
课程名称：《商业银行固定资产贷款项目评估与风险风控》

主讲：王崧红老师 6 课时

第一部分 项目贷款综述

壹、基本要件

- 什么是项目评估
- 如何评价项目主体
 - 现有企业
 - 新建企业
- 项目贷款合法合规指引
 - 国家产业政策、行业发展规划
 - 城市总体规划和区域控制性详细规划
 - 项目审批、核准或备案手续
 - 选址、布局和依法用地
 - 环境影响评价和节能评估
 - 项目资本金比例
 - 银行信贷政策

贰、现行国家项目管理体系

- 审批制
- 核准制
 - 政府投资核准目录
- 备案制

三、一般工业项目合规流程图

四、房地产开发项目合规流程图

五、PPP 项目关注要点

- 盈利模式
- 退出安排
- 增信措施
- 财务监督

-
- 财政可承受能力

六、项目项目投向评价策略

- 国家产业政策和总行投向指引
- 当前状况与未来趋势
- 整体行业与单个企业
- 区域经济与地方特色

案例（1）市场供需变化 行业投向敏感

思考与互动：

这笔项目贷款可以做吗？

- 1、 可以做，最主要什么理由？风险如何化解？
- 2、 不可以做，最主要什么原因？

第二部分 项目评估核心内容

一、投资额度核定

- 固定资产投资
- 铺底流动资金

案例（2）关注相关评估数据合理性

思考与互动：

请思考，一旦发生固定资产总投资高估或低估情况，分别对
银行项目贷款信贷安全最大威胁是什么？

二、融资方案组合

- 组合方案
- 到位核实

案例（3）自有资金不落实，项目筹资风险大。

思考与互动：

风险分析提示——

- 1、 筹资风险？
- 2、 偿债风险？
- 3、 第二还款来源风险？

三、收入成本估算

-
- 项目收入构成
 - 项目成本估算原则
 - 项目效益类别

四、还款来源核定

- 项目贷款还款来源构成
- 还本付息预测口径

第三部分 项目评估实战分析

一、“固定资产支持融资”产品介绍及项目案例

- 产品概念
- 择业原则
- 期限设定
- 抵押要素

案例（4）“YKK 广场”固定资产支持融资项目

思考与互动：

“固定资产支持融资”项目贷款，银行风险防控重点有哪些？

二、房地产开发项目案例

- 市场环境
- 信贷策略
- 风险类别
- 评估事项

案例（5）“ZHNQ”房地产住宅开发项目评估实践

思考与互动：

房地产开发项目贷款评估，银行风险防控重点有哪些？

三、“工业项目”评估全析

- 企业概况
- 项目概况
- 市场分析
- 工艺技术分析
- 生产建设条件

-
- 投资计划
 - 财务数据预测
 - 财务效益分析
 - 不确定分析
 - 风险防范措施评估与效应评价
 - 总评估

案例（6）“DXRH”工业项目评估全析

思考与互动：

如何设置“DXRH”工业项目贷款授信前提条件

- 1、项目贷款合规性
- 2、项目贷款安全性

课程总结：

项目评估核心“四要素”

- 客户融资需求？
- 项目合规达标？
- 还款来源充分？
- 安全抓手落实？