



背景及优势 |
租赁准则框架 |
过渡方案选择 |
租赁核算细则 |
承租人租赁案例研究 |
披露报表编制 |
术语定义 |

IFRS 16 & CAS 21(R) 租赁准则研究报告

2016年1月, IASB发布了《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16) 实现了长久以来将租赁记入承租人资产负债表内的目标

目录

CONTENTS

新租赁准则背景及优势	1
新租赁准则基本框架	2
认识租赁	2
租赁定义	2
豁免条件	4
合同条款设计	4
承租人会计	5
租赁负债的初始计量	5
使用权资产的初始计量	5
租赁负债的后续计量	6
使用权资产的后续计量	6
承租人租赁修改/变更	6
承租人会计的主要特性	7
出租人会计	7
租赁分类测试	7
融资租赁的初始计量	8
融资租赁的后续计量	9
经营租赁的会计计量	9
出租人租赁修改/变更	10
转租赁	10
租赁分类测试	10
转租折现率	10
被分类为融资租赁的转租赁	10
被分类为经营租赁的转租赁	10
新租赁准则衔接规定	11
新租赁准则承租人租赁核算细则	12
会计科目设置	13
会计分录编制	13
新租赁准则承租人租赁案例研究	14
基本模型选择-日模型	14
单合同模型	17
新租赁准则披露报表编制	19
IFRS 4 及CAS 54(R)差异对比	22
新租赁准则术语定义	22



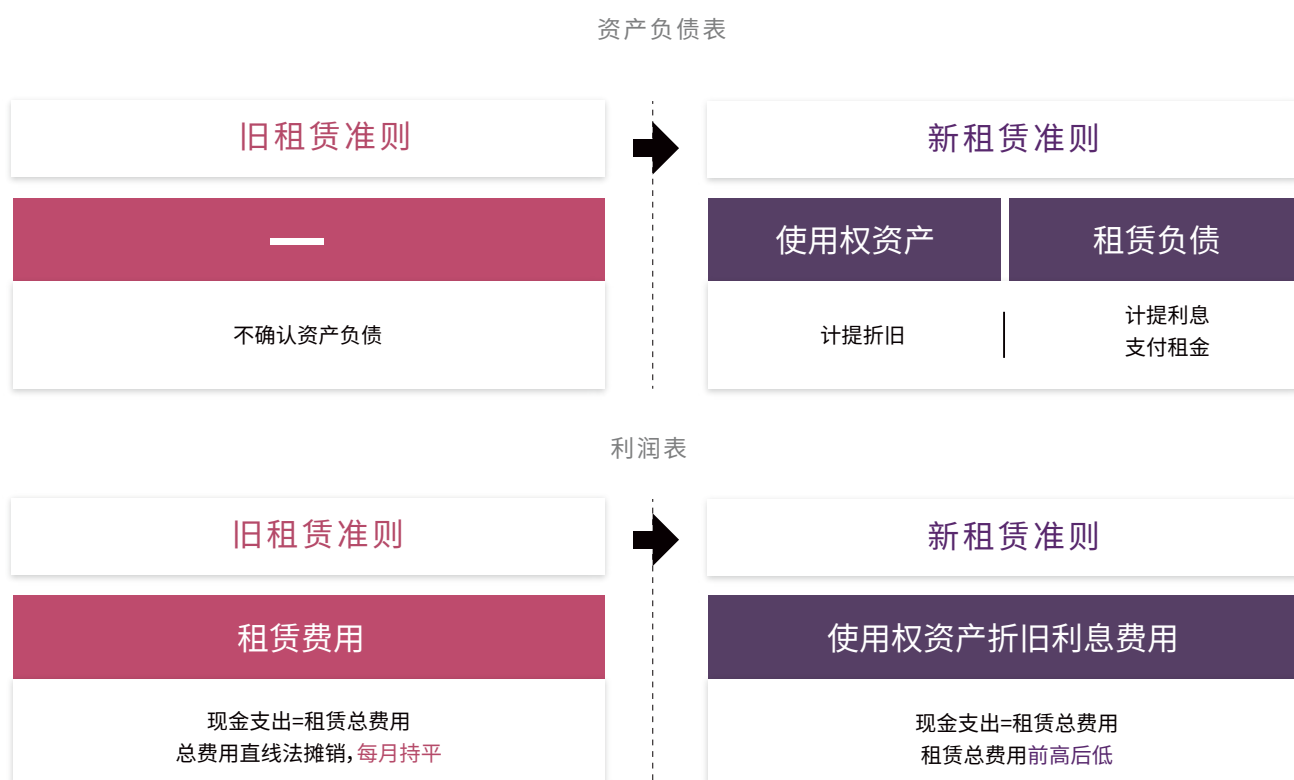
IFRS 16&CAS 21(R) 租赁准则研究报告

2016年1月,IASB国际会计准则委员发布了《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16),实现了长久以来将租赁记入承租人资产负债表内的目标。2018年12月,中国财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》(CAS 21(R)),与国际新租赁准则基本趋同;本文将IFRS 16及CAS 21(R)统一简称“新租赁准则”,并对比分析两个准则之间的差异。

新租赁准则背景及优势

IASB国际会计准则委员会修改租赁准则的意愿由来已久,这是因为在目前的IAS 17框架下,经营租赁相关的资产和负债不进入资产负债表内,对于相同业务使用租赁方式和购买方式的企业之间的财务报表缺乏可比性,分析师只能利用额外披露的租赁承担等信息调整企业公布的财务报表。中国财政部也与国际新租赁准则趋同,对CAS 21进行了修改。

新租赁准则的主要变化是将承租人经营租赁所形成的资产用统一的计算模型计算并纳入资产负债表,下图是新旧准则的比较:



该项新准则的实施带来的主要变化是提高财务报表的透明度和可比性,分析师得以第一次看到企业对自身租赁负债所做的评估:

- 为证券市场参与者的提供更公平的竞争环境;
- 减少报表调整成本,减少额外披露的信息;
- 统一租赁资产评估方法,增加报表的可比性。



新租赁准则基本框架

新租赁准则取消了承租人会计的融资租赁与经营租赁分类,使用单一租赁会计模式,原准则下被划分为经营租赁的合同将使用类似于原融资租赁的会计核算方法。所有为业务需要而租赁使用重大资产的企业,都将受本次准则变更影响,需要梳理所有的租赁合同并按照新准则要求核算,这对于企业财务工作是一次比较大的挑战。

租赁是每个企业必要的日常业务,财务工作人员都应该了解新准则。新租赁准则的基本框架如下图所示:



本文将在这个框架下,解释新租赁准则的相关概念及其在企业中的应用实例。

认识租赁

租赁定义

在合同开始时,企业应当评估合同是否是租赁或者是否包含租赁。新租赁准则对租赁的定义是:如果合同让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同是租赁或者包含租赁。

将上述定义拆分为判断合同包含租赁需要满足的3个条件:

- 存在已识别的资产;
- 承租人主导资产的使用;
- 承租人获得经济利益。



可识别资产

- 明确/隐形指定: 租赁资产可以在合同中被明确指定, 或在资产供承租人使用的时间中被隐性指定
- 实质性替换权: 若出租人在租赁期内拥有替换该资产的实际能力, 且通过行使替换资产的权利可获得经济利益, 则承租人对可识别资产的使用没有控制权。
- 部分/全部产能: 如果租赁资产的物理形态可分, 则部分产能也能够被确认为一项可识别资产, 比如一层办公楼里的某一间办公室; 如果物理形态不可分, 则租赁了几乎全部产能才能确认为一项可识别资产, 比如租赁电缆来运输电能。

主导资产的使用

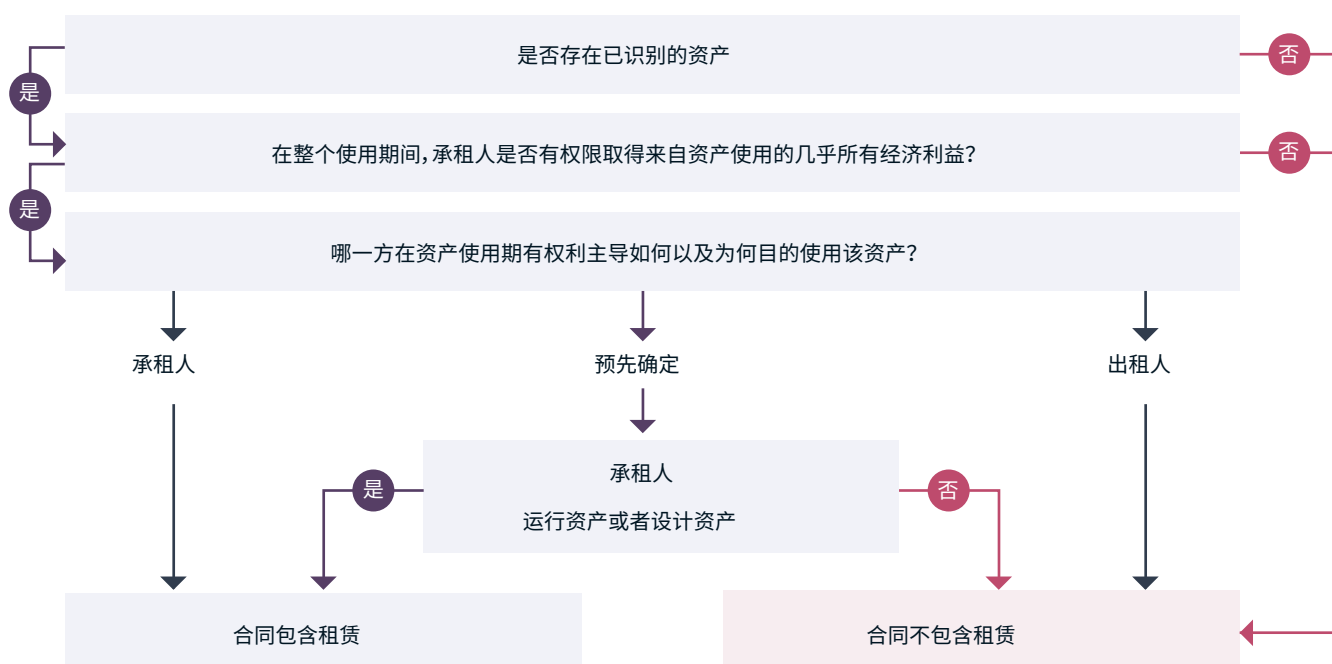
下列任何一种情况下, 承租人均有权主导可识别资产的使用:

- 如果承租人在整个使用期间有权主导资产的使用方式和目的; 或
- 如果资产的使用方式和目的之相关决策已经预先确定, 则:
- 该承租人在整个使用期间有权操作该资产 (或指挥他人以该承租人确定的方式操作该资产), 而出租人无权更改这些操作指示; 或
- 该承租人对该资产进行设计, 从而预先确定整个使用期间该资产的使用方式和目的

经济利益

使用资产的经济利益包括其主要产出和副产品, 以及其他可通过与第三方进行商业交易来实现的、因使用资产而产生的经济利益。

用以下流程图概括评估一项合同是否包含租赁时应做的分析:



豁免条件

如果一项租赁满足如下任一条件,可选择不应用承租人会计模式:

- 短期租赁:租赁期限小于12个月
- 低价值项目:单个资产全新时的价值为5,000美元或以下的租赁(仅IFRS 16进行具体金额建议,CAS 21(R)未建议具体金额)

合同条款设计

一个合同若不满足租赁定义,则会被划分为服务合同,会计按照费用化的方式进行记账。

有些企业可能会希望尽量减少新租赁准则对财务报表的影响:

- 高杠杆企业:实施新租赁准则会造成资产和负债同时上涨,提高资产负债率而影响对债权人的承诺。
- 小型企业:财务人员水平较低,理解新准则核算需要较长时间。
- 有较多零散租赁的企业:实施工作量大

也有些企业可能会从准则变更中收益:

- 广告公司:大量的租赁广告位等原先无法确认为公司资产,实施新准则后扩大公司资产规模

通过合同条款/约定的设计,一个合同在财务核算上可以在租赁模式和服务模式之间转换,下文展示的是减少新准则影响的几个例子:

- 不指定某个资产,供应商可通过行使替换资产的权利获得经济利益

举例:商场移动摊位、共享办公、运输车

- 物理形态上不可区分的产能,不占用其几乎全部产能

举例:签订某条航线的部分产能,其他人也可使用

- 由供应商主导资产的使用

举例:机器设备由供应商决定何时运行并派人操作

- 若非租组成部分无法分拆,则合并到租赁中核算。尽量在合同中为非租部分单独定价

举例:合同相关物业费、维修费、保险费等

企业也可以尽量利用豁免条件来减少准则实施影响。

合同属于服务		合同属于租赁	
替换权条款 • 标的资产没有被指明,也非定制 • 供应商通过行使替换资产的权利可获得经济利益 • 举例:商场移动摊位,共享办公,运输车	产能条款 • 物理形态上不可区分,同事产能占比不高 • 举例:非独占方式签订某条航线的部分产能	租赁期限条款 • 合同租赁期安排为12月以下符合短期租赁豁免 • 合同大于1年但随时可撤销且撤销成本不高 • 续租条款:租赁期限需考虑续租条款	低价值租赁豁免 • 单项标的资产全新时的价值小于5000美金 • 举例:计算机,饮水机,打印机等办公设备
使用条款 • 供应商主导资产使用 • 举例:机器设备由供应商决定何时运行并派人操作;云服务器由供应商配置服务器相关数据	组成部分 • 若非租组成部分无法分析,则合并到租赁中核算 • 尽量在合同中为非租部分单独定价 • 举例:合同相关物业费,维护费,保险费	租金条款 • 不取决于书或利率的可变租金不纳入资产价值 • 应用场景:依赖于销售额的店铺租金,依赖于流量的网络,电缆等	支付条款 • 提前支付从而减少利息费用 • 延后支付从而享有货币时间价值



承租人会计

租赁负债的初始计量

租赁负债=租赁付款额按照租赁期和折现率折现到合同签订日

租赁付款额

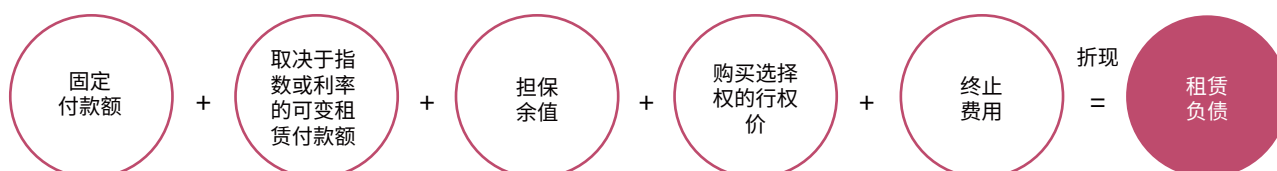
- 固定付款额(包括实质上是固定的付款额),减去任何应收的租赁激励;
- 取决于一项指数或利率的可变租赁付款额;
- 余值担保下预计承租人应支付的金额;
- 承租人可以合理确定将会行使的购买选择权的行权价;及
- 租赁期允许提前终止时,用于终止租赁而支付的款项。

租赁期

- 租赁期包括续租期和免租期

折现率

- 出租人内含报酬率, 或
- 增量借款利率(以类似抵押条件借入相同期限、与使用权资产等值的相同币种借款而支付的固定利率)



使用权资产的初始计量

使用权资产的初始计量包括如下金额:

- 租赁负债
- 初始直接费用
- 预付租赁付款额;扣去:收到的租金激励
- 估计的拆卸、搬移或复原成本





租赁负债的后续计量

租赁负债采用实际利率法以摊余成本进行后续计量。

使用权资产的后续计量

- 承租人对使用权资产进行折旧：这一折旧方法可反映使用权资产未来经济利益的耗费模式。通常，企业按直线法计提折旧。
- 承租人需对使用权资产进行减值评估：对经营租赁进行评估是为了确定租赁是否成为亏损合同，而不是为了减值测试。

承租人租赁修改/变更

若同时存在以下两种情形，则承租人将租赁修改作为一项单独租赁进行核算：

- 该项修改通过增加使用一项或多项标的资产的权利来扩大租赁范围；及
- 调增租赁的对价，增加的金额相当于范围扩大对应的单独价格，加上按照特定合同的实际情况对单独价格进行的任何适当调整。

对于不属于单独租赁的修改，在修改生效日，承租人应按照当日确定的折现率重新计量租赁负债以核算租赁修改：

- 对于缩减租赁范围的修改，承租人应减少使用权资产的账面金额，以反映租赁的部分或全部终止，同时按范围缩减的比例确认相应产生的利得或损失；
- 对于所有其他租赁修改，承租人需相应调整使用权资产。

承租人租赁修改的几种情形	处理方法：均使用新折现率计算变更后的租赁负债
形成单独租赁的修改	作为新增使用权资产处理，原资产不变
通过延长合同租赁期而扩大租赁范围的修改	$\Delta \text{资产} = \Delta \text{租赁负债} = \text{修改后的租赁负债} - \text{修改前租赁负债账面价值}$
缩小租赁范围的修改	1. 使用权资产处置：租赁负债=减少的现金流按原折现率折现，差异做资产处置损益 2. $\Delta \text{资产} = \Delta \text{租赁负债} = \text{修改后租赁负债现值} - \text{修改前租赁负债的账面价值}$ 3. 若按变更日入账，则减少的租赁负债现值=剩余负债*减少百分比
租赁范围有增有减的修改	1. 使用权资产处置：租赁负债=减少的现金流按原折现率折现，差异做资产处置损益
仅变更对价的修改	$\Delta \text{资产} = \Delta \text{租赁负债} = \text{修改后租赁负债现值} - \text{修改前租赁负债的账面价值}$



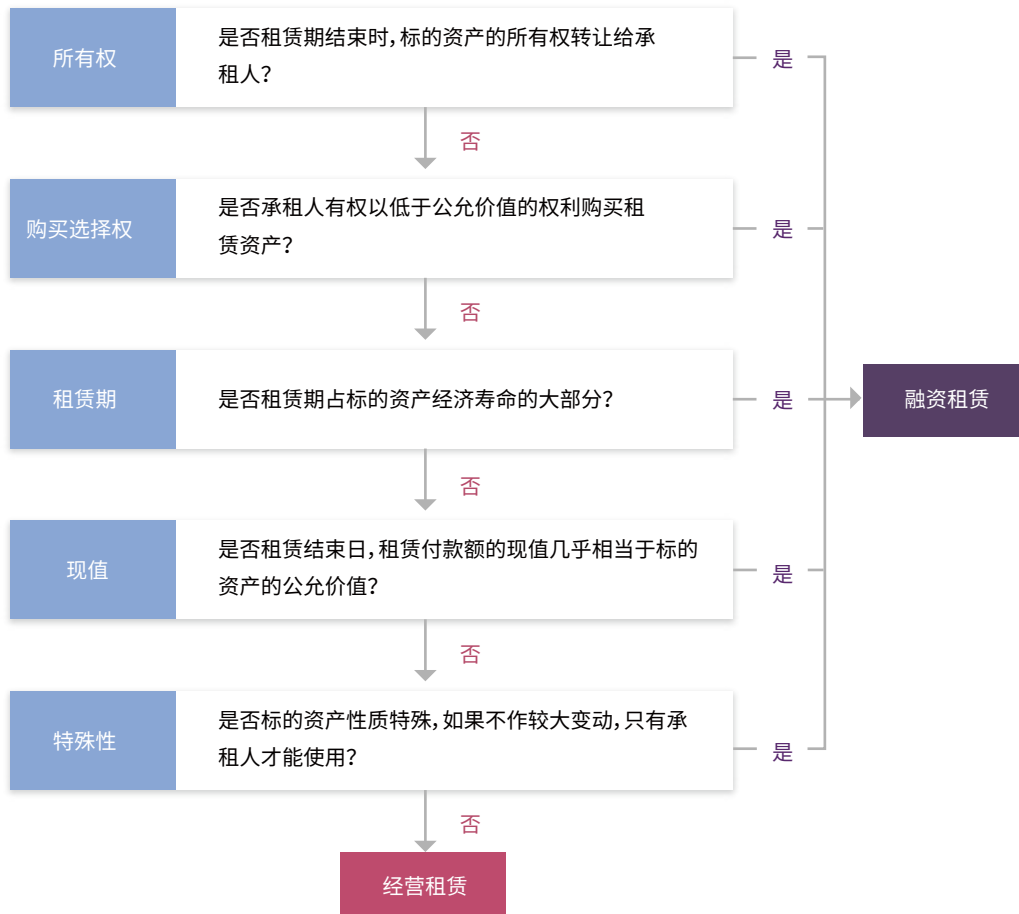
承租人会计的主要特性

1. 新租赁准则引进单一承租人会计模式,并规定承租人对租赁期间超过12个月的所有租赁确认资产与负债,除非该标的资产为低价值。承租人被要求确认使用权资产以代表其使用标的租赁资产的权利,并确认租赁负债以代表其支付租赁的义务。
2. 承租人以与衡量其他非金融资产(诸如不动产、厂房及设备)类似的方式衡量使用权资产,并以与衡量其他金融负债类似的方式衡量租赁负债。因此,承租人确认使用权资产的折旧及租赁负债的利息,并将租赁负债的现金偿还分为本金部分及利息部分表达于现金流量表中。
3. 以现值基础初始化确认租赁所产生的资产及负债。包括不可撤销的租赁付款额(含通货膨胀),若承租人可合理确定将行使租赁延长之选择权,或将不行使租赁终止之选择权,亦包括选择权所涵盖期间的付款额。
4. 新租赁准则包含对承租人披露的规定。为符合财务报表使用者评估租赁对承租人之财务状况、经营绩效及现金流量影响的目的,承租人将须运用判断决定披露信息。

出租人会计

租赁分类测试

- 取决于是否实质上转移了于标的资产的所有权相关的全部风险和报酬,判定经营租赁或融资租赁:





融资租赁的初始计量

租赁收款额

包括承租人支付的：

- 固定付款额及实质固定付款额；扣除租赁激励
- 可变租赁付款额
- 合理确定承租人将行使的购买选择权的行权价格
- 终止租赁选择权的行权价格
- 提供的担保余值（包括承租人、有关方或独立第三方）

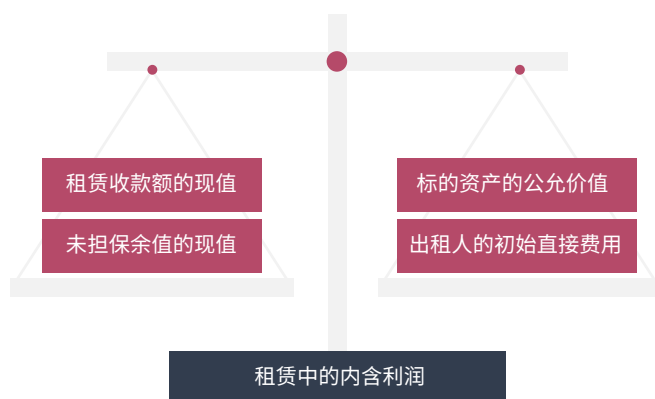
资产余值

- 指在租赁开始日估计的租赁期届满时租赁资产的公允价值

未担保余值

- 指租赁资产余值中扣除就出租人而言的担保余值以后的资产余值

租赁中的内涵利率



融资租赁确认八步法步骤：

第一步	判断租赁类型						
第二步	确定租赁收款额						
第三步	确认未担保余值	=	资产余值	-	担保余值		
第四步	确认租赁投资总额	=	租赁收款额	+	未担保余值		
第五步	确认租赁投资净额	=	租赁投资净额	=	租赁开始日租赁资产的公允价值	+	初始直接费用
第六步	确认未实现融资收益	=	租赁投资总额	-	租赁投资净额		
第七步	计算租赁内涵利率						
第八步	账务处理						

融资租赁的后续计量

- 出租人应当按适用的折现率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

经营租赁的会计计量

- 在租赁期内各个期间,采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入

出租人租赁修改/变更

融资租赁的修改/变更

若同时存在以下两种情形,则出租人将租赁修改作为一项单独租赁进行核算:

- (1) 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而**扩大了租赁范围或延长了租赁期限**;
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的**单独价格**按该合同情况调整后的金额相当。

对于不属于单独租赁的修改,在修改生效日,出租人应当重新做租赁判断,:

- 若满足**假如变更在租赁开始日生效**,该租赁会被分类为**经营租赁**条件的,出租人应当:
 - (1) 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;
 - (2) 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。
- 若满足**假如变更在租赁开始日生效**,该租赁会被分类为**融资租赁**条件的,出租人应当按照相关的金融工具准则确认变更事项(例如:IFRS的《国际会计准则IFRS9—金融工具》;CAS的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》)

经营租赁的修改/变更

- 租人应自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,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。

出租人的变更类型	处理方法
形成单独租赁的修改	作为新增租赁事项处理,原租赁事项不受影响
融资租赁变更为经营租赁	在变更日出租人将租赁投资净额转入租赁资产的账面价值;后续计量按照经营租赁处理
融资租赁变更对价/期限	当期损益=△租赁投资净额=修改后的租赁投资净额-修改前租赁投资净额账面价值
融资租赁变更面积/数量	固定资产转回金额=租赁投资净额转回金额=剩余租赁投资净额*减少百分比
经营租赁变更为融资租赁	结转账面往来余额,作为融资租赁进行初始确认
经营租赁变更后仍为经营租赁	按照变更后的租赁收款额,进行后续直线法摊销



转租赁

- 在转租赁中,中间出租人将主租赁和转租赁视为两份合同,分别进行核算。
- 中间出租人基于主租赁产生的使用权资产将转租赁分类为融资租赁或经营租赁(注:ASC 842中基于原标的资产进行分类测试)。换言之,中间出租人将使用权资产视为转租赁中的标的资产,而不是从主租赁出租人处租赁得来的一项不动产、厂场或设备。

租赁分类测试

- 转租赁的分类测试同出租人

转租折现率

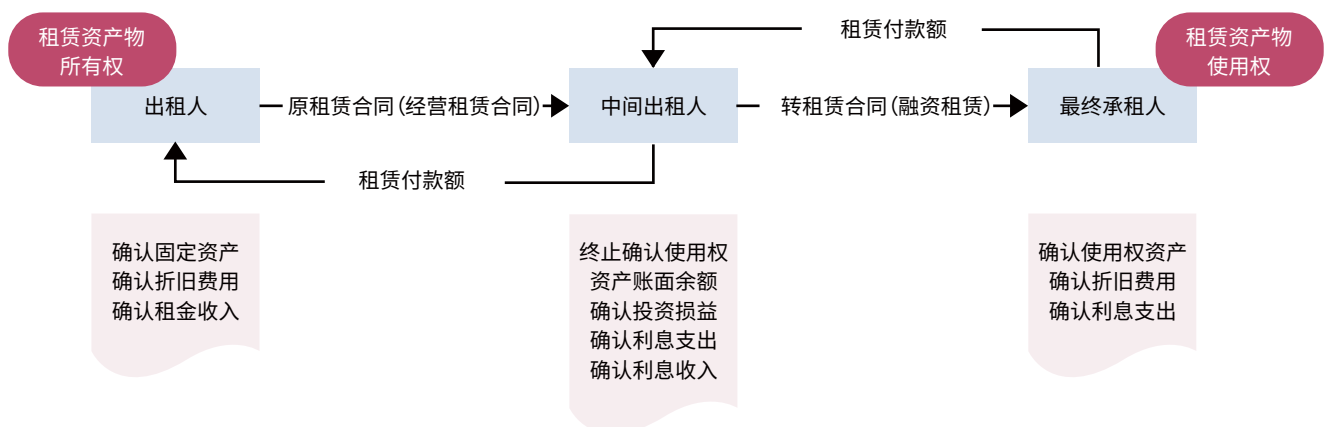
- 若转租的租赁内含利率无法确定,转租出租人可采用原租赁的折现率(根据与转租有关的初始直接费用进行调整)计量转租投资净额。

被分类为融资租赁的转租赁

在转租赁开始日作以下会计处理:

- 终止确认主租赁中已转移给转租赁承租人的使用权资产,同时确认在转租赁中的投资净额(应收融资租赁款现值);
- 将使用权资产账面金额与转租赁投资净额之间的差额计入损益;及
- 继续确认与主租赁相关的租赁负债,即对主租赁出租人的租赁付款额。

注:在转租赁期限内,中间出租人同时确认转租赁的利息收入和主租赁的利息费用。



被分类为经营租赁的转租赁

在转租赁开始日作以下会计处理:

- 确认主租赁相关使用权资产的折旧费用和租赁负债利息
- 确认转租赁的租赁收入



新租赁准则衔接规定

对于出租人,首次执行日无需对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整;

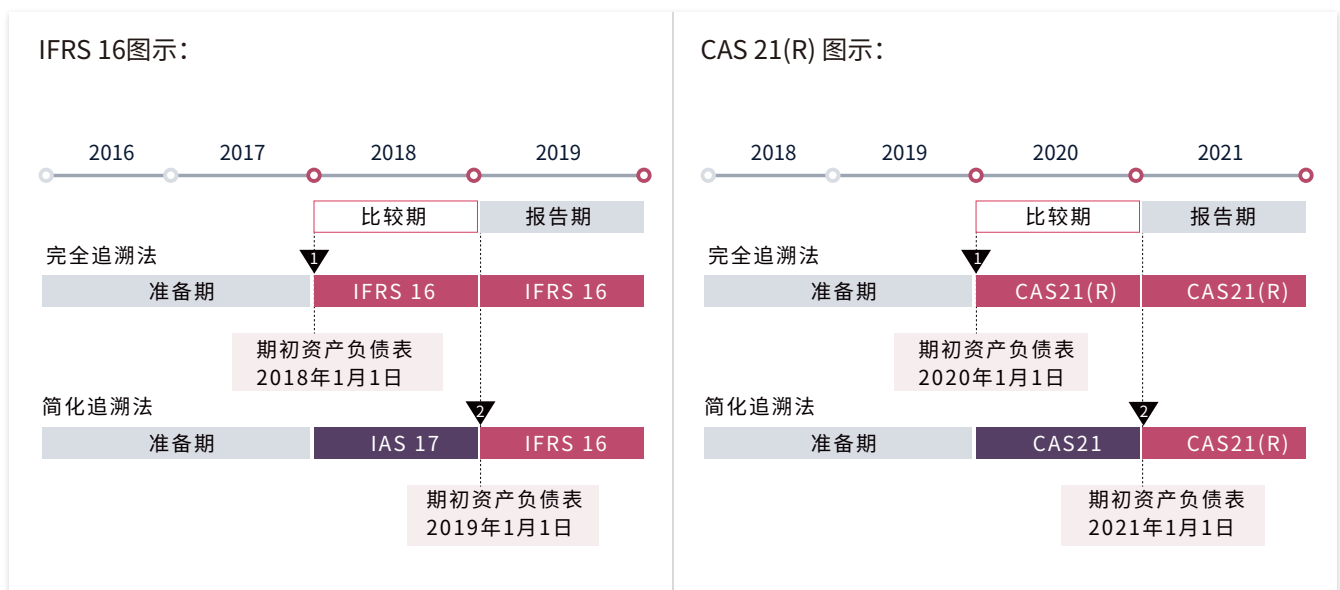
对于转租赁,首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍继续的转租赁,应当基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估。

对于承租人,在首次执行日需对如下两项会计政策进行选择,并对其所有租赁的会计政策选择一致的方法:

- “租赁”定义:继续沿用原准则对合同属于租赁做出的评估或者使用新准则定义
- 追溯法选择(过渡方案):
 - a.完全追溯法(适用<IAS 8-会计政策、会计估计变更和差错>或<企业会计准则第28号—会计估计变更和差错更正>);或
 - b.简化追溯法(修订的追溯法)

新租赁准则过渡方案中,完全追溯法和简化追溯法的主要差异在于:

1. 使用权资产和租赁负债的初始化调整是否充分使用历史数据
2. 是否需要重述比较信息



同时,对于简化追溯法还可以按逐项租赁选用如下方法:

- 使用权资产的计量方法
- 使用权资产犹如一直在应用新租赁准则,但使用转换日的折现率
- 使用权资产计量等于租赁负债加调整
- 简便实务操作方法
- 折现率:对具备合理相似特征的租赁组合采用单一折现率
- 减值和亏损性租赁
- 剩余期限较短的租赁:将首次执行日后12个月内到期的租赁作为短期租赁核算
- 初始直接费用:在首次执行日将初始直接费用排除在使用权资产计量之外
- 运用后见之明

IFRS 16&CAS 21(R) 租赁准则研究报告

对于同一项租赁使用不同的追溯方案,观察不同的财务数据表现:

1. 方案一:完全追溯法
2. 方案二:简化追溯法,使用权资产犹如一直在应用新租赁准则,但使用转换日的折现率
3. 方案三:简化追溯法,使用权资产计量等于租赁负债加一定的调整

方案	方案一	方案二	方案三
历史租赁付款额	需要	需要	无
折现率	历史折现率	转换日折现率	转换日折现率
租赁负债	所有租赁付款额按合同开始日折现率折现	剩余租赁付款额按转换日折现率折现	剩余租赁付款额按转换日折现率折现
使用权资产	所有租赁付款额按合同开始日折现率折现	所有租赁付款额按转换日折现率折现	租赁负债+预付租金调整
折旧费用	真实	居中	最高
利息费用	真实	偏低	偏低

两种追溯方法比较:

- 完全追溯法,需要更多的历史信息,实施成本最高但是财务可比性最好;
- 简化追溯法,需要较少的历史信息,且有多种简便事务操作方法可供选择,实施成本最低,但是财务可比性差;同时,简化追溯法下不同的使用权资产价值计量方法选择可一定程度上缓解转换日后折旧费用偏高的压力。

承租人过渡方案	完全追溯法	优势	可比性强,数据准确性高	劣势	需要完全历史数据,实施成本高
	简化追溯法	优势	无需历史数据,实施成本低	劣势	可比性差,折旧费用偏高

新租赁准则承租人租赁核算细则

会计科目设置

根据新租赁准则定义的承租人会计模型,企业在编制具体的核算分录时,可以按照如下建议增设科目:

科目名称	备注
使用权资产-原值 使用权资产-累计折旧 使用权资产-减值准备	为了细分租赁资产的类别,可以再增设3级科目,如: 使用权资产-办公室-原值 使用权资产-办公室-累计折旧 使用权资产-办公室-减值准备
租赁负债-应付租金 租赁负债-利息调整	利息调整是租赁负债的抵减项目
管理费用-使用权资产折旧 销售费用-使用权资产折旧 营业成本-使用权资产折旧 制造费用-使用权资产折旧	折旧费用应该根据资产使用目的分列在不同的费用下
财务费用-利息支出-租赁	折旧费用应该根据资产使用目的分列在不同的费用下
资产减值损失-使用权资产	发生亏损合同时
资产处置损益-使用权资产	发生合同处置损益时



会计分录编制

承租人会计核算模型,一般由如下四个部分组成:

- 使用权资产和租赁负债的初始计量
- 使用权资产计提折旧
- 租赁负债计提利息
- 实际租金支付

1、签订租赁合同时,初始确认使用权资产和租赁负债

- 借 使用权资产-原值
租赁负债-利息调整
- 贷 租赁负债-应付租金

2、每月计提使用权资产折旧

- 借 管理/销售/制造费用-使用权资产折旧
- 贷 使用权资产-累计折旧

3、每月计提租赁负债利息

- 借 财务费用-利息支出-租赁
- 贷 租赁负债-利息调整

4、业务员发起租金报销时

- 借 租赁负债-应付租金
- 贷 应付账款/其他应付款-供应商款项

5、实际支付租金时

- 借 应付账款/其他应付款-供应商款项
- 贷 银行存款

6、减值测试,是否为亏损合同

- 借 资产减值损失-使用权资产
- 贷 使用权资产-减值准备

7、合同结束时,清算使用权资产

- 借 使用权资产-累计折旧
使用权资产-减值准备
资产处置损益-使用权资产(盈利为贷方)
- 贷 使用权资产-原值

新租赁准则承租人租赁案例研究

基本模型选择-日模型

新租赁准则根据未来租赁现金流确认使用权资产和租赁负债,同时,按照实际利率法计提利息费用,按照直线法确认资产折旧费用。

在实际应用新租赁准则的过程中,许多财务人员会产生如下疑问:

1. 折现率应采用年折现率、月折现率亦或日折现率?
2. 按照公司资产折旧策略,本月购入资产下月开始计提折旧,对于使用权资产的首月折旧应该如何处理?
3. 如果租赁合同是月中的某一天签订,需折现到合同签订当日还是合同签订当月?

要解答这些问题,我们首先需要了解一个基本性的问题,承租人会计模型是基于每日数据进行核算还是每月数据进行核算。

我们通过一个例子比较“月模型”和“日模型”的差异:



基本模型选择-日模型

新租赁准则根据未来租赁现金流确认使用权资产和租赁负债,同时,按照实际利率法计提利息费用,按照直线法确认资产折旧费用。

在实际应用新租赁准则的过程中,许多财务人员会产生如下疑问:

1. 折现率应采用年折现率、月折现率亦或日折现率?
2. 按照公司资产折旧策略,本月购入资产下月开始计提折旧,对于使用权资产的首月折旧应该如何处理?
3. 如果租赁合同是月中的某一天签订,需折现到合同签订当日还是合同签订当月?

要解答这些问题,我们首先需要了解一个基本性的问题,承租人会计模型是基于每日数据进行核算还是每月数据进行核算。

我们通过一个例子比较“月模型”和“日模型”的差异:

案例及假设

参数	值
租赁起始日	2020年5月13日
租赁结束日	2021年5月13日
准则切换日	2021年1月1日
适用准则	CAS21(R)
支付方式	1月支付一次;预付
总租金	144,000.00
年折现率	12.00%
月折现率	0.95%
日折现率	0.03%



IFRS 16&CAS 21(R) 租赁准则研究报告

月模型

月模型							
租赁付款额	折现系数	现值	折旧	每期利息	1-13利息	14-30利息	利息合计
根据月折现率计算		按照月份进行直线法摊销		使用月折现率计算利息	将每月利息按日期占比简单拆分		
2020年05月	12,000.00	1.0000000	12,000.00	7,353.97		687.51	687.51
2020年06月	12,000.00	1.0094888	11,887.20	11,398.66	1,184.05	612.80	1,109.34
2020年07月	12,000.00	1.0190676	11,775.47	11,398.66	1,081.42	567.76	1,036.38
2020年08月	12,000.00	1.0287373	11,664.79	11,398.66	977.81	507.03	917.09
2020年09月	12,000.00	1.0384988	11,555.14	11,398.66	873.23	435.00	801.19
2020年10月	12,000.00	1.0483529	11,446.53	11,398.66	767.65	332.65	716.49
2020年11月	12,000.00	1.0583005	11,338.93	11,398.66	661.07	277.22	590.86
2020年12月	12,000.00	1.0683425	11,232.35	11,398.66	553.47	239.84	498.14
2021年01月	12,000.00	1.0784798	11,126.77	11,398.66	444.86	186.55	381.19
2021年02月	12,000.00	1.0887133	11,022.19	11,398.66	335.21	140.57	260.86
2021年03月	12,000.00	1.0990438	10,918.58	11,398.66	224.53	104.25	169.74
2021年04月	12,000.00	1.1094724	10,815.95	11,398.66	112.80	-0.00	47.30
2021年05月			4,044.69	-0.00			
Total		136,783.91		7,216.09	3,069.78	4,146.32	7,216.09

公式说明

折现系数=(1+折现率)^{月份数} 每期现值=租赁付款额/折现系数 租赁负债=Σ_{t=0}ⁿ 每期现值 使用权资产=租赁负债每月折旧=使用权资产/总月份 每期利息=摊余成本*月折现率 期末摊余成本=期初摊余成本+本期计提利息-租赁付款额
折现系数=(1+折现率)^{月份数} 每期现值=租赁付款额/折现系数 租赁负债=i=0 Σ_{t=0}ⁿ 每期现值 使用权资产=租赁负债每月折旧=使用权资产/总月份 每期利息=摊

余成本*月折现率 期末摊余成本=期初摊余成本+本期计提利息-租赁付款额

日模型

日模型						
租赁付款额	折现系数	现值	折旧	1-13利息	14-30利息	利息合计
	根据日折现率 计算		按照总天数进 行直线法摊销	将每日利息根据自然期间汇总到月度		
12,000.00	1.000000	12,000.00	6,743.69		699.14	699.14
12,000.00	1.009672	11,885.05	11,239.48	507.37	603.07	1,110.44
12,000.00	1.019120	11,774.86	11,614.13	463.33	577.37	1,040.70
12,000.00	1.028977	11,662.07	11,614.13	419.00	515.70	934.70
12,000.00	1.038929	11,550.36	11,239.48	374.25	428.18	802.43
12,000.00	1.048651	11,443.27	11,614.13	328.96	390.43	719.38
12,000.00	1.058794	11,333.65	11,239.48	283.33	308.74	592.07
12,000.00	1.068702	11,228.58	11,614.13	237.19	262.75	499.95
12,000.00	1.079038	11,121.02	11,614.13	190.68	198.04	388.72
12,000.00	1.089474	11,014.49	10,490.18	143.72	110.54	254.26
12,000.00	1.098987	10,919.15	11,614.13	96.21	66.61	162.82
12,000.00	1.109616	10,814.55	11,239.48	48.34	-0.00	48.34
			4,870.44			
		136,747.04		3,092.39	4,160.57	7,252.96

公式说明

折现系数=(1+折现率)^{天数} 每期现值=租赁付款额/折现系数 租赁负债=Σ_{t=0}ⁿ 每期现值 使用权资产=租赁负债每月折旧=使用权资产*本月天数/总天数 每月利息=摊余成本*(1+日折现率)^{本月天数} 期末摊余成本=期初摊余成本+本期计提利息-租赁付款额
折现系数=(1+折现率)^{天数} 每期现值=租赁付款额/折现系数 租赁负债=i=0 Σ_{t=0}ⁿ 每期现值 使用权资产=租赁负债每月折旧=使用权资产*本月天数/总天数 每月利息=摊余成本*(1+日折现率)^{本月天数} 期末摊余成本=期初摊余成本+本期计提利息-租赁付款额

利息=摊余成本*(1+日折现率)^{本月天数} 期末摊余成本=期初摊余成本+本期计提利息-租赁付款额

差异分析

	月模型		日模型		差异分析	
	折旧	利息合计	折旧	利息合计	折旧差异	利息差异
	按照月份进行直线法摊销	将每月利息按日期占比简单拆分	按照总天数进行直线法摊销	将每日利息根据自然期间汇总到月度	每月间隔日期不同引起	
2020年05月	7,353.97	687.51	6,743.69	699.14	610.28	-11.63
2020年06月	11,398.66	1,109.34	11,239.48	1,110.44	159.18	-1.10
2020年07月	11,398.66	1,036.38	11,614.13	1,040.70	-215.47	-4.32
2020年08月	11,398.66	917.09	11,614.13	934.70	-215.47	-17.62
2020年09月	11,398.66	801.19	11,239.48	802.43	159.18	-1.23
2020年10月	11,398.66	716.49	11,614.13	719.38	-215.47	-2.89
2020年11月	11,398.66	590.86	11,239.48	592.07	159.18	-1.21
2020年12月	11,398.66	498.14	11,614.13	499.95	-215.47	-1.81
2021年01月	11,398.66	381.19	11,614.13	388.72	-215.47	-7.53
2021年02月	11,398.66	260.86	10,490.18	254.26	908.47	6.60
2021年03月	11,398.66	169.74	11,614.13	162.82	-215.47	6.92
2021年04月	11,398.66	47.30	11,239.48	48.34	159.18	-1.04
2021年05月	4,044.69		4,870.44		-825.76	-
Total	136,783.91	7,216.09	136,747.04	7,252.96	36.86	-36.86

结论

通过上述案例在两种方法下的对比，我们可以看到：

1. 使用权资产价值=租赁负债折现到合同签订当日，“日模型”和“月模型”下由于每月间隔不同所计算的折现系数有微小差异，从而计算的使用权资产价值也略有不同
2. 由于每月间隔日期不同，计算的每月折旧数有较大差异
3. 月模型下，每月利息=摊余成本*月利率，日模型下，每月利息=摊余成本*日复利*每月天数，由于每月间隔日期不同，计算的每期利息有差异
4. 按照日期占比拆分利息显然无理可据，使用日复利计算的利息并且按照自然期间汇总到会计月度，数据更加准确。
5. 未来租赁业务的会计处理将会更加依赖计算机程序的自动处理，如果合同数量较多，使用手工计算日复利模型显然是庞大的工作量。但是对于计算机程序而言，日复利模型符合一贯的处理原则，一旦建立好计算规则，工作量不再是矛盾点。



单合同模型

基于合同的承租人会计模型,至少需要如下合同信息:

- 租赁起始日:包含免租期
- 租赁结束日:包含续租期
- 折现率
- 增值税率:是否增值税专用发票,是否可抵扣
- 预测租金支付现金流:固定租金(金额可合理确定)

案例:单合同模型

合同信息收集

参数	值
租赁起始日	2020年5月21日
租赁结束日(含续租期)	2020年8月21日
年折现率	12.0000%
日折现率	0.0311%
增值税率	5.0000%
租金现金流预测	不含税租金
2020/5/21	12,000.00
2020/6/21	12,000.00
2020/7/21	12,000.00
租金合计	36,000.00



入账凭证

	入账凭证	2020/5/2	2020/5/21- 2020/5/31	2020/6/21	2020/6/1- 2020/6/30	2020/7/21	2020/7/1- 2020/7/31	2020/8/1- 2020/8/21
初始计量	使用权资产-原值	35,659.91						
	租赁负债-利息	340.09						
	租赁负债-租金	-36,000.00						
计提折旧	折旧费用		3,876.08		11,628.23		12,015.84	8,139.76
	使用权资产-折旧		-3,876.08		-11,628.23		-12,015.84	-8,139.76
计提利息	财务费用		73.58		188.52		77.99	
	租赁负债-利息		-73.58		-188.52		-77.99	
租金支付	租赁负债-租金	12,000.00		12,000.00		12,000.00		
	应交税费-进项税额	600.00		600.00		600.00		
	银行存款	-12,600.00		-12,600.00		-12,600.00		

注:案例基于日模型计算每日折旧和利息,为简化展现,将折旧和利息费用按月汇总后展示编制分录如下:

2020年5月21日

借:使用权资产-原值 35659.91

租赁负债-利息调整 340.09

贷:租赁负债-应付租金 36000.00

(以下略...)



新租赁准则披露报表编制

1. 资产负债表

	期末余额	期初余额		期末余额	期初余额
流动资产：			流动负债：		
其他应收款	一年内到期出租及 转租应收款余额		其他应付款	待支付的款项及豁免下 的预提租金余额	
预付账款	豁免下的预付余额		一年内到期的长期负债	一年内到期的租赁负债	
非流动资产：			非流动负债：		
使用权资产	使用权资产成本减 累计折旧余额		租赁负债	租赁负债余额减 一年内到期	
长期应收款	出租及转租应收款 余额减一年内到期		所有者权益：		
			未分配利润：	累计损益	
资产总计			负债和所有者权益合计		

2. 损益表

项目	本期发生额
一, 营业收入	
主营业务收入	
其他业务收入	出租及转租赁收入
二, 营业总成本	
营业成本	
主营业务成本	使用权资产折旧费用(生产部门承担)
其他业务成本	
销售费用	使用权资产折旧费用(销售部门承担)
管理费用	使用权资产折旧费用(管理部门承担)
财务费用	租赁负债利息费用
资产处置收益(损失以“-”号填列)	租赁中止损益
三, 营业利润(亏损以“-”号填列)	



3.现金流量表

项目	本期累计
一, 经营活动产生的现金流量:	
收到其他与经营活动有关的现金	出租及转租赁现金收入
经营活动现金流入小计	
支付其他与经营活动有关的现金	豁免核算下的租金
经营活动现金流入小计	
经营活动产生的现金流量净额	
二, 投资活动产生的现金流量:	
三, 筹资活动产生的现金流量:	
偿还债务支付的现金	租赁负债的本金
分配股利, 利润或偿付利息支付的现金	租赁负债的利息
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	
筹资活动产生的现金流量净额	
四, 汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五, 现金及现金等价物净增加额	
加: 期初现金及现金等价物余额	
六, 期末现金及现金等价物余额	



4.附注

使用权资产

项目	类别1	类别2	合计
一, 账面原值			
1, 期初余额			
2, 本期增加金额			
3, 本期减少金额			
4, 期末余额			
二, 累计折旧			
1, 期初余额			
2, 本期增加金额			
3, 本期减少金额			
4, 期末余额			
三, 账面价值			
1, 期初余额			
2, 期末余额			

根据使用权资产的借贷发生额统计

使用权资产折旧费用

项目	类别1	类别2	合计
营业成本			
销售费用			
管理费用			
合计			

根据折旧费用科目分析

租赁负债

项目	年末余额
3月以内	
3-12月	
1-2年	
2-3年	
3-4年	
4-5年	
5-10年	
10年以上	
合计(非折现)	

根据租赁现金流的日期统计

其他披露

	本期
租赁负债的利息费用	
应用了豁免的短期租赁费用	
应用了豁免的低价值租赁相关费用	
未纳入租赁负债的可变租赁付款额相关费用	
出租及转租的租金收入	
短期的租赁承担	
与租赁相关的现金流出总额	

IFRS 16及CAS 21(R)差异对比

差异事项	IFRS 16	CAS 21(R)
准则实施时间	所有主体, 自2019年1月1日或以后的年度报告期间采用本准则事项不受影响	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日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。
提前实施事项	对于在本准则首次采用日或之前已采用IFRS 15-收入准则的主体, 允许提前采用	母公司或子公司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其境外财务报表的企业, 允许提前实施, 但不应早于同时执行新收入和新金融工具准则的日期
豁免-低价值资产	低价值资产参考值为5000美元	未规定低价值范围
以出让、划拨或转让方式取得的土地使用权	适用IFRS 16准则	不在CAS 21(R)范围内
投资性房地产	承租人满足一定条件, 适用投资性房地产准则	无该项约定
使用权资产后续计量	满足一定条件, 可以选用公允价值或重估价值计量	只有成本模式计量
现金流量表	租赁利息的偿还未明确约定为筹资活动现金流	租赁利息的偿还明确约定, 计入筹资活动现金流

新租赁准则术语定义

术语	解释
CAS 21(R)	《企业会计准则第21号——租赁(修订)》-2018年修订版
CAS 21	《企业会计准则第21号——租赁》-2006年版
IFRS 16	《国际财务报告准则第16号——租赁》-2016年修订
IAS 17	《国际会计准则第17号——租赁》-1999年修订
租赁	让渡在一段时间内使用资产(标的资产)的权利以换取对价的合同或合同的一部分
承租人	支付对价以获得在一段时间内使用标的资产的权利的主体

新租赁准则术语定义(续)

术语	解释
出租人	提供在一段时间内使用标的资产以换取对价的主体
经营租赁(会计概念)	实质上没有转移与标的资产所有权相关的全部风险和报酬的租赁(仅适用于出租人会计)
融资租赁(会计概念)	实质上转移了与标的资产所有权相关的全部风险和报酬的租赁(仅适用于出租人会计)
融资租赁(市场概念)	出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择, 出资向供货人购买租赁物件, 并租给承租人使用, 承租人则分期向出租人支付租金, 在租赁期内租赁物件的所有权属于出租人所有, 承租人拥有租赁物件的使用权(经营租赁无市场概念)
承租人	承租人有权使用标的资产的不可撤销期间, 包括: (1) 续租选择权所涵盖的期间, 前提是承租人合理确定将行使该选择权; (2) 终止租赁选择权所涵盖的期间, 前提是承租人合理确定不会行使该选择权。
确认豁免	承租人对短期租赁或低价值标的资产不确认使用权资产和租赁负债, 而是在租赁期内按照直线法或其他系统性方法将与租赁相关的租赁付款额确认为费用。
短期租赁	在租赁期开始日, 租赁期为12个月或更短期间的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。
低价值标的资产	承租人应基于资产全新时的价值来评估标的资产的价值, 而不考虑其已使用年限。同时需满足如下条件: (1) 承租人可从标的资产的单独使用, 或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利; (2) 标的资产与其他资产不存在高度依赖或关联关系。
承租人会计	IFRS 16准则所规定的承租人对于租赁合同所采用的核算方法。
租赁付款额	承租人向出租人支付的与在租赁期内使用标的资产的权利相关的款项, 包括下列项目: (1) 固定付款额(包括实质固定付款额), 扣除租赁激励; (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额(不包含取决于营业指标的可变租赁付款额); (3) 购买选择权的行权价, 前提是承租人合理确定将行使该选择权; (4) 终止租赁的罚款, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。 对于承租人, 租赁付款额还包括承租人根据余值担保预计应付的金额。租赁付款额不包括分摊至合同非租赁组成部分的金额, 除非承租人选择将非租赁组成部分与租赁组成部分合并, 作为一项单独的租赁组成部分进行会计处理。 对于出租人, 租赁付款额还包括由承租人、与承租人有关联的一方或与出租人无关但在经济上有能力履行担保义务的第三方向出租人提供的担保余额。
租赁负债	在租赁期开始日, 承租人以租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值计量租赁负债。在租赁期开始后, 增加租赁负债以反映利息计提, 减少租赁负债以反映支付的租赁付款额, 重新计量以反映租赁负债的重估或租赁修改。

新租赁准则术语定义(续)

术语	解释
使用权资产	代表承租人在租赁期内使用标的资产的权利的资产
折现率	如果能够直接确定租赁内含利率,则采用该利率对租赁付款额进行折现,如果无法直接确定,则应采用承租人的增量借款利率为折现率。
租赁内含利率	使租赁付款额与未担保余值之和的现值等于标的资产的公允价值与出租人的所有初始直接费用之和的利率。
承租人的增量借款利率	承租人在类似经济环境下获得与使用权资产价值接近的资产,在类似期间以类似抵押条件借入资金而必须支付的利率。
租赁负债利息	在租赁期各个期间按照固定的周期性利率对租赁负债余额计算的利息费用。该周期性利率为折现率或租赁修改后的折现率。
租赁变更/租赁修改	租赁范围或租赁对价的变更,但不构成原始租赁合同条款和条件的一部分(例如,增加或终止使用一项或多项标的资产的权利,或者延长或缩短合同规定的租赁期)。
转租赁	在原出租人与原承租人之间的租赁(“原租赁”)仍然有效的情况下,原承租人(“中间出租人”)将标的资产转租给第三方的交易。
准则过渡方案	关于首次采用IFRS16的日期、租赁定义、可供选择的追溯方案的过渡性规定
完全追溯法	依照《国际会计准则第8号-会计政策、会计估计变更和差错》(IAS8)规定的追溯调整法;
简化追溯法/ 修订追溯法	根据首次执行本准则的累积影响数,调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。 对于首次执行日前的经营租赁,承租人在首次执行日应当根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产: (1)假设自租赁期开始日即采用本准则的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率); (2)与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

关于先胜业财



先胜业财是国内首家专注于业财融合解决方案的服务商，以创新的精益化业财融合经营管控平台为大中型企业提供业务计划、预算预测、自动披露、智能分析等在内的一体化业财融合解决方案。整体技术平台通过中国软件评测中心的信息技术产品适配测试，是真正的“国产、自主、可控”平台。目前服务的中大型集团客户企业已超过200+。

自成立以来，先胜业财通过出色的平台能力与专业的实施交付，不断打磨贴合企业实际的业财融合场景，其核心骨干成员来自于Oracle、SAP、四大会计师事务所，核心研发团队来自于SAP、阿里、平安等行业头部企业。公司总部位于上海，在北京、深圳、成都、广州等地设有分支机构。

我们相信以业财融合视角切入提升企业经营管理能力是成就一家伟大企业的重要因素。未来，先胜业财以更加国际化的视野，深入业财场景，解决不同行业业财融合难点痛点，帮助企业用户提升核心竞争力和对未来战略的洞察力，为构建可持续的经济赋能。

成长之路

2016 公司成立

- 创始团队拥有多年管理会计咨询和企业IT服务行业积累
- 大型客户数量50+

2018

Pre A 轮融资

- 基于平台的多个业财场景 在申能集团、太平洋保险、星巴克、宝胜、康师傅、自如等大客户中先后落地

2017

先胜云平台发布

- 由种子客户推广至首批客户，签约麦当劳、拜耳医药、GLP、SMG等头部客户

2020

高速增长+资本青睐

- 先胜云+业财平台V2.0 发布
- 在连锁零售、医药、金融、制造、地产等行业加速扩充
- 频获资本青睐，14个月内完成3轮融资

2021

战略合作+持续加持

- 专业平台能力赢得普华永道战略投资，聚焦业财领域展开深度合作
- 签约国投、中化、中信、国开行、泰健、和睦家、汾酒、OPPO等
- 成为信创成员并进入信创产品名录

2022

新一代业财大数据架构

- 发布基于Data Fabric的数据治理架构
- 签约宝钢包装、上海电气、厦钨、华润、平安、美的等客户

2023

DEEP FINANCE



400 821 9199
(86) 21 62662533

www.deepfinance.com
hello@deepfinance.com

上海：普陀区礼尚路69号高逸尚城T3栋11-12楼
北京：朝阳区建国路乙118号京汇大厦3层
深圳：福田区新一代产业园四栋1701-1702室