



國際會計準則宣導說明會 Part III

鍾丹丹執業會計師

2010年08月20日

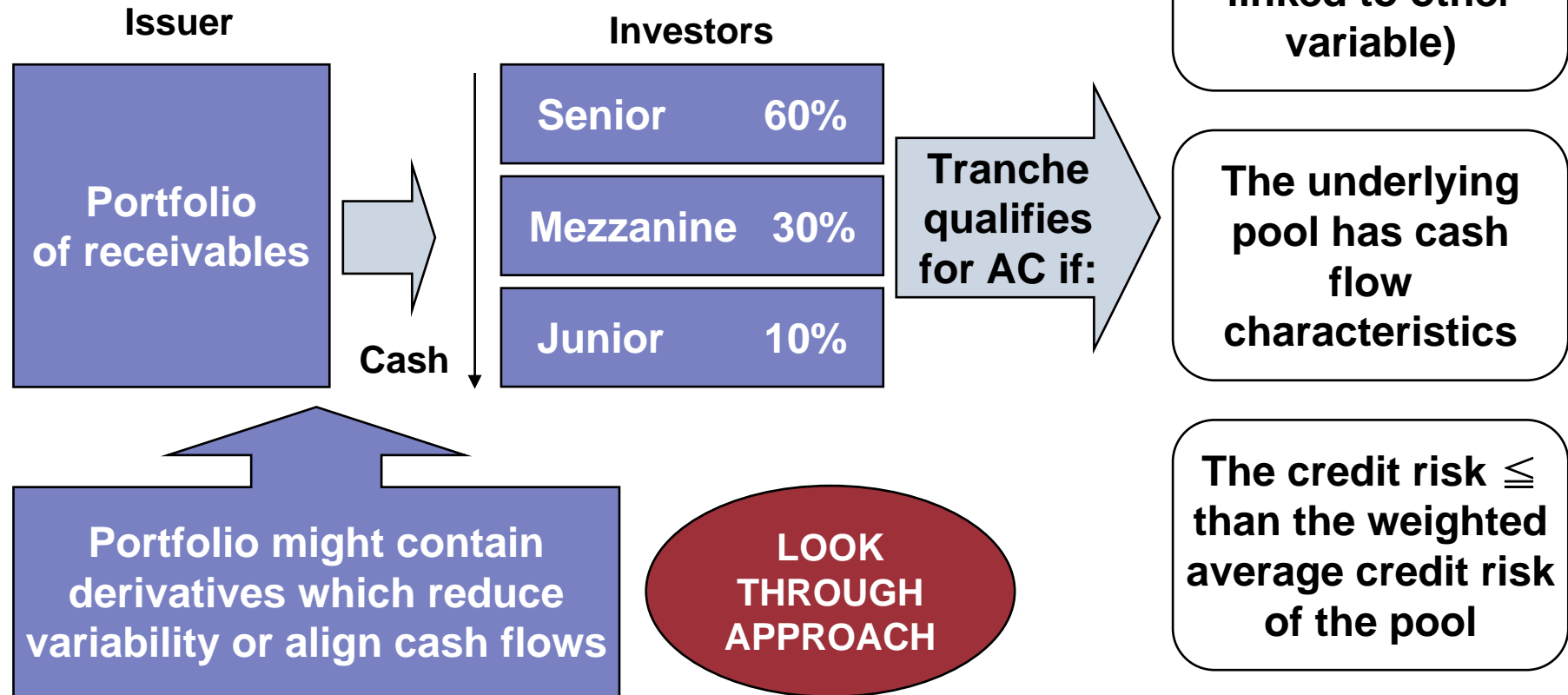
AUDIT

IFRS 9 金融工具：分類與衡量 補充資訊

補充資訊

Concentrations of credit risk

● Waterfall structure- Prioritisation of payments



IAS 16 不動產、廠房及設備資產 Property, Plant and Equipment (PPE)

現行有效規定概述

不動產、廠房及設備資產 **property, plant and equipment (PPE)**

- 不動產、廠房及設備資產之原始認列係以成本為基礎。
- 成本包括使其達可使用地點及狀態之所有直接相關支出。
- 成本包含拆卸、遷移資產及使其回復原狀之預計支出成本。
- 續後應付拆遷、回復原狀之成本變動，應調整增減相關資產成本，並按調整後之成本於剩餘耐用年限攤提折舊。
- 利息支出及其他借款成本，可能資本化為「合格資產」成本的一部分。

現行有效規定概述(續)

- 不動產、廠房及設備資產應將減除估計殘值後之可折舊金額於耐用年限內攤提折舊。
- 閒置之不動產、廠房及設備資產仍須提列折舊。惟當不動產、廠房及設備(個別或部分)處於待出售之情況下，則不再提列折舊。
- 估計之耐用年數、殘值及折舊方法至少於每會計年度資產負債表日應重新檢視。若有變更，視為估計變動，並於當期及以後各期推延調整之。
- 當某特定不動產、廠房及設備資產包含有不同的組成要素，且不同之組成項目採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，應就各組成項目分別提列折舊。

現行有效規定概述(續)

- 續後之支出僅限於該支出很有可能增加未來經濟效益之情況下，才可以資本化。
- 若不動產、廠房及設備資產之公平價值能可靠衡量時，得採公平價值重估價。惟採重估價法時，同一類別的所有資產項目其重估價時點應為一致，且續後須持續並及時進行公平價值之重估更新。
- 損失或減損之補償不可沖抵原已認列損失或減損之資產帳面價值。
- 處分淨收益與帳面價值之差額認列為處分利得或損失。

定義及適用範圍

- 不動產、廠房及設備係具實體形式之資產，並同時符合下列條件：
 1. 為供生產、提供商品或服務、出租予他人或為管理目的而持有者；及
 2. 預期使用期間超過一期。
- 除其他準則規定或允許不同之會計處理外，本準則應適用於不動產、廠房及設備之會計處理。

定義及適用範圍(續)

- 其他準則可能係基於不同於本準則之方法而對不動產、廠房及設備之認列加以規範。例如，國際會計準則第17號「租賃」規定企業應以風險及報酬之移轉為基礎，評估租賃不動產、廠房及設備項目之認列。惟有關該等資產之其他會計處理(包括折舊)則應依本準則之規定處理。
- 企業依國際會計準則第40號「投資性不動產」之規定對其投資性資產採用成本模型時，於適用本準則時亦應採用成本模型。

認列

- 不動產、廠房及設備項目之成本僅於符合下列二條件時，始應認列為資產：
 1. 該項目之未來經濟效益很有可能流入企業；及
 2. 該項目之成本能可靠衡量。
- 成本認列條件適用於
 1. 原始取得或建造支出
 2. 後續支出
- 以成本為原始認列基礎

成本

不動產、廠房及設備項目之成本包括：

- 購買價格(包含進口稅捐及不可退還之與購買有關之稅捐)
 - 減除商業折扣及賣方所退還之部分款項(rebates)
 - 減除延遲付款利息
 - 加上符合"合格資產"規定之利息支出(國際會計準則第23號)
 - 加上為使資產能達到以管理階層所預期運作方式之地點及狀態前之任何可直接歸屬成本
- 拆卸、移除不動產、廠房及設備項目及復原其所在地點之原始估計成本

可直接歸屬成本

可直接歸屬成本，舉例如下：

- 直接建造或取得該不動產、廠房及設備項目所支付之員工福利成本(依國際會計準則第19號「員工福利」之定義)
- 場地整理成本
- 原始交貨及處理成本
- 安裝及組裝成本
- 測試該資產是否已達可使用狀態之成本，減除銷售任何為使資產達可供使用地點及狀態而產出之項目(如於測試設備時所出產之樣品)銷售淨收入。
- 專業服務費

非屬成本之支出

非屬不動產、廠房及設備項目成本之支出，舉例如下：

- 開設新據點之成本
- 推出新產品或服務之成本(包括廣告及推銷活動成本等)
- 新營業處所或新客戶之業務開發成本(包括員工訓練成本)
- 管理成本及其他間接成本
- 資產已達可使用狀態但產品產出未達預計產能或未達需求水準前之損失
- 可行性評估支出
- 開辦成本及損失
- 附屬營業活動之收入或支出
- 建造中斷成本

使用或重新配置所產生之成本

使用或重新配置不動產、廠房及設備項目所產生之成本，不得包含於該項目之帳面價值中。例如，下列成本不得包含於不動產、廠房及設備項目帳面價值：

- 該項目能以管理階層所預期方式運作，但尚未使用或營運低於全部產能時所發生之成本。
- 初期營業損失，例如需求未達該項目正常產出前所產生之損失。
- 重新配置或重新組織企業部分或全部營運所發生之成本

自建資產之成本

- 與外購資產所採原則一致。企業若於正常營運過程中製造類似資產以供銷售，則該資產之成本通常與建造可供銷售資產之成本相同(見國際會計準則第2號「存貨」)。
- 該資產之任何內部利益均須銷除。
- 國際會計準則第23號「借款成本」制定應將利息費用認列為自建不動產、廠房及設備項目帳面價值組成要素之標準。
- 不包含自建資產時異常耗損之原料、人工或其他資源所發生之成本。

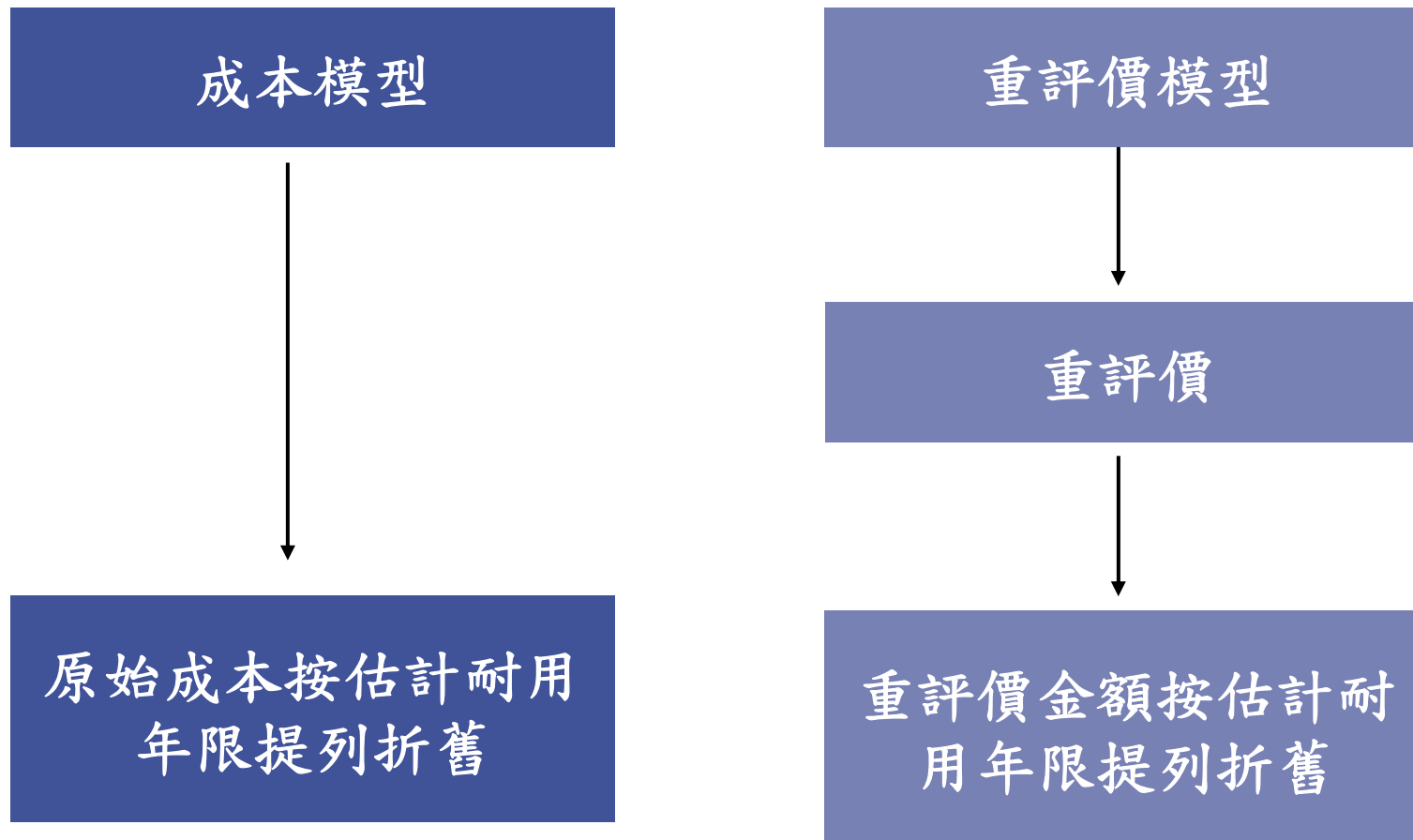
後續支出

- 後續支出符合固定資產認列之條件時應予資本化
- 經常性之維護支出應於發生時費用化(**cost of day to day serving**)
- 更換重要組件時，重大翻修成本應予資本化，遭汰換組件剩餘帳面價值應予轉銷。
- 重大檢修或翻修成本效益超過一個營業週期以上時應予資本化

組成要素會計

- 某些不動產、廠房及設備項目之部分可能須定期更換。例如熔爐可能須於使用特定時數後更新耐火內襯、或飛機之機身於耐用年限內其內部座位及廚房可能須更換數次。不動產、廠房及設備項目亦可能須作非經常性重置(如更換建築物之內牆)或僅須作非重覆性之更換。
- 當一項固定資產包含許多個別組成要素，若各組成要素成本佔該項資產為重大，且各組成要素採用不同折舊辦法或折舊率較適當時，該項固定資產應區分為各組成要素並分別提列折舊。

續後評價



續後評價(續)

企業應選擇以成本模型或重評價模型為其會計政策，且應對所有不動產、廠房及設備類別一致採用。

- **成本模型**

應以其成本減除累計折舊或累計減損後之金額作為帳面價值。

- **重評價模型**

若其公平價值能可靠衡量，其帳面價值應為重評價之金額，即以重評價日之公平價值減除續後之累計折舊及累計減損後之金額作為帳面價值。重評價應經常進行以確保不動產、廠房及設備項目之帳面價值與報導期間期末以公平價值決定該資產之價值無重大差異。

折舊

- 於耐用年限內以有系統之方式提列折舊
- 至少應於每個年度之資產負債表日加以評估：
 1. 資產之殘值
 2. 耐用年限
 3. 折舊方法
- 殘值、耐用年限及折舊方法之變更視為會計估計變動，採推延調整法，於當期及以後各期處理。

重評價模型

- 同類別資產之所有項目其重估價時點應一致
- 續後需持續並及時重評價
- 資產重評價後累計折舊之會計處理
 1. 將成本及累計折舊按比例重新調整
 2. 將累計折舊從資產帳面價值沖銷

重評價模型－會計處理釋例

- 甲公司於年初進行土地及房屋之重估價，下列為其中一棟辦公大樓之相關資訊

成	本	200
累	計	
折	舊	(80)
帳	面	
價	值	120
市	價	150

重評價模型－會計處理釋例(續)

1. 將成本及累計折舊按比例重新調整

成	本	250
累	計折舊	<u>(100)</u>
帳	面價值	<u>150</u>
重	估增值	<u>30</u>

借	重評價準備	20	
	貸	累計折舊－建築物	20
借	建築物－成本	50	
	貸	重評價準備	50

重評價模型－會計處理釋例(續)

2.將累計折舊從資產帳面價值沖銷

成	本		150
累	計	折	舊
			<u>0</u>
帳	面	價	值
			<u><u>150</u></u>
重	估	增	值
			<u><u>30</u></u>

借	累計折舊－建築物	80	
	貸	建築物－成本	80

借	建築物－成本	30	
	貸	重評價準備	30

重評價模型會計處理

● 資產重估增值

- 若係迴轉同一資產以前年度因重評價減少而已認列為損失者，應先於該已認列損失之範圍內迴轉認列為當期損益；
- 否則直接列入股東權益項下之資產重評價準備。

● 資產重估減值

- 若同一資產曾有重評價準備者，則發生重估減值時應先迴轉之前產生之重評價準備；
- 否則直接認列為當期損益。

重評價模型會計處理(續)

- 重評價準備結轉至保留盈餘項下，可能有下列二種情形：
 - 資產除列時；
 - 資產仍繼續使用，但基於重評價帳面價值與基於原始成本下所提列之折舊二者之差，自重評價準備轉出至保留盈餘。
(無須進入損益)

現有除役、復原及類似負債之變動

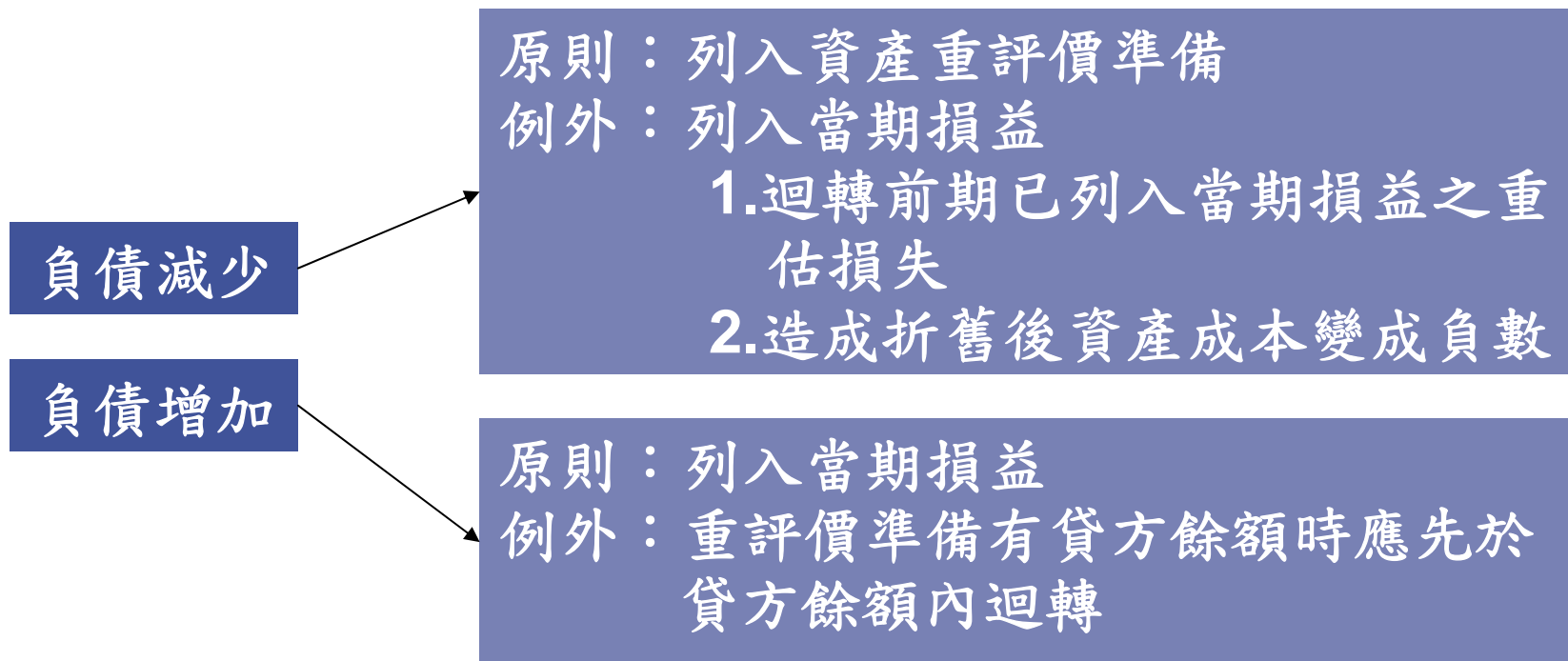
- 原始認列之現有除役、復原及類似負債，後續可能因為以下原因而發生變動：
 - 估計的金額改變或是需要進行拆遷的時間改變
 - 估計時所使用的折現率改變
 - 折現方法的改變
- 此變動不論是源自於估計的期間、支出金額、估計時使用的折現率的增減及原始資產估計耐用年限之改變等，視為估計變動。

現有除役、復原及類似負債之變動－成本法下

- 負債之變動應於當期增加或減少相關資產之成本
- 減除資產成本之金額，不得超過其帳面價值。如負債之減少超過資產之帳面價值，超過數應認列為當期損益。
- 因負債增加而調增資產成本時應考慮是否有資產減損跡象，若有必要應重新計算可回收金額並認列減損損失。

現有除役、復原及類似負債之變動 — 重評價模式下

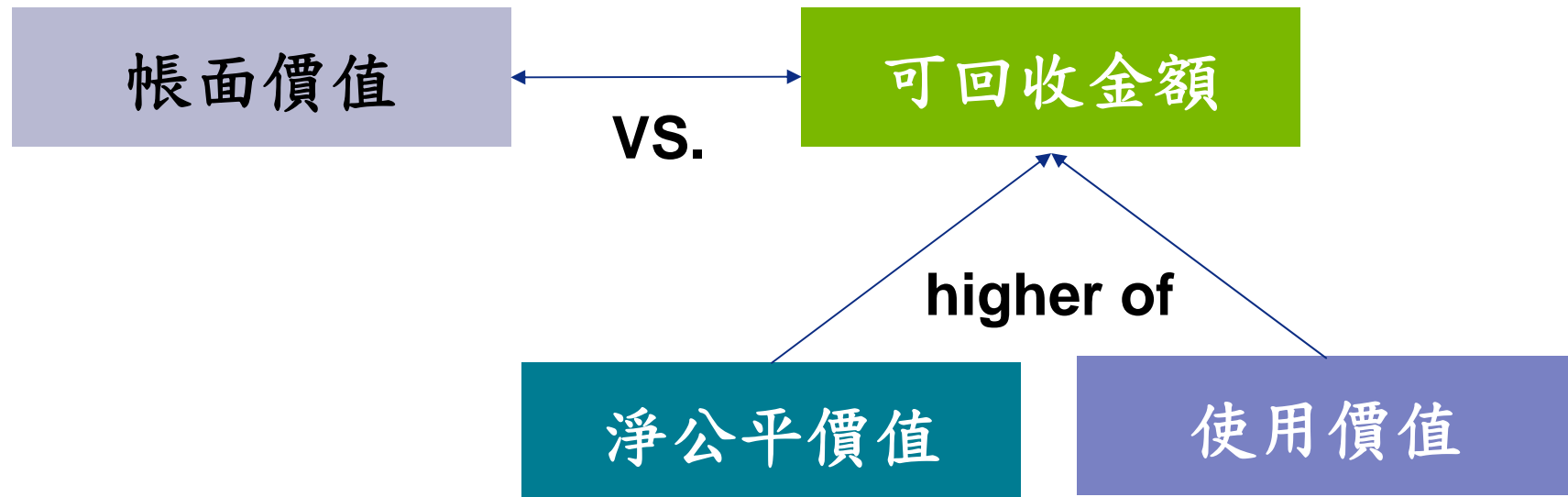
- 負債變動不影響資產評價，僅影響重評價準備。



- 負債變動可能係資產市價變動之跡象，故企業應考慮是否進行資產重評價。

減損

- 在每個資產負債表日，若存減損跡象時，應執行減損測試。
- 不動產、廠房及設備項目減損之認列，應依國際會計準則第36號之規定處理。



除列

- 不動產、廠房及設備項目之帳面價值應於下列二情況之一發生時予以除列：
 - (1)處分時；或
 - (2)預期無法由使用或處分產生未來經濟效益
- 因除列所產生之利益或損失，應為處分收入淨額及該項目帳面價值二者之差額，並應於該項目除列時認列為損益。
- 處分利益不得分類為收入。
- 例外，正常營業過程中依慣例銷售出租資產，於該等資產停止出租轉為待出售並轉列存貨時，出售該等資產之價款應認列為收入。
- 依國際會計準則第18號「收入」規定判斷認列收入時點。

減損之補償

- 個別經濟情況會計處理依據如下

減損之認列

國際會計準則第36號

耐用年限已屆滿或處分之除列

國際會計準則第16號

來自第三人之補償

IAS 16：應於該補償可收取時認列為損益

重置、修復、購買或建造

國際會計準則第16號

揭露

- 用以決定總帳面價值之衡量基礎；
- 所使用之折舊方法；
- 所使用之耐用年限或折舊率；
- 期初與期末之總帳面價值及累計折舊(與累計減損損失彙總)；
- 期初及期末帳面價值之調節；及
- 揭露已減損不動產、廠房及設備之資訊。

揭露(續)

- 所有權受限制，及作為負債擔保質押之不動產、廠房及設備之事實與金額。
- 於不動產、廠房及設備項目建造過程中之支出認列為固定資產帳面價值之金額。
- 合約承諾所取得不動產、廠房及設備之金額。

揭露(續)

若不動產、廠房及設備項目係以重評價後金額表達，則企業應揭露下列資訊：

- 重評價之生效日；
- 是否有獨立之評價人員參與；
- 估計該項目公平價值之方法及重大假設；
- 該項目之公平價值係直接參考活絡市場下可觀察之價格或最近市場正常交易條件下之價格而決定之程度，或採其他評價方法估計之程度；
- 對每一類重評價不動產、廠房及設備，若按成本模型衡量將認列之帳面價值；及
- 重評價準備，指出該期間之改變及餘額分配予股東之任何限制。

與ROC GAAP規定之差異比較

3.2不動產、廠房及設備資產(IAS 16, IFRIC 1) 概要

- 成本包含拆除、遷移及回復原狀之預計支出成本。
- 續後應付拆遷、回復原狀成本之變動，做為調整相關資產成本之增加或減少。相關折舊則於當期及剩餘耐用年數期間調整。
- 估計耐用年數、殘值及折舊方法應於每會計年度資產負債表日重新檢視。若有變更則視為估計變動，並於當期及以後各期調整。
- 當某個不動產、廠房及設備包含有不同的組成要素，且不同之組成項目採用不同之折舊率或折舊方法較為適當時，按各組成項目別分別提列折舊。

3.2不動產、廠房及設備資產(SFAS 1) 概要(97.11.20 以前)

- 不同於IFRSs，有關拆遷成本處理並未有明確之規定，如應IFRSs之要求，在實務上是允許的，惟未有一致之處理作法。
- 並未有明確有關估列拆遷成本及回復成本負債變動之規定，如依IFRSs之要求，在實務上是允許的，惟未有一致做法。
- 不同於IFRSs，惟有當目前之耐用年數估計或折舊方法不適當時，耐用年數、殘值以及折舊方法才會予以檢討。若有變更，則同IFRSs視為估計變動，並於當期及以後各期調整。
- 我國會計準則對於組成要素未有明確之規定，如依IFRSs之要求，在實務上是允許的，惟作法未一致。

與ROC GAAP規定之差異比較(續)

3.2不動產、廠房及設備資產(IAS 16, IFRIC 1) 概要

- 若不動產、廠房及設備資產之公平價值能可靠衡量時，得採用重估價法作為續後評價之政策，以公平價值重估價。惟採重估價法時，同類別資產之所有項目其重估價時點應為一致，且續後尚須持續並及時更新公平價值。

3.2不動產、廠房及設備資產(SFAS 1) 概要

- 依我國會計準則，不動產、廠房及設備資產得依政府公布之土地公告現值或俟物價指數調整達一定幅度時，辦理資產重估。個別資產辦理重估時，同類資產亦應重估，重估增值部分須提列準備。不同於**IFRSs**，我國會計準則未要求持續且及時更新資產公平價值。此外，**IFRSs**規定重估增值於實現時可直接轉入保留盈餘，惟國內解釋函令規定於實現時列入當期損益。

採行IFRS的衝擊及其影響

- 應付拆卸遷移及回復原狀成本之估列
 - 相關負債之估列
- 組成要素之辨別
 - 適用之折舊方法及折舊率決定
 - 定期評估折舊年限、方法及殘值
 - 會計資訊系統之配合
 - 兩套財產目錄
 - 遞延所得稅之計算變複雜
- 以公平價值重估價
 - 公平市價之來源

IAS 40 投資性不動產

投資性不動產一定義

- 不動產定義
 - 土地及建物
 - 土地
 - 建物或一部分建物
- 係指為賺取租金或資產增值或二者皆具而持有，而非供作下列用途
 - 用於生產、提供商品及勞務、或供行政管理目的使用之不動產
 - 將於正常營業中出售之不動產

投資性不動產－範圍

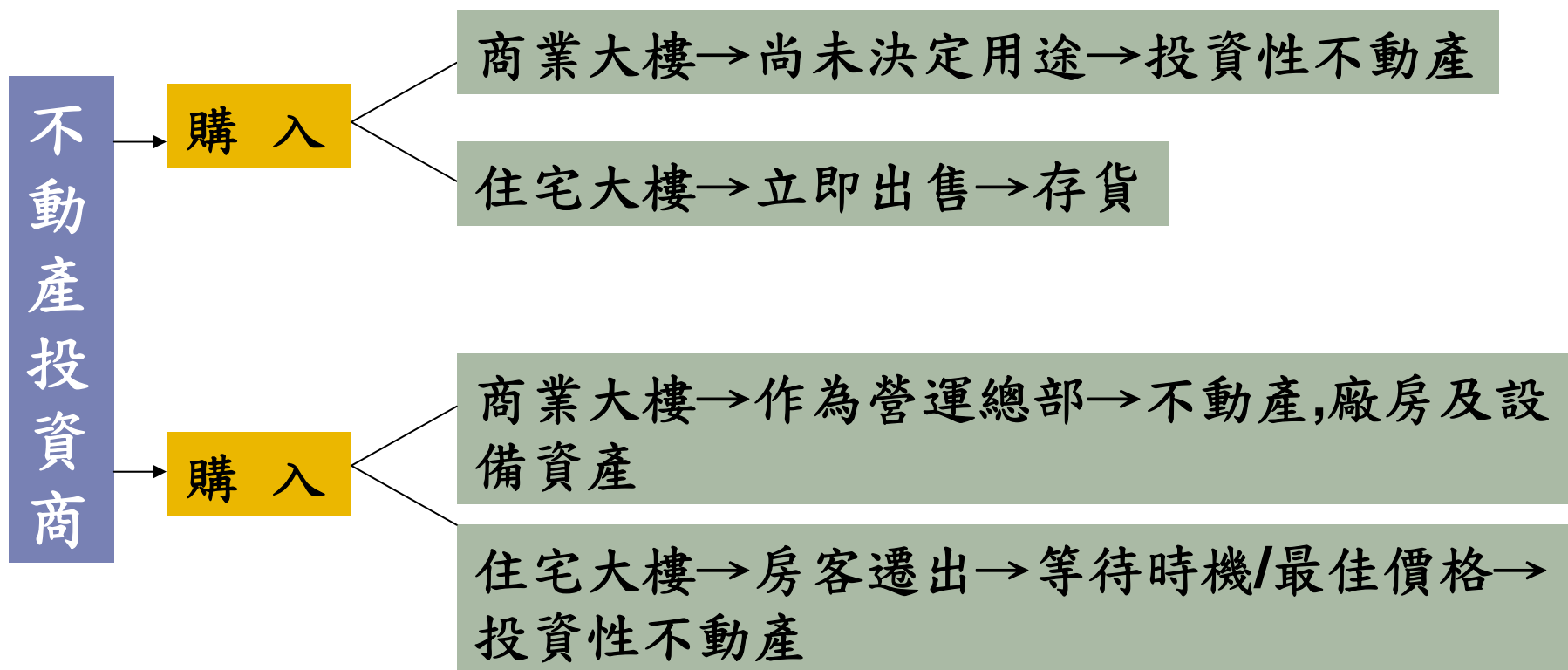
● 範圍

- 適用於融資租賃之承租人持有之投資性不動產權益
- 適用於營業租賃之出租人提供予承租人之投資性不動產
- 不處理已包括於IAS 17「租賃」者：
 - 融資租賃或營業租賃之分類
 - 投資性不動產租賃收入之認列 (詳IAS 18「收入」)
 - 營業租賃人之淨投資於財務報表之衡量
 - 售後租回交易之會計處理
 - 融資租賃與營業租認之揭露
- 不適用於：
 - 與農業活動有關之生物資產 (詳IAS 41「農業」)
 - 礦業權及及礦藏 (如石油天然氣及類似非再生性資源)

投資性不動產－實例

- H公司為一商業大樓之投資商，今依一般商業慣例購入一組包括商業大樓及住宅大樓之不動產，而依過去之經驗，通常在購入住宅大樓不久後即出售，商業大樓則視市場情況再予決定。

投資性不動產－實例(續)



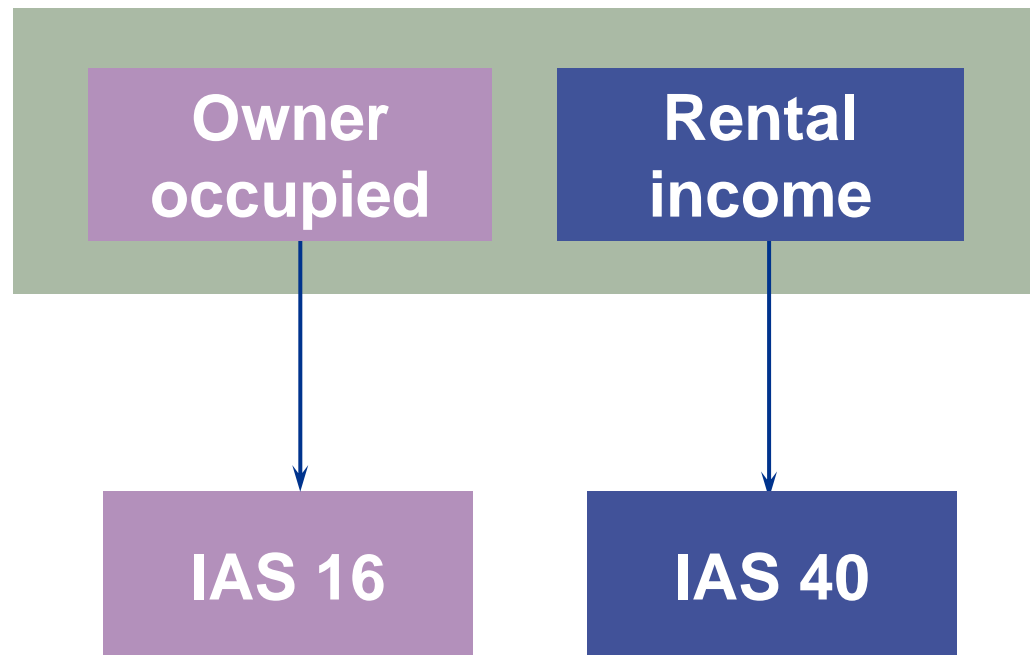
雙重用途之不動產

● 定義

- 不動產時常具有雙重用途，部分供自用者視為財產、廠房及設備資產，部分作為投資性不動產使用。
- 可分割：雙重用途之不動產僅得將屬於可個別出售或以資本租賃方式個別出租的那一部分分類為投資性不動產。

雙重用途之不動產－可分割

● 分別認列



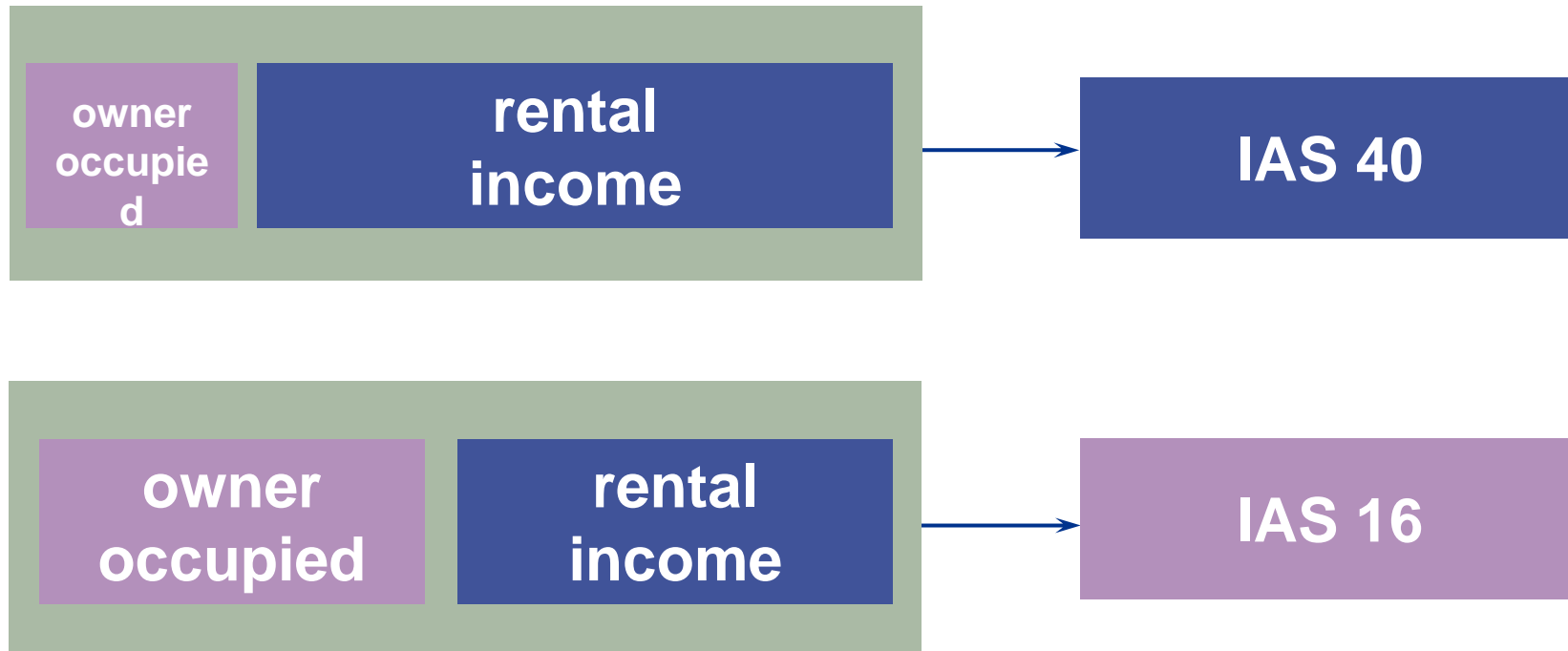
雙重用途之不動產－實例

- M公司擁有整棟之辦公大樓共12層，其中2層為自用辦公處所，其餘10層樓出租給其他用戶。
- 辦公大樓之產權可依樓層獨立出售

問：可分類為投資性不動產？

雙重用途之不動產－不可分割

- 自用部分不重大，始能列為投資性不動產



雙重用途之不動產－實例

- N公司擁有整棟之辦公大樓，其中**10%**為自用辦公處所，其餘**90%**出租給其他用戶。
- 辦公大樓之產權無法個別出售或以資本租賃獨立出租

問：可分類為投資性不動產？

不動產所有權人提供之附加服務

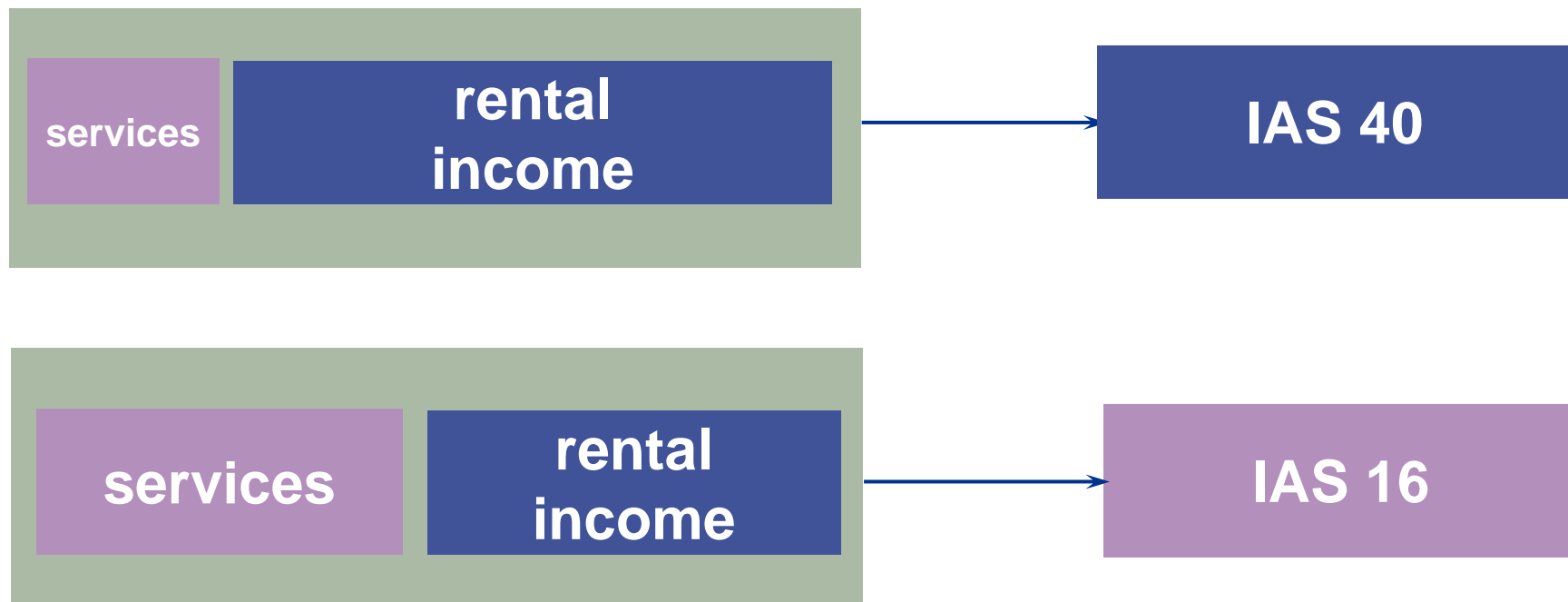
● 定義

- 不動產所有權人常提供附加服務予承租人，在此情況下，判斷是否為投資性不動產之主要關鍵為其提供予顧客之服務對整體不動產之運用是否重大。

不動產所有權人提供之附加服務

- 判斷標準：

所提供之服務對不動產整體之運用是否重大



不動產所有權人提供之附加服務－實例

- **A** 商務中心提供較高級的服務，(例如秘書支援、視訊會議及其他電腦設備)，且承租人通常簽訂相對短期之租賃或服務合約。
- **B** 商務中心則要求使用者簽訂最低使用期間，且可能僅提供基本附加服務(類似保全及維修)

問：可分類為投資性不動產？

建議：**A.** 提供之服務通常較類似自行經營之飯店
(非屬投資性不動產)。

B. 所提供之附加服務非屬重大，故該不動產屬投資性不動產。

營業租賃

- 符合下列條件時，營業租賃承租人得將其持有權益分類為投資性不動產：
 - 其他部分符合投資性不動產之定義；
 - 將該營業租賃視同IFRS 17「租賃」之融資租賃；及
 - 承租人對所認列之資產，採用公允價值模式處理
- 上述分類原則如下：
 - 得以個別不動產為基礎逐項決定；
 - 一旦有一項不動產選定分類為投資性不動產，則所有分類為投資性不動產者均應一致採公允價值基礎

營業租賃(續)

	出租人	承租人
營業租賃	可列為投資性不動產	可列為投資性不動產*或營業租賃
資本租賃	自資產除列(應收租賃款)	可列為投資性不動產

*需以公允價值模式衡量

●以租賃方式持有之投資性不動產之會計處理：

一依不動產之公允價值及最低租賃給付現值兩者孰低者認列

[投資性不動產	XXX	
	應付租賃款(最低應付租賃給付額折現值)		XXX

認列

- 投資性不動產應於符合下列條件時認列為資產
 - 一 與投資性不動產相關之未來經濟效益很有可能流入企業
 - 一 投資性不動產之成本能可靠衡量

原始衡量

- 成本衡量

- 交易成本

- 達到可使用狀態前可直接歸屬之成本(準用IAS 16) 例如
法律服務費用、契稅及其他交易成本

續後評價：單一會計政策之選擇

● 公允價值模式

- 準則鼓勵此方法
- 於資產負債表日以公允價值評價
- 價值變動認列為當期損益

● 成本模式

- 在無法持續可靠決定公允價值(豁免情形)下，可採成本模式
- 依照不動產,廠房及設備規定處理
- 提列折舊
- 減損測試
- 殘值為零

● 所有投資性不動產應一致採用

● 禁止將公允價值模式改採成本模式

公允價值之考量

● 決定公允價值之考量

- 同樣地點該類不動產於資產負債表日之實際市場狀況及對當時市場之預期；
- 目前租金收入及依市場未來可能之租賃條款所估計之租金收入；
- 對交易事項有充分瞭解，且有意願非被迫成交的潛在買賣雙方，在正常交易下據以達成之價格；
- 投資人的預期報酬，例如投資人對未來租金潛在可能提高之預期或市場情況等。

公允價值之決定

- 具比較性活絡市場成交資訊
- 獨立估價人員
- 未來現金流量
 - 當以未來現金流量所計算之現金流量折現值作為其公允價值時，未來現金流量應根據目前租賃契約及預期該投資性不動產之現金流入及流出情形予以估計。
 - 以未來現金流量折現值估計投性不動產之公允價值時，通常不考慮預計改良該不動產會產生之預計現金流量。

表達與揭露

- 合併及單獨財務報表
- 揭露規定
 - 公允價值模式
 - 成本模式

合併及單獨財務報表

- 不動產於合併報表之分類
 - 以聯屬公司視為單一個體之觀點
 - 不動產在合併及單一財務報表之分類可能不同

揭露規定 – 公允價值模式及成本模式 (1)

- Criteria to distinguish between investment property and owner-occupied property and inventory 分類之判斷標準
- Methods, significant assumptions to determine fair value 公允價值決定之方法及重要假設
- Extent to which independent valuer involved and any adjustments to the valuation obtained 獨立估價師之參與及公允價值之調整
- Rental income 租金收入
- Direct operating expenses 直接之營業費用
 - From investment property generating rental income
 - From vacant investment property
- Material contractual obligations, including repairs, maintenance 重大之合約義務如維修

揭露規定 (2)

- **Fair value model** 公允價值模式
 - Reconciliation 認列
 - Information on property for which fair value cannot be determined 公允價值無法可靠決定之相關資訊
 - Whether properties held under operating leases have been classified as investment property 營業租賃資產是否分類為投資性不動產
- **Cost model** 成本模式
 - Reconciliation 認列
 - Fair value, or 公允價值或
 - Information on property for which fair value cannot be determined 公允價值無法可靠決定之相關資訊

與ROC GAAP 之比較

議題	IAS 40	ROC GAAP
1.會計處理	<p>衡量:投資性不動產應以公允價值模型或成本模型衡量，當選用公允價值模型衡量，公允價值的變動應認列損益。</p>	<p>1)尚無投資性不動產之會計處理規範。 2)一般不動產重估價係依據政府公告價格或物價指數調整。 3)重估價得依營利事業資產重估價辦法辦理,所稱重估價金額非公允價值，重估增值金額應認列於股東權益變動表。</p>
2.雙重用途資產	<p>雙用途資產之一部分僅有在該部分可以加以出售或以資本租賃方式出租時，始可認列為投資用不動產，否則整個資產都應列為固定資產(除非供自用之比重非常不具重要性。)</p>	<p>無相關規定</p>

與ROC GAAP 之比較(續)

議題	IAS 40	ROC GAAP
3. 附屬勞務提供之處理	如對不動產使用者提供附屬勞務，則唯該勞務不具重大性，方能將此不動產以投資性不動產處理	無相關規定
4. 營業租賃	承租人持有之租賃資產若符合投資性不動產之定義，且承租人係以公允價值衡量該資產時，該租賃資產得列為承租人之投資性不動產。	承租人不可認列該租賃資產為資產。
5. 資訊揭露	1. 不論採何種衡量模式，均需揭露全部投資性不動產的公允價值。 2. 合併報表之分類	1) 無相關規定 2) 無相關規定

結論

主題	IAS 40 投資型不動產	IAS 16 不動產,廠房及設備資產
1.評價方法	可選擇: 1)公允價值模式 2)成本模式	可選擇: 1)重評價模式 2)成本模式
2.評價方法變動	公允價值模式不可轉列成本模式	未規定
3.公允價值	應反映資產負債表日之市場狀況	確保帳面價值與資產負債表日之公允價值無重大差異
4.各項資產公允價值決定	並無rolling basis之規定	同類資產一併重評價 不同類資產採rolling basis
5.公允價值模式之減損評估	無	有
6.公允價值變動	入損益	重評價準備 (入其他綜合淨利)

結論(續)

主題	IAS 40 投資型不動產	IAS 16 不動產,廠房及設備資產
7. 重評價增減值	不適用	1)增值： a.入其他綜合淨利 b.迴轉先前之減值入利益 2)減值： a.入損失 b.迴轉先前之增值
8.重評價頻率	未規定每年	未強制每年，視波動情形
9.重評價準備之轉列	不適用	1)全數不轉 2)報廢處分時轉列保留盈餘 3)提列折舊/攤銷

IAS 17 租賃

現行有效規定概述

- 租賃開始日後，透過使用特定資產或多項資產，以轉讓資產使用權的方式履行之契約謂為租賃或視同租賃。
- 租賃分為資本租賃或營業租賃。
- 租賃之分類，取決於租賃開始時，是否已將與租賃資產所有權相關的風險與報酬，幾乎所有由出租人移轉至承租人而定。
- 資本租賃下，出租人認列應收租賃款；而承租人則認列租賃資產及未來租金給付之負債。

現行有效規定概述(續)

- 營業租賃下，雙方當事人以待履行契約處理租賃。出租人及承租人於租賃期間內將租金給付分別認列為收入或費用。出租人於其資產負債表認列租賃資產，承租人則否。
- 承租人得將營業租賃下所持有之財產權利分類為不動產投資。在此情況下，承租人將此租賃視為資本租賃處理，並使用公平價值模式衡量該不動產投資。
- 營業租賃下，對承租人之獎勵補助，出租人及承租人應認列為租賃期間租賃收入/費用之減少。
- 土地租賃通常被分類為營業租賃，除非租賃期間屆滿後，土地所有權將移轉予承租人。

現行有效規定概述(續)

- 一份包含土地及建築物之租賃合約應視為二項各別獨立之租賃合約處理，一為土地租賃，另一為建築物租賃，此二項租賃合約之性質可能有不同之分類。
- 資產售後租回利得之認列，取決於是否以公平價值出售該項資產，及該等租回契約被分類為營業租賃或資本租賃。
- 在法定形式上以租賃呈現之系列關聯交易，應根據交易安排的經濟實質來處理，系列交易可能本質上非為租賃。
- 由製造商或經銷商出租人提供的資本租賃適用特定的收入認列規定。

適用範圍

- 除以下項目外，**IAS17**適用於所有租賃之會計處理
 - 礦產、石油、天然氣及其他天然資源之開採或使用
 - 諸如電影、視訊錄製、劇本、文稿、專利權和著作權等特定項目之使用許可協議。
- 但**IAS17**不宜做為以下情形之衡量基礎
 - 承租人持有之投資性不動產(IAS 40 投資性不動產)
 - 營業租賃下出租人提供之投資性不動產(IAS 40 投資性不動產)
 - 資本租賃下承租人持有之生物資產(IAS 41 農產品)
 - 營業租賃下出租人提供之生物資產(IAS 41 農產品)

租賃之定義

- 係指出租人將約定期間**特定資產的使用權利**轉讓予承租人，以收取某一款項或一連串款項之協議。
- 租賃之定義涵蓋有時被稱做租用**(hire)**或分期付款**(hire-purchase)**之合約。

IFRIC 4 — 交易安排是否內含租賃

● 在IFRIC 4之解釋可得知

- 如何判斷交易安排是否內含租賃；
- 何時評估或何時應重新評估；
- 契約要求給付之金額應如何拆分為租金給付及對其他契約要素之給付。

交易安排是否內含租賃－考慮因素

- 評估合約和辨別租賃係以**合約實質**為主
- 考慮因素
 - － 契約之履行係取決於**特定資產或資產群**之使用
 - － 契約**移轉**資產(群)之**使用權**

交易安排是否內含租賃之判斷

- **IFRIC 4**「交易安排是否內含租賃之判斷」指出，若符合下列任一條件者，即表示**資產使用權已被移轉**：
 - 購買者有能力或權利控制該項資產，包括指揮他人必須如何使用該資產，且同時取得或控制該資產相當程度 (**more than insignificant amount**) 之產出量。
 - 當購買者取得或控制該資產相當程度產出量時，其有管制使用該資產實體之能力或權利。
 - 契約期間內，第三者取得該資產相當程度產出量之可能性極低，且購買者取得產出之單位價格並非約定式的固定價格，亦非市場價格。

評估及重新評估租約

- 最初評估於租賃開始日時
- 唯有當下列條件達成，才會重新評估衡量契約之分類
 - 契約條款變更，除非變更僅在於續租或延長租約
 - 續租選擇權被執行且契約雙方同意再展延，除非租賃開始時已將續租期間考慮為租期之一部分
 - 用於履行契約之特定資產有所變更時
 - 資產發生重大變化

租賃之分類

首要原則

經濟實質重於法律形式

關鍵問題

是否已將與租賃資產所有權相關的風險與報酬，幾乎所有由出租人移轉至承租人而定

分類的時點

租賃開始日

與租賃資產所有權相關的風險與報酬

包括

相關風險

- 因閒置產能造成損失之可能性
- 技術陳舊過時造成損失之可能性
- 資產價值減損造成損失之可能性

相關報酬

- 因資產價值增值所產生之利益
- 租期屆滿時殘值之變現。



不包括

不相關風險

- 租賃生效前資產建造有關之風險
- 建造工程之融資成本
- 因使用租賃資產產生之服務成本



資本租賃

幾乎所有與租賃資產所有權相關的風險與報酬，已移轉至承租人。



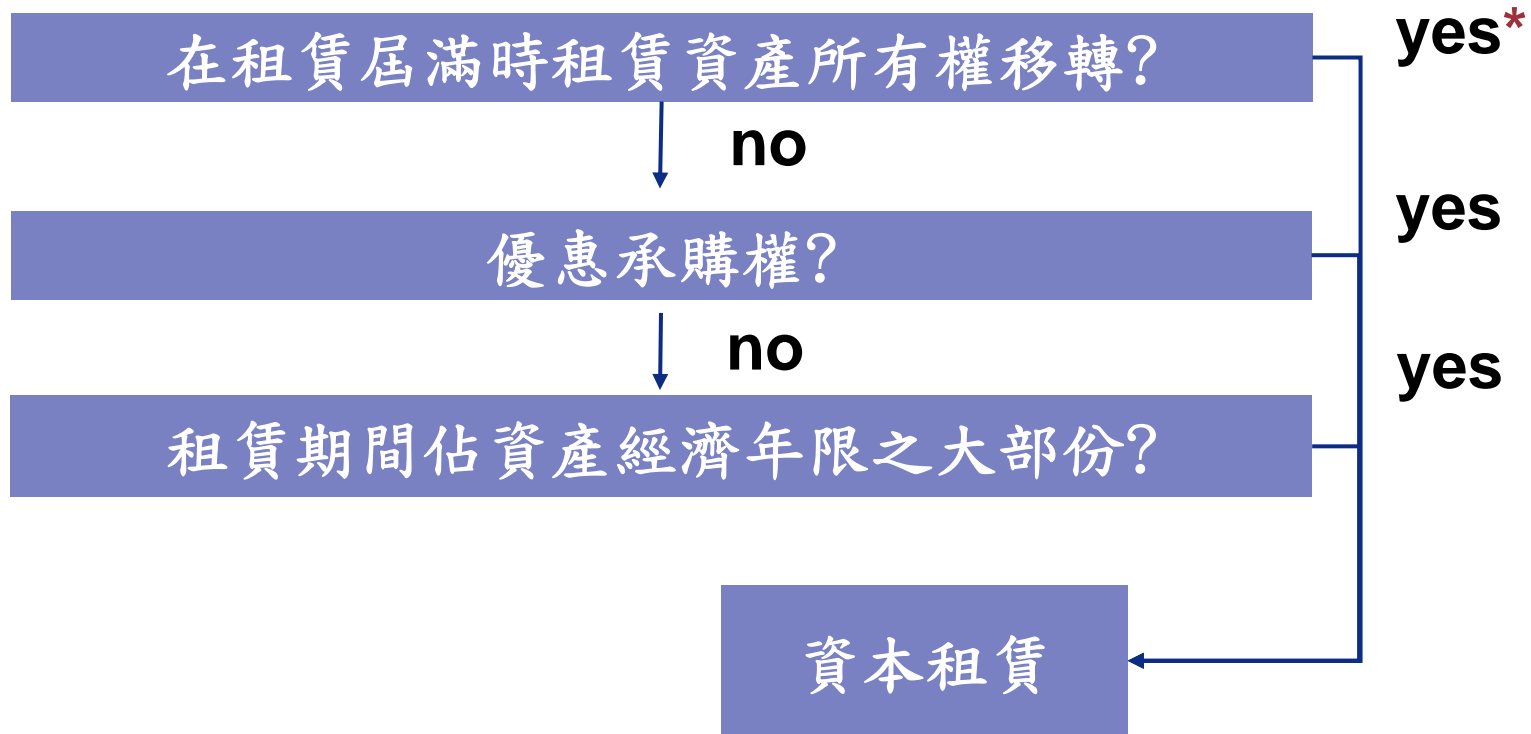
¹ i.e. 除列租賃資產，但不需立刻認列利益或損失

營業租賃

與租賃資產所有權相關的風險與報酬，
並未移轉至承租人



判斷資本租賃的指標



* 除非依公平價值轉換

經濟年限與使用年限

租賃期間佔資產經濟年限之大部份?

經濟年限

資產預計能被使用期間(任何人)

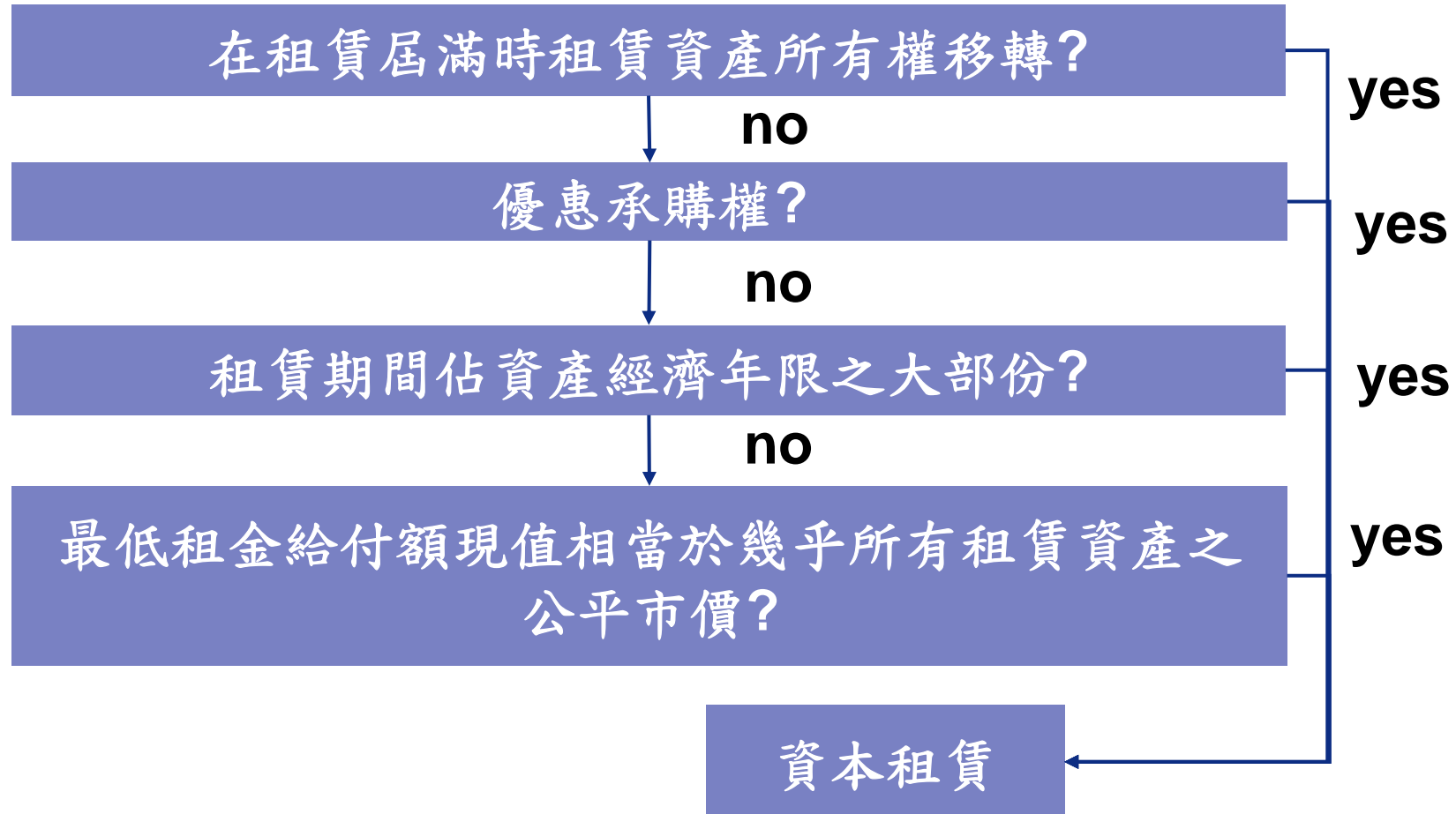
使用年限

資產經濟剩餘期間，預計被
承租人使用之期間

經濟年限與使用年限(續)

- 若租賃物在租賃開始前曾出租者，用以決定新租賃合約分類之經濟年限。
 - 為租賃生效日所估計之資產剩餘經濟年限。
- 例如：
 - 出租人將一經濟效益年限為10年之新資產出租，租期5年。
 - 在原來的租期屆滿後，出租人又簽定另一份5年期的租約。
 - 用以決定第二份租約分類時，其經濟效益年限為5年。

判斷資本租賃的指標



最低租金給付額

包括

- 不可取消之租金給付
- 保證殘值
- 承購權
 - 若能合理確認將被執行
- 續約選擇權下之租金給付



不包括

- 或有租金
- 服務成本
- 所得稅
 - 由出租人支付且可獲得補償之所得稅



不可取消之租金給付 與 續約選擇權

- 租賃期間包括合約約定不可取消之租期，以及當承租人有繼續租賃該項資產之選擇權時(在租賃開始日即可合理確信承租人將行使該項續租權之未來續租期間)
- 如何合理確信承租人將行使續租之選擇權
 - 確信程度之評估應以租賃開始日之事實與情況為基礎，而非以承租人之意圖而定

不可取消之租金給付 與 續約選擇權(續)

●如何合理確信承租人將行使續租之選擇權(續)

—用以評估確信程度之因素包括，例如，

- 續租期間的應付租賃款是否與屆時承租相似資產的預計市場行情相當
- 繼續使用該租賃資產對於承租人經營模式之重要性
- 承租人是否有能力回收因改良租賃資產所發生之成本
- 依KPMG之觀點，如確信承租人經濟上將被迫續約，則表示續約係可合理確信的。
- 相反地，若承租人在續租期間可取得相較市場租金行情之適度折扣而獲取租賃利益，則承租人續約之可能性可能會增加，然而若欠缺其他因素，將很難證明續租可合理確信。

保證殘值

承租人

在租賃期間結束時由承租人或其關係人保證之殘值

- 承租人有殘值之風險
- 最低租金給付額包括保證殘值

出租人

由承租人(或其關係人)或第三者所提供之保證殘值

- 出租人沒有殘值之風險
- 最低租金給付額包括保證殘值

不相同?

保證殘值(續)

範例

- 假設**G**公司出租一項資產予**K**公司
- 同時**G**公司與**Z**公司簽訂由**Z**保證該項租賃資產殘值之協議
- **Z**公司非為**K**公司關係人

問題

- **G**公司與**K**公司於計算最低租金給付額時是否應包括該保證殘值

解答

- **G**公司(出租人)於計算最低租金給付額時應包括該保證殘值
- **K**公司(承租人)則無須將該保證殘值計入最低租金給付額
- **G**公司可能將此協議以資本租賃處理，而**K**公司則以營業租賃處理

計算現值之折現率

出租人

- 出租人之隱含利率

承租人

- 出租人之隱含利率
- 若無法取得出租人之隱含利率，則應使用承租人之增額借款利率

不動產租賃之分類

- 土地及建築物租賃如同其它租賃通常會被分類為營業租賃或資本租賃
- 土地及建築物應該分開考量
 - 土地：通常為營業租賃(無限期之經濟年限)，除非租賃期間結束時所有權移轉予承租人
 - 建築物：適用一般判斷標準
- 最低租金給付額應按土地及建築物租賃權之公平市價相對比例分攤予土地及建築物
 - 若無法可靠分攤時，則整體租賃應分類為資本租賃，除非土地及建築物租賃兩者均明顯地符合營業租賃之標準

營業租賃下所持有之不動產權利分類為不動產投資

承租人得選擇將該營業租賃下所持有之不動產權利分類為**不動產投資**之情形(IAS 40)：

- 若營業租賃下的不動產符合不動產投資之定義(詳3.4.10)
 - 且承租人應用公平價值模式評估其所有的不動產投資時
- 分類為不動產投資應注意事項
- 前述之分類須就個別不動產逐項選擇
 - 如果承租人選擇將一不動產權利分類為不動產投資時，則承租人將以**資本租賃**的方式來處理該不動產權利
 - 資產：依IAS 40公平價值模式評估
 - 負債：依IAS 17衡量租賃負債即使後來不再將該租賃權利分類為不動產投資時，承租人仍必須繼續以資本租賃處理該租賃

租賃之會計處理－營業租賃

	承租人	出租人
資產負債表	預付/應付租金	租賃資產 預收/應收租金
損益表	租金支出	折舊費用 租金收入

租賃之會計處理-資本租賃

	承租人	出租人
資產負債表	租賃資產 應付租賃款(最低租金給付額之現值)	應收租賃款 (總投資款之現值)
損益表	折舊費用 利息費用	銷售利益? 利息收入

資本租賃之專有名詞

出租人：

總投資額

=

最低租金給付額

i.e.

不可取消之租金給付

保證殘值

承租權？

+

未保證殘值

資本租賃之專有名詞(續)

出租人：

應收租賃款

$$\begin{array}{r} \text{租賃總投資額} \\ - \quad \text{未賺得利息收入} \\ \hline = \quad \text{租賃淨投資額} \end{array}$$

未賺得利息收入：

租賃總投資額與租賃淨投資額之差異

(淨投資額=最低租金給付額之現值 + 未保證殘值，依出租人之隱含利率折現)

資本租賃之重要考量

承租人：

- 在資本租賃開始生效時，租賃資產及租賃負債按下列兩者金額孰低記錄：

- 租賃開始日之租賃資產公平價值

- 租賃開始日之最低租金給付額現值

- 折舊依下列較短年限提列：

- 租賃期間，或

- 使用期間

- ✓ 除非可合理確信在租賃屆滿時將取得租賃資產所有權

承租人/出租人：

- 利息收入與利息費用依有效利率計算(依出租人之隱含利率折現)

原始直接成本

	營業租賃	資本租賃
承租人	資本化或立即費用化	調整租賃資產之帳面價值 (影響未來折舊)
出租人	調整租賃資產之帳面價值(與認列租賃收入相同之基礎認列費用)	估計應收租賃款時，將其納入(淨投資額) (出租人之隱含利率依定義設算時已自動考量了此因素，除非製造商或經銷商出租人)

揭露

- 揭露包括：

- 重要租賃合約之敘述
- 按期揭露不可取消租約之承諾
- 未來最低租金給付額(< 1 年，1-5 年， >5 年)
- 調節租賃總投資額和應收最低租金給付額現值(出租人在資本租賃下)
- 依IFRS 7規定揭露應收租賃款/應付租賃款
- 依IAS 16/IAS 38規定揭露租賃資產
- 其他 ...

與ROC GAAP規定之差異比較

<p>5.1 租賃 (IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, SIC-27) 概要</p>	<p>5.1 租賃會計處理準則 (SFAS 2) 概要</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 需就租約整體作評估，是否在租賃開始日就幾乎將所有租賃資產的風險及其所有權相關之報酬移轉與承租人，以決定是否屬資本租賃，並無絕對之量化條件。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 明確規定符合特定量化條件者屬資本租賃
<ul style="list-style-type: none"> ● 最低租金給付額現值之計算，折現率係依出租人之隱含利率，若承租人無法取得出租人之隱含利率，則應使用承租人之增額借款利率作為折現率。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最低租金給付額現值之計算，以租賃開始日財政部公布之非金融業最高借款利率與出租人之隱含利率之較低者為準，但出租人之隱含利率無法知悉或推知者，以非金融業最高借款利率為準。

與ROC GAAP規定之差異比較(續)

5.1 租賃 (IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, SIC-27) 概要	5.1 租賃會計處理準則 (SFAS 2) 概要
<ul style="list-style-type: none"> ● 承租人可能將營業租賃下所持有之財產權利分類為不動產投資。在此情況下，承租人將此租賃以資本租賃處理，並使用公平價值模式衡量該不動產投資。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不同於IFRS，ROC GAAP並未有明文規定
<ul style="list-style-type: none"> ● 資產售後租回利得之認列，取決於是否以公平價值出售該項資產，及該等租回契約被分類為營業租賃或資本租賃。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不同於IFRS，屬營業租賃之售後租回交易，其出售利益應按租賃資產預期租用期間攤銷。
<ul style="list-style-type: none"> ● 在法定形式上，以租賃方式呈現之系列關聯交易，應探究該等交易安排的經濟實質，以為會計處理，系列交易之本質可能非為租賃。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不同於IFRS，ROC GAAP並未有明文規定。

採行IFRS的衝擊及其影響

一、租賃分類判斷之困難度增加

經濟實質v.s.法律形式

二、折現率

不同之折現率會有不同之效果，有可能會影響到租賃交易之分類及租賃資產之入帳金額及其後續之會計處理。


三、資產售後租回損益之認列方式不同

如何舉證資產出售價格是否為公平價值

四、稅上之適用

未來動向

- 在**2009年3月**，**IASB及FASB** 發布了租賃初步意見之討論稿，此討論稿建議，消除將租賃契約分類為營業租賃或融資租賃，及要求依單一會計模式適用於所有租賃。討論稿中亦建議，承租人表達租賃交易於其財務報表認列”使用權利”資產科目，即表達承租人有權去使用此租賃資產，同時亦認列一項負債表達承租人有支付租賃租金義務。此討論稿包含了高階之出租人會計議題討論，但在出租人之會計處理上仍無初步意見。草案預期於**2010年**下半年度發布。



Q & A

Thank you!

The information contained herein [or insert the title of the presentation, report, or talkbook] is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

Presenter's contact details

鍾丹丹執業會計師

KPMG TAIWAN

(02)81016666#03578

phoebechung@kpmg.com.tw

www.kpmg.com