

## 一、直接租赁

直接租赁是融资租赁的最简单的交易形式，出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物件，提供给承租人使用，并向承租人收取租金。它以出租人保留租赁物件的所有权和收取租金为条件，使承租人在租赁合同期内对租赁物取得占有、使用和收益的权利。直接租赁是一切融资租赁交易的基础，只有出租人、承租人和供货人三方参与，由融资租赁合同和供货合同两个合同构成。

除具备融资租赁的特点外，直接租赁还必须满足以下两个附加条件：（1）出租人向承租人收取的租金确有保证且可合理的预计；（2）不存在影响出租人成本补偿的重大不确定因素。此项不确定因素包括出租人向承租人承诺为租赁资产提供广泛的服务，或排除租赁资产过时或陈旧的保证等。租赁开始日，这种租赁所涉及的租赁资产账面价值，等于其公允价值。

直接租赁适用于固定资产、大型设备购置及企业技术改造和设备升级。经济发达国家的绝大部分租赁公司普遍采用直接租赁的做法。在我国，资金力量雄厚的大租赁公司也采用这一方式。

直接租赁操作流程如下：

- （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，根据合同约定确定租赁物的所有权。

## 二、售后回租

售后回租的参与方只有两方，即出租人和承租人。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。售后回租实际上是购买和租赁的一体化，《售后回租合同》实际上是《购买合同》和《融资租赁合同》一体化的结果，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。这种方式有利于企业将现有资产变现，还可以用来改善财务状况和资金结构、改善银行信用条件。

售后回租有以下特点：（1）在出售回租的交易过程中，出售/承租人可以毫不间断地使用资产；（2）资产的售价与租金是相互联系的，且资产的出售损益通常不得计入当期损益；（3）出售/承租人将承担所有的契约执行成本（如修理费、保险费及税金等）；（4）出售/承租人可从出售回租交易中得到纳税的财务利益。

售后回租适用于：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。目前国内租赁业务的主要形式为售后回租，大体占总业务量的70%。

售后回租的操作流程如下：

- （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）。
- （5）租赁期满，承租人无违约事件存续，出租人以名义价格将租赁物转让给承租人，租赁结束。

## 三、厂商租赁

厂商租赁是指由租赁公司与供应商及代理商签订针对其客户融资的合作协议，由供应商及代理商推荐客户，租赁公司对其客户提供金融租赁的服务。

厂商租赁通常有两种，一种是指租赁物的厂商（生产、制造商）投资设立的主要以

其生产、制造的产品作为租赁物的融资租赁公司，即厂商附属类融资租赁公司，开展融资租赁业务，直接为厂商促销的一种融资租赁方式；另一种是指融资租赁公司与租赁物的厂商（生产、制造商）合作，以厂商生产、制造的产品为租赁物开展融资租赁业务，促进厂商生产、制造的产品的销售，间接为厂商融资的一种融资租赁方式。严格意义上来讲，厂商融资租赁本身并不是一种单独的融资租赁方式或结构，其本质的融资租赁方式一般是直接租赁或者售后回租。

厂商租赁有以下优点：

（1）厂商开展比分期付款有更安全的资金回收保障；可以提供服务租赁，即除了出租设备外，还配备服务人员，这不仅增加了租赁服务的收入，还保障了租金和租赁物件的回收；由于所有权没有转移，因此解决了中小承租企业的担保问题；厂商租赁由于出租自己生产的产品，还可以采用租赁物件回购的方式，不仅开拓了二级市场，还解决了租赁的风险问题。

（2）厂商租赁体现了经营性租赁的特征，还可以包含融资租赁的内容。在我国有生产厂商经营经营性租赁和中外合资租赁公司经营融资性租赁同时存在。不久的将来可能有些厂商加入金融租赁公司，届时不仅提供良好的产品售后服务，还可以提供额外的金融服务。通过厂商租赁可以理解国外“经营性租赁是融资租赁的最高阶段”的意义。

（3）厂商租赁还有一个好处就是“表外融资”。有些企业为了改善负债结构，希望用经营性租赁的方式将资产负债体现在表外。自从《企业会计准则第21号——租赁》颁布后，其披露信息的规定已经使表外融资没有什么“表外”意义。但是租金可以摊入成本，减少资产管理费用也是生产企业所希望的。

## 四、杠杆租赁

杠杆租赁又称为平衡租赁或减租租赁，是介于承租人、出租人及贷款人间的三边协定；是由出租人（租赁公司或商业银行）本身拿出部分资金，然后加上贷款人提供的资金，以便购买承租人所欲使用的资产，并交由承租人使用；而承租人使用租赁资产后，应定期支付租赁费用。通常出租人仅提供其中20%~40%的资金，贷款人则提供60%~80%的资金。

租赁公司既是出租人又是借资人，既要收取租金又要支付债务。这种融资租赁形式由于租赁收益一般大于借款成本支出，出租人借款购物出租可获得财务杠杆利益，故被称为杠杆租赁。

杠杆租赁至少有三方面的人参与：贷款人、出租人和承租人。使用这种租赁方式时

，出租人自筹租赁设备购置成本的20%~40%的资金，其余60%、80%的资金由银行或财团等以贷款提供，但出租人拥有设备的法定所有权。这样，在很多工业发达国家，出租人按其国家税法规定就可享有按设备的购置成本金额为基础计算的减税优惠。但是，出租人需将设备的所有权、租赁合同和收取租金的权利抵押给银行或财团，以此作为其取得贷款的担保，每期租金由承租人交给提供贷款的银行或财团，由其按商定比例扣除偿付贷款及利息的部分，其余部分交出租人处理。

杠杆租赁的做法类似银团贷款，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垫付出项目总金额20%以上的资金，其余部分资金来源主要是吸收银行和社会闲散游资，利用100%享受低税的好处，“以小博大”的杠杠方式，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、租金回收安全和费用低，因此，杠杆租赁一般被用于金额巨大的物品，如民航客机、轮船、通讯设备和大型成套设备的融资租赁。

杠杆租赁主要有以下几个优点：

(1) 刺激租赁公司购租。某些租赁物过于昂贵，租赁公司不愿或无力独自购买并将其出租，杠杆租赁往往是这些物品唯一可行的租赁方式。

(2) 减少出租人租赁成本。美国等资本主义国家的政府规定，出租人所购用于租赁的资产，无论是靠自由资金购入的还是靠借入资金购入的，均可按资产的全部价值享受各种减税、免税待遇。因此，杠杆租赁中出租人仅出一小部分租金却能按租赁资产价值的100%享受折旧及其他减税免税待遇，这大大减少了出租人的租赁成本。

(3) 租赁物租金相对较低。在正常条件下，杠杆租赁的出租人一般愿意将上述利益以低租金的方式转让给承租人一部分，从而使杠杆租赁的租金低于一般融资租赁的租金。

(4) 对出租人相对有利。在杠杆租赁中，贷款参与人对出租人无追索权，因此，它较一般信贷对出租人有利，而贷款参与人的资金也能在租赁物上得到可靠保证，比一般信贷安全。

## 五、委托租赁

委托租赁是指出租人接受委托人的租赁物，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，出租人代理管理和收取佣金，

出租人只收手续费，不承担风险。在委托租赁中，增加了委托人和一份委托代理合同。

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。

委托租赁一般有两种方式：一种方式是拥有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。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。

委托租赁主要有以下几个优点：（1）委托租赁可以实现集团公司或关联方资金注入方式的多样化；（2）委托租赁也可以使企业享受加速折旧的好处，调节客户税前利润，调整所得税支出；（3）委托租赁可以使资金使用方和资金委托方二者关系清晰，便于确定双方的权利义务。

委托租赁的操作流程如下：

（1）租赁公司以受托人的身份接受委托人的委托资金，与委托人签定《委托租赁资金协议》，并接受受托资金；

（2）租赁公司与由委托人指定的承租人签定《委托融资租赁合同》；

（3）承租人根据《委托融资租赁合同》的约定向租赁公司支付租金，租赁公司向承租人出具租赁费发票；

（4）租赁公司根据《委托租赁资金协议》的约定从租金收入中扣除手续费及代扣代缴的营业税后，将剩余所有租金返还委托人，委托人向租赁公司出具符合税务要求的正式资金往来发票。

（5）《委托租赁资金协议》及《委托融资租赁合同》执行完毕，租赁资产产权可以转移，亦可以不转移。

## 六、转租赁

转租赁是指租赁公司作为第一承租人向其他租赁公司或设备厂商（称为第一出租人

) 直接租进设备，然后再将设备以第二出租人的身份租给最终承租人使用的一种融资租赁方式。租赁公司承办转租业务时，实际上并未提供资金融通。第一出租人与第一承租人，第二出租人与最终承租人之间分别签订租赁合同，形成独立的租赁关系，分别行使出租人和承租人的权利。

一般情况下，转租出现的原因有如下几种：

(1) 转租人拥有客户资源，而原始出租人拥有充足的资金，转租人过原始出租人实现融资，而原始出租人通过为转租人提供资金参与融资租赁，从而扩大其国内外市场。

(2) 一些大型出租人为实现其国际化战略，拓展海外租赁市场，在海外设立子公司。在发展租赁业务过程中，母公司作为原始出租人为海外子公司提供融资支持，子公司作为转租人在其所在国开展租赁业务。

(3) 在原始出租人认为其客户的信用等级相对较低时，为了控制其投资风险，会寻找另外一家信用等级较高的公司作为转租人参与租赁交易，将转租人作为原始出租人的直接债务人，在某种程度上发挥着担保人的作用。

(4) 对于一些拥有充分的资金或资源优势，却不具备租赁技能或租赁许可的企业，也可以通过选择专业的转租人来进行融资租赁交易。

普通的转租一般由一份购买合同和两份租赁合同组成，其操作流程如下：

- (1) 甲租赁公司与供货厂商签订购货合同；
- (2) 甲租赁公司将购货合同转让给乙租赁公司，签订租赁合同转让协议；
- (3) 甲租赁公司以承租人身份从乙租赁公司租入设备，签订租赁合同；
- (4) 甲租赁公司以出租人身份将设备租给最终承租人使用，并签订租赁合同；
- (5) 供货厂商向最终承租人交货，并提供售后服务。

## 七、联合租赁

联合租赁业务，是指由一家金融租赁公司或融资租赁公司牵头召集，若干家金融租赁公司或融资租赁公司共同出资，按份共有租赁物，并按出资比例或其他约定方式承担风险、分享收益，共同为相同承租人提供资金融通服务的一种融资租赁业务模

式。

其方式是，由一家融资性租赁公司作为出租人进行融资租赁交易，但是部分租赁融资额来自其他的一家或多家融资性租赁公司。它们的相互关系仍是受托人和委托人的关系。这是融资性租赁公司之间，在承办融资规模较大的项目时的一种利益分享和风险分担的合作方式。

各家租赁公司按照所提供的租赁融资额的比例承担该融资租赁项目的风险和享有该融资租赁项目的收益。各家租赁公司同作为牵头人的租赁公司订立体现资金信托关系的联合租赁协议。牵头人同出卖人之间的买卖合同以及同用户企业之间的融资租赁合同同自担风险的融资租赁业务中的同类合同毫无差别。

有以下情形之一的重大融资租赁，适合采取联合租赁方式：（1）大型集团客户、租赁物总体价值高且具有明显的不可分割性以及其他大额融资租赁项目；（2）金融租赁公司对单一承租人的融资余额超过资本净额的30%的；（3）金融租赁公司对一个关联方的融资余额超过金融租赁公司资本净额的30%的；（4）金融租赁公司对全部关联方的融资余额超过金融租赁公司资本净额的50%的。

联合租赁主要操作流程如下：

- （1）牵头方与承租人协商开展联合租赁项目，由承租人向牵头方提出项目申请，牵头方与承租人就联合租赁项目的初步条件编制联合租赁信息备忘录；
- （2）牵头方向潜在联合出租人发出联合租赁邀请函，并随附信息备忘录、保密承诺函等相关文件；
- （3）潜在联合出租人就是否参加联合租赁业务等邀请函中列明的事宜进行书面回复；
- （4）牵头方根据潜在联合出租人的回复情况，合理确定联合租赁项目的成员及各潜在联合出租人的租赁融资额。
- （5）联合出租人之间签署《联合租赁合作协议》。
- （6）根据《联合租赁合作协议》的约定，联合出租人共同或授权代理方与供货人、承租人签署《供货合同》《融资租赁合同》等法律文书。
- （7）由代理方向供货人、承租人收取《供货合同》《融资租赁合同》项下约定的应收款项，并按《联合租赁合作协议》的约定分配给各联合出租人。

(8) 租赁期限届满，承租人选择续租的，《联合租赁合作协议》继续有效；承租人选择归还租赁物的，《联合租赁合作协议》终止，租赁物由联合出租人按融资比例享有物权及相应债权；承租人选择留购租赁物的，《联合租赁合作协议》自行终止，租赁物所有权转归承租人。

## 八、保税区飞机租赁

所谓保税区飞机租赁，或者叫“飞机保税租赁”，主要是指利用各保税区在海关、外汇等监管层面所享受的不同于境内其他区域的优惠政策及其所在地的地方政府提供的财政扶持及高效便利的行政服务，以设立在保税区内的项目公司（SPV）作为平台，开展飞机租赁业务，为国内航空公司或企业提供飞机融资服务。

由于从国外购买飞机面临较重的关税负担，因此选择飞机租赁业务的SPV模式对承租人和出租人均较为有利，不仅有助于降低飞机引进的税负、增加收益、更能充分享受政策优惠带来的好处。同时，如国内租赁公司进行飞机的境外融资租赁交易或开展全球间的飞机经营性租赁业务，采用在爱尔兰、开曼群岛或新加坡、香港设立SPV公司，以SPV结构模式操作业务，大大有益于出租人和承租人节税，实现境外低成本融资，有效控制交易成本。

保税区飞机租赁主要操作流程如下：

- (1) 项目公司设立：在保税区内设立项目公司，业务范围包括融资性租赁业务、与融资性租赁有关的进出口业务、境外外汇借款、向商业银行转让应收租赁款等。
- (2) 签署租赁合同：项目公司与国内航空公司、飞机制造商签署飞机购买权转让协议，同时与国内航空公司签署租赁协议。
- (3) 支付飞机货款：项目公司向境外飞机制造商支付飞机货款。
- (4) 飞机入区保税：项目公司为收货人办理飞机入区保税。
- (5) 飞机完税出区：国内航空公司按其适用税率缴纳关税和进口环节增值税，飞机出区投入运营。项目公司在民航局办理所有权登记。
- (6) 收取租金：项目公司按期向国内航空公司收取租金，并向借款机构还本付息。
- (7) 所有权移交：租期届满，租金收取完毕，国内航空公司向项目公司支付残值价款，项目公司将飞机所有权移交给国内航空公司。

## 九、跨境租赁

跨境租赁又称为跨国租赁，是指分别处于不同国家或不同法律体制之下的出租人与承租人之间的一项租赁交易。跨境租赁是一种符合一般关于国际经济交易定义方法的国际租赁形式。一项跨境交易至少同时涉及三方当事人——出租人、承租人和供货商，并至少由两个合同——国际贸易合同和国际租赁合同将三方当事人有机地联系在一起。

按照国际租赁交易中租赁物件的流向来划分，跨境租赁可分为进口租赁（出租人在国外，承租人在国内）、出口租赁（出租人在国内，承租人在境外）。进口租赁与出口租赁实际是一项跨境租赁的两个侧面，对于租入设备的承租人而言即为进口租赁，对于租出设备的出租人而言即为出口租赁。

跨境租赁不仅在形式上灵活便利，而且具有其他跨国经济交易形式所不具备的优点。这一交易方式可使得出租人免受其所在国法律关于跨国贷款和贷款利率的限制；可使得出租人免遭承租人所在国关于抵押规则不便利或不完善所形成的风险；可使得承租人以融物方式降低融资成本，并按约享有留购租赁物的选择权；可使得各方当事人有效地利用相关国家税法和折旧制度提供的优惠等等。正鉴于此，跨境租赁在近几十年来的跨国经贸活动中始终占有稳定的份额，它不仅为许多发展中国家引进设备和资金提供了便利的法律形式，而且成为某些发展中国家发展海外业务和商品输出的重要手段。

跨境租赁的标的物主要是大型运输工具和设备。在我国各行业中，以民航业与跨境租赁的关系最为密切，国内民航业使用的飞机中有90%是通过跨境租赁引进的。

跨境租赁主要操作流程如下：

（1）选定租赁设备和供货商：承租人首先须在初步协商的基础上选定供货商，并与供货商洽谈拟定设备的品种、规格、交货期和价格等事项，以使待购设备和供货商确定化。

（2）申请立项批准并委托租赁：根据我国的计划管理制度，承租人在与供货商与租赁公司初步协商的基础上，应向计划管理部门申报租赁设备项目建议书，取得立项批准；承租人在取得立项批准后，通常须向中国的租赁公司提出申请，填写《租赁委托书》或《租赁申请书》，明确拟租赁设备的品种、规格、型号、制造商、供货商等内容。

（3）融资租赁结构的磋商与协议谈判：在国际融资租赁的出租人确定后，该出租人通常须与承租人就计划中的国际融资租赁进行结构磋商，以确定该融资租赁所采

取的法律结构和资金结构；相关当事人将就租赁设备购买协议和租赁协议的内容进行协商谈判。

(4) 租赁协议与供应协议之签署：根据当事人确定的国际融资租赁之结构，出租人和承租人可能须签署一系列协议和法律文件，但其中最重要和最通常的是供货协议和融资租赁协议；在融资租赁的这一准备工作阶段，出租人和承租人还须完成我国法律要求的进口手续申报、用汇手续申请和外债登记程序。

(5) 供货协议的履行：供货协议的履行是租赁协议履行的前提。依据协议，出租人有义务开立付款信用证、组织运输、购买运输保险、付款赎单等；而供货商有义务向承租人交货并提供安装与技术服务；承租人则负责办理报关手续、支付进口关税及其他税费，并在规定期限内对承租设备进行验收，向出租人出具验收证书等。

(6) 租赁协议的履行：出租人在承租人验收设备后，应当向承租人发送租赁期起始的通知书，承租人则应支付首期租金，实践中称之为“起租”。在其后的租赁有效期内，出租人有权对承租人租赁使用设备的情况进行监督；而承租人则有义务在出租人通知其缴纳租金后按约支付租金，并有义务按约使用该设备。在融资租赁协议期满后，承租人可按约将设备退还出租人，或者协议续展租期，或者按约留购。

## 十、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。

## 十一、风险租赁

出租人以租赁债权和投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。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。风险租赁的承租方多是高风险企业，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”，承租人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。

## 十二、捆绑式租赁

又称三三融资租赁。三三融资租赁是指承租人的首付款（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。

## 十三、经营性租赁

经营性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。

经营性租赁操作流程：

- (1) 承租人选择供货商和选择租赁物；
- (2) 承租人和融资租赁公司签订《融资租赁合同》；
- (3) 融资租赁公司和供货商签订《买卖合同》，购买租赁物向供货商支付货款；
- (4) 供货商向承租人交付租赁物；
- (5) 承租人按期支付租金；
- (6) 租赁期满，承租人履行全部合同义务，按约定退租、续租或留购；
- (7) 若承租人退租，由进行租赁物的余值处理，如在二手设备市场上出租或出售租赁物件。

## 十四、项目租赁

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。

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位的科学评估，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。其实实施阶段主要包括项目融资建设、租赁、移交三个阶段。

## 十五、结构式参与租赁

这是以推销为主要目的得融资租赁新方式，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、回报三个阶段构成。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建设—经营—转让（BOT）方式有异曲同工之妙。

## 十六、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，可减少制造商应收账款和三角债的发生，有利于分散银行风险和促进商品流通。