



cutting through complexity

租赁

表内核算——但要付出多少代价

2013年5月，2013年第8期

国际财务报告准则要闻

kpmg.com/ifrs



“将租赁纳入表内核算是准则制定者期望达成的目标。这些提案能够实现这一目标，但问题是它们能否满足财务报表使用者的要求，或者证明其实施带来的巨大成本和复杂性是值得的。”

—— Wolfgang Laubach,
毕马威国际财务报告准则租赁准则
全球主管合伙人

租赁会计的根本变化

在租赁会计的重大变革下，国际会计准则理事会和美国财务会计准则委员会发布了修订提案，承租人将会把大部分租赁纳入表内核算。在这些提案下，基于新的租赁分类测试，将会采用双重模型来决定租赁期内租赁收入和费用的确认。

这些影响将涉及多个领域。对于租赁高价值资产的企业，例如航空公司和其它运输公司，将会出现负债的大幅增长。对于具有大量价值较低的租赁业务的企业，在识别所有的租赁类型并按照新会计模型的要求取得所需数据时，会面临很高的实施成本。

大部分房地产的承租人，例如零售商，在将房地产租赁进行表内核算时，会出现负债的大幅增加。但是房地产企业可能只有较少的会计变化，因为目前经营租赁会计的处理对于房地产出租人仍然适用。一个复杂的新会计模型将适用于非房地产出租人。

企业也许会寻求用不同方式构建租赁交易。目前企业关注的重点（某项租赁是一项表外核算的经营租赁还是一项表内核算的融资租赁）将不再有意义。企业也许会更加关注合同是一项表外核算的服务安排还是表内核算的租赁。

识别租赁业务和获取租赁数据

企业可能需要按照提案中的定义来识别所有租赁合同，并且获取所有相关的租赁数据——包括合同中的续租和购买选择权的任何细节，以便：

- 决定是否可以采用适用于短期租赁的简化模型；
- 对 12 个月以上的租赁建立最合适的会计模型；
- 计量已确认的资产和负债。

这些工作可能需花费大量时间和成本。

关键财务指标的变化

关键财务指标将会受新资产及负债的确认的影响，也会受租赁收入和费用的确认模式和列报变化的影响。还有一些可能产生的影响，包括：

- 债务契约的遵守情况
- 雇员补偿安排；
- 税收平衡；

- 企业支付股利的能力。

对于许多企业来讲，其关注点在于这些指标的确定是基于“交易发生时适用的会计准则”，即现行的国际财务报告准则，还是可能直接被新的会计准则所影响。银行也会关注监管资本的影响。

新的估计和判断

在租赁的分类和计量方面，企业可能需要识别新的估计和判断，包括：

- 采用新的标准来判断合同中是否包含租赁；
- 新的租赁分类测试，该测试是基于资产的性质以及资产在租赁期内消耗程度而进行的；
- 采用新标准来确定是否将续租期包括在租赁会计中

该提案的影响可能在很大程度上依靠这些估计和判断。企业可能需要核对额外的信息并确保高级别员工参与准备和审核租赁会计的运用。

资产负债表的波动

在每一个报告期期末，关键的判断需要被重新审查。企业可能不再能在租赁开始日确定租赁摊销时间表后，在随后的每一个报告期期末按照该时间表进行摊销。而是在每次编制财务报表时重新评估那些原有的关键判断，并且考虑重新计量租赁余额。

比如说，企业可能需要评估以下几个方面的发展和假设：

- 租赁期间,
- 当前的贴现率, 以及
- 各种租赁付款

在租赁期内的各项重新计量会为财务报表的使用者提供更及时的信息,但同时也会带来资产负债表的波动。这可能会影响企业精确预测其经营成果及未来资产负债的能力。

合同期和商业模式的改变

租约的长短和续约选择权可能会成为关键考量因素。企业可能通过签订短期租赁合同来减少其租赁负债。一些企业会通过签订期间很短的租赁合同,以享受不用纳入资产负债表内核算的简便处理方法,即最长合同期限小于12个月,并且含有续约选择权的合同。

在某些情况下,企业可能重新考虑是购买还是租赁。作为融资来源的售后租回交易,其吸引力在逐渐减少,因为这种交易可能会纳入出售方(承租方)的资产负债表。

新的系统和流程

按照提案的要求识别租赁,获取所需要的信息,可能需要企业更改系统。特别是企业可能需要一个包含所有处于过渡期的租约的完整信息。

为了保证在准备财务信息的关键时刻管理层判断能够发挥作用,租赁的流程也需要被重新考量。考虑到其复杂性、更多的判断以及连续评估的诸多要求可能会需要额外的培训,高级别职员可能需要投入更多。

与利益相关者的沟通需要深思熟虑

投资者和其他利益相关者会想要了解这些提案对于企业经营的影响。目前,很多财务报表使用者对他们的分析作出了调整,把资产负债表外租赁会计的影响包括在内。一个重要的考虑因素将会是:新准则所提出的具体调整是否与使用者当前所作出的那些调整一致,所有的差异是否都能合理的解释。

无论如何,到2013年9月之前,这些提案将会被反复探讨。任何一项分析的时间性、内容和成本效益都应仔细考量。

是时间看看您的租赁合同了

您的企业是否已具备了实施上述提案所需的信息和流程?如果没有,现在是时间开始看一下这些提案对企业目前和未来的租赁协议的影响。

如果您需要有关这些提案的更详细的信息,请您前往 [IASB Press Release](#) 或与您在 KPMG 的相关联系人联系。

“应用这些提案对于许多企业来说将会是一个真正的挑战,因为他们将需要识别所有的租赁,获取关键数据,做出新的估计和判断,应用新的或者升级的系统以执行所需要的计算。”

—— John McGaw,
KPMG 租赁准则执行主管合伙人

基本情况

《征求意见稿 ED/2013/6 租赁》是由 IASB 和 FASB 在 2013 年 5 月 16 日发布。

该征求意见稿是 IASB 及 FASB 联合项目的最新阶段成果。该项目采用了新的租赁会计方法，该方法要求由租赁所引起的资产和负债被确认在资产负债表中。

该征求意见稿将代替 IAS 17：租赁协议及相关解释。这个提案还将修订 IAS40：投资性物业，如果租赁资产是投资性物业，则承租人将采用 IAS40。

该征求意见稿修订了 2010 年租赁征求意见稿的提案，允许企业追溯适用新准则，或者采用修订的追溯调整法。

征求意见稿期于 2013 年 9 月 13 日结束。征求意见稿没有提出准则的具体生效日期。

时间安排



2013 年 5 月 16 日：
征求意见稿发布/征求意见期开始

2013 年 9 月 13 日：
征求意见期结束

未设定：
最早的执行日期

未设定：
提议生效的最早的年度财务报表日

©2013 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。

©2013 毕马威 IFRG 是一家英国有限责任公司。

毕马威的名称、标识和“cutting through complexity”均属于毕马威国际的注册商标或商标。

刊物名称：国际财务报告准则要闻——预期信用损失

刊物编号：2013 年第 8 期

出版日期：2013 年 5 月

毕马威国际财务报告小组是毕马威 IFRG 的一部分。

毕马威国际合作组织（“毕马威国际”）——瑞士实体，是由采用毕马威名称的独立成员所组成的网络。毕马威国际不提供审计或任何其他客户服务。有关服务全由毕马威国际的成员所（包括附属特许机构和子公司）按所在地区提供。毕马威国际和各成员所在法律上均属分立和不同的个体。彼此并无母公司、子公司、代理人、合伙人或合营企业的关系，本文所载也不构成这类关系的诠释。毕马威成员所对毕马威国际或任何其他成员所均不具有任何实际、明显、隐含或其他形式的强制性或约束性权限；而毕马威国际对其任何成员所也不具有任何上述形式的强制性或约束性权限。

本刊物为毕马威IFRG发布的英文原文“In the Headlines”（“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。