

IFRS 16租賃

安永聯合會計師事務所
邱琬茹 執業會計師

2017年7月13日

內容

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

概論



承租人 會計處理改變甚大

- ▶ 除特定實務權宜作法外，所有租賃採單一會計模式
即，大部分租賃於資產負債表上認列資產及負債
- ▶ 新的表達及揭露之規定

出租人

- ▶ 出租人之租賃仍區分為營業租賃及融資租賃
- ▶ 較多揭露之規定

此準則自2019年1月1日以後開始之年度期間生效

適用範圍

- ▶ 企業之所有租賃適用IFRS 16，惟下列除外：
 - ▶ 礦產、石油、天然氣與類似非再生資源之探勘或使用之租賃
 - ▶ 承租人生物資產之租賃(IAS 41)
 - ▶ 服務特許權協議(IFRIC 12)
 - ▶ 出租人對智慧財產之授權(IFRS 15)
 - ▶ 承租人對授權協議下(如：影片、錄影等)之權利(IAS 38)
- ▶ 承租人得(但非必須)適用IFRS 16於除前款外之無形資產之租賃

適用範圍

釋例1

► 辨認合約是否屬於IFRS 16適用範圍

A公司 (供應者) 與B公司 (客戶) 間之合約為A出租給B羊隻兩年，並且B公司每年預先支付CU100給A公司，合約期間B公司負責照料羊隻並銷售羊毛

A公司

B公司



A公司與市政B企業約定由A公司於兩年內建設道路完畢並於後續期間營運並維護道路八年

- A公司向使用道路之駕駛徵收通行費
- A公司收取通行費之計算方式皆於合約中載明
- 於第十年時，B公司可選擇展延與A公司之合約、接收道路之營運或將該合約授予第三方經營



適用範圍

釋例2

► 辨認合約是否屬於IFRS 16適用範圍

	Entity A	Entity B
A公司(客戶)與B公司(供應者)間之合約為向B公司租賃探勘礦場設備兩年，期間A公司每個月支付CU25,000予B公司，B公司應負責設備之維護	✓	✓
A公司(客戶)向B公司(供應者)租100顆蘋果樹，租期五年，期間收成之蘋果及賣出蘋果所得歸A公司所有。A公司每年支付租金CU20,000予B公司	✓	✓
B公司(供應商)授予A公司(客戶)某項藥物的專利權十年	✗	✗

認列之豁免 承租人之選擇

按與使用權有關之標
的資產類別

以個別租賃為基礎

▶ 短期租賃

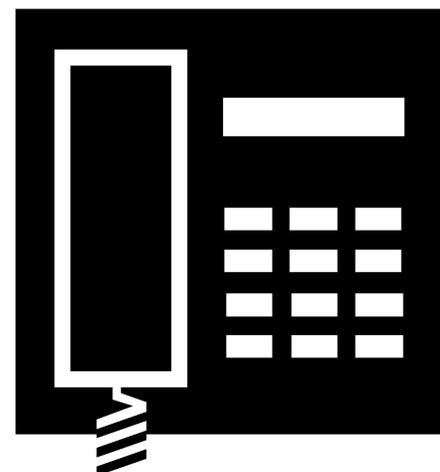
租賃於開始日，其租賃期間**不超過12個月**者。任何含有購買選擇權之租賃，非屬短期租賃

▶ 低價值標的資產之租賃

如：如平板與個人電腦、小型辦公家具及電話之租賃

考慮標的資產全新時之價值不高於US\$5,000之租賃(IFRS 16.BC100)

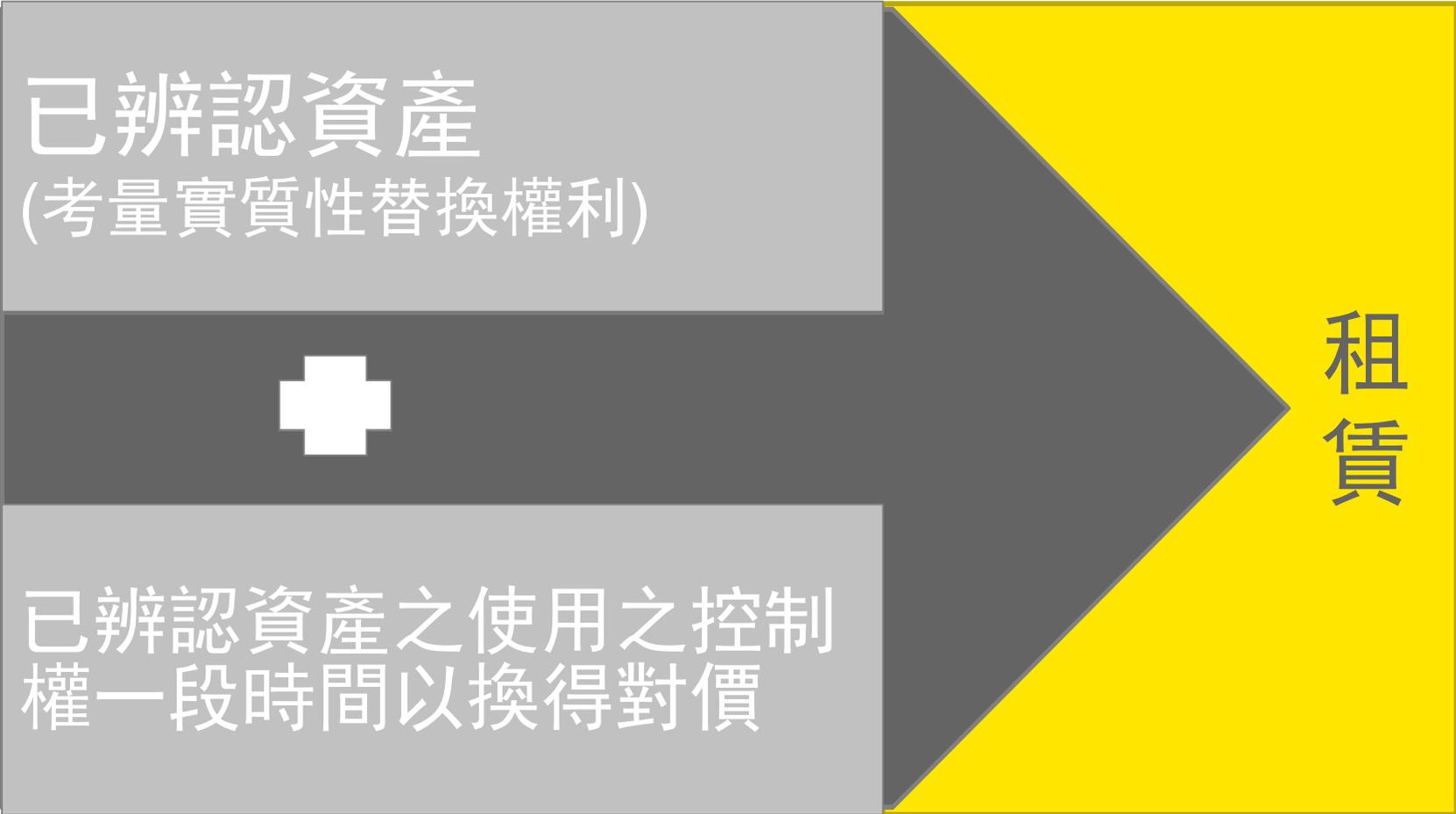
並非根據承租該資產之企業之規模或性質



辨認租賃

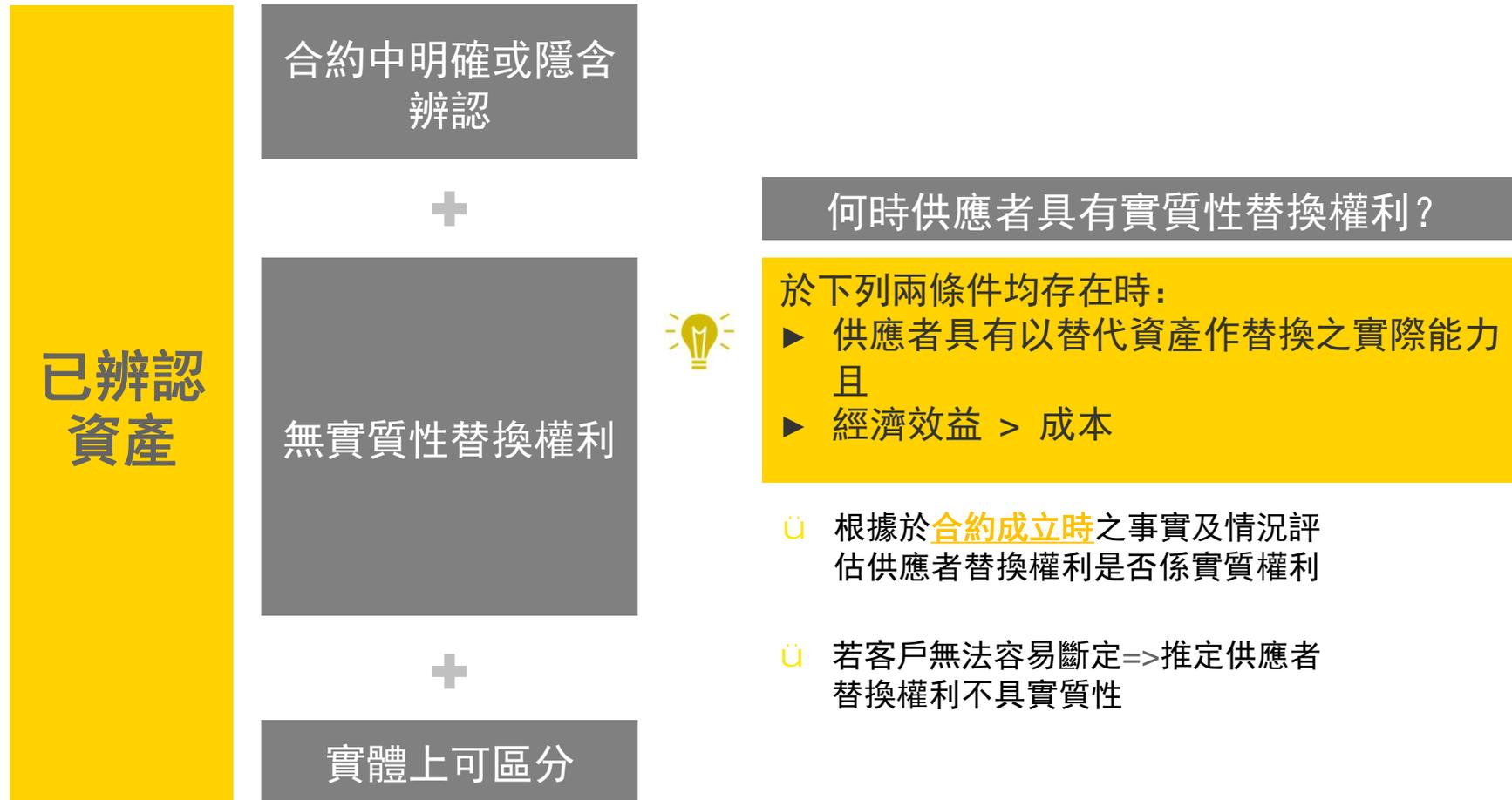
- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

租賃之定義



租賃之定義

已辨認資產



租賃之定義

已辨認資產之使用之控制權

已辨認資產之使用之控制權

取得幾乎所有經濟效益之權利

且

主導使用之權利

客戶在整個使用期間具有主導資產之使用方式及使用目的之權利：

- 4 該客戶具有主導該資產之使用方式及使用目的之權利
- 4 賦予改變資產使用方式及使用目的之權利之決策權例舉：決定何時將使用某項機器、決定於何處使用某項設備、決定於何處使用某項設備

或

資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

- 4 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
- 4 客戶設計該資產，在某種程度上已預先決定其在整個使用期間之使用方式及使用目的

租賃之定義

釋例—問題背景

- ▶ 客戶與大樓持有者簽訂使用A零售單位(係較大空間範圍中之一部分)五年
- ▶ 供應者：
 - ▶ 在使用期間可要求客戶遷移至其他零售單位，但替換之單位品質及規格應與A零售單位類似
 - ▶ 僅於取得之主要新租戶決定按有利費率之租金，租用大面積零售空間時，供應者始能自遷移客戶取得經濟效益。但該情況雖可能發生，但合約成立時此情況不太可能發生
 - ▶ 提供清潔、保全及廣告服務
- ▶ 客戶：
 - ▶ 在較大空間之營業時間使用A零售單位
 - ▶ 在五年使用期間，對零售單位之使用作所有決策，如：銷售商品組合及定價與持有存貨之數量
 - ▶ 控制該單位之實體取用

租賃之定義

釋例—解釋

- ▶ 是否係已辨認資產？
 - ▶ A零售單位為已辨認資產
 - ▶ A零售單位被明確指定於合約中
 - ▶ 供應者有替換A零售單位之實際能力，但僅於特定情況下始能自替換取得經濟效益。供應者之替換權利並不具實質性，於合約成立日，不認為會發生

- ▶ 客戶是否取得幾乎所有經濟效益之權利？
 - ▶ 客戶具有取得來自使用A零售單位之幾乎所有經濟效益
 - ➔ 整個使用期間專屬使用A零售單位



租賃之定義

釋例—解釋(續)

- ▶ 客戶是否主導已辨認資產之使用之權利？
 - ▶ 客戶主導A零售單位之使用之權利
 - ▶ 客戶作出有關之使用方式及使用目定之攸關決策，包括：對銷售產品之組合及產品之售價能作出決定
 - ▶ 客戶在五年之使用期間具有改變此等決策之權利

合約包含零售空間之租賃



租賃之定義

IFRIC 4 vs. IFRS 16

IFRIC 4	IFRS 16
特定資產	已辨認資產
使用標的資產之控制權業已移轉	對已辨認資產之使用之控制權 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 幾乎所有經濟效益之權利 ▶ 資產之使用方式及使用目的
不適用—並無「預先決定」或「設計」之概念	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具有主導該資產之使用方式及使用目的之權利；或使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 買方於控制該資產較不重大數量之產出為多時，有權利依其決定之方式操作該資產 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 已預先決定何時使用及如何使用，客戶具操作資產之權利且供應商並無改變操作指示之權利
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 買方於獲取該資產較不重大數量之產出為多時，有權利控制標的資產之實體取用 	不適用—並無「實體取用」之概念
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 除買方外，極不可能有其他一方獲取較該資產所生產之不重大數量產出，且買方為產出所支付之價格既非每單位固定，亦不等於現時市場價格 	不適用—並無「定價」之概念

租賃之定義

區分合約之組成部分

- ▶ 依租賃組成及非租賃組成部分予以區分並認列
 - ▶ 租賃組成依IFRS 16處理
 - ▶ 非租賃組成依各相關公報處理
- ▶ 實務權宜作法
 - ▶ 承租人可依標的資產類別選擇不區分租賃組成與非租賃組成部分，而全部以單一租賃組成處理
- ▶ 分攤對價至租賃組成及非租賃組成
 - ▶ 承租人—依相對單獨價格基礎分攤(選擇實務權宜作法除外)
 - ▶ 出租人—依「IFRS 15客戶合約之收入」處理

承租人分攤合約中之對價至租賃及非租賃部分

釋例一問題背景

- ▶ 出租人出租一台堆土機、卡車及長臂挖土機予承租人四年，供承租人於採礦營運中使用，出租人亦在租賃期間維護提供之長臂挖土機
- ▶ 合約之對價總額CU600,000 (每年分期支付CU150,000)，以及取決於對長臂挖土機進行維護所執行工作時數之變動金額。出租人並未對堆土機及卡車提供維護服務
- ▶ 承租人可輕易承租或購買替代挖土機或卡車以使用其營運
- ▶ 此合約中有哪此租賃組成及非租賃組成

承租人分攤合約中之對價至租賃及非租賃部分

釋例—解釋

- ▶ 此合約中有三個租賃組成部及一非租賃組成部分(維護服務), 除非承租人選擇實務權宜作法, 於此情形則將為三個租賃組成部分

分攤合約對價至租賃及非租賃組成部分

釋例一問題背景

- ▶ 出租人出租設備並提供維護服務予承租人，合約中約定租賃組成及非租賃組成價款如下：

租賃組成	CU 80,000
維護服務	10,000
合計	CU 90,000

- ▶ 由於未有前述兩項目可觀察之單獨價格，承租人藉由租賃及非租賃組成可觀察之資訊建立估計如下：

租賃組成	CU 85,000
維護服務	15,000
合計	CU 100,000

分攤合約對價至租賃及非租賃組成部分

釋例—解釋

區分

- ▶ 假設承租人選擇將維護服務合約自設備租賃合約中區分

組成	單獨價格	%	分攤之對價
租賃	CU 85,000	85%	CU 76,500
維護服務	15,000	15%	CU 13,500
合計	CU 100,000	100%	CU 90,000

不區分

- ▶ 假設承租人依標的資產類別選擇不區分租賃組成與非租賃組成部分，而全部以單一租賃組成
- ▶ 承租人將合約對價CU90,000全部以單一租賃組成處理。若承租人選擇此實務權宜作法，則於租賃開始日之資產使用權及租賃負債(CU90,000)將較區分者 (CU 76,500)為高

租賃期間

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

租賃成立日及租賃開始日

IAS 17

IFRS 16

租賃
開始日

出租人使標的資產
可供承租人使用之日

租賃
開始日

出租人使標的資產
可供承租人使用之日

租賃期間
開始日

承租人有權執行租賃資產使用
權之日期，該日為租賃原始認
列之日

租賃
成立日

租賃協議日或雙方
對租賃主要條款及條件承諾日
之較早者

租賃期間



租賃期間

釋例一問題背景

- ▶ 情況一：簽訂設備之租賃合約，其中約定
 - ▶ 不可取消期間：四年
 - ▶ 依市場費率延長租賃期間兩年之選擇權
 - ▶ 不預期承租人對設備作任何改良，該設備亦未專為承租人所建置，且租賃終止有關之成本並不重大

- ▶ 情況二：簽訂大樓之租賃合約，其中約定
 - ▶ 不可取消期間：四年
 - ▶ 依市場費率延長租賃期間兩年之選擇權
 - ▶ 於搬入大樓前，承租人對大樓進行租賃權益改良，預期租賃權益改良於四年後對承租人具有重大經濟效益，且僅於租賃延長始能繼續獲益

租賃期間

釋例—解釋

▶ 情況一：

租賃期間：四年

▶ 情況二：

租賃期間：六年

原始直接成本

取得租賃所產生之增額成本，且若未取得該租賃將不會發生者，但製造商或經銷商出租人與融資租賃有關所產生者除外

- ▶ 承租人與出租人對原始直接成本定義之適用兩者相同
- ▶ IFRS 16對原始直接成本之規定與IFRS 15對增額成本之規定相同

修正後原始直接成本之定義可能與現行出租人實務處理不同。IFRS 16規定之原始直接成本除不管是否會取得租賃皆會發生之成本(例如：法律諮詢費用)

原始直接成本(續)

原始直接成本之會計處理

承租人	所有承租人	將原始直接成本納入使用權資產 (ROU)之原始衡量
出租人— 融資租賃	製造商或經銷商出租人	租賃開始日將原始直接成本認列為費用
	其他出租人	將原始直接成本併入租賃投資淨額之原始衡量
出租人— 營業租賃	所有出租人	將原始直接成本加計至標的資產之帳面金額，並按與認列租賃收益相同之基礎，於租賃期間將該等成本認列為費用

承租人之會計

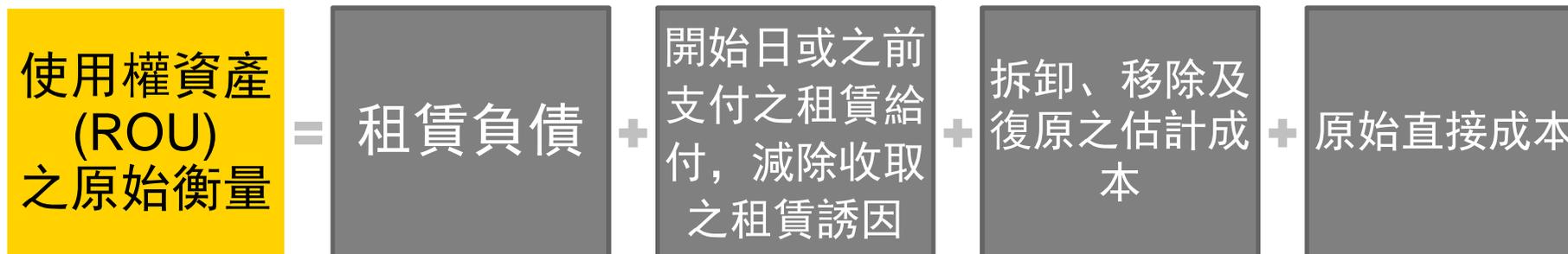
- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

承租人之會計

- ▶ 原始衡量
 - ▶ 使用權資產(ROU)
 - ▶ 租賃負債
 - ▶ 租賃給付
 - ▶ 租賃給付之折現率
 - ▶ 變動租賃給付
- ▶ 後續衡量
 - ▶ ROU
 - ▶ 租賃負債
 - ▶ 租賃修改
- ▶ 釋例
- ▶ 表達

原始衡量

ROU及租賃負債之原始衡量



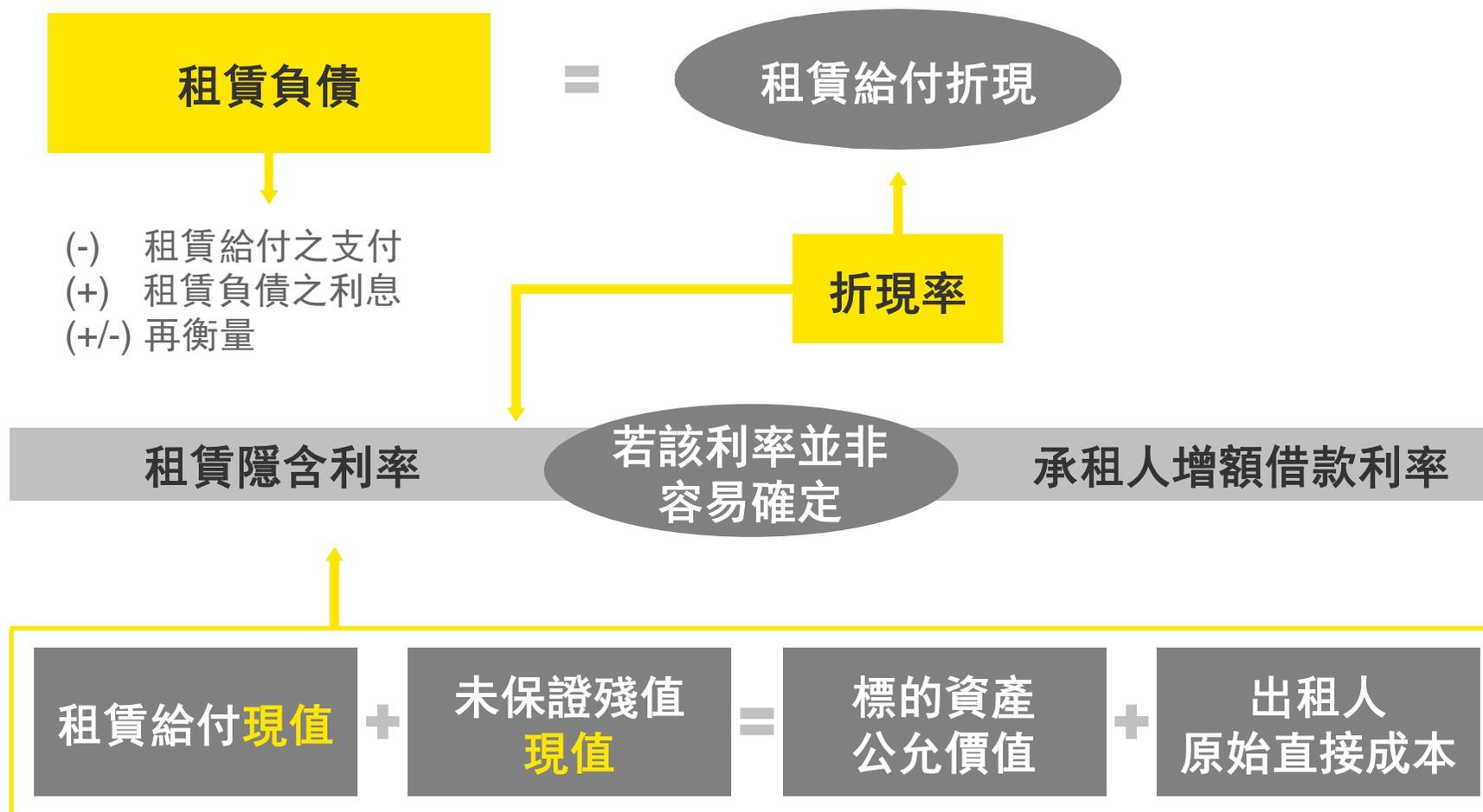
原始衡量 租賃給付



- 1 若可合理確定將執行租賃延長之選擇權，則予納入
- 2 承租人將其預期支付數納入；出租人包括所有保證殘值
- 3 考量終止租約罰款，除非合理確定不會執行

原始衡量

租賃給付之折現率



原始衡量

變動租賃給付

取決於某項指數或
費率變動

- 計入租賃負債之租賃給付
- 例如：連結至消費者物價指數、LIBOR等

並非取決於某項指
數或費率變動

- 於啟動該等給付之事件或情況發生之期間認列
- 例如：收入某特定百分比等

實質固定給付

- 計入租賃負債之租賃給付
- 例如：僅於某一事項(該事項之不發生不具真實可能性)發生時，始須支付該給付

ROU及租賃負債之原始衡量

釋例一問題背景

- ▶ 簽訂設備之租賃合約，其中約定不可取消租賃期間為六年，價金支付方式如下：
 - ▶ 每個月租金CU 2,000
 - ▶ 連結至消費者物價指數(CPI)之變動租賃給付每個月CU1,000
 - ▶ 連結至每年使用資產之產出，每單位收取CU 1.3
- ▶ 承租人無權延長或提前終止租賃合約，且無購買選擇權
- ▶ 租賃開始日之CPI為125，預期第1年底時CPI為128
- ▶ 預期六年租賃期間，使用資產將每個月產出3,000單位
- ▶ 承租人於開始日前未支付任何款項、未有原始直接成本、移除及復原義務，以及未收取任何租賃誘因

ROU及租賃負債之原始衡量

釋例—解釋

▶ 承租人租賃負債原始衡量(未折現)金額如下：

▶ 固定款項之給付	2,000 * 72個月	144,000
▶ 連結至CPI變動租賃給付	1,000 * 72個月	<u>72,000</u>
合計		<u>216,000</u>

▶ 承租人依前述金額衡量ROU

▶ 連結至使用資產所收取之變動租賃給付不計入租賃負債

租賃給付之折現率

釋例—問題背景

- ▶ S公司係上市公司A公司之子公司。S公司承租位於倫敦某棟大樓20年租期之租賃合約，並由A公司提出保證
- ▶ 出租人之隱含利率無法容易確定，故S公司決定其增額借款利率
- ▶ IFRS 16規定，承租人增額借款利率係承租人於類似經濟環境中為取得與ROU價值相近之資產，而以類似擔保品與類似期間借入所需資金應支付之利率
- ▶ 請列示S公司於決定租賃給付折現率時應考量之因素

租賃給付之折現率

釋例—解釋

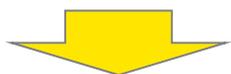
- ▶ S公司決定租賃給付折現率考量因素如下：

租賃債之組成	再衡量
借入之款項	為取得與ROU價值相近之資產所需借入之金額
借入之期間	20年
擔保內容	公司提供擔保之條件 與ROU價值相近之資產
經濟環境	總體及個體經濟環境對S公司借款之影響 (亦即S公司及A公司之財務狀況、全球及當地之經濟狀況)

後續衡量

ROU及租賃負債之後續衡量

ROU之後續衡量



- ▶ 原則：成本模式
例外：
 1. 若承租人對其投資性不動產(IP)採公允價值模式，符合IP定義之ROU適用該公允價值模式
 2. 若ROU與PP&E類別有關，且承租人對該類別之PP&E適用重估價模式，得選擇對與該類別之PP&E有關之所有ROU適用重估價模式
- ▶ 依IAS 16 不動產、廠房及設備對ROU提列折舊(採用直線法)

租賃負債之後續衡量



- ▶ 依租賃開始日決定之折現率攤計租賃負債，於支付時降低租賃負債
- ▶ 採用有效利率法

就個別租賃而言費用通常前高後低

區分利息費用及折舊費用

租賃負債之再衡量

租賃負債之組成	再衡量
租賃期間變動	<ul style="list-style-type: none"> 時點—租賃期間變動或標的資產購買選擇權評估發生變動 衡量方式—按修正後折現率再衡量租賃負債
標的資產購買選擇權評估發生變動	<ul style="list-style-type: none"> 時點—租賃期間變動或標的資產購買選擇權評估發生變動 衡量方式—按修正後折現率再衡量租賃負債
殘值保證下預期應付之金額變動	<ul style="list-style-type: none"> 時點—當預期支付金額發生變動時 衡量方式—不改變折現率再衡量租賃負債
用於決定租賃給付之指數或費率變動	<ul style="list-style-type: none"> 時點—現金流量有變動時 衡量方式—不改變折現率¹再衡量租賃負債

¹ 原則不改變折現率，除非租金給付之變動係由浮動利率變動所致，則承租人應使用修正後折現率以反映該利率之變動

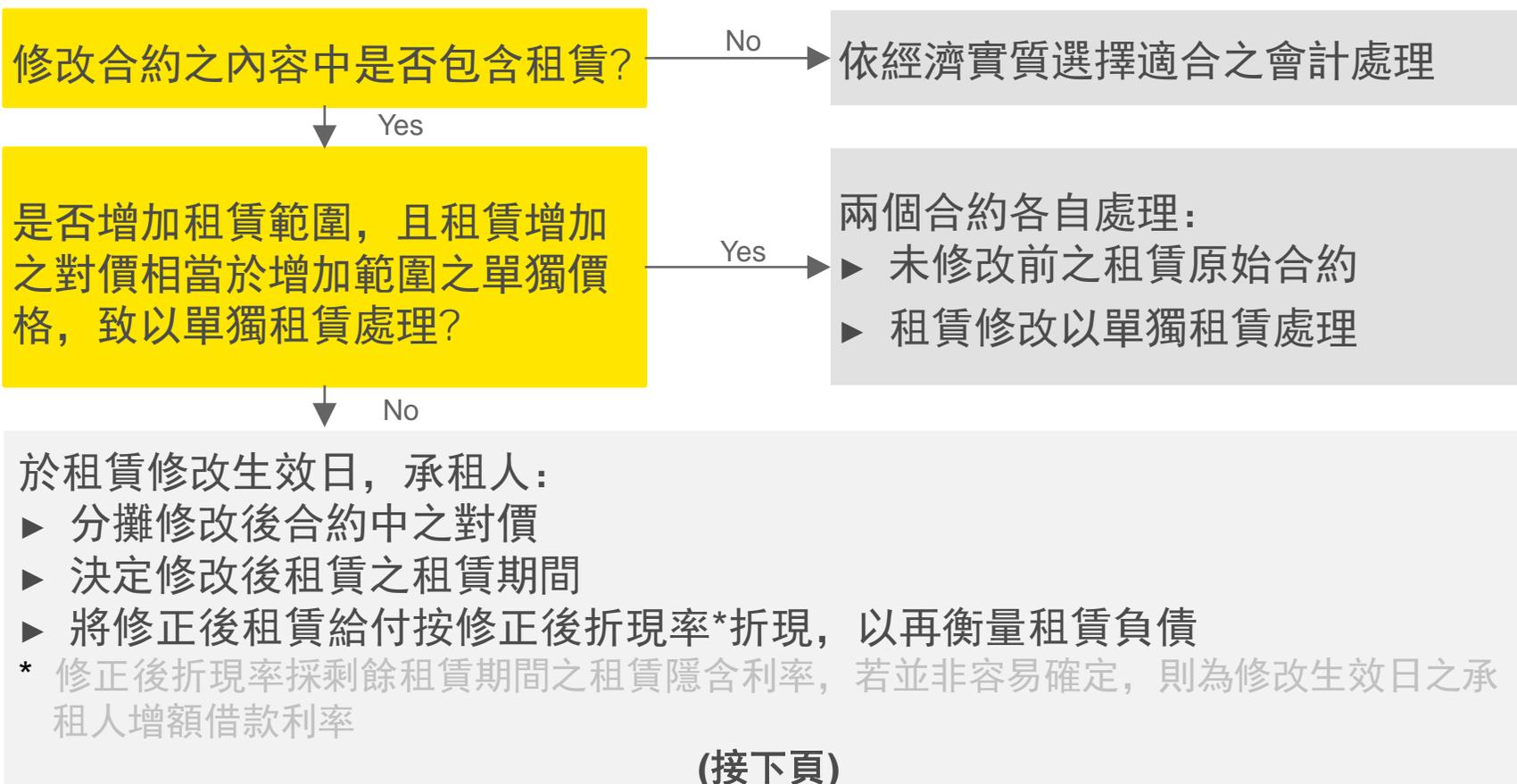
承租人之租賃修改

租賃修改係非屬租賃原始合約條款及條件一部分之租賃範圍或租賃對價之變動

- ▶ 租賃修改視是否形成單獨租賃而有不同之會計處理
- ▶ 若同時符合下列條件，承租人應將租賃以單獨租賃處理：
 - ▶ 修改藉由增加一項或多項標的資產使用權而增加租賃範圍；且
 - ▶ 租賃增加之對價相當於增加範圍之單獨價格及為反映該特定合約之情況而對該單獨價格所作之任何適當調整之金額
- ▶ 若兩條件同時符合，承租人將租賃修改視為兩個合約：
 - ▶ 未修改前之租賃原始合約
 - ▶ 租賃修改以另一單獨租賃處理新的租賃合約
- ▶ 修改內容若係對既有標的資產延長合約之租賃期間不視為單獨租賃

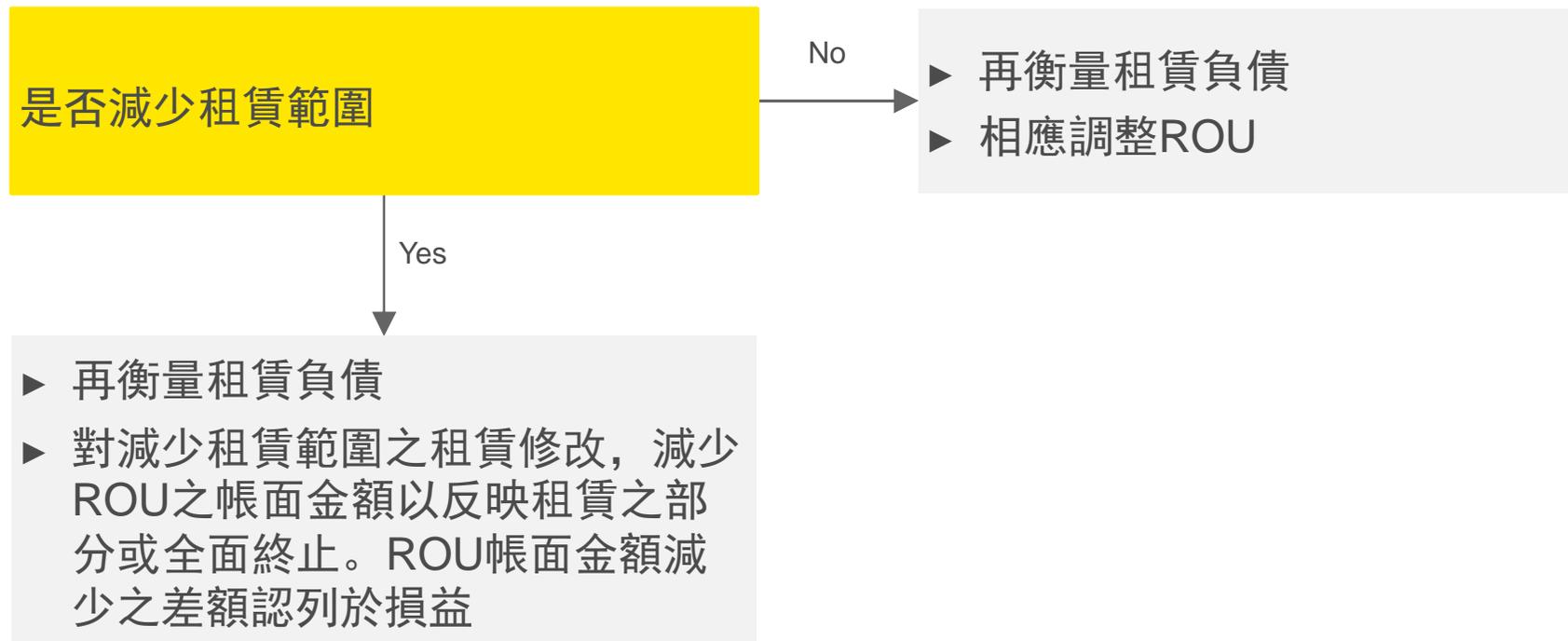
承租人之租賃修改(續)

承租人租賃修改處理如下：



承租人之租賃修改(續)

(承前頁)



承租人之租賃 釋例

問題背景

承租人簽定某一設備租期三年之租賃合約，合約內容如下：

租賃期間	三年
每年支付款項	第1年 \$10,000 第2年 \$12,000 第3年 \$14,000
折現率	4.235%
租賃給付折現值	\$33,000

承租人之租賃 釋例(續)

	期初	第1年底	第2年底	第3年底
現金支付		10,000	12,000	14,000
認列租賃費用：				
利息費用		1,398	1,033	569
折舊費用		<u>11,000</u>	<u>11,000</u>	<u>11,000</u>
費用合計		<u>12,398</u>	<u>12,033</u>	<u>11,569</u>
資產負債表：				
使用權資產	33,000	22,000	11,000	-
租賃負債	(33,000)	(24,398)	(13,431)	-

承租人之租賃 釋例(續)

承租人之會計處理	借	貸
租賃開始日		
使用權資產	33,000	
租賃負債		33,000
認列與租賃相關之資產及負債		
第1年年底		
利息費用	1,398	
租賃負債		1,398
採用利息法認列利息費用及租賃負債(33,000 x 4.235%)		
攤銷費用	11,000	
使用權資產		11,000
認列使用權資產攤銷之費用(33,000/3年)		
租賃負債	10,000	
現金		10,000
支付租金		

承租人之租賃 表達與揭露

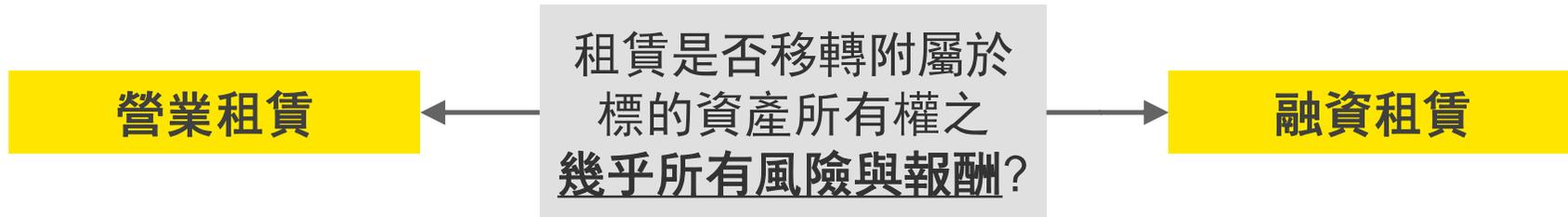
資產負債表		綜合損益表	現金流量表
使用權資產： ▶ 於大表中列報或於附註中揭露使用權資產(或與其他資產分別列示)		▶ 折舊費用(自利息費用中區分)	▶ 租賃負債本金之支付分類在籌資活動
租賃負債： ▶ 於大表中列報或於附註中揭露租賃負債(或與其他負債分別列示)		▶ 利息費用(自折舊費用中區分)	▶ 租賃負債利息之支付分類同IAS 7現金流量表之規定
資產 負債 	權益 	營業費用  財務成本 	營業活動現金流出  籌資活動現金流出 

出租人之會計

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

出租人之會計

租賃之分類



- ▶ 出租人將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃
- ▶ 租賃分類之標準與現行IAS 17分類之標準相同
- ▶ 就租賃分類之目的，發生於成立日與開始日間之特定變動(例如出租人之標的資產成本變動或出租人對該租賃之財務成本變動)而調整租賃給付之條款及條件，此時應將任何此種變動之影響視為發生於成立日
- ▶ 對包含土地及建築物之租賃，如土地要素之金額對租賃並不重大，則出租人進行租賃分類時，土地及建築物可按單一項目處理
- ▶ 租賃之分類於成立日決定，且僅於租賃修改時始作重評估
- ▶ 租賃並不因估計變動或情況改變而重新分類

IFRS 16中許多出租人之規定與現行IAS 17之會計處理大致相同

出租人之會計

融資租賃

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{租賃投資} \\ \hline \text{總額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{融資租賃下} \\ \hline \text{出租人之應} \\ \hline \text{收租賃給付} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{出租人之未} \\ \hline \text{保證殘值*} \\ \hline \end{array}$$



依租賃隱含利率折現

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{租賃投資} \\ \hline \text{淨額} \\ \hline \end{array}$$

*出租人之未保證殘值：出租人對標的資產殘值之實現未獲保證或僅有出租人之關係人保證之部分

出租人之會計

融資租賃原始認列及衡量

- ▶ 於開始日，出租人依下列方式認列：

製造商或經銷商出租人

- ▶ 租賃投資淨額
- ▶ 收入：標的資產之公允價值或出租人之應收租賃給付按市場利率折現之現值，兩者孰低者
- ▶ 銷貨成本：標的資產之成本(如成本與帳面金額不同時，則為帳面金額)減除未保證殘值現值之金額
- ▶ 銷售利潤或損失*：收入與銷貨成本間之差額(依其賣斷交易所適用之IFRS 15規定之會計政策計算)
- ▶ 取得融資租賃所產生之成本於開始日認列為費用

其他出租人

- ▶ 租賃投資淨額
- ▶ 銷售利潤或損失係下列兩者之差：
 - ▶ 標的資產之公允價值或出租人之應收租賃給付按市場利率折現之現值，兩者孰低者
 - ▶ 標的資產帳面金額減除未保證殘值現值之金額
- ▶ 原始直接成本計入租賃投資淨額之原始衡量中

* 無論製造商或經銷商出租人是否如IFRS 15移轉標的資產，該出租人應於開始日認列融資租賃之銷售利潤或損失

出租人之會計

融資租賃後續認列及衡量

- ▶ 許多規定與現行出租人之會計處理大致相同
- ▶ 融資租賃 – 與現行融資租賃相似
 - ▶ 除列標的資產
 - ▶ 認列淨投資
 - ▶ 認列銷售利潤(若有時)
- ▶ 租賃投資淨額 – 與現行營業租賃相似

出租人之會計

營業租賃

- ▶ IFRS 16出租人營業租賃之會計處理幾乎沿用IAS 17出租人之規定：
 - ▶ 標的資產仍然認列於資產負債表及依適當之IFRS規定作相關之處理(如：IAS 16)
 - ▶ 出租人按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為收益。若另一種有系統之基礎更能代表標的資產使用效益減少之型態，出租人應適用該基礎
 - ▶ 並非取決於某項指數或費率之變動租賃給付(如：收入某特定百分比)於發生時認列為收益
 - ▶ 將因取得營業租賃所發生之原始直接成本加計至標的資產之帳面金額，並按與認列租賃收益相同之基礎，於租賃期間將該等成本認列為費用

決定按直線基礎以外之另一有系統之基礎認列
營業租賃之租賃給付可能涉及判斷

出租人之租賃修改

租賃修改係非屬租賃原始合約條款及條件一部分之租賃範圍或租賃對價之變動

- ▶ 出租人自修改生效日起將營業租賃之修改按新租賃處理，將與原始租賃有關之所有預付或應付之租賃給付，作為新租賃之租賃給付之一部分
- ▶ 若同時符合下列條件，出租人將融資租賃修改以單獨租賃處理：
 - ▶ 該修改藉由增加一項或多項標的資產使用權而增加租賃範圍；且
 - ▶ 租賃增加之對價相當於增加範圍之單獨價格及為反映該特定合約之情況而對該單獨價格所作之任何適當調整之金額

出租人之租賃修改(續)

- ▶ 若融資租賃修改同時符合前述兩條件，出租人將租賃修改視為兩個合約：
 - ▶ 未修改前之租賃原始合約
 - ▶ 租賃修改以另一單獨租賃處理新的租賃合約
- ▶ 對於不以單獨租賃處理之融資租賃修改，出租人對該修改之處理如下：
 - ▶ 假若修改於成立日即已生效，該租賃會被分類為營業租賃時，出租人應：
 - ▶ 自修改生效日起，將該租賃修改以新租賃處理；並
 - ▶ 以租賃修改生效日前之租賃投資淨額衡量標的資產之帳面金額
 - ▶ 其他情況下，出租人適用IAS 39/IFRS 9之規定

出租人之表達

融資租賃

- ▶ 融資租賃之資產係將租賃投資淨額以應收款表達於資產負債表中

營業租賃

- ▶ 依屬於營業租賃之標的資產之性質，於資產負債表中列報該標的資產

出租人之揭露

- ▶ 揭露之目的係使出租人於附註中揭露之資訊(連同資產負債表、綜合損益表及現金流量表所提供之資訊)，提供財務報表使用者一基礎以評估租賃對出租人財務狀況、財務績效及現金流量之影響
- ▶ 出租人揭露報導期間之下列金額：

融資租賃

- ▶ 銷售利潤或損失
- ▶ 租賃投資淨額之融資收益
- ▶ 不計入租賃投資淨額衡量中之變動租賃給付之相關收益

營業租賃

- ▶ 租賃收益(單獨揭露非取決於某項指數或費率之變動租賃給付之相關收益)

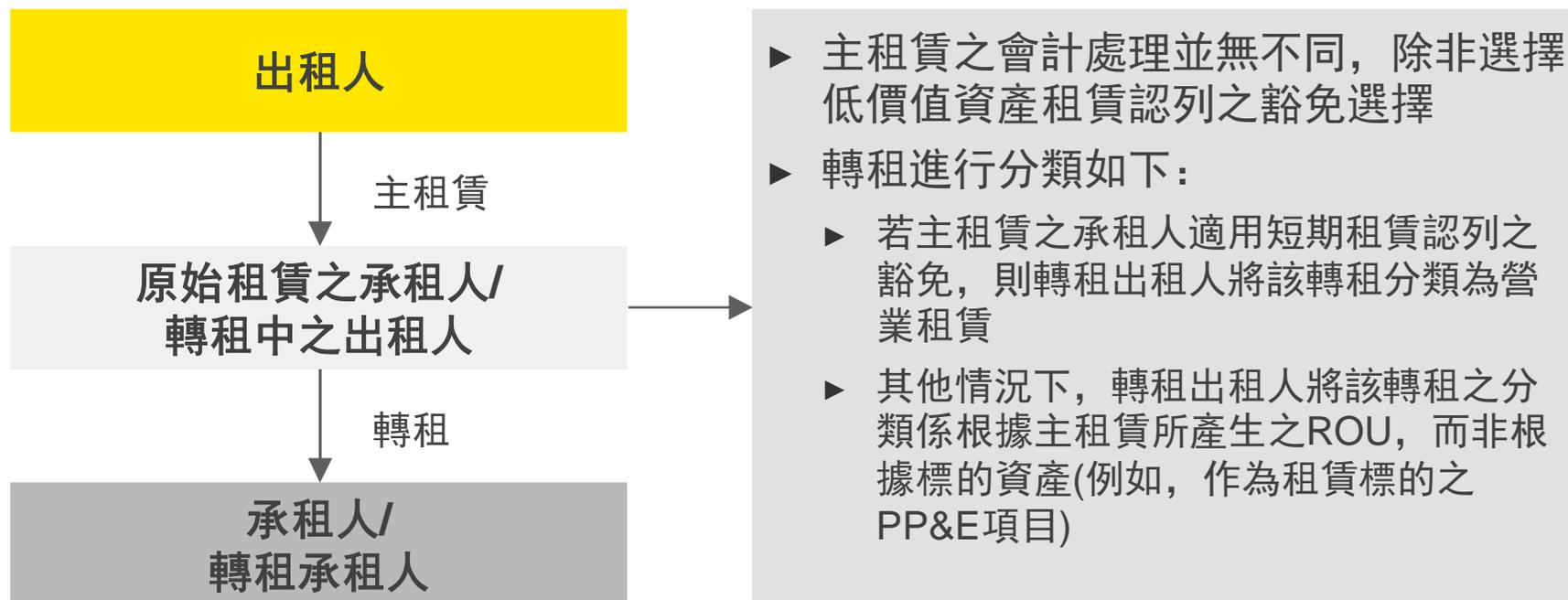
- ▶ 出租人以表格之格式提供規定之揭露，除非另一格式更為適當

轉租、售後租回交易及企業合併

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租、售後租回交易及企業合併
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

轉租

- ▶ 轉租係承租人(「轉租出租人」)將標的資產再出租予第三方之交易，且主租賃出租人與承租人間之租賃(「主租賃」)持續有效



- ▶ 若承租人轉租一項資產，或預期轉租一項資產，則主租賃不符合作為低價值資產租賃

轉租(續)

轉租中之出租人

- ▶ 若將該轉租分類為營業租賃，則繼續認列主租賃之租賃負債及 ROU
- ▶ 若將該轉租分類為融資租賃，則：
 - ▶ 於轉租開始日，除列主租賃之 ROU 並繼續認列主租賃之租賃負債
 - ▶ 認列轉租之租賃投資淨額並評估是否發生減損*

轉租承租人

- ▶ 以與其他租賃相同之方式處理對 ROU 之租賃(亦即轉租)

*若轉租隱含利率並非容易確定，轉租出租人得將主租賃所用折現率就有關轉租之原始直接成本作調整後，以該調整後之折現率衡量轉租投資淨額

售後租回交易

決定資產之移轉是否以銷售資產處理適用IFRS 15:

- ▶ 單獨出現租回，並不就此排除發生銷售交易
- ▶ 當出售人兼承租人實質上有再購回之選擇權時，排除發生銷售交易

資產之移轉係銷售

賣方兼承租人:

- ▶ 除列標的資產
- ▶ 按公允價值衡量銷售價款
- ▶ 就標的資產先前帳面金額，按與賣方兼承租人保留之使用權有關之占比衡量ROU
- ▶ 僅認列與移轉權利予買方兼出租人相關之損益
- ▶ 認列租賃負債

買方兼出租人:

- ▶ 認列已移轉之資產
- ▶ 對租賃依IFRS 16出租人會計之規定處理

資產之移轉並非銷售

賣方兼承租人:

- ▶ 繼續認列已移轉之資產
- ▶ 依IFRS 9/IAS 39之規定，認列金融負債

買方兼出租人:

- ▶ 不認列已移轉之資產
- ▶ 依IFRS 9/IAS 39之規定，認列金融資產

售後租回交易(續)

- ▶ 賣方兼承租人不再能藉由售後租回交易達到資產負債表外融資之目的
- ▶ 若資產銷售對價之公允價值不等於資產之公允價值，或若租賃給付並非市場費率，企業以下列較易確定者為基礎，衡量任何可能調整數：
 - ▶ 銷售對價之公允價值與資產公允價值間之差額或
- ▶ 合約租賃給付之現值與按市場費率之租賃給付之現值間之差額
- ▶ 應作下列調整：
 - ▶ 對低於市場行情之條款之任何調整數作為預付租賃給付處理；及
 - ▶ 對高於市場行情之條款之任何調整數作為買方兼出租人對賣方兼承租人提供之額外融資

售後租回交易(續)

- ▶ 與售後租回交易有關之額外資訊可能包括下列各項之資訊：
 - ▶ 承租人售後租回交易之理由及該等交易之盛行程度
 - ▶ 個別售後租回交易之關鍵條款及條件
 - ▶ 不計入租賃負債衡量中之給付
 - ▶ 報導期間售後租回交易之現金流量影響

IFRS 16對賣方兼承租人之規定與現行IAS 17規定差異甚大，賣方兼承租人需先依IFRS 15規定評估資產之移轉是否發生銷售

企業合併

- ▶ 當企業合併中之被收購者為承租人時：
 - ▶ 收購者應按剩餘租賃給付現值衡量被收購者之租賃負債，如同所取得之租賃於收購日為新租賃
 - ▶ 被收購者之ROU應按租賃負債之金額加以衡量，並調整任何存在於租賃中之非市場行情條款
 - ▶ 非市場行情條款已反映在ROU，故收購者不再單獨認列有利或不利條款相關之資產或負債
 - ▶ 收購者於收購日不需認列短期租賃或低價值資產之租賃相關之ROU及租賃負債

企業合併(續)

- ▶ 當企業合併中之被收購者為出租人時：
 - ▶ 收購者被要求依合約條款及條件於租賃成立日，或若租賃之條款已被修改導致變更租賃之分類時，則於修改日區分取得之租賃係屬融資租賃或營業租賃
 - ▶ 若被收購者於營業租賃中之出租人，則標的資產將認列於收購者之資產負債表，並依公允價值進行原始衡量
 - ▶ 與現行會計處理相似，當被收購者為出租人時，收購者不單獨認列與有利或不利條款相關之資產或負債

揭露

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ **揭露**
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

揭露

揭露目的：提供財務報表使用者評估租賃對承租人財務狀況、財務績效及現金流量之影響

承租人

以表格之格式提供，除非另一格式更適當



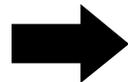
- ▶ 依標的資產類別揭露ROU之折舊費用
- ▶ 租賃負債之利息費用
- ▶ 短期租賃及低價值資產租賃之費用
- ▶ 不計入租賃負債衡量之變動租賃給付之費用
- ▶ 來自轉租ROU之收益、售後租回交易之損益
- ▶ 租賃之現金流出總額
- ▶ ROU之增添
- ▶ 依標的資產類別揭露報導期間結束日ROU之帳面金額
- ▶ 以表格方式呈現
- ▶ 租賃負債之到期分析
- ▶ 提供額外質性及量化之租賃活動資訊(如：展期或終止選擇權、變動租賃給付、保證殘值等)

揭露(續)

揭露目的：提供財務報表使用者評估租賃對出租人財務狀況、財務績效及現金流量之影響

出租人

以表格之格式提供，除非另一格式更適當



- ▶ 對於融資租賃：銷售利潤或損失、租賃投資淨額之融資收益、不計入租賃投資淨額衡量中之變動租賃給付之相關收益、融資租賃投資淨額之帳面金額重大變動質性及量化說明，與應收租賃給付之到期分析
- ▶ 對於營業租賃：租金收益、IAS 16之揭露規定、租賃給付之到期分析
- ▶ 提供額外質性及量化租賃活動相關資訊(如：租賃活動之性質、如何管理與其就標的資產所保留權利有關之風險等)

生效日及過渡規定

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

生效日及過渡規定

- ▶ 生效日
- ▶ 承租人
- ▶ 出租人
- ▶ 租賃之定義
- ▶ 初次適用日前之售後租回交易
- ▶ 企業合併

生效日及過渡規定

生效日

- ▶ 此準則於2019年1月1日以後開始之年度報導期間適用
- ▶ 僅已開始適用IFRS 15「客戶合約之收入」，始得提前適用IFRS 16「租賃」；亦或IFRS 15與IFRS 16同時適用。若提前適用，應予揭露

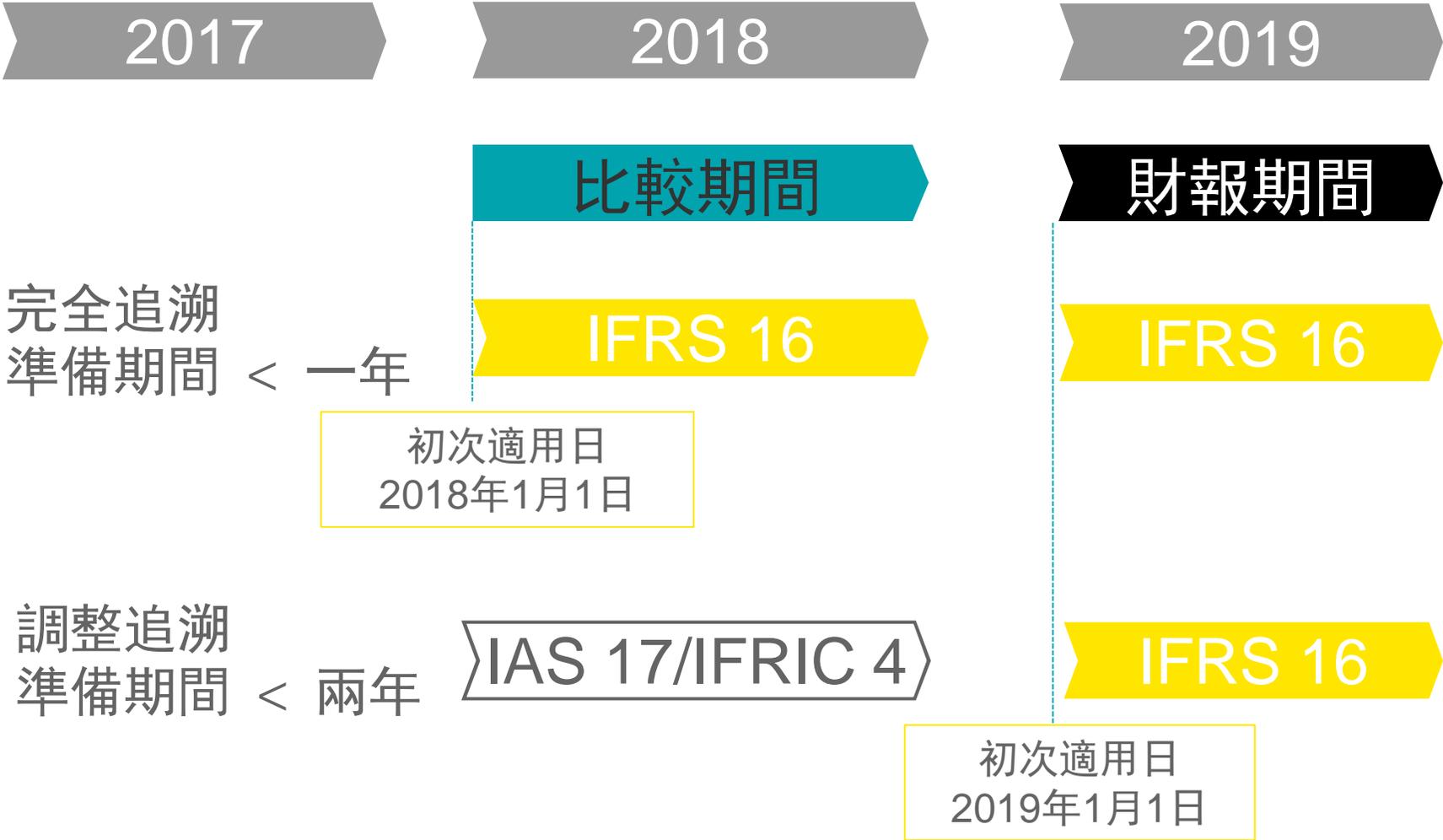
承租人允許就下列兩種方法擇一，且一致適用於所有租賃

- ▶ 完全追溯
- ▶ 調整追溯
 - ▶ 於**初次適用日**(係企業第一次適用IFRS 16之年度報導期間之開始日)認列初次適用IFRS 16之累積影響數
 - ▶ 不得重編比較資訊

出租人之租賃於過渡時無須作任何調整，延續原先帳上金額

- ▶ 轉租合約中之中間出租人除外

生效日及過渡規定 時程表



生效日及過渡規定

租賃之定義

- ▶ 承租人及出租人無須於初次適用日重評估合約是否係屬(或包含)租賃。企業得：
 - ▶ 適用IFRS 16於先前適用IAS 17及IFRIC 4時已辨認為租賃之合約
 - ▶ 不適用IFRS 16於先前適用IAS 17及IFRIC 4時已辨認為不包含租賃之合約
- ▶ 若企業於初次適用日時選擇前述實務權宜作法
 - ▶ 應揭露該事實並適用該實務權宜作法於所有合約
 - ▶ 企業應將IFRS 16租賃之定義規定適用於初次適用日以後簽訂(或變動)之合約

生效日及過渡規定

承租人選擇調整追溯

先前分類為營業租賃

- ▶ 租賃負債 = 剩餘租賃給付折現值*
- ▶ 以個別租賃為基礎，選擇下列之一衡量ROU
 - ▶ 如同自開始日即適用IFRS 16之ROU金額*
 - ▶ 租賃負債之金額，但調整所有預付或應付之租賃給付金額
- ▶ 適用IAS 36於ROU，除非選擇實務權宜作法
- ▶ 可以個別租賃為基礎選擇下列實務權宜作法：
 - ▶ 對類似特性之租賃組合使用單一折現率
 - ▶ 租賃期間短於12個月租賃之豁免適用
 - ▶ 虧損性租約之評估作為減損檢視之替代方法
 - ▶ 不將原始直接成本計入ROU衡量中
 - ▶ 承租人可使用後見之明，如：決定租賃期間

*使用初次適用日之承租人增額借款利率折現

先前分類為融資租賃

- ▶ 延續原先依IAS 17所認列與租賃資產及負債相關之帳面金額作為ROU與租賃負債之金額
- ▶ 自初次適用日起依IFRS 16處理ROU及租賃負債

- ▶ 承租人選擇調整追溯者，提出另外之實務權宜作法請詳下頁

生效日及過渡規定

承租人選擇調整追溯(續)

先前分類為營業租賃

- ▶ 對先前適用國際會計準則第17號時以營業租賃處理且自初次適用日將作為投資性不動產採用公允價值模式處理之租賃，按初次適用日之公允價值衡量。承租人應自初次適用日適用IAS 40及IFRS 16處理該等租賃所產生之ROU及租賃負債
- ▶ 此外：
 - ▶ 對於將適用低價值標的資產之租賃，過渡時無須作任何調整
 - ▶ 對先前作為投資性不動產採用公允價值模式處理之租賃，過渡時無須作任何調整

生效日及過渡規定

承租人選擇調整追溯之揭露

- ▶ 若承租人選擇調整追溯，應依IAS 8規定揭露有關初次適用之資訊(IAS 8.28(f)之資訊除外)
- ▶ 承租人揭露下列資訊以取代IAS 8.28(f)之資訊：
 - ▶ 初次適用日租賃負債所適用之承租人增額借款利率之加權平均數
 - ▶ 下列兩者間任何差異之說明：
 - ▶ 初次適用日之前一年度適用IAS 17所揭露之營業租賃承諾，於初次適用日依增額借款利率折現；與
 - ▶ 初次適用日認列之租賃負債
- ▶ 揭露前頁提及之以個別租賃為基礎所使用之一個或多個實務權宜作法

生效日及過渡規定

出租人

- ▶ 出租人於過渡時對其為出租人之租賃無須作任何調整(轉租出租人除外), 且自初次適用日適用IFRS 16規定處理該等租賃
- ▶ 轉租出租人:
 - ▶ 重評估先前適用IAS 17時分類為營業租賃且於初次適用日仍持續之轉租, 以判定適用IFRS 16時每一轉租究應分類為營業租賃或融資租賃。轉租出租人於初次適用日根據該日主租賃及轉租之剩餘合約條款及條件執行此評估
 - ▶ 將先前適用IAS 17時分類為營業租賃但適用IFRS 16時分類為融資租賃之轉租, 視為於初次適用日簽訂之新融資租賃處理

生效日及過渡規定

售後租回交易

- ▶ 不重評估於初次適用日前簽訂之售後租回交易，以判定標的資產之移轉是否滿足IFRS 15之規定以銷售處理
- ▶ 若售後租回交易於先前適用IAS 17時係以銷售及融資租賃處理，賣方兼承租人應：
 - ▶ 以與處理初次適用日存在之任何其他融資租賃相同之方式處理該售後租回；並
 - ▶ 於租賃期間繼續攤銷所有銷售利益
- ▶ 若售後租回交易於先前適用IAS 17時係以銷售及營業租賃處理，賣方兼承租人應：
 - ▶ 以與處理初次適用日存在之任何其他營業租賃相同之方式處理該售後租回；並
 - ▶ 就認列於初次適用日前刻之資產負債表中與非市場行情條款相關之任何遞延利益或損失，調整該售後租回之ROU

生效日及過渡規定

企業合併

- ▶ 若承租人先前已依IFRS 3「企業合併」認列與營業租賃(作為企業合併之一部分而取得)之有利或不利條款相關之資產或負債，承租人於初次適用日：
 - ▶ 除列該資產或負債，並
 - ▶ 以相應金額調整該ROU之帳面金額

IFRS 16與現行租賃準則差異

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

IFRS 16與現行租賃準則差異

租賃定義

IFRS 16	現行規定
<p>IFRS 16規定，租賃係將一項資產(標的資產)之使用權轉讓一段時間以換得對價之合約(或合約之一部分)於評估是否將資產之使用權轉讓給客戶時，企業評估於使用期間是否取得已辨認資產幾乎所有經濟效益之權利及主導使用之權利</p>	<p>IAS 17規定，租賃係指出租人將特定資產之使用權於約定期間轉讓予承租人，以收取一筆款項或一系列款項之協議</p> <p>於IFRIC 4一項安排是否包含租賃規定中，並未要求移轉使用標的資產之控制權方屬IAS 17租賃定義之範圍</p>

IFRS 16與現行租賃準則差異

承租人認列之豁免

IFRS 16	現行規定
<p>短期租賃—租賃期間不超過12個月之租約，承租人得按與使用權有關之標的資產類別選擇以類似IAS 17營業租賃之會計處理方式</p> <p>低價值標的資產之租賃—對於像是個人電腦、小型辦公家具及電話等低價值標的之租賃，承租人得以個別租賃為基礎選擇以類似IAS 17營業租賃之會計處理方式</p>	<p>不適用</p>

IFRS 16與現行租賃準則差異

承租人租賃之分類

IFRS 16	現行規定
除承租人對短期租賃及低價值標的租賃選擇認列之豁免外，承租人對所有租賃採單一認列及衡量模式	承租人對所有租賃採雙軌會計模式，如移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，則分類為融資租賃；如未移轉附屬於租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，則分類為營業租賃

IFRS 16與現行租賃準則差異

租賃之衡量—承租人租賃給付及ROU之原始衡量

IFRS 16	現行規定
<p>於開始日，承租人按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債 承租人租賃給付之組成詳p. 31 承租人ROU之組成詳p. 30</p>	<p>若判斷係屬融資租賃，在租賃期間開始日，承租人以租賃開始日所決定之租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者，於其資產負債表內將融資租賃認列為資產與負債。最低租賃給付係指承租人於租賃期間內被要求或可能被要求支付之款項(但不包括或有租金、服務成本及由出租人支付且可獲得歸墊之稅金)，另加上由承租人或其關係人保證之金額</p> <p>若屬營業租賃，原始衡量時承租人不認列任何資產及負債</p>

IFRS 16與現行租賃準則差異

租賃之衡量—承租人租賃負債之再衡量

IFRS 16	現行規定
<p>開始日後，承租人再衡量租賃負債以反映任何重評估或租賃修改，或反映修改後實質固定租賃給付</p> <p>若某些特定情況發生，承租人將修正後租賃給付按修正後折現率折現，以再衡量租賃負債，請詳p. 39</p>	<p>現行準則並無與此相關之規定</p>

IFRS 16與現行租賃準則差異

ROU後續衡量基礎採成本模式以外—承租人

IFRS 16	現行規定
若承租人對其投資性不動產適用IAS 40「投資性不動產」中之公允價值模式，承租人亦應對符合IAS 40之投資性不動產定義之ROU適用該公允價值模式	承租人所持有之不動產，並按投資性不動產之會計處理者依IAS 40規定處理，不在IAS 17之範圍

IFRS 16與現行租賃準則差異

租賃修改—出租人營業租賃修改將改按新租賃處理

IFRS 16	現行規定
營業租賃下，出租人自修改生效日起將該修改按新租賃處理，並將與原始租賃有關之所有預付或應付租賃給付作為新租賃之租賃給付之一部分	現行準則並無與此相關之規定

IFRS 16與現行租賃準則差異

租賃修改—出租人與承租人租賃修改皆不以單獨租賃處理

IFRS 16	現行規定
承租人租賃修改會計處理請詳 p. 40~42 出租人租賃修改會計處理請詳 p. 53~54	現行準則並無與此相關之規定

IFRS 16與現行租賃準則差異

承租人之表達—資產負債表

IFRS 16	現行規定
<p>除符合投資性不動產定義而於資產負債表中列報為投資性不動產者，承租人於資產負債表中列報使用權資產(與其他資產分別列示)。若承租人於資產負債表中未單獨列報使用權資產，承租人應：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 將使用權資產納入其相應之標的資產(若為承租人自有時)所應列報之同一單行項目中；並 (ii) 揭露財務狀況表中哪些單行項目包含該等使用權資產。 <p>租賃負債(與其他負債分別列示)。若承租人於資產負債表中未單獨列報租賃負債，承租人應揭露資產負債表中哪些單行項目包含該等負債</p>	<p>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。資產負債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</p>

IFRS 16與現行租賃準則差異

承租人之表達—綜合損益表

IFRS 16	現行規定
承租人於綜合損益表中將租賃負債之利息費用與使用權資產之折舊費用分別列報。租賃負債之利息費用係財務成本 (IAS 1「財務報表之表達」第82段(b)規定其應於損益及其他綜合損益表中單獨列示)中一組成部分	IAS 17無明文規定，惟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

IFRS 16與現行租賃準則差異

承租人之表達—現金流量表

IFRS 16	現行規定
<p>承租人於現金流量表中作下列分類：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 租賃負債本金部分之現金支付分類於籌資活動中；(b) 租賃負債利息部分之現金支付適用IAS 7「現金流量表」中有關利息支付之規定；及(c) 短期租賃給付、低價值資產租賃給付及不計入租賃負債中之變動租賃給付分類於營業活動中	<p>IAS 17無明文規定，惟表達與現行融資租賃之處理雷同。營業租賃之現金流量係分類為營業活動</p>

IFRS 16與現行租賃準則差異

承租人及出租人之揭露

IFRS 16	現行規定
為符合提供一基礎予財務報表使用者以評估租賃對之財務狀況、財務績效及現金流量之影響之目的，有諸多關於租賃活動之質性及量化揭露規定	有質性及量化揭露規定，惟揭露程度相較於IFRS 16為低

IFRS 16與現行租賃準則差異

售後租回交易—決定資產之移轉是否以銷售處理

IFRS 16	現行規定
售後租回交易適用IFRS 15之規定以決定資產之移轉是否以銷售處理	IAS 17與售後租回交易相關之會計處理較著重於依租賃類型係形成融資租賃或營業租賃而定，並未要求賣方兼承租人及買方兼出租人依IAS 18決定資產之移轉是否以銷售處理

IFRS 16與現行租賃準則差異

售後租回交易—賣方兼承租人之會計處理

IFRS 16	現行規定
賣方兼承租人就標的資產先前帳面金額，按與賣方兼承租人保留之使用權有關之占比衡量ROU，並僅認列與移轉權利予買方兼出租人相關之損益	售後租回交易之會計處理依租賃類型而定： (a) 若形成融資租賃，則收益應遞延於租賃期間攤銷 (b) 若形成營業租賃，於交易金額基於公允價值時係立即認列所有損益

IFRS 16與現行租賃準則差異

售後租回交易—售價不是公允價值時賣方兼承租人之會計處理

IFRS 16租賃	現行規定
<p>若資產銷售對價之公允價值不等於資產之公允價值，或若租賃給付並非市場費率，企業以下列較易確定者為基礎，衡量任何可能調整數：</p> <p>(a) 銷售對價之公允價值與資產公允價值間之差額，或</p> <p>(b) 合約給付之現值與按市場費率之租賃給付之現值間之差額</p>	<p>售後租回交易若形成營業租賃，於交易金額基於公允價值時係立即認列所有損益，若售價低於公允價值，除損失於後續由低於市場價格之租金補償情況下係將損失遞延並按租金給付比例攤銷外，立即認列損益。若售價高於公允價值，則高出公允價值部分應遞延按資產預期使用期間攤銷。若資產之公允價值低於其帳面金額，則兩者之差額立即認列為損失</p>

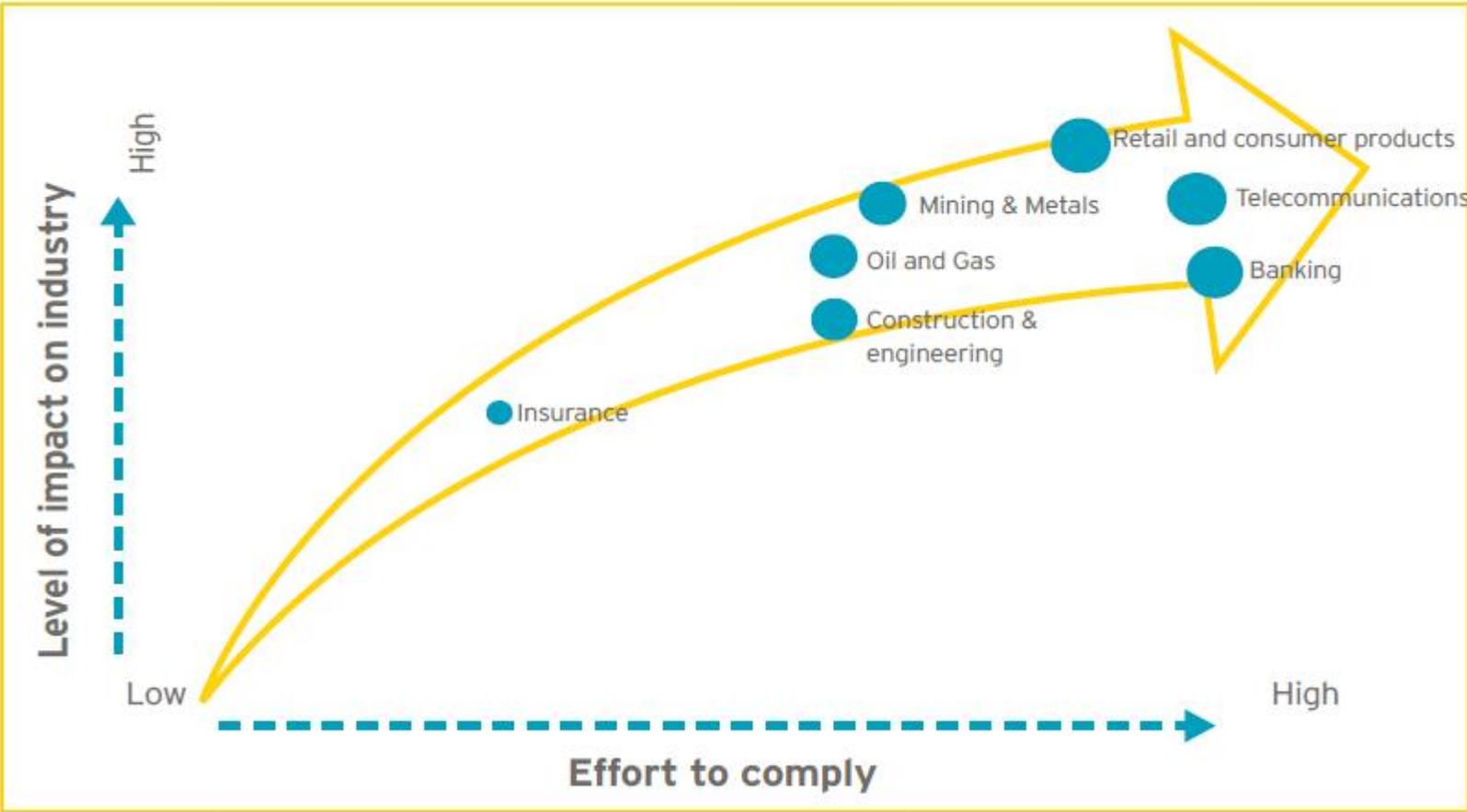
採用IFRS 16對企業之影響

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

採用IFRS 16之影響

以產業別為例

下表列示採用IFRS 16對特定產業可能之影響：

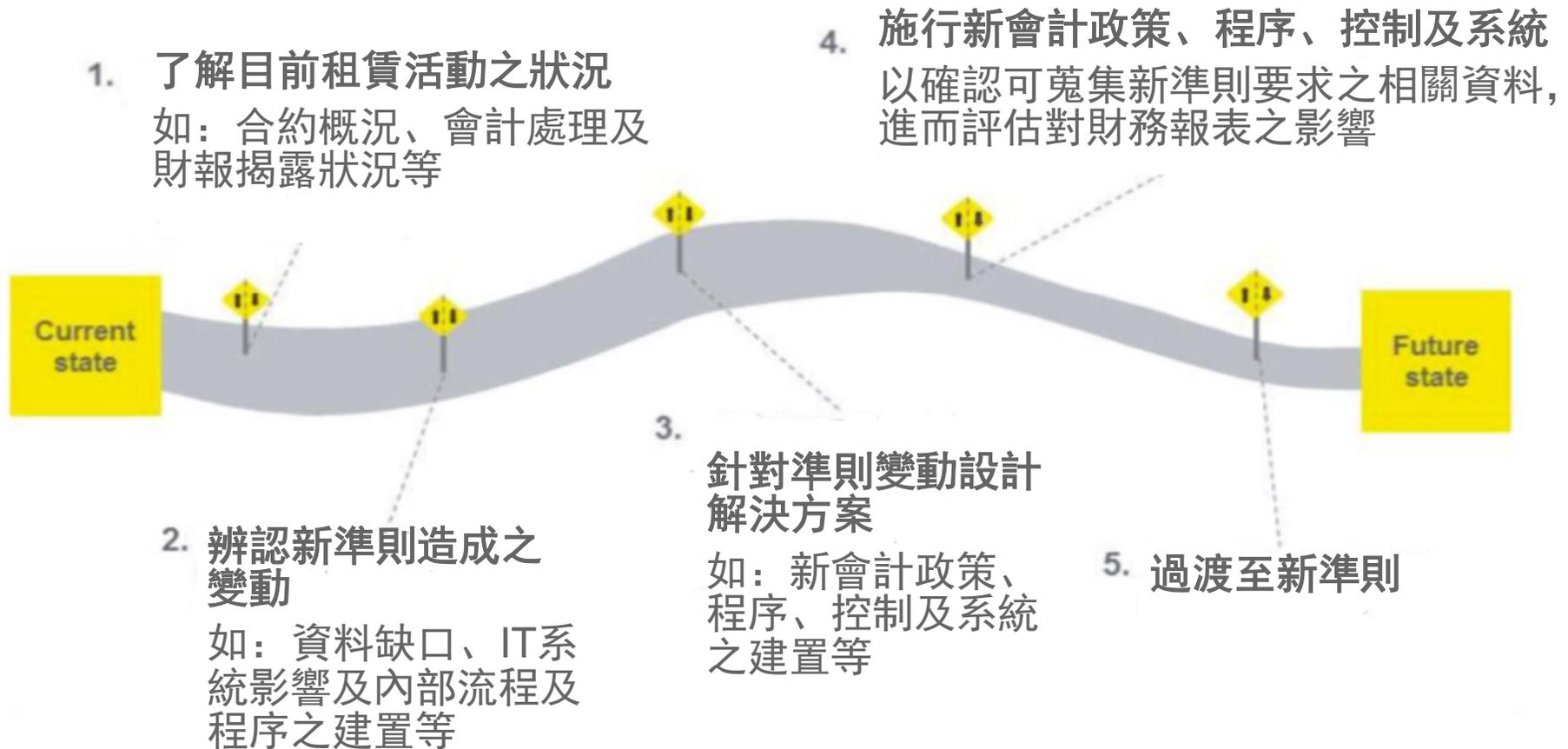


提前準備

- ▶ 新準則之影響並非僅影響會計
 - ▶ 影響擴及財務及會計以外之多個企業功能
- ▶ 新準則之導入須跨功能之資源



公司應如何因應



了解IFRS 16 租賃

問卷填寫注意事項

- ▶ 概論
- ▶ 適用範圍
- ▶ 辨認租賃
- ▶ 租賃期間
- ▶ 承租人之會計
- ▶ 出租人之會計
- ▶ 轉租及售後租回交易
- ▶ 揭露
- ▶ 生效日及過渡規定
- ▶ IFRS 16與現行租賃準則差異
- ▶ 採用IFRS 16對企業之影響
- ▶ 問卷填寫注意事項

提醒

- ▶ 留意金管會決定IFRS 16之適用日(目前尚未決定)
- ▶ 先行評估IFRS 16之影響並試算影響數
- ▶ 提前準備

問卷內容

壹、採用IFRS16對公司財務報表影響之調查

- ▶ 公司有無提前適用IFRS16之需求？
- ▶ 對首次適用IFRS16時，建議承租人採行之過渡規定
- ▶ 假設105年1月1日為IFRS16初次適用日，承租人若採調整追溯相關規定，對財務報表是否有重大影響？
 - ▶ 若無重大影響，公司是否有其他建議事項
 - ▶ 若有重大影響，公司依資產負債表及綜合損益表影響金額，並說明影響主要原因予以說明

IFRS 16問卷調查

壹、採用 IFRS16對公司財務報表影響之調查

一、IFRS16之生效日為2019年1月1日，依第C1段之規定於IFRS16初次適用日以前已適用IFRS15「客戶合約之收入」之企業得提前適用IFRS16。請問貴公司有無提前適用IFRS16之需求？

說明：我國尚未決定IFRS16採用日期

- 無
有，須提前適用
之原因

二、貴公司對首次適用IFRS16時，建議承租人採行之過渡規定

- 強制採用第C5段(a)之規定-追溯至所表達之每一以前報導期間
強制採用第C5段(b)之規定-於初次適用日認列初次適用之累積影響數
依公報規定，得自由選擇

1. 洽會計師協助評估重大差異，並依105年財報試算影響數
2. IFRS 16之主要差異內容詳如「IFRS專區」>「訊息中心」>「新聞發布」
3. 問卷調查僅供初步瞭解採用IFRS 16對國內企業之影響，結果將不會對外揭露，且因我國尚未決定IFRS 16採用日期，為免外界誤解，相關初步評估結果請勿對外公布
4. 問卷回收期限：106年9月29日(五)中午12：00前回覆

Thank you

EY 安永 | Assurance 審計 | Tax 稅務 | Transactions 交易 | Advisory 諮詢

關於安永

安永是全球領先的審計、稅務、交易和諮詢服務機構之一。我們的深刻洞察力和優質服務有助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。我們致力培養傑出領導人才，通過團隊合作落實我們對所有利益相關者的堅定承諾。因此，我們在為員工、客戶及社群建設更美好的商業世界的過程中扮演重要角色。

EY安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，也可指其中一個或多個成員機構，各成員機構都是獨立的法人個體。Ernst & Young Global Limited 是英國一家擔保有限公司，並不向客戶提供服務。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站www.ey.com/taiwan

© 2017 安永，台灣
版權所有。

APAC no. 14003122

本資料之編製僅為一般資訊目的，並非旨在成為可仰賴的會計、稅務或其他專業建議。請聯繫您的顧問以獲取具體建議。

www.ey.com/taiwan