

2018 年“花旗杯”金融创新应用大赛

企业端用户使用手册



参赛题目：砺金—住房租赁资产证券化 REITs 平台

大赛队长：褚天硕

辅导老师：高明、隋聪

隶属学校：东北财经大学

目 录

1. 用户登录（注册）	3
2. 企业端首页	5
3. 融资记录	8
4. 账户管理	9
5. 联系我们	13

使用手册说明

尊敬的融资者：

您好！欢迎使用砺金——住房租赁资产证券化 REITs 平台企业端（以下简称砺金平台企业端），砺金平台企业端专门为商业地产量身打造，做一站式供应链金融服务，具有操作便捷、融资高效、融资成本低等优势。融资者可在平台上进行线上审核，实时了解 REITs 状况、查看动态风险量化预警指数，平台上还设置有还款提示系统等，更加方便快捷。砺金平台在以往普通融资平台上进行改造、创新，旨在帮助住房租赁企业解决融资难题。近期住房租赁政策的推行以及长期租赁市场的兴起，引发了金融市场上房地产企业的又一轮融资新潮。

首先，本平台企业端分为四大模块：用户登录、平台首页、申请融资、融资记录和账户管理。下面将分别对以上四个模块进行介绍。

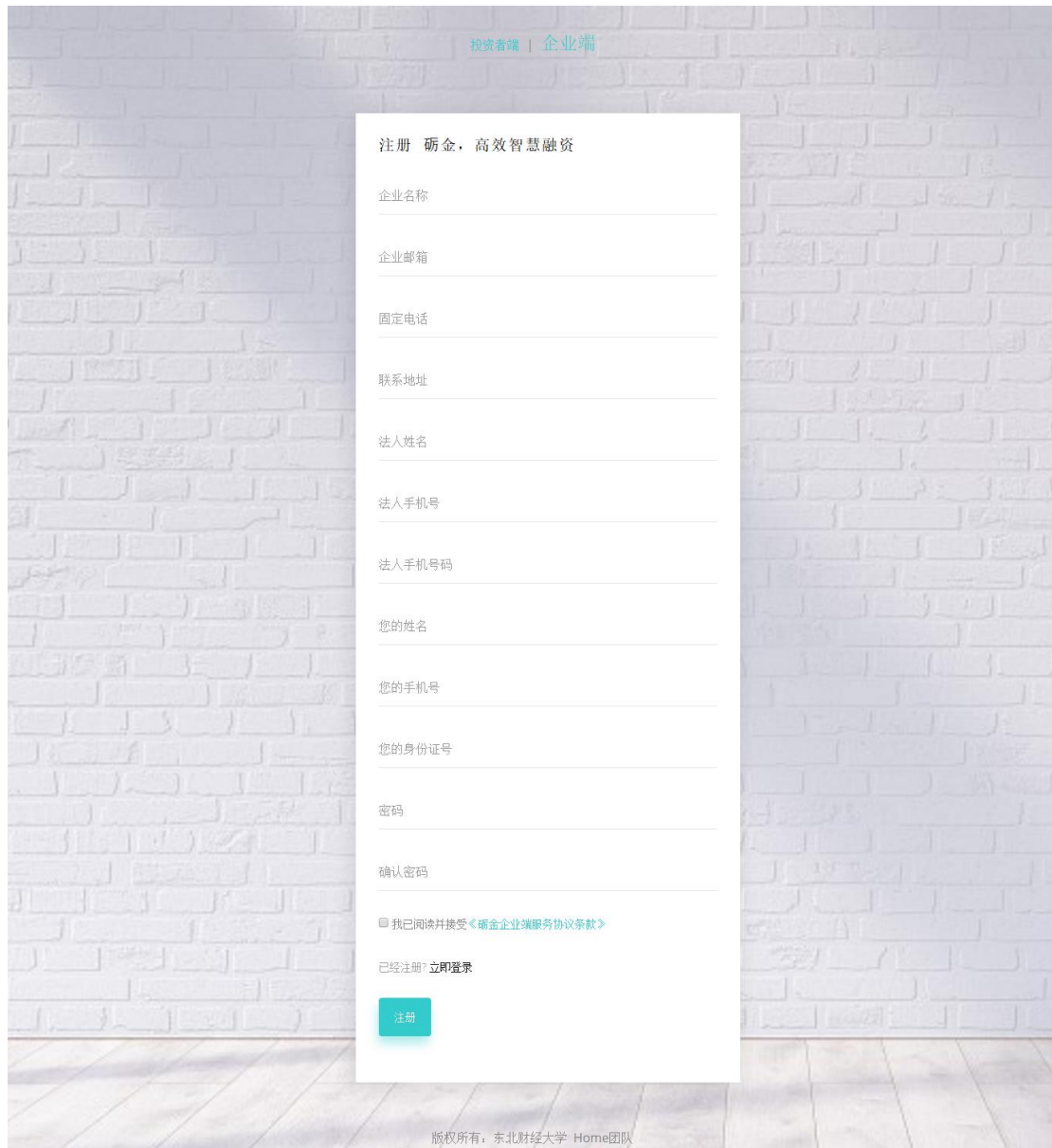
1. 用户注册、登录

首先点开砺金平台网站首页，在首页上可以看到平台特色、运行流程、市场行情和常见问题等栏目。点击“了解更多”，即可以看到图 3-2 所示的登录注册页面。



图 1-1 砺金平台首页

首次使用本平台的融资者需要先点击“立即注册”，见下图 3-2。



投资者端 | 企业端

注册 砺金，高效智慧融资

企业名称

企业邮箱

固定电话

联系地址

法人姓名

法人手机号

法人手机号码

您的姓名

您的手机号

您的身份证号

密码

确认密码

☐ 我已阅读并接受《[砺金企业端服务协议条款](#)》

已经注册? [立即登录](#)

注册

版权所有：东北财经大学 Home团队

图 1-2 砺金平台企业端注册界面

融资者需要按照上图提示进行填写，并且认真阅读《砺金企业端服务协议条款》，点击“注册”即注册成功。

首次注册成功后，融资者以后再次进入网站只需登录即可。点击首页“登录”后，即可进入登录界面，如图 3-3 所示。



图 1-3 砺金平台登录界面

2. 企业端首页

在登录到企业端以后，可以看到以下界面。



图 1-4 励金平台企业端首页

励金平台企业端首页由上至下分别为融资者介绍了励金平台服务宗旨、申请融资流程和平台优势，用简短的语言让融资者迅速了解到励金平台的基本功能和创新服务。

融资者可以点击“申请融资”按照提示提交融资申请。融资申请的审核主要是通过线上审核和线下审核相结合的方式。其中线上审核的融资申请界面如下所示，融资申请者需要填写目标融资金额、融资期限、以及备注，其中备注是提供给本平台后端初期审查使用。申请融资页面见图 3-5、图 3-6、图 3-7。



The screenshot shows the 'I Want to Finance' (我要融资) section of the Lijin platform. The 'Add Application Information' (添写申请资料) form is active. It contains the following fields and text:

- 融资金额:** 300 万元
- 融资期限:** 6个月
- 备注:** 本公司准备将这笔资金使用在长期租赁地产的建造上, 为期三年, 将按季度归还利息, 到期偿还本金。
- 确认提交** button

The footer of the page includes links for '关于我们', '联系我们', '人才招聘', '帮助中心', '平台协议', '隐私政策', and '法律法规'. The copyright notice is '版权所有: 东北财经大学 Home团队'.

图 1-5 砺金平台-申请融资-我要融资 1



This screenshot shows the same 'Add Application Information' form as Figure 1-5, but with a '系统提醒' (System Reminder) dialog box overlaid. The dialog box contains the text '确认提交融资申请吗?' (Confirm submitting the financing application?) and two buttons: '确定' (Confirm) and '取消' (Cancel). The '确认提交' button on the form is still visible below the dialog.

图 1-6 砺金平台-申请融资-我要融资 2



图 1-7 砺金平台-申请融资-我要融资 3

当融资者在看到“系统提示—您的融资申请已提交成功，我们将尽快进行审核，请您耐心等待，您可以在融资进度中进行查看”时，说明融资申请已经到达后台，在“融资记录—未完成融资”中可以查看相关融资进程。

3. 融资记录

融资记录共分为两个部分：已完成融资、未完成融资。其中未完成融资包括正在审核、融资百分比，已完成融资包括融资成功、融资失败两种情况。

融资者可以在“融资记录”中查看自己已经申请审核的融资项目以及开始融资的项目进展情况。

其中已经完成融资的项目和融资失败的项目都可以通过“已完成融资”进行查看。

同时，融资者可在页面表格中查看融资资产的风险预测指数，包括：财务风险指数、环境风险指数和 KMV（违约风险指数）。这种创新立体风险控制体系极大的方便了企业得到经营风险预警。

注：动态风险指数的三个指标——财务风险指数、环境风险指数和 KMV 将在附录一中进行详细解释，解释权归东北财经大学 HOME 团队所有。



图 1-8 砺金平台-融资记录-未完成融资



图 1-9 砺金平台-融资记录-已完成融资

4. 账户管理

账户管理主要分为三个部分：消息提醒、基本信息和安全中心。

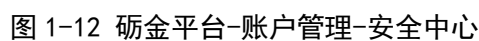
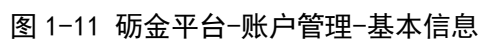
“信息提醒”可以看到融资者账户收到的邮件。在“信息提醒”中，显示邮件接收的时间、标题以及状态。未读邮件显示红色，已读邮件显示蓝色。



图 1-10 砺金平台-账户管理-消息提醒

“基本信息”主要是用来修改和查看自己注册账户时填写的公司、法人以及个人的基本信息。融资者在修改基本信息以后，点击确认，即完成修改，页面见图 3-11。

“安全中心”可以修改登录密码、支付密码和修改绑定的手机号，页面见图 3-12。点击“修改”以后，跳出下个界面。



点击“修改”后，会弹出修改密码对话框，在正确输入原来的登陆密码后，即可输入新的登录密码，对密码进行修改，对话框见图 3-13。修改信息填写完毕后，即可点击“确定”按钮，系统提醒会随之弹出，若确认保存修改，即点击“确定”，完成登录密码修改过程，系统提醒见图 3-14。

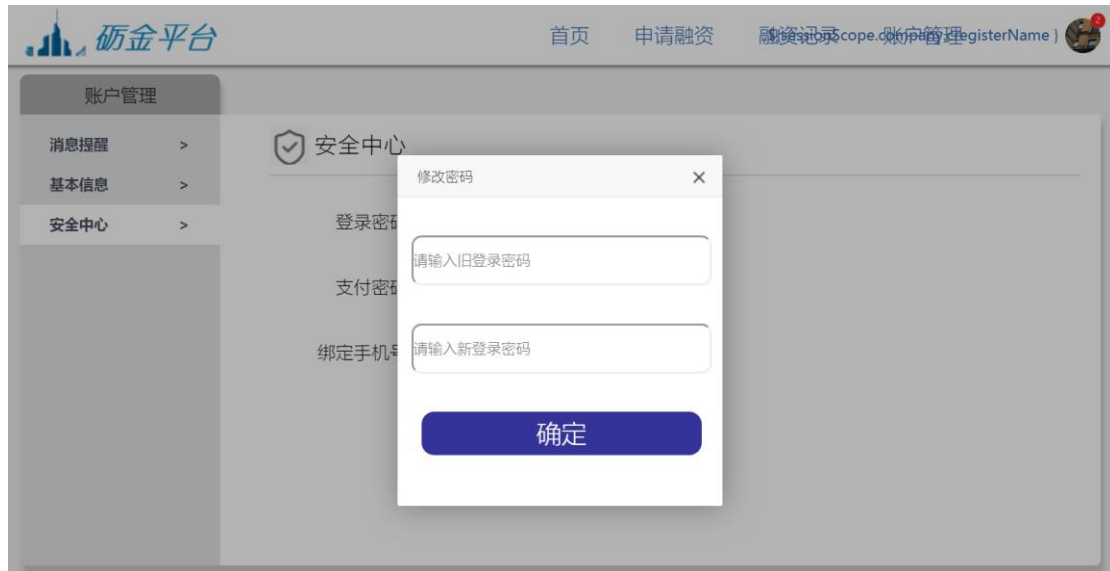


图 1-13 砺金平台-账户管理-安全中心-修改密码



图 1-14 砺金平台-账户管理-安全中心-系统提醒

5. 联系我们

尊敬的用户，当您在本平台上操作出现任何问题时：

一、您可以随时拨打砺金平台的爱心服务热线 0411-1234567 与本平台后台人员及时取得联系。

二、您可以通过发邮件的方式将您的问题反映到砺金平台后端，我们在接收到您的邮件后会及时与您取得联系。砺金平台邮箱 1234567@126.com。

三、如果您对我们的服务有任何疑问或者不满意的地方，您可以拨打砺金平台免费投诉热线 100-8202-2863。

说明：

一、本平台适用于中华人民共和国境内注册或使用。如国家法律另有规定的，按照国家法律执行。

二、以上说明或者承诺的最终解释权归砺金平台所有。

附录：关于动态风险指数——财务风险指数、环境风险指数和 KMV 的解释

1. 财务风险指数

通过分析企业财务状况预测企业在资金运转方面发生风险的可能性计算得出的企业指数与阈值进行比较，可将企业划分为财务健康、灰色地带、财务危机三类。

注：Z-score 即为财务风险指数

$$Z - \text{score 修正模型判别区间} \begin{cases} Z > 0.747048 & \text{财务健康} \\ -0.74173 < Z < 0.747048 & \text{灰色地带} \\ Z < -0.74173 & \text{财务危机} \end{cases}$$

2. 环境分析指数

通过分析企业周边环境变化(如平均租房价格、交通状况、娱乐设施)预测企业受宏观环境影响发生风险的可能性该指数以其变动趋势为标准，通过纵比判断风险状况。

3. 违约风险指数

通过分析企业市场价值波动预测企业在派发红利时发生违约的可能性，计算得到的企业违约率用于衡量企业违约风险。