



XIANDAI
ZULIN GUANLI
YU KUAJI SHIWU

现代租赁管理 5 会计实务

曾庆学 © 著

*Xiandai Zulin Guanli
Kuaiji Shiwu*



西南财经大学出版社
SOUTHWESTERN UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS PRESS

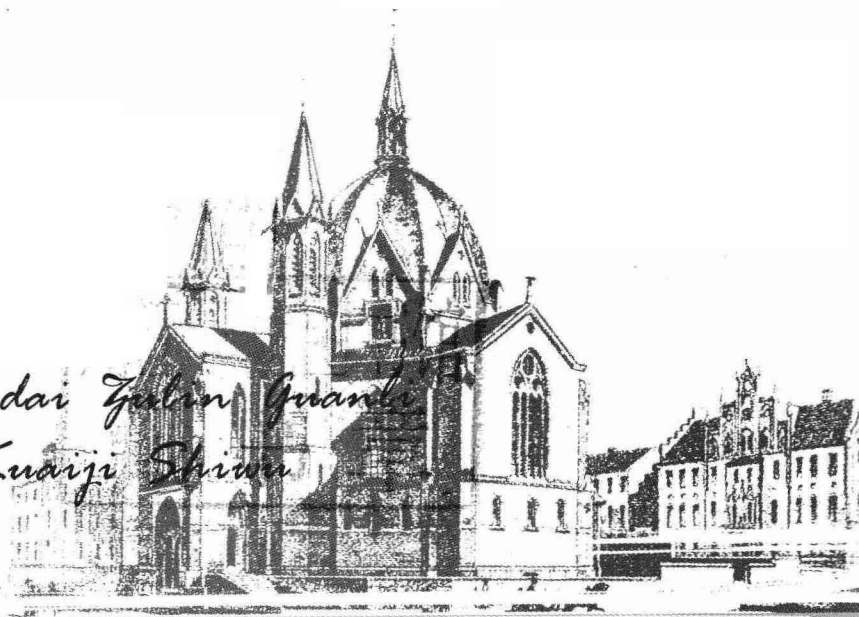


XIAN
ZULIN GUANLI
YU KUAJI SHIWU

现代租赁管理 与 会计实务

曾庆学 © 著

*Xiandai Zulin Guanli
yu Kuaaji Shiwu*



西南财经大学出版社
SOUTHWESTERN UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS PRESS

图书在版编目(CIP)数据

现代租赁管理与会计实务/曾庆学著. —成都:西南财经大学出版社,2012.2

ISBN 978 - 7 - 5504 - 0592 - 9

I. ①现… II. ①曾… III. ①租赁—基本知识 IV. ①F830.39

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 027199 号

现代租赁管理与会计实务

曾庆学 著

责任编辑:汪涌波

封面设计:大涛

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街55号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028-87353785 87352368
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	148mm × 210mm
印 张	7.875
字 数	195千字
版 次	2012年3月第1版
印 次	2012年3月第1次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 0592 - 9
定 价	25.00元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。

前 言

租赁是一种古老而又现代的交易活动，从性质上说属于信用范畴。马克思对信用所下的定义为：以偿付为条件的一种特殊的价值运动的形态。租赁作为一种古老的信用形式，在其漫长的发展过程中经历了古代租赁、传统租赁、现代租赁三个发展阶段。现代意义上的租赁始于20世纪50年代的美国，至今也不过五六十年时间。现代租赁是社会化大生产的产物，是一种能够将“融资”与“融物”合为一体的新型筹资手段和贸易方式，所以从诞生以来便在全世界范围内获得了年均增长20%以上的发展速度，继而成为深受投资行业欢迎的一种重要的赢利工具和一个方兴未艾的独立产业。

我国传统租赁有着悠久的历史，但现代租赁的起步比世界经济发达国家则落后了30年，总体上看还处于发展的初期。为了实现党中央提出的进一步深化改革、建立社会主义市场经济体制这一战略目标，必须加大对外开放的力度，借鉴国外一切有利于社会主义生产力发展的办法和经验，其中自然也包括在我国发展现代租赁这一新兴产业。

租赁具有投资金额大、期限长、不可测因素多等特点，因而，租赁属于高风险业务范畴。租赁合同是一种“刚性”合同，一旦签订，出租人和承租人之间就建立了一种“刚性”

连接关系，不能随意变动。租赁管理是租赁业务的一个重要环节，关系到租赁项目能否顺利实施和确保预期经济效益的实现，也关系到企业经营管理的改善和租赁业务的发展。所以，本书研究和解决租赁业务中的项目决策、风险产生和防范对策，对于促进租赁业务的健康发展，是完全必要的。

我国于2006年2月25日由财政部发布的新会计准则中的《企业会计准则第21号——租赁》对融资租赁在租赁资产入账价值等若干方面做出了修订，并逐渐与国际会计准则趋同。这说明我国的融资租赁业正在慢慢走向成熟并与国际接轨。但同时也应看到目前存在的一些问题，比如：初始直接费用、未担保余值减值、租赁期届满收回租赁资产的会计处理等。本书通过对融资租赁会计处理进行分析，针对融资租赁会计处理的不足进行研究，并提出使之完善的若干建议，有助于企业更好地发挥融资租赁对于经济的促进作用。

曾庆学

2012年2月

目 录

第一章 租赁总论 / 1

第一节 租赁概述 / 1

第二节 租赁分类 / 6

第三节 租赁业发展简况 / 10

第四节 租赁业务程序 / 19

第五节 租赁机构管理 / 24

第二章 租赁业务合同 / 29

第一节 租赁业务合同概述 / 29

第二节 购买合同 / 33

第三节 租赁合同 / 36

第三章 租金 / 52

第一节 租金含义及构成因素 / 52

第二节 租金计算原理 / 56

第三节	租金的计算 / 60
第四章	承租人的租赁管理 / 70
第一节	租赁决策的意义 / 70
第二节	影响租赁决策的因素 / 75
第三节	内含报酬率 / 80
第四节	租赁决策中常用的基本方法 / 87
第五节	决策分析 / 94
第六节	租赁决策的不确定性分析 / 103
第五章	出租人的租赁管理 / 109
第一节	租赁公司的资金筹集 / 109
第二节	租赁资金管理 / 114
第三节	租赁项目的评估 / 116
第四节	租赁公司风险管理 / 127
第六章	租赁会计概述 / 133
第一节	租赁会计的产生和发展 / 133
第二节	租赁会计核算的内容 / 138
第三节	租赁会计相关定义 / 141
第四节	租赁会计分类 / 146

第七章	承租人的会计处理 / 155
第一节	经营租赁的会计处理 / 155
第二节	融资租赁的会计处理 / 158
第三节	担保余值的会计处理 / 170
第四节	租赁期届满的会计处理 / 180
第八章	出租人的会计处理 / 184
第一节	经营租赁的会计处理 / 184
第二节	融资租赁的会计处理 / 187
第三节	未担保余值的会计处理 / 195
第四节	租赁期届满的会计处理 / 208
第九章	其他租赁业务的会计处理 / 213
第一节	售后租回交易的会计处理 / 213
第二节	转租赁的会计处理 / 223
附录	/ 227
参考文献	/ 243

第一章 租赁总论

第一节 租赁概述

一、租赁的含义

所谓租赁，是指以一定费用借贷实物的经济行为。在这种经济行为中，出租人将自己所拥有的某种物品交与承租人使用，承租人由此获得在一段时期内使用该物品的权利，但物品的所有权仍保留在出租人手中。承租人为其所获得的使用权需向出租人支付一定的费用（租金）。租赁有两个基本的当事人，即出租方和承租方。所谓出租方是指将其所拥有的资产出租给他人使用的单位和个人；所谓承租方是指从他人手中租用资产的单位和个人。租赁一般是通过契约的形式来实现的。租赁契约即规定出租人在一定时期内将资产的使用权转让给承租人的一种协议，通常也可称为租约。租赁是随着生产力发展而逐渐发展起来的。私有制是租赁产生的基础，私有制产生了人们对不同物品的不同所有权，人们根据所有权暂时出让使用权，收取一定的使用费用，从而产生了租赁。

二、租赁的特点

租赁一般具有以下特点：

(一) 租赁是将一项资产的所有权和使用权相分离的经济业务

采用租赁方式，承租方不必以购买的方式获得一项资产的使用权。在租赁的有效期限内，租入资产的所有权仍属出租方所有，租入方只享有使用该资产的权利。这与企业购买一项资产不同。一般情况下，企业购买一项资产，既获得了该资产的所有权，又获得了该资产的使用权，同时享有和承担使用该资产产生的所有报酬和风险。

(二) 有些租赁是以租赁实物资产的形式达到融资的目的

如融资租赁业务是一种特殊的信用方式，它一方面通过租赁拥有一项资产的使用权，另一方面通过租赁得到一笔相当于该项资产购置成本的信贷资金，以达到融资的目的。这与银行信贷业务不同，银行信贷一般是一种货币信贷，表现为资金运动的一种融资方式。

(三) 租赁形式多样，可根据需要灵活选择

租赁的长期资产，一般都价值比较大，耐用期限比较长，或者是技术更新比较快。对企业来说，由于长期资产价值较大，或技术更新较快，所以，与其购置一项长期资产，不如采取租赁方式更为经济。如果购置一项资产只为了季节性、临时性或周转使用，大部分时间是闲置的，这不但不能充分利用该项资产为其带来经济利益，而且还需要承担该项资产上所有的费用与风险，这无疑是一种浪费，因而选择租赁方式有时更为合适。租赁，从时间上看，可以满足不同承租人的需要，短则几个月，长则几年或几十年。从经济角度看，随着高新技术的不断涌现，实物资产特别是长期资产，例如设备，其无形损耗的速度越来越快，为了避免购置某项长期资产带来的因无形损耗速度加快而产生的风险，并能加速资产的更新，企业往往采用租赁的方式。虽然有时租赁费用较高，但与自行拥有某项资产所带来的

潜在风险相比，却要经济得多。从资产最后的处置方式上看，租赁资产可以根据契约的规定，租赁期满后，承租人有优先购买的权利，或者出于临时需要租入的资产，一旦不需要时即可退还给出租人。

（四）租赁一般涉及两方或两方以上的参与者

最通常的融资租赁包括出租方、承租方和供货方，通过举债方式租赁的，还包括贷款人等。

三、租赁的作用

租赁能够为企业开辟灵活机动的融资渠道，同时开拓了新型业务市场，进而有利于整个国民经济的繁荣。

（一）经营租赁的作用

经营租赁最突出的功能是资产负债表外融资。因经营性租赁的租金可以纳入当期费用，而相应的资产、负债不列入承租人的财务报表内，可因此实现“表外融资”。表外融资对于改善财务比率的好处是明显的，比如流动比率。流动比率是流动资产除以流动负债，它是流动性的衡量尺度。表外融资时，由于负债没有在资产负债表上反映，分母较小，如果分子（流动资产）不变，流动比率就较高。

这里要强调两点：

（1）资产负债表外融资的好处仅仅来自经营租赁，融资租赁没有这个功能。

（2）经营租赁的表外融资作用也是有限的。经营租赁可以利用货币时间价值，有可能改善利润。当承租人有一个经营租赁协议时，利润表上将反映租金费用，若有融资租赁协议，利润表上将反映折旧加利息费用。租金费用通常是一条直线，而利息费用是随着时间推移而递减的。由于利息费用的前高后低，租金费用可能会小于折旧加利息费用，使得利润略有提高。

经营租赁的其他好处还包括：承租人不承担因租赁物件技术老化而贬值的余值风险；承租人的租金支出，都是作为当期费用而在所得税前列支的，能有效减轻税负。

（二）融资租赁的作用

1. 从宏观角度看，融资租赁具有的功能

（1）双向逆市发展功能。即融资租赁兼具融资功能和推销功能，在经济发展时期，需要资金时，它能充分发挥融资功能；在经济萧条时期，需要促进投资和消费需求时，可以充分发挥它的促销功能。只要市场在变化，不管朝那个方向变化都给融资租赁行业带来商机。

（2）规避功能。即通过融资转租赁的方式可以打破一些国家的金融管制，将“贷款”改为“融资租赁”可以避免他国对直接融资的限制，从而突破贸易壁垒，成为促进一个国家资本输出的重要方式。

2. 从微观角度看，融资租赁对于租赁双方的好处

（1）对承租人而言，租赁具有的优点

①租赁开辟了新的融资渠道。承租人可以借助租赁保留银行贷款额度和紧缺的现金资源，增强企业营运资金的灵活运用能力。

②可以按固定利率进行全额融资。租赁不要求承租人立即支付现金，有助于缓解处于发展期的企业资金紧张问题；此外，租金固定，有助于防止资金成本的增加，避免通货膨胀风险；租金固定便于计算投资报酬率，有助于承租人快速完成投资决策。

③灵活性。租赁协议限制条款较少，租赁方式灵活。富有创造精神的出租人可以结合承租人的特殊需要签订租赁协议。

④有助于加速机器设备更新。对于设备淘汰更新快的企业而言，租赁为机器设备快速升级创造了便利条件。在多数情况

下，承租人把残值风险转移给了出租人，减少了设备因过时而陈旧的风险。

⑤租赁资格审核程序简便，申请批准速度快，有助于承租人把握商机。

⑥有利于修饰财务报表。采用经营租赁时，租金作为管理费用处理，避免为购置设备而增加大笔负债，可以有效地防止资产负债率上升。

⑦不用增加资本去购置设备，有利于保持股权分布的稳定性。

(2) 对出租人而言，租赁具有的优点

①利息收入。租赁也是一种理财方式，通常情况下租赁利息较银行贷款利息高，因此，租赁公司、金融机构发展租赁交易更具有吸引力。

②纳税利益。杠杆型租赁就是一种纳税导向型租赁。例如，某公司把一架飞机卖给一位富有的投资者，尽管该投资者不需要这架飞机，但他可以把这架飞机租给一家外国航空公司，该航空公司不能利用其纳税利益，而该投资者则可以从中获得纳税利益。在这一交易中，该公司销售了它的产品，投资者（出租人）获得了纳税利益，外国航空公司（承租人）则以一种较优惠的方式获得了它所需要的飞机。

③高残值。在租赁期满租赁财产返还给出租人的情况下，如果其实际价值远高于最初签订契约时的预计残值时，会给出租人带来大额利润。

租赁业的出现，为社会投资提供了一个新的投资领域。在租赁市场较为成熟的国家，投资人不仅可以通过直接投资建立租赁公司来经营租赁业务，还可以通过投资租赁基金来进入租赁行业，并以此获得相应的投资回报。例如，美国、前西德及日本等国在实施投资税收抵免这一刺激本国投资需求政策时，

许多投资人既希望获得政府的投资税收优惠，又不愿意在本领域扩大投资时，通过参与杠杆租赁，不仅取得了享受投资税收抵免的资格，而且由于在杠杆租赁交易中，投资人的投资额只需达到租赁物件购置成本的 20% ~ 40%，就可起到财务杠杆作用，从而可带动债权人提供租赁物件购置成本的 60% ~ 80% 的无追索权的贷款，而投资人在申请税收抵免时，以租赁物件的购置成本作为租赁投资总额，进而作为投资抵免的基数。这样，杠杆租赁交易中投资人投资额的杠杆作用，不仅体现在资金筹集上，更体现在税收抵免中的投资额的扩张上，达到了以较少的投资获得较多的税收抵免的功能。再如投资基金，是一种将投资人的投资专门投向租赁交易的投资基金，投资人从租赁交易中的收益而获得股息回报。根据我国现行融资租赁业的监管体制和有关规定，只有经过中国人民银行批准设立的作为非银行金融机构类的租赁公司和经过对外经济贸易合作部批准设立的中外合资租赁公司才有合法开展融资租赁业务的资格，从而限制了我国租赁业的发展。目前，我国在运用财政政策扩大需求时，仍局限在通过政府支出直接形成消费和投资需求，还未尝试运用财政支出的杠杆作用，如投资税收抵免、贴息、信用保险等措施，来带动全社会投资规模的扩大。一旦我国财政实施这类措施后，就会给我国租赁投资带来新的发展空间和生机。

第二节 租赁分类

租赁可从不同的角度进行分类。从租赁的目的分，可分为融资租赁和经营租赁；从征税角度来分，有正式租赁和租购式租赁；从交易的方式分，有直接租赁、杠杆租赁、回租租赁和转租租赁等。其中最一般的分类方式是按与租赁资产所有权有关

的风险和报酬的归属分类，把租赁业务分为经营租赁和融资租赁。

一、经营租赁和融资租赁

经营租赁，主要是为满足经营上的临时或季节性需要而发生的资产租赁。这种租赁形式的主要特点有：

(1) 与所有权有关的风险和报酬实质上并未转移，租赁资产的所有权最终仍然归出租方所有；出租方保留了租赁资产的大部分风险和报酬，其租赁资产的折旧、修理费用等均由出租方承担。

(2) 出租人一般需要经过多次出租，才能收回对租赁资产的投资。

(3) 承租人只是为了经营上的临时所需，或由于季节性的需要，而不打算拥有该项资产时才采取租赁方法。因此，经营租赁期限相对较短，一般不延至租赁资产的全部使用期限。

(4) 租赁期满后，承租人将设备退还给出租人；或可以根据一方的要求，提前解除租约等。经营租赁一般没有续租或优先购买选择权。

融资租赁，指在实质上转移与一项资产所有权有关的全部风险和报酬的一种租赁。融资租赁一般具有以下特点：

(1) 出租方仍然保留租赁资产的所有权，但与租赁资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移。承租方需要承担租赁资产的折旧、修理以及其他费用。

(2) 租约通常是不能取消的，或者只有在某些特殊情况下才能取消。这些特殊情况一般包括：①发生某些极为偶然的意外事件；②经出租人同意；③如果承租人与出租人就同一资产或同样的资产订立一个新的租约等。

(3) 租赁期限较长，几乎包含了租赁资产全部的有效使用

期限。

(4) 融资租赁保证出资人回收其资本支出并另加一笔投资收益。在一般情况下，融资租赁只需通过一次租赁，就可收回租赁资产的全部投资，并取得合理的利润。

(5) 租赁期满时，承租人有优先选择廉价购买租赁资产的权利；或采取续租方式；或将租赁资产退还出租方。

二、正式租赁和租购式租赁

(一) 正式租赁

正式租赁是指一项符合国家有关税法，能真正享受租赁税收优惠待遇的租赁交易。正式租赁的出租人可享有加速折旧、投资减税等税收优惠；承租人支付的租金可作为费用，从应纳税的收入中扣除，而且还能分享出租人获得的一部分减税，因此，租金较为廉价。

(二) 租购式租赁

租购式租赁是非正式租赁和有条件的销售租赁。它是指承租人在租期届满时，可以名义价格留购设备并获得所有权的租赁交易。

许多国家把它看成一项分期付款交易，一般来讲租金很高。

三、按交易的方式分类

(一) 直接租赁

直接租赁系购进租出的做法。出租人根据承租人的申请，以自有或筹措的资金向国内、外商购进用户所需设备，租给承租人使用。直接租赁一般由两个合同构成：一是出租人与承租人签订一项租赁合同；二是出租人按承租人订货要求，与厂商签订一项购货合同。西方发达国家绝大多数租赁公司都采取直接租赁的做法。

（二）转租租赁

转租租赁系租进租出的做法，即出租人先以承租人的身份，向其他机构租进租赁物，再以出租人的身份将租赁物转租给其他承租人使用。

（三）回租租赁

企业因缺乏资金，将自有资产中较新的固定资产卖给能够办理融资租赁业务的机构，再以承租人的身份，向这些机构租回使用。

（四）杠杆租赁

杠杆租赁又称衡平租赁，是融资租赁派生的一种特殊形式。当出租人不能单独承担资金密集型项目（如飞机、船舶）的巨额投资时，以待购设备作为贷款的抵押，以转让收取租金的权利作为贷款的额外保证，从银行、保险公司、信托公司等金融机构获得购买设备的60%~80%的贷款，其余20%~40%的部分由出租人自筹解决，出租人购进设备租予承租人使用，以收取的租金偿还贷款。在国外这种租赁形式能以较少的投资享有全部的加速折旧或投资减税的优惠，不仅扩大了出租人的投资能力，而且取得了较高的投资报酬，所以称为杠杆租赁。同时，出租人把这些优惠的好处通过降低租金的形式间接地转移给承租人，因而杠杆租赁的租赁费用往往低于其他租赁形式。

（五）综合租赁

综合租赁是指租赁与合资经营、补偿贸易、来料加工和产品的返销等贸易方式相结合，承租人以产品偿付租金的租赁形式。此外还有委托租赁、代理租赁与合办租赁等种类。委托租赁是出租人在自营直接租赁的基础上，因承租人在异地的关系，出租人委托他人代办手续及管理的一种租赁形式；代理租赁则与委托租赁相反，是租赁公司接受其他租赁公司或厂商的委托，代办租赁手续的一种租赁方式；合办租赁是两家以上的租赁公