

对“售后回租”中非真实交易会计处理的探讨

孟尚杰

重庆机电控股集团财务有限公司，重庆市，400000；

摘要：随着企业的不断发展，外部融资往往是企业重要的资金来源渠道。特别是拥有大量固定资产的企业，“售后回租”模式成为了企业常用的融资手段。自 2021 年 1 月 1 日起，新租赁准则在国内全面实施，不少企业还未按新的准则要求进行调整，也未对融资成本进行合理计量。本案例以真实的项目为基础，参照最新颁布的租赁准则，对其会计处理进行探讨。

关键词：售后回租；融资租赁；收入；借款；折现

DOI：10.64216/3080-1486.25.05.015

1 售后回租背景回顾

20 年以前，全球经济一片欣欣向荣，但是随着一场金融危机瞬间被打入低谷，财务报表的各种潜在问题浮出水面，其中涉及租赁的处理引起了大家的重点关注，庞大的经营租赁引起的外部融资被人诟病。为解决暴露的问题，国际会计准则理事会（IASB）和美国财务会计准则委员会（FASB）决定针对承租人会计处理制定一个新的会计处理模型，确保承租人针对租赁所产生的权利和义务确认租赁资产和租赁负债^[1]。2016 年 1 月 3 日 IASB 正式发布了国际财务报告准则 16 号（IFRS 16）“租赁”，取代了 IAS 17；新准则由原先对承租按照租赁类型划分为融资租赁和经营租赁的双重会计模型，转而统一采用单一的会计处理模型。

新租赁采用了全新的分类判断标准；新准则下售后回租交易应当按照新的收入准则要求基于转让是否构成出售进行区分并采用“资产转让属于销售”和“资产转让不属于销售”两种不同的模式进行会计处理。新租赁准则针对售后回租交易依据“资产转让是否构成销售”作为判断标准分别进行会计处理；相对现行租赁准则对售后回租交易的会计处理，新租赁准则处理方式简单并且更符合售后回租交易的实质。

2 案例背景

A 公司与 B 租赁公司签订融资租赁协议，A 公司将自有一建筑物出售给 B 公司，同时与 B 公司签订协议再将该物件从出租人处租回。协议具体内容如下：

租赁物：A 公司售卖给 B 公司的建筑物，评估价值为 78,280.83 万元

起租日：B 公司向 A 公司支付首笔租赁物购买价款之日。

租赁资金：62,500.00 万元，指 B 公司向 A 公司购买租赁物的总价款。

首付租金：12,500.00 万元，指 A 公司于起租日当天向 B 公司一次性支付的首期租金。根据协议约定，A 公司应当在 2017 年 8 月 23 日将首付租金一次性交付至 B 公司账户。

租赁本金：50,000.00 万元，指租赁资金扣除首付租金后，B 公司为 A 公司实际提供的融资金额。

租赁利率：4.802%/年，该利率为固定利率。

计息方式：租赁款项自起租日起（租赁资金投放日）开始计算利息，每日应计利息的计算公式为：每日应计利息=该日租赁本金余额×租赁利率/360。

手续费：1,600.00 万元，在租赁开始日一次性支付给 B 公司。

保证金：2,500.00 万元，协议约定 A 公司应当将保证金一次性交付至 B 公司，在租赁期内随本金的减少而同比例退回保证金，退还额于每年 12 月归还。退还比例为 5%。

留购价款：是指在 A 公司按本合同的约定付清全部租金及其他应付款项（包括可能产生的逾期利息违约金、经济损失赔偿金等）后，A 公司回购租赁物的价款。

A 公司对建筑物的购买金额为 1 元。

租赁期限：120 个月

租金支付方式：本金支付期数 16 期，分别于第三年初归还 3,125.00 万元，第三年第 12 个月月初归还 3,125.00 万元，以后每半年归还 3,125 万元至第 15 期，最后一期租赁期期末归还 3,125.00 万元；利息于每年 3、6、9、12 月计息支付，同时在还本当日支付当期利息（实际前两期本金归还时时间略有差异）。

3 A 公司处理过程

3.1 相关准则参考

2018 年 12 月 7 日, 财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》^[1] (以下简称“新租赁准则”), 该新租赁准则自 2021 年 1 月 1 日起在我国全面进行实施。新租赁准则下, 承租人不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁, 而是采用统一的会计处理模型, 对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债, 并分别计提折旧和利息费用。此外, 该新租赁准则还对售后回租交易进行了描述, 其中第五章第五十条“承租人和出租人应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》^[2] 的规定, 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。”; 第五十一条“售后租回交易中的资产转让属于销售的, 承租人应当按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失; 出租人应当根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理, 并根据本准则对资产出租进行会计处理。”

3.2 思考过程

3.2.1 有关资产和负债的处理思路

根据上述准则, 应当首先判断相关售后回租交易是否属于销售, 而这一判断需要基于《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”) 准则。新收入准则在判断销售收入时采用了新的“五步法”模型, 分别是: 1、识别与客户订立的合同; 2、识别合同中的单项履约义务; 3、确定交易价格; 4、将交易价格分配至合同中各单项履约义务; 5、履行各单项履约义务时(某时点或某段期间)确认收入。其中, 在识别与客户订立的合同的时候, 新收入准则第四条明确了收入确认的原则, 即“企业应当在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权, 是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。”A 公司虽然在合同里面将该建筑物出售给了 B 公司, 但是 A 公司未办理房产所有权的转移登记, 也未将该房产的使用权转移给 B 公司。因此 B 公司未能取得该建筑物的控制权。以上情况不满足新收入准则中收入确认的原则, 因此首先应判断 A 公司与 B 公司签订的售后租回交易中的资产转让不属于销售行为。

如果售后租回交易中的资产转让不属于销售, 则该建筑物一直是在 A 公司进行使用并进行控制, 该建筑物未发生实质性变化, 因此 A 公司对该建筑物仍然保持出售之前会计处理, 即继续确认相关资产。同时, 因为 A

公司在协议中明确约定了在相应的时间支付确定的利息和本金, 即存在“向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务”, 符合金融负债的定义要求, 应确认一项与资产相对应的金融负债, 并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。根据新租赁准则的规定, 从业务本身实质考虑该事项不属于正常销售的售后回租, 更类似以资产作为抵押获得一项借款的融资行为。

3.2.2 手续费的处理思路

根据上述协议内容, A 公司租赁资金总价款 62,500.00 万元, 在起租日当天, 需要支付首付租金 12,500.00 万元。除此之外, 还需要一次性支付手续费 1,600.00 万元。该手续费是在本金以外额外支付的一笔费用, 其实往往类似的手续费是企业额外支出的资金成本, 与支付的相关利息类似, 因此需要将该手续费考虑为一项为获取借款融资而必要的支出, 对金融负债的初始计量进行调整; 同时根据借款的时间年限和支付约定, 对该笔手续费通过未确认融资费用进行摊销, 计入相关期间费用。此外, 也可以从另一方面角度去理解, A 公司在协议中销售该建筑物(实际上是借款)应获得的金额是 62,500.00 万元, 但在获取的同时又支付了首笔租金 12,500.00 万元和手续费 1,600.00 万元, 实际获得的资金为 $62500 - 12500 - 1600 = 48400$ 万元, 而 A 公司未来支付的现金是已经确定, 因此实际获取现金与未来支付现金的差额为未确认融资费用, 调整金融负债的初始计量。

3.2.3 保证金的处理思路

A 公司在租赁初始需要缴纳保证金 2,500.00 万元, 协议约定 A 公司应当将保证金一次性交付至 B 公司, 在租赁期内随本金的减少而同比例退回保证金, 退还额于每年 12 月归还, 退还比例为 5%。支付了保证金实质上减少了初始获得的资金, 那该笔保证金是否可以等同于上述手续费的情况, 应对金融负债的初始计量进行调整呢?

根据双方签订的协议约定“A 公司完全履行本合同约定的全部义务后七个工作日内, B 公司将该租赁保证金全额退还 A 公司。B 公司退还租赁保证金时, 只退还本金不计付利息。”，“如 A 公司未履行本合同项下付款义务, B 公司有权以租赁保证金按其他应付款项、逾期利息、违约金、应付租金、手续费、留购价款的顺序冲抵 A 公司应向 B 公司支付的款项。”从上述条款可以得知, 该笔保证金仅在未来 A 公司履行相关约定后才可按比例获取, 非现实存在与金融负债抵减的权利, 因此

不能与负债抵消后按净额进行列报。在此建议单独作为一项金融资产核算,并按照摊余成本进行计量,采用与负债相同的实际利率进行折现,其折现值与面值(名义金额)之间的差额确认为“未确认融资收益”,在租赁期间按实际利率法摊销。

3.2.4 折现率的计算

协议约定租赁利率为4.802%/年,该利率为名义利率,需要求取实际利率作为折现率,对金融资产和金融负债进行折现摊销。根据协议约定,本金支付期数16期,分别于第三年年初归还3,125万元,第三年第12个月月初归还3,125万元,以后每半年归还3,125万元至第15期,最后一期租赁期期末归还3,125万元;利息于每年3、6、9、12月计息支付,同时在还本当日支付当期利息。以上支付现金的时间间隔时长不等,无法以年或季度为间隔周期,特别是前两期支付的时间与后面支付的时间周期相差较大,因此建议以较小的月为间隔周期。虽然工作量会有所增加,但是可以更加准确的计算实际利率。此外,现金流的净额应考虑当月支付的利息+本金一收到的保证金后的净值,通过IRR公式,计算出来的为月实际利率=0.48%,则实际年利率 $= (1+0.48\%)^{12}-1=5.95\%$ 。

3.4 会计处理过程

3.4.1 初始计量

(1) 金融负债的初始计量

将实际收到的销售款借记银行存款,金额为62500(总的销售金额)-12500(首期本金)-1600(手续费)-2500(保证金)=45900万元,同时根据未来需要支付的款项作为一项金融负债。由于该业务的实质上可以看作A公司抵押建筑物获取的贷款,因此建议通过长期应付款进行计量。未来支付的本金和利息之和为64,600.91万元,通过实际年利率5.95%折现之后可得其净现值为47,651.38万元,两者的差额计16,949.53万元入长期应付款-未确认融资费用。

(2) 金融资产的初始计量

将期初实际支付的保证金金额作为一项金融资产,通过长期应收款-原值进行计量,金额为2,500.00万元;同时采用负债相同的折现率5.95%/年对未来收到的保证金金额进行折现后金额为1,783.95万元,两者之间的差额748.6万元计入长期应收款-未确认融资收益中。以上具体会计处理如下:

借:银行存款 459,000,000.00

借:长期应收款-原值 25,000,000.00

借:长期应付款-未确认融资费用 169,495,334.83

贷:长期应付款-原值 646,009,145.15

贷:长期应收款-未确认融资收益 7,486,189.68

(3) 金融负债的后续计量

A公司的实际起租日为2017年8月24日,根据协议相关约定,将在2017年9月21日支付第一笔利息,按利率4.802%/年(名义利率)计算应付利息,同时按照实际利率5.63%/年对未确认融资费用进行摊销,计入财务费用。具体处理如下:

2017年9月21日

借:长期应付款-原值 1,974,155.56

贷:银行存款 1,974,155.56

借:财务费用 2,212,356.38

贷:长期应付款-未确认融资费用 2,212,356.38

支付本金的时候按照以上原理同样进行处理,具体如下:

支付第一笔本金时间为2019年8月24日

借:长期应付款-原值 31,250,000.00

贷:银行存款 31,250,000.00

借:财务费用 2,243,405.48

贷:长期应付款-未确认融资费用 2,243,405.48

(4) 金融资产的后续计量

A公司在初始日支付了保证金25,000,000.00元,如果A公司后期都能履行协议约定,将在2019年12月21日获取第一笔收回的保证金1,562,500.00元。期间应根据负债未确认融资费用摊销的时间,按照相同的折现率对未确认融资收益进行摊销。具体处理如下:

2017年9月21日

借:长期应收款-未确认融资收益 81,543.86

贷:财务费用 81,543.86

收回第一笔保证金的时间为2019年12月21日

借:银行存款 1,562,500.00

贷:长期应收款-原值 1,562,500.00

(5) 测算表

通过测算表,我们可以将长期应收款、长期应付款、财务费用等各科目在每期的金额计算出来,然后做出准确的会计分录。相关测算表如下:

55