并将选定的标准与国家标准、国际常用标准进行对比。

➤ 建设项目建成投产后，成为商品的生产者和经营者。企业产品的规格、品种、技术性能以及产品的质量对企业的生存和发展具有举足轻重的影响。因此，技术分析中对产品方案的分析和评估必须在了解国内外现状的基础上进行。

➤ 产品选择应建立在市场调查和科学的需求预测的基础上，使拟建项目选择的产品在投产后进入市场时能适销对路，保证企业获得预期的经济效益。**项目产品选择的好坏，将直接影响或决定企业**

的生存与发展。

2. 工艺技术方案评估

项目	内容
目的	工艺技术方案的分析评估是投资项目技术可行性分析的核心。对项目工艺技术方案进行分析评估的目的就是要分析产品生产全过程技术方法的可行性,并通过不同工艺方案的比较,分析其技术方案是否是综合效果最佳的工艺技术方案。
工艺技术的先进性和成熟性	若生产工艺技术不成熟,将会给整个投资项目的未来生产留下隐患,甚至造成重大的浪费与损失,此类案例在过去的经济建设中很多。新技术、新工艺进入工业生产领域前,必须经过试验阶段。只有在试验阶段解决了各种技术应用问题,经过权威机关综合评价和鉴定之后,才能投入工业化生产。
工艺技术的原材料适应性	工艺技术的选择同原材料(特别是主材料)的选择有极大关系,在某些情况下,原材料对工艺选择有着决定性影响。不同的工艺所需的原材料不同,相同的产品由于工艺不同,对原材料的要求也可能不一样。
工艺技术方案是否能保证产品质量	项目投资的目的就是满足市场的需求,而市场对产品性能和质量的要求越来越高。而产品的质量主要是由原料和工艺所决定的,因而采用的工艺技术必须能够达到设计要求的产品质量标准,在进行工艺对产品质量保证程度的评价时,一是要通过各种介绍资料观察对比工艺对产品使用价值的影响,二是要查证、核实、对比、衡量产品质量的各种参数,分析其工艺是否符合对原料和配套设施的要求。
产业基础和生产技术水平的协调性	技术方案的选择必须考虑到区域产业基础和生产技术水平,通过寻找能够与区域产业基础和行业技术水平有效衔接的工艺技术方案,来保证项目的正常运作。区域产业基础与行业技术水平往往具有对应关系,工艺技术方案确定必须考虑企业上下游相关产业的技术承接能力和相关部件、产品的配套能力。合理的工艺技术方案选择应当能够使企业在一定的区域和行业,中,既能够利用相对较高的技术水平保持一定的竞争优势,又不会因为技术水平过高而陷入技术过剩和技术孤立的境地。
工艺技术的经济合理性	在分析工艺方案时,必须结合本地区经济发展水平和资源条件,对不同工艺方案的自动化水平和机械化程度所产生的经济合理性进行分析评估。对于资本充足、劳动力稀缺的发达地区,选择自动化和机械化程度高的高新技术方案具有经济上的合理性;相反,对于经济发展较为落后的地区来说,由于具有资本要素稀缺、劳动要素丰裕的特点,所以大量使用节省劳动要素的高新技术是不经济的。
技术来源的可靠性和经济性	工艺方案是制造产品的技术保证,其技术来源应当可靠。同类型的不同工艺方案,其产品质量都可能满足设计的要求,但所获得的经济收益并不一样,其原因就在于各种工艺技术方案的技术营运成本不同。工艺技术营运成本包括原材料及能源消耗费、维护运转费、人员工资、工艺设备及厂房折旧费。
工艺技术实施的可行性	一定的工艺技术总是在一定的条件下实施的,有些行业的工艺技术在实施过程中没有特殊要求,但是有些行业的工艺技术对实施条件的要求却十分严格。在分析评估中,要检查核实工艺对实施条件有何具体要求,并分析可行性研究报告中是否采取了相应措施,分析项目是否可以顺利实施和投产。
工艺技术实施对生态环境的影响	要分析项目所选择的工艺技术方案是否注意环境保护,是否将保护环境或避免破坏环境的措施列入其设计程序之中,是否采用产生最少排放物的生产程序和技术,分析项目对环境所造成的负担是否降到最低点。

总之,在进行工艺技术方案的分析时,要分析工艺技术方案的选择是否与社会发展目标相符合。对于我国来说,采用适用的先进技术,不仅包括工业发达国家正在应用的成熟技术,而且还应包括其正在兴起的新兴技术,在不同部门和地区合理搭配使用,以保证在充分合理有效地利用现有资源的条

件下，促进国民经济的较快发展和实现最佳经济效益。

3. 设备评估

项目	内容
概念	对设备进行评估，就是要对投资项目设备的适应性和先进性进行评估，研究项目所需要设备的型号、规格、数量和来源等能否满足项目的生产能力、技术装备水平及能耗和物耗指标的要求。设备的选择要综合考虑技术上是否先进和经济上是否合理等，力求统筹兼顾。
原则	设备的选择要根据实际情况区别对待。设备的选择一般取决于生产工艺流程和生产规模的要求，以及对设备在技术、工艺等方面的要求。
设备的生产能力和工艺要求	采用的设备要符合工艺的要求并具有较高的生产率，其生产能力应与拟建项目的设计生产能力相吻合。
选择的设备具有较高的经济性	选择的设备在能满足生产工艺对设备功能要求的前提下，其所需的活劳动和物化劳动的消耗指标低于或等于拟建项目规定的指标。设备的经济性可运用运营成本比较法和费用效率分析法计算确定。
设备的配套性	设备的配套性是指相关设备、器具之间的数量、各种技术指标和参数的吻合程度。分析评估设备的配套性，既要研究设备数量的相互吻合程度，又要分析各个项目设备之间，设备与配套器具及辅助条件之间在技术水平上是否适应。
设备的使用寿命和维护性	考虑设备的使用寿命应结合项目所在行业的技术发展趋势和技术更新周期。对设备使用寿命的评估主要考虑三个方面的因素： ① 设备的物质寿命。设备的物质寿命是指设备在使用过程中由于物理和化学的作用，导致设备报废而退出生产领域所经历的时间。 ② 设备的技术寿命。设备的技术寿命，是指设备从开始使用，直至因技术落后而被淘汰为止所经历的时间。 ③ 设备的经济寿命。设备的经济寿命是指设备在经济上的合理使用年限，它是由设备的使用费决定的。当设备使用到一定阶段或一定程度时，零部件陈旧老化需要高额的使用费来延长其寿命，导致投入大于产出，经济上不合算。评估设备的寿命时，只能对项目的主要设备进行分析研究，在其他条件相同的情况下，设备的寿命越长，其经济性越好。
设备的可靠性	设备可靠性是指设备在规定时间内和规定条件下，完成规定功能的能力，一般用可靠度来衡量。选择有较高可靠度的设备，可以满足生产工艺要求，连续不断生产出高质量的产品，避免设备故障可能带来的重大经济损失和人身事故。

总之，银行对项目的设备选择进行分析评估，就是要分析项目的设备选择是否符合项目的顺利发展，是否能给项目带来很好的收益。

4. 工程设计方案的评估

项目	内容
目的	银行对工程设计方案进行分析和评估，就是要分析工程设计方案是否经济合理，是否符合项目的总体发展。对工程设计方案的分析评估可以从以下两个方面进行分析。
总平面布置方案分析	项目总平面布置方案是以项目总平面图表现的。项目总平面图按一定比例绘制而成，在图中应标明：各种建筑物、构筑物的位置和尺寸；各种主要设备和装置的布置，与场外路网和运输设施的连接点；场内水、电、煤气、排水、电话等管线

	的布置,与场外管线的连接点;为将来发展而预留的扩建区。 ➤在技术评估时,应分析总图布置的合理性,主要应从以下几个方面分析:是否满足生产工艺流程流畅;是否符合国土规划、土地管理和城市规划的要求;布置是否紧凑,能否适应场内外运输的要求;是否符合卫生、安全要求;能否节约用地、节约投资;是否经济合理。 ➤总平面图的经济合理性是通过一系列的技术经济指标反映出来的,如土地利用系数、建筑系数、绿化系数、占地面积分析以及土石方量等。
主要 工程 设计 方案 分 析	主要工程设计方案是指土建工程设计方案。土建工程包括:地基工程、一般土建工程、工业管道工程、电气及照明工程、给排水工程、采暖工程及通风工程等。土建工程的内容是非常广泛的,在项目的投资费用中所占的比例较大,在评估时应认真分析其主要工程内容,并估算其主要工程量。 ① 建筑工程方案分析。建筑物的平面布置和楼层高度要适应工艺和设备的需要,正确选择厂房建筑的层数和层高,按工艺要求合理布置设备,按车间设备的平面布置安排柱网和工作空间。 ➤按照实用、经济的原则选用建筑结构方案。根据生产工艺和设备的需要、厂房的大小和项目所在地的具体条件合理选用。 ➤在评估时,应判别项目适应的建筑标准。若项目采用的标准过高,将造成不必要的浪费;标准过低,则既不安全又会降低使用质量。 ② 施工组织设计分析。 ➤施工方案分析。施工方案分析是指对主要单项工程、公用设施、配套工程的施工方法和工程量的估算。要重点分析影响施工进度和工程质量的关键工程部位的施工方法。对工程量的分析应以相应的额定标准为依据来进行。在明确全部单项工程实施方法的基础上,制订整个项目的施工方案。 ➤施工进度分析。项目的实施进度计划常用的两种表现形式为:一种是横道图,另一种是网络图。对施工进度的分析主要是分析各工序之间的时间安排和衔接是否合理、均衡。 ➤施工顺序分析。一般地,投资项目可划分为很多单项工程,而单项工程也可划分为较多的分部分项工程,如何安排它们之间的施工顺序并在此顺序的基础上安排时间,就构成了施工进度计划的主要内容。 ➤建设材料供应计划分析。建设材料供应计划应主要根据施工进度计划的要求确定,即应根据施工进度计划的要求,确定建筑材料、施工机械、设备、生产工艺设备以及各种劳动力供应调配计划。

总之,技术评估是一项非常复杂、专业性强的工作。要做好项目技术上的分析和评估,必须做到:

- 配备一定数量的具有一定专业水平的技术专家或技术人员。
 - 评估人员必须深入实际,调查研究项目的技术与设计方案,听取企业、主管部门以及负责可行性研究技术人员的有关意见,避免主观臆断。
 - 认真核实各项技术方案指标,包括技术指标、投资指标和经营费用指标,看其内容是否合理,计算范围是否统一,各项数据是否正确,可供选择的方案是否具有可比性等。
 - 搞好方案的定量分析,进行备选方案的综合技术评估,这是最关键的评估环节。
- 对大型项目,特别是现代化的联合企业,应通盘考虑由于该项目的兴建所带来的一系列新的技术问题、经济问题、社会问题,从宏观上搞好多层次的技术评估,帮助企业从发展国民经济角度考虑技术问题。

【知识点 10】项目非财务分析——项目环境条件分析

- 银行对项目环境条件进行分析就是要对拟建项目的人力、物力、财力等资源,以及相关协作

配套项目 and 环境保护工作等方面进行审查分析,并且在此基础上对厂址选择、总体方案、项目工程进度安排的合理性及是否符合国家有关部门的规定和要求等作出定性结论和提出建议,分析项目的环境条件是否对项目的顺利发展提供了有利的保障。

➤ 项目的环境条件主要包括项目的建设条件 and 生产条件,既有项目自身系统的内部条件,又有为其配套协作的外部条件;既有可以控制的静态的稳定条件,又有较难掌握的动态的不确定性条件。因此,在进行项目环境条件的分析时,要把注意力放在较难掌握的不确定性因素 and 相关项目的分析上。

1. 项目建设条件分析

项目		内容
概念		建设条件分析主要是审查拟建项目是否具备建设条件及其可靠性。拟建项目的建设条件包括项目自身的内部条件和客观存在的外部条件。
拟建项目的建设条件	内部条件	内部条件是指拟建项目的人力、物力、财务资源条件。人力资源是指技术力量和劳动力的来源及人员培训方案等情况;物力资源是指拟建项目工程建设所必需的建筑材料及采购供应和管理等情况;财务资源是指拟建项目的资金来源及筹措方案情况。
	外部条件	外部条件是指建筑施工条件、相关项目的协作配套条件以及国家规定的环境保护条件。

(1) 财务资源分析

项目		内容
财务资源分析		➤ 财务资源分析主要分析项目筹资方案能否及时供应足额资金,并与建设工程进度相适应。 ➤ 对于各种渠道来源的资金,要求逐项落实,特别是多家筹资共同兴建的项目,必须对参与投资的各家逐一落实,以共同签订的协议为准进行方案的比较选择。
厂址选择条件分析		➤ 厂址选择条件分析是指围绕项目是否符合有关厂址选择的条件所作出的综合分析。厂址选择条件既是建设条件又是生产条件,从某种意义上讲,厂址选择条件是项目建设和生产条件的核心内容。厂址选择问题是投资决策的重要一环,必须从国民经济和社会发展的全局出发,运用系统观点和方法来分析评价,最终达到资源的合理配置。 ➤ 建厂地区的选择要综合考虑地理条件、项目方针、当地的基础结构和社会经济环境,并充分利用原有的工业基础。
相关项目分析		➤ 相关项目是指由拟建项目引起的,并与建设、生产、流通、耗费有联系的原材料、燃料、动力运输 and 环境保护等协作配套项目。 ➤ 相关项目分析最重要的问题就是分析项目建设方案是否同步。相关项目的同步建设是我国经济建设中出现的一个大问题。若投资项目与相关项目建设不同步,既影响项目自身效益的发挥,又影响整个国民经济的效益。审查投资项目的建设是否同步,是项目建设条件评估的重要内容。
交通运输条件分析		➤ 交通运输条件关系到项目 and 生产物资能否顺利集聚、供应,以及产品能否顺利分销。因此,交通运输条件是项目建设和生产的关键环节。 ➤ 运输条件分析就是要分析运输方式的选择是否合理、运输设备是否安全可靠、运输环节是否连续协调,以及运输距离是否经济合理等。
环境	审查环境 保护影响 方案报告	审查可行性研究阶段是否全面分析了项目建设对周围环境产生的影响,是否提出了环境影响报告书;报告书是否经环保部门或有关部门审查批准;在报告书中是否提出了具体治理对策,应特别注意是否对生产过程中的污染源提

分析		出了科学可靠的控制方案。
审查治理方案		审查对投入物、燃料和原材料的使用是否安排了处理措施,是否采取了治理措施;审查设计任务书中的治理技术是否合理可靠,经治理的各种污染物的排放量是否低于国家环境部门规定的排放量。
审查建设总投资与总设计		在总投资中是否包括了环保工程的相关投资,是否单独列项,来源有无保证;在总体设计中是否坚持了环保工程与主体工程同时设计、同时施工、同时竣工使用的方针。
分析环境保护的经济性		环境保护的经济性是指为了治理环境所付出的经济代价与不治理环境而造成的经济损失之间的一种对照关系,通常用治理环境所获得的成效与所付出的代价之比等指标来衡量。

2. 项目生产条件分析

➤ 项目生产条件分析主要是指项目建成投产后,对生产经营过程中所需要的物资条件和供应条件进行的分析。

➤ 不同行业、不同性质、不同类型的建设项目的生产特点是不同的。因此,建成投产后,生产经营过程中所需生产条件也不完全相同。在分析时,要抓住不同类型项目最本质、起主导作用的需求功能,有重点地审核关键性的指标和有关问题。

(1) 资源条件分析及原材料供应条件分析

项目	内容
资源条件分析	资源条件分析就是为了使项目能最大限度地利用资源,结合本地区的资源条件特点,通过对资源的分布、储量、开采利用的可能性和经济性等所进行的分析评价。
原材料供应条件分析	➤ 原材料的供应需包括在加工过程中的物料损耗量,还需判断供应来源的可靠性。 ➤ 原材料的质量性能直接影响到建设项目的生产工艺、产品质量和资源利用程度。所以,要对主要原材料的名称、品种、规格等加以了解,分析具体项目对各种投入物在质量和性能特征上的要求。 ➤ 原材料作为项目的投入物,其价格及其供应来源的可靠性直接关系到项目成本及经济规模。通过对主要原材料的价格变动趋势分析,以预测供求情况。估计原材料的供应价格弹性和互补性,如果是需进口的原材料还应注意今后的汇率和税率变化,这些对于控制项目成本和保证资源优化利用有着很好的意义。

(2) 燃料及动力供应条件分析

项目	内容
分析和评价项目所需燃料的需求量能否得到满足	➤ 要依据产品生产过程、成本、质量和区域环境对所用燃料的要求来选择燃料种类。 ➤ 要分析燃料的供应政策,供应的数量和质量,以及来源和供应方式。如果是消耗大宗燃料的项目,还要落实燃料的运输及储存设施。
分析和评价供水条件	在项目评估时,根据项目对水源、水质的要求,计算出项目的用水量,再结合当地的供水价格,分析耗水费用对产品成本的影响。
分析和评价供电条件	电力是供应生产的主要动力,耗电量大而又要求连续生产的工业项目,需要分析估算项目最大用电量、高峰负荷、备用量、供电来源,还要按生产工艺要求计算日耗电量、年耗电量以及对产品成本的影响,要尽可能保证动力供应的稳定性。
交通运输和通信条件分析	➤ 交通运输条件不仅直接影响项目的建设进度,而且也直接影响着生产过程的连续性,与整个项目的经济效益水平密切相关。生产期交通条件的分析主要侧重于对物资运输所需的交通条件进行分析,其基本原理和方法与建

	设交通运输分析基本相同。 ➤通信条件是指电话和网络系统，它是现代生产系统顺利运转的保证条件之一。在分析时，应考察通信设施能否满足项目的需要。
外部协作配套条件和同步建设分析	➤外部协作配套条件是指与项目的建设和生产具有密切联系、互相制约的协作企业，如为项目生产提供半成品、零部件和包装物的上游企业和接收项目产品的下游企业等。 ➤同步建设是指项目建设、生产需要和交通运输等方面的配套建设，特别是大型项目，应考虑配套项目的同步建设和所需要的相关投资。

【例题·单选题】项目生产条件分析是指项目建成投产后，对生产经营过程中所需要的物资条件和（ ）条件进行的分析。

- A. 销售
- B. 生产
- C. 经济
- D. 供应

🔗[答疑编号 1937070201]

『正确答案』D

『答案解析』项目生产条件分析主要是指项目建成投产后，对生产经营过程中所需要的物资条件和供应条件进行的分析。不同行业、不同性质、不同类型的建设项目的生产特点是不同的。因此，建成投产后，生产经营过程中所需生产条件也不完全相同。所以，本题的正确答案为D。

【知识点 11】项目非财务分析——项目组织与人力资源分析

➤ 高效、精简的运作组织和合理的人员配备，特别是关键岗位人员的良好素质是保证项目成功实施和运作的重要条件。组织和管理评估就是围绕项目的组织机构设置，对组织机构所作出的企业组织是否合理和有效进行综合分析评价。

➤ 人力资源分析是指对企业的人力资源选择、来源、招聘与培训等总体规划进行详细论证与考察。因此银行对项目的组织和人力资源进行分析是十分有必要的。

项目的组织机构概括起来可以分为三大部分：

- 项目的实施机构
- 项目的经营机构
- 项目的协作机构

【例题·单选题】项目的组织机构不包括（ ）。

- A. 项目的实施机构
- B. 项目的经营机构
- C. 项目的承包机构
- D. 项目的协作机构

🔗[答疑编号 1937070202]

『正确答案』C

『答案解析』项目的组织机构概括起来可以分为三大部分，即：项目的实施机构、项目的经营机构和项目的协作机构。不包括选项C的“项目的承包机构”。因此，选项C符合题意。

1. 项目组织机构分析

项目	内容
概念	项目的实施机构在我国通常称为项目的建设单位，由它负责项目方案的准备、挑选、报请上级机关审批，以及项目的建设过程（包括设计、施工、设备购置安装等），虽然建设单位不一定具体承担建设工作，但对整个建设过程负

		责。
分析内容	机构的设置	机构设置的关键之一是如何使项目实施机构具备管理项目的能力,并且使这种能力持久地保持下去,随着经济的发展仍不失其活力.项目实施机构除了项目管理班子以外,还应该建立相应的规章制度,如合理的会计制度、工资制度、奖励制度等,以充分发挥项目人员的积极性,使项目目标通过有机的机构体系贯彻到每一位职工的本职工作中去,由每一位职工为项目的发展反馈有效信息.
	项目实施机构的配备和培训	▶项目实施人员的配备,既要包括经验丰富的老专家、老职工,又要包括处于其事业发展顶峰时期的中年专家和职工,同时还要有一定比例的各专业的能手,在年龄层次和知识层次上的梯度可以保证项目稳妥、持续地沿着既定目标发展.当然,项目的人员配备还要随着经济形势的变化,进行调整.对已配备的人员要不断地进行知识更新,这也是非常重要的. ▶项目实施人员的培训,尤其是对管理人员和技术人员的培训,有助于不断提高其工作人员的素质,也有助于不断改进工作方法,提高工作质量.对于正确决策,及时把握项目新的发展机会、延长项目寿命期等都大有益处.
	项目新技术推广使用机构的设置	项目开发一般与新技术的推广使用密切相关,在农业开发项目上这个特点表现得尤为突出.我国农村传统的方法一般占统治地位,新品种、新方法的使用,需要经过相当长的时期才能被接受,因此,设立必要的推广机构,加快推广进程,可以促进项目效益尽早实现.
	项目实施监督系统的建立	项目的实施过程及实施效果由项目实施机构负责,将项目活动由各职能部门所管辖,就能形成项目内部的相互监督系统,良好的会计核算体系,辅之以计算机技术,可以形成流畅的管理信息传递系统,增加会计部门对决策机构的限制力.另外,对各职能部门活动的及时调查,以及经常性的意见征询活动,都是形成项目实施监督系统的有效途径.

总之,项目实施机构的分析重点是防止机构的扩大化,提高机构实施项目的能力和应变能力,并且使所有机构的活动形成有机的反馈系统,增强项目的生命力。

(2) 项目经营机构的分析

项目	内容
项目经营机构的职责	项目经营机构负责提供项目实施的成果,由于项目投产以后的经营情况,关系到项目的偿债能力以及项目的预期收益能否实现等问题,在项目的机构分析中仍需要给予充分的重视。
项目经营机构的规模	项目经营机构的规模应该取决于项目的设计能力,即项目的年产量或提供服务的能力及范围.依照项目的经营程序,如供、产、销等环节,审查项目经营机构的设置是否齐备,能否满足项目的要求,如果在机构和制度方面存在着缺陷,应及时改善.项目经营机构除了按照既定的目标提供服务以外,还应具有根据市场变化而不断改变经营方针、内容和方式的能力,使项目不断发展.

(3) 项目协作机构的分析

与项目有关的协作机构大致可以分为三个层次,一是国家计划部门和主管部门;二是地方政府机构;三是业务往来单位.根据项目的规模不同,有的与三个层次都存在联系,有的则只与后两个层次存在联系.

项目	内容
与项目	分析与项目有关的国家机构,应首先考虑国家机构制定有关政策的能力及政策的

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/275101231144011132>