

本期主要介绍租赁和售后回租业务，以及两种租赁产品的使用。

## 一、租赁

租赁(Lease)是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的行为。租赁分为融资租赁和经营租赁。

### 1、融资租赁

又称金融租赁。指出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，出资向供货人购买租赁物件，并租给承租人使用，承租人分期向出租人支付租金，在租赁期内租赁物件的所有权属于出租人所有，承租人拥有租赁物件的使用权。租期届满，租金支付完毕并且承租人根据融资租赁合同的规定履行完全部义务后，对租赁物的归属没有约定的或者约定不明的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定，仍然不能确定的，租赁物件所有权归出租人所有。

融资租赁是集融资与融物、贸易与技术更新于一体的新型金融产业。由于其融资与融物相结合的特点，出现问题时租赁公司可以回收、处理租赁物，因而在办理融资时对企业资信和担保的要求不高，非常适合中小企业融资。

### 2、经营租赁

泛指融资租赁以外的其他一切租赁形式。是为满足承租人临时或季节性使用资产的需要而安排的“不完全支付”式租赁。它是一种纯粹的、传统意义上的租赁。承租人租赁资产只是为了满足经营上短期的、临时的或季节性的需要，并没有添置资产上的企图。经营租赁也可以理解为一种特殊的融资租赁。

融资租赁和经营租赁一个本质的区别就是：融资租赁以承租人占用融资成本的时间计算租金，经营租赁以承租人租赁使用物件的时间计算租金。

租赁是企业融资方式之一。尽管租赁融资成本较普通融资高，一些企业仍会选择租赁融资。主要是为了拓宽企业融资渠道、增加融资规模、进行财务筹划等。

拓宽融资渠道是保障企业流动性安全的有效方式之一。企业可根据实际需要随时切换融资品种或扩大融资规模。尤其是普通融资渠道受限时，租赁融资就是比较好的融资补充。

通过租赁业务进行财务规划，包括规划资产负债率、税务筹划等。融资租赁的特点

是将原本企业表内的资产与负债，通过融资租赁业务转为企业的表外业务。同时可以通过租赁费用以及设备到期残值的平衡来规划各期租赁费用。企业需结合自身实际情况以及财务管理目标，来规划租赁业务，以最终达到财务规划的目的。

融资租赁实际融资成本的计算需要重点注意，很容易计算遗漏或错误。导致计算值大幅低于实际值，误导决策和导致企业承担较高的融资成本。比较有效的成本计算方式，就是先利用年化系数计算年化借款本金、再计算息费合计，然后计算实际利率。

## 二、售后回租

售后回租是将自制或外购的资产出售，然后向买方租回使用。采用这种租赁方式可使承租人迅速回收购买物品的资金，加速资金周转。回租的对象多为已使用的旧物品。售后回租是融资租赁的深入运用，是融资租赁的一种特殊形式。

售后回租的优点在于：

- 1) 承租人既拥有原来设备的使用权，又能获得一笔资金；
- 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) 回租租赁后，使用权没有改变，承租人的设备操作人员、维修人员和技术管理人员对设备很熟悉，可以毫不间断地使用资产；
- 4) 出售/承租人可从出售回租交易中得到纳税的财务利益。

售后回租的两个主要目的是融资和财务筹划。如果企业的一些资产无法通过正常的抵质押进行融资时，售后回租就可以比较方便地盘活该类资产，通过售后回租进行“变现”。售后回租的财务筹划与融资租赁相似。

**【更多最新资金管理文章敬请关注资金茶馆同名公众号】**