



银行信贷培训 畅销书



信贷从业人员工具书

银行 客户经理 信贷调查 要点培训



立金银行培训中心 著

● 最细致贷前调查50个技巧 ● 贷前该了解20个信贷要点 ● 最精细贷前调查30个话术

本书适合各地银行、农信社、农商行、财务公司、租赁公司、互联网金融学习使用



中国金融出版社

银行客户经理信贷 调查要点培训

立金银行培训中心 著



中国金融出版社

责任编辑：任 娟
责任校对：刘 明
责任印制：丁淮宾

图书在版编目 (CIP) 数据

银行客户经理信贷调查要点培训 (Yinhang Kehu Jingli Xindai Diaocha Yaodian Peixun) / 立金银行培训中心著. —北京: 中国金融出版社, 2015. 1

ISBN 978 - 7 - 5049 - 7697 - 0

I. ①银… II. ①立… III. ①信贷管理 IV. ①F830.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 249661 号

出版
发行 **中国金融出版社**

社址 北京市丰台区益泽路 2 号

市场开发部 (010)63266347, 63805472, 63439533 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010)63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010)66070833, 62568380

邮编 100071

经销 新华书店

印刷 北京松源印刷有限公司

装订 平阳装订厂

尺寸 169 毫米 × 239 毫米

印张 18.5

字数 295 千

版次 2015 年 1 月第 1 版

印次 2015 年 1 月第 1 次印刷

定价 43.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 7697 - 0/F. 7257

如出现印装错误本社负责调换 联系电话 (010) 63263947

序

做个优秀的银行客户经理

立金银行培训中心一直从事银行客户经理的培训工作。银行客户经理是一个专业性极强的岗位，要求客户经理必须具备极强的责任心，同时精通各类信贷业务。我们以往出版的图书大部分是在讲营销，即如何去“攻”，很多人会问，能否出本书讲“守”，毕竟银行是需要控制风险的。为迎合大家的要求，本书将重点介绍如何控制风险。每个授信产品的风险控制机理截然不同，因此，本书重点讲解各类流行授信产品的调查要点。

做一名合格的客户经理，如何控制风险呢？我认为需要注意以下几点：

第一，要有清晰的风险意识，知道每项业务的风险管理重点。

银行客户经理既要积极把握市场机会，积极主动营销客户，又要注重防控风险。要始终注意随时了解经济金融形势变化、国家及监管部门政策动态、行业变化及经济领域的重大事件。在营销时重点注意行业特点、企业发展阶段、所处产业链环节、企业管理层特别是法定代表人素质等关键要素，而不是简单地进行资产负债及财务分析。要把握不同合作对象的风险要点。首先要能够控制住风险，其次才是考虑怎样最大化银行的收益。

第二，真正了解企业的商业模式，动态掌控企业。

客户经理必须能够落实具体环节，深入客户经营中，及时了解掌握客户经营状况和企业动态，特别注重分别同合作企业管理层、财务人员、销售人员等深入进行各种不同形式的沟通交流，不断去施工现场、工程工地，力求掌握第一手资料，对业务及客户做到心中有数。只有了解客户，才能够真正控制客户，进而真正控制风险。

第三，要精通各类信贷产品，能够设计个性化的金融服务方案。

客户经理必须掌握各类信贷产品的风险控制要点。银行承兑汇票、商业承兑汇票、保理业务、保兑仓业务、动产融资业务等都有独特的风险控制要点，每个客户经理必须掌握风险控制的精髓，能够根据客户的经营模式，设



计个性化的金融服务方案。

我们正在推广一个产品——倒签商业承兑汇票，就是先由卖方签发商业承兑汇票，再由买方承兑，然后将商业承兑汇票反向质押给银行，最后，银行提供融资。在实践中，这个业务可以非常有效地控制风险。

每位客户经理都要牢记“四常”：常思贪欲之害，常弃非分之想，常怀律己之心，常修信贷之德。坚持做到自重、自省、自警、自励，言行一致，以身作则。在严格要求自己的同时，面对利益诱惑不动摇、不动心，坚持遵守职业道德和行为规范。

在此，祝愿每位银行客户经理职业生涯一帆风顺！

陈立金

目 录

第一章 信贷业务调查要点	1
第二章 客户经营管理分析要点	39
第三章 客户财务分析要点	45
第四章 授信用途和还款来源分析	67
第五章 如何设定担保	79
第六章 审查报告撰写要求	88
第七章 固定资产贷款风险要点及方案设计	99
第八章 经营性物业抵押贷款风险要点及方案设计	117
第九章 房地产开发贷款授信调查要点	140
第十章 保理业务授信调查要点	156
第十一章 货权质押授信调查要点	163
第十二章 国内信用证业务授信调查要点	172
第十三章 商业承兑汇票授信调查要点	178
第十四章 政府融资平台公司授信调查要点	185
第十五章 医院行业授信调查要点	205
第十六章 电力行业授信调查要点——火力发电子行业	209
第十七章 造纸及纸制品行业授信调查要点	215
第十八章 电信行业授信调查要点——通信设备制造子行业	224
第十九章 煤炭行业授信调查要点——煤炭开采及洗选子行业	228
第二十章 新建企业授信调查要点	235
第二十一章 房地产抵押业务授信调查要点	241
附件文本	254
【附件1】 银行对公授信客户现场贷后调查内容	254
【附件2】 银行对公授信客户现场贷后调查工作报告	255
【附件3】 银行客户经理现场调查提纲	256



【附件4】	银行客户经理现场调查总结	257
【附件5】	山西股份有限公司授信调查报告	258
【附件6】	好新家集团有限公司授信调查报告	262
【附件7】	账户监管协议	270
【附件8】	银行承兑汇票质押贷款业务合同	275
立金银行培训中心名言		278
2014 年立金银行培训中心培训课程		280

第一章 信贷业务调查要点

一、客户经理需要掌握的信贷制度

1. 《担保法》、《物权法》、《民法通则》、《公司法》、《商业银行法》、《会计法》、《贷款通则》、《破产法》等法律法规。

其中，《担保法》、《物权法》是商业银行授信业务的风险核心抓手，告诉我们哪些可以作为担保方式，二者可以作为银行给企业提供授信额度的依据；而《民法通则》、《公司法》、《商业银行法》、《会计法》约束的是企业行为。

2. 《商业银行授信工作尽职指引》、《贷款通则》、《银团贷款业务指引》以及《固定资产贷款管理暂行办法》、《流动资金贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》等贷款新规。

这些属于约束银行行为方面的法律，是商业银行经营信贷业务的基本准则。

3. 《企业财务会计报告条例》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等会计制度。

这些属于企业财务的规范文件，提供了商业银行了解和分析企业的方法。

法律是保护我们商业银行的基本底线，所以，每个客户经理都必须非常熟悉信贷法律。商业银行经营的是风险，法律是保护商业银行免遭损失的盾牌。



立金小提示

做商业银行就是一个法律游戏，商业银行必须遵循其中的法律准则。商业银行是经营信用的机构，要靠信用谋生存、求发展，也就是靠“义利”。

所谓“义”，就是必须以客户的利益为依归，以法律、行规作为游戏的规则。所谓“利”，就是商业银行必须能赚钱，在商言商，我们不避讳谈利，在有益国家的同时，实现企业的商业使命。



二、授信申请人/保证人需要提交的资料

授信申请人/保证人按属性分为企业法人、事业法人和机关法人三类。审查人员在进行资料合规性审查时，需分别对授信申请人和对每一位保证人填写风险要点。

1. 企业法人资料

项目	审查要点
企业法人营业执照	1. 通过工商部门年检
	2. 在营业期限内
	3. 企业客户的分公司申请借款的，由法人提供书面授权
客户组织机构代码证书	4. 通过年检
	5. 在证件有效期内
客户法定代表人	6. 提供法定代表人证明、法定代表人身份证复印件
公司章程	7. 经营范围与营业执照经营范围一致
	8. 借款及担保行为符合公司章程规定
客户成立文件	9. 从事特殊行业的客户经国家有权机构审批文件
客户验资报告	10. 首期出资比例符合《公司法》等法律法规规定
	11. 股东按照出资计划、出资形式履行出资义务
	12. 以实物、无形资产或土地使用权出资的，需提供资产评估报告
	13. 全体股东的货币出资金额不得低于有限责任公司注册资本的 30%
客户财务报表	14. 提供近三年经财政部门核准或会计师事务所、审计师事务所审计的财务报告
	15. 提供三个月以内最近一期财务报表
	16. 提供详细的会计报表附注
	17. 集团客户提供合并及本部报表
客户贷款卡	18. 通过年审，在有效期内
	19. 打印贷款卡信息资料

企业法人是最经常出现的借款主体，是我们最应当关注的群体，商业银行吸收的保证金存款等都是企业客户提供的。



【批复样本】

× × 银行授信审批批复

批复编号：

申请人名称	南信市水利建筑工程有限公司						
呈报行、部	南信分行		借款人评级		客户经理	B	
					审查员	B	
申请信息							
额度类型		公开授信额度		授信方式		综合授信额度	
授信额度（万元）		3 000.00		期限（月）		12	
授信品种	业务品种细项	币种	金额（万元）	保证金比例（%）	期限（月）	利/费率	
(1) 履约保函		人民币	1 000.00	30	12	按银行规定执行	
(2) 流动资金贷款		人民币	1 000.00		12	按银行规定执行	
(3) 银行承兑汇票		人民币	1 000.00	30	12	按银行规定执行	
担保方式及内容		连带责任保证人：南信交通工程有限公司			授信敞口（万元）	2 400.00	
批复意见							
根据 × × 银行授信审批有关制度，于 2013 年 3 月 12 日召开第 19 次评审会，集体审议此项目。审批意见如下：							
同意并按照以下方式给予授信							
额度类型		公开授信额度		授信方式		综合授信额度	
授信额度（万元）		3 000.00		期限（月）		12	
授信品种	币种	金额（万元）	保证金比例（%）	期限（月）	利/费率	是否循环	串用说明
(1) 履约保函	人民币	1 000.00	30	12	按银行规定执行	是	仅可串用为非融资类保函
(2) 流动资金贷款	人民币	1 000.00	0	12	按银行规定执行	是	按规则串用
(3) 银行承兑汇票	人民币	1 000.00	30	12	按银行规定执行	是	不可串用为流动资金贷款业务品种，其余按规则串用



续表

贷款性质	新增	本次授信敞口 (万元)	2 400.00	授信总敞口 (万元)	2 400.00
担保方式及内容	由南信交通工程有限公司提供连带责任保证担保。				
授信前需落实条件	授信启用前需提供申请人、担保人有权机构 (有权人) 出具的与授信内容一致的相关材料, 确保银行债权合法有效。				
其他授信要求	1. 严格按照上报用途使用授信, 严禁挪作他用, 银行授信不得用于权益性、固定资产投资及房地产项目建设, 严禁 流入股市; 2. 若使用流动资金贷款业务品种, 须严格凭购销合同受托支付; 3. 申请人将经银行认可的不低于 1 000 万元的应收账款质押给银行, 在人民银行应收账款质押登记系统中登记并逐月更新, 按月提供应收账款明细 (买方、合同号、发票号、金额、到期日); 4. 本笔授信银行承兑汇票额度项下业务六个月到期后, 叙做须经风险总监签字同意; 5. 加强授信后管理, 密切关注申请人经营情况及对外担保情况, 防范信贷风险。				

2. 事业法人资料

项目	审查要点
事业单位法人证书	1. 通过主管部门年检
	2. 在有效期内
客户组织机构代码证书	3. 通过主管部门年检
	4. 在证件有效期内
客户法定代表人	5. 提供法定代表人证明、法定代表人身份证复印件
客户成立文件	6. 从事特殊行业的客户经国家有权机构审批文件
客户财务报表	7. 提供近三年经财政部门核准或会计师事务所、审计师事务所审计的财务报告
	8. 提供三个月以内最近一期财务报表
	9. 提供详细的会计报表附注
	10. 集团客户提供合并及本部报表
客户贷款卡	11. 通过年审, 在有效期内
	12. 打印贷款卡信息资料



事业法人往往从事特定的公用事业，例如医院、学院、指挥部等机构。这类事业单位现金流量大，往往和政府有着密切的关系，是商业银行拓展业务的黄金客户群体。

【批复案例】

× × 银行信贷审批委员会审批批复

批复编号：

申请人名称	南华市土地储备交易中心						
呈报行、部	南华北园支行		借款人评级		客户经理	AA	
					审查员	AA	
申请信息							
额度类型		内部授信额度		授信方式		单笔单批额度	
授信额度（万元）		65 000.00		期限（月）		36	
授信品种	业务品种细项	币种	金额（万元）	保证金比例（%）	期限（月）	利/费率	
土地开发贷款	土地储备贷款	人民币	65 000.00	0	36	按银行相关规定执行	
担保方式及内容		连带责任保证人：南华西城投资开发集团有限公司。抵押物名称：土地使用权 [土地证编号：× × × 国用（2013）第 × × × × × 号]。			授信敞口（万元）	65 000.00	
批复意见							
根据 × × 银行信贷审批委员会工作制度，于 2013 年 11 月 25 日召开第 43 次会议，集体审议此项目。审批意见如下：							
同意并按照以下方式给予授信							
额度类型		内部授信额度		授信方式		单笔单批额度	
授信额度（万元）		63 000.00		期限（月）		36	
授信品种	币种	金额（万元）	保证金比例（%）	期限（月）	利/费率	是否循环	串用说明
土地开发贷款	人民币	63 000.00	0	36	按银行规定执行		
业务品种细项		土地储备贷款					



续表

贷款性质	新增	本次授信敞口 (万元)	63 000.00	授信总敞口 (万元)	255 000.00
担保方式及内容	1. 以申请人持有的两宗国有土地使用权提供抵押担保, 合计土地面积 140 749 平方米, 土地证号分别为“×××国用(2013)第×××××号”、“×××国用(2013)第×××××号”, 评估价值剔除政府相关税费后抵押率不超过 60%; 2. 南华西城投资开发集团有限公司提供全额连带责任保证担保。 以上担保方式共同为本笔授信提供担保, 代偿不分先后。				
授信前需落实条件	1. 根据《中国银监会关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》(银监发[2013] 10 号), “对于融资平台现金流全覆盖、已经确定工期但因有不可抗拒的因素导致不能如期完工, 但贷款已经到期的项目, 要一次性修改贷款合同, 根据实际工期重新确定贷款期限”, 将合同编号为×××的贷款合同的期限延长 36 个月, 同时抵押物及还款方式做变更, 其他维持原合同不变; 2. 授信启用前须提供申请人、抵押人和担保人有权机构出具的与授信内容一致的相关材料, 确保银行债权的合法有效; 3. 按照监管部门和银行相关规定办妥抵押物评估、登记等手续, 抵押物及价值符合《土地储备管理办法》(国土资发[2007] 277 号)和银行相关规定要求; 4. 还款方式更改为分期还款, 每年还款一次, 2014 年 11 月 29 日前还款 5 000 万元, 2015 年 11 月 29 日前还款 5 000 万元, 剩余 5.3 亿元贷款到期一次还清; 5. 鉴于南华市土地储备用地使用权期限为 2 年, 本次延期 36 个月, 要求借款合同中明确申请人在抵押物土地使用权证到期前一个月办妥土地使用权证延期手续及相关抵押登记手续, 变更后的土地使用权证到期日及他项权证到期日应不早于本合同延期后的贷款到期日, 否则银行有权宣布贷款在土地使用权证到期日当日提前到期; 6. 申请人出具书面承诺, 原合同未提款部分不再提款, 承诺在未归还银行贷款前, 申贷项目土地及本次授信抵押土地均不再向其他任何银行或机构提供抵押用于融资; 7. 借款合同及协议相关内容须经银行有权审批部门批准。				
其他授信要求	1. 项目操作须符合《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发[2012] 162 号)和《中国银监会关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》(银监发[2013] 10 号)的规定; 2. 要求经办行切实加强管理, 严防抵押登记变更中的操作风险, 严禁出现抵押悬空情况, 确保银行信贷资金安全; 3. 贷款地块实现出让后须及时将财政返还的土地开发成本归还银行贷款本息; 4. 密切关注国家的宏观调控政策对房地产市场和土地市场运行情况的影响, 确保银行信贷资金安全。				
审批机构: ××银行信贷审批委员会 日期: 2013/11/25					



3. 机关法人资料

项目	审查要点
成立文件	1. 取得机关法人批准成立文件
客户组织机构代码证书	2. 通过主管部门年检
	3. 在证件有效期内
客户财务报表	4. 提供近三年经财政部门核准或会计师事务所、审计师事务所审计的财务报告
	5. 提供三个月以内最近一期财务报表
客户贷款卡	6. 通过年审, 在有效期内
	7. 打印贷款卡信息资料

机关法人往往都是政府背景性质的借款人, 例如交通厅、公路局等机构, 这类机构依托政府背景, 偿债能力极好。

【批复案例】

× × 银行授信审批中心审批批复

批复编号:

申请人名称		和信市公路管理局			
申请信息					
额度类型	内部授信额度		授信方式		单笔单批额度
授信额度（万元）	12 000.00		期限（月）		36
授信品种	币种	金额 （万元）	保证金比例（%）	期限（月）	利/费率
基本建设项目的 固定资产贷款	人民币	12 000.00	0.00	36	基准利率
担保方式及内容	连带责任保证人：省交通厅公路局			授信敞口 （万元）	12 000.00
批复意见					
根据××银行中长期审批中心工作制度，于2014年6月3日召开第19次会议，集体审议此项目。 审批意见如下：					



续表

同意并按照以下方式给予授信							
额度类型		内部授信额度		授信方式		单笔单批额度	
授信额度（万元）		12 000.00		期限（月）		36	
授信品种	币种	金额（万元）	保证金比例（%）	期限（月）	利/费率	是否循环	串用说明
基本建设项目的 固定资产贷款	人民币	12 000.00	0.00	36	按银行规定执行		
贷款性质	新增	本次授信敞口（万元）		12 000.00	授信总敞口（万元）		12 000.00
担保方式及内容		省交通厅公路局提供连带责任保证担保。					
授信前需落实条件		本笔授信纳入省交通厅公路局“市贷省还”统一授信管理；本次授信启用前需偿还×××号批复项下×××号业务合同的全部本息。					
其他授信要求		1. 鉴于申请人借款规模较大，自身偿债能力较弱，要求严格执行“市贷省还”贷款相关管理规定，提前落实还款来源。 2. 加强贷后管理，用于以下工程的“市贷省还”公路局贷款：其中3 000万元用于G327 八里庙—嘉祥机场路口路面翻修工程，6 000万元用于G327 泗水城区—泗平界老路翻修工程，2 000万元用于济微线留庄—枣曹路口桥涵路面工程，1 000万元用于G104 曲阜—滕州界路面翻修工程。 3. 根据项目进度监督工程款项支付情况。					
备注		无					
审批机构：××银行授信审批中心 日期：2014/06/03							



立金小提示

客户经理授信资料索要牢记：

三照一卡不可少，财务报表要三年；
 授信用途要合同，公司章程要看清；
 法人身份看得准，交叉验证做检查。

三、银行提供授信产品讲解

银行提供的授信产品包括综合授信、一般流动资金贷款（含中期流动资金



贷款)、打包贷款、商业承兑汇票、固定资产贷款(含项目融资)、房地产开发贷款(含住房和商用房开发贷款)、土地储备贷款、经营性物业抵押贷款、进出口结算类授信、保理类授信、国内信用证及其项下融资授信、保函类授信、法人账户透支贷款、汽车金融网回购担保授信、保兑仓回购担保授信、债务融资授信、意向性贷款承诺函/贷款承诺函、法人客户商业用房按揭贷款等。

1. 综合授信

项目		审查要点
循环授信额度		1. 原则上应同时满足以下条件: (1) 客户信用评级在 BBB 级(含)以上; (2) 授信客户管理规范,具有长期发展潜力,并与银行建立了良好的合作关系; (3) 资产负债率不高于客户所在行业的良好值; (4) 或有负债余额不超过净资产; (5) 近两年没有出现经营亏损,上一个半年总资产报酬率不低于行业平均水平; (6) 近两年无不良信用记录。 2. 对于中期流动资金贷款以外的特定产品,原则上不得给予循环授信额度。
1 年以上、3 年(含)以下的循环授信额度	每年重新审批的循环授信额度	3. 额度项下具体业务不超过一年。
	中小企业抵押融资综合授信额度	4. 额度项下具体业务不超过一年。 5. 不接受房地产开发企业不动产抵押。
	3 年(含)以下的循环授信额度,且额度项下具体业务可超过 1 年(满足条件之一)	6. 借款人为银行战略客户。
		7. 借款人为国务院国有资产监督管理委员会管理的中央企业及其下属进行主业经营、处于核心地位的控股子公司。
		8. 借款人为银行重点客户,且客户评级为 A 级(含)以上。
		9. 借款人为中国 500 强企业或世界 500 强在华投资企业,且客户评级为 A 级(含)以上。
		10. 借款人为客户评级 AA 级(含)以上、销售收入和总资产均不少于 50 亿元的特大型企业。
		11. 借款人为客户评级 A 级(含)以上的大型、特大型企业,且由上面五栏内企业担保,或以土地使用权、商用房抵押,或以变现能力强的动产、权利质押。



每个客户经理都应当有综合授信的概念，尽量避免单笔单批授信。综合授信的最大优势在于给企业提供了非常好的便利性，企业可以非常灵活地调剂授信额度，在贷款、银行承兑汇票、商业承兑汇票等品种中灵活调剂使用。



客户突破小口诀

综合授信真方便，
随时提款随时还，
各项品种都包括，
优质客户来提供。

2. 一般流动资金贷款（含中期流动资金贷款）

项目	审查要点
内部合规	1. 客户经理和审查人员分别在调查报告和审查报告中对借款人流动资金贷款需求量进行测算；
	2. 在流动资金贷款需求量测算与借款人实际资金需求存在偏差的情况下，经营单位负责人已按照银行相关规定在授信业务上报意见表中对借款人的实际资金需求做进一步确认并详细说明理由；
	3. 其他授信品种不得串用为流动资金贷款业务品种；
	4. 不得办理保证金类质押流动资金贷款；
外部合规	5. 流动资金贷款不得用于固定资产、股权等投资，不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途；
	6. 流动资金贷款期限不得超过三年；
	7. 纳入对借款人及借款人所在集团客户的统一授信额度管理。

流动资金贷款属于银行最经常提供给企业的授信工具。其实，“银行承兑汇票 + 买方付息票据 + 代理贴现”的组合使用效果等同于贷款，银行客户经理应当避免单纯提供流动资金贷款，而应当考虑提供票据等组合品种替代流动资金贷款。这种替代方式，效果远远好于单纯的流动资金贷款。