

新租赁准则下的： 企业后续计量及影响



目

录

CONTENTS

租赁新准则颁布背景

租赁新准则核心变化

新准则对企业的影响及应对

01 租赁新准则颁布背景

为什么修订租赁准则？



准则修订的主要内容

完善了租赁的定义，增加了租赁识别、分拆、合并等内容

改进承租人后续计量

- 选择权重估的会计处理
- 租赁变更情形下的会计处理

承租人会计

- 取消了经营租赁和融资租赁的分类
- 对所有租赁确认使用权资产和租赁负债
- 短期租赁和低价值资产租赁除外

出租人会计

- 基本保持不变
- 增加披露内容

新准则实施的时间安排

2019年1月1日

在**境内外同时上市的企业**以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施。

2021年1月1日

A股上市公司及其他所有执行企业会计准则的企业实施。

允许提前实施

- 母公司或子公司在境外上市
- 按照IFRS或者企业会计准则编制境外财务报表
- 不应早于同时执行CAS22-金融工具确认和计量及CAS14-收入的日期

02 租赁新准则核心变化

新准则核心变化

承租人会计处理

双重模型



单一模型

不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁

损益表上确认折旧费用和利息费用

资产负债表上确认使用权资产和租赁负债

损益表上确认折旧费用和利息费用

新准则核心变化

旧准则

资产负债表	金额

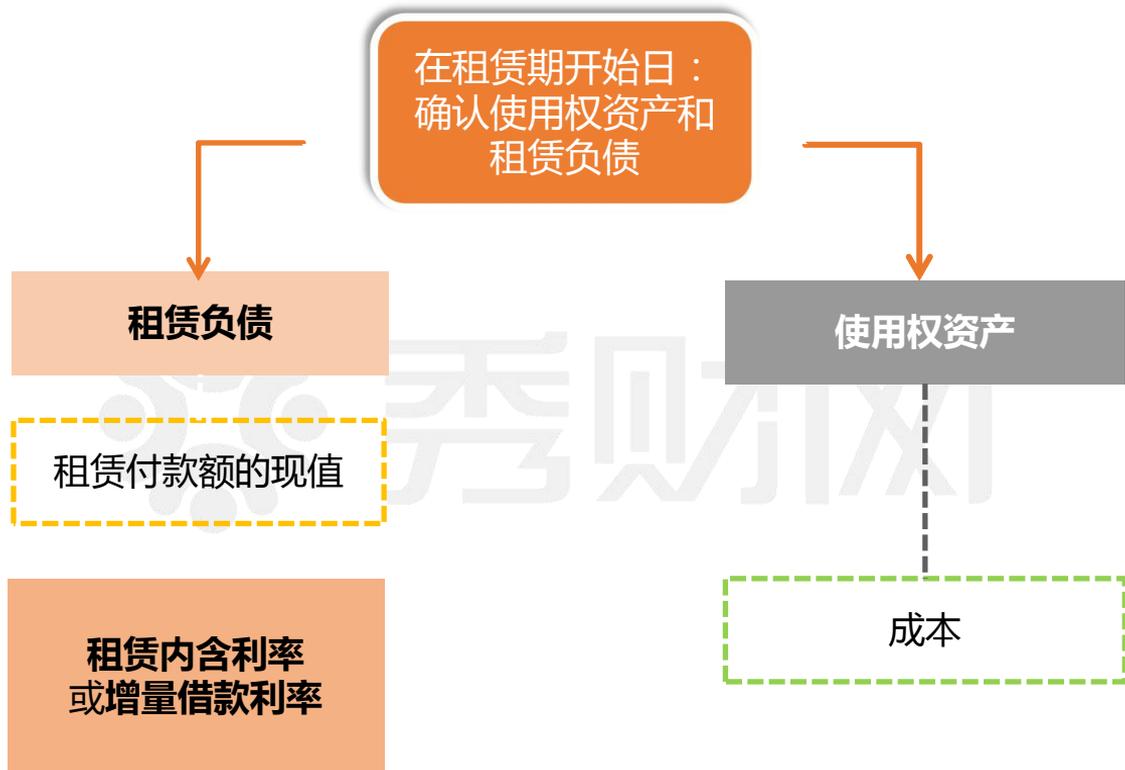
损益表	金额
租赁付款额	XXXXX
税前利润	XXXXX

新准则

资产负债表	金额
使用权资产	XXXXX
租赁负债	XXXXX

损益表	金额
短租/低值租赁	XXXXX
折旧	
融资成本	
税前利润	XXXXX

新准则核心变化



注意：短租和低价值租赁除外

此版权归秀财网所有

租赁付款额



租赁付款额：实质固定付款额



某公司为其采购经理租了一辆车：

- 采购经理因工作关系需前往供应商的办公场地作商业决策
- 必须开车才能前往供应商的办公场地。
- 每月付款额为6,000元（但该车若用于商业目的，则另需支付1000元的补充付款额）。



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。

- 采供经理使用租赁车辆的用途是商业用途，故补充付款额无法避免。
- 租赁付款额应包含因将车用于商业目的而需要支付的1000元

使用权资产

使用权资产的成本

租赁负债的计量

- 租赁付款额
- 扣除租赁激励
- 初始直接费用

在租赁期开始日以后，支付的付款额
扣除应收租赁激励

- 拆卸移除成本
- 复原租赁资产成本
- 复原场地成本

按租赁内含利率或增量借款利率进行折现



租赁期开始日



租赁结束日或
资产处置日

案例2

初始直接费用	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
100	250	300	350	400	450



租赁期开始日

租赁期：5年

折现率：5%

现值 = 1,494

租赁负债 1,494

使用权资产 1,594

案例2

年份	租赁负债摊销表				
	期初 本金余额	当期 利息费用	偿还 本金金额	期末 本金余额	租赁 付款额= 利息+本金
1	1,494	75	175	1,319	250
2	1,319	66	234	1,085	300
3	1,085	54	296	789	350
4	789	39	361	428	400
5	428	21	428	-	450

每年计提利息费用时的会计分录：

借：利息支出
 贷：租赁负债

支付租赁款时：

借：租赁负债
 贷：银行存款

案例2

年份	使用权资产折旧表		
	期初余额	摊销	期末余额
1	1,594	319	1,275
2	1,275	319	956
3	956	319	638
4	637	319	319
5	319	319	-

每年核算使用权资产折旧额：

借：折旧费用

贷：使用权资产折旧

案例2

旧准则下的会计处理：



每年租赁费用：

$$(250+300+350+400+450) / 5 = \mathbf{350元/年}$$



会计分录：

预提租赁费用时：

借：租赁费用

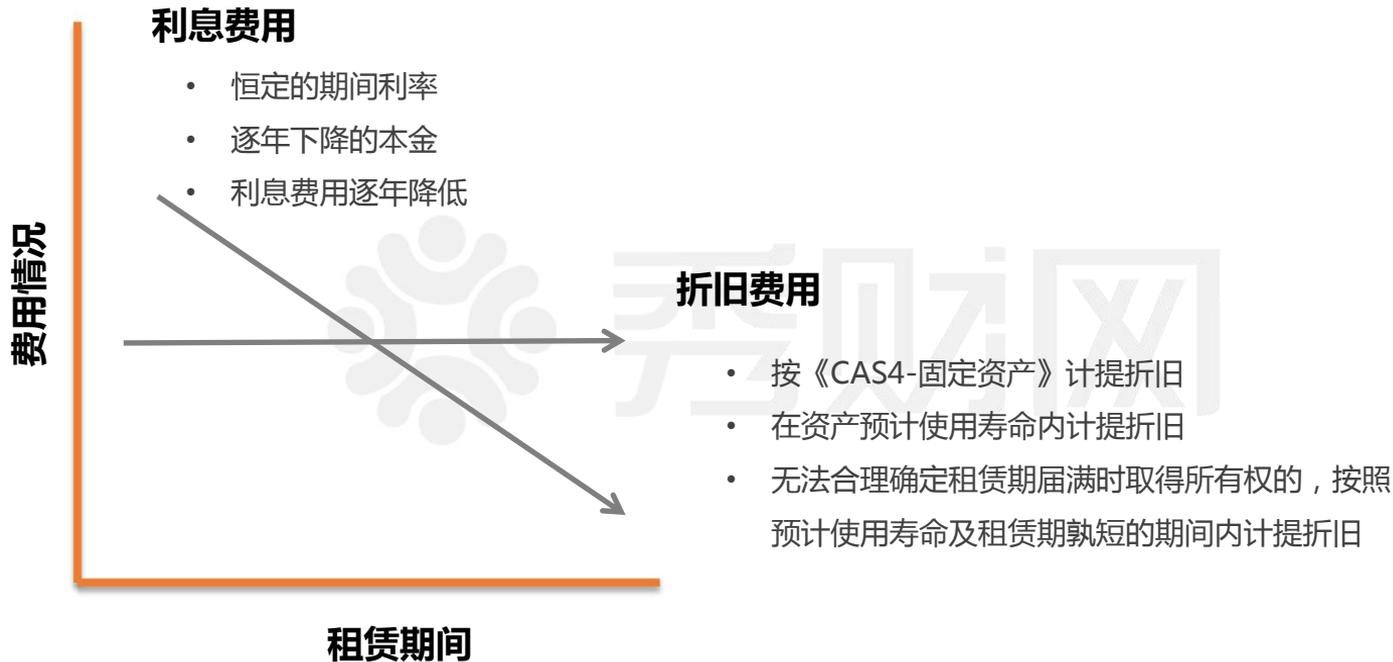
贷：预提费用

支付租赁费用时：

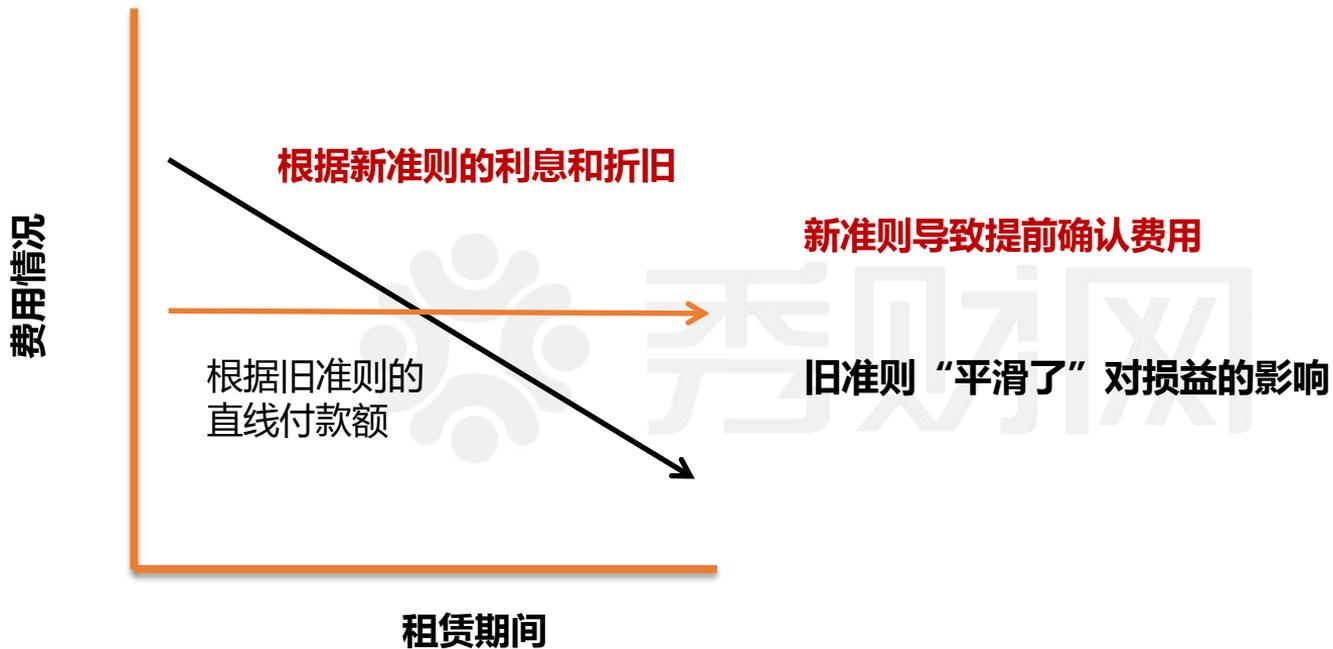
借：预提费用

贷：银行存款

前高后低的费用特点



前高后低的费用特点



短租和低价值租赁

短期租赁

- 租赁期不超过12个月
- 不包含购买选择权

低价值租赁

- 全新时价值较低
- 仅与资产的绝对价值有关，不受承租人规模、性质或其他情况影响。

会计政策选择权



可选择不确认使用权资产及租赁负债



对于短期租赁，承租人应当按照租赁资产的类别作出会计处理选择；



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会计处理选择

案例3



合同	条款和条件
合同1 高规格发光二极管显示屏和用于显示主窗口的 相关配件	<ul style="list-style-type: none">• 固定期间（12个月）。• 在租赁结束时不提供购买该资产的选择权。• 年租费（60000元）。
合同2 4个空中的标牌显示器	<ul style="list-style-type: none">• 为期12个月、在合同结束时提供购买该资产的选择权• 各项资产的直接成本为1,250元。• （每件产品的）年租费为500元。

案例3

短期租赁豁免：

合同	租赁条款 < 12个月	购买选择权？	适用？	注释
合同1	✓	✗	✓	假设该公司将确认豁免应用于由类似资产构成的整个资产类型。
合同2	✓	✓	✗	包含一项购买选择权。

低值资产豁免：

合同	符合“低值”门槛？	与其他资产高度依赖或密切相关？	适用？	注释
合同1	✗	✗	✗	不太可能符合“低值”门槛
合同2	✓	✗	✓	有可能符合“低值”门槛

承租人会计模式对报表的影响

资产负债表

资产和负债

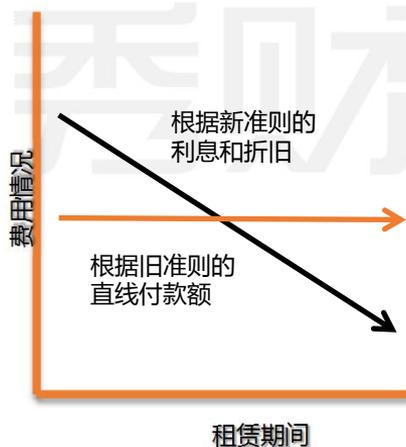
对负债比率的影响

- 在资产负债表上确认租赁资产和租赁负债
- 按不可避免的租赁付款额的现值进行初始计量。

损益表

EBIDA增加

盈利状况（在租赁期的最初几年内利润较低）



现金流量表

经营性现金流入

筹资性现金流出

- 偿还本金：**筹资活动**
- 偿还利息：**筹资活动**
- 某些可变付款额、短期租赁和低值资产付款额：**经营活动**

03 新准则对企业的影响及应对

对公司的影响





本网站 (www.xiucai.com) 刊载的所有内容，包括文字、图片、音频、视频、软件、程序、以及网页版式设计等均在网上公开发布。

访问者可将本网站提供的内容或服务用于个人学习、研究或欣赏，以及其他非商业性或非盈利性用途，但同时应遵守著作权法及其他相关法律的规定，不得侵犯本网站及相关权利人的合法权益。除此以外，将本网站任何内容或服务用于其他用途时，须征得本网站及相关权利人的书面许可，否则，将承担侵犯知识产权的法律责任。



谢谢观看