

不動產行業導入 IFRSs 實務探討

勤業眾信會計師事務所

江美艷會計師

- ✓ 簽訂之不動產工程協議，應按 IAS 11？抑或 IAS 18 處理？
- ✓ 包工包料或包工不包料之不動產工程協議，屬勞務提供協議？抑或商品銷售協議？
- ✓ 飯店不動產應分類為「不動產、廠房及設備」？抑或「投資性不動產」？

有關不動產建造活動之協議，依照目前我國之會計準則規定，因其符合長期工程合約之定義¹，故皆以長期工程合約之準則作會計處理。然而，若企業之建案類型係以興建預售屋為主時，在依照國際財務報導準則(IFRSs)之規範，除非買方具有要求建物重大主體變更的權利，否則應依照 IAS 18『收入』之規定處理，而非 IAS 11『工程合約』。IFRSs 強調應以交易之實質作會計處理，是以，在導入 IFRSs 時，企業對所簽訂之複雜且多樣的協議需先予以分析，辨認出協議中除了不動產工程外，是否尚包含有勞務提供或商品銷售之組成要素，且協議中的不動產工程是否符合工程合約之定義，經判斷後始分別依照適當之準則(IAS 11 或 IAS 18)作會計處理。此外，不動產業者通常擁有相當多筆的建物並以出租方式經營，依照台灣目前之規定，企業供長期出租用之資產，目前均列於固定資產項下，單獨以「出租資產」或「房屋設備」科目列示，且以成本法作續後衡量。惟 IFRSs 對以賺取租金收入或資產增值或兩者兼具所持有之不動產，特以 IAS 40『投資性不動產』規範，規定對於該不動產除了可以成本法衡量外，並允許可選擇採用公平價值法作續後衡量，且應以投資性不動產表達。採公平價值法雖可反映帳列投資性不動產之真正價值，但公平價值的取得將會是企業即將面臨的挑戰。因目前不動產業者的會計處理與 IFRSs 之規範有顯著之差異，本文將針對不動產業者常見之不動產工程協議及從事之不動產投資交易進行探討與說明，以協助不動產業者於導入 IFRSs 時，決定其適當之會計處理。但在介紹不動產業者可能涉及的 IFRSs 相關規定前，將先提出幾點不動產業者之管理階層在企業進行導入 IFRSs 之時應有之分析及評估。

IFRSs 導入專案負責人之三個分析

¹ 長期工程合約係指承建工程，其工期在依年以上之合約，例如房屋、橋樑、水壩、船舶及河川濬淤等工程合約。

1. 分析採用 IFRSs 時，對企業所屬產業造成之影響。
2. 進行競爭性分析。是否主要及次要競爭者亦係(或即將)依照 IFRSs 編製財務報表。
3. 分析是否提前導入 IFRSs，以支持企業之全球營運策略及提升國際形象。

財務主管之四個評估

1. 評估企業內部報告一致性之可能潛在成本及效益。
2. 評估並制訂企業轉換採用 IFRSs 之時程表。
3. 評估進行 IFRSs 轉換所需之內部及外部資源，並考慮重新配置內部資源產生之影響。
4. 與資訊長(Chief information officer, CIO)共同評估依照 IFRSs 編製財務報表所需之系統。

同時，不動產業者在開始擬訂本身導入 IFRSs 之藍圖前，應考慮蒐集回答一些初步問題，例如：

- 企業目前哪些會計處理係與 IFRSs 規定相符？
- 企業目前的財務報表係依照哪些一般公認會計原則？
- 企業哪些單位已準備好依照 IFRSs 編製財務報表？
- 採用 IFRSs 對企業籌資可能產生之影響？
- 企業之競爭者哪些已採用 IFRSs？
- 企業是否有主要之 ERP 或財務轉換計畫？
- 企業是否正在或預計進行合併計畫？
- 企業如何評估採用 IFRSs 之成本效益？

儘管此時離行政院金融監督管理委員會宣布屬第一階段之企業(上興櫃及金管會主管之金融業)自 2013 年開始適用 IFRSs 編製財務報表的時間還有 3 年多的準備期，但此轉換對企業而言，涉及的層面不僅是會計處理的改變，許多的系統也都需要配合修改，甚至還要與投資人、債權人、信用評等公司作事先的溝通，影響範圍實屬廣泛，絕非單一一個會計部門即可完成此項大工程，是以，不動產業者實應開始對上述問題尋求答案並著手規劃轉換措施及制訂其本身的接軌藍圖。

接下來係針對不動產業者常見之不動產工程協議及從事之不動產投資交易進行探討與說明。

買方可指定主要結構設計之不動產工程協議

適用 IAS 11 ？抑或 IAS 18 ？

依據國際財務報導準則解釋第 15 號『不動產工程之協議』(IFRIC 15)規定，若不動產買方在建造工程開始前及/或在工程進行中能指定不動產主要結構部分的設計及變動，且無論是否有運用該項權利，該不動產工程協議將符合工程合約的定義，而應依照 IAS 11 之規定處理。舉例來說，A 公司購買土地以興建醫院，並委託 B 建設公司依其要求進行建築物的設計與建造。於此協議下，因為在建造前，所有醫院主體結構的設計決策係由 A 公司決定，故該協議符合 IFRIC 15 之工程合約之定義。是以，B 建設公司應將此協議視為工程合約並依 IAS 11 之規定處理。相反的，若買方對設計的影響能力有限，例如僅可以從賣方特定的選項範圍內挑選，或者僅能對基本設計要求少數的變更時，IFRIC 15 認為此類型的協議非屬工程合約，而屬銷售商品，應依照 IAS 18 規定處理。舉例來說，C 公司正在開發住宅不動產，並於工程進行中即開始對潛在買方推銷公寓。C 公司與買方簽訂的銷售協議中，買方僅能指定少數的基本設計變更，例如變更內部裝潢等。於此協議下，雖然買方可指定公寓內部裝潢的變更，但仍不得指定或變更公寓之主要結構設計。因此，此例之協議並非 IAS 11 所規範之工程合約，而應適用 IAS 18 規定。

含有土地銷售之不動產工程協議

拆出個別可辨認之組成要素

在一個不動產工程協議中，除了不動產建造工程外，可能尚包括商品銷售或勞務提供之組成要素，例如，出售土地或提供不動產管理服務。依照 IFRIC 15 規定，協議賣方應辨認協議中是否包含不動產工程以外的組成要素，又若可辨認組成要素須個別拆出時，則已收或應收總對價的公平價值應分攤至各項可辨認組成要素。舉例來說，D 公司購買土地以興建商用辦公大樓，並於工程進行中即開始推銷個別單位。D 公司與 E 公司簽訂無條件之銷售協議，依協議規定買方不得將土地或尚未建造完成之辦公大樓退回給 D 公司。於此例中，此項協議除了建造辦公大樓組成要素外，似包含有土地銷售組成要素。依照 IFRSs 規定，當企業辨認出不動產工程以外的組成要素時，應進一步判斷組成要素是否須自協議中個別拆出，抑或整體視為單一交易處理。此例中，因為買方不得將土地或尚未建造完成之辦公大樓退回給企業，是以，協議中之兩個組成要素應分別認列，其中土地銷售組成要素係屬商品銷售，應適用 IAS 18 之相關規範。而有關建造辦公大樓組成要素，若買方不得指定辦公大樓主要結構部分之設計，則非屬工程合約，亦應適用 IAS 18 之相關規範。相反的，協議若規定，當發生 D 公司無法完成辦公大樓興建的情況下，土地銷售將隨之撤銷。於此情況下，因為實際上土地銷售之收入取決於辦公大樓興建完成與否，故兩個組成要素應合併考量，並以單一合約處理。

包工包料或包工不包料之不動產工程協議

屬勞務提供協議？抑或商品銷售協議？

若協議不符合工程合約之定義時，應再判斷該協議究竟是屬勞務之提供或屬商品之銷

售。在某些情況下，買方將直接提供建材供企業建造，則於此情況下，此協議或組成要素可能僅為勞務提供協議而應依照 IAS 18 有關勞務提供之收入認列規定處理。舉例來說，F 公司想要在所擁有的郊區上興建百貨商場，而雇用設計師設計百貨商場之主體結構，並與 G 公司簽訂工程建造協議，依照協議規定，將由 G 公司提供有技術與經驗的承包商興建該工程。另外，F 公司與 H 公司(H 公司非為 G 公司的關係人)簽訂個別協議，以取得所有興建百貨商場的必要建材。於工程建造期間，F 公司依據工程協議中所訂之各階段建造內容，於期間內分階段支付予 G 公司。於此例中，因為興建所須的建材並非由 G 公司提供，G 公司僅單純提供勞務，是以 G 公司所簽訂之協議屬 IAS 18 所規範的勞務提供協議，在符合 IAS 18 所列有關勞務提供之認列條件下，G 公司應按完工比例法認列勞務收入。相反的，若協議規定，建材亦由 G 公司提供時，則應將該協議視為商品銷售協議，在符合 IAS 18 所列有關商品銷售之認列條件下始認列收入。

持續參與管理之不動產工程協議

收入可能須予以遞延或全部排除

若不動產工程協議經判斷係屬商品銷售協議時，企業應於符合下列所有情況時方可認列收入：

- (1) 企業將商品之顯著風險及報酬移轉予買方；
- (2) 企業對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持其有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流向企業；
- (5) 與交易相關之已發生及將發生之成本能可靠衡量。

舉例來說，若不動產工程協議要求不動產業者在完成不動產建造且買方亦取得不動產的情況下，企業保證使用不動產一段特定期間，或保證買方在特定期間的投資報酬率。於此情況下，收入認列可能須予以遞延或全部排除。依照 IFRSs 規定，決定企業是否既未持續參與管理，亦未掌握建造不動產相關有效控制權，應取決於協議條件及所有相關的事實與情況。

投資性不動產

飯店不動產係屬「不動產、廠房及設備」？抑或「投資性不動產」？

若企業擁有一飯店不動產時，企業對該不動產應分類為不動產、廠房及設備(適用 IAS 16 『不動產、廠房及設備』規定)，抑或分類為投資性不動產適用 IAS 40 『投資性不動產』規定？依照 IAS 16 規定，企業之不動產、廠房及設備係指企業用於生產、提供商品或勞務抑或管理目的而持有者，且預期使用超過一個會計期間。而依照 IAS 40 規定，投資性

不動產係指為賺取租金收入或資產增值或兩者兼具所持有之不動產。是以，此例中，若企業是以經營者之身份持有該飯店，亦即企業對該飯店之主要收入來源係每日或每週的住房率及餐廳與其他設施的使用，且企業直接提供服務予飯店住客及用餐者，則該飯店可能係屬企業為提供服務而持有之不動產，則應適用 IAS 16 之規定。相反的，若企業是以房東的身份持有該飯店，亦即企業對該飯店之主要收入係來自長期的租賃，則該飯店則可能係屬企業之投資性不動產而適用 IAS 40 之規定。

出租辦公室並提供 IT 系統及秘書服務

若企業出租裝潢好的辦公室，並對承租人提供整套服務，例如 IT 系統及秘書服務。依照 IAS 40 規定，若企業對不動產使用人提供附屬服務，只要該服務對整體合約不重大時，則企業可將該不動產分類為投資性不動產。於此例中，所提供的 IT 系統及秘書服務係佔合約的重大部分，故合約在本質上應為提供服務而非投資性不動產，是以，辦公室係屬企業之自有資產，應適用 IAS 16 之規定。惟前述例子中，若提供的附屬服務係保全服務或清潔服務時，因為通常清潔服務相對於租賃合約而言多非屬重大，是以，辦公室應列為投資性不動產。但在實務上的情況，所提供的附屬服務大多介於上述兩者之間，是以，企業應詳細評估合約內容，以判斷提供之附屬服務「重大」與否。

公平價值之挑戰

對於分類為投資性不動產時，依照 IAS 40 規定，企業係得選擇採用成本法或公平價值法作續後衡量。相較於目前我國僅允許採成本法作續後衡量，採公平價值法較能反映出資產的真正價值。有關投資性不動產之公平價值，IAS 40 僅鼓勵並未強制要求企業應使用獨立評價專家的評價作為投資性不動產公平價值的基礎。是以，企業仍得以內部評價系統決定資產之公平價值，而此將涉及企業系統的制訂。若企業基於成本效益考量，選擇以內部評價系統自行決定資產的公平價值時，此衍生額外的考量，例如企業本身是否有足夠的內部資源可決定出可靠的公平價值，或企業可否取得決定公平價值之參考資訊。惟若企業選擇使用獨立評價專家的評價時，因 IAS 40 規範之評價專家係指具有經認證之相關專業資產，並且對於所評價之投資性不動產相同種類及地理位置有最近評價的實務經驗者，此時，對於某些資產之交易市場而言，企業要找到符合 IAS 40 之評價專家似有困難。是以，如何取得投資性不動產之公平價值將係企業導入 IFRSs 後即將面臨的一個挑戰。

下列附表係對投資性不動產之會計政策及附註揭露釋例，供讀者參考。

重大會計政策揭露

投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金及/或資產增值而持有的不動產(包括未來作為投資性不動產之建造或開發中不動產)。投資性不動產於原始認列時係按成本(包括任何直接歸屬

之支出)衡量。原始認列後，投資性不動產係採公平價值法衡量。投資性不動產之公平價值變動所產生之變動於發生當期認列為損益。

投資性不動產於處分時或永久不再使用且預期處分並無未來經濟效益時予以除列。投資性不動產報廢或處分之損益按淨處分價款及帳面價值差額計算，並於報廢或處分當期認列為損益。

附註

投資性不動產

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
公平價值		
期初餘額	XX.X	XX.X
匯兌調整	XX.X	XX.X
添置	XX.X	-
因公平價值變動調整之淨損益	XX.X	XX.X
移轉為開發中的待售不動產	(XX.X)	-
期末餘額	XX.X	XX.X

截至 2008 年 12 月 31 日止，本集團決定將之前持有之投資性不動產重新開發為日後的待售不動產。因此，將投資性不動產重新分類為開發中的待售不動產，其於用途改變當日根據當日拍賣價的公平價值視為其初始成本。

投資性不動產於 2007 年 12 月 31 日的帳面價值係採公平價值法衡量，該不動產係指位於中國以中期租賃持有的不動產。於 2007 年 12 月 31 日的公平價值乃根據獨立專業符合資格評價師重慶瑞升房地產評估有限責任公司進行的估價。重慶瑞升房地產評估有限責任公司與本集團並無關聯，且近期曾於相關地點對同類不動產進行估價。

[資料來源：瑞安建業 2008 年財務報表]

結語

所謂萬丈高樓平地起，要建築一棟屹立不搖的摩天大樓需要先有紮實且穩固的地基。企業之 IFRSs 導入工程就如同建築大樓一樣，而瞭解涉及不動產業者之相關 IFRSs 規定就如同打地基，當相關規範已深入且全面的瞭解後，IFRSs 導入工程才得以順利完成。希望藉由本文之介紹，不動產業者對與其相關 IFRSs 規定已有相當的瞭解，而使企業得依其本身所從事之交易辨認出企業本身之我國與 IFRSs 的會計處理差異，並進而擬訂企業本身的接軌藍圖及轉換計畫。