

# 精明理财 | Money compass

KDN:PP13648/01/2013(032061)  
MITA (P) 232/02/2006

RM15.00 (WM)  
RM16.00 (EM)  
SGD\$7.50

第107期  
January 2013

马新首本网罗理财规划、财经资讯及企管经营的中文杂志

COVER STORY 封面焦点

## 2013年投资前景乐观 亚洲与新兴市场最棒

2013 Investment Outlook:  
Best Opportunities in Asian and Emerging Market

本期人物专访:



大马评估机构  
首席经济学家  
姚金龙博士  
p13-14



Inter Pacific  
证券研究主管  
冯廷秀  
p16



华总经济研究委员会  
主席郭隆生  
p28-29

特别企划:

- 百度创始人李彦宏给创业者的7大建议 p30-31
- 您必须了解的卡债事项 p48-49

精彩内容:

- Facebook创始总裁  
肖恩·帕克4次创业让世界侧目 p38-41



认可本杂志之单位:



9 771675 890005 01



提供理财资讯的管道 • 缔造理财有方的社会

# 承接柔佛依斯干达工程 外资公司可在大马借贷吗？

## 读者来函：

您好。我们在《精明理财》杂志里看到您的专栏。所以特地写信来向您请教有关在马来西亚银行贷款的问题。希望能得到一些忠告。

我们是新加坡的一间承包商公司，主要是承包一些与建筑架构或与钢铁有关的工程。我们的公司在新加坡成立至今已经有9年了，曾经接手过无数的工程如商业建筑物的架构、公寓的钢铁工程、地铁站的一些架构工程等等，在新加坡已经有稳固的生意。

最近，我们的顾客在马来西亚依斯干达特区的一项高级住宅公寓发展工程中，承包了该工程所有的建筑工作，也就是总承包商。这个顾客是来自日本的一间上市公司，过去几年陆陆续续授予我们不少在新加坡的工程。这个顾客诚意的邀请我们承包这项工程中的钢铁架构工作。于是我们的新加坡公司就和这

个顾客签下了承包合约，工程总数大约马币1千万零吉，整个工程的期限为两年。为了这个工程，我们在马来西亚注册了一间私人有限公司，以方便在这里经营生意，而且也打算在这个特区继续扩充生意，再逐步设立工厂，以进行一些制造架构的工作。由于我们的资金有限，希望可以向马来西亚的银行或有关借贷单位贷款以作为工程所需要用到的营运资金。我们尝试向几家银行询问有关申请营运资金贷款的事宜，但是没有一家银行愿意贷款给我们。

请问我们在马来西亚的新公司是不是没有机会获得银行贷款呢？请问我们该呈交什么文件才能让银行考虑我们的贷款申请，以便我们可以成功向银行或任何借贷单位获取我们所需要的资金？

谢谢。

Jonathan Leong 敬上

## 笔者回函：

自从马来西亚政府大力推行发展柔南区的依斯干达特区，再加上这个特区的地理位置，和邻国新加坡距离很靠近，造就了两国无数的商机。近年来，这个地区的各经济系统发展蓬勃。尤其是屋业发展更不在话下。所以很多外资公司尤其是新加坡公司，也趁这个机会，进军马来西亚市场，进行投资或扩充生意等活动。不少公司的情况也和你

们一样，面临著资金不足而又不知道该如何向银行借贷的困境。

所以依你们信上所提到的情况，首先你们必须了解你们在马来西亚的公司属于全新公司。基本上没有任何记录可供银行参考。再加上你们这间新公司现在也没有获得任何承包工程，因为该工程是由你们的新加坡公司所承包。银行根本无法了解为何你们需要贷款。基于

这两个最主要原因，银行当然不会考虑批准贷款给你们。

## 找信誉良好大马人合作

当然如果你们想要获得银行贷款也并非完全没有机会。既然该工程已经授予你们新加坡公司来负责，只要你们的顾客，也就是该工程的发包单位同意，你们其实可以再由新加坡公司将该工程授予你们马来西亚公司来承包。只要签妥承包合约，那么你们就有足够的理由向银行提出借贷。但是你们马来西亚公司的全新背景和100%由新加坡人掌控的情况，的确会成为银行拒绝贷款的原因之一。为了解决这个问题，其实你们可以考虑和一些有经验并有良好的信贷记录的本地人合作，让本地人加入公司董事局，以他们的背景和信贷记录来加强银行对你们的信心。除此之外，你们新加坡公司的背景和资料也可一并呈上让银行作为参考。

解决了以上这两大问题后，你们也必须寻找适合你们的贷款配套。根据你们的生意类型，属于承包建筑工程的方式。所以，最适合你们申请的贷款配套，就是工程融资配套。一些本地银行和外资银行都有提供这样的工程融资配套。这种贷款配套的发放方式通常是以渐进式的索偿方式（Progressive Claim），根据该工程的进度，通过透支便利发放贷款给予贷款者。这种方式可以确保贷款用途符合原本的目的，因而减少银行所要承担的贷款风险。

至于要申请工程融资配套所需要准备的文件如下：



伍素祯

LIVIVA 融资顾问集团  
信贷评估总监

电话：+607-2522928

传真：+607-2532928

网页：www.liviva.com

- 1 所有新加坡董事和本地董事的身份证副本
- 2 本地董事们的个人所得税呈报记录
- 3 新加坡董事们在新加坡所呈报的个人所得税记录
- 4 新加坡董事个人的新加坡信贷资料局报告
- 5 马来西亚公司注册的相关文件：Memorandum and Articles of Association (M&A), Form 24, Form 44, Form 49 和 Form 9
- 6 新加坡公司注册的相关文件：Memorandum and Articles of Association (M&A)和 Accounting and Corporate Regulatory Authority, Singapore (ACRA) 注册报告
- 7 总承包商和新加坡公司所签署的相关工程承包合约
- 8 新加坡公司再授予马来西亚公司的副工程承包合约
- 9 新加坡公司所有最新6个月的公司银行结单
- 10 新加坡公司最近3年已审核或未审核的账目 (Financial Statement) 和不超过6个月的最新草稿账目 (Management Account)
- 11 新加坡公司过去曾经处理过的工程详情
- 12 新加坡公司现在正进行中的工程详情
- 13 新加坡公司现在正在竞标的工程详情
- 14 该工程所涉及的屋业发展的一些相关的市场资料
- 15 该工程的现金流量预测



根据以上方式和完整文件，要获得贷款的机率就大大提高，因为银行可以参考你们的新加坡公司背景和过去的记录，再加上过去曾经处理过的工程和正在进行中的工程的经验，来确保这个工程可以顺利进行和完成。再加上公司董事的经验和财务状况，也可以提高贷款申请的成功机会。因为银行通常会要求董事们给予他们的个人担保，以便减少银行的借贷风险。

至于你们所提到的顾客或该工程的发包单位也就是总承包商，他们的公司背景和过去的记录和财务状况等等也会影响你们的贷款申请。因为这些资料可以让银行评估你们的顾客会呆账或拖欠付款的风险。由于工程的发包单位是一间上市公司，想必这间公司的背景和记录必定可以提升银行的信心。

再来就是你们这个工程所牵涉的屋业发展市场潜能/销售潜能，也是银行非常关注的部分。只要你们准备的屋业发展市场资料，可以说服银行该屋业发展可观的市场潜能，就能为你们的贷款申

请加分了。

整个贷款审查过程中，银行会根据你们所准备的现金流量预测来计算贷款数额。所以，你们的现金流量预测就必须呈现出这两年里的现金流入和现金流出的数字。当然，这个现金流量预测必须依照你们所签署的合约条款来拟定。银行会详细的审查你们所提交的现金流量预测，以确保符合合约的条规和符合一般工程的常理。

如果银行还是不愿意批准你们的贷款申请的话，你们可以向依斯干达特区发展局 (Iskandar Regional Development Authority, IRDA) 索取支持信，以加强银行对你们和该屋业发展的信心。IRDA是马来西亚政府专门设立的该区法定管理机构，主要是为了制定与该区域发展相关的政策、指令和战略，协助履行区内各政府机构和私人部门所实施的各项活动，以促进依斯干达特区的发展。有了这个政府机构的支持，想必银行一定会慎重考虑并给以合理的答案。■