

二、地产处置

例2:甲企业为了满足市场需求,扩大再生产,将生产车间从市中心搬迁到郊区。20×6年3月,管理层决定,将原厂区陈旧厂房拆除平整后持有以备增值后转让。土地使用权的账面余额为3 000万元,已计提摊销900万元,剩余使用年限为40年,按照直线法摊销,不考虑残值。20×9年3月,甲企业将原厂区出售,取得转让收入4 000万元。假设不考虑相关税费。

《企业会计准则讲解》对甲企业的账务处理如下:①转换日,借:投资性房地产——土地使用权3 000万元,累计摊销900万元;贷:无形资产——土地使用权3 000万元,投资性房地产累计折旧(摊销)900万元。②计提摊销(假设按年),借:其他业务成本52.5万元;贷:投资性房地产累计折旧(摊销)52.5万元。③出售时,借:银行存款4 000万元;贷:其他业务收入4 000万元。借:其他业务成本2 842.5万元,投资性房地产累计折旧(摊销)157.5万元;贷:投资性房地产——土地使用权3 000万元。

笔者认为,地产持有期间的摊销额应计入当期损益,《企业会计准则讲解》将持有期间的摊销额列入其他业务成本的做法不妥,因为没有与其相对应的收入配比。如果持有期间将土地使用权出租,租金可作为其他业务收入加以确认,出租期间的摊销额列入其他业务成本。如果将土地使用权出售,应将土地使用权的账面价值加上相关税费与取得价款之间的差额列入营业外收入或营业外支出。现对上述处理做如下调整:①计提摊销额,借:管理费用52.5万元;贷:投资性房地产累计折旧(摊销)52.5万元。②出售时,借:银行存款4 000万元,投资性房地产累计折旧(摊销)157.5万元;贷:投资性房地产——土地使用权3 000万元,营业外收入——处置投资性房地产利得1 157.5万元。○

谈租金支付方式对

融资租赁双方损益的影响

华侨大学工商管理学院 李 双

一、后付租金方式对融资租赁双方损益的影响

例:A公司20×6年1月1日从B公司租入一台设备,该设备账面价值与公允价值相同,为3 459 100元。租赁合同规定每年末支付租金一次,租金为1 000 000元,分四年付清,该设备使用年限为6年,估计其余值为200 000元,期末B公司收回该设备。

首先计算租赁内含利率R,即: $1\,000\,000 \times (P/A, R, 4) + 200\,000 \times (P/S, R, 4) = 3\,459\,100$ ,可求得: $R = 8\%$ 。由于损益影响是相互的,只要考虑了一方的损益就能推出对方的影响,因而只考虑出租方B公司的损益。B公司按照实际利率法摊销

未实现融资收益,每年摊销额见表1:

年份	租金	确认租赁收入(8%)	租赁投资净额减少额	租赁投资净额
20×6年1月1日				3 459 100
20×6年12月31日	1 000 000	276 728	723 272	2 735 828
20×7年12月31日	1 000 000	218 866.24	781 133.76	1 954 694.24
20×8年12月31日	1 000 000	156 375.54	843 624.46	1 111 069.78
20×9年12月31日	1 000 000	88 930.22	911 069.78	200 000
合计		740 900	3 259 100	

通过表1可以看出,B公司租赁期内每年都会收到利息,租赁收入从第一年最大值起逐年递减,投资成本的回收额却是逐年递增。承租方A公司每年也要支付利息,财务费用也是从第一年最大值起逐年递减,而归还的本金则是逐年递增的。

二、预付租金方式对融资租赁双方损益的影响

在预付租金方式下,需要重新计算租赁内含利率R,即: $1\,000\,000 \times (P/A, R, 3) + 1\,000\,000 + 200\,000 \times (P/S, R, 4) = 3\,459\,100$ ,可求得: $R = 13.58\%$ 。同样只考虑出租方B公司的损益。B公司按照实际利率法摊销未实现融资收益,每年摊销额见表2:

年份	租金	确认租赁收入(7.63%)	租赁投资净额减少额	租赁投资净额
20×6年1月1日				3 459 100
20×6年12月31日	1 000 000	0	1 000 000	2 459 100
20×7年12月31日	1 000 000	333 945.78	666 054.22	1 793 045.78
20×8年12月31日	1 000 000	243 495.62	756 504.38	1 036 541.40
20×9年12月31日	1 000 000	163 458.60	836 541.40	200 000
合计		740 900	3 259 100	

通过表2可以看出,由于在预付租金方式下租赁期第一期支付的租金不含利息,只需减少长期应付款,不必确认当期融资费用,因而对于B公司来说第一年不确认租赁收入,租赁收入从第二年最大值起逐年递减,而投资成本的回收额在第一年达到最大,从第二年最小值开始逐年递增。A公司第一年也不确认财务费用,财务费用从第二年最大值起逐年递减,而归还的本金在第一年达到最大,从第二年最小值开始逐年递增。

通过对上述两表的分析可以看出,无论是哪种租金支付方式,融资租赁双方总的租赁收入与财务费用是不变的。但是在预付租金方式下,由于在第一年不需确认利息,因而利息分配不够均衡,其有可能成为融资租赁双方调节利润的工具。承租人可以通过预付租金形式提高第一年的利润,但是要在年初支付租金也会给企业的现金流造成不利影响;而对于出租方来说,虽然首年不能确认租赁收入,但是在年初就能收回一部分本金,也有利于企业现金的周转。○