

國際會計準則第 40 號翻譯草案

「投資性不動產」

初審委員 淡江大學會計系教授顏信輝

翻譯單位 會計研究發展基金會

徵 求 意 見 函

(請於 98 年 12 月 20 日前，將意見以電子郵件方式寄至 tifrs@ardf.org.tw)

財 團 中 華 民 國 會 計 研 究 發 展 基 金 會
法 人
國 際 會 計 準 則 翻 譯 覆 審 專 案 委 員 會

國際會計準則第 40 號

「投資性不動產」

本版本包括截至 2008 年 12 月 31 日發布之國際財務報導準則對本準則所作之修改。

國際會計準則委員會於 2000 年 4 月發布國際會計準則第 40 號「投資性不動產」。

國際會計準則理事會於 2001 年 4 月決議，依據舊章程所發布之所有準則及解釋於修改或撤銷前仍應適用。

國際會計準則理事會於 2003 年 12 月發布修訂之國際會計準則第 40 號。之後，國際會計準則第 40 號及其隨附文件已配合下列國際財務報導準則修改：

- 國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」（2004 年 2 月發布）
- 國際財務報導準則第 4 號「保險合約」（2004 年 3 月發布）
- 國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」（2004 年 3 月發布）
- 國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」（2007 年 9 月修訂）*
- 「國際財務報導準則改善計畫」（2008 年 5 月發布）。*

下列解釋與國際會計準則第 40 號（2003 年修訂）有關：

- 解釋公告第 21 號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」（2000 年 7 月發布並於續後修改）。

* 生效日 2009 年 1 月 1 日



目錄

	條 文
簡介	IN1–IN18
國際會計準則第 40 號 「投資性不動產」	
目的	1
範圍	2–4
定義	5–15
認列	16–19
認列時之衡量	20–29
認列後之衡量	30–56
會計政策	30–32C
公允價值模式	33–55
無法可靠決定公允價值	53–55
成本模式	56
轉換	57–65
處分	66–73
揭露	74–79
公允價值模式及成本模式	74–79
公允價值模式	76–78
成本模式	79
過渡性規定	80–84
公允價值模式	80–82
成本模式	83–84
生效日	85–85B
國際會計準則第 40 號（2000 年）之撤銷	86
理事會核准 2003 年 12 月發布之國際會計準則第 40 號	



**國際會計準則理事會對國際會計準則第 40 號(2003 年修訂)
之結論基礎**

**國際會計準則委員會對國際會計準則第 40 號(2000 年)之
結論基礎**

Draft



國際會計準則第 40 號「投資性不動產」內容包含第 1 至 86 段條文。所有條文均具同等效力。國際會計準則理事會採用本準則時仍沿用國際會計準則委員會之準則格式。本準則應與其目的及國際會計準則理事會之結論基礎、「國際財務報導準則前言」與「財務報表編製及表達之架構」一併閱讀。於無明確指引之情況下，國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」提供如何選擇及適用會計政策之基礎。

Draft



簡介

- IN1 國際會計準則第 40 號「投資性不動產」取代國際會計準則第 40 號「投資性不動產」（2000 年發布），並適用於 2005 年 1 月 1 日（含）以後開始之年度。本準則鼓勵提前適用。

修訂國際會計準則第 40 號之理由

- IN2 國際會計準則理事會制定此修訂之國際會計準則第 40 號，作為國際會計準則改善計畫之一部分。此計畫係因證券主管機關、專業會計師及其他有興趣者對準則之質疑及批評而進行。本計畫之目的在減少或刪除準則之替代處理、多餘及矛盾之處，處理部分趨同之議題並達成其他改善。
- IN3 理事會對於國際會計準則第 40 號之主要目的為對其作有限度地修訂，使於符合特定條件時，允許營業租賃之承租人可將其所持有之不動產權益視為投資性不動產。該等特定條件包括：該不動產在其他方面必須符合投資性不動產之定義，且承租人必須將該營業租賃視同融資租賃處理，並採用公允價值模式衡量該租賃資產。理事會並未對包括於國際會計準則第 40 號投資性不動產之會計基本方法，進行重新考量。

主要變動

- IN4 前一版國際會計準則第 40 號之主要變動敘述如下。
- IN5 符合下列條件時，營業租賃之承租人所持有之不動產權益，得分類為投資性不動產，並依投資性不動產之會計處理：
- (1) 其他部分符合投資性不動產之定義；
 - (2) 將該營業租賃視同國際會計準則第 17 號「租賃」之融資租賃，依其規定處理；及
 - (3) 承租人對所認列之資產，採用本準則規定之公允價值模式進行處理。
- IN6 IN5 所述之分類選擇得以個別不動產為基礎逐項決定。然而本準則之一般規定為所有投資性不動產應一致採用公允價值模式或成本模式，因此一旦有一項此類不動產選定 IN5 之分類選擇，則所有分類為投資性不動產之不動產，其會計處理均應一致地採公允價值基礎。
- IN7 本準則規定企業應揭露下列項目：
- (1) 採用公允價值模式或成本模式；及



(2) 若採用公允價值模式，對營業租賃所持有之不動產權益是否，以及於何種情況下，分類為投資性不動產，並依投資性不動產之會計處理。

IN8 基於財務報表目的，對投資性不動產取得時之評價進行重大調整時，應對取得時之評價及包含於財務報表之評價，兩者間進行調節。

IN9 本準則闡明以租賃方式持有之不動產權益若分類為投資性不動產時，以公允價值進行會計處理者係該不動產權益，而非不動產本身。

IN10 所有揭露均應提供比較資訊。

IN11 理事會對國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」進行修改以作為改善計畫之一部分，而使本準則包括下列重大變化：

- (1) 詳細說明投資性不動產應包含之成本，以及被重置項目應於何時除列；
- (2) 詳細說明交換交易（即透過交換全部或部分非貨幣性資產而取得投資性不動產之交易）何時具有商業實質，以及對具有或不具有商業實質之此類交易應如何進行會計處理；及
- (3) 詳細說明因投資性不動產減損、損失或放棄，而自第三人取得之賠償款之會計處理。

本準則所規定方法之彙總

IN12 本準則允許企業於以下兩種模式中任選其一：

- (1) 公允價值模式：於該模式下，投資性不動產於原始衡量後按公允價值衡量，公允價值之變動認列為損益；或
- (2) 成本模式：成本模式於國際會計準則第 16 號中有明確規定，投資性不動產於原始衡量後應以折舊後成本（減除所有累計減損損失）衡量。選擇成本模式之企業，應揭露其投資性不動產之公允價值。

IN13 營業租賃之承租人對所持有之不動產權益，若選擇將其分類為投資性不動產並依投資性不動產之規定處理者，不得於成本模式及公允價值模式間進行選擇。本準則規定此類投資性不動產只能採用公允價值模式衡量。

IN14 公允價值模式與允許用於某些非金融資產之重估價模式不同。於重估價模式下，帳面金額超出按成本基礎衡量之部分應認列為重估增值。然而，於公允價值模式下，公允價值之所有變動均認列為損益。

IN15 本準則規定企業應將所選擇之模式應用於所有投資性不動產。然而，這並不意味所有符合條件之營業租賃均必須分類為投資性不動產。

- IN16 於例外情況下，已採用公允價值模式之企業，於首次取得投資性不動產時（或現有不動產於建造、開發或改變用途完成後，首次轉換為投資性不動產時），可能有明確證據顯示企業將無法持續可靠決定該項不動產之公允價值。於此情況下，本準則規定企業直至該投資性不動產處分之前，均應依國際會計準則第 16 號規定之成本模式衡量該投資性不動產。該投資性不動產之殘值應假設為零。
- IN17 僅於衡量模式之改變更具攸關表達時，始得自一種模式改為另一種模式。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這種情況。
- IN18 關於租賃之分類、融資租賃及營業租賃之會計處理，以及某些關於租賃投資性不動產之揭露要求，國際會計準則第 40 號係依附於國際會計準則第 17 號之規定。於營業租賃所持有之不動產權益已分類為投資性不動產，並依投資性不動產之規定處理時，國際會計準則第 40 號應優先於國際會計準則第 17 號，即規定該項租賃應視同融資租賃處理。國際會計準則第 17 號第 14 至 18 段適用於包含土地及建築物租賃之分類。第 18 段特別說明於何種情況下，此類租賃之土地及建築物要素無須單獨衡量。



國際會計準則第 40 號

「投資性不動產」

目的

- 1 本準則之目的係訂定投資性不動產之會計處理及相關揭露規定。

範圍

- 2 本準則適用於投資性不動產之認列、衡量及揭露。
- 3 除此之外，本準則適用於融資租賃之承租人持有之投資性不動產權益於財務報表之衡量，以及營業租賃之出租人提供予承租人之投資性不動產於財務報表之衡量。本準則不處理下列已包括於國際會計準則第 17 號「租賃」之事項：
- (1) 融資租賃或營業租賃之分類；
 - (2) 投資性不動產租賃收入之認列（同時見國際會計準則第 18 號「收入」）；
 - (3) 營業租賃承租人所持有之不動產權益於財務報表之衡量；
 - (4) 融資租賃出租人之淨投資於財務報表之衡量；
 - (5) 售後租回交易之會計處理；及
 - (6) 融資租賃與營業租賃之揭露。
- 4 本準則不適用於：
- (1) 與農業活動有關之生物資產（見國際會計準則第 41 號「農業」）；及
 - (2) 礦業權及礦藏（如石油、天然氣及類似非再生性資源）。

定義

- 5 本準則用語定義如下：

帳面金額係指於財務狀況表內資產之認列金額。

成本係指為取得資產而於購買或建置時所支付之現金、約當現金或其他對價之公允價值，或於適用之情況下，依其他國際財務報導準則之規定（例如國際財務報

導準則第 2 號「股份基礎給付」) 於原始認列時歸屬至該資產之金額。

公允價值係指在公平交易下，已充分瞭解並有成交意願者據以達成資產交換之金額。

投資性不動產係指為賺取租金或資本增值或兩者皆有，而由所有者或融資租賃承租人所持有之不動產（土地或建築物之全部或一部分，或兩者皆有），而非供作下列用途：

(1) 用於生產、提供商品或服務，或為管理目的所持有；或

(2) 於正常營業中出售。

自用不動產係指用於生產、提供商品或服務，或為管理目的，而由所有者或融資租賃承租人所持有之不動產。

6 營業租賃承租人所持有之不動產權益，僅於其他部分符合投資性不動產定義，且承租人對所認列之資產採用第 33 至 55 段規定之公允價值模式時，始得分類為投資性不動產，並依投資性不動產之會計處理。此種分類選擇得以個別不動產為基礎逐項決定。然而，一旦有一項營業租賃下所持有之不動產權益選定此種分類選擇，則所有已分類為投資性不動產之不動產，其會計處理均應採用公允價值模式。於選定此種分類選擇時，作此分類之所有權益均應包括於第 74 至 78 段規定之揭露範圍內。

7 持有投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者皆有。因此，投資性不動產所產生之現金流量，有很大程度係獨立於企業所持有之其他資產，此可用以區分投資性不動產及自用不動產。因生產、提供商品或服務（或為管理目的所使用之不動產）所產生之現金流量，不僅歸因於不動產，亦可歸因於生產或提供過程中所使用之其他資產。國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」之規定適用於自用不動產。

8 投資性不動產之例子如下：

(1) 所持有之土地係為獲取長期資本增值，而非供正常營業短期出售者。

(2) 所持有目前尚未決定未來用途之土地。（若企業尚未決定將土地作為自用不動產或於正常營業供短期出售，則該土地應視為獲取資本增值所持有。）

(3) 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方式出租之建築物。

(4) 閒置之建築物且將以一項或多項營業租賃方式出租者。

(5) 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。

- 9 下列例子非屬投資性不動產之項目，因而排除於本準則之範圍外：
- (1) 意圖於正常營業出售，或為供出售而於建造或開發過程中之不動產（見國際會計準則第 2 號「存貨」）。例如，取得不動產之專門目的為於不久之將來處分，或供開發後再予出售。
 - (2) 代第三人建造或開發之不動產（見國際會計準則第 11 號「工程合約」）。
 - (3) 自用不動產（見國際會計準則第 16 號），（除此之外）尚包括持有以供未來作自用不動產用途之不動產、持有以供未來開發後作為自用不動產用途之不動產、供員工使用之不動產（無論員工是否按市場行情支付租金），及待處分之自用不動產。
 - (4) [已刪除]
 - (5) 以融資租賃方式出租予另一企業之不動產。
- 10 持有某些不動產之目的可能一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分則係用於生產、提供商品或服務、或供管理目的。該等部分若可單獨出售（或以融資租賃方式單獨出租），則企業對該等部分應分別進行會計處理。該等部分若無法單獨出售，則僅於用於生產、提供商品或服務、或為管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始應視為投資性不動產。
- 11 於某些情況下，企業可能提供附屬服務予不動產之使用人。若該服務對整體協議而言並不重大，則企業應將該不動產視為投資性不動產。例如，辦公大樓之所有者對使用該大樓之承租人提供保全及維修服務。
- 12 另一情況，所提供之服務係屬重大。例如，若企業擁有及經營一家飯店，則提供予顧客之服務對整體協議而言係屬重大。因此，該自營飯店係自用不動產，而非投資性不動產。
- 13 有時可能很難決定附屬服務是否重大到致使該不動產無法符合投資性不動產。例如，飯店之業主有時根據管理合約移轉某些責任予第三人。此類合約之條款可能有極大之差異。於一種極端之情況，業主實質可能為一消極投資者。於另一種極端之情況，業主可能僅將日常職能委外，而仍保留經營飯店所產生之現金流量變動之重大風險。
- 14 決定不動產是否符合投資性不動產，須進行判斷。企業應建立標準，使其所作之判斷能一致地符合投資性不動產之定義及第 7 至 13 段之相關指引。第 75 段(3)規定企業應揭露於難以分類時所採用之標準。
- 15 於某些情況下，企業所擁有之不動產係由母公司或另一子公司承租並使用。於合併財務報表中，該不動產不應視為投資性不動產。因為基於集團之角度，該不動

產係自用不動產。然而，基於擁有該不動產之企業角度，若該不動產符合第 5 段之定義，則為投資性不動產。因此，出租人於其個別財務報表中，應將該不動產視為投資性不動產。

認列

16 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。

17 企業應於投資性不動產成本發生時，依此認列原則評估投資性不動產之所有成本。該等成本包括為取得投資性不動產所發生之原始成本，以及為增添、部分重置或維修該不動產所發生之後續成本。

18 依第 16 段之認列原則，企業不應將日常對不動產之服務成本認列於投資性不動產之帳面金額中。相反地，該等成本應於發生時認列為損益。日常發生之服務成本主要為人工及消耗品成本，亦可能包括小零件之成本。該等支出之目的通常係為「維修」不動產。

19 部分投資性不動產可能透過重置而取得。例如，內牆可能係原始牆壁之代替物。依認列原則，企業於現有投資性不動產重置部分之成本發生時，若符合認列條件，則該成本應認列於投資性不動產之帳面金額中。該等被重置部分之帳面金額，應依本準則之除列規定予以除列。

認列時之衡量

20 投資性不動產應按其成本進行原始衡量。交易成本應包括於原始衡量中。

21 投資性不動產之購買成本包括購買價格及所有可直接歸屬之支出。可直接歸屬之支出包括法律服務公費、不動產移轉稅及其他交易成本等。

22 [已刪除]

23 下列項目不能增加投資性不動產之成本：

(1) 開辦費（為使該資產達到能以管理階層所預期運作方式之必要狀態所需者除外），

(2) 投資性不動產達計畫使用水準前所發生之營運損失，或

(3) 建造或開發不動產過程中，原料、人工或其他資源之異常損耗。

- 24 若遞延支付投資性不動產價款，則該投資性不動產之成本為約當現銷價格。此金額與總支付價款間之差額，應於授信期間內認列為利息費用。
- 25 **以租賃方式持有且分類為投資性不動產之不動產權益，其原始成本應依國際會計準則第 17 號第 20 段融資租賃之規定處理，即該資產應依不動產之公允價值及最低租賃給付現值兩者孰低者認列。依同一段之規定，亦應認列等同金額之負債。**
- 26 為租賃所支付之溢額應視為最低租賃給付之一部分，故包括於該資產之成本中，但不計入負債。以租賃方式持有之不動產權益若分類為投資性不動產時，以公允價值進行會計處理者係該不動產權益，而非不動產本身。不動產權益公允價值決定之相關指引，規定於第 33 至 52 段公允價值模式。當原始認列採公允價值為成本時，該指引亦與公允價值之決定相關。
- 27 一項或多項投資性不動產，可能係透過交換一項或多項非貨幣性資產，或一組貨幣性及非貨幣性資產而取得。以下討論雖僅提及非貨幣性資產間交換之情形，但亦適用於前述之各種交換。除(1)交換交易缺乏商業實質，或(2)換入資產及換出資產之公允價值均無法可靠衡量外，該投資性不動產之成本應按公允價值衡量。即使企業無法立即除列換出資產，換入資產仍應按上述方式衡量。若換入資產無法按公允價值衡量，其成本應以換出資產之帳面金額衡量。
- 28 企業決定交換交易是否具有商業實質時，應考量該交換交易所產生之未來現金流量預期改變之程度。於符合下列條件時，該交換交易具有商業實質：
- (1) 換入資產現金流量型態（風險、時點及金額）與換出資產現金流量之型態不同，或
 - (2) 因交換交易之發生，企業營運中受該項交易影響之企業特定價值部分發生改變，及
 - (3) 相對於所交換資產之公允價值，條件(1)或(2)所述情形之差異係屬重大。
- 為決定交換交易是否具有商業實質，企業營運中受該項交易影響之企業特定價值部分應以稅後現金流量估計。企業無須執行詳細計算，該等分析結果可能就很清楚。
- 29 對不存在可比市場交易之資產，若(1)該資產公允價值合理估計數之變異區間並不重大，或(2)資產公允價值變異區間內各估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值，則資產之公允價值能可靠衡量。企業若能可靠決定換入資產或換出資產之公允價值，應以換出資產之公允價值衡量換入資產之成本，除非換入資產之公允價值較客觀明確。

認列後之衡量



會計政策

- 30 除第 32A 及 34 段所述情況外，企業應選擇第 33 至 55 段之公允價值模式或第 56 段之成本模式作為其會計政策，並將所選定之政策應用於所有投資性不動產。
- 31 依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之規定，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，以反映交易、其他事件或情況對企業財務狀況、財務績效或現金流量之影響。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。
- 32 無論係基於衡量之目的（若企業採用公允價值模式），抑或揭露之目的（若企業採用成本模式），本準則規定所有企業應決定投資性不動產之公允價值。本準則鼓勵但不要求企業基於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近期有相關經驗之獨立評價人員之評價，以決定投資性不動產之公允價值。
- 32A 企業得：
- (1) 對與負債連結之所有投資性不動產（該負債所支付之報酬直接與包含該投資性不動產之特定資產公允價值或報酬相連結）選擇採用公允價值模式或成本模式；及
 - (2) 對其他投資性不動產選擇採用公允價值模式或成本模式，無論於(1)中作何選擇。
- 32B 某些保險人及其他企業可能以發行名目單位之方式經營內部不動產基金，該基金某些單位由合約之投資者持有，剩餘部分則由企業持有。第 32A 段並不允許企業對該基金所持有之不動產，部分按成本及部分按公允價值衡量。
- 32C 企業對第 32A 段所述之兩種類別若分別採用不同模式，而將某一資產群組內之投資性不動產移轉至另一資產群組時，應按公允價值認列，且公允價值累積變動數應認列為損益。據此，投資性不動產從採用公允價值模式之群組移轉至採用成本模式之群組時，應依移轉日之不動產公允價值為其推定成本。

公允價值模式

- 33 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。
- 34 當營業租賃承租人所持有之不動產權益，依第 6 段之規定分類為投資性不動產時，第 30 段並非為可選擇性，而應採用公允價值模式。

- 35 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。
- 36 投資性不動產之公允價值係指在公平交易下，已充分瞭解並有成交意願者據以達成資產交換之金額（見第 5 段）。公允價值明確排除因特殊條件或情況（例如異常融資、售後租回協議、與銷售相關之任一方所作之特殊考量或讓步）所估計之價格增減數。
- 37 企業於決定公允價值時，無須減除因銷售或處分所產生之交易成本。
- 38 投資性不動產之公允價值，應反映報導期間結束日之市場狀況。
- 39 公允價值係特定時日之價值。因市場狀況可能改變，故將某個時點所估計之公允價值用於其他時點，可能不正確或不適當。公允價值之定義亦假定交換及銷售合約之完成係同時發生，而無須考慮若未同時發生交換及完成銷售合約時，在公平交易下已充分瞭解並有成交意願者可能出現之價格變動。
- 40 除此之外，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者以合理且可佐證之假設為基礎，按當時狀況所估計之未來租金收入。據此，其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）。該等流出有些已列為負債，有些則遲至後續支付時始認列於財務報表（例如定期支付之或有租金）。
- 41 第 25 段具體說明以租賃方式持有之不動產權益，其成本之原始認列基礎。第 33 段規定以租賃方式持有之不動產權益，必要時應依公允價值重新衡量。依市場利率議定之租賃，以租賃方式持有之不動產權益於取得時之公允價值減除所有預期租賃給付（包括與其相關之已認列負債）後之金額應為零。租賃資產與負債，無論係依國際會計準則第 17 號第 20 段之規定採公允價值或最低租賃給付現值認列，在會計目的上，該公允價值並不會改變。因此，租賃資產自第 25 段規定之成本重新衡量至第 33 段規定之公允價值，應不會產生任何原始利益或損失，除非公允價值係於不同時間衡量。若於原始認列後決定採用公允價值模式，則該情況有可能發生。
- 42 公允價值定義中提及「已充分瞭解並有成交意願者」。所稱之「已充分瞭解」，意指有成交意願之買方及有成交意願之賣方，均瞭解投資性不動產之性質與特性、實際與潛在用途，及於報導期間結束日之市場狀況。有成交意願之買方，係被鼓勵而非被強迫購買。該買方並非急欲購買，亦非任何價格均願購買。假設之買方將不會支付高於由已充分瞭解並有成交意願之買方與賣方所形成市場之要求價格。
- 43 有成交意願之賣方並非急欲出售，亦非被強迫接受以任何價格出售，更不是抱著某一不可能成交之價格，而未理性考量目前市場狀況之銷售者。有成交意願之賣方，會設法依市場條件可取得之最佳價格銷售投資性不動產。因有成交意願之賣



方乃係假設之持有者，故投資性不動產之實際持有者所面臨之真實情況並不列入考量（例如，有成交意願之賣方並不考量投資性不動產實際所有者之特殊納稅情況）。

- 44 公允價值定義中提及公平交易。公平交易係指交易者間未存在會令交易價格不符市場條件特性之特別或特殊關係。公平交易係假定交易者非關係人，彼此獨立進行交易。
- 45 公允價值之最佳證據，係指於相同地點與狀態且簽訂相似租賃或其他合約之類似不動產，於活絡市場之現時價格。企業應謹慎辨認不動產於性質、地點或狀態之差異，或與該不動產相關之租賃合約條款及其他合約之差異。
- 46 於缺少第 45 段所述活絡市場之現時價格情況下，企業可考量以下各種不同資訊來源：
- (1) 不同性質、狀態或地點（或簽訂不同租賃或其他合約）之不動產於活絡市場之現時價格，並予以調整以反映該等差異；
 - (2) 類似不動產於較不活絡市場之最近交易價格，並予以調整以反映形成該價格之交易日後之經濟情況改變；及
 - (3) 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。未來現金流量係由現有租賃及其他合約條款證據所支持，以及（若可能的話）由外部證據所支持，例如當時市場對於相同地點及狀態之類似不動產之租金。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。
- 47 於某些情況下，依前段不同資訊來源所估計之投資性不動產公允價值可能不同。企業應考量構成該等差異之原因，以於公允價值合理估計數之區間內取得最可靠之公允價值估計數。
- 48 於例外情況下，企業首次取得投資性不動產時（或現有不動產於改變用途後，首次成為投資性不動產時），有明確證據顯示該資產公允價值合理估計數之區間變化相當大，且區間內各估計數之機率難以評估，則估計單一公允價值並不具有用性。此可能代表無法持續可靠決定該不動產之公允價值（見第 53 段）。
- 49 公允價值與國際會計準則第 36 號「資產減損」所規定之使用價值不同。公允價值係反映已充分瞭解並有成交意願買方及賣方之知識及估計。相對地，使用價值係反映企業之估計，包括專屬於企業而非適用於一般企業之要素所造成之影響。例如，對已充分瞭解並有成交意願之買方及賣方而言，公允價值並不反映下列通常無法取得之要素：
- (1) 將不同地點之不動產進行組合所衍生之額外價值；

- (2) 投資性不動產與其他資產間之綜效；
- (3) 目前所有者特有之法定權利或法令限制；及
- (4) 目前所有者特有之稅賦利益或負擔。

50 於公允價值模式下決定投資性不動產之帳面金額時，企業不得重複計算已單獨認列之資產或負債。例如：

- (1) 電梯或空調等設備通常為建築物整體之一環，且一般已包含於投資性不動產之公允價值中，而非單獨認列為不動產、廠房及設備。
- (2) 附有傢俱之出租辦公室，其辦公室之公允價值一般已包含傢俱之公允價值，因為租金收入係與附有傢俱之辦公室相關。當傢俱已包含於投資性不動產公允價值中，企業不應再將該傢俱認列為單獨資產。
- (3) 投資性不動產之公允價值不應包含預收或應收營業租賃收入，因為企業會將其認列為單獨負債或資產。
- (4) 以租賃方式持有之投資性不動產，其公允價值係反映預期之現金流量（包括預期可能支付之或有租金）。據此，所取得之不動產評價若已扣除所有預期支付款項時，將有必要加回已認列之租賃負債，以得出公允價值模式下投資性不動產之帳面金額。

51 投資性不動產之公允價值並不反映將可改善或增益不動產之未來資本支出，亦不反映源自該未來支出之相關未來效益。

52 於某些情況下，企業預期投資性不動產之相關給付現值（已認列為負債之給付除外）將超出相關收取現金現值。企業應依國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定，決定是否須認列負債，及若須認列應如何衡量。

無法可靠決定公允價值

53 企業能持續可靠決定投資性不動產之公允價值，乃一項可推翻之假設。然而，於例外情況下，企業於首次取得投資性不動產（或現有不動產於改變用途後，首次轉換為投資性不動產）時，可能有明確證據顯示投資性不動產之公允價值無法持續可靠決定。此情況僅發生於可比市場交易不頻繁且亦無法取得可靠之替代公允價值估計數（例如根據預估現金流量折現值）。企業若無法可靠決定建造中之投資性不動產公允價值，惟預期於建造完成時不動產之公允價值能可靠決定，則直至其公允價值能可靠決定或建造完成（兩者較早者）前，企業對建造中之投資性不動產應按成本衡量。企業若無法持續可靠決定投資性不動產（建造中之投資性不動產除外）之公允價值，企業應依國際會計準則第 16 號之成本模式衡量投資性不動產，該投資性不動產之殘值應假設為零。直至該投資性不動產處分前，企業

應依國際會計準則第 16 號之規定處理。

- 53A 對先前按成本衡量之建造中之投資性不動產，企業一旦能可靠衡量其公允價值時，應按公允價值衡量。建造中之投資性不動產一旦完成，即假設其公允價值能可靠衡量。若並非如此，按第 53 段之規定，該不動產之會計處理應依國際會計準則第 16 號之規定採用成本模式。
- 53B 關於建造中投資性不動產之公允價值能可靠衡量之假設，僅於原始認列時可予推翻。對建造中之投資性不動產項目已採公允價值衡量之企業，不得主張無法可靠衡量已完工投資性不動產之公允價值。
- 54 企業因第 53 段之原因被迫依國際會計準則第 16 號之規定採用成本模式衡量某項投資性不動產，係屬例外之個案，故企業對於其他所有之投資性不動產（包括建造中之投資性不動產）仍應採用公允價值模式衡量。於該等情況下，雖然對某項投資性不動產採用成本模式，企業對其他每項不動產之會計處理，仍應持續採用公允價值模式。
- 55 企業先前若按公允價值衡量投資性不動產，則直至處分（或直至不動產變更為自用不動產，抑或企業開始開發該不動產以供續後正常營業出售）前，應持續按公允價值衡量該不動產，即使可比市場交易變為較不頻繁，或市價變為較不容易取得亦然。

成本模式

- 56 於原始認列後，選擇成本模式之企業對所有投資性不動產之衡量，應依國際會計準則第 16 號對該模式之規定處理，但符合國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組）之條件者除外。符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組）條件之投資性不動產，應依國際財務報導準則第 5 號之規定衡量。

轉換

- 57 僅於發生下列情況證明用途改變時，始應將投資性不動產進行轉入或轉出：
- (1) 開始轉供自用：將投資性不動產轉換為自用不動產；
 - (2) 開始依銷售觀點進行開發：將投資性不動產轉換為存貨；
 - (3) 結束自用：將自用不動產轉換為投資性不動產；或
 - (4) 開始以營業租賃方式出租予另一方：將存貨轉換為投資性不動產。

(5) [已刪除]

- 58 第 57 段(2)規定僅於開始依銷售觀點進行開發，證明用途發生改變時，企業始應將投資性不動產轉換為存貨。企業若決定處分一項不再開發之投資性不動產時，直至除列（自財務狀況表中刪除）前，仍應持續將該不動產視為投資性不動產，而非視為存貨。類似地，若企業開始重新開發現有之投資性不動產，以供未來持續作投資性不動產使用，則該不動產應持續為投資性不動產，而不應於重新開發期間重分類為自用不動產。
- 59 當企業對投資性不動產採用公允價值模式時，其認列及衡量之議題受第 60 至 65 段規範。企業於採用成本模式時，投資性不動產、自用不動產及存貨間之轉換，並不改變所轉換不動產之帳面金額，且對衡量或揭露目的而言，亦不改變該不動產之成本。
- 60 按公允價值列帳之投資性不動產，於轉換為自用不動產或存貨時，依國際會計準則第 16 號或國際會計準則第 2 號續後會計處理之規定，應以用途改變日之公允價值作為該不動產之推定成本。
- 61 企業若將自用不動產轉換為按公允價值列帳之投資性不動產，直至用途改變日之前，應依國際會計準則第 16 號之規定處理。企業對該不動產於用途改變日依國際會計準則第 16 號所認列之帳面金額與其公允價值間之差額，應依國際會計準則第 16 號之重估價規定處理。
- 62 於自用不動產轉換為按公允價值列帳之投資性不動產前，企業應對該不動產提列折舊，並認列已發生之減損損失。企業對該不動產於用途改變日依國際會計準則第 16 號所認列之帳面金額與其公允價值間之差額，應依國際會計準則第 16 號之重估價規定處理。換言之：
- (1) 不動產帳面金額之所有減少數應認列為損益。然而，若該減少數係包括於不動產重估增值內，則應將之認列為其他綜合損益，並沖減權益項下之重估增值。
 - (2) 不動產帳面金額之所有增加數應依下列方式處理：
 - ① 屬迴轉該不動產先前所認列減損損失之部分，則增加數應認列為損益。認列為損益之金額，不得超過將不動產帳面金額恢復至未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊後之帳面金額。
 - ② 其餘增加部分應認列於其他綜合損益，增加權益項下之重估增值。於後續處分投資性不動產時，包括於權益項下之重估增值，得轉入保留盈餘無須透過損益。
- 63 將存貨轉換為按公允價值列帳之投資性不動產，該不動產於用途改變日之公允價



值與原帳面金額間之差額應認列為損益。

- 64 將存貨轉換為按公允價值列帳之投資性不動產，其會計處理與出售存貨之會計處理一致。
- 65 企業對續後將按公允價值列帳之自建投資性不動產，於建造或開發完成時，該不動產之公允價值與原帳面金額間之差額，應認列為損益。

處分

- 66 投資性不動產於處分時，或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時，應予除列（自財務狀況表中刪除）。
- 67 投資性不動產可能透過出售或融資租賃方式完成處分。於決定投資性不動產之處分日時，企業應依國際會計準則第 18 號關於認列商品銷售收入條件之規定，並考量國際會計準則第 18 號附錄中之相關指引。關於融資租賃及售後租回之處分，則應適用國際會計準則第 17 號之規定。
- 68 企業若依第 16 段認列原則之規定，將投資性不動產重置部分之成本認列於資產之帳面金額時，應除列被重置部分之帳面金額。對會計處理採用成本模式之投資性不動產而言，該被重置部分可能無法單獨提列折舊。實務上企業若無法決定被重置部分之帳面金額，則可使用重置部分之成本作為被重置部分於取得或建造時成本之參考。於公允價值模式下，投資性不動產之公允價值可能已反映被重置部分所損失之價值。於其他情況下，應減少若干屬於被重置部分之公允價值，可能難以辨別。於實務上難以決定時，減少被重置部分公允價值之另一替代方法為將該重置視為增添，而將重置部分之成本計入該資產之帳面金額，然後再重新評估該資產之公允價值。
- 69 報廢或處分投資性不動產所產生之利益及損失金額，應為淨處分對價與資產帳面金額間之差額，並應將該利益及損失於報廢或處分期間認列為損益（除售後租回於國際會計準則第 17 號另有規定外）。
- 70 處分投資性不動產所應收取之對價，於原始認列時應採公允價值。特別是於遞延支付投資性不動產時，應收取之對價於原始認列時應採約當現銷價格。該對價之名目金額與約當現銷價格間之差額，應依國際會計準則第 18 號採有效利率法，認列為利息收入。
- 71 企業對於處分投資性不動產後仍保留之負債，應適當地採用國際會計準則第 37 號或其他相關準則之規定。
- 72 因投資性不動產之減損、損失或放棄，而自第三人獲得之賠償款，應於賠償款成為應收款時，認列為損益。



73 投資性不動產之減損或損失、向第三人請求或由第三人支付之賠償款，以及重置資產之後續購買或建造，均為個別經濟事項，應分別依下列方式處理：

- (1) 投資性不動產之減損，應依國際會計準則第 36 號之規定認列；
- (2) 投資性不動產之報廢或處分，應依本準則第 66 至 71 段之規定認列；
- (3) 因投資性不動產之減損、損失或放棄，而自第三人獲得之賠償款，應於賠償款成為應收款時，認列為損益；及
- (4) 為重置而進行之資產修復、購買或建造所發生之成本，應依本準則第 20 至 29 段之規定處理。

揭露

公允價值模式及成本模式

74 企業除依國際會計準則第 17 號之揭露規定外，尚應符合以下之揭露要求。依國際會計準則第 17 號之規定，投資性不動產之所有者對所從事之租賃，應提供出租人方之揭露。因融資租賃或營業租賃而持有投資性不動產之企業，對所從事之租賃，於融資租賃應提供承租人方之揭露，於營業租賃應提供出租人方之揭露。

75 企業應揭露下列事項：

- (1) 採用公允價值模式或成本模式。
- (2) 若採用公允價值模式，對營業租賃所持有之不動產權益是否，以及於何種情況下，分類為投資性不動產，並依投資性不動產之規定處理。
- (3) 於難以分類時（見第 14 段），用以區分投資性不動產或自用不動產，以及區分投資性不動產或供正常營業出售不動產所採用之標準。
- (4) 決定投資性不動產公允價值所採用之方法及重大假設，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，故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）。
- (5) 投資性不動產公允價值（衡量或揭露於財務報表）基於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近期有相關經驗之獨立評價人員之評價範圍。投資性不動產公允價值若未經獨立評價人員評價，應揭露此事實。
- (6) 下列事項所認列之損益金額：



- ① 投資性不動產之租金收入；
 - ② 當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用（包括維修費用）；及
 - ③ 當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用（包括維修費用）。
 - ④ 投資性不動產從採用成本模式之群組移轉至採用公允價值模式之群組時，認列為損益之公允價值累積變動數（見第32C段）。
- (7) 對投資性不動產變現性之限制情況與金額，以及對收益與處分價款匯回之限制情況與金額。
- (8) 對購買、建造或開發投資性不動產或對其進行修理、維護或加強之合約義務。

公允價值模式

76 除依第 75 段之規定揭露外，採用第 33 至 55 段公允價值模式之企業，應依下列各項揭露投資性不動產期初與期末帳面金額間之調節：

- (1) 增加之金額，應分別揭露源自購買取得者，及源自後續支出而認列於資產帳面金額者；
- (2) 源自事業合併收購者；
- (3) 依國際財務報導準則第 5 號規定分類為待出售或包含於分類為待出售之處分群組之資產，以及其他處分；
- (4) 因公允價值之調整而產生之淨利益及損失；
- (5) 將財務報表換算為其他表達貨幣所產生之淨兌換差額，以及將國外營運機構換算為報導個體表達貨幣所產生之淨兌換差額；
- (6) 投資性不動產於存貨及自用不動產間之轉入與轉出；及
- (7) 其他變動。

77 基於財務報表目的，對投資性不動產取得時之評價進行重大調整（如依第 50 段所述，以避免對已單獨認列之資產或負債重複計算）時，企業應揭露取得時之評價及包含於財務報表之調整後評價兩者間之調節，並單獨列示所加回之所有已認列租賃負債之彙總金額及其他重大調整。

78 於第 53 段所述之例外情況下，企業依國際會計準則第 16 號採用成本模式衡量投資性不動產時，對依第 76 段所述之調節，應將該投資性不動產相關金額與其他投資性不動產相關金額分別揭露。此外，企業應揭露下列事項：



- (1) 該項投資性不動產之描述；
- (2) 公允價值無法可靠決定之解釋；
- (3) 若可能，公允價值高度可能落入之估計區間；及
- (4) 處分非按公允價值列帳之投資性不動產時：
 - ① 企業處分非按公允價值列帳之投資性不動產之事實；
 - ② 該投資性不動產於出售時之帳面金額；及
 - ③ 所認列之利益或損失金額。

成本模式

79 除依第 75 段之規定揭露外，依第 56 段所述採用成本模式衡量之企業，應揭露下列事項：

- (1) 所使用之折舊方法；
- (2) 所使用之耐用年限或折舊率；
- (3) 期初與期末之總帳面金額及累計折舊（與累計減損損失彙總）；
- (4) 期初與期末投資性不動產帳面金額之調節，以顯示下列資訊：
 - ① 增加之金額，應分別揭露源自購買而取得者，及源自後續支出而認列為資產者；
 - ② 源自事業合併收購者；
 - ③ 依國際財務報導準則第5號規定分類為待出售或包含於分類為待出售之處分群組之資產，以及其他處分；
 - ④ 折舊；
 - ⑤ 當期依國際會計準則第36號規定，所認列之減損損失以及迴轉之減損損失金額；
 - ⑥ 將財務報表換算為其他表達貨幣所產生之淨兌換差額，以及將國外營運機構換算為報導個體表達貨幣所產生之淨兌換差額；
 - ⑦ 投資性不動產於存貨及自用不動產間之轉入與轉出；及
 - ⑧ 其他變動；及
- (5) 投資性不動產之公允價值。於第 53 段所述之例外情況下，企業無法可靠決定

投資性不動產之公允價值時，應揭露下列事項：

- ① 該項投資性不動產之描述；
- ② 公允價值無法可靠決定之解釋；及
- ③ 若可能，公允價值高度可能落入之估計區間。

過渡性規定

公允價值模式

80 先前已適用國際會計準則第 40 號（2000 年），並首次將營業租賃所持有之部分或全部符合規定之不動產權益分類為投資性不動產並列帳之企業，應於首次採用時，將影響數調整至該期保留盈餘之初始餘額。此外：

(1) 若企業以前期間已公開揭露（於財務報表或以其他方式）該等不動產權益之公允價值（以符合第 5 段公允價值定義及第 36 至 52 段之指引為基礎而決定），則鼓勵但不強制該企業：

- ① 於該公允價值公開揭露之最早表達期間，對該期保留盈餘之初始餘額進行調整；及
- ② 重編該等期間之比較資訊；以及

(2) 若企業先前無公開揭露(1)所敘述之資訊，則無須重編比較資訊，但應揭露此一事實。

81 本準則與國際會計準則第 8 號規定之會計處理不同。國際會計準則第 8 號規定比較資訊應予以重編，除非該重編於實務上不可行。

82 企業於首次適用本準則時，保留盈餘初始餘額之調整包括對投資性不動產所有重估增值金額之重分類。

成本模式

83 當企業首次適用本準則且選擇採用成本模式時，所有之會計政策變動適用國際會計準則第 8 號之規定。會計政策變動之影響包括對投資性不動產所有重估增值金額之重分類。

84 第 27 至 29 段關於透過資產交換交易所取得之投資性不動產之原始衡量規定，僅推延適用於未來交易。

生效日

- 85 企業應於 2005 年 1 月 1 日（含）以後開始之年度適用本準則。本準則鼓勵提前適用。企業若於 2005 年 1 月 1 日（含）之前採用本準則，應揭露此一事實。
- 85A 國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」（2007 年修訂）修改國際財務報導準則所使用之用語。此外，其亦修改第 62 段。企業應於 2009 年 1 月 1 日（含）以後開始之年度適用該修改內容。企業若提前適用國際會計準則第 1 號（2007 年修訂），則該修改內容亦應提前適用於該期間。
- 85B 2008 年 5 月發布之「國際財務報導準則改善計畫」修改第 8、9、48、53、54 段及第 57 段，刪除第 22 段，並新增第 53A 及 53B 段。企業應於 2009 年 1 月 1 日（含）以後開始之年度推延適用該修改內容。2009 年 1 月 1 日以前之建造中投資性不動產，於可決定其公允價值之前提下，企業得對該建造中之投資性不動產適用該修改內容。該等修改內容得提前適用，企業若提前適用修改內容，應揭露此一事實，且應同時採用國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」第 5 及 81E 段之修改內容。

國際會計準則第 40 號（2000 年）之撤銷

- 86 本準則取代國際會計準則第 40 號「投資性不動產」（2000 年發布）。



理事會核准 2003 年 12 月發布之國際會計準則第 40 號

國際會計準則第 40 號「投資性不動產」（2003 年修訂）係由國際會計準則理事會之 14 位理事贊成發布。

Sir David Tweedie

主席

Thomas E Jones

副主席

Mary E Barth

Hans-Georg Bruns

Anthony T Cope

Robert P Garnett

Gilbert Gélard

James J Leisenring

Warren J McGregor

Patricia L O'Malley

Harry K Schmid

John T Smith

Geoffrey Whittington

Tatsumi Yamada



國際會計準則第 40 號「投資性不動產」之結論基礎

本結論基礎附於國際會計準則第 40 號，但非屬準則之一部分。

簡介

- BC1 本結論基礎概述國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 40 號「投資性不動產」時，於達成結論過程中所作之考量。個別理事對某些因素重視程度高於其他因素。
- BC2 理事會於 2001 年 7 月宣布將進行改善部分準則之計畫（包含國際會計準則第 40 號），作為其技術性計畫初始議程之一部分。此計畫係因證券主管機關、專業會計師及其他有興趣者對準則之質疑及批評而進行。本改善計畫之目的在減少或刪除準則之替代處理、多餘及矛盾之處，處理部分趨同之議題並達成其他改善。理事會於 2002 年 5 月發布「國際會計準則之改善」之草案中公布其提案，意見截止日為 2002 年 9 月 16 日。理事會共收到超過 160 封針對此草案之意見函。
- BC3 由於理事會之意圖並非重新考量國際會計準則第 40 號對投資性不動產會計所建立之基本方法，因此本結論基礎不討論理事會對國際會計準則第 40 號尚未重新考量之規範。國際會計準則委員會對國際會計準則第 40 號（2000 年）之結論基礎，列示於本結論基礎之後。

範圍

營業租賃所持有之不動產權益

- BC4 國際會計準則第 17 號「租賃」第 14 段規定，非確定經濟年限之土地租賃應分類為營業租賃，除非預期於租賃期滿時土地將移轉予承租人。於未修改國際會計準則第 40 號條文前，此營業租賃之分類將會使承租人無法將其所持有之租賃資產權益，分類為國際會計準則第 40 號規定之投資性不動產。因此，承租人不能按公允價值重新衡量所持有之租賃資產權益，亦不得將公允價值之變動認列為損益。然而，某些國家對於不動產（包括土地）之權益，一般（或全部）係透過長期營業租賃而持有。該等租賃之效果與直接購買一項不動產，幾乎沒有差別。因此，某些人主張此類租賃之會計處理，應依融資租賃或投資性不動產，抑或兩者兼具之方式處理。
- BC5 理事會對此議題討論可能之解決方案。理事會特別考量刪除國際會計準則第 17 號第 14 段之規定，以使土地之長期租賃於符合國際會計準則第 17 號第 4 至 13 段融資租賃之條件時，可分類為融資租賃（因此就可能符合投資性不動產）。然而，理事

會注意到此舉並無法解決實務上所遭遇之所有問題。某些為投資目的而持有之租賃權益仍然可能繼續被分類為營業租賃（例如具重大或有租金之租賃），因此依國際會計準則第40號之規定，仍不能作為投資性不動產。

- BC6 據此，理事會決定於第 6 段中單獨述明（而不是修改國際會計準則第 40 號對投資性不動產之定義），營業租賃之承租人對不動產之權益可視為投資性不動產。理事會決定將此修改限定於採用國際會計準則第 40 號公允價值模式之企業，因為此項修改之目的係為允許融資租賃及營業租賃下所持有之類似不動產權益，可採用公允價值模式。換言之，不允許對不動產採用成本模式之承租人將營業租賃認列為資產。理事會亦決定讓此項改變成為可選擇性，即允許但不要求營業租賃之承租人將所持有之不動產權益分類為投資性不動產（於其他部分符合投資性不動產定義之前提下）。理事會認可此種分類選擇得以個別不動產為基礎逐項決定。
- BC7 當營業租賃之承租人將其所持有之不動產權益依投資性不動產之規定處理時，理事會決定該權益及相關負債之原始帳面金額應視同融資租賃處理。此項決定使此類租賃與前一版國際會計準則第 40 號因融資租賃而持有之投資性不動產，具相同之會計處理。
- BC8 於作此項決定時，理事會承認此將導致租賃資產及租賃負債之衡量基礎不同。對自有投資性不動產及提供該項資金來源之債務而言，同樣會產生此結果。然而，依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」（2003 年修訂）之規定，企業可選擇按公允價值衡量此債務，惟依國際會計準則第 17 號之規定，租賃負債不可重新衡量。
- BC9 理事會曾考慮改變國際會計準則第 39 號之範圍，但結論指出此將導致對租賃會計，特別與或有租金有關之部分，進行根本性複核。理事會認為此超出有限修訂國際會計準則第 40 號，以促使公允價值模式運用於某些分類為投資性不動產之營業租賃之目的。然而，理事會表示期望於以後之租賃會計計畫中重新研究該議題。理事會也注意到此為前身國際會計準則委員會於結論基礎第 B25 及 B26 段所表達之觀點。*
- BC10 最後，理事會發現國際會計準則第 40 號第 40 段及第 50 段(4)所述之方法（即對已考量所有租賃義務之不動產公允估價，須調整加回該等義務已認列之負債），於實務中可使企業能夠確保租賃權利之淨資產，不會因使用不同衡量基礎而受影響。[†]

成本模式及公允價值模式間之選擇

* 於國際會計準則委員會之結論基礎中，該等條文已不再攸關，並已予刪除。

[†] 後續，理事會作成結論，認為第 50 段(4)之草案將會造成誤導，因其意謂租賃所持有之投資性不動產公允價值，將等於淨公允價值加上已認列租賃負債之帳面金額。因此，理事會於 2008 年 5 月發布之「國際財務報導準則改善計畫」中，修改第 50 段(4)之規定，以闡明涵意。

- BC11 理事會亦討論國際會計準則第 40 號關於投資性不動產之會計處理，能於公允價值模式或成本模式間進行選擇之規定，是否應予以取消。
- BC12 理事會注意到國際會計準則委員會包括此項可選擇之規定係基於兩項理由。首先，使編製者及使用者有時間獲得採用公允價值模式之經驗。其次，使不動產市場及評價專業較不發達之國家有時間發展至成熟。理事會認為需要更多時間以達到該等目的（國際會計準則第 40 號只對 2001 年 1 月 1 日（含）以後開始之期間具有強制性）。理事會亦注意到強制採用公允價值模式，將與多數準則制訂機構之處理要求無法趨同。基於此等理由，理事會決定不將取消選擇作為改善計畫之一部分，仍保留此內容，以待日後對允許使用成本模式之選項進行重新考量時，再進行探討。
- BC13 理事會並未對國際會計準則第 40 號關於出租人之會計處理進行重新考量。投資性不動產之定義規定此類不動產係由所有者或融資租賃之承租人所持有。如上所述，於特定情形下，理事會同意允許營業租賃之承租人亦為「持有者」。然而，於融資租賃下，提供不動產予承租人之出租人不能作為「持有者」。此類出租人係持有應收租賃款，而非投資性不動產。
- BC14 於營業租賃之承租人將所持有之不動產權益分類為投資性不動產，並依投資性不動產規定處理之情況下，理事會並未改變對出租人方之規定。理事會承認此意指雙方可能均視同「持有」對不動產之權利。此情況可能發生於符合投資性不動產之定義並採營業租賃所提供之選擇方式，而成為出租人之各層級承租人。承租人將不動產用於生產、提供商品或服務，或為管理目的所持有時，不得將該不動產分類為投資性不動產。

範圍

建造中之投資性不動產

- BC15 為回應外界對指引之需求，理事會對於將建造中投資性不動產排除於國際會計準則第 40 號之範圍，進行重新研究。理事會注意到將再開發之投資性不動產包括於本準則之範圍內，而將建造中之投資性不動產予以排除，造成了不一致。此外，理事會認為自從準則發布後，採用公允價值衡量之經驗與日俱增，企業對於建造中之投資性不動產公允價值應更能夠可靠衡量。因此，於 2007 年發布之「國際財務報導準則改善計畫」草案中，理事會提議修改準則之範圍，以包括建造中之投資性不動產。
- BC16 許多回應者支持理事會之提案。然而，有許多回應者擔憂將建造中之投資性不動產包括於國際會計準則第 40 號之範圍內，可能會使按公允價值衡量投資性不動產之企業變少。這是因為本準則要求採公允價值模式之企業，於不動產首次成為投

資性不動產時，須考量公允價值是否能可靠決定。若無法可靠決定，則直至不動產處分前均應採用成本模式處理。於某些情況下，建造中之投資性不動產公允價值雖無法可靠衡量，惟於該投資性不動產建造完成時，其公允價值能可靠衡量。於該等情況下，包括於本準則範圍內之建造中投資性不動產之會計處理將須採用成本模式，即使於建造完成後亦然。

- BC17 因此，理事會作成結論，除將建造中之投資性不動產包括於本準則之範圍外，亦修改準則，允許建造中之投資性不動產若其公允價值無法可靠衡量，直至其公允價值能可靠衡量或建造完成（兩者較早者）前，得按成本衡量。

Draft



目錄

	條 文
國際會計準則第 40 號「投資性不動產」(2000 年)之結論基礎	
背景	B1–B4
制定單獨準則之必要性	B5–B6
範圍	B7–B29
投資不動產之企業	B7
投資不動產之應報導部門	B8–B9
長期營業租賃	[B10–B15 被取代]
建造中之投資性不動產	B16–B20
不動產由同一集團內之另一企業使用	B21–B24
與投資性不動產有關之負債	[B25–B26 被取代]
政府補助	B27–B29
投資性不動產之定義	B30–B39
後續支出	B40–B42
後續衡量	B43–B65
會計模式	B43–B51
公允價值指引	B52–B54
獨立評價	B55–B56
無法可靠衡量公允價值	B57–B62
重新衡量至公允價值所產生之利益及損失	B63–B65
轉換	B66
草案第 E64 號之變動彙總	B67



國際會計準則第 40 號（2000 年）「投資性不動產」 之結論基礎

本結論基礎附於國際會計準則第 40 號，但非屬準則之一部分。其係由國際會計準則理事會之前身國際會計準則委員會於 2000 年所發布。國際會計準則理事會除刪除 B 10 至 B 20、B 25 及 B 26（該等條文不再具相關性，故予以刪除，以避免可能產生脫離上下文閱讀之風險）外，並未對該準則之結論基礎進行修訂。然而，交互索引至國際會計準則第 40 號（2000 年發布）之條文已予以標明，以顯示所相對應之國際會計準則第 40 號（國際會計準則理事會於 2003 年修訂）之條文（被取代之內容以刪除線標示，新增加之內容以底線標示）。若先後條文大體上規範相同之內容，即使指引存在差異，該等條文亦視為對照條文。此外，若所涉及其他準則之規定已不再有效，則內文已增加注釋以配合該等準則之修訂。對於 2003 年所作之修改，應參考國際會計準則理事會之結論基礎。

背景

- B1 國際會計準則委員會（以下簡稱『委員會』）於 1986 年核准國際會計準則第 25 號「投資會計」。委員會於 1994 年核准國際會計準則第 25 號經重新編排格式之版本，該版本係依 1991 年後國際會計準則所採用之修訂格式進行表達。為配合當時之實務，國際會計準則委員會亦對某些用語作修改。惟對原始核准之內容並無實質之改變。
- B2 國際會計準則第 25 號係委員會於草案第 E32 號「財務報表之可比性」中，明確指出可能須修訂之準則之一。根據對草案第 E32 號之意見，委員會決定延緩對國際會計準則第 25 號之考量，直至未來研究金融工具時再一併考量。委員會於 1998 年核准國際會計準則第 38 號「無形資產」及國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」，使得國際會計準則第 25 號僅包括對於投資於不動產、商品及有形資產（例如古老而名貴之汽車及其他收藏家之物品）之規定。
- B3 委員會於 1999 年 7 月核准草案第 E64 號「投資性不動產」，徵詢意見函截止日為 1999 年 10 月 31 日。委員會收到 121 份對草案第 E64 號之意見函。該意見函來自不同之國際組織及 28 個國家。委員會於 2000 年 3 月核准國際會計準則第 40 號「投資性不動產」。B67 彙總委員會於完成最後版本之國際會計準則第 40 號時，對草案第 E64 號所作之變動。
- B4 國際會計準則第 40 號允許企業於公允價值模式及成本模式間進行選擇。理由如同 B47 至 B48 之說明，委員會認為於現階段規定所有投資性不動產均須採用公允價值模式，於實務上並不可行。同時，委員會認為允許採用公允價值模式係可行的。此漸進式之發展可使編製者及使用者能獲得更多運用公允價值模式之經驗，且讓



某些不動產市場有時間發展得更加成熟。

制定單獨準則之必要性

B5 某些回應者認為投資性不動產應包括於國際會計準則 16 號「不動產、廠房及設備」之範圍內，沒有理由單獨制定一號投資性不動產之準則。該等回應者認為：

- (1) 欲嚴謹地區分投資性不動產及國際會計準則第 16 號所規範之自用不動產，不可能不受管理意圖之影響。因此，區分投資性不動產及自用不動產之規定，於某些情況下將會導致企業對相同之個案得自由選擇不同會計處理方法；及
- (2) 草案第 E64 號提議之公允價值會計模式並不適當，原因在於對於投資性不動產而言，公允價值不攸關，且於某些情況下亦不可靠。國際會計準則第 16 號之會計處理不僅對於自用不動產適當，對投資性不動產亦然。

B6 委員會於收到意見函後，仍認為投資性不動產之特性與自用不動產之特性並不相同，有必要單獨制定一號投資性不動產準則。委員會尤其認為投資性不動產之公允價值及其公允價值改變之資訊，與財務報表之使用者極為攸關。委員會認為允許對投資性不動產採用公允價值模式係非常重要，以使企業能顯著地報告公允價值資訊。委員會試圖使該準則與國際會計準則第 16 號保持一致，但不包括由於選擇不同會計模式所產生之差異。

範圍

投資不動產之企業

B7 某些回應者之論點為本準則應僅規範專業性擁有投資性不動產（或許亦有其他投資）之企業，而不應規範其他持有投資性不動產之企業。委員會拒絕此觀點，因為委員會認為無觀念上及實務上之方法，可嚴謹區分公允價值模式對何種類型之企業較適合或較不適合。

投資不動產之應報導部門

B8 某些回應者建議委員會應將本準則之範圍限制於具有以投資性不動產為主要業務之應報導部門之企業。該等回應者之論點認為與應報導部門相連結之方法，可要求企業若其認為投資性不動產業務係衡量其財務績效之重要因素時，企業應採用公允價值模式，而在其他情況下，仍允許企業採用國際會計準則第 16 號。

B9 與應報導部門相連結之方法，將會導致投資性不動產部門與其他部門所持有之投

資性不動產間，缺乏可比性。基於此項理由，委員會拒絕此種方法。

B10-B20 [已刪除]

不動產由同一集團內之另一企業使用

B21 於某些情況下，企業所擁有之不動產係由同一集團內之另一企業承租或使用。於包括此兩家企業之合併財務報表中，該不動產不應視為投資性不動產，因從整個集團之角度出發，該不動產係自用不動產。然而，從擁有該不動產企業之角度出發，該不動產若符合本準則之定義規定，則為投資性不動產。

B22 某些回應者認為投資性不動產之定義，應不包括由同一集團內之另一企業所使用之不動產。另外，該等回應者建議對於合併財務報表並不視為投資性不動產之不動產，於其個別財務報表中不應適用本準則關於投資性不動產之會計處理。該等回應者認為：

- (1) 從子公司之不動產由同一集團內之另一企業使用之角度分析，因子公司持有該不動產之動機係為遵照母公司之指示，並非係以賺取租金或獲取資本增值效益為目的，因此該等回應者主張（至少於某些情況下）該不動產並不符合投資性不動產之定義。事實上，集團內之租賃可能不是以公平交易為基礎定價；
- (2) 此規定將會導致額外評價成本，該成本並無法藉由使用者所獲得之有限利益而證明其合理性。對於持有須編製個別財務報表之子公司之集團而言，當企業創立一家單獨子公司以持有每一項不動產，評價成本將可能非常大；
- (3) 若同一項不動產於子公司個別財務報表中分類為投資性不動產，而於母公司合併財務報表中卻分類為自用不動產，可能會使某些使用者產生困惑；及
- (4) 國際會計準則第 24 號「關係人揭露」第 4 段(3)中存在類似豁免之先例（與揭露有關，而非與衡量有關），即若母公司與所擁有之全部子公司設在相同之國家，且於該國家提供合併財務報表時，則並不要求揭露所擁有之全部子公司之財務報表。^{*}

B23 某些回應者認為投資性不動產之定義，應不包括任何由關係人使用之不動產。其論點為關係人經常不依公平交易基礎支付租金，很難確定租金是否與依公平交易基礎所作之定價一致，且租金率也可能被武斷地改變。他們建議在不動產之租賃係不依公平交易基礎定價之情況下，公允價值較不具攸關性。

B24 委員會認為並無正當理由使出租予同一集團內另一企業（或另一關係人）之不動

^{*} 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 24 號「關係人揭露」時，已不再提供 B22(4) 所述之豁免。

產與出租予其他企業之不動產，採不同之會計處理。因此，委員會決定無論承租人之身分為何，企業應採用相同之會計處理。

B25-B26 [已刪除]

政府補助

- B27 國際會計準則第 20 號「政府補助之會計及政府補助之揭露」允許採用兩種方法表達與資產有關之補助：將補助列為遞延收益，並於資產耐用年限內攤銷為收益、或將補助作為資產帳面金額之減項。某些人認為此兩種方法係反映歷史成本模式，與本準則規定之公允價值模式不一致。事實上，提議對生物資產採用公允價值模式之草案第 E65 號「農業」，有討論到政府補助之某些議題，因政府補助對某些國家之農業會計處理而言，為一項重要因素。
- B28 某些回應者力促國際會計準則委員會修改與投資性不動產有關之政府補助之會計處理。然而，絕大多數回應者同意國際會計準則委員會目前不應處理政府補助之議題。委員會決定於投資性不動產計畫中，不對國際會計準則第 20 號政府補助作出修訂。
- B29 某些回應者建議國際會計準則委員會應將對國際會計準則第 20 號進行廣泛之檢視，列為一項緊急項目。於 2000 年初期，G4+I 準則制定團體發布一份討論稿「無對價關係移轉（不包括業主投入）之收取者會計：定義、認列及衡量」。委員會目前之工作規劃，並不包括政府補助或其他形式之無對價關係移轉計畫。

投資性不動產之定義

- B30 投資性不動產之定義不包括：
- (1) 自用不動產：由國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」規範。依國際會計準則第 16 號之規定，該不動產可按折舊後成本或重估價金額減除後續之折舊列帳。此外，該不動產須進行減損測試；及
 - (2) 為供正常營業出售而持有之不動產：由國際會計準則第 2 號「存貨」規範。依國際會計準則第 2 號之規定，企業對該類不動產應依成本與淨變現價值孰低者衡量。
- B31 這些排除項目與國際會計準則第 16 號對不動產、廠房及設備之現有定義，以及國際會計準則第 2 號對存貨之現有定義一致。此確保所有不動產僅受此三號準則中之其中一號（且僅有一號）規範。
- B32 某些回應者建議為供正常營業出售而持有之不動產，應視為投資性不動產而不是

存貨（由國際會計準則第 2 號規範）。該等回應者之論點為：

- (1) 對為供正常營業出售而持有之不動產與為資本增值而持有之不動產兩者間，難以進行區分；及
- (2) 對為供正常營業出售而持有之土地及建築物（存貨），目前仍採成本模式，故對為長期資本增值所持有之土地及建築物（投資性不動產）採用公允價值模式，並不符合邏輯。

B33 委員會拒絕此建議，因為：

- (1) 若對為供正常營業出售而持有之不動產採用公允價值會計，將會對存貨會計衍生出更廣泛之問題，此超出本計畫之範圍；及
- (2) 相較於已取得一段較短期間並持有相對短期之不動產（存貨）而言，已取得一段長期間並持有數年之不動產（投資性不動產）採用公允價值會計，更加重要。隨著時間之經過，以成本為基礎之衡量變得較不攸關。再者，一段長期間內所發生之各成本之彙總數，其攸關性亦值得懷疑。

B34 某些回應者建議應規定（或至少允許）企業（特別是係金融機構，例如保險公司），對其自用不動產採用公允價值模式。該等回應者認為某些金融機構將自用不動產視為其投資組合中之一部分，且在管理目的上，係按同出租予他人之不動產般之方式處理。對保險公司而言，可能是為抵償對保單持有者之負債而持有不動產。委員會認為對於類似目的用途之不動產應採用相同之會計處理。據此，委員會作成結論，認為無任何企業應對其自用不動產採用公允價值模式。

B35 某些回應者建議投資性不動產之定義應排除為賺取租金（而非資本增值）而持有之不動產。依其觀點，公允價值模式對於交易活動而言可能適當，惟對於企業已持有租賃不動產多年，且於可預見之未來沒有出售意圖之情況並不適當。該等回應者認為持有不動產以供長期租賃係一項服務活動，在此活動中所使用之資產與支援其他服務活動所使用之資產，應採用相同之方式處理。依其觀點，於此情況下所持有之不動產投資，係類似於持有依國際會計準則第 39 號之『持有至到期日投資』，該資產係按攤銷後成本衡量。

B36 依委員會之觀點，公允價值模式對出租予他人而持有之不動產（即使無立即出售該不動產之意圖），可提供有用資訊。不動產之經濟效益，可視為由自期間內所賺取之租金收益（減除費用後）及未來淨租金收益價值之變動所組成。投資性不動產之公允價值可視為未來淨租金收益按市場基礎表達之價值，無論企業是否可能於不久之將來出售該項不動產。再者，本準則指出公允價值之決定無須減除處分成本；換言之，採用公允價值模式並不代表於不久之將來可能出售或應該出售。

B37 飯店及類似不動產之分類於本計畫之整個過程中相當具有爭議，且草案第 E64 號

之回應者對此主題亦存有各種不同之看法。某些人認為飯店實質上係一種投資，而另一些人則認為飯店實質上係營業不動產。某些人要求須制定詳細規則，以明確說明飯店（或其他類型之不動產，例如餐廳、酒吧及療養院）究應分類為投資性不動產或自用不動產。

- B38 委員會作成結論，認為對於特定類型之不動產以一般原則為基礎區分投資性不動產及自用不動產，比依武斷之規則區分更佳。再者，難以建立一個嚴謹之定義以規範須受該規則規範之特定類型不動產。本準則第 9 至 11 段第 11 至 13 段以飯店為個案，討論企業於提供附屬服務時所採用之一般原則。
- B39 某些回應者對於自用部分是否係屬『不重大部分』（第 8 段第 10 段），以及附屬服務是否係屬『重大』（本準則第 9 至 11 段第 11 至 13 段），要求以量化指引（例如百分比）清楚闡釋。如同其他準則之類似情況，委員會之結論為量化指引將會導致武斷區分。

後續支出

- B40 某些人認為於公允價值模式下，後續支出並毋須資本化，所有後續支出均應認列為費用。然而，其他人認為未資本化後續支出，將會導致所報導之財務績效組成部分遭受扭曲（委員會亦同意此觀點）。因此，本準則規定企業應採用類似於國際會計準則第 16 號自用不動產所使用之測試方法，測試後續支出是否應資本化。
- B41 某些回應者建議資本化後續支出之測試，不應參考原始評估之績效標準。他們認為採原始評估之績效標準（可能與多年前相關）作為判斷依據，於實務上不可行且亦不具相關性。相反地，該回應者建議若後續支出可提升先前評估之績效標準，例如，後續支出可增加不動產之現時市場價值，或可維持其市場競爭力，則後續支出應予以資本化。委員會明白此建議之某些優點。
- B42 然而，委員會相信參考先前評估之績效標準需要實質上之額外指引，惟其可能不會改變實務上運用本準則之方法，且可能會造成混淆。委員會亦作成結論，認為維持現有原始評估之績效標準^{*}，以與國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號一致，係屬重要。

後續衡量

會計模式

^{*} 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，規定所有後續成本均應包括於其一般認列原則內，並刪除須參考原始評估之績效標準之規定。國際會計準則第 40 號亦配合國際會計準則第 16 號，作續後修改。

- B43 在國際會計準則第 25 號之規定下，對於投資性不動產之會計處理，允許企業可於各種不同之會計處理方法（國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」標竿處理下之折舊後成本、國際會計準則第 16 號允許之重估價並提列折舊之替代處理、國際會計準則第 25 號之成本減除減損損失，抑或國際會計準則第 25 號之重估價）^{*}中進行選擇。
- B44 草案第 E64 號提議所有投資性不動產均應按公允價值衡量。公允價值模式之支持者認為公允價值較其他衡量方式（例如折舊後成本），提供財務報表使用者更有用之資訊。依其觀點，租金收益及公允價值變動係投資性不動產財務績效不可或缺之組成部分。若欲以有意義之方式報導財務績效，則按公允價值衡量係屬必要。
- B45 公允價值模式之支持者亦指出投資性不動產所產生之現金流量，有很大程度係獨立於企業所持有之其他資產。依其觀點，透過租金或資本增值所產生之獨立現金流量，可用以區分投資性不動產及自用不動產。因生產、提供商品或服務（或為管理目的所使用之不動產）所產生之現金流量，不僅可歸因於不動產，亦可歸因於生產或提供過程中所使用之其他資產。投資性不動產公允價值模式之支持者，認為這種特性使公允價值模式更適合用於投資性不動產，而不是自用不動產。
- B46 反對投資性不動產按公允價值衡量之人士認為：
- (1) 投資性不動產（不似許多金融工具）通常無活絡市場存在。不動產交易並經常發生且亦不具同質性。每項投資性不動產均具有獨特性，且每項銷售均經重大磋商洽談。因此，公允價值衡量將無法提高可比性，因為公允價值不是基於可靠基礎而決定，特別是對於評價專業尚未完整建立之國家更是如此。折舊後成本之衡量，係提供一種更具一致性、較少波動性及較少主觀性之衡量；
 - (2) 儘管某些金融資產較投資性不動產更容易變現，國際會計準則第 39 號也未規定所有金融資產均須採用公允價值衡量。因此，於金融工具聯合工作小組完成其工作前，擴展公允價值模式之考量仍為時過早；
 - (3) 對採用成本基礎之『短期』資產（例如存貨）而言，其公允價值較『為投資而持有』之資產更具攸關性；及
 - (4) 相較於使用者可獲得之效益，按公允價值衡量之成本過高。
- B47 此為委員會首次提議要求非金融資產須採用公允價值會計模式。於草案第 E64 號之意見函中，儘管有許多人支持採取這一步驟，但亦有許多人對於擴展公允價值模式至非金融資產，於觀念上及實務上仍持重大之保留意見，特別是對於其主要活動並非以持有不動產賺取資本增值之企業而言（但並非僅限於此類企業）。再

^{*} 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，刪除所有索引至「標竿」處理及「允許之替代」處理之規定，並以成本模式及重估價模式取代。

者，部份企業認為某些不動產市場尚未成熟到可使公允價值模式能滿意地運作。此外，某些人認為難以建立一個嚴謹之投資性不動產定義，從而使得採用公允價值模式之規定，於目前實務上並不可行。

- B48 基於該等理由，委員會認為於現階段規定投資性不動產只能採用公允價值模式，於實務上並不可行。同時，委員會也認為允許採用公允價值模式係可行的。此漸進式之發展可使編製者及使用者能獲得更多運用公允價值模式之經驗，且使某些不動產市場有時間發展以更趨成熟。
- B49 國際會計準則第 40 號允許企業於公允價值模式及成本模式間作出選擇。企業應將所選擇之模式應用於所有投資性不動產。〔營業租賃承租人對所持有之投資性不動產視同融資租賃者，其會計處理不能於此兩模式間進行選擇：參考國際會計準則理事會於 2003 年所作修改之結論基礎。〕公允價值模式係草案第 E64 號提議之模式：投資性不動產應按公允價值衡量，且公允價值之變動數應認列於損益表。成本模式係國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」規定之標準處理^{*}：投資性不動產應按折舊後成本（減除累計減損損失）衡量。選擇成本模式之企業應揭露其投資性不動產之公允價值。
- B50 國際會計準則第 8 號「當期淨損益、基本錯誤及會計政策變動」[†]規定，僅於變動更能適當表達事項或交易[§]時，始應將會計政策自某一模式改為其他模式。委員會作成結論，認為自公允價值模式改為成本模式高度不可能屬於此種情況，本準則第 25 段第 31 段已說明此結論。
- B51 委員會認為對於投資性不動產，沒有必要允許可採用三種不同之會計處理。據此，若企業未採用公允價值模式時，本準則規定企業須採用國際會計準則第 16 號規定之標準處理，且不得採用允許之替代處理。然而，企業仍可對國際會計準則第 16 號所規範之其他不動產採用允許之替代處理。^{*}

公允價值指引

- B52 評價專業對本準則之實施將扮演重要之角色。據此，於制定投資性不動產公允價值指引之過程中，委員會不僅考量於其他國際會計準則委員會文獻中所提供之類似指引，亦考量國際評價準則委員會發布之國際評價準則。委員會瞭解到國際評價準則委員會計劃於不久之將來審議或修訂其準則。
- B53 委員會認為國際會計準則委員會之公允價值概念，與國際評價準則委員會之市場

^{*} 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，刪除所有索引至「標準」處理及「允許之替代」處理之規定。

[†] 國際會計準則理事會於 2003 年修訂為國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」。

[§] 國際會計準則理事會藉由 2008 年 5 月發布之「國際財務報導準則改善計畫」所使用之用語，確認第 31 段之用語。

價值概念相似。國際評價準則委員會將市場價值定義為『在公平交易下，已充分瞭解、審慎而非被迫交易者於經過適當行銷後，有成交意願之買方與有成交意願之賣方於評價基準日據以達成資產交換之估計金額。』。委員會認為本準則第 29 至 30 段第 36、37 段及第 32 至 38 段第 39 至 44 段之指引，實質上（且於主要用語方面）與國際評價準則第 1 號之指引相同。

- B54 ~~第 31 段第 38 段及第 39 至 46 段第 45 至 52 段~~與國際評價準則委員會之文獻並無直接對應之部分。因草案第 64E 號回應者要求在決定投資性不動產之公允價值方面，提供更多詳細指引，委員會因此發展有關此方面之許多指引。於發展指引之過程中，委員會考量於其他國際會計準則委員會準則及草案中所提供之公允價值之指引，特別是對金融工具（國際會計準則第 32 號及國際會計準則第 39 號）、無形資產（國際會計準則第 38 號）及農業（草案第 E65 號）之指引。

獨立評價

- B55 某些回應者認為公允價值應依據獨立評價之基礎決定，以提高所報導公允價值之可靠性。其他回應者則認為基於成本與效益之觀點，國際會計準則委員會不應要求（或許甚至不應鼓勵）須獨立評價。他們認為應由編製者於諮詢查核人員後，自行判斷企業是否具備足夠內部資源以決定可靠之公允價值。某些回應者亦認為於某些市場，並無具有適當專門知識之獨立評價人員可供採用。
- B56 委員會作成結論，認為獨立評價並非一定必要。因此，如同草案第 E64 號之提議，本準則鼓勵但不要求企業，基於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近期有相關經驗之獨立評價人員之評價，以決定所有投資性不動產之公允價值。此方法與國際會計準則第 19 號「員工福利」規定之精算評價法（見國際會計準則第 19 號第 57 段之規定）相一致。

無法可靠衡量公允價值

- B57 草案第 E64 號包含一項可推翻之假設，即企業對於為賺取租金或資本增值而持有之不動產，能夠可靠決定其公允價值。該草案第 E64 號亦提議一項可靠性之例外情況：企業於取得或建造一項不動產時，若有明確證據顯示無法持續可靠決定該項不動產之公允價值，則應依國際會計準則第 16 號之規定。
- B58 某些回應者對此提案之某些方面持反對意見，其觀點如下：
- (1) 此項可推翻之假設低估可靠決定公允價值之困難度。欲可靠決定公允價值通常係不可能的，特別是於市場稀少或評價專業尚未建立完整之情況下；
 - (2) 國際會計準則第 16 號之會計模式，包括國際會計準則第 36 號規定之減損測

試。然而，於無法根據預估現金流量以決定公允價值時，信賴減損測試並不符合邏輯。因為於此種情況下，亦很難進行國際會計準則第 36 號所規定之減損測試；

- (3) 公允價值無法可靠決定，此一事實並不足以證明須提列折舊。相反地，該項不動產應按成本減除減損損失衡量；及
- (4) 為避免操縱之危險，即使於相對不活躍市場，亦應盡最大努力決定公允價值。即使活躍市場不存在，仍然可以預估現金流量之範圍。若於決定公允價值時存在問題，企業應按公允價值之最佳估計數以衡量不動產，並揭露對估計數可靠性之限制。若完全無法決定公允價值，公允價值應視為零。

B59 委員會作成結論，認為可推翻之假設及可靠性之例外情況均應予以保留，惟決定採不同方法執行之。於草案第 E64 號中，若可推翻之假設可克服，則可藉由自投資性不動產之定義中排除不動產，以執行可推翻之假設及可靠性之例外情況。某些回應者認為將可靠性之例外情況包括於定義中，將會使人困惑。據此，委員會將可靠性之例外情況自定義部分移至後續衡量部分(第 47 至 49 段第 53 至 55 段)。

B60 草案第 E64 號規定，若可比市場交易變得較不頻繁或市場價格變得較不易取得，企業仍不應停止採用公允價值模式。某些回應者不同意此提案。他們認為若無法可靠估計，則持續採用公允價值會計將可能會產生誤導。委員會認為保留草案第 E64 號之方法很重要，因為於價格下跌之市場中，企業可能會以可靠性之例外情況作為藉口，停止採用公允價值會計。

B61 於可靠性之例外情況下，草案第 E64 號提議企業直至不動產處分前，應持續依國際會計準則第 16 號之規定。某些回應者提議一旦公允價值變得能夠可靠衡量，企業應開始採用公允價值模式。委員會拒絕此提案，因為於決定公允價值何時變得能夠可靠衡量，本身即係一種不可避免之主觀決策，且此種主觀性可能導致產生應用不一致之情況。

B62 草案第 E64 號提議於採用可靠性之例外情況時，無須進行特定揭露。某些回應者認為此情況下之揭露很重要。委員會同意此看法，並決定包括與國際會計準則第 39 號*第 170 段(2)一致之揭露規定(見國際會計準則第 40 號第 68 及 69 段(5)第 78 及 79 段(5))。國際會計準則第 39 號第 170 段(2)係對公允價值無法可靠衡量之金融資產，其相關之揭露規定。

重新衡量至公允價值所產生之利益及損失

B63 某些回應者主張將投資性不動產之公允價值之變動數認列於權益項下，應可成為

* 於 2005 年 8 月時，國際會計準則理事會將所有關於金融工具之揭露規定移至國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」。

一項規定或成為一項選擇，其觀點如下：

- (1) 不動產市場並不具足夠之流動性，且市場價值具不確定性及容易變動。投資性不動產之流動性並不若金融工具，且國際會計準則第 39 號對備供出售投資亦允許可以選擇；
- (2) 直至績效報導議題更廣泛解決前，規定公允價值之變動數須認列於損益表仍為時過早；
- (3) 將未實現損益認列於損益表只會增加波動而不會提高透明度，因為重估價變動將會模糊對企業營運績效之評估。其亦可能造成一種假定，即未實現利益能夠作為股利分配；
- (4) 認列於權益項下，更能符合現今會計常採用之歷史成本及修正後歷史成本慣例。例如，認列於權益項下，與國際會計準則委員會對國際會計準則第 16 號有關不動產、廠房及設備之重估價會計處理規定一致，亦與國際會計準則第 39 號對某些金融工具具可選擇性之規定一致；
- (5) 對於以債務融資取得之不動產，其因利率變動所產生之不動產公允價值變動，不應認列於損益表。因為於國際會計準則第 39 號中，相對應之負債公允價值變動亦不予以認列；
- (6) 依「架構」第 92 及 93 段之規定，收益僅於能夠衡量且具足夠確定性時，始應予以認列。例如，依國際會計準則第 11 號「工程合約」之規定，企業應於符合某些條件後始得採用完工百分比法。投資性不動產通常不符合這些條件；及
- (7) 營運成果應與價值變動有所區別。例如，國際會計準則第 21 號規定國外個體^{*}之未實現兌換差額，應認列於權益項下。

B64 某些回應者建議增加數應認列於權益項下，減少數應認列為損益。此與國際會計準則第 16 號允許之替代處理下[†]之重估價模式規定類似（除了不須折舊外）。

B65 如同草案第 E64 號之提議，委員會作成結論，認為於公允價值模式下，投資性不動產公允價值之變動數應認列於損益表中，作為當期損益之一部分。此方法之論點包括如下：

- (1) 公允價值模式之概念，很大程度上係建立於對投資性不動產之財務績效，提供最攸關及透明之觀點。基於此項理由，若允許或要求認列於權益項下，將

^{*} 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」，用語「國外個體」被「國外營運機構」取代。

[†] 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，刪除所有索引至「標竿」處理及「允許之替代」處理之規定。



與此概念不一致；

- (2) 將公允價值之變動認列於權益項下會產生配比不當之情形，因為淨租金收益係認列於損益表，而相關潛在服務之消耗(國際會計準則第 16 號認列為折舊)卻認列於權益項下。類似地，維修支出係認列為費用，而公允價值之相關增加數卻認列於權益項下；
- (3) 採用此種方法，無須處理將投資性不動產公允價值之變動認列於權益項下，所產生之一些困難且具爭議性之議題。該等議題包括如下：
 - ① 先前認列於權益項下之公允價值變動，於處分投資性不動產時，是否應轉列 (『再循環』) 至損益；及
 - ② 先前認列於權益項下之公允價值變動，於投資性不動產發生減損時，是否應轉列 (『再循環』) 至損益？若應轉列，則該減損應如何辨認及衡量；及
- (4) 由於難以規定一個嚴謹之投資性不動產定義，致使企業有時於投資性不動產準則，抑或於國際會計準則第 16 號之兩種會計處理方法中作出選擇。投資性不動產準則沒有必要包括兩種選項，因為這將給與企業 (至少有時候) 於四種不同會計處理方法中作出選擇。

轉換

B66 依國際會計準則第 16 號按標竿處理之自用不動產，於改變為投資性不動產時，該項不動產之衡量基礎將從折舊後成本改變為公允價值。委員會作成結論，認為於用途改變日，此衡量基礎變動之影響應依國際會計準則第 16 號之重估價規定處理。其結果為：

- (1) 此項不動產改變為投資性不動產前，所產生之公允價值累積淨增加不包括於損益表內。於當期開始前所產生之變動部分，並不代表當期之財務績效；及
- (2) 這種會計處理方法對於企業先前依國際會計準則第 16 號所允許之替代處理重估價不動產者，與企業先前採用國際會計準則第 16 號標竿處理者，相互之間能產生可比性。^{*}

草案第 E64 號之變動彙總

B67 草案第 E64 號及準則最後版本間，最重要之變動為導入成本模式，使之成為公允

^{*} 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，刪除所有索引至「標竿」處理及「允許之替代」處理之規定。

價值模式外，另一可供選擇之方法。其他主要變動列示如下：

(1) 擴大決定公允價值之指引，以闡明下列事項：

- ① 投資性不動產之公允價值無須減除因銷售或處分所產生之交易成本（本準則第~~30段~~第 37 段）。此與國際會計準則第 39 號第 69 段[†]金融資產之衡量規定一致。草案第 E64 號對該成本之會計處理並未說明；
- ② 衡量係以資產負債表日為基礎進行評價（第 31 段第 38 段）；
- ③ 公允價值之最佳證據通常係指於同樣地點與狀態，簽訂相似租賃或其他合約之類似不動產，於活絡市場之現時價格（第~~39段~~第 45 段）。於缺少此類證據之情況下，公允價值應反映各種不同來源之資訊，企業須研究構成不同來源之資訊間造成差異之原因（第~~40至41段~~第 46 及 47 段）；
- ④ 市場價值與國際會計準則第 36 號「資產減損」所定義之使用價值不同（第~~43段~~第 49 段）；
- ⑤ 須避免重複計算投資性不動產及已單獨認列之資產或負債。不可缺少之設備（例如電梯或空調）一般均已包含於投資性不動產中，而非單獨予以認列（第~~44段~~第 50 段）；
- ⑥ 投資性不動產之公允價值並不反映將可改善或增益不動產之未來資本支出，亦不反映源自該未來支出之相關未來效益（第~~45段~~第 51 段）；
- ⑦ 企業採用國際會計準則第 37 號計算與投資性不動產有關之負債準備（第~~46段~~第 52 段）；及
- ⑧ 於例外情況下，公允價值無法可靠決定時，僅可採用國際會計準則第 16 號之標竿處理^{*}衡量（於此情況下，國際會計準則第 16 號之重估價亦無法可靠決定），且殘值應假設為零（基於公允價值無法可靠決定）（第~~47至48段~~第 53 及 54 段）。

(2) 與本準則範圍及投資性不動產定義有關之內容：

- ① ~~第3段~~第 4 段闡明本準則不適用於森林、類似之再生性天然資源與礦業權（對礦產、石油、天然氣及類似非再生性資源之勘探及開採）。此與國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」類似之排除範圍之用詞一致。委員會不希望於目前農業及開採業之計畫中，倉促決定該類項目之會計處理；
- ② 投資性不動產之另一個例子為持有目前尚未決定未來用途之土地（第~~6~~

[†] 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 39 號時，第 69 段被第 46 段取代。

段(2)第 8 段(2))，其原因為續後決定將該土地作為存貨或供開發為自用不動產，乃為一種投資決策；

- ③ 非屬投資性不動產項目之新增例子為：持有以供未來作自用不動產之不動產、持有以供未來開發後作為自用不動產之不動產、供員工使用之不動產（無論員工是否按市場行情支付租金），及待處分之自用不動產。（~~第 7 段(3)第 9 段(3)~~）；
 - ④ 正在建造或開發以供未來作為投資性不動產之不動產，目前屬國際會計準則第 16 號規範之範圍，並按成本減除減損損失（若存在時）後之金額衡量（~~第 7 段(4)第 9 段(4)~~）。草案第 E64 號提議建造中之投資性不動產應按公允價值衡量；及
 - ⑤ 將提及公允價值可靠衡量之部分（相關規定列於草案第 E64 號之第 14 及 15 段），自投資性不動產之定義移至後續衡量（~~第 47 至 49 段第 53 至 55 段~~）。
- (3) 新增加之~~第 20 段第 23 段~~係處理關於開辦費、初始營運損失及異常損耗（以國際會計準則第 16 號第 17 及 18 段*為基礎）之議題。委員會曾考慮對投資性不動產於建造過程中所賺取之非主要收益之會計處理增加指引。然而，委員會作成結論，認為此議題涉及國際會計準則第 16 號之內容，且超出本計畫之範圍。
 - (4) 對於處分利益及損失之決定有明確規定（~~第 62 段第 69 段~~）。此與國際會計準則第 16 號第 56 段[†]之規定一致，亦新增交互索引至下列準則：
 - ① 國際會計準則第 17 號「租賃」及國際會計準則第 18 號「收入」，以提供決定處分日之指引（~~第 61 段第 67 段~~）；及
 - ② 國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」，以提供對處分後尚未清償負債之指引（~~第 64 段第 71 段~~）。
 - (5) 本準則明確指出若企業開始開發不動產以供續後正常營業出售，企業應將該項投資性不動產轉換為存貨（~~第 51 段(2)及第 52 段第 57 段(2)及第 58 段~~）。草案第 E64 號提議禁止將投資性不動產轉換為存貨。本準則於轉換之其他某些規範，亦較草案第 E64 號更為明確。
 - (6) 新增加之揭露規定包括：

* 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，第 17 至 18 段被第 19 至 22 段取代。

[†] 國際會計準則理事會於 2003 年修訂國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」，第 56 段被第 68 及 71 段取代。

- ① 拓展對方法及重大假設之揭露規定，包括說明公允價值之決定是否有市場證據支持，或是由於該不動產之性質及缺乏可比市場資料，因而以其他資料作為估計之基礎（企業應揭露該資料）（~~第 66 段(2)~~第 75 段(4)）；
 - ② 租金收益及直接營運費用之揭露規定（~~第 66 段(4)~~第 75 段(6)）；及
 - ③ 於例外情況下，公允價值無法可靠決定時之揭露規定（~~第 68 至 69 段(5)~~第 78 及 79 段(5)）。
- (7) 草案第 E64 號原提議揭露未出租或閒置投資性不動產之帳面金額。某些回應者認為此項揭露於實務上不可行，特別是部分閒置之不動產。某些人亦認為此係管理階層於財務複核時所應揭露之事項，而非財務報表應揭露之事項。委員會取消此揭露規定。值得注意的是某些閒置程度之指標，能自租金收入之揭露規定，以及自國際會計準則第 17 號對不可取消營業租賃之現金流量揭露規定（區分為不超過一年、超過一年但不超過五年、超過五年）中取得。
- (8) 草案第 E64 號未包括明確之過渡性規定，意指須依國際會計準則第 8 號之規定。此將會存在一種風險，即透過重編前期報表，令企業可透過選擇使用後見之明之方式決定前期公允價值，進而操縱該期間之報導損益。據此，委員會決定於公允價值模式下禁止重編，除非企業曾公開揭露以前期間之公允價值（~~第 70 段~~第 80 段）。

