

# 新租賃會計



您有否留意到集團資產負債表上的新變動？我們在集團的財務報表中首次加入「使用權資產」這個新項目。「使用權資產」是香港財務報告準則第16號(HKFRS 16)新租賃會計準則的產物，該準則引入新租賃定義，承租人對租賃資產和相關負債在財務報表中的確認方式因而出現重大改變，出租人的會計處理方式則大致維持不變。讓我們深入認識箇中細節，了解新準則的主要影響。

“自2019年1月1日起，舊租賃會計準則HKAS 17已被新準則HKFRS 16所取代，新準則引入新的租賃定義和承租人會計模型的改變，為租賃會計迎來新時代。”



## 出租人或承租人？

在詳細探討新租賃會計準則之前，先讓我們重溫一下出租人和承租人的涵義。出租人是擁有資產並將其出租的一方。承租人是向出租人租用資產的一方。由於新租賃會計準則對出租人和承租人有不同程度的影響，區分雙方身分尤其重要。新準則對目前的承租人會計模型作出大幅改動，但卻保留了出租人的營運租賃和融資租賃模型。

新準則亦更新了租賃的定義。在新定義下，出租人和承租人過往被識別為租賃的合約可能會被剔出租賃類別，相反，一些過往不被識別為租賃的合約可能會被納入租賃類別。

### 對出租人和承租人的影響

	出租人	承租人
新租賃定義	<ul style="list-style-type: none"><li>根據新定義，合約現有的租賃分類可能會變更</li></ul>	
租賃會計模型	<ul style="list-style-type: none"><li>無影響</li><li>保留目前出租人的營運和融資會計模型</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>根本性變動</li><li>採納單一承租人會計模型</li><li>所有承租人須於其資產負債表中反映使用權資產和租賃負債</li></ul>

### 中電何時作為出租人或承租人？

一般人會認為承租人是指租客或租戶，而出租人就是業主或擁有人。中電在日常營運中租用土地和樓宇，顯然是承租人身分；然而，中電在其發電業務中又會否成為出租人？

由於電力行業屬資本密集型，中電一般會簽訂購電協議，以確保購電商購買電廠絕大部分發電量。根據新租賃定義，就該等購電協議而言，中電或可作為擁有電廠的出租人，將電廠「出租」予購電商。哈格爾的購電協議正是中電作為營運出租人的一個例子。

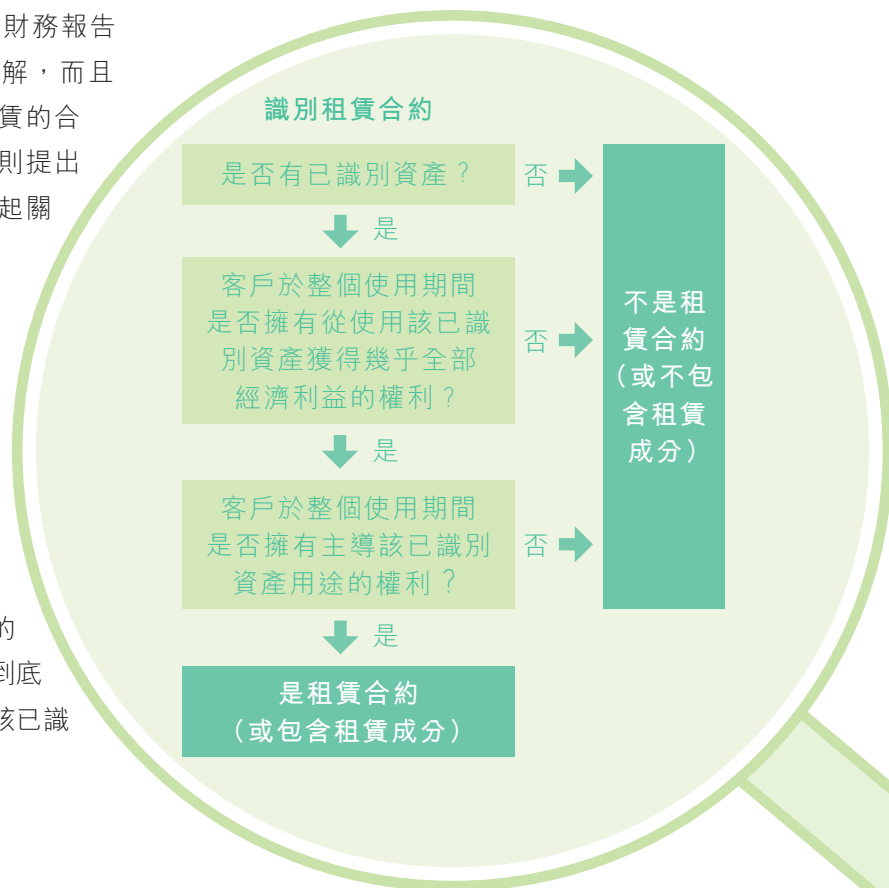
## 新租賃定義

過去，識別租賃合約的過程（香港（國際財務報告詮釋委員會）——詮釋第4號）不但難以理解，而且在應用上很複雜，以致一些被釐定為租賃的合約，未能適當地反映其商業實質。新準則提出更清晰的租賃定義，在識別租賃合約上起關鍵作用。

租賃現定義為給予客戶資產使用控制權的合約。以下情況能進一步支持符合此定義：

- 合約有已識別的資產；及
- 合約賦予客戶以代價來換取於一段時間內擁有使用已識別資產的控制權。

在評估客戶是否擁有主導已識別資產用途的權利時，關鍵在於分辨在整個使用期間，到底是客戶還是供應商一方有權主導如何使用該已識別資產及其使用目的。



### 新租賃定義 —— 對中電的影響

中電一般會與客戶簽訂購電合約，客戶會據此購買電廠幾乎全部的發電量（「經濟」因素）。按照過往指引，倘每單位發電量的價格既不固定亦不等於市場價格（「價格」因素），則合約可能會被歸類為租賃。

現在，租賃定義的關鍵已改為哪一方於使用期間控制相關資產的使用。客戶須擁有主導資產用途的權力（「權力」因素），即有權改變生產的類別、時間、地點和數量。

定義變更後，在評估購電合約是否租賃時，我們更重視權力因素，以評估中電或客戶哪一方有權決定供電量（數量），以及何時發電和調度電力（時間）。

識別租賃的考慮因素		舊定義	新定義
經濟因素	客戶是否從使用資產獲得幾乎全部的利益	考慮	考慮
價格因素	每單位發電量的價格是否既不固定亦不等於當前市場價格	考慮	刪除
權力因素	哪一方有權主導如何使用該已識別資產及其使用目的	未有考慮	考慮

今年，中電首次採納新定義。我們已根據上述經濟和權力因素評估了現有的購電合約，未有發現租賃類別有所變動。有關首次採納HKFRS 16的詳情，載於財務報表的主要會計政策附註3。

## 新承租人會計模型

除提出新租賃定義外，另一項轉變是為承租人引入單一會計模型。

### 為何需要改變？

過去，承租人會根據轉移予承租人的風險和回報的程度來區分融資租賃（在資產負債表上）和營運租賃（在資產負債表外）。融資租賃有如透過債務融資來購買資產，在租賃期內，承租人會確認資產折舊和負債的利息支銷。相反，營運租賃實際上屬於租賃協議，於承租人的資產負債表中並無確認資產或負債，而定期的租賃付款則作為租金支銷入賬。

在引入HKFRS 16前，信用評級機構一般會調整承租人的財務報表，在其資產負債表上「確認」營運租賃，模擬通過債務發行來購買資產。被調整後的資產負債表，其債務和固定資產均會根據租賃承擔的金額而增加。現在引入新承租人單一會計模型，以取代過往承租人的營運和融資模型，有助提高透明度和可比性，並就公司的合約負債提供更準確的概述。

### 有甚麼變動？

本質上，租賃是指以分期付款形式支付購買價（租賃負債），以取得相關資產的使用權（使用權資產）。因此，在新會計模型下，承租人必須於資產負債表中記錄該等使用權資產和租賃負債。如何計算該等新資產負債表項目？

“ 確認過往未被記錄的租賃資產及負債。 ”

#### 使用權資產

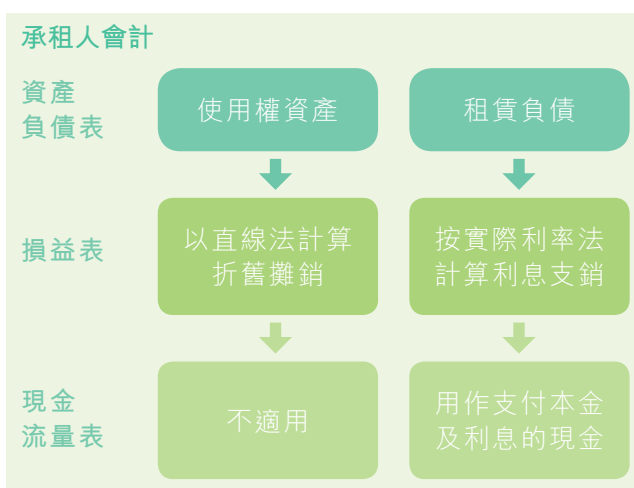
使用權資產的估值參考承租人未來要支付的代價。於初始確認時，相關資產使用權的價值等於租賃負債，並就租賃的任何預付款、租賃優惠或其他直接成本作出調整。倘並無此類預付款、優惠或其他成本，則使用權資產相等於租賃負債。

#### 租賃負債

於開始日，租賃負債的價值為未來租賃付款的現值。貼現率為租賃的內含利率，或承租人的增額借款利率（倘租賃中未提供利率）。會根據未來指數或利率變動的租賃付款，則會按當前指數或利率計算。金額取決於其他因素的租賃付款，例如與承租人業績掛勾的租賃付款，則不包括在租賃負債的金額中。

### 有何影響？

下圖說明新承租人會計對資產負債表、損益表和現金流量表的整體影響。



使用權資產和租賃負債的資本化可能對承租人的財務比率產生重大影響。總資產和總負債、淨收入以及主要財務比率，例如負債權益比率、負債資產比率、資產回報率及資本回報率將受影響。

#### 承租人會計模型——對中電的影響

中電作為承租人的租賃合約以土地和樓宇為主。過去，未支付的租賃付款並不會在資產負債表中確認，而是作為營運租賃承擔披露。中電在採納新的單一承租人會計模型後，將過往的營運租賃，在資產負債表中確認為使用權資產及同額的租賃負債。然而，由於中電的業務性質使然，所涉及的金額相對為少，因此對中電財務比率的影響亦輕微。有關詳情請參閱財務報表附註3。