

# 房地产融资尽职调查、后期管理及风险分析

## 操作实务专题培训

唐琪

**【授课天数】** 2天

**【课程大纲】**

- 一、房地产项目尽职调查要点
  - 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、房地产项目尽职调查中的风险分析要点
  - 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
- 三、项目估值与价值分析
  - 1、城市区域
  - 2、地段
  - 3、土地价值
  - 4、项目周边环境分析
  - 5、项目潜力
  - 6、项目性质：住宅、商业、综合体、其他
  - 7、项目估值
  - 8、项目价值分析
- 四、项目的资金状况调查与资金运作方案分析
  - 1、项目投资总额
  - 2、自有资金来源与自有资金额度

- 3、夹层融资金额与退出方式
- 4、银行开发贷金额与到位情况调查分析
- 5、预售安排与预售金额预测分析
- 6、资金逐步退出安排与压力测试
- 五、尽职调查与商务谈判
- 六、风险控制措施与相关手续办理
  - 1、土地抵押
  - 2、股权质押
  - 3、第三方担保
  - 4、持有项目公司股权
  - 5、其他
- 七、融资交易结构设计与风险控制
  - 1、贷款
  - 2、股权融资（持股模式）
  - 3、股债结合
  - 4、其他
- 八、项目风险分类分析
  - 1、流动性风险
  - 2、实质性风险
  - 3、操作风险
  - 4、后期管理风险
  - 5、其他
- 九、风险预警与风险应对
  - 1、资金使用计划的适应调整
  - 2、项目进度滞后与针对性解决
  - 3、项目运作方案调整与适应性变更
  - 4、融资方财务困难与风险处置预案
  - 5、抵押物贬值与风险处置预案
  - 6、其他
- 十、项目后期管理的主要手段
  - 1、财务监管
  - 2、参与管理
  - 3、项目及工程进度监管
  - 4、印章使用及证照管理
  - 5、重大决策表决
- 十一、后期管理的操作要点
  - 1、资金使用计划与资金监管
  - 2、项目进度监管与资金拨付
  - 3、项目变更调整与资金使用计划调整
  - 4、融资方信用状况及经营状况变化
  - 5、抵押物状态与价值变化
  - 6、抵押物置换
  - 7、风险控制措施变更
  - 8、重大决策与参与管理

9、融资方后续融资

10、项目接管

十二、项目终结型风险处置手段分类分析

1、引入外部再融资

2、项目买断式转让

3、债权买断式转让

4、其他

十三、项目缓冲型风险处置手段分类分析

1、项目转让，为项目提供后续融资

2、引入过桥资金

3、延期

4、司法处置

5、其他

十四、司法处置的操作要点与案例分析

1、产品交易结构设计与司法处置

2、司法处置的操作要点：

(1) 强制执行公证

(2) 财产保全

(3) 诉讼

(4) 司法强制执行的具体操作