

寄件者: 高啟仁 <ck@ib.gov.tw>
寄件日期: 2020年6月17日星期三 上午 10:27

收件者:

副本:

主旨: 貴公會所報投資性不動產後續衡量採公允價值模式之適用疑義問答集(Q&A)一事，本局已同意置於貴公會網站供業者及大眾參考。

109年5月11日金管會修正發布「保險業財務報告編製準則」

針對投資性不動產後續衡量採公允價值模式之適用疑義問答集 (Q&A)

109.6.3

項次	問題	建議作法	說明
一	投資性不動產後續衡量採公允價值模式之公司者，如採本次修正「保險業財務報告編製準則」（下稱本準則）規定之收益法評價為負增值時，倘估價報告內採其他方法之正常價格仍為正增值者，是否得以投資性不動產無增值利益之方式認列？基於保守衡量原則，得否於不超過收益法評價之前提下，依估價報告之正常價格認列其公允價值？	<p>1、依本次修正本準則第9條第3項第12款第2目之規定，除109年5月11日修正發布前，原帳列投資性不動產之後續衡量應依正常價格作為公允價值評估之依據外，有關公允價值之評價應採收益法或成本法，故收益法評價結果為負增值時，仍應認列減值損失。</p> <p>2、若正常價格較採收益法之評估價值低時，得以正常價格作為公允價值之認列依據，惟仍應依本準則相關規定由估價師出具採收益法之估價報告。</p>	配合本次修正不動產估價依據，說明公允價值依正常價格認列之原則性作法。
二	本準則所稱之「收益法」或「成本法」其應用為何？	<p>本準則所稱之「收益法」或「成本法」係指依不動產估價技術規則及各項估價技術公報所訂之估價方法及報告書內容項目辦理評價，並應依下列規定辦理：</p> <p>1、「收益法」之估價計算參數應依本準則之規定辦理。</p> <p>2、「成本法」之估價，不得採用土地開發分析法；但如投資性不動產未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超過一年以上，若於成本法有前述標的評價金額對公允價值之評價不具重大影響者，得由公司及會計師依重要性原則判斷。</p>	說明本準則規範之評價方法其應用原則。
三	109年新取得之投資性不動產，雖符合保險法第146條之2有關即時利用並有收益之規定，惟，如出租率非100%時（例如：取得五層樓，僅四層樓完成出租，其中一層樓空	1、依本準則之規定，後續衡量採公允價值評價之投資性不動產，應採「收益法」或「成本法」評價係以是否訂定超過一年以上之租賃契約或契約終止、解除、失效等是否超過一年以上為判斷原則。	說明投資性不動產兼具「收益法」及「成本法」之相關認列原則。

項次	問題	建議作法	說明
	置，即出租率 80%)，應如何進行採公允價值之後續衡量？	2、訂有租約且租賃期間超過一年以上之樓層，應採「收益法」估價；至於空置樓層且無租賃契約、或租賃契約終止、解除、失效等超過一年之情事者，則應採「成本法」；適用上述方法之標的範圍係依個別合約判斷之。	
四	<p>1、投資性不動產後續衡量採公允價值模式者，如就個別不動產之一部分（非該個別不動產之全部），於 109 年 5 月 11 日本準則修正發布後轉換原用途（即重分類者），則該個別不動產應全部或僅轉換用途之部分適用本準則修正規定？</p> <p>2、於 109 年 5 月 11 日本準則修正發布前，其投資性不動產後續衡量已採用公允價值模式者，其已取得之素地或地上權，如於前述發布日後仍在進行開發者；或就老舊建物拆除重建，於新建物完工後，其估價方法係得採用原評價方法或需適用本準則本次修正規定辦理估價？</p>	<p>1、就個別實質轉換用途之部分，依本準則修正之規定予以重分類原始認列及續後衡量其公允價值。</p> <p>2、於 109 年 5 月 11 日本準則修正發布前，已採公允價值模式者，如有：</p> <p>(1) 已取得之素地或地上權，其已動工進行開發者，待新建物於完工後，仍得依修正前規定辦理公允價值之估價。</p> <p>(2) 本準則本次修正發布前之原有建物因都市更新、老舊等原由進行拆除重建者，其新建物於完工後，仍得依修正前規定辦理公允價值之估價。</p> <p>(3) 未符上開情形之新建物，仍應依本次規定之估價規定辦理公允價值估價。</p>	<p>1、說明於本準則修正發布前已取得之投資性不動產如有就個別不動產之一部分轉換用途者，其認列衡量之原則。</p> <p>2、說明於本準則修正發布前已就投資性不動產採用公允價值開帳，其已取得之素地或地上權暨老舊建物新建或拆除重建之評價方法適用原則。</p>

項次	問題	建議作法	說明
五	<p>1、投資性不動產後續衡量採公允價值模式者，於國外之不動產是否亦應適用本準則修訂之規定？</p> <p>2、於國外估價師非採本準則規定之參數或方法進行估價時，可否由國內估價師就國外估價師所出具之估價報告，依本準則修正之規定參數或方法另行出具之估價報告，並於不逾上述國內估價報告之估價結果，予以採用國外估價報告？</p>	<p>1、投資國外之不動產，應符合保險業辦理國外投資管理法之相關規定外，其分類為投資性不動產之資產於財務報告之認列時，亦應適用本準則相關規定。</p> <p>2、為符合相關法規及實務運作考量，如國外估價師非採本準則修正規定之參數或方法予以估價時，可由國內估價師參照國外估價師出具之估價報告，依本準則修正規定之參數或方法另行出具估價報告，並以不逾上述國內估價報告之估價結果為前題下，採用國外估價報告所估價之較低公允價值予以認列。</p>	<p>說明投資國外不動產適用本準則之原則。</p>
六	<p>於109年5月11日本準則修正發布之修正對照表第九條說明：「...1.考量保險業資金運用於投資性不動產需符合即時利用並有收益原則及估價實務，明定投資性不動產之公允價值，如符合即時利用並有收益者，且已訂定超過一年以上之租賃契約應採收益法衡量外，...」，惟於修正條文第九條僅規定「...2.投資性不動產已訂定超過一年以上之租賃契約者，應採收益法評價，...」，爰是否可以投資性不動產於「符合即時利用並有收益」之規定為適用收益法之前提條件？未符合該條件者，得採用公允價值模式之例外規定？</p>	<p>1、依保險法第146條之2第1項規定，保險業對不動產之投資皆應符合即時利用並有收益之要件，至於適用主管機關依該法所定之出租率及年化收益率標準之檢核始點，將依所取得之不動產屬可用狀態、素地或在建工程而有不同。另配合本準則之規定，如後續衡量選擇採公允價值模式者，已訂定超過一年以上之租賃契約應採收益法衡量。</p> <p>2、如所取得之不動產已屬可供利用狀態者，自當應符合即時利用並有收益之規定標準，如已訂定超過一年以上之租賃契約者則應採收益法評價。</p> <p>3、如所取得之不動產屬開發後始達可用狀態者，於屬可供利用狀態前，即應依公允價值模式之例外規定採成本評價，迨至全開發案屬可供利用狀態且符合即時利用並有收益之出租率及年化收益率相關規定起，即應依本準則本次修正規定予以一致適用，即有訂定超過一年</p>	<p>說明不動產投資應符合保險法第146條之2第1項有關即時利用並有收益之規定，並非採收益法認列之判斷要件；並就開發後始符合即時利用並有收益要件之不動產，其評價方法由帳列成本適用公允價值模式之時點。</p>

項次	問題	建議作法	說明
		<p>以上之租賃契約者，應以收益法認列其公允價值，嗣後倘其出租率未達相關規定時，仍應一致採用公允價值模式。</p>	
七	<p>投資性不動產後續衡量採公允價值模式之公司，如於估算公允價值時，租賃契約之剩餘租期小於分析期間時，其應採用何種評價方法進行公允價值之後續衡量？</p>	<p>除租賃契約之租期未超過一年者或契約終止、解除、失效等已超過一年者，應採用成本法評價外，如現有租賃契約之租期超過一年者，於契約存續期間或租期屆止後一年內，均應採收益法評價並於分析期間之剩餘期間沿用原租賃契約內容進行估算。</p>	<p>說明投資性不動產後續衡量採公允價值模式，如現有租賃契約之租期小於分析期間時，其評價方法之採用原則。</p>