



《国际财务报告准则 第16号》租赁准则 相关补充资料

年度财务报表指南
国际财务报告准则 (IFRS®)

2017年12月

kpmg.com/ifrs



目录

关于本刊物	1
关于《国际财务报告准则第16号》	3
本集团的租赁组合	6
第一部分 – 经修订的追溯法	10
合并财务状况表	11
合并损益和其他综合收益表	13
合并权益变动表	15
合并现金流量表	17
合并财务报表附注 (节选)	19
1. 租赁	19
A. 重要会计政策	19
B. 本集团作为承租人	25
C. 本集团作为出租人	29
2. 投资性房地产	33
3. 会计政策变更	35
第二部分 – 追溯法	38
合并财务状况表	39
合并损益和其他综合收益表	41
合并权益变动表	43
合并现金流量表	45
合并财务报表附注 (节选)	47
1. 租赁	47
A. 重要会计政策	47
B. 本集团作为承租人	49
C. 本集团作为出租人	55
2. 投资性房地产	59
3. 会计政策变更	61
其他前沿资讯及资料	66
鸣谢	68

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。本刊物是 [Guide to annual financial statements – Illustrative disclosures](#) 《年度财务报表指南——披露范本》，2017年9月版，下文简称“2017年9月版指南”）的补充资料。

2017年9月版指南以一家虚构的、非首次采用国际财务报告准则的跨国上市公司为蓝本，通过展示可采用的财务报表呈报格式，协助读者按照国际财务报告准则编制财务报表。

《国际财务报告准则第16号——租赁》

本刊物重点关注《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16 *Leases*) 的披露要求；该准则将于2019年1月1日或以后开始的年度期间生效。本刊物根据《国际财务报告准则第16号》的要求提供披露示例并加以注释说明，以此补充2017年9月版指南；因此，本刊物的内容并无需与2017年9月版指南的内容进行对应。

本刊物并未涵盖《国际财务报告准则第16号》的所有披露要求，具体的披露将取决于主体的基本事实和情况。有关要求披露的列表，请参阅毕马威刊物 [Guide to annual financial statements – Disclosure checklist](#) (September 2017) (《年度财务报表指南——披露资料一览表》，2017年9月版)。

示例

本刊物中的披露示例以一家于2019年1月1日首次采用《国际财务报告准则第16号》的上市公司在该年度的情况为蓝本。该公司在大多数租赁中作为承租人，但有时也作为出租人，并持有被分类为投资性房地产的不动产。有关该公司的租赁组合的详情载于第6页。该主体仅需列报一年的比较信息，但某些主体可能需要提供多于一年的比较信息。此外，该等披露旨在对相关要求做出解释说明，因此在某些地方可能作出比必需的程度更为详细的披露。每个主体都应根据其具体情况（包括所涉及项目的重要性）调整披露的内容和顺序。

《国际财务报告准则第16号》提供多个过渡方案。本刊物举例说明了：

- **经修订的追溯法**，并使用多个在该方案下可选的简便实务操作方法（参见**第一部分**）；以及
- **追溯法**（参见**第二部分**）。

更多有关过渡方案的详细信息，请参阅毕马威刊物 [Leases: Transition Options](#) (《租赁准则过渡方案》)。

本刊物的结构

本刊物包含以下披露示例：

- 财务报表主表；
- 本集团作为承租人和出租人的租赁附注，包括有关租赁会计的重要会计政策；
- 投资性房地产附注；以及
- 会计政策变更附注。

参考索引

本刊物在左侧空白处列示了所引用的准则条款。一般而言，该等引用的准则条款仅涉及列报和披露要求。

<i>IFRS 16.53–54</i>	《国际财务报告准则第16号》第53至54段。
<i>[IFRS 16.9, B9–B31]</i>	《国际财务报告准则第16号》第9段及附录二第B9至B31段。方括号仅用于重要会计政策，以表明该段涉及确认和计量要求，而非列报和披露要求。

关于《国际财务报告准则第16号》

《国际财务报告准则第16号》要求承租人根据纳入资产负债表内的会计模式针对租赁确认新的资产和负债，这与当前融资租赁的会计处理相似。关键指标将受到新资产和负债的确认以及租赁收入/费用在时间和分类上的差异等方面的影响。

《国际财务报告准则第16号》将在自2019年1月1日或之后开始的年度期间生效。允许提前采用。

更多有关《国际财务报告准则第16号》及其影响的详情，请参阅毕马威刊物 [First Impressions – IFRS 16 Leases](#) ([《国际财务报告准则的最新发展：<国际财务报告准则第16号——租赁>》](#))。

总体披露目标

IFRS 16.51, 89

IFRS 16.BC215–BC216

《国际财务报告准则第16号》含有定性和定量的披露要求。披露要求旨在令主体披露的信息能够为财务报表使用者评估租赁对财务报表的影响提供依据。

主体应关注披露目标本身，而不是不变的披露项目核对表。披露目标旨在成为承租人和出租人评估租赁相关披露的总体质量和信息是否充分的标准。

主体还应运用重要性水平的概念来确定应该披露哪些内容。因此取决于具体情况，必要的披露可能更多或者更少。

一般而言，《国际财务报告准则第16号》要求的披露比《国际会计准则第17号——租赁》(IAS 17 *Leases*) 要求的披露更多。除了要求的披露，承租人和出租人需要评估是否需要提供额外信息来满足整体目标。因此，在编制披露时主体将需要付出更多努力并运用判断。

详细披露

本部分概述了新租赁准则的披露要求，并重点说明了其与现有披露要求的相似及不同之处。

披露要求	《国际财务报告准则第16号》下的新要求
承租人	
关于财务状况表	
使用权资产的增加	✓
按标的资产类别披露使用权资产的年末账面金额，以及在财务状况表内的对应单列科目（若未单独列报）	✓
租赁负债以及在财务状况表内的对应单列科目（若租赁负债未单独列报）	✓
租赁负债的到期期限分析	—
关于损益和其他综合收益表（包括计入另一项资产成本的资本化金额）	
按标的资产类别披露使用权资产的折旧费用	✓
租赁负债的利息费用	✓
与采用了确认豁免的短期租赁相关的费用（租赁期不超过一个月的租赁可排除在外）	✓
与采用了确认豁免的低价值项目租赁相关的费用	✓
与未计入租赁负债的可变租赁付款额相关的费用	—
转租使用权资产的收益	✓
售后租回交易产生的利得或损失	—
关于现金流量表	
租赁的现金流出总额	✓
其他	
短期租赁承诺的金额（如果主体承诺的短期租赁组合与当前短期租赁费用所对应的短期租赁组合并不相似）	✓
定性披露	
描述主体如何管理与租赁负债相关的流动性风险	✓
就短期租赁和/或低价值项目租赁应用豁免的情况	✓

IFRS 16.56-57, 59

IFRS 16.90, 93-94

IFRS 16.93

IFRS 16.92

IFRS 16.90, 95-97

IFRS 16.92

披露要求	《国际财务报告准则第16号》下的新要求
额外披露 (适用时)	
承租人租赁活动的性质	—
承租人可能发生但未纳入租赁负债计量的未来现金流出	✓
租赁导致的限制或约束	—
售后租回交易	—
《国际会计准则第40号——投资性房地产》(IAS 40 <i>Investment Property</i>) 对符合投资性房地产定义的使用权资产要求的披露	—
如果主体对使用权资产采用《国际会计准则第16号——不动产、厂场和设备》(IAS 16 <i>Property, Plant and Equipment</i>) 的重估价模式, 则应披露: <ul style="list-style-type: none"> 重估的生效日期 是否有独立的评估人员参与 如果使用成本模式会确认的账面金额 重估价盈余、当期变动以及任何分配限制 	—
出租人——融资租赁	
定量信息	
销售利润或损失	✓
租赁投资净额的融资收益	✓
与未计入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的租赁收入	—
租赁投资净额账面金额的重大变动	✓
应收租赁付款额到期期限的详细分析	—
定性信息	
租赁投资净额账面金额的重大变动	✓
额外披露 (适用时)	
出租人租赁活动的性质	—
出租人如何管理与其在标的资产中保留的权利相关的风险	✓
出租人——经营租赁	
定量信息	
与不取决于指数或比率的可变租赁付款额相关的租赁收入	✓
其他租赁收入	✓
应收租赁付款额到期期限的详细分析	—
如果适用, 按照《国际会计准则第16号》(与其他资产分开披露)、《国际会计准则第36号——资产减值》(IAS 36 <i>Impairment of Assets</i>)、《国际会计准则第38号——无形资产》(IAS 38 <i>Intangible Assets</i>)、《国际会计准则第40号》和《国际会计准则第41号——农业》(IAS 41 <i>Agriculture</i>) 的要求披露的信息	—
额外披露 (适用时)	
出租人租赁活动的性质	—
描述出租人如何管理与其在标的资产中保留的权利相关的风险	✓

本集团的租赁组合

本集团作为承租人的租赁

房地产租赁

本集团的房地产租赁包括租赁零售店铺和办公场所。本集团根据《国际会计准则第17号》将其分类为经营租赁。

办公楼：本集团租赁使用其总部办公楼。该租赁不可撤销的租赁期为10年，到期后本集团有续租10年的选择权。租赁付款额根据前一年的消费者物价指数每年调整。租赁付款额还包括对出租人支付的税项和保险费的补偿，该等金额每年调整。如果本集团行使续租权，则续租期间的租赁付款额将反映当时的市场价格。

在租赁开始时，本集团认为不能合理确定在租赁期满时会行使续租选择权，因此将该租赁分类为《国际会计准则第17号》下的经营租赁。于新准则首次采用日，剩余不可撤销的租赁期为三年。但是，考虑到办公楼所在位置和其他合适的替代性办公楼的可获得性，本集团现在认为可以合理确定其将行使续租选择权。

在对该租赁采用经修订的追溯法时，本集团选择：

- 在计量使用权资产时，如同本集团自租赁期开始日一直采用《国际财务报告准则第16号》，并使用首次采用日的增量借款利率；
- 在评估租赁期时采用使用后见之明的简便实务操作方法；以及
- 采用简便实务操作方法，将初始直接成本排除在使用权资产之外。

零售店铺：本集团租用了30个零售店铺以开展业务。这些店铺的租赁期和于首次采用日的剩余租赁期都各不相同。某些店铺在首次采用日的剩余租赁期不到12个月。这些租赁均不含有续租选择权。

有15个零售店铺的租金为固定租金。其余15个店铺的租赁付款额可变，根据本集团在每家店铺的年度销售额确定，同时设有最低年度金额。

在对这些租赁采用经修订的追溯法时，本集团选择：

- 在计量使用权资产时，如同本集团自租赁期开始日一直采用《国际财务报告准则第16号》，并使用首次采用日的增量借款利率；
- 采用简便实务操作方法，对于首次采用日剩余租赁期不到12个月的租赁不确认使用权资产和租赁负债；以及
- 采用简便实务操作方法，将初始直接成本排除在使用权资产之外。

此外，本集团租入一个店铺，而该零售店已经停止营业。于2019年12月31日，该店铺仍然空置。本集团预计将能够从2020年起对该店铺进行转租赁，但转租赁收入将低于租赁付款额。于2018年12月31日，本集团根据《国际会计准则第37号——准备、或有负债和或有资产》(IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*) 确认了一项亏损合同准备。于首次采用日，该租赁的剩余租赁期为五年。该租赁不含有续租选择权。

在对该租赁采用经修订的追溯法时，本集团选择：

- 在计量使用权资产时，如同本集团自租赁期开始日一直采用《国际财务报告准则第16号》，并使用首次采用日的增量借款利率；
- 采用简便实务操作方法，对根据《国际会计准则第37号》经评估属于亏损的租赁，于首次采用日使用亏损租赁准备调整使用权资产，而不是执行减值测试；以及
- 采用简便实务操作方法，将初始直接成本排除在使用权资产之外。

车辆租赁

本集团租用若干车辆，主要用于将产品运送至其零售店铺。每一辆车的租赁期均为三年，三年期满之后本集团有购买该车辆的选择权。本集团认为不能合理确定届时会行使这些购买选择权，并根据《国际会计准则第17号》将租赁分类为经营租赁。

在对这些租赁采用经修订的追溯法时，本集团选择：

- 按照等于首次采用日租赁负债的金额计量使用权资产；
- 采用简便实务操作方法，对带有类似特征的租赁组合采用单一折现率；以及
- 采用简便实务操作方法，将初始直接成本排除在使用权资产之外。

本集团还租用一些车辆供工厂和仓库使用，并在五年租赁期满后为这些车辆的余值提供担保。本集团根据《国际会计准则第17号》将这些租赁分类为融资租赁，因为租赁付款额的现值几乎相当于资产的公允价值。

于首次采用日，本集团以首次采用日下一刻融资租赁资产和负债的金额计量使用权资产和租赁负债。

机器租赁

本集团有时租用机器用于店铺装修及制造。这些租赁不可撤销的期限为12个月或以下。虽然这些租赁通常包括续租选择权，但本集团认为其无法合理确定届时会行使这些选择权。本集团选择对这些租赁采用短期租赁的确认豁免。

IT设备租赁

集团租用IT设备（如打印机和笔记本电脑）供总部办公楼内的职员使用，并选择对这些租赁采用低价值资产租赁的确认豁免。

售后租回交易

于2004年，本集团向P公司出售一幢大厦并按市场条款予以租回，租赁期为20年。本集团可选择于租回期结束时以市值回购该大厦。根据《国际会计准则第17号》，本集团认为无法合理确定届时会行使购买选择权，并将租回安排分类为经营租赁。于首次采用日，该租回安排的剩余租赁期为五年。由于业务变化，本集团已决定在租赁结束时不行使购买选择权。

由于该交易在《国际会计准则第17号》下属于出售及经营租赁的租回交易，于首次采用日，本集团以核算其他零售店铺租赁的相同方式核算该租回交易。

本集团作为出租人的租赁

投资性房地产

本集团拥有一栋不再用于业务而是持有以赚取租金收入的建筑物。该建筑物按经营租赁方式出租给第三方以收取固定的租赁付款额。此外，本集团租入一栋建筑物，然后转租给第三方。本集团将此类转租租赁分类为经营租赁。

本集团以公允价值计量投资性房地产。

机器租赁

本集团将少数机器出租给一家供应商。本集团将其分类为经营租赁。

转租租赁

本集团租用一幢办公楼，租赁期10年，自2014年1月1日开始（主租赁）。主租赁含有到期后可续租10年的选择权，而本集团不计划行使该选择权。本集团将该办公大楼转租予Z公司六年，租赁期于2018年1月1日开始（转租租赁）。在《国际会计准则第17号》下，本集团将主租赁及转租租赁分类为经营租赁。

在《国际财务报告准则第16号》下，本集团将转租租赁分类为融资租赁，因为转租租赁的整个租赁期即主租赁的剩余期限。

本页特意留空

第一部分——经修订的追溯法

注释

- IFRS 16.C5(b), C7 C14–C15*
- a.** 《国际财务报告准则第16号》提供了一系列过渡方案。在本指南的**第一部分**，本集团应用经修订的追溯法采用《国际财务报告准则第16号》。作为承租人，本集团选择采用多个简便实务操作方法。作为出租人，除转租赁外，本集团在过渡时未进行任何调整。在该方法下，本集团不重述比较数据，而是将采用《国际财务报告准则第16号》的累积影响作为对本期期初权益的调整进行确认。
- 有关在追溯采用《国际财务报告准则第16号》时列报和披露的说明示例，参见**第二部分**。
- IFRS 16.47(a), 48*
- b.** 本集团将不符合投资性房地产定义的使用权资产列报在不动产、厂场和设备的项目中，即，与本集团在列报自有的、相同性质标的资产时所使用的单列项目相同（参见**附注1(B)**）。另外，本集团也可以选择将财务状况表中单独列报使用权资产。符合投资性房地产定义的使用权资产在投资性房地产项目中列报。
- IFRS 16.47(b)*
- c.** 本集团已将租赁负债列报在借款项目中。或者，承租人也可以选择将租赁负债与其他负债分开单独列报。

合并财务状况表^a

IAS 1.10(a), 29,
38-38A, 113

IFRS 16.47(a)

IFRS 16.48

千欧元	附注	2019年 12月31日	2018年 12月31日
资产			
不动产、厂场和设备 ^b	1(B)	94,026	81,396
投资性房地产	2	4,450	4,550
应收账款和其他应收款		18,667	15,670
其他		9,502	13,019
非流动资产		126,645	114,635
应收账款和其他应收款		8,634	11,720
其他		39,071	31,464
流动资产		47,705	43,184
资产总计		174,350	157,819
权益			
股本		XXX	XXX
公积		XXX	XXX
留存收益	3	12,367	12,697
归属于本公司所有者权益		102,036	89,488
非控制性权益		-	-
权益合计		102,036	89,488
负债			
借款 ^c		23,691	34,773
准备		360	788
其他		9,263	10,732
非流动负债		33,314	46,293
借款 ^c		8,319	1,383
其他		30,681	20,655
流动负债		39,000	22,038
负债合计		72,314	68,331
权益和负债总计		174,350	157,819

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IFRS 16.47(b)

IFRS 16.47(b)

注释

- IAS 1.81B

a.

本指南仅提供了一个合并损益和其他综合收益表示例, 以作说明使用, 但并未列示以下项目:

- 在非控制性权益及母公司所有者之间分配损益和综合收益总额; 以及

- 基本每股收益和稀释每股收益。
- IFRS 16.49

b.

承租人将租赁负债的利息费用与使用权资产的折旧费用分开, 单独列报。租赁负债的利息费用是融资成本的组成部分, 融资成本在损益和其他综合损益表中单独列示。

IAS 1.10(b), 29,
38-38A, 113

IFRS 16.49

合并损益和其他综合收益表^a

截至12月31日止年度

千欧元	附注	2019	2018
利润			
收入		XXX	XXX
销售成本		(162,894)	(131,211)
毛利		XXX	XXX
其他收益		3,479	1,602
销售费用		(XXX)	(XXX)
管理费用		(105,124)	(61,186)
其他费用		(XXX)	(XXX)
营业利润		XXX	XXX
融资收益		1,152	821
融资成本 ^b		(2,349)	(1,327)
净融资收益 / (成本)		(1,197)	(506)
权益法下在被投资单位利润中享有的份额(税后净额)		XXX	XXX
税前利润		XXX	XXX
所得税费用		(XXX)	(XXX)
本期利润		1,325	365
其他综合收益			
后续将或可以重分类进损益的项目			
权益法下在被投资单位其他综合收益中享有的份额		XXX	XXX
相关税项		(XXX)	(XXX)
本期其他综合收益(税后净额)		XXX	XXX
本期综合收益总额		XXX	XXX

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

注释

IFRS 16.C5(b) a. 在本指南第一部分, 本集团追溯采用《国际财务报告准则第16号》, 并在首次采用日 (即2019年1月1日) 确认首次采用《国际财务报告准则第16号》的累积影响。

合并权益变动表^a

截至12月31日止年度

千欧元	附注	归属于本公司所有者权益					非控制性权益	权益合计
		股本	股本溢价	公积	留存收益	小计		
2018年1月1日余额		XXX	XXX	XXX	12,332	XXX	-	XXX
本期综合收益总额								
本期利润		-	-	-	365	365	-	2,064
本期其他综合收益		-	-	XXX	-	XXX	-	XXX
综合收益总额		-	-	XXX	-	XXX	-	XXX
2018年12月31日余额		XXX	XXX	XXX	12,697	XXX	-	XXX
2019年1月1日余额 (前期列报的金额)		XXX	XXX	XXX	12,697	XXX	-	89,488
会计政策变更影响		-	-	-	(1,655)	(1,655)	-	(1,655)
2019年1月1日经调整余额		XXX	XXX	XXX	11,042	XXX	-	87,833
本期综合收益总额								
本期利润		-	-	-	1,325	1,325	-	1,325
本期其他综合收益		-	-	XXX	-	XXX	-	XXX
本期综合收益总额		-	-	XXX	1,325	XXX	-	XXX
与本公司所有者进行的交易								
与企业合并有关而发行普通股		XXX	XXX	-	-	XXX	-	XXX
与本公司所有者进行的交易总额		XXX	XXX	-	-	XXX	-	XXX
2019年12月31日余额		XXX	XXX	XXX	12,367	102,036	-	102,036

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IAS 1.10(c), 29,
38-38A, 113

IAS 1.106(b)

注释

- IFRS 16.C5(b), C7* **a.** 在本指南的**第一部分**，本集团应用经修订的追溯法采用《国际财务报告准则第16号》，并于首次采用日（即2019年1月1日）将首次采用《国际财务报告准则第16号》的累积影响计入留存收益。
- IFRS 16.50(c)* **b.** 短期租赁的租赁付款额、低价值资产租赁的租赁付款额以及未计入租赁负债中的可变租赁付款额被分类为经营活动产生的现金流量。
- IFRS 16.50(b),
IAS 7.31* **c.** 本集团将经营租赁产生的现金流量作为来自经营活动的现金流量。收到融资租赁应收款的本金和利息产生的现金流量被分类为来自投资活动的现金流量。
- IFRS 16.50(a)-(b),
IAS 7.17(e), 31* **d.** 本集团已将租赁付款额中的本金部分计入来自融资活动的现金流量，利息部分计入来自经营活动的现金流量。

合并现金流量表^a

截至12月31日止年度

千欧元	附注	2019	2018
来自经营活动的现金流量^{b, c}			
本期利润		1,325	365
调整项目：			
- 折旧	1	21,747	20,880
- 投资性房地产公允价值净减少额	2	100	-
- 减值损失 (转回)		(2,025)	1,430
- 净融资收益 / 成本		1,187	506
- [...]		XXX	XXX
以下项目的变动：			
- [...]		XXX	XXX
经营活动产生的现金		XXX	XXX
支付利息 ^d		(2,540)	(1,385)
支付税费		XXX	XXX
来自经营活动的现金净额		XXX	XXX
来自投资活动的现金流量			
收到利息 ^c		217	71
融资租赁收到的租赁付款额 ^c		550	-
[...]			
来自投资活动的现金净额		XXX	XXX
来自筹资活动的现金流量			
支付租赁负债 ^d		(6,520)	(1,102)
[...]		XXX	XXX
来自筹资活动的现金净额		XXX	XXX
现金及现金等价物净减少额		XXX	XXX
1月1日现金及现金等价物余额		XXX	XXX
汇率变动对所持现金的影响		XXX	XXX
12月31日现金及现金等价物余额		XXX	XXX

* 参见附注3。

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IAS 1.10(d),
38-38A, 113

IAS 7.31-32

IAS 7.31

IAS 7.17(e), IFRS 16.50(a)

注释

- IAS 1.38–38A*
- a. 在应用《国际财务报告准则第16号》附录三第C5(2)段时,比较信息基于本集团根据《国际会计准则第17号》和《国际财务报告解释公告第4号——确定一项协议是否包含租赁》(IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*)应用的有关租赁的会计政策编制。因此,本集团需要披露在采用《国际财务报告准则第16号》之前和之后应用的会计政策。在本指南中,本集团仅在《国际会计准则第17号》及《国际财务报告解释公告第4号》的会计政策与《国际财务报告准则第16号》下的会计政策不同时,分开披露有关会计政策的详情,并将其纳入附注1“租赁”。这只是编制比较信息时披露会计政策可能的方法之一。在实务中也可能采用其他方法。
- IAS 1.113–114*
- b. 在切实可行的范围内,附注应按系统的方式列报,并应能与财务报表主表中的项目交叉索引。在确定系统的列报方式时,主体应考虑其对财务报表可理解性和可比性的影响。本集团已运用判断,以本集团认为与理解其财务业绩及财务状况最为相关的方式列报有关资料。附注次序仅作说明用途,主体需要按具体情况进行调整。
- IAS 1.117(b), 119, 121*
- c. 本指南中所包含的会计政策反映的是本集团据以编制合并财务报表的相关情况,仅说明与了解本集团租赁会计有关的具体政策。主体不应依赖这些会计政策示例来全面理解《国际财务报告准则第16号》,也不应将其用于替代该准则。为帮助读者识别《国际财务报告准则第16号》的要求,本指南包括对该准则相关要求的段落索引。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁^{a, b, c}

[IFRS 16.C5(b), C7]

本集团应用经修订的追溯法采用《国际财务报告准则第16号》，因此没有重述比较信息，并继续根据《国际会计准则第17号》及《国际财务报告解释公告第4号》报告比较信息。如果《国际会计准则第17号》及《国际财务报告解释公告第4号》下的会计政策不同于《国际财务报告准则第16号》，本集团会单独披露相关会计政策的详情，会计政策变更的影响披露于附注3。

A. 重要会计政策

自2019年1月1日起适用的政策

[IFRS 16.9, B9–B31]

本集团在合同初始对合同进行评估，确定该合同是否是一项租赁或者包含一项租赁。如果一份合同让渡了在一段时间内控制一项可识别资产使用的权利以换取对价，则该合同是一项租赁或包含一项租赁。为评估一份合同是否让渡了控制一项可识别资产使用的权利，本集团进行以下评估：

- 合同是否涉及可识别资产的使用——该可识别资产可能被明确指定或隐含指定，并且应具备可区分的物理形态，或实质上代表了一项具备可区分物理形态资产的几乎全部产能。如果供应商对该资产具有实质性替换权，则该资产并非可识别资产；
- 本集团是否有权在整个使用期间从资产的使用中获得几乎全部经济利益；以及
- 本集团是否有权主导资产的使用。当本集团具有与资产的使用方式和使用目的最为相关的决策权时，认为本集团有权主导资产的使用。在资产的使用方式和使用目的之相关决策已经预先确定的少数情况下，如果：
 - 本集团有权运营该资产；或者
 - 本集团对该资产进行设计，从而预先确定整个使用期间该资产的使用方式和使用目的，则本集团有权主导资产的使用。

本政策适用于2019年1月1日或之后签订或变更的合同。

[IFRS 16.12–15]

对于含有租赁组成部分的合同，在其初始或对其进行重估时，本集团基于每个租赁组成部分的相对单独价格将合同的对价分摊至各租赁组成部分。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不拆分非租赁组成部分，并将租赁组成部分和非租赁组成部分作为单一租赁组成部分进行会计处理。

适用于2019年1月1日之前的政策

[IFRIC 4.6, 10]

对于2019年1月1日前订立的合同，本集团根据对下列各项的评估以确定合同是否为租赁或包含租赁：

- 协议的履行是否取决于某项特定资产或若干项资产的使用；以及
- 协议是否让渡了资产的使用权。如果满足以下条件之一，则协议让渡了资产的使用权：
 - 购买方有能力或权利运营该资产，同时获得或控制多于不重大数量的产出；
 - 购买方有能力或权利控制使用该资产的途径，同时获得或控制多于不重大数量的产出；或者
 - 事实和情况表明，其他方获得多于不重大数量的产出的可能性极小，并且单位产出的价格既不固定，也不等于每单位产出的当前市场价格。

注释

[IFRS 16.29, 34–35] a. 本集团对使用权资产采用成本模式，符合投资性房地产定义的资产除外。另外，本集团可以选择对使用权资产采用《国际会计准则第16号》中的重估价模式，前提是本集团对与该使用权资产有关的不动产、厂场和设备的类别采用重估价模式。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式，包括符合投资性房地产定义的使用权资产。有关投资性房地产的详情，参见附注2。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

A. 重要会计政策 (续)

i. 本集团作为承租人

[IFRS 16.22-24]

于租赁期开始日, 本集团确认一项使用权资产以及一项租赁负债。使用权资产初始以成本计量, 包括租赁负债的初始金额 (按在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额作调整), 加上发生的初始直接费用, 以及拆卸及移除标的资产、复原标的资产或复原标的资产所在场地的估计成本, 减去收到的租赁激励。

[IFRS 16.29-32]

本集团后续在租赁期开始日至使用权资产的使用寿命结束与租赁期两者孰短的期间内使用直线法对使用权资产计提折旧。^a 使用权资产的估计使用寿命基于与估计不动产和设备的使用寿命相同的方法确定。此外, 使用权资产定期确认减值损失 (如有), 并按租赁负债的若干重新计量结果进行调整。

[IFRS 16.26]

租赁负债初始以租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值计量, 折现率为租赁内含利率; 在无法直接确定内含利率的情况下, 折现率为本集团的增量借款利率。一般而言, 本集团使用增量借款利率作为折现率。

[IFRS 16.27]

纳入租赁负债计量的租赁付款额包括以下项目:

- 固定付款额 (包括实质固定付款额);
- 取决于指数或比率的可变付款额, 使用租赁期开始日的指数或比率进行初始计量;
- 余值担保下预计应付的金额; 以及
- 本集团可合理确定会行使购买选择权时的行权价格, 本集团可合理确定会行使续租选择权时续租期间的租赁付款额, 以及提前终止租赁的罚款, 除非本集团可合理确定不会提前终止租赁。

[IFRS 16.36, 40, 42]

租赁负债以实际利率法按摊余成本计量。在指数或比率发生变化, 本集团对余值担保下预计应付金额的估计发生变化, 或者本集团对是否会行使购买、续租或终止选择权的评估结果发生变化, 导致未来租赁付款额也随之发生变化时, 本集团对租赁负债进行重新计量。

[IFRS 16.39]

当对租赁负债进行上述重新计量时, 本集团相应调整使用权资产的账面金额; 如果使用权资产的账面金额已经减记至零, 则将调整金额计入损益。

[IFRS 16.47-48]

本集团在财务状况表中, 将不符合投资性房地产定义的使用权资产在“不动产、厂场和设备”项目内列报, 将租赁负债在“借款”项目内列报 (参见 (B))。

短期租赁和低价值资产租赁

IFRS 16.60
[IFRS 16.5-6, 8]

本集团已选择对租赁期在12个月或以下的短期机器租赁, 或是低价值资产 (包括IT设备) 租赁, 不确认使用权资产和租赁负债。本集团将与这些租赁相关的租赁付款额在租赁期内以直线法确认为费用。

本页特意留空

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

A. 重要会计政策 (续)

i. 本集团作为承租人 (续)

在《国际会计准则第17号》下

[IAS 17.8, 20, 25, 27]

在比较期间, 本集团作为承租人时, 将实质上转移了与标的资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁分类为融资租赁。这种情况下, 在初始确认时, 被租赁的资产以其公允价值或最低租赁付款额现值两者孰低的金额计量。最低租赁付款额为在租赁期内承租人被要求支付的款项 (不包括或有租金)。

后续, 租赁资产根据适用于该资产的会计政策进行会计处理。

[IAS 17.8, 33, SIC-15.3]

其他租赁下持有的资产被分类为经营租赁, 且不在本集团的财务状况表内确认。经营租赁下的付款额按直线法在租赁期内计入损益。收到的租赁激励作为总租赁费用的组成部分, 在租赁期内确认。

ii. 本集团作为出租人

[IFRS 16.61–62]

当本集团作为出租人时, 本集团在租赁开始时确定一项租赁为融资租赁或经营租赁。

为对每项租赁进行分类, 本集团对租赁是否实质上向承租人转移了与标的资产所有权有关的几乎全部风险和报酬进行整体评估。如果是, 则该租赁为融资租赁; 如果否, 则该租赁为经营租赁。作为评估的一部分, 本集团考虑若干指标, 例如租赁期是否占到该资产经济寿命的大部分。

[IFRS 16.B58]

当本集团作为中间出租人时, 本集团分别核算其在主租赁和转租赁中的权益。本集团参照主租赁中产生的使用权资产, 而不是参照标的资产对转租赁进行租赁分类评估。如果主租赁是短期租赁且本集团对其应用了上述豁免, 则本集团将转租赁分类为经营租赁。

[IFRS 16.17]

如果一项安排含有租赁组成部分和非租赁组成部分, 本集团采用《国际财务报告准则第15号》分摊合同对价。

[IFRS 16.81]

本集团将经营租赁下收到的租赁付款额以直线法在租赁期内确认为收入, 计入“其他收益”。

在比较期间适用于本集团作为出租人的会计政策与《国际财务报告准则第16号》并无不同。然而, 在作为中间出租人时, 本集团参照标的资产确定转租赁的分类。

注释

- IFRS 16.C7*
- a. 在本指南的**第一部分**，本集团并未披露比较信息，因为本集团在向《国际财务报告准则第16号》过渡时已采用经修订的追溯法，不重述比较信息。本集团根据《国际会计准则第17号》披露比较信息。有关《国际会计准则第17号》下的披露，请参阅毕马威刊物 [Guide to annual financial statements – Illustrative disclosures](#) (September 2017) (《年度财务报表指南——披露范本》，2017年9月版)。
- IFRS 16.58*
- b. 《国际财务报告准则第16号》要求承租人应用《国际财务报告准则第7号——金融工具：披露》(IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*) 第39段和附录二第B11段披露租赁负债的到期期限分析，并与其他金融负债的到期期限分析分开单独披露。
- IFRS 16.BC221*
- c. 《国际财务报告准则第7号》和《国际财务报告准则第16号》均未强制规定分析中所用的时间段的数量。因此，本集团已运用判断来确定适当的时间段数量。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)^a

B. 本集团作为承租人

“不动产、厂场和设备”包括不符合投资性房地产定义的自有资产和租赁资产。

千欧元	附注	2019
自有不动产、厂场和设备	X	78,483
使用权资产 (投资性房地产除外)		15,543
		94,026

本集团租赁很多资产, 包括土地和建筑物、车辆、机器和IT设备。有关本集团作为承租人的租赁信息列示如下。

使用权资产

千欧元	不动产	车辆	合计
2019			
1月1日余额	15,493	4,940	20,433
本年折旧	(3,948)	(2,013)	(5,961)
12月31日余额	11,916	3,627	15,543

2019年新增使用权资产为82.2万欧元。

租赁负债^{b, c}

千欧元	2019
到期期限分析——未折现合同现金流	
一年以内	7,644
一至五年	12,936
五年以后	2,092
12月31日未折现租赁负债合计	22,672
12月31日财务状况表中的租赁负债	19,943
流动	6,506
非流动	13,437

计入损益的金额

千欧元	2019
租赁负债的利息	(1,369)
未计入租赁负债的可变租赁付款额	(1,700)
转租使用权资产的收益	950
短期租赁相关费用	(1,470)
低价值资产租赁相关费用 (低价值资产的短期租赁除外)	(750)

现金流量表中确认的金额

千欧元	2019
租赁的现金流出总额	(11,809)

IFRS 16.47

IFRS 16.53-54

IFRS 16.53(j)

IFRS 16.53(a)

IFRS 16.53(j)

IFRS 16.53(h)

IFRS 16.58, 7.39, B11

IFRS 16.53(b)

IFRS 16.53(e)

IFRS 16.53(f)

IFRS 16.53(c)

IFRS 16.53(d)

IFRS 16.53(g)

注释

IFRS 16.59(b)(i),
B49, IE9

a. 本集团披露了这一额外信息, 因为本集团认为有关总的租赁付款额中可变付款额所占部分的信息, 以及这些可变租赁付款额相对于销售额变动的敏感性, 对财务报表使用者而言是相关的。

IFRS 16.59(b)(ii),
B50, IE9

b. 本集团披露了这一额外信息, 因为本集团认为有关续租选择权的信息, 尤其是与未来租赁付款额的潜在风险敞口相关的信息, 对财务报表使用者而言是相关的。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

B. 本集团作为承租人 (续)

i. 房地产租赁

IFRS 16.59(a)

本集团租用土地及建筑物作为其办公场所及零售店铺。办公场所租赁一般为期10年，零售店铺租赁期为三至五年不等。部分租赁包括合同期限结束后续租相同期限的选择权。

IFRS 16.59(b)

有些租赁规定了额外的租赁付款额，这些付款额根据当地价格指数的变化或本集团租赁店铺在该期间的销售额确定。有些租赁还要求本集团支付与出租人需缴纳的房产税和保险费有关的款项；这些金额通常每年确定。

本集团将部分物业以经营租赁和融资租赁方式转租给第三方 (参见 (C))。

IFRS 16.59(b)(i), B49, IE9

基于销售额的可变租赁付款额^a

部分零售店铺的租赁含有基于本集团在该门店的销售额确定的可变租赁付款额。这种付款条款在本集团营业所在地的零售店铺行业很常见。截至2019年12月31日止期间本集团固定和可变租赁付款额如下。

千欧元	固定付款额	可变付款额	合计	销售额增加 1% 对年 租金的 估计影响
含有基于销售额的租赁付款额的租赁	4,230	1,700	5,930	235

本集团预计固定和可变租赁付款额的相对比例在未来几年将保持大致稳定。

IFRS 16.59(b)(ii), B50, IE9

续租选择权^b

本集团部分办公楼租赁含有在不可撤销的合同期到期前一年内可行使的续租选择权。如可行，本集团寻求在新租赁中加入续租选择权以增加经营的灵活性。续租选择权只有本集团可以行使，出租人不能行使。本集团在租赁期开始日评估是否能合理确定会行使续租选择权。当发生在其控制范围内的重大事件或情况的重大变化时，本集团会重新评估是否能合理确定会行使续租选择权。

千欧元	已确认的 租赁负债 (已折现)	未计入租赁 负债的潜在未 来租赁付款额 (已折现)	续租选择权的 历史行权率
办公楼	1,733	2,915	33%

注释

IFRS 16.59(b)(iii), B51 a. 本集团披露了这一额外信息, 因为本集团认为该信息涉及其面临的余值风险敞口, 对财务报表使用者而言具有相关性。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

B. 本集团作为承租人 (续)

ii. 其他租赁

IFRS 16.59(b)(iii), B51

本集团租用车辆及设备, 租赁期三至五年不等。在某些租赁中, 本集团有在租赁期末购买资产的选择权; 在其他租赁中, 本集团为租赁期末的租赁资产余值提供担保。

本集团监控这些车辆和设备的使用, 并在报告日重新评估余值担保下估计应付的金额, 以对租赁负债和使用权资产进行重新计量。于2019年12月31日, 本集团估计余值担保下预计应付的金额为71万欧元。^a

IFRS 16.60

本集团还租用IT设备和机器, 租赁期一至三年不等。这些租赁为短期租赁及/或低价值项目租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

iii. 售后租回

IFRS 16.59(d), B52

2004年, 本集团出售了一幢办公楼并予以租回, 为期20年。本集团具有在合同期末以市值回购该办公楼的选择权。该售后租回交易使本集团在获取更多资本的同时得以继续使用该办公楼。相关租金每五年调整一次, 以反映当地类似物业市场租金的上涨。

iv. 闲置物业的租赁

本集团租用的物业之一自2018年7月以来一直空置。根据与外部物业顾问的咨询结果, 本集团预计将自2020年开始对其进行转租。

C. 本集团作为出租人

来自本集团作为出租人的租赁合同的租赁收入如下所示。

IFRS 16.90–91

千欧元	2019
融资租赁	
租赁投资净额的融资收益	126
经营租赁	
租赁收入	750

IFRS 16.90(a)(ii)

IFRS 16.90(b)

注释

IFRS 16.94, 97

- a. 对融资租赁和经营租赁,《国际财务报告准则第16号》要求对应收租赁付款额进行到期期限分析。出租人应至少披露最初五年每年将收到的未折现的租赁付款额,以及剩余期限的租赁付款额的总额。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

C. 本集团作为出租人 (续)

i. 经营租赁

IFRS 16.92(a)

本集团将其部分投资性房地产和机器用于出租。本集团将这些租赁分类为经营租赁，因为它们并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。附注2列示有关投资性房地产经营租赁的信息。

IFRS 16.97

下表为租赁付款额的到期期限分析，列示本集团将于报告日之后收到的未折现的租赁付款额。^a

千欧元	2019
一年以内	750
一至两年	350
两至三年	150
三至四年	150
四至五年	150
五年以后	450
未折现租赁付款额合计	2,000

ii. 融资租赁

IFRS 16.92(a)

本集团还将其于2014年租入的办公楼转租。本集团将该转租分类为融资租赁，因为转租的租赁期为主租赁的整个剩余租赁期。

IFRS 16.94

下表为应收租赁付款额的到期期限分析，列示本集团将于报告日之后收到的未折现的租赁付款额。^a

千欧元	2019
一年以内	550
一至两年	550
两至三年	550
三至四年	550
未折现应收租赁付款额合计	2,200
未实现融资收益	(272)
租赁投资净额	1,928

注释

- Insights 3.4.260.40*
- a. 由于《国际会计准则第40号》并未提到按类别进行披露，因此可以假设披露的最低要求为对整个投资性房地产组合进行汇总披露。但是，如果投资性房地产占到资产的重大部分，则披露额外分析可能较为适当，例如，将投资性房地产按组合类别披露。
 - b. 本集团对其投资性房地产采用公允价值模式。《国际会计准则第40号》下有关投资性房地产的会计政策，以及《国际会计准则第40号》和《国际财务报告准则第13号——公允价值计量》(IFRS 13 *Fair Value Measurement*) 要求的公允价值披露，本指南并未涉及。有关更多资料，请参阅毕马威刊物 [Guide to annual financial statements – Illustrative disclosures](#) (September 2017) (《年度财务报表指南——披露范本》，2017年9月版)。

合并财务报表附注 (节选)

2. 投资性房地产^{a, b}

投资性房地产包括本集团通过经营租赁出租予第三方的办公楼。

投资性房地产包括作为使用权资产持有的物业以及本集团自有的物业。这些投资性房地产的租赁含有不可撤销的初始租赁期，为期五至十年不等。部分租赁为承租人提供租赁到期时续租的选择权。

依据租赁合同，所有投资性房地产的租金收入均为固定金额，但部分租赁要求承租人补偿本集团的保险费用。在这种情况下，保险费用的金额每年厘定一次。

A. 账面金额的调节

千欧元	自有物业	使用权资产	合计
2018年1月1日余额	2,250	1,200	3,450
购买	350	-	350
重分类——自不动产、厂场和设备转入	750	-	750
公允价值变动净额	400	(400)	-
2018年12月31日余额	3,750	800	4,550
2019年1月1日余额	3,750	800	4,550
公允价值变动净额	300	(400)	(100)
2019年12月31日余额	4,050	400	4,450

B. 计入损益的金额

千欧元	2019	2018
租金收入，不含服务费	550	550
本期产生租金收入的直接营业费用	(300)	(300)

租金收入计入“其他收益”。

公允价值变动作为利得(损失)在损益中确认，计入“其他收益(或其他费用)”，其中有30万欧元利得和40万欧元损失(2018: 40万欧元利得和40万欧元损失) 归属于报告日本集团所持有的投资性房地产。

IFRS 16.92(a)

IAS 40.76, IFRS 13.93(e)

IAS 40.76(a),
IFRS 13.93(e)(iii)

IAS 40.76(f),
IFRS 13.93(e)(iii)

IAS 40.76(d),
IFRS 13.93(e)(i), (f)

IAS 40.76, IFRS 13.93(e)

IAS 40.76(d),
IFRS 13.93(e)(i), (f)

IAS 40.75(f)(i)

IAS 40.75(f)(ii)

IFRS 13.93(e)(i), (f)

注释

IFRS 16.C5(b)

- a. 在本指南的**第一部分**，本集团应用经修订的追溯法采用《国际财务报告准则第16号》。有关按照《国际财务报告准则第16号》附录三第C5(1) 段追溯采用《国际财务报告准则第16号》时的披露示例，参见**第二部分**。

合并财务报表附注 (节选)

3. 会计政策变更^a

除下列变更外,本集团在该等合并财务报表列报的所有期间应用了一致的会计政策。

本集团自2019年1月1日开始首次采用《国际财务报告准则第16号》。因此,本集团已变更其对租赁合同

的会计政策,详情如下。

本集团在采用《国际财务报告准则第16号》时应用经修订的追溯法,将首次采用《国际财务报告准则第16号》的累积影响计入2019年1月1日的留存收益。有关会计政策变更的具体内容披露如下。

A. 租赁的定义

之前,本集团在合同初始根据《国际财务报告解释公告第4号》评估一项合同是否为租赁或包含租赁。在《国际财务报告准则第16号》下,本集团根据租赁的定义评估一项合同是否为租赁或包含租赁,相关解释见附注1(A)。

在向《国际财务报告准则第16号》过渡时,本集团选择采用简便实务操作方法,继续沿用之前对现有合同是否为租赁或包含租赁所做的评估结果。本集团仅对之前被确认为租赁的合同应用《国际财务报告准则第16号》。此前根据《国际会计准则第17号》和《国际财务报告解释公告第4号》没有被确认为租赁的合同,本集团不对其是否存在租赁进行重新评估。因此,《国际财务报告准则第16号》的租赁定义仅适用于2019年1月1日或之后签订或变更的合同。

B. 本集团作为承租人

作为承租人,本集团之前根据租赁是否将与标的资产所有权有关的几乎全部风险和报酬转移给本集团的评估,将租赁分类为经营租赁或融资租赁。根据《国际财务报告准则第16号》,本集团为其大多数租赁确认使用权资产和租赁负债,即这些租赁反映在资产负债表之内。

本集团决定对机器的短期租赁和IT设备的租赁采用确认豁免(参见附注1(A))。对原根据《国际会计准则第17号》分类为经营租赁的其他资产租赁,本集团确认使用权资产和租赁负债。

i. 根据《国际会计准则第17号》分类为经营租赁的租赁

在过渡时,租赁负债按剩余租赁付款额的现值计量,折现率为本集团于2019年1月1日的增量借款利率。本集团按以下两种方法之一计量使用权资产:

- 以视同从租赁期开始日始终应用《国际财务报告准则第16号》,并使用承租人在首次采用日的增量借款利率进行折现的方式计量使用权资产所得的账面金额——本集团对其最大的不动产租赁采用该方法;或者
- 以等于租赁负债的金额计量使用权资产,并根据预付或预提的租赁付款额进行调整——本集团对所有其他租赁采用该方法。

对于根据《国际会计准则第17号》分类为经营租赁的租赁,本集团在采用《国际财务报告准则第16号》时应用了以下简便实务操作方法。

- 对具有相似特征的租赁组合采用单一折现率。
- 作为减值复核的替代方法,根据在首次采用日下一刻《国际会计准则第37号》下亏损合同的准备金额调整使用权资产。
- 对租赁期短于12个月的租赁采用豁免从而不确认使用权资产和租赁负债。
- 在首次执行日将初始直接费用排除在使用权资产的计量之外。
- 如果合同中包含续租或终止租赁的选择权,则在确定租赁期时使用后见之明。

IAS 8.28

IFRS 16.C1

IFRS 16.C5(b), C7

[IFRIC 4.6],
IFRS 16.C4

[IFRS 16.C3]

[IAS 17.7]

[IFRS 16.5],
IFRS 16.60

[IAS 17.C8]

[IFRS 16.C10],
IFRS 16.C13

本页特意留空

合并财务报表附注 (节选)

3. 会计政策变更 (续)

B. 本集团作为承租人 (续)

ii. 之前分类为融资租赁的租赁

[IFRS 16.C10]

对于根据《国际会计准则第17号》分类为融资租赁的租赁，本集团按照2019年1月1日前一时刻在《国际会计准则第17号》下租赁资产及租赁负债的账面金额，确定于2019年1月1日使用权资产及租赁负债的账面金额。

C. 本集团作为出租人

[IFRS 16.C14-C15]

除转租赁之外，本集团无需在向《国际财务报告准则第16号》过渡时对其作为出租人的租赁进行任何调整。本集团自首次采用日开始按照《国际财务报告准则第16号》核算其租赁。

[IFRS 16.B58(b)]

根据《国际财务报告准则第16号》，本集团应参照使用权资产，而不是标的资产来评估转租赁的分类。在过渡时，本集团对之前根据《国际会计准则第17号》分类为经营租赁的转租赁进行重新评估，以确定其分类。本集团评估认为该转租赁根据《国际财务报告准则第16号》属于融资租赁。

[IFRS 16.17]

本集团采用《国际财务报告准则第15号——客户合同收入》(IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*) 将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

D. 售后租回

[IFRS 16.C16, C18]

在《国际财务报告准则第16号》下，本集团继续将2004年完成的办公楼售后租回交易作为售后租回交易核算。于2019年1月1日，本集团为该租回交易确认了一项使用权资产和一项租赁负债，其计量方式与当日核算其他使用权资产和租赁负债的方式相同。

E. 对财务报表的影响

在向《国际财务报告准则第16号》过渡时，本集团额外确认了金额为1,674万欧元的使用权资产，以及金额为2,134.1万欧元的租赁负债，并将差异计入留存收益。

[IFRS 16.C12(a)]

在计量租赁负债时，本集团使用2019年1月1日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现。本集团所用的加权平均利率为6%。

[IFRS 16.C12(b)]

千欧元	2019年 1月1日
于2018年12月31日本集团合并财务报表中披露的经营租赁承诺	38,473
使用2019年1月1日增量借款利率折现后的现值	20,798
于2018年12月31日已确认融资租赁负债	4,300
- 确认豁免：	
- 短期租赁	(606)
- 低价值资产租赁	(356)
- 可合理确定将行使的续租和终止租赁选择权	1,708
- 基于指数或比率的可变租赁付款额	40
- 余值担保	(243)
于2019年1月1日已确认的租赁负债	25,641

第二部分—追溯法

注释

- IFRS 16.C3, C5(a)* **a.** 《国际财务报告准则第16号》提供一系列过渡方案。在本指南**第二部分**，本集团应用追溯法采用《国际财务报告准则第16号》，并采用简便实务操作方法，在向《国际财务报告准则第16号》过渡时不根据租赁的定义进行重新评估。作为承租人，本集团对列报的每个前期报告期间追溯应用《国际财务报告准则第16号》。作为出租人，除转租赁外，本集团并未进行任何过渡调整。
- 有关在应用经修订的追溯法采用《国际财务报告准则第16号》时列报和披露的说明示例，参见**第一部分**。
- IAS 8.26, Insights 2.8.50.110* **b.** 本集团已将重述后的比较信息标记为“经重述”。
- 我们认为，主体有必要向财务报表使用者强调，比较信息不同于前一年度财务报表中列报的信息。
- IAS 1.10(f), 40A* **c.** 本集团列报了前期期初的第三份财务状况表，因为会计政策的追溯变更对该报表的信息产生重大影响（参见**附注3**）。
- IFRS 16.47(a), 48* **d.** 本集团将不符合投资性房地产定义的使用权资产列报在不动产、厂场和设备的项目中，即，与本集团在列报自有的、相同性质标的资产时所使用的单列项目相同（参见**附注1(B)**）。另外，本集团也可以选择将财务状况表中单独列报使用权资产。符合投资性房地产定义的使用权资产在投资性房地产项目中列报。
- IFRS 16.47(b)* **e.** 本集团已将租赁负债列报在借款项目中。另外，承租人也可以选择将租赁负债与租赁负债分开单独列报。

合并财务状况表^a

IAS 1.10(a), 29,
38-38A, 113

IFRS 16.47(a)

IFRS 16.48

千欧元	附注	2019年 12月31日	2018年 12月31日 经重述 ^{*b}	2018年 1月1日 经重述 ^{*b,c}
资产				
不动产、厂场和设备 ^d	1(B)	93,284	97,712	116,728
投资性房地产	2	4,450	4,550	3,450
应收账款和其他应收款		17,845	17,497	18,540
其他		10,324	13,020	14,466
非流动资产		125,903	132,779	153,184
应收账款和其他应收款		8,635	12,241	13,160
其他		39,070	31,464	27,318
流动资产		47,705	43,705	40,478
资产总计		173,608	176,484	193,662
权益				
股本		XXX	XXX	XXX
公积		XXX	XXX	XXX
留存收益	3	13,514	12,075	9,848
归属于本公司所有者权益		102,753	88,868	85,498
非控制性权益		-	-	-
权益合计		102,753	88,868	85,498
负债				
借款 ^e		22,366	49,015	66,964
准备		360	191	583
其他		9,264	10,732	10,292
非流动负债		31,990	59,938	77,839
借款 ^e		8,184	7,023	6,923
其他		30,681	20,655	23,402
流动负债		38,865	27,678	30,325
负债合计		70,855	87,616	108,164
权益和负债总计		173,608	176,484	193,662

* 参见附注3。

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IFRS 16.47(b)

IFRS 16.47(b)

索引

第一部分 - 主表

第一部分 - 附注

第二部分 - 主表

第二部分 - 附注

更多资讯

注释

- IAS 1.81B*
- a. 本指南仅提供了一个合并损益和其他综合收益表示例, 以作说明使用, 但并未列示以下项目:

 - 在非控制性权益及母公司所有者之间分配损益和综合收益总额; 以及
 - 基本每股收益和稀释每股收益。
- IFRS 16.49*
- b. 承租人应将租赁负债的利息费用与使用权资产的折旧费用分开, 单独列报。租赁负债的利息费用是融资成本的组成部分, 融资成本在损益和其他综合损益表中单独列示。

合并损益及其他综合收益表^a

截至12月31日止年度

千欧元	附注	2019	2018 经重述*
利润			
收入		XXX	XXX
销售成本		(163,060)	(128,467)
毛利		XXX	XXX
其他收益		3,479	1,052
销售费用		(XXX)	(XXX)
管理费用		(104,808)	(90,733)
其他费用		(XXX)	(XXX)
营业利润		XXX	XXX
融资收益		1,152	972
融资成本 ^b		(2,387)	(2,856)
净融资收益 / (成本)		(1,235)	(1,884)
权益法下在被投资单位利润中享有的份额(税后净额)		XXX	XXX
税前利润		XXX	XXX
所得税费用		(XXX)	(XXX)
本期利润		1,439	2,227
其他综合收益			
后续将或可以重分类进损益的项目			
权益法下在被投资单位其他综合收益中享有的份额		XXX	XXX
相关税项		(XXX)	(XXX)
其他综合收益(税后净额)		XXX	XXX
综合收益总额		XXX	XXX

* 参见附注3。

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IAS 1.10(b), 29,
38-38A, 113

IFRS 16.49

引言

第一部分 - 主表

第一部分 - 附注

第二部分 - 主表

第二部分 - 附注

更多资讯

注释

IFRS 16.C3, C5 a. 在本指南第二部分, 本集团应用追溯法采用《国际财务报告准则第16号》, 并采用简便实务操作方法, 在向《国际财务报告准则第16号》过渡时不根据租赁的定义进行重新评估。

合并权益变动表^a

截至12月31日止年度

千欧元	附注	归属于本公司所有者权益					非控制性 权益	权益合计
		股本	股本溢价	公积	留存收益	小计		
2018年1月1日余额 (前期列报的金额)		XXX	XXX	XXX	12,332	XXX	-	XXX
会计政策变更影响	3	-	-	-	(2,484)	(2,484)	-	(2,484)
2018年1月1日经重述余额		XXX	XXX	XXX	9,848	85,498	-	85,498
经重述的本期综合收益总额								
经重述的本期利润	3				2,227	2,227	-	2,227
本期其他综合收益		-	-	XXX	-	XXX	-	XXX
经重述的本期综合收益总额		-	-	XXX	XXX	XXX	-	XXX
2018年12月31日及2019年1月1日经重述余额		XXX	XXX	XXX	12,075	88,868	-	88,868
综合收益总额								
本期利润		-	-	-	1,439	1,439	-	1,439
本期其他综合收益		-	-	XXX	-	XXX	-	XXX
本期综合收益总额		-	-	XXX	1,439	XXX	-	XXX
与本公司所有者进行的交易								
与企业合并有关而发行普通股		XXX	XXX	-	-	XXX	-	XXX
与本公司所有者进行的交易总额		XXX	XXX	-	-	XXX	-	XXX
2019年12月31日余额		XXX	XXX	XXX	13,514	102,753	-	102,753

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IAS 1, 10(c), 29,
38-38A, 113

IAS 1.106(b)

注释

<i>IFRS 16.C5(a)</i>	a. 在本指南 第二部分 ，本集团应用追溯法采用《国际财务报告准则第16号》，并采用简便实务操作方法，在向《国际财务报告准则第16号》过渡时不根据租赁的定义进行重新评估。
<i>IFRS 16.50(c)</i>	b. 短期租赁的租赁付款额、低价值资产租赁的租赁付款额以及未计入租赁负债中的可变租赁付款额被分类为经营活动产生的现金流量。
<i>IFRS 16.50(b), IAS 7.31</i>	c. 本集团将经营租赁产生的现金流量分类为来自经营活动的现金流量。收到融资租赁应收款的本金和利息产生的现金流量被分类为来自投资活动的现金流量。
<i>IFRS 16.50(a)-(b) IAS 7.17(e), 31</i>	d. 本集团已将租赁付款额中的本金部分计入来自融资活动的现金流量，利息部分计入来自经营活动的现金流量。

合并现金流量表^a

截至12月31日止年度

千欧元	附注	2019	2018 经重述*
来自经营活动的现金流量^{b, c}			
利润		1,439	2,227
调整项目：			
– 折旧	1	21,895	26,108
– 投资性房地产公允价值净减少额	2	100	-
– 减值损失 (转回)		(1,944)	2,026
– 净融资收益 / 成本		(1,235)	(1,884)
– [...]			
以下项目的变动：			
– [...]		XXX	XXX
经营活动产生的现金		XXX	XXX
支付利息 ^d		(2,577)	(2,914)
支付税费		XXX	XXX
来自经营活动的现金流量净额		XXX	XXX
来自投资活动的现金流量			
收到利息 ^c		378	222
融资租赁收到的租赁付款额 ^c		550	550
[...]			
来自投资活动的现金净额		XXX	XXX
来自筹资活动的现金流量			
支付租赁负债 ^d		(6,953)	(6,963)
[...]		XXX	XXX
来自筹资活动的现金净额		XXX	XXX
现金及现金等价物净减少额		XXX	XXX
1月1日现金及现金等价物余额		XXX	XXX
汇率变动对所持现金的影响		XXX	XXX
12月31日现金及现金等价物余额		XXX	XXX

* 参见附注3。

刊载于第XX页至第XX页的财务报表附注为本合并财务报表的组成部分。

IAS 1.10(d), 38–38A,
113

IAS 7.18(b)

IAS 7.31–32

IAS 7.31

IAS 7.10

IAS 7.17(e),
IFRS 16.50(a)

注释

- IAS 1.113–114* **a.** 在切实可行的范围内，附注应按系统的方式列报，并应与财务报表主表中的项目交叉索引。在确定系统的列报方式时，主体应考虑其对财务报表可理解性和可比性的影响。本集团已运用判断，以本集团认为与理解其财务业绩及财务状况最为相关的方式列报有关资料。附注次序仅作说明用途，主体需要按具体情况进行调整。
- IAS 1.117(b), 119, 121* **b.** 本指南中所包含的会计政策反映的是本集团据以编制合并财务报表的相关情况，仅说明与了解本集团租赁会计有关的具体政策。主体不应依赖这些会计政策示例来全面理解《国际财务报告准则第16号》，也不应将其用于替代该准则。为帮助读者识别《国际财务报告准则第16号》的要求，本指南包括对该准则相关要求的段落索引。
- IIFRS 16.29, 34–35]* **c** 本集团对使用权资产采用成本模式，符合投资性房地产定义的资产除外。另外，本集团可以选择对使用权资产采用《国际会计准则第16号》中的重估价模式，前提是本集团对与该使用权资产有关的不动产、厂场和设备的类别采用重估价模式。
- 本集团对投资性房地产采用公允价值模式，包括符合投资性房地产定义的使用权资产。有关投资性房地产的详情，参见附注2。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁^{a, b}

本集团应用追溯法采用《国际财务报告准则第16号》。会计政策变更的影响披露于附注3。

A. 重要会计政策

[IFRS 16.9, B9-B31]

本集团在合同初始对合同进行评估,确定该合同是否是一项租赁或者包含一项租赁。如果一份合同让渡了在一段时间内控制一项可识别资产使用的权利以换取对价,则该合同是一项租赁或包含一项租赁。为评估一份合同是否让渡了控制一项可识别资产使用的权利,本集团进行以下评估:

- 合同是否涉及可识别资产的使用——该可识别资产可能被明确指定或隐含指定,并且应具备可区分的物理形态,或实质上代表了一项具备可区分物理形态资产的几乎全部产能。如果提供方对该资产具有实质性替换权,则该资产并非可识别资产;
- 本集团是否有权在整个使用期间从资产的使用中获得几乎全部经济利益;以及
- 本集团是否有权主导资产的使用。当本集团具有与资产的使用方式和使用目的最为相关的决策权时,认为本集团有权主导资产的使用。在资产的使用方式和使用目的之相关决策已经预先确定的少数情况下,如果:
 - 本集团有权运营该资产;或者
 - 本集团对该资产进行设计,从而预先确定整个使用期间该资产的使用方式和使用目的,则本集团有权主导资产的使用。

本集团对2019年1月1日或之后签订或变更的合同采用该方法。本集团对其他合同采用的方法载于附注3。

[IFRS 16.12-15]

对于含有租赁组成部分的合同,在其初始或对其进行重估时,本集团基于每个租赁组成部分的相对单独价格将合同的对价分摊至各租赁组成部分。但是,对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁,本集团选择不拆分非租赁组成部分,并将租赁组成部分和非租赁组成部分作为单一租赁组成部分进行会计处理。

i. 本集团作为承租人

[IFRS 16.22-24]

于租赁期开始日,本集团确认一项使用权资产以及一项租赁负债。使用权资产初始以成本计量,包括租赁负债的初始金额(按在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额作调整),加上发生的初始直接费用,以及拆卸及移除标的资产、复原标的资产或复原标的资产所在场地的估计成本,减去收到的租赁激励。

[IFRS 16.29-32]

本集团后续在租赁期开始日至使用权资产的使用寿命结束与租赁期两者孰短的期间内使用直线法对使用权资产计提折旧。使用权资产的估计使用寿命基于与估计不动产和设备的使用寿命相同的方法确定。此外,使用权资产定期确认减值损失(如有),并按租赁负债的若干重新计量结果进行调整。

[IFRS 16.26]

租赁负债初始以租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值计量,折现率为租赁内含利率;在无法直接确定内含利率的情况下,折现率为本集团的增量借款利率。一般而言,本集团使用增量借款利率作为折现率。

[IFRS 16.27]

纳入租赁负债计量的租赁付款额包括以下项目:

- 固定付款额(包括实质固定付款额);
- 取决于指数或比率的可变付款额,使用租赁期开始日的指数或比率进行初始计量;
- 余值担保下预计应付的金额;以及

本页特意留空

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

A. 重要会计政策 (续)

i. 本集团作为承租人 (续)

– 本集团可合理确定会行使购买选择权时的行权价格, 本集团可合理确定会行使续租选择权时续租期间的租赁付款额, 以及提前终止租赁的罚款, 除非本集团可合理确定不会提前终止租赁。

[IFRS 16.36, 40, 42]

租赁负债以实际利率法按摊余成本计量。在指数或比率发生变化, 本集团对余值担保下预计应付金额的估计发生变化, 或者本集团对是否会行使购买、续租或终止选择权的评估结果发生变化, 导致未来租赁付款额也随之发生变化时, 本集团对租赁负债进行重新计量。

[IFRS 16.39]

当对租赁负债进行上述重新计量时, 本集团相应调整使用权资产的账面金额; 如果使用权资产的账面金额已经减记至零, 则将调整金额计入损益。

[IFRS 16.47–48]

本集团在财务状况表中, 将不符合投资性房地产定义的使用权资产在“不动产、厂房和设备”项目内列报, 将租赁负债在“借款”项目内列报 (参见 (B))。

短期租赁和低价值资产租赁

[IFRS 16.60
[IFRS 16.5–6, 8]

本集团已选择对租赁期在12个月或以下的短期机器租赁, 或是低价值资产 (包括IT设备) 租赁, 不确认使用权资产和租赁负债。本集团将与这些租赁相关的租赁付款额在租赁期内以直线法确认为费用。

ii. 本集团作为出租人

[IFRS 16.61–62]

当本集团作为出租人时, 本集团在租赁期开始时确定一项租赁为融资租赁或经营租赁。

为对每项租赁进行分类, 本集团对租赁是否实质上向承租人转移了与标的资产所有权有关的几乎全部风险和报酬进行整体评估。如果是, 则该租赁为融资租赁; 如果否, 则该租赁为经营租赁。作为评估的一部分, 本集团考虑若干指标, 例如租赁期是否占到该资产经济寿命的大部分。

[IFRS 16.B58]

当本集团作为中间出租人时, 本集团分别核算其在主租赁和转租赁中的权益。本集团参照主租赁中产生的使用权资产, 而不是参照标的资产对转租赁进行租赁分类评估。如果主租赁是短期租赁且本集团对其应用了上述豁免, 则本集团将转租赁分类为经营租赁。

[IFRS 16.17]

如果一项安排含有租赁组成部分和非租赁组成部分, 本集团采用《国际财务报告准则第15号》分摊合同对价。

[IFRS 16.81]

本集团将经营租赁下收到的租赁付款额以直线法在租赁期内确认为收入, 计入“其他收益”。

B. 本集团作为承租人

[IFRS 16.47]

“不动产、厂场和设备”包括不符合投资性房地产定义的自有资产和租赁资产。

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2018年 1月1日
千欧元		经重述*	经重述*
自有不动产、厂场和设备	78,498	77,717	93,163
使用权资产 (投资性房地产除外)	14,786	19,995	23,565
	93,284	97,712	116,728

* 参见附注3。

注释

IFRS 16.58	a.	《国际财务报告准则第16号》要求承租人应用《国际财务报告准则第7号》第39段和附录二第B11段披露租赁负债的到期期限分析,并与其他金融负债的到期期限分析分开单独披露。
IFRS 16.BC221	b.	《国际财务报告准则第7号》和《国际财务报告准则第16号》均未强制规定分析中所用的时间段的数量。因此,本集团已运用判断来确定适当的时间段数量。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

B. 本集团作为承租人 (续)

本集团租赁很多资产, 包括土地和建筑物、车辆、机器和IT设备。有关本集团作为承租人的租赁信息列示如下。

使用权资产

千欧元	不动产	车辆	合计
2018			
1月1日余额 (经重述) *	18,755	4,810	23,565
本年折旧 (经重述) *	(4,667)	(1,867)	(6,534)
12月31日余额 (经重述) *	15,072	4,923	19,995
2019			
1月1日余额	15,072	4,923	19,995
本年折旧	(4,208)	(2,113)	(6,321)
12月31日余额	11,155	3,632	14,786

* 参见附注3。

2019年新增使用权资产为82.2万欧元 (2018: 197.9万欧元)。

租赁负债^{a, b}

千欧元	注	2019	2018 经重述*
到期期限分析——未折现合同现金流			
一年以内		7,645	8,210
一至五年		12,935	19,245
五年以上		2,092	2,676
12月31日未折现租赁负债合计		22,672	30,131
12月31日财务状况表中的租赁负债		19,883	26,015
流动		6,502	6,913
非流动		13,381	19,102

* 参见附注3。

计入损益的金额

千欧元	2019	2018 经重述*
租赁负债的利息	(1,406)	(1,746)
未计入租赁负债的可变租赁付款额	(1,700)	(1,700)
转租使用权资产的收益	950	950
短期租赁相关费用	(1,000)	(1,250)
低价值资产租赁相关费用 (低价值资产的短期租赁除外)	(750)	(750)

* 参见附注3。

现金流量表中确认的金额

千欧元	2019	2018
租赁的现金流出总额	(11,809)	(12,192)

IFRS 16.53-54

IFRS 16.53(j)

IFRS 16.53(a)

IFRS 16.53(j)

IFRS 16.53(j)

IFRS 16.53(a)

IFRS 16.53(j)

IFRS 16.53(h)

IFRS 16.58, 7.39, B11

IFRS 16.53(b)

IFRS 16.53(e)

IFRS 16.53(f)

IFRS 16.53(c)

IFRS 16.53(d)

IFRS 16.53(g)

注释

<i>IFRS 16.59(b)(i), B49, IE9</i>	a. 本集团披露了这一额外信息, 因为本集团认为有关总的租赁付款额中可变付款额所占部分的信息, 以及这些可变租赁付款额相对于销售额变动的敏感性, 对财务报表使用者而言是相关的。
<i>IFRS 16.59(b)(ii), B50, IE9</i>	b. 本集团披露了这一额外信息, 因为本集团认为有关续租选择权的信息, 尤其是与未来租赁付款额的潜在风险敞口相关的信息, 对财务报表使用者而言是相关的。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

B. 本集团作为承租人 (续)

i. 房地产租赁

IFRS 16.59(a)

本集团租用土地及建筑物作为其办公场所及零售店铺。办公场所租赁一般为期10年，零售店铺租赁期为三至五年不等。部分租赁包括合同期限结束后续租相同期限的选择权。

IFRS 16.59(b)

有些租约规定了额外的租赁付款额，这些付款额根据当地价格指数的变化或本集团租赁店铺在该期间的销售额确定。有些还要求本集团支付与出租人需缴纳的房产税和保险费有关的款项；这些金额通常每年确定。

本集团将部分物业以经营租赁和融资租赁方式转租给第三方 (参见(C))。

IFRS 16.59(b)(i), B49, IE9

基于销售额的可变租赁付款额^a

部分零售店铺的租赁含有基于本集团在该门店的销售额确定的可变租赁付款额。这种付款条款在本集团营业所在地的零售店铺行业很常见。截至2019年12月31日止期间本集团固定和可变租赁付款额如下。

千欧元	固定付款额	可变付款额	合计	销售额增加 1% 对年 租金的 估计影响
含有基于销售额的可变 租赁付款额的租赁	4,230	1,700	5,930	235

本集团预计固定和可变租赁付款额的相对比例在未来几年将保持大致稳定。

IFRS 16.59(b)(ii), B50, IE9

续租选择权^b

本集团部分办公楼租赁含有在不可撤销的合同期到期前一年内可行使的续租选择权。如可行，本集团寻求在新租赁中加入续租选择权以增加经营的灵活性。续租选择权只有本集团可以行使，出租人不能行使。本集团在租赁期开始日评估是否能合理确定会行使续租选择权。当发生在其控制范围内的重大事件或情况的重大变化时，本集团会重新评估是否能合理确信会行使续租选择权。

千欧元	已确认的 租赁负债 (已折现)	未计入租赁 负债的潜在未 来租赁付款额 (已折现)	续租选择权的 历史行权率
办公楼	1,773	3,176	33%

注释

IFRS 16.59(b)(iii), B52 a. 本集团披露了这一额外信息, 因为本集团认为该信息涉及其面临的余值风险敞口, 对财务报表使用者而言具有相关性。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

B. 本集团作为承租人 (续)

ii. 其他租赁

IFRS 16.59(b)(iii), B51

本集团租用车辆及设备, 租赁期三至五年不等。在某些租赁中, 本集团有在租赁期末购买资产的选择权; 在其他租赁中, 本集团为租赁期末的租赁资产余值提供担保。

本集团监控这些车辆和设备的使用, 并在报告日重新评估余值担保下估计应付的金额, 以对租赁负债和使用权资产进行重新计量。于2019年12月31日, 本集团估计余值担保下预计应付的金额为71万欧元。^a

IFRS 16.60

本集团还租用IT设备和机器, 租赁期一至三年不等。这些租赁为短期租赁及/或低价值项目租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

iii. 售后租回

IFRS 16.59(d), B52

2004年, 本集团出售了一幢办公楼并予以租回, 为期20年。本集团具有在合同期末以市值回购该办公楼的选择权。该售后租回交易使本集团在获取更多资本的同时得以继续使用该办公楼。相关租金每五年调整一次, 以反映当地类似物业市场租金的上涨。

iv. 闲置物业的租赁

本集团租用的物业之一自2018年7月以来一直空置。根据与外部物业顾问的咨询结果, 本集团预计将自2020年开始对其进行转租。本集团已于2018年确认59.7万欧元的减值损失, 并在2019年转回29万欧元的减值损失。

C. 本集团作为出租人

来自本集团作为出租人的租赁合同的租赁收入如下所示。

IFRS 16.90-91

千欧元	2019	2018 经重述*
融资租赁		
租赁投资净额的融资收益	129	151
经营租赁		
租赁收入	750	750

IFRS 16.90(a)(ii)

IFRS 16.90(b)

* 参见附注3。

注释

IFRS 16.94, 97 a. 对融资租赁和经营租赁,《国际财务报告准则第16号》要求对应收租赁付款额进行到期期限分析。出租人应至少披露最初五年每年将收到的未折现的租赁付款额,以及剩余期限的租赁付款额的总额。

合并财务报表附注 (节选)

1. 租赁 (续)

C. 本集团作为出租人 (续)

i. 经营租赁

本集团将其部分投资性房地产和机器用于出租。本集团将这些租赁分类为经营租赁,因为它们并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。附注2列示有关投资性房地产经营租赁的信息。

下表为租赁付款额的到期期限分析,列示本集团将于报告日之后收到的未折现的租赁付款额。^a

千欧元	2019	2018 经重述*
一年以内	750	750
一至两年	350	750
两至三年	150	350
三至四年	150	150
四至五年	150	150
五年以后	450	600
未折现租赁付款额总计	2,000	2,750

* 参见附注3。

ii. 融资租赁

本集团还将其于2014年租入的办公楼转租。本集团将该转租赁分类为融资租赁,因为转租赁的租赁期为主租赁的整个剩余租赁期。

下表为应收租赁付款额的到期期限分析,列示本集团将于报告日之后收到的未折现的租赁付款额。^a

千欧元	2019	2018 经重述*
一年以内	550	550
一至两年	550	550
两至三年	550	550
三至四年	550	550
四至五年	-	550
未折现应收租赁付款额合计	2,200	2,750
未实现融资收益	(272)	(401)
租赁投资净额	1,928	2,349

* 参见附注3。

IFRS 16.92(a)

IFRS 16.97

IFRS 16.92(a)

IFRS 16.94

注释

- Insights 3.4.260.40*
- a. 由于《国际会计准则第40号》并未提到按类别进行评估,因此可以假设披露的最低要求为对整个投资性房地产组合进行汇总披露。但是,如果投资性房地产占到资产的重大部分,则披露额外分析可能较为适当,例如,将投资性房地产按组合类别披露。
 - b. 本集团对其投资性房地产采用公允价值模式。《国际会计准则第40号》下有关投资性房地产的会计政策,以及《国际会计准则第40号》和《国际财务报告准则第13号》要求的公允价值披露,本指南并未涉及。有关更多资料,请参阅毕马威刊物 [Guide to annual financial statements – Illustrative disclosures](#) (September 2017) (《年度财务报表指南——披露范本》,2017年9月版)。

合并财务报表附注 (节选)

2. 投资性房地产^{a, b}

投资性房地产包括本集团通过经营租赁出租予第三方的办公楼。

投资性房地产包括作为使用权资产持有的物业以及本集团自有的物业。这些投资性房地产的租赁含有不可撤销的初始租赁期，为期五至十年不等。部分租赁为承租人提供租赁到期时续租的选择权。

依据租赁合同，所有投资性房地产的租金收入均为固定金额，但部分租赁要求承租人补偿本集团的保险费用。在这种情况下，保险费用的金额每年厘定一次。

A. 账面金额的调节

千欧元	附注	自有物业	使用权资产	合计
2018年1月1日余额		2,250	1,200	3,450
购买		350	-	350
重分类 — 自不动产、厂场和设备转入		750	-	750
公允价值变动净额		400	(400)	-
2018年12月31日余额		3,750	800	4,550
2019年1月1日余额		3,750	800	4,550
公允价值变动净额		300	(400)	(100)
2019年12月31日余额		4,050	400	4,450

B. 计入损益的金额

千欧元	2019	2018
租金收入，不含服务费	550	550
本期产生租金收入的直接营业费用	(300)	(300)

租金收入计入“其他收益”。

公允价值变动作为利得(损失)在损益中确认，计入“其他收益(或其他费用)”，其中有30万欧元利得和40万欧元损失(2018: 40万欧元利得和40万欧元损失) 归属于报告日本集团所持有的投资性房地产。

IFRS 16.92(a)

IAS 40.76, IFRS 13.93(e)

IAS 40.76(a),
IFRS 13.93(e)(iii)

IAS 40.76(f),
IFRS 13.93(e)(iii)

IAS 40.76(d),
IFRS 13.93(e)(i), (f)

IAS 40.76, IFRS 13.93(e)

IAS 40.76(d),
IFRS 13.93(e)(i), (f)

IAS 40.75(f)(i)

IAS 40.75(f)(ii)

IFRS 13.93(e)(i), (f)

注释

- IFRS 16.C5(b)*
 - a. 在本指南**第二部分**，本集团应用追溯法采用《国际财务报告准则第16号》，并采用简便实务操作方法，在向《国际财务报告准则第16号》过渡时不根据租赁的定义进行重新评估。有关根据《国际财务报告准则第16号》附录三第C5(2)段应用经修订的追溯法采用《国际财务报告准则第16号》时的披露示例，参见**第一部分**。
- IFRS 16.33*
 - b. 承租人应应用《国际会计准则第36号》来确定使用权资产是否发生减值。本指南并不包括《国际会计准则第36号》要求的披露。有关资产减值的披露示例，请参阅毕马威刊物[Guide to annual financial statements – Illustrative disclosures](#) (September 2017) (《年度财务报表指南——披露范本》，2017年9月版)。

合并财务报表附注(节选)

IAS 8.28

IFRS 16.C1

3. 会计政策变更^{a, b}

除下列变更外,本集团在该等合并财务报表列报的所有期间应用了一致的会计政策。

本集团于2019年1月1日首次采用《国际财务报告准则第16号》。因此,本集团已变更其对租赁合同的会计政策,详情如下。

IFRS 16.C5(a)

本集团应用追溯法采用《国际财务报告准则第16号》。有关会计政策变更的具体内容披露如下。

[IFRIC 4.6, 10],
IFRS 16.C3-C4

A. 租赁的定义

之前,本集团在合同初始根据《国际财务报告解释公告第4号》评估一项合同是否为租赁或包含租赁。在《国际财务报告准则第16号》下,本集团根据租赁的定义评估一项合同是否为租赁或包含租赁,相关解释见附注1(A)。根据《国际财务报告解释公告第4号》,本集团根据下列各项的评估结果评估合同是否为租赁:

- 协议的履行是否取决于某项特定资产或若干项资产的使用;以及
- 协议是否让渡了资产的使用权。如果满足以下条件之一,则协议让渡了资产的使用权:
 - 购买方有能力或权利运营该资产,同时获得或控制多于不重大数量的产出;
 - 购买方有能力或权利控制使用该资产的途径,同时获得或控制多于不重大数量的产出;或者
 - 事实和情况表明,其他方获得多于不重大数量的产出的可能性极小,并且单位产出的价格既不固定,也不等于每单位产出的当前市场价格。

在向《国际财务报告准则第16号》过渡时,本集团选择采用简便实务操作方法,继续沿用之前对现有合同是否为租赁或包含租赁所做的评估结果。因此,《国际财务报告准则第16号》的租赁定义仅适用于2019年1月1日或之后签订或变更的合同。

[IAS 17.7]

B. 本集团作为承租人

作为承租人,本集团之前根据租赁是否将与标的资产所有权有关的几乎全部风险和报酬转移给本集团的评估,将租赁分类为经营租赁或融资租赁。根据《国际财务报告准则第16号》,本集团为其大多数租赁确认使用权资产和租赁负债,即这些租赁反映在资产负债表之内。

[IFRS 16.5],
IFRS 16.60

本集团决定对机器的短期租赁和IT设备的租赁采用确认豁免(参见附注1(A))。对原根据《国际会计准则第17号》分类为经营租赁的其他资产租赁,本集团确认使用权资产和租赁负债。

[IFRS 16.C5(a)]

对没有涵盖在《国际财务报告准则第16号》下确认豁免的租赁,本集团根据《国际财务报告准则第16号》确认并计量使用权资产和租赁负债。2018年,本集团还对使用权资产进行减值测试,并对部分资产确认了减值损失。^b

[IFRS 16.C14-C15]

C. 本集团作为出租人

除转租租赁之外,本集团无需在向《国际财务报告准则第16号》过渡时对其作为出租人的租赁进行任何调整。本集团自首次采用日开始按照《国际财务报告准则第16号》核算其租赁。

[IFRS 16.B58(b)]

根据《国际财务报告准则第16号》,本集团应参照使用权资产,而不是标的资产来评估转租租赁的分类。在向《国际财务报告准则第16号》过渡时,本集团对之前根据《国际会计准则第17号》分类为经营租赁的转租租赁进行重新评估,以确定其分类。本集团得出结论,该转租租赁根据《国际财务报告准则第16号》属于融资租赁,并将该转租租赁作为在首次采用日新签订的融资租赁进行会计处理。

[IFRS 16.C16, C18]

D. 售后租回

在《国际财务报告准则第16号》下,本集团继续将2004年完成的办公楼售后租回交易作为售后租回交易核算。本集团为该租回交易确认了一项使用权资产和一项租赁负债,与核算其他使用权资产和租赁负债的方式相同。

本页特意留空

合并财务报表附注 (节选)

3. 会计政策变更 (续)

E. 对财务报表的影响

采用《国际财务报告准则第16号》对本集团合并财务报表的影响汇总如下。

i. 合并财务状况表

会计政策变更影响

2018年1月1日

千欧元

	前期报告	调整	经重述
不动产、厂场和设备	97,134	19,594	116,728
应收账款及其他应收款	28,953	2,747	31,700
其他	45,234	-	45,234
资产总额	171,321	22,341	193,662
借款	(49,062)	(24,825)	(73,887)
其他	(34,277)	-	(34,277)
负债总额	(83,339)	(24,825)	(108,164)
留存收益	(12,332)	2,484	(9,848)
其他	(75,650)	-	(75,650)
权益总额	(87,982)	2,484	(85,498)

会计政策变更影响

2018年12月31日

千欧元

	前期报告	调整	经重述
不动产、厂场和设备	81,396	16,316	97,712
应收账款及其他应收款	27,389	2,349	29,738
其他	49,034	-	49,034
资产总额	157,819	18,665	176,484
借款	(36,156)	(19,882)	(56,038)
准备	(788)	597	(191)
其他	(31,387)	-	(31,387)
负债总额	(68,331)	(19,285)	(87,616)
留存收益	(12,695)	620	(12,075)
其他	(76,793)	-	(76,793)
权益总额	(89,488)	620	(88,868)

IAS 8.28(f)(i)

本页特意留空

合并财务报表附注 (节选)

3. 会计政策的变更 (续)

E. 对财务报表的影响 (续)

ii. 合并损益和其他综合收益表

IAS 8.28(f)(i)

截至2018年12月31日止年度 千欧元	会计政策变更影响		
	前期报告	调整	经重述
收入	290,485	-	290,485
销售成本	(131,211)	2,744	(128,467)
管理费用	(91,779)	1,046	(90,733)
融资收益	821	151	972
融资成本	(1,327)	(1,529)	(2,856)
其他收益	1,602	(550)	1,052
其他	(68,226)	-	(68,226)
本期利润	365	1,862	2,227
本期综合收益总额	XXX		XXX

iii. 合并现金流量表

IAS 8.28(f)(i)

截至2018年12月31日止年度 千欧元	会计政策变更影响		
	前期报告	调整	经重述
本期利润	365	1,862	2,227
调整项目：			
- 折旧	20,880	5,228	26,108
- 使用权资产减值损失	1,429	597	2,026
- 净融资成本	506	1,378	1,884
以下项目变动：			
- 支付利息	(1,385)	(1,529)	(2,914)
[...]			
来自经营活动的现金净额	XXX	7,537	XXX
收到利息	71	151	222
融资租赁收到的租赁付款额	-	550	550
[...]			
来自投资活动的现金净额	XXX	701	XXX
支付租赁负债	(1,102)	(5,861)	(6,963)
[...]			
来自筹资活动的现金净额	XXX	(5,861)	XXX

IAS 8.28(f)(ii)

本集团截至2018年12月31日止年度的基本每股收益和稀释每股收益并未受到重大影响。

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的最新资讯。

不论您是刚接触还是正在使用国际财务报告准则，您都能通过上述渠道找到有关国际财务报告准则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。

提供有关国际财务报告准则的见解、分析及实务指引



国际财务报告准则工具包

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
(《财务报表指南》，英文版)

根据现行要求提供国际财务报告准则披露范本与披露资料一览表。



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



答疑：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年的国际财务报告准则做好准备.....

尽快行动起来
新准则实务指南



您准备好了吗?
特定行业指南



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



与银行业相关的国际
财务报告准则



Download on the
App Store



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随时了解最新资讯。现在访问aro.kpmg.com完成注册, 即可享受30天的免费试用。

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：Kirill Kulakov、Jeewon Lee、Sylvie Leger、Brian O’Donovan、Marina Shu和Anisa Vallee。

我们还希望向英国KPMG LLP的Ian Greenwood和Alastair Burnie表示感谢，感谢他们在新准则过渡情景建模和复核披露方面所做的工作。

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

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:《年度财务报表指南——〈国际财务报告准则第16号〉租赁准则相关补充资料》

刊物编号:134964

刊物日期:2017年12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“Guide to annual financial statements – IFRS 16 Lease supplement”（“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。

“IFRS”是国际财务报告准则基金会(IFRS Foundation)的注册商标，KPMG IFRG Limited经国际财务报告准则基金会许可后使用该商标。请联系国际财务报告准则基金会，了解使用和/或已注册其商标的国家的详情。