



国际财务报告准则第16号 ——租赁 (IFRS 16)

更加透明的资产负债表

2016年1月13日

kpmg.com/ifrs



更加透明的租赁会计

“从2019年开始，大部分租赁将根据IFRS 16被记入资产负债表内。所有在业务中使用租赁资产的企业所报告的资产和负债都将上升。这将影响众多的行业，比如租赁飞机的航空业，租赁店铺的零售业等等。租赁的规模越大，对关键报告指标的影响就越大。”



Kimber Bascom,
毕马威国际财务报告准则
租赁准则全球主管合伙人



问题在哪里？

目前，分析师通过调整财务报表来反映不记入资产负债表内的租赁

按照IFRS 16，企业需要使用统一的方法来将这些租赁记入资产负债表内





对承租人的 主要影响

承租人面临重大变化

所有重大租赁都要记入资产负债表内

资产负债表

资产

= 标的资产的“使用权”

负债

= 支付租金的义务

损益

租赁费用

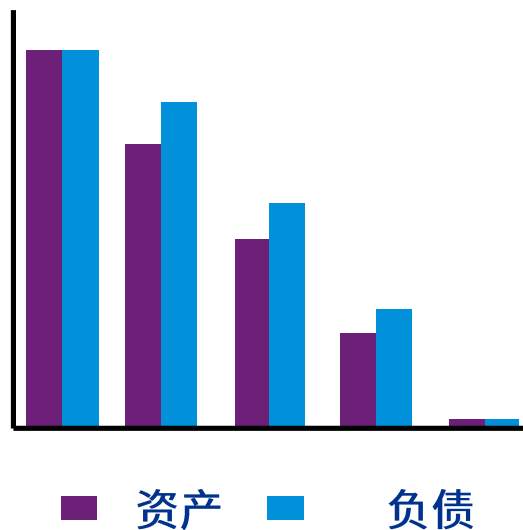
折旧

+ 利息

= 前高后低式的总租赁费用

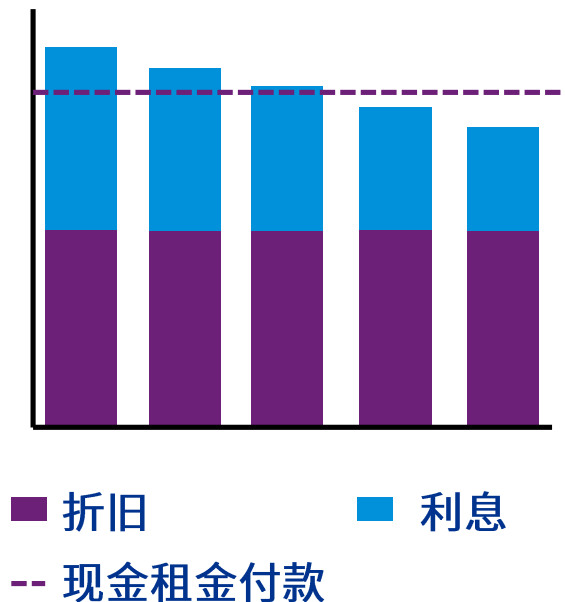
对资产负债表的影响

拥有经营租赁的企业，
资产和负债将同时增加



对损益的影响

即便现金租金不会发生改变，
总租赁费用也是前高后低



对财务比率的影响

损益

资产负债表

比率



息税折旧及
摊销前利润

总资产

资产负债比率



每股收益
(最初几年)

净资产

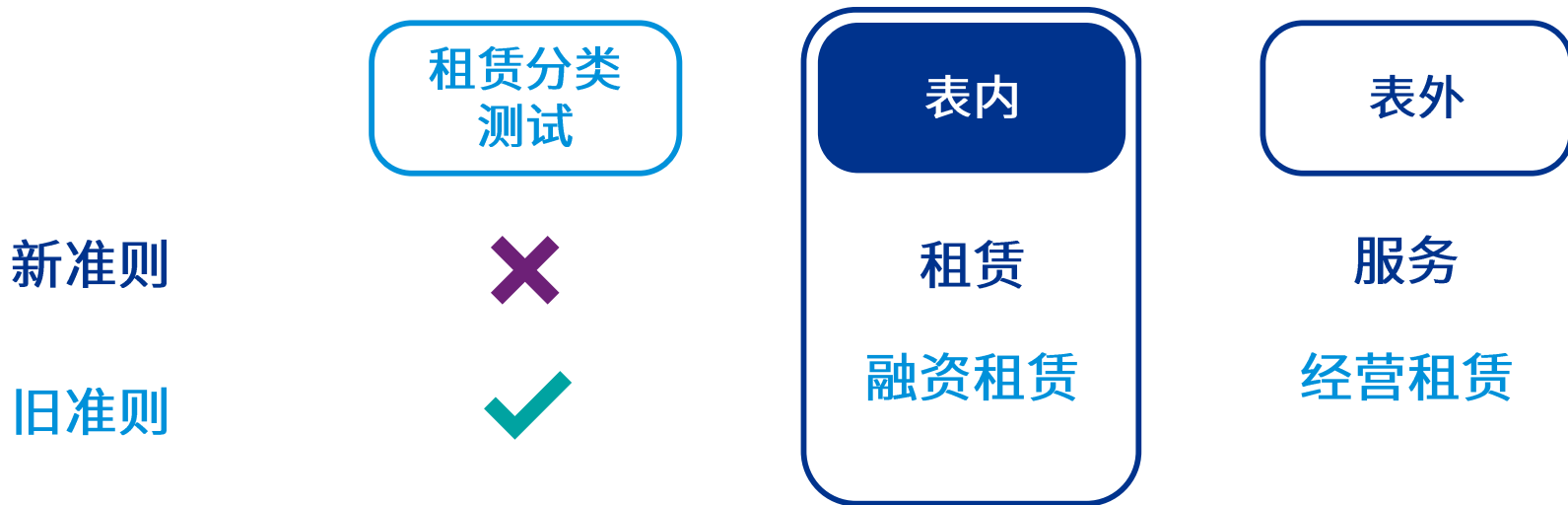
利息保障倍数
资产周转率



新的定义，
新的会计处理

租赁的定义

承租人要进行新的资产负债表之表内/
表外测试 — 需要做出判断的重要领域



租赁的定义——控制权

新的定义更加关注
谁控制了资产，并
可能改变哪些合同
是租赁的结果



租赁的定义——承租人会计处理的豁免

两项主要的可选豁免
简化了准则的应用



短期租赁

≤ 12个月



低价值项目租赁

如：≤ 5,000美元

计量租赁负债



可变租赁付款额

哪些可变租赁付款额应该计入租赁负债？



付款额是基于指数或利率



付款额是基于营业额或使用

出租人的会计处理

出租人的会计处理仍类似于现行做法……

租赁分类测试



融资租赁和经营租赁



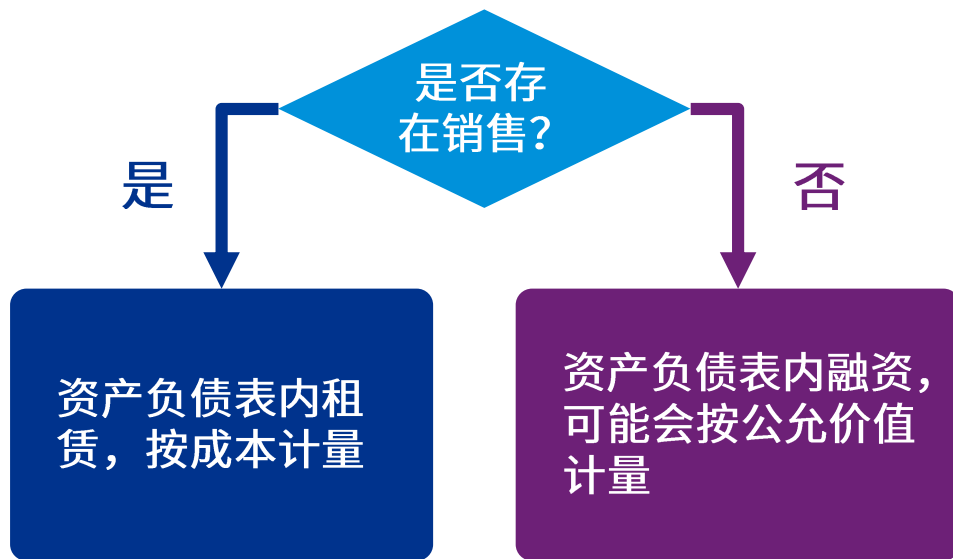
但与该项新准则下承租人的会计模式并不一致

出租人和承租人的会计模式相一致



售后租回

根据IFRS 16，实际上
售后租回已经不再可能
作为资产负债表外的融
资结构





多种过渡方案 选项

应用新的租赁定义

对所有租赁合同应用新的定义

或者

豁免现有的合同，仅对新合同应用新的定义

成本



可比性



采用新的准则

承租人可选择以下列任一方法来采用该项新准则……

追溯应用至所有会计期间

或者

在首次执行日进行一次调整

成本



可比性







国际财务报告准则
(IFRS)

≠ 美国公认会计原则
(US GAAP)

IFRS与US GAAP

我们预计FASB将于近期公布其新准则

IFRS与US GAAP是否趋同?

	“租赁” 定义	承租人将租赁记入 资产负债表内	出租人 会计处理
	承租人会计模式	详细的计量和过渡要求	低值项目豁免



下一步工作

现在就需要考虑的事项

请考虑这些问题，以
评估该项新准则对企业
财务报表的影响

哪些合同是租赁？

选用哪种过渡方案？

是否将所有租赁录入系统数据库？

是否已有相关系统和流程？

对比率和协议条款有何影响？

接下来的步骤



阅读该项新准则



考虑实施计划



留意毕马威在网站上
提供的详细分析
www.kpmg.com/cn

中国趋同考虑



联系我们

如果阁下需要了解更多有关该项新租赁准则的信息，请与惯常的毕马威人员联系或联系enquiries.cn@kpmg.com。

中国大陆

北京

中国北京东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738
电话: +86 (10) 8508 5000
传真: +86 (10) 8518 5111

北京中关村

北京市海淀区丹棱街3号
中国电子大厦6层603室
邮政编码: 100080
电话: +86 (10) 5875 2555
传真: +86 (10) 5875 2558

成都

中国成都红星路3段1号
国际金融中心1号办公楼17楼
邮政编码: 610021
电话: +86 (28) 8673 3888
传真: +86 (28) 8673 3838

重庆

中国重庆邹容路68号
大都会商厦15楼1507单元
邮政编码: 400010
电话: +86 (23) 6383 6318
传真: +86 (23) 6383 6313

佛山

中国佛山灯湖东路1号
友邦金融中心一座8层
邮政编码: 528200
电话: +86 (757) 8163 0163
传真: +86 (757) 8163 0168

福州

中国福州五四路136号
福建中银大厦25楼
邮政编码: 350003
电话: +86 (591) 8833 1000
传真: +86 (591) 8833 1188

广州

中国广州市天河路208号
粤海天河城大厦38楼
邮政编码: 510620
电话: +86 (20) 3813 8000
传真: +86 (20) 3813 7000

杭州

中国杭州杭大路9号
聚龙大厦西楼8楼
邮政编码: 310007
电话: +86 (571) 2803 8000
传真: +86 (571) 2803 8111

南京

中国南京珠江路1号
珠江1号大厦46楼
邮政编码: 210008
电话: +86 (25) 8691 2888
传真: +86 (25) 8691 2828

青岛

中国青岛东海西路15号
英德隆大厦4层
邮政编码: 266071
电话: +86 (532) 8907 1688
传真: +86 (532) 8907 1689

上海

中国上海南京西路1266号
恒隆广场50楼
邮政编码: 200040
电话: +86 (21) 2212 2888
传真: +86 (21) 6288 1889

沈阳

中国沈阳北站路59号财富中心
E座27层
邮政编码: 110013
电话: +86 (24) 3128 3888
传真: +86 (24) 3128 3899

深圳

中国深圳深南东路5001号
华润大厦9楼
邮政编码: 518001
电话: +86 (755) 2547 1000
传真: +86 (755) 8266 8930

天津

中国天津大沽北路2号
天津环球金融中心
津塔写字楼40层06单元
邮政编码: 300020
电话: +86 (22) 2329 6238
传真: +86 (22) 2329 6233

厦门

中国厦门鹭江道8号
国际银行大厦12楼
邮政编码: 361001
电话: +86 (592) 2150 888
传真: +86 (592) 2150 999

香港特别行政区和澳门特别行政区

香港

香港中环遮打道10号
太子大厦8楼
香港铜锣湾轩尼诗道500号 希慎广场 23楼
电话: +852 2522 6022
传真: +852 2845 2588

澳门

澳门苏亚利斯博士大马路
中国银行大厦24楼BC室
电话: +853 2878 1092
传真: +853 2878 1096





kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app



© 2016 毕马威会计师事务所 — 香港合伙制事务所，是与瑞士实体 — 毕马威国际合作组织（“毕马威国际”）相关联的独立成员所网络中的成员。版权所有，不得转载。

© 2016 毕马威IFRG 是一家英国有限责任公司，同时也是与瑞士实体 — 毕马威国际合作组织（“毕马威国际”）相关联的独立成员所网络中的成员。

毕马威的名称和标识均属于毕马威国际的注册商标或商标。

本刊物为毕马威IFRG发布的英文原文 “IFRS 16 Leases – A more transparent balance sheet”（“原文刊物”）的中文译本，由毕马威会计师事务所提供。如本中文译本的字词含义与其原文刊物不一致，应以原文刊物为准。原文刊物的版权及所有相关权利均归毕马威IFRG所有。本刊物所载资料仅供一般参考用，并非针对任何个人或团体的个别情况而提供。虽然本所已致力提供准确和及时的资料，但本所不能保证这些资料在阁下收取时或日后仍然准确。任何人士不应在没有详细考虑相关的情况及获取适当的专业意见下依据所载资料行事。