

新租赁会计准则对永辉超市财务报表的影响分析及其建议

文 / 唐玉

2018 年我国新租赁准则实行后, 租赁经济活动较多的零售业受到较大影响。因此本文将零售业龙头永辉超市作为案例企业进行研究, 阐述我国新租赁准则的内容以及变化, 介绍零售业租赁的现状与特点、永辉超市概况及租赁现状, 并在此基础上分析我国新租赁准则对永辉超市财务报表的影响, 提出改进建议。

关键词: 新租赁会计准则; 永辉超市; 财务报表

我国新租赁准则的实施, 会对租赁业务较多的永辉超市产生较大影响。新租赁准则不再对经营租赁和融资租赁进行区分, 二者都要纳入企业的资产负债表中。将经营租赁纳入财务报表进行核算, 有利于提供更加真实的财务信息。针对永辉超市提出的应对措施也为同行业以及租赁业务较多的其他行业提供借鉴。

一、新租赁准则概述

(一) 新租赁会计准则概述

新租赁准则中, 承租人租赁活动的账务处理将发生巨大变化, 租赁业务不再按照旧租赁准则的规定进行划分, 将经营租赁和融资租赁合并, 通过使用权资产表示, 将经营租赁纳入财务报表中进行核算^[1]。根据新租赁准则的规定, 经营租赁作为使用权资产和租赁负债分别计入企业的资产和负债, 并计提相应的资产折旧和利息费用。相对于承租方, 出租方的相关账务处理仍然参照原租赁准则, 新租赁准则只是对出租方的信息披露做了进一步的补充和完善。

(二) 新租赁准则的主要变化

1. 将经营租赁和融资租赁合二为一

旧租赁准则将租赁经济活动按类型进行划分, 包括经营性质的租赁经济活动和融资性质的租赁经济活动, 将融资租赁纳入财务报表, 经营租赁只需在报表中根据企业具体情况披露, 为企业进行表外融资创造了条件^[2]。新租赁准则将融资租赁和经营租赁合并, 提出“使用权资产”的新概念, 将经营性质的租赁经济活动入表核算, 增加了企业的资产和负债, 增强了企业财务信息的真实性, 有益于财务信息使用者作出更合理的经济决策。

2. 增加租赁识别、租赁分拆及合并

新租赁准则将资产所有者为获取经济利益把使用权出售给承租方的经济行为定义为租赁, 与此同时, 针对租赁识别规定了具体的方法和流程^[3]。新租赁准则对于同时具备租赁和非租赁成分的租赁合同, 提出了分拆合同和合并合同等新概念, 在对租赁活动依据新准则进行识别后, 对同时包含两种不同性质的合同, 必须依据性质上的差异进行拆分。对于有着同一经济目的的多个合同或者非一次性构成的合同, 必须将合同进行合并。

二、案例企业介绍

(一) 零售业租赁现状及特点

零售业不同于其他行业, 以商品销售为主、店铺数量多、店铺总面积大是其主要特点^[4]。由于购买门面和仓库所需成本较高, 零售企业大多选择租赁店铺进行生产经营。因此, 以零售业知名企业永辉超市为案例企业, 研究新租赁准则实施对其资产负债表、

唐玉 (1997—), 女, 汉族, 广西桂林人, 硕士研究生在读。
单位: 广西财经学院 (广西南宁, 530003)。研究方向: 财务与会计。

利润表、现金流量表项目和金额的影响。

1. 以经营租赁为主

由于零售类企业一般没有足够资金去购买门面，也不愿意采取融资租赁方式，所以经营租赁就成为了各零售企业的首选。

2. 租赁场地多且分散

由于零售业企业多采用连锁经营模式，店面众多，形成连锁品牌效应，所以经营店面数量多、店面分散是零售业租赁的显著特征。

3. 租赁期长

无论是小型零售店还是中大型连锁零售超市，为了保证其经营时稳定的客源，其店面开设前一般计划长期经营，短期内不会搬迁，所以场地的租赁期也比较长，大部分在三年以上。

(二) 永辉超市概况

永辉超市股份有限公司是张氏兄弟在福建创办的一家股份有限公司，于十九世纪初在上海上市，在国内零售业内享有较高的知名度。永辉超市将商品零售作为主营业务，在农业种植和食品加工业方面也不断进行努力和尝试。截至 2020 年 12 月，永辉超市在中国的门店总数为 1067 家，门店总面积为 817.32 万平方米，其中九成以上都是通过租赁方式获取，其门店数量增长速度以及经营业绩在行业内都处于领先地位。2020 年，企业营业收入达到 931.99 亿元，净利润约为 11.51 亿元，在整个零售行业都居于前列。

(三) 永辉超市租赁现状

在永辉超市公布的 2020 年年报信息中，租赁业务分为经营性质的租赁业务和融资性质的租赁业务，本文将重点分析其经营租赁情况。根据 2020 年永辉超市的年报数据，截至 2020 年年底，永辉超市拥有租赁门店 1067 家，约占门店总数的 98.82%，面积共计 78.4 万平方米，约占店总面积的 98.3%。2020 年永辉超市的销售费用为 154.38 亿元，占营业收入的 16.56%，其中租赁费用为 49.8 亿元，占零售企业营业收入的 5.3%。

三、新租赁准则对永辉超市财务报表的影响分析

(一) 永辉超市财务状况

如表 1 所示，永辉超市的总资产、营业收入在 2017—2020 年间逐年增长。营业利润在 2018 年下跌至 12.64 亿，后两年总体处于上升趋势，永辉超市的净利润、投资回报率的变化趋势和营业利润变化趋势类似，在 2018 年迅速下跌之后，

2019 年逐渐回升。

表 1 永辉超市 2017 年至 2020 年部分财务指标

(单位：万元)

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 (新准则)
总资产	3287046.67	3962698.44	5235301.58	7960795.48
营业收入	5859134.34	7051665.44	8487696.00	9319910.76
营业利润	194064.50	126446.11	164000.28	161556.78
净利润	168467.40	99740.53	145284.13	115129.78
投资报酬率	5.90%	3.18%	3.13%	1.44%

数据来源：根据永辉超市 2017 年至 2020 年年报自行整理。

(二) 新租赁准则对永辉超市财务报表的影响

1. 对资产负债表的影响

如表 2 所示，原租赁准则中经营租赁租金是通过当期费用或成本扣减，而新租赁准则出台后，则把未来合同期内（10—20 年）的所有租金费用计入负债。据此计算，永辉超市多出了 259.36 亿元的租赁负债以及对应的 228.51 亿元的使用权资产，导致资产总额增加至 796.08 亿元，负债总额增加至 628.41 亿元，企业偿债能力的弱化是伴随着资产负债率的上升形成的，这阻碍了企业资金筹集经济活动的顺利进行。

表 2 永辉超市 2020 年资产负债表调整简 (单位：百万元)

项目	原租赁准则	新租赁准则	调整数
流动资产	33178.48	33073.77	-104.71
非流动资产	22979.49	46534.18	23554.68
使用权资产	—	22850.58	22850.58
资产总额	56157.98	79607.95	23449.97
流动负债	34893.29	36152.86	1259.57
非流动负债	871.49	26687.69	25816.20
租赁负债	—	25936.35	25936.35
负债总额	35764.78	62840.55	27075.77

数据来源：根据永辉超市 2020 年年报计算。

2. 对利润表的影响

永辉超市的营业收入在其适用新租赁准则后没有受到影响，只需将经营租赁费用中计入销售费用和管理费用的这部分进行转出处理，并且在当期费用中确认计提的折旧金额及摊销的利息金额即可，企业的营业利润总额在这一处理下受

到了较大影响^[5]。从表3可以看出,销售及管理费用调整了近十亿使用权资产的当年摊销。利润总额伴随着期间费用的上升减少了66919万元,净利润从165319万元降至115129万元。适用新租赁准则后,虽然降低了销售及管理费用,但提升了财务费用以及营业总成本,而且企业的营业利润下降幅度明显,能够看出利润表受新租赁准则的影响较大。

表3 永辉超市2020年利润表调整简(单位:百万元)

项目	原租赁准则	新租赁准则	调整额
营业成本	91455.49	91141.04	-314.45
销售及管理费用	17731.76	18715.39	983.63
营业利润	2284.76	1615.57	-669.19
利润总额	2174.18	1504.99	-669.19
所得税费用	520.99	353.70	-167.29
净利润	1653.19	1151.30	-501.89
租赁负债	—	25936.35	25936.35
负债总额	35764.78	62840.55	27075.77

数据来源:根据永辉超市2020年年报计算。

3. 对现金流量表的影响

租赁准则不再将租赁经济活动纳入经营活动现金流量中进行核算,而是计入筹资活动现金流量进行计量,使利润表的布局发生变化^[6]。一定程度上使企业会计信息更加准确合理,便于使用者理解和使用。

表4 永辉超市2020年现金流量表调整简(单位:百万元)

项目	原租赁准则	新租赁准则	调整额
支付的其他与经营活动有关的现金	8756.72	8442.27	-314.45
经营活动产生的现金流量净额	6139.71	5825.26	-314.45
筹资活动产生的现金流量净额	-847.33	106.22	953.55
现金及现金等价物净增加额	4073.40	4240.70	167.30
期末现金及现金等价物余额	10587.98	10755.28	167.30
净利润	1653.19	1151.30	-501.89
租赁负债	—	25936.35	25936.35
负债总额	35764.78	62840.55	27075.77

数据来源:根据永辉超市2020年年报计算。

从表4可以看出,现金及现金等价物的数额因为新规

定的实施而增加,原因是利润降低的同时,所得税也降低了16729万元。此外经营活动现金流量支出减少了约3.14亿,与此同时,筹资活动现金流量也有一定幅度的增加。

四、研究结论和相关建议

新租赁会计准则的实施,对永辉超市和租赁经济活动较多行业的企业财务报表必定会造成较大的影响,因此,提出以下建议为其应对新租赁准则的影响提供参考。

首先,企业可以根据自身的具体情况,在新准则实施前制定切实可行的应对措施,以减小准则变更对企业发展造成的冲击。由于企业财务工作者了解和使用新准则的时间相对较短,因此要加强对企业财务人员的培训,有利于财务人员加深对新准则的理解和运用,以提供更高质量的财务信息,促进市场经济持续健康发展。

其次,新准则规定低价值租赁和短期租赁不需要纳入资产负债表进行核算。因此,应该适当将一些租赁活动拆分为低价值租赁和短期租赁,以减少新准则对企业财务报表和财务指标造成的冲击。

最后,保持现金流量,调整资产布局。新租赁准则下^[7],承租企业若拥有足够的现金流量,通过购买资产减少一部分经营租赁,那么承租企业的租赁负债和利息费用都会减少,有利于降低对财务指标的不利影响,吸引投资者,同时有利于企业资产的增值,提高经济效益。

参考文献:

- [1] 范月屏. 从企业角度浅析新租赁准则实施中的考虑和应对[J]. 中国注册会计师, 2018, 228(05):94-97.
- [2] 徐经长, 刘畅. 租赁准则的修订及其影响透析[J]. 财会月刊, 2019, 847(03):57-61.
- [3] 王露, 高允斌. 新租赁准则下的会计与税务处理比较分析[J]. 财务与会计, 2020, 613(13):51-57.
- [4] 俸芳, 张苗苗, 廉怡楠. 新租赁准则IFRS16在我国零售行业适应性研究[J]. 会计之友, 2018, 578(02):49-53.
- [5] 刘欣悦. 新租赁会计准则对零售业财务指标影响分析——以永辉超市为例[J]. 河北企业, 2022, 401(12):119-121.
- [6] 钱欣悦. 新租赁准则对零售企业财务的影响研究——以永辉超市为例[J]. 上海商业, 2022, 517(03):113-115.
- [7] 潘佳琪, 陆建桥. 国际新租赁会计准则对我国零售企业的影响及其对策——以永辉超市为例[J]. 财务与会计, 2016, 524(20):36-39.