关于江苏五亭龙科技集团有限公司申请4600万元临时（非项目性用途）授信额度的调查报告

1. **议案申请概况★**

|  |  |
| --- | --- |
| 借款人名称 | 江苏五亭龙科技集团有限公司 |
| 发生类型 | 首笔新增 |
| 申报额度 | 临时（非项目型用途）授信额度4600万元 |
| 用信品种 | 经营性物业贷款 |
| 申报期限 | 8年 |
| 担保方式 | 自有物业抵押、金兴国夫妇、金韬连带责任担保 |
| 申报利率 | 6% |
| 是否集团客户 | 否 |
| 是否本行股东、关联方 | 否 |
| 行业类型 | □优先支持类□适度支持类 □限制支持类 |
| 当期信用评级 |  |

**二、存量客户当前授用信情况☆**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 授信类型 | 授信金额 | 用信余额 | 授信起始日-到期日 | 担保方式 | 风险分类 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  | 0 | 0 |  |  |  |

**三、借款人基本情况**

**（一）借款人主体资格★**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 成立时间 | 2004.6.25 | | 营业期限 | 2024.6.24 | 员工数量 | 80 |
| 注册资本 | 3500万元 | | 实收资本 | 3500万元 | 法定代表人 | 金兴国 |
| 注册地址 | 扬州市蜀岗西路1号2幢 | | | | | |
| 经营地址 | 扬州市蜀岗西路1号2幢 | | | | | |
| 经营范围 | 房屋租赁 | | | | | |
| 全国企业信用信息公示系统查询情况 | | 各查询信息是否一致，是否有异常信息、不良信息等 | | | | |
| 我行工商数据查询情况  （信贷管理系统） | | 各查询信息是否一致，是否有异常信息 | | | | |

**（二）借款人股权结构及实际控制人★**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 股东名称 | | | | 出资金额 | 出资占比 | | | 出资方式 |
| 1 | 金韬 | | | | 1785 | 51% | | | 货币 |
| 2 | 金兴国 | | | | 1715 | 49% | | | 货币 |
| 近三年股权变更情况 | | 2020年公司股东变更：因加强市场内统一管理，减少兄弟二人经营争议，股东由金昌浩变更为金兴国，持股份额49%。 | | | | | | | |
| 实际控制人 | | 金兴国 | 主要经历 | 金兴国浙江温州人，1966年出生，16岁来扬发展，自此扎根扬州。该同志于2008-2017年期间担任2届扬州市人大内司委员、一届维扬区人大委员、一届邗江区人大委员。同时，金兴国为扬州市温州商会创始会长，永久性名誉会长。 | | | | | |
| 股东、实际控制人、法定代表人之间的关系 | | 股东金韬为金兴国之子，两名股东为父子关系。 | | | | | | | |
| 实际控制人  家庭资产 | | 资产种类 | 详述 | | | | 估值 | 有无设立抵押，如有需详述 | |
| 房产 | 金湖湾墅园B7幢 369平米 | | | | 700 | 抵押、联合村镇 | |
| 合计 | |  |  | | | | 700 |  | |

**（三）借款人关联情况☆**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 与借款人  关联关系 | 关联企业名称 | 主营业务 | 经营  规模 | 敞口融资总额 | 是否有关联交易 |
| 1 | 子公司 | 江苏飞云畅想文化创意有限公司 | 无经营 | 0 | 0 | 无 |
| 靠什么赚钱2 | 子公司 | 扬州五亭龙电子商务有限公司 | 无经营 | 0 | 0 | 无 |
| 3 | 子公司 | 江苏五亭龙典当行有限公司 | 金融服务 | 30 | 0 | 无 |
| 4 | 同一控制人 | 扬州鑫泰房屋开发有限公司 | 房屋出租 | 77 | 0 | 无 |
| 5 | 同一控制人 | 扬州五亭龙物业服务有限公司 | 物业管理 | 570 | 0 | 无 |

注：

1、扬州鑫泰房屋开发有限公司目前无在手开发项目，现有经营全部为租金收入款，2020年开票销售77万元，目前无在手开发项目、。无融资。目前该公司涉及7笔诉讼，主要涉及应付工程款3016万元、担保代偿201万元。上述案件中，贷款已于2016年结清，工程款也于2019年金兴国完全收购后付清。目前该公司无在途涉诉。

2、扬州五亭龙物业服务有限公司主要为五亭龙市场提供物业服务，2020年度开票收入为570万元。

3、江苏五亭龙典当行有限公司成立于2013年，因经营不善，企查查反映出该典当行提起诉讼金额1443万元。实际控制人金兴国反映，目前典当行为保持执照，每年仅少量经营，等后期相关诉讼全部结束后便予以注销，预计能收回金额约800万元。

4、江苏飞云畅想文化创意有限公司成立于2020年11月，注册资本1000万元，现仅实际出资50万元，目前公司成立初衷为市场开立网络直播间，实际至今无经营，也无融资及涉诉等情况。

5、江苏五亭龙电子商务有限公司主要是为专业市场配套网上销售而成立，截止目前无实际经营，目前企业无融资，无涉诉情况。

**（四）借款人的融资及对外担保情况★**

1. 借款人其他银行（金融机构）融资合作情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 融资机构 | 授信额度 | 用信品种 | 用信余额 | 用信起始日—到期日 | 担保方式 | 利率 | 是否主要结算行 |
| 1 | 浦发银行 | 2000 | 短期流贷 | 2000 | 2020.9.25-2021.9.24 | 抵押 |  | 否 |
| 2 | 农业银行 | 990 | 短期流贷 | 990 | 2021.6.15-2022.6.14 | 抵押 |  | 是 |
| 3 | 工商银行 | 5000 | 经营性物业 | 900 | 2015.8.3-2022.12.01 | 抵押 |  | 否 |
| 4 | 联合村镇 | 500 | 中期流贷 | 158 | 2021.7.12-2023.1.23 | 抵押 |  | 否 |
| 5 | 联合村镇 | 330 | 中期流贷 | 314 | 2021.6.11-2023.1.23 | 抵押 |  | 否 |
| 合计 |  | 8820 |  | 4362 |  |  |  |  |

抵押物介绍：

工商银行900万元，抵押物为鑫利德1号楼 、鑫利德2号楼、 鑫利德ABC共计5栋房产及仓储用地，房产面积合计19555.12平米，土地面积24938.2平米;

农业银行990万元，抵押物为商务广场5层全部22套、6楼全部21套、7楼8套，共计52套，面积2827.78平米；

浦发银行2000万元，抵押物为商务广场4楼全部19套房产，总面积885.71；鑫泰房屋公司名下鑫泰酒店资产，产权证面积5833.69平米，占地面积4430.63平米；

联合村镇银行472万元，抵押物为商务广场8楼4套、9楼8套房产，总面积406.33平米，另有金兴国个人房产。

2. 对外担保情况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 序号 | 被担保人 | 担保金额 | 担保方式  （抵押/保证） | 与借款人的关系 | 风险分类是否正常，是否存在预警、展期、欠息、逾期等信息 |
| 我行担保业务 | 1 | 0 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |
| 合计 | 0 |  |  |  |  |
| 其他担保业务 | 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| … | 0 |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |

**（五）借款人信用及风险预警情况**

1. 征信报告情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 征信记录 |
| 1 | 借款企业 | 当前融资机构4个，当前贷款余额4378万元，无对外担保，无贷款逾期、欠息记录，；历史贷款或对外担保无不良记录。 |
| 2 | 法定代表人 | 当前融资机构1个，当前贷款余额220万元（工商银行经营性贷款），对外担保金额2260万元，贷款无逾期记录；历史贷款或对外担保无不良记录。贷记卡已使用额度1.44万元，无逾期、欠息记录。目前其对外担保合计2260万元，其中个人贷款5笔，合计担保余额260万元，为联合村镇银行发放商户租金贷款；对企业提供保证担保2000万元，是为借款申请人在浦发银行融资提供个人连带责任保证担保， |
| 3 | 实际控制人 | 同上 |
| 4 | 实际控制人配偶 | 当前融资机构1个，当前贷款余额149.43万元，无对外担保，贷款无逾期记录；历史贷款或对外担保无不良记录。贷记卡已使用额度0.2万元，无逾期、欠息记录。 |
| 5 | 主要股东（股权50%以上及第一大股东） | 当前融资机构2个，当前贷款余额38.45万元，对外担保金额2000万元，是为借款申请人在浦发银行融资提供个人连带责任保证担保，贷款无逾期记录；历史贷款或对外担保无不良记录。贷记卡已使用额度30万元，欠息记录1次，金额较小，为客户遗忘导致。 |

2. 诉讼及其他负面事项情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | | 具体情况 |
| 借款企业、实际控制人、法定代表人、主要股东 | 是否失信被执行人 | 否 |
| 是否存在诉讼事项（实地调查及裁判文书网、法院网等查询情况） | 否 |
| 是否存在存在其他负面信息（如为本行负面清单等） | 否 |
| 借款企业 | 省联社客户风险预警系统预警信号及处理情况 | 无 |
| 是否环境信用评级不佳、是否存在环境违法违规、安全生产事故等环境与社会风险事件 | 无 |

**四、借款人经营情况**

**（一）物业/市场权属情况★**

调查物业/市场的权属情况，是否具有两证，权属是否清晰，对于租赁（租赁土地或租赁房产）的物业，描述出租方、租赁期限、租金价格、租金缴纳方式等。

1、市场情况

实际控制人金兴国自1982年来扬后，一开始从事玩具材料经营，随着行业经验的积累，敏锐的抓住玩具市场的巨大商机，从2000年开始成立了扬州鑫泰房屋开发有限公司，并开始五亭龙玩具市场的运作。该市场于2003年开始建设，2005年正式开业，截止2013年，所有的建筑全部建成，总投资约6亿元。

扬州五亭龙国际玩具城位于扬州市邗江区江阳工业园内，东临扬州市南北向主干道扬子江北路，北临蜀岗路，占地面积约180亩，总建筑面积约18万平米。目前五亭龙市场已成为国内规模最大的专业玩具礼品批发市场之一。该市场经营16年以来，已获取多项荣誉，具体包括：2020年荣获过国家级“中国轻工业礼仪用品行业十佳企业”（由轻工业联合会自主审批，排名第三）、“中国毛绒玩具礼品之都”、“AA级国家级旅游景区”、“江苏省现代服务业集聚区”国家级5A市场、“扬州市批发市场龙头企业先进单位”“扬州市商品交易市场示范企业”、“扬州市十强现代服务业集聚区”等等。经过多年的不断发展，五亭龙玩具市场已成为国内外知名、配套完善、市场成熟的玩具专业市场。

2、固定资产分布情况

该市场总计约18万平米，建成后大部分资产已经出售，目前在手49198.41平米资产情况如下：

1）五亭龙科技集团名下：

单位：平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 江苏五亭龙科技集团有限公司 | | | | |
| 有产权证数量 | 产权面积 | 土地面积 | 无手续数量 | 无手续面积 |
| 鑫利德1号楼 （1） | 6090.21 | 24938.2 | 仓储（60） | 5725.94 |
| 鑫利德2号楼 （2） | 6061.36 |
| 鑫利德ABC （42） | 7403.55 |
| 商务广场4-9层 （78） | 6519.73 | 2827.83 |  |  |
| 合计 | 26074.85 | 27766.03 | 60 | 5725.94 |

2）扬州鑫泰房屋开发公司名下： 单位：平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 扬州鑫泰房屋开发有限公司 | | | | |
| 未领证房产 | 未领证数量（间） | 面积 | 无手续数量 | 无手续面积 |
| 商务广场 | 220 | 10916.7 |  |  |
| 丛翠庐 | 67 | 2694.7 | 1 | 23.54 |
| 卓然庐 | 15 | 761.91 | 2 | 86 |
| 宁萝馆 | 58 | 2568.21 | 2 | 47 |
| 艺墅馆 | 6 | 299.56 |  |  |
| 合计 | 366 | 17241.08 | 5 | 156.54 |

3、经营情况

五亭龙玩具市场目前拥有营业商铺达2500余间，目前市场内共有商户1860户，市场全方位提供金融、贸易、信息、物流、研发、展示、培训、办公、仓储、生活、大型停车场等综合服务。玩具城主要分为六大区域，即：1）玩具辅料区、2）玩具成品区、3）物流仓储区、4）电子商务交易区、5）玩具精品区、6）动漫衍省产品研发中心。该市场辐射全国各地，产品销往世界各地，目前市场从业人员达6000余人，年交易额达40亿元以上，是具有国际水准的专业玩具商贸中心。“五亭龙国际玩具城”主业明确、特色清晰，以中外成品玩具和辅料为龙头，经过多年发展，目前市场已发展成为中国玩具行业内颇具影响力的龙头企业。

**（二）现有物业经营情况（已投入运营的）☆**

1. 表述相关物业/市场的地理位置、主要用途、已经营期限，近三年经营收入，当前租赁情况，主要包括当前出租率、承租客户的主要类型、一般租赁期限、租赁价格、租赁价格变动趋势、租金收取模式等，结合实际情况填写下表。

目前，该公司现有在手4.92万平米的房产中（含鑫泰房产名下），经营性物业收入全部集中在五亭龙科技集团名下，出租率近年来维持在90%左右，具体包括：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 出租  位置 | 主要租  赁客户 | 租赁面积 | 当前租  赁价格 | 租价变动趋势 | 租赁期限 | 租金收  取模式 |
| 1 | 商务广场4-7层 | 扬州庆和瑞投资建设有限公司 | 4459.31 | 229.2 | 不变 | 2019-2024 | 年收 |
| 2 | 鑫1-108 | 汉庭酒店 | 2186.45 | 61.74 | 年增5% | 2014-2029 | 年收 |
| 3 | 鑫1-101 | 蜀景园酒店 | 2750 | 58.5 | 3年增10% | 2011-2026 | 年收 |
| 4 | 鑫1-107 | 蜀景园茶庄 | 384 | 20 | 3年增10% | 2011-2026 | 年收 |
| 5 | 鑫1-104至106 | 瞿安林 | 280 | 26 | 不变 | 2018-2024 | 年收 |
| 6 | 鑫1-103 | 博雅办公 | 150 | 12 | 不变 | 2020-2025 | 年收 |
| 7 | 鑫2-103、203 | 洪远 | 320 | 10 | 不变 | 2020-2022 | 年收 |
| 8 | 鑫2-106、206 | 刘希宝 | 371.2 | 10 | 不变 | 2012-2022 | 一次性付 |
| 9 | 商务广场8层 | 孙海军 | 1200 | 22 | 年增4% | 2021-2026 | 年收 |
| 10 | 鑫2-202 | 国邦纺织 | 258 | 6.1 | 不变 | 2017-2022 | 年收 |
| 11 | 鑫2-405、406 | 陈红英 | 188 | 3.6 | 不变 | 2019-2021 | 年收 |
| 12 | 鑫51号仓库 | 嘉欧纺织品 | 240 | 6.1 | 不变 | 2019-2024 | 一次性付 |
| 13 | 鑫C-2仓 | 杨荣 | 175 | 3 | 不变 | 2017-2022 | 一次性付 |
| 14 | 鑫20#仓库 | 荣顺纺织品 | 100.61 | 2.4 | 不变 | 2019-2021 | 年收 |
| 15 | 鑫2-507 | 格雷德商贸 | 94.6 | 1.8 | 不变 | 2020-2022 | 一次性 |
| 16 | 鑫2-503 | 王玉华 | 87.3 | 1.7 | 不变 | 2020-2021 | 年收 |
| 17 | 鑫2-505 | 杨爱珍 | 98 | 1.9 | 不变 | 2021-2022 | 年收 |
| 合计 |  |  | 13342.47 | 476.04 |  |  |  |
| 其他 |  |  | 35855.94 | 1100 |  |  |  |
| 总计 |  |  | 49198.41 | 1576.04 |  |  |  |

因商户较多，普遍金额偏小，实际收取部分租赁合同，同时在总4.92万的物业中，考虑目前出租率90%因素，测算出当前租金总收入为1576万元。

2. 租金收入规模佐证核实情况如下表所示。

2.经营情况证明资料（根据实际提供的材料类型及数量填写）。

（1）一般佐证资料

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料类型 | 材料区间 | 金额 | 金额填写说明 |
| 1 | 企业银行对账单（含网银） | 2020.12-2021.5 | 560万元 | 贷方累计发生额（剔除明显过渡性、非经营交易） |
| 2 | 纳税申报表 | 上年度 | 2019年763万元；2020年615万元 | 纳税销售金额+免税销售金额 |
| 2021.6 | 394万元 | 纳税销售金额+免税  销售金额 |

（2）流水及纳税不足时可根据行业特点及客户实际情况选择提供下列材料作为补充：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料类型 | 材料区间 | 金额 | 金额填写说明 |
| 1 | 主要人员个人账户流水 | 2020.1-2020.5 | 540万 | 包括实际控制人及主要股东流水个人银行账户、支付宝、微信等流水 |
| 2 | 缴税凭证 |  |  | 纳税品种、税率、纳税金额 |
| 3 | 下游订单（合同、协议） |  |  | 合同数量、金额 |
| 4 | 下游业务发票 |  |  | 发票总金额 |
| 5 | 企业内部经营流水记录 |  |  |  |
| 6 | 水电费发票 |  |  |  |
| 7 | 其他材料 |  |  |  |

（3）收入确认情况：

因涉及税收因素，公司租金一半以上以现金收取，同时也普遍存在在合同中降低合同中租金的操作。通过税务系统几银行流水资料佐证，借款人年开票收入615万元，账户半年回笼资金560万元，个人账户现金回笼半年540万元，因此能佐证该公司收入能达到1500万元。（如纳税及流水等经营资料无法佐证企业收入时，需进行合理解释说明）。

**（三）物业/市场的经营优势分析★**

表述物业/市场所在的地理位置、用途、市场定位、运营模式等，结合周边的商业氛围或市场氛围等，分析其经营优势、经营稳定性及预测后续发展趋势。

扬州五亭龙玩具市场经过多年发展，已成为国内外知名的专业玩具市场，目前公司经营中，存在以下方面优势：

1、地理条件优越

五亭龙玩具市场位于扬州市邗江区江阳工业园，位于扬州市南北向主干道扬子江大道西侧，南北向毗邻启扬高速及城市快速干道，交通方便快捷。同时扬州市市区经过多年扩容，目前该区域已成为扬州城北的中心区域之一，总体来看地理条件比较优越。

2、市场专业程度高

目前该市场经营主要分为6大板块：1）玩具成品区经营面积约3万平米，入驻商户491户，经营各式长毛绒玩具、布绒玩具、木制玩具、充气塑料玩具等等；2）玩具精品区经营面积约5700平米，经营各式高档玩具；3）电子商务区经营面积约6000平米，具有网店600多间；4）玩具辅料区经营面积约4.1万平米，入驻商户242户，主要经营玩具主、辅面料、玩具配件、玩具机械等；5）仓储物流区经营面积约2万平米，入驻物流企业约16家；6）动漫衍生产品研发中心经营面积500平米，目前与9家动漫公司签订合作协议。五亭龙玩具市场的经营，整体区域分布合理，产业链集聚，产品线完整，整个市场的专业程度高。

3、市场配套成熟

经过多年发展，五亭龙市场已经逐步完善了市场配套体系，一是玩具产品自身的配套完善，各种主、辅材料及各类配件均能在市场内采购。二是外部配套完善，包括电商、金融、物流的配套完善。电商方面：2007年开始引入电子商务以来，电商业务发展迅猛，目前已占玩具成品销售的半壁江山，由于电商业务发展良好，该公司已多年被阿里巴巴评为“全球速卖通’中国好卖家’方服务商”；金融方面已有工商银行、农业银行、农商行等金融机构入驻，为商户提供金融服务；物流方面已有15家以上的物流公司入驻，为市场内商户提供优质的物流配送服务。

4、地方政府支持

由于扬州市一直以来有制造长毛玩具的传统，有长毛绒玩具之乡的美誉，生产厂家众多，但一直以来产业较为分散。五亭龙市场建成后，扬州玩具产业的经营已基本向五亭龙玩具城集中，使得五亭龙玩具市场迅速成为扬州玩具市场的名片，使得扬州玩具业呈现规模化与产业化，进一步推动了扬州玩具业发展，为此金兴国同志被当选为扬州市2届人大内司委员、维扬区及邗江区各一届人大委员。

**（四）物业/市场经营预期分析（即将投入运营的）☆**

1. 分析表述物业/市场的当前意向租户或目标租户等，预测其授信存续期间的出租率、租金实现情况及租金收入情况等。已签订租赁合同或租赁意向的结合实际情况填写下表。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 出租  位置 | 主要租  赁客户 | 租赁面积 | 当前租  赁价格 | 租价变动趋势 | 租赁期限 | 租金收  取模式 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |

**五、借款人财务状况**

**1. 近年财务报表★**

借款人是否编制财务报表，提供的财务报表是否经过审计，如为审计报告，详述审计报告的审计意见，近三年是否更换过会计师事务所。

该公司财务报表未经审计，

借款人基本财务简表如下表所示。

**（1）200万元以上企业财务简表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 科 目 | 2018年12月 | 2019年12月 | 2020年12月 | 2020年6月 | 2021年6月 |
| 流动资产 | 3442 | 3107 | 4802 | 3916 | 4878 |
| 货币资金 | 97 | 136 | 89 | 439 | 279 |
| 应收账款 |  |  |  |  |  |
| 预付账款 | 122 | 65安逸 | 85 | 74 | 78 |
| 其他应收款 | 3227 | 2906 | 4504 | 3403 | 4396 |
| 存货 |  |  | 124 |  | 125 |
| 长期投资 | 250 | 250 | 250 | 250 | 300 |
| 固定资产净值 | 4316 | 4013 | 4416 | 3865 | 4340 |
| 在建工程 |  |  |  |  |  |
| 无形资产 | 203 | 142 | 175 | 111 | 219 |
| **资产合计** | 3442 | 7511 | 9643 | 8142 | 9736 |
|  |  |  |  |  |  |
| 流动负债 | 1166 | 1086 | 3523 | 1869 | 3551 |
| 短期借款 |  |  | 2990 |  | 2990 |
| 应付工资 |  |  |  |  |  |
| 应付账款 |  |  |  |  |  |
| 预收账款 | 123 | 183 | 146 | 173 | 136 |
| 其他应付款 | 1035 | 900 | 383 | 701 | 393 |
| 长期负债 |  |  |  |  |  |
| 长期借款 | 3308 | 2258 | 1458 | 1858 | 1258 |
| 长期应付款 |  |  |  |  |  |
| **负债总额** | 4474 | 3344 | 4982 | 3727 | 4810 |
|  |  |  |  |  |  |
| 所有者权益 | 3736 | 4167 | 4661 | 4415 | 4927 |
| 实收资本 | 3500 | 3500 | 3500 | 3500 | 3500 |
| 资本公积 |  |  |  |  |  |
| 盈余公积 |  |  |  |  |  |
| 未分配利润 | 236 | 667 | 1161 | 915 | 1427 |
| **负债及所有者权益合计** | 8210 | 7512 | 9643 | 8142 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 主营业务收入 | 1472 | 1654 | 1724 | 853 | 926 |
| 主营业务成本 | 234 | 373 | 363 | 143 | 169 |
| 主营业务利润 | 1156 | 1214 | 1276 | 672 | 709 |
| 营业费用 | 94 | 102 | 115 | 54 | 75 |
| 管理费用 | 462 | 452 | 435 | 194 | 217 |
| 财务费用 | 155 | 169 | 189 | 92 | 106 |
| 营业利润 | 445 | 491 | 537 | 331 | 311 |
| 投资收益 |  |  |  |  |  |
| 利润总额 | 445 | 491 | 537 | 331 | 311 |
| 净利润 | 445 | 432 | 494 | 248 | 265 |

**2. 主要财务科目明细（200万元以上企业）☆**

详述金额较大、变动较明显的科目明细，如应收账款、固定资产、长期投资、其他应收款、其他应付款、预收账款、预付账款等，对于变动明显的科目调查分析变动原因。

（1）其他应收款4396万元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 应收款方 | 金额 | 账龄 |
| 1 | 扬州鑫泰房屋开发有限公司 | 5038 | 1-5年 |
| 2 | 金兴国 | 732（借方） | 1-5年 |
| **合计** |  | **4406** |  |

该公司鑫泰房屋开发公司应收账款金额较大，主要是原五亭龙市场开发商鑫泰房屋由金兴国与其兄金兴林合营开发，扬州五亭龙开发成功后，在后期经营上两人分歧较大，后金兴国出资约6000万元收购了鑫泰房屋的49%股权并承担鑫泰房屋的所有债务，带来该科目余额近两年增长较快。

鑫泰房屋公司资产除五亭龙市场内17241.08平米未领证资产外，另有其他资产情况如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 扬州鑫泰房屋开发有限公司------鑫泰大酒店 | | | | |
| 有产权证 | 面积 | 土地面积 | 无产权证 | 无产权面积 |
| 1-4层 | 934.79 | 4430.63 | 宿舍及锅炉房 | 1500 |
| 1-7层 | 4898.9 |
| 合计 | 5833.69 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 扬州鑫泰房屋开发有限公司------美琪农贸市场 | | | | |
| 有产权证 | 面积 | 土地面积 | 无产权证 | 无产权面积 |
| 1层 | 1201.77 | / | / | / |
| 1-7层 | 1349.9 |
| 合计 | 2551.67 |

（2）长期投资250万元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 投资方 | 金额 | 占比 |
| 1 | 江苏五亭龙典当行有限公司 | 200 | 10% |
| 2 | 扬州五亭龙电子商务有限公司 | 50 | 50% |
| 3 | 江苏飞云畅想文化创意有限公司 | 50 | 70% |
| **合计** |  | **300** |  |

（3）固定资产原值6372万元，其中包括房屋5487万元；交通运输设备139万元，办公设备11万元、光伏发电设备567万元、其他附着物设备168万元。

（4）其他应付款393万元，主要包括其侄子金昌浩272万元（金昌浩贷款实际为借款人申请人使用、期限5年）、五亭龙物业公司147万元。

**六、申报额度合理性**

**（一）限额测算★**

根据市场租赁新常态下信贷综合服务转型方案要求进行限额测算，详述测算过程，超额申请的给予合理理由。

根据实际情况填写以下测算表格。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **指标** | **测算结果（或实际值）** | **测算过程** | **限额公式** |
| 融资总额限额 | 4661万元 | 4661\*100%=4661;  1724\*70%\*8=9654 | （自有物业）有效净资产的1倍与贷款期限内租金总收入的70%的较小值 |
| 流动资金限额 |  |  |  |
| 跟单流动资金限额 |  |  |  |
| 固定资产限额 |  |  |  |
| 他行已有融资额度 |  |  |  |
| 他行已有流动资金融资额度 |  |  |  |
| 本行存量额度 |  |  |  |
| 本次申报额度 | 4600万元 |  |  |
| 测算结论 | 本次申报经营性物业贷款4600万元，符合我行测算标准。 | | |

**（二）申报用途分析★**

详述申报授信的用途。

（1）装修改造的应当详述装修总金额、装修范围及内容、装修改造期限、借款人自有资金情况及投入情况、当前装修进度等。

（2）其他用途按照实际情况进行表述分析。

该公司申请授信4600万元，主要是将目前公司及个人名下所有贷款进行合并置换，因此我行贷款发放后将用于置换他行贷款，置换对象包括浦发银行2000万元、农业银行990万元、联合村镇银行472万元，及其他个人名下贷款。贷款用途合规，且公司融资总量并未增加。

因公司目前收入全部来自租金收入，而目前公司贷款以短期流贷为主，带来每年转贷的压力较大，因此该公司为降低还贷压力，在不增加贷款额度的前提下，向我行申请经营性物业贷款。

**七、担保情况**

本次授信申报的担保方式为抵押担保，具体担保情况如下（按照具体担保方式进行分析）：

**（一）抵（质）押担保☆**

|  |  |
| --- | --- |
| 抵（质）押物类型 | 房产 |
| 所有权人（与借款人关系） | 自有 |
| 抵（质）押物坐落 | 扬州市扬子江北路1026号1、2、3、4、5幢；商务广场4、5、6、7、8、9层楼 |
| 抵（质）押物基本情况 （面积、数量、成新度等） | 建筑面积26074.85平方米 |
| 抵（质）押物使用状态 | 自用 |
| 抵（质）押物评估价值 | 9193万元 |
| 抵（质）押物评估单价 | 3525.62元/平米 |
| 抵（质）押率 | 50.04% |
| 评估机构及评估时间 | 2021.7.30 |
| 抵（质）押物存量授信评估价值 | 无 |
| 住宅抵押物提供二居情况 | 无 |
| 南京市房地产金融业务系统查询抵押物状态 | 无 |
| 抵押物所有权人征信查询情况 | 同借款人 |
| 抵押物所有权人在裁判文书网、执行人信息网及全国法院失信被执行人网的查询情况，有异常情况提供解释说明。 | 同借款人 |

**（二）保证担保☆**

1. 个人担保

（1）分析表述保证人与借款客户之间的关系，对保证人（及家庭）的基本情况、工作情况、收入情况、资产情况、信用情况等进行分析，分析评价客户的担保实力与担保意愿。

本次贷款由公司实际控制人金兴国夫妇及金韬提供连带责任保证担保。

（2）保证人在我行有授信额度的，分析保证人在我行存量授信情况、合作情况等。

保证人金兴国夫妇及股东金韬在我行无授信额度。

**八、还款来源分析★**

根据客户经营情况、预期经营情况等对还款来源进行分析，需分期还款的合理制定分期还款计划。

1、第一还款来源分析

该公司在我行经营性物业贷款第一还款来源为每年租金收入，根据公司及个人银行流水反映，公司近年来租金收入维持在1500万元以上，因此依靠租金收入能够按还款进度归还贷款。

2、第二还款来源分析

抵押资产变现。目前借款人手中有证资产合计26074.85平米，其中包含19555.12仓储性质用房（用地面积24938.2平米）、6519.73平米商务性质用房。目前仓储部分用房100%出租，房产出租供不应求，因此公司在仓储用地上建设5725.94平米简易仓库，并已全部出租；商务楼4-9层中4-7层租赁给政府国有公司扬州庆和瑞公司（政府变相支持），年租金达230万元，整体租赁情况较好，具备第二还款能力。

**九、综合收益分析★**

按照我行新常态下信贷综合服务转型方案的要求，结合客户与我行当前合作情况、客户营销情况等，预测授信后该客户与我行的后续合作情况、综合收益情况等。

本次授信主要综合收益除贷款自身收益外，借款人方面将开展代发、收单、电子银行、账户结算等业务，针对股东等中高层开展储蓄、理财等发面营销。

同时我行将会对市场内大量商户展开联动营销，目前市场内约有1800户商家，我行将利用本次授信契机，积极开展开户、收单、个人经营性贷款等业务拓展，预期综合收益较高。

**十、调查意见及申报方案★**

**（一）综合分析**

根据前述调查分析情况，对该笔议案的优劣势、潜在风险等进行整体分析评价，给予明确的调查意见。

1、优势：江苏五亭龙科技集团有限公司从业多年，经营一直较为稳健，目前商铺对外出租情况良好，具备较强的盈利能力；（2）近几年来公司负债水平一直保持平稳，负债结构较合理，长、短期偿债能力较强；（3）根据公司及个人银行流水反映，公司近年来租金收入维持在1500万元以上，说明公司具备较强的第一还款能力；（4）本次授信，采用江苏五亭龙科技集团有限公司名下位于扬州市扬子江北路1026号1、2、3、4、5幢；商务广场4、5、6、7、8、9楼的不动产作为抵押，第二还款来源充分。

2、劣势：

（1）、外部风险：企业已租金收入为主，易受疫情等情况的影响。

（2）、本次经营性物业贷款，抵押资产体量较大，租赁商户较多，预期短时间内变现有一定难度。

（3）、本次抵押物中仓储房产面积较大，里面玩具材料易燃物品居多，因此抵押资产需办理财险，且注明我行为第一受益人。

**（二）授信申报方案**

经调查分析，根据我行信贷业务管理要求，提出如下授信申报方案：

一、同意给予江苏五亭龙科技集团有限公司临时非项目性用途授信额度4600万元，发生类型为首笔新增，期限自审批通过之日起96个月。

临时非项目性用途授信额度分项为：流动资金敞口授信额度4600万元，用信品种为经营性物业。还款方式：半年还本、按季付息，每年6、12月还款287.5万元。

担保方式为抵押、保证担保，抵押物为扬州市扬子江北路1026号1、2、3、4、5幢；商务广场4、5、6、7、8、9楼，抵押率控制在70%以内；保证人为金兴国夫妇、金韬连带责任担保。

**二、用信模式及条件：**

1. 确保保证人符合法规要求，办妥合法、有效的担保手续。

2. 具体出帐金额和期限应与在手需求相匹配，并严格按照贷款申请用途进行受托支付。

3、所有抵押资产均需办理财险，并注明我行为第一受益人。

**三、贷后管理及风控措施：**

1. 关注借款人、保证人经营情况、融资情况和或有负债情况。

2. 关注申请人目前的经营情况，防范经营风险。

3. 加强租金回笼资金监管，确保该公司租金在我行回笼。

**声明：**

**本人郑重承诺，已对 江苏五亭龙科技集团有限公司（单位名称）授信调查报告所陈述的事实、涉及上报资料和数据的真实性、有效性、合法合规性进行了全面核实，愿意承担《江苏紫金农村商业银行股份有限公司授信工作尽职实施细则》（试行）中相应的调查责任。**

**调查人之一：谢霄翔 调查人之二：任晓勇 授信业务管理主责任人：童明庆**

**2021年 8月10日 2021年 8月10日 2021年 8月10日**