

# 融资租赁通讯

2018 年 2 月 第二期（总第一百一十五期）

中国外商投资企业协会租赁业工作委员会主办

内部刊物 仅供参考

## 本期导读

### 行业新闻

山西国电下属公司债务违约  
金融租赁业资产规模突破 2 万亿 7 家公司跻身千亿俱乐部  
江苏金租 IPO 顺利过会系国内金租 A 股第一股  
八部委联合印发改进和加强海洋经济发展金融服务指导意见  
浙江自贸区再增 8 家内资融资租赁试点企业  
远东宏信发行夹层增信租赁类 ABS  
大连市出台政策鼓励融资租赁企业发展

### 协会工作

我会在京召开迎新茶话会  
专职副会长刘开利赴澳门考察

### 会员介绍

中铝融资租赁有限公司

### 租赁论坛

2016 欧洲租赁业发展报告  
欧洲融资租赁风险概况——租赁物的作用

### 政策法规

关于征求《企业会计准则第 21 号—租赁（修订）（征求意见稿）》意见的函  
关于市场化银行债权转股权实施中有关具体政策问题的通知

**主 编：**租赁业工作委员会秘书处

**责任编辑：**袁帅 刘萌

**电 话：**010-64516922

**E-mail：**office@clba.org.cn

**联系地址：**北京市东城区安定门外东后巷 28 号 3 号楼二层东 208 室

**网 址：**www.clba.org.cn

\* 如有任何意见和建议，请随时与我会秘书处联系，欢迎各界人士来函来稿。



欢迎关注我会微信公众号

## 行业新闻

### §山西国电下属公司债务违约

据香港万德通讯社报道,山西国际电力集团(下称“山西国电”)于近日发布公告称,因其三级子公司国锦煤电 2018 年 1 月到期债务未能完成清偿,山西国电已收到工银租赁、太平石化金租以及渤海银行太原分行函件,要求履行连带担保责任,代为清偿违约债务。

国锦煤电此次 2018 年 1 月逾期未清偿债务包括与工银租赁在 2013 年 8 月签署的《融资租赁合同》所约定租金 339.12 万元、与太平石化金租在 2016 年 10 月签署的《融资租赁合同》所约定租金 2824.19 万元,以及渤海银行股份有限公司太原分行银行承兑汇票 1086.21 万元,后续债务能否按时清偿尚待观察。

国锦煤电系由山西国电下属全资子公司晋能电力集团有限公司与美锦能源集团有限公司按 51%、49%比例投资设立,主要负责运营山西交城 2×300MW 低热值煤发电项目。由于企业经营业绩不佳发生持续亏损,融资能力进一步受限,导致上述到期债务未能清偿。

关于此次债务违约的善后措施,山西国电将与工银租赁、太平石化金租以及渤海银行等金融机构协商解决,同时将向子公司国锦煤电追偿,并要求美锦能源集团有限公司承担反担保责任。

截至公告日,山西国电及其所属子公司未能清偿的已到期债务累计金额约为 1.80 亿元,占 2017 年上半年末净资产的 0.74%。其中包括三级子公司山西晋煤铁路物流有限公司逾期委托贷款 1.17 亿元、长治市欣隆煤矸石电厂有限公司逾期委托贷款 1994 万元及国锦煤电前述逾期债务。

山西国电于 1989 年 1 月获批成立,注册资本 60 亿元,主营业务包括发电、配电产业及金融投资。2013 年 5 月,山西国电与原山西煤炭运销集团合并重组,成立集煤炭、电力、清洁能源、贸易物流、装备制造、房地产、文化旅游等产业于一身能源巨头晋能集团。(来源:零壹融资租赁研究中心)

### §金融租赁业资产规模突破 2 万亿 7 家公司跻身千亿俱乐部

金融租赁行业最近几年大步疾行的形象慢慢深入人心,这个行业已取得的成绩也引起各方关注。

日前,证券时报记者拿到的一份来自中国银行业协会金融租赁专业委员会的资料,涵盖了 57 家金融租赁公司 2017 年的多项核心经营数据(未经审计)。

这份经营数据资料显示,截至 2017 年底,57 家金融租赁公司总资产已达 20975.14 亿元,注册资本金合计 1630.06 亿元;过去一年,57 家金融租赁公司实现营业收入 1184.78 亿元,合计创造出 224.36 亿元的净利润,总体成绩亮眼。

无论是资产规模还是营运状况,拥有银行股东背景的金融租赁公司均展现不俗竞争优势。

其中,成立时间较早的数家银行系金融租赁公司通过多年的展业积累,已成金融租赁行业中绝对的赚钱主力。

金融租赁行业形成四大梯队

国内金融租赁行业起步晚,但发展势头颇为强劲。

截至目前,国内已开业的金融租赁公司总数达 66 家(不含 3 家金融租赁专业子公司)。剔除国银金融租赁、江苏金融租赁、皖江金融租赁、外贸金融租赁、浙江浙银金融租赁、四川天府金融租赁、昆仑金

融资租赁、厦门金融租赁、中煤科工金融租赁等 9 家公司, 另外 57 家(注: 以下均用此口径)金融租赁公司 2017 年未经审计的多项业务数据已经悉数出炉。

统计数据显示, 截至 2017 年底, 有 7 家公司以逾 1300 亿元的总资产站上第一梯队, 这 7 家公司总资产规模为 11148.93 亿元, 占据半壁江山; 营业收入与净利润分别合计为 628.51 亿元和 124.08 亿元, 占比均超过 50%。

另有 12 家公司资产在 300 亿元~650 亿元之间, 为第二梯队。这 12 家公司资产规模共达 5526.71 亿元, 为第一梯队的一半。全年合计实现营业收入 308.02 亿元, 共实现净利润 53.35 亿元。

资产规模在 100 亿元~300 亿元之间的公司数量较多, 达 22 家, 为行业第三梯队。在第四梯队——资产规模低于 100 亿元的公司有 17 家, 资产规模合计 827 亿元。

#### 7 家公司资产规模均超过千亿

此前, 在金融租赁资产迅速增长的背景下, 上述 57 家公司中, 已有交银金融租赁、民生金融租赁、工银金融租赁、招银金融租赁、建信金融租赁、兴业金融租赁、华融金融租赁 7 家公司总资产跻身千亿元俱乐部。

这 7 家领头的金融租赁公司, 无论资产规模, 还是创收实力, 均将其他金融租赁公司远远甩开。2017 年的营业收入均在 60 亿元以上, 2017 年净利润亦大多高于 15 亿元。

从关键财务指标增长率来看, 在第一梯队中, 净利增长最快的是民生金融租赁, 2017 年斩获 17.05 亿元净利润, 同比增长 32.12%。交银金融租赁、招银金融租赁、兴业金融租赁及华融金融租赁等 4 家公司净利润增长率也均在 10%之上。

不过, 第一梯队的 7 家公司中, 工银金融租赁、建信金融租赁虽然 2017 年营业收入同比有所增长, 分别为 81.66 亿元、79.04 亿元, 但净利出现负增长, 即同比下降 13.19%、3.48%。

业界观察人士表示, 金融租赁作为专业细分领域, 离不开长期的深耕细作。展业历史较长的公司, 容易形成规模优势, 表现相对突出且稳健。

在第一梯队中, 工银金融租赁、交银金融租赁、建信金融租赁、民生金融租赁和招银金融租赁, 均是银监会 2007 年首批批准设立的银行系金融租赁公司。2010 年, 银监会又集中批准包括兴业租赁、光大租赁等在内 4 家金融租赁公司的筹建申请。

#### 行业领先者交银金融租赁

从目前已经披露的数据看, 交银金融租赁无疑是行业领先者。

截至 2017 年底, 交银金融租赁总资产达 2072.43 亿元, 资产规模较期初增长 20.56%, 系目前唯一一家超过 2000 亿元的金融租赁公司; 公司 2017 年营业收入 124 亿元, 实现净利润 24.1 亿元。

截至 2017 年年底, 交银金融租赁经营租赁资产高达 806.10 亿元。这一数据同样遥遥领先于业内同行。

不过, 值得注意的是, 在上述经营数据中, 工银金融租赁的总资产规模在 1700 亿元左右。但按照工行 2016 年年报, 截至 2016 年底, 工银金融租赁总资产却达 3006 亿元, 净资产 262 亿元, 实现净利润 34.20 亿元。对此, 一家大型金融租赁公司部门负责人分析称, “工银金融租赁有千亿租赁业务由境外的工银国际开展, 在金融租赁专业委员会的这份数据中并未并表。” (来源: 证券时报)

## §江苏金租 IPO 顺利过会系国内金租 A 股第一股

1 月 16 日上午，江苏金融租赁 IPO 首发申请获证监会通过，成为国内金租 A 股第一股。

江苏金融租赁成立于 1985 年 6 月份，原名“江苏省租赁有限公司”，是全国最早的专业性金融租赁公司之一。2014 年 11 月，公司整体变更为“江苏金融租赁股份有限公司”。目前，江苏金融租赁的注册资本为 23.47 亿元，在 66 家金融租赁公司（不含 3 家金融租赁专业子公司）中排名中等水平。公司第一大股东为江苏交通控股，直接持有江苏金融租赁 27.27% 的股份，并通过扬子大桥和广靖锡澄间接持有 22.42% 的股权；公司第二大股东为南京银行，持股比例为 26.84%。

根据《招股说明书》，江苏金融租赁此次发行股数不超过 78221.68 万股，不超过发行后总股本的 25%。而在募集资金运用方面，此次江苏金融租赁募集资金扣除发行费用后，将全部用于补充资本金，以支持公司业务发展。（来源：证券时报）

## §八部委联合印发改进和加强海洋经济发展金融服务指导意见

据央行 1 月 25 日消息，人民银行、海洋局、发展改革委、工业和信息化部、财政部、银监会、证监会、保监会八部委日前联合印发了《关于改进和加强海洋经济发展金融服务的指导意见》（以下简称《意见》）。

《意见》紧紧围绕推动海洋经济高质量发展，明确了银行、证券、保险、多元化融资等领域的支持重点和方向。在银行信贷方面，鼓励有条件的银行业金融机构设立海洋经济金融服务事业部、金融服务中心或特色专营机构，提升专业化服务水平；结合海洋经济特点，加大涉海抵质押贷款业务创新推广，对于海洋基础设施建设和重大项目、产业链企业、渔民等不同主体，给予针对性支持；鼓励银行业金融机构围绕全国海洋经济发展规划，优化信贷投向和结构，支持海洋经济一、二、三产业重点领域加快发展；明确加强涉海企业环境和社会风险审查，坚持“环保一票否决制”。在股权、债券方面，引导处于不同发展阶段的涉海企业，积极通过多层次资本市场获得融资支持。在保险方面，强调规范发展各类互助保险，探索巨灾保险和再保险机制，加快发展航运险、滨海旅游险、环境责任险等，扩大出口信用保险覆盖范围；鼓励保险资金通过专业资产管理机构、海洋产业投资基金等方式，加大投资力度。在多元化融资方面，支持符合条件的金融机构和企业发起设立金融租赁公司；推动航运金融发展，加快政府和社会资本合作（PPP）、投贷联动等模式在海洋领域的规范推广；积极发挥各类基金对于海洋经济发展的支持作用。

《意见》提出，要健全投融资服务体系，搭建海洋产业投融资公共服务平台，建立优质项目数据库，建立健全以互联网为基础、全国集中统一的海洋产权抵质押登记制度，建立统一的涉海产权评估标准。加大海洋经济示范区建设支持力度，探索以金融支持蓝色经济发展为主题的金融改革创新。鼓励海洋经济重点地区的银行业金融机构加强金融支持海洋经济发展的统计监测和效果评估。（来源：中国证券网）

## §浙江自贸区再增 8 家内资融资租赁试点企业

根据《商务部 税务总局关于辽宁等 7 个自由贸易试验区内资租赁企业从事融资租赁业务有关问题的通知》（商流通函[2017]270 号）和《浙江省商务厅浙江省国家税务局关于中国（浙江）自由贸易试验区内资租赁企业从事融资租赁业务有关事项的通知》（浙商务联发[2017]43 号）文件精神，浙江省商务厅、浙江省国税局近期对中国（浙江）自由贸易试验区报送的第二批内资融资租赁试点申报材料进行



了审核，经审核，同意确认舟山金帝设备租赁有限公司、浙江华铁融资租赁有限公司、万泰设备租赁（浙江自贸区）有限公司、浙江澜海远洋租赁有限公司、浙江自贸区华盖汽车租赁有限公司、芯鑫设备租赁（浙江）有限责任公司、浙江泰丰设备租赁有限公司和浙江自贸区东枝设备租赁有限公司等 8 家企业为自贸区第二批内资融资租赁试点企业。目前，自贸区共确认内资融资租赁试点企业 15 家，其中 7 家为国企，8 家为民企；注册资金合计 63.5 亿元，实际已到位 51.6 亿元，有力地支撑了浙江省自贸区发展。（来源：浙江省商务厅）

### § 远东宏信发行夹层增信租赁类 ABS

岁末年初，国内债市遭遇寒冬。面对艰难的外部环境，远东宏信主动出击，通过创新的结构设计、精益求精的专业精神，经过多方有效的沟通，远东宏信成功发行 2017 远东四期资产支持专项计划。

此次 ABS 发行中，中证信用对于优先 B 级资产支持证券预期收益和（或）本金部分承担补足义务。为优先 B 级资产支持证券本息的安全偿付提供有力保障。本次 ABS 的基础资产来自于远东租赁旗下全部六大行业资产，包括医疗、教育、建设、城市公用、民生消费和工业装备等行业，区域和行业的分散，以及夹层外部增信的额外保护，有助于投资人进一步防范风险。

远东宏信本次发行的 ABS 规模达 40.53 亿元。其中优先 A 级超额认购 1.2 倍，优先 B 级超额认购 2.2 倍，吸引了不少重要投资人参与。机构的大力支持与高度评价，投资者的热烈反响与积极响应，充分体现了资本市场对远东宏信的认可，以及对公司未来发展的期待。

早在 2006 年，远东就发行了首单以“远东首期”命名的 ABS 产品，成为了当时中国企业界最早发行 ABS 的四家企业的其中之一，开创了国内融资租赁资产证券化的先河。多年来，远东宏信的 ABS 总量在全国范围内始终名列前茅。

从首单 ABS 至今已过去 12 个年头。如今，远东宏信凭借多年来在 ABS 产品上积累的经验，以及战略上的前瞻性、勇于实践的行动力。

坚守助力中国产业使命 远东宏信持续探索多元融资产品

目前，远东宏信是市场上较为罕见的能做到在银行间市场、交易所、证监会成功发行 ABS 产品的发行人。从初出茅庐到老马识途，远东宏信已实现了融资产品多元化、融资地域的多样化以及融资期限的长期化。

远东宏信始终长期深耕境内、境外资本市场，通过持续不断的前沿融资创新，构建全球化，多元化融资产品体系，努力降低公司融资成本，为公司的业务运营、为广大中国实体产业客户提供资源保障。未来，远东宏信将继续坚持“汇聚全球资源，助力中国产业”的使命，加快推进“金融+产业”战略向更高层次发展。（来源：远东宏信）

### § 大连出台政策鼓励融资租赁企业发展

1 月 11 日，记者从新发布的《大连市促进融资租赁企业发展扶持办法》（以下简称《办法》）中获悉，大连市从 1 月 1 日起施行该《办法》，鼓励融资租赁企业服务实体经济，对 1 月 1 日以后开展的融资租赁项目将给予高额补贴。

《办法》明确，鼓励融资租赁企业开展业务，切实服务实体经济，直接租赁业务按照实际发生金额的 2% 给予补贴，单一项目累计补贴金额不超过 300 万元；售后回租业务按照实际发生金额的 1% 给予补

贴，单一项目累计补贴金额不超过 100 万元。融资租赁企业参与大连市政府和社会资本合作（PPP）项目建设（含立体停车场），项目竣工后按实际发生租赁额的 4%进行补贴，单一项目最高不超过 500 万元。

对融资租赁企业的高级管理人员，大连市亦将给予高额奖励。对当年新增业务规模达 1 亿元（含）以上的融资租赁企业，企业高级管理人员至少可获得 3 万元奖励，最高可获得 30 万元奖励。

《办法》提出，将为融资租赁企业提供良好的营商环境。鼓励支持融资租赁企业加入中国人民银行征信中心融资租赁登记公示系统，对加入系统的融资租赁企业每年补贴 5000 元，单个企业累计补贴不超过 3 年。通过法律层面推动融资租赁物权保护工作，促进融资租赁交易相关担保物抵（质）押登记。对开展汽车融资租赁的企业，车管所在办理抵押登记等方面给予支持。（来源：辽宁日报）

## 协会工作

### 我会在京召开迎新茶话会



2018年2月2日，中国外商投资企业协会租赁业工作委员会在北京召开迎新茶话会，喜迎新春佳节，共话租赁发展。

狮桥融资租赁（中国）有限公司董事长万钧、基石国际融资租赁有限公司总经理薛君、厦门星原融资租赁有限公司总经理陈秋松、西门子财务租赁有限公司首席财务官王涛、日立租赁（中国）有限公司总经理诸永春、北京京城国际融资租赁有限公司副总经理李畅、中关村科技租赁有限公司总经理何融峰、上海国金租赁有限公司总经理孙超波、中信金融租赁有限公司副总裁邵宾及我会法律顾问陈烽律师、张稚萍律师、匡双礼律师等长年奋斗在融资租赁行业一线的资深高管、专家参加了本次茶话会。中国外商投资企业协会租赁业工作委员会会长杨钢、专职副会长兼秘书长刘开利、副秘书长王雪钰等参加了本次活动。

杨钢会长首先向参会嘉宾致以新春的问候，感谢大家长期以来对协会工作的支持和为行业发展所做的贡献。并表示，我国融资租赁行业历经三十余年的发展，几经浮沉，融合和见证了我国开放型经济波澜壮阔的发展演进史，构成其不可分割的重要组成部分。2018年是我国改革开放40周年，同时也是租赁业工作委员会成立30周年。在新的一年里，我们将与业内同仁共同努力，为推动融资租赁行业的持续发展做出新的贡献。

与会嘉宾结合融资租赁行业发展实际，畅谈融资租赁行业的未来发展，对行业现存的困难与热点问题进行了深入的交流与探讨。通过本次活动，加强了彼此间的交流与合作，增进了彼此间的友谊，活动在愉快、和谐的氛围中结束。

### 专职副会长刘开利赴澳门考察



2018年1月24日至26日，我会专职副会长兼秘书长刘开利偕同我会理事、宏泰国际融资租赁（天津）有限公司总经理谭营、广东南粤融资租赁有限公司总经理梁平等企业代表赴澳门考察。

刘开利一行先后拜访了澳门中联办经济部、澳门金融管理局和南粤集团，对澳门发展融资租赁的相关政策和当地营商环境等问题进行了全面了解，并与相关部门负责同志进行了广泛、深入的交流。

融资租赁作为澳门发展特色金融的重要组成部分，澳门中联办、经济财政司、金融管理局、贸易投资促进局等相关部门立足澳门实际、发挥自身优势，在促进澳门融资租赁行业发展方面做了大量卓有成效的准备工作。据悉，澳门正在就融资租赁相关的法律法规进行修改和完善，未来将着重发展与澳门区域布局、战略定位密切相关的融资租赁产业。



## 会员介绍

### 中铝融资租赁有限公司简介

中铝融资租赁有限公司（以下简称“中铝融资租赁”）经商务部批准成立于2015年5月13日，注册资本8亿元，注册地位于天津自贸区东疆保税港区。

截止2017年12月末，中铝融资租赁资产发生额近58.6亿元，租赁资产余额超过43亿元，无不良租赁资产。

中铝融资租赁的控股股东为中铝资本控股有限公司，占股75%。股东中铝资本作为中国铝业金融板块的公司，主要从事金融投资及资产管理；整个团队以服务集团整体战略为出发点，以善学善思、善作善成的开拓进取精神，依托中铝财务的聚合功能、中铝资本的投资功能，综合运用加减乘除，不断发掘和抢抓集团内外机遇，积极培育融资租赁、期货、基金等新业务单元，发挥各金融子公司组合优势，利用好内外部金融资源，为成员企业投融资需求提供金融集成解决方案。

中铝融资租赁自2015年成立以来，定位于中国铝业金融产业链的前部端口，围绕成为具有行业特色和核心竞争力的专业化租赁公司的目标，立足中铝集团公司，面向有色行业，借助天津自贸区的政策和区位优势，依托中铝公司产业链优势，高效发挥资金融通功能、资产管理功能、产品促销的特色功能，为集团成员企业提供了直租、售后回租等多样化租赁服务，有效助推产业转型升级。

2017年，中铝融资租赁专注于品质提升和业务创新，不断加大外部创新力度，坚持在新领域、新业务、新产品上下功夫。在民生市政领域，成功为山西省太原市热力公司的热力站换热设备提供了直接租赁业务服务；在电子通讯设备领域，为中国商用飞机有限责任公司及其所属子公司推出的“中铝租赁特色”经营租赁新产品（华为仿真视频会议设备），得到了广泛好评。与此同时，通过对集团成员内部企业提供资金支持，帮助成员单位实现2.5倍产能扩产，助力10家企业扭亏为盈。2017年累计投放超过近20亿元，利润总额超过1亿元。

2018年，中铝融资租赁开展市场化转型，以集团内客户铝产品应用为目标，做好集团重点项目的服务，重点开展铝模板、铝挂车等租赁项目；同时重点关注新能源、公共事业等优势行业，避免行业集中风险，促进外部融资，继续打造专业的融资租赁团队，提高整体团队业务能力，完善公司组织架构实现业务的市场化运营。

## 租赁论坛

### 2016 欧洲租赁业发展报告

文/Leaseurope

翻译：租赁业工作委员会 袁帅

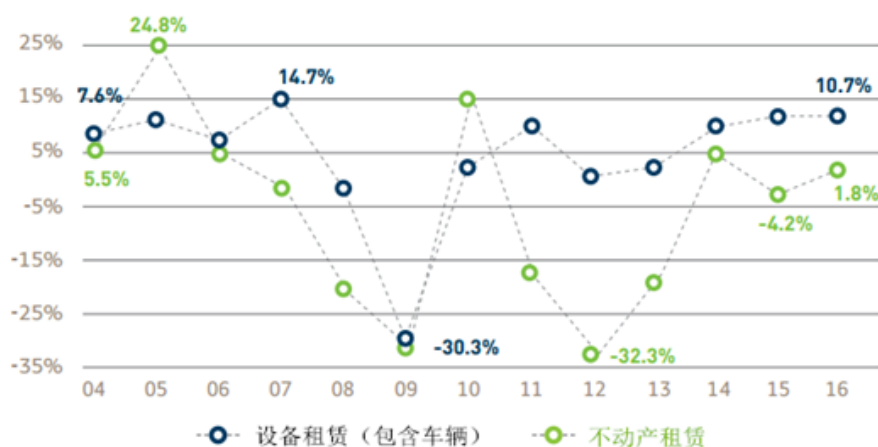
#### 行业概况

根据欧洲租赁协会对其会员单位的统计，2016 年欧洲租赁业新增业务额达 3337 亿欧元，同比增长 10.3%。截至 2016 年底，租赁资产保有量达 7791 亿欧元，增长了 6.4%。

| 2016 年欧洲不同地区新增业务额 |                 |                   |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| 国家                | 新增业务额<br>(十亿欧元) | 占欧洲租赁新增业务额<br>百分比 |
| 英国                | 73.8            | 22.12%            |
| 德国                | 55.0            | 16.48%            |
| 法国                | 47.8            | 14.32%            |
| 意大利               | 22.8            | 6.83%             |
| 俄罗斯               | 10.1            | 3.03%             |
| 中东欧               | 33.7            | 10.10%            |
| 北欧、波罗的海国家         | 37.4            | 11.21%            |
| 奥地利、比荷卢经济联盟、瑞士    | 36.2            | 10.85%            |
| 希腊、葡萄牙、西班牙、摩洛哥    | 16.8            | 5.03%             |

2016 年，英国租赁业新增业务额为 738 亿欧元，是欧洲最大的租赁市场。紧随其后的是德国和法国，新增业务额分别为 550 亿欧元和 478 亿欧元。今年是欧洲租赁业稳步复苏的第三年，此次调查统计显示，欧洲各国家融资租赁行业发展势头良好，约半数的国家呈两位数增长态势。尤其是俄罗斯、乌克兰和希腊等国家，在经历了连续多年的业务低迷之后，2016 年业务反弹强劲。此外，车辆租赁仍是欧洲租赁业发展持续、稳定的驱动力。

#### 不同资产类别的业务增长率比较

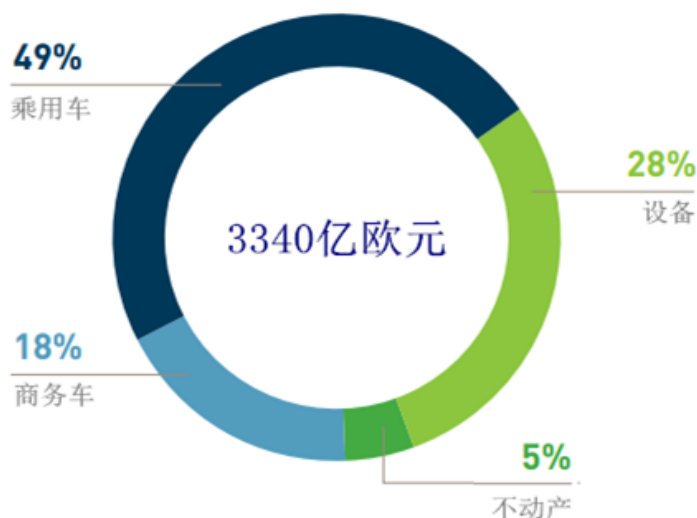


在资产类别方面，设备租赁（含车辆）新增业务额达 3179 亿欧元，较上年增长了 10.8%，而不动产租赁增势较为缓慢，新增业务额约 158 亿欧元，增速仅为 1.8%。

在渗透率方面，若以全部租赁新增业务额（含不动产）与固定资产投资比值计算，欧洲租赁业市场渗透率从 2015 年的 14.1% 增至 15.0%；若仅以设备租赁新增业务额（含车辆、不包含不动产）与设备投资的比例计算，渗透率则为 26%，较去年同期上涨了 1%。

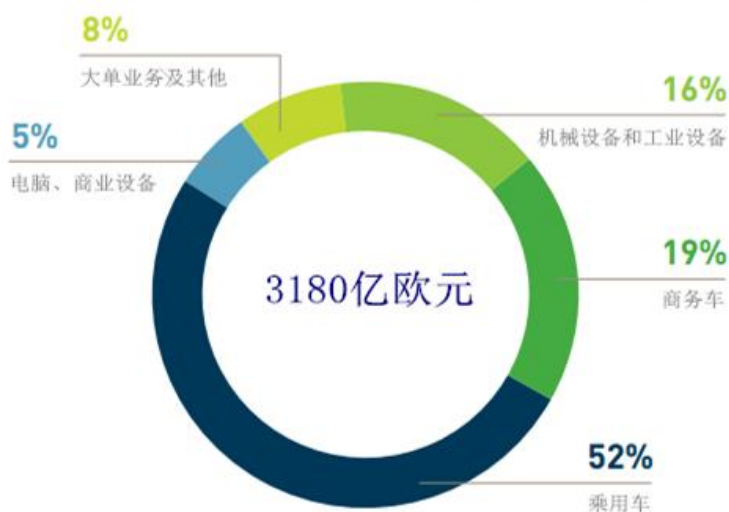
## 设备租赁与车辆租赁

### 新增业务额资产类别占比

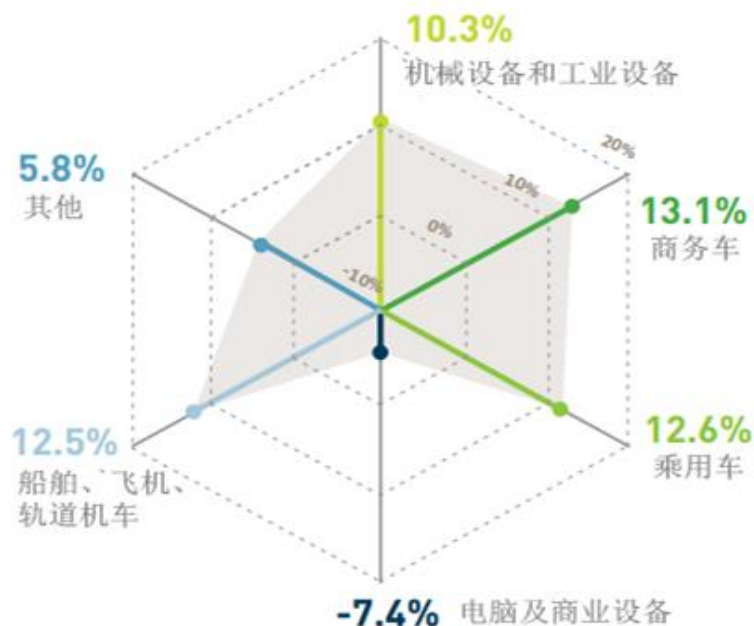


乘用车、商务车等车辆资产仍然是最主要的租赁资产，占整个欧洲租赁新增业务额的 67%（2253 亿欧元）。其中，乘用车租赁领域发展势头良好，增速达 12.6%，据欧洲租赁协会估计，欧洲租赁公司和融资租赁公司在 2016 年乘用车购置量超过 900 万辆。此外，商务车新增业务额为 612 亿欧元，增速高达 13.1%。

### 设备租赁新增业务额资产类别占比

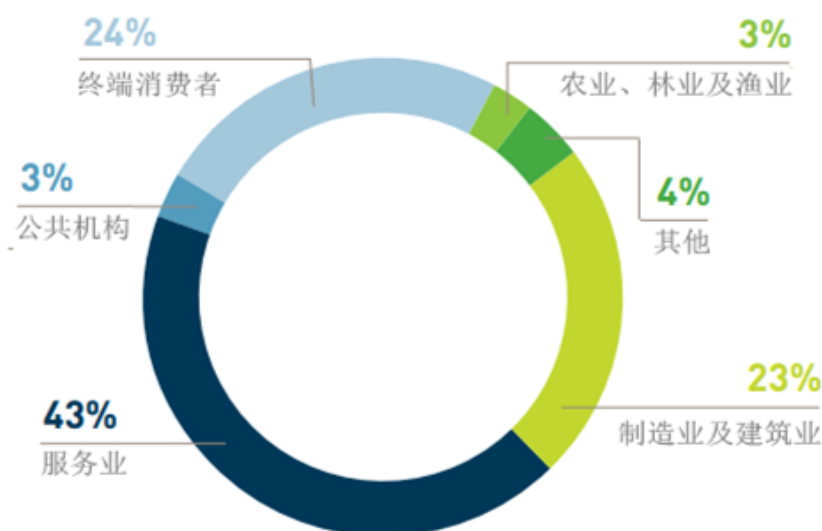


## 设备租赁新增业务额资产类别增长率



机械设备和工业设备新增业务额为 521 亿欧元，同比增长了 10.3%，占设备租赁新增业务额的 16%；其他设备（如光伏等新能源资产）和大单业务（如船舶、飞机、轨道机车）也表现良好，2016 年新增业务额分别上升了 5.8% 和 12.5%；电脑、商业设备等小单业务有所下滑，同比下降约 7.4%。

## 设备租赁（含车辆）新增业务额客户类型占比



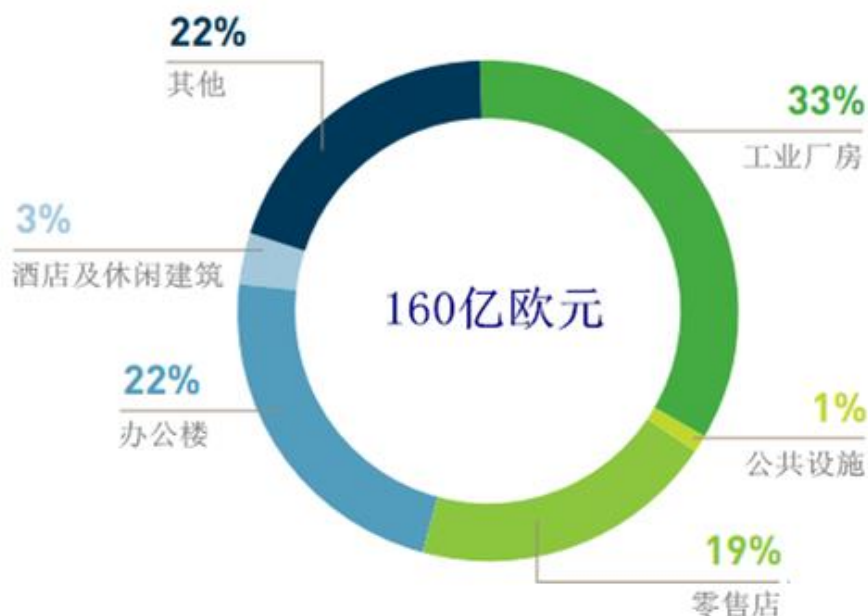
从客户类型来看，2016 年新增业务额中（含车辆），近四分之三的客户是私营企业，而作为消费者的终端客户约占 24%、政府机构仅占 3%。自 2010 年以来，在所有的客户类型中，只有作为消费者的终端客户一直保持稳步发展。



2016 年，设备租赁和车辆租赁约有 70.8% 的合同期限为 2-5 年，平均的合同金额为 2.98 万欧元，较 2015 年增长了约 0.8%。

## 不动产租赁

### 不动产新增业务额建筑类别占比



与上年相比，不动产租赁整体情况略有改善，2016 年新增业务额为 158 亿欧元，同比增长 1.8%，合同数量增加了 0.5%。其中，工业厂房所占比重最大，约占整个不动产租赁业务额的 33%。在不动产新增业务额中，工业厂房增长了 8.5%，酒店及休闲地产分别增长了 9.9% 和 17.1%。然而这些领域的良好表现并不能抵消其他领域对整个不动产租赁行业的消极影响，其中，公共设施下降了 57.5%，零售店和办公楼分别下降了约 5%-6%。

## 短期汽车租赁

根据欧洲租赁协会的统计，欧洲短期汽车租赁公司 2016 年汽车采购量约为 45.95 万辆。截至 2016 年底，租赁公司的车队保有量约为 47.49 万辆，全年与个人用户签订的合同数量为 2530 万个。

**注：本文翻译自欧洲租赁协会发布的《2016 Key Facts and Figures》，版权归原作者所有。仅供内部参考，严禁以任何形式转载。**

## 欧洲融资租赁风险概况——租赁物的作用

文/Deloitte France

翻译：租赁业工作委员会 王雪钰

## 背景及目的

2012 年，融资租赁帮助欧洲企业投资超过 2000 亿欧元的设备。

融资租赁与其他融资形式不同点在于合同期间出租人对租赁物仍享有所有权。租赁物的所有权为出租人提供安全保障。

在符合条件的情况下，监管资本要求更认同抵押物在风险缓释上的作用。

欧洲银行管理局主要的任务是确定哪些有形资产符合相应的抵押条件。

考虑到融资租赁对于欧洲经济的重要性，有必要了解租赁物所有权在降低融资租赁损失率方面的作用，同时，能使监管部门认识到租赁物所有权具有足够的风险缓释潜力。

## 研究贡献

解释融资租赁的恢复机制。

按资产类型和交易方计算欧洲融资租赁的违约损失率。

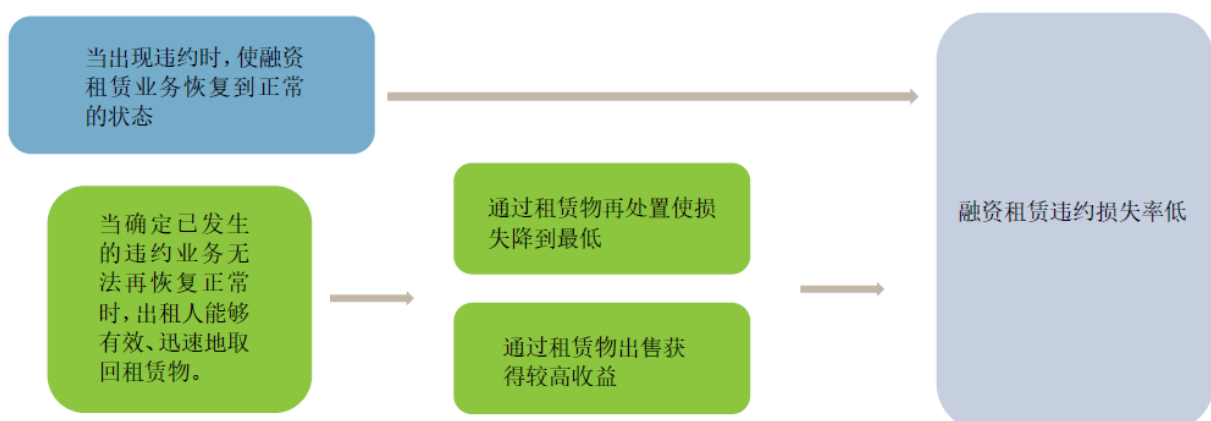
证实了融资租赁比传统贷款的风险小。

研究表明对融资租赁的监管要求过于谨慎。

## 租赁物所有权的风险缓释能力

当出现违约时，为了避免出租人行使对租赁物的所有权，大部分承租人都能够将拖欠的租金重新按期支付，使融资租赁业务恢复到正常的状态。

当确定已发生的违约业务无法再恢复正常时，出租人也能够有效、迅速地取回租赁物，通过转租或者出售等资产再处置方式，将损失降到最低。



## 主要结论

融资租赁违约损失率低于传统的贷款。

超过 60% 的租赁违约交易能够恢复到正常状态，实现零损失。

公司和零售层级的中小企业风险敞口的违约损失率分别为 11.1%和 19.6%。而欧洲银行管理局 2011 银行压力测试显示，公司和零售层级中小企业贷款的违约损失率分别为 31%和 36%，可以看出，在降低违约损失率方面，融资租赁比传统贷款更加有利。

## 租赁物出售收益可显著降低融资租赁的损失。

在无法恢复正常的违约业务中，约 80%的融资租赁公司选择出售租赁物的方式降低损失。

在这些业务中（无法恢复正常状态进而选择出售租赁物的违约业务），超过 20%的损失为零。

融资租赁公司将租赁物再出售所得收益占其全部损失所获补偿额的 80.3%。

## 融资租赁的实际违约损失率远低于监管部门设定的违约损失率。

运用拔靴法计算的平均违约损失率为 23.15%。监管部门根据基本内部评级法计算违约率时，需要使用很高的贴现率（23%）才能得出 40%的违约损失率。



## 报告中所用的样本组合数据

1. 包含覆盖 15 个欧洲市场的 17 家欧洲主要的融资租赁公司的数据；
2. 涵盖了五年（2007-2011）欧洲经济危机的深度；
3. 选取的 330 万个合同中，平均含有价值 50 亿欧元的未偿付贷款；
4. 涵盖了 64%的设备和 36%的车辆资产数据；
5. 包括 184496 个违约合同。

注：本文翻译自欧洲租赁协会发布的《The Risk Profile of Leasing in Europe》，版权归原作者所有。由于原文专业术语较多，勘误之处，敬请谅解。仅供内部参考，严禁以任何形式转载。

## 政策法规

### 关于征求《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》意见的函

财办会〔2018〕1 号

国务院有关部委、有关直属机构办公厅（室），各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，财政部驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处，有关单位：

为适应社会主义市场经济发展，完善我国企业会计准则体系，提高财务报告质量和会计信息透明度，保持我国企业会计准则与国际财务报告准则的持续趋同，我们近期草拟了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》。现印发给你们，请组织征求意见，并于 2018 年 2 月 28 日之前将意见反馈至财政部会计司。

《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》及起草说明电子版请登录财政部网站（[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)），从“会计司”子频道“工作通知”子栏目中下载。

联系人：财政部会计司注册会计师处 冯翠平 韩冰 杨国俊

联系电话：010-68552535 68552934 68552532

通讯地址：北京市西城区三里河南三巷 3 号 100820

电子邮箱：[fengcuiping@mof.gov.cn](mailto:fengcuiping@mof.gov.cn) [hanbing@mof.gov.cn](mailto:hanbing@mof.gov.cn) [yangguojun@mof.gov.cn](mailto:yangguojun@mof.gov.cn)

附件：1. 企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）

2. 《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》起草说明

财政部办公厅

2018 年 1 月 8 日

附件 1

### 企业会计准则第 21 号——租赁（修订）

（征求意见稿）

#### 第一章 总 则

第一条 为了规范租赁的确认、计量和相关信息的列报，根据《企业会计准则——基本准则》，制定本准则。

第二条 租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

第三条 本准则适用于所有租赁，但下列各项除外：

（一）承租人通过许可使用协议取得的电影、录像、剧本、文稿、专利和版权等项目的权利，适用《企业会计准则第 6 号——无形资产》；

（二）出租人授予的知识产权许可，适用《企业会计准则第 14 号——收入》。

勘探或使用矿产、石油、天然气及类似非可再生资源的租赁，承租人承租生物资产以及采用建设经营移交等方式参与公共基础设施建设或运营不适用本准则。

## **第二章 租赁的识别、分拆和合并**

### **第一节 租赁的识别**

第四条 在合同开始时，企业应当评估合同是否是租赁或者是否包含租赁。如果合同让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同是租赁或者包含租赁。

除非合同条款发生变化，企业无需重新评估合同是否是租赁或者是否包含租赁。

第五条 为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，企业应当评估合同中的客户是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用，并获得因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益。

第六条 已识别资产通常由合同明确指定，也可以在资产可供客户使用时隐性指定。

第七条 存在下列情况之一的，可视为客户有权主导已识别资产的使用：

（一）客户有权在使用期间主导已识别资产的使用方式和使用目的；

（二）在已识别资产的使用方式和使用目的已预先确定的情况下，该资产由客户设计，或者客户有权在使用期间自行或主导他人按照其确定的方式运营该资产。

第八条 在评估是否有权获得因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益时，企业应当在约定的客户可使用资产的权利范围内考虑其所产生的经济利益。

### **第二节 租赁的分拆和合并**

第九条 合同同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人应当将该合同包含的各租赁部分和非租赁部分进行分拆。其中，各租赁部分应当分别按照本准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

为简化处理，承租人可以按照租赁资产的类别选择是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。承租人选择不分拆的，应当将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁按照本准则进行会计处理。

对于满足《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关嵌入衍生工具分拆条件的非租赁部分，承租人不应将其与租赁部分合并进行会计处理。

第十条 在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人应当按照各租赁部分及非租赁部分的单独价格的相对比例分摊合同对价，出租人应当根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊



的规定分摊合同对价。

第十一条 承租人和出租人与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同，在满足下列条件之一时，应当合并为一份合同进行会计处理：

（一）该两份或多份合同基于总体商业目的作为一揽子交易而订立，若不作为整体考虑就无法理解其总体商业目的；

（二）该两份或多份合同中的某份合同的支付对价取决于其他合同的价格或履约情况；

（三）该两份或多份合同让渡的控制租赁资产使用的权利构成一项单独的租赁部分。

### 第三章 承租人的会计处理

#### 第一节 确认和初始计量

第十二条 在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用本准则第三章第三节进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的日期。

第十三条 租赁期是承租人有权使用租赁资产的不可撤销期间；承租人有权选择续租该资产且合理确定将行使该选择权的，租赁期还应当包含续租选择权涵盖的期间；承租人有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期应当包含终止租赁选择权涵盖的期间。

发生承租人可控范围内的重大事件或变化，且影响承租人是否合理确定将行使相应选择权的，承租人应当对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

第十四条 使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

（一）租赁负债的初始计量金额；

（二）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（三）承租人发生的初始直接费用；

（四）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的除外。

承租人应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对本条第（四）项所述成本支付义务进行确认和计量。

租赁激励，是指出租人为达成租赁向承租人提供的优惠，包括出租人向承租人支付的与租赁有关的款项以及出租人为承租人偿付或承担的成本。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

第十五条 租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。

取决于指数或比率的可变租赁付款额，应当根据租赁期开始日的指数或比率确定。

第十六条 租赁付款额，是指承租人向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- （一）固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- （二）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （三）购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- （四）行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- （五）根据承租人提供的余值担保预计应支付的款项。

实质固定付款额，是指在形式上可能包含变量、但实质上无法避免的付款额。

可变租赁付款额，是指承租人为取得在租赁期内使用租赁资产的权利，向出租人支付的因租赁期开始日后的事实或情况发生变化（而非时间推移）而变动的款项。取决于指数或比率的可变租赁付款额包括与消费者价格指数挂钩的款项、与基准利率挂钩的款项等。

第十七条 余值担保，是指与出租人无关的一方向出租人提供的在租赁结束时租赁资产的价值至少为某指定金额的担保。

未担保余值，是指租赁资产余值中，出租人无法保证能够实现或仅由与出租人有关的一方予以担保的部分。

第十八条 租赁内含利率，是指使租赁收款额与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

第十九条 承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

## 第二节 后续计量

第二十条 在租赁期开始日后，承租人通常应当按照本准则第二十一条、第二十二条、第二十七条及第二十九条的规定，采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

承租人采用公允价值模式计量投资性房地产的，对符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》中投资性房地产定义的使用权资产，也应当采用公允价值模式进行后续计量。

第二十一条、第二十二条、第二十七条及第二十九条的规定，采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

承租人采用公允价值模式计量投资性房地产的，对符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》中投资性房地产定义的使用权资产，也应当采用公允价值模式进行后续计量。

第二十一条 承租人应当参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。

承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

第二十二条 承租人应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

第二十三条 承租人应当采用实际利率法计算租赁期内各个期间的利息，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

第二十四条 可变租赁付款额（取决于指数或比率的除外）应当在实际发生时计入当期损益。按照《企业会计准则第1号——存货》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

第二十五条 在租赁期开始日后，承租人应当分别以下情形重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

（一）因续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化或者前述选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化的，应当根据新的租赁期重新确定租赁付款额；

（二）购买选择权的评估结果发生变化的，应当根据新的评估结果重新确定租赁付款额。

在计算变动后租赁付款额的现值时，承租人应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用重估日的承租人增量借款利率作为折现率。

第二十六条 在租赁期开始日后，根据余值担保预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，承租人应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在该情形下，承租人采用的折现率不变，除非租赁付款额的变动源自浮动利率变动。

第二十七条 承租人在根据本准则第二十五条、第二十六条重新计量租赁负债时，应当相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，承租人应当将剩余金额计入当期损益。

第二十八条 租赁发生变更且同时满足下列条件的，承租人应当将该租赁变更作为一项单独的租赁进行会计处理：

（一）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

（二）增加的对价与所扩大租赁范围的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

第二十九条 租赁变更未作为一项单独的租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照本准则第九条、第十条的规定分摊变更后合同的对价，按照本准则第十三条的规定重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在计算变更后租赁付款额的现值时，承租人应当采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，应当采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁变更导致租赁范围缩小的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致重新计量租赁负债的，应当相应调整使用权资产的账面价值。

### 第三节 短期租赁和低价值资产租赁

第三十条 短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。

包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

第三十一条 低价值资产租赁，是指单项租赁资产为新资产时价值较低的租赁。

低价值资产还应当符合下列条件：

- （一）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （二）该资产与其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

承租人转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

第三十二条 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债。

作出该选择的，承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。其他系统合理的方法能够更好地反映承租人的受益模式的，承租人应当采用该方法。

第三十三条 对于短期租赁，承租人应当按照租赁资产的类别作出本准则第三十二条所述的会计处理选择。

对于低价值资产租赁，承租人可根据每项租赁的具体情况作出本准则第三十二条所述的会计处理选择。

第三十四条 按照本准则第三十二条进行简化处理的短期租赁发生租赁变更或者因租赁变更之外的原因导致租赁期发生变化的，承租人应当将其视为一项新租赁进行会计处理。

## 第四章 出租人的会计处理

## 第一节 出租人的租赁分类

第三十五条 出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

在租赁开始日后，出租人无需对租赁的分类进行重新评估，除非发生租赁变更。租赁资产预计使用寿命、预计余值等会计估计变更或发生承租人违约等情况变化的，出租人不进行重分类。

第三十六条 一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于交易的实质，而不是合同的形式。如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁。

一项租赁存在下列一项或多项情形的，通常分类为融资租赁：

- （一）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- （二）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；
- （三）资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- （四）在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值；
- （五）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项情形的，也可能分类为融资租赁：

- （一）若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；
- （二）资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；
- （三）承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

第三十七条 转租出租人应当基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

原租赁为短期租赁，且转租出租人应用本准则第三十二条对原租赁进行简化处理的，转租出租人应当将该转租赁分类为经营租赁。

## 第二节 出租人对融资租赁的会计处理

第三十八条 在租赁期开始日，出租人应当将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。

租赁投资净额为租赁收款额及未担保余值按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取但在租赁期开始



日尚未收到的款项，包括：

- （一）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- （二）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （三）购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- （四）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- （五）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的余值担保。

在转租的情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，转租出租人可采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）计量转租投资净额。

第三十九条 出租人应当采用实际利率法计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

第四十条 出租人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定，对应收融资租赁款的终止确认和减值进行会计处理。

出租人将应收融资租赁款或其所在的处置组划分为持有待售类别的，应当按照《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》进行会计处理。

第四十一条 出租人取得的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益，取决于指数或比率的可变租赁付款额除外。

第四十二条 生产商或经销商作为出租人的融资租赁，无论其是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》有关资产转让的规定，在租赁期开始日，该出租人均应当按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本。

生产商或经销商出租人为取得融资租赁发生的初始直接费用，应当在租赁期开始日计入当期损益。

第四十三条 融资租赁发生变更且同时满足下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独的租赁进行会计处理：

- （一）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- （二）增加的对价与所扩大租赁范围的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

第四十四条 融资租赁的变更未作为一项单独的租赁进行会计处理的，出租人应当分别以下情况对变更后的租赁进行处理：

- （一）若变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价

值；

（二）若变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，出租人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### 第三节 出租人对经营租赁的会计处理

第四十五条 在租赁期内各个期间，出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，出租人应当采用该方法。

第四十六条 出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。金额较小的，可以在实际发生时计入当期损益。

第四十七条 对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。

出租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

第四十八条 出租人取得的与经营租赁有关的可变租赁付款额，应当在实际发生时计入当期损益。

第四十九条 经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

## 第五章 售后租回交易

第五十条 承租人和出租人应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

第五十一条 售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人应当按原资产账面价值中与所保留使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人应当根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，则企业应当将低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理。同时，按照公允价值调整相关销售利得和损失。

第五十二条 售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人应当继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但应当确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## 第六章 列报

## 第一节 承租人的列报

第五十三条 承租人应当在资产负债表中单独列示使用权资产和租赁负债。其中，租赁负债通常分别非流动负债和一年内到期的非流动负债列示。符合投资性房地产定义的使用权资产，应当在投资性房地产项目列示。

在利润表中，承租人应当分别列示租赁负债的利息费用与使用权资产的折旧费用。租赁负债的利息费用在财务费用项目列示。

在现金流量表中，偿还租赁负债本金和利息所支付的现金应当计入筹资活动现金流出，支付的按本准则第三十二条简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当计入经营活动现金流出。

第五十四条 承租人应当在附注中披露与租赁有关的下列信息：

- （一）各类使用权资产的期初余额、期末余额以及累计折旧额和减值金额；
  - （二）计入当期损益的按本准则第三十二条简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额；
  - （三）转租使用权资产取得的收入；
  - （四）与租赁相关的总现金流出；
  - （五）售后租回交易产生的相关损益；
  - （六）按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》应当披露的有关租赁负债的信息。
- 符合投资性房地产定义的使用权资产，按照《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》进行披露，不纳入本条第（一）、（三）项。

承租人应用本准则第三十二条对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的，应当披露这一事实。

第五十五条 承租人应当根据理解财务报表的需要，披露有关租赁活动的其他定性和定量信息。此类信息包括：

- （一）租赁活动的性质；
- （二）未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出；
- （三）租赁导致的限制或承诺；
- （四）售后租回交易；
- （五）其他相关信息。

## 第二节 出租人的列报

第五十六条 出租人应当根据资产的性质，在资产负债表中列示经营租赁资产。

第五十七条 出租人应当在附注中披露与融资租赁有关的下列信息：

（一）销售损益、租赁投资净额的融资收益以及与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入；

（二）资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额以及以后年度将收到的未折现租赁收款额总额；

（三）未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表。

第五十八条 出租人应当在附注中披露与经营租赁有关的下列信息：

（一）租赁收入，并单独披露与不取决于指数或比率的可变租赁付款额相关的收入；

（二）将经营租赁固定资产与出租人持有自用的固定资产分开，并按经营租赁固定资产的类别提供《企业会计准则第 4 号——固定资产》要求披露的信息；

（三）资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额以及以后年度将收到的未折现租赁收款额总额。

第五十九条 出租人应当根据理解财务报表的需要，披露有关租赁活动的其他定性和定量信息。此类信息包括：

（一）租赁活动的性质；

（二）对其在租赁资产中保留的权利进行风险管理的情况；

（三）其他相关信息。

## 第七章 衔接规定

第六十条 对于首次执行日前已存在的合同，企业在首次执行日可以选择不重新评估其是否是租赁或者是否包含租赁。选择不重新评估的，企业应当在财务报表附注中披露这一事实，并一致应用于前述所有合同。

第六十一条 承租人应当选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理，并一致应用于其作为承租人的所有租赁：

（一）按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理；

（二）根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。采用该方法时，应当按照以下规定进行衔接处理：

1. 对于首次执行日前的融资租赁，承租人在首次执行日应当按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

2. 对于首次执行日前的经营租赁，承租人在首次执行日应当根据剩余租赁付款额按首次执行日承租

人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：

（1）假设自租赁期开始日即采用本准则的账面价值（采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率）；

（2）与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

3. 在首次执行日，承租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

第六十二条 首次执行日前的经营租赁中，租赁资产属于低价值资产且根据本准则第三十二条的规定选择不确认使用权资产和租赁负债的，承租人无需对该经营租赁按照衔接规定进行调整，应当自首次执行日起按照本准则进行会计处理。

首次执行日前的经营租赁，在首次执行日后应当作为采用公允价值模式计量的投资性房地产核算的，承租人应当按照首次执行日的公允价值计量使用权资产。

第六十三条 承租人采用本准则第六十一条第（二）项进行衔接会计处理时，对于首次执行日前的经营租赁，可采用下列简化处理：

1. 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，可作为短期租赁处理；

2. 计量租赁负债时，相似的租赁组合可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

3. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，承租人可根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期，无需对首次执行日前各期间是否合理确定行使续租选择权或终止租赁选择权进行估计；

4. 作为使用权资产减值测试的替代，承租人可根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

5. 首次执行本准则当年年初之前发生租赁变更的，承租人无需按照本准则第二十八条、第二十九条的规定对租赁变更进行追溯调整，而是根据租赁变更的最终安排，按照本准则进行会计处理。

第六十四条 承租人采用本准则第六十三条规定的简化处理方法的，应当在财务报表附注中披露所采用的简化处理方法以及在合理可能的范围内对采用每项简化处理方法的估计影响所作的定性分析。

第六十五条 对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，转租出租人在首次执行日应当基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照本准则的规定进行分类。按照本准则重分类为融资租赁的，应当将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除前款所述情形外，出租人无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而应当自首次执行日起按照本准则进行会计处理。



第六十六条 对于首次执行日前已存在的售后租回交易，企业在首次执行日不重新评估资产转让是否满足《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，卖方（承租人）应当按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销销售利润。

对于首次执行日前应当作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，卖方（承租人）应当按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

## 第八章 附 则

第六十七条 本准则自 20XX 年 X 月 X 日起施行。

### 附件 2

《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》起草说明

#### 一、本准则修订的必要性

2006 年 2 月，财政部发布《企业会计准则第 21 号——租赁》，规范了租赁的确认、计量和相关信息的列报。此次修订的必要性主要体现在以下两方面：

##### （一）解决现行租赁会计准则实施中存在的问题

根据现行租赁会计准则，承租人和出租人在租赁开始日，应当根据与资产所有权有关的全部风险和报酬是否转移，将租赁分为融资租赁和经营租赁。对于融资租赁，承租人应当在资产负债表中确认租入资产和相关负债；对于经营租赁，承租人在资产负债表中不确认其取得的资产使用权和租金支付义务。为便利实务判断，现行租赁会计准则对于融资租赁与经营租赁的分类还引入了一系列明线划分标准。

由于经营租赁未纳入承租人的资产负债表，导致其财务报表无法全面反映因租赁交易取得的权利和承担的义务，而融资租赁与经营租赁会计处理的差异以及明线划分标准的存在，为实务中构建交易以符合特定租赁的定义创造了动力和机会，从而导致经济实质相同的交易会计处理迥异，降低了财务报表的可比性。因此，需对现行租赁会计准则进行修订完善。

##### （二）与《国际财务报告准则第 16 号——租赁》趋同

2016 年 1 月，国际会计准则理事会（IASB）发布了《国际财务报告准则第 16 号——租赁》（IFRS 16），自 2019 年 1 月 1 日起实施。该准则的核心变化是，取消承租人关于融资租赁与经营租赁的分类，要求承租人对所有租赁（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。在出租人方面，该准则基本沿袭了现行《企业会计准则第 17 号——租赁》的会计处理规定，但改进了出租人的信息披露，要求出租人披露对其保留的有关租赁资产的权

利所采取的风险管理战略、为降低相关风险所采取的措施等。

为进一步规范我国企业对租赁的确认、计量和相关信息的列报，推动我国企业会计准则与国际财务报告准则持续趋同，我们借鉴《国际财务报告准则第 16 号——租赁》，并结合我国的实际情况，研究起草了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》（以下简称“征求意见稿”）。

## 二、本准则修订的过程

自国际会计准则理事会启动租赁准则修订以来，我们一直密切关注该项目的进展情况，认真研究其发布的讨论稿和征求意见稿，并结合我国实际和需要，通过多渠道积极反馈意见和建议。

2016 年，《国际财务报告准则第 16 号——租赁》发布后，我们即启动了我国租赁会计准则修订项目。

自 2016 年以来，为起草《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）（征求意见稿）》，我们先后开展了以下工作：一是全面研究我国新形势下修订租赁会计准则的需要和预计修订的主要内容，并组织翻译出版了《国际财务报告准则第 16 号——租赁》的中文译本；二是在消化吸收国际财务报告准则第 16 号和充分听取国内部分承租人、出租人、会计师事务所以及学术界代表意见的基础上，结合我国实际起草了修订初稿；三是就修订初稿采取多种方式内部征求意见和开展研讨，包括书面征求企业会计准则委员会咨询委员及业内专家的意见，组织航空、航运、电信等受准则修订影响较大的承租企业、租赁公司以及会计师事务所代表等召开座谈会，广泛听取意见；四是汇总整理和深入分析各方面反馈意见，根据有效意见对修订初稿进行了逐条修改和反复斟酌，并与相关专家进行了多次沟通和讨论，在此基础上形成了征求意见稿。

## 三、本准则修订的主要内容

本次租赁会计准则修订涉及内容较多，主要包括以下方面：

### （一）完善租赁的识别、分拆及合并等相关原则

长期以来，租赁被认为是比较容易识别的经济交易，而且在现行准则下经营租赁与服务的会计处理方法类似，即使未准确区分也不会造成会计处理结果的重大差异。此次修订要求承租人在资产负债表中确认经营租赁的相关权利和义务，从而使得租赁与服务的会计处理产生较大差异，在此背景下，准确识别租赁成为需厘清的重要问题。为此，征求意见稿引入了“控制”、“已识别资产”等概念，对租赁的识别以及租赁与服务的区分制定了相关指导原则。此外，征求意见稿对同时包含租赁和非租赁部分的合同的分拆及合同对价分摊、租赁的合并等作出了规定。

### （二）承租人会计处理由双重模型修改为单一模型

现行租赁准则要求以风险和报酬转移为基础将租赁划分为融资租赁与经营租赁，对经营租赁承租人不确认相关资产和负债。

为解决融资租赁与经营租赁的明线划分及会计处理迥异带来的实务问题，征求意见稿取消了承租人的融资租赁与经营租赁分类，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，即采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型。同时，征求意见稿进一步完善了可变租赁付款额、租赁发生变更等情形的会计处理，并对短期租赁和低价值资产租赁的识别判断及会计处理作出了相应规定。

### （三）改进出租人的租赁分类原则及相关会计处理

由于现行租赁准则的实务问题主要集中于承租人的会计处理，征求意见稿总体上继承了现行租赁准则中有关出租人的会计处理规定，即保留了融资租赁与经营租赁的双重模型。在分类方面，征求意见稿强调了要依据交易的实质，而非合同的形式，有关融资租赁与经营租赁分类的规定更原则化，并增加了可能导致租赁被分类为融资租赁的其他情形。同时，根据承租人会计处理的变化，调整了转租出租人对转租赁进行分类和会计处理的有关规定。此外，根据实务需要，增加了对生产商或经销商作为出租人的融资租赁的会计处理规定。

（四）调整售后租回交易会计处理并与收入准则衔接根据《企业会计准则第 14 号——收入》的最新修订，征求意见稿对于售后租回交易的会计处理进行了相应调整。即，按照《企业会计准则第 14 号——收入》评估售后租回交易中的资产转让是否满足销售的条件：资产转让属于销售的，承租人（卖方）按原资产账面金额中与所保留使用权有关的部分确认和计量租回形成的使用权资产，并对转让至出租人的权利确认相关利得或损失，出租人按照适用的准则对资产购买进行会计处理，资产出租适用本准则；资产转让不属于销售的，承租人（卖方）继续确认被转让资产并将取得的转让价款确认为金融负债，出租人（买方）不确认被转让资产，所支付的转让价款确认为金融资产。

### （五）完善与租赁有关的列示和信息披露要求

在承租人方面，征求意见稿根据会计处理模型的变化，对租赁相关的使用权资产、租赁负债、折旧和利息、现金流出等在财务报表中的列示作出了明确规范，并在现行准则的基础上对租赁相关的信息披露作了进一步调整完善。在出租人方面，主要增加了部分信息披露要求，包括出租人对其所保留的租赁资产相关权利进行风险管理的情况，融资租赁的销售损益、融资收益、与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入，经营租赁的租赁收入、与不取决于指数或比率的可变租赁付款额相关的收入等。

## 四、征求意见的主要问题

### （一）关于租赁的定义

问题 1：您认为征求意见稿中关于租赁的定义是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

### （二）关于本准则的适用范围

问题 2：您认为征求意见稿中关于本准则适用范围的规定是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

议？

（三）关于租赁的识别、分拆和合并

问题 3：您认为征求意见稿中关于识别租赁的规定是否恰当，能否给实务判断充分的指引？如果不恰当或不充分，您有何意见和建议？

问题 4：您认为征求意见稿中关于租赁分拆和合并的规定是否恰当，能否给实务判断充分的指引？如果不恰当或不充分，您有何意见和建议？

（四）关于承租人的会计处理

问题 5：您认为征求意见稿中关于承租人采用单一会计模型的规定是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

问题 6：您认为征求意见稿中关于承租人使用权资产和租赁负债计量的规定是否恰当，能否给实务判断充分的指引？如果不恰当或不充分，您有何意见和建议？

问题 7：您认为征求意见稿中关于短期租赁和低价值资产租赁的豁免规定是否恰当，能否给实务判断充分的指引？如果不恰当或不充分，您有何意见和建议？

（五）关于出租人的会计处理

问题 8：您认为征求意见稿中关于出租人采用双重会计模型的规定是否恰当？如果不恰当，您有何意见和建议？

（六）关于售后租回交易的会计处理

问题 9：您认为征求意见稿中关于售后租回交易会计处理的规定是否恰当，能否给实务判断充分的指引？如果不恰当或不充分，您有何意见和建议？

（七）关于列报

问题 10：您认为征求意见稿中关于承租人和出租人有关租赁的列示要求是否恰当？如不恰当，您有何意见和建议？

问题 11：您认为征求意见稿中关于承租人和出租人有关租赁的信息披露要求是否恰当？如不恰当，您有何意见和建议？

（八）关于准则实施

问题 12：您认为征求意见稿中的承租人和出租人会计处理规定将对企业产生哪些重大影响？如可能，请提供具体案例说明和数据分析。

问题 13：您认为征求意见稿中关于新旧租赁会计准则的衔接规定是否恰当？如不恰当，您有何意见和建议？

问题 14：关于修订后租赁会计准则的实施安排，您有何意见和建议？

## 关于市场化银行债权转股权实施中有关具体政策问题的通知

发改财金〔2018〕152号

各银行、各市场化债转股实施机构：

为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神，落实全国金融工作会议和《政府工作报告》部署，有效推动《国务院关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》（国发〔2016〕54号，以下简称《意见》）、《关于做好市场化银行债权转股权相关工作的通知》（发改财金〔2016〕2792号）顺利实施，切实解决市场化银行债权转股权（以下简称市场化债转股）工作中遇到的具体问题和困难，经国务院同意，现将有关事项进一步明确并通知如下：

一、允许采用股债结合的综合性方案降低企业杠杆率。各实施机构可根据对象企业降低杠杆率的目标，设计股债结合、以股为主的综合性降杠杆方案，并允许有条件、分阶段实现转股。鼓励以收债转股模式开展市场化债转股，方案中含有以股抵债或发股还债安排的按市场化债转股项目报送信息。

二、允许实施机构发起设立私募股权投资基金开展市场化债转股。各类实施机构发起设立的私募股权投资基金可向符合条件的合格投资者募集资金，并遵守相关监管要求。符合条件的银行理财产品可依法依规向实施机构发起设立的私募股权投资基金出资。允许实施机构发起设立的私募股权投资基金与对象企业合作设立子基金，面向对象企业优质子公司开展市场化债转股。支持实施机构与股权投资机构合作发起设立专项开展市场化债转股的私募股权投资基金。

三、规范实施机构以发股还债模式开展市场化债转股。实施机构在以发股还债模式开展市场化债转股时，应在市场化债转股协议中明确偿还的具体债务，并在资金到位后及时偿还债务。

四、支持各类所有制企业开展市场化债转股。相关市场主体依据国家政策导向自主协商确定市场化债转股对象企业，不限定对象企业所有制性质。支持符合《意见》规定的各类非国有企业，如民营企业、外资企业开展市场化债转股。

五、允许将除银行债权外的其他类型债权纳入转股债权范围。转股债权范围以银行对企业发放贷款形成的债权为主，并适当考虑其他类型债权，包括但不限于财务公司贷款债权、委托贷款债权、融资租赁债权、经营性债权等，但不包括民间借贷形成的债权。银行所属实施机构开展市场化债转股所收购的债权或所偿还的债务范围原则上限于银行贷款，适当考虑其他类型银行债权和非银行金融机构债权。

六、允许实施机构受让各种质量分级类型债权。银行所属实施机构、金融资产管理公司、国有资本投资运营公司、保险资产管理机构可以市场化债转股为目的受让各种质量分级类型债权，包括银行正常类、关注类、不良类贷款；银行可以向所属实施机构、金融资产管理公司、国有资本投资运营公司、保险资产管理机构以债转股为目的转让各种质量分级类型银行债权，包括正常类、关注类、不良类贷款；



银行应按照公允价值向实施机构转让贷款，因转让形成的折价损失可按规定核销。

七、允许上市公司、非上市公众公司发行权益类融资工具实施市场化债转股。符合条件的上市公司、非上市公众公司可以向实施机构发行普通股、优先股或可转换债券等方式募集资金偿还债务。

八、允许以试点方式开展非上市非公众股份公司银行债权转为优先股。根据《意见》中实施机构和企业自主协商确定转股条件等相关规定，实施机构可以将债权转为非上市非公众股份公司优先股；在正式发布有关非上市非公众股份公司发行优先股政策前，对于拟实施债转优先股的非上市非公众股份公司市场化债转股项目，实施机构须事先向积极稳妥降低企业杠杆率工作部际联席会议（以下简称部际联席会议）办公室报送方案，经同意后以试点方式开展。

九、鼓励规范市场化债转股模式创新。鼓励银行、实施机构和企业现行制度框架下，在市场化债转股操作方式、资金筹集和企业改革等方面探索创新，并优先采取对去杠杆、降成本、促改革、推转型综合效果好的业务模式。对于现行政策要求不明确，或需调整现行政策的市场化债转股创新模式，应报送部际联席会议办公室并经部际联席会议办公室会同相关部门研究反馈后再行开展。

十、规范市场化债转股项目信息报送管理。对股债结合的综合性降杠杆方案，在框架协议签署环节，报送总协议金额和拟最终增加的企业股权权益金额，并以后者作为债转股签约金额；在资金到位环节报送到位资金数额和企业股权权益增加金额；在协议所约定转股股权全部完成环节报送经会计师事务所认定的股权金额，作为项目实际转股金额。实施机构在报送债转股项目信息时，应明确说明与企业所签协议的性质，具有法律约束力的实质性合同金额计入签约金额，意向性营销性协议金额不再计入签约金额。

部际联席会议将组织协调加快《意见》相关政策的落实。落实税收政策，符合条件的市场化债转股企业可按规定享受企业重组相关税收优惠政策；适应开展市场化债转股工作的实际需要，有关部门将研究采取适当支持方式激励引导开展市场化债转股，依据市场化债转股业务规模、资金到位率、降杠杆质量等因素对相关银行和实施机构提供比较稳定的低成本中长期资金支持；在防止国有资产流失的前提下，提高国有企业转股定价的市场化程度，经批准，允许参考股票二级市场交易价格确定国有上市公司转股价格，允许参考竞争性市场报价或其他公允价格确定国有非上市公司转股价格。

国家发展改革委  
人 民 银 行  
财 政 部  
银 监 会  
国务院国资委  
证 监 会  
保 监 会  
2018年1月19日