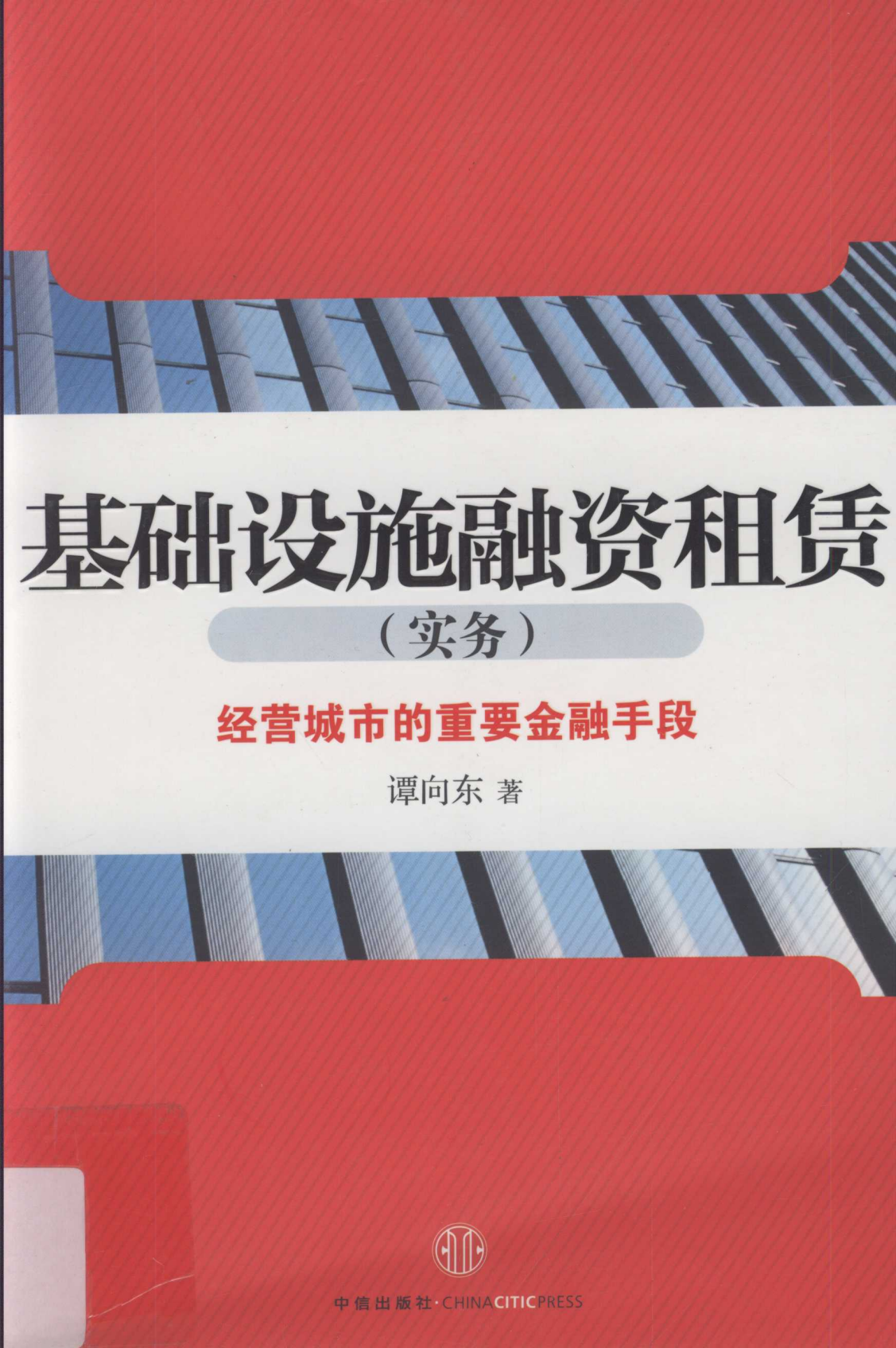




基础设施融资租赁

(实务)

经营城市的重要金融手段

谭向东 著



中信出版社 · CHINA CITIC PRESS

基础设施融资租赁

(实务)

经营城市的重要金融手段

谭向东 著

中信出版社
CHINA CITIC PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

基础设施融资租赁 (实务): 经营城市的重要金融手段 / 谭向东著. —北京: 中信出版社, 2011.10
ISBN 978-7-5086-2998-8

I. 基… II. 谭… III. 基础设施—融资租赁—研究 IV. ①F294 ②F830.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 171898 号

基础设施融资租赁 (实务) ——经营城市的重要金融手段

JICHU SHESHI RONGZI ZULIN (SHIWU)

著 者: 谭向东

策划推广: 中信出版社 (China CITIC Press)

出版发行: 中信出版集团股份有限公司 (北京市朝阳区惠新东街甲4号富盛大厦2座 邮编 100029)
(CITIC Publishing Group)

承 印 者: 北京通州皇家印刷厂

开 本: 787mm × 1092mm 1/16 印 张: 19.5 字 数: 231千字

版 次: 2011年10月第1版 印 次: 2011年10月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5086-2998-8/F · 2437

定 价: 48.00元

版权所有 · 侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换。

<http://www.publish.citic.com>

E-mail: sales@citicpub.com

author@citicpub.com

服务热线: 010-84849283

服务传真: 010-84849000

序

基础设施是城市的社会、经济活动基础，是社会的先行资本，高质量城市的基础设施能够增进公众福利，改善投资环境，提高城市发展水平和综合竞争力，同时是其他产业发展的前提。经营城市是当前我国城市建设、管理体制深化改革的必然要求，也是加快城市化进程的重要举措和基本途径。经营城市的目的在于通过对城市资产的运营，实现城市资产的保值、增值，进而提高城市资产的质量及水平，更好地为城市经济的发展服务。因此，科学、合理、有效地运营城市基础设施，必然成为经营城市的关键环节，经营城市战略的实施也对城市基础设施提出了更高的要求。

改革开放以来，虽然我国基础设施建设得到了迅速发展，大大改善了城市居民的生活品质，也为国民经济增长作出了重要贡献，但随着城市化进程的加快，目前我国基础设施仍然存在巨大的资金缺口，难以满足基础设施建设的需求。现代租赁融资，以其兼具融资和融物的独特功能，为基础设施融资提供了一个全新的视角和思路。

这本《基础设施融资租赁（实务）》是一部集系统性、理论性、超前性、实践性于一体的专著，细细研读不难发现，此书对基础设施融资租赁中涉及的操作流程、会计及法律问题、风险防范、合同管理等方面，进行了全面、深入、系统的阐述。书中大量的实务文件、案例、合同和经济数据的精心编排，使读者能够更加全面准确地了解和掌握基础设施融资租赁实务过程，具有很高的理论价值和实践价值。

本书作者凭借在融资租赁领域多年积累的实践经验，以敏锐的市场眼光、深厚的理论基础，在对我国基础设施建设资金短缺这一现实问题作了深刻反思的基础上，借鉴国外的先进经验，对基础设施融资租赁理论和业务进行了系统的梳

理。基础设施融资租赁在我国是一个新领域，目前国内尚无相关专著。本书的出版，无疑填补了理论知识和实践操作方面的空白，对于进一步推动我国基础设施融资租赁业务的发展、拓宽基础设施融资渠道有着重大的意义。衷心希望作者能够在今后的理论和实践工作中取得更大的进展，对融资租赁行业的发展作出新的贡献。

梁振英

（香港特别行政区行政会议非官守议员召集人、
戴德梁行亚太区主席）

前 言

融资租赁，集金融、贸易、服务为一体，具有独特的金融功能，在国际上是仅次于银行信贷的第二大融资方式，被誉为“朝阳产业”、“新经济的促进者”。现代融资租赁产生于“二战”后的美国，最初是生产厂商为推销设备，先作为出租人，将设备的使用权让渡给需要设备的企业即承租人，但保留设备的所有权，并通过收取租金的方式在规定年限内收回货款。再将所有权以名义价格转移给承租人，其实质是生产厂商为用户提供的一种金融服务。融资租赁由于适应了现代经济发展的要求，在世界范围内迅速蓬勃发展起来。

我国的现代租赁业始于20世纪80年代，当时主要是通过融资租赁的方式，引进国外先进的生产设备，以满足技术及改善产品质量的需求，提高出口能力。1981年，东方租赁公司的创立，标志着我国现代融资租赁业的诞生。随着我国市场经济体制改革的推进以及法律环境的不断完善，国外各大银行、金融机构及跨国公司均看好中国融资租赁市场的发展前景，中国是世界上潜在的最大的租赁市场，已经成为西方融资租赁业内人士的共识。截至2010年年底，全国注册运营的融资租赁公司已达181家，其中包括金融租赁公司16家、内资试点融资租赁公司45家，以及外商投资融资租赁公司120家。注册资金合计超过800亿元，融资租赁合同余额约为7 000亿元，融资租赁市场总交易额超过4 200亿元。

经过30年的发展，我们欣喜地看到，融资租赁对我国利用外资、引进先进技术、开辟新的社会投资领域、拓宽企业融资渠道等方面都起到了积极的促进作用。但从实践来看，融资租赁的应用领域仍然比较局限，其功能还没有得到进一步的拓展、挖掘和发挥，现实要求我们不断对此进行探索。近年来，以城市资源配置的合理化、市场化为要义的“经营城市”理念成为城市发展理论和实践中的

主流观点，得到了社会各界认可和推广，促进了我国区域经济水平的发展和提高。而作为“经营城市”重要内容的基础设施，其建设与发展更是受到各界的高度重视。改革开放以来，我国城市基础设施的建设成就有目共睹，为中国经济在新世纪的腾飞提供了极其重要的基础保障。然而，随着未来我国城镇化进程的进一步加快，由政府主导的以财政支持为主的基础设施建设模式必将面临日益严峻的压力和挑战。由此可见，一方面融资租赁的应用领域需要拓展，另一方面，基础设施建设的融资渠道需要拓宽，这样，从资金供给和需求角度，二者的契合就成了一种必然。将融资租赁这一兼具融资和融物的独特功能的金融手段用于基础设施建设领域，为经营城市提供了有效的金融手段。

基础设施融资租赁，特别是售后回租、融资转租赁等方式，对调整、盘活城市中的存量资产，灵活使用财政资金，提高财政资金的使用效率具有重要的作用。融资租赁为基础设施建设提供金融助力，能够加强政府、企业、银行、租赁公司的市场的公允性，其节税功能有利于企业的财务、会计、评估、现金流管理，并能够为基础设施建设其他金融衍生产品的使用创造条件。政府可以通过对融资租赁公司提供优惠政策或资金支持等措施，推动民间资本参与基础设施建设，达到少花钱、多办事的效果，实现财政资金的杠杆作用。实践中，政府将资金直接投入城市投资公司，相比投入基础设施融资租赁公司，其资金的使用效率与杠杆作用是显然不同的。具体来看，政府的直接投资容易造成财政资金利用的低效率和产生道德风险，而通过融资租赁方式的间接投资，使投资更加公开、公正、透明及更加市场化，有利于动员民间资本，形成基础设施建设可持续的资金来源。

总之，促进基础设施融资租赁业务的发展，引导民间资本参与基础设施建设，不仅有利于融资租赁公司的稳定经营，而且能够发挥财政资金杠杆作用，缓解政府的基础设施投资资金压力，同时能够在银行与地方政府投融资平台（即城市投资公司）之间有效建立防火墙，降低银行的风险。基础设施融资租赁有利于政府、企业、银行，能够开创三者多赢局面，为基础设施建设融资提供了全新的思路，在经营城市中大有可为，具有广阔的发展空间和深远的现实意义。但因基础设施融资租赁的发展在我国刚刚起步，它对经营城市的重要作用还远没有被充分重视和利用；同时，与一般的设备融资租赁相比，基础设施融资租赁在实务操作中，更强调融资性，更看重承租人的整体还租能力，更依赖于对基础设施整体资产的可控性和变现能力，越来越多的从业人员需要具备系统的基础设施融资租赁方面的理论与实务知识，这正是作者编写本书的初衷。

本书在梳理了基础设施和融资租赁的相关概念脉络的基础上，阐述了基础设施融资租赁与经营城市的重要关系，通过对国内外基础设施建设与运营状况及融资租赁发展状况的比较分析，为我国基础设施建设融资租赁的开展提供了理论借鉴。在理论研究和探讨的同时，本书更加侧重于对融资租赁在基础设施建设领域中的实务操作的介绍，旨在通过对基础设施建设融资租赁的操作流程、涉及的重要法律问题以及可能面临的风险及防范措施进行深入系统的阐述，使读者能够全面系统地了解 and 掌握基础设施融资租赁实践中所需的基本业务知识，同时，辅以大量的案例和实务合同，使读者能够对基础设施融资租赁实务有更加直观和深刻的认识。本书不仅适用于在一线从事基础设施融资租赁的实践者，也同样适用于想了解 and 探讨基础设施融资租赁实务的理论工作者。希望本书能够引起各界对基础设施融资租赁业务的兴趣和重视，为不同层面的需求者提供有益借鉴。

本书在编写过程中，参考了一些相关资料，在此向原作者表示衷心的感谢。鉴于基础设施融资租赁业务在我国刚刚起步，现有的理论、方法正在不断地完善之中，并且也有待于在实践中进一步摸索和总结，同时，限于作者的时间和水平，书中疏漏之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

目 录

前言 XIII

第一章

概 述

第一节	基础设施定义与分类	1
一、	基础设施定义	1
二、	城市基础设施的特点	2
三、	城市基础设施的分类	5
第二节	融资租赁基本概念	6
一、	融资租赁的定义	6
二、	融资租赁的构成要素	7
三、	融资租赁的主要特征	8
四、	融资租赁的种类	10
五、	融资租赁的赢利模式	12
第三节	基础设施融资租赁的基本概念	13
一、	基础设施融资租赁的定义	13
二、	基础设施融资租赁的可行性分析	13
三、	基础设施融资租赁模式	14
第四节	基础设施融资租赁与其他融资方式的特性比较	15
一、	传统的基础设施建设融资方式	15
二、	融资租赁与其他融资方式的比较	21

第二章

基础设施融资租赁与经营城市

第一节	经营城市的基本概念	25
	一、经营城市的定义	25
	二、经营城市理念的起源与演进	26
	三、经营城市的主体及参与者	27
	四、经营城市的范畴	27
第二节	经营城市的重要意义及操作思路	27
	一、经营城市的重要意义	27
	二、经营城市的操作思路及主要措施	28
第三节	基础设施在经营城市中的作用	29
	一、城市基础设施资产是经营城市的主要对象	30
	二、城市基础设施运营是经营城市的关键环节	30
	三、城市基础设施管理是经营城市的有力保障	30
第四节	基础设施融资租赁发展的必然性及优势	31
	一、基础设施建设引入民间资本的必然性	31
	二、基础设施融资租赁的优势	32
	三、基础设施融资租赁对参与主体的益处	35

第三章

基础设施融资租赁国内外比较与借鉴

第一节	国际基础设施建设与运营总体情况	39
	一、国外基础设施建设投资主体	39
	二、国外基础设施的运行模式	45
	三、国外基础设施建设资金来源	47
	四、国外基础设施建设融资经验借鉴	53

第二节 国外融资租赁发展概况	57
一、国外融资租赁发展历程	57
二、国外融资租赁的发展特点	59
第三节 我国城市基础设施建设与运营情况	61
一、我国城市基础设施建设发展概况	61
二、我国基础设施建设投资主体	62
三、我国基础设施建设资金来源及构成	62
第四节 我国城市基础设施融资租赁发展状况	64
一、我国融资租赁的发展历程	64
二、我国的融资租赁的发展特点	65
三、我国融资租赁的制度	68
四、基础设施融资租赁在我国的发展前景及重点方向	71

第四章

基础设施融资租赁的项目流程

第一节 基础设施融资租赁的特点及基本流程框架	75
第二节 融资租赁项目操作过程详解	75
一、项目立项准备	75
二、融资租赁的项目审批	81
三、项目签约阶段	84
四、项目租后管理	85
五、项目结束	87

第五章

基础设施融资租赁的会计与法律问题实务

第一节	基础设施融资租赁实务涉及的会计业务	89
一、	会计处理原则	89
二、	会计处理具体方法	89
三、	融资租赁的印花税税率	90
第二节	融资租赁所涉及不同当事方之间的法律关系	91
一、	供货商	91
二、	出租人的贷款银行	92
三、	融资租赁合同的保证人	92
第三节	融资租赁谈判中几个重要的法律问题	93
一、	承租人提前收购租赁物的权利	93
二、	保险收益权	93
三、	更换零部件的所有权	94
四、	抵押权与租赁权	94
五、	出租人违约	94
六、	融资租赁合同中赔偿权转移问题	95
七、	租赁物的所有权与承租人破产时租赁物的归属	95

第六章

基础设施融资租赁的风险管理实务

第一节	城市基础设施融资租赁项目风险因素识别	97
一、	城市基础设施融资租赁项目风险的特征	97
二、	城市基础设施融资租赁项目风险类型	98
第二节	基础设施融资租赁风险评估	101
一、	风险评估流程	101

二、风险评估文件	102	284
第三节 融资租赁项目的风险预警	118	286
一、行业风险预警	118	287
二、承租人风险预警	118	288
三、租赁物风险预警	121	289
四、其他风险预警	121	292
第四节 基础设施融资租赁风险控制	123	
一、风险控制的原则	124	
二、风险控制的机构体系	124	292
三、风险控制的制度体系	125	
四、风险控制流程	128	
五、融资租赁的风险防范与控制措施	129	293

第七章

基础设施融资租赁实务操作案例

案例一	消防设备融资租赁	133
案例二	铁路机车融资案例	134
案例三	XX总装线厂房在建工程售后回租项目	135
案例四	XX地铁X号线土建资产售后回租项目	137
案例五	XX投资服务中心大楼优化型售后回租项目	139
案例六	XX市YY县道路售后回租项目	141
案例七	XX污水处理厂设备租赁项目	142
案例八	租赁在北京奥运会中的应用	144
案例九	XX高速公路融资租赁项目	146
案例十	富兰克林·柯维公司园区售后回租项目	148

第八章

基础设施融资租赁合同实务

第一节	融资租赁概述	151
	一、融资租赁的概念	151
	二、融资租赁的法律特征	152
	三、融资租赁的基本条款	153
第二节	融资租赁管理实务	155
	一、融资租赁公司合同管理体系架构	155
	二、融资租赁的合同管理流程	158
第三节	融资租赁实务合同	162
	合同案例一 关于XX总装线厂房的租赁合同	163
	合同案例二 关于XX地铁X号线资产融资租赁合同	180
	合同案例三 关于XX投资服务中心大楼的租赁合同	201
	合同案例四 XX市YY县环线道路融资租赁合同	222

附录一	融资租赁合同范本	241
	融资租赁合同范本之一	241
	融资租赁合同范本之二	248
	融资租赁合同范本之三	252

附录二	部分相关法律法规	259
	国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见（节选）	259
	《中华人民共和国合同法》（节选）	262
	金融租赁公司管理办法	266
	外商投资租赁业管理办法	274
	企业会计准则第21号——租赁（2006）	278
	财政部、国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知（节选）	283

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	284
关于融资租赁业务征收流转税问题的通知	286
国家税务总局关于融资租赁业务征收流转税问题的补充通知	287
关于融资性售后回租业务中承租方出售资产行为有关税收问题的公告	288
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	289
最高人民法院印发《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》的通知	292

参考文献 295

第一章

概述

第一节 基础设施定义与分类

城市是一个国家或地区社会、经济活动的中心。城市基础设施是城市赖以生存和发展的基础，与城市经济的发展密切相关。世界银行《1994年世界发展报告》指出，基础设施能力与经济产出同步增长。美国经济学家钱纳里的研究也表明，在人均年收入在140~1120美元的发展阶段，基础设施的要素生产率对产出增长的贡献将由16%提高到30%。由此可见，基础设施对经济发展有重要的推动作用，是城市发展过程中的关键一环。

一、基础设施定义

“基础设施”源于英文 *infrastructure*，始于20世纪50年代初期北大西洋公约组织对一个国家发动和应付战争的能力的研究，原词译为建筑物或构筑物的底部结构、下部结构或军事工程中的“永久性基地”，保证武装力量发挥作用的后勤设施等。“二战”后，发展经济学家给基础设施重新下了定义，将其分为狭义和广义两种。狭义的基础设施是指公用事业的“硬件”，如运输和通信、电力生产与供应，以水排污等城市基础设施和农业灌溉系统、管水工程等农业基础设施。广义基础设施除了包括狭义的基础设施外，还包括教育、科学研究、环境保护和卫生等。以“为发展提供基础设施”为主题的《1994年世界发展报告》将基础设施定义为“经济基础设施”和“社会基础设施”，并集中讨论了基础设施概念中所谓的“经济基础设施”部分。该报告将经济基础设施定义为永久性的工程构

筑、设备、设施和它们所提供的为居民所用和用于经济生产的服务。这些基础设施包括公用事业(电力、管道煤气、电信、供水、环境卫生设施和排污系统、固体废弃物的收集和处理系统)、公共工程(大坝、灌渠和道路)以及其他交通部门(铁路、城市交通、海港、水运和机场),并在其他年份的《发展报告》中对“社会基础设施”(通常包括文教、医疗保健等方面)展开研究。这一定义目前被经济学者广为接受,更具权威性。因此,按世界银行的定义,本书中所提及的城市基础设施一般指“经济基础设施”。

二、城市基础设施的特点

一般来讲,城市基础设施具有如下几个特点。

(一) 职能的同一性和公共性

1. 同一性

构成城市基础设施的各部分,具有同一职能,即服务职能。无论何种城市基础设施,其服务对象都是整个城市的社会生产和居民生活。

2. 公共性

城市基础设施服务的公共性表现在两个方面。

(1) 任何一项基础设施都不是为特定部门、单位、企业或居民服务的,而是为城市所有部门、单位、企业和居民提供服务,为城市社会整体、整个城市提供社会化服务。

(2) 城市基础设施提供的服务,从服务对象上看,既为物质生产服务,又为居民生活服务。据有关资料显示,城市自来水的30%、城市煤气的50%、城市道路运输量的30%是为城市居民生活服务的,而城市自来水的70%、城市煤气的50%、城市道路运输量的70%是为物质生产服务的^①。

(二) 体系的系统性和协调性

1. 系统性

城市基础设施由各个分类设施子系统组成,如由城市道路、公路、地铁、铁路、民航、公共客运交通、个体交通、货运、交通管理等环节有机构成的城市交通系统;由城市水资源的开发利用、水源保护、防洪、给水、排水、污水处理与

^① 王鑫鳌:《论城市基础设施的特点和作用》,《城市开发》,2003年9月,第32~35页。