



有关增量借款利率的指引

评估《国际财务报告准则第16号
——租赁》(IFRS 16)的影响

2017年9月

鉴于大量组织在过渡时可能没有确定租赁的内含利率所必需的历史数据，我们预期在首次采用IFRS 16时增量借款利率的使用相对而言将更为广泛。

此外，任何选择采用简化的追溯调整法的公司均必须采用增量借款利率。

对于在过渡后订立的某些租赁，各公司可能更易于确定租赁的内含利率，然而，我们认为公司可能也会订立其他仍需采用增量借款利率的租赁。

目录

概要	02
具体要求	05
确定折现率构成的三步法	07
步骤1：确定参考利率	08
步骤2：确定融资利差的调整	12
步骤3：确定租赁特定的调整	17
对时间的考虑	21
对过渡的考虑	22
对财务报告和披露的考虑	24
取得成功的关键要素	25
联系人	25

概要

概述

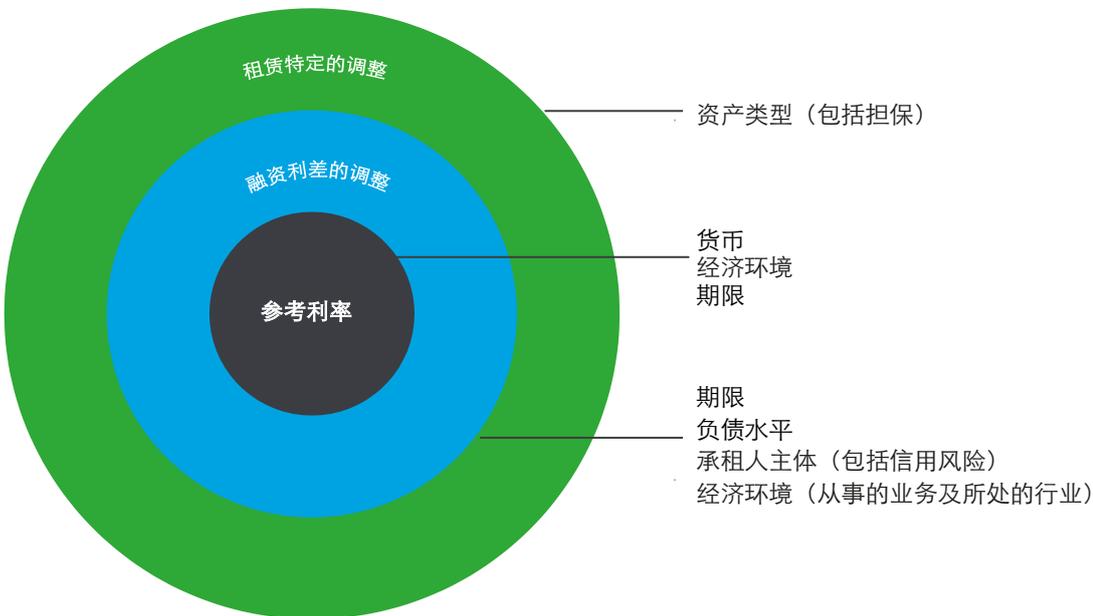
《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16)的发布导致大量公司预计其财务报表的列报将发生重大变更，因为该准则要求在资产负债表内确认经营租赁并改变了相关费用在收益表内的列报方式。折现率假设是管理层需要作出的最为重要的判断之一，可能对租赁资产和负债的估值金额构成最显著影响。

本刊物简要阐述了我们就各公司可如何作出符合IFRS 16要求的选择提出的初步想法，其不仅涵盖相关的理论，而且探讨了财务报表编制人可采用的数据和方法，以使其能够在过渡时以及在持续基础上选择适当的折现率。

关键讯息

1. 许多公司遇到难以确定每项租赁的租赁内含利率(“IRIIL”)方面的挑战，因而寻求确定增量借款利率(“IBR”)。此外，考虑采用简化的过渡方法的公司首次采用日将必须使用增量借款利率。
2. 在确定增量借款利率时需要考虑一系列因素，而许多因素均需要相关的数据点以便能够可靠地量化为得出最终折现率所必需的调整。
3. 作为确定增量借款利率起点的常用数据点是相关的利率收益率曲线以及政府和公司债券利率。然而，这些债务的还款模式可能与个别租赁的付款模式存在差异。在选择适当的数据点时，需要审慎避免默认采用租赁期涵盖的整个期间。
4. 能够协助确定增量借款利率基准的另一个数据来源是不动产收益率。然而，难以对此类回报率作出数量上的调整以得出增量借款利率。
5. 各公司已着手记录其确定增量借款利率的方法，并在此过程中发现若干更为复杂的事项以及须运用更大程度的判断。

确定增量借款利率的其中一种方法是考虑下列3个关键组成部分，以便能够考虑IFRS 16所规定的若干重要的租赁特征。



对IFRS 16项目计划的影响

尽管确定增量借款利率可能比确定租赁的内含利率更加容易，但我们认为各公司不应低估在这一领域界定采用的方法以及确定适当的折现率所耗费的时间。鉴于需要就该领域与外部审计师一起商讨，这应当是各公司在IFRS 16实施项目中需要尽早应对的领域。尤其是：

- 为确定符合IFRS 16要求的增量借款利率，各公司将必须全面考虑其债务融资安排及其通常订立的租赁类型。
- 我们认为各公司需要定义一个完善的、可重复采用的流程，以确定具备适当精确度的折现率（精确度取决于未折现的租赁现金流量相对于财务报表整体的重要性）。
- 尽管界定适当的会计政策和方法本身不会带来太大挑战，但搜集必要的数以量化某些关键项目可能颇为耗时。全面考虑与确定增量借款利率相关的所有因素（包括资产类型和租赁期），是确保在过渡前充分识别及获取任何必要的数点的键。这可能需从第三方取得额外的数据。
- 我们认为具有重大租赁负债的公司不应默认基于重要性和敏感性分析来确定设定增量借款利率的起点，而是应当寻求必要的专家意见以获取最恰当的数据点。

参考利率（第8页）



- 这通常是反映无风险利率的相关政府债券或货币伦敦同业拆借利率（LIBOR）（互换合同）利率。
- 在将租赁期与参考利率来源的存续期调整一致时，应考虑债务的还款模式。
- 针对异常的项目（例如，恶性通货膨胀经济、货币联盟（如，欧元区）、以及并非使用其自身货币的国家（如，使用美元的厄瓜多尔））对参考利率作出调整。

融资利差的调整（第12页）



- 确保信用利差数据点在租赁开始日或首次采用日是相关的。
- 使用具有适当条款的债务的信用利差，如无法获得，应作出估计。
- 审慎留意筹资政策，如集中融资的集团可能并非与确定子公司承租人的增量借款利率相关的考虑因素。

租赁特定的调整（第17页）



- 如果通过担保资产的形式使放款人受益，则应作出调整。
- 承租人很可能没有可用作数据点的担保借款利率，因此应考虑询问银行或放款人，或者进行市场分析。
- 针对特定资产（如，不动产）使用市场收益率作为额外的数据点，并检查计算出的总体增量借款利率的合理性。

有关增量借款利率的指引



具体要求

背景

IFRS 16于2016年1月发布，主体必须针对自2019年1月1日或以后日期开始的期间采用该准则，并在特定情况下允许提前采用。IFRS 16适用于几乎所有租赁，IFRS 16对租赁的会计处理与《国际会计准则第17号》(IAS 17)的主要差异在于要求在资产负债表内确认几乎所有租赁（该方式与IAS 17针对融资租赁的处理方法一致）。

在实务中，这要求各公司记录一项使用权资产和一项租赁负债，且负债按照公司将在租赁存续期内支付的未来现金流量的现值来确定。现值计算的一个关键输入值是折现率，而折现率可能会对所记录的租赁负债的价值产生重大影响。据此，确定适当的折现率假设将是采用IFRS 16以及持续应用该准则的一个关键步骤。

本刊物简要阐述了我们就各公司可如何作出符合IFRS 16要求的选择提出的初步想法，不仅涵盖相关的理论，而且探讨了财务报表编制人可采用的方法和数据，以使其能够在过渡时以及在持续基础上选择适当的折现率。

随着各公司在实务中开始应用IFRS 16，我们期待相关方法将不断发展完善。



确定折现率

IFRS 16关于折现率的要求如下：

“在租赁期开始日，承租人应以该日尚未支付的租赁付款额的现值计量租赁负债。如果能够直接确定租赁内含利率，则应采用该利率对租赁付款额进行折现。如果无法直接确定该利率，则应采用承租人的增量借款利率。”

鉴于大量组织在过渡时很可能没有确定租赁的内含利率所必需的历史数据，我们预期在首次采用IFRS 16时，使用增量借款利率相对而言将更为常见。此外，选择采用其中一种简化追溯调整法的公司必须使用增量借款利率。对于在过渡至IFRS 16后订立的租赁，公司可能更易于确定租赁的内含利率，然而，我们认为公司也很可能会订立继续需要使用增量借款利率的租赁。

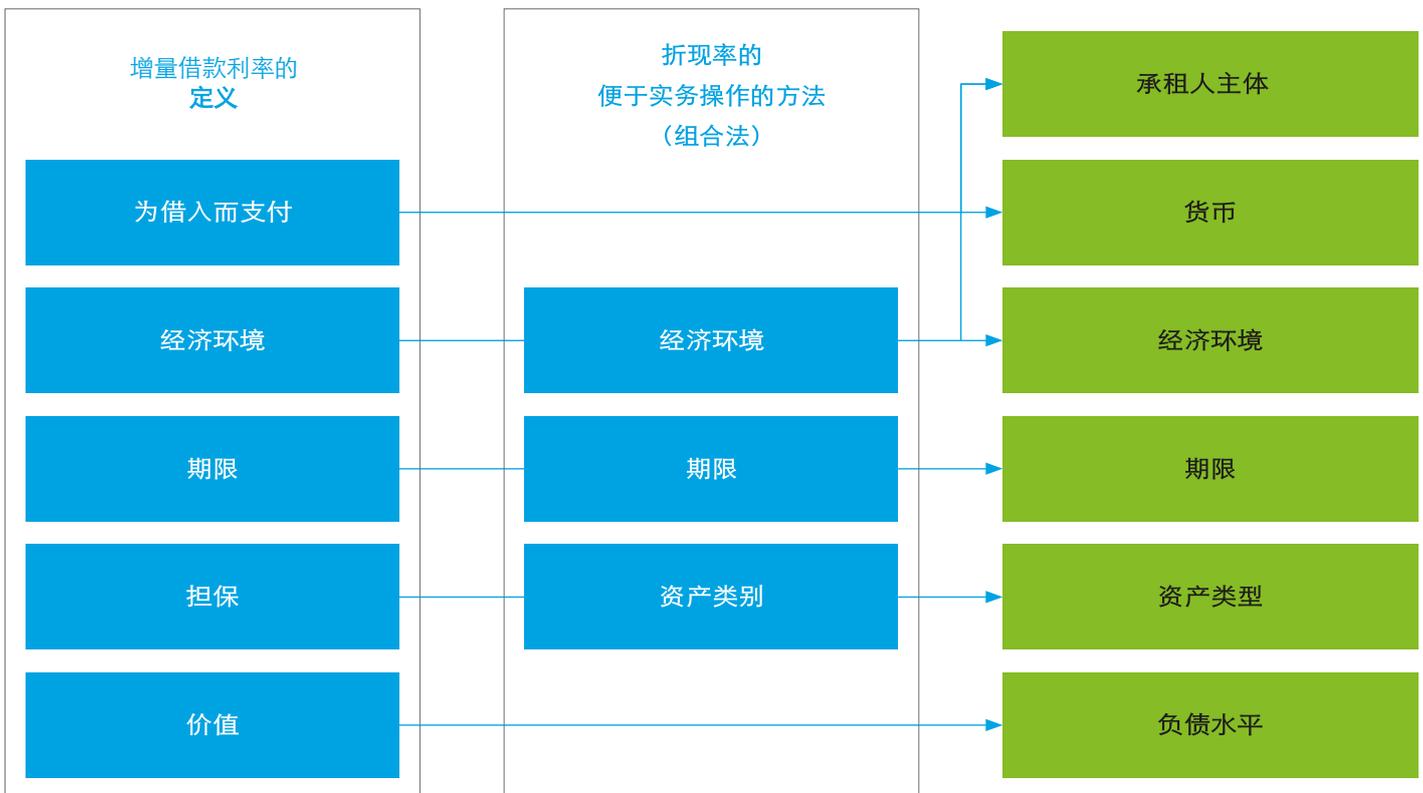
承租人的增量借款利率

“承租人在类似经济环境下获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期限以类似抵押条件借入资金而必须支付的利率。”

确定增量借款利率的额外详情可参阅IFRS 16提供的有关对租赁组合应用单一折现率的与过渡相关便于实务操作的方法的指引：

“承租人可对具有合理相似特征的租赁组合（例如，在相似的经济环境中针对相似类别相关资产的具有相似剩余租赁期的租赁）采用单一折现率。”

基于对上述两个方面的综合考虑，我们认为在确定单项租赁或租赁组合的增量借款利率时须考虑下列6项因素。



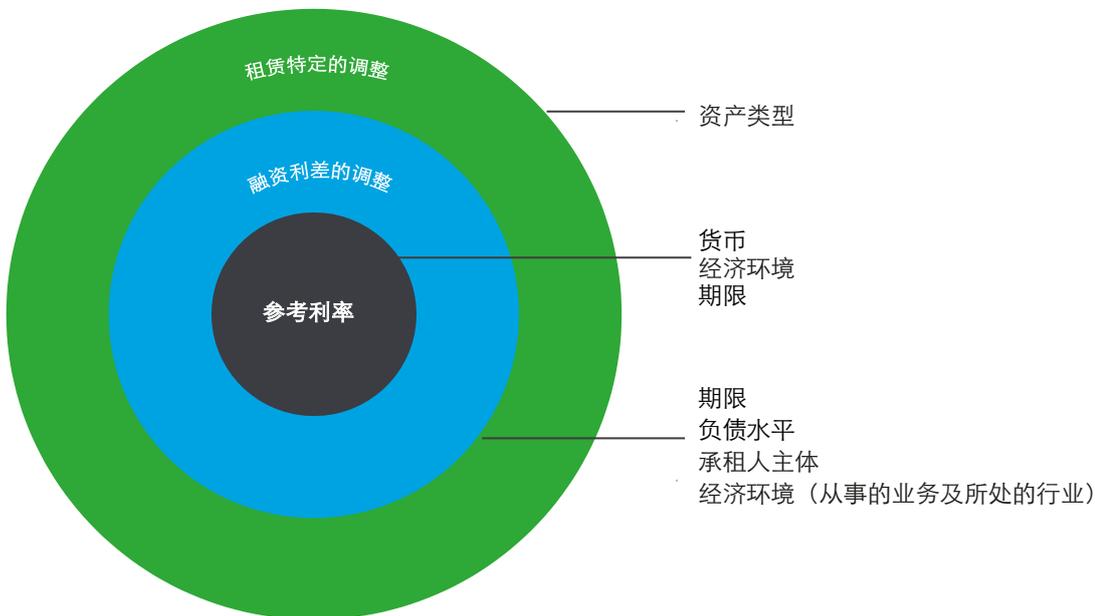
确定折现率构成的三步法

IFRS 16中增量借款利率的构成

上页列出的6项主要因素综合概括了我们认为在确定单项租赁或租赁组合折现率时应当考虑的租赁特征的特定要素。

尽管折现率只是单一数值，但其通常衍生于一系列不同的数据源，并且可能需要考虑各类调整以使总体折现率适合于其既定用途。如果将增量借款利率与国际财务报告准则(IFRS)使用的其他比率进行比较（如，《国际会计准则第23号——借款费用》(IAS 23)中的资本化率，或《国际会计准则第36号——资产减值》(IAS 36)中的折现率），会发现增量借款利率并未与这些比率直接对应。因此，公司确定这些比率的现有流程和数据不一定适用于确定IFRS 16的增量借款利率，因而我们认为有必要着手制定一个全新的方法。

我们认为增量借款利率，特别是上页列出的6项因素可通过考虑下图所述的3个关键组成部分来确定。



我们将在下文逐一阐述上述3个关键组成部分，并说明公司可如何对其进行考虑及可获得何种数据以协助确定增量借款利率。

步骤1：确定参考利率



通过运用无风险利率（如，政府债券收益率或利率收益率曲线（如 伦敦同业拆借利率(LIBOR)）来确定适当的参考利率在英国是一个相对已受到较好理解及全面记录的流程，但采用IFRS 16的公司必须确保已对下述3项因素进行了考虑。

需考虑的因素	事项和挑战	潜在解决方案
货币	<ul style="list-style-type: none"> 租赁现金流量的计价货币不同于承租人功能货币的情况并不罕见。 不同的司法管辖区具有不同的无风险利率，因此各国的借款利率可能存在显著差异。 	<ul style="list-style-type: none"> 借款通常应与预期流出的现金的货币相匹配以剔除外汇风险。 增量借款利率应当是承租人为取得以外币计价的资产而借入资金所需支付的利率（参见下页）。 例如，以美元或英镑（或任何其他货币）计价的租赁现金流量，应与适当的无风险利率（如，基于美国国债或英国金边债券确定的利率）相匹配。
经济环境	<ul style="list-style-type: none"> 对处于异常或低迷情况的国家，在确定承租人能够借入的资金的利率时，特定时点的无风险利率本身可能不一定是适当的起点。 	<p>可能有必要针对这种情况作出特定调整*的例子包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 并非使用其自身货币（主要使用美元或欧元）的国家； 加入货币联盟（如，最为显著的是欧元区）的国家；及 处于恶性通货膨胀的国家。 <p>下页提供了关于如何考虑上述情况的示例。</p>
期限	<ul style="list-style-type: none"> 由于不同期间跨度的无风险利率各不相同，所选择的利率应当与IFRS 16所定义的租赁期相匹配。 基于政府债券或利率收益率曲线确定的无风险利率假定资金是在到期时偿还的，但对于经营租赁而言，还款通常是在租赁期内平均发生。 	<ul style="list-style-type: none"> 所考虑的政府债券的相关期限不应是总租赁期（包括任何续租选择权），而是加权平均租赁期。 进一步的示例请参见第10页。

* 应当审慎确保针对上述因素作出的任何调整不会在融资利差调整中重复计算，特别是在考虑承租人主体时。



示例1：外币租赁

某公司的功能货币为欧元，其资金管理政策规定须获得以欧元计价的融资。公司租赁了一艘轮船，租赁付款额以美元计价且租赁的内含利率无法直接确定。

该公司必须确定增量借款利率（定义为“承租人在**类似经济环境**下获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金而必须支付的利率”）。

IFRS 16示例13提及增量借款利率的确定：“*租赁的内含利率无法直接确定。承租人的增量借款利率为每年5%，该利率反映的是承租人以类似抵押条件借入期限为10年、与使用权资产等值的**相同币种**的借款而必须支付的固定利率*”。

由此澄清了确定租赁的货币将构成评估借款利率时所考虑的**经济环境**的一部分。在本例中，该公司必须确定美元的增量借款利率。

示例2：货币联盟 – 实务中的考虑

某货币联盟由10个国家组成，过往50年的平均经济增长率为每年1.5%。A国的平均经济增长率一贯高于此平均水平（约2.5%每年），而B国的平均经济增长率则一贯低于此平均水平（约0.25%每年）。所有其他国家的经济增长率均与平均水平持平。该货币联盟代表所有10个国家发行公开交易的债券。

对于在10个国家中的任一国家订立的租赁，在确定其参考利率时，通常以考虑公开交易债券的无风险利率作为起点。然而我们认为，A国与B国之间经济环境的差异将导致有必要对无风险利率作出一定程度的调整，以反映承租人在该两个国家内各自与出租人议定租赁时可能遇到的不同情况。

未加入上述货币联盟的Y国和Z国具有与A国和B国相似的平均经济增长率以及其他类似的经济因素。因此，与Y国和Z国的无风险利率执行基准比较将能够表明可对货币联盟的无风险利率作出哪些量化调整以得出针对A国和B国的适当利率。

示例3：使用另一国家的货币

A国使用货币A并对其负责，其货币政策仅基于A国的经济增长因素而制定。

B国放弃使用其自身货币且现时正式使用货币A作为其国家货币。B国对A国在制定其货币政策时所采用的经济政策或因素没有影响。

如果在B国经营的某公司订立一项以货币A付款的租赁，则可通过获取A国的无风险利率数据来作为确定参考利率的起点。尽管该等无风险利率与租赁付款额的计价货币保持一致，但其很可能无法反映B国（租赁订立地点）的经济环境。

因此，该公司需要考虑如何对可获得的无风险利率数据点作出调整，以得出同时反映货币及B国经济环境的参考利率。这可包括考虑B国发行的任何公开交易的政府债券及相关的数据库，或可能需要查看放款人给予该国的信用评级，将B国视同为一个企业主体确定类似的信用调整。



示例4：确定加权平均租赁期

我们基于下列市场标准方法估计加权平均租赁期：

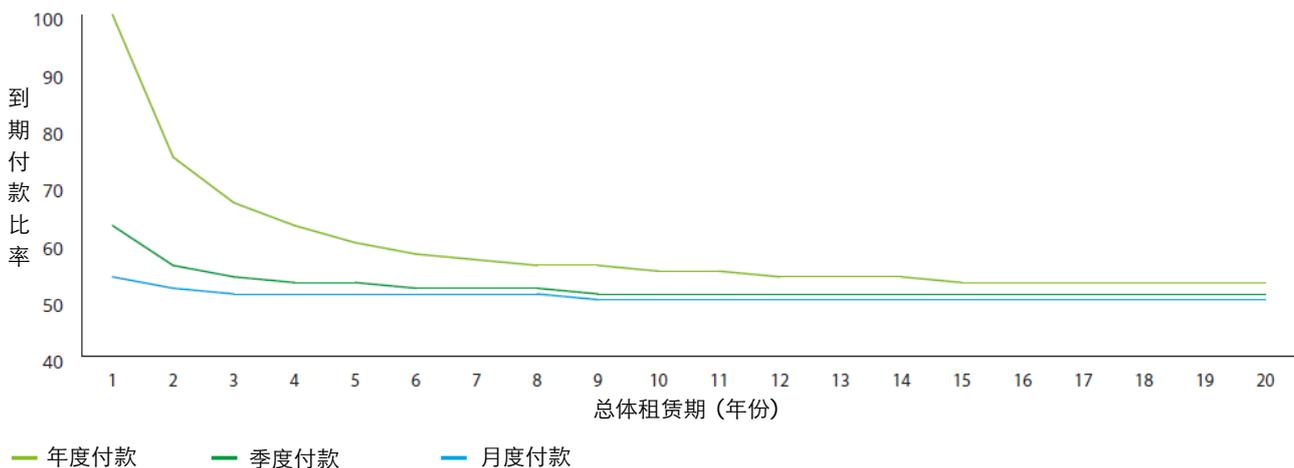
- a) 定期债务的加权平均到期期限，假定债务在到期时全额清偿。
- b) 租赁的加权平均付款期，假定在各个期末每年支付等额款项且不存在任何初始的免租期。
- c) 以百分比表示的(a)与(b)项的比率（到期付款比率）。

下表说明了针对 (a) 10年期1亿英镑的政府债券（出于简化目的不考虑利息），及 (b) 在每年年末支付1千万英镑的10年期租赁进行的上述计算。所得出的比率为55%。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计	加权平均到期期限
债券现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	10.0
加权平均付款额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1000	1000	
租赁现金流量	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100	5.50
加权平均付款额	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	550	

下图说明了基于不同的总体租赁期到期付款比率如何发生变化。

总体租赁期与到期付款比率的对比



上图反映出：

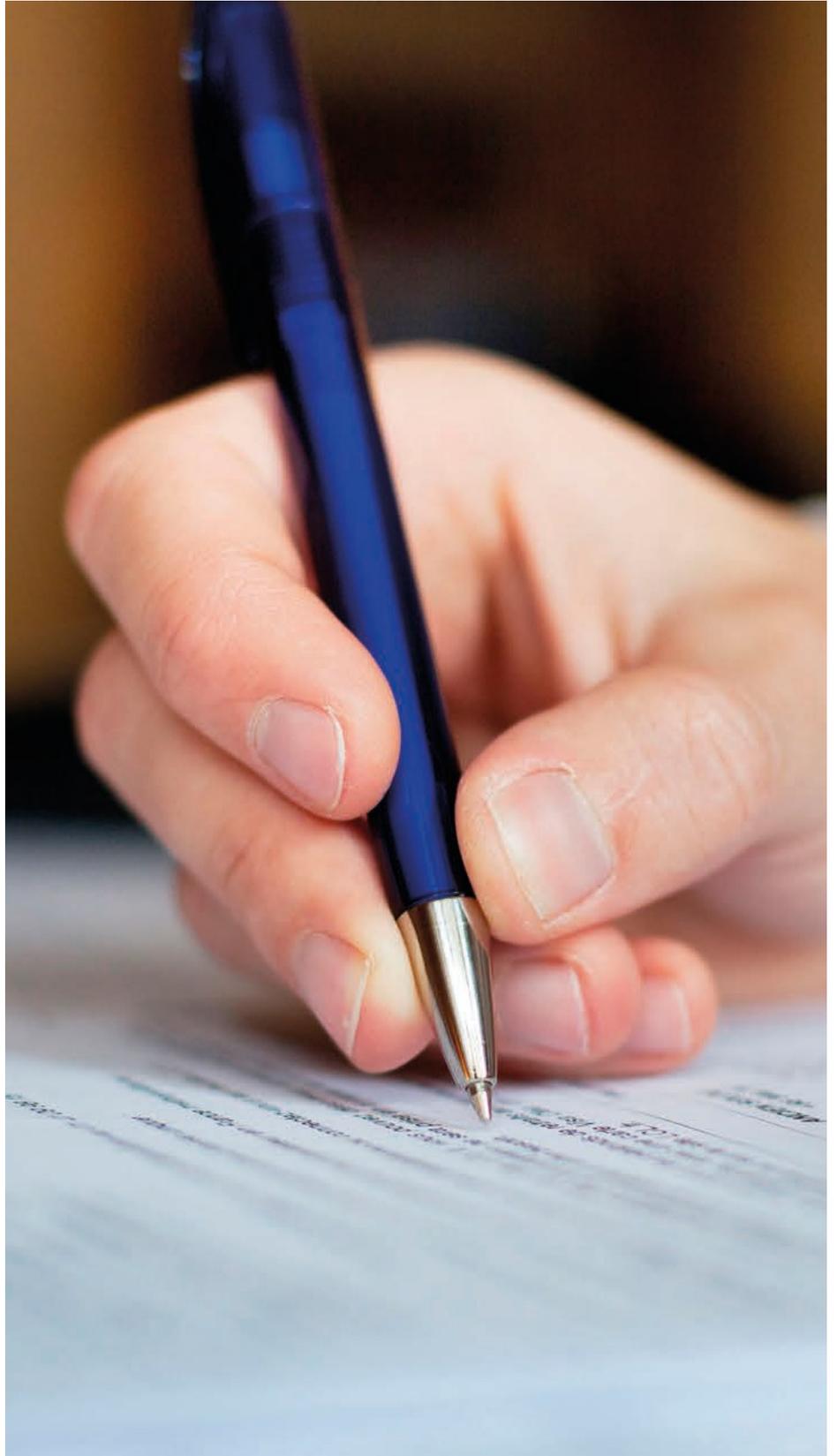
- 合同期限为5年且每年支付租赁付款额的租赁模式将与相同期限的60%的政府债券（即一项3年期的债务工具）相关。
- 假定租赁付款额的支付更为频繁（如，租赁中常见的每季度支付或每月支付），则曲线将更快地趋向于50%。

为确定设定受益养老金计划负债的折现率通常采用的方法也是将债券存续期与养老金负债的加权平均期限（而非负债的最长期限）相匹配。因此，针对租赁采用类似的方法似乎是恰当的。



一般而言，可从公开途径获取无风险利率、利率收益率曲线及政府债券的数据，然而在某些情况下，相应的租赁特征可能无法实现与货币、期限或无风险利率计量日的准确匹配。在这种情况下，必须运用一定程度的判断或估计来确定适合的参考利率。

针对以不同货币计价、具有不同期限或处于不同经济环境的租赁运用组合法，可能无法得出与分别确定其个别增量借款利率时显著一致的结果。如果运用全面追溯调整法，则租赁期开始日同时构成确定租赁组合的一项重要因素。因此，在运用组合法时，应当审慎确保用以确定增量借款利率的起点的无风险利率对整个组合而言是恰当的。



步骤2：确定融资利差的调整



各公司可获得的用于计算融资利差的调整的数据将取决于组织的类型及其选择采用的融资结构。下表列出了可采用的融资结构的3个例子。对于每一个债务结构，可获得的用于计算IFRS 16折现率组成部分的数据点均有所不同。

债务融资类别	典型的公司类型	可获得的数据点
多项债务融资安排，包括债券，信贷票据和银行信贷安排	大型公众利益实体	多个数据点
一种主要的债务融资安排，很可能是银行信贷安排	公众利益实体/私营公司	单一数据点
没有重大的债务融资安排	私营公司	无

需要注意2个关键点：

1. 对于发行在交易所公开上市的债务的公司，可能其可获得的利率同时包含参考利率和融资利差调整 – “综合利率”。
2. 对于某些组织，当其子公司本身属于债务发行人时，可以获得个别承租人主体的数据（参见下表第一个和第二个组合）；而对于其他组织，可能仅能获得集团的数据，即母公司本身或代表母公司专门从事融资业务的公司的数据（参见下表第三个和第四个组合）。

潜在数据点组合

承租人特定的“综合”利率		
参考利率	承租人信用利差	
参考利率	集团信用利差	承租人信用利差
集团的“综合利率”		承租人信用利差

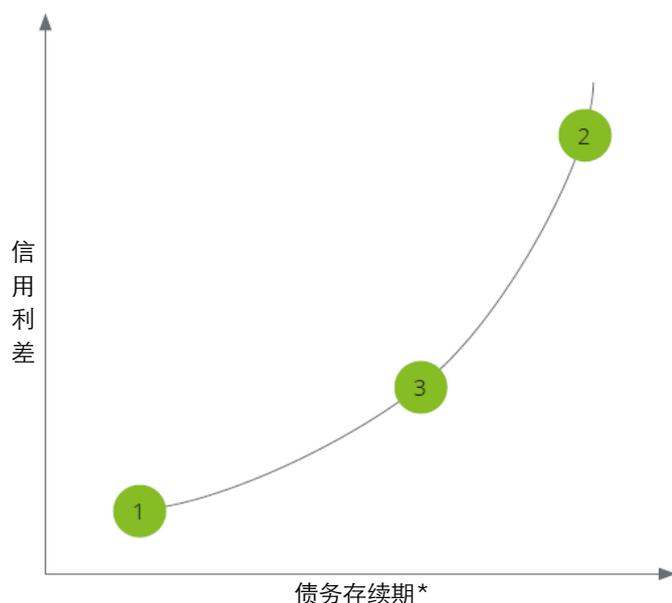
在运用“综合利率”时应当审慎，因为公司通常只能获得有限数量的数据点（如，仅涉及特定货币或特定期限），因此分别确定参考利率和融资利差调整以确保全面评估第7页列出的3个因素也可能是恰当的。



对于零债务和/或拥有净现金余额的公司，上述流程可能要求同时考虑历史及未来的债务融资安排，以评估历史状况是否代表业务的相应状况。我们认为在此情况下假定公司的利差为零是不合理的，因为IFRS 16要求折现率反映承租人为借入资金所需支付的利率。

对于只有极少或无法获得关于其信用利差的个别数据点的公司，向多家银行寻求参考定价或查看可获得的其他数据点（例如相似行业内的类似规模的公司）可能是恰当的，因为不同业务部门和行业的信用风险可能存在显著差异。下图说明了这一情况。

债务存续期与信用利差对比的示意曲线



1. 银行透支、银行贷款、循环授信安排及信贷票据的信用利差反映了较短的借款期限，因此很可能更适合用于短期租赁。
2. 较长期限的借款很可能具有与较长租赁期间更匹配的信用利差。如果公司本身没有可获得相应数据点的长期借款，则可能必须基于其他数据来源对此作出估计。针对中期到长期债务的曲线很可能将趋于平滑。
3. 对于租赁期处于已知数据点之间的租赁，公司必须估计信用利差。这可能要求进行内推或外推，并且应当审慎避免得出异常或不恰当的结论。鉴于引致负利率的近期趋势，无风险利率下限将较为常见。

* 类似于第10页的示例，各公司需要考虑加权平均租赁期与其债务的加权平均付款期限（而非绝对的存续期）。例如，高收益率或异常的付款模式可能意味着债务存续期无法适当地与加权平均租赁期直接相匹配，从而可能有必要执行额外的分析。

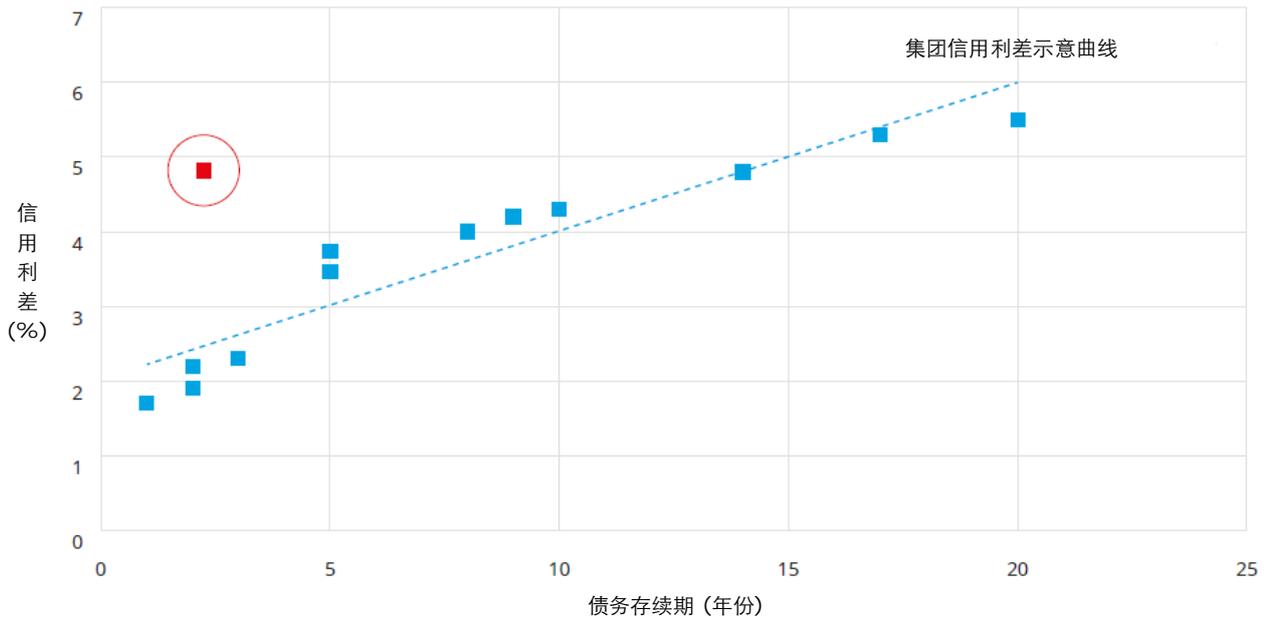


示例5：确定集团和子公司的信用调整

业务遍布全球但主要在亚洲经营的某集团拥有一系列债务融资安排，包括银行透支、循环信用安排以及中期和长期的债券。集团的政策是在母公司和公司总部层面集中获取所有债务融资，以最大限度降低融资成本。其债务安排的数据点如下图所示，其货币与整个集团范围内大部分租赁现金流量的货币相匹配。

对于其中一家在南美洲经营的子公司，集团允许其获取小额的当地银行信贷安排以遵循当地的监管和税务规定。集团并未对该信贷安排提供担保（在下图中以红色标识）。

债务存续期与信用利差的对比



在确定集团的信用调整时，公司可适当地排除当地银行信贷安排，因为其并未提供针对集团整体的信用调整的可靠证据。此外，与价值较高的集团银行信贷安排相比当地银行信贷安排的价值可能并不重大，因此相对于其他数据点而言，其加权平均值的影响可予忽略。鉴于缺乏中期债务的数据点，公司可适当地利用余下的短期和长期数据点确定集团的信用利差曲线（如上图所示）以对信用利差作出估计。

在确定针对南美洲子公司主体的信用调整时，此单一数据点可为个别承租人主体提供有价值的参考信息。其反映出高于集团类似短期债务融资安排200-300个基点的差额。对于存续期较长的债务，公司可从一致地对集团的信用利差曲线增加额外200-300个基点的差额来估计南美洲主体的信用利差着手，但针对较长期限的租赁很可能需要增加该信用利差的调整。



对于某些主体而言，基于主要融资安排获得的信用利差（如第12页所述）涉及集团母公司，而不一定与订立租赁安排的主体相关。

- 尽管公司可能希望通过考虑集团的债务结构和过往的筹资机制声称所有借款均在集团的领导下进行，但IFRS 16十分明确地规定增量借款利率应当是承租人特定的利率。
- 鉴于承租人负责支付租赁付款额，因此即使在理论上所有筹资最终可通过集团债务结构实现，我们认为考虑承租人自身能够获得的利率是恰当的。
- 取决于具体的发行人以及是否存在租赁付款额的书面担保，这可能意味着在某些情况下确定适用于集团内所有承租人的集团信用利差将是恰当的。

在可获得集团信用利差数据点的情况下，为确定承租人信用利差，我们认为公司应当考虑下列因素：

支持增加承租人增量借款利率的因素 (承租人的正信用利差)	支持降低承租人增量借款利率的因素 (承租人的负信用利差)
出现亏损的子公司、中间控股公司或同等类型的主体。	财务状况良好的盈利性贸易子公司，放款人因为从结构上而言其他债权人具有次级性质而能够从中获益（即，在出现违约时，集团架构下级的债务更有可能被收回）。
为母公司产生股利收入的能力降低，从而该公司未能为总体集团信用评级作出正面贡献。	租赁通过合同由母公司或单独而言盈利的另一集团公司担保。

公司可能需要寻求专家意见以获得参考性子公司融资利率，以能够确定适当的调整。



负债水平

在确定增量借款利率过程中考虑租赁的价值时，我们预期放款人将考虑主体总体的负债水平（即，杠杆水平）以及租赁价值是否会导致杠杆比率发生变动从而有必要确定更高的增量借款利率。

通常金融分析师通过运用净债务与息税折旧和摊销前利润(EBITDA)的比率（或同等的衡量指标）来评估杠杆水平。放款人通常会根据IAS 17对净债务作出调整以包含其对经营租赁影响的估计，因此，尽管IFRS 16规定了不同的会计处理方法从而净债务:EBITDA的比率很可能发生变动，但我们预期在考虑是否进行新租赁安排融资时，负债水平仍是一项相关的因素。

在实务中，在考虑总体负债水平时不同的融资结构可能导致需要额外的假设：

- **循环信用安排** – 循环信用安排的利率是评估用于确定增量借款利率的信用利差的一个有用的数据点。在考虑循环信用安排的利率时，财务报表编制人应考虑任何取决于负债水平（包括租赁负债）的分级利率或使用费的相关性。
- **定期贷款/债券** – 如果使用该类型的债务融资确定负债水平，承租人应考虑其是否能够按照此前已实现的融资水平筹措额外资金、或者额外的负债是否可能导致被收取更高的差额（与上文讨论的使用费的原则一致）。

值得注意的一个例外情况是针对不动产资产的融资通常基于贷款与价值比率(“LTV”)，因此对于承租人公司除了杠杆水平之外，贷款与价值比率也是一个相关的考虑因素。有关贷款与价值比率的进一步讨论请参见下页。

在确定增量借款利率过程中考虑租赁的价值时，我们预期放款人将考虑主体总体的负债水平（即，杠杆水平）以及租赁价值是否会导致杠杆比率发生变动从而有必要确定更高的增量借款利率。

步骤3：确定租赁特定的调整



IFRS 16的关键要求在于折现率需要直接与资产本身相关联，而不是一般通用的增量借款利率。理论上，出租人因为其有收回相关资产本身的权利，故降低了其面临的违约风险。由于使用资产的权利实际上是作为违约风险的担保进行抵押，因此这属于一项担保的借贷安排。这一点十分重要，因为：

- 在承租人特定的信用利差是基于公司借款而确定的情况下，通常是无担保借贷安排；及
- 考虑相关资产的担保会降低放款人收取的信用利差。

尽管所有租赁均反映担保借款头寸，但在实务中，特定资产可能对出租人更有价值并且更易于重新调配。例如：

- 相对于相关资产的价值及相关的租赁现金流量而言，价值较低和/或存续期较短的资产（如，打印机）的收回成本相对较高，因此持有该担保的利益很可能相对而言并不重大；或
- 对于价值较高的资产和/或存续期较长的租赁（如，汽车或房地产），持有担保的价值更大，因为在发生违约的情况下出租人将更有可能获取相关价值。

假设贷款融资安排是按公允价值进行的，则租赁融资的价值将相当于融资方所获取的相关资产的价值。因此，这意味着贷款与价值比率为100%。理论上，无论租赁资产的个别性质如何，每一项租赁针对特定资产类别作出的担保融资调整均大致相等。

对于大多数借入无担保借款的公司而言，其无法获得相应的数据点来确定针对租赁本身作出的调整以反映出租人持有的担保头寸。因此，其可能需要向银行或放款人寻求不同存续期的无担保及有担保借款的参考费率，以便能够确定适当的调整。

其中一个可采用的补充方法为获取支持最终确定的折现率的相对量级或针对具体资产类别的租赁特定调整的数据。请参见下页关于不动产收益率的潜在应用的讨论。





不动产收益率

IFRS 16的结论基础特别将不动产收益率识别为公司可考虑的潜在数据点：

“国际会计准则理事会（IASB）认为，根据标的资产的性质及租赁的条款和条件，承租人在确定某项租赁的增量借款利率时，或能以可直接观察到的利率（例如，承租人借款购买与所租赁资产同类型资产时已支付或将支付的利率，或确定不动产租赁适用折现率时的不动产收益率）作为起点。但是，承租人应按照需要对此类可观察利率进行调整，以确定IFRS 16所定义的增量借款利率。”

目的	对于寻求对房地产资产进行估价值的投资者而言，收益率反映在特定的时点应收收益与资产价值之间的预期关系。价值通过对拟取得的租金收益应用一个乘数来确定，而乘数代表1/收益率。
适用性	在市场上的所有潜在买方均将该资产视为一项投资的市场中对商业房地产进行估值。该方法对于业主占有人比投资者更为普遍的市场（如，住宅楼宇及规模较小的工业单元）适用性较低。而对于商业房地产投资（如，办公楼、零售物业及较大型的工业物业），不动产收益率通常是一个好的估值方法。
确定	通过评估具有相似特征的类似资产在近期的可比销售中的收益概况进行确定。可比销售所反映的“同等收益率”代表当前和未来租金收益的加权平均值，并调整了免租期和空置率的影响。
影响因素	“所有风险”，包括地点、房地产的质量、规格、未来租金和资本增长前景、租户遵循合约的能力（即，租户履行其财务承诺的能力）、以及租户（住户）和投资者市场当地的供需态势。

一般而言，与不动产收益相关的风险越低，适用的收益率就越低，而用于确定价值的乘数就越高。



在考虑需要如何对不动产收益率作出调整以得出IFRS 16规定的增量借款利率时，可参见下表的汇总以了解不动产收益率与IFRS 16中增量借款利率和租赁的内含利率的定义之间的对比。

增量借款利率	租赁的内含利率	不动产收益率
租赁特定的债务借款利率	租赁特定的出租人定价利率	出租人（即，业主）的理想回报率
反映在租赁期内租赁特定的当前和未来的现金流量	反映在租赁期内租赁特定的当前和未来的现金流量	反映无限期内所有未来期间隐含的预期未来市场租金增长
未考虑资本增值	反映租赁期内的资本增值	反映无限期内的资本增值
反映个别资产的质量	反映个别资产的质量	反映相对于特定市场内所有资产的一般质量而言该项资产的质量
承租人特定的利率	承租人特定的利率	市场参与者的平均收益率

我们认为，各公司将难以基于上述因素对不动产收益率作出量化调整以得出增量借款利率。然而，我们认为不动产收益率确实能够提供关于下列各项的某些证据：

- (a) 不动产租赁的增量借款利率的区间范围，而不不动产收益率很可能代表该区间的上限；及
- (b) 须对不同类型和位于不同地点的不动产的增量借款利率作出的调整（即，确定租赁特定调整）。

对于希望利用不动产收益率来协助其确定租赁特定调整的公司，须留意若干重要的假设：

- 不动产租赁现金流量的货币应与不动产估值所用的货币（即，其国内市场的货币）保持一致；
- 可获得的不动产收益率数据点的存续期应与加权平均租赁期保持一致，或者如果能够获得充分的不动产收益率数据点，应谨记租赁期越长，收益率就越低（鉴于租金收益担保的期限较长）；及
- 不动产收益率应与所评估的不动产租赁的特征（即，不动产的质量、所处的行业及地点）保持一致。

尽管能够从公开途径获取某些数据来源以对不动产收益率进行基准比较，但这些数据点本身可能带来一定程度的挑战，因为其通常反映代理人对其假定为“同类最佳”资产定价的观点。每项资产都是独一无二的，而对收益率的独特观点可适用于每项资产，反映了预期的资产质量差异。如果获得物业评估师对每项资产的特定收益率的意见并不切实可行，各公司可能需要考虑寻求专家的协助以获得更详尽的基准比较数据，从而应对或最大限度减少上述某些挑战。二手资产鉴于资产特征存在很大程度的差异，因而收益率的确定更加困难。不动产收益率可用于对租赁权及永久产权权益进行估值，但租赁权极少作为投资出售，因此其收益率尤其难以确定并涉及评估师的大量判断。下页阐述了在这种情况下公司可利用不动产收益率数据的一个可能的示例。



示例6：不动产收益率为确定针对增量借款利率的租赁特定的调整提供额外数据

假设公司拥有位于英国3个城市的不动产组合，包括办公楼、工业仓库和零售地点。

假设相关的主要“同类最佳”基准不动产收益率如下：

不动产类型	伦敦	曼彻斯特	伯明翰
办公楼	3.50%	5.00%	5.50%
工业仓库	4.50%	5.50%	6.00%
零售	2.25%	4.50%	5.00%

上述数据可提供若干启发并用于调整其他数据点以确定对资产更有针对性的增量借款利率，包括：

- 总体而言，工业物业的收益率似乎高于办公楼宇收益率0.5%- 1.0%；或
- 一般而言，位于伯明翰的不动产收益率似乎高于位于曼彻斯特的同等不动产收益率0.5%。

对时间的考虑

上文讨论的所有数据点均具体针对特定的时点，即债务融资安排订立的时点。

这通常与租赁订立时的数据并不一致，因此各公司需要考虑是否有必要对数据点作出调整。

参考利率

关于公开上市的政府债券的数据点和利率收益率通常可每日获取，因此各公司应能够校准适用于租赁开始日的数据。对于数据点较少的特定货币或存续期的政府债券，可能有必要在每周或每月的时间段作出评估。通常各个历史期间的数据较易获得。

融资利差调整

对于公开交易的债务安排，能够获取每日、每周还是每月的信用利差取决于债务交易的活跃程度。否则，可能需要考虑放款人在债务安排订立日所确定的信用利差在租赁开始日是否仍然适用。可能有必要基于自债务发行日后发生的变动对历史信用利差作出调整（参见下图）。



对过渡的考虑

过渡的经济影响

除了发布新租赁准则之外，IASB同时发布了一份影响分析，强调了IFRS 16的预期影响。该分析指出：

“租赁会计处理的变更不会影响放款人通常已加以考虑的公司的经济状况或支付现金的承诺。”

基于上述原则，各公司需要审慎确保在过渡时并未作出与确定折现率无关的调整。特别是，取决于所采用的过渡方法以及相关的事实和情况，在过渡时可能无需作出步骤2所讨论的“负债水平”调整，因为可以假定未偿还的借款是在已适当考虑此前存在的经营租赁承诺之后才签发的。在过渡后租赁续租时，如果自租赁初始订立以来相关的经济状况并未发生变化，也可能无需评估特定的因素。

追溯调整法

选择运用全面追溯调整法的发行人必须确定在租赁开始日的折现率。在前页所讨论因素的基础上，这增加了另一层复杂性，因为需要针对在不同时点开始的租赁确定不同的折现率。对于拥有大量历史债务协议的大型发行人，这可能涉及获取在不同时段的多个数据点。

对于可获得的信息显著较少的公司而言，确定IFRS 16规定的增量借款利率的流程可能涉及在可获得有关数据时对参考利率的历史变动应用固定的信用利差，并且仅考虑信用评级的重大变化。需要进行审慎考虑及分析，以确保不会因为运用过于笼统或简单的折现率假设而导致所确定的租赁负债估值发生重大错报。

简化的追溯调整法

采用其中一种简化追溯调整法的公司将必须计算在首次采用日（而非租赁开始日）的所有增量借款利率。因此，我们预期公司将考虑每项租赁的剩余期限而非原始租赁期。

类似于全面追溯调整法，发行人将需要考虑时间差异，并对不再反映过渡日的信用评级或经济环境的历史信用利差作出适当调整。

下页说明了对上述各项的考虑。

示例7：调整数据点：追溯调整法

假设在IFRS 16的首次采用日存在如下所示的2项租赁及1项债务发行。下表阐述了基于可运用的过渡方法如何对用于确定增量借款利率的多个数据点进行考虑。

	订立 租赁1	债务发行 (此前存在的债务续期)	订立 租赁2	首次采用 IFRS 16
	全面追溯调整法		简化的追溯调整法	
增量借款利率	<ul style="list-style-type: none"> 需要确定在每项租赁订立日的增量借款利率。 		<ul style="list-style-type: none"> 需要确定在首次采用日的增量借款利率。 	
信用利差	<ul style="list-style-type: none"> 对于租赁1，可获取债务初始发行时（未在上图中反映）的信用利差作为起点。 对于租赁2，可使用债务续期当时的信用利差作为起点。 对于2项租赁，均需要考虑是否有必要针对在每项债务发行后、相应的租赁订立前所发生的因素（如，信用评级机构下调信用等级）对上述数据点作出调整。 对于租赁1，同时有必要比较债务初始发行时与债务续期时的信用评级。 		<ul style="list-style-type: none"> 在首次采用日之前可获得的最近数据点为债务发行续期时。 将需要考虑是否有必要针对在债务续期后、首次采用日前所发生的因素对上述数据点作出调整。 	
负债水平	<ul style="list-style-type: none"> 我们预期在发行的债务续期的时点，放款人在考虑负债水平时已对租赁1进行考虑；但对于租赁2则并非如此。 假设并未发生其他变化，订立租赁2将导致负债水平增加。 因此，将需要考虑针对因租赁2引致的自债务续期时点之后负债水平的增加（如重大），对增量借款利率作出调整。 可针对租赁1采用相同的方法，但使用自债务初始发行以来可获取的数据点。 		<ul style="list-style-type: none"> 在首次采用日之前可获得的最近数据点为发行的债务续期时所考虑的负债水平。 与全面追溯调整法所述的原则相一致，需要考虑针对因订立租赁2引致的自债务续期时点之后负债水平的增加作出调整。 	

对财务报告和披露的考虑

尽管IFRS 16并未要求披露实际采用的折现率，但我们认为在租赁负债对上市公司极为重要的情况下，市场实务可能会导致须提供相关的披露。

我们认为可在年报或财务报表的若干位置提供关于折现率假设的讨论，特别是：



在财务报表中记录重大负债的公司很可能将折现率假设视为重大假设及估计不确定性的来源，根据《国际会计准则第1号——财务报表列报》(IAS 1)的要求：

“对于管理层在采用主体会计政策过程中所作的、对财务报表中确认的金额最具有重大影响的判断[...], 主体应在重大会计政策概述或其他附注中进行披露。”

为使审计委员会和外部审计师对该项重大会计估计作出必要评论，即使并未披露折现率的绝对金额或数值区间，也可能要求讨论折现率在各年度之间的变动以及导致发生该等变动的因素。需要密切留意这一领域，尤其是在监管机构开始严格审查各公司确定折现率的方法和所运用的判断的情况下。

鉴于负债比率（如，净债务与息税折旧和摊销前利润(EBITDA)的比率）可能是上市公司和私营公司的关键业绩指标或契约合规指标，我们预期IFRS 16带来的变更将导致股东、债务持有人、银行、监管机构和外部分析师对折现率假设的密切关注：

- 高级管理层将需要确保针对该项假设的确定、适当输入值的运用、以及（对于设有审计委员会的上市公司）该项假设的适当监督存在完善的流程和控制。
- 审计委员会和外部审计师的公开报告同时可能需要包括对该项假设的评论，包括审计委员会和外部审计师如何确信所运用的折现率假设是恰当的。对于某些公司，该项披露可能仅需要在过渡时提供；而对于其他公司，则可能需要在未来期间持续作出披露。

我们认为需要审慎权衡用于确定增量借款利率所采用的输入值的精确度，以及假定其可能会产生重要影响所确定的最终利率的程度。

取得成功的关键要素



联系人

Lucy Newman

合伙人
IFRS 16 实施
lcnewman@deloitte.co.uk

Elizabeth Chrispin

总监
全球IFRS 16专业技术
领导人
echrispin@deloitte.co.uk

Roger Lamont

总监
债务咨询
rolamont@deloitte.co.uk

Russell McMillan

合伙人
房地产咨询
rmcmillan@deloitte.co.uk

Chris Overd

总监
IFRS 16实施
coverd@deloitte.co.uk

Pete Westaway

总监
英国IFRS 16专业技术领导人
pwestaway@deloitte.co.uk

Phil McManus

经理
债务咨询
phmcmamus@deloitte.co.uk

Clive Worland

总监
房地产咨询
cworland@deloitte.co.uk

注

注

注



Deloitte (“德勤”)泛指一家或多家德勤有限公司(即根据英国法律组成的私人担保有限公司,以下称“德勤有限公司”),及其成员所网络和它们的关联机构。德勤有限公司与其每一家成员所均为具有独立法律地位的法律实体。德勤有限公司(又称“德勤全球”)并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 以了解更多有关德勤有限公司及其成员所的详情。

本通信中所含内容乃一般性信息,任何德勤有限公司、其成员所或它们的关联机构(统称为“德勤网络”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前,您应咨询合资格的专业顾问。任何德勤网络内的机构均不对任何方因使用本通信而导致的任何损失承担责任。

© 2017。欲了解更多信息,请联系德勤有限公司。

由德勤创意工作室(伦敦)设计与编制。J12978