

## 固定资产贷款管理新规

作者: 秦悦民 / 梅亚君 / 夏旭

中国银行业监督管理委员会(“银监会”)分别于2009年7月18日和7月23日颁布了《项目融资业务指引》(“指引”)和《固定资产贷款管理暂行办法》(“办法”)。两部新规定旨在规范固定资产贷款并且确保贷款资金投入实体经济。

为应对经济危机,中国银行业在2009年上半年向市场投放的贷款量新增了7.37万亿元(1.08万亿美元)。为避免以项目融资和固定资产贷款名义发放的贷款流入股市或造成房地产市场泡沫,监管部门近期采取了较多的监管措施。

银监会希望通过制定办法和指引规范固定资产贷款和项目融资,以更好的对贷款资金用于正常项目开发进行监管,同时也有助于消除中国银行业的潜在信贷风险。

### 新规适用范围

办法沿用了国家统计局部门口径,其中固定资产投资指基本建设投资、更新改造投资、房地产开发投资以及其他固定资产投资四大类。根据《建设部关于印发城市建设统计指标解释的通知》(建综[2001]255号),凡属于大修理、养护、维护性质的工程,市政工程的新建和改造不纳入固定资产投资统计。

而指引适用于具有以下特征的贷款:

- 贷款资金通常用于建造大型生产装置、基础设施、房地产项目或其它项目(包括项目再融资);
- 借款人通常是为建设、经营项目或为项目融资而专门组建的企业法人;和
- 还款资金来源主要依赖项目的销售收入、补贴收入或其它收入。

-----  
If you would like an English version of this publication, please contact:

**Lily Han:** (86 21) 3135 8709  
[Publication@llinkslaw.com](mailto:Publication@llinkslaw.com)

-----  
如您需要了解我们的出版物,请与下列人员联系:

韩东红: (86 21) 3135 8709  
[Publication@llinkslaw.com](mailto:Publication@llinkslaw.com)

通力律师事务所  
[www.llinkslaw.com](http://www.llinkslaw.com)

## 固定资产贷款管理新规

鉴于上述，项目融资在实践中可能属于固定资产贷款，但同时其风险具有不同于普通固定资产贷款的特点。由此，监管部门在办法的基础上制定了指引对项目融资进行专门的规制，金融机构在开展项目融资业务时应同时遵守办法和指引的规定。

### 尽职调查

办法首先规定了项目贷款申请的受理、调查、风险评价及审批过程的规则和要求。其中，尽职调查是评估潜在项目过程中最为关键的一步。

首先，仅有满足下列条件的借款人方有资格申请固定资产贷款：

- 其依法经工商行政管理机关或主管机关核准登记；
- 其信用状况良好，无重大不良记录；
- 其为新设项目法人的，其控股股东应由良好的信用状况，无重大不良记录；
- 国家对拟投资项目有投资主体资格和经营资质要求的，符合其要求；
- 借款用途及还款来源明确、合法；
- 项目符合国家的产业、土地、环保等相关政策，并按规定履行了固定资产投资项目的合法管理程序；
- 符合国家有关投资项目资本金制度的规定；和
- 贷款人要求的其他条件。

其次，尽职调查完成后，应制作尽职调查报告及风险评价报告供贷款人内部审核。根据办法，信贷风险应从以下几方面进行评估：借款人、项目发起人(通常为借款人股东)、项目合规性、项目技术和财务可行性、项目产品市场、项目融资方案、还款来源、担保、保险等。

指引进一步规定贷款人从事项目融资业务，应当具备具有风险识别和管理能力的专业人员。

### 资金使用

新规定主要目标之一是防止信贷资金被挪用。为此，办法着重强调了还款及贷后管理。

**合同签订：**为监控贷款资金的用途，办法要求银行业金融机构将下列条款加入合同：

## 固定资产贷款管理新规

- 贷款资金用途及支付方式;
- 提款的先决条件和贷款资金支付接受贷款人管理和控制;
- 相关资金账户应由贷款进行监控(必要时包括贷款发放账户和还款准备金账户); 和
- 借款人的承诺及违约时的责任。

**贷后监控:** 办法要求贷款人应设立独立的责任部门和岗位, 监控贷款资金的使用和归还。

**支付方式:** 根据办法, 支付方式可分为贷款人受托支付和借款人自主支付。办法第五章规定, 若单笔金额超过项目总投资 5%或超过 500 万元人民币的贷款资金支付, 应采用贷款人受托支付方式。

在贷款人受托支付方式下, 贷款人应根据借款人的提款申请和支付委托, 将贷款资金支付给符合合同约定用途的最终收款人。相应的, 信贷资金可根据贷款合同被严格控制。另一方面, 在借款人自主支付方式下, 借款人在向贷款人提款后, 将信贷资金支付给交易合同项下的对手方。然而, 在借款人自主支付方式下, 贷款人仍然必须要求借款人定期汇总报告贷款资金支付情况, 并通过账户分析、凭证查验、现场调查等方式核查贷款支付是否符合约定用途。

**贷后管理:** 为加强金融机构项目融资风险管理, 办法规定贷款人必须建立完善的贷后管理机制。尽管办法仅规定了对贷后管理的常规性要求(该等要求在信贷实践中可能被忽视), 但办法同时规定若金融机构未遵守该等要求可能会面临行政处罚(见办法第六章)。

### 办法的执行

从新规颁布之日起, 监管部门给予金融机构三个月的过渡期, 以使其满足新规定各项要求。金融机构也被要求根据办法制定实施细则、操作规程、更新融资文件并且调整内部安排。此后, 监管机构将根据《中华人民共和国银行业监督管理法》对任何违反办法的银行业金融机构予以处罚, 最严重者可能会被追究刑事责任。

### 指引的特殊规定

作为办法的特殊规定, 指引对项目融资风险控制作出了一些特殊的规定。

**抵押/质押:** 根据指引, 贷款人应当要求为担保贷款在项目资产、物业和/或潜在收入上设定抵押/质押, 并可根据需要, 将项目发起人持有的项目公司股权为贷款设定质押担保。

**账户监管:** 根据指引, 借款人应在贷款人处开立专门的项目账户, 并要求所有项目收入进入约定账户。借款人于该等账户下的任何提款应该根据贷款合同的要求进行。

## 固定资产贷款管理新规

借款人在多数情况下被要求在监管账户中保持一定的资金余额并且确保有关项目的交易对手或其他债务人将相关款项(如租金或销售款)支付至监管账户。此外,监管账户的任何提款必须被用于项目建设、项目运营或贷款人同意的其他用途。

**银团贷款:** 指引要求若多家金融机构参与同一项目融资的,原则上应采用银团贷款方式。

**其他方式:** 为降低项目建设过程中的风险,贷款人应要求借款人或者通过借款人要求项目相关方签订总承包合同、投保商业险、建立完工保证金、提供完工担保和履约保函等方式。为降低项目运营过程中的风险,贷款人应要求借款人签订长期供销合同、使用金融衍生工具或者发起人提供资金缺口担保等方式。

就项目保险而言,贷款人应该作为该等保单的第一受益人或收款人。此外,贷款人可通过为项目提供财务顾问服务,为项目设计综合金融服务方案,组合运用各种融资工具,拓宽项目资金来源渠道,有效分散风险。

如需进一步信息,请联系:

**秦悦民 律师**

电话: (86 21) 3135 8668 (86 10) 6655 5020

Charles.Qin@llinkslaw.com

**梅亚君 律师**

电话: (86 21) 3135 8669

Michael.Mei@llinkslaw.com

本篇文章译自出版于 *China Law & Practice, September 2009*(《中国法律与实务》2009年9月合刊)上的同名出版物。