

当前经济形势和银保监会三法一规背景下：

## 尽调贷后 有效方法 经典案例 实战操作

课程背景：

银保监会三个办法一个规定：明确授信尽调内容，精准判断授信用途，计算合理授信额度，评估授信风险，判断还款来源，真正落实授信客户“五分选、五分管”。为有效解决授信难点和痛点，准确判断能不能做授信、做多少授信、依据是什么？

**21种授信类型**，制定了“六化”授信：**表格化、数字化、专业化、模板化、系统化、实用化**，突出重点，一目了然。**新形势、新思路、新方法、新策略**，**66个经典案例**，**87个操作表**，参照方法和案例：快速做成授信项目，完成指标业绩；少出一笔不良就是几百万、几千万，为银行创造价值，为个人创造价值。

**六个搞定：搞定用途，搞定金额，搞定造假，搞定风险，搞定还款来源，搞定偿债能力。**

课程时间：2天

课程对象：客户经理、支行负责人、营销人员、授信管理人员、审查审批人员

### 第一部分 中小微授信尽调十四个重点

银行授信市场定位，办法14条流贷六个条件，办法16条流贷尽调九项内容，办法42条尽调未尽职监管处罚案例，解决授信难点和痛点有效方法，授信尽调做好三大方面功课，三管

齐下，三个核心。

**第一个重点**：尽调授信相关六方面，**操作表 1**

**第二个重点**：尽调借款人基本情况，**操作表 2**

**第三个重点**：六个方面判断授信准入，**操作表 3**

**第四个重点**：六个方面评估企业及老板诚信，**操作表 4**

**第五个重点**：八个方面判断企业老板人品素质，**操作表 5**

**第六个重点** 准确判断授信用途和授信额度的方法

流贷办法 9 条 10 条贷款用途规定，监管处罚案例，每笔贷款都须**考虑三句话**，授信被挪用是产生不良第二杀手，三个方法准确判断授信用途和授信金额：每笔授信都要五个知道；分析两个合同验证两个合同；计算企业合理授信额度。准确判断**21 种类型客户**：贷款用途、贷款金额

**第一种类型**：中小微工业（**农产品加工**）原料和产品品种少，五个知道判断贷款用途和贷款金额：第一个知道：原料多少吨，购买多少吨、库存多少吨；……**第五个知道**：计算原料够生产用多少天，**超 60 天**，贷款用途、贷款金额虚假假，计算分析方法

**操作表**：计算需购买原料数量、**需贷款金额表 6 至 10**

**案例 1**：相信常识，不相信奇迹：银行会少受伤

**案例 2**：五个知道判断酒精公司贷款 800 万是否有问题

**第二种类型**：中小微工业原料品种多和产品品种多，综合计算五个知道，判断贷款用途和贷款金额，第一个知道……**第**

**五个知道**：各种原料够生产用超过 60 天、各种产品销售超过 60 天，贷款用途、贷款金额虚假，计算分析方法。

**操作表**：品种多购买原料需要贷款金额表 11 至 13

**案例 3**：五个知道判断 H 医药公司贷款 600 万是否有问题

**第三种类型**：中小微商贸类企业品种少、贷款用途四个知道

第一个知道：贷款购买 A 商品多少吨... 第四个知道：A 商品能销售多少天，超过 60 天，贷款用途和贷款金额有问题，计算分析方法。

**案例 4**：四个知道判断华达建材公司 800 万贷款有无问题

**操作表**：商贸品种少买商品需贷款金额表 14 至 16

**第四种类型**：中小微商贸品种多，贷款用途四个知道

第一个知道：贷款买各种商品多少万元... 第四个知道：各种商品能销售多少天，超过 60 天，贷款用途和贷款金额有问题，计算分析方法。

**案例 5**：四个知道判断明远公司 500 万贷款有没有问题

**操作表**：商品品种多：需购买商品额、需贷款金额表 17

**操作表**：商品品种多：买主要商品、需贷款额情况表 18

**第五种类型**：贷款用途既不是购买原料，又不是购买商品，贷款用途是支付货款，审核四个要点，审核内容和方法。

**操作表**：贷款支付货款审核相关内容情况表 19

**第六种类型**：确定种植企业贷款用途、贷款金额

确定种植种类、面积，需要种子、化肥、农药等名称数量金额，年产量、销量、收入、成本、利润，确定贷款额度不超过采购金额的 50%且不超过年收入 50%

**操作表：**种植水稻贷款用途、贷款金额表 20 至 24

**第七种类型：**确定养殖企业贷款用途、贷款金额

一、养猪牛羊鸡鱼需投资各项支出构成、金额、占比

二、全国养猪企业数量、出栏量，产能过剩量

三、猪价和粮价比 7:1，判断是否盈利

**操作表：**养 500 头猪投资额和贷款用途、贷款金额表 25

**操作表：**调查核实猪舍基础设施建设投资情况表 26

**操作表：**核实已投资对应流动资产、计算贷款额表 27

**第八种类型：**确定餐饮企业贷款用途和贷款金额

餐饮行业收入和增长率，餐饮行业五大现状，预制菜现状产业链趋势，餐饮业前 100 个品牌，五大餐饮类型品牌连锁前 10 名，银优选贷款客户餐饮类型位置，调查核实确认贷款用途和贷款金额，**操作表：**酒店装修、设备等投资情况表 29

**第九种类型：**确定民宿企业贷款用途和贷款金额

民宿业现状，投资县乡村民宿注意 10 个关键点，县乡村民宿贷款 4 个风险点、4 个定位

**操作表：**民宿贷款用途、贷款金额表 30 至 33

**第十种类型：**确定建筑企业贷款用途和贷款金额

建筑行业运行特点现状，建筑行业产业链，建筑企业 8 个

主要风险。**操作表**：建筑公司贷款用途贷款金额表 34 和 35

**附件**：编制资产负债表、利润表、现金流三张表

**第十一种情形**：贷款用途为替换他行贷款

五个方面：判断替换他行贷款是否有问题，**操作表** 36

**第十二种情形**：贷款展期

三个办法对展期规定，尽调评估贷款展期原因，借款人采取对策，预计达到效果，评估贷款风险程度，展期还款来源

**操作表**：尽调评估借款人贷款展期方案表 37

**第十三种情形**：无还本续贷

无还本续贷定义，无还本续贷与借新还旧区别，无还本续贷五个条件。**操作表** 38 和表 39

**第十四种情形**：借新还旧贷款

借新还旧贷款主要原因，贷款风险，还款来源，办理借新还旧贷款 5 个前提条件，**操作表** 40

**第十五种情形**：贷款重组

狭义贷款重组，债务人财务困难六个标准，合同调整九种情形，广义贷款重组更换借款主体条件标准，贷款重组须四个有利于，更换借款主体四个关键点

**案例 6**：更换授信主体重组成功案例

**案例 7**：贷款没有重组，避免出现更多损失

**第十六种类型**：确定个体工业贷款用途、贷款金额

个人经营类贷款经营主体范围，尽调内容和方法，贷款用

途

**操作表**：计算需购买原料数量、**需贷款金额**表 41 至 42

**第十七种类型**：确定个体商贸贷款用途、贷款金额

**操作表**：核实去年销售商品数量情况表 43

**操作表**：计算需购买商品数量、**需贷款金额**表 44

**第十八种类型**：确定超市、综合商店贷款用途、贷款金额

**操作表**：确定超市综合商店买商品、需贷款表 45

**第十九种类型**：种植户贷款用途、贷款金额

**操作表**：种植水稻烟叶水果贷款用途贷款额表 46 至 50

**第二十种类型**：养殖户贷款用途、贷款金额

**操作表**：核实猪牛羊鸡舍基础设施建设投资情况表 51

**操作表**：已投入流动资金对应流动资产、需贷款额表 52

**第二十一类型**：个人消费类贷款

个人消费类贷款范围，需考量三个维度：经营主体、企业主、家庭，小微特点：企业经营和家庭生活是混和的，小微助业等 500 万以下贷款用途和还款来源，小微企业主和家庭还款能力、还款意愿决定主体意愿。

**操作表**：购买耐用品、教育培训、车位、装修、租房确定贷款用途、贷款金额表 53 至表 57；**案例 8**：监管处罚案例

**第七个重点**：计算中小微工业合理授信额度

银保监会计算授信额度公式须考虑 12 项因素，须核实九项真实性，科学合理授信额度计算公式，既防控风险又避免被处

罚，**计算工业企业合理授信额度的内容和方法**分别计算：

**第一种类型**：工业品种少，计算合理存货，包括各种原料合理占用额、产成品合理占用额；应收账款合理占用额；应付账款合理占用额，推导出合理贷款额度，掌握借款企业**合理存货**、合理原料、合理产成品、合理应收账款、合理应付账款，既是计算合理贷款额度需要，**又是分析财务报表上的存货、应收账款与合理额比较**，准确判断问题。

**第二种类型**：工业品种多，计算合理存货，……

**第三种类型**：商贸企业品种少，计算合理存货，……

**第四种类型**：商贸企业品种多，计算合理存货，……

**操作表**：合理原料、合理产成品、合理应收账款、合理贷款额度等操作表 58 至表 62

**案例 9**：好的中小微企业蜂拥主动过度贷款，挪用形成不良

**案例 10**：计算酒精公司原料玉米合理占用额公式、方法

**案例 11**：计算 CH 化工公司各种原料合理占额公式、方法

**案例 12**：做空机构沽空 SR 公司，银行形成不良

**第八个重点**：分析两个合同交叉验证两个合同

分析采购合同和销售合同 4 个目的、7 个结合，分析采购合同八个内容方法，分析销售合同八个内容方法。

**案例 13**：采购合同与销售合同交叉验证，避免不良 850 万

**案例 14**：交叉验证去年采购合同实际履行情况

**案例 15**：同类客户交易惯例、财务指标对比分析，揭示上市公司财务造假，避免贷款不良

**案例 16**：交叉验证去年销售合同实际履行情况

**操作表**：采购合同、销售合同等分析操作表 63 至表 66

**第九个重点**：分析中小微企业产品 12 个方面内容和方法

**操作表**：产销存、市场竞争等情况表 67 至表 68

**第十个重点**：行业分析 10 个内容和方法

2023 年最差的 10 个行业、最好 10 个行业，行业分析 10 个内容和方法，**操作表** 69

**案例 17**：有效行业分析避免中小企业固定资产贷款不良

**第十一个重点**：尽调核实企业隐性负债

隐性负债是产生不良贷款第三大杀手，企业隐藏负债 5 种类型，企业隐藏负债造假 4 种方法，识别隐藏负债 7 种方法。

**操作表**：识别某公司隐性负债情况表 70

**第十二个重点**：预测贷款到期前收入和现金流

预测贷款到期前销售收入方法、现金流入量方法、现金流出量方法，判断还款来源和偿债能力。**操作表** 71 至 73

**第十三个重点**：分析财务报表，判断贷款用途、贷款金额、还款来源和偿债能力 **单独授课 1 天**

**第十四个重点**：抵押担保 69 个问题及对策

**第一章 担保 16 个问题及对策**

一、确保担保合法有效：三种情形

二、避免保证人不承担担保责任七大类 39 种情形，...

十五、借新还旧的保证人：在什么情况承担担保责任

十六、保证人 41 种情形：承担担保责任

**案例 18**：加盖公章名章，章程不连续，担保无效

**案例 19**：银行知道贷款被挪用，保证人免责 .....

**案例 27**：三个借新还旧贷款案例，担保免责

**操作表**：尽调保证人相关情况评价表 74

## **第二章 房屋抵押 14 个方面 30 个问题及对策**

一、七种权利优先于银行抵押权

二、开发商在建房屋抵押，四种权利优先银行抵押权

三、住宅抵押：具备四性，五个风险 .....

二十九、商用房、办公楼、车间仓库抵押：四性，六风险

三十、借新还旧抵押有效：三个办法

**案例 28**：拆迁补偿安置权，优先银行抵押权

**案例 29**：最高法院法释〔2023〕1号，双优先

**案例 30**：租赁权对抗抵押权，以设立占有为标准

**案例 31**：贷时抵押物评估价高：影响法院评估价，不变现

.....

**案例 42**：抵押清单填写有问题：减少抵押担保金额

**操作表**：住宅抵押情况表 75；房屋抵押情况表 76

## **第三章 土地抵押 7 个问题及对策**

一、无地上建筑物土地使用权抵押：风险及对策

二、闲置土地被收回风险及对策，……

七、土地抵押后新增建筑物：不属于抵押财产

**案例 43**：接受抵押未尽注意义务不能善意取得抵押权

**操作表**：抵押土地情况表 77

#### **第四章 动产抵押和质押 5 个问题及对策**

一、动产抵押：难控制风险

二、动产质押：无效或不能缓释风险五种情形……

五、银行防控动产抵质押风险：八项措施

**案例 44**：银行未控制质押物，法院判决质押无效

**案例 45**：借款人私售质押物，监管承担 30% 赔偿责任

**案例 46**：欠监管费监管公司退出，质押煤炭没优先受偿权

**操作表**：某公司质押商品情况表 78

#### **第五章 应收账款质押保理 8 个问题及对策**

一、应收账款保理或质押：12 个风险点……

八、防控应收账款保理或质押风险：八个措施

**案例 47**：虚假应收款质押盖章，次债务人 50% 赔偿责任

**案例 48**：面签应收款转让盖章虚假：保理变成信用

**案例 49**：法院判有追索权保理主债务人承担补充赔偿责任

**操作表**：应收账款质押或保理情况表 79

#### **第六章 保证金 3 个问题及对策**

银承、信用证保证金有效设立：六个条件

**案例 50**：银行未取得保证金账户控制权，可执行保证金

**案例 51**：保证金账户未特定化，扣划保证金 1860 万元

**案例 52**：符合条件即使保证金浮动，不影响保证金效力

## 第二部分 授信尽调交叉验证 12 渠道

授信尽调 12 个渠道的具体内容和方法，常用 26 个网站

**操作表**：尽调原料、产品情况表 80 至表 81

**案例 53**：授信尽调应多渠道、多方法，老大爷。

## 第三部分 授信尽调 15 个方法

**授信尽调 15 个方法**：暖场法、穿插法、夸赞法、专业法、试探法、期望法、气场法、咨询法、换位法、引导法、眼观六路耳听八方、掌握客户真实经营、三个结合、重点解决信息不对称、多渠做好 12 个交叉验证，**三品、三表、三流、三单、四流、四迹**。**案例 54**：做授信需要细心、常识和经验判断。

## 第四部分 中小贷款常见风险及控制措施

中小企业贷款常见八方面风险，中小企业 30 个高风险特征，控制中小企业贷款风险五个措施，商圈、专业市场等批量授信四种方法。

## 第五部分 贷后管理 7 方面 80 要点

流贷办法 42 条：贷后未尽职，被处罚 3 个案例；贷款风险分类不准确，被监管处罚 3 个案例；贷后管理难点和痛点，有效方法。

### 第一章 三个动作、四流判断贷款用途、还款来源偿债能力

**一、第一个动作：钱出去货进来**，验证贷款是否被挪用，采购合同真实性，资金流和物流转换情况。监管规定，有效方法。

**操作表**：某公司贷后管理：钱出去货进来检查表 82

**二、第二个动作：货出去钱回来**，验证产品销售、销售回款、销售合同真实性，生产环节、销售环节物流和资金流转换。

**操作表**：某公司销售产品货出去钱回来检查表 83

**三、第三个动作：续作偿还上笔贷款资金来源**，判断还款能力，避免经营不行了，还续作贷款，扩大风险，贻误清收战机。

**操作表**：某公司续作贷款还款资金来源情况表 84

**四、贷后管理看四流**：资金流、货物流、信息流、发票流是否一致，跟踪经营轨迹、信息痕迹、信用足迹、蛛丝马迹，分析企业经营是否正常，判断贷款风险程度，确定有效管理措施。

**案例 55**：流贷办法 43 条，银行未对借款人违背合同行为未采取措施，对银行监管处罚

**第二章 政策、行业、环境：五个重大变化**

**第三章 借款企业经营管理出现：20 个重大问题**

**第四章 贷后 40 个财务因素：分析还款来源，偿债能力**

**一、检查 10 个科目：真实、质量、流动、变现**

七个方面准确判断存货有没有问题，五个方面判断货币资

金有没有问题，六个方面判断应收账款有没有问题，六个方面判断预付账款是否有问题，四个方面判断其他应收款有没有问题，六个方面判断长期投资有没有问题，八个方面判断在建工程有没有问题，六个方面判断固定资产有没有问题，五个方面检查投资新项目有没有问题，六个方面判断短期贷款有没有问题

**案例 56**：贷后没有识别存货造假，银行贷款出不良

**案例 57**：贷后掌握应收账款，行使代位权清收不良 615 万

**案例 58**：未被上市公司光环蒙眼睛，收回不良 2000 万

**案例 59**：企业对外乱投资，各家银行贷款出现不良

**案例 60**：投资新项目有问题，收回潜在不良贷款 3000 万

二、七个方法核实收入是否真实，是否可持续

三、四个方法核实经营现金流是否真实，是否可持续

四、贷后检查产销存、购销存是否平衡

**操作表**：某公司 2023 年产销存情况表 85

五、财务结构比例 20 个预警信号，判断偿债能力

**第五章 贷后管理利用三品、三表，判断企业偿债能力**

**操作表**：利用三品做好贷后管理操作表 86 和表 87

**第六章 贷后检查抵押四性和担保三性**

**第七章 贷后管理五大方法**

一、贷后管理：三、四、五

三早、三率、四盯、五查，破除“财务报表崇拜”与“抵押物崇拜”，回归信贷本源。

二、贷后管理六个深入：判断偿债能力，贷款风险程度。

三、贷后六个查询：判断贷款风险程度。

四、贷后八个交叉验证：判断偿债能力，贷款风险程度。

五、识别潜在不良退出：三种情形

1、早识别好退出，难达成共识，主要标志；

2、中识别难退出，容易达成共识，主要标志；

3、晚识别不能退出，都能达成共识，主要标志。

六、持续评估授信决策的有效性

**案例 61**：贷后管理到位，行使撤销权收回不良 443 万

## 第八章 银行承诺过桥还贷风险

银行参与或承诺过桥还贷：五大风险

**案例 62**：承诺续贷还过桥，判决银行承担连带责任

**案例 63**：银行部门承诺续贷，银行构成债务加入

**案例 64**：分行主管负责人承诺，银行承担赔偿责任

**案例 65**：支行副行长口头承诺续贷还过桥，银行连带责任

**案例 66**：客户经理虚假陈述过桥还贷，银行承担侵权赔偿

责任