

2018年12月7日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称新租赁准则），自2019年1月1日起分步施行。其中，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

此次修订主要改变了**原租赁准则中对承租人区分融资租赁与经营租赁并采用双重模型的处理方法，改用单一的资产负债表内确认使用权资产与租赁负债模型**（短期租赁与低价值资产租赁除外）。对于部分按原经营租赁模式租入大量资产的承租人而言，例如零售、运输、航空、电信企业，新租赁准则将会导致承租人资产负债表中的资产与负债大幅增加，其利润表以及现金流量表也将呈现出不同的财务信息含量，从而改变某些关键财务指标，对财务报表分析将带来深远的影响。

一 资产负债表

原租赁准则强调资产所有权，侧重于判断承租人是否相当于购买人的角色。如果与一项租赁资产所有权有关的风险与报酬已转移给承租人，则将承租人视同购买人，所租赁的资产也被认为实质上类似于所购买的资产，会计处理将其分类为融资租赁，并在资产负债表上列报租入资产和相关负债。除此之外的租赁则被分类为经营租赁，无需在资产负债表上列报相关资产和负债，也被称为资产负债表外租赁。而新租赁准则将能否控制资产使用权作为会计处理的逻辑起点，要求承租人在租赁开始日判断其与出租人签订的合同是否属于租赁合同或包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同识别为租赁或包含租赁，应按租赁准则的规定进行会计处理。新租赁准则要求所有识别为租赁合同的承租人均应在资产负债表内列报使用权资产与租赁负债，按准则规定简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

二 利润表

原租赁准则要求承租人将经营租赁的租金在租赁期内各个期间按照直线法或更为系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益，当期损益通常不包括财务费用科目。而新租赁准则要求分别确认使用权资产的折旧费用与租赁负债有关的利息费用两部分，并要求利息费用在财务费用项目列示。因此，新租赁准则改变了租赁费用的性质，其在利润表中的列报项目以及对利润表进行财务分析时都将会产生较大的影响，而且因租赁费用分摊方式的改变，使得租赁期的前半段时间内的总费用（即资产折旧加上利息）要高于现行准则下直线法确认的经营租赁费用。对有些投资者用息税前利润（EBIT）指标分析企业的经营业绩就可能因此得出不同的结论。

三 现金流量表

新租赁准则并不会改变承租人因租赁而流出的现金总量，但会改变现金流量表中经营活动与筹资活动部分列示的现金流出量。原租赁准则下，公司支付的租金通常作为经营活动现金流出，而根据新租赁准则的规定，偿还租赁负债本金和利息所支付的现金应当计入筹资活动现金流出。由此可以预期，承租人的现金流量表中经营活动现金流出将减少，而筹资活动现金流出将会增加。