XX县XX综合购销有限公司，位于XX县城北新街1号，企业类型为有限责任公司，机构类型为企业法人，经营范围为机砖、油毡生产、销售;农副产品收购;糖业烟酒、小百货零售。该公司因改扩建原X州商场(改建后为XX县XX商品贸易城)，制作货架及柜台资金不足，向我联社营业部申请流动资金贷款100万元，期限1年，用该商品贸易城主楼大厅一至三层全部产权抵押，存款20万元质押，现将具体调查情况报告如下：

　　一、基本情况

　　XX县XX综合购销有限公司始建于1998年4月1日，是一家从事个体商业经营，发展成现在的集商业、建材、农副产品购销为一体的综合性股份制企业(由XX出资入股40万元，XXX出资入股30万元，李XX出资入股30万元)，机构代码XXXXX，企业法人营业执照注册号码为XXX，注册资本100万元，具有独立法人资格，已于2002年4月9日办理了营业执照年检，贷款证号码为XXXX。占地面积108亩，2001年被省委、省政府评为全省发展非公有制经济先进企业。法定代表人XX，男，汉族，现年41岁，系XX县XX乡土堑坳土西社人，身份证号码622722610316493，任公司董事长、总经理。该公司下设建材分公司和XX商品贸易城两个独立

　　核算的分支机构，目前建材分公司经营正常，效益较好。XX商品贸易城属2001年9月15日以350万元购买的原X州商场改建而成,X计发[2002]6号立项批准改扩建，XX县城乡建设环境保护局2001年12月18日以XK2001—069号规划建设用地5750.5m2，并以X建(2002)01号准许开工建设，于2002年2月19日开工修建，工程总造价3880210元，截止调查之日，东、西楼改建基本完成，主楼大厅主体已竣工，工程量已完成80%，计付工程款265万元。

　　二、资产负债状况

　　(一)资产状况：截止调查之日，XX商品贸易城现值535万元(其中购买原X州商场价款350万元，投入改扩建资金185万元)，在联社营业部存款余额47万元(活期27万元，定期20万元)，其它金融机构存款26万元，资产总额608万元。

　　(二)负债状况：XX商品贸易城承担原X州商场银行贷款224.5万元(其中农行52万元，XX信用社22.5万元，建行150万元)，根据工程进度，已付265万元，未拖欠工程款(已付工程款主要来源为收取的东、西楼的一楼固定门点及主楼大厅外侧商业门点集资款210万元)，负债总额224.5万元，该企业资产负债比例为36.9%。

　　三、该笔贷款投资项目经济效益预测

　　(一)收入预测：该商品贸易城于今年10月份建成投入运营后，主要收入为商业门点及摊位租赁费收入，在工程筹建过程中，东、西楼的一楼商业门点及主楼大厅外侧商业门点租赁费已收缴到位，收取20年租赁费210万元，大部分已投入工程建设。东、西楼二楼及主楼大厅一至三层摊位尚未租出。该改扩建工程完工后，面向社会招租，主楼大厅一楼可容纳摊位380个，每个摊位年租赁收入按3000元计算可实现收入114万元，主楼大厅二、三楼可容纳摊位800个，每个摊位年租赁收入按2000元计算可实现收入160万元，主楼大厅每年租赁收入274万元。东、西楼二、三楼商业门点54间，每间每年租赁2000元，可收回租赁费108000元。全年可实现收入284.8万元。

　　(二)支出预测：每年应缴税金93.5万元，银行贷款利息60万元，管理、保安及勤杂人员工资12万元，水电费20万元，其它费用20万元，全年支出205.5万元。

　　(三)经济效益预测：年创利79.3万元，经济效益可观。XX商品贸易城设计合理，规模宏大，易于形成集批发、零售于一体的`商品集散地，且地处县城主要街道繁华区，属商业黄金地段，易于招商。截止调查之日，已有308户客商有承租意向。

　　四、抵押物的调查情况

　　该笔贷款提供房屋产权抵押和存单质押两种方式：

　　(一)以XX综合购销有限公司所有的商品贸易城主楼大厅所有权(一至三层)抵押，建筑面积7273m2，XX县房地产估价事务所房评字2002(234)号评估现值2400090元，并于2002年6月10日在XX县房地产估价事务所以2002(402)号办理了房地产抵押登记手续，以X房权字第0095号、0098号办理了房屋他项权证(分前后厅)，产权清楚。

　　(二)以XX综合购销有限公司在联社营业部存入的定期三个月存单20万元质押，存单号码№XXXXXX，已进行了核保止付。

　　该公司提供240万元财产抵押，20万元存款质押，申请贷款100万元，抵(质)押充足