

附件 1:

# 湖南望城农村合作银行 固定资产贷款管理实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范固定资产贷款(含项目融资贷款)管理,促进业务健康发展,有效防范信贷风险,根据银监会《固定资产贷款管理暂行办法》(银监会令 2009 第 2 号)、《项目融资业务指引》(银监发[2009]71 号)、《湖南省农村信用社信贷管理基本制度》(湘信联发[2005]64 号)等规定,结合我行实际,特制定本实施细则。

**第二条** 本办法所称固定资产贷款,是指为满足借款人在生产经营过程中基于新建、扩建、开发、购买、技术改造、基础设施建设和更新项目等固定资产投资活动而产生的资金需求,以其未来综合效益作为还款来源而发放的贷款。

**第三条** 办理固定资产贷款应择优选择借款人和项目,审慎评价借款人综合偿债能力。

## 第二章 办理条件

**第四条** 借款人应同时具备以下条件:

- (一)依法经工商行政管理机关或主管机关核准登记。
- (二)在贷款行开立基本存款账户或一般存款账户。
- (三)信用等级在 A 级(含)以上,在金融部门融资无不良信用记录,无其他重大不良记录。
- (四)生产经营正常,财务状况良好,有合法稳定的收入来源,具备按期还本付息能力。
- (五)国家对固定资产投资有投资主体资格和经营资质要求的,符合其要求。

(六) 借款用途及还款来源明确、合法。

(七) 能够提供合法、有效、足值、可靠的抵押和担保。

(八) 借款人为新设项目法人的,其控股股东应有良好的信用状况,无重大不良记录。

(九) 贷款行要求的其他条件。

**第五条** 固定资产投资项目应同时具备以下条件:

(一) 符合我行信贷政策。

(二) 涉及国家产业、环境保护、土地使用、资源利用、城市规划、安全生产等方面政策的,符合其要求。

(三) 需经国家有关部门审批、核准或备案的,完成相关手续。

(四) 国家对固定资产投资有资本金比例要求的,符合其要求。

(五) 贷款行要求的其他条件。

**第六条** 借款申请人固定资产贷款应提交以下书面材料:

(一) 借款申请。

(二) 贷款调查报告、借款人公司章程、营业执照、组织机构代码证书、税务登记证证明、贷款卡、开户许可证、验资报告、法定代表人身份证明等。对需年检的,还应有最新年检证明。

(三) 借款人近三年经审计的年度财务报表和最近一期月度财务报表。经营期不满三年的,依据实际经营期限提供财务报表。

贷款项目同时由借款人股东出资或承担还款责任的,股东应按上述要求提供财务资料。

(四) 项目可行性研究报告。

(五) 国家有权部门对项目的审批、核准或备案文件。

(六) 国家有权部门对项目在环境保护、土地使用、资源利用、城市规划、安全生产等方面的批文或核准文件。

(七) 项目资本金和其他建设资金筹措方案及其落实情况证明资料。

(八) 涉及担保的,还应提供贷款担保相关材料。

(九) 贷款行要求的其他资料。

尚未向国家有权部门履行完毕相关手续的,可暂不提供上述第

(五)、(六)项规定的文件,但应提供相关办理进展情况并在放款核准前提供相应文件.

固定资产投资活动如不涉及项目可行性研究报告、国家有权部门审批核准或资本金要求,不提供上述第(四)至(七)项资料。

### 第三章 金额、期限与利率

**第七条** 贷款金额应根据固定资产投资的资金需求、资本金比例要求,结合借款人现有融资水平、经营活动现金流量、盈利能力、发展前景、贷款行同业占比等因素合理确定

**第八条** 贷款期限应根据借款人综合偿债能力、经营稳定性,以及固定资产投资回收期等因素合理确定,一般不超过固定资产投资期(含购置安装期,下同)加上10年。

**第九条** 固定资产贷款利率应根据《湖南望城农村合作银行关于明确贷款利率执行标准的通知》(望合行发[2009]19号)、《湖南望城农村合作银行贷款利率优惠暂行规定》(望合行发[2010]97号)等利率定价规定确定。

**第十条** 中长期固定资产贷款应实行分期还款。分期还款的间隔期和额度应与借款人经营现金流相匹配,不得集中在贷款到期前偿还。

**第十一条** 固定资产贷款纳入统一授信管理。

### 第四章 受理与调查

**第十二条** 符合固定资产贷款基本条件的借款人,可以向所在地合作银行申请。受理行应向借款申请人提供相应咨询服务,并对其资格和贷款项目进行初审。

**第十三条** 在办理固定资产贷款业务时,贷款行应按照规定履行调查、评估、审查与审批程序。符合项目贷款优化流程范围的,执行优化流程相关规定。

**第十四条** 调查人员应主要就以下内容履行尽职调查职责:

(一)借款人提供的材料是否真实、完整、有效。

(二)借款人及其股东等相关关系人的基本情况,包括但不限于成立

时间、注册资本、股权结构、领导者素质、治理结构、经营范围、资产结构、经营管理水平、生产经营状况、财务核算及资金情况、融资情况、资信状况和财务状况等。

(三) 固定资产投资项目基本情况。对投资建设项目应重点调查项目建设内容、建设条件和可行性、建设性进展情况和项目核准(或审批、备案)、土地审批、环境影响评价等行政审批情况,以及项目资本金、项目债务资金的来源渠道和方式、项目未来现金流等情况.对购买固定资产的,应关注借款人拟购设备、工具、器具等资产的范围、资金来源、交易安排、相关安装工程概况、实际需求与资产用途是否匹配等情况。

(四) 借款人在贷款期内拟实施的经营、融资计划和重大投资计划,未来预期现金流情况。

(五)对涉及担保的,还应按照担保管理的有关要求对担保人、抵(质)押物(权)等进行调查。

## 第五章 项目评估

**第十五条** 项目评估是指贷款行对借款人申请使用贷款的固定资产建设项目,从项目建设的必要性、合理性、技术的先进、财务效益、贷款行收益及潜在风险等方面进行全面系统的分析论证,为贷款决策提供意见和建议的工作过程。凡是使用我行信贷资金的固定资产建设项目(不含房地产项目),在对借款人发放贷款前,都必须按规定进行评估。

**第十六条** 我行成立总行行长为组长,相关人员为成员的项目评估小组,项目较大,且投资行业较为特殊的须邀请政府相关有权部门或中介机构参与评估,具体评估权限为:2000万元以下的固定资产贷款项目评估由总行组织评估;2000万元(含)-5000万元(含)的固定资产贷款项目评估上报长沙市联社组织评估;5000万元以上的固定资产贷款项目评估上报省联社组织评估.项目评估报告的确认由总行贷审会进行确认。

**第十七条** 借款人评价

(一)借款人的基本情况。包括成立时间、注册地址、历史沿革、隶属关系、注册资本与实收资本、经营范围、经营期限、现有职工人数、开户及账号情况。

(二)借款人的资本结构。应说明投资人构成、出资比例、出资到位情况、投资人对借款人的控制与管理关系情况。

(三)借款人的组织架构和领导者素质.应说明借款人法人治理结构的基本情况,领导班子的构成、经营业绩、管理水平等;在了解借款人法定代表人基本情况基础上,要重点对其工作能力、经营管理水平和还款意愿进行评估。

(四)借款人融资情况及资信状况。应说明借款人目前的融资情况,重点说明借款人对农村信用社贷款及其它信贷业务的履约情况。并了解借款人近三年对其它债务的履约情况、借款人涉及经济纠纷和经济处罚等重大事项。

(五)借款人经营状况和财务状况.应说明借款人近三年来的经营情况和经营现状,并根据贷款人评估时最近三年及最近一期的主要财务报表,分析借款人财务状况,包括借款人的资产负债情况,损益情况和现金流情况,对借款人主要财务数据的重大变化要分析和说明原因。

(六)项目参与人如在管理方面对项目作出承诺,应评估其管理能力,包括领导者处理重大事项能力,领导班子的协调能力、控制能力,以及财务制度、激励约束机制是否健全等。

(七)项目参与人如在技术支持等方面对项目作出承诺应评估其技术应用和创新能力,包括技术开发机制与机构、开发人员配备、经费投入、技术创新潜力、核心技术队伍稳定性、科研开发与成果应用能力等。

(八)项目参与人如在产品市场销售方面对项目作出承诺,应评估其市场营销能力,包括市场营销策略、销售网络、销售业绩(包括出口情况)、品牌战略和广告宣传等。

(九)借款人的其它主要情况。

## **第十八条 项目概况评估**

(一) 项目概况评估, 包括对项目基本情况、建设进度、生产条件、工艺技术和设备以及环境保护、国土资源、城市规划等方面进行分析和评估。

(二) 项目基本情况, 包括以下方面:

1、项目建设是否符合国家产业政策、行业发展规划和区域经济发展规划等政策要求。重点评估项目是否符合国家宏观经济和产业发展方向, 是否享受或可能享受国家和地方给予的优惠和扶持政策, 分析项目受政策变化影响的程度和潜在政策风险。

2、对于享受政府直接或间接补贴的项目、政府投资的项目及重要的基础设施建设项目, 应对项目的社会效益进行分析。

3、项目组织形式和实施方式, 基本产权关系和主要债权债务关系。

4、项目建设的必要性和合理性, 项目是否达到经济规模。

5、与同类项目相比较的竞争优势和劣势。

6、项目建设是否符合我行信贷政策要求。

(三) 项目建设进度评估。调查项目立项过程、依据、项目建设工期、进度、资金投入计划等情况, 评估项目建设计划实施的执行情况。如项目已开工, 应分析项目的形象进度、投资完成及各项资金到位情况。

(四) 建设及生产条件评估。分析评估项目建设及生产所需用地、原材料、燃料、动力来源的可靠性, 交通、运输、通讯和生活保障措施及投资区域环境等条件与项目需要的适应性。

(五) 项目工艺技术评估。调查了解项目工艺设计单位的资质和水平, 评估项目工艺技术成熟度和同行业相比较的先进程度, 分析项目工艺技术和生产流程在保证产品质量、降低产品成本、提高生产效率及促进环境保护等方面的可靠性和合理性。

(六) 项目选用主要设备评估。应对项目主要选用设备的成熟度、先进性、适用性和经济性进行评估。可通过调查主要设备采购计划的实施情况, 国内同类项目设备的使用和运行情况, 借款人有无技术力量掌握、使用、维护该技术设备等方面综合评价项目设备使用方面的潜在风险。

(七)环境保护评估.调查分析项目实施是否符合国家有关环境保护政策的要求,包括项目建设、生产过程对社会生态环境可能造成的影响(包括废水、废气、废渣、生态平衡、拆迁等),环境保护治理的主要措施等,必要时说明项目环保投资占总投资的比重。在环保评估中,应重点调查项目环保方案获有权部门批准的落实情况。

(八)国土资源评估。调查建设用地与相关规划,对资源利用和能源耗用进行分析,调查国土资源行政主管部门对项目用地批准的落实情况。

(九)城市规划评估。主要调查城市规划行政主管部门出具的城市规划意见。

### **第十九条 产品及市场分析**

(一)产品及市场分析,是指在分析项目产品特性的基础上,对产品在国际国内市场、特别是产品目标市场上的供求状况及价格走势进行预测、分析产品的市场竞争优势及项目产品的市场营销策略,综合评价项目产品的销售潜力和前景。

(二)项目产品供求现状分析,包括市场容量现状分析、价格现状分析、市场竞争力现状分析。

1、市场容量现状分析。调查和分析项目产品目前的市场供应和需求问题及其地区分布。

(1)供应现状分析。调查项目产品在目标市场的总生产能力(含现有企业和在建项目),总产量以及各地区分布;各主要生产企业的分布情况,以及产量、品种、性能、档次等。必要时分析项目产品的进口现状,包括产品在一定时段的进口总量、品种、质量、进口国别和地区、进口量占国内生产量的比例,进口量变化状况等。

(2)需求现状分析.调查项目产品在目标市场消费总量以及各地区分布、不同消费群体对产品品种和服务的要求,消费结构状况、市场需求的满足程度等。必要时分析项目产品出口现状,包括产品在一定历史时段的出口总量、品种、质量、出口国家和地区、出口量占国际市场总贸易量的比例,以及出口量变化状况等。

(3) 对非工业性项目,应根据行业类型和产品特性,对项目产品或服务的需求现状进行分析。

2、价格现状分析。主要包括以下内容:

(1) 分析项目产品的国内市场价格、价格变化过程及变化规律。

(2)必要时,分析项目产品的国际市场价格、价格变化过程及变化规律,分析价格的合理性程度,有无垄断或倾销。

(3)说明项目产品的价格形成机制,是市场形成价格还是政府调控价格。

3、市场竞争力现状分析。主要分析项目产品目前国内外市场、尤其是目标市场的竞争程度,市场竞争主要对手的生产(营业)、营销及其竞争力情况等。

(三)产品供需预测和价格走势分析。主要是在说明产品目标市场的基础上,对项目产品的供应量和需求量、供需平衡情况进行预测,并分析项目产品的价格走势。

1、供应量预测。预测拟建项目产品在生产运营期内目标市场的可供量,包括国内外现有供应量和新增供应量。

2、需求量预测.预测拟建项目产品在生产运营期内目标市场需求问题,包括国内需求量和出口需求量。对于非工业项目,应根据行业类型和项目目标市场特点对项目产品或服务的供应量和需求量进行预测。

3、产品供需平衡预测。在产品供应和需求预测的基础上,分析项目产品在生产运营期内的供需平衡情况和满足程度,以及可能导致供需失衡的因素和涉及的程度、范围。

4、价格走势分析。通过了解项目产品国际、国内和本地区市场价格的历史数据等信息,结合市场供需分析,预测项目产品的价格走势。进行价格走势分析时,不应低估投入品的价格和高估产出品的价格,避免预测的项目收益失真,区分情况如下:

(1)对产品价格需要由物价部门核准的项目,应按照物价部门对项目产品价格的批复测算;

(2) 城市基础设施和服务品的价格,应根据政府价格政策、以及消费者支付意愿和承受能力进行测算。

(四)营销能力评估,调查项目产品的市场定位、市场开拓计划、营销策略、营销网络和售后服务措施等情况,评价项目的市场营销能力,预测市场销售前景。

(五)项目产品市场竞争能力评估,从自然资源占有、工艺设备、规模效益、新产品开发能力、项目产品的质量性能、产品价格、商誉品牌等方面比较项目产品与市场上主要同类产品的异同,分析其竞争优势和劣势。

## **第二十条 投资估算与融资方案评估**

(一) 投资估算与融资方案评估。是指评估项目投资估算和融资方案中各项资金来源和使用的合理性、可靠性。

(二)在进行投资估算评估时,应对项目可行性研究报告或初步设计(包括政府有权部门对可行性研究报告、初步设计的批复)等文件中所列项目总投资及各分项投资进行评估。

(三)项目总投资评估包括固定资产投资评估与流动资金投资评估。

(四) 固定资产投资评估包括静态投资评估和动态投资评估

1、静态投资评估是按项目拟定建设规模、产品方案、建设内容,对项目建设所需费用进行的评估。评估的范围包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其它费用和基本预备费。

2、动态投资评估的范围包括项目建设期利息、汇率变动部分、固定资产投资方向调节税(目前暂缓征收)、涨价预备金及国家规定的其它税费。

(五) 评估项目固定资产投资估算时,应对评估投资估算依据是否符合国家及行业主管部门颁布的有关规定,工程内容和费用是否齐全,是否任意扩大取费范围和提高标准,估算中是否有漏项、少算或压低造价等情况进行审查,必要时应对投资构成比例是否合理及不合理的原因作出评价并对投资概算进行据实调整。

(六) 评估改扩建或技术改造项目的固定资产投资概算时,应将项目利用的企业原有固定资产计入固定资产投资中。对原有固定资产价值的评估原则是:若不进行改扩建或技术改造,企业原有固定资产实际可继续使用年限明显小于计算期时,按帐面价值(即固定资产净值)计算。否则,评估人员在审慎、客观的原则下按评估值进行计算。

(七)项目融资方案评估,是通过分析项目建设和生产所需全部资金的来源、构成(含资本/负债比例、长短期负债比例、资本金结构、银行债权融资结构等)、按计划到位的可能性及与项目投资计划的匹配性,评估项目融资方案的合理性、可靠性及对农村信用社贷款的保障能力。

(八) 评估项目融资方案时,应对资金数量、各自占总投资比例及比例是否符合国家规定进行评估。评估中应区分资金的不同来源和形式进行逐项分析。

1、对于权益类资金来源中以土地使用权、实物、知识产权或非专利技术等非货币资产作价出资部分,应审查其价值是否经过有资格的资产评估机构评估且在有效期内,评估方法是否符合有关法律、法规的要求,这部分资金占项目资本金的比例是否符合国家有关规定。

2、对于权益类资金来源中的货币资金部分,应根据各投资人近三年及最近一期的财务报表,结合其在出资期间的债务偿还、投资计划及其它资金运用情况,分析投资人是否有能力按计划出资。

3、对于负债类资金来源,应调查其筹措数额、筹措方式、筹资成本、筹资计划安排及审批落实等情况,使用其他银行贷款的至少应有书面的意向承诺.对拟通过发行债券筹资的,应审查是否获得有权审批部门的批准,调查了解发行规模、价格、时间和说明等信息,结合证券市场的运行情况,分析其能否按时完成该部分资金的筹集。

4、对于以行政事业收费等作为资金来源的,应提供有权部门的收费批文,判断其合法性及收费期限,测算收费金额并分析可靠性;如果

已经开始征收，要分析已征收的实际情况，对实收率作出说明，并在此基础上预测该项资金来源的可靠性。

(九) 评估项目融资方案时,对于已到位的各项资金,必须审查验资报告或相应的资金到位证明,必要时应对存放资金的账户进行调查。

(十) 评估项目融资方案时,应根据项目具体情况,对资金供应风险进行预测,必要时应对利率风险和汇率风险进行说明。

1、预测资金供应风险。预测融资方案在实施过程中,可能出现资金不落实,导致建设工期拖长,工程造价升高,原定投资效益目标无法实现的风险。

2、说明利率风险和汇率风险.融资方案中采取浮动利率计算的,必要时,应说明贷款利率变动的可能性并预测利率变动对项目造成的风险和损失;对于利用外资的投资项目,必要时应根据币种情况,对汇率较大幅度变动可能给项目造成的风险和损失进行说明。

(十一) 评估项目资金成本。评估项目资金成本时,应当根据项目的全部资金来源计算各种资金成本以及加权平均资金成本。

资金成本是企业为在项目建设过程中筹集资金和使用资金时所支付的各种费用,包括资金筹集费用和资金占用费用。对资金成本的分析一般用资金成本率表示,即资金占用成本(利息、股息等)占全部融资额的百分比。资金成本率是一个项目必须获得的最低收益率。

## **第二十一条 财务效益评估**

(一) 财务效益评估是指在分析测算基础财务数据的基础上,根据国家现行财税制度及有关规定,测算项目的财务效益指标,评估项目的盈利能力和偿债能力。

(二) 财务效益评估的主要步骤包括:选取财务评估基础数据与参数;计算销售收入、销售税金及附加、增值税、估算成本费用,进行利润测评;编制财务评估的相关报表;计算财务评估指标,进行盈利能力和偿债能力分析。

(三) 选取财务评价基础数据与参数

1、财务价格.财务评估采取以现行价格为基础的预测价格进

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/577156116016006103>