

# 國際會計準則第16號

## ——不動產、廠場和設備

### 目 錄

	起始段落
目 標 .....	1
範 圍 .....	2
定 義 .....	6
確 認 .....	7
初始成本 .....	11
後續成本 .....	12
確認時的計量 .....	15
成本要素 .....	16
成本計量 .....	23
確認後的計量 .....	29
成本模式 .....	30
重估價模式 .....	31
折舊 .....	43
減值 .....	63
減值的補償 .....	65

終止確認 .....	67
披 露 .....	73
過渡性規定 .....	80
生效日期 .....	81
其他文告的撤銷 .....	82

# 國際會計準則第16號

## ——不動產、廠場和設備

### 目 標

**1** 本準則的目標是規範不動產、廠場和設備的會計處理，以便財務報表使用者能夠掌握主體在其不動產、廠場和設備方面的投資及這些投資變動的信息。在不動產、廠場和設備的會計處理中涉及的主要問題包括這些資產的確認、帳面金額及應確認的與之相關的折舊費用和減值損失的確定。

### 範 圍

**2** 本準則適用於不動產、廠場和設備的會計處理，但由其他國際財務報告準則規範或者允許採用不同的會計處理除外。

**3** 本準則不適用於以下項目：

(1) 按照《國際財務報告準則第5號——持有待售的非流動資產和終止經營》，劃分為持有待售的不動產、廠場和設備。

(2) 除生產性植物以外的與農業活動有關的生物資產（參見《國際會計準則第41號——農業》）。本準則適用於生產性植物但不適用於生產性植物上生長的生物產物。

(3) 勘探和評價資產的確認和計量。（參見《國際財務報告準則第6號——礦產資源的勘探和評價》）

(4) 純產權和諸如石油、天然氣和類似的不可再生資源等礦產儲量。

但是，本準則適用於用以開發或維持上述(2)至(4)項所描述資產的不動產、廠場和設備。

#### 4 [已刪除]

5 按照《國際會計準則第 40 號——投資性房地產》對投資性房地產採用成本模式進行會計處理的主體，應對擁有的投資性房地產採用本準則的成本模式。

### 定 義

6 本準則使用的下列術語，其含義為：

生產性植物，指符合以下條件的有生命的植物：

- (1) 用於生產或供應農產品；
- (2) 產出生物產物預計超過一個期間；以及
- (3) 被作為農產品出售的可能性極低，除非是作為偶發廢料出售。

(國際會計準則第 41 號第 5A 段至第 5B 段就生產性植物的定義進行了詳細說明。)

帳面金額，指確認的資產金額扣減相關累計折舊和累計減值損失後的金額。

成本，指資產購置或建造時，為取得該資產而支付的現金或現金等價物的金額，或其他對價的公允價值；或者是按照其他國際財務報告準則（如《國際財務報告準則第 2 號——股份支付》）的特定要求進行初始確認的、歸屬於該資產的金額。

應計折舊額，指資產的成本或者其他在財務報表中替代成本的金額減去殘值後的餘額。

折舊，指在資產的使用壽命內對應計折舊額進行系統分攤。

特定主體價值，指主體預期從資產的持續使用和使用壽命結束時的處置中形成的現金流量的現值，或預期為清算負債而發生的現金流量的現值。

公允價值，是市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。（參見《國際財務報告準則第 13 號——公允價值計量》）

減值損失，指資產的帳面金額超出其可收回金額的部分。

不動產、廠場和設備，指同時具有下列特徵的有形項目：

(1) 用於生產、提供商品或勞務、出租或為了行政管理目的而持有的；以及

(2) 預計使用壽命超過一個會計期間。

可收回金額，指資產的公允價值減去處置費用後的餘額與其使用價值兩者之中的較高者。

資產殘值，指假定資產預計使用壽命已滿並處於使用壽命終了時的預期狀態，主體目前將從該項資產處置中獲得的扣除預計處置費用後的預計金額。

使用壽命，指：

(1) 資產預期可供主體使用的期限；或者  
(2) 主體預期能從該資產使用中獲取的產量或者類似計量單位的數量。

## 確 認

7 不動產、廠場和設備項目的成本應確認為資產，當且僅當：

(1) 與該項目相關的未來經濟利益很可能流入主體；以及  
(2) 該項目的成本能夠可靠地計量。

8 備件、備用設備和維修設備等項目如果符合不動產、廠場和設備的定義，則應根據本國際財務報告準則進行確認。否則，這些項目應分類為存貨。

**9** 本準則未規定確認的計量單元，即什麼構成了不動產、廠場和設備項目。因此，在將確認標準運用於某主體的特定情況時，需要運用判斷。歸併一些個別不重要的項目，諸如模具、工具和沖模等，並將確認標準運用於該歸併總額可能是恰當的。

**10** 主體應在不動產、廠場和設備成本發生時根據確認原則評估其成本。這些成本包括為購置或建造不動產、廠場和設備項目而發生的初始成本，以及為增添、部分替換或維修該項目而發生的後續成本。不動產、廠場和設備項目的成本可能包括用於建造、增添、部分替換或維修不動產、廠場和設備項目的租賃資產發生的相關成本，例如，使用權資產的折舊。

### 初始成本

**11** 購置不動產、廠場和設備項目可能出於安全和環保因素的考慮。購置這些不動產、廠場和設備，雖然不能直接增加任何現有的不動產、廠場和設備項目的未來經濟利益，但為使主體能從其他資產獲得未來經濟利益，可能是必要的。這些不動產、廠場和設備項目應確認為資產，因為主體購置這些資產將比沒有購置它們能從相關資產中獲得更多的未來經濟利益。例如，為遵守關於危險化學品的生產和儲存的有關環保規定，化學品製造商可能會安裝新的化學處理裝置；相關廠場的價值增加應被確認為資產，因為沒有它們，主體便不能生產和銷售化學產品。但是，主體應按照《國際會計準則第 36 號——資產減值》的規定，覆核這些資產和相關資產的帳面金額是否減值。

### 後續成本

**12** 根據第 7 段的確認原則，主體不應將不動產、廠場和設備項目的日常維護費用確認為資產的帳面金額。相反地，這些費用應在其發生時確認為損益。日常維護費用主要包括人工成本和消耗成

本，可能還包括零星部件的成本。這些支出的目的通常被描述為“修理和維護”不動產、廠場和設備項目。

**13** 某些不動產、廠場和設備項目的部件可能需要定期更換。例如，鍋爐在使用一定時期後，需要更換其襯層；飛機的內部裝置，如座位和廚房，在機身使用壽命內可能要更換多次。不動產、廠場和設備項目可能也需要進行次數較少的更換，如建築物內牆的更換，或一次性更換。根據第 7 段的確認原則，如果該項目替換部件的成本滿足確認標準，主體應在發生時將其確認為不動產、廠場和設備項目的帳面金額。被替換部件的帳面金額應根據本準則的終止確認規定（參見第 67 段至第 72 段）予以終止確認。

**14** 某些不動產、廠場和設備項目（如飛機）持續運轉的一個前提條件是定期進行故障大檢查，而不論該項目的部件是否被更換。每次進行故障大檢查時，如果其成本滿足確認標準，則應將其作為一種更換成本在不動產、廠場和設備項目的帳面金額中確認，同時終止確認以前期間發生的檢查成本（與實物部件不同）的剩餘帳面金額。不論以前的檢查成本在購買或建造資產項目的交易中是否能辨認，都應這樣進行會計處理。如果必要的話，未來類似檢查的估計成本可作為購買或建造該資產項目時已包含的檢查成本的參照。

## 確認時的計量

**15** 具備資產確認條件的不動產、廠場和設備項目，應按其成本計量。

### 成本要素

**16** 不動產、廠場和設備項目的成本包括：

(1) 扣除商業折扣和回扣的、包括進口關稅和不能返還的購貨稅款的購買價格。

(2) 將資產運抵指定地點並使其達到能夠以管理層預定的方式運作所需的必要條件而發生的任何可直接歸屬成本。

(3) 主體在購置該項目時，或者在特定期間內出於生產存貨以外的其他目的而使用該項目所產生的拆卸、搬運和場地清理義務的費用的初始估計金額。

**17** 可直接歸屬成本的例子包括：

(1) 在不動產、廠場和設備項目的建造或購置過程中直接產生的僱員福利成本（參見《國際會計準則第 19 號——僱員福利》中的定義）；

(2) 場地整理費；

(3) 初始運輸和裝卸費；

(4) 安裝和組裝費用；

(5) 測試資產是否正常運轉而發生的費用，（即從技術和物理性能上評估資產是否能夠用於生產、提供商品或勞務、出租或為了行政管理目的而使用）；以及

(6) 專業人員服務費。

**18** 主體應根據《國際會計準則第 2 號——存貨》核算在特定期間內由於使用資產項目生產存貨而發生的設備拆卸、搬運和場地清理義務的費用。主體應按照《國際會計準則第 2 號》或《國際會計準則第 16 號》核算的設備拆卸、搬運和場地清理義務的費用，應按照《國際會計準則第 37 號——準備、或有負債和或有資產》進行確認和計量。

**19** 不屬於不動產、廠場和設備項目成本的例子包括：

(1) 設立新機構的費用；

(2) 引進新產品或新服務的費用（包括廣告和促銷活動支出）；

(3) 在新的地區或新的客戶群中開展業務的費用（包括員工培訓支出）；以及

(4) 管理費用和其他一般間接費用。

**20** 如果不動產、廠場和設備項目已經運抵指定地點並達到能夠以管理層預定的方式運作所需的必要條件時，停止將成本確認在該項目的帳面金額中。因此，使用或重新調配該項目的成本不計入該項目的帳面金額。例如，下列成本不應計入不動產、廠場和設備項目的帳面金額：

(1) 能夠以管理層預定的方式運轉的項目尚未投入使用，或未能滿負荷運轉時發生的成本；

(2) 初始經營損失，例如，對項目產出的需求尚未形成規模之前發生的損失；以及

(3) 重新配置或重組主體的部分或全部經營活動而發生的成本。

**20A** 在將不動產、場廠和設備項目運抵指定地點並使其達到能夠以管理層預定的方式運行所需的必要條件的過程中可能會產生產出（如在測試資產是否正常運轉時生產的樣品）。主體按照適用的準則將這類項目的出售收益以及這類項目的成本計入損益。主體應用《國際會計準則第2號》的計量規定計量這些項目的成本。

**21** 某些經營活動的發生與不動產、廠場和設備項目的建造或開發有關，但對於將該項目運抵指定地點並使其達到以管理層預定的方式運作所需的必要條件而言，並不是必需的。這些偶然的經營活動可能發生在建造或開發期間，或者是之前。例如，在建造活動開始前，主體可能將建築工地用作停車場賺取收益。由於對於將該項目運抵指定地點並使其達到以管理層預定的方式運作所需的必要條件而言，偶然的經營活動不是必需的，因此，偶然經營活動的收益和相關費用應確認為損益，並列入各自的收益和費用類別中。

**22** 自建資產的成本按購置資產的成本確認方法來確定。如果主體在正常經營過程中製造類似的資產進行銷售，則該項資產的成

本通常與建造資產的成本一致（參見《國際會計準則第 2 號》）。因此，在計算此種成本時應消除一切內部利潤。類似地，在自建資產過程中浪費的材料、人工或者其他資源等非正常損失，不應包括在該資產的成本中。《國際會計準則第 23 號——借款費用》為將利息費用確認為自建不動產、廠場和設備項目帳面金額一部分規定了條件。

**22A** 生產性植物的會計處理，與尚未運抵指定地點並達到以管理層預定的方式運作所需的必要條件的自建不動產、廠場和設備項目的會計處理一致。因此，本準則中“建造”這個短語應被視為包括了在生產性植物被安置於指定地點並達到以管理層預定的方式運作所需的必要條件前，培育生產性植物所需的活動。

### 成本計量

**23** 不動產、廠場和設備項目的成本等於確認時的等值現金價格。如果付款延期支付超過正常信用期，等值現金價格與總支付金額之間的差額，應認為信用期內的利息費用，除非按照《國際會計準則第 23 號》將該利息費用資本化。

**24** 一項或多項不動產、廠場和設備項目，可通過與一項或多項非貨幣性資產或資產、或者貨幣性資產與非貨幣性資產組合的交換而獲得。以下討論僅涉及一項非貨幣性資產交換另一項非貨幣性資產的情況，但也適用於前句所描述的所有交換。一項通過交換獲得的不動產、廠場和設備項目，其成本應以公允價值計量，除非（1）交換交易缺乏商業實質或者（2）換入資產和換出資產的公允價值均不能可靠計量。即使主體不能立即對換出資產終止確認，換入資產項目也應按上述方式計量。如果換入資產項目不以公允價值計量，則其成本應以換出資產的帳面金額計量。

**25** 在確定交換交易是否具有商業實質時，主體應考慮由於該項交易的發生而使主體未來現金流量預期發生變動的程度。如果滿足以下條件，交換交易就具有商業實質：

- (1) 換入資產的現金流量構成（即風險、時間分佈和金額）不同於換出資產的現金流量構成；或者
- (2) 受交易影響的主體經營部分的主體特定價值因交換而發生變動；並且
- (3) 相對於被交換資產的公允價值，(1)與(2)中的差額是重大的。

為了確定交換交易是否具有商業實質，受交易影響的主體經營部分的主體特定價值應當反映稅後現金流量。這些分析的結果可能無須主體詳細計算就非常明顯。

**26** 如果滿足下述條件，資產的公允價值能夠可靠計量：

- (1) 公允價值合理估計數的變動區間很小，或者(2)公允價值變動區間內，各種用於確定公允價值估計數的概率能夠合理地確定，則該項資產的公允價值是能夠可靠計量的。如果主體能夠可靠地計量換入資產或換出資產的公允價值，則換入資產的成本應以換出資產的公允價值計量，除非換入資產的公允價值有更明顯的證據。

**27** [已刪除]

**28** 按照《國際會計準則第 20 號——政府補助會計和政府援助披露》的規定，政府補助金額可以抵減不動產、廠場和設備項目的帳面金額。

## 確認後的計量

**29** 主體應選擇第 30 段規定的成本模式或第 31 段規定的重估價模式作為會計政策，並將其運用於整個不動產、廠場和設備類別。

**29A** 某些主體會以內部或外部方式運作一項向投資者提供以基金單位確定利益的投資基金。類似地，一些主體簽發具有直接參與分紅特徵的保險合同組，且持有基礎項目。某些此類基金或基礎項目包含了主體的自用不動產。主體對於包含在此類基金或基礎項目中的自用不動產應用《國際會計準則第 16 號》。儘管存在第 29 段的規定，主體仍可以選擇根據《國際會計準則第 40 號》採用公允價值模式計量此類不動產。就這項選擇而言，保險合同包括了具有相機參與分紅特徵的投資合同。（對於本段落中所用的術語，參見《國際財務報告準則第 17 號——保險合同》中的定義）。

**29B** 主體應當將根據第 29A 段採用投資性房地產的公允價值模式計量的自用不動產作為不動產、廠場和設備的一個單獨的類別。

#### 成本模式

**30** 確認為資產後，不動產、廠場和設備項目的帳面金額應為其成本扣減相關累計折舊和累計減值損失後的金額。

#### 重估價模式

**31** 確認為資產後，如果不動產、廠場和設備項目的公允價值能夠可靠計量，則其應以重估金額入帳，即該資產在重估日的公允價值減去隨後發生的累計折舊和隨後發生的累計減值損失後的金額。重估應當規律進行，以確保其帳面金額與其公允價值在報告期末不會存在重大差異。

#### 32—33〔已刪除〕

**34** 重估頻率應根據被重估不動產、廠場和設備項目公允價值的波動性而定。當某項重估資產的公允價值與其帳面金額存在重大差異時，有必要進行進一步的重估。某些不動產、廠場和設備項目的公允價值可能會有重大且不規則的變動，因此需要每年進行重

估。對於那些公允價值變化不大的不動產、廠場和設備項目，頻繁的重估是沒有必要的。相反，只需每三年或五年對該項目進行重估。

**35** 對不動產、廠場和設備項目進行重估時，該資產的帳面金額應被調整為重估金額。在重估日，該資產應按以下方法之一處理：

(1) 帳面總金額應當以與帳面金額重估一致的方式進行調整，例如，帳面總金額可參考可觀察的市場數據進行重估，或者根據該資產帳面金額的變化按比例進行重估。重估日的累計折舊額應調整為帳面總金額與考慮累計減值損失後的帳面金額的差額；或者

(2) 累計折舊與該資產的帳面總金額相抵消。

對累計折舊的調整金額形成按照第 39 段和第 40 段進行會計處理的帳面金額增減的一部分。

**36** 如果對某項不動產、廠場和設備項目進行重估，則屬於該類別的全部不動產、廠場和設備項目都應進行重估。

**37** 某類不動產、廠場和設備，是指在主體經營中具有類似性質和用途的一組資產。以下是一些不同類別的例子：

- (1) 土地；
- (2) 土地和建築物；
- (3) 機器；
- (4) 輪船；
- (5) 飛機；
- (6) 機動車輛；
- (7) 傢俱和裝修；
- (8) 辦公設備；以及
- (9) 生產性植物

**38** 對同一類別不動產、廠場和設備項目的重估應同時進行，以避免選擇性的資產重估，以及財務報表中報告的金額既有成本又有不同日期的重估金額。但是，如果該類不動產、廠場和設備的重估能夠在短時期內完成，並且使重估價保持最新，也可採用滾動的方法對其進行重估。

**39** 如果重估引起資產帳面金額的增加，那麼增加額應確認為其他綜合收益，並累積計入權益中的“重估價盈餘”。但是，就同一資產而言，該增加額中相當於轉回以前確認為損益的重估減少額的部分，應確認為損益。

**40** 如果重估引起資產帳面金額的減少，那麼減少額應確認為損益。但是，就同一資產而言，在現有“重估價盈餘”的貸方餘額範圍內的減少額應確認為其他綜合收益。在其他綜合收益中確認的減少額，沖減在權益中歸集的“重估價盈餘”。

**41** 當某項不動產、廠場和設備項目終止確認時，計入權益中的該項目的重估價盈餘可以直接轉入留存收益。這可能還包括在資產報廢或處置時，將其所有重估價盈餘轉出。但是，某些重估價盈餘可以隨著主體使用資產而實現。在這種情況下，已實現的盈餘金額是基於該資產重估後的帳面金額計提的折舊與基於歷史成本計提的折舊之間的差額。從重估價盈餘轉入留存收益不通過損益。

**42** 如果不動產、廠場和設備的重估對所得稅有影響，應按照《國際會計準則第 12 號——所得稅》的規定進行確認和披露。

## 折 舊

**43** 如果不動產、廠場和設備項目每個部件的成本與該項目總成本相比是重大的，則該部件應單獨計提折舊。

**44** 主體應將不動產、廠場和設備項目的初始確認金額分攤至其各個重要部件，並分別對該等部件單獨計提折舊。例如，對於飛

機機身及其引擎而言，單獨計提折舊可能是恰當的。類似地，如果主體作為出租人獲得用於經營性租賃的不動產、廠場和設備，對考慮了市場有利或不利情況的租賃條款且反映在項目成本中的金額單獨進行折舊，可能是恰當的。

**45** 某項不動產、廠場和設備项目的重要部件可能與該項目其他重要部件具有相同的使用壽命，並採用相同的折舊方法計提折舊。這些部件可以合併在一起計提折舊。

**46** 如果主體對不動產、廠場和設備项目的某些部件單獨計提折舊，則對該項目剩餘部分也應單獨計提折舊。這個剩餘部分包含了該項目中單個不重要的部件。如果主體對這些部件具有不同的預期，可能需要採用近似的技術，以如實反映部件消耗模式和／或使用壽命的方式計提該剩餘部分的折舊。

**47** 主體可以選擇就某項目部件單獨計提折舊，即使其成本相對於項目總成本而言不重大。

**48** 每一期間的折舊費用應在當期確認為損益，除非將其包括在其他資產的帳面金額中。

**49** 某一期間的折舊費用通常應在當期確認為損益。但是，有時資產的內含未來經濟利益被主體生產的其他資產所吸收。在這種情況下，折舊費用構成其他資產成本的一部分，並包括在其帳面金額中。例如，製造車間和設備的折舊包括在存貨的加工成本中（參見《國際會計準則第 2 號》）。類似地，用於開發活動的不動產、廠場和設備的折舊，可能包括在按照《國際會計準則第 38 號——無形資產》確認的某項無形資產的成本中。

#### 應計折舊額和折舊期間

**50** 資產的應計折舊額應當在其使用壽命內系統地攤銷。

**51** 主體至少應於每個財務年度末對資產的殘值和使用壽命進行覆核，並且，如果預期數不同於原先的估計數，這種改變應作為會計估計變更，並根據《國際會計準則第 8 號——會計政策、會計估計變更和差錯》進行會計處理。

**52** 即使資產的公允價值超過其帳面金額，只要資產的殘值未超過其帳面金額，主體就應對其計提折舊。對資產的修理和保養不能否定對其計提折舊的必要性。

**53** 確定資產的應計折舊額應扣除其殘值。實務中，資產的殘值通常不重大，因此對於計算應計折舊額並不重要。

**54** 資產的殘值可能增至等於或超過其帳面金額。在這種情況下，資產的折舊費用為零，除非並直至其殘值隨後減少至低於其帳面金額。

**55** 主體應在資產可使用時開始計提折舊，即當資產已運抵指定地點並達到以管理層預定的方式運作所需的必要條件時。一項資產的折舊應在該資產按照《國際財務報告準則第 5 號》被劃分為持有待售（或被包含在一個劃分為持有待售的處置組中）時，以及該資產被終止確認時立即停止計提。因此，在資產處於閒置狀態或退出活躍的使用狀態時，除非該資產已提足折舊，否則，不應停止計提折舊。但是，在根據使用程度計提折舊的方法下，在沒有生產的情況下折舊費用可能為零。

**56** 主體主要通過使用來消耗資產的內含未來經濟利益。但是，諸如技術或商業過時和資產閒置所發生的損耗等其他因素，通常導致可能從資產獲得的經濟利益的減少。因此，在確定資產的使用壽命時，下列因素均應加以考慮：

(1) 資產的預期使用程度。在估計使用程度時可參考該資產的預計生產能力或實物產量。

(2) 預計有形損耗。這可以根據使用該資產的工作班次、修理和維護計劃以及該資產閒置時的護理和保養等運行因素來確定。

(3) 由於生產變化或改進而造成的技術或商業過時，或由於該資產所生產產品或所提供之勞務的市場需求發生變化而造成的技術或商業過時。使用資產生產出的物品，預計其未來售價降低可能表明對該資產技術或商業過時的預期，進而可能反映了該資產內含未來經濟利益的減少。

(4) 關於資產使用的法律或類似限制，如相關租賃的到期日。

**57** 資產的使用壽命是以該資產對主體的預期效用來定義的。主體的資產管理政策可能涉及在一定時間後就進行資產處置，或者在該資產內含未來經濟利益的特定部分被消耗後就進行資產處置。因此，資產的使用壽命可能比它的經濟壽命短。對資產使用壽命的估計可以根據主體使用類似資產的經驗進行判斷。

**58** 土地和建築物是相互獨立的資產，應分別對其進行核算，即使它們是一起購置的也需如此。除了諸如採石場和垃圾掩埋場等特例外，土地具有無限的使用壽命而無須計提折舊。建築物具有有限的使用壽命，因此屬應折舊資產。附著建築物的土地價值增加並不影響其附著建築物應計折舊額的確定。

**59** 如果土地的成本包括場地拆卸費、搬遷費和清理費，土地資產的這一部分成本應在由於發生這些費用而獲得利益的期間內計提折舊。在某些情況下，土地本身可能具有有限的使用壽命，此時，應以反映其產生利益的方式計提折舊。

### 折舊方法

**60** 所使用的折舊方法應反映主體預期消耗該資產內含未來經濟利益的方式。

**61** 主體至少應於每個財務年度末對資產的折舊方法進行覆核。如果資產內含未來經濟利益的預期消耗方式有重大改變，折舊方法應予改變以反映這種變化。這種改變應作為會計估計變更，並按照《國際會計準則第 8 號》進行會計處理。

**62** 在資產的使用壽命內系統地分攤其應折舊金額的方法很多。這些方法包括直線法、餘額遞減法和工作量法。如果資產的殘值未發生變化，直線法會使資產使用壽命內各期負擔的折舊費用相等。餘額遞減法會使資產使用壽命內各期負擔的折舊費用逐期減少。工作量法基於資產的預計使用程度或產量計提折舊。主體應選擇最能反映資產內含未來經濟利益的預期消耗方式的折舊方法。除非資產內含未來經濟利益的預期消耗方式發生改變，所選用的折舊方法在各期間應保持一致。

**62A** 以包括使用資產在內的活動所產生的收入為基礎的折舊方法並不合理。通過包括使用資產在內的活動所產生的收入，通常反映了除消耗資產內含經濟利益以外的其他因素。例如，收入受到其他因素和過程、銷售活動以及銷售量和售價變動的影響。收入的價格因素可能受到通貨膨脹的影響，這點與資產消耗方式無關。

## 減 值

**63** 為確定不動產、廠場和設備項目是否發生減值，主體應採用《國際會計準則第 36 號——資產減值》。該準則解釋了主體應如何覆核資產的帳面金額，如何確定資產的可收回金額以及何時確認減值損失或轉回已確認的減值損失。

## 64 [已刪除]

### 減值的補償

**65** 第三方對已減值、損失或放棄的不動產、廠場和設備項目的補償，應在補償可收到時計入損益。

**66** 不動產、廠場和設備項目的減值或損失、向第三方的索賠或由第三方支付的補償以及隨後替代資產的購置或建造都是獨立的經濟事項，應按照以下方法單獨進行會計處理：

(1) 不動產、廠場和設備項目的減值，應按照《國際會計準則第 36 號》進行確認；

(2) 已退廢或處置的不動產、廠場和設備項目的終止確認，應按照本準則確定；

(3) 第三方對已減值、損失或放棄的不動產、廠場和設備項目的補償，應在補償可收到時計入損益；以及

(4) 作為替代而修復、購置或建造的不動產、廠場和設備項目的成本，應按照本準則確定。

## 終止確認

**67** 不動產、廠場和設備項目的帳面金額應在以下情況時予以終止確認：

(1) 處置時；或者

(2) 預期從其使用或處置中不會產生未來經濟利益時。

**68** 不動產、廠場和設備項目的終止確認產生的利得或損失，應在該項目終止確認時確認為損益（《國際財務報告準則第 16 號——租賃》對售後租回另有規定的除外）。利得不應歸類為收入。

**68A** 但是，如果主體在日常經營活動中常規性地出售其為出租而持有的不動產、廠場和設備項目，那麼當這類資產停止出租並開始持有待售時應按帳面金額轉入存貨。這類資產的出售收益應按《國際財務報告準則第 15 號——客戶合同收入》確認為收入。

《國際財務報告準則第 5 號》不適用於日常業務中持有待售的資產轉為存貨的情況。

**69** 不動產、廠場和設備項目的處置可能有多種方式（例如，銷售、融資租賃或捐贈）。不動產、廠場和設備項目的處置日期，按照《國際財務報告準則第 15 號》中判斷履行履約義務時點的規定，是接收方取得項目控制權的日期。《國際財務報告準則第 16 號》適用於採取售後租回方式進行的處置。

**70** 如果主體按照第 7 段中的確認原則在不動產、廠場和設備項目的帳面金額中確認部件的替換成本，則應終止確認被替換部件的帳面金額，不論被替換的部件是否單獨計提折舊。如果確定被替換部件的帳面金額不切實可行，主體則可用替換部件的成本作為確定於購置或建造時被替換部件成本的參考。

**71** 不動產、廠場和設備項目終止確認形成的利得或損失，應根據處置淨收益（如有）和該項目帳面金額之間的差額確定。

**72** 用於計算不動產、廠場和設備項目終止確認形成的利得或損失的對價金額，按照《國際財務報告準則第 15 號》第 47 段至第 72 段中確定交易價格的規定確定。計算利得或損失的對價，其估計金額的後續變動應當按照《國際財務報告準則第 15 號》中交易價格變動的規定處理。

## 披 露

**73** 財務報表應對每類不動產、廠場和設備進行如下披露：

- (1) 確定帳面總金額所用的計量基礎；
- (2) 所使用的折舊方法；
- (3) 使用壽命或所使用的折舊率；
- (4) 期初和期末帳面總金額和累計折舊（與累計減值損失合計）；以及
- (5) 期初和期末帳面金額的調節，從中列明：
  - ①增加；

- ②按《國際財務報告準則第 5 號》被劃分為持有待售的資產或成為一項持有待售的處置組的一部分，以及其他待處置資產；
- ③通過企業合併而取得；
- ④按第 31 段、第 39 段和第 40 段的規定進行重估而形成的增加或減少，以及按照《國際會計準則第 36 號》的規定在其他綜合收益中確認或轉回的減值損失而形成的增加或減少；
- ⑤按照《國際會計準則第 36 號》在損益中確認的減值損失；
- ⑥按照《國際會計準則第 36 號》在損益中轉回的減值損失；
- ⑦折舊；
- ⑧將財務報表從功能貨幣折算成不同的列報貨幣形成的淨匯兌差額，包括將境外經營折算為報告主體的列報貨幣所形成的淨匯兌差額；以及
- ⑨其他變化。

**74 財務報表還應披露：**

- (1) 所有權受限制的不動產、廠場和設備名目及其帳面金額；以及用作債務擔保的不動產、廠場和設備的帳面金額；
- (2) 處於建造過程中的不動產、廠場和設備項目帳面金額中確認的支出金額；以及
- (3) 為取得不動產、廠場和設備的合約性承諾的金額。

**74A 如果未在綜合收益表內單獨列示，財務報表還應披露：**

- (1) 計入損益的、第三方對已減值、損失或放棄的不動產、廠場和設備項目的補償金額；以及
- (2) 按照第 20A 段計入損益但不屬於主體日常活動產出的所生產項目的收益和成本金額，以及此收益和成本列示在綜合收益表內的項目。

**75 資產折舊方法的選擇和使用壽命的估計屬於判斷事項。因此，披露所採用的折舊方法以及所估計的使用壽命或折舊率可以為財務報表使用者提供信息，通過這些信息，他們可以對管理層所選**

用的政策作出覆核，並可以與其他主體進行比較。鑑於類似的原因，有必要披露以下內容：

- (1) 期間折舊額，不論是確認為損益還是認為其他資產成本的一部分；
- (2) 期末的累計折舊。

**76** 主體應按照《國際會計準則第 8 號》的規定，披露對當期或預期對以後期間有影響的會計估計變更的性質和影響。對於不動產、廠場和設備項目而言，這種披露可能因以下方面的估計發生變更而引起：

- (1) 殘值；
- (2) 不動產、廠場和設備項目的預計拆卸費、搬運費或場地清理費；
- (3) 使用壽命；以及
- (4) 折舊方法。

**77** 如果按重估金額列示不動產、廠場和設備項目，除按《國際財務報告準則第 13 號》的要求進行披露外還應披露以下內容：

- (1) 重估的有效日期；
- (2) 是否有獨立的評估人員參與；
- (3) — (4) [已刪除]
- (5) 對每一重估類別的不動產、廠場和設備，其帳面金額按成本模式下的取得成本計價；
- (6) 重估價盈餘，指明當期的變化情況以及對將該餘額分配給股東的任何限制。

**78** 除按第 73 (5) ④至⑥段的要求披露的信息外，主體還應按照《國際會計準則第 36 號》披露已減值不動產、廠場和設備的信息。

**79** 下列信息可能與財務報表使用者的需求也具有相關性：

- (1) 暫時閒置的不動產、廠場和設備的帳面金額；
  - (2) 折舊已提足但仍在使用的不動產、廠場和設備的帳面總金額；
  - (3) 已退廢並且按照《國際財務報告準則第 5 號》未被歸類為持有待售的不動產、廠場和設備的帳面金額；
  - (4) 採用成本模式時，不動產、廠場和設備的公允價值，如果該公允價值與資產的帳面金額相差較大。
- 因此，鼓勵主體披露這些金額。

## 過渡性規定

**80** 第 24 段至第 26 段有關在資產的交換交易中取得的不動產、廠場和設備項目的初始計量的規定，應在未來適用的基礎上僅對未來交易適用。

**80A** 第 35 段按照《國際財務報告準則年度改進（2010—2012）》作了修訂。主體應對所有自該修訂首次執行日或之後開始的年度期間及其前一年度期間進行的重估應用這些修訂。主體也可能調整更早期間披露的比較信息，但沒有要求必須這樣做。如果主體披露了未調整的更早期間的比較信息，則其必須清楚地識別未調整的信息，並聲明該信息按照不同的基礎披露並解釋該基礎。

**80B** 在首次適用《農業：生產性植物》（對《國際會計準則第 16 號》和《國際會計準則第 41 號》的修訂）的會計期間，主體不需要按照《國際會計準則第 8 號》第 28（5）段的要求披露當期的定量信息。然而，主體應當按照《國際會計準則第 8 號》第 28（5）段的要求披露以往期間的定量信息。

**80C** 主體可能選擇在首次適用《農業：生產性植物》（對《國際會計準則第 16 號》和《國際會計準則第 41 號》的修訂）的會計期間內最早的財務報表中以公允價值計量生產性植物，並將其

視為當天的認定成本。在之前帳面金額和公允價值之間的差額應當反映在最早期間期初的留存收益中。

**80D** 2020 年 5 月發佈的《不動產、廠場和設備：達到預定可使用狀態前的收益》，修訂了第 17 段和第 74 段，並新增了第 20A 段和第 74A 段。主體應追溯採用這些修訂，但僅適用於在主體首次採用這些修訂的財務報表中，列報的最早期間起始日或之後的期間，能夠滿足運抵指定地點並達到能夠以管理層預定的方式運作所需的必要條件的不動產、場廠和設備項目。主體應將首次採用這些修訂的累計影響調整列報的最早期間的留存收益的期初餘額（或其他權益成分，如適用）。

## 生效日期

**81** 主體應對自 **2005 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用本準則**。鼓勵提前採用。如果主體在 2005 年 1 月 1 日之前開始的期間採用本準則，則應披露這一事實。

**81A** 主體應對自 2006 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用第 3 段的修訂。如果主體提前採用《國際財務報告準則第 6 號》，這些修訂也應適用於提前採用的期間。

**81B** 《國際會計準則第 1 號——財務報表的列報》（2007 年修訂）修訂了全部國際財務報告準則所採用的術語。除此之外，它還修訂了第 39 段、第 40 段和第 73 段（5）④。主體應對自 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用上述修訂。如果主體提前採用《國際會計準則第 1 號》（2007 年修訂），這些修訂也應適用於提前採用的期間。

**81C** 《國際財務報告準則第 3 號——企業合併》（2008 年修訂）修訂了本準則第 44 段。主體應對自 2009 年 7 月 1 日或之後開

始的年度期間採用這些修訂。如果主體提前採用《國際財務報告準則第 3 號》（2008 年修訂），這些修訂也應適用於提前採用的期間。

**81D** 根據 2008 年 5 月發佈的《國際財務報告準則的改進》，第 6 段和第 69 段作了修訂，並增加了第 68A 段。主體應對自 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用上述修訂。允許提前採用。如果主體提前採用這些修訂，則應披露這一事實，並且同時採用對《國際會計準則第 7 號——現金流量表》的相關修訂。

**81E** 第 5 段根據 2008 年 5 月發佈的《國際財務報告準則的改進》進行了修訂。主體應在未來適用的基礎上，對自 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用這些修訂。如果主體同時採用了對《國際會計準則第 40 號》第 8 段、第 9 段、第 22 段、第 48 段、第 53 段、第 53A 段、第 53B 段、第 54 段、第 57 段、第 85B 段的修訂，則允許提前採用本修訂。如果主體提前採用該修訂，則應披露這一事實。

**81F** 2011 年 5 月發佈的《國際財務報告準則第 13 號》修訂了第 6 段公允價值和可收回金額的定義，修訂了第 26 段、第 35 段、第 77 段，刪除了第 32 段、第 33 段。主體在應用《國際財務報告準則第 13 號》時需應用這些修訂。

**81G** 2012 年 5 月發佈的《國際財務報告準則年度改進（2009—2011）》修訂了第 8 段。主體應當自 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間內根據《國際會計準則第 8 號——會計政策、會計估計變更和差錯》追溯應用上述修訂。允許提前採用。如果主體提前採用這些修訂，則應披露這一事實。

**81H** 2013 年 12 月發佈的《國際財務報告準則年度改進（2010—2012）》修訂了第 35 段，增加了第 80A 段。主體應對自

2014 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間採用這些修訂。允許提前採用。如果主體提前採用這些修訂，則應披露這一事實。

**81I** 《關於明確折舊和攤銷中可接受的方法》（對《國際會計準則第 16 號》和《國際會計準則第 38 號》的修訂）於 2014 年 5 月發佈，修訂了本準則第 56 段，並增加了第 62A 段。主體應當於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間以未來適用法採用上述修訂。允許提前採用。如果主體提前採用上述修訂應當披露這個事實。

**81J** 《國際財務報告準則第 15 號——客戶合同收入》於 2014 年 5 月發佈，修訂了本準則第 68A 段、第 69 段和第 72 段。主體應在採用《國際財務報告準則第 15 號》時應用這些修訂。

**81K** 《農業：生產性植物》（對《國際會計準則第 16 號》和《國際會計準則第 41 號》的修訂）於 2014 年 6 月發佈，修訂了本準則第 3 段、第 6 段和第 37 段，增加了第 22A 段和第 80B 段至第 80C 段。主體應當在 2016 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用本修訂。允許提前採用。如果主體提前採用上述修訂，應當披露這個事實。除第 80C 段之外，主體應當按照《國際會計準則第 8 號》的要求，在採用修訂時進行追溯調整。

**81L** 2016 年 1 月發佈的《國際財務報告準則第 16 號》刪除了第 4 段和第 27 段，並修訂了第 5 段、第 10 段、第 44 段和第 68 段至第 69 段。主體在應用《國際財務報告準則第 16 號》時需應用這些修訂。

**81M** 2017 年 5 月發佈的《國際財務報告準則第 17 號》對第 29A 段和第 29B 段進行了修訂。主體在應用《國際財務報告準則第 17 號》時需應用這些修訂。

**81N** 2020 年 5 月發佈的《不動產、廠場和設備：達到預定可使用狀態前的收益》修訂了第 17 段和第 74 段，並新增了第 20A 段、第 74A 段和第 80D 段。主體應當在 2022 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間採用這些修訂。允許提前採用。如果主體提前採用上述修訂，應當披露這一事實。

## 其他文告的撤銷

**82** 本準則取代了《國際會計準則第 16 號——不動產、廠場和設備》（1998 年修訂）。

**83** 本準則取代了以下解釋公告：

- (1) 《解釋公告第 6 號——修訂現有軟體的費用》；
- (2) 《解釋公告第 14 號——不動產、廠場和設備：項目減值或損失的補償》；以及
- (3) 《解釋公告第 23 號——不動產、廠場和設備：大檢修費用》。