



石家庄铁道大学
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

在线开放课程

租赁会计

融资租赁出租方的会计处理

主讲：李静宁

高级财务会计





- ◆ 一、会计处理的一般原则
- ◆ 二、业务举例



一、会计处理的一般原则

- ◆ 1、入账时的会计处理
- ◆ (1) 在租赁期开始日，出租人应按照在租赁开始日计算确定的最低租赁收款额，借记“长期应收款”科目，根据租赁物的实际担保情况借记“未担保余值”科目；
- ◆ (2) 同时，贷记“融资租赁资产”科目（按公允价值）、“银行存款”科目（按实际支付的初始直接费用）；
- ◆ (3) 按上述借记与贷记的金额之差，贷记“未实现融资收益”。

表现为：

借：长期应收款 [按最低租赁收款额]

未担保余值 [按未担保余值]

贷：融资租赁资产 [公允价值]

银行存款 [初始直接费用]

未实现融资收益 [按差额]

- ◆ (4) 在租赁期开始日，出租人按照上述规定从账上转出租赁资产时，如果租赁物的公允价值与其账面价值之间存在差异，则应将该差额计入当期损益（“营业外收入”或“营业外支出”）。

如果是有利差异，则分录为

借：营业外支出

贷：融资租赁资产

如果是不利差异，则分录为

借：融资租赁资产

贷：营业外收入

- ◆ 2. 每期收取租金时。
- ◆ 收到租金时，借记“银行存款”科目，贷记“长期应收款”等科目。
- ◆ 3. 或有租金。
- ◆ 出租人收到的承租人在合同中承诺的或有租金，应当计入当期损益。
- ◆ 借记“银行存款”等科目，贷记“租赁收入”科目。

◆ 3. 逐期分摊未实现融资收益时。

- ◆ 准则规定，未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配。出租人应当采用**实际利率法**计算确认当期的融资收入。
- ◆ 出租人采用实际利率法分配未实现融资收益时，应当将**租赁内含利率**作为未实现融资收益的分配率。
- ◆ 采用实际利率法按期计算确定的融资收入，借记“未实现融资收益”科目，贷记“租赁收入”科目。

二、出租方会计处理的业务举例

- ◆ 【例1】 20×4年12月1日，甲公司以融资租赁方式向A公司租入一套设备，合同主要有用条款如下：
 - (1) 租赁期自20×5年1月1日起，至20×8年12月31日，共4年。
 - (2) 租金支付方式为租赁期间内每年年末支付租金15 000 000元。
 - (3) 租赁物在20×4年12月1日的公允价值为50 000 000元；账面价值为46 000 000元。

- ◆ (4) 出租人的初始直接费用为4000元。
- ◆ (5) 租赁期届满时，该套设备的估计余值为690 000元。
- ◆ 其中，承租方担保的余值为430 000元；
- ◆ 未担保余值为260 000元。
- ◆ (6) 承租方如果使用该机器取得收入达到约定标准，则应在租赁期最后一期支付60 000元。承租人收入最后达到标准。

📍 出租方会计处理

◆ 1、租赁合同成立时。

借：长期应收款 60 430 000（最低收）

 未担保余值 260 000

 贷：融资租赁资产（公允）50 000 000

 银行存款（直接费） 4 000

 （倒挤出来）未实现融资收益 10 686 000

◆ 同时，确认资产公允价值变动利得，


借：融资租赁资产 4 000 000

 贷：营业外收入 4 000 000



- ◆ 2、利率计算
- ◆ 此租赁合同中隐含的金融活动的现金流形态可概括如下：
- ◆ 现在付出代价50 004 000元，
- ◆ 以后四年每年年末分别发生现金流入15000000元、15000000元、15000000元、15690000元。
- ◆ 注意，初始直接费用4000元未计入长期应收款，因此，属于租赁交易的实际代价，构成金融活动的现金流量。

$$50\,004\,000 = \frac{15\,000\,000}{(1+r)^1} + \frac{15\,000\,000}{(1+r)^2} + \frac{15\,000\,000}{(1+r)^3} + \frac{15\,690\,000}{(1+r)^4}$$

- 
- ◆ 经测算，租赁的内含利率为8.165 056 555 512%
 - ◆ （可运用Excel的IRR函数计算）。

采用实际利率法逐期分摊未实现融资收益

日期	收得租金	确认的融资收益	租赁投资净额减少额	租赁投资净额余额
①	②	③=期初⑤ ×IRR	④=②-③	期末⑤=⑤-④
				50004000
(1)20X5.12.31	15000000	4082855	10917145	39086855
(2)20X6.12.31	15000000	3191464	11808536	27278319
(3)20X7.12.31	15000000	2227290	12772710	14505609
(4)20X8.12.31	15000000	1184391	13815609	690000
合计	60000000	10686000	49314000	

- ◆ (3) 20×5年分摊未实现融资收益时
- ◆ 借：未实现融资收益 4 082 855
 贷：租赁收入 4 082 855
- ◆ (4) 20×5收租时。
- 借：银行存款 15 000 000
 贷：长期应收款 15 000 000
- ◆ 其余各年相同



- ◆ (5) 20×8年收到或有租金时。

借：银行存款	60 000
贷：租赁收入	60 000

📍 (6) 租赁期满时。

- ◆ 1) 20×9年初如果承租方不购买，则出租方收回该套设备。

◆ 借：融资租赁资产	690 000	
贷：长期应收款	430 000	
未担保余值	260 000	
◆ 2) 20×9年初允许承租方以460 000元购得。		
借：银行存款	460 000	
营业外支出	230 000	
贷：长期应收款	430 000	
未担保余值	260 000	

📍 总结

- ◆ 【例2】融资租赁中出租人会计处理正确的有（ ）。
- ◆ A. 在租赁期开始日，出租人应当将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益
- ◆ B. 未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配
- ◆ C. 出租人应采用实际利率法计算确认当期融资收入
- ◆ ABC均对