

## 案例 1 持有不動產投資信託基金 (REITs) 之會計處理疑義

**Q：**

不動產投資信託基金 (Real Estate Investment Trusts, REITs) 是一種以發行受益憑證的方式彙集多數投資者的資金，並交由受託機構購置不動產且運用剩餘資金進行投資以獲取孳息，並將收益按比例分配給受益人的信託基金，不動產之出租或管理則由管理機構負責。

若不動產投資信託基金係屬封閉型基金且無約定之存續期間，並依受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法第12條第2款之規定，於不動產投資信託契約記載每年配息比率應為可分配收益之百分之九十以上，該不動產投資信託基金是否係屬國際會計準則第32號「金融工具：表達」所定義之權益工具？投資人可否依國際財務報導準則第9號「金融工具」第5.7.5段之規定，於原始投資時將其指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資？

**Ans：**

- 一、依國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」(以下簡稱 IAS32) 第 11 段之規定，權益工具係指表彰某一企業於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約。
- 二、依 IAS32 第 16 段之規定，當發行人適用第 11 段之定義以決定金融工具究屬權益工具或金融負債時，於且僅於該工具同時符合下列(a)與(b)兩條件，始屬權益工具：
  - (a) 非具有下列合約義務之工具：
    - (i) 交付現金或另一金融資產予另一企業；或
    - (ii) 按潛在不利於發行人之條件與另一企業交換金融資產或金融負債。
  - (b) 若該工具將以或可能以發行人本身權益工具交割，則該工具係：
    - (i) 發行人無合約義務交付本身變動數量權益工具之非衍生工具；或
    - (ii) 發行人僅能以固定金額現金或另一金融資產交換固定數量其本身權益工具之方式交割之衍生工具。基於此目的，以固定金額之任何貨幣取得固定數量企業本身權益工具之權利、選擇權或認股證，若企業對其本身非衍生權益工具之同類全部現有持有人按持分比例提供該等權利、選擇權或認股證，則其為權益工具。同時，基於前述目的，該發行人本身權益工具不包括具有第 16A 及 16B 段或第 16C 及 16D 段所述之所有特性且符合其條件之工具，或該工具係於未來收取或交付發

行人本身權益工具之合約。

將導致或可能導致發行人於未來收取或交付發行人本身權益工具之合約義務，包括因衍生金融工具產生者，若不符合上述(a)及(b)之條件，則非屬權益工具。惟符合金融負債定義之工具，若具有第 16A 及 16B 段或第 16C 及 16D 段之所有特性且符合其條件者，應分類為權益工具（此為前述之例外）。

- 三、依 IAS32 第 17 段之規定，除第 16A 及 16B 段或第 16C 及 16D 段所述情況外，區分金融負債與權益工具之關鍵特性在於該金融工具之一方（發行人）存在交付現金或另一金融資產予另一方（持有人），或按潛在不利於發行人之條件與持有人交換金融資產或金融負債之合約義務。權益工具持有人雖可能具有按持分比例之份額收取股利或其他權益分配之權利，惟因發行人不能被要求交付現金或另一金融資產予另一方，故發行人並不具有進行分配之合約義務。
- 四、依 IAS32 第 19 段之規定，企業若沒有無條件避免交付現金或另一金融資產以清償合約義務之權利，除依第 16A 及 16B 段或第 16C 及 16D 段分類為權益工具者外，此義務符合金融負債之定義。例如：
  - (a) 企業清償合約義務之能力受限時（如無法取得外匯或付款須取得主管機關之核准），並不能否定於該工具中企業之合約義務或持有人之合約權利。
  - (b) 取決於交易對方是否執行其贖回權利之合約義務，係為金融負債，因為企業沒有無條件避免交付現金或另一金融資產之權利。
- 五、問題所述之不動產投資信託基金之受益人不得請求受託機構買回且無約定之存續期間。雖不動產投資信託基金契約明定每年配息比率應為可分配收益之百分之九十以上，惟受益人會議仍有裁量權可決議修改分配比率，且不動產投資信託基金之可分配收益即使未逐年分配予受益人，於基金清算後，信託財產須依受益權之比例分派予各受益人。因此，該不動產投資信託基金係屬 IAS 32 所定義之權益工具。若其既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」之企業合併中收購者所認列之或有對價，其投資人則可於原始投資時將其指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

**2. 引用人及解釋函函號：家玉，引自 IFRS 問答集 107/12/21 IAS32 「持有不動產投資信託基金（REITs）之會計處理疑義」。**