

三、不動產、廠房及設備原始認列之衡量

(一)現金購買(Cash Purchase)

不動產、廠房及設備之購買價格如附有現金折扣，不論是否取得該折扣，均應將折扣自購買價格減除，以淨額作為資產成本。未享受之折扣則列為財務費用或其他損失。

(二)遞延支付(Deferred Payment Purchase)

若不動產、廠房及設備以延遲支付方式購買時，應考量貨幣的時間價值，因此原始認列應按現金購買價格或按市場有效利率之折現值來入帳。

(三)整批購買(Lump-Sum Purchase)

有時購買不動產、廠房及設備利用整批購買方式，以享受較低的價格。由於不同的不動產、廠房及設備其耐用年限及使用方式不同，故應將購買價格分攤於各項不動產、廠房及設備。常見的分攤方式以各項資產的公允價值比例來作為分攤基礎。

(四)發行證券交換(Issuance of Securities in Exchange)

有時不動產、廠房及設備之購置以發行公司的證券(包括股票或公司債)來交換，此時不動產、廠房及設備的成本，應以該資產的公允價值來衡量。倘若該資產的公允價值無法可靠衡量時，才以本公司證券的公允價值來衡量。

(五)受贈資產(Donated Assets)

不動產、廠房及設備有時候是由他人捐贈而得，此種無相對給付的資產移轉，稱為「片面移轉」(non-reciprocal transfer)。由於企業並無支付任何對價，不動產、廠房及設備應以該資產公允價值入帳。然而受贈的會計處理應依贈與人不同而有不同的會計處理，如下：

1. 來自政府以外個體之捐贈(如股東)

資產應以其公允價值來入帳，並且應貸記「資本公積—受領贈與」，作為權益之增加，不得認列捐贈收入。

2. 來自政府的補助

由於政府補助並非來自於股東，故不宜直接貸記權益，而應於適當時期認列為利益，其相關規定應依 IAS 20「政

府補助的會計及政府補助的揭露」來作會計處理。

(1)與資產有關之政府補助

A.折舊性資產

應列為遞延利益，並按照折舊費用攤提比例，逐期將遞延利益轉列為利益。

B.非折舊性資產

(A)若附帶其他義務或條件

應列為遞延利益，應於企業履行義務所認列費用時，將遞延利益轉列為利益。

(B)若未附帶其他義務或條件

應於收到該補助時立即認列利益。

C.財務報表上之表達

	分類一	分類二
遞延利益(在財務狀況表中)	負債	相關資產帳面金額的減項
轉認利益(在綜合損益表中)	其他收入	相關費用之抵銷

(2)與收益有關之政府補助

A.補助企業已發生的損失或費用

應於收到補助時直接認列為利益。

B.補助企業未來期間的支出

應先認列遞延利益，應於企業履行義務所認列費用時，將遞延利益轉列為利益。

C.財務報表上之表達

與收益有關之政府補助其已實現者，應於綜合損益表中列為其他收入，或作為相關費用之減少。與收益有關之政府補助尚未實現者，應於財務狀況表中列為負債。

3.政府補助的返還

政府補助需要返還時，應視為會計估計變動處理。

(1)與資產有關政府補助之退還

視為資產入帳金額的估計變動，應藉由增加資產之帳面金額或減少遞延利益之餘額而認列應返還金額，並將假設無補助時，至目前原應認列於損益之累計額外折舊，立即認列為費用。

版權所有，重製必究