

农商行、城商行信贷业务和三法一规背景下：

创新中小微授信全流程，经典案例与实战操作

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**，**100个经典案例**，**148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：3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

- 一、农商行、城商行：授信市场定位
- 二、银保监会流贷办法 14 条：流贷六个条件
- 三、银保监会流贷办法 16 条：流贷尽调九项内容

四、银保监会流贷办法 42 条：尽调未尽职，监管处罚案例

五、银行授信：难点和痛点

六、解决授信难点：有效方法

七、解决授信痛点：有效方法

八、授信尽调：做好三大方面功课

九、授信管理：三管齐下，三个核心

第一个重点：授信相关六方面

操作表：某公司申请授信及 2024 年 月末授信相关表 1

第二个重点：尽调借款人基本情况

操作表：借款人基本情况表 2

第三个重点：六个方面判断授信准入

操作表：借款企业是否符合六个准入情况表 3

第四个重点：六个方面评估企业及老板诚信

操作表：某公司和法定代表人征信、诉讼情况表 4

第五个重点：八个方面判断企业老板人品素质

操作表：借款企业实控人或法定代表人情况表 5

操作表：借款企业核心人员稳定性、能力水平情况表 6

操作表：证明借款企业（工业、商贸）实力情况表 7

操作表：证明借款企业（种植、养殖）实力情况表 8

操作表：证明借款个人、担保个人实力情况表 9

第六个重点 准确判断授信用途和授信额度的方法

银保监会《流贷管理办法》第 9 条第 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：原材料品种少计算够使用多少天情况表 10

操作表：计算需要购买原料数量、**需要贷款金额**表 11

操作表：七种方法核实计算原材料年消耗量表 12

操作表：计算产品销售天数、判断贷款用途金额表 13

操作表：某公司 2023 年产销存情况表 14

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**：原料够生产用超过 60 天、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：原料品种多：计算需要购买原料贷款金额表 15

操作表：中小微工业原料品种多各原料够使用多少天表 16

操作表：中小微工业产品品种多各种产品销售多少天表 17

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，核实去年销售商品数量情况表 18

操作表：商贸品种少：买商品计算**需贷款金额**情况表 19

操作表：中小微商贸企业 2023 年购销存情况表 20

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 21

操作表：商品品种多：买主要商品、需贷款额情况表 22

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 23

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：核实借款人去年种植某作物采购支出表 24

操作表：核实去年产量、价格、成本、利润表 25

操作表：核实去年销售农作物销量、收入情况表 26

操作表：借款人去年种植农作物产销存情况表 27

操作表：种植水稻贷款用途、贷款金额测算表 28

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 29

操作表：调查核实猪舍基础设施建设投资情况表 30

操作表：核实已投资对应流动资产、计算贷款额表 31

第八种类型：确定餐饮企业贷款用途和贷款金额

一、餐饮行业收入和增长率

二、中国餐饮行业：五大现状

三、预制菜：现状、产业链、趋势

四、中国餐饮业：前 100 个品牌

五、五大餐饮类型：品牌连锁前 10 名

六、银优选贷款客户：餐饮类型、位置

七、调查核实确认：贷款用途、贷款金额

操作表：酒店装修、设备等投资情况表 32

第九种类型：确定民宿企业贷款用途和贷款金额

一、民宿业现状

二、投资县乡村民宿：注意 10 个关键点

三、县乡村民宿贷款：4 个风险点、4 个定位

操作表：贷款客户辖区酒店、民宿情况表 33

操作表：民宿投资加盟店费用表 34

操作表：借款人投资民宿自筹资金、需要贷款情况表 35

操作表：借款人投资民宿预计收入、支出、净利润表 36

操作表：确定借款人民宿贷款用途、贷款金额情况表 37

第十种类型：确定建筑企业贷款用途和贷款金额

一、建筑行业：运行特点、现状

二、建筑行业：产业链

三、建筑企业：8 个主要风险

操作表：尽调建筑公司贷款项目情况表 38

操作表：确定建筑公司贷款用途、贷款金额表 39

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：替换他行贷款可行性分析表 40

第十二种情形：贷款展期

一、三个办法一个规定：对展期规定

二、尽调评估贷款展期原因

三、借款人采取对策，预计达到效果

四、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 41

第十三种情形：无还本续贷

一、无还本续贷：定义

二、无还本续贷与借新还旧：区别

三、无还本续贷：五个条件

操作表：借款人无还本续贷 2023 年末数据表 42

操作表：借款人无还本续贷 2024 年 月 末数据表 43

第十四种情形：借新还旧贷款

一、借新还旧贷款主要原因

二、贷款风险，还款来源

三、办理借新还旧贷款 5 个前提条件

操作表：尽调评估借款人借新还旧贷款方案表 44

第十五种情形：贷款重组

一、狭义贷款重组

二、债务人财务困难：六个标准

三、贷款重组，合同调整：九种情形

四、广义贷款重组：更换借款主体条件标准

五、贷款重组：须四个有利于

六、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

一、个人经营类贷款：经营主体范围

二、个人经营类贷款：尽调内容和方法

三、个人经营类：贷款用途

操作表：七种方法核实计算原材料年消耗量表 45

操作表：计算需购买原料数量、**需贷款金额**情况表 46

操作表：计算产品销售天数、判断贷款用途金额表 47

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 48

操作表：计算需购买商品数量、**需贷款金额**表 49

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、综合商店买商品额、需贷款表 50

操作表：超市、综合商店主要商品买量、贷款额表 51

第十九种类型：种植户贷款用途、贷款金额

操作表：核实借款去年种植某作物采购支出表 52

操作表：核实去年产量、价格、成本、利润表 53

操作表：核实去年销售农作物数量、收入情况表 54

操作表：借款人区年种植农作物产销存情况表 55

操作表：种植水稻（烟叶、水果）贷款用途贷款额 56

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 57

操作表：已投入流动资金对应流动资产、需贷款额表 58

第二十一类型：个人消费类贷款

一、个人消费类贷款范围

二、小微贷款需考量三个维度：经营主体、企业主、家庭

三、小微特点：企业经营和家庭生活是混和的

四、小微助业等 500 万以下贷款：贷款用途、还款来源

五、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：购买耐用品确定贷款用途、贷款金额表 59

操作表：教育培训确定贷款用途、贷款金额表 60

操作表：购买车位确定贷款用途、贷款金额表 61

操作表：装修消费确定贷款用途、贷款金额表 62

操作表：租房消费确定贷款用途、贷款金额表 63

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

一、银保监会计算授信额度公式须考虑 12 项因素

二、用银保监会公式计算授信额度，须核实九项真实性

三、计算科学合理授信额度，既防控风险又避免被处罚

四、科学合理授信额度计算公式

五、计算中小微工业企业合理授信额度公式和方法

案例 9：好的中小微企业蜂拥主动过度贷款，挪用形成不

良

六、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：主要原料合理库存数量、合理占用额表 64

操作表：某公司在产成品合理占用额表 65

操作表：某公司产成品合理库存数量和金额表 66

操作表：原料、产成品、存货合理额与实际额分析 67

操作表：某公司应收账款合理占用额情况表 68

操作表：某公司合理应付账款额情况表 69

操作表：某公司合理贷款额表 70

操作表：品种多计算合理存货方法表 71

操作表：品种多某公司合理贷款额表 72

操作表：商贸品种少，计算合理贷款额表 73

操作表：商贸品种多，计算合理贷款额表 74

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用额公式、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

一、分析采购合同和销售合同 4 个目的、7 个结合

二、分析采购合同八个内容、方法。

三、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：某借款人贷款提供采购合同分析表 75

操作表：去年采购原料供应渠道、数量、价格表 76

操作表：核实借款企业采购合同购买原料履行情况表 77

操作表：某借款人贷款提供的销售合同分析表 78

操作表：销售 A 产品渠道、数量、价格情况表 79

操作表：核实借款企业销售合同履行情况表 80

第九个重点：分析中小微企业产品 12 个方面

分析产品 12 个方面内容和方法

操作表：借款人主要产品市场情况表 81

操作表：借款人主要原料采购、使用、库存情况表 82

操作表：借款人主要原料供应情况表 83

操作表：七种方法核实借款企业年生产产品数量表 84

操作表：借款人主要产品产销存情况表 85

操作表：借款人销售甲产品主要客户情况表 86

操作表：核实产品销售数量、销售回款情况表 87

操作表：借款人主要商品购销存情况表 88

操作表：借款人销售商品主要客户情况表 89

第十个重点：行业分析 10 个内容和方法

一、2023 年最差的 10 个行业、最好 10 个行业

二、行业分析 10 个内容和方法

操作表：轿车轮胎行业现状和发展趋势情况分析表 90

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 91

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：预测我行贷款到期前借款人的销售收入 92

操作表：预计我行贷款到期前借款人现金流入金额表 93

操作表：预计我行贷款到期前借款人现金流出金额表 94

操作表：借款人偿还我行到期贷款本息七项资金来源 95

第十三个重点：分析财务报表，判断贷款用途金额、还款来源和偿债能力

第一章 分析财务报表目的、重点、前提和方法

一、分析财务报表**四个目的**：判断贷款用途、贷款金额、还款来源、偿债能力

二、分析财务报表：三大重点

三、分析报表会：六看、六比、六算

四、分析财务报表：解决三大关键问题

五、**分析报表五大前提**：识别财务造假**案例 18 至案例 22**，造假 12 个特征，不同类型财务结构特征，不同行业财务结构特征，中小微企业没有财务报表编制报表再分析；附件：**各行业各类财务造假占比**，附表 1：**38 个行业毛利率标准**。

六、**分析报表七个方法**：纵比 3 年横比 3 家，四个结合、四个方法、五个重点，跳出报表看报表：挖掘报表数据背后真实经营，尽调情况与报表数据是否吻合，同类客户四种模式和指标对比，报表数据是否符合类型行业特征，报表数据是否符合产品生命周期。

第二章 快速判断报表哪个科目有问题的有效方法

一、**四招 52 个点**判断报表哪个科目有问题或造假

一是拿来报表，**先坐在银行办公室**，用**四 52 个点**，判断

报表哪个科目有问题或造假，**问题金额、问题比例**。

二是查阅行业、产品、上下游资料，同类客户经营模式和主要财务指标，交叉验证，对比分析，进一步确认上述问题。

三是列出提纲，确认到企业看哪些内容、问哪些情况，要哪些资料，有目的、有针对性检查分析，准确判断贷款用途、还款来源、偿债能力。

第一招：表内结构比例异常，确定有问题科目：1、资产负债表 18 个指标参考值；2、利润表 5 个指标参考值；3、现金流量表 5 个指标参考值。

第二招：表间逻辑校验不符，确定有问题科目：1、资产负债表与利润表各科目之间 10 个指标参考值；2、利润表与现金流量表各科目之间 2 指标参考值。

第三招：三张表 10 大勾稽关系，确定有问题科目。

第四招：科目余额大、增加多，确定有问题科目。

通过四招：**精准判断哪个科目有问题或造假**，问题或造假金额和比例，记录下来，到借款企业进一步核实确认。

二、依据审计报告做授信出现不良贷款 **案例 23**

第三章 分析资产负债表判断贷款用途金额偿债能力

1、分析资产负债表六大重点，资产负债表六大结构比例，财务报表与企业经营的关系

2、资产负债表偿债能力 16 个指标值和行业均值**表 1**

附件 2：2022 年末 41 个行业资产负债率、流动资产占总

资产比例、固定资产占总资产比例、应收账款占流动资产比例
值

3、小微企业没有报表，核实还原编制真实资产负债表

列表编制资产负债表各科目内容、方法和技巧，编制资产负债表再分析。

一、第一个科目：检查分析应收账款内容和方法

- 1、确认真实应收账款，能收回金额，还款来源，偿债能力
- 2、财务造假 1.0 版：应收账款造假操作流程图
- 3、余额大增加多占比高周转慢，挖掘报表背后真实故事
- 4、四个方面 8 个点：判断应收账款有没有问题
- 5、检查分析应收账款 6 种方法

操作表：编制某公司 2024 年 月末应收账款明细表 96

操作表：核实某公司 2024 年 月末应收账款情况表 97

操作表：分析某公司 2024 年月末应收账款 9 个方面表 98

操作表：分析资产负债表、账目判断还款来源情况表 99

案例 24：虚构应收款质押，是骗子太狡猾还是银行不专业？

案例 25：未按规定操作，保理认定借款合同存单质押无效

案例 26：面签应收款转让盖章虚假：保理变成信用

二、第二个科目：检查分析货币资金内容和方法

1、真实货币资金，受限和可用货币资金，持续产生货币资金能力，还款来源

2、财务造假 2.0 版：货币资金造假类型操作流程图

3、七个方面判断货币资金是否有问题

案例 27：某公司虚增货币资金，银行贷款出现不良

操作表：编制某公司 2024 年月末货币资金余额表 100

操作表：核实某公司 2024 年 月末存贷款情况表 101

三、第三个科目：检查分析预付账款内容和方法

1、真实预付账款，购买名称数量，判断贷款用途金额

2、预付账款造假三种方法

3、财务造假 3.0 版：虚增预付账款操作流程

4、六个方面核实预付账款是否有问题

案例 28：创业板造假第一股：WFSK 预付账款造假

操作表：编制某公司 2024 年 月末预付账款情况表 102

操作表：核实某公司 2024 年 月末预付账款情况表 103

四、第四个科目：检查分析存货内容和方法

1、真实存货、数量、质量、流动性，判断贷款用途、贷款金额、偿债能力

2、存货造假六种方法

3、财务造假 4.0 版：存货造假操作流程

4、六方面判断存货是否有问题：（1）与合理额比；（2）与年初同期比不超 20%；（3）占年销售成本不超 25%，3 个库存时间；（4）存货占流动资产 40%；（5）原料使用不超 60 天；（6）产品购销售不超 60 天。注：为减少课纲篇幅，前面和后面其他各科目，不再详细描述，只写几个

方法。

5、判断存货有问题后，六个方法核实存货

6、判断产品真实产量：七个方法

7、判断产品真实销量：七个方法

操作表：编制某公司 2024 年 月末原材料明细表 104

操作表：编制公司 2024 年 月末产成品明细表 105

操作表：核实 2024 年 月末存货当中原料情况表 106

操作表：核实：2024 年 月末存货中产品情况表 107

操作表：分析原料，判断贷款用途和贷款金额情况表 108

操作表：分析存货，判断贷款用途和贷款金额情况表 109

操作表：七种方法核实计算借款企业年生产产品数量 111

操作表：核实借款企业年销售产品数量情况表 112

案例 29：存货严重虚假，导致 2 家银行不良贷款 2000 万

案例 30：计算中小微企业合理产成品占用金额的方法

五、第五个科目：检查分析其他应收款内容和方法

1、其他应收账款金额、性质，能否收回，偿债能力影响

2、其他应收款核算：五个内容

3、其他应收款常见不合理占用：六种情形

4、分析其他应收款：六个方法

案例 31：新项目挂其他应收，收回潜不良 3000 万元

操作表：编制或核实 2024 年月末其他应收款情况表 113

六、第六个科目：检查分析在建工程内容和方法

- 1、真实投资额，投资的项目对偿债能力影响
- 2、在建工程造价五种方法
- 3、财务造假 5.0 版：在建工程造价操作流程
- 4、八个方面判断在建工程是否有问题

案例 32：上市公司 DEM 在建工程造价

操作表：编制或核实 2024 年 月末在建工程表 114

七、第七个科目：检查分析固定资产内容和方法

- 1、真实固定资产，对企业经营和偿债能力影响
- 2、固定资产造假：四种方法
- 3、虚假采购固定资产，三张报表结果
- 4、财务造假 5.0 版：固定资产造假操作流程
- 5、三个方面判断固定资产有问题
- 6、分析固定资产：六个方面
- 7、**22 个行业固定资产占总资产比例参考值**，判断造假

案例 33：上市公司 JZG 虚增固定资产

案例 34：虚增固定资产，导致占比异常高

操作表：编制或核实 2024 年 月末固定资产表 115

八、第八个科目：检查分析长期投资内容和方法

- 1、长期投资金额，对流动性和盈利性、偿债能力影响
- 2、长期投资造假六种方法
- 3、六个方面判断长期投资是否有问题

案例 35：挪用流资投资挂账，没有贷避免不良 500 万

操作表：编制或核实 2024 年 月末长期投资情况表 116

九、第九个科目：检查分析无形资产内容和方法

- 1、真实无形资产多少，对企业经营和偿债能力影响
- 2、无形资产造假：五种方法
- 3、分析无形资产：五种方法

案例 36：高评估土地价值，虚增无形资产

操作表：编制或核实 2024 年 月末无形资产情况表 117

十、第十个科目：检查分析短期贷款内容和方法

七个方面判断短期贷款是否有问题

操作表：检查分析某公司 2024 年月末存贷款情况表 118

十一、第十一个科目：检查分析实收资本内容和方法

- 1、真实实收资本多少，有无抽逃，构成和占比
- 2、实收资本造假：四种方法
- 3、虚增实收资本操作流程图
- 4、分析实收资本：五个方法

案例 37：检查抽逃实收资本方法

操作表：编制或核实 2024 年 月末实收资本情况表 119

十二、第十二个科目：检查分析资本公积内容和方法

- 1、真实的资本公积多少，构成和占比
- 2、资本公积造假：五种方法
- 3、资本公积：七项来源
- 4、分析资本公积是否有问题：六种方法

案例 38：虚增固定资产，虚增资本公积

案例 39：股东借款虚增资本公积

案例 40：支行是怎么发现资本公积虚假和隐性负债的

操作表：检编制或核实 2024 年月末资本公积情况表 120

十三、第十三个科目：检查分析未分配利润内容和方法

1、真实未分配利润多少，虚增对应哪个科目及金额

2、未分配利润造假方法

3、识别未分配利润造假方法

案例 41：计算分析未分配利润虚假方法

第四章 分析利润表判断贷款金额和还款来源

一、分析利润表的方法和重点

1、分析利润表：掌握收入利润造假 11 种方法，造假 12 个特征，销售 6 大 36 点异常，核实收入 7 种方法，判断收入和利润是否可持续。

2、收入利润造假：6 个步骤，4 个关键环节，虚增收入利润达到符合授信条件

3、分析利润表：6 个重点，8 个指标，5 个关系，小微没有报表，核实还原营业收入和利润编制真实利润表再分析。

操作表：编制或核实 2024 年月末销售收入明细表 121

操作表：编制或核实 2024 年 1 月至月末原料消耗表 122

二、收入造假 11 种方法

掌握收入造假 11 种方法具体内容，才能有效识别收入造假，

壳公司七个特征。

案例 42：BDH 公司虚增收入 3,524 万元

案例 43：科创板某公司虚增收入，虚增利润

案例 44：上市公司 BYT 虚增收入

案例 45：DB 科技虚增收入和利润

三、收入造假 12 个特征

掌握收入造假 12 个特征，来发现收入和利润造假

案例 46：上市公司 KMJC 虚假销售产品，虚假退货

四、销售六大方面 36 个异常

销售客户 10 个异常，销售交易 6 个异常，销售合同单据 6 个异常，货币资金配合收入造假 6 个异常，销售回款 4 个异常，销售其他 4 个异常。

五、核实收入 7 种方法

核实去年收入，推算贷款到期前收入，判断贷款用途、还款来源、偿债能力，用**三表、三流**计算**产量、销量**，推算收入和现金流入量。

方法一：看增值税销项发票，确认收入利润

方法二：查询客户报税系统，确认销售收入

方法三：看销售明细帐，核实有疑点的收入

方法四：看银行对帐单，核实收入和现金流

方法五：利用**三品三表和三流方法核实收入**

方法六：八个比较，判断收入是否虚假

方法七：交叉验证采购和销售，确认收入是否虚假

操作表：用三表、原料消耗量核实销售收入情况表 123

六、识别成本费用造假 6 种方法

案例 47：少记成本和费用

虚增利润四个方法：初步判断成本有没有问题

七、识别利润造假方法

1、利润造假 12 种方法：掌握方法，识别造假

2、识别利润造假：8 种方法

案例 48：虚增利润，对应虚增货币资金

案例 49：JYKJ 五种方法造假，虚增利润 8049 万元

案例 50：上市公司 HNBM 利润造假

第五章 分析现金流量表判断还款来源偿债能力

一、现金流关系贷款能否收回

资产不是王，现金流才是王；现金流决定借款企业能否生存；真实现金流量表评价贷款风险程度；三张报表之间的关系。

二、小微没现金流量表，编制真实现金流量表再分析

核实编制销售商品收到的现金，购买商品、水电费工资支付的现金；收回投资、处置固定资产收回现金，购买固定资产无形资产支付现金；吸收投资、借款收到的现金，偿还借款本金利息支付的现金。

操作表：编制或核实销售商品经营活动现金流入量表 124

操作表：编制或核实购买原料商品经营现金流出量表 125

操作表：编制或核实 2024 年 1 月至 月末水电费表 126

操作表：编制或核实 2024 年 1 月至 月末现金流量表 127

三、检查分析现金流量表内容、方法和目的

操作表：编制或核实 2024 年三项现金流情况表 128

操作表：检查分析 2024 年现金流量 16 个重点表 129

1、净现比、收现比，现金流 8 种情况分析

2、经营活动现金流为负 3 种情形，看经营活动现金流 3 个问题，看投资活动现金流 2 个问题，看融资活动现金流 3 个问题

3、现金流入流出量，是否可持续，现金流压力测试和情景分析，判断贷款金额、还款来源、偿债能力。

四、现金流造假 10 种方法

掌握现金流造假 10 种方法，有效识别现金流造假

案例 51：FLZY 虚增经营活动现金流入

案例 52：X L G F 虚增经营活动现金流入量

五、核实现金流六种方法

一、表内结构比例：3 个异常

二、表间逻辑校验不符

三、勾稽关系不符：现金流有问题

四、核实小微企业：现金流七个内容

五、通过银行对账单，核实现金流入量

六、核实分析现金流四个重点

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、担保具备：三性

二、集团公司担保：作用非常有限及有效对策

三、确保担保合法有效：三种情形

案例 53：加盖公章名章，章程不连续，担保无效

四、上市公司担保：七种情形须股东大会决议授权

五、什么情形上市公司担保有效

六、上市公司担保审查三个重点

七、银行接受上市公司控股子公司担保，需要审查公告吗

八、哪些担保没有机关授权决议：担保也有效

九、避免保证人不承担担保责任七大类 39 种情形

案例 54：为间接控股股东担保无股东大会授权：担保无效

案例 55：章程未明确担保授权机关，仅签字盖章担保无效

案例 56：保理款偿还原贷款，保证人不知情免责

案例 57：银行知道贷款被挪用，保证人免责

十、以公益为目的的非营利法人：担保无效

案例 58：事业单位法人出具承诺函担保无效

十一、借新还旧的保证人：在什么情况承担担保责任

案例 59：三个借新还旧贷款案例，担保免责

十二、银行明知续贷资金偿还过桥资金：新增保证人免责

十三、对实债先后履约不明：保证人对抵押以外承保责任

案例 60：直要求物保人保承担，视对实债权先后约定不明

十四、欺诈保证人：保证人可诉讼撤销该保证行为

十五、超时效盖章没达成新的保证：仍不承担担保责任

十六、保证人 41 种情形：承担担保责任

案例 61：以贷款流至关联公司，保证人主张免责不支持

案例 62：合同有约定，即使变更用途，担保有效

解读：保证人以贷款资金被挪用，抗辩担保免责五种情形

解读：最高法院判例，银行六大理由抗辩保证人不免责

操作表：尽调保证人相关情况评价表 130

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

2.1、第一个优先银行抵押权：拆迁补偿安置权

案例 63：拆迁补偿安置权，优先银行抵押权

2.2、第二个优先银行抵押权：消费者购买唯一住房权利

案例 64：最高法院法释〔2023〕1 号，双优先

2.3、第三个优先银行抵押权：抵押前拖欠土地和房屋税款

2.4、第四个优先银行抵押权：建设工程价款

2.5、在建工程抵押合规性风险：对策

2.6、防范建设工程价款优先银行抵押权五个措施

2.7、在建工程抵押：有效范围

2.8、建设工程价款优先银行抵押权受偿：三个条件

2.9、主张房屋工程价款优先受偿：银行重点审核四项内容

案例 65：工程款不具备优先权，银行可行使撤销权

案例 66：损害建筑工人利益，放弃工程款优先受偿无效

三、住宅抵押：具备四性，五个风险

3.1、住宅抵押第一个优先银行抵押权：房屋设立居住权

第一、居住权特征，居住权能否执行

第二、解决居住权对抗银行抵押权：采取四个对策

3.2、住宅抵押第二个优先银行抵押权：抵押登记前已出租

第一、防范抵押物：已经租赁五个措施

第二、假租两种方法：解虚假出租对抗银行抵押权十种办法

案例 67：转款未写明租金，不能优先银行抵押权

案例 68：租赁权对抗抵押权，以设立占有为标准

案例 69：承租人主张带租拍卖抵押物，不支持

3.3、个人用房屋抵押：核实配偶共有人方法

3.4、抵押预告登记：法律效力

3.5、防范预告抵押：风险及六个对策

案例 70：按揭贷款房屋预抵押有效，银行有优先受偿权

四、未成年人名下房屋抵押：有效的情形

案例 71：未成年房屋抵押有效

五、商用房、办公楼、车间、仓库抵押：四性，六个风险

案例 72：抵押房屋已出售，即使办理他项抵押无效

5.1、不是办理抵押登记他项权利证就万无一失

案例 73：伪造资料骗贷，用已售房抵押：银行诉求不支持

案例 74：贷时抵押物评估价高：影响法院评估价，不变现

六、变更抵押权顺位：影响实现抵押权

七、**案例 75**：银行对未登记有过错：减轻抵押人赔偿责任

八、**案例 76**：抵押清单填写有问题：减少抵押担保金额

九、借新还旧抵押有效：三个办法

十、抵押财产担保范围：以抵押登记记载为准

案例 77：抵押担保范围约定不一致，以登记为准的判例

十一、民法典：对最高额抵押规定

十二、选择抵押方式：

十三、最高额抵押：续作前被查封，没有优先权风险及对

策

十四、抵押贷款，展期是否需要办理变更抵押登记

操作表：住宅抵押情况表 131

操作表：房屋抵押情况表 132

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

三、划拨土地使用权抵押风险及对策

四、划拨土地抵押：用不用有关部门批准

五、开发区管委会：出让土地使用权抵押无效

六、土地抵押后新增建筑物：不属于抵押财产

七、乡镇、村企业的建设用地使用权：是否可以抵押贷款

案例 78：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 133

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、防范抵押动产被转让措施

三、动产质押：无效或不能缓释风险五种情形

案例 79：银行未控制质押物，法院判决质押无效

案例 80：借款人私售质押物，监管承担 30% 赔偿责任

案例 81：欠监管费监管公司退出，质押煤炭没优先受偿权

四、银行防控动产抵质押风险：八项措施

五、同一财产抵押权、质权并存时：清偿顺序

操作表：某公司质押商品情况表 134

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

二、应收账款保理或质押：受偿顺序

三、虚假应收账款保理怎么办？

四、应收账款保理，变更交易合同怎么办？

五、确认质押的应收账款：又以不存在怎么办

六、防控应收账款保理或质押风险：八个措施

七、12个方面核实确认大体有这么多应收账款

八、有追索权保理：约定主债务人承担连带责任

案例 82：虚假应收款质押盖章，次债务人 50% 赔偿责任

案例 83：面签应收款转让盖章虚假：保理变成信用

案例 84：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 135

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 85：银行未取得保证金账户控制权，可执行保证金

案例 86：保证金账户未特定化，扣划保证金 1860 万元

案例 87：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：授信尽调库存原料、购买原料情况表 136

操作表：授信尽调库存产品、生产产品情况表 137

操作表：2023 年车间领用主要原料情况表 138

操作表：2023 年车间记录主要产品产量表 139

操作表：借款人 2023 年采购 A 原料情况表 140

操作表：借款人销售产品情况表 141

案例 88：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

1、**三品**：人品信得住，产品卖得出，押品靠得住。

2、**三表**：表现出借款企业真实的产量和销量。

3、**三流**：流露出借款企业真实的采购量、销售量、资金流入流出量、生意兴旺程度。

4、**三单**：交叉验证借款企业资金流入流出量、采购量、销售量、收入和利润情况，判断借款企业真实经营情况。

5、**四流、四迹**：人流、物流、资金流、信息流，跟踪评估经营轨迹、信息痕迹、信用足迹、蛛丝马迹，判断贷款风险程度，借款企业偿债能力。

案例 89：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

一、中小企业贷款常见：八方面风险

二、中小企业 30 个：高风险特征

三、控制中小企业贷款风险：五个措施

四、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

一、流贷办法 42 条：贷后未尽职，被处罚 3 个案例

二、贷款风险分类不准确：被监管处罚 3 个案例

三、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。

- 1.1、银保监会流贷管理办法 30 条：受托支付四个规定
- 1.2、银保监会流贷管理办法 32 条：自主支付四个规定
- 1.3、流贷管理办法 43 条：未按规定支付管控，处罚案例
- 1.4、钱出去货进来：检查操作方法之一、之二
- 1.5、钱出去货进来：检查结果三种情形及应用

操作表：某公司贷后管理：钱出去货进来检查表 142

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。

- 2.1、货出去钱回来：检查操作方法
- 2.2、货出去钱回来：检查结果 3 种情形及应用
- 2.3、银保监会流贷办法：贷后管理四个方面规定

操作表：某公司销售产品货出去钱回来检查表 143

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。

- 3.1、续作还款资金来源：检查操作方法
- 3.2、检查结果：3 种情形及应用
- 3.3、银保监会流贷管理办法 40 条：贷款展期规定

操作表：某公司续作贷款还款资金来源情况表 144

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 89：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 90：贷后没有识别存货造假，银行贷款出不良

案例 91：贷后掌握应收账款，行使代位权清收不良 615 万

案例 92：未被上市公司光环蒙眼睛，收回不良 2000 万

案例 93：企业对外乱投资，各家银行贷款出现不良

案例 94：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 145

操作表：某公司 2023 年购销存情况表 146

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 147

操作表：利用三表做好贷后管理操作表 148

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 95：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 96：承诺续贷还过桥，判决银行承担连带责任

案例 97：银行部门承诺续贷，银行构成债务加入

案例 98：分行主管负责人承诺，银行承担赔偿责任

案例 99：支行副行长口头承诺续贷还过桥，银行连带责任

案例 100：客户经理虚假陈述过桥还贷，银行承担侵权赔偿责任