

专案集资在开发上的价值 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/472/2021_2022__E4_B8_93_E6_A1_88_E9_9B_86_E8_c67_472467.htm

过去，在亚洲房地产狂飙时，大部分的购物中心在开发阶段资金的筹措都采取自有资金以及向金融机构担保贷款的方式，然而，大环境已经改变，房地产的不景气使得房地产开发商在筹措私人资金上有更多的限制，而资金流动性的降低更使得金融机构对房地产业者的放款却步；因此，房地产业需要有新的资金筹措方法去满足这样的需求，这一点在竞争激烈且风险较高的购物中心开发上特别地明显。以目前亚洲购物中心开发的情况，“只要盖了就会有人来”的观念已经不适用，购物中心失败的风险加大，结果就是传统型态的贷款(银行联贷)的方式失效。归根结底，其原因乃是目前亚洲的经济情况不佳，消费者在花费他们辛苦所赚来的钱时会更加审慎和斤斤计较；因此购物中心需要下更多的功夫去吸引消费者前来消费，当然购物中心本身也必须要具有竞争力才能在中生存--这一点，在过去房地产狂飙，资金取得容易的时期并没有被当成开发的首要考量；而专案集资(Project Financing)的方法可以帮助购物中心提升竞争力及“建立一个好的诱饵”去掳获消费者。建立一个好的诱饵国际专案集资特别适合在今日亚洲的经济环境，它可使开发商或所有权人减少投入的资金及风险，同时又能促进购物中心的竞争力，究其原因可分为两个层面：第一、专案贷款的标准不是建立在开发商或所有权人的信用能力或者财产的本身价值，现金缺乏的开发商或所有权人会最渴望这种型式的贷款，因为透过这种方法，他们在一

开始仅需投入很少的现金或自有资本就能集资到整个开发案所需的资金。第二、专案贷款不须仰赖开发商或所有权人的资本或信用的背书，也不须依赖财产的价值，而是依据购物中心短期及长期的竞争力，竞争力的要求意味着新的购物中心必须要有完善的考量以及合适的规划和设计，也需要有策略性的规划和招商，以及适当的市场行销，以确保购物中心的可行性；这些竞争力的考量在过去房地产狂飙，资金取得容易的时期并非当然的首要考量。要怎么收获，先怎么栽因为能降低自有投资的风险以及提升竞争力，国际专案集资因此被泛滥的开发商或所有权人视为万灵丹，当然这种高风险的集资有着可观的代价，主要的原因有下列几点：第一、财务上的风险已由贷方(Lender)承受，同时贷方又背负大部份甚至是全部的开发费用。第二、贷方会设法藉由购物中心的经营成果去降低他们的风险。因此，为了确保贷款，开发商或所有权人将被要求必须符合贷方的标准与条件，并且对于购物中心整体开发须有更严格的准则。专案贷款原则上是无追索权的，即贷方可能不会将开发商或所有权人的信用能力或者财产本身的价值列入贷款要件，相对地，此种贷款的担保主要来自于对个案资产本身的抵押权以及对未来从招商所产生的现金流量的让渡权利，因此，贷方承受较多来自于个案本身在技术上及经济上的可行性的风险，个案整体在经济上和技术上的可行性也就会被仔细地考量。参与开发为了确保个案整体在经济上和技术上的可行性，贷方通常都会在开发团队中成为活跃的参与者；也就是说，贷方会更仔细地监查开发商的业务以及购物中心的表现；此一参与的程度可深入到对个案要用的专家或顾问的聘雇表达意见，或参与购物中

心的规划、设计、营运以及商场的招商，而贷方的参与甚至可能是获得贷款的要件。专案贷款的贷方会希望购物中心开发过程、整体的效能及完成后的表现能满足他们的要求，通常这代表贷方的权利优先于开发商或所有权人、个案的股东，或其它借款人或股东权益，贷方也可能会对未来购物中心完成后的营运和维护谨慎考虑，以确保能有稳定的现金流量以及贷方的最终目标--投资报酬。合作关系然而，对于专案贷款，贷方与开发商或所有权人必须建立在合作关系上。当然贷方可能希望能够积极参与开发，但毕竟这不是贷方的生意，贷方不会想要有购物中心的控制权或经营权，在提供此种高风险贷款时，贷方须依赖开发商或所有权人在兴建、营运和维护购物中心上的专业，相同地，开发商或所有权人也需要依赖贷方的know-how和专业以确保开发案在财务上的成功，并使投资报酬率达到极大。贷款的关键即在于贷方对于开发商或所有权人执行开发能力的信任程度。有些时候，开发商或所有权人是拥有可观资源、专业和多年经验的大集团；而有些开发商或所有权人则可能仅是只有有限资源和经验的小企业，但他们也可能有足够的专业和进展，让贷方信任他们的执行开发能力。实务上和经济上的考量另外一个取得专案贷款的关键因素是开发商或所有权人了解购物中心开发过程的能力。直到今日，很多亚洲购物中心开发都忽略考虑开发过程的重要性，而适当的市场研究与可行性分析、区位分析以及规划和设计也因急着开发而被忽略了，这结果就是很糟糕的营运表现及招商失败。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com