

公開發行公司取得或處分資產處理準則 配合IFRS 16之修正情形

金融監督管理委員會證券期貨局

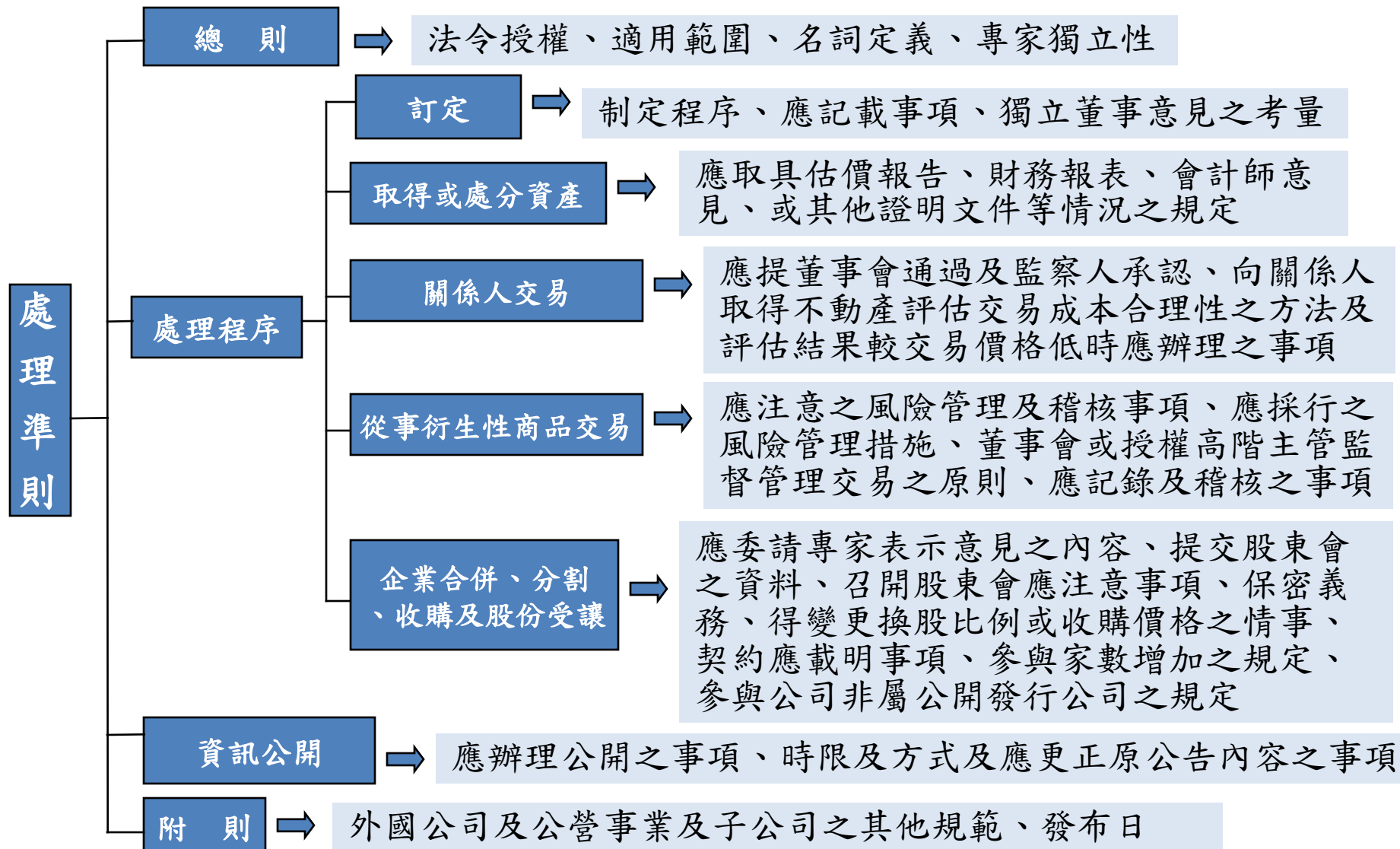
107年11月

大綱

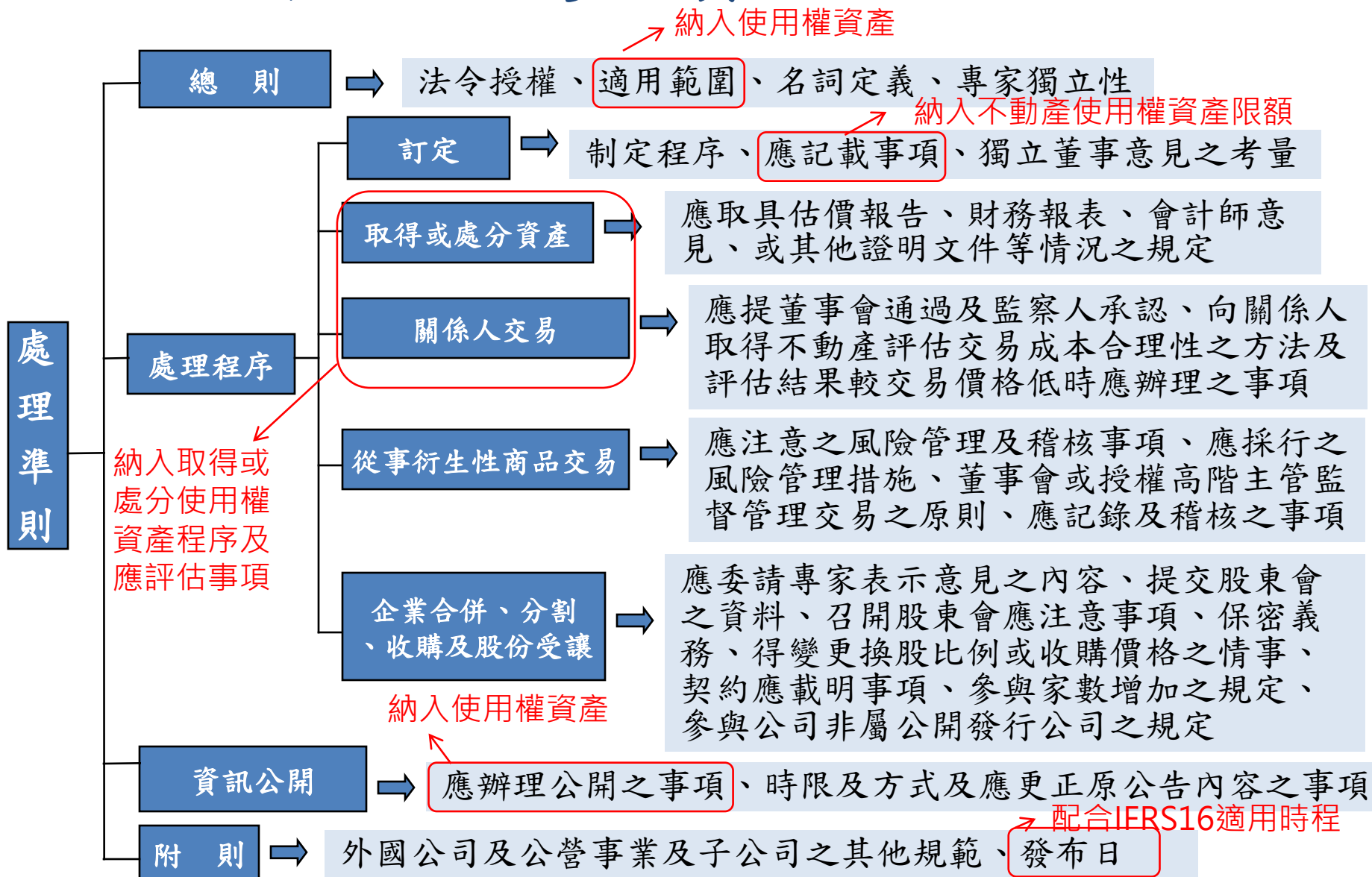
- 一、法規架構
- 二、配合IFRS16修正項目
- 三、實務運作常見疑義
- 四、Q&A



一、法規架構



二、配合IFRS16修正項目



二、配合IFRS16預告修正項目

- (一) 將使用權資產納入處理準則規範資產範圍
- (二) 規範公司應訂定取得非供營業用不動產使用權資產限額
- (三) 規範公司取得或處分使用權資產應出具專家意見情形
- (四) 規範取得或處分使用權資產如為關係人交易之程序
- (五) 規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估
- (六) 將取得或處分使用權資產納入公告規範
- (七) 配合IFRS16適用時程，訂定施行日期

(一)將使用權資產納入資產範圍

- 修正第3條，將使用權資產納入本準則所稱資產範圍。

| 修正後 | 修正前 |
|---|---|
| <p>第三條 本準則所稱資產之適用範圍如下：</p> <p>…</p> <p>二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨）及設備。</p> <p>…</p> <p><u>五、使用權資產。</u></p> | <p>第三條 本準則所稱資產之適用範圍如下：</p> <p>…</p> <p>二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、<u>土地使用權</u>、營建業之存貨）及設備。</p> <p>…</p> |

(二)規範公司應訂定取得非供營業用不動產使用權資產限額

- 修正第7條第1項第5款，增訂公司所定處理程序應記載併計非供營業使用之不動產使用權資產之限額。

修正後

五、公司及各子公司取得非供營業使用之不動產及其使用權資產或有價證券之總額，及個別有價證券之限額。

修正前

五、公司及各子公司取得非供營業使用之不動產或有價證券之總額，及個別有價證券之限額。

(三) 規範公司取得或處分使用權資產應出具專家意見情形

- 修正第9條第1項，規範公司取得或處分不動產使用權資產及設備使用權資產，達重大性標準，應洽專業估價者就交易價格合理性表示意見。

| 修正後 | 修正前 |
|---|---|
| <p>第九條 公開發行公司取得或處分不動產、<u>設備或其使用權資產</u>，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備<u>或其使用權資產</u>外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：</p> | <p>第九條 公開發行公司取得或處分不動產或設備，除與政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：</p> |

(三)規範公司取得或處分使用權資產應出具專家意見情形(續)

- 修正第11條，規範公司取得無形資產之使用權資產，交易金額達重大性標準，應洽會計師就交易價格合理性表示意見。

| 修正後 | 修正前 |
|---|--|
| <p>第十一條 公開發行公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p> | <p>第十一條 公開發行公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p> |

(四) 規範取得或處分使用權資產如為關係人交易之程序

- 修正第15條第1項，規範公司取得或處分不動產使用權資產，或取得或處分不動產外其他資產之使用權，交易金額達重大性，應檢附相關書件提交董事會通過及監察人承認。

修正後

第十五條 公開發行公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：

三、向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

修正前

第十四條 公開發行公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：

三、向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

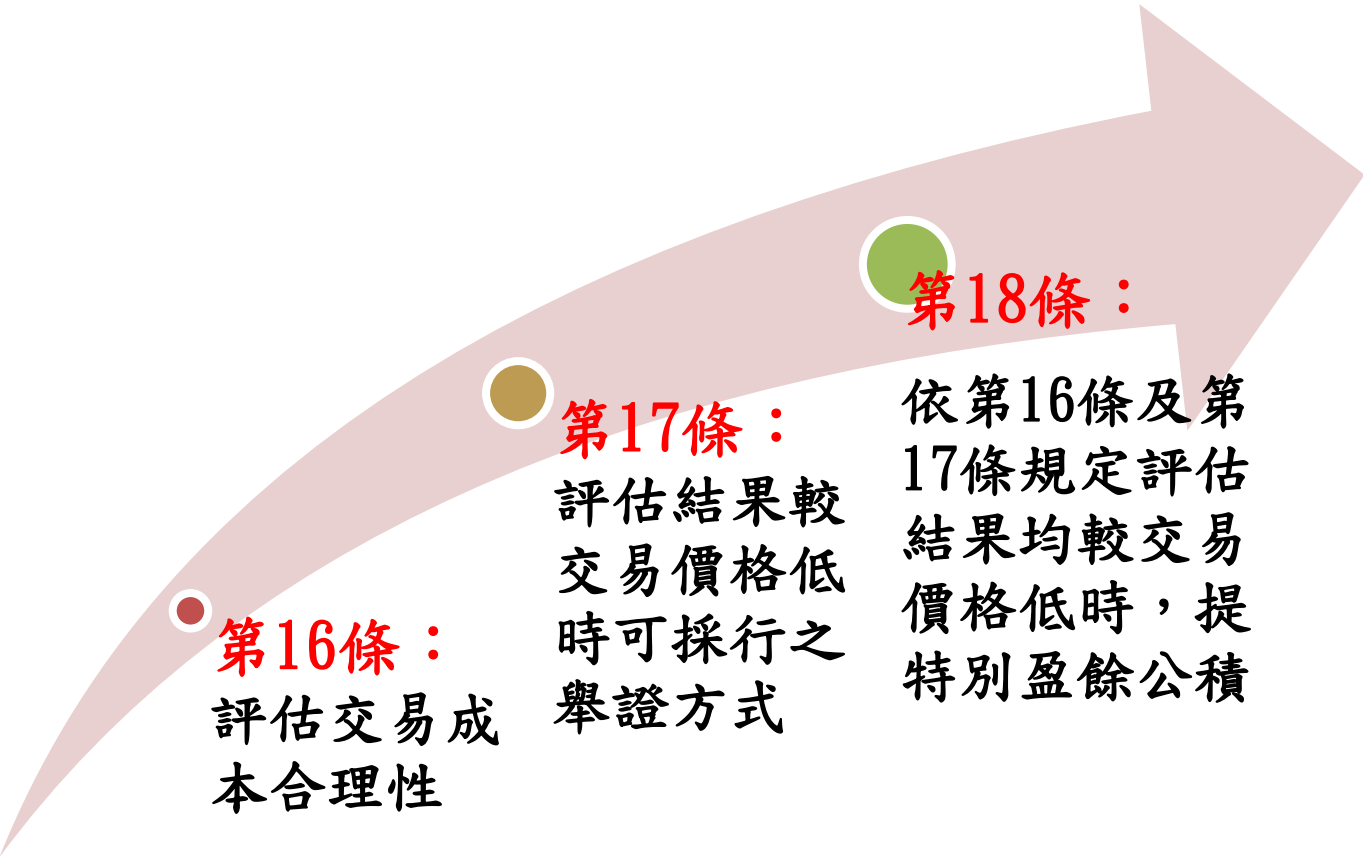
(四)規範取得或處分使用權資產如為關係人交易之程序(續)

- 修正第15條第3項，放寬公開發行公司與其母公司或與其子公司取得或處分供營業使用之設備使用權資產或不動產使用權資產之處理程序。

| 修正後 | 修正前 |
|---|---|
| <p>公開發行公司與其母公司或子公司間<u>從事下列交易</u>，董事會得依第七條第一項第三款授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <p><u>一、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</u></p> <p><u>二、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</u></p> | <p>公開發行公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得依第七條第一項第三款授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。</p> |

(五)規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估

- 修正第16條至第18條，將向關係人取得不動產使用權資產納入應評估範圍。



第16條：
評估交易成本合理性

第17條：
評估結果較交易價格低時可採行之舉證方式

第18條：

依第16條及第17條規定評估結果均較交易價格低時，提特別盈餘公積

(五)規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估(續)

- 修正第16條第1項至第3項，將向關係人取得不動產使用權資產納入規範。

| 修正後 | 修正前 |
|---|--|
| <p>第十六條 公開發行公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>……</p> <p>合併購買<u>或租賃</u>同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。</p> <p>公開發行公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，依前二項規定評估不動產<u>或其使用權資產</u>成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。</p> | <p>第十六條 公開發行公司向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>……</p> <p>合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。</p> <p>公開發行公司向關係人取得不動產，依前二項規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。</p> |

(五) 規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估(續)

- 新增第16條第4項第4款，排除公開發行公司與其母公司或子公司間取得供營業使用之不動產使用權資產，應依第16條至第18條設算交易價格及提供特別盈餘公積之適用。

修正後

公開發行公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依前條規定辦理，不適用前三項規定：

一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。

二、關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。

...

四、公開發行公司與其母公司或子公司間取得供營業使用之不動產使用權資產。

修正前

公開發行公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依第十四條規定辦理，不適用前三項規定：

一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產。

二、關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。

...

(五)規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估(續)

- 修正第17條，放寬向關係人取得不動產使用權資產之設算。

修正後

第十七條 公開發行公司依前條第一項及第二項規定評估結果均較交易價格為低時，應依第十八條規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

一、關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

(二) 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

修正前

第十七條 公開發行公司依前條第一項及第二項規定評估結果均較交易價格為低時，應依第十七條規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

一、關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

(二) 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

(三) 同一標的房地之其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差推估其交易條件相當者。

(五)規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估(續)

- 修正第17條，放寬向關係人取得不動產使用權資產之設算。

修正後

二、公開發行公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

修正前

二、公開發行公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區成交案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人成交案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(五)規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估(續)

- 修正第18條，規範向關係人取得之不動產使用權資產，如評估成本較交易價格低時之應辦事項規範。

| 修正後 | 修正前 |
|---|--|
| <p>第十八條 公開發行公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，如經按<u>前二</u>條規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <p>一、應就不動產<u>或其使用權資產</u>交易價格與評估成本間之差額，依本法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依本法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。</p> | <p>第十七條 公開發行公司向關係人取得不動產，如經按第十五條及第十六條規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <p>一、應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依本法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依本法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。</p> |

(五)規範向關係人取得不動產使用權資產交易成本評估(續)

- 修正第18條，規範向關係人取得之不動產使用權資產，如評估成本較交易價格低時之應辦事項規範。

| 修正後 | 修正前 |
|--|---|
| <p>二、監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。<u>已依本法規定設置審計委員會者，本款前段對於審計委員會之獨立董事成員準用之。</u></p> <p>三、應將<u>前</u>二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。</p> <p>公開發行公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入<u>或承租</u>之資產已認列跌價損失或處分<u>或終止租約</u>或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經本會同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>公開發行公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。</p> | <p>二、監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>三、應將第一款及第二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。</p> <p>公開發行公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經本會同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>公開發行公司向關係人取得不動產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。</p> |

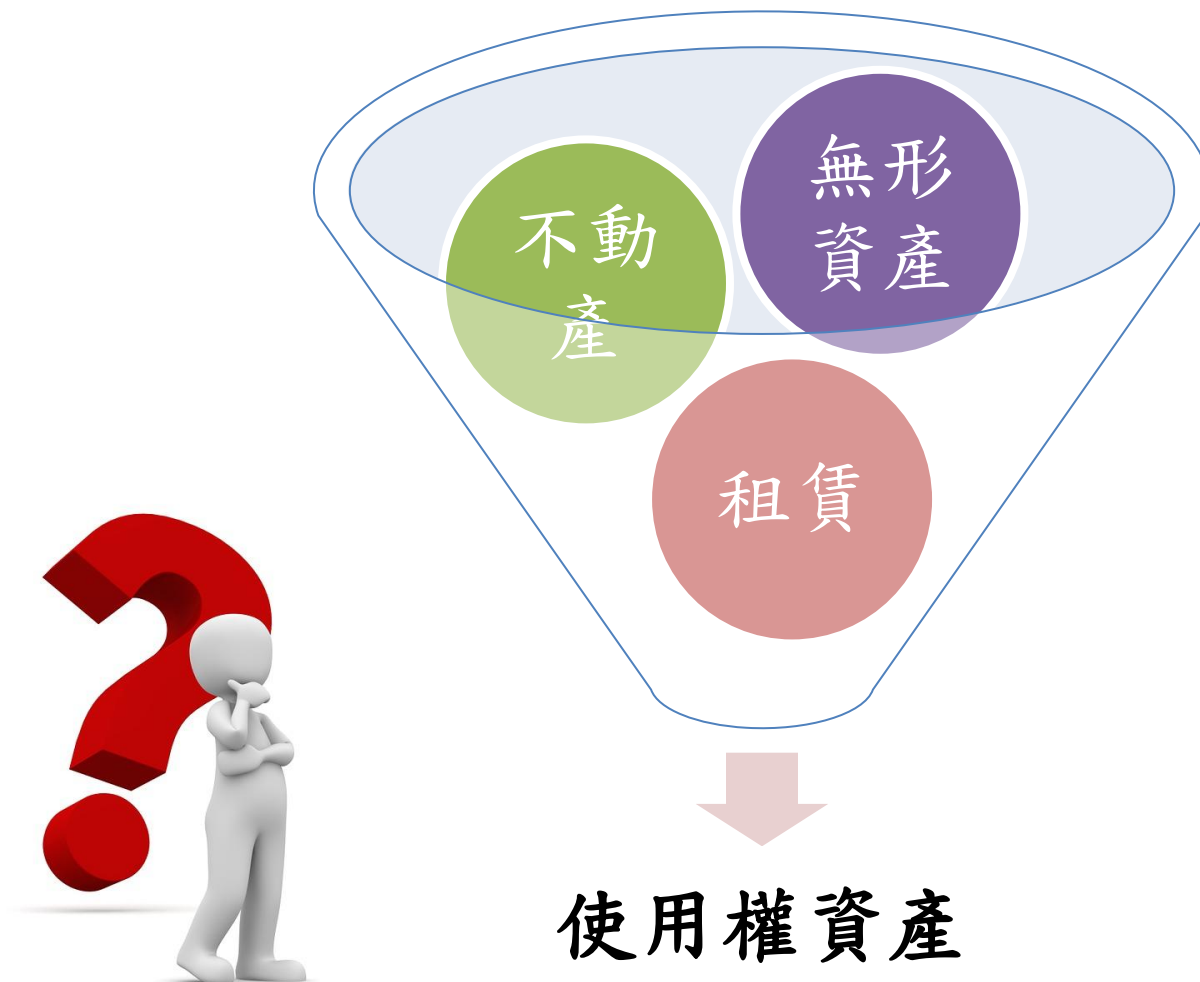
(六)將取得或處分使用權資產納入公告規範

- 修正第31條，將公開發行公司因租賃取得或處分使用權資產納入公告規範。

(七)配合IFRS16適用時程，修正施行日期

- 配合IFRS16適用時程，修正第36條，明訂本次修正於108年1月1日施行。

三、實務運作常見疑義



(一)取得或處分使用權資產於處理準則之適用

Q:因租賃而取得或處分使用權資產，尚未實際取得資產所有權，是否有取處準則之適用？

A:

- 1.現行處理準則第2條所稱資產範圍，本即包括融資租賃及土地使用權，配合明（108）年適用IFRS 16後，公司取得或處分使用權資產，仍應取處準則辦理。
- 2.取得使用權資產：公司如因新增租約，或因修改租賃契約，依IFRS16.B32新增一項或多項使用權資產，並增加租賃範圍者，即有取得使用權資產之情事，應依取處準則相關規定辦理。



(二)於適用IFRS 16前已存在之租賃契約，是否有取處準則之適用

Q:108.1.1前已存在之租賃契約，是否有取處準則之適用？

A:

108.1.1前已存在之租賃契約，於初次適用IFRS 16因追溯調整而於108.1.1新增之使用權資產，因屬新公報採用之影響，尚無需適用取處準則。



(三)公司取得或處分使用權資產之交易價格

Q:使用權資產係以合約所訂之租金總額作為交易價格計算？

A:

- 1.有關取處準則所稱使用權資產之交易價格，係指使用權資產於事實發生日估算之入帳金額，尚非合約所訂之租金總額。
- 2.至實際入帳金額如與事實發生日公告之交易金額相異，應依取處準則第32條第3款規定更正原公告內容。



(四)專業估價師估算使用權資產之價格合理性



Q:取得或處分使用權資產之價格合理性如何判斷？估價報告所採用之折現率有無規範？

A:

- 1.鑒於使用權資產尚非標準化商品，且交易價格不透明，為利公司管理者於執行業務時，盡善良管理人之職責，爰規範公司應於事實發生之日前洽專業估價者等專家就交易價格合理性出具意見。
- 2.以不動產租賃為例，內政部業依不動產估價師法第19條規定，訂定不動產估價技術規則規範不動產估價師從事不動產（含租賃）估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項，爰專業估價者於評估交易價格時，當應依主管機關相關規範、評價準則及職業公會所訂定自律規範等，並本於專業判斷及選擇適當評價方法、參考標的及折現率等，計算合理租賃價格供公司管理者作決策參考。
- 3.另近日外界所關心估價報告可選用之折現率等部分，經瞭解不動產估價技術規則第43條業已就折現率有相關規範。

(五)取得或處分使用權資產之公告方式

門檻

- 維持現行取處準則對重大性之界定，並於事實發生日即日起2日內以折現後金額公告。

時點

- 依取處準則第4條第5款對事實發生日之規範，係指足資確認交易對象及交易金額之日，故如簽約日係最早能確定交易對象及交易金額之日，自應依簽約日為事實發生日。
- 事實發生日依取處準則第4條第5款規範，不包含會計準則變動之日，於適用IFRS 16 (108.1.1)前已存在之租約，無須適用。

金額

- 公告之交易價格係指使用權資產於事實發生日估算之入帳金額。

租約變動

- 於公告時應納入合理確定之續租之期間，後續如原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除之情事，則應依取處準則第32條第1款規定，以更正公告為之。



Thanks for your listening~