

# 租赁调查报告

## 租赁调查报告 1

在中国，汽车租赁业市场潜力巨大，但起步相对较晚，尚处于成长期，存在行业环境不成熟，从业者运营经验不足等诸多制约因素。

### 一、租车手续流程

目前，神州、至尊、一嗨等大型连锁租车公司所有自驾车辆均采用信用卡预授权的方式出租，只要“两证一卡”客户就能很方便的租到车，很多中小租车企业也采取这种方式。原因是，银行在为一用户发放信用卡之前，会有一个针对该用户的严格的征信过程，用户符合信用条件才会发放信用卡，这样相当于银行已经替租车公司完成了征信工作。而采用信用卡预授权方式提供服务，对租车公司并非难事，只需要提供企业营业执照、税务登记证等到银行申请安装一台 POS 机就可以操作了。

### 二、企业营销手段

充分利用网络信息技术，管理规范化，服务信息化，很多租车公司都建立了自己的网络平台，如在线租车预订系统、车辆管理系统等。顾客轻点鼠标即可预订车辆，而公司也可以实时跟踪每一辆车的使用状态。在国内，神州、至尊、一嗨等大公司在管理规范化，服务信息化方面做得很好了。其他一些规模较小的租车公司也都在积极的进行网络平台管理。

### 三、汽车租赁的客户群体

有驾照但暂时买不起车辆的年轻人群、商旅客户、企业租车、结婚用车、旅游包车。

### 四、汽车租赁企业的盈利模式

以一般的中小企业为例，首先，车辆使用年限 5 年，车辆出租 3 年收回车辆成本，另外 2 年为企业的利润年限，5 年后的二手汽车变卖也是企业的一个利润\_\_\_\_\_。其次，企业收取保险费和不计免赔费用也是企业一大利润\_\_\_\_\_，最后，企业提供其他服务，比如代驾等，也是企业利润\_\_\_\_\_之一。

#### 五、汽车租赁企业的融资需求。

汽车租赁行业是一个重资产投入、高成本、低利润的服务行业，汽车保有量决定企业的规模和利润空间，所以企业一般需要大量的投入购买汽车，但这类型的企业在银行贷款很难，只能以个人名义在银行做个人汽车消费贷款，但由于银行对个人消费贷款的车辆数规定最多只能 10 台，所以企业银行融资还有一定的困难。但企业发展盈利需要大量的资金投入，所以开发这一行业的融资需求还是很大的。

#### 六、汽车租赁企业的风险点

首先是来自客户的风险，客户租车虽然采用信用卡预授权的模式而且企业也给车辆安装了 GPS 跟踪系统，但任然会出现客户骗车的风险。其次是企业自身的经营风险。

### 租赁调查报告 2

主要有：电信、电子设备、电气制造设备、化工设备、制药设备、公交汽车、运输汽车、轧机、电梯、医疗设备、环保设备、制酒设备、印染等，触及行业范围比较广泛。

租赁方式有三种：直接融资租赁、回租和经营性租赁。其中有些公司采用创新租赁技术，减少风险，提高了收入，但这种方式并不普及。

资金主要是银行借款。其他方式有：自有资金；吸收租赁资金；项目融资，还有一部分是自筹。遗憾的是金融租赁公司没有从资金市场或战略投资机构融资的案例。

担保方式主要有：信用担保、项目担保、企业担保、在建工程抵押、委托基金担保、信用证担保、托收等多种方式。缺乏银行担保、政策性担保公司担保的典型项目。

风险防范措施主要有：保险、担保、保证金抵押、供货商代垫款、租赁债权转让给银行或投资人、对回租的物件用他项权登记的方式抵押、社会一些机构或部门代理监督和管理。还没有依靠二手市场、强制公证等方式，利用社会资源控制和化解租赁风险的手段。

租赁公司的收益主要是手续费、租赁利差、保证金利息等。还没有或有租金的案例。整体看租赁业务仍处在低收益，高风险的阶段。还缺乏吸引租赁公司积极开展租赁业务的动力。

承租人的收益主要有：技术更新；提前投资；得到快捷方便的服务；扩大产量、品种和出口创汇；增加效益、节省投资费用；解决流动资金短缺问题；通过租赁加速折旧。

供货厂商收益主要有：在销售时，租赁公司为促销提供了金融服务，使得他们全部或大部分货款及时收回，促进了企业的再生产，增加了市场占有率。

社会效益主要有：增加了税源和就业机会；增加了国家的外汇收入；改善了基础设施建设和城市公共交通用车问题；提高了地区医疗环境的硬件能力；改善环境治理设备的能力，减少了环境污染。

阻碍租赁进一步发展的原因主要有：税基不合理，利息重复纳税，导致租赁公司收益太低，缺乏开展租赁业务的积极性；经营性租赁税率过高，特别是把长期设备经营性租赁和短期经营性租赁同等待遇不合理；加速折旧税务手续太繁琐；对于特殊租赁物件，如：汽车、房地产等产权管理部门不予办理他项权登记，

难以用租赁方式开展业务；有些地方承租企业破产，将回租物件作为清算资产破产清算；海关对租赁购置设备没有明确的政策，实际操作没法可依，扯皮事情不断；承租企业拖欠租金，资金回笼慢，使租赁公司再投入困难；租赁公司资金紧缺，现行政策没有落实；租赁成本高于银行借款，没有税收调节，企业融资成本太高，不愿意使用租赁。

需要支持的政策条件：需要合理的税基和税率，降低租赁公司的税赋；投资抵免所得税政策应该给予租赁项目，以吸引更多的资金用于租赁；应将短期设备租赁与长期经营性设备租赁分别对待，让后者享受融资租赁同等待遇；需要产权管理租赁物件应该给予租赁公司他项产权登记，以便这些产业也可以利用租赁方式投资或消费；简化加速折旧报批手续和程序；卫生部禁止投资机构在非营利性医院投资设备，应允许用融资租赁的方式添置设备。

这次典型项目调查基本告一段落，主要收获是搜集和交流了行业的经验以及先进的做法，对政策法律、法规调整，提出了共性的希望。调查的目的基本达到。今后我们还根据企业的要求，对企业在发展中遇到的问题，组织相关部门进行现场调查，帮助企业诊断问题，找出解决实际问题的办法，把为行业服务落在解决困难、帮助发展方面。

这次调查不足的是提供的资料太少，没有完全反映行业真正的成绩、困难和需求。主要原因有：绝大多数公司都忙于增资扩股，没拿出更多的精力参与这次调查；有些公司认为租赁项目的做法是商业秘密，不愿意对外透露。造成的结果是一些新颖的租赁做法没有收集到，而这些新兴的业务恰是最需要政策支持，也最容易取得政策支持的项目。

中国租赁市场非常大。租赁业务可以说从现在刚起步，市场的开拓范围很广，还谈不上竞争，行业更多的应该是交流和发展。不能只希望得到别人的经验而不愿意展示自己的经验，不交流就不会进步。新的租赁模式只有不断创新才有生命力，特别是在信息时代知识更新速度非常快，如不持续创新自己的新事物也会在

短期内衰老。国外租赁公司把自己的做法完全公布在网上，以此招揽更多业务的做法值得我们借鉴。

行业内就算在某个领域有局部竞争，也应该从服务和创新两个方面进行。这是企业自身的素质所决定的，别人轻易学不到。信德租赁公司无固定租金、无担保、无固定租期，还参与分红的租赁做法早就宣传，至今没有那家租赁公司能效仿就是个例证。但他们给我们带来的创新精神，领导了中国的租赁业走向创新租赁的新时代。

今年尽管大量开展租赁业务的公司还不算多，但是几家积极开展业务的公司租赁额却飞速发展。公司之间的差别越来越大，希望今后能增加业内交流，缩小行业差距，为租赁事业的发展共同进步。

## 租赁调查报告 3

### 一、概况

企业历史沿革简述（成立时间，控股股东，注册资本与实收资本，相关变化情况）。

企业经营范围及主业、资质等。

上年末及最新一期主要财务数据。

### 二、基本素质

结论性评价【相当于每个环节的分析结论】。

控股股东（实际控制人）的变化情况；目前的控股股东或实际控制人财务及经营实力、行业地位，以及能够在资金、业务、技术和管理、品牌等方面给予企业的支持。

企业在控股股东或实际控制人体系内的地位，体系内的主要关联交易对企业资金和经营业绩的影响。

企业内部组织架构的设置及其合理性；分支机构及对外股权投资情况（相关性、控制力等）。

人员素质。企业领导者的素质【以能否适应企业经营管理需要为判断标准】；企业从业人员整体素质。【以能否满足技术、经营、生产及主要业务流程规范化管理为判断标准】

主要内部控制制度建设及实施情况。【重点关注资金管理、预算管理、重大决策流程、对外担保管理等方面】

### 三、经营分析

#### （一）经营环境

结论性评价意见。

政策环境（宏观政策、区域政策）：产业政策、信贷政策、税收政策、行业监管等【重点关注新近出台的政策对企业经营管理的影响】。

竞争环境（行业）：行业或区域基本数据与变化趋势，竞争模式、态势及主要竞争对手简要分析。【重点强调与企业主业的相关性】

#### （二）经营状况

结论性评价意见。

介绍企业经营模式（基本业务、经营历史、客户群、供应商、主营业务份额）。

企业竞争能力，竞争优势。

经营稳定性（企业成立期限、主业经营年限，所处生命周期）。

经营成长性（销售增长、利润增长、资产增长）。

企业面临的主要经营风险等。

### （投融资分析）

融资分析：目前融资现状、目前融资成本、未来融资需求，企业相应的融资计划以及融资计划实现的可能性评价。

投资分析：投资项目介绍、预期投资收益、投资风险。

### （三）发展前景

公司自身的发展策略、发展后劲、股东支持。

公司近期的财务和经营状况变化趋势。

结合行业趋势、特征和企业自身未来的项目投资计划、发展方向及长远规划做前景分析等。

## 四、财务分析

### （一）财务结构

结论性评价意见。【财务结构的合理性，资产质量，财务风险大小及债权受保障程度】

总资本与总资产结构分析：资本金实力与负债经营程度；资本的固化形态；资本结构与资产结构的匹配程度。【资产负债率，资本固定化比率】

债务结构分析：债务的期限结构及其合理性；具有明确归还期限的债务（刚性债务）占比及债务弹性。银行借款在债务及总资本中的占比，短借长用情况，以及所有者权益对银行债权的保障程度。【净资产与年末贷款余额比率】

资产结构分析：对企业资产结构进行进一步分析，并分析判断企业主要资产的质量状况，如通过对应收账款（账龄分析）、固定资产（专用化程度——越高变现能力越差等）、存货（结构与成本计量，以销售规模或经营模式的匹配程度）、投资（结合收益与现金回流情况）等的分析，进而对整体资产质量作出判断。【固定资产净值率】

## （二）偿债能力

结论性评价意见。【企业资产流动性的强弱，现金流量的充沛程度，盈利对付息的保障程度，或有负债的潜在影响，以及综合考虑上述因素后对企业偿债能力强弱的判断意见】

流动性：【承上启下：结合前一部分负债水平及资产结构的合理性】资产流动性分析；实际的流动性压力；流动资产变现能力及存量货币资金的静态规模。企业即期债务的偿付压力（重点关注短期刚性债务）。【流动比率，速动比率，现金比率】

现金流：【结合经营状况的分析】对企业经营环节的现金获取模式、赊销管理、资金垫付等作出分析，进而对其现金获取能力以及所获取现金抵偿债务的能力进行判断。【经营性现金净流入量与流动负债余额比率】

对企业投资环节的现金流量状况作出分析，重点关注现金流出的方向是扩大再生产还是战略（策略）投资，关注扩大再生产的实际产出效果；//对企业融资环节的现金流量状况进行简单分析。【非筹资性现金净流入量与流动负债余额比率，非筹资性现金净流入量与负债总额比率】

付息的保障分析：企业盈利对债务利息的保障程度。【利息保障倍数】

或有负债：担保（结合基本素质分析中的担保管理），承诺【大额租金支付、质量等】，诉讼，以及商业承兑汇票贴现等。或有负债所形成的潜在财务风险。【担保比率】



### （三）经营能力及效益

结论性评价意见。【企业主业的成长性，周转效率，经营效益的体现，以及资产收益水平的高低】

经营质量与效率：主营业务收入的**增长趋势**，主营业务现金回笼情况及其变化趋势，应收账款、存货等主要资产周转效率（需要结合企业的经营特点，营业周期等展开分析）。【主营收入现金率，应收账款周转速度，存货周转速度，总资产周转速度】

经营效益：按照《利润表》结构，从主营业务利润（需要进行产品或地区结构分析）、营业利润到利润总额、净利润逐层进行分析。主要通过年度间变化趋势，变化趋势的一致性等分析评价，进而对企业的盈利能力作出判断。需要关注关联交易对企业经营效益的影响。【毛利率，营业利润率】

资产收益水平：结合上段分析以及资本结构分析，对企业的财务杠杆运用效果进行分析评价。【净资产收益率，总资产报酬率】

## 五、资金用途及方案简介

### （一）融资资金用途

### （二）租赁方案简介

租赁融资额、租赁期限、租赁利率、付款总额、保证金/首付款、租金计算方式、各期租金（含利息）、支付方式等。

## 六、标的物介绍及可处置性分析

### （一）标的物介绍

### （二）可处置性分析

评估租赁标的物市场价值、在承租人生产经营中的作用,并做可处置性分析。

【承租人退租,续租,留购;出租人处置变现,二次出租;设备制造商回购等】

## 七、项目风险防范措施

结论性评价意见。

项目存在的主要风险:(政策变动,资产重组,债务重组,关联资产交易,控股股东变化,增减资事项,高管人员变动,安全与技术事故,重大质量纠纷,重大诉讼等或有事项)

主要风险防控措施;

担保方案及分析:担保方案;担保方介绍(基本情况、经营状况、财务状况、信用状况);担保能力分析。

其他风险防控措施(此项可选择);

项目后续跟进管理措施。

## 八、项目收益预测

影响合同收益的因素有:租赁融资额、租赁期限、每期月数、折合占用一年的资金、租金在各期期末还是期初支付、支付时是等额付租、等额还本还是依合同约定的时间和金额还本、租赁综合年利率、筹资综合年利率、营业费用率、营业税率和所得税率。【预测的前提条件是假设合同被严格履行】

## 九、总体评价

对企业基本素质、经营状况及财务质量给出结论性评价意见,对项目进行总体评价,提出可行与否的明确意见。

百德瑞祥（100derc）国际咨询公司是一家综合管理咨询公司，为企业提供发展战略、内部运营系统、企业变革管理三个层面的咨询服务。

百德瑞祥（100derc）国际奉行国际水准、本土服务基本准则，与具有国际一流的管理与咨询经验的资深专家一起，结合中国咨询与管理实践，为500多家国内外客户提供过管理功能咨询，并以优秀的服务品质赢得了客户、咨询协会以及全球合作伙伴的高度评价，曾经获得中国top10金牌管理咨询公司称号，优秀咨询公司奖、以及管理变革年度最佳咨询公司和 中国咨询业十大领导品牌 等奖项。

百德瑞祥（100derc）提供全球领先的一体化架构的咨询方案，并结合众多行业及业务的专业经验，在多个领域与中国企业展开合作。服务涵盖了战略管理咨询、集团管控咨询、运营管理咨询、人力资源咨询、财务管理咨询、营销管理咨询、it 咨询、企业文化咨询及行业研究报告、公共管理咨询及高级人才猎寻共11个服务领域，并成功搭建了产业研发及数据资源支持平台，为百德瑞祥（100derc）的专业服务提供保障。

百德瑞祥（100derc）公司集十一年管理咨询服务经验，从经营哲学、管理思想、运营技术三个层面对企业进行了大量的研究、思考与探索，并希望这些研究与探索在服务客户、提升客户能力的同时，与客户共同完善与提高。在未来的咨询服务中，百德瑞祥（100derc）公司将一如既往的秉承清华 自强不息、厚德载物 之风范，不遗余力的帮助客户提升企业价值。

百德瑞祥（100derc）国际咨询旗下 gbx 行业报告（原北京国博讯国际经济信息咨询有限公司于9月被公司收购）是以经济信息情报为主业的专业信息咨询机构。中心本着 诚信服务，创造财富 的宗旨，在成立几年来，依托国家权威部门、名牌院校、科研机构、知名企业的综合资源优势；与著名咨询机构合作，全力打造一流的、专业信息服务平台。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/305111300143011332>