

106年協助財報使用者閱讀IFRSs財務報告研討會
IFRS 9、IFRS 15及IFRS 16對IFRSs財務報告影響解析

勤業眾信聯合會計師事務所 江美艷會計師 / 2017.10.11

主題	內容
IFRS 9「金融工具」	<ul style="list-style-type: none">• IFRS 9內容簡介• 適用IFRS 9對107年度起財務報告之影響
IFRS 15「客戶合約之收入」	<ul style="list-style-type: none">• IFRS 15內容簡介• 適用IFRS 15對107年度起財務報告之影響
休息時間(20分鐘)	
IFRS 16「租賃」	<ul style="list-style-type: none">• IFRS 16內容簡介• 未來適用IFRS 16對財務報告之影響

IFRS 9「金融工具」

IFRS 9內容簡介

IFRS 9架構

IFRS 9內容繁多，其中以
金融資產之分類與衡量、金
融資產減損及一般避險會計
與現行規定差異最多，預期
對財報的影響最大



金融資產分類與衡量

銀行存款

債券投資

上市(櫃)股票投資

基金投資

未上市(櫃)股票投資

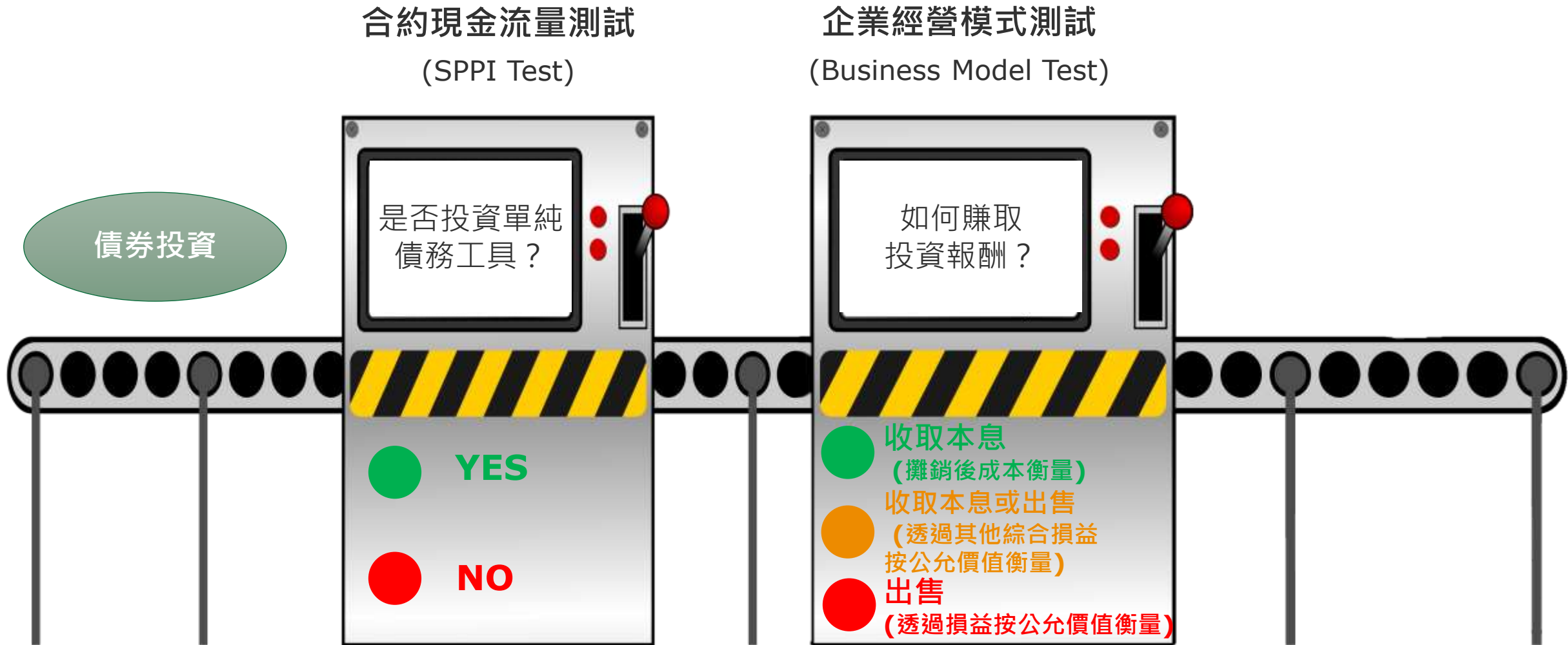
應收帳款

左列金融資產於財報中是否應以公允價值衡量？

若以公允價值衡量，公允價值變動數是否認列損益？



IFRS 9 金融資產分類原則



[理財商品釋例]人民幣結構式定期存款

人民幣結構式定期存款合約條款

- A公司購買2年期保本型人民幣定存，利息每6個月支付一次。若提早解約之違約損失將不損及本金。
- 利率計算方式：



- A公司投資之目的為持有此定存到期以賺取其利息。

此合約含有槓桿因子，導致合約現金流量之變異性高於市場，故不具備利息之經濟特性，不符合SPPI測試，亦非權益工具，應分類為「透過損益按公允價值衡量(FVPL)」。

[理財商品釋例]或有資本金融債券

或有資本金融債券 (Contingent Convertible Bonds, CoCo Bonds)

約定固定利率與本金

觸發事件協議：當發行人(國外金融機構)之資本適足性或其他財務指標低於某標準，或當地主管機關認定發行人有資本不足情形時，強制減記債券本金或轉換為發行人股權

觸發事件若非債券合約約定，而係法令規定，則於分析SPPI特性時不予考量

符合SPPI
測試

觸發事件發生之現金流量不符合SPPI (合約現金流量) 測試。只要觸發事件具真實性，即使發生可能性甚低，仍會導致或有資本金融債券無法符合SPPI測試，必須分類為「透過損益按公允價值衡量 (FVPL)」。

連結通貨膨脹指數之債券

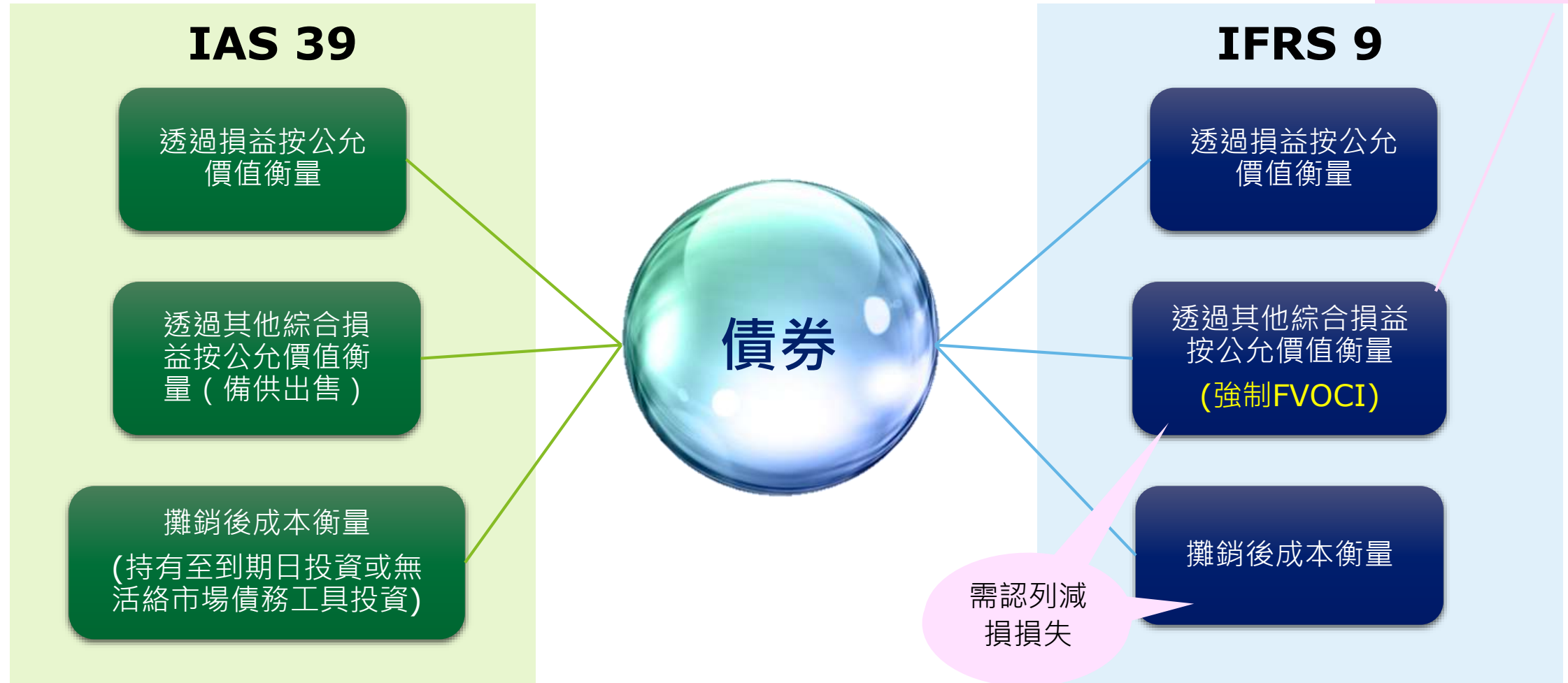
連結通貨膨脹指數之債券條款

- A公司投資D公司發行以歐元計價之公司債，該公司債有固定到期日。
- 此公司債發行時之利率反映D公司之信用風險，並與D公司主要營運所在地E國家(為歐盟成員)之通貨膨脹指數連結。此通貨膨脹連結不具槓桿作用，且其本金受到保障。
- A公司投資之目的除看中該公司債之收益外，亦不排除於適當時機出售以再投資較高報酬之金融資產。

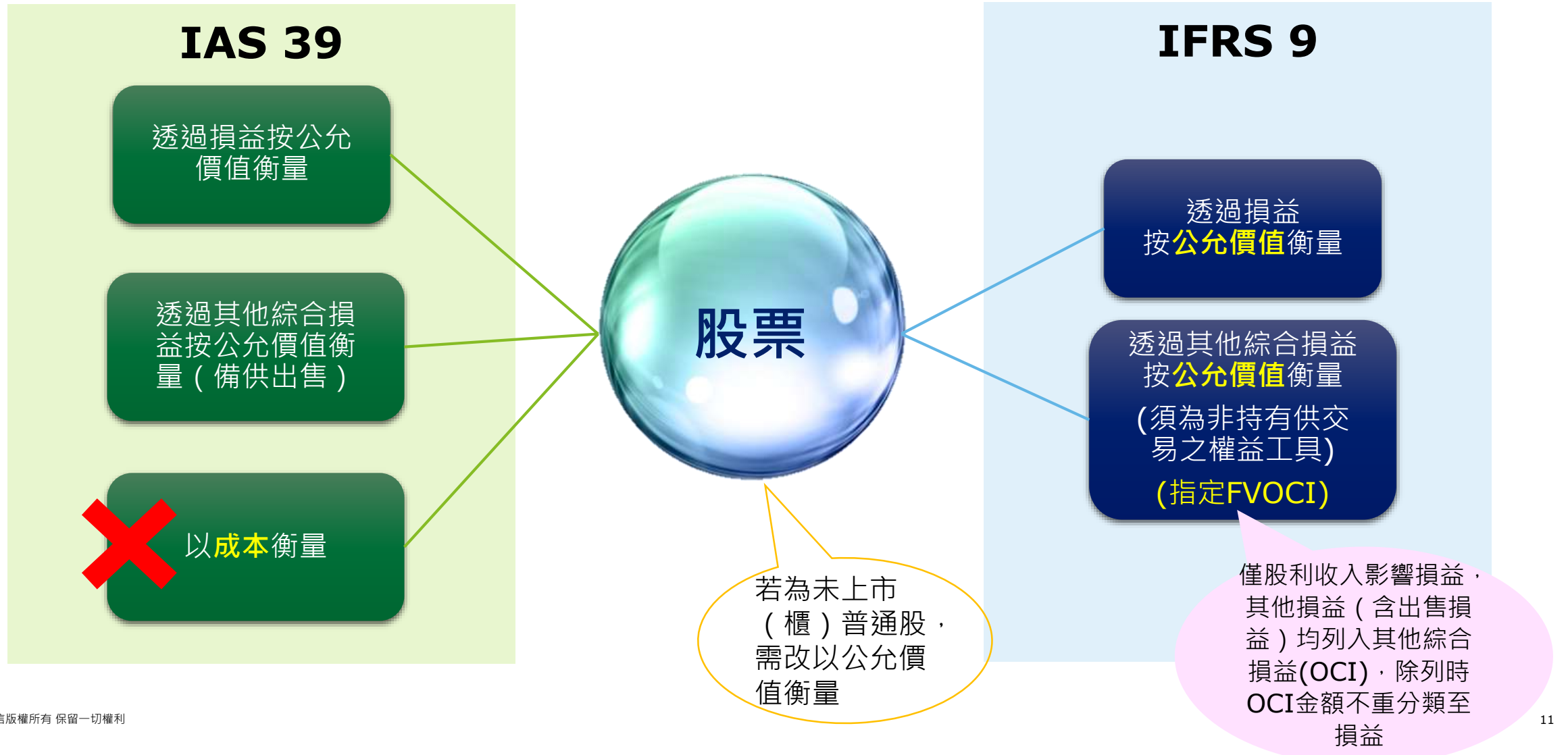
連結至同一幣別且無槓桿作用之通貨膨脹指數，係將貨幣時間價值重設至現時水準，意即反映「實質」利息，符合**SPPI**測試。A公司之經營模式係藉由收取合約現金流量及出售金融資產達成目的。因此，此債券投資應分類為「透過其他綜合損益按公允價值衡量(FVOCI)」。

IFRS 9金融資產分類衡量變化 - 債券

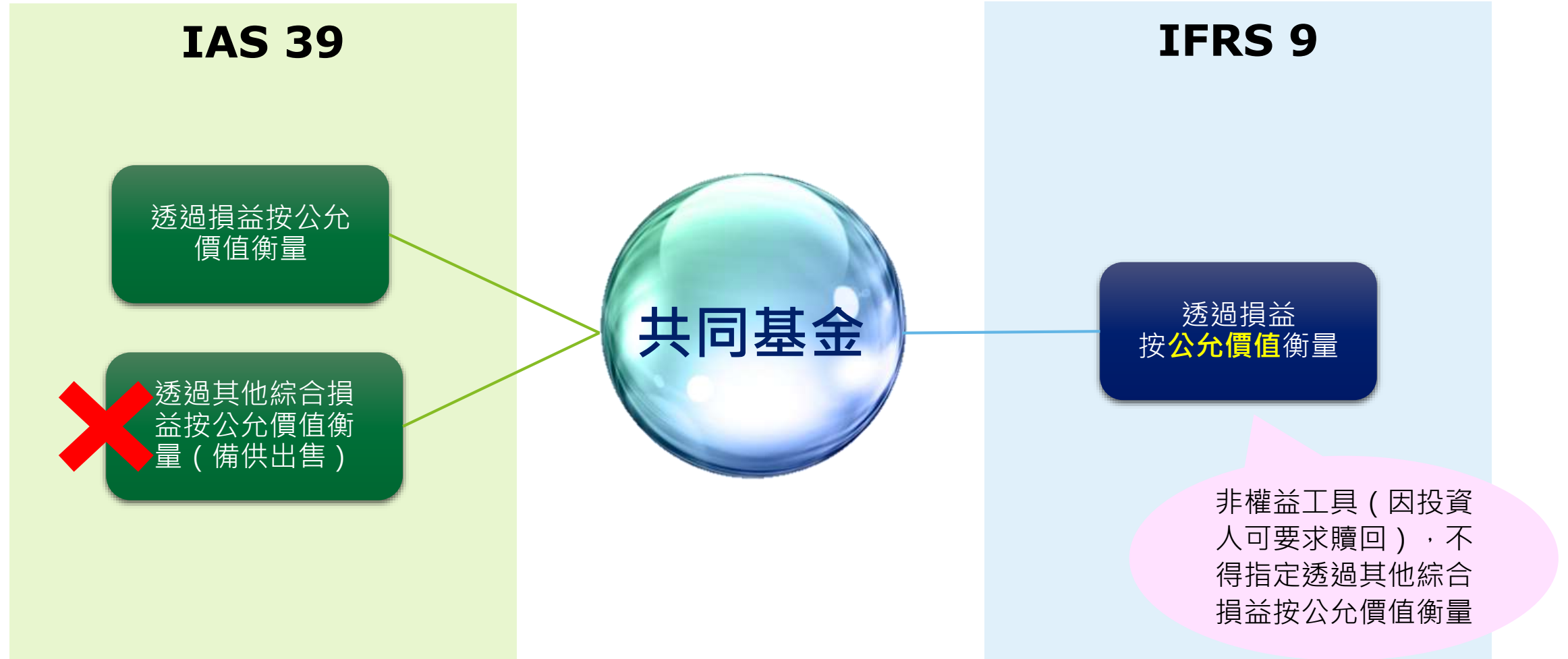
FV變動入其他綜合損益 (OCI)，其他(利息收入、兌換損益、減損損益) 認列於損益，除列時 OCI金額重分類至損益



IFRS 9金融資產分類衡量變化 - 股票

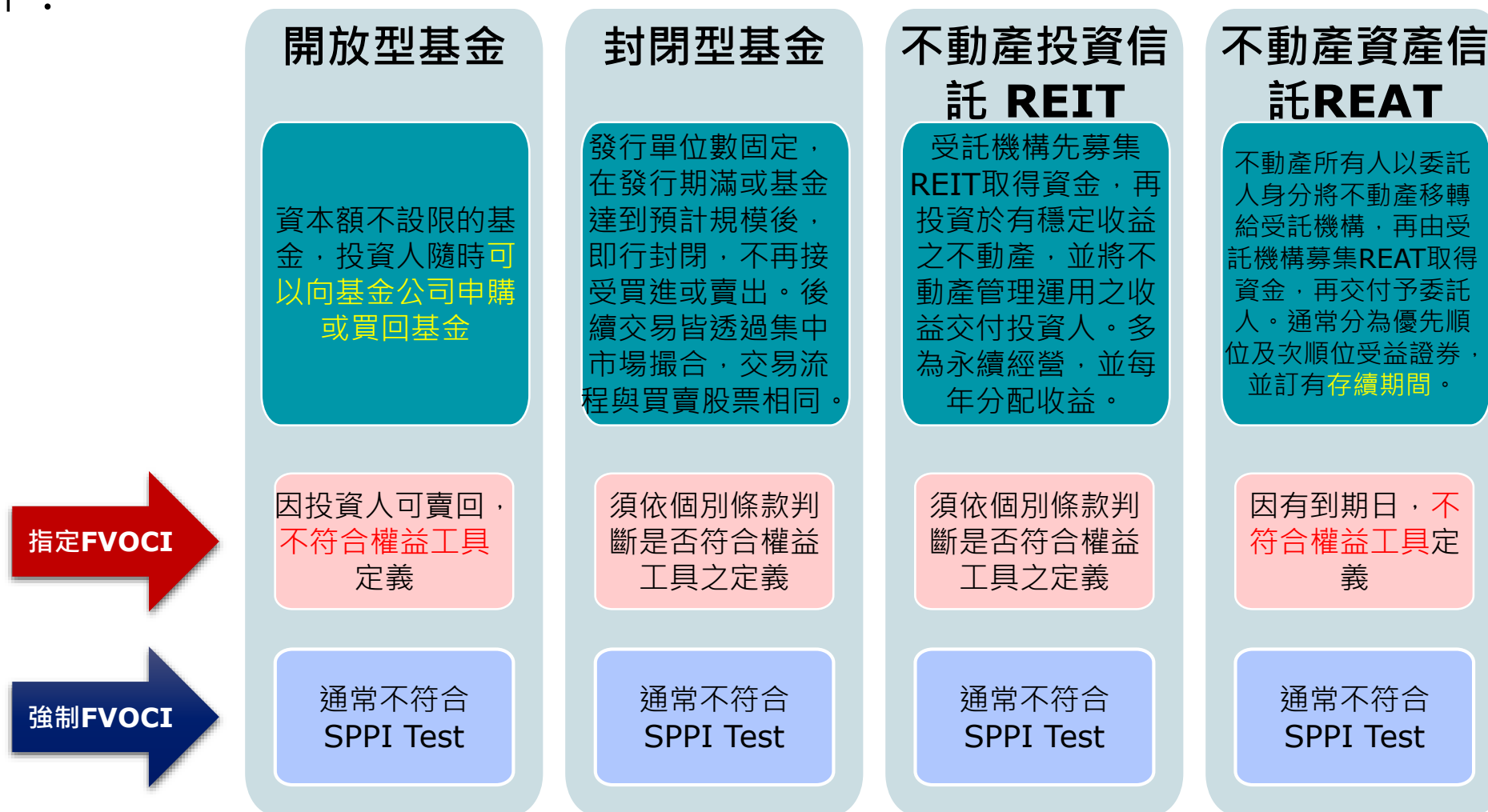


IFRS 9金融資產分類衡量變化 - 共同基金

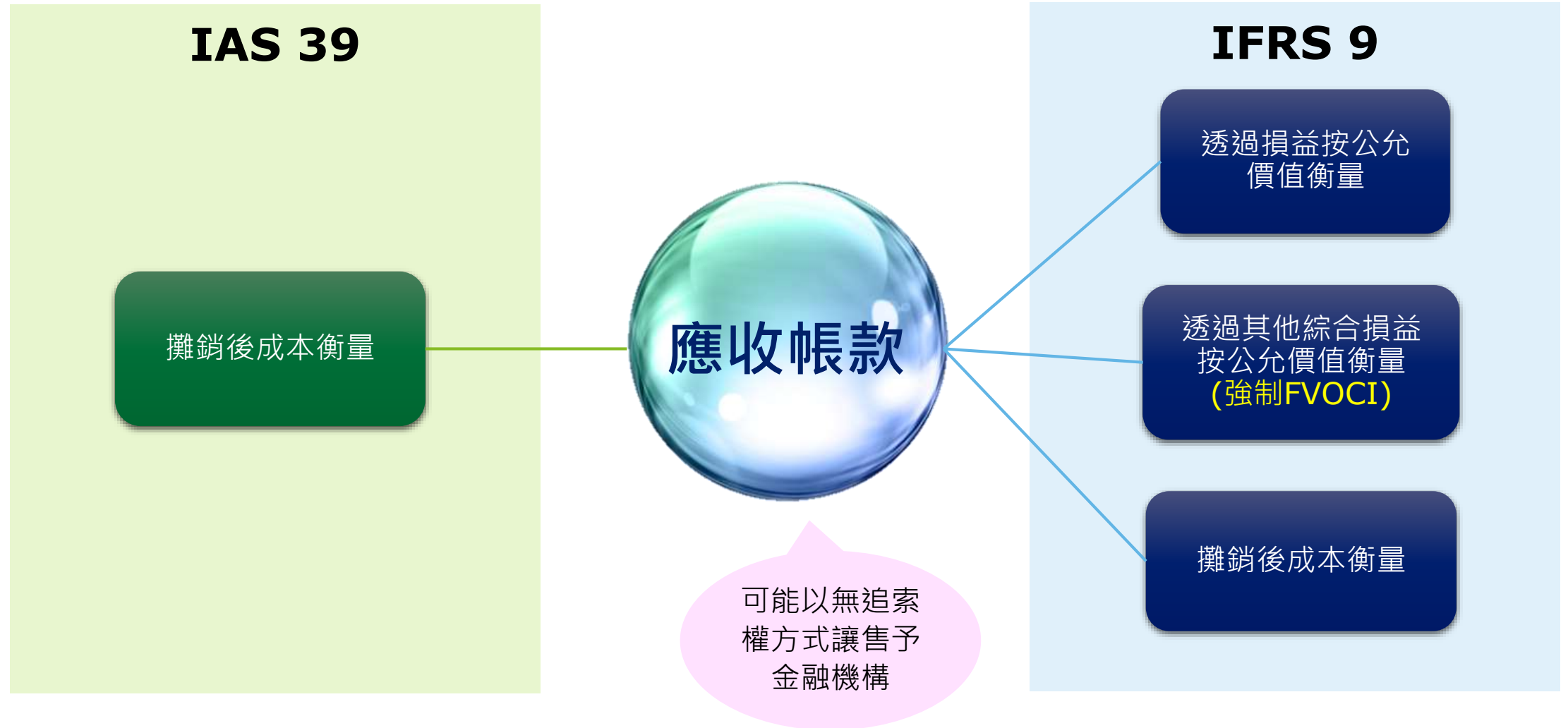


常見共同基金類投資

✿分析：



IFRS 9金融資產分類衡量變化 - 應收帳款

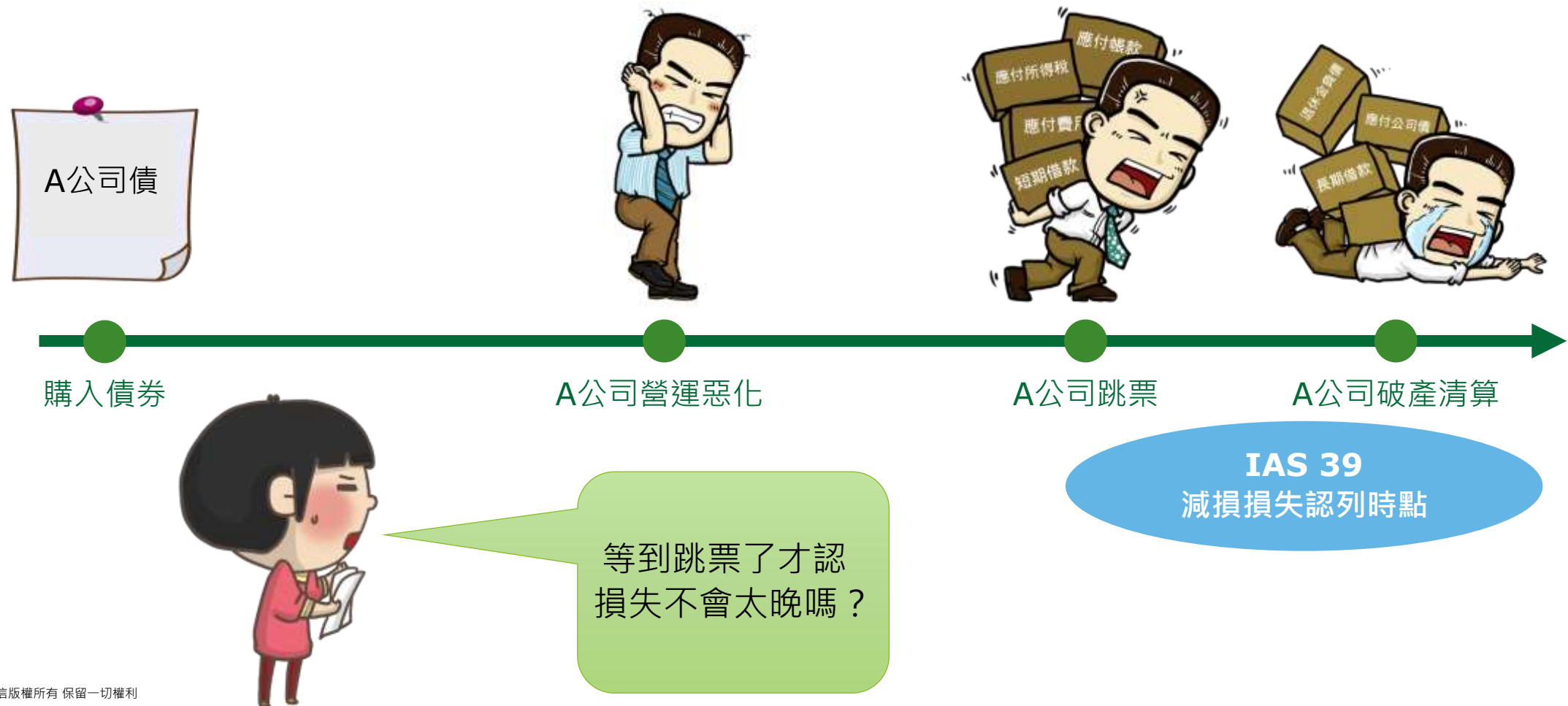


投資人應該何時認列投資減損損失？



現行作法 - IAS 39 「已發生損失模式」

✿ IAS 39採用**已發生損失模式**，係於出現**減損客觀證據**時才認列損失。



未來作法 - IFRS 9 「預期損失模式」

✿IFRS 9採用**預期損失模式**，係在**考量未來發生違約之風險**下認列損失。

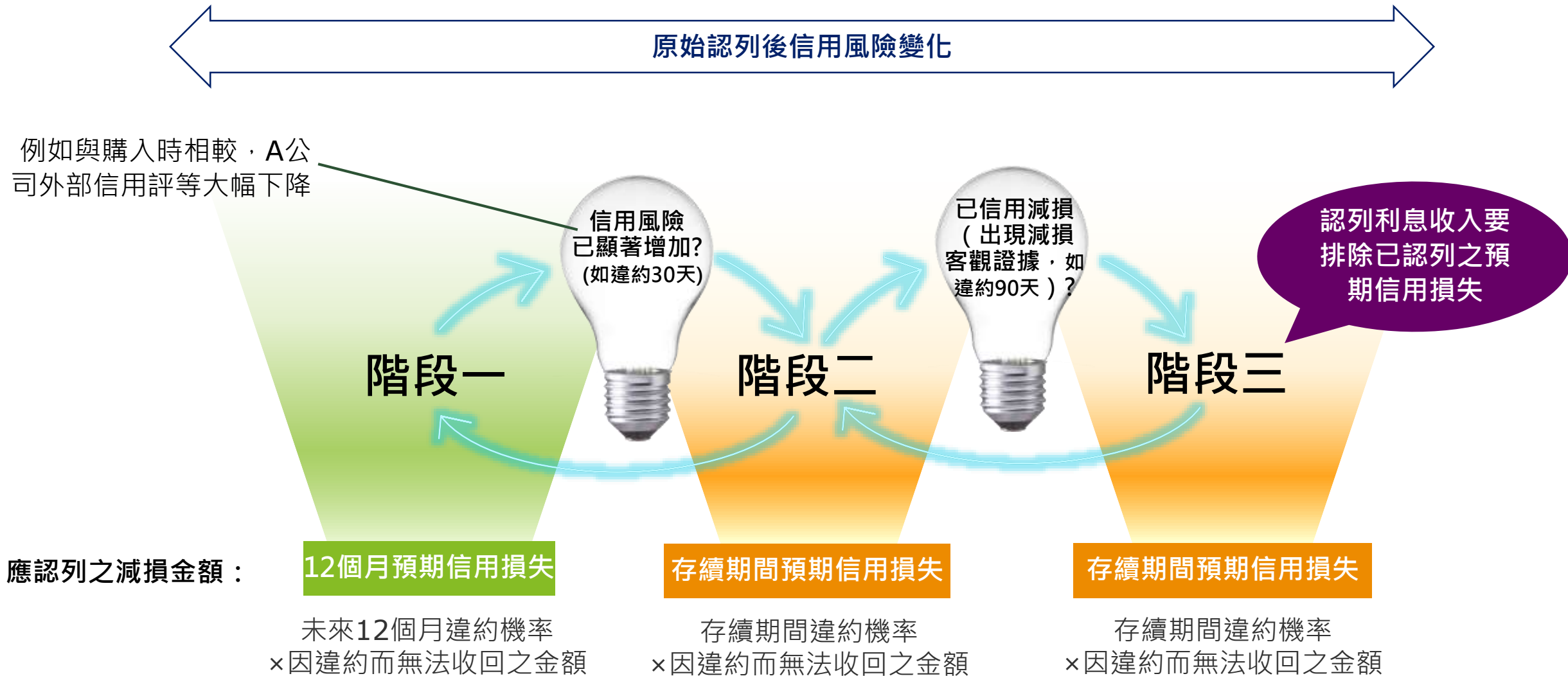


IFRS 9 減損損失認列時點

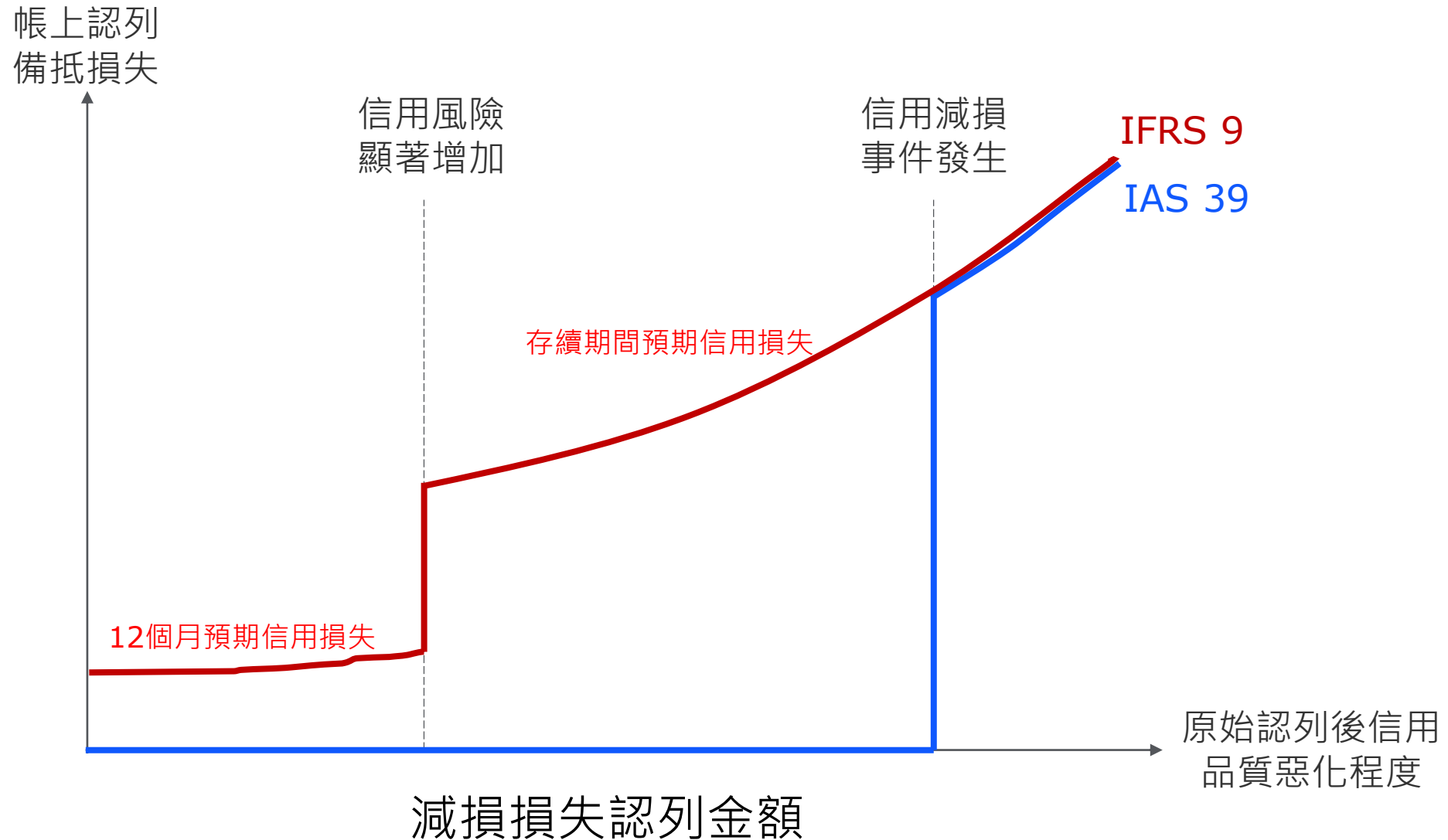
即使是新購入的債券，仍存有未來發生違約之機率，而需認列減損損失



IFRS 9預期信用損失模式衡量方式



IFRS 9 vs IAS 39減損損失認列差異



避險會計的特點



✿避險會計會導致帳上資產/負債脫離原有的衡量/損益認列方式，是一種**例外規定**，且有違會計上的一致性。因此，IFRSs規定僅有符合**極嚴格條件**的避險交易方可使用避險會計。

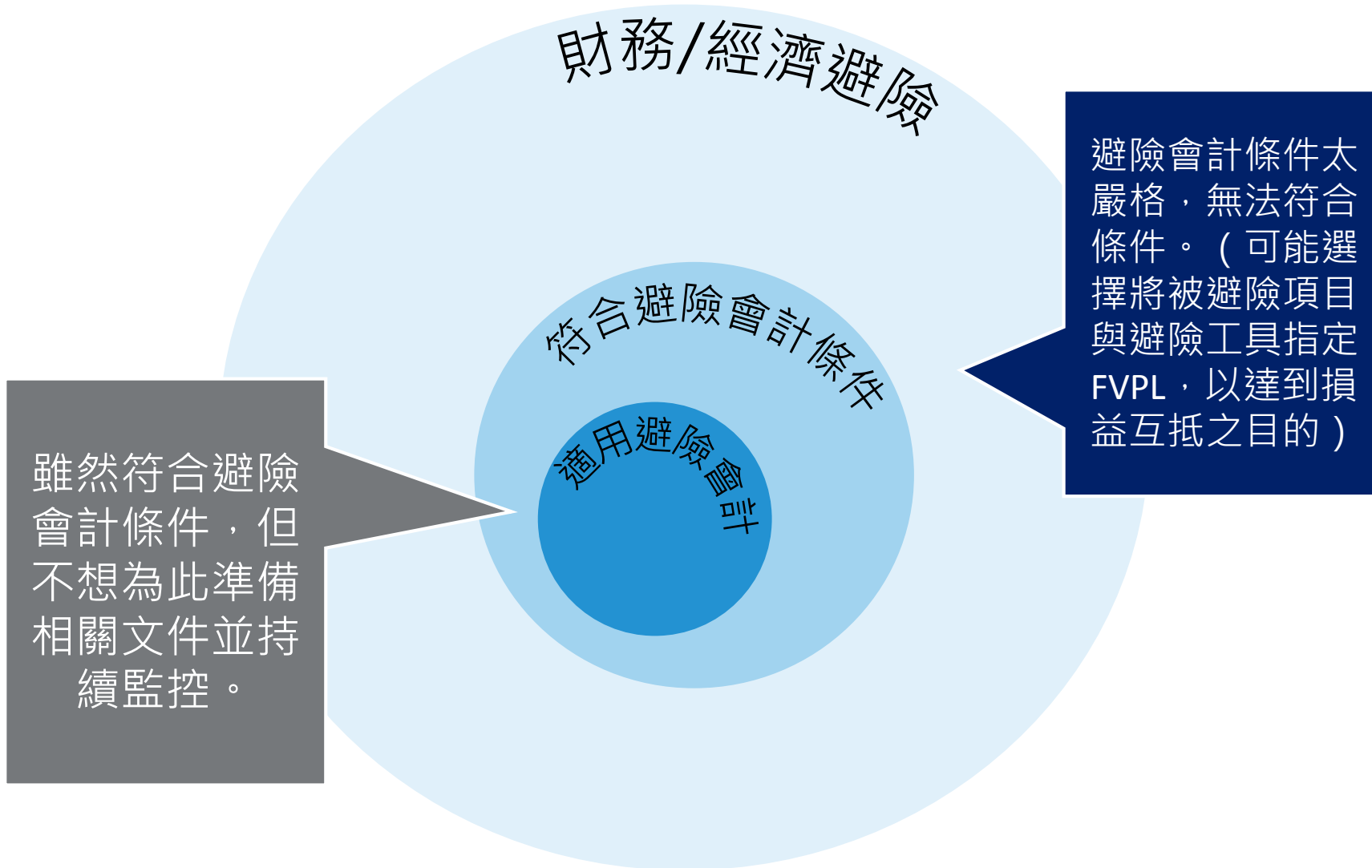
為什麼需要避險會計？

避險會計

項目	損益認列期間 (P1)	損益認列期間 (P2)	合計
被避險項目		100	100
避險工具	(100)		(100)
損益影響	(100)	100	0

透過避險會計可讓
相關損益在同一期
間互抵

避險會計實務運用情況 - 現行情況



IFRS 9放寬避險會計適用條件

✿IFRS 9放寬許多適用避險會計之條件，讓避險會計更能反映企業實際風險管理，例如：

刪除避險有效性之明顯界線測試(80-125%有效性門檻)，並可藉由重新調整被避險項目或避險工具之指定數量（稱為重新平衡避險比率）以持續採用避險會計

選擇權的時間價值及遠期合約的遠期價值作為避險成本處理，相關變動配合被避險項目反映於損益

放寬非金融項目之風險組成部分指定為被避險項目，例如對於噴射機燃油之預期購買，可僅指定其中之原油價格風險組成部分作為被避險項目

IFRS 9「金融工具」

適用IFRS 9對107年度起財務報告之影響

影響一：資產負債表改頭換面

NOW (IAS 39)

資產

現金及約當現金

透過損益按公允價值衡量之金融資產

~~備供出售金融資產~~

~~持有至到期日金融資產~~

避險之衍生金融資產

~~以成本衡量之金融資產~~

~~無活絡市場之債務工具投資~~

應收帳款

.....

FUTURE (IFRS 9)

資產

現金及約當現金

透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

按攤銷後成本衡量之金融資產

避險之金融資產

應收帳款

.....

除科目名稱不同外，
各科目下的金融資產
組成與衡量方式都與
現行有極大差異



影響一：資產負債表改頭換面



✿因企業無須依IFRS 9重編比較期間，故未來107年財報可能看到僅107年資訊採IFRS 9，106年比較資訊仍採用IAS 39之表達。

資產	107.12.31	106.12.31
現金及約當現金	XXX	XXX
透過損益按公允價值衡量之金融資產	XXX	XXX
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	XXX	-
備供出售金融資產	-	XXX
持有至到期日金融資產	-	XXX
按攤銷後成本衡量之金融資產	XXX	-
避險之衍生金融資產	-	XXX
避險之金融資產	XXX	-
以成本衡量之金融資產	-	XXX
無活絡市場之債務工具投資	-	XXX
應收帳款	XXX	XXX

因106年資訊未依IFRS 9重編，為了解適用IFRS 9之影響，建議參考附註三「新發布及修訂準則及解釋之適用」之揭露內容



影響二：金融資產公允價值波動對財報影響增加



有更多金融資產
強制透過損益按
公允價值衡量，
如共同基金投資

資產
現金及約當現金
透過損益按公允價值衡量之金融資產
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產
按攤銷後成本衡量之金融資產
避險之金融資產
應收帳款
.....

目前以成本衡量
之金融資產，未
來依IFRS 9均需
按公允價值衡量

影響三：金融資產預期信用損失影響綜合損益表

關於企業管理信用風險之方式及評估預期信用損失所採用之模型等資訊，在附註中會有更詳細的揭露

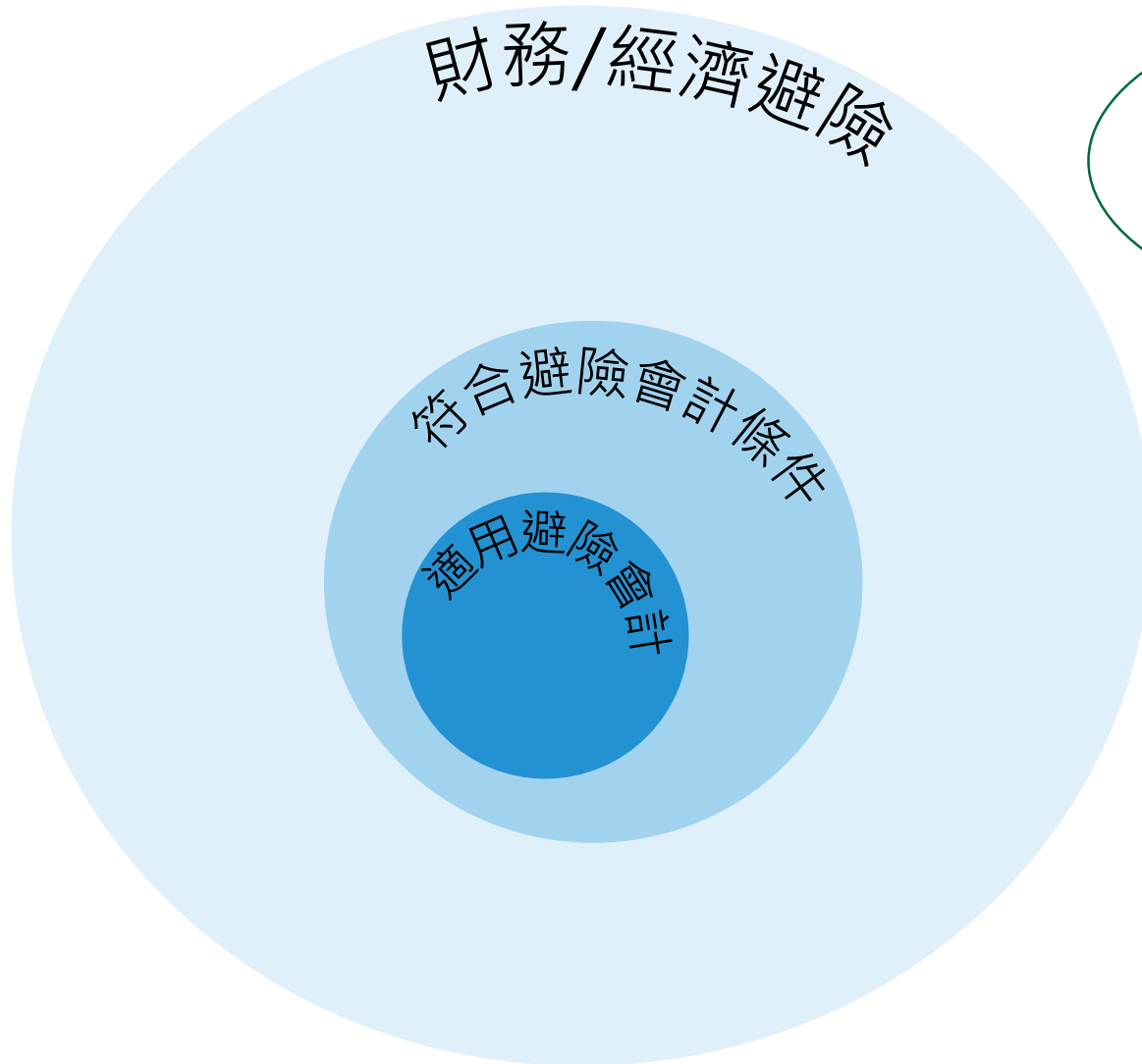


綜合損益表	
營業收入	
營業成本	
營業毛利	
營業費用	
推銷費用	
管理費用	
研究發展費用	
預期信用損失	
其他費用	
營業費用合計	
其他收益及費損淨額	
營業淨利	
營業外收入及支出	
其他收入	
其他利益及損失	
財務成本	
預期信用損失	

分類於業內之預期信用損失，例如應收帳款之減損損失

分類於業外之預期信用損失，例如業外債券投資之減損損失

影響四：採用避險會計之企業增加

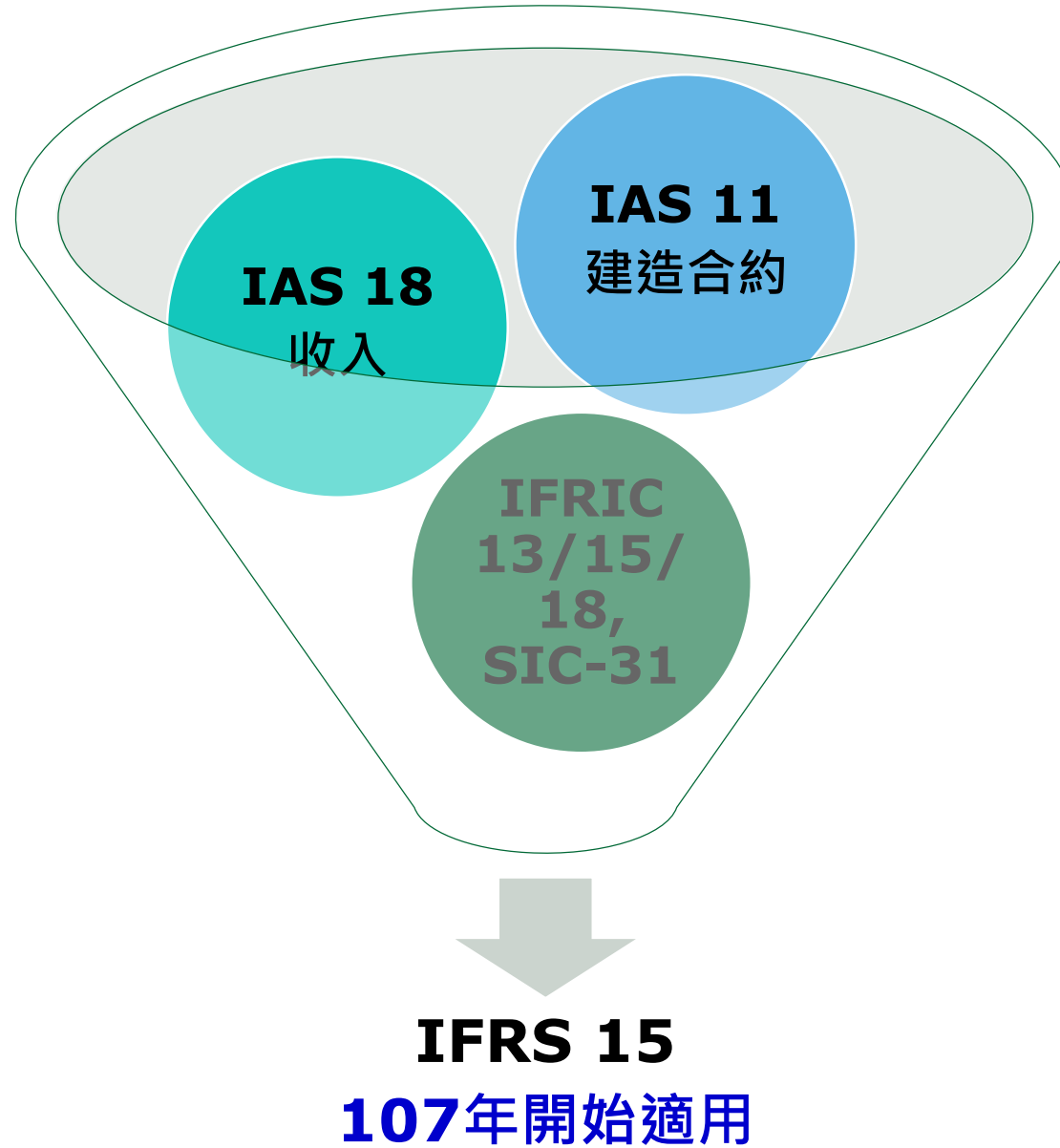


IFRS 9放寬適用避險會計之條件，使其更能反映企業實際風險管理活動，因此預期在適用IFRS 9之後避險會計的使用將更為普遍



IFRS 15「客戶合約之收入」

IFRS 15內容簡介



依IAS 11/IAS 18
判斷之合約組成部分



依IFRS 15判斷
之履約義務

依IAS 18認列
應收款



依IFRS 15認列
應收款

商品銷售依IAS 18
認列收入



依IFRS 15於某
一時點認列收入

勞務提供依IAS 18
認列收入



依IFRS 15隨時
間經過認列收入

工程合約適用IAS
11



依IFRS 15隨時
間經過認列收入



IFRS 15 中心思想



收入認列，係在描述企業將**承諾之商品或勞務移轉**給客戶，以換得預期有權取得之對價。



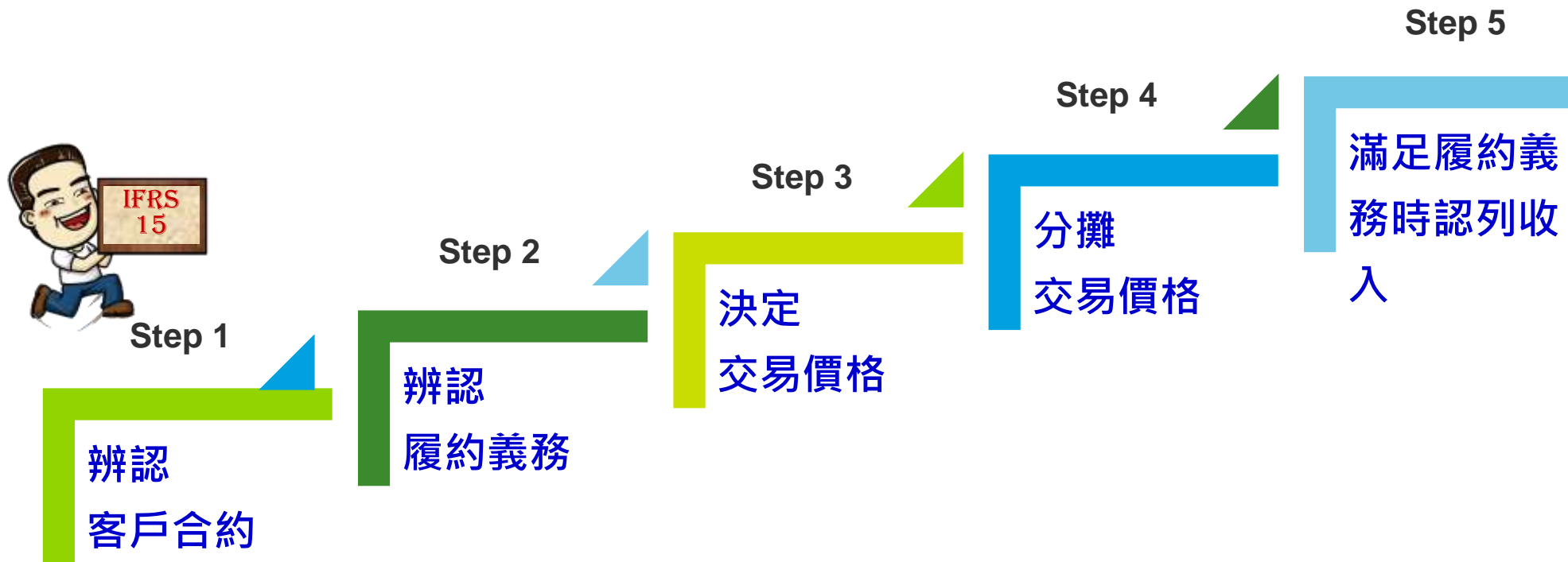
核心原則

商品移轉



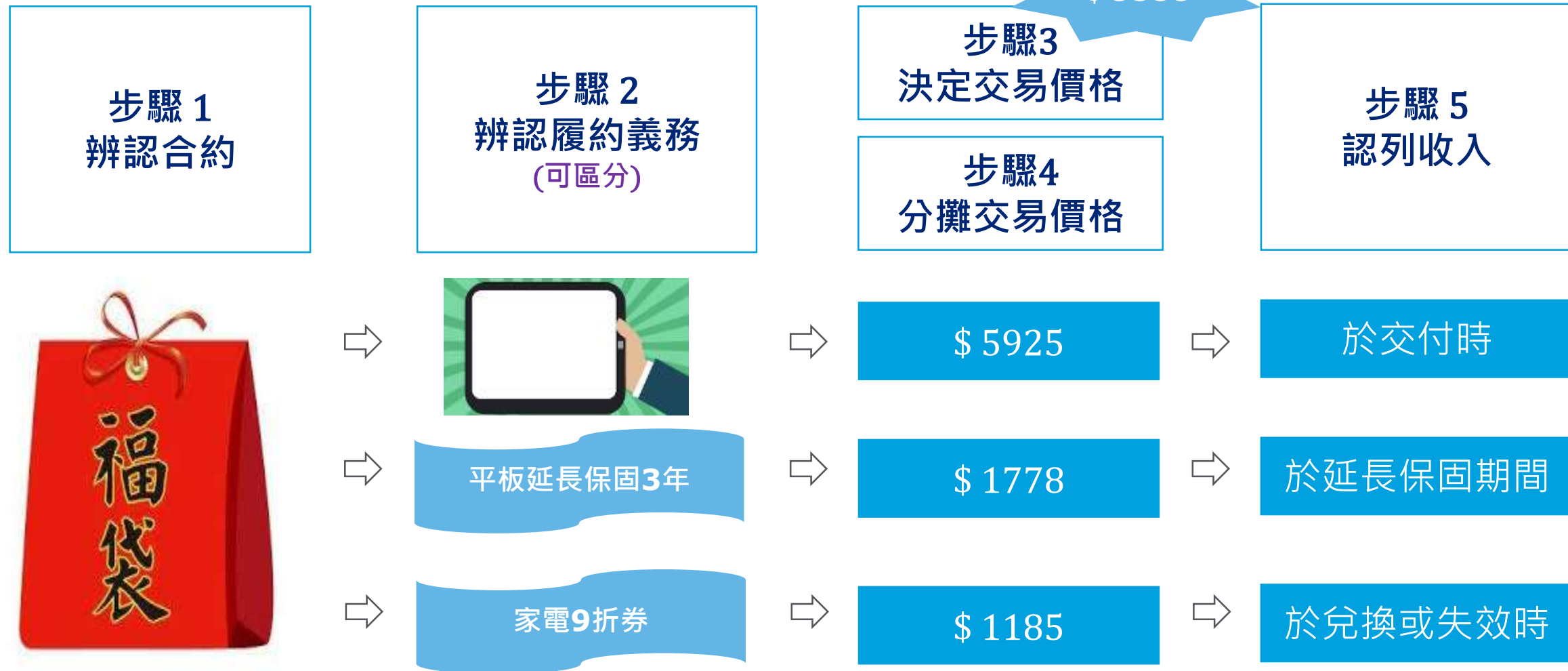
換得對價

IFRS 15 收入認列5步驟



控制移轉
(與IAS 18下風險/報酬之判斷不同)

IFRS 15 收入認列5步驟



可區分之商品或勞務

G/S : 商品或勞務



客戶合約
(符合步驟1條件)



辨認承諾
之G/S

判斷承諾之G/S是否可區分

辨認
履約義務

Distinct=> different, separate, dissimilar

可區分(distinct)之G/S

客戶可自該G/S本身或
連同客戶輕易可得之其他資源獲益



企業移轉G/S予客戶之承諾可與合約中
其他承諾單獨辨認。

i.e.該G/S能被區分
(e.g.經常單獨銷售)



i.e.移轉G/S之承諾依合約內涵係可區分
(無重大整合服務、無客製化、非高度相關)

決定交易價格

例：折扣、退貨、紅利、罰款等。

變動對價

重大財務
組成部分

決定
交易價格
應考量

付給
客戶之對價

非現金對價

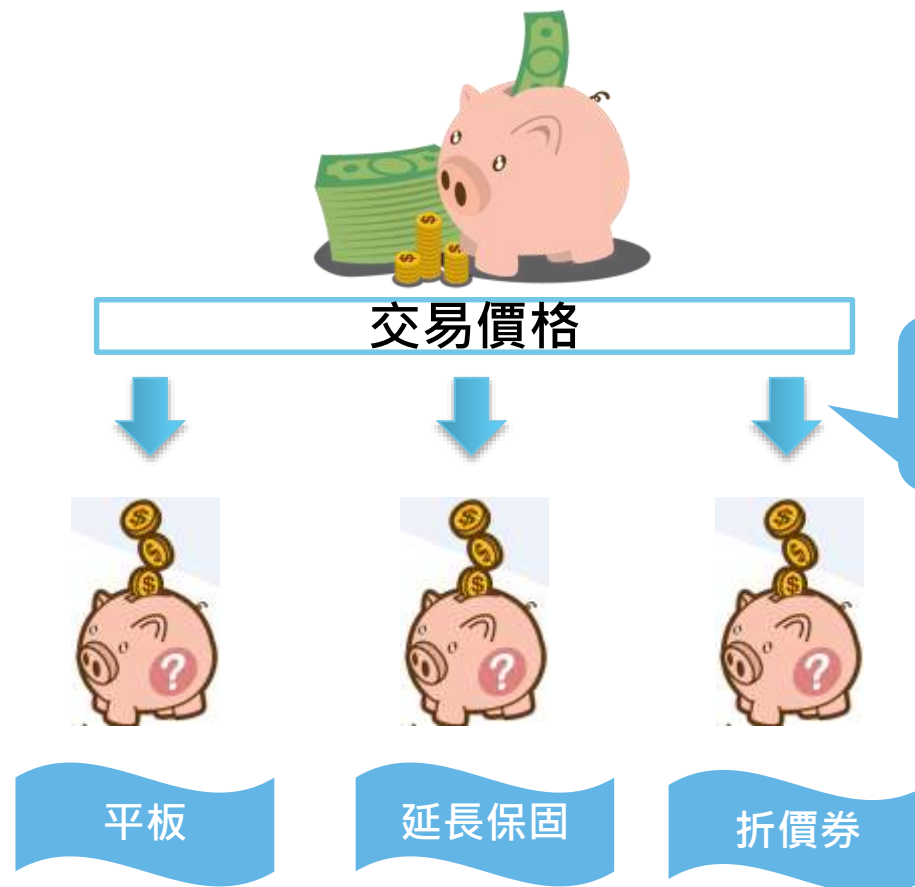
例：預付、分期付款銷貨等

例：產品上架費

例：以股票支付



分攤交易價格



以相對「單獨售價」為基礎分攤，
以往IAS 18並未明確規定分攤方式。

判斷履約義務滿足的方式 以控制移轉決定何時認列收入

不分商品或勞務，皆由下列條件決定收入認列方式



隨企業履約，客戶同時取得並耗用企業履約所提供之效益？

YES

NO



企業之履約創造或強化一項資產，該資產於創造或強化之同時即由客戶控制？

YES

NO



- 企業之履約並未創造對企業具有其他用途的資產，且
- 迄今已完成履約之款項具有可執行的權利？

YES

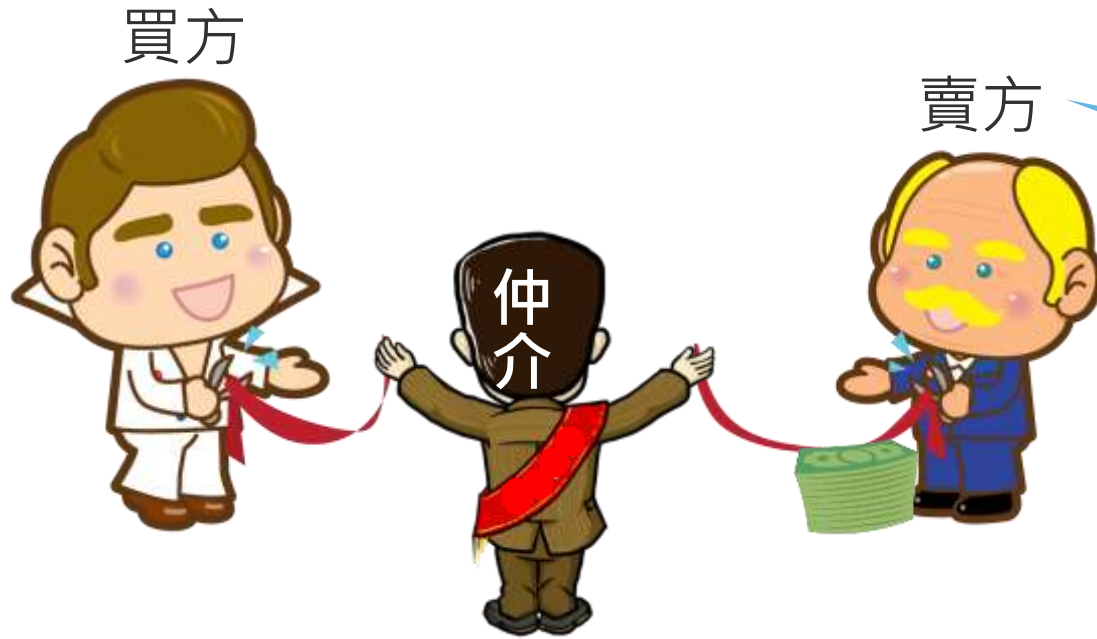
NO

於某一時點滿足履約義務

隨時間經過滿足履約義務

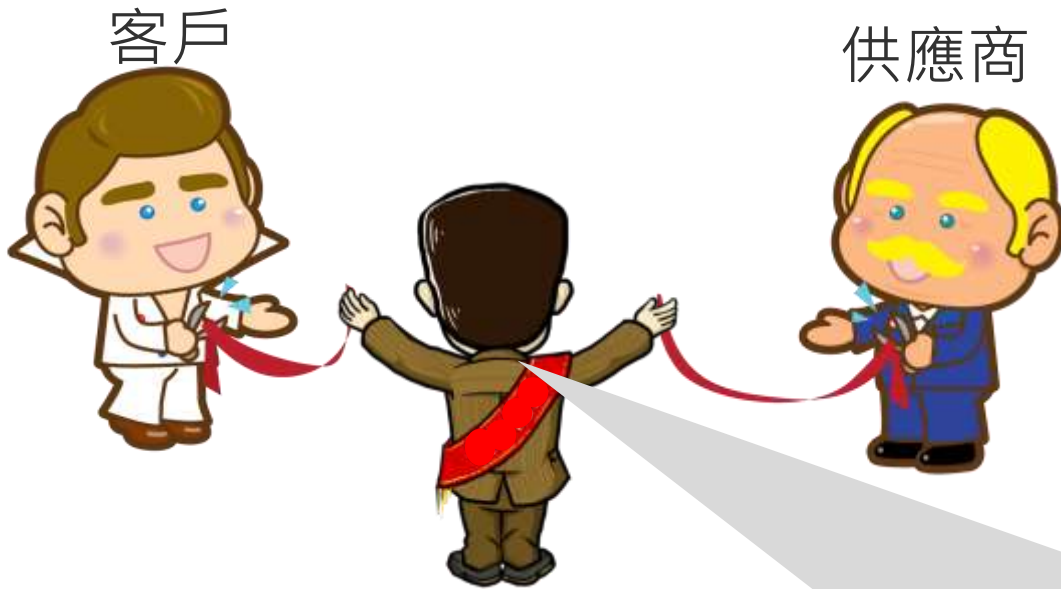


取得合約之增額成本



為取得客戶合約所發生且若**未取得**該合約則**不會**發生之成本（例如，銷售佣金）。
若**預期可回收**其**取得**客戶合約之**增額成本**，**應**認列為**資產**。
實務權宜：攤銷期間為**一年以內**之**增額成本**可於發生時認列為**費用**。

主理人與代理人



① 移轉予客戶前，對商品/勞務之控制判斷

- 具控制：主理人（總額收入）
- 不具控制：代理人（淨額收入）

② 主理人之判斷輔助指標

- 對完成提供特定商品/勞務承諾負有主要責任
- 於特定商品/勞務移轉予客戶之前後承擔存貨風險
- 具有訂定價格之裁量權

主理人與代理人

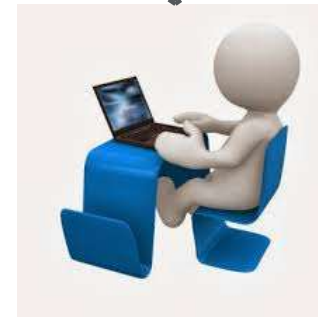


One of the more dramatic impacts will affect car-booking services such as Uber, a private company whose GAAP revenue drops by more than half when it adopts the new standard, which it plans to do this year.

Uber's first-quarter revenue this year was \$3.4bn under old GAAP accounting, but it says that under the new rules its revenue would have been just \$1.5bn for the same period. Uber has already started sharing the lower figure with investors.

Under the old standard, car-booking services such as Uber and Lyft counted their commissions from regular rides, plus the entire fare of carpool rides, as revenue.

Under the new standard, only the commissions from both regular and carpool rides will count as revenue.



消費者可選擇共乘者，企業若僅協助安排共乘、提供共乘資訊、協助收費，並未取得共乘之搭乘服務之控制，企業僅為共乘服務之代理人。



參考來源：*Uber, Amazon and Microsoft braced for accounting shake-up*, by Financial Times

授權



授權後，將進行活動來重大影響該智慧財產（**IP**）（即，重大改變**IP**之形式或功能性，或客戶取得效益之能力幾乎來自該等活動）。

且

授權使客戶直接暴露於活動之正面或負面影響。

且

授權後，進行之活動不會移轉商品或勞務給客戶



取用存在於授權期間之企業**IP**之權利(Right to Access IP)，
隨時間經過認列收入。

授權

非屬前述授權，則為使用已存在於授權時點之企業IP之權利(Right to Use IP)，於授權移轉時認列收入。

若客戶享有權利之IP具重大單獨功能性，該IP之效益大部分來自該功能性。企業之活動將不會重大影響客戶取得來自該IP效益之能力，除非企業活動重大改變IP之形式或功能性。

軟體授權

生物化合物授權

電影、電視節目、音樂錄音等媒體內容授權

藥方配方授權

具單獨功能性之智慧財產類型



國外財報揭露

Nokia, 20-F, under IFRSs

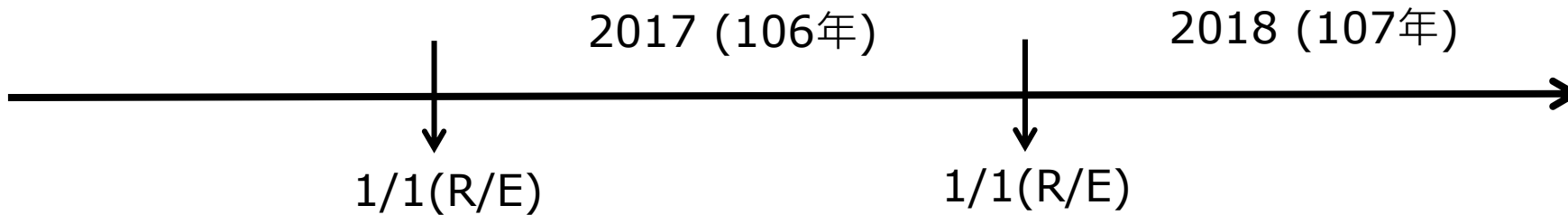
The Group currently believes that the adoption of the new standard will have a material impact on revenue. Specifically, under some license transfer contracts, revenue is expected to be recorded earlier at a point in time instead of over time. Due to the complexity of some of the Group's license subscription contracts, the actual revenue recognition treatment required under the new standard will be dependent on contract-specific terms. Also, revenue related to certain software contracts is likely to change from over time under the current standard to point in time. The Group continues to assess all potential impacts of IFRS 15.

https://www.nokia.com/sites/default/files/files/nokia_20f16_full_report_en.pdf

IFRS 15 「客戶合約之收入」

適用IFRS 15對107年度起財務報告之影響

適用IFRS 15之過渡規定



影響一：資產負債表改頭換面

NOW (IAS 11/18)

資產 / 負債

...

應收帳款

~~應收建造合約款~~

...

~~無形資產 取得客戶成本~~

~~應付建造合約款~~

.....

FUTURE (IFRS 15)

資產

...

應收帳款

合約資產

...

履行合約資產

取得合約之增額成本

合約負債

.....

除科目名稱不同外，
因科目定義與過去不同，
表達將與現行有
極大差異



影響一：資產負債表改頭換面



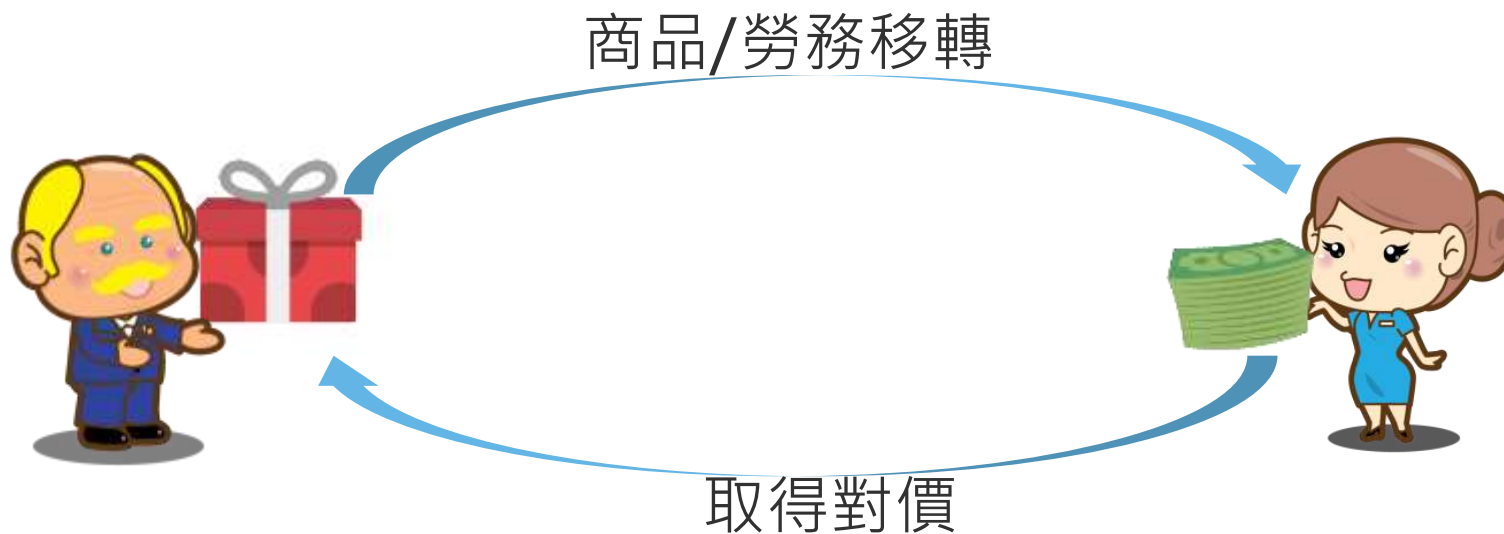
✿若企業選擇不依IFRS 15重編比較期間，107年財報之107年資訊將採IFRS 15表達，而106年比較資訊則維持IAS 11/18之表達。

資產/負債	107.12.31	106.12.31
應收帳款	XXX	XXX
應收建造合約款	-	XXX
合約資產	XXX	-
無形資產-取得客戶成本	-	XXX
取得合約之增額成本	XXX	-
履行合約資產	XXX	-
應付建造合約款	-	XXX
合約負債	XXX	-

為了解適用IFRS 15之影響，建議參考附註三「新發布及修訂準則及解釋之適用」之揭露內容



影響一：資產負債表改頭換面



商品/勞務移轉



取得對價

對於對價具無條件權利

對於對價不具無條件權利

應收款

合約資產

企業有權利

商品/勞務移轉



取得對價

對於對價不具無條件權利

合約負債

企業有義務

影響二：收入相關揭露內容大幅增加

揭露之目的在於使財報使用者能了解客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時點及不確定性。

質性與量化資訊

客戶合約

- 收入之細分
- 合約餘額
- 履約義務
- 分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

應用IFRS 15所作之重大判斷

- 決定滿足履約義務之時點
- 決定交易價格及分攤至履約義務之金額

取得或履行合約成本認列之資產

影響二：收入相關揭露內容大幅增加

客戶合約收入之細分（可能採用不只一種細分方式）

商品或勞務之類型	應 報 導 部 門							總 計
	直接銷售－ 電子設備	零售商－ 休閒商品	批發商－ 電子設備	批發商－ 休閒商品	網路銷售－ 電子設備	電腦軟體	建 造	
銷貨收入	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
勞務收入								
工程收入								
授權收入								
	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>

- 收入細分資訊必須能描述經濟因素如何影響收入及現金流量之性質、金額、時點及不確定性。決定用以細分收入之種類類型時，應考量財報以外之揭露（如盈餘公告、年報或對投資者之簡報）、CODM評估績效之資訊及其他用以評估企業財務績效或作資源分配決策之資訊。
- 期中財報亦需提供此細分資訊。

影響二：收入相關揭露內容大幅增加

客戶合約收入之細分

企業可能須使用超過一類型之種類將收入加以細分，例如：

- 商品或勞務之類型(e.g.主要產品線)
- 地理區域(e.g. 國家或區域)
- 市場或客戶類型(e.g.政府及非政府客戶)
- 合約類型(e.g.固定價格合約及依工時和材料計價之合約)
- 合約存續期間(e.g.短期及長期合約)
- 商品或勞務之移轉時點(e.g.於某一時點或隨時間經過移轉予客戶)
- 銷售通路(e.g.直接銷售予客戶或透過中介機構銷售)

IFRS 16「租賃」

IFRS 16內容簡介

發布新租賃準則之緣由

“One of my great ambitions before I die is to fly in an aircraft that is on an airline’s balance sheet,”

Sir David Tweedie, Former Chairman of the IASB, April 25, 2008.



營業租賃取得飛機	
資產負債表	
資產	...
負債	...
表外揭露	

舉債購置飛機	
資產負債表	
資產	
負債	\$\$\$
表外揭露	...

IASB調查對各產業之影響

表外未來租賃
給付/總資產

表外未來租賃給
付現值/總資產

Industry sector	Number of companies	Total assets (in millions of US\$)	Future payments for off balance sheet leases (undiscounted) (in millions of US\$)	Future payments for off balance sheet leases / total assets	Present value of future payments for off balance sheet leases (estimate) (in millions of US\$)	Present value of future payments for off balance sheet leases / total assets
Airlines	50	526,763	151,549	28.8%	119,384	22.7%
Retailers	204	2,019,958	571,812	28.3%	431,473	21.4%
Travel and leisure	69	403,524	115,300	28.6%	83,491	20.7%
Transport	51	585,964	90,598	15.5%	68,175	11.6%
Telecommunications	56	2,847,063	219,178	7.7%	172,644	6.1%
Energy	99	5,192,938	400,198	7.7%	287,858	5.5%
Media	48	1,020,317	71,743	7.0%	55,764	5.5%
Distributors	26	581,503	31,410	5.4%	25,092	4.3%
Information technology	58	1,911,316	69,870	3.7%	56,806	3.0%
Healthcare	55	1,894,933	72,149	3.8%	54,365	2.9%
Others	306	13,959,223	401,703	2.9%	306,735	2.2%
Total	1,022	30,943,502	2,195,510	7.1%	1,661,787	5.4%

IFRS 16 Overview

- ✿ IASB發布日：2016.1.13
- ✿ IASB發布之生效日：2019.1.1

大部分租賃於B/S上認列
租賃負債及使用權資產

承租人

- 單一模式 **B/S & P/L**
- 豁免：
 - 低價值資產租賃(e.g. BC100:新資產價值US\$5,000以下)；
 - 租賃期間等於或短於12個月

基本上與現行租賃準則IAS 17
無太大變動

出租人

- 營業租賃 **P/L**
- 融資租賃 **B/S & P/L**



與現行承租人租賃處理之差異

B/S	IAS 17 / Topic 840		IFRS 16 / FASB model ⁶
	Finance leases	Operating leases	All leases
Assets	✈️🏠	---	✈️✈️🚗🚗 🏠🏠🏠
Liabilities	\$\$	---	\$\$\$\$\$\$
Off balance sheet rights / obligations	---	🚗🚗 ✈️🏠🏠 \$\$\$\$	---

現行未在資產負債表上認列，未來原則上都要認列

I/S	IAS 17 / Topic 840 / FASB model		IFRS 16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	x	x	x
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	---	Single expense	---
EBITDA			↑↑
Depreciation and amortisation	Depreciation	---	Depreciation
Operating profit			↑
Finance costs	Interest	---	Interest
Profit before tax			↔

租賃判斷流程圖



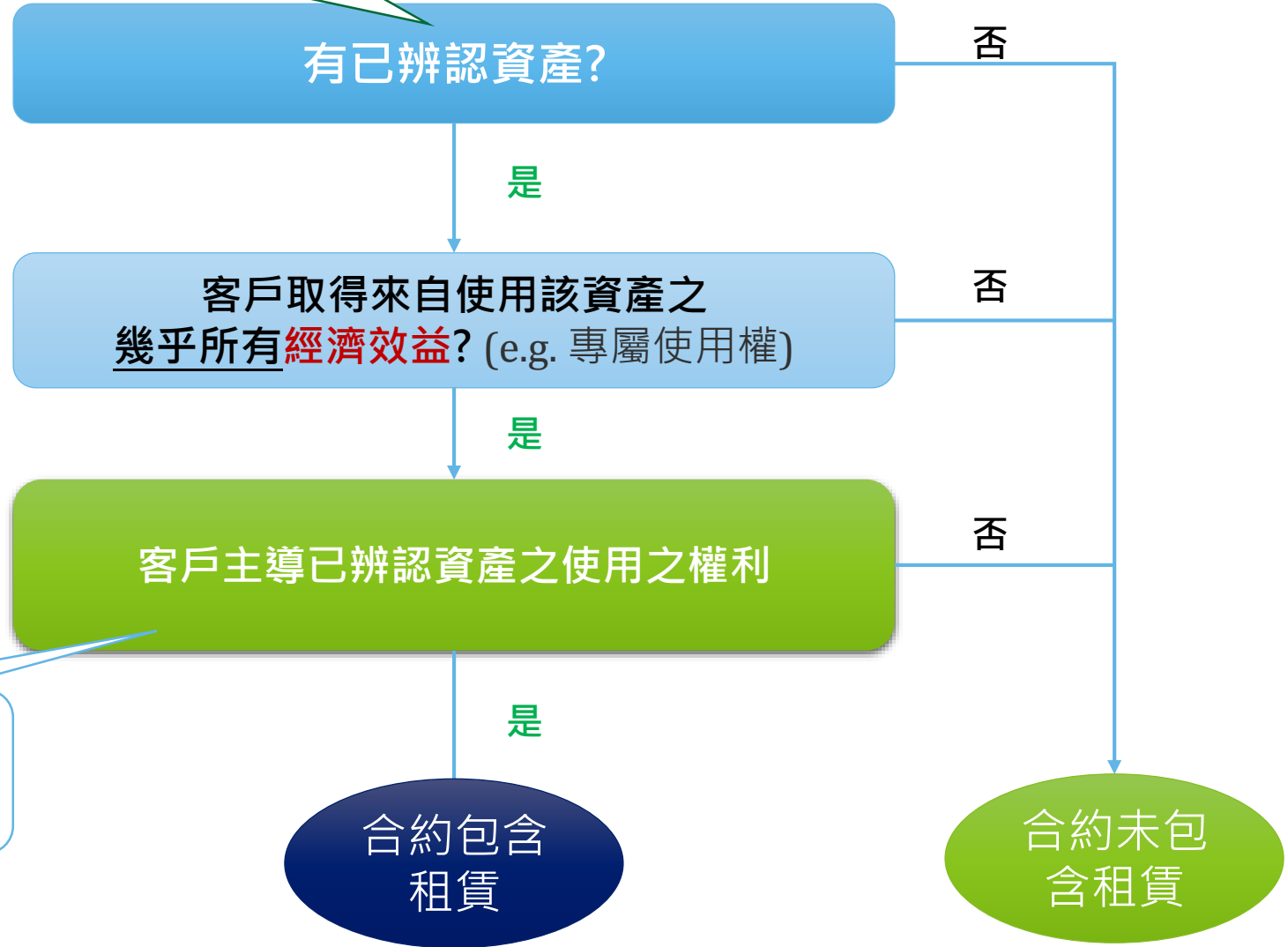
現行準則未聚焦於**控制**，且相關指引較少

- 實體上可區分
- **供應者**無替換資產之實質性權利

租賃：
轉讓**已辨認資產**(identified asset)之**使用之控制權**一段時間以換得對價之合約

資產之使用之控制權

how and for what purpose the asset is used





背景

是否有已
辨認資產?



A
YES

B
NO

- 某咖啡公司(客戶)與某機場營運商(供應者)簽訂合約，該客戶可於三年期間使用機場之空間銷售商品。
- 合約敘明空間之大小，而該空間可位於機場內幾處登機區之任一處。
- 供應者在使用期間內之任何時間具有改變分配予該客戶空間位置之權利。
- 供應者改變提供予該客戶之空間之相關成本極小：客戶使用可輕易移動之亭子(其所自有)銷售其商品。機場內有許多區域可供使用，且該等區域符合合約中空間之規格。



《釋例》 主導已辨認資產之使用之權利(一)

客戶是否有
權主導船舶
之使用?



A
YES

B
NO

背景

- 一客戶與某船舶所有者(供應者)簽定以某指定船舶將貨物自A地運輸至B地之合約。
- 該船舶明確於合約中述明，且供應者無替換權。
- 所運送的貨物佔用該船舶之幾乎所有運載量，合約指定該船舶所要運送的貨物及取貨日與交貨日。
- 供應者操作並維護船舶，且負責貨物在船舶上之航程安全。於合約期間內，客戶不得自行或雇用他人操作該船舶。



《釋例》 主導已辨認資產之使用之權利(二)

客戶是否有
權主導船舶
之使用？



A
YES

B
NO

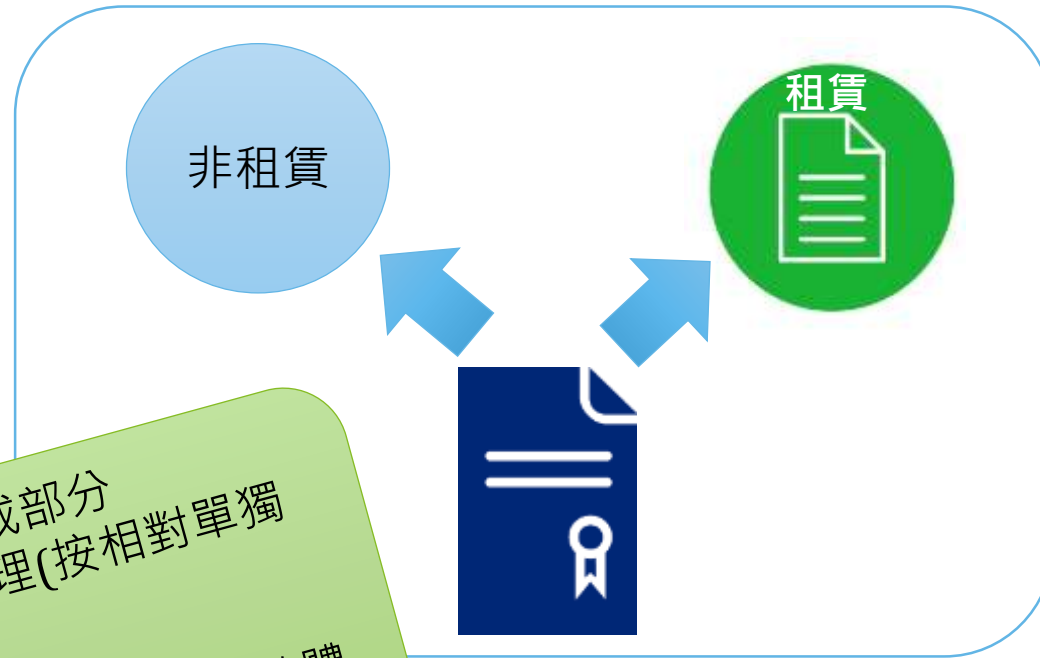
背景

- 一客戶與某供應者簽定使用特定船舶5年期之合約。
- 該船舶明確於合約中述明，且供應者無替換權。
- 於5年的使用期間內，客戶決定運輸之貨物為何、該船舶是否、何時及於何處港口航行。該等限制防止客戶於海盜風險高之水域航行該船舶或載運危險物品之貨物。
- 供應者操作並維護船舶，且負責貨物在船舶上之航程安全。於合約期間內，客戶不得自行或雇用他人操作該船舶。



合約之拆分

辨認合約中之租賃及非租賃組成部分
(例:租辦公室內含管理費)



租賃及非租賃組成部分
分別進行會計處理(按相對單獨
價格拆分)
或
承租人only:實務權宜作法--整體
以租賃處理(by class)



承租人認列及表達之豁免

🔍 承租人豁免適用單一模式認列及表達使用權資產之情況

須考量合理確定

- 會行使之續租權及
- 不會行使之租賃終止權



短期租賃

- 租賃期間等於或短於12個月，且無承購權
- 依標的資產之類別(class)選擇豁免



低價值(low value) 標的資產之租賃

e.g. 新資產價值不高於US\$5,000 [IFRS 16.BC 100]

- lease-by-lease選擇豁免
- 就標的資產之絕對基礎評估
- 就單一資產(而非租賃合約)評估
- 個別資產能獨立運作或獨自可受益

• e.g. 平板與個人電腦、
小型辦公家具及電話
• 汽車租賃不符合低價
值資產租賃，因新車
通常非low value

- ◆ 可按直線基礎或其他有系統基礎將租賃給付認列於損益
- ◆ 選擇採用豁免者，仍應揭露認列於損益之租賃給付費用，以及租賃之一般質性揭露

租賃期間 (Lease term)



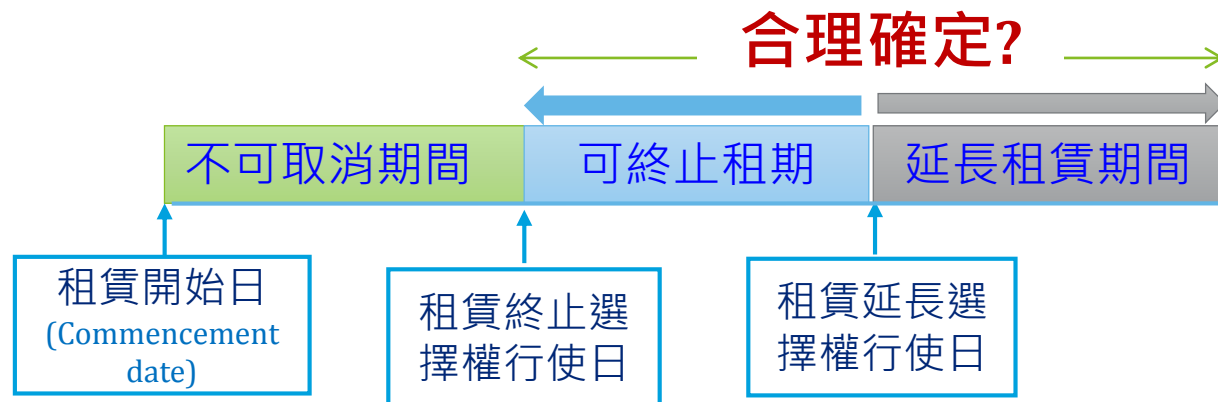
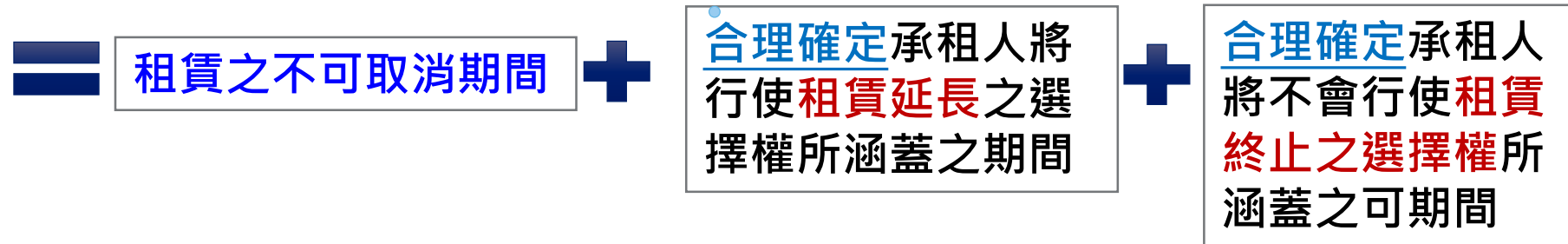
例如考量:

- 選擇權所涵蓋期間之條件條款
- 重大租賃權益改良
- 終止租賃相關成本
- 標的資產對承租人營運之重要性
- 不可取消租期越短，承租人越有可能會行使租賃延長之選擇權...

於租賃開始日決定，
該期間包含**免租金期間**

重大經濟誘因
行使或不行使？

租賃期間



租賃給付

租賃給付：承租人支付予出租人與租賃期間內之標的資產使用權有關之給付

若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權時，終止租賃所需支付之罰款

承租人合理確定將行使之承購權其購買選擇權之行使價格

固定給付(包含實質固定給付)，減除租賃誘因

現行準則對「實質固定給付」及「取決於指數或費率之變動給付」無明文規定

實質固定給付：
形式上可能具變動性，但實質上為不可避免之給付，e.g. 約定僅公司繼續營運時才支付

取決於指數(e.g. CPI)或費率(e.g. Libor)之變動給付

殘值保證下預期支付之金額
(限於承租人)

由承租人、承租人之關係人，或有財務能力履行保證義務之第三方提供之保證殘值
(限於出租人)

現行準則下承租人應納入者為「保證之金額」而非「預期支付金額」

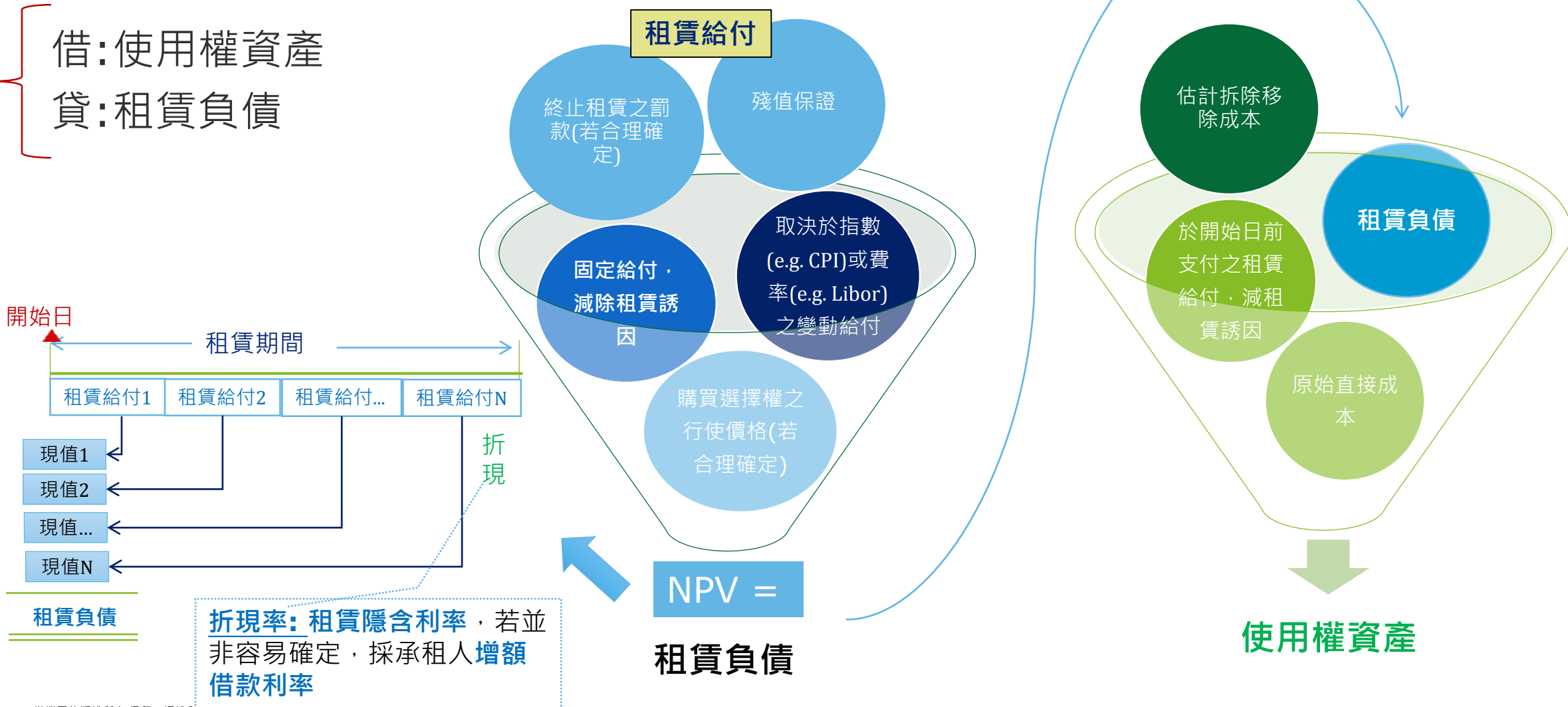
承租人原始認列



現行準則區分營業租賃及融資租賃，若屬營業租賃，於開始日不認列相關資產負債

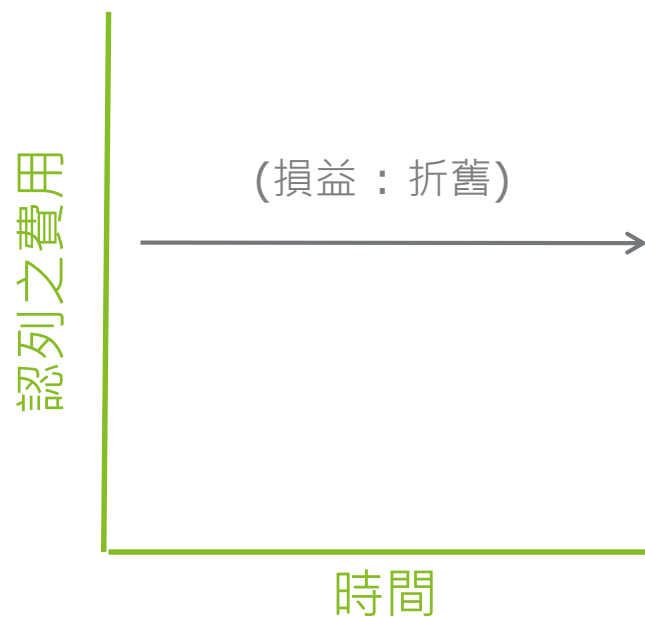
於開始日(commencement date)認列：

借：使用權資產
貸：租賃負債



承租人後續衡量

◆ 使用權資產



依IAS 16成本模式攤提折舊



於耐用年限/租賃期間內攤提(兩者孰短者)

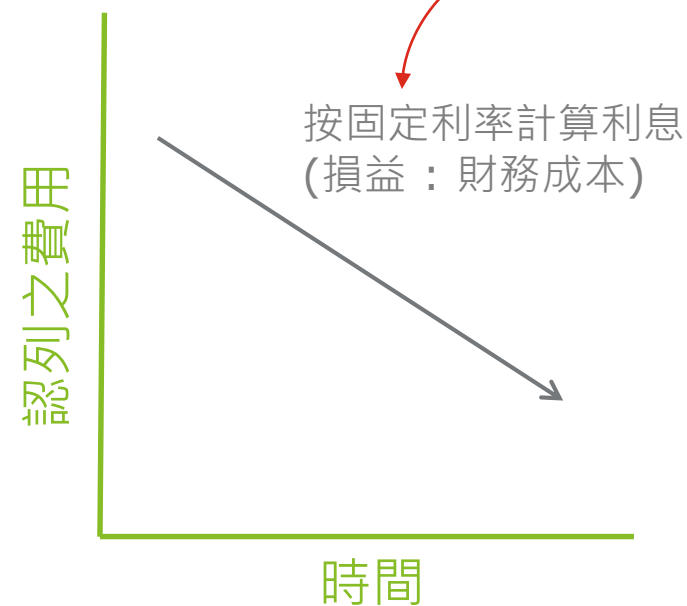
(考量延長租賃選擇權)



依IAS 36進行減損

租賃負債				
	期初餘額	租賃給付	$\times\%$ 利息費用	期末餘額
年度	CU	CU	CU	CU
	A=前期D	B	$C=(A-B)\times\%$	$D=A-B+C$

◆ 租賃負債



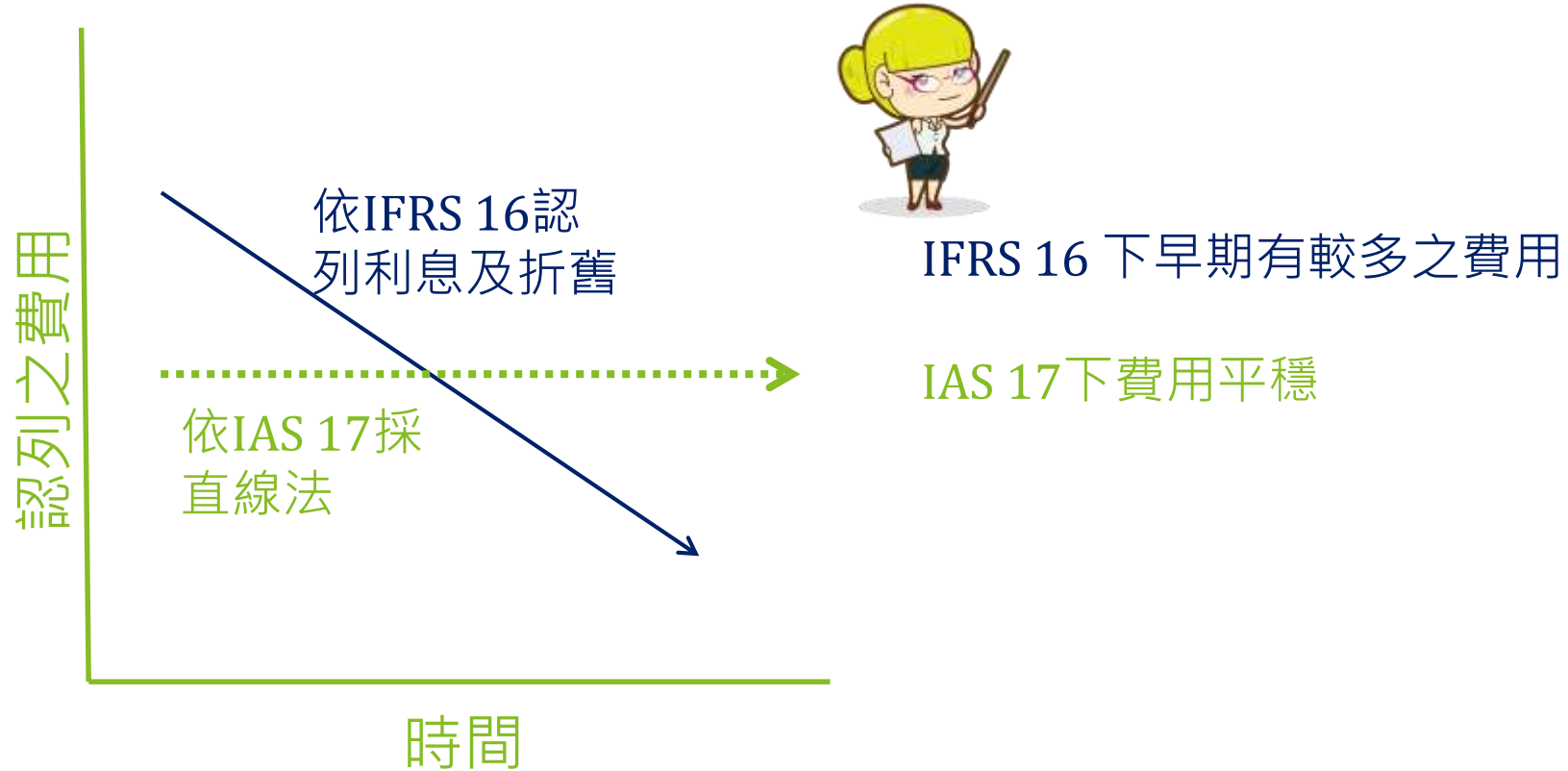
增加帳面金額以反映租賃負債之利息



減少帳面金額以反映租賃給付之支付

承租人後續衡量

✿ IAS 17 vs IFRS 16



承租人租賃負債之再衡量

[IFRS 16.39-43]



現行準則無明文規定

i.e.,有租賃期間之重評估or修正之情況

按租賃隱含利率折現，若不容易取得，採承租人增額借款利率

租賃期間變動

對標的資產購買選擇權(承購權)之評估變動

殘值保證下預期應付金額變動

取決於指數或費率之未來租賃給付變動

修正實質固定租賃給付

修正後租賃給付

以剩餘租賃期間修正後折現率折現

因為economics of lease have changed

租賃負債再衡量金額

修正後租賃給付

以原折現率折現

相對調整**使用權資產**；若使用權資產不足，差額認列於**損益**

承租人變動租賃給付



取決於某項指數(index)或費率(rate)之變動租賃給付

✓ 應納入使用權資產及租賃負債之原始衡量。

E.g., 租賃給付每兩年調整一次，該調整係連結至兩年期消費者物價指數(CPI)之變動，則承租人應每兩年再衡量租賃負債



其他變動租賃給付

e.g. 基於績效或是標的資產之使用量 (e.g. 銷售額)

✗ 不納入租賃給付，而於發生時列入損益

《釋例》 取決於指數或費率之變動租賃給付



例一 某工業區租約

第4條 租金與調整

- 一、本租賃標的簽訂租賃契約時之售價為新台幣○○○○○元/平方公尺，計算租金之年租率為○%，第1期租金計算之價格為新台幣○○.○元/平方公尺/月，按期給付租金，並另依加值型與非加值型營業稅法規定，加計5%營業稅。計算租金之年租率逐年於1月1日及7月1日依行政院中長期資金貸款利率調整之，並按繳款當期之年租率重新計算租金，另第2年起逐年於契約簽訂日之相當日按最近1期行政院主計處公布之消費者物價指數調整幅度比率調整之。



例二 科管局租約

本約廠房之租金數額為每月新台幣○○○○○元。乙方應自本約租賃期間開始之日起，自行至甲方網站（網址為：www.ctsp.gov.tw）下載次月應繳租金，並依甲方所定之繳租程序於每月十五日前繳付甲方前述租金一次，並應另行加計給付營業稅；繳款期限如遇例假日則順延至下一上班日。

乙方應自行負擔水電費，並於繳納租金同時一併繳納公共水電費。甲方得依據相關法令規定，及本約廠房所座落基地之公告地價或行政院所核定國有土地租金率之調整，隨時調整前項租金之數額。乙方應自行留意前述公告地價及國有土地租金率之調整。

前項租金之調整，自前項公告地價或國有土地租金率調整確定之日起生效，甲方完成第一項網頁更新前已繳付租金之期間，其租金差額仍應追收或退還。

承租人表達



現行準則僅規定租賃資產所產生之負債不宜於財務報表中列為租賃資產之減項。
財務狀況表若將負債區分為流動負債及非流動負債表達，則租賃負債應採用相同方式區分。其他無明文規定。

✿資產負債表

方法1	
資產負債表	20xx \$
使用權資產	Xxx
租賃負債	Xxx

與其他資產/負債分別列示；
例外：符合投資性不動產(IP)
之使用權資產表達為IP

方法2	
資產負債表	20xx \$
不動產、廠房及設備	Xxx
其他負債	Xxx

列報於其相應之
資產或負債(若為
承租人自有時)所
應列報之同一單
行項目中

揭露哪些單行項
目包含使用權資
產/租賃負債

承租人表達



現行準則無明文規定，惟IFRS 16之表達與現行融資租賃之處理雷同。營業租賃之租金費用通常係依功能別表達。

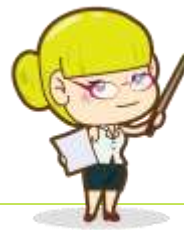
✿綜合損益表

綜合損益表	20xx \$
變動租賃給付、再衡量損益、 短期租賃、低價值租賃	Xxx
折舊	Xxx
財務成本	Xxx
稅前淨利	Xxx

分別列示：

- 租賃負債之**利息費用** (列入財務成本)
- 使用權資產之**折舊**

承租人表達



現行準則無明文規定，惟表達與現行融資租賃之處理雷同。現行營業租賃之現金流量係分類為營業活動。

現金流量表

現金流量表	20xx \$
營業活動	Xxx →
籌資活動	Xxx →

- 短期租賃給付、低價值租賃給付及未納入租賃負債衡量之變動租賃給付，應列為營業活動
- 本金償還列為籌資活動
- 利息部分依IAS 7中有關支付利息之規定分類

出租人會計模式

IFRS 16 vs IAS 17

沿用IAS 17之指標，判斷應分類為「營業租賃」或「融資租賃」，並進行會計處理

出租人會計大致上無變動



主要變動有...

1 租賃之定義

2 增加揭露規定

3 新增出租人租賃修改的規定

4 轉租之額外指引

過渡規定

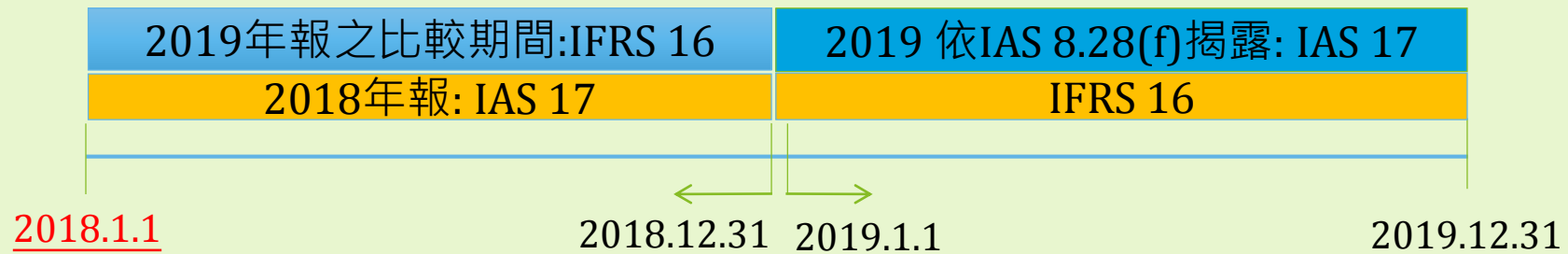
承租人

- ✿ 一般租賃(擇一法一致適用於所有租賃)
 - ◆ 方法1：全面追溯法
 - ◆ 方法2：修正式追溯法(有兩種選項)

方法1：全面追溯法

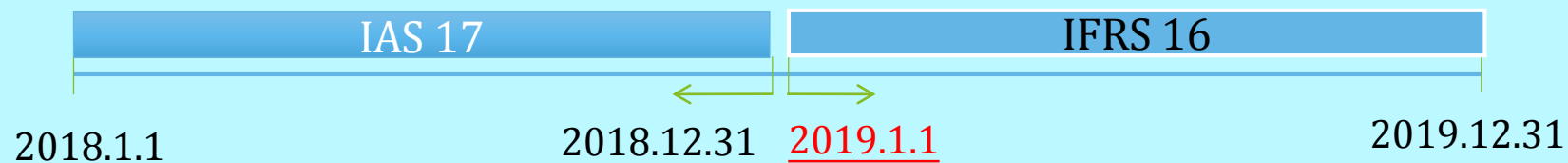
- 追溯重編比較期間數字
- 初次適用之累積影響：認列於比較期間期初保留盈餘(或其他權益科目)

如初次適用日為2019年，則比較期間期初為2018.1.1



方法2：修正式追溯法

- 不追溯重編比較期間數字
- 初次適用之累積影響：於初次適用日(若2019年適用，即為2019.1.1)認列於期初保留盈餘(或其他權益科目)



初次適用日使用權資產入帳選擇釋例

Scenario:	
Lease start Date:	01/01/20X1
Duration:	5 years
Rent:	£31k yr 1-2; £33k yr 3-5
Date of Initial Application:	01/01/20X2
Incremental Borrowing Rate at Date of Initial Application:	5%
Incremental Borrowing Rate at Lease Inception:	6%
01/01/20X1 accrued rent liability: £1.2K	

	FULLY RETROSPECTIVE APPROACH		
	Lease Liability	ROU Asset	Depreciation Charge
31/12/20X1	112,462	108,273	(27,068)
31/12/20X2	88,209	81,205	(27,068)
31/12/20X3	60,502	54,136	(27,068)
31/12/20X4	31,132	27,068	(27,068)
31/12/20X5	-	-	(27,068)

	MODIFIED RETROSPECTIVE APPROACH 1 <i>(Measure ROU asset as if new leases standard always applied; discount rate = incremental borrowing rate at date of initial application)</i>		
	Lease Liability	ROU Asset	Depreciation Charge
01/01/20X2	115,112	111,323	N/A
31/12/20X2	89,867	83,492	(27,831)
31/12/20X3	61,361	55,662	(27,831)
31/12/20X4	31,429	27,831	(27,831)
31/12/20X5	-	-	(27,831)

	MODIFIED RETROSPECTIVE APPROACH 2 <i>(Measure ROU asset as being equal to lease liability, adjusted for any previously recognised prepaid or accrued rent)</i>		
	Lease Liability	ROU Asset	Depreciation Charge
01/01/20X2	115,112	113,912	N/A
31/12/20X2	89,867	85,434	(28,478)
31/12/20X3	61,361	56,956	(28,478)
31/12/20X4	31,429	28,478	(28,478)
31/12/20X5	-	-	(28,478)

IFRS 16「租賃」

未來適用IFRS 16對財務報告之影響

對資產負債表之影響

對資產負債表之影響

↑ 使用權資產

↑ 租賃負債

對於目前屬於表外之租賃，新租賃準則 (IFRS 16) 最大之影響為增加**使用權資產**及**租賃負債**，因此財務比率可能受影響

↓ 權益

使用權資產帳面金額之減少通常會較**租賃負債**之減少快，將導致屬於表外之租賃於適用新準則 (IFRS 16) 後造成權益金額之減少。對承租人權益之實際影響數取決於承租人之槓桿度、租賃條款及租賃負債對權益比

Illustration 2: Airline

Balance sheet	Today	IASB
Property, plant and equipment	27,886	27,886
Lease assets	12,030	25,430 ↑
Other ¹⁷	9,114	8,952
Total non-current assets	49,030	62,268
Total current assets	21,152	21,152
Total assets	70,182	83,420
Borrowings	9,430	9,430
Lease liabilities	10,516	25,277 ↑
Other liabilities	34,818	34,818
Total liabilities	54,764	69,525
Equity	15,418	13,895 ↓
Total liabilities and equity	70,182	83,420

對損益及現流表之影響

對損益之影響

↑ EBITDA

↑ 營業淨利及財務成本

↔ 稅前淨利

- 對於目前有重大表外之租賃，新模式(IFRS 16)將導致較多EBITDA，因承租人目前大多都將這些表外租賃產生之費用認列為營業成本/費用，而在新模式(IFRS 16)之下將透過隱含利息作為融資成本
- 對營業利益、財務成本之影響程度，取決於租賃的規模、租期及折現率

對現流表之影響

↑ 營業活動現金流量

↓ 籌資活動現金流量

↔ 總現金流量

對於目前屬表外之租賃，現金流量係分類為營業活動，新模式(IFRS 16)下若屬本金之給付將分類為籌資活動。

	IASB
Revenue	x
Operating costs (excl depr and amort)	---
EBITDA	↑↑
Depreciation and amortisation	Amortisation
Operating profit	↑
Finance costs	Interest
Profit before tax	↔ ¹

(¹ Little change expected for many lessees because of the effect of holding a portfolio of leases)

為與資產負債表與損益表連結，承租人應將：

- 對租賃負債本金之給付作為籌資活動
- 對利息之給付則比照其他利息之分類 (營業或籌資活動)

About Deloitte

Deloitte 泛指Deloitte Touche Tohmatsu Limited(即根據英國法律組成的私人擔保有限公司，簡稱"DTTL")，以及其一家或多家會員所。每一個會員所均為具有獨立法律地位之法律實體。Deloitte("DTTL")並不向客戶提供服務。請參閱 www.deloitte.com/about 了解更多有關Deloitte及其會員所。

Deloitte為各行各業的上市及非上市提供審計、稅務、風險諮詢、財務顧問、管理顧問及其他相關服務。Fortune Global 500大中，超過80%的企業皆由Deloitte遍及全球逾150個國家的會員所，以世界級優質專業服務，為客戶提供因應複雜商業挑戰中所需的卓越見解。如欲進一步了解Deloitte約245,000名專業人士如何致力於“因我不同，惟有更好”的卓越典範，歡迎瀏覽我們的[Facebook](#)、[LinkedIn](#)、[Twitter](#)專頁。

About Deloitte Taiwan

勤業眾信(Deloitte & Touche)係指Deloitte Touche Tohmatsu Limited("DTTL")之會員，其成員包括勤業眾信聯合會計師事務所、勤業眾信管理顧問股份有限公司、勤業眾信財稅顧問股份有限公司、勤業眾信風險管理諮詢股份有限公司、德勤財務顧問股份有限公司、德勤不動產顧問股份有限公司、及德勤商務法律事務所。

勤業眾信以卓越的客戶服務、優秀的人才、完善的訓練及嚴謹的查核於業界享有良好聲譽。透過Deloitte資源整合，提供客戶全球化的服務，包括赴海外上市或籌集資金、海外企業回台掛牌、中國大陸及東協投資等。

本出版物係依一般性資訊編寫而成，僅供讀者參考之用。Deloitte及其會員所與關聯機構(統稱“Deloitte聯盟”)不因本出版物而被視為對任何人提供專業意見或服務。在做成任何決定或採取任何有可能影響企業財務或企業本身的行動前，請先諮詢專業顧問。對信賴本出版物而導致損失之任何人，Deloitte聯盟之任一個體均不對其損失負任何責任。

