

房地产项目贷款调查评估与企业财务报表分析与税收

唐老师

一、房地产项目贷前调查要点

- 1、融资方实力
- 2、项目整体评估
- 3、财务状况分析及财务风险评估
- 4、项目现金流评估
- 5、项目风险总体评估
- 6、项目总体投入预算
- 7、项目收益测算
- 8、项目已投入部分及项目资本金价值认定
- 9、项目进度安排及项目管理
- 10、项目销售安排及现金流预测分析
- 11、项目整体资金规划及资金退出安排
- 12、基于项目现金流分析的融资金额及融资期限确定
- 13、抵押物评估及价值认定
- 14、其他

二、房地产项目的贷款风险审查要点分析

- 1、融资方实力
- 2、项目区位
- 3、项目销售及目标市场分析
- 4、项目现金流及项目收益评估
- 5、项目市场风险分析
- 6、项目资本金认定
- 7、项目融资规模、整体资金规划及还款安排分析
- 8、抵押物价值及风险分析
- 9、其他

三、抵押物价值评估、抵押登记办理及风险分析

- 1、抵押物价值评估及认定
- 2、抵押登记办理中的细节要点分析
 - (1) 土地抵押与在建工程抵押的风险分析
 - (2) 抵押登记办理节点分析
 - (3) 具备预售资格项目的抵押登记办理
 - (4) 在建工程抵押及按揭业务办理的衔接与风险控制

四、房地产开发贷款的后期管理

- 1、房地产项目合规管理
- 2、按揭业务办理与抵押物释放操作
- 3、在建工程追加抵押的实际操作
- 4、项目进度与资金管控
- 5、项目销售与还款管理
- 6、非本行房地产开发贷款项目的按揭业务办理要点

五、地产企业财务报表分析要点

(一) 会计要素分析

- 1、应收账款及存货综合分析
- 2、负债情况分析
- 3、短期借款分析
- 4、应付账款分析
- 5、短期偿债风险分析
- 6、资本结构与资金使用

(二) 资产负债表和利润表分析

(三) 现金流量表分析

- 1、现金流量表主要科目和资产负债表/利润表的内在关系
- 2、现金流和客户公司的财务状况及资产质量

(四) 财务比率分析

六、地产企业财务报表的核心要素分析和风险评价

- 1、总体实力的衡量与分析
总资产、收入、利润、净资产
- 2、收入规模与可持续性分析
- 3、利润规模与利润含金量分析

七、地产企业的税务政策要点

- 1、相关税种及征管政策
- 2、税收征管的核心要点
- 3、地产企业违反税收政策的典型特征与关键点

八、地产企业税收对银行贷款的风险分析