

公司理财习题

第十章：租赁

练习答题册 + 详细中文题解 + 重要术语双语整理

使用方式

1. 前半部分为重排后的答题版：保留原题内容，并为选择题判断理由与计算过程留出书写空间。
2. 后半部分为逐题详解：不仅给出答案，还说明概念边界、判断依据和租赁决策的计算结构。
3. 本章金额若未特别说明，均以“万元”为单位；计算题租金为年末支付。

姓名：

学号：

班级：

日期：

整理说明：原文件单项选择题第 4 题题干末尾直接出现了答案提示“B”。在答题版中已去除该提示，在题解部分再说明正确选项与原因。

答题册导览与本章抓手

本章核心问题

租赁不是简单的“租设备”：它同时涉及合同结构、风险承担、税务处理与购买/租赁的现金流比较。

选择题重点：经营租赁与融资租赁、净租赁与毛租赁、损益平衡租金的含义、税法下租金可否直接扣除。

计算题重点：折旧抵税、资产税后余值、税后年成本与承租人的最高可接受租金。

建议作答顺序

- 先做定义判断题：抓住“只包括”“可撤销”“最高/最低租金”“可直接扣除”等决定性词语。
- 再做计算题：先画出“自行购置”现金流，再将其换算为可比较的税后年成本。
- 最后复查：题目问的是“税前租金”还是“税后租金”；处置损失带来的抵税不能漏算。

结构目录

部分	内容	用途
第一部分	单项选择题、多项选择题、计算题答题区	闭卷模拟与书写训练
第二部分	逐题详细中文题解	订正与建立判断框架
第三部分	重要术语、公式速查、常见陷阱	考前快速回顾

题目来源说明

本册依据上传文件《第十章 租赁习题》整理，题目内容与关键数值均按原文件保留。

第一部分

练习答题册

先独立完成，再翻阅详细题解

作答提醒

单选题：请选出唯一正确或唯一不正确的选项，并写出触发判断的关键词。

多选题：漏选与错选都可能失分，建议逐项判断，而不是凭整体印象作答。

计算题：务必写出公式、代入过程、单位与决策结论。

一、单项选择题 | 第 1-2 题

1. 下列关于租赁的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 租赁合约的当事人只包括出租人和承租人两方
- B. 租赁期是指租赁开始日至终止日的时间
- C. 长期租赁的时间接近于租赁资产的经济寿命
- D. 租赁费用是协商一致的产物，没有统一的标准

我的答案：（ ） 判断关键词 / 排除理由：

2. 下列关于租赁费用构成的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 合同分别约定租金、利息和手续费时，租金指资产的购置成本
- B. 合同分别约定租金和手续费时，租金指租赁资产的购置成本和相关的利息
- C. 合同只约定一项综合租金时，租金包括租赁资产的购置成本、相关利息和营业成本
- D. 出租成本包括租赁资产的购置成本、营业成本以及相关的利息

我的答案：（ ） 判断关键词 / 排除理由：

一、单项选择题 | 第 3-5 题

3. 下列关于租赁分类的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 经营租赁属于经营活动
- B. 混合租赁合同既有经营租赁的特征，也有融资租赁的特征
- C. 融资租赁是长期的、可撤销的净租赁
- D. 将租赁分为经营租赁和融资租赁主要是出于财务上的考虑

我的答案：（ ） 理由：

4. 下列关于损益平衡租金的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 损益平衡租金，是指租赁净现值为 0 的租金数额
- B. 如果购买的平均年成本高于每年租金，则应选择购买；反之选择租赁
- C. 对于出租人来说，损益平衡租金是其可以接受的最低租金
- D. 对于承租人来说，损益平衡租金是其可以接受的最高租金

我的答案：（ ） 理由：

5. 下列不属于租赁存在的主要原因的是（ ）。

- A. 租赁双方的实际税率不同
- B. 通过租赁降低交易成本
- C. 通过租赁合同减少不确定性
- D. 租赁资本成本低

我的答案：（ ） 理由：

二、多项选择题 | 第 1-2 题

提示：每题有两个或两个以上正确选项，请逐项判断。

1. 按照当事人之间的关系，租赁可以分为（ ）。

- A. 直接租赁
- B. 杠杆租赁
- C. 售后租回
- D. 融资租赁

我的答案：（ ） 分类依据：

2. 租赁费用的经济内容包括（ ）。

- A. 购置成本
- B. 营业成本
- C. 相关的利息
- D. 利润

我的答案：（ ） 租金构成说明：

二、多项选择题 | 第 4-5 题

4. 下列关于租赁的决策分析的表述中，正确的有（ ）。

- A. 租赁资产成本只包括其买价
- B. 在比较租赁和自行购置的方案时，通常假设自行购置的资金来源于借款
- C. 租赁筹资和借款筹资的风险相同，具有可比性
- D. 期末资产余值的折现率通常根据全部使用权益筹资时的资金机会成本确定

我的答案：（ ） 判断理由：

5. 甲公司（承租方）与乙公司（出租方）签订租赁协议。租赁资产为一台使用年限 10 年的设备，租赁期 6 年；租赁期满时，该设备所有权转让给甲公司。按照我国税法规定，该租赁属于（ ）。

- A. 经营租赁
- B. 融资租赁
- C. 租金可直接扣除租赁
- D. 租金不可直接扣除租赁

我的答案：（ ） 触发判断的条款：

三、计算题 | 题目

1. 甲公司正在与乙租赁公司商谈一个租赁合同，计划租赁一台大型设备。相关资料如下：

- (1) 设备全部购置成本为 210 万元，租赁期限为 5 年；承租方租金在每年末支付且可以抵税；税前运营成本（包括维修费、保险费和资产管理成本）每年 8 万元。
- (2) 该设备的税法折旧年限为 7 年，法定残值率为购置成本的 10%；预计 5 年后的变现价值为 15 万元。
- (3) 甲公司适用的所得税税率为 30%，项目要求的必要报酬率为 12%。

要求

- (1) 计算承租方的资产税后余值现值。
- (2) 计算承租方每年折旧抵税的数额。
- (3) 确定承租方的税后损益平衡租金。
- (4) 若出租方要求的税后租金为 50 万元，判断承租方是否能够接受。

已知变量	数值	已知变量	数值
设备购置成本	210	租赁期限	5 年
税法折旧年限	7 年	法定残值率	10%
第 5 年变现价值	15	税前运营成本	8 / 年
所得税率	30%	必要报酬率	12%

三、计算题答题区 | (1) 资产税后余值现值

请依次写出：年折旧额 - 第 5 年税法账面价值 - 处置损益 - 税后余值 - 现值。

三、计算题答题区 | (2) 每年折旧抵税

请写出折旧基础、年折旧额及每年的折旧抵税金额。

三、计算题答题区 | (3) 税后损益平衡租金

请先写出“自行购置的税后年等额成本”，再求承租方可接受的最高税后租金。

三、计算题答题区 | (4) 是否接受税后租金 50 万元

请比较实际税后租金与损益平衡租金，并写出清晰决策结论。

最终结论填写处

承租方应当：_____ 理由：

第二部分

详细中文题解

从结论到判断逻辑，再到计算框架

答案速览

单项选择题：1-A, 2-C, 3-C, 4-B, 5-D。

多项选择题：1-ABC, 2-ABCD, 3-BD, 4-BCD, 5-BD。

计算题：税后余值现值为 18.72 万元；年折旧抵税为 8.10 万元；税后损益平衡租金为 50.56 万元；税后租金 50 万元可以接受。

建议：先对照自己的答案定位错题，再阅读对应的“为什么”与“易错点”。

一、单项选择题详解 | 第 1-2 题

第 1 题 参考答案：A

题目：下列关于租赁的表述中，不正确的是（ ）。

- 关键判断在“只包括”三个字。最基本的租赁关系确实有出租人和承租人，但在杠杆租赁中还可能存在为出租人提供贷款的资金提供方，因此当事人不能限定为只有两方。
- B 项给出了租赁期的时间界定；C 项描述长期租赁通常覆盖资产大部分经济寿命；D 项说明租赁费用取决于合同协商，这些均不构成错误。

记忆点

看到“只”“必然”“一律”等绝对化措辞，要特别检查是否遗漏特殊租赁结构。

第 2 题 参考答案：C

题目：下列关于租赁费用构成的表述中，不正确的是（ ）。

- 租赁费用的完整经济内容包括：资产购置成本、营业成本、相关利息以及出租人的利润。
- 当合同只约定一项综合租金时，综合租金理应涵盖全部经济内容。C 项只列出购置成本、利息和营业成本，漏掉出租人的利润，因此不完整。
- D 项说的是“出租成本”，而利润不属于成本，因此 D 项不因未列利润而错误。

一、单项选择题详解 | 第 3-5 题

第 3 题 参考答案：C

题目：下列关于租赁分类的表述中，不正确的是（ ）。

- 融资租赁的典型特征是长期、不可撤销，并且往往由承租人承担较多与资产使用有关的成本或风险。
- C 项将融资租赁说成“可撤销”，与融资租赁稳定提供融资、实质承担资产主要风险与报酬的性质冲突。

第 4 题 参考答案：B

题目：下列关于损益平衡租金的表述中，不正确的是（ ）。

- 损益平衡租金使租赁净现值恰好等于 0：对于承租人，它是可以接受的最高租金；对于出租人，它是可以接受的最低租金。
- 决策规则是选择成本更低的方案。如果购买的平均年成本高于每年租金，应选择租赁；B 项恰好将结论说反。

第 5 题 参考答案：D

题目：下列不属于租赁存在的主要原因的是（ ）。

- 税率差异能够使抵税利益在双方之间重新配置；租赁也可能降低交易成本、减轻资产处置或需求不确定性。
- “租赁资本成本低”不是普遍成立的根本原因：若租赁只是改变付款形式而不创造税务、交易或风险配置优势，较低表面成本会被租金定价抵消。

二、多项选择题详解 | 第 1-2 题

第 1 题 参考答案：ABC

题目：按照当事人之间的关系，租赁可以分为（ ）。

选项	判断	理由
A. 直接租赁	选	出租人直接购入资产并出租给承租人。
B. 杠杆租赁	选	出租人之外还有贷款人，出租人借款购买租赁资产。
C. 售后租回	选	资产所有人先出售资产，再从买方租回使用。
D. 融资租赁	不选	这是按租赁经济实质或风险报酬归属的分类，不是按当事人关系分类。

第 2 题 参考答案：ABCD

题目：租赁费用的经济内容包括（ ）。

- 购置成本：出租人为取得租赁资产而发生的成本。
- 营业成本：维护、保险、资产管理等与出租服务相关的成本。
- 相关利息：出租人垫付或融资占用资金的时间价值补偿。
- 利润：出租人提供租赁服务所要求的报酬。因此四项均属于租赁费用的经济构成。

二、多项选择题详解 | 第 3 题

第 3 题 参考答案：BD

题目：下列关于租赁的表述中，不正确的有（ ）。

选项	是否错误	判断逻辑
A	否	教材口径下，净租赁是由承租人负责维护的租赁；该表述可成立。
B	是	租赁资产购置成本通常不只包括买价，还可能包括运输、安装调试、途中保险等取得成本。
C	否	租赁评价不能机械使用公司整体加权平均资本成本；租赁付款与余值的风险来源不同。
D	是	损益平衡租金使某一方的租赁净现值为 0，并非要求承租人与出租人的净现值相等。

易错辨析：净租赁

本题 A 项是教材的简化定义。做题时不要因现实合同还可能同时约定税费、保险等责任，就误把 A 判错。

二、多项选择题详解 | 第 4-5 题

第 4 题 参考答案：BCD

题目：下列关于租赁的决策分析的表述中，正确的有（ ）。

选项	判断	原因
A	不选	资产成本应包含为取得并达到可使用状态发生的全部成本，不能仅限买价。
B	选	比较租赁与购买时，通常将购买看作通过借款融资，以形成可比的融资选择。
C	选	租赁付款与借款还本付息均是较确定的合同义务，风险具有可比性。
D	选	期末余值承担资产经营与市场风险，折现率通常应反映资产风险，即全权益筹资下的资金机会成本。

第 5 题 参考答案：BD

题目：租赁期满所有权转让给承租人，按照我国税法规定，该租赁属于（ ）。

- 所有权在租赁期满转让给承租人，表明租赁实质上用于取得资产，属于融资租赁，故 B 正确。
- 融资租赁下，承租人不能将整笔租金直接作为当期费用税前扣除；租赁资产应按相关规则形成计税基础，再通过折旧等方式扣除，故 D 正确。

三、计算题详解 | 建模与口径

题目重述：甲公司在“租赁”与“自行购置并持有设备”之间作比较。需要先计算若自行购置将承担或获得的税后现金流，再得到承租方能够接受的最高税后租金。

本题计算口径

题目只给出必要报酬率 12%，因此本题各相关现值统一按 12% 折现；租金在每年末支付。

第（3）问直接要求“税后损益平衡租金”，因此求得的是每年税后租金，不需要再次乘以（1 - 税率）。

运营成本视为自行购置时由承租方承担的资产使用成本；租赁价格比较中需要纳入其税后年成本。

先搭建现金流结构

自行购置的成本/收益项目	现金流方向	进入年成本时的作用
设备购置成本 210	期初流出	增加购置方案成本
运营成本 8/年	每年流出，可抵税	按税后金额计入年成本
折旧抵税	每年节税流入	冲减购置方案年成本
第 5 年税后余值	期末流入	冲减购置方案现值成本

当租赁每年的税后租金等于自行购置的税后等额年成本时，承租人在两种方案之间恰好无差异，这一租金就是承租方的税后损益平衡租金。

三、计算题详解 | （1）资产税后余值现值

题目：计算承租方的资产税后余值现值。

步骤 1：求税法折旧额

税法残值 = $210 \times 10\% = 21$ （万元）

年折旧额 = $(210 - 21) / 7 = 27$ （万元/年）

步骤 2：求第 5 年末税法账面价值

第 5 年末账面价值 = $210 - 27 \times 5 = 75$ （万元）

步骤 3：求处置时的税后现金流

项目	计算	金额
预计变现收入	-	15
处置损失	账面价值 75 - 变现收入 15	60
处置损失抵税利益	$60 \times 30\%$	18
第 5 年末税后余值	$15 + 18$	33

因为变现价值低于税法账面价值，企业确认处置损失，损失能够减少应纳税所得额，因此税后收到的不只是 15 万元，还包括 18 万元抵税利益。

步骤 4：折现到第 0 年

资产税后余值现值

$PV(\text{税后余值}) = 33 / (1 + 12\%)^5 = 18.72$ （万元）

三、计算题详解 | （2）每年折旧抵税

题目：计算承租方每年折旧抵税的数额。

从第（1）问已经得到年折旧额为 27 万元。折旧并不直接产生现金收入，但折旧可以减少应纳税所得额，从而节约所得税。

折旧抵税公式

每年折旧抵税 = 年折旧额 $\times$ 所得税率 = $27 \times 30\% = 8.10$ （万元/年）

现金流理解

项目	是否真实付现	为何影响租赁决策
折旧额 27	否	会计/税法上的成本扣除项目
折旧抵税 8.10	是税款减少形成的现金收益	若选择租赁而不能取得相应折旧利益，承租方将放弃这部分收益

易错点

不能把“年折旧额 27 万元”直接当成现金流；进入现金流比较的是折旧带来的节税 8.10 万元。

本问结论

承租方每年折旧抵税数额为 8.10 万元。

三、计算题详解 | (3) 临界租金推导

题目：确定承租方的税后损益平衡租金。

设 R 为每年年末支付的税后租金。对承租方而言，当租赁的税后年成本 R 恰好等于自行购置的税后等额年成本时，租赁与购买无差异。

购置方案的税后等额年成本分解

构成	经济含义	年成本中的符号
资本回收额	先投入 210，期末可收回税后余值现值 18.72	增加成本
税后运营成本	$8 \times (1 - 30\%) = 5.60$	增加成本
折旧抵税	$27 \times 30\% = 8.10$	减少成本

5 年、12% 的年金现值系数：

年金现值系数

$$PVIFA(12\%, 5) = [1 - (1 + 12\%)^{-5}] / 12\% = 3.6048$$

因此，承租方最高可接受的税后租金为：

损益平衡租金公式

$$R^* = (\text{设备购置成本} - \text{资产税后余值现值}) / \text{年金现值系数} + \text{税后运营成本} - \text{每年折旧抵税}$$

三、计算题详解 | (3) 临界租金计算

将已求得的数值代入公式：

输入项	数值
设备购置成本	210.00
资产税后余值现值	18.72
年金现值系数 PVIFA(12%, 5)	3.6048
税后运营成本 = $8 \times (1 - 30\%)$	5.60 / 年
每年折旧抵税 = $27 \times 30\%$	8.10 / 年

资本回收额 = $(210 - 18.72) / 3.6048 = 53.06$ (万元/年)

税后损益平衡租金 = $53.06 + 5.60 - 8.10 = 50.56$ (万元/年)

第 (3) 问结论

承租方的税后损益平衡租金为 50.56 万元/年。它是承租方能够接受的最高税后年租金。

进一步理解：若题目改问税前租金

由于本题租金可以抵税，若改问税前租金 L ，则税后租金为 $L \times (1 - 30\%)$ 。因此税前临界租金应为：

税前临界租金 = $50.56 / (1 - 30\%) = 72.23$ (万元/年)。

本题第 (4) 问明确给的是“税后租金 50 万元”，所以直接与 50.56 万元比较即可。

三、计算题详解 | （4）决策判断与总复核

题目：若出租方要求的税后租金为 50 万元，判断承租方是否能够接受。

比较对象	金额（万元/年）	含义
承租方税后损益平衡租金	50.56	能够接受的最高税后租金
出租方要求的税后租金	50.00	实际需要支付的税后租金
差额	0.56	实际租金低于临界租金

因为 $50.00 < 50.56$ ，租赁方案的年成本低于自行购置的等额年成本，因此甲公司可以接受出租方提出的税后租金。

用现值再验证一次

租赁相对购置的有利现值 = $(50.56 - 50.00) \times 3.6048 = 2.02$ （万元，约数）。

该数值为正，说明在该租金条件下选择租赁能比自行购置节省约 2.02 万元的现值成本，与上面的判断一致。

计算题最终答案汇总

- （1）资产税后余值现值：18.72 万元。
- （2）每年折旧抵税：8.10 万元/年。
- （3）承租方税后损益平衡租金：50.56 万元/年。
- （4）税后租金为 50 万元时：可以接受租赁。

第三部分

重要术语与翻译

分类 - 估值 - 税务 - 决策

考前使用方式

先遮住中文，只看英文术语，尝试解释其财务含义；再反向用中文回忆英文表达。

对于计算术语，不只记翻译，更要记清其在现金流中的正负号及折现方式。

重要术语 | 租赁分类与合同角色

中文术语	英文表达	考试中必须掌握的含义
租赁	Lease	承租方取得资产使用权并支付租金的合同安排。
出租人	Lessor	拥有或购入资产并将其出租的一方。
承租人	Lessee	取得资产使用权并承担租金支付义务的一方。
租赁期	Lease term	从租赁开始日至终止日的合同期间。
经营租赁	Operating lease	通常更偏向短期或经营服务安排，资产主要风险报酬不实质转移。
融资租赁	Finance lease / Capital lease	实质上为取得资产提供融资，常见特征为长期、不可撤销或所有权最终转移。
净租赁	Net lease	教材口径下，由承租人负责维护的租赁。
毛租赁	Gross lease / Full-service lease	相关维护或服务责任主要由出租人承担。

中文术语	英文表达	识别关键词
直接租赁	Direct lease	出租人直接购置并出租资产。
杠杆租赁	Leveraged lease	出租人另向贷款人借款购置租赁资产。
售后租回	Sale-and-leaseback	先出售资产，再租回继续使用。
可撤销租赁	Cancelable lease	承租人可按约定条件提前终止。
不可撤销租赁	Noncancelable lease	合同期内通常不得单方解除。

重要术语 | 现金流、税务与决策

中文术语	英文表达	核心理解
租金 / 租赁付款	Lease payment / Rent	承租人为使用资产支付的合同现金流。
购置成本	Acquisition cost	取得资产并使其可使用所需的总成本，不只包括买价。
营业成本 / 运营成本	Operating cost	维护、保险、资产管理等持续性成本。
折旧抵税	Depreciation tax shield	折旧额乘以所得税率形成的税收节约。
税法账面价值	Tax book value	按税法折旧后用于计算处置损益的资产价值。
税后余值	After-tax salvage value	处置收入加减处置损益税收影响后的期末现金流。
损益平衡租金	Break-even lease payment	使租赁净现值为零的租金；承租方视角下是最高可接受租金。
租赁净现值	Net advantage to leasing, NAL	租赁相对于购买所创造的净现值优势。
可抵税租金	Tax-deductible lease payment	租金可税前扣除，税后现金流为租金乘以 $(1 - \text{税率})$ 。

翻译警惕

“Finance lease” 有时也写作 “capital lease”；“rent” 在本章通常不是房屋租金，而是设备租赁合同的付款。

公式速查 | 计算题必须熟练

对象	公式	本题代入结果
年折旧额	$(\text{购置成本} - \text{税法残值}) / \text{税法折旧年限}$	$(210 - 21) / 7 = 27$
第 T 年账面价值	$\text{购置成本} - \text{年折旧额} \times T$	$210 - 27 \times 5 = 75$
税后余值	$\text{变现价值} + (\text{账面价值} - \text{变现价值}) \times \text{税率 (发生损失时)}$	$15 + (75 - 15) \times 30\% = 33$
税后余值现值	$\text{税后余值} / (1 + \text{折现率})^T$	$33 / (1.12)^5 = 18.72$
折旧抵税	$\text{年折旧额} \times \text{税率}$	$27 \times 30\% = 8.10$
税后运营成本	$\text{税前运营成本} \times (1 - \text{税率})$	$8 \times 70\% = 5.60$
税后损益平衡租金	$(\text{成本} - \text{余值现值}) / \text{年金现值系数} + \text{税后运营成本} - \text{折旧抵税}$	$50.56 / \text{年}$

临场决策规则

承租方判断

实际税后租金 < 税后损益平衡租金：选择租赁；

实际税后租金 > 税后损益平衡租金：选择自行购置；

实际税后租金 = 税后损益平衡租金：两者在净现值上无差异。

考前最后复核 | 高频陷阱清单

1. 把“只包括出租人和承租人”误当成普遍正确：杠杆租赁还会出现贷款人。
2. 把综合租金的构成漏掉出租人利润：综合租金覆盖全部经济内容。
3. 将融资租赁记成可撤销：其典型特征恰恰是长期且不可撤销。
4. 把承租人最高可接受租金与出租人最低可接受租金混淆。
5. 认为租赁资产成本只有买价：还应考虑达到可使用状态的相关支出。
6. 把折旧额当成现金流：真正进入现金流比较的是折旧抵税。
7. 在变现价值低于账面价值时忽略处置损失抵税：本题因此增加了 18 万元税后余值。
8. 题目给的是税后租金却再次乘以 $(1-\text{税率})$ ：比较口径必须一致。

本章一句话框架

先判断租赁类型与税务处理，再把“购买”的税后成本换算成等额年成本，用它界定承租人能够接受的最高税后租金。

—— 第十章练习答题与题解结束 ——