

融资方案设计指导

一、公司介绍

1 公司简介：

主要内容包括公司成立的时间、注册资本金、公司宗旨与战略、主要产品等，这方面的介绍是有必要的，它可以使人们了解你公司的历史和团队。

2 公司现状

在此将您公司的资本结构、净资产、总资产、年报（上市公司）或者其他有助于投资者认识你的公司的有关参考资料附上。如果是私营公司还应将前几年经过审计的财务报告以附件形式提供。如果经过审计请注明审计会计师事务所，如果未经审计也请注明。

3 股东实力：股东的背景也会对投资者产生重要的影响。如果股东中有大的企业，或者公司本身就属于大型集团，那么对融资会产生很多好处。如果大股东能提供某种担保则更好。

4 历史业绩：对于开发企业而言，以前做过什么项目，经营业绩如何，都是要特别说明的地方，如果一个企业的开发经验丰富，那么对于其执行能力就会得到承认。

5 资信程度：把银行提供的资信证明，工商、税务等部门评定的各种奖励，或者其他取得的荣誉，都可以写进去，而且要把相关资料作为附件列入。最好有证明的人员。

6 董事会决议：对于需要融资的项目，必须经过公司决策层的同意。这样才更加强了融资的可信程度，而不是戏言。

二、项目分析

1 项目的基本情况

2 项目来历

3 证件状况文件

4 资金投入

5 市场定位

三、管理团队

1 人员构成：公司主要团队的组成人员的名单，工作的经历和特点。如果一个团队有足够多经验丰富的人员，则会对投资的安全有很大的保障。

2 组织结构：企业内部的部门设置、内部的人员关系、公司文化等都可以进行说明。

3 管理规范：管理制度，管理结构等的评价。可以由专门的管理顾问公司来评价和说明。

4 重大事项：对于企业产生重要影响的需要说明的事项。

四、 财务计划

一个好的财务计划，对于评估项目所需资金非常关键，如果财务计划准备的不好，会给投资者以企业管理者缺乏经验的印象，降低对企业的评价。本部分一般包括对投资计划的财务假设，以及对未来现金流量表、资产负债表、损益表的预测。资金的来源和运用等内容。

其中，对于企业自有资金比例和流动性要求较高。

五、融资方案的设计

1 股权和债权方式：股权和债权方式是两种最主要的方式，但是，还有很多不是某一种方式所能解决的，而是几种方式在不同的时间段的组合。这也就是[融资方案设计](#)的困难所在。这部分是解决问题的关键，是否能够取得资金，关键在于是否能够通过融资方案解决各方的利益分配关系。

2 融资期限和价格：融资的期限，可承受的融资成本等，都需要解释清楚。

3 风险分析：任何投资都存在风险，所以应该说明项目存在的主要风险是什么，如何克服这些风险。

4 退出机制：绝大多数的投资都不是为了自用，而是为了获利，因此都涉及到退出机制问题，所以，需要在此说明投资者可能的退出时间和退出方式。

5 抵押和保证：在涉及到投资安全的时候，投资者最关心的是如何保障投资的安全。而最有效的安全措施就是抵押，或者信誉卓著的公司的保证。

6 针对对本行业不熟悉的客户，需要提供操作的细节，即如何保证投资项目是可行的。

六、摘要

长篇大论的[融资报告](#)是提供给有融资意向的客户来认真读的，而对于在接触客户的初期阶段，仅需要提供报告摘要就可以了。报告摘要是对融资报告的高度浓缩，因此，言简意赅就非常重要。

总纲：

经营好一个企业，必须解决三个问题：业务发展战略、企业管理战略、资本战略。而融资战略中很重要的一个环节就是写融资报告。撰写融资报告过程中，实际上是对公司和项目的一次彻底的反思。

用图表说明，照片说明，表达清晰流畅，简明扼要，不可晦涩难懂，关注市场用事实说话。

融资方案提纲

1 投资费用的组成及计算

1.1 开发成本

1.2 开发费用

2 投资资金使用计划的编制

2.1 编制投资资金使用计划的依据

2.2 资金使用计划表的形式

2.3 资金使用计划编制方法

3 融资基本理论

3.1 资金投入方式与来源

3.2 项目的融资组织形式

3.2.1 既有项目法人融资 3.2.2 新设项目法人融资

3.3 资本金筹集

3.4 负债融资

对于房地产项目来说，主要是商业银行贷款和国内非银行金融机构贷款。

3.5 信用保证措施

3.6 抵（质）押贷款与抵（质）押物

3.7 筹资决策

4 房地产开发项目融资实务

4.1 短期资金筹措

4.2 中长期资金筹措

4.3 开发各阶段融资方案

4.4 资金回笼与资金管理

5 房地产项目融资现状与出路