

固定资产售后回租决策问题探讨

舒建平 刘波

(水利部长江水利委员会,湖北 武汉 430010)

摘要 租赁业已成为世界仅次于银行信贷的第二大金融工具,并成为我国具有发展潜力的行业之一。我国水利行业已积累了大量的存量资产,充分利用固定资产售后回租,是盘活这些存量资产的有效方式之一。

关键词 固定资产 售后回租 决策 水利经济

中图分类号 F273.4

文献标识码 A

文章编号 1001-7348(2003)02-168-02

据最新的世界租赁年报报道:当前世界租赁业已成为仅次于银行信贷的第二大金融工具,租赁这一“朝阳产业”正以前所未有的速度发展,我国租赁业也被世界租赁组织评价为“最具发展潜力的国家之一”,仅2001年我国租赁业务的增长率即达47%。

售后回租是指企业将其某项固定资产出售给另一家企业,然后又同购买者签订租赁合同将该资产租回使用,按合约规定分期支付租金。这种租赁形式可使承租人在不影响其对原资产的占有、使用、收益的前提下,将固定资产转变为流动资产,增强了资金的流动性,可大大提高资金的使用效率。采用售后回租这种方式,一方面可以将企业固化的资产转化为货币化的资金,以弥补流动资金或建设资金的不足,达到融资目的,同时又不影响企业对该固定资产的使用,另一方面还有可能在一定程度上抵免税收。本文不探讨固定资产售后回租的融资功能,而从出租人和承租人的角度,用现金流量对抵免税收的情况进行探讨。

假设某项固定资产原值为 D ,可使用 n 年,无残值,按直线折旧法计提折旧,在使用 t 年后,其帐面价值 $D_t = D \times (n - t) / n$,若这时 A 企业要将该项资产出售给 B 公司后再回租,可获得资金 D_c ($D_c > D_t$),但每年年末需支付租金 Z 。设企业所得税税率为 T ,增值税税率为 L ,营业税及附加税税率为 Y ,银行利率为 r 。企业这时面临两种选择,一是继续拥有并使用原资产,一是将该项资产出售但进行回租(分为经营租赁性质和融资租赁性质两种回租方式)。

1 继续拥有原资产税收节约额流入量

在继续拥有并使用原资产的情况下,该固定资产折旧费可从企业的成本中列支,每年可以少交企业所得税 $T \times D / n$,折算到第 t 年时的所得税节约额现值 NPV_{1t} 为:

$$NPV_{1t} = \sum_{i=1}^{n-t} \frac{T \times D / n}{(1+r)^i} \quad (1)$$

2 经营租赁性质的售后回租

若出租人与承租人签订了一份经营租赁合同,在余下的 $n-t$ 年内继续使用该项资产(其实按租赁的分类标准,租赁期占租赁资产尚可使用年限的大部分,这种租赁属融资租赁,但为便于比较,依然假设为经营租赁),在经营租赁业务中,固定资产的维修费用应由出租方承担,相应租金也会有所提高。为简化计算,假设在经营租赁回租业务中,维修费用依然由承租方负担,租金在年末一次性支付。

(1)承租人。在经营租赁性质售后回租的情况下,我国企业会计准则规定各个期间租金费用应当在租赁期间按直线法确认,即每期应确认的租金费用=租金总额÷租赁期;而售价与资产帐面价值之差($D_c - D_t$)应予递延,并在租赁期内按照租金支付比例分摊,则每年的分摊额=当年支付的租金÷租金总额 $P_0 \times (D_c - D_t)$,因而经调整后每年应确认的租赁费用 $Z = 租金总额 \div 租赁期 - 当年支付的租金 \div 租金总额 \times (D_c - D_t)$,并可从成本中列支,则每年可少交企业所得税 $T \times Z$,折算到第 t 年时的所得税节约额现值 NPV_{1t}' 为:

$$NPV_{1t}' = \sum_{i=1}^{n-t} \frac{T \times Z}{(1+r)^i} \quad (2)$$

折算到第 t 年时的企业支付的租金现值 NPV_{1t}'' 为:

$$NPV_{1t}'' = \sum_{i=1}^{n-t} \frac{Z}{(1+r)^i} \quad (3)$$

那么企业通过经营租赁性质的售后回租方式,该固定资产可取得的现金流入量 NPV_{12} 为:

$$NPV_{12} = D_c + NPV_{1t}' - NPV_{1t}'' \quad (4)$$

若 $NPV_{12} > NPV_{1t}$,说明企业通过售后回租的方式可取得相对较多的收益;若 $NPV_{12} < NPV_{1t}$,说明企业不必通过售后回租的方式继续使用该项固定资产。

(2)出租人。对购买固定资产的租赁公司,在 $(n-t)$ 年内每年可依靠出租这笔固定资产获得租金 Z_t ,每年的折旧费为 $D_c / (n-t)$ 。我

国企业会计准则规定各个期间租赁收入应当按直线法确认,因而按直线法确认的各个期间租赁收入 $Z_0 = \text{租金总额} P_0 \div \text{租赁期}$,则每年需交营业税 $Y \times Z_0$,应交所得税为 $T \times [(1 - Y) \times Z_0 - D_c / (n - t)]$,每年的现金流入量 = 租金 - 营业税 - 所得税 + 折旧费,那么该租赁公司购买这项固定资产折算到第 t 年时的现金现值 NPV_{13} 为:

$$NPV_{13} = \sum_{i=1}^{n-t} \frac{Z_i - Y \times Z_0 - T \times [(1 - Y) \times Z_0 - D_c / (n - t)]}{(1 + r_i)^i} - D_c \quad (5)$$

若 $NPV_{13} > 0$,则该租赁公司依然有利可图,如果它在还没有更好投资项目的条件下,可通过购买这笔资产并通过出租来获得一定的收益。

3 融资租赁性质的售后回租

若出租人与承租人签订了一份融资租赁合同,在余下的 $n - t$ 年内继续使用该资产,无未担保余值,租金在年末一次性支付。

(1) 承租人。设出租人的租赁内含利率为 $r_{内}$,则承租人最低租赁付款额的现值 $P_1 = Z_i \times P_A(n - t, r_{内})$ 。根据我国企业会计准则,在租赁开始日,承租人应当将租赁开始日租赁资产原帐面价值 D_i 与最低租赁付款额的现值 P_1 两者中较低者作为租入资产的人帐价值 P_2 ,将最低租赁付款额 P_0 作为长期应付款的人帐价值,并将两者的差额 $(P_0 - P_2)$ 记录为未确认融资费用。未确认融资费用应当在租赁期内的各个期间采用实际利率法、直线法、年数总和法等进行分摊。本文按实际利率法分摊未确认融资费用,设实际利率为 $r_{实}$,则当年应分摊的未确认融资费用 $P_3 = \text{上期末应付本金余额} \times r_{实}$ 。该费用作为财务费用处理。

我国企业会计准则规定,在融资性售后回租业务中,售价与资产帐面价值之间的差额 $(D_c - D_i)$ 应予递延,并按该项租赁资产的折旧进度进行分摊,作为折旧费用的调整。因此,该资产调整后的折旧费用为 $[P_2 / (n - t) - (D_c - D_i) / (n - t)]$ 。

折旧费用和财务费用可在税前列支,则每年可以少交企业所得税折算到第 t 年时的所得税节约额现值 NPV_{14} 为:

$$NPV_{14} = \sum_{i=1}^{n-t} \frac{T \times [P_3 + (P_2 - D_c + D_i) / (n - t)]}{(1 + r_i)^i} \quad (6)$$

那么企业通过融资租赁性质的售后回租方式,该固定资产可取得的现金流入量 NPV_{15} 为:

$$NPV_{15} = NPV_{14} + D_c - \sum_{i=1}^{n-t} Z_i \quad (7)$$

若 $NPV_{15} > NPV_{11}$,说明企业通过售后回租的方式可取得相对较多的收益;若 $NPV_{15} < NPV_{11}$,说明企业不必通过售后回租的方式继

续使用该项固定资产。若 $NPV_{15} > NPV_{12}$,说明企业通过租赁性质的售后回租方式较经营租赁性质的售后回租方式可取得相对较多的收益;反之,经营租赁性质的售后回租方式较融资租赁性质的售后回租方式可取得相对较多的收益。

(2) 出租人。出租人每期收到的租金包括了本金和利息两部分,融资租赁业务按利息收入征收营业税。利息收入 = 各个期间分配的未实现融资收益,按照实际利率法计算当期应当确认的融资收益 $P_4 = \text{上期末租赁投资净额余额} \times r_{实}$,则出租人当期应缴的营业税为 $P_4 \times Y$,应缴所得税为 $P_4 \times (1 - Y) \times T$,每年收到的租金为 Z_i 。

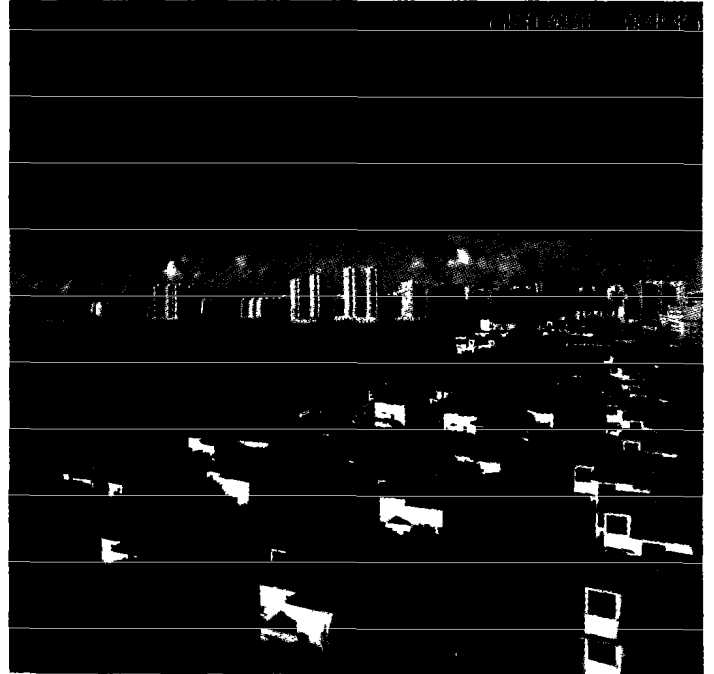
那么出租人所取得的现金现值 NPV_{16} 为:

$$NPV_{16} = \sum_{i=1}^{n-t} \frac{Z_i - P_4 \times Y - P_4 \times (1 - Y) \times T}{(1 + r_i)^i} - D_c \quad (8)$$

若 $NPV_{16} > 0$,则该租赁公司依然有利可图;若 $NPV_{16} > NPV_{13}$,则说明采用融资租赁比采用经营租赁更为有利。

一般情况下,对于固定资产的售后回租可采用以上给出的公式进行计算,计算结果将为公司的固定资产投资决策提供科学的依据。篇幅所限,本文略去企业固定资产售后决策问题的实证分析。

从上面的分析可知,利用售后回租方式,可有效将固化的资产转为货币化的资金,达到盘活资产的目的。目前,我国水利企业已形成相当规模的存量资产,如何盘活这些资产来发展壮大本企业也一直困扰着整个行业。本文仅从一个侧面提出解决问题的方法,希望能拓展水利企业领导的思路。



Decision-Making on Sale and Leaseback Transactions of Fixed Assets

Abstract: The lease industry, the second kind of financing same as financing from banks, becomes one of rapid and potential growth industries in China. According to the Accounting Standard of Business Enterprises, it is possible to fully arise water assets, which had been invested in the past years, if the sale and leaseback transactions of fixed assets are applied.

Key words: fixed assets; sale and leaseback; transactions decisionmaking; water economy