

【專題一】

我國發行人持有投資性不動產情形調查報告暨國際發展現況介紹



程國榮 (證期局)
科 長

陳英閔 (證期局)
科 員

壹、背景說明

我國於 102 年正式採用國際財務報導準則 (以下簡稱 IFRSs)，按國際會計準則公報第 40 號「投資性不動產」(以下簡稱 IAS 40) 規定，針對投資性不動產後續衡量得由企業選擇採行「成本模式」或「公允價值模式」，為避免投資性不動產公允價值波動過大及財務報告未能反映經濟實質等因素，金融監督管理委員會前於「證券發行人財務報告編製準則」(以下簡稱編製準則) 規範投資性不動產之後續衡量限採「成本模式」。

按導入 IFRSs 已將近 1 年，且內政部推動之不動產實價登錄政策亦自 101 年 8 月 1 日開始實施，隨登錄成交筆數逐漸累積，將提升不動產價格透明度，另企業界亦屢次向主管機關建議開放後續衡量得採行公允價值模式，爰檢討開放採行公允價值模式似有其必要性。鑑於我國企業持有投資性不動產帳面金額高達新台幣 1 兆元，投資性不動產之衡量對於財務報表之允當表達至關重要，本調查報告係就我國企業持有投資性不動產對財務狀況影響進行調查暨分析，並說明最新投資性不動產相關之法規、公報，俾利做為評估我國是否開放投資性不動產之後續衡量採公允價值模式之重要依據。

貳、投資性不動產相關公報及準則規定

投資性不動產係指企業為賺取租金或資本增值，或兩者兼具所持有之不動產，我國先前財務會計準則公報並無投資性不動產之會計項目，為賺取租金或資本增值之不動產通常置於「不動產、廠房及設備」，其會計處理係以成本衡量。國際會計準則理事會（IASB）基於投資性不動產所產生之現金流量，很大程度上獨立於企業持有之其他資產，爰區分投資性不動產及自用不動產。謹就相關公報及準則規定說明如次：

一、IAS 40 公報規定

IAS 40 針對有關投資性不動產之認列、後續衡量及附註揭露規範如次：

（一）投資性不動產之認列

與其他資產認列原則相同，投資性不動產於同時符合下列兩條件時，始應認列為資產：

1. 與投資性不動產相關之未來經濟效益很有可能流入企業；及
2. 投資性不動產之成本能可靠衡量。

（二）投資性不動產之後續衡量

IASB 認為公允價值較其他衡量方式（例如成本模式）提供財務報表使用者更攸關之資訊，惟考量各國不動產估價水準不一，透過企業自行選擇之漸進式發展，可使編製者及使用者獲得更多運用公允價值模式之經驗，使某些不動產市場有時間發展以更趨成熟。爰 IAS 40 第 30 段規定，針對投資性不動產後續衡量，發行人得選擇採行「成本模式」或「公允價值模式」。兩種後續衡量模式之會計處理如次：

1. 成本模式

如選擇採行成本模式衡量，投資性不動產之後續衡量應以其成本減除所有累計折舊與累計減損損失後之金額列報，且發行人仍應於財務報告附註揭露其公允價值。

2. 公允價值模式

如選擇採行公允價值模式衡量，公允價值變動數額將列入損益項目，且無須提列折舊及認列減損損失。其中公允價值係指在公平交易下，已充分瞭解並有成交意願之雙方據以達成資產交換之金額，且應反映報導期間結束日之市場狀況。

針對投資性不動產後續衡量會計處理，公報另有重要規定如次：

1. 選定後續衡量模式後，應適用所有投資性不動產：IAS 40 第 30 段規定除特定情況外，企業應選擇公允價值或成本模式作為其會計政策，並將選定之政策適用

於所有投資性不動產。

2. 後續衡量模式不得自公允價值模式改為成本模式：IAS 8「會計政策、會計估計變動及錯誤」規範自願性會計政策變動僅適用於該變動能使財務報表提供可靠且更攸關之資訊，惟 IAS 40 第 31 段規定，自公允價值模式改為成本模式，高度不可能產生更攸關之表達。

(三) 投資性不動產之揭露規範

IAS 40 第 75 段，針對投資性不動產有一般揭露規範如次：

1. 採用公允價值模式或成本模式。
2. 決定公允價值所採用之方法及重大假設¹。
3. 公允價值係以獨立評價人員之評價為基礎之程度。若未經獨立評價人員評價，應揭露此事實。
4. 揭露因下列事項認列於損益之金額，如：租金收入、當期產生及未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用等。

另 IAS 40 第 76 至 78 段針對選採公允價值模式者，有額外揭露規定：

1. 投資性不動產期初與期末帳面金額之調節。
2. 極端情況下，企業依成本模式衡量投資性不動產時，於進行投資性不動產帳面金額之調節時，應將該投資性不動產與其他投資性不動產相關金額分別揭露，並揭露該投資性不動產之描述、何以公允價值無法可靠決定、公允價值高度可能落入之估計區間（若可能）。

二、編製準則規範

(一) 首次採用

按首次轉換至 IFRS 時，IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」要求企業原則應全面追溯適用 IFRS 規定，惟考量成本效益，IFRS 1 亦提供數個選擇性豁免項目例外。其中 IFRS 1 第 D5 至 D7 段，針對投資性不動產部分，企業得選擇以公允價值²或重估價值作為轉換日之認定成本。

1. 包括說明公允價值之決定是否具市場證據支持，或因該不動產之性質及缺乏可比市場資料，致公允價值之決定大部分係依賴其他要素（企業應揭露該等要素）。
2. 公允價值；或符合國際財務報導準則之成本或折舊後成本，並將其調整以反映例如一般或特定物價指數之變動。

惟編製準則第 26 條針對投資性不動產選擇使用認定成本豁免項目者，限制除充分證據顯示存在持續性出租，且能產生中長期穩定之現金流量者，始得以公允價值作為認定成本；另規範公允價值限以投資性不動產標的之契約租金採現金流量折現估算之金額為上限，且折現率應以發行人之加權平均資金成本為準；至非以公允價值作為認定成本之投資性不動產，僅得選擇先前一般公認會計原則之重估價值作為重估價日之認定成本。

(二) 後續衡量

編製準則第 9 條限制投資性不動產後續衡量僅得採成本模式。按此限制主係考量不動產市場價格波動較大，如允許企業得採公允價值模式，恐導致財務報告未能反映經濟實質等因素。

茲將 IAS 40 及編製準則規範比較列表如下：

表 1：IAS 40 及編製準則規範比較表

會計處理	成本模式	公允價值模式
IAS 40	1. 成本減除所有累計折舊與累計減損損失後之金額列報。 2. 仍應於財務報告附註揭露其公允價值。	1. 公允價值變動數額將列入損益項目。 2. 無須提列折舊及認列減損損失。
編製準則	限採成本模式	不允許採用

參、國際重要資本市場投資性不動產規範暨實務

一、投資性不動產後續衡量模式限制

經檢視國際證券管理組織機構資料 (IOSCO database) 顯示，除大陸及香港外，餘尚未發現 IOSCO 會員國對投資性不動產有額外規定。有關大陸及香港之相關規範說明如次：

(一) 大陸：公允價值能可靠取得者始得採用公允價值模式

大陸企業會計準則第 3 號「投資性房地產」第 9 條及第 10 條規定，投資性不動產之後續衡量僅得採成本模式，除非有確鑿證據表明投資性不動產之公允價值「能夠持續可靠取得的」，始得對投資性不動產採用公允價值模式進行後續計量。另同號準則第 11 條規定，所謂「能夠持續可靠取得者」係指該投資性不動產所在地有活躍的房地產交易市場，且企業能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關

資訊，從而對投資性房地產的公允價值作出合理的估計。是以針對投資性不動產之後續衡量模式，大陸限制僅在公允價值能可靠取得者，始得採用公允價值模式。

（二）香港：限制公允價值變動部份之盈餘分派

香港公司條例（Hong Kong Companies Ordinance）第 79C 條限制公司不得分派其累積未實現利益（accumulated, unrealized profits），另香港會計師公會發布之《會計公報》（Accounting Bulletin）第 4 號「就香港《公司條例》中規定的利潤分派事宜而發出有關確定已實現利潤及已實現虧損的指引」（Guidance on the Determination of Realized Profits and Losses in the Context of Distributions under the Hong Kong Companies Ordinance）第 4.13 條規範，投資性不動產之公允價值變動無法立即轉換為現金，屬未實現利益，爰香港針對投資性不動產後續衡量採公允價值衡量者，限制其公允價值變動部份不得進行盈餘分派。

二、投資性不動產之後續衡量模式採用情形

為瞭解國際主要資本市場掛牌企業持有投資性不動產之後續衡量模式採行情形，本研究蒐集國際四大證券交易所掛牌之 160 家企業（倫敦、德意志、香港及南韓證券交易所分別選取 40 家企業），針對其投資性不動產之後續衡量模式情形調查結果，彙整如下：

（一）依證交所別檢視

整體而言，四大證交所掛牌企業其投資性不動產後續衡量選採公允價值模式者約 60%，高於採成本模式者。惟各國後續衡量模式情形略有差異，其中倫敦及香港證交所掛牌之 80 家企業採公允價值模式者分別占 80% 及 85%，遠高於採成本模式；至德意志及南韓證交所掛牌之 80 家企業採公允價值模式分別占 45% 及 30%。

圖 1：四大證交所掛牌企業後續衡量採行情形

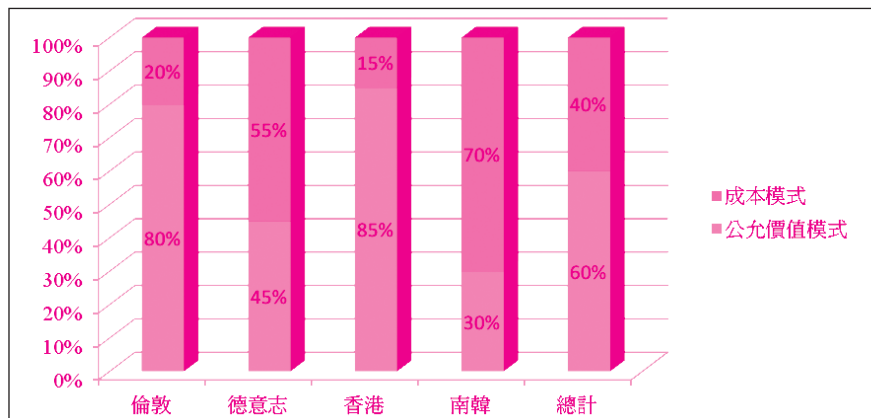


表 2：四大證交所掛牌企業後續衡量採行情形

交易所	產業	衡量模式		小計
		公允價值模式	成本模式	
倫敦	金融業	9 家	1 家	10 家
	不動產相關產業	9 家	3 家	12 家
	一般產業	14 家	4 家	18 家
小計		32 家 (80%)	8 家 (20%)	40 家
德意志	金融業	6 家	6 家	12 家
	不動產相關產業	7 家	1 家	8 家
	一般產業	5 家	15 家	20 家
小計		18 家 (45%)	22 家 (55%)	40 家
香港	金融業	9 家	1 家	10 家
	不動產相關產業	7 家	1 家	8 家
	一般產業	18 家	4 家	22 家
小計		34 (85%)	6 家 (15%)	40 家
南韓	金融業	4 家	8 家	12 家
	不動產相關產業	2 家	2 家	4 家
	一般產業	6	18	24 家
小計		12 家 (30%)	28 家 (70%)	40 家
總計		96 家 (60%)	64 家 (40%)	160 家

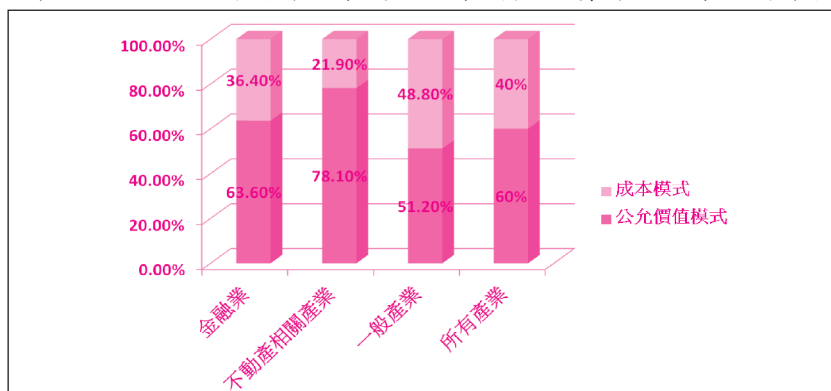
(二) 依產業別檢視

依產業別檢視，四大證交所掛牌之 160 家企業，無論歸屬金融業、不動產相關產業或一般產業，選採公允價值模式者皆高於採成本模式衡量者。其中不動產相關產業及金融業採公允價值模式者分別占 78.1% 及 63.6%，明顯高於採成本模式衡量者，可能反映不動產相關產業及金融業本身具備不動產估價之能力，較願採行公允價值模式衡量；至一般產業選採公允價值模式者占 51.2%，亦略高於採成本模式衡量者³。

表 3：四大證交所掛牌企業（依產業別）後續衡量採行模式情形

	公允價值模式	成本模式	小計
金融業	28 家 (63.6%)	16 家 (36.4%)	44 家
不動產相關產業	25 家 (78.1%)	7 家 (21.9%)	32 家
一般產業	43 家 (51.2%)	41 家 (48.8%)	84 家
總計	96 家 (60%)	64 家 (40%)	160 家

圖 2：四大證交所掛牌企業（依產業別）後續衡量採行模式情形



3 該結果可能反映金融業及不動產相關產業本身具備投資性不動產公允價值之評價能力，故採公允價值衡量意願較高。

肆、國內企業持有投資性不動產情形

為瞭解我國企業持有投資性不動產情形及公允價值模式採行意願，針對上市（櫃）興櫃公司（含上市（櫃）興櫃之金融業）申報 102 年第 2 季財務報告揭露資訊及意願進行調查。茲將分析結果彙整如次：

一、我國企業持有投資性不動產情形

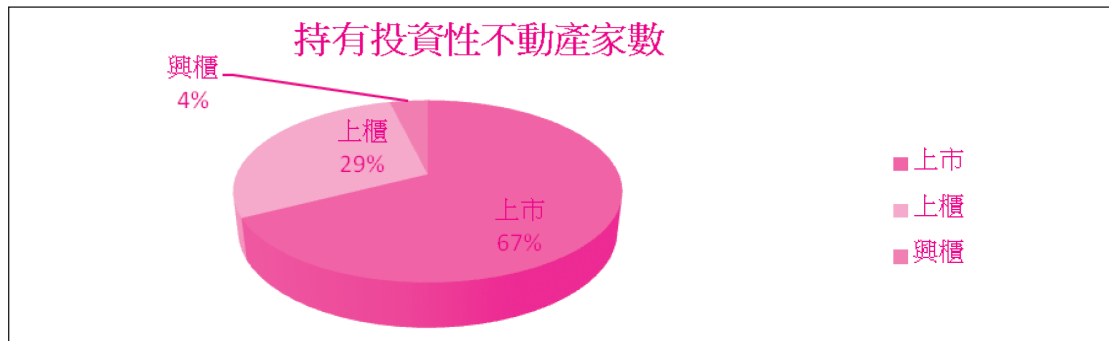
（一）基本資料

本研究調查對象係針對已採用 IFRSs 且已申報 102 年第 2 季財務報告之上市（櫃）、興櫃公司（含金融業）共計 1741 家（上市 813 家、上櫃 645 家及興櫃 282 家），持有投資性不動產者共計 580 家（約佔所有公司 33%）。其中持有之上市公司 392 家、上櫃 167 家、興櫃 22 家，分別占持有投資性不動產之 67%、29% 及 4%。

表 4：投資性不動產持有情形（依企業類別）

類別	持有投資性不動產家數		比率
	上市	392 家	67.59%
上櫃	167 家	28.79%	
興櫃	22 家	3.79%	
總計	580 家	100.00%	

圖 3：投資性不動產持有情形（依企業類別）



（二）產業分布

按 102 年 6 月 30 日持有投資性不動產者，依持有投資性不動產之家數及帳面金額排序，其產業分布情形如次：

1. 以投資性不動產持有家數而言，前三大產業依序為電子零組件業（8.79%）、營造業（7.76%）及其他（7.07%）。
2. 以投資性不動產帳面金額而言，前三大產業依序為金融業（49.91%）、營造業（8.91%）及紡織業（5.91%）。其中持有投資性不動產之金融業家數雖僅占

所有持有投資性動產家數約 5%，但持有帳面金額已達投資性不動產總金額約 50%。

表 5：投資性不動產之產業分布情形

單位：新臺幣千元

產業別	家數	百分比	102.6.30 投資性 不動產帳面金額	百分比
化學工業	22	3.79%	14,205,006	1.35%
水泥工業	6	1.03%	27,063,741	2.58%
半導體業	32	5.52%	16,552,110	1.58%
生技業	16	2.76%	1,340,539	0.13%
光電業	27	4.66%	11,649,986	1.11%
汽車工業	4	0.69%	6,880,218	0.66%
油電燃氣業	5	0.86%	3,413,766	0.33%
金融業	30	5.17%	523,942,093	49.91%
玻璃陶瓷業	4	0.69%	1,166,433	0.11%
食品工業	14	2.41%	35,671,440	3.40%
紡織業	32	5.52%	62,068,506	5.91%
航運業	15	2.59%	16,044,330	1.53%
通信網路業	24	4.14%	11,259,690	1.07%
造紙工業	6	1.03%	9,501,755	0.91%
貿易百貨	10	1.72%	24,252,683	2.31%
塑膠工業	9	1.55%	13,034,055	1.24%
資訊服務業	11	1.90%	4,243,307	0.40%
電子工業	30	5.17%	7,424,351	0.71%
電子通路業	16	2.76%	4,926,893	0.47%
電子零組件業	51	8.79%	11,729,192	1.12%
電腦及周邊設備業	44	7.59%	25,215,647	2.40%
電器電纜業	12	2.07%	16,342,877	1.56%
電機機械業	27	4.66%	25,793,080	2.46%
橡膠工業	6	1.03%	5,366,012	0.51%
鋼鐵業	23	3.97%	32,127,383	3.06%
營建業	10	1.72%	5,259,722	0.50%
營造業	45	7.76%	93,491,916	8.91%
觀光業	8	1.38%	3,340,674	0.32%
其他	41	7.07%	36,522,273	3.48%
總計	580	100.00%	1,049,829,678	100.00%

(三) 持有投資性不動產金額較大之企業分析

1. 投資性不動產帳面價值重大：102年6月30日投資性不動產帳面金額前10大者依序為國泰金控、新光金控及富邦金控等，前3大皆為金融控股公司。

表 6：投資性不動產帳面金額前 10 大者

排序	公司名稱	產業類別
1	國泰金控	金融業
2	新光金控	金融業
3	富邦金控	金融業
4	遠東新	紡織業
5	F-鼎固	營造業
6	統一企業	食品工業
7	台灣農林	貿易百貨
8	三商美邦	金融業
9	中國人壽	金融業
10	藍天電腦	電腦及周邊設備業

2. 投資性不動產公允價值與帳面價值差異幅度較高者：102年6月30日投資性不動產公允價值與帳面價值差異前10大者依序為遠東新、國泰金控、新光金控等。

表 7：公允價值與帳面價值差異前 10 大者

排序	公司名稱	產業類別
1	遠東新	紡織業
2	國泰金控	金融業
3	新光金控	金融業
4	F-鼎固	營造業
5	藍天電腦	電腦及周邊設備業
6	富邦金控	金融業
7	亞洲水泥	水泥工業
8	新光紡織	紡織業
9	華新麗華	電器電纜業
10	台灣農林	貿易百貨

(四) 投資性不動產開帳情形

企業導入 IFRSs 時，原則應追溯適用 IFRSs 規定，惟基於成本效益考量，IFRS1 第 D5 至 D7 段允許企業選擇公允價值或重估價值作為轉換日之投資性不動產認定成本，免於追溯調整，爰開帳日投資性不動產開帳情形可分為：採認定成本或追溯調整開帳。

其中認定成本開帳包含：依原一般公認會計原則所為之重估價值及依編製準則第 26 條所計算之公允價值。

經彙整我國投資性不動產之開帳情形，開帳日持有投資性不動產家數共 544 家，其開帳方式情形如下（由於企業持有投資性不動產開帳方式可能超過一種，下表以家次計算，家次加總不等於總家數）：

表 8：投資性不動產開帳情形（依家次）

開帳方式 產業別	認定成本		追溯調整	家數 小計
	重估價	依編製準則第 26 條計算公允價值	非認定成本	
一般產業	134 家次 (26.02%)	252 家次 (48.93%)	149 家次 (28.93%)	515
金融業	13 家次 (44.83%)	14 家次 (48.28%)	18 家次 (62.07%)	29
整體產業	147 家次 (27.02%)	266 家次 (48.90%)	167 家次 (30.70%)	544

以開帳金額檢視開帳情形，追溯調整之開帳金額占 26%，採認定成本之開帳金額占 74%，顯示企業仍以認定成本開帳居多。

表 9：投資性不動產開帳情形（依開帳金額） 單位：新臺幣千元

開帳方式	認定成本		追溯調整	總帳面金額
	重估價	依編製準則第 26 條計算公允價值	非認定成本	
一般產業	185,996,053 (38.11%)	172,410,092 (35.32%)	129,689,015 (26.57%)	488,095,160 (100.00%)
金融業	94,154,473 (19.35%)	267,796,041 (55.03%)	124,653,443 (25.62%)	486,603,957 (100.00%)
整體產業	280,150,526 (28.74%)	440,206,133 (45.16%)	254,342,458 (26.09%)	974,699,117 (100.00%)

（五）投資性不動產組成

為瞭解我國企業持有投資性不動產之組成態樣，針對 102 年 6 月 30 日帳上持有投資性不動產之 580 家企業，依「出租或待增值」、「自行或委外鑑價」及「地理位置分布」等 3 面向，並區分一般產業及金融業進行分析⁴：

1. 出租或待增值（非出租）

企業持有投資性不動產中出租部分約占 86%（以下皆以帳面價值說明），待增值部分約占 14%，反映企業持有投資性不動產係以賺取利息收益為主，另資料顯示金融業持

⁴ 部分公司未完整揭露投資性不動產之公允價值，故本節公允價值部分僅就公司揭露部分予以統計；至於帳面價值部分，則為完整資料。

有投資性不動產中出租部分約占 95%，比重高於一般產業之 76%。

表 10：投資性不動產組成（出租或待增值） 單位：新臺幣千元

		出租	非出租	總計
一般產業	帳面金額	400,162,096 (76.09%)	125,725,489 (23.91%)	525,887,585
	公允價值	821,737,038 (76.47%)	252,834,203 (23.53%)	1,074,571,241
	公允價值與帳面金額差異	421,574,942	127,108,714	548,683,656
金融業	帳面金額	498,877,298 (95.22%)	25,064,795 (4.78%)	523,942,093
	公允價值	681,540,358 (94.62%)	38,782,018 (5.38%)	720,322,376
	公允價值與帳面金額差異	182,663,060	13,717,223	196,380,283
總計	帳面金額	899,039,394 (85.64%)	150,790,284 (14.36%)	1,049,829,678
	公允價值	1,503,277,39 (83.75%)	291,616,221 (16.25%)	1,794,893,617
	公允價值與帳面金額差異	604,238,002	140,825,937	745,063,939

2. 自行或委外鑑價

按企業持有投資性不動產中，委外鑑價部分約占 76%；自行鑑價部分約占 24%，顯示企業對投資性不動產之公允價值估算以委外鑑價為主，另金融業委外鑑價部分約占 93%，高於一般產業。

表 11：投資性不動產組成（自行或委外鑑價） 單位：新臺幣千元

		委外鑑價	自行鑑價	總計
一般產業	帳面金額	308,891,644 (58.74%)	216,995,941 (41.26%)	525,887,585
	公允價值	741,798,719 (69.03%)	332,772,522 (30.97%)	1,074,571,241
	公允價值與帳面金額差異	432,907,075	115,776,581	548,683,656
金融業	帳面金額	485,247,146 (92.61%)	38,694,947 (7.39%)	523,942,093
	公允價值	650,615,491 (90.32%)	69,706,885 (9.68%)	720,322,376
	公允價值與帳面金額差異	165,368,345	31,011,938	196,380,283

		委外鑑價	自行鑑價	總計
總計	帳面金額	794,138,790 (75.64%)	255,690,888 (24.36%)	1,049,829,678
	公允價值	1,392,414,210 (77.58%)	402,479,407 (22.42%)	1,794,893,617
	公允價值與帳面金額差異	598,275,420	146,788,519	745,063,939

3. 地理位置分布

投資性不動產之地理位置分布依序為：台灣（93.21%）、大陸（6.32%）、亞洲（不含台灣及大陸）（0.36%）、美洲（0.10%）、其他（0.01%），至歐洲地區完全無投資性不動產；另金融業持有投資性不動產皆位於台灣。

表 12：投資性不動產分布情形（依地理位置） 單位：新臺幣千元

		台灣	大陸	亞洲	美洲	歐洲	其他	總計
一般產業	帳面金額	454,626,773 (86.45%)	66,326,576 (12.61%)	3,829,519 (0.73%)	1,031,985 (0.20%)	0 (%)	72,732 (0.01%)	525,887,585
	公允價值	929,711,134 (86.52%)	139,483,317 (12.98%)	4,306,233 (0.40%)	995,006 (0.09%)	0 (0%)	75,551 (0.01%)	1,074,571,241
	公允價值與帳面金額差異	475,084,361	73,156,741	476,714	-36,979	0	2,819	548,683,656
金融業	帳面金額	523,942,093 (100.00%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	523,942,093
	公允價值	720,322,376 (100.00%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	720,322,376
	公允價值與帳面金額差異	196,380,283	0	0	0	0	0	196,380,283
總計	帳面金額	978,568,866 (93.21%)	66,326,576 (6.32%)	3,829,519 (0.36%)	1,031,985 (0.10%)	0 (0%)	72,732 (0.01%)	1,049,829,678
	公允價值	1,650,033,510 (91.93%)	139,483,317 (7.77%)	4,306,233 (0.24%)	995,006 (0.06%)	0 (0%)	75,551 (0%)	1,794,893,617
	公允價值與帳面金額差異	671,464,644	73,156,741	476,714	-36,979	0	2,819	745,063,939

（六）投資性不動產公允價值揭露情形

102年6月30日持有投資性不動產之580家上市（櫃）及興櫃公司（含金融業）揭露投資性不動產公允價值者（含僅部分揭露者）共計521家，約占持有總家數90%

(其中 491 家完整揭露；餘 30 家僅部份揭露)，至完全未揭露公允價值之 59 家，主係公允價值難以判斷(或不易取得)及缺少可比較性。

表 13：公允價值揭露情形

102 年 6 月 30 日		一般產業	金融業	總家數
有揭露公允價值	全數揭露	462 家	29 家	491 家
	部份揭露	29 家	1 家	30 家
完全未揭露公允價值		59 家	0 家	59 家
持有投資性不動產總家數		550 家	30 家	580 家

另針對財務報告附註揭露公允價值之 521 家企業，其公允價值衡量方式依序為：市場法(60.77%)、收益法(11.73%)及成本法(11.35%)，至其他方法主係前揭方法的混合使用(或依多份鑑價報告自行加權計算)及土地開發分析法等。

表 14：公允價值估算方法採行情形

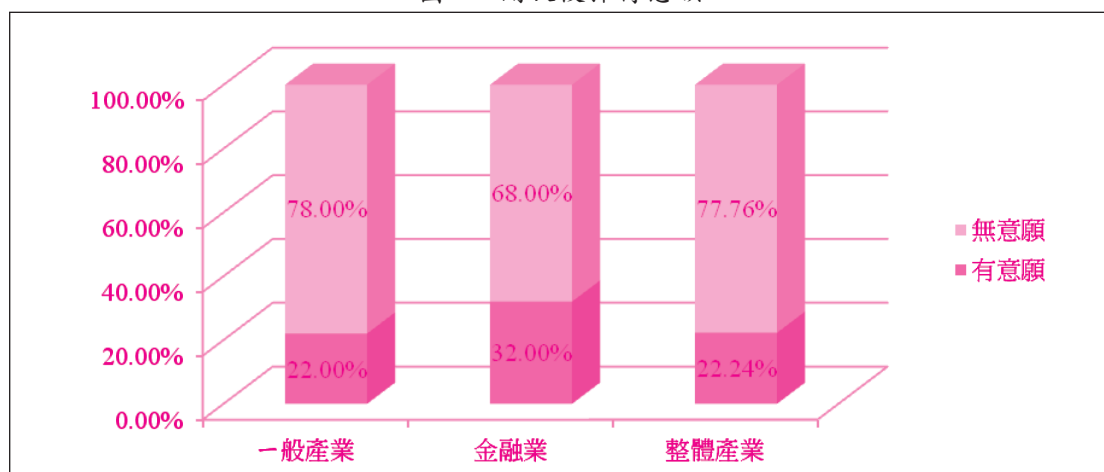
	市場法	成本法	收益法	其他方法	總計
家次	365 家次	96 家次	110 家次	29 家次	600 家次 ⁵
占持有投資性不動產 580 家比例	60.83%	16.00%	18.33%	4.83%	

二、公允價值衡量採行意願調查

(一) 採行意願

102 年第 2 季財務報告之上市(櫃)及興櫃公司(含金融業)共 1741 家，其中持有投資性不動產者共計 580 家，經向持有企業進行(如開放)採行公允價值意願調查，其中 129 家(約占 22%)表示有意願採行。

圖 4：開放後採行意願



5 由於持有投資性不動產之企業其公允價值估算方式可能超過 1 種，爰公允價值估算方式總家次(600 家)超過財務報告附註有揭露公允價值之 521 家。

表 15：開放後採行公允價值模式意願彙整 單位：新臺幣千元

採行意願	有意願	無意願	總計
一般產業	121 家 (22.00%)	429 家 (78.00%)	550 家
金融業	8 家 (32.00%)	22 家 (68.00%)	30 家
整體產業	129 家 (22.24%)	451 家 (77.76%)	580 家

(二) 採行估價方式

針對開放後，有意願採行公允價值模式衡量者續訪，多數表示將以委外評估方式進行公允價值評估 (52.71%)，其餘依序為自行評估 (24.03%) 及部分委外部分自行評估 (23.26%)。

表 16：投資性不動產採公允價值模式衡量之估價方式彙總

	自行評估	委外評估	部分委外部分自行評估	總計
家數	31 家	68 家	30 家	129 家
比例	24.03%	52.71%	23.26%	100%

(三) 不願採行原因

針對無意願採行者其不願採行公允價值模式衡量之原因進行瞭解，其中 376 家 (83.37%) 表示因人力經費限制而不願採行；352 家 (78.05%) 表示擔心損益波動過大，其餘 47 家 (10.42%) 不願採行理由主要包括：公允價值難以判斷 (或不易取得) 及缺少可比較性。

表 17：企業不願採行原因彙整表

	人力經費限制	擔心損益波動過大	其他
家次 ⁶	376 家次	352 家次	47 家次
比例	83.37%	78.05%	10.42%

伍、開放投資性不動產採公允價值評估

一、是否開放得採公允價值模式

建議應回歸公報規定，由企業自行選擇評估投資性不動產之後續衡量模式，理由如下：

1. 財務報告反映企業經濟實質：依本研究顯示投資性不動產年化公允價值波動約 9%，放寬限制後，損益增加約 12%，淨值增加約 5%，顯示限制投資性不動產

6 由於無意願採行者不願採行公允價值模式衡量之原因可能超過 1 種，爰企業不願採行原因彙整總家次 (775 家) 超過不願採行者 451 家。

之後續衡量採成本模式，造成企業真實價值暨財務狀況低估，爰開放後續衡量得採公允價值模式後，有助財務報告反應企業經濟實質。

2. 會計處理與國際接軌：經調查 IOSCO 會員國除大陸及香港外，其餘國家針對投資性不動產後續衡量尚無額外規範，爰開放其後續衡量模式限制後，有助於國內會計處理與國際間作法趨同。
3. 國際間多數企業採行公允價值模式：調查顯示國際間四大證交所掛牌之企業選擇採行公允價值模式者約 60%，高於採成本模式者，反映國際企業偏好採公允價值模式。
4. 實價登錄提升房地產價格透明：按內政部為促進不動產交易資訊透明化，自 101 年 8 月 1 日起推動不動產交易實價登錄制度，登錄資料自 101 年 11 月合計登錄案件約 10 萬筆，至 102 年 11 月已迅速累積登錄案件約 52 萬筆，隨累計登錄案件增加，有助提升（投資性）不動產交易價格之可靠性，並降低企業盈餘操縱空間。

二、開放後對金融市場影響評估

1. 發行面影響評估

按現行投資性不動產之後續衡量限採成本模式，恐導致企業真實價值被低估，開放得選採公允價值模式後，財務報告得反映投資性不動產及企業之經濟實質，導致淨值增加、負債比例下降，可提升整體台灣企業之財務狀況，對於企業申請上市櫃及公開發行、赴海外掛牌籌資、進行併購活動、引進外資或策略性投資人或外國企業來台籌資等業務時，將有助企業、投資人及相關利害關係人進行決策評估。

2. 交易面影響評估

開放投資性不動產之後續衡量對未來台股影響，推估開放後對上市公司 102 年第 2 季淨利影響約 351 億，其中對持有投資性不動產較大之類股如營建業、紡織業及保險業影響較大。

三、開放後對企業財務影響評估

為評估開放後投資性不動產公允價值變動對企業財務報告之影響，經彙整持有投資性不動產且揭露公允價值之 521 家（一般產業 491 家，金融業 30 家）企業自行模擬試算結果，如於 102 年 6 月 30 日開放，對「當期損益」、「基本 EPS」及「淨值」影響結果，謹彙整如次：

(一) 對當期損益影響

開放投資性不動產得採公允價值模式衡量後，當期損益總計增加 43,694,623 千元（占當期損益約 12%），平均增加 86,868 千元。

表 18：當期損益影響彙整表

單位：新臺幣千元

	總變動	102 年 前兩季損益	變動 %
一般產業	24,716,765	256,536,988	9.63%
金融業	18,977,858	110,271,974	17.21%
所有產業	43,694,623	366,808,962	11.91%

(二) 對 EPS 影響

開放投資性不動產得採公允價值模式衡量後，EPS 平均增加約 0.14 元，其中一般產業平均增加 0.14 元，金融業平均增加 0.16 元。

表 19：EPS 影響彙整表

	採用前	採用後	平均變動	EPS 變動 %
一般產業	0.8	0.94	0.14	17.50%
金融業	0.74	0.9	0.16	21.62%
所有產業	0.8	0.94	0.14	17.50%

(三) 對淨值影響

開放投資性不動產得採公允價值模式衡量後，淨值平均增加 872,071 仟元（約增加 5%），其中一般產業平均增加 595,156 仟元（約 4.40%），金融業平均增加 5,132,411 仟元（約 6.69%）。

表 20：淨值影響彙整表

單位：新臺幣千元

	採用前	採用後	總變動	變動 %
一般產業	6,427,647,965	6,710,583,154	282,935,189	4.40%
金融業	2,302,962,811	2,456,935,144	153,972,333	6.69%
所有產業	8,730,610,766	9,167,518,288	436,907,522	5.00%

陸、結論及建議

按 IFRSs 於我國已實施近 1 年，基於不動產實價登錄政策業已上路，有助提升我國不動產價格之透明度，且企業界亦屢次建議開放投資性不動產後續衡量得採行公允價

值模式，主管機關聽取各界暨不動產估價專家意見，並參酌不動產估價師法及不動產估價技術規則，研修「證券發行人財務報告編製準則」，加強對估價方法、估價師資格等進行規範，此外亦規劃盈餘分派限制，並加強會計師查核簽證財務報表，以為輔助。



買賣有價證券應先至公開資訊觀測站
(<http://mops.twse.com.tw/>)
查詢公司財務業務資訊，以維權益。