

中级会计职称

财务管理

教材精讲班

(三) 租赁的租金计算

1. 租金的构成

(1) 设备原价及预计残值，包括设备买价、运输费、安装调试费、保险费等，以及该设备租赁期满后出售可得的收入。

(2) 利息，租赁公司为承租企业购置设备垫付资金所应支付的利息。

(3) 租赁手续费，租赁公司承办租赁设备所发生的业务费用和必要的利润

2. 租金的支付计算

(1) 按支付间隔期长短，分为年付、半年付、季付和月付等。

(2) 按在期初和期末支付，分为先付租金和后付租金两种。

(3) 按每次支付额，分为等额支付和不等额支付两种。实务中，承租企业与租赁公司商定的租金支付方式，大多为后付等额年金。

3. 租金的计算

(1) 我国租赁实务中，租金的计算大多采用**等额年金法**。

(2) 根据利率和租赁手续费率确认一个租费率，作为折现率。

则，**折现率=利率+租赁手续费**

假设残值归出租人，相当于承租人每期等额偿付租金，租赁期满再偿付租赁资产残值，则：

设备原值=租金×(P/A, i, n) + 预计残值×(P/F, i, n)

【教材例题 4-1】某企业于 20×1 年 1 月 1 日从租赁公司租入一套设备，价值 60 万元，租期 6 年，租赁期满时预计残值 5 万元，归租赁公司。年利率 8%，租赁手续费率每年 2%。租金每年年末支付一次，求每年租金额？

【答案】每年租金 = $[600000 - 50000 \times (P/F, 10\%, 6)] / (P/A, 10\%, 6) = 131283$ (元)

【单选题】(2021 年)某企业于 2017 年 1 月 1 日从租赁公司租入一套价值 10 万元的设备，租赁期为 10 年，租赁期满时预计残值率为 10%，归租赁公司所有，年利率为 12%，租金每年年末支付一次，那每年的租金为多少元？

已知： $(P/F, 12\%, 10) = 0.3220$ ， $(P/A, 12\%, 10) = 5.6502$ 。

A. 17 128.6

B. 1 847.32

C. 1 945.68

D. 1 578.94

【正确答案】 A

【解析】每年的租金 = $[100\ 000 - 100\ 000 \times 10\% \times (P/F, 12\%, 10)] / (P/A, 12\%, 10) = 1\ 7128.6$ (元)

(四) 租赁的筹资特点

优点	(1) 无需大量资金就能迅速获得资产
	(2) 财务风险小，财务优势明显
	(3) 筹资的限制条件少，与股票、债券、长期借款等筹资方式对比
	(4) 能延长资金融通期限
缺点	(1) 资本成本负担较高，与银行借款对比

【单选题】（2018年）某航空公司为开通一条国际航线，需增加两架空客飞机。为尽快形成航运能力，下列筹资方式中，该公司通常会优先考虑（ ）。

- A. 债券筹资
- B. 租赁筹资
- C. 普通股筹资
- D. 优先股筹资

【答案】B

【解析】租赁无须大量资金就能迅速获得资产。租赁集“融资”与“融物”于一身，租赁使企业在资金短缺的情况下引进设备成为可能。大型企业的大型设备、工具等固定资产，经常通过租赁方式解决巨额资金的需要，如商业航空公司的飞机，大多是通过租赁取得的。

【知识点4】债务筹资的优缺点（与股权筹资相对比）

优点	(1) 筹资速度快
	(2) 筹资弹性较大，表现在灵活商定债务条件，控制筹资数量，安排取得资金的时间
	(3) 资本成本负担较轻
	(4) 可以利用财务杠杆
	(5) 稳定公司控制权
缺点	(1) 不能形成企业稳定的资本基础
	(2) 财务风险较大
	(3) 筹资数额有限

【单选题】（2018年）下列各项中，不属于债务筹资优点的是（ ）。

- A. 资本成本负担较轻
- B. 筹资弹性较大
- C. 筹资速度较快
- D. 可形成企业稳定的资本基础

【答案】D

【解析】债务筹资的优点包括：（1）筹资速度较快；（2）筹资弹性较大；（3）资本成本负担较轻；（4）可以利用财务杠杆；（5）稳定公司的控制权。债务筹资的缺点：（1）不能形成企业稳定的资本基础；（2）财务风险较大；（3）筹资数额有限。

【单选题】（2018年）下列筹资方式中，能给企业带来财务杠杆效应的是（ ）。

- A. 认股权证
- B. 租赁
- C. 留存收益
- D. 发行普通股

【答案】B

【解析】租赁的租金是固定的，利用租赁的资金赚取的收益如果大于租金，则超过的部分会增加普通股股东的每股收益，所以，租赁可以给企业带来财务杠杆效应。