

直接融资租赁的条件除必须具备融资租赁的特点外，直接融资租赁还必须满足以下两个附加条件：（1）出租人向承租人收取的租金（最低租凭得款额）确有保证且可合理的预计；（2）不存在影响出租人成本补偿的重大不确定因素。此项不确定因素包括出租人向承租人承诺为租赁资产提供广泛的服务，或排除租赁资产过时或陈旧的保证等。租赁开始日，这种租赁所涉及的租赁资产账面价值，等于其公允价值。

直接融资租赁是一项涉及三方当事人--出租人、承租人和供货商，并至少由两个以上合同--买卖合同和租赁合同构成的自成一类的三边交易，业务手续大致可以分为以下几个步骤：

（1）未来承租人（用户）根据自己的需要确定拟委托组赁的技术、设备向租赁机构递交以下文件，提出租赁委托：1）项目建议书和可行性研究报告或设计任务书；2）用户有工商登记证明文件和有关会计报表；3）填写租赁委托书，并按国家规定的审批权限，加盖申请单位、批准单位公章；4）经租赁机构认可的担保单位出具的对承租人履行租赁合同给予担保的不可撤消的保函。

（2）租赁机构审查上述文件，向用户提供初步租金概算，经租赁机构对项目的效益、企业还款能力和担保人担保资格对项目的效益、企业还款能力和担保人担保资格等审定、批准、确认和同意后，内部立项，对外正式接受委托。

（3）与用户最后商定租赁条件，制定租金概算方案，签订租赁合同，并由经济担保人盖章确认担保。

（4）租赁机构会同用户与供货商进行技术和商务谈判，谈妥条件后，由租赁机构作为买方、用户作为承租人，与卖方共同签订供货合同。

（5）租赁机构履行购货合同，支付货款，同时，供货商交货，用户验收。

（6）通知承租企业租赁合同正式起租承租企业按起租通知规定按期支付租金。

（7）租赁期满，承租企业可对租赁设备作如下选择：以名义价购买、续租或租赁设备退回租赁机构。

承租企业根据项目的计划要求，确定所需引进的租赁设备。然后选择信誉好、产品质量高的制造厂商，达成购买意向，包括设备的规格、型号、性能、技术要求、数量、价格、交货日期、质量保证和售后服务条件等。如果承租人对市场行情缺乏了解，也可由租赁公司代为物色租赁设备和制造厂商。

承租人首先要选择租赁公司。主要是了解租赁公司的融资能力、经营范围、融资费率等有关情况。选定租赁公司之后，承租人提出委托申请，填写《租赁申请表》或《租赁委托书》交给租赁公司，详细载明所需设备的品种、规格、型号、性能、价格、供货单位、预定交货期以及租赁期限、生产安排、预计经济效益、支付租金的资金来源等事项。租赁公司经审核同意后，在委托书上签字盖章，表明正式接受委托。

在租赁公司参与的情况下，承租人与设备厂商进行技术谈判，主要包括设备造型、质量保证、零配件交货期、技术培训、安装调试以及技术服务等方面。同时，租赁公司与设备厂商进行商务谈判，主要包括设备的价款、计价币种、运输方式、供货方式等方面。承租人与设备厂商签订技术服务协议，租赁公司与设备厂商签订购货合同。

租赁公司与承租人之间签订租赁合同，租赁合同的主要条款包括：租赁物件、租赁物件的所有权、租赁期限、租金及其变动、争议仲裁以及租赁双方的权利与义务等。租赁合同的签订表明承租人获得了设备的使用权，而设备的所有权仍属于租赁公司

。

租赁公司可用自有资金购买设备，但如果其资金短缺，则可以通过金融机构融通资金，或从金融市场上筹集资金直接向供货厂商支付设备货款及运杂费等款项；也可由租赁公司先将款项提供给承租单位，用于预付货款，待设备到货收到发票后，再根据实际货款结算，转为设备租赁。

供货厂商按照购货合同规定，将设备运交租赁公司后转交给承租人，或直接交给承租人。承租人向租赁公司出具“租赁设备验收清单”，作为承租人已收到租赁设备的书面证明。供货厂商应派工程技术人员到厂进行安装调试，由承租企业验收。

租赁公司根据承租人出具的设备收据开始计算起租日。由于一些事先无法确定的费用(如银行费用、运费及运输保险费等)，租赁公司在支付完最后一宗款项后，按实际发生的各项费用调整原概算成本，并向用户寄送租赁条件变更书。承租企业应根据租赁条件变更通知书支付租金。租赁公司再根据同金融机构签订的融资合同以其租赁费等收入偿还借款和支付利息。

租赁期届满后，租赁公司按合同规定或将设备所有权转让给承租人，或收取少量租金继续出租。若转让设备所有权，则租赁公司必须向承租人签发“租赁设备所有权转让书”证明该租赁设备的所有权已归属承租人所有。