

證券發行人財務報告編製準則第九條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 資產應作適當之分類。流動資產與非流動資產應予以劃分。但如按流動性之順序表達所有資產能提供可靠而更攸關之資訊者，不在此限。</p> <p>各資產項目預期於資產負債表日後十二個月內回收之總金額，及超過十二個月後回收之總金額，應分別在財務報告表達或附註揭露。</p> <p>資產負債表之資產至少應包括下列各項目：</p> <p>一、流動資產：企業預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；主要為交易目的而持有該資產；預期於資產負債表日後十二個月內實現該資產；現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。</p> <p>（一）現金及約當現金：係庫存現金、活期存款及可</p>	<p>第九條 資產應作適當之分類。流動資產與非流動資產應予以劃分。但如按流動性之順序表達所有資產能提供可靠而更攸關之資訊者，不在此限。</p> <p>各資產項目預期於資產負債表日後十二個月內回收之總金額，及超過十二個月後回收之總金額，應分別在財務報告表達或附註揭露。</p> <p>資產負債表之資產至少應包括下列各項目：</p> <p>一、流動資產：企業預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；主要為交易目的而持有該資產；預期於資產負債表日後十二個月內實現該資產；現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。</p> <p>（一）現金及約當現金：係庫存現金、活期存款及可</p>	<p>一、考量有關投資性不動產公允價值之評估，涉及國際財務報導準則與不動產估價之專業，為擴大財務報告中專家意見採用之範圍，以提供企業多種選擇，爰修正第三項第二款第四目納入會計師對發行人委外估價或自行估價之合理性出具複核意見之規定。</p> <p>二、基於會計師辦理不動產估價報告複核業務應具備相當之專業及實務經驗，爰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，另為確保會計師執行複核之品質，爰明定會計師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應包括之內容，一併增訂第三項第二款第四目後段。</p>

<p>隨時轉換成 定額現金且 價值變動風 險甚小之短 期並具高度 流動性之投 資。</p> <p>發行人 應揭露現金 及約當現金 之組成部 分，及其用 以決定該組 成項目之政 策。</p> <p>(二) 透過損益按 公允價值衡 量之金融資 產—流動： 係指符合下 列條件之一 者：</p> <p>1、持有供交 易之金融 資產。</p> <p>2、除依避險 會計指定 為被避險 項目外， 原始認列 時被指定 為透過損 益按公允 價值衡量 之金融資 產。</p> <p>下列金 融工具應分</p>	<p>隨時轉換成 定額現金且 價值變動風 險甚小之短 期並具高度 流動性之投 資。</p> <p>發行人 應揭露現金 及約當現金 之組成部 分，及其用 以決定該組 成項目之政 策。</p> <p>(二) 透過損益按 公允價值衡 量之金融資 產—流動： 係指符合下 列條件之一 者：</p> <p>1、持有供交 易之金融 資產。</p> <p>2、除依避險 會計指定 為被避險 項目外， 原始認列 時被指定 為透過損 益按公允 價值衡量 之金融資 產。</p> <p>下列金 融工具應分</p>	
--	--	--

<p>類為持有供交易金融資產：</p> <p>1、取得之主要目的為短期內出售。</p> <p>2、於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有證據顯示近期該組合為短期獲利之操作模式。</p> <p>3、除財務保證合約或被指定且為有效避險工具外之衍生金融資產。</p> <p>透過損益按公允價值衡量之金融資產應按公允價值衡量。</p> <p>(三) 備供出售金融資產一流動：係非衍生金融資產且符合下列</p>	<p>類為持有供交易金融資產：</p> <p>1、取得之主要目的為短期內出售。</p> <p>2、於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有證據顯示近期該組合為短期獲利之操作模式。</p> <p>3、除財務保證合約或被指定且為有效避險工具外之衍生金融資產。</p> <p>透過損益按公允價值衡量之金融資產應按公允價值衡量。</p> <p>(三) 備供出售金融資產一流動：係非衍生金融資產且符合下列</p>	
--	--	--

<p>條件之一者：</p> <p>1、被指定為備供出售。</p> <p>2、非屬下列金融資產：</p> <p>(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產。</p> <p>(2) 持有至到期日金融資產。</p> <p>(3) 以成本衡量之金融資產。</p> <p>(4) 無活絡市場之債券投資。</p> <p>(5) 應收款。備供出售金融資產應按公允價值衡量。</p> <p>(四) 避險之衍生金融資產—流動：係依避險會計指定且為有效避險工具之衍生金融資</p>	<p>條件之一者：</p> <p>1、被指定為備供出售。</p> <p>2、非屬下列金融資產：</p> <p>(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產。</p> <p>(2) 持有至到期日金融資產。</p> <p>(3) 以成本衡量之金融資產。</p> <p>(4) 無活絡市場之債券投資。</p> <p>(5) 應收款。備供出售金融資產應按公允價值衡量。</p> <p>(四) 避險之衍生金融資產—流動：係依避險會計指定且為有效避險工具之衍生金融資</p>	
---	---	--

<p>產，應以公允價值衡量。</p> <p>(五) 以成本衡量之金融資產—流動：係指同時符合下列條件者：</p> <p>1、持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具。</p> <p>2、公允價值無法可靠衡量。</p> <p>(六) 無活絡市場之債券投資—流動：係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定收取金額之債券投資，且同時符合下列條件者：</p> <p>1、未分類為</p>	<p>產，應以公允價值衡量。</p> <p>(五) 以成本衡量之金融資產—流動：係指同時符合下列條件者：</p> <p>1、持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具。</p> <p>2、公允價值無法可靠衡量。</p> <p>(六) 無活絡市場之債券投資—流動：係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定收取金額之債券投資，且同時符合下列條件者：</p> <p>1、未分類為</p>	
--	--	--

<p>透過損益按公允價值衡量。</p> <p>2、未指定為備供出售。</p> <p>3、未因信用惡化以外之因素，致持有人可能無法回收幾乎所有之原始投資。</p> <p>無活絡市場之債券投資應以攤銷後成本衡量。</p> <p>(七) 應收票據：係應收之各種票據。</p> <p>應收票據應以有效利息法之攤銷後成本衡量。但未附息之短期應收票據若折現之影響不大，得以原始發票金額衡量。</p> <p>應收票據業經貼現或轉讓者，應予扣除並加註明。</p>	<p>透過損益按公允價值衡量。</p> <p>2、未指定為備供出售。</p> <p>3、未因信用惡化以外之因素，致持有人可能無法回收幾乎所有之原始投資。</p> <p>無活絡市場之債券投資應以攤銷後成本衡量。</p> <p>(七) 應收票據：係應收之各種票據。</p> <p>應收票據應以有效利息法之攤銷後成本衡量。但未附息之短期應收票據若折現之影響不大，得以原始發票金額衡量。</p> <p>應收票據業經貼現或轉讓者，應予扣除並加註明。</p>	
---	---	--

<p>因營業而發生之應收票據，應與非因營業而發生之其他應收票據分別列示。</p> <p>金額重大之應收關係人票據，應單獨列示。</p> <p>提供擔保之票據，應於附註中說明。</p> <p>資產負債表日應評估應收票據無法收現之金額，提列適當之備抵呆帳。</p> <p>(八) 應收帳款：係因出售商品或勞務而發生之債權。</p> <p>應收帳款應以有效利息法之攤銷後成本衡量。但未付息之短期應收帳款若折現之影響不大，得以原始發票金額</p>	<p>因營業而發生之應收票據，應與非因營業而發生之其他應收票據分別列示。</p> <p>金額重大之應收關係人票據，應單獨列示。</p> <p>提供擔保之票據，應於附註中說明。</p> <p>資產負債表日應評估應收票據無法收現之金額，提列適當之備抵呆帳。</p> <p>(八) 應收帳款：係因出售商品或勞務而發生之債權。</p> <p>應收帳款應以有效利息法之攤銷後成本衡量。但未付息之短期應收帳款若折現之影響不大，得以原始發票金額</p>
---	---

<p>衡量。</p> <p>金額重大之應收關係人帳款，應單獨列示。</p> <p>資產負債表日應評估應收帳款無法收現之金額，提列適當之備抵呆帳。</p> <p>分期付款銷貨之未實現利息收入，應列為應收帳款之減項。款項收回期間超過一年部分，並應附註說明各年度預期收回之金額。</p> <p>設定擔保應收帳款應於附註中揭露。</p> <p>(九) 其他應收款：係不屬於應收票據、應收帳款之其他應收款項。</p> <p>資產負債表日應評估其他應收</p>	<p>衡量。</p> <p>金額重大之應收關係人帳款，應單獨列示。</p> <p>資產負債表日應評估應收帳款無法收現之金額，提列適當之備抵呆帳。</p> <p>分期付款銷貨之未實現利息收入，應列為應收帳款之減項。款項收回期間超過一年部分，並應附註說明各年度預期收回之金額。</p> <p>設定擔保應收帳款應於附註中揭露。</p> <p>(九) 其他應收款：係不屬於應收票據、應收帳款之其他應收款項。</p> <p>資產負債表日應評估其他應收</p>	
--	--	--

<p>款無法收回之金額，提列適當之備抵呆帳。</p> <p>備抵呆帳應分別列為應收票據、應收帳款及其他應收款之減項。各該項目如為更明細之劃分者，備抵呆帳亦比照分別列示。</p> <p>(十) 當期所得稅資產：與本期及前期有關之已支付所得稅金額超過該等期間應付金額之部分。</p> <p>(十一) 存貨：係符合下列任一條件之資產：</p> <p>1、持有供正常營業過程出售者。</p> <p>2、正在製造過程中以供正常營業過程</p>	<p>款無法收回之金額，提列適當之備抵呆帳。</p> <p>備抵呆帳應分別列為應收票據、應收帳款及其他應收款之減項。各該項目如為更明細之劃分者，備抵呆帳亦比照分別列示。</p> <p>(十) 當期所得稅資產：與本期及前期有關之已支付所得稅金額超過該等期間應付金額之部分。</p> <p>(十一) 存貨：係符合下列任一條件之資產：</p> <p>1、持有供正常營業過程出售者。</p> <p>2、正在製造過程中以供正常營業過程</p>	
--	--	--

<p>出售者。</p> <p>3、將於製造過程或勞務提供過程中消耗之原料或物料（耗材）。</p> <p>存貨之會計處理，應依國際會計準則第二號規定辦理。</p> <p>存貨應以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。</p> <p>存貨有提供作質、擔保或由債權</p>	<p>出售者。</p> <p>3、將於製造過程或勞務提供過程中消耗之原料或物料（耗材）。</p> <p>存貨之會計處理，應依國際會計準則第二號規定辦理。</p> <p>存貨應以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。</p> <p>存貨有提供作質、擔保或由債權</p>	
--	--	--

<p>人監視使用等情事，應予註明。</p> <p>(十二) 預付款項：係包括預付費用及預付購料款等。</p> <p>(十三) 待出售非流動資產：係指依出售處分群組之一般條件及商業慣例，於目前狀態下，可供立即出售，且其出售必須為高度很有可能之非流動資產或待出售處分群組內之資產。</p> <p>待出售非流動資產及待出售處分群組之衡量、表達與揭露，應依國際</p>	<p>人監視使用等情事，應予註明。</p> <p>(十二) 預付款項：係包括預付費用及預付購料款等。</p> <p>(十三) 待出售非流動資產：係指依出售處分群組之一般條件及商業慣例，於目前狀態下，可供立即出售，且其出售必須為高度很有可能之非流動資產或待出售處分群組內之資產。</p> <p>待出售非流動資產及待出售處分群組之衡量、表達與揭露，應依國際</p>	
--	--	--

<p>財務報導 準則第五 號規定辦 理。</p> <p>(十四) 其他流動 資產：係 不能歸屬 於以上各 類之流動 資產。</p> <p>二、非流動資產：係指 流動資產以外，具 長期性質之有形、 無形資產及金融資 產。</p> <p>(一) 持有至到期日 金融資產－非 流動：係指具 有固定或可決 定之付款金額 及固定到期 日，且企業有 積極意圖及能 力持有至到期 日之非衍生金 融資產。但下 列項目除外：</p> <p>1、原始認列 時指定為 透過損益 按公允價 值衡量。</p> <p>2、指定為備 供出售。</p> <p>3、符合放款 及應收款 定義。</p> <p>持有至</p>	<p>財務報導 準則第五 號規定辦 理。</p> <p>(十四) 其他流動 資產：係 不能歸屬 於以上各 類之流動 資產。</p> <p>二、非流動資產：係指 流動資產以外，具 長期性質之有形、 無形資產及金融資 產。</p> <p>(一) 持有至到期日 金融資產－非 流動：係指具 有固定或可決 定之付款金額 及固定到期 日，且企業有 積極意圖及能 力持有至到期 日之非衍生金 融資產。但下 列項目除外：</p> <p>1、原始認列 時指定為 透過損益 按公允價 值衡量。</p> <p>2、指定為備 供出售。</p> <p>3、符合放款 及應收款 定義。</p> <p>持有至</p>	
--	--	--

<p>到期日金融資產應以攤銷後成本衡量。</p> <p>(二)採用權益法之投資：係指投資關聯企業，或合資控制者未採比例合併法認列聯合控制個體之權益。</p> <p>採用權益法之投資之評價及表達應依國際會計準則第二十八號及第三十一號規定辦理。</p> <p>認列投資損益時，關聯企業編製之財務報告若未符合本準則，應先按本準則調整後，再據以認列投資損益，採用權益法所用之關聯企業財務報告日期應與投資者相同，若有不同時，應對關聯企業財務報告日期與投資者財務報告日期間所發生之重大交易或</p>	<p>到期日金融資產應以攤銷後成本衡量。</p> <p>(二)採用權益法之投資：係指投資關聯企業，或合資控制者未採比例合併法認列聯合控制個體之權益。</p> <p>採用權益法之投資之評價及表達應依國際會計準則第二十八號及第三十一號規定辦理。</p> <p>認列投資損益時，關聯企業編製之財務報告若未符合本準則，應先按本準則調整後，再據以認列投資損益，採用權益法所用之關聯企業財務報告日期應與投資者相同，若有不同時，應對關聯企業財務報告日期與投資者財務報告日期間所發生之重大交易或</p>	
---	---	--

<p>事件之影響予以調整，在任何情況下，關聯企業與投資者之資產負債表日之差異不得超過三個月。若會計師依審計準則公報第二十四號規定判斷關聯企業對投資者財務報告公允表達影響重大者，關聯企業之財務報告應經會計師依照「會計師查核簽證財務報表規則」與一般公認審計準則之規定辦理查核。</p> <p>採用權益法之投資有提供作質，或受有約束、限制等情事者，應予註明。</p> <p>(三) 不動產、廠房及設備：係指用於商品或勞務之生產或提供、出租予他人或供管理目的而持有，且預期使用期間超過一個會計</p>	<p>事件之影響予以調整，在任何情況下，關聯企業與投資者之資產負債表日之差異不得超過三個月。若會計師依審計準則公報第二十四號規定判斷關聯企業對投資者財務報告公允表達影響重大者，關聯企業之財務報告應經會計師依照「會計師查核簽證財務報表規則」與一般公認審計準則之規定辦理查核。</p> <p>採用權益法之投資有提供作質，或受有約束、限制等情事者，應予註明。</p> <p>(三) 不動產、廠房及設備：係指用於商品或勞務之生產或提供、出租予他人或供管理目的而持有，且預期使用期間超過一個會計</p>	
--	--	--

<p>年度之有形資產項目。</p> <p>不動產、廠房及設備之後續衡量應採成本模式，其會計處理應依國際會計準則第十六號規定辦理。</p> <p>不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，應單獨提列折舊。</p> <p>不動產、廠房及設備具有不同耐用年限，或以不同方式提供經濟效益，或適用不同折舊方法、折舊率者，應在附註中分別列示重大組成部分之類別。</p> <p>（四）投資性不動產：係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具，而由所有者或融資租賃之承租人所持有之不動產。</p> <p>投資性不動產之會計處理應依國際會</p>	<p>年度之有形資產項目。</p> <p>不動產、廠房及設備之後續衡量應採成本模式，其會計處理應依國際會計準則第十六號規定辦理。</p> <p>不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，應單獨提列折舊。</p> <p>不動產、廠房及設備具有不同耐用年限，或以不同方式提供經濟效益，或適用不同折舊方法、折舊率者，應在附註中分別列示重大組成部分之類別。</p> <p>（四）投資性不動產：係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具，而由所有者或融資租賃之承租人所持有之不動產。</p> <p>投資性不動產之會計處理應依國際會</p>	
--	--	--

<p>計準則第四十號規定辦理，後續衡量採用公允價值模式者，應依下列規定辦理：</p> <p>1、公允價值之評價應採收益法。但未開發之土地無法以收益法評價者，應採用土地開發分析法。</p> <p>2、採收益法評價應依下列規定辦理：</p> <p>(1) 現金流量：應依現行租賃契約、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</p>	<p>計準則第四十號規定辦理，後續衡量採用公允價值模式者，應依下列規定辦理：</p> <p>1、公允價值之評價應採收益法。但未開發之土地無法以收益法評價者，應採用土地開發分析法。</p> <p>2、採收益法評價應依下列規定辦理：</p> <p>(1) 現金流量：應依現行租賃契約、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</p>	
--	--	--

<p>加計該期末價值之現值。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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</p>	<p>加計該期末價值之現值。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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</p>	
---	---	--

<p>期郵政 定期儲 金小額 存款機 動利率 加三碼。</p> <p>3、公允價值 之評價應 依下列規 定辦理：</p> <p>(1) 持有 投資 性不動 產單筆 金額未 達實收 資本額 百分之 二十及 新臺幣 三億元 者，得採 自行估 價或委 外估價。</p> <p>(2) 持有 投資 性不動 產單筆 金額</p>	<p>期郵政 定期儲 金小額 存款機 動利率 加三碼。</p> <p>3、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：</p> <p>(1) 取具 二家以 上專業 估價</p>	
---	---	--

<p> <u>達實</u> <u>收資</u> <u>本額</u> <u>百分</u> <u>之二</u> <u>十或</u> <u>新臺</u> <u>幣三</u> <u>億元</u> <u>以上</u> <u>者，應</u> <u>取得</u> <u>專業</u> <u>估價</u> <u>師出</u> <u>具之</u> <u>估價</u> <u>報告</u> <u>，或自</u> <u>行估</u> <u>價並</u> <u>請會</u> <u>計師</u> <u>就合</u> <u>理性</u> <u>出具</u> <u>複核</u> <u>意見。</u> (3) <u>持有</u> <u>投資</u> <u>性不</u> <u>動產</u> <u>單筆</u> <u>金額</u> <u>達總</u> <u>資產</u> <u>百分</u> <u>之十</u> </p>	<p> 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。 4、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，另應 至少每年 取具專業 估價師出 具之估價 報告。 投資性 不動產後續衡 量採公允價值 </p>	
--	---	--

<p>以上者，應取具二家以上專業估價師出具之估價報告，或取具聯合估價事務所二位估價師出具之估價報告，或取具一位專業估價師出具之估價報告，並請會計師就合理性出具複核意</p>	<p>模式者，其揭露除依國際會計準則公報第四十號規定辦理外，應於附註揭露下列資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘估標的之現行租賃契約重要條款、當地租金行情及市場相似比較標的評估租金行情。 2、投資性不動產目前狀態、過去收益之數額及變動狀態、目前合理淨收益推估之依據及理由。 3、未來各期現金流入與現金流出之變動狀態如何決定及決定之依據。 4、收益資本化率或折現率之調 	
--	---	--

<p>見。</p> <p>4、發行人應於資產負債表日依下列規定檢討評估公允價值之有效性，以決定是否重新出具估價報告，<u>達本目3、(2)、(3)標準者均應至少每年取具專業估價師估價報告及會計師合理性複核意見：</u></p> <p>(1)採委外估價者，應請估價師檢視原估價報告，或請會計師就原委外估價報</p>	<p>整及決定之依據及理由。</p> <p>5、收益價值推估過程、引用計算參數及估價結果之適當及合理性說明。</p> <p>6、採土地開發分析法之理由、土地開發分析計畫重點、總體經濟情形之預估、估計銷售總金額、利潤率及資本利息綜合利率。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。</p> <p>7、採委外估價者，應揭露委外估價之估價事務</p>	
--	--	--

<p><u>告之有效 性出具 具複核 核意見。</u></p> <p>(2) <u>採自行估 價並請會 計師就合 理性出具 複核意見 者，應請會 計師就原 自行估價 報告之有 效性出具 複核意見。</u></p> <p>(3) <u>未達本 準則規定 應委外估 價或請會 計師複核 之</u></p>	<p>所、估價 師姓名及 估價日期 等資訊。</p> <p>8、應分別揭 露委外估 價與自行 估價之公 允價值評 價結果。</p> <p>公允價值 採委外估價 者，應由具備 我國不動產估 價師資格且符 合下列條件之 估價師進行估 價，並應遵循 不動產估價師 法、不動產估 價技術規則等 相關規定，及 參考財團法人 中華民國會計 研究發展基金 會（以下簡稱 會計基金會） 發布之相關評 價準則公報辦 理：</p> <p>1、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</p>	
--	--	--

<p><u>標準</u> <u>，並採</u> <u>自行</u> <u>估價</u> <u>者，得</u> <u>自行</u> <u>評估</u> <u>原估</u> <u>價報</u> <u>告之</u> <u>有效</u> <u>性，或</u> <u>請會</u> <u>計師</u> <u>就原</u> <u>自行</u> <u>估價</u> <u>報告</u> <u>之有</u> <u>效性</u> <u>出具</u> <u>複核</u> <u>意見。</u></p> <p>投資性 不動產後續衡 量採公允價值 模式者，其揭 露除依國際會 計準則公報第 四十號規定辦 理外，應於附 註揭露下列資 訊：</p> <p>1、勘估標的 之現行租 賃契約重 要條款、 當地租金</p>	<p>領有畢業 證書，須 具備三年 以上之不 動產估價 實務經 驗。</p> <p>2、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。</p> <p>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 估價師懲 戒委員會 懲戒之紀 錄。</p> <p>4、不得為發 行人之關 係人或有 實質關係 人之情 形。</p> <p>公允價 值採自行估價 者，除依本準</p>	
--	---	--

<p>行情及市場相似比較標的評估租金行情。</p> <p>2、投資性不動產目前狀態、過去收益之數額及變動狀態、目前合理淨收益推估之依據及理由。</p> <p>3、未來各期現金流入與現金流出之變動狀態如何決定及決定之依據。</p> <p>4、收益資本化率或折現率之調整及決定之依據及理由。</p> <p>5、收益價值推估過程、引用計算參數及估價結果之適當及合理性說明。</p> <p>6、採土地開</p>	<p>則規定外，應參考會計基金會發布之相關評價準則公報，並依下列規定辦理：</p> <p>1、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。</p> <p>2、估價報告內容應列示所依據資訊及結論之理由，並由權責人員簽章，其內容至少應包</p>	
---	---	--

<p>發分析法之理由、土地開發分析計畫重點、總體經濟情形之預估、估計銷售總金額、利潤率及資本利息綜合利率。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。</p> <p>7、採委外估價者，應揭露委外估價之估價事務所、估價師姓名及估價日期。<u>經會計師出具合理性複核意見者，應揭露複核會計師及所屬事務所之名稱、</u></p>	<p>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。</p> <p>發行人之子公司持有投資性不動產者，亦應依本目規定辦理。</p> <p>發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，本目有關單筆投資性不動產金額達實收資本額百分之二十之估價標準，以資產負債表歸屬於母公司業主之</p>	
--	---	--

<p><u>複核結論及複核報告日等資訊。</u></p> <p>8、應分別揭露委外估價與自行估價之公允價值評價結果。<u>經會計師就合理性出具複核意見者，應予註明。</u></p> <p>公允價值採委外估價者，應由具備我國不動產估價師資格且符合下列條件之估價師進行估價，並應遵循不動產估價師法、不動產估價技術規則等相關規定，及參考財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計基金會）發布之相關評價準則公報辦理：</p> <p>1、須具備四年以上之</p>	<p>權益百分之十計算之。</p> <p>（五）無形資產：係指無實體形式之可辨認非貨幣性資產，並同時符合具有可辨認性、可被企業控制及具有未來經濟效益。</p> <p>無形資產之後續衡量應採成本模式，其會計處理應依國際會計準則第三十八號規定辦理。</p> <p>（六）生物資產：係指與農業活動有關具生命之動物或植物，生物資產之會計處理應依國際會計準則第四十一號規定辦理。</p> <p>（七）遞延所得稅資產：係指與可減除暫時性差異、未使用課稅損失遞轉後期及未使用所得稅抵減遞轉後期有關之未來期間可回收所得稅金額。</p>	
---	---	--

<p>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，須具備三年以上之不動產估價實務經驗。</p> <p>2、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。</p> <p>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估價師懲戒委員會懲戒之紀錄。</p> <p>4、不得為發行人之關係人或有</p>	<p>(八)其他非流動資產：係不能歸類於以上各類之非流動資產。</p> <p>探勘及評估資產之後續衡量應採成本模式，其會計處理應依國際財務報導準則第六號規定辦理。</p> <p>前項有關透過損益按公允價值衡量之金融資產、避險之衍生金融資產、備供出售金融資產、以成本衡量之金融資產、無活絡市場之債券投資、持有至到期日金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款項目之會計處理，應依國際會計準則第三十九號規定辦理。</p> <p>發行人應於資產負債表日對第三項有關備供出售金融資產、以成本衡量之金融資產、無活絡市場之債券投資、持有至到期日金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、採用權益法之投資、不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產、探勘及評估資產等項目評估是否有減損之客觀</p>	
--	---	--

<p>實質關係人之情 形。</p> <p>公允價值採自行估價者，除依本準則規定外，應參考會計基金會發布之相關評價準則公報，並依下列規定辦理：</p> <p>1、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。</p> <p>2、估價報告之內容應列示所依據資訊及結論</p>	<p>證據，若存在此類證據，應依國際會計準則第三十九號及第三十六號規定，認列減損損失金額。</p> <p>第三項有關透過損益按公允價值衡量之金融資產、避險之衍生金融資產、備供出售金融資產、以成本衡量之金融資產、無活絡市場之債券投資、持有至到期日金融資產、生物資產等項目，應依流動性區分為流動與非流動。</p>	
---	--	--

<p>之理由，並由權責人員簽章，其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。</p> <p><u>具備會計師法規定執業資格之會計師就發行人委外估價或自行估價報告之合理性出具複核意見者，應符合下列條件：</u></p> <p><u>1、具備四年以上辦理</u></p>		
---	--	--

<p> <u>發行人財務報告查核簽證之經驗，或具備四年以上辦理財務報告查核簽證之經驗並參加評價相關訓練達九十小時以上且取得及格證書。</u> </p> <p> <u>2、未曾因辦理發行人財務報告查核簽證或出具不動產估價合理性複核意見業務上有關詐欺、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。</u> </p> <p> <u>3、最近三年無票信債信不良紀錄及最近五年無遭</u> </p>		
--	--	--

<p> <u>受會計師懲戒委員會懲戒之紀錄。</u> <u>4、不得為發行人、出具估價報告之估價師或於發行人自行估價報告簽章之負責人或關係人或</u> <u>有實質關係人之情形，或為發行人財務報告之簽證會計師。</u> <u>會計師就發行人委外估價或自行估價報告之合理性出具複核意見者，應依本準則及下列規定辦理：</u> <u>1、承接案件前應審慎評估專業能力與訓練、實務經驗及獨立性。執行複核案件前應充</u> </p>		
---	--	--

<p> <u>分瞭解財務報告編製相關法令、國際財務報導準則及不動產估價等與所複核案件相關之規定，並不得接受委任提出公允價值結論。</u> </p> <p> <u>2、進行複核案件應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具複核意見書；相關執行程序、蒐集資料及作成結論應詳實登載於複核案件工作底稿。</u> </p> <p> <u>3、執行複核程序時，應就估價報告之範圍、所使用之資料</u> </p>		
---	--	--

<p>來源、估價所使用參數及估價方法、估價所採用之資訊及所執行之調查、估價人員所作各項調整、估價推論過程等事項逐項評估其完整性、正確性及合理性，並確認符合本準則及相關法令規定。複核發行人自行估價報告時應另就發行人自行估價之作業流程等內部控制制度設計與執行之有效性逐項分析。</p> <p>—</p> <p>4、發行人委外估價或自行估價報告使用</p>		
---	--	--

<p><u>假設、估計、參數或土地開發分析使用資訊與前期有重大差異時，應予分析確定有合理依據，與不動產估價師或自行估價人員有不同意見者，應提出理由。</u></p> <p><u>5、複核報告</u></p> <p><u>內容至少應包括委任人、複核會計師及所屬事務所之名稱及地址、複核之目的及用途、複核案件之重大假設及限制、所執行複核工作之範圍、複核程序所採用之主要資訊、複核結論、</u></p>		
--	--	--

<p><u>複核報告</u> <u>日等，並</u> <u>聲明複核</u> <u>意見真實</u> <u>且正確、</u> <u>具備專業</u> <u>性與獨立</u> <u>性及遵循</u> <u>主管法令</u> <u>規定等事</u> <u>項。</u></p> <p>發行人之 子公司持有投 資性不動產 者，亦應依本 目規定辦理。</p> <p>發行人 股票無面額或 每股面額非屬 新臺幣十元 者，本目有關 單筆投資性不 動產金額達實 收資本額百分 之二十之估價 標準，以資產 負債表歸屬於 母公司業主之 權益百分之十 計算之。</p> <p>(五) 無形資產：係 指無實體形式 之可辨認非貨 幣性資產，並 同時符合具有 可辨認性、可 被企業控制及 具有未來經濟</p>		
---	--	--

<p>效益。</p> <p>無形資產之後續衡量應採成本模式，其會計處理應依國際會計準則第三十八號規定辦理。</p> <p>(六) 生物資產：係指與農業活動有關具生命之動物或植物，生物資產之會計處理應依國際會計準則第四十一號規定辦理。</p> <p>(七) 遞延所得稅資產：係指與可減除暫時性差異、未使用課稅損失遞轉後期及未使用所得稅抵減遞轉後期有關之未來期間可回收所得稅金額。</p> <p>(八) 其他非流動資產：係不能歸類於以上各類之非流動資產。</p> <p>探勘及評估資產之後續衡量應採成本模式，其會計處理應依國際</p>		
---	--	--

<p>財務報導準則 第六號規定辦理。</p> <p>前項有關透過損益按公允價值衡量之金融資產、避險之衍生金融資產、備供出售金融資產、以成本衡量之金融資產、無活絡市場之債券投資、持有至到期日金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款項目之會計處理，應依國際會計準則第三十九號規定辦理。</p> <p>發行人應於資產負債表日對第三項有關備供出售金融資產、以成本衡量之金融資產、無活絡市場之債券投資、持有至到期日金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、採用權益法之投資、不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產、探勘及評估資產等項目評估是否有減損之客觀證據，若存在此類證據，應依國際會計準則第三十九號及第三十六號規定，認列減損損失金額。</p> <p>第三項有關透過損益按公允價值衡量之金融資產、避險之衍生金融資產、備供出售金融資產、以成本衡量之</p>		
---	--	--

金融資產、無活絡市場之債券投資、持有至到期日金融資產、生物資產等項目，應依流動性區分為流動與非流動。		
--	--	--