

## 一文读懂融资租赁的 11 种模式

原文：金融租赁及融资租赁圈，2015 年 11 月 27 日推文

关于融资租赁各种方式的分类众多，如何在错综复杂的方式中找到自己的一款呢？今天小编就来给大家梳理一下，到底那些名目繁多的融资租赁种类是咋回事~！

按照教科书上的分类方法，正儿八经的分类原则有三种：

### 一、按照租赁的目的和投资回收方式为划分标准分为：融资租赁、经营租赁（最常见的分类方法）

融资性租赁又称为金融租赁。指租赁的当事人约定，由出租人根据承租人的决定向承租人选定的第三者（供货人）购买承租人选定的设备，以承租人支付租金为条件，将该物件的使用权转让给承租人，并在一个不间断的长期租赁期间内，通过收取租金的方式，收回全部或大部分投资。

经营性租赁是指一种短期租赁形式，是指出租人向承租人短期出租设备，并提供设备保养维修服务，租赁合同可中途解约，出租人需向不同承租人反复出租才可收回对租赁设备的投资。

### 二、从征税的的角度对租赁种类进行划分为：节税租赁、非节税（销售式）租赁

节税租赁：可以享受税收优惠的租赁称之为节税租赁，也叫真实租赁。反之为非节税租赁。

这种租赁是通过政府设置的节税条件而划分的，感兴趣的读者去网上搜搜啦，主要在美国。

### 三、以租赁中出资比例为标准划分为：单一投资租赁、杠杆租赁

单一投资租赁：指出租人负责承担购买租赁设备的全部投资金额的租赁，这是一种传统的租赁方式。

杠杆租赁：出租人一般只需提供全部设备金额的 20%-40% 的投资，即可获得设备所有权，享受百分之百的设备投资优惠。设备成本 60%~80% 的资金可以以设备为抵押向银行和其他金融机构贷款。贷款可以以设备本身和租赁费为保证，同时需出租人以设备第一抵押权，租赁合同收取租金的受让权为该贷款的担保。由于可以享受税收好处、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。

#### 补充知识

第一抵押权：第一抵押权的意思是在抵押顺序里面位列第一位。当债权实现时，优先清偿。

受让权：简单说来就是在同等条件下可以优先获得租金的权利，是一种保护其他出资人或机构收回资金的权利。（还请其他小伙伴踊跃纠正！）



So, 其他林林总总花样百出的租赁名目, 就不要再和上面的大类搞混淆啦~下面介绍的这些统称为融资租赁的运作模式。搞不清楚肿么办? 不要担心, 牢记上面几种分类的概念, 自然就可以明白他们不是一个分类层次了呦!

## 1 直接融资租赁

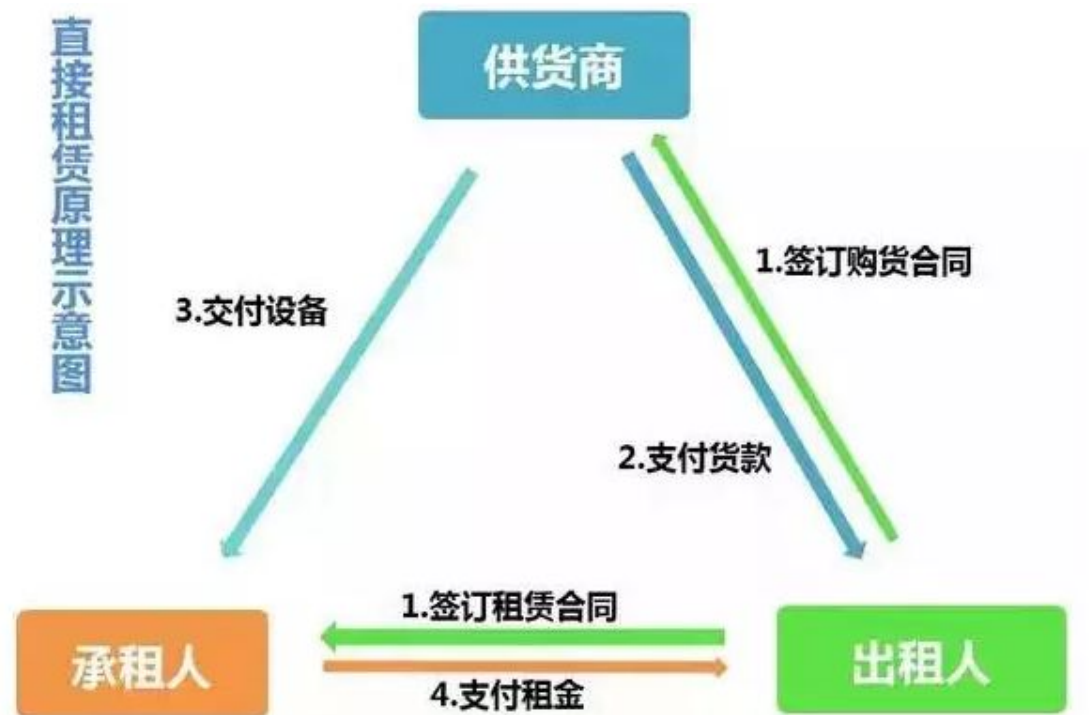
直接融资租赁, 又叫: 简单融资租赁, 是指由承租人选择需要购买的租赁物件, 出租人通过对租赁项目风险评估后出租租赁物件给承租人使用。在整个租赁期间承租人没有所有权但享有使用权, 并负责维修和保养租赁物件。出租人对物件的好坏不负任何责任, 设备折旧在承租人一方。

适用于固定资产、大型设备购置; 企业技术改造和设备升级。

直接融资租赁一般性操作流程：

- (1) 承租人选择供货商和租赁物件；
- (2) 承租人向融资租赁公司提出融资租赁业务申请；
- (3) 融资租赁公司和承租人与供货厂商进行技术、商务谈判；
- (4) 融资租赁公司和承租人签订《融资租赁合同》；
- (5) 融资租赁公司与供货商签订《买卖合同》，购买租赁物；
- (6) 融资租赁公司用资本市场上筹集的资金作为贷款支付给供货厂商；
- (7) 供货商向承租人交付租赁物；
- (8) 承租人按期支付租金；
- (9) 租赁期满，承租人正常履行合同的情况下，融资租赁公司将租赁物的所有权转移给承租人。





## 2. 售后回租（又叫：返还式租赁）

售后回租是承租人将自制或外购的资产出售给出租人，然后向出租人租回并使用的租赁模式。租赁期间，租赁资产的所有权发生转移，承租人只拥有租赁资产的使用权。双方可以约定在租赁期满时，由承租人继续租赁或者以约定价格由承租人回购租赁资产。设备的买卖是形式上的交易，承租企业需将固定资产转为融资租入固定资产。返还式租赁强调了租赁融资功能，失去了租赁的促销功能，类似于“典当”业务或者银行的抵押贷款。这种方式有利于承租人盘活已有资产，可以快速筹集企业发展所需资金，顺应市场需求。

适用于流动资金不足的企业；具有新投资项目而自有资金不足的企业；持有快速升值资产的企业。

售后回租的一般性操作流程：

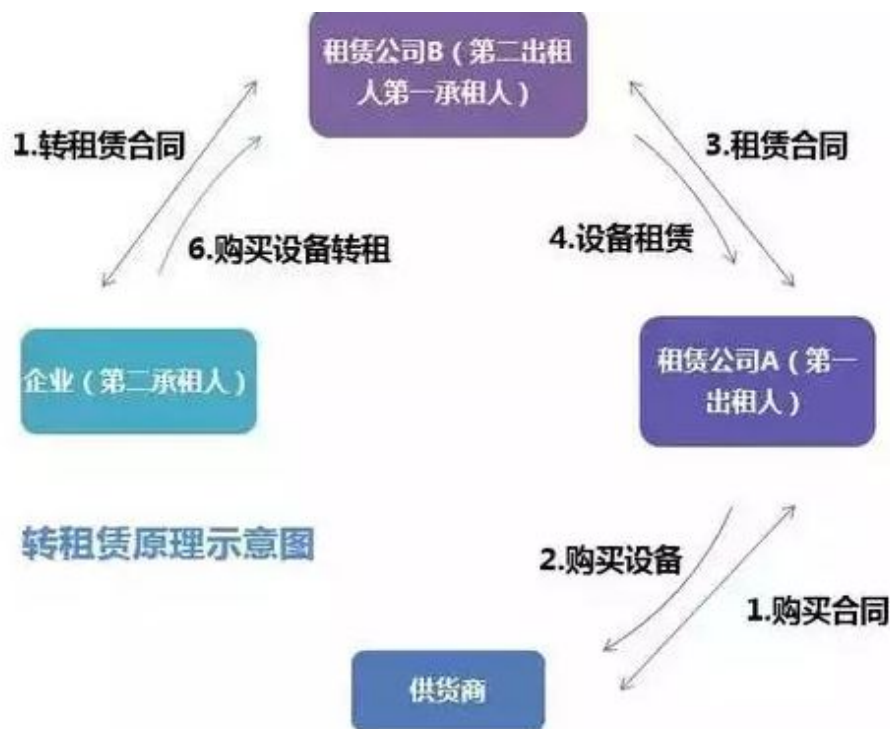
- (1) 原始设备所有人将设备出售给融资租赁公司。
- (2) 融资租赁公司支付货款给原始设备所有人。
- (3) 原始设备所有人作为承租人向融资租赁公司租回卖出的设备。
- (4) 承租人即原始设备所有人定期支付租金给出租人（融资租赁公司）。

### 3. 转租赁

指以同一物件为标的物的融资租赁业务。在转租赁业务中，上一租赁合同的承租人同时以是下一租赁合同的出租人，称为转租人。转租人从其他出租人处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，租赁物的所有权归第一出租方。转租至少涉及四个当事人：设备供应商，第一出租人，第二出租人（第一承租人）、第二承租人。转租至少涉及三份合同：购货合同、租赁合同、转让租赁合同。

一般在国际间进行。此时业务做法同简单融资租赁无太大区别。出租方从其他租赁公司租赁设备的业务过程，由于是在金融机构间进行的，在实际操作过程中，只是依据购货合同确定融资金额，在购买租赁物件的资金运行方面始终与最终承租人没直接的联系。在做法上

可以很灵活,有时租赁公司甚至直接将购货合同做为租赁资产签订转租赁合同。这种做法实际是租赁公司融通资金的一种方式,租赁公司做为第一承租人不是设备的最终用户,因此也不能提取租赁物件的折旧。



转租赁原理示意图

#### 4. 委托租赁

委托租赁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。一般企业利用

租赁的所有权与使用权分离的特性，享受加速折旧，规避政策限制。

## 5. 结构化共享式租赁

结构化共享式租赁是指出租人根据承租人对供货商、租赁物的选择和指定，向供货商购买租赁物，提供给承租人使用，承租人按约支付租金。其中，租金是按租赁物本身投产后所产生的现金流为基础进行测算和约定，是出租人和承租人共享租赁项目收益的租赁方式。租金的分成包括购置成本、相关费用（如资金成本），以及预计项目的收益水平由出租人分享的部分。

通常适用于通信、港口、电力、城市基础设施项目、远洋运输船舶等合同金额大，期限较长，且有较好收益预期的项目。

结构化共享式租赁与简单融资租赁的比较

Finance Partner



内容	简单融资租赁	结构化共享式租赁
租赁对象	设备	项目中的设备
租赁动机	最终取得设备	最终使项目获得成功
融资方式	出租人由银行借长期贷款和短期贷款 资金不循环使用	银团贷款、战略投资人融资、投资银行提供可转换债权融资等， 资金可循环使用
还租方式	期限固定，本金金额固定，利息部分浮动，但利差固定	在双方商定的日期，以或有租金的方式还租
综合运用金融工具	很少用其他金融工具联系	可转换债券，股票的发行和上市
资金的安全性	要求第三方提供担保	不需要第三方提供担保，但有完备的推却措施
监管和服务	对承租人企业的经营情况和财务状况作一般了解，没有服务方面的硬性规定	自始至终提供服务或作为服务中介，包括项目的商业计划、组织机构、经营模式、品牌、人力资源、财务咨询等

## 6. 风险租赁

出租人以租赁债权和出资方式将设备出租给承租人，以获得租金和股东权益收益作为投资回报的租赁交易。在这种交易中，租金仍是出租人的主要回报，一般为全部投资的 50%；其次是设备的残值回报，一般不会超过 25% 左右，这两项收益相对比较安全可靠。其余部分按双方约定，在一定时间内以设定的价格购买承租人的普通股权。这种业务形式为高科技、高风险产业开辟了一种吸引投资的新渠道。

出租人将设备融资租赁给承租人，同时获得与设备成本相对应的

股东权益，实际上是以承租人的部分股东权益作为出租人的租金的新型融资租赁形式。同时，出租人作为股东可以参与承租人的经营决策，增加了对承租人的影响。风险租赁为租赁双方带来了一般融资租赁所不能带来的好处，从而满足了租赁双方对风险和收益的不同偏好。

### (1) 对承租人的有利之处

①较好的融资渠道。风险租赁的承租方是风险企业，因为经营历史短，资金缺乏，银行一般不愿意贷款，所以其融资渠道较少，一般渠道的融资成本较高，风险租赁可以成为一种融资的重要手段。

②转移风险。即将股东权益的部分风险转移给出租人，即使出租人的股东权益不能获得收益，出租人也无权要求其他的补偿。如果采用抵押贷款，银行往往要求以公司

全部资产做抵押，一旦公司无力按期偿还贷款，公司的生存将难以保证。风险租赁中的租金支付义务，也只是以所租设备做“担保”，承租方面临的风险相对较小。

③提高投资回报率。公司管理者的报酬往往基于投资回报率，而利用风险租赁将相对减少公司投资额，从而提高回报率，进而使管理者获得较高的报酬。

④较少的控制。与传统的风险投资相比，风险租赁出资人不寻求对投资对象资产及管理的高度控制，即使向风险企业派出代表进入董事会，也不谋求投票权，这使得一部分公司偏好于风险租赁。

## (2) 对出租人的有利之处

尽管服务于风险企业存在一定风险，但出租人可以获取足够的好处以弥补风险：

①较高的回报。如果承租人经营良好，出租方可以得到股东权益的溢价收益，比一般的租赁交易收益要高 5%-10%，甚至更高。

②处理收益的灵活性。出租方从承租方那里获得的认股权，一旦承租方经营成功并上市，出租方即既可以将其卖出获得变现，也可以持有股票获得股利收益。

③即使承租方破产，出租方也可以从出租设备的处置中获得一定的补偿。况且，一般风险租赁出租人不止一个，某一承租方的破产不会给出租方带来十分巨大的、难以承受的损失。

④扩大了出租人的业务范围，增强其竞争力和市场份额。

## 7. 捆绑式融资租赁

又称三三融资租赁。三三融资租赁是指承租人的首付金（保证金和首付款）不低于租赁标的价款的 30%，厂商在交付设备时所得货款不是全额，大体上是 30%左右，余款在不长于租期一半的时间内分批支付，而租赁公司的融资强度差不多 30%即可。这样，厂商、出租方、承租人各承担一定风险，命运和利益“捆绑”在一起，以改变以往那种所有风险由出租人一方独担的局面。

## 8. 融资性经营租赁

融资性经营租赁是指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。

## 9. 项目融资租赁

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。

出租人要面对的主要风险是租金不能收回的风险，产生这一风险的原因主要有两个：一是项目本身经营失败；二是承租人的信用不好。为了防范风险，出租人可以采取以下措施：

（1）做好项目的评估。在项目前期，出租人要对项目整体的现状和未来进行全方面的科学评估，包括对项目未来市场需求变化情况、盈利能力进行预测，对承租人未来偿租能力进行评估，最终选择的项目应确定其预期收益率保证出租人能收回租金；

（2）灵活的租金设计。在进行租金计算时，要结合项目正常的现金流和项目经营期可能的风险，以保证最终的租金能够顺利回收；

（3）对项目经营期财务状况进行监控。在项目经营期间，出租



人应按期对项目的经营和财务状况进行监控,如出现承租人不能按期偿还租金的情况一定要查找分析原因,判断是项目真实的客观经营状况还是承租人的信用风险导致的,以防止承租人利用信用风险而故意拖欠租金或不偿还租金。

项目融资租赁的参与主体和实施阶段比较多,其操作模式也比较复杂。通常,项目融资租赁的参与主体除了出租人和承租人外,还包括参与租赁项目建设的设计承包商、施工承包商、监理承包商、设备供应商以及贷款融资的银行等金融机构。其实施阶段主要包括项目融资建设、租赁、移交三个阶段。

## 10. 结构式参与融资租赁

这是以推销为主要目的的融资租赁新方式,它吸收了风险租赁的一部分经验,结合行业特性新开发的一种租赁产品。主要特点是:融资不需要担保,出租人是以供货商为背景组成的;没有固定的租金约定,而是按照承租人的现金流折现计算融资回收;因此没有固定的租期;出租人除了取得租赁收益外还取得部分年限参与经营的营业收入。

由注资、还租、回报 3 个阶段构成。其中注资阶段资金注入的方法与常规融资租赁资金注入方法无异;还租阶段是将项目现金流量按一定比例在出租人和承租人之间分配,例如 70%分配给出租人,用于



还租，30%由承租人留用。

回报阶段是指在租赁成本全部冲减完以后，出租人享有一定年限的资金回报，回报率按现金流量的比例提取。回报阶段结束，租赁物件的所有权由出租人转移到承租人，整个项目融资租赁结束。结构式参与融资租赁和我们熟知的 BOT 方式有异曲同工之妙。

## 11. 销售式租赁

生产商或流通部门通过自己所属或控股的租赁公司采用融资租赁方式促销自己的产品。这些租赁公司依托母公司能为客户提供维修、保养等多方面的服务。出卖人和出租人实际是一家，但属于两个独立法人。

在这种销售式租赁中，租赁公司作为一个融资、贸易和信用的中介机构，自主承担租金回收的风险。通过综合的或专门的租赁公司采取融资租赁方式，配合制造商促销产品，可减少制造商应收帐款和三角债的发生，有利于分散银行风险，有利于促进商品流通。

来源：AIESEC 华科

