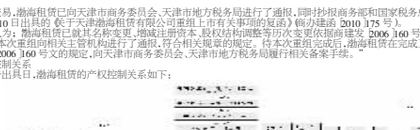
(上接D30版)

针对本次交易，渤海租赁已向天津市商务委员会、天津市地方税务局进行了通报，同时抄报商务部和国家税务总局，并取得商务部办公厅2010年2月10日出具的《关于天津渤海租赁有限公司重组上市有关事项的复函》（商办建函［2010］175号）。

大成律师认为：渤海租赁已就其名称变更、增城注册资本、股权结构调整等历次变更依据商建发［2006］160号文的规定履行了必要的备案手续，并就本次重组向相关主管机构进行了通报，符合相关规章的规定。待本次重组完成后，渤海租赁在完成工商变更登记5日内，也应按照商建发［2006］160号文的规定，向天津市商务委员会、天津市地方税务局履行相关备案手续。

(四)产权控制关系

截止本报告出具日，渤海租赁的产权控制关系如下：



渤海租赁上述股东中，海航实业直接持有渤海租赁67.15%的股权，并通过天信投资持有渤海租赁5.75%的股权，海航实业合计持有渤海租赁72.90%的股权；另一方面，海航实业的控股股东海航集团通过燕山投资持有渤海租赁16.46%的股权，同时海航集团控股的天津燕山投资管理有限公司（海航集团持股66.67%）为天诚投资（有限合伙）的普通合伙人即实际控制人，而天诚投资持有渤海租赁1.06%的股权，因此海航集团合计控制渤海租赁90.42%的股权（海航实业持股），从而海航实业、天信投资、燕山投资和天诚投资（有限合伙）为一致行动人。

综上，渤海租赁的控股股东为海航实业，实际控制人为海航工会。海航实业与海航工会基本情况详见本报告书 第三节 本次交易对方基本情况1、一、交易对方之一：海航实业。

(2)主要下属公司情况

渤海租赁下属公司基本情况如下：

1、香港渤海租赁资产管理有限公司

①基本情况介绍

公司名称：香港渤海租赁资产管理有限公司

公司类型：有限公司

注册资本：100万美元

住　所：Room 803, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Hong Kong

成立时间：2009年10月27日

公司注册证书号：1384775

经营范围：基础设施和设备买卖及租赁、对外投资、商业咨询等。

②产权控制关系

③主营业务介绍

香港渤海租赁资产管理有限公司作为渤海租赁设在香港的平台公司，是渤海租赁未来拓展国际业务、参与国际资产租赁的业务平台。截止本报告出具日，该公司尚未开展具体业务。

2、天津渤海融资担保有限公司

①基本情况介绍

公司名称：天津渤海融资担保有限公司

公司类型：有限责任公司

注册资本：50,000万元

住　所：天津市和平区重庆道189号

法定代表人：刘江涛

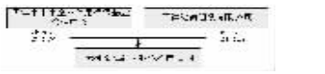
营业期限：2010年2月10日至2060年2月9日

企业法人营业执照注册号：120000000012184

税务登记证号：120114550372028

经营范围：贷款担保；票据承兑担保；贸易融资担保；信用证担保；债券发行担保；再担保业务；诉讼保证金担保；工程履约担保；与担保业务有关的融资信息咨询；财务顾问；以自有资金对房地产业、商业、制造业、物流业、农业、餐饮业进行投资（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

②产权控制关系



③主营业务介绍

天津渤海融资担保有限公司拟以再担保和特色担保为核心业务，将通过对政府出资的担保公司的担保业务开展批量再担保业务、对高科技型民营企业担保开展特色担保业务。

(2)主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况

1、主要资产权属状况

截止2010年12月31日，渤海租赁合并报表资产总额1,158,788.52万元，其中：流动资产378,942.69万元，非流动资产779,845.83万元；非流动资产主要为固开展租赁业务而产生的长期应收款725,101.94万元。

渤海租赁的资产权属清晰，除租赁物外，其他资产不存在抵押、质押等权利限制，不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情况。

渤海租赁开展租赁业务主要涉及的资产抵押、质押情况如下：

①2009年4月20日，渤海租赁向中国光大银行股份有限公司天津分行贷款4亿元，以其与天津保税区管理委员会及天保投资签订的《关于天津保税区空港物流加工区投资服务中心大楼的租赁协议》项下的天津空港物流加工区西三道166号71,906.1㎡投资服务中心大楼提供抵押担保。

②2009年10月26日，渤海租赁向中国光大银行股份有限公司天津分行贷款34亿元，以租出空天津空客A320总装线厂房、土地使用权提供抵押担保，以其与天津保税区管理委员会签订的《关于空客A320总装线厂房的租赁协议》项下的应收租赁款提供质押担保。

③2010年1月4日，渤海租赁向国家开发银行股份有限公司天津分行贷款1.5亿元，以其与蓟县人民政府签订的《津蓟县滨河大街鸣线段（巴易路-四中路口）道路租赁协议》项下享有的全部权益和取益提供质押担保。

④2010年12月1日，渤海租赁向渤海银行股份有限公司天津分行贷款4.2亿元，以其与天津市海河建设发展投资有限公司签订的编号为BH2010010002001的融资租赁合同项下北安桥、金汤桥、十二经路、兴安路的租金收益提供质押担保。

2、主要负债情况

截止2010年12月31日，渤海租赁合并报表负债总额476,653.16万元，其中流动负债42,353.16万元、非流动负债434,300.00万元。

单位：元

项目	2010年12月31日
流动负债：	
预收款项	147,521,800.42
应付职工薪酬	259,366.60
应交税费	67,468,236.17
应付利息	8,036,386.61
其他应付款	198,723,564.57
担保赔偿准备金	820,000.00
未到期责任准备金	695,000.00
其他流动负债	7,232.65
流动负债合计	423,531,587.02
非流动负债：	
长期借款	4,343,000,000.00
非流动负债合计	4,343,000,000.00
负债合计	4,766,531,587.02

①主要流动负债情况

①预收款项　14,752.18万元，系预收天津港保保区区办大楼和空客厂房项目、同基船业项目、天津蓟县项目以及东丽项目的一季度租金。

②应付利息　803.64万元，系未至付息期的应付长期借款利息。

③其他应付款　19,872.36万元，主要系收到天津保税区空客厂房项目的保证金12,876万元、天津保税区办公大楼项目的保证金4,200万元和天津蓟县项目的保证金1,875万元。

②主要非流动负债情况

非流动负债均为长期借款，具体情况如下：

①长期借款分类

单位：元

借款类别	2010年12月31日
质押借款	570,000,000.00
抵押借款	3,773,000,000.00
合计	4,343,000,000.00

②金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	2010年12月31日本币金额（元）
中国光大银行天津分行	2009.10.26	2024.6.20	RMB	6.14	3,338,000,000.00
中国光大银行天津广东路支行	2009.4.20	2019.4.19	RMB	6.0172	435,000,000.00
渤海银行股份有限公司天津分行	2010.12.1	2018.11.30	RMB	5.76	420,000,000.00
国家开发银行天津市分行	2010.1.4	2017.1.3	RMB	6.14	150,000,000.00
合计					4,343,000,000.00

3、对外担保情况

截止本报告出具日，渤海租赁不存在对外担保情况。

(七)主要财务状况

1、主要财务数据

根据中审亚太出具的中审亚太审字［2010］010383号、［2011］010067号《审计报告》，渤海租赁经审计的最近三年的合并财务报表主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2010年12月31日	2010年2月28日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	1,158,788.52	1,094,161.43	1,060,756.11	135,089.36
负债合计	476,653.16	433,117.95	420,488.74	1,080.82
少数股东权益	10,713.59	9,997.87		
归属母公司所有者权益	671,421.77	651,045.60	640,267.37	134,008.54
所有者权益合计	682,135.36	661,043.47	640,267.37	134,008.54
项目	2010年年度	2010年1-2月	2009年度	2008年度
营业总收入	57,688.90	9,212.23	15,359.70	3,000.00
营业利润	25,568.78	3,394.92	8,112.03	4,018.41
利润总额	33,832.73	11,658.92	12,668.79	4,695.53
净利润	25,189.59	10,776.11	10,173.82	3,875.26
归属于母公司所有者的净利润	25,176.01	10,778.24	10,173.82	3,875.26

2、渤海租赁未来可预计的政府补贴情况

根据渤海租赁截至2011年2月18日已起租的九个项目情况，预计未来的政府补贴金额、同期的盈利预测金额、政府补贴与盈利的对比情况如下：

单位：万元

项目		2009年度	2010年度	2011年度
政府补贴	一次性补贴	2,000.00	–	–
	营业税及附加	27.88	356.22	690.8
	房产税	–	278.32	243.33
	契税	2,130.00	6,573.97	–
	所得税	288.93	702.86	981.52
	其他	109.95	352.63	95.19
	合计	4,556.76	8,264.00	2,010.84
	扣除所得税影响后	4,556.76	6,198.00	1,508.13
净利润或预计净利润		10,173.82	25,176.01	19,901.00
政府补贴占净利润的比例		44.79%	24.62%	7.58%
扣除政府补助后的净利润		5,617.06	18,978.01	18,392.87

①政府补贴依据

1)根据《津市促进现代服务业发展财税优惠政策》（津财金［2006］22号），对在天津市新设立的总部或地区总部给予一次性资金补助，其中，注册资本10亿元以上的，补助2000万元。因此，渤海租赁2009年收到实际补贴2,000万元。

2)根据渤海租赁和天津港保税区管理委员会2008年12月9日签署的《合作备忘录》，渤海租赁在享受国家有关税收优惠政策的同时，天津港保税区将进一步给予财政扶持，即渤海租赁上缴税金的地方留成收入，前两年2009年与2010年返还100%，第三年至第六年2011年至2014年返还60%，第七年至第十年2015年至2018年返还50%；上述优惠政策涉及的税种包括但不限于：增值税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、房产税、印花税、城镇土地使用税和契税，如将来国家对有关税收政策进行调整，由双方协商一致后相应地对上述政策做出调整。

3)根据《关于给予天津渤海租赁有限公司在空港加工区投资服务中心的资产转让及租赁业务的财税优惠政策的确认函》（津财发［2008］11号）和《关于给予天津渤海租赁有限公司在空客A320总装厂房的资产转让及租赁业务的财税优惠政策的确认函》（保财发［2009］7号），渤海租赁在购入环节、租赁期间以及转让环节因业务所缴纳的各项税费将天津港保税区区管或部分全部返还给渤海租赁。因此，渤海租赁天津保税区办公大楼租赁项目和空客A320飞机厂房租赁项目享受相应计税政策。上述确认函系进一步落实《合作备忘录》所述优惠政策的相关文件。

②政府补贴的有效期限及取得条件

1)政府补贴的有效期限

根据《天津市促进现代服务业发展财税优惠政策》（津财金［2006］22号），对在天津市新设立的总部或地区总部给予一次性资金补助。该政府补贴属于一次性政府补贴。

根据上述渤海租赁和天津港保税区管理委员会签署的《合作备忘录》，渤海租赁可持续获得相关政府补贴至2018年。

2)政府补贴的取得条件

根据上述渤海租赁和天津港保税区管理委员会签署的《合作备忘录》，渤海租赁将享有在天津港保税区上缴税金的地方留成部分的税收返还优惠，这种税收返还是偶发性的，且仅在天津港保税区购买房产项目过户时才会发生。

除税收以外的其他税收返还如企业所得税、营业税等则具有一定的持续性，因此，渤海租赁未来将持续获得的政府补贴主要来源于上缴的企业所得税及营业税等税种。

③政府补贴对渤海租赁持续盈利能力的影响

1)根据上述列表数据，渤海租赁未来可预计取得的政府补贴在净利润中的占比呈下降趋势。

2)渤海租赁截至2011年2月18日已起租的九个项目除斗山租赁项目租赁期较短外，其余项目的租赁期均在七年以上，项目租赁期限较长。根据相关项目的租赁合同约定，渤海租赁在租赁期内均能持续盈利。目前上述九个项目均运作正常。

3)渤海租赁现有注册资本62.61亿元，截至2010年12月31日银行存款余额约36.77亿元，达具有较大的业务发展空间。随着渤海租赁新增项目带来的净利润的增加，上述政府补贴收入在其年度净利润中的占比还将逐渐下降。

因此，无论政府补贴因素外，渤海租赁具备持续盈利能力。

④、租赁入及购买资产最近一年增资情况详见本节 二、拟置入及购买资产基本情况/（三）历史沿革"。

⑤、与业务相关的主要资产情况

1、主要资产情况

截止评估基准日，与渤海租赁业务相关的资产主要为租赁物资产，具体情况如下：

项目	入账价值（元）	起租时间	租赁期限
天津保税区办公大楼	732,683,677.50	2009年4月	20年
空客A320飞机厂房	3,224,873,388	2009年10月	15年
舟山同基船业有限公司关于在建船坞码头构筑物及设备	1,000,000,000	2009年11月	15年
武汉四座大桥	1,800,000,000	2010年3月	15年
蓟县道路	187,600,000	2010年1月	7年
合计	6,945,157,065.50		

2、主要土地、房产情况

上述租赁物资产中相关土地、房产情况如下：

①土地

项目	权证编号	坐落	用途	面积（㎡）	是否存在抵押
天津保税区办公大楼	房地证保税字第150002198号	天津空港物流加工区西三道166号	商业用地	47,999.4	已抵押
空客A320飞机厂房	房地证津字第115051000012号	空港物流加工区京津塘高速公路南侧	工业用地	549,603.1	已抵押

②房产

项目	权证编号	建筑物名称	坐落	建筑面积（㎡）	是否存在抵押
天津保税区办公大楼	房地证保税字第150002198号	天津港保税区空港物流加工区投资服务中心大楼	天津空港物流加工区西三道166号	71,906.1	已抵押

③地上附属权利证书

项目	权证编号	建筑物名称	权利种类	建筑面积（㎡）	他项权利人
空客A320飞机厂房	房地证字第4302610112170号	空港物流加工区京津塘高速公路南侧	在建工程房地产抵押	119,477	光大银行天津分行

上述资产相关抵押、质押情况见本节 二、拟置入及购买资产基本情况/（五）主要资产权属状况，主要负债情况及对外担保情况/（1）主要资产权属状况"。

(十)拟置入及购买资产评估情况

拟置入及购买资产为渤海租赁100%股权，根据中联评报字［2010］第338号《资产评估报告》和中和评报字［2010］第V1128号《资产评估报告书》，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对渤海租赁进行整体评估，两种方法的评估情况如下：

1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估得出渤海租赁股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为651,050.40万元，评估增值0.08万元，增值率0.00001%；具体评估结果汇总如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	352,563.31	352,563.31	–	–
非流动资产	731,599.64	731,599.72	0.08	0.00
其中：长期股权投资	15,684.22	15,684.22	–	–
长期应收款	658,152.78	658,152.78	–	–
固定资产	21.98	22.06	0.08	0.36
其中：建筑物	–	–	–	–
设备	21.98	22.06	0.08	0.36
无形资产	–	–	–	–
其中：土地使用权	–	–	–	–
其他非流动资产	–	–	–	–
资产总计	1,084,162.95	1,084,163.03	0.08	0.00001
流动负债	30,812.63	30,812.63	–	–
非流动负债	402,300.00	402,300.00	–	–
负债总计	433,112.63	433,112.63	–	–
净资产（所有者权益）	651,050.32	651,050.40	0.08	0.00001

2、收益法评估结果

采用收益法对渤海租赁股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为653,825.77万元，增值2,775.45万元，增值率0.43%。

3、两种评估方法的差异

本次评估采用的资产基础法得出的股东全部权益价值为651,050.40万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值653,825.77万元，低2,775.37万元，低0.43%。两种评估方法结果差异率较小。

4、评估差异原因分析与结果选取

渤海租赁行业在我国发展时间相对较短，虽然渤海租赁具有促进作用，但其行业发展仍面临一定程度的不确定性。目前国内沪深两市尚无渤海租赁类上市公司，且渤海租赁从事融资租赁业务时间较短，企业经营尚处于发展期，影响了评估师对企业所面临的综合风险的准确判断，从而影响了评估师对企业折现率估算的准确性。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。

通过以上分析，最终选取资产基础法的评估结果作为本次拟置入及购买资产价值参考依据。由此得到渤海租赁股东全部权益在评估基准日的评估结果为651,050.40万元。

5、补充评估情况

2011年3月3日，中联评估对渤海租赁截至2010年12月31日的100%股权价值进行了补充评估，并出具了中联评报字［2011］第117号《评估报告》。根据该评估结果，渤海租赁100%股权价值为671,836.58万元。

本次交易作价仍以651,050.40万元为准，补充评估不改变本次交易中标的资产的作价。

第五节 业务与技术

本次交易完成后，上市公司主营业务将由水利工程施工、教育和风电设备制造业务变更为市政基础设施租赁、电力设施和设备租赁、交通运输基础设施和设备租赁以及新能源清洁能源设施和设备租赁，上市公司将转型为一家专业融资租赁公司。

一、融资租赁业务概述

(一)融资租赁的定义

由于融资租赁在全国的发展过程不同，各国的法律制度和会计制度也不同，因而融资租赁的概念在世界各国尚未形成统一的定义。就我国而言，根据财政部《企业会计准则第21号——租赁》第五条之规定，融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。根据该准则第六条规定，符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：1、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；2、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理地确定承租人将会行使这种选择权；3、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；4、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；5、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

与融资租赁相联系的概念是经营租赁，按照《租赁》准则的定义，融资租赁以外的其他租赁方式都属于经营租赁。融资租赁和经营租赁的区别主要表现在以下几个方面：

1、租赁目的不同

在融资租赁方式下，承租人在等于或接近于租赁标的物的经济寿命的租期内，可长期占有使用设备。在租赁期满后，还可能留购租赁物。其目的在于添置资产或融通资金，增强资产的流动性。经营性租赁目的在于满足承租人短期、临时、季节性生产的需要，而非添置资产或融通资金。目的不同是融资租赁和经营租赁的最主要区别。

2、投资回收方式不同

融资租赁的承租人在于长期使用资产，租期一般较长；融资租赁的出租人可能在一个租期内就完全收回投资并盈利。相比较而言，经营租赁因应承租人短期、临时、季节性需要的特点，出租人往往需要在多个租赁期内方可收回投资。

3、涉及当事人和合同不同

融资租赁一般至少包括购买合同、租赁合同，涉及出租人、承租人、供货方三个当事，对于价值较大的租赁物，可能还会涉及银行；而经营租赁一般仅有租赁合同，只涉及出租人、承租人两个当事人。

4、财务影响不同

根据《企业会计准则第21号——租赁》之规定，如果一项租赁被界定为经营租赁，则承租方所支付的租赁费用应被认定为期间费用，该费用可以税前列支，其对收入的影响实际上是税后费用，即：租赁税后费用=租赁费用×（1-所得税税率）。如果是一项融资租赁，则承租人应将租赁物视同企业购入的资产计提折旧。另外，根据会计处理规定该行会计处理可能会产生未确认融资租赁费用，掩饰利润作为费用可在税前列支。由于有这种个因素，融资租赁对企业损益的影响与经营租赁是不一致的。

(二)融资租赁的功能

1、融资功能

融资功能是融资租赁业务最基本的功能。融资租赁业务本身是一种以实物为载体的融资手段，是承租人扩大投资、进行技术改造、实现资产变现、增加资产流动性、缓解财务负担的有效筹资渠道。对融资租赁公司而言，融资功能是否充分发挥对其效益绩效起到至关重要的作用。融资租赁公司不仅可以利用财务杠杆，配比部分信贷资金，而且还可以通过选择租赁项目，使资金的运作达到最佳状态。融资功能使得承租人可以使用最少的资金进行企业的扩大投资，利用融资租赁进行融资、扩大生产和进行技术改造等。

2、融物功能

融物功能是融资租赁业务不同于其它融资方式的特色。在市场经济条件下，由于市场主体享有信息资源的不平衡，承租人无力购买出卖人的商品，而出租人的购买并出租的行为使得商品在不同的市场主体之间自由的流动。

3、投资功能

在现代化的生产条件下，面对丰富的市场信息，投资者如果没有专业的经验很难对企业价值做出准确判断，从而增加了投资的盲目性。而融资租赁公司由于具有特殊的资源优势，有能力发现企业的投资机会。融资租赁公司作为一个载体，可以通过吸收股东投资、借贷、发债、上市等融资手段拉动银行贷款，吸收社会投资。同时，租赁公司利用银行资金开展租赁业务，可以减少银行直接对企业的固定资产贷款，增加资产流动性，减少银行信贷风险，加大投资力度。更为重要的是政府财政部门可根据国家的产业政策，充分利用自己的资金、信用、政府的集中采购的杠杆作用，通过租赁公司盘活资产、筹措资金，从而可以扩大财政政策的倍数效应，加强国家对基础设施建设和支柱产业的投资力度。

4、资产管理功能

资产管理功能是由于租赁物的所有权和使用权的分离而衍生出来的。在市场经济条件下，融资租赁公司可以帮助经营困难的企业盘活资产，使企业的资产物尽其用，真正实现企业的价值增值。

(三)融资租赁分类

根据融资租赁项目的复杂程度和操作模式，一般可将融资租赁分为以下几类：

1、简单融资租赁

简单融资租赁是融资租赁的最简单的交易形式，即由三方（出租人、承租人和供货人）参与，由两个合同（融资租赁合同和供货合同）构成的综合交易。简单融资租赁是一切融资租赁交易的基础。简单融资租赁交易有如下特点：

①一般由三方（出租人、承租人、供货人）参与，一般由两个合同（融资租赁合同、购买合同）构成；②租赁物由承租人选择；③租赁物的所有权属于出租人，但所有权（占有、使用、收益、处分）和占有、使用权转让给承租人；④出租人不承担租赁物的瑕疵责任；⑤承租人在占有和使用租赁物期间，应对租赁物作实施规定化的保养和维修，并承担有关租赁物的风险；⑥（融资租赁合同）始租方，承租人对租赁物进行留购。租赁物的所有权由属于出租人转移到属于承租人。

2、售后回租

售后回租是指租赁物的所有权人将租赁物出售给融资租赁公司，然后通过与融资租赁公司签订售后回租合同，按约定的条件，以按期交付租金的方式使用该物资的一种交易方式。售后回租的目的在于通过将固定资产变现，增加资金流动性，以满足企业生产经营的需要。售后回租实际上是购买和租赁的一体化，售后回租有几个显著的特点：①租赁物是必不可少的形式要件。租赁公司首先要对租赁物存在的合法性和原所有权的真实性进行审查，然后签订租赁物的《售后回租合同》，取得租赁物的所有权；②《售后回租合同》实际上是《购买合同》和《融资租赁合同》（回租合同）一体化的结果；③回租行为对租赁物的实际占有和实际使用不发生影响；④回租的目的是为了解决承租人的自有资金或流动资金不足。

3、委托租赁

委托租赁是指出租人接受委托人的资金或租赁物，根据委托人的要求向承租人办理的融资租赁业务。在租赁期内，租赁物的所有权归委托人，出租人代理管理并收取佣金。在委托租赁中，增加了委托人和一份委托代理合同，可以是资金委托，也可以是委托人限制的租赁物。委托租赁常用于下列情况：①委托人不具备国家有关部门规定的租赁业务不熟悉正规的租赁程序；②委托人与受托出租人、承租人在不同地区或国家，没有条件亲自管理，只好交给受托人。委托租赁实际上是具有资产管理功能，可以帮助企业利用闲置设备，提高设备利用率。

4、杠杆租赁

杠杆租赁是一个包括承租人、设备供应商、出租人和长期贷款人的比较复杂的融资租赁形式。在杠杆租赁交易中，出租人、承租人、设备供应商至少需要四个当事人参与，其中，出租人往往只分部分租赁物资金项，其余的资金通过将上述协议抵押给金融机构，由金融机构提供无追索权贷款获得（即规定贷款者只能从租金和设备留置权中得到偿还，对出租人的其他资产没有追索权），贷款的租金必须首先偿还贷款本息。当一家金融机构无法承担巨额融资时，出租人还可以委托信托机构通过面向多家金融机构发行信托凭证的方式来筹措。

5、厂商租赁

厂商租赁是一种由机械设备的制造商或经销商，对选定本企业生产或经销的机械设备的购买者，即最终用户，通过为其提供租赁融资，将设备交付给用户使用的租赁销售方式。设备的使用者在取得设备时无需一次性付清资款，只需在随后的租期内支付相应租金，即可获得设备的使用权。这种方式实际上是租赁销售的方式，既使企业扩大了销售，也为企业提供了融资途径，是当前许多国家大力发展的一种融资租赁方式。

(四)融资租赁和银行贷款的区别

融资租赁和银行贷款的区别主要表现在以下几方面：

1、融资的性质不同

企业贷款的直接目的是获得资金，贷款人和借款人之间仅是一种简单的债贷关系。而融资租赁则是一种融资与融物相结合的形式，融资是手段，融物是目的。在租赁交易合同中，一般对融资用途作了"专门"的限制，如用于购买某项设备，经承租人认可，资金由出租人直接支付给设备供应商，不经过承租人的账户，在融资租赁交易中，资金运动和实物的运动同步且紧密相连。

2、融资程度不同

借款人向银行贷款，银行通常要求借款人必须有一定的自有资金，提供抵押和担保，对抵押品的评估相当低，为公允价值的一定比例，仅能获取一部分贷款。而融资租赁是以设备自身未来创造的现金流量，一般在数额上等于融资租赁资产的价值。

3、涉及合同数量和标的物不同

在银行贷款中，只有一项借贷合同，合同标的物就是资金，而在融资租赁交易中，至少有两项合同，合同的主要标的物是租赁物。

4、交易中涉及的关系不同

在银行贷款中，主要当事人涉及贷款人和借款人两方，合同的主要标的物就是资金。而在融资租赁交易中，往往要涉及承租人、出租人和供货方三方当事人，他们的关系既有买卖关系，又有买卖关系。

5、会计处理方式不同

银行贷款对借款人而言，会计处理上是直接计入借款人负债，但融资租赁则不一样，融资租赁会计处理上应付租金记入长期应付款，分期摊销，而经营租赁则不计入负债，租金直接列入费用，只在会计附注中列示。

(五)融资租赁公司与金融租赁公司的区别

1、租赁公司的一般类型

在我国，租赁公司一般可分为三种类型，具体情况如下：

①金融租赁公司

金融租赁公司一般由银行或金融企业集团出资设立，这类公司以融资租赁业务为主，其资金来源通常为资本金、同业拆借、发行金融债券和租赁项目专项贷款等。

②产业型租赁公司

产业型租赁公司一般由大型设备制造商出资设立，其租赁业务往往是配合母公司机器设备的销售，是销售手段的一种补充，这类租赁公司往往能利用本机构人提供比较全面的技术支持、售后服务、配件供应和设备回收等服务。如：沈阳中联重工科技发展股份有限公司出资设立的中联重科融资租赁（中国）有限公司等一系列融资租赁公司，就是对其国内外设备销售方式的创新和支持，也成为其新的利润增长来源之一。

③独立的融资租赁公司

独立的融资租赁公司多似于渤海租赁，即不依托金融机构和设备制造企业而成立的以融资租赁业务为主营业务的租赁公司。

2、融资租赁公司与金融租赁公司的区别

融资租赁公司与金融租赁公司的区别主要是从监管体制来区分。在我国，融资租赁业务的管理分别归属于银监会和商务部。两家主管部门管理的融资租赁公司的业务范围、经营方式、经营目的等方面有所不同。

①银监会主管的融资租赁公司主要适用法规为《中国银行业监督管理委员会非银行金融机构行政许可事项实施办法》和《金融租赁公司管理办法》，而商务部主管的融资租赁公司主要适用《商务部、国家税务总局关于从事融资租赁业务有关问题的通知》。商务部、国家税务总局关于加强内资融资租赁试点监管工作的通知》（商建发［2006］160号）。要求各个试点公司每季度上报《内资融资租赁试点企业经营情况统计表》等。

商务部主管的融资租赁公司，在以商务部主管的融资租赁试点企业主要适用《商务部、国家税务总局关于从事融资租赁业务有关问题的通知》、《商务部、国家税务总局关于加强内资融资租赁试点监管工作的通知》（商建发［2006］160号）。要求各个试点公司每季度上报《内资融资租赁试点企业经营情况统计表》等。

商务部主管的融资租赁公司，在以商务部主管的融资租赁试点企业主要适用《商务部、国家税务总局关于从事融资租赁业务有关问题的通知》第八条之规定，商务部主管的融资租赁试点企业不得有以下行为：①政府存款或变相存款；②向承租人提供租赁项下的流动资金贷款和其他贷款；③有价证券投资、金融机构股权投资；④固定资产投资；⑤未经银监会批准的其他金融业务。同时，根据其第九条规定，融资租赁试点企业的风险资产（包括表外资产）不得超过资本总额的10倍。

二、租赁业务的基本交易流程

(一)经营租赁的交易流程

经营租赁交易结构及交易流程相对简单，具体操作如下图所示：

交易流程解释：

①租赁公司与承租人签署经营性租赁协议；

②租赁公司与银行签署贷款协议，保险权益转让协议、设备抵押协议；

③承租人根据协议安排向租赁公司支付保证金；

④租赁公司与供应商签署设备采购协议；

⑤银行向租赁公司提供资金，租赁公司向供应商付款购买设备；

⑥设备提供商向租赁公司提交设备，租赁公司将设备出租于承租人；

⑦承租人按照经营性租赁协议向租赁公司支付租金，租赁公司向银行还本付息；

⑧租赁期结束，承租人向租赁公司返还设备，租赁公司根据设备耗损程度确定抵扣保证金数额，多余部分返还承租人（若押金不足，公司将向承租人追缴不足部分）。

(二)简单融资租赁的交易流程

简单融资租赁业务的交易结构及交易流程如下图所示：

交易流程解释：

①承租人与供应商签署设备采购协议；

②承租人与银行签署贷款协议，保险权益转让协议、购买合同转让协议，保险权益转让协议、设备抵押协议；

③银行根据协议安排向租赁公司发放贷款；

④银行向融资租赁公司提供资金，融资租赁公司向设备供应商购买设备；

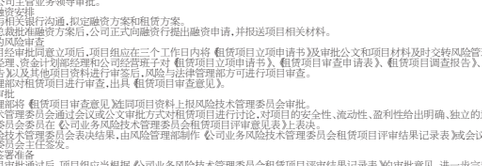
⑤供应商向融资租赁公司提供设备，融资租赁公司将设备租赁给承租人；

⑥承租人按照融资租赁协议规定定期向融资租赁公司支付租金，融资租赁公司向银行还本付息；

⑦租赁期结束，承租人向融资租赁公司按照设备达期回购协议规定交易租赁物，实现设备产权向承租人的转移。

(三)售后回租的交易流程

售后回租业务模式交易结构及交易流程如下图：



操作流程解释：

①融资租赁公司与承租人签署售后回租协议；

②融资租赁公司与银行签署贷款协议，担保人与银行签署担保协议；

③融资租赁公司与承租人签署设备买卖协议，保险权益转让协议；

④融资租赁公司向银行提供资金，融资租赁公司向承租人付款购买设备；

⑤银行向融资租赁公司提供资金，融资租赁公司向承租人付款购买设备；

⑥承租人按照售后回租协议向融资租赁公司支付租金，融资租赁公司向银行还本付息。

三、渤海租赁主营业务

(一)渤海租赁主营业务概况

本次交易完成后，上市公司将100%控股渤海租赁。主营业务将由水利工程施工、教育和风电设备制造业务变更为市政基础设施租赁、电力设施和设备租赁、交通运输基础设施和设备租赁以及新能源清洁能源设施和设备租赁，上市公司将转型为一家专业融资租赁公司。

作为专业的融资租赁公司，渤海租赁将以天津市、天津港保税区政基础设施租赁业务为依据，通过借地租车方的支持，大力拓展电力设施和设备租赁、交通运输基础设施和设备租赁以及新能源清洁能源设施和设备租赁，逐步将渤海租赁的业务区域扩散至全国主要区域市场；渤海租赁也将作为租赁交易的中介商，为其他租赁公司的租赁业务提供市场分析、业务咨询、风险评估、租赁合同设计等服务；最终渤海租赁将发展成为以传统融资租赁业务为主，以租赁资产买卖业务和租赁安排业务为两翼的大型租赁公司。

1、资金来源与融资成本

在资金来源方面，融资租赁公司的营运资金来源可以是多渠道的。目有资金在运作时，可以获取一个高于同期贷款利率的综合收益，如果一个项目运用部分目有资金，再向银行借款一部分，租赁公司又有了一个财务杠杆效应，不仅目有资金可以获取略高于同期贷款的租息收益，借款部分也可以获取一个息差收益。融资租赁合同的综合租金费率一般都是相当于或高于同期贷款利率，但融资租赁公司作为一个资金运作的平台，在资金筹措的实际操作中，完全可以根据公司在不同投资项目的风险程度、资金运作的特点、在融资租赁合同租金回流和对外偿还到期债务的现金流匹配程度的具体情况决定新的融资数额和期限等，安全合理地获取资金运用和资金筹措之间的差额收益。

目前渤海租赁运营项目的资金来源为自有资金和银行贷款，银行贷款的融资成本均以同期贷款基准利率为基础根据项目租金情况相应调整确定。为了拓展融资渠道，更好的发挥财务杠杆作用，渤海租赁正在开拓债券等其他筹资方式。

2、收入类别

就融资租赁公司的收入来源来看，主要为租金收入，其次为租赁物残值收入和服务费收入等。渤海租赁的收入来源主要包括以下几个类别：

①租金收入

租赁业务中，渤海租赁均享有对承租人收取租金的权利，承租人承担偿付租金的义务。租金收入是渤海租赁收入来源的主要构成部分。

渤海租赁融资收入的高低视同于的操作方式、项目资质、业务相关方的支持能力等几个方面的情况而定。随着渤海租赁注册资本的增加，使得渤海租赁具有更大的财务自由度，能够更灵活的利用财务杠杆；渤海租赁所可在租金水平较高而风险相对较低的项目中，适当加大目有资金比例，从而有利于提升目有资金的收益水平；另一方面，渤海租赁主要从事基础设施等融资租赁业务，客户对象主要为地方政府、大型城市建设投资公司以及国内外大型生产制造企业，因此渤海租赁的项目一般具有低风险、现金流稳定的特征，这有利于渤海租赁在筹集银行等金融机构的资金过程中掌握较大的主动权，从而一般能够获得较为优惠的贷款利率。

②残值收入