

房地产开发项目授信及财税审查的创新思路

田天 刘青 戴经跃

价)。对于项目开发过程中的收入审查,也可以通过税收逆推法结合审计抽样抽查凭证或明细账的办法来完成。项目“增量资金额”即新增的第一还款来源计算公式为:总收入-开发成本-费用-利息-税金+折旧摊销费=增量资金额。其中对成本、费用、税金的控制及概算方法是:首先,分析自有资金占比(一般要求占项目投资30~40%)、拆迁补偿费支出额、土地摘牌(征地)费支出、规划设计勘探支出、单位建筑面积建筑成本概算(X元/平方米)以及下水、供暖、通讯、电力、供水、煤气等配套费;其次,匡算总管理费(一般占收入额的3~5%)、总销售费(一般占收入额的5~8%)、总利息预算额、纳税额度(一般约占收入额的10%左右)和总利润额度,并推算出总增量资金额;最后,科学地分析偿债能力、经营能力和盈利能力等各项指标,据以设计信贷放额度并确定授信期限。

(二)对房地产项目的税收及合规性审查

(一)对财务报表的审核及财务分析

1、企业财务报表的形式审核。包括:资产负债表横向(连续近三年)勾稽关系审核,现金流量表内部勾稽关系审核,现金流量表、资产负债表、利润表、利润分配表对应项目勾稽关系审核。

2、企业财务报表的内容审核,即对资产负债表重点项目进行实地审核。一般包括实收资本真实性及非抽逃性审查、应收账款的账龄及明细审查、存货的真实性及非滞销性审查、固定资产的真实性及非高估性审查等。要求审计人员现场查证核实后,分析判断、得出结论。

3、对开发项目或拟授信期的经营收入额、增量资金额、税后净利、第一还款来源的计算确认。确认计划销售单价(通过地域、功能比较法加以确认),预计总销售额(规划建筑面积×销售单

1、对房地产项目的税收审查。房地产开发企业涉及征收的税种主要包括:营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税和印花税等。重点审核是否按照税法规定及时、足额缴纳各项税款。

2、企业资质等级调查。房地产开发企业资质分为5级,应结合企业历史已开发项目的业绩追溯,对企业提供的《项目可行性报告》进行再测算、审验和论证。同时对拟授信项目的相关法律文本、规划设计批件(规划建筑面积、设计建筑红线、容积率、层高限制、户型面积限制等)进行严格审核。房地产开发项目的贷款必须提供“五证”,即国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、商品房销(预)售许可证。前三项是授信的硬条件,必须现场勘验。

3、对房地产业关联业务进行审查。

重点审查中水系统、太阳能系统和保温节能建材的应用等问题。

(三)对房地产项目授信的风险控制与产品设计问题

1、授信期限、授信额度的设计。按现行规定,土地证的取得不能通过“过桥”贷款方式(即开发商先通过投资公司贷款,取得土地证后再向银行抵押贷款,归还原投资公司贷款,应按照国家规定以总投资概算30~40%的自有资金、35~45%的授信额度、15%左右的建筑材料和施工劳务垫资、10~20%的预售资金为项目的资金来源结构,这实际上明确了授信额度的区间值问题。而授信期限的设计要与工程或项目的建设周期相一致。

2、项目风险控制措施。银企双方可以共同指派监理公司,由企业将监理费存入银行账户;授信银行按工程进度,由企业签字确认后银行划转款项。结合国家相关规定,注意授信合同的资金用途限定、控制,明确附加性条款(如:授信期不得分红、对外投资、不得抽逃资金、不得违章超建、监理公司承担连带责任条款等),进行授信资金流入流出的封闭控制。特别要注意建材是否达到国家标准、建筑施工欠款以及项目总承包后的转包等隐性风险因素。可以土地使用权、授信在建工程项目抵押,或第三人提供担保保证还款。

3、“1+N”项目链金融的设计运作。即以项目建设开发公司为主体,以上游建材供应、建筑承包商、设备供应商、配套工程承建商等应收该项目建设开发公司的账款为质押,或以其他还款来源保证措施为条件,对项目集结群单位分别授信。这样能够从法规上规避“霸王条款”之嫌,融入建设施工、提供劳务、供应材料、供应设备的授信捆绑式第一顺序的求偿权。

(作者单位:辽宁师范大学会计学院
辽宁税务高等专科学校)

责任编辑 屈艳贞