

【專題二】

開放投資性不動產後續衡量採公允價值模式之規範介紹與政策制訂考量



程國榮（證期局
科 長）

黃瑞貞（證期局
專 員）

壹、前言

我國自一百零二年起正式採用國際財務報導準則 (IFRSs)，依國際會計準則公報第四十號「投資性不動產」規定，企業持有投資性不動產後續衡量得採成本模式或公允價值模式，惟為避免公允價值波動過大致財務報告未能反映經濟實質等因素，在採用初期，暫未允許企業選擇公允價值模式。考量 IFRSs 實施已近一年，企業均如期申報 IFRSs 財務報告，金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）爰檢討現行規定，開放企業自一百零三年起，持有投資性不動產後續衡量可採公允價值模式，以回歸公報規定，由企業自行評估及選擇會計政策，並配合本案開放，修正證券發行人財務報告編製準則（以下簡稱編製準則）第九條第三項第二款第四目規定及相關法規。

本文主要係就開放投資性不動產後續衡量採公允價值模式之相關規範及評估過程進行說明及介紹，以利外界瞭解政策制訂之背景及方式。

貳、估價方法

一、公允價值之評價以收益法為主

（一）IFRSs 公報規定

依國際會計準則第四十號「投資性不動產」(IAS40)第四十段，「投資性不動產之公允價值，係反映目前租賃之租金收入，以及已充分瞭解並有成交意願之雙方以合理且可佐證之假設為基礎，根據當時狀況所估計之未來租金收入。」¹「公允價值亦反映與不動產相關之所有預期現金流出（包括租金給付及其他流出）。」另第四十六段規定，「按可靠估計之未來現金流量及折現率為基礎，預估現金流量折現值。」可為提供公允價值之依據。爰依上開IAS40公報規定，投資性不動產之公允價值估算方法包括收益法（收益法即為以現金流量折現之估價方法）。

另國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」(IFRS13)第六十二段規定，公允價值之評價方法主要為市場法（比較法）、成本法及收益法。故未來正式採行IFRS13後¹，以收益法評估公允價值仍符合該公報規定。

（二）不動產估價技術相關規範

依據內政部「不動產估價技術規則」規定，估價方法有比較法、收益法、成本法及土地開發分析法等。分述如下：

1. 比較法：【找出鄰近或市場比較標的推估】

係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

2. 收益法：【現金流量折現】

將勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

依不動產估價技術規則第三十二條，折現現金流量分析之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1 + Y)^k + P_{n'} / (1 + Y)^{n'}$$

其中：

P：收益價格

CF_k：各期淨收益

Y：折現率

n'：折現現金流量分析期間

k：各年期

P_{n'}：期末價值

3. 成本法：【重新蓋一棟不動產所需成本】

1 金管會目前認可之IFRSs公報，係指2010年正體中文版IFRSs，並未包括IFRS13。

指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

4. 土地開發分析法：【預設開發後出售之利潤】

根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。主要應用於尚未開發或預計開發前之土地（素地）價格估算。

依不動產估價技術規則第八十一條，土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V = [S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)]$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

（三）編製準則規定

按多數企業非以不動產投資為專業，經考量不動產估價實務，以收益法最能反映不動產基本價值且較為客觀穩健，並符合資產評價理論與 IFRSs 相關公報規定，爰明定除未開發土地外，其餘投資性不動產之公允價值應採收益法衡量，並就採行收益法之相關參數估算予以規範。

原則上所有投資性不動產之公允價值評價應優先採用收益法。惟考量未開發之土地無法以收益法進行評價，爰規範應採用土地開發分析法。實務上若土地目前尚無開發計畫，或雖有預定開發計畫惟尚未開始進行，均屬未開發之土地。若土地尚未進行開發計畫，惟暫供作停車場、出租廣告使用，該土地仍應屬未開發之素地，應採用土地開發分析法評估公允價值。

二、收益法下之參數規範

（一）現金流量

IAS40「投資性不動產」第四十六段(c)規定，「未來現金流量係由現有租賃及其他合約條款，以及（若有可能時）外部證據所佐證，例如當時市場對於相同地點及狀態

之類似不動產之租金。」

依上開公報精神，編製準則規定，收益法下之現金流量應依現行租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，另為減少極端值對現金流量之客觀性造成影響，並規範需排除過高或過低之比較標的。

（二）分析期間

有關收益法下之分析期間，投資性不動產之收益若無一定期限者，為穩健估計未來現金流量，避免產生期間過長，造成現金流量預估之偏差，分析期間訂為不超過十年；若該投資性不動產之收益有特定期限（如特許經營權、特定期間後將喪失該資產之所有權或使用權等），應依剩餘期間估算。

另考量資產實際使用年限可能超過十年，經參酌不動產估價技術規則規定，於收益期間結束後，投資性不動產仍有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

實務上常見有大樓目前作出租使用，惟僅簽訂一年短期租賃合約之情形，若該棟大樓於租約到期後仍可繼續供出租使用並產生收益，則分析期間不以一年為限。

（三）折現率

IAS40「投資性不動產」第四十六段(c)規定，「採用之折現率應反映當時市場對現金流量金額及時點不確定性之評估。」

依上開公報精神，折現率應採風險溢酬法。依不動產估價技術規則規定，風險溢酬法係以基準利率（即無風險利率，如銀行定期存款利率、政府公債利率等）加計考量不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素後，決定之投資報酬率。至其中之無風險利率並無規範，此部分需回歸企業之專業判斷。考量實務上估價業者對於折現率使用差異較大，為提高財務報告之比較性，爰規範基準利率下限，再考量不動產投資之風險性等予以加碼。

為一致規範資產評價之規定，經參考金管會一百零一年十一月二十三日金管保財字第10102516684號函「保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則」，其中規定不動產年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼為準，爰有關無風險利率乙節，編製準則明定折現率之基準利率不得低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼。（現行為2.125%）

三、委外鑑價之相關規範

（一）取得委外鑑價報告之重大性標準

IAS 40 第三十二段規定，無論基於衡量或揭露目的，企業應決定投資性不動產之公允價值。在決定公允價值時，鼓勵但不要求企業須以獨立評價人員（具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之地點及類型於近期內有相關經驗）之評價為基礎。

依此原則，並考量財務報表內重大資產允當表達之可靠性、公正性，爰參酌「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關資產委外鑑價之重大性門檻，明定持有投資性不動產單筆金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，其公允價值之衡量，應取得專業估價師出具之估價報告。另為確保估價結果之衡平與客觀，單筆金額達總資產百分之十以上者，並應取具二家以上專業估價師出具之估價報告或取具聯合估價師事務所二位估價師出具之估價報告。（依不動產估價法第9條規定，「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。」爰有關聯合估價師事務所之定義及有關規範，應依不動產估價師法等相關規定辦理。）

應注意的是，取具二家估價報告時，若兩者估價金額有差異，公司應洽會計師就兩份估價報告之估價結果決定合理之公允價值入帳金額。另「會計師查核簽證財務報表規則」第二十條第一項第九款第十一目，亦規範會計師應查明估價報告由二家以上專業估價師出具時，其金額是否有重大差異，及投資性不動產公允價值衡量實際入帳金額之合理性與妥適性。

至編製準則所稱「單筆投資性不動產」應如何定義？又「單筆金額」應以何為準？

按公司得以戶號或土地開發使用情形判斷是否為同一項開發案以決定是否視為同一筆投資性不動產。如一棟大樓，其中一、三、五樓作為出租之用，帳列為投資性不動產，另二、四、六樓公司自用，帳列不動產、廠房及設備。則該一、三、五樓之投資性不動產應視為單筆投資性不動產，加總計算金額檢視是否達應委外鑑價之重大標準。又如一塊地，中間因屬道路用地或公共設施保留地而被切割成兩塊地，此兩塊地應視為同一筆投資性不動產，加總計算金額檢視是否達應委外鑑價之重大標準。

「單筆金額」應以公司帳上原列投資性不動產之帳面金額認定，故企業於一百零三年第一季財務報告採公允價值衡量後，次期應以帳列金額（上期期末之公允價值）來計算。

子公司監理方面，考量母公司對子公司具有控制能力，子公司投資性不動產之公允價值衡量亦影響母公司合併報表之表達，編製準則明定，發行人之子公司持有投資性不

動產者，亦應依第九條第三項第二款第四目規定辦理。爰子公司投資性不動產後續衡量採公允價值模式者，亦應比照對母公司之規範辦理。

依此，子公司適用應委外鑑價標準有關達實收資本額百分之二十及總資產百分之十規定時，應以公開發行公司（母公司）或子公司本身之實收資本額及總資產為準？

按子公司非屬公開發行公司，適用有關取得委外鑑價報告之標準時，係以所屬合併報表之實收資本額及總資產金額為準。若子公司屬公開發行公司，於編製該子公司為主之合併報表時，適用有關取得委外鑑價報告標準時係以該份合併報表之實收資本額及總資產金額為準。另若該子公司之母公司亦為公開發行公司，於併入其母公司合併報表時，則以該母公司為主之合併報表之實收資本額及總資產金額為準。

（二）估價師之資格

為加強投資性不動產公允價值之鑑價品質，經參酌不動產估價師法等規定，規範公允價值採委外估價者，該公允價值應由具備我國不動產估價師資格且符合下列積極與消極資格條件之估價師進行估價：

1. 實務經驗之積極條件

須具備四年以上之不動產估價實務經驗，如具備不動產估價相當科系畢業領有畢業證書者，須具備三年以上之不動產估價實務經驗。

2. 消極資格

(1) 未曾因不動產估價業務上有關詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，經法院判決有期徒刑以上之罪者。

(2) 最近三年無票信債信不良紀錄及最近五年無遭受不動產估價師懲戒委員會懲戒之紀錄。

3. 利益衝突之迴避

不得為發行人之關係人或實質關係人之情形。

另考量各國估價實務發展情形不同，部分國家對不動產估價師已建立完整之制度（如我國），部分國家則無，為確保估價報告公允價值之可靠性及品質，有限制估價師資格條件之必要。投資性不動產若位於海外者，實務上我國估價師可直接進行估價，亦可透過與海外估價師合作以取得估價所需資料，爰仍應由具備我國不動產估價師資格者進行鑑價。

（三）估價師應遵循之規範

按不動產估價師之資格取得與業務執行，需遵循內政部所訂定之「不動產估價師法」、「不動產估價師法施行細則」及「不動產估價技術規則」等相關規定。另參酌財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計基金會）發布之評價準則公報²，估價師在進行財務報導目的之公允價值評價時，亦應參考其相關規範，如評價流程應包含之項目、評價報告之內容、工作底稿之編製，及執行財務報導目的評價時應遵循之規範等。

四、自行估價之相關規範

公允價值採自行估價者，為確保估價品質，仍須遵循編製準則有關評價方法限制、收益法之相關參數衡量等規範，並參考會計基金會發布之相關評價準則公報（如前述有關評價流程、評價報告及財務報導目的之評價等規範）。

在內控制度上，採自行估價之公司應建立相關管控機制，將估價作業流程納入內部控制制度，包括估價人員之專業資格與條件、執行評價作業時取得並分析之資訊、評價之方法、估價報告之製作及相關文件之保存等。在估價報告的內容方面，除應依照評價準則公報之規定外，應列示所依據資訊及結論之理由，並由權責人員簽章，其內容至少應包括勘估標的之基本資料、估價基準日、標的物區域內不動產交易之比較實例、估價之假設及限制條件、估價方法及估價執行流程、估價結論及估價報告日等。

五、估價報告有效性之評估

為確保投資性不動產公允價值之可靠性，發行人無論採自行估價或委外鑑價，均應於資產負債表日檢討評估公允價值之有效性。採委外估價者，並應洽估價師（無強制須為原估價師）檢視原估價報告，以決定是否重新出具估價報告，另應至少每年取具專業估價師出具之估價報告。

六、附註揭露

投資性不動產後續衡量採公允價值模式者，其揭露除依 IAS40 規定辦理外，應於附註揭露下列有關現金流量、折現率、資產狀態、估價師等相關資訊，兼採自行估價與委外估價者，並應分別揭露委外估價與自行估價之公允價值評價結果。

（一） 預估現金流量：

1. 勘估標的之現行租賃契約重要條款、當地租金行情及市場相似比較標的評估租

2 目前會計基金會共發佈七號評價準則公報，分別為：第一號「評價準則總綱」、第二號「職業道德準則」、第三號「評價報告準則」、第四號「評價流程準則」、第五號「評價工作底稿準則」、第六號「財務報導目的之評價」及第七號「無形資產之評價準則」。

金行情。

2. 未來各期現金流入與現金流出之變動狀態如何決定及決定之依據。

3. 收益價值推估過程、引用計算參數及估價結果之適當及合理性說明。

(二) 資產狀態：投資性不動產目前狀態、過去收益之數額及變動狀態、目前合理淨收益推估之依據及理由。

(三) 折現率：收益資本化率或折現率之調整及決定之依據及理由。

(四) 估價師資訊：採委外估價者，應揭露委外估價之估價事務所、估價師姓名及估價日期等資訊。

採土地開發分析法者，另應揭露採土地開發分析法之理由、土地開發分析計畫重點、總體經濟情形之預估、估計銷售總金額、利潤率及資本利息綜合利率。前揭資訊與前期如有重大差異時，應說明理由及其對公允價值之影響。

參、配套措施

一、加強會計師查核

為強化會計師功能並採用專家意見，配合編製準則自一百零三會計年度起開放投資性不動產後續衡量得採公允價值法及對其評價規範，並參考 IAS40「投資性不動產」規定，爰於會計師查核簽證財務報表規則第二十條第一項第九款第十一目後段增訂對投資性不動產後續衡量之查核：

(一) 會計政策：參酌 IAS 40 第三十段對後續衡量之會計政策規定，新增規範查明投資性不動產後續衡量係選擇公允價值模式或成本模式作為其會計政策，並將所選定之會計政策適用於所有投資性不動產。

(二) 估價方法之正確性：採委外估價者，應取得估價報告，採自行估價者應取得估價作業之內部控制制度等相關資料，以查明估價方式、估價方法及各項參數之設定是否符合規定。

(三) 估價報告之有效性：規範查明委外估價或自行估價是否符合規定、由二家以上專業估價師出具估價報告之結果有重大差異時，查明認列金額之合理性與妥適性、及查明資產負債表日估價報告之有效性。

(四) 財務報告揭露：參酌 IAS 40 第七十四段至第七十九段，及編製準則第九條第三項第二款第四目對揭露項目規定，新增規範查明揭露是否符合規定。

二、盈餘分派限制

企業於一百零三年開始採用公允價值模式衡量投資性不動產時，財務報告一百零二年對照期間應追溯調整投資性不動產之公允價值。惟企業一百零二年度應分配之累積盈餘仍為修正前編製準則有關投資性不動產按成本模式衡量下計算之保留盈餘。

至有關一百零三年起各期因以公允價值衡量投資性不動產所產生之資產增益，因性質屬未實現，為維持公開發行公司財務結構之健全與穩定，主管機關爰規範限制此部分之盈餘分配，此節將發布相關函令。

肆、結語

按 IFRSs 公報大量運用公允價值之衡量，以增加財務報告資訊之攸關性。我國於一百零二年採用 IFRSs 時原則均回歸公報規定處理，其中依國際會計準則公報第四十號「投資性不動產」規定，企業持有投資性不動產續後衡量得採成本模式或公允價值模式，惟在我國採用 IFRSs 初期，暫未允許企業選擇公允價值模式。IFRSs 實施迄今，在各界殷殷期盼下，主管機關爰於 103 年起開放企業持有投資性不動產續後衡量可採公允價值模式，以回歸公報規定，由企業自行評估及選擇會計政策，並配合本案開放投資性不動產後續衡量可採公允價值模式，另加強公允價值相關資訊之揭露與規範，如折現率、現金流量及期限等，使財務報告閱讀者充分掌握公允價值之估計與判斷等重要資訊，以提升財務資訊品質及透明度。面對此項變革，企業欲改採公允價值評價者，應及早進行相關的評估作業，如公允價值評價對公司財報之影響、內部控制作業之調整、盈餘分派議題等，以期順利轉換投資性不動產之評估方法。

證券商從業人員不得接受客戶
對有價證券之全權委託，亦不
得與客戶有資金借貸行為。