

Doi: doi.org/10.70693/rwsk.v1i3.796

## 新租赁准则对商超零售业财务报表影响分析--以步步高公司为例

吴雪佳

(南华大学船山学院, 湖南 衡阳 421000)

**摘要:** 2021 年我国颁布新租赁准则, 明确规定租借方在租赁相关的会计处理中不需要区分经营租赁和融资租赁。本文将从商超零售行业选取案例公司——步步高公司, 从公司的三大财务报表变化情况出发: 资产负债表中新增的使用权资产、租赁负债; 利润表中的折旧费用、利息费用变动幅度; 现金流量表的经营活动与筹资活动是否产生此消彼长的态势等等。结果显示, 公司的财务报表在租赁准则颁布实施后发生了重大变化: 资产负债表的使用权资产和租赁负债大幅增加, 影响公司资产周转率等指标; 利润表也因为大量的折旧和利息费用, 导致政策实施当年呈现首年净利润大跌; 现金流量表的筹资活动现金流出现断崖式下跌等等。因此, 本文在分析步步高公司财务报表的变化后, 根据其后续调整及不足提出切实可行的对策建议。

**关键词:** 新租赁准则; 步步高公司; 使用权资产; 租赁负债; 财务报表

### 一、新旧准则对比分析与零售企业租赁现状

#### (一) 新旧准则对比分析

根据新旧准则的对比研究, 本文整理相关不同点和会计科目列式信息, 详见表 2.1 新旧准则对比。

表 2.1 新旧准则对比

财务报表	不同点	旧准则	新准则	优势
资产负债表	融资租赁与经营租赁是否均入表	否	是	避免表外融资, 使会计信息质量更加真实可靠
	会计科目	/	使用权资产 租赁负债	
利润表	租金支付是否统一计入	是	否	明确租金费用是租赁负债的后续摊销
	会计科目	管理费用	利息费用 折旧费用	
现金流量表	租赁活动是否属于筹资活动	否	是	新准则更准确反映租赁活动的融资性质
	会计科目	经营活动 筹资活动	筹资活动	

#### (二) 商超零售企业的租赁现状

根据新租赁准则颁布当年的商超零售企业的排名状况, 本文选取了 7 家租赁业务较多的企业, 并归纳汇

**作者简介:** 吴雪佳 (2003—), 女, 湖南郴州, 南华大学船山学院本科生。

总其自有门店和租赁门店的面积，最终归纳其租赁面积占比大小，与本文所选取的案例公司进行对比分析。从表 3.2 门店租赁情况中，可以看出商超零售企业租赁门店占比普遍较高，在选取的样本中都可以看到占比比重均超过 50%，其中永辉超市租赁面积占比高达 98.67%。

表 3.2 商超门店租赁情况

单位：万平方米

企业名称	自有门店面积	租赁门店面积	总面积	租赁面积占比
百联股份	238.21	248.53	486.74	51.06%
大商股份	167.39	204.69	372.08	55.01%
王府井	182.5	251.5	434	57.95%
银座股份	111.53	175.08	286.61	61.09%
重庆百货	71.26	154.28	225.54	68.40%
天虹股份	61.35	360.96	460.31	78.41%
<b>永辉超市</b>	<b>11.04</b>	<b>816.51</b>	<b>827.55</b>	<b>98.67%</b>
步步高	220.06	238.55	458.23	52.06%

## 二、新租赁准则对步步高公司的财务影响

本章共分为两个部分，前部分根据步步高公司在新租赁准则颁布当年及前 4 年的财务数据来研究，即 2017 年至 2021 年，从新租赁准则对于三大报表的影响程度进行逐一分析。后部分是根据步步高公司在新准则颁布以后采取的应对调整进行财务报表层次的分析，探讨步步高公司还存在什么样的不足，并在下章给步步高公司所存在的不足提供对应的建议。

### （一）步步高公司概况

步步高公司（公司代码 0002251）1995 年在湖南省湘潭市开业，然后 2008 年进行成功上市，所以步步高超市是我国第一个以民营超市身份的上市公司，因此，步步高公司也会被称为“国内民营第一股”。其中步步高公司最有名的业务便是步步高超市，在湖南人民的心中，步步高超市是非常重要的，步步高商超的名气在湖南基本可以和家乐福、沃尔玛等巨头齐名。从 2022 年的公开资料显示，步步高公司名下超市 205 家与百货 41 家，总共 246 家线下门店。

### （二）新准则对于步步高公司财务报表的影响

#### 1 新准则对资产负债表的影响分析

在新租赁模式的运行下，之前经营租赁所带来的红利已然消耗殆尽，此时表外资产负债的显性化就会给企业的横向财务报表状况以及指标带来一定的波动。出租方通过让渡已识别资产的使用权来与承租方换取对价，而承租方以此获得标的资产专属使用权及相关的全部风险与报酬<sup>[10]</sup>。

在会计上，将租借的标的物在特定的时间点上归为使用权资产，而债权归为一项债务，这两个因素都会对公司的财务情况产生影响，这就是租赁的物权化债权的本质<sup>[12]</sup>。其中，企业的租赁负债通过尚未支付租赁款现值进行初始计量，使用权资产在此基础上还需计入其他相关费用使得租赁标的达到预期可使用状态。租赁负债科目被细分“租金”、“未确认融资费用”。其中，“未确认融资费用”被记入资产负债表-负债类“租赁付款额”账户，而这些“租金”的现值和它们之间的差额被记入资产负债表-负债类“未确认融资费用”账户。

表 4.1 步步高公司近五年资产负债表对比

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	近两年变动额
流动资产合计	58.93	64.23	63.86	53.56	49.94	-3.62
非流动资产合计	109.27	165.09	179.92	234.77	273.49	38.73
其中：						
<b>投资性房地产</b>				<b>65.93</b>	<b>108.13</b>	<b>42.20</b>
<b>其中：使用权资产</b>					<b>38.59</b>	<b>38.59</b>
资产总计	168.19	229.32	243.78	288.32	323.43	35.11
流动负债合计	94.79	118.20	134.73	147.82	183.26	35.44
非流动负债合计	8.44	15.87	30.71	21.71	63.97	42.27

<b>其中：租赁负债</b>					<b>40.60</b>	<b>40.60</b>
负债合计	103.23	134.08	165.44	169.53	247.24	77.71
所有者权益合计	64.97	95.24	78.34	69.46	76.19	6.73

从表 4.1 对比中可以看到，步步高公司首次确认“使用权资产”38.59 亿元，“租赁负债”40.60 亿元。其中，“未确认融资费用”为 2.07 亿元。同时，步步高公司还确认了投资性房地产（以公允价值计量）108.12 亿元，全部都用于银行借款抵押。公司资产总额增加 35.11 亿元，所增加的这部分资产为表外转入表内已存在的经营租赁资产，并不能给企业带来额外收入<sup>[13]</sup>。

在新的会计准则下，资产负债表瞬间膨胀。同时，在“使用权资产”、“租赁负债”科目新增的加持中，由于其流动性的原因，会使得公司的资产负债表列式的“非流动性资产”、“非流动性负债”科目的合计数都有了很大的变化，最终使得企业资产负债率上升，资产周转率下降，相关财务指标恶化，影响企业后续融资。据年度报表分析，从表 4.2 中可以看出，总资产周转率由 0.64 降至 0.47，表明企业资产营运能力大幅下降，跌出合理区间 0.8~1.0。企业非流动负债增加 42.27 亿元，其中租赁负债占比 63.47%，下设未确认融资费用科目新增 2.07 亿元。显性化债务导致横向偿债指标大幅波动，产权比率由 2.32 升至 3.40，利息保障倍数由 1.37 降至 0.92，资产负债率由 69.1%向 76.4%波动。

表 4.2 步步高公司近五年经营类财务指标

相关指标	2017	2018	2019	2020	2021
总资产周转率	1.1	0.93	0.83	0.64	0.47
资产周转率	61.4%	58.8%	67.9%	69.1%	76.4%
产权比率	1.65	1.45	2.19	2.32	3.40

财务指标均指向步步高公司长期偿债能力大幅下降，债权人的权益程度保障降低，且步步高公司获利以支付利息费用的能力大不如前，长期债务资本安全程度下降。从表 4.2 中可以看出，资产负债率变化较小，但已达到举债经营警戒线，债权人发放贷款安全程度堪忧。

综上，新准则对表外融资行为的抑制，导致衍生财务指标指明企业营运能力和长期偿债能力下降<sup>[14]</sup>，所有者与债权人风险上升，报表使用者信任下降，企业向银行贷款及发行债券、股票等将受到影响，资本成本增加，财务杠杆水平上升，财务风险加剧<sup>[15]</sup>。

## 2 新准则对利润表的影响分析

新的准则要求企业在以后对租赁进行计量时，要对已经确认的租赁资产进行折旧，并将其用于支付债务的利息费用。其中，新准则规定：企业使用权资产需按照固定资产计提折旧费用，并计入租赁业务及管理费用等期间费用；企业需要确认租赁负债的利息费用记入财务费用的“利息支出”。

承租方使用标的资产的权力计入使用权资产科目，各期计提资产的折旧与资产减值准备，最终形成相关费用增加营业成本影响企业经营成果。同时，企业在各期付款时，通过相应科目的借方核减以反映付款义务的履约情况，伴随租赁期内租赁付款额的不断偿付，各期应负担的融资费用计入“财务费用——利息费用”后会呈逐期递减趋势。

新旧租赁准则中折旧和利息构成总租赁费用总额，但准则的变化使得租金支付与核算期间有所不同。新准则下会产生相关的利息费用进行了前置，因此利息费用给经营成果带来了一些影响。综上，由于上述两大核心科目披露至表内，对利润表的相关财务指标影响深远。

表 4.3 步步高公司近五年核心利润对比

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	近两年变动额
①营业收入	172.50	183.98	196.61	156.38	132.56	-23.82
②营业成本	135.42	141.76	149.22	109.24	88.15	-21.09
③销售费用	30.53	32.98	37.25	37.76	36.96	-0.80
④管理费用	2.96	4.06	3.77	3.58	3.70	0.12
其中： 使用权资产折旧					4.29	\
⑤财务费用	0.90	1.93	3.22	3.77	5.38	1.61
其中： 未确认融资费用摊销					2.07	\

⑥核心利润	1.42	1.53	1.43	0.59	-3.52	-4.10
-------	------	------	------	------	-------	-------

注：⑥核心利润=①-②-③-④-⑤

从表 4.3 步步高公司近五年核心利润对比中可以看出，步步高公司面对巨变的行业环境和政策变更，总共合计闭店 52 家，将扭亏无望或物业无法续租的门店进行调整关闭，2021 年销售与管理费用中的“租金及物业管理费用”科目下降 5.39 亿元。而该年期间费用未大幅下跌，2021 年的销售和管理费用明细中均首次出现“使用权资产折旧”科目，费用高达 4.29 亿元。财务费用在 2021 年达到巅峰，与去年相比增速高达 42.67%。主要是因为“未确认融资费用摊销”科目的增加，该科目在当年第一次出现并数据达到 2.07 亿元。

新租赁准则规定当期经营租赁费用分为：计提使用权资产折旧和分摊未确认融资费用来影响当期损益，其中租金拆解为利息费用和折旧费用分别计入财务费用和营业成本<sup>[16-18]</sup>，2021 年度上述科目的变动合计对核心利润产生约 6.36 亿元的影响，故 2021 年度核心利润为-3.52 亿元，最终导致核心利润较去年相比下降 4.1 亿元。

表 4.4 步步高公司近五年盈利类财务指标

相关指标	2017	2018	2019	2020	2021
总资产报酬率	2.19%	2.17%	2.39%	2.23%	1.84%
总资产净利率	0.96%	0.79%	0.73%	0.46%	-0.65%
净资产收益率	2.42%	2.06%	1.97%	1.49%	-2.57%

折旧费用与财务费用的增加使得息税折旧摊销前利润增加，经营租赁标的由表外资产转为公司内部价值与未来资产支出的一部分。正是因为息税折旧摊销前利润的上升，经营、财务杠杆系数均受到冲击，导致步步高公司的盈利发生变化。从表 4.4 中，可以知道步步高在 2021 年总资产报酬率由 2.23% 降至 1.84%，总资产净利率由 0.46% 降至 -0.65%，净资产收益率从 1.49% 跌至 -2.57%，企业资产的总体获利能力下降，资产营运效益波动。

此外，新租赁准则下规定企业运用平均年限法计提每年折旧费用，运用摊余成本法摊销每年租赁负债，使得财务费用先高后低，未来每期损益影响也与租赁付款额变动一致，各期大致相同，新准则带来的损益变化趋势使外部投资者更易辨析企业主营业务的盈利能力<sup>[18]</sup>。

### 3 新准则对现金流量表的影响分析

新准则把有关租赁定义为从外部借款购买资产，因此，我国为了进一步加强融资的监管，所以新准则在现金流量表中没有新增项目。但是为了体现租赁负债的金融负债性质，新准则将租赁负债的租金及利息流出由经营活动转入筹资活动。

上文分析新准则对现金流量表仅调整了内部结构，但是其总额并未改变。由于经营活动现金净流量增加，企业现金比率、盈利现金比率、利润含金量指标等均受到影响。面临承租业务较多的企业，改善了其经营活动现金流状况，更能体现企业生产经营的稳定性。同时，对于投资者分析零售企业短期偿债能力、发展能力等具有重大指导性意义。

从表 4.5 步步高公司近五年现金流量对比中可以看出，在 2021 年步步高公司的经营活动产生的现金净流量产生了大幅波动，并且涨幅合计 19.22 亿元，较上年同期增加 142.45%，筹资活动产生的现金净流量下降 9.6 亿元，使得净利润变化不大，详见图 4.6 步步高近五年现金流量趋势对比。产生这样的波动，经分析后主要是因为 2021 年执行新租赁准则，新准则规定将支付的使用权资产租金由经营活动现金流出划分为筹资活动的现金流出，租金高达 4.65 亿元。租金归属的再定义着重彰显了租赁业务的金融性质：融资租赁实质系向外筹资购买资产行为。

表 4.5 步步高公司近五年现金流量对比

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	近两年变动额
经营活动现金流量净额	172.50	183.98	196.61	156.38	132.56	-23.82
投资活动现金流量净额	135.42	141.76	149.22	109.24	88.15	-21.09

筹资活动现金流量净额	30.53	32.98	37.25	37.76	36.96	-0.80
净利润	2.96	4.06	3.77	3.58	3.70	0.12

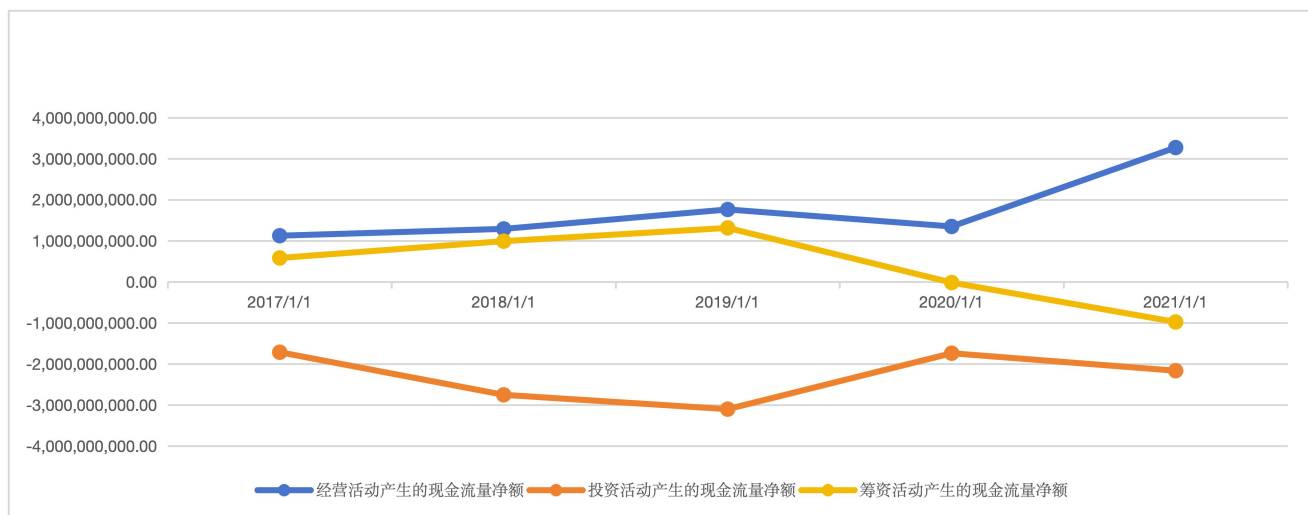


图 4.6 步步高近五年现金流量三大活动折线图

以调整后的同口径核心利润为基准，2021 年利润含金量由 2020 年的 1.47 升至 7.15。其中，利润含金量=经营活动产生的现金流量净额/核心利润。由于租赁性质的再定义，让利润含金量更能真实反映企业盈利质量，同时前四年的利润含金量一直徘徊于 1.00~2.00，现金流与核心利润匹配度有所低估。通过这些步步高公司具体的财务指标横向比较，可以得出步步高公司今后想要进行外部融资的难度上升。

假设 2021 年仍实施旧租赁准则,从表 4.7 可以看出,由于营业成本受增量费用表外化的影响下降 6.36 亿元,核心利润恢复至 2.84 亿元,成为近五年盈利巅峰。新租赁准则规定未确认融资费用以摊余成本计量,伴随租金支付与本金的减少,计提折旧费用与分摊财务费用逐渐减少,利润总额呈前小后大<sup>[20]</sup>。综合整个租赁年限来看,新租赁准则与旧租赁准则对利润表影响总金额一致,企业利润并未整体下滑,盈利能力不减反增<sup>[20][21]</sup>。

表 4.7 新旧准则财务指标对比

项目	新准则	旧准则
核心利润	-3.51 亿元	2.84 亿元
经营活动现金流量	32.70 亿元	28.05 亿元
利润含金量	7.15	3.20

新准则令经营活动现金流产生大量“泡沫”，2021 年利润含金量由 1.47 升至 3.20 更加贴近企业自身经营所得，其营运能力与盈利质量去泡沫化仍处近五年巅峰。通过假设对比法，企业仅因新准则的颁布所带来的政策效应导致企业财务指标的大幅波动，按旧准则核算下的企业财务报表数据显示其相关盈利能力等并未发生实质性恶化。

### (三) 步步高公司的应对调整及不足

通过上文假设对比法，发现按照旧准则核算的步步高公司报表数据并未发生实质性恶化。但是随着新租赁准则颁布实施，步步高公司在此之后仍然保持大额亏损的状态，同时相关管理层对此发布了致歉公告。根据步步高公司对新租赁准则采取应对策略后仍未恢复盈利，本文将对步步高公司存在的不足进行分析，并且在后文一一对应提出解决方案。接下来我们从三个角度：营运能力、偿债能力、盈利能力，进一步研究新租赁准则颁布一段时间后，步步高公司受新租赁准则的持久性影响及其给出来的应对策略。

#### 1 营运能力分析

步步高公司的营运能力分析，主要是从表 4.8 步步高公司近两年资产负债表-资产部分来看，资产合计减少 44.38 亿元，主要分为两部分。第一部分是流动资产，其中货币资金减少 8.6 亿元，主要系诉讼资金冻

结、银行担保等，还有存货较去年 2021 年减少 12.64 亿元，主要是因为门店数量骤降导致的门店库存两下降。第二部分是流动资产，其投资性房地产在此基数这么大的情况下仍然正向增加了 41.66 亿元，而使用权资产相比较 2021 年来说减却有所下降，减少了 14.43 亿元，对于使用权资产的减少，公司在财务报表中的解释是因为闭店导致的租赁物业减少。

表 4.8 步步高公司近两年资产负债表：资产部分 单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	近两年变动额
流动资产合计	49.94	26.11	-23.83
非流动资产合计	273.49	252.94	-20.55
<b>其中：投资性房地产</b>	<b>108.13</b>	<b>149.79</b>	<b>41.66</b>
<b>其中：使用权资产</b>	<b>38.59</b>	<b>24.16</b>	<b>-14.43</b>
资产总计	323.43	279.05	-44.38

表 4.9 同行业总资产周转率

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动额
总资产周转率	<b>步步高</b>	<b>0.64</b>	<b>0.47</b>	<b>0.29</b>	<b>-0.18</b>
	永辉超市	1.72	1.43	1.35	-0.08
	南宁百货	0.42	0.46	0.40	-0.06

表 4.10 同行业总资产周转天数

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动额
总资产周转天数	<b>步步高</b>	<b>560</b>	<b>757</b>	<b>1240</b>	<b>483</b>
	永辉超市	210	252	267	15
	南宁百货	854	784	911	127

本文研究了步步高公司 2020 年-2022 年的财务指标，同时选取永辉超市与南宁百货作为同行业对比公司，详见表 4.9、表 4.10。

首先，从总资产负债率的财务指标来看，三家商超零售企业都呈现逐年降低的趋势，但是从变动额来看，步步高的总资产周转率在 2022 年度下降幅度最大。同时，2022 年度步步高的总资产周转率在同行业财务指标中最低，仅达到 0.29。这不仅说明步步高的资产利用率低，且由于其投资性房地产的消极影响导致与同行业公司相差过大。

其次，从总资产周转天数来看，步步高的周转天数最大，并且近两年变动额也远超对比公司，说明步步高公司自身在总资产周转方面存在的问题。总资产周转天数过长意味着公司的总资产从投入到产生销售收入并再转为现金的周期长，进一步佐证步步高的资产利用率较低，资产并未得到充分和有效的利用。

这方面的不足，主要是由于闭店这一策略直接导致步步高公司的流动资产和非流动资产都受到了影响。存货、使用权资产的减少会导致公司正产运营所需要的资源、运营空间减少，使得公司运营效率下降，最终增加步步高公司的经营风险，使得公司营运能力发生变化。

## 2 偿债能力分析

步步高公司的偿债能力分析，主要是从表 4.11 来看，负债总共减少 20.04 亿元，其变动部分主要系流动负债的下降。流动负债减少将近 20.74 亿元，其中短期借款减少 13.83 亿元、合同负债减少 9.54 亿元。短期借款的减少主要是因为步步高公司对其内部债务结构进行了调整。合同负债的下降是因为闭店导致营业规模减少。在 2022 年度的非流动负债中变动不大，但是租赁负债已经较去年减少 39.82%，这一部分的减少弥补了长期借款的增加，长期借款就 2021 年度增加 49.87%，主要原因系步步高公司调整借款内部结构，增加了银行的长期借款等。

表 4.11 步步高公司近两年资产负债表：负债部分 单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	近两年变动额
<b>流动负债合计</b>	<b>183.26</b>	<b>162.52</b>	<b>-20.74</b>
其中：短期借款	78.88	65.05	-13.83
其中：合同负债	18.18	9.34	-9.54
<b>非流动负债合计</b>	<b>63.97</b>	<b>64.67</b>	<b>0.70</b>
其中：租赁负债	40.6	24.67	-15.93
其中：长期借款	15.71	31.34	15.63
负债合计	247.24	227.2	-20.04

表 4.12 同行业资产负债率

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动额
资产负债率	<b>步步高</b>	<b>69.05%</b>	<b>76.44%</b>	<b>81.42%</b>	<b>4.98%</b>
	永辉超市	63.69%	84.47%	87.68%	3.21%
	南宁百货	50.49%	48.4%	48.8%	0.04%

表 4.13 同行业流动比率

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动额
流动比率	<b>步步高</b>	<b>0.38</b>	<b>0.27</b>	<b>0.16</b>	<b>-0.11</b>
	永辉超市	0.95	0.84	0.84	\
	南宁百货	0.59	0.59	0.54	-0.05

本文研究了步步高公司 2020 年-2022 年的财务指标，同时选取两家对比公司的财务指标以反映行业的走向，详见表 4.12、表 4.13。首先，从资产负债率的角度出发，可以发现，商超零售企业整体的资产负债率有所上升，但是永辉超市和南宁百货的上升幅度均没有步步高的涨幅大，2022 年步步高的资产负债率高达 81.42%，高的资产负债率意味着公司的经营灵活性受限。其中公司的流动、速动比率较正常水平来说偏低，这都指向公司在财务状况分析时有的流动性风险，因此步步高的融资能力会受到冲击，最终很有可能影响公司未来发展。其次，从流动比率的角度出发，步步高的降幅最大，其他两家公司降幅较小或保持，这说明步步高公司本身在流动比率控制方面存在一定的不足。

这样的不足主要会引发公司的债务风险，从而使得公司的偿债能力受到影响。步步高公司调整借款内部结构，导致长期借款剧增，银行抵押贷款进一步加重，这会使得步步高公司面对高额负债、增加公司的债务负担。同时，步步高公司也由于长期借款占比较大，会导致相应的利息负担加重、经营灵活性受限。并且长期借款过多会使得步步高面临偿债压力大、信用评级下降，进一步增加融资成本。综上所述步步高公司的债务风险因此增加。

### 3 盈利能力分析

步步高公司的盈利能力分析，主要是从表 4.14 步步高公司近两年利润表可以看出，步步高公司 2021 年度核心利润亏损 17.2 亿元，这一部分的亏损主要是来源于营业收入降低 45.70 亿元。营业收入的大幅下降，是因为公司战略出现问题，导致公司一直在采取闭店的收缩战略，最终使得营业收入下降。在 2022 年度步步高公司关闭扭亏无望门店共 246 家，并在 2022 年度下半年全面退出四川、江西市场。据最新信息显示，2023 年度的半年度财务报表显示，步步高公司并未由于闭店策略等收缩战略而有所好转，同时由于国资帮助 20 个亿元也无济于事。

表 4.14 步步高公司近两年利润表

亿元

项目	2021 年	2022 年	近两年变动额
营业收入	132.56	86.86	-45.70
营业成本	88.15	66.23	-21.92
其中：			
使用权资产折旧	4.29	3.72	-0.57
财务费用	5.38	5.91	0.53

其中:			
未确认融资费用摊销	2.07	1.81	-0.26
核心利润	-3.52	-17.2	-13.68

表 4.15 同行业毛利率

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动额
毛利率	步步高	30.14%	33.50%	23.75%	-9.75%
	永辉超市	21.37%	18.71%	19.68%	0.97%
	南宁百货	24.21%	27.18%	25.63%	-1.55%

表 4.16 同行业销售净利率

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动额
销售净利率	步步高	0.76%	-1.25%	-28.91%	-27.66%
	永辉超市	1.77%	-4.94%	-3.33%	1.61%
	南宁百货	-16.74%	0.33%	-9.84%	10.06%

本文对步步高公司 2020 年-2022 年的财务指标做出相关列式, 同时列举两家对比公司的数据, 详见表 4.15、表 4.16。首先, 从毛利率的角度, 本文发现这三家公司都有变动, 并未呈现大幅上升, 说明商超零售行业的盈利能力均有所下降。但是步步高的毛利率变动额降幅 9.75%, 发现步步高公司 2022 年度的毛利率为 23.75%, 毛利率的下降可能反映出公司产品或服务的市场竞争力减弱, 同时意味着公司在覆盖成本和维持盈利能力方面面临挑战。其次, 从销售净利率的角度来看, 三家案例公司均呈现负值, 说明行业整体净利率有所下降, 但是步步高公司呈现异常的大幅下滑, 说明其本身在利润控制方面出现了一定的问题。步步高公司销售净利率-29.01%, 表明公司在销售过程中产生的净利润不足以覆盖销售成本, 公司的盈利能力受到严重损害。

从盈利能力的角度来看, 步步高公司的营业收入由于闭店使得规模收缩而下降幅度很大, 且利润呈现巨亏状态, 最终根据其盈利能力指标的变化, 均说明步步高公司的盈利能力下降。

#### 4 现金流分析

从表 4.19 可以知道步步高公司及同行业的利润含金量, 从现金流量的角度出发, 商超零售企业的经营活动和净利润在 2021 年均发生较大波动, 同时 2021 年的利润含金量已经呈现回暖趋势。这表明商超零售行业在 2021 年受到新租赁准则的冲击, 而后在 2022 年已经采取相应措施进行应对。但是从表 4.19 可以看到步步高公司近三年利润含金量指标波动最大, 这是因为公司近三年的经营活动现金流波动较大, 其中有一部分原因是步步高公司的经营活动现金流转向了筹资活动现金流。此外, 步步高公司还解释主要是战略调整, 由于收缩和闭店政策, 步步高公司的经营活动现金流与净利润都发生了较大变化, 目前仍在调整当中。

从表 4.20 可以看到步步高公司及同行业的投资回报率, 在 2021 年新准则实施的时候, 商超零售企业的投资回报率均呈现负值。而在 2022 年步步高的投资回报率较其他两家公司是最低的, 这说明步步高公司自身的投资活动出现了一定的问题。同时, 因为投资活动现金流量下降, 而使得其需要通过其他方法来进行外部融资, 最终加重其财务负担、降低其盈利能力。此外, 步步高公司由于投资活动现金流量大幅下降, 会使得其投资风险增加, 具体表现为由于投资活动现金流量下降, 公司可能会面临资金周转困难。投资回报的下降使得公司可能无法获得预期的投资收益, 最后影响盈利能力、股东回报等。

表 4.19 同行业利润含金量

财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动幅度
利润含金量	步步高	15.85	-19.70	-0.13	19.57
	永辉超市	3.71	-1.29	-1.96	-0.67
	南宁百货	0.14	-5.85	0.75	6.6

表 4.20 同行业投资回报率



财务指标	公司名称	2020	2021	2022	变动幅度
投资回报率	步步高	0.67%	-1.04%	-14.96%	-13.38%
	永辉超市	5.59%	-13.61%	-12.91%	0.05%
	南宁百货	-9.56%	0.21%	-5.34%	-26.43%

### 三 针对步步高公司不足提出的建议

#### (一) 提高资产使用效率，减轻闲置资产

步步高公司在面对使用权资产带来的经营问题时，可以从以下三个方面进行应对。

第一，合理规划和管理使用权资产。步步高公司需要了解使用权资产的限制情况，停不必要的闲置资产；第二，加强与租赁方的沟通与合作。提前结束不必要的租赁合同，减少闲置资产，保证租赁的有效性；第三，优化资产结构和降低租金成本。步步高公司需要重视租赁合同的精细化管理，参与合同的制定与修改，并尽可能的降低租金成本。

#### (二) 加强与债权人沟通，缓解偿债压力

步步高公司在面对各种负债带来的偿债压力时，可以从以下三个方面进行应对。

第一，全面评估债务状况。可咨询专家根据债务情况制定相应的债务管理计划以及优化自身债务结构；第二，加强现金流管理。现金流得以增加后，可以取得债权人信任，缓解偿债压力；第三，积极寻求外部帮助。例如：寻找债权人商讨债务充足的可能性、寻找国家的帮助等。

#### (三) 密切关注主营业务，增强盈利能力

步步高公司近两年亏损幅度巨大，已经严重影响到步步高公司的正常经营活动，这对于步步高公司的市场占有率等都会带来不好的负面影响。所以步步高公司要将重心放在主营业务上，注重超市的收支。

第一，步步高公司需要进行门店管理，对于所剩不多的门店进行精细化管理、在适当时机停止闭店战略。第二，步步高公司还需要关注收入与成本，并提出相应的解决方案。同时，公司还应当加强库存管理，减少存货发霉等不必要的浪费；第三，步步高公司还要积极通过营销活动、品牌宣传等方式吸引更多的潜在客户。可以通过线上线下同时宣传超市折扣优惠力度，吸引更多消费者进行消费，确保公司在竞争中的优势地位，提高盈利能力。

新租赁准则的颁布，对于许多商超零售企业的相关财务报表都发生了一些变化。通过以上对步步高公司财务报表的分析研究，最终得到下面的结论：第一，在新租赁准则的实施下可以有效的避免旧准则存在的弊端，一定程度上提升了会计信息质量的可靠性。第二，财务指标的恶化从而影响相关企业报表使用者的看法，最终导致其股票被低估、融资活动受到不利影响。第三，新租赁准则的执行将会使得商超零售企业在日常活动和战略规划等方面有新的思考与规划。

本文仅选取一家商超零售业——步步高公司作为案例研究对象，样本较为单一。并且，步步高公司在商超零售行业的品牌排名等并不靠前，并不能代表所有商超零售企业。在未来，衷心的希望各位学者能够在这个领域获取更多的研究成果！

#### 参考文献：

- [1] Duke C J ,Hsieh S ,Su Y .Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era[J].Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting,2009,25(1):28-39
- [2] Frecka J T .Ethical Issues in Financial Reporting: Is Intentional Structuring of Lease Contracts to Avoid Capitalization Unethical?[J].Journal of Business Ethics,2008,80(1):45-59
- [3] 康书生,王涵生.关于租赁会计准则修订的概况与分析[J].会计之友(上旬刊),2009,(12):89-91
- [4] Goodacre A .Operating lease finance in the UK retail sector[J].The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research,2003,13(1):99-125
- [5] Fafatas S ,Fischer D .The Effect of the New Lease Accounting Rules on Profitability Analysis in the Retail Industry[J].Journal of Corporate Accounting Finance,2016,28(1):19-31
- [6] 王雅倩. 新租赁准则对我国酒店企业的预期财务影响研究[D].首都经济贸易大学,2023
- [7] 王纯. 新租赁准则变化对企业经济增加值的影响研究[D].对外经济贸易大学,2022

- [8] 钟静芳.新租赁准则对企业盈余管理的影响——基于新华百货的案例分析[J].财政监督,2023(16):89-94
- [9] 吴濛笛,陈立梅.新租赁准则对企业盈余管理行为的影响——以 B 公司为例[J].经济研究导刊,2024(03):77-80
- [10] 张涛,张川.新租赁准则对承租人使用权资产效率的影响研究——基于境内外交叉上市企业的证据[J].财会通讯,2024(05):33-37
- [11] 于红卫.浅谈新租赁准则实施的两条线[J].冶金财会,2022,41(10):44-46
- [12] 马永义.新收入准则与新租赁准则:对照式解析[J].财会月刊,2021(19):8
- [13] 马旋灵.新租赁会计准则对银行业承租管理的影响探析[J].金融会计,2020(02):21-2
- [14] 韩志飞.新租赁准则下隐性指定的已识别资产的评估和认定[J].财务与会计,2021(23):47-49
- [15] 曹琼,彭培鑫,李佩萍.财务指标视角下新租赁准则实施政策效应研究——以批发零售业为例[J].商业观察,2022(32):17-20
- [16] 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(12):119-121
- [17] 彭杉.承租企业实施新租赁准则存在的困境与应对[J].国际商务财会,2021(17):53-56
- [18] 吕丽姬.实施新租赁准则对财务报表影响探究[J].财经界,2022(26):123-125
- [19] 段晓军.新租赁准则在集团公司内部租赁中简化运用的探讨[J].质量与市场,2022(14):187-189
- [20] 张继德,丁海燕,杨思妮.新租赁准则变化及对民航业经营租赁的影响[J].财务管理研究,2020(08):7-12
- [21] 孙劲松.关于新租赁准则对承租企业相关规定的探讨[J].国际商务财会,2022(07):49-52+55

## Analysis of the Impact of the New Leasing Standard on the Financial Statements of the Supermarket Retail Industry-- Take BBK as an Example

Xuejia Wu

*Chuanshan college Nanhua university, Hunan, China*

**Abstract:** In 2021, China promulgated new leasing standards, which clearly stipulates that the lessee does not need to distinguish between operating leases and financial leases in the accounting treatment related to leasing. This paper will select a case company - BBK Company from the retail industry, and start from the changes of the company's three financial statements: the new use right assets and lease liabilities in the balance sheet; The range of depreciation expense and interest expense in the income statement; Whether the operating activities and financing activities of the cash flow statement produce a trend of change and so on. The results show that the company's financial statements have undergone significant changes after the promulgation and implementation of the leasing standards: the use right assets and lease liabilities of the balance sheet have increased significantly, affecting the company's asset turnover and other indicators; Income statement also due to a large number of depreciation and interest expenses, resulting in the policy implementation of the first year of net profit fell; Cash flow statement financing activities cash flow precipitous decline and so on. Therefore, after analyzing the changes of Bubugao Company's financial statements, this paper puts forward feasible countermeasures and suggestions according to its subsequent adjustments and deficiencies.

**Keywords:** new leasing criteria; BBK Company; The right to use the assets; Lease liabilities; Financial statement