U.S. Small Business Administration

SBA

Your Small Business Resource

# 小企業固定資產籌資
# SBA 504 貸款計劃

小企業管理署(Small Business Administration 或 SBA) 504 貸款計劃提供用於購買長期資產的長期固定利率貸款。該計劃可幫助籌集購買土地、樓宇、機器、設備、樓宇建築工程及所有相關軟成本(如建築過程中的臨時利息、律師費、會計費、建築師費、估價費等)的資金，比通過普通貸款籌資更易承受。

## 504 的優點

- 首期付款最低(可低至 10%)，這可保存營運資本
- 固定、低於市場的利率
- 償還期更長；全部分攤，無氣球式償還
- 與租賃或租借付款不同的是，504 固定利率貸款的付款不會每年增加。504 的月付款甚至會減少。
- 可與其它州、地方政府以及公用事業公司的激勵計畫一起使用

## 買還是租?

比起租借，擁有商業財產確實會給您回報。擁有不僅可增加資產淨值，而且還允許折舊和房屋貸款利息減稅。這可抬高您的帳本底線!

## 504 貸款舉例

一家一直租場地的企業希望購買一棟樓和新設備以便擴大業務。全部籌資所需如下:

| | |
|---|---|
| 購買土地 | $500,000 |
| 樓宇建築工程 | $1,000,000 |
| 購買設備 | $200,000 |
| 家具及固定裝置 | $50,000 |
| 專業費用 | $50,000 |
| 總計 | $1,800,000 |

如果銀行要給此項目提供普通貸款，通常至多借出項目成本的 80%(由您出 20%)，貸款利率浮動(例如基本利率加一個百分點)，15 年期，3 到 5 年氣球式償還。用 504 計劃，您至多可貸到項目成本的 90%。其中銀行只借 50%，由此降低其風險並可能降低相應利率。SBA 504 以 20 年的固定利率至多可借 40%。最重要的是，您的首期付款可低至 10%。

| | 普通 | 用 504 |
|---|---|---|
| 銀行 | $ 1,440,000 | $ 900,000 (15 年) |
| 核准開發公司(CDC) | | $ 720,000 (20 年) |
| 您的投資 | $ 360,000 | $ 180,000 |
| 總計 | $ 1,800,000 | $ 1,800,000 |

如上所示，您必須投資的金額會減少$ 180,000，由此爲您保存現金並提供必要的營運資本以支持成長。此外，由於到期時間較長和可能利率較低，用 504 還可改善您的現金週轉。

如需有關 504 計劃如何幫助您的企業的更多資訊，請電 212-264-1480，與約翰・J・馬利諾(John J. Marino) 聯繫。您也可訪問我們的網站 www.sba.gov。