投資性不動產

華淵上課專屬版

Taiwan Valuation Group (TVG)

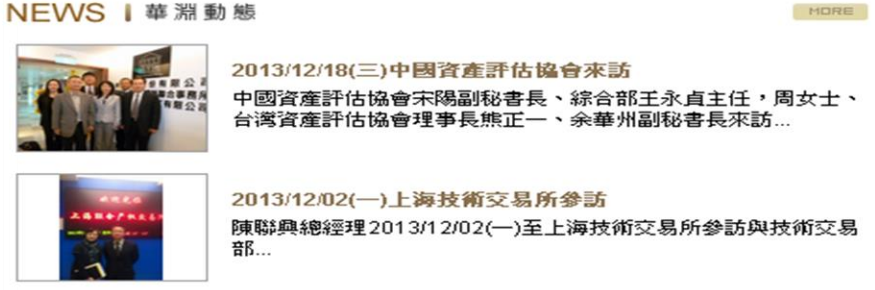
華淵鑑價股份有限公司

http://www.asset.com.tw/

台北公司:台北市承德路1段17號7樓之5(會計基金會大樓) 電話:02-25596059
台中公司:台中市中港路二段128-3號13樓之3(RICH19大樓) 電話:04-24516059
高雄公司:高雄市民生一路56號4樓之8(會計師公會大樓) 電話:07- 2296059

華淵鑑價公司介紹 http://www.asset.com.tw/

Taiwan Valuation Group



華淵鑑價公司資格介紹

【經濟部跨領域人才培訓計畫】MMOT
國內外培訓人員

美國ASA評價師協會
企業評價、無形資產、
機械設備評估專業人員

英國皇家測量師
(MRICS)
美國商業投資分析師
(CCIM)
不動產估價師

全國各級法院
民事訴訟、民事執行
核可鑑定人

Taiwan Valuation Group

經驗豐富之
評價、顧問團隊

國際顧問鑑價師與
分析師協會(IACVA)
認證合格企業評CVA及
無形資產專家SIA團隊

各大會計師事務所
推薦鑑價單位

【經濟部工業局】
技術服務認證許可之
『智慧財產評價服務』
公司

Taiwan Valuation Group

證券發行人財務報告編製準則
(2013.12.03預告版)
2014適用
草案重點說明

2014金管會針對投資性不動產 –草案(保險業除外)

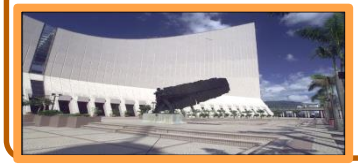
估價方法(1)除未開發之土地採土地開發分析法外(2)其餘應採收益法衡量

估價參數 (1)以不逾十年為原則 (2)折現率採一定之基準利率加計風險溢(3)基準利率下限係採郵政股牌告二年期定期儲金機動利率加三碼(目前為2.125%)

估價之方式(1)自行估價或委外估價(2)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，須採委外估價

資訊透明度

揭露租賃契約重要條款、現金流量與折現率等等評價過程



估價師規範

應具備一定之估價實務經驗等相關之資格條件

會計師規範

查明估價方式、估價方法及各項參數之設定符合規定等

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案,金管會證期局

2014金管會針對投資性不動產 –草案(針對保險業)

估價方法投資性不動產選定採用公允價值模式者，其保險負債亦應採公允價值評估，其計算方式由主管機關另訂之。

正常價格不動產估價應以正常價格作為公允價值評估之依據，不得以限定價格、特定價格或特殊價格進行評估。

估價方式選定採用之時起，應就投資用不動產逐筆委託外部不動產估價師及鑑價機構依本準則相關規定進行評價；另採用之公允價值必須為最近三個月內之鑑價結果。

估價師規範

應具備一定之估價實務經驗等相關之資格條件

資訊透明度

揭露租賃契約重要條款、現金流量與折現率等等評價過程

會計師規範

查明估價方式、估價方法及各項參數之設定符合規定等

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案, 金管會證期局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析一(保險業除外)

現金流量:租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的，有期末價值者，得加計該期末價值之現值

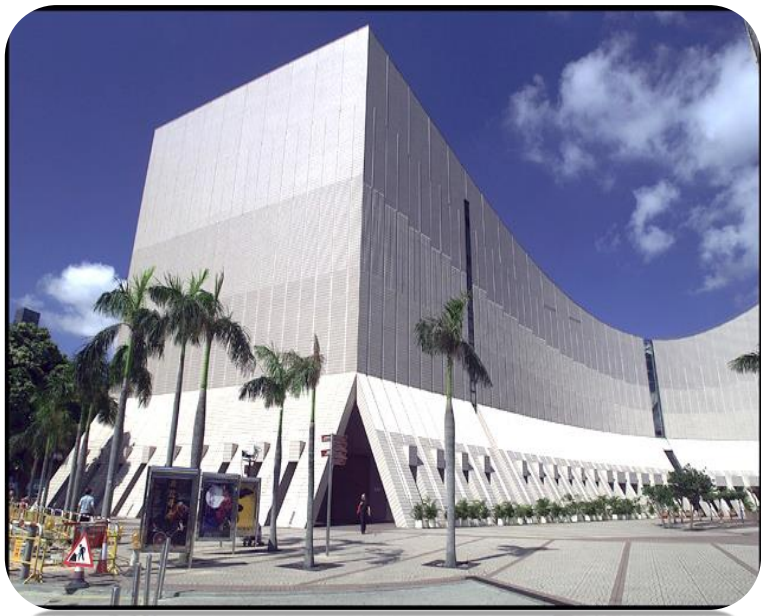
分析期間：收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則，收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算

折現率：限採風險溢酬法，以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，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

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案,金管會證期局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析二(保險業除外)

➢公允價值之評價得採自行估價或委外估價。但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，



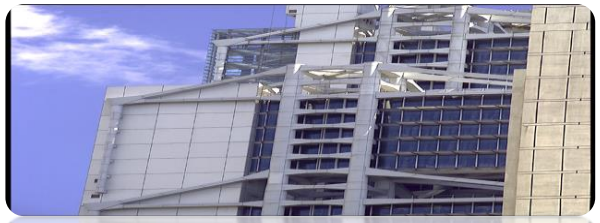
➢單筆金額達總資產百分之十以上者，並應依下列規定之一辦理:

(1)取具二家以上專業估價師出具之估價報告。

(2)取具聯合估價師事務所二位估價師出具之估價報告。

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案,金管會證期局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析三(保險業除外)



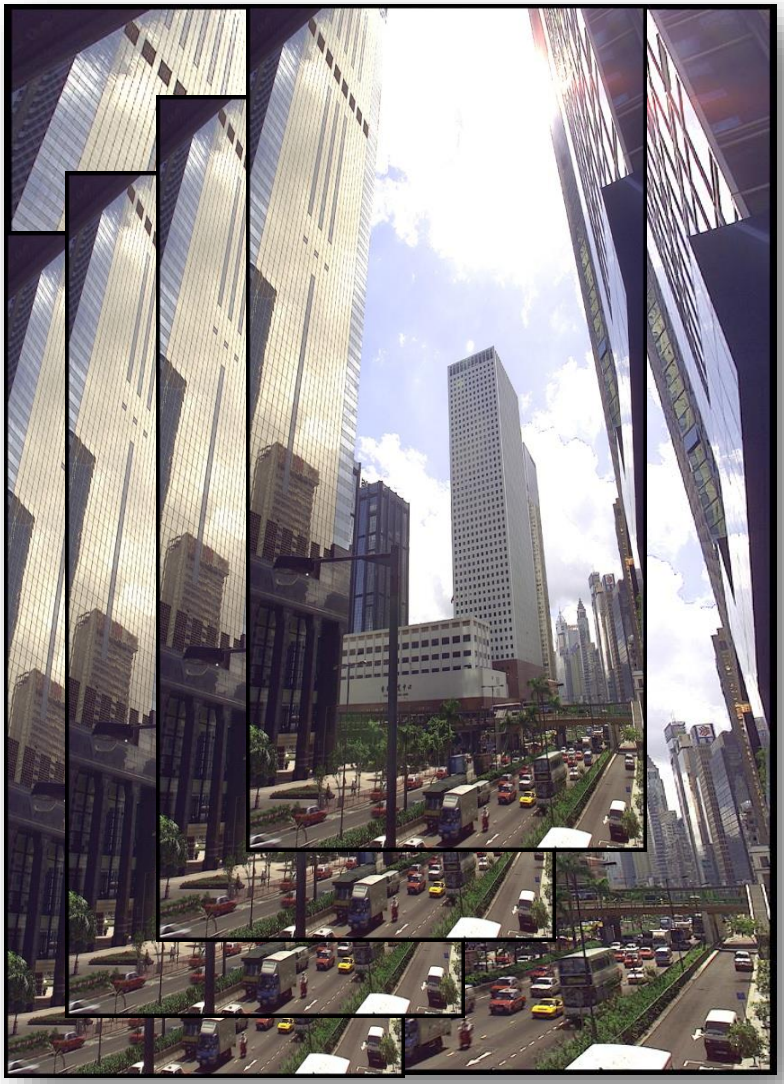
◆發行人應於資產負債表日檢討評估公允價值之有效性

◆採委外估價者，應洽估價師檢視原估價報告，以決定是否重新出具估價報告

◆至少每年取具專業估價師出具之估價報告。

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案,金管會證期局

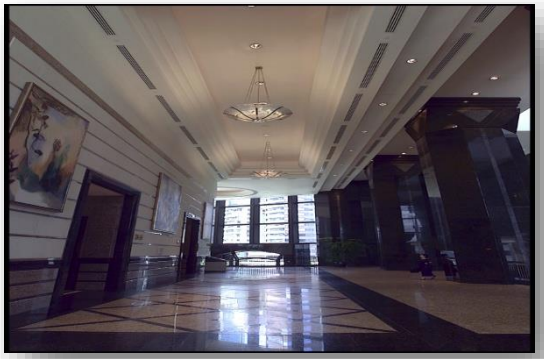
金管會針對投資性不動產－草案重點解析四(保險業除外)



- 具備我國不動產估師資格
- ✓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。
- 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。
- 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。
- 不得為發行人之關係人或有實質關係人之情形。

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案, 金管會證期局

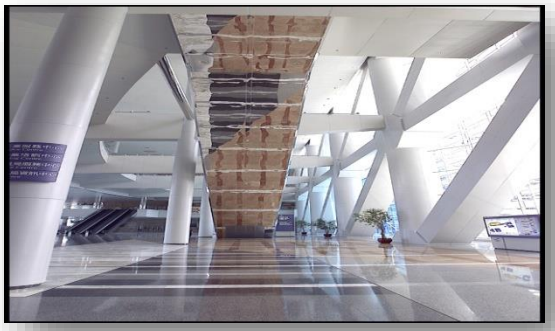
金管會針對投資性不動產－草案重點解析五(保險業除外)



✓建立估價之作業流程並納入內部控制制度

• 包括估價人員之專業資格與條件、取得及分析資訊、評估價值、估價報告之製作及相關文件之保存。

公允價值採自行估價者

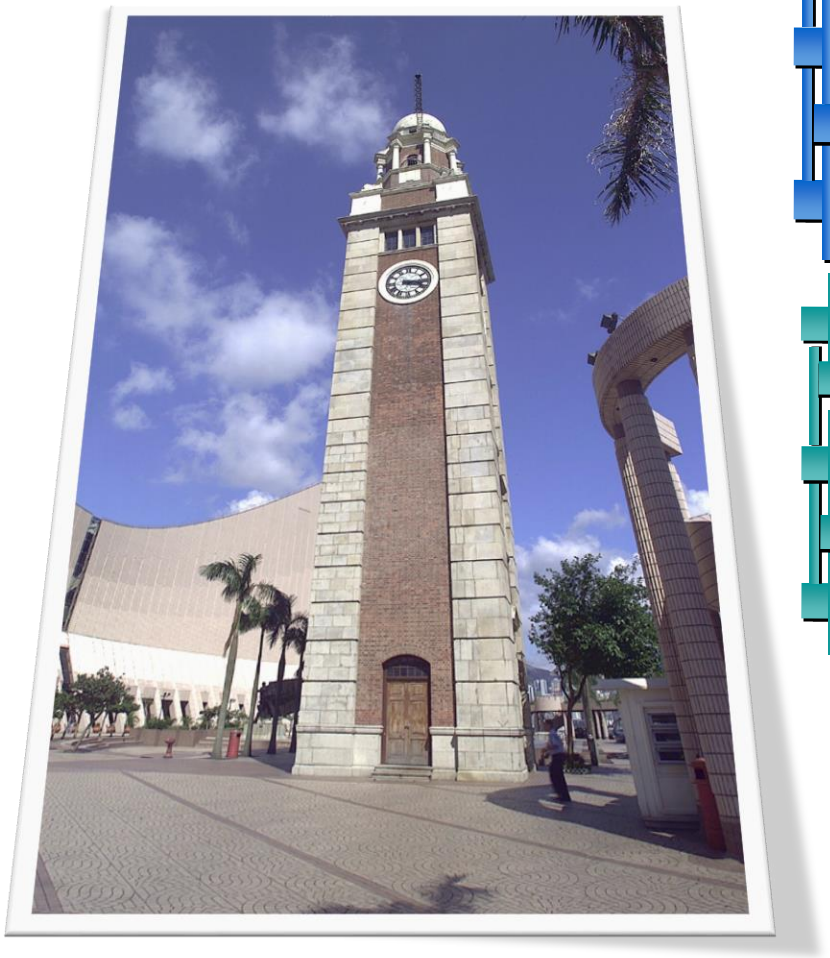


✓估價報告之內容應列示所依據資訊及結論之理由，並由權責人員簽章

➢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。

資料來源:預告修正「證券發行人財務報告編製準則」部分條文草案,金管會證期局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析一(針對保險業)



素地於取得建造執照並進行開發前，不得採公允價值模式。

附註揭露下列事項：

(1)所採用之估價方法、所用之重要假設與參數及其估價方式適當及合理性之說明。

(2)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。

(3)委外估價之鑑價機構、估價師姓名及估價日期等資訊。

資料來源:預告修正「保險業財務報告編製準則」部分條文草案,金管會保險局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析二(針對保險業)

- 鑑價機構應具有五人以上之員工，執行業務之不動產估價師應至少二人以上，且估價師須加入不動產估價公會。
- 執行業務之不動產估價師及鑑價機構應具有五年以上之不動產鑑價實務經驗
- 曾參與國內上市上櫃企業不動產價值之評估經驗。
- 所委任不動產估價師及鑑價機構對所鑑價之投資性不動產地點及類型，於最近一年內有相關鑑價經驗。
- 不動產估價師及鑑價機構不得由原取得不動產之不動產估價師及鑑價機構辦理鑑價。

資料來源:預告修正「保險業財務報告編製準則」部分條文草案,金管會保險局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析三(針對保險業)

➢保險業應建立不動產估價之作業流程並納入內部控制制度

◆包括應有委外鑑價機構及估價人員之專業資格與條件、取得及分析資訊、評估價值、外部估價報告之適法性檢核及相關文件之保存。

◆外部估價報告之檢核文件應列示所依據資訊及結論之理由，由權責主管簽章，其檢核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及估價結論是否允當及估價報告日等，保存五年以上備供主管機關查核。

資料來源:預告修正「保險業財務報告編製準則」部分條文草案,金管會保險局

金管會針對投資性不動產－草案重點解析四(針對保險業)

- 會計師應依審計準則公報第二十號「專家報告之採用」複核保險業委任之不動產估價師及鑑價機構出具之估價報告。會計師執行複核程序應由所屬事務所專業評價團隊進行逐筆複核，以確認獨立不動產估價師報告所採用方法及計算之合理性。

- *前目所述會計師事務所專業評價團隊應含具備我國不動產估價師資格者，若無，得另行委託符合第六目資格條件之外部不動產估價師。*

資料來源:預告修正「保險業財務報告編製準則」部分條文草案,金管會保險局

Taiwan Valuation Group

證券發行人財務報告編製準則投資性不動產說明（2013.12.31前適用）

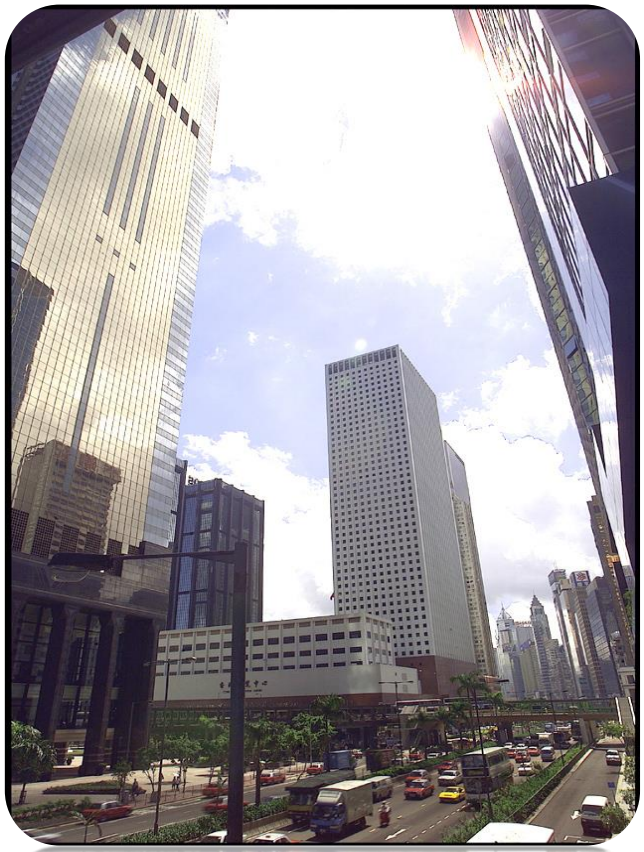
證券發行人財務報告編製準則-針對投資性不動產之規範

首次採用，以公平價值衡量之條件

1. 持續性出租狀態
2. 中長期穩定之現金流量
3. 契約租金採現金流量折現估算之金額為上限
4. 折現率應以發行人之加權平均資金成本為準。

（資料來源:證券發行人財務報告編製準則,金管會證期局）

證券發行人財務報告編製準則-針對投資性不動產估價師之規範



1. 具備我 國不動產估價師資格
2. 二年以上之不動產鑑價實務經驗
3. 最近三年無票信債信不良紀錄及最近五年無遭受不動產懲戒之紀錄。
4. 不得為關係人或有實質關係人
5. 地點及類型，於一年內有相關鑑價經驗

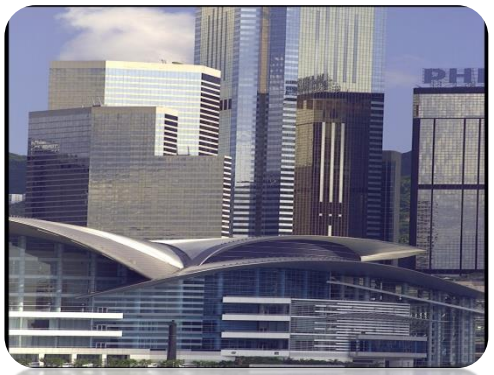
（資料來源:證券發行人財務報告編製準則,金管會證期局）

投資性不動產之舉例

為獲取長期資本增值，而非供正常營業短期出售所持有之土地。

目前尚未決定未來用途所持有之土地

企業所擁有（或企業於融資租賃下所持有），並以一項或多項營業租賃出租之建築物。



空置且將以一項或多項營業租賃出租之建築物

正在建造或開發，以供未來作為投資性不動產使用之不動產

(資料來源:IAS 40 投資性不動產,財團法人中華民國會計研究發展基金會

投資性不動產採用公允價值各大報財經利及弊探討

➢《各報要聞》投資性不動產評價採用收益法，買了就折價，壽險業不領情
http://www.chinatimes.com/realtimenews/20131204001721-260410

◆不動產市價列帳 壽險、資產股利多
http://www.libertytimes.com.tw/2013/new/oct/15/today-e7.htm

◘《營建》擁投資性不動產者少，**F-**鼎固增值最高
http://www.moneydj.com/kmdj/news/NewsViewer.aspx?a=f7cd1a94-83ee-4389-91e4-53cdf2c3f3b6

✓**FRSS**不動產評價 資誠：金管會明年起衡量公允價值，企業應審慎評估利弊得失 收益法上路 銀行壽險影響大
✓**http://tw.money.yahoo.com/news_article/adbf/d_a_131206_3_45g2u**

●*投資性不動產*增值金額前五名
http://davidli.pixnet.net/blog/post/42221947-%E6%8A%95%E8%B3%87%E6%80%A7%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E5%A2%9E%E5%80%BC%E9%87%91%E9%A1%8D%E5%89%8D%E4%BA%94%E5%90%8D--%E9%81%A0%E6%9D%B1%E6%96%B0%E5%9C%8B%E6%B3%B0%E9%87%91

感　謝　聆　聽

敬請指教

華淵鑑價股份有限公司

群益不動產估價師聯合事務所

經濟部工業局認證鑑價單位

台北公司:台北市承德路1段17號7樓之5(會計基金會大樓)　電話:02-25596059
台中公司:台中市中港路二段128號之號13樓之3(RICH19大樓)　電話:04-24516059
高雄公司:高雄市民生一路56號4樓之8(會計師公會大樓)　電話:07-2296059

華淵鑑價公司介紹

台北公司:台北市承德路1段17號7樓之5(會計基金會大樓)電話:02-25596059

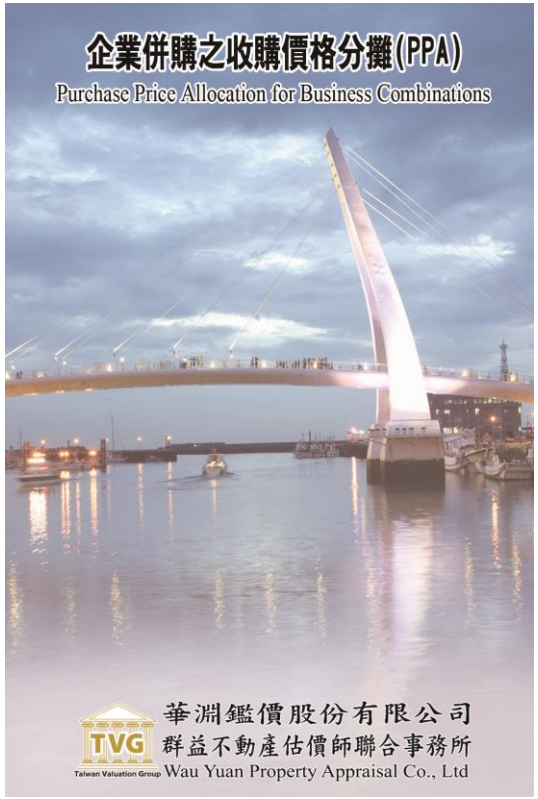
台中公司:台中市中港路二段128-3號13樓之3(RICH19大樓)　　電話:04-24516059

高雄公司:高雄市民生一路56號4樓之8(會計師公會大樓)　　電話:07- 2296059

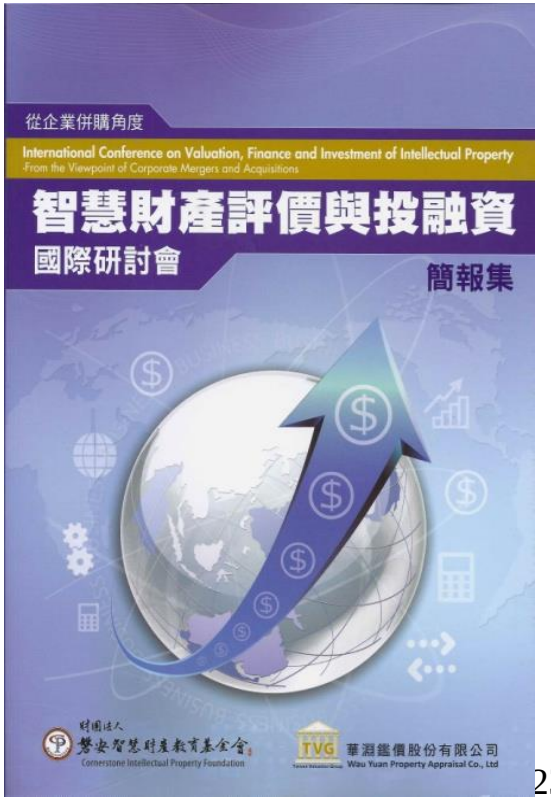
華淵鑑價公司歷年研討會

從台灣GAAP和IFRS談企業合併之收購價格分攤
時間：2010年1月14日

企業併購之收購價格分攤（PPA）
時間：2011年12月13日

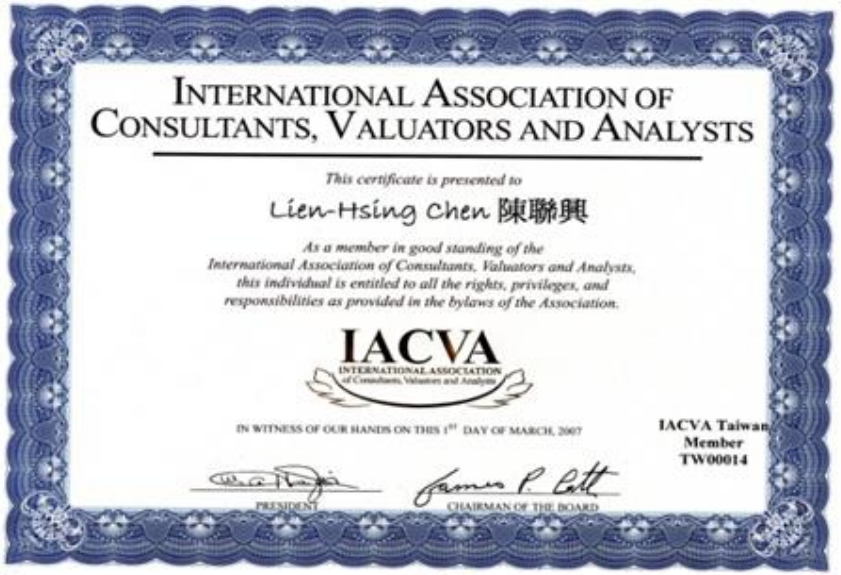


智慧財產評價與投融資國際研討會
時間：2012年11月16日



Taiwan Valuation Group

華淵鑑價公司證照



INTERNATIONAL ASSOCIATION OF CONSULTANTS, VALUATORS AND ANALYSTS

This certificate is presented to

Lien-Hsing Chen 陳聯興

As a member in good standing of the International Association of Consultants, Valuators and Analysts, this individual is entitled to all the rights, privileges, and responsibilities as provided in the bylaws of the Association.

IACVA

INTERNATIONAL ASSOCIATION of Consultants, Valuators and Analysts

IN WITNESS OF OUR HANDS ON THIS 1ST DAY OF MARCH, 2007

IACVA Taiwan
Member
TW00014

PRESIDENT — CHAIRMAN OF THE BOARD

CERTIFICATE

This is to certify that

SHU-CHIN CHEN

Has completed with honors
A course on Advance Patent (patent engineer)
Held from September 5, 2006 to November 14, 2006
Under the Intellectual Property Training Program
Commissioned by the Taiwan Intellectual Property Office,
Executed by the Taiwan Intellectual Property Training Academy
And implemented by Portal of University Resources, INC

Sheng-Lin Jan
Director
Taiwan Intellectual Property Training Academy

Lee-Chin Shen
Chairman & CEO
Portal of University Resources, INC.

NOVEMBER 2006

International Association of Consultants, Valuators and Analysts

UPON RECOMMENDATION OF IACVA'S BOARD OF DIRECTORS, THIS CERTIFICATE RECOGNIZES THAT

Su-Chen Chen 陳淑珍

HAS COMPLIED WITH THE REQUIREMENTS OF THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF CONSULTANTS, VALUATORS AND ANALYSTS AND HAS BESTOWED THE DESIGNATION OF

Certified Valuation Analysts

IN WITNESS OF OUR HANDS ON THIS 1ST DAY of MARCH 2007

CVA

IACVA — PRESIDENT — CHAIRMAN OF THE BOARD

Chinese Association of Valuation

UPON RECOMMENDATION OF CAV'S CERTIFICATION BOARD
THIS CERTIFICATE RECOGNIZES THAT

CHEN, SUE-CHIN

HAS COMPLIED WITH THE REQUIREMENTS OF THE Chinese Association of Valuation AND HAS BEEN BESTOWED THE DESIGNATION OF

Business Valuation Analyst

IN WITNESS OF OUR HANDS AT Hsinchu CITY, TAIWAN

2006.12.15.

中華會業評價學會

依據本學會認證委員會標準，本執照承認

中企照(95)字第 BVA012 號

陳淑琴

通過培訓及測驗考查，符合中華會業評價學會授證資格，同意授予

會業評價師

證照，特此證明。

BVA

中華會業評價學會 Chinese Association of Valuation

2006.12.15.