

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2023.04.015

# 新租赁准则对企业成本效益的影响

单婵君

(北京华利佳合实业有限公司,北京 100045)

**摘要:**随着中国社会主义市场经济的不断发展进步,经济全球化和全球贸易形势越发复杂,租赁业务多样化的发展对行业的要求越来越严格,原租赁准则已经逐渐无法满足企业发展需求,为了适应经济的发展水平,提高财务信息质量和可比性,同时也为了与国际会计准则接轨,2018年底财政部颁布了新租赁准则。新租赁准则的要求给租赁运营企业带来了前所未有的挑战,需要企业及时科学地对人员队伍的建设和财务人员的能力进行调整并组织相关财务人员进行学习培训,将新租赁准则对企业运营发展造成的影响控制在最小程度,本文通过对新旧租赁准则会计核算、财务指标两方面进行对比分析,并以A租赁公司作为研究载体,从成本费用控制角度分析新租赁准则对企业的财务会计报表及经营影响。为了充分适应新会计准则的变化及企业如何选择未来发展趋势,本文最后围绕强化企业成本效益提出针对性建议,企业需要对自身进行调整与改进,及早规划降低企业财务风险,在合理范围内提升企业利润率,确保企业稳定发展。

**关键词:**新租赁准则;成本效益;会计报表;对比分析

## 一、新租赁准则实施背景

第一,宏观环境方面;财政部2018年12月初正式颁布了企业会计准则新租赁准则,要求境内外上市的企业自2019年1月1日起实施,其他适用企业会计准则的企业全部自2021年1月1日起施行。不同于旧准则,准则取消了承租人对于融资租赁与经营租赁的划分,要求承租人对除简化处理的短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁按融资租赁的方式确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用。

第二,企业背景方面;A公司主营业务为租赁服务和宾馆服务两大板块。按准则要求计划于2021年1月1日起开始执行。受新租赁准则影响,主要是租赁板块影响变动较大,文中主要阐述租赁板块中承租人对企业成本费用产生的影响并整合分析,探寻企业如何将未来租赁合同规划与财务准则相适应为目标。在租赁期开始日,A企业对在运行的承租租赁合同并且为一年期以上的确认使用权资产和租赁负债,简化处理的短期租赁和低价值资产租赁依旧按原财务核算方法进行会计处理。新旧准则衔接时,自执行之日起采用简化处理办法即使用权资产与租赁负债相等的金额(含预付租金)处理。

## 二、执行新租赁准则对企业会计核算、报表及关键指标影响分析

### (一)执行新租赁准则对会计核算方面的影响

通过分录对比,大致了解一下新旧准则下经营租赁会计处理的区别。

(1)在租赁开始日:在新租赁准则下,首先,正确识别承租租赁合同将未来尚未支付的租赁付款额折现的现值加上初始直接费用确认为使用权资产。其次,用银行存款或者预付账款支付初始直接费用。

最后,将未来待支付的租赁房屋的租金确认为租赁负债-租赁付款额,差额计入租赁负债-未确认融资费用;相较于新租赁准则旧制度则直接计入成本费用下的租赁费。

(2)在租赁开始日后/支付租金时:在新租赁准则下,首先,确认使用权资产累计折旧,对应科目为主营业务成本下的使用权资产摊销科目,与固定资产按期计提折旧类似。其次,确认租赁负债的利息,按照实际利率法(从金融机构获得增量贷款利率)在租赁的各个期间内进行分摊并列出计算表计入财务费用下的未确认融资费用摊销计租赁负债下的未确认融资费用。最后,租金的支付则在租赁负债下的租赁付款额列支;相较于新租赁准则旧制度则按照用途直接计入成本费用下的租赁费。

从会计核算上我们不难发现:在租赁开始日,新准则确认使用权资产和租赁负债导致总资产和总负债上升。租赁开始日后,原准则每期支付的租金直接计入当期损益(租赁费),而新准则分别计入租赁负债确认的财务费用(即融资利息)和使用权资产的摊销(使用权资产累计折旧),再根据租入资产的用途进入成本或费用科目。当租赁范围变小或租期变短,旧准则只是以后每期支付的租金变少或者支付租金的期数变少,对报表本身并无太大影响,而新准则下,是当做对使用权资产的处置,产生的差额确认资产处置损益。减免租金则是冲减成本或费用科目,同时调整租赁负债下的租赁付款额<sup>[1]</sup>。

### (二)执行新租赁准则财务指标方面的影响

由于新租赁准则对会计报表三张主表影响较大,下面列举营业利润、成本收入比和净资产回报率等主要财务指标的影响分析。

(1)经营利润是营业总收入与营业总支出的差

额;新准则影响变动为前期下降,后期上升。主要原因是在新租赁准则下,租赁期内的财务费用未确认融资费用摊销前期确认较多,后期减少,使用权资产累计折旧与财务费用-未确认融资费用总额总体呈前高后低趋势,因此整个租赁期内经营利润表现为前几年减少后几年增加的趋势。

(2)经济增加值是指调整项目后的税后利润与调整后资本乘以平均资本成本率之差,新准则影响变动为前期上升,后期下降。主要原因是在租赁期内的财务费用未确认融资费用摊销呈前高后低趋势,因此整个租赁期内经营利润也一样表现为前几年减少后几年增加的趋势,在经济运行稳定的情况下,经济增加值也呈前低后高趋势。

(3)净资产利润率(ROE)是指净利润除以净资产,新准则影响变动为前期下降,后期上升,主要原因是在新租赁准则下,租赁期内的财务费用未确认融资费用摊销前期确认较多,后期减少,因此整个租赁期内净利润表现为前几年减少后几年增加的趋势,在平均资产稳定的情况下,前期ROE总体呈下降,后期上升趋势。

(4)总资产回报率(ROA)是指税后净利润除以总资产额,新准则影响变动为前期下降,后期上升;主要原因是在新租赁准则下,租赁期内的财务费用未确认融资费用摊销前期确认较多,后期减少,因此整个租赁期内营业总支出总额表现为前几年增加后几年减少的趋势导致税后净利润呈前期减少后期上升的趋势;同时由于融资租赁确认了使用权资产,因此资产总额增加,ROA下降。

(5)资产负债率是指负债总额除以资产总额,新准则影响变动为资产负债率上升,主要原因是在新租赁准则下同时确认了使用权资产和租赁负债,导致资产总额和负债总额同时增加,因此资产负债率同比没有执行新租赁准则有所上升<sup>[2]</sup>。

### 三、执行新租赁准则对A企业财务报表项目的影响分析

通过分析A企业下设子企业实行新准则后2021年12月末报表项目列示的一组数据来直观的分析实行新准则后对财务会计报表中三大报表的影响及财务指标产生重大影响。具体影响如下:

第一,资产负债表的影响:新租赁准则实施后,资产负债表变动较大的是在非流动资产下新增了“使用权资产”和非流动负债下新增了“租赁负债”两大报表项目。从报表可见公司经调整后的年报“使用权资产”增加了3,737.47万元,“租赁负债”增加了3,842万元,表明实行新准则后当年成本费用同比旧准则增加104.53万元,年末留存收益同比旧准则减少104.53万元,影响较大。

第二,利润表的影响:在利润表中,旧准则下与

承租租赁合同相关的费用计入当期损益租赁费中,而在新租赁准则下,该费用分拆为成本费用下的使用权资产累计折旧和财务费用-未确认融资费用两类。A公司采用直线法对使用权资产按月计提折旧,计入“主营业务成本-使用权资产摊销”科目3,288,087.77元;按实际利率法(集团财务公司增量贷款利率为折现率4.5%)对尚未支付的租金与未支付租金的现值之间的差额计提租赁期内利息费用并按月进行摊销,计入财务费用下的未确认融资费用1,232,158.00元。由于新冠疫情对酒店业冲击较大,对于租金减让按照减免合同的租金金额冲减主营业务成本,同时相应调整租赁负债-租赁付款额-338,287.63元。成本费用总额同比旧准则费用总额总体是先升后降,整个租赁期内成本费用总额不变。

例如:甲公司就某市商务楼的部分层楼与出租人乙公司签订了为期10年的房屋租赁协议,每年年初支付租金,每年不含税房屋租金为5万元,增量借款利率即折现率为6%。

(1)第一步先计算未来尚未支付的租金45万元按6%折现的现值340,084.61元,差额是109,915.39为未来10年需要摊销的利息费用。

(2)第二步计算使用权资产原值为尚未支付的租金45万元的现值340,084.61+年初已经支付5万元租金等于390,084.61元为未来10年需要按月计提折旧的使用权资产累计折旧。

(3)第三步分析新旧准则对比差异第一年新准则记入成本费用59,413.54元,同比旧准则5万元,多记成本费用9,413.54元。第二年成本费用多记7,637.84元,第三年成本费用多记5,755.61元,第四年成本费用多记3,760.43元,第五年成本费用多记1,645.55元,第六年成本费用少记596.22元,第七年成本费用少记2,972.50元,第八年成本费用少记5,491.36元,第九年成本费用少记8,161.35元,第十年成本费用少记10,991.54元,租赁期内成本费用累计为0。

根据上述分析:前5年成本费用总额同比旧准则增加,之后逐渐递减趋势,后5年成本费用总额同比旧准则减少,在合同期内成本费用总额不变,合计支付租赁费50万元。即旧准则每年银行存款支付5万元计入成本费用总额,10年支付租赁费合计为50万元,执行新准则后50万元的费用按月分摊在主营业务成本-使用权资产摊销390,084.61元和财务费用-未确认融资费用摊销109,915.39元,整个租赁期内费用总额不变。

第三,对现金流量的影响:旧准则中与租赁活动相关的业务产生的现金流在“经营活动现金流量净额”项目中列示3,474,957.90元。新租赁准则下,融资租赁支付的租金属于“筹资活动产生的现金流量”

项目中列示为租赁付款额的当年的实际发生额3,474,957.90元。

#### 四、新准则背景下,企业的强化成本效益的发展建议

(1)准确评估租赁合同。由于新租赁准则对会计报表、关键考核指标的影响比较大,企业在签订租赁合同时,应当在公司内部积极宣传新租赁准则对成本费用管控的重要改变,应避免签订长期合同,从源头控制尽可能地使用简化处理办法降低新租赁准则对企业成本费用的影响。在具体实务中,公司高管对关键业绩考核指标的考核一般都是以年度为单位,制定企业年度经营目标确定考核方案的,新租赁准则对利润总额、净利润等运营指标影响巨大,虽然文中说明在合同期内成本总额新旧准则总额是不变的,但是对于业绩考核指标来说,合同的跨度期越长房屋租金越高,对净利润等考核指标的要求并达到总体预算指标越困难<sup>[1]</sup>。

(2)提高会计核算人员专业能力,强化职业判断力。财务核算人员在处理租赁业务时,首先应当对租赁业务的识别、初始及后续计量作出正确的判断,并准确编写以实际利率法计量的分摊计算表作为入账依据。在新租赁准则的实施大环境下,一是企业应当及时对财务人员进行专业技能的培训,精准把握新准则的要求和对所涉及关键性指标影响的具体内容及影响深度;二是加强对财务人员自身核算水平的考核,建立相应的考核机制,只有不断地加强业务知识储备,加强业财融合,才能更好地为企业成本管控助力。

(3)提高预算管理控制,强化沟通协调共推预算执行制度。预算管理工作是所有部门共同参与协作共同完成的,由于实行新租赁准则,部分部门领导者或者预算参与者无法准确预测市场经济和租赁地理位置的环境变化,无法准确预测出租方按照什么样的方式什么样的价格给我们承租方,往往造成了预算不准确,这就更高要求我们预算参与者要对合同协议、市场经济、法规、新租赁准则等政策全面的了解。因此,加强预算信息沟通制度的建设是实行新租赁准则后一项必不可少的环节,一是做好与各子公司、各部门之间的有效沟通。二是提高预算沟通的质量与效率,如以真实、真挚、真诚为基础,注重一定的方式、方法,就一定能提高预算管理在实际工作中的作用。

(4)提高租赁信息质量,加强风险控制。企业应当加强租赁合同签订管理事前控制,明确租赁合同归口管理部门并登记合同台账、定期检查和评估合同管理中的易误解、易混淆及模棱两可部分,财务部门应当成为合同的签订审核前的先锋队,为合同签订部门提供合理化的财税建议。本文通过对资产负

债表、利润表和现金流量表等三张会计报表的影响分析,企业对承租的租赁业务选择是按以新租赁准则会计核算计量或选择豁免事项计量都是基于对承租合同的定性,我们应当切实维护企业的合法权益,合理合法的规避不必要的风险为企业成本管控添砖加瓦<sup>[4]</sup>。

#### 五、结语

在社会经济高速发展的时代,由于会计变革使新租赁准则的落地实施,对以承租运营方式为主的企业带来了巨大的挑战,同时也对财务报表、关键财务指标影响变动较大,企业应当迅速开展财务人员和业务相关人员培训并深入理解相应的会计政策及税费政策带来的影响,及时采取有效地策略并建立相应考核机制,实行一企一方案,使每个员工认识到项目成本管控与自己的切身利益息息相关,个人收入才有保障,群策群力降本增效并不断创新成本管控新模式,确保企业生产平稳有序的发展。

#### 参考文献:

- [1]刘越.新租赁会计准则对企业的财务影响分析[J].金融会计,2021(10):24-31.
- [2]刘颖婷.新租赁准则对承租人会计处理的思考——基于CAS21的方法与例解[J].财会研究,2020(1):34-38.
- [3]财政部会计司编写组.《企业会计准则第21号——租赁》应用指南[M].北京:中国财政经济出版社,2019.
- [4]新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理应用案例——租赁准则[Z].财会[2018]35号,2021.