**最高及最佳使用不同於現時使用之指引**

**一、前言**

國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」(以下簡稱IFRS 13)要求企業於進行公允價值衡量時須決定若干必要事項，其中針對非金融資產要求須決定該資產之最高及最佳使用。所謂最高及最佳使用係指市場參與者對非金融資產之使用能最大化該資產或該資產將被納入其中使用之資產及負債群組（例如業務）之價值者。

**二、指引內容及釋例**

(一)內容說明

依據IFRS 13第27段規定，非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。因此，IFRS 13第93(i)段規定，對於重複性及非重複性公允價值衡量，若非金融資產之最高及最佳使用不同於其現時使用，則企業應揭露該事實及為何該非金融資產以不同於其最高及最佳使用之方式在使用。

最高及最佳使用係從市場參與者之立場所決定，即使企業意圖作不同使用，亦非決定最高及最佳使用之考量因素。惟除非市場或其他因素指出由市場參與者作不同之使用將會最大化該資產之價值，否則企業對非金融資產之現時使用，即推定為其最高及最佳使用。此代表尋求最大化資產價值之企業，會依資產之最高及最佳使用方式使用該等資產，且僅於有證據顯示資產之現時使用非其最高及最佳使用時（即替代用途將會最大化其公允價值），企業始須考量該等資產之替代用途。

再者，於許多情況下，在將資產轉換至替代用途之成本納入考量後，資產之現時使用不太可能不是其最高及最佳使用。

企業不依資產之最高及最佳使用方式使用資產之原因，可能係為保護其競爭地位或基於其他理由。例如計劃藉由防止他人使用而防禦性地使用，即可能如此。然而，企業應假設非金融資產由市場參與者作最高及最佳使用，以衡量其公允價值。

決定非金融資產之最高及最佳使用時，應考量實體可能、法律允許及財務可行之資產使用。所謂非金融資產之最高及最佳使用應考量之實體可能、法律允許及財務可行之資產使用，其說明如下：

1.實體可能之使用係考量市場參與者於定價資產時將考量之資產實體特性（例如不動產之地點或規模）。

2.法律允許之使用考量市場參與者於定價資產時將考量之對資產使用之任何法令限制（例如適用於不動產之區段法規）。

3.財務可行之使用考量實體可能及法律允許之資產使用是否能產生足夠收益或現金流量（考量將該資產轉換至該使用之成本）以產生市場參與者從投資於該資產並置於該使用所要求之投資報酬。

資產之使用無須於衡量日為適法，但必須為該轄區內之法所不禁（例如若特定國家之政府已禁止於保護區內建造或開發，則該區域土地之最高及最佳使用即不得開發作為工業用途）。

(二)釋例分析

1.資產群組

(1)背景說明

企業於企業合併中取得資產並承擔負債。所取得之資產群組之一由甲、乙及丙資產所組成。丙資產係與業務不可分割之開立帳單軟體，由被收購個體所開發以供其本身併同甲及乙資產（即相關資產）使用。該企業個別衡量每一資產之公允價值，此與該資產之明訂科目單位一致。該企業判定資產之最高及最佳使用為其現時使用，且每一資產主要藉由與其他資產或與其他資產及負債（即其互補性資產及相關負債）合併使用而提供最大價值予市場參與者。無證據顯示資產之現時使用並非其最高及最佳使用。

在此情況下，企業會在其原始取得該等資產之市場出售該等資產（即從該企業之立場，進入及退出市場皆相同）。市場參與者買方（企業可能會與其於該市場達成交易者）具有通常代表策略性買方（諸如競爭者）及財務性買方（諸如未擁有互補性投資之私募股權或創業投資公司）兩者之特性，且包括對該等資產原始出價之買方。雖市場參與者買方可能大致分類為策略性或財務性買方，但在許多情況下，每一該等群組中之各市場參與者買方仍有差異，反映例如資產之不同使用及不同營運策略。

(2)問題

企業應如何決定此等資產之最高及最佳使用？

(3)討論及分析

企業進行下列分析，並確認個別資產之標示公允價值間之差異主要與市場參與者對資產於不同資產群組中之使用有關：

a.策略性買方之資產群組。企業判定策略性買方擁有會提升群組（資產會被用於該群組）價值之相關資產（即市場參與者綜效）。該等資產包括丙資產（開立帳單軟體）之替代資產，而丙資產將僅用於有限之過渡期間且於該期間結束日不能單獨出售。因策略性買方擁有替代資產，故丙資產不會被用於其全部剩餘經濟年限。策略性買方資產群組中之甲、乙及丙資產之標示公允價值（反映資產於該群組中使用所產生之綜效）分別為$180,000、$130,000及$15,000。於策略性買方資產群組中將各資產作為群組之標示公允價值為$325,000。

b.財務性買方之資產群組。企業判定財務性買方未擁有會提升群組（資產會被用於該群組）價值之相關或替代資產。因財務性買方未擁有替代資產，故丙資產（即開立帳單軟體）會被用於其全部剩餘經濟年限。財務性買方資產群組中之甲、乙及丙資產之標示公允價值分別為$150,000、$100,000及$50,000。於財務性買方資產群組中將各資產作為群組之標示公允價值為$300,000。

(4)結論

甲、乙及丙資產之公允價值應按於策略性買方資產群組中將各資產作為群組使用之基礎決定（$180,000、$130,000及$15,000）。將各資產於策略性買方群組中使用雖未最大化每一資產個別之公允價值，但最大化將該等資產作為群組之公允價值（$325,000）。因此，策略性買方將各資產作為群組使用為此等資產之最高及最佳使用。

2.土地

(1)背景說明

企業於企業合併中取得一筆土地，該土地目前被開發作為工廠基地而供工業使用。該土地之現時使用推定為其最高及最佳使用，除非市場或其他因素指出不同之使用。附近之基地最近已被開發作為高樓層公寓建築之基地而供住宅使用。基於該項開發及為促進該項開發之最近區段劃分與其他變動，企業判定目前作為工廠基地使用之土地可被開發作為供住宅使用之基地（即高樓層公寓建築），因市場參與者於定價該土地時會考量將該基地開發供住宅使用之潛力。

(2)問題

企業應如何決定此土地之最高及最佳使用？

(3)討論及分析

企業進行下列分析，並確認該土地之最高及最佳使用將透過比較下列兩者決定：

a.依目前開發供工業使用之土地價值（即土地將與其他資產合併使用，諸如工廠，或與其他資產及負債合併使用）。

b.作為空地供住宅使用之土地價值，考量拆除工廠之成本及其他使該土地轉換為空地所須之成本（包括有關該企業是否能將該資產轉換至替代用途之不確定性）（即市場參與者將以單獨基礎使用該土地）。

(4)結論

該土地之最高及最佳使用將以該等價值之較高者為基礎決定。於涉及不動產估價之情況，最高及最佳使用之決定可能將與工廠營運有關之因素（包括其資產及負債）納入考量後決定。

3.研究及發展計畫

(1)背景說明

企業於企業合併中取得一項研究及發展計畫。該企業並不意圖完成該計畫；該計畫若完成，則將與其本身計畫之一（為提供該企業之已商業化之技術之下一代）相互競爭。反之，企業意圖持有（即鎖住）該計畫以防止其競爭者取得對該技術之接觸。如此作法時，該計畫預期將提供防禦價值（主要藉由改善企業本身與該計畫競爭之技術之前景）。

(2)問題

企業應如何決定此項研究及發展計畫之最高及最佳使用？

(3)分析及結論

企業進行下列分析，並確認為衡量該計畫原始認列時之公允價值，該計畫之最高及最佳使用將以其由市場參與者之使用為基礎決定。例如：

a.若市場參與者將繼續發展該計畫且該使用能最大化該計畫將被納入其中使用之資產群組或資產及負債群組之價值（即該資產將與其他資產或與其他資產及負債合併使用），則該研究及發展計畫之最高及最佳使用將為繼續發展。若市場參與者未擁有類似技術（不論發展中或已商業化），即可能如此。該計畫之公允價值將以在現時交易中出售該計畫所能收取之價格為基礎衡量（假設該研究及發展計畫將與其互補性資產及相關負債一併使用，且該等資產及負債將為市場參與者可得者）。

b.若基於競爭之理由，市場參與者將鎖住該計畫且該使用能最大化該計畫將被納入其中使用之資產群組或資產及負債群組之價值，則該研究及發展計畫之最高及最佳使用將為停止發展。若市場參與者擁有處於發展之較後端階段之技術（該技術若完成，將與該計畫競爭），且該計畫若被鎖住時預期將改善市場參與者本身與該計畫競爭之技術之前景，即可能如此。該計畫之公允價值將以在現時交易中出售該計畫所能收取之價格為基礎衡量（假設該研究及發展計畫將與其互補性資產及相關負債一併使用（即鎖住），且該等資產及負債將為市場參與者可得者）。

c.若市場參與者將終止發展，則該研究及發展計畫之最高及最佳使用將為停止發展。若該計畫完成後不預期提供市場報酬率且若鎖住亦不會提供防禦價值，即可能如此。該計畫之公允價值將以在現時交易中單獨出售該計畫所能收取之價格（其可能為零）為基礎衡量，並藉以決定其最高及最佳使用。

1. **結論及實務提醒事項**

企業若遇有取得或持有意圖不同於同性質之其他資產、或預期之長期可使用方式將不同於目前之使用方式等情況時，宜特別留意此事項之決定。

1. **資料來源**

1.IFRS 13「公允價值衡量」。

2.E&Y IGAAP 2014。

1. **其他：宣導會講義及Webpro影音連結**