

聚焦 IFRS 16 產業衝擊—零售消費產業

資誠聯合會計師事務所李宜樺會計師、張文珍協理

本文聚焦於新租賃準則對零售消費產業的主要影響層面，並點出零售商在準備從現行準則過渡到新準則時所要面對的關鍵挑戰及問題。

新租賃準則（IFRS 16「租賃」）要求幾乎所有的租賃都在資產負債表上認列使用權資產和租賃負債，其使用權資產通常按直線法提列折舊，而租賃負債按有效利息法計算利息費用，這兩者的結合將導致損益表在租賃期間的初期認列較高的費用，之後才逐期減少，重要的會計指標也將受連帶衝擊，因此企業需要清楚地向利害關係人溝通並解釋新準則所帶來的影響。¹ 本文聚焦於新租賃準則對零售消費產業的主要影響層面，並點出零售商在準備從現行準則過渡到新準則時所要面對的關鍵挑戰及問題。

為什麼新租賃準則將重大影響零售消費產業？

零售業可能是受新準則影響最大的產業之一，因為他們大量使用租賃的方式取得店面或營業據點。根據 PwC 全球租賃資本化（The PwC Global Lease Capitalisation）研究，**零售商適用新準則後的負債平均將增加 98%，EBITDA 將增加 41%**。台灣零售業蓬勃發展，根據工商時報統計，全台連鎖便利商店門市總數已突破 1 萬家，是全世界便利商店密度最高的國家，新租賃準則對國內零售業的影響不容小覷。依據民國 104 年度公開資訊觀測站已公開之財務資訊，估算部分零售商適用新準則應認列之使用權資產占其目前帳列總資產比例可能高達一半以上，應認列之租賃負債可能與其目前帳列總負債約當，此估算結果與 PwC 全球租賃資本化研究數據相當。

零售業的租賃合約，不論是黃金地段的旗艦店、購物中心或一般的商店，大多數是中期合約（通常是 3-5 或 3-9 年），而且這些租賃合約一般都會提供續租的選項，也會含有部分的變動租金。變動租金通常是約定隨著通貨膨脹調整，或是按零售店面營業額的一定比例收取。

在現行準則（IAS 17「租賃」）下，這樣的租賃多被認定為營業租賃，因而在零售商的資產負債表中不會認列任何資產或負債，僅於承租期間以直線法為基礎認列相關租金費用，並且整個包含在營業費用裡。新的租賃準則將不只對資產負債表造成衝擊，也會因為折舊費用（營業費用）及利息費用（財務成本）的分拆，而對營業利益產生衝擊。短期租賃及低價值資產租賃的豁免，預期也不會緩和 new 準則對零售業的衝擊。

¹ IFRS 16「租賃」之解析與影響，請參閱會計研究月刊第 365 期「迎接租賃會計新時代—重點解析與投資人注意事項」及第 366 期「IFRS 16 租賃會計新時代—企業應如何迎戰？」。

單位：百萬美元 調查公司家數：204 家					
產業	總資產	未來應支付 之租賃給付 (未折現金額) [A]	[A]占總資產 比例	未來應支付 之租賃給付 (折現後金額) [B]	[B]占總資產 比例
零售業	\$2,019,958	\$571,812	28.3%	\$431,473	21.4%
資料來源：IASB/ Effects Analysis/ IFRS 16 Leases/ January 2016					

事實上，零售商所處的環境從未像現在這樣複雜。PwC《2015 年全零售：零售商與變革的時代》通過採訪及調查世界各地的零售商，指出全球零售商都在面對四種變革：門市角色的轉變、社交網路的普及、移動和相關技術的發展，以及全球人口結構的轉變。第一個變革即是門市角色的轉變，消費管道變得多元以及高度依賴行動裝置的消費習慣，導致門市顧客人數減少，舊的商業模式已不再適用。新租賃準則的適用，除了對零售商財務報表帶來巨大影響，無疑地也將對門市經營模式帶來另一波考驗！

零售消費產業面對新租賃準則的關鍵問題

什麼樣的合約符合租賃的新定義？

大多數零售店面的租賃合約，不論是單獨的店面、黃金地段旗艦店或百貨賣場裡的店中店，幾乎都符合租賃的定義，因為有一項已辨認的資產（店面），且承租人具有主導該資產之使用之權利並能取得來自使用該資產之幾乎所有經濟效益。

如果合約中，資產的使用權無法被清楚的劃分，企業也無法獲得使用該資產所帶來的幾乎所有經濟效益，則必須謹慎分析這些合約的條款及條件，特別是如果有分配給企業的空間沒有被清楚地界定，或是當商店的房東有替換客戶承租空間之實質權利，即可能導致合約不符合租賃的定義，因此並非租賃準則的適用範圍。

什麼將影響「有權控制資產之使用」的辨識及評估？

在零售店面的租賃合約裡，明確且不受限制的使用空間的權利，包含承租人對商店設計的控制、對空間進入的控制，以及對銷售商品的控制，即為控制該資產的使用權利。承租人有責任在歸還財產時回復到租賃最初原狀的保障性條款，以及變動租金條款，都不會影響評估合約是否為租賃合約的評估結果，因為該等條款都不影響資產的使用權。

在購物中心，如果房東對於零售商承租的零售空間只能在有限制的情況下做替換，例如需要進行重大維修時，或為了因應新的大承租戶進駐而需要合併零售空間時，且房東有責任提供另一個地點及顧客流量都相似的零售空間並承擔搬遷的成本，此種情況下，因使用空間所帶來的大多數利益仍會持續由承租人享有，因此仍會作出該合約係租賃合約的結論。在購物中心，也常有房東提供維修、清潔及維安管理服務的情況，這並不會影響承租人對於資產的使用權。

除了銷售商品外，還需要考慮什麼經濟效益？

零售商承租零售空間所獲得的經濟效益，主要來自於商品的銷售（賺取利潤）。對零售商而言，其他的間接效益包括：

- 藉由在黃金地段承租店面（即旗艦店）來鞏固品牌；
- 透過實體店面廣告或供消費者體驗新產品或現有產品，以增進其他通路（例如網路商店、電視購物頻道）的購買量；及
- 其他策略性承租店面，例如店面有可能會座落在販賣相似或互補性商品的商店附近（精品業是典型的例子），或是佔據零售空間以防止競爭對手進駐。

哪些給付應認列在租賃負債中？

除固定租金外，租賃負債應一併考慮可合理確定承租人將支出的其他給付，例如保證殘值、可合理確定將行使資產購買選擇權之行使價格或租賃期間反映承租人將行使終止合約選擇權的終止罰款，並按現值認列。因此只有隨指數及利率（例如消費者物價指數、通貨膨脹率、LIBOR）變動決定的變動租金應包括在租賃負債中，其他變動租金應被排除在租賃負債之外（例如以銷貨為基礎的或有租金應在銷貨發生的期間認列為費用）。此外，對於可合理確定會被執行的續租選擇權（例如承租人對黃金地段的旗艦店有很強的經濟誘因延續租期），其延長期間的支出，也需要被包含在租賃負債的計算中。

承租人需將合約中不符合租賃定義的服務辨認出來，例如保險及維修服務，相關給付都應該被排除在租賃負債之外，並按其他適當準則處理。但 IFRS 16 提供承租人一項實務權宜作法，就是承租人得依標的資產類別，選擇不區分租賃組成部分與非租賃組成部分，而全部以單一租賃組成部分處理。

回復原狀的條款應按 IAS 37「負債準備、或有負債及或有資產」的規定認列負債準備，並且相對增加使用權資產的金額，這與現行 IFRIC 1「現有除役、復原及類似負債之變動」中的規定一致，復原成本將不會成為租賃負債的一部分，而是單獨認列為一項負債準備。

新準則將對哪些關鍵會計指標帶來的衝擊？

對承租人而言，新的會計處理將立即且大規模影響受利害關係人監督的關鍵會計指標，包括：

- **淨負債²增加**—因為租賃負債包含在淨負債中；
- **淨資產減少**—因為使用權資產以直線法攤銷，租賃負債在最初幾年會因有效利息法攤銷（利息會增加租賃負債）而較為緩慢減少；
- **EBITDA 增加**—因為租金費用拆分為折舊及利息費用；及
- **ROCE³減少**—因為營業利潤的增加與已動用資本的增加不成等比例。

² 淨負債係指總負債扣除現金及約當現金。

³ ROCE (Return on Capital Employed/已動用資本報酬率) 此處資本定義為權益加借款，借款包含租賃負債。

新準則更廣泛的潛在衝擊有哪些？

新的會計處理將影響下列幾個層面：

- **債務契約**—財務指標的變化可能會使企業需要與借款方（銀行）重新商談借款合同。
- **薪酬考核**—如果企業的薪酬計畫（例如股份基礎給付）需參考財務指標或比率計算，可能需要重新訂定薪酬考核標準。
- **股利政策**—修正後的損益金額可能會影響支付股利的能力。
- **租賃協商**—雖然會計通常不會在商業談判中作為主導，但是市場行為可能因此改變，例如偏向訂定短期、租金按營業額抽成的租賃合約，以減少租賃負債的認列。

需要發展一套全新的系統來追蹤及管理租賃合約及交易嗎？

許多企業現在是使用 Excel 工作表或應付帳款系統來管理營業租賃。企業需要重新檢視現有的資訊系統，確保其能涵蓋所有租賃合約的重要資訊，並且經適當調整或設定，可協助決定使用權資產和租賃負債之金額及準備新增揭露項目之資訊，包括於每一個資產負債表日重新評估租賃期間及隨指數變動之租金給付。因此，企業可能需要修改資訊系統、更新內控，並建立相關的作業流程及控制點。

零售消費產業應如何及何時展開準備工作？

雖然 IASB 發布新準則的生效日為 2019 年 1 月 1 日，而台灣何時開始適用該準則，仍需視金融監督管理委員會訂定採用該準則之時程而定，考量零售業許多租賃合約的期限都較長，清點合約、評估影響進而決定因應策略是一項需要從長計議的專案，因此準備工作必須從現在就開始！

企業應該把握並妥善利用這段導入期間，從檢視現有租賃合約開始，將合約中未來不可取消之租賃給付金額，按企業的增額借款利率折現，估算在新準則下將認列多少金額的使用權資產及租賃負債，據以評估對財務報表及關鍵會計指標的影響，進而思考未來合約應如何簽訂或修改，並對人員、流程、系統、公司治理及政策進行深入評估。

參考資料

1. IASB. January 2016. Effects Analysis—IFRS 16 Leases

2. 全台便利超商突破 1 萬店，工商時報

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20140212000164-260204>

（本文已刊登於《會計研究月刊》105 年 07 月號）