

精明理财 | Money compass

KDN:PP13648/01/2012
MITA (P) 232/02/2006

RM12.00 (WM)
RM14.00 (EM)
SGD\$7.50

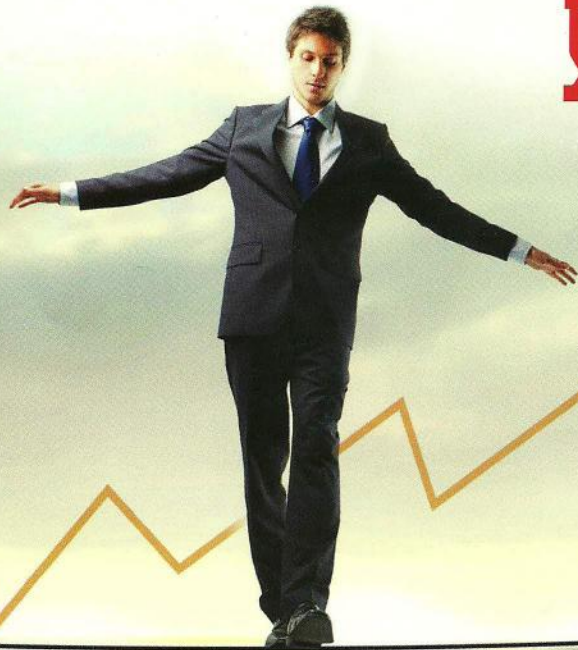
第88期
June 2011

马新首本网罗理财规划、财经资讯及企管经营的中文杂志

MONTHLY FOCUS 本期焦点

升息周期：中小型企业 如何面对挑战？

OPR Hike, Impact on SME



本期专访人物



大马中小型工业
工会总秘书
李得民



德勤税务有限公司
董事经理
余永平



马联保险
普通保险部副总裁
Kevin Choong Wui Teck



本地著名个人理财作家
罗健莹



AKPK金融课程导师
庄国辉博士



东南亚区SAP总裁
Tim Moylan



大马区SAP
客户经理
Serene Sia



国货银行房贷与
担保业务部主管
陈玉华

医药健康保险： 面对昂贵医药费没烦恼

No Worries with Medical Insurance

精采内容

基金投资专辑 pg20&21

房产投资

投资热点2 pg24

理财规划

推广理财教育：为健康财务管理播种 pg44-46

ISSN 1675-8900



9 771675 890005

认可本杂志之单位：



提供理财资讯的管道 • 缔造理财有方的社会

中小型企业融资“过五关斩六将” 中小型企业贷款申请被拒绝之 十三种主要原因 (上篇)



李凌威
LIVIVA融资顾问团创办人兼
执行董事
电话: 07-2522928
传真: 07-2532928 (off)
电邮: jonaslee@liviva.com
网页: www.liviva.com

相信那些曾经遭遇贷款申请被拒绝的中小型企业者一定希望知道为什么银行或发展金融机构会拒绝他们的贷款申请。申请贷款真的是要过五关斩六将吗？根据我们多年处理过数百宗中小型企业贷款申请的经验，以下就是我们整理出来的十三种最主要被银行或发展金融机构拒绝的原因：

(1) 无抵押品或抵押品不足

最常见的融资配套，都是以房地产等产业做为抵押品。然而大多数的中小型企业都面临没有抵押品或抵押品不足的问题。因而导致贷款申请被拒绝或贷款金额被删减。银行或发展金融机构在评估贷款申请时，其中一个考虑的要素是抵押价值。贷款的数额通常会根据抵押品的价值(Security Value)和各银行或发展金融机构自定的净贷款政策(Clean Portion Policy)而定。再依各申请者的信贷计分(Credit Scoring)而调整。抵押价值是银行或发展金融机构最保守的估价，因此会比一般公开市场价值较低。

举例：一间房地产市价为马币50万，银行的抵押价值估计为马币35万(或市价的70%)，而如果该银行愿意承担的净贷款政策最高为马币50万。那么贷款金额最高可高达马币85万(抵押价值 + 净贷款风险)。

银行可将总额马币85万的贷款分配为以下的配套：
定期贷款(Term Loan)：RM500K x 85%
= RM425K(供购买该房地产用途/再融资用途)；
Overdraft/Multiple Trade Line：RM850K-RM425K
= RM425K(以作为营运资金用途)

其实若要解决无抵押品或抵押品不足的问题，中小型企业者可以通过政府机构所推出的一些担保配套向银行申请贷款。目前有两家政府机构给予这样的贷款担保，为马来西亚信贷担保机构Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad (CGC) 和Syarikat Jaminan Pembiayaan Perniagaan Berhad (SJPP)。分别给予高达80% 和70% 的融资担保。这样一来，有了政府机构的担保，银行所需要承担的风险就减低了。那 银行也愿意给予这些中小型企业更高的贷款金额。

(2) 文件不足或不齐全

当申请贷款时，银行或发展金融机构都会要求中小型企业呈交一些相关的文件。一般申请贷款时所需要的主要文件如下：

1. 所有董事或公司拥有人和担保人的身份证副本
2. 所有董事或公司拥有人最近两年的个人所得税呈报记录
3. 公司注册的相关文件有：
私人有限公司：Memorandum and Articles of Association

(M&A), Form 24, Form 44, Form 49 & Form 9
独资或合夥公司：公司注册纸、准证更新副本


4. 公司过去3年已审核/未审核/草稿账目
5. 如是刚成立的新公司，则需呈上未来5年的预估账目(依银行或发展金融机构各自的要求而定)
6. 公司最新草稿账目
7. 公司债务人和债权人详尽报告表
8. 所有最新六个月的公司银行结单
9. 公司现有的贷款献议书、汽车/机械贷款合约和最新贷款户口结单
10. 如申请者正租用房地产作为营运业务，就必须呈上租赁合同
11. 若欲用房地产或其他产业等等作为抵押，就必须呈上相关产业的地契/拥有权契据
12. 有关当局所特定的准证/许可证等等(依各行业的要求而定)

然而还是有数多的中小型企业无法完整的呈交以上这些文件。导致他们的贷款申请遭到拒绝。最常发生的情况如：无法及时呈交至少6个月的公司最新草稿账目或最新债务人和债权人详尽报告表；有些刚成立的新公司因为没有详细的计划或不会表达未来的财务计划，无法呈上未来5年的预估账目等等。

要解决这个问题，中小型企业者必须趁早设定一套有系统的文件管理，账目记录，文件存档等等。或可通过一些专业人士的协助，改善公司的文件管理系统，以便将来贷款申请顺利。

(3) 所呈交的文件出现差异或自相矛盾

这种情况例如，申请贷款者所呈交的公司账目记录年营业额为马币100万，但是公司的银行结单只能显示马币50万的年营业额。或者公司账目所记录的董事年薪为马币10万元，但是董事个人所得税所呈报的年薪只有马币6万元。还有另一种情况如公司注册文件上的资料和公司注册局的记录出现差异。比如一间公司的注册号码在公司注册局的记录里出现另一间公司的名字，或公司注册日期出现不同日期等等。这些种种文件上出现差异或自相矛盾的情况，的确会让银行或发展金融机构对该贷款申请者产生怀疑，因而拒绝给予贷款。

也有中小型企业误信一些不法之徒可以帮助他们申请到银行或发展金融机构的贷款，通过这些人士伪造一些文件如公司注册、银行结单、审核账目等等。如果银行或发展金融机构在稽查文件时发现了这些欺骗的行为，申请者的贷款申请不只会拒绝，也会被银行或发展金融机构纳入黑名单。申请者还可能遭受法律的惩罚。奉劝中小型企业者要注意以上的情况，以免造成不可收拾的后果。 

待续...

精明理财 | Money compass

KDN:PP13648/01/2012
MITA (P) 232/02/2006

RM12.00 (WM)
RM14.00 (EM)
SGD\$7.50

第89期
July 2011

马新首本网罗理财规划、财经资讯及企管经营的中文杂志

MONTHLY FOCUS 本期焦点

公积金局出走海外 大势所趋?

EPF Takes A Bigger Bite Overseas

焦点人物



公积金局首席执行官
丹斯里阿兹兰



K&N肯南嘉证券研究
(K&N Kenanga)
研究主管陈健尧



资深基金经理
陈雪枫



黄氏星展投资管理公司
股票部主管
颜永平



精采内容

中小企业管理: SME@University 3 年培训500 CEO pg35

特别企划

千万富翁思考模式 pg 38-39

回教金融

商机下的隐忧 pg40

精明消费/时尚品味

家居市场下半年消费走势 pg 57-58

财富管理: 金融危机向西走 全球财富往东流

New Age of the World's Wealth Portfolio



认可本杂志之单位:



提供理财资讯的管道 • 缔造理财有方的社会

中小型企业融资“过五关斩六将” SME贷款申请被拒的 13主因 (中篇)



LIVIVA[®]
CONSULTANTS

李凌威
LIVIVA融资顾问团创办人兼
执行董事
电话: 07-2522928
传真: 07-2532928 (off)
电邮: jonaslee@liviva.com
网页: www.liviva.com

[4] 贷款的用途或公司营业额不符合所申请的融资配套

正如之前我们在“第十大马计划营运基金担保配套(简称为 10MP WCGS)”那一期所提到的, 10MP WCGS担保配套只限于做为营运基金的用途而已, 不能做为其他融资用途如购买产业, 添购机械, 装修, 再融资等等。

举个例子, 如果一个中小型企业为了装修厂房, 向银行或有关的发展金融机构申请这项10MP WCGS担保配套。由于该贷款用途不符合这项担保配套所设定的条件, 当然无法通过银行或发展金融机构的批准。

另一种情况如, 有位中小型企业欲向银行或发展金融机构申请一项100万令吉的贷款。但是该公司过去三年的营业额平均只有150万令吉。银行或发展金融机构在审查完贷款申请后, 最终只愿意批准50万令吉的贷款给这位中小型企业。

原因是因为该中小型企业的营业额不符合申请高达100万令吉的贷款数额。一般上银行或发展金融机构计算贷款数额的方法是贷款数额不会超过贷款申请者三份之一的营业额。

简单的来说, 如果要获取100万令吉的贷款, 贷款申请者的平均营业额至少要达到300万令吉。除此之外, 银行或发展金融机构也会将申请者现有的合约数额纳入贷款数额的计算。贷款数额通常是合约总数额的30%至40%。了解了银行或发展金融机构计算贷款数额的基本方式, 相信可以帮助中小型企业者提高贷款申请批准的机率。

[5] 债务偿还能力受到质疑

一般上银行或发展金融机构都采用类似的贷款偿还能力计算方式。以个人房地产贷款的例子来说, 贷款者每个月的贷款供期不可以超出贷款者月收入的三份之一。比如说贷款者每个月需要偿还3000令吉的贷款供期, 该贷款者每个月的收入至少要达9000令吉。至于公司的贷款偿还能力计算, 一般上是以公司整年的贷款供期数额不能超过公司税务前盈利的三份之二。

比如说一个中小型企业整年的贷款供期总额为5万令吉, 那里该企业至少要赚取7.5万令吉或更多的税务前盈

利。当然, 这个计算方式会因各银行的贷款制度有所差异。如果中小型企业的贷款偿还能力不符合银行或发展金融机构的标准, 该贷款申请就会被拒绝。所以只要中小型企业了解本身的贷款偿还能力, 要获取银行或发展金融机构的贷款批准就容易多了。

[6] 公司或董事们被纳入黑名单或有财务方面的不良记录

有些中小型企业以公司或董事们的名义做为其他人或公司的贷款担保人。因而, 被拖累导致他们的名字被纳入黑名单或出现不良记录。也有些情况是公司或董事们因为财务方面的纠纷而被生意夥伴或供应商等人士采取法律行动对付。

这些情况对于贷款申请最为不利。因为这会导致银行或发展金融机构对该中小型企业或董事的品格大打折扣。在金融学里, 品格是评估贷款申请五大因素(5 Cs)最主要的因素之一。是银行或发展金融机构在评估贷款时最先考虑的因素。


所以, 如果中小型企业或董事们要做为其他人或其他公司的担保人, 务必了解清楚做为担保人的责任。在处理财务方面的纠纷也要特别的谨慎, 以免造成以上的局面。

[7] 银行户口结单或债务偿还记录不良

银行户口结单记录不良的情况如: 中小型企业常常因为兑付支票或支票过账而导致银行户口余额不足, 需要银行急促通知以填补不足金额(morning call); 或银行户口有出现退票的记录; 或退票记录高达三次导致被纳入BMC名单。

这种种情况都可能导致银行或发展金融机构不愿意批准贷款的原因。另一种也不被接纳的情况是中小型企业或董事们的债务偿还记录不良。

所谓债务偿还记录不良如: 中小型企业或董事们在中央信贷资料系统(CCRIS)一年里的记录, 出现超过三次两期不还的记录, 很大可能会被银行或发展金融机构拒绝贷款。

待续... 

精明理財 | Money compass

KDN:PP13648/01/2012
MITA (P) 232/02/2006

RM12.00 (WM)
RM14.00 (EM)
SGD\$7.50

第90期
August 2011

马新首本网罗理财规划、财经资讯及企管经营的中文杂志

COVER STORY 封面故事



103年再缔辉煌 光辉照耀大东方

Splendor of the Great Eastern



大东方人寿保险
董事兼总裁
郭耀辉

焦点人物



马哈迪 斯里瓦
烘出面包香
Tun Dr M and Sirivat Make A
Perfect Toast pg29-32



eTiQa CEO
沙里尔



孙子兵法专家
邱庆河



Premier Financial Adviser
私人有限公司CEO
纪华顺



宏愿理财机构
执行董事
拿督蔡兆源

本期焦点

30万新居那里找?
PR1MA 11 项产业可参考
Affordable PR1MA Home For Everyone? pg15-20

精彩内容

回教金融新市场强势扩张
New Growth Frontier for Islamic Finance pg21-23
通胀年代的SME生存之道 pg34-35



认可本杂志之单位：



提供理财资讯的管道 • 缔造理财有方的社会

中小型企业融资“过五关斩六将” SME贷款申请被拒的 13主因 (下篇)



LIVIVA
CONSULTANTS

李凌威
LIVIVA融资顾问团创办人兼
执行董事
电话: 07-2522928
传真: 07-2532928 (off)
电邮: jonaslee@liviva.com
网页: www.liviva.com

[8] 公司负债数额 (Gearing) 过高

银行或发展金融机构都有各自评估中小型企业的负债程度的方式。以下是其中两种较为普遍的计算方式:-

(一)发展金融机构的评估方式为:一间中小型企业的总负债数额(即现有的长期负债和短期负债合计)再加上新的贷款数额,不可超过该公司的净资产或股东基金的5倍。

$$\frac{\text{总负债数额 (Total Liabilities) + 新贷款数额 (New Borrowing)}}{\text{净资产或股东基金 (Tangible Net Worth or Shareholders Funds)}} \leq 5 \text{ 倍}$$

(二)商业银行的评估方式为:一间中小型企业的所有的便利或融资数额(包括银行贷款,租赁公司贷款等等)加上新的贷款数额,不可超过该公司的净资产或股东基金的3倍。

$$\frac{\text{总融资数额 (Total Bank Facilities) + 新贷款数额 (New Borrowing)}}{\text{净资产或股东基金 (Tangible Net Worth or Shareholders Funds)}} \leq 3 \text{ 倍}$$

简单来说,中小型企业每1元的资产,可向发展金融机构或银行借取5元或3元的贷款。

所以中小型企业者在贷款方面应该根据各自公司的资产或股东基金的情况量力而为。如果现有的公司资产或股东基金不符合以上所提到的情况,中小型企业者唯有注入更多的公司资产或股东基金以提高本身贷款条件。

[9] 风险过于集中 (单一顾客/供应商)

有些中小型企业的营业交易只限于一个或两个主要顾客或供应商。因此该中小型企业的命运将掌控于这些顾客或供应商。对银行或发展金融机构而言,这些中小型企业的风险程度也间接提高。

如果这些主要顾客或供应商因某些原因而终止和该中小型企业的交易合作,那该中小型企业的公司营业会直接受到影响,严重的话可能导致公司无法继续营业下去。

根据银行或发展金融机构过去的资料和分析发现,这种情况的贷款者最终无法履行偿还贷款的机率较高,对于这样的申请者会格外小心。

银行或发展金融机构通常把那些交易量超过25%的顾客或供应商归纳于风险过于集中的情况。银行或发展金融机构会对这些主要顾客或供应商做出更深层的分析,如果这些主要顾客或供应商的管理或财务情况不稳定,银行或发展金融机构可能因而拒绝贷款。

因此,中小型企业可以呈交一些书面证明给银行或发展金融机构。如双方的买卖合同,贸易意愿书等等,以证明双方持久和良好的关系。同时,中小型企业也应趁早寻找新的顾客群或新的供应商,以减少对这个顾客或供应商的依赖,才是长远之策。

不过,如果这些主要顾客或供应商是一间上市公司,国际集团或官联公司(GLC),情况就另当别论了。

[10] 不符合贷款配套所设定的条件

银行或发展金融机构所推出的每一项贷款配套,都会设定一些基本条件。比如说,申请者公司注册的最低年限、公司最低的营业额、指定的某些生意领域、指定的某个贷款用途等等。

因此,那些不符合条件的中小型企业如果不了解这些配套的基本要求而贸然呈交贷款申请,被否决贷款申请是必然的事。

举例,一个中小型企业刚刚成立一间公司,由于该公司是一间全新公司,没有任何营业记录,若向银行出贷款申请,被拒绝的机率高达99%。

其实该中小型企业可以直接向马来西亚信贷担保机构(Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad, CGC)申请一项专为全新公司而设的贷款配套,称为“直接担保融资配套-创业基金 Direct Access Guarantee Scheme - Business Start Up”。所以说只要中小型企业找对融资管道,要成功贷款并不是件难事。■