**XXX商业银行股份有限公司**

固定资产贷款管理办法及操作规程

**第一章 总则**

第一条 为规范本行固定资产贷款业务经营行为，加强固定资产贷款审慎经营管理，促进固定资产贷款业务健康发展，防范固定资产贷款经营风险，依据《中华人民共和国商业银行法》、《贷款通则》、《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》和《江苏省农村信用社固定资产贷款管理实施办法》，以及本行《信贷管理制度》、《贷款业务尽职管理办法》等信贷制度，制定本办法。

第二条 本办法所称固定资产贷款，是指本行为解决企业固定资产投资活动的资金需求而发放的贷款，主要用于固定资产项目的建设、购置、改造以及相配套设施建设的中长期人民币贷款。

第三条 本行开展固定资产贷款业务遵循依法合规、审慎经营、平等自愿、公平诚信的原则。

第四条 本行将固定资产贷款纳入对借款人及借款人所在集团客户的统一授信额度管理，并按区域、行业、贷款品种等控制固定资产贷款的风险限额。

第五条 固定资产贷款项目的选择必须符合国家产业政策和金融政策，向有利于农村经济持续、快速、健康发展和农村各项社会事业全面进步的基础产业、支柱产业以及具有较大竞争力和发展潜能的新兴产业倾斜。

第六条 本行应与借款人约定明确、合法的贷款用途，约定贷款发放条件、支付方式、接受监督以及违约责任等事项，并按照约定检查、监督贷款的使用情况，防止贷款被挪用。

**第二章 组织管理体系**

第七条 公司业务部、小微业务部（以下统简称“经办行”）经办行负责固定资产贷款业务的受理以及贷款“三查”的具体实施。

第八条 授信评审部负责对固定资产贷款业务的授信管理。

第九条 信贷管理部负责拟定固定资产贷款管理实施细则及固定资产贷款业务操作规程，对固定资产贷款业务的用信管理和贷后检查的监督。

第十条 运营管理部根据权限负责对流动资金贷款用款进行审查、支付。

第十一条 资产保全部负责不良贷款清收、保全以及相关管理。

第十二条 风险管理部负责对固定资产贷款的风险的监测、识别、评估、控制，并向经营管理层进行风险报告。

第十三条 合规管理部负责审核固定资产贷款管理实施细则及固定资产贷款业务操作规程的合规性和有效性。

第十四条 审计部负责对固定资产贷款进行审计稽核和监督检查。

**第三章 贷款的对象与条件**

第十五条 固定资产贷款的对象是：经工商行政管理机关或主管机关核准登记，实行独立核算的企业法人、事业法人或其他经济组织。

第十六条 借款人向本行申请固定资产贷款，应同时具备以下条件：

（一）借款人依法经工商行政管理机关或主管机关核准登记，项目必须经相关有权部门批准，取得有权部门的立项批文；

（二）借款人信用状况良好，无重大不良记录；

（三）新设项目法人的，其控股股东同时应有良好的信用状况，无重大不良记录；

（四）在本行设立基本账户或一般存款账户，提供近3年来的资产负债表、损益表（利润表）、现金流量表，新成立的提供成立以来的财务报表；

（五）项目的投资主体资格和经营资质符合国家规定要求；本行要求房地产开发企业须连续经营三年以上，市区房地产开发企业的资质等级二级（含）以上，乡镇可适当放宽至三级（含）以上；

（六）明确、合法的贷款用途和充足可行的还款来源；

（七）项目符合国家的产业、土地、环保等相关政策，并按规定履行了固定资产投资项目的合法管理程序；

（八）符合国家有关投资项目资本金制度的规定。经办行要根据借款主体和项目实际情况，执行好国家规定的最低资本金比例制度要求，对资本金的真实性、投资收益和贷款风险进行全面审查和评估。根据国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，目前有关行业投资项目资本金比例最低标准如下：

1.城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目最低资本金比例为20%，港口、沿海及内河航运、机场项目最低资本金比例为25%，铁路、公路项目最低资本金比例为20%。

2.房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目最低资本金比例为20%，其他项目最低资本金比例为25%。

3.产能过剩行业项目：钢铁、电解铝项目最低资本金比例为40%，水泥项目最低资本金比例为35%，煤炭、电石、铁合金、烧碱、焦炭、黄磷、多晶硅项目最低资本金比例为30%。

4.其他工业项目：玉米深加工项目最低资本金比例为20%，化肥（钾肥除外）项目最低资本金比例为25%。

5.电力等其他项目最低资本金比例为20%。

6.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，可以在规定最低资本金比例基础上适当降低。

（九）房地产开发贷款须同时满足：建设用地出让金已全部缴齐和“四证”齐全，包括《国有土地使用证》（出让性质）、《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》。对已开始预售的项目，还需提供《销、预售许可证》；

（十）提供本行认可的担保方式；

（十一）本行要求的其他条件。

第十七条 借款人不得在本行同一辖区内的两个或两个以上同级分支机构申请取得贷款。

**第四章 固定资产贷款的种类、期限、利率**

第十八条 固定资产贷款包括基本建设贷款、更新改造贷款、房地产开发贷款以及其他固定资产投资贷款等四大类。

（一）基本建设贷款是指贷款人为支持以外延扩大再生产，增加固定资产数量和提高技术装备水平而发放的贷款。其范围包括借款人新建、扩建、改建、恢复、重建的基本建设项目。

（二）更新改造贷款是指贷款人为支持以内涵扩大再生产为主的技术改造和技术引进而发放的贷款。其范围包括：支持企事业单位引进采用新技术、新设备、新工艺、新材料；开发新产品，推广、应用科技新成果；提高产品质量、发展优质名牌产品，降低能源、原材料消耗以及环境污染等。

（三）房地产开发贷款是指贷款人为支持借款人从事房产或地产开发经营活动有关的贷款。其范围包括：住房开发、商业用房开发以及土地开发等。

（四）其他固定资产投资贷款是指贷款人支持借款人除基本建设投资、更新改造投资、房地产开发投资以外的其他固定资产投资而发放的贷款。

第十九条 固定资产贷款期限主要根据借款人的项目项目建设需要、预测现金流和投资回收期、还款能力和本行的信贷资金平衡能力等因素，合理确定贷款期限和还款计划，由借贷双方协商确定，一般不超过10年，其中：

（一）基本建设贷款期限一般为3-5年，一般最长不超过10年，国家大型建设项目贷款期限可根据实际情况另外确定；

（二）更新改造贷款期限一般为1-3年，一般最长不超过5年；

（三）房地产开发贷款期限一般不超过3年；

（四）其他固定资产投资贷款期限控制在5年以内。

第二十条 固定资产贷款利率依照本行《贷款利率定价管理办法》执行。

第二十一条 固定资产贷款以中长期贷款形式发放的，应根据项目投资回收期及其他因素，合理确定贷款分期还款期数及金额，不得整贷整还，每年还款期不得少于两次。

**第五章 贷款担保**

第二十二条 固定资产贷款方式分为保证、抵押、质押贷款。

（一）保证贷款。是指本行按法律规定的连带责任保证方式以第三人承诺在借款人不能按期偿还贷款时，按约定承担连带责任为前提而发放的贷款。借款人不能履约偿还债务时，本行按约定有权要求保证人履行承担偿还债务连带责任。

（二）抵押贷款。是指贷款人按《担保法》规定的抵押方式以借款人或第三人（统称抵押人）可以抵押的财产作为抵押物发放的贷款。借款人不能按期清偿债务时，贷款人有权按法律规定和合同约定处分抵押物并优先受偿。

办理抵押贷款，借款人与贷款人在签订借款合同时，需相应签订抵押合同，作为借款合同的从合同。

（三）质押贷款。是指贷款人以借款人或第三人可以质押的动产或权利作为质物发放的贷款。借款人不能按期清偿债务时，贷款人有权按法律规定和合同约定处分质物并优先受偿。

办理质押贷款，借款人与贷款人在签订借款合同时，需相应签订质押合同，作为借款合同的从合同。

**第六章 固定资产贷款的授信申请、受理与调查**

第二十三条 借款人申请固定资产贷款，应当向经办行提出固定资产贷款的书面授信申请并提供以下资料：

（一）借款人基本情况资料。

主要包括借款申请书，营业执照、组织机构代码证、税务登记证（或提供由有权部门发放带有“统一社会信用代码”的营业执照）、公司章程、特许经营许可证、财务报表以及法定代表人身份证明及中征码等，公司董事会（股东会）按公司章程同意申请固定资产贷款的借款决议和授权书、董事会签字样本。

（二）项目情况资料。

1.项目提出的有关背景材料；

2.经有权审批机关批准的项目投资计划及年度投资计划文件；

3.经有权审批机关批准的项目贷款计划及年度贷款计划文件（指列入国家专项计划以内的）；

4.项目建议书及批准文件、可行性报告、环境影响报告书；

5.项目自筹资金和其他建设资金、生产资金筹措方案以及落实资金来源的证明材料；资本金到位情况必须有合法的验资证明并尽可能专户存入本行；

6.项目各项规划、建设等方面的许可证件，有关用地、项目劳动保护、环境保护以及节能减排落实证明，房地产开发应符合房地产企业相关资质要求且“四证”齐全；

7.项目概算资料、项目前期准备完成情况报告及有关材料；

8.申请人因本项目与有关单位、部门签订的合同、章程和各种协议、认可书、意向书以及相关设备清单等。

（三）担保材料。

担保人的证明文件、财务资料、担保的承诺以及有权人同意担保的决议或文件，抵（质）押物清单及权属证明等。

（四）本行认为需要提供的其他资料。

第二十四条 经办行受理申请后，应落实具体的客户经理（至少双人）按照尽职调查要求，履行尽职调查并形成书面报告。对于额度较大固定资产贷款申请，本行授信评审部可直接参与经办行固定资产贷款项目的现场调查。

调查人应对客户提交资料和项目调查评估报告内容的真实性、完整性和有效性负责，做到尽职调查，并要求借款人恪守诚实守信的原则，承诺所提供资料的真实、完整、有效。

（一）尽职调查的程序：

1.组建调查小组，确定主调查人；

2.制订调查工作计划；

3.调查、收集整理材料；

4.对资料进行分析、审核，与借款人主要负责人、财务负责人交谈，现场、实地核查，做出预测与评价；

5.撰写调查评估报告。

（二）调查评估（评价）要点：

1.借款人评价。主要包括：借款人概况、经营者素质评价、经济技术实力评价、资产负债分析、资产运用效率评价、盈利能力分析、现金流、信用状况评价、发展前景评价等；

2.项目建设条件评价。主要包括：项目建设必要性评价、项目实施进程情况评价、工艺技术条件评价、经济规模评价、环境保护以及节能减排评价等；

3.市场评估。主要包括：市场环境评估、市场竞争能力分析、市场前景评估等；

4.投资估算和筹资评价。主要包括：投资估算评估、筹资评价、项目投资计划评价等；

5.偿债能力评估。主要包括：项目财务效益预测、在建工程效益评价、借款人综合效益评价等；

6.贷款风险及效应评价。主要包括：贷款风险定量与定性分析、贷款担保评价、贷款效应评价等；

7.其他需要调查或评估的事项。

**第七章 固定资产贷款授信的审查与审批**

第二十五条 授信审查要点:

（一）申报的材料是否齐全；

（二）借款单位的法人资格、资信情况、财务状况是否符合贷款人有关规定的条件；担保单位的资信情况、财务状况是否符合保证人有关规定的条件；

（三）项目批准文件是否齐全、项目概况描述是否到位；

（四）项目资本金和其他配套资金的落实情况；

（五）贷款尽职调查或项目评估报告是否真实、完整、准确，是否对风险点进行了充分揭示，是否制定了有效的风险防范措施；

（六）招标和投标、工程监理、保险以及账户管理的情况是否符合规定；

（七）抵（质）押物的权属关系；

（八）其他需要审查的内容。

第二十六条 风险评价应根据科学、客观、公正、审慎、全面的原则进行，并对与贷款偿还紧密相关的要素进行重点评估，充分揭示项目风险。合规风险审查要点：

（一）借款单位、担保单位的法人资格、资信情况是否符合法律法规、各类监管制度的规定；

（二）项目批准文件是否齐全、真实与有效，认真审查项目的合规性；

（三）贷款尽职调查或项目评估报告是否对风险点进行了充分揭露，是否制定了有效的风险防范措施；

（四）账户监管、支付委托等相关手续的合规性、有效性；

（五）其他需要审查的内容。

第二十七条 审查通过后，按转授权管理办法进行审批。

**第八章 固定资产贷款的用信审查与审批**

第二十八条 经办行用信申请，按转授权管理办法进行用信审查、审批。

第二十九条 用信审查内容主要包括：已授信贷款中限制性条款的落实情况，用信的额度、期限、用途是否合理，贷款实际用途是否符合授信条件等。

第三十条 已授信未用信的期限超半年，授信失效。

**第九章 固定资产贷款的合同签订**

第三十一条 合同签订之前，经办行应对贷款条件再确认。主要是依据项目的实际情况，按照贷款尽职调查或项目评估报告、审批、批复，对借款人的借款资格、财务状况、项目风险以及担保措施等方面再次进行审核。审核过程中，发现项目有较大变化，有可能加大信贷风险时，应将有关情况和处理方案上报。

第三十二条 经办行与借款人及其他相关当事人签订的合同文本应在视频监控下（签约台）进行，抵押的应按合同约定办理抵押物登记，所签订的合同文本未经换人审核的，不得外出。

第三十三条 经办行应在借款合同中约定由借款人承诺以下事项：

（一）贷款项目及其借款立项符合法律法规的要求；

（二）及时向经办行提供真实、完整、有效的材料；

（三）配合经办行进行贷款支付管理、贷后管理及相关检查；

（四）发生影响偿债能力的重大不利事项时及时通知本行；

（五）进行合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前征得本行有权部门同意；

（六）经办行有权根据借款人资金回笼情况提前收回贷款；

（七）其他需要借款人做出承诺的事项。

第三十四条 经办行应与借款人在借款合同中约定，出现以下情形之一时，借款人应承担的违约责任和本行可采取的措施：

（一）未按约定用途使用贷款的；

（二）未按约定方式进行贷款资金支付的；

（三）未遵守承诺事项的；

（四）突破约定财务指标的；

（五）发生重大违约事件的；

（六）违反借款合同约定的其他情形的。

第三十五条 保险相关规定。

经办行应要求借款人、担保人到有关保险机构办理相关保险，保险期不得短于贷款合同主合同履行期限，保险金额不得小于主合同贷款本息，保险合同及保险单中应当注明出险时本行为保险赔偿的第一受益人，保险单存根应交存经办行。

第三十六条 合同变更相关规定。

合同变更包括合同当事人变更、贷款额度调整、合同展期等。

合同不允许变更，如有变更事项，必须由客户经理受理、审核，并按授信审批权限逐级上报审批。

合同中格式条款的变更必须经本行合规管理部或法律顾问审核。

合同中应明确约定以下内容：

（一）贷款金额、期限、利率及计结息方式；

（二）贷款发放与还款账户，并明确约定贷款、还款的账户以及对账户的监控措施；

（三）贷款资金支付接受本行管理和控制等与贷款使用相关的条款，包括贷款发放与支付方式、借款人自主支付的标准、贷款发放与支付申请时应提供的资料等；

（四）提款条件，包括与贷款同比例的资本金已足额到位、项目实际进度与已投资额相匹配等；

（五）其他需要约定的内容。

第三十七条 担保合同。

在签订借款合同时，经办行应同时办理贷款担保手续，作为借款合同的从合同，同时按规定手续或程序办理相关登记。

**第十章 固定资产贷款的发放与支付**

第三十八条 放款审查、审批。经办行权限内的，由有权人审查、审批；经办行权限外的，提交有权部门审查、审批。客户经理根据审批意见，打印《放款通知单》至柜面办理用款。

第三十九条 用款审批。柜面接到客户提交的《放款通知单》，权限内的，由运营主管（或兼合规员）进行审查、发放；权限外的，经运营管理部放款中心有权人审查、审批后发放。

第四十条 经办行运营主管（或兼职合规员）按监管要求，在发放贷款前应确认借款人满足合同约定的提款条件，并按照合同约定的方式对贷款资金的支付实施管理与控制，监督贷款资金按约定用途使用。对于分批分期发放的，经办行要按照支付规定和项目进度逐笔对贷款发放进行审核。

第四十一条 合同约定专门贷款发放账户的，贷款发放和支付应通过该账户办理。

第四十二条 本行应通过受托支付或借款人自主支付的方式对贷款资金的支付进行管理与控制。

受托支付是指本行根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金支付给符合合同约定用途的借款人交易对手。

借款人自主支付是指贷款经办行根据借款人的提款申请将贷款资金发放至借款人账户后，由借款人自主支付给符合合同约定用途的借款人交易对手。

第四十三条 单笔金额超过项目总投资5%或超过500万元人民币的贷款资金支付，应采用受托支付方式。

第四十四条 采用本行受托支付的，经办行应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料是否符合合同约定条件。经办行审核同意后，将贷款资金通过借款人账户支付给借款人交易对手，并应做好有关细节的认定记录。

第四十五条 采用借款人自主支付的，经办行应要求借款人定期汇总报告贷款资金支付情况，并通过账户分析、凭证查验、现场调查等方式核查贷款支付是否符合约定用途。

第四十六条 固定资产贷款发放和支付过程中，经办行应确认与拟发放贷款同比例的项目资本金及同比例的自有资金足额到位，并与贷款配套使用。

第四十七条 在贷款发放和支付过程中，借款人出现以下情形的，经办行应与借款人协商补充贷款发放和支付条件，或根据合同约定停止贷款资金的发放和支付：

（一）信用状况下降；

（二）不按合同约定支付贷款资金；

（三）项目进度落后于资金使用进度；

（四）违反合同约定，以化整为零方式规避贷款本行受托支付。

**第十一章 贷后管理**

第四十八条 经办行客户经理在贷款发放后15个工作日内进行首次跟踪检查,并填写贷后检查表。主要检查客户是否按合同约定用途使用贷款，对未按借款合同规定用途使用贷款的，应查明原因并提出处置的意见和建议。

第四十九条 对项目建设、项目经营期内的贷后检查，按本行信贷相关规定执行。

第五十条 项目实际投资超过原定投资金额，借款人申请追加贷款的，应配套追加不低于项目资本金比例的投资和相应担保，经本行重新风险评价和审批后，由本行决定是否追加贷款。

第五十一条 经办行应对抵（质）押物的价值和担保人的担保能力建立贷后动态监测和重估制度。

第五十二条 经办行应对固定资产投资项目的收入现金流以及借款人的整体现金流进行动态监测，对异常情况及时查明原因并采取相应措施。

第五十三条 合同约定专门还款准备金账户的，经办行应按约定根据需要对固定资产投资项目或借款人的收入现金流进入该账户的比例和账户内的资金平均存量提出要求。

第五十四条 借款人出现违反合同约定情形的，经办行应及时采取有效措施，必要时应依法追究借款人的违约责任。

第五十五条 固定资产贷款形成不良贷款的，经办行应对按信贷管理要求进行清收保全，及时制定清收或盘活措施。

对借款人确因暂时经营困难不能按期归还贷款本息的，贷款经办行可与借款人协商进行贷款重组。

对确实无法收回的固定资产不良贷款，经办行按照相关规定对贷款进行核销后，应继续向债务人追索或进行市场化处置。

第五十六条 固定资产贷款到期前30天内，客户经理应向借款人通过书面、短信、QQ、微信等途径发送到期履行债务通知，并取得有效回执。有效回执包含但不限于从客户处取得书面签收回执、图片截屏等。

**第十二章 附则**

第五十七条 本办法由信贷管理部负责制订、修改和解释。

第五十八条 本办法自印发之日起执行。