

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
上市發行人為承租人的租賃						
28/09/2018	14.04(1)(a), 14.04(1)(c), 14.04(1)(d), 14.04(1)(g), 14.07, 14.22, 14.23, 14A.24(1), 14A.24(3), 14A.31	19.04(1)(a), 19.04(1)(c), 19.04(1)(d), 19.04(1)(g), 19.07, 19.22, 19.23, 20.22(1), 20.22(3), 20.29	不適用	045-2018	<p>發行人將以承租人的身份訂立租賃交易，並按HKFRS/IFRS 16將使用權資產確認入賬。</p> <p>(a) 發行人該如何按「交易」的定義將該租賃交易分類？</p> <p>(b) 《主板規則》第14.04(1)(g)條對收益性質交易的豁免是否適用於該租賃交易？</p> <p>(c) 如何計算該租賃交易的百分比率？</p> <p>(d) 若租賃是由發行人與關連人士訂立，該租賃交易會被視為一次性的</p>	<p>(a) 發行人會將其對租賃資產的使用權確認入賬為一項資產。按《主板規則》第14.04(1)(a)條對交易的定義，這將視作收購資產。</p> <p>若發行人為承租人，交易不會歸類為《主板規則》第14.04(1)(c)或14.04(1)(d)條所指的融資租賃或營業租賃。</p> <p>(b) 不適用。交易屬資本性質。</p> <p>(c) 上市發行人須計算資產比率及代價比率。分子為發行人按HKFRS/IFRS 16所確認入賬的使用權資產的價值</p>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
					關連交易還是持續關連交易？	( 當中包括租賃費用的現值 ) 。  (d) 若租賃的協議為固定條款協議，則該租賃會被視為一次性的關連交易 ( 即收購資本資產 ) 。
17/04/2020	14.04(1)(a), 14.07	19.04(1)(a), 19.07	不適用	045A - 2018	<p>發行人 ( 以承租人的身份 ) 訂立為期五年的合約，向第三方承租倉庫，並按 HKFRS/IFRS16 確認為使用權資產。</p> <p>若發行人其後擬在第三年底前提早終止租賃，</p> <p>(a) 發行人應如何按「交易」的定義將終止租賃分類？</p> <p>(b) 發行人應如何計算終止租賃的百分</p>	<p>(a) 建議中的終止租賃會令發行人確認為使用權資產的金額減少，按《主板規則》第 14.04(1)(a)條對交易的定義，這將視為出售資產。</p> <p>(b) 發行人應(i)根據餘下使用權資產的價值計算資產比率；及(ii)根據發行人就終止租賃而須付的罰款或費用 ( 如有 ) 計算代價比率。</p>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
					比?	
28/09/2018	14.22, 14.23, 14A.24(1), 14A.24(3), 14A.31	19.22, 19.23, 20.22(1), 20.22(3), 20.29	不適用	046-2018	<p>發行人不時訂立對其業務營運必要的租賃，例如物業租賃或機器及設備租賃。</p> <p>發行人是否需要將十二個月內其與同一訂約方訂立的租賃交易合併計算？</p>	<p>適用於租賃交易的合併規則於發行人採用HKFRS/IFRS 16後並不會改變。</p> <p>在所述情況中，聯交所一般不會純粹因為有關租賃交易是與同一訂約方所訂立而要求合併計算。應用合併規則時，聯交所會考慮各租賃交易是否實際上互有關連或相關，及是否存在將一宗租賃交易「分拆」為多宗較小交易以規避須予公布 / 關連交易規則的問題。聯交所考慮的相關因素包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 各個租賃是否均根據一總協議訂立，又或是同時磋商及訂定；</li> <li>- 各個租賃資產是否構成一個資產的組成部分，及 / 或</li> </ul>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
						<p>- 各個租賃會否共同導致發行人大量參與一項新業務。</p> <p>( 另見上市決策LD76-3 (2009) 及LD64-1 (2008) , 當中所提供的原則及指引亦適用於發行人租賃物業或固定資產。 )</p> <p>不過, 由於聯交所釐定有關交易是否需要合併計算時會考慮個案的所有相關事實及情況, 發行人應按《主板規則》第14.23B或14A.84條的規定諮詢聯交所。</p>
07/12/2018	14.04(1)(a), 14.07, 14A.24(1), 14A.31	19.04(1)(a), 19.07, 20.22(1), 20.29	不適用	046A - 2018	發行人將以承租人的身份訂立租賃交易, 例如租用零售店舖經營其零售業務。	(a) 就定額租金確認入賬的使用權資產, 按《主板規則》第14.04(1)(a)條對交易的定義, 這將視作收購資產。發行人須以使用權資產的價值為分

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新 日期 )	主板規則	GEM規則	常問問 題系列	常問 問題 編號	問題	回應
					<p>根據協議，每年租金將包括： i) 一固定金額( <b>定額租金</b> ); 及 ii) 一按發行人租賃物業所產生年度銷售額的某個百分比所釐定的可變金額 ( <b>變動租金</b> )。</p> <p>根據HKFRS/IFRS 16，發行人將就定額租金確認入賬為一項使用權資產。至於與銷售額掛鈎的實際變動租金則於產生期間在發行人的損益賬中確認為開支。</p> <p>(a) 發行人應如何按《主板規則》第十四章計算租賃交易的百分比率？</p> <p>(b) 若出租人為關連人士，則發行人應如何按《主板規則》第十四A章為其租賃交易分類？</p>	<p>子來計算資產比率及代價比率 ( 見常問問題045-2018(a)及(c) )。</p> <p>與銷售額掛鈎的變動租金將會是發行人在其一般日常業務過程中產生的開支，屬於收益性質，因此毋須遵守第十四章的規定。</p> <p>(b) 若出租人為關連人士:</p> <p>(i) 確認入賬使用權資產將構成一次性的關連收購事項。發行人須以使用權資產的價值為分子來計算資產比率及代價比率 ( 見常問問題045-2018(d) )</p>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新 日期 )	主板規則	GEM規則	常問問 題系列	常問 問題 編號	問題	回應
						<p>(ii) 發行人會將與銷售額掛鈎的變動租金在租賃期間入賬為開支。根據《主板規則》第14A.31條，這將視為持續關連交易。</p> <p>發行人須就協議項下每年須支付的變動租金設定全年上限，並計算收益比率、資產比率及代價比率。</p> <p>租賃將根據最大的一個百分比率在《主板規則》第十四A章分類。</p> <p>註：根據HKFRS/IFRS 16，使用權資產的初次認列會將某些其它種類的變動租金（例如基於指數或利率的變動租</p>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」(「HKFRS/IFRS 16」)(或其他司法權區的類似會計準則)的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 (最後更新日期)	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
						金)計算在內,就《主板規則》第十四章及第十四A章而言,這些變動租金的處理會與定額租金相同。
28/09/2018 (07/12/2018)	14A.31, 14A.53	20.29, 20.51	不適用	047- 2018	<p>發行人與關連人士就某段時間(譬如三年)內的租賃訂立框架協議。</p> <p>有關交易會否被視為持續關連交易?如會,發行人應如何設定全年上限?</p>	<p>會。在HKFRS/IFRS 16生效後,框架協議中的租賃交易會被視為持續關連交易。</p> <p>發行人身為承租人,須就其每年按框架協議訂立的租賃所牽涉的使用權資產的總值設定全年上限。發行人應以最大的全年上限為分子,計算資產比率及代價比率。</p> <p>若框架協議包括一些租賃,其與銷售額掛鈎的變動租金將在發行人賬目中確認入賬為開支(而非使用權資產)(見</p>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
						<p>常問問題046A-2018描述的租賃)·則發行人亦必須就每年須支付的變動租金設定全年上限·並應以最大的全年上限為分子·計算收益比率、資產比率及代價比率。</p> <p>框架協議將根據最大的一個百分比率在《主板規則》第十四A章分類。</p>
28/09/2018	14.04(1)(a), 14.04(1)(c), 14.04(1)(d), 14A.24(1), 14A.24(3), 14A.31	19.04(1)(a), 19.04(1)(c), 19.04(1)(d), 20.22(1), 20.22(3), 20.29	不適用	048-2018	<p>HKFRS/IFRS 16將適用於2019年1月1日或之後開始的會計年度。</p> <p>上市發行人追溯應用HKFRS/IFRS 16而將源自現有租賃的使用權資產確認入賬時·是否須就這些租賃重新遵守須予公布或關連交易規則?</p>	<p>上市發行人不須就其在採用HKFRS/IFRS 16前按固定條款協議或框架協議訂立的租賃重新遵守須予公布或關連交易規則。現有租賃已根據《主板規則》第十四A章分類為持續關連交易者·發行人應繼續遵守相關規則的規定。</p>



有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
<b>上市發行人為出租人的租賃</b>						
28/09/2018	14.04(1)(d), 14.07	19.04(1)(d), 19.07	不適用	049- 2018	<p>根據《主板規則》第14.04(1)(d)條，交易的定義包括訂立或終止對所涉上市發行人的經營運作具有重大影響的營業租賃。</p> <p>此規則是否適用於發行人以出租人身份所訂立的營業租賃？</p>	適用。根據HKFRS/IFRS 16，出租人將繼續把租賃分為營業租賃或融資租賃，並為兩者作不同的會計處理。
28/09/2018	14A.24(3), 14A.31	20.22(3), 20.29	不適用	050- 2018	<p>發行人將 ( 以出租人的身份 ) 與關連人士訂立營業租賃。</p> <p>(a) 此租賃交易會被視為一次性的關連交易還是持續關連交易？</p> <p>(b) 發行人應如何計算此租賃交易的百分比率？</p>	<p>(a) 這營業租賃將屬發行人的持續關連交易。發行人須就其按協議所得的年度租金收入設定全年上限。</p> <p>因應會計處理方法，其分類將有別於發行人以承租人身份與關連人士訂立的租賃交易 ( 見上文常問問題 045-2018(d) ) 。</p>

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
						(b) 發行人應以最大的全年上限 ( 或實際年度租金收入 ) 作分子，計算資產比率、代價比率及收入比率。
28/09/2018	14.04(1)(c), 14.07	19.04(1)(c), 19.07	不適用	051- 2018	根據《主板規則》第14.04(1)(c)條，交易的定義包括訂立或終止融資租賃。  此規則是否適用於發行人為出租人的融資租賃？若是適用，發行人應如何計算百分比率？	《主板規則》第14.04(1)(c)條適用。根據HKFRS/IFRS 16，出租人將繼續把租賃分為營業租賃或融資租賃，並為兩者作不同的會計處理。  發行人應就(i)出售相關資產；及(ii)提供財務資助計算百分比率，再按最高百分比率為融資租賃界定交易類別。
<b>售後回租交易</b>						
28/09/2018	14.04(1)(a), 14.04(1)(e)	19.04(1)(a), 19.04(1)(e)	不適用	052- 2018	根據擬進行的交易，甲公司將轉讓資產的法定擁有權予乙公司，再向乙公司租回資產。甲公司有權在租賃期結束時回	根據《主板規則》第14.04(1)(a)條，轉讓資產的法定擁有權構成甲公司出售資產及乙公司收購資產。

有關採用香港財務報告準則第16號/國際財務報告準則第16號 - 「租賃」 ( 「HKFRS/IFRS 16」 ) ( 或其他司法權區的類似會計準則 ) 的上市發行人進行租賃交易的須予公布及關連交易規則的常問問題

刊發日期 ( 最後更新日期 )	主板規則	GEM規則	常問問題系列	常問問題編號	問題	回應
					<p>購資產。</p> <p>根據HKFRS/IFRS 16，甲公司及乙公司均會將擬進行的交易當作融資安排作會計處理 ( 而非售後回租交易 ) 。</p> <p>甲公司及乙公司應如何按《主板規則》第十四章分類這項擬進行的交易？</p>	<p>就乙公司而言，擬進行的交易亦涉及《主板規則》第14.04(1)(e)條所指的提供財務資助。</p>