



HELP

天财小贷 助业添彩

助力中小企业 我们在行动



# 中小企业:把资产盘活 让钱“动”起来

□记者 宋锋辉

不少企业,为了维持正常的生产,往往会准备大量现金,这意味着资金没有充分利用,是一种资源的浪费。其实,企业有很多可以变为现金的资产,用来解决资金问题。

## 1 用固定资产换钱,再生钱

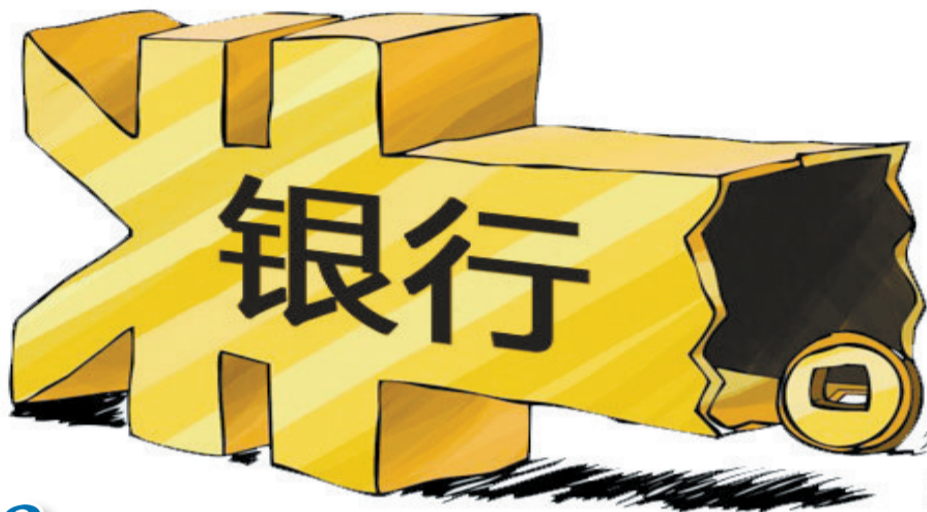
“首先是商用物业贷款。”中国工商银行洛阳分行小企业中心副总经理许韶峰说,商用物业贷款,是以房产或商用物业的营运收益为贷款依据,发掘物业蕴含的内在价值,在不改变物业性质的前提下,为企业运营提供所需融资资金的贷款。

商用物业贷款适用于已经竣工验收并投入商业运营的土地、厂房、写字楼、商铺等,其优点是贷款期限灵活、贷款手续简便、审批速度快。

商用物业贷款的主要形式是不动产抵押贷款,用商场、写字楼等不动产作为抵押物,从银行获得包括小企业周转贷款、循环贷款、经营型物业贷款等在内的多项融资服务。

其次是商品存货贷款,将商品或存货质押给银行,贷款行根据商品或存货的市场价值,为企业提供贷款,以此来盘活账面短期资产,以备生产经营之需。

商品存货贷款适用于大宗原材料、产成品等,其优点是可以盘活存货,加强资产流动性。



(资料图片)

## 2 循环贷款满足灵活需求

对于企业来说,仅做一次性贷款是不够的。毕竟,在日常运营中,企业面临着各种各样的情况,有时有了资金暂时用不着,有时缺少资金一时却难以筹到。如果每次都到用时才去贷款,那么不仅耗时耗力,而且如果贷款到位不及时,许多机会就会丧失。

为了满足中小企业的这种需求,不少银行都为企业提供了循环贷款业务。这种业务采取抵押、担保等形式,银行与企业借款人一次性签订合同,企业借款人可以在授信的额度和期限内,循环使用贷款,从而满足那些借款频率高、对财务费用敏感的企业的日常运营所需,并大大降低了企业的融资成本。

不仅如此,一些银行还进一步开通

网上循环贷款业务,比如中国工商银行的网贷通、交通银行的e贷通等。许韶峰说,网贷通,即网络循环贷款,是银行与企业客户一次性签订循环贷款借款合同,在合同规定的有效期内,客户通过网上银行以自助为主进行的循环借款合同项下提款和还款的贷款业务;其中承诺类网贷通系统自动处理,资金实时到账,而且企业一次性签订合同后,可以在二十四小时内随时随地提款。

据介绍,网贷通适用于具备合格抵押物的广大中小企业。企业在申办时,要具备工行企业信贷管理办法规定的申请办理信贷业务的基本条件,并能够提供足值、有效的房地产抵押,还要满足银行要求的其他条件。

## 3 用未来的钱,为今天注资

去年,洛阳某商厦装修风格陈旧,不能满足现在的经营需求,需要重新装修。但因资金不足,商厦的经营者向中国工商银行洛阳分行提出了贷款申请。经过调查,该行为其提供了经营型物业贷款。

许韶峰说,经营型物业贷款是用于满足客户扩建、改建、装修经营性资产的融资需求,以已投入运营的经营性资产所产生的稳定现金流(包括但不限于收费收入、租金收入和其他经营收入)作为还款来源而发放的贷款。

经营型物业贷款适用于拥有经营性资产,近年经营稳定,并有对相关经营性资产进行扩建、改建、装修融资需求的小

企业客户。

经营型物业贷款可以为企业提供更较高的贷款额度。许韶峰说,依据借款人的融资需求,借款期内企业经营活动可能产生的净现金流等因素合理确定,贷款额度最高可达3000万元,而且贷款期限较长,依据客户扩建、改建、装修经营性资产的融资需求大小,结合未来可用于还贷的现金流等要素确定,贷款期限一般为3年,最长可达5年。

同时,经营型物业贷款的还款方式灵活。根据实际情况,客户可选择按月付息、到期一次性偿还本金,或分期还本、按月付息;还可获得最长不超过6个月的宽限期,在宽限期内只付息、不还本。

## 4 用银行的钱 扩大自己的规模

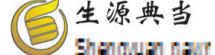
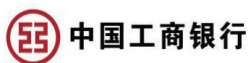
如果企业在扩大经营规模时,需要购买标准化厂房,但是资金不够,有没有办法“生”出一些钱,满足扩大规模所需呢?

许韶峰介绍,在这种情况下,企业可以申请标准厂房按揭贷款。该贷款就是为满足客户向第三方购买标准厂房而产生的融资需求,以客户未来经营收入为还款来源,并采用分期还款方式的融资业务。

所谓的标准厂房,是指开发(工业园)区内,开发商按统一规划由开发商集中建造的生产经营场所,一般具有通用性、配套性、标准化等特点,能够满足入园中小企业的的基本生产经营需要,不包括客户自行建设的自用厂房。标准厂房按揭贷款用于满足有购买上述标准厂房融资需求的中小企业客户。

标准化厂房按揭贷款,可以为企业提供更充足的贷款额度,小企业客户贷款金额最高可达3000万元。在还款方面,依据贷款期内客户还款资金来源,银行合理设定分期还款金额,并可给予半年的宽限期(在宽限期内可只付息、不还本),贷款期限最长可达5年。

“助力中小企业 我们在行动”全程支持单位——



天财小额贷款

随借随还 按天计息

电话: 65250999