

# 中级会计职称

## 中级会计实务

### 精讲班

#### 例题 26

甲公司是一家设备生产商，与乙公司（生产型企业）签订了一份租赁合同，向乙公司出租所生产的设备，甲、乙公司均为境内外同时上市企业。合同主要条款如下：

- (1) 租赁资产：设备 A；
- (2) 租赁期：2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，共 3 年；
- (3) 租金付款额：自 2019 年起每年年末支付年租金 1 000 000 元；
- (4) 租赁合同规定的利率：5%（年利率），与市场利率相同；
- (5) 该设备于 2019 年 1 月 1 日的公允价值为 2 700 000 元，账面价值为 2 000 000 元；
- (6) 甲公司取得该租赁发生的相关成本为 5 000 元；
- (7) 该设备于 2019 年 1 月 1 日交付乙公司，预计使用寿命为 8 年，无残值；租赁期届满时，乙公司可以 100 元购买该设备，预计租赁到期日该设备的公允价值不低于 1 500 000 元，乙公司对此金额提供担保；租赁期内该设备的保险、维修等费用均由乙公司自行承担。假设不考虑其他因素和各项税费影响。

#### 分析

第一步，判断租赁类型。

本例中，租赁期满乙公司可以远低于租赁到期日租赁资产公允价值的金额购买租赁资产，甲公司认为其可以合理确定乙公司将行使购买选择权，综合考虑其他因素，与该项资产所有权有关的几乎所有风险和报酬已实质转移给乙公司，因此甲公司将该租赁认定为融资租赁。

第二步，计算租赁期开始日租赁收款额按市场利率折现的现值，确定收入金额。

租赁收款额 = 租金 × 期数 + 购买价格

$$= 1\,000\,000 \times 3 + 100 = 3\,000\,100 \text{ (元)}$$

租赁收款额按市场利率折现的现值

$$= 1\,000\,000 \times (P/A, 5\%, 3) + 100 \times (P/F, 5\%, 3)$$

$$= 2\,723\,286 \text{ (元)}$$

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的原则，确认销售收入为 2 700 000 元。

第三步，计算租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额，确定销售成本金额。

销售成本 = 账面价值 - 未担保余值的现值

$$= 2\,000\,000 - 0 = 2\,000\,000 \text{ (元)}$$

第四步，账务处理：

2019 年 1 月 1 日（租赁期开始日）

借：应收融资租赁款——租赁收款额	3 000 100
贷：主营业务收入	2 700 000
应收融资租赁款——未实现融资收益	300 100
借：主营业务成本	2 000 000
贷：库存商品	2 000 000
借：销售费用	5 000
贷：银行存款	5 000

由于甲公司在确定营业收入和租赁投资净额（即应收融资租赁款）时，是基于租赁资产的公允价值，因此，甲公司需要根据租赁收款额、未担保余值和租赁资产公允价值重新计算租赁内含利率。

由  $1\,000\,000 \times (P/A, r, 3) + 100 \times (P/F, r, 3) = 2\,700\,000$  计算得到租赁内含利率  $r = 5.4606\%$ 。

租赁期内各期分摊的融资收益如表 18-4 所示。

日期	收取租赁款项	确认的融资收入	应收租赁款减少额	应收租赁款净额
	①	② = 期初④ × 5.4606 %	③ = ① - ②	期末④ = 期初④ - ③
2019年1月1日				2 700 000
2019年12月31日	1 000 000	147 436	852 564	1 847 436
2020年12月31日	1 000 000	100 881	899 119	948 317
2021年12月31日	1 000 000	51 783*	948 217*	100
2021年12月31日	100		100	
合计	3 000 100	300 100	2 700 000	

注：\*作尾数调整：51 783 = 1 000 000 - 948 217；948 217 = 948 317 - 100。

2019年12月31日会计分录：

借：应收融资租赁款——未实现融资收益 147 420

贷：租赁收入 147 420[2 700 000 × 5.46%]

借：银行存款 1 000 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000

2019年12月31日应收租赁款净额

= 期初摊余成本 × (1 + R 实) - 本期支付的本息和

= 2 700 000 × (1 + 5.46%) - 1 000 000

= 1 847 420 (元)

2020年12月31日会计分录：

借：应收融资租赁款——未实现融资收益 100 869.13

贷：租赁收入 100 869.13[1 847 420 × 5.46%]

借：银行存款 1 000 000

贷：应收融资租赁款——租赁收款额 1 000 000

以后年度略。

### (三) 售后租回交易

若企业（卖方兼承租人）将资产转让给其他企业（买方兼出租人），并从买方兼出租人租回该项资产，则卖方兼承租人和买方兼出租人均应按照售后租回交易的规定进行会计处理。企业应当按照《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，并区别进行会计处理。

在标的资产的法定所有权转移给出租人并将资产租赁给承租人之前，承租人可能会先获得标的资产的法定所有权。但是，是否具有标的资产的法定所有权本身并非会计处理的决定性因素。如果承租人在资产转移给出租人之前已经取得对标的资产的控制，则该交易属于售后租回交易。然而，如果承租人未能在资产转移给出租人之前取得对标的资产的控制，那么即便承租人在资产转移给出租人之前先获得标的资产的法定所有权，该交易也不属于售后租回交易。

		卖方兼承租人	买方兼出租人
售后租回交易	售后租回交易中的资产转让是 <b>属于销售</b>	应当按原 <b>资产账面价值中</b> 与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的 <b>使用权资产</b> ，并仅就 <b>转让</b> 至买方兼出租人的权利 <b>确认相关利得和损失</b>	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《租赁》准则对 <b>资产出租</b> 进行会计处理。
	售后租回交易中的资产转	<b>不终止确认所转让的资</b>	<b>不确认被转让资产</b> ，而应

	让不属于销售	产，而应当将收到的现金作为金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理	当将支付的现金作为金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理
--	--------	------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

### 1. 售后租回交易中的资产转让不属于销售

	承租人	出租人
租赁期开始日	借：银行存款 贷：长期应付款	借：长期应收款 贷：银行存款
每期计提利息	借：利息费用 贷：长期应付款	借：长期应收款 贷：利息收入
结算应收应付款	借：长期应付款 贷：银行存款	借：银行存款 贷：长期应收款

#### 例题 27

甲公司（卖方兼承租人）以 24 000 000 元的价格向乙公司（买方兼出租人）出售一栋建筑物，乙公司以银行存款支付。交易前该建筑物的账面原值为 24 000 000 元，累计折旧为 4 000 000 元。与此同时，甲公司与乙公司签订合同，取得该建筑物 18 年的使用权（全部剩余使用年限为 40 年），年租金为 2 000 000 元，于每年年末支付，租赁期满时，甲公司将以 100 元购买该建筑物。根据交易的条款和条件，甲公司转让建筑物不满足《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）中关于销售成立的条件。假设不考虑初始直接费用和各项税费的影响。该建筑物在销售当日的公允价值为 36 000 000 元。

#### 分析

在租赁期开始日，甲公司对该交易的账务处理如下：

借：银行存款 24 000 000  
贷：长期应付款 24 000 000

在租赁期开始日，乙公司对该交易的账务处理如下：

借：长期应收款 24 000 000  
贷：银行存款 24 000 000