



## 融资租赁基础知识汇编大全

### (一) 租赁的含义与特征

含义：是指通过签订资产出让合同的方式，使用资产的一方（承租方）通过支付租金，向出让资产的一方（出租方）取得资产使用权的一种交易行为

特征：

- 1.所有权与使用权相分离
- 2.融资与融物相结合
- 3.租金的分期归流

### (二) 租赁的分类：经营租赁与融资租赁

### (三) 融资租赁的基本形式

基本形式包括直接租赁、售后回租、杠杆租赁

(1) 直接租赁。直接租赁是融资租赁的主要形式，承租方提出租赁申请时，出租方按照承租方的要求选购，然后再出租给承租方。

(2) 售后回租。售后回租是指承租方由于急需资金等各种原因，将自己资产售给出租方，然后以租赁的形式从出租方原封不动地租回资产的使用权。在这种租赁合同中，除资产所有者的名义改变之外，其余情况均无变化。

(3) 杠杆租赁。杠杆租赁是指涉及到承租人、出租人和资金出借人三方的融资租赁业务。一般来说，当所涉及的资产价值昂贵时，出租方自己只投入部分资金，通常为资产价值的20%~40%，其余资金则通过将该资产抵押担保的方式，向第三方（通常为银行）申请贷款解决。租赁公司然后将购进的设备出租给承租方，用收取的租金偿还贷款，该资产的所有权属于出租方。出租人既是债权人也是债务人，如果出租人到期不能按期偿还借款，资产所有权则转移给资金的出借者。

### (四) 融资租赁租金的计算

#### 1. 决定租金的因素

#### 2. 租金的支付方式

租金通常采用分次支付的方式，具体类型有：

(1) 按支付间隔期的长短，可以分为年付、半年付、季付和月付等方式。

(2) 按在期初和期末支付，可以分为先付租金和后付租金两种。

(3) 按每次支付额，可以分为等额支付和不等额支付两种。

【提示】实务中，承租企业与租赁公司商定的租金支付方式，大多为后付等额年金。

#### 3. 租金的计算

折现率通常要根据利率和租赁手续费率确定。

## (五) 融资租赁筹资特点

优点：

- 1.在资金缺乏情况下，能迅速获得所需资产
- 2.财务风险小，财务优势明显（借鸡生蛋、卖蛋还钱）
- 3.限制条件较少
- 4.能延长资金融通的期限（相对于贷款）
- 5.免遭设备陈旧过时的风险

缺点

资本成本高。租金通常比银行借款或发行债券所负担的利息高得多，租金总额通常要高于设备价值的30%

## 融资租赁的功能和分类

### (一) 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，缓解债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情况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，有能力发现合适的投资机会。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。

#### (二) 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）中的占有、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，应对租赁物件实施规范化的保养和维修，并承担有关租赁物的风险；

(6) 《融资租赁合同》结束后，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租赁物，直到还完租金重新取得该物的所有权，但也有售后回租的承租人不留购租赁物的情形。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：一是委托人不具备出租人资格，对租赁业务不熟悉；二是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、设备供应商签订融资租赁合同的买卖协议和租赁协议，出租人往往只付少部分租赁物购置款项，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），收回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货款，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。

### 融资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承租人与融资租赁公司签署融资租赁协议，购买合同转让协议，保险权益转让协议，设备远期回购协议；

③融资租赁公司与银行签署贷款协议，设备抵押协议，租赁权益转让协议，保险权益再转让协议；担保人与银行签署担保协议；

④银行向融资租赁公司提供资金，融资租赁公司向设备提供商购买设备；

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，承租人与融资租赁公司按照设备远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见下图：

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融资租赁公司与银行签署抵押协议，保险权益再转让协议；
- 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。

## 融资租赁的业务模式及租金的计算

### 简单融资租赁

是指:由承租人选择需要购买的租赁物件，出租人通过对租赁项目风险评估后出租租赁物件给承租人使用。在整个租赁期间承租人没有所有权但享有使用权，并负责维修和保养租赁物件。出租人对租赁物件的好坏不负任何责任，设备折旧在承租人一方。

### 回租融资租赁

回租租赁是指设备的所有者先将设备按市场价格卖给出租人，然后又以租赁的方式租回原来设备的一种方式。回租租赁的优点在于：一是承租人既拥有原来设备的使用权，又能获得一笔资金；二是由于所有权不归承租人，租赁期满后根据需要决定续租还是停租，从而提高承租人对市场的应变能力；三是回租租赁后，使用权没有改变，承租人的设备操作人员、维修人员和技术管理人员对设备很熟悉，可以节省时间和培训费用。设备所有者可将出售设备的资金大部分用于其他投资，把资金用活，而少部分用于缴纳租金。回租租赁业务主要用于已使用过的设备。

### 杠杆融资租赁

杠杆租赁的做法类似银团贷款，是一种专门做大型租赁项目的有税收好处的融资租赁，主要是由一家租赁公司牵头作为主干公司，为一个超大型的租赁项目融资。首先成立一个脱离租赁公司主体的操作机构——专为本项目成立资金管理公司提供项目总金额20%以上的资金，其余部分资金来源则主要是吸收银行和社会闲散游资，利用100%享受低税的好处“以二博八”的杠杆方式，为租赁项目取得巨额资金。其余做法与融资租赁基本相同，只不过合同的复杂程度因涉及面广而随之增大。由于可享受税收好处、操作规范、综合效益好、租金回收安全、费用低，一般用于飞机、轮船、通讯设备和大型成套设备的融资租赁。

### 委托融资租赁

一种方式是拥有资金或设备的人委托非银行金融机构从事融资租赁，第一出租人同



时是委托人，第二出租人同时是受托人。出租人接受委托人的资金或租赁标的物，根据委托人的书面委托，向委托人指定的承租人办理融资租赁业务。在租赁期内租赁标的物的所有权归委托人，出租人只收取手续费，不承担风险。这种委托租赁的一大特点就是让没有租赁经营权的企业，可以“借权”经营。电子商务租赁即依靠委托租赁作为商务租赁平台。

第二种方式是出租人委托承租人或第三人购买租赁物，出租人根据合同支付货款，又称委托购买融资租赁。

### 项目融资租赁

承租人以项目自身的财产和效益为保证，与出租人签订项目融资租赁合同，出租人对承租人项目以外的财产和收益无追索权，租金的收取也只能以项目的现金流量和效益来确定。出卖人（即租赁物品生产商）通过自己控股的租赁公司采取这种方式推销产品，扩大市场份额。通讯设备、大型医疗设备、运输设备甚至高速公路经营权都可以采用这种方法。其他还包括返还式租赁，又称售后租回融资租赁；融资转租赁，又称转融资租赁等。

### 经营性租赁

在融资租赁的基础上计算租金时留有超过10%以上的余值，租期结束时，承租人对租赁物件可以选择续租、退租、留购。出租人对租赁物件可以提供维修保养，也可以不提供，会计上由出租人对租赁物件提取折旧。

## 融资

### 直接融资

直接融资是资金供求双方通过一定的金融工具直接形成债权债务关系，没有金融机构作为中介的融通资金的方式。需要融入资金的单位与融出资金单位双方通过直接协议后进行货币资金的转移。直接融资的形式有：买卖有价证券，预付定金和赊销商品，不通过银行等金融机构的货币借贷等。直接融资能最大可能地吸收社会游资，直接投资于企业生产经营之中，从而弥补了间接融资的不足。

### 间接融资

间接融资是指拥有暂时闲置货币资金的单位通过存款的形式，或者购买银行、信托、保险等金融机构发行的有价证券，将其暂时闲置的资金先行提供给这些金融中介机构，然后再由这些金融机构以贷款、贴现等形式，或通过购买需要资金的单位发

行的有价证券，把资金提供给这些单位使用，从而实现资金融通的过程。

## 融资租赁 - 功能特点

融资租赁除了融资方式灵活的特点外，还具备融资期限长，还款方式灵活、压力小的特点。

中小企业通过融资租赁所享有资金的期限可达3年，远远高于一般银行贷款期限。

在还款方面，中小企业可根据自身条件选择分期付款，极大地减轻了短期资金压力，防止中小企业本身就比较脆弱的资金链发生断裂。

融资租赁虽然以其门槛低、形式灵活等特点非常适合中小企业解决自身融资难题，但是它却不适用于所有的中小企业。

融资租赁比较适合生产、加工型中小企业。特别是那些有良好的销售渠道，市场前景广阔，但是出现暂时困难或者需要及时购买设备扩大生产规模的中小企业。

## 具体特征

融资租赁的特征一般归纳为五个方面。

一，租赁物由承租人决定，出租人出资购买并租赁给承租人使用，并且在租赁期间内只能租给一个企业使用。

二，承租人负责检查验收制造商所提供的租赁物，对该租赁物的质量与技术条件出租人不向承租人做出担保。

三，出租人保留租赁物的所有权，承租人在租赁期间支付租金而享有使用权，并负责租赁期间租赁物的管理、维修和保养。

四，租赁合同一经签订，在租赁期间任何一方均无权单方面撤销合同。只有租赁物毁坏或被证明为已丧失使用价值的情况下方能中止执行合同，无故毁约则要支付相当重的罚金。

五，租期结束后，承租人一般对租赁物有留购和退租两种选择，若要留购，购买价格可由租赁双方协商确定。

## 功能介绍

1.融资功能融资租赁从其本质上看是以融通资金为目的的，它是为解决企业资金不足的问题而产生的。需要添置设备的企业只须付少量资金就能使用到所需设备进行生产，相当于为企业提供了一笔中长期贷款。

2.促销功能融资租赁可以用“以租代销”的形式，为生产企业提供金融服务。一可避免生产企业存货太多，导致流通环节的不畅通，有利于社会总资金的加速周转和国家整体效益的提高;二可扩大产品销路，加强产品在国内外市场上的竞争能力。

3.投资功能租赁业务也是一种投资行为。租赁公司对租赁项目具有选择权，可以挑选一些风险较小、收益较高以及国家产业倾斜的项目给予资金支持。同时一些拥有闲散资金、闲散设备的企业也可以通过融资租赁使其资产增值。而融资租赁作为一种投资手段，使资金既有专用性，又改善了企业的资产质量，使中小企业实现技术、设备的更新改造。

4.资产管理功能融资租赁将资金运动与实物运动联系起来。因为租赁物的所有权在租赁公司，所以租赁公司有责任对租赁资产进行管理、监督，控制资产流向。随着融资租赁业务的不断发展，还可利用设备生产者设备的承租方提供维修、保养和产品升级换代等特别服务，使其经常能使用上先进的设备，降低使用成本和设备淘汰的风险，尤其是对于售价高、技术性强、无形损耗快或利用率不高的设备有较大好处。

### 融资租赁 - 融资租赁业务种类

#### 直接融资租赁

由承租人指定设备及生产厂家，委托出租人融通资金购买并提供设备，由承租人使用并支付租金，租赁期满由出租人向承租人转移设备所有权。它以出租人保留租赁物所有权和收取租金为条件，使承租人在租赁期内对租赁物取得占有、使用和收益的权利。这是一种最典型的融资租赁方式。

#### 经营性租赁

由出租人承担与租赁物相关的风险与收益。使用这种方式的企业不以最终拥有租赁物为目的，在其财务报表中不反映为固定资产。企业为了规避设备风险或者需要表外融资，或需要利用一些税收优惠政策，可以选择经营租赁方式。

#### 出售回租

出售回租，有时又称售后回租、回租赁等，是指物件的所有权人首先与租赁公司签

定《买卖合同》，将物件卖给租赁公司，取得现金。然后，物件的原所有权人作为承租人，与该租赁公司签订《回租合同》，将该物件租回。承租人按《回租合同》还完全部租金，并付清物件的残值以后，重新取得物件的所有权。

### 转租赁

以同一物件为标的物的多次融资租赁业务。在转租赁业务中，上一租赁合同的承租人同时又是下一租赁合同的出租人，称为转租人。转租人向其他出租人租入租赁物件再转租给第三人，转租人以收取租金差为目的。租赁物品的所有权归第一出租人。

### 委托租赁

出租人接受委托人的资金或租赁标的物，根据委托人的书面委托，向委托人指定的承租人办理融资租赁业务。在租赁期内租赁标的物的所有权归委托人，出租人只收取手续费，不承担风险。

### 分成租赁

一种结合投资的某些特点的创新性租赁形式。租赁公司与承租人之间在确定租金水平时，是以租赁设备的生产量与租赁设备相关收益来确定租金，而不是以固定或者浮动的利率来确定租金，设备生产量大或与租赁设备相关的收益高，租金就高，反之则少。

## 融资租赁 - 租金的计算

### 1. 决定租金的因素

### 2. 租金的支付方式

租金通常采用分次支付的方式，具体类型有：

(1)按支付间隔期的长短，可以分为年付、半年付、季付和月付等方式。

(2)按在期初和期末支付，可以分为先付租金和后付租金两种。

(3)按每次支付额，可以分为等额支付和不等额支付两种。

**【提示】**实务中，承租企业与租赁公司商定的租金支付方式，大多为后付等额年金

### 3.租金的计算

租金的计算大多采用等额年金法。等额年金法下，通常要根据利率和租赁手续费率确定一个租费率，作为折现率。

文章来源：中国资本联盟，由融资租赁行业发展共同体综合整理，由融资租赁行业发展共同体综合整理。

请关注：融资租赁行业发展  
共同体（FL-Community）

本文不代表融资租赁行业发展共同体的任何投资立场，图文如涉及版权问题，请及时联系后台，将第一时间处理并删除。