



信托项目的风控要点

——以房地产、政信项目为例

主讲人：冯 印

新华信托 风险管理部

2014年4月



冯印自我介绍



金融行业从业经验六年

先后担任过银行客户经理、银行
独立审批人

现就职于新华信托风险管理部

曾在《重庆晨报》《重庆晚报》
《都市热报》发表过多篇文章。
曾多次担任重庆电视台《财经连
线》嘉宾，重庆交广电台嘉宾

主要内容



初期审查篇



现场尽调篇



后续管控篇



一、初期审查篇



初期 审查

(一) 区域选择

(二) 交易对手

(三) 还款来源

(四) 担保措施

(五) 交易结构



一、初期审查篇之——区域选择



• 传统

- 1、经济发达地区（东部地区、地级市、GDP指标、一般预算收入等）
- 2、是否曾在当地展业、合作情况

• 额外

- 1、本公司在当地的影响力
- 2、当地支撑产业、人情风俗、消费习惯

一、初期审查篇之——交易对手



政信类

1

- 平台公司级别（市级、区级、县级）
- 股东（国资委、财政局）
- 当地财政资产负债情况（地方债审计情况）
- 现有融资渠道、未来融资安排、期限

房地产

2

- 开发商排名（百强）
- 实际控制人（口碑、发家史等）
- “四三二”（监管要求、资质、自有资金等）
- 融资渠道（有无，是否多样、融资金额、期限）
- 财务状况（净资产、资产负债率、现金流量等）
- 项目情况（商业or住宅、位置、客户定位、业态户型设计、经营团队等）

一、初期审查篇之——还款来源



还款来源

项目本身现金流

房地产：本项目的未来现金流预测
压力测试

公司经营现金流

政信：公司近3年的经营情况、补贴收入等
房地产：其他在建在售项目情况

其他来源：筹资、变卖、转让等

政信：融资安排、是否纳入财政预算、土地出让收入等

房地产：母公司筹资能力、项目好坏等

一、初期审查篇之——担保措施



政信类:

• 土地抵押

出让地（非储备地）

出让合同及土地出让金凭证

土地溢价是否合理（评估公司、当地国土局、wind等等）

• 暗保

财政预算安排

政府承诺

（需查当地政府换届情况、经营班子是否稳定、有无丑闻等）

• 其他平台公司担保

担保实力（是否是已退出、有无发债、股东、资产负债情况）

一、初期审查篇之——担保措施



房地产：

质押：上市公司股权>>非上市公司股权
类比。存在估值难的问题

抵押：成熟物业>>土地、在建工程（住宅、商业）>>工业用地（厂房、土地）

评估机构、国土局、搜房网、现场踩盘
变现能力：是否存在处置障碍

其他公司担保：上市公司>>家族公司

担保能力：净资产、现金流

实际控制人夫妇担保：
实际控制人家族是否强大、资信
财产证明等

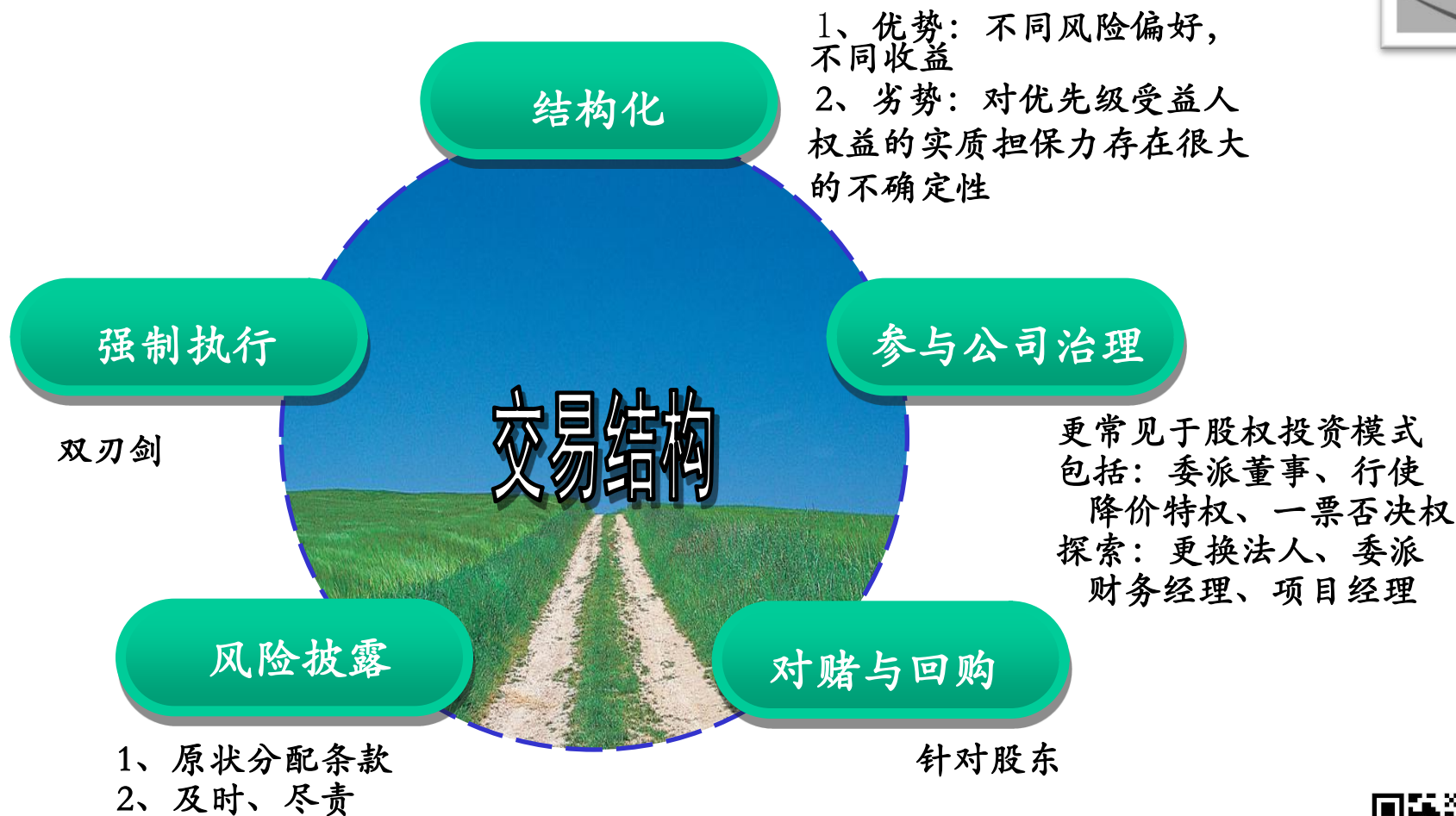
不动产抵押

动产抵质押

其他公司担保

实际控制人担保

一、初期审查篇之——交易结构



二、现场尽调篇



(一) 了解对手

(二) 查看项目

(三) 踩盘比较

(四) 核查抵押物



二、现场尽调篇



政信类：

了解融资平
台的地位

查看抵押物：位
置、是否闲置、有无
拆迁。并向相关部门
了解是否可办理抵押
、公证等

核查相关凭证：
土地出让金缴纳、土
地出让合同、国土证
、项目的自有投入

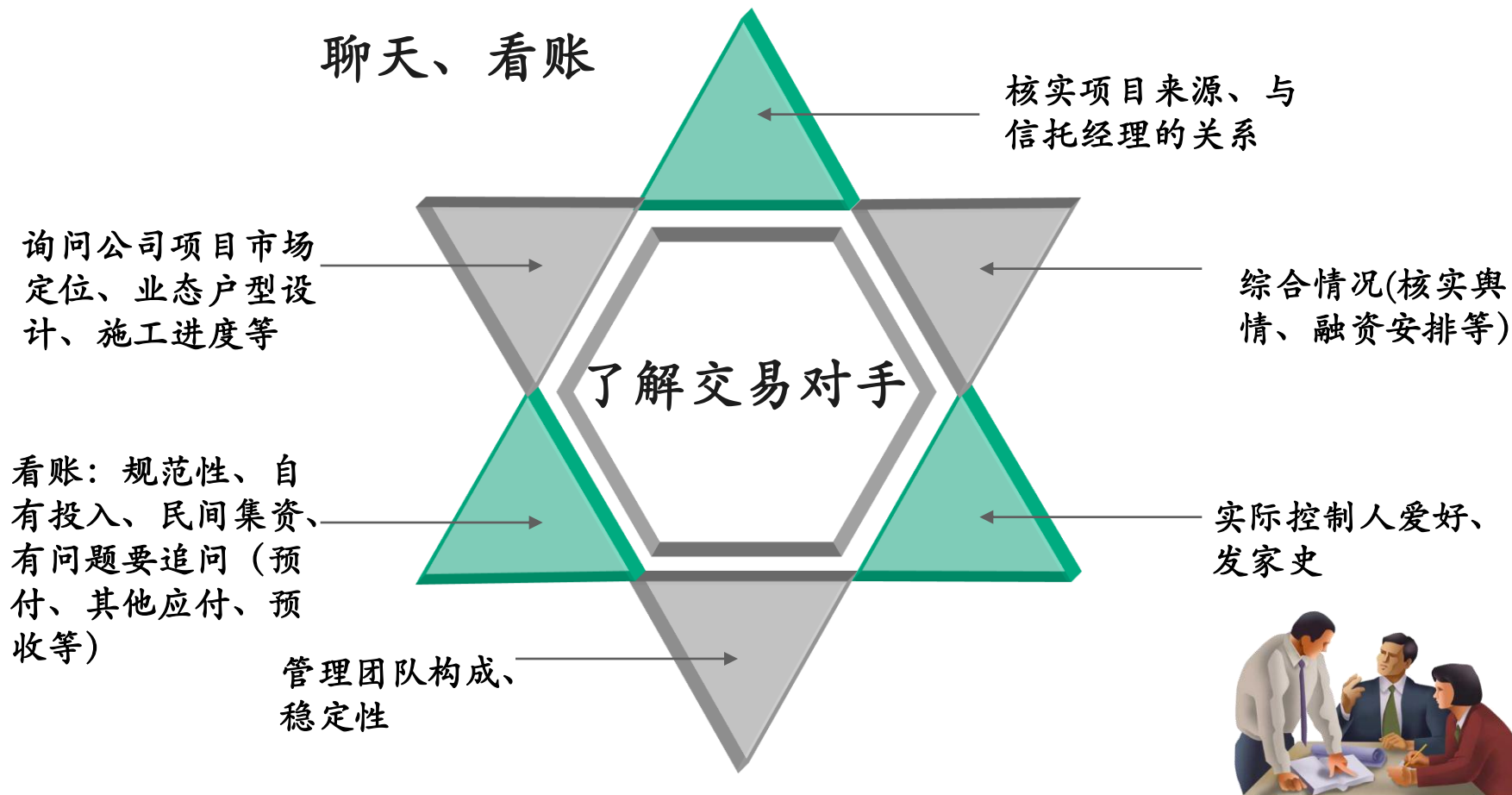
查看项目：位置、施工进
度、是否与描述、投入相符



二、现场尽调篇之一——了解对手



房地产：



二、现场尽调篇之——项目查看



位置、地段

有无高压电、拆迁等

施工进度、施工扰民、销售进度等

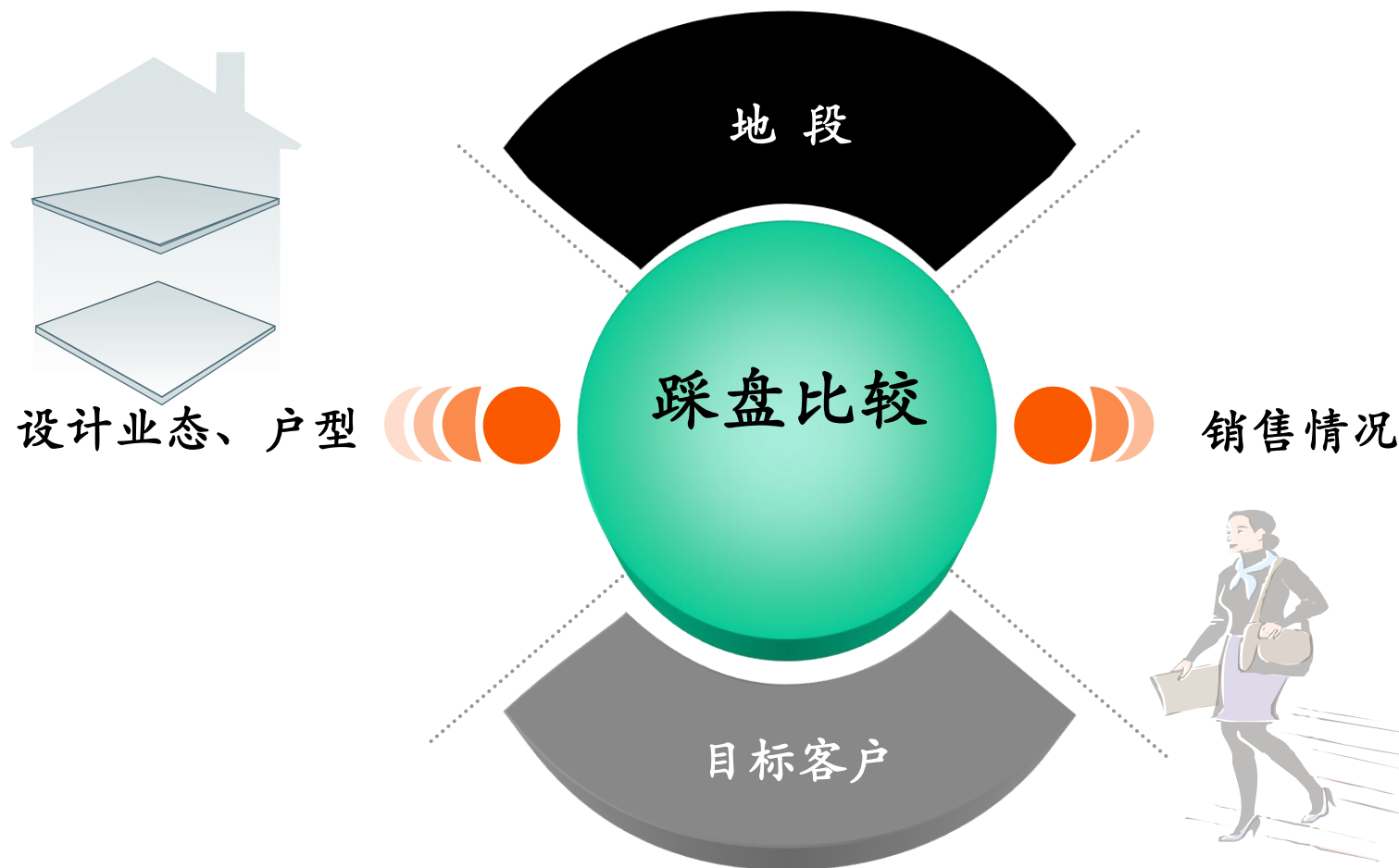
**地段！
地段！
还是地段！**



二、现场尽调篇之一——踩盘比较



● 逃过置业顾问的眼睛



二、现场尽调篇之——踩盘比较



特别事项：

拆迁

高压线

军事设施

寺庙、少数民族



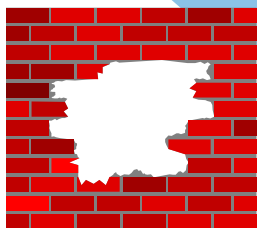
商业地产：

品牌

管理团队

经营理念

风水



二、现场尽调篇之——核查抵押物



非金融机构是否可办理

- 注意事项:

有些地区不接受办理抵押给信托公司，如陕西等

- 解决办法：委托贷款

在建工程是否可办理

- 注意事项:

有些地区不能办理

- 解决办法：抵押物动态管理，放款额度与抵押率相匹配。

划拨地办理

- 注意事项:

划拨地处置存在补交土地出让金的问题

- 解决办法：其他公司担保补交

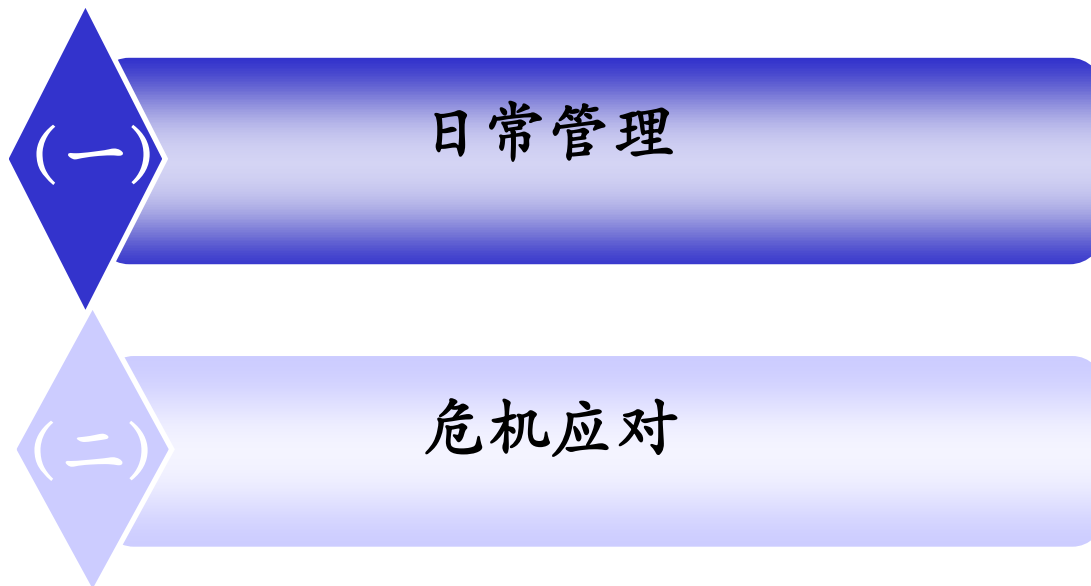
强制公证是否可办理

- 注意事项:

有些地区无法办理、执行难

- 解决办法：2套合同。劣势与当地法院沟通

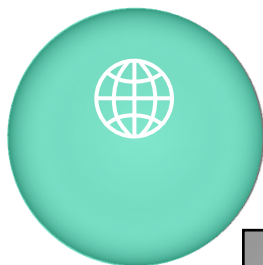
三、后期管控篇



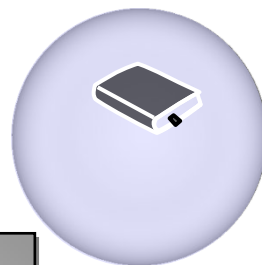
三、后期管控篇之——日常管理



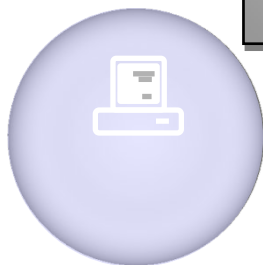
派驻董事：
重大事项审理
一票否决权
降价等



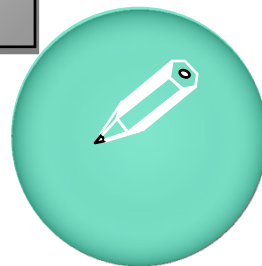
财务管理：
委派财务人员
账户监管
受托支付
定期查账



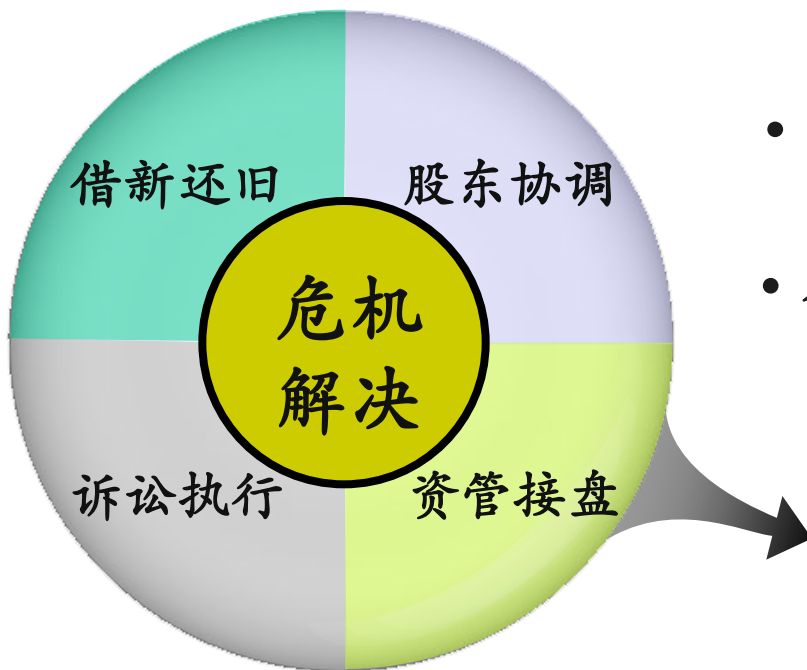
工程监管：
施工进度
资金使用
成本控制



印信管理：
公章
合同章
财务章等



三、后期管控篇之——危机兑付



- 刚性兑付必将打破!
- 尽职尽责免追责!



小结



(一)

业务开拓伴随着风险容忍度的提高
(抵押率提高、第二顺位抵押等)

(二)

合同文本穷尽各种情形、推理。做最坏的打算
(对赌条款、回购协议等)

(三)

风险管理渗透全流程，并越来越注重后期管理
(交流虽易、创新不易，且行且学习！)





Thank You !

版权所有，引用注明出处

冯 印

地址：重庆市江北区北城一路6号

电话：023-63791510

手机：018523078620

QQ:46738535

E-mail:fengyin.fay@163.com

更多培训，更多交流

敬请关注**金融梦工厂**

官方微信平台：

jrmgc2013

金融梦工厂

关于**梦工厂**

聚焦全金融领域，提供最新金融资讯、金融培训讲座、招聘信息、各地线下沙龙，致力于打造金融业高端交流平台

关注我们

点击右上角，选择“查看订阅号”关注我们；搜索微信号：**jrmgc2013**；扫描右侧二维码



梦工厂为您提供梦想的阶梯！

