

巧用Excel 进行融资租赁固定资产核算

于运会

2006年2月发布的新会计准则,突出了货币时间价值概念,要求用实际利率法对未确认融资费用进行分摊。用手工的方法计算未确认融资费用摊销额复杂且不准确,若用Excel就可以巧妙地解决这一问题,既简便,又准确。

一、融资租赁固定资产入账价值和未确认融资费用分摊率的确认方法

融资租入固定资产取租赁开始日公允价值和最低租赁付款额现值两者中较低者,加上租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可直接归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等直接费用,作为租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额计入“长期应付款”,发生的初始直接费用计入“银行存款”等科目,其差额计入“未确认融资费用”。

计算最低租赁付款额现值的折现率可以是出租人租赁内含利率、租赁合同规定利率和银行同期贷款利率。如果以租入固定资产最低租赁付款额现值作为租入固定资产的入账价值,则未确认融资费用的分摊率可以是出租人租赁内含利率、租赁合同规定利率、银行同期贷款利率。如果以租赁开始日公允价值作为租入固定资产的入账价值,则未确认融资费用的分摊率应重新计算,该分摊率应是使最低租赁付款额现值等于租赁资产公允价值的折现率。

二、利用内含报酬率函数计算未确认融资费用分摊率

如果以租入固定资产最低租赁付款额现值作为租入固定资产的入账价值,则未确认融资费用的分摊率不用计算,但如果按照租赁开始日公允价值作为租入固定资产的入账价值,则未确认融资费用的分摊率应重新计算,其中较简便的方法是用内含报酬率(IRR)函数来计算。

内含报酬率(IRR)是投资方案的实际报酬率,若根据这

个报酬率对方案寿命周期内各年现金流量进行贴现,未来报酬的总现值正好等于该方案初始投资现值。因此,内含报酬率是使投资方案的净现值为零的报酬率。如果以租赁开始日公允价值作为租入固定资产的入账价值,则未确认融资费用的分摊率是使最低租赁付款额现值等于租赁资产公允价值的折现率,也就是使整个融资租赁项目的净现值为零的内含报酬率。

内含报酬率函数的格式为:IRR(values,guess)。其功能是返回连续期间的现金流量(values)的内含报酬率。其中guess为猜想的接近IRR结果的数值,如果省略guess,IRR函数将假定它是10%。

在下面模型的设计中,还会用到净现值函数。

净现值函数格式为:NPV(rate,value1,value2...)。它的功能是在未来连续期间的现金流量value1、value2等以及贴现率rate的条件下,返回某项投资的净现值。

融资租入固定资产的入账价值有最低租赁付款额现值和租赁开始日公允价值两种。下面将通过实例来说明利用Excel进行融资租入固定资产账务处理的方法。

三、以最低租赁付款额现值作为固定资产入账价值的核算

例1:2006年12月1日,甲公司与乙公司签订一份生产线融资租赁合同。合同规定:租赁期开始日为2007年1月1日,租赁期3年,每年年末支付租金2 000 000元,租期届满,生产线估计残值400 000元,其中甲公司担保余值300 000元,未担保余值100 000元。租赁期开始日公允价值为6 000 000元,租赁内含利率为6%。

该生产线于2006年12月31日运抵甲公司,当日投入使用。甲公司于每年年末一次确认融资费用并按平均年限法计提折旧,2009年12月31日将该生产线归还给乙公司。

试编写甲公司有关会计分录。

(1) 确认租入固定资产的入账价值

甲公司租入生产线第1年至第3年每年年末支付租金2 000 000元,第3年担保余值300 000元。最低租赁付款额现值=NPV(6%,2000000,2000000,2300000)=5 597 909.68(元)。我们可以做成图1模型,其中,最低租赁付款额现值B3=NPV(B8,B4:B6)。由于最低租赁付款额现值小于租赁期开始日公允价值6 000 000元,因此固定资产的入账价值为5 597 909.68元。

(2) 未确认融资费用分摊

由于固定资产的入账价值是最低租赁付款额现值,所以,未确认融资费用的分摊率是出租人租赁内含利率6%。如图1所示,第1年期初应付本金余额就是最低租赁付款额现值5 597 909.68元,即C4=B3;年末支付租金2 000 000元;确认融资费用=期初应付本金余额×分摊率=5 597 909.68×6%=335 874.58(元),即E4=C4*B\$8;应付本金减少额=年末支付租金-确认的融资费用=2 000 000-335 874.58=1 664 125.42(元),即F4=D4-E4;期末应付本金余额=期初应付本金余额-应付本金减少额=5 597 909.68-1 664 125.42=3 933 784.26(元),即G4=C4-F4。第2年期初应付本金余额就是第1年期末应付本金余额,即C5=G4。第2年、第3年融资费用分摊与第1年相同,不用赘述。按照这一思路设计出的固定资产未确认融资费用分摊模型如图1所示,有关公式汇总如表1。

B3		=NPV(B8,B4:B6)					
	A	B	C	D	E	F	G
1	固定资产未确认融资费用分摊表 单位:元						
2	年份	净现金流量	期初应付本金余额	每年租金	确认的融资费用	应付本金减少额	期末应付本金余额
3	0	5597909.68					
4	1	2000000.00	5597909.68	2000000.00	335874.58	1664125.42	3933784.26
5	2	2000000.00	3933784.26	2000000.00	236027.06	1763972.94	2169811.32
6	3	2300000.00	2169811.32	2000000.00	130188.66	196811.32	300000.00
7	合计	6300000.00		6000000.00	702090.32	5297909.68	
8	租赁内含利率	6.00%					

图1 固定资产未确认融资费用分摊模型I

表1 固定资产未确认融资费用分摊模型I公式

B4=2000000	B5=2000000	B6=2300000	B8=6%	B3=NPV(B8,B4:B6)
C4=B3	D4=2000000	E4=C4*B\$8	F4=D4-E4	G4=C4-F4
C5=G4	D5=2000000	E5=C5*B\$8	F5=D5-E5	G5=C5-F5
C6=G5	D6=2000000	E6=C6*B\$8	F6=D6-E6	G6=C6-F6
B7=SUM(B4:B6)	D7=SUM(D4:D6)	E7=SUM(E4:E6)	F7=SUM(F4:F6)	

(3) 编写有关会计分录

① 2006年12月31日租入固定资产会计分录:

借: 固定资产——融资租入固定资产 5 597 909.68

未确认融资费用 702 090.32

贷: 长期应付款 6 300 000

② 2007年至2009年每年折旧额=(5 597 909.68-300 000)÷3=1 765 969.89(元)。

2007年12月31日融资租入固定资产会计分录:

支付租金,

借: 长期应付款 2 000 000

贷: 银行存款 2 000 000

分摊融资费用,

借: 财务费用 335 874.58

贷: 未确认融资费用 335 874.58

计提折旧,

借: 制造费用 1 765 969.89

贷: 累计折旧 1 765 969.89

2008~2009年融资租入固定资产会计分录略。

③ 2009年12月31日归还生产线会计分录:

借: 长期应付款 300 000

累计折旧 5 297 909.68

贷: 固定资产——融资租入固定资产 5 597 909.68

四、以租赁资产公允价值作为固定资产入账价值的核算

例2: 延用例1资料,假设生产线租赁期开始日公允价值为5 400 000(元),其他条件不变。试编写甲公司有关会计分录。

最低租赁付款额现值=NPV(6%,2000000,2000000,2300000)=5 597 909.68(元)。大于租赁期开始日公允价值5 400 000元,因此固定资产的入账价值为5 400 000元。

未确认融资费用的分摊率需要重新计算。我们可以把固定资产入账价值作为现金流入,把每年支付租金作为现金流出,用内含报酬率(IRR)函数来计算分摊率。如图2所示,分摊率B10=IRR(5400000,-2000000,-2000000,-2300000)=8%,即B10=IRR(B4:B7)。第1年期初应付本金余额=固定资产入账价值,即C5=B4,确认融资费用=5 400 000×8%=427 854.6(元),即E5=C5*B\$10。模型其他部分的设置思路与图1相同,设计出的固定资产未确认融资费用分摊模型如图2,有关公式汇总如表3。

编写有关会计分录如下:

① 2006年12月31日租入固定资产会计分录:

借: 固定资产——融资租入固定资产 5 400 000

未确认融资费用 900 000

贷: 长期应付款 6 300 000

B10		=IRR(B4:B7)					
	A	B	C	D	E	F	G
1	固定资产未确认融资费用分摊表 单位:元						
2	项目	净现金流量	期初应付本金余额	每年租金	确认的融资费用	应付本金减少额	期末应付本金余额
3	租赁付款额现值	5597909.68					
4	固定资产入账价值	5400000.00					
5	第1年	-2000000.00	5400000.00	2000000.00	427854.60	1572145.40	3827854.60
6	第2年	-2000000.00	3827854.60	2000000.00	303299.95	1696710.15	2131144.45
7	第3年	-2300000.00	2131144.45	2000000.00	168855.55	1831144.45	300000.00
8	合计	-6300000.00		6000000.00	900000.00	5100000.00	
9	租赁内含利率	6.00%					
10	分摊率	8%					

图2 固定资产未确认融资费用分摊模型Ⅱ

表3 固定资产未确认融资费用分摊模型Ⅱ公式

B5=-2000000	B6=-2000000	B7=-2300000	B9=6%	B3=-NPV(B9,B5:B7)
B4=5400000	B10=IRR(B4:B7)			
C5=B4	D5=2000000	E5=C5*\$B\$10	F5=D5-E5	G5=C5-F5
C6=G5	D6=2000000	E6=C6*\$B\$10	F6=D6-E6	G6=C6-F6
C7=G6	D7=2000000	E7=C7*\$B\$10	F7=D7-E7	G7=C7-F7
B8=SUM(B5:B7)	D8=SUM(D5:D7)	E8=SUM(E5:E7)	F8=SUM(F5:F7)	

② 2007年至2009年每年折旧额=(5 400 000-300 000)÷3=1 700 000(元)

2007年12月31日融资租入固定资产会计分录:

支付租金,

借: 长期应付款 2 000 000

贷: 银行存款 2 000 000

分摊融资费用,

借: 财务费用 427 854.60

贷: 未确认融资费用 427 854.60

计提折旧,

借: 制造费用 1 700 000

贷: 累计折旧 1 700 000

2008、2009年融资租入固定资产会计分录略。

③ 2009年12月31日归还生产线会计分录:

借: 长期应付款 300 000

累计折旧 5 100 000

贷: 固定资产——融资租入固定资产 5 400 000

(作者单位: 泰山职业技术学院财经系)

责任编辑 刘忻

● 建议

防范房地产开发风险的几点建议

唐 丽

1、规避开发风险源地。要了解国家政策并预测未来房地产政策的变化, 尽量避开风险源地; 仔细分析房地产开发周期并预测其变动, 以选择最佳开发时机; 分析房地产开发所涉及的地理环境条件并预测其变化, 及早投资开发具有价值增长潜力的地块; 分析社会对房地产市场的需求类型和需求量并预测其变化, 以确定开发项目和开发规模; 利用所掌握的信息资料, 尽可能准确地预测拟开发项目的费用与收益。

2、进行多样化投资组合。把资金有选择地投放到不同类型的房地产开发项目上。因为各种不同类型房地产的开发风险大小不一, 收益高低也相应不同。因此, 可投资建造不同收入层次居民所需的不同类型住宅、写字楼、商店和娱乐场等, 以减少未来收益的不确定性。

3、用财务方式控制风险。(1) 对某些超过开发商能力的风险, 或无法提供保险的情况下, 通过正当、合法的非保险手段将风险转移给其他经济单位, 如实行项目股份化, 将经营风险分散到全体股东身上等。(2) 通过向保险公司投保, 将风险转移给保险公司承担。(3) 将预计有可能发生的损失直接摊入日常经营成本, 或建立风险损失补偿基金或建立自保公司。

4、提前与客户签订租约或预售合同。工程完工后房地产空置的风险、租金下降的风险、售价跌落的风险, 都可通过预租、预售来避免。当然, 预租、预售在降低开发商风险的同时意味着与其交易的客户的风险提高。所以, 开发期越长, 客户就越不愿意签订固定价格的合同, 租金、售价就会被压得较低。开发商必须通过必要的手段, 提高客户对开发商的信任度, 通过签约固定那些对利润敏感的变量, 如, 通过签订固定利率贷款合同来减小利息支出增长的风险; 通过与建筑企业签订固定预算合同来减小建造费用增加的风险, 通过承包合同中延期罚款的条款来降低工程不能按期完工的风险。

5、尽早完成开发项目, 以降低在开发期内由于社会经济条件的变化而带来的风险, 并在开发过程中加强项目管理, 控制成本, 保证质量。

(作者单位: 克拉玛依职业技术学院)

责任编辑 屈艳贞