



七、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。

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。

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。

八、捆绑式融资租赁

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。

举例：A公司是一家经营能力一般的公司，由于公司正在发展阶段，资金尚不充足，向银行贷款维持公司整体供销运营，但银行由于风险等问题未受理A公司的申请

后，经朋友推荐介绍了一家融资租赁公司（B租赁公司），B租赁公司念其公司经营产品市场有前景同意融资相应金额来扶持A公司继续运营，并经协商以合适的价格购买并租赁给A公司需要的设备，所以B租赁公司就找到了与其有合作关系的C（厂商），得知情况后，三方协商并同意以不低于设备的30%的价格，签署《租赁协议》，风险由三方共同承担。

九、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。

融资性经营租赁操作流程：

- （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。

案例：仲利国际根据承租企业的选择，向设备制造商购买设备，并将其出租给承租企业使用。仲利国际在法律上拥有设备的所有权，承担资产风险，享有资产回报，承租企业则在经济上拥有设备使用权。仲利国际持有设备残值，承担残值风险。设备反映在仲利国际资产负债表上，而不出现于承租企业资产负债表上。租赁期满，设备可以由承租企业续租或留购，或者由仲利国际出售或再出租。

十、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。

案例：2013年5月23日飞利信与丽江市人民政府签订了“平安丽江”综合视频管理系统项目租赁合同，合同总价款为1.82亿元，占公司2012年度经审计营业收入的44.10%。“平安丽江”综合视频管理系统项目包括社会治安综合视频管理和城市智能交通管理两个子系统。项目建设期自2013年6月1日至2013年11月30日，将采用金融租赁模式，项目前期投入资金较大，合同的履行将占用公司资金。丽江政府每半年度向公司支付租赁费用，每期租赁费在考核后30个工作日内，依据考核结果扣除应扣款项后由丽江市财政统一支付。

十一、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。

十二、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。

举例：开发商将竣工验收简装后的商品房直接出租给购房者，约定在租赁期间购房者向开发商缴纳租金，租赁期限届满后购房者取得所承租房屋的所有权。开发商因为出租物业而形成的稳定现金流，可以资产证券化或向商业保理公司转让应收账款的方式，一次性回笼租赁期间的全部租金，已达到出售房屋的商业目的。