

商业计划书中的股权融资，是指招商引入有实力的投资者同时也是经营者，参与到项目的出资筹建和建成经营中，以部分出资取得部分物业使用权和区域功能管理权，收取租金、享有分红。

例如，某投资者是经营酒吧的，旗下有品牌、有连锁店经营，假设商业体分区是一层A区1,000平方米的招商项目。若双方对合作感兴趣的，可采取股权融资方式，既完成融资又完成招商，一举两得。

以上为例，融资步骤如下：

### 1、融资规模

假设建筑成本为3,000元/口，股权融资规模不少于300万元，相当于回收建安成本。按照销售使用权的定价8,000元/口，若投资者自营500平方米，预收租金800万元。两者合计1,100万元相当于出资额，占有酒吧区50%股权，除了自营部分区域取得营业收入外，向物业管理公司交的管理费、增值服务等收入连同其余50%区域的，投资者有权分享净利润50%分红。

### 2、权益置换

股权融资，是用项目的后期收益置换前期现金使用的一种安排，在财务上是资金现值与终值的换算，从单利上讲是未来利润置换现金。未来利润，投资者除了做转租的租金收入之外，还可做酒吧的经营收入，以及物业运营的管理费、水电费差价、增值服务收入等，这需要投资者既有资金又懂经营，那么，经营利润率越高，投资回报率就远高于转租利润率，同时，也能回收出资成本。

### 3、资金设计

通过双方测算与谈判，确定出资额和经营区域面积后，作为股权融入的资金需成立新的运营公司，实名出资后将资金划入项目建设（也可划入原项目公司使用），将股权经营收租的部分收入划归经营公司，原项目公司减收这部分。

用经营公司装入融资款，另外50%需要认缴注实，做法：再引入投资者时，可出让剩余50%股权由其认缴出资。因为，按照《公司法》规定，出资不到位的股东是不能分配红利的。因此，我们在利润产生前，要么注实资本金，要么招商完成其他投资者的认购。

### 4、融资条件

股权融资是倒逼商业计划书分区经营管理的设计吸引力，如若像批发市场分区混乱、管理不到位，谁来租、租给谁，这种环境下是不符合投资者同时承包经营的要求。

换言之，商业计划书招商没有严谨、专业的操作，股权融资也是有困难的。同时，商业体也要考虑不能单一对赌某一行业和功能区的经营，万一业态受阻，租金价值一落千丈不利于招商续租。

## 5、融资架构

商业计划书必须明确资金的往来和用途，作为引入投资者的监管需求要考虑在内，如何设计有效率的融资架构是很重要的，总不能引入几个股东就开几家公司吧。况且，还要双方的财税要求的规划。