

科学的管理知识和决策水平、娴熟的谈判技巧和准确的判断能力的企业家,才能在市场竞争中立于不败,走向成功。

厂长、经理素质的提高,事关中华民族的振兴和国家未来,是一个长期过程也是当务之急。厂长、经理需要不断充实自己,加强学习。只有在竞争中不断完善自己,摸索市场经济运作规律,懂得如何按市场经济要求阅读企业财务报表、签订经济合同、开展租赁业务、争取有利的税收和贷款条件、引进外资、加强企业理财管理、树立企业及产品新形象等等,只有这样,才能提高企业经济效益,才能给企业注入活力。

封希德等一批中青年学者,想厂长、经理所想,急厂长、经理所急,经过大量的调查研究、取证分析,以及长期与企业经营者的交往磋商、探索,在迈入“九五”计划的第一年,编写了《企业经营管理技巧》丛书。这套丛书有两个特点:一是实用。丛书以帮助厂长、经理正确决策与科学管理为目的,紧密与实际相结合,提供操作性指导和建议,是厂长、经理遇到难题时开卷有益的好助手。丛书中涉及的制度、法规,采用最新资料,为阅读和学习提供较大方便。书中还有大量成与败的生动例子可供借鉴。二是全面。这套丛书包括十本小册子,对企业(公司)内部管理到外部环境都有较全面的介绍,同时,又注意从厂

长、经理总揽全局的角度出发,选材广而精,便于厂长、经理在较短时间内学习提高。

一石激起千层浪,我衷心希望这套丛书的出版能为众多在市场经济大潮中搏击的厂长、经理们助一臂之力!

赵国良

一九九六年一月

目 录

导言 租赁:智者的选择

一、什么是租赁	(9)
• 租赁的概念与实质	(9)
• 租赁的发展	(10)
• 现代租赁的形式及其特征	(14)
• 融资性租赁	(25)
二、租赁还是购买	(33)
• 租金的含义	(34)
• 租金的构成要素	(34)
• 租金的计算方法	(37)
• 影响租金总额的因素及租金核算	(47)
• 租赁与购买的分析	(54)
• 租赁与购买的决策	(59)
三、租赁交易的操作流程	(71)
• 租赁交易的前期准备	(71)

• 融资租赁的一般操作流程	(75)
• 杠杆租赁的操作流程	(92)
• 其他融资租赁的操作流程	(99)
• 经营租赁的操作流程	(103)
• 租赁交易中的几个法律问题	(104)
• 租赁物件保险事务处理	(110)
四、租赁操作技巧	(114)
• 如何评价和选择出租人	(114)
• 租金计算技巧	(117)
• 签订租赁合同精要	(131)
• 如何成功办理国际租赁	(134)
五、租赁风险及其规避	(138)
• 租赁风险	(138)
• 自然(事故)风险管理	(141)
• 交易风险的管理	(148)
六、国外融资租赁会计	(156)
• 应注意的几个问题	(156)
• 融资租赁会计实务	(164)
• 经营性租赁的会计处理	(173)
七、中国融资租赁会计	(175)
• 传统融资租赁会计存在的问题	(176)
• 新制度下的融资租赁会计	(178)
• 会计处理实例	(180)

八、租赁业在中国	(184)
• 我国租赁业的产生、发展及现状	(184)
• 我国现代租赁业的基本特征	(186)
• 目前我国租赁业中存在的主要问题	(188)
• 我国租赁业的发展方向	(191)

导言 租赁：智者的选择

古老的租赁业在中国才翻开新的一页，在扉页上留下的必定是勇于探索的企业家的芳名。

——题记

“若给我一根杠杆，我就能撬起整个地球。”亚里士多德如是说。

“若给我资金，我将在中国重建洛克菲勒的功勋。”雄心勃勃的企业家如是说。

亚里士多德没有实现其抱负，因为没人能满足他的要求。

中国这些雄心勃勃的企业家也多消声匿迹，他们常常被有绝佳投资机会而无力投资的困境所折磨，为企业需扩展却资金不足而焦虑，为设备陈旧影响生产却难以更新而痛心。

资金是企业的生命，是企业发展的第一推动力，

在充满竞争的市场经济条件下,现代企业若仅靠自身的积累来壮大,其出路只有一条——倒闭或破产!充分发挥负债经营的杠杆作用已为现代管理所认同、推崇,但其实现又必须以有畅通的融资渠道为前提。而中国企业家们所面临的规定却是:银行信贷属于国家计划管理,通过在金融市场上发行股票、公司债来筹资又非一般企业所能企及。

“生产资料的价值在于使用而不在于拥有。”“利益之产生源于设备的使用而非所有。”杰恩费尔德在50年代初提出了现代租赁观念,并建起世界上第一家现代租赁公司——美国租赁公司。自此,现代租赁在世界范围内迅猛发展。

租赁,是现代企业必须予以关注和考虑的一种现代融资方式。至于其优点无须多言,只要看看在短短40年中租赁业所取得的成就便可。

据统计,美国现有租赁公司3000多家,租赁成交金额达千亿美元。1986年美国的商业固定耐用设备投资金额为3161亿美元,其中设备租赁占全部设备投资总额的30%,公司债券金额占耐用设备投资的比例为32%,商业银行贷款仅占耐用设备投资比例的14.8%。《幸福》杂志80年代对美国的600家企业抽样调查表明:美国有80%的企业采用租赁设备的办法,以节省投资资金额。

现代租赁在60年代初引入欧洲,1986年成立

了全欧著名的跨国租赁协会——“租赁欧洲”。在近 15 年中，“租赁欧洲”总投资额增长了 7 倍，年递增率达 24%。

现代租赁传入亚洲大约是 60 年代初，最早兴起的是日本。通过 30 年的发展，租赁业在日本已成为颇有地位的一大产业，其租赁额每年以 23% 的速度递增，租赁业在帮助日本中小企业解决资金困难，及时引进和使用先进技术和设备，在促进日本经济的振兴和发展中，起到了不可忽视的作用。

近年来，在许多发展中国家，租赁业也得到了迅速的发展，租赁业务的范围也越来越广：从人造卫星、飞机、轮船到人们日常生活用品。

但中国谨慎的企业家不免怀疑：租赁真正这样炙手可热吗？租赁的魅力到底在何处？

先让我们体验一下如下这些情形之后，相信您一定会对现代租赁的功能有深切的感触。

企业迫切需要某一设备却又无力购买时，怎么办？

现代租赁业的先驱杰恩费尔德是美国加州一家食品工业老板。1952 年，他手头接到大量生产订单，但苦于自己生产设备不足，又无力筹措资金购置设备。在必须扩大投资才能不失去盈利机会的驱使下，他设想冲破“先一次性投资，购买设备后再进行生产”的传统观念，改用“先租赁设备并从生产中获利，而后分期偿付租金并最终获得设备的所有权”的新

方式。他速将这一设想付诸实践，建立起了世界上第一家现代租赁公司，他获得了成功。

改革的中国充满了无数的投资机会，但企业却常常因资金短缺而坐失良机。杰恩费尔德的现代租赁已在世界上风行了几十年，中国企业家为何不考虑：向租赁公司融资。

当企业需要扩大生产，筹措资金添置设备时，企业可根据对设备的选择，让租赁公司代其购入设备并以租赁的方式将设备交给企业使用，从而以“融物”代替“融资”。在这种方式下，租赁公司支付全部设备价款，实际上是对企业提供了 100% 的信贷，企业只须按租赁合同定期向租赁公司缴纳租金即可。租赁期结束时，承租企业可以续租或将设备退还给租赁公司，或者租赁公司通过收取名义货价的形式，将租赁物件的所有权转移给承租企业。

每年支付相当于购买设备价值 10% 左右的租金便可以满足企业扩大再生产的需求并最终拥有设备，这不是神话，任何租赁公司都开办这种融资性租赁业务，关于其详细内容后述各章将有介绍。

怎样减少或免受激烈竞争中设备陈旧过时的风险？

由于科学技术的迅速进步，企业购买的技术设备，经常会出现耐用年限未到而经济寿命已告终结的情况。在这种情况下，如果企业将设备提前报废，则遭受的经济损失太大；继续使用，经济效益又太

低;把设备转让出去,恐怕也无人问津。所以购买价值昂贵的技术密集型产品,特别是在技术更新较快的领域,总要承担设备陈旧过时的风险。例如 IBM 公司的 386、486 型微机推出之后,以前各种型号的计算机便立即面临被淘汰的危险。

作为企业自然不愿意承担这种设备陈旧过时的风险,那么是否可以转嫁出去呢?答案是租赁公司。

租赁公司对一些需要专门技术进行保养和技术更新得较快的设备,专门开辟了经营性租赁业务,允许承租人中途解约,并且租期也可以比设备预期使用寿命短得多,这样设备陈旧过时的风险就由租赁公司承担了。当然租金也较高,不过大多数承租人都乐于采用这种方式。因为这些设备大都技术更新期较短,当有性能更优的产品问世时,就可以去旧换新,以便租用更理想的设备。

购买引进了设备,却发现设备不能配套使用,只好任其闲置,企业家问:能给我一个试用的机会吗?

答案是肯定的,企业完全可以利用经营性租赁方式租用一项设备进行试用。承租人通过对该项设备使用而获得实践经验,若该设备能与环境配套并能高效率地执行某种预期的职能,就可以决定购买或选择一种长期的租赁方式,如果设备的试用情况不符合预期的要求,那么承租人只是花费了很小的代价而取得了一种宝贵的经验,也就不至于冒险去

购置这种不符合要求的设备了。

加速折旧,投资税收减免双重优惠,如此妙事,何处可寻?——企业家问。

大多数国家都制定了鼓励和支持租赁业发展的政策,主要体现在加速折旧和税收优惠两方面。

在美国,实行投资税收抵免,即资本货物的投资者在购买设备以后,可以其应纳的所得额中扣除设备购买价格的一定百分比,以此作为对资本投资的鼓励,这实际上是降低了购置成本。在美国还规定:对资本货物投入使用当年实行100%的税收优惠。我国税务总局也规定了对租赁的减免税收优惠。例如外国租赁公司向中国企业提供设备所取得的扣除设备价款后的租金额,在合同有效期内,可以减按10%的税率缴纳所得税。

在加速折旧上,美国允许资本货物的投资者采用各种加速折旧的方法,在较短时期内收回大部分投资,并可以取得合法避税的好处。

这两项优惠虽然是由租赁公司直接享受的,但当租赁公司将租赁物出租给企业时,就可将这些优惠的一部分以降低租金的形式转让给承租方,这样承租企业也间接地分享了这种税收与折旧优惠的好处。

为什么有的企业刚卖出自己的设备,又马上租回来使用?

如果一家企业一方面需继续使用自己原来拥有的设备和厂房,另一方面又急需资金进行周转而又告贷无门时,它可以将其资产,例如,设备或厂房出售给租赁公司,然后又向租赁公司原封不动地租回,按租赁合约规定分期交付租金。这样,承租人就能把凝固在固定资产上的资金转变成可运用的资金,但又不影响原有生产的进行。通过这一方式,可以得到额外的现金。某项资产,特别是土地和建筑物的市价高于其帐面价值时,利用回租租赁还可以获得资产升值的收益。又如该项资产已全部折旧完毕,租赁公司收买以后,又可再次提取折旧,并通过降低租金的方式与企业分享第二次折旧的优惠。

这种回租租赁方式不仅保证了企业原有规模的生产活动得以继续进行,而且还可以利用额外的资金进行扩大生产,获取更多的利润。

总之,现代租赁观念强调:企业获得的利润不是由于它拥有生产手段的所有权,而是从其经营活动中取得。所以重要的不是对企业的各种设施拥有所有权,而是运用它们的使用权。

当然,租赁的功能和作用非这引言所能尽述,在后面的内容中你将会深深体会到:

租赁作为一种现代融资方式在经济生活中占有

何种重要的地位；由于现代企业决策者，管理者对现代租赁的不了解，又将失去多少有利的机会。

一、什么是租赁

租赁的概念与实质

· 租赁的概念

什么是租赁?从字面上讲,“租”是指将某项资产借给他人并藉此索取报酬;“赁”是指借入他人资产并为此付出代价。所谓“租赁”,就是一种以收取、支付租金来融通资产使用权的交易活动。

现代经济生活中的租赁,是指资产所有者(出租人)按租赁合同的规定,在一定期限内(租赁期间),将某项资产出租给资产使用者(承租人),承租人则依照租赁合同的规定,按期向出租人支付租金。在整个租赁期间内,资产的使用权属于承租人,所有权仍属于出租人。

• 租赁的实质

现代意义上的租赁,实质上是企业在进行设备投资时的一种融通资金的手段。租赁公司提供以“融物”代替“融资”的服务,使得企业在取得设备使用权的同时,也得到了资金的融通。租赁融资作为一种金融融通的方式,在现代经济生活中发挥着越来越重要的作用,租赁信用、银行信用、商业信用一起被称为当代资本主义经济的三种基本信用方式。

租赁的发展

租赁是一种既古老又年轻的交易活动。说它古老,是因为在原始社会末期就已经出现了原始的简单的租赁行为;说它年轻,是因为我们平常所说的租赁,实际上指的是现代租赁,它的出现只有短短几十年的历史。在漫长的历史长河中,租赁的发展经历了以下几个阶段:

• 原始租赁阶段

早在原始社会末期,随着剩余产品的出现和交换的产生,少数氏族首领占有了大量的生产资料和生活资料,他们把占有的一部分物品拿出来出租以获利。公元前 2000 多年,居住在亚州巴比伦地区的

苏美尔族人中,也出现了租赁活动。一些富有的商人,通过出租自己的劳动工具、牲畜、货物等来收取租金。

· 古代租赁阶段

在封建社会中,大土地所有者占有了大部分土地,广大农民没有自己的土地,只能租地进行耕种,大土地所有者凭其对土地的占有,以收取地租为代价,将土地租给农民。在整个封建社会的历史过程中,土地的租赁是一种最典型、最普遍的租赁活动,与之相关的还有农具和畜力的租赁。

· 早期近代租赁阶段

当人类社会进入资本主义时期之后,为打开海外市场,谋求高额利润,出现了远洋商队。在贸易过程中,商人们逐渐发现把大量的资金耗费在船舶上是不明智的,他们对做生意比拥有船只更有兴趣,他们发现把购买船舶的钱用于商品买卖更为有利可图,为此他们情愿付出较高的租金。于是,以船舶为租赁物的租赁活动产生了。船舶租赁是这一时期最重要的租赁活动。

· 近代租赁阶段

18 世纪初期,随机器大工业的确立,产业资本

得到了迅速的发展,确定了其在经济生活中的统治地位。制造商为了推销产品,促进销售,也采用了租赁这一交易形式。英国作为最早确立资本主义生产关系的国家,也是近代租赁的发源地。在 1836 年至 1849 年间,伦敦出现了第一条铁路——伦敦至格林威治铁路。它经过 8 年的独立经营以后,被租赁给东南铁路公司,租期为 999 年;从 50 年代起,英国的铁路车辆制造商开始向采煤业出租铁路货车;南北战争期间,美国联合制鞋公司开展将制鞋机租赁给制造商的业务;1877 年,美国贝尔电话公司开始电话机的租赁业务。这些业务的出现,是近代租赁产生的标志。在这一阶段,租赁主要被制造商用来推销自己的产品,促销是其主要目的。

在第二次世界大战之前,租赁业务基本上处于融通资产使用权的传统租赁阶段。租赁业务的当事人为出租人和承租人两方。出租人通过转让资产使用权,收取租金而受益,承租人通过支付租金的方式而获得资产的使用权。租金则是使用资产的代价。

· 现代租赁阶段

二战后,西方主要资本主义国家普遍面临着科技迅速发展与机器设备相对落后的矛盾。从企业来看,由于设备陈旧,劳动生产率低,成本费用增加,因而导致了利润率的下降,而设备的法定折旧年限过