

融资管理作业指引

编制	日期
审核	日期
批准	日期

修订记录

日期	修订状态	修改内容	修改人	审核人	批准人

1. 文件目的

1.1 规范公司融资工作，保证正常的资金供应量，提高融资效率，降低融资成本，提高资金使用效益，确保融资工作顺利地完成，资金及时到位，提高公司贷后管理能力，控制融资操作风险，确保资金安全及财务目标的顺利实现。

2. 适用范围

2.1 适用于公司的融资管理工作，涉及对外融资、担保及抵押管理的全过程。

3. 术语和定义

3.1 融资方案：根据公司经营及发展需要，规划融资用途、融资渠道、融资品种等融资方案。

3.2 融资计划：根据公司经营及发展需要以及各项目的规划、开发进度、总投资概算等信息制定的融资需求预算及融资时间规划。

3.3 融资协议：经与金融机构商讨，初步达成一致的项目融资协议，包括拟报送审批的借款主体、借款金额、借款用途、期限、利率、抵押方案、担保方案等相关条款。

4. 职责说明

4.1 资本运营部

4.1.1 负责与金融机构建立互利互惠战略合作伙伴关系。

4.1.2 负责融资业务工作包括融入资金的计划、筹措、利息的支付、贷后检查等。

4.1.3 负责提供抵押物清单。

4.2 项目开发组/投资开发部

4.2.1 负责对接房管局和不动产局，协调办理融资抵押

和解押手续。

4.3 项目营销组/部

4.3.1 根据销售进度及供应需求对需要解押的，负责提报《解押申请审批表》。

5. 关键活动描述

5.1 融资计划和方案编制

5.1.1 运营管理部下达年度经营计划后，资本运营部进行房地产融资市场分析，根据公司经营目标、计划及各部门提供的预算资料，确定年度融资工作目标、任务和策略，确定融资总规模、结构、比率。

5.1.2 根据项目前期提供的立项批文、项目批复、调研报告、项目开发进度等资料制定融资方案。融资方案的主要内容是：融资金额、利率、融资期限、资金用途、抵押物、担保、还款来源、还本付息方式、违约责任等。《年度融资计划》经资本运营部分管领导审核、总裁批准后执行。

5.2 融资过程管理

5.2.1 资本运营部负责融资工作准备，对相关资料数据进行收集汇总：

1) 整理和申报融资项目资料；

2) 指定专人跟进、跟催金融机构内部书写贷款项目报告;

3) 开发部确认抵押物清单。

5.2.2 资本运营部负责与金融投资机构接洽,就其实力、贷款条件综合权衡后确定合作对象,组织签订融资合同。

5.2.3 资本运营部根据金融机构要求协调办理土地、在建工程、房产抵押登记手续。资本运营部准备并报送抵押资料,资料受理后,开发部协调并督促不动产局及房管局尽快完成相关手续的办理工作,确保抵押手续顺利完成。

5.2.4 抵押办理成功后,资本运营部对接金融机构领取抵押权证,完成抵押贷款办理。

5.2.5 资本运营部按照业务需求、融资进度跟进落实融资金额到账情况。

5.3 贷款管理工作

5.3.1 资本运营部按照贷款合同编制贷款资金及利息归还规划申请,经资本运营部分管领导审核通过后执行。

5.3.2 资本运营部及时执行还款计划,并按时申请解押手续。若因经营管理、销售供应需求,需提前解押的,由销售部提报《解押申请审批表》。

5.3.3 资本运营部负责协调解押事宜，开发部负责搜集并报送解押资料，资料受理后，开发部协调并督促不动产局及房管局尽快完成相关手续的办理工作，确保解押手续顺利完成。

5.3.4 解押办理成功后，由开发部通知资本运营部，资本运营部协调金融机构领取解押权证，并将证件领取后归档至公司档案室。

5.3.5 资本运营部及时归档所有融资相关资料，总结融资经验，为后续融资做好准备。

5.4 拆迁改造融资工作

5.4.1 城中村拆迁改造贷款主要是为满足借款人对拆迁的城中村进行土地补偿、拆迁补偿、政府基金、回迁房建设、公建配套建设所需资金而发放的贷款，资本运营部根据拆迁改造进度的推进，及时向金融机构提供融资所需资料。融资所需资料由资本运营部向各部门收集，包括但不限于以下资料：

1) 城中村拆过改造资格的相关证明资料：

a) 投资人（借款人）依法成立的证照：三合一营业执照、开户许可证、信用代码证；公司章程、验资报告；公司、股东、法定代表人、财务负责人信用报告；财务报表；公司简介、工商登记卡片；

b) 与政府签订的城中村改造合作协议、补充协议；

c) 某地块一级开发中标通知书；

d) 投资人更名文件。

2) 拆迁改造合规性及可行性的相关证明资料：

a) 控制性详规、修建性详规、规划条件、经济技术指标；

b) 可行性研究报告、发改委立项批复；

c) 拆迁安置补偿实施细则、一级开发总投测算表：土地补偿、地上建筑物补偿费用；回迁房建设成本；公建配套建设成本；相关税费及相关成本；

d) 二级开发总投测算表、二级开发经济效益估算表。

特别注意：补偿费用、回迁房建设、公建配套、相关税费的计算要按照某地块的政府标准进行计算，确保各项成本费用与最终审计结果无大的偏差。出现大的偏差存在骗贷嫌疑，有被提前收回贷款风险。另外，总投金额与可行性研究报告总投、发改委批复总投金额、最终审计金额应基本一致。

3) 拆迁及土地补偿协议签约率达 90% 的相关证明资料：

a) 90% 以上的土地补偿、拆迁补偿协议签署；

b) 房调、地调报告完成；

- c) 一、二级开发重要时间节点表;
- d) 专项环境批复;
- e) 土地征转批文。

特别注意：每份土地补偿、拆过补偿协议的补偿面积要与房调、地调报告面积对应起来、拆迁协议有街道办事处（拆迁指挥部）、拆迁公司的签章，土地补偿协议要有区政府、区土地局签章。

4) 贷款评估的相关证明资料：

- a) 一、二级投资资金使用计划;
- b) 二级销售计划;
- c) 贷款资金使用计划、还款计划;
- d) 抵押担保资产评估。

5) 发放贷款的相关证明资料：

- a) 政府、政府平台公司、土储、项目公司四方协议、土储采购协议;
- b) 办理抵押登记、资金监管协议;
- c) 根据有效审批单发放贷款支付补偿户;
- d) 根据施工合同、监理合同、有效审批单支付工程开

支。

特别注意：贷款支付必须得到包括街道办事处（拆迁指挥部）、拆迁公司、项目公司在内的机构的有效审批后，在银行的监管下，经街道办事处（拆迁指挥部）账户支付至相应单位或个人。经过这一程序支付的款项，最终能有效进入审计确认的成本。

6) 拆迁完毕、土地整理达到交易要求挂牌交易的相关证明资料。

a) 土地整理成本审计报告；

b) 土地竞得人为借款人，则转入开发贷；

c) 土地竞得人不是借款人，土储中心依据采购协议将投资人投入成本及收益转入指定账户，投资人从指定账户归还借款。

特别注意：土地整理成本审计报告是土地挂牌交易底价的重要依据，关系政府返回投资人投资款项的数额，是投资人不能拍得土地情况下银行收回贷款的重要保障，因此，要保证一级成本测算额、发改委批复投资额、实际投入资金额与最终审计确定数额的高度一致。

5.5 房地产开发贷款工作

5.5.1 房地产开发贷款是地产公司（借款人）为完成房地产项目的开发而向金融机构申请的贷款，要求土地证、用地规划证、工程规划证、施工许可证齐全、30%自筹资金到位，开发主体具备二级开发资质；贷款资金用于与项目开发相关的工程建设费用、前期费用、基础设施费、公建配套费、营销及管理费用、相关税费等。

1) 取得土地证、用地规划许可证

a) 借款人依法成立的证照：三合一营业执照、开户许可证、信用代码证；公司章程、验资报告；公司、股东、法定代表人、财务负责人信用报告；财务报表；公司简介、工商登记卡片；

b) 国有土地使用权证、用地规划许可证；

c) 土地成交确认书、土地成交合同；

d) 缴纳土地款的转款凭证、发票、相关税费缴纳凭据；

e) 房地产二级资质证书。

2) 取得工程规划许可证、银行评估

a) 发改委立项批复、环评报告、地勘报告、可行性研究报告、工程规划证；

b) 30%自筹资金来源凭证及证明、自筹资金投入的银行

c) 项目相关合同：设计合同；工程施工合同；水、电、气合同；

d) 二级开发总投测算表、二级开发经济效益估算表；

e) 项目设计方案、总平面图、经济技术指标；

f) 营销报告、物业管理报告、抵押物评估报告。

3) 取得施工许可证，发放贷款

a) 签订借款合同、抵押合同、办理抵押登记；

b) 签订资金监管协议；

c) 提供用款计划、还款计划；

d) 拟付款对象的合同；

e) 授权支付委托书。

4) 贷后监管

a) 取得预售证；借款人、房管局、银行三方监管协议；

b) 支付对象开具的发票、各支付对象款项支付台账；

c) 监理报告、销售、经营分析报告；

d) 定期提供会计报表；

-) 房管局提供的销售备案数据;
- f) 贷款期的抵押物状况报告。
- 5) 归还贷款
 - a) 及时支付利息;
 - b) 根据还款计划分期归还贷款;
 - c) 到期归还全部贷款;
 - d) 办理抵押注销。

5.6 股权融资及非标融资

5.6.1 本指引所指股权融资，主要是指私募股权融资，如 VC PE、产业基金。非标融资是指未公开上市交易的债券性资产，如信托融资、券商资管、银行资管及 PPP 和 BOT 类的项目融资等。

5.6.2 企业如需进行股权融资及非标融资，至少需提前做好以下准备工作：

- 1) 明晰公司发展战略，编制企业未来三年发展规划;
- 2) 完善公司治理结构，明晰企业议事、决策规则，应着重防范一言堂和公私不分的情况出现，同时梳理清晰总公司及下属子公司之间的股权关系，子公司尽量少出现自然人股东;

）规范企业财务管理，包括统一的财务会计科目，经过外部专业机构审计的近三年财务报表；

4) 优化企业高管队伍，如高管队伍知识的互补性，老中青搭配的合理性，尤其应注意高管人员个人的诚信记录；

5) 编制拟融资项目的路演报告及相关介绍材料。

5.6.3 资本运营部在日常工作中，应积极与私募股权机构、产业基金、信托机构、券商机构、银行资管机构及有意向的自然投资人和企业进行沟通，寻求可能的项目合作机会，并对潜在合作机构名单进行汇总整理，定期更新潜在合作机构名单。

5.6.4 资本运营部与潜在合作机构达成初步意向，应邀请潜在合作机构来公司进行考察，进一步确认合作意向。

5.6.5 资本运营部与股权融资及非标融资相关机构初步确认合作意向后，应积极配合合作方的财务尽职调查，一般来说财务尽职调查包括以下内容：

1) 公司基本情况

a) 设立与发展历程；

b) 组织结构、公司治理及内部控制；

c) 同业竞争与关联交易；

) 业务发展目标;

e) 高管人员调查;

f) 风险因素及其他重要事项。

2) 业务与技术情况

a) 拟合作性项目所属行业及竞争概况;

b) 公司采购及生产情况 (应重点排查是否存在恶意拖欠供应商款项情况) ;

c) 企业销售情况;

d) 技术研发情况。

3) 财务情况

a) 财务报告及相关财务资料;

b) 会计政策与会计估计 (会计政策的稳定性和连续性, 重点关注会计变更) ;

c) 财务比率分析 (盈利、偿债、运营能力) ;

d) 与损益有关的项目 (销售收入、成本、毛利, 期间费用, 非经常性损益项目) ;

e) 与资产状况有关的项目 (货币资金、应收应付账款、存货、抵押、对外投资、对外担保等) ;

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/368037061055006041>