

○ “九五” 国家重点图书



中财 B0095567

财经版会计系列丛书

现代租赁会计与决策

张 蕊 袁宗舜 编著

0127/10

中央财经大学图书馆藏书章

登录号

163580

分类号

F275/1-24

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

现代租赁会计与决策/张蕊, 裘宗舜编著. — 北京: 中国财政经济出版社, 1998.1

(财经版会计系列丛书)

ISBN 7-5005-3672-0

I. 现… II. ①张… ②裘… III. 租赁-企业-会计 IV. F830.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 27361 号

中国财政经济出版社出版

<http://www.cfeph.com>

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京东城大街东大街 8 号 邮政编码: 100010

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 6.875 印张 163 000 字

1998 年 6 月第 1 版 1998 年 6 月北京第 1 次印刷

印数: 1-1050 定价: 13.00 元

ISBN 7-5005-3672-0/F·3374

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前言

1993 年秋，中国财政经济出版社邀请我国会计学术权威人士杨纪琬、娄尔行、闫达五、葛家澍等同志参加组织我国《财经版会计系列丛书》（以下简称《丛书》）编辑委员会，并订出选题计划，明确了编写原则和要求。本书为《丛书》应征的专著之一。本书编者遵照《丛书》编委会审定的编写大纲，如期完成书稿，经审定通过，即将出版问世，甚感欣慰！

租赁或租赁会计，尤其是融资租赁会计处理及其决策，八十年代以来，一向为各发达国家会计理论界和实务工作者所重视。国际会计准则（IAS）、美国财务会计准则（FAS）和其他主要发达国家会计准则以及我国具体会计准则征询意见稿，均对租赁或租赁会计制订了专项准则，有关融资租赁和经营租赁的会计处理，基本上已形成了一整套国际化的通用规范，这也是本书编写的依据。考虑到公司企业管理当局在确定采取租赁行为以前，有一个解答租赁是否合算的比较计算过程，也就是租赁的可行性研究及其决策过程，所以本书定名为《现代租赁会计与决策》。

本书初稿由张蕊副教授编撰，裴宗舜教授作了一些结构调整和词句修饰，周泉恭、匡洪燕参加了第一章的编写。早在 1990 年，张蕊的硕士学位论文选题在导师裴宗舜教授指导下，即定为《租赁会

计》。在此基础上，编写本书，可谓顺理成章，驾轻就熟。但是，世界经济的发展迅猛异常，我国社会主义市场经济建设的变化日新月异，本人的认识往往跟不上形势的发展变化，以致本书内容，难免有不足之处，甚至有错误的地方，恳祈海内外同行，不吝指教。

本书虽然是一本专著，但也可供高等学校有关专业作为教材之用。

编 者

1997年9月

目

录

第一章 租赁的基本概念	(1)
第一节 租赁的基本概念及特性	(1)
第二节 租赁与其他信用方式的区别 ...	(11)
第三节 发展我国租赁业的意义	(16)
第四节 租赁的种类	(20)
第二章 租金	(28)
第一节 租金的性质与内容	(28)
第二节 货币的时间价值	(30)
第三节 租金的计量	(36)
第三章 租赁决策 (一)	(48)
第一节 租赁决策分析的必要性及其主 要内容	(48)
第二节 影响租赁决策的因素	(50)
第三节 租赁决策可行性分析的方法 ...	(56)
第四节 租赁决策的比较分析	(69)
第四章 租赁决策 (二)	(78)
第一节 租赁公司的筹资渠道	(78)
第二节 影响筹资决策的因素	(87)
第三节 筹资决策与资本结构	(90)
第五章 租赁会计的处理原则及损失金计算	(99)
第一节 租赁会计核算对象	(99)
第二节 租赁会计的处理原则	(100)
第三节 损失金及其计算	(106)
第六章 承租方会计处理	(110)

第一节	经营租赁的会计核算及报告	… (110)
第二节	融资租赁的一般会计核算	…… (113)
第三节	融资租赁的会计核算——售后 租回的租赁	…………… (132)
第四节	融资租赁在承租方会计报表上 的列示	…………… (140)
第七章	出租方会计处理	…………… (143)
第一节	经营租赁的会计核算及报告	… (143)
第二节	融资租赁的会计核算——直接 租赁	…………… (149)
第三节	融资租赁的会计核算——杠杆 租赁	…………… (155)
第四节	融资租赁的会计核算——融资 转租赁	…………… (159)
第五节	融资租赁的会计核算——售后 租回租赁	…………… (166)
第六节	融资租赁在出租方会计报表上 的列示	…………… (170)
附录一	国际会计准则 17 租赁会计	…… (173)
附录二	我国租赁机构一览表	…………… (191)
附表一	1 元的终值表	…………… (199)
附表二	1 元的现值表	…………… (203)
附表三	1 元的年金终值表	…………… (205)
附表四	1 元的年金现值表	…………… (209)

第一章 租赁的基本概念

第一节 租赁的基本概念及特性

一、租赁的一般涵义

所谓租赁，其本意是指所有者以取得一定租金为条件，在一定期间内将其所拥有的物资或资产转让给他人支配和使用的一种经济行为。租赁的涵义有广义和狭义之分。狭义的租赁又称现代租赁，它以盈利为目的，以生产设备为主要对象，租赁各方订有成文契约，并且成为一种融通资金的有效手段；广义的租赁泛指一切财产使用权的有偿转让活动。我国古语有云：“以物赁人，取其值曰租。”其中的“租”即指将自己所拥有的物件转让给他人使用而获得报酬；《康熙字典》释文：“赁乃以财雇物也。”其中的“赁”即指为获得使用他人物件的权利而付出费用。可见，租和赁是租赁双方不同角度的表述。实际上，这就是广义上的租赁内涵。它不仅包括现代租赁，而且还包括所有为了满足暂时、短期需要，而不以拥有某物为目的，或以不动产为租赁对象所进行的不立契约的财产使用权转让。在租赁业务中，一般称物件出租者为出租人，出租人可以是个人，也可以是法人地位的团体；租借物件的用户称为承租人，提供出租物件的有关方面，称为供货方或供货商。

在租赁行业发展史上，无论是广义的租赁还是狭义上的租赁，其租赁的对象都是有形耐用物件，可以在长时间内供人们使用，具有特定的使用价值。正如恩格斯所说：“……对消耗期限很长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定期限，即将使用价值出租。因此，零星出卖只是逐渐地实现交换价值”。^① 在租赁期间，物件的所有者按契约的规定，将物件让渡给使用者使用；承租人支付一定的租金给出租人，拥有物件的使用权，而所有权仍归出租人拥有。出租人收取租金凭借的就是他对物件的所有权。换言之，出租人出租物件必须拥有该物件的所有权，否则，租赁关系就不能成立。因此，所有权是租赁的前提，也是租赁的基础。在这种意义上，租赁表现为动产或不动产使用权的一种借贷关系。

二、租赁的多种解释

租赁是一种历史现象。在不同的历史时期、不同的地区或国家，由于法律、会计、税务、财政、金融等方面的政策不同，租赁活动有不同的发展过程，因而对租赁的解释亦有差别。有代表性的解释主要有：

1. 《辞海》释文：租赁是“出租人将财物交给承租人使用，承租人交付一定的租金。如房屋租赁等。出租物的所有权仍为出租人所有，承租人对所租物只有使用权。”

2. 《韦氏新国际大辞典》释文：“租赁：一方当事人（土地所有者或出租人）将其对土地、建筑物等物品的使用权和占有权在一个特定的时期里转让给另一方当事人，以获取租赁费收入的

^① 《马克思选集》第二卷，第 532 页。

合同。”

3. 英国设备租赁协会将租赁解释为：租赁是承租人从制造商或卖主处租用资产，而在出租人与承租人之间订立的合同。合同规定，出租人保留该资产的所有权，承租人支付租金而在租期内拥有资产的使用权。并明文规定，“出租人保留资产的所有权，永不转变为租用人或任何有关的第三者的资产。”换言之，租赁资产的所有权和使用权永远相分离，除特殊情况外，承租人在租用期满，不得购买该资产。这也就是在英国租赁合同中，一般不涉及销售问题的原因。

4. 美国财务会计准则委员会（FASB）第 13 号公告对租赁的解释是：出租人在租约有效期内保留对资本货物的所有权。并且规定在租约期满，承租人拥有购买设备的选择权。

上述观点中，它们只阐述了租赁的形式特征：所有权与使用权相分离，租赁的基本要素：出租人、承租人、租赁物、租期和租金，而对租赁这一经济行为的业务性质未加表述。我们知道，租赁最初是一种偶然的经济行为，财产所有者将暂时不为己所用的闲置物件租给他人使用，以收取租金。随着商品经济的发展，出现了专门为获取收益，而购买一开始就不为己所用的物件，租给他人，以满足他人临时、短期需要的租赁业。这时，租赁表现为一种商业行为，同时带有明显的服务性质。所以租赁是一种服务性商业行为；另一方面，租赁活动中，出租人出资购买设备，为承租人提供设备使用权，相当于向承租人提供了贷款；承租人分期支付的租金总额相当于归还借款本息。这种经济关系实质上仍然是一种债权债务关系，属于信用范畴。只不过租赁提供的信用，不直接以货币来表示，而是借助“融物”达到“融资”的目的，“融物”与“融资”浑然一体。因此，租赁也是一种信用活动。

综上所述，租赁是所有者以取得一定租金为条件，在一定期间内将其所拥有的物资或资产转让给他人支配和使用的一种服务性商业信用活动。

三、古代租赁、传统租赁、现代租赁

租赁是社会生产力发展到一定水平的产物。随着社会分工和交换规模的扩大，单个生产者间所拥有的劳动资料出现余缺不均的现象。一方暂时不用的物件可能正是另一方所急需的，短缺的一方为了满足使用需要，便向物件所有者借用（由于所有者仅为暂时不用，故不会出卖）。借用一段时间后，所有者要归还时，一方面由于使用磨损而受损失，另一方面可能会出现因不能及时归还影响所有者自身使用而遭致损失。为了弥补损失，所有者便向借用者收取一定实物或货币作为报酬，以资补偿，于是出现了有偿借用，这就是最古老、最原始的租赁信用。

租赁这种经济行为源远流长，其发展过程大致可划分为古代租赁、传统租赁和现代租赁三个阶段。

（一）古代租赁

古代租赁是原始实物信用的一种方式，主要是租赁双方互换物品使用，以物易物，没有固定形式的成文契约和报酬条件。这种租赁方式在操作上非常简单，如张三有犁二把，但没有耕牛，在春耕时需租借耕牛一头；而李四正好有耕牛二头，无犁，需租借犁一把。这时，只要张三、李四相互同意，就可以达成一项租赁业务。早在公元前 2000 年以前，亚洲巴比伦地区幼发拉底河下游居住的苏美尔人就有租赁的习惯，一些富人将闲置物件出租，以换取自身临时短缺物件的使用权。

由于这种租赁方式要求寻找两个正好需要使用对方物件的主体，难度较大，其发展必然受到很大的限制。

（二）传统租赁

传统租赁，也就是我们现在所说的经营租赁，它是指根据契约，出租人将物件的使用权在一定期限内有偿转让给承租人的一种经济活动。传统租赁方式是由于少数人拥有大量物品出租，而另一部分人需要租借这些物件的前提条件下产生的。其基本特征是承租人以获得出租物的使用价值为目的，而出租者则以取得租金为目的，在出租人与承租人之间订立一种契约，明确双方的权利和义务，形成一种实物信用关系。

传统租赁经历了漫长的历史时期，大致可划分为初级阶段、发展阶段和向现代租赁过渡三个历史阶段：

1. 初级阶段。其租赁对象主要局限于工具、房屋等一般生活资料。它虽以获取一定报酬为条件，但不以盈利为目的，能否形成租赁关系，完全受有无闲置物件、闲置物件是什么等因素的约束。据史书记载，我国早在周秦时期，就出现了传统租赁，属于初级阶段。

2. 发展阶段。租赁对象基本上是土地这种特殊的生产资料及与之相关联的劳动工具。它与封建制生产关系下自然经济占主导地位的情况相适应。我国封建社会（尤其是汉唐以后）和欧洲的中世纪都是大发展时期，农民向地主租借土地并交纳地租，房客向房东交纳房租，至此，农具、土地、房屋的租赁已相当盛行。少数人拥有大量物品以供出租，其盈利目的已相当明显。随着租赁业务的发展，为了协调各方利益，六世纪中期东罗马尤斯丁尼安皇帝法典汇编对租赁关系作了详细论述。一般认为，世界上最早关于租赁的单行法规是公元1289年英国政府颁布的有关不动产（土地）租赁的《威尔士法》。

3. 向现代租赁过渡阶段。租赁对象由发展阶段的土地房屋扩展为包括机械、设备、汽车、轮船、飞机、宾馆大厦等一系列

新兴的生产资料。这是因为机器大工业的出现和资本主义生产方式的兴起，社会劳动生产率大大提高，新设备、新产品大量涌现，加之外部竞争的压力和追求高额剩余价值的内在动力驱使下，资本家有时只想转让机器设备的使用权，而不出卖所有权，以保持市场垄断，牟取最大利润。可见，在这一阶段，租赁以盈利为目的达到顶峰。

1877年，美国贝尔电话公司开始出租电话设备，标志着美国的租赁业，从最初一直偏重于土地和房屋转向设备租赁。

1919年，英国80%的鞋厂都固定与某家机器公司订立了机器永久租赁协议。

第一次世界大战以后，纳税优惠作为租赁的推动力量已经出现。1945年，英国所得税法案汇集了投资减税的全部范围，规定有可以减免税收的折旧项目。

（三）现代租赁

现代租赁又称融资租赁，它以新兴生产资料为主要租赁对象，实现了“融资”与“融物”的有机结合，是融通资金的一种重要手段。英国是最早的资本主义国家，它是现代租赁的发源地。典型的现代租赁是第二次世界大战以后，在美国蓬勃发展起来的，当时的美国为了实现“军转民”，缓解科技飞速进步与设备陈旧落后的矛盾，迫切需要巨额投资，而企业本身的积累和可获得的中长期贷款来源非常有限，于是现代租赁业便应运而生。

1952年5月美国成立了世界上第一家专业租赁公司，美国的设备投资逐步从银行贷款转向融资租赁，1982年美国公司在建筑和耐用设备上的总投资额为3476亿美元，其中租赁设备投资占总投资额的16.6%，银行贷款投资占11%，租赁投资比银行贷款超过5.5%，到1987年，美国设备租赁金额高达986亿美元，占设备投资总额28.6%。日本亦有近二千家的租赁公司，

其租赁业的投资额在 10 年内增长了 6.9 倍，平均每年按 20% 的速度增长，仅 1979 年，租赁营业额就达到 73 亿美元。近年来，在世界主要工业国家中，租赁公司年营业额高达 500 亿美元，从 1970 年到 1979 年间，西欧租赁营业额增长了 8 倍。1968 年成立了全欧洲著名的跨国租赁协会——租赁欧洲，1983 年有会员 18 个，拥有的租赁资产达 89.25 亿英镑。亚洲的发展趋势同欧洲相似，类型繁多的租赁公司如雨后春笋般涌现出来，而且生意兴隆，经久不衰。在这一阶段里，租赁项目从不动产到动产，租赁对象内容丰富，诸如飞机场的地面设施、飞机、港口码头设施、电子计算机、铁路机车及其他车辆、重型建筑机械、采矿设备等。

融资租赁方式的产生是市场经济中信用关系的一个重要发展，它把租赁变为融资的一个重要手段，使金融机构和租赁业发展广泛地联系起来，从而改变了人们传统的租赁观念，为物质要素与劳动要素的组合提供了更为简捷的途径和广阔的选择空间，有力地推动了与科技高速发展相结合的市场经济的发展。

根据美国财务会计准则委员会（FASB）有关准则的规定，融资租赁方式必须符合以下条件的一条或几条：

1. 这种租赁到租期届满时，可以把财产的所有权转让给承租人，租期的定义是租赁的不可解约的固定期限加上租约中规定的特权。

2. 这种租赁合同规定有一种廉价购买权，或者有一条款规定允许承租人有权按租赁财产的公平市价购买租赁财产。

3. 租赁期不短于租赁财产的估计经济寿命的 75%。

4. 这种租赁在租赁期开始时的最低租金总额现值，应等于或者超过出租人租赁开始时租赁财产的公平市价，高于出租人保留的和预期可获得的、任何有关的投资减税额的 90%。

四、租赁的基本思想

贯穿租赁发展史不同阶段的基本思想是：“收益的产生，不是源自对设备的拥有，而是基于使用。”马克思的《政治经济学原理》告诉我们，价值增值产生于直接生产过程中劳动者对生产资料的生产性消费。光拥有生产资料而不投入使用，绝不可能产生任何经济效益，反过来，要产生利润并不一定要求“占有”生产资料，只要拥有设备使用权就行，可以不论其获得使用权的手段。这种使用价值观念远古时期就已萌芽，到本世纪七十年代为各国企业界所普遍接受后，一直就是推动现代租赁发展的原动力。

在古代租赁和传统租赁方式中，人们不自觉地运用了这一使用价值观念。在自然经济条件下，农民租借地主的土地是迫于其本身没有任何生产资料，不可能拥有土地，只能通过交纳用实物表现的地租来获得土地使用权；在商品经济时期，以早期的海外贸易为例，商人以租船方式从事商业活动，是因为他们认为与其大量资金冻结在购买的船上不如每次支付租金以获得船舶使用权更合算有利，这种经营观念虽然很朴素，却也是租赁基本思想的进一步发展。

然而只有到了第二次世界大战以后，科学技术日新月异，外部竞争日趋剧烈，企业内在要求设备现代化、经营合理化，需要大量资本，但资本来源又相对有限时，这种基本思想才真正为产业界所接受，逐渐形成新的经营观念，以租赁设备的形式，淘汰一次性耗巨资购买设备的传统筹资措施，同时，通过租赁获得设备使用权，不仅解决了资金需要问题，而且能使新技术、新产品尽早投入使用，提高了资金利用率，又有效地避免了国际通货膨胀和利率波动带来的风险，使租赁具有了融资和投资的职能，丰

富了租赁的内涵。

在我国，长期以来由于受计划经济观念束缚，人们没有认识到这一点。企业生产资料无偿调拨，争投资不问资金使用效率，争项目不管项目可行性，争设备不论设备的性能先进性，总想尽一切手段拥有生产所需的所有设施，以求“大而全”、“小而全”、“万事不求人。”这种观念给我们的教训是深刻的，一方面上万亿国有资产长期闲置不用，另一方面资本严重短缺，成为经济发展的“瓶颈”问题。因此，研究租赁的基本思想，推广这种使用价值观念，不仅更新人们的观念，更能提高资金利用效率，提高经济效益。

五、租赁的特征

租赁作为一种特殊信用方式，不仅具有信用的一般特征，而且具有本身的特性，大致归纳如下：

1. 所有权与使用权相分离。就租赁的目的来看，承租人是為了获得设备的使用权，而出租人则是为了取得价值（包括投资回收和相应合理的利润）。在租赁期内，物件的所有权属于出租人，使用权则属于承租人，所有权与使用权处于相分离状态。这种分离建立在实物与货币有机结合的基础之上。这一点与一般的买卖行为不同。一般的买卖行为，一手交钱、一手交货，物件所有权和使用权不分离且同时发生转移，买主获得物件使用权以拥有其所有权为前提。

2. 融资和融物有机相结合。就租赁的手段来看，其基本特征是把租赁变为融通资金的手段，使实物租赁进一步转化为融资性租赁，“融物”与“融资”浑然一体。基于此，作为专营租赁业务的专业租赁公司或兼营租赁的机构，具有银行和贸易公司双重职能，使贸易、提供劳务和融资同时进行，减少了流转环节和

提高了工作效率；使社会的融资渠道和交易方式多样化、合理化，促进了公平竞争，为提高社会经济效益创造条件。

3. 租金的分期回收。就租金的实质来看，它是出租人投资成本和投资收益的分期收回。在租赁财产所有权与使用权相分离前提下，租金分期回收是租赁的一大特点，亦是其得以存在和长足发展的原因：对承租人而言，可以保证资金的流动性，以较少的投入取得相等效果的使用权，取得相对较大的收益；租金的分期支付可使物品使用价值超前获得，付出部分价值便可获得设备的全部使用价值，尔后用新创的价值继续支付租金；对出租人而言，尽管租金分期回收，形式上似乎损失了利息收入，实质上租金总额中包括了他们持有物件所有权带来的高额利润。

4. 独特的资金运动形式。基于租赁信用实现融资与融物有机结合，它是一种特殊的商业活动，它的价值运动以商业资本价值运动为基础，包括购入（ $G \longrightarrow W$ ）、租出（ $W \longrightarrow W$ ）、偿还（ $G' \longrightarrow G_1$ ）三个阶段。这三个阶段之间是以商业资金的运动为中介的，表现为： $G \longrightarrow W \longrightarrow W \longleftarrow G' \longrightarrow G_1$ ，其中 G_1 表示全部租金之和。公式中：

$G \longrightarrow W$ ：购入设备阶段；

$W \longrightarrow W$ ：设备租出阶段；

$W \longleftarrow G'$ ：设备使用、进行生产、完成产品销售；

$G' \longrightarrow G_1$ ：租金偿还。

$G \longrightarrow W$ 和 $W \longrightarrow W$ 两阶段中价值没有发生改变， $W \longleftarrow G'$ 阶段实现价值增值； $G' \longrightarrow G_1$ 阶段中 G_1 包含价值小于 G' 包含价值，这正是对价值增值部分的分割。

5. 灵活方便。就融资融物合二为一这一点而言，租赁与分期付款购买很相似。但是，分期付款购买与租赁相比显得呆板，仅能解决购货一次性资金不足的问题，而不能满足以永久拥有所

有权为目的的愿望。而租赁却能很好实现这一愿望。租期可长可短，由经营需要灵活决定。期满之后，可以续租、留购或退还。这一作用是其他交易方式所无法比拟的。

6. 有效避免无形损耗带来的筹资风险。我们知道，无形损耗是科技飞速进步，生产效率提高的必然结果。对承租人来说，虽然要支付昂贵租金，但相对一次性支付购买设备价款遭受无形损耗的损失，其风险明显较小；对出租人而言，这种风险可利用其对社会接触面广的优势加以避免，因为社会上同一时期生产力水平有高有低，对设备的需求就有倾斜，不同的设备可以满足不同层次的生产需要。

第二节 租赁与其他信用方式的区别

有比较，才有鉴别。为了能充分地认识，达到有效地加以利用的目的，就必须把一事物同它周围的有关或相似的事物作一比较。以上分析到，从某个角度看，租赁同贷款、分期付款一样，其实质都是一种信用方式。它们之间有什么区别呢？为了更好地把握租赁的本质，有必要对此作进一步的分析。

一、租赁与分期付款商业信用的区别

租赁与分期付款的商业信用在还款形式上有相似之处：对于租赁，尤其是现代租赁，从融物角度，它以商品形态提供信用，使承租人提前取得物件的使用权，然后分期收取租金；对于分期付款商业信用，买主亦是先取得物件，再在约定的时期内分期分批归还物件价款及相应利息，也以商品形态提供信用。但不论从法律意义、税务、会计处理、业务关系以及信用的对象和范围等