



北京国资租赁

BEIJING GUOZI FINANCIAL LEASING

融资租赁助力清洁供热产业发展

业务介绍及案例分享

王颖 第二事业部总经理

1 融资租赁助力清洁供热

2 国资租赁情况简介

3 融资租赁业务介绍

4 中小企业融资产品介绍

5 案例分享



融资租赁助力清洁供热

融资租赁业在世界各国随着经济的发展而逐步发展壮大。作为当今世界发展最迅猛的金融服务产业之一，融资租赁已成为与银行信贷、证券并驾齐驱的第三大金融工具，目前全球近三分之一的固定资产投资是通过融资租赁完成的。

融资租赁是指出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，出资向供货人购买租赁物件并租给承租人使用，承租人则分期向出租人支付租金，在租赁期内租赁物件的所有权属于出租人所有，承租人拥有租赁物件的使用权。租期届满，在承租人向出租人支付名义货款后，承租人获得租赁物件的所有权。

截至2018年底，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、子公司和收购海外的公司）总数为11777家，较上年底的9676家增加了2101家，增长217%；业务总量方面，全国融资租赁合同余额约为66500亿元，比2017年底的60800亿元增加约5700亿元，增长938%。合同余额已居世界第二，接近且仅次于美国。

融资租赁助力清洁供热

(1) 融资租赁与实体经济中的固定资产投资高度关联

融资租赁是融资租赁企业给客户提供的——类中长期的资金。与传统的融资方式相比，融资租赁的最大差异在于融资方具有更深刻的产业认知。融资租赁本身与固定资产投资高度关联，表现在融资租赁企业将直接介入租赁物的销售、运营咨询、残值处理等流程之中。由于融资租赁行业的这种特性，在当前我国金融资金流入实体经济渠道受阻的情境下，政策对融资租赁行业的扶持与企业对融资租赁业务的需求形成共振。经过十几年的发展，我国融资租赁行业的发展将迎来一个新的机遇期。

大力发展融资租赁业有望解决我国清洁供热产业在技术升级改造时的融资难题。产业技术升级购置的机械设备大多是先进的，目前我国银行业对于机械设备的抵押贷款缺乏足够的支持。企业若需要通过银行贷款方式来购买机械设备，大多需要提供不动产抵押且难以获得高比例融资。而融资租赁方式完全可以解决这一问题，企业可以直接通过融资租赁的方式直接以所需购置的机械设备为标的进行融资，从而获得产业技术升级改造所需的资金。

融资租赁助力清洁供热

(2) 融资租赁政策支持力度大

2015年8月31日国务院印发《关于加快融资租赁业发展的指导意见》，同年9月1日印发《促进金融租赁行业健康发展的指导意见》，这是我国首个扶持融资租赁业的全国性政策，为融资租赁行业的发展铺平了道路。

《关于加快融资租赁业发展的指导意见》明确提出了我国融资租赁行业发展目标：到2020年，融资租赁市场渗透率显著提高；鼓励融资租赁企业通过债券市场、发行股票和资产证券化等方式来筹集资金；支持融资租赁企业开展人民币跨境融资业务；支持设立融资租赁产业基金；引导民间资本进入融资租赁行业等实质性支持政策。

《促进金融租赁行业健康发展的指导意见》明确了金融租赁企业是推动产业创新升级、促进经济结构调整的积极力量，并提出了鼓励金融租赁企业利用自贸区优惠政策重点发展设备租赁、实物转租、回购返租等业务模式。

融资租赁助力清洁供热

(3) 融资租赁市场空间广阔

从发展规律来看，融资租赁业发展与产业技术升级换代相辅相成。融资租赁一方面解决了企业因设备技术更新换代的资金缺乏问题，另一方面企业通过对自身老旧设备的淘汰加快了产业技术革命的进程。

2007年金融租赁公司开闸以来，我国融资租赁行业迅速发展，总体规模快速扩张，融资租赁企业数量实现高速增长。但从融资租赁行业的租赁业务规模占全年设备投资总规模比例（渗透率）看，我国融资租赁行业总体上处于发展的初级阶段。

美国租赁渗透率在金融危机之前常年位居全球第一，稳定在30%左右；2008年金融危机后略有下降，近年来稳定在20%左右的水平。德国租赁市场渗透率也一直较高，长期以来稳定在15%至20%的水平。日本租赁市场渗透率虽然不高但始终较为稳定，常年稳定在8%左右，即使2008年金融危机发生也并未受到显著影响。我国融资租赁渗透率约为6%，与发达国家相比还有显著差距，仍有较大的发展空间。

目录

CONTENTS

1 融资租赁助力清洁供热

2 国资租赁情况简介

3 融资租赁业务介绍

4 中小企业融资产品介绍

5 案例分享



北京国资租赁
BEIJING GUOZI FINANCIAL LEASING

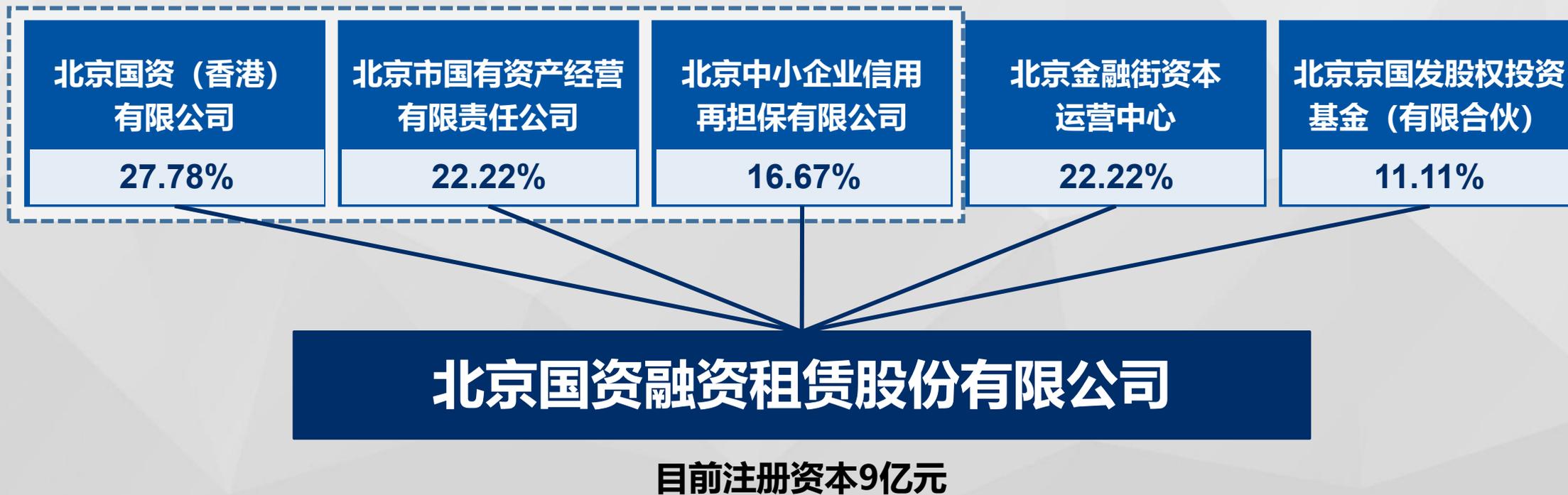
国资租赁情况简介

● 发展历程



国资租赁情况简介

- 股权结构



国资租赁情况简介

北京市国有资产经营有限责任公司

北京市国有资产经营有限责任公司（简称“国资公司”）成立于2001年，是经北京市人民政府授权的、专门从事资本运营的大型国有投资控股公司。国资公司主要产业覆盖金融与现代服务业，科技、现代制造业与新能源，城市功能开发、环保与社会事业，文化创意、旅游休闲与体育等四大领域，下辖20余家全资及控股企业。其中在金融领域，作为北京市重要金融资产的主要持有者，国资公司已初步形成了以银行、信托、证券等传统金融行业为核心，中小企业金融服务支持体系和首都要素市场体系为两翼的金融产业发展格局。

北京国资（香港）有限公司

北京国资（香港）有限公司成立于2006年5月，是经商务部批准，由北京市国有资产经营有限责任公司在香港设立的全资子公司，是按照国资公司的长期发展规划，执行“走出去”战略的实施主体。作为国资公司在香港的重要窗口，国资香港公司发挥着为国资公司境内外重要产业项目投融资、建设以及运营工作提供专业化运作平台的重要功能。

北京金融街资本运营中心

北京金融街资本运营中心成立于2012年3月，注册资本101亿元，是经北京市西城区政府批准设立的，服务于北京市西城区国资系统企业的大型专业化投融资平台。主要职能是根据北京市西城区政府发展规划，对区域内重大项目及国有企业进行市场化融资、投资以及建设运营工作。

北京京国发股权投资基金（有限合伙）

北京京国发股权投资基金（有限合伙）设立于2011年12月，是由北京国有资本经营管理中心（下称“国管中心”）发起设立的，服务于北京市国有经济产业发展的有限合伙企业，承担着提升国有资本运营效率，支持优质资源整合、做大做强北京市属企业品牌的重要功能作用。主发起人北京国管中心是由北京市国资委独家出资设立的全民所有制企业，是实现北京市委市政府战略意图的重要产业投资平台。

北京中小企业信用再担保有限公司

北京中小企业信用再担保有限公司成立于2008年11月，注册资本20亿元，是经工业和信息化部 and 北京市人民政府批准设立的全国首家省级中小企业信用再担保机构。作为北京市中小企业金融服务体系的核心平台，再担保公司通过发挥“增信、分险、规范、引领”的功能作用，支持和促进北京市担保行业的健康、快速发展。

国资租赁情况简介

● 组织架构

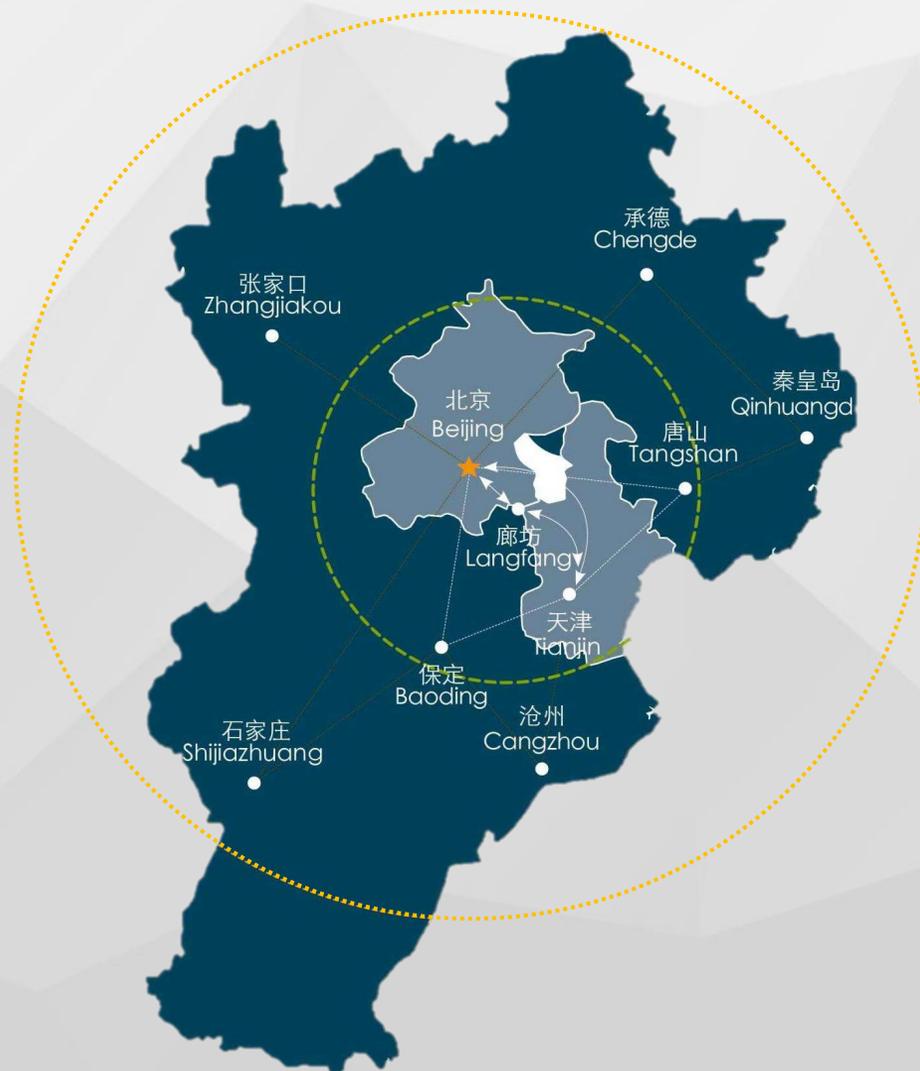


国资租赁情况简介

● 业务方向

重点区域：京津冀，重点支持京津冀一体化、雄安新区建设、北京城市副中心建设、疏解北京非首都功能类项目

重点行业：民生类公用事业行业、大环保新能源行业、大数据高端智能制造行业



国资租赁情况简介

● 金融生态体系

作为北京市国资公司金融板块的重要组成部分，近5年的时间里，依托各股东单位，国资租赁累计向百余家企业提供达百亿元人民币的各类融资服务。



目录

CONTENTS

1 融资租赁助力清洁供热

2 国资租赁情况简介

3 融资租赁业务介绍

4 中小企业融资产品介绍

5 案例分享

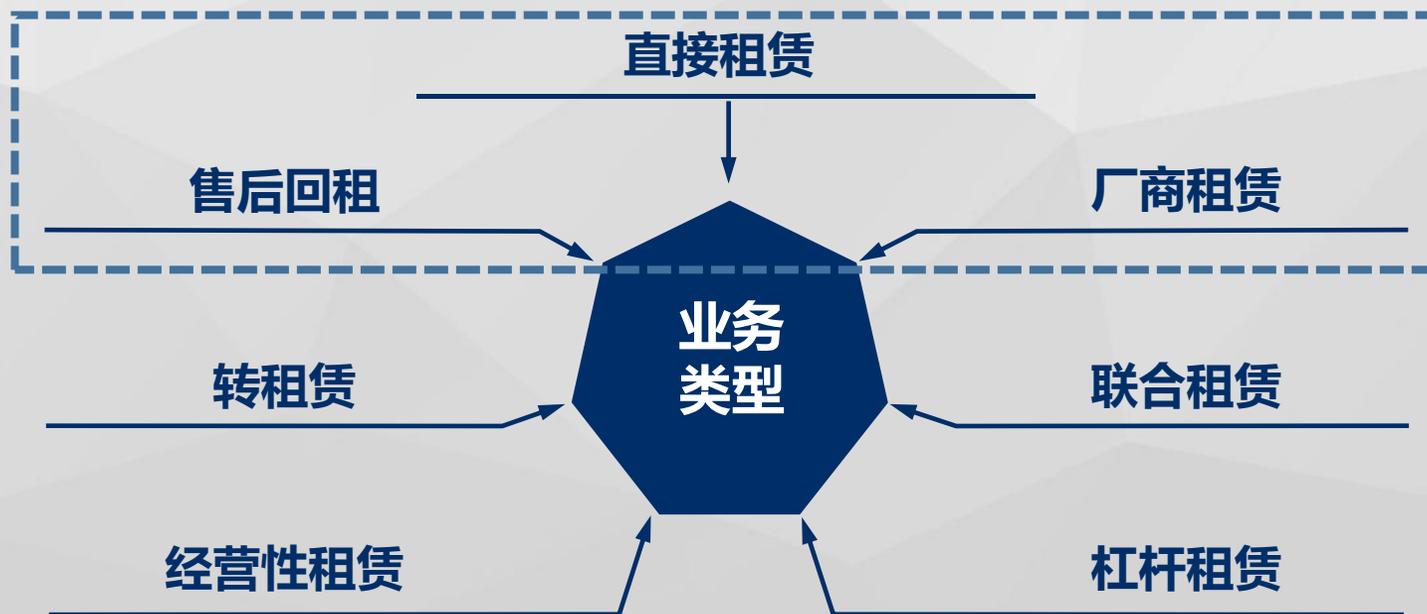


北京国资租赁
BEIJING GUOZI FINANCIAL LEASING

融资租赁业务介绍

- 业务概况

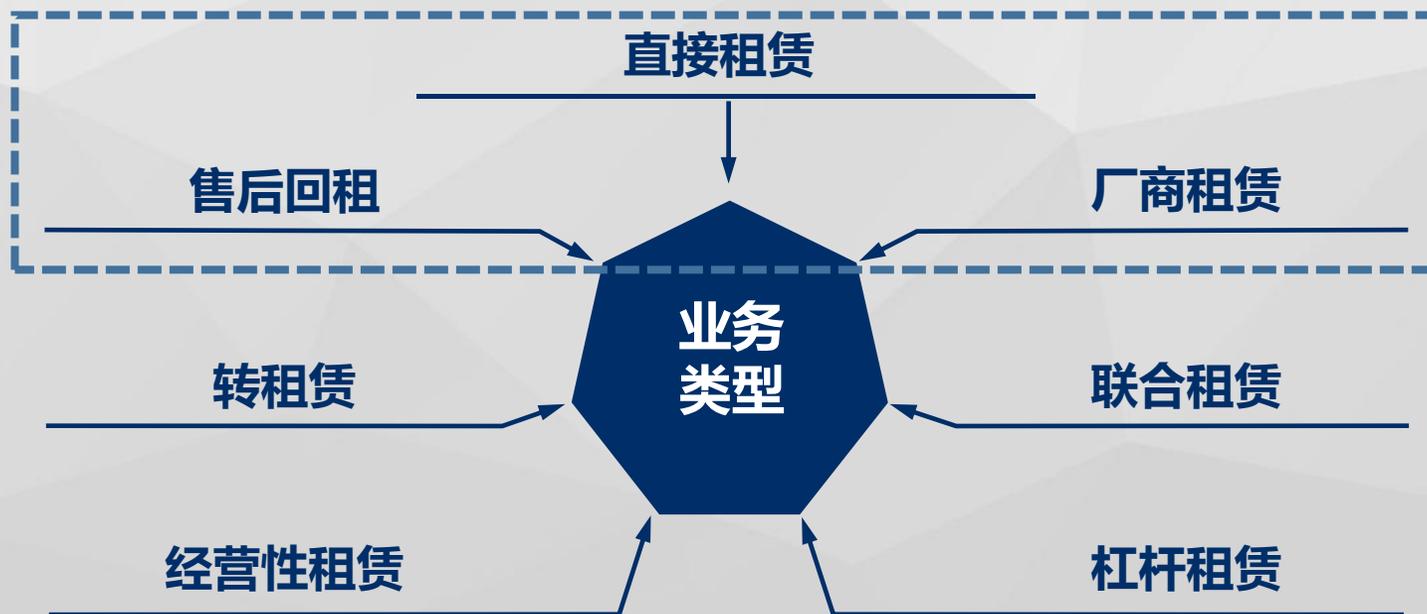
融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

• 业务概况

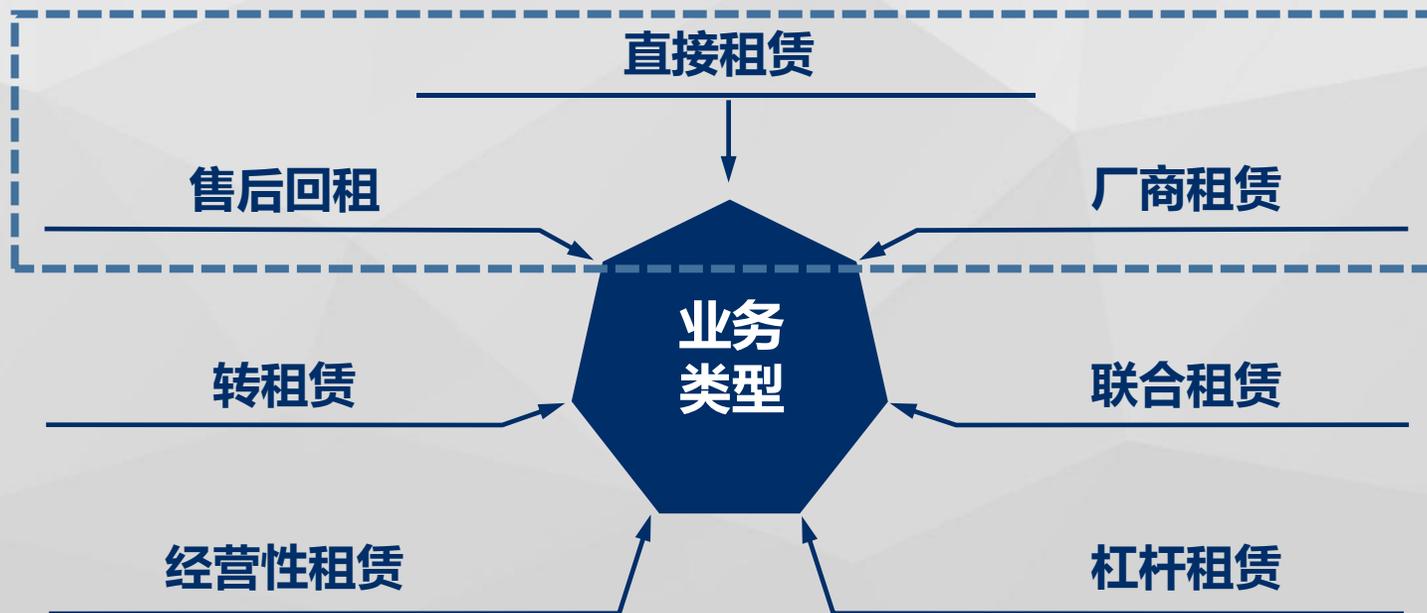
融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

- 业务概况

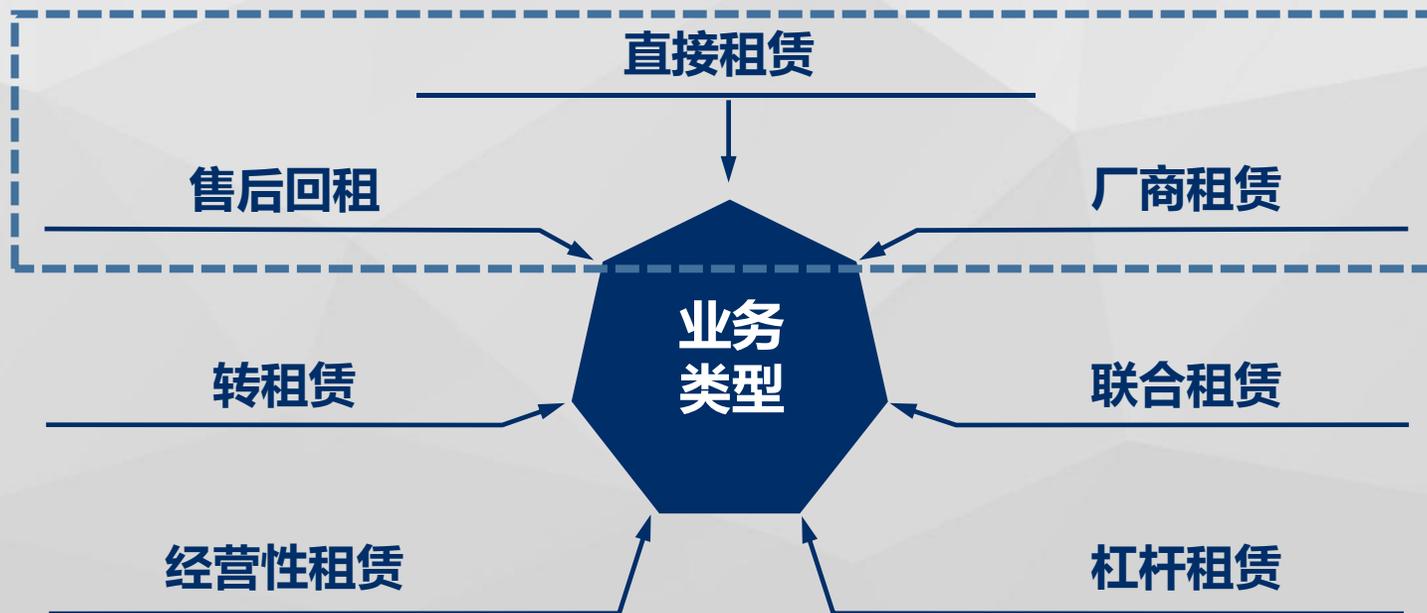
融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

- 业务概况

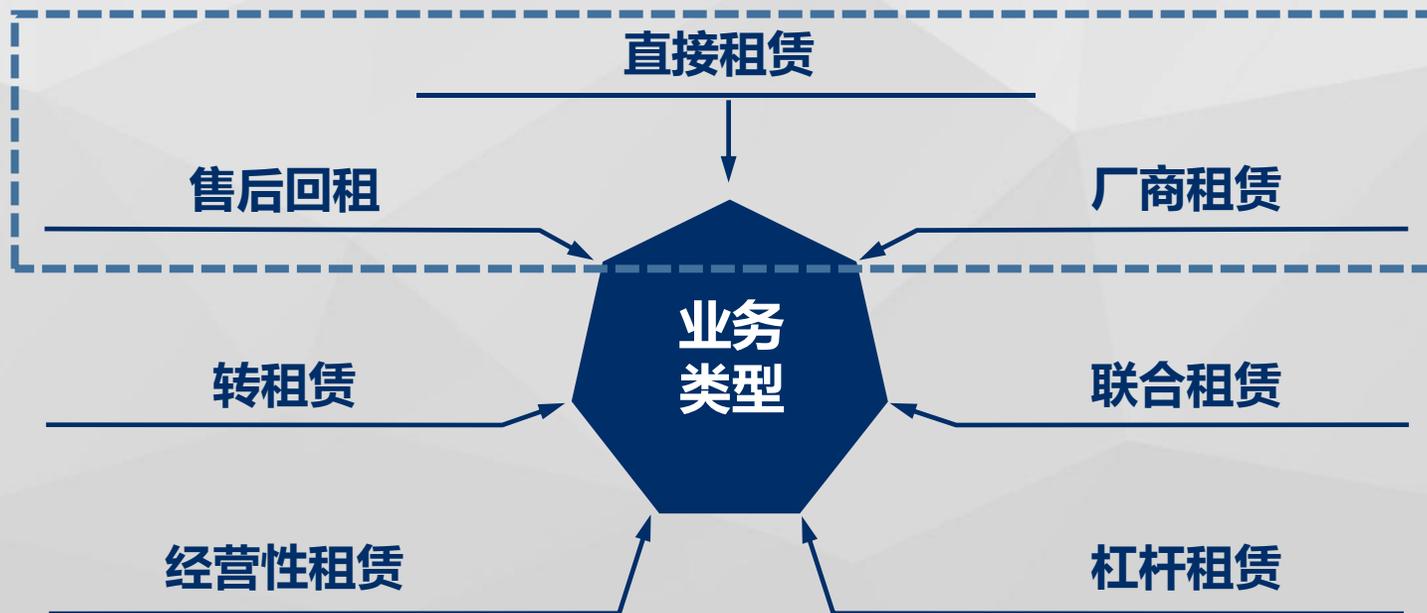
融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

- 业务概况

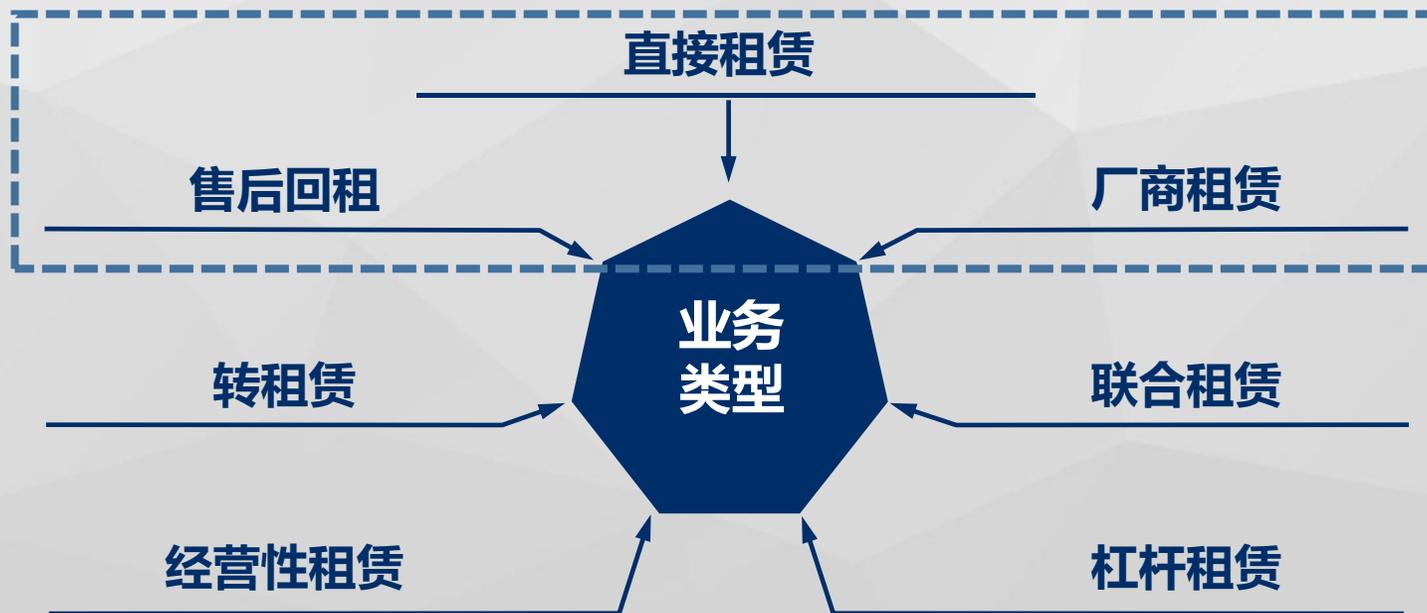
融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

• 业务概况

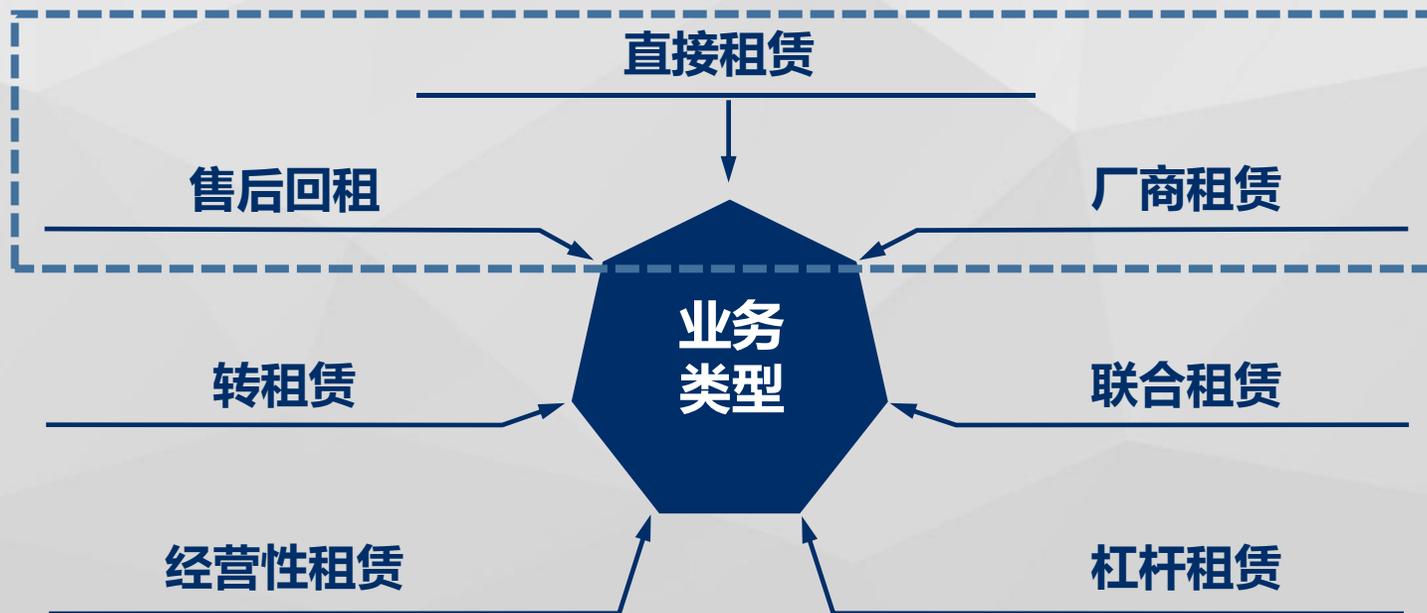
融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

• 业务概况

融资租赁业务 出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，将其从供货人处取得的租赁物按合同约定出租给承租人占有、使用，向承租人收取租金的交易活动。



融资租赁业务介绍

● 特点及优势

审批速度

流程快捷，放款周期较短

用款周期

时限较长，避免短贷长投

信用额度

一般不占用承租人银行授信额度

还款安排

还款金额和期限灵活，匹配收支

调节税负

合理筹划，平衡企业税负结构

资金投向

符合申请要求，基本无限制

盘活资产

通过售后回租盘活账面资产

调整报表

通过表外融资调整负债率

减少税负

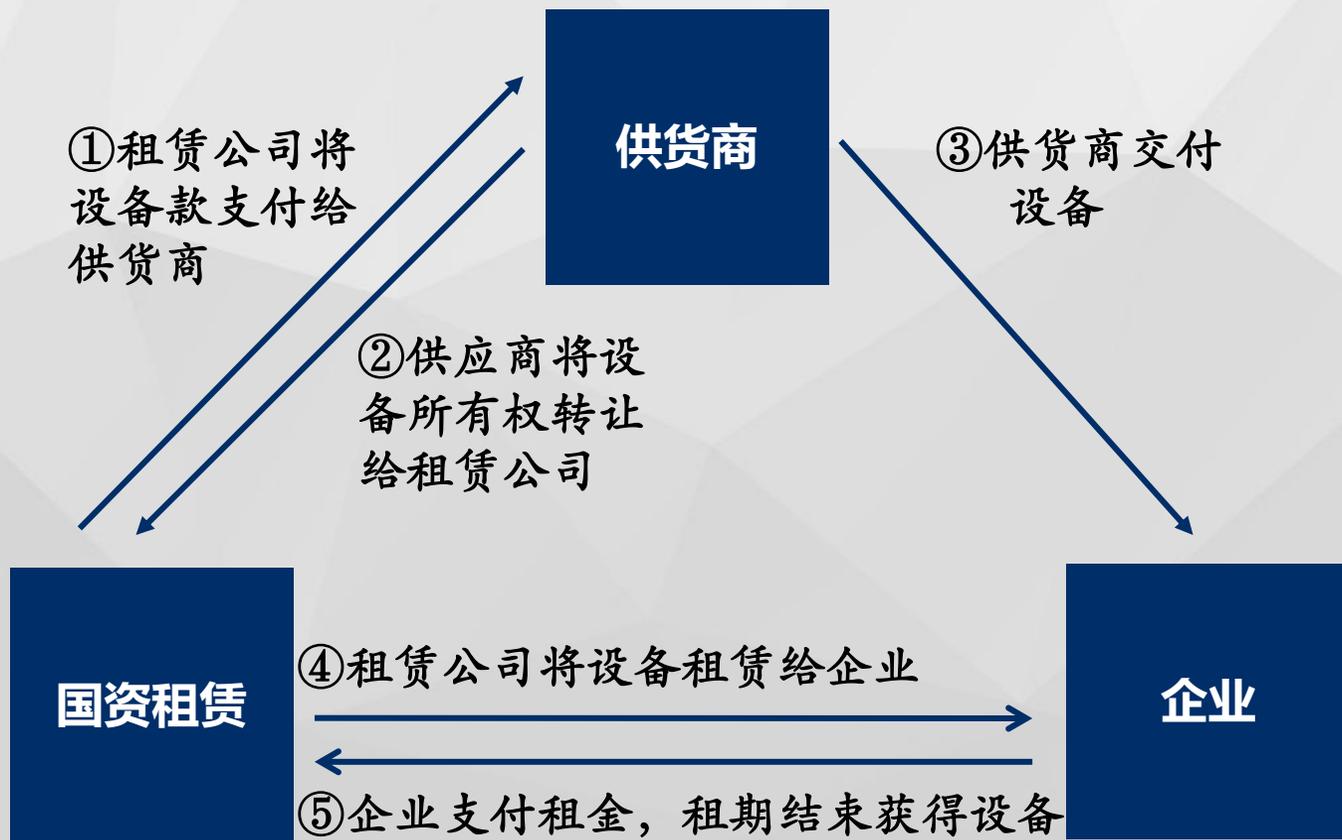
直租项目开具增值税票，可抵扣

促销增收

促进销售，加速回款

融资租赁业务介绍

● 业务类型一：直接租赁



- 减少期初购置设备一次性投入的资金压力
- 中长期限（3-5年）内分期还款，平滑现金流。
- 融资成本可实现增值税全额抵扣
- 供货商一次性收到货款，承租人可享受一定商业折扣
- 融资额最高可达设备总值的90%

融资租赁业务介绍

● 业务类型一：直接租赁



直接租赁

- 北京某供热企业
- 租赁物件：多项供热设备
- 融资金额：3000万
- 租赁期限：4年



直接租赁

- 某央企清洁供热企业
- 租赁物件：供热设备、锅炉
- 融资金额：10000万元
- 租赁期限：5年

融资租赁业务介绍

• 业务类型二：售后回租

- ① 租赁公司与企业签订租赁合同和买卖合同
- ② 租赁公司向企业支付转让款，获得设备所有权
- ③ 企业按期向租赁公司偿付租金
- ④ 租赁期满，租赁物所有权归还给企业

国资租赁

企业

- 盘活固定资产，获取经营发展资金
- 长期融资（3-5年），分期付款，调整负债结构，平滑还款现金流
- 不占用银行授信额度，且资金用途自由
- 手续较银行贷款简便，操作周期短

融资租赁业务介绍

● 业务类型二：售后回租



售后回租

案例：北京华远意通热力科技股份有限公司，北京民营供热企业，深交所中小板上市

- 2015年7月，4000万，售后回租，租赁物锅炉等，期限3年
- 2015年8月，4000万，售后回租，租赁物锅炉等，期限3年
- 2017年7月，2000万，售后回租，租赁物锅炉、燃烧器等，期限4年



案例：北京源通热力有限公司

租赁物件：锅炉和脱硫设备

融资金额：5500万

租赁期限：36个月

融资租赁业务介绍

● 业务类型二：售后回租



售后回租

案例：北京华誉能源技术股份有限公司及其子公司

- 租赁物件：水源热泵、地源热泵设备及配套设施
- 融资金额：10000万
- 租赁期限：4年



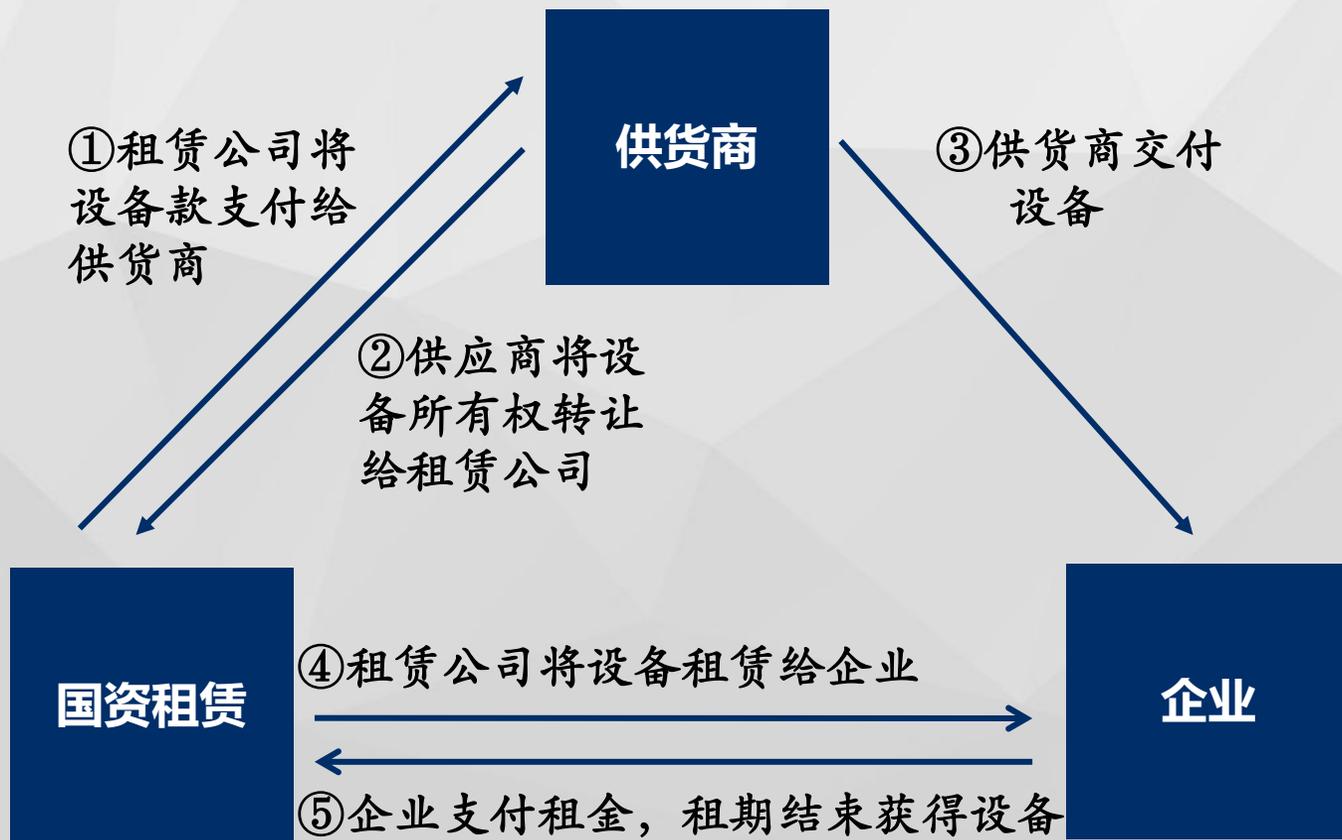
售后回租

案例：北京瓊瑪斯区域供冷技术开发有限公司

- 租赁物件：成套制冷设备及管网
- 融资金额：5000万
- 租赁期限：5年

融资租赁业务介绍

● 业务类型三：厂商租赁



- 大厂商、小承租人，基于厂商信用授信
- 促进销售，以融物的形式为客户提供融资，通过增值服务促进销售，减少购货方（承租人）购买设备的一次性资金支出压力
- 加速厂商回款，厂商从租赁公司处一次性回款，减少客户违约风险；
- 风险控制，租期设备由租赁公司所有，客户违约时便于产品回收；
- 厂商基于自身对设备处置的优势，提供回购担保

融资租赁业务介绍

• 方案结构

利率

以人民银行同期贷款利率为基准适当浮动。

手续费

手续费为合同签订后一次性收取。

保证金

保证金为合同签订后一次性收取，并冲抵最后一期或几期租金。

还款计划

租金还款计划一般为季度或半年，一般为等额本金、等额本息还款，但根据实际需求可以更改。

融资租赁业务流程

1 需求调研 方案设计

2 项目立项

3 项目尽调

4 项目审查

5 签约及落实 放款条件

6 付款起租



工作内容

了解客户背景、主体情况、资金用途
设计租赁方案



案例示意

承租人：某央企污水处理企业
担保人：承租人所属央企二级公司
租赁物：污水处理设备
租赁本金：9800万
租赁期限：5年
租赁利率：基准上浮14%
租赁手续费：4.9%
租赁保证金：无
还款方式：按季等额本息还款

融资租赁业务流程

1 需求调研
方案设计

2 项目立项

3 项目尽调

4 项目审查

5 签约及落实
放款条件

6 付款起租



工作内容

收集项目主体、租赁物基本资料，连同初步方案报立项委员会审议



案例示意

同意推进本项目，鉴于客户背景、行业和资产、收入、现金流情况，同意立项

融资租赁业务流程

1 需求调研
方案设计

2 项目立项

3 项目尽调

4 项目审查

5 签约及落实
放款条件

6 付款起租



工作内容

对客户资信情况进行现场评估，访谈客户主要管理人员，核查租赁物情况，收集所需项目资料，撰写尽职调查报告



案例示意

- 1、租赁物：产权清晰、价值明确，需提供能够完全证明产权及价值的资料（合同、发票、付款凭证），租赁物是否在正常使用，查询租赁物是否有抵押、已融资租赁等权利负担
- 2、项目资料：主体基础资料、征信查询授权书、融资情况表、纳税申报表、科目月明细
- 3、主体调查：所在行业不属于公司负面清单，业务有一定护城河，盈利稳定，财务状况良好，无负面信息、涉诉信息、人行征信
- 4、分析客户还款来源是否充足

融资租赁业务流程

1 需求调研
方案设计

2 项目立项

3 项目尽调

4 项目审查

5 签约及落实
放款条件

6 付款起租



工作内容

客户资信审核，确定授信结果：

- 1、由风险部风险经理、法务经理并行审查，向事业部提出审查问题
- 2、事业部落实审查问题并回复（必要时补充相关材料）
- 3、召开项目评审会，事业部、风险部分别汇报项目情况及审查意见，评委询问，确定合议条件后投票表决
- 4、通过评审会后，提交总裁办公会审议



案例示意

- 1、风险经理就客户未来资金压力、投资支出、还款来源、行业前景、客户所在行业地位、盈利模式、融资结构等内容的具体问题进行进一步了解
- 2、法务经理就租赁物合规性发送外部法审

融资租赁业务流程

1 需求调研
方案设计

2 项目立项

3 项目尽调

4 项目审查

5 签约及落实
放款条件

6 付款起租



工作内容

- 1、总裁办公会审议通过后，落实合同条款、协议条件，履行合同审批流程
- 2、合同及相关法律文件审批完成后，办理双方用印、租赁物抵押、保险等，按照协议条件逐条落实放款条件



案例示意

- 1、签署《融资租赁合同》、《抵押合同》、《保证合同》等
- 2、租赁物抵押
- 3、租赁物保险，第一受益人为国资租赁
- 4、相关主体出具有效权力机构决议
- 5、国资租赁办理中登网租赁物信息登记

融资租赁业务流程

1 需求调研
方案设计

2 项目立项

3 项目尽调

4 项目审查

5 签约及落实
放款条件

6 付款起租



工作内容

- 1、承租人按合同约定支付手续费、保证金
- 2、承租人开具租赁物购买价款收据
- 3、达到付款条件后，我司按合同约定付款，客户根据合同约定按期支付租金



案例示意

满足付款条件后，租赁公司内部相关部门完成付款材料审查后，资金财务部门进行资金投放，随后制作并向客户发送《实际租金支付表》，客户以此为依据后期支付租前息及各期租金。

目录

CONTENTS

1 融资租赁助力清洁供热

2 国资租赁情况简介

3 融资租赁业务介绍

4 中小企业融资产品介绍

5 案例分享



北京国资租赁
BEIJING GUOZI FINANCIAL LEASING

保租通产品介绍

保租通业务合作模式

(一) 保租通业务：

保租通业务是指，合格担保机构推荐、审核并提供不可撤销的连带责任保证担保，公司作为出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买物件(或资产)，提供给承租人使用，并向承租人收取租金的交易。

保租通业务当事人包括出卖人或供货人（售后回租业务中与承租人为同一主体）、出租人或买受人、承租人和合格担保机构，其中：

- (1) **承租人**是指符合《办法》有关条件的企事业法人或其他经济组织。
- (2) **出租人或买受人**是指北京国资融资租赁股份有限公司。
- (3) **出卖人或供货人**是指租赁物的制造商或经销商，在售后回租融资租赁业务中，租赁物的出卖人或供货人同时又是租赁项目的承租人。
- (4) **合格担保机构**是指经公司总经理办公会审批，对保租通项下租赁项目提供连带责任担保的机构。

保租通产品介绍

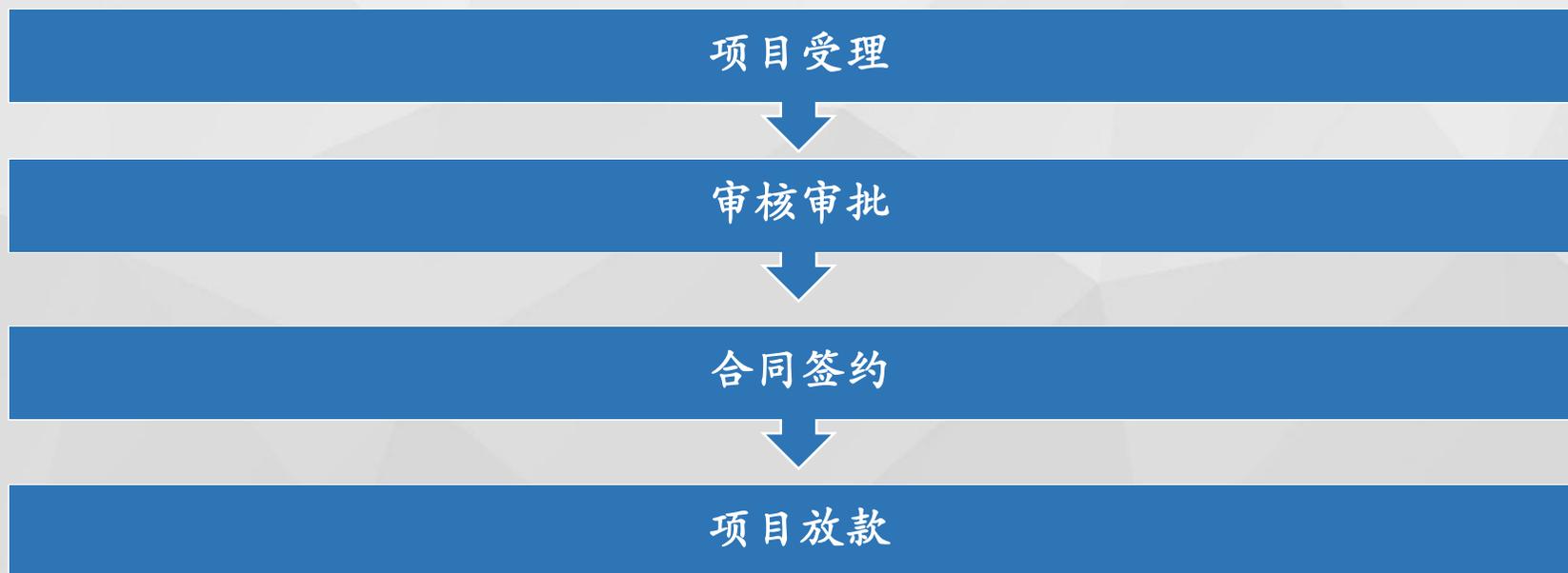
保租通融资环节

保租通业务包括项目受理、审核审批、合同签署、项目放款四个环节，具体如下：

- 1、项目受理：我司受理项目，收集基础资料。
担保公司开展尽职调查。
- 2、审核审批：担保公司审核项目、上会，并出具担保意向函。
我司审核项目资料完备性，通过审批，我司审批时间2-3天。
- 3、合同签署：企业与我司签署租赁合同，企业与担保公司签署委托担保合同。
- 4、项目放款：我司取得担保公司出具的《付款通知书》后放款，大约项目过会后两周内。

保租通产品介绍

项目实施流程

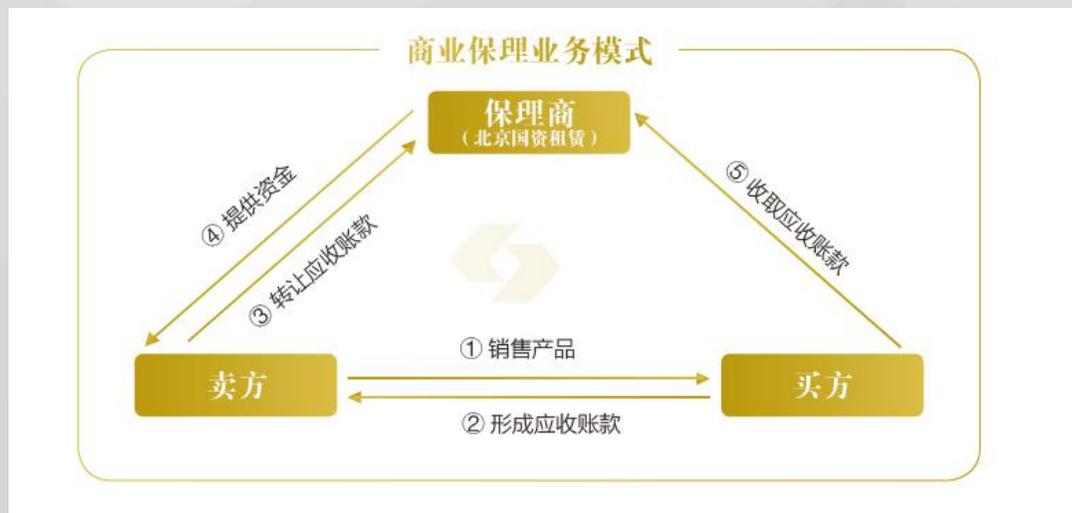


保理业务介绍

保理又称托收保付、保付代理，是指卖方将与买方进行交易所产生的应收账款转让给保理商，由保理商向其提供资金融通、买方资信评估、销售账户管理、信用风险担保、账款催收等一系列综合金融服务的业务方式。

业务功能

- 应收账款管理。定期或不定期对应收（应付）账款的回收（支付）情况和账龄进行分析等，协助买卖双方进行采购和销售管理。
- 为卖方提供保理融资。帮助供应商解决流动资金短缺的问题。
- 提升买方采购能力，缓解融资压力。买方在采购设备或原料时可能面临现金流紧张，短期付款压力大等情况，商业保理能够提升买方的采购和议价能力，同时还能够有效缓解买方的融资压力。
- 向买方催收账款。节省卖方的账款管理成本，承担卖方转移的信用风险。



保融通产品介绍

保融通业务合作模式

(一) 保融通业务合作模式分为两种:

1、直保业务: 由再担保公司直接承保的项目, 我司见保即付。
再担保承担全额担保责任;

2、再担保业务: 由合格担保公司承保, 并经再担保公司最终承保的项目, 我司见保即付。各担保公司及再担保公司均承担全额担保责任。

(二) 合格担保公司名单包括:

- 1、北京中小企业信用再担保有限公司
- 2、北京中关村科技融资担保有限公司
- 3、北京国华文创融资担保有限公司
- 4、北京首创融资担保有限公司
- 5、北京市农业融资担保有限公司

保融通产品介绍

保理融资要素

(一) 融资规模：单笔不超过3000万，单户不超过5000万。

(二) 期限：1年内

(三) 成本：

1、 $\text{手续费} = \text{融资金额} \times \text{手续费率} \times \text{预计使用天数} / 360$ ；

2、 $\text{首付款使用费} = \text{融资金额} \times \text{首付款使用费率} \times \text{实际使用天数} / 360$ ；

(四) 还款节奏：

1、1个月（含）内，放款前收取手续费，到期收取首付款使用费；

2、1-6个月，放款前收取手续费，按月收取首付款使用费；

3、7-12个月，放款前收取手续费，按季度收取首付款使用费。

本金按照基础合同约定还款节奏支付。

(五) 还款方式：

1、直接回款保理：融资方应按我司的要求，明确告知应收账款债务人必须将已受让应收账款支付到以我司名义开立的保理回款专户之中。

2、间接回款保理：融资方应按我司的要求，明确告知买方必须将已受让应收账款支付到以融资方名义开立的保理回款专户之中。

(六) 我司审批时间：不超过3天

目录

CONTENTS

1 融资租赁助力清洁供热

2 国资租赁情况简介

3 融资租赁业务介绍

4 中小企业融资产品介绍

5 案例分享



北京国资租赁
BEIJING GUOZI FINANCIAL LEASING

➤ 案例-北京瑗玛斯区域供冷技术开发有限公司

➤ 公司主要提供基于冰蓄冷技术的区域供冷服务，在供冷行业具有较强的技术及运营经验，建设中关村广场冷站等项目。为调节资金结构，公司通过国资租赁将其价值6600万元的制冷设备售后回租，获得长期资金。

➤ 租赁物件： 制冷设备

➤ 租赁方式： 售后回租

➤ 融资金额： 5000万元

➤ 租赁期限： 5年

➤ 案例-上海华之邦科技股份有限公司

- 公司销售的低氮燃烧器拥有一定的技术优势，且在北京已累计较多供暖燃气（油）锅炉改造项目。与国资租赁采用厂商租赁的方式合作，由其筛选合格客户作为承租人，通过供热设备回租融入资金，承租人以供热补贴收入偿付租金。
- 发挥了厂商租赁对设备供应商的销售促进功能，并在一定程度上破解了新技术应用和政府补助期限不匹配的难题。
- 租赁物件： 供暖设备
- 租赁方式： 厂商租赁
- 融资金额： 5000万元
- 租赁期限： 2年



➤ 案例-北京华誉能源技术股份有限公司

➤ 公司在供暖行业具有较强的技术及运营经验，通过与国资租赁采用售后回租的方式合作，融入资金，并以供暖费收入偿付租金。

➤ 租赁物件： 供暖设备

➤ 租赁方式： 售后回租

➤ 累计融资额： 1亿元

➤ 租赁期限： 3年

➤ 保租通&保融通案例

序号	项目名称	投放本金 (万元)
保租通项目		
1	中科国通环保工程技术股份有限公司1,811.1052万元直租项目	1600
2	北京亿玮坤节能科技1000万元回租项目	1000
保融通项目		
1	雨辰视美1000万元商业保理项目	1,000.00
2	博瑞特1300万元商业保理项目	1300
3	博天环境5000万元商业保理项目	5,000.00
4	领冀影视4400万元商业保理项目	4,400.00



北京国资租赁

BEIJING GUOZI FINANCIAL LEASING

王颖

第二事业部总经理

联系方式: 13810127505

邮箱: wangying@bjgzfl.com

感谢聆听，期待合作！

北京国资融资租赁股份有限公司

专业、稳健、创新、卓越