

# 北京资产评估协会文件

京评协专〔2023〕2号

---

## 北京资产评估协会专业技术委员会执业问题 解答（2023年第二期）

### 特别提示

2018年12月7日，财政部颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》，规定所有实施企业会计准则的企业在处理2021年1月份及后续账务时，都必须按照新租赁准则来进行会计处理。即对于租赁，除进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债。

北京资产评估协会专业技术委员会组织专家对**经营性租赁**

所形成的使用权资产和租赁负债对企业价值收益法评估的影响相关问题进行研究并提出相关观点，供资产评估机构及其资产评估专业人员在执业时参考。

本解答不是对相关法律法规、资产评估准则的解读，不能替代资产评估专业人员个人的职业判断。资产评估机构及其资产评估专业人员在执业中需结合项目实际情况以及自身职业判断审慎参考，不能直接照搬照抄。

## **问题 1. 新租赁准则实施后，经营性租赁形成的使用权资产及租赁负债的会计核算内容是什么？**

专家观点：

根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。租赁负债，应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。承租人初始确认时，应当确认使用权资产和租赁负债。后续计量时，承租人按直线法对使用权资产计提折旧；并按

照固定的利率计算未确认融资费用作为利息费用,计入当期损益。

经营租赁承租人的会计处理具体如下:

新旧租赁准则对于承租方在经营租赁核算方面有较大变动。假设某公司 20X1 年 1 月 1 日开始租用一处经营用房用于日常使用,年租金 1,000 万元,租赁期 5 年,每年年末支付租金。

### **(1) 旧租赁准则的会计核算**

旧租赁准则的会计处理比较简单,承租人在管理费用或制造费用等科目中核算当期租赁费,每年计入 1,000 万管理费用或制造费用等科目,并计入相同金额的应付账款,支付时记录相应金额货币资金并减少应付账款。

### **(2) 新租赁准则的会计核算**

租赁期开始日,承租人应当按照租赁协议的相关约定确认使用权资产和租赁负债。使用权资产初始计量的公式如下:

使用权资产 = 租赁负债 + 初始直接费用 + 预付租金 + 租赁终止时的复原义务 - 租赁激励

作为示例,初始直接费用、预付租金、租赁终止时的复原义务及租赁激励简化为零,并设定租赁的内含利率 5%,具体过程如下:

承租 5 年,总租赁付款额=1,000×5=5,000 (万元)

由于每年年末支付租金,租赁负债=1,000×(P/A, 5%, 5)  
=1,000×4.329=4,329 (万元)

租赁负债——未确认融资费用=租赁付款额-租赁付款额的现值=5,000 - 4,329=671 (万元)

使用权资产=租赁负债= $1,000 \times (P/A, 5\%, 5) = 1,000 \times 4.329 = 4,329$  (万元)

初始计量的会计分录如下:

借: 使用权资产	4,329
租赁负债——未确认融资费用	671
贷: 租赁负债——租赁付款额	5,000

在承租期内对使用权资产按照直线法计提折旧, 折旧期与租赁期相同, 每个报表日计提相应金额的折旧, 折旧的计算如下:

年折旧额=使用权资产/折旧年限= $4,329 \div 5 = 866$  (万元)

除计提折旧外, 还需要在财务费用科目的利息费用下确认应计的未确认融资费用。确认未确认融资费用与租赁负债余额相关, 造成每期计算的金额略有差异, 以首年未确认融资费用的计算作为演示, 具体计算如下:

(首年) 未确认融资费用=期初租赁负债余额 $\times$ 租赁内含利率= $4,329 \times 5\% = 216$  (万元)

后续计量的会计分录如下:

借: 管理费用/制造费用等——折旧	866
贷: 使用权资产折旧	866
借: 财务费用——利息费用	216
贷: 租赁负债——未确认融资费用	216

当年底实际支付租金时, 减少租赁负债和银行存款等科目的金额, 具体会计处理如下:

借: 租赁负债——租赁付款额	1,000
----------------	-------

贷：银行存款 1,000

其他年份未确认融资费用金额随着租赁负债金额的减少而下降，会计科目及其处理不变，具体金额参见表 1。

表 1 承租人使用权资产测算表

年份	年初租赁负债摊余成本	租赁内含利率	未确认融资费用	年租金	年末租赁负债摊余成本	年初使用权资产	年折旧	年末使用权资产净值
20X1	4,329	5%	216	1,000	3,546	4,329	866	3,464
20X2	3,546	5%	177	1,000	2,723	3,464	866	2,598
20X3	2,723	5%	136	1,000	1,859	2,598	866	1,732
20X4	1,859	5%	93	1,000	952	1,732	866	866
20X5	952	5%	48	1,000	-	866	866	-

### (3) 经营租赁承租人所得税的处理

按照税法规定，以经营租赁方式租入的固定资产不得税前扣除折旧费用，但可以按照租赁期限均匀计算的租赁费税前扣除；融资租赁租出的固定资产不得税前扣除折旧费用，相应地融资租赁租入的固定资产可以税前扣除折旧费用。因此，承租人在计算应纳税所得额时存在税会差异要区分经营租赁和融资租赁。延用上述案例数据，该公司每年会计上确认的费用和税务上认可的费用差异如表 2 所示。

表 2 新准则会计确认和税务认可的费用差异

年份	年折旧	未确认融资费用	年成本费用之和	年租金	差异	所得税费用
20X1	866	216	1,082	1,000	82	21
20X2	866	177	1,043	1,000	43	11
20X3	866	136	1,002	1,000	2	0
20X4	866	93	959	1,000	-41	-10
20X5	866	48	913	1,000	-87	-22

以首年为例，相关账务处理如下：

筹资活动现金流调整如下：租赁费用税前扣除纳税调减 1,000 万元，财务费用纳税调增金额 216 万元，使用权资产折旧费用纳税调增金额 866 万元。

合计纳税调增金额=216+866-1000=82 万元

减少所得税费用=82×25%=21 万元

账务处理如下：

借：递延所得税资产 21

贷：所得税费用 21

**问题 2. 新租赁准则对承租方企业的利润表、资产负债表及现金流量表的主要影响是什么？**

专家观点：

### **(1) 对经营租赁承租人利润表的影响**

相对旧租赁准则，新租赁准则改变了承租人的核算方式，对利润有一定的影响。承租人需要对使用权资产按照直线法计提折旧，对租赁负债确认融资费用。在租赁期内，未确认融资费用同租赁负债金额呈现正相关性，因此承租人报表中的期间费用表现为“前高后低”的特点，即租赁期初期的未确认融资费用较高，总费用增加，利润下降，每股收益随之下降，利息保障倍数也会随之降低。反之在租赁期后期的未确认融资费用较低，总费用相对减少，利润上升，每股收益和净资产随之提高，利息保障倍数也会随之提升。

### **(2) 对经营租赁承租人资产负债表的影响**

按新租赁准则的要求，承租人需要确认使用权资产及租赁负债。相比较旧租赁准则，承租人资产负债率增加、总资产周转率等指标相应降低。在后续计量时由于使用权资产按直线折旧，而租赁负债以实际支付租金核销，资产损耗与负债降低存在时间性差异，对净资产产生一定的影响。

### **(3) 对经营租赁承租人现金流量的影响**

按新租赁准则的要求，承租人应将偿还租赁负债本金和未确认融资费用所支付的现金计入筹资活动产生的现金流。因此对于经营租赁承租人，相较于旧租赁准则，按照新租赁准则核算的筹资活动产生现金流出增加，净现金流量减少，经营活动产生的现金流出量减少，净现金流量相应增加；但新租赁准则执行后当期相关现金流量总额仅在筹资性现金流和经营性现金流之间进行了调整，其现金流量总额没有发生变化。

### **问题 3. 采用收益法评估企业价值时，预测经营性租赁现金流量时宜采用间接预测法，还是直接预测法？**

专家观点：

会计上，现金流量表编制方法可分为直接法和间接法。直接法是基于收付实现制直接确定经营、投资、筹资三部分的现金收支项目。间接法是基于权责发生制，以企业当期的净利润为起点，根据不同的调整项目倒推出当期的现金流量。采用收益法评估企业价值时，一般是采用间接法的思路预测当期企业自由现金流量或股权自由现金流量。关于经营性租赁形成的现金流量预测，目

前在收益法企业价值评估实践中存在两种不同做法。

一是直接预测法，即按照旧租赁准则只在实际支付当期租金时预测租金的现金流出，类似于收付实现制。该种情形下，使用权资产及租赁负债视同“零化”处理，相当于“剔除”了使用权资产和租赁负债的影响，预测期也不再考虑使用权资产和租赁负债的折旧摊销。二是间接预测法，即在预测会计利润时与会计处理保持一致，按照新租赁准则分别预测各期使用权资产的折旧和租赁负债的财务费用支出，得到完整的会计利润数后，再将利润调整成现金流量，类似于权责发生制。虽然两种做法的预测项目不同，但是通过相应项目的调整，最终计算出的现金流量数值是相同的。

随着新租赁准则的实施，采用权责发生制预测使用权资产和租赁负债在预测期发生的各项成本和费用，可以使评估预测数据口径和会计历史数据口径保持一致，并与评估实践中采用间接预测法预测现金流量的做法保持一致。但是使用权资产会计处理存在一个完整租赁期间，且每一期末确认融资租赁费用均有差异，如果一个企业存在多个使用权资产叠加情况下，权责发生制预测调整较为复杂。因此在采用收益法评估企业价值时，以现金流预测口径出发采用收付实现制预测更直观简化。另外，会计记账不再区分融资租赁和经营租赁，但是税法目前仍然要区分融资租赁和经营租赁，上述两种租赁方式的所得税扣除是不一样的，对于经营租赁，由于税法规定税前扣除项是实际支付的租金，不是使用权资产折旧/摊销，因此可能需要进行纳税调整。



综合上述分析，两种处理方式各有优缺点，评估人员在实践中可以根据项目具体情况选择恰当的处理方式。在不影响委托人对预测相关财务数据及财务指标使用的前提下，可以采用直接预测法简化处理。特别提示，在执行某些特定目的（如商誉减值测试）评估时，应根据会计准则具体分析两种方式的适用性，采用更加符合会计准则要求的处理方式。

#### **问题 4. 采用直接预测法预测经营性租赁现金流量，如何计算预测期企业自由现金流量？**

专家观点：

新租赁准则虽改变了会计核算方式并未改变实际现金流量，区别在于将按照旧租赁准则在管理费用或制造费用等科目中核算的租金分别通过使用权资产折旧及财务费用进行核算。除对利润总额产生影响外，未影响承租人整体的净现金流量。采用直接预测法，即对使用权资产和租赁负债视同未入账，直接将租赁资产的租金作为经营活动现金流出事项计入经营成本；对于基准日时点使用权资产及租赁负债不予考虑，即从资产负债表“剔除”使用权资产和租赁负债，预测期也不再考虑使用权资产和租赁负债的折旧摊销。这种处理方式，类似于承租人未施行新租赁准则时的操作。

假设某公司 20X1 年 1 月 1 日开始租用一处经营用房，年租金 1,000 万元，租赁期 5 年，每年年末支付租金，租赁的内含利率 5%。20X1 年收入 10,000 万元，固定资产及无形资产折旧摊销

500 万元，其中在生产成本中核算 350 万元，在管理费、销售费及研发费中核算 150 万元，其他成本 6,200 万元，付现的管理费、销售费及研发费（其他费用）合计 1,650 万元，每年资本性支出预计 500 万元，预计每年需要补充营运资金 300 万元。后续年度收入、其他成本以及其他费用的年增长率为 5%。

企业自由现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧摊销-资本性支出-营运资金变动

=税前利润-所得税+税后利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金变动

按照旧租赁准则核算时，除一次性大额支付租金（长期待摊）外，由于租金基本在当期支付，与利润表中的管理费用或制造费用等科目的核算期间基本相同，几乎不存在时间差异，因此通常企业自由现金流量的测算不需要对支付租金进行特别调整，可以采用简化处理方式。旧租赁准则对当年租金在管理费用或制造费用等科目中核算，企业自由现金流量测算过程如表 3 所示。

**表 3 旧租赁准则下企业自由现金流量测算演示**

项目	20X1	20X2	20X3	20X4	20X5
营业收入	10,000	10,500	11,025	11,576	12,155
减：营业成本	7,550	7,860	8,186	8,527	8,886
其中： 折旧摊销	350	350	350	350	350
租金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
其他成本	6,200	6,510	6,836	7,177	7,536
减：管理/销售费用	1,800	1,883	1,969	2,060	2,156
其中： 折旧摊销	150	150	150	150	150

项目	20X1	20X2	20X3	20X4	20X5
其他费用	1,650	1,733	1,819	1,910	2,006
减：财务费用					
利润总额	650	758	870	989	1,113
减：所得税费用	163	189	218	247	278
净利润	488	568	653	742	835
加：税后借款利息支出					
加：折旧和摊销	500	500	500	500	500
减：资本性支出	500	500	500	500	500
减：营运资金追加投入	300	300	300	300	300
企业自由现金流量	188	268	353	442	535

直接预测法处理方式与旧租赁准则时的处理相同，简单明了。但因为其预测财务数据口径与历时财务数据口径不一致，不利于财务数据对比，可能不符合部分财报目的评估的会计要求。

### 问题 5. 采用间接预测法预测经营性租赁现金流量，如何计算预测期企业自由现金流量？

专家观点：

从新租赁准则核算的会计利润开始，经过所得税调整、加回折旧、扣减实际支付租金的影响等过程，形成现金流量测算表。同时，对于基准日时点资产负债表中的使用权资产及租赁负债视同为经营性资产及负债。

按新租赁准则核算时，使用权资产的折旧和租赁负债的财务费用支出代替在管理费用或制造费用等科目核算的租金。由于使

用权资产的折旧与支付租金金额不同产生了所得税暂时性差异，需要在所得税前进行调整，扣除支付租金与使用权折旧产生的所得税差异。企业自由现金流的测算过程如下：

首先，计算利润总额，并对非所得税抵扣项目进行调整，计算当期应交所得税费用金额，再以此为基础计算净利润；其次，对利润表中非现金性收支进行调整，得到企业自由现金流量。需要注意的是在调整过程中，需要将未直接反映在利润表中的实际支付的租金作为现金流出项目。

延用前述直接预测法案例中的数据，间接预测法企业自由现金流量具体计算过程参见表 4。

**表 4 新租赁准则下企业自由现金流量测算演示**

项目	20X1	20X2	20X3	20X4	20X5
营业收入	10,000	10,500	11,025	11,576	12,155
减：营业成本	7,416	7,726	8,051	8,393	8,752
其中： 折旧摊销	350	350	350	350	350
使用权资产折旧	866	866	866	866	866
其他成本	6,200	6,510	6,836	7,177	7,536
减：管理/销售费用	1,800	1,883	1,969	2,060	2,156
其中： 折旧摊销	150	150	150	150	150
其他费用	1,650	1,733	1,819	1,910	2,006
减：财务费用	216	177	136	93	48
其中： 未确认融资费用	216	177	136	93	48
利润总额	568	714	868	1,030	1,200
所得税调整	82	43	2	-41	-86
调整后利润总额	650	757	870	989	1,114

项目	20X1	20X2	20X3	20X4	20X5
减：所得税费用	163	189	218	247	278
净利润	405	525	651	783	921
加：未确认融资费用	216	177	136	93	48
减：租赁付款额	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
加：折旧和摊销	1,366	1,366	1,366	1,366	1,366
其中： 折旧摊销	500	500	500	500	500
使用权资产折旧	866	866	866	866	866
减：资本性支出	500	500	500	500	500
减：营运资金追加投入	300	300	300	300	300
企业自由现金流量	188	268	353	442	535

上述现金流量测算过程中，从新租赁准则核算的会计利润开始，与企业会计政策保持了一致，经过所得税调整、加回折旧、扣减实际支付租金的影响等过程，保留了使用权资产折旧、租赁负债利息和租金的调整痕迹，模型容易理解。此模型的利润测算过程符合现行会计准则、与历史财务数据口径一致、预测期财务比率与历史财务比率可以直接比较，同时也符合财报目的评估时会计准则的要求。

## 问题 6. 采用收益法评估企业价值时，新租赁准则及其涉及的承租方的使用权资产和租赁负债如何影响所得税预测？

专家观点：

对于采用直线法在租赁期内各个期间将租赁付款额计入相

关资产成本或当期损益的短期租赁和低价值资产租赁，以及根据新租赁准则进行账务处理的公司，在收益法评估时，其所得税预测需根据实际情况区分处理。

#### （1）对于短期租赁和低价值资产所涉企业的所得税预测

对于短期租赁和低价值资产租赁，按照新租赁准则规定，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债；如果采用直线法在租赁期内各个期间将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益，则与“以经营租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照租赁期限均匀扣除”的企业所得税法规定一致，没有应纳税差异，故在收益法评估时，无需进行所得税预测的纳税调整。

#### （2）对于承租方的使用权资产及租赁负债所涉企业的所得税预测

《企业所得税法（2018 修正）》第十一条规定，在计算应纳税所得额时，企业按照规定计算的固定资产折旧，准予扣除。以经营租赁方式租入的固定资产不得计算折旧扣除。第十三条规定，在计算应纳税所得额时，企业发生的租入固定资产的改建支出作为长期待摊费用，按照规定摊销的，准予扣除。《中华人民共和国企业所得税法实施条例（2019 修正）》第四十七条规定，企业根据生产经营活动的需要租入固定资产支付的租赁费，按照以下方法扣除：以经营租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照租赁期限均匀扣除；

综合上述税法及相关法规分析，租赁费用支出属于所得税抵扣项目，旧租赁准则与税法原则基本一致。新租赁准则实施后税

法并未进行更新，造成会计与税务差异。按照企业会计准则解释第 16 号相关解释，承租人对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税资产或递延所得税负债。

因此实施新租赁准则后，承租人需要对确认的使用权资产折旧与未确认融资费用之和，减去税法上允许税前扣除的租金付款额的差额进行纳税调整，确认相应的递延所得税资产。即新租赁准则对应的使用权资产折旧及未确认融资费用相对于税法确认的租赁付款额，呈现“前高后低”的特点。承租人在租赁期前期确认递延所得税资产，租赁期后期逐渐转回递延所得税资产。

在采用收益法评估企业价值时，应结合税法及租赁准则的要求、结合采用的现金流量预测方式确定是否进行应纳税所得额的调整。

**问题 7. 采用收益法评估企业价值时，企业使用权资产尚有三年租赁期，假设维持基准日经营配置不变的情况下，在租赁期结束后是否需要增加资本性支出？**

专家观点：

新租赁准则要求承租人应在资产负债表中单独列示使用权资产和租赁负债。在利润表中，承租人应分别列示租赁负债的利息费用与使用权资产的折旧费用。租赁负债的利息费用在财务费用项目列示。在现金流量表中，偿还租赁负债本金和利息所支付

的现金应计入筹资活动现金流出。支付按租赁准则第三十二条简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当计入经营活动现金流出。上述会计处理完整还原了企业的现金流量。

租赁资产一般情况下与企业经营直接相关。采用收益法评估企业价值，预测经营性现金流是评估的核心工作。通过对财务处理的分析，从现金流量角度考虑，经营租赁资产推荐使用直接预测法，在详细预测期间内企业租赁资产一个周期结束，假设维持基准日经营配置不变的情况下，按照租赁资产的市场租金计入相关成本或经营费用，不作为资本性支出。

另外，使用权资产、租赁负债初始计量的会计处理并没有发生现金收支，而是通过后续计量的增减变动额还原现金流出，因此，在详细预测期间内企业租赁资产一个周期结束，假设维持基准日经营配置不变的情况下，如果采用间接预测法预测现金流量，需按会计处理要求计量，也无需额外增加资本性支出。