

# 第十章 租 赁

## 一、填空题

1. 租赁，是指\_\_\_\_\_。
2. 租赁开始日，是指\_\_\_\_\_。  
在租赁开始日，承租人和出租人应当将租赁认定为\_\_\_\_\_。
3. 租赁期开始日，是指\_\_\_\_\_，  
表明租赁行为的开始。
4. 租赁期，是指\_\_\_\_\_。租赁合同  
签订后一般不可撤销，但下列情况除外：(1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_；(2) \_\_\_\_\_；  
(3) \_\_\_\_\_。
5. 最低租赁付款额，是指在租赁期内，\_\_\_\_\_，  
加上\_\_\_\_\_。
6. 如果租赁合同没有规定优惠购买选择权，则承租人在租赁期内  
应支付或可能被要求支付的各种款项包括：(1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_；(2) \_\_\_\_\_；  
(3) \_\_\_\_\_。
7. 如果租赁合同规定有优惠购买选择权，则承租人在租赁期内应  
支付或可能被要求支付的各种款项包括：(1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_；(2) \_\_\_\_\_。
8. 最低租赁收款额，是指最低租赁付款额加上\_\_\_\_\_。

9. 担保余值，就承租人而言，是指\_\_\_\_\_；就出租人而言，是指就承租人而言的担保余值加上\_\_\_\_\_。

10. 初始直接费用，是指在\_\_\_\_\_过程中发生的可直接归属于租赁项目的费用等。

11. 融资租赁是指\_\_\_\_\_；经营租赁是指\_\_\_\_\_。

12. 符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

- (1) \_\_\_\_\_；
- (2) \_\_\_\_\_；
- (3) \_\_\_\_\_；
- (4) \_\_\_\_\_；
- (5) \_\_\_\_\_。

13. 在融资租赁交易的租赁期开始日，承租人应当将\_\_\_\_\_作为租入资产的入账价值，将\_\_\_\_\_作为长期应付款的入账价值，其差额作为\_\_\_\_\_；出租人应当将\_\_\_\_\_作为长期应收款的入账价值，同时记录\_\_\_\_\_；差额确认为\_\_\_\_\_。

14. 售后租回交易如果被认定为融资租赁，承租人应该将售价与资产账面价值之间的差额予以递延，按照\_\_\_\_\_进行分摊，作为\_\_\_\_\_；如果被认定为经营租赁，承租人应将售价与资产账面价值之间的差额予以递延，在租赁期内按照\_\_\_\_\_进行分摊，作为\_\_\_\_\_。

## 二、单项选择题

1. 下列各项中，不属于初始直接费用的是( )。

- A. 租赁合同的印花税
- B. 差旅费
- C. 履约成本
- D. 佣金

2. 按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，承租人分摊

未确认融资费用时，应采用的方法是( )。

- A. 直线法
- B. 实际利率法
- C. 年数总和法
- D. 双倍余额递减法

3. 在租赁期内各个期间对未确认融资费用进行分摊时，应将其记入( )科目。

- A. 财务费用
- B. 管理费用
- C. 销售费用
- D. 长期应付款

4. 就承租人而言，担保余值是指( )。

- A. 租赁开始日估计的租赁期届满时租赁资产的公允价值
- B. 租赁资产的最终残值
- C. 由承租人或与其有关的第三方担保的资产余值
- D. 由承租人或与其有关的第三方担保的资产余值加上与承租人和出租人均无关、但在财务上有能力担保的第三方担保的资产余值

5. 就出租人而言，担保余值是指( )。

- A. 租赁开始日估计的租赁期届满时租赁资产的公允价值
- B. 租赁资产的最终残值
- C. 由承租人或与其有关的第三方担保的资产余值
- D. 由承租人或与其有关的第三方担保的资产余值加上与承租人和出租人均无关、但在财务上有能力担保的第三方担保的资产余值

6. 承租人采用融资租赁方式租入一台设备，该设备尚可使用年限为 8 年，租赁期为 6 年，承租人租赁期满时以 1 万元的购价优惠购买该设备，该设备在租赁期满时的公允价值为 50 万元。则该设备计提折旧的期限为( )年。

- A. 8
- B. 6
- C. 4
- D. 3

7. A 企业将一台专用设备以融资租赁方式租赁给 B 企业。租赁合同规定：B 企业租赁该设备 3 年，每半年末支付租金 30 万元，B 企

业的子公司担保资产余值为 20 万元，另外担保公司担保金额为 10 万元，未担保余值为 15 万元，则 B 企业最低租赁付款额为( )万元。

- A. 180
- B. 200
- C. 210
- D. 215

8. 甲公司于 2001 年 1 月 1 日采用经营租赁方式从乙公司租入机器设备一台，租期为 4 年，设备价值为 120 万元，预计使用年限为 10 年。租赁合同规定：第 1 年免租金，第 2 年至第 4 年的租金分别为 30 万元、25 万元、25 万元，于每年年初支付。2001 年甲公司应就此项租赁确认的租金费用为( )万元。

- A. 0
- B. 20
- C. 25
- D. 80

9. 若租赁资产以租赁资产的公允价值为入账价值的，则未确认融资费用的分摊率为( )。

- A. 出租人的租赁内含利率
- B. 租赁合同规定的利率
- C. 出租人的租赁内含利率或者租赁合同规定的利率
- D. 重新计算融资费用分摊率，该分摊率是使最低租赁付款额的现值与租赁资产公允价值相等的折现率

10. 租赁期满时，承租人行使了优惠购买选择权。如果存在未担保余值，那么出租人对未担保余值的会计处理为( )。

- A. 不需要做会计处理
- B. 借：其他应收款；贷：未担保余值
- C. 借：管理费用；贷：未担保余值
- D. 借：营业外支出；贷：未担保余值

11. 符合资本化条件的固定资产在达到预定可使用状态之前，其融资费用的分摊额，应当计入( )。

- A. 融资租入固定资产的入账价值
- B. 管理费用
- C. 在建工程

D. 财务费用

12. 在售后租回交易形成融资租赁的情况下, 对所售资产的售价与其账面价值之间的差额, 应当采用的会计处理方法是( )。

A. 计入当期损益

B. 售价高于其账面价值的差额计入当期损益, 反之计入递延损益

C. 售价高于其账面价值的差额计入递延损益, 反之计入当期损益

D. 计入递延收益

13. 甲企业 2000 年 12 月 31 日, 将一台账面价值为 9 万元的生产线以 15 万元售给乙企业, 并立即以经营租赁方式向乙企业租入该生产线。合同约定, 租期 3 年, 2001 年 1 月 1 日预付租赁款 1 万元, 第 1 年末付款 0.5 万元, 第 2 年末付款 0.5 万元, 第 3 年末付款 1 万元。则 2001 年分摊的未实现售后租回收益为( )万元。

A. 2

B. 3

C. 4

D. 6

### 三、多项选择题

1. 承租人和出租人在对租赁分类时, 应全面考虑的各种因素有( )。

A. 租赁期届满时租赁资产所有权是否转移给承租人

B. 租赁期届满时租赁资产的尚可使用年限

C. 承租人是否有购买租赁资产的选择权

D. 租赁期占租赁资产尚可使用年限的比例

E. 租赁资产性质是否特殊, 是否重新改制

2. 关于租赁期与租赁期开始日, 下列说法中正确的有( )。

A. 租赁期是指租赁合同规定的不可撤销的租赁期间

B. 租赁期开始日是指租赁协议日与租赁各方就主要条款作出承诺日中的较早者

- C. 租赁期开始日是指承租人有权利行使其使用租赁资产权利的日期
- D. 承租人有权利选择续租该资产，并且在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权，不论是否再支付租金，续租期也包括在租赁期之内
- E. 承租人有权利选择续租该资产，并且在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权，只要承租人不再支付租金，续租期就不应包括在租赁期之内

3. 对于融资租入的固定资产，发生的下列费用中应计入其入账价值的项目有( )。

- A. 金额确定的租金
- B. 运输费用
- C. 途中保险费用
- D. 安装领用的材料费用
- E. 发生的印花税

4. 最低租赁付款额包括( )。

- A. 租金
- B. 或有租金
- C. 履约成本
- D. 承租人或与其有关第三方担保的资产余值
- E. 承租人行使优惠购买选择权时支付的款项

5. 承租人在计算最低租赁付款额的现值时，可以选用的折现率有( )。

- A. 出租人的租赁内含利率
- B. 租赁合同规定的利率
- C. 同期银行存款利率
- D. 同期银行贷款利率
- E. 国库券的利率

6. 融资租赁下，采用实际利率法分摊未确认的融资费用时，下列表述正确的是( )。

- A. 融资费用分摊率是指在租赁开始日，使最低租赁付款额的现值等于租赁资产原账面价值的折现率
- B. 租赁资产以出租人的租赁内含利率为折现率折成的现值入账时，应以出租人的租赁内含利率作为分摊率

- C. 租赁资产以租赁合同规定的利率为折现率折成的现值入账时，应以租赁合同规定的利率作为分摊率
- D. 以银行同期贷款利率为折现率将最低租赁付款额折现，且以该现值作为租入资产入账价值的，应将银行同期贷款利率作为分摊率
- E. 以租赁资产公允价值为入账价值的，应重新计算融资费用分摊率

7. 下列说法中正确的有( )。

- A. 承租人融资租赁业务发生的初始直接费用应计入租入资产的价值
- B. 承租人融资租赁业务发生的初始直接费用应计入管理费用
- C. 承租人经营租赁业务发生的初始直接费用，应当计入当期损益
- D. 出租人经营租赁业务发生的初始直接费用，应当计入当期损益
- E. 出租人融资租赁业务发生的初始直接费用应计入管理费用

8. 承租人应在财务报告中披露与融资租赁有关的事项，主要包括( )。

- A. 每类租入资产在资产负债表日的账面原值、累计折旧及账面净值
- B. 资产负债表日后连续三个会计年度每年将支付的最低租赁付款额
- C. 以后年度将支付的最低租赁付款额总额
- D. 未确认融资费用的余额
- E. 分摊未确认融资费用所采用的方法

9. 下列关于售后租回交易的会计处理中，说法正确的有( )。

- A. 售后租回交易不应确认收入，实质上是一种融资行为
- B. 出售方应将售价与资产账面价值的差额计入递延收益
- C. 如果售后租回形成经营租赁，应将递延收益调整租金费用

- D. 如果售后租回形成融资租赁，在递延收益为贷方余额时，应调整增加折旧费用
- E. 承租人除披露一般租赁的条款外，还应披露租赁资产的售价

#### 四、判断题

1. ( )最低租赁付款额不包括或有租金和履约成本。
2. ( )融资租赁是指资产所有权发生转移的租赁。
3. ( )经营租赁是指除融资租赁之外的其他租赁。
4. ( )若对于出租人来说是融资租赁行为，则对承租人来说也一定是融资租赁行为。
5. ( )由于担保余值的改变等导致会计估计的变更，则应当对租赁进行重新分类。
6. ( )在融资租赁交易中，出租人发生的初始直接费用，应直接计入当期损益。
7. ( )在融资租赁交易中，出租人实际收到的或有租金，应计入当期营业外收入。
8. ( )在融资租赁交易中，有确凿证据表明应收融资租赁款将无法收回时，出租人应按应收融资租赁款余额全额计提坏账准备。
9. ( )在融资租赁交易中，当出租人有确凿证据表明未担保余值已经减少，应重新计算租赁内含利率，并将由此而引起的租赁投资净额的减少确认为当期损失。
10. ( )对于融资租赁租入的固定资产，如果承租人对租赁资产余值提供担保，应提的折旧总额为融资租入固定资产的入账价值减去担保余值加上预计清理费用；如果承租人对租赁资产余值未提供担保，应提的折旧总额为融资租入固定资产的入账价值减去预计净残值（在租赁资产余额未提供担保时）。
11. ( )对于融资租赁租入的固定资产，如果能够合理确定租赁期届满时承租人将会取得租赁资产所有权时，应以租赁开始日租赁资产尚可使用年限作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满时承

租人是否能够取得租赁资产的所有权时，应以租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较长者作为折旧期间。

## 五、计算及账务处理题

### 练习一

A公司于2000年12月10日与B租赁公司签订了一份设备租赁合同。合同主要条款如下：

- (1) 租赁标的物：甲生产设备。
- (2) 起租日：2000年12月31日。
- (3) 租赁期：2000年12月31日～2002年12月31日。
- (4) 租金支付方式：2001年和2002年每年年末支付租金500万元。
- (5) 租赁期满时，甲生产设备的估计余值为100万元，A公司可以向B租赁公司支付5万元购买该设备。
- (6) 甲生产设备为全新设备，2000年12月31日的公允价值为921.15万元。达到预定可使用状态后，预计使用年限为3年，无残值。
- (7) 租赁年内含利率为6%。
- (8) 2002年12月31日，A公司优惠购买甲生产设备。

甲生产设备于2000年12月31日运抵A公司，该设备需要安装，在安装过程中，领用生产用材料100万元，该批材料的进项税额为17万元，发生安装人员工资33万元，设备于2001年3月10日达到预定可使用状态。A公司2000年12月31日的资产总额为2000万元，其固定资产均采用平均年限法计提折旧，与租赁有关的未确认融资费用均采用实际利率法摊销。

要求：

- (1) 判断该租赁的类型，并说明理由。
- (2) 编制A公司在起租日的有关会计分录。
- (3) 编制A公司在2001年年末和2002年年末与租金支付以及其他与租赁事项有关的会计分录（单位：万元）。

## 练习二

A 股份有限公司（以下简称 A 公司）于 2001 年 1 月 1 日从 B 租赁公司（以下简称 B 公司）租入一台全新管理用设备。租赁合同的主要条款如下：

(1) 租赁期开始日：2001 年 1 月 1 日。

(2) 租赁期限：2001 年 1 月 1 日至 2003 年 12 月 31 日。A 公司应在租赁期满后将设备归还给 B 公司。

(3) 租金总额：300 万元。

(4) 租金支付方式：在租赁期开始日支付租金 120 万元，2001 年至 2003 年每年末支付租金 60 万元。

租赁期开始日该设备在 B 公司的账面价值为 1000 万元，公允价值为 1000 万元。该设备预计使用年限为 10 年。A 公司对于租赁业务所采用的会计政策是：对于融资租赁，采用实际利率法分摊未确认融资费用；对于经营租赁，采用直线法确认租金费用。

A 公司按期支付租金，并在每年年末确认与租金有关的费用。B 公司在每年年末确认与租金有关的收入。同期银行贷款年利率为 7%。假定不考虑在租赁过程中发生的其他相关税费。

要求：

(1) 判断此项租赁的类型，并简要说明理由。

(2) 编制 A 公司与租金支付和确认租金费用有关的会计分录。

(3) 编制 B 公司与租金收取和确认租金收入有关的会计分录（单位：万元）。

## 练习三

2001 年 12 月 1 日，A 公司与 B 租赁公司签订了一份租赁合同。合同主要条款及其他有关资料如下：

(1) 租赁标的物：生产线。

(2) 租赁期开始日：2001 年 12 月 31 日。

(3) 租赁期：2001 年 12 月 31 日～2004 年 12 月 31 日，共计 36

个月。

(4) 租金支付方式：自起租日起每 6 个月于月末支付租金 225 000 元。

(5) 该生产线的保险、维护等费用均由 A 公司负担，估计每年约 15 000 元。

(6) 该生产线在租赁开始日的公允价值与账面价值均为 1 050 000 元。

(7) 租赁合同规定年利率为 14%。

(8) 该生产线的估计使用年限为 9 年，已使用 4 年，期满无残值，承租人采用年限平均法计提折旧。

(9) 租赁期满时，A 公司享有优惠购买选择权，购买价 150 元，估计期满时的公允价值 500 000 元。

(10) 2003 年和 2004 年两年，A 公司每年按该生产线所生产的产品年销售收入的 5% 向 B 租赁公司支付经营分享收入。A 公司 2003 年和 2004 年销售收入为 350 000 元、450 000 元。假定该生产线无需安装。

(11) 承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用共计 10 000 元，以银行存款支付。出租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的直接费用共计 15 000 元，以银行存款支付。

其他资料为： $PA(6, 7\%) = 4.7665$ ； $PF(6, 7\%) = 0.6663$ ； $PA(6, 8\%) = 4.6229$ ； $PF(6, 8\%) = 0.6302$

要求：

1. 对 A 公司的租赁业务进行相关会计处理

(1) 判断租赁类型。

(2) 计算租赁开始日最低租赁付款额的现值，确定租赁资产入账价值并编制会计分录。

(3) 编制 2002 年 6 月 30 日、12 月 31 日未确认融资费用分摊的会计分录。

- (4) 编制 2002 年 12 月 31 日按年计提折旧的会计分录。
- (5) 编制 2002 年 12 月 31 日履约成本的会计分录。
- (6) 编制 2003 年和 2004 年有关或有租金的会计分录。
- (7) 编制 2004 年 12 月 31 日租赁期满时留购租赁资产的会计分录。

## 2. 对 B 公司的租赁业务进行相关会计处理

- (1) 计算租赁内含利率。
- (2) 计算租赁开始日最低租赁收款额及其现值和未实现融资收益并编制会计分录。
- (3) 编制 2002 年 6 月 30 日、12 月 31 日未实现融资收益有关的会计分录。
- (4) 编制 2003 年和 2004 年有关或有租金的会计分录。
- (5) 编制 2004 年 12 月 31 日租赁期届满时的会计分录。(单位: 元)

## 练习四

2001 年 12 月 31 日, A 公司将一台大型施工机械按 350 000 元的价格销售给 B 租赁公司。该设备 2001 年 12 月 31 日的账面原值为 450 000 元, 已计提折旧 150 000 元。同时又签订了一份租赁合同将该设备租回。假定该项租赁业务符合融资租赁的确认标准, 租入资产折旧年限为 5 年, 按平均年限法计提折旧。

要求:

对 A 公司的下列业务进行相关会计处理:

- (1) 编制 2001 年 12 月 31 日有关结转出售固定资产账面价值的会计分录。
- (2) 2001 年 12 月 31 日计算未实现售后租回损益并编制有关会计分录。
- (3) 2002 年 12 月 31 日, 在折旧期内按折旧进度 (在本题中即年限平均法) 分摊未实现售后租回损益。(单位: 元)