



中汇观点

人才租赁住房发展，税收支持力度需要加强

近期，笔者经手一起人才租赁住房运营企业咨询案例：“半年的租金收入仅有几十万，房产税税额达到五百多万，是否存在可以享受的税收优惠政策？”

从特定的角度，人才租赁住房企业承担一定地方社会责任，不能完全参照市场化机制运营管理，但是目前对于人才租赁住房企业，税收支持力度显得“势单力薄”。

一、租赁住房发展相关背景

住房是安居之本，民生之要，更是社会和谐之根基，坚持“房子是用来住，不是用来炒”，围绕“加快建立多主体供给，多渠道保障，租购并举住房制度”

各地为了优化人才发展环境，吸引和留住人才，创新推出“人才专项租赁住房”制度，那么，何为“人才租赁住房”？属于目前保障性租赁住房，还是公共租赁住房

关于中汇



中汇是一家全国性的大型专业服务机构，在审计、税务、咨询、评估、工程服务领域具有专业领先性。

专业服务

中汇凭籍领先的专业知识、丰富的行业经验、出色的分析能力，以及与客户深入沟通

- IPO 与资本市场 审计
税务 评估
工程 风险咨询
人力资源咨询 培训

专项租赁住房项目纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金支持范围的通知》(房局(2021)106号),将其作为保障性租赁住房的重要组成部分。

在支持租赁住房发展的相关政策中,可以捕捉到“保障性租赁住房”、“公共租赁住房”以及“人才专项租赁住房”等专业名词,为了进一步进行下文分析,笔者需要从相关政策文件对其进行进一步解释及说明,汇总如下图。

	保障性租赁住房	公共租赁住房
对象标准	符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。	城市中等偏下收入住房困难家庭(有条件的地区,可以将新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围)。
具体标准	建筑面积不超过70平方米的小户型为主。	成套建设的公共租赁住房,单套建筑面积要严格控制,控制在60平方米以下。
	租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。	由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定。
政策文件	国办发〔2021〕22号	建保〔2010〕87号

针对人才租赁住房,目前没有统一标准定义,各地区根据产业发展及人才需求制定各自标准,本文暂且以浙江省首个纯人才专项租赁住房首期配租条件为例,根据其官方公布配租条件,整理如下:

配租对象	经杭州市高层次人才分类认定的A、B、C、D、E类人才。
配租对象条件	<p>杭州市高层次人才住房保障相关文件规定但未享受购房(租赁)补贴的A、B、C、D、E类人才，申请时需同时符合以下条件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 与杭州市、区用人单位签订全职正式聘用服务合同且已缴纳社会保险或个人所得税；属创业人员的，应持有杭州市营业执照(担任法人)和半年(含)以上完税证明； 2. 持有杭州市区常住居民户口(外籍人才持永久居留证或浙江省“红卡”)或经我市分类认定的北京、上海、广州、深圳户籍人才； 3. 个人、配偶及未成年子女在申请日之前2年内在市区范围内无住房，且未享受相关住房(租房)优惠政策(包括安家补助)。
租赁期限	单次租赁期限不超过3年(36个自然月)，承租人的承租期原则上不得累计超过2个租赁期(其中，D类以上杭州市高层次人才无房人才，不受最长租赁期限限制，如符合无房条件，可一直租赁)。
租赁价格	租金基准价格63.7元/㎡每月，A、B类人才免租金，C、D类人才可享受市场评估价格的2折优惠，E类人才可享受市场评估价格的4折优惠。

二、人才租赁住房税收实务分析

笔者关注到近些年部分地区二级土拍市场，常见人才专项租赁房项目地块出让相关信息，建设项目“只租不售”，土地竞得单位基本为当地城投或者国有企业。随着国家支持住房租赁发展的趋势，人才租赁住房也逐渐涌入大众的视野内，因此笔者拟结合实务案例，针对通过土地出让方式获取人才租赁房企业，结合税收优惠政策，阐释租赁住房企业从拿地建设期、运营期主要涉税情况，并分析其目前存在税收困境。

1. 拿地建设期涉税分析

人才租赁住房企业在拿地建设期主要涉及契税、与工程建设合同相关的印花税及城镇土地使用税，具体如下：

契税。契税一般按照缴纳的土地出让金等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款的3%-5%的税率缴纳契税。

印花税。建设期印花税主要还是以“建设工程合同”及“借款合同”应税合同为主，税率分别为万分之三及万分之零点五。

城镇土地使用税。城镇土地使用税按照占用土地的面积缴纳；注意通过土地出让方式获取土地使用权纳税义务发生时间的确定，土地出让合同一般仅约定在具体日期之前交付，实际纳税义务时间需根据“土地交付确认书”来确定，当然如果存在特殊出让地块项目，在未正式签订“土地交付确认书”前已提前使用，应以实际获取土地使用权时间为准。

2. 运营期涉税分析

人才租赁住房企业在运营阶段主要针对租赁收入涉及的增值税、从租房产税、空置租赁期从价房产税、城镇土地使用税，具体如下：

增值税：依据租赁收入 9%缴纳增值税(这里仅代表增值税一般纳税人)，对应的进项税额予以抵扣。

特别地，符合条件的纳税人可以选择按 1.5%简易征收。住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。这里需要提醒两点，第一，出租的标的资产为“住房”，对于配建的其他如底商和车位不适用；第二，如果选择简易计征，对应进项税额不予抵扣，尤其是建设期的已抵扣的工程款支出进项税额需要做转出。

从租计征房产税。按照租赁收入的 12%缴纳。

特别地，租赁住房企业向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

从价计征房产税。租赁住房在空置期间或未出租前需按照房产原值的减除 10%至 30%后的余值按照 1.2%税率缴纳。

印花税。主要系租赁应税合同，依据租赁合同金额按照“租赁合同”税目千分之一税率缴纳。

城镇土地使用税。参照上述“拿地建设期涉税分析”。

3. 存在问题分析

对于人才租赁住房建设开发运营企业，一方面，租赁对象限制为“特定人才”并且需要满足一定严格条件方可申请；另一方面，由于租金价格按照市场价格较低折扣确定，在整个开发运营周期内，租赁收入整体偏低，结合征税环节，笔者认为存在以下两个问题需要关注：

从价计征房产税税负较重。由于人才租赁的租赁对象严格限制标准，租赁住房空置率普遍较高，同时考虑租金较低且特定人才给予免租，运营期经营现金流净流入较低，空置期间从价计征房产税成为其主要税收负担，高额的税收负担对于租赁费“限价”的人才租赁住房企业运营发展无疑雪上加霜。可能有人会想到可以通过转租方式，将房产税计征模式由“从价”转为“从租”，但事实也存在很多限制，比如租赁主体限制、转租定价的合理性等问题，因此想通过转换税款计征方式以达到降低税负的目的，对人才租赁住房企业并不是一个可持续的良策。

税收优惠支持力度较低。目前，财政部、国家税务总局都相继出台针对租赁住房企业普惠性的税收优惠政策；增值税方面，对于目前的增值税税率优惠，政策规定租赁住房企业向个人出租可以选择征收率 1.5%的简易计税，且不论人才租赁住房租赁收入较低，增值税税收负担可以忽略不计，并且由于选择了简易计税，对应的进项税额需要转出，营改增后新建设的人才租赁住房，考虑进项税额因素，可能选择一般计税方法对其更有利；同时，房产税方面，租赁企业向个人出租住房可减按 4%的税率缴纳房产税，但考虑人才租赁住房租金价格本身偏低，所以，目前税收优惠政策整体对人才租赁住房企业显得无足轻重。

三、人才租赁住房税收支持建议

人才租赁住房作为租赁住房市场发展的重要补充，同时为吸引人才促进地方经济产业发展创造人才基础，多数地区也将人才租房纳入地区土地出让计划，为了进一步支持租赁住房市场发展，笔者建议对于人才租赁类等保障性住房，税收的支持力度应更加包容且精准，因此，笔者建议如下：

针对人才租赁等保障性住房给予针对性的税收优惠。参照现行公共租赁住房的税收优惠政策，免征建设期间及建成后人才租赁住房占地的城镇土地使用税，免征人才租赁住房建设及管理运营期间的印花税，免征人才租赁住房房产税。

作者：中汇（浙江）税务师事务所经理 陈梦洁

本文版权属于作者所有，更多与本文有关的信息，请联系我们：

电话：010-57961169

行业资讯

江苏省注协 2022 年 9 月 23 日专家网上答疑汇总

省注协于 2022 年 9 月 23 日组织了第四期注册会计师行业专家网上答疑活动。本期答疑专家为苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)薛婉如老师和天衡会计师事务所(特殊普通合伙)应镇魁老师，答疑主题为会计准则相关问题。

以下为整理后的专家答疑汇总，仅供参考，专家答疑不能替代法律法规及执业准则的规定和要求；亦不能替代注册会计师职业判断。

问题 1：内地企业在香港上市，由于执行联交所的准则和境内执行的准则不同造成的差异属于差错更正吗？

答：2007 年中国内地与香港实现了两地会计准则的等效互认，而会计差错通常指计算错误、应用会计政策错误、疏忽或曲解事实以及舞弊产生的影响以及存货、固定资产盘盈等。两地准则对会计差错的定义并无显著不同，需对具体差异进行分析。

问题 2：《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称《15 号解释》）将研发的副产品作为存货来管理，未来匹配销售收入。请问：

1. 结转至存货金额如何确定？

2. 由于研发费部分结转到存货，报表研发费用下降，此时在附注披露上是否需要单独列示结转前研发费金额、结转存货金额，报表列示金额，即列报格式是否有特殊考虑？

3. 因为结转入存货，研发费用下降，对之前申报 IPO 的一些研发费指标是否有调整（仍然按照结转存货前计算还是按照报表金额计算）？

4. 研发费作为申报高新技术企业，使用结转前研发费金额还是结转存货后的研发费金额？

这些指标的计算均涉及研发费用，所以取数结转存货前还是结转后，对计算指标非常重要，能否说明在《15 号解释》执行后，以上申报指标中的研发费（投入）是使用结转存货前还是结转存货后金额？

答：《15 号解释》规定“符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。”因此，研发过程中产生的符合《企业会计准则第 1 号——存货》定义的资产，企业应适用存货准则的相关规定归集、核算其完工成本。

对此问题的进一步理解可参考修订后 IAS 16 结论基础第 BC16I 段相关讨论：在考虑反馈意见后，理事会规定企业在计量项目成本时应适用《国际会计准则第 2 号——存货》。因为：(a) 国际会计准则第 2 号制定了计量成本的框架且未作过度规范及 (b) 如果企业判断项目的销售是其日常活动产出，则所生产项目符合国际会计准则第 2 号对存货的定义，应适用国际会计准则第 2 号计量成本。无论这些项目的销售是否属于企业日常活动的产出，对其成本的核算适用相同规定是恰当的。

《15 号解释》只是要求在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息，此外，未见其他披露要求。

《15 号解释》规定，对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的试运行销售，企业应当按照本解释的规定进行追溯调整；追溯调整不切实可行的，企业应当从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并在附注中披露无法追溯调整的具体原因。

问题 3：企业存在国债建设项目，且当初建设时有文件规定建设完成后无偿上缴，企业应该如何进行账务处理？

答：如果文件明确是代建，会明确项目的立项单位，在这种情形下在区分是否提供建造服务后分别进行处理。企业提供建造服务的，按照 CAS14 收入准则处理；不提供建造服务的，不应确认建造服务收入，考虑建造过程中的工程价款等因素按照 CAS22 相关规定处理。

问题 4：公司销售产品，业务员按照销售业绩提成，同时约定业务员承担一定的回款风险，若款项无法收回，则从业务员提成款中扣除，请问：

1. 存在业务员提成抵扣应收款无法收回风险的情况下，对预计信用风险是否有特别考虑？如采取应收款扣减业务员提成（保证金）后作为计提基数是否恰当？

2. 若某笔业务发生损失 300 万元，公司要求业务员赔偿 5%，即 15 万元，请问如何进行会计处理？

3. 业务员扣款这种回款保证制度与《企业会计准则解释第 5 号》（以下简称《解释第 5 号》）“二、企业开展信用风险缓释工具相关业务”是否有关联？

答：个人理解，销售回款影响业务员提成是常见安排，这种安排影响应付职工薪酬及销售费用的确认和计量，独立于形成应收账款的销售合同，不构成金融工具准则第 47 条所述“属于合同条款组成部分的其他信用增级”，不应影响应收账款信用风险的判断。

公司要求企业业务员赔偿的依据是什么，是扣减计提的提成？若是，个人理解应按照薪酬准则相关规定处理。

《解释第5号》发布于金融工具准则修订前。此外，《解释第5号》对信用风险缓释工具的定义，是指信用风险缓释合约、信用风险缓释凭证及其他用于管理信用风险的信用衍生产品。信用风险缓释合约，是指交易双方达成的、约定在未来一定期限内，信用保护买方按照约定的标准和方式向信用保护卖方支付信用保护费用，由信用保护卖方就约定的标的债务向信用保护买方提供信用风险保护的金融合约。信用风险缓释凭证，是指由标的实体以外的机构创设，为凭证持有人就标的债务提供信用风险保护的、可交易流通的有价凭证。问题中提及的与回款关联的销售提成是企业与员工间薪酬计量、结算的安排，不满足前述定义。

问题5：《企业会计准则第2号——长期股权投资》第十四条：“投资方因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益”。这条规定是否没有及时修订？是否最后一句应更新为“原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算当期的留存收益”，不是“当期损益”？

答：CAS2号长期股权投资准则是2014年修订的，而CAS22号等金融工具相关准则是2017年修订的，也就出现了你说的情形。根据修订后的CAS22号，不在长期股权投资列报的股权类投资可能列报交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产。对根据修订后金融工具准则分类为其他权益工具投资的金融资产，在改按权益法核算时，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益的投资相关的计入其他综合收益的累计公允价值变动，在改按权益法核算时转入留存收益。

问题6：制造业废料和残料或下脚料的收入在什么情况下要确认成本？如果需要确认成本（一般计入其他业务支出）的话，用什么方法确认呢？

答：在无法根据所投原材料单价计量生产过程中产生的废料和残料或下脚料价值的前提下，如果企业销售废料和残料或下脚料的收入具重要性，实务中可参考《企业产品成本核算制度（试行）》财会〔2013〕17号第37条规定的与联产品、副产品相关的成本分配的方法核算废料和残料的成本。

来源：江苏省注协

法规速递

企业集团财务公司管理办法

（2022年10月13日中国银行保险监督管理委员会令2022年第6号公布 自2022年11月13日起施行）

第一章 总则

第一条 为规范企业集团财务公司（以下简称财务公司）行为，防范金融风险，促进财务公司稳健经营和健康发展，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规，制定本办法。

第二条 本办法所称财务公司，是指以加强企业集团资金集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，依托企业集团、服务企业集团，为企业集团成员单位（以下简称成员单位）提供金融服务的非银行金融机构。

外资跨国集团或外资投资性公司为其在中国境内的成员单位提供金融服务而设立的外资财务公司适用本办法的相关规定。

第三条 本办法所称企业集团是指在中华人民共和国境内依法登记，以资本为联结纽带、以母子公司为主体、以集团章程为共同行为规范，由母公司、子公司、参股公司及其他成员企业或机构共同组成的企业法人联合体。

本办法所称成员单位包括：母公司及其作为控股股东的公司（以下简称控股公司）；母公司、控股公司单独或者共同、直接或者间接持股20%以上的公司，或者直接持股不足20%但处于最大股东地位的公司；母公司、控股公司下属的事业单位法人或者社会团体法人。

本办法所称外资跨国集团是指在中华人民共和国境外依法登记的跨国企业集团。所称外资投资性公司是指外资跨国集团在中国境内独资设立的从事直接投资的公司。外资跨国集团或外资投资性公司适用本办法中对母公司的相关规定。

第四条 财务公司应当依法合规经营，不得损害国家和社会公共利益。

第五条 财务公司依法接受中国银行保险监督管理委员会（以下简称银保监会）及其派出机构的监督管理。

第二章 机构设置及变更

第六条 设立财务公司，应当报经银保监会批准。一家企业集团只能设立一家财务公司。

财务公司名称中应标明“财务有限公司”或“财务有限责任公司”字样，包含其所属企业集团的全称或者简称。未经银保监会批准，任何单位不得在其名称中使用“财务公司”等字样。

第七条 设立财务公司法人机构应当具备下列条件：

- （一）确属集中管理企业集团资金的需要，经合理预测能够达到一定的业务规模；
- （二）有符合《中华人民共和国公司法》和银保监会规定的公司章程；
- （三）有符合规定条件的出资人；
- （四）注册资本为一次性实缴货币资本，最低限额为 10 亿元人民币或等值的可自由兑换货币，银保监会根据财务公司的发展情况和审慎监管的需要，可以调整财务公司注册资本的最低限额；
- （五）有符合任职资格条件的董事、高级管理人员，并且在风险管理、资金管理、信贷管理、结算等关键岗位上至少各有 1 名具有 3 年以上相关金融从业经验的人员；
- （六）财务公司从业人员中从事金融或财务工作 3 年以上的人员应当不低于总人数的三分之二、5 年以上的人员应当不低于总人数的三分之一，且至少引进 1 名具有 5 年以上银行业从业经验的高级管理人员；
- （七）建立了有效的公司治理、内部控制和风险管理体系；
- （八）建立了与业务经营和监管要求相适应的信息科技体系，具有支撑业务经营的必要、安全且合规的信息管理系统，具备保障业务持续运营的技术与措施；
- （九）有与业务经营相适应的营业场所、安全防范措施和其他设施；
- （十）银保监会规章规定的其他审慎性条件。

第八条 财务公司的出资人主要应为企业集团成员单位，也可包括成员单位以外的具有丰富行业管理经验的投资者，成员单位以外的单个投资者及其关联方（非成员单位）向财务公司投资入股比例不得超过 20%。

第九条 申请设立财务公司的企业集团应当具备下列条件：

- （一）符合国家政策并拥有核心主业。
- （二）具备 2 年以上企业集团内部财务和资金集中管理经验。
- （三）最近 1 个会计年度末，总资产不低于 300 亿元人民币或等值的可自由兑换货币，净资产不低于总资产的 30%；作为财务公司控股股东的，最近 1 个会计年度末净资产不低于总资产的 40%。
- （四）财务状况良好，最近 2 个会计年度营业收入总额每年不低于 200 亿元人民币或等值的可自由兑换货币，税前利润总额每年不低于 10 亿元人民币或等值的可自由兑换货币；作为财务公司控股股东的，还应满足最近 3 个会计年度连续盈利。
- （五）现金流量稳定并具有较大规模，最近 2 个会计年度末的货币资金余额不低于 50 亿元人民币或等值的可自由兑换货币。
- （六）权益性投资余额原则上不得超过本企业净资产的 50%（含本次投资金额）；作为财务公司控股股东的，权益性投资余额原则上不得超过本企业净资产的 40%（含本次投资金额）；国务院规定的投资公司和控股公司除外。
- （七）正常经营的成员单位数量不低于 50 家，确需通过财务公司提供资金集中管理和服务。
- （八）母公司具有良好的公司治理结构或有效的组织管理方式，无不当关联交易。
- （九）母公司有良好的社会声誉、诚信记录和纳税记录，最近 2 年内无重大违法违规行为。
- （十）母公司最近 1 个会计年度末的实收资本不低于 50 亿元人民币或等值的可自由兑换货币。
- （十一）母公司入股资金为自有资金，不得以委托资金、债务资金等非自有资金入股。
- （十二）银保监会规章规定的其他审慎性条件。

第十条 外资跨国集团可直接设立财务公司，也可通过其在中国境内设立的外资投资性公司设立财务公司。

外资跨国集团直接设立财务公司的，外资跨国集团适用本办法第九条第（一）（二）（八）（九）（十）（十一）项的规定；其在中国境内投资企业合并口径的收入、利润等指标适用本办法第九条第（四）（五）（六）（七）项的规定，同时应满足最近 1 个会计年度末的净资产不低于 120 亿元人民币或等值的可自由兑换货币，净资产不低于总资产的 40%。

通过外资投资性公司设立财务公司的，外资投资性公司适用本办法第九条除第（三）项的规定，同时其最近 1 个会计年度末净资产不低于 120 亿元人民币或等值的可自由兑换货币，净资产不低于总资产的 40%。

第十一条 成员单位作为财务公司出资人，应当具备下列条件：

- （一）依法设立，具有法人资格。
- （二）具有良好的公司治理结构或有效的组织管理方式。
- （三）具有良好的社会声誉、诚信记录和纳税记录。
- （四）经营管理良好，最近 2 年无重大违法违规行为。
- （五）财务状况良好，最近 2 个会计年度连续盈利；作为财务公司控股股东的，最近 3 个会计年度连续盈利。
- （六）最近 1 个会计年度末净资产不低于总资产的 30%；作为财务公司控股股东的，最近 1 个会计年度末净资产不低于总资产的 40%。
- （七）入股资金为自有资金，不得以委托资金、债务资金等非自有资金入股。
- （八）权益性投资余额原则上不得超过本企业净资产的 50%（含本次投资金额）；作为财务公司控股股东的，权益性投资余额原则上不得超过本企业净资产的 40%（含本次投资金额）；国务院规定的投资公司和控股公司除外。
- （九）该项投资符合国家法律法规规定。
- （十）银保监会规章规定的其他审慎性条件。

第十二条 成员单位以外的投资者作为财务公司出资人，应为境内外法人金融机构，并具备下列条件：

- （一）依法设立，具有法人资格；
- （二）有 3 年以上资金集中管理经验；
- （三）资信良好，最近 2 年未受到境内外监管机构的重大处罚；
- （四）具有良好的公司治理、内部控制机制和健全的风险管理体系；
- （五）满足所在国家或地区监管当局的审慎监管要求；
- （六）财务状况良好，最近 2 个会计年度连续盈利；
- （七）入股资金为自有资金，不得以委托资金、债务资金等非自有资金入股；
- （八）权益性投资余额原则上不得超过本企业净资产的 50%（含本次投资金额），国务院规定的投资公司和控股公司除外；
- （九）作为主要股东自取得股权之日起 5 年内不得转让所持有的股权（经银保监会或其派出机构批准采取风险处置措施、银保监会或其派出机构责令转让、涉及司法强制执行或者在同一出资人控制的不同主体间转让股权等特殊情形除外）并在公司章程中载明；
- （十）投资者为境外金融机构的，其最近 2 年长期信用评级为良好及以上，其所在国家或地区金融监管当局已经与银保监会建立良好的监督管理合作机制；
- （十一）银保监会规章规定的其他审慎性条件。

第十三条 有以下情形之一的企业不得作为财务公司的出资人：

- （一）公司治理结构与机制存在明显缺陷；
- （二）股权关系不透明、不规范，关联交易异常；
- （三）核心主业不突出且其经营范围涉及行业过多；
- （四）现金流量波动受经济景气影响较大；
- （五）资产负债率、财务杠杆率高于行业平均水平；
- （六）代他人持有财务公司股权；
- （七）被列为相关部门失信联合惩戒对象；
- （八）存在严重逃废债务行为；
- （九）提供虚假材料或者作不实声明；
- （十）因违法违规行为被金融监管部门或政府有关部门查处，造成恶劣影响；
- （十一）其他对财务公司产生重大不利影响的情况。

第十四条 财务公司股东应当承担下列义务并在财务公司章程中载明：

(一) 遵守法律法规和监管规定。

(二) 以合法自有资金出资，不得使用委托资金、债务资金等非自有资金入股，不得虚假出资、循环出资、抽逃出资或者变相抽逃出资。

(三) 承诺不将所持有的财务公司股权质押或设立信托。

(四) 股东及其实际控制人应维护财务公司独立法人地位和经营管理自主权，不得滥用股东权利损害财务公司、其他股东及利益相关者的合法权益，不得干预财务公司董事会、高级管理层根据公司章程享有的决策权和管理权，不得越过董事会、高级管理层直接干预财务公司经营管理。

(五) 应经但未经监管部门批准或未向监管部门报告的股东，不得行使股东会召开请求权、表决权、提名权、提案权、处分权等权利。

(六) 不得将股东所享有的管理权，股东会召开请求权、表决权、提名权、提案权、处分权等各项权利委托他人行使。

(七) 集团母公司应当承担财务公司风险防范和化解的主体责任，应当建立有效的风险隔离机制，防止风险通过财务公司外溢；集团母公司及财务公司控股股东应当在必要时向财务公司补充资本。

(八) 财务公司发生风险事件或者重大违规行为的，股东应当配合监管机构开展调查和风险处置。

(九) 主要股东应当及时、准确、完整地向财务公司提供自身经营状况、财务信息、股权结构等信息。

(十) 对于存在虚假陈述、滥用股东权利或其他损害财务公司利益行为的股东，银保监会及其派出机构可以限制或禁止财务公司与其开展关联交易，限制其持有财务公司股权的限额等，并可限制其股东会召开请求权、表决权、提名权、提案权、处分权等权利。

第十五条 财务公司的公司性质、组织形式及组织机构应当符合《中华人民共和国公司法》及其他有关法律法规的规定，并应当在公司章程中载明。

第十六条 财务公司发生合并与分立、跨省级派出机构迁址，或者所属集团被收购或重组的，根据业务需要，可申请在成员单位集中且业务量较大的地区设立分公司。

财务公司的分公司不具有法人资格，由财务公司依照本办法的规定授权其开展业务活动，其民事责任由财务公司承担。

第十七条 未经银保监会批准，财务公司不得在境外设立子公司。

第十八条 财务公司有下列变更事项之一的，应当报经银保监会或其派出机构批准：

- (一) 变更名称；
- (二) 变更注册资本金；
- (三) 变更住所；
- (四) 调整业务范围；
- (五) 变更股东或者调整股权结构；
- (六) 更换董事、高级管理人员；
- (七) 修改章程；
- (八) 合并或分立；
- (九) 银保监会规定的其他变更事项。

财务公司分支机构变更事项，按照银保监会相关规定执行。

第三章 业务范围

第十九条 财务公司可以经营下列部分或者全部本外币业务：

- (一) 吸收成员单位存款；
- (二) 办理成员单位贷款；
- (三) 办理成员单位票据贴现；
- (四) 办理成员单位资金结算与收付；
- (五) 提供成员单位委托贷款、债券承销、非融资性保函、财务顾问、信用鉴证及咨询代理业务。

第二十条 符合条件的财务公司，可以向银保监会及其派出机构申请经营下列本外币业务：

- (一) 从事同业拆借；
- (二) 办理成员单位票据承兑；
- (三) 办理成员单位产品买方信贷和消费信贷；
- (四) 从事固定收益类有价证券投资；
- (五) 从事套期保值类衍生产品交易；
- (六) 银保监会批准的其他业务。

第二十一条 财务公司不得从事除中国人民银行或国家外汇管理局政策规定之外的离岸业务或资金跨境业务。

第二十二条 财务公司的业务范围经银保监会及其派出机构批准后，应当在财务公司章程中载明。财务公司不得发行金融债券，不得向金融机构和企业投资。

财务公司在经批准的业务范围内细分业务品种，应当报银保监会派出机构备案，但不涉及债权或者债务的中间业务除外。

第二十三条 财务公司分公司的业务范围，由财务公司在其业务范围内根据审慎经营原则进行授权，报银保监会派出机构备案。财务公司分公司可以办理本办法第十九条债券承销以外的业务，以及第二十条第（二）（三）项业务。

第二十四条 财务公司可以在其业务范围内，根据审慎经营原则对所设立境外子公司的业务范围进行授权，并报银保监会派出机构备案。

第四章 公司治理

第二十五条 国有财务公司应当按照有关规定，将党建工作要求写入公司章程，落实党组织在公司治理结构中的法定地位，坚持和完善“双向进入、交叉任职”领导体制，将党的领导融入公司治理各个环节。

民营财务公司要按照党组织设置有关规定，建立党的组织机构，加强政治引领，建设先进企业文化，促进财务公司持续健康发展。

第二十六条 财务公司的股东、董事、监事、高级管理人员等应当遵守法律法规、监管规定和公司章程，按照各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡的原则行使权利、履行义务，维护财务公司合法权益。董事会应当下设风险管理委员会、审计委员会等专门委员会。

财务公司应当保证配备的高级管理人员的职责分工符合适当分权和有效制衡原则。

财务公司的董事长、高级管理人员离任，应当由母公司或母公司聘请的外部审计机构进行离任审计，并将离任审计报告报银保监会派出机构。

第二十七条 财务公司应当按照审慎经营原则，制定本公司的各项业务规则和程序，建立健全本公司的内部控制制度，明确内部控制责任，持续开展内部控制监督、评价与整改。

第二十八条 财务公司应当建立涵盖各项业务、全公司范围的风险管理体系，采用科学的风险管理技术和方法，充分识别和评估经营中面临的各类风险，对信用风险、市场风险、流动性风险、操作风险、声誉风险等进行持续的监控。

第二十九条 财务公司应当建立健全覆盖各个业务领域的信息管理系统，实现经营管理的信息化，加强对业务和管理活动的系统自动控制。

第三十条 财务公司应当加强股东股权管理，重点关注股东行为，发现股东及其实际控制人存在涉及财务公司的违规行为时，应当及时采取措施防止违规情形加剧，并向银保监会派出机构报告。财务公司董事会应当至少每年对主要股东资质情况、履行承诺事项情况、落实公司章程或协议条款情况以及遵守法律法规、监管规定情况等进行评估，并及时将评估报告报送银保监会派出机构。

财务公司应当加强关联交易管理，制定完善关联交易管理制度，明确审批程序和标准、内外部审计监督、信息披露等内容，不得以任何方式协助成员单位通过关联交易套取资金，不得隐匿违规关联交易或通过关联交易隐匿资金真实去向、从事违法违规活动。

第三十一条 集团母公司应当建立符合财务公司特点的管理体系，明确财务公司在集团资金集中管理中的职责权限，在战略规划、经营计划、风险内控、用人机制、绩效考评、职工薪酬等方面，对财务公司实行差异化管理，支持财务公司更好地服务实体经济、防控金融风险。

第三十二条 财务公司应当按照服务第一、兼顾效益的原则，建立指标科学完备、流程清晰规范的绩效考评机制。财务公司应当建立稳健的薪酬管理制度，设置合理的绩效薪酬延期支付和追索扣回机制。

第三十三条 财务公司应当依照国家有关规定，建立健全本公司的财务、会计制度。

财务公司应当依据国家统一会计制度，真实、及时、完整反映经济业务事项，提高会计信息透明度。

第五章 监督管理

第三十四条 财务公司经营业务，应当遵守以下监管指标的要求：

- (一) 资本充足率不低于银保监会的最低监管要求；
- (二) 流动性比例不得低于 25%；
- (三) 贷款余额不得高于存款余额与实收资本之和的 80%；
- (四) 集团外负债总额不得超过资本净额；
- (五) 票据承兑余额不得超过资产总额的 15%；
- (六) 票据承兑余额不得高于存放同业余额的 3 倍；
- (七) 票据承兑和转贴现总额不得高于资本净额；
- (八) 承兑汇票保证金余额不得超过存款总额的 10%；
- (九) 投资总额不得高于资本净额的 70%；
- (十) 固定资产净额不得高于资本净额的 20%；
- (十一) 银保监会规定的其他监管指标。

银保监会视审慎监管需要可以对上述指标做出适当调整。

第三十五条 财务公司对单一股东发放贷款余额超过财务公司注册资本金 50%或者该股东对财务公司的出资额的，应当及时向银保监会派出机构报告。对于影响财务公司稳健运行的行为，银保监会派出机构应予以监督指导，并可区别情形采取早期干预措施。

第三十六条 财务公司应当按照监管规定和要求及时向银保监会及其派出机构报送自身及所属企业集团的资产负债表、利润表和其他财务会计、统计报表、经营管理资料以及注册会计师出具的审计报告。

财务公司应当每年 4 月 30 日前向银保监会派出机构报送其所属企业集团的成员单位名录。财务公司对新成员单位开展业务前，应当向银保监会派出机构及时备案，并提供该成员单位的有关资料；与财务公司有业务往来的成员单位由于产权变化脱离企业集团的，财务公司应当及时向银保监会派出机构备案，存有遗留业务的，应当同时提交遗留业务的处理方案。

财务公司所属企业集团及财务公司董事会应对所提供报表、资料的真实性、准确性和完整性负责。

第三十七条 财务公司发生挤兑事件、到期债务不能支付、大额贷款逾期、重要信息系统严重故障、被抢劫或诈骗、董事或高级管理人员被有权机关采取强制措施或涉及严重违纪、刑事案件等重大事项时，应当立即采取应急措施并及时向银保监会派出机构报告。

企业集团及其成员单位发生可能影响财务公司正常经营的重大机构变动、股权交易或者经营风险等事项时，财务公司应当及时向银保监会派出机构报告。

第三十八条 财务公司应当建立定期外部审计制度，并于每个会计年度结束后的 4 个月内，将经法定代表人签名确认的年度审计报告报送银保监会派出机构。

第三十九条 财务公司应当按照中国人民银行的规定缴存法定存款准备金。

第四十条 财务公司应当按照有关规定及时足额计提资产减值准备，核销不良资产。

第四十一条 财务公司应当遵守中国人民银行有关利率、支付结算管理的规定；经营外汇业务的，应当遵守国家外汇管理的有关规定。

第四十二条 财务公司境外子公司应在符合注册地国家或地区监管要求的前提下开展业务，并遵守银保监会关于财务公司开展业务的有关规定。银保监会及其派出机构对财务公司实行并表监督管理。

第四十三条 银保监会及其派出机构根据审慎监管的要求，有权依照有关程序和规定对财务公司进行现场检查。

银保监会及其派出机构有权实地走访或调查财务公司股东经营情况、询问股东及相关人员、调阅资料，股东及相关人员应当配合。

第四十四条 银保监会及其派出机构根据履行职责的需要和日常监管中发现的问题，可以与财务公司董事、高级管理人员进行监督管理谈话，要求其就财务公司的业务活动和风险管理等重大事项作出说明。

第四十五条 财务公司违反本办法有关规定的，银保监会及其派出机构可以依照《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规采取监管措施或实施行政处罚，涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

财务公司对处理决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

第四十六条 财务公司可成立行业性自律组织。银保监会对财务公司行业性自律组织进行业务指导。

第六章 风险处置与市场退出

第四十七条 财务公司应当按照银保监会的规定制定恢复和处置计划，并组织实施。

第四十八条 财务公司出现下列情况时，经银保监会批准后，予以解散：

- （一）组建财务公司的企业集团解散，财务公司不能实现合并或改组；
- （二）章程中规定的解散事由出现；
- （三）股东会议决定解散；
- （四）财务公司因分立或者合并不需要继续存在的。

第四十九条 财务公司有违法经营、经营管理不善等情形，不予撤销将严重危害金融秩序、损害公众利益的，银保监会有权予以撤销。

第五十条 财务公司已经或者可能发生支付危机，严重影响债权人利益和金融秩序的稳定时，银保监会可以依法对财务公司实行接管或者促成机构重组。

接管由银保监会决定并组织实施。

第五十一条 财务公司符合《中华人民共和国企业破产法》规定的破产情形的，经银保监会同意，财务公司或其债权人可以向人民法院提出重整、和解或者破产清算申请。

破产重整的财务公司，其重整后的企业集团应符合设立财务公司的行政许可条件。

银保监会派出机构应根据进入破产程序财务公司的业务活动和风险状况，对其采取暂停相关业务等监管措施。

第五十二条 财务公司解散的，企业集团或财务公司应当依法成立清算组，按照法定程序进行清算。银保监会监督清算过程。

财务公司被撤销的，银保监会应当依法组织成立清算组，按照法定程序进行清算。

清算组在清算中发现财务公司的资产不足以清偿其债务时，应当立即停止清算，并向银保监会报告，经银保监会同意，依法向人民法院申请该财务公司破产清算。

第五十三条 财务公司被接管、重组、被撤销或者申请破产的，银保监会有权要求该财务公司的董事、高级管理人员和其他工作人员，按照银保监会的要求履行职责。

第五十四条 财务公司因解散、被撤销和被宣告破产而终止。财务公司终止的，应当依法向市场监督管理部门办理注销登记。

第七章 附则

第五十五条 本办法所称控股股东，是指根据《中华人民共和国公司法》规定，其出资额占有限责任公司资本总额 50%以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额 50%以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足 50%，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

第五十六条 本办法所称主要股东，是指持有或控制财务公司 5%以上股份或表决权，或持有资本总额或股份总额不足 5%但对财务公司经营管理有重大影响的股东。

前款中的“重大影响”，包括但不限于向财务公司派驻董事、监事或高级管理人员，通过协议或其他方式影响财务公司的财务和经营管理决策以及银保监会或其派出机构认定的其他情形。

第五十七条 本办法第七条第（六）项所称银行业，包括在中华人民共和国境内设立的商业银行、政策性银行，以及金融资产管理公司、金融租赁公司、财务公司、汽车金融公司等经银行业监督管理机构批准设立的其他金融机构。

第五十八条 财务公司设立、变更、终止、调整业务范围和增加业务品种、董事及高级管理人员任职资格核准的行政许可程序，按照银保监会相关规定执行。

第五十九条 本办法第二章所列的各项财务指标要求均为合并会计报表口径。本办法所称“以上”均含本数。

第六十条 本办法颁布前设立的财务公司凡不符合本办法的，应当在规定的期限内进行规范。具体要求由银保监会另行规定。

第六十一条 本办法由银保监会负责解释。

第六十二条 本办法自2022年11月13日起施行。原《企业集团财务公司管理办法》（中国银行业监督管理委员会令2006年第8号）、《企业集团财务公司风险监管指标考核暂行办法》（银监发〔2006〕96号）同时废止。

关于印发《行政事业单位划转撤并相关会计处理规定》的通知

财会〔2022〕29号

有关中央预算单位，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：

为进一步落实财务、资产管理有关要求，规范行政事业单位划转撤并的会计处理，更好地服务党和国家机构改革，根据《中华人民共和国会计法》、《行政事业性国有资产管理条例》、《行政单位财务规则》、《事业单位财务规则》和政府会计准则制度等相关规定，我部制定了《行政事业单位划转撤并相关会计处理规定》，现予以印发，请遵照执行。

执行中如有问题，请及时反馈我部。

附件：[行政事业单位划转撤并相关会计处理规定](#)

财 政 部

2022年10月9日

关于加大审计重点领域关注力度 控制审计风险 进一步有效识

财会〔2022〕28号

各省、自治区、直辖市财政厅（局），深圳市财政局，新疆生产建设兵团财政局，各注册会计师协会，各会计师事务所：

为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步规范财务审计秩序 促进注册会计师行业健康发展的意见》（国办发〔2021〕30号），指导会计师事务所和注册会计师提高应对财务舞弊的执业能力，充分发挥审计鉴证作用，现就有关事项通知如下。

一、充分认识加大审计重点领域关注力度、控制审计风险、进一步有效识别财务舞弊的重要意义

随着我国社会主义市场经济高质量发展深入推进，注册会计师行业规模和服务范围不断扩大，在社会主义市场经济建设中发挥着日益重要的作用。中央领导高度重视注册会计师行业，多次作出重要批示指示。国办发〔2021〕30号文件明确要求各地区、各部门从经济社会发展和全面深化改革开放的大局出发，充分认识推动注册会计师行业健康发展的重要性，将相关工作摆到重要议事日程。注册会计师行业发展总体向好，为提升会计信息质量和经济效率、维护市场秩序作出了重要贡献。但仍然存在少数会计师事务所和注册会计师在执行审计业务时未严格遵守审计准则、在一些审计重点领域审计程序执行不到位、审计证据获取不充分、未能有效揭示财务舞弊等问题，引发社会各界对会计师事务所职责履行效果的高度关注。因此，指导会计师事务所和注册会计师加大审计重点领域关注力度、控制审计风险、进一步有效识别财务舞弊，是推动注册会计师行业切实履行审计鉴证职责、合理保证会计信息质量、帮助财务报告使用者作出有效决策判断的重要举措，是保障注册会计师行业长远健康发展的重要基础，是回应社会关切、维护市场秩序和公众利益的重要手段。

二、会计师事务所要不断健全质量管理体系，完善审计程序

完善的质量管理体系是提升会计师事务所整体审计质量、防范审计风险的基石。各会计师事务所要高度重视，对标《会计师事务所质量管理准则第5101号——业务质量管理》、《会计师事务所质量管理准则第5102号——项目质量复核》、《中国注册会计师审计准则第1121号——对财务报表审计实施的质量管理》，充分认识构建完善质量管理体系任务的系统性、复杂性，扎实做好贯彻实施工作，确保按照时间要求建成并运行在全所范围内统一的质量管理体系。会计师事务所治理层要高度重视、深度参与和引领推动，依照事务所自身规模、服务范围、业务性质和具体情形，“量身定制”符合自身实际情况的质量管理体系框架，杜绝盲目“照搬照抄”。各会计师事务所要认

真对照本通知要求，查找自身在审计环节中存在的突出问题与薄弱环节，及时有效识别、评价和应对其对执业质量的不利影响，相应完善自身审计程序。进驻企业前要多方渠道收集企业财务、经营信息并形成客户风险分析和应对报告，进驻企业后要对存在财务舞弊行为的重点领域采取针对性审计程序，切实防范、揭示会计造假行为。实施整合审计时，要高度关注管理层凌驾内部控制之上的风险。

三、注册会计师要严格执行审计准则，提高应对财务舞弊的执业能力

注册会计师要严格执行审计准则，在整个审计过程中保持充分的职业怀疑，对财务舞弊等风险因素保持警觉，当识别出可能存在由于财务舞弊导致的错报且涉及管理层时，应当考虑重新评价由于财务舞弊导致的重大错报风险的评估结果，以及该结果对审计程序的性质、时间安排和范围的影响。要针对相应风险点强化审计程序、扩大抽查比例、增加审计证据，有效控制审计风险。要在审计过程中对企业遵守会计准则情况作出职业判断；要在做好其他领域审计的同时，加大对货币资金、存货、在建工程和购置资产、资产减值、收入、境外业务、企业合并、商誉、金融工具、滥用会计政策和会计估计、关联方关系及交易等 11 个近年来财务舞弊易发高发领域的关注力度，做好有效应对（详见附件）。

四、财政部门、注册会计师协会要持续加强审计秩序管理和业务指导

财政部门、注册会计师协会在开展会计师事务所执业质量检查中，要对会计师事务所在上述重点领域是否贯彻风险导向审计理念、相关审计程序是否实施到位、获取的审计证据是否足以有效支持审计报告意见类型等列入重点关注范围。要进一步规范审计秩序，严格依法依规处理处罚，坚决清理注册会计师行业“害群之马”，强化震慑，促进会计师事务所提升执业质量和职业声誉、注册会计师提升专业胜任能力和塑造职业精神。中国注册会计师协会要动态掌握注册会计师审计过程中遇到的新领域、新情况、新问题，在国务院财政部门指导下及时充实、完善审计准则，发布问题解答，加强对注册会计师审计业务的规范和指导。

本通知自 2022 年 11 月 1 日起施行。

附件：[财务舞弊易发高发领域及重点应对措施](#)

财 政 部

2022 年 9 月 30 日

北京·上海·杭州·深圳·广州·成都·南京·
苏州·无锡·济南·宁波·长春·海口·香港·洛杉矶
更多联系方式 · <http://www.zhcpa.cn/>

