



租赁的 折现率

何为适当的折现率？

《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16)

2017年9月

kpmg.com/ifrs



目录

确定适当的折现率	1
1 概览	2
1.1 概要	2
1.2 主要影响	3
2 出租人折现率	4
2.1 租赁中的内含利率	4
2.2 出租人实务事项	6
3 承租人折现率	9
3.1 内含利率与增量借款利率	9
3.2 内含利率——承租人事项	11
3.3 增量借款利率	15
4 具体应用	20
4.1 房地产租赁	20
4.2 集团事项	22
4.3 重新评估与租赁修订	22
4.4 过渡规定	24
5 下一步工作	28
5.1 过渡考虑事项	28
5.2 承租人行动步骤	28
5.3 执行新准则之前的披露	29
附录1:IFRS 16概览	30
附录2:过渡示例	31
其他前沿资讯及资料	36
关于本刊物	38
鸣谢	38

确定适当的折现率

《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16)要求承租人将大部分租赁记入资产负债表内。新的资产和负债将按照租赁付款额的现值进行初始计量。但问题在于，应以何种折现率进行折现？

这一问题将是许多过渡项目的核心问题，特别是对承租人而言。折现率会影响承租人的租赁负债金额，以及一系列主要财务比率。

新准则沿用了现行租赁准则的折现率定义。但是，将这些旧定义应用于全新的资产负债表内租赁会计将困难重重，特别是对承租人而言。现在，他们需要对大多数之前分类为经营租赁的租赁确定折现率。

在过渡时确定适当的折现率将尤为困难。识别适当的折现率并记录作出这些决定的依据将是一项主要任务，尤其是对那些决定追溯采用新准则的企业而言更是如此。

本刊物概述了如何确定适当的折现率及其对企业财务报表的影响。我们希望本刊物能为贵企业准备执行新准则有所帮助。

Kimber Bascom

Ramon Jubels

Sylvie Leger

Brian O'Donovan

毕马威国际财务报告准则租赁准则全球领导小组

毕马威国际财务报告小组

1

概览

确定适当的折现率是一个关键的判断领域。

1.1

概要

出租人

出租人使用租赁中的内含利率对租赁进行分类,并对融资租赁中的投资净额进行计量。

IFRS 16.63(d), 68

IFRS 16.A

租赁中的“内含”利率是指:

- 使 (i) 租赁付款额与 (ii) 未担保余值两者的现值之和等于
- (1) 标的资产的公允价值与 (2) 出租人的所有初始直接费用之和的折现率。

承租人

若租赁中的内含利率易于确定,则承租人以该内含利率对租赁付款额进行折现。否则,承租人应使用其增量借款利率。

IFRS 16.26

IFRS 16.A

承租人的“增量借款利率”是指,假设承租人为在类似经济环境下获得与使用权资产类似价值的资产,以类似期限按类似抵押条件借入资金而必须支付的利率。

IFRS 16.BC161

这是指,承租人的增量借款利率与以下事项特定相关:

- 承租人:这是一个针对特定企业的利率;
- 协议安排的期限:通常是租赁期,除非租赁付款额预先支付;
- “借入”资金的金额;
- 向出租人提供的“抵押条件”:即标的资产的性质和质量;以及
- 经济环境:即签订租赁合同时所处的司法管辖区和时间,以及租赁付款额的计价货币。

IFRS 16.5

承租人应为其所有租赁确定折现率,但以下租赁除外,即:承租人选择使用确认豁免的短期租赁及低价值标的资产的租赁。

1.2

主要影响

更加关注确定适当的折现率。承租人将需要为大多数租赁确定折现率，包括以前按照《国际会计准则第17号——租赁》(IAS 17) 被分类为经营租赁的那些租赁。但承租人使用确认豁免的租赁则属例外情况。

承租人的许多财务比率将容易受到折现率的影响。虽然不能任意选择，但使用较高的折现率将降低列报的负债金额，而其他财务比率也会受到影响。

比率	较高的折现率对给定租赁的影响	
资产负债率/杠杆率		降低，因为租赁负债降低
资产周转率		升高，因为使用权资产降低从而总资产将降低
流动比率		升高，因为租赁负债的流动部分将降低
营业利润/息税前利润 (EBIT)		升高，因为折旧将降低
息税折旧及摊销前利润 (EBITDA)		不变，因为折旧和利息都不包含在息税折旧及摊销前利润的计算中
利息保障倍数		降低，因为利息费用将升高

对单一租赁而言，较高的折现率会加重总租赁费用前高后低的趋势，从而影响到租赁期内的诸如税前利润和每股收益等项目。这是因为较高的折现率降低了总折旧费用（通常在直线法基础上确认），并增加了总利息费用（在前高后低的基础上确认）。

新的系统和流程。为获取和评估遵循新要求所需的数据，系统和流程可能需要作出改变。企业将需要建立新的计算和复核流程以确定折现率。

可能需要修订估计。承租人将在租赁开始日确定折现率，并可能需要对折现率进行调整，例如，在对租赁作出修订时。这将需要持续监控并会增加会计上的波动性。

过渡方案的选择是关键。2019年需要多少折现率信息将取决于所选定的过渡方案——例如，在追溯法下，企业必需确定历史折现率。

充分记录。企业将需要记录在确定适当的折现率时作出的判断和假设。

2

出租人折现率

对出租人而言,新准则下主要的判断事项源自现行准则。

2.1

IFRS 16.63(d), 68

租赁中的内含利率

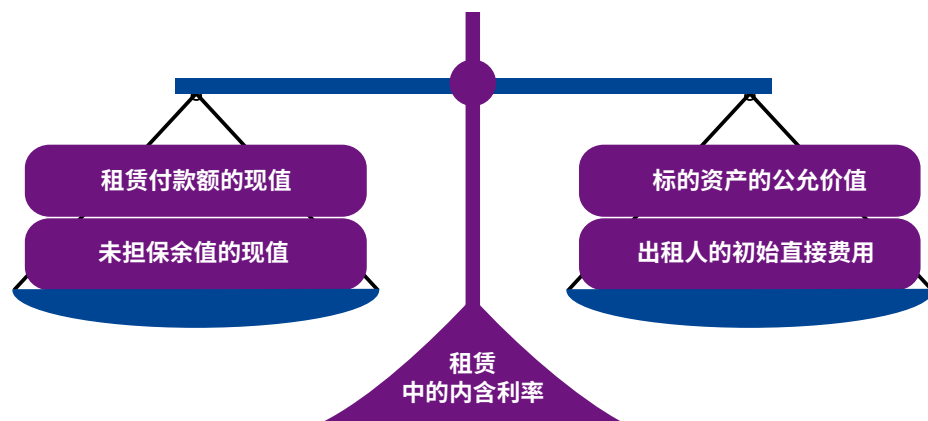
出租人使用租赁中的内含利率,以便:

- 在初始评估租赁类别时,计算租赁付款额的现值是否至少相当于标的资产的几乎所有公允价值;以及
- 对于被分类为融资租赁的租赁,计量在租赁期开始日的租赁投资净额。

IFRS 16.A

租赁中的内含利率是指:

- 使 (i) 租赁付款额与 (ii) 未担保余值两者的现值之和等于
- (1) 标的资产的公允价值与 (2) 出租人的所有初始直接费用之和的折现率。



例1 — 租赁中的内含利率

出租人B签订了一份机动车辆租赁合同。租赁期为5年。机动车辆的公允价值为10,000, B预计在租赁结束时其公允价值(即未担保余值)将为1,000。租赁的租金为每年2,000, 于年末支付。B产生的初始直接费用为500。

B 计算租赁中的内含利率如下。

租赁开始时 (流出10,000+500)	(10,500)
第1年 (流入2,000)	2,000
第2年 (流入2,000)	2,000
第3年 (流入2,000)	2,000
第4年 (流入2,000)	2,000
第5年 (流入2,000+1,000)	3,000

因此, B 计算得出租赁中的内含利率是可以使第1至5年经折现的流入金额等于初始流出金额的折现率, 即上述流入流出的内含报酬率。在此例中, 该折现率为1.48%。



新准则下有关出租人折现率的指引是否与现行准则相类似?

是的, 新准则下的出租人会计指引大多源自 IAS 17 且未经修改。因此, 很多出租人在采用新准则时不会遇到“新的”确认和计量事项。

然而, 在某些领域, 出租人的会计核算需要依赖新准则提出的更明确的定义和/或更详细的要求, 例如, 与转租赁和售后租回交易有关的指引。



出租人需要为其所有租赁确定折现率吗?

不需要, 至少不会为了会计核算目的而需要。

出租人需要确定折现率的原因可能有两个, 但并非所有租赁都适用这两个原因。

第一, 出租人可能需要在初始评估租赁类别时用折现率来计算租赁付款额的现值是否至少相当于标的资产的几乎所有公允价值。

IFRS 16.65

然而,在许多情况下,出租人无需通过计算现值来确定租赁的分类。举例说明,在某些情况下,如果租赁付款额的未折现价值已低于标的资产的几乎所有公允价值,那么很显然,任何大于零的折现率都将增加测试的安全空间。许多较短租赁将属于这种情况。在另一些情况下,如果存在重大程度的可变租赁付款额,则可能清楚表明了该租赁为经营租赁。如果房地产租赁中的租金定期按市价进行调整,或租金是基于承租人在物业内从事交易产生的销售额而确定,则属于这种情况。

第二,如果租赁被分类为融资租赁,则出租人需要折现率来核算该租赁;但如果租赁被分类为经营租赁,则不需要。此外,对于出租人应确定租赁中内含利率的经营租赁,准则未提出披露要求。

2.2

出租人实务事项



在确定租赁中的内含利率时,哪些成本属于“初始直接费用”?

IFRS 16.A

“初始直接费用”是为获取租赁发生的、若不获取该租赁就不会发生的成本。

该定义类似于在《国际财务报告准则第15号——客户合同收入》(IFRS 15)下为取得客户合同而发生的增量成本的定义。这是指,关键是判断成本是否与实际取得租赁存在因果关系——若可直接归属于力图取得某项租赁的成本无论租赁是否实际取得都会发生,则不属于初始直接费用。

✓ 包括	✗ 不包括
<ul style="list-style-type: none"> - 佣金 - 法律费用* - 商讨租赁条款和条件的成本* - 安排抵押品的成本 - 为获得租赁而向现有租户支付的款项 <p>* 前提是该等支出是否发生取决于租赁的达成</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 一般管理费用 - 为取得潜在租赁的要约而付出的成本

这表明,租赁的内含利率始终与特定企业相关,而不是市场参与者的折现率,即它取决于出租人发生的特定成本。

IFRS 16.A

**在确定租赁中的内含利率时, 应包含哪些租赁付款额?**

在确定租赁的内含利率时, 出租人并不是把其预计承租人将支付的全部付款额包括在内, 而是使用新准则所定义的“租赁付款额”。

对出租人而言, 租赁付款额如下所示。

✓ 包括	✗ 不包括
<ul style="list-style-type: none"> - 固定付款额, 减去任何租赁激励 - 实质上是固定的付款额 - 基于一项指数或比率当前值的可变租赁付款额 - 承租人可以合理确定将会行使购买选择权的行权价 - 根据租赁期假设, 承租人提前终止租赁而应付的终止罚金 - 由能够履行担保义务的任意一方提供的余值担保 	<ul style="list-style-type: none"> - 基于标的资产的销售或使用的可变付款额 - 基于一项指数或比率未来变动的可变付款额 - 非租赁组成部分的付款额

由于出租人在确定租赁中的内含利率时使用的是新准则所定义的“租赁付款额”, 因此不包括出租人预期会从承租人处收取的某些款项, 例如, 基于标的资产的销售或使用的可变付款额。

因此, 租赁中的内含利率未必是出租人预计从租赁中赚取的整体回报率。

IFRS 16.63(d)

**出租人何时确定租赁中的内含利率?**

首先, 出租人在租赁开始日确定租赁中的内含利率。租赁开始日是指, 租赁协议日期, 或者, 如果更早的话, 各方就租赁的主要条款和条件作出承诺的日期。这么做是必要的, 因为可以使出租人在评估租赁的分类时计算租赁付款额的现值是否至少相当于标的资产的几乎所有公允价值。

**出租人何时修订租赁中的内含利率？***IFRS 16.77*

通常，出租人在租赁开始后不会修订租赁中的内含利率。例如，如果出租人根据《国际财务报告准则第9号——金融工具》(IFRS 9) 确认了租赁投资净额的减值损失，则还会继续以原折现率对已减值的余额作后续核算。

IFRS 16.79, 87

然而，如果租赁的条款和条件发生改变，即租赁被修订时，出租人可能需要确定新的租赁内含利率。例如，如果把租赁修订作为一项单独的租赁来核算，那么出租人需要就该项新租赁确定租赁中的内含利率(参见4.3)。

**出租人能否使用组合法来确定租赁中的内含利率？***IFRS 16.B1*

可以。新准则允许企业(不论是作为承租人还是出租人)对具有相似特征的租赁组合应用该准则。允许应用组合法的前提是，企业预计这种方法与将新准则应用于单个租赁合同的处理结果没有重大差异。

**出租人如何确定土地租赁中的内含利率？**

这个问题可能较为复杂，因为土地通常有不确定的使用寿命，它一般不会贬值(而是经常升值)，且在实务中土地租赁的时间可能非常长。不论在现行准则还是新准则下，土地租赁的内含利率都是一个重要的判断领域(参见4.1)。

3

承租人折现率

随着承租人将租赁确认在资产负债表内,适当的折现率将影响资产负债表和主要比率。

3.1

IFRS 16.26

内含利率与增量借款利率

若租赁中的内含利率易于确定,则承租人应使用该内含利率对租赁付款额进行折现。否则,承租人应使用其增量借款利率。

租赁的内含利率
(若易于确定)

或

承租人的增量借款利率



承租人是否需要为每一项租赁确定折现率?

一般来说,是的。承租人需要为每一项采用新的承租人会计模式的租赁确定折现率。承租人使用折现率来计算未来租赁付款额的现值。

仅有的例外情形如下:

- 如果租赁款项已经全额预付,以至于没有未来租赁付款额需要折现,那么承租人将无需确定折现率。在某些房地产租赁中承租人通过一次性预付租赁款项而取得该房地产的使用权,就可能属于这种情况。
- 如果支付给出租人的款项全部是基于销售或使用的可变付款额,那么承租人将无需确定折现率。承租人应在可变租赁付款额发生时将其确认为费用。在某些发电资产(例如,太阳能电厂或风力发电场)的租赁中,租赁付款额取决于发电量,便可能属于这种情况。在某些零售业的房地产租赁中,租赁付款额取决于承租人的销售,也可能属于这种情况。
- 对于采用了确认豁免(即针对短期租赁和低价值标的资产租赁的豁免)的租赁,承租人将无需确定折现率。在这些情形下,承租人一般按照直线法确认租赁费用,与现行的经营租赁会计相类似。

此外,承租人可能会应用组合法,并对具有相似特征的租赁组合确定单一折现率。允许应用组合法的前提是,企业预计这种方法与将新准则应用于单个租赁合同的处理结果没有重大差异。

IFRS 16.38(b)

IFRS 16.5

IFRS 16.B1

IFRS 16.A, BC160

**租赁中的内含利率和承租人的增量借款利率是否只是估计同一折现率的不同方式？**

不是，这两个利率在概念上是不同的。

租赁中的内含利率	承租人的增量借款利率
本质上，它是出租人预计从租赁中所赚取最低回报率的计量指标	本质上，它是承租人预计以类似期限，并按照与使用权资产类似的抵押条件进行借款的利率
与出租人特定相关	与承租人特定相关
参见第2章	参见3.3

**租赁中的内含利率是否通常高于或低于承租人的增量借款利率？**

这将取决于每项租赁的事实和情况，因为这两个利率都与特定企业相关。

然而，对于一个有固定租赁付款额的给定租赁，当承租人和出租人有大致相似的信用评级时，租赁中的内含利率一般会高于承租人的增量借款利率。

简言之，这是因为租赁中的内含利率反映了出租人预计的、包括未担保余值在内的最低收益。

**折现率的高低将有何影响？**

最显著的影响是较高的折现率会使租赁负债的初始计量金额较低，而较低的折现率会使租赁负债的初始计量金额较高。也就是说，相同的一系列租赁付款额如果以较高的利率折现，则得出的租赁负债将较低。

然而，折现率的高低对财务报表的影响更为普遍。例如，折现率将影响整个租赁期间总费用在折旧和利息之间的分配——较高的折现率将在整个租赁期内的每一报告期间降低折旧并增加利息费用。

较高的折现率对部分常见财务比率的影响如下。

比率	较高的折现率对一个给定租赁的影响
资产负债率/杠杆率	降低, 因为租赁负债降低
资产周转率	升高, 因为使用权资产降低从而总资产将降低
流动比率	升高, 因为租赁负债的流动部分将降低
营业利润/息税前利润 (EBIT)	升高, 因为折旧将降低
息税折旧及摊销前利润 (EBITDA)	不变, 因为折旧和利息都不包含在息税折旧及摊销前利润的计算中
利息保障倍数	降低, 因为利息费用将升高

最后, 对于给定的租赁而言, 较高的折现率会加重总租赁费用前高后低的趋势, 从而影响到租赁期内的诸如税前利润和每股收益等项目。这是因为较高的折现率降低了总折旧费用 (通常在直线法基础上确认), 并增加了总利息费用 (在前高后低的基础上确认)。



承租人通常会使用租赁中的内含利率, 还是其增量借款利率?

承租人经常难以确定租赁中的内含利率 (参见3.2中有关这一问题的探讨)。因此, 我们预计承租人通常会使用其增量借款利率。

3.2

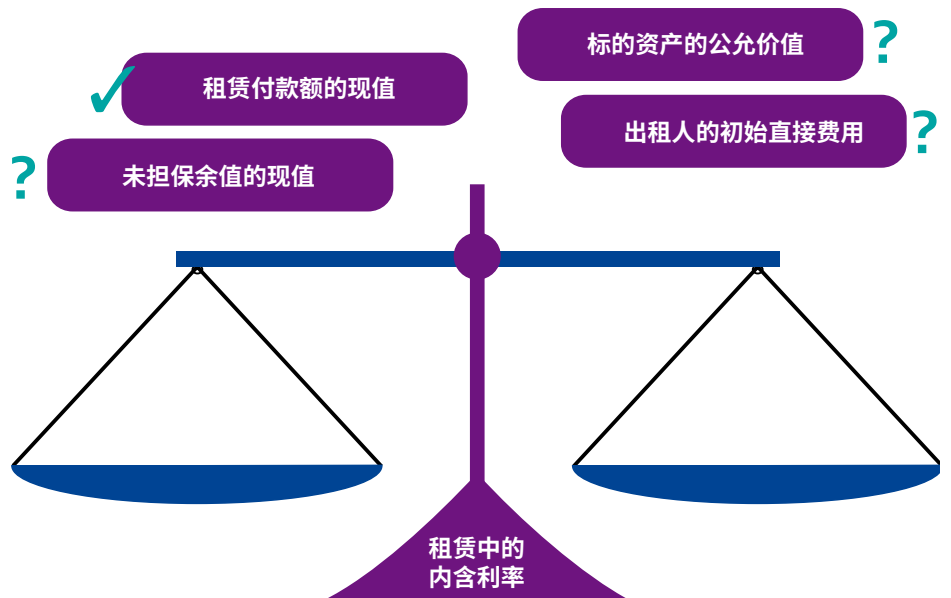
IFRS 16.A

内含利率——承租人事宜

新准则并未单独从承租人的角度定义租赁中的内含利率。也就是说, 对于承租人和出租人, 租赁中的内含利率均是指:

- 使 (i) 租赁付款额与 (ii) 未担保余值两者的现值之和等于
- (1) 标的资产的公允价值与 (2) 出租人的所有初始直接费用之和的折现率。

然而, 由于承租人缺乏可供使用的信息, 因此通常会难以确定租赁中的内含利率。



为什么承租人难以确定租赁中的内含利率？

1. 租赁中的内含利率是与特定企业有关的计量指标，即与出租人特定相关。最直观的例子是出租人的初始直接费用。这些成本是指由出租人承担的、如果没有形成租赁就不会产生的成本。

例如，若不论租赁是否达成，出租人都会按照时薪支付租赁协商团队的报酬，则在这种情况下，出租人将没有初始直接费用。相反，如果出租人支付给同一个团队（不论内部或外部团队）的或有费用取决于租赁是否达成，那么该或有金额将属于初始直接费用。

一般而言，承租人不会知道出租人在租赁协商时所产生成本的确切金额，也不知道某一给定成本是否能够满足初始直接费用的条件。

2. 租赁中的内含利率取决于标的资产的初始公允价值，以及出租人预计在租赁结束时资产的余值。承租人通常不具有可以确定上述两项金额的信息，除非该标的资产是由出租人在租赁开始时购入，并且将在租赁期结束时让渡于承租人——即租赁包含所有权的自动转让或廉价购买选择权。

承租人应谨记，监管机构可能会对其如何确定租赁中的内含利率提出质疑。



承租人能否直接向出租人询问内含利率？

从出租人处获得的信息可能构成承租人在确定租赁内含利率时的一个重要输入值。

然而，这一利率很可能属于商业敏感数据。有些出租人不愿意透露，或者更愿意仅披露有关定价安排的一般信息。

即便出租人向承租方披露了相对具体的定价信息，承租人在评估该信息时也应采取适当的专业怀疑态度。在实际操作中，承租人在根据出租人提供的信息确定折现率之前，可能需要执行尽职调查程序。



承租人在确定标的资产的初始公允价值、标的资产的余值和出租人的初始直接费用时应考虑什么？

在某些情况下，承租人或许能够确定标的资产的初始公允价值——例如，在具有广泛的市场报价且该报价不易受到单个交易各方谈判影响的情况下。

同样，在某些情况下，承租人或许能够确定标的资产的余值——例如，当存在广泛的市场报价，且出租人为了租赁定价目的而预期该报价会随着时间推移在标准化的基础上变动，或者当具有特定寿命和条件的二手资产（如某些机动车辆）存在普遍接受的交易价格。

承租人或许还能够经评估后认为，出租人的初始直接成本并不重大，在这种情况下，出租人初始直接费用的任何合理估计都不会对折现率产生影响。

在某些行业，如飞机租赁，承租人可能会通过租赁谈判过程或通过尽职调查程序获取有关出租人初始直接费用的信息。

IFRS 16.26, BC161

**承租人何时可能较容易地确定内含利率？**

承租人很可能难以或不可能较容易地确定大多数租赁的内含利率。然而，在某些情况下，承租人或许有可能较容易地确定内含利率。

承租人使用内含利率的前提是该利率必需能够易于确定。承租人可以通过考虑以下因素来证明内含利率能够易于确定：

- 承租人可以获得可靠信息以确定标的资产的初始公允价值、标的资产的余值和出租人的初始直接费用(如上所述)。
- 在某些情况下(尽管较为有限)，承租人可以获得有关内含利率的信息披露——例如，在集团内部交易、某些关联方交易及各方都做了广泛尽职调查的某些高度结构化的交易中。

综上，我们预计，承租人将几乎很少能够较容易地确定内含利率。在任何情况下，当内含利率能够易于确定时，承租人所使用的假设和信息必需与出租人使用的一致。承租人在确定内含利率能否易于确定时，应采用适当的专业怀疑态度。

IFRS 16.A, 15, 27(c), 70(c)

**在确定租赁中的内含利率时，承租人是否应使用与出租人相同的租赁付款额？**

是的。在确定租赁中的内含利率时，承租人应使用新准则所定义的“租赁付款额”。

然而，租赁付款额的定义对于出租人和承租人并不相同。出租人和承租人的租赁付款额定义有以下两个主要差别。

	承租人	出租人
余值担保	在租赁付款额中包括在向出租人提供的余值担保下预期将支付的金额。	在租赁付款额中包括由承租人、承租人的关联方，或者与出租人无关且在经济上能够履行担保义务的第三方所提供的余值担保。

IFRS 16. BC160

	承租人	出租人
非租赁组成部分	如果承租人根据IFRS 16第15段中的简便实务操作方法,不分拆非租赁组成部分,则租赁付款额中应包括分配给非租赁组成部分的相关付款额。	租赁付款额中不包括分配给非租赁组成部分的相关付款额。

承租人在确定租赁中的内含利率时,似乎应使用为出租人定义的租赁付款额。这是因为租赁中的内含利率是与特定企业相关的利率,即与出租人特定相关。

国际会计准则理事会 (IASB) 之前为租赁指定折现率的目标是,指定一个能够反映出租人在合同定价时所考虑的输入值的利率。出租人将考虑会从中获益的余值担保。此外,如果承租人使用为承租人定义的租赁付款额,这就意味着折现率将取决于非租赁组成部分是否分拆的会计政策选择,而不是取决于合同定价,这是不被接受的。

3.3





IFRS 16.A

IFRS 16.A

增量借款利率

新准则对承租人的增量借款利率这一术语作出定义。承租人的增量借款利率是指,假设承租人为在类似经济环境下获得与使用权资产类似价值的资产,以类似期限按类似抵押条件借入资金而必须支付的利率。

这是指,该利率与下列事项特定相关:

- 承租人:即它是针对特定企业的、反映该企业信用状况的利率;	A公司 
- 协议安排的期限;	
- “借入”资金的金额;	£ 
- “抵押条件”:即标的资产的性质和质量;以及	

- 经济环境, 包括签订租赁合同所处的司法管辖区、计价货币与日期。



IFRS 16.A



具有良好信用评级的承租人能否假设其所有租赁的增量借款利率均相同?

否。增量借款利率的定义表明它是假设承租人为了借入资金而必须支付的利率, 即与承租人特定相关的利率。这类似于企业通过资产抵押或担保借入资金。

在实务中, 信用评级是出借人在确定向企业出借资金的金额和适用利率时考虑的众多因素之一。信用评级越高, 出借人(或, 在租赁中为出租人)越不担心借款人/承租人会发生付款违约, 因此利率较低。一家企业的信用评级是基于其借款和偿还到期债务的历史记录、信用记录的高低、违约的迹象、当前的偿债能力及未来的经济前景而确定。因此, 企业的信用评级会随时间发生变化, 且在每项租赁订立时可能并不相同。







增量借款利率还受到其他因素的影响, 这可能导致每项租赁的利率均不相同。

IFRS 16.A



每项租赁的增量借款利率均不相同吗?





是的, 除了符合在4.4所讨论的可以使用组合法的租赁外。新准则中定义的增量借款利率是在合同或个别租赁层面确定的利率。除信用评级外, 其他影响该利率的因素还包括抵押品的性质、借入资金的金额和借款期限。举例说明, 这些因素对增量借款利率的影响一般大致如下。

因素	对增量借款利率的影响
 抵押品的质量	
 借入资金的金额	
 借款期限	

承租人可能在多个司法管辖区内经营,而这些司法管辖区的经济环境也会影响其增量借款利率。这些因素会随逐项租赁而变化,导致每项租赁的增量借款利率均不相同。

例2 — 比较:影响增量借款利率的因素

若B公司签订了一项建筑物租赁和一项车辆租赁,则它需要考虑以下因素:

- 协议安排的期限;	10年	5年
- “借入”资金的金额;	1,000,000	100,000
- “抵押条件”,即标的资产的性质和质量;以及		
- 经济环境,包括签订租赁合同所处的司法管辖区、计价货币与日期。	 租赁于2015年 1月1日订立	 租赁于2017年 1月1日订立

因此,B很有可能会得出结论:每项租赁都有不同的利率。

但是,作为一项简便实务操作方法,承租人可能会对一组具有相似特征的租赁组合确定一个单一的折现率(参见4.4)。允许这么做的前提是,承租人预计这种方法与将新准则应用于个别租赁合同的处理结果不存在重大差异。

IFRS 16.A

**承租人能否使用加权平均资本成本率作为其增量借款利率？**

否。加权平均资本成本 (WACC) 这一比率从市场角度考虑企业如何在长期优化通过债务和股权进行融资的资本结构, 其中每一种融资方式的收益率各不相同。加权平均资本成本涵盖所有融资来源, 包括股权融资, 而增量借款利率仅考虑借款。

一家企业的加权平均资本成本不与某项租赁合同特定相关, 也不考虑租赁中的期限、抵押条件和标的资产的价值。因此, 它不符合新准则对承租人增量借款利率的定义。

在某些情况下, 企业的加权平均资本成本可能是确定增量借款利率时一个有用的输入值。然而, 在实际操作中, 企业可能会经常发现, 使用无担保借款利率作为输入值会更有效, 因为仅需较少的调整。

IFRS 16.A, IAS 21.8

**当租赁的计价货币与承租人的记账本位币不同时, 承租人应如何确定其增量借款利率？**

承租人应当在假设以租赁的计价货币进行借款的条件下确定增量借款利率。

增量借款利率的定义指出, 该利率是假设承租人为在类似经济环境下获得与使用权资产类似价值的资产, 以类似期限按类似抵押条件借入资金而必须支付的利率。

在某些情况下, 租赁合同使用的计价货币与该企业的记账本位币 (即企业经营所处的主要经济环境中的货币) 不同——例如, 一项飞机租赁的计价货币是美元, 而企业的记账本位币为欧元。在这种情况下, 增量借款利率应使用假设承租人为取得与使用权资产类似价值的资产而需借入资金的货币 (即美元) 确定。



当出借人使用贷款与价值比率, 承租人应如何确定其大额租赁的增量借款利率?

如定义所示, 增量借款利率是假设承租人为了获得与使用权资产相似价值的资产而必须借入资金所支付的利率。这类似于企业以抵押或资产担保方式借款。在实务中, 出借人或许只能为大量资产(例如飞机、船舶或建筑物)的购置提供部分资金。虽然新准则未明确说明这个问题, 但增量借款利率看来应该以承租人将取得100%标的资产成本融资的“混合”或“加权”利率来计算。



例3 — 对含有贷款与价值比率的大额租赁确定承租人的增量借款利率

B公司有一项船舶租赁, 其中适用的贷款与价值比率为船舶价值的80%(即出借人提供的资金仅为船舶价值的80%), 剩余价值的20%是以股权提供融资。

在这种情况下, 20%的股权融资被排除在增量借款利率的计算之外, 因为它不能反映B为获取该资产所必须借入资金的利率。相应地, B将会考虑以其他债务融资方式(如银行贷款、透支等)对剩余的20%进行融资。然后, B将确定一个“混合”或“加权”利率, 计算如下:

$$(80\% \times \text{担保借款利率}) + (20\% \times \text{一般借款利率})$$

在另一些情况下, 出借人可能为100%的船舶成本提供融资, 但是收取含溢价的利率。在这种情况下, B看来会考虑将如何在实务中安排借款来确定其增量借款利率。也就是说, 增量借款利率将是以下两个利率的较低者:

- 上述“混合”或“加权”利率: 即 $(80\% \times \text{担保借款利率}) + (20\% \times \text{一般借款利率})$; 或者
- 如果为购买船舶提供100%的融资, 出借人将收取的含溢价的利率。

在上述任何一种情况下, 该利率都将需要根据其他因素进行调整(如适用)——例如, 租赁期与贷款存续期间的比较、抵押品的使用寿命和质量以及承租人的信用评级。

4

具体应用

在下列情况下,确定适当的折现率时需要考虑额外的因素。

4.1

房地产租赁

IFRS 16.BC162

根据标的资产的性质以及租赁的条款和条件,承租人在确定其对租赁的增量借款利率时,或许可以将某一易于观察到的利率作为输入值——例如:当确定房地产租赁的折现率时用到房地产收益率。承租人根据需要调整这些易于观察到的利率,以确定在新准则定义下的增量借款利率。

从性质上讲,房地产在租赁结束时通常具有重大余值。房地产的价值通常会随着时间推移而增加,并且在某些司法管辖区,普遍有长租赁期的现象,例如99年或999年的租赁。这些特征使得房地产承租人难以确定适当的折现率。



出租人和承租人能否使用房地产收益率作为内含利率？

IFRS 16.63(d), 68, 70, BC160

否。出租人使用内含利率进行租赁分类和融资租赁的计量(参见2.1)。IASB的目标是指定一个反映合约如何定价的利率,这被体现在内含利率中。出租人将有必要的信息来确定该内含利率。

IFRS 16.26

当内含利率易于确定时,承租人将使用内含利率。否则,承租人应使用其增量借款利率。对于房地产租赁而言,房地产的收益率可以在确定增量借款利率(而非内含利率)时作为一个输入值。



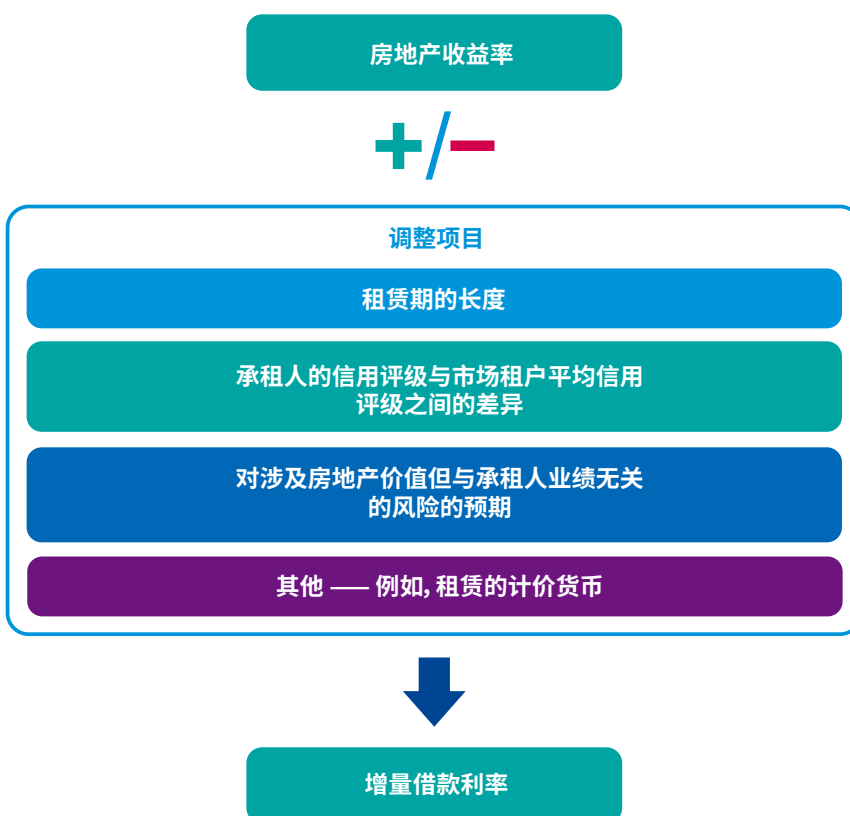
承租人应如何调整可观察到的利率以推算增量借款利率？

IFRS 16.BC162

如上所述,承租人或许可以用易于观察到的利率(例如,可观察到的房地产收益率)作为确定增量借款利率时的一个输入值。房地产收益率反映的是预计从一项房地产中取得的年化回报。它们的报价可能在考虑费用前或后计算(毛收益或净收益),并且是多种因素共同作用的结果,这些因素包括但不限于:

- 该类房地产的市场租金率；
- 对增长的预期 (例如, 较低的房地产收益率通常伴随着较高的租金增长预期)；
- 对装修费用的预期; 以及
- 对房地产价值相关风险的预期。

这些因素表明房地产收益率是与某项房地产特定相关的。然而, 房地产收益率并未考虑到会影响承租人增量借款利率的、特定企业的具体特点, 例如, 租赁期的长度, 承租人的信用评级等。因此, 房地产收益率必需经过调整, 才能用于确定承租人的增量借款利率。



在实务中, 这些调整项目的数量和复杂性可能使承租人难以将房地产收益率作为一项输入值来确定其增量借款利率。

一个替代方法是, 企业或许也可以用其一般借款利率作为确定增量借款利率的一项输入值。这个利率与企业特定相关 (例如, 它涉及承租人的信用评级), 但未考虑所租赁房地产的具体特征 (例如, 租赁期)。因此, 需要经过调整才能确定承租人的增量借款利率, 例如, 针对租赁期、以具有租赁资产内在属性的项目提供担保, 以及余值风险预期的调整等。



基于房地产收益率得出的增量借款利率是否更高？

否。在某些司法管辖区，房地产收益率通常高于借款利率，由此某些承租人可能倾向于用房地产收益率作为增量借款利率，因为这可以得到较低的租赁负债。

然而，如果在确定增量借款利率时将房地产收益率作为输入值，则承租人将需要视情况进行调整（参见上文），以确保所得到的增量借款利率符合准则的定义。不论房地产收益率是否作为确定承租人增量借款利率时的输入值，增量借款利率均不得超过准则所要求的利率。

4.2

集团事项

某些承租人仅在合并后的集团层面从事融资活动，另有一些承租人除母公司外再无其他融资来源。新准则对于在这些情况下如何确定适当的增量借款利率未提供明确的指引。



子公司能否在其单独财务报表内使用母公司或集团利率？

否。原则上，子公司不能自动默认在其单独财务报表内使用母公司或集团的利率。但在某些情况下，子公司可能可以在确定适当的租赁折现率时，将母公司或集团的增量借款利率作为一项输入值，并视情况所需对其加以调整。例如，当子公司未设立自身的资金部门，所有集团的资金往来均由母公司集中管理，并因此由母公司向出租人提供租赁付款的担保时，这么做可能是恰当的。在这种情况下，租赁的定价可能在更大程度上受母公司（而非子公司）信用状况的影响。

IFRS 16.BC160

4.3

重新评估与租赁修订

在多数情况下，承租人不会在租赁期内重新评估折现率。这与在实际利率法下核算金融工具的方法基本一致。但是，如果发生对租赁负债作重新评估或租赁修订的情况，则承租人可能调整折现率，如下所述。

在这些情况下，租赁的经济情况发生了变化，因此重新评估折现率是恰当的。

经修订的折现率是在剩余租赁期内租赁的内含利率，但内含利率不易确定的情形除外。如果内含利率不易确定，那么经修订的折现率是承租人在重新评估日或租赁修订生效日的增量借款利率。

IFRS 16.41, BC193-BC194

通常,出租人不会重新评估折现率,但会在某些租赁修订的情况下使用经修订的折现率。

IFRS 16.40–41, 43, 45, A, BC193–BC195



承租人在何种重新评估情形下会修订折现率？

当下列事项发生时,承租人会在重新评估日使用经修订的折现率来重新计量租赁负债:

- 租赁期发生变更;
- 对承租人是否可合理确定行使购买标的资产选择权所作的评估发生变化;或者
- 浮动利率发生变动,导致未来租赁付款额发生变化(此方法与《国际财务报告准则第9号——金融工具》(IFRS 9)对以摊余成本进行后续计量的浮动利率金融负债的计量要求相符)。

承租人不会因为指数(例如,消费价格指数)变动导致未来租赁付款额发生变化,而重新评估其折现率。

IFRS 16.44–45



承租人在何种租赁修订的情形下会修订折现率？

每当租赁发生修订时,承租人必需确定一个新的或修订后的折现率。

虽然租赁修订的指引很复杂,但本质上有两种可能的结果,如下所示。

修订	影响
修订被视为一项单独的租赁进行核算。	承租人不修订原租赁的折现率。 但是,承租人需要为租赁修订本身确定一个折现率,因为该修订已单独作为一项租赁进行核算。
修订不被视为一项单独的租赁进行核算。	承租人使用修订后的折现率重新计算租赁负债。修订后的折现率是在租赁修订生效日期(即双方对修订达成一致的日期)确定的。与租赁开始时确定折现率相类似,如果经修订的租赁中内含利率易于确定,承租人可使用该利率,否则应使用修订后的增量借款利率。

IFRS 16.79–80, 87



出租人在何种租赁修订的情形下会修订折现率？

出租人在租赁修订时是否修订折现率，取决于该修订是否作为一项单独的租赁核算以及租赁的分类。

修订	影响
对融资租赁的修订被视为一项单独的租赁核算。	出租人确定在该单独租赁中的内含利率。出租人对原租赁的折现率不作修订。
对融资租赁的修订不作为一项单独的租赁核算，且假设该修订从初始就生效，该租赁将被分类为融资租赁。	出租人根据IFRS 9对修订进行核算。
对融资租赁的修订不作为一项单独的租赁核算，且假设该修订从初始就生效，该租赁将被分类为经营租赁。	出租人自修订生效之日起将修订视为一项新的租赁来核算，以租赁修订生效日期前原租赁的投资净额来计量标的资产的账面金额。出租人无需为其后续核算确定折现率。
对经营租赁的修订被视为一项单独的租赁核算。	必要时，出租人通过考虑将原租赁相关的预付或应计租赁付款额纳入新租赁的租赁付款额，确定新租赁中的内含利率。

4.4

IFRS 16.C5, C10

过渡规定

承租人可以：

- 追溯采用该项新准则；或者
- 采用经修订的追溯法，并可选用某些简便实务操作方法。在此方法下，承租人无需重述比较信息，而是在首次执行日将首次采用该项新准则的累积影响确认为对权益的调整。

IFRS 16.C6

承租人应对所有租赁选用一致的方法。

IFRS 16.C14

除转租赁交易外，出租人无需在过渡时作出任何调整。相反，出租人应从首次执行日开始按照新准则来核算各项租赁。



追溯法下需要哪些折现率信息？

IFRS 16.C5(a)

在追溯法下，承租人按照《国际会计准则第8号——会计政策、会计估计变更和差错》(IAS 8)的要求将新准则应用于列报的每一个前期报告期间。

因此，承租人为了追溯采用该项准则，必需就租赁交易获取广泛的信息，包括有关折现率的历史信息。这将包括管理层为应用承租人会计模式而需作出各种判断和估计所用到的历史信息，例如，为确定租赁中的内含利率(如果易于确定)或增量借款利率所需的信息。

在租赁开始日以及后续每一个因重新评估或租赁修订而需要重新计算租赁资产和负债的日期都需要获取这些信息。



经修订的追溯法下需要获取哪些折现率信息？

IFRS 16.C5(b), C8(a)

对于之前分类为经营租赁的租赁，承租人应在首次执行日按照剩余租赁付款额的现值计量租赁负债。折现率是当日承租人的增量借款利率，不得使用租赁中的内含利率。



在经修订的追溯法下，如果承租人选择追溯计量使用权资产，是否需要额外的折现率信息？

IFRS 16.C8

否。在经修订的追溯法下，承租人在首次执行日使用增量借款利率，而不论其选定何种方法计量使用权资产。

对于之前分类为经营租赁的租赁，承租人可选用以下任一方法，按逐项租赁选择如何计量使用权资产。

- 方法1: 犹如一直在应用新准则(但应使用首次执行日的增量借款利率)。
- 方法2: 按照等于租赁负债的金额计量(需作出某些调整)。

然而，在以上两种方法下承租人均采用首次执行日的增量借款利率。

例如，如果租赁在首次执行日前进行修订，且承租人选择使用方法1计量该租赁中的使用权资产，那么无论是在修订发生之前或之后，使用权资产都是以首次执行日的增量借款利率来计量。这与全面追溯法不同，后者需要承租人在修订日确定一个新的折现率(参见4.3)。

IFRS 16.C10



在向新准则过渡时是否有针对折现率的简便实务操作方法？

有。仅在经修订的追溯法下，承租人对具备合理相似特征的租赁组合（例如，在相似的经济环境中，对于相似种类的标的资产具有相似剩余租赁期的多个租赁）采用单一折现率。该项简便实务操作方法可在逐项租赁的基础上进行应用。

没有针对出租人的简便实务操作方法，因为出租人无需在向新准则过渡时进行任何调整。



例4 — 承租人过渡时的简便实务操作方法

B公司是一个航空业的承租人，拥有多种类型的租赁及不同类型的标的资产——例如，飞机、房地产和机动车。B可以考虑使用如下简便实务操作方法。

B公司的租赁	在逐项租赁基础上考虑使用简便实务操作方法
	B可能确定同时租入且期限类似的机动车租赁具有相似特征，因此对这些租赁采用单一的折现率。
	B可能确定其房地产和飞机具有不同的特征和期限，因此需要为每个单独的资产确定不同的折现率。

IFRS 16.B1, C10(a)



该简便实务操作方法是否与租赁组合会计核算的一般指引不同？

从表面上看，这个简便实务操作方法似乎与租赁组合会计核算的一般指引相似，因为后者允许企业对具备相似特征的租赁组合应用该项新准则。

然而，两者存在以下区别：

- 首先，在过渡时采用简便实务操作方法的条件限制较少。企业只有在能够证明对租赁组合应用该项新准则与对单个租赁应用该项新准则的影响并无重大差异时，才能对租赁组合应用组合核算的一般指引。与之相反，只要租赁具备相似特征，企业即可在过渡时采用该简便实务操作方法。
- 其次，该过渡时的简便实务操作方法针对的是具有“相似剩余租赁期”的租赁。这与经修订的追溯法中一般注重剩余期限保持一致。

总体而言，企业在过渡时使用该简便实务操作方法的限制条件要少于后续对租赁组合应用新准则的限制条件。

5

下一步工作

5.1

过渡考虑事项

一项需尽早作出的关键决定是，如何过渡到该项新准则。对许多企业而言，有关过渡方法和简便实务操作方法的选择，将对新准则执行成本以及过渡后各年趋势数据的可比性产生重大影响。过渡方案将会显著影响应用的折现率、数据收集的程度以及改变系统和流程的时间安排，因此应尽早考虑。

本刊物附录2所举示例显示了在不同的过渡方法下截然不同的信息需求。

毕马威的刊物[Leases: Transition options](#) ([《租赁准则过渡方案》](#)) 提供了更多指引，协助企业完成过渡工作。

5.2

承租人行动步骤

承租人使用的折现率将对租赁负债的初始计量产生重大影响，并对财务报表产生潜在的深远影响——主要是对后续的折旧和利息情况的影响，并进而影响主要比率。

此外，在经修订的追溯法下，承租人将需要在首次执行日需要确定其增量借款利率。也就是说，承租人在此方法下不能使用租赁中的内含利率。

因此，承租人应考虑数据收集的程度、系统和流程的变化及估计技术，从而得到增量借款利率。提前做好规划将为合理估计和预想不到的复杂事项预留时间，并且提供更大的灵活性以充分利用组合法下的实务操作简便方法。

承租人应考虑下述措施：

- 编制一份涵盖所有租赁的清单，包括相关条款和条件。
- 确定过渡方法（参见4.4）。
- 识别所有需要确定折现率的租赁（参见3.1中承租人无需确定折现率的示例）。
- 识别具有相似特征的租赁，例如，在相似的经济环境中，相似种类的标的资产具有相似的剩余租赁期。
- 决定对哪些组别的租赁使用组合法下的简便实务操作方法（前提是承租人采用经修订的追溯法）。
- 为租赁确定适当的折现率。
- 记录在确定折现率时作出的判断、假设和计算。

5.3

执行新准则之前的披露

承租人和出租人将需要编制执行新准则之前的披露信息。IAS 8要求企业对已发布、但尚未生效的准则进行相关披露。监管机构已公开表示,对于即将到来的新收入确认准则和新租赁准则,这一披露将是重点关注领域。随着首次采用日的临近,预计企业将需要披露更多的详细信息。

附录1: IFRS 16概览

专题	概要
租赁的定义	<ul style="list-style-type: none"> - 新的租赁定义更加关注对标的资产的控制
承租人会计模式	<ul style="list-style-type: none"> - 单一租赁会计模式 - 无租赁分类测试 - 大部分租赁将记入资产负债表内： <ul style="list-style-type: none"> - 承租人确认使用权资产和租赁负债 - 作为以融资形式购买资产进行处理
出租人会计模式	<ul style="list-style-type: none"> - 对出租人采用双重租赁会计模式 - 基于IAS 17的分类标准进行租赁分类测试 - 融资租赁会计模式基于IAS 17的融资租赁会计处理方法，出租人确认由租赁应收款和剩余资产构成的租赁净投资 - 经营租赁会计模式基于IAS 17的经营租赁会计处理方法
简便实务操作方法和有针对性的豁免	<ul style="list-style-type: none"> - 对短期租赁（即，在新准则中租赁期为12个月或以下且不包含购买选择权的租赁），承租人可选择豁免 - 允许对具有相似特征的租赁进行组合会计处理，但前提是按组合进行处理与按个别租赁合同进行处理的结果不会令财务报表产生重大差异 - 对低价值项目租赁，承租人可选择豁免——该豁免适用于单个资产全新时的价值为5,000美元或以下的租赁，即使加总后金额重大亦适用
生效日期	<ul style="list-style-type: none"> - 适用于2019年1月1日或以后日期开始的会计期间 - 允许提前采用，但须同时采用《国际财务报告准则第15号——客户合同收入》 - 首次执行日是指，企业首次采用该项新准则的首个年度报告期间的开始日

附录2: 过渡示例

本综合示例通过一家虚构的企业将执行新的租赁准则, 说明选用不同的过渡方案会导致不同的信息需求。

1 假设情况

Propola plc是一家零售公司, 销售按道德规范采购的棉花所做的成衣。Propola plc编制截至12月31日止年度期间的财务报表, 并在财务报表中包含一年可比数据。

Propola已经经营多年, 业务成熟, 且财务业绩通常较稳定。

Propola根据长期购电协议向可再生能源供应商购买电力。Propola租赁其经营的商店、用于运货的车辆, 以及商店中使用的各类销售点 (POS) 系统和其他IT设备。

2 租赁信息

Propola已完成其作为承租人的租赁目录。为执行IFRS 16准则项目, Propola将这些租赁分为四组。Propola不是出租人。

	电力购买协议	店铺	车辆	POS系统及其他IT设备
在IAS 17或IFRIC 4下	租赁	租赁	租赁	租赁
在IFRS 16下	不属于租赁, 因为Propola无权主导发电厂的使用	租赁	租赁	租赁——Propola选择对这些租赁应用低价值项目租赁确认豁免
任意时点的合同数量	1	10	20	不适用

	电力购买协议	店铺	车辆	POS系统及其他IT设备
开始日期	2008年1月1日	每年7月1日签订新的租赁	每年1月1日、4月1日、7月1日及9月1日签订新的租赁	不适用
期限	20年	10年	5年	不适用

3 过渡时需要的折现率信息

3.1 追溯法

一般要求

电力购买协议*	店铺	车辆
Propola需要确定在合同开始日(即2008年1月1日)的历史增量借款利率。	Propola需要确定在过渡前10年中每年7月签订的各个租赁(即在2018年1月1日——最早列报的比较期间仍然存在的租赁)在开始日的历史增量借款利率。	Propola需要确定在前5年中每年1月1日、4月1日、7月1日和9月1日签订的各个租赁(即在2018年1月1日——最早列报的比较期间仍然存在的租赁)在开始日的历史增量借款利率。

组合法是否相关？

数据来源

其他考虑事项

电力购买协议*	店铺	车辆
<p>否。</p> <p>从Propola的角度看，该合同是唯一的，并且需要确定一个专门针对该合同的折现率。</p>	<p>否。</p> <p>店铺的租赁就标的资产的性质与租赁期而言是相似的。然而，它们是在不同日期签订的，且在许多司法管辖区，房地产被视为不稳定的资产类别。因此，Propola可能无法出于确定折现率的目的而将多家店铺视为一个组合。相反，它需要为每一家店铺确定一个折现率。</p>	<p>或许相关。</p> <p>车辆的租赁就标的资产的性质与租赁期而言是相似的。虽然租赁合同签订的时间不同，但各个租赁之间的时间间隔较短。</p> <p>Propola或许可以识别出车辆租赁的组合，例如，在一个财务年度内签订的所有租赁，或在银行基准利率变更的期间内签订的所有租赁。</p>
<p>一个信息的重要来源很可能是合同签订时的董事会文件以及当时准备的尽职调查报告。</p>	<p>信息的重要来源可能包括投资评估和房地产顾问对每项租赁的同期建议。Propola也可能考虑向房地产顾问寻求关于历史市场信息的新建议。</p>	<p>信息的重要来源可能包括，按照出租人就租赁中的资产风险所收取的溢价进行调整的车辆购买担保借款利率。</p>
<p>鉴于合同的性质和复杂性，合同可能在后续阶段经过修订。在这种情况下，Propola应考虑是否在每个租赁修订日修订折现率。</p>	<p>Propola可能发现其店铺租赁的增量借款利率在2008至2018期间变化显著，反映了这一时期市场形势的变化。而这又将影响到租赁资产和租赁负债的计量。</p>	<p>鉴于行业的发展，包括对电动汽车的日益关注，Propola可能预计车辆余值在2019年前会出现波动。Propola需要确保，折现率应反映各个租赁在开始日的具体情况。</p>

电力购买协议*	店铺	车辆
伴随全球金融危机的恶化,该合同于2008年开始实施。鉴于当时的利率可能不稳定,因此Propola应确保折现率反映出该租赁在开始日的具体情况。		

Propola无需为其众多的POS系统和其他IT设备的租赁确定折现率,因为它计划对这些租赁应用低价值项目租赁确认豁免。

* 此信息仅在以下情况下需要,即:Propola决定采用简便实务操作方法,继续沿用IAS 17 / IFRIC 4对交易是否为租赁所作的评估。如果Propola追溯应用租赁的定义,那么该合同将在资产负债表外作为待执行合同进行处理,而无需确定折现率。

3.2 经修订的追溯法

电力购买协议*	店铺	车辆
Propola需要确定在IFRS 16首次执行日(即2019年1月1日)的增量借款利率。	Propola需要为店铺租赁确定在IFRS 16首次执行日(即2019年1月1日)的增量借款利率。	Propola需要为其车辆租赁确定在IFRS 16首次执行日(即2019年1月1日)的增量借款利率。

与追溯法相类似,Propola无需为POS系统和其他IT设备的租赁确定折现率,因为它计划对这些租赁应用低价值项目租赁确认豁免。

* 此信息仅在以下情况下需要,即:Propola决定采用简便实务操作方法,继续沿用IAS 17 / IFRIC 4对交易是否为租赁所作的评估。如果Propola追溯应用租赁的定义,那么该合同将在资产负债表外作为待执行合同进行处理,而无需确定折现率。

4 结论

如上所述, Propola在过渡时需要的折现率信息很大程度上取决于其选用的准则过渡方法和相关选项。Propola考虑的因素主要包括:

- 采用追溯法还是经修订的追溯法;
- 是否采用简便实务操作方法以继续沿用在IAS 17或IFRIC 4下对哪些交易属于租赁作出的评估;
- 是否选择短期租赁及低价值项目租赁的确认豁免;以及
- 识别类似租赁的组合。

因此, Propola或其他任何企业应尽早确定过渡方法, 这对收集折现率信息继而确定采取相关行动的范围至关重要。

其他前沿资讯及资料

在LinkedIn上关注“KPMG IFRS”或访问 kpmg.com/ifrs，了解国际财务报告准则 (IFRS) 的最新资讯。

不论您是刚接触还是正在使用IFRS，您都能通过这个英文网站找到有关IFRS最新发展的简明概要、复杂要求的详细指引，以及披露范本与披露资料一览表等实用工具。

提供IFRS见解、分析及实务指南



IFRS工具包

Insights into IFRS
(《剖释国际财务报告准则》，英文版)

帮助您在处理实际交易和安排时应用IFRS。



Guides to financial statements
(《财务报告指南》，英文版)

根据现行要求提供IFRS披露范本及披露资料一览表。



新生效的准则



国际财务报告准则 (IFRS) 与美国公认会计原则 (US GAAP) 之比较



问答：公允价值计量



汇总财务报表和/或剥离财务报表



对现行准则的修订

企业合并与合并报表



列报与披露



为2018年的IFRS做好准备.....

尽快行动起来
新准则实务指南



您准备好了吗?
特定行业指引



收入



金融工具



.....更多相关资讯及资料

租赁



保险合同



国际财务报告
准则动态



与银行业相关的
IFRS



如果您希望了解更多有关会计、审计和财务报告的指引及文献等英文刊物，请访问毕马威的Accounting Research Online (会计研究在线)。当今世界瞬息万变，这项网上订阅服务可协助您了解最新资讯。现在访问 aro.kpmg.com 完成注册，即可享受30天的免费试用。

关于本刊物

本刊物由毕马威国际财务报告小组编写。毕马威国际财务报告小组是KPMG IFRG Limited的一部分。

本刊物考虑了IASB于2016年1月发布的《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16)中的要求。

本刊物参考了IFRS 16以及在2017年9月1日已发布的其他相关现行准则。

企业可能需要进一步分析和诠释,以结合自身的实际情况、环境和各项交易的具体情况来考虑IFRS 16的影响。本刊物所载资料是根据毕马威国际财务报告小组的初步观察而编写,而这些观察可能会有变化。因此,不论是本刊物还是毕马威出版的其他刊物,均不能代替参考准则或解释指引的原文。

鸣谢

我们谨此向本刊物的主要作者表示衷心的感谢。他们是毕马威国际财务报告小组的Jeewon Lee、Sylvie Leger、Marina Shu、Brian O'Donovan、Frank Richter和Anisa Vallee。

此外,我们还希望向以下毕马威国际财务报告准则全球租赁专题小组的成员表示感谢:

Kimber Bascom (主管)	美国
Zola Beseti	南非
Archana Bhutani	印度
Judit Boros	匈牙利
Yen San Chan	新加坡
Una Curtis	爱尔兰
Karine Dupre	法国
Ramon Jubels	巴西
Wolfgang Laubach	德国
Sylvie Leger	加拿大
Andrew Marshall	英国
Brian O'Donovan (副主管)	英国
Julie Santoro	美国
Patricia Stebbens	澳大利亚
Mag Stewart	加拿大
张青波	中国

kpmg.com/ifrs

刊物名称:《租赁的折现率》

刊物编号:134970

刊物日期:2017年9月

© 2017 KPMG IFRG Limited是一家英国有限责任公司。版权所有,不得转载。

© 2017本刊物为KPMG IFRG Limited发布的英文原文“Leases Discount Rates”(“原文刊物”)的中文译本。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KPMG IFRG Limited所有,原文刊物的所有译本/改编本的所有相关权利亦归KPMG IFRG Limited所有。

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。

毕马威国际财务报告小组是KPMG IFRG Limited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中的协调机构。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。