

朱崇坤 主编

FINANCIAL LEASING

融资租赁 实务全书

流程指导 · 操作要点 · 案例分析

贾毅军 付丛笑◎著

系统梳理融资租赁业务流程 / 全面讲解操作要点和难点 /

穿插大量流程图、表格、计算公式、案例

流 外 借

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

扫二维码 ▶



赠送最新融资租赁法律法规电子版

FINANCIAL LEASING

朱崇坤 主编

融资租赁 实务全书

流程指导 操作要点 案例分析

贾毅军 付丛笑◎著



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

融资租赁实务全书: 流程指导·操作要点·案例分析 / 朱崇坤主编; 贾毅军, 付丛笑著. —北京: 中国法制出版社, 2018. 9

ISBN 978-7-5093-9732-9

I. ①融… II. ①朱… ②贾… ③付… III. ①融资租赁 IV. ①F830.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 207777 号

策划编辑 徐 冉

责任编辑 徐 冉

封面设计 周黎明

融资租赁实务全书: 流程指导·操作要点·案例分析

RONGZI ZULIN SHIWU QUANSHU: LIUCHENG ZHIDAO · CAOZUO YAODIAN · ANLI FENXI

主编 / 朱崇坤

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 710 毫米 × 1000 毫米 16 开

版次 / 2018 年 9 月第 1 版

印张 / 29.75 字数 / 425 千

2018 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-9732-9

定价: 88.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码: 100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010-66075800

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系调换。电话: 010-66032926)

上 篇 融资租赁基础理论

第一章 融资租赁概览·····	003
第一节 融资租赁的产生与演进·····	003
第二节 融资租赁的概念·····	013
第三节 融资租赁的产品形式·····	018
第四节 融资租赁的政策框架·····	049
案例 日本的杠杆租赁与经营租赁·····	052
第二章 融资租赁的基本要素·····	057
第一节 出租人结构及权利义务·····	057
第二节 承租人结构及权利义务·····	064
第三节 租赁资产的结构及分析·····	069
案例 文化无形资产融资租赁实践·····	072

第三章 融资租赁的性质与功能	076
第一节 融资租赁的性质	076
第二节 融资租赁对于微观经济主体的功能	080
第三节 融资租赁对于宏观经济主体的功能	094
案例 韩国运用制度租赁实现宏观经济目标的实践	099

中 篇 融资租赁操作实务

第四章 融资租赁业务流程	105
第一节 融资租赁业务营销	105
第二节 融资租赁的业务流程	115
第三节 租金构成和计算方法	163
第四节 谈判中几个重要的法律问题	188
案例 融资租赁与银行贷款方案的比较与决策	192
第五章 融资租赁风险管理	197
第一节 融资租赁的风险	197
第二节 融资租赁风险识别、度量与评估	207
第三节 融资租赁风险管理与控制	226
第四节 融资租赁保险	249
案例 贸易合同带来的风险及防范	261
第六章 融资租赁会计与税收	265
第一节 融资租赁的会计处理	265

第二节 融资租赁税收管理	292
案例 承租人与出租人的会计处理	311

第七章 融资租赁法律实务	325
第一节 融资租赁的立法现状及主要法律问题	325
第二节 关于融资租赁法律关系的构成和认定	328
第三节 融资租赁交易中买卖合同与融资租赁合同	332
第四节 融资租赁合同中的典型法律问题	335

下 篇 融资租赁公司经营

第八章 融资租赁公司的建设与经营	357
第一节 融资租赁公司的治理结构	357
第二节 融资租赁公司的经营策略	362
第三节 融资租赁公司的内部控制	380
案例 制约融资租赁公司健康发展的因素	398
第九章 融资租赁公司的资金筹措与管理	401
第一节 融资租赁公司的资金来源和筹措原则	401
第二节 融资租赁公司的筹资模式	413
第三节 融资租赁公司的资金管理	425
案例 欧洲租赁资产证券化的实践	436

第十章 融资租赁业务创新增长点.....	443
第一节 基础设施融资租赁	443
第二节 军民融合融资租赁	459
参考文献.....	471

上篇

融资租赁基础理论





第一章 融资租赁概览

第一节 融资租赁的产生与演进

租赁是日常生活中一种普遍存在的经济现象，也是一种重要的信用形式。租赁作为人类经济行为的历史十分久远，它随着私有制的出现而产生，随着商品经济的发展而发展，体现了社会生产力不断发展和信用方式不断演变的过程。在其漫长的历史进程中，大致经历了传统租赁和融资租赁两大发展阶段。

一、传统租赁的产生

传统租赁业是对融资租赁业产生之前的租赁业的统称。在融资租赁产生之后，这种租赁交易行为作为一种与融资租赁相对应的形式，继续存在于现实社会中。传统租赁的主要特征是出租人将自己已经拥有的财富或长或短地出租给承租人使用，以充分利用现有资源。

早在公元前 2000 年，两河流域下游的苏美尔地区的教堂就向当地农民出租农具、土地和用于耕种的牲畜，这是迄今为止有关租赁交易的最早的文字记载。租赁作为一种商业信用活动的起源可以追溯到公元前 1400 年的腓尼基

人。当时一些拥有船只但对做生意不感兴趣或缺乏做生意技能的人，将其拥有的船只租给那些对做生意有经验或感兴趣的商人，从而使船只拥有者和商人同时获得了最大利益，船只实现了最大效用。公元前6世纪，古巴比伦王国通过租赁土地的方式鼓励人们开荒。中国在奴隶社会后期，产生了以土地和房屋为对象的租赁活动。封建社会中的地主与佃农之间的租赁关系是，佃农向地主租种土地并交纳地租。这些实物形式的租赁，大多数是在生产力水平较低的情况下，为解决生产周期不一致的困难而产生的。

进入19世纪，随着科学技术和社会化大生产的发展，租赁进入了新的发展时期。早期的英国铁路运输业，由于很多铁路创建者的铁路设备不能自给，而只能靠提供铁路线，将铁路线出租给修建铁路的铁路公司，并通过向铁路线的使用者收取通行税而获得收益。在市场经济中，商品的生产者或经营者常常租用其生产或经营需要的场地，于是他们与厂房、商店的房产所有者之间产生了租赁关系，商品生产或经营者租用厂房或商铺进行生产或买卖，并以其生产或经营收入交纳租金。矿产经营者向矿山所有者租用矿产资源进行开采，并以其销售收入交纳租金。房屋的租赁、一些经营者所需的办公设备、建筑机械和汽车的租赁及生活耐用品的租赁等，也都属于这种租赁范畴。

在漫长的发展过程中，传统租赁在租赁的物件、租赁投资人的目的、出租人组织形式和出租人服务与管理水平等方面都在不断地发生变化。但是，传统租赁交易的基本结构、交易方式及其由此而决定的基本功能，却始终没有发生任何根本性的改变——仍然是两方当事人结构，交易的目的以满足用户临时性的需要为主。租赁对象是闲置物品，是否出租取决于货物所有者是否有闲置物件，故仍有一定的偶然性；租赁的期限短，一般不超过一年；租赁的目的仍然只限于使用设备本身，租赁设备只租不售，租赁期满时承租人必须归还租赁资产，承租人对租赁物件只有使用权，没有所有权；出租人对承租人提供全面的服务，负责对租赁物件的维修保养和对承租人的使用培训等。

二、融资租赁的产生

融资租赁交易中最主要的租赁物件是各种类型的生产和经营所需的设备。融资租赁交易的一个基本特征是通过将租赁物件中长期地出租给承租人使用而使其获得融资的效果。

早在融资租赁获得世界范围的推广之前,英、美两国的一些设备生产厂家为了保护本企业的专有技术、避免竞争,就开始采用租赁的方式来销售其生产的产品。例如,美国贝尔电话公司早在 1877 年就开始通过出租电话设备来扩大销售。再如,英国联合制鞋机器公司在 19 世纪末期曾拥有专利制靴机器,该公司为了保护其专利、避免竞争,对拥有专利的机器只租不卖,以便控制市场,公司还要求用户一旦使用了本企业的这种机器,就不能再租赁其他企业类似的机器,也不能采购任何其他公司的同类机器来进行生产。到 20 世纪初,英国 80% 的鞋厂都固定地与这家制鞋机械公司订立制鞋机器租赁协议。上述设备租赁只是某一时期的个别产物,是附属于销售的一种经济行为,由于这些行为在当时还属于个别行为,没有形成全社会的广泛共识,也就没有形成一个独立的产业。然而,由于这些租赁行为又具备了融资租赁的一些基本特征,所以,我们可以将其视为融资租赁的雏形。

融资租赁产生于第二次世界大战之后的美国,在经历了半个世纪的发展之后,迅速扩展到世界绝大部分国家与地区。促成这种状况的根本原因在于,在市场竞争压力不断增大的情况下,各个出租人为了保住并扩大自己的市场份额,最大限度地利用本国政府直接或间接地给予融资租赁相关的优惠政策,不断朝着最大限度地满足承租人各种需要的方向构建自己的交易结构,从而使融资租赁的形式花样翻新,功能日益多样化,这又进一步促进了融资租赁业的发展。融资租赁形式的不断创造与创新,也正是现代租赁业发展的生命力所在。

关于融资租赁产生的标志业内有不同的观点,我们认为比较合理的观点

是由美国租赁专家提出的。在第二次世界大战期间，美国政府与美国厂家为生产军需物资而采用的“成本附加法”刺激了融资租赁的产生。当时，美国政府为节约政府开支，在与国内生产厂家签订军需产品的生产合同时，只允许生产厂家在成本之上加很小的利润（即成本附加法）。与此同时，美国的这些生产厂家也十分清楚，一旦战争结束，政府就不会再与他们签订新的合同。较低的销售价格和不确定生产期限，迫使这些得到政府订单的企业不得不考虑他们的设备投资的回收问题。与自己投资购买相比，租赁则可有效地将这种设备投资回收的风险降到最低。于是，对于大量需要的专业化机械设备，政府常常扮演着出租人的角色。

从上述融资租赁的产生过程来看，融资租赁的产生是原有的以货币为载体的信用融资与传统租赁有机结合的产物。在这种兼具信用融资与租赁交易特征的新的交易形式中，融资，并且是以信用方式进行的融资，仍是其基本的属性。因为用户（即承租人）采用这种形式筹资的目的是获得设备，并且要通过支付租金的方式逐步偿还本息，但是，与原有的各种信用融资方式相比，这种信用融资的新形式又发生了一些显著的变化：其一是交易载体的变化，由直接的货币融资变成了融资与融物的结合，对于用户而言，其实际的交易载体是以生产设备为主的实物，融物使其具有了租赁的属性；其二是交易结构的变化，由以货币为载体的信用融资方式或以让渡物的使用权的传统租赁中的两方当事人结构变成了一项由承租人、出租人和供货商三方当事人有机组合在一起的融资租赁交易。融资的这两个基本特征，也为其在产生之后的进一步发展提供了空间。

融资租赁业的出现，同时赋予了传统租赁和以货币为载体的信用融资形式全新的内涵。从金融角度看，融资载体实物化，但“融物”仅仅是形式，“融资”才是本质。因为出租人按照承租人的选择购买租赁设备，具有垫付资金的基本内涵；而出租人又通过收取租金的形式，将其给承租人垫付的资金连本带息收回，具有了债权融资的基本特征。所以，从简单的融资租赁开始，就使这种类型的租赁具有了金融服务的特性。当承租企业运用融资租赁方式

筹资时,也可称为租赁融资。正因如此,西方经济学家将以简单融资租赁形式出现为标志的融资租赁的产生,称之为二战之后金融市场的第二项金融创新,是一项全新的金融品种(二战之后出现的第一项金融创新为欧洲货币市场的产生)。

从租赁角度看,传统租赁是一种商业服务性质的交易,这种商业服务可以是单纯的对物的服务,即只出租给用户所需要的租赁物件;还可以采取物与人组合的服务模式,即出租人在给用户提供服务的同时配备对该物的操作人员。但无论哪种模式,都属于商业服务的性质。融资租赁的出现,由满足用户短期使用变为以中长期融资为目的,使其具备了一种与作为它的产生基础的传统租赁完全不同的交易属性——金融属性。将古老的租赁行业赋予融资的功能,使租赁这一古老的行业衍生出全新的理念,也使融资特征更加丰富。所以,融资租赁自其在美国产生之后,迅速得到美国和其他国家的企业普遍接受,由此形成了大量的需求,带动了全球融资市场的迅速扩大与发展。因此,融资租赁也就成为第二次世界大战结束以来继欧洲货币市场之后的第二项金融市场创新。

三、融资租赁的演进

如果我们把世界融资租赁市场作为一个整体来考察,就会发现,融资租赁从产生至今的几十年间,经历了一个从低级向高级不断发展的进程。这一发展的过程,大致可以分为五个阶段。

(一) 融资租赁简单期

这是融资租赁从无到有的阶段。融资租赁业的出现,从根本上改变了传统租赁业夕阳产业的地位。传统租赁与金融产业的结合,也使得金融产品的属性发生了显著的变化,使金融产品由单纯的以货币为交易载体的属性变为同时具有以货币和以实物为交易载体的属性的产品。尽管这一阶段的融资租

赁产品与原有的金融产品的差异主要表现在形式上，但正是这种形式的变化，为融资租赁今后从实质上区别于原有的金融产品的发展奠定了基础。融资租赁的发展使融资租赁这一概念在产生之初和发展之后的内涵不尽相同。为了区分不同阶段下的融资租赁的内涵，现在人们常常对反映产生之初的融资租赁概念前加上“简单”二字。

这个阶段的租赁主要呈现以下几个特点：承租人有意向承租自己选定的租赁物件，出租人有意向为承租人选定的租赁物件提供金融服务；签订的相关融资租赁合同不可取消；出租人承担全额付款购买租赁物件的责任，承租人承担全额支付租金的责任；期限结束后以象征性价格将设备所有权转卖给承租人；每期租金一般是等额付款；不含任何服务地提供租赁物件。

（二）融资租赁灵活期

融资租赁发展过程的第二个阶段是灵活的租赁阶段。随着融资租赁的飞速发展，市场竞争逐渐激烈，利润不断下降，出租人为了适应竞争，创造了新的金融服务方式。一种方法就是将租赁朝着满足承租人对现金流量需要的方向发展。租赁周期在这一阶段上的一个特点便是一些灵活的、创造性的租赁结构的产生，如杠杆租赁、返还式租赁和融资转租赁等；租期结束时，承租人对租赁物件可以选择续租、买断和退还租赁物件等不同做法，为承租人提供了残值选择权，这种具有残值选择权租赁结构的推出，使融资租赁交易与传统的贷款方式更加不同。同时，有关租赁的税收与会计管理制度的颁布，为租赁周期的下一阶段——经营性租赁的出现创造了条件。

（三）经营性租赁时期

融资租赁发展过程的第三个阶段是经营性租赁的产生。促成一国租赁市场进入这一阶段，主要需要三个条件：第一，该国融资租赁市场已经发展到一定程度，由于出租人竞争的加剧，迫使出租人通过开展承担更大风险的经营性租赁来提高竞争力；第二，租赁会计准则的颁布；第三，该国正在形成

或已经具备二手货市场，以此来满足出租人管理租赁资产残值风险的需要。经营性租赁的最基本的特征是非全额清偿性，并由此派生出租期期末租赁资产所有权处置方式的多样性，包括退租、按公平市价留购和续租。经营性租赁由出租人提取折旧，相对于传统租赁，经营性租赁推出长期出租概念，租期可以超过一年以上；一般提供全面服务，包括设备的维修和保养；租赁期限结束后的结果可以非全额付款，有多项选择；资产风险由出租人承担。由此，出租人的盈利点也从单一的租赁利息收益，变为基本租期内的利息收益加上租期结束时处置租赁资产残值时所可能的资产溢价收益及为承租人提供全方位服务时的服务收益等。

由于经营性租赁对资产风险管理的需要，经营性租赁的资产类型主要包括各种类型的交通工具、计算机和办公用品等存在较高技术过时的风险、二手市场较发达的设备。

（四）租赁产品创新期

融资租赁发展过程的第四个阶段是创新租赁产品的出现。这种租赁产品的创新，主要是已有的融资租赁的各种形式与金融创新有机结合的产物，如专门投资于租赁交易的投资基金、与项目融资相结合的项目租赁、与债权证券化相结合的租赁证券化和与风险投资相结合的风险租赁等。这一阶段的主要特点是出租人通过寻求更低成本的资金来源、提高租赁资产的流动性等方式，来进一步提高出租人的竞争力。这时的租赁已经扩大到包括金融服务、经营服务和资产管理服务在内的多方式、全方位的服务。

（五）租赁市场成熟期

融资租赁发展过程的第五个阶段是一国租赁市场进入成熟期。租赁成熟期的一个基本标志是租赁渗透率基本不变，并保持在 30% 左右，租赁市场趋于饱和。此时，租赁产品几乎变成了商品，租赁产品之间的差异变得很小。出租人开始通过加快办理租赁业务手续和提供资金融通的速度、提高对顾客

服务的水平、加强内部管理、降低费用、增加收入等手段来保持盈利。在这个阶段，租赁公司之间的竞争更为激烈，租赁公司之间的兼并和收购成为租赁业进入成熟期后的自然产物。租赁公司的盈利率进一步下降，租赁公司的经营更加关注资产增值的重要性，租赁业最终与其他行业形成联盟关系。

一般而言，每一个国家租赁市场的发展，都经历了从初级到高级的过程，但各国的发展基础和发展环境并不平衡，对于已经存在融资租赁的国家，其所处的从初期到成熟期的发展阶段不完全相同，从低级阶段向高级阶段发展所需要的时间也不完全相同。处于高级租赁发展阶段的国家，仍然包括低级阶段的租赁形式，而处于低级租赁发展阶段的国家，不会存在高级阶段的租赁形式。

四、世界融资租赁市场迅速发展的原因

（一）第三次科技革命所导致的资金供求矛盾使新融资方式的产生成为必然

以现代电子技术为主要标志的第三次科技革命的出现，导致企业资金需求急剧增大。这种需求表现在以下几个方面：第一，新技术与新产品的不断出现，使原有设备无形损耗加快，按价值规律的要求，这些设备必然需要更新；第二，新技术与新产品的产生导致了新兴产业部门的出现，而这些部门的建立，均需要巨额投资；第三，原来服务于第二次世界大战的军工企业，随着战争的结束，面对激烈的商业竞争，需要从军工产品的生产转向民品生产，由此也需要大量的投资。与此相对应，按当时西方国家的信贷与财务制度的规定，企业庞大的资金需求很难得到满足。因为，第一，法定直线折旧制度，使企业在短期内所获得的折旧资金远远不能满足扩大再生产的需要；第二，企业获得外部资金的途径有限，条件亦十分苛刻。当企业靠自我积累难以满足资金需求时，必然会加大对外部资金来源的依赖。然而，当时西方国家的资本市场还没有现在这样发达，通过股票和债券筹集资金非常困难，这就增加了企业对银行的依赖性，而银行出于安全性的考虑，中长期贷款条件非常严格。据当时美国的《幸福》杂志报道：美国 1200 家大企业中，大约