

投資性不動產 看長不看短

勤業眾信聯合會計師事務所
IFRS 專業服務團隊
江美艷會計師、朱應舞協理

雖然經濟不景氣，但前陣子報載「台北市東區一間兩層樓店面被一對珠寶商姐妹出手 8.5 億元買下，換算下來每坪要價 1,057 萬元，姐妹花以高額買下後，又以一樓租金 90 萬、二樓租金 26 萬出租」；以及，「就在捷運信義線通車前，眼光精準的投資客看準信義商圈的商機大舉進入，據傳才 1.68 坪大的鹽酥雞攤，就被投資客以 2,760 萬買走，再以一個月 4.5 萬元出租」。

投資客搶金店面，口袋要夠深眼光也要夠精準，但因為一店難求，即便政府不斷祭出打房措施，房地價格似乎依然居高不下。

以租待賣 賺租金等增值

但想想，這些大地主出手闊綽花千萬或上億去買東區商圈小坪數店面，轉為低調收租的包租公，除非是家財萬貫閒錢多，否則向銀行借錢買樓也須要驗明正身信用無虞；更何況還要承受定期還本付息的壓力和銀行收回銀根的不確定性。

這些人是財迷心竅還是靈魂出竅？他們的動機究竟在哪？房仲業者表示，「珠寶姐妹花和投資客們應該是看準了東區黃金店面每坪價格三年翻漲一倍以上的前景」，更何況台北東區寸土寸金，未來五年地價仍穩居龍頭，只要時機、地段對了，先優雅收租兩、三年，忍受僅 2.6% 的投資報酬率，日後只要一次翻身，就能賺取鉅額差價。

還有一種靠房地產而富貴的「有錢人」叫「田橋仔」，田橋仔外形看起來跟你我一樣平凡無奇，但可能因祖先庇佑或富爸爸的關係而繼承了大片土地，後來因農地轉建地而致富，這些土地或是出租，或僅放著待價而沽，就算等上五年、十年，也是漫長而值得的黃金等待。

這兩種投資致富的人，前面第一種叫有「膽識」，後面這種叫有「家世」，不過這兩種人看起來，都是如出一轍的先持有一項不動產，然後以出租方式，或隨時間經過等待其增值受益，或是兩者皆有，這種目的下所持有的不動產，在會計上叫做「投資性不動產」。

這種「以租待賣」的方式，平時賺的是租金收入，並負責維護不動產的定期維修，等到哪天不動產漲到心儀的價格而予處分時，就能大賺一筆、財源廣進。

但如果持有投資性不動產的不是個人而是一間企業，那麼持有「投資性不動產」會對企業的財務報表有何影響呢？

前陣子最夯的話題，莫過於政府開放企業持有的投資性不動產可以用「公允價值(即市價)」入帳，對於持有許多投資性不動產的企業(如金融保險業)來說，影響很大。

舉例來說，某企業以 10 億元買入一項投資性不動產，則財務報表中會有一項 10 億元的資產，倘若到了年底不動產的市價由 10 億元漲成 12 億元，則企業就會有此項投資的增值利益 2 億元，反映於企業當期的綜合損益表，進而提高每股盈餘(EPS)的表現，而當期的保留盈餘和淨值也會同時增加 2 億元；反若市價下跌一成為 9 億元，則會有 1 億元的減值損失於綜合損益表反映，保留盈餘和淨值不增反減 1 億元，EPS 也會下降。

也就是說，企業若採公允價值來做購進投資性不動產後的會計處理，若遇房市多頭，將挹注損益表數據，讓獲利數字特別搶眼，反之若房市看壞，企業盈餘也會受到連累波及，在此投資性不動產還沒有實際處分前，企業各期損益數字將隨著不動產景氣而上下變動。

須先提列特別盈餘公積

然而，作為這些持有高額投資性不動產企業的股東，是不是就搭上了黃金列車，可以靠著這些企業的投資性不動產增值利益獲配股利、享用不盡？

事實上，投資性不動產因市價上漲而承認的增值利益，在出售這項投資性不動產前，是屬於「未賺得」的，為了維持企業財務結構的健全，並不能夠當盈餘分派給股東，反而需依規定提列「特別盈餘公積」保留著，對股東來說，可以說是看得到、吃不到，必須要等到企業嗣後真正「賺得」，例如出售，才能將保留的「特別盈餘公積」釋出分派盈餘給股東。

所以不論是個人、企業或是股東，投資性不動產的影響仍是看長遠的未來，於短期市況漲跌的過程中，萬萬不能操之過急。

(本文已刊登於 2014.07.11 經濟日報經營管理版)

關於本出版物

本出版物中的訊息是以常用詞彙編寫而成，僅供讀者參考之用。本出版物內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定，未經諮詢專業人士不得適用於任何特定情形。因此，我們建議讀者應就遇到的特別問題尋求適當的專業意見，本出版物並不能代替此類專業意見。勤業眾信在各地的事務所將樂意對此等問題提供建議。

儘管在本出版物的編寫過程中我們已盡量小心謹慎，但若出現任何錯漏，無論是由於疏忽或其他原因所引起，或任何人由於依賴本刊而導致任何損失，勤業眾信或其他附屬機構或關聯機構、其任何合夥人或員工均無須承擔任何責任。

© 2014 勤業眾信聯合會計師事務所版權所有

保留一切權利

勤業眾信 July 2014

台北市民生東路三段 156 號 12 樓

Always One Step Ahead.

+886 (2) 2545-9988