

# 个人经营性贷款材料

## 一、借款申请人情况

表 1 借款申请人情况			
个人资料	内容	个人资料	内容
姓名	A	户籍	HN 省 YY 市
性别	男	用款企业任职情况	X 贸易有限公司总经理
年龄	48 岁	相关行业从业年限	14 年
婚姻状况	离异	社会职务	无
最高学历	研究生	家庭净资产额	470 万元
与我行业务往来关系	我行存量授信客户、我行代发企业客户		

## 二、用款企业基本情况

### 1、用款企业基本信息

企业名称	X 贸易有限公司	营业执照起止日期	2015 年 12 月 14 日
		中征码	1234567890123456
企业类型	有限责任公司	法定代表人	A
注册资金	1000 万元	主营业务	批发、零售、网上经营：针纺织品，服装、鞋帽，日用百货，玩具，卫生用品等
员工人数	18 人	企业资质/证书/荣誉	无
经营场所地址	M 市 N 区 K 广场 C 座 19 楼	现场所已持续经营时间	11 年
股东构成及出资额	A 认缴出资额 550 万元 实缴出资额 550 万元 持股比例 55%； B 认缴出资额 250 万元 实缴出资额 250 万元 持股比例 25%； C 认缴出资额 200 万元 实缴出资额 200 万元 持股比例 20%		
企业所属商圈	无	是否为己准入商圈	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

### 2、用款企业经营情况分析

(1) 企业经营历史及现状说明

X 贸易有限公司（下称“用款企业”）注册成立于 2015 年 11 月，统一社会信用代码 1234567890ACBDEFGH，法定代表人 A，公司注册地址位于 M 市 N 区 JF 路 20 号 NJ 大厦 18 楼 1807 室，实际办公地址位于 M 市 N 区 K 广场 C 座 19 楼 1901、1906、1908、1910、1912、1914，办公面积为 880.51 m<sup>2</sup>，经营场所为用款企业租赁房产，租赁期限，现阶段年租金 73 万余元。

用款企业是著名品牌“XYZ”的运营公司，是以经营短袜、连裤袜、内衣、家居服、配饰为主要品类的亲体织物公司，致力于为年轻消费群体提供“一站式”多品类亲体织物购物体验。作为织物文化的传播者和输出者，用款企业秉承一贯的高品质与原创精神，依托中国研发团队，创领多项核心技术，不断建立并升级健康织物行业标准，目前拥有实用新型专利 6 项，发明专利 1 项，注册商标 30 余个，为品牌的商标保护构建了全面的商标防御体系。

“XYZ”品牌创立于 2006 年，于 2009 年正式进入中国市场，在成立 10 年的时间里，在全国共有 400 余家店面，运营主要有以下三种模式：

①直营模式：目前用款企业管控的直营店有 100 家左右，其中在 M 地区共有 9 家直营店，分别为 Y1 店、Y2 店、Y3 店、Y4 店、Y5 店、Y6 店、Y7 店、Y8 店、Y9 店。经查看用款企业相关财务系统并截屏，用款企业 2021 年度、2022 年 1-4 月直营店营业收入合计分别为 7623.45 万元、1987.23 万元，M 地区 9 家直营店收入合计分别为 1238.67 万元、302.54 万元。根据数据测算直营部分毛利润率 65%。

②联营模式：目前用款企业合作的联营店有 200 余家，其中在 M 地区共有 1 家直营店 W 店，联营模式主要是用款企业与联营商共同经营，其中用款企业负责商品的供应与管理，联营商负责店面的选址与运营，双方根据合同进行利润分成的模式，分成比例一般为五五分或者四六分。经查看用款企业相关财务系统并截屏，用款企业 2021 年度联营店营业收入合计 15976.26 万元，其中净销售金额 6934.65 万元；2022 年 1-4 月联营店营业收入合计 5267.87 万元，其中净销售金额 2176.54 万元。根据数据测算，用款企业；联营分成率约 43%，毛利润 35%左右。

③加盟模式：目前全国范围内加盟商有 300 余家，现阶段用款企业不收取加盟费，经查看用款企业相关财务系统并截屏，用款企业 2021 年度加盟店供货收入合计 9376.45 万元；2022 年 1-4 月加盟店供货收入合计 6132.51 万元，经测算毛利润率约 12%左右。

X 贸易有限公司营业收入及毛利润率统计表 单位：万元								
时间	直营收入	毛利润率	联营收入	毛利润率	加盟收入	毛利润率	合计	毛利润率
2021 年度	7623.45	65%	6934.65	43%	9376.45	12%	23934.55	35%
2022 年 1-4 月	1987.23		2176.54		6132.51		10296.28	

## (2) 用款企业上下游客户分析

上游分析：用款企业的上游客户主要为纺织品及材料的供应商，主要供应商有：S1 纺织有限公司、S2 袜业有限公司、S3 工贸有限公司、S4 服饰有限公司、S5 针织有限公司等， 结算方式为预付定金 30%、货物发出前付款至总金额 60%、剩余 40%到货 1-3 月付清。

下游分析：用款企业的下游客户主要分为零售客群、联营客户及加盟客户，其中主要联 营客户有 X1 商贸有限公司、X2 商贸有限公司、X3 商贸有限公司、X4 科技有限公司、X5 品 牌管理有限公司，结 算方式为全款发货，部分留有账期最长 1 个月。

### 三、授信用途及还款来源

本次授信申请用于支付上游企业款项，用于企业的正常经营的开展，合理配置库存。该公司目前经营情况较好，客户合作关系长期稳定，各项产品有较好的市场口碑，市场订单较为充足，还款来源为其销售收入，本笔授信的还款来源较为稳定可靠。

### 四、信用评价

借款人及用款企业在我行已获批额度及余额表

本行客户名称		批单金额	已提款余额
A		300	300
X 贸易有限公司		0	0
合计		300	300

查询内容	是否查询	查询结果	补充说明
个人征信查询 借款人 A	是	1.借款人 A 名下共有未结清贷款 1 笔，循环额度下分账户 1 为我行个人经营性贷款，余额 300 万，月供 11754 元。  2.借款人对外担保共有 2 笔，担保余额合计 1000 万元。其中： ①相关责任企业借款账户 2 为 X 贸易有限公司 B1 银行贷款 300 万担保，担保状态正常。  ②相关责任企业借款账户 1、3 为 X 贸易有限公司 B2 银行贷款 合计 700 万元，担保状态正常；  3.借款人名下共有在用信用卡账户 2 个，授信总额 8 万元，近	1.借款人无逾期记录。  2.借款人名下负 债 合 计 389.21 万，月 供 合 计 25432 元。

		6 个月平均使用额度 3.12 万元，账户状态均为正常。	
个人征信查询 抵押人 Z	是	1.抵押人 Z 名下未结清贷款 2 笔，金额合计 39.43 万元。 2.抵押人 Z 对外担保 1 笔，为 X 贸易有限公司B 银行贷款 200 万元，担保状态正常。 3.抵押人 Z 在用信用卡 9 户，授信总额 72.9 万元，近 6 个月平均使用额度 10.12 万元，账户状态均为正常。	
个人征信查询 抵押人配偶 C	是	1.抵押人配偶C 名下未结清贷款 2 笔，金额合计 19.63 万元。其中房贷 14.30 万元，经营贷 5.33 万元。 2.抵押人配偶C 对外担保 1 笔，为 X 贸易有限公司齐鲁银行贷款 200 万元，担保状态正常。 3.抵押人配偶孙学明在用信用卡 28 户，授信总额 55.55 万元，近 6 个月平均使用额度 10.63 万元，账户状态均为正常。	
企业征信查询 X	是	用款企业共有未结清贷款 3 笔，余额合计 895 万元。其中： ①账户 1 为 B3 银行税票贷，余额 295 万元； ②账户 2 为 B4 银行税票贷，余额 300 万元； ③账户 3 为 B1 银行税票贷，余额 300 万元；	用款企业无逾期记录。
工商查询	是	企业经营状况为正常	
法院信息查询	是	借款人及企业均无被执行记录	

## 五、实地调查分析

### 1、经营场所调查结果：

20YY 年 MM 月 DD 日，客户经理在该用款企业注册地址约见了借款人及担保人，进行了面谈及相关资料的面签，并对所经营企业的办公场所、经营状况等进行了实地调查。该公司目前办公地址位于 M 市 N 区 W 广场 C 座 19 楼，拥有办公经营场所一处，场所为租赁房产。公司的各项证件齐全，经营正常。

### 2、抵押物调查结果：

20YY 年 MM 月 DD 日，客户经理在抵押物约见了抵押人及配偶。本笔业务的抵押物位于 M 市 N 区 L 小区 10、13 区 4 号楼 704 及 602；建成年代为 2008 年；规划用途为住宅；总层数 20 层；建筑面积 123.94 m<sup>2</sup>+10.34 m<sup>2</sup>；房屋所有权人为抵押人 Z。抵押物现为该借款人家庭居住场所，该抵押物地理位置较好，使用状况较好。

## 六、还款能力分析

1、用款企业及个人银行对账单分析：计算近 6-12 个月内月均收入，确  
认用款企业销售额

用款企业的银行流水都在用款企业名下核算，根据计算：

①账号为 012345678901234 的 B5 银行账户 2021.11.01-2022.04.30 贷方发生额共计 7237.54 万元，户名；X 贸易有限公司；

②账号为 12345678901234567890 的 B6 银行账户 2021.11.01-2022.04.30 贷方发生额共 计 2535.43 万元，户名；X 贸易有限公司；

③根据用款企业提供的增值税纳税申报表来看，2021 年度用款企业年累计开票额为 7826.48 万元，年累计应纳税合计 95.32 万元，年累计已纳税额 86.23 万元；截止至 2022 年 3 月，用款企业累计开票额为 1986.54 万元，累计应纳税合计 19.54 万元，累计已纳税额 20.23 万元。

根据核算用款企业的银行流水及企业会计记账系统，剔除借款人往来转账款，估算用款企业年营业额约在 6000 万元左右(纳税申报营业额)，全部营业收入约 20000 万元左右，借 款人所在 X 贸易有限公司综合毛利润率约为 35%，净利润约 20%左右。

## 2、列明已核实的借款人家庭资产：

资产种类	坐落	产权人	建筑面积	现价值	贷款余额	资产净值
房产	HN 省 YY 市 PP 小区 5#2-101	A	240.20	365.23 万	165.23 万	200 万
汽车	B 汽车，2017 年注册	A		20 万	0 万	20 万
资本	X 有限公司 55%实收资本	A	/	550 万	0 万	550 万
负债	借款人我行经营贷余额	/	/	0 万	300 万	-300 万
家庭资产	合计			935.23 万	465.23 万	470 万

借款人家庭总资产约 935.23 万元。借款人目前家庭负债约 465.23 万元，其家庭借款人 家庭净资产约 470 万万元，资产负债率 49.74%。本笔申请符合我行借款人家庭净资产不低 于申请借款金额 1 倍的要求。

## 七、担保方式分析

### 1、房产抵押

房产座落：M 市 N 区 L 小区 10、13 区 4 号楼 704 及 602，所有权人：Z，规划用途：住宅及储藏室，建筑面积：123.94 m<sup>2</sup>+10.34 m<sup>2</sup>，使用状态：自用，建成年代：2008 年，评估单价：24985 元/m<sup>2</sup>、4965 元/m<sup>2</sup>，总价为 314 万元，抵押率：70%，评估机构：E 土地房地产资产评估测绘有限公司，评估日期：2022 年 07 月 08 日。

### 2、法人机构保证

本次追加用款企业 X 贸易有限公司为本笔贷款提供保证担保，追加该企业担保，可进一步降低本笔借款的用款和还款风险。

## 八、风险提示及防范措施

1、经调查分析，本笔业务的用款企业经营情况较好，管理规范，企业与上下游经销商合作关系稳定，具有较强的还款能力，还款风险较低。

2、提出与所列示的潜在风险相对应的风险监控措施及资金监控措施等。

经营风险：用款企业主要从事亲体织物类商品销售，通过自主品牌“XYZ”在市场上立足，依靠品牌的影响力，通过定位于“15-35 岁及儿童”的年轻的消费群体，联袂中外设计师参与产品设计研发，汲取国际潮流元素及高品质织造工艺，跟踪消费动向，研判潮流趋势，快速同步国际流行时尚前沿。且借款人已经营时间 10 余年，客群稳定会员客户众多，订单量充足。且借款人具有丰富的经营经验和长期广泛的下游客户合作渠道，经营基础较为扎实。

行业风险：该行业为贸易行业，受经济波动较小，客户基础稳定，整体行业系统性风险较低。借款人经营经验丰富，老客户群较为稳定，在行业内竞争中具有一定的经营优势

还款风险：本笔业务用于借款人所经营企业的流动资金，该企业经营稳定、收入较稳定，还款风险较低，通过贷后检查，监控用款企业生产及销售变化，如出现重大变化，应及时采取相关措施，包括要求借款人提前归还我行借款。

## 九、贷款要素确定依据

贷款额度确定依据：根据前述计算，原则上贷款额度不超过企业近半年月均销售收入的3-6倍，依据企业提供的借款人担保人个人流水： $20000\text{ 万元}/12\text{ 月}\times 3\text{ 倍}=5000\text{ 万元}$ ，用款企业测算年经营收入额在20000万元左右。月均销售额的3倍约5000万元，本次借款金额240万元，符合我行政策要求。

贷款期限确定依据：综合考虑用款企业与下游客户的结算方式，以及借款人拟申请个人



经营性抵押贷款业务，综合借款人经营情况及征信情况，综合考虑，本笔授信期限 5 年，授信项下单笔提款最长不超过 3 年。

还款方式确定依据：采用自定义还款方式。

十、结论意见

基于以上评价以及对该笔贷款风险水平的综合考量，拟同意给予借款申请人贷款，贷款详细情况如下：

贷款类别	授信 <input checked="" type="checkbox"/> 单笔贷款 <input type="checkbox"/>		
授信金额	240 万	还款计划	自定义还款
授信期限	60 月	还款来源	经营收入
担保方式	房产抵押+法人机构 X 贸易有限公司全程担保		
央行 LPR： <input checked="" type="checkbox"/> 加 0 个基点 <input type="checkbox"/> 减_____个基点 <input type="checkbox"/> 其他_____			
合同利率调整方式： <input type="checkbox"/> 不调整 <input type="checkbox"/> 按月首日 <input type="checkbox"/> 按月对日 <input type="checkbox"/> 按季首日 <input type="checkbox"/> 按季对日 <input checked="" type="checkbox"/> 按年首日 <input type="checkbox"/> 按年对日 <input type="checkbox"/> 每月定日（指定日期_____日） <input type="checkbox"/> 每季定日（指定日期_____月_____日） <input type="checkbox"/> 每半年定日（指期_____月_____日） <input type="checkbox"/> 每年定日（指期_____月_____日）			

此报告是依据《个人贷款管理暂行办法》及我行相关文件的规定，对借款人及其关系人提供和本人收集的资料进行充分调查、核实和客观分析后完成的。调查人对本报告及该笔贷款所涉及全部材料和数据的真实性、完整性、有效性负责。

调查人 1 (签字)：调查人 2 (签字)：报告时间：