

· 世界租赁知识文库 ·

租赁技巧与分析

〔美〕 特 里 · A · 艾 索 姆 著
休德赫 · P · 阿门巴尔 译
李志兴 叶志康 李爱忠 校
徐 元 松 校

ZULIN JIQIAO YU FENXI

中国经济出版社

•世界租赁知识文库•

租赁技巧与分析

〔美〕特 里·A·艾 索 姆 著
休德赫·P·阿门巴尔

李志兴 叶志康 李爱忠 译

徐元松 校

内 容 提 要

本书作者结合自己经营租赁业务的经验，对出租人和承租人共同关心的问题进行了详尽的阐述，为制定租赁和购买的重大决策逐条地提供了指导性建议。同时，提供了许多有关财务分析的概念和多种具有现代水平的分析技巧，为使读者明了租赁项目的制订过程及其结构的优劣比较，列出了23种主要变量。还为你列述了作出恰当决策所需采用的七条措施，要取得税收优惠所应遵循的标准，估价租赁效益的财务报表，融资性租赁对经营性租赁的优点，租赁交易中的法律问题等。本书无论是对从事租赁业务的当事人、金融财会工作者，还是一般读者都有一定的参考价值。

责任编辑：肖 玉 平

封面设计：赵 慕 梅

租 赁 技 巧 与 分 析

〔美〕特 里·A·艾 索 姆 著
休德赫·P·阿门巴尔
李志兴 叶志康 李爱忠 译
徐元松 校

中国经济出版社出版发行
(北京市百万庄北街3号)
北京新华印刷厂印刷
各地新华书店经销

850×1168 毫米 1/32 15 印张 342 千字
1989年7月第1版 1989年7月第1次印刷
印数：1—4500

ISBN 7-5017-0344-2/F·296

定价：7.00元

《世界租赁知识文库》

编委会名单

主任委员:

徐元松 客座教授、北京经济管理学院租赁研究所名誉所长、中国华阳技术贸易总公司租赁部经理

副主任委员:

李德良 教授、北京经济管理学院院长

高焕之 副译审、中国经济出版社编辑部主任

编委:

范福初 高级工程师、北京物资学院院长

赵承璧 教授、东北财经大学党委书记

秦琪 高级经济师、中国农业银行副行长

徐维荣 教授、中国租赁有限公司常务董事

商委光 教授、中央财政金融学院研究所研究员、北京市金融学会理事

林继肯 教授、东北财经大学财政经济系主任

潘金生 副教授、中央财政金融学院金融系副主任

李亚蒙 讲师、北京经济管理学院经贸系主任

融资性租赁业务

——“企业腾飞的垫脚石”

《世界租赁知识文库》系列丛书，在举国上下欢庆中华人民共和国建国40周年前夕与大家见面了。

《世界租赁知识文库》系列丛书，是由《世界租赁知识文库》编委会经过一年半的工作，从十几个国家和地区的数十种租赁书刊中精选出来的，这套丛书是当代租赁业务发展的缩影。这套丛书共10本，其中有美国的《租赁技巧与分析》和《设备租赁》，英国的《租赁理论与实务》，日本的《租赁是未来产业》，欧洲共同体的《租赁案例》和台湾省的《现代租赁要义》等等，计划用两年的时间出齐。

现代租赁可分为五大类：融资性租赁、经营性租赁、不动产租赁、人才租赁和企业经营租赁等。

《世界租赁知识文库》系列丛书的主要任务是介绍融资性租赁。兼有输出资本与吸收外资，输出资本货物与引进先进技术、设备双重职能的融资性租赁，虽是租赁家族中的后起之秀，但发展速度之快是异乎寻常的，以1984年美国的统计资料为例，当年美国银行对私人用于固定资产投资的贷款，占全国私人投资总额的11.1%，而私人利用融资性租赁对于固定资产的投资为16.5%，融资性租赁第一次超过了银行贷款，成为美国私人筹措资本的重要手段。

融资性租赁业务发起于美国1952年8月，经过36年的发展，不论在西方国家的经济危机时期，还是在经济繁荣时期，每年都以15%—25%以上的速度向前发展。不论是西方经济发达国家，

还是亚洲“四小龙”，在经济发展初、中期都利用了租赁业务的机能，推动了本国和本地区经济发展。机制愈来愈发达的租赁业务，至今对西方经济的发展仍在起着“润滑”的作用。

在我国，作为特殊商品交换手段的融资性租赁业务是在1979年以来，中国政府实行“对外开放，对内搞活”的新经济政策的“洋为中用”的产物。在我国，经营性租赁业务已有悠久的历史，而融资性租赁业务则创建于1981年4月，已经历了10个年头，但仍处于“萌芽时期”。虽然发展较晚，但它既有继承，又有发展，所谓继承，就是中国的租赁工作者学习西方经济发达国家在经营租赁业务方面的成功经验，结合我国的实际情况，开创了具有我国特点的融资性租赁业务。所谓发展，就是在推动企业经济体制改革时，成功地运用了租赁——所有权和使用权相分离的原则，在国家保留对国有或集体所有制企业生产资料所有权的情况下，把企业的经营权租赁给经营者去经营，推动了企业改革的深化。这种新的租赁方式的出现，给中国的企业管理注入了一种新的经营机制，使一批濒临倒闭的企业重新获得了生机。

八年来，从“零”开始的融资性租赁业务，已发展成一个独立的行业，成为我国仅次于信托投资公司以后的第二大向企业进行间接融资的窗口，现在全国租赁机构已星罗棋布，网点犬牙交错。八年来，我国数千个中小企业运用租赁方式，引进了数十亿计美元的外资和国外先进技术和设备，进行了设备更新和技术改造。融资性租赁，已成为我国中小企业腾飞的垫脚石。

《世界租赁知识文库》系列丛书的另一个特点是系统地介绍了西方国家对发展融资性租赁业务所制订的法律、制度和办法；作者在阐述这些法律、制度和办法的同时，还把自己长期

从事租赁事业的丰富实践经验和经营策略介绍给读者。为此，这套丛书不仅对专业的租赁公司，对兼营融资性租赁业务的银行、信托投资公司、财务公司中从事租赁业务的实际工作者，还是对工矿、商业企业的经营管理者和从事经济研究机关以及经济、外贸类大专院校的师生，都是一套不可多得的好教材。

在我国，至今还没有一部保障出租人和承租人双方合法利益的租赁法规，而经营融资性租赁业务，必须有健全的法律来保障，否则将会发生许多难以解决的经济纠纷，造成租赁机构收不回债权，还不起贷款的被动局面，导致兴旺一时的租赁机构破产，租赁事业夭折。所以，《世界租赁知识文库》系列丛书对经济立法部门也是一套很好的参考书。

如果我们这套丛书能够促进“借鸡生蛋”的融资性租赁业务在我国的健康发展，能为我国的四化建设有所贡献的话，我们将感到十分欣慰。

徐元松

1989年6月

译者的话

租赁在经济领域中就其形式而言，虽然古已有之，但作为一种规模经济则是在本世纪50年代才开始发展起来的，60年代得到了飞速的发展。短短30余年的时间，它已风靡于发达国家的多种经济领域，租赁公司如雨后春笋般地涌现，并且已向发展中国家开拓市场。租赁业已成为现今经济生活中一支重要的生力军。租赁行业的主要基地——美国，在80年代初期，租赁设备投资已达1600亿美元，租赁公司达700多家。

在中国，随着对外开放政策的实施，租赁业已在1981年有所发展，全国性租赁公司已达数十家，如中国东方租赁公司，中国租赁有限公司、中国电子租赁有限公司和中国华阳技术贸易总公司租赁部等。还有一批地方性的租赁公司如江苏省租赁有限公司、山西省租赁有限公司等等。

近20年来，世界租赁行业的实践经验已相当丰富，但将经验上升为理论，著书立说的尚不多，广大租赁界人士苦于难以觅取一部富于实用价值的工具书。美国著名经济分析家、工商管理硕士特里·A·艾索姆和休德赫·P·阿门巴尔先生顺应这种形势的需要，编写了《租赁技巧与分析》一书。两位作者不但理论上功底深厚，而且还亲身经营着一家规模宏大的租赁公司，具有丰富的经营租赁业务的实践经验。多年来，作者在欧美各地多次举办讲座，传授租赁专业知识并从事租赁咨询活动，本书是作者理论和实践的结晶。

本书明确提出了出租人和承租人双方共同关心的问题。书

中摒弃了学校书本上那种乏味的学院式争论，集中叙述了出租人和承租人所必须考虑的实际问题，为制订租赁决策提供了详尽指南。为使读者善于制订租赁方案并估价其效益，本书提供了有关财务成果分析的许多重要概念。此外，还提供了多种具有现代水平的分析技巧，以便于读者将其应用到租赁业务中去。为明确租赁业务制订及其结构优劣，作者还介绍了23组租赁制订时的变化情况，以便作出正确的租赁决策。

本书所述各种租赁概念可能在某些方面与国内目前推行的租赁有所差别，但不乏共同之处，特别是筹资形式、组织结构、税务立法，我们无不从中得到借鉴，以进一步促进租赁事业的发展。

在翻译本书的过程中，我们得到了中国华阳技术贸易总公司租赁部经理徐元松先生的大力帮助，书稿均由他审阅、校订。在此谨表谢意。

由于译者外语水平和专业知识有限，难免有错误和不当之处，望广大读者批评指正。

1989年1月

目 录

第一章 当今经济生活中影响租赁盛行的诸因素·····	(1)
因果要素分析·····	(3)
租赁行业的成份·····	(19)
第二章 租赁种类：按会计学、美国内税务局和行业的	
观点分类·····	(23)
财务会计标准委员会租赁的会计定义·····	(25)
国内税务局租赁定义·····	(38)
税务裁决55—540·····	(43)
税务程序75—21·····	(55)
行业租赁的定义·····	(61)
结论·····	(66)
第三章 融资性租赁与经营性租赁对财务报表影响的	
比较·····	(68)
财务报表效果·····	(68)
资产负债表效果·····	(69)
收益表效果·····	(73)
财务状况变动表的效果·····	(73)
对财务比率的影响·····	(74)
设想的审定·····	(74)
表述要求·····	(75)
财务分析的含义·····	(78)
结论·····	(81)

第四章 从出租人观点看收益分析、内在收益率及

净现值技巧	(82)
租赁收益分析	(82)
税前总收益及其应用	(84)
资本预算收益及其应用	(101)
会计收益及其应用	(111)
回收期法与改进的回收期法	(114)
净现值及其应用	(116)
租金计算	(118)
分析方法与结果一览表	(120)

第五章 租赁方案的制订：出租人和承租人的要求、

风险和结构变量	(122)
出租人的风险估价	(122)
出租人的需求	(125)
承租人的要求	(127)
制订租赁方案举例	(130)
结论	(132)

第六章 对租赁公司的分析：专门的财务报表及其

模式	(133)
管理损益报表	(133)
营业现金流量报表	(138)
偿债基金或年金折旧	(145)
敏感度模式	(147)
敏感度模式的变量解释	(151)
敏感度模式收益率	(156)
结论	(160)

第七章 租赁与购买决策

初步假定	(163)
租赁与购买决策模式	(169)
第一步骤的财务评定	(182)
第二步骤间接成本的评定	(188)
贝塔公司实例	(200)
租赁与购买决策实例解答	(219)
结论	(231)
第八章 影响租赁与购买决策的质量要素	(235)
租赁优缺点之比较	(235)
结论	(246)
第九章 租赁会计和审计报告	(247)
融资性租赁中的承租人会计及审计报告	(247)
经营性租赁中的承租人会计及审计报告	(250)
承租人融资性租赁会计示例	(251)
融资性租赁中出租人会计及审计报告	(255)
经营性租赁中出租人会计及审计报告	(266)
第十章 杠杆租赁和不动产租赁的分析及会计处理	(268)
杠杆租赁分析	(268)
杠杆租赁会计	(287)
不动产会计	(291)
销售型租赁的利润确认	(296)
不动产租赁分析	(297)
结论	(299)
第十一章 租赁交易中的法律争端	(301)
法律方面的各种复杂情况	(301)
结论	(309)
第十二章 租赁合同中的重要条款和附属文件	(311)

重要租赁条款	(311)
租赁条款结论	(329)
附带的租赁文件	(329)
有关租赁文件的结论	(334)
第十三章 所得税——租赁合同的订约要素	(335)
投资税减免	(336)
恢复建设税减免	(344)
能源税减免	(345)
对于非法人出租人税收减免的限制	(345)
投资税减免的风险限度	(347)
折旧	(347)
利息	(353)
所得税和经营性租赁	(354)
所得税和融资性租赁	(355)
结论	(357)
附录A 美国国内税务局设备租赁审计指导手册(节选)	(358)
附录B 租金支付表	(379)
附录C 168(f)(8)条款法规所属租赁的特殊规定	(440)

第一章 当今经济生活中影响租赁盛行的诸因素

在美国，租赁设备的投资估算为1600亿美元，鉴于此，实业界人士势必视租赁为80年代的一种可行性选择—筹措设备资金更为通用的方式。现在，从人造卫星到医院病床均可通过租赁取得设备使用权。现代管理越来越认识到这种新的筹资形式所具有的灵活性和优越性。20年前，租赁公司还只是由少数人经营，而目前已遍及全国，涌现出成千上万家合营、私营及银行附设的租赁公司。

虽然在过去20年中，租赁空前盛行，但在世界商业史上租赁则并非是什么新鲜事，而是古已有之。在腓尼基时代，就出现了农田与船舶的租赁。中世纪，佃户向封建主租用土地与房屋，以其所生产的农产品来支付租金。然而，出租工厂机器、办公室设备、机床、铁路车厢以及计算机，在租赁史上则是颇为新颖的事物。

工业设备租赁在50年代初开始创办，中期繁荣起来，60年代得到了飞快的发展，就其开拓的领域，有以下几个主要方面：

1. 飞机—喷气式飞机及有关的维修设备；
2. 汽车—个人与公务用车；
3. 计算机—包括中心处理设备及辅助设备；
4. 家具—饭店、(附有停车场设施的)汽车旅客旅馆及办公大楼的配套家具；
5. 工业机械与设备—包括金属切削机床及建筑、矿山、

石油勘探等重型设备；

6. 医疗设备—主要向医院及诊所出租；
7. 办公室用品—包括打字机、计算机及复印设备；
8. 火车车厢—平板车、翻斗车及冷藏车；
9. 卡车—通常包括卡车全部维修及其他保养设备。

租赁业之所以能开辟这些新的经营领域，有其诸多复杂的因素，洞悉这些因素对理解租赁的性质有着至关重要的意义，了解租赁盛行的下列原因，能使承租人在洽谈及签订租赁合同时胸有成竹；出租人则可以不断修正对先前动向的认识，来预测本行业中有利可图的新机会。

租赁盛行主要是由下列因素所起作用的结果；

1. 使用权优于所有权之心理；
2. 逐渐过时的套头交易；
3. 承租人的负担能力；
4. 传统资本筹措来源：如股票、债券及商业银行贷款的枯竭，导致出现了筹措贷款新来源；
5. 预防通货膨胀造成损失的套购保值；
6. 出租人与承租人纳税上的好处；
7. 非赢利性机构缺乏纳税上的好处及预算受到限制；
8. 个人赋税优惠；
9. 筹资来源的多样化；
10. 敢冒风险的出租人；
11. 限定的所有权；
12. 周转资本的保存；
13. 纵向、横向及多行业联合；
14. 纳税后低成本现值；
15. 资产负债表外的资金融通；

16. 出租人购买与服务中的规模经济；
17. 租赁业的有益经验；
18. 向跨国及外国企业进行国际租赁；
19. 给承租人带来的方便；
20. 租赁方案制订中的弹性；
21. 非财经性服务。

因果要素分析

使用权优于所有权之心理

有见识的商人认识到就赚钱而论，使用设备比获取一张转让设备所有权的证书要重要得多，利润是通过使用设备而不是通过所有权来取得的。实际上，如果设备在其极大部分使用年限中都可使用，而使用者又无需承担全部法律责任和风险，还可甩掉所有权的包袱，那么使用者何苦再去买进设备呢？甚至是那些对土地持有传统价值观念的农场主也很快认识到使用土地比所有权更重要。为数众多的农场主和牧场主租用成片土地来增加牲畜与谷物的产量。然而，从心理上来说，很多人还不愿将资产使用的概念从拥有资产所有权中分离出来。我们曾与发展中国家的实业界人士谈论过此事，不时听到这样的说法：“我不愿搞租赁，因为没有设备所有权，便会失去财产显赫的地位，得不到人们的重视与赏识”。在多数人的心目中，事业成功与否仍然以所有权之大小，而不是以资产使用得如何来衡量。只有当一个国家的人们心理上发生了变化，自行放弃对声望的追求，并通过租赁而不是靠传统的所有权办法来获取资产使用权，才能使事业取得成功，否则租赁无法象有些国家那样迅速地发展起来。凡租赁业发达的国家，普遍发生了重使用权轻所有权的变化。

在会计领域里，强调重点发生了同样的变化。直至第二次世界大战，会计师们倾向以资产负债表—公司所拥有的财产来评判其经营是否成功。资本净值是唯一的标准。当公司进入战后经济发展时期，它们以借贷的方式大量筹措资金。资金出借人对收取到期利息比公司的资本净值更感兴趣。资本净值仅在进行破产清算时才具有价值，然而，发生破产清算的可能性远比收益不足或资金流动失灵要小得多，因此会计重点发生了变化，收益表占据了重要地位。收益表核算拥有资产的使用结果，依据纯收入现金成果向出借人支付利息，从而资产负债表的重要性开始退居次要位置。例如：收益表上出现虚抬收入而引起成本上涨，那么后进先出盘存法就能较好地处理这一问题。但是，如把原价大大低于市场价的存货列入资产负债表，运用此法则是不利的。为使收益表更加准确，资产负债表只能少计成本。因此，核算收益表内的资产使用结果比核算资产负债表上的资产所有权显得更为重要。

鉴于多数租赁采用资产负债表以外的筹资形式(有些经营赁性租赁不在资产负债表面上出现)，所以，与作为一种资产将租金资本化，并成为相应的债务相比较，公司就可获取较高的资产收益率。投资利润率的提高是显而易见的，因为纯收入以较小资产基数分配。既然经营成果常以资产收益率之高低为尺度，故租借一份资产而无需取得所有权，或者，无需继而将其资本化并列入资产负债表，这对多数承租人是有益的。

防止资本货物的过快过时

重使用权轻所有权的另一个原因是拥有某些设备的所有权要产生不良后果，如计算机，由于迅速发展的高技术工业使之产品不断地更新换代，有时刚订货，尚未到交货期，产品就过时