

## 十、財務分析與不動產估價

講者：瀛盛法律事務所 林季甫 主持律師

中山大學財管系玉山金融講座於5月13日特別邀請到瀛盛法律事務所林季甫主持律師蒞校演講。林律師是特許財務分析師（CFA），並曾任中華民國不動產估價師公會講師，擅長企業危機處理與整併，稅務規劃、土地整合、合建規劃設計（都更、危老等）與不動產紛爭處理。林律師藉由自身財務與法律的雙背景，為眾多財管學子帶來不一樣的財務解讀視角。

林律師以台積電的年報為例，分享財務報表的分析重點，提醒我們須注意財報中的揭露事項，其中可能會透露出公司經營的隱藏訊息。另外律師再以安隆財報舞弊案為例，說明公司透過設立紙上公司、假交易及虛假會計處理來達到美化財務報表目的，讓我們提高對於財報舞弊的警覺性。

下半場林律師為我們介紹不動產估價及相關規則，並將傳統財務現金流量折現估價模型帶入不動產估價中，將不動產與傳統財務知識進行結合。這些都提升了我們對於房地產估價的認知。也學習到，當無法理解資產的價格變化時，應該回歸理性的思考，逐步剖析各項環境變數並以客觀的態度重新進行評估。

最後林律師從巴菲特的語錄向我們傳達一件事，面對財務報表上的數字，我們應該將其轉換為「經濟上」可用的財務評估資訊，否則它仍舊是數字，這也是身為財管所的我們應該去學習及精進的地方。非常感謝林季甫律師為我們所帶來精采又充實的演說，開闊了我們分析的視野，使我們受益良多。

## 財務分析與不動產估價

為擴大中山大學學子之金融視野，並落實長期培養全方位金融與管理專業人才，財務管理學系碩士班當前財金問題分析「玉山金融講座」，邀請國內知名專家學者作一系列演講，歡迎同學踴躍。



時間：5/13 (五) 18:20-21:00  
地點：管CM1037

| 講師

### 林季甫

瀛盛法律事務所 主持律師

Department  
of Finance  
NSYSU

110 學年度第二學期

Andrew Lin正在分享螢幕畫面

財務分析與不動產估價

林季甫律師, CFA

Andrew 王昭文 宜荃 亞晨 永翔 洪郁穎 莊宗霖 新瑋

你 怡嘉 財管碩-林... 佳音 林秉原 明姿 鴻情 其他 69 位參與者

Andrew Lin正在分享螢幕畫面

巴菲特語錄：

經理人在思索會計原則時，一定要謹記林肯總統最常講的一句俚語：“如果一隻狗連尾巴也算在內的話，總共有幾條腿？”

答案還是四條腿，因為不論你是不是把尾巴當做是一條腿，尾巴永遠還是尾巴！  
”這句話提醒經理人就算會計師願意幫你證明尾巴也算是一條腿，你也不會因此多了一條腿。”

版權所有 · 請勿外洩 91

Andrew	王昭文	君翰	朱室翰	智慧	郁斌	財管碩一林...	Alan 尤鈺富
你	亞晟	高佳瑋	品維	恩四	財管碩專一	家銘	其他 76 位參與者