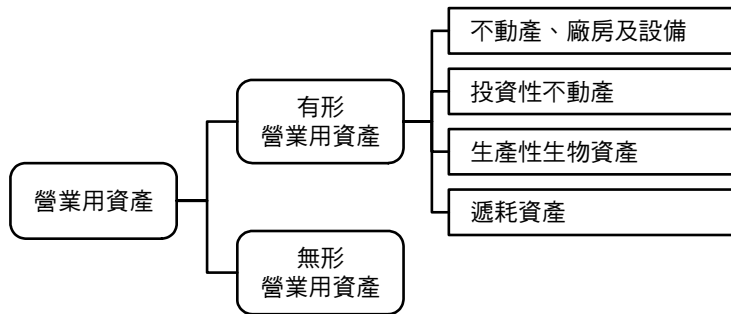


主題1 營業用資產之基本觀念

一、營業用資產之定義與分類

(一)定義：係供營業使用而不出售之資產。

(二)分類：



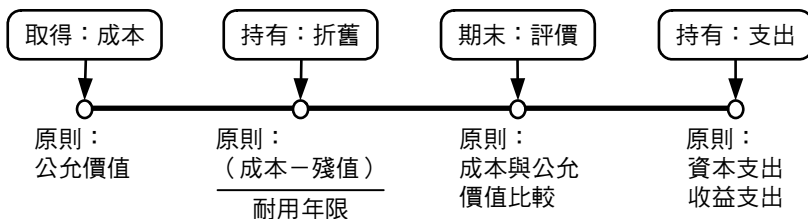
二、不動產、廠房及設備資產（固定資產）

(一)定義：係指企業所擁有用於生產或提供商品或勞務、供出租、或供行政管理目的，且預期使用年限超過一個會計期間之有形資產。

(二)特徵：

1. 有實體存在⇔有別於無形資產。
2. 實際供營業使用⇔有別於閒置資產。
3. 非作為投資或供出售之用⇔有別於投資或存貨。
4. 耐用年限超過一年以上。
5. 具有可衡量的經濟效益。

三、不動產、廠房及設備生命週期



主題2 不動產、廠房及設備之取得成本

一、取得成本決定基本概念

(一)原則：除受贈方式外，不動產、廠房及設備資產取得時應以所支付的成本入帳。所謂成本是指購置或建造不動產、廠房及設備使其達到可用的狀態及地點所支付的現金或約當現金價格。

(二)主要內容：

1. 購買價格，包括關稅及其他稅捐，並減除商業折扣及讓價。
2. 為使資產達到預定使用狀態及地點所發生的直接可歸屬成本。包括：
 - (1) 場地整理費。
 - (2) 運輸、保險及裝置費。
 - (3) 安裝及組裝費用。
 - (4) 試車費（測試資產可否正常運轉成本）。
 - (5) 建築師、工程師與技師等專業人員服務費。

二、各項不動產、廠房及設備成本主要內容

(一)土地：

1. 購價。
2. 手續費：代書費、過戶登記費用等。
3. 稅捐：代前地主繳納逾期稅捐或土地增值稅。
4. 拆除地上物：支付原住戶搬遷費、地上物拆除費，但須減除地上物拆除收入。
5. 準備：填土、整地。
6. 土地改良：
 - (1) 永久性：土地重劃、美化、排水等。⇒ 併入土地成本
 - (2) 非永久性：人行道、下水道等。⇒ 另設「土地改良物」科目
7. 利息資本化：
 - (1) 直接出售：不得資本化。
 - (2) 整地後出售：開發建造期間得資本化。⇒ 併入土地成本
 - (3) 整地後興建房屋：開發建造期間得資本化。⇒ 併入建物成本

(二)房屋：

- 1.購價。
- 2.手續費：代書費、過戶登記費用等。
- 3.建造：建築師費、建築執照、工寮、鷹架等。
- 4.拆除原有舊屋：拆除費用減除殘值。⇒列為舊建物處分損益
- 5.購入後使用前大修：
 - (1)預期內：併為房屋成本。
 - (2)非預期：列為損失科目。

(三)機器及其他設備：

- 1.機器設備：購價、運費、保險、關稅、倉儲、安裝、試車等。
 - 2.交通設備：購價、關稅、請領牌照稅等。
 - 3.辦公設備：購價、運費、保險、安裝等。
- (四)租賃權益改良：包括辦公室隔間、裝修等。

● 試題演練

(一)高點公司在X2年間購買土地並建造一座倉庫，下列成本係「土地及建築物」科目之記載內容：

土地及建築物			
(借方)		(貸方)	
土地購價	\$ 5,000,000	拆除舊建築物殘值	\$ 50,000
舊建築物拆除成本	200,000	處分機具設備所得	100,000
取得土地法律費用	50,000		
建造前地價稅	120,000		
機具設備	800,000		
建築物之建造成本	10,000,000		
分攤之固定製造費用	900,000		
建造期間利息支出	80,000		
建造期間保險費	30,000		
建造期間修改支出*	250,000		
自建利潤	1,500,000		

* 建造期間之修改支出係因原規劃設計不當所致。

4-6 第四章 不動產、廠房及設備

試作：高點公司X2年底有關「土地及建築物」科目必要之調整分錄。

【解析】

$$\begin{aligned} \text{土地應入帳金額} &= \text{土地購價} + (\text{舊建築物拆除成本} - \text{殘值}) \\ &\quad + \text{取得土地法律費用} + \text{建造前地價稅} \\ &= \$5,000,000 + \$200,000 - \$50,000 + \$50,000 + \$120,000 \\ &= \$5,320,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建築物應入帳金額} &= \text{建造成本} + \text{固定製造費用} + \text{利息支出} + \text{保險費} \\ &= \$10,000,000 + \$900,000 + \$80,000 + \$30,000 \\ &= \$11,010,000 \end{aligned}$$

$$\text{其他損失} = \text{建造期間修改支出} = \$250,000$$

$$\text{處分資產損失} = \text{機具設備} - \text{處分所得} = \$800,000 - \$100,000 = \$700,000$$

自建利益\$1,500,000應予沖銷。

X2年12月31日：

土地	5,320,000	
建築物	11,010,000	
其他損失	250,000	
處分資產損失	700,000	
自建利潤	1,500,000	
土地及建築物		18,780,000

(二)高點公司於X4年8月1日決定拆除已提完折舊之舊機器，並安裝新機器以供自用，於X4年10月1日試車完成。該公司將舊機器拆除後出售得款\$5,000，該期間相關支出如下：

舊機器拆除成本	\$ 6,500
新機器所用材料及人工	50,000
安裝新機器成本	5,000
新機器試車耗用材料	1,500

該公司預估新機器耐用年限5年，殘值\$6,500，採用倍數餘額遞減法計提折舊。

試作：

1. 新機器成本為何？
2. X4年12月31日機器帳面價值為何？