



当前位置: 首页 > 借鉴世界 > 规划与投资 > 正文

## 国际上通用项目融资模式将是景区融资模式

文章来源: 中国旅游报 文章作者: 贺润斌 发布时间: 2006-10-30 字体: [大 中 小]

### 传统模式的弊端

1、银行信贷融资。景区常见的融资模式是银行信贷。项目信贷要求开发商有资本投入25%以上, 并使用土地使用权、相关建筑物的所有权、开发经营权、未来门票或其他收费权作为抵押或质押, 向银行贷款75%。但由于银行尚无完善的对旅游资源开发进行贷款的金融工具, 目前企业仅通过质押开发经营权、未来收费权的办法取得银行贷款。同时, 开发商承担的经营风险相当大。

2、政策支持性融资。即充分利用旅游国债项目、扶贫基金支持、生态保护项目等国际项目、国家及省市鼓励政策进行政策支持性的信贷融资。这种支持的定向性特别强, 往往需要很长的申请和审批时间, 且受到国际形势和地区产业政策的影响。

3、私募资本融资。即开发商对自身的资本结构进行重组改制, 并以股份有限公司的主发起人身份, 向社会定向招募投资人入股, 设立股份有限公司, 形成资本融资。这种方式要求开发商具有良好的商业信用声誉, 且资金的来源形式过于单一。

4、国内上市融资。这种方式对开发商资质和信用的要求更高, 加之由于存在门票收入不能计入上市公司主营业务收入的限制, 资源开发类旅游企业较难直接上市。有些企业通过将收入转移到索道, 以及通过宾馆、餐饮、纪念品等项目包装, 实现了上市。

5、海外融资。海外融资方式非常多, 包括一般债券、股票、高利风险债券、产业投资基金、信托贷款等等。但目前受到诸多政策限制, 需要海外投资银行作为承销商, 全面进行安排和设计。

综上所述, 目前旅游资源开发中的融资运作, 仍处于十分原始的阶段。传统的融资方式是一个公司主要利用自身的资信能力安排融资。外部资金拥有者在决定是否投资或是否提供贷款时的主要依据是公司作为一个整体的资产负债、利润及现金流量状况, 对具体项目的考虑是次要的。开发商难以摆脱传统的融资方式风险过大、门槛过高、资金来源单一的困扰。

### 项目融资的优势

项目融资是为一个特定项目所安排的融资, 该理论国际上产生于20世纪80年代, 90年代开始实践运用。中国银行的网站上, 将项目融资界定为: “项目融资即项目的承办人(即股东)为经营项目成立一家项目公司, 以该项目公司作为借款人筹措贷款, 并以项目公司本身的现金流量和收益作为还款来源, 以项目公司的资产作为贷款的担保物。”

项目融资一直以来主要应用于现金流量稳定的发电、道路、铁路、机场、桥梁等大型自然资源开发和基础建设项目。景区投资与这类投资一样具有数额大、周期长、风险大的特点, 采取传统的融资方式, 景区开发商往往无法筹集到足够的资金, 而且一旦项目失败, 将会对其产生毁灭性的打击。而采取项目融资, 可以很好的化解这一风险。因为项目融资是利用项目的未来收益来偿还建设该项目的借款, 项目的债权人只能就项目公司的资产和收益追索其债权, 而不能追索到项目主办人的其他资产和投资。这就是项目融资的一个主要特征——有限追索权, 它是指项目的担保人对项目主办人的追索是有限的, 只能以主办人投入到项目中的资产为限, 而不能追索到主办人的其他资产。因此, 景区开发使用项目融资的主要优点是:

1、风险隔离。即由于有限追索权的存在, 景区开发的开发与开发商其他资产是相分离的, 贷款人只能以项目资产和项目未来收益作为还款来源, 因而化解了投资风险。

2、表外融资。开发商为项目公司举债, 是通过项目公司的名义, 该项债务并不会在开发商的资产负债表中反应。这样就不会影响开发商的信用地位和筹资能力。

3、资金来源多样化。项目融资的资金来源有多种渠道。典型的有国际商业贷款、出口信贷、融资租赁、产品支付、远期购买、证券融资、全球存托凭证等。

对于开发商来说, 项目融资并不能从根本上消除投资风险, 而只是将风险分配到其他项目参与者身上, 其中很大一部分是分配到贷款人身上。那么贷款人为什么愿意为开发商来承担本来应当由主办人承担的风险呢? 这主要是因为经济利益问题, 风险与收益是成正比的, 采用项目融资方式的借款利息往往较高, 而且这一制度非常精巧、复杂, 整个项目需要由律师和会计师等专业人士进行策划, 项目主办人由此要支付很大一笔咨询费、顾问费, 因而项目融资的成本是比较高的, 在采用这一方式之前需要进行精确的成本收益合算。

### 基本操作流程

推荐文章

热点文章

- 长江三角洲与珠江三角洲经
- 发展我国休闲旅游产业问题
- 我国城市特色植被景观与旅
- 亚洲“四小龙”人均GDP排序
- 海南琼海温泉旅游产业现状
- 海南旅游做大做强之我见
- 从“旅游经济”和“海滩环
- 海南旅游需要有特色、有文

相关文章

- 海南国内客增速低于全国
- 亚洲“四小龙”人均GDP排序
- 面对经济全球化 中国旅游
- 客源市场是旅游产业发展不
- 十一五: 中国旅游发展的
- 海南琼海温泉旅游产业现状
- 广东、山东、江苏、浙江消
- 诚信旅游体系的构建应从政

**吸收研究员公告**

到邮局订阅  
《中国旅游报》  
邮发代号: 1-40 全年228元

**中国旅游报**

**海南旅游金牌榜**

**TOHainan.com**  
海南岛度假网

### 会长、副会长、秘书长

- 毕 华 (会长)
- 杨哲昆 (副会长)
- 蒙乐生 (副会长)
- 李澄怡 (副会长)
- 张 晖 (副会长)
- 代国夫 (副会长)
- 张会发 (副会长)
- 房新海 (副会长)
- 杨文博 (副会长)
- 王健生 (副会长兼秘书长)
- 苏 群 (副秘书长)

### 专题回顾

1、项目评估。该阶段包括三个方面，即经济效益评估、可行性研究和风险评估。经济效益评估即考察景区经营将产生的现金流，扣除需要支付的所有营运成本、债务本息、税收和其他费用，是否有足够的盈余实现收益。可行性研究主要进行技术方面的评估，这一阶段一定要聘请旅游经济界或景区策划界经验丰富的专家来完成。风险评估即对项目开发、建设和运营过程中的风险进行定量和定性分析，这一工作对于整个景区开发项目融资的制度设计具有至关重要的作用。

2、组建项目公司。项目公司多采用合资或者合作企业的形式，少数是独资企业。在选择项目公司组织形式时，主要考虑项目风险和责任的隔离程度、会计和税收计算问题以及机构稳定性和运作便利性3、融资安排。在项目融资中，最常用的两种融资方式是：一是有限追索权贷款，即完全依靠项目未来收益的现金流来偿还贷款；二是产品支付和远期购买，产品支付是指直接以项目产品来还本付息，而不是以项目产品的销售收入来偿还债务。远期购买是从产品支付演变过来的，它是指购买项目产品未来远期的销售收入，以所得来偿还项目借款本金。

4、项目的开发建设。项目资金筹集到位之后，就进入项目的开发阶段。所谓的开发，不但包括新景观的建设，也包括既有景观的维修改建，以及景区的宣传营销费用。这一阶段往往一直持续到整个项目的经营和还款阶段。

5、项目的经营和还款。为了保证还款，贷款人通常要求项目收益都存到一个专门的账户中，因为项目收益与贷款人的利益休戚相关，有时贷款人甚至会参与项目经营决策，以帮助项目公司进行风险控制和正常运作。

[↑返回顶部](#) [打印本页](#) [关闭窗口↓](#)

用户名:  (新注册) 密码:  [匿名评论](#) [\[所有评论\]](#) [发表评论](#)

评论内容: (不能超过250字, 需审核后才会公布, 请自觉遵守互联网相关政策法规。)

§ 最新评论:

海南省旅游发展研究会秘书处 [位置示意图](#)

地址:海口市南海大道28号四季华庭5栋 B座首层 中国旅游报社海南记传真: 31653050

网址: www.hi898.com 邮箱: 66800778@163.com 邮编: 570216