**调 查 报 告 模 板**

**（以固定资产贷款为例）**

审批权限：XX级专职审批人[[1]](#footnote-1)

贷款企业：\*\*\*公司（新授信客户）

贷款金额：\*亿元

贷款品种： 固定资产贷款（如为房地产开发贷款须直接写明）

贷款用途：用于\*\*\*项目建设

提款期限：\*年（自借款合同签订日起计）

宽限期：\*年（自首笔提款日起计）

贷款期限：\*年（自首笔提款日起计）

贷款利率：贷款利率不低于贷款发放日前一个工作日执行的一年期LPR+XXBP(放款时执

行利率另行审批)，银承手续费按我行规定执行

利率调整方式：按年调整，对年对月对日调整(小月无对日的，小月最后一天为调整日)

还款方式：按月付息，分期还本，自首笔提款日起第\*个月开始第一次还本，此后每半年/每季度还本一次，分\*期还本，具体还款计划如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | … |
| 还本  金额/比例 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

还款来源：申请人全部合法收入等

担保方式：项目应收账款质押+土地使用权抵押+法人连带责任保证

上报机构：\*\*分行/支行

经办支行：\*\*支行

经营岗位责任人：\*\*\* 日期：201\*.\* .\*

经营管理责任人：\*\*\* 日期：201\*.\* .\*

经营主责任人：\*\*\* 日期：201\*.\* .\*

**尽职调查报告填写基本要求**

一、调查人员须根据监管政策规定及我行要求履行尽职调查工作，搜集客户基本信息资料和授信业务资料，对客户提供的身份证明、授信主体资格、财务状况等资料的合法性、真实性和有效性进行认真核实，并将核实情况在调查报告中予以反映。对客户资料和客户授信信息的验证应以实地调查为主、间接调查为辅，调查中应加强第三方信息验证，通过内查外调等渠道多方获取信息，并与客户提供资料进行匹配验证真实性。

三、尽职调查报告是授信方案审查审批的基础性资料和重要依据，务必客观、认真填写，报告中涉及的数据和陈述内容必须以事实为依据，**不得加入无事实依据的主观评论**，重要数据或信息应注明来源。**调查人须对本报告内容的完整性、真实性承担责任。**

四、尽职调查行为应按照我行各项信贷业务要求进行，凡本报告中未涉及的内容，调查人有责任予以补充和了解，以确保其完整性。对要求提供但确实无法获得的数据和附件，应说明不能取得的原因，并尽可能提供可说明相关情况的替代材料。

五、调查报告中如无特别说明，**所有金额的均以人民币列示，单位为万元（且不保留任何小数位）。**

**调查人声明及尽职调查开展情况**

**（参考范本）**

经调查分析,申请为给予A 公司XX万元/亿元授信额度,其中流动资金贷款额度XX万元,银行承兑汇票额度XX万元。现将尽职调查开展情况报告如下:  
 **一、调查人声明**  
 根据我行双人调查、双人见客制度,XX支行/公司业务X部管户客户经理赵XX（经营岗位责任人）、支行负责人孙XX/分行公司业务部/分管公司业务行领导王XX（经营管理责任人）共同组成调查小组。

调查小组通过以下调查方式对客户主体资格、财务状况等资料的真实性、合法性、有效性进行了认真的核实,对客户经营情况进行了调查了解:

1.查询国家企业信用信息公示系统、信用中国、天眼查/企业预警通/企查查等公开网站;

2.上门走访企业、拜访公司法人代表李XX、实控人/总经理周XX、财务总监吴XX、办公室经理郑XX（如有）;

3.实地查看公司电子业务账目、财务账目、出入库单据及账目;

4.实地查看公司的经营场地,包括办公、生产车间、仓库以及深圳、上海、xx等地主要子公司经营场所。

本笔业务由调查小组人员履行尽职调查职责并亲笔撰写调查报告，对客户提供的身份证明、授信主体及保证人资格、财务状况、经营及资信状况、抵质押物等相关资料及报告陈述事实与列示数据的合法性、真实性和有效性进行认真核实并承担责任。本人不是授信方案申请人的关系人。

**二、尽职调查开展情况**  
 2021年X月X日及X月X日，调查小组前往A公司在XX的办公楼、厂区进行了X次实地调查。在调查过程中，调查小组走访了该公司财务部、办公室、XX生产车间、XX仓库，面见了实际控制人、总经理周XX、财务部吴XX总监、办公室经理郑XX（如有）、运营总监XX（如有），上述人员向我们介绍了公司的基本情况，并按我行有关要求，提供了相应的资料原件、复印件供查阅、核对（详见申报资料清单）。资料主要包括公司批准成立的文件、最新的公司章程、营业执照、企业信用报告、机构代码证、许可证等及上述资料的有权审批部门的批复文件。经查验,公司上述资料均经有权部门批准、颁发,在有效期内。在核对全部原件后,经营岗位责任人与经营管理责任人在复印件上注明“经查验,与原件相符”,并签署姓名、日期。

**（一）申请人及法人保证人主体资格**

1. 申请人

（1）查验营业执照等基础资料

经查询工商信息登记记录,证实 A 公司营业执照与工商登记记录一致;最新公司章程（XX年XX月XX日起生效）记载的法人代表/执行董事姓名XX、董事会成员人数X人、董事姓名XX、高管人员名单（总经理XX、经理XX等）与工商登记、备案及公开信息相符。公司目前办公地址“XX市XX区XX中路XX号XX大厦XX、XX号”与工商登记注册地址、国家企业信息公示信息、天眼查/企业预警通/企查查软件显示内容相符，经营的商品XX生产、XX贸易与注册经营范围“XX”一致，涉及许可/特许经营产品XX，在该产品许可/特许经营年限（X年X月X日-X年X月X日）内。申请人、法人保证人对外融资或提供担保是否须经XX同意，相关手续是否完备。相关的工商登记记录及公开信息查验记录打印后,由经营岗位责任人与经营管理责任人签字加以确认。  
 （2）查验企业信用报告  
 经查询人民银行征信中心,证实公司企业信用报告无（逾期、欠息、关注、借新还旧、次级等）不良记录（如存在上述不良记录，存在非主观因素的，须充分解释原因XXX,并提供对应XX银行证明资料）；企业信用报告反映的贷款、担保金额与公司实际及最近一期财务报表的贷款、担保金额是否存在差异。经核查公司的融资明细账、担保合账,并将公司融资明细账、担保台账、最近一期财务报表与人民银行反映的该公司贷款、担保明细记录核对,发现存在差异的原因是XX。以上人民银行信息打印版由经营岗位责任人、经营管理责任人共同签字确认,对于与人民银行信息不相符的数据,由经营岗位责任人与经营管理责任人另附纸质资料加以说明,并签字确认。  
 （3）查验审计报告及各类经营数据  
 ——上市公司：财务审计报告的查验方式是通公开网站披露信息进行核实。核实结果:公司提交的财务审计报告与公开披露信息一致，且最新一期财务报告为上市公司公开的X季度/半年度报表。对于财务审计报告的真实性,管户客户经理（经营岗位责任人）已在财务审计报告上签字加以确认。

——非上市公司[[2]](#footnote-2)：查看公司电子业务账目、财务账目、银行流水信息、出入库凭证、纳税申报表、货运单、采购合同及销售合同等，核实企业打印流水与网银流水是否匹配、财务账目与库存及购销数据是否匹配、税务系统中报税信息与纸质信息是否一致、销售/采购单价数量与年度收入/成本、库存规模及周转情况是否匹配，上述经营数据是否可以交叉校验并佐证报表数据真实性。如存在不匹配、不一致之处，原因为XX，是否合理且符合行业、结算特征。

1. 法人保证人

与申请人关系为XX，其他参照申请人主体资格核实要求。

1. **抵质押担保（如涉及）状况**

1.抵押物

调查小组于X年X月X日实地走访了位于XX的抵押物，抵押物坐落、门牌号、当前使用状况（为XX）、成新率、周边环境，与抵押物权属证明（已核对复印件与原件相符）、出租合同（如有）、初评报告一致，状态是否正常，有无被执行及查封、冻结、保全等情况发生；经向周边X中介、X中介了解同类型物业租售行情，租/售单价位于X元-X元之间，与当前出租价格/评估单价基本匹配，近1年周边同类型物业成交情况XXXX，与评估报告显示的“变现能力XX”基本一致（若不一致，原因为XXX）。经X月X日咨询XX市国土资源部门/根据XX国土资源部门的XX文件，该土地（如涉及）不存在闲置问题。

若抵押物为土地使用权，土地出让时间为X年X月X日，约定的土地用途为XX、地上有建筑物X幢、该建筑物是否为临时建筑物或者违建。

权属人是否为第三方，如涉及第三方，该权属人与申请人关系为XX，因XX愿意为申请人提供抵押并作为保证人。

2.质押物

调查小组于X年X月X日实地走访了B企业（质押物权属人），了解质押物信息：名称为XX、数量XX，质押物价值XX万元（估值方法为XX）、专利号XX，质押率XX（%）、质押物期限X年X月--X年X月，剩余使用时限为XXX，来源为XXX，变现能力XX，是否已在人行动产融资统一登记公示系统办理质押登记手续。质押人与申请人关系为XX，双方合作情况XXX。质押物变现能力XXX。

如质押物为应收账款，当前订单执行情况XXX，已付款XXX，是否与合同约定一致，不一致的原因为XXX，按照我行《应收账款质押/转让登记财产描述示例》阐述该应收账款为XXX。如质押物为股票，是否限售，近24个月内最高价XX、最低价XX，有无负面消息及股价异常波动、停牌等情况，原因为XXX。

综上,经调查小组查验,确认 A 公司提供的资料具备真实性、合法性和有效性, 借款人A 公司、法人保证人B公司均具备合法的法人资格,符合“贷款通则”规定的贷款基本条件；抵质押物XXXX合法合规、不存在闲置问题、变现能力XXX。

**政策制度遵循性**

**（一）关键授信要素政策（以下各类准入均须对照国家、省、市及我行相关制度逐条列示）**

**1.行业及客户准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **行业**：（1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的客户详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **示例：行业**（1）202x年公司业务授信指引（总行风险管理部202x年x月印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的行业详情 | 是否符合 |
| 1 | 第四章行业授信政策第一节行业政策导向 | （一）优先支持类行业  信息技术、现代物流、先进制造、医疗、医药制造、集成电路、节能环保、新材料、现代农业、交通运输、新能源、人工智能、城市更新、互联网等重点行业 | 先进制造 | 是 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **客户**：（1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的行业详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **示例 客户：**（1）公司授信业务反洗钱监控名单筛查操作指引（广银授信审批部发〔2020〕40号，总行授信审批部2020年11月4日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否列入 |
| 1 | 一、公司授信业务发起阶段 | 申请人、股东（信贷系统录入信息的股东，含股东的股东等向上追溯的股东，直到追溯至系统录入信息的最后一手股东）、高管人员、实际控3制人、保证人、抵押人、质押人、关联方（以下简称“相关方”）是否列入禁止类、限制类、提示类名单 |  | 否 |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例 客户：（2）xx银行国内保理业务管理办法（修订）（广银发〔2019〕436号，总行授信审批部2019年11月18日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第十三条 保理业务的买方必须具备的条件 | （一）经工商管理部门核准登记、具有法人资格的企业； | 经核查XX，为具有法人资格的企业 | 是 |
|  |  |  |  |  |

**2.业务准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）xx银行政信融资业务准入标准（修订）（广银发〔2019〕307号，总行授信审批部2019年8月20日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | （二）地域准入标准 | 与还款来源相关的财政预算要求纳入广东省和江苏省范围内区域财政预算，具体标准如下：  1.项目纳入省本级财政预算，可叙做业务。 | 项目纳入XX省本级财政预算 | 是 |
| 2 | （二）地域准入标准 | 2.项目纳入粤港澳大湾区内城市（广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门和肇庆）地级市本级财政预算或其市辖区、所属县、市辖镇本级财政预算，可叙做业务，其中PPP项目须纳入区县级及以上财政预算。 | 项目纳入XX地级市本级财政预算 | 是 |

**3.产品准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的产品详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）xx银行国内保理业务管理办法（修订）（广银发〔2019〕436号，总行授信审批部2019年11月18日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第十四条 办理保理业务的应收账款必须符合以下条件： | （一）商品交易或提供的服务合法、有效、真实，购销双方没有争议； | XX与XX于20XX年X月X日签订XX采购合同，双方签章完整，约定XX向XX采购XX，结算方式及货物运送方式分别为XX，截至X月X日，该合同项下已完成XX吨XX货物供应，已结算货款XX万元，尚余XX吨货位未供应、对应XX万元货款未结算。双方对合同履行情况无争议。 | 是 |
| 2 | 第九条 | 国内保理融资业务授信期限原则上不得超过1年。 | 业务期限12个月 | 是 |

**4.抵质押政策准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的抵质押详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）2020年公司业务授信指引（总行风险管理部2020年4月印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第八章风险管理要求第二节担保指引 | 一、抵押担保  （二）对于房地产抵押，各经营机构须按照“抵质押物分类表”及相关规定执行，优先选择“可以受理”的抵押物，对“禁止受理”的抵押物一律不得接受。 | 抵押物为XX，属于“可以受理”的抵押物-XXX,非“禁止受理”类。 | 是 |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）xx银行国内保理业务管理办法（修订）（广银发〔2019〕436号，总行授信审批部2019年11月18日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第十七条 | 融资金额=应收账款净额×预付比率  预付比率是我行根据买卖双方资信情况、风险状况以及应收账款质量与可能出现的坏账比率而确定的融资比例，原则上不超过应收账款净额的80％。 | 融资比率70% | 是 |
|  |  |  |  |  |

**5.《单一客户授信额度尽职调查事项》落实情况（详见附件）**

**关于\*\*\*公司**

**\*亿元授信额度的调查报告**

总行授信审批部：

经\*\*\*公司（以下简称“申请人”）申请，\*\*分行/支行拟给予申请人固定资产贷款\*亿元，贷款方案如下：

贷款金额：\*亿元

贷款品种： 固定资产贷款

贷款用途：用于\*\*\*项目建设

提款期限：\*\*个月（自借款合同签订日起计）

宽限期：\*年（自首笔提款日起计）

贷款期限：\*年（自首笔提款日起计）

贷款利率：按不低于人行同期同档次贷款基准利率上浮\*执行

利率调整方式：按年调整，对年对月对日调整(小月无对日的，小月最后一天为调整日)

还款方式：按月付息，分期还本，自首笔提款日起第\*个月开始第一次还本，此后每半年/每季度还本一次，分\*期还本，具体还款计划如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | … |
| 还本  金额/比例 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

还款来源：申请人全部合法收入等

担保方式：项目应收账款质押+项目用地抵押+法人连带责任保证，项目用地为\*\*\*\*（权证号\*\*\*号，面积\*\*\*平方米），评估价值\*\*\*万元，抵押率\*\*\*；法人保证人为\*\*\*

**放款条件：**

1. 项目资本金xx万元（占项目总投xx%）一次性/同比例足额到位，资本金全部先于我行贷款投入使用的前提下，经办行可按项目建设进度发放贷款
2. 项目取得立项、环评、四证齐全等合规性文件；
3. 办妥项目用地抵押和法人连带责任担保手续。

**合同约定事项：**

1. 申请人在我行开立贷款资金结算专户，用于项目的工程款结算和费用支付，并按照我行相关管理办法要求落实受托支付。

（2）申请人在我行开立结算账户，用于收取本项目的经营收入，并授权我行直接从账户内扣划资金用于还本付息；账户余额低于当期还本付息金额，申请人不得使用账户资金，账户余额超过当期还本付息金额，超额部分申请人可自行使用。

（3）若项目实际投资超过原定投资金额，缺口部分应由申请人自筹资金解决。

（4）在我行贷款本息未结清前，申请人及股东不得以任何形式抽回项目已投入资金；贷款存续期内，在未结清当年度我行贷款本息前，不得进行项目利润分配。

（5）未经我行书面同意，申请人不得以本项目再向其他金融机构融资，申请人不得将股权质押他人，不得将项目用地抵押他人，不得将本项目机器设备抵押他人(如有）。

若申请人违反以上约定，或者未按合同规定还本付息，我行有权宣布全部贷款提前到期，并采取措施提前收回全部贷款。

申请人在我行所有授信业务纳入我行内部/公开单一法人客户授信额度管理，并纳入\*\*\*集团有限公司及其关联企业在我行\*\*亿元集团客户综合授信管理。

如为房地产开发贷款，方案如下：

经\*\*公司（以下简称“申请人”）申请，我支行拟给予申请人\*\*亿元房地产开发贷款，具体条件如下：

贷款用途：\*\*项目开发建设

提款期限：12个月[[3]](#footnote-3)（自借款合同签订日起计）

贷款期限：3年[[4]](#footnote-4)（自首笔提款日起计）

贷款利率：按不低于人行同期同档次贷款基准利率上浮\*\*%执行

利率调整方式：按年调整（对年对月对日调整,如遇小月无对日的，小月最后一日为利率调整日）

还款方式：按月付息，分期还本。自首笔放款后第12[[5]](#footnote-5)个月或项目首次取得预售证后第6个月（按孰先原则确定首次还本日）开始第一次还本，此后每半年还本一次，每期还本金额不低于\*\*万元，且不低于项目预售款监管账户当期累计收到售楼款的50%，当项目销售达到70%[[6]](#footnote-6)(按已售面积/可售面积计)或贷款到期前（按孰先原则）结清全部贷款本金

担保方式：项目土地使用权及在建工程抵押＋申请人全部股权质押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证，抵押物为\*\*名下位于\*\*的\*\*\*，抵押物评估价值\*\*万元，抵押率为\*\*%，以股东\*\*持有申请人的全部股权作质押，保证人为\*\*[[7]](#footnote-7)

还款来源：\*\*项目销售收入

**申请人在我行所有授信业务纳入我行内部/公开单一法人客户统一授信管理，申请人及关联方纳入我行对\*\*\*\*集团\*\*亿元集团客户内部/公开统一授信管理。**

**解押模式：**

1. 办理预售许可证期间解押操作模式

抵押期间，申请人如需解押项目地块用于办理预售许可证，可通过提供保证金（含存单质押）、提供新抵押物（须经总行认可，按批复调整流程上报审批）或保证金（含存单质押）与新抵押物相结合的方式置换项目地块，置换期间贷款抵押率不超过50%。申请人须自项目用地解押之日起1个月内[[8]](#footnote-8)，办妥预售许可证且将全部在建工程抵押我行[[9]](#footnote-9)，方可解除过渡担保，否则我行有权宣布全部贷款提前到期，收回已发放贷款。

1. 项目销售时解押操作模式

项目因销售需解押在建工程时，可通过提供保证金（含存单质押）或偿还贷款的方式解押项目在建工程，提供的保证金或还本金额须不低于拟解押在建工程评估价值的50%。在保证金账户余额可覆盖我行剩余贷款本息后，申请人可一次性涂销剩余抵押物。

**第一部分 政策制度遵循性**

**（一）关键授信要素政策（以下各类准入均须对照国家、省、市及我行相关制度逐条列示）**

**1.行业及客户准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **行业**：（1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的客户详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **示例：行业**（1）2020年公司业务授信指引（总行风险管理部2020年4月印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的行业详情 | 是否符合 |
| 1 | 第四章行业授信政策第一节行业政策导向 | （一）优先支持类行业  信息技术、现代物流、先进制造、医疗、医药制造、集成电路、节能环保、新材料、现代农业、交通运输、新能源、人工智能、城市更新、互联网等重点行业 | 先进制造 | 是 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **客户**：（1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的行业详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **示例 客户：**（1）公司授信业务反洗钱监控名单筛查操作指引（广银授信审批部发〔2020〕40号，总行授信审批部2020年11月4日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否列入 |
| 1 | 一、公司授信业务发起阶段 | 申请人、股东（信贷系统录入信息的股东，含股东的股东等向上追溯的股东，直到追溯至系统录入信息的最后一手股东）、高管人员、实际控3制人、保证人、抵押人、质押人、关联方（以下简称“相关方”）是否列入禁止类、限制类、提示类名单 |  | 否 |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例 客户：（2）xx银行固定资产贷款管理实施办法（修订）（广银发〔2018〕139号，总行授信审批部2018年3月27日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第五条 借款人申请固定资产贷款应具备以下基本条件 | （一）在我行开立基本存款账户或一般存款账户； | 已于X年X月X日，在我行开立XX存款账户 | 是 |
|  | （二）借款人经营及财务状况较好，信用状况良好，无重大不良记录； | 借款人经营XX，近年来收入连续增长、持续盈利、经营活动现金流持续净流入，无关注、逾期、不良征信记录，无主动或被动卷入诉讼标的达到净资产30％的法律诉讼，未曾出现负面新闻报道，不存在以造假、欺诈手段骗取银行贷款的行为。 | 是 |
|  | （三）借款人为新设项目法人的，其控股股东应有良好的信用状况，无重大不良记录； | 借款人为新设项目法人，控股股东为XX，无关注、逾期、不良征信记录，无主动或被动卷入诉讼标的达到净资产30％的法律诉讼，未曾出现负面新闻报道，不存在以造假、欺诈手段骗取银行贷款的行为。 | 是 |
|  |  |  |  |  |

**2.业务准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26号，国务院2019年11月20日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 一、进一步完善投资项目资本金制度 | （一）明确投资项目资本金制度的适用范围和性质。该制度适用于我国境内的企业投资项目和政府投资的经营性项目。投资项目资本金作为项目总投资中由投资者认缴的出资额，对投资项目来说必须是非债务性资金，项目法人不承担这部分资金的任何债务和利息；投资者可按其出资比例已发享有所有者权益，也可转让其出资，但不得以任何方式抽回。 | 本项目为企业投资项目，项目资本金由XX认缴，因XXX,对本项目来说是废债务性资金，申请人不承担这部分资金的任何债务和利息。 | 是 |
|  | 一、进一步完善投资项目资本金制度 | （二）分类实施投资项目资本金核算管理。设立独立法人的投资项目，其所有者权益可以全部作为投资项目资本金。对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。 | 本项目为独立法人的投资项目。 | **是** |
|  | 一、进一步完善投资项目资本金制度 | （三）按照投资项目性质，规范确定资本金比例。使用资本金制度的投资项目，属于政府投资项目的，有关部门在审批可行性研究报告时要对投资项目资本金筹措方式和有关资金来源证明文件的合规性进行审查，并在批准文件中就投资项目资本金比例、筹措方式予以确定；属于企业投资项目的，提供融资服务的有关金融机构要加强对投资项目资本金来源、比例、到位情况的审查监督。 | 本项目属于政府投资项目（依据《政府投资条例》国务院令712号确定）/企业投资项目（符合《企业投资项目核准和备案管理条例》国务院令673号相关要求），当前资本金比例、资金筹措方式与有关部门批准文件中记载一致。 | **是** |
|  | 二、适当调整基础设施项目最低资本金比例 | （四）港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由25%调整为20%。 | 本项目适用/不适用，如适用，资本金比例为xx。 |  |
|  | 二、适当调整基础设施项目最低资本金比例 | (五)机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过5个百分点。 | 本项目适用/不适用，如适用，为XX行业，资本金比例为xx。 |  |
|  | 二、适当调整基础设施项目最低资本金比例 | 通过发行金融工具等方式筹措的各类资本金，按照国家统一的会计制度应当分类为权益工具的，可以认定为投资项目资本金，但不得超过资本金总额的50%。存在下列情形之一的，不得认定为投资项目资本金：  存在本息回购承诺、兜底保障等收益附加条件；  当期债务性资金偿还前，可以分红或取得收益；  3.在清算时受偿顺序优先于其他债务性资金。 |  |  |
|  | 二、适当调整基础设施项目最低资本金比例 | （九）地方各级政府及其有关部门可统筹使用本级预算资金、上级补助资金等各类财政资金筹集项目资本金，可按有关规定将政府专项债券作为符合条件的重大项目资本金。 |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知（国发〔2015〕51号，国务院2015年9月14日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 一、各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行。 | 城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由25%调整为20%，港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由30%调整为25%，铁路、公路项目由25%调整为20%。  房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持20%不变，其他项目由30%调整为25%。  产能过剩行业项目：钢铁、电解铝项目维持40%不变，水泥项目维持35%不变，煤炭、电石、铁合金、烧碱、焦炭、黄磷、多晶硅项目维持30%不变。  其他工业项目：玉米深加工项目由30%调整为20%，化肥（钾肥除外）项目维持25%不变。  电力等其他项目维持20%不变。 | 本项目适用/不适用，如适用，为XX行业，资本金比例为xx。 | 是 |
|  | 二、 | 城市地下综合管廊、城市停车场项目，以及经国务院批准的核电站等重大建设项目，可以再规定最低资本金比例基础上适当降低。 | 本项目适用/不适用，如适用，为XX行业，资本金比例为xx。 | **是** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）商业银行房地产贷款风险管理指引（银监发〔2004〕57号，银监会2004年9月2日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第一章总则 | 房地产开发贷款是指向借款人发放的而用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产项目的贷款。  商业用房贷款是指向借款人发放的用于购置、建造和大修理以商业为用途的各类型房产的贷款。 | 本次贷款系向借款人发放的用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产项目的贷款。 | 是 |
| 2 | 第四章 房地产开发贷款的风险管理第十六条 | 商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资本金比例不低于35%。 |  |  |
| 3 | 第四章 房地产开发贷款的风险管理第十八条 | 商业银行应对申请贷款的房地产开发企业进行深入调查审核：包括企业的性质、股东构成、资质信用等级等基本背景，近三年的经营管理和财务状况，以往的开发经验和开发项目圊，与关联企业的业务往来等。……对于依据项目而成立的房地产开发项目公司，应根据其自身特点对其业务范围、经营管理和财务状况，以及股东及关联公司的上述情况以及彼此间的法律关系等进行深入调查审核。 |  |  |
| 4 | 第四章 房地产开发贷款的风险管理第十九条 | 商业银行应严格落实房地产开发企业贷款的担保，确保担保真实、合法、有效。 |  |  |
|  | 第四章 房地产开发贷款的风险管理第二十条 | 在房地产开发企业的自有资金得到落实后，可根据项目的进度和进展状况，分期发放贷款，并对其资金使用情况进行监控，防止贷款挪作他用。 |  |  |
|  | 第四章 房地产开发贷款的风险管理第二十一条 | 商业银行应严密监控建筑施工企业流动资金贷款使用情况，防止用流动资金贷款为房地产开发项目垫资。 |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）央行银监会关于加强商业性房地产信贷管理的通知（银发〔2007〕359号，银监会2007年9月27日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 一、严格房地产开发贷款管理 | 对项目资本金（所有者权益）比例达不到35%或未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，商业银行不得发放任何形式的贷款；对为经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得对其发放贷款；对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。 |  |  |
|  | 一、严格房地产开发贷款管理 | 商业银行对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款或其他贷款科目发放。 |  |  |
|  | 一、严格房地产开发贷款管理 | 商业银行发放的房地产开发贷款原则上只能用于本地区的房地产开发项目，不得跨地区使用。 |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）关于调整我行政信融资业务及房地产开发贷款准入标准的通知（广银发〔2018〕440号，总行授信审批部2018年8月29日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 一、客户准入标准 | 1、所属集团或控股股东（控股股东可向上追溯，各层级之间均须为控股关系）以房地产开发为主业，房地产开发收入占比不低于80%（以集团合并报表为准） | XX集团以房地产开发为主业，合并报表显示房地产开发收入占比90% | 是 |
| 2 | 二、项目准入标准  1、住房开发贷款项目准入标准 | （1）项目所在区（县）上年度GDP在全市排名前1/2； | XX区上年度GDP在XX市排名第二 | 是 |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 | 三、准入说明 | 1、对于住房开发贷款，共有三项客户准入标准和六项项目准入标准。其中，客户准入标准的第3项和项目准入标准的第2、3、5项必须符合，其余五项须至少符合其中三项。但对于广州、深圳地区的房地产项目，可放宽至其余五项至少符合其中一项。 | 客户准入标准第三项符合；  项目准入标准第2、3、5符合；  其余五项中符合第X、X、X项。 | 是 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例 业务：（2）xx银行固定资产贷款管理实施办法（修订）（广银发〔2018〕139号，总行授信审批部2018年3月27日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第六条 办理固定资产贷款的固定资产投资主要包括 | （一）企业、事业单位以扩大生产能力或工程效益为主要目的的新建、扩建工程及有关工作 | 借款人以扩大生产能力为目的的扩建工程 | 是 |
|  | （二）企业、事业单位对原有设施进行固定资产更新和技术改造，以及相应的配套工程及有关工作； | 企业对原有设施进行技术改造及配套工程 | 是 |
|  | （三）房地产开发公司、商品房建设单位及其他房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼等房屋建筑物和配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）的投资；不包括单纯的土地交易活动； | 房地产开发公司开发的住宅和配套服务设施。 | 是 |
|  |  |  |  |  |

**3.产品准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的产品详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）xx银行房地产开发贷款管理办法（广银发〔2017〕463号，总行授信审批部2017年11月2日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第二条 | 住房开发贷款：指向房地产开发企业发放的用于商品住宅开发建设的贷款。  商业用房开发贷款：指向房地产开发企业发放的用于写字楼、商场、酒店、工业厂房、仓储用房等商业项目开发建设的贷款。  对商住两用开发项目，如住宅部分投资占总投资比例超过50%的（可按照住宅和商业的计容面积确定占比），则应纳入住房开发贷款范畴，否则纳入商业用房开发贷款管理。 | 本次贷款系向房地产房地产开发企业发放的用于商品住宅开发建设的贷款。 | 是 |
| 2 | 第三条 | 封闭管理是房地产开发贷款风险管理关键。经营机构须严格按照项目封闭管理要求，加强对贷款和销售回款“两款”的管理，按照本办法要求监控贷款资金使用、监控销售进度、监控销售回款到我行并及时回收贷款。对不能进行封闭管理、不能在我行开立回款专户并接受我行项目专户管理要求的房地产开发贷款，原则上不得办理。 | 已落实“两款”封闭管理 | 是 |
|  | 第四条 | 房地产开发贷款用途为房地产项目开发建设，不得用于缴交土地出让金及其他用途。 | 用于开发建设，不用于缴交土地出让金及其他用途。 | 是 |
|  | 第五条 | 对经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，不得对其发放贷款。 | 经核实，申请人无囤积土地、囤积房源、捂盘惜售等违法违规行为。 | 是 |
|  | 第八条 借款人应具备以下基本条件 | （一）在我行开立基本账户或一般账户。 |  |  |
|  |  | （二）经工商行政管理部门核准登记的企业法人。 |  |  |
|  |  | （三）取得房地产开发主管部门核发的房地产开发企业资质等级证书，并办理年检手续。 |  |  |
|  | …… |  |  |  |
|  | 第十条房地产开发项目应同时具备以下条件 | （一）项目符合国家的产业、土地、环保等相关政策，立项或备案文件合法、完整、真实、有效，符合环评要求 |  |  |
|  |  | （二）具备《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。贷款项目用地出让、转让手续已经办妥，土地出让款（包括土地出让金、补偿款、契税等）已全部缴清。 |  |  |

**4.抵质押政策准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）制度名称（文号、印发机构/机关、印发及执行日期） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的抵质押详情 | 是否符合 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 示例（1）2020年公司业务授信指引（总行风险管理部2020年4月印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第八章风险管理要求第二节担保指引 | 一、抵押担保  （二）对于房地产抵押，各经营机构须按照“抵质押物分类表”及相关规定执行，优先选择“可以受理”的抵押物，对“禁止受理”的抵押物一律不得接受。 | 抵押物为XX，属于“可以受理”的抵押物-XXX,非“禁止受理”类。 | 是 |
|  |  |  |  |  |

**5.《单一客户授信额度尽职调查事项》落实情况（详见附件）**

**（二）其他合规事项**

**第二部分 申请人及其关联公司在我行授信与结算情况**

**一、申请人与我行合作情况**

申请人为我行新授信客户。

**如为已授信客户，须调查落实以下内容：**

（一）历年合作情况

申请人201\*年首次与我行建立授信关系[流贷+银承，\*\*万元（敞口），分行权限内业务]（201\*年原额叙做授信**（若申请人在我行已多次授信，可以表格列示，详见下表）**。本次为第\*次授信。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **业务权限** | **授信模式** | **会议期次** | **授信金额（敞口万元）** | **业务品种** | **授信期限** | **费率/保证金比例** | **担保方式** |
| 1 | 总行 | 单一客户授信 | 总行20\*\*年第\*\*次授信审查委员会 | \*\* | \*\*、\*\*、\*\* | 1年（20\*\*.\*\*.\*\*-20\*\*.\*\*.\*\*） | \*\*%，贸易融资利率按我行相关规定执行 | \*\* |

**注：如上表历次授信中金额、权限、业务品种、期限、费率/保证金比例及担保方式等出现变化，须说明原因。**

(二)最近一次授信使用情况

1.授信使用情况

截至201\*年\*月\*日，授信项下共办理\*\*贷款\*笔，金额合计\*\*万元，业务余额\*\*万元。具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **贷款金额** | **贷款期限** | **贷款余额** | **受托支付对象** | **是否关联方** |
| 1 |  | 201\*.\*.\*-201\*.\*.\* |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |  |

**注：若受托支付对象为申请人关联企业，或集中向某一企业支付，须说明原因。**

2. 其他业务情况

前次授信期间，共办理银承贴现\*\*笔，票面金额合计\*\*万元；代理贴现\*\*笔，票面金额合计\*\*万元。均已结清。

3. 批复落实情况

**包括但不限于受托支付、按期补足银承敞口、应收账款回款还款、抵押物租金按照三方协议约定归行等。**

**二、申请人所属集团与我行合作情况**

（一）所属集团在我行集团客户综合授信额度及可支用额度

即申请人所属集团在我行综合授信额度、期限、有效授信额度、可用额度等。

**集团客户成员企业与我行合作情况（截至2020年\*\*月\*\*日）**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **授信客户** | **授信品种** | **授信金额** | | **有效授信总额** | **授信期限/提款期** | **用信余额** | **业务期限** | **定价** | **担保方式** | **经办机构** | |
| **①、传统授信情况** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | \*\*有限公司 | 集中授信、分贷分还（流贷、银承、保函） | | 80000 | 80000 | 2年（2020.4.18-2022.4.18） | 2000 |  |  |  | 广州分行海珠支行 | |
| **传统授信小计** | | | | **80000** | **80000** |  | **2000** |  |  |  |  | |
| **②、金融市场条线授信情况** | | | | | | | | | | | | |
| 2 | \*\*有限公司 | 债券 | | 50000 | 50000 | 2019.10.15-2021.10.15 | 0 | - | - | - | | 金融市场部 |
| **①＋②合计** | | | | **130000** | **130000** |  | **2000** |  |  |  | |  |
| **③、在审/在批业务情况** | | | | | | | | | | | | |
| 3 | \*\*有限公司 | 流贷 | | 100000 | 46300（启用剩余额度另行上报） | 2年 | - | - | 不低于1年期LPR-95BP | 信用 | | 广州分行海珠支行 |
| **①＋②＋③合计** | | | | **230000** | **176300** |  | **2000** |  |  |  | |  |

注：上表序号1集团客户授信用信人为\*\*有限公司、\*\*有限公司、\*\*有限公司\*\*有限公司。

此外，\*\*有限公司在我行有1笔保函（100%保证金）业务未到期，余额1.85万元，业务期限为2019.12.2-2021.12.2。

\*\*有限公司关联企业\*\*有限公司在我行有1笔保函（100%保证金）业务未到期，余额18万元，业务期限为2019.5.27-2021.5.27。

现申请人及其关联企业在我行授信总额在核定的\*\*集团有限公司及其关联企业\*\*亿元最高授信额度内。

**（二）关联公司在我行授信情况**

**申请人所属集团在我行授信申请情况简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **企业名称** | **授信额度** | **授信品种** | **担保方式** | **利率/保证金比例** | **敞口业务余额** | **审批权限** | **是否审批通过** | **不同意理由** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |

**如涉及不同意业务，还须解释当前企业经营发展针对过往不同意理由的改善情况。**

1、关联公司\*\*公司于\*\*年\*\*月\*日经\*\*分行授信审查委员会审批通过，获我行\*\*万元（敞口）授信额度，用于\*\*，具体批复条件如下：

\*\*\*\*\*

截止\*\*，\*\*公司已提款\*\*万元，在我行贷款余额\*\*万元，到期日为\*\*。

2、关联公司\*\*公司于\*\*年\*\*月\*日经\*\*总行审批通过，获我行\*\*万元（敞口）授信额度，用于\*\*，具体批复条件如下：

\*\*\*\*\*

截止\*\*，\*\*公司已提款\*\*万元，在我行贷款余额\*\*万元，到期日为\*\*。

**三、申请人其他关联公司与我行合作情况**

关联公司一：\*\*\*\*\*公司

201\*年\*月\*日经\*行第\*次授信审查委员会审议，同意给予\*\*\*投资\*\*公司\*\*万元授信额度（固定资产支持类贷款），贷款期限\*\*年（自首笔提款日起计），用于置换工商银行贷款不超过\*\*万元、归还关联公司借款\*\*万元，贷款利率按不低于人行同期同档次贷款基准利率上浮30%执行，担保方式为商铺抵押及个人连带责任保证，其中抵押物为\*\*\*\*名下位于\*\*\*\*首、二、三层商铺，抵押物面积合计\*\*平方米，评估市值合计\*\*万元，抵押率\*\*%；个人保证人为\*\*\*\*投资股东\*\*\*\*，还款来源为\*\*\*投资\*\*公司经营物业的租金收入及股东物业租金收入（租金收入均须在人行应收账款质押登记系统登记）、申请人管理费收入。

关联公司二：\*\*\*\*经营\*\*公司

\*\*\*\*经营\*\*公司在我行无敞口授信额度，截至201\*年\*月\*日， \*\*\*\*经营在我行有\*笔未结清贷款，金额合计\*万元，余额合计\*万元，100%保证金质押，将于201\*年\*月\*日到期。

**四、申请人及关联企业在我行结算情况**

申请人及关联企业在我行结算情况如下：（单位：万元）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 |  | |  | |
| 年末时点 | 年日均 | 月末时点 | 月日均 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |

**第三部分 申请人基本面情况**

**一、基本概况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **公司名称** | \*\*\*公司 | | | | **法定代表人** | | | \*\*\* | | | |
| **注册地址** | \*\*\* | | | | | | | | | | |
| **实际办公地址** | \*\*\* | | | | | | | | | | |
| **成立日期** | 200\*年11月\*日 | | **注册资本** | | \*\*\*万元 | | **实收资本** | | | | \*\*\*万元 |
| **基本户开户行** | \*\*行\*\*\*支行 | | **公司类型** | | 有限责任 | | **所属行业** | | |  | |
| **我行当年授信政策指引企业类型** | 如鼓励介入类、适度介入类、谨慎介入类 | | | | | | | | | | |
| **注册经营范围** |  | | | | | | | | | | |
| **股东情况/**  **出资人及实际控制人情况（如为上市公司，须列前十大股东，且注明股东股票是否质押及质押比例）** | **名称** | **认缴金额(万元)** | | **实际出资额(万元)** | | **股权比例** | | | **截止出资时间** | | |
|  |  | |  | |  | | |  | | |
|  |  | |  | |  | | |  | | |
|  |  | |  | |  | | |  | | |
| **合计** |  | |  | |  | | |  | | |
| 实际控制人xx，身份证号码：xx，主要经历为：   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **时间** | **公司** | **职务** | | 1987.9-1989.12 |  | - | | 1990.1-1994.12 |  |  | | 1995.1-2005.12 |  |  | | 2010.8-2012.2 |  |  | | 2011.6-至今 |  |  | | 2012.3-至今 |  |  |   如为上市公司，须查询股价表现情况，如截至201\*年\*月\*日，总股本\*\*亿股，流通股\*\*亿股，收盘价\*\*元/股，总市值\*\*亿元，流通市值\*\*亿元，市盈率\*\*，市净率\*\*。**并须补充上市公司近期重大公告信息。** | | | | | | | | | | |
| **资本金到位情况** |  | | | | | | | | | | |
| **股东情况介绍** | 包括但不限于注册资本、实收资本、股权结构、主营业务、上年末资产规模、收入规模、盈利情况等。 | | | | | | | | | | |
| **股权结构图** | 股权结构图须包括申请人及关联企业，以及本次授信涉及的保证人、抵押人等相关主体，须注明持股比例等信息。可参考下图：  Xx（保证人，实际控制人）  xx  x%  x%  Xx（保证人）  100%  Xx（申请人）  **须完整、准确呈现申请人股东对其持股情况（且须追溯至实际控制方），特别是涉及混改的。** | | | | | | | | | | |
| **主要管理人员** | 例如：1、董事长\*\*\*，男，19\*\*年\*月出生，身份证号码为：\*\*\*。据经办行调查落实，\*\*\*\*为\*\*\*本地人，\*\*学历；19\*\*年-19\*\*年任\*\*市\*\*\*公司总经理助理，19\*\*年\*月-19\*\*年\*\*月任\*\*\*有限公司总经理，197\*\*年\*\*月-20\*年\*月历任\*\*市\*\*有限公司副总经理、总经理，200\*年\*月起任现职；  2、总经理\*\*\*，男，19\*\*年\*月出生，身份证号码为：\*\*\*。据经办行调查落实，\*\*\*\*为\*\*\*本地人，\*\*学历；19\*\*年-19\*\*年任\*\*市\*\*\*公司总经理助理，19\*\*年\*月-19\*\*年\*\*月任\*\*\*有限公司总经理，197\*\*年\*\*月-20\*年\*月历任\*\*市\*\*有限公司副总经理、总经理，200\*年\*月起任现职；  3、副总经理  4、财务总监  **实际控制人或主要管理人员曾任职公司是否出现较大经营风险、重大经济损失？**□**是** □**否**  如以上问题回答为“是”，在此进行详细说明 | | | | | | | | | | |
| **个人品行及资信记录** | 1.实际控制人或主要管理人员是否参与民间借贷 □是 □否  2.实际控制人或主要管理人员在人行征信系统是否有不良记录 □是 □否  3.实际控制人或主要管理人员是否受过行业自律管理机构处分 □是 □否  4. 实际控制人或主要管理人员是否受过行政处罚 □是 □否  5. 实际控制人或主要管理人员是否受过刑事处罚 □是 □否  6. 实际控制人或主要管理人员有无赌博、吸毒等不良嗜好 □是 □否  7. 实际控制人或主要管理人员有无铺张浪费、远超出自身及所在企业财务实力或经营现状的奢侈消费行为 □是 □否  8.实际控制人或主要管理人员在我行个人贷款、信用卡透支是否存在不良债务行为□是 □否  9.实际控制人或主要管理人员是否纳入人民法院失信被执行人名单 □是 □否  上述问题如选择“是”，请逐一在此进行说明： | | | | | | | | | | |
| **公司治理** | **组织架构：**  例如：设股东会，由全体股东组成，系最高权力机构；设董事会，成员5人，设董事长1人、副董事长1人；设经理，由董事会聘任或解聘；设监事会。  **内部控制：**  下设财务部、设计部、施工部、.....  **人力资源：**  员工人数，学历构成等，例如：现有员工224人。其中大专及以上学历76人、高中学历107人、初中学历41人；管理人员12人、财务人员12人、行政人员11人、工程业务人员23人、工程质安人员31人、工程技术人员21人、分公司人员114人。 | | | | | | | | | | |
| 历史沿革 | 以时间为序，阐述申请人成立至今企业名称、股东、股东持股比例、注册资本、实收资本等基本信息的变化情况。  涉及股权转让的，应介绍股权转让相关情况。 | | | | | | | | | | |
| 开发资质 | \*级资质（有效期至 \*\*年\*\*月\*\*日 ） | | | | | | | | | | |
| 经查询全国企业信用信息网（x年x月x日），申请人注册资本、股权结构以及股权质押等基本信息与上表信息一致，申请人在全国企业信用信息网基本信息截图见附件一所示。 | | | | | | | | | | | |

**二、申请人关联方经营情况**

**（一）申请人关联企业如下：（单位：万元）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 公司名称 | 注册资本 | 股权结构 | 主营业务 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 利润总额 | 融资余额 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：上表数据统计时点为\*\*年\*月\*日

**（二）关联公司股权结构图**

**（三）若申请人关联公司从事房地产开发，相关房地产项目如下表所示：**

1、关联公司已开发房地产项目如下所示：

申请人关联公司已开发房地产项目清单 单位：㎡、万元、元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 开发企业 | 项目名称 | 项目位置 | 项目类型 | 占地面积 | 建筑面积 | 总投资额 | 销售收入 | 销售均价 | 销售时间 | 销售进度 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

2、关联公司当前正在开发的房地产项目如下所示：

正在开发的房地产项目清单 单位：㎡、万元、元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 开发企业 | 项目名称 | 项目位置 | 项目类型 | 占地面积 | 建筑面积 | 建设内容 | 建设进度 | 总投资额 | 已投入资金 | 资金来源 | 销售均价 | 销售时间 | 销售进度 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

3、关联公司拟开发的房地产项目如下所示：

拟开发的房地产项目清单 单位：㎡、万元、元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 开发企业 | 项目名称 | 项目位置 | 项目类型 | 占地面积 | 建筑面积 | 建设内容 | 预计开工时间 | 预计开始预售时间 | 总投资额及资金来源 | 已投入资金 | 开发进度 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**三、经营情况**

**（一）经营简况**

**经营情况简介，主营业务市场定位（包括但不限于以下内容）：**

1.产品定位：侧重于产品实体定位，如质量、成本、特征、性能、可靠性、款式等；

2.企业定位：即企业形象塑造品牌、可信度等；

3.竞争定位：确定企业相对于竞争者的市场位置（如七喜汽水在广告中称它是“非可乐”饮料，暗示其他可乐饮料中含有咖啡因，对消费者健康有害）

4.消费者定位：企业的目标顾客群

**近3年及最近一期营业收入构成情况如下：**

**申请人本部近3年及最近一期营业收入构成情况简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产品名称** | **20\*\*年1-\*月** | | | **20\*\*年** | | | **20\*\*年** | | | **20\*\*年** | | |
| **收入** | **占比** | **毛利率** | **收入** | **占比** | **毛利率** | **收入** | **占比** | **毛利率** | **收入** | **占比** | **毛利率** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计/综合毛利率** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**注：须进一步对产品简称进行分析说明（附产品样图），并解释收入、毛利率变化原因。**

**（二）（如为生产制造型企业）产销量情况**

申请人拥有\*条\*生产线（包括\*\*\*\*\*\*），年产能为\*\*\*\*\*台，拥有\*\*\*\*\*。近3年及最近一期申请人本部产销量情况详见下表：

**近3年及最近一期申请人本部产销量情况简表**

单位：台、%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **项目** | **20\*\*** | **20\*\*** | **20\*\*** | **20\*\*年1-\*月** |
| **产能** |  |  |  |  |
| **产量** |  |  |  |  |
| **销量** |  |  |  |  |
| **产能利用率** |  |  |  |  |
| **产销率** |  |  |  |  |

**注：如产能、产量、销量、产能利用率、产销率异动，须说明原因。**

**（二）（如为建筑施工类企业）在建及拟投标项目情况**

**1、在建项目**

**申请人本部在建工程情况表（截至202\*.\*.\*\*）**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **工程名称** | **工期** | **合同金额** | **已完工合同额** | **未完工合同额** | **自建/分包** | **分包单位** |
|  | 180天（202\*.\*.\*-202\*.\*.\*） |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |  |  |

**2、2018-2020年项目承接情况**

201\*-202\*年申请人本部新承接项目合同金额情况详见下表：

**201\*-201\*年申请人本部新承接项目合同金额情况简表**

单位：万元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **年份**  **项目** | **201\*** | **201\*** | **202\*** |
| **新承接合同金额** |  |  |  |
| **完成合同金额** |  |  |  |

注：新承接合同金额逐年下降，系由于：1、...，2、....；3、.....。

**3、拟投标项目**

**申请人本部拟投标项目情况表（截至202\*、\*、\*\*）**

单位：万元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **预计招投标时间** | **项 目 名 称** | **预计项目金额** | **进度** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **合计** | |  |  |

**（三）（如为生产制造型企业）研发能力**

1、人员构成

共有研发人员\*人（其中\*人为外聘人员），占员工总数\*%。

2、研发投入

申请人近三年研发投入分别为\*\*万元、\*\*万元、\*\*万元，占当年营业收入的\*\*%、\*\*%、\*\*%。

3、研发机构

申请人拥有技术研究开发中心，对消防车新技术进行研究开发，....。

**（四） 采购方面**

**（生产制造型企业）**申请人本部主要采购原材料为\*\*\*，主要在国内采购，部分\*\*零部件向国外采购，结算方式主要为银承、信用证，一般预付\*\*%。账期一般为\*\*个月。

**（建筑施工类企业）** 申请人分公司承接的业务则由分公司自行购买\*\*产品，并向申请人报备；分包出去的项目则由分包商自行购买\*\*\*产品。申请人与建材产品供应商以按季结算为主，一般预付30%工程款；与混凝土供应商则按月结算或按工程进度结算，无预付款。申请人与上游客户结算方式主要为转账。

申请人本部20\*\*年前5大上游客户情况如下：

**申请人本部20\*\*年前五大上游客户情况简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **合作年限** | **交易产品** | **采购额（万元）** | **占比** | **账期** | **结算方式** | **是否关联企业** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** | | |  |  |  |  |  |

**填表说明：须核实上表账期、结算方式（申请人是否预付、供应商有无赊销）与报表中预付账款、应付账款是否对应。**

**申请人本部201\*-201\*年及2017年1-\*月采购渠道情况简表**

单位：万元、%

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地区** | **201\*** | | **201\*** | | **201\*** | | **2017年\*-\*月** | |
| **金额** | **占比** | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** |
| **国外** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **国内** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：1、国外主要为\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*\*等国家；

2、国外主要为\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*等省份。

**（五）销售模式**

**（生产制造型企业）**申请人主要通过\*\*\*取得订单，销售区域主要集中在\*\*\*地区，尤其是\*\*省（占比约\*\*%），下游客户大多为\*\*企业。结算方式主要为电汇，一般预收\*\*%，尾款账期不超过\*\*个月。

**（建筑施工类企业）** 申请人本部下游客户主要为\*\*\*房地产公司，申请人本部承接项目系通过\*\*\*获得。结算方式主要为转账，按工程进度结算。

申请人本部20\*\*年前5大下游客户情况如下：

**申请人本部20\*\*年前五大下游客户情况简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **客户名称** | **合作期限** | **销售额** | **占比** | **账期** | **结算方式** | **是否关联企业** |
|
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** | |  |  |  |  |  |

**填表说明：1、须核实上表账期与报表中应收账款周转次数是否对应、结算方式（是否预收、有无赊销）与报表中预收账款、应收账款的印证情况。**

**2、如申请人交易模式为以销定购，建议在授信方案中明确出账时同时提供上下游合同，且合同中载明的产品、型号、数量、金额基本对应。**

**申请人本部201\*-201\*年及201\*年1-\*月出口及内销情况简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地区** | **201\*** | | **201\*** | | **201\*** | | **201\*年1-\*月** | |
| **金额** | **占比** | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** |
| **出口** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **内销** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：1、出口主要销往\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*\*等国家；

2、内销主要销往\*\*\*、\*\*\*、\*\*\*等省份。

（六）盈利模式及核心竞争力分析

1.盈利模式及可持续性分析

2.客户核心竞争力分析

3.主要竞争对手整体市场份额及优劣势分析

4.客户可获取的财政补贴、拨款或其他非有息融资支持情况分析

5.与上一会计年度比较客户市场地位的变化、原因及影响

（七）公司战略及策略分析

1.近期规划及远期发展战略

2.客户对当前外部经营环境与政策趋势的判断与应对措施

3.近两年重大投资及在建项目情况

4.与上一会计年度比较客户现有股权投资、固定资产投资情况的进展、变化、原因及影响

（八）关联交易对象及业务背景情况

1.客户主要关联公司情况表（数据时间： 年 月 日，单位：万元，%）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公司名称 | 注册资本 | 主营业务 | 资产规模 | 本年净利润 | 关联类型（选择高管、出资人、子公司或其他关联） |
| / | / | / | / | / | / |

2.资金往来额前五大账户情况：

3.经营性关联交易

4.非经营性关联资金占用或被占用

5.资产重组、股权转让以及并购类交易等其他关联事项

6.与上一会计年度比较客户重大关联交易的变化、原因及影响

**（九）经营场所（须核实名下经营场所、仓库与报表中固定资产等科目的对应情况）**

申请人经营场所为自有厂房，产权证号为：\*\*号，建筑面积为\*\*平方米，土地面积为\*\*\*平方米，已抵押给\*行\*\*支行。

申请人仓库及设备情况，包括但不限于自有（**包括但不限于产权证号、建筑面积、土地面积、是否已抵押及抵押权人**）或租赁（**包括但不限于出租人、与出租人关系、租期、租金水平、租金缴交方式**）、设计仓储量、设备先进性（进口、国内\*\*技术领先水平）。

申请人本部名下物业还有一宗商铺，位于\*\*\*\*，产权证号为：\*\*\*号，价值约\*\*\*万元，暂未

抵押。

（四）合并范围内收入情况（如有）：申请人合并范围内主营业务分为\*\*\*\*几大板块，对应的主要产品为\*\*\*\*\*，近三年营业收入构成及毛利率情况如下：

**申请人合并范围内近三年营业收入构成及毛利率情况简表**

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **业务板块** | **2013年** | | | **2014年** | | | **2015年** | | | **2016年** | | |
| **营业收入** | **占比（%）** | **毛利率（%）** | **营业收入** | **占比（%）** | **毛利率（%）** | **营业收入** | **占比（%）** | **毛利率（%）** | **营业收入** | **占比（%）** | **毛利率（%）** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计/综合毛利率** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：各业务板块收入或毛利率变动较大原因。

申请人合并范围内各业务板块主要运营主体如下：

**申请人合并范围内各业务板块主要运营主体情况简表**

|  |  |
| --- | --- |
| **营业板块** | **运营公司** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**三、经营情况（如为房地产开发企业）**

申请人为房地产开发项目公司，具有房地产开发\*\*资质。曾开发过\*\*项目。目前主要进行\*\*项目的开发建设，项目情况简介：包括但不限于项目位置、建设内容、总建筑面积、总投资情况、已投入情况及建设进度。

如项目分期开发，介绍分期开发计划以及各期的开发进度情况。如项目前期开发项目已销售，说明销售情况，包括销售均价、销售进度、已回笼资金情况等。

申请人项目开发情况如下表所示：

1. 已开发项目

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 占地面积 | 总建筑面积 | 总投资额及资金来源 | 建设内容 | 开工时间 | 开始预售时间 | 销售率 | 已回笼资金 | 入住率 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附图：当地房管部门官方网站查询项目预售情况网页截图

1. 正在开发项目

申请人正在开发\*\*项目，即本次贷款项目。项目具体情况请见第四部分“项目情况分析”。

1. 拟开发项目

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 占地面积 | 总建筑面积 | 建设内容 | 预计开工时间 | 预计开始预售时间 | 总投资额及资金来源 | 已投入资金 | 其他 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**四、融资情况及信用状况**

1. **融资情况**

1、申请人银行授信情况如下(**截至201\*.\*.\*\*，用信率\*\*%**)：

**申请人本部/合并范围融资情况一览表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **合作**  **银行** | **授信期限** | **敞口授信额度** | **敞口用信余额** | | | | **贷款利率** | **保证金比例** | **担保方式** |
| **流贷** | **银/商票保贴** | **固贷** | **信用证** |
| 1 | XX银行XX分行/支行 | 1年（201\*.\*.\*-201\*.\*.\*） |  |  |  |  |  | 基准上浮\*\*%/\*\*% | \*\*% |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**注：填写说明：1、敞口授信额度按照从高到低降序排列；**

**2、敞口用信余额：如授信品种不含固贷、信用证，以“—”标示；如含固贷、信用证，但业务无余额，以“0”标示；**

**3、担保方式：须在表格下的附注中写明抵质押物（含权属）、抵质押率及保证人。**

**4、须涉及非银行融资情况（如公司债等），须写明**

1. **非银行融资情况（如公司债券、结构化融资等）**

**3、其他融资情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **小额贷款公司融资** | **借款人** | **金额** | **期限** | **担保方式** | **利率** | **其他** |
| **申请人** |  |  |  |  |  |
| **母公司** |  |  |  |  |  |
| **其他民间借贷** | **申请人** |  |  |  |  |  |
| **母公司** |  |  |  |  |  |
| **注：若实际控制人不提供个人连带责任保证，须在此处说明申请人实际控制人是否涉及小额贷款公司融资及其他民间借贷。** | | | | | | |

1. **征信情况**

1.经查询人行征信系统（\*年\*月\*日），申请人未结清业务如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 未结清信贷业务 | 类型 | 金额（万元） | 备注 |
| 贷款 |  | 期限、担保等情况 |
| 银承 |  | 保证金比例 |
| \*\* |  |  |
| 对外担保 | 申请人有对外担保\*\*笔，合同金额合计\*\*万元 | | |

申请人未结清业务以及对外担保业务状态是否均为正常？如存在请说明情况

已结清业务中，如存在欠息、垫款、关注等记录的，须逐一列示并解释具体原因。

**如涉及对外担保，须列出主要被担保人、担保合同金额、被担保人融资用途、申请人代偿可能性及是否存在互保、交叉保证、联保联贷情况，并说明被担保人是否涉及关联公司，如非关联公司之间担保须了解原因，并填写下表：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **被担保方** | **担保形式** | **担保金额** | **借款机构** | **借款用途** | **到期日期** | **代偿可能性** | **互保/交叉保/联贷联保情况分析** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**如存在欠息、垫款、关注类记录，须说明发生时间、结清时间及产生原因**

如上述征信信息与调查了解的金融机构授信情况不一致，请解释说明原因。

2.经查询人行动产融资统一登记公示系统（2018.\*.\*），申请人暂无应收账款登记记录。（如有相关记录，须列明记录情况，如下表所示：）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **质权人** | **质押物** | **债务履行期限** | **主合同金额** | **主合同金额** | **质押财产价值** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**（三）企业类型及评级**

申请人是\*\*企业，信用评级为\*\*。

1. **被执行人信息查询情况**

经查询全国法院被执行人信息、裁判文书网、天眼查（2017.\*\*），申请人无相关记录。（如有记录，须逐一列示并说明情况）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **案号** | **案由** | **主要纠纷** | **案由** | **备注** |
|  | （2018）\*\*\*号 | 买卖合同纠纷 | 申请人为原告，被告为\*\*有限公司，被告提出\*\*，\*\*法院裁定驳回。 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

（五）**企业资信及重大声誉风险事项**

1.借款人是否被列入银监会逃废债企业名单□是 □否

2.借款人是否被列入我行内控客户名单或银监会大额不良客户名单□是 □否

3.借款人以往是否存在以造假、欺诈手段骗取银行贷款的行为□是 □否

4.借款人是否存在利用银行债务违规从事股票、期货等高风险投机行为□是 □否

5.借款人出现负面新闻披露□是 □否

6.借款人被监管或行政部门处罚□是 □否

7.借款人主动或被动地卷入重大法律诉讼（诉讼标的达到净资产的30％）□是 □否

8.借款人是否触犯刑律，依法受到制裁，被国家行政或司法机关宣布对其财产的没收及其处分权的限制等□是 □否

上述问题如选择“是”，请逐一在此进行说明：

**六、财务分析**

（一）本部报表

申请人向我行提供了2014－2016年经审计的财务报告和2017年\*月未经审计的月度本部财务报表（**各科目可根据企业实际情况增删、原则上删掉历年均为零的科目，并注意勾稽关系（如总资产=流动资产+非流动资产，总负债=流动负债+非流动负债，总资产=总负债+所有者权益等）** ），主要财务数据及科目如下（单位：万元）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产负债简表（年度报表已审计，月度报表未审计）** | | | | | | | | | |
| **项目** | **2014** | **2015** | **2016.12** | **2017.\*** | **项目** | **2014** | **2015** | **2016.12** | **2017.\*** |
| 货币资金 |  |  |  |  | 短期借款 |  |  |  |  |
| 应收账款 |  |  |  |  | 预收账款 |  |  |  |  |
| 预付帐款 |  |  |  |  | 应付职工薪酬 |  |  |  |  |
| 其他应收款 |  |  |  |  | 应缴税费 |  |  |  |  |
| 存货 |  |  |  |  | 其他应付款 |  |  |  |  |
| **流动资产合计** |  |  |  |  | **流动负债合计** |  |  |  |  |
| 固定资产净额 |  |  |  |  | 非流动负债合计 |  |  |  |  |
| 在建工程 |  |  |  |  | **负债合计** |  |  |  |  |
| 固定资产合计 |  |  |  |  | 股本 |  |  |  |  |
| 无形资产 |  |  |  |  | 资本公积 |  |  |  |  |
| 长期待摊费用 |  |  |  |  | 未分配利润 |  |  |  |  |
| **非流动资产合计** |  |  |  |  | **所有者权益合计** |  |  |  |  |
| **资产总计** |  |  |  |  | **负债及所有者权益总计** |  |  |  |  |
| **利润及利润分配表** | | | | | **现金流量简表** | | | | |
| **项目** | **2014** | **2015** | **2016.12** | **2017.\*** | **项目** | **2014** | **2015** | **2016.12** | **2017.\*** |
| 营业收入 |  |  |  |  | 经营活动现金流入小计 |  |  |  |  |
| 营业成本 |  |  |  |  | **经营活动产生的现金流量净额** |  |  |  |  |
| 营业税金及附加 |  |  |  |  | 收回投资收到的现金 |  |  |  |  |
| **主营业务利润** |  |  |  |  | 取得投资收益收到的现金 |  |  |  |  |
| 销售费用 |  |  |  |  | 收到其他与投资活动有关的现金 |  |  |  |  |
| 管理费用 |  |  |  |  | 投资支付的现金 |  |  |  |  |
| 财务费用 |  |  |  |  | **投资活动产生的现金流量净额** |  |  |  |  |
| 投资收益 |  |  |  |  | 吸收投资收到的现金 |  |  |  |  |
| **营业利润** |  |  |  |  | 取得借款收到的现金 |  |  |  |  |
| 营业外收入 |  |  |  |  | 偿还债务支付的现金 |  |  |  |  |
| 营业外支出 |  |  |  |  | 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 |  |  |  |  |
| **利润总额** |  |  |  |  | **筹资活动产生的现金流量净额** |  |  |  |  |
| **净利润** |  |  |  |  | **现金及现金等价物净增加额** |  |  |  |  |

2017年\*月末主要财务科目明细如下：(财务报表明细科目变化情况说明，包括但不仅限于以下内容）

1. 货币资金\*\*\*万元，主要为银行存款\*\*\*万元（含保证金\*\*\*万元）。
2. 应收账款\*\*\*万元，账龄主要为18个月以内，比2016年末大幅减少，系由于\*\*\*，主要明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **客户名称** | **金额（万元）** | **占比** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **合计** |  |  |

1. 预付账款\*\*\*万元，主要为\*\*\*款，比2016年末大幅减少，系由于\*\*\*。主要明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **客户名称** | **金额（万元）** | **占比** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **合计** |  |  |

1. 其他应收款\*\*\*万元，比2016年末大幅减少，系由于\*\*\*，具体明细如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **金额（万元）** | **占比** | 账龄 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |

1. 存货\*\*\*万元，主要系\*\*\*，主要明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **金额（万元）** | **占比** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **合计** |  |  |

1. 长期股权投资\*\*\*万元，系对下属公司的投资，具体明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **公司名称** | **金额（万元）** | **占股比例** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **合计** |  |  |

1. 固定资产\*\*\*万元，主要为\*\*\*。2015年末大幅增长，系由于\*\*\*。
2. 应付账款\*\*\*万元，随着\*\*\*有所增长，具体明细如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **余额（万元）** | **占比** | **账期** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |

1. 其他应付款\*\*\*万元，比2016年末大幅减少，系由于\*\*\*，主要明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **余额（万元）** | **占比** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **合计** |  |  |

1. 应付债券\*\*\*万元，具体明细如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **余额（万元）** | **占比** | **期限** | **备注** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |

1. 2017年3月末应收票据大幅增长，系由于\*\*\*\*。
2. 2017年3月末应付票据降至零，，系由于\*\*\*\*。
3. 营业成本逐年增长，，系由于\*\*\*\*；
4. 2016年处置资产收到的现金为\*\*\*\*款。
5. 2014、2016年购买资产支付现金为\*\*\*\*\*，2015年购买资产支付现金为\*\*\*\*\*；
6. 2014年投资支付的现金，系由于\*\*\*\*；2015年投资支付的现金，系由于\*\*\*\*\*；2016年投资支付的现金，系由于\*\*\*\*\*\*；
7. 2013-2016年分配股利、利润或偿付利息支付的现金均为支付利息。

**报表科目附注说明：1、如报表科目出现异动，或报表科目表现与前文所述经营情况矛盾，均须重点解释说明，且说明内容要翔实、确切、逻辑合理，不能泛泛而谈。**

1. **作为制造型企业，须重点关注应收账款回款及存货构成情况。**

——申请人为新成立项目公司

申请人为新成立项目公司，财务报表较为简单，暂无营业收入，本次贷款还款来源为项目投产后的全部收入，具体详见报告第x部分还款来源分析。

——申请人为存续的企业

请按以下内容分析

1、资产状况分析

**资产结构分析简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年 份** | | | **2014.12** | | **2015.12** | | **2016.12** | | **2017.3** | |
| **项 目** | | | **金额** | **比例％** | **金额** | **比例％** | **金额** | **比例％** | **金额** | **比例％** |
| **一、资产总计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1.长期股权投资** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2.固定资产合计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其中** | | **固定资产** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3、无形资产** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4.流动资产合计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其 中** | **货币资金** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **应收票据** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **应收账款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **预付账款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其他应收款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **存货** | |  |  |  |  |  |  |  |  |

根据申请人本部资产结构分析简表（详见上表），申请人本部资产特征如下：从总体上看，2014-2016年末总资产先增后减，资产总额分别为\*\*\*万元、\*\*\*万元和\*\*\*万元，总资产波动主要是由于\*\*\*的先增后减（由\*\*\*万元增至\*\*\*万元再减至\*\*\*万元）和其他应收款的逐年减少（由\*\*\*元减至\*\*\*万元）减少。从内部结构看，流动资产占比由\*\*\*%降至\*\*\*%，主要为\*\*\*；非流动资产占比相应地由\*\*\*%升至\*\*\*%，主要为\*\*\*。

2017年3月末资产总额为\*\*\*万元，比2016年末减少\*\*\*万元，主要系由于\*\*\*减少。

2、负债及所有者权益状况分析

**负债及所有者权益结构分析简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年 份**  **项 目** | | | **2014.12** | | **2015.12** | | **2016.12** | | **2017.3** | |
| **金额** | **比例％** | **金额** | **比例％** | **金额** | **比例％** | **金额** | **比例％** |
| **二、负债及所有者权益总计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1.所有者权益合计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其 中** | | **股本** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **未分配利润** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2.负债合计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其中：流动负债合计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其 中** | **短期借款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **应付票据** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **应付账款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其他应付款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其中：非流动负债合计** | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **其 中** | **长期借款** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **应付债券** | |  |  |  |  |  |  |  |  |

根据申请人本部负债及所有者权益结构分析简表（详见上表），特征如下：从负债总体上看，负债规模\*\*\*，2014-2016年末负债总额分别为\*\*\*\*\*\*。总负债波动主要是由于\*\*\*\*先增后减（由\*\*\*万元增至\*\*\*万元再减至\*\*万元）。从内部结构看，流动负债占比由\*%升至\*%，主要为\*\*\*\*\*；非流动负债占比相应由\*%降至\*%，主要为\*\*\*\*\*。

2017年3月末负债总额为\*\*\*万元，比2016年末减少\*\*\*万元，主要系由于\*\*\*\*减少。

3、利润表分析

2014-2016年营业收入分别为\*\*\*万元、\*\*\*万元和\*\*\*万元，主营业务利润分别为\*\*\*万元、\*\*\*万元和\*\*\*万元，净利润分别为\*\*\*万元、\*\*\*万元和\*\*\*万元。利润有所下滑，主要系由于\*\*\*。

2017年1-3月营业收入为\*\*\*万元（同比减少\*\*\*万元），主营业务利润为\*\*\*万元（同比减少\*\*\*万元），净利润为\*\*\*万元（同比减少\*\*\*万元）。收入、利润同比大幅下降，系由于\*\*\*\*。

4、财务指标分析

**财务指标简表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **项目** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017.3** |
| **盈利性指标** | **净资产收益率** |  |  |  |  |
| **总资产报酬率** |  |  |  |  |
| **主营业务利润率** |  |  |  |  |
| **营业利润率** |  |  |  |  |
| **所得税税负率** |  |  |  |  |
| **成长性指标** | **利润增长率** |  |  |  |  |
| **销售增长率** |  |  |  |  |
| **资本积累率** |  |  |  |  |
| **营运能力指标** | **应收账款周转次数** |  |  |  |  |
| **应收账款增长率** |  |  |  |  |
| **存货周转次数** |  |  |  |  |
| **短期偿债指标** | **流动比率** |  |  |  |  |
| **速动比率** |  |  |  |  |
| **经营现金流负债率** |  |  |  |  |
| **长期偿债指标** | **资产负债率** |  |  |  |  |
| **长期资产适合率** |  |  |  |  |

根据申请人本部财务指标简表（详见上表），其财务指标特征如下：从盈利性指标看，\*\*\*\*；从成长性指标来看，\*\*\*\*；从营运性指标来看，\*\*\*\*；从偿债指标看，\*\*\*\*\*。

5、现金流分析

经营活动方面，\*\*\*\*\*；投资活动方面，\*\*\*\*\*；筹资活动方面，\*\*\*\*\*。

6、截至2021年\*月\*日，申请人对外担保金额为\*\*\*万元，担保系数为\*\*\*。

7、**收入核实情况（如需）**

**账户收入统计表**

单位:万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开户行** | **账号** | **时间段** | **总资金流入** | **月均流入** | **备注** |
|  |  |  |  |  | 已剔除关联往来 |
|  |  |  |  |  |
| **合计** | | |  |  |  |

申请人\*\*\*-\*\*\*主要结算账户流水月均流入合计\*\*\*万元，可以覆盖\*\*年月均营业收入为\*\*\*万元（覆盖率\*\*%)。**若不能覆盖，请说明原因并提供相关证明材料。**

根据申请人提供的增值税纳税申报表显示，申请人201\*年累计营业收入为\*\*\*万元，与财务报表同期营业收入\*\*\*万元一致（覆盖率\*\*%)。**如不一致，请说明原因并提供相关证明材料。**

整体而言，虽然申请人本部\*\*\*\*，但\*\*\*\*\*，具备对本次授信的承债能力和偿债能力。

（二）合并范围内财务状况分析

1、2016年末合并范围包括申请人本部及其全资子公司\*\*\*公司。若合并范围子公司较多，可以列表形式

2、主要科目明细及财务特征参考本部财务状况模板。

3、若申请人本部资产总额、负债总额、营业收入和净利润占合并资产总额、负债总额、营业收入和净利润均超过90%，且财务特征与本部基本一致，可不对合并报表财务特征再另作分析，否则请按本部财务分析模板进行分析。

**本次贷款还款来源为项目投产运营后的销售收入，具体详见本报告第四部分项目分析。**

**第四部分 贷款用途及合理性分析**

申请人向我行申请\*亿元固定资产贷款，用于\*\*\*项目建设，项目总投资\*\*亿元，其中申请人自有资本金\*\*亿元，占比\*\*，拟我行申请\*\*亿元固定资产贷款，占比\*\*，符合项目资本金比例要求且在总投资预算范围内，贷款用途合理。

**第五部分 项目情况分析**

**一、项目概况（非房地产项目）**

**——项目名称：**\*\*\*项目

**——项目背景：**

**——项目概况：(介绍项目地址、面积、基本情况）**

**——项目建设内容及规划指标：**

**——项目建成后生产流程：（用图列示）**

**——项目的生产原料来源及产成品市场（销售渠道等）预测**

**——项目土地来源：包括土地出让合同条款内容，土地出让金相关的支付情况等内容**

**——项目建设合法性：**

**——项目建设进度**

目前项目四证齐全，已取得合法手续情况具体如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 文件日期 | 发文部门 | 文件/书函标题 | 文号 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**二、项目投资估算与资金筹措**

**（一）项目投资估算**

项目总投资\*\*亿元，其中建设投资\*\*亿元、建设期利息\*\*亿元、铺底流动资金\*\*亿元，明细如下：

**（二）资金筹措**

本次项目建设资金来源包括申请人自有资金、银行融资两部分，具体情况详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资金来源** | **金额（亿元）** | **占比** |
| 1 | 自有资金 |  |  |
| 2 | 银行融资 |  |  |
|  | 合计 |  |  |

申请人提供了工程款等相关发票以及流水划转证明，已支付金额合计\*\*亿元，资金来源为……（须核实自有资金的真实性），后续自有资金来源及落实情况。

**三、行业分析**

**四、项目收益分析** **（一）项目收入测算**

项目预计\*\*年\*月正式投产，根据可研报告预测，假设项目投产第一年生产负荷为\*\*%，第二年及以后生产负荷达到\*\*%，按照目前产品的市场价格，测算如下：

单位：吨、万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产品** | **数量 （吨）** | **单价（元/吨）** | **生产负荷\*\*%** | | **生产负荷\*\*%** | |
| **销售量** | **销售收入** | **销售量** | **销售收入** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |  |  |

1. **项目支出测算**

项目进入投产期后，预计生产成本如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 贷款期间 | | | | | | | |
| 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
| 1 | 生产成本 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其中 | 1.1原料 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1.2动力 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 管理费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 财务费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 营业费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 总成本费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **贷款还本付息测算**

按照贷款金额\*\*亿元，贷款期限\*年，利率基准上浮\*\*\*测算，在贷款期限内，贷款利息合计\*\*亿元，本息合计\*\*亿元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | **合计** |
| 期初贷款余额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本期偿还本金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 期末贷款余额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本期应付利息 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **本期本息合计** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**（四）项目收益测算**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 贷款期间 | | | | | | | |
| **第1年** | **第2年** | **第3年** | **第4年** | **第5年** | **第6年** | **第7年** | **第8年** |
| 1 | 销售收入 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 生产成本 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 营业税金及附加 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 利润总额 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 所得税 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | 净利润 |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **现金流测算**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** | **现金流入** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | 营业收入 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **现金流出** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | 总成本费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 贷款本金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3 | 贷款利息 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.4 | 销售税金及附加 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.5 | 所得税 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3** | **净现金流** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4** | **累计净现金流** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

备注：以上总成本费用包含财务利息。

1. **敏感性分析**
2. **项目概况（房地产项目）**

**（一）项目地理位置及周边配套**

\*\*项目位于\*\*地段，四至为\*\*。

该区位基本情况介绍：……

周边配套：附近有\*\*（商场、医院、学校及距离）。

项目位置图

行政区位图

1. **项目所在地区的人口及经济情况**

项目位于\*\*市\*\*区，目前常住人口\*\*万人，较上年增减情况；上年末GDP为多少，占全市\*\*%，在全市\*\*个区县中排名第\*位。

该地区基本情况介绍，包括地理位置、交通状况、经济发展状况等

**（三）土地来源[[10]](#footnote-10)**

A.招拍挂取得  
 （1）土地出让合同签署情况  
 （2）合同特别约定事项及落实情况  
 (开工竣工时间、户型面积占比、自持年限、招商引资……)  
 （3）土地出让金缴纳及土地证办理情况  
 B.股权收购取得  
 （1）土地原始取得情况  
 （2）股权转让合同签署情况、价款支付情况  
 （3）合同特别约定事项及落实情况  
 C.涉及保障房、拆迁安置房的  
 合同如何约定、建设计划（是否同步建设）、结算方式 （无偿交付？何时付款？）等 。

D.若涉及土地分证、合证等情况的，请介绍具体过程

**二、项目建设合法性**

**（一）项目审批情况**

目前项目已取得合法文件情况具体如下：[[11]](#footnote-11)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **文件名** | **编号** | **核发时间/预计取得时间** | **备注** |
| 1 | 国有土地使用权证 |  |  |  |
| 2 | 环评批复 |  |  |  |
| 3 | 项目备案证 |  |  |  |
| 4 | 建设用地批准书 |  |  |  |
| 5 | 建设用地规划许可证 |  |  |  |
| 6 | 建设工程规划许可证 |  |  |  |
| 7 | 建筑工程施工许可证 |  |  |  |
| 8 | 商品房预售许可证 |  |  |  |

注：项目备案证证载自有资金金额应不高于本次授信方案中的自有资金金额。

**（二）项目规划指标及建设内容**

**根据\*\*编制的《项目可行性研究报告》，项目总占地面积\*\*㎡，总建筑面积\*\*㎡，计容面积\*\*㎡，容积率\*\*。**主要建筑指标如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **计量单位** | **数量** | **可售面积** | **数据来源** |
| 规划总用地面积 | | 平方米 |  | - |  |
| 规划总建筑面积 | | 平方米 |  |  |  |
| 其中 | 住宅总建筑面积 | 平方米 |  |  |  |
| 商铺总建筑面积 | 平方米 |  |  |  |
| 公建配套总建筑面积 | 平方米 |  |  |  |
| 车位（地下停车场） | 平方米 |  |  |  |
| **计容总建筑面积** | | **平方米** |  |  |  |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 平方米 |  |  |  |
| 商铺建筑面积 | 平方米 |  |  |  |
| 公建配套及其他面积 | 平方米 |  |  |  |
| 最高层数 | | 层 |  | - |  |
| 总套数 | | 套 |  | - |  |
| 总容积率 | | - |  | - |  |
| 总建筑密度 | | - |  | - |  |
| 绿地率 | | % |  | - |  |

数据来源包括四证及可研报告等，若上表中部分数据来自可研报告，应确保与审批的规划内容相符。

项目主要建设内容为\*栋住宅、\*商业楼，具体情况如下：

**项目具体建设内容表[[12]](#footnote-12)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目座号** | **建设内容** | **用途** | **住宅面积** | **商业面积** | **其他面积** |
| 东区1座 | 地上21层 | 住宅 |  |  |  |
| 东区2座 | 地上18层 | 住宅 |  |  |  |
| 肉菜市场 | 地上2层，地下2层 | 公建配套，地下为设备用房 |  |  |  |
| 幼儿园 | 地上3层 | 公建配套，地下为设备用房 |  |  |  |
| 西区5座 | 地上20层 | 2-20层为住宅，1层为商铺及架空 |  |  |  |
| 西区6座 | 地上20层 | 2-20层为住宅，1层为商铺及架空 |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |

住宅户型结构表[[13]](#footnote-13)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **户型** | **面积区间（平方米）** | **套数** | **套数占比** |
| 两房两厅 | 65-80 |  |  |
| 小三房 | 85-95 |  |  |
| 大三房 | 100-120 |  |  |
| 四房 | 130-150 |  |  |
| 合计 |  |  |  |

**项目效果图如下**



**三、项目建设进度**

**项目实施进度计划横道图**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间  阶段 | 2016年以前 | 2017 | | 2018 | | | 2019 | | | 2020 | |
| 1-6月 | 7-12月 | 1-6月 | | 7-12月 | 1-4月 | 5-8月 | 9-12月 | 1-6月 | 7-12月 |
| 前期工作 |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 基坑 |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 土建工程 |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 安装工程 |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 竣工验收 |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 房屋销售 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

本项目设计单位为\*\*公司；施工单位为\*\*公司；监理单位为\*\*公司，据我支行调查落实，上述单位均非申请人关联企业（或\*\*公司为申请人关联企业）。

根据\*\*年\*\*月监理报告，项目建设进度为：……

据我支行调查落实，目前，该项目处于\*\*\*\*阶段。预计\*年\*月达到预售条件，\*年\*月竣工。

项目现场照片如下：

**四、项目投资估算及资金筹措情况**

**（一）项目投资估算**

项目总投资约XXX万元，按总建筑面积计单位成本为XXX元/平方米，按计容面积计单位成本为XXX元/平方米。

**项目投资估算表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **总额(万元)** | **占总投资比例** | **备注（测算依据）** |
| **1** | **土地成本** |  |  |  |
| 1.1 | 土地成本 |  |  |  |
| **2** | **前期开发费用** |  |  |  |
| 2.1 | 临建工程 |  |  |  |
| 2.2 | 勘察设计费 |  |  |  |
| 2.3 | 开发报建费 |  |  |  |
| 2.4 | 委托费用 |  |  |  |
| **3** | **建筑安装工程费** |  |  |  |
| 3.1 | 总承包工程 |  |  |  |
| 3.2 | 装修工程费 |  |  |  |
| **4** | **基础设施建设费** |  |  |  |
| 4.1 | 永电工程 |  |  |  |
| 4.2 | 永水工程 |  |  |  |
| 4.3 | 园林绿化工程 |  |  |  |
| 4.4 | 其他 |  |  |  |
| **5** | **公共配套设施**费 |  |  |  |
| **6** | **不可预见费** |  |  |  |
| **7** | **财务费用** |  |  |  |
| **8** | **管理费用** |  |  |  |
| **9** | **销售费用** |  |  |  |
| **10** | **合 计** |  |  |  |

**（二）资金筹措**

1、项目建设资金来源包括申请人自有资金、金融机构融资和项目销售返投三部分，具体情况详见下表（单位：万元）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **资金来源** | **金额** | **占比** | **已投入** | **备注** |
| 自有资金 |  |  |  |  |
| 金融机构融资 |  |  |  |  |
| 销售返投 |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |

2、申请人提供了工程款等相关发票、转账凭证以及流水证明，已支付金额合计\*\*亿元，具体统计情况如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 已投入资金（万元） | 凭证 |
| 1 | 土地成本 |  | 发票\*\*万元 |
| 2 | 工程款 |  | 发票\*\*万元、转账凭证\*\*万元 |
| 3 |  |  |  |

流水勾对情况：

1. 已投入资金来源包括自有资金、股东借款和……。

其中：自有资金来源于注册资本\*\*万元和资本公积\*\*万元。根据\*\*年\*\*月报表，股本为\*\*万元，资本公积为\*\*万元，该报表已/未经审计。资本公积核实情况：已提供股东划款凭证、流水及……（相关证明资料）

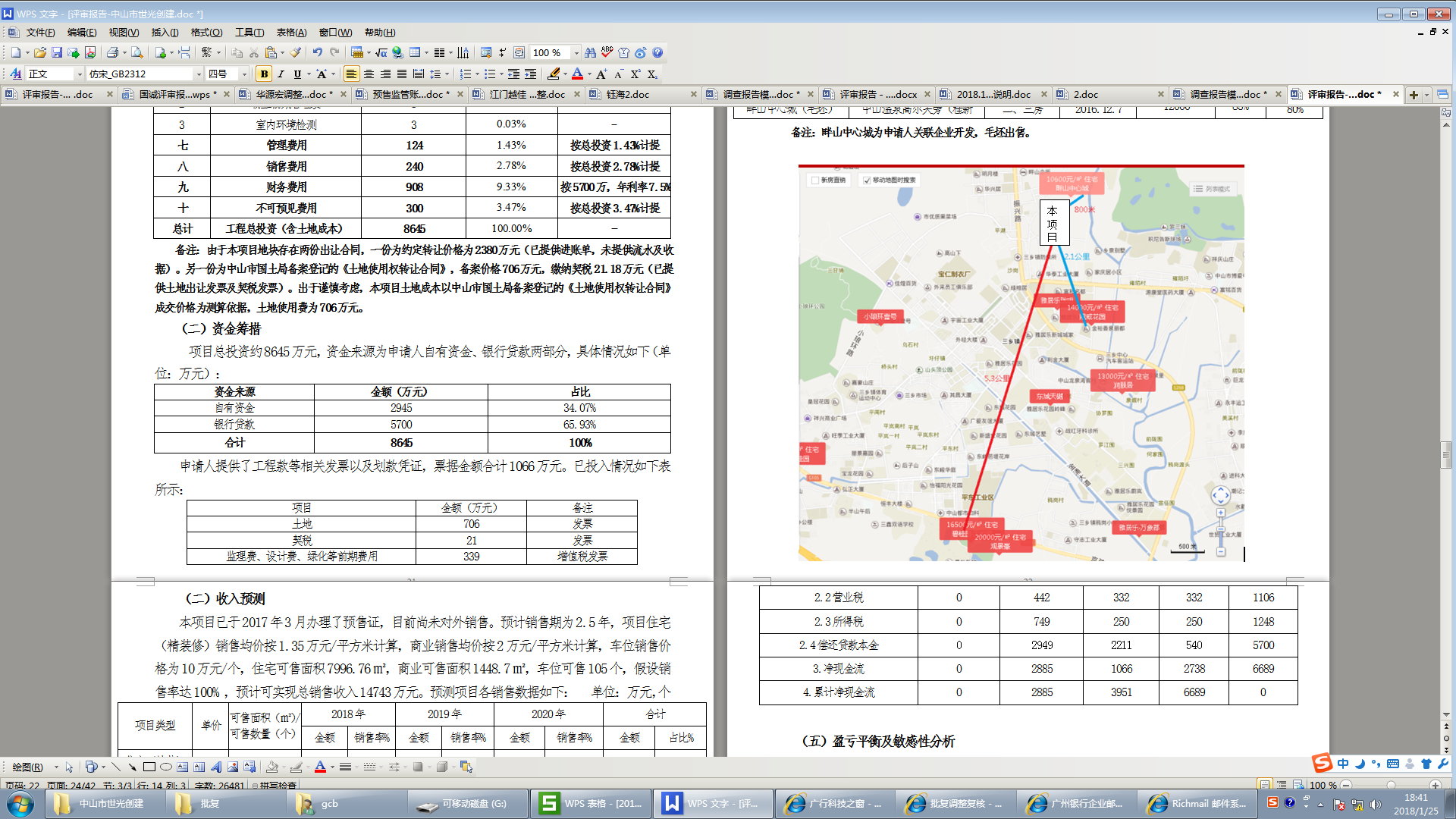
股东借款已提供借款协议、转账凭证及流水。根据借款协议，……

1. 后续自有资金来源及落实情况为……（若为股东追加投资，须说明股东实力情况，确保其有相应的出资能力）

**五、项目收益分析** **（一）项目销售价格预测及周边市场环境**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼盘名称 | 楼盘地址 | 楼盘规模（㎡) | 容积率 | 主力房型 | 最近开盘日期 | 近期销售均价(元/㎡) | 销售率 | 入住率 | 与本项目距离 |
|  |  |  |  |  |  | （毛坯或精装价格） |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

附网站楼盘价格截图，截图须标明附近楼盘与项目的距离。可参考下图



**（二）收入预测**

本项目主要产品为住宅/商铺/写字楼，计划全部/部分用于销售，其中住宅可售面积为\*\*平方米，商业可售面积为\*\*平方米，写字楼可售面积为\*\*平方米。当销售率达100%，可实现销售收入\*\*万元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 销售的第一年如2018年 | | 销售的第二年如2019年 | | 销售的第三年如2020年 | | 总销售金额 | 占比% |
| 项目类型 | 单价 | 可售面积 | 金额 | 销售率% | 金额 | 销售率% | 金额 | 销售率% |
| 住宅（毛坯或精装） |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 商业（毛坯或精装） |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 车位 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 总计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

对于依靠租金还款的业务，审慎测算租金水平：已签租赁合同的，若承租期可覆盖贷款期限，租金增幅按合同约定测算，否则，租期届满后租金维持不变；未签合同的，租金参照周边同类型物业出租价格及趋势审慎测算增幅。

**（三）财务效益估算**

预计项目总销售收入约\*\*万元，净利润率为\*\*，具体利润分析测算情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 估算金额（万元） | 备注 |
| 1 | 销售收入 |  |  |
| 2 | 总投合计 |  |  |
| 3 | 营业税金及附加 |  |  |
| 4 | 土地增值税 |  |  |
| 5 | 利润总额 |  |  |
| 6 | 所得税 |  |  |
| 7 | 净利润 |  |  |

**（四）现金流测算分析**

**现金流测算表**

（单位：万元）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **科目** | **2017年以前** | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2020年** | **合计** |
| 1.现金流入小计 |  |  |  |  |  |  |
| 1.1自有资金 |  |  |  |  |  |  |
| 1.2银行借款 |  |  |  |  |  |  |
| 1.3销售收入 |  |  |  |  |  |  |
| 2.现金流出小计 |  |  |  |  |  |  |
| 2.1项目开发投入 |  |  |  |  |  |  |
| 2.2土地增值税 |  |  |  |  |  |  |
| 2.3销售产生的增值税 |  |  |  |  |  |  |
| 2.4偿还贷款本金 |  |  |  |  |  |  |
| 3.净现金流 |  |  |  |  |  |  |
| 4.累计净现金流 |  |  |  |  |  |  |

**（五）盈亏平衡及敏感性分析**

1、经测算，若项目按预定价格销售，当销售进度达到\*\*%时，可覆盖返投及我行贷款本息；当项目销售达到\*\*%时，可实现盈亏平衡；若项目售价下降10%时，当销售进度达到\*\*%时，可覆盖返投及我行贷款本息；当项目须销售至\*\*%时，方可实现盈亏平衡。

**盈亏平衡及敏感性分析表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 预期定价的销售率 | 售价下降10%的销售率 |
| 盈亏平衡点  （项目总投\*\*万元） |  |  |
| 覆盖销售返投及我行贷款本息  （销售返投及贷款本息合计\*\*万元） |  |  |

2、经测算，若仅考虑住宅销售收入，住宅当销售进度达到\*\*%时，可覆盖返投及我行贷款本息；当项目销售达到\*\*%时，可实现盈亏平衡；若项目售价下降10%时，当销售进度达到\*\*%时，可覆盖返投及我行贷款本息；当项目须销售至\*\*%时，方可实现盈亏平衡。

**盈亏平衡及敏感性分析表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 预期定价的销售率 | 售价下降10%的销售率 |
| 盈亏平衡点  （项目总投\*\*万元） |  |  |
| 覆盖销售返投及我行贷款本息  （销售返投及贷款本息合计\*\*万元） |  |  |

**六、项目市场评估**

**（一）目标客户群**

项目板块位于\*市\*\*区\*\*板块，主要目标客户群为\*\*。

1. **项目SWOT分析**

1. **项目所在地限售限购限贷政策分析**
2. **市场分析**

**1、项目所在地整体房地产市场情况**

**2、项目所在地去库存情况**

**3、周边新增楼盘情况**

**第六部分 担保分析**

**本次贷款担保方式为项目用地抵押+法人连带责任保证。**

**一、抵押担保**

本次贷款由\*\*\*提供其名下位于\*\*\*项目土地使用权作为抵押。土地面积\*\*平方米，性质为\*\*，经\*\*\*公司评估（评估时点：XXX），土地单价为\*\*元/平方米，评估总值\*\*万元，抵押率\*\*%，具体情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宗地名称 | \* | | |
| 权属人 |  | 权证号码 |  |
| 土地面积（㎡） |  | 土地用途 |  |
| 使用期限 |  | 权利性质 |  |
| 评估总值（万元） |  | 评估净值（万元） |  |
| 单价（元/㎡） |  | 抵押率% |  |
| 土地利用状况 |  | | |
| 区位环境 |  | | |

如非项目用地抵押，还须增加以下内容：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **权属人** | | \*\*\* |
| **地址** | | \*\*\*\* |
| **规划用途** | | \*\*\* |
| **房屋所有权取得方式** | | \*\*\* |
| **登记时间** | | 201\*年\*月\*日 |
| **产权证** | | \*\*\*号 |
| **建筑面积（㎡）** | | \*\*\* |
| **土地共用面积（㎡）** | | \*\*\*（至204\*年\*月\*日止） |
| **总层数** | | \* |
| **所在层** | | \*\*\* |
| **利用现状** | | 部分已对外出租，部分为毛坯招商（\*\*\*㎡） |
| **评估单价（万元/㎡）** | | \*\*\* |
| **评估市值（万元）** | | \*\*\***（市值抵押率**\*\*\***%）** |
| **评估净值（万元）** | | \*\*\***（净值抵押率**\*\*\***%）** |
| **现场勘查情况** | 1. ... 2. ....   3、.... | |
| **综合变现能力** | **较好/一般/较差……** | |
| **位置图** | **须提供清晰的区位图** | |

**抵押物出租情况：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **出租区域** | **承租人** | **出租面积**  **（平方米）** | **租金**  **（万元/月）** | **租金缴交方式** | **租赁期限** | **使用现状** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** | |  |  |  |  | **——** | **——** |

注：1、前次授信，抵押人、承租人须与我行签订三方协议，约定以抵押人在我行开立的结算账户为唯一的租金缴交账户，并授权我行可直接从该账户扣划资金用于还本付息；经核实抵押人201\*.1.1-201\*.12.31在我行（账号\*\*\*\*）账户流水，上述抵押物租金均每月回笼到我行。

1. 本次授信，抵押人、承租人须与我行签订三方协议，约定以抵押人在我行开立的结算账户为唯一的租金缴交账户，并授权我行可直接从该账户扣划资金用于还本付息。
2. 我行贷款存续期间，抵押物未出租部分若出租，抵押人、承租人须与我行签订三方协议，约定以抵押人在我行开立的结算账户为唯一的租金缴交账户，并授权我行可直接从该账户扣划资金用于还本付息。

**如抵押物为取得时间较长的土地、房产，须写明是否闲置用地、或开发商名下未经交易的物业等，并须核对土地出让合同、权属证明是否记载了限制交易或转让的条款；如涉及用地性质变更、或物业涉及转让行为未完成等情况，均须详细说明相关原因。**

如为房地产项目须增加以下内容：

**解押模式：**

1. 办理预售许可证期间解押操作模式

抵押期间，申请人如需解押项目地块用于办理预售许可证，可通过提供保证金（含存单质押）、提供新抵押物（须经总行认可，按批复调整流程上报审批）或保证金（含存单质押）与新抵押物相结合的方式置换项目地块，置换期间贷款抵押率不超过50%。申请人须自项目用地解押之日起2个月内，办妥预售许可证且将全部在建工程抵押我行，方可解除过渡担保，否则我行有权宣布全部贷款提前到期，收回已发放贷款。  
 （2）项目销售时解押操作模式  
 项目因销售需解押在建工程时，可通过提供保证金（含存单质押）或偿还贷款的方式解押项目在建工程，提供的保证金或还本金额须不低于拟解押在建工程评估价值的50%。在保证金账户余额可覆盖我行剩余贷款本息后，申请人可一次性涂销剩余抵押物。

1. **法人保证分析**

**参照以上申请人分析**

**三、自然人保证人分析**

**（一）\*\*\***

**1、基本情况：**\*\*\*，男，19\*\*年\*月出生，身份证号码为：\*\*\*。\*\*\*\*为\*\*\*本地人，\*\*学历，身体健康状况良好；19\*\*年-19\*\*年任\*\*市\*\*\*公司施工助理，19\*\*年\*月-19\*\*年\*\*月任\*\*\*工程建设队施工助理，197\*\*年\*\*月-20\*年\*月历任\*\*市\*\*有限公司副总经理、总经理。

**2、个人信用报告显示（201\*.\*.\*）：**无未结清贷款；未销贷记卡\*张，授信总额\*万元，已用额度\*万元，有\*笔贷记卡逾期记录（说明存在逾期记录原因，如存在多笔逾期记录，须提供银行流水证实非恶意拖欠或资金不足）。

**3、人行征信系统显示（201\*.\*.\*）：**有\*笔对外担保，担保合同金额合计\*万元，业务余额合计\*\*\*万元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **担保类型** | **被担保人** | **担保业务** | **担保金额（万元）** | **业务余额（万元）** |
| 1 | 保证 |  | 贷款 |  |  |
|  |  |  |
| 2 | 抵押 |  |  |  |
| **合计** | | | |  |  |

**4、全国法院被执行人信息（201\*.\*.\*）：**暂无被执行信息。

**5、\*\*\*名下房产情况主要如下：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **产权证编号** | **面积（㎡）** | **价值（万元）** | **地址** | **是否已抵押** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **合计** | |  |  |  |  |

1. **其他融资情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **借款人** | **金额** | **期限** | **担保方式** | **利率** | **其他** |
| **小额贷款公司融资** |  |  |  |  |  |  |
| **其他民间借贷** |  |  |  |  |  |  |

**（二）**

**（三）**

**......**

**注：如自然人保证人涉及多次逾期或欠息等不良记录，须进一步说明，并提供相关证明资料。**

**如自然人保证人年龄较大，须关注其家庭子女情况，是否参与企业经营。**

**四、质押人分析**

**公开信息、征信查询情况、被执行情况等**

**第七部分 风险点及防范措施**

一、政策、市场风险

二、项目完工风险

三、经营风险

四、行业风险

五、操作风险

六、其他风险

**第八部分 结论**

**综合评价：**

本次贷款用于\*\*\*项目建设,以项目投产后销售收入作为第一还款来源，担保方式为项目用地抵押+\*\*\*法人保证，贷款方案可行，风险可控，拟同意给予申请人\*亿元固定资产贷款。

**贷款方案核定（非房地产业务）：**

贷款金额：\*亿元

贷款品种： 固定资产贷款

贷款用途：用于\*\*\*项目建设

提款期限：\*年（自借款合同签订日起计）

宽限期：\*年（自首笔提款日起计）

贷款期限：\*年（自首笔提款日起计）

贷款利率：不低于贷款发放日前一个工作日执行的一年期LPR+XXBP(放款时执行利率另行审批)，银承和保函手续费按我行规定执行

利率调整方式：按年调整，对年对月对日调整(小月无对日的，小月最后一天为调整日)

还款方式：按月付息，分期还本，自首笔提款日起第\*个月开始第一次还本，此后每半年还本一次，分\*期还本，具体还款计划如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | … |
| 还本  金额/比例 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

还款来源：申请人全部合法收入等

担保方式：项目用地抵押+法人连带责任保证，项目用地为\*\*\*名下\*\*项目土地使用权（权证号：\*\*\*号，面积\*\*\*平方米），评估价值\*\*\*万元，抵押率\*\*\*；法人保证人为\*\*\*

罚息利率：逾期贷款罚息利率为合同载明利率水平加收50%，挪用加收100%；对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利

申请人在我行所有授信业务纳入我行内部/公开单一法人客户统一授信管理，并纳入\*\*\*集团有限公司及其关联企业在我行\*\*亿元内部/公开集团客户统一授信管理。

**放款条件：**

1.项目资本金xx万元（占项目总投xx%）一次性/同比例足额到位，资本金全部先于我行贷款投入使用的前提下，经办行可按项目建设进度发放贷款

2.项目取得立项、环评、四证齐全等合规性文件；

3.办妥项目用地抵押和法人连带责任担保手续。

**合同约定事项：**

（1）申请人在我行开立贷款资金结算专户，用于项目的工程款结算和费用支付，并按照我行相关管理办法要求落实受托支付。

（2）申请人在我行开立结算账户，用于收取本项目的经营收入，并授权我行直接从账户内扣划资金用于还本付息；账户余额低于当期还本付息金额，申请人不得使用账户资金，账户余额超过当期还本付息金额，超额部分申请人可自行使用。

（3）若项目实际投资超过原定投资金额，缺口部分应由申请人自筹资金解决。

（4）在我行贷款本息未结清前，申请人及股东不得以任何形式抽回项目已投入资金；贷款存续期内，在未结清当年度我行贷款本息前，不得进行项目利润分配。

（5）未经我行书面同意，申请人不得以本项目再向其他金融机构融资，申请人不得将股权质押他人，不得将项目用地抵押他人，不得将本项目机器设备抵押他人(如有）。

若申请人违反以上约定，或者未按合同规定还本付息，我行有权宣布全部贷款提前到期，并采取措施提前收回全部贷款。

**房地产业务：**

贷款金额：\*\*亿元

贷款品种：房地产开发贷

贷款用途：\*\*项目开发建设

提款期限：12个月（自借款合同签订日起计）

贷款期限：3年（自首笔提款日起计）

贷款利率：不低于贷款发放日前一个工作日执行的一年期LPR+XXBP(放款时执行利率另行审批)，银承和保函手续费按我行规定执行

利率调整方式：按年调整（对年对月对日调整,如遇小月无对日的，小月最后一日为利率调整日）

罚息利率：逾期贷款罚息利率在合同载明利率水平上加收50%，挪用贷款罚息利率在合同载明利率水平上加收100%，对不能按时支付的利息按罚息利率计收复利

还款方式：按月付息，分期还本。自首笔放款后第12个月或项目首次取得预售证后第6个月（按孰先原则确定首次还本日）开始第一次还本，此后每半年还本一次，每期还本金额不低于\*\*万元，且不低于项目预售款监管账户当期累计收到售楼款的50%，当项目销售达到70%(按已售面积/可售面积计)或贷款到期前（按孰先原则）结清全部贷款本金

担保方式：项目土地使用权及在建工程抵押＋申请人全部股权质押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证，抵押物为\*\*名下位于\*\*的\*\*\*，抵押物评估价值\*\*万元，抵押率为\*\*%，以\*\*持有申请人的全部股权作质押，保证人为\*\*

还款来源：\*\*项目销售收入

提前还款按我行标准收取违约补偿金。

**申请人在我行所有授信业务纳入我行内部/公开单一法人客户统一授信管理，申请人及关联方纳入我行对\*\*\*\*集团\*\*亿元集团客户综合授信管理。**

**解押模式：**

（1）办理预售许可证期间解押操作模式  
 抵押期间，申请人如需解押项目地块用于办理预售许可证，可通过提供保证金（含存单质押）、提供新抵押物（须经总行认可，按批复调整流程上报审批）或保证金（含存单质押）与新抵押物相结合的方式置换项目地块，置换期间贷款抵押率不超过50%。申请人须自项目用地解押之日起1个月内，办妥预售许可证且将全部在建工程抵押我行，方可解除过渡担保，否则我行有权宣布全部贷款提前到期，收回已发放贷款。  
 （2）项目销售时解押操作模式  
 项目因销售需解押在建工程时，可通过提供保证金（含存单质押）或偿还贷款的方式解押项目在建工程，提供的保证金或还本金额须不低于拟解押在建工程评估价值的50%。在保证金账户余额可覆盖我行剩余贷款本息后，申请人可一次性涂销剩余抵押物。

**我支行将在贷款合同中与申请人约定以下事项：**

1. 申请人在我行开立贷款结算资金专户，专用于本项目的工程款结算和费用支付，并按照我行房地产开发贷款管理办法要求落实受托支付。  
    2、申请人在我行开立唯一的项目预售款监管账户，本项目全部销售收入均须划入该账户。该账户须在属地房管部门登记备案；在我行贷款本息结清前，不得撤销该账户。  
    3、若项目实际投资超过原定投资金额，或因销售缓慢而出现建设资金缺口[[14]](#footnote-14)，缺口部分应由申请人自筹资金解决（并确保资本金符合国家项目资本金制度规定）。  
    4、未经我行书面同意，本项目的土地使用权及项目形成的资产不得转让；申请人不得新增对外担保、不得以本项目再向其他金融机构融资，不得以本项目形成的有效资产设定担保。  
    5、我行贷款未结清前，申请人及股东不得以任何形式抽回项目已投入资金，不得进行项目收益分配，不得归还建设本项目形成的股东及关联企业借款。  
    6、项目经营产生的代收代付等中间业务优先在我行办理。  
    7、本项目按揭业务优先由我行办理，项目物业维修基金业务由我行独家办理(须我行取得该地区资格)，我行主动放弃的除外。  
    8、在我行贷款存续期间，确保开发资质在有效期内。  
    若申请人违反以上约定，或出现连续2次或累计3次未按合同约定还本付息，我行有权宣布申请人未使用贷款额度中止、已使用贷款提前到期，要求申请人按照罚息利率支付贷款本息，并采取措施提前收回全部贷款。

**本次贷款首笔放款条件如下：**

1. 申请人具备有效的房地产开发资质，项目四证以及环评批复齐全、有效；  
    2、办妥申请人名下本项目用地抵押手续[抵押物权属证号：粤（20xx）xx市不动产权第xx号]；办妥xx公司法人连带责任保证手续；办妥个人保证人xx连带责任保证手续；办妥xx公司股权质押手续；  
    3、申请人股东xx出具承诺函，承诺放弃对原xx万元股东借款的债权（该部分资金转增股本或资本公积），且在我行贷款结清前，不得以任何形式抽回项目已投入资金，不得进行项目收益分配；  
    4、提供经审计的最新财务报表，股本及资本公积合计不低于xx万元（占项目总投xx%）；  
    5、项目资本金xx万元（占项目总投xx%）足额到位，资本金全部先于我行贷款投入使用的前提下，可按项目建设进度发放贷款。

**管理措施：**

1、我支行将严格按照我行房地产开发贷款管理办法的有关规定操作，严格落实批复各项要求，确保项目合法性手续完备，按项目进度放款，并严格监控贷款资金使用。

1. 我支行将完善本次贷款所需法律文件，申请相关法律文本可免办公证，我支行将严格落实面签等各项手续。
2. 我支行将关注房国家房地产调控政策和宏观经济环境变化对项目销售的影响；加强贷后管理，密切跟进项目的建设动态及销售进展，对项目收入现金流及申请人整体现金流进行动态监测，做好风险防范措施。若项目销售不理想，影响贷款本息正常回收时，我支行将及时要求申请人提供其他有效担保，必要时要求申请人提前归还我行贷款本息。
3. 贷款存续期间，我支行将密切关注抵押物市场价值变化情况。如出现抵押物价值大幅变动，我支行将及时采取提前收回贷款或追加抵押物等措施，确保我行债权安全。此外，我支行将密切关注申请人、保证人是否存在资产被冻结、查封等情况。如出现不利于我行债权的情况，我支行将及时采取措施，确保我行债权安全。
4. 我支行将密切关注申请人其他项目开发计划，防范其他项目或关联企业占用我行信贷资金或还款来源。
5. 我支行将定期对申请人和项目发起人的履约情况及信用状况、项目的建设和运营情况、宏观经济变化和市场波动情况、贷款担保的变动情况等内容进行检查与分析。出现可能影响贷款安全的不利情形时，我支行将对贷款风险进行重新评价并采取针对性措施。
6. 申请人出现违反合同约定情形的，我支行将及时采取有效措施，必要时依法追究申请人的违约责任。

妥否，请领导审批。

**第八部分 经营管理团队**

**经营管理团队成员信息简表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **姓名** | **所在机构** | **职务** | **联系电话** | **邮箱** |
| **经营主责任人** |  |  |  |  |  |
| **风险主责任人** |  |  |  |  |  |
| **客户经理** |  |  |  |  |  |

附件：1.申请人在全国企业信用信息网基本信息截图，全国法院被执行人信息网、裁判文书网、天眼查查询情况截图

2.保证人在全国企业信用信息网基本信息截图，全国法院被执行人信息网、裁判文书网、天眼查查询情况截图

1. 审批权限如为总行权限，须明确写出专职审批人层级 [↑](#footnote-ref-1)
2. 注：（1）如财务报表已经审计，且会计师事务所行业内排名前一百强，可以结合实际简化操作；

   （2）大中型国有及国有控股类客户，且母公司对其管理层级不超过三级的，可以参照对上市公司的要求简化操作；

   （3）出入库凭证、货运单、采购及销售合同等核验采取样本检验，须至少核验1-2家主要上游客户、1-2家主要下游客户的相关单据 [↑](#footnote-ref-2)
3. 根据实际需求确定，一般不超过12个月 [↑](#footnote-ref-3)
4. 根据实际需求确定 [↑](#footnote-ref-4)
5. 按照项目建设进度计算，刚好为取得预售证后第6个月 [↑](#footnote-ref-5)
6. 住宅为70%，商业为60% [↑](#footnote-ref-6)
7. 保证人一般应包括申请人的股东、实际控制人等 [↑](#footnote-ref-7)
8. 一般不超过1个月，根据实际情况确定 [↑](#footnote-ref-8)
9. 当地政策不允许已办妥预售证的在建工程抵押情况下除外 [↑](#footnote-ref-9)
10. 以下列示涉及土地来源的几种情况，请根据实际情况撰写调查报告，不能照搬照抄 [↑](#footnote-ref-10)
11. 应关注各项文件的内容是否互相匹配，是否仍在有效期内。 [↑](#footnote-ref-11)
12. 表格内容仅作参考，不能照搬照抄 [↑](#footnote-ref-12)
13. 表格内容仅作参考，不能照搬照抄 [↑](#footnote-ref-13)
14. 仅适用于有销售返投项目 [↑](#footnote-ref-14)