



资产负债表扩张的挑战：  
国际财务报告准则第16号对餐饮行业的影响

陈嘉升  
德勤中国 审计合伙人

# 宏观

## 主要考虑因素

承租人几乎所有租赁交易都将反映在资产负债表上

→ 推动费用概况分类

对出租人而言新准则对出租人会计模型影响相对较小

→ 大多数变化是由于必须与国际财务报告准则第15号一致

国际会计准则理事会试图使事情变得容易

→ 分类，重新评估，过渡











于2019年生效但不要等待最后一刻来评估影响

→ 可能需要进行系统和内控流程更改

→ 对债务契约的潜在影响

# 对财务的影响 - 更大的租赁资产及负债

根据国际财务报告准则第16号，所有租约将被确认为融资租赁。这使得大量的租赁资产和负债反映到资产负债表，并影响费用构成和时间。

会计报表整体层次	账户余额/交易类别	国际会计准则17号 (旧标准)		国际财务报告准则16 (新标准)
		融资租赁	营业租赁	全部租赁
资产负债表和脚注	资产			
	负债	\$ \$		\$ \$  \$ \$
	租赁承诺			
损益表	租金收入		\$	\$
	财务收入	\$		\$
	租金费用		 \$ \$	
	息税折旧摊销前利润			
	折旧	\$		\$  \$
	营业利润			
	财务费用	\$		\$  \$
	税前利润			

## 重大影响

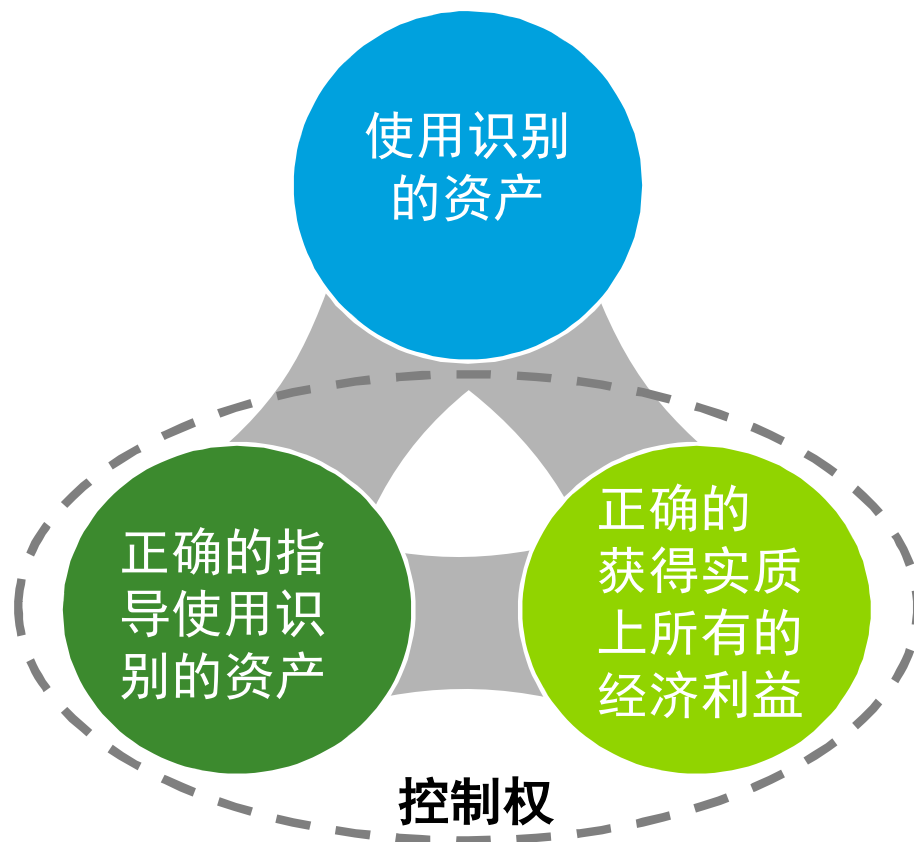
1. 广泛影响财务组成, 增加资产和负债, 以及在租赁年早些时候产生较高的费用 (见左图)
2. 对主要财务指标的影响, 包括预期较高的资产负债率、降低净资产收益率、和较高的息税前利润、净利润;
3. 在财务报告方面将需要更多地运用判断, 例如识别租赁, 评估租赁期等需要更复杂的计算和处理记录和报告融资租赁
4. 由于财务比率/成分的变化, 借款成本/补偿潜在增加

# 租赁的定义

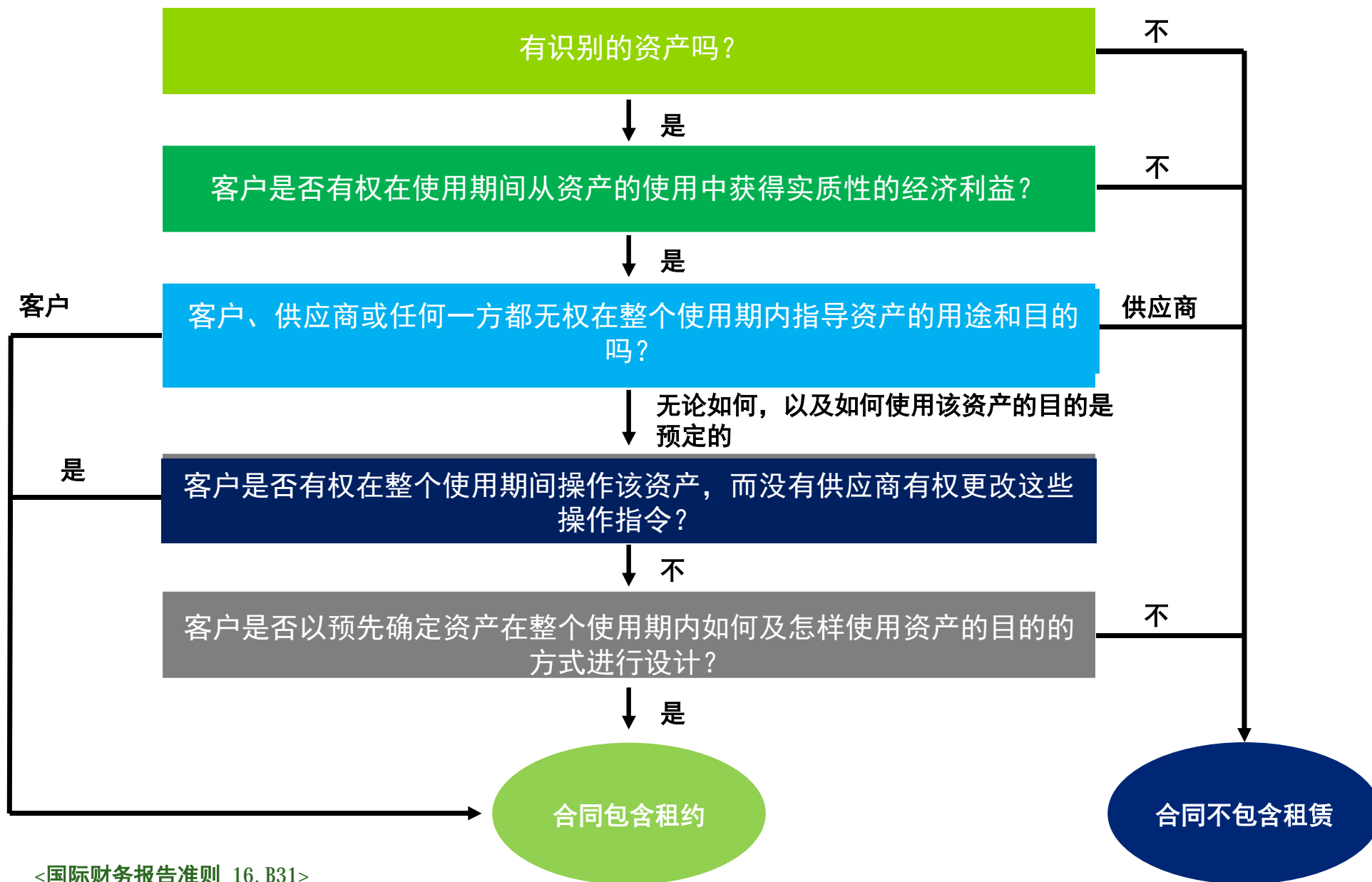
## 合同什么时候包含租约？

如果符合以下两个条件，合同或是包含租赁：

- 履行租赁取决于使用**识别的资产**；和
- 该合同传达了对所识别资产**使用一段时间的控制权**，以换取租金。



# 流程图



<国际财务报告准则 16. B31>

# 示例 - 识别租约

A与业主签订合同，使用一楼（A楼），作为其餐厅空间。

合同条款：

- 两年使用期
- 固定每月付款
- 使用A楼作为其商业业务的空间的权利 — 使用权范围
- 商店使所有关于在合同期限内使用的餐厅空间的决定。 — 直接使用权
- 租赁权益需要事先由业主和店铺和A的成本负责。
- 在合同期限内，业主不能强迫商店和A到餐厅的另一层。 — 独家使用A楼
- 业主提供清洁和安全服务。

问：是否有识别的资产？

是，A楼是一种已识别的资产。

问：在使用期间，商店控制所使用的资产的使用？

是

合同包含租约。商店有权使用A楼为期两年。

# 租赁期限

租赁期限确定在租赁开始日根据租约**不可撤销**的期限，连同下两项列：

- 当承租人**合理地确定**行使该项**选择**时，可选择**延长租期**的期间以及
- 承租人在**合理地确定**不行使该项**选择**的情况下，**终止租赁**的期权所涵盖的期间。

考虑相关事实和情况，如：

- 合约期及市场利率之合约条款及条件，
- 承担重大租赁权益，
- 与租约终止有关的费用，
- 基础资产对承租人经营的重要性，和
- 行使期权相关的条件。



评估“合理确定性”的是需要判断。

# 实际权宜之计 - 认可豁免

租赁期限为12个月以下，按照相关资产类别进行  
会计政策选举

<12



低价值资产租赁，按租赁方式进行会计政策选择



国际财务报告准则第16号结论的基础提供了指导，即适用该豁免的低价值资产的适当门槛可能为5,000美元



# 操作的挑战

# 寻找什么

在准备实施新的租赁会计准则时，以下指标可能表明工作水平较高：



大量的租赁

复杂的租赁合同

不一致的系统/电子表格

分布式的租赁交易处理

分布不同地点

租赁会计中的先前挑战

潜在的并购活动

# 操作的挑战 – 数据

有关租赁的新的会计准则的报告和披露要求可能导致电子数据的需求增加，抽取和验证数据的时间变长。要考虑的因素可能包括：



在实施期间，您的业务不会停止。订立新租约，现有租约予以修改或终止

# 操作的挑战 - 技术

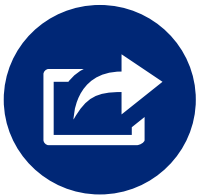
当您审查您当前的租赁技术能力时，应考虑以下功能要求：



**抽象**技术的应用来支持大量租赁数据的高效收集



**报告能力**的应用来进行必要的计算并创建必要的披露



**储存**电子租赁文件及相关数据字段



**操作**考虑包括关键事件通知，“如果”分析， workflow管理和数据分析

技术变化可能是时间周期较长的活动，可能需要临时解决方案来促进数据捕获和备考报告

# 其他实施方案的考虑

在计划实施路线图时，应考虑以下挑战：



租赁评估通常需要人为判断；合理的档案记录至关重要

判断与估算的运用



公司可能需要第三方数据确保高水平的运营质量和效率

数据管理



公司可能需要建立变更管理和员工培训计划

培训



公司可能需要重新审视其内部控制和流程来应对审计师和监管机构的审查

内部控制和操作流程环境



公司可能需要仔细检查增加的杠杆作用和潜在的违约行为产生的影响

债务契约



潜在的税收是随情况而定的因此需要税务部门的参与

所得税

# 准备工作

了解和规划的初步步骤



1

了解会计  
要求



2

了解租赁  
总数



3

评估现有  
技术的能力



4

进行数据差  
距分析



5

制定实施路  
线图

# 联络我们



陈嘉升 (Kenneth Chan)

审计及咨询服务

合伙人

电话: +852 28525622

电邮: [kennechan@deloitte.com.hk](mailto:kennechan@deloitte.com.hk)

陈嘉升先生是香港德勤·关黄陈方会计师行的审计服务合伙人。他拥有多年的审计及咨询工作经验，熟悉香港财务报告准则，国际财务报告准则和美国会计准则。同时陈先生拥有多年为香港和美国首次公开招股的审计经验。他曾协助多家公司成功在香港和美国等地上市。

陈先生积累了丰富的审计经验和企业咨询经验，他的客户包括餐饮零售，通讯，媒体与科技，医药、生命科学与医疗，消费性产品，教育和能源等。

## 关于德勤全球

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”），以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](http://www.deloitte.com/cn/about) 中有关德勤有限公司及其成员所更为详细的描述。

德勤为各行各业的上市及非上市客户提供审计、企业管理咨询、财务咨询、风险管理、税务及相关服务。德勤透过遍及全球逾150个国家的成员所网络为财富全球500强企业中的80%企业提供专业服务。凭借其世界一流和高质量的专业服务，协助客户应对极为复杂的商业挑战。如欲进一步了解全球大约244,400名德勤专业人员如何致力成就不凡，欢迎浏览我们的[Facebook](#)、[LinkedIn](#) 或 [Twitter](#) 专页。

## 关于德勤大中华

作为其中一所具领导地位的专业服务事务所，我们在大中华设有24个办事处分布于北京、香港、上海、台北、长沙、成都、重庆、大连、广州、杭州、哈尔滨、合肥、新竹、济南、高雄、澳门、南京、深圳、苏州、台中、台南、天津、武汉和厦门。我们拥有近13,500名员工，按照当地适用法规以协作方式服务客户。

## 关于德勤中国

德勤于1917年在上海设立办事处，德勤品牌由此进入中国。如今，德勤中国的事务所网络在德勤全球网络的支持下，为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计、企业管理咨询、财务咨询、企业风险管理和税务服务。德勤在中国市场拥有丰富经验，同时致力在中国会计准则、税务制度及培养本地专业会计师方面的发展做出重要贡献。敬请访问 [www2.deloitte.com/cn/zh/social-media](http://www2.deloitte.com/cn/zh/social-media)，通过德勤中国的社交媒体平台，了解德勤在中国市场成就不凡的更多信息。

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。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。