

IFRS 要闻

2018年 第6期 (总第84期)

技术提示：IFRS 16 租赁准则对零售业的影响

《IFRS 16——租赁》将于2019年1月1日开始或以后的年度生效。IFRS 16对承租人的影响较大，取消了经营租赁与融资租赁之间的区分，要求将大部分租赁计入资产负债表，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，财务比率都将受到影响，特别是交通运输、航空业、租赁店铺的零售业、电信、能源及设施等行业，租赁的规模越大，受到的影响就越大。本期技术提示重点分析IFRS 16对零售业的影响。



IFRS 要闻

零售行业受 IFRS 16 影响的原因

零售行业是受新准则影响比较大的行业之一，零售企业需要大量的经营场所来开展其经营活动，而其经营场所主要由自有和租赁两种方式取得。无论是在溢价地点（旗舰店）、购物中心还是普通网点，这些租赁大多以中期租约（一般 3-5 年或 9 年）的形式存在。这些租赁通常提供续约选择权，并且涉及可变租金。这种变化通常是由于通货膨胀调整和某些业主从经营业绩中分享或有租金（例如机场，百货商店等）。按照现行准则，这种租赁被视为经营租赁，因此对资产负债表没有任何影响。在损益表中记录的金额通常是直线的，并且完全包含在营业费用中。采用 IFRS 16 以后，新的租赁准则不仅会对资产负债表产生影响，而且会对营业费用产生影响，并且在营业费用和财务费用之间产生分摊。

IFRS 16 对零售行业的主要影响

可能符合租赁的新定义下的合同安排

大多数零售店的租赁合同，无论是单独网点、城市中心街道的零售店还是百货商店，都有可能成为租赁合同。应仔细分析这些合同的条款，特别是没有明确界定分配给主体的空间范围，或者业主有权替代将对客户的经济回报产生重大影响的可用空间的情况，这样的安排可能不符合租赁的定义，而被视为服务。

资产的“控制使用权”的识别和计量

在零售店的租赁合同中，不受限制地使用界定的零售空间将表明有权控制资产的使用，包括租户可以控制店铺的设计，租户可以控制对空间的访问，以及租户可以控制所售商品等。合同中的某些不限制资产使用的条款不影响“控制使用权”的识别，例如，承租人有责任在资产归还时恢复资产租赁开始时的状态，可变租赁条款也不影响对是否包含租赁的评估。如果业主有义务提供另一个在位置和客户流量方面具有相似特征的零售空间，并且补偿搬迁成本，那么该安排仍然是包含租赁的安排。通常业主负责维护、清洁、安全等方面，也不会影响租户控制资产的权利。

应仔细考虑对初始直接成本的处理，与租赁有关的不可避免的增量成本，如佣金或为了获得租赁对现有租户的支付金额，这

些费用可能需要作为使用权资产的一部分，并在预期的租赁期限内摊销。

应该考虑哪些经济效益

零售空间出租带来的主要经济利益将来自于为了获得利润而销售产品的能力。对于零售商来说，其他间接利益包括：

1. 通过在溢价的繁华地点租用网点（即旗舰店）来提高品牌；
2. **允许广告或测试新产品**或现有产品，可以通过其他方式订购和购买（例如网络购买）；
3. **其他战略租赁，即店铺可能靠近出售类似或互补的产品**（典型的奢侈品行业）的商店，或占据防止竞争对手占用的零售空间。

可能影响租赁负债的因素

基于销售的或有租金通常被排除在租赁负债之外，仅在销售实际发生的期间被计入。需要考虑按照市场定价并且能合理确定将行使的续约选择权，或租户有重大的经济动机行使续约选择权（例如旗舰店）。在扩展期间的租赁付款额可能需要包括在租赁负债的计算中。

在租赁协议中不满足租赁定义的服务，如保险和维护，需要被识别，如果能够可靠地估计和分配，则应排除在租赁负债之外。恢复条款的费用通常不作为租赁负债的一部分。

对关键会计指标的影响

对于承租人而言，新的会计处理将立即影响利益相关者关注的一系列关键指标，包括：净负债和财务杠杆；**净资产**；**EBITDA**；**ROCE**。

更广泛的潜在商业影响

新的会计处理可能会影响许多领域：债务契约；基于股份支付；股利政策；租赁谈判等。

联系我们

总部

北京市朝阳区建国门外大街 22 号
赛特大厦 1 层
邮编 100004
电话 +86 10 8566 5858
传真 +86 10 8566 5120

北京

北京市朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层
邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120

长春

吉林省长春市南关区南湖大路
鸿城国际 B 座 10 楼 1005 室
邮编 130042
电话 +86 431 8869 3555
传真 +86 431 8920 3788

成都

四川省成都市
青羊工业集中发展区 (东区)
敬业路 229 号 H 区 7 幢 502 号
邮编 610091
电话 +86 28 6150 1466
传真 +86 28 6150 1468

大连

辽宁省大连市中山区鲁迅路 35 号
盛世大厦 1408 室
邮编 116001
电话 +86 411 8273 9275/76
传真 +86 411 8273 9270

福州

福建省福州市台江区
祥坂路口阳光城时代广场 22 层
邮编 350002
电话 +86 591 8727 2662
传真 +86 591 8727 0678

广州

广东省广州市天河区珠江新城
珠江东路 32 号利通广场 10 层
邮编 510623
电话 +86 20 3896 3388
传真 +86 20 3896 3399

哈尔滨

黑龙江省哈尔滨市道里区
经纬五道街 16 号 7 层 (右侧)
邮编 150018
电话 +86 451 8420 8418
传真 +86 451 8420 8498

海口

海南省海口市国贸大道
新达商务大厦 803 室
邮编 570125
电话 +86 898 6855 6208
传真 +86 898 6854 2303

杭州

浙江省杭州市江干区城星路 111 号
钱江国际时代广场 2 幢 3308 室
邮编 310016
电话 +86 571 8196 9519
传真 +86 571 8196 9594

香港

香港湾仔轩尼诗道 28 号 12 层
电话 +852 3987 1200
传真 +852 2895 6500

昆明

云南省昆明市五华区祥云街 59 号
国资银佳大厦 15 层 (南侧)
邮编 650021
电话 +86 871 6838 3636
传真 +86 871 6837 6929

洛阳

洛阳市洛龙区长兴街与展览路交叉口
泉舜豪生国际商务中心 2207 号
邮编 471000
电话 +86 379 6516 6661
传真 +86 379 6516 6661

南京

江苏省南京市建邺区江东中路 215 号
凤凰文化广场 B 座 11 层
邮编 210019
电话 +86 25 8776 8699
传真 +86 25 8776 8601

南宁

广西壮族自治区南宁市金湖路 59 号
地王国际商会中心 32 层 3227-3228 室
邮编 530028
电话 +86 771 5593 105
传真 +86 771 5566 820

宁波

浙江省宁波市星海南路 100 号
华商大厦 7 层
邮编 315041
电话 +86 574 8709 2029
传真 +86 574 8768 6747

青岛

山东省青岛市市南区福州南路 16 号
中港大厦 11 楼
邮编 266073
电话 +86 532 5861 5858
传真 +86 532 5861 5861

上海

上海市西藏中路 268 号
来福士广场 45 层
邮编 200001
电话 +86 21 2322 0200
传真 +86 21 6340 3644

深圳

广东省深圳市福田区金田南路
大中华国际交易广场
写字楼 14 层 (中区)
邮编 518048
电话 +86 755 3699 0066
传真 +86 755 3299 5566

苏州

江苏省苏州工业园区
圆融时代广场 24 栋 B 区 303 室
邮编 215000
电话 +86 512 6272 2088
传真 +86 512 6272 2098

太原

山西省太原市平阳路 1 号
金茂国际数码中心 B 座 22 层
邮编 030012
电话 +86 351 872 0920
传真 +86 351 872 0920

温州

浙江省温州市市府路 525 号
恒玖大厦 1504 室
邮编 325000
电话 +86 577 8898 6388
传真 +86 577 8898 3100

武汉

湖北省武汉市武昌区中北路 58 号
汉街总部国际 E 座 29 层
邮编 430071
电话 +86 27 8781 9677
传真 +86 27 8781 2377

厦门

厦门市湖里区环岛干道
万科云玺 2 号楼 B 区 7-9 层
邮编 361009
电话 +86 592 2218 8333
传真 +86 592 2217 5555

西安

陕西省西安市锦业一路 6 号
永利国际金融中心 5 层
邮编 710000
电话 +86 29 6563 5588
传真 +86 29 6563 5120