



# 房地产项目尽调评估报告（纲要）

## 一、融资方案基本情况

- 1、方式及用途
- 2、融资期限
- 3、融资成本及收益分配
- 4、还款来源及还款方式
- 5、担保及风控措施
- 6、有限合伙公司的结构、运作管理和有限合伙人的退出。

## 二、项目介绍

- 1、项目简介，包括项目所处区域、开发现状、市场定位等（含地图）
- 2、项目初步规划及开发计划
- 3、证件取得情况、形象进度及销售情况
- 4、周边房地产市场分析

项目所在板块及项目周边在售楼盘情况；

周边楼盘比较包括：所处位置、建筑面积、容积率、销售价格、开盘时间、房源情况、已售面积（套数）、主力户型等。

- 5、项目的 SWOT 分析

## 三、投资收益及安全边际分析

### 1、项目总投资测算

以表格形式列示相关成本预计投入情况，并用文字总结（含自有投入情况，占总投资的比重、项目资金是否存有缺口，如果尚有缺口，需对后续资金来源予以分析）。

### 2、销售收入预测

项目预计产生的销售收入中包括项目存在业态、预计销售价格及销售面积，文字总结。

### 3、项目收益测算

包括总销售收入、营业税及附加、项目总投资、土地增值税、税前利润、税前利润率、所得税、税后利润、税后利润率等，并用文字总结。



#### 4、安全边际分析

包括销售价格敏感性分析和投资成本敏感性分析，并用文字总结。

### 四、项目现金流量预测及还款能力分析

#### 1、融资期限内销售收入

根据项目销售进度（含销售计划、销售策略）及集团整体的销售状况，预测融资期限内产生的销售收入和现金净流入（项目如存在第二还款来源，予以简单分析）。

#### 2、融资期限内现金流预测

### 五、交易对手介绍

包括借款人、担保人及涉及到的关联人（含所属集团）。

#### 1、企业基本情况

包括公司成立时间、注册资本、法人代表、公司经营范围、开发资质等

#### 2、股权结构

#### 3、开发经验

包括已开发楼盘、在建项目和土地储备情况等。

#### 4、财务状况

对最近三年审计的资产负债表、损益表进行对比分析，对近一年末的报告中的主要会计科目分析，判断资产负债情况、利润情况及偿债能力。

#### 5、对外借款及或有负债情况

查询人民银行信贷管理系统，核实对外借款及或有负债情况。

### 六、担保分析

#### （一）抵押物分析

##### 1、抵押物现状

包括项目所处区域、市场定位、开发现状、规划及销售情况等

##### 2、抵押物价值测算

尽量用两种方法对抵押物进行估算，计算抵押率。

3、如抵押地块不是融资资金运用项目，还款资金主要来源于抵押地块，需对抵押地块进行周边房产市场分析、投资收益及安全边际分析、现金流量分析。

#### （二）保证人

如涉及保证人，分析方法同交易对手，也可归纳在一处。



## 七、项目主要风险及防范措施

包括法律与政策风险、贷款逾期风险、建设风险等及应对措施（项目不同面临的风险及应对措施会有所不同）。

## 八、结论

通过分析，得出结论。

**附件：**项目所在地相关抵押、解押、预售政策以及当地的特殊规定