

## 项目中期报告

砺金平台是一个致力于拓宽国内住房租赁企业的融资渠道、丰富并完善房地产价值链，为个体投资者提供投资房地产市场全新方式的综合性服务平台。平台前端连接企业，后端连接投资者，以 ABS 加专项计划的方式，既为企业提供了优质低成本的融资又为投资者提供了低风险高收益的投资项目。

在现如今的经济环境下，商业地产企业融资主要来源于银行，而银行虽然掌握了大量资金但是审批严格，只有大型企业才能获得优质融资。而一些优秀的中小企业尽管经济效益和社会效益都极佳但迫于规模较小抗风险能力差，经常不能通过银行审核，即便是通过了审核融资成本也较高。除了银行融资外另一融资手段便是发行证券融资，目前市场上的私募产品投资者以机构投资者为主，机构投资者多投资于 AAA 级的证券，对于那些 AAA 级以下的企业鲜有问津，即便是东方园林发债也不得不以流拍而惨淡收场。而公募产品的发行又有很高的门槛，一般的企业难以企及。除此外，现如今国内类 REITs 的发行案例不断增多，虽然 REITs 收益率远远落后于欧美等发达国家，但在利好政策不断出台，住房租赁企业融资需求不断增长的前提下，REITs 模式有着无限的发展潜能，未来 REITs 领域必将是一片蓝海。在这种大背景下，砺金平台应运而生，设计发展符合我国经济环境的 REITs 基金，填补国内 REITs 基金领域的空白，解决一些优秀的商业地产企业的融资问题，并通过平台将这些企业介绍给了投资者，扩宽投资者的投资渠道，二者各取所需，互利共赢。

平台的运行流程主要有七步，首先需要融资的企业向平台递交融资申请，平台在接收企业信息后，对企业进行线上线下的双重准入审核。待企业通过准入审核后，平台会与合作方合作，为企业设立私募基金，从业手中取得其收益权，并以此为基础确立 REITs 发行规模、发行年限及分红标准等。待后台运作完毕，平台就为企业发行相应规模的专项计划份额，吸引投资者前来投资。在整个专项计划存续期间，平台会运用立体完善的风控体系对企业经营风险进行全面监控，并为风险较高的企业启动相应信用增级措施，以保障投资者的资金安全。

本项目主要创新点有四个方面。第一，风险控制体系创新，主要包括基于“爬虫”技术的实时动态的企业运营环境监控，修正后的 Z-score 值模型财务风险监控，修正后的 KMV 模型企业违约风险监控。第二，利用花旗银行提供的 API 获取投资者客户信息，减少资金流转步骤，提高资金流转效率。第三，模式创新，发展符合中国经济环境的 REITs 基金，填补国内 REITs 基金空白。第四，利用 SOM 神经网络模型和 LVQ 神经网络模型结合成一个复合神经网络，以复合神经网络为基础设置机器学习，优化企业准入。

本项目引用了花旗 API 的转账功能,应用于投资者购买专项计划份额时的转账以及专项计划分红的时候发生的由专项计划到投资者的转账。