

# 新租赁准则对零售业的财务状况影响分析——以步步高为例

张舒源

广西大学工商管理学院

DOI:10.12238/ej.v5i4.999

**[摘要]** 随着IASB与FASB在2016年对新租赁准则的征求意见稿完成修订以后,我国财政部于2018年以IFRS16为基础修订了《企业会计准则第21号——租赁》,保证与国际准则趋同。本文以新租赁准则为基础,分析在新租赁准则下我国零售企业——步步高公司会受到何种影响。本文主要从以下三个方面来衡量新准则实施带来的影响:第一,从会计处理方面分析;第二,从财务报表以及披露方面进行分析;第三,从主要财务指标的变化方面分析变化,衡量新准则给步步高带来影响的大小以及方向,并在此基础上提出建议。

**[关键词]** IAS17新租赁准则;零售业;财务分析

**中图分类号:** F421.37 **文献标识码:** A

## Analysis of the impact of the new leasing standard on the financial situation of the retail industry – take BBK as an example

Shuyuan Zhang

School of Business Administration, Guangxi University

**[Abstract]** As IASB and FASB revised the draft of consultation on the new lease standards in 2016, China's Ministry of Finance revised the “Accounting Standards for Business Enterprises No. 21” – Lease based on IFRS16 in 2018 to ensure the convergence with international standards. Based on the new leasing standard, this paper analyzes how the Chinese retail enterprise – BBK will be affected under the new leasing standard. This paper measures the impact of the implementation of the new standard from the following three aspects: firstly, analysis in terms of accounting treatment; secondly, analysis in terms of financial statements and disclosures; thirdly, analysis of changes in terms of changes in key financial indicators to measure the magnitude and direction of the impact of the new standard on BBK, and on this basis, recommendations are made.

**[Key words]** IAS17 new lease standard; retail; financial analysis

### 引言

自20世纪中叶开始,以提供非金融租赁服务的传统租赁阶段开始发展到了具有金融性质的现代租赁阶段。我国于1980年左右引入了现代租赁业务。租赁业务为企业运作提供了杠杆作用,在企业发展的过程中发挥着重要作用。租赁使得资产的所有权与使用权相分离,这样的业务能够使风险和报酬转移的同时不变更标的资产所有权。租赁业务在全球范围内呈现不断扩大的趋势,为了对这一业务进行规范,美国注册会计师协会在1950年左右就发布了《在承租者的财务报表中列示长期租赁》的公告。随后国际财务报告准则理事会(IASB)在1982年首次制定了《国际会计准则第17号——租赁》(以下简称IAS17)。2016年IASB在征求意见稿的基础上发布了IFRS16。我国为了规范租赁业务同时紧跟国际会计准则的发展趋势,在2006年发布《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称CAS21),并于2018年对CAS21

进行修订,与IASB发展趋势一致。

基于IAS17的缺陷,IASB采用新租赁准则(IFRS16)取代了IAS17。新准则下,承租人必须将原先能够费用化的统一资本化,这样的会计处理方式不仅影响企业的利润表,而且同时会影响资产负债表等其他财务报表,进而对企业的财务指标产生显著影响。新租赁准则的实施对零售,百货,超市以及航空等大量依靠租赁业务的行业产生了巨大影响。本文将从受新租赁准则影响最大的行业之一——零售业的角度分析新租赁准则对企业财务方面的影响。

### 1 新旧租赁准则的差异对比

#### 1.1 承租人会计处理上的差异

根据IAS17,“企业在发生租赁时需要判断是融资租赁还是经营租赁。

若为经营租赁,除非对租赁资产进行改造,否则不需要进行初始确认,会计分录为:

借: 销售费用等

贷: 应付账款/银行存款等

若为融资租赁, 借: 固定资产

未确认融资费用

贷: 长期应付款

后续计量上, 若为经营租赁, 支付租金时, 借: 销售费用等

贷: 银行存款等

若为融资租赁, 支付租金时, 借: 长期应付款

贷: 银行存款

计提利息时, 借: 财务费用

贷: 未确认融资费用

计提折旧时, 借: 销售费用等

贷: 累计折旧

在新租赁准则下, 租赁开始日时, 借: 使用权资产

租赁负债——未确认融资费用

贷: 租赁负债——租赁付款额

后续计量上, 实际支付租金时, 借: 租赁负债——租赁付款额

贷: 银行存款等

摊销利息费用时, 借: 财务费用

贷: 租赁负债——未确认融资费用

使用权资产折旧时, 借: 主营业务成本等

贷: 使用权资产累计折旧

新准则与原准则相比, 其差异在: (1)取消了最低租赁付款额的定义; (2)将承租人支付的初始直接费用计入使用权资产入账价值; (3)修改租赁内含利率的计算方式; (4)用“可变租赁付款额”替代“或有租金”; (5)采用“承租人的增量借款利率”作为内含利率指标; (6)引入短期租赁和低价值租赁的判断, 缩小简化会计处理范围。

### 1.2 出租人会计处理上的差异

对出租人而言, 新旧准则在租赁业务的初始计量和后续计量上存在差异, 具体如下:

## 2 出租人在融资租赁上处理差异

在初始计量上, 新准则以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。但取消了最低租赁收款额的提法, 并明确定义了租赁收款额构成。

此外, 新准则增加了可能划分为融资租赁的业务范围, 旨在让更多的租赁业务符合融资租赁定义, 提高资产负债表准确性。

在后续计量上, 新准则明确规定了融资租赁租赁变更的情况, 指出了作为单项租赁业务的判断条件。

### 2.1 出租人在经营租赁上处理差异

在原准则中, 出租人因经营租赁而承担的初始费用计入当期损益, 而新准则下初始直接费要先资本化, 在以后期间和租金收入一同计入当期损益。

### 2.2 转租出租人的会计处理

由于对使用权资产的引入, 新准则规定转租出租人应当将原租赁业务和转租赁业务分别进行会计处理。

若转租业务为融资租赁, 应当按照账面价值终止确认使用权资产, 并按照转租赁投资净额的现值确认应收融资租赁款, 现值与账面价值之间的差额计入当期损益。同时按原来的方法对租赁负债进行后续计量。

### 2.3 生产商或经销商出租人的融资租赁会计处理

新准则引入的该类出租人业务, 实质上是生产商或者经销商通过存货对外进行融资的业务。与一般的固定资产租赁业务相比, 其差异在于存货的对外租赁需要确认收入和结转成本。这种业务会使得利润的计算变得困难, 且会带来税会处理的差异。

## 3 案例分析

### 3.1 步步高基本情况

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“步步高”)的经营业务包括零售百货, 电子商务, 超级市场零售等, 其中, 商品零售及百货业务占营业收入的88%。

由于步步高所处的零售行业经营范围广, 门面众多, 为了保证现金流充裕, 公司更多地采用经营租赁的方式租入门店, 因此零售业是新租赁准则影响最大的行业之一。

### 3.2 案例假设

由于新旧准则会计处理及其他方面均存在差异, 故需要对2019年的年报进行调整, 本文为了更好地将调整前后数据对比, 故作出如下假设:

(1)采用中国人民银行2019年公布的贷款基准利率为折现率, 本文取4.9%作为折现率。(2)假设租赁期为10年。(3)对于剩余租赁期为3年以上的租赁付款额, 假定其在后续的7年内平均支付。(4)使用权资产及租赁负债不考虑购买选择权和终止租赁选择权行权价格以及担保余值, 且使用权资产按直线法进行折旧。

### 3.3 会计处理差异分析

根据步步高2018和2019年的年报数据, 其现有租赁业务及租赁付款额如下:

2018年12月31日披露的一年以内租赁业务最低租赁付款额为88,865.74, 1-2年为90,558.75万元, 2-3年为91,565.00万元, 3年以上为737,980.35万元, 共有1,008,969.84万元的租赁业务最低租赁付款额。2019年12月31日披露的一年以内租赁业务最低租赁付款额为100,519.74万元, 1-2年为102,218.69万元, 2-3年为102,766.37万元, 3年以上为771,460.03万元, 共有1,076,964.83万元的租赁业务最低租赁付款额。

据此, 按照4.9%的实际利率对租赁付款额进行折现, 同时对3年以上的租赁付款额, 假定其在未来的7年内每年支付金额相等, 并依次进行折现。

按照新准则预期的租赁负债以及租赁负债的后续计量结果如下:

2019年租赁负债的租赁付款额为88,865.74万元, 租赁付款额现值为84714.72万元;

2020年租赁负债的租赁付款额为100,519.74万元, 租赁付款额现值为91348.28万元;

2021年租赁负债的租赁付款额为102,218.69万元,租赁付款额现值为88553.12万元;

2022年租赁负债的租赁付款额为102,766.37万元,租赁付款额现值为84869.00万元;

2023年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为86763.68万元;

2024年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为82710.85万元;

2025年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为78847.33万元;

2026年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为75164.28万元;

2027年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为71653.27万元;

2028年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为68306.26万元;

2029年租赁负债的租赁付款额为110,208.58万元,租赁付款额现值为65115.60万元;

租赁付款额的合计为1,165,830.57万元,租赁付款额现值合计为878046.36万元。

在计算出利息费用以及每年采用实际利率法进行的租赁负债摊销额之后,本文计算了租赁负债的账面价值和利息费用:

2019年1月1日租赁负债的初始入账价值为878,046.36万元;

2020年12月31日租赁负债账面价值为832,204.89万元,利息费用43,024.27万元;

2021年12月31日租赁负债账面价值为772,463.19万元,利息费用40,778.04万元;

2022年12月31日租赁负债账面价值为708,095.20万元,利息费用37,850.70万元;

2023年12月31日租赁负债账面价值为640,025.49万元,利息费用34,696.66万元;

2024年12月31日租赁负债账面价值为561,178.17万元,利息费用31,361.25万元;

2025年12月31日租赁负债账面价值为478,467.32万元,利息费用27,497.73万元;

2026年12月31日租赁负债账面价值为391,703.64万元,利息费用23,444.90万元;

2027年12月31日租赁负债账面价值为300,688.55万元,利息费用19,193.48万元;

2028年12月31日租赁负债账面价值为205,213.71万元,利息费用14,733.74万元;

2029年12月31日租赁负债账面价值为105,060.61万元,利息费用10,055.47万元;

### 3.4对财务报表的影响

#### 3.4.1对资产负债表的影响

原准则中,一些主营业务活动依赖于经营租赁的行业,比如零售业,航空业等能够进行表外融资,从而减少大规模的租赁业务对企业财务报表的影响。但是新准则要求承租人统一在资产负债表中列示使用权资产和租赁负债项目,并反映相应的折旧和摊销。新准则的规定大大增加了依赖于表外融资的企业资产和负债规模,并进而导致其资产负债率等与资本结构有关的财务指标的变化。尤其是在租赁业务发生的前几年,使用权资产和租赁负债的账面价值较大,对企业资本结构的影响也大,但随着使用权资产的折旧以及租金的支付,影响会逐渐变小。(曾晨2016)。

通过模拟。2019年年年初步步高确认了878,046.36万元的使用权资产和租赁负债,同时年末反应使用权资产的折旧798.22万元以及租赁负债的租赁费用88865.74万元,导致2019年年末的总资产和总负债分别提高了32.74%和50%。这种资产负债表的变化改变了企业的资本结构,企业的非流动资产和非流动负债的比率增加,有可能不利于企业的进一步扩张经营。

#### 3.4.2对利润表的影响

原准则中,采用经营租赁模式下,只有租金支出计入当期损益或成本中,但新准则的使用权资产的后续折旧以及租赁负债的利息摊销会影响企业的费用等。这样会导致企业租赁前期费用较多,后期费用较少,利润前少后多,从而能够在前期少交企业所得税,有税务融资的效应(汪洋2019)。

根据步步高年报披露,在原准则中公司的经营租赁费用计入了销售费用,管理费用和研发费用中,因此销售、管理和研发费用从412,804.61万元变为403,761.27万元,减少了9,043.34万元。企业的营业总成本由1,951,837.56万元变为1,985,818.49万元,变化额为33,980.93。在新准则下,租金在实际支付时冲减租赁负债的账面价值,而不计入当期损益。因此,在新准则下销售费用,管理费用和研发费用合计应当等于原准则金额-当年的租金支付额+使用权资产折旧。此外,租赁负债的利息摊销需要计入财务费用,导致2019年财务费用增加43,024.27万元。增加了133.6%,进而导致营业利润和净利润分别下降150.52%和162.5%。净利润从原先的盈利18,161.39万元变为亏损11,351.24万元,减少了29512.63万元。从短期来看,新准则的实施会给企业的利润带来巨大的波动,甚至会使企业出现前几年连年亏损的情况,不利于传递公司发展稳定的信息。

#### 3.4.3对现金流量表的影响

IAS17将经营租赁支付的租金计入“经营活动产生的现金流量”,而新准则计入“筹资活动产生的现金流量”。但是这种变化只是对筹资和经营活动的现金流量分布产生影响。

新准则使得经营活动现金流量净额从176,329.71万元变为265,195.45万元,增加了88,865.74万元,增加幅度为50.4%,而筹资活动现金流量净额从131,384.29万元减少为42,518.55万元,下降来67.64%,这会导致企业的一些与经营活动有关的指标变得更好。

#### 3.5对财务指标的影响

### 3.5.1对偿债能力的影响

由于新准则的实施,步步高负债比例上升,财务风险增大,资产负债率由原先的67.86%上升为76.84%,实施前后变化了13.23%。此外,企业的权益乘数由3.11变为4.32,上升38.76%,利息保障倍数由1.72变为0.87,下降幅度为49.1%,表明企业偿债能力在新准则实施后有明显的下降。同时由于租赁负债的利息摊销导致财务费用在前期大幅上升,不利于企业进一步举债经营。随着使用权资产和租赁负债的折旧和租金支付,企业的资产负债率会逐渐下降,偿债能力会逐步增强。因此,新准则的实施会削弱企业前几年的偿债能力。

### 3.5.2对盈利能力的影响

新准则导致步步高净利润由正值变为负值,这会对企业的盈利能力衡量指标产生巨大影响。由于新租赁准则确认了高额的财务费用,使得企业获取利润的能力显著下降。其中,净利率原来是0.92%,实施后变为-0.58%,下降幅度为162.5%,明显高于资产净利率的下降幅度(67.6%)。从投资者角度,每股收益由正值0.21变为负值-1.31,不仅会打击现有投资者对企业的信心,也会导致潜在投资者对企业盈利能力的质疑。

### 3.5.3对营运能力的影响

由于新准则的实施提高了企业期初和期末的资产总额,在销售收入不变的情况下,企业的总资产周转率会受到影响。由于平均总资产的提高,导致了企业总资产周转率从原来的0.83变为0.62,下降了137%,表明企业的资产利用效率以及管理质量的下降。

### 3.5.4对发展能力的影响

由于期初确认了使用权资产,而期末折旧减少了其账面价值,导致本期资产增加额变少,使资产增长率从原来的6.3%变为2%,下降幅度为67.6%。在未来的十年内,使用权资产折旧是固定的,企业若想降低准则实施对发展能力带来的影响,需要进一步扩大资产的规模。

## 4 结论

本文围绕财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》进行研究,首先介绍新准则制定的背景,然后比较新旧准则在不同方面的差异,最后探讨新租赁准则对企业的影响及程度。新准则的实施对许多行业都产生了影响,尤其是主营业务要较大规模租赁业务支持的行业。本文通过对步步高的案例分析,得出以下结论:

第一,新租赁准则的实施会增加企业的资产和负债,租赁业务规模越大,企业的资产和负债增加的越多。

第二,新准则使步步高成本费用上升,进而导致企业变盈为亏,汪洋在对同为零售业的华联综超的分析中也得到“新准则会在前期恶化企业财务信息以及经营成果”的结论。但是,吕沙,王珏等学者在对红旗连锁的研究中发现新租赁准则使得该企业利润总额增加86%,这是因为红旗连锁的租赁付款额呈现先高后低的趋势,导致销售费用的下降额远高于财务费用和摊销增加

额,从而使利润总额大幅上升。因此,新租赁准则对利润的影响方向会受到租金支付趋势的影响。

最后,新准则的实施对企业财务状况的影响程度以及影响方向取决于企业所处的行业以及原先经营租赁规模。如果企业对经营租赁依赖性强,经营租赁业务多,会导致租赁付款额现值大,进而租赁负债的入账价值高。

## 5 建议

第一,优化租赁方式。步步高可以采用更为灵活的租赁方式以缩小经营租赁规模或者减少租赁负债的确认,比如充分应用短期租赁和低价值租赁方式。此外,管理层还应当分析各个租赁门店的经济效益。同时步步高也可以选择开线上门店来减少实体店租赁。

第二,改善资本结构,降低财务风险。对于步步高而言,新准则的实施使得债务资本比重加大,这不仅影响企业的资源配置效率,而且影响企业进一步扩张能力和风险。因此,步步高一方面可以适当增加权益性筹资,另一方面,应当减少不必要的债务融资。

第三,完善企业内部制度,加强对新准则的学习。步步高的财务人员需要对新准则的会计处理等方面更加熟悉,从而能够及时做出一些调整,降低准则实施带来的波动,稳定企业财务状况。

第四,加强与利益相关者沟通。步步高要充分认识到准则变化带来的影响程度和原因,与公司股东,债权人等各方进行沟通,告知准则对企业的影响,并重新对步步高公司的效益评价指标进行定义,从而使利益相关者对企业的评价更为客观合理。

## 【参考文献】

- [1]IASB.International Accounting Standard17:Leases [Z],2003.
- [2]IASB.IFRS16:Leases.2016.01.
- [3]汪洋.新租赁准则对实体零售企业的财务影响及企业应对[D].北京交通大学,2019.
- [4]吕沙,王珏,杨晨,等.我国租赁准则国际趋同对经营租赁业务的影响——以红旗连锁为例[J].会计之友,2020(22):53-58.
- [5]孙淑亮.对《企业会计准则第21号——租赁》若干问题的探析[J].中国经贸,2017(12):215.
- [6]企业会计准则第21号——租赁[J].交通财会,2019(1):77-85.
- [7]曾晨.新租赁准则的财务影响[D].广东外语外贸大学,2018.
- [8]宋芳丽.租赁会计处理问题研究[D].长安大学,2017.
- [9]周华.生产商或经销商出租人对融资租赁的会计处理[J].会计之友,2019(12):136-138.
- [10]中华人民共和国统计局.中国统计年鉴[M].北京:中国统计出版社,2019.
- [11]宋芳丽.租赁会计处理问题研究[D].长安大学,2017.
- [12]曾健.有形动产融资租赁会计处理问题研究[J].财经界,2016(8):214-215,231.