



# 淺談導入國際財務報導準則 (IFRSs) 對銀行業不動產後續 衡量之影響

金融監督管理委員會於 103 年 1 月 9 日修正「公開發行銀行財務報告編製準則」，開放投資性不動產後續衡量得採公允價值模式，並自 103 年 1 月 1 日起施行，然未見主管機關對「自用」不動產後續衡量開放得採重估價模式，爰本文淺談導入國際財務報導準則對銀行業不動產後續衡量之影響。

潘仁傑、魏淑娟（臺灣銀行會計處處長、專員）

## 壹、回顧 102 年初首次採用國際財務報導準則（以下簡稱 IFRSs）

金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）主管之銀行業係屬第一階段採用 IFRSs 之企業，有關「投資性不動產」及

「不動產及設備」開帳日認定成本之選擇，係依金管會 100 年 8 月 19 日修正之「公開發行銀行財務報告編製準則」（以下簡稱編製準則）第 27 條規定，除投資性不動產依銀行法第 75 條規定，屬全數非自用，並有充分證據顯示存在持續性出租狀態，且能產生中長期穩

定之現金流量者，得以公允價值作為認定成本外，餘皆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；至於後續衡量，亦於編製準則第 10 條規定，二者皆僅能採成本模式。茲將相關規定整理如下頁表 1。

上開限縮規定，使首次採

用 IFRSs 銀行財務報表上不動產之表達較為穩健並減緩財務報表大幅波動之衝擊。然而，不動產後續衡量的價值倘一直以成本模式評價，是否讓財務報表上不動產價值之表達又顯太過保守，而偏離 IFRSs 著重「公允價值」之精神？

## 貳、投資性不動產後續衡量開放公允價值模式，有關會計政策之選擇

在 IFRSs 實施屆一年之際，金管會公告說明，考量企業順利適用及申報 IFRSs 財務報告，爰自 103 年起開放企業投資性不動產後續衡量可自行評估及選擇會計政策，回歸國際會計準則第 40 號 (IAS 40)

投資性不動產的規定。

然而，無論公允價值模式或成本模式各有其規定與對財報之影響，選擇公允價值模式對企業而言是利？是弊？謹淺述如下：

### 一、檢視公報對公允價值模式之規定，並試與重估價模式做一比較差異

依國際會計準則 (IAS) 第 40 號投資性不動產第 33 段規定「於原始認列後，除第 53 段所述情況外，選擇公允價值模式之企業應按公允價值衡量所有投資性不動產。」、第 35 段規定「投資性不動產公允價值變動所產生之利益或損失，應於發生當期認列為損益。」

及第 IN17 段規定「僅於從一種模式改為另一種模式能產生更攸關之表達時，始得改變模式。本準則指出，自公允價值模式改為成本模式高度不可能屬於此種情況。」

另外，依國際會計準則 (IAS) 第 16 號不動產、廠房及設備第 34 段規定「重估價之頻率視重估價不動產、廠房及設備項目公允價值之變動而定。」、第 36 段規定「若不動產、廠房及設備之某一項目重估價，則屬於該類別之全部不動產、廠房及設備項目均應重估價。」、第 39 段規定「資產之帳面金額若因重估價而增加，則該增加數應認列於其他綜合損益並累計至權益中之重估增值項下。」及第 41 段規定「不動產、廠房及設備項目於權益中之重估增值，於該資產除列時得直接轉入保留盈餘。...。重估增值轉入保留盈餘時不得透過損益。」

茲將公允價值模式與重估價模式之差異整理如下頁表 2。

表 1 不動產於 IFRS 開帳日暨後續衡量可選擇之評價方式

會計科目	開帳日：認定成本之選擇		開帳後：後續衡量與揭露	
	重估價	公允價值	後續衡量	公允價值之揭露
不動產及設備	√	X	成本模式	鼓勵
投資性不動產	√	須符合條件	成本模式	強制

資料來源：作者依公開發行銀行財務報告編製準則 (100 年 8 月 19 日修正版) 整理。

表 2 不動產公允價值模式與重估價模式之差異

差異比較	公允價值模式	重估價模式
1. 適用公報	IAS 40 投資性不動產	IAS 16 不動產、廠房及設備
2. 一旦採用適用範圍	「所有」投資性不動產	「該類別之全部」不動產、廠房及設備項目
3. 辦理評價頻率	每一財務報表日	視公允價值之變動而定
4. 列帳科目	當期損益	其他綜合損益，並累計至權益中之重估增值項下
5. 會計政策改變	強調高度不可能（即，選擇後，再回頭的機會已渺小）	公報未特別說明
6. 對財報影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 影響當期損益／每股盈餘（EPS）及淨值。</li> <li>* 損益隨公允價值變動而波動之不確定性高。</li> <li>* 不動產處分時，處分利益縮小。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 影響淨值。</li> <li>* 未處分前，公允價值之變動不會影響盈餘／每股盈餘（EPS）；惟處分時，累計之重估增值亦不能增益當期損益／每股盈餘（EPS）。</li> <li>* 不動產處分時，處分利益縮小。</li> </ul>

資料來源：作者依 IAS 16 不動產、廠房及設備、IAS 40 投資性不動產資料整理。

## 二、主管機關對盈餘限制分配之規定

金管會 103 年 3 月 18 日發布函令，自 103 年度起，公開發行公司帳列投資性不動產首次就後續衡量選擇採用公允價值模式衡量時，應就其公允價值淨增加數額轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈

餘公積；後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量時，於分派可分配盈餘時，應就其當年度發生之帳列公允價值淨增加數額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數額有減少或有處分投資性不動產時，得就其減少部分

或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

上開對公允價值增加數限制分配之精神與首次採用 IFRSs 轉列保留盈餘屬不動產重估增值者限制分配之精神一致，係避免企業將沒有實質現金流量效果之盈餘（未實現利益）分配，以維公司財務結構之健全與穩定，所以，投資性不動產後續衡量採公允價值模式不能做為企業股利政策之籌碼。

## 三、主管機關對公允價值評估相關配套措施之規定

金管會 103 年 4 月 24 日再次修正「證券發行人財務報告編製準則」第 9 條條文，增訂會計師對企業委外估價或自行估價之合理性出具複核意見之規定，及為確保會計師執行複核之品質，明定會計師辦理不動產估價複核業務應具備之積極資格及消極資格條件，及承接不動產估價報告複核業務

前應評估之事項、執行複核時應遵循之複核程序及複核報告之內容。

投資不動產因其投資金額大，標的少，加上實價登錄機制起步未久，資訊恐尚難完整，故如何正確地評估不動產價值，不受企業主觀之操控，存有相當大的困難度。主管機關規定企業無論委外估價或自行估價皆須由會計師出具公允價值估價合理性之複核報告，然而，衍生之評價作業成本，亦將由企業所承擔。

#### 四、另須注意產生之財稅差異

雖然 IFRSs 及主管機關允許投資性不動產得以公允價值為開帳日之認定成本及後續衡量之模式，然而稅法規定固定資產係以取得成本為衡量基礎。因此，須注意產生之財稅差異，應妥為設帳登載並予帳外調整：

(一) 當企業於轉換日以公允

價值作為認定成本，且該投資性不動產為折舊性資產時，後續衡量雖採用成本模式，因其公允價值超過取得成本部分所提列之折舊費用，並非稅法所允許認列之費用，故為財稅差：

(二) 同上，惟後續衡量採用公允價值模式，因無須提列折舊費用，與稅法規定計提之折舊費用不同，亦為財稅差：

(三) 若遇處分時，所認列之處分損益亦可能產生財稅差。

#### 參、銀行業投資性不動產採公允價值衡量之概況

金管會開放投資性不動產後續衡量可採公允價值模式迄 103 年 5 月 12 日，計有上市公司 13 家（僅國泰金控公司 1 家金融業）、上櫃公司 3 家及公開發行公司 2 家（國泰人壽、國泰世華，係由母公司國泰金

表 3 臺銀等 8 大公股行庫 102 年度投資性不動產及自用不動產之比較

單位：新臺幣百萬元

	不動產及設備 —淨額		投資性不動產投資 —淨額		資產總額	
	金額	%	金額	%	金額	%
5858 臺銀	97,503	2.29	-	-	4,254,302	100.00
5857 土銀	23,965	0.99	24,351	1.01	2,421,403	100.00
5843 兆豐銀	14,519	0.51	674	0.02	2,819,584	100.00
5854 合庫銀	38,694	1.32	2,091	0.07	2,921,499	100.00
5844 一銀	27,730	1.26	5,848	0.27	2,206,684	100.00
5838 華銀	28,674	1.35	6,873	0.32	2,117,674	100.00
2801 彰銀	23,935	1.41	10,938	0.64	1,700,056	100.00
2834 臺企銀	14,299	1.08	-	-	1,326,368	100.00
合計	269,319	1.36	50,775	0.26	19,767,570	100.00

資料來源：作者依公開資訊觀測站資料整理。

## 專題

控公司一併公告；按，有關會計政策須公司集團一致）於公開資訊觀測站公告此項會計政策之改變，占全體採用 IFRSs 公司比例仍屬微小。

姑且不論比例不高是否受相關因素影響，惟其中屬銀行業者僅國泰世華銀行 1 家，爰擬進一步了解投資性不動產及自用不動產對銀行業財報之影響，謹摘錄臺銀等 8 大公股行庫 102 年度財報有關不動產資料如上頁表 3。

從上頁表 3 得知，銀行業所持有之自用不動產遠大於投資性不動產（土銀因有不動產投資開發業務除外），此為銀行業之行業特性，亦為法令之規範，因銀行法第 75 條規定：「商業銀行對自用不動產之投資，除營業用倉庫外，不得超過其於投資該項不動產時之淨值；投資營業用倉庫，不得超過其投資於該項倉庫時存款總餘額百分之五。商業銀行不得投資非自用不動產。」故銀行業所持有之不動

產以自用不動產為主，並且隨營業據點之拓展而有為數較多且位處精華地區之自用不動產，此行業特性與保險業得以壽險資金投資大量非自用不動產，或者其他一般行業相對所持有之不動產數量較少之情形截然不同。

### 肆、建議自用不動產後續衡量應開放得採重估價模式之理由

從上述銀行業特性了解，自用不動產後續衡量對銀行業財報表達之重要性應大於投資性不動產，爰建議主管機關或能修正銀行業專屬之「公開發行銀行財務報告編製準則」，開放銀行業「不動產及設備」後續衡量可採「重估價模式」，謹將建議開放理由臚列如下：

#### 一、讓銀行業持有較多的自用不動產之真實價值得以允當表達。

#### 二、協助銀行業增益第二類資本

近年來，為提升銀行風險承擔能力，金管會推動一連串的措施，來強化銀行因應風險的能力，諸如，將放款覆蓋率不得低於 1% 列為銀行申請案件之審查要項、規範銀行自 100 年起對於第一類正常授信資產應至少提列 0.5% 之備抵呆帳及進一步要求銀行 103 年底第一類放款的損失準備提存率要提高到 1%；另為改善銀行體系承受金融及經濟壓力之衝擊，強化銀行資本結構，推動本國銀行實施 Basel III，自 102 年起逐年調整資本對加權風險性資產之比例，緩衝期 6 年，108 年須全部調整完成。

繼之，總統於 103 年 6 月 4 日公布加值型及非加值型營業稅法第 11 條，銀行業、保險業經營銀行、保險本業銷售額之稅率為百分之五。銀行業適用之營業稅制與一般行業不

同，係採總額型課稅而非加值型課稅，所以，並非銀行業長期享有租稅特權，此調高之稅率應屬於回饋稅性質，惟所增提之營業稅負又將侵蝕銀行之盈餘。

綜上，銀行業在法規如此嚴峻要求下，縱勉力拓展業務，然尚須有足夠資本支應，故為免資本結構弱化，影響國外發展及申設分支機構，近年來頻見銀行辦理增資因應，惟對增資不易之銀行，除以累積盈餘增益淨值外，應可考量開放自用不動產後續衡量可採「重估價模式」，以挹注第二類資本之累積。

### 三、另自用不動產之價值依我國相關法令及稅法規定，得依相關規定辦理重估價，謹將相關規定摘述如下：

(一) 商業會計法第 51 條規定，「固定資產、遞耗資產及無形資產，

得依法令規定辦理資產重估價。自用土地得按公告現值調整之。」

(二) 經濟部 85 年 4 月 5 日經 85 商字第 85205073 號、85 年 6 月 28 日經 85 商字第 85018942 號二函揭以：「所稱之『自用土地』係指供營業上長期使用，非以出售為目的之土地而言，其範圍僅限於列在『固定資產』項下之土地，不包括列於『存貨』、『長期投資』或『其他資產』項下之土地。」

(三) 經濟部 86 年 8 月 20 日經 86 商字第 86206009 號函說明二：「依修正後之現行商業會計法第 51 條後段『自用土地得按公告現值調整之』規定，已不許公司以列於『固定資產』以外之土地按公告現值辦理重

估。」

(四) 行政院主計處 83 年 6 月 22 日台 (83) 處孝五字第 05739 號函略以，「國營事業土地項目為兼顧反映地價以允當表達其帳列價值及重估作業費時費力造成事業重估時人力與費用上之負擔，以每五年辦理重估一次為原則。」

## 伍、結語

國際會計準則理事會 (IASB) 對既有準則之頻繁修訂並陸續發布新公報，加上主管機關宣布從明 (104) 年開始採用 2013 年版 IFRSs，106 年後採逐號認可、逐號生效之模式，採用 IFRSs 面對公允價值之挑戰勢不可避免，期待主管機關考量行業特性，適時開放銀行業自用不動產後續衡量會計政策之選擇！❖