

中小微企业和个人贷款调查技巧与方法 (1天)

第一部分 授信调查技术

一、授信业务尽职调查概述

(一) 授信业务的风险构成

(二) 信用风险的成因

- 1、信贷资金的二重支付二重归流
- 2、货币资本的所有权与使用权分离
- 3、信息不对称

(三) 授信业务尽职调查技术的演进

- 1、单纯的财务报表分析
- 2、交叉检验分析——非财务信息（软信息）调查与财务报表分析有机结合

(四) 案例分析：国外优质客户的判定标准

1、日本银行对优质客户判定的六大特征

业务范围集中、推理性的最高层经营者、支流的经历、将危及转化为机会的能力、与企业规模相适应的成长、深植具有制度连续性的企业文化

2、宝洁公司成功实践的分析

二、授信业务中的客户软信息调查

(一) 客户品质调查

1、客户社会资信

2、客户合法性、合规性

交叉检验案例：资本真实性及构成、营业收入的可靠性

3、客户公司章程及股东关系

交叉检验案例：所有权益及利润分配真实性

4、客户经营理念、经营模式和经营历史

(二) 客户需求调查

1、短期周转缺口的资金需求

2、发展增资的资金需求

3、扩大消费的资金需求

4、规避市场风险理财的资金需求

5、不可受理的贷款用途

交叉检验案例：存货、应收账款、流动负债的真实性以及相关财务比率的可靠性。

(三) 客户经营环境调查

1、宏观经济调控及社会经济变化状况

2、行业/企业发展趋势

行业政策、行业经济周期性、行业成本结构、行业成熟期风险、行业盈利性、行业依赖性、产品替代

性

交叉检验案例：营业收入增长及现金流的可靠性、财务分析——成长性比率

3、市场价格/供求变化

交叉检验案例：营业收入的真实性

4、产品制造及技术等经营风险

交叉检验案例：经营费用成本增减的真实性、在建工程、固定资产

(四) 客户还款来源调查

- 1、还款来源与还款意愿
- 2、影响贷款按时偿还的因素
- 3、还款可靠性与还款方式选择

交叉检验案例：现金、存货、应收账款、现金流的真实性

(五) 授信业务中的客户软信息调查需注意的问题

- 1、准确判断非财务因素影响的方向性、时间性和程度差异
- 2、非财务因素分析要抓住交叉检验的重点
- 3、正确理解非财务因素分析与财务分析交叉检验的关系
- 4、正确认识非财务因素分析的主观性

三、授信业务中的财务信息调查

(一) 认识客户的财务报表

(二) 客户财务信息调查的重要关注点

- 1、要区别对待财务报表——怎么甄别财务报表的真伪

交叉检验案例：审计报告的阅读技术

- 2、不同的信贷产品对财务报表的依赖程度不同

- 3、不能完全依赖财务报表认识客户

交叉检验案例：

- 4、怎么看资产的真实有效性和价值

- 5、怎么看盈利能力的真实性和持续性

交叉检验案例：资产负债表与利润表、现金流量表的勾稽、利润表与现金流量表的勾稽

- 6、要注意识别“纸上富贵”的客户

(1) 怎么看资本的真实性和充足性

交叉检验案例：安徽银监局检查案例

(2) 怎么看现金流的来源和充足性

交叉检验案例：经营规模、利润变化与现金流量的对应关系

- 7、财务比率分析——竞争力的评估

(1) 要灵活使用各种财务比率

(2) 要注重同业信息比较

案例：沃尔玛、戴尔的分析

交叉检验案例：沃尔分析法应用、公允价值计量模式

(三) 小企业财务报表主要项目的逻辑检验

交叉检验案例：现金和存款与营业额、进货存货与营业额、毛利率与月净利润、销售额与应收账款及工资、负债与财务费用

四、授信业务中的担保调查

(一) 保证担保的调查

案例：联保联贷

(二) 不动产抵押的调查

1、不动产抵押的法律规避

- (1) 宅基地使用权及地上建筑物是否可以抵押？

(2) 租用集体土地上无房产证的钢构厂房能否办理抵押

(3) 学校、幼儿园、医院不动产能否抵押？

2、在建工程抵押的确权和风险

案例：房地产项目贷款

3、法人代表能否以公司财产为朋友提供担保？

案例：某民营公司短期贷款

4、抵押物处置法定优先权的风险规避

案例：某房地产项目拖欠工程款导致抵押物处置受阻

(三) 质押调查

1、应收账款质押的风险规避

案例：保理业务授信

2、有价单证质押的风险规避

案例：票据业务授信

3、仓单及动产质押的风险规避

案例：钢贸市场商品融资授信

4、特殊权利质押——摊位使用权、未来实现的收益权

案例：浦发银行合同能源未来收益权质押授信

五、伪优质客户的识别技术

(一) 原本资质较差企业的识别

1、企业财务报表过度粉饰

2、虚假报表的识别方法

3、财务数据的真实性分析

(二) 优质客户蜕变成“伪优质”的识别

1、优质客户蜕变的阶段性分析

案例：尚德电力

2、优质客户蜕变的各种信号

课堂案例讨论

第二部分 撰写授信审查报告

一、. 授信产品分析；

二、 还款来源分析；

三、 风险及控制措施分析；

四、 定价分析；

五、 审查结论。

审查意见应明确授信品种、金额、用途、利率、服务收费、期限、偿还方式、担保条件、授信条件等内容，并提示授信潜在风险。