**第五部分 项目情况分析**

**一、项目概况（非房地产项目）**

**——项目名称：**\*\*\*项目

**——项目背景：**

**——项目概况：(介绍项目地址、面积、基本情况）**

**——项目建设内容及规划指标：**

**——项目建成后生产流程：（用图列示）**

**——项目的生产原料来源及产成品市场（销售渠道等）预测**

**——项目土地来源：包括土地出让合同条款内容，土地出让金相关的支付情况等内容**

**——项目建设合法性：**

**——项目建设进度**

目前项目四证齐全，已取得合法手续情况具体如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 文件日期 | 发文部门 | 文件/书函标题 | 文号 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**二、项目投资估算与资金筹措**

**（一）项目投资估算**

项目总投资\*\*亿元，其中建设投资\*\*亿元、建设期利息\*\*亿元、铺底流动资金\*\*亿元，明细如下：

**（二）资金筹措**

本次项目建设资金来源包括申请人自有资金、银行融资两部分，具体情况详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资金来源** | **金额（亿元）** | **占比** |
| 1 | 自有资金 |  |  |
| 2 | 银行融资 |  |  |
|  | 合计 |  |  |

申请人提供了工程款等相关发票以及流水划转证明，已支付金额合计\*\*亿元，资金来源为……（须核实自有资金的真实性），后续自有资金来源及落实情况。

**三、行业分析**

**四、项目收益分析** **（一）项目收入测算**

项目预计\*\*年\*月正式投产，根据可研报告预测，假设项目投产第一年生产负荷为\*\*%，第二年及以后生产负荷达到\*\*%，按照目前产品的市场价格，测算如下：

单位：吨、万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产品** | **数量 （吨）** | **单价（元/吨）** | **生产负荷\*\*%** | | **生产负荷\*\*%** | |
| **销售量** | **销售收入** | **销售量** | **销售收入** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **合计** |  |  |  |  |  |  |

1. **项目支出测算**

项目进入投产期后，预计生产成本如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 贷款期间 | | | | | | | |
| 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
| 1 | 生产成本 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其中 | 1.1原料 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1.2动力 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 管理费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 财务费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 营业费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 总成本费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **贷款还本付息测算**

按照贷款金额\*\*亿元，贷款期限\*年，利率基准上浮\*\*\*测算，在贷款期限内，贷款利息合计\*\*亿元，本息合计\*\*亿元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | **合计** |
| 期初贷款余额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本期偿还本金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 期末贷款余额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本期应付利息 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **本期本息合计** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**（四）项目收益测算**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 贷款期间 | | | | | | | |
| **第1年** | **第2年** | **第3年** | **第4年** | **第5年** | **第6年** | **第7年** | **第8年** |
| 1 | 销售收入 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 生产成本 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 营业税金及附加 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 利润总额 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | 所得税 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | 净利润 |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **现金流测算**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** | **现金流入** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | 营业收入 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **现金流出** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | 总成本费用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 贷款本金 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3 | 贷款利息 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.4 | 销售税金及附加 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.5 | 所得税 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3** | **净现金流** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4** | **累计净现金流** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

备注：以上总成本费用包含财务利息。

1. **敏感性分析**
2. **项目概况（房地产项目）**

**（一）项目地理位置及周边配套**

\*\*项目位于\*\*地段，四至为\*\*。

该区位基本情况介绍：……

周边配套：附近有\*\*（商场、医院、学校及距离）。

项目位置图

行政区位图

1. **项目所在地区的人口及经济情况**

项目位于\*\*市\*\*区，目前常住人口\*\*万人，较上年增减情况；上年末GDP为多少，占全市\*\*%，在全市\*\*个区县中排名第\*位。

该地区基本情况介绍，包括地理位置、交通状况、经济发展状况等

**（三）土地来源[[1]](#footnote-0)**

A.招拍挂取得  
 （1）土地出让合同签署情况  
 （2）合同特别约定事项及落实情况  
 (开工竣工时间、户型面积占比、自持年限、招商引资……)  
 （3）土地出让金缴纳及土地证办理情况  
 B.股权收购取得  
 （1）土地原始取得情况  
 （2）股权转让合同签署情况、价款支付情况  
 （3）合同特别约定事项及落实情况  
 C.涉及保障房、拆迁安置房的  
 合同如何约定、建设计划（是否同步建设）、结算方式 （无偿交付？何时付款？）等 。

D.若涉及土地分证、合证等情况的，请介绍具体过程

**六、项目市场评估**

**（一）目标客户群**

项目板块位于\*市\*\*区\*\*板块，主要目标客户群为\*\*。

1. **项目SWOT分析**

1. **项目所在地限售限购限贷政策分析**
2. **市场分析**

**1、项目所在地整体房地产市场情况**

**2、项目所在地去库存情况**

**3、周边新增楼盘情况**

1. 以下列示涉及土地来源的几种情况，请根据实际情况撰写调查报告，不能照搬照抄 [↑](#footnote-ref-0)