

試析IAS 40投資性不動產公報之影響

方順逸、周怡君

(本文原刊載於「貨幣觀測與信用評等」第 88 期，第 91-102 頁，2011/3 出刊)

2013 年接軌 IFRS

IAS 40 影響？

- ◆以港、中為例
- ◆實質接軌率大不同
- ◆鑑價制度所致？

分段說明

- ◆IAS 40 規範
- ◆港、中經驗
- ◆財報分析者的調整

台灣將於 2013 年全面採用國際會計準則(以下簡稱 IFRS)，其影響至鉅，故本刊於今年開始以系列專文評估 IFRS 適用的可能影響。第 87 期本刊已就藍天事件撰文試行分析「由藍天條款看 IFRS 採用對建設業之影響」，但篇幅有限，無法針對關鍵的第 40 號公報「Investment Property 投資性不動產(以下簡稱 IAS 40 及 IP)」進行較整體的分析，故本期補做，分三部分說明：

- ◆先簡述 IAS 40 之內容——適用範圍、認列與衡量、重分類及首次適用規範
- ◆再觀察香港的經驗(於 2005 年接軌 IFRS)，藉以推測台灣適用 IAS 40 的可能效應。

原本我們也想比較中國的適用狀況(2007 年接軌 IFRS)，但中國採用公允價值比例極低(僅 9 家，請詳後附表)，意即，中國名為接軌，但卻不碰 IAS 40 的核心(公允價值)，參考性較低。故本文就只觀察香港。

我們認為，中國的現象可能是房地產鑑價制度尚不健全所致；若果，則台灣在 IAS 40 的實質接軌程度，恐怕也不會多高。

- ◆最後，試行整理一些財報分析應予調整注意的事項——對外部人來說，這是最費力的因應工作；這也是 TEJ 資料庫可發揮之處。

本期開始有系統地展開 IFRS 的適用分析，原則上仍從公允價值相關者著手：固定資產、金融資產、企業合併、..等。不過，「IAS 18 收入公報」較簡單，因此提前刊登，請詳另文「IAS 18 收入公報影響試析」。

一、IAS 40 簡介

投資性不動產係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具之目的而持有的不動產。以下就適用範圍、主要判斷、原始認列與衡量以及重分類四部份作說明。

(一)適用範圍

投資性不動產公報的適用範圍，僅以用於投資、出租、或用途不明的不動產(土地、建物及建造或開發中之不動產)為限，如表一所示。

IAS40 適用範圍：
持有之不動產
用以

- ◆投資增值
- ◆出租
- ◆或用途未定者

表一、投資性不動產適用範圍

項目	說明
土地	<ul style="list-style-type: none"> ●因為長期資產增值目的而持有 ●尚未決定用途者

續表一、投資性不動產適用範圍

項目	說明
建物	<ul style="list-style-type: none"> •因融資租賃擁有或持有，並作為營業租賃出租之用 •準備以營業租賃方式出租之閒置建物
建造或開發中之不動產	<ul style="list-style-type: none"> •未來將作為投資性不動產
以營業租賃成租之不動產權益	<ul style="list-style-type: none"> •如於中國的土地使用權，但須以公允價值法衡量

非屬表一所列者，就是一般的存貨、固定資產、..等，各有應適用的公報，如表二所示，分為 6 項。

表二、非屬投資性不動產項目

非 IP 之不動產應適用：
 ◆IAS2 存貨
 ◆IAS16 固定資產
 ◆IAS11 工程合約
 ◆IAS17 租賃
 ◆IAS41 農業
 ◆IFRS6 礦產資源

項目	適用公報
◆銷售為目的不動產	IAS 2『存貨』
◆自用不動產	IAS 16『不動產、廠房及設備』
◆為第三方建造或開發之不動產	IAS 11『工程合約』
◆以融資租賃出租他人之不動產	IAS 17『租賃』
◆與農業活動有關之生物資產	IAS 41『農業』
◆礦業權及礦藏(如石油、天然氣及類似非再生資源)	IFRS 6『礦產資源探勘及評估』

(二)投資性不動產之判斷

投資性不動產定義看似明確，但在 IFRS 的原則式規範(Principle -based)下，涉及「長、短期」「重大」等判定，實務上極賴專業判斷，主觀裁量空間相當大。較有問題的判斷如下：

◆存貨 v.s.投資性不動產

房地產公司持有之不動產係供正常營業出售或為資產增值，實務上判斷不易。雖然公報中已舉例區別：長期持有者為投資性不動產，短期持有者為存貨，但未定義何謂「長、短期」，還賴專業判斷。故當公司有餘屋滯銷時，須注意財報分類。

◆雙重用途

企業持有之不動產可能部分供自用，部分以賺取租金或資產增值為目的，需滿足下列二種情況時才可全部視為投資性不動產：

A、以賺取租金及資產增值為目的之部分，可單獨出售或單獨以資本租賃方式出租。

B、自用部分並不重大。不過，何謂「重大」，仍須專業判斷。若預期該不動產增值幅度大，企業易判斷自用部分不重大。

須賴專業判斷
 ◆存貨 vs. IP
 ~短期 vs.長期
 ◆雙重用途
 ~獨立&重大與否
 ◆提供附加服務
 ~重大與否

◆提供附加服務

若公司針對出租不動產提供附加服務，則未必可歸不動產投資。附加服務重大者，視該服務為營業行為，該不動產應列為固定資產；反之，非屬重大者該不動產分類為投資性不動產。相同地，「重大」與否也須專業判斷。另外，若預期該不動產增值幅度大，企業易判斷附加服務部分不重大。

原始認列

- A、未來經濟效益
- B、成本可靠衡量

(三)原始認列與後續衡量

確定歸類後，就該考慮如何入帳，這分兩個時點：剛取得時、及持有期間定期評價：

◆原始認列

投資性不動產可認列成本為原始取得或建造發生之成本及後續增添、重置或服務相關成本，但與一般資產規定相同，需符合下列二個條件：

A、未來經濟效益很有可能流入企業；若無，則直接費用化。

B、成本能可靠衡量；若無，則按 IAS 37「負債準備、或有負債及或有資產」公報規定處理。

◆續後衡量

續後評價方面，企業可選擇採用成本法或公允價值法，但須擇一使用，且不得將由公允價值法轉換為成本法。以下分別說明成本法與公允價值法之會計處理，並於表三列示其主要差異。

①成本法

採成本法時，與目前會計處理相同，僅是科目重分類，也仍需提列折舊及評估減損。不過，IAS 40 新增揭露之要求：即便採行成本法，仍須於附註段揭露公允價值之資訊、或無法取得公允價值之原因事實。由此可見，IAS 40 傾向採用公允價值法。

②公允價值法

採公允價值時，應於資產負債表日按公允價值衡量投資性不動產，無須提列折舊，但仍須評估減損。

至於公允價值之評定，IAS 40 雖鼓勵但不強制企業使用獨立評價人員(具備合格證照、專業資格及當地同類不動產評價經驗)。內部鑑價仍被允許，僅須作揭露——大大降低採用公允價值評價之障礙。

續後衡量

①成本法

- 需提折舊、減損

- 揭露公允價值

②公允價值法

- 不提折舊、僅減損

- 可採內部評價，揭露即可

表三、公允價值法及成本法之差異

項目	公允價值法	成本法
後續衡量	資產負債表日按公允價值增減計入損益 評估減損	每期提列折舊費用 評估減損
報導日資產帳面價值	公允價值－累計減損損失	成本－累計折舊－累計減損損失
表達與揭露	公允價值係內部鑑價或外部(獨立)鑑價	公允價值或無法取得公允價值之事實
首次適用時	以轉換日公允價值作為投資性不動產帳面價值	以轉換日之帳面價值作為投資性不動產帳面價值

重分類

- ① 成本法—依 BV
- ② FV 法—依 FV
- 由 PPE 轉入
- 差額列股東權益
- 由存貨轉入
- 差額列損益

(四)重分類

了解原始認列及後續衡量後，就該知道如何除列。不動產除列的情形有二：處分及重分類。IFRS 與台灣 GAAP 對投資性不動產的處分規範相同，差異僅在於重分類規範。依 IFRS，企業對不動產的用途有所改變時，可將其重分類：由投資性不動產轉入存貨或固定資產、由存貨或不動產轉為投資性不動產，但當原分類所採評價方法不同時，重分類的會計處理亦不相同。

以下先說明存貨、固定資產可採行之評價方法：存貨並不可採公允價值，僅能採成本與淨變現價值孰低法（類似成本法）；固定資產可採成本法及重估價法（用公允價值評價但差額入股東權益）。重分類對損益及淨值影響可分類為以下三類：

① 相同方法重分類（成本法→成本法或公允價值法→公允價值法）

當重分類前後採用相同方法時，對損益及淨值並無影響。如該不動產重分類前帳列固定資產係採成本法，轉列為投資性不動產時亦採用成本法，則完成不影響損益及淨值。

② 重分類前採公允價值法，重分類後採成本法

若自用資產已依公允價值重估價，於移轉至投資性不動產時，改採成本法，不調整帳面價值且亦無需迴轉，故對損益及淨值均無影響。

③ 重分類前採成本法，重分類後採公允價值法

此重分類較複雜，如表四所示，重分類後採公允價值法時，於改變用途之日均應調整至公允價值。另外，重評價所產生損益，則視該資產轉列前之用途而定。

很顯然，在重分類過程，可能產生鉅額損益；而用途改變的時點可由企業自行選定，我們認為重分類可能隱含部分的盈餘管理效果，於分析時應特別注意。

表四、採用不同方法重分類時對損益及淨值影響

原帳列科目	採用方法	重分類後科目	採用方法	帳面值入帳數	對損益影響	對淨值影響
固定資產	成本法	投資性不動產	公允價值法	按公允價值視爲新成本	無影響	增加
投資性不動產	成本法	固定資產	重估價法	按公允價值視爲新成本	無影響	增加
存貨	成本與淨變現價值孰低	投資性不動產	公允價值法	按公允價值視爲新成本	增加	增加

二、香港適用情形

香港 2005 年採 IFRS
 ◆香港 GAAP
 —原即可採 FV
 —FV 變動入 SE
 ◆IFRS 入損益
 ◆首次適用衝擊較小

香港係於 2005 年採用 IFRS，但香港財務報告準則(以下簡稱香港 GAAP)與 IFRS 差異不大。有關投資性不動產部分，香港 GAAP 原即可採公允價值。差異僅在於公允價值增減的入帳方式——香港 GAAP 列於股東權益，IFRS 則列於損益表。可想而知，香港首次適用 IAS 40 的衝擊與台灣必然不同。故我們將重點改放在香港採用 IAS 40 的普遍性、公允價值的採用程度(觀察具代表性的公司)、及增減值對損益波動之影響。

(一)投資性不動產適用情形

如表五所示，香港上市公司(排除金融、保險及證券業)於 2009 年¹適用投資性不動產(香港通用科目爲投資物業)會計科目約 500 家，占總家數比重 38%。

香港上市公司 IP 持有
 ◆約 38%，400~500 家
 ◆地產家數最多，122 家
 ◆綜合企業比重高，83%

若依香港交易所產業分類觀察，其中地產業家數最多(有 122 家)；另以各產業家數佔總家數比重觀察，綜合企業比重最高(達 83%)，其次爲地產業 81%，而超過 5 成的有尚有酒店娛樂業及建築業。

地產業及建築業從事投資性不動產較符合預期，而酒店娛樂業適用比例偏高，並非以其自身酒店作爲投資性不動產，因酒店主係對客戶提供附加服務，不符合投資性不動產判斷準則，而係擁有非本業相關之住宅、農地、商辦等投資項目所致。

台灣上市公司持有不動產投資(帳列其他資產、長期投資)之比例相當高，以 2010 半年報統計，約 4 成²，依香港經驗，台灣企業適用 IAS 40 之比例應相當高。但若對照中國經驗，持有投資性不動產，未必要採 IAS 40 的狀況，現尚難判斷台灣企業適用 IAS 40 的普遍性。

¹ 部分香港公司爲非歷年制，TEJ 按財報截止日拉齊。若財報截止日爲 1/1~6/30 則歸類爲前一年度；若爲 7/1~12/31 則歸類爲當年度。由於 2010 年財報尚未全數發布，故 2009 年係最新年度。

² 台灣企業一向以房地產作爲閒置資源之投資去路、或轉型之標的，特別是在近年來的低利、及低遺贈稅環境下，房地產開發增值利益驚人，更多公司集中廠區，將空出的廠房轉爲房地產開發。

台灣？

- ◆現列帳者約 50% (列於其他資產/長投)
- ◆適用障礙：
 - 外部評價 (CPA 信賴、區分責任)
 - 評價費用

初步觀察，鑑價制度可能是 IAS 40 能否普遍採用的因素之一。當公司採用外部鑑價作為公允價值時，會計師的簽證風險較低(一則客觀、再則可以區分責任)，公允價值之接受度就高。反之，若獨立鑑價制度不彰(家數過少、橡皮圖章等)，或採內部鑑價，會計師如何判定鑑價是否真的「公允」，就是一個大考驗；在風險考量上，會計師極可能設法閃開公允價值——採成本法、或不分類至投資性不動產。另外公允價值之評定，須定期為之，耗費資金、時間及人力較大，這也可能是企業適用 IAS 40 的考量之一。

表五、2009 年香港上市公司(一般產業)適用投資性不動產公司家數

單位：港幣百萬元

產業別	家數	總家數	比重	產業別	家數	總家數	比重	產業別	家數	總家數	比重
綜合企業	19	23	83%	汽車	10	29	34%	保健護理用品	19	82	23%
地產	122	151	81%	農業產品	2	6	33%	電訊	4	19	21%
酒店娛樂	30	54	56%	工業製品	40	121	33%	食物飲品	10	51	20%
建築	22	44	50%	資訊科技器材	21	68	31%	石油及天然氣	5	30	17%
零售	15	37	41%	傳媒印刷	14	46	30%	支援服務	3	21	14%
運輸	21	52	40%	家電及用品	25	88	28%	採礦	2	17	12%
紡織製衣	37	93	40%	原材料	17	65	26%	半導體	1	12	8%
公用事業	16	41	39%	軟件服務	21	81	26%	合計	522	1376	38%
煤炭	7	19	37%	金屬	11	46	24%				

家數*：係表使用「投資物業—非流動」科目之家數

- IP 公允價值增減
- ◆逐年緩步上漲
- ◆2008 海嘯微跌

(二)IP 公允價值增減對損益之影響——逐年緩步上漲、除非面臨大海嘯

就台灣人的看法，不動產多漲少跌。依此，公允價值就該是逐年緩步墊高，而非如金融資產般地上下大幅波動。就香港 2006 年～2009 年的狀況來看，如表六所示，除了 2008 年逢金融海嘯小跌外，其餘 3 年大體如常識。

表六列出 2009 年 4 個 IP 增減值比重(=IP 公允價值增減/稅前淨利)高過 2 成的產業。以絕對金額觀察，地產業金額最大，在 2006、2007 及 2009 年增值金額分別為 458 億、829 億、及 920 億港幣；以 IP 公允價值增減佔稅前淨利比重來看，因農業產稅前多虧，故波動最大，比重由-2%~380%。

- 房地產
- 金融資產化
- 可能改變波動性

近 2 年貨幣過度寬鬆，熱錢也加入房地產之追逐行列，房地產越來越像金融資產，故公允價值對獲利波動性之影響方式可能有所變化，還待觀察。

表六、2006年~2009年香港投資性不動產公允價值增減佔稅前淨利比重前5高產業 單位：港幣百萬元

年度	2009年			2008年			2007年			2006年		
	FV增減/ EBT	FV 增減	EBT	FV增減/ EBT	FV 增減	EBT	FV增減/ EBT	FV 增減	EBT	FV增減/ EBT	FV 增減	EBT
地產	38%	91,957	243,973	-2%	-1,842	94,883	37%	82,866	223,207	34%	45,798	134,308
農業產品	24%	59	245	-2%	-2	75	380%	106	-28	7%	22	-305
綜合企業	24%	24,997	106,060	0%	42	35,281	24%	26,412	108,497	30%	21,837	73,111
酒店娛樂	22%	1,886	8,475	-2%	-296	-12,756	25%	3,597	14,278	20%	1,274	6,216

*FV增減/EBT：公允價值增減/稅前淨利；FV增減：公允價值增減；EBT：稅前淨利

IAS 40 在香港：
多採公允價值

(三) 評價方法之採用

由於 TEJ 資料庫未建置 IP 的評價方法，故本文僅由前述 4 個產業中各挑出投資性不動產比重(=IP 帳面值/總資產)較高的前 2 個公司，作為樣本，觀察評價方法的採用，計有 8 家公司，列於表七。值得注意的是，隨意挑出的這 8 個公司(IP 重大者)均採公允價值法評價，完全符合 IAS 40 的導引(公允價值評價才是正途)。更重要的是，這 8 個公司均採外部(獨立)評價。這與我們的假設接近：會計師較信賴外部評價、且會計師採用專家報告時才能區分責任。

表七、各公司 2009 年關於投資性不動產相關資訊

單位：港幣百萬元

產業別	公司	採公允 價值法	評價方法	產業別	公司	採公允 價值法	評價方法
地產	萬邦投資	√	忠誠測量行有限公司	酒店 娛樂	特速集團	√	艾華迪評估諮詢有限公司
	博富臨置業	√	戴德梁行有限公司		世紀建業	√	邦盟匯駿評估有限公司
農業	卜蜂國際	√	嘉漫(香港)有限公司	綜合 企業	太古公司	√	戴德梁行有限公司
	大中華集團	√	韋堅信產業測量師行		南華中國	√	中和邦盟評估有限公司

三、財報分析 vs. IAS 40

看過香港的適用情形後，約略可知 IAS 40 的採用必提高財報分析的複雜度。一則是公允價值與成本法並行，跨公司、跨年度的一致性就很難說了(台灣 GAAP 全用成本法，乍看還算形式一致)；再則是 IAS 40 的採行中，經營者的裁量空間較大，「選擇」本身的意涵可能高過數值之意義，因此附註說明的重要性大增——意即閱讀應更費心。以下簡單說明幾項財報分析應注意的事項：

(一) 首次適用時須注意事項

台灣首次適用 IAS 40 之狀況，預計會造成大震撼，可能狀況有二：

首次適用影響

- ◆淨值大增
 - 財務槓桿↓
 - 報酬率↓
- ◆大量重分類
 - 售貨天數
 - 流動比率
 - 固定資產週轉數
 - 分類內容

◆採公允價值者，淨值暴增，財務槓桿大降、報酬率也大降

台灣不動產漲多跌少，若採用 IAS 40 時並採公允價值評價，多年累積的資產增值將一次性注入，導致總資產及淨值增加——藍天即是最佳釋例。

資產及淨值大增，財務槓桿自然大降(借款依存度、LTV(貸款價值比)..)；相對地，若增值幅度過大，自然會拉低股東報酬率(ROE)及資產報酬率(ROA)。

◆大幅重分類，財務比率跳動

原列於存貨、長期投資—不動產投資、固定資產、無形資產—土地使用權、及其他資產者，可能會滾入投資性不動產(或依其他考量，反其道而行)

—若是動到存貨，則流動比率、售貨天期可能大幅變動。

—若是動到故固定資產，則固定資產週轉天期也將受影響。

—當然，重分類本身就是一個非常有趣的觀察點；特別是涉及存貨、固定資產等營運性資產的重分類。

(二)採成本法評價

採成本法者：
應自行將公允價值調整至主表

依 IAS 40，就算採成本法評價，也得揭露公允價值或不採公允價值的原因。由香港公司初步觀察，採成本法與主係其與公允價值差異不大，但未來台灣狀況不明。因此進行財報分析之先，就應以附註資料自行調整財報主表，以提高一致性，有利於跨公司及跨期間之比較。

(三)後續衡量時須注意事項

後續衡量：
公允價值變動
視為非常續性損益

投資性不動產公允價值增減，除專以開發投資性不動產公司外，其餘企業均非屬本業且無延續性，應將其視為非常續性損益³，於計算常續性 ROE⁴應剔除之。如表八所示，以 00045 大酒店為例，計算常續性 ROE 與原 ROE 差異甚大。

表八、將公允價值變動列為常續性損益以大酒店為例

單位：港幣百萬元

項目	代號	公式	2009 年	2008 年	2007 年
稅後淨利	A		2,304	251	3,492
投資物業公平值減少	B		0	593	0
投資物業公平值增加	C		1,998	0	3,319
出售投資物業收益	D		18	0	0

³ 非常續(Nonrecurring)損益係指一次式(處分)損益，如處分資產損益、處分投資損益、金融商品減損損失及迴轉及資產減損損失及迴轉。

⁴ 常續性 ROE 係 TCRI 模型採用之重要財務比率之一，主要觀察企業常續性之獲利能力，計算方式為將稅後淨利扣除非常續性損益除以平均淨值。

續表八、將公允價值變動列為常續性損益以大酒店為例

單位：港幣百萬元

項目	代號	公式	2009年	2008年	2007年
處分投資損失	E		0	0	160
固定資產減值(回撥)	F		0	176	23
金融資產減值(回撥)	G		15	0	0
常續性淨利	H	=A+B-C-D+E+F+G	303	1,020	356
股東權益總額	I		23,948	21,646	21,617
淨值報酬率—稅後	J	=A/((期初 I+期末 I)/2)*100%	10%	1%	18%
常續性 ROE	K	=H/((期初 I+期末 I)/2)*100%	1%	5%	2%

(四)當公司轉換方法時

IAS 40 鼓勵採用公允價值法，故可將成本法轉為公允價值法。

以香港上市公司 00079 世紀建築為例，原對投資性不動產時採成本法評價，於 2009 年改採公允價值法，並重編 2008 年資料。如表九所示，重編前的投資性不動產帳面價值僅港幣 1,192 萬，重編後則增加 3.8 倍達港幣 4,560 萬。另外原先按成本法需提列折舊費用及預付租賃款攤銷合計約港幣 14.4 萬，公允價值將無須認列但需認列公允價值減少港幣 363.7 萬，因此改採公允價值法後稅後淨利減少港幣 349.3 萬。

值得注意，由成本法轉為公允價值法按常理應視為利多。但以世紀建築為例，總資產及淨值增加，但投資性不動產於 2008 年公允價值卻減少，導致稅後淨利減少。財報分析者時應特別注意此類干擾。

轉換方法
世紀建築
由成本法轉 FV 法
資產增加 3,368 萬
淨利卻減少 349 萬

表九、成本法轉換為公允價值法以世紀建築 2008 年為例

單位：港幣千元

項目	成本法	公允價值法	差異
投資性不動產帳面值	11,923	45,598	-33,675
折舊費用	27	0	-27
預付租賃款攤銷	117	0	-117
投資性不動產公允價值增減	0	-3,637	3,637
稅後淨利	91,737	88,244	3,493

(五)重分類時

經營者可依不動產用途的調整，隨時進行重分類。財報分析就得注意公司的重分類是否有美化報表之效果，特別是經常性、重大的重分類。有些重分類就明顯有美化報表之效，略說如下：

存貨→IP
 ◆真轉？暫時性？
 ◆增值立即入帳
 ◆售貨天數縮短

◆存貨轉列投資性不動產

當房地產銷售不佳時，公司可能會將滯銷餘屋(原帳列存貨)出租，以賺取租金收入，因此而轉列投資性不動產。這一來，就可能有兩種美化效果：不動產增值立即入損益(若採公允價值法評價)、售貨天數縮短。財報分析就得察知變化的來源，略作調整，再作推論。(可以還原、或依現行評價方法重編前期，再作比較)

◆投資性不動產轉列存貨

IP→存貨
 ◆轉後出售，拉高營收、毛利、營益、RI

若採成本法之投資性不動產價格上漲，企業將其由投資性不動產轉列存貨後出售，將使營收、毛利均同步擴增——原僅認列處分利益、重分類後則作為營業收入，認列營業毛利。毛利率將拉高(營業利益、常續性利益也同步走高)。財報分析就得察知變化的來源，略作調整，再作推論。(依情況，決定還原、或依現行評價方法重編前期，再作比較)

若採公允價值法，由於之前已反映上漲利益，重分類至存貨後出售，擴增營業收入、毛利空間較小，除非短期內情況有劇烈改變(如通過都更或變更使用項目等)，若重大，則比照採成本法方式處理。

◆投資性不動產轉列固定資產

IP→PP&E, 上漲時
 ◆延緩增值入帳
 PP&E→IP, 上漲時
 ◆提前認列增值

若採公允價值法評價投資性不動產、採成本法評價固定資產，且於不動產飆漲期間，將 IP 重分類至固定資產，則可延緩認列增值之效。反之，若將固定資產轉列投資性不動產，就有提前認列增值之效。

四、結論

◆台灣影響大或小？
 ◆公允價值變動
 視為非常續性損益
 ◆選擇 vs. 美化財報

由藍天採用 IAS 40 可了解投資性不動產對財報影響相當大，但台灣未來可能因鑑價制度未完備，僅少數公司採用；又或者台灣未來將導入專業鑑價人才及完善制度，導致多數公司將適用，仍待觀察。另外，分析時須注意，投資性不動產公允價值增減波動性大且無延續性，應視為非常續性損益，以及 IAS 40 提供的選擇性，放大經營層的主觀裁量權，財報分析應更費心。(當然，希望會計師更能堅守專業!)

附表一、中國企業 2006 年投資性不動產採公允價值法新舊準則之影響數

單位：人民幣萬元

代碼	公司簡稱	舊準則 淨值(A)	新準則 淨值(B)	影響數(C)	(C)/(B)
000001	S 深發展 A	647,446	661,986	17,114	2.59%
000055	方大 A	42,514	49,458	4,238	8.57%
000407	勝利股份	61,956	67,477	175	0.26%
000522	白云山 A	69,335	65,319	18,908	28.95%
000665	武漢塑料	12,070	15,072	140	0.93%

續附表一、中國企業 2006 年投資性不動產採公允價值法新舊準則之影響數

單位：人民幣萬元

代碼	公司簡稱	舊準則 淨值(A)	新準則 淨值(B)	影響數(C)	(C)/(B)
000897	津濱發展	208,247	210,506	9,508	4.52%
600168	武漢控股	140,874	150,333	217	0.14%
600702	沱牌曲酒	166,478	169,970	178	0.10%
601988	中國銀行	38,825,400	41,732,500	331,800	0.80%

參考資料：

- 1、「洞悉 IFRS—KPMG 觀點」(第二輯)第二章投資性不動產，安侯會計師事務所，2008/12。
- 2、iGAAP IFRS 全方位深入解析 2010 上冊第 6 章投資性不動產，勤業眾信聯合會計師事務所，2010/9。
- 3、江美艷，不動產行業導入 IFRSs 實務探討，2009/9。
- 4、林素雯，營建業導入 IAS 40 考量五要素，安永會計師事務所，2010/12/9。
- 5、許育峰，投資性不動產(Investment Property)概述，安侯建業通訊，2008/12。
- 6、國際會計準則第 40 號「投資性不動產」。
- 7、陳明章，台灣金融業與國際會計準則接軌相關問題之探討－投資性不動產，台灣銀行。
- 8、朱德峰，投資性房地產“淺嘗”公允價值，上海證券報，2007/4/30。
- 9、陳惠玲，由藍天條款看 IFRS 採用對建設業之影響，貨幣觀測與信用評等 87 期，2011/1