

# 投资项目审查与风险控制 制要点

# 项目运作主要阶段

一、选项立项

二、尽职调查与方案制定

三、合同审查与签署

四、出资

五、投后管理

# 一、选项立项

# ● 基本要求

- 切忌“拿来主义”，坚持实地调查与现场走访。
- 避免“事无巨细”，力争把握要点，精简内容。



# 合规性审查

- 在符合国家政策法规的前提下，各经营单位应认真审查是否符合监管部门的各项规定。
- 如房地产项目必须符合“四、三、二”的标准，即：已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；原则上房地产开发企业资质应不低于国家建设行政主管部门核发的二级房地产开发资质；开发项目资本金比例应不低于30%。各经营单位应认真查验已取得的“四证”标注的指标数据，如开发面积、容积率等是否与融资项目相符。矿产资源类项目所属产权证书必须齐备，法律关系清晰。



# 行业与产业调查

- 融资企业所处行业近几年经营发展趋势, 是否属于国家重点扶持类的行业, 严格禁止进入国家明确限制, 如高污染、高能耗等行业, 确保投资项目所处行业未来发展前景向好。
- 调查融资企业所处行业排名情况, 盈利能力与行业平均水平比对情况。
- 融资企业产业布局是否合理, 企业经营是否受制于上游原材料供应或下游市场需求, 审慎介入“两头在外”的项目企业。





# 信用情况调查

各经营单位应在尽职调查阶段，通过多种途径和渠道充分掌握融资企业及控股股东和实际控制人的信用情况，包括但不限于通过银行征信系统查询企业的信用记录、通过全国法院被执行人信息查询平台（<http://zhixing.court.gov.cn>）查询被执行人信息和涉诉记录；通过走访与融资企业有往来关系的关联方求证企业信用情况。

关注: 部分区域信托融资信用情况尚未纳入银行征信系统反映。



# ● 融资方经营与财务状况调查

- 主要包括融资方资产、负债、所有者权益、利润、现金流量以及对外担保等或有负债情况。
- 重点关注：
  - 融资企业的银行借款金额、期限及抵质押方式
  - 在我方融资期限内是否存在集中到期的债务
  - 前期投入项目的资金的是否有高成本的民间借贷
  - 土地出让金凭证金额是否与出让合同金额相符等







## 融资企业的资金需求调查

- 各经营单位对融资企业提供的项目投资预算严格论证, 对各项成本、费用预算认真复核, 测算融资企业的真实资金缺口, 避免融资企业虚报融资需求。
- 在资金需求测算过程中, 应注意房屋销售收入滚动投资的比例应控制在30%左右, 最高不超过40%。
- 融资需求与资金用途要符合政策规定, 如资金用途为缴纳土地出让金的项目要审慎研究, 区别对待。



## 二、尽职调查与方案制定

# 认真开展市场调查

详细调研当地房地产市场的供需情况, 融资项目所处区域同类型产品的销售情况, 包括但不限于销售价格、销售周期、区域内产品供需关系, 重点关注产品需求是否旺盛且可持续; 一定阶段内产品供给是否远超需求而容易造成产品积压等情况。



# 科学测算还款来源

- **第一还款来源对应的资产一般较为清晰, 尽量避免还款来源多头从而对投后监管造成很大难度;**
- **应避免把地下车位销售或租赁收入作为第一还款来源的主要组成部分;**
- **严格限制将政府财政拨款作为第一还款来源。**



## 审慎进行**还款来源压力测试**

- 认真研判融资项目定价的合理性和销售计划的可实现性，谨慎测算作为第一还款来源的销售收入情况。
- 在当前房地产市场严峻形势下，应高度重视和客观测算投资期内第一还款来源，并进行压力测试，即：投资期内预期销售收入在扣除融资企业刚性成本费用（如税收成本、销售、管理等费用等）后在下降30%的情况下能否覆盖公司的投资本金和收益。





## 严格界定有效抵质押范围

- 融资企业提供的抵质押物必须权属清晰、足值有效、且变现能力较强，能够办理相关抵质押登记等法律手续，抵质押物优先选择流动性强的债券、股票及房地产类资产。
- 原则上我方应为该抵质押物的唯一权利人。也不排除个别情况，如：
- 资产价值很大，能够足额或超额覆盖所有抵押权人的投资权益；
- 项目有独特的区位优势，且变现能力很强；
- 目前为阶段性次顺位抵押权，投资期内可转变为第一顺位抵押权；
- 能够确保与其他抵押权人对抵押物资产相关权益实施共同监管；
- 特别关注抵质押物的快速变现能力，应结合当地的金融环境和刚性需求认真论证。



# 加强对融资企业股东和保证方的调查

- 包括但不限于对保证方资产负债情况、诚信记录、与融资企业的关联程度和担保能力的调查。



## 其他要求

- 对单个企业投资金额（或关联企业合并）在1亿元（含）以上的，项目实施经营单位负责人为该项目第一责任人；投资金额在1亿元以下的，项目实施经营单位分管领导为该项目第一责任人。项目实施经营单位需在方案设计阶段确定项目组成员。
- 投资项目应注重设计完善交易结构，严格资金监管、明确第一还款来源，制订稳妥、可行的还款计划。
- 固定收益类投资项目的款项必须明确约定资金用途，做到封闭运行、专款专用，坚决杜绝挪用情形。



# ● 房地产类投资项目

- 项目区位优势明显
- 重点选择直辖市、省会城市和少数经济环境较为发达的地级市。城市人口一般应在300万以上。原则上不鼓励开发县级市和三、四线城市的房地产项目。
- 项目所在城市中的位置须在城市中心或周边商圈已经成熟的区域，交通便利，教育、医疗等配套设施齐全，项目具有良好品质，销售前景预期良好。



# ● 房地产类投资项目

- 项目产品类型易于销售
- 重点选择普通住宅类项目, 适当选择位置优越、易于销售的商业类项目。
- 原则上不介入销售周期过长或难以分割销售的项目。





# ● 房地产类投资项目

- 项目工程具备一定基础且进度可期
- 为防止投资期内工期过长可能延缓销售计划从而影响融资方还款能力, 一般要求项目地面以上工程量完成50%以上;
- 优先选择地上工程进度完成70%以上或接近完工(如接近封顶只需后续道路、环境、配套设施等投入的项目); 原则上不参与尚未开工的净地或工程尚未正负零的项目。
- 对销售前景良好、风险控制措施较为突出的个别项目, 可根据城市规模、所处地段等具体情况酌情考虑。



# ● 房地产类投资项目

- 融资企业管理团队完整、财务管理规范。
- 融资企业的实际控制人、融资企业及关联企业的信用状况良好，无重大违法违规和恶意违约记录。
- 项目所在土地不存在拆迁问题；对于分期开发的项目，要求各期均不能有未解决的拆迁问题。



# ● 房地产类投资项目

## 7. 投资收益率

房地产类投资项目年化综合收益率一般不低于18%（包含融资<财务>顾问费，原则上不超过5%），但可根据不同区域、项目实际情况进行差别化对待。

建议约定浮动利率，投资期限内我方收益率水平随人民银行基准利率上浮水平同比例上浮；若人民银行基准利率下调，我方收益率水平可同比例下调，但须确保下调后的收益率不得低于合同初始约定的固定收益率。



# ● 房地产类投资项目

## 8. 融资（财务）顾问服务

项目出资后每年应收取不高于5%的融资（财务）顾问费，同时签订融资顾问合同，出具融资顾问报告书。

对收取的融资（财务）顾问费应在融资顾问合同中明确约定：融资企业不得以任何理由要求我方退回已收取的融资（财务）顾问费，且承诺自愿放弃对我方已收取融资（财务）顾问费的依据、效力、金额、诉讼时效、可撤销及其他可能存在的瑕疵进行抗辩的权利。



# ● 房地产类投资项目

## 9. 还款进度安排

按季偿付投资收益，投资本金偿还一般要求为：第一年，融资企业实现销售回款的60%（含）以上须用于偿还我方投资本金，且保证第一年末累计偿还金额不低于本金的30%；第二年剩余投资本金的偿还应根据按季等额还本与不低于当期销售收入的60%二者孰高原则安排。一定期限后融资企业可根据项目销售进度，在任意一个季度末追加归还贷款金额。

以上还款安排也可根据融资企业具体情况合理调整。





# ● 房地产类投资项目

## 10. 抵质押要求

项目“四证”（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证），记载要素一致且四证的发证时间顺序合理。

原则上融资企业用于融资的项目土地、在建工程和后续建设的在建工程应抵押给我方；第一还款来源所对应的资产一般要求纳入抵押物的范围。





## 房地产类投资项目

如第一还款来源所对应的资产未纳入抵押物范围，应采取以下措施：

无抵押状态时，让企业承诺不得对外抵押，否则视为违约；

已有抵押时，力争第二顺位抵押，与第一顺位抵押权人对资产销售收入

联合监管：

按出资比例对项目销售收入分配还款

第一顺位抵押权人按销售比例优先受偿，我方承继收偿。

力争做到我方为抵押物的唯一抵押权人。

# ● 房地产类投资项目

## 10. 抵质押要求

抵押物的初始抵押率一般不高于40%（可根据项目的区域、位置、产品定位、抵押物变现能力等具体情况进行差异化设定）；

抵押物的价值原则上应以金桥公司的评估认定为准，投资期内可根据融资企业销售情况挂钩释放抵押物，但须确保投资期内以金桥评估抵押物价值为依据测算的抵押率始终控制在项目实施方案初始审定的抵押率以内。



# ● 房地产类投资项目

## 10. 抵质押要求

对抵押率的测算中原则上不包含项目附带车库、车位的价值（可纳入抵押物范围，但抵押率测算中应剔除），特殊区域除外；

对带有长期租约的商业地产、可出售的办公用房等应审慎对待，在采取有效措施提高其未来变现能力的基础上可适当降低抵押率。



# ● 房地产类投资项目

## 10. 抵质押要求

法律合同条款中应明确约定, 融资企业在投资期内若实施对抵押物或还款来源对应资产开发、施工规划等一切可能影响到我方投资权益的行为时, 必须征得我方书面同意, 否则将是同违约, 融资方须承担违约责任。





# ● 房地产类投资项目

- 10.抵质押要求
- 融资企业以经营性商业资产作为抵押时，一般要求：
- 各经营单位为防止出现以租代售等潜在风险，须认真审查租赁合同，逐笔查看租赁期限和租金收入，确保租金收入纳入监管账户监管；
- 以出租的商铺设定抵押，原则上租赁期限不能超过我方投资期限，如在投资期限内租赁合同到期，续签租赁合同须经我方书面同意；如在投资期限之后到期，承租方须出具承诺对我方处置抵押物的行为放弃抗辩权，租户可承诺同等条件下行使优先购买权；
- 以未出租的商铺设定抵押，抵押期间融资企业拟对抵押的商铺出租，须经我方书面同意。



# ● 房地产类投资项目

## 10. 抵质押要求

融资企业的股权应质押给我方。融资企业股东应同意将其持有的股权为本次融资提供质押，融资企业应形成具有法律效力的股东会决议且协助办理股权质押手续。

融资企业以上市公司股票作质押的，流通股对应的质押率应控制在50%以内，非流通股对应的质押率应控制在30%以内；同时设置强制平仓条款，当上市公司股票对应的质押率不足要求时，融资企业须补足质押物，否则我方有权处置股票。



# ● 房地产类投资项目

## 11. 保证要求

融资企业实际控制人夫妻双方须为融资行为提供连带责任保证担保，并在保证合同中如实披露名下控制的财产清单，承诺融资期限内处置清单中所列财产，需经过我方书面同意。

融资企业的股东和实际控制人夫妻双方须为融资（财务）顾问费提供担保。



# ● 房地产类投资项目

## 12. 降价销售权

须在相关法律合同文本中明确约定，融资期内若融资企业出现任何一期不能按期偿付投资本金或收益以及其他任何违约行为时，基金均有权采取或行使包括但不限于：罚息、降价销售权等在内的相关权益，以确保投资本金的安全收回，并依法保障投资权益不受损失。

客观研究分析项目降价销售的空间，确保降价销售权能够“落地”，如对“高地项目”一项目企业拿地成本很高，再加上建安成本、相关税费后，项目总成本已接近当前市场价格。项目目前利润率很低，即使降价销售，空间也很有限，甚至可能出现降价销售后不能覆盖成本而形成亏损。



# ● 房地产类投资项目

- 12.降价销售权
- 具体包括:
- 若出现融资方未按合同约定偿付任何一期投资本金或收益等违约情形时，
- 自违约之日起，对于逾期未偿还的投资本金，基金有权按照惩罚性利率年化30%（或合同约定利率上浮30%）计算收益；
- 对于未按合同约定支付的收益，长惠基金有权按照罚息率每日万分之五计收复利；





# ● 房地产类投资项目

- 12.降价销售权
- 具体包括:
- 基金还拥有强制降价销售、依法执行抵押物等权利，有权依据金桥评估公司对还款来源对应资产评估价格基础上最高下浮50%降价销售房产，直至融资方归还所欠全部本金、收益及罚息为止；
- 若债务逾期30日后或融资方累计两次逾期的，基金有权宣布投资期限提前到期，并要求融资方一次性清偿全部投资本金及收益。



# ● 房地产类投资项目

## 13.宽限期

投资到期前, 若因各种原因致使融资企业不能按期偿还剩余投资本金及收益时, 融资企业应按照合同约定提前提出申请, 经我方审核同意, 可给予融资企业一定宽限期, 宽限期内我方投资收益率上浮30%, 且保留行使降价销售权。



# ● 矿产资源类投资项目

- 证件齐全
- 《矿山储量报告》，含矿山开采的合同、用地等资料；矿石品位、回收率等；对应的土地使用权证；《矿山开采许可证》；《安全生产许可证》；《爆破物品使用证》、《爆破物品存储证》；《环评报告》；《项目核准或备案证》；《爆破人员安全资格证》；《排污许可证》、《取水许可证》；



# ● 矿产资源类投资项目

- 证件齐全
- 《占用矿产资源储量登记书》并经相关部门（一般指省或国家国土资源部）评审、备案，各类资源储量以经国土资源部备案的最终数据为准；
- 工商企业注册登记资料、矿长资格证、开采黄金矿产批准书和许可证等其它必要的证件。



# ● 矿产资源类投资项目

- 稳定经营, 规模适中。企业持续经营3年以上, 矿山服务年限15年以上;
- 目前企业净利润在5000万元/年以上, 未来可以通过技术升级改造、重组、并购等, 提升企业净利润达到10000万元/年以上。





以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/547165061102006156>