

● 现代会计学系列教材 ●



ZULIN KUAIJIXUE

租赁会计学

主编 颜世廉
副主编 彭桃英

中南工业大学出版社

新华书店

PDG



中财 80084165

租 赁 会 计 学

主 编 颜世廉

副主编 彭桃英

CD113/16

中央财经大学图书馆藏书章

登 录 号

452577

分 类 号

F275/492

中南工业大学出版社

•1997.5•

新
平
和
PDG

租 赁 会 计 学

主编：颜世康

副主编：彭桃英

责任编辑：肖梓高

*

中南工业大学出版社出版发行

中南工业大学出版社印刷厂印装

新华书店总店北京发行所经销

*

开本：850×1168 1/32 印张：8 字数：170千字

1997年5月第1版 1997年5月第1次印刷

印数：0001—3000

*

ISBN 7-81020-956-6/F·188

定价：10.00元

本书如有印装质量问题，请直接与生产厂家联系调换

厂址：湖南长沙

邮编：410083

PDG

前 言

随着我国改革开放的不断深入,租赁业务在我国也应运而生。现代租赁与经济发展是互为因果的。一方面,由于经济的发展必然出现租赁业务,另一方面现代租赁的兴旺,又促进经济的发展,世界经济发达国家的现状经济证明了这一点。随着我国经济的发展租赁行业肯定会飞速的发展,前途不可估量,为了促进,指导租赁业务的发展,特编写租赁会计一书。

该书适应于各专业租赁公司和有关金融机构,也可作为高等财院院校的教材,以及作为会计师、审计师事务所专业人员的业务参改,还可作为广大财会人员的参考资料。

该书由颜世廉主编、彭桃英任副主编,参编人员有甄洪真、龙毅、林向群、徐献勇、张宏伟。

由于水平有限错误之处难免、恳求读者指正。

编 者

1997 年于长沙



目 录

1 租赁概述	(1)
1.1 租赁的概念	(1)
1.2 租赁的分类	(17)
1.3 租赁与其他信用方式的比较	(23)
1.4 几种租赁业务的基本交易程序	(28)
2 租赁操作	(38)
2.1 租赁项目决策	(38)
2.2 租赁委托和受理	(60)
2.3 签订租赁合同	(68)
2.4 履行租赁合同	(82)
3 租赁租金	(85)
3.1 租金的构成	(85)
3.2 租金的计付	(89)
3.3 其它有关事项	(103)
4 承租人的会计处理	(107)
4.1 营业租赁	(107)
4.2 资本租赁	(114)
5 出租人会计处理	(132)
5.1 营业租赁	(132)
5.2 资本租赁	(136)
6 与租赁有关的其他专业问题	(155)
6.1 不动产租赁	(155)
6.2 转租	(156)
6.3 杠杆租赁	(159)

7 国外租赁业及其会计处理	(164)
7.1 国外租赁业的现状及前景	(164)
7.2 会计处理	(169)
附录一:国际会计准则中的租赁会计概要	(184)
附录二:融资租赁合同	(195)
附录三:商务购销合同	(207)
附录四:英语常用租赁词汇	(223)
附录五:一元复利终值与现值;一元的年金复利 终值与现值表	(235)
主要参考文献	(249)



1 租赁概述

中国人自古就崇尚“志”，奉行自己有多大能力就办多大的事，决不轻易去求助别人！电影《白毛女》中的佃农杨白劳因为交不出地租而被地主黄世仁逼死，其女儿不得不去黄家当女佣以抵偿地租。最后，因忍受不了黄家的欺凌而逃进深山成了“白毛女”。这是传统租赁的一个悲惨的例示。那时，租赁是垄断与剥削的工具。殊不知，随着社会主义市场经济大潮的推进，科学技术的发展，表现在国人的投资观念，消费观念上也出现了空前的巨变。企业要发展，需要获得设备的更新和添置，资金不足，如何筹措？一时需要用车，但又无力购买，怎么办？为添增婚礼的气氛要买一件价格昂贵的婚纱，可买回之后，仅穿上一两次便束之高阁，毫无用处，买吗？于是，一种“以租代买”的投资观念、消费观念渐成时尚。租赁业应运而生，在世界范围内蓬勃发展起来，在发展中国家更是生机勃勃、方兴未艾，成为世界经济中有生命力的一大产业。

1.1 租赁的概念

租赁，顾名思义，“租”是指把物件（财产）借给他人使用而获取报酬，“赁”是指借用他人的物件（财产）而支付费用。由此，租赁必须是至少包括租入方和出租方两个当

事方的经济行为。在租赁过程中，双方必须有某种约定，通称相约，简单理解为，一方（出租方）在一个议定的时期内，将物件（财产）的使用权转给另一方（承租人），借以换取报酬（租金）的一种协议。简单概括，租赁实质上是一种动产或不动产的使用权的借贷关系，租金好比“利息”。

经过数十年的现代租赁业的发展，租赁的覆盖面，业务量，金额都达到了相当的规模，各界人士对租赁含义的理解却大体一致，但要说，对租赁下一个准确的定义，至今还没有一个世界普遍认可的租赁的严格定义。不权各国之间对融资租赁有不同的认识，即使同一个国家、地区之内的租赁企业经营者、法律界、会计界、金融机构、学术界、政府财政部门、税务机关、贸易部门之间也有不同的看法和解释，达不成共识，况且租赁业务仅随着经济的发展还在不断地创新发展。这无疑会对租赁业的发展有一定的障碍。在这里选择几种代表性定义作一简略介绍。

1. 美国财务会计准则委员会的租赁定义 美国财务会计准则委员会（Financial Accounting Standard Board，以下简称 FASB）于 1976 年 11 月在康涅狄克颁布了《财务会计委员会第 13 号公告：租赁会计》，以下简称“FASB”。它给“租赁”所下的定义是：“租赁是转让财产或设备（土地或应折旧的资产），以使用权通常达一定时期的一种协议。”同时，FASB 明确规定租赁不包括转让：“原料（如石油、天然矿物和木材）的勘探或开采权，以及诸如电影、剧本、原稿、专利权和版权等各项的使用许可协议。”

FASB 把所有租赁分为两个基本组：即凡是租赁不属于融资性租赁，就属于经营性租赁。并分别规定出租人标准和

承租人标准来区分这两类租赁（具体标准在 F 面租赁分类中再介绍）。融资性租赁不能完全算是真实租赁，因为对出租人而言，它是一种有条件的销售，对承租人来说则是一种分期支付性质的设备购买。只有经营性租赁才是一项真实的租赁。

2. 英国设备租赁协会的租赁定义 英国设备租赁协会 [Equipment Leasing Association (ELA)] 对租赁作如下定义：所谓“租赁”，就是承租人从制造商或卖主选择租用资产，然后在出租人与承租人之间订出的合同。根据该合同出租人保留该资产的所有权权利；承租人则在一定期间内，按规定支付租金并取得资产使用权权利。

3. 国际会计准则委员会的租赁定义 国际会计准则委员会 (International Accounting Standard Committee) 在制订以国际会计准则 (IASO) 中的融资租赁作了如下定义：“融资租赁是指出租人在实质上将属于资产所有权上的一切风险报酬和所有权权利转移给承租人的一种租赁。至于所有权的名义，最终可以转移也可以不转移。”

这个定义强调的是：

(1) 资产经济所有权发生转移，而名义上也就是法律上的所有权转移到不被重视；

(2) 只有在实质上把资产的经济所有权转移给承租人才算作融资租赁，这恰好与美国的“真实租赁”相反。

4. 《中国融资租赁管理暂行条例》对融资租赁的定义 定义建议如下：“融资租赁是指由出租方融通资金为承租方提供所需设备，具有融资，融物双重职能的租赁义务，它主要涉及出租方、承租方和供资方三方当事人，并由两个或两个以上

的合同所构成。出租方根据承租方的要求和选择，与供货方订立购买合同支付货款，与承租方订立租赁合同，将购买的设备出租给承租方使用，租期不得低于 2 年。在租赁期间，由承租方按合同规定，分期向出租方应付租金。租赁设备的所有权属于出租方，承租方在租赁期内对该设备享有使用权。租赁期满时，设备可由承租方按合同规定留购，续租或退回出租方。”

这个定义着重强调了四点：

- (1) 融资租赁须具备融资和融物的双重职能；
- (2) 租赁期不能太短；
- (3) 当事人主要有出租方、承租方和供货方三方，并至少应包括购买合同和租赁合同；
- (4) 租赁期满后承租人对租赁物有选择权。

一、租赁的产生、发展及现状

租赁是一个古老的经济行为。作为一种历史悠久的信用形式，纵向追溯其漫长的发展历程，大致可以分为古代租赁、近代租赁和现代租赁三个不同的发展阶段，并分别体现了当时的经济基础背景而呈现出不同的特点。

1. 古代租赁 古代租赁可以追溯到 3000 多年以前的腓民基人对船只的租赁。公元前 1400 年前后，在地中海西海岸，腓民等人的文化获得了蓬勃的发展。腓民基人发明了租赁，一些船主把船只租给了做生意的商人收取租金。经过几千年一直到现在，租赁始终是资助海运业务的一种主要经济形式。

在美索不达末盆地，租赁是用来鼓励开发处女地的。据

资料记载，一个刻在石块上的巴比伦王国在公元前 551 年的不动产租约上写明禁止转租，而且要求承租人植树，并保证出租房屋得到良好的维修。在封建时期的中国以及中世纪的欧洲租赁物品除主要的土地，还有马匹、房屋和农用工具等。

古代租赁是一种不完整的实物信用形态，出租方承租方之间很少有固定的契约关系和报酬条件，在很大程度上只是双方交换使用物件。这是因为当时整个社会生产水平较低，社会生产关系较落后。

2. 近代租赁 近代租赁也称传统租赁。它产生于封建制生产关系下，它是以封建主义关系条件下的自然经济占主导地位的情况为基础的。传统租赁又经历了初级阶段、发展阶段和向现代租赁过渡阶段三个历史阶段。中世纪是传统租赁在内容和形式上都得到长足发展的时期，此时，租赁对象已从初级阶段的农具、马匹、土地、房屋等，发展到了几乎各种货物都可以进行租赁。我国早在周秦时期就出现了传统租赁方式，汉唐以后，以农具、土地、房产为对象的财产租赁方式已是相当普遍。19 世纪中叶以后随着机器大工业的产生和发展，动产设备租赁如铁路车辆和机制工具等的租用在一些国家发展颇为普遍，而且已具备了相当的规模，当时租赁的目的，仍只限于使用设备本身，其基本特点是只租不卖。

随着租赁范围的扩大，必然会出现租赁业务上的经济纠纷，为了仲裁时有发生的租赁纠纷，有关租赁的法律条文也陆续问世。早在 6 世纪中叶，在罗马尤斯丁尼安皇帝法典汇编中，就已经有了对租赁关系的详细条文规定。一般认为，

公元 1289 年颁布的《威尔士法》是世界上最早的有关租赁关系的法规。

可见，传统租赁是以闲置物件为租赁对象，以收取报酬为条件，并有契约作为法律约束的经济行为。但在传统租赁中，出租仍然是一种偶然的经济行为，因为，出租人虽然以获取一定报酬为条件，但并不以盈利为唯一目的，能不能出租、出租什么物件，完全受有没有闲置物件、闲置的是什么物件等因素的制约。如果说古代租赁适应了奴隶制生产关系的话，那么，传统租赁则适应了封建制生产关系，它以封建主义生产关系条件下，自然经济占主导地位的经济基础为基础。

3. 现代租赁 严格说来，现代租赁产生于本世纪 50 年代。现代租赁以融物为其形式，以融资为其特征。具有融物、融资双重功能。与传统租赁最大的不同是：企业根据自己需要选定设备，然后，委托租赁公司代为融资购进设备。租赁双方均有明确的盈利动机，并且把租赁作为一种融通资金的手段。

一般认为，于 1952 年 5 月创立的美国租赁公司（现易名为美国国际租赁公司）是美国的第一家，也是世界第一家从事现代租赁的独立企业。这家租赁公司的成立，标志着典型的现代租赁在世界上已经产生。此后，50 年代初，在美国成立了第一批融资租赁公司。到 60 年代租赁业相继发展到欧洲和日本、大洋洲等工业化国家，并从起初制造商的一种推销手段演变成为专业化的金融服务。70 年代期间，银行开始加入租赁业，国际租赁业已日臻完善，从机构设置，业务内容到服务方式都达到了系统化和规范化，大批的非金

融公司纷纷涉及这一领域，这时，租赁在西方各国得到迅速发展，现代租赁业务已经成为国际性设备投资的多功能新型产业，成为连结工业、金融、贸易三大领域的纽带。工业是发达国家租赁业在这一时期已进入成熟期，不少发展中国家的租赁业亦有了较大的发展，租赁已成为当代许多国家发展最快的一种融资方式。

经过几十年的发展，现代租赁业已成为一个拥有几百万承租人，由三大类型，几千家租赁公司组成的综合产业，同时，经营范围日益扩大，从单机到生产线（包括附带的零件）以及附设在工业、商业设施上的工业产权、专利均可租赁，新旧不论。除了常见的各类工商和农业设备机械、办公室用设备和数据处理设备、电子计算机、医疗器械、石油开采设备、运输设备、火车车箱、飞机、船舶外，甚至一些新型的高新设备，例如，价值上亿美元的卫星系统，核发电站等，也可通过租赁方式取得。据不完全统计，目前美国出租者协会拥有 875 家会员公司，日本租赁业协会拥有 258 家租赁公司，尤为引人注目的是 1975 年才开始如韩国租赁业在短短 20 年内已发展成为世界第五大租赁市场。据有关数据统计显示，1978~1982 年间，工业发达国家租赁投资的平均增长率为 20% 左右，1983~1988 年间世界范围的设备租赁的平均增长率为 22.5%。1991 年全世界租赁新投资额达到 3453 亿美元。

在我国，租赁这一古老的概念也早已存在，但仅局限于以实物为条件的土地、房屋出租活动。1964 年，北京市机电设备公司租赁供应站开始营业，租赁业在我国市场上起步。但此后租赁业在我国并没有得到很快发展，直到 70 年

代末 80 年代初，在经济体制改革这个大环境的作用下，我国才逐渐建立了以融资为目的，以企业形态专门经营租赁业务的现代租赁公司。1981 年，中国国际信托投资公司与北京机电公司，日本东方租赁公司共同创建了中国第一个现代租赁公司——中国东方租赁公司，以帮助国内企业引进先进生产设备。接着中信公司又与中国国家物资局等单位合建了中国租赁有限公司。这几家租赁公司的成立标志着现代租赁业务在中国的诞生及现代租赁体制在中国的建立，此后，我国租赁业进入迅速发展时期，一些合同性的、行业性的和地方性的租赁公司相继成立。到目前为止，各类专营和兼营的租赁公司已有 300 多家。租赁交易额也从刚开始时期的年合计数不过百万美元，发展到目前的数十亿美元。经营范围日益广泛，租赁物件从小型单机到成套设备，从飞机、轮船到汽车，种类繁多，而用户则几乎包括了经济领域的各类企业和全国的绝大部分地区。

现代租赁业的兴起和迅猛发展有其深厚的历史经济背景。第二次世界大战后，第三次科技革命引起了原有工业部门中大批设备在日新月异的科技进步面前相对落后，设备更新速度空前加快，企业用于更新设备的固定资产投资规模急剧扩大，长期性资金需求膨胀；再者，科技革命产生了一系列以资本和技术密集型产业部分为特点的耗资巨大的新兴工业部门（如太空、宇航业等），其资本投资规模只能用庞大来形容。这一切使企业对资金产生了前所未有的庞大需求。然而，企业获得资金的机会却日益减少。一方面，战争除了少数垄断集团获取了超额利润积聚了相当多的资金外，大多数企业资金普遍不足，无法独立完成战后的产业结构调整；

另一方面，此时经济向和平时时期建设经济的转换以及开始出现的经济起飞，工业发展的速度和规模所需资金大大超过了私人筹资或资本市场（当时并不发达）提供资金的能力。同时，战争时期的财力亏空和货币过度发行，迫使当时各国政府当局实施财政紧缩政策，以控制通货膨胀，使得企业资金短缺更是雪上加霜。而银行从安全与盈利方面考虑，其传统的中、长期贷款条件十分苛刻。这样一来，传统信贷无法满足庞大的资金需求，资本市场供不应求矛盾加剧，必然促使人们去寻求一种新的信用方式来取而代之。碰巧的是，第二次世界大战使一些跨行业、跨国家的大垄断企业财团发了战争横财，资本过剩。大量过剩的资本迫切要求寻找合适的投资场所，以再生利息和利润，带来新的收益，这为现代租赁的产生提供了物质基础的可能性。

思想指导实践。现代租赁业的兴起，还有一个重要的原因就是人们思想观念的转变。过去，在生产资料所有制的长期影响下，人们习惯于“先拥有，后使用”，必须自己拥有物权的观念相当严重。随着信用发达程度的不断提高，企业家们清楚地认识到：占有财产所有权并不是获取剩余价值的唯一条件。逐步接受了“利润创自使用而非拥有”的使用观念，还了解到租赁在财务会计、资金利用以及其他方面所具备的独特优点，因此，租赁方式越来越受到企业界广泛重视和普遍欢迎。现代租赁业的兴趣也就成为历史经济发展到一定阶段的必然产物。

二、租赁对我国的特殊意义

虽然租赁业在我国发展时间还不长，发展规模和经营管

理水平远不如起步较早的国家，但通过十多年的探索和实践，租赁业已经显示了其对我国宏观、微观经济的积极作用，对我国经济的发展有了特殊的意义。

首先，利用融资租赁，有利于国家完善信用制度，合理调整产业结构。当前我国正处在经济体制改革的关键时期，当务之急是尽快建立并完善市场经济新机制，而完善信用制度则是其不可缺少的一个重要环节。在计划经济体制下，长期以来，国家通过各级政府部门对企业层层下达实物的生产与分配指标，以控制社会再生产过程。然而，市场经济内在规律要求决策分权化，动力内在化，联系横向化，国家对企业管理不能再以指标为指挥棒，而应转向价值管理为主的宏观监控。因为社会再生产过程中，资金困置和实物需求的状况是千差万别的，必须找到一个资金运动与实物运动的共同载体，才能更便于宏观间接控制所要求的实物管理与价值管理同一性。而租赁信用，尤其是融资租赁，既融资又融物的双重功能恰恰可以满足这方面的要求。因此，对租赁业加以积极的发展也是完善信用制度的一个重要内容。

产业结构的形成和发展的因素是多方面的，但产业结构的不断调整和优化需要技术不断革新进步和资金的大量投入则是其不可动摇的基础因素。而融资租赁是现代科技发展和技术进步的产物，它必然伴随着技术进步，共同作用于产业结构。生产过程中对设备租赁的需求过程，往往正是生产结构、技术结构的调整过程，进而形成新的产业结构。资金短缺是长期困扰我国企业发展的难题，面对产业结构调整的巨大资金需求，长期以来资金运转捉襟见肘的企业界，单纯依靠传统的银行信贷，显然不能满足需求。于是，融资租赁这

种企业不用象购置时那样需立即支付大量的现金就可以筹集到更多的资金，这种“借鸡生蛋，卖蛋还本”的筹资方式显示出其特有的优势。一般情况下，在一定时期内，某一行业租赁设备的多少，在一定的程度上反映了投入该行业的资金及技术状况，从而影响到该行业的发展状况以及在整个国民经济中所处的地位，进而影响到产业结构。因此，加快和规范租赁业的发展，有利于合理调整我国的产业结构。

其次，发展租赁业，开辟了利用外资引进先进技术设备的渠道，有利于国家提高整体效益。我国经济还比较落后，建设资金又严重短缺，利用外资又受债务规模、配套资金、国内外投资政策、贸易环境等诸多因素的影响，有一定的难度。因为，从国际资本市场上取得资金，不外乎是借款、发行债券、租赁等几种手段。靠信贷，一方面要涉及到国家外汇贷款的总量控制，而且能否取得信贷优惠也取决于有限的外汇资金信贷总额。另一方面，过分依赖国际信贷还会影响到我国的对外负债比率关系。至于发行债券更需长期的准备，况且中国的证券市场发育尚不完善，直到1992年10月9日止，只有华晨金杯汽车股票打入纽约华尔街，成为纽约股市上唯一的黑马。所以，融资租赁已成为我国直接利用外资弥补传统信贷方式不足的一条重要途径。这是由于融资租赁有其独特的优势：

(1) 通过融资租赁可以绕过贸易保护主义壁垒，突破发达国家对某些先进技术设备的输出所设置的障碍，引进到自己所需的资金和技术设备。

(2) 利用融资租赁能够在不需动用或少量动用国家和企业资金的情况下，在较短的时间内，有效地引进先进技术设