

融资租赁实务

**RONGZI
ZULIN
SHIWU**

蔡正子 著
河南人民出版社



蔡正子，任职于某国有商业银行。自1991年至今一直从事租赁工作，经办了近千笔租赁业务，项目全程管理回收率百分之百，积累了丰富的租赁经验。多次在国内报刊上发表租赁方面的文章。

前 言

融资租赁业务在经济发达的国家有着举足轻重的作用。美国的融资租赁业是仅次于银行信贷的第二大金融工具,在刺激美国投资需求、推动信用消费、促进企业理财、推动整个国民经济尤其是 GDP 增长上,发挥着巨大作用。英、法、德、日等国的租赁业也十分发达。世界经济强国崛起的经验表明,融资租赁业务越发达,经济就越发达。融资租赁不发达的国家,经济上不可能是世界强国。

我国的融资租赁业务是改革开放的产物。20 多年来,我国融资租赁业务的开展,对我国经济发展起到了一定作用,但与世界经济强国相比仍有很大差距。目前,中国已成为世界工厂,对生产设备的需求十分旺盛,因此融资租赁业在我国发展空间巨大。

本书共分八章。第一章对融资租赁的定义、性质及作用进行了概述;第二章详细介绍了融资租赁业务程序;第三章对融资租赁的特殊形式——售后租回融资租赁业务进行了介绍;第四章论述了融资租赁业务的风险管理;第五章介绍了与融资租赁业务有关的法规制度;第六章介绍了融资租赁的会

计处理;第七章论述了租金的计算方法及影响租金的若干因素;第八章介绍了租赁保险。

本书是作者在长期租赁实践的基础上写成的,对融资租赁业务做了较为全面的论述和总结。

本书在写作过程中,参阅了有关资料,借鉴和吸收了一些相关的研究成果。在此表示衷心的感谢。

因作者水平有限,虽然尽了最大努力,但疏漏和错误仍在所难免,敬请同行、专家和读者批评、指正。

作 者

2007 年 5 月

目 录

前言	1
第一章 融资租赁概论	1
第一节 融资租赁的由来	1
第二节 融资租赁的定义	2
第三节 融资租赁的性质	6
第四节 融资租赁的作用	14
第五节 融资租赁业现状	16
第二章 融资租赁业务程序	20
第一节 承租人资格及租赁标的物的认定	20
第二节 出租人的选择	23
第三节 融资租赁项目的审查与评估	24
第四节 融资租赁谈判	28
第五节 融资租赁的履行	30

第三章 售后租回融资租赁	31
第一节 什么是售后租回融资租赁	31
第二节 售后租回融资租赁业务程序	33
第三节 售后租回融资租赁与抵押贷款之区别	34
第四节 售后租回融资租赁案例	35
第四章 融资租赁业务的风险管理	48
第一节 融资租赁风险概述	49
第二节 融资租赁风险的防范	53
第三节 融资租赁公司风险评价	62
第五章 融资租赁业务法规制度	75
第一节 与融资租赁相关的法律	75
第二节 与融资租赁有关的会计准则	80
第三节 与融资租赁有关的税收政策	81
第四节 融资租赁机构监管的规定	82
第六章 融资租赁会计	85
第一节 融资租赁的认定标准	86
第二节 融资租赁中承租人的会计处理	88
第三节 融资租赁中出租人的会计处理	101
第四节 售后租回融资租赁的会计处理	111
第七章 租金	114
第一节 租金概述	114
第二节 租金的计算方法	118

第三节	影响租金若干因素的分析	137
第八章	租赁物的保险	148
第一节	租赁保险的含义及作用	148
第二节	租赁保险的种类	150
第三节	租赁保险的理赔和索赔	158

第一章 融资租赁概论

第一节 融资租赁的由来

第二次世界大战结束后,不少战争时期生产军需品的企业向生产民用品转变,美国原有工业部门大批设备陈旧落后,造成企业费用成本增加,利润下降。同时美国国内出现了资本和技术密集型为特点的耗资巨大的新兴工业部门(如宇航航空部门等),造成固定资产投资规模急剧扩大,设备更新速度空前加快,由此引起不少企业一方面急需大量资金购买设备,另一方面要面对因采用新技术使设备淘汰加快的风险。在战后经济不景气、企业通过传统的融资方式获得中长期贷款的来源十分有限的情况下,传统的融资方式已无法满足旺盛的投资需求。

1952年,美国加利福尼亚州的一家食品工厂老板费尔德因没有资金更新陈旧的带小型升降机的卡车,于是便考虑用每月125美元租用所需卡车,并和经纪人达成协议,获得了成

功。他根据这一经验产生了建立租赁公司的设想,于是便向某商会的负责人提出了这一设想。而这时该商会也正想引进价值 50 万美元的新设备,为此他们动员了一批支持者,把商会的方案交给美国银行,得到银行的支持,从美国银行获得了购置设备所需资金,作为出租给该商会设备的购入资金。

这些做法打破了“先一次性投资,购买设备后再进行生产”的传统观念,采用“先租赁设备并从生产经营中获利,而后再用租赁设备所获得的利润归还租金并获得设备所有权”的新方法(我国把这一新方法形象地比喻为“借鸡生蛋,以蛋还鸡”)证明了“生产资料的价值在于使用而不在于拥有”这一新观念。

基于这一新的租赁观念,费尔德于 1952 年成立了美国第一家融资租赁公司——美国租赁公司,开启了融资租赁新纪元。

第二节 融资租赁的定义

不同的国家对融资租赁提出了不同的定义。现将在国际上有代表性的两种定义和我国财政部、银行业监督管理委员会(以下简称银监会)、商务部所做的定义叙述如下。

一、国际统一私法协会的定义

设在罗马的国际统一私法协会于 1988 年 5 月 28 日在加拿大首都渥太华制订了《国际融资租赁公约》(以下简称《公

约》),有 55 个国家参与审议了《公约》最后文本并在最后文本上签字,公约开放签字日期为 1988 年 5 月 28 日至 1990 年 12 月 31 日。中国派代表参加公约文本的起草审议工作。《公约》的内容作为国际惯例被普遍使用。《公约》第一章第一条所述,可以说就是对融资租赁的定义。

第一条 1. 本公约管辖第 2 款所指的融资租赁交易,在这种交易中,一方(出租人)

(1)根据另一方(承租人)提供的规格,与第三方(供应商)订立一项协议(供应协议)。根据此协议,出租人按照承租人在与其利益有关的范围内所同意的条款取得工厂、资本货物或其他设备(设备),并且

(2)与承租人订立一项协议(租赁协议),以承租人支付租金为条件授予承租人使用设备的权利。

2. 前款所指的融资租赁交易指包括以下特点的交易:

(1)承租人指定设备并选择供应商,并不主要依赖出租人的技能和判断;

(2)出租人取得的设备与租赁协议相联系,并且供应商知道这一租赁协议业已或将要在出租人与承租人之间订立;而且

(3)租赁协议规定的应付租金的计算特别考虑到了摊提设备的全部或大部分成本。

3. 无论承租人是否已经取得或者以后取得购买设备或者在更长时间内为租赁而继续持有租赁的选择权,亦无论是否支付名义上的价金或租金,本公约均适用。

4. 本公约适用于与任何设备有关的融资租赁交易,但主

要供承租人个人、家人或家庭使用的设备除外。

二、国际会计准则委员会的定义

国际会计准则委员会在制订的《国际会计准则第 17 号——租赁》(IAS17)中对融资租赁作如下定义:融资租赁,指在实质上转移了与一项资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的一种租赁。所有权最终可能转移,也可能不转移。

三、中国财政部的定义

2006 年 2 月,财政部发布了新修订的《企业会计准则》;10 月,又在此基础上发布了《企业会计准则——应用指南》。在《企业会计准则第 21 号——租赁》第二章,对融资租赁作如下定义:

第五条 融资租赁,是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移,也可能不转移。

第六条 符合下列一项或数项标准的,应当认定为融资租赁:

(一)在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人。

(二)承租人有购买租赁财产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁财产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

(三)即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(四)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(五)租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

在《〈企业会计准则第21号——租赁〉应用指南》又对准则第六条(一)、(三)、(四)作了进一步明确。

《企业会计准则》关于融资租赁的定义及认定标准,基本符合《国际融资租赁公约》和《国际会计准则》精神,对我国开展融资租赁业务具有很强的指导性。

四、中国银行业监督管理委员会的定义

2007年1月23日,中国银行业监督管理委员会发布了《金融租赁公司管理办法》,该办法第一章第三条对融资租赁作出如下定义:

本办法所称融资租赁,是指出租人根据承租人对租赁物和供货人的选择或认可,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。

银监会所作的定义与财政部所作的定义相比,银监会的定义更加具体、明确,具有很强的操作性。

五、商务部的定义

2005年3月5日施行的《外商投资租赁业管理办法》第

五条:本办法所称融资租赁业务系指出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择,向出卖人购买租赁财产,提供给承租人使用,并向承租人收取租金的业务。

六、融资租赁的特征

根据以上对融资租赁的不同定义,我们可以发现融资租赁具有以下特点:

- (1)融资租赁租赁物的所有权与使用权相分离。
- (2)融资租赁由两个合同——买卖合同和租赁合同组成,涉及出卖人、出租人(买受人)、承租人三方当事人,缺一不可。
- (3)融资租赁的标的物及供货人是由承租人选择的。
- (4)集融资、融物于一体。

第三节 融资租赁的性质

融资租赁的性质从以下几个方面加以分析:

融资租赁合同是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,提供给承租人使用,承租人支付租金的合同。

一、融资租赁合同与借款之区别

由于融资租赁从融通资金的角度看都是为企业提供资金,所以有人认为融资租赁实际上是一种出租人向承租人提

供的担保性的中长期贷款,实际上融资租赁与贷款有着本质的不同。

1. 合同主体不同

融资租赁合同有三方当事人,即出租人、承租人、供货人参加,且必须由买卖、租赁两个合同组成,买卖合同订立的目的都是为了履行租赁合同,租赁合同的履行必须以买卖合同的生效为前提,租赁和贸易不可分是融资租赁的基本特征。而借款只涉及贷款人与借款人,不涉及除担保人外的其他方(相同的是融资租赁合同与贷款合同都可以有担保人)。

2. 标的物不同

融资租赁合同的标的是租赁物,是以融物代替融资并把借钱、借物两者有机结合起来的合同。融资租赁必须有租赁物的具体明细,而不仅仅是资金往来,如果没有租赁物,则不是融资租赁;贷款的标的物是资金,是借钱还钱。

3. 行为的后果不同

融资租赁合同是通过所有权与使用权相分离来实现的,租赁物的所有权属于出租人,承租人只是取得设备的使用权;借款合同履行是出借人将资金的经营权(包括占有、使用、收益、处分权)转移给借款人来实现的。借款人得到借款后,可以购买原材料,也可以购买生产设备。若用于购买设备则当然享有所购设备的所有权,只要不改变借款用途,出借人无权干涉借款人。借款人只要按时归还借款本息即可。

4. 租金与利息计算不同

融资租赁合同中,承租人向出租人支付的是租金,租金的构成有购买设备价款、融资利息、手续费、保险费、出租人的经营费用以及利润,因此融资租赁合同的租金一般高于同期银

行借款的本息。

贷款合同只需偿还借款本金及国家规定的银行贷款利率,不符合国家规定的贷款利率,法律不支持。

5. 起算日期不同

融资租赁合同中,签约时由出租人与承租人双方商定起租日;而借款合同中,借款起算日一般是从划款日计算。

6. 在融资租赁中,承租人破产时,租赁物不属于破产财产;在借贷业务中,借款人破产时用出借人的资金形成的财产属于破产债权。

7. 融资租赁业务中企业通过融物解决融资问题;在借款合同中,企业直接解决融资问题。

二、融资租赁与实物租赁之区别

融资租赁与实物租赁合同都有标的物,标的物所有权归出租人,都收取租金,但二者有着很大的不同:

1. 租赁物和供货人的选择权不同

融资租赁以融物的形式达到融资的目的,租赁物和供货人由承租人指定和选择,出租人根据承租人确定的租赁物和供货人,出资购买后出租给承租人使用。这样,即使租赁物在使用过程中不符合承租人使用的目的,出租人也不承担责任。最高人民法院《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》第十三条规定:

有下列情形之一的,当租赁物质量、数量等存在问题,在对供货人索赔不着或不足时,出租人应承担赔偿责任:

(一)出租人根据租赁合同的约定完全是利用自己的技

能和判断为承租人选择供货人或租赁物的；

(二)出租人为承租人指定供货人或租赁物的；

(三)出租人擅自变更承租人已选定的供货人或租赁物的。

除上述情形外，出租人对租赁物的质量、数量等问题一般不承担责任。

在实物租赁中，承租人无权选择租赁物的供货人，出租人独立选定供货人及购买租赁物，承租人无权干涉。

2. 同租金的构成及违约的处理不同

融资租赁中的租金一般包括租赁物的成本、购买租赁物的费用、融资利息及出租人的合理利润，并考虑到在租赁期内将全部成本分摊，租赁期满后，出租人可以收回全部投资。如果承租人违约，在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以采取以下两种措施：①请求承租人支付到期以及未到期的全部租金。本来承租人是依约定期交付租金的。对于未到期租金，出租人无权要求承租人支付。但是，在承租人两年内不支付已到期租金，则出租人不仅有权要求承租人支付已到期的租金，而且有权请求承租人交付未到期全部租金。②解除合同，收回租赁物。因为租赁物的所有权属于出租人，出租人的所有权具有担保其租金债权的功能，所以，如果承租人经催告后，在合理期限内，仍不支付租金的，出租人可以解除租赁合同，并同时收回租赁物。如果给出租人造成经济损失，出租人可以依法要求承租人或担保人赔偿。

实物租赁中的租金是租赁物使用权的对价，租赁期满大多不能收回全部投资。如果承租人壹年内未支付或迟延支付

租金,出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的,出租人可以解除合同,收回租赁物,并要求承租人或担保人赔偿损失。

3. 租赁物的维修、保养等责任不同

在融资租赁中,租赁物的维修保养责任由承租人承担。如果发生索赔,可以约定由承租人行使索赔的权利,承租人应保障租赁物处于良好的使用状态。

在实物租赁中,租赁物的维修、保养、保险及索赔等均由出租人承担。

4. 租赁物交付义务不同

在融资租赁中,出租人最主要的义务是融通资金,出租人不直接承担交付租赁物的义务,一般由供货人直接将货物交付给承租人并对货物的质量瑕疵及运输过程中产生的问题承担责任。

在实物租赁中,出租人必须依照合同约定将出租物交付给承租人使用,如果交付的租赁物有质量瑕疵,出租人应承担 responsibility。

5. 租赁期满对租赁物的处理方式不同

在融资租赁中,租赁期满承租人在支付完全部租金后,可以以名义货价的方式留购租赁物,取得租赁物的所有权。

在实物租赁中,租赁期满除续租租赁物外,应把租赁物依照约定返还给出租人,一般不能留购租赁物。

6. 法律关系的复杂程度不同

在融资租赁中,租赁合同与买卖合同有着密切联系。同时供货人与租赁合同也有着密切联系,是融资租赁的第三方。

在实物租赁中,只有出租人与承租人两方面当事人,与买