

不動產、廠房及設備

壹、前 言

第 一 條 本公報係訂定不動產、廠房及設備之會計處理準則。

第 二 條 本公報不適用於下列項目：

- 1.與農業活動有關之生物資產，包括生產性植物上生長中之農產品及所收成之農業產品（見企業會計準則公報第十七號「生物資產」）。但生產性植物應適用本公報。
- 2.礦業權及礦藏（例如，石油、天然氣及類似非再生資源）。
- 3.投資性不動產（見企業會計準則公報第十六號「投資性不動產」）。但其採用成本模式者，仍應適用本公報之成本模式。

貳、定 義

第 三 條 本公報用語定義如下：

- 1.**不動產、廠房及設備**：係指同時符合下列條件之有形項目：
 - (1)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。
 - (2)預期使用期間超過一年。不動產、廠房及設備包括生產性植物。
- 2.**成本**：係指為取得資產而於取得或建造時所支付之現金、約當現金或其他對價之公允價值，或於原始認列時歸屬於資產之金額。
- 3.**可折舊金額**：係指資產成本或其他替代成本（如依法令規定辦理資產重估後之價額）之金額減去殘值後之餘額。
- 4.**帳面金額**：係指成本減去所有累計折舊及累計減損後所認列之資產金額。
- 5.**折舊**：係指將資產之可折舊金額於耐用年限內有系統地分攤。
- 6.**耐用年限**：係指企業預期可使用資產之期間或預期可由資產取得之產量或類似單位。
- 7.**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可取得金額減去估計處分成本後之餘額。
- 8.**商業實質**：係考量未來現金流量因該交易所預期改變之程度。若交換交易符合下列第一目或第二目，並同時符合第三目之條件，則該交易具有商業實質：
 - (1)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。
 - (2)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。

(3) 第一目或第二目之差異相對於所交換資產之公允價值係屬重大。

為決定交換交易是否具有商業實質，企業營運中受該項交易影響部分之特定價值，應反映稅後現金流量。

9. **企業特定價值**：係指企業預期從資產之持續使用及於耐用年限屆滿時之處分中所產生之現金流量現值，或預期為清償負債而發生之現金流量現值。

10. **生產性植物**：係指符合下列所有條件且具生命之植物：

- (1) 用於農業產品之生產或供給。
- (2) 預期生產農產品期間超過一期。
- (3) 將其作為農業產品出售之可能性甚低。

參、會計準則

認列

第 四 條 不動產、廠房及設備項目之成本僅於同時符合下列條件時，始應認列為資產：

1. 與該項目相關之未來經濟效益很有可能流入企業。
2. 該項目之成本能可靠衡量。

第 五 條 企業之備用零件、備用設備及維修設備，若符合本公報第三條不動產、廠房及設備之定義時，應依本公報第四條之規定認列。否則，應分類為存貨，並於耗用時認列為損益。

第 六 條 企業應將日常對不動產、廠房及設備項目之維修成本認列為費用。

第 七 條 不動產、廠房及設備項目之部分組成可能需要定期重置，若符合本公報第四條之認列條件，該重置成本應列入不動產、廠房及設備項目之帳面金額，同時被重置部分之帳面金額應依第二十七條至第二十九條之規定予以除列。

第 八 條 某些不動產、廠房及設備項目需要定期作重大檢查始能持續運作（不論該項目之部分是否已被重置）。每次進行重大檢查時，若其成本符合本公報第四條之認列條件，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，同時除列前次重大檢查成本之剩餘帳面金額。若取得或建造該項不動產、廠房及設備項目時，未明確辨認該重大檢查成本，則未來發生類似重大檢查之估計成本，可作為該項目取得或建造時，已內含之檢查成本之參考。

原始衡量

第 九 條 不動產、廠房及設備項目之原始認列，應以成本衡量。

成本要素

第 十 條 不動產、廠房及設備項目之成本，包括下列各項：

1. 購買價格（包括進口稅捐及不可退還之稅捐），減去商業折扣及讓價。
2. 使資產達到預期運作方式之必要狀態及地點之直接可歸屬成本。例如，場地

整理成本、原始交貨及處理成本、安裝及組裝成本、測試成本、專業服務費等。

3.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。

第十一條 下列各項成本非屬不動產、廠房及設備項目之成本，應於發生時認列為費用：

- 1.開設新據點之成本。
- 2.推出新產品或服務之成本，例如，廣告及促銷活動成本等。
- 3.新地點或新顧客群之業務開發成本，例如，員工訓練成本等。
- 4.管理成本及其他一般間接成本。

第十二條 不動產、廠房及設備項目達到能符合預期運作方式之必要狀態及地點時，應停止將成本認列於該項目之帳面金額。因此，使用或重新配置某項目所發生之成本，不得認列於該項目之帳面金額。例如：

- 1.一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。
- 2.初期營運損失。例如，建立一項目之產出需求時所發生之初期營運損失。
- 3.遷移或重組企業部分或全部營運所發生之成本。

成本要素

第十三條 自建資產成本之決定原則與取得資產成本相同。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亦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。因此，計算該資產成本時，任何內部利益均應銷除，自建資產過程中之原料、人工或其他資源之異常損耗，亦不應列入該等資產之成本。有關利息費用認列為自建不動產、廠房及設備項目帳面金額之組成部分，應依企業會計準則公報第十一號「借款成本」之規定處理。生產性植物在於能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點前之必要栽培活動，其會計處理應比照前項規定處理。

成本衡量

第十四條 不動產、廠房及設備項目之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，除依企業會計準則公報第十一號「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。

第十五條 企業可能以非貨幣性資產，或以貨幣性資產加上非貨幣性資產，換入不動產、廠房及設備項目，該等不動產、廠房及設備項目之成本應按公允價值衡量。換入資產或換出資產之公允價值若能可靠衡量時，換入資產之成本應以換出資產之公允價值衡量，惟換入資產之公允價值較為明確時，應以換入資產之公允價值衡量。但有下列情形之一者，其成本應以換出資產之帳面金額加上支付之現

金（或減去收到之現金）衡量：

- 1.該項交換交易缺乏商業實質。
- 2.換入資產及換出資產之公允價值均無法可靠衡量。

第十六條 承租人於融資租賃下所持有之不動產、廠房及設備項目成本之決定，應依企業會計準則公報第二十號「租賃」之規定處理。

第十七條 不動產、廠房及設備項目之帳面金額，可能因政府補助而依企業會計準則公報第二十一號「政府補助及政府補助」之規定予以減少。

後續衡量

第十八條 不動產、廠房及設備項目後續應以成本減去累計折舊及累計減損後之金額衡量。

依法令規定辦理資產重估價時，其本期未實現重估增值應認列於其他綜合損益，並累計於其他權益之未實現重估增值項目，自重估年度翌年起，應以重估後帳面金額為基礎計提折舊。其他權益中之未實現重估增值於資產處分時，轉列為當期損益，作為重分類調整。

不動產、廠房及設備重估價如產生所得稅影響數，應依企業會計準則公報第十二號「所得稅」之規定處理。

折舊

第十九條 不動產、廠房及設備項目之重大組成部分，若以不同方式提供經濟效益，或耐用年限具重大差異時，應將原始取得成本分攤至各組成部分，並依其個別耐用年限分別計提折舊，但實務上不可行時，不在此限。

可折舊金額及折舊期間

第二十條 不動產、廠房及設備項目應按有系統之基礎，將可折舊金額於耐用年限內分攤。用於製造過程之不動產、廠房及設備項目折舊，應列為存貨之加工成本。

第二十一條 資產之折舊始於該資產達可供使用時，亦即當資產達到預期運作方式之必要狀態及地點時。資產除列時即停止折舊。資產閒置或不再積極使用時，除該資產已提足折舊外，仍應繼續提列折舊。但採生產數量法時，當該資產無產出，所提列之折舊可為零。

第二十二條 企業決定資產之耐用年限時，應考量下列所有因素：

- 1.資產之預期使用程度。對使用程度之估計，係參考該資產之預期產能或實體產出。
- 2.資產之預期實體磨損。此係與營運因素有關，例如，使用該資產之輪班次數、維修計畫及資產閒置時之保養與維護。
- 3.技術或商業之過時。此係導因於生產技術之改變或改善，或市場上對其所生產之產品或勞務需求改變。
- 4.使用該資產之法律或類似限制。例如，租約到期。

折舊方法

第二十三條 企業應採用能反映其資產未來經濟效益預期消耗型態之折舊方法。折舊方法包括直線法、定率遞減法、年數合計法、生產數量法及工作時間法等。

第二十四條 當資產使用方式、未預期之嚴重毀損、技術進步及市價變動等，顯示資產之殘值或耐用年限可能已改變，企業應檢視其原有估計並依其改變調整殘值、折舊方法或耐用年限。

若資產未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，應檢視其原折舊方法，並依其變動調整折舊方法，以反映新消耗型態。

前二項調整應依企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動處理。

減損

減損之認列與衡量

第二十五條 企業應依企業會計準則公報第十九號「資產減損」之規定，決定不動產、廠房及設備項目是否已有減損跡象並進行減損測試。

減損之補償

第二十六條 企業因不動產、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。

除列

第二十七條 不動產、廠房及設備項目應於下列情況發生時除列：

- 1.處分時。
- 2.預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時。

第二十八條 企業若依本公報第四條認列原則之規定，將不動產、廠房及設備項目部分重置之成本認列為其帳面金額時，則不論該被重置部分是否有單獨提列折舊，均應除列被重置部分之帳面金額。企業若無法決定被重置部分之帳面金額，則可使用重置部分之成本作為被重置部分於取得或建造時成本之參考。

第二十九條 不動產、廠房及設備項目除列時，其帳面金額與淨處分價款之差額，應認列為損益（售後租回資產之除列，應依企業會計準則公報第二十號「租賃」之規定處理）。

肆、揭 露

第三十條 企業對不動產、廠房及設備之每一類別，應揭露下列相關資訊：

- 1.用以決定帳面金額之衡量基礎。
- 2.所採用之折舊方法。

- 3.所採用之耐用年限或折舊率。
- 4.期初與期末之原始成本、重估增值、累計折舊及累計減損。
- 5.期初與期末帳面金額之調節，列示下列各項：
 - (1)增添。
 - (2)處分。
 - (3)折舊。
 - (4)重估增值。
 - (5)依企業會計準則公報第十九號「資產減損」認列之減損損失及減損損失之迴轉利益。
 - (6)其他變動。
- 6.不動產、廠房及設備之所有權限制，及供作負債擔保之事實與金額。
- 7.取得不動產、廠房及設備之合約承諾金額。
- 8.依法令規定辦理資產重估者，其重估日期及增值金額。
- 9.意圖且高度很有可能處分不動產、廠房及設備之事實。

伍、附 則

第三十一條 本公報於中華民國一〇四年九月二十三日發布，於中華民國一〇六年十一月十五日第一次修訂，於中華民國一一二年七月六日第二次修訂。

企業應於中華民國一〇八年一月一日以後開始之報導期間推延適用本公報第一次修訂條文，不得提前適用。

企業於適用本公報第一次修訂條文時，應將前期依企業會計準則公報第十七號「生物資產」處理之生產性植物期末帳面金額重分類至不動產、廠房及設備項下之生產性植物，作為當期期初生產性植物之初始金額。此外，企業於適用本公報第一次修訂條文所編製之財務報表，對所列報比較期間內之生產性植物，亦應作相同之重分類，並於財務報表附註中揭露重分類之項目及金額，但無須依企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」第十六條第一項第二款之規定，揭露當期各個受影響之財務報表單行項目之調整金額。

企業應於適用企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」第一次修訂條文時，同時適用本公報第二次修訂條文。

附錄一

第一次修訂條文對照表

第一次修訂條文	原 條 文	說 明
第 二 條 本公報不適用於下列項目： 1. 與農業活動有關之生物資產，包括生產性植物上生長中之農產品及所收成之農業產品（見企業會計準則公報第十七號「生物資產」）。<u>但生產性植物應適用本公報。</u> 2. 礦業權及礦藏（例如，石油、天然氣及類似非再生資源）。 3. 投資性不動產（見企業會計準則公報第十六號「投資性不動產」）。但其採用成本模式者，仍應適用本公報之成本模式。	第 二 條 本公報不適用於下列項目： 1. 與農業活動有關之生物資產（見企業會計準則公報第十七號「生物資產」）。 2. 礦業權及礦藏（例如，石油、天然氣及類似非再生資源）。 3. 投資性不動產（見企業會計準則公報第十六號「投資性不動產」）。但其採用成本模式者，仍應適用本公報之成本模式。	參考國際會計準則第 16 號正體中文版，說明生產性植物上生長之中農產品及所收成之農業產品不適用本公報，但生產性植物應適用本公報。
第 三 條 本公報用語定義如下： 1. 不動產、廠房及設備：係指同時符合下列條件之有形項目： (1) 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。 (2) 預期使用期間超過一年。 <u>不動產、廠房及設備包括生產性植物。</u> 2. 成本：係指為取得資產而於取得或建造時	第 三 條 本公報用語定義如下： 1. 不動產、廠房及設備：係指同時符合下列條件之有形項目： (1) 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。 (2) 預期使用期間超過一年。 2. 成本：係指為取得資產而於取得或建造時所支付之現金、約當現金或其他對價之公	參考國際會計準則第 16 號正體中文版，於不動產、廠房及設備之定義中說明不動產、廠房及設備包括生產性植物，並新增生產性植物之定義。

第一次修訂條文	原 條 文	說 明
所支付之現金、約當現金或其他對價之公允價值，或於原始認列時歸屬於資產之金額。 3. 可折舊金額：係指資產成本或其他替代成本（如依法令規定辦理資產重估後之價額）之金額減去殘值後之餘額。 4. 帳面金額：係指成本減去所有累計折舊及累計減損後所認列之資產金額。 5. 折舊：係指將資產之可折舊金額於耐用年限內有系統地分攤。 6. 耐用年限：係指企業預期可使用資產之期間或預期可由資產取得之產量或類似單位。 7. 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可取得金額減去估計處分成本後之餘額。 8. 商業實質：係考量未來現金流量因該交易所預期改變之程度。若交換交易符合下列第一目或第二目，並同時符合第三目之條件，則該交易具有商業實質：	允價值，或於原始認列時歸屬於資產之金額。 3. 可折舊金額：係指資產成本或其他替代成本（如依法令規定辦理資產重估後之價額）之金額減去殘值後之餘額。 4. 帳面金額：係指成本減去所有累計折舊及累計減損後所認列之資產金額。 5. 折舊：係指將資產之可折舊金額於耐用年限內有系統地分攤。 6. 耐用年限：係指企業預期可使用資產之期間或預期可由資產取得之產量或類似單位。 7. 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可取得金額減去估計處分成本後之餘額。 8. 商業實質：係考量未來現金流量因該交易所預期改變之程度。若交換交易符合下列第一目或第二目，並同時符合第三目之條件，則該交易具有商業實質：	

第一次修訂條文	原 條 文	說 明
件，則該交易具有商業實質： (1) 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。 (2) 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。 (3) 第一日或第二日之差異相對於所交換資產之公允價值係屬重大。 為決定交換交易是否具有商業實質，企業營運中受該項交易影響部分之特定價值，應反映稅後現金流量。 9. 企業特定價值：係指企業預期從資產之持續使用及於耐用年限屆滿時之處分中所產生之現金流量現值，或預期為清償負債而發生之現金流量現值。 10. 生產性植物：係指符合下列所有條件且具生命之植物： (1) <u>用於農業產品之生產或供給。</u> (2) <u>預期生產農產品</u>	(1) 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。 (2) 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。 (3) 第一日或第二日之差異相對於所交換資產之公允價值係屬重大。 為決定交換交易是否具有商業實質，企業營運中受該項交易影響部分之特定價值，應反映稅後現金流量。 9. 企業特定價值：係指企業預期從資產之持續使用及於耐用年限屆滿時之處分中所產生之現金流量現值，或預期為清償負債而發生之現金流量現值。	

第一次修訂條文	原 條 文	說 明
<u>期間超過一期。</u> (3) 將其作為農業產品出售之可能性甚低。		
第 十三 條 自建資產成本之決定原則與取得資產成本相同。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亦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。因此，計算該資產成本時，任何內部利益均應銷除，自建資產過程中之原料、人工或其他資源之異常損耗，亦不應列入該等資產之成本。有關利息費用認列為自建不動產、廠房及設備項目帳面金額之組成部分，應依企業會計準則公報第十一號「借款成本」之規定處理。 <u>生產性植物在於能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點前之必要栽培活動，其會計處理應比照前項規定處理。</u>	第 十三 條 自建資產成本之決定原則與取得資產成本相同。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亦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。因此，計算該資產成本時，任何內部利益均應銷除，自建資產過程中之原料、人工或其他資源之異常損耗，亦不應列入該等資產之成本。有關利息費用認列為自建不動產、廠房及設備項目帳面金額之組成部分，應依企業會計準則公報第十一號「借款成本」之規定處理。	參考國際會計準則第16號正體中文版，說明生產性植物在於能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點前之必要栽培活動，其會計處理與自建不動產、廠房及設備項目相同。
第三十一條 本公報於中華民國一〇四年九月二十三日發布，<u>於中華民國一〇六年十一月十五日第一次修訂。企業應於中</u>	第三十一條 本公報於中華民國一〇四年九月二十三日發布，<u>對報導期間開始日在中華民國一〇五年一月一日以後之財</u>	配合本公報第一次修訂，修改為此修訂條文。

第一次修訂條文	原 條 文	說 明
<u>華民國一〇八年一月一日以後開始之報導期間推延適用本公報第一次修訂條文，不得提前適用。</u> <u>企業於適用本公報第一次修訂條文時，應將前期依企業會計準則公報第十七號「生物資產」處理之生產性植物期末帳面金額重分類至不動產、廠房及設備項下之生產性植物，作為當期期初生產性植物之初始金額。此外，企業於適用本公報第一次修訂條文所編製之財務報表，對所列報比較期間內之生產性植物，亦應作相同之重分類，並於財務報表附註中揭露重分類之項目及金額，但無須依企業會計準則公報第四號「會計政策、估計與錯誤」第十六條第一項第二款之規定，揭露當期各個受影響之財務報表單行項目之調整金額。</u>	<u>務報表適用，但亦得提前適用。</u>	

附錄二

第二次修訂條文對照表

第二次修訂條文	第一次修訂條文	說 明
第二十四條 當資產使用方式、未預期之嚴重毀損、技術進步及市價變動等，顯示資產之殘值或耐用年限可能已改變，企業應檢視其原有估計並依其改變調整殘值、折舊方法或耐用年限。 若資產未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，應檢視其原折舊方法，並依其變動調整折舊方法，以反映新消耗型態。 前二項調整應依企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動處理。	第二十四條 當資產使用方式、未預期之嚴重毀損、技術進步及市價變動等，顯示資產之殘值或耐用年限可能已改變，企業應檢視其原有估計並依其改變調整殘值、折舊方法或耐用年限。 若資產未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，應檢視其原折舊方法，並依其變動調整折舊方法，以反映新消耗型態。 前二項調整應依企業會計準則公報第四號「會計政策、估計與錯誤」之會計估計變動處理。	配合企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」第一次修訂條文作文字修改。
第三十一條 本公報於中華民國一〇四年九月二十三日發布，於中華民國一〇六年十一月十五日第一次修訂，於中華民國一一二年七月六日第二次修訂。 企業應於中華民國一〇八年一月一日以後開始之報導期間推延適用本公報第一次修訂條文，不得提前適用。	第三十一條 本公報於中華民國一〇四年九月二十三日發布，於中華民國一〇六年十一月十五日第一次修訂。企業應於中華民國一〇八年一月一日以後開始之報導期間推延適用本公報第一次修訂條文，不得提前適用。 企業於適用本公報第一次修訂條文時，應將前期依企業會計準則公報第十七號「生物資產」	配合本公報第二次修訂，增加第二年十一月十五日第一次修訂日及生效日，並規定企業於適用企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」第一次修訂條文之規定時，同時適

第二次修訂條文	第一次修訂條文	說 明
企業於適用本公報第一次修訂條文時，應將前一期依企業會計準則公報第十七號「生物資產」處理之生產性植物期末帳面金額重分類至不動產、廠房及設備項下之生產性植物，作為當期期初生產性植物之初始金額。此外，企業於適用本公報第一次修訂條文所編製之財務報表，對所列報比較期間內之生產性植物，亦應作相同之重分類，並於財務報表附註中揭露重分類之項目及金額，但無須依企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」第十六條第一項第二款之規定，揭露當期各個受影響之財務報表單行項目之調整金額。 <u>企業應於適用企業會計準則公報第四號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」第一次修訂條文時，同時適用本公報第二次修訂條文。</u>	處理之生產性植物期末帳面金額重分類至不動產、廠房及設備項下之生產性植物，作為當期期初生產性植物之初始金額。此外，企業於適用本公報第一次修訂條文所編製之財務報表，對所列報比較期間內之生產性植物，亦應作相同之重分類，並於財務報表附註中揭露重分類之項目及金額，但無須依企業會計準則公報第四號「會計政策、估計與錯誤」第十六條第一項第二款之規定，揭露當期各個受影響之財務報表單行項目之調整金額。	用本公報第二次修訂條文。