

学校编码：10384

分类号：\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号：200115128

UDC \_\_\_\_\_

## 学 位 论 文

# 关于租赁会计准则的探讨

Discussion on the current Accounting  
Standard for Leasing

尹 李 燕

指导老师姓名：李常青 副教授

申请学位级别：硕 士

专 业 名 称：工商管理(MBA)

论文提交日期：2005 年 2 月

论文答辩时间：2005 年 3 月

学位授予单位：厦 门 大 学

学位授予日期：2005 年 月

答辩委员会主席：\_\_\_\_\_

评 阅 人：\_\_\_\_\_

2005 年 2 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘 要

我国现行租赁会计准则的基础是将租赁业务区分为融资租赁和经营租赁两大种类，再对两种租赁采取完全不同的会计处理方法。在租赁开始日，承租人通常应当将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额记录为未确认的融资费用。本文通过将我国的租赁会计准则与国际租赁会计准则的进行对比，并借鉴当前国际上对租赁准则的探讨，以某一上市公司的一个租赁实例说明我国现行租赁会计准则对承租人会计处理规定的某些不尽合理之处，最后从我国当前的实际出发，提出对现行租赁会计准则的修订建议。

本文共分四个章节，简要介绍如下：

第一章：租赁概念及重要性介绍。介绍了租赁的定义、种类和功能，回顾了我国租赁业二十年来的发展状况和原因并展望了我国租赁业的未来发展前景。

第二章：中国租赁会计准则与国际会计准则的比较。介绍了中国租赁会计发展历史，并将现行的中国租赁会计准则与国际租赁会计准则进行比较分析。

第三章：T 公司租赁案例分析。对某一上市公司的租赁实例的会计处理进行分析，主要比较该租赁项目分别按融资租赁进行会计处理和按经营租赁进行会计处理后的 T 公司会计报表并进行指标差异分析。

第四章：租赁会计未来发展探讨与准则修订建议。介绍了当前国际上关于租赁会计准则的讨论，并结合我国实际情况，提出对我国租赁会计准则的修订建议。

**关键词：**融资租赁；经营租赁；租赁会计准则。

## Abstract

The China's current accounting standard for leasing recognizes two types of lease-finance leases and operating leases and stipulates totally different accounting practices for them. At the start of the finance lease, the lessee should include the leased asset as a non-current asset and the obligation to pay rentals as a liability. The gap between the leased asset and the rentals should be recorded as un-recognized finance charges. The paper compares China's accounting standard for leasing with International accounting standard 17--leasing (revised) and refers to the current debate about the future of lease accounting in international accounting sector. Then the paper discusses the deficiencies in China's accounting standard for leasing by the case study. In the end, the paper proposes some suggestions to China's current accounting standard for leasing.

The paper includes four chapters as follows:

Chapter 1: Definition and importance of Lease. This chapter introduces the definition, classes and function of lease, reviews the developing course of lease sector in China and the reasons to it, and expects the future of China's lease sector.

Chapter 2: Comparison between China's accounting standard for leasing with IAS17. The chapter introduces the history of China's lease accounting and compares the China's accounting standard for leasing with IAS17.

Chapter 3: Case study. This chapter analyzes the rationality of accounting recording for a leased asset of a public company. Then this chapter analyzes the difference between the different financial statements resulted from different classification of leasing contract.

Chapter 4: The future of leases accounting and suggestion to China's accounting standard for leasing. The chapter introduces the current debate about the future of lease accounting in international accounting sector and proposes some suggestions to China's current accounting standard for leasing.

**Key words:** Finance lease; Operating lease; Accounting standard for leasing.

# 目 录

引 言 .....	1
第一章 租赁概念及重要性介绍 .....	4
第一节 租赁的定义和种类 .....	4
第二节 租赁的功能 .....	8
第三节 中国租赁业的发展状况和前景 .....	11
第二章 中国租赁会计准则与国际会计准则的比较 .....	17
第一节 中国租赁会计发展简介 .....	17
第二节 中国租赁会计准则与国际会计准则的比较 .....	19
第三章 T公司租赁案例分析 .....	27
第一节 T公司背景介绍 .....	27
第二节 租赁合同介绍及T公司采用的会计处理 .....	28
第三节 案例分析 .....	28
第四章 租赁会计未来发展探讨与准则修订建议 .....	39
第一节 国际上关于租赁会计准则的讨论 .....	39
第二节 对我国租赁会计准则的修订建议 .....	41
附 表 .....	43
参考文献 .....	51
后 记 .....	53

## 引言

公元前二千多年，古代亚洲巴比伦地区就出现了最古老形式的货物租赁，中国历史上有记载的租赁可追溯到西周时期，总算起来，租赁从产生到现在已有四千多年的历史了。现代租赁则兴起于二十世纪五十年代，其中融资租赁是现代租赁的核心，它是具有融资和促销功能的新生事物，已在各发达国家得到长足的发展。自 1980 年中国国际信托投资公司以融资租赁的方式引进第一批日产轿车以来，融资租赁逐渐进入到中国的经济生活中来，并得到迅速的发展，业已成为中国当前继银行贷款、财政贷款、资本市场后的第四大融资工具。

2001 年，1 月 22 日，财政部印发了《企业会计准则—租赁》，并要求从 2001 年 1 月 1 日起在所有企业实施，该准则全面地规范了与融资租赁有关的会计处理问题。2003 年 2 月，财政部和国家税务总局下发了财税字 [2003] 16 号文件——《关于营业税若干政策问题的通知》：中国企业今后可以通过融资租赁销售自己的产品；中国企业和国外企业可以享受同等国民待遇。此后，许多“地下”运作融资租赁的厂商可以名正言顺地开展业务。全国人大财经委员会副主任郭树言于 2004 年 3 月 16 日主持召开了融资租赁法起草组成立会议，会议安排的起草工作进度是要于 2006 年年底前由全国人大财经委将法律草案报送全国人大常委会审议，这将标志着租赁的四大支柱—法律、会计准则、监管和税收的进一步完善，并将极大地促进我国融资租赁业务的发展。

融资租赁业务，早已不再是经济生活中的“珍稀动物”。但是，笔者作为一名多年从事审计工作的中国注册会计师，却注意到一个很有趣的现象：在笔者所接触过的大小数百家企业中，从未看到企业采用租赁会计准则进行会计处理；在上市公司的公告中，也鲜有出现融资租赁业务类型。

究其主要原因有二：一是融资租赁会计处理较为复杂，许多企业会计人员不懂如何处理，故避而不用；二是采用融资租赁会计处理方式，在租赁前期会导致企业利润减少。另外，安排租赁合同以绕过融资租赁准则也并非难事。

客观性原则、实质重于形式原则和可比性原则，都是会计核算的一般原则，也是会计准则制定者制定会计准则以保证企业为各利益相关者提供客观、真实、可比的会计信息所遵循的原则。现行融资租赁与经营租赁的会计处理方法是完全不同的，融资租赁为资产负债表内业务，经营租赁为资产负债表外业务，其分类标准大部分是通过数量性的指标来区分。租赁准则制定之出发点是为了遵循实质重于形式原则和重要性原则，但是如前所述，现行租赁准则的实际使用效率并不高，很难保证把客观的会计信息传递给利益相关者。

我国现行租赁会计准则是参照国际租赁会计准则制定的，其本质都是区分经营租赁和融资租赁后分别采用不同的会计处理方法。实际上，国际上也普遍存在租赁准则使用效率不高的问题，如安达信会计师事务所就曾从自身多年的实践中发现，企业常常设计租赁合同绕过数量性的划分标准从而使租赁准则无效。因此，国际会计准则委员会目前也正在讨论是否要修改现有的租赁会计准则，不再区分融资租赁和经营租赁进行会计处理。此外，加入 WTO 之后，租赁业全面开放，跨国公司在我国设立的租赁公司又带来先进的理念、国外成熟的模式和多种租赁产品，可能会使我国的租赁业在几年时间中走过国外融资租赁业五十年发展的历程，这对我国现行租赁准则的适用性是一个巨大的挑战。本文试图从中国现状出发，并以国内某一上市公司为实例进行分析，探讨中国现行租赁会计准则的分类及相应的会计处理问题是否会对会计信息的质量产生影响，最后提出了对会计准则进行相应修改的建议。

本文结构如下：第一章介绍了租赁的定义、种类和功能，及我国租赁

业的发展现状和发展前景；第二章对中国租赁会计准则和国际租赁会计准则进行比较；第三章以国内某一上市公司为实例进行分析；第四章介绍了当前国际上关于租赁会计准则的讨论，最后提出了对我国租赁会计准则的修订建议。

厦门大学博硕士论文摘要库



## 第一章 租赁概念及重要性介绍

租赁是一个既古老又朝阳的行业，由于它固有的特性和优势，租赁在世界各国的经济中扮演着重要的角色，如租赁业对美国 GDP 的贡献已超过 30%。我国加入 WTO 之后，租赁业是对外承诺最开放的一个行业。随着租赁业相关法规、税收等客观环境的进一步改善和人们观念的更新，租赁业必将在我国迅速发展。进一步完善租赁会计准则，对确保各利益相关者获得客观、真实、可比的信息以及帮助加强租赁业的风险防范都具有重要的意义。

租赁形式复杂、种类繁多，出租和承租双方可根据双方需求灵活设计租赁合同，使得制定会计准则来规范出租方和承租方的会计处理和信息披露的难度很大。本章将分节介绍目前存在的租赁形式、租赁的功能、中国租赁业的发展状况和发展前景等。

### 第一节 租赁的定义和种类

#### 一、租赁定义

租赁，是指出租人把出租财产交给承租人使用，承租人支付租金、并在租赁关系终止时将原租赁财产返还给出租人的交易或行为。在会计准则的定义中，一般认为租赁是指以获取租金为目的，出租人转让资产使用权给承租人的协议。如 1997 年修订的第 17 号国际会计准则 International Accounting Standard 17 Leases (Revised) (以下均简称 IAS17) 指出：“租赁协议是出租人在商定的期间向承租人让与某资产的使用权以换取一次或多次付款的协议。”。值得注意的是，初始的 IAS17，把租赁协议定义为是一项

---

《中国大百科全书》第 837 页，“租赁合同”词条，中国大百科全书出版社出版，1984 年 9 月第一版。

出租人让与对某资产的使用权以换取承租人支付的租金的协议。1997年修订的IAS17以“一次或多次付款”替代“租金”这个术语的方式修改了该定义，这或许是出于对租赁形式多样性的适应。中国的租赁会计准则规定：“租赁，指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议。”中国的租赁准则只使用租金一词，未能包含利息等其他付款，另未定义租金的支付次数，定义较为含糊且不够完整。

总的来说，租赁有两大类：经营租赁与融资租赁，IAS17与我国的租赁准则亦是这样分类的。经营租赁较为简单，它只涉及到两个当事人：出租人和承租人。租赁物品一般是出租人自有的，承租人对租赁物品无选择权；承租人所支付的租金是租赁物品的使用对价，出租人负责租赁物品的维修和保养，租赁期满后，出租人收回租赁物品。融资租赁，是相对于经营租赁而言的，一般情况下，它的具体内容是指出租人根据承租人对租赁对象的特定要求和对供货人的选择，出资向供货人购买租赁对象，并租给承租人使用，承租人则分期向出租人支付租金，在租赁期内租赁对象的所有权属于出租人所有，承租人拥有租赁对象的使用权。租期届满，租金支付完毕并且承租人根据融资租赁合同的规定履行完全部义务后，租赁对象所有权即转归承租人所有。尽管在融资租赁交易中，出租人也有设备购买人的身份，但购买设备的实质性内容如供货人的选择、对设备的特定要求、购买合同条件的谈判等都由承租人享有和行使，承租人是租赁对象实质上的购买人。

融资租赁的基本特征主要有几点：

1. 融资租赁是一种集销售、金融、租借为一体的特殊金融产品，出租人提供的是金融服务，而不是单纯的租借服务。因此，融资租赁属于准金融业务，可以由金融机构经营，也可以由非金融机构经营；
2. 融资租赁有三方当事人：出租人、承租人和供应商，有时出租

- 人同时也是供应商，有时则承租人是供货商，还有时承租人将租赁物转租出去，他同时又成为出租人；
3. 融资租赁有两个相关的合同：融资租赁合同和租赁物品采购合同。两个合同规定了三方当事人的权利和义务；
  4. 融资租赁较经营租赁复杂，故只有在四大基础设施完善时才能健康发展。这四大基础设施是法律法规保护、会计准则界定、税收优惠鼓励、监管制度适度；
  5. 融资租赁的成长要靠五大驱动因素：经济环境、资本的供给、成本与种类、技术变革、市场的特征；
  6. 融资租赁有六个发展阶段：出租服务、简单金融租赁服务、创造性金融租赁服务、经营性租赁、新租赁产品、成熟。

## 二、融资租赁种类

经营租赁较为简单，故种类亦单一，本文不再详加介绍。相对于简单的经营租赁而言，融资租赁从形式到内容和实质上都要复杂得多。例如，融资租赁涉及到三方甚至更多的当事人、两个合同等。这一切都使得融资租赁较经营租赁更为灵活、创新性更强、种类更多，也是租赁准则要规范的难点。下面就介绍几种常见的融资租赁：

### 1. 简单融资租赁

出租人根据承租人的要求购买租赁物品，并将租赁物品租给承租人。承租人按照租赁合同支付租金，租赁期满后承租人以名义价格购买租赁物品。在整个租赁期间承租人没有所有权但享有使用权，并自行完全负责维修和保养租赁物品。出租人对租赁对象的好坏不负任何的责任。这种租赁，实质上是承租人向出租人借入资金购买租赁物品，并将租赁物品的所有权抵押给出租人。这种情况下的出租人一般是不经营实业的金融机构。

### 2. 融资转租赁

简单融资租赁下的承租人将融资租入的租赁物品，再转租给第二承租

人，就成为融资转租赁。这种租赁形式一般在国际间进行。它的做法可以很灵活，有时租赁公司甚至直接将购货合同做为租赁资产签订转租赁合同。这种做法实际是租赁公司融通资金的一种方式。这种类型的融资租赁的出租方，也就是第一承租人，一般也是金融机构。

### 3. 返还式租赁

在返还式租赁中，承租人同时也是租赁物品的供应商。承租人将在租赁合同签约前已经购买并正在使用的设备卖给出租方，然后做为租赁物品返租回来，对租赁对象仍有使用权，但没有所有权。显然，设备的买卖是形式上的交易，整笔业务的实质是承租人以租赁物品为抵押向出租人融通资金。此时的出租方一般也是金融机构。

### 4. 杠杆租赁

杠杆租赁的做法类似银团贷款，是一种专门做大型租赁项目的有税收好处的融资租赁，主要是由一家租赁公司牵头作为主干公司，为一个超大型的租赁项目融资。首先成立一个脱离租赁公司主体的操作机构--专为本项目成立的资金管理公司，该公司先出项目总金额20%以上的资金，再吸收银行和社会游资，从而为租赁项目取得巨额资金。由于这种形式利用了100%享受低税的好处和“以二博八”的杠杠方式，被称为杠杆租赁。杠杆租赁的其余做法与简单融资租赁基本相同，但由于涉及面广，合同更为复杂。由于可享受税收好处，且操作规范、综合效益好、租金回收安全、费用低，一般用于飞机、轮船、通讯设备等大型设备的融资租赁项目。

### 5. 税务租赁

税务租赁的前提是租赁对象购买时在税务上可取得政策性优惠。因此，租赁合同中就规定将优惠部分折抵部分租金，使租赁双方分享税收好处，从而吸引更多的出资人。一般用于国家鼓励的大中型项目的成套设备租赁。

### 6. 百分比租赁

百分比租赁是把租赁收益和设备运用收益相联系的一种租赁形式。承

租人向出租人缴纳一定的基本金后，其余的租金是按承租人营业收入的一定比例支付租金。在这种租赁形式下，出租人实际参与了承租人的经营活动。

#### 7. 风险租赁

风险租赁是指出租人以租赁债权和投资方式将设备出租给特定的承租人，出租人同时获得租金和股东权益作为投资回报的一项租赁交易。也就是说，出租人以承租人的部分股东权益作为租金。相对于债权来说，股权投资风险更大，故这种租赁被称为风险租赁。风险租赁一般出现在成熟的资本市场。

#### 8. 结构式参与租赁

结构式参与租赁是以促销为主要目的的融资租赁新方式。其主要特点是：融资不需要担保；出租人是以供货商为背景组成的；没有固定的租金约定，而是按照承租人的现金流量折现计算融资回收，因此也没有固定的租期；出租人除了取得租赁收益外还取得部分年限参与经营的营业收入。

#### 9. 合成租赁

合成租赁扩展了融资租赁的内涵，除了提供金融服务外还提供经营服务和资产管理服务，是一种综合性全方位的租赁服务。合成租赁的收益更大而风险更少，具有明显的服务贸易特征。完成这项综合服务需要综合性人才，因此也体现知识在服务中的重要位置，合成租赁的发展，将成熟的租赁行业带入知识经济时代。

上述九种融资租赁的形式，无不体现了融资租赁的灵活性和融资租赁的融资功能和促销功能，这将在本章第二节继续探讨。

## 第二节 租赁的功能

租赁最大的功能在于：在未拥有某财产所有权的情况下，通过支付租金取得财产的使用权并通过使用财产获得超过所支付租金的经济利益。这

是租赁的重要性所在，也是租赁生生不息、存在并不断发展的四千多年的根本原因。

由于融资租赁形式更为复杂和经济内涵更为丰富，它大大扩充了经营租赁的功能，故其自产生以来，就获得了迅速的发展。总体来说，融资租赁具有促销、融资两项基本功能。从企业发展层面来说，它有以下优势：

#### 1. 双向逆市发展优势

如前所述，融资租赁有两种基本功能，即：融资功能和促销功能。一般认为，在经济发展时期，它的融资功能发挥主导作用；在经济萧条时期，需要促进投资和消费需求时，它的促销功能发挥主导作用。只要市场在变化，不管朝哪个方向变化都给融资租赁行业带来商机。

#### 2. 非金融机构可以经营金融业务

由于融资租赁的准金融特性，因此在金融管制国家，融资租赁方式是非金融机构可以经营金融业务的少有几个方式中的一个，打破了国家垄断金融的限制。

#### 3. 可以取得税收优惠

由于融资租赁的逆市发展特点，它对国家经济有重大调节作用，因此各国政府为了扶持融资租赁业的发展，均对其给予了特殊的税收优惠。例如我国承租人从外部融资租入固定资产时，资产列入企业固定资产管理，承租人可以按规定提取折旧，增加企业的税前扣除额，从而减轻企业纳税负担；同时因融资租入固定资产而发生的长期应付款，其利息负担作为生产经营过程中发生的利息支出，可以直接计入当期的财务费用，从而也会因计税利润的减少而减少应交纳的企业所得税。由于租赁准则会计处理复杂，大部分企业会计不会使用该会计准则处理，故承租人的会计报表上常常未反映融资租赁业务，使得企业丧失了这部分的税收优惠。

#### 4. 有利于中小企业融资

众所周知，在中国，中小企业所面临最大的困难就是融资的困难。规

模不大，资本市场可望而不可即；没有有形资产担保，银行资金也难以获得；向亲友借款，只能获得有限的帮助，而且不确定性大；交易量不大，占用供应商的资金也难。融资困难已极大地阻碍了中小企业的发展，使得许多有巨大商业价值的创意胎死腹中。融资租赁方式，由于出租人享有租赁资产的所有权，因此相对于货币借款，就有更多的保障，所承担的风险较小；而承租人获得租赁资产的使用权，在客观上也满足了其融资的需求，是一种双赢的方式。此外，租赁公司可以缔结各种不同的合约，以满足承租人对现金流量的要求；租金的支付金额可以增加或减少，以与现金流的变动或经营的季节特点相匹配；支付时间可以提前、推迟或变换不同的间隔期。因此，融资租赁在充当中小企业创业和技术创新融资主渠道方面具有得天独厚的优势。

#### 5. 节省项目建设周期

融资租赁合并了融资和采购两个程序，从而提高了项目建设的工作效率。由于租赁本身的灵活性和抗风险能力，也减少许多项目建设过程中不必要的繁杂手续，可以使企业早投产，早见效益，抓住机遇，抢占市场。

#### 6. 有利于技术改造

因率先使用先进设备，而不必承担由于技术进步使设备落伍淘汰的风险。对企业及时更新技术装备，迅速采取新技术、新工艺、提高产品竞争力和市场占有率都十分有利。这也是融资租赁在第二次世界大战后迅速发展的重要原因。

#### 7. 融资费用低廉

融资租赁的租金虽高于银行的贷款利息，但融资租赁是综合服务，除了提供融资，还提供了项目评估和设备选型等前期工作和设备采购等服务。若采用银行贷款，这些费用就须另外支付。此外，如第3点所述，融资租赁还可取得了税收上的优惠。因此从资金总体成本上看，融资租赁还是比贷款项目合算得多。

### 8. 规避贸易壁垒

各国对相互之间贸易都有一定的限制，通过融资“租赁”，可以避免“直接购买”的限制，从而突破贸易壁垒，迂回进入。另外通过融资融资租赁的方式还可以打破一些国家的金融管制，将“贷款”改为融资“租赁”可以避免直接贷款融资的限制。

### 9. 灵活多变

融资租赁是贸易、金融、租借三结合的产物，故它既保持自身特色又吸收它方益处，因此在操作上非常灵活，可以有多种方式适应多种情况。如本章第一节所列举的官方权威认定融资租赁的模式就有九种之多，民间还存在许多的其它融资租赁的模式。因此其在适应承租人与出租人的需求、达到双赢方面有独特的优势。

如从宏观层面来看，融资租赁的功能主要表现在以下三方面：第一，利用金融租赁，有利于调整产业结构；第二，利用金融租赁，有利于国家引进更多外资和技术设备；第三，利用金融租赁，有利于国家控制投资规模。

## 第三节 中国租赁业的发展状况和前景

### 一、中国租赁业的发展状况

经营租赁业在我国存在的历史悠久，现在仍普遍存在于社会经济生活中。我国的融资租赁业则是改革开放之初，在荣毅仁的积极倡导下，由中信公司在我国首创的。1980年，中信公司承做了第一批轿车、编织机等利用外资的租赁项目。同时，在它的推动下，中国民航总局首次与美国汉诺威尔制造租赁公司和美国劳埃德银行合作，以杠杆租赁的方式从美国租赁了一架波音747飞机，这标志着我国融资租赁的开始。初期，我国融资租赁业经历了迅猛发展的阶段，但之后很快就进入全行业危机阶段，例如非



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库