

中级会计职称 中级会计实务 精讲班

(3) 购买选择权的行权价格

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。

在租赁期开始日，承租人应评估是否合理确定将行使购买标的资产的选择权。在评估时，承租人应考虑对其行使或不行使购买选择权产生经济激励的所有相关事实和情况。

如果承租人合理确定将行使购买标的资产的选择权，则租赁付款额中应包含购买选择权的行权价格。

(4) 行使终止租赁选择权需支付的款项

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**。

在租赁期开始日，承租人应评估是否合理确定将行使终止租赁的选择权。在评估时，承租人应考虑对其行使或不行使终止租赁选择权产生经济激励的所有相关事实和情况。

如果承租人合理确定将行使终止租赁选择权，则租赁付款额中应包含行使终止租赁选择权需支付的款项，并且租赁期不应包含终止租赁选择权涵盖的期间

例题 12

承租人甲公司租入某办公楼的一层楼，为期 10 年。甲公司有权选择在第 5 年后提前终止租赁，并以相当于 6 个月的租金作为罚金。每年的租赁付款额为固定金额 120 000 元。该办公楼是全新的，并且在周边商业园区的办公楼中处于技术领先水平。上述租赁付款额与市场租金水平相符。

分析

在租赁期开始日，甲公司评估后认为，6 个月的租金对于甲公司而言金额重大，同等条件下，也难以按更优惠的价格租入其他办公楼，可以合理确定不会选择提前终止租赁，因此其租赁负债不应包括提前终止租赁时需支付的罚金，租赁期确定为 10 年。

(5) 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项

担保余值，是指**与出租人无关**的一方向出租人提供担保，保证在租赁结束时租赁资产的价值至少为某指定的金额。

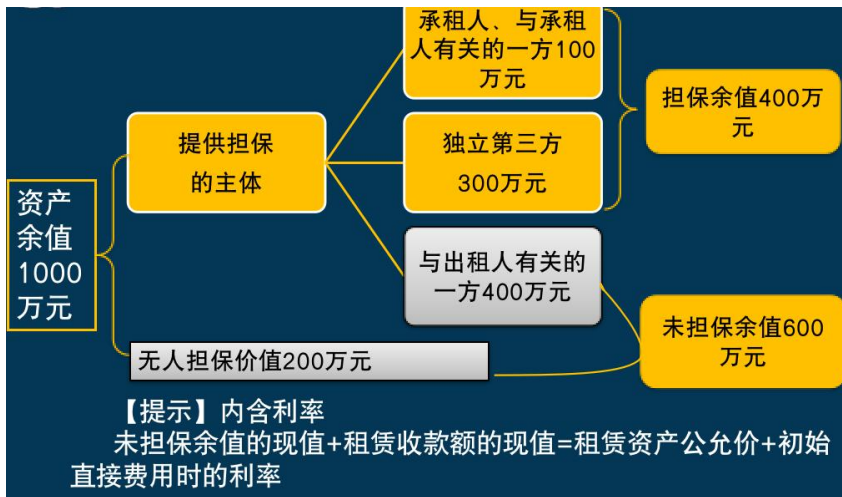
如果承租人提供了对余值的担保，则租赁付款额应包含该担保下预计应支付的款项，它反映了**承租人预计将支付的金额，而不是承租人担保余值下的最大敞口**。

2. 折现率

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**。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值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。

其中，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。



初始直接费用

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，如佣金、印花税等。

无论是否实际取得租赁都会发生的支出，不属于初始直接费用，例如为评估是否签订租赁合同而发生的差旅费、法律费用等，此类费用应当在发生时计入当期损益。