

课程名称：《固定资产贷款项目评估》

主讲：陈建华老师 6课时

课程背景：

自2013年以来，中国经济步入新常态后中国经济增速持续放缓，商业银行的信贷资产质量下滑，随着国家实行供给侧的改革和一带一路战略的实施，国内的优质基础建设仍方兴未艾，固定资产贷款的需求较旺，但银行内部实施项目评估力量较薄弱。

造成国内商业银行信贷风险增大的主要原因：一是信贷队伍中年轻人多、从业年龄短，实施项目融资机会缺乏；二是信贷业务骨干大部分经历授信品种不多，对固定资产的特点和实施技术不甚过硬。

本课程主要通过典型性结构分析和案例的讨论和研习，根据《贷款新规》的《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》规定要求，从项目评估特点和要求，财务分析的规定和范围，以及项目融资特有的不确定分析方法进行学习，帮助参训人员掌握固定资产贷款基本要求和方法，适应市场各种融资主体的需求，促进信贷业务的绩效发展。

课程目标：

- ✓ 通过对固定资产贷款规定、要求和分析方法的学习，了解和掌握不同项目的固定资产项目贷款不同特点；
- ✓ 了解不确定分析的基本原理，掌握其基本的分析方法，为拓展固定资产贷款业务的打下良好的基础。

课程对象：国有银行、股份制银行、农（城）商（信）行（社）支行及网点信贷业务负责人，信贷业务客户经理及负责人。

授课方式：结构性知识介绍和典型案例分析、研习。

课程大纲/要点：

第一部分 固定资产贷款的基本要求

(一)、我国投融资体制的改革

1、《国务院关于投资体制改革的决定》

- 审批制
 - 核准制
 - 备案制
- 2、《贷款新规》对固定资产贷款的影响

- 《固定资产贷款管理暂行办法》
- 《项目融资业务指引》
- 固定资产贷款与项目融资的异同

(二)、《国务院关于投资体制改革的决定》

1、背景

- 2004，国务院颁发关于投资体制改革的决定
- 2005，国家发改委颁发关于改进和完善报请国务院审批或核准投资项目的管理办法
- 财政部颁布企业会计准则

2、市场经济体系架构确立

- 投资主体：单一的国家或政府→多种主体，多元化（政府、私人、外资）

- 融资来源：多渠道

- 投资方式：多样化

3、项目分类范围扩大

- 按目标：经营性与非经营性项目
- 按产出属性：公共与非公共项目
- 按投资管理形式：政府投资与企业投资项目
- 按与原有资产关系：新建与改扩建项目
- 按融资主体：新设法人与既有法人项目

(三)、投资主、客体的变化

1、需求“拉动型”→供给侧“推动型”（资本、资源、技术）

- 适应投融资体制改革的要求，满足多元投资主体进行科学投资决策的需要
- 强调对投资主体的价值回报
- 强调资源配置的优化

2、核准项目评价内容

- 适应宏观经济环境变化
- 将资源、环境影响作为项目评价的主要内容
- 在核准项目时，从维护经济安全、合理开发利用资源、保护生态环境、优化重大布局、保障公共利益、防止出现垄断等方面进行审查

3、基础设施建设、公共领域的 PPP 模式的推进

第二部分、固定资产贷款评估内容

(一)、行业项目的评审分析

1、铁路项目分类（铁路运营财务与基建财务分别记账，自求平衡）

— 国铁：铁路新线建设（由铁道部工程管理中心或相关铁路局负责建设和借款）

— 合资：成立合资铁路公司

— 地方：项目法人

2、公路

— 交通厅（局）类，项目贷款统借统还，通行费收费权质押，交通厅规费收入提供还款保证

— 高速公路公司（省属）类，一种是直属省政府；一种是由省交通厅组建。

— 项目公司类

— 项目收费权质押，有些项目附加第三方担保

— 公路局类，一是省交通厅公路局，二是市公路局、交通局

3、轨道交通（企业法人）

— 统贷公司（负责全市轨道交通项目的借款与偿还）

— 项目公司（按线路不同分别组建）

4、城建基础设施

— 供水

— 供热

— 供气

— 公共设施

- 环境保护

(二)、项目评估的基本原理与方法

1、项目贷款范畴

- 基建、技改、科技开发
- 房地产开发贷款
- 境外筹资转贷款
- 银团贷款

2、建设程序

- 项目建议书（立项）
- 可行性研究
- 初步设计
- 建设准备（开工建设）
- 建设实施
- 竣工验收

3、项目资料

- 项目建议书、可行性研究报告、初步设计、新开工、概算调整等的批复文件
- 项目（公司）章程、合同及批件
- 资本金落实文件
- 生产、建设条件落实的证明
- 有关财务报表
- 信贷业务手册要求的有关表格
- 特殊项目的相关批件

(三)、资金来源和投资分析

1、投资估算

- 项目总投资 = 固定资产投资总额 + 流动资金
- 固定资产投资总额 = 固定资产投资 + 投资方向调节税 + 建设期利息
- 固定资产投资 = 工程费用 + 工程其他费用 + 预备费用
- 建设期利息（资本化）

2、市场分析

- 原材料供应市场分析
- 产品需求市场分析
- 设备技术工艺和设计分析
- 风险防范措施评估

第三部分 固定资产项目贷款财务分析

(一)、基本报表

- 现金流量表
- 损益表
- 资产负债表

(二)、静态指标计算与分析

- 投资利润率
- 投资利税率
- 资本利润率

(三)、动态指标计算与分析

- 财务净现值
- 财务内部收益率
- 折现率
- 投资回收期
- 借款偿还期

(四)、不确定性分析

- 1、盈亏平衡分析
- 2、敏感性分析

(五)、固定资产贷款风险防范措施评估

- 1、借款人
- 2、担保人
- 3、抵质押

案例：多家商业银行的实际案例

[本大纲版权归老师所有，仅供合作伙伴与本机构业务合作使用，未经书面授权

及同意，任何机构及个人不得向第三方透露]

注：本课为自编讲义，集中授课、案例分析，并根据实际课时对讲

解内容作弹性调整