

# 集合资金信托计划（XX项目）尽职调查工作底稿（暂行）

（2014年8月19日OA发布）

部门 年 月

## 一、尽职调查小组概况（至少为两名，其中一名须为信托经理）

成员	工作职责
如：A 信托经理	负责尽调的组织工作，并对调查结果承担主要责任。
B 信托助理	协助信托经理尽调工作。
C 其他成员：根据需要对交易对手进行财务、法律、行业等方面进行专业分析，可由公司（部门）或外部专家参加，形成专业报告并签字。	

## 二、面谈及现场调查（公司技术部门配合对尽调人员的实地定位和访谈录音录像等工作的技术支持）

### （一）交易对手管理层访谈（包括但不限于以下人员，除必须人员之外至少还包含一名公司中层管理者，谈话过程要求录音）

时间	地点	姓名	职务	主要访谈内容	评价
			实际控制人或主要经营负责人 （必须）	如：公司沿革、集团关联、运营现状、发展战略、近期重大经营决策或事件，拟投资项目的可行性评估。	品质方面： 能力方面：
			财务部负责人 （必须）	如：公司整体资产负债状况、资金链情况、资金安排等	品质方面： 能力方面：
			工程部负责人	如：项目实施情况、生产进度等	品质方面： 能力方面：
			营销部负责人	如：营销策略、销售目标达成情况等	品质方面： 能力方面：
			...		

### （二）交易对手合作伙伴访谈（包括但不限于以下人员，谈话过程要求录音）

时间	地点	姓名	与交易对手的关系业务及其职务	主要访谈内容	评价
			如：主要材料供应商	对交易对手的诚信、业务能力（项目运作能力）、行业地位与评价。	
			如：主要物流商	对交易对手的诚信、业务能力（项目运作能力）、行业地位与评价。	
			如：工程施工方	对交易对手的诚信、业务能力	

				(项目运作能力)、行业地位与评价。	
			如: 工程监理方	对交易对手的诚信、业务能力 (项目运作能力)、行业地位与评价。	
			...		

### (三) 交易对手内部员工随机访谈

时间	地点	姓名	所在部门	主要访谈内容	评价
				企业整体运行评价、薪酬发放履行情况、企业发展方向的认同感、对管理层的认同和个人评价	
			...		

### (四) 其他社会团体访谈

时间	地点	机构名称	主要访谈内容和对交易对手的评价
		如: XX 金融机构	
		如: XX 工商局	
		如: XX 税务局	
		如: XX 投资、典当以及小贷公司等。	

### (五) 项目的基础证照和资料原件调查

调查事项	调查结果		
项目立项审批情况			
项目环保审批情况			
项目消防审批			
项目用地规划审批情况			
项目用地审批情况			
项目工程规划审批情况			
项目施工审批情况			
开发资质			
当前形象进度			
总投资	核实金额 土地成本: 建安成本: 税费: 其他:	自有资本金	核实金额: 实收资本: 留存收益: 股东借款: 捐赠: 政府专项拨款: 其他:
	核实依据:		核实依据:

### (六) 对手经营现场情况

须实地考察交易对手经营现场情况(如生产型企业的厂房和生产线情况、员工办公区域以及相关细节(如员工公共活动区、洗手间等区域的整洁度)、以

及房地产项目的售楼处的客户访问情况和置业代表的专业度。

**（七）重要财务数据核实情况**(原则上要求核实科目余额占比净资产 10%以上的科目)

核实事项		核实情况	核实依据	核实人	核实时间
收入核实	主营收入核实				
	其他收入核实				
重要资产核实	存货				
	应收款				
	其他应收款				
	预付款				
重要经营性负债核实	预收款				
	应付款				
	其他应付				
工程土地款支付情况核实					
工程款（建安费用）支付核实					

**（八）互保圈情况调查**

核实事项		核实情况	核实人	核实依据
互保圈情况	对外担保情况			
	主要被担保人的对外担保情况			
	交易对手被担保情况			
其他（根据实际需要自行添加）				

**（九）抵质押物情况调查**

核实事项	核实情况	核实依据	核实人	核实时间
抵质押物物理现状情况	特别注意：抵质押物的属性情况，其类型区分、物理属性特点、保管条件、监管的难易程度。			

权属情况	特别注意：核实抵质押物设定抵押的合法性、有效性及排他性，对于部分特殊押品是否存在其它优先权情况。			
抵质押情况	特别注意：核实抵质押物是否存在扣押、查封、冻结等情况。			
估价情况	特别注意：充分了解并评估抵质押物的变现能力，须考虑其通用性、独立性、处置难易程度、处置成本、流通市场的活跃程度等因素。折算抵（质）押率后，其价值能否足以代偿全部债务和费用。			
其他（根据实际情况需要自行添加）				

### 三、对于房地产开发类项目还须额外调查的工作事项

#### （一）项目所在城市情况和政策调查情况

调查事项	调查情况	核实依据	核实人	核实时间
城市行政级别及城区特点				
城市产业结构以及在特定地区或全国产业经济发展中的地位				
当地房产特殊政策				
房屋预售政策				
其他（根据实际情况需要自行添加）				

#### （二）房地产市场价格调查

房价水平	总体水平				
	项目所在地板块				
	参照板块 A 水平				
	参照板块 B 水平				
	.....				
土地公	总体水平				
	板块 A 水平				
	板块 B 水平				
	.....				

开 成 交 价 格 水 平					
房屋工程造价水平					
...					