

#### 第四节 贷前调查报告内容要求

信贷业务人员要将贷前调查与信用风险分析结果形成贷前调查报告,供风险管理部门或风险评审委员会评审、批准。在贷前调查阶段就应参照各商业银行要求安排调查提纲和计划。

##### 一、商业银行固定资产贷款贷前调查报告内容要求(★★★★★)

商业银行固定资产贷款贷前调查的重点是收集整理借款人、主要股东或实际控制人以及贷款项目的相关信息,并对借款人和项目的建设风险、经营风险、财务风险等进行综合分析、评估、判断。调查报告一般包括以下内容。

###### 1.借款人资信情况

主要包括借款人的概况、借款人财务状况、借款人的人员情况、借款人管理情况、借款人同银行的关系等内容。

###### 2.项目合法性要件取得情况

主要包括可行性研究报告批复、立项批复、土地利用合法性文件、规划批复、环评批复等合法性要件的取得时间、批文文号、批复内容与项目是否一致;项目总投资、投资构成及来源;产品名称、规模;经济效益和社会效益评价等内容。

###### 3.投资估算与资金筹措安排情况

主要包括银行对项目总投资、投资构成及来源的评估结果;项目资本金的落实情况;申请固定资产贷款金额、币别、用途、期限、利息;申请其他银行固定资产贷款金额、币别、用途、期限、利息;流动资金落实情况;投资进度;银行贷款的用款计划等内容。

###### 4.项目情况

主要包括行业分析、市场情况、项目引进设备情况、非引进项目使用国内设备情况、商务合同等。

###### 5.项目配套条件落实情况

主要包括厂址选择和土地征用的落实情况;资源条件和原材料、辅助材料、燃料供应的落实情况;配套水、电、气条件的落实情况;运输条件的落实情况;环保指标是否达到有关部门的要求,环境影响报告书是否已经有权部门批准。

## 6.项目效益情况

主要包括相关财务指标、盈亏平衡点分析、敏感性分析等内容。

## 7.还款能力

主要包括还款来源;分析、说明借款人是否有还贷资金缺口;还款计划。

## 8.担保情况

主要包括保证人简况、保证人担保能力评价、抵(质)押的合法性和估值等内容。

## 9.银行业金融机构收益预测

主要包括利息收入、转贷手续费、年结算量及结算收入、日均存款额、盘活贷款存量/有助于收回已投放贷款额、其他收入和收益等内容。

## 10.结论性意见

主要包括是否提供贷款;贷款的金额、期限和利率;尚需进一步落实的问题。

## 二、商业银行项目融资贷前调查报告内容要求(★★★★★)

项目融资贷前调查是根据项目具体情况,对项目的经济技术、财务可行性和还款来源可靠性进行分析和判断,为融资决策提供依据。贷前调查报告内容分为非财务分析和财务分析两大部分。

### 1.非财务分析

①项目背景:主要包括国家产业政策、技术政策和区域发展规划,企业基本情况,项目必要性分析。

②项目建设环境条件:主要包括内部的人力、物力、财力资源条件,外部的建筑施工条件,项目建设的物资供应配套条件。

③项目组织与人力资源水平:主要包括组织机构分析及人力资源的配备与流动情况。

④技术与工艺流程:主要包括技术工艺与设备选型的先进性、可靠性、适应性、协调性、经济性、环保性分析。

⑤生产规模及原辅材料:主要包括项目规模的主要制约因素,生产经营条件,原辅材料的生产工艺

要求、供应数量、储运条件及成本。

⑥市场需求预测：主要包括产品特征分析，潜在市场需求量测算，市场占有率评估等。

## 2.财务分析

①项目投资估算与资金筹措评估：项目总投资、建设投资、流动资金估算，资金来源及落实情况。

②项目建设期和运营期内的现金流量分析。

③项目盈利能力分析：主要通过内部收益率、净现值、投资与贷款回收期、投资利润率等评估指标进行分析。

④项目清偿能力评价。

⑤项目不确定性分析：主要包括盈亏平衡分析和敏感性分析。

## 三、商业银行流动资金贷款贷前调查报告内容(★★★★★)

流动资金贷款的贷前调查主要是了解借款人管理、经营、财务等方面的情况，流动资金需求及需求影响因素，分析存在的风险并提出相应的风险控制措施，其贷前调查报告一般包括以下内容：

### 1.借款人基本情况

主要包括借款人名称、性质、成立日期、经营年限、上级单位(或股东)等基本情况;借款人所属行业、提供产一品或服务的年生产能力;借款人的技术、管理情况;主要管理人员的品行，专业技术水平，经营管理能力评价;借款人是否涉及兼并(被兼并)、合资、分立、重大诉讼、破产等事项;借款人其他附属(联营)企业的情况。来源

### 2.借款人生产经营及经济效益情况

主要包括借款人成立(特别是近三年)的成长性、盈利水平和变动趋势;产成品与原材料的价格比例关系与变动趋势;近三年销售收入、成本及利润的结构、增长率与未来变动趋势;产品市场占有率与变动趋势;近三年原材料进口数量和金额、产成品出口量和创汇额、进出口商品盈亏及出口换汇成本分析;主要客户、供应商及分销渠道;销售模式、业务周期、产品销售季节特点。

### 3.借款人财务状况

主要包括根据财务报表分析资产负债比率及流动资产和流动负债结构的近三年变化情况、未来变动

趋势, 侧重分析借款人的短期偿债能力;流动资金数额和周转速度;存货数量、净值、周转速度、变现能力、呆滞积压库存物资情况;应收账款金额、周转速度、数额较大或账龄较长的国内外应收账款情况, 相互拖欠款项及处理情况;对外投资情况, 在建工程与固定资产的颁布情况;亏损挂账、待处理流动资产损失、不合理资金占用及清收等情况。

#### 4.借款人与银行的关系

主要包括借款人在银行开户的情况, 在银行短期贷款余额, 以往借款的还款付息情况(不良贷款比率和收息率)、信用等级、授信限额及额度占用情况;在银行日平均存款余额、结算业务量、综合收益;新增贷款后银行新增的存款、结算量及各项收益预测;借款人的或有负债情况;借款人已经提供的抵押(质押)担保情况;借款人与其他银行的关系、在其他银行的开户与借款情况。

#### 5.借款人流动资金需求分析与测算

##### ①估算借款人营运资金量

营运资金量=上年度销售收入X(1—上年度销售利润率)X(1+预计销售收入年增长率)/营运资金周转次数

##### ②估算新增流动资金贷款额度

新增流动资金贷款额度—营运资金量—借款人自有资金—现有流动资金—其他渠道提供的营运资金

##### ③考虑其他影响因素对新增流动资金贷款额度进行相应的调查

#### 6.对流动资金贷款的必要性分析

一般应包括以下内容: 该笔贷款的金额、期限、用途、提款计划;该笔贷款所涉及的经营周期, 结合借款人的实际需求、经营周期、现金流量情况分析贷款金额和期限的合理性;结合流动资产和流动负债的动态平衡分析贷款的必要性。

#### 7.对流动资金贷款的可行性分析

一般应包括以下内容: 银行贷款规模和贷款资金的落实情况;借款人依靠自身盈利补充流动资金的方案与可靠性评价。

#### 8.对贷款担保的分析

一般应包括以下内容: 保证人基本状况;保证人担保能力评价;抵(质)押的合法性;抵(质)押物价值评价;

抵(质)押率测算;抵(质)押物的变现能力评价等。

## 9.综合性结论和建议

一般应包括以下内容：对借款人信用的综合评价;对贷款安全性的综合评价;对银行综合收益的总体估算;对是否发放贷款及贷款金额、期限、利率等的结论性意见和建议;尚需进一步落实的事项或注意的问题。