



随着国内房地产私募基金的逐渐兴起，很多相关信息与内容开始被各大媒体大量转载并刊发。本文通过对和讯博文《重庆投融资路径》中的节选，将重庆市长黄奇帆就“投融资渠道，私募基金建设”等方面的精彩演讲做了重新编辑，目的是想让读者了解如何通过现代投融资渠道打造属于自己的金融工具。

探索现代投融资渠道 打造新型金融工具

□ 文/重庆市委副书记、市长 黄奇帆

投融资的基本原理和主要规则

一讲到投资融资，大家往往眼睛向外，四方外出，寻找资金。事实上，搞好投资融资的关键是眼睛向内，抓好自己的内部，创造良好的融资条件，建立诚信的融资平台，策划并形成一大批投入产出高、市场前景好的工商产业项目库。这个世界不管是国际市场还是国内市场，总体上是货币流动性过剩。只要你有好项目、好信用、好条件，各类资金会自动涌入你的地区或企业。

一般说来，一个地区发展所需要的市场化资金主要有四大来源。一是银行融资；二是资本市场融资，到证券市场发行股票、债券或融资券；三是包括私募基金、产业基金、风险投资基金在内的各类基金投资；四是招商引资，即吸引工业、房地产、服务业等各类产业投资商直接投资。

银行融资的基本规则

银行资金是最充裕的，也是获取起来最便捷的。银行融资一般要具备四个基本条件。

- 资本金要求持有一定比例。银行根据是否有抵质押物以及抵质押物的折旧周期，对不同融资项目有不同的最低资本金要求。比如，对一般的房地产类项目，由于有房产可作抵押而且可能升值，资本金达到35%左右就可以贷款。
- 企业资产结构优，信用条件好。如果企业自身的资产负债率太高，不良贷款多，甚至上了银行的黑名单，即使你有项目的资本金，银行为了控制风险也是不愿放贷的。

- 要有良好的融资担保平台。对于一些达不到授信条件的项目，银行通过担保公司提供的担保或者再担保，把风险控制较低的范围。如果搭建了这方面的融资担保平台，可以使银行和企业之间的融资更加通畅。

- 要有良好的投资前景。银行对融资项目要了解具体的资金用途，知道项目预期的投入产出率，只有银行认为项目前景看好才可能发放贷款。

资本市场融资的基本条件

一个公司要发行股票、债券，一般要具备四大条件。

- 具备规范的法人治理结构。如果是国有独资企业，必须改制为股份有限公司，按照公司制的要求建立和完善法人治理结构。
- 良好的企业资产结构，企业债务负担合理。
- 拥有良好的投资回报率。投资回报率一般能连续几年保持在10%以上，至少要高于银行储蓄利率。
- 企业发展前景值得期待。融资资本的投入方向具有良好的回报预期。

只有企业资产结构改善了，法人治理结构规范了，公司产品结构、效益结构合理了，投资回报率提高了，才可能成为绩优股吸纳更多的公众资金，成为公众公司。

私募基金融资的基本特点

目前有几万亿美元的私募基金在全球流转，在中国及周边地区至少已形成了总量近千亿美元的三四十个私募基金在寻找投资项目。私募基金投资一般具有四大特点：

- 资金规模比较庞大。少则几亿美元，多则几十亿甚至上百亿美元。
- 有一个3-5年的投入产出退出运作要求。这类基金一般对5年以上投资回报期的项目不感兴趣，希望投入后一两年内就形成产能，3-5年就回收全部投入，并取得相应的回报。
- 资金不属于借贷，投入不需要担保，作为投资者，除了财务管理外，一般也不参与工商产业项目的具体业务管理。
- 投资方比较注重项目的赢利模式和发展前景，一般要求10%以上的投资回报率。

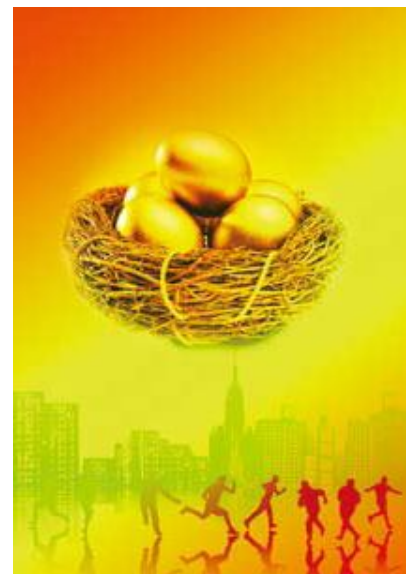
房地产等有升值空间的资本品项目，成熟盈利企业的部分股权战略收购，集成电路类投资大、建设周期短、上市前景好的电子高科技项目等等，均比较适合找私募基金融资。

产业投资商投融资的基本要求

各类内外资企业的直接投资，不仅能带来发展的资金，还能带来技术、管理、人才和市场。所以一个发展的地区不论资金宽松还是紧缺，都应高度重视内外资直接投资，开放投资市场，做好招商引资工作。各类产业的直接投资商，一般比较注重投资环境的四大要件：

- 具有较好的区位优势，拥有良好的交通、能源、信息等基础设施条件，保证原材料、产成品及时便捷的运输和信息流通共享。
- 项目所需的原材料、半成品供应充分，资源要素配套、零部件配套条件良好。
- 市场空间广阔，产品适销对路。
- 具有要素成本、物流成本、运营成本低，投入产出率高比较优势。

投融资本身并不复杂，原理性的东西只有那么几条。但市场经济是法制经济、诚信经济，讲求特定的规则和秩序。我们要进入这些渠道融资，就必须遵循这些原理、规则和秩序，查找和解决自己存在的问题。即所谓“欲取之，必先予之”。这里的“予”，就是查漏补缺，创造条件。当今世界，不管是国内还是美元区、欧元区，都存在资金流动性过剩的问题，资金本身供应是比较充裕的，关键就是要遵循资本运作规律，拓宽资金融通渠道，把更多的资金引流到具体的项目中来。



运用好现代融资渠道和金融工具

学会运用各类基金融资

随着国际金融市场日益成熟，国际性的融资渠道也日益多样化，私募基金、风险投资基金等各类基金融资渠道进一步丰富和完善。比如私募基金融资，越来越引起国外企业的高度重视。目前，欧美地区大约有几万亿美元的私募基金在寻找投资项目，我国周边地区也大约有1000多亿美元在观望。私募基金资金比较丰富，融资潜力广阔。现在集成电路商大部分都是与私募基金战略合作，一方出技术，另一方出资金，共同把项目搞起来。对这类资金来源，一定要充分利用起来。

又比如风险投资基金融资。这也是当今世界广泛流行的新型融资渠道。它以一定的方式吸收机构和个人的资金，投向那些不具备上市资格的中小企业和新兴企业，尤其是高新技术企业，在高风险中追求高收益。风险投资基金多以股份的形式参与投资，其目的就是为了帮助所投资的企业尽快成熟，取得上市资格，从而使资本增值，通过转让股权而获取丰厚的投资回报。对于企业而言，采取风险投资基金融资模式，不仅没有债务负担，还可以通过专家管理和组合投资，降低由于投资周期长而带来的行业风险，使风险和收益得到有效平衡，从而为产业的发展提供稳定的资金供给，以此加速上市进程。一些高科技企业，可以考虑这种融资模式，既适当规避风险，也有效缓解发展过程中的资金压力。

学习掌握运用现代金融工具

古人说，“工欲善其事，必先利其器”。重庆民间也有句老话叫“磨刀不误砍柴工”。过去，在招商引资工作中，我们由于欠缺知识，不会使用工具，错过机会，造成损失，教训不少。要搞好融资工作，就要学习现代金融知识，懂得现代金融理念，掌握现代金融工具。资本市场上有许多金融工具，利用得好，既可以规避融资风险，又可以降低融资成本。

另外，信托、租赁、BOT（建设、经营、转让）、BT（建设、转让）都是重要的融资形式，可以帮助我们解决资金周转问题。🏦

