

國際會計準則第16號 不動產、廠房及設備

顏信輝

淡江大學會計系教授兼會計室主任

不動產、廠房及設備之定義

- 係指同時符合下列條件之有形項目：
 - 用於商品或勞務之生產或提供、出租予他人或供管理目的而持有；及
 - 預期使用期間超過一期。
- 其他相關歸類：
 - 投資性不動產 (IAS 40)
 - 待出售非流動資產 (IFRS 5)
 - 存貨 (IAS 2)

應該未包括不動產



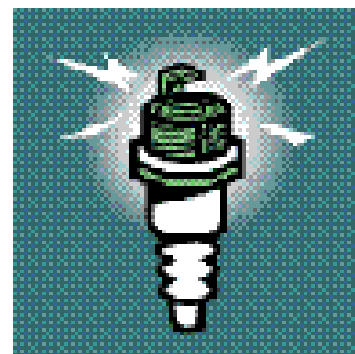
本準則不適用之範圍



- (a) 不動產、廠房及設備依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售者
- (b) 與農業活動有關之生物資產 (IAS 41)
- (c) 探勘及評估資產之認列及衡量 (IFRS 6)
- (d) 礦業權及礦藏 (如石油、天然氣及類似非再生資源)
 - 惟本準則適用於用以發展或維持上述(b)至(d)所述資產之不動產、廠房及設備。

備用零件、設備及基礎庫存是否屬於不動產、廠房及設備？

- 該項目是否僅能與某特定不動產、廠房及設備項目一起使用？
 - 是：不動產、廠房及設備（若符合定義）
- 該項目預期耐用年限是否超過一年？
 - 否：流動資產（如存貨）
 - 是：不動產、廠房及設備



認列

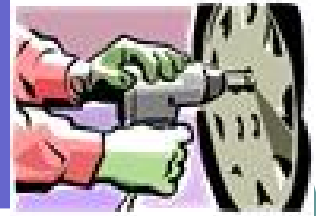
- 不動產、廠房及設備項目之成本僅於同時符合下列兩條件時，始應認列為資產：
 - 與該項目相關之未來經濟效益很有可能流入企業；及
 - 該項目之成本能可靠衡量。
- IAS 16採一般認列原則
 - 企業應對其不動產、廠房及設備之**所有成本**，於發生時依上述認列原則加以評估。
 - 該等成本包括為取得或建造不動產、廠房及設備項目所發生之**原始成本**，以及**後續**為增添、部分重置或維修該項目所發生之成本。

因安全或環境理由而取得者



- 該等不動產、廠房及設備之取得，雖不會直接增加任何特定現有不動產、廠房及設備項目之未來經濟效益，但可能為企業從其他資產取得未來經濟效益所必須。
- 該等不動產、廠房及設備項目符合資產之認列要件。
 - 理由：因其能使企業自相關資產所獲得之未來經濟效益，超過若未取得該等項目所能獲得者。
- 惟企業應依國際會計準則第36號「資產減損」之規定，檢視因此而認列之資產及相關資產之帳面金額是否發生減損。

後續成本



- 某些不動產、廠房及設備項目之部分可能須定期重置。
 - 例如熔爐可能須於使用特定時數後更新防火內襯，或飛機之內裝（如座位及廚房）於機身之耐用年限內可能須重置數次。
 - 不動產、廠房及設備項目也可能須作頻率不高之例行性重置（如更換建築物之內牆）或作非例行性之重置。
- 企業於該項目重置部分之成本發生時，若符合認列條件，則該成本應認列於不動產、廠房及設備項目之帳面金額中。
- 該等被重置部分之帳面金額，應依本準則之除列規定予以除列。

注意：

此精神也適用於定期檢修…等無實體項目之支出。

定期之重大檢修



- 一項不動產、廠房及設備（如飛機）持續運作之條件可能為定期對故障作重大檢修，不論該項資產之部分是否已被重置。
 - 每當執行重大檢修時，若其成本符合認列條件，應將其視為重置，認列於不動產、廠房及設備項目之帳面金額中。
- 任何先前發生之檢修成本（與實體部分不同）之剩餘帳面金額則應予以除列，不論先前之檢修成本是否於不動產、廠房及設備項目取得或建造交易中已被個別辨認。
 - 若有必要，未來發生類似檢修之估計成本，可作為該項目取得或建造時已內含之檢修部分成本之參考

折舊：組成要素之折舊觀念

- 不動產、廠房及設備項目每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則**每一部分應單獨提列折舊**。
 - 例如：對飛機之機身、引擎、其他內裝等三部份單獨提列折舊可能係屬適當。
- 為執行此要求，企業需：
 - 將不動產、廠房及設備項目之原始認列金額分攤至其各重大部分。
 - 對每一單獨折舊之部分，決定適合之耐用年限、殘值與折舊方法。



釋例1：

- 某公司X1年初以\$10,000,000購入一部機器，耐用年限10年，但該機器使用每滿三年需進行安全檢測方可繼續使用。假設於購買日實施檢測，需成本\$600,000。
- X1至X3年應有之分錄，假設：
 - 採直線法
 - 無殘值



釋例1之分錄

- X1年購入時：

機器設備	10,000,000	
現金		10,000,000

- X1-X3年之折舊：

折舊費用	1,140,000	
累計折舊		1,140,000
$(9,400,000 \times 1/10 + 600,000 \times 1/3)$		

- X3年底進行安全檢測：

機器設備	600,000	
現金		600,000



釋例2：

- 延續釋例1資料，惟至第3年初時，政府修改安全標準，要求使用每2滿年即需進行安全檢測，此時企業支付檢測成本500,000。

- X3年初進行檢測之分錄

累計折舊	400,000	
資產報廢損失	200,000	
機器設備		600,000

機器設備	500,000	
現金		500,000

- X3年底之折舊

折舊費用	1,190,000	
累計折舊		1,190,000

$$(9,400,000 \times 1/10 + 500,000 \times 1/2)$$



購入時之認列衡量



- 符合認列為資產之不動產、廠房及設備項目，應以其成本衡量。
- 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進項稅額），減除商業折扣及讓價。
 - 為使資產達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點之任何直接可歸屬成本。
 - 拆卸、移除該項目及復原其所在地點之原始估計成本，該義務係企業於取得該項目時，或於特定期間非供生產存貨之用途而使用該項目所發生者。

若為生產存貨而發生，則依IAS 2處理，係屬存貨之成本。

可能之拆卸、移除與復原義務

- 此等義務若符合IAS 37「負債準備、或有負債及或有資產」之認列規定，則需予以認列與衡量。
 - 企業於同時符合下列所有情況時應認列負債準備：
 - 因過去事件產生現時義務（法定義務或推定義務）；
 - 於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益或服務潛能之資源；及
 - 義務之金額能可靠估計。
- 須對此義務計算現值：
 - 同時借記資產與貸記負債準備。

想想核電設備於除役時
可能發生之成本

直接可歸屬成本之舉例

- 建造或取得不動產、廠房及設備項目而直接產生之員工福利成本。
- 場地整理成本
- 原始交貨及處理成本
- 安裝及組裝成本
- 測試資產是否正常運作之成本，減除銷售所有為使資產達可供使用地點及狀態而產出之項目（如於測試設備時所產出樣品）之銷售淨價款
- 專業服務費

不得資本化之支出

不得資本化之支出	理由
開設新據點之成本	此等成本並非直接可歸屬成本
推出新產品或服務之成本（包括廣告及促銷活動成本）	
新地點或新客戶群之業務開發成本（包括員工訓練成本）	
管理成本與其他一般費用成本	
一項目已能符合管理階層預期運作方式，但尚未投入使用或其營運低於全部產能時所發生之成本	已達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點。
初期營業損失，例如建立一項目之產出需求時所發生之初期營運損失。	
遷移或重組企業部分或全部營運所發生之成本	

附屬之相關活動

- 某些營運雖與不動產、廠房及設備項目之建造與開發有關，但對使其達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點而言，並非必要。
 - 例如，某一建地於建造開始前先作為停車場所賺得之收益。
- 由於非主要營運對為使某項目達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點而言，並非必要，故非主要營運之收益及相關費損應認列為損益，並分別歸類於其相關之收益及費損類別中。

原始成本之決定

- 依取得方式
 - 自建
 - 是否有與外購不同之規定
 - 遲延付款購買
 - 利息
 - 交換取得
 - 是否具有商業實質
 - 公允價值是否能可靠衡量

自建資產

- 自建資產成本之決定原則與外購資產成本相同。
 - 企業若自行建造不動產、廠房及設備項目，並於正常營運過程中製造類似資產以供銷售，則該自建資產之成本通常與建造供銷售用資產之成本相同。
 - 於計算該資產成本時，任何內部利益均須銷除。
 - 原料、人工或其他資源之異常損耗，亦不包含於該等資產成本中。
 - 利息費用得否資本化，則依IAS 23「借款成本」規定。



遲延付款

- 成本為認列日之約當現銷價格。
 - 若企業延遲支付超過正常授信期間，則約當現銷價格與總支付價款之差額，除依國際會計準則第23號「借款成本」之規定予以資本化外，應於授信期間內認列為利息費用。



總支付價款

依利息法於授信期間內認列為利息費用

交換取得



- 應按公允價值衡量，除非：
 - (a) 交換交易缺乏商業實質，或
 - (b) 換入資產及換出資產之公允價值均無法可靠衡量
- 企業若能可靠決定換入資產或換出資產之公允價值，應以**換出資產之公允價值**衡量換入資產之成本，除非換入資產之公允價值較為明確。
- 若換入資產非按公允價值衡量，其成本應以換出資產之帳面金額衡量。

具商業實質之條件



(a)換入資產之現金流量
型態（風險、時點及金額）
與換出資產之現金流量
型態不同

或

(b)因交換交易而使企業
營運中受該項交易
影響部分之
企業特定價值發生改變

及

(a)或(b)之差異
相對於所交換
資產之公允價值
係屬重大

應反映稅後現金流量

不能輕易說明無法按公允價值衡量

- 對不存在可比市場交易之資產，若符合下列條件之一，該資產之公允價值能可靠衡量：
 - (a) 該資產公允價值合理估計數之變異區間並不重大，或
 - (b) 資產公允價值變異區間內各估計數之機率能合理評估並用以估計公允價值。

前述交換交易之相關規定，係推延適用於未來之交易。

認列後之衡量

- 可選擇成本模式或重估價模式
 - 採重估價模式者，須公允價值能可靠衡量。
- 相同類別之全部不動產、廠房及設備應適用相同之模式。



不同類別之資產得採不同模式，
相同類別之全部資產須採相同模式

何謂類別？

- 不動產、廠房及設備類別係企業於營運中具類似性質及用途之資產分組。各類別之舉例如下：

- 土地
- 土地及建築物
- 機器
- 船舶
- 飛機
- 汽車
- 家具與裝修
- 辦公設備

提醒：

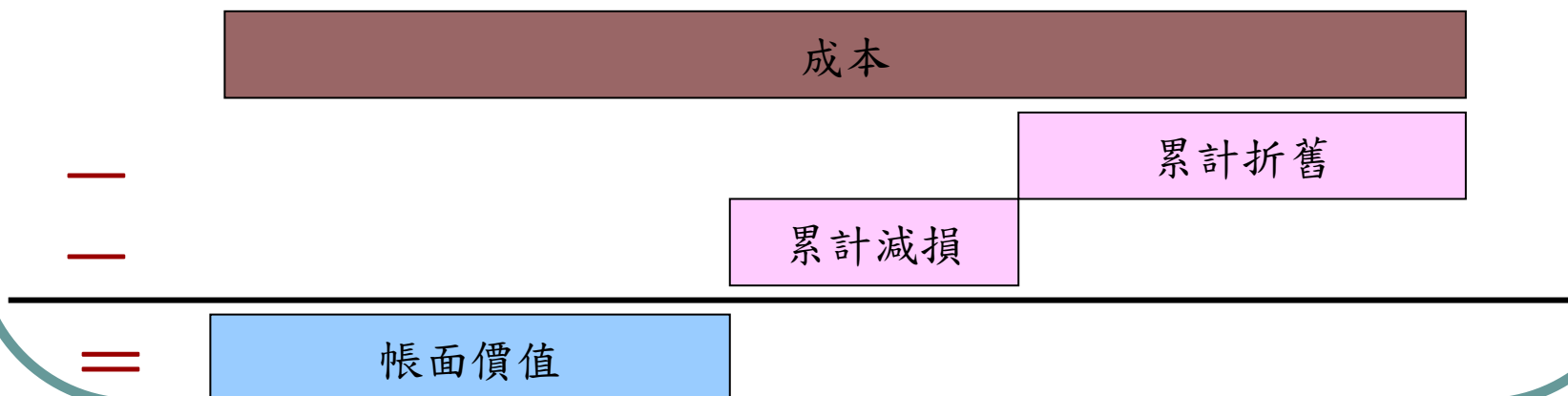
1. 若金額不重大者，亦可將數個類別加以合併。
2. 因為準則之揭露規定要求對每個類別作詳細揭露，建議分類不用太過明細。

成本模式

我國目前之作法

● 成本模式：

- 不動產、廠房及設備項目於認列為資產後，應以其成本減除所有累計折舊與所有累計減損損失後之金額列報。
- 帳面價值=成本-累計折舊-累計減損



重估價模式(1/4)

● 重估價模式：

- 不動產、廠房及設備項目於認列為資產後，應以重估價金額列報；
- 重估價金額為重估價日之公允價值減除其後之所有累計折舊及累計減損損失後之金額。
- 帳面價值 = 最近一次重估價日之公允價值 - 新增累計折舊 - 新增累計減損

所以此法並非稱之“公允價值模式”

重估價模式(2/4)

並無強制於每個報導日
均要進行重估價

- 重估價應經常定期進行，以確保不動產、廠房及設備項目之帳面金額與該資產依報導期間結束日之公允價值所決定之金額無重大差異。
- 重估價之頻率視被重估價不動產、廠房及設備項目公允價值之變動而定。當重估價資產之公允價值與其帳面金額有重大差異時，應進一步重估價。
 - 某些不動產、廠房及設備項目之公允價值經歷重大且不規則之變動，故須每年重估價。
 - 對不動產、廠房及設備項目公允價值之變動不重大者，並無經常重估價之必要，該項目可能僅須每隔三或五年重估價一次即可。

重估價模式(3/4)



- 如何決定公允價值？
 - 土地及建築物之公允價值**通常**係由具有專業資格之評價人員**依市價為基礎**之證據估價所決定。
 - 廠房及設備項目之公允價值通常為其估價所決定之市場價值。
 - 若不動產、廠房及設備項目因其性質特殊，致無法取得以市價為基礎證據之公允價值，且除將其作為持續營業之一部分予以出售外，該項目甚少買賣，則企業可能須採收益法或折舊後重置成本法估計其公允價值。

重估價模式(4/4)

- 若不動產、廠房及設備之某一項目重估價，則屬於該類別之全部不動產、廠房及設備項目均應重估價。
 - 理由：為避免對資產選擇性重估價及避免財務報表之報導金額混合了成本及不同時日之價值。
 - 惟某資產類別若可於短期間內完成重估價且重估價保持最新，則可採**滾動式基礎**重估價。

需於多久時間內完成滾動？準則對此並無規定，惟最好於同一報導期間內即完成同類別全部資產。

重估價日之會計處理方式

- 依下列二者之一：

- **方法一**：依資產總帳面金額之變動，按比例重新計算累計折舊，使重估價後之資產帳面金額等於其重估價金額。
 - 此方法常用於當資產係按某指數決定其折舊後重置成本之方式重估價時。
- **方法二**：將累計折舊自資產總帳面金額中銷除，並將銷除後之淨額重新計算至資產之重估價金額。
 - 此方法常用於建築物。



釋例3：重估價日分錄(1/2)

- 設某項建築物於X1年底之成本為 \$1,200,000，累計折舊為 \$200,000，當日重估價之公允價值為 \$1,300,000。試做必要之分錄

- 方法一：

建築物	360,000
累計折舊	60,000
重估增值	300,000

$$1,200,000 \times 13/10 - 1,200,000$$

$$200,000 \times 13/10 - 200,000$$

$$1,300,000 - 1,000,000$$

其他綜合損益之科目

釋例3：重估價日分錄(2/2)



● 方法二：

累計折舊	200,000	直接沖銷累計折舊
建築物	100,000	差額調整資產帳面價值
重估增值	300,000	

重估價模式如產生所得稅影響數，
應依IAS 12「所得稅」之規定認列及揭露。

重估價增減之會計處理

● 因重估價而增加者：

- 增加數應認列於其他綜合損益並累計至權益中之重估增值項下。
- 惟該相同資產過去若曾認列重估價減少數為損益者，則重估價之增加數應於迴轉該減少數之範圍內認列為損益。

● 因重估價而減少者：

- 該減少數應認列為損益。
- 惟於該資產之重估增值項下貸方餘額範圍內，重估價之減少數應認列於其他綜合損益，所認列之其他綜合損益減少數，將減少權益中重估增值項下之累計金額。

損益表原則上
認列損失不認列利益

釋例4：某土地之重估價變化

原帳面價值



第一次重估價



第二次重估價



第三次重估價



第四次重估價



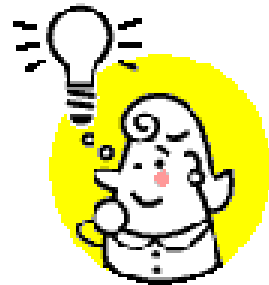
重估增值科目如何處理



- **A法**：可一直放在業主權益項下
- **B法**：亦得轉列保留盈餘，此時有二方法。
 - **方法一**：於該資產除列時得直接轉入保留盈餘。
 - 此即資產報廢或處分時，將其所有重估增值轉出。
 - **方法二**：將重估增值於使用該資產時逐步轉出。
 - 於此情況下，重估增值轉出之金額為該資產按重估價帳面金額提列折舊與按原始成本提列折舊間之差額。

請注意：不論採何種方式，
重估增值轉入保留盈餘時均不得透過損益。

釋例5



- 延續釋例3，設該建築物於X1年底重估後剩餘耐用年限為5年，估計殘值\$200,000，採直線法折舊。因政府宣佈將規劃該區為工業區，X2年底重估價之公允價值降為\$600,000，惟X3年政府宣布終止工業區之規劃，該年年底公允價值又漲至\$1,100,000，耐用年限與殘值之估計不變。
 - 請依釋例3之方法2，作該建築物X2、X3年底之必要分錄
 - 重估增值之處理分別採A法與B法之方法2。

釋例5參考分錄：A法

- X2年之折舊金額 = $(1,300,000 - 200,000) \div 5 = 220,000$
- X2年重估金額降低數 = $(1,300,000 - 220,000) - 600,000 = 480,000$

重估金額降低數之處理：

先沖減原帳上重估增值300,000（資產負債表）

再認列重估損失180,000（損益表）

- X2年底分錄

折舊費用	220,000	
累計折舊		220,000

累計折舊	220,000	
重估增值	300,000	
重估損失	180,000	
建築物		700,000

建築物帳上價值為公允價值 =
 $1,300,000 - 700,000 = 600,000$

釋例5參考分錄：A法

- X3年之折舊金額 = $(600,000 - 200,000) \div 4 = 100,000$
- X3年重估金額增加數 = $1,100,000 - (600,000 - 100,000) = 600,000$

重估金額增加數之處理：

先迴轉原帳上重估損失180,000（損益表），
再認列重估增值420,000（資產負債表）

- X3年底分錄

折舊費用	100,000	
累計折舊		100,000

累計折舊	100,000	
建築物	500,000	
重估利益		180,000
重估增值		420,000

建築物帳上價值為公允價值 =
 $600,000 + 500,000 = 1,100,000$

釋例5參考分錄：B法方法2

- 若按原成本於X2年應提列之折舊 = $(1,200,000 - 200,000 - 200,000) \div 5 = 160,000$
- X2年可轉列之重估增值數 = $220,000 - 160,000 = 60,000$
- X2年底之分錄

折舊費用	220,000	
累計折舊		220,000

重估增值	60,000	
保留盈餘		60,000

累計折舊	220,000	
重估增值	240,000	(300,000 - 60,000)
重估損失	240,000	(480,000 - 240,000)
建築物		700,000

建築物帳上價值為公允價值 =
 $1,300,000 - 700,000 = 600,000$

釋例5參考分錄：B法方法2

● X3年底分錄

折舊費用	100,000
累計折舊	100,000

累計折舊	100,000
建築物	500,000

重估利益	240,000
------	---------

重估增值	360,000
------	---------

重估金額增加數之處理：
先迴轉原帳上重估損失240,000
（損益表）
再認列重估增值360,000（資產
負債表）

請注意：A法與B法對損益表之影響是不同的

企業應選擇何種模式？



- 試比較成本模式與重估價模式下之財務報表效果差異：
（以須提列折舊之資產且重估產生增值為例）
 - 資產負債表：
 - 重估當年度重估價模式下每股淨值較高
 - 以後年度兩法之財報數字差異逐漸縮小，至不動產處分時兩法淨值相等。
 - 但是股東權益之結構不同：重估價模式下保留盈餘可能較少（若採A法時）。
 - 損益表：
 - 重估時原則上兩法下之每股盈餘相等。
 - 以後年度於成本模式下之淨利會較高。（因為提列之折舊較少）
 - 重要財務比率：
 - 以後年度不論是ROA、ROE、營業利益率、純益率等均為於成本模式下表現較佳。

會影響現金股利之發放

財報效果：成本模式”短空長多”！

折舊之會計處理

- 不動產、廠房及設備項目每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部分應單獨提列折舊。
 - 因為耐用年限、殘值與折舊方法可能不同。
 - 不動產、廠房及設備項目之一重大部分可能與其另一重大部分之耐用年限及折舊方法相同，則該等部分得合併提列折舊。
 - 就成本相對於該項目總成本而言並非重大之部分，企業得選擇單獨提列折舊。
- 企業對剩餘不重大各部分若具有不同之預期，可須以概估技術對該部分整體提列折舊，以忠實表達該部分之消耗型態及（或）耐用年限。

複合折舊法之觀念

可折舊金額與耐用年限

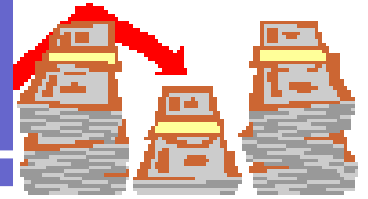
- 可折舊金額：係指資產成本或其他替代成本之金額減除殘值後之餘額。
- 折舊係將資產之可折舊金額於耐用年限內有系統地分攤。
- 耐用年限係指：
 - (a) 企業預期可使用資產之期間；或
 - (b) 企業預期可由資產取得之產量或類似單位。

折舊之目的係成本分攤而非資產評價，所以即使資產之公允價值高於其帳面金額，只要資產之殘值未超過其帳面金額，企業仍須認列折舊。

殘值

- 資產之殘值係指假設該資產已達耐用年限，並處於耐用年限屆滿時之預期狀態，企業目前自處分該資產估計所可取得金額減除估計處分成本後之餘額。
- 企業至少應於每一財務年度結束日對資產之殘值及耐用年限進行檢視。
 - 若預期值與先前之估計不同時，該變動應按國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。
- 資產之殘值可能增加至等於或高於資產之帳面金額。
 - 在此情況下，該資產之折舊費用為零，直至該資產之殘值後續減少至低於其帳面金額為止。

折舊期間



● 始於

- 資產之折舊始於該資產達可供使用時，亦即達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點時。

所以除非耐用年限係採數量單位衡量，否則即使閒置仍應提列折舊。

● 止於

- 資產之折舊止於依國際財務報導準則第5號將資產分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之日或資產除列日，兩者較早之日期。

資產分類為待出售時，未來主要係透過出售而非使用來獲取經濟效益。故停止成本分攤目的之折舊，而改用資產評價觀念。

土地與建築物特殊問題

- 土地及建築物為可分離之資產，因此即使一起取得，亦應分別作會計處理。
 - 除某些例外情況外（如採石場及垃圾掩埋場），土地因具無限耐用年限故無須折舊。
 - 建築物因具有有限之耐用年限故屬折舊性資產。建築物座落之土地價值增加並不影響該建築物可折舊金額之決定。
- 土地之成本若包含該場地之拆卸、移除與復原成本，則此部分之土地資產應於該等成本產生效益之期間予以折舊。
 - 在某些情況下，土地本身可能具有有限耐用年限，此時該土地應以反映其產生效益之方式提列折舊。

所以土地並不是一定不用折舊的。
(有時耐用年限仍屬有限、有時部分土地成本係有限耐用年限)

折舊方法

- 折舊方法之採用應反映企業消耗資產未來經濟效益之預期型態。
 - 準則條文舉出直線法、餘額遞減法及生產數量法：
 - 資產之殘值若未改變，直線法折舊將使耐用年限內每期之折舊金額相同；餘額遞減法將使耐用年限內之折舊金額遞減；生產數量法係基於預期之使用或產出以決定折舊金額。
 - 所以準則隱含不准用折舊金額遞增之方法。

注意

所以折舊方法不允許企業任意選擇之，而是應選擇最能反映資產所含之未來經濟效益預期消耗型態者。

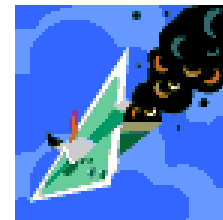
系統且合理

折舊方法之變動

- 除未來經濟效益之預期消耗型態改變外，折舊方法應每期一致採用。
- 企業至少應於每一財務年度結束日檢視資產採用之折舊方法，若對資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，應改變折舊方法以反映變動後之型態。
 - 該變動應按國際會計準則第8號之會計估計變動規定處理。



減損與補償

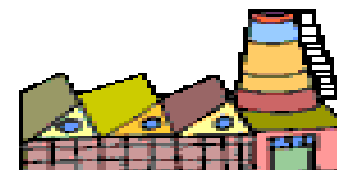


- 企業應依國際會計準則第36號「資產減損」之規定決定不動產、廠房及設備項目是否已發生減損。
- 因不動產、廠房及設備項目之減損、損失或廢棄，而自第三方取得之補償，應於補償可收取時，認列為損益。

所以認列減損損失與相關之補償利益
可能出現在不同會計期間，何故？

個別經濟事件

- 不動產、廠房及設備項目之減損或損失、因該減損或損失而向第三方請求或由第三方支付之補償，以及重置該不動產、廠房及設備項目之後續購買或建造，均為個別經濟事件，應分別依下列方式處理：
 - 不動產、廠房及設備項目之減損，應依國際會計準則第36號之規定認列；
 - 不動產、廠房及設備項目報廢或處分之除列，應依本準則之規定處理；
 - 因不動產、廠房及設備項目之減損、損失或廢棄，而自第三方取得之補償，應於該補償可收取時，認列為損益；
 - 為重置而修復、購買或建造之不動產、廠房及設備項目，其成本應依本準則之規定處理。



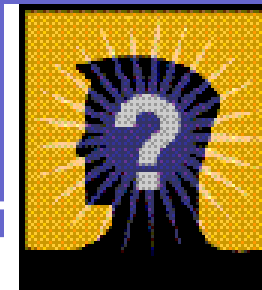
除列



- 不動產、廠房及設備項目之帳面金額應於下列情況發生時除列：
 - 處分時；或
 - 預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時。
- 不動產、廠房及設備項目因除列而產生之利益或損失，應於該項目除列時計入損益（除售後租回於國際會計準則第17號另有規定外）。
 - 除列不動產、廠房及設備項目所產生之利益或損失金額，應為淨處分價款與該項目帳面金額間之差額。
 - 利益不得分類為收入。

以公允價值決定，延遲支付者，名目金額與現銷價格間之差額為利息收入。

待釐清之問題



- 若採重估價模式，於除列日是否要進行最新的重估價？
 - 若是：除列時幾乎只會損失不會有利益
 - 若否：除列時可能會有利益
- 影響：
 - 重估價增值是列在其他綜合利益，就算除列時轉銷，也是直接轉列至保留盈餘，不會經過損益表。
- 準則並未明文規定何種作法，惟企業各期應一致應用相同之會計政策。

重分類



- 企業於正常活動過程中若將持有以供出租之不動產、廠房及設備項目**例行性地**對外銷售，則應於該等資產停止出租而轉供出售時，以其帳面金額轉列為存貨。
 - 出售該等資產之價款應依國際會計準則第18號「收入」之規定認列為**收入**。
 - 持有供正常營業過程出售之資產轉列為存貨時，並不適用國際財務報導準則第5號之規定。

財務報表之揭露規定(1/2)

- 財務報表對不動產、廠房及設備之每一類別，應揭露：
 - 用以決定總帳面金額之衡量基礎；
 - 所採用之折舊方法；
 - 所採用之耐用年限或折舊率；
 - 期初與期末之總帳面金額及累計折舊（與累計減損損失加總）；
 - 期初與期末帳面金額間之調節

成本模式或重估價模式

調節內容詳第73段

財務報表之揭露規定(2/2)



- 財務報表亦應揭露：
 - 不動產、廠房及設備之所有權受限制，及供作負債擔保之事實與金額；
 - 處於建造過程中之不動產、廠房及設備項目，認列為該項目帳面金額之支出金額；
 - 為取得不動產、廠房及設備之合約承諾金額；
 - 不動產、廠房及設備項目之減損、損失或廢棄而由第三方補償並計入損益之金額（若該金額未於綜合損益表單獨揭露）。

重估價模式之特別揭露

- 不動產、廠房及設備項目若以重估價金額列示，應揭露下列資訊：
 - 重估價之生效日； 因為不一定每期都進行重估價
 - 是否有獨立之評價人員參與；
 - 估計該項目公允價值所採用之方法及重大假設；
 - 該項目之公允價值係直接參考活絡市場或最近市場公平交易之可觀察價格決定，或採其他評價技術估計之相對程度；
 - 對每一重估價不動產、廠房及設備類別，該等資產若按成本模式衡量時將認列之帳面金額；
 - 重估增值，說明其於該期間之變動情形及該餘額分配予股東之所有限制。

所以應有成本模式金額。

鼓勵揭露之資訊



- 本準則鼓勵企業揭露下述金額：
 - 暫時閒置之不動產、廠房及設備之帳面金額；
 - 所有已提足折舊而仍繼續使用之不動產、廠房及設備之總帳面金額；
 - 不再積極使用且依國際財務報導準則第5號之規定未分類為待出售之不動產、廠房及設備之帳面金額；
 - 採用成本模式時，不動產、廠房及設備之公允價值若與其帳面金額有重大差異，其公允價值。

所以採重估價模式者一定須揭露成本模式金額，
惟採成本模式者不一定強制提供重估價金額。

生效日與其他相關解釋

- 企業應於2005年1月1日以後開始之年度適用本準則。
- 相關之解釋公告
 - 第21號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」
 - 第29號「服務特許權協議：揭露」
 - 第32號「無形資產：網站成本」
 - 國際財務報導解釋第1號「現有除役、復原及類似負債之變動」
 - 國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」
 - 國際財務報導解釋第12號「服務特許權協議」
 - 國際財務報導解釋第18號「客戶資產之轉入」

報告完畢，敬請指正！

