

不動產投資信託基金暨不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準

財政部 92 年 10 月 16 日台財融(四)字第

0920046560 號函核定

行政院金融監督管理委員會 95 年 4 月 19 日金管銀
(四)字第 09585001020 號函核定

行政院金融監督管理委員會 96 年 7 月 9 日金管銀
(四)字第 09600275190 號函核定

第一條 本評審原則及計算標準依不動產證券化條例(以下稱本條例)第二十六條第四項及第三十六條之規定訂定之。

第二條 信託財產評審委員會至少應每三個月評審不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產乙次,評估之內容應包括下列各事項:

一、信託財產之價值。

二、第三條第一項所列四款情形之評估。

三、依第三條第一項或第六條或依本條例第二十六條第二項及第三十六條規定,洽請專業估價者或專家出具之相關估價報告書或意見之覆核。

四、依投資決定評審交易標的物之產權形式、數量、交易總金額及議價情形,是否符合信託業法施行細則第十二條中授權中華民國信託業商業同業公會訂定有關信託財產評審委員會之評審規範。

五、其他重大影響受益人權益之情形。

依前項第三款委請專業估價者或專家評估信託財產時,信託財產評審委員會應遵循以下之原則:

(一)確定標的物之基本事項,例如:標的物權利態樣、收益型態、影響標的物價格之一般因素等。

(二)依據標的物之特性,覆核專業估價者或專家所採行之估價方法是否適當。

不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准者,得免依第三條第一項規定重新辦理信託財產之評估。

第三條 除不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准免依本條評估信託財產外,依第二條評審不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產時,如遇下列情形之一者,應即委請專業估價者或專家評估信託財產:

一、依第四、五條計算之不動產之相關指數綜合變動率達

百分之十五時。但已委請專業估價者或專家每三個月定期評估信託財產，且每年至少重新估價一次，並將不動產以公平價值重行衡量入帳者，不在此限。

二、投資不動產計劃有重大變動時。

三、信託財產之實質環境有重大變動時，包含鄰近地區嫌惡性設施或重大交通建設之興建，致不動產可能產生重大之價值變動。

四、個別不動產或不動產相關權利之價值已有重大減損，達不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產帳面價值百分之十時。

重新估價後之金額與估價報告書出具當月月初之帳面價值之差異達當月月初帳面價值百分之十或差異金額達新台幣一億元者，應將該差異調整信託財產科目及未實現資本損益科目。

第四條 第三條所述不動產之相關指數綜合變動率之公式如下：
(收益相關指數綜合變動率+增值相關指數變動率+證券市場指數綜合變動率) $\times 1/3$

第五條 收益相關指數綜合變動率、增值相關指數變動率及證券市場指數綜合變動率三種指數，其綜合變動率之計算方式如下：

一、收益相關指數綜合變動率：(房屋租金價格月指數變動率+躉售物價月指數變動率+月平均基本放款利率變動率) $\times 1/3$ 房屋租金價格月指數及躉售物價月指數以行政院主計處公布之數據為準；月平均基本放款利率以台灣銀行公布之數據為準。

二、增值相關指數變動率：依內政部公布之房地產綜合景氣指標之季指數變動率為準。

三、證券市場指數綜合變動率：(台股大盤月平均指數變動率+營建類股月平均指數變動率) $\times 1/2$ 台股大盤月平均指數及營建類股月平均指數以台灣證券交易所公布之數據為準；各指數或基本放款利率之變動率之計算方式如下：

(評審時最近一期已公布之月(季)指數或月平均基本放款利率-前次依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價並調整帳面價值當月

(季)之月(季)指數或月平均基本放款利率)(前次依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價並調整帳面價值當月(季)之月(季)指數或月平均基本放款利率)。

前項計算方式於不動產之價值未曾依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價並調整時，應以不動產取得之當月(季)指數或月平均利率取代。

第六條 除不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准免依本條評估信託財產外，不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產，自不動產投資信託基金或不動產資產信託募集完成當月起，或距前次依第三條第一項重新估價當月起超過三年未曾重新估價者，應委請專業估價者或專家重新估價。

第七條 不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產價值之計算，依下列方式為之：

一、不動產及不動產相關權利：

(一)土地：原始評價依取得成本為準；嗣後依商業會計法規定辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準。

(二)建築物：原始評價以取得成本為入帳基礎。續後評價以帳列成本減除累計折舊後之餘額計列及依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準。計提折舊之年限以建築物經濟耐用年數或依本條例第五十三條依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一。

(三)地上權：按取得成本入帳，續後評價以取得成本並依使用期限內逐期攤銷後之餘額計列，及依商業會計法辦理重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準。

二、其他固定資產：

原始評價以取得成本為入帳基礎。續後評價以取得成本減除累計折舊後之餘額計列及依商業會計法辦理資產重估或依第三條第一項或第六條重新估價之價值為準。計提折舊之年限以固定資產經濟耐用年數為基礎。

三、公債：

(一)上市者，以計算日之收盤價格加計至計算日止應收之利息為準；

(二)上櫃者，優先以計算日櫃買中心等殖成交系統之成交價加權平均值，如等殖成交系統未有公布價格者，則以證券商營業處所議價之成交價加權平均值；如以上二者皆無公布價格者，則採原帳列金額，並加計至計算日止應收之利息為準；

(三)未上市、上櫃者，以其面值加計至計算日止應收之利息並依相關規定按時攤銷折溢價。

四、金融債券、其他債券、金融資產證券化受益證券、資產基礎證券及不動產資產信託受益證券：

(一)上市及上櫃且票面利率為固定利率者，以計算日之收盤殖利率或證券商營業處所議價之加權平均成交殖利率與櫃買中心公布之公司債參考殖利率作比較，如落在櫃買中心公布之公司債參考殖利率上下 20 bps（含）區間內，則以收盤殖利率或證券商營業處所議價之加權平均成交殖利率，並加計至計算日止應收之利息為準；如落在櫃買中心公布之公司債參考殖利率上下 20 bps 區間外，則以櫃買中心公布之公司債參考殖利率加減 20 bps，並加計至計算日止應收之利息為準；未上市、上櫃者，以櫃買中心公布之公司債參考殖利率，並加計至計算日止應收之利息為準。上揭與櫃買中心公布之公司債參考殖利率作比較時，應遵守下列原則：

1. 債券年期 (Maturity) 與櫃買中心公布之公司債參考殖利率所載年期不同時，以線性差補方式計算公司債參考殖利率，但當債券為分次還本債券時，則以加權平均到期年限計算該債券之剩餘到期年期；金融資產證券化受益證券之法定到期日與預定到期日不同時，以預定到期日為準。

2. 債券信用評等與櫃買中心公布之公司債參考殖利率所載信用評等之對應原則如下：

(1) 債券信用評等若有 + 或 -，一律刪除（例如：「A-」或「A+」一律視為 A）。

- (2)有單一保證銀行之債券，以保證銀行之信用評等為準；有聯合保證銀行之債券，以主辦銀行之信用評等為準；以資產擔保債券者，視同無擔保，無擔保債券以發行公司主體之信用評等為準；次順位債券，以該債券本身的信用評等為準，惟當該次順位債券本身無信用評等，則以發行公司主體之信用評等再降二級為準；發行公司主體有不同信用評等公司之信用評等時，以最低之信用評等為準。
- (二)上櫃且票面利率為浮動利率及其他債券應取得交易對手之報價，惟無法取得交易對手之報價時，應以其面值加計至計算日止應收之利息並依相關規定攤銷折溢價。
- (三)下市、下櫃及暫停交易者，按最後交易日之收盤價攤銷折溢價並加計應收利息。
- (四)前述未上市、未上櫃、下市、下櫃及暫停交易者，如有客觀證據顯示投資價值發生減損，應認列減損損失。

五、附買回債券及短期票券：

以買進成本加計至計算日止以買進成本按買進利率計算之應收利息為準。

六、不動產投資信託基金受益證券：

- (一)上市者，以計算日集中交易市場之收盤價格為準。
- (二)上櫃者，以計算日櫃買中心等價自動成交系統之收盤價格為準。
- (三)未上市者，以計算日受託機構最新公告之淨值為準，但信託契約另有規定者，依其規定辦理。

七、運用標的之淨資產價值計算所定之收盤價格、成交價加權平均值、結算價格，除暫停交易股票外，如計算日無收盤價格、成交價加權平均值、結算價格者，以最近之收盤價格、成交價加權平均值、結算價格代之。依第三條第一項或第六條重新估價時，若第一項第一款第一目之土地及第二目之建築物，其價值無法區分者，以估價金額分別按當時土地公告現值與房屋評定價值各佔房屋評定價值與土地公告現值之合計數之比

例分攤至土地及建築物之價值。

第八條 每一受益權單位之淨資產價值，應以計算日之不動產投資信託基金或不動產資信託之淨資產價值除以已發行受益權數之數額為準。

第九條 本計算標準未規定部分，悉依一般公認會計原則辦理。

第十條 本評審原則及計算標準經本公會通過，並報經主管機關核定後公告實施；修正時亦同。

不動產投資信託基金暨不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準部分條文修正草案對照表說明

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第三條</p> <p>除不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准免依本條評估信託財產外，依第二條評審不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產時，如遇下列情形之一者，應即委請專業估價者或專家評估信託財產：</p> <p>一、依第四、五條計算之不動產之相關指數綜合變動率達百分之十五時。<u>但已委請專業估價者或專家每三個月定期評估信託財產，且每年至少重新估價一次，並將不動產以公平價值重行衡量入帳者，不在此限。</u></p> <p>二、投資不動產計劃有重大變動時。</p> <p>三、信託財產之實質環境有重大變動時，包含鄰近地區</p>	<p>第三條</p> <p>除不動產資產信託已於計劃中載明並經向主管機關申請核准免依本條評估信託財產外，依第二條評審不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產時，如遇下列情形之一者，應即委請專業估價者或專家評估信託財產：</p> <p>一、依第四、五條計算之不動產之相關指數綜合變動率達百分之十五時。</p> <p>二、投資不動產計劃有重大變動時。</p> <p>三、信託財產之實質環境有重大變動時，包含鄰近地區嫌惡性設施或重大交通建設之興建，致不動產可能產生重大之價值變動。</p> <p>四、個別不動產或不動產相關權利之價值已有重大減</p>	<p>鑑於不動產標的之特殊性，考量不動產之評價，若以會計上原始取得成本為評價方式將扭曲不動產價值之表達與揭露，故採不動產估價報告之鑑價金額予以評估、調整。惟慮及經常性之估價將增加成本，且不具成本效益，故建立例外管理機制。</p> <p>惟目前配合實務運作及參考財團法人中華民國會計研究發展基金會 93 年 10 月 1 日(93)基秘字第 237 號函的精神，若不動產投資信託基金或不動資產信託之信託財產定期評估，且每年至少重新估價一次以上並將金額調整入帳者，已充分揭露信託財產之價格。故採此方式評估調整信託財產者，則無需適用例外管理機制，爰於第一項第一款後段增列上述情況排除適用。</p>

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>嫌惡性設施或重大交通建設之興建，致不動產可能產生重大之價值變動。</p> <p>四、個別不動產或不動產相關權利之價值已有重大減損，達不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產帳面價值百分之十時。</p> <p>重新估價後之金額與估價報告書出具當月月初之帳面價值之差異達當月月初帳面價值百分之十或差異金額達新台幣一億元者，應將該差異調整信託財產科目及未實現資本損益科目。</p>	<p>損，達不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產帳面價值百分之十時。</p> <p>重新估價後之金額與估價報告書出具當月月初之帳面價值之差異達當月月初帳面價值百分之十或差異金額達新台幣一億元者，應將該差異調整信託財產科目及未實現資本損益科目。</p>	