

# 中级会计职称

## 中级会计实务

### 精讲班

#### 例题 21

2019年12月31日，甲公司与乙公司（均为境内外同时上市企业）签订了一份租赁合同，从乙公司租入塑钢机一台。租赁合同主要条款如下：

- (1) 租赁资产：全新塑钢机。
- (2) 租赁期开始日：2020年1月1日。
- (3) 租赁期：2020年1月1日~2025年12月31日，共72个月。
- (4) 固定付款额：自2020年1月1日，每年年末支付租金160 000元。如果甲公司能够在每年年末的最后一天及时付款，则给予减少租金10 000元的奖励。
- (5) 取决于指数或比率的可变租赁付款额：租赁期限内，如遇中国人民银行贷款基准利率调整时，出租人将对租赁利率作出同方向、同幅度的调整。基准利率调整日之前各期和调整日当期租金不变，从下一期开始按调整后的租金金额收取。
- (6) 租赁开始日租赁资产的公允价值：2019年12月31日该机器的公允价值为700 000元，账面价值为600 000元。
- (7) 初始直接费用：签订租赁合同过程中乙公司发生可归属于租赁项目的手续费、佣金10 000元。
- (8) 承租人的购买选择权：租赁期届满时，甲公司享有优惠购买该机器的选择权，购买价为20 000元，估计该日租赁资产的公允价值为80 000元。
- (9) 取决于租赁资产绩效的可变租赁付款额：2021年和2022年，甲公司每年按该机器所生产的塑钢窗户的年销售收入的5%向乙公司支付。
- (10) 承租人的终止租赁选择权：甲公司享有终止租赁选择权。在租赁期间，如果甲公司终止租赁，需支付的款项为剩余租赁期间的固定付款额。
- (11) 担保余值和未担保余值均为0。
- (12) 全新塑钢机的使用寿命为7年。

#### 分析

出租人乙公司的会计处理如下：

- (1) 第一步，判断租赁类型。

本例存在优惠购买选择权，优惠购买价20 000元远低于行使选择权日租赁资产的公允价值80 000元，因此在2019年12月31日就可合理确定甲公司将会行使购买选择权。另外，在本例中，租赁期6年，占租赁开始日租赁资产使用寿命的86%（占租赁资产使用寿命的大部分）。

同时，乙公司综合考虑其他各种情形和迹象，认为该租赁实质上转移了与该项设备所有权有关的几乎全部风险和报酬，因此将这项租赁认定为融资租赁。

- (2) 第二步，确定租赁收款额。

①承租人的固定付款额为扣除租赁激励后的金额。

$(160\,000 - 10\,000) \times 6 = 900\,000$ （元）

②取决于指数或比率的可变租赁付款额。

该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定，因此，本例中在租赁期开始日不作考虑。

③承租人购买选择权的行权价格。

如前述分析，在2019年12月31日就可合理确定甲公司将会行使这种选择权。因此，租赁收款额中应包含承租人购买选择权的行权价格20 000元。

④终止租赁的罚款。

虽然甲公司享有终止租赁选择权，但若终止租赁，甲公司需支付的款项为剩余租赁期间的固定付款额。因此，

可以合理确定甲公司不会行使终止租赁选择权，终止租赁的罚款不应纳入租赁收款额。

⑤承租人提供的担保余值：甲公司向乙公司提供的担保余值为 0 元。

综合以上情况，租赁收款额

$$=900\,000+20\,000=920\,000 \text{ (元)}$$

(3) 第三步，确认租赁投资总额。

租赁投资总额=租赁收款额+未担保余值

$$=920\,000+0=920\,000 \text{ (元)}$$

(4) 第四步：确认租赁投资净额和未实现融资收益。

租赁投资净额等于租赁期开始日的租赁资产公允价值+出租人发生的初始直接费用=700 000+10 000=710 000 (元)

未实现融资收益=租赁投资总额-租赁投资净额

$$=920\,000-710\,000=210\,000 \text{ (元)}$$

(5) 第五步，计算租赁内含利率。

租赁内含利率是使租赁投资总额的现值（即租赁投资净额）等于租赁资产在租赁开始日的公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

由  $(160\,000-10\,000) \times (P/A,r,6) + 20\,000 \times (P/F,r,6) = 710\,000$  计算得到租赁内含利率为 7.82%。

(6) 第六步，账务处理。

2020 年 1 月 1 日的账务处理如下：

借：应收融资租赁款——租赁收款额	920 000
贷：银行存款	10 000
融资租赁资产	600 000
资产处置损益	100 000
应收融资租赁款——未实现融资收益	210 000

## 2. 融资租赁的后续计量

(1) 出租人应当按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

借：应收融资租赁款—未实现融资收益

    贷：其他业务收入/租赁收入等

(2) 出租人收到租赁收款额时

借：银行存款

    贷：应收融资租赁款—租赁收款额

(3) 应收融资租赁款的预期信用损失

借：信用减值损失

    贷：应收融资租赁款减值准备

### 例题 22

沿用例题 21，以下说明出租人如何确认计量租赁期内各期间的利息收入。

第一步，计算租赁期内各期的利息收入（见表 18-3）。

日期	收取租赁款项	确认的利息收入	租赁投资净额余额
①	②	③ = 期初④ × 7.82%	期末④ = 期初④ - ② + ③
2020年1月1日			710 000
2020年12月31日	150 000	55 522	615 522
2021年12月31日	150 000	48 134	513 656
2022年12月31日	150 000	40 168	403 824
2023年12月31日	150 000	31 579	285 403
2024年12月31日	150 000	22 319	157 722
2025年12月31日	150 000	12 278*	20 000
注：尾数调整 12 278 = 150 000 + 20 000 - 157 722。			
2025年12月31日	20 000		
合计	920 000	210 000	

分析

第二步，账务处理：

2020年12月31日收到第一期租金时

借：银行存款 150 000  
 贷：应收融资租赁款——租赁收款额 150 000  
 借：应收融资租赁款——未实现融资收益 55 522  
 贷：租赁收入 55 522 (710 000 × 7.82%)

第一年年末应收融资租赁款期末摊余成本  
 =710 000 × (1+7.82%) -150 000=615 522 (元)

2021年12月31日收到第二期租金

借：银行存款 150 000  
 贷：应收融资租赁款——租赁收款额 150 000  
 借：应收融资租赁款——未实现融资收益 48 134  
 贷：租赁收入 (615 522 × 7.82%) 48 134

第二年年末应收融资租赁款期末摊余成本  
 =615 522 × (1+7.82%) -150 000=513 656 (元)

2021年12月31日以后期间的账务处理略。

### 3. 可变租赁付款额的会计处理

(1) 纳入出租人**租赁投资净额**的可变租赁付款额只包含**取决于指数或比率**的可变租赁付款额。

在初始计量时，应当采用租赁期开始日的指数或比率进行初始计量。

(2) 出租人取得的**未纳入租赁投资净额**计量的可变租赁付款额，如与资产的**未来绩效或使用情况**挂钩的可变租赁付款额，应当在**实际发生时**计入**当期损益**。

【提示】出租人应定期复核计算租赁投资总额时所使用的未担保余值。若预计未担保余值降低，出租人应修改租赁期内的收益分配，并立即确认预计的减少额。

#### (三) 融资租赁变更的会计处理

1. **融资租赁**发生变更且**同时符合**下列条件的，出租人应当将该变更作为一项**单独租赁**进行会计处理：

- (1) 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；
- (2) **增加的对价**与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整**后的金额相当**。

### 例题 23

承租人就某套机器设备与出租人签订一项为期 5 年的租赁合同，构成融资租赁。在第 2 年年初，承租人和出租人同意对原租赁进行修改，再租入一套机器设备，租赁期也为 5 年。扩租的设备从第 2 年第二季度末时可供承租人使用。租赁总对价的增加额与新增的该套机器设备的当前出租市价扣减相关折扣相当。其中，折扣反映了出租人节约的成本，即若将同样的设备租赁给新租户，出租人会发生的营销等成本。

#### 分析

本例中，该变更通过增加一套机器设备的使用权而扩大了租赁范围，增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当，应将该变更作为一项新的租赁。

#### 2. 融资租赁变更未作为一项单独租赁

如果融资租赁的变更**未作为一项单独租赁**进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效：

(1) 该租赁会被分类为**经营租赁**条件的，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**。

(2) 该租赁会被分类为**融资租赁**条件的

出租人应当按照修改或重新议定租赁合同，**未导致**应收融资租赁款**终止确认**，但导致未来**现金流量发生变化的**，应当**重新**计算该应收融资租赁款的账面余额，并将**相关利得或损失**计入**当期损益**。

#### (四) 出租人对经营租赁的会计处理

项目	会计处理
租金的处理	在租赁期内各个期间，出租人应采用 <b>直线法</b> 或者其他系统合理的方法将经营租赁的 <b>租赁收款额确认为租金收入</b> 。如果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，则出租人应采用该方法
出租人对经营租赁提供激励措施	出租人提供 <b>免租期</b> 的，出租人应将租金总额在 <b>不扣除免租期的整个租赁期内</b> ，按直线法或其他合理的方法进行分配， <b>免租期内应当确认租金收入</b> 。 出租人承担了承租人某些费用的，出租人应将该费用 <b>自租金收入总额中扣除</b> ，按 <b>扣除后的租金收入余额</b> 在租赁期内进行分配
初始直接费用	出租人发生的与经营租赁有关的 <b>初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本</b> ，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础 <b>分期计入当期损益</b>
折旧和减值	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 <b>折旧政策计提折旧</b> ；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
可变租赁付款额	出租人取得的与经营租赁有关的可变租赁付款额，如果是与指数或比率挂钩的，应在租赁期开始日计入 <b>租赁收款额</b> ；除此之外的，应当在 <b>实际发生时计入当期损益</b>
经营租赁的变更	经营租赁发生变更的，出租人应自变更生效日开始，将其作为一项 <b>新的租赁</b> 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视为新租赁的收款额

例题 24

**【单选题】** (2022 年) 2×21 年 7 月 1 日, 甲公司与乙公司签订了一项写字楼租赁合同, 甲公司将该写字楼以经营租赁方式出租给乙公司。合同约定, 租赁期为 2×21 年 7 月 1 日至 2×22 年 6 月 30 日, 租赁期前 2 个月免收租金, 后 10 个月每月收取租金 15 万元, 此外, 甲公司承担了本应由乙公司负担的电子灯牌制作安装费 3 万元。甲公司按直线法确认租金收入。不考虑其他因素, 甲公司 2×21 年度应确认的租金收入是 ( ) 万元。

- A.73.5                  B.49                  C.60                  D.75

分析

**【答案】** A

**【解析】** 出租人提供免租期的, 出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法或其他合理的方法进行分配, 免租期内应当确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的, 出租人应将该费用自租金收入总额中扣除, 按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。甲公司 2×21 年度应确认的租金收入= $(15 \times 10 - 3) / 12 \times 6 = 73.5$  (万元)。