

# 审计助理人员分级培训系列课程

## 租赁审计

主讲教师：任家虎

不做假账

朱镕基

二〇〇一年四月



## 授课教师：任家虎

- 职务/职称：合伙人/高级会计师
- 工作单位：立信会计师事务所（特殊普通合伙）
- 专业特长：审计、内控咨询
- 主要获奖：上海市注册会计师行业优秀人才、注册会计师类全国高端会计人才（后备）



## 学习目标：

1. 了解租赁的审计程序
2. 知晓租赁审计的目标
3. 掌握相关底稿编制方法
4. 知悉租赁审计风险点和应对措施

朱铭基 做账  
二零一四年四月

目

录

CONTENTS

- 1 新旧租赁准则对比及项目背景
- 2 审计目标及审计准备工作
- 3 审计程序及底稿编制
- 4 审计风险点及应对措施

不做假账

朱镕基

二〇〇二年四月

# 一、新旧租赁准则对比及项目背景

## （一）承租人及出租人会计处理变化

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（包括A股上市公司），自2021年1月1日起施行。

承租人会计的核心变化在于承租人不再区分经营租赁和融资租赁，而是采用单一会计模型，对短期租赁和低价值租赁以外的其他所有租赁确认使用权资产和租赁负债（即“租赁上表”），并分别计提折旧和利息费用。租赁上表的会计处理与原承租人的融资租赁会计处理类似。基于该核心变化，新租赁准则完善了租赁的定义，引入“已识别资产”、“控制资产使用的权利”等概念，为租赁的识别以及租赁与服务的区分提供了更加详细的指引。

出租人的会计处理与旧租赁准则下的做法类似，继续采用双重会计模型，即将租赁分类为融资租赁和经营租赁，并强调应依据交易的实质而非合同的形式区分融资租赁与经营租赁。相较于旧租赁准则，融资租赁与经营租赁的定义虽未发生变化，但新租赁准则中有关融资租赁与经营租赁分类的规定更为原则，并增加了可能导致租赁被分类为融资租赁的其他迹象。此外，新租赁准则明确了生产商或经销商作为出租人出租其产品或商品构成融资租赁的，可以确认收入，并增加了相关收入成本确认计量的指引。

# 一、新旧租赁准则对比及项目背景

## (二) 其他变化

除上述主要变化外，新租赁准则对于售后租回交易的会计处理进行了调整；对租赁分拆/合并、转租赁、租赁期开始日后各项选择权的重估以及租赁（合同）变更等情形下的会计处理给出了具体指引，弥补了旧租赁准则下的空白。

不做假账

朱镕基

二〇〇一年四月

# 一、新旧租赁准则对比及项目背景

## (三) 项目背景

ABC有限公司2021年会计记录概况：

使用权资产年初余额为108,274,355.05元，年末余额为101,997,580.81元，其中原值年初年末金额均为125,535,484.21元，累计折旧年初年末金额分别为17,261,129.16、23,537,903.40元。

租赁负债年初余额为119,806,830.09元，年末余额为116,180,899.08元，其中租赁付款额年初年末金额分别为179,043,984.67元及169,685,384.67元，未确认融资费用年初年末金额分别为59,237,154.58元及53,504,485.19元。

## 二、审计目标及审计准备工作

### (一) 审计目标

存在性：

所有记录的租赁事项均于资产负债表日存在并且应归属于被审计单位

完整性：

资产负债表日存在的所有租赁事项均已记录

准确性：

所有记录的租赁事项均以正确金额记录、已经适当汇总并列示在恰当位置

计价：

所有记录的租赁事项均根据其性质并按照企业会计准则按适当的账面金额计价

列报：

租赁事项已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当的分类和披露

## (二) 审计准备工作

### 1. 开始审计前的准备工作，主要包括：

查阅上年度工作底稿，了解上年审计情况

阅读与分析会计报表关于租赁事项的金额与披露

获取公司的总账、明细账

列出需要公司提供的资料清单

朱铭基  
2024年4月

## (二) 审计准备工作

### 2. 应向被审计单位获取如下审计资料

租赁台账及相关所有租赁合同

新增租赁的授权审批及后续租金付款审批

使用权资产及租赁负债计算表

每期支付租金凭证

不做假账

朱镕基

二〇一一年四月

## (二) 审计准备工作

### 3. 租赁所涉及的主要业务活动

- (1) 项目的审批授权
- (2) 签订合同或协议
- (3) 编制使用权资产及租赁负债计算表
- (4) 每月付租金，计算未确认融资费用及使用权资产折旧

### 4. 租赁所涉及的凭证和会计记录

- (1) OA流程审批
- (2) 租赁合同
- (3) 使用权资产及租赁负债计算表
- (4) 还款凭证，每月未确认融资费用及使用权资产折旧凭证

# 三、审计程序及底稿编制

## (一) 整体审计思路



## (二) 识别与评估风险

### 1. 了解项目管理业务流程及记录穿行测试

采用询问、观察和检查等方法，通过询问投资部经理、财务经理了解并记录了项目管理的主要处理流程。

#### (1) 项目获取

投资部通过主动寻找和外部推荐，建立项目库，随即对项目实地勘察，对周遭的商业情况进行摸底，了解项目及业主的基本信息，形成尽调报告。

#### (2) 项目决策

投资部将各类获取的信息(如初步摸底的商业条件、项目测算等)汇总形成的勘测报告后提供至公司管理层作是否继续跟进的初步判断。由总经理最终判断是否继续跟进，由投资部组织各专业部门进行各类细化信息的尽调，以对项目进行及其问题进行全面、客观、准确地描述。并出具可行性报告。最终的项目决策需要通过董事会决议或股东大会决议：投资金额在1000万-5000万报董事会投资金额5000万以上报股东大会。

## (二) 识别与评估风险

### 1. 了解借款业务流程及记录穿行测试

#### (3) 项目执行

投资部将合同先以邮件的形式征询各部门的意见，并汇总意见给法务部复核后OA流转会签。合同签约后两周内，投资部发起项目交底，介绍签约项目情况及合同主要条款，由各部门总监参见，并安排现场答疑。投资部组织公司工程部、物业部、行政部（如需）进行收房，并将《房屋交付确认单》用印，且汇总各部门签收的交付清单，各部门代表签字。由财务部负责按照合同的约定付款。

## (二) 识别与评估风险

### 2. 穿行测试

#### (1) 穿行测试的目的：

- 确保我们所记录的与相关认定有关的交易的处理流程，包括这些交易如何生成、批准、处理及记录是恰当的；
- 验证我们识别出的重大业务流程中可能发生重大错报（包括由于舞弊导致的错报）的环节是正确的；
- 针对识别的被审计单位用于应对这些错报或潜在错报的控制活动取得控制是否得到执行的审计证据；

#### (2) 测试程序：

- 见后附

## (二) 识别与评估风险

### 2. 穿行测试

子流程	流程及控制描述	控制编号	穿行测试程序	访谈对象	检查的文件记录	是否注意到未得到恰当应对的重大错报风险？	控制的设计是否有效	控制是否得到执行	工作底稿索引
恰当识别与租赁相关的合同	投资部通过主动寻找和外部推荐，建立项目库，随即对项目实地勘察，对周遭的商业情况进行摸底，了解项目及业主的基本信息，形成勘察报告，由公司管理层判断是否继续跟进	XMKZ-1	询问、检查		尽调信息及报告	否	是	是	XMKZ-1
恰当识别与租赁相关的合同	由投资部组织各专业部门进行各类细化信息的尽调，以对项目进行及其问题进行全面、客观、准确地描述。并出具可行性报告。 最终的项目决策需要通过董事会决议或股东大会决议：投资金额在1000万-5000万报董事会投资金额5000万以上报股东大会	XMKZ-2、3	询问、检查		可行性报告、决议及公告	否	是	是	XMKZ-2、XMKZ-3
恰当识别与租赁相关的合同	投资部负责项目合同的起草，经过合同评审、业主反馈意见、合同审核、合同签订、是否成立项目公司后进行项目的接收。 行政部通过OA业务流程进行新项目的立项申请，及进行项目有关资料的归档工作。	XMKZ-4	询问、检查		租赁合同及OA流转会签	否	是	是	XMKZ-4、XMKZ-5
复核租赁负债和使用权资产的计量和摊销	1、编制新租赁准则测算表 2、财务部通过OA系统进行租金的付款审批与付款。	XMKZ-5	检查		付款审批单及新租赁测算表	否	是	是	XMKZ-6

第 1 页

手账  
记账  
2023年4月

## (二) 识别与评估风险

### 3. 风险识别

- **风险**-没有在租赁开始日恰当记录租赁。没有按照适用的财务报告编制基础的规定在租赁开始日恰当记录使用权资产和租赁负债（例如，没有确认、折现率不适当、租赁期错误等）。

做假账  
东窗事发

## (二) 识别与评估风险

### 4. 控制矩阵

控制编号	子流程	控制名称	控制描述	控制运行频率/总次数	人工控制/自动化控制/依赖IT的人工控制	流程中生成的IPE (如果用于关键控制或在TOC、SAP、DAT或OSP测试中使用以获取审计证据)	预防性/检查性
XMKZ-1	恰当识别与租赁相关的合同	项目的获取	投资部通过主动寻找和外部推荐,建立项目库,随即对项目实地考察,对周遭的商业情况进行摸底,了解项目及业主的基本信息,形成勘察报告,由公司管理层判断是否继续跟进	其他	依赖IT的人工控制	N/A	预防性
XMKZ-2、3	恰当识别与租赁相关的合同	项目决策	由投资部组织各专业部门进行各类细化信息的尽调,以对项目进行及其问题进行全面、客观、准确地描述。并出具可行性报告。最终的项目决策需要通过董事会决议或股东大会决议:投资金额在1000万-5000万报董事会投资金额5000万以上报股东大会	其他	依赖IT的人工控制	N/A	预防性
XMKZ-4	恰当识别与租赁相关的合同	项目执行	投资部负责项目合同的起草,经过合同评审、业主反馈意见、合同审核、合同签订、是否成立项目公司后进行项目的接收。行政部通过OA业务流程进行新项目的立项申请,及进行项目有关资料的归档工作。	其他	依赖IT的人工控制	N/A	预防性
XMKZ-5	复核租赁负债和使用权资产的计量和摊销	项目执行	1、编制新租赁准则测算表 2、财务部通过OA系统进行租金的付款审批与付款。	每月一次	依赖IT的人工控制	新租赁测算表	预防性

第 1 页

新租赁准则

# (三) 获取审计证据—控制测试

## 1.控制测试汇总表

控制编号	控制标题	控制描述	控制运行频率/总次数	账户 (FSA)	认定					与控制相关的风险 (控制风险)		控制测试 (TOC) 程序	测试样本数量	测试结果
					C	E	A	V	P	高/中/低	理由			
XCMKZ-5	项目执行	1、编制新租赁准则测算表 2、财务部通过OA系统进行租金的付款审批与付款。	每季度一次	使用权资产、合同负债			✓	✓		中	相关的账户、列报存在固有风险，但相关账户以往年度未出现错报	检查	2	有效

# (三) 获取审计证据——控制测试

## 2. 控制测试 样本量计算

根据计划的TOC保证等级、评估的控制风险和控制运行的频率，使用下表确定样本量：										确定样本量的指引
TOC样本量表										
频率（控制运行的大约次数）	TOC保证R=1.0			TOC保证R=1.5			TOC保证R=2.0			该TOC的计划的TOC保证取自APT风险和应对视窗中应对IRMM的审计策略。
	控制风险			控制风险			控制风险			控制风险（CR）与该TOC所测试的控制相关，源自APT的控制的详细信息视窗。如果TOC涵盖多项控制，我们通过运用职业判断，并综合考虑单项控制的性质、组合和相对重要性，以及每个CR的组合，以确定TOC抽样的总体CR水平。这种方法可能导致根据最高的CR等级确定TOC的CR，或反映拟测试的控制的平均CR。
	高	中	低	高	中	低	高	中	低	
每年一次 (1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	对于运行频率为每年一次和每季运行的控制，无论计划的TOC保证或控制风险的影响如何，测试的样本数量均为1个或2个，项目组并不总是获取R=2.0的保证。在确定计划获取的保证程度时，项目组考虑拟测试的控制的性质、计划从实质性程序获取的保证和其他因素（以前年度对被审计单位实施TOC的经验、直接/间接控制的相互影响、主观控制与客观控制）。此外，如果项目组计划R=2.0，在这种情况下，项目组所实施的TOC工作的水平和程度，较获取较低的保证或较低的控制风险下所计划和实施工作更深入更重大。
每季度一次 (4)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
每月一次(12)	3	2	2	3	3	2	4	3	2	
每周一次(52)	7	6	5	8	7	6	9	8	7	
每天一次(365)	15	10	7	20	14	9	25*	15	10	* 通常情况下，预期经常运行的控制是常规控制，并且控制风险的风险等级不会为“高”。如果确定CR为“高”，且项目组拟从TOC获取R=2.0的保证，在确定拟获取的保证程度的适当性时，项目组需考虑一系列因素（包括控制的性质和类型）。项目组可能需要咨询或与技术标准部/审计风险管理部讨论此类情况。
每天多次(500+)	20	14	10	28	18	12	45*	25	14	

第 1 页

# (三) 获取审计证据—控制测试

## 3. 控制测试

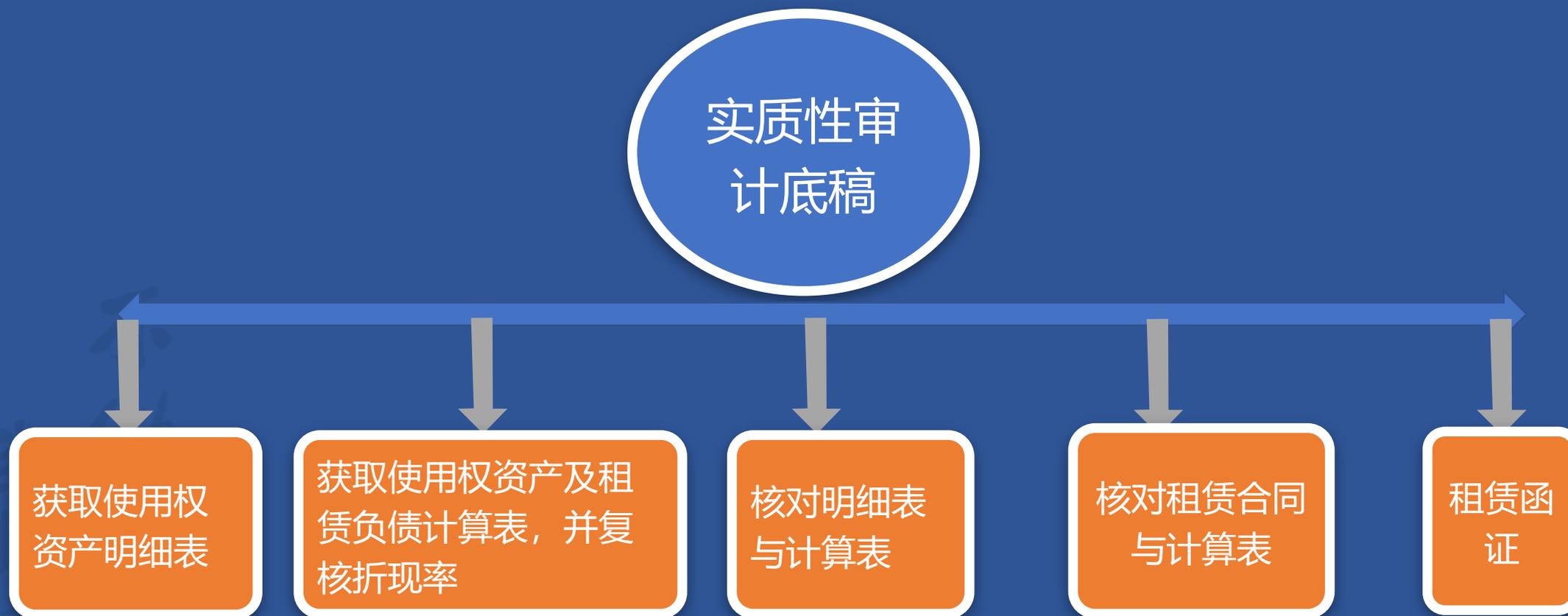
根据计划的TOC保证等级、评估的控制风险和控制运行的频率，在TOC保证等级为1.5下，控制运行每季度一次的频率下，需要的样本量为2。

季度	金额	是否与合同约定一致	备注	索引
2		是		2. EG. 01. 10-4-1
4		是		2. EG. 01. 10-4-2

审计做假账  
于2019年4月

## (四) 获取审计证据—实质性审计程序

### 1. 使用权资产的审计



## (1) 获取使用权资产明细表

项 目		大业主租赁		
被 审 单 写	原 值	125,535,484.21		
	期初重估调整	125,535,484.21		
	本期增加		营业成本	差异
	本期计提折旧	6,276,774.24	6,276,774.24	-
	期初重估调整折旧	17,261,129.16		
	本期减少			
	期末余额	101,997,580.81		
	摊销起讫日	2021.1		
	累计已摊销金额	23,537,903.40		
摊 销 查 验	摊销年限	240		
	月摊销额	523,064.52		
	应摊销月数	12		
	本期应摊销额	6,276,774.21		
	本期实摊销额	6,276,774.24		
	差异	-0.03		

### 注意点:

1. 明细表的期初余额和期末余额合计，要与总账、报表金额相符；
2. 累计折旧应与营业成本核对；
3. 测算本期折旧金额是否与账面一致。

## (2) 获取使用权资产及租赁负债计算表并复核折现率

新准则计算表															
从2018年4月开始追溯调整法															
序号	年折现率	租赁付款额 (不含税)	租赁付款额现值 (不含税)	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金 (不含税)	租赁期开始日已支付补偿款 (不含税)	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	期初应付租金	影响2021年期初留存收益				
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.62				
付款日	合同月成本	月租金成本 (不含税)	直线法月租金 (不含税)	租金现金流出 (含税)	租金现金流出 (不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金 (租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值	新准则下租金成本总金额	新旧准则影响金额	递延所得税资产
开始										125,535,484.21		125,535,484.21			
2018年4月		-	838,859.86	-	-	-	1	512,603.23	-512,603.23	126,048,087.43	523,064.52	125,012,419.69	1,035,667.75	-196,807.89	-49,201.97
2018年5月		-	838,859.86	-	-	-	2	514,696.36	-514,696.36	126,562,783.79	523,064.52	124,489,355.17	1,037,760.88	-198,901.02	-49,725.25
2018年6月		-	838,859.86	-	-	-	3	516,798.03	-516,798.03	127,079,581.82	523,064.52	123,966,290.65	1,039,862.55	-201,002.69	-50,250.67
2018年7月		-	838,859.86	-	-	-	4	518,908.29	-518,908.29	127,598,490.12	523,064.52	123,443,226.13	1,041,972.81	-203,112.95	-50,778.24
2018年8月		-	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19	4,366,594	5	521,027.17	3,935,449.02	123,663,041.09	523,064.52	122,920,161.61	1,044,091.69	-205,231.83	-51,307.96
2018年9月		-	838,859.86	-	-	-	6	504,957.42	-504,957.42	124,167,998.51	523,064.52	122,397,097.09	1,028,021.94	-189,162.08	-47,290.52
2018年10月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	7	507,019.33	-507,019.33	124,675,017.84	523,064.52	121,874,032.57	1,030,083.85	-191,223.99	-47,806.00
2018年11月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	8	509,089.66	-509,089.66	125,184,107.50	523,064.52	121,350,968.05	1,032,154.18	-193,294.32	-48,323.58
2018年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	9	511,168.44	-511,168.44	125,695,275.93	523,064.52	120,827,903.53	1,034,232.96	-195,373.10	-48,843.27
2019年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	10	513,255.71	-513,255.71	126,208,531.64	523,064.52	120,304,839.01	1,036,320.23	-197,460.37	-49,365.09
2019年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19	4,261,125	11	515,351.50	3,941,124.69	122,267,406.96	523,064.52	119,781,774.49	1,038,416.02	-199,556.16	-49,889.04
2019年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	12	499,258.58	-499,258.58	122,766,665.54	523,064.52	119,258,709.97	1,022,323.10	-183,463.24	-45,865.81
2019年4月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	13	501,297.22	-501,297.22	123,267,962.75	523,064.52	118,735,645.45	1,024,361.74	-185,501.88	-46,375.47
2019年5月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	14	503,344.18	-503,344.18	123,771,306.94	523,064.52	118,212,580.93	1,026,408.70	-187,548.84	-46,887.21
2019年6月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	15	505,399.50	-505,399.50	124,276,706.44	523,064.52	117,689,516.41	1,028,464.02	-189,604.16	-47,401.04
2019年7月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	16	507,463.22	-507,463.22	124,784,169.66	523,064.52	117,166,451.89	1,030,527.74	-191,667.88	-47,916.97
2019年8月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19	4,158,203	17	509,535.36	3,946,940.83	120,837,228.83	523,064.52	116,643,387.37	1,032,599.88	-193,740.02	-48,435.00
2019年9月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	18	493,418.68	-493,418.68	121,330,647.51	523,064.52	116,120,322.85	1,016,483.20	-177,623.34	-44,405.84
2019年10月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	19	495,433.48	-495,433.48	121,826,080.99	523,064.52	115,597,258.33	1,018,498.00	-179,638.14	-44,909.53
2019年11月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	20	497,456.50	-497,456.50	122,323,537.48	523,064.52	115,074,193.81	1,020,521.02	-181,661.16	-45,415.29
2019年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	21	499,487.78	-499,487.78	122,823,025.26	523,064.52	114,551,129.29	1,022,552.30	-183,692.44	-45,923.11
2020年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	22	501,527.35	-501,527.35	123,324,552.62	523,064.52	114,028,064.77	1,024,591.87	-185,732.01	-46,433.00
2020年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19	4,057,767	23	503,575.26	3,952,900.93	119,371,651.68	523,064.52	113,505,000.25	1,026,639.78	-187,779.92	-46,944.98
2020年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	24	487,434.24	-487,434.24	119,859,085.93	523,064.52	112,981,935.73	1,010,498.76	-171,638.90	-42,909.73
2020年4月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	25	489,424.60	-489,424.60	120,348,510.53	523,064.52	112,458,871.21	1,012,489.12	-173,629.26	-43,407.32
2020年5月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	26	491,423.08	-491,423.08	120,839,933.61	523,064.52	111,935,806.69	1,014,487.60	-175,627.74	-43,906.94

## (2) 获取使用权资产及租赁负债计算表并复核折现率

新准则计算表																									
从2018年4月开始追溯调整法																									
序号	年折现率	租赁付款额 (不含税)	租赁付款额现值 (不含税)	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金 (不含税)	租赁期开始日已支付补偿款 (不含税)	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	期初应付租金	影响2021年期初留存收益														
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.62														
付款日	合同月成本	月租金成本 (不含税)	直线法月租金 (不含税)	租金现金流出 (含税)	租金现金流出 (不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金 (租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值	新准则下租金成本总金额	新旧准则影响金额											
2020年6月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	27	493,429.73	-493,429.73	121,339,363.34	523,064.52	111,412,742.17	1,016,494.25	-177,634.39										-44,408.60	
2020年7月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	28	495,444.57	-495,444.57	121,828,807.91	523,064.52	110,889,677.65	1,018,509.09	-179,649.23										-44,912.31	
2020年8月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19	3,959,758	29	497,467.63	3,959,008.56	117,869,799.35	523,064.52	110,366,613.13	1,020,532.15	-181,672.29										-45,418.07	
2020年9月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	30	481,301.68	-481,301.68	118,351,101.03	523,064.52	109,843,548.61	1,004,366.20	-165,506.34										-41,376.59	
2020年10月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	31	483,267.00	-483,267.00	118,834,368.03	523,064.52	109,320,484.09	1,006,331.52	-167,471.66										-41,867.91	
2020年11月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	32	485,240.34	-485,240.34	119,319,608.36	523,064.52	108,797,419.57	1,008,304.86	-169,445.00										-42,361.25	
2020年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	33	487,221.73	-487,221.73	119,806,830.10	523,064.52	108,274,355.05	1,010,286.25	-171,426.39										-42,856.60	
2021年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	34	489,211.22	-489,211.22	120,296,041.32	523,064.52	107,751,290.53	1,012,275.74	-173,415.88										-43,353.97	
2021年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	4,057,321	35	491,208.84	4,188,091.16	116,107,950.15	523,064.52	107,228,226.01	1,014,273.36	-175,413.50										-43,853.37	
2021年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	36	474,107.46	-474,107.46	116,582,057.62	523,064.52	106,705,161.49	997,171.98	-158,312.12										-39,578.03	
2021年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	37	476,043.40	-476,043.40	117,058,101.02	523,064.52	106,182,096.97	999,107.92	-160,248.06										-40,062.02	
2021年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	38	477,987.25	-477,987.25	117,536,088.27	523,064.52	105,659,032.45	1,001,051.77	-162,191.91										-40,547.98	
2021年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	39	479,939.03	-479,939.03	118,016,027.29	523,064.52	105,135,967.93	1,003,003.55	-164,143.69										-41,035.92	
2021年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	40	481,898.78	-481,898.78	118,497,926.07	523,064.52	104,612,903.41	1,004,963.30	-166,103.44										-41,525.86	
2021年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,959,322	41	483,866.53	4,195,433.47	114,302,492.60	523,064.52	104,089,838.89	1,006,931.05	-168,071.19										-42,017.80	
2021年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	42	466,735.18	-466,735.18	114,769,227.78	523,064.52	103,566,774.37	989,799.70	-150,939.84										-37,734.96	
2021年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	43	468,641.01	-468,641.01	115,237,868.79	523,064.52	103,043,709.85	991,705.53	-152,845.67										-38,211.42	
2021年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	44	470,554.63	-470,554.63	115,708,423.42	523,064.52	102,520,645.33	993,619.15	-154,759.29										-38,689.82	
2021年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	45	472,476.06	-472,476.06	116,180,899.49	523,064.52	101,997,580.81	995,540.58	-156,680.72										-39,170.18	
2037年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	237	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,569,192.97	523,064.52	315,795.34										78,948.84	
2038年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	238	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,046,128.45	523,064.52	315,795.34										78,948.84	
2038年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	239	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	523,063.93	523,064.52	315,795.34										78,948.84	
2038年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	240	-0.00	0.00	-0.00	523,063.93	-0.00	523,063.93	315,795.15										78,948.79	
合计	211,392,684.00	201,326,365.62	201,326,365.62	211,392,684.00	201,326,365.62	125,535,484.21		75,790,881.42	125,535,484.21	18,435,496,699.80	125,535,484.21		201,326,365.63	-0.01											-0.00
			-0.00	-						201,326,365.62		0.00													
										-0.00															

注：表格较长，已将2022年1月至2037年11月期间隐藏

## (2) 获取使用权资产及租赁负债计算表并复核折现率

### 复核折现率

- 在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。由于采用租赁内含利率需要知道出租人的相关信息（比如出租人的初始直接费用），公司无法获取租赁内含利率，故选用承租人增量借款利率作为折现率。由于租赁项目一般都要超过5年，故以借款银行的五年以上的贷款利率为折现率。

做假账  
朱铭基  
2021年4月

### (3) 核对明细表与计算表

序号	年折现率	租赁付款额(不含税)	租赁付款额现值(不含税)	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金(不含税)	租赁期开始日已支付补偿款(不含税)	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	期初应付租金	影响2021年期初留存收益
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.62

付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流出(含税)	租金现金流出(不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金(租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值	新准则下租金成本总金额	新旧准则影响金额
2020年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	33	487,221.73	-487,221.73	119,806,830.10	523,064.52	108,274,355.05	1,010,286.25	-171,426.39
2021年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	34	489,211.22	-489,211.22	116,582,057.63	523,064.52	107,751,290.53	1,012,275.74	-173,415.88
2021年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	4,057,321	35	491,208.84	4,188,091.16	116,000,950.11	523,064.52	107,228,226.01	1,014,273.36	-175,413.50
2021年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	36	474,107.46	-474,107.46	116,582,057.63	523,064.52	106,705,161.49	997,171.98	-158,312.12
2021年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	37	476,043.40	-476,043.40	117,058,101.03	523,064.52	106,182,096.97	999,107.92	-160,248.06
2021年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	38	477,987.25	-477,987.25	117,536,088.21	523,064.52	105,659,032.45	1,001,051.77	-162,191.91
2021年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	39	479,939.03	-479,939.03	118,016,027.28	523,064.52	105,135,967.93	1,003,003.55	-164,143.69
2021年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	40	481,898.78	-481,898.78	118,497,926.07	523,064.52	104,612,903.41	1,004,963.30	-166,103.44
2021年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,959,322	41	483,866.53	4,195,433.47	114,302,492.66	523,064.52	104,089,838.89	1,006,931.05	-168,071.19
2021年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	42	466,735.18	-466,735.18	114,769,227.78	523,064.52	103,566,774.37	989,799.70	-150,939.84
2021年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	43	468,641.01	-468,641.01	115,237,868.78	523,064.52	103,043,709.85	991,705.53	-152,845.67
2021年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	44	470,554.63	-470,554.63	115,708,423.43	523,064.52	102,520,645.33	993,619.15	-154,759.29
2021年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	45	472,476.06	-472,476.06	116,180,899.48	523,064.52	101,997,580.81	995,540.58	-156,680.72
2027年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-0.00	-	-	237	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,569,192.97	523,064.52	315,795.34
2028年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	238	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,046,128.45	523,064.52	315,795.34
2028年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	239	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	523,063.93	523,064.52	315,795.34
2028年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.08	-	-	-	240	-0.00	0.00	-0.00	523,063.93	-0.00	523,063.93	315,795.15
合计	211,392,684.00	201,326,365.62	201,326,365.62	211,392,684.00	201,326,365.62	125,535,484.21		75,790,881.42	125,535,484.21	18,435,496,699.80	125,535,484.21		201,326,365.63	-0.01

项 目		大业主租赁
被 审 单 写	原 值	125,535,484.21
	期初重估调整	125,535,484.21
	本期增加	
	本期计提折旧	6,276,774.24
	期初重估调整折旧	17,261,129.16
	本期减少	
	期末余额	101,997,580.81
	摊销起讫日	2021.1
累计已摊销金额	23,537,903.40	

封	调整分录	明细表	使用权资产确认	+
平均值: 523,064.52 计数: 12 求和: 6,276,774.24				

### (3) 核对明细表与计算表

新准则计算表														
从2018年4月开始-高利调整法														
序号	年折现率	租赁付款额(不含税)	租赁付款额现值(不含税)	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金(不含税)	租赁期开始日已支付补偿款(不含税)	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	期初应付租金	影响2021年期初留存收益			
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.62			
付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流(含税)	租金现金流(不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金(租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值	新准则下租金成本总金额	新旧准则影响金额
2020年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	33	487,221.73	-487,221.73	119,806,830.10	523,064.52	108,274,355.05	1,010,286.25	-171,426.39
2021年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	34	489,211.22	-489,211.22	120,296,041.32	523,064.52	107,751,290.53	1,012,275.74	-173,415.88
2021年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	4,057,321	35	491,208.84	4,188,091.16	116,107,950.15	523,064.52	107,228,226.01	1,014,273.36	-175,413.50
2021年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	36	474,107.46	-474,107.46	116,582,057.62	523,064.52	106,705,161.49	997,171.98	-158,312.12
2021年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	37	476,043.40	-476,043.40	117,058,101.02	523,064.52	106,182,096.97	999,107.92	-160,248.06
2021年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	38	477,987.25	-477,987.25	117,536,088.27	523,064.52	105,659,032.45	1,001,051.77	-162,191.91
2021年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	39	479,939.03	-479,939.03	118,016,027.29	523,064.52	105,135,967.93	1,003,003.55	-164,143.69
2021年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	40	481,898.78	-481,898.78	118,497,926.07	523,064.52	104,612,903.41	1,004,963.30	-166,103.44
2021年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,959,322	41	483,866.53	4,195,433.47	114,302,492.60	523,064.52	104,089,838.89	1,006,931.05	-168,071.19
2021年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	42	466,735.18	-466,735.18	114,769,227.78	523,064.52	103,566,774.37	989,799.70	-150,939.84
2021年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	43	468,641.01	-468,641.01	115,237,868.79	523,064.52	103,043,709.85	991,705.53	-152,845.67
2021年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	44	470,554.63	-470,554.63	115,708,423.42	523,064.52	102,520,645.33	993,619.15	-154,759.29
2021年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	45	472,476.06	-472,476.06	116,180,899.49	523,064.52	101,997,580.81	995,540.58	-156,680.72
2037年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	237	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,569,192.97	523,064.52	315,795.34
2038年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	238	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,046,128.45	523,064.52	315,795.34
2038年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	239	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	523,063.93	523,064.52	315,795.34
2038年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.08	-	-	-	240	-0.00	0.00	-0.00	523,063.93	-0.00	523,063.93	315,795.15
合计	211,392,684.00	201,326,365.62	201,326,365.62	211,392,684.00	201,326,365.62	125,535,484.21		75,790,881.42	125,535,484.21	18,435,096,699.80	125,535,484.21		201,326,365.63	-0.01
			-0.00	-					201,326,365.62			0.00		
									-0.00					

项 目		大业主租赁
被 审 单 写	原 值	125,535,484.21
	期初重估调整	125,535,484.21
	本期增加	
	本期计提折旧	6,276,774.24
	期初重估调整折旧	17,261,129.16
	本期减少	
	期末余额	101,997,580.81
	摊销起讫日	2021.1
	累计已摊销金额	23,537,903.40

分录做账

## (4) 核对租赁合同与计算表

应核对包括租赁期、免租期、租金及支付方式、租金税率等初始信息

1.1 项目租赁期限

1.1.1 甲方将项目出租给乙方经营使用，租赁期限自2018年4月1日起至2038年3月31日止。

3.2 免租期

3.2.1 租赁期内，甲方同意给予乙方共计六(6)个月装修改造免租期，具体为自2018年4月1日至2018年9月30日；如甲方未按照交付期限及本协议第3.1.4条款约定向乙方移交项目，免租期的起始日期应当相应顺延至实际交付日。免租期届满之次日起开始计算租金。

3.2.2 装修免租期内乙方无需向甲方支付租金，但仍需自行承担实际发生的水、电、及其他公用事业费用。

付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流出(含税)
开始				
2018年4月		-	838,859.86	-
2018年5月		-	838,859.86	-
2018年6月		-	838,859.86	-
2018年7月		-	838,859.86	-
2018年8月		-	838,859.86	4,679,300.00
2018年9月		-	838,859.86	-
2018年10月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-
2018年11月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-
2018年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-
2019年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-
2019年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00
2037年8月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	6,270,709.50
2037年9月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-
2037年10月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-
2037年11月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-
2037年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-
2038年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-
2038年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-
2038年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.08	-
合计	211,392,684.00	201,326,365.62	201,326,365.62	211,392,684.00
			-0.00	-

## (4) 核对租赁合同与计算表

应核对包括租赁期、免租期、每期租金及支付方式、租金税率等初始信息

2.1 项目租金及支付方式

2.1.1 租赁期内，乙方按照本协议附件一向甲方支付项目租金。

2.1.2 自本协议签订之日起的十日内，乙方向甲方支付合同保证金人民币 5,000,000 元，并预付首期租金，即人民币 4,679,300 元。

2.1.3 2019年3月1日前，乙方向甲方支付2019年4月1日至2019年9月30日的租金，即人民币 4,679,300 元。自此之后，乙方每半年向甲方预付项目下个半年的租金，即乙方应于每年3月1日前向甲方支付4月1日至9月30日的租金，于每年9月1日前向甲方支付10月1日至次年3月31日的租金。

付款日	合同月成本	月租金成本（不含税）	直线法月租金（不含税）	租金现金流出（含税）	租金现金流出（不含税）
开始					
2018年4月		-	838,859.86	-	-
2018年5月		-	838,859.86	-	-
2018年6月		-	838,859.86	-	-
2018年7月		-	838,859.86	-	-
2018年8月		-	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19
2018年9月		-	838,859.86	-	-
2018年10月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2018年11月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2018年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19
2019年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年4月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年5月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年6月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年7月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年8月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19
2019年9月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年10月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年11月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2019年12月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2020年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-
2020年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,679,300.00	4,456,476.19
2020年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-

## (5) 租赁询证函

租赁函证

由于租赁对应会计科目无法直接向函证方核实，一般向对方函证主要租赁条款及本年开票付款等信息。

不做假账  
朱镕基  
二〇〇一年四月

## (5) 租赁询证函



### 往来账项询证函

致： 收件人： 收件地址： 邮箱： 发函编号：202230010588	索引号： 编号：1 项目编号：2021070418 所属部门： 项目联系人： 电话：
---	---

本公司聘请的 正在对本公司2021年度财务报表进行审计，按照中国注册会计师审计准则的要求，应当询证本公司与贵公司的往来账项等事项。下列信息出自本公司账簿记录，如与贵公司记录相符，请在本函下端“信息证明无误”处签章证明；如有不符，请在“信息不符”处列明不符项目。如存在与本公司有关的未列入本函的其他项目，请在“信息不符”处列出这些项目的金额及详细资料。

如贵公司对本询证函填报的信息有任何问题，请联系本页右上角的项目联系人 回函请寄 验证中心。

(如本次询函为多页次，请加盖骑缝章)

地址：	收件人：
邮政编码：	电话：

不做假账  
 恪守基  
 守  
 守  
 守

## (5) 租赁询证函

1.销售与未结算				
截止日期	向贵公司开票金额	向贵公司收取租金	备注（内容、性质）	本公司科目
2021年度			含税金额	
2.采购与未结算				
截止日期	贵公司开票金额	向贵公司支付租金	备注（内容、性质）	本公司科目
2021年度	9,358,600.00	9,358,600.00	含税金额	
3.其他往来账项				
截止日期	贵公司欠	欠贵公司	备注（内容、性质）	本公司科目
2021年12月31日	5,000,000.00		租赁押金	

第 1 页

不做假账  
朱路基  
2021年4月

## (5) 租赁询证函

4.其他事项		
以下合同条款摘录自《关于日坛公园北门项目租赁协议》		
1.出租方:	北	
2.承租方:	[REDACTED]	
3.租赁地址:	[REDACTED]	
4.租赁期起止日:	2018年4月1日至2038年3月31日	
5.免租期:	2018年4月1日至2018年9月30日	
6.房屋交付日:	2018年4月1日	
7.建筑面积:	5,128.00平方米	
8.租赁押金:	5,000,000.00元	
9.租金金额:	租赁日期	年租金
	第1年2018年4月1日至2019年3月31日	4,679,300.00
	第2年2019年4月1日至2020年3月31日	9,358,600.00
	第3年2020年4月1日至2021年3月31日	9,358,600.00
	第4年2021年4月1日至2022年3月31日	9,826,530.00
	第5年2022年4月1日至2023年3月31日	9,826,530.00
	第6年2023年4月1日至2024年3月31日	9,826,530.00
	第7年2024年4月1日至2025年3月31日	10,317,857.00
	第8年2025年4月1日至2026年3月31日	10,317,857.00
	第9年2026年4月1日至2027年3月31日	10,337,857.00
	第10年2027年4月1日至2028年3月31日	10,833,749.00
	第11年2028年4月1日至2029年3月31日	10,833,749.00
	第12年2029年4月1日至2030年3月31日	10,833,749.00
第13年2030年4月1日至2031年3月31日	11,375,437.00	

不做假账

朱路基

2021年4月

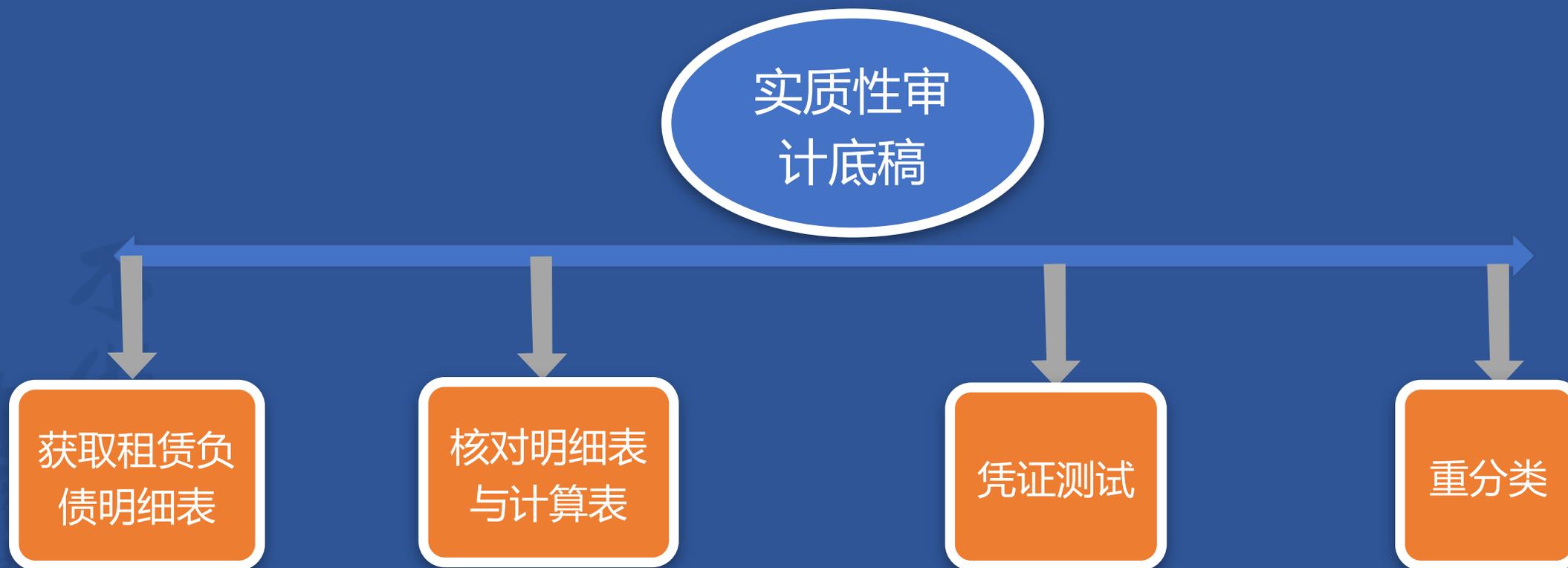
## (5) 租赁询证函

	第13年2030年4月1日至2031年3月31日	11,375,437.00
	第14年2031年4月1日至2032年3月31日	11,375,437.00
	第15年2032年4月1日至2033年3月31日	11,375,437.00
	第16年2033年4月1日至2034年3月31日	11,944,209.00
	第17年2034年4月1日至2035年3月31日	11,944,209.00
	第18年2035年4月1日至2036年3月31日	11,944,209.00
	第19年2036年4月1日至2037年3月31日	12,541,419.00
	第20年2037年4月1日至2038年3月31日	12,541,419.00
10.租金支付原则:	每半年支付, 每年3月1日前支付4-9月租金, 9月1日前支付10-次年3月租金	
以下合同条款摘录自《关于新型冠状病毒疫情期间减免租金的补充协议》		
1. 出租方:	[REDACTED]	
2. 承租方:	[REDACTED]	
3. 事由:	疫情减免租金	
4. 减免期间及租金:	2020年4月1日至9月30日期间租金963,600.00元	
第 2 页		
以下合同条款摘录自《关 [REDACTED] 协议之补充协议》		
1. 出租方:	[REDACTED]	
2. 承租方:	[REDACTED]	
3. 事由:	疫情减免租金	
4. 减免期间及租金:	2021年4月1日至2023年3月31日期间租金935,860.00元	
(公司盖章)		

不做假账  
朱路基  
2021年4月

## (四) 获取审计证据—实质性审计程序

### 2. 租赁负债的审计



# (1) 获取租赁负债明细表

被审计单位提供					
明细项目内容	期初重估调整	本期增加	本期计提	本期付款	期末余额
租赁付款额	179,043,984.67			9,358,600.00	169,685,384.67
未确认融资费用	59,237,154.58		5,732,669.39		53,504,485.19
					-
					-
					-
合计	119,806,830.09	-	5,732,669.39	9,358,600.00	116,180,899.48
审计说明：明细合计与总账、报表数一致 ( <input checked="" type="checkbox"/> ) 不一致 ( <input type="checkbox"/> )					
未确认融资费用与财务费用核对一致 ( <input checked="" type="checkbox"/> ) 不一致 ( <input type="checkbox"/> )					

### 注意点：

1. 明细表的期初余额和期末余额合计，要与总账、报表金额相符
2. 未确认融资费用计提金额应与财务费用进行核对

不做假账  
守好底线  
不忘初心

## (2) 核对明细表与计算表

从2018年4月开始-追溯调整法												
序号	年折现率	租赁付款额(不含税)	租赁付款额现值(不含税)	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金(不含税)	租赁期开始日已支付补偿款(不含税)	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	预付租金	影响2021年期初留存收益	
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.62	
付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流出(含税)	租金现金流出(不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金(租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值
开始										125,535,484.21		125,535,484.21
2036年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	225	47,597.72	-47,597.72	11,704,181.18	523,064.52	7,845,967.21
2037年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	226	47,792.07	-47,792.07	11,751,973.25	523,064.52	7,322,902.69
2037年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	6,270,709.50	5,972,104.29	2,368,057	227	47,987.22	5,924,117.06	5,827,856.19	523,064.52	6,799,838.17
2037年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	228	23,797.08	-23,797.08	5,851,653.27	523,064.52	6,276,773.65
2037年4月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	229	23,894.25	-23,894.25	5,875,547.52	523,064.52	5,753,709.13
2037年5月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	230	23,991.82	-23,991.82	5,899,539.34	523,064.52	5,230,644.61
2037年6月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	231	24,089.79	-24,089.79	5,923,629.12	523,064.52	4,707,580.09
2037年7月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	232	24,188.15	-24,188.15	5,947,817.28	523,064.52	4,184,515.57
2037年8月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	6,270,709.50	5,972,104.20	2,310,860	233	24,286.92	5,947,817.28	-0.00	523,064.52	3,661,451.05
2037年9月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	234	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	3,138,386.53
2037年10月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	235	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	2,615,322.01
2037年11月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	236	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	2,092,257.49
2037年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	237	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,569,192.97
2038年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	238	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,046,128.45
2038年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	239	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	523,063.93
2038年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	240	-0.00	0.00	-0.00	523,063.93	-0.00
合计	211,392,684.00	201,326,365.62	201,326,365.62	211,392,684.00	201,326,365.62	125,535,484.21		75,790,881.42	125,535,484.21	18,435,496,699.80	125,535,484.21	
				-0.00	-				201,326,365.62		0.00	
									-0.00			

平均值: 874,666.93 计数: 194 求和: 169,685,384.67

被审计单位提供					
明细项目内容	期初重估调整	本期增加	本期计提	本期付款	期末余额
租赁付款额	179,043,984.67			9,358,600.00	169,685,384.67
未确认融资费用	59,237,154.58		5,732,669.39		53,504,485.19

注：租赁付款额期末余额应等于明细表中租金现金流出自下一年度至合同期末的金额合计

## (2) 核对明细表与计算表

付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流出(含税)	租金现金流出(不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金(租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值
开始										125,535,484.		125,535,484.
2021年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	34	489,211.22	-489,211.22	120,296,041.32	523,064.52	107,751,290.53
2021年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	4,057,321	35	491,208.84	4,188,091.16	116,107,950.15	523,064.52	107,228,226.01
2021年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	36	474,107.46	-474,107.46	116,582,057.62	523,064.52	106,705,161.49
2021年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	37	476,043.40	-476,043.40	117,058,101.02	523,064.52	106,182,096.97
2021年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	38	477,987.25	-477,987.25	117,536,088.27	523,064.52	105,659,032.45
2021年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	39	479,939.03	-479,939.03	118,016,027.29	523,064.52	105,135,967.93
2021年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	40	481,898.78	-481,898.78	118,497,926.07	523,064.52	104,612,903.41
2021年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,959,322	41	483,866.53	4,195,433.47	114,302,492.60	523,064.52	104,089,838.89
2021年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	42	466,735.18	-466,735.18	114,769,227.78	523,064.52	103,566,774.37
2021年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	43	468,641.01	-468,641.01	115,237,868.79	523,064.52	103,043,709.85
2021年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	44	470,554.63	-470,554.63	115,708,423.42	523,064.52	102,520,645.33
2021年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	45	472,476.06	-472,476.06	116,180,899.49	523,064.52	101,997,580.81
2022年1月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	46	474,405.34	-474,405.34	116,655,304.83	523,064.52	101,474,516.29
2022年2月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,863,690	47	476,342.49	4,202,957.51	112,452,347.32	523,064.52	100,951,451.77
2022年3月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	48	459,180.42	-459,180.42	112,911,527.74	523,064.52	100,428,387.25
2022年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	49	461,055.40	-461,055.40	113,372,583.14	523,064.52	99,905,322.73
2022年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	50	462,938.05	-462,938.05	113,835,521.19	523,064.52	99,382,258.21
2022年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	51	464,828.38	-464,828.38	114,300,349.57	523,064.52	98,859,193.69
2022年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	52	466,726.43	-466,726.43	114,767,076.00	523,064.52	98,336,129.17
2022年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,770,368	53	468,632.23	4,210,667.77	110,556,408.22	523,064.52	97,813,064.65
2022年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	54	451,438.67	-451,438.67	111,007,846.89	523,064.52	97,290,000.13
2022年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	55	453,282.04	-453,282.04	111,461,128.93	523,064.52	96,766,935.61
2022年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	56	455,132.94	-455,132.94	111,916,261.88	523,064.52	96,243,871.09
2022年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	57	456,991.40	-456,991.40	112,373,253.28	523,064.52	95,720,806.57

者 平均值: 1,336,942.86 计数: 7 求和: 9,358,600.00

被审计单位提供					
明细项目内容	期初重估调整	本期增加	本期计提	本期付款	期末余额
租赁付款额	179,043,984.67			9,358,600.00	169,685,384.67
未确认融资费用	59,237,154.58		5,732,669.39		53,504,485.19

注：租赁付款额本期付款金额应等于明细表中本年度现金流出合计

## (2) 核对明细表与计算表

序号	年折现率	租赁付款额(不含税)	租赁付款额现值(不含税)	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金(不含税)	租赁期开始日已支付补偿款(不含税)	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	预付租金	影响2021年期初留存收益	
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.62	
付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流出(含税)	租金现金流出(不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金(租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值
开始										125,535,484.21		125,535,484.21
2036年8月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	6,270,709.50	5,972,104.29	2,426,670	221	71,115.08	5,900,989.21	11,514,948.57	523,064.52	9,938,225.29
2036年9月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	222	47,019.37	-47,019.37	11,561,967.94	523,064.52	9,415,160.77
2036年10月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	223	47,211.37	-47,211.37	11,609,179.31	523,064.52	8,892,096.25
2036年11月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	224	47,404.15	-47,404.15	11,656,583.46	523,064.52	8,369,031.73
2036年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	225	47,597.72	-47,597.72	11,704,181.18	523,064.52	7,845,967.21
2037年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	226	47,792.07	-47,792.07	11,751,973.25	523,064.52	7,322,902.69
2037年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	6,270,709.50	5,972,104.29	2,368,057	227	47,987.22	5,924,117.06	5,827,856.19	523,064.52	6,799,838.17
2037年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	228	23,797.08	-23,797.08	5,851,653.27	523,064.52	6,276,773.65
2037年4月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	229	23,894.25	-23,894.25	5,875,547.52	523,064.52	5,753,709.13
2037年5月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	230	23,991.82	-23,991.82	5,899,539.34	523,064.52	5,230,644.61
2037年6月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	231	24,089.79	-24,089.79	5,923,629.12	523,064.52	4,707,580.09
2037年7月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	232	24,188.15	-24,188.15	5,947,817.28	523,064.52	4,184,515.57
2037年8月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	6,270,709.50	5,972,104.20	2,310,860	233	24,286.92	5,947,817.28	-0.00	523,064.52	3,661,451.05
2037年9月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	234	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	3,138,386.53
2037年10月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	235	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	2,615,322.01
2037年11月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	236	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	2,092,257.49
2037年12月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	237	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,569,192.97
2038年1月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	238	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	1,046,128.45
2038年2月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.86	-	-	-	239	-0.00	0.00	-0.00	523,064.52	523,063.93
2038年3月	1,045,118.25	995,350.71	838,859.08	-	-	-	240	-0.00	0.00	-0.00	523,063.93	-0.00
合计	211,392,684.00	201,326,365.62	201,326,365.62	211,392,684.00	201,326,365.62	125,535,484.21		75,790,881.42	535,484.21	18,435,496,699.80	125,535,484.21	
			-0.00		-				201,326,365.62			0.00
									-0.00			

平均值: 274,381.98 计数: 195 求和: 53,504,485.18

被审计单位提供					
明细项目内容	期初重估调整	本期增加	本期计提	本期付款	期末余额
租赁付款额	179,043,984.67			9,358,600.00	169,685,384.67
未确认融资费用	59,237,154.58		5,732,669.39		53,504,485.19

注：未确认融资费用期末余额应等于明细表中利息费用自下一年度至合同期末的金额合计

## (2) 核对明细表与计算表

付款日	合同月成本	月租金成本(不含税)	直线法月租金(不含税)	租金现金流出(含税)	租金现金流出(不含税)	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金(租赁负债)	使用权资产折旧	使用权资产账面价值
开始										125,535,484.4		125,535,484.4
2021年1月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	34	489,211.22	-489,211.22	120,296,041.32	523,064.52	107,751,290.53
2021年2月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	4,057,321	35	491,208.84	4,188,091.16	116,107,950.15	523,064.52	107,228,226.01
2021年3月	779,883.33	742,746.03	838,859.86	-	-	-	36	474,107.46	-474,107.46	116,582,057.62	523,064.52	106,705,161.49
2021年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	37	476,043.40	-476,043.40	117,058,101.02	523,064.52	106,182,096.97
2021年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	38	477,987.25	-477,987.25	117,536,088.27	523,064.52	105,659,032.45
2021年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	39	479,939.03	-479,939.03	118,016,027.29	523,064.52	105,135,967.93
2021年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	40	481,898.78	-481,898.78	118,497,926.07	523,064.52	104,612,903.41
2021年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,959,322	41	483,866.53	4,195,433.47	114,302,492.60	523,064.52	104,089,838.89
2021年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	42	466,735.18	-466,735.18	114,769,227.78	523,064.52	103,566,774.37
2021年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	43	468,641.01	-468,641.01	115,237,868.79	523,064.52	103,043,709.85
2021年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	44	470,554.63	-470,554.63	115,708,423.42	523,064.52	102,520,645.33
2021年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	45	472,476.06	-472,476.06	116,180,899.49	523,064.52	101,997,580.81
2022年1月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	46	474,405.34	-474,405.34	116,655,304.83	523,064.52	101,474,516.29
2022年2月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,863,690	47	476,342.49	4,202,957.51	112,452,347.32	523,064.52	100,951,451.77
2022年3月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	48	459,180.42	-459,180.42	112,911,527.74	523,064.52	100,428,387.25
2022年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	49	461,055.40	-461,055.40	113,372,583.14	523,064.52	99,905,322.73
2022年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	50	462,938.05	-462,938.05	113,835,521.19	523,064.52	99,382,258.21
2022年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	51	464,828.38	-464,828.38	114,300,349.57	523,064.52	98,859,193.69
2022年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	52	466,726.43	-466,726.43	114,767,076.00	523,064.52	98,336,129.17
2022年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,770,368	53	468,632.23	4,210,667.77	110,556,408.22	523,064.52	97,813,064.65
2022年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	54	451,438.67	-451,438.67	111,007,846.89	523,064.52	97,290,000.13
2022年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	55	453,282.04	-453,282.04	111,461,128.93	523,064.52	96,766,935.61
2022年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	56	455,132.94	-455,132.94	111,916,261.88	523,064.52	96,243,871.09
2022年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	57	456,991.40	-456,991.40	112,373,253.28	523,064.52	95,720,806.57

平均值: 477,722.45 计数: 12 求和: 5,732,669.39

被审计单位提供					
明细项目内容	期初重估调整	本期增加	本期计提	本期付款	期末余额
租赁付款额	179,043,984.67			9,358,600.00	169,685,384.67
未确认融资费用	59,237,154.58		5,732,669.39		53,504,485.19

注：未确认融资费用本期计提金额应等于明细表中利息费用本年度利息费用合计

### (3) 凭证测试

**“租赁负债”发生额查验记录:**

所属事务所: [ ] 被审计单位: [ ] 审计项目: [ ] 会计期间: 2021.12.31

审核员: [ ] 日期: 2022.1.12 复核员: [ ] 日期: 2022.1.12 索引号: FZ-4 页次: [ ]

4. 本期增减发生额凭证测试查验:

期初数	179,043,984.67
本期增加	
本期减少	9,358,600.00
期末数	169,685,384.67

(1) 本期增加凭证查验:

月	日	凭证编号	业务内容	会计分录		附件	供应商名称	索引号	审计结论
				科目名称	二级科目				

(2) 本期减少凭证查验:

月	日	凭证编号	业务内容	会计分录		附件	收款人名称	索引号	审计结论	
				科目名称	二级科目					借方金额
11	29	记-0042	支付 [ ] 租金 (2022.1-2021.3月)	银行存款		2,228,238.20	银行回单#6267、一般付款流程、付款申请书、补充协议、增值税专用发票#1731、#1708等、发票签收回执	[ ]	FZ-4-1	ok
8	30	记-0032	支付 [ ] 整租租金 (2021.10-2021.12月)	银行存款		2,228,238.20	银行回单#0547、一般付款流程、付款申请书、增值税专用发票#1502、#1503等、补充协议	[ ]		ok

审计结论: 可以确认

#### 注意事项:

- 1、附件列需把该笔交易的会计凭证后面所附的附件都填列进去;
- 2、标了索引号的凭证,需复印或拍照打印出来,装进纸质底稿里,并在附件的右上角标注索引号,以方便查阅;
- 3、将凭证查验的结果体现在审计结论中。

**注:** 1. 抽取一定数量的凭证进行测试,控制测试中注重检查记账凭证是否合规,即审批程序是否完整以及审批人是否有相应权限;

2. 细节测试中注重记账凭证后附的单据是否真实完整,凭证所载记录是否正确;

3. 要验证凭证后附原始单据能否支持、证明记账凭证中所载的分录,检查原始单据的金额、内容等能否和记账凭证对应,重点检查原始单据上显示的对方单位和账面所载是否一致

## (4) 重分类

被审计单位提供						审计人员填写					
明细项目内容	期初重估调整	本期增加	本期计提	本期付款	期末余额	T/F	查验索引	调整数		调整索引	审定金额
								借	贷		
租赁付款额	179,043,984.67			9,358,600.00	169,685,384.67		FZ-2	9,358,600.00		一年内到期的非流动负债	160,326,784.67
未确认融资费用	59,237,154.58		5,732,669.39		53,504,485.19				5,550,953.79	一年内到期的非流动负债	47,953,531.40
					-						-
					-						-
					-						-
合计	119,806,830.09	-	5,732,669.39	9,358,600.00	116,180,899.48			9,358,600.00	5,550,953.79		112,373,253.27

注：应根据下一年度租金现金流出及下一年度利息费用合计分别调整租赁付款额及未确认融资费用余额，作为一年内到期的非流动负债在报表中列示。

序号	年折现率	租赁付款额（不含税）	租赁付款额现值（不含税）	未确认融资费用	租赁期开始日已支付租金（不含税）	租赁期开始日已支付补偿款（不含税）	使用权资产	折旧期限	月折旧金额	预付租金	影响2021年初留存收益
1	4.90%	201,326,365.62	125,535,484.21	75,790,881.42			125,535,484.21	240.00	523,064.52	5,399,993.82	-6,132,480.6
付款日	合同月成本	月租金成本（不含税）	直线法月租金（不含税）	租金现金流出（含税）	租金现金流出（不含税）	全部租金流出折现	折现期	利息费用	归还本金	剩余本金（租赁负债）	使用权资产折现
开始										125,535,484.21	
2022年1月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	46	474,405.34	-474,405.34	116,655,304.83	523,064.52
2022年2月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,863,690	47	476,342.49	4,202,957.51	112,452,347.32	523,064.52
2022年3月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	48	459,180.42	-459,180.42	112,911,527.74	523,064.52
2022年4月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	49	461,055.40	-461,055.40	113,372,583.14	523,064.52
2022年5月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	50	462,938.05	-462,938.05	113,835,521.19	523,064.52
2022年6月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	51	464,828.38	-464,828.38	114,300,349.57	523,064.52
2022年7月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	52	466,726.43	-466,726.43	114,767,076.00	523,064.52
2022年8月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	4,913,265.00	4,679,300.00	3,770,368	53	468,632.23	4,210,667.77	110,556,408.22	523,064.52
2022年9月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	54	451,438.67	-451,438.67	111,007,846.89	523,064.52
2022年10月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	55	453,282.04	-453,282.04	111,461,128.93	523,064.52
2022年11月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	56	455,132.94	-455,132.94	111,916,261.88	523,064.52
2022年12月	818,877.50	779,883.33	838,859.86	-	-	-	57	456,991.40	-456,991.40	112,373,253.28	523,064.52

## 四、审计风险点及应对措施

### 风险一：租赁的识别

#### 主要注意事项

1. 租赁要素之一：已识别资产。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产。
2. 租赁要素之二：获取因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益。在评估企业是否有权从资产的使用中获取利益时，仅应考虑资产的使用所产生的经济利益（如，从资产的使用中获取的可再生能源税款抵免或资产的使用所产生的副产品），而不应考虑该项资产的所有权所产生的经济利益（如因拥有资产而产生的税收优惠）。
3. 租赁要素之三：主导已识别资产的使用。如果已识别资产的使用目的和使用方式在使用期开始前已预先确定，并且客户有权在整个使用期间自行或主导他人按照其确定的方式运营该资产，或者客户设计了已识别资产并在设计时已预先确定了该资产在整个使用期间的使用目的和使用方式，则也可视为是客户有权主导对已识别资产的使用。

## 四、审计风险点及应对措施

### 风险二：租赁负债

#### 主要注意事项

1. 取决于指数或比率的可变付款额应包含在租赁负债的初始计量中，其他可变租赁付款额应在发生的期间计入当期损益。
2. 对于承租人存在多套可选付款方案，但必须选择其中一套。在此情况下，应考虑采用最低现金流出（在折现基础上）的一套作为实质固定付款额。

## 四、审计风险点及应对措施

### 风险三：折现率的选择

#### 主要注意事项

1. 实务中，承租人通常无法获得租赁资产的公允价值、出租人的初始直接费用等信息，难以确定租赁内含利率，因而需要采用增量借款利率。应当关注被审计单位所选取的可观察参考利率以及根据承租人自身情况、标的资产、租赁期和租赁负债金额等所作的调整是否合理。
2. 对于通过银行询价向银行咨询或对公开的债券市场发行的债券进行分析获得的折现率，应当对确定承租人增量借款利率的依据和企业对增量借款利率确认过程记录进行复核。
3. 对于利用外部专家的工作获取的增量借款利率，应按照审计准则要求评价其胜任能力、专业素质和客观性，了解专家专长领域，了解专家的工作和评价专家的工作的恰当性，以确定专家的工作是否足以实现审计目的。

## 四、审计风险点及应对措施

### 风险四：使用权资产

#### 主要注意事项

承租人发生的初始直接费用及收到的租赁激励，在新租赁准则下，应计入使用权资产。

二零二一年四月

## 四、审计风险点及应对措施

### 风险五：判断是否符合低价值资产租赁

#### 主要考虑因素

1. 资产价值的确定。规则规定应按照资产全新时的价值来确定。
2. 低价值的阈值。准则规定为不超过人民币4万元。
3. 承租人转租或预期转租租赁资产不属于低价值资产租赁。
4. 标的资产与其他标的资产存在高度依赖或高度关联关系不得对该项标的资产适用确认豁免。
5. 对于低价值资产租赁，承租人可根据每项租赁的具体情况作出选择。

## 五、审计风险点及应对措施

### 风险六：判断是否满足短期租赁

#### 主要考虑因素

1. 包含购买选择权的租赁，不符合短期租赁豁免的条件。
2. 包含续租选择权的租赁，应评估承租人是否能够合理确定将行使续租选择权以确定租赁期。（注意：续租选择权无需出租方同意，如果合同约定的到期需要出租方同意的续租期间不属于续租选择权的范围）。
3. 承租人应当一致性的对所有相同类别的标的资产运用短期租赁豁免规定。

## 要点回顾：

1. 租赁审计目标
2. 租赁审计程序及底稿编制
3. 租赁审计风险及应对

不做假账  
朱镕基  
二〇〇二年四月

# 感谢聆听!

上海国家会计学院  
审计助理人员分级培训课程



SNAI 会计未来

不做假账

朱镕基

二〇〇一年四月

