



京城商業銀行股份有限公司發行
樂富一號不動產投資信託基金受益證券
公開說明書

(金融監督管理委員會民國107年6月29日金管銀票字第10702129340號函核准成立、民國110年9月27日金管銀票字第1100221717號函核准第一次追加募集)

- 一、 受託機構：京城商業銀行股份有限公司
- 二、 不動產管理機構：晶華公寓大廈管理維護股份有限公司
- 三、 不動產投資信託發起人：本次追加募集為順達科技股份有限公司；首次募集時為新台茂環球股份有限公司及林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲
- 四、 安排機構：京城商業銀行股份有限公司
- 五、 信託監察人：本基金無選任信託監察人
- 六、 受益證券名稱：樂富一號不動產投資信託基金受益證券
- 七、 本基金基本投資方針：參見第2頁
- 八、 本基金之發行條件：
 - (一) 發行日 本基金之首次募集及各次追加募集經相關主管機關核准後，應於受託機構收受前揭主管機關核准函之日起三個月內開始募集，於首次開始募集日起三十日內募足最低淨發行總額新台幣壹佰零伍億元，於第一次追加募集開始募集之日起三十日內募足最低肆億個受益權單位。受託機構得於前開期限屆滿前，向主管機關申請展延募集期限乙次；展延期限不得超過三個月。
本基金首次募集經金融監督管理委員會民國107年6月29日金管銀票字第10702129340號函核准，於民國107年11月19日開始受理申購，於民國107年11月30日成立，發行總額為新台幣10,581,700,000元。
 - (二) 存續期間 除依樂富一號不動產投資信託基金契約第三十六條規定終止信託契約外，本基金不定存續期限，並自本基金成立之日民國107年11月30日起開始且繼續存續。
 - (三) 募集總額 首次募集最高為新台幣壹佰壹拾伍億元，最低為新台幣壹佰零伍億元，實際募集發行總額為新台幣10,581,700,000元。第一次追加募集發行之受益權單位總數最高為陸億個單位，最低為肆億個單位，實際募集淨發行總金額以最後募集之受益權單位總數乘以實際發行價格為準。
 - (四) 受益證券面額 每受益權單位面額為新台幣壹拾元，每張受益證券表彰一千個受益權單位，面額為新台幣壹萬元。
 - (五) 基金型態 依不動產證券化條例所規定之封閉型基金。
 - (六) 財務預測 本基金未來三年財務預測與預期收益率參見第52頁。
- 九、 本基金第一次追加募集投資標的及其預定購入價格：除不動產追加募集投資標的順達廠辦大樓預定購入價格新台幣4,500,000,000元(含加值型營業稅)外，尚有國外不動產投資信託基金預定購入新台幣1,000,000,000元~1,500,000,000元。
- 十、 信用評等等級及信用增強方式：
 - (一) 不動產投資信託信用評等等級：中華信用評等股份有限公司：本基金長期信用評等tw A+，本基金短期信用評等tw A-1
 - (二) 信用增強方式：無
- 十一、 受益證券洽掛牌處所：臺灣證券交易所股份有限公司

- (一) 受託機構不保證信託財產之價值。
- (二) 本基金不保證基金之投資效益，本基金以往之績效不保證本基金之未來績效，且信託財產運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障，投資人應依其自行判斷進行投資。
- (三) 應募人應審慎考慮本受益證券之風險(詳第154頁)。除非應募人已充分瞭解並能夠承擔這些風險，否則不應投資本受益證券。
- (四) 本受益證券得投資開發型之不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意。本受益證券投資開發型不動產或不動產相關權利之比例限制：依據法規規定不超過本基金信託財產價值之百分之十五。惟本基金之已投資標的及追加募集投資標的無開發型之不動產或不動產相關權利。
- (五) 本受益證券得投資境外不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意。本受益證券投資境外不動產或不動產相關權利之比例限制：依據法規規定投資國外不動產投資信託基金併計投資於其他受託機構或特殊目的公司依不動產證券化條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券及資產基礎受益證券，不得超過基金淨資產價值百分之二十五；投資單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過基金淨資產價值百分之五；投資國外不動產加計投資國外不動產投資信託基金之總額，不得達基金淨資產價值百分之五十。
- (六) 本受益證券之核准，並不表示本受益證券絕無風險，受託機構不得藉以作為證實申請事項或保證證券價值之宣傳。
- (七) 本基金並非開放型基金，受益人不得向受託機構請求買回受益證券；為避免疑義，受益人持有本基金之受益證券不得依不動產證券化條例第十一條規定準用金融資產證券化條例第四十四條請求受託機構收買其所持有之受益證券。
- (八) 本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應依不動產證券化條例第十五條、第五十九條及金融監督管理委員會94年1月18日金管銀(四)字第0948010054號函之規定，由受託機構、發起人或委託人、安排機構、不動產管理機構及實際提供該不實資訊或隱匿資訊之機構及其負責人，與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者，依法各負其刑事及民事責任。
- (九) 本公開說明書未提供任何投資建議，投資人應依個別需求及財務狀況判斷是否進行投資。
- (十) 公開說明書查詢網址：公開資訊觀測站<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>

- 一、受託機構與不動產管理機構之名稱、地址、網址及電話
受託機構：京城商業銀行股份有限公司
地址：臺南市中西區西門路1段506號
不動產管理機構：晶華公寓大廈管理維護股份有限公司
地址：臺北市中山區中山北路2段45巷21號5樓
網址：<https://customer.ktb.com.tw/new>
電話：(06) 213-9171
網址：<https://www.millerfulreit.com/themanager>
電話：(02) 2707-1889
- 二、發起人名稱、地址、網址及電話
本次追加募集之發起人資訊如下：
發起人：順達科技股份有限公司
地址：桃園市龜山區樂善里文禾路188號13樓
首次募集時之發起人資訊如下：
發起人：新台茂環球股份有限公司
地址：桃園市蘆竹區南崁路1段112號1樓
發起人：林來子、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲
地址：臺北市北投區中山路32號1、2樓
網址：<https://www.dynapack.com.tw/>
電話：(03) 396-3399
網址：無
電話：(03) 312-5812
網址：無
電話：(02) 6611-7888
- 三、安排機構之名稱、地址、網址及電話
安排機構：京城商業銀行股份有限公司
地址：臺南市中西區西門路1段506號
網址：<https://customer.ktb.com.tw/new>
電話：(06) 213-9171
- 四、信託監察人之名稱、地址、網址及電話：本基金無選任信託監察人
- 五、信用增強機構名稱、地址、網址及電話：無
- 六、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話
名稱：中華信用評等股份有限公司
地址：臺北市松山區敦化北路167號2樓
網址：<http://www.taiwanratings.com>
電話：(02) 2175-6800
- 七、專業估價者之名稱、地址、網址及電話
首次募集時之專業估價者資訊如下：
名稱：戴德梁行不動產估價師事務所
地址：臺北市信義區松仁路101號6樓
名稱：高力國際不動產估價師聯合事務所
地址：臺北市信義區松仁路89號7樓
網址：<http://www.cushmanwakefield.com.tw/>
電話：(02) 8788-3288
網址：<http://www.colliers.com/zh-tw/taiwan>
電話：(02) 8722-8600
本次追加募集之專業估價者資訊如下：
名稱：瑞普國際不動產估價師事務所
地址：臺北市信義區松智路1號5樓
名稱：高力國際不動產估價師聯合事務所
地址：臺北市信義區松仁路89號7樓
網址：<http://www.repro.knightfrank.com.tw>
電話：(02) 8729-8799
網址：<http://www.colliers.com/zh-tw/taiwan>
電話：(02) 8722-8600
- 八、出具意見書之專家姓名、事務所名稱、地址、網址及電話
(一) 法律意見
律師名稱：莊國偉律師
事務所名稱：協合國際法律事務所
地址：臺北市信義區信義路五段8號5樓
網址：<http://www.lcs.com.tw>
電話：(02) 2729-8000
(二) 稅務意見
會計師名稱：李惠先會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：臺北市信義區松仁路100號20樓
網址：<http://www.deloitte.com.tw>
電話：(02) 2725-9988
(三) 信託財產具有穩定收入意見、信託財產價格允當性意見
首次募集時就信託財產具有穩定收入、價格允當性出具意見書之專家資訊如下：
估價師名稱：吳紘緒
事務所名稱：瑞普國際不動產估價師事務所
地址：臺北市信義區松智路1號5樓
網址：<http://www.repro.knightfrank.com.tw/>
電話：(02) 8729-8799
本次追加募集就信託財產具有穩定收入、價格允當性出具意見書之專家資訊如下：
估價師名稱：楊長達
事務所名稱：戴德梁行不動產估價師事務所
地址：臺北市信義區松仁路101號6樓
網址：<http://www.cushmanwakefield.com.tw>
電話：(02) 8788-3288
(四) 財務預測會計師核閱報告
會計師名稱：鄭旭然會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：臺北市信義區松仁路100號20樓
網址：<http://www.deloitte.com.tw>
電話：(02) 2725-9988
(五) 會計處理意見書
會計師名稱：鄭旭然會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：臺北市信義區松仁路100號20樓
網址：<http://www.deloitte.com.tw>
電話：(02) 2725-9988
- 九、簽證機構之名稱、地址、網址及電話：無
- 十、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：無
- 十一、受益證券事務代理機構之名稱、地址、網址及電話
名稱：富邦綜合證券股份有限公司
地址：臺北市中正區許昌街17號2樓
網址：<http://www.fbs.com.tw>
電話：(02) 2361-1300
- 十二、公開說明書之分送計畫：
公開說明書之陳列處所：臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、中華民國證券商業同業公會、本次追加募集發行銷售機構總公司
公開說明書之分送方式：依主管機關規定辦理
公開說明書之索取方法：請親洽上列處所索取或至公開資訊觀測站下載公開說明書電子檔案
(<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>) 免費查詢系統查詢或來函回郵及信封至受託機構索取
- 十三、受託機構之發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱
發言人：尤其偉
電話：06-2139171
職稱：副總經理
電子郵件信箱：cwyou@mail.ktb.com.tw
代理發言人：洪振凱
電話：06-2139171
職稱：副理
電子郵件信箱：jkhong1@mail.ktb.com.tw

受託機構總結意見書

本公司為第一次追加募集不動產投資信託基金，依法向金融監督管理委員會提出申請，經採用必要之評估程序，依「不動產證券化條例」及「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」，本善良管理人之注意義務，出具本受託機構總結意見。

依本受託機構之意見，本次追加募集符合「不動產證券化條例」、「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」及相關法令之規定，其計畫具可行性及合理性，且所提出之申請書件及所記載事項，足以說明本次追加募集價格訂定方式之合理性。

京城商業銀行股份有限公司
負責人 戴誠志 (簽章)



中 華 民 國 1 1 0 年 8 月 25 日

本公開說明書所使用之各項專有名詞，與樂富一號不動產投資信託基金契約及樂富一號不動產投資信託基金委任契約之定義一致，請參照第168頁之「名詞定義」。

目 錄

頁次

壹、受益證券概況.....	1
一、受益證券之發行日及基金存續期間	1
二、主管機關核准文號及日期	1
三、募集總面額、受益權單位總數及每受益權單位面額及得否追加發行（追加發行基金者，應刊印該基金成立時及歷次追加發行之情形）	1
四、基金型態（封閉型或開放型）、得否請求買回及買回時間、數量或其他限制	1
五、購買每一受益權單位之金額及費用	2
六、運用基金之基本方針、範圍及投資策略.....	2
七、基金運用狀況	5
八、投資收益分配之項目、時間及給付方式.....	8
九、基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間.....	9
十、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法.....	15
十一、基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法	15
十二、稅捐之相關規定	16
十三、受益人之相關權利及轉讓限制	17
十四、契約重要約定事項	17
十五、受益證券喪失之處理方式	19
十六、其他主管機關規定應記載之事項	19
貳、投資計畫概況.....	20
一、投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫，包括購買之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用、控管程式、管理方式、處分時機、成本回收、財務預測及預期收益率等	20
二、投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫.....	64
三、已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況.....	64
四、已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況	69
五、投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產及不動產相關權利及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則	70
六、流動性資產之範圍及比率	70
參、受託機構之概況及職責	71
一、受託機構概況	71
二、受託機構職責	90
肆、不動產管理機構概況及職責	96
一、不動產管理機構概況	96
二、不動產管理機構職責	109

伍、基金之經營與管理人員概況	125
一、經營與管理人員之姓名、主要經(學)歷、資格條件及權限：	125
二、受託機構運用不動產投資信託基金之決策過程及各步驟之負責人員(包括投資分析、投資決策、投資執行及投資檢討)	127
三、受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分之決策過程及各階段負責人員(包括計畫、取得、銷售及經營等階段)	127
四、防止利益衝突之內部規範	131
五、其他記載事項	132
陸、發起人概況	133
一、順達科技股份有限公司	133
二、新台茂環球股份有限公司	140
三、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲	143
柒、安排機構概況及職責	144
一、安排機構概況	144
二、安排機構職責	145
捌、借入款項及閒置資金之運用	147
一、借入款項	147
二、閒置資金運用之範圍及限制	148
玖、基金淨資產價值之計算與公告	149
一、淨資產價值之計算方式(包括不動產估價方法、評估基礎、折舊方式、進行估價期間、淨資產價值計算之期間)、公告期限及公告方式	149
二、受益權單位淨資產價值之計算及公告方式	152
拾、信用評等及信用增強	153
一、信用評等機構之評等報告	153
二、信用增強機構之財務及業務概況	153
三、信用增強之方式及內容	153
四、其他主管機關規定應記載之事項	153
拾壹、投資風險揭露	154
一、不動產市場流動性不足之風險	154
二、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險	154
三、投資開發型不動產或不動產相關權利之風險	154
四、受益證券市場流動性不足之風險	154
五、基金下市風險	154
六、信託財產預期收益變動之風險	155
七、受益證券價格波動性風險	155
八、受益證券報酬率變動風險	155
九、投資境外不動產或不動產相關權利之投資地區政治經濟變動風險	156

十、其他風險	156
十一、應募人適宜性	164
拾貳、受益人會議	165
一、召集人	165
二、召集事由	165
三、召集程序	166
四、決議方式	166
五、其他主管機關規定應記載事項	167
拾參、特別記載事項	168
一、律師法律意見書	168
二、受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見	168
三、受託機構視信託財產性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就本次募集受益證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見	168
四、受託機構與律師或會計師間有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事	168
五、本次募集受益證券於申請核准時經主管機關通知應補充揭露之事項	168
六、不動產投資信託契約與定型化契約範本之異同對照表	168
七、其他必要補充說明事項	168
八、其他主管機關規定應揭露之事項	173
拾肆、有關法規	174
一、不動產證券化條例第四十六條之一、第五十七條至第五十九條及第六十一條	174
二、證券交易法第三十二條、第四十條、第一百七十四條及第一百七十七條	175
三、會計師法第三十九條至第四十一條	178
拾伍、其他主管機關規定應記載之事項	179
附件一	瑞普國際不動產估價師事務所之估價報告書簡函（及其補充意見書）
附件二	高力國際不動產估價師聯合事務所之估價報告書簡函（及其補充意見書）
附件三	戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產收益穩定性之專家意見書
附件四	戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產價格允當性之專家意見書
附件五	中華信用評等股份有限公司評等報告
附件六	律師法律意見書
附件七	受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見
附件八	樂富一號不動產投資信託基金財務預測核閱報告
附件九	樂富一號不動產投資信託基金信託契約與定型化契約範本之異同對照表
附件十	稅務意見書
附件十一	已投資標的基本資料
附件十二	受益證券事務處理規則
附件十三	受益人會議規則
附件十四	會計處理意見書
附件十五	最近二年度本基金之會計師查核報告、資產負債表、損益表、信託財產管理及運用報告書
附件十六	順達廠辦大樓結構安全鑑定報告書簡函

壹、受益證券概況

一、受益證券之發行日及基金存續期間

- (一) 發行日：本基金之首次募集及各次追加募集經相關主管機關核准後，應於收受前揭主管機關核准函之日起三個月內開始募集，但有正當理由者，得於期限屆滿前，向主管機關申請展延；展延期限不得超過三個月，並以一次為限。本基金募集期間為自開始募集之日起三十日之期間。受託機構應於前開募集期間內募足最低應募集金額或受益權單位總數。受託機構並應於本基金首次及各次追加募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。
- (二) 基金存續期間：除依樂富一號不動產投資信託基金契約（以下簡稱「信託契約」）第三十六條規定終止信託契約之情形外，本基金不定存續期限，自本基金成立之日民國107年11月30日起開始且繼續存續。

二、主管機關核准文號及日期

金融監督管理委員會中華民國（下同）107年6月29日金管銀票字第10702129340號函核准、110年9月27日金管銀票字第1100221717號函核准第一次追加募集。

三、募集總面額、受益權單位總數及每受益權單位面額及得否追加發行（追加發行基金者，應刊印該基金成立時及歷次追加發行之情形）

- (一) 募集總面額：
首次募集發行淨發行總面額最高為新台幣（下同）11,500,000,000元，最低為10,500,000,000元，實際募集發行總額為新台幣10,581,700,000元。第一次追加募集發行淨發行總面額最高為6,000,000,000元，最低為4,000,000,000元。
- (二) 受益權單位總數：
首次募集發行受益權單位總數最高為1,150,000,000個單位，最低為1,050,000,000個單位，實際募集發行受益權單位總數為1,058,170,000個單位。第一次追加募集受益權單位總數最高為600,000,000個單位，最低為400,000,000個單位。
- (三) 每受益權單位面額：新台幣10元。
- (四) 於本基金成立後，在相關法令許可之範圍內，經取得主管機關之核准後，本基金得依信託契約第九條規定追加募集。

四、基金型態（封閉型或開放型）、得否請求買回及買回時間、數量或其他限制

- (一) 基金型態
本基金為不動產證券化條例第四條所規定之封閉型基金。但於法令許可之範圍內，得依相關法令或信託契約之規定，經受益人會議之特別決議後，變更為開放型基金或其他類型之基金。
- (二) 得否請求買回及買回時間、數量

除本基金變更為開放型基金或相關法令修正而允許受益人得向受託機構請求買回受益證券外，受益人不得向受託機構請求買回受益證券，且受益人不得依本條例第十一條規定準用金融資產證券化條例第四十四條請求受託機構收買其所持有之受益證券。

(三) 其他限制：

無。

五、購買每一受益權單位之金額及費用

(一) 申購方式：申購人於申購本基金受益權單位時，應依現金申購方式辦理。

(二) 發行價格：本基金首次募集之每受益權單位發行價格為新台幣壹拾元。本基金第一次追加募集之每受益權單位發行價格計算公式由本基金受益人會議決議定之，亦即發行價格計算公式為定價日前1、3、5個營業日擇一計算之收盤價簡單算術平均數 $\times$ (1-合理折價率0%~10%)，每受益權單位實際發行價格並將由受託機構按受益人會議決議所定之發行價格計算公式於定價日決定之，且每受益權單位淨值高於面額時，發行價格應不低於面額。

(三) 申購單位限制：本基金首次募集，各申購人每筆申購單位最低以一千個單位或其整數倍為限。本基金第一次追加募集由受託機構訂定之基準日之受益證券持有人依其持有比例優先認購受益權單位（按比率不足分認一受益權單位者，得合併共同認購或歸併一人認購），各申購人每筆申購單位最低以一個單位或其整數倍為限，認購不足部分之受益權單位則由受託機構在國內洽特定人認購。本基金實際發行之受益權單位，應以申購人實際繳足發行價格之受益權單位為準。本基金每受益權單位之發行價格乘以實際發行之受益權單位數所得之金額為發行價款，發行價款歸為本基金資產。受託機構至遲應於本基金成立及各次追加募集完成之日，將發行價款存入營運基金專戶。

六、運用基金之基本方針、範圍及投資策略

(一) 運用基金之基本方針

本基金之基本方針為創造受益人長期穩定之租金收益報酬及追求長期之資本利得。本基金將參照總體經濟趨勢與不動產相關產業之供需狀況，及房地產景氣指標、物價指數、公告地價與公告現值、政府債券殖利率等數據之變動，作為不動產或不動產相關權利之增購及處分之參考。

(二) 運用基金之範圍

1. 本基金之運用及投資以下列範圍為限：

- (1) 開發型或已有穩定收入之不動產。
- (2) 開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
- (3) 不動產相關有價證券。
- (4) 國外不動產及不動產投資信託基金。
- (5) 閒置資金依信託契約第二十二條規定之運用。

(6) 其他經主管機關核准投資或運用之標的。

2. 本基金募集成立後，已向發起人新台茂環球股份有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦、邱雅玲及其他出賣人購買已投資標的（包含「初始投資標的(1)及(2)」），其土地、建物標示及面積等詳細資料請參見附件十一：
- (1) 「台茂購物中心部分樓層」係指門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段112號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共4戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段0021-0000地號土地之應有部分。
 - (2) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段0052-0000地號之土地持分6,704/100,000、0041-0000地號及0044-0000地號之土地持分各5/100,000、0042-0000地號之土地持分5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段100號（下同）十樓、十樓之1、102號十樓、十二樓、十二樓之1，共5戶及羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層停車位共5個之建物與其附屬動產及設備。
 - (3) 「NASA科技總署大樓部分樓層」係指臺北市內湖區西湖段四小段0229-0000地號之土地持分75,628/220,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段246號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244號四樓部分，共四戶及地下三樓平面停車位共94個之建物與其附屬動產及設備。
 - (4) 「觀音物流中心」係指桃園市觀音區埔頂段0761-0000地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市觀音區金廣路589號之建物全部與其附屬動產及設備。
 - (5) 「鹿港永樂酒店」係指彰化縣鹿港鎮龍山段0717-0004、0725-0000、0751-0000、0752-0000、0753-0000、0754-0000、0754-0001、0754-0002及0756-0001地號共九筆土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為彰化縣鹿港鎮三民路152號之建物全部與其附屬動產及設備。
 - (6) 「大都市國際中心9樓」係指臺北市中正區河堤段二小段0052-0000地號之土地持分5,234/100,000、0041-0000地號及0044-0000地號之土地持分各3/100,000、0042-0000地號之土地持分3/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段100號九樓、九樓之1、102號九樓、九樓之1，共4戶及羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下二層及地下四層停車位共6個之建物與其附屬動產及設備。
 - (7) 本基金於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標，購買國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金，作為本基金已投資標的之一部，以達增加整體

資產組合分散性和提升收益之目標。

3. 受託機構於本基金募集成立並購入已投資標的後，為提升本基金收益，並同時達到資產組合的分散性，預定依信託契約相關之規定，以自有資金加上向金融機構借入款項，視當時之不動產總體市場情況，優先購入適宜之投資標的，包括但不限於本基金依法得投資之國外不動產投資信託基金，以及第一次追加募集就不動產擬投資之追加募集投資標的「順達廠辦大樓」（下稱「追加募集投資標的」）。目前追加募集投資標的，其相關資訊如下：

「順達廠辦大樓」係指桃園市龜山區樂捷段0055-0000地號、0055-0005地號及0055-0006地號之土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市龜山區文禾路188號之建物全部（含地下一至三層共385個停車位）與其附屬動產及設備。

4. 本基金投資或運用於現金、政府債券、開發型或已有穩定收入之不動產、開發型或已有穩定收入之不動產相關權利、不動產相關有價證券、國外不動產及不動產投資信託基金、其他經主管機關核准投資或運用之標的及證券交易法第六條之有價證券，應受主管機關所定比率之限制。
5. 本基金流動性資產之範圍及比率，應依主管機關之規定辦理。
6. 本基金投資於開發型之不動產或不動產相關權利時，如須取得建造執照者，應於該不動產或不動產相關權利領得建造執照後，始得動用本基金款項。
7. 本基金投資於開發型之不動產或不動產相關權利，應受主管機關所定比率之限制。
8. 本基金運用及投資之範圍以及相關比率限制，若因嗣後本條例或相關法令、函釋就前述規定有所修正或變更者，悉依修正或變更後之規定辦理。

(三) 運用基金之投資策略

1. 本基金擬投資之不動產或不動產相關權利等標的之類型包括：
 - (1) 辦公大樓、廠辦；
 - (2) 商場、百貨公司；
 - (3) 科技園區、物流中心；
 - (4) 出租住宅、旅館；或
 - (5) 其他經受託機構或不動產管理機構評估適合本基金投資之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的。
2. 本基金之主要投資策略為於法律允許範圍內，投資於國內外已有穩定收入之不動產及不動產相關權利及開發型不動產或不動產相關權利(如有)。本基金得依據基金之規模、管理績效及市場狀況，以謀求受益人之最大利益為目的，管理、取得及處分本基金資產，並得於法令許可範圍內，變

動投資策略。為達成本基金提供受益人穩定之收益及提高本基金之淨資產價值之目標，本基金將以積極管理之方式進行下列之投資策略：

(1) 投資組合策略

依據不動產與相關產業之發展趨勢，藉由調整不動產與不動產相關權利之資產組合以降低投資風險，提高基金收益報酬與資產淨值。

(2) 租賃成長策略

參考商用不動產競爭態勢，採行適當措施以控制租賃管理成本、降低空置率、維護不動產物業等級與管理品質、提升承租戶層級、增進不動產經營績效、以提高租金收益。

(3) 購置成長策略

分析不動產交易市場走向，藉由資產融資、追加募集、處分資產等方式，籌措資金來購置符合本基金投資方針之相關不動產標的或權利以期提高資產淨值、創造增值效益，且不排除在法規實務可行下，購置國外優質不動產，以提升租金收益。

(4) 財務管理策略

評估金融市場發展情勢，採行適當之財務操作，創造穩定之財務收益。

(5) 價值創造策略

研析不動產開發市場行情，創造資產價值。如購入符合「開發型」條件之不動產，由本基金主導進行相關不動產開發，進一步創造資產價值。

七、基金運用狀況

(一) 列示公開說明書刊印日前一個月月底信託財產之組成項目、金額、比率、長短天期負債額度、長短天期負債利率條件、長短天期負債到期日及營運狀況

本基金之信託財產組成項目、金額及比率

資料日期：110年08月31日

項目	金額 (新台幣仟元)	佔基金總資產比率 (%)
現金及約當現金	\$283,044	1.7
備供出售金融資產-非流動	2,266,720	13.6
投資性不動產	13,982,361	84.2
資產修繕維護支出準備金	12,796	0.1
預付買入不動產款	45,000	0.3
其他	22,728	0.1
資產合計	16,612,649	100.0

負債合計	(5,352,779)	(32.2)
淨資產合計	11,259,870	67.8

註：本表業經勤業眾信聯合會計師事務所 鄭旭然會計師核閱。

借入款項明細表

資料日期：110年08月31日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	額度	借款金額	契約期限	利率
星展(台灣)商業 銀行股份有限公司	長期 借款	\$4,500,000	\$4,086,036	108.02.25~ 111.03.03	1.31%
新加坡商星展銀 行股份有限公司 台北分公司	長期 借款	1,200,000	1,200,000	108.08.12~ 111.03.03	1.13%

基金不動產營運現況⁽¹⁾

資料日期：110年08月31日

已投資標的	類型	出租率 ⁽²⁾	合約租期 (年)	租約到期日	租金收入 ⁽³⁾ (新台幣元)
台茂購物中心	商場	100%	20	127/12/18	\$132,396,001
大都市國際中心	辦公室	100%	3~5	111/5/15~ 112/8/31	22,953,323
NASA科技總署	辦公室	100%	1~10	111/2/28~ 119/5/31	36,944,646
鹿港永樂酒店	旅館	100%	20	128/8/5	11,500,000
觀音物流中心	物流中心	100%	10	118/8/18	70,549,288

註1：依據民國110年8月31日之租約資料計算。

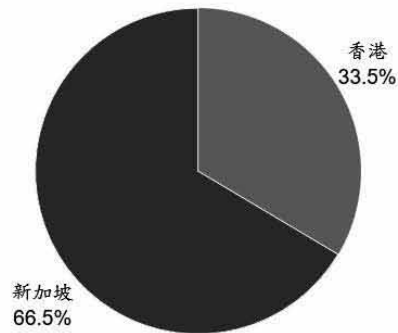
註2：出租率＝已出租面積／可出租面積，停車位面積未列入計算。

註3：民國110年1月1日至110年8月31日之實際租金收入，包含停車位收入。

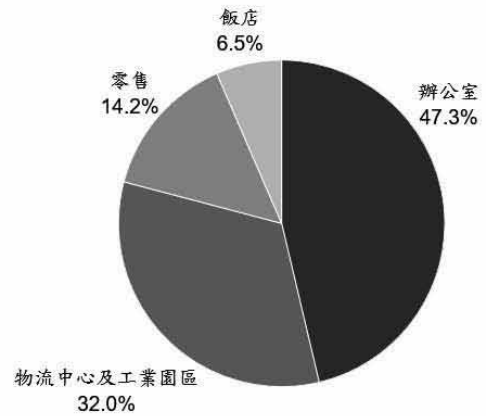
海外REITs投資概況

資料日期：110年08月31日

海外REITs上市國家或地區之分佈



投資金額分佈-依資產型態



註：截至民國110年8月底為止，本基金投資於海外上市REITs之總投資成本共約新台幣25億元。

(二) 投資績效

1. 最近三年度每受益權單位淨值走勢圖（統計期間自本基金上市日民國107年12月5日起至民國110年8月31日止）



2. 最近三年度各年度每受益權單位收益分配之金額

收益分配期間	每單位可分配收益金額
107 年 11 月 30 日至 108 年 12 月 31 日 ⁽¹⁾	0.32085025468
109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日	0.42693795232
110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日 ⁽²⁾	0.17506157801

(1) 民國107年11月30日至108年12月31日可分配收益係扣除本基金上市相關費用包含銷售機構服務費用、估價報告及專家意見之費用、信評費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等一次性費用。

(2) 民國110年1月1日至110年6月30日之收益分配發放日為110年10月22日。

3. 公開說明書刊印日前一季止，本基金淨資產價值最近三個月、六個月、一年、三年、五年、十年及自基金成立日民國 107 年 11 月 30 日起算之累計報酬率

資料日期：110 年 06 月 30 日

期間	最近三個月	最近六個月	最近一年	自基金上市日(民國 107 年 12 月 5 日)起算
累計報酬率%	3.02%	4.15%	7.40%	13.08%

註：以上累計報酬率之計算含受益人實際收到之股息。

(三) 最近二年度本基金之會計師查核報告、資產負債表、損益表、信託財產管理及運用報告書
請見附件十五。

(四) 其他應揭露事項
無。

八、投資收益分配之項目、時間及給付方式

(一) 投資收益分配之項目：

除相關法令另有規定外，本基金之收益分配依信託契約及本公開說明書之規定，計算方式如下：

1. 可分配收益：

可分配收益為本期純益扣除以前年度之累積虧損、未實現資本利得或損失及資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數後，為「可分配收益」。可分配收益每半年定期配息一次，配息之比例應按本基金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 1 項第 2 款規定辦理（即每年配息比率為可分配收益之百分之九十以上；惟如法令就每年配息比率另有規定者，本基金應從其規定）。保留未分配之可分配收益，得於下一期分配或按信託契約第二十二條閒置資金之

運用相關規定辦理。

2. 本期純益：

前述第 1 目所稱本期純益係指當期租金收入、利息、股利及孳息收入、已實現及未實現之資本利得、累積未實現投資損失範圍內迴轉利得及其他收入，扣除本基金依信託契約第二十六條應負擔之各項成本費用及已實現、未實現之資本損失。

(二) 投資收益之分配時間：

1. 本基金依信託契約第二十三條之規定，得分配予受益人之可分配收益，應於每半個會計年度結束後六個月內分配。前半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於當年度之 12 月 31 日前完成分配（下稱「第一次分配日」），後半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於次年度 6 月 30 日前完成分配（下稱「第二次分配日」）。
2. 本基金第一期之收益分配計算期間為自本基金成立日民國 107 年 11 月 30 日起至民國 108 年 6 月 30 日止。

(三) 投資收益分配之給付方式：

1. 本基金每次分配可分配收益予受益人時，受託機構應將停止變更受益人名簿記載期間、收益分配基準日及分配之金額及其計算方式、分配地點、時間、給付方式於期前公告之。受託機構應於每次進行分配可分配收益前，按可分配收益之分配期間以「樂富一號不動產投資信託基金可分配收益專戶」名義開立獨立帳戶（下稱「可分配收益專戶」），並於開立該專戶後，將可分配收益存入可分配收益專戶。可分配收益於存入可分配收益專戶後，不再視為本基金資產可動用資產之一部分，且其資金用途以專供分配予受益人之用，但其所生之利息，應為本基金資產之一部分。
2. 本基金之可分配收益依收益分配基準日發行在外之受益權單位總數平均分配，可分配收益之給付（應扣除由受益人負擔之開立票據之相關費用、郵寄費用及匯費），應以受益人為收款人之記名劃平行線禁止背書轉讓票據、匯款或其他約定方式為之。

九、基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
為取得、運用、管理或處分本基金資產所生之直接成本及必要費用，包括但不限於購買資產之價款、契稅、印花稅、過戶移轉地政士費用、公證費用、因借入款項所生之利息及費用、仲介費用、不動產估價費用、選任新任受託機構之費用及選任新任	依成本及必要費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
不動產管理機構之費用			
購入已投資標的和追加募集投資標的所應支付之直接成本及必要費用，包括但不限於契稅及印花稅	依相關稅捐法令辦理及依費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
依法令應由本基金負擔之一切稅捐	包括但不限於土地增值稅、房屋稅、地價稅、契稅、營業稅及印花稅等，依稽徵單位寄發稅單如實繳納	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
發起人、受託機構為申請成立本基金，所支付之不動產鑑價機構、出具不動產收益穩定性及價格允當性之專家、不動產機電設備及結構安全鑑定機構、信用評等、法律、稅務、審計、會計、受益證券銷售機構等相關專家費用	依有關費用、成本及支出發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
就本基金資產購買保險所應支付之保險費用	依與保險公司簽訂之保險契約定之	由受託機構自本基金信託財產支付	每年給付一次
為本基金資產之維護或修繕本基金資產而支出之款項（包括但不限於依信託契約第二十條第三項提撥之資產修繕維護支出準備金）	依該款項發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
應由受託機構支付，且與本基金之存續、信用評等、法律、會計、審計、稅務、顧問及其他本基金行政事項、申請上市、繼續維持上市之相關費用、政府規費或其他與前述事項有關之費用、成本及支出	依有關費用、成本及支出發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
開戶銀行提供服務之費用或其相關費用（含銀行費用、手續費、服務費及代墊費用），或其他依受託機構與開戶銀行簽訂相關合約規定應由受託機構支付之款項	依該等費用或款項發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
依受託機構與第三人簽訂之契約規定，應由受託機構支付予第三人之任何與本基金或本基金資產有關之日常管理及營運費用（除本基金之資產修繕維護支出及前述各項之支出外，包括但不限於委託海外不動產專業投資分析顧問、仲介機構及	依該等費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
承包商、辦理招租事宜、大樓管理、保全、清潔、機電設備、物業等之管理、營運所生之費用及樂富一號不動產投資信託基金委任契約所約定應由本基金撥付之其餘費用)			
依相關契約應由受託機構支付，但尚未支付之任何報酬、費用、支出、成本及其他款項及因信託財產或處理信託事務致生之任何費用（包括但不限於召集受益人會議致生之各項費用，但依法令或主管機關指示受託機構負擔者，不在此限）	依該等報酬、費用、支出、成本或其他費用發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依相關契約或約定時點支付
受託機構取得、持有、分割或處分本基金資產時所應支付之相關稅捐（包括但不限於土地增值稅、房屋稅、地價稅、契稅、營利事業所得稅、營業稅及印花稅）、因該取得、持有、分割或處分行為致生之各項支出及費用及受託機構因行使信託契約規定之職權致生之各項支出及費用	(1)相關稅捐依相關法令計算及給付(2)其他各項支出及費用依發生之契約或約定定之	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
依信託契約第二十七條及第二十八條約定給付受託機構及信託監察人（如有）報酬	(1)受託機構報酬：自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率百分之零點一一(0.11%) (含加值型營業稅)之比率，逐日累計計算，並自本基金成立之日民國107年11月30日起每曆月給付乙次。 (2)信託監察人報酬：由選任人定之。 (3)受託機構績效報酬：受託機構依現行法令規定，如年度12月31日（下稱「選定日」）之每一受益權單位之淨資產價值，高於前次受益人會議同意發	由受託機構自本基金信託財產支付	(1)受託機構報酬：自本基金成立之日民國107年11月30日起每曆月給付乙次 (2)信託監察人報酬：由選任人定之 (3)受託機構之績效報酬：本基金於第一次分配日時，將依左列計算標準，預先提撥前半年會計年度之預留績效報酬於營運基金專戶。於當年度達提案標準，經受益人會議同意發放

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	放績效報酬提案之每一受益權單位之淨資產價值時（提案標準），本基金受託機構得於最近一次受益人會議提案收取績效報酬。績效報酬收取每年以一次為限。受託機構得按本基金淨資產價值每年百分之零點零三之比率，逐日累計計算績效報酬。本基金於第一次分配日時，將依上述計算標準，預先提撥前半年會計年度預估之績效報酬（下稱「預留績效報酬」）於營運基金專戶。於當年度達提案標準，經受益人會議同意發放績效報酬，則受託機構於第二次分配日前將得領取績效報酬，若當年度未達提案標準，則後半年績效報酬計算金額不列費用項目，並將預留績效報酬於第二次分配日分配予受益人。		績效報酬，則受託機構於第二次分配日前將得領取績效報酬
受託機構依樂富一號不動產投資信託基金委任契約約定給付不動產管理機構之報酬或費用	(1)不動產管理機構之報酬：不動產管理機構之管理報酬，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日民國107年11月30日起前三個年度係按本基金總資產價值年率萬分之15之比率（不含	由受託機構自本基金信託財產支付	(1)不動產管理機構之報酬：每月給付乙次 (2)費用：依實際發生時間支付 (3)不動產管理機構之績效報酬：本基金於第一次分配日時，將依左列計算標準，預

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	稅)、自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率萬分之20之比率(不含稅),逐日累計計算,並自本基金成立日民國107年11月30日起每月給付乙次。前開約定之管理報酬得依本基金營運及管理之實際情形,由受託機構及不動產管理機構另行協商後以書面調整之。若管理報酬超過本基金總資產價值年率萬分之20之比率(不含稅)時,需經受益人會議決議始得為之。 (2)費用:依有關費用、成本及支出發生之契約或約定定之。 (3)不動產管理機構之績效報酬: 不動產管理機構依現行法令規定,如年度12月31日(下稱「選定日」)之每一受益權單位之淨資產價值,高於前次受益人會議同意發放績效報酬提案之每一受益權單位之淨資產價值時(提案標準),本基金不動產管理機構得於最近一次受益人會議提案收取績效報酬。績效報酬收取每年以一次為限。不動產管理機構得按本基金淨資產價值每年百分之零點零三之比率,逐日累計		先提撥前半年會計年度之預留績效報酬於營運基金專戶。於當年度達提案標準,經受益人會議同意發放績效報酬,則不動產管理機構於第二次分配日前將得領取績效報酬

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	計算績效報酬。本基金於第一次分配日時，將依上述計算標準，預先提撥前半年會計年度預估之績效報酬（下稱「預留績效報酬」）於營運基金專戶。於當年度達提案標準，經受益人會議同意發放績效報酬，則不動產管理機構於第二次分配日前將得領取績效報酬，若當年度未達提案標準，則後半年績效報酬計算金額不列費用項目，並將預留績效報酬於第二次分配日分配予受益人。		
除受託機構或其代理人或受僱人、不動產管理機構或其代理人或受僱人或信託監察人(如有)有故意或過失外，任何人就本基金、本基金之全部或一部信託財產或信託契約對受託機構、不動產管理機構或信託監察人(如有)所為訴訟上或非訴訟上之請求致受託機構、不動產管理機構或信託監察人(如有)因此所受之損害，及受託機構、不動產管理機構或信託監察人(如有)因此所發生之費用，未由該人負擔者	依實際發生金額支付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
本基金清算時所生之必要費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
受益證券之發行、簽證費用及事務處理費用與提供本基金不動產之行銷、廣告及相關服務之費用，包括但不限於支付予安排機構之相關費用、支付受益證券事務代理機構報酬、受益證券事務處理費用、受益證券集中保管費用，臺灣證券交易所股份有限公司收取之上市費及年費	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
及本基金追加募集時，追加募集受益證券所生之一切費用			
因不可歸責於受託機構之事由，遲延給付應給付款項之利息、遲延利息、違約金或其他相關費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
受託機構、信託監察人(如有)及不動產管理機構為本基金或受益人之利益，所支出之其他必要費用	依實際發生金額給付	由受託機構自本基金信託財產支付	依實際發生時間支付
基金不成立時由受託機構退還申購人已繳付之申購價金所生之手續費及相關費用	依該等費用發生之契約或約定定之	由申購人負擔	依實際發生時間負擔

附註：關於上述本基金上市交易前之一次性費用，於本基金不成立時，上述費用將由發起人自行負擔。

十、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法

參見第92頁。

十一、基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法

(一) 基金首次募集成立及各次追加募集完成之條件：

1. 本基金經相關主管機關核准後，應於收受前揭主管機關核准函之日起三個月內開始募集。但有正當理由者，得於期限屆滿前，向主管機關申請展延；展延期限不得超過三個月，並以一次為限。
2. 本基金募集期間為自開始募集之日起三十日之期間。受託機構應於首次募集期間內募足最低淨發行總面額新台幣壹佰零伍億元。受託機構應於第一次追加募集期間內募足最低肆億個受益權單位。
3. 復依據臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則第23-2條規定，受託機構經奉准成立之國內封閉式不動產投資信託基金所募集發行之不動產投資信託受益證券，合於下列各款條件，由募集之受託機構申請上市者，臺灣證券交易所股份有限公司得同意其上市：
 - (1) 發行總額達新台幣三十億元以上者。
 - (2) 自上市買賣日起算，其契約存續期間須達一年以上。
 - (3) 持有該受益權單位價金總額未超過新台幣一百萬元之受益人不少於五百人，且其所持有之受益權單位價金總額不少於新台幣二億元者。
 - (4) 任五受益人持有該受益權單位價金總額未超過該受益證券發行總金額百分之五十以上。但持有人為獨立專業投資者，不在此限。
 - (5) 每一受益證券應表彰一千個受益權單位，且面額以新台幣一萬元為限。
 - (6) 該基金所投資不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，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」第八條第四項規定，應將其因讓與不動產或不動產相關權利而持有之受益

證券全數提交集中保管，且承諾自持有受益證券起一年內不予中途解除保管，所保管之受益證券及憑證不予轉讓、設質或以該受益證券為擔保品從事附買回交易，於屆滿一年後始得全數領回。

(二) 基金不成立及各次追加募集未能完成時之處理方法：

受託機構如於首次募集期間內未能募集最低淨發行總面額新台幣壹佰零伍億元或於第一次追加募集期間內未能募集最低肆億個受益權單位時，受託機構應於募集期間（或依前述規定經主管機關核准延長之募集期限）屆滿後十個營業日內，以書面通知申購人，及報請主管機關備查，並依不動產投資信託計畫及本公開說明書規定，以寄發申購人為受款人之劃平行線禁止背書轉讓支票或匯款予申購人之方式，無息退還申購人已繳付之申購本基金受益權單位申購價金（受託機構得扣除因退款所生之手續費及相關費用）。

十二、稅捐之相關規定

(一) 買賣不動產投資信託受益證券：

1. 證券交易稅：免徵

依不動產證券化條例第 49 條規定，買賣不動產投資信託受益證券，免徵證券交易稅。

2. 證券交易所稅：停徵

依不動產證券化條例第 5 條及所得稅法第 4 條之 1 之規定，受益人買賣不動產投資信託受益證券之所得停止課徵所得稅，若有交易損失亦不得自所得額中減除。惟如投資人為國內營利事業，買賣不動產投資信託受益證券之損益，應納入基本所得額計算是否有應補繳之所得基本稅額與一般營利事業所得稅應納稅額之差額。

(二) 不動產投資信託受益證券持有人獲配信託利益：

1. 我國境內居住之個人：分離課稅

依所得稅法第 14 條之 1 及「各類所得扣繳率標準」規定，納稅義務人如為中華民國境內居住之個人，依不動產證券化條例規定發行之受益證券分配之利息，按分配額扣取 10%，不併計綜合所得總額課稅。

2. 我國境內有固定營業場所之營利事業：併計營利事業所得額課稅

依所得稅法第 24 條規定，自中華民國 99 年 1 月 1 日起，營利事業持有依不動產證券化條例規定發行之受益證券，所獲配之利息所得應計入營利事業所得額課稅。

3. 非我國境內居住之個人或在我國境內無固定營業場所之營利事業：扣繳完稅依「各類所得扣繳率標準」規定，如為非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，依不動產證券化條例規定發行之受益證券分配之利息，按分配額扣取 15%。

(三) 其他相關之稅負影響，請參照本公開說明書拾壹、投資風險揭露之「稅務法令變更之風險」及附件十之「稅務意見書」之說明。

十三、受益人之相關權利及轉讓限制

(一) 受益人之相關權利：

1. 依受益權持分享有信託財產及所生利益、孳息及其他收益之權利。
2. 參加受益人會議，及於會議中表決相關事項。
3. 除受託機構有正當事由外，持有本基金已發行在外受益權總數百分之二十以上之受益人得依信託契約第三十三條第一項第十三款規定，以書面敘明應召集事項及理由，請求受託機構召集受益人會議者。依信託契約第三十三條第二項規定，於同條第一項所載應召集受益人會議之事由發生而受託機構未主動召集受益人會議時，持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得以書面敘明事由，請求受託機構召集受益人會議。倘若前開受益人之書面請求為下列事由者，受託機構應予召集，惟前開受益人之召集請求違反法令或信託契約規定者，受託機構應拒絕之：(一)終止信託契約。(二)增加受託機構或信託監察人之報酬。(三)本基金之移轉、合併或終止者。
4. 持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得以書面載明理由，向受託機構請求閱覽、抄錄或影印其依不動產證券化條例及信託法第三十一條規定編具之帳簿、文書及表冊。抄錄或影印之費用由請求人負擔。受益人依前項之請求，除有下列事由外，受託機構不得拒絕：
 - (1) 非為確保受益人之權利者；
 - (2) 有礙本基金事務之執行，或妨害受益人之共同利益者；
 - (3) 請求人從事或經營之事業與本基金業務具有競爭關係者；
 - (4) 請求人係為將閱覽、抄錄或影印之資料告知第三人，或於請求前二年內有將其閱覽、抄錄或影印之資料告知第三人之紀錄者。
5. 受益人權利之行使，應經受益人會議之決議。惟受益人就個別自身之利益，得個別行使權利。

(二) 受益人之轉讓限制：

1. 本基金受益證券轉讓、買賣之交割、設質之交付等事項，依不動產證券化條例第三十九條第三項、證券交易法第四十三條、信託契約及臺灣集中保管結算所股份有限公司之規定辦理。
2. 本基金受益證券之受讓人，依其所受讓受益證券之內容，承受轉讓人於信託契約之權利義務。

十四、契約重要約定事項

(一) 受益證券之發行：

1. 本受益證券依不動產證券化條例第三十九條第三項、證券交易法第四十三條及臺灣集中保管結算所股份有限公司之相關規定，採無實體方式發行。受託機構應於本基金首次募集及各次追加募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。
2. 本受益證券預計依相關法令及臺灣證券交易所之相關規定於臺灣證券交易所上市交易。
3. 除因繼承而為共有受益權之情形外，每一受益權單位之受益人以一人為限。數人因繼承而共有受益權時，應於繼承事實發生日起三十日內通知

受託機構，及推派一人代表行使受益權，並將指定之代表人通知受託機構。

4. 政府或法人為受益人時，應指定自然人一人代表行使受益權，並將指定之代表人通知受託機構。
5. 受益證券事務處理有關事項，如信託契約未規定者，依附件十二中所示「受益證券事務處理規則」辦理。

(二) 已投資標的：

已投資標的中屬於不動產之部分：受託機構分別與發起人新台茂環球股份有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦、邱雅玲及其他出賣人簽訂已投資標的之不動產買賣契約，並已依已投資標的之不動產買賣契約所訂之購入價格、價金支付期間及方式與其他交易條件，向首次募集之發起人及其他出賣人購入已投資標的。受託機構於各已投資標的於地政機關辦妥所有權移轉登記及過戶手續之日起三年內，不得處分該已投資標的。已投資標的中屬於其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金之部分：受託機構於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標購入國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。

(三) 受益證券持有人：

1. 任五人持有受益證券之總金額，不得達本受益證券發行總金額之半以上。但持有人為獨立專業投資者時，不計入本項受益證券持有人之人數及其所持有之受益證券金額內。
2. 持有本基金受益權單位價金總額未超過新台幣一百萬元之受益人不少於五百人，且其所持有之本基金受益權單位價金總額不少於新台幣二億元。
3. 受託機構於接獲臺灣集中保管結算所股份有限公司或受益證券事務代理機構之通知，獲知受益證券持有人持有受益證券不符合前述第1點或第2點規定時，除受託機構確認不符合前述第1點或第2點之情形已嗣後補正或不存在外，受託機構應通知全部或一部之受益證券持有人於一個月內轉讓超過限額之受益證券。該持有人屆期未轉讓者，不得行使其所有受益證券之表決權，且其所有受益權應得之信託利益，受託機構不得分配。但證券承銷商因包銷持有受益證券致不符合前述第1點或第2點規定者，不在此限。
4. 前述第1點至第3點之規定係依本基金成立及第一次追加募集之日主管機關發布「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」第八條規定及「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第二十三條之二第一項而訂定。若不動產證券化條例、前開辦法或其他相關法令就前述第1點至第3點規定嗣後有所修正或變更或主管機關就不動產證券化條例、前開辦法或其他相關法令與前述第1點至第3點規定有關之條文作成釋示者，悉依修正或變更後之規定或主管機關之釋示辦理。
5. 前述第1點至第3點有關受益證券持有人人數、持有受益證券金額及受益證券持有人資料，悉依臺灣集中保管結算所股份有限公司最近一次通知受託機構或受益證券事務代理機構之受益人名冊為準。

(四) 信託契約終止事由：

1. 經受益人會議之特別決議而終止信託契約。
前開決議應經持有本基金已發行在外受益權單位表決權總數二分之一以上受益人之出席，出席受益人受益權單位表決權三分之二以上之同意作成決議。
2. 受託機構執行信託事務有顯著困難、就信託財產之管理不當或違反信託目的處分信託財產，致信託財產有受重大損害之虞時，持有本基金已發行在外受益權單位總數達十分之一以上之受益人，聲請法院終止信託契約，經法院裁定終止確定。
3. 信託法第六十二條所定之事由發生時。
4. 因相關法令變更致使本基金成為不合法時。
5. 除受益人會議另有決議外，受益證券經臺灣證券交易所核准上市交易後，因任何事由遭臺灣證券交易所終止其上市。
6. 本基金之負債大於資產。
7. 其他法令或主管機關基於保障受益人權益所定之事由發生時。

(五) 同意事項：

1. 受益人茲此同意受託機構得為下列信託業法第二十七條所定行為：
 - (1) 以信託財產或其所生利益、孳息及其他收益購買受託機構銀行業務部門經紀之有價證券或票券。
 - (2) 以信託財產或其所生利益、孳息及其他收益購買存放於其銀行業務部門或其利害關係人處作為存款或與其銀行業務部門為外匯相關之交易。
 - (3) 以信託財產或其所生利益、孳息及其他收益與受託機構本身或其利害關係人為信託業法第二十五條第一項以外之其他交易。
 - (4) 其他經主管機關核准之行為。
2. 受益人茲同意於法令許可之範圍內，受託機構或不動產管理機構得為本基金，以受託機構或不動產管理機構之名義，與受託機構、發起人及其他出賣人、不動產管理機構或前揭機構之關係企業或持有本基金已發行在外受益權單位總數百分之五以上之主要投資人簽訂契約或進行交易。
3. 於本基金募集成立前，受託機構以安排機構角色所提供相關服務之費用，受益人茲同意受託機構（安排機構）得依一般市場行情，由受託機構自本基金信託財產支付之。

十五、受益證券喪失之處理方式

本基金受益證券採無實體發行，不適用。

十六、其他主管機關規定應記載之事項

無。

(3) NASA科技總署大樓部分樓層



- 型態：辦公大樓
- 地點：台北市內湖區
- 所有權人：京城商業銀行股份有限公司（本基金之受託機構）
- 使用執照取得日期：民國 89 年 11 月 27 日
- 產權面積：3,992.62 坪（4F 部分、7F~10F，含 B3 停車位 94 個）
- 出租率：100%（不含停車位）

(4) 觀音物流中心



- 型態：物流中心
- 地點：桃園市觀音區
- 所有權人：京城商業銀行股份有限公司（本基金之受託機構）
- 使用執照取得日期：民國 107 年 3 月 28 日及民國 108 年 3 月 29 日
- 產權面積：18,136.57 坪
- 出租率：100%

(5) 鹿港永樂酒店



- 型態：旅館
- 地點：彰化縣鹿港鎮
- 所有權人：京城商業銀行股份有限公司（本基金之受託機構）
- 使用執照取得日期：民國 89 年 2 月 24 日
- 產權面積：1,238.21 坪
- 出租率：100%

(6) 大都市國際中心9樓



- 型態：辦公大樓
- 地點：台北市中正區
- 所有權人：京城商業銀行股份有限公司
(本基金之受託機構)
- 使用執照取得日期：民國 85 年 3 月 4 日
- 產權面積：649.96 坪 (含 B2 和 B4 停車位共 6 個)
- 出租率：100% (不含停車位)

(7) 其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金

本基金目前已投資國外上市不動產投資信託基金(下稱「REITs」)之所在國家或地區的REITs資產型態說明如下：

- a. 新加坡：本基金目前持有7檔新加坡上市REITs，以工業園區和物流中心資產為主的有4檔，以數據中心資產為主的有1檔，以零售百貨商場資產為主的有2檔。
- b. 香港：本基金目前持有4檔上市REITs，其中結合多種資產型態（商場、辦公室和飯店）的混合型REITs有2檔，以辦公室為主的有1檔，以飯店資產為主的有1檔。

3. 不動產已投資標的概況

大樓名稱	台茂購物中心部分樓層	大都市國際中心部分樓層
使用分區	工商綜合專用區	第三種商業區
地址	桃園市蘆竹區南崁路一段112號1樓、2樓、3樓及4樓	臺北市中正區羅斯福路二段100號10樓、10樓之1及102號10樓、12樓、12樓之1
區位描述	位於蘆竹區之南崁地區，鄰近中山高速公路南崁交流道，為區域主要商業與住宅聚集發展區域，商業活動熱絡，生活機能完備；機場捷運開通與桃園航空城計畫之開發，將持續引進周邊居住人口及帶動區域商業發展。	位於羅斯福路、和平東路口，近古亭捷運站旁，為松山新店線及中和新蘆線之交會站，係重要之轉運樞紐，區位優良、交通便利，周邊人潮聚集性高，鄰近師大公館商圈，生活機能完整。
主要用途	百貨商場、停車場	辦公室、停車場

建物結構	鋼構造及鋼筋混凝土	鋼骨混凝土
使用執照取得日期	民國88年5月11日	民國85年3月4日
大樓樓層數	地上十層，地下三層 ⁽¹⁾	地上二十六層，地下四層
證券化範圍	地上一～四層 (含停車場)	地上十層部分、地上十二層部分， 地下三層停車位5個
可出租面積 ⁽²⁾	5,061.70坪	730.33坪
產權面積 ⁽³⁾	24,921.35坪	793.49坪
停車面積	13,635.54坪	63.16坪 (5個平面車位)

註1：係依建物登記謄本所登載樓層為準。

註2：係指產權面積扣除停車場及公共區域後之面積。

註3：以建物登記謄本為準。

大樓名稱	NASA科技總署大樓部分樓層	觀音物流中心
使用分區	科技工業區(A區)	一般農業區丁種建築用地
地址	臺北市內湖區內湖路一段246號7樓至10樓	桃園市觀音區金廣路589號全棟
區位描述	位西湖段的精華地段，緊鄰捷運西湖站，大眾交通運輸便利，加上附近之沿街店面眾多，整體公共設施齊備，生活機能完整。	位於桃園市為全臺灣物流倉儲聚集的區域，鄰近觀音工業區及桃園科技園區等產業聚落。 本標的車行10~12分鐘可接往西部濱海快速公路及台66線，連結桃園國際機場與台北港，交通可及性佳。
主要用途	廠辦、停車場	物流倉儲廠房
建物結構	鋼骨	鋼骨
使用執照取得日期	民國89年11月27日	民國107年3月28日 民國108年3月29日
大樓樓層數	地上十層，地下三層	地上四層
證券化範圍	地上七~十層部分、地下三層停車位94個	全棟
可出租面積 ⁽¹⁾	3,015.63坪	18,136.57坪
產權面積 ⁽²⁾	3,992.62坪	18,136.57坪

停車面積	976.99坪	無

註1：係指產權面積扣除停車場之面積。

註2：以建物登記謄本為準。

大樓名稱	鹿港永樂酒店	大都市國際中心9樓
使用分區	商業區	第三種商業區
地址	彰化縣鹿港鎮三民路152號全棟	臺北市中正區羅斯福路二段100號9樓、9樓之1及102號9樓、9樓之1
區位描述	位於鹿港鎮的商業帶南端，周圍之交通路線發達，鄰近鹿港老街、龍山寺等知名觀光景點，商業活動多且生活機能完整。	位於羅斯福路、和平東路口，近古亭捷運站旁，為松山新店線及中和新蘆線之交會站，係重要之轉運樞紐，區位優良、交通便利，周邊人潮聚集性高，鄰近師大公館商圈，生活機能完整。
主要用途	旅館	辦公室、停車場
建物結構	鋼筋混凝土	鋼骨混凝土
使用執照取得日期	民國89年2月24日	民國85年3月4日
大樓樓層數	地上八層，地下一層	地上二十六層，地下四層
證券化範圍	全棟	地上九層部分、地下二層和地下四層停車位6個
可出租面積 ⁽¹⁾	1,238.21坪	573.05坪
產權面積 ⁽²⁾	1,238.21坪	649.96坪
停車面積	無	76.91坪 (6個平面車位)

註1：係指產權面積扣除停車場之面積。

註2：以建物登記謄本為準。

4.已投資標的不動產投資明細

(1) 台茂購物中心部分樓層

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌				基地坐落		
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
蘆竹區錦中段	170	1F	11,902.16	陽台: 389.95 雨庇: 155.91	-	11,269.0411	23,717.0611	桃園市				桃園市		
	171	2F	3,063.38	-	-	11,269.0411	14,332.4211	南崁路一段				蘆竹區錦中段		
	172	3F	10,846.38	-	-	11,269.0411	22,115.4211	112號二樓				-		
	173	4F	10,950.67	-	-	11,269.0411	22,219.7111	112號三樓				112號四樓		
總計			36,762.59	545.86	-	45,076.1644	82,384.6144							

註：以建物登記謄本為準。

(2) 大都市國際中心部分樓層

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落			
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
1097	10F	全部	460.89	-	-	126.79	587.68	中正區	羅斯福路二段	100號十樓	中正區	河堤段	二小段	0045-0000
1101	10F		329.25	27.16	-	89.86	446.27			100號十樓之1				0052-0000
1084	10F		407.91	-	-	112.01	519.92			102號十樓				0052-0000
1086	12F		407.91	-	-	112.01	519.92			102號十二樓				
1074	12F		254.50	16.24	-	69.75	340.49			102號十二樓之1				
1882	B3	5/63	177.14	-	-	31.68	208.82	中正區	羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層				0041-0000	
													0042-0000	
														0043-0000
														0044-0000
														0045-0000
														0052-0000
總計			2,037.60	43.40	-	542.10	2,623.10							

註：以建物登記謄本為準。

(3) NASA科技總署大樓部分樓層

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落			
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
台北市內湖區西湖段四小段	1636	4F	91.61	-	-	51.27	142.88	內湖區	內湖路一段	244號4樓	內湖區	西湖段	四小段	0229-0000
	1640	7F	1,626.56	-	-	1,697.64	3,324.20			246號7樓				
	1641	8F	1,598.72	-	-	1,682.75	3,281.47			246號8樓				
	1642	9F	1,566.87	-	-	1,665.80	3,232.67			246號9樓				
	1643	10F	1,512.18	-	-	1,705.34	3,217.52			246號10樓				
總計			6,395.94	-	-	6,802.80	13,198.74							

註：以建物登記謄本為準。

(4) 觀音物流中心

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落			
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
134-1 桃園市觀音區埔頂段	1F	全部	19,986.77	-	-	-	19,986.77	觀音區	金廣路	589號	觀音區	埔頂段	-	0761-0000
	2F		2,470.21	-	-	-	2,470.21							
	3F		19,986.77	-	-	-	19,986.77							
	4F		16,736.84	-	-	-	16,736.84							
	4F夾層		97.46	-	-	-	97.46							
	RF1		449.34	-	-	-	449.34							
	RF2		228.20	-	-	-	228.20							
	總計		59,955.59	-	-	-	59,955.59							

註：以建物登記謄本為準。

(5) 鹿港永樂酒店

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
								鄉鎮市區	街道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
彰化縣鹿港鎮龍山段	151	1F	335.15	-	-	137.91	473.06	鹿港鎮	三民路	152號	鹿港鎮	龍山段	- 0717-0004 0725-0000 0751-0000 0752-0000 0753-0000 0754-0000 0754-0001 0754-0002 0756-0001
	152	2F	377.51	-	-	137.91	515.42			152號二樓			
	153	3F	379.56	-	-	137.90	517.46			152號三樓			
	154	4F	379.56	-	-	137.90	517.46			152號四樓			
	155	5F	379.56	-	-	137.90	517.46			152號五樓			
	156	6F	379.56	-	-	137.90	517.46			152號六樓			
	157	7F	379.56	-	-	137.90	517.46			152號七樓			
	158	8F	379.56	-	-	137.90	517.46			152號八樓			
總計			2,990.02	-	-	1,103.22	4,093.24						

註：以建物登記謄本為準。

(6) 大都市國際中心9樓

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層		權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
									鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
台北市中正區河堤段二小段	1071	9F	全部	254.50	16.24	-	69.75	340.49	羅斯福路二段	102號九樓之1	中正區	河堤段	二小段	0052-0000
	1083	9F		407.91	-	-	112.01	519.92						
	1096	9F		460.89	-	-	126.79	587.68						
	1100	9F		329.25	27.16	-	89.86	446.27						
	1879	B4	3/69	111.72	-	-	20.39	132.11	羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下四層	中正區	河堤段	二小段	0041-0000	
								0042-0000						
									0043-0000					
									0044-0000					
									0045-0000					
									0052-0000					
	1886	B2	3/59	103.31	-	-	18.85	122.16	羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下二層	中正區	河堤段	二小段	0043-0000	
								0044-0000						
	總計			1,667.58	43.40	-	437.65	2,148.63						0045-0000
														0052-0000

註：以建物登記謄本為準。

5.本基金於第一次追加募集後追加募集投資標的如下：

(1) 順達廠辦大樓



- 型態：廠辦大樓
- 地點：桃園市龜山區
- 所有權人：順達科技股份有限公司（下稱「順達科技」）
- 使用執照取得日期：民國 108 年 1 月 30 日
- 產權面積：17,733.97 坪

追加募集投資標的概況

大樓名稱	順達廠辦大樓
使用分區	第二種產業專用區
地址	桃園市龜山區文禾路188號
區位描述	位於林口A7產業專用區，鄰近機場捷運A7體育大學站，附近有華亞科技園區、林口工三及工五工業區、A7合宜住宅、林口長庚醫院和中華郵政物流園區等，產業聚集，生活圈逐漸形成中。
建物結構	鋼筋混凝土
使用執照取得日期	民國108年1月30日
大樓樓層數	地上十四層，地下三層
追加募集投資標的範圍	全棟，包括地上十四層部分、地下三層，地下一至三層汽車停車位385個
產權面積 ⁽¹⁾	17,733.97坪

註1：以建物登記謄本為準。

順達廠辦大樓歷史營運收入概況⁽¹⁾⁽²⁾

單位：新台幣元

	108 年	109 年
<u>租金收入</u> ⁽³⁾		
辦公室租金	761,409	13,057,792
停車場租金	46,000	2,207,113
管理及空調收入	93,711	8,104,754
押金利息	5,655	48,435
<u>收入小計</u>	906,775	23,418,094
<u>營運費用</u>		
地價稅 ⁽⁴⁾	-	945,039
房屋稅 ⁽⁴⁾	-	1,630,560
保險費	709,853	2,121,370
修繕費	-	78,333
其他營運費用 ⁽⁵⁾	1,966,490	7,971,855
<u>支出小計</u>	2,676,343	12,747,157
<u>淨營業收入</u>	(1,769,568)	10,670,937

註1：本表未扣除折舊攤提及利息費用。

註2：本表業經勤業眾信聯合會計師事務所 鄭旭然會計師覆核。

註3：本大樓自108年1月30日取得使用執照，承租戶自108年9月始陸續進駐，並自起租日起享有免租期；此外，其中24%面積由原所有權人順達科技自用，故無租金收入。本大樓共14個樓層，目前順達科技自用5個樓層，其餘9個樓層對外出租中，故出租率為100%。本基金購入本大樓後，順達科技將售後租回自用之5個樓層，故整棟出租率為100%。

註4：依新市鎮開發條例第25條第1項規定，新市鎮特定區內之建築物於興建完成後，其地價稅、房屋稅及買賣契稅，第1年免徵、第2年減徵80%、第3年減徵60%，以此類推至第5年，第6年起不予減免；本大樓分別自108年1月及3月起按規定減免地價稅及房屋稅。

註5：其他營運費用包括大樓保全費、水電費、清潔費、人事費及大樓消防安全及電梯設備等檢驗費用。

順達廠辦大樓建物用途概況

樓層別	面積(坪)	登記用途
188號1F	415.17	廠房、廠房（附屬機房）
188號2F	1,142.50	廠房、廠房（附屬機房）
188號3F	1,204.91	廠房、廠房（附屬機房）
188號4F	1,204.91	廠房、廠房（附屬機房）
188號5F	1,204.91	廠房、廠房（附屬機房）
188號6F	1,105.14	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號7F	1,171.39	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號8F	1,171.39	辦公室、辦公室（附屬機房）

188號9F	1,171.39	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號10F	1,171.39	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號11F	1,171.40	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號12F	1,171.40	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號13F	1,112.82	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號14F	1,043.51	辦公室、辦公室（附屬機房）
188號B1	2,271.74	防空避難室兼停車空間、機房
188號B2		停車空間、機房
188號B3		停車空間、機房、水箱

順達廠辦大樓出租概況

全部承租戶（按承租面積排列）⁽¹⁾

基準日：110年08月31日

排名	承租面積 ⁽²⁾ （坪）	承租面積占總租賃面積 ⁽²⁾ 百分比（%）
1	4,885.40	31%
2	4,686.35	30%
3	3,547.69	23%
4	1,171.40	8%
5	1,171.39	8%

註1：本基金第一次追加募集完成並購入本大樓後，包含原所有權人順達科技售後租回之租賃契約。

註2：不包含承租之停車位面積。

全部承租戶（按租金貢獻度排列）⁽¹⁾

基準日：110年08月31日

排名	租賃契約到期年度 （民國）	月租金占 總租金收入 ⁽²⁾ 百分比（%）
1	115年	20%~25%
	120年	10%~15%
2	119年	20%~25%
	120年	5%~10%
3	119年	20%~25%
4	119年	5%~10%
5	113年	5%~10%

註1：本基金第一次追加募集完成並購入本大樓後，包含原所有權人順達科技售後租回之租賃契約。

註2：不包含停車位收入與其他收入。

(二) 購買之地點

1. 本基金投資於已有穩定收入之不動產、已有穩定收入之不動產相關權利、其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金，且本基金之不動產已投資標的與追加募集投資標的多坐落於北部地區。

2. 已投資標的坐落所在地：

(1) 台茂購物中心部分樓層：桃園市蘆竹區南崁路一段112號1樓、2樓、3樓及4樓。



資料來源：台灣電子地圖服務網

(2) 大都市國際中心部分樓層：臺北市中正區羅斯福路二段100號10樓、10樓之1及102號10樓、12樓、12樓之1。



資料來源：台灣電子地圖服務網

- (3) NASA科技總署大樓部分樓層：臺北市內湖區內湖路一段246號七樓、八樓、九樓、十樓、244 號四樓部分，共4戶及地下三樓平面停車位共 94 個。



資料來源：台灣電子地圖服務網

- (4) 觀音物流中心：桃園市觀音區金廣路589號。



資料來源：台灣電子地圖服務網

(5) 鹿港永樂酒店：彰化縣鹿港鎮三民路152號。



資料來源：台灣電子地圖服務網

(6) 大都市國際中心9樓：臺北市中正區羅斯福路二段100號九樓、九樓之1、102號九樓、九樓之1，共4戶及羅斯福路二段 100、102號、和平西路一段2號房屋地下二層及地下四層停車位共6個。



資料來源：台灣電子地圖服務網

(7) 其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金：其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券之投資地區位於中華民國境內，即目前中華民國境內上市之除本基金外之六檔不動產投資信託基金受益證券；國外不動產投資信託基金（下稱「國外上市REITs」）之投資地區以新加坡、香港、日本及美國等國家為主，目前已投資的國外上市REITs為新加坡和香港上市REITs。

3. 追加募集投資標的坐落所在地：

(1) 順達廠辦大樓：桃園市龜山區文禾路188號。



資料來源：台灣電子地圖服務網

(三) 不動產追加募集投資標的之相關建物狀況說明：

依據張耀文結構技師就順達廠辦大樓所出具之結構安全鑑定報告書簡函（附件十六），順達廠辦大樓之結構安全與主要構造、構材尺寸、配置及使用材料品質，經鑑定評估符合規定，故該報告研判鑑定標的物結構尚屬安全，可供居住無虞，其餘順達廠辦大樓之詳細勘查資料請參見附件十六。

(四) 已投資標的實際購買價格及追加募集投資標的估價價值與預計購買價格：

本基金已投資標的實際購買價格總計約為新台幣158.72億元。本基金追加募集投資標的不動產價值係依據瑞普國際不動產估價師事務所與高力國際不動產聯合估價師事務所採用比較法、收益法之直接資本化法、收益法之折現現金流量分析法三種估價方法所估定價值之區間作為預計購買價格，亦即本基金以其委託之二家專業估價者的估定價值區間內，作為追加募集投資標的之預計購買價格，故順達廠辦大樓預計購買價格為新台幣4,500,000,000元（含加值型營業稅）。

不動產追加募集投資標的之估價師估價結果參見附件一「瑞普國際不動產估價師事務所不動產估價師事務所之估價報告書簡函（及其補充意見書）」及

附件二「高力國際不動產估價師聯合事務所之估價報告書簡函（及其補充意見書）」；不動產追加募集投資標的之未來收益穩定性分析及購買價格允當性分析，估價過程及採用之比較案例、資本化率、折現因子，及決定最後價格之權重之合理性分析，參見附件三所附之「戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產收益穩定性之專家意見書」及附件四所附之「戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產價格允當性之專家意見書」。

(五) 預定持有期間：

受託機構於已投資標的及追加募集投資標的於地政機關辦妥所有權移轉登記及過戶手續之日起三年內不得處分該已投資標的及追加募集投資標的。

受託機構於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標陸續購入國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。

(六) 資金來源：

本基金投資資金來源包括發行受益證券募集所得款項及向金融機構借入款項。

(七) 資金運用：

1. 本基金本次追加募集所得款項，主要將用於購買追加募集投資標的及國外上市REITs。
2. 受託機構得因不動產營運或分配信託契約第二十三條約定之收益所必須，依不動產投資信託計畫及本公開說明書之規定，於不超過不動產證券化條例第十九條第四項所規定之比率上限之範圍內，以受託機構認為適當之條件及條款向金融機構借入款項，簽訂借款契約，並得以本基金之信託財產，依債權人之要求，為債權人設定擔保物權。但若主管機關依不動產證券化條例第十九條第四項規定變更不動產投資信託基金借入款項比率上限時，應以主管機關依本基金受益證券評等或其他標準所發布之個別比率上限為準。
3. 受託機構依上述第2點借入款項，應於借款契約生效日起二日內，於受託機構本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式辦理公告，並同時通知信用評等機構；如相關法令或主管機關對遴選融資機構之利益衝突防範機制另有規定時，應從其規定辦理。
4. 除依信託契約之規定及不動產證券化條例或相關法令規定外，受託機構不得以信託財產借入款項，或為任何第三人於信託財產上為擔保物權或其他權利之設定。

(八) 控管程式

1. 受託機構控管程式

(1) 內部稽核

有關本基金之基金資產管理及不動產管理工作，受託機構委由晶華公寓大廈管理維護股份有限公司辦理，又受託機構為健全內部控制制度，在

總行董事會下設有稽核室，依據主管機關之規定就帳務、業務、財務及其他應行稽核之事項對營業、資訊、資產保管、財務單位每年至少辦理一般查核及專案查核各乙次。

(2) 自行查核

受託機構依金管會銀行局所頒「金融控股公司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法」及自訂之「京城商業銀行各單位自行查核制度實施要點」定期實施一般查核及專案查核。

一般查核：依各業務管理單位就各項業務與財務之特性所訂定全部查核項目辦理查核，每半年至少辦理一次，查核基準日由單位自訂。

專案查核：依法令遵循部就各單位業務與財務之特性所訂定之固定查核項目，應再外加一個自選查核項目（自選項目應於一年內每項至少查核一次（含）以上），每月至少辦理一次專案自行查核，查核基準日由單位自訂。但已辦理一般自行查核或內部稽核單位、金融檢查機關已辦理一般業務查核或已辦理法令遵循事項自行評估之月份，該月得免辦理專案自行查核。

指定查核：稽核室得視實際需要指定查核項目通知各單位，自行查核主管與其所遴選對該指定查核項目業務熟稔之人員應依照指定查核項目及日期前往指定受檢單位辦理查核工作。

(3) 信託財產之評審

受託機構目前已設有信託財產評審委員會，係由非主管業務之單位主管六人組成，有關本基金信託財產之評價將依「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」規定辦理，並按季送請信託財產評審委員會評審，再將評審結果報告董事會。

受託機構信託財產評審委員會成員

110 年 06 月 21 日

姓名	服務單位	職稱	信託財產評審委員會職稱
尤其偉	財富管理部	副總經理	召集人
蔡淑真	人力資源部兼營運管理部	協理	評審委員
游志誠	法令遵循部	副總經理	評審委員
莊世琪	風險管理部	經理	評審委員
黃水山	法律事務部	經理	評審委員
彭筠珈	數位服務暨業務部	經理	評審委員

(4) 董事會之報告

除信託財產之評審結果外，有關本條例第二十三條所規定之基金投資分析報告、投資決定紀錄及執行紀錄暨委任不動產管理機構進行信託財產

之管理或處分之書面控管報告等，亦均將按季向董事會提出檢討報告。

- (5) 樂富一號不動產投資信託基金委任契約（下稱「委任契約」）明訂對委任不動產管理機構之監督方式。受託機構為有效監督受委任之不動產管理機構，業於委任契約中訂明授權事項內容（分事前同意及事後報備）、有權人員層級及雙方分工方式。

項次	委任事項	陳報方式	授權態樣	條文依據 (委任契約)
1	服務準則及委任事項授權表之修正或增補	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第一項
2	資產整體管理與營運	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第二項 第(一)款
3	資產管理相關事宜之說明、行銷及資訊揭露	資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第二項 第(二)款
4	對本基金持有之不動產或不動產相關權利與第三人之爭議，於相關法令許可範圍內，為本基金提起訴訟、仲裁、調解、和解、進行協商或為其他訴訟或非訟之行為	資產管理或處分請求書	事前同意	第五條第三項 第(九)款
5	取得或處分不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利(如有)、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的	不動產取得或處分計畫	事前同意	第六條第三項 第(一)款
6	於經受託機構同意之不動產取得或處分計畫範圍內，與相關當事人協商相關契約條款	不動產取得或處分計畫	事後報備	第六條第三項 第(一)款
7	代理受託機構簽訂取得或處分不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利(如有)、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的之相關契約或其他法律文件	1.資產管理或處分請求書 2.受託機構書面授權	事前同意	第五條第三項 第(五)款

8	依相關法令協助進行與本基金資產有關之建物安全、消防、環保、公共安全、機電設備及停車設備等檢查及取得相關許可或證照之行為，包括但不限於依據年度工作計畫、年度預算或經受託機構同意，為本基金委任相關專業人士或專業機構提供相關服務	定期月報	事後報備	第六條第三項 第（三）款
9	不動產之租賃條件及租賃契約範本及其他租賃管理行政事宜	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第三項 第（四）款第1目
10	於受託機構授權範圍內簽訂、變更或終止租賃契約相關事宜，及履行租賃契約之所有義務及行使一切權利	定期月報	事後報備	第六條第三項 第（四）款第2目
11	向承租人催繳租金或通知承租人改正違反租賃契約情事	定期月報	事後報備	第六條第三項 第（四）款第5目
12	委請律師就承租人未繳租金或承租人違反租賃契約情事進行相關訴訟及非訟程序	1.資產管理或處分請求書 2.受託機構書面授權	事前同意	第六條第三項 第（四）款第5目
13	洽詢及辦理本基金資產保險相關事宜	1.年度工作計畫及年度預算內之保險計畫 2.受託機構書面授權	事前同意	第六條第三項 第（五）款
14	借入款項及為借入款項設定擔保物權	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第五項
15	委任次受任機構	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第六項
16	以受託機構或不動產管理機構之名義，與受託機構、發起人及其他出賣人或不動產管理機構及前揭機構之關係企業簽訂契約或進行交易	資產管理或處分申請書，並加附不動產管理機構依委任契約第六條第七項第（五）款規定出具之聲明書	事前同意	第六條第七項 第（五）款

17	請求受託機構就特定事項出具委託書、授權書及提供必要協助	資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第八項 第（二）款
18	代理受託機構與第三人進行交易、簽訂契約或為其他法律行為	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第八項 第（三）款
19	為管理、取得或處分本基金資產，包括但不限於委任仲介機構、承包商、次受任機構或第三人辦理相關事宜	1.年度工作計畫及年度預算 2.資產管理或處分請求書	事前同意	第六條第八項 第（八）款
20	緊急事務之處理	處理報告	事後報備	第六條第九項

2. 不動產管理機構控管程式

(1) 公司治理

為保護投資人權益，本基金之運用控管流程，於不動產管理機構方面，主要為藉由監督、防弊之公司治理原則，以制衡之管控與設計，監督不動產管理機構之組織活動，健全組織運作，以落實目標之達成，最後再由受託機構來實行監督的責任。不動產管理機構設置基金資產管理部、不動產管理部及行政管理部，職責及權限如下：

(i) 基金資產管理部

基金資產管理部負責本基金之基金資產管理服務，主要業務內容為：

- a. 擬訂本基金之投資策略、投資計畫、管理計畫及處分計畫，及提供不動產投資之相關諮詢服務，包括但不限於本基金擬投資之不動產坐落區位及資產組合等不動產投資分析和不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資或運用之標的之投資分析，並提出相關投資建議、管理建議及處分建議，經受託機構核可後執行之。
- b. 於信託契約第十七條所規定本基金之投資標的、基本方針及投資策略範圍內，向受託機構提出具體之投資建議及投資分析報告，以供受託機構作成投資決定，並經受託機構核可後執行之，及協助受託機構作成投資決定紀錄與執行紀錄，並向董事會提出檢討報告。前開投資分析報告應記載分析基礎、根據及建議。除投資決定紀錄應由受託機構製作外，由不動產管理機構協助受託機構製作投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告。
- c. 提供相關資料供受託機構製作有關本基金之管理或處分相關報告，並提供計畫、取得、銷售、經營等階段之書面控管報告及各階段之檢討報告。

- d. 對受託機構取得及處分資產，提供相關諮詢及建議。經受託機構同意後，並得代理受託機構委託具有海外不動產專業投資分析顧問能力之第三人，提供投資分析顧問服務，前述委託所生之費用由本基金撥付。
- e. 提供或準備與本基金之基金資產管理相關之報告，包括但不限於與本基金有關之年度工作計畫、年度預算、資產報告及績效報告。
- f. 為本基金取得及處分資產、分配收益及本基金應支付之費用、支出及成本等事項，提供財務及行政管理之諮詢服務。
- g. 為本基金信託財產進行日常行政管理及其相關諮詢服務。
- h. 為本基金之財務事項提供必要之建議，經受託機構核可或同意後執行之。
- i. 協助受託機構回覆受益人所詢問與本基金或受益證券相關之問題，及協助受託機構辦理本基金與受益人關係維持之其他必要事項。
- j. 提供相關資料供受託機構為本基金準備各項法定申報所需之文件，並就本基金遵守本條例及相關法令、信託契約與其他相關契約、不動產投資信託計畫及本公開說明書之規定提供相關諮詢建議。
- k. 就本基金辦理借入款項及對於不動產或不動產相關權利、開發型之不動產或不動產相關權利(如有)設定擔保物權等事項提供建議，並協助受託機構辦理相關借入款項及設定擔保物權事宜。
- l. 就本基金進行獨立之帳務管理(包括但不限於逐筆紀錄資產修繕維護支出準備金專戶及履約保證金專戶之各項收入及支出)，並按時與受託機構對帳；提供相關資料供受託機構準備本基金之會計帳冊及財務報告及辦理本基金相關稅務申報事宜。
- m. 依據受託機構就本基金特定之管理、營運、取得或處分行為所出具之授權書，代理受託機構就本基金與第三人協商及簽訂合約及其他相關法律文件，前述與第三人協商及簽訂合約所生之費用由本基金撥付。
- n. 依據受託機構之事前書面授權或同意，於相關法令許可範圍內，為本基金之基金資產管理事項對第三人行使權利、履行義務、提起訴訟、行政程序或其他方式之請求或主張。
- o. 依委任契約規定保管與本基金資產有關之契約、交易憑證及訴訟文件等資料。
- p. 依委任契約第六條第四項規定辦理與本基金風險管理之相關事項。
- q. 協助受託機構與主管機關就本基金相關事宜進行必要之溝通及

協商。

- r. 於本基金進行清算時，依信託契約第三十七條規定，提出清算計畫及協助受託機構執行清算相關事務。
- s. 就本基金資產管理提供其他必要之諮詢、建議及協助。
- t. 依受託機構合理指示，於委任契約受委任事項範圍內辦理與本基金之基金資產管理有關之其他一切事項。
- u. 就管理本基金之資產可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事務。

(ii) 不動產管理部

不動產管理部負責本基金之不動產管理服務，主要業務內容為：

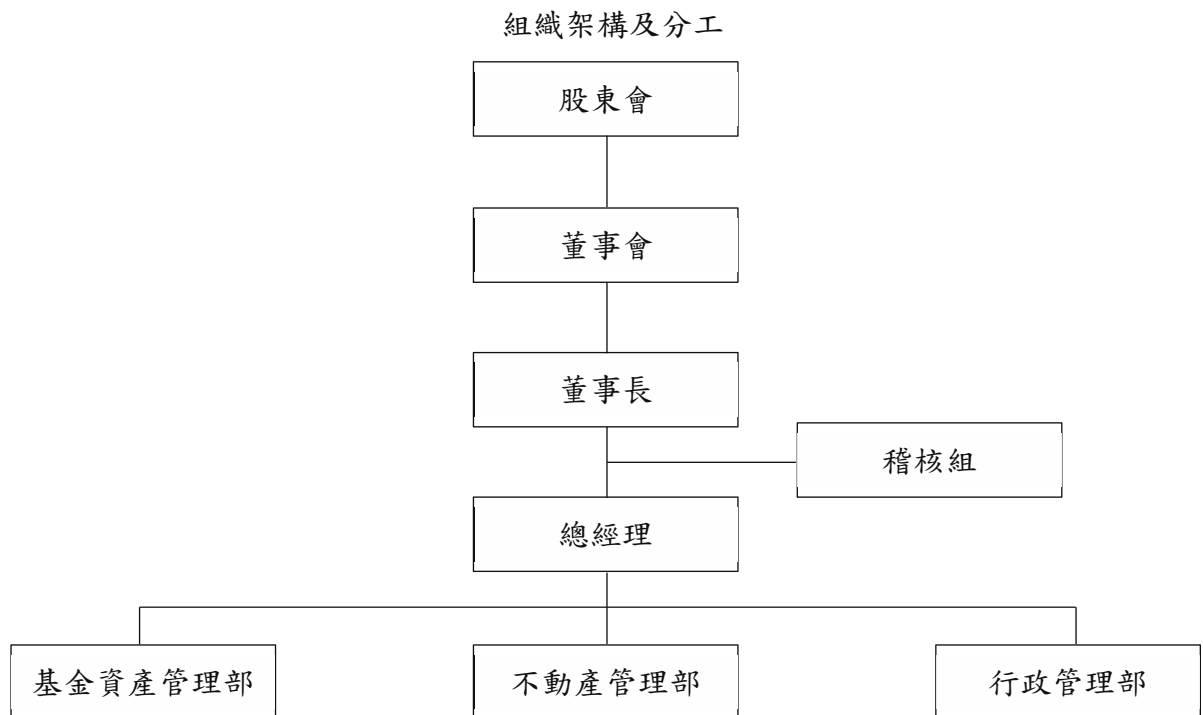
- a. 辦理本基金持有不動產或不動產相關權利和開發型之不動產或不動產相關權利（如有）之管理、出租或其他方式之利用等相關事務，包括但不限於租賃管理、品質及安全維護等，及於受託機構授權範圍內，代理受託機構履行受託機構依租賃契約或其他相關契約所負之與租賃物管理有關之權利與義務，並由本基金撥付前述租賃契約或其他相關契約所應負擔之費用。
- b. 代理受託機構出席本基金持有不動產或不動產相關權利之大樓管理委員會會議。
- c. 協助受託機構收取本基金持有不動產或不動產相關權利和開發型之不動產或不動產相關權利（如有）之租金及其他費用或款項、協助辦理履約保證金收取及退還事宜、處理遲延或拒絕給付租金及其他應付款項、協調及辦理本基金不動產管理及出租等相關事宜之執行。
- d. 協助辦理租賃契約公證相關事宜。
- e. 於受託機構事前同意及授權之範圍內，協助受託機構以本基金受託機構之名義與第三人協商不動產相關契約及交易條件與代理受託機構簽訂不動產、不動產相關權利、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）、國外不動產及其他經主管機關核准投資或運用之標的之相關契約或其他法律文件，並由本基金撥付前述契約所應負擔之費用。
- f. 使本基金資產依相關法規之規定，協助辦理建築安全、消防、環保、公共安全、機電設備、停車設備及相關法令要求之檢查及（或）取得相關許可或證照之相關服務。經受託機構同意後，提供委任相關專業人士或專業機構之服務，前述委任所生之費用由本基金撥付。
- g. 選任並監督次受任機構之履約情形。
- h. 制訂並執行有關本基金持有不動產之營運管理計畫，包括但不限於依據年度工作計畫、年度預算或經受託機構同意，為本基金

委任相關專業人士或專業機構提供不動產之更新、重置、修繕、維護、改良、裝潢、擴建、增建或添附等服務；及執行不動產之相關管理服務，包括但不限於依據年度工作計畫、年度預算或經受託機構同意，為本基金委任相關專業人士或專業機構提供大樓管理、保全、物業、清潔維護、停車場管理、機電系統與設備之維護及管理服務，俾使本基金持有之不動產維持良好之營運狀態，前述委任所生之費用由本基金撥付。

- i. 依據受託機構之書面授權或同意，於相關法令許可範圍內，對本基金持有之不動產或不動產相關權利和開發型之不動產或不動產相關權利（如有）與第三人之爭議，由不動產管理機構以適當之方式，於相關法令許可範圍內，為本基金提起訴訟、仲裁、調解、和解、進行協商或為其他訴訟或非訟之行為。
- j. 就本基金不動產（含開發型不動產及國外不動產）管理提供其他必要之協助、諮詢及建議；及依受託機構合理指示，於委任契約受委任事項範圍內辦理與本基金之不動產（含開發型不動產及國外不動產）管理有關之其他一切事項。
- k. 依據年度工作計畫及年度預算，執行本基金持有不動產之行銷、廣告及相關之服務。

(iii) 行政管理部

行政管理部主要負責業務為公司整體人事與財務業務之處理及其他相關業務處理。



(2) 不動產取得或處分流程之控管

不動產管理機構可以選擇適合時機向受託機構建議取得或處分不動產，

並依委任契約所訂定之樂富一號不動產投資信託基金服務準則進行不動產取得及處分管理作業。

I. 不動產取得作業

(i) 市場調查作業

不動產管理機構應依據所蒐集之國內、外不動產市場相關訊息及政府與主管機關發布之法令政策等相關資料，配合就總體經濟發展趨勢和不動產需求狀況之評估，製作相關報告，作為擬訂不動產投資策略之參考依據。

(ii) 初步篩選投資標的

由不動產管理機構之基金資產管理部針對本基金之投資方針、投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合及投資限制，初步篩選適當投資標的。

(iii) 投資分析作業：

由不動產管理機構之基金資產管理部進行下列作業：

- a. 投資分析報告：蒐集建立所篩選之投資標的之基本資料（包括但不限於土地及各層建物面積、建築樓層及構造、建築完成日、使用用途、租賃合約、承租戶名冊、押租金收入明細、建物維修紀錄、帳面成本、及借貸金額等與收益及成本等相關之資料），並進行區域市場租賃行情之調查後，完成投資分析報告。
 - b. 洽商交易條件：不動產管理機構應先徵詢擬取得不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人出售意願及價格，並進一步安排規劃適當之不動產交易模式（買賣、合建、出租等）。
 - c. 洽詢專業估價者進行估價：
 - (a) 同一宗交易金額在新台幣三億元以上，應委託二家專業估價者估價。若專業估價者間在同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定辦理。
 - (b) 交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。
 - (c) 專業估價者及其估價人員應與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
 - d. 融資方式之評估：不動產管理機構將依信託契約第二十一條及委任契約第六條第五項規定，參酌本基金之收益率及實際資產管理狀況，擬訂本基金以信託財產借入款項之適當時機及交易條件之建議。
- (iv) 不動產取得計畫之擬訂及審核
- a. 完成上述第(i)點至第(iii)點之作業後，不動產管理機構基金資產管理部之經辦人員應根據前述作業之結果為本基金擬訂不動產取

得計畫（包含但不限於選定投資標的、交易價格、交易模式及融資利率及其他交易條件之建議），並呈請董事長同意。

- b. 完成上述第 a. 款審議程序後，應將不動產取得計畫提送不動產管理機構之董事會審核，並於董事會核准後，將該不動產取得計畫依委任契約第六條第三項規定送交受託機構審查。
- c. 如受託機構同意不動產管理機構所提之不動產取得計畫，且本基金依信託契約規定於取得不動產或不動產相關權利應事先經受益人會議決議者時，不動產管理機構應通知受託機構召開受益人會議，並依受益人會議通過之決議執行之。

(v) 取得作業之執行

不動產管理機構應依受託機構同意之不動產取得計畫，辦理本基金取得不動產相關作業及協助受託機構完成本基金取得不動產或不動產相關權利之相關事宜（包含但不限於辦理所有權登記及過戶手續予受託機構）。

II. 不動產處分作業

(i) 決定不動產處分時機

根據房地產景氣、建物維修及重置成本及不動產出租率及租期影響等因素，配合不動產市場行情及市場供需狀況之調查，由不動產管理機構之基金資產管理部進行本基金之資產現況檢討，並篩選擬處分之不動產或不動產相關權利。

(ii) 處分分析作業：由不動產管理機構之基金資產管理部進行下列作業：

- a. 交易模式之評估：根據不動產市場行情及市場供需狀況之調查，針對下列處分方式進行評估：
 - (a) 自行出售；
 - (b) 公開標售；
 - (c) 委託仲介；或
 - (d) 其他適當之交易方式
- b. 洽詢專業估價者進行估價
 - (a) 同一宗交易金額在新台幣三億元以上，須委託二家專業估價者估價。若專業估價者間在同一日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定辦理。
 - (b) 交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。
 - (c) 專業估價者及其估價人員應與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

(iii) 不動產處分計畫之擬訂及審核

- a. 完成第上述(i)項及第(ii)項之作業後，不動產管理機構基金資產管

理部之經辦人員應根據前述作業之結果為本基金擬訂不動產處分計畫（包含但不限於選定處分之標的、交易價格及交易模式之建議），並呈請董事長同意。

- b. 完成上述第 a. 款程序後，應將不動產處分計畫提送不動產管理機構之董事會審核，並於董事會核准後，將該不動產處分計畫依委任契約第六條第三項規定送交受託機構審查。
- c. 如受託機構同意不動產管理機構所提之不動產處分計畫，且本基金依信託契約規定於處分不動產或不動產相關權利應事先經受益人會議決議者時，不動產管理機構應通知受託機構召開受益人會議，並依受益人會議通過之決議執行之。

(iv) 處分作業之執行

不動產管理機構應依受託機構同意之不動產處分計畫，辦理本基金處分不動產相關作業及協助受託機構完成本基金處分不動產或不動產相關權利之相關事宜（包含但不限於移轉所有權登記及過戶手續予買受人）。

(3) 閒置資金運用之控管

閒置資金運用原則除於不動產管理機構之年度工作計畫及年度預算中明列外，若有閒置資金投資標的及運用範圍之修正或變更，不動產管理機構須將相關修正或變更建議呈請董事長同意，並經由董事會決議後提交受託機構同意後執行之。

(4) 內稽內控機制

不動產管理機構之組織架構包含完整內稽內控制度之建立，除有稽核人員對各部門作基金資產管理及不動產管理工作之監督審查外，並於每年由稽核人員做定期之督導與內部控制點的審核，確保營運之績效與效率、保障資產安全、查核財務報告及營業等資訊之準確性，以及確認相關法令之遵循。

(5) 保險風險規劃

為控管本基金持有不動產因各項風險產生之財務損失，除本基金資產之大樓管理委員會或承租人已另行投保外，不動產管理機構得視本基金各資產之個別實際需求，依經受託機構同意之年度工作計畫及年度預算或於取得受託機構書面同意後，於受託機構授權範圍內，代理受託機構投保下列保險：

- I. 商業火災險及附加險種，附加險種至少應包括地震險、颱風險及洪水險、爆炸險、自動消防裝置滲漏險、罷工暴動民眾騷擾惡意破壞行為險、航空器墜落險、機動車輛碰撞險、租金損失保險及水漬險；及公共意外責任保險。
- II. 不動產管理機構得向受託機構建議，經受託機構事前書面同意，於受託機構授權範圍內，代理受託機構投保除第 I 目所列之外之其他

險種。此外，不動產管理機構得向受託機構建議，經受託機構事前書面同意，於受託機構授權範圍內，得代理受託機構投保較原保險保障條件更高之各種保險。

III. 依委任契約第六條規定投保之各種保險之保險人，應有中華信用評等股份有限公司評為 twA 級以上之長期債務信用評等，或為本基金所選定之信用評等機構所得接受之其他保險人。

(6) 承租風險規劃

針對租賃之風險管理機制及風險分散機制，茲陳述如下：

- I. 延長並分散承租戶之租期規劃，並分散租約之起租及終止年期，且尋求不同承租戶來承租單棟大樓，降低風險過度集中之風險。
- II. 於協議新承租戶前，針對新承租戶作信用調查。
- III. 為本基金持有不動產投保租金損失險，降低租賃標的因保險事故發生而造成之租金損失。

(九) 管理方式

1. 受託機構取得或處分不動產或不動產相關權利，其金額達主管機關依不動產證券化條例第二十二條第一項所定標準者，應先取得專業估價者依不動產估價師法規定出具之估價報告書。受託機構委請專業估價者出具估價報告書時，並應符合下列規定：
 - a. 同一宗交易金額達三億元以上者，應由二位以上之專業估價者進行估價。若專業估價者間在同一期日價格之估計達20%以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定辦理。
 - b. 交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。
 - c. 專業估價者應符合法令規定之資格條件，包括專業估價者及其估價人員應與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
 - d. 專業估價者每三年應更換一次，更換前後之估價者不得為同一事務所，且更換前之估價者於更換後一年內不得擔任該基金之估價者，並應遵循有關法令規定。
 - e. 估價報告書內之估價方法，應符合不動產估價技術規則之規定。
 - f. 估價報告書內估價方法之基本假設，及估價結果與折現現金流量分析法之差異，應有合理說明，並應於公開說明書充分揭露。
 - g. 其他不動產估價主管機關規定之事項。
2. 於信託契約第十七條所規定本基金之投資標的、基本方針及投資策略範圍內，不動產管理機構向受託機構提出具體之投資建議及投資分析報告，以供受託機構作成投資決定，並經受託機構核可後執行之，及協助受託機構作成投資決定紀錄與執行紀錄，並向董事會提出檢討報告。前開投資分析報告應記載分析基礎、根據及建議。除投資決定紀錄應由受託機構製作外，不動產管理機構應協助受託機構製作投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告。
3. 受託機構將本基金運用於上市或上櫃有價證券之買賣時，應委託證券經紀商進行交易作業。

4. 受託機構將本基金運用於政府債券或票券之買賣時，應委託債券經紀商或票券經紀商進行交易作業。
5. 受託機構將本基金運用於上述第 3 點及第 4 點以外標的之買賣時，應委託合法經紀商或依一般商業慣例進行交易作業。
6. 受託機構應秉持穩健原則及主管機關依不動產證券化條例第二十五條第二項所定風險分散原則，並依相關法令、信託契約及不動產投資信託計畫之約定，投資運用本基金，並應遵守下列規定：
 - a. 除不動產證券化條例另有規定外，不得為保證、放款或提供擔保。
 - b. 不得從事證券信用交易。
 - c. 不得對於受託機構所設立之各不動產投資信託基金及不動產資產信託間為交易行為。
 - d. 投資於任一公司短期票券之總金額，不得超過投資當日本基金淨資產價值10%。
 - e. 存放於同一金融機構之存款，以及投資於其發行、保證或承兌之債券或短期票券金額，合計不得超過投資當日本基金淨資產價值20%及該金融機構淨值10%。
 - f. 投資於其他受託機構或特殊目的公司依不動產證券化條例或金融資產證券化條例所發行或交付之受益證券及資產基礎證券總額，不得超過投資當日本基金淨資產價值20%。
 - g. 投資於其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金之總額，不得超過基金淨資產價值25%；投資單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過基金淨資產價值5%；投資於國外不動產加計投資國外不動產投資信託基金之總額，不得達基金淨資產價值50%。
 - h. 依風險分散原則，於本基金成立後尋找適宜之標的，投資於不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的。
 - i. 不得藉本基金經主管機關核准，作為保證其申請事項或文件之真實或保證受益證券獲利之宣傳。
 - j. 不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。
7. 受託機構若因法令變更或事實變更，致有違反上述第 6 點之規定者，應於主管機關所定期限內調整之。

(十) 處分時機

本基金係以長期投資不動產或不動產相關權利並收取穩定之租金收益為主要目標，為達成此一目標，本基金將維持或提高本基金不動產進駐率、控管承租人組合、制定行銷計畫、控管本基金不動產營運費用，用以提升本基金不動產之租金收益率及創造該等不動產價值之增加。受託機構於已投資標的及追加募集投資標的於地政機關辦妥所有權移轉登記及過戶手續之日起三年內不得處分該已投資標的及追加募集投資標的。

受託機構於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標購入國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。

(十一) 成本回收

本基金已投資標的（不含國外不動產投資信託基金）之購入成本為新台幣133.72億元，又追加募集投資標的之預計購買總價款約為45億元（含加值型營業稅），未來成本回收預計主要來自以下三個來源：

1. 租金收入：

本基金不動產已投資標的出租率（不含停車位）皆為100%，而追加募集投資標的順達廠辦大樓在購入時預期為滿租狀態，故每年將產生穩定之租金收入。

2. 不動產處分收入：

不動產本身的價值，會隨著地價的上揚，以及建築物的折舊等因素消長。藉由不動產管理機構於不動產管理所能提供的完善服務，未來能夠藉由完善的建物維護、物業管理以及良好的承租管理，讓建物本身的價值隨之增加。

本基金之不動產處分原則以創造本基金資本利得為首要目標。為創造本基金長期穩定之投資收益，本基金於購入已投資標的及追加募集投資標的，原則上皆於持有滿三年以後，始得參考第三者專業估價之意見、不動產總體市場行情、或有更佳投資標的可使基金收益有效提高等因素，經不動產管理機構之建議以及受託機構之同意，尋訪處分機會，處分不動產以回收本基金購置成本，並創造資本利得。

3. 本基金之其他收益

本基金之收益除前述租金收入與不動產處分所得之外，尚包含投資於國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金之孳息、處分信託財產所得、運用信託財產所生之孳息、因保險事故發生而獲償之保險金額以及因損害賠償事件發生而自第三人獲得之損害賠償等，該等收益扣除相關必要費用與稅捐後，即為本基金之可分配收益，為本基金成本回收之來源。

(十二) 財務預測及預期收益率

本財務預測所載陳述非歷史事實，主要以本段所載之各項營運假設為基礎進行推估，反映本基金不動產管理機構對於本基金於民國110年1月1日至民國112年12月31日之營運綜合預測，此等預測可能受若干風險及不確定因素之影響，而使實際業績與預期業績出現重大差異。在任何情形下，本文所載資料均不應視為不動產管理機構、受託機構或任何其他人士就該等業績、收益率作出聲明或保證。投資人應與第154頁「投資風險揭露」一併閱讀。

本基金依據財團法人中華民國會計研究發展基金會93年10月1日(93)基祕字第237號函，不提列不動產折舊費用，專業估價者將於每季對本基金之不動產價值重新評估，並以重估價值重新衡量入帳。此外，不動產管理機構假設本基金已投資標的及追加募集投資標的之估值於預測期間並無變動。其他有關本基金之重要會計政策，敬請參閱附件八「樂富一號不動產投資信託基金財務預測會計師核閱報告」。

1. 假設基礎為追加募集金額達NT\$4,000,000 仟元，其中將以NT\$1,000,000 仟元投資於國外不動產投資信託基金，其餘的追加募集款項連同借入款項

NT\$1,502,434 仟元用以購入追加募集投資標的及支付其他所需之費用：

單位：新台幣仟元

項 目	110 年度	111 年度	112 年度
收入			
租金收入	\$437,253	\$621,253	\$622,952
股利收入	115,721	157,494	160,994
管理及空調收入	2,009	24,108	24,103
利息收入	679	886	1,085
收入合計	555,662	803,741	809,134
費用			
管理機構報酬	33,697	44,169	44,282
受託機構報酬	17,651	23,136	23,195
保險費	3,650	4,200	4,137
稅捐支出	32,314	41,075	44,117
專業機構服務費用	4,885	4,942	4,942
物業管理費用	1,261	14,853	14,937
什項費用	995	3,090	4,717
追加募集相關費用	10,253	-	-
費用合計	104,706	135,465	140,327
營業利益	450,956	668,276	668,807
營業外收入及支出			
財務成本	73,456	85,869	85,030
本期淨利	377,500	582,407	583,777
減：資產修繕維護支出 準備金當期餘額變動數	5,150	5,387	5,386
可分配收益	372,350	577,020	578,391
加權平均流通在外受 益權單位數(仟個單 位)	1,091,503	1,458,170	1,458,170
每受益權單位之可分 配收益(新台幣元)	0.3411	0.3957	0.3967
預期收益率	3.41%	3.96%	3.97%

註：本表業經勤業眾信聯合會計師事務所 鄭旭然會計師核閱。

- (1) 自民國 110 年 1 月 1 日至民國 112 年 12 月 31 日期間之損益預測乃根據下文所載之基準及假設編製，截至公開說明書刊印日，不動產管理機構認為該等基準及假設乃屬適當且合理，投資人於審閱該等預測，評估本基金未來業績表現時，務須審慎考量該等基準及假設。
- (i) 假設第一次追加募集於民國 110 年 11 月底前完成並立即動撥借款購入追加募集投資標的。預期收益率係以該年度之可分配收益、追加募集完成後之流通在外受益權單位數和暫定之追加募集發行參考價為試算基礎，暫定

之追加募集發行參考價為每受益權單位新台幣 10 元，而最終之追加募集發行價格將於定價日由受託機構按經受益人會議決議通過之公式訂定。

(ii) 收入

- a. 租金收入：大都市國際中心部分樓層、NASA 科技總署大樓部分樓層、鹿港永樂酒店、觀音物流中心及順達廠辦大樓之租金收入按租賃合約租金計算。租賃契約終止後之年度，其新訂租約之租金，依照鑑價機構推估之各樓層市場租金進行調整，並參考鑑價機構之市場調查資料，假設大都市國際中心部分樓層契約期滿空置損失（含免租期）為 7%、其餘各不動產標的（台茂購物中心部分樓層除外）契約期滿空置損失（含免租期）為 5%；若全棟租賃合約截至民國 112 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心部分樓層係按抽成租金及固定租金收入再扣除商場運營支出及修繕費（包含日常維修費用和資本支出）後計算淨租金收入，其中民國 110 年的租金收入係依據台茂購物中心上半年實際之營業淨利和下半年預算中之營業淨利編列，民國 111 年至 112 年租金收入係依據台茂購物中心之過往運營表現，並參考由具卓越實績的台茂商場經營管理顧問股份有限公司為台茂購物中心訂定之未來三年營運計畫編列。
- b. 投資收入：係國外不動產投資信託基金所獲配之股息收入。其投資收益率係參考本基金已投資的國外不動產投資信託基金組合近年之平均收益率計算。
- c. 管理及空調收入：係向順達廠辦大樓之承租戶收取的管理費和空調費收入。
- d. 利息收入：包含定存和活存利息收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係管理機構報酬、受託機構報酬、保險費、稅捐、專業機構服務費用、修繕費用及其他費用等，係參酌歷史資料之支付情形，並考慮整體營運量之成長及費用之控制加以估算。各項費用估算說明如下：

- (a) 管理機構報酬：依委任契約第 10 條規定，自本基金成立之日（民國 107 年 11 月 30 日）起三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率 0.20%（不含稅）計算而得。
- (b) 受託機構報酬：依信託契約第 27 條規定，按本基金總資產價值年率 0.11%（含加值型營業稅）計算而得。
- (c) 保險費：受託機構為各物業所投保的商業火災保險、公共意外責任險等相關保險。
- (d) 稅捐支出：包括地價稅及房屋稅。依不動產證券化條例第 51 條規定，追加募集投資標的之土地由出賣人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此追加募集投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金購入前有所差異；房屋稅之計算方式則無異。
- (e) 專業機構服務費用：包含資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、股務代理費用及集保費用。
- (f) 物業管理費用：包括順達管理費支出和辦公室因空置產生之空屋管理費。
- (g) 其他費用：包括修繕費、仲介費、手續費、廣告費、郵電費及代書費等。修繕費係參酌歷史資料之支付情形估算而得。另外，本基金之修繕維護準

備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金專戶，有關本基金不動產之維護及修繕相關費用由該修繕維護準備金專戶支出。

- (h) 追加募集相關費用：本基金追加募集之各項費用，包括委請出具估價師覆核意見及專家意見之費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、集保費用及因追加募集而需支付予銷售機構的費用等費用。
- b. 財務成本：假設基金總借款為新台幣 6,788,470 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 31%，因購入追加募集投資標的之借入款項的成本約為年息 1.13%，銀行額度設立費（依實際動撥金額收取並依借款年限攤提）為 0.06%，地政設定費依借款年限攤提。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

- a. 本基金本次追加募集募足新台幣四十億元；
- b. 本基金之不動產資產組合維持不變；
- c. 本基金於此段期間無再次追加募集受益證券；
- d. 本基金於此段期間無再新增借款；
- e. 臺灣政治、法律、財政、經濟狀況均無重大變動。

(3) 每受益權單位獲配之可分配收益之收益率預估

除信託契約及相關法令另有規定外，本基金之可分配收益依不動產投資信託計畫及本公開說明書之規定，計算方式請參閱公開說明書第 8 頁八、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 110 年至 112 年之每受益權單位之可分配收益分別為新台幣 0.3411 元、0.3957 元、0.3967 元。民國 110 年之每受益權單位之可分配收益偏低，主係基於以下假設試算所致：

- a. 本基金預計於民國 110 年 11 月底前完成第一次追加募集，而增發的受益權單位的在外流通期間為民國 110 年 11 月底至民國 110 年 12 月，故以加權平均流通在外受益權單位數計算之每受益權單位之可分配收益因而降低；
- b. 本基金預計於民國 110 年 11 月底前完成第一次追加募集並立即動撥借款購入追加募集投資標的，追加募集投資標的之租金收入計算期間為民國 110 年 12 月 1 日至 12 月 31 日；
- c. 本基金預計於完成追加募集後將新台幣 10 億元投資於國外不動產投資信託基金，預計可收到其於民國 110 年 12 月所配發之股息；
- d. 本基金於民國 110 年度需支付因購入追加募集投資標的和追加募集相關費用等一次性費用。

- 2. 假設基礎為追加募集金額達 NT\$6,000,000 仟元，其中將以 NT\$1,500,000 仟元投資於國外不動產投資信託基金，其餘的追加募集款項連同借入款項 NT\$4,434 仟元用以購入追加募集投資標的及支付其他所需之費用：

單位：新台幣仟元

項 目	110 年度	111 年度	112 年度
收入			

租金收入	\$437,253	\$621,253	\$622,952
股利收入	117,588	179,994	183,994
管理及空調收入	2,009	24,108	24,103
利息收入	681	917	1,137
收入合計	557,531	826,272	832,186
費用			
管理機構報酬	33,780	45,193	45,324
受託機構報酬	17,694	23,673	23,741
保險費	3,650	4,200	4,137
稅捐支出	32,314	41,075	44,117
專業機構服務費用	4,885	4,942	4,942
物業管理費用	1,261	14,853	14,937
什項費用	995	3,090	4,717
追加募集相關費用	12,254	-	-
費用合計	106,833	137,026	141,915
營業利益	450,698	689,246	690,271
營業外收入及支出			
財務成本	72,023	68,668	67,829
本期淨利	378,675	620,578	622,442
減：資產修繕維護支出 準備金當期餘額變動數	5,150	5,387	5,386
可分配收益	373,525	615,191	617,056
加權平均流通在外受 益權單位數(仟個單 位)	1,108,170	1,658,170	1,658,170
每受益權單位之可分 配收益(新台幣元)	0.3371	0.3710	0.3721
預期收益率	3.37%	3.71%	3.72%

註：本表業經勤業眾信聯合會計師事務所 鄭旭然會計師核閱。

- (1) 自民國 110 年 1 月 1 日至民國 112 年 12 月 31 日期間之損益預測乃根據下文所載之基準及假設編製，截至公開說明書刊印日，不動產管理機構認為該等基準及假設乃屬適當且合理，投資人於審閱該等預測，評估本基金未來業績表現時，務須審慎考量該等基準及假設。
- (i) 假設追加募集於民國 110 年 11 月底前完成並立即動撥借款購入追加募集投資標的。預期收益率係以該年度之可分配收益、追加募集完成後之流通在外受益權單位數和暫定之追加募集發行參考價為試算基礎，暫定之追加募集發行參考價為每受益權單位新台幣 10 元，而最終之追加募集發行價格將於定價日由受託機構按經受益人會議決議通過之公式訂定。
- (ii) 收入
 - a. 租金收入：大都市國際中心部分樓層、NASA 科技總署大樓部分樓層、鹿港永樂酒店、觀音物流中心及順達廠辦大樓之租金收入按租賃合約租金計

算。租賃契約終止後之年度，其新訂租約之租金，依照鑑價機構推估之各樓層市場租金進行調整，並參考鑑價機構之市場調查資料，假設大都市國際中心部分樓層契約期滿空置損失（含免租期）為 7%、其餘各不動產標的（台茂購物中心部分樓層除外）契約期滿空置損失（含免租期）為 5%；若全棟租賃合約截至民國 112 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心部分樓層係按抽成租金及固定租金收入再扣除商場運營支出及修繕費（包含日常維修費用和資本支出）後計算淨租金收入，其中民國 110 年的租金收入係依據台茂購物中心上半年實際之營業淨利和下半年預算中之營業淨利編列，民國 111 年至 112 年租金收入係依據台茂購物中心之過往運營表現，並參考由具卓越實績的台茂商場經營管理顧問股份有限公司為台茂購物中心訂定之未來三年營運計畫編列。

- b. 投資收入：係國外不動產投資信託基金所獲配之股息收入。其投資收益率係參考本基金已投資的國外不動產投資信託基金組合近年之平均收益率計算。
- c. 管理及空調收入：係向順達廠辦大樓之承租戶收取的管理費和空調費收入。
- d. 利息收入：包含定存和活存利息收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係管理機構報酬、受託機構報酬、保險費、稅捐、專業機構服務費用、修繕費用及其他費用等，係參酌歷史資料之支付情形，並考慮整體營運量之成長及費用之控制加以估算。各項費用估算說明如下：

- (a) 管理機構報酬：依委任契約第 10 條規定，自本基金成立之日（民國 107 年 11 月 30 日）起三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率 0.20%（不含稅）計算而得。
- (b) 受託機構報酬：依信託契約第 27 條規定，按本基金總資產價值年率 0.11%（含加值型營業稅）計算而得。
- (c) 保險費：受託機構為各物業所投保的商業火災保險、公共意外責任險等相關保險。
- (d) 稅捐支出：包括地價稅及房屋稅。依不動產證券化條例第 51 條規定，追加募集投資標的之土地由出賣人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此追加募集投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金購入前有所差異；房屋稅之計算方式則無異。
- (e) 專業機構服務費用：包含資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、股務代理費用及集保費用等。
- (f) 物業管理費用：包括順達管理費支出和辦公室因空置產生之空屋管理費。
- (g) 其他費用：包括修繕費、仲介費、手續費、廣告費、郵電費及代書費等。修繕費係參酌歷史資料之支付情形估算而得。另外，本基金之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金專戶，有關本基金不動產之維護及修繕相關費用由該修繕維護準備金專戶支出。
- (h) 追加募集相關費用：本基金追加募集之各項費用，包括委請出具估價師覆

核意見及專家意見之費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、集保費用及因追加募集而需支付予銷售機構的費用等費用。

- b. 財務成本：假設基金總借款為新台幣 5,290,470 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 24%，因購入追加募集投資標的之借入款項成本約為年息 1.13%，銀行額度設立費(依實際動撥金額收取並依借款年限攤提)為 0.06%，地政設定費依借款年限攤提。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

- a. 本基金本次追加募集募足新台幣六十億元；
- b. 本基金之不動產資產組合維持不變；
- c. 本基金於此段期間無再次追加募集受益證券；
- d. 本基金於此段期間無再新增借款；
- e. 臺灣政治、法律、財政、經濟狀況均無重大變動。

(3) 每受益權單位獲配之可分配收益之收益率預估

除信託契約及相關法令另有規定外，本基金之可分配收益依不動產投資信託計畫及本公開說明書之規定，計算方式請參閱公開說明書第 8 頁八、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 110 年至 112 年之每受益權單位之可分配收益分別為新台幣 0.3371 元、0.3710 元、0.3721 元。民國 110 年之每受益權單位之可分配收益偏低，主係基於以下假設試算所致：

- a. 本基金預計於民國 110 年 11 月底前完成第一次追加募集，而增發的受益權單位的在外流通期間為民國 110 年 11 月底至民國 110 年 12 月，故以加權平均流通在外受益權單位數計算之每受益權單位之可分配收益因而降低；
- b. 本基金預計於民國 110 年 11 月底前完成第一次追加募集並立即動撥借款購入追加募集投資標的，追加募集投資標的之租金收入計算期間為民國 110 年 12 月 1 日至 12 月 31 日；
- c. 本基金預計於完成追加募集後將新台幣 15 億元投資於國外不動產投資信託基金，預計可收到其於民國 110 年 12 月所配發之股息；
- d. 本基金於民國 110 年度需支付因購入追加募集投資標的和追加募集相關費用等一次性費用。

(十三) 投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之投資處理程序

本基金之已投資標的及追加募集投資標的不包括境外不動產或不動產相關權利，就投資境外不動產投資信託基金之投資處理程序如下：

1. 投資方針及策略

本基金之投資以分散風險並積極追求長期之收益穩定為目標。原則上，於相關法規所定投資比率之限制範圍內，本基金預計自成立日起六個月後，投資於其他受託機構依本條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金之總額不低於本基金淨資產價值之百分之十五，且自本基金成立後，投資於前述國外不動產投資信託基金的任何單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過本基金淨資產價值之百分之五，另外，投資於前述其他受託機構依本條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金之總額，不得超過本基金淨資產價值百分之二十五，且投資於國外不動產加計投資國外不動產投資信託基金

之總額，不得達基金淨資產價值百分之五十。如因有相關法令或規定修正前開投資比例者，悉依修訂後之規定辦理。

2. 投資地區、類型、架構之評估分析內容說明

- a. 本基金投資於中華民國境內其他受託機構依本條例發行之受益證券為：目前上市的不動產投資信託基金受益證券共有六檔，分別為國泰一號、國泰二號、富邦一號、富邦二號、圓滿一號及新光一號不動產投資信託基金，本基金將考慮上述各檔不動產投資信託基金的資產池組合和品質、資產未來增值潛力、租金穩定性和增長潛力、基金相關成本與費用支出的合理性、配息的穩定性和長期增長潛力、基金的未來增購和處分策略、基金的流動性等，從中篩選合適之標的進行投資。
- b. 本基金投資於國外不動產投資信託基金之篩選條件為：
 - (a) 於外國證券集中交易市場交易之不動產投資信託基金(REITs)。
 - (b) 本基金投資區域範圍將以新加坡、香港、日本及美國等國家為主。
 - (c) 本基金於國外不動產投資信託基金是以追求長期穩定的配息為主要目標，同時兼顧區域和幣別分散性。基金的投資與配置將以在當地市場上市的大型藍籌績優不動產投資信託基金為主，其基金所持有的不動產標的物眾多、優質、收益分散且穩定，另會考量各檔基金配息的時程，以使本基金自國外不動產投資信託基金所收到的股息的時間分散在各季度。
 - (d) 本基金投資之國外不動產投資信託基金應符合相關法令等規定，如相關法令規定有修訂者，悉依修訂後之規定辦理。

3. 投資標的之評估、交易及作業處理程序

a. 投資分析：

(a). 基金投資分析報告：

不動產管理機構依據各種總體經濟指標數據、各項投資標的之基本面或技術面資訊，或依據專業機構所提供全球金融市場以及不動產市場之研究報告與相關訊息，進行分析研判工作，作成投資分析報告，完成後送交權責主管核閱。

(b). 投資建議：

經不動產管理機構各權責主管審核後同意後，將投資分析報告與建議送交受託機構審閱與核可。

b. 投資決定：

受託機構依據投資分析報告之建議，並考量各項條件及其他相關因素後綜合判斷，決定投資標的、金額等事項，並作成投資決定書，交由不動產管理機構執行。

c. 投資執行：

不動產管理機構應依據受託機構之投資決定書內容，執行國內外不動產投資信託基金之投資，並將投資決定書之執行情形記載於投資執行表中。

4. 基金風險管理措施

不動產管理機構的基金資產管理部將有專責人員每日檢視本基金之國內外不動產投資信託基金投資組合之股價變動、投資國家或地區的市場與已投資的不動產投資信託基金自身之重大訊息、並定期檢視該投資國家或地區的不動產市況，以評估對本基金之國內外不動產投資信託基金投資組合之可能影響。不動產管理機構也將定期針對本基金之國內外不動產投資信託基金投資組合向受託機構提出投資檢討報告，並在報告中建議是否需對投資組合進行適當調整。

(十四) 投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之當地法令制度及標的類型市場概況

本基金之已投資標的及追加募集投資標的不包括境外不動產或不動產相關權利，就投資境外不動產投資信託基金之當地法令制度¹簡述如下：

1. 新加坡：

新加坡REITs的主要法律依據為證券暨期貨法及集合投資計畫準則。

a. 組織型態：

新加坡REITs得採公司型、商業信託型（Business Trust）與集合投資計畫型（Collective Investment Schemes）三種型態，其中集合投資計畫型因可享稅賦減免之優待，市場接受度最高而蔚為主流。

b. 股權結構：

在新加坡交易所上市的REITs，須至少有25%的股權，由500名以上公眾持有人持有。對外國股東的持股比例，則沒有限制條件。

c. 投資規範：

至少75%的資產投資於產生收入的不動產。不能進行不動產開發活動，也不能投資非上市不動產開發公司，除非打算持有開發後的不動產。不能投資空地或抵押貸款（不動產抵押貸款證券除外）。若投資於不動產開發活動，或尚未完工之不動產開發案，此類不動產合約價值，不得超過REITs總資產的10%。

d. 收益分配：

法規並沒有規定REITs的收益分配比例。但為了享有稅務優惠，須分配下列收益的90%給投資者，包括管理或持有不動產的租金收入或相關收入，但不包括處置不動產的收益。

e. 融資比例：

新加坡REITs的負債佔總資產比率上限原為單一比率45%。自2020年4月16日起，REIT的借款比率上限已提高至50%，此舉是為了在COVID-19疫情帶來的挑戰性環境中為REITs提供更大的靈活性。

¹ 資料來源：台灣證券交易所之民國106年度專題研究案「探討我國不動產投資信託基金之發展」、EPRAGlobal REIT Survey 2020 (The European Public Real Estate Association 所出版)以及香港證券及期貨事務監察委員會於2020年12月修訂之「房地產投資信託基金守則」。

f. 稅務：

(a) REITs部分

前述的管理或持有不動產的租金收入或相關收入，若未全部分配但仍超過90%，未分配的部分仍要對受託機構課徵公司稅，目前稅率為17%；若分配少於90%，則管理或持有不動產的租金收入或相關收入，全數課徵公司稅。因投資外國房地產而獲得外國股利、利息與信託分配，在符合某些條件下可能免徵新加坡所得稅。

(b) 投資人部分

REITs的配發收益若在REITs層面尚未被課稅，當地境內法人按公司稅稅率17%徵稅，境外法人投資者的股息扣繳稅率為10%。境內外個人投資者所收到股息收入則是免稅。

2. 香港：

香港證監會(Securities and Futures Commission)是不動產投資信託基金的主要監管機構，所有REITs必須先通過證監會審核後，方能於香港交易所上市，並受證監會的《房地產投資信託基金守則》及香港交易所發出的有關上市規則所規範。

a. 組織型態：

香港房地產投資信託基金是信託型態。

b. 股權結構：

房地產投資信託基金守則裡未規定基金的單位持有人的人數與結構組成，對外國投資者的條件亦未作任何限制，但須遵守香港交易所的相關上市規則。

c. 投資規範：

REITs的資產總值至少75%必須投資於產生經常性租金收入的房地產，投資於空置沒有產生收入或正在進行大型開發、重建或修繕的物業不得超過資產總值的25%。

d. 收益分配：

每年須將稅後淨收入的90%以上金額分派予投資者作為股息。

e. 融資比例：

借款總額都不得超過REITs資產總值的50%。

f. 稅務：

(a) REITs部分

REITs免香港利得稅(Profits Tax)。若REITs直接在香港持有房地產，從中所獲得租金收入，將按照15%的現行稅率徵收香港物業稅(Property Tax)。若REITs透過SPV間接持有房地產，將按照16.5%的現行稅率對SPV徵收利得稅，這種SPV通常免於物業稅，由SPV配發的股利免利得稅。來自香港以外的房地產收益免利得及物業稅。而香港的資本利得免稅。

(b) 投資人部分：股息收入免稅。

3. 日本：

J-REITs的主要法律依據包括2000年修訂的「不動產投資信託及不動產投資法人法相關規則」與東京證券交易所於 2000年11月制定的「不動產投資信託證券相關的有價證券上市規定特例」。

a. 組織型態：

允許信託型及公司型，但J-REITs以公司型為主。

b. 股權結構：

除前十大股東及發起人外，其他股東人數須達1,000人以上。前十大股東持有單位總數不得超過總上市發行單位的75%。

c. 投資規範：

投資於不動產的運用資產比率須為70%以上；投資於不動產、不動產相關資產及流動資產的比率須為95%以上。

d. 收益分配：

J-REITs進行決算後將投資收益以股息的方式配發予股東。一般J-REITs為一年決算兩次，故多數J-REITs一年配發兩次股息。

e. 融資比例：

法律並未規定融資比率，但現行上市的J-REITs多將借款對總資產的比率控制在 55%~60%。

f. 稅務：

(a) REITs部分

只要J-REITs將90%以上的可分配收益配發予股東，即不用被課徵公司稅。

(b) 投資人部分

本國個人被配發的股息須預扣20.315%的稅，本國法人投資者須預扣15.315%的稅；而本國個人投資者投資J-REITs所產生之資本利得稅，應併入個人應稅所得計算，法人投資主則依各公司之適用稅率計算。外國個人或法人投資者被配發的股息須被扣繳15.315%的稅，但依據不同國家與日本的稅制協議，可申請豁免/減免。

4. 美國：

美國不動產投資信託之監督機關為美國證券交易委員會（United States Securities and Exchange Commission），不動產投資信託被視為免稅的主體，其組織方式、投資內容、收益來源與收益分配等，均需符合一些嚴格的規定，主要法令規範為國內稅收法（Internal Revenue Code）856~857與美國財政部相關法令，符合規定的REITs本身方享有法律所定之REITs稅賦優惠。

a. 組織型態：

REITs可為公司、信託、合夥企業與有限責任公司等組織型態，應由一人以上

之董事（directors）或受託人（trustees）經營管理之，惟該組織不得為金融機構如銀行和保險公司。

b. 股權結構：

REITs的證券需可移轉交易，且自第二個課稅年度，其證券持有人最少要有100人。在於該課稅年度的下半年中，任五人以下合計持股比例不得超過50%。

c. 投資規範：

至少持有75%的資產價值於不動產、抵押放款、現金(含貨幣型基金)或政府債券。至少75%的總收益需來自於不動產的租金收入、不動產抵押貸款的利息等。至少95%的總收益需來自不動產相關收入、股利與利息收入。

d. 收益分配：

REITs必須將當年度90%的可課稅收益以股利形式分配給股東，分配股東的股利部分不需要支付企業所得稅。

e. 融資比例：

法律並未規定融資比率上限。

f. 稅務：

(a) REITs部分

REITs的未分配之可課稅收入應繳納企業所得稅。

(b) 投資人部分

當地境內法人投資者就REITs分配的收益課徵21%公司稅。境內個人投資者最高課稅稅率為37%。總所得超過20萬美元的納稅人（納稅人若為已婚夫婦提交報稅者，金額為25萬美元），須對投資所得再額外繳納3.8%的稅。外國投資者的股利所得扣繳稅率為30%。

本基金目前預計投資之境外不動產投資信託基金之所在國家或地區的市場概況說明如下：

1. 新加坡：目前約有36檔上市REITs，資產型態包含辦公室、商場、飯店、物流中心、工業園區、數據中心等。在前十大上市REITs中，以辦公室資產為主的有2檔，以零售百貨商場資產為主的有1檔，以工業園區和物流中心資產為主的有3檔，以數據中心資產為主的有1檔，結合多種資產型態的混合型REITs有3檔。

2. 香港：目前約有11檔上市REITs，資產型態包含辦公室、商場、飯店、停車場等。在前5大上市REITs中，結合多種資產型態的混合型REITs有3檔，以零售百貨商場資產為主的有2檔。

3. 日本：目前約有61檔上市REITs，資產型態包含辦公室、商場、飯店、物流中心、出租公寓等。在前十大上市REITs中，以辦公室資產為主的有2檔，以零售百貨商場資產為主的有1檔，以物流中心資產為主的有2檔，以出租公寓為主的有1檔，結合多種資產型態的混合型REITs有4檔。

4. 美國：目前約有186檔權益型REITs在NYSE和NASDAQ等交易所上市，資

產型態包含辦公室、購物中心、飯店、出租公寓、工業倉儲、數據中心、健康護理設施（如養老院、醫院）等。

二、投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫

本基金之已投資標的及追加募集投資標的並不包括開發型之不動產或不動產相關權利。倘於日後本基金將投資開發之不動產或不動產相關權利，受託機構將依法辦理不動產投資信託計畫之變更。

三、已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況

本基金依法得投資國外不動產投資信託基金，此處說明者是已有確定之投資標的之不動產或不動產相關權利概況，故本基金針對本次擬投資之不動產，說明追加募集投資標的之概況如下，就本基金擬投資之國外不動產投資信託基金，請參閱第 60 頁「投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之當地法令制度及標的類型市場概況」：

- (一) 投資標的種類、坐落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、不動產所有權人原取得日期、取得對象（名稱及關係）及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。

大樓名稱	順達廠辦大樓
種類	辦公大樓、工廠
坐落	桃園市龜山區文禾路188號
產權面積	17,733.97坪
地目	本大樓座落於林口特定區屬都市計畫區，不適用地目
使用分區	第二種產業專用區
法定用途	地上1至5層登記用途為廠房及附屬機房、地上6至14層登記用途為辦公室及附屬機房、地下1至3層登記為停車空間
使用管制	建蔽率：70% 容積率：420%
所有權權利範圍 (註)	桃園市龜山區樂捷段0055-0000地號、0055-0005地號及0055-0006地號：全部 桃園市龜山區00003建號至00015建號：全部 此外，依桃園市龜山地政事務所核發該地號之土地謄本顯示，其他登記事項中無所有權移轉之限制，因此未來欲移轉所有權時並不會受任何限制。

他項權利設定記錄	無。
不動產所有權人原取得日期	土地係於民國101年4月18日簽訂買賣契約取得；建物為順達科技股份有限公司自建，使用執照於民國108年1月30日取得，故無原取得日期。
不動產取得對象（名稱及關係）	土地由內政部主辦之「機場捷運A7站開發區產業專用區招標投資案」之投標案取得。
不動產取得成本	土地成本約為新台幣4.5億元；建物成本約為新台幣12.5億元，土地加建物之總成本約為新台幣17億元。
涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件	無。

註：順達廠辦大樓坐落的樂捷段 0055 地號之公設土地依桃園市政府要求於民國 110 年 8 月 30 日分割完成，分割後地號為 0055-0000、0055-0005、0055-0006 地號。

（二）投資標的為境外不動產或不動產相關權利
無。

（三）使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。

1. 使用狀況與條件請參見第 22 頁「不動產已投資標的概況」與前段之追加募集投資標的概況。
2. 租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容

- 順達廠辦大樓

自順達廠辦大樓所有權過戶移轉予受託機構之日起，受託機構將繼受原順達科技與各承租人簽訂之既有租賃契約，該等租賃契約（不含停車位）中最早屆期之租賃標的將於民國 113 年到期，承租人如未有任何違約情事，皆得行使該等租賃契約之優先承租權，並需於租賃契約期滿前一定期間內以書面通知受託機構。此外，受託機構預計於順達廠辦大樓買賣契約簽訂日同時簽訂租賃契約，將順達廠辦大樓之部分樓層由順達科技售後租回，預計自順達廠辦大樓所有權過戶移轉予受託機構並完成點交之日起生效，實際租賃條件以受託機構及順達科技簽署之租賃契約為準。若租賃契約期滿且承租人未有意願續租，則將由不動產管理機構依委任契約、本公開說明書等約定重新招租。

（四）經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容（應包含各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明，及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率），並敘明專業估價者及其估價人員與

交易當事人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

1. 順達廠辦大樓

項目	瑞普國際不動產估價師事務所	高力國際不動產估價師聯合事務所
各估價方法採用理由	本次勘估標的桃園市龜山區文禾路 188 號全棟及地下一至三層 35 個坡道平面車位及 350 個坡道機械車位，標的使用現況為廠辦大樓及停車位，可蒐集市場條件相同或相近之買賣實例為評估基礎，故選擇比較法；其次，勘估標的可出租作為廠辦使用，以市場經濟租金為收益基礎進行評估，故選擇收益法直接資本化法；因本案勘估標的以出租為主要營運型態，屬收益性不動產，故選擇收益法折現現金流量法。故本次估價作業以比較法、收益法直接資本化法及收益法折現現金流量分析法等三種方法評估。	經考量本次評估標的文禾路 188 號全棟及地下一至三層 35 個坡道平面車位及 350 個坡道機械車位，為收益型之廠辦大樓，部分樓層已分別出租予企業法人作為辦公室及停車場使用、部分樓層則採售後租回，具有穩定之租金收入，為反應標的實際租金收入之收益價值，故選擇收益方法中之折現現金流量法(DCF)。此外，為適時反映勘估標的於目前不動產交易與租賃市場之狀況故選擇比較法及收益法(直接資本化法)作為價格推估之方法。
基本假設	1.本次評估價格之估價條件，係以勘估標的在正常條件下，於現行不動產市場所評估之價格。 2.本次估價結果僅供不動產投資信託標的之買賣價格參考，其價格形成條件，係以勘估標的在正常營運及信託管理計劃前提下所評估之價格。 3.本次評估作業之地價稅、房屋稅等金額，係依委託人提供資料為準。 4.本次依折現現金流量法評估所需之租賃資料、營運資料及各項費用所依據之資料均由委託人提供，宜請注意。	1.本次評估係以勘估標的在目前正常營運及現行不動產市場條件下予以評估。 2.評估結果僅作為委託人依估價報告書所載估價目的限制下之參考。 3.評估結果為估價報告書所載價格日期當時價值之參考。 4.折現現金流量分析法評估所需之不動產出租相關契約資料及各項費用資料係由委託人提供。
與折現現金流量分析法之差距與其說明	由於投資標的價值係由收益法之折現現金流量分析法與其他估價方法之加權平均結果決定，即其他估價方法之評估結果對於本案投資標的價值亦會產生影響，因此與收益法之折現現金流量分析法評估結果有差異。	由於投資標的價值係由收益法之折現現金流量分析法與成本法之加權平均結果決定，由於各方法評估之理論基礎不同，對於本案投資標的價值亦會產生影響，故最終決定金額與收益法之折現現金流量分析法評估結

		果有差異。
各種估價方法之權重與其決定說明	本案勘估標的產品為整棟廠辦大樓，包含地上 1~14 層廠辦及地下 1~3 層 35 個坡道平面車位及 350 個坡道機械車位，亦符合長期穩定收益為投資標的之不動產，本報告雖採比較法及收益法等二大方法評估不動產價值，惟考量收益法評估基礎以租金收入為評估基礎，比較法以買賣案例為評估基礎，評估估價目的及結果之可信度等相關因素，應給予收益法較高權重。 另收益法中分別採直接資本化法及折現現金流量法進行評估，直接資本化法以市場經濟租金為收益基礎進行評估，折現現金流量分析法(DCF)則考量實際產生收入之契約租金，並參考實際產生相關費用為基礎進行評價，兩者以折現現金流量分析法之理論架構及資料可信度高，統合以上分析擬以折現現金流量法分析最高權重，直接資本化法次高權重。 在考量此三方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算，分別給予比較法與收益法之直接資本化法及折現現金流量分析法價格權重為 20%、30%、50%。	由於本案勘估標的為收益型之廠辦大樓，價格主要決定於其租金收入，考量本案標的已有穩定租賃契約，在收益法(DCF)之運用方面，較能反應標的不動產目前真實之收益情形，故由折現現金流量分析所得之收益價格深具參考性。 此外，比較法及收益法(直接資本化法)能反映勘估標的於目前不動產交易與租賃市場之狀況，考量勘估標的周邊不動產市場概況，依此二種方法評估之價格仍具有一定參考價值。 考量上述因素，決定賦予收益法(DCF)、比較法及收益法(直接資本化法)等三種方法各 50%、25%、25%之權重。
收益資本化率之決定	有關收益資本化率評估，參酌估價技術規則第 43 條第 2 項規定『選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，所得之商數加以比較決定之』，得知區域內與標的類似之產品資本化率為 2.27%~2.29%，最後考量本勘估標的之風險性、增值性、及管理上難易程度等因素給予不同權重，推定本案之資本化率為 2.28%。	依據同一供需圈內與勘估標的特性相同或相似不動產之售價及租金行情、空置率及營運費用，推估近鄰地區內類似廠辦、平面停車位及機械停車位分別之淨收益資本化率，再依其有效總收入占比為權重，決定勘估標的平均淨收益資本化率為 2.40%
折現率及期	<u>折現率之決定</u> 參酌不動產估價技術規則第 43 條針	<u>折現率之決定</u> 折現現金流量分析(DCF)之折現率，

未處分資產收益資本化率之決定	對決定收益資本化率所應考量之因素，本案採用加權平均資金成本法(WACC)推估折現率，假設自有資金與銀行融資成本分別各佔 30%、70%。於考量銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，考量流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素後，推定本案之自有資金報酬率為 7.00%，銀行融資成本為 2.20%。經加權平均後，求得加權平均資金成本為 3.64% ($= 7.00\% \times 30\% + 2.20\% \times 70\%$)，並以此為推定之折現率。 <u>期末處分資產收益資本化率之決定</u> 期末處分價值係以期末資產處分日未來一年的營運收入，扣除一般營運狀況下的費用支出後，採直接資本化的方式求取。依不動產估價技術規則第 43 條規定，本案期末資產收益資本化率係考量類似產品於市場交易之合理收益資本化率，加計期末不動產價值之風險貼水，最後以 2.32%作為期末資產收益資本化率。	本次採用加權平均資金成本法(WACC 法)進行合理推估，參考一般市場行情及習慣，評估本案投資使用資金 40%為自有資金，60%為銀行融資。自有資金部分考量勘估標的不動產特性，以 5.00%為自有資金要求報酬率；銀行融資則參考近期之五大銀行平均基準利率為 2.44%。推算投資本案標的之折現率為 3.46%，計算如下： 折現率 = $40\% \times 5.00\% + 60\% \times 2.44\% = 3.46\%$ <u>期末處分資產收益資本化率之決定</u> 期末處分價值係以期末資產處分日未來一年的營運收入，扣除一般營運狀況下的費用支出後，採直接資本化的方式求取。參考本案於直接資本化法評估過程中求取之淨收益資本化率，並考量期末不動產價值之風險貼水，最後以 2.65%作為期末資產收益資本化率。
專業估價者及其估價人員與交易當事人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事	無。	無。

詳細內容參見附件一所附之「瑞普國際不動產估價師事務所之估價報告書簡函（及其補充意見書）」及附件二所附之「高力國際不動產估價師聯合事務所之估價報告書簡函（及其補充意見書）」。

- (五) 投資標的上之負擔及對等負擔之處理方式。
本次之追加募集投資標的未設有負擔。
- (六) 投資標的之管理及處分方法。
參見信託財產管理與處分說明書。
- (七) 投資標的預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的已有穩定收入及價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及不動產所有人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
參見附件三所附之「戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產收益穩定性之專家意見書」及附件四所附之「戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產價格允當性之專家意見書」。戴德梁行不動產估價師事務所及其出具意見之專家並非受託機構及不動產所有人之利害關係人。
- (八) 不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為受託機構之利害關係人。
本基金第一次追加募集發行日擬投資不動產之所有人為順達科技，並非受託機構之利害關係人。
- (九) 建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。
依據財團法人中華民國會計研究發展基金會民國九十三年十月一日(93)基秘字第 237 號函，不動產投資信託若定期將帳上之信託財產以公平價值重新衡量入帳，若其公平價值已參考相關折舊費用，則無須再於信託帳上提列。
本基金每三個月至少請一位專業估價者重新估價，若委請兩位以上之專業估價者出具估價報告時，則以前開所有估價報告所載不動產或不動產相關權利之價值之平均值為準。由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將重估價值調整入帳，故不攤提建築物之折舊費用。

四、已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況

無。

五、投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產及不動產相關權利及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則

請參見第38頁「資金運用」與第38頁「控管程式」。

六、流動性資產之範圍及比率

本基金流動性資產之範圍及比率依主管機關之規定辦理。亦即依不動產證券化條例第20條規定，主管機關於必要時，得規定不動產投資信託基金之流動性資產之範圍及比率，本基金將於主管機關所定期限內調整之。

參、受託機構之概況及職責

一、受託機構概況

(一) 公司簡介

1. 公司名稱：京城商業銀行股份有限公司（於本章簡稱「本行」或「京城商銀」）。
2. 設立日期：民國 40 年 7 月 11 日
3. 簡介：

京城商銀前身為台南區中小企業銀行，係由台南區合會儲蓄公司改制而成。民國 37 年 11 月 1 日，以投標式合會業務開始營運，資本額為舊台幣貳仟萬元，設有總公司及嘉義、新營、虎尾、北港等分公司，營業區域為雲嘉南縣市。民國 64 年 7 月 4 日我國銀行法公佈實施，規定合會儲蓄公司列為專業銀行，並自民國 67 年 1 月 1 日起奉准改制為「台南區中小企業銀行」，於同年 1 月 5 日正式對外營業。嗣於民國 71 年 3 月 3 日奉財政部證券管理委員會核准補辦公開發行，並於民國 72 年 7 月 20 日股票公開上市。

為符合改制商業銀行資格，民國 94 年度辦理現金增資新台幣 36 億元，民國 95 年 3 月 20 日奉主管機關核准，並自 95 年 5 月 3 日更名改制為「京城商業銀行」；「京城」寓意於「精誠所至，金石為開」，代表新注入的服務精神；並於正式更名後，啟用新的企業識別系統為台南市花—「鳳凰樹」，象徵本行立足府城、花開全台。

歷經七十餘年之發展，本行實收資本額為新台幣11,212,342,650元；為拓展經營範圍，民國84年設立台北分行，為本行第一家跨區經營之分行，隨後配合主管機關解除中小企業銀行跨區遷移之限制，陸續遷移部份分行至國內各大都會區，目前共有67個營業單位（含OBU），員工人數逾900人。

4. 最近三年股本形成經過：

年月	發行價格	核 定 股 本		實 收 股 本		股本來源
		股 數	金 額	股 數	金 額	
97.11		1,800,000,000	18,000,000,000	1,069,334,265	10,693,342,650	註銷庫藏股份 150,000,000 元
97.12		1,800,000,000	18,000,000,000	1,051,234,265	10,512,342,650	註銷庫藏股份 181,000,000 元
102.03	每股 10 元	1,800,000,000	18,000,000,000	1,201,234,265	12,012,342,650	私募可轉換 金融債轉換 為股本 1,500,000,000 元
105.02		1,800,000,000	18,000,000,000	1,164,234,265	11,642,342,650	註銷庫藏股份 370,000,000 元
105.03		1,800,000,000	18,000,000,000	1,151,234,265	11,512,342,650	註銷庫藏股份 130,000,000 元
108.02		1,800,000,000	18,000,000,000	1,141,234,265	11,412,342,650	註銷庫藏股份 100,000,000 元
108.10		1,800,000,000	18,000,000,000	1,131,234,265	11,312,342,650	註銷庫藏股份 100,000,000 元
109.05		1,800,000,000	18,000,000,000	1,121,234,265	11,212,342,650	註銷庫藏股份 100,000,000 元

5. 營業項目

- (1) 收受各種存款（原營業執照所載收受支票存款、活期存款、定期存款及儲蓄存款等項目，改列本項）
- (2) 發行金融債券
- (3) 辦理放款（原營業執照所載辦理短期及中期、長期放款，辦理存單質借，辦理消費性貸款，改列本項）
- (4) 辦理票據貼現
- (5) 投資有價證券（原營業執照所載投資公債、短期票券、公司債券、金融債券及公司股票，改列本項）
- (6) 辦理國內匯兌
- (7) 辦理商業匯票之承兌
- (8) 簽發國內信用狀
- (9) 辦理國內保證業務（原營業執照所載辦理保證業務，改列本項）
- (10) 代理收付款項
- (11) 代客買賣有價證券
- (12) 辦理保管及倉庫業務
- (13) 辦理出租保管箱業務
- (14) 辦理與營業執照上各款業務有關或經主管機關核准之代理服務業務
- (15) 代售金塊、金幣及銀幣
- (16) 辦理出口外匯、進口外匯、一般匯出及匯入款、外匯存款、外幣貸款及外幣擔保付款之保證業務
- (17) 辦理經主管機關核准辦理之衍生性金融商品業務
- (18) 辦理依信託業法核定辦理之業務
- (19) 辦理總行信託業務專責部門經主管機關核准辦理之信託業務
- (20) 辦理指定用途信託資金投資國外有價證券
- (21) 辦理政府債券自行買賣業務
- (22) 辦理有價證券買賣融資融券業務
- (23) 辦理期貨交易輔助業務
- (24) 辦理短期票券經紀及自營業務
- (25) 金錢之信託
- (26) 金錢債權及其擔保物權之信託
- (27) 有價證券之信託
- (28) 動產之信託
- (29) 不動產之信託
- (30) 地上權之信託
- (31) 代理有價證券發行、轉讓、登記及股息利息紅利之發放事項
- (32) 提供有價證券發行、募集之顧問服務
- (33) 辦理有價證券簽證
- (34) 擔任債券發行受託人及辦理有關之代理服務事項
- (35) 辦理保管業務
- (36) 辦理指定用途信託資金投資國內證券投資信託基金業務
- (37) 辦理人身保險代理人業務
- (38) 辦理財產保險代理人業務

6.沿革

(1) 最近五年度不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之募集或私募：

受益證券基金名稱		類別	上市(櫃)日	發行總額
樂富一號不動產投資信託基金		不動產投資信託(REIT)	107.12.05	105.817 億元

(2) 董事、監察人或持股比率 5% 以上股東之移轉股權、經營權之改變及其他重要紀事：

基準日：110年08月31日

年度	105 年底			106 年底			107 年底			108 年底			109 年底			當年度截至 110 年 08 月 31 日止		
身分	姓名 (代表人)	股數	持股 比率 (%)	姓名 (代表人)	股數	持股 比率 (%)	姓名 (代表人)	股數	持股 比率 (%)	姓名 (代表人)	股數	持股 比率 (%)	姓名 (代表人)	股數	持股 比率 (%)	姓名 (代表人)	股數	持股 比率 (%)
董事長	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	39,399,025	3.48	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	39,399,025	3.51	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	39,399,025	3.51
副董事長	天剛投資股份有限公司 代表人蔡昱廷	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人蔡昱廷	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人蔡昱廷	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人蔡昱廷	39,399,025	3.48	天剛投資股份有限公司 代表人蔡昱廷	39,399,025	3.51	天剛投資股份有限公司 代表人蔡昱廷	39,399,025	3.51
董事	天剛投資股份有限公司 代表人王獻聰	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人王獻聰	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人王獻聰	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人王獻聰	39,399,025	3.48	富強投資有限公司 代表人蔡忠昌	5,000,000	0.44	富強投資有限公司 代表人蔡忠昌	5,000,000	0.44
	天剛投資股份有限公司 代表人李詩雄	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人莊連忠	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人莊連忠	39,399,025	3.42	天剛投資股份有限公司 代表人莊連忠	39,399,025	3.48	富強投資有限公司 代表人歐慶順	5,000,000	0.44	富強投資有限公司 代表人歐慶順	5,000,000	0.44
	陳銘泰	0	0	陳銘泰	0	0	陳銘泰	0	0	陳銘泰	0	0	侯全富	0	0	侯全富	0	0
獨立董事	邱毅	0	0	許智傑	0	0	姜宏亮	0	0	姜宏亮	0	0	姜宏亮	0	0	姜宏亮	0	0
	侯彩鳳	0	0	陳肇隆	0	0	陳肇隆	0	0	陳肇隆	0	0	陳肇隆	0	0	陳肇隆	0	0
持股比率 百分之五 以上股東	三商美邦人壽保險股份有限公司	94,696,000	8.23	三商美邦人壽保險股份有限公司	94,696,000	8.23	三商美邦人壽保險股份有限公司	93,386,000	8.11	三商美邦人壽保險股份有限公司	93,386,000	8.26	三商美邦人壽保險股份有限公司	71,351,000	6.36	三商美邦人壽保險股份有限公司	64,133,000	5.71
	戴誠志	77,824,000	6.76	戴誠志	77,824,000	6.76	戴誠志	77,824,000	6.76	戴誠志	78,209,000	6.91	戴誠志	78,209,000	6.98	戴誠志	78,209,000	6.98
	蔡天贊	72,752,033	6.32	蔡天贊	72,752,033	6.32	蔡天贊	72,752,033	6.32	蔡天贊	72,752,033	6.43	蔡天贊	72,752,033	6.49	蔡天贊	72,752,033	6.49

7. 受託機構之信用評等

評等日期	評等機構	評等結果		評等展望
		長期信用	短期信用	
110.4.28	惠譽信用評等公司	A+(tw)	F1(twn)	穩定

(二) 公司組織：

列示公開說明書刊印日前一個月月底受託機構之法人股東下列資料：

1. 股權分散情形：

(1) 股東結構：各類股東之組合比例。

基準日：110 年 08 月 31 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及 外國人	個人	庫藏股	合計
人數(人)	0	13	134	231	36,111	0	36,489
持有股數(股)	0	101,193,933	337,587,382	172,928,706	509,524,244	0	1,121,234,265
持有比率(%)	0%	9.03%	30.11%	15.42%	45.44%	0%	100%

(2) 主要股東名單：持股比率 5%以上股東之名稱、持股數額及比率。

基準日：110 年 08 月 31 日

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比率(%)
戴誠志	78,209,000	6.98%
蔡天贊	72,752,033	6.49%
三商美邦人壽保險股份有限公司	64,133,000	5.71%

(3) 上表主要股東為法人股東者其主要股東。

基準日：110 年 06 月 30 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
三商美邦人壽保險股份有限公司	三商投資控股股份有限公司(40.33%)、商林投資股份有限公司(5.93%)、樹人投資股份有限公司(5.32%)

註：上表資料係擷取自三商美邦人壽保險股份有限公司民國110年第二季財務報告書第118頁。

(4) 上表法人股東之主要股東為法人股東者其主要股東。

基準日：110 年 04 月 27 日

法人名稱	法人之主要股東
三商投資控股股份有限公司	商林投資股份有限公司(20.58%)、 樹人投資股份有限公司(14.19%)、 商宏投資股份有限公司(6.20%)、 樹豐投資股份有限公司(5.61%)、 三商福寶股份有限公司(4.84%)、 陳翔立(2.76%)、 三商行股份有限公司職工退休基金管理委員會(2.27%)、翁肇喜(2.17%)、楊春惠(1.97%)、 陳翔中(1.96%)
商林投資股份有限公司	陳翔立(31.41%)、陳翔玠(17.67%)、 陳翔玠(17.67%)、許昌惠(6.37%)、陳翔中 (13.54%)、商宏投資股份有限公司(8.21%)、 王德頻(5.13%)
樹人投資股份有限公司	翁維駿(27.89%)、翁翠君(24.70%)、翁意軒 (17.55%)、樹豐投資股份有限公司(15.39%)、 翁肇喜(14.39%)、楊春惠(0.06%)、楊雪惠 (0.02%)

註：上表資料係擷取自三商美邦人壽保險股份有限公司民國109年度股東會年報第97頁。

2. 總經理、副總經理、協理、及各部門及分支機構主管之姓名、就任日期、持有受託機構之股份數額及比率、主要經（學）歷、目前兼任其他公司之職務。

基準日：110年08月31日

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	性別	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要學歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	張日政	106.12.26	男	338,000	0.030	-	-	-	-	國立台灣大學 工業工程所	無	無	無	無
資深副總經理	中華民國	潘建維	109.01.30	男	50,000	0.004	-	-	-	-	美國加州州立大學 企業管理系	無	無	無	無
總稽核	中華民國	白景竹	107.11.06	男	51,022	0.005	-	-	-	-	國立成功大學 財務金融研究所	無	無	無	無
法令遵循部副總經理	中華民國	游志誠	109.10.27	男	301,444	0.027	-	-	-	-	醒吾商專 企管系	京城證券(股)公司董事	無	無	無
理財服務部副總經理	中華民國	尤其偉	109.08.25	男	66,000	0.006	-	-	-	-	東吳大學 科技法律研究所	京城證券(股)公司董事	無	無	無
財務部協理	中華民國	吳至人	100.03.01	男	124,000	0.011	-	-	-	-	文化大學 經濟系	無	無	無	無
總行協理	中華民國	蘇凡甄	108.02.26	女	103,000	0.009	-	-	-	-	高雄第一科技大學 金融營運所	無	無	無	無
台南授信區域中心協理			107.12.25												
行政管理部協理	中華民國	楊健閔	107.10.02	男	285,444	0.025	-	-	-	-	國立中正大學 財務金融系	京城銀國際租賃(股)公司監察人、京城國際建築經理(股)公司監察人	無	無	無
總行協理	中華民國	呂英碩	108.01.23	男	35,000	0.003	-	-	-	-	中華技術學院 財務金融系	無	無	無	無
資訊室協理	中華民國	沈鴻松	108.11.01	男	51,000	0.005	-	-	-	-	交通大學 資訊工程系	京城證券(股)公司監察人	無	無	無
人力資源部兼營運管理部協理	中華民國	蔡淑真	109.02.10	女	205,380	0.018	2000	0.000	-	-	台灣大學 財務金融系	-	無	無	無
授信審查部資深經理	中華民國	張祺佳	107.12.25	男	100,000	0.009	-	-	-	-	東吳大學 商用數學系	無	無	無	無
法律事務部經理	中華民國	黃水山	107.12.25	男	38,000	0.003	-	-	-	-	實踐家專 銀行保險科	無	無	無	無
信託部經理	中華民國	林志鴻	108.04.01	男	10,574	0.001	-	-	-	-	國立台灣大學 商學研究所	京城證券(股)公司董事	無	無	無
國外部暨 OBU 經理	中華民國	戴頌琪	108.11.26	女	1,052,000	0.094	-	-	-	-	倫敦政經學院 金融風險管理系	明志企業(股)公司董事、大信行銷(股)公司董事、華越聯營(股)公司董事、PH&L INTERNATIONAL LTD. 董事	無	無	無
數位服務暨業務部經理	中華民國	彭筠珈	109.02.10	女	80,000	0.007	-	-	-	-	政治大學 國貿所	京城證券(股)公司董事	無	無	無
銀行保險部經理	中華民國	先鴻珮	109.01.07	女	2,000	0.000	-	-	-	-	崑山科技大學 國際貿易系	無	無	無	無

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	性別	持有股份		配購、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要學歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
風險管理部經理	中華民國	莊世琪	110.02.17	男	0	0	-	-	-	-	東吳大學 - 國際貿易所金融組	無	無	無	無
會計主管	中華民國	陳雨堂	107.08.07	女	9,000	0.001	-	-	-	-	靜宜大學 - 會計系	無	無	無	無
總行營業部經理	中華民國	吳明仁	107.12.25	男	100,244	0.009	-	-	-	-	銘傳大學 - 國際貿易系	無	無	無	無
南崁分行資深經理	中華民國	劉凱銘	105.12.13	男	116,000	0.010	-	-	-	-	中興大學 - 經濟系	無	無	無	無
忠孝分行資深經理	中華民國	范姜順明	109.02.17	男	2,000	0.000	-	-	-	-	東吳大學 - 經濟系	無	無	無	無
彰化分行資深經理	中華民國	姚明清	109.05.12	男	25,000	0.002	-	-	-	-	雄農科技大學 - 企業管理系	無	無	無	無
板橋分行資深經理	中華民國	黃永立	109.06.09	男	2,000	0.000	-	-	-	-	政治大學 - 銀行系	無	無	無	無
高雄分行資深經理	中華民國	黃志富	109.09.01	男	2,180	0.000	-	-	-	-	國立政治大學 - 經濟系	無	無	無	無
新店分行資深經理	中華民國	莊健仁	110.05.04	男	0	0.000	-	-	-	-	淡江工商管理專科學校 - 企業管理科	無	無	無	無
新竹分行資深經理	中華民國	蔡元平	110.08.31	男	25,000	0.002	1,000	0.000	-	-	南台科技大學 - 企業管理系	無	無	無	無
文心分行經理	中華民國	李忠政	105.03.02	男	2,310	0.000	-	-	-	-	中興大學 - 企業管理系	無	無	無	無
西螺分行經理	中華民國	廖文合	105.03.15	男	20,748	0.002	-	-	-	-	國立雲林科技大學 - 財務金融系	無	無	無	無
虎尾分行經理	中華民國	陳志傑	105.03.15	男	22,568	0.002	-	-	-	-	中正大學 - 企業管理系	無	無	無	無
中正分行經理	中華民國	賴貞伶	105.12.13	女	14,000	0.001	-	-	-	-	東吳大學 - 企管系	無	無	無	無
永康分行經理	中華民國	周超賢	105.12.13	男	-	-	-	-	-	-	逢甲大學 - 會計系	無	無	無	無
新興分行經理	中華民國	郭秋勤	105.12.13	女	9,000	0.000	-	-	-	-	長榮大學 - 管理學系	無	無	無	無
善化分行經理	中華民國	柯慧伶	105.12.13	女	10,000	0.001	-	-	-	-	嘉義大學 - 管理學系	無	無	無	無
台南分行經理	中華民國	王美文	106.04.11	女	4,513	0.000	-	-	-	-	國際商事 - 國際貿易科	無	無	無	無
雲嘉校信區域中心經理	中華民國	陳俊卿	106.06.13	男	20,574	0.002	2,000	0.000	-	-	國立中正大學 - 高階主管管理系	無	無	無	無
雙和分行經理	中華民國	莫文鵬	106.07.03	男	30,000	0.003	-	-	-	-	輔仁大學 - 金融所	無	無	無	無

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	性別	持有股份		配購、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要學歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
西港分行經理	中華民國	徐麗雪	106.12.26	女	0	0.000	-	-	-	-	台南家專 - 服裝設計科	無	無	無	無
大林分行經理	中華民國	吳靜玫	106.12.26	女	5,000	0.000	-	-	-	-	嘉義高商 - 綜合商業科	無	無	無	無
麻豆分行經理	中華民國	康展誌	106.12.26	男	2,000	0.000	-	-	-	-	東吳大學 - 經濟系	無	無	無	無
新營分行經理	中華民國	郭國松	107.03.13	男	2,001	0.000	-	-	-	-	逢甲大學 - 經濟系	無	無	無	無
鹽行分行經理	中華民國	張晉鈺	107.04.01	男	2,000	0.000	-	-	-	-	淡水工專 - 國際貿易科	無	無	無	無
中華分行經理	中華民國	林高暉	107.04.01	男	2,000	0.000	2,000	0.000	-	-	世界專校 - 圖書資料科	無	無	無	無
內湖分行經理	中華民國	何秉昭	107.12.25	男	50,000	0.004	-	-	-	-	德明財經科技大學 - 保險金融管理系	無	無	無	無
台北分行經理	中華民國	楊光迪	107.12.25	男	25,000	0.002	-	-	-	-	中原大學 - 企業管理系	無	無	無	無
學甲分行經理	中華民國	吳麗玲	107.12.25	女	15,878	0.001	-	-	-	-	文化大學 - 企業管理系	無	無	無	無
鹽水分行經理	中華民國	毛贊欽	107.12.25	男	3,171	0.000	3,056	0.000	-	-	中原大學 - 應用數學系	無	無	無	無
新化分行經理	中華民國	徐敬忠	107.12.25	男	0	0.000	-	-	-	-	東海大學 - 經濟系	無	無	無	無
東台南分行經理	中華民國	吳美建	107.12.25	女	28,784	0.003	5,000	0.000	-	-	台南高商 - 會計統計科	無	無	無	無
水上分行經理	中華民國	朱豐君	108.01.23	女	2,000	0.000	-	-	-	-	大同技術學院 - 財務金融系	無	無	無	無
竹崎分行經理	中華民國	蔡麗文	108.01.23	女	199	0.000	-	-	-	-	大同商專 - 會計統計科	無	無	無	無
北高雄分行經理	中華民國	王盈翔	108.01.23	男	23,000	0.002	5,000	0.000	-	-	東海大學 - 企業管理系	無	無	無	無
松山分行經理	中華民國	馮志豪	108.02.26	男	75,000	0.007	-	-	-	-	東吳大學 - 經濟系	無	無	無	無
東新竹分行經理	中華民國	張淑玲	108.02.26	女	2,000	0.000	-	-	-	-	國立中山大學 - 人力資源管理所	無	無	無	無
佳里分行經理	中華民國	姜天裕	108.04.01	男	60	0.000	15,866	0.001	-	-	淡江大學 - 經濟系	無	無	無	無
新市分行經理	中華民國	蔡佳蓉	108.10.08	女	24,086	0.002	-	-	-	-	逢甲大學 - 銀行保險系	無	無	無	無
台中分行經理	中華民國	江銘洲	108.11.01	男	2,000	0.000	-	-	-	-	中原大學 - 國際貿易系	無	無	無	無

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	性別	持有股份		配購、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要學歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
斗六分行經理	中華民國	陳淑雀	108.12.30	女	82,000	0.007	-	-	-	-	土庫商工 - 綜合商業科	無	無	無	無
北港分行經理	中華民國	涂麗雲	108.12.30	女	5,000	0.000	-	-	-	-	大同技術學院 - 商業經營與設計科	無	無	無	無
朴子分行經理	中華民國	黃瑩淑	108.12.30	女	21,006	0.002	-	-	-	-	三信高商 - 會計統計科	無	無	無	無
斗南分行經理	中華民國	廖麗玉	108.12.30	女	9,000	0.001	-	-	-	-	大同商專 - 會計統計科	無	無	無	無
六甲分行經理	中華民國	吳春蜜	108.12.30	女	19,041	0.002	-	-	-	-	空中商專 - 會計科	無	無	無	無
安南分行經理	中華民國	田家豪	108.12.30	男	10,000	0.001	10,000	0.001	-	-	逢甲大學 - 經濟系	無	無	無	無
崙背分行經理	中華民國	林美伶	108.12.30	女	10,000	0.001	-	-	-	-	嶺東商專 - 國際貿易科	無	無	無	無
安和分行經理	中華民國	陳柏亨	108.12.30	男	0	0.000	-	-	-	-	興國管理學院 - 財金系	無	無	無	無
關廟分行經理	中華民國	林芊蓉	108.12.30	女	0	0.000	-	-	-	-	台南家專 - 會計統計科	無	無	無	無
蘆洲分行經理	中華民國	陳思豪	108.12.30	男	2,000	0.000	-	-	-	-	輔仁大學 - 經濟系	無	無	無	無
岡山分行經理	中華民國	林大正	108.12.30	男	0	0.000	-	-	-	-	長榮大學 - 土地管理與開發系	無	無	無	無
新莊分行經理	中華民國	周世勛	108.12.30	男	60,020	0.005	-	-	-	-	麥菲爾哈倫大學(英) - 國企所	無	無	無	無
楠梓分行經理	中華民國	溫梅玉	108.12.30	女	2,000	0.000	-	-	-	-	大同商專 - 財政稅務科	無	無	無	無
裕農分行經理	中華民國	許孟雅	108.12.30	女	13,002	0.001	-	-	-	-	興國管理學院 - 財務金融系	無	無	無	無
開元分行經理	中華民國	曾建勳	109.03.01	男	2,000	0.000	-	-	-	-	國立高雄科技大學 - 金融所	無	無	無	無
玉井分行經理	中華民國	蘇麗雪	109.03.01	女	30,000	0.003	-	-	-	-	台南高商 - 綜合商業科	無	無	無	無
大里分行經理	中華民國	郭銘州	109.05.12	男	3,000	0.000	-	-	-	-	靜宜大學 - 國際貿易系	無	無	無	無
中壢分行經理	中華民國	江志強	109.07.28	男	0	0.000	-	-	-	-	銘傳大學 - 國際貿易系	無	無	無	無
桃園分行經理	中華民國	羅盛遠	109.07.28	男	8,000	0.001	-	-	-	-	實踐專校 - 統計科	無	無	無	無
仁德分行經理	中華民國	蔡瓊玲	109.09.01	女	13,799	0.001	-	-	-	-	台南高商 - 國際貿易科	無	無	無	無

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	性別	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要學歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
梅山分行經理	中華民國	郭淑嫻	109.11.01	女	22,000	0.002	-	-	-	-	華南高商 綜合商業科	無	無	無	無
白河分行經理	中華民國	蔡英楓	109.11.01	男	10,073	0.001	30,000	0.003	-	-	輔仁大學 經濟系	無	無	無	無
嘉義分行經理	中華民國	張金山	109.12.22	男	1,113	0.000	-	-	-	-	東海大學 統計系	無	無	無	無
興業分行經理	中華民國	蔡彙勳	109.12.22	男	18,310	0.002	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
太保分行經理	中華民國	林秀梅	109.12.22	女	7,706	0.001	5,000	0.000	-	-	南華大學 財務金融系	無	無	無	無
民雄分行經理	中華民國	陳玉梅	109.12.22	女	30,379	0.003	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
歸仁分行經理	中華民國	鄭瑋月	110.04.27	女	2,000	0.000	2,000	0.000	-	-	南英工商 綜合商業科	無	無	無	無
中埔分行經理	中華民國	林秀敏	110.06.01	女	0	0	-	-	-	-	華南高商 會計統計科	無	無	無	無
府城分行經理	中華民國	邵大益	110.08.31	男	0	0.000	2,000	0.000	-	-	淡水工商 財政稅務科	廣利實業(股)公司董事 倍祐(股)公司董事	無	無	無

3. 京城商銀董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持有受託機構之股份數額及比率、主要經（學）歷； 屬法人股東者，應註明其代表人。

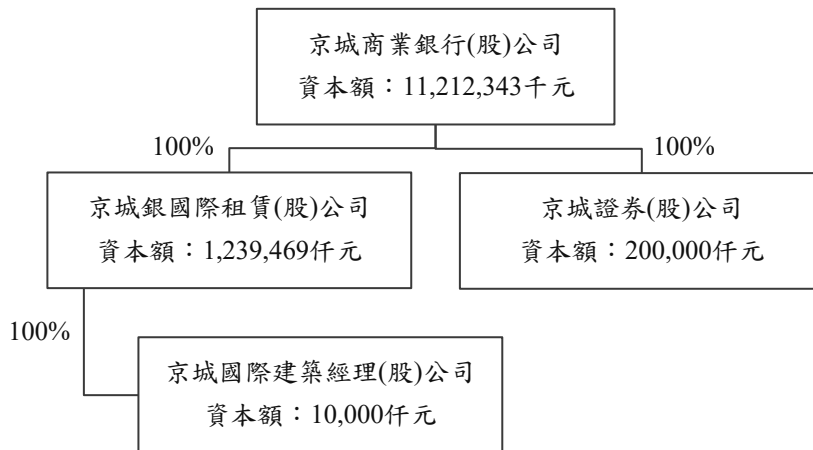
基準日：110年08月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任本行及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			
董事長	中華民國	天剛投資股份有限公司代表人 戴誠志	男	109.05.12	3 年	94.06.23	39,399,025	3.48%	39,399,025	3.51%	-	-	-	-	-	-	-
							77,824,000	6.76%	78,209,000	6.98%	5,890,000	0.53%	0	0	學歷：中興大學企業管理學系 經歷：京城銀行董事長、誠泰銀行執行董事	京城銀國際租賃(股)公司董事 京城國際建築經理(股)公司董事 康迅數位整合(股)公司董事 明志玻璃(股)公司董事 泰加實業(股)公司董事 華越聯營(股)公司董事	經理 戴頌琪 父女

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期	選任時 持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本行及其他公司之職務	具配偶或二親 等以內關係之 其他主管、董 事或監察人
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			
副董事長	中 華 民 國	天訓投資股份有限公 司代表人 蔡昱廷	男	109.05.12	3 年	94.06.23	39,399,025	3.48%	39,399,025	3.51%	-	-	-	-	-	-	-
							0	0	0	0	23,756,000	2.12%	0	0	學歷：史丹佛大學工程經濟碩士 經歷：京城銀行副董事長、華鴻 創投集團協理	京城國際建築經理(股)公司董事、 京城銀國際租賃(股)公司董事、 水京棧國際酒店(股)公司董事 京城大飯店(股)公司董事 京悅大飯店(股)公司董事 康諦樂華(股)公司董事	無
董事	中 華 民 國	富強投資有限公司 代表人 蔡忠昌	男	109.05.12	3 年	109.05.12	5,000,000	0.44%	5,000,000	0.45%	-	-	-	-	-	-	-
							4,000	0.00%	4,000	0.00%	0	0	0	0	學歷：美國南加州大學公共行政 碩士 經歷：空中大學講師、世新大學 講師、國大代表助理	私立明達高中校長、中華民國私立 教育協會常務監事、財團法人沈水 德翁文教基金會董事、台南縣教育 文教基金會董事	無
董事	中 華 民 國	富強投資有限公司 代表人 歐慶順	男	109.05.12	3 年	109.05.12	5,000,000	0.44%	5,000,000	0.45%	-	-	-	-	-	-	-
							0	0	0	0	7,200,628	0.64%	0	0	學歷：正修工業專科學校建築工 程科 經歷：百銳營造(股)公司董事長	百銳營造(股)公司董事長 王府保全股份有限公司董事 京成建設股份有限公司監察人	無
獨立董事	中 華 民 國	姜宏亮	男	109.05.12	3 年	107.11.02	0	0	0	0	0	0	0	0	學歷：輔仁大學金融研究所碩士 經歷：京城銀行獨立董事、新意 國際(股)公司董事、喜美農 業生技(股)公司董事、種子 工坊(股)公司董事長、用九 生物科技(股)公司董事長、 工業局專業審查員、京城 銀行營運管理部協理、京 城銀行風險管理部及資訊 室協理、新光銀行法金業 務區經理	若水繼價(股)公司董事長、若水資 本(有)公司董事、泰山國際(股)公 司董事、東光電腦(股)公司董事、 輔仁新創商業(股)公司董事	無
							0	0	0	0	0	0	0	0	學歷：高雄醫學大學醫學士、正 修科技大學名譽工學博士 經歷：高雄長庚紀念醫院附設醫 院院長、京城銀行獨立董事、 中國工程院院士、長庚大 學教授	聯生醫(股)公司董事長、高雄長 庚紀念醫院名譽院長、英屬開曼群 島商富林物膠工業(股)公司台灣分 公司董事、財團法人陳肇隆學術基 金會董事長、財團法人陳肇隆肝臟 移植基金會董事長、台灣生技醫藥 發展基金會董事、輔英科技大學董 事、台北醫學大學董事	無
獨立董事	中 華 民 國	陳肇隆	男	109.05.12	3 年	106.05.17	0	0	0	0	0	0	0	0	學歷：日本大學經濟學士 經歷：台南人身保險代理人(股)公 司董事長、京城銀行總經理 理、京城銀行業務部協 理、京城銀行董事會主任 秘書、日本第一勸業銀行 業務經理	寬立登營造(股)公司董事、和立堡 建設(股)公司董事、財團法人侯氏 宗祠董事	無
							0	0	0	0	0	0	0	0	無	無	無

(三) 關係企業圖：

基準日：110年08月31日



轉投資事業	本行投資		董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管及銀行直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例
臺灣集中保管結算所(股)公司	1,417,557	0.36%	0	0%	1,417,557	0.36%
台北外匯經紀(股)公司	80,000	0.40%	0	0%	80,000	0.40%
台灣期貨交易所(股)公司	1,841,504	0.50%	0	0%	1,841,504	0.50%
財金資訊(股)公司	6,295,701	1.21%	0	0%	6,295,701	1.21%
京城銀國際租賃(股)公司	123,946,880	100%	0	0%	123,946,880	100%
台灣證券交易所(股)公司	21,529,909	2.87%	0	0%	21,529,909	2.87%
陽光資產管理(股)公司	37,211	0.62%	0	0%	37,211	0.62%
台灣育成中小企業開發(股)公司	3,417,440	4.84%	0	0%	3,417,440	4.84%
萬泰證券(股)公司	20,000,000	100%	0	0%	20,000,000	100%

(四) 營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，已募集或私募其他不動產投資信託基金或不動產資產信託之名稱、受益證券概況。
無。

(五) 財務狀況

列示最近二年度京城商銀之會計師查核報告、資產負債表、損益表及股東權益變動表。

會計師查核報告

京城商業銀行股份有限公司 公鑒

查核意見

京城商業銀行股份有限公司及其子公司民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照公開發行銀行財務報告編製準則、證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城商業銀行股份有限公司及其子公司民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則、金管銀法字第10802731571號令及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與京城商業銀行股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對京城商業銀行股份有限公司及其子公司民國一〇九年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

金融工具評價

京城商業銀行股份有限公司及其子公司投資於不同類型之金融資產，截至民國一〇九年十二月三十一日止以公允價值衡量之金融資產合計93,851,385仟元，佔總資產比例約29%。其中公允價值層級歸類於第二等級之投資，包含債券及外匯換匯合約之衍生金融工具，帳面金額為42,130,155仟元，佔以公允價值衡量之金融資產比例為45%。由於第二等級投資之評價係採用內部模型評價，所使用之關鍵輸入值為殖利率及匯率等，對於公允價值之估計有顯著影響，故本會計師決定為關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)評估並測試與金融工具評價有關內部控制之有效性，包含管理階層決定及核准評價模型及其假設。本會計師於抽樣基礎下針對關鍵假設進行了解並評估合理性、執行獨立評價計算；及採用內部評價專家之協助，與管理階層所做之評價比較其差異是否在可接受範圍內。

京城商業銀行股份有限公司及其子公司與金融資產相關之揭露，請參閱財務報表附註五、六、十三及十四。

放款之備抵呆帳提列

截至民國一〇九年十二月三十一日止，京城商業銀行股份有限公司及其子公司放款之帳面金額184,901,230仟元，約占資產總額57%，對於財務報表係屬重大，且須依國際財務報導準則第9號暨「銀行資產評估損失準備提列及逾期放款催收呆帳處理辦法」規定評估預期信用損失。因管理階層於估計預期信用損失所採用之假設包括信用風險是否顯著增加之判定條件、是否為已信用減損之判定條件、前瞻性因子之選用及評估、違約機率及違約損失率參數估算等，涉及高度專業判斷，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)評估並測試與預期信用損失計算有關之內部控制、檢視預期信用損失評價模型是否經管理階層核准、評估預期信用損失之資料來源，並採用內部專家檢視預期信用損失模型之合理性，抽樣測試預期信用損失模型輸入參數的適切性及合理性，包括違約機率及違約損失率等。另本會計師亦檢視管理階層是否遵循相關主管機關函令之規定，以確認放款分類及備抵呆帳之提列符合法令遵循之要求。

京城商業銀行股份有限公司及其子公司關於放款備抵呆帳之揭露，請參閱財務報表附註五、六及十四。

其他事項-提及其他會計師之查核

列入京城商業銀行股份有限公司及其子公司之合併財務報表中，部分子公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等子公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。該等子公司民國一〇九年十二月三十一日之資產總額為480,477仟元，占合併資產總額之0.15%，民國一〇九年度之淨收益為5,327仟元，占合併淨收益之0.06%。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照公開發行銀行財務報告編製準則、證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城商業銀行股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城商業銀行股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

京城商業銀行股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會或監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對京城商業銀行股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城商業銀行股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致京城商業銀行股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城商業銀行股份有限公司及其子公司民國一〇九年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

其他

京城商業銀行股份有限公司已編製民國一〇九年及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加註其他事項之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證六字第0950104133號
金管證審字第1030025503號

黃世杰

黃世杰



會計師

張正道

張正道



中華民國 一一〇 年 二 月 二 十 二 日

民國109年度京城商業銀行股份有限公司合併資產負債表

京城商業銀行股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣仟元

資 產			一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
10000	資產					
11000	現金及約當現金	四/六.1	\$3,982,321	1	\$3,548,667	1
11500	存放央行及拆借銀行同業	四/六.2	12,542,608	4	11,162,682	4
12000	透過損益按公允價值衡量之金融資產	四/六.3/八	45,032,063	14	34,979,793	13
12100	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	四/六.4、27/八	48,819,322	15	50,891,550	18
12200	按攤銷後成本衡量之債務工具投資	四/六.5、27	18,897,382	6	17,698,135	6
12500	附賣回票券及債券投資	四/六.6	200,248	-	150,022	-
13000	應收款項-淨額	四/六.7	5,933,698	2	4,907,384	2
13500	貼現及放款-淨額	四/五/六.8	184,901,230	57	155,350,678	55
15500	其他金融資產-淨額	四/六.9	363	-	4,396	-
18500	不動產及設備-淨額	四/六.10、27	3,376,707	1	2,713,818	1
18600	使用權資產	三/四/六.28	217,504	-	215,683	-
18700	投資性不動產	六.11	115,036	-	-	-
19300	遞延所得稅資產	四/六.31	185,987	-	145,188	-
19500	其他資產-淨額	六.12	1,253,470	-	974,912	-
	資產總計		\$325,457,939	100	\$282,742,908	100

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：戴誠志

經理人：張日政

會計主管：陳雨萱

京城商業銀行股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇九年十二月三十一日及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣仟元

負債及權益			一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
代碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
20000	負債					
21000	央行及銀行同業存款	四/六.13	\$21,117,468	7	\$14,533,849	5
21500	央行及同業融資	六.14	4,597,650	1	4,395,830	2
22000	透過損益按公允價值衡量之金融負債	四/六.15	13,062	-	6,002	-
22500	附買回票券及債券負債	四/六.16	21,990,934	7	28,218,020	10
23000	應付款項	六.17	1,601,260	1	1,252,826	1
23200	本期所得稅負債	四/六.31	573,272	-	78,459	-
23500	存款及匯款	六.18	226,932,674	70	191,798,662	68
25500	其他金融負債	六.19	890,000	-	500,000	-
25600	負債準備	四/六.20、21、27	394,957	-	383,414	-
26000	租賃負債	三/四/六.28	219,898	-	217,256	-
29300	遞延所得稅負債	四/六.31	299,314	-	135,832	-
29500	其他負債	六.22	244,360	-	291,249	-
	負債總計		278,874,849	86	241,811,399	86
31000	歸屬於母公司業主之權益	六.23				
31100	股本		11,212,343	3	11,312,343	4
31500	資本公積		55,622	-	56,095	-
32000	保留盈餘					
32001	法定盈餘公積		11,438,543	4	10,418,637	4
32003	特別盈餘公積		115,319	-	538,481	-
32011	未分配盈餘		17,605,151	5	14,596,680	5
32500	其他權益	四	6,252,901	2	4,107,695	1
32600	庫藏股票	四	(98,422)	-	(98,422)	-
	歸屬母公司業主之權益總計		46,581,457	14	40,931,509	14
38000	非控制權益		1,633	-	-	-
	權益總計		46,583,090	14	40,931,509	14
	負債及權益總計		\$325,457,939	100	\$282,742,908	100

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：戴誠志

經理人：張日政

會計主管：陳雨萱

民國109年度京城商業銀行股份有限公司合併綜合損益表

京城商業銀行股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣仟元

代碼	會計項目	附註	一〇九年度		一〇八年度	
			金額	%	金額	%
41000	利息收入	四	\$6,513,084	73	\$6,833,454	80
51000	減：利息費用	四	(1,267,131)	(14)	(2,078,065)	(24)
	利息淨收益	六.24	5,245,953	59	4,755,389	56
	利息以外淨收益					
49100	手續費淨收益	四/六.25	1,909,280	21	1,840,557	22
49200	透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債利益	四/六.26	2,028,072	23	1,461,468	17
49310	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產已實現利益	四	306,334	3	128,683	1
49600	兌換淨(損失)利益	四	(134,144)	(1)	181,050	2
49700	資產減損損失	四/六.27	(512,890)	(6)	(27,311)	-
49800	其他利息以外淨收益	四	64,315	1	153,148	2
	淨收益		8,906,920	100	8,492,984	100
58200	呆帳費用、承諾及保證責任準備(提存)	四/六.7、8、27	(744,664)	(8)	(2,655,404)	(32)
58400	營業費用					
58500	員工福利費用	六.21、29	(1,052,771)	(12)	(1,024,169)	(12)
59000	折舊及攤銷費用	四/六.10、11、28、29	(132,118)	(1)	(125,212)	(1)
59500	其他業務及管理費用	四	(714,845)	(8)	(784,318)	(9)
61000	繼續營業單位稅前淨利		6,262,522	71	3,903,881	46
61003	所得稅(費用)	四/六.31	(771,551)	(9)	(504,194)	(6)
64000	本期稅後淨利		5,490,971	62	3,399,687	40
65000	其他綜合損益					
65200	不重分類至損益之項目	四/六.30、31				
65201	確定福利計劃之再衡量數		(2,903)	-	6,589	-
65204	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具評價損益		379,435	4	430,495	5
65220	與不重分類之項目相關之所得稅		349	-	(19,752)	-
65300	後續可能重分類至損益之項目	四/六.30、31				
65301	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(3,825)	-	(85,655)	(1)
65308	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具損益		1,739,742	20	4,124,894	49
65320	與可能重分類之項目相關之所得稅		459	-	13,122	-
	本期其他綜合損益(稅後)		2,113,257	24	4,469,693	53
66000	本期綜合損益總額(稅後)		\$7,604,228	86	\$7,869,380	93
67100	本期稅後淨利歸屬於					
67101	母公司業主		\$5,490,966		\$3,399,687	
67111	非控制權益		\$5		\$-	
67300	本期稅後綜合損益歸屬於					
67301	母公司業主		\$7,604,223		7,869,380	
67311	非控制權益		\$5		\$-	
	每股盈餘(元)	六.32				
67500	基本每股盈餘		\$4.90		\$2.99	
67700	稀釋每股盈餘		\$4.90		\$2.99	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：戴誠志

經理人：張日政

會計主管：陳雨萱

民國109年度京城商業銀行股份有限公司合併權益變動表



京城商業銀行股份有限公司

合併財務報表
民國一〇九年及一〇八年一月至十二月三十一日

單位：新臺幣仟元

項 目	股本	資本公積	保 留 盈 餘			其他權益項目		庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益				
民國108年1月1日餘額	\$11,512,343	\$99,585	\$9,555,297	\$100,930	\$14,699,482	\$28,431	\$(497,142)	\$(314,865)	\$35,184,061	\$ -	\$35,184,061
107年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	(863,340)	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	863,340	437,551	(437,551)	(72,533)	4,555,389	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(1,711,852)	(72,533)	-	-	(1,711,852)	-	(1,711,852)
普通股現金股利	-	-	-	-	3,399,687	-	-	-	3,399,687	-	3,399,687
108年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	(13,163)	(72,533)	4,555,389	-	4,469,693	-	4,469,693
108年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	3,386,524	(72,533)	4,555,389	-	7,869,380	-	7,869,380
108年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股票買回	(200,000)	(43,490)	-	-	(383,033)	-	93,550	(410,080)	(410,080)	-	(410,080)
庫藏股票註銷	-	-	-	-	(93,550)	-	-	626,523	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國108年12月31日餘額	11,312,343	56,095	10,418,637	538,481	14,596,680	(44,102)	4,151,797	(98,422)	40,931,509	-	40,931,509
108年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	(1,019,906)	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	1,019,906	(423,162)	423,162	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	-	(1,677,351)	-	-	-	(1,677,351)	-	(1,677,351)
普通股現金股利	-	-	-	-	5,490,966	(3,366)	-	-	5,490,966	5	5,490,971
109年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	(2,554)	(3,366)	2,119,177	-	2,113,257	-	2,113,257
109年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	5,488,412	-	2,119,177	-	7,604,223	5	7,604,228
109年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股票買回	(100,000)	(473)	-	-	(176,451)	-	29,395	(276,924)	(276,924)	-	(276,924)
庫藏股票註銷	-	-	-	-	(29,395)	-	-	276,924	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,628	1,628
民國109年12月31日餘額	\$11,212,343	\$55,622	\$11,438,543	\$115,319	\$17,605,151	\$(47,468)	\$6,300,369	\$(98,422)	\$46,581,457	\$1,633	\$46,583,090

(請參閱合併財務報表附註)



董事長：戴誠志



經理人：張日政



會計主管：陳雨壹

(六) 受處罰之情形：列示最近二年內受託機構受其主管機關處分及糾正之時間及詳情

	案由及金額
最近兩年內違反金融法令經金管會處以罰鍰者	受託機構於民國 110 年 3 月 19 日經金管會認定，受託機構及所合併消滅之府城財產保險代理人股份有限公司辦理保險代理人業務，違反保險法相關規定之情事，對存續公司依保險法核處 2 項限期 1 個月改正，併處罰鍰新臺幣 180 萬元整。
最近兩年內缺失經金管會嚴予糾正者	受託機構於民國 109 年 9 月 7 日經金管會認定，受託機構委託他人辦理債務催收作業有未落實覆核債務催收通知函內容之正確性，及未確實督導委外公司正確辦理與執行債務催收作業，有礙健全經營之虞，爰依銀行法第 61 條之 1 第 1 項規定予以糾正。

(七) 訴訟或非訟事件：受託機構目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對受益人權益有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要訴訟當事人及目前處理情形。

受託機構目前並無尚在繫屬中且其結果可能對受益人權益有重大影響之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件。

二、受託機構職責

(一) 受託機構之義務及責任：

1. 受託機構及其負責人、代理人、受僱人應依不動產證券化條例、信託法、信託業法及其他相關法令規定、信託契約、不動產投資信託計畫，以善良管理人之注意經營本基金及取得或處分本基金資產，並應依相關法令規定提供必要之報告、報表或其他文件，除信託契約另有約定外，不得為自己、其受僱人、負責人、代理人或任何第三人謀取利益。受託機構因故意或過失違反法令或信託契約約定致生損害於本基金者，受託機構應對本基金負損害賠償責任；其負責人、代理人或受僱人履行信託契約約定之義務有故意或過失時，受託機構應與自己之故意或過失負同一責任。
2. 執行信託財產交易之經紀商、集中保管機構、結算機構、銀行間匯款系統、一般通訊系統等通用基礎設施及機構不屬於上述第 1. 點所稱受託機構之代理人。
3. 除有故意或過失外，受託機構對於本基金之經營績效不負責，對受益人之損害亦不負賠償責任。
4. 受託機構對於本基金資產之取得及處分，依信託契約及相關法令

之規定有決定權，並應自本基金成立之日民國107年11月30日起運用本基金。又受託機構應依法行使本基金資產有關權利，並僅得於下列情形時，依不動產管理機構之建議，取得或處分本基金之資產：

- (1) 因投資決策所需之投資組合調整。
 - (2) 給付依據信託契約或相關法令規定，應由本基金資產給付之款項或債務。
 - (3) 給付依信託契約應分配予受益人之信託利益。
 - (4) 於本基金進行清算時，分配予受益人其所應得之資產或利益。
 - (5) 依相關法令規定應處分本基金之資產。
5. 受託機構應依不動產證券化條例之規定，分別於每半年營業年度終了及不動產投資信託計畫執行完成後四個月內，就本基金之信託財產作成經會計師查核簽證之下列書表，向信託監察人報告，並通知各受益人：
- (1) 資產負債表。
 - (2) 損益表。
 - (3) 信託財產管理及運用之報告書。
6. 受託機構及其代理人應依信託契約及受益證券事務代理契約之約定，辦理終止信託契約返還信託資金事務，及收益分配事務並依法辦理扣繳義務。
7. 受託機構不得以任何名義享有信託利益，但與他人為共同受益人時，不在此限。
8. 受託機構及其負責人、代理人及受僱人員，除有下列情形外，不得將本基金投資之一切有關消息於對外公開前，提供或洩漏予他人：
- (1) 依法令、主管機關、法院、臺灣證券交易所之規定、命令或要求而揭露者；或
 - (2) 為本基金之管理、處分及其相關事宜，而揭露予律師、會計師、專業估價者、信用評等機構、不動產管理機構、複委任機構或其他專業人士，但應使該等接受資訊者負信託契約第十三條所規定之保密義務。
9. 受託機構對其依信託契約第十六條第一項所選任之不動產管理機構，僅就其選任及監督負責。
10. 受託機構應以善良管理人之注意義務選任本基金受益證券承銷商或銷售機構。受託機構與承銷商或銷售機構間權利義務，依承銷契約或契約之約定。
11. 因發起人、受託機構為申請成立本基金，已自行或委託他人與不動產鑑價機構、出具不動產收益穩定性及價格允當性之專家、不動產機電設備及結構安全鑑定機構、信用評等、法律、稅務、審計、會計、受益證券銷售機構等專家簽訂委任契約辦理不動產鑑價、評估等相關事宜，並依約支付相關費用。受託機構應於本基金成立後，繼受發起人、受託機構於上開委任契約之權利義務，與前述鑑價機構等專家辦理相關契約繼受事宜，並以本基金資產各別返還發起人、受託機構先行支付予鑑價機構等專家之相關費

用。

(二) 受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項：

1. 受託機構因本基金之信託財產或處理本基金事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之。但該等稅捐、費用或所負擔之債務係因受託機構之故意或過失所生，或該等請求補償稅捐、費用或債務之權利或以信託財產充抵之權利係不符本基金之信託目的時，不得為之。受託機構就本基金之信託財產或處理本基金事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，有優先於本基金之無擔保債權人受償之權。
2. 本基金信託財產不足清償應由本基金信託財產所負擔之費用、債務或應支付予受託機構之報酬時，受託機構不得請求受益人補償或清償該等費用、債務或報酬或提供相當之擔保。

(三) 受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法：

1. 受託機構報酬，自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，係按本基金總資產價值年率百分之零點一一（0.11%）之比率（含加值型營業稅），逐日累計計算，並自本基金成立之日民國107年11月30日起每曆月給付乙次。
2. 上述第1點所定之報酬，於次曆月五個營業日內以新台幣由受託機構自本基金撥付之。
3. 受託機構報酬之減少、增加或報酬計算方式變更，應依信託契約第三十三條第一項第(六)款規定經受益人會議之普通決議後為之。

(四) 受託機構與信託監察人召集受益人會議之事由：

詳第165頁拾貳、受益人會議「二、召集事由」之說明。

(五) 受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗：

本基金於成立及第一次追加募集時不設置信託監察人。但本基金成立後得經受益人會議以普通決議選任信託監察人。

(六) 信託財產評審之程序、原則及公告：

依據不動產管理機構之投資建議，受託機構由有權人員會商作成投資決定，於不動產管理機構執行後，受託機構依「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」規定進行信託財產評價，並按季送請信託財產評審委員會評審，再將評審結果報告董事會。

另，依不動產證券化條例第二十六條規定，受託機構依信託業法第二十一條規定設置之信託財產評審委員會，應至少每3個月評審不動產投資信託基金之信託財產一次，並於報告董事會後，於受託機構本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式公告之。

(七) 受託機構解任不動產管理機構之機制與條件，及其合理性分析

若不動產管理機構有以下任一情形發生，經受託機構通知限期改善而未於指定期限內改善者，受託機構得於有可隨時繼任之其他不動產管理機構之情況下（如無，受託機構應積極尋覓得繼任之人選、或自行管理），給予三十日以上的事前書面通知（正本通知不動產管理機構、其後應繼任之其他不動產管理機構，副本通知信用評等

機構)，敘明不動產管理機構解任之理由及解任日期，且以公告方式通知受益人，於該下列事由發生日起六十日內選任新任不動產管理機構，另應根據委任契約第十二條之規定，移轉委任契約之委任事項予應繼任之其他不動產管理機構；應繼任之其他不動產管理機構應於原不動產管理機構解任日期起，繼任並開始處理不動產管理機構委任契約所列舉之委任事項：

- 一、不動產管理機構違反委任契約內之約定事項；
- 二、不動產管理機構之業務或財務有嚴重缺失；
- 三、其他經受託機構合理認定不動產管理機構有不適任情事者。

於不動產管理機構發生前項解任之情事時，於繼任之其他不動產管理機構繼任並開始處理委任契約所列舉之委任事項前，前任不動產管理機構應尚未卸任，且應繼續根據委任契約之規定，處理委任契約所列舉之委任事項；受託機構應於繼任之其他不動產管理機構繼任並開始處理委任契約所列舉之委任事項時，立即通知前任不動產管理機構。不動產管理機構於其解任之日起之六個月內，應無償提供繼任之不動產管理機構一切其依委任契約及信託契約履行義務所必要合理之協助。

若受託機構依委任契約及信託契約規定將不動產管理機構解任，不動產管理機構應立刻將所有應交付及應清償受託機構之任何款項，交付予受託機構，並應於解任後七個營業日內辦理委任契約委任事項相關業務、財務之結算及移交，並應提供大樓管理週轉金使用之現狀及餘額之結算。不動產管理機構未於前述七個營業日內辦理結算及移交者，受託機構得逕行結算，不動產管理機構不得為訴訟上或訴訟外之主張。不動產管理機構留置於本案建物上之機具及其他物品，應於解任後十四個營業日內遷移，不動產管理機構屆期未遷移者，視同廢棄，受託機構得逕予處置；其相關費用應由不動產管理機構負擔。

前開委任契約終止事由係參酌一般商業慣例，並依據中華民國信託業商業同業公會依不動產證券化條例第四條第五項所訂定之『受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點』之規定所訂定，本基金不動產管理機構將因上列委任契約終止事由發生而解任，相關解任事由應尚屬合理。

(八) 受託機構重大訊息之公開程序：

有本項所列情事之一者，受託機構應於事實發生日或傳播媒體報導日之次一營業日交易時間開始前將該訊息內容輸入臺灣證券交易所股份有限公司指定之網際網路申報系統，但於其前發布新聞稿者，則應同時輸入。受託機構發現大眾傳播媒體報導本項所列各款情事或其報導事項與事實有所不符者，應於傳播媒體報導之次一營業日前將該訊息之說明輸入臺灣證券交易所股份有限公司指定之網際網路申報系統。

1. 受託機構以信託財產借入款項，訂定借款契約者。
2. 前款借款契約之債權人，係受託機構符合證券交易法第二十二條之二規定之內部人或內部人二親等以內之血親或其擔任負責人之法人或同一來源控制或具有相互控制關係之法人者。

3. 受託機構以信託財產借入款項，於借入款項之範圍，就信託財產為不動產抵押權或其他擔保物權之設定者。
 4. 受託機構運用本基金進行不動產或不動產相關權利交易者。
 5. 受託機構設置之信託財產評審委員會報告董事會其評審信託財產之主要內容。
 6. 前一營業日之本基金每受益權單位之淨資產價值。
 7. 信託財產鑑價金額與帳面價值差異達百分之十或達新台幣一億元，而應將差異金額調整入帳者。
 8. 新任受託機構受讓目的事業主管機關依不動產證券化條例第五十五條命原受託機構移轉之信託業務及信託財產者。
 9. 受託機構終止與不動產管理機構之委任契約者。
 10. 受託機構未依信託契約分配信託利益者。
 11. 受託機構之行為有損害信託財產之虞，經信託監察人請求停止其行為者。
 12. 受託機構因違反不動產證券化條例規定，經目的事業主管機關依該條例處分者。
 13. 受託機構有存款不足之退票、拒絕往來或其他喪失債信情事者。
 14. 受託機構因訴訟、非訟、行政處分或行政爭訟事件，對其財務或業務有重大影響者。
 15. 受託機構有公司法第一百八十五條第一項規定各款情事之一者。
 16. 受託機構董事長、總經理或三分之一以上董事發生變動者。
 17. 受託機構簽訂重要契約或改變業務計畫之重要內容。
 18. 信託財產對信託事務處理之費用，有支付不能之情事者。
 19. 變更不動產投資信託計畫報經目的事業主管機關核准或向目的事業主管機關申報生效者。
 20. 信託契約有變更、解除或終止之情事者。
 21. 受託機構辭任或解任；或有指定、聲請選任新任受託機構之情事者。
 22. 信託監察人發生變動者。
 23. 決定受益人會議召集日期、受益人名簿記載之停止變更期間或收益分配基準日。
 24. 受益人會議之重要決議事項。
 25. 有「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」第八條第一項第一款至第二款規定之情事者；及受託機構依同條第三項規定通知該持有人於一個月內轉讓受益證券之屆期改善情形。
 26. 受託機構出具基金管理績效報告時。
 27. 受託機構於不動產每年鑑估價值發生重大變動，致影響受益證券價格時，應於變動當月底公告。
 28. 受託機構於發起人每季底提供持有受益證券情形時。
 29. 其他對受益人權益或受益證券價格有重大影響之情事，或其他之重大決策。
- (九) 受託機構除應依不動產證券化條例第十九條及第二十二條規定辦

理公告事項外，應辦理其他依相關法令規範要求之公告事項。

(十) 其他主管機關規定應記載事項：

無。

肆、不動產管理機構概況及職責

一、不動產管理機構概況

(一)公司簡介：設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、事業架構、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人及相關利害衝突之防範與處理原則。

1. 公司名稱：晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

2. 設立日期：民國98年9月8日。

3. 簡介：

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司成立於民國98年9月8日，目前由晶華國際酒店股份有限公司及樂富資本有限公司共同持有，該公司之主要營業項目為公寓大廈管理，借重晶華國際酒店整合客房部之房務、櫃台及門房等飯店管理經驗及專業人才，應用於國內外的豪宅、商務出租等物業管理，多年管理新光信義傑仕堡及上海湯臣一品等物業，累積豐富之管理服務經驗。晶華國際酒店集團成立於民國79年，為亞洲首屈一指的酒店營運管理集團，民國99年從美國卡爾森集團（Carlson Companies）手中收購麗晶酒店連鎖體系，創下台灣本土旅館業者收購國際品牌首例，也使晶華酒店邁入跨國連鎖旅館品牌之列，其後於民國107年與英國洲際酒店集團（簡稱:IHG）合資共同開發麗晶酒店全球業務，並轉讓Regent Global Holdings Limited子公司部分股權予IHG，以共同開發全球酒店品牌授權業務。晶華國際酒店集團，為台灣飯店業界、股票上市公司中的領導品牌。該公司計畫藉由運用晶華國際酒店集團之資源與品牌經驗，以及晶華公寓大廈管理維護股份有限公司多年來優異之建物維護管理經驗，秉持專業創新之精神，積極追求成長，提升受益證券之績效表現，進而支持國內不動產證券化市場之長期發展，開創國內不動產市場之經營模式。

4. 營業項目：

I801011 公寓大廈管理服務業

H702010 建築經理業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

H701010 住宅及大樓開發租售業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

5. 信用評等等級

無。

6. 事業組織

(1) 股權分散情形：

A.股東結構：

普通股

基準日：110年08月31日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人 數	0	0	2	0	0	2
持有股數	0	0	2,000,000	0	0	2,000,000
持股比例	0%	0%	100%	0%	0%	100%

特別股

基準日：110年08月31日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人 數	0	0	1	0	0	1
持有股數	0	0	3,000,000	0	0	3,000,000
持股比例	0%	0%	100%	0%	0%	100%

B. 主要股東名單：持股比率5%以上股東之名稱、持股數額及比率

普通股

基準日：110年08月31日

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
晶華國際酒店股份有限公司	1,000,200	50.01%
樂富資本有限公司	999,800	49.99%

特別股*

基準日：110年08月31日

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
樂富資本有限公司	3,000,000	100%

*特別股股東無表決權。

(2) 總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管之姓名、就任日期、持有不動產管理機構之股份數額及比率、主要經（學）歷、目前兼任其他公司之職務

基準日：110年08月31日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		學歷	經歷	目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比例			
總經理	林超驊	107/11/29	0	0%	康乃爾大學土木工程碩士 史丹佛大學土木工程博士	德意志銀行(台北)董事 野村證券(香港)執行董事 雷曼兄弟證券(香港)資深副總裁	Millerful Capital Partners Inc. 資深合夥人
基金資產管理部執行副總經理	崔惠雯	107/11/29	0	0%	台灣大學會計系 台灣大學商學碩士	野村證券(香港)投資銀行部執行董事 雷曼兄弟證券投資銀行部副總裁 高盛證券投資銀行部	Millerful Capital Partners Inc. 執行董事

不動產管理部協理	王浩仁	108/01/19	0	0%	倫敦大學學院歐洲資產發展與規劃碩士 輔仁大學景觀設計學士	臺灣仲量聯行研究部總監 臺灣仲量聯行零售部經理 香港仲量聯行研究部經理 永聯物流開發業務部經理 國泰建設開發部	無

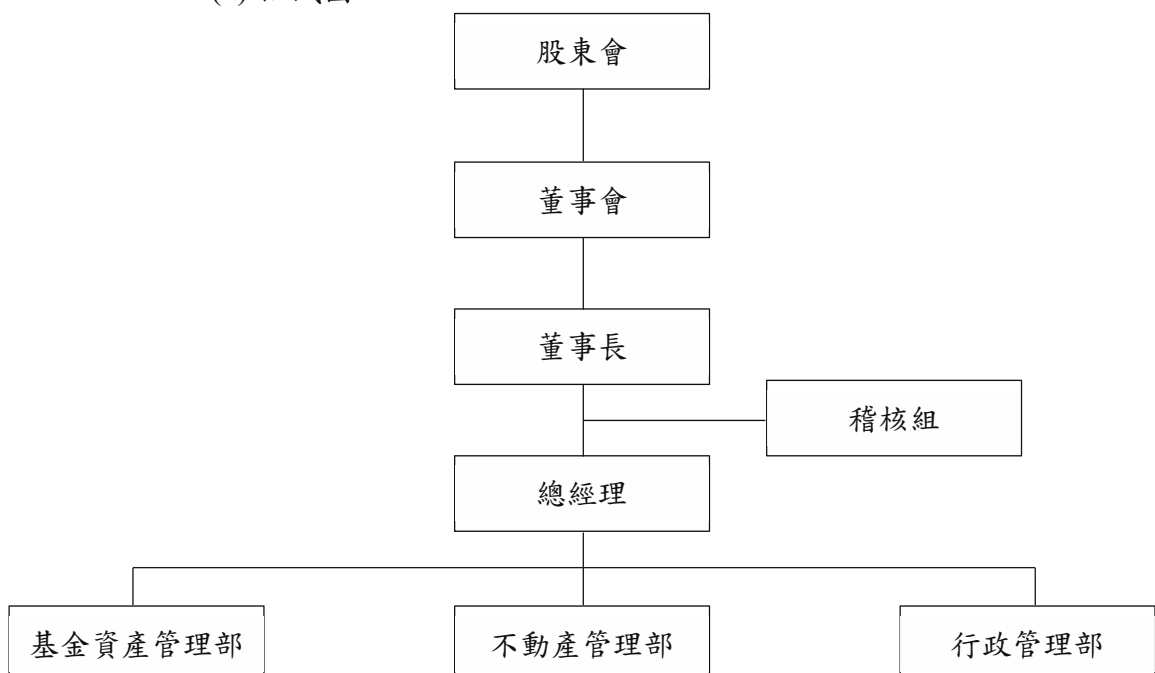
(3) 董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持有不動產管理機構之股份數額及比率、主要經（學歷）；屬法人股東者，應註明其代表人

基準日：110年08月31日

職稱	姓名	選任日期	任期	持有股份			學 歷	經 歷	備註
				普通股	股數	持股比率			
				特別股	股數	持股比率			
董事長	晶華國際酒店股份有限公司 代表人：潘思亮	110/06/21	3年		1,000,200	50.01%	柏克萊大學經濟系 哥倫比亞大學MBA	晶華國際酒店集團 董事長	-
					0	0%			
董事	樂富資本有限公司 代表人：翁明正	110/06/21	3年		999,800	49.99%	台灣大學商學系工管組 南加大企管碩士	野村證券台灣區總裁 雷曼兄弟證券董事長暨台灣區負責人	-
					3,000,000	100%			
董事	晶華國際酒店股份有限公司 代表人：王文蘊	110/06/21	3年		1,000,200	50.01%	中國文化大學德國語文學系	晶華國際酒店集團 資深財務總監	-
					0	0%			
監察人	林明月	110/06/21	3年		0	0%	假日旅館管理學校 Hilton International Asia & Australia Training Center	晶華國際酒店總經理 晶華國際酒店集團財務長	-

7. 事業架構

(1) 組織圖

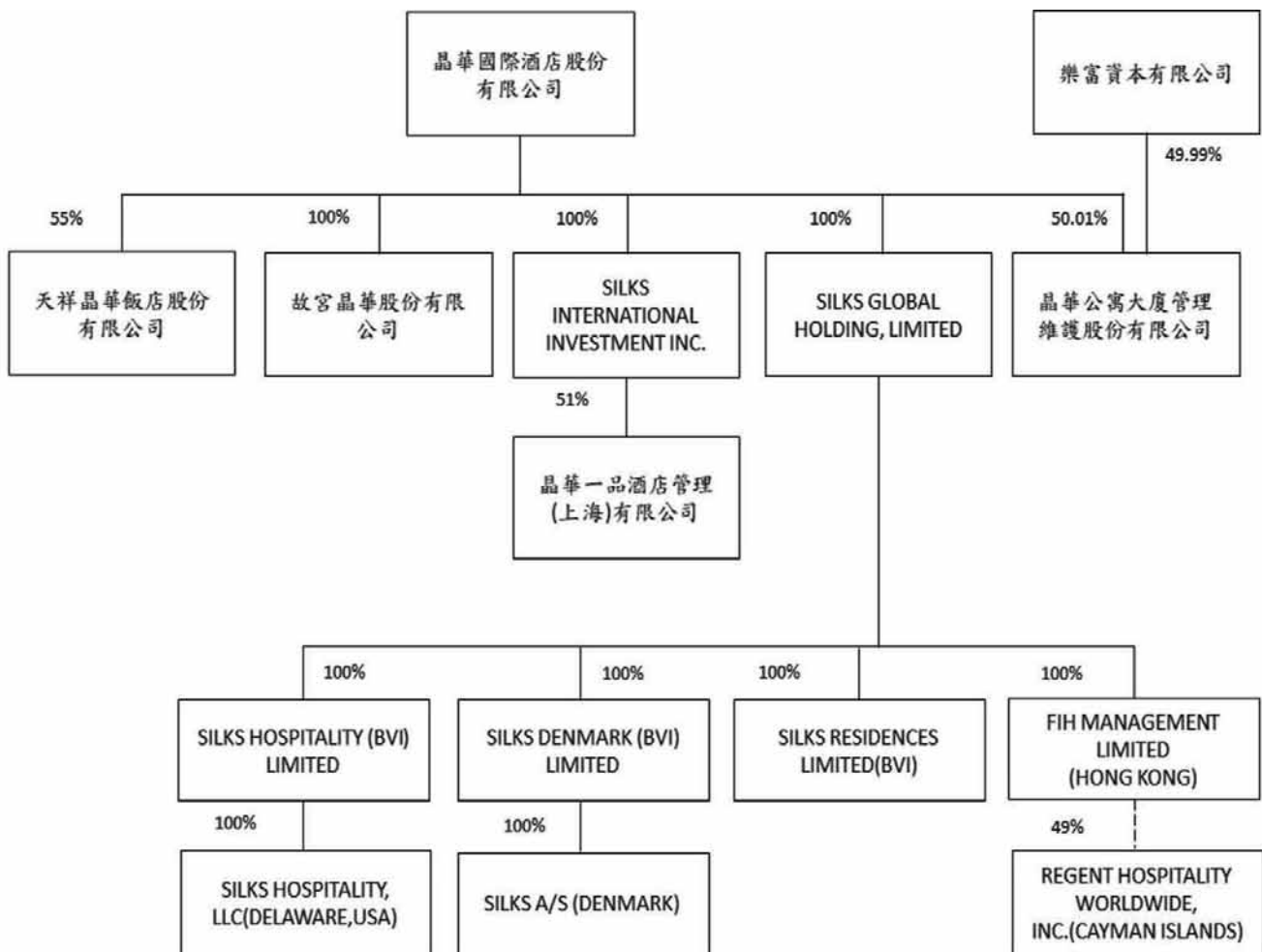


(2) 權責功能

基金資產管理部	不動產管理部	行政管理部
負責基金之資產管理服務，主要業務內容如下： • 定期檢討基金績效 • 評估新投資組合之效益 • 提供基金投資策略上是否變更建議 • 整理報告呈報董事會及受託機構 • 評估基金資產組合之投資效益 • 擬定投資組合建議表 • 基金資金運用計畫擬定及執行 • 基金進行增購及處分之評估及建議 • 基金整體財務及營運績效評估 • 不動產投資信託基金現金部位管理之建議 • 不動產價值粗估 • 不動產收益現況及預估 • 相關管理及稅賦支出現況及預估 • 租金收益報酬率計算 • 其他相關業務處理	負責基金之不動產管理服務，主要業務如下： • 租賃契約議約及相關作業之執行 • 不動產交易過程監督 • 確認交易價格 • 確認不動產相關權益之移轉正確無誤 • 監督不動產物業之維護及修繕 • 不動產管理相關費用之審查 • 資產修繕維護支出準備金之運用及管理 • 承租戶服務及各項契約之管理 • 不動產管理計畫之擬定及執行 • 不動產投資標的增購及處分相關業務之執行 • 各棟大樓承租狀況維持 • 新承租戶之尋找 • 履行或處理特別約定管理事項之第三人及下包廠商之管理及監督 • 不動產現況調查 • 其他相關業務處理	主要業務內容如下： • 公司整體人事及財務業務之處理 • 其他相關業務處理

8. 關係企業圖

基準日：110年08月31日



9. 營運情形

目前除本基金外，未管理其他不動產證券化信託資產之業務。

10. 財務狀況

列示最近二年度之會計師查核報告、資產負債表、損益表及股東權益變動表。

會計師查核報告

(110)財審報字第 20003017 號

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司 公鑒：

查核意見

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照商業會計法中與財務報表編製有關之規定、商業會計處理準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達晶華公寓大廈管理維護股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與晶華公寓大廈管理維護股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照商業會計法中與財務報表編製有關之規定、商業會計處理準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估晶華公寓大廈管理維護股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算晶華公寓大廈管理維護股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對晶華公寓大廈管理維護股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使晶華公寓大廈管理維護股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致晶華公寓大廈管理維護股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

會計師

王 照 明



中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 1 5 日

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

資產	附註	109 年 12 月 31 日 金 額 %	108 年 12 月 31 日 金 額 %
流動資產			
現金及約當現金	六(一)	\$ 512,412 1	\$ 2,718,811 4
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流 動	六(二)及八	106,634,719 97	66,360,401 93
應收帳款淨額	六(三)	2,173,485 2	2,091,408 3
其他應收款		77,333 -	- -
預付款項		183,337 -	83,335 -
流動資產合計		109,581,286 100	71,253,955 100
不動產、廠房及設備	六(四)	76,580 -	109,400 -
非流動資產合計		76,580 -	109,400 -
資產總計		\$ 109,657,866 100	\$ 71,363,355 100
負債及權益			
負債			
流動負債			
短期借款	六(五)及八	\$ 35,161,694 32	\$ 2,052,794 3
其他應付款	六(六)	2,861,840 3	4,772,686 7
本期所得稅負債		2,093,405 2	2,487,600 3
其他流動負債		14,680 -	16,103 -
流動負債合計		40,131,619 37	9,329,183 13
負債總計		40,131,619 37	9,329,183 13
權益			
股本	六(七)		
普通股股本		20,000,000 18	20,000,000 28
特別股股本		30,000,000 27	30,000,000 42
保留盈餘	六(八)		
法定盈餘公積		1,712,384 2	565,519 1
未分配盈餘		17,813,863 16	11,468,653 16
權益總計		69,526,247 63	62,034,172 87
重大之期後事項	十一		
負債及權益總計		\$ 109,657,866 100	\$ 71,363,355 100

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

負責人：



經理人：



主辦會計：



晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

綜合損益表
民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

項目	附註	109 金	年 額	度 %	108 金	年 額	度 %
營業收入	六(九)	\$	24,244,984	100	\$	20,354,873	100
營業費用							
管理費用	六(十三)(十四)						
	及七	(	8,785,235)	(36)	(	7,687,908)	(38)
營業利益			15,459,749	64		12,666,965	62
營業外收入及支出							
利息收入	六(十)		3,733,638	15		459,692	2
其他收入			75,250	-		-	-
其他利益及損失	六(二)(十一)		2,697,157	11		968,462	5
財務成本	六(十二)	(	372,754)	(1)	(	1,420)	-
營業外收入及支出合計			6,133,291	25		1,426,734	7
稅前淨利			21,593,040	89		14,093,699	69
所得稅費用	六(十五)	(	3,779,177)	(16)	(	2,625,046)	(13)
本期淨利		\$	17,813,863	73	\$	11,468,653	56
本期綜合損益總額		\$	17,813,863	73	\$	11,468,653	56

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

負責人：



經理人：



主辦會計：



晶華公寓大廈管理委員會 股份有限公司

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

附	股	註	普	通	股	本	特	別	股	本	保	留	盈	分	配	盈	餘	合	計
108 年	度	108 年 1 月 1 日餘額	本期淨利	本期綜合損益總額	107 年度盈餘指撥及分配	法定盈餘公積	現金股利	108 年 12 月 31 日餘額	109 年	度	109 年 1 月 1 日餘額	本期淨利	本期綜合損益總額	108 年度盈餘指撥及分配	法定盈餘公積	現金股利	109 年 12 月 31 日餘額		
		\$ 20,000,000	-	-	-	-	-	\$ 20,000,000	\$ 20,000,000	\$ 30,000,000	\$ 450,397	\$ 1,151,220	\$ 51,601,617						
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,468,653			11,468,653		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,468,653			11,468,653		
六(八)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,122	(115,122)	-						
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,036,098)	(1,036,098)					
		20,000,000						\$ 20,000,000	\$ 30,000,000	\$ 565,519	\$ 11,468,653	\$ 62,034,172							
		20,000,000						\$ 30,000,000	\$ 565,519	\$ 11,468,653	\$ 62,034,172								
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,813,863				17,813,863		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,813,863				17,813,863		
六(八)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,146,865	(1,146,865)	-						
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,321,788)	(10,321,788)					
		20,000,000						\$ 30,000,000	\$ 1,712,384	\$ 17,813,863	\$ 69,526,247								



負責人：



經理人：



主辦會計：

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

現金流量表
民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	附註	109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	108 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 21,593,040	\$ 14,093,699
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	六(二)(十一)	(2,697,157)	(968,462)
折舊費用	六(四)(十三)	32,820	21,880
利息收入	六(十)	(3,733,638)	(459,692)
利息費用	六(十二)	372,754	1,420
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量金融資產-流動		(40,313,477)	(23,199,323)
應收帳款淨額		(82,077)	(606,094)
其他應收款		(77,333)	-
預付款項		(100,002)	(83,335)
與營業活動相關之負債之淨變動			
其他應付款		814,343	1,621,551
其他非流動負債		(1,423)	16,103
營運產生之現金流出		(24,192,150)	(9,562,253)
收取之利息		3,733,638	459,692
支付之利息		(361,627)	(1,420)
支付所得稅		(4,173,372)	(320,999)
營業活動之淨現金流出		(24,993,511)	(9,424,980)
投資活動之現金流量			
取得不動產、廠房及設備	六(四)	-	(131,280)
投資活動之淨現金流出		-	(131,280)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加		33,108,900	2,052,794
發放現金股利	六(八)	(10,321,788)	(1,036,098)
籌資活動之淨現金流入		22,787,112	1,016,696
本期現金及約當現金減少數		(2,206,399)	(8,539,564)
期初現金及約當現金餘額		2,718,811	11,258,375
期末現金及約當現金餘額		\$ 512,412	\$ 2,718,811

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

負責人：



經理人：



主辦會計：



11. 是否為受託機構或發起人之利害關係人

否。

12. 相關利益衝突之防範與處理原則

- (1) 晶華公寓大廈管理維護股份有限公司非受託機構或發起人之利害關係人。
- (2) 不動產管理機構為本基金而與受託機構、不動產管理機構、發起人或前揭機構之關係企業進行交易時，其交易條件就本基金而言不得劣於一般獨立當事人間進行常規交易之交易條件。不動產管理機構為本基金而與持有本基金已發行在外受益權單位總數百分之五以上之主要投資人進行交易時，其交易條件就本基金而言亦不得劣於一般獨立當事人間進行常規交易之交易條件。
- (3) 不動產管理機構不得有任何直接或間接圖利自己或其他第三人之行為，致生損害於本基金、受託機構或受益人。
- (4) 不動產管理機構因執行本基金交易行為而生之利益，例如交易手續費或服務費折讓、佣金或其他交易金額之減少或退還，應歸入本基金資產或作為交易成本之減少，不得作為本身之收入。
- (5) 依信託契約第三十八條第二項規定，於法令許可範圍內，受託機構或不動產管理機構得為本基金，以受託機構或不動產管理機構之名義，與發起人、受託機構或不動產管理機構或前揭機構之關係企業或持有本基金已發行在外受益權單位總數百分之五以上之主要投資人簽訂契約或進行交易。

(二) 遴選標準及過程

1. 本基金參考中華民國信託業商業同業公會依不動產證券化條例第四條第五項所訂定之「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」，並依據下列標準，選任不動產管理機構：
 - (1) 加入相關同業公會。
 - (2) 最低實收資本額應達新台幣伍仟萬元之要求。
 - (3) 於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。
 - (4) 其他法令另有規定者，依其規定。

2. 依據前揭作業要點，本基金並依據下列標準，配置符合下列各款規定之專職基金資產管理人員與專職不動產管理人員各一名以上人力：
 - (1) 經教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷。
 - (2) 專職基金資產管理人員應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
 - I. 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
 - II. 於國內外不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化條例第十七條相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
 - III. 具備國內外信託資金集合管理業務或全權委託投資業務之經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。
 - IV. 曾擔任國內外基金經理人工作經驗達三年以上者。
 - (3) 專職不動產管理人員應具備下列之一所規定之相關工作經驗：
 - I. 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。
 - II. 建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。
 - III. 不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。
 - (4) 其他法令規定應符合之資格。
3. 依據前揭標準，選任晶華公寓大廈管理維護股份有限公司為不動產管理機構，其符合條件包括：
 - (1) 目前已加入台北市不動產開發商業同業公會會員。
 - (2) 實收資本額為新台幣伍仟萬元。
 - (3) 該公司之董事、總經理與基金資產管理部及不動產管理部主管不僅熟稔台灣不動產證券化市場之法規、交易架構、以及市場發展，也對於不動產市場分析、資產投資及處分、以及不動產綜合管理之經驗豐富且績效卓著。
 - (4) 晶華公寓大廈管理維護股份有限公司成立於民國98年9月8日，最近三年營收與獲利逐年成長且最近一年經會計師查核簽證之每股淨值高於票面金額，實為經營績效卓著者。晶華公寓大廈管理維護股份有限公司借重主要法人股東晶華國際酒店股份有限公司在飯店經營管理之實務經驗及專業，應用於國內外的豪宅、商務出租住宅等物業管理，於國內外從事不動產經營管理業務達12年以上，經營管理之物業包括：新光信義傑仕堡及上海湯臣一品等物業，並於民國108年至民國110年連續三年獲台北公寓大廈管理維護同業公會績優會員肯定，多年之建物維護管理經驗及實績，具有充分之能力擔任本基金之不動產管理機構。再者，晶華國際酒店股份有限公司係持有不動產管理機構持

股超過百分之五十以上之法人股東，其成立於民國79年，旗下擁有世界頂級酒店—REGENT（麗晶）、兩岸三地華人市場的首選—SILKSPLACE（晶英）以及強調便利與舒適的商務設計型旅店—JUSTSLEEP（捷絲旅）三個酒店品牌。而自民國93年開始的連鎖餐飲經營，在台灣各地也有所斬獲，在故宮博物院等重要的商旅必訪景點都有據點。晶華國際酒店股份有限公司為亞洲首屈一指的酒店營運管理集團，同時也是相關產業界、股票上市公司中的領導品牌，不論是在經營績效或是顧客滿意度方面，都有著卓越且令人讚賞的優異表現，亦符合委任不動產管理機構評估標準中「持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者」之條件。

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司計畫借重晶華國際酒店集團之酒店營運和餐飲經營的經驗，以及其自身多年來優異之建物維護管理經驗，秉持專業創新之精神，積極追求成長，提升受益證券之績效表現，進而支持國內不動產證券化市場之長期發展，開創國內不動產市場之經營模式。

- (5) 本案不動產管理機構配置專職基金管理人員（即崔惠雯小姐）及專職不動產管理人員（即王浩仁先生）各一名，除具有經經濟部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學力外，崔惠雯小姐曾任職於野村證券香港從事不動產投資銀行相關業務達3年餘、雷曼兄弟證券從事不動產投資銀行相關業務達4年半、高盛證券投資銀行部3年，從事投資銀行不動產相關業務和不動產投資信託基金之資金資產管理工作經驗共計超過12年；王浩仁先生曾任職於臺灣仲量聯行股份有限公司與香港仲量聯行有限公司之零售部與研究部共4年9個月、新加坡商高儀太平洋有限公司（現為台灣驪住股份有限公司）1年餘、永聯物流開發股份有限公司2年、香港AECOM(ASIA)/艾奕康（亞太）有限公司5個月、國泰建設股份有限公司開發部4年，從事不動產租賃及管理工作經驗共計超過14年。

二、不動產管理機構職責

受託機構業已與不動產管理機構晶華公寓大廈管理維護股份有限公司簽訂「樂富一號不動產投資信託基金委任契約書」（下稱「委任契約」）。委任契約以本基金依相關法令及信託契約正式成立為生效要件，並以本基金成立之日民國107年11月30日為委任契約之生效日。依委任契約之

規定，就不動產管理機構之職責分述如下：

(一) 不動產管理機構之義務及責任

1. 不動產管理機構之義務

(1) 不動產管理機構之基本義務

除相關法令、信託契約或委任契約另有規定外：

- a. 於委任契約有效期間內，不動產管理機構應確保及維持不動產證券化條例、相關法令、中華民國信託業商業公會依不動產證券化條例第四條第五項就不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項所訂定之規定及主管機關所規定擔任不動產投資信託之不動產管理機構所應具備之資格。
- b. 不動產管理機構應依信託契約第十七條所規定之投資標的、基本方針及投資策略，提供投資建議予受託機構，並於取得受託機構核可後執行之。
- c. 不動產管理機構應盡善良管理人之注意義務使本基金之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利(如有)、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的之營運及維護符合相關法令、信託契約、委任契約、公開說明書及不動產投資信託計畫及相關核准文件等之規定。
- d. 不動產管理機構管理、取得或處分本基金資產，應以求發揮資產之最大效益為目標，並確保本基金不動產之營運及維護符合相關法令規定。除委任契約另有規定外，於受益人之利益與不動產管理機構之利益有直接衝突時，應優先保護受益人之利益。
- e. 不動產管理機構應遵守所有相關法令及委任契約規定之保密義務，且不得利用因擔任不動產管理機構而取得之資訊，獲取本身不當之利益或有害於受託機構或受益人之利益。
- f. 不動產管理機構對外不得以受託機構名義辦理委任契約規定之受委任事項，但取得受託機構事前書面同意，並於受託機構之授權範圍內為之者，不在此限。
- g. 配合受託機構辦理相關應行之手續及其他類似之義務。
- h. 就本不動產基金可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事務。

(2) 不動產管理機構之資格符合、資格維持及資格證明義務

- a. 不動產管理機構於委託期間應確保並維持符合不動產證券化條例、信託業商業同業公會正式發布之「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」所訂不動產管理機構之資格，且應出具相關資格證明文件予受託機構，於其資格有變動時亦同。
- b. 如原不動產管理機構依相關法令或本項規定無法繼續擔任不動產管理機構，不動產管理機構應建議受託機構符合不動產管理機構資格之機構，以供受託機構選任新任不動產

管理機構參酌之用。受託機構並得授權不動產管理機構與該等機構就接任不動產管理機構相關事宜進行協商。

(3) 不動產管理機構之建立內部控制與稽核制度義務

不動產管理機構應依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」規定，建立必要之內部控制及稽核機制、關係人交易、內部人買賣本基金之管控制度及適當之防火牆機制，並為定期與不定期之內部控制與稽核工作，以確保不動產管理機構適當遵循相關法令及委任契約之規定。不動產管理機構並應為合理必要之措施，確保其員工適當遵循其內部控制及稽核之規定。不動產管理機構應依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」規定，辦理關係人交易之相關查證事項，並自行或協助受託機構洽請交易相對人出具相關聲明書。

(4) 不動產管理機構配合查核義務

- a. 主管機關依不動產證券化條例第五十四條規定進行查核時，不動產管理機構應配合主管機關、主管機關委託之適當機構或專門職業及技術人員，辦理一切與查核有關之事項，並提供依法應提供之資料及報告。
- b. 不動產管理機構就委任契約受委任事務，應配合主管機關及受託機構之內部稽核、或委任之第三公正機構或會計師之查詢及檢查，並配合提供相關資料及辦理相關應行手續及其他類似之義務。

(5) 不動產管理機構之報告與資料提供義務

- a. 不動產管理機構應提供之基金資產報告：不動產管理機構應依委任契約附件三「本基金整體資產彙整之報告」所需資料，按時製作並提供各項應由不動產管理機構提供之基金資產報告及不動產管理報告予受託機構。但不動產管理機構製作及提供前開本基金資產報告所需資料，如應由受託機構提供者，受託機構應配合辦理。不動產管理機構就其依「本基金整體資產彙整之報告」規定提供予受託機構之年報及半年報(含基金資產報告及不動產管理報告)，並應另行提供一份予本基金之信用評等機構。
- b. 不動產管理機構應協助受託機構編製不動產證券化條例第二十三條所規定之投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告及與本基金管理、運用及處分有關之其他報表。
- c. 績效報告：自民國107年起，不動產管理機構應於每一會計年度年中(即6月30日)及該會計年度結束(即12月31日)後一個半月內，向受託機構提出該會計年度上/下半年度本基金不動產之績效報告。首次績效報告之期間為自本基金成立之日民國107年11月30日起至當年度12月31日止，其主要項目如委任契約附件十之「本基金績效報告之主要項目」。
- d. 對於不動產管理機構就本基金各項資產所收受或所為之任

何訴訟文件、主管機關往來函文、稅賦資料及以受託機構為當事人之契約及交易憑證，除該等文件係由受託機構告知或交付或經受託機構與不動產管理機構另行同意外，不動產管理機構應將該等文件之正本送交予受託機構；其他與本基金相關之各類文件，包括但不限於以不動產管理機構為當事人所簽訂之契約，如經受託機構合理要求時，不動產管理機構並應提供影本。

e. 受託機構對於不動產管理機構提供之報告或資料如有疑義，不動產管理機構至遲應於接獲通知後十五個營業日內提出說明。

f. 不動產管理機構於本基金或本基金資產發生重大事件時，應及時報告受託機構，所稱重大事件，包括但不限於天然災害導致之重大損失等事件。

(6) 不動產管理機構之資料保存義務

不動產管理機構應將其所持有之本基金之相關資料，包括但不限於財務報告、會計簿冊、契約、書據、信函及其他文件，設置專區妥善保管，並將前揭資料之存放地點書面通知受託機構，存放地點如有變更、亦同。除相關法令另有規定外，不動產管理機構對本基金管理報告及因管理、處分本基金資產所取得之契約、書據、信函及其他文件應按時序記載並建檔保存，除契約應持續保存外，其餘資料之保存年限不得少於五年。

(7) 不動產管理機構之代收款項給付義務

除委任契約另有規定外，不動產管理機構原則不代收款項，但如有代收款項者，不動產管理機構應即時以書面通知受託機構，並於收到代收款項之三日內存入受託機構指定之帳戶。

(8) 不動產管理機構之財務報告提供義務

不動產管理機構應於每會計年度終了起六個月內，將不動產管理機構該年度經會計師查核簽證之財務報告送交受託機構，及公布於公開網站；受託機構並應公布於營業處所，以方便本基金受益證券持有人查詢。

2. 不動產管理機構之責任

(1) 不動產管理機構應就其依委任契約受委任處理之事項，自負其專業及法律責任，受託機構對之不負擔保責任。

(2) 不動產管理機構履行委任契約如有故意或過失，致本基金受有損害時，不動產管理機構應負損害賠償之責。不動產管理機構之代理人、代表人、受僱人或其使用人履行委任契約之義務，有故意或過失時，不動產管理機構應與自己之故意或過失負同一責任。

(3) 不動產管理機構經受託機構同意委任次受任機構代為處理管理事務時，除就該次受任機構之選任與監督其職務之執行負其責任外，不動產管理機構就次受任機構處理複委任事務之行為，應與自己之行為負同一責任。不動產管理機構未經受

託機構同意不得委任第三人代為處理管理事務，倘逕行委任第三人代為處理管理事務時，不動產管理機構除應就第三人之所有行為與自己之行為負同一責任外，並應依委任契約負違約責任。

(4)不動產管理機構不擔保本基金資產之經營管理績效。

(二) 不動產管理機構之報酬、計算方法、支付時期及方法

1. 管理報酬

(1) 不動產管理機構之管理報酬，自本基金成立之日民國107年11月30日起前三個年度係按本基金總資產價值年率萬分之15之比率（不含稅）、自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率萬分之20之比率（不含稅），逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。前開約定之管理報酬得依本基金營運及管理之實際情形，由受託機構及不動產管理機構另行協商後以書面調整之。若管理報酬超過本基金總資產價值年率萬分之20之比率（不含稅）時，需經受益人會議決議始得為之。

(2) 受託機構應於次月第五個營業日前將不動產管理機構之管理報酬以電匯方式匯入不動產管理機構指定之帳戶內。前開不動產管理機構帳戶得經不動產管理機構以書面通知受託機構變更之。

若受託機構未依前款規定支付管理報酬者，不動產管理機構得以書面通知受託機構遲延給付之情事。受託機構於前開書面通知到達後之十五日內無正當理由仍未給付者，則就應付而未付之管理報酬，應自該管理報酬應給付之日起，由本基金或受託機構（視該等遲延係可歸責於本基金或受託機構而定）至實際給付之日止，按年利率百分之十計付遲延利息，但因非可歸責於本基金或受託機構之事由而遲延給付者，不在此限。惟於該非可歸責於本基金或受託機構之事由排除後，應立即向不動產管理機構給付。

2. 績效報酬

(1) 不動產管理機構依現行法令規定，如年度12月31日（下稱「選定日」）之每一受益權單位之淨資產價值，高於前次受益人會議同意發放績效報酬提案之每一受益權單位之淨資產價值時，本基金不動產管理機構得於最近一次受益人會議提案收取績效報酬。

(2) 不動產管理機構之績效報酬收取每年以一次為限。

(3) 不動產管理機構得按本基金淨資產價值每年百分之零點零三之比率，逐日累計計算績效報酬。

(4) 本基金於第一次分配日時，將依前項計算標準，預先提撥前半年會計年度預估之績效報酬（下稱「預留績效報酬」）於營運基金專戶。於當年度達提案標準，經受益人會議同意發放績效報酬，則不動產管理機構於第二次分配日前將得領取績效報酬，若當年度未達提案標準，則後半年績效報酬計算

金額不列費用項目，並將預留績效報酬於第二次分配日分配予受益人。

(三) 委任契約其他重要約定事項

1. 管理標的

除信託契約、委任契約或相關法令另有規定外，不動產管理機構受受託機構之委任，就本基金之所有資產進行相關管理及營運事項與辦理與本基金之基金資產管理及不動產管理有關之其他一切行為。不動產管理機構就其受受託機構委任處理之事務，應與受託機構負同一責任。

2. 委任目的

不動產管理機構應依委任契約、信託契約及不動產投資信託計畫之規定，以善良管理人之注意義務，為本基金及受益人之最大利益，提供委任契約第五條所列基金資產及不動產管理或處分之專業服務，以取得穩定收入為目的。

3. 委任事項、範圍及委任權限

(1) 不動產管理機構受受託機構之委任，依委任契約規定，就其受委任事務為執行不動產投資信託計畫及管理處分投資標的之必要行為，及其他受託機構指示事項。委任事項、範圍及委任權限如下：

a. 不動產管理機構應提供之基金資產管理服務如下：

- (a) 擬訂本基金之投資策略、投資計畫、管理計畫及處分計畫，及提供不動產投資之相關諮詢服務，包括但不限於本基金擬投資之不動產坐落區位及資產組合等不動產投資分析和不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資或運用之標的之投資分析，並提出相關投資建議、管理建議及處分建議，經受託機構核可後執行之。
- (b) 於信託契約第十七條所規定本基金之投資標的、基本方針及投資策略範圍內，向受託機構提出具體之投資建議及投資分析報告，以供受託機構作成投資決定，並經受託機構核可後執行之，及協助受託機構作成投資決定紀錄與執行紀錄，並向董事會提出檢討報告。前開投資分析報告應記載分析基礎、根據及建議。除投資決定紀錄應由受託機構製作外，由不動產管理機構協助受託機構製作投資分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告。
- (c) 提供相關資料供受託機構製作有關本基金之管理或處分相關報告，並提供計畫、取得、銷售、經營等階段之書面控管報告及各階段之檢討報告。
- (d) 對受託機構取得及處分資產，提供相關諮詢及建議。經受託機構同意後，並得代理受託機構委託具有海外不動產專業投資分析顧問能力之第三人，提供投資分析顧問服務，前述委託所生之費用由本基金撥付。
- (e) 提供或準備與本基金之基金資產管理相關之報告，包括但不限於與本基金有關之年度工作計畫、年度預算、資

產報告及績效報告。

- (f) 為本基金取得及處分資產、分配收益及本基金應支付之費用、支出及成本等事項，提供財務及行政管理之諮詢服務。
- (g) 為本基金信託財產進行日常行政管理及其相關諮詢服務。
- (h) 為本基金之財務事項提供必要之建議，經受託機構核可或同意後執行之。
- (i) 協助受託機構回覆受益人所詢問與本基金或受益證券相關之問題，及協助受託機構辦理本基金與受益人關係維持之其他必要事項。
- (j) 提供相關資料供受託機構為本基金準備各項法定申報所需之文件，並就本基金遵守不動產證券化條例及相關法令、信託契約與其他相關契約、不動產投資信託計畫及公開說明書之規定提供相關諮詢建議。
- (k) 就本基金辦理借入款項及對於不動產或不動產相關權利、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）設定擔保物權等事項提供建議，並協助受託機構辦理相關借入款項及設定擔保物權事宜。
- (l) 就本基金進行獨立之帳務管理（包括但不限於逐筆紀錄資產修繕維護支出準備金專戶及履約保證金專戶之各項收入及支出），並按時與受託機構對帳；提供相關資料供受託機構準備本基金之會計帳冊及財務報告及辦理本基金相關稅務申報事宜。
- (m) 依據受託機構就本基金特定之管理、營運、取得或處分行為所出具之授權書，代理受託機構就本基金與第三人協商及簽訂合約及其他相關法律文件，前述與第三人協商及簽訂合約所生之費用由本基金撥付。
- (n) 依據受託機構之事前書面授權或同意，於相關法令許可範圍內，為本基金之基金資產管理事項對第三人行使權利、履行義務、提起訴訟、行政程序或其他方式之請求或主張。
- (o) 依委任契約規定保管與本基金資產有關之契約、交易憑證及訴訟文件等資料。
- (p) 依委任契約第六條第四項規定辦理與本基金風險管理之相關事項。
- (q) 協助受託機構與主管機關就本基金相關事宜進行必要之溝通及協商。
- (r) 於本基金進行清算時，依信託契約第三十七條規定，提出清算計畫及協助受託機構執行清算相關事務。
- (s) 就本基金資產管理提供其他必要之諮詢、建議及協助。
- (t) 依受託機構合理指示，於委任契約受委任事項範圍內辦理與本基金之基金資產管理有關之其他一切事項。

- (u) 就管理本基金之資產可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事務。
- b. 不動產管理機構應提供之不動產管理服務如下：
 - (a) 辦理本基金持有不動產或不動產相關權利和開發型之不動產或不動產相關權利（如有）之管理、出租或其他方式之利用等相關事務，包括但不限於租賃管理、品質及安全維護等，及於受託機構授權範圍內，代理受託機構履行受託機構依租賃契約或其他相關契約所負之與租賃物管理有關之權利與義務，並由本基金撥付前述租賃契約或其他相關契約所應負擔之費用。
 - (b) 代理受託機構出席本基金持有不動產或不動產相關權利之大樓管理委員會會議。
 - (c) 協助受託機構收取本基金持有不動產或不動產相關權利和開發型之不動產或不動產相關權利（如有）之租金及其他費用或款項、協助辦理履約保證金收取及退還事宜、處理遲延或拒絕給付租金及其他應付款項、協調及辦理本基金不動產管理及出租等相關事宜之執行。
 - (d) 協助辦理租賃契約公證相關事宜。
 - (e) 於受託機構事前同意及授權之範圍內，協助受託機構以本基金受託機構之名義與第三人協商不動產相關契約及交易條件與代理受託機構簽訂不動產、不動產相關權利、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）、國外不動產及其他經主管機關核准投資或運用之標的之相關契約或其他法律文件，並由本基金撥付前述契約所應負擔之費用。
 - (f) 使本基金資產依相關法規之規定，協助辦理建築安全、消防、環保、公共安全、機電設備、停車設備及相關法令要求之檢查及（或）取得相關許可或證照之相關服務。經受託機構同意後，提供委任相關專業人士或專業機構之服務，前述委任所生之費用由本基金撥付。
 - (g) 選任並監督次受任機構之履約情形。
 - (h) 制訂並執行有關本基金持有不動產之營運管理計畫，包括但不限於依據年度工作計畫、年度預算或經受託機構同意，為本基金委任相關專業人士或專業機構提供不動產之更新、重置、修繕、維護、改良、裝潢、擴建、增建或添附等服務；及執行不動產之相關管理服務，包括但不限於依據年度工作計畫、年度預算或經受託機構同意，為本基金委任相關專業人士或專業機構提供大樓管理、保全、物業、清潔維護、停車場管理、機電系統與設備之維護及管理等服务，俾使本基金持有之不動產維持良好之營運狀態，前述委任所生之費用由本基金撥付。
 - (i) 依據受託機構之書面授權或同意，於相關法令許可範圍

內，對本基金持有之不動產或不動產相關權利和開發型之不動產或不動產相關權利（如有）與第三人之爭議，由不動產管理機構以適當之方式，於相關法令許可範圍內，為本基金提起訴訟、仲裁、調解、和解、進行協商或為其他訴訟或非訟之行為。

(j) 就本基金不動產（含開發型不動產及國外不動產）管理提供其他必要之協助、諮詢及建議；及依受託機構合理指示，於委任契約受委任事項範圍內辦理與本基金之不動產（含開發型不動產及國外不動產）管理有關之其他一切事項。

(k) 依據年度工作計畫及年度預算，執行本基金持有不動產之行銷、廣告及相關之服務。

c. 於不違反信託契約規定及相關法令規定之前提下，受託機構與不動產管理機構得就委任契約第五條第一項所訂基金資產管理及不動產管理服務之事項、範圍及委任權限，依本基金管理及營運之實際需要另行協商後以書面增補或修訂之，並得因前述基金資產管理及不動產管理服務之事項、範圍及委任權限之變更，而經受託機構及不動產管理機構雙方以書面同意調整委任契約第十條第一項規定之管理報酬。

4. 本基金資產之管理及處分

(1) 不動產管理機構就本基金之整體管理及營運之執行方式，應依下列規定辦理：

a. 不動產管理機構就本基金之整體管理及營運之執行方式，應於每年11月15日前，將次一會計年度工作計畫及年度預算送交受託機構審查，但民國107會計年度之年度工作計畫及年度預算，應於本基金成立之日民國107年11月30日起四十五個營業日內，送交受託機構審查與同意。受託機構應於收受年度工作計畫及年度預算後儘速表示同意或拒絕或修正意見。受託機構就前開年度工作計畫及年度預算如有修正意見，應逐項提出書面理由。不動產管理機構應參照受託機構之書面理由，修正年度工作計畫及年度預算後，儘速送交受託機構審查。受託機構及不動產管理機構應協同促使年度工作計畫及年度預算於次一會計年度開始日（即1月1日）前取得雙方同意，並據以執行。經受託機構同意之年度工作計畫及年度預算，得視實際執行情況及本基金營運之實際需要，於取得受託機構同意後隨時修正之。若年度工作計畫及年度預算於次一會計年度開始日仍無法取得雙方同意時，不動產管理機構得就所提出之年度工作計畫及年度預算中受託機構未提出修正意見之個別項目先行執行；就受託機構提出修正意見之個別項目，應依下列方式辦理：

(a) 不動產管理機構就本基金資產依相關法令或信託契約

應履行之義務，得依已獲受託機構授權之上一會計年度執行方式及金額先行執行，並覈實動支，但受託機構以書面述明理由表示反對者，不得為之。

(b) 除前(a)點外，如為新增之資產修繕維護支出及其他新增計畫（包括但不限於不動產取得或處分計畫），須俟取得雙方同意始得據以執行，但受託機構同意先行執行者，不在此限。

(c) 不動產管理機構就前(a)點及(b)點以外之計畫，得依已獲受託機構授權之上一會計年度執行方式及金額先行執行，並覈實動支，但受託機構以書面述明理由表示者，不得為之。

(2) 不動產管理機構如發現受託機構之指示有違反法令、信託契約或委任契約之規定時，應於知悉時立即以書面通知受託機構，受託機構應於接獲該通知後五個營業日內，以書面方式澄清、修改或撤回該指示。受託機構未於五個營業日內澄清、修改或撤回時，不動產管理機構得拒絕執行該指示。受託機構之指示經澄清或修改後，非有正當理由，不動產管理機構不得拒絕。不動產管理或處分之請求未經受託機構核可者，不動產管理機構不得為之。

(3) 不動產管理機構依委任契約對於受託機構所為之資產管理或處分請求（包含但不限於不動產或不動產相關權利之管理），應填具格式如委任契約附件八之「資產管理或處分請求書」送交受託機構。委任契約附件八「資產管理或處分請求書」之格式得經不動產管理機構及受託機構書面同意後修改之。

(4) 除委任契約（包含但不限於委任契約之相關附件）另有約定外，本基金資產之租金、履約保證金及各項費用及款項之收取，應由承租人或款項給付人逕行匯入本基金信託專戶，或開立抬頭為信託專戶之支票交予不動產管理機構送交受託機構或存入本基金信託專戶。

不動產管理機構於其受委任事項、範圍及委任權限內，就本基金所應支付之任何款項（包含但不限於履約保證金），應由受託機構自信託專戶中撥付之。

5. 不動產管理機構就管理及處分本基金持有不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的之執行方式如下，惟就本基金取得初始投資標的，無須依下列第(1)點辦理：

(1) 擬為本基金取得或處分不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）、

國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的時，應擬訂相關不動產取得或處分計畫，送交受託機構審查。如受託機構於收受日起十五個營業日內未為同意與否之回覆，則視為受託機構已同意該不動產取得或處分計畫，但若有必要時，受託機構得以書面通知不動產管理機構將前述十五個營業日之審查時間延長為三十個營業日。如受託機構不同意不動產管理機構所提之不動產取得或處分計畫時，應以書面載明理由通知不動產管理機構。不動產管理機構經受託機構書面同意之不動產取得或處分計畫，得依該計畫洽詢專業估價者估價以及與相關當事人協商相關契約條款。

- (2) 於擬為本基金取得或處分不動產、不動產相關權利或開發型之不動產或不動產相關權利（如有）前，不動產管理機構應為本基金就該標的代為委託專業估價者並取得其所出具之估價報告書，且估價報告書之價格日期與該標的買賣契約成立日期不得逾六個月。
- (3) 依相關法令協助進行與本基金資產有關之建物安全、消防、環保、公共安全、機電設備及停車設備等檢查及取得相關許可或證照之行為，並維持該等許可或證照之有效性，包括但不限於依據年度工作計畫、年度預算或經受託機構同意，為本基金委任相關專業人士或專業機構提供相關服務，前述委任所生之費用由本基金撥付。並應將該等檢查結果及後續處理情形副知受託機構，或將相關許可或證照之影本送交受託機構存查。
- (4) 租賃管理事項：
 - a. 不動產管理機構於送交受託機構審查之各會計年度工作計畫及年度預算中，應檢附本基金持有不動產之租賃條件（包含租金範圍、租期及承租人條件）、租賃契約範本及其他租賃管理行政事宜（如與前一會計年度相同而無修正者，得於年度工作計畫及年度預算中逕行說明即可）。
 - b. 除委任契約另有規定外，於法令許可下，不動產管理機構得依委任契約附件五委任事項授權表且於受託機構之授權範圍內得代理受託機構與承租人辦理協商租賃契約之簽訂、變更或終止等相關事宜（惟正式之簽署用印仍由受託機構自行為之）、履行受託機構依租賃契約所負之租賃物管理義務及行使受託機構依租賃契約所有之一切權利。不動產管理機構於簽訂租賃契約日起二週內，應將租賃契約正本送交受託機構存查。不動產管理機構不留存租賃契約之正本，而僅留存其影本。
 - c. 辦理本基金持有不動產之招租事宜，包括但不限於委任仲

介機構洽詢承租人及為必要之廣告及宣傳。前開招租事宜之相關費用及支出（包括委任仲介機構之佣金）應於受託機構核可之年度工作計畫及年度預算內列支，再由本基金撥付。

- d. 依受託機構與不動產管理機構協議之方式收取租金及其他費用。已投資標的（包含初始投資標的）之租金及其他費用收取的方式，如經委任契約增補協議修正之附件九所示。不動產管理機構得視本基金實際運作情形隨時就附件九「已投資標的之租金及其他費用收取的方式」提出修正或增補建議，並經受託機構書面同意後變更之。
- e. 就承租人遲延或拒絕給付租金或有違反租賃契約之其他情事，向承租人催繳租金或通知其補正。不動產管理機構於取得受託機構事前書面授權後，得於受託機構授權範圍內，代理受託機構為本基金委請律師進行相關訴訟或非訟程序，以保障受託機構代表本基金依租賃契約所有之權利。

(5) 保險事項

除本基金資產之大樓管理委員會或承租人已另行投保外，不動產管理機構得視本基金各資產之個別實際需求，依經受託機構同意之年度工作計畫及年度預算或於取得受託機構書面同意後，於受託機構授權範圍內，代理受託機構投保保險。

6. 風險管理

不動產管理機構經合理判斷認為必要時，不動產管理機構就本基金之風險管理應辦理下列事項：

- (1) 擬訂緊急應變計畫，並併同各年度之年度工作計畫及年度預算送交受託機構審查，於經受託機構之書面同意及授權後，代理受託機構為本基金資產投保各種保險。依委任契約第六條規定投保之各種保險之保險人，應有中華信用評等股份有限公司twA級以上之長期債務信用評等，或為本基金所選定之信用評等機構所得接受之其他保險人。
- (2) 依委任契約第六條第九項規定處理本基金持有不動產、不動產相關權利或開發型之不動產或不動產相關權利（如有）之緊急事務。
- (3) 協助受託機構辦理與本基金資產有關之風險管理事項。

7. 借入款項

如本基金依信託契約第二十一條規定有借入款項之必要時，不動產管理機構得向受託機構提出與借入款項有關之規劃及建議，並於取得受託機構事前同意後，協助受託機構向金融機構洽談借款契約，並於金融機構要求擔保物時，協助受託機構以本基金之信託財產辦理設定擔保物權事宜。

8. 複委任

- (1) 除相關法令或委任契約另有規定外，不動產管理機構得於取得受託機構同意後再行委任次受任機構履行或辦理其於委任契約下所負之義務，但以次受任機構符合下列條件為限：

- a. 經不動產管理機構評估，次受任機構具有履行或辦理不動產管理機構於委任契約下所負之義務之專業能力。
 - b. 次受任機構應具有相關法令要求之所有證照、許可、核准或符合相關法令要求之資格。
 - c. 次受任機構應以善良管理人之注意履行或辦理不動產管理機構於委任契約下所負之義務。
 - d. 次受任機構履行或辦理不動產管理機構於委任契約下所負之義務，不得違反相關法令、信託契約或委任契約之規定。
 - e. 次受任機構同意受委任契約第十三條保密義務之拘束。
- (2) 除委任契約另有約定外，不動產管理機構委任次受任機構時，應將管理事務委外公開遴選，並綜合評估報價、專業、服務及營運狀況等條件選定之，不動產管理機構應自行負擔複委任之一切費用。惟不動產管理機構為處理委任事項、提供管理服務、或為完成委任事項或管理服務之工作內容，而由不動產管理機構自行負擔相關費用將部分工作內容複委任予第三人，且該複委任報酬每年不超過新台幣500萬元者，得不適用前述公開遴選程序，惟次受任機構仍須符合前述第(1)點之條件。
- (3) 不動產管理機構與次受任機構間所簽訂之複委任契約應載明經受託機構認定有下列情形之一並以書面通知時，受託機構有權指示次受任機構提供複委任契約之相關協助，次受任機構應配合受託機構之指示辦理：
- a. 不動產管理機構重大違反中華民國相關法令、信託契約、委任契約或複委任契約；
 - b. 其他有重大危害本基金之虞者。
- (4) 除信託契約、複委任契約或相關法令另有規定外，次受任機構受不動產管理機構之委任，就本基金之國外資產進行相關管理及營運，包含本基金國外資產管理及國外不動產管理及其有關之其他一切行為，不動產管理機構就其次受任機構處理之事務，應與次受任機構負同一責任。
9. 利益衝突
- (1) 不動產管理機構、次受任機構及受託機構相互間就本基金所為之交易，或就本基金與自己之交易，其交易條件應符合一般獨立當事人間進行常規交易之交易條件；其與上述機構之關係企業間之交易，亦同。
- (2) 不動產管理機構或次受任機構不得有任何直接或間接圖利自己或其他第三人之行為，致生損害於本基金、受託機構或受益人。
- (3) 不動產管理機構或次受任機構因執行本基金交易行為而生之利益，例如交易手續費或服務費折讓、佣金或其他交易金額之減少或退還，應歸入本基金資產或作為交易成本之減少，不得作為本身之收入。

- (4) 不動產管理機構應訂定內部人員買賣本基金與履行委任契約各事項之控制制度與定期或不定期查核制度。
 - (5) 不動產管理機構以受託機構或不動產管理機構之名義，與受託機構、發起人及其他出賣人或不動產管理機構及前揭機構之關係企業簽訂契約或進行交易時，應取得受託機構之事前同意，並以書面聲明前開契約或交易對於本基金之交易相對人而言，其交易條件並未優於一般市場慣例或交易習慣，且本基金所應支付之費用、佣金或酬金，亦未高於一般市場行情。
 - (6) 不動產管理機構不得代表或代理第三人與受託機構或不動產管理機構為交易行為。
10. 不動產管理機構之權限
- (1) 受託機構同意不動產管理機構就受委任之事務得依委任契約辦理本基金之管理營運事項及辦理與本基金之基金資產管理及不動產管理有關之其他一切必要行為。不動產管理機構履行其於委任契約下之義務所致生之費用、支出、成本及義務，依信託契約第二十六條規定及委任契約第十條規定辦理。
 - (2) 依據受託機構同意之年度工作計畫及年度預算，不動產管理機構得請求受託機構就特定事項出具委託書、授權書及提供必要之協助。受託機構同意於不動產管理機構請求且該請求不違反相關法令或信託契約時，出具委託書、授權書及提供必要之協助。
 - (3) 不動產管理機構經受託機構事前書面同意並於受託機構之授權範圍內，得代理受託機構為本基金與第三人進行交易、簽訂契約或為其他法律行為（惟正式之簽署用印仍由受託機構自行為之）。除應於簽約日起二週內將簽訂契約正本送交受託機構外，其餘相關文件得併入與不動產管理機構每月依「本基金整體資產彙整之報告」所應交付之月報送交受託機構。對於不動產管理機構前開行為致生之費用及支出，悉由本基金資產負擔。
 - (4) 不動產管理機構得請求受託機構於合理期間內提供本基金之資產明細、財務報告及其他相關文件或資料。
 - (5) 不動產管理機構得依委任事項授權表，於取得受託機構之授權後，代理受託機構就全部或一部本基金資產協商租賃契約之簽訂事宜，惟相關契約與文件之正式簽署用印仍由受託機構自行為之。
 - (6) 不動產管理機構得依委任契約之規定請求受託機構支付管理報酬、仲介報酬、其他費用及資產修繕維護支出。
 - (7) 依相關法令或信託契約應召開受益人會議之事由發生時，不動產管理機構得建議受託機構召開受益人會議。
 - (8) 依據年度工作計畫及年度預算或經受託機構同意，不動產管理機構為管理、取得或處分本基金不動產，有權為本基金委任仲介機構、承包商或第三人辦理相關事宜，所需之費用由

本基金撥付。但如係委任律師、會計師、信用評等機構或其他專業人士或專業機構，應由受託機構自行為之。

11. 緊急事務之處理

於任何可能危害本基金持有不動產、不動產相關權利、開發型之不動產或不動產相關權利（如有）之安全或承租人之生命、身體、財產之急迫事由發生時，不論該事由之處理是否屬於委任契約規定應經受託機構同意或授權之事項，不動產管理機構應於合理可能之範圍內採取必要之措施，以防止危害之發生。如危害已發生，則應採取合理必要之救助措施，防止損害繼續擴大。不動產管理機構應於急迫事由及必要措施結束後，立即向受託機構提出報告。

12. 委任契約之終止

(1) 除相關法令另有規定外，委任契約於發生下列事由之一時終止：

- a. 當事人雙方以書面合意終止委任契約。
- b. 本基金清算完畢。
- c. 不動產管理機構有下列情事之一，經受託機構以書面通知改善後三十個營業日內仍未改正者，受託機構於報經主管機關洽商中央目的事業主管機關同意後，得終止委任契約或移轉其受任事項予其他不動產管理機構，如受託機構或本基金受有損害，並得請求損害賠償：
 - (a) 違反委任契約之約定事項。
 - (b) 業務或財務有嚴重缺失時。
 - (c) 其他經受託機構合理認定不動產管理機構有不適任情事者。
- d. 任一方當事人發生停止營業、清算、無清償能力之情事，或自行或經他人聲請破產或重整且於法院受理破產或重整聲請之日起六個月內該聲請仍未撤回或未經法院駁回者，他方當事人得以書面通知該方當事人終止委任契約，如有損害，該方當事人並應負損害賠償之責任。
- e. 因不可歸責於雙方當事人之不可抗力事由發生，致任一方當事人無法繼續履行委任契約時，雙方當事人均得以書面通知他方當事人終止委任契約，但雙方當事人互不負任何損害賠償責任。

(2) 任一方當事人於下述事由發生時，得以書面通知他方當事人終止委任契約：

- a. 除委任契約第七條第二項另有規定外，不動產管理機構不符合本條例、信託業商業同業公會發布「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」或其他相關法令所訂不動產管理機構之資格、不動產管理機構之相關執照遭主管機關撤銷或經主管機關或法院命令其停止全部或一部之營業，或因相關法令之修訂或變更導致不動產管理機構無法繼續履行委任契約或其

以本基金不動產管理機構名義擔任一造當事人之契約下之義務。

b. 如因發生不可歸責於當事人雙方之事由而終止委任契約時，除法令另有規定或終止契約之書面通知中另有記載契約預定終止日者外，委任契約於終止契約書面通知到達他方當事人之日終止之。

- (3) 委任契約之終止，不影響終止前已完成或開始執行之管理、取得或處分本基金之行為。委任契約當事人於委任契約終止前已生之權利或義務亦不受影響。不動產管理機構於委任契約終止前已發生之報酬或費用，仍得向本基金請求支付。
- (4) 除法令另有規定或依委任契約第十八條規定終止委任契約外，任一方不得單方終止委任契約。
- (5) 不動產管理機構於委任契約終止日起之六個月內，應無償提供繼任之不動產管理機構一切其依委任契約及信託契約履行義務所必要合理之協助。

(四) 其他主管機關規定應記載事項
無。

伍、基金之經營與管理人員概況

一、經營與管理人員之姓名、主要經（學）歷、資格條件及權限：

（一）受託機構經營與管理人員及其權限：

1. 經營與管理人員資訊

林志鴻

主要經歷：

京城商業銀行信託部經理（108/04 迄今）

京城商業銀行佳里分行經理（103/01~108/04）

學歷：臺灣大學商學研究所

資格條件：

具信託業務經驗 5 年以上；具信託管理人員、信託業務專業證照。

2. 經營及管理人員權限

經營管理人員將負責確保受託機構依信託契約履行其義務，包括但不限於募集及收受信託資金、發行受益證券、開立及管理信託專戶、監督及督促不動產管理機構執行委任契約、審議不動產管理機構提供各項不動產增購、處分及管理計畫、信託財產報告、契約及文件之保管及其他信託事務之處理。

經營管理人員應隨時注意本基金相關事務處理及運作之情形，有應召集受益人會議之事由發生時，將主動召集受益人會議，並依據受益人會議之決議為信託事務之處理，以確保本基金之順利運作及受益人權益。

受託機構得因內部職務調動需要，選擇符合「信託業負責人應具備資格條件暨經營與管理人員應具備信託專門學識或經驗準則」第十八條第二項所規定之相關資格及工作經驗之經營管理人員擔任，於事實發生之日起三個營業日內通知不動產管理機構，並於受託機構所在地之日報或依主管機關指定方式公告。

(二) 不動產管理機構經營與管理人員及其權限：

依據信託業商業同業公會所擬定之「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」第三條第一項之規定，受託機構選任辦理不動產投資信託業務之不動產管理機構，應至少配置符合一定資格之專職基金資產管理人員及專職不動產管理人員各一名以上之人力。為本基金資產之順利運作並追求受益人之最大利益，本基金不動產管理機構配置資產管理人員一名及不動產管理人員一名，其主要學經歷背景、資格條件及權限如下所述：

1. 基金資產管理人員：崔惠雯

主要經歷：

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司基金資產管理部執行副總經理（107/11迄今）

Millerful Capital Partners Inc.執行董事（105/1迄今）

野村證券香港投資銀行部執行董事3年4個月（97/10~101/2）

雷曼兄弟證券投資銀行部副總裁4年6個月（93/3~97/9）

高盛證券投資銀行部3年（89/6~92/6）

學歷：台灣大學商學碩士

台灣大學會計系

資格條件：

從事不動產投資銀行相關業務（包括但不限於不動產證券化案之上市規劃、資產評價分析、產業報告、交易架構設計與執行、以及投資策略等相關業務）工作經驗超過12年。

2. 不動產管理人員：王浩仁

主要經歷：

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司不動產管理部協理（108/1迄今）

臺灣仲量聯行零售部經理1年3個月（106/10~107/12）

台灣驪住專案經理1年3月（105/08~106/10）

永聯物流開發資產管理處經理2年（103/7~105/7）

香港仲量聯行研究部經理1年（102/4~103/3）

臺灣仲量聯行研究部總監2.5年（99/4~101/10）

國泰建設開發部4年（95/4~99/4）

學歷：倫敦大學學院歐洲資產發展與規劃碩士

資格條件：

從事不動產相關工作經驗超過14年，具有豐富之不動產投資及管理之實務經驗。

二、受託機構運用不動產投資信託基金之決策過程及各步驟之負責人員 (包括投資分析、投資決策、投資執行及投資檢討)

本基金之基金資產管理及不動產管理工作係委任晶華公寓大廈管理維護股份有限公司辦理，受託機構就本基金之操作區分為投資分析、投資決定，投資執行及投資檢討等程序，並經由與不動產管理機構間之適當授權及權責分工模式（如下表），達成有效之經營管理。

步驟	受託機構	不動產管理機構	分層負責內容
投資分析	-	撰寫不動產研究報告	授權執行
	審議	代理洽詢專業估價者估價	事前核准
投資決定	審議	擬定投資組合建議	事前核准
投資執行	簽約	協助執行買賣合約及交割產權	事前核准
投資檢討	備查及追蹤	定期檢討投資內容及績效	事後核備

1. 投資分析階段：

由不動產管理機構之基金資產管理部人員針對本基金之投資方針、投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合及投資限制，初步篩選可能增購及處分之不動產，並蒐集建立所篩選之投資標的之基本資料，於進行區域市場租賃行情之調查後，完成投資分析報告。而對可能處分之不動產，則根據房地產景氣、建物維修及重置成本及不動產出租率及租期影響等因素，配合不動產市場行情及市場供需狀況之調查，進行本基金之資產現況檢討，並篩選擬處分之不動產或不動產相關權利。

2. 投資決定階段：

不動產管理機構之基金資產管理部人員依據投資分析結果為本基金擬訂不動產取得或處分計畫，由不動產管理機構董事會審核並核准後，由受託機構提交授權層級核定。

3. 投資執行階段：

由不動產管理機構之不動產管理部人員依據經受託機構核准之不動產取得或處分計畫，辦理本基金取得或處分不動產相關作業及協助受託機構完成本基金取得或處分不動產或不動產相關權利之相關事宜（包含但不限於移轉所有權登記及過戶手續）。

4. 投資檢討階段：

由不動產管理機構之基金資產管理部人員，定期就投資現況與基金績效進行檢討並做成報告，呈報不動產管理機構董事會及受託機構。受託機構則須提報信託財產評審委員會並報告受託機構董事會。

三、受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分之決策過程及各階段負責人員（包括計畫、取得、銷售及經營等階段）

（一）受託機構之控管機制

本基金信託財產之管理及處分係由受託機構委任晶華公寓大廈管理維護股份有限公司擔任不動產管理機構辦理之，其程序同前項所述。受託機構關於本基金之經營與管理對受委任不動產管理機構之委任事項、授權內容及監督方式詳如第38頁受託機構控管程式中所列之委任事項授權表。

(二) 不動產管理機構

不動產管理機構就本基金之整體管理及營運之執行方式，應依下列規定辦理：

1. 計劃

(1) 不動產管理機構應蒐集國內、外不動產市場之相關訊息及政府與主管機關發布之法令政策等相關資料，配合就總體經濟發展趨勢和不動產需求狀況之評估，製作相關報告，作為不動產管理機構之基金資產管理部擬訂本基金投資策略之參考依據。

(2) 不動產管理機構針對本基金之投資方針、投資目標、投資範圍、投資策略、投資組合及投資限制，初步篩選適當投資標的。

a. 不動產取得作業

(a) 投資分析報告：蒐集建立所篩選之投資標的之基本資料（包括但不限於土地及各層建物面積、建築樓層及構造、建築完成日、使用用途、租賃合約、承租戶名冊、押租金收入明細、建物維修紀錄、帳面成本及借貸金額等與收益及成本等相關之資料），並進行區域市場租賃行情之調查後，完成投資分析報告。

(b) 洽商交易條件：不動產管理機構應先徵詢擬取得不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人出售意願及價格，並進一步安排規劃適當之不動產交易模式（買賣、合建、出租等）。

(c) 洽詢專業估價者進行估價：

(i) 同一宗交易金額在新台幣三億元以上，應委託二家專業估價者估價。若專業估價者間在同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定辦理。

(ii) 交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。

(iii) 專業估價者及其估價人員應與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

(d) 融資方式之評估：

不動產管理機構將依信託契約第二十一條及委任契約第六條第五項規定，參酌本基金之收益率及實際資產管

理狀況，擬訂本基金以信託財產借入款項之適當時機及交易條件之建議。

b. 不動產處分作業

- (a) 決定不動產處分時機：根據房地產景氣、建物維修及重置成本及不動產出租率及租期影響等因素，配合不動產市場行情及市場供需狀況之調查，由不動產管理機構之基金資產管理部進行本基金之資產現況檢討，並篩選擬處分的不動產或不動產相關權利。
- (b) 交易模式之評估：根據不動產市場行情及市場供需狀況之調查，針對自行出售、公開標售、委託仲介或其他適當之交易方式進行評估。
- (c) 洽詢專業估價者進行估價：
 - (i) 同一宗交易金額在新台幣三億元以上，應委託二家專業估價者估價。若專業估價者間在同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第四十一條規定辦理。
 - (ii) 交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。
 - (iii) 專業估價者及其估價人員應與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

2. 取得及處分

- (1) 不動產管理機構基金資產管理部之經辦人員應根據前述作業之結果為本基金擬訂不動產取得或處分計畫（包含但不限於選定取得或處分之標的、交易價格及交易模式之建議），並呈請董事長同意。
- (2) 完成前述程序後，應將不動產取得或處分計畫提送不動產管理機構之董事會審核，並於董事會核准後，將該不動產取得或處分計畫依委任契約第六條第三項規定送交受託機構審查。
- (3) 如受託機構同意不動產管理機構所提之不動產取得或處分計畫，且本基金依信託契約規定於取得或處分不動產或不動產相關權利應事先經受益人會議決議者時，不動產管理機構應通知受託機構召開受益人會議，並依受益人會議通過之決議執行之。

3. 經營

(1) 不動產管理

不動產管理機構應先行訂定出租政策、出租條件及準備租賃契約標準版本，呈請權責主管核定，併同年度工作計畫及年度預算送請受託機構核准。

(2) 租賃管理

- (a) 租賃契約簽訂後，不動產管理機構應依委任契約第六條

第三項第(四)款第2目之規定，於簽訂租賃契約日起二週內，應將租賃契約正本送交受託機構存查。

- (b) 不動產管理機構於租賃契約簽訂後，應依租賃契約內容逐項點交租賃標的物予承租人。
- (c) 不動產管理機構經辦人員應依租賃契約規定之付款方式、租金調幅、修繕權責、使用限制、違約罰則及特別約定等各項規定執行。
- (d) 承租人如有變更租賃契約條件之要求或不動產管理機構認為有修正租賃契約之必要時，應依委任契約附件五委任事項授權表之規定取得受託機構事前同意或於受託機構授權範圍內向受託機構事後報備。
- (e) 租賃契約屆滿或租賃契約終止時，不動產管理機構之不動產管理部應促使承租人依約將租賃標的物回復原狀並騰空交還，及結清一切租金與相關費用。
- (f) 不動產管理機構就租賃業務及租賃契約執行狀況，應依委任契約規定定期或不定期向受託機構提出報告。
- (g) 不動產管理機構應依委任契約之約定催繳租金，該作業流程得依本基金管理及營運之實際需要，隨時由不動產管理機構提出建議，並經受託機構書面同意後變更之。

4. 年度計劃及年度預算之擬定

- (1) 不動產管理機構就本基金之整體管理及營運之執行方式，應於每年11月15日前，將次一會計年度工作計畫及年度預算送交受託機構審查，但民國107會計年度之年度工作計畫及年度預算，應於本基金成立之日民國107年11月30日起四十五個營業日內，送交受託機構審查與同意。受託機構應於收受年度工作計畫及年度預算後儘速表示同意或拒絕或修正意見。
- (2) 受託機構就前開年度工作計畫及年度預算如有修正意見，應逐項提出書面理由。不動產管理機構應參照受託機構之書面理由，修正年度工作計畫及年度預算後，儘速送交受託機構審查。受託機構及不動產管理機構應協同促使年度工作計畫及年度預算於次一會計年度開始日（即一月一日）前取得雙方同意，並據以執行。經受託機構同意之年度工作計畫及年度預算，得視實際執行情況及本基金營運之實際需要，於取得受託機構同意後隨時修正之。
- (3) 若年度工作計畫及年度預算於次一會計年度開始日仍無法取得雙方同意時，不動產管理機構得就所提出之年度工作計畫及年度預算中受託機構未提出修正意見之個別項目先行執行；就受託機構提出修正意見之個別項目，應依下列方式辦理：
 - a. 不動產管理機構就本基金資產依相關法令或信託契約應履行之義務，得依已獲受託機構授權之上一會計年度執行方式及金額先行執行，並覈實動支，但受託機構以書面述明理由表示反對者，不得為之。
 - b. 除前a.點外，如為新增之資產修繕維護支出及其他新增計

畫（包括但不限於不動產取得或處分計畫），須俟取得雙方同意始得據以執行，但受託機構同意先行執行者，不在此限。

- c. 不動產管理機構就前述a.點及b.點以外之計畫，得依已獲受託機構授權之上一會計年度執行方式及金額先行執行，並覈實動支，但受託機構以書面述明理由表示反對者，不得為之。

四、防止利益衝突之內部規範

(一) 受託機構應遵守信託業法及相關法令有關利害關係人之規範，並依信託契約第十九條所列之以下規定確實辦理。

1. 受託機構、不動產管理機構或複委任機構為本基金而與受託機構、不動產管理機構、複委任機構之關係企業進行交易時，其交易條件不得劣於一般獨立當事人間進行常規交易之交易條件。受託機構、不動產管理機構或複委任機構為本基金而與持有本基金已發行在外受益權單位總數百分之五以上之主要投資人進行交易時，其交易條件亦不得劣於一般獨立當事人間進行常規交易之交易條件。
2. 受託機構不得以本基金之信託財產為下列行為：
 - (1) 購買受託機構本身或其利害關係人發行之有價證券或票券；
 - (2) 購買受託機構本身或其利害關係人之財產；
 - (3) 讓售予受託機構本身或其利害關係人；或
 - (4) 購買受託機構本身之銀行業務部門承銷之有價證券或票券。
3. 不動產管理機構或複委任機構不得有任何直接或間接圖利自己或其他第三人之行為，致生損害於本基金或受益人。
4. 受託機構、不動產管理機構或複委任機構因執行本基金交易行為而生之利益，例如交易手續費或服務費折讓、佣金或其他交易金額之減少或退還，應歸入本基金資產或作為交易成本之減少，不得作為本身之收入。

(二) 受託機構之控管機制

受託機構依據「金融控股公司及銀行業內部控制及稽核制度實施辦法」及「信託業內部控制制度標準規範」建立內部控制制度，並訂定「不動產證券化業務作業手冊」，詳細規範不動產投資信託基金資訊系統操作流程、交易憑證取得與驗證及帳務核對機制，以期達成確保會計資訊可靠性及完整性、提升受託機構業務經營效率。同時，針對本基金不同事務，明確訂定授權層級，而就重大投資決策如不動產增購或處分，則須經受託機構內部授權原則之決議方能執行；另依職能區分原則，規定投資、交易、清算、保管等各重要職位不得兼任，且不得由同一人自始至終負責全部之作業，建立分工牽制，以符合內控要求。

除上述第(二)項建立本基金內部控制制度落實事前管理外，受託機構之信託專責部門定期由非信託業務經管人員實施自行查核並由隸屬於董事會之稽核單位實施一般查核與專案查核，對內部控制之事後監理發揮把關之功效；且將依據受託機構遵守法令主管制度，

每年定期執行遵守法令檢查，以確保相關業務法令遵循。

五、其他記載事項

無。

陸、發起人概況

本次追加募集之發起人資訊如下：

一、順達科技股份有限公司

(一) 公司簡介

1. 公司名稱：順達科技股份有限公司

2. 設立日期：民國 87 年 7 月 15 日

3. 簡介：

順達科技股份有限公司於民國 87 年 07 月 15 日奉准設立，民國 93 年 11 月股票上櫃。主要營業項目為鋰電池組研發、生產及銷售；主要產品：筆記型電腦及平板電腦電池組、輕型電動輔助自行車／摩托車及搬運載具電池組、伺服器不斷電系統及資料中心用電池組、儲能電池模組及電池組充電器等。

4. 營業項目：

CC01010 發電、輸電、配電機械製造業

CC01090 電池製造業

CC01080 電子零組件製造業

F401010 國際貿易業

H701010 住宅及大樓開發租售業

H701020 工業廠房開發租售業

H701040 特定專業區開發業

H701060 新市鎮、新社區開發業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

5. 信用評等等級

無。

6. 事業組織

(1)股權分散情形：

A.股東結構：

110年07月24日

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他法人	個人	外國機構及 外國人	合計
人 數	0	1	350	43,899	122	44,372
持有股數	0	700,000	34,789,929	93,517,247	18,473,345	147,480,521
持股比例	0.00%	0.47%	23.59%	63.41%	12.53%	100%

B.主要股東名單：持股比率達5%以上之股東，如不足十名，應揭露至持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

110年07月24日

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
鍾聰明	11,265,032 【註】	7.64%
華龍財務顧問(股)公司	7,620,431	5.17%
渣打國際商業銀行營業部受託保管全球X鋰金屬&電池科技ETF投資專戶	3,085,700	2.09%
黃俊幸	2,601,000	1.76%
鹿寮坑股份有限公司	2,500,000	1.70%
永安財富管理顧問有限公司	2,180,000	1.48%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶	2,056,479	1.39%
渣打國際商業銀行營業部受託保管富達清教信託：富達低價位股基金投資專戶	2,000,000	1.36%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管梵加德集團公司經理之梵加德新興市場股票指數基金投資專戶	1,986,000	1.35%
蔡金土	1,483,000	1.01%

註：包含保留運用決定權信託專戶持股數。

(2) 總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管之姓名、就任日期、持有順達科技股份有限公司之股份數額及比率、主要經（學）歷、目前兼任其他公司之職務

110年08月31日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率		
總經理	許諸靜	100.07.01	20,043	0.01%	台北大學在職專班企研所碩士 台北工專電子工程科 華宇電腦(股)公司第二研發中心協理	順陽投資(股)公司董事 順達電子科技(蘇州)有限公司董事兼總經理
執行副總經理	張崇興	109.07.01	5,595	0.00%	中原大學電機工程所碩士 南榮工專電子科 戴爾電腦資深電源研發經理 華宇電腦(股)公司研發部資深經理	無
資深副總經理	陳勝茂	100.07.01	29,031	0.02%	美國東德州州立大學 MBA 碩士 交通大學海運管理系學士 美商奇異(股)公司照明產品部總經理 美商吉利(股)公司行銷業務處長	順達電子科技(蘇州)有限公司監事
資深副總經理	張瑩崙	105.08.22	0	0.00%	台灣科技大學管理研究所碩士 台灣科技大學化工所碩士 逢甲大學化學工程學系學士 耐能電池(股)公司研發專案經理	無
財務資深副總兼會計主管	林郁蕙	106.07.01	0	0.00%	台灣大學會計研究所碩士 台灣大學會計系學士 勤業會計師事務所查帳部副理 華宇光能(股)公司會計處協理	順陽投資(股)公司董事

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率		
副總經理	顏慶豐	106.01.01	147	0.00%	中央大學管理學院碩士 英國萊斯特大學 MBA 碩士 新視代科技(股)公司品質經營處處長 華宇電腦(股)公司品質管理處處長	無
副總經理	羅友松	107.10.01	0	0.00%	香港理工大學工商管理碩士 東海大學工業工程學系學士 飛利浦(股)公司(中壢)企劃部經理 光寶電子(股)公司物料處處長	無
資深協理	王文光	109.10.05	16,298	0.01%	台北工專工業工程科 台灣三洋捷能國際(股)公司副總經理	無
協理	陳冠旭	107.01.01	0	0.00%	中央大學資訊管理學所碩士 淡水工商管理專校電子資料處理科 華宇光能(股)公司資訊中心處長	無
協理	邱冠綾	107.07.01	932	0.00%	淡江大學會計系學士 勤業會計師事務所查帳部經理 華宇電腦(股)公司會計處資深經理	無
協理	吳明遠	108.11.11	0	0.00%	東南工專電子科 華宇電腦(江蘇)有限公司廠長 上海統振電子有限公司廠長及研發部副總經理 福建星雲電子(股)公司總裁辦副總經理	無
協理	鄭政珩	109.07.01	0	0.00%	成功大學化工所碩士 耐能電池(股)公司經理 能元科技(股)公司資深研究員 量威電池(股)公司處長	無
協理	馮榮華	110.01.01	10,000	0.01%	逢甲大學電子系學士 江西啟維光伏科技(股)公司副總經理	無

(3) 董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持有順達科技股份有限公司之股份數額及比率、主要經(學歷)；屬法人股東者，應註明其代表人

110年08月31日

職稱	姓名	就任日期	任期(年)	選任時持有股份		現在持有股數		主要經(學)歷	備註
				股份數額	持股比率	股份數額	持股比率		
董事長	鍾聰明	109.06.13	3	10,865,032 【註】	7.37%	11,265,032 【註】	7.64%	政治大學企研所碩士 台灣大學商學系會計組學士 美國康乃狄克州會計師考試及格 勤業會計師事務所會計師退休 政治大學會計系兼任講師 台灣大學會計系兼任講師	無
董事	楊照民	109.06.13	3	305,477	0.21%	503,477	0.34%	政治大學企研所碩士 交通大學電子工程學系學士 順達科技(股)公司執行長、副董事長 正峰工業(股)公司上海廠總經理 華宇電腦(股)公司吳江廠總經理	無
董事	許諾靜	109.06.13	3	20,043	0.01%	20,043	0.01%	台北大學在職專班企研所碩士 台北工專電子工程科 華宇電腦(股)公司第二研發中心協理	無
董事	華龍財務顧問(股)公司	109.06.13	3	6,597,431	4.47%	7,620,431	5.17%	-	無
	代表人：鍾享恆			0	0.00%	310,000	0.21%	哈佛大學設計學院碩士 東海大學建築研究所碩士 台灣大學資訊工程學系學士 華龍財務顧問(股)公司董事長	無
董事	鹿寮坑(股)公司	109.06.13	3	2,450,000	1.66%	2,500,000	1.70%	-	無

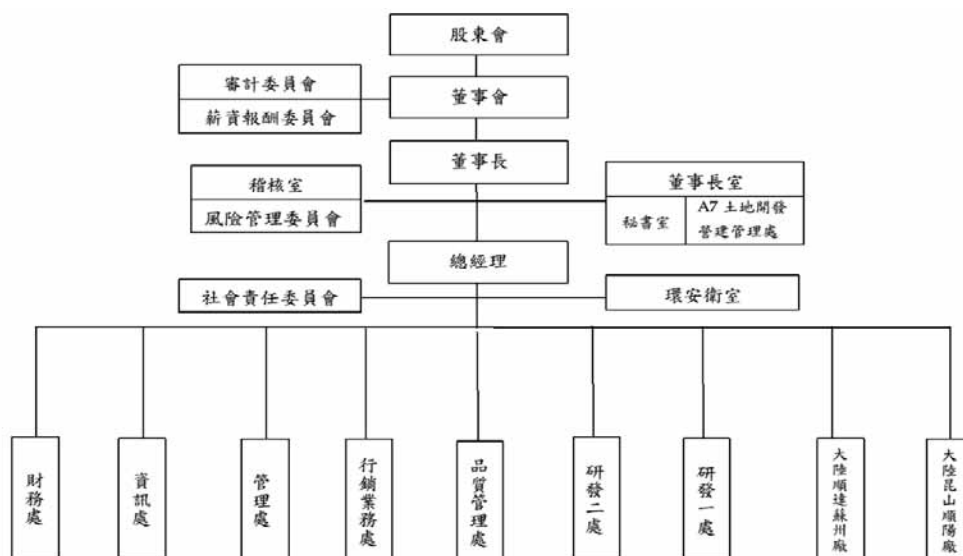
職稱	姓 名	就 任 日 期	任期 (年)	選任時持有股份		現在持有股數		主要經(學)歷	備註
				股份數額	持股比率	股份數額	持股比率		
	代表人：鍾享媛			0	0.00%	0	0.00%	德州大學達拉斯分校會計及財務碩士 東吳大學會計系學士 鹿寮坑(股)公司董事長	無
獨立 董事	王遵義	109.06.13	3	0	0.00%	0	0.00%	交通大學光電研究所博士 交通大學電子工程研究所碩士 交通大學電子工程系學士 台林通信(股)公司副總經理 華威光電(股)公司副總經理 華榮光電研究所主任 明新科技大學電子系主任	無
獨立 董事	蔡慧明	109.06.13	3	0	0.00%	30,000	0.02%	美國德州大學會計碩士 台灣大學商學系學士 勤業會計師事務所會計師 美國永豐金控財務長 美國遠東國民銀行資深執行副總	無
獨立 董事	謝漢萍	109.06.13	3	0	0.00%	0	0.00%	美國卡內基美倫大學電機及電腦工程博士 美國俄亥俄州立大學電機碩士 台灣大學物理系學士 交通大學台聯大系統副校長 交通大學副校長 上海交通大學、北京交通大學客座教授 交通大學電機學院院長、顯示科技研究所 教授、電子資訊研究中心副主任、光電 工程研究所教授 國際資訊顯示學會中華民國總會理事長 美國 IBM T J Watson 研究中心研究員 美國奇異電氣公司研發工程師	無
獨立 董事	蔡連進	109.06.13	3	3,828	0.00%	3,828	0.00%	台灣大學電機工程學碩士 台灣大學電機系學士 考試院工業技師高等考試建設人員電機工 程科電力組電機技師考試及格 華宇電腦(股)公司伺服器事業本部總經理 偉創力(股)公司副總經理	無

【註】包含保留運用決定權信託專戶持股數。

7. 事業架構

(1)組織圖

基準日：110年08月31日



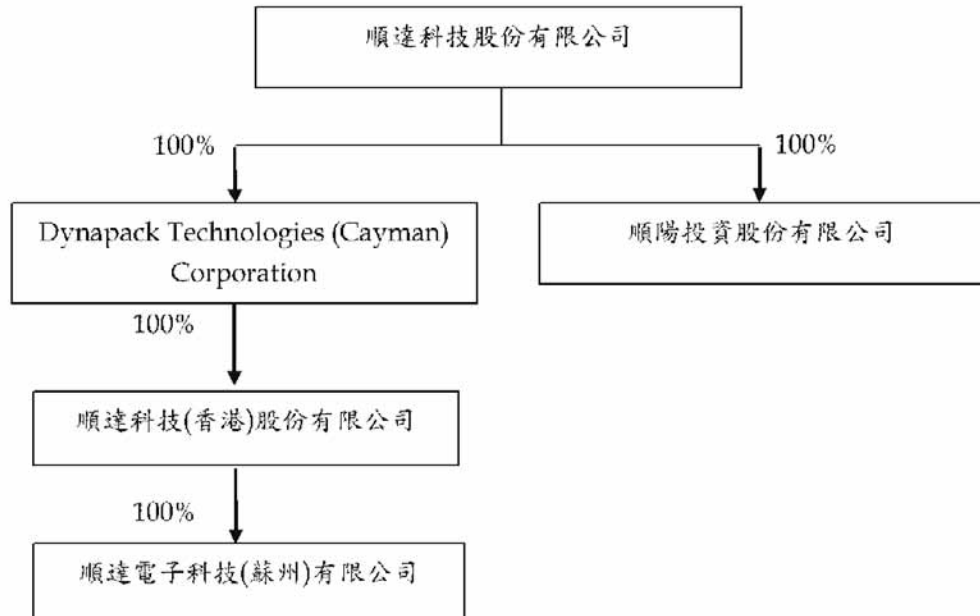
(2)權責功能

部 門	主 要 職 掌
總經理	•整合督導各部門經常業務之運作，並掌理公司營運政策之規劃及營運方針之擬定與執行。 •公司年度品質目標之明訂及營運績效之評核，視經營環境之脈動，機動調整各部門組織之權責。 •協調各部門組織之順暢運作。
研發一處	•電池相關技術之開發與改良。 •IT 產品的設計、樣品試作、驗證與改良。 •安規驗證的執行與申請。 •電芯技術趨勢的研究、驗證與失效分析。 •新零件或材料的驗證及導入。 •結合產品設計、製程及自動化。 •潛在的新產品及新技術之開發與評估。 •專利布局與執行。 •專案項目的開發與控管。
研發二處	•Non-IT 動儲能電池產品的技術開發。 •配合市場的產品企劃與對應的發展計畫管理。 •發展台灣工廠製造組織與管理。 •智能化生產之設備應用與評估，持續強化設計結合製造的能力。
品質管理處	•品質系統之維護與持續改善符合客戶需求與時代潮流。 •內部品質稽核之規劃、執行與持續改善之推行。 •技術資料與品質文件之管理與實務運用之監控。 •設計品質檢討之參與、設計品質驗證及可靠度測試。 •供應商品質管理、進料檢驗與材料品質持續改善之推行。 •製程中及最終產品之檢驗及持續改善之推行。 •產品在市場之失效分析與持續改善之推行。 •品質成本持續改善之推行。 •符合法律法規之綠色產品管理。
行銷業務處	•新產品的規劃及新客戶的開發計劃。 •產品之市場情報蒐集與趨勢研判。 •產品專案開發及進度管理。 •擬訂產品銷售計劃。 •客戶關係之維持。 •客戶訂單及交貨管理。 •客訴處理。 •策略材料供應廠商之選擇及管理。 •策略材料之詢價、議價、採購。 •對廠商運送交貨進度之控制協調。 •依市場供需狀況，策略備料。
管理處	•人員的選、用、育、留之管理。 •總務庶務之管理及公司相關管理辦法之訂定、推行及修訂。 •管理規章制度之研究、設計、修訂及執行。 •庶務料件之請、採購作業、固定資產管理與環境衛生的維護與管理。

部 門	主 要 職 掌
資訊處	• 資訊應用系統開發及維護。 • 資訊安全管理系統之建立及執行。 • 資訊設備之管理及安全控制。 • 先進資訊科技及智能系統的導入及應用。
財務處	• 會計帳務管理與會計制度之規劃、設計及推行。 • 年度預算之彙總、控制及執行結果之分析與報告。 • 財務資金之管理與規劃。
稽核室	• 檢查、評估內部控制制度缺失及衡量營運效率，適時提供改進建議，確保內部控制制度有效實施，並協助董事會及管理階層履行責任。 • 進行定期與不定期之營運稽核，確實評估內部控制制度遵行之健全性、合理性及有效性。內部稽核每月或必要時向董事長、總經理報告，並列席董事會報告。
秘書室	• 協助公司治理事務、董事會及股東會等作業。 • 協助股務相關作業。 • 處理公司內部合約管理事務。
A7 土地開發及營建管理處	• 協助 A7 產業專區內土地運用規劃及執行。 • 營建專案執行作業。 • 廠辦大樓租賃及修繕相關業務。
環安衛室	• 安全生產管理與監督。 • 預防職業災害發生。 • 勞動安全衛生管理教育及計畫實施。 • 緊急應變計畫制定。 • 6S 活動的推行。 • 廠區外圍環境規劃與管理。
審計委員會	• 監督公司財務報表之允當表達、簽證會計師之選(解)任及獨立性與績效、公司內部控制之有效實施、公司遵循相關法令及規則、公司存在或潛在風險之管控。
薪資報酬委員會	• 董事及經理人之薪資報酬政策之評估及建議。
風險管理委員會	• 負責公司及子公司風險運作管理系統之建立、修訂及檢核，整體經營風險之辨識，風險衡量、風險管理策略擬定與執行，以及後續追蹤管理。
社會責任委員會	• 負責社會責任政策之推行與管理手冊之制訂、修改與審核。 • 社會責任管理計劃之擬訂與推行。 • 核定相關社會責任教育訓練計劃。 • 核定社會責任之相關操作標準、檢驗標準及管制標準。 • 會商解決社會責任管理執行問題。 • 評核社會責任系統實施績效，並對執行計劃偏差事項進行檢討。 • 研究社會責任管理方案之改進。

8. 關係企業圖

基準日：110年08月31日



9. 營運情形

順達科技股份有限公司部門組織完備，包括研發、銷售、製造、財務、人資及其它後勤部門，目前總公司位置座落桃園，另在大陸蘇州省設有子公司吳江廠。

除了已獲得ISO9001品質認證及ISO14001環境認證外，亦取得OHSAS18000勞工健康安全衛生認證、IECQ QC080000:2005危害物質管理認證及ISO14064節能減排認證。

於民國93年11月8日上櫃(3211)，於民國100年及103年台灣證券櫃買中心第一屆及第三屆金桂獎中分別榮獲「卓越市值營收獎」及「卓越股東報酬獎」、「市值貢獻獎」和「股東報酬獎」殊榮。

未來順達科技除IT產品應用外，另將持續擴展動、儲能產品業務和商機並關注有綜效整合的投資或策略合作對象，加速公司非IT領域業務成長，提昇整體競爭力。

10. 財務狀況

列示最近二年度之重要財務資訊。

新台幣（仟元）	109 年度	108 年度
總資產	18,741,621	16,858,444
總負債	11,418,874	9,875,351
股東權益	7,322,747	6,983,093
營業收入	19,348,268	17,780,452
稅後淨利	1,035,255	827,454

(註) 係經會計師查核後之年度合併財務報表

- (二) 對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分
順達科技股份有限公司持有「順達廠辦大樓」：桃園市龜山區樂捷段 0055-0000 地號、0055-0005 地號及 0055-0006 地號之土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市龜山區文禾路 188 號之建物全部（含地下一至三層共 385 個停車位）與其附屬動產及設備。
- (三) 是否為受託機構之利害關係人
否。
- (四) 相關利害衝突之防範與處理原則
為防止發起人與基金發生利益衝突，在順達廠辦大樓於地政機關辦妥所有權移轉登記及過戶手續之日前，倘發起人發現與受託機構將成為或可能成為信託業法第七條所稱之利害關係人時，應儘速告知受託機構，並採取適當措施以避免違反信託業法第七條之利害衝突規範。
- (五) 最近三年受處罰情形
最近三年無受處罰之情形。

首次募集時之發起人資訊如下：

二、新台茂環球股份有限公司

(一) 公司簡介

1. 公司名稱：新台茂環球股份有限公司
2. 設立日期：民國 97 年 6 月 11 日
3. 簡介：

新台茂環球股份有限公司於民國 97 年 6 月 11 日奉准設立，其董事會並於同年 6 月 19 日決議吸收合併台茂開發股份有限公司，合併基準日為民國 97 年 10 月 13 日。新台茂環球股份有限公司主要營業項目包括購物中心經營及停車場管理。

4. 營業項目：

F301010 百貨公司業

H703100 不動產租賃業

5. 信用評等等級

無。

6. 事業組織

(1) 股權分散情形：

A. 股東結構：

110年08月31日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人 數	0	0	0	0	1	1
持有股數	0	0	0	0	53,000,000	53,000,000
持股比例	0	0	0	0	100%	100%

B. 主要股東名單：持股比率5%以上股東之名稱、持股數額及比率

110年08月31日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l.		53,000,000	100%

(2) 總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管之姓名、就任日期、持有新台茂環球股份有限公司之股份數額及比率、主要經（學）歷、目前兼任其他公司之職務

新台茂環球股份有限公司僅持有不動產辦理出租，並未有設置相關部門、分支機構及經理人。

(3) 董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持有新台茂環球股份有限公司之股份數額及比率、主要經（學歷）；屬法人股東者，應註明其代表人

110年08月31日

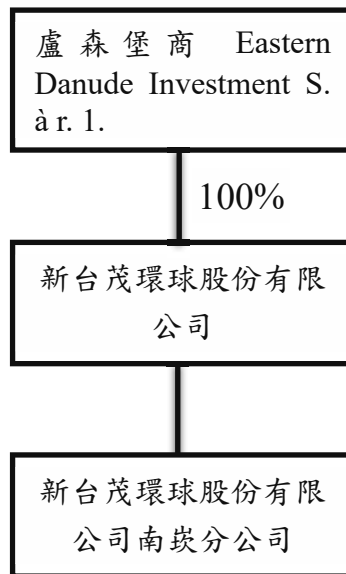
職稱	姓名	選任 日期	任期	持有股份		經 歷	備 註
				股數	持股 比率		
董事長	盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l. 代表人：周建華	109/9/15	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業	-
董事	盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l. 代表人：王懷仁	109/9/15	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業	-
董事	盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l. 代表人：Daniel Alexander Radwansky	109/9/15	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業	-
監察人	盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l. 代表人：林正基	109/9/15	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業	-

註：因董監事均由單一法人股東盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l.所指派之代表人擔任，故上表填寫之股份係盧森堡商 Eastern Danude Investment S. à r. l.所持有之股份。

7. 事業架構

新台茂環球股份有限公司僅持有不動產辦理出租，並無特別之事業架構。

8. 關係企業圖



9. 營運情形

台茂購物中心於民國105年進行B2樓層改裝，經過重新規劃的時尚商業空間，運動場館調整為city'super、MUJI等老店，提升購物空間環境質感與豐富品牌陣容。而民國106年的改裝計畫，是因應主力商圈人口的快速成長，移入的雙北消費者，消費力與品牌需求及對生活質感的提升，為滿足都會型商圈消費者對台茂的期盼，今年仍將持續引進多元化的餐飲品牌及優質生活的家居商品，打造成為消費者最喜愛的餐飲、休閒、購物、人文、藝術及娛樂等更豐富多元的國際化優質休閒購物中心。

10. 財務狀況

列示最近二年度之重要財務資訊。

新台幣（元）	2020 會計年度	2019 會計年度
總資產	7,754,579,654	7,435,351,885
總負債	6,352,961,095	2,936,257,663
股東權益	1,401,618,559	4,499,094,222
營業收入	292,728,988	286,372,481
稅後淨利	423,138,853	205,344,826

- (二) 對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分
新台茂環球股份有限公司持有「台茂購物中心部分樓層」：門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段112號一樓、二樓、三樓及四樓，共4戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段0021-0000地號土地之應有部分。
- (三) 是否為受託機構之利害關係人
否。
- (四) 相關利害衝突之防範與處理原則
為防止發起人與基金發生利益衝突，在台茂購物中心部分樓層於地政機關辦妥所有權移轉登記及過戶手續之日前，倘發起人發現與受託機構將成為或可能成為信託業法第七條所稱之利害關係人時，應儘速告知受託機構，並採取適當措施以避免違反信託業法第七條之利害衝突規範。
- (五) 最近三年受處罰情形
無。

三、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲

- (一) 姓名：林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲
- (二) 所持不動產投資信託基金依本條例第四條第一項第十六款規定已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分
林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲持有「大都市國際中心部分樓層」：坐落於臺北市中正區河堤段二小段0052-0000地號之土地持分6,704/100,000、0041-0000地號及0044-0000地號之土地持分各5/100,000、0042-0000地號之土地持分5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段100號（下同）十樓、十樓之1、102號十樓、十二樓、十二樓之1，共5戶及羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層停車位共5個之建物與其附屬動產及設備。
- (三) 是否為受託機構之利害關係人
否。

柒、安排機構概況及職責

一、安排機構概況

(一) 公司簡介

1. 是否為受託機構或發起人之利害關係人：

於本基金首次募集成立及本基金第一次追加募集完成前，京城商業銀行股份有限公司同時擔任受託機構與安排機構。京城商業銀行股份有限公司非首次募集及第一次追加募集發起人之利害關係人。

2. 相關利害衝突之防範與處理原則：

- (1) 安排機構除須向客戶明確揭露參與業務之人員資歷與專業背景外，如辦理本業務有涉及其他法令規定者，安排機構及其從業人員仍須依該等法令之規定，取得相關核准辦理之證照或資格。
- (2) 安排機構及其辦理本業務之人員應盡善良管理人之注意義務及忠實義務，遵守利益迴避原則，對於本業務尚未公開之決議事項、操作計畫等之相關資訊應依法令規定及契約約定行保密義務，且不得假借職務上之權力、機會或方法，圖謀不法利益。
- (3) 安排機構應遵守相關法令有關利害關係人之規範。
- (4) 除法令另有規定外，如安排機構就其為客戶所安排之行為有重大利害關係致有發生利益衝突之虞，或與安排機構其他客戶有利益衝突情事時，除非安排機構採取適當措施確保對其客戶合理公平處理，否則不得為客戶安排該項有利益衝突之交易行為。
- (5) 為處理前款規定之利益衝突情事，安排機構得採取下列一種或數種措施：
 - (i) 告知客戶利益衝突之情形（以口頭或書面，告知衝突之情形及所涉及之交易），並取得客戶之書面同意。
 - (ii) 於公司內部設置防火牆，辦理本業務之人員得拒絕或不使用某項資訊或拒絕提供或透露予安排機構內其他非辦理本業務人員使用，以防止客戶之資訊不當交流或不當共用，並為適當監管。
 - (iii) 拒絕接受有利益衝突之客戶之委託。
- (6) 安排機構經營本業務時，應注意內部資訊控管流程，並應指派專人負責，以防止資訊之不當流用及維護客戶資料之安全性，且不得有利害衝突與損及客戶權益之情事。
- (7) 辦理本業務之安排機構，其機構本身及所屬人員，對於因該業務所取得或知悉之相關資料應予以保密，除依法令規定及契約約定外，不得將非公開資料洩漏予任何第三人。

3. 設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況及受處罰情形：

同受託機構，請參閱本公開說明書參、受託機構之概況及職責之「一、受託機構概況」。

(二) 遴選標準及過程

1. 遴選標準依照中華民國 98 年 11 月 4 日中華民國信託業商業同業公會中託業字第 980912 號函「安排機構之資格條件及應受規範」規定辦理。
2. 依據前揭標準，選任京城商業銀行股份有限公司擔任安排機構。

二、安排機構職責

(一) 安排機構之義務及責任

1. 安排機構參與本業務之人員除須具教育部承認之國內外專科以上學校畢業或具有同等學歷外，並應符合下列各款條件之一：
 - (1) 參加信託公會或其認可之金融專業訓練機構舉辦之信託業務專業測驗，持有合格證書。
 - (2) 中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會委託機構舉辦之證券投資信託及顧問事業之業務員測驗合格者，並經信託公會或其認可之金融專業訓練機構舉辦之信託法規測驗合格。
 - (3) 符合證券投資顧問事業負責人與業務人員管理規則所定證券投資分析人員資格者。
 - (4) 經中華民國證券商業同業公會委託財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會（以下簡稱「證基會」）舉辦之證券商高級業務員測驗合格者。
 - (5) 經中華民國證券商業同業公會委託證基會舉辦之證券商業務員測驗合格者。
 - (6) 符合「信託業負責人應具備資格條件暨經營與管理人員應具備信託專門學識或經驗準則」所定信託業經營與管理人員資格，並經信託公會登錄者。
2. 安排機構除須向客戶明確揭露參與業務之人員資歷與專業背景外，如辦理本業務有涉及其他法令規定者，安排機構及其從業人員仍須依該等法令之規定，取得相關核准辦理之證照或資格。
3. 安排機構及其辦理本業務之人員應盡善良管理人之注意義務及忠實義務，遵守利益迴避原則，對於本業務尚未公開之決議事項、操作計畫等之相關資訊應依法令規定及契約約定行保密義務，且不得假借職務上之權力、機會或方法，圖謀不法利益。

4. 安排機構應遵守相關法令有關利害關係人之規範，並就利害關係交易之防制措施，訂定書面政策及程序。
 5. 安排機構應確保對不同客戶間之合理公平及合理保障客戶之權益，並應注意下列事項：
 - (1) 除法令另有規定外，如安排機構就其為客戶所安排之行為有重大利害關係致有發生利益衝突之虞，或與安排機構其他客戶有利益衝突情事時，除非安排機構採取適當措施確保對其客戶合理公平處理，否則不得為客戶安排該項有利益衝突之交易行為。
 - (2) 為處理前款規定之利益衝突情事，安排機構得採取下列一種或數種措施：
 - (i) 告知客戶利益衝突之情形（以口頭或書面，告知衝突之情形及所涉及之交易），並取得客戶之書面同意。
 - (ii) 於公司內部設置防火牆，辦理本業務之人員得拒絕或不使用某項資訊或拒絕提供或透露予安排機構內其他非辦理本業務人員使用，以防止客戶之資訊不當交流或不當共用，並為適當監管。
 - (iii) 拒絕接受有利益衝突之客戶之委託。
 - (3) 安排機構經營本業務時，應注意內部資訊控管流程，並應指派專人負責，以防止資訊之不當流用及維護客戶資料之安全性，且不得有利害衝突與損及客戶權益之情事。
 6. 辦理本業務之安排機構，其機構本身及所屬人員，對於因該業務所取得或知悉之相關資料應予以保密，除依法令規定及契約約定外，不得將非公開資料洩漏予任何第三人。
 7. 安排機構辦理本業務所為之廣告、業務招攬及營業促銷活動，應準用受託機構之相關規定辦理。
- (二) 其他主管機關規定應記載事項
- 無。

捌、借入款項及閒置資金之運用

一、借入款項

(一) 借入款項目的

1. 受託機構得因不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運或分配信託契約第二十三條約定之收益所必須，依不動產投資信託計畫及本公開說明書之規定，於主管機關依不動產證券化條例第十九條第四項所定金額限度內，以受託機構認為適當之條件及條款向金融機構借入款項，並以本基金之信託財產，依債權人之要求，為債權人設定擔保物權。

前述「營運」，係指1.為支付信託契約第二十六條第一項所列舉之費用項目者；2.為支付信託契約第二十七條規定之受託機構及信託監察人（如有）之報酬者；3.為支付依信託契約第三十三條召開受益人會議所需之相關費用者；及4.與本基金及不動產或不動產相關權利營運有關之其他必要支出者。

受託機構得依本項前段規定與金融機構簽訂契約，並於受託機構認定本基金於相關付款日將產生現金流量缺口時，由受託機構決定依契約向金融機構動支借款以填補該缺口，並依現金流量缺口之性質，將動支之借款存入營運基金專戶、資產修繕維護支出準備金專戶或履約保證金專戶支用。受託機構所借入之款項，仍適用主管機關依不動產證券化條例第十九條第四項發布不動產投資信託基金借入款項比例上限之限制。

2. 受託機構依前述規定辦理借入款項時，如相關法令或主管機關對遴選融資機構之利益衝突防範機制另有規定時，應從其規定辦理。
3. 受託機構為購買追加募集投資標的，得依上述第1.點之規定向金融機構借入款項及設定擔保物權。

(二) 借入款項對受益權之影響

受託機構依前述規定而向金融機構借入款項時，該金融機構即成為本基金之債權人而取得優先於本基金受益證券持有人之求償順位，本基金之資產將優先償付因借入款項所生之償還義務。本基金之收益若無法按期清償借款本息時，債權人得對本基金資產進行求償。惟適當的借入款項之運用，應有助於受益證券持有人可分配收益率之提升與穩定。

(三) 借入款項之公告方式

受託機構應於借款契約生效日起二日內，於受託機構本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式辦理公告，並同時通知信用評等機構。

(四) 借入款項上限

受託機構所借入之款項（含流動金）之上限應依上述第(一)之1點之規定。

(五) 借入款項使用控管方式

1. 不動產管理機構將依信託契約第二十一條及委任契約第六條第五項之規定，參酌本基金之收益率及實際資產管理狀況，擬訂本基金以信託財產借入款項之適當時機及交易條件之建議。於向金融機構借入款項前，得於取得受託機構同意後，綜合評估報價、

專業、服務及營運狀況等條件下選定融資機構。另依不動產投資信託計畫及本公開說明書之規定，受託機構於不超過不動產證券化條例第十九條第四項所規定之比率上限之範圍內，以受託機構認為適當之條件及條款向金融機構借入款項，簽訂借款契約，並得以本基金之信託財產，依債權人之要求，為債權人設定擔保物權。但借入款項之目的以不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或以配發利益、孳息或其他收益所必需者為限。但若主管機關依不動產證券化條例第十九條第四項規定變更不動產投資信託基金借入款項比率上限時，應以主管機關依本基金受益證券評等或其他標準所發布之個別比率上限為準。

(六) 借入款項費用負擔方式

本基金借入款項所生之相關費用包括但不限於手續費、登記規費、承諾費用及利息費用等，由受託機構以信託財產支付。

二、閒置資金運用之範圍及限制

受託機構應依不動產投資信託計畫及公開說明書管理運用本基金，本基金之閒置資金，以運用於下列各款標的為限：

1. 銀行存款。
2. 購買政府債券或金融債券。
3. 購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。
4. 購買經主管機關規定一定評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。
5. 購買經主管機關核准之其他金融商品。

玖、基金淨資產價值之計算與公告

一、淨資產價值之計算方式（包括不動產估價方法、評估基礎、折舊方式、進行估價期間、淨資產價值計算之期間）、公告期限及公告方式

（一）淨資產價值之計算方式

受託機構對本基金之淨資產價值（含不動產估價方法、評估基礎、進行估價期間、淨資產價值計算之期間），應按主管機關核定之「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」（下稱「信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」）計算之。信託財產評審原則及淨資產價值計算標準無規定者，應依有關法令及一般公認會計原則計算之。

本基金資產之價值計算準則如下：

1. 不動產及不動產相關權利：

- (1) 土地：原始評價依取得成本為準；嗣後依重新估價之價值為準，並揭露其公允價值。
- (2) 建築物：原始評價以取得成本為入帳基礎，續後評價以重新估價之價值為準，並揭露其公允價值。
- (3) 地上權：按取得成本入帳，續後評價以重新估價之價值為準，並揭露其公允價值。
- (4) 開發型不動產或不動產相關權利：按建造中所發生成本入帳，續後評價以建造中所發生成本為準，並揭露其公允價值。若無法可靠決定建造中投資性不動產或相關權利之公允價值，則按國際會計準則第四十號公報規定揭露。

本基金每三個月至少請一位專業估價者重新估價，若委請兩位以上之專業估價者出具估價報告時，則以前開所有估價報告所載不動產或不動產相關權利之價值之平均值為準，由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將重估價值重新衡量入帳，故不攤提建築物之折舊費用。

次依「信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」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。

2. 其他固定資產：

原始評價依取得成本為準；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「信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」第三條第一項或第六條重新估價之價值為準。

3. 公債：

- (1) 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。
- (2) 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殖利率換算之價格加計至計算日止應收之利息為準，當日等殖成交系統未有交易者，則以證券商營業處所議價之成交價加權平均值加計至計算日止應收之利息為準；如以上二者皆無成交紀錄且該債券之到期日在一年（含）以上者，則以該公債前一日帳列殖利率與櫃買中心公布之公債指數殖利率作比較，如落在櫃買中心公布之台灣公債指數成份所揭露之債券殖利率上下 10 bps（含）區間內，則以前一日帳列殖利率換算之價格，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台灣公債指數成份所揭露之債券殖利率上下 10 bps 區間外，則以櫃買中心台灣公債指數成份所揭露之債券殖利率換算之價格，並加計至計算日止應收之利息為準；如以上二者均無成交紀錄且該債券之到期日在一年（不含）以下者，則以櫃買中心公布之各期次債券公平價格，並加計至計算日止應收之利息為準。

4. 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：

- (1) 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：
 - a. 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；債券到期年限未滿一個月時，以一個月為之；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；有 call 權及 put 權之債券，其到期年限以該債券之到期日為準。
 - b. 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：
 - (a) 債券信用評等若有 + 或 -，一律刪除（例如：「A-」或「A+」一律視為 A）。

- (b) 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。
 - (c) 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之信用評等以受益證券本身信用評等為準。
- (2) 上櫃且票面利率為浮動利率者，由交易對手提供之公平價格為準。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
5. 附買回債券及短期票券(含發行期限在一年以內之受益證券及資產基礎證券)：
- 以買進成本加計至計算日止按買進利率計算之應收利息為準，惟有客觀證據顯示投資之價值業已減損，應認列減損損失。
6. 不動產投資信託基金受益證券：
- (1) 上市者，以計算日集中交易市場之收盤價格為準。
 - (2) 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。
 - (3) 未上市、上櫃者，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。
7. 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。
- 「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」未規定部分，悉依一般公認會計原則辦理。

(二) 信託財產進行估價期間

1. 定期評審

依據信託財產評審原則及淨資產價值計算標準第二條，受託機構之信託財產評審委員會至少應每三個月評審本基金信託財產乙次。

2. 例外管理機制

依據信託財產評審原則及淨資產價值計算標準第三條第一項規定，評審本基金信託財產時，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：

- (1) 依信託財產評審原則及淨資產價值計算標準第四、五條計算之不動產之相關指數綜合變動率達15%時。
- (2) 投資不動產計畫有重大變動時。
- (3) 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。
- (4) 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之信託財產帳面價值10%時。

二、受益權單位淨資產價值之計算及公告方式

(一) 受益權單位淨資產價值之計算方式

每受益權單位之淨資產價值，以計算日之本基金淨資產價值，除以本基金已發行在外受益權單位總數計算之，並算至新台幣分，分以下應四捨五入。

(二) 受益權單位淨資產價值之公告期限及公告方式

受託機構應於每一營業日計算，並於受託機構所在地之日報或依主管機關規定之方式，公告前一營業日本基金每受益權單位之淨資產價值。

拾、信用評等及信用增強

一、信用評等機構之評等報告

本基金由中華信用評等股份有限公司給予評等為本基金長期信用評等(Long-term Corporate Credit Rating) twA+；本基金短期信用評等(Short-term Corporate Credit Rating) twA-1。最近一期評等報告參見附件五。除相關法令另有規定或本基金依信託契約第三十七條開始進行清算外，本基金於存續期間內應接受信用評等機構之定期評等。本基金之發行評等報告與定期評等報告內容請參詳中華信用評等股份有限公司網頁 (<https://www.taiwanratings.com>)。

二、信用增強機構之財務及業務概況

無。

三、信用增強之方式及內容

無。

四、其他主管機關規定應記載之事項

無。

拾壹、投資風險揭露

一、不動產市場流動性不足之風險

因不動產具有投資資金龐大與不可移動之特性，故其變現性及流動性相對較低。不動產流動性不足的風險除因不動產本身坐落區位、周邊建設及用途而影響投資人購買意願外，國內生產毛額、消費者物價指數、金融機構對營建業資金之融通度等總體經濟因素亦會影響不動產市場景氣。不動產市場景氣低迷時將降低投資人購買意願，間接影響不動產市場之活絡程度。因此，當本基金進行不動產處分時，可能面臨不動產市場流動性不足所產生的風險，而導致無法於短期內將不動產易為現金變現。

二、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險

本基金可投資或運用的範圍依不動產證券化條例第十七條規定，除投資於已有穩定收入之不動產及其相關權利外，另可投資於其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券及國外不動產投資信託基金。由於國內目前此類與不動產有關之受益證券或資產基礎證券之市場流動性不足，故本基金進行投資組合處分，可能面臨國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券之市場流動性不足所產生的風險。

三、投資開發型不動產或不動產相關權利之風險

本基金之已投資標的及追加募集投資標的並不包括開發型不動產或不動產相關權利，倘於日後本基金投資開發型之不動產或不動產相關權利，將依據相關法令投資或運用於開發型不動產或不動產相關權利。開發型不動產或不動產相關權利，係指正進行或規劃進行開發、建築、重建、整建之不動產或不動產相關權利，故開發型不動產或不動產相關權利為尚未具備穩定收入之不動產或不動產相關權利，於初始投資或運用時可能無法立即回收相關收益，致投資標的整體收益下降；此外，除前述風險外，投資開發型不動產或不動產相關權利，亦將發生本章節所載明之其他風險如不動產市場流動性不足之風險、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險及受限於市場價格影響等風險。

四、受益證券市場流動性不足之風險

流動性風險係指受益人欲出售有價證券以取得現金時，能否以公允價格出售變現而不致於遭受損失或必須支付較高流動性溢酬之風險。本基金為一封閉型基金，投資人僅能透過台灣證券交易所交易，當集中交易市場流動性不足時，無法確保得以順利成交，而產生流動性風險。

五、基金下市風險

本基金上市後，有可能因為政策調整、法令變動或特殊事件等因素，導致基金本身無法繼續合於受益證券上市審查條件而有下市風險。且

依信託契約第三十六條第三項第（五）款規定，除受益人會議另有決議外，本基金之受益證券經臺灣證券交易所核准上市交易後，如任何理由遭該公司終止其上市時，信託契約亦將終止，而應依信託契約第三十七條規定清算本基金。

六、信託財產預期收益變動之風險

預期收益變動的風險係指因出租率下降、租金下調、到期租約不獲續約、租戶無法如期支付租金、簽訂新租賃契約、相關訴訟程序遲延及無法如期追償違約承租戶之積欠租金等事件而導致現金流入未達預期，進而可能影響信託財產租金收入之穩定性。

當信託財產附近有同等級辦公室及廠辦的推出，除將增加當時已空置信託財產出租之難度外，亦可能使得原承租戶在租約到期之後不再續約，轉向其他出租標的，同時可能導致須調降租金策略以留住或吸引承租戶。因此，附近辦公大樓或廠辦的競爭亦會影響預期收益之變動。此外，亦可能因為承租戶重新談判租賃合約、提早結束租賃合約或違約等情事的發生而造成信託財產預期收益變動的風險。不動產初始投資標的之承租戶中，台茂購物中心因其商場經營型態，營業面積小且易出租之櫃位租約依商業慣例租期通常較短，方能確保商場營運之靈活性和抽成租金極大化之目標，此種租約將於民國 110 年到期者（以台茂購物中心全棟而言），占台茂購物中心全棟租賃面積的 29.2% 和月租金收入的 50.9%⁽²⁾。

七、受益證券價格波動性風險

受益證券價格具有市場波動性，甚至有可能導致市場價格低於每單位資產淨值或發行價格。受益證券的價格取決於包括但不限於下列因素：標的不動產的預期收益及實際經營狀況、標的不動產的市場價格、臺灣不動產證券化市場的規模及流動性、臺灣不動產市場的轉變、不動產證券化相關法令的變動、利率及總體經濟環境的改變；特別是當利率走揚，而受益證券年收益率低於其他可替代之投資商品時，此時受益證券的市場價格與市場需求極可能受到負面影響。

八、受益證券報酬率變動風險

本基金投資收益之分配，係依不動產投資信託計畫及本公開說明書所載，包含租金收入、利息、股利及孳息收入、已實現及未實現之資本利得、累積未實現投資損失範圍內迴轉利得及其他收入，並扣除本基金依信託契約第二十六條應負擔之各項成本費用、已實現、未實現之資本損失及資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數後之現金流量，惟不保證受益人投資本基金之報酬率。

² 係民國 109 年 12 月之當月租金佔全部承租戶之百分比。

九、投資境外不動產或不動產相關權利之投資地區政治經濟變動風險

因本基金投資於境外不動產投資信託基金之投資區域範圍以新加坡、香港、日本及美國等國家為主。上述國家或地區政經情勢或法規、稅制之變動，可能對本基金所參與的投資市場及投資工具之報酬造成直接或間接的影響。

十、其他風險

(一) 信用評等等級維持之風險

本基金最近一期由中華信用評等股份有限公司給予評等為長期信用評等 (Long-term Issuer Rating) twA+; 短期信用評等 (Short-term Issuer Rating) twA-1。前開信用評等結果僅作為本基金投資人之參考，並非作為建議購買、持有或出售本受益證券的推薦意見，自本基金成立以來，信用評等公司定期進行檢視本投資信託之資產品質與發行架構，並適時確認本基金的評等等級。

若本基金競爭地位的惡化或獲利的波動程度超出中華信評原先的預估範圍 (可能是肇因於與台茂購物中心相關的績效波動幅度擴大等)，中華信評有調降本基金評等之可能。

(二) 不動產價值變動之風險

影響不動產價格的因素包括：政府在政策面的改革、總體經濟、不動產坐落位置、近鄰地區土地及建物利用情形，近鄰地區公共設施及交通概況、近鄰地區未來發展趨勢、土地法定管制、土地利用情況、建物概況、周圍環境評估等。信託財產價值之上漲或下跌均將依重新估價或評價時點定期反映至本基金淨資產價值。此外，本基金雖將依不動產證券化條例第二十六條第一項之規定，「至少每三個月評審不動產投資信託基金之信託財產一次」，惟本基金委請相關專業估價者進行前述每三個月一次之評審時，若估價結果與原先估值無重大差異，則專業估價者所出具之覆核意見將不載明信託財產價值重新估算後之金額；本基金每年度重新估算信託財產價值之金額並載明於相關估價報告中，並同時將該等重新估算之金額反映至本基金淨資產價值。本次發行受益證券及發行時點之專業估價結果為特定日期之不動產價值，並不保證信託財產之未來價值，亦不保證將來不會因為本基金信託財產價值每年重新估算後之金額與本基金成立時原先之估價結果有所落差，進而造成本基金淨資產價值於信託財產價值金額進行年度重新估算之時點突然有所變動 (不論係提高或下降)，受益證券投資人應考慮投資期間信託財產價值變動之風險。

(三) 保險安排無法完全清償損害之風險

本基金所投資不動產，就建築物、機電設備及裝潢設施等以受託機

構為被保險人，將投保商業火災保險及其附加險種，附加險種將包括地震險、颱風洪水險、爆炸險、自動消防裝置滲漏險、罷工暴動民眾騷擾惡意破壞行為險、航空器墜落險、機動車輛碰撞險、租金損失險及水漬險，及公共意外責任險。

惟本不動產所投保之各項保險項目及保險金額，並不保證足以涵蓋所有事故之發生，如有未投保之事故發生，或保險金額不足以理賠時，可能須由信託財產賠償而導致信託財產發生損失。此外，就保險範圍內之事故發生時，本基金亦須於自負額範圍內自行承擔損失，或可能發生保險公司對保險事故認定不同以致理賠之時間遲延或需經過爭訟始能獲得賠償，導致信託財產發生損失。本次發行受益證券並不保證前述情形不會發生，且可能因前述情形之發生導致信託財產價值及收益率變動之風險。

(四) 已投資標的集中及租金收入集中之風險

1. 關於台茂購物中心部分樓層之租金收入集中於少數最終承租戶、或單一承租戶之租金收入超過全部已投資標的總租金收入百分之四十之情形：

台茂購物中心目前約有316家櫃位承租人（截至民國109年12月底，下同），此係因台茂購物中心多屬於營業面積小且易出租之櫃位，依商業慣例租期通常較短，得確保商場營運之靈活性及抽成租金極大化之目標。發起人新台茂環球股份有限公司將台茂購物中心部分樓層所有權過戶移轉予受託機構之交割日（下稱「台茂交割日」）後，受託機構以及發起人新台茂環球股份有限公司已共同與台茂商場經營管理顧問股份有限公司（台茂交割日前即受新台茂環球股份有限公司委託負責台茂購物中心之經營與管理）（下稱「主承租人」）簽訂台茂購物中心主租賃契約，約定由主承租人承租台茂購物中心全部（於台茂交割日後，受託機構亦已與新台茂環球股份有限公司就台茂購物中心之未來合作經營事宜，簽署合作契約書）。另外，受託機構及發起人新台茂環球股份有限公司，業已與主承租人及目前台茂購物中心之各櫃位承租人共同簽訂台茂購物中心部分樓層既有租賃契約之轉讓協議，其內約定自台茂交割日起，由主承租人概括繼受發起人新台茂環球股份有限公司或受託機構於既有租賃契約下作為出租人之所有權利義務，故受託機構無須與個別櫃位洽談租約、收取租金，而得直接向主承租人收取租金。

因此，雖然主承租人支付台茂購物中心部份樓層之應有租金予受託機構，將使本基金出現單一承租戶（即主承租人）之租金

收入超過全部已投資標的總租金收入百分之四十之情形，惟實際上主承租人之租金收入源自於316家之櫃位承租人（於實際運作上，台茂購物中心316家之櫃位承租人係將租金匯入主承租人設立之信託帳戶，由該信託帳戶再將租金收益分別匯付予受託機構及新台茂環球股份有限公司），故租金之支付並非全仰賴單一承租戶（即主承租人），因此不會有租金收入來源過於集中之風險。

又受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的後，已陸續購入「NASA科技總署大樓部分樓層」、「觀音物流中心」、「鹿港永樂酒店」及「大都市國際中心9樓」；受託機構購入上開投資標的後，本基金已更加分散租金收入過於集中之風險。

2. 關於本基金於台茂購物中心部分樓層之初始投資金額，超過本基金投資之已投資標的不動產總金額之百分之四十五之情形：本基金初始投資標的台茂購物中心部分樓層之購入價格為新台幣 6,750,000,000 元（不含加值型營業稅及相關稅費），約為本基金全部初始不動產投資標的之購買總價款（不含加值型營業稅及相關稅費）新台幣 7,513,000,000 元之 89.8%。受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的後，已陸續購入「NASA科技總署大樓部分樓層」、「觀音物流中心」、「鹿港永樂酒店」及「大都市國際中心 9 樓」；依據不動產估價師事務所出具民國 110 年 3 月 31 日已投資標的市場價格之平均估值計算，受託機構在購入上開投資標的後，已有效降低本基金投資於台茂購物中心部分樓層之投資金額之比例至 50.8%。若本基金於第一次追加募集後購入追加募集投資標的「順達廠辦大樓」後，台茂購物中心部分樓層佔本基金全部已投資不動產標的總金額將降至 38.6%。

(五) 台茂購物中心部分樓層現行租約到期時間集中之風險

不動產已投資標的之承租戶中，台茂購物中心部分樓層租約中將於民國110年到期者（以台茂購物中心全棟而言），佔台茂購物中心全棟租賃面積的29.2%和月租金收入的50.9%⁽³⁾。一般百貨商場與專櫃之租約，基於服飾類、餐飲類等業種容易因消費者喜好而導致營業額波動，及百貨商場整體營運規劃與營收績效表現之考量，市場習慣上以中短期租約為主，對承租方而言可確保獲利，對出租方而言可維持業種之豐富性，符合商場周期性改裝需求。台茂購物中心之租約雖以中短期租約為主，但台茂購物中心近年之出租率均為100%，如無重大變更情事，原則上專櫃租約到期，即會予以續約，

³ 係民國 109 年 12 月之當月租金佔全部承租戶之百分比。

故台茂購物中心之專櫃租期，並無重大違反業界慣例或不合理之情事。

(六) 不可抗力及其他災害之風險

本基金所投資不動產均坐落於地震頻仍的臺灣地區。因此，若臺灣地區發生地震，致使本基金所持有之不動產發生嚴重損毀，該不動產建物價值及所能收取之租金可能因此減損或喪失。

另外，本基金所投資不動產未來亦有可能面臨颱風及洪水、爆炸等不可抗力風險及航空器墜落、機動車輛碰撞等其他災害之風險。未來本基金所持有不動產面臨該等不可抗力風險而致不動產發生嚴重損毀，該不動產建物價值及所能收取之租金亦可能因此減損或喪失。本基金所將投保之商業火災綜合保險及其附加險種，已包含地震險、颱風洪水險、爆炸險、自動消防裝置滲漏險、罷工暴動民眾騷擾惡意破壞行為險、航空器墜落險、機動車輛碰撞險、租金損失保險及水漬險；及公共意外責任保險，以保障所投資不動產因該等不可抗力而受損或減失所生之損害，惟保險金額不足以理賠或屬保險除外事件時，可能需由信託財產賠償而導致信託財產發生損失。此外，就保險範圍內之事故發生時，本基金亦須於自負額範圍內自行承擔損失，或可能發生保險公司對保險事故認定不同以致理賠之時間遲延或需經過爭訟始能獲得賠償，導致信託財產發生損失。本基金並不保證前述情形不會發生，因此無法確保因地震及其他不可抗力、災害等事故發生所能收到的保險給付足以涵蓋實際發生之損失。

(七) 借入款項之風險

當受託機構以信託財產借入款項，或就信託財產為不動產抵押權或其他擔保物權之設定時，就權利行使之順位，受益人之求償順位後於對本基金享有債權之債權人。故本基金資產應優先用以償付因借入款項所生之償還義務。本次發行受益證券並不保證將不會發生擔保物權之權利人針對信託財產聲請法院強制執行之風險。

(八) 利率變動風險

受託機構若依信託契約第二十一條第一項之規定，因不動產營運、分配信託契約第二十三條約定之收益或購買追加募集投資標的而向金融機構借入款項，並簽訂借款契約，則須以信託財產支付借入款項所生之利息費用。惟借款利率將依金融市場之變化而有所變動，利息支出亦可能因此而增減。

(九) 法令變更風險

不動產標的受到各項法令包括但不限於營建法規、公寓大廈管理條例、土地分區使用規則、環保法令等規範，如現行法令變更，本

案土地與本建物之使用可能會受到更嚴格限制，導致收入減少、無法處分或處分所得減少，或因土地被政府強制徵收以致收入減少或補償金過低。本次發行受益證券並不保證現行法令不會在本基金存續期間內變更，亦不保證受益證券之報酬率將不致因法令變更而不受不利影響。

(十) 稅務法令變更之風險

會計師針對本次募集發行受益證券所出具稅務意見書係根據受益證券發行時之稅務法令及主管機關書面函釋作成。受益證券適用之各項稅務法令及主管機關之函釋可能隨時變更，投資人稅賦負擔（包含但不限於信託關係終止時，受益人所獲配信託利益之相關稅負）亦可能改變。前開稅務意見並不保證相關稅務法令未來不會變更，亦不保證投資人將不因稅賦增加而減少預期收益。

(十一) 違約風險

本次發行受益證券之清償，須透過各項契約（包括但不限於信託契約、委任契約、租賃契約、不動產買賣契約、保險契約等）之履行和遵守法令（包含消防、建築安全、土地使用分區、使用用途等各相關法令）等共同促成。所牽涉之契約主體眾多，如有任一契約主體違約或未遵守相關法令之情事發生，均可能導致受益人之損失。本次發行受益證券並不保證各契約主體將能夠完全履行契約或遵守相關法令，亦不保證投資人將不因任一方之違約未遵守相關法令而減少預期收益。

(十二) 有限追索權之風險及訴追禁止之風險

本基金募集成立後，已向發起人新台茂環球股份有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦、邱雅玲以及本次追加募集預計另向發起人順達科技購買不動產及相關權利，發起人及受託機構對受益證券之清償並不負擔保義務，受益證券持有人僅得就信託財產主張受分配之權利，而不能對受託機構或發起人之財產求償。由於信託財產之價值及收入可能減少，本次發行之受益證券並不保證將不發生信託財產之收入不足支付本基金應負擔之全部費用，亦不保證本信託之可分配收益一定大於零。

(十三) 不動產已投資標的和追加募集投資標的轉售之風險

本基金不動產已投資標的和追加募集投資標的係依據受託機構與發起人及其他出賣人簽署之買賣契約之買賣價款買入，該買賣價格係參照專業估價機構出具之估價報告並反映買賣標的之現況及現存之瑕疵所決定。估價機構所採之估價方法包括成本法、比較法、收益法之直接資本化法、收益法之折現現金流量分析，並分配予不同權重，作成估價。就估價方法分配之權重如有不同，

則估價價格即有差異。本次發行受益證券並不保證將來轉售已投資標的和追加募集投資標的時之售價與買入時之價格為同一價格。

(十四) 不動產已投資標的和追加募集投資標的瑕疵之相關風險

本基金不動產已投資標的係依現況買入，而追加募集投資標的也將依現況買入，並繼受點交前之原有瑕疵，其後之相關修復及維護費用將由信託財產支付。故本次發行受益證券並不保證不動產已投資標的和追加募集投資標的完全無瑕疵而無須嗣後支付相關修復及維護費用，亦不保證將不發生受益證券受益人因前述情形，而導致減少預期收益之情形。

(十五) 不動產已投資標的和追加募集投資標的進行重大修繕或重建之相關風險

台茂購物中心全棟每年規劃未來全棟之修繕作業，並已於未來年度預算中編列相關修繕預算，由一般租金收入足以支應；大都市國際中心及NASA科技總署大樓全棟建物狀況維護良好，全棟設備例行性保養、設備修繕及更新等費用，均由該大樓之管理委員會依每月收取之管理費支付，本基金並自過戶日起按月提撥總租金收入之1.5%於資產修繕維護準備金專戶，應足以支應未來之修繕費用；依據鹿港永樂酒店之租賃契約，租賃期間前十四年（民國108年8月~民國122年8月）之整體結構、機電設備或其他資本支出之維修應由承租人永樂旅館管理顧問有限公司自行維修，本基金並自過戶日起按月提撥該棟總租金收入之1.5%於資產修繕維護準備金專戶，應足以支應未來之修繕費用；依據觀音物流中心之買賣契約，出賣人世紀鋼鐵結構股份有限公司承諾，自點交日起七年內（民國108年8月~民國115年8月），投資標的如有任何包含但不限於主體結構等需進行修繕或更換者，應由出賣人負責修繕或更換，並負擔該等費用，本基金並自過戶日起按月提撥該棟總租金收入之1.5%於資產修繕維護準備金專戶，應足以支應未來之修繕費用；順達廠辦大樓於民國108年1月始取得使用執照並完工，建物狀況良好，近期進行重大修繕或重建之風險低，本基金並規劃自過戶日起按月提撥總租金收入之1.5%於資產修繕維護準備金專戶，應足以支應未來之修繕費用；除上述預估之支出外，不排除本基金不動產投資標的日後可能有進行其他重大修繕或重建，如有該等情事發生，除因災害造成而有保險給付之部分外，將不排除受益證券受益人可能因前述情形，而導致進一步減少預期收益。

(十六) 投資於國外不動產投資信託基金之產業景氣循環風險

不動產市場屬於各區域或國家之內需產業，受各國總體經濟影響頗深，本身亦具有景氣循環之特性，若就不動產市場的景氣循環風險來看，大約有如下幾個狀況：

(1) 總體經濟環境的循環：

總體經濟的榮衰將影響不動產市場，當區域或國家總體經濟不佳，人民的不動產購買率將降低，影響不動產之價值。但對不動產證券化商品而言，總體經濟景氣不佳時，人民可能轉買為租，反而增加不動產出租率，對不動產證券化商品反倒為利多，惟區域或國家總體經濟不佳時，有可能影響出租租金之單價。

(2) 不動產供過於求的風險：

不動產景氣較佳時，建商可能大幅擴充產能，並大舉興建新屋，造成市場供給於短時間內急速增加。當不動產供過於求之狀況下，租賃市場將因此降低租金以吸引民眾租屋。

(3) 不動產投資信託基金持有各類型資產：

由於本基金對國外不動產投資信託基金的投資分散於包括辦公大樓、商場、廠辦、飯店、數據中心、物流中心等各類型不同內容之不動產，將可有效分散不動產景氣變化之風險。

(十七) 投資於國外不動產投資信託基金之匯率變動風險

本基金投資於國外不動產投資信託基金時，當新台幣與該投資國幣別間之匯率產生較大變化時，將會影響本基金以新臺幣計算之淨資產價值與國外不動產投資信託基金所配發之股息收入；故投資人需額外承擔投資國家幣別資產和股息換算為新臺幣之匯率波動之風險。

(十八) 大都市國際中心部分樓層受建商與合建地主間合建契約爭議影響之風險

初始投資標的中之台北市羅斯福路二段100號10樓、10樓之1（下稱「100號二戶」），有部分座落於臺北市中正區河堤段二小段45地號土地（下稱「45號土地」）土地上，其中該筆45號土地因建商與合建地主間之合建契約履約爭議，迄今未完成合併登記，致45號土地之登記名義人目前仍為合建地主，首次募集之發起人並無相應之45號土地持份之情形。

經查：（1）依相關登記文件觀之，本件100號二戶係由首次募集之發起人自其父繼承取得，而首次募集之發起人之父係向建商買受取得。依據相關法院判決記載，建商於77年間與合建地主簽訂合建契約，由合建地主提供土地與建商合建房屋，合建地主依合建契約約定，負有移轉建商應分配房屋之基地所有權予建商之義務，建商即依據合建契約之債之關係擁有占有使用基地之權利，而得向合建地主主張有占有之合法權源；建商嗣後倘將分得之房屋出售予首次募集之發起人之父並移轉對基地之直接占有，即屬

於有權占有之人將其直接占有移轉予第三人(即首次募集之發起人之父)，而首次募集之發起人既繼承取得其父就該房屋之權利義務，首次募集之發起人自得本於「占有連鎖」之法律關係對45號土地主張為有權占有；(2) 除本件100號二戶外，大都市國際中心內門牌號碼為台北市羅斯福路二段100號者均有座落於45號土地之情形；其中，另案之門牌號碼台北市羅斯福路二段100號21樓、21樓之1、22樓及22樓之1之房屋，曾於2004年間辦理「臺灣土地銀行受託經管遠雄人壽大都市國際中心商業大樓第21及第22樓層不動產資產信託受益證券」(下稱「遠雄信託案」)，嗣後遠雄信託案之受託機構並於2009年8月3日處分該案標的，可見該案中房屋所有權人無45號土地之持分，對房屋之轉讓、登記並無影響，應可作為本案之參考；(3) 依據臺灣高等法院104年重上更(一)第36號判決，合建地主已著手依合建契約辦理土地合併事宜，並將其已用印完畢之相關申請文件送交建商，業經最高法院109年台上字第1754號民事判決確定，再依法院判決結果辦理移轉登記，倘45號土地與52號土地之合併登記事宜辦理完畢後，將使100號二戶所有權人取得45號土地應有部分；(4) 建商與合建地主間因合建契約之訴訟，迄今並未對首次募集之發起人及100號二戶產生任何影響，且首次募集之發起人亦未曾自行或委託代理人參與或出席任何訴訟或非訟程序；(5) 經連絡實際承辦大都市國際中心建物過戶登記之地政士，得知該大樓建物所有權人過往辦理所有權移轉過戶時，地政登記機關從未因上開訴訟或建物所有權人無45號土地持份，而要求出賣人提供或出具優先承買權之相關證明文件。除上述說明外，受託機構亦已於不動產買賣契約中要求首次募集之發起人對相關產權提供聲明與保證。則受託機構評估首次募集之發起人雖無相應之45號土地持份，此風險仍不致對本基金造成重大不利影響，故應不致對受益人之權益造成影響。

(十九) 其他利益衝突風險

信託契約第三十八條第二項亦約定，受益人同意於法令許可範圍內，受託機構或不動產管理機構得為本基金，以受託機構或不動產管理機構之名義，與發起人、受託機構或不動產管理機構或前揭機構之關係企業或持有本基金已發行在外受益權單位總數百分之五以上之主要投資人簽訂契約或進行交易，且本基金發起人為防止發起人與本基金發生利益衝突，亦設有相關利害衝突防範機制，請分別參見本公開說明書第肆章及第陸章之說明。

(二十) 未購入追加募集投資標的之風險

受託機構於本基金募集成立並購入已投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、「觀音物流中心」、「鹿港永樂酒店」及「大都市國際中心9樓」及其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金後，預定依信託契約相關之規定，以第一次追加募集取得之自有資金加上向金融機構借入款項，優先購入追加募集投資標的，惟此交易安排為預計之規劃，倘若受託機構在第一次追加募集後並未購入追加募集投資標的，將導致本基金信託財產之預期收益有所變動。

(二十一) 追加募集投資標的對整體預期收益率影響之風險

本基金於購入追加募集投資標的後，雖然整體不動產之平均收益率會受到影響而降低（因為相對於商場、飯店及物流中心，追加募集投資標的屬於「低風險低報酬」之標的），但購入追加募集投資標的將可分散商場於本基金的資產價值和租金收入佔比，使本基金的租金收入來源更分散且穩健，進而有助於提升本基金之信用評等；未來本基金將在適當之財務投資規劃下（例如將追加募集之部分資金投資於海外大型上市REITs、借入款項購入其他優質不動產等），逐步提升整體基金之收益率。

(二十二) 本公開說明書所載明之預測資料可能與實際營運表現有所不同

本基金上市後，資產組合中之不動產將可能受到其他政治、經濟因素之影響，而導致租金收益有所變動，影響本基金投資人之預期收益率。惟本公開說明書之預測資料，乃基於本基金已投資標的與追加募集投資標的之過去營運狀況與不動產管理機構對本基金未來將採行之營運策略綜合判斷後擬定而成，但不保證前述預測資料與未來實際發生之結果相符。

十一、應募人適宜性

- | |
|--|
| <p>(一) 不動產投資信託受益證券並非適合所有人之投資工具，應募人需有足夠之專業知識與經驗以評估本公開說明書中之所有資訊、受益證券之價值及風險。</p> <p>(二) 應募人需自行評估經濟環境及其他因素可能對投資收益造成之影響。</p> <p>(三) 應募人需有足夠財力及流動性來承擔受益證券所有相關之風險。</p> <p>(四) 不動產投資信託基金，若屬封閉型，不得請求受託機構買回。</p> |
|--|

拾貳、受益人會議

一、召集人

受託機構、信託監察人(如有選任)，或持有本基金已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人。

二、召集事由

- (一) 受託機構應至少每三年召集一次受益人會議，其召集事由至少應包括信託財產管理績效之報告及不動產管理機構適格性之檢討。另如有下列情事之一者，受託機構應召集受益人會議；信託監察人(如有)有合理事由而認為有必要時，亦得召集之：
1. 依據法令或信託契約約定，有應由受益人會議決議之事項需經決議者。
 2. 除信託契約另有約定外，修改、變更或終止信託契約者。
 3. 變更不動產投資信託計畫。但其變更對受益人之權益無重大影響，並經向主管機關申請核准或申報生效者，不在此限。
 4. 除信託契約第三十四條規定外，選任、辭任或解任信託監察人之情形時。
 5. 有受託機構辭任或解任情形時。
 6. 增加或減少受託機構或信託監察人(如有)之報酬或變更其計算方式。
 7. 本基金之型態變更、移轉、合併或終止者，但本基金因信託契約第三十六條第三項第(二)款、第(三)款、第(四)款、第(五)款、第(六)款及第(七)款而終止者，不在此限。
 8. 變更信託財產管理、使用及處分之原則。
 9. 依信託契約第十八條第一項及第二項規定取得或處分不動產或不動產相關權利者。
 10. 依受託機構之意見，本基金無法繼續經營或繼續經營對受益人並無實益，而擬召開受益人會議作成終止信託契約之決議。
 11. 經主管機關指示之事項者。
 12. 受託機構擬辦理本基金之追加募集時。
 13. 除受託機構有正當事由外，持有已發行在外受益權總數百分之二十以上之受益人，以書面敘明應召集事項及理由，請求受託機構召集受益人會議者。
 14. 其他重大影響受益人權益之情形發生者，經受託機構或信託監察人(如有)認為有召集之必要者。
- (二) 除信託契約另有規定外，有前項應召集受益人會議之事由發生而受託機構未主動召集受益人會議時，持有本基金已發行在外受益權總

數百分之三以上之受益人，得以書面敘明事由，請求受託機構召集受益人會議。前開請求提出後十五日內，受託機構不為召集或因其他理由不能召集時，前開受益人得報經主管機關許可後，自行召集受益人會議。倘若前開受益人之書面請求為下列事由者，受託機構應予召集，惟前開受益人之召集請求違反法令或信託契約規定者，受託機構應拒絕之：

1. 終止信託契約。
2. 增加受託機構或信託監察人之報酬。
3. 本基金之移轉、合併或終止者。

三、召集程序

受益人會議之召集人應於受益人會議開會十日前，將載明下列事項之開會通知，通知受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或信託契約約定應通知之人：

1. 受益人會議之日期、時間及地點。
2. 受益人會議之召集事由。
3. 受益人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
4. 受益人會議以書面方式召開者，受益人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人或其指定之代理機構、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
5. 全部表決權總數及該受益人之表決權數或所占比例。
6. 其他依法令或信託契約約定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式（如係指定代表人者，應通知代表人）。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

四、決議方式

(一) 受益人會議得以書面或親自出席方式召開，惟涉及下列事項應以親自出席方式召開之：

1. 終止信託契約。
2. 本基金之移轉、合併或終止者。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益人會議之召集人決定。因前項事項以親自出席方式召開之受益人會議，前項討論事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議方式提出。

(二) 受益人會議以書面方式召開者，除信託契約另有約定外，受益人應將書面文件（含表決票）於受益人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

- (三) 受益人會議之普通決議，應有代表已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，以出席受益人之表決權總數過半數之同意行之。
- (四) 受益人會議之特別決議，應有代表已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，出席受益人表決權三分之二以上同意行之。
- (五) 受益人會議每一受益權單位有一表決權。不足一個受益權單位者無表決權。

五、其他主管機關規定應記載事項

無。

拾參、特別記載事項

一、律師法律意見書

參見附件六。

二、受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見

參見附件七。

三、受託機構視信託財產性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就本次募集受益證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見

無。

四、受託機構與律師或會計師間有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事

無。

五、本次募集受益證券於申請核准時經主管機關通知應補充揭露之事項

無。

六、不動產投資信託契約與定型化契約範本之異同對照表

參見附件九。

七、其他必要補充說明事項

(一) 受益證券事務處理規則

參閱附件十二「受益證券事務處理規則」。

(二) 名詞定義

1. 不動產：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場及其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，但以該設施與土地及其定著物分離即無法單獨創造價值，土地及其定著物之價值亦因而減損者為限。
2. 不動產相關權利：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。
3. 不動產相關有價證券：指受託機構或特殊目的公司依本條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券或資產基礎證券，其資產池含不動產、不動產相關權利或不動產擔保貸款債權者。
4. 開發型之不動產或不動產相關權利：指正進行或規劃進行開發、

建築、重建、整建之不動產或不動產相關權利。

5. 本條例：指不動產證券化條例。
6. 主管機關：指金融監督管理委員會。
7. 本基金：指受託機構依信託契約及相關法令所募集之不動產投資信託基金，其資產範圍如信託契約第五條所載。
8. 封閉型基金：指依本條例第四條第一項第十三款之定義，於本基金存續期間，受益人不得請求受託機構買回其持有之受益證券之基金。惟本條例就前開封閉型基金之定義有所修正者，依修正後之定義。
9. 開放型基金：指依本條例第四條第一項第十四款之定義，受益人得請求受託機構買回其持有之受益證券之基金。惟本條例就前開開放型基金之定義有所修正者，依修正後之定義。
10. 不動產投資信託計畫：指依本條例第八條規定製作並經向主管機關申請核准或申報生效之本基金投資信託計畫，以及嗣後依信託契約及本條例變更並經向主管機關申請核准或申報生效之投資信託計畫。
11. 受託機構：指於本件信託關係中，受託管理運用本基金，並依信託契約及相關法令發行受益證券之機構。於本基金成立後，受託機構為京城商業銀行股份有限公司。
12. 受託機構解任事由：指信託契約第十五條第三項之受託機構強制解任事由或受託機構任意解任事由中任一款之事由。
13. 委託人：指為申購或受讓受益權單位，依信託契約將金錢信託移轉予受託機構之自然人或法人。
14. 受益人：指持有受益證券享有信託利益之人及其繼受人。除本基金之委託人自本基金成立之日民國 107 年 11 月 30 日起為本基金之受益人外，受讓受益證券之人，以經臺灣集中保管結算所股份有限公司完成移轉登記之日為受讓生效日，並自該日起成為本基金之受益人。
15. 受益權單位：指受託機構為本基金而發行或交付表彰受益人享有信託財產及所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之各權利單位。
16. 受益證券：指受託機構為本基金而發行或交付表彰受益人享有信託財產及所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。
17. 不動產管理機構：指符合本條例第四條第一項第十二款所定之受託機構委任管理或處分信託財產之不動產投資業、營造業、建築經理業、不動產買賣租賃業或其他經主管機關核定之機構、中華民國信託業商業同業公會發布依本條例第四條第五項規

定所訂定之「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」或其他相關法令所定不動產管理機構之資格，並經受託機構依信託契約第十六條第一項規定所選任之不動產管理機構。於本基金成立之日民國 107 年 11 月 30 日後，不動產管理機構為晶華公寓大廈管理維護股份有限公司。

18. 委任契約：指受託機構依信託契約第十六條第一項規定，就本基金之管理及處分本基金資產，而與不動產管理機構簽訂之委任契約書。
19. 信託監察人：指依本條例及信託契約之規定，擔任本基金信託監察工作之人。本基金於本基金成立後，並未設置信託監察人。
20. 本基金成立之日：指受託機構依信託契約第六條第一項之規定募足本基金之最低淨發行總面額，經受託機構報請主管機關備查，並經主管機關備查之日。本基金首次募集於民國 107 年 11 月 30 日成立。
21. 受益證券銷售機構：指受受託機構之委託，銷售受益證券之機構。
22. 淨發行總面額：指本基金募集發行之受益證券總面額。本基金第一次發行時，淨發行總面額最高為新台幣壹佰壹拾伍億元，最低為新台幣壹佰零伍億元，實際募集發行總額為新台幣 10,581,700,000 元。本基金第一次追加募集每個受益權單位面額為新台幣壹拾元，發行之受益權單位總數最高為陸億個單位，最低為肆億個單位，每張受益證券表彰一千個受益權單位，面額為新台幣壹萬元，淨發行總面額最高為新台幣陸拾億元，最低為新台幣肆拾億元。發行價格計算公式將由本基金受益人會議決議定之，亦即發行價格計算公式為定價日前 1、3、5 個營業日擇一計算之收盤價簡單算術平均數 $\times$ (1-合理折價率 0%~10%)，每受益權單位實際發行價格並將由受託機構按受益人會議決議所定之發行價格計算公式於定價日決定之，且每受益權單位淨值高於面額時，發行價格應不低於面額，實際募集淨發行總金額以最後募集之受益權單位總數乘以實際發行價格為準。
23. 發行價款：指每受益權單位發行價格乘以申購單位數所得之金額。發行價款歸本基金資產。
24. 申購價金：申購人以現金申購方式申購本基金受益權單位數者，其每受益權單位之申購價金係指每受益權單位之發行價格。
25. 銷售契約：指受託機構依信託契約第八條規定，就受益證券銷售有關事項，與受益證券銷售機構簽訂之銷售契約。

26. 現金申購：指依信託契約第八條規定由申購人於本基金募集或追加募集期間內，以匯款繳足申購價金之本基金受益權單位申購方式。
27. 不動產初始投資標的之買賣契約：指信託契約第十七條第二項所稱受託機構為購入不動產初始投資標的而分別與發起人新台茂環球股份有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲簽訂之不動產買賣契約。
28. 利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。
29. 獨立專業投資者：指本條例第十三條第一項第一款之法人或機構或本條例第十三條第一項第二款之基金；且非發起人，或其利害關係人或公司法所稱之關係企業或證券發行人財務報告編製準則第十八條所規定之關係人。
30. 關係企業：指公司法第三百六十九條之一、第三百六十九條之二及第三百六十九條之三所規定之關係企業。
31. 受益證券事務代理機構：指受受託機構之委任，為受託機構處理受益證券相關事務之機構。
32. 發起人：指受託機構申請或申報募集不動產投資信託基金時，已確定投資之不動產之所有權人、不動產相關權利之權利人或現金出資人。
33. 已投資標的：指本基金於本基金成立之日民國 107 年 11 月 30 日迄今投資之(1)不動產與其附屬動產及設備，即門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共 4 戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段 0021-0000 地號土地之應有部分（以下簡稱「台茂購物中心部分樓層」）；(2)坐落於臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 6,704/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 5/100,000、0042-0000 地號之土地持分 5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號（下同）十樓、十樓之 1、102 號十樓、十二樓、十二樓之 1，共 5 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下三層停車位共 5 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「大都市國際中心部分樓層」）（前開投資標的以下合稱「初始投資標的」）；(3)臺北市內湖區西湖段四小段 0229-0000 地號之土地持分 75,628/220,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段 246 號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244 號四樓部分，共 4 戶及地下三樓平面停車位共 94 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「NASA 科技總署大樓部分樓層」）；(4)桃園市觀音區埔頂段

- 0761-0000 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市觀音區金廣路 589 號之建物全部與其附屬動產及設備（以下簡稱「觀音物流中心」）；(5)彰化縣鹿港鎮龍山段 0717-0004、0725-0000、0751-0000、0752-0000、0753-0000、0754-0000、0754-0001、0754-0002 及 0756-0001 地號共九筆土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為彰化縣鹿港鎮三民路 152 號之建物全部與其附屬動產及設備（以下簡稱「鹿港永樂酒店」）；(6)臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 5,234/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 3/100,000、0042-0000 地號之土地持分 3/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號九樓、九樓之 1、102 號九樓、九樓之 1，共 4 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下二層及地下四層停車位共 6 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「大都市國際中心 9 樓」）；及(7)其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。前開大樓之土地、建物標示及面積與其附屬動產及設備等相關資料參見附件十一所示。
34. 追加募集投資標的：指本基金於追加募集後就不動產擬投資之「順達廠辦大樓」之土地、建物與其附屬動產及設備。前開大樓之土地、建物標示及面積與其附屬動產及設備等相關資料參見第 31 頁「本基金於第一次追加募集後追加募集投資標的」。
35. 會計年度：指每日曆年一月一日起至同年十二月三十一日止。
36. 信託專戶：指受託機構依信託契約第二十條第一項規定有關「信託專戶之定義」。
37. 營運基金專戶：依信託契約第二十條第一項有關「樂富一號不動產投資信託金營運基金專戶」之定義。
38. 營運基金：依信託契約第二十條第五項有關「營運基金」之定義。
39. 資產修繕維護支出：指為本基金資產之修繕及維護之目的，應由本基金支付之相關支出。
40. 資產修繕維護支出準備金專戶：依信託契約第二十條有關「樂富一號不動產投資信託基金資產修繕維護支出準備金專戶」之定義。
41. 資產修繕維護支出準備金：指受託機構依信託契約第二十條第三項規定按月提撥且用以支付本基金之資產修繕維護支出之準備金。
42. 資產修繕維護支出準備金提撥比例：依信託契約第二十條第三項有關「資產修繕維護支出準備金提撥比例」之定義。

- 43. 履約保證金專戶：依信託契約第二十條第四項有關「樂富一號不動產投資信託基金履約保證金專戶」之定義。
 - 44. 履約保證金：指依承租人與出租人（發起人或受託機構）簽訂之租賃契約，由承租人繳交並於租賃契約終止時由出租人依租賃契約之約定返還予承租人之履約保證金、押金或其他類似性質之擔保金。
 - 45. 可分配收益專戶：依信託契約第二十三條第三項有關「樂富一號不動產投資信託基金可分配收益專戶」之定義。
 - 46. 收益分配計算期間：係以每半個會計年度為一期，每年前半個會計年度係指每年一月至六月，每年後半個會計年度係指每年七月至十二月。但本基金第一期之收益分配計算期間為自本基金成立日民國 107 年 11 月 30 日起至民國 108 年 6 月 30 日止。
 - 47. 可分配收益：依信託契約第二十三條第一項有關「可分配收益」之定義。
 - 48. 特別決議：指經合法召集之受益人會議，以持有本基金已發行在外受益權單位表決權總數過半數受益人之出席，出席受益人受益權單位表決權三分之二以上同意作成決議。
 - 49. 普通決議：指經合法召集之受益人會議，以持有本基金已發行在外受益權單位表決權總數過半數受益人之出席，出席受益人受益權單位表決權過半數之同意作成決議。
 - 50. 營業日：指位於臺北市之銀行依相關法令對外營業之日。
- (三) 稅務意見書：參見附件十。

八、其他主管機關規定應揭露之事項

無。

拾肆、有關法規

一、不動產證券化條例第四十六條之一、第五十七條至第五十九條及第六十一條

第四十六條之一：公開說明書或投資說明書應記載之主要內容有虛偽或隱匿情事者，下列各款之人，對於善意相對人，因而所受之損害，應就其所應負責部分與受託機構負連帶賠償責任：

- 一、發起人及其負責人。
 - 二、不動產資產信託之委託人及其負責人。
 - 三、安排機構及其負責人。
 - 四、不動產管理機構及其負責人。
 - 五、受託機構及其負責人。
 - 六、發起人及不動產資產信託委託人之職員，曾在公開說明書或投資說明書上簽章，以證實其所記載內容之全部或一部者。
 - 七、受益證券之證券承銷商。
 - 八、會計師、律師、專業估價者、其他專門職業或技術人員，曾在公開說明書或投資說明書上簽章，以證實其所記載內容之全部或一部，或陳述意見者。
- 前項各款之人就其所應負責部分，除受託機構外，如能證明已盡相當之注意，並有正當理由確信其主要內容無虛偽、隱匿情事或對於簽證之意見有正當理由確信其為真實者，免負賠償責任。

第五十七條：受託機構依本條例辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務有下列情事之一者，準用信託業法第四十一條之規定：

- 一、依本條例之規定召集受益人會議。
- 二、未依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫分配信託利益。
- 三、其他足以影響受益人權益之重大情事。

受託機構依本條例規定辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務，有前項及信託業法第四十一條所定情事者，如該信託設有信託監察人時，並應通知信託監察人。

第五十八條：有下列情事之一者，其行為負責人處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新台幣一千萬元以下罰金：

- 一、非第四條第二項之受託機構而擔任不動產投資信託或不動產資產信託之受託人，且募集發行受益證券。
- 二、違反第六條第一項或第二十九條第一項規定，受託機

構未經主管機關核准或向主管機關申報生效，而募集發行受益證券。

第五十九條：有下列情事之一，致生損害於公眾、他人或信託財產者，其行為負責人處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、受託機構依第六條第一項、第八條第一項、第九條第三項、第十五條、第二十九條第一項、第三十一條第一項、第三十二條第三項或第三十六條準用第十五條規定，所提供之文件或其記載事項有虛偽不實或隱匿之情事。
- 二、受益證券之私募違反第十三條第六項準用證券交易法第二十條第一項規定。
- 三、安排機構、不動產管理機構、發起人或不動產資產信託之委託人，提供虛偽不實之資料或以其他不正方法，使受託機構於第六條第一項、第八條第一項、第九條第三項、第十五條、第二十九條第一項、第三十一條第一項、第三十二條第三項或第三十六條準用第十五條規定所列文件為虛偽不實之記載者。
- 四、違反第四十四條規定，就信用評等及信用增強之情形有虛偽不實或隱匿之情事。
- 五、違反第四十四條之一第二項規定，書表有虛偽不實或隱匿之情事。
- 六、信託監察人或受益人會議依第四十七條準用金融資產證券化條例第二十七條第一項規定選定之人，意圖為自己或第三人不法之利益，而為違背職務之行為。
- 七、專業估價者依本條例規定所為之估價報告書有虛偽不實或隱匿之情事。

第六十一條：有下列情事之一者，其行為負責人處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三百萬元以下罰金：

- 一、私募之受益證券違反第十三條第六項準用證券交易法第四十三條之八第一項規定再行賣出。
- 二、違反第十五條或第三十六條準用第十五條規定，未依主管機關規定之方式提供公開說明書或投資說明書，致生損害於公眾或他人。

二、證券交易法第三十二條、第四十條、第一百七十四條及第一百七十七條第三十二條：前條之公開說明書，其應記載之主要內容有虛偽或隱匿之

情事者，左列各款之人，對於善意之相對人，因而所受之損害，應就其所應負責部分與公司負連帶賠償責任：

- 一、發行人及其負責人。
- 二、發行人之職員，曾在公開說明書上簽章，以證實其所載內容之全部或一部者。
- 三、該有價證券之證券承銷商。
- 四、會計師、律師、工程師或其他專門職業或技術人員，曾在公開說明書上簽章，以證實其所載內容之全部或一部，或陳述意見者。

前項第一款至第三款之人，除發行人外，對於未經前項第四款之人簽證部分，如能證明已盡相當之注意，並有正當理由確信其主要內容無虛偽、隱匿情事或對於簽證之意見有正當理由確信其為真實者，免負賠償責任；前項第四款之人，如能證明已經合理調查，並有正當理由確信其簽證或意見為真實者，亦同。

第四十條：對於有價證券募集之核准，不得藉以作為證實申請事項或保證證券價值之宣傳。

第一七四條：有下列情事之一者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣二十萬元以下罰金：

- 一、於依第三十條、第四十四條第一項至第三項、第九十三條、第一百六十五條之一或第一百六十五條之二準用第三十條規定之申請事項為虛偽之記載。
- 二、對有價證券之行情或認募核准之重要事項為虛偽之記載而散布於眾。
- 三、發行人或其負責人、職員有第三十二條第一項之情事，而無同條第二項免責事由。
- 四、發行人、公開收購人或其關係人、證券商或其委託人、證券商同業公會、證券交易所或第十八條所定之事業，對於主管機關命令提出之帳簿、表冊、文件或其他參考或報告資料之內容有虛偽之記載。
- 五、發行人、公開收購人、證券商、證券商同業公會、證券交易所或第十八條所定之事業，於依法或主管機關基於法律所發布之命令規定之帳簿、表冊、傳票、財務報告或其他有關業務文件之內容有虛偽之記載。
- 六、於前款之財務報告上簽章之經理人或會計主管，為財務報告內容虛偽之記載。但經他人檢舉、主管機關或司法機關進行調查前，已提出更正意見並提供證據向主管機關報告者，減輕或免除其刑。

七、就發行人或特定有價證券之交易，依據不實之資料，作投資上之判斷，而以報刊、文書、廣播、電影或其他方法表示之。

八、發行人之董事、經理人或受僱人違反法令、章程或逾越董事會授權之範圍，將公司資金貸與他人、或為他人以公司資產提供擔保、保證或為票據之背書，致公司遭受重大損害。

九、意圖妨礙主管機關檢查或司法機關調查，偽造、變造、湮滅、隱匿、掩飾工作底稿或有關紀錄、文件。

有下列情事之一者，處五年以下有期徒刑，得科或併科新臺幣一千五百萬元以下罰金：

一、律師對公司、外國公司有關證券募集、發行或買賣之契約、報告書或文件，出具虛偽或不實意見書。

二、會計師對公司、外國公司申報或公告之財務報告、文件或資料有重大虛偽不實或錯誤情事，未善盡查核責任而出具虛偽不實報告或意見；或會計師對於內容存有重大虛偽不實或錯誤情事之公司、外國公司之財務報告，未依有關法規規定、一般公認審計準則查核，致未予敘明。

三、違反第二十二條第一項至第三項規定。

犯前項之罪，如有嚴重影響股東權益或損及證券交易市場穩定者，得加重其刑至二分之一。

發行人之職員、受僱人犯第一項第六款之罪，其犯罪情節輕微者，得減輕其刑。

主管機關對於有第二項第二款情事之會計師，應予以停止執行簽證工作之處分。

外國公司為發行人者，該外國公司或外國公司之董事、經理人、受僱人、會計主管違反第一項第二款至第九款規定，依第一項及第四項規定處罰。

違反第一百六十五條之一或第一百六十五條之二準用第二十二條規定，依第二項及第三項規定處罰。

第一七七條：違反第三十四條、第四十條、第四十三條之八第一項、第四十五條、第四十六條、第五十條第二項、第一百十九條、第一百五十條或第一百六十五條規定者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一百二十萬元以下罰金。
違反第一百六十五條之一或第一百六十五條之二準用第四十條、第一百五十條規定，或違反第一百六十五條之一準用第四十三條之八第一項規定者，依前項規定處罰。

三、會計師法第三十九條至第四十一條

第三十九條：會計師得執行下列業務：

- 一、財務報告或其他財務資訊之簽證。
- 二、關於會計之制度設計、管理或稅務諮詢、稽核、調查、整理、清算、鑑定、財務分析、資產估價或財產信託等事項。
- 三、充任檢查人、清算人、破產管理人、仲裁人、遺囑執行人、重整人、重整監督人或其他受託人。
- 四、稅務案件代理人或營利事業所得稅相關申報之簽證。
- 五、充任工商登記或商標註冊及其有關事件之代理人。
- 六、前五款業務之訴願或依行政訴訟法規定擔任稅務行政訴訟之代理人。
- 七、持續查核、系統可靠性認證、投資績效認證等認證業務。
- 八、其他與會計、審計或稅務有關之事項。

第四十條：會計師對於承辦業務所為之行為，負法律上責任。

會計師對於協助其執行簽證工作之助理人員，應善盡管理監督之責任。

第四十一條：會計師執行業務不得有不正當行為或違反或廢弛其業務上應盡之義務。

拾伍、其他主管機關規定應記載之事項

無。

附件一 瑞普國際不動產估價師事務所之估價報告書簡函
(及其補充意見書)

瑞普國際不動產估價師事務所

估價報告書函

本事務所受託針對坐落於桃園市龜山區文禾路188號全棟及地下一至三層35個坡道平面車位及350個坡道機械車位，大樓名稱為「順達廠辦大樓」之不動產進行合理市場價值評估乙案，依委託單位委託內容要求，基於估價目的為不動產證券化之不動產價值參考，價格日期為2020年11月23日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中(案號：REPro20110020)，且估價內容依循內政部訂定之「不動產估價技術規則」相關規定。本估價報告書函為估價報告內容摘要，僅作為公開發行文件使用

一、 勘估標的：

土地標示：桃園市龜山區樂捷段55地號。

建物標示：桃園市龜山區樂捷段3~15建號等13筆。

門 牌：桃園市龜山區文禾路188號全棟及地下一至三層35個坡道平面車位及350個坡道機械車位。

二、 不動產所有權人：順達科技股份有限公司。

三、 他項權利：勘估標的並未設定他項權利。

四、 土地使用分區：第二種產業專用區。

五、 建築樓層：地上十四層、地下三層。

六、 建築完成日期：2019年1月30日

七、 租賃現況：

本棟大樓目前1至2樓及13至14樓由所有權人順達科技股份有限公司自用；3、9、10樓出租予相同承租人；4、5、6樓出租予相同承租人；8、12樓分別出租予不同之單一所有權人；另1、2、7、11、13、14樓預計由所有權人售後回租2~10年不等，故視為無空置。綜上所述，本棟大樓於價格日期當時視為出租率100.00%，租賃契約期間於2019~2030年度終止。

八、價格結論(2020年11月23日)

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

(一)比較法評估結果：新臺幣 4,450,652,164 元

(二)收益法評估結果：新臺幣 4,434,525,998 元

(三)收益法之折現現金流量分析評估結果：新臺幣 4,250,883,839 元

(四)最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為20%、30%及50%，最後決定評估不動產總價值為新臺幣肆拾參億伍仟萬元整(4,350,000,000 元)

不動產估價師



吳紘緒 CCIM

估價師證書字號：(92)台內估字第000119號

台北市不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第000065號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(109)北市估證字第083號

2020年11月23日

樂富一號不動產投資信託基金「順達廠辦大樓」補充意見書

主旨：依「不動產證券化條例」第二十二條第一項及第三項第二款之規定，說明本事務所就「順達廠辦大樓」出具之不動產估價報告書及其簡函於2021年4月30日之合理價格。

說明：標的位於桃園市龜山區文禾路188號全棟及地下一至三層35個坡道平面車位及350個坡道機械車位，大樓名稱為「順達廠辦大樓」（以下稱「勘估標的」）。瑞普國際不動產估價師事務所接受「樂富一號不動產投資信託基金」受託機構（京城商業銀行股份有限公司）之委託，依據瑞普國際不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書內容（暗號：REPro20110020，價格日期為2020年11月23日），評估價格為4,350,000,000元。

調查區域內類似之不動產之價格變動情形，檢視自2020年11月23日至今，並未產生重大影響價格因素，就市場比較法而言，市場成交價格變化不大；就收益法之直接資本化法而言，市場租金波動不明顯及收益資本化率維持低檔，收益價格變動不大；就現金流量分析法而言，部分車位新增租約，故收益法之折現現金流量價格僅有些微變動。故評估信託標的於2021年4月30日之合理價格與前述不動產估價報告書評估價格並無明顯的變動，特此出具說明。

聲明：本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第二十四號所定之關係人之情事。

瑞普國際不動產估價師事務所

不動產估價師

吳紘緒

吳紘緒 CCIM

估價師證書字號：(92)台內估字第000119號

台北市不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第000065號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(110)北市估證字第083號

中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

附件二 高力國際不動產估價師聯合事務所之估價報告書簡函
(及其補充意見書)

高力國際不動產估價師聯合事務所

估價報告書函

本事務所受託針對座落於桃園市龜山區文禾路 188 號之不動產進行合理市場價值評估乙案，依委託單位委託內容要求，基於估價目的為不動產投資信託，價格日期為民國 109 年 11 月 23 日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中，且估價內容依循內政部訂定之「不動產估價技術規則」相關規定。本估價報告書函為估價報告內容摘要，僅作為公開發行文件使用。

一、勘估標的

土地：桃園市龜山區樂捷段 55 地號，共計一筆土地，土地面積 9,260.10 平方公尺 (2,801.18 坪)。

建物：桃園市龜山區文禾路 188 號全棟建物及地下停車位 385 個，建物面積 58,624.70 平方公尺 (17,733.97 坪)。

二、不動產所有權人：順達科技股份有限公司(以下簡稱順達)。

三、他項權利：依據土地及建物登記謄本所載，勘估標的目前未設有任何他項權利。

四、土地使用分區：第二種產業專用區。

五、建築樓層：地上十四層、地下三層。

六、建築完成日期：民國 108 年 1 月 30 日。

七、租賃現況

本案標的於價格日期民國 109 年 11 月 23 日之租賃情形，部分樓層已分別出租予企業法人作為辦公室及停車場使用，出租率達 60.83%，租期最快於民國 113 年到期，其餘則在民國 119 年到期。另部分樓層為順達自用(採售後回租)，若包含順達自用部分，則勘估標的出租率達 100%，租期為 2 至 10 年。

八、價格結論(民國 109 年 11 月 23 日)

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

1. 折現現金流量分析法 (DCF)：新台幣 4,511,751,746 元。
2. 收益法 (直接資本化法)：新台幣 4,562,753,542 元。
3. 比較法：新台幣 4,281,138,636 元。

4. 最後決定之估價金額：依三種評估方法所求得之價格採加權平均方式計算，權重分別為 50%、25%及 25%，最後決定評估不動產總價值為新臺幣肆拾肆億陸仟柒佰萬元整（4,467,000,000 元）。



高力國際不動產估價師聯合事務所

不動產估價師： 詹綽煥

不動產估價師證書字號：（ 94 ）台內估字第000239號

不動產估價師開業證書字號：（ 98 ）北市估字第000147號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：（ 109 ）北市估證字第086號

民國 109 年 11 月 23 日

順達廠辦大樓估價補充意見書

主旨：依「不動產證券化條例」第二十二條第三項第二款之規定，為補充本事務所出具之不動產估價報告書(案號 20-VA-1160-12-52-8698-S-2)及其簡函所評估之不動產於民國 109 年 11 月 23 日之合理價格。

說明：高力國際不動產估價師聯合事務所(以下稱「本事務所」)接受京城商業銀行股份有限公司(以下簡稱京城銀行)之委託，就座落於桃園市龜山區文禾路 188 號等全棟建物(以下稱勘估標的)，出具價格日期為民國 109 年 11 月 23 日之不動產估價報告書及其簡函，依「不動產證券化條例」第二十二條第三項第二款之規定，出具信託財產市場價格意見書。

針對勘估標的之不動產價格變動情形，本事務所意見如下：

- 一、 經檢視委託人提供之租賃契約，目前之租賃情況相較於價格日期為民國 109 年 11 月 23 日時之不動產證券化估價報告書而言，仁寶電腦續租 35 個機車位及承租汽車位 17 個、原點奈米承租 3 個汽車位，月租金收入增加 40,000 元，租金收入僅增加 0.33%，對標的價值影響極微。
- 二、 觀察近期龜山區及新莊區廠辦實價登錄買賣及租金實例，民國 109 年 1 月至價格日期當時共 20 筆買賣實例，價格約介於每坪 9~38 萬元；價格日期當時至民國 110 年 4 月無任何買賣實例。民國 109 年 1 月至價格日期當時共 29 筆租賃實例，月租金約介於每坪 405~929 元；價格日期當時至民國 110 年 4 月共 12 筆交易，月租金約介於每坪 456~921 元。價格及租金差異主要受交易實例之坐落位置、面積大小、樓層、屋齡等條件影響，整體而言價格日期當時至民國 110 年 4 月租金變動幅度不大，租賃市場表現穩定。
- 三、 龜山區及新莊區於價格日期當時至民國 110 年 4 月雖無任何買賣實例，觀察全台不動產投資市場，民國 110 年第 1 季工業不動產購買動能仍強，工業不動產投資總額達 203 億元，其中又以新北、桃園及新竹交易量最大，主要係因產業發展帶動不動產投資。整體而言，新北及桃園工業不動產買賣市場表現穩健，另標的周邊地區華亞科技園區發展成熟，未來尚有樂善科技園區及郵政物流園區等重大投資，預期工業不動產交易市場持續穩定發展。

四、 綜上所述，本季標的收益情形與價格日期當時相比並無明顯變動，同時考量區域廠辦交易及租賃市場供需平穩，故本事務所認為勘估標的不動產價格於民國 110 年 4 月 30 日之市場合理價格與價格日期為民國 109 年 11 月 23 日時之評估價格 4,467,000,000 元並無明顯變化。

聲明：本事務所與委託單位、不動產所有權人及不動產證券化受託機構等，並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

不動產估價師：詹綸煥（簽名或蓋章）

不動產估價師證書字號：（94）台內估字第000239號

不動產估價師開業證書字號：（98）北市估字第000147號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：（109）北市估證字第086號

中 華 民 國 1 1 0 年 4 月 3 0 日

附件三 戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產收益

穩定性之專家意見書

『順達廠辦大樓』信託財產收益穩定性專家意見書

委託人

京城商業銀行股份有限公司

標的位置

桃園市龜山區文禾路 188 號全棟房地（地下 3 層地上 14 層）

土地坐落於桃園市龜山區樂捷段 55 地號

日期

2021 年 8 月 18 日



戴德梁行不動產估價師事務所

台北市信義區110松仁路101號群益金融大樓6樓

電話: +886 2 8788 3288 | 傳真: +886 2 8780 5188

cushmanwakefield.com

目 錄

壹、前言	2
一、 辦理依據及目的	2
二、 資料來源及作業假設	2
貳、投資標的基本資料分析	3
一、 坐落位置	3
二、 臨路條件分析	3
三、 基地條件分析	4
四、 土地利用現況	5
五、 租戶現況	5
參、區域市場分析	6
一、 龜山區產業分布概況分析	6
二、 華亞科技園區產業分布概況分析	7
三、 現有競爭潛在供給調查	8
四、 本案投資標的之廠辦需求分析	9
五、 市場分析結論	10
肆、租賃契約內容分析	11
一、 租賃契約內容整理	11
二、 契約租金與市場租金差異分析	11
三、 契約租期分析	12
四、 租金調幅分析	12
五、 違約或提前終止契約之保障分析	13
伍、租金收益穩定性綜合結論	14
附件	
(一) 不動產估價師證書	
(二) 不動產估價師開業證書	
(三) 不動產估價師公會會員證書	
(四) 專業人員背景簡介	

壹、前言

一、辦理依據及目的

戴德梁行不動產估價師事務所(下稱本事務所)接受京城商業銀行股份有限公司(下稱委託人)委託,依據不動產證券化條例第三十一條第一項第四款、及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六條第一項第十五款之規定,出具信託財產收益穩定性專家意見書。

(一) 委託人:京城商業銀行股份有限公司

(二) 委託目的:就委託人擬購置『順達廠辦大樓』為不動產投資信託標的(下稱投資標的)之收益穩定性提出專業意見

二、資料來源及作業假設

(一) 資料來源:

本意見書係依委託人提供之下列相關資料,並依據相關市場調查後,進行分析及意見表達:

1. 瑞普國際不動產估價師事務所(下稱瑞普)於2020年11月23日出具之證券化不動產估價報告書(案號:REPro第20110020號)
2. 高力國際不動產估價師聯合事務所(下稱高力)於2020年11月23日出具之證券化不動產估價報告書(案號:20-VA-1160-12-52-8698-S-2)
3. 委託人提供之投資標的租賃契約及稅單、保險單等電子檔,資訊統計分析截止日為2020年11月23日。

(二) 作業假設:

本意見書係基於以下假設條件進行分析及意見陳述:

1. 本意見書係以委託人提供之資訊,包括投資標的基本資料及租約、證券化不動產估價報告書籍信託計畫等為依據,本事務所不負以上提供資訊正確性之義務。
2. 本意見書假設本投資標的並無任何隱藏或未被發現的條件,足以影響該不動產未來收益或價值。除非於意見書中另有聲明,不動產中可能存在或不存在的危險因子,不列入不動產估價師之專業意見表達範圍。不動產估價師並不具備了解不動產內部物質的知識能力,亦沒有資格檢測這些物質;石棉、尿素等這類材料及其他潛在的危險材料的存在,可能會影響不動產的價值,但本意見書的假設前提,是不動產中沒有這些會導致收益或價值降低的材料,不動產估價師對於以上情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。

貳、投資標的基本資料分析

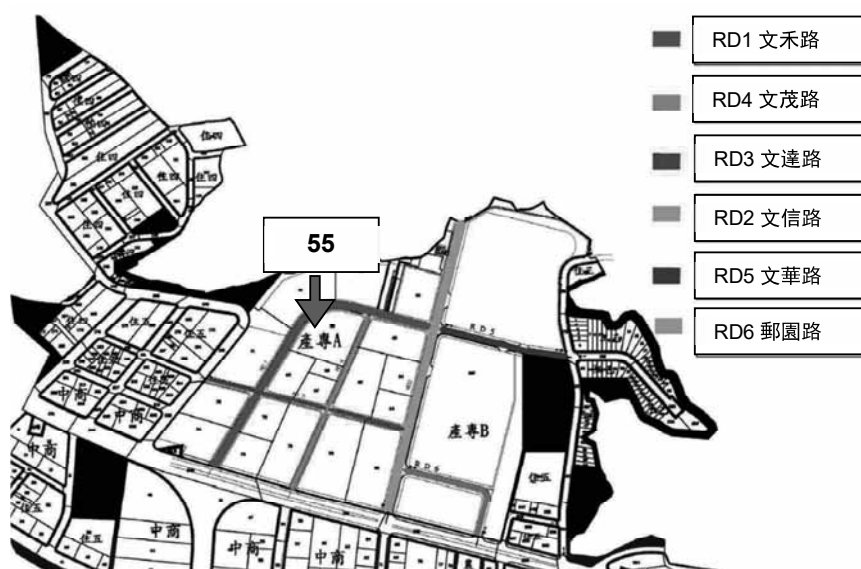
一、坐落位置

投資標的坐落於文化一路及文桃路路口北側街廓內，西側距離華亞科技園區約 1,000 公尺，西北側距離林口長庚紀念醫院約 2,000 公尺、距離國道一號中山高速公路林口交流道約 2,500 公尺，南側距離捷運機站線體育大學站約 900 公尺，鄰近主要交通要道為文化一路，周邊多為未開發之土地。整體而言，投資標的位置及交通條件均屬一般。

二、臨路條件分析

投資標的臨路情形如下表所示：

臨路面向	臨接道路	臨路面寬
東側	9 米 文茂路	60 米
西側	15 米 文禾路	60 米



三、基地條件分析

本案勘估標的桃園市龜山區樂捷段 55 地號土地，地勢平坦，隸屬於變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫，第二種產業專用區，法定建蔽率及容積率分別為 70%及 420%。土地使用管制相關要點如下：

第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(一) 核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二) 次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(五) 住宅。

(六) 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

四、土地利用現況

本基地已於 2019 年 1 月 30 日建築完成，現況為一棟地上 14 層、地下 3 層之廠辦大樓，即投資標的。全棟採 RC 結構，1~3 層樓層高度皆挑高 6 米，樓板載重達 1.5 噸/m²；4~14 層各為 4.5 米，其中 4~5 樓登記用途為廠房，樓板載重各為 800 公斤/m²；6~14 樓登記用途為辦公室，樓板載重各為 500 公斤/m²。整體而言，投資標的各層之樓高、載重等規格皆高於同類型登記用途之產品。

五、租戶現況

現有租戶包括租戶 A、租戶 B、租戶 C、租戶 D 等四家公司，皆為本案基地計畫發展之核心產業。

順達科技為本案投資標的之起造人及現況之所有權人，依委託人提供之資料顯示，順達科技擬以售後回租之方式出售予委託人，回租條件則比照現有承租戶之租賃契約。

租戶	產業類別	資本額	上市櫃	外商
租戶 A	資訊軟體服務業	306,500,000	否	否
租戶 B	電腦及其週邊設備製造業	60,000,000,000	是	否
租戶 C	電子零組件製造業	200,000,000	是	是
租戶 D	生物技術服務業	500,000,000	是	否
順達科技(股)公司	電力設備及配備製造業	2,500,000,000	是	否

資料來源：經濟部商業司，戴德梁行整理

參、區域市場分析

一、龜山區產業分布概況分析

龜山區為北臺灣的工業重鎮，由民國 105 年桃園市普查結果顯示，龜山區之生產總額按前十大行業統計排序，除航空業、汽車及其零件製造業非屬龜山區之主力產業外，其餘行業皆名列桃園市前三名，其中石油及煤製品製造業、電子零組件製造業、與電腦電子產品及光學製品製造業更名列桃園市第一位。

表 2 桃園市工業及服務業場所單位生產總額重要中行業之經營概況

	民國 105 年		民國 105 年		全年生產總額			主要生產行政區 (生產總額占 該市該業比率) (%)
	年底場所單位數 (家)	5 年 增減 (%)	年底從業員工人數 (人)	5 年 增減 (%)	(百萬元)	占全國 該業比率 (%)	全國 排名	
總計 按「生產總額」排序 前 10 大中行業	110 997	14.57	931 550	12.35	3 567 019	-	-	
電子零組件製造業	1 336	-6.44	129 592	3.38	629 640	15.43	2	龜山區(27.17) 龍潭區(21.54)
航空運輸業	15	-	18 151	175.02	236 564	75.29	1	大園區(53.33) 蘆竹區(46.64)
電腦、電子產品及光學 製品製造業	468	0.86	35 685	-20.68	212 293	14.43	3	龜山區(48.25) 桃園區(29.36)
汽車及其零件製造業	525	-3.85	25 439	-9.21	202 180	39.95	1	中壢區(37.91) 楊梅區(21.53) 觀音區(16.20)
石油及煤製品製造業	23	21.05	1 577	13.37	149 175	14.59	3	龜山區(98.53)
化學原材料、肥料、氮 化合物、塑膠原料及 人造纖維製造業	252	16.13	11 989	25.46	148 769	10.58	3	觀音區(38.86) 龜山區(31.21)
批發業	18 306	6.32	78 459	-1.12	133 135	6.40	5	桃園區(23.19) 龜山區(19.10)
機械設備製造業	2 328	9.55	35 933	16.09	132 448	13.48	2	蘆竹區(18.02) 龜山區(17.39) 中壢區(17.04)
金屬製品製造業	3 369	9.45	39 452	10.67	131 666	10.55	4	蘆竹區(16.00) 龜山區(13.44)
電力設備及配備製造業	781	9.38	25 134	19.28	128 023	25.25	2	蘆竹區(17.53) 中壢區(16.99) 龜山區(16.32)

107年桃園市龜山區A6800007013 主要產業工廠廠數比



107年桃園市龜山區A6800007013 主要產業工廠營收比



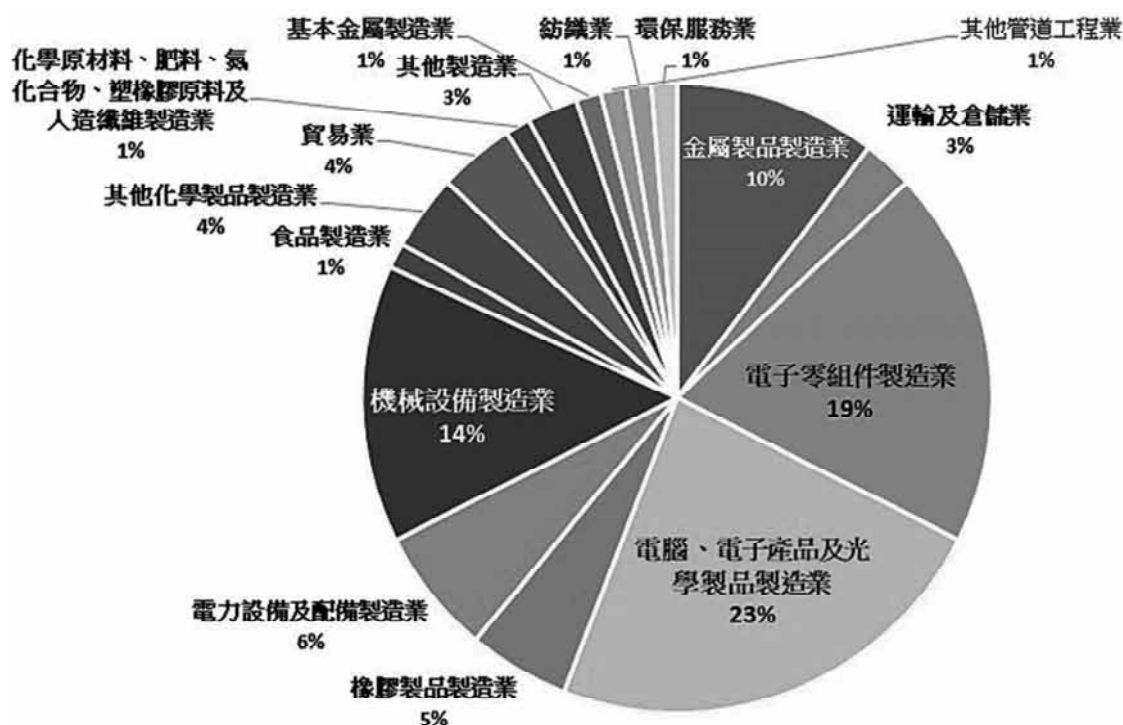
資料來源：桃園市政府統計局，戴德梁行整理

桃園市龜山區科技產業發達，擁有包含龜山工業區、林口工三、工四工業區及華亞科技園區等，每年科技產值高達 6,800 億元，而全區工業年產值達 8,600 億元，佔全國總產值約 8%。

惟龜山區之工業發展為高科技產業與傳統產業綜合發展，由於投資標的訴求之核心產業為生技、綠能（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊（含資訊服務業）、自動化、精密機械（含電動車）、通訊（含通訊服務業）、研發創新等高科技產業，故本案市場性分析範圍係以最具替代與競爭關係之華亞科技園區為主。

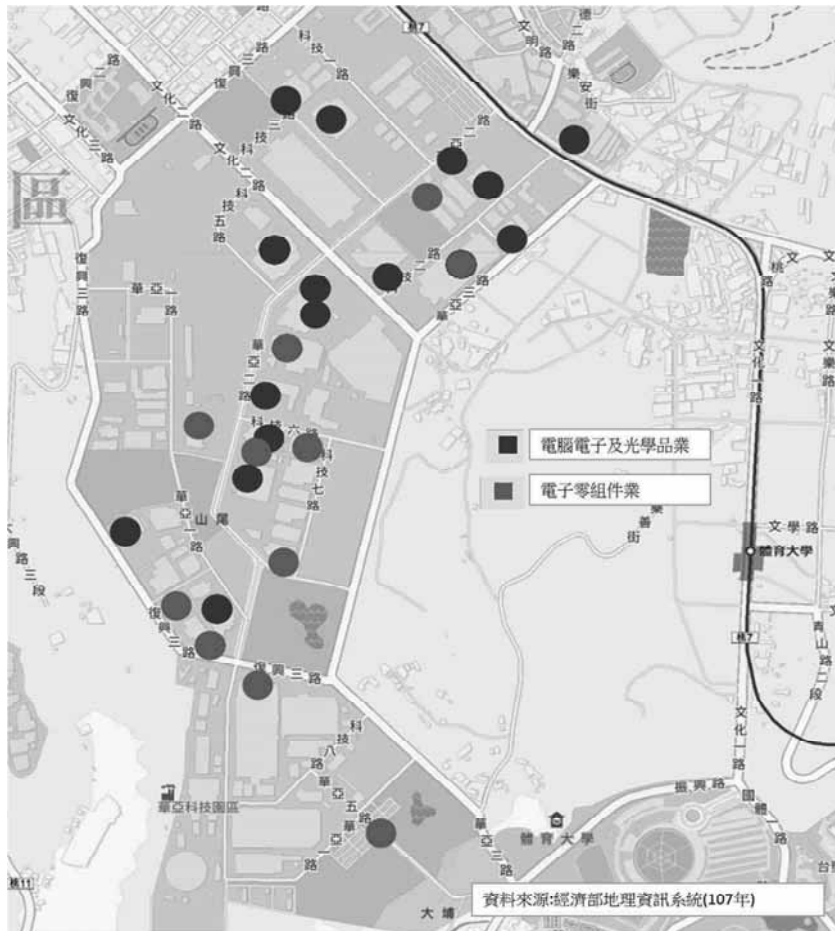
二、華亞科技園區產業分布概況分析

台塑集團投資興建的華亞科技園區，吸引許多重量級廠商進駐，是距離台北都會最近的半導體光電園區，匯集了南亞科技、廣達、中環等科技明星大廠，園區擁有光纖網路系統、資訊系統中央控制、管理中心、會議中心、展示中心和人才培育中心。



資料來源：華亞科技園區服務中心，戴德梁行整理

華亞科技園區內以電子相關廠家為主，其中以電腦及光學製品業佔園區總家數比例 23% 最高，其次為電子零組件業之 19%，產業群聚效應極為明顯。



資料來源：華亞科技園區服務中心，戴德梁行整理

三、現有競爭潛在供給調查

(一) 現有競爭

華亞科技園區內之高科技廠辦多以自用為主，經本事務所調查與投資標的類似條件之廠辦總量約在 14 萬坪，其中僅 1.3 萬坪為出租使用，其餘則為自用廠辦。

租金行情方面，浩瀚科技公司全棟廠辦屋齡較久，總部之動線規劃及層高、載重等規格逐漸無法迎合科技業的新時代需求，空置時間已久，租金行情約在 NT\$500 元/坪/月。暄達醫學科技總部則以自用為主，對外出租之廠辦面積僅 960 坪，建物規格高且符合時代所需，租金水準則在 NT\$780 元/坪/月。

廠辦名稱	總面積(坪)	自用面積(坪)	出租面積(坪)	租金(元/坪/月)
英業達集團桃園科技園區	21,000	21,000	-	-
致茂電子	31,240	31,240	-	-
禾聯碩	9,120	9,120	-	-
飛捷科技	5,079	5,079	-	-
東遠精技科技總部	10,670	10,670	-	-
浩瀚	11,943	-	11,943	500
廣達研發大樓	48,000	48,000	-	-
暄達	2,400	1,440	960	780
聯府	4,800	4,800	-	-
合計	144,252	131,349	12,903	

資料來源：戴德梁行調查整理

(二)潛在供給

投資標的周邊興建中之廠辦大樓計有位於華亞園區內的神準科技，規劃量體約 13,500 坪；與本投資標的同樣位於樂善科技園區的禾聯 A7 總部，規劃量體則約 16,800 坪。經調查以上兩棟廠辦預計皆以自用為主，故未來三年內廠辦市場供給仍極為有限。

華亞科技園區內土地供給有限，大面積土地多已開發完畢，目前僅限北側區域內有零星土地供給。

四、本案投資標的之廠辦需求分析

華亞科技園區內土地價格逐年上升，購地自建除了需面對土地供給有限之課題外，土地成本亦為重要考量，故承租適用廠辦可望成為未來取得生產基地之方式，亦符合科技產業重本業、輕資產之產業趨勢。

投資標的坐落之樂善科技園區介於台北與桃園之間，中山高速公路行經北側，自交流道至投資標的的車程約 5 分鐘，交通便捷，地理環境極佳。區內主要提供國內外高科技廠商設立其亞太地區企業總部，以發揮生產、工程、研發及管理等多元化功能。

投資標的鄰近機場捷運線 A7 站，除地緣與華亞科技園區相近外，目前雖因園區尚未全部開闢完成，產業進駐進度尚在初期階段，但同為本園區開發者之致茂及禾聯等廠商，其本業與華亞科技園區之產業則具相當之關聯性，開發本園區之目的亦以興建自用研發基地為主，未來可望形成新興高科技園區，並與華亞科技園區共榮。

五、市場分析結論

綜合華亞科技園區產業分布、工業土地、廠辦市場現況供給等分析，考量桃園為未來科技產業發展之核心地區，投資標的坐落之樂善科技園區與華亞科技園區同為連結桃園航空城及雙北市之交通節點。基於周邊土地供給有限，產業需求逐年上升之趨勢，新時代廠辦短期內供給稀少，周邊現有廠辦亦多以自用為主，而投資標的之廠辦規劃及規格方面，無論在單層面積、樓層高度、樓板載重以及登記用途等各方面皆符合時代所需。

就市場租金而言，瑞普及高力兩位不動產估價師之估價報告相關內容顯示：

市場看法	投資標的產品	瑞普	高力
市場性敘述	廠辦	勘估標的位於樂善科技園區內，考量園區內各大型投資不斷且交通、生活機能便捷，且近年中美貿易戰使台商回流，對工商業不動產需求大幅提昇，故本案未來發展應可樂觀看待。 區域環境內廠辦市場空置率介於5~10%，因為屬區段徵收開發區內，許多建物仍興建中，區內建物逐漸完工且陸續進駐，房地產市場價格預期將成穩定發展。	本區有機場捷運、中華郵政物流專區以及合宜住宅等重大投資，近期已成為桃園市不動產交易最熱絡的地區。預期本區工業部門將持續朝向高科技、低污染之產業別發展；住宅及商業部門也將因及業人口增加，逐漸形成完整生活圈。整體而言，本案近鄰地區極具未來發展潛力。
租金行情	廠辦	650~720 元/坪/月	500~700 元/坪/月
	坡道平面停車位	2,800~3,200 元/月/個	3,000 元/月/個
	坡道機械停車位	1,800~2,200 元/月/個	2,000 元/月/個
評估租金	廠辦	690 元/坪/月	690 元/坪/月

由上表結果顯示兩家專業估價者對於投資標的之市場租金評估結果皆為 NT\$690 元/坪/月。經查閱其蒐集之租金交易案例多為 3~4 層樓之全棟工業廠房拆算而得，此亦顯示投資標的的周邊近期並無符合科技業所需之廠辦產品，而兩家對於樂善科技園區規劃高科技廠辦的未來發展皆持穩定且具潛力之看法。

肆、租賃契約內容分析

一、租賃契約內容整理

經檢視委託人提供之租賃契約，及順達科技公司擬售後回租之租賃條件，茲將投資標的全棟租賃契約主要內容彙整如下表：

承租序號	租期(年)	剩餘租期(年)	承租面積(坪)	面積佔比	租金佔比
1	5	3~4 年	1,171.40	7.58%	7.56%
2	10	9~10 年	3,547.72	22.94%	22.89%
3	10	9~10 年	1,171.39	7.58%	7.79%
4	10	9~10 年	2,409.84	15.59%	15.55%
5	10	9~10 年	1,105.15	7.15%	7.13%
6	10	9~10 年	1,557.68	10.07%	10.05%
7	2	1~2 年	2,342.78	15.15%	15.12%
8	5	4~5 年	2,156.33	13.95%	13.91%

剩餘租期年數係以 2021 年 2 月 1 日計算至契約到期日

二、契約租金與市場租金差異分析

投資標的現有租約計有四家承租人，租金係以投資標的毛胚點交為計算基礎。除其中一家承租人自行設置機(水)電、空調機房(管線)、廁所等必要設施外，其餘三家承租人之有關機(水)電、空調機房(管線)、廁所等必要設施由出租人依照承租人指定的設備規格向設備廠商購買及安裝，並按月支付空調使用費。

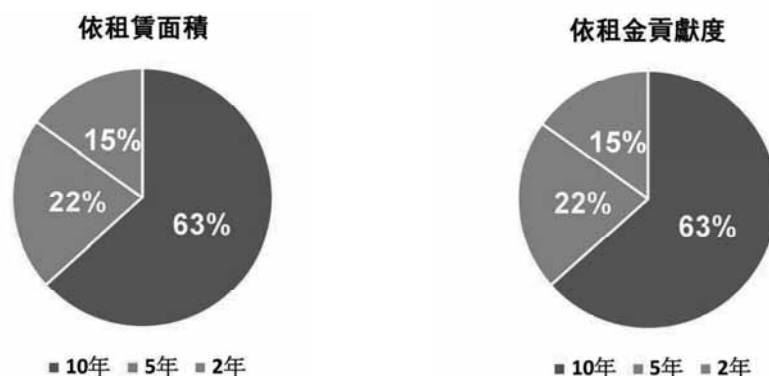
依一般廠辦大樓之租賃市場實務而言，租賃標的之點交界面通常已包含機(水)電、空調機房(管線)、廁所等必要設施，故由承租人自行設置之情形較不常見。但本案係由出租人依照承租人指定的設備規格向設備廠商購買及安裝，類似量身定做之規格，因此若將空調使用費視為租金之一部分，則該三家承租人可視為承租了具備機(水)電、空調機房(管線)、廁所等必要設施的量身定做的廠辦。經以此承租界面核算四家現有承租人及順達科技擬售後回租之廠辦平均租金約 NT\$701 元/坪/月，其租金水準係落在兩家專業估價者及本事務所調查評估之市場租金 NT\$650~780 元/坪/月之合理範圍內，故本事務所認為此租賃涵蓋內容與契約租金之相對性符合市場行情，且以上方式對於承租人契約期滿後續租之可能性將大有助益。

停車位租金方面，依高力市場調查結果，坡道平面車位租金約 NT\$3,000 元/位，坡道機械車位租金約 NT\$2,000 元/位，其結果與本事務所之看法相近，且符合當地市場行情。投資標的之停車位契約租金與市場租金行情相同，且停車位係搭配廠辦同時租賃，故當廠辦租金具有穩定性，停車位之租金收益將同時趨於穩定。

三、契約租期分析

四家現有租戶中，其中一家簽訂之契約租期為 5 年，另外三家之契約租期則為 10 年，順達科技擬售後回租之部分，除 7 樓及 11 樓回租 2 年外，其餘空間則擬回租 5~10 年。以上資訊顯示投資標的透過契約約定，已達到相當程度之收益穩定性。

經分別以租賃面積及租金貢獻度分析本案投資標的之收益穩定性，統計結果如下：



(一) 依廠辦租賃面積

本案投資標的之廠辦除了 7 樓及 11 樓由順達科技售後回租之租期為 2 年外，其餘廠辦之契約租期或售後回租租期皆為 5 年以上，面積佔比約 84.85%，10 年租期之廠辦面積之佔比更高達 63.33%，對於本案投資標的之租金穩定性具有相當之助益。

(二) 依廠辦租金貢獻度

本案投資標的之廠辦除了 7 樓及 11 樓由順達科技售後回租之租期為 2 年外，其餘廠辦之契約租期或售後回租租期皆為 5 年以上，租金佔比約佔全棟廠辦租金之 84.88%，其中 10 年租期之廠辦年租金佔比高達 63.41%，對於本案投資標的之租金穩定性具有相當之助益。

此外，投資標的為新完工之現代化科技廠辦，包括順達科技、以及已簽訂租賃契約之四家公司對於新完工之廠辦皆有進行裝修及購置固定式設備之必要性，因此承租方為避免出租人於短約期滿不續租，對於簽訂 5~10 年租賃契約，以分年攤提裝修及固定式設備費用而言，不啻是件好事，對於出租人而言則是收益穩定的保障。

四、租金調幅分析

投資標的已簽訂現有租賃契約的四家公司，經檢視其租金調幅皆略高於一年期定存利率，能大致反映通貨膨脹，亦符合一般每 2~3 年調漲 3~5% 之市場慣例，本事務所認為此調幅不致於影響租賃行為的穩定性。

五、違約或提前終止契約之保障分析

投資標的已簽訂現有租賃契約的四家公司，其保證金條款皆為 3 個月之月租金，符合目前市場慣例。

經檢視現有租賃契約，承租人無違約情事而擬提前終止契約時，須於六個月前以書面通知出租人，始得期前終止，否則應賠償三個月租金做為違約金。以上條款對於出租人而言應具有維持收益穩定之功能。

若以 3~5 年為一般契約租期而言，即使空置期間為六個月，若有 3 個月租金之保障，租金損失僅為三個月，但空置六個月換算為空置率即高達 10~16%。以投資標的出租之市場性而言，對於空置損失之評估，瑞普與高力兩家專業估價者之估計值僅分別 8%及 5%，以上數據表示本區廠辦若有正常之維護及管理，其空置期合理而言不會高達六個月。現有租約以三個月之月租金做為保證金及非於六個月前以書面通知，則出租人則需支付提前終止之違約金，就收益穩定性而言具有相當保障。

伍、租金收益穩定性綜合結論

綜合以上論述，本事務所就投資標的收益穩定性之分析結論如下：

- 一、樂善科技園區及華亞科技園區及周邊之工業土地及科技廠辦供給有限
- 二、樂善科技園區及華亞科技園區之現代化科技廠辦市場具有潛在需求
- 三、投資標的之建物規劃及規格優於一般廠辦大樓且符合市場需求
- 四、投資標的之契約租金合於市場水準
- 五、投資標的已訂定 5~10 年租期及預計售後回租之廠辦面積高達全案之 85%，為收益穩定之保障
- 六、投資標的已訂定 5~10 年租期及預計售後回租之廠辦租金貢獻高達全案之 85%，為收益穩定之保障
- 七、投資標的之契約租金調幅符合市場慣例
- 八、投資標的之契約對於違約或提前終止契約之保障條款有助於收益穩定

爰此，本事務所認為本案投資標的具有收益穩定性



戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師 楊長達

不動產估價師簽章：

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000051 號

不動產估價師開業證書字號：(96)北市估字第 000106 號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(110)北市估證字第 035 號

2021 年 8 月 18 日

(九十一)台內估字第0000五一號

不動產估價師證書

姓名：楊長達 性別：男

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

頒證依據：依據不動產估價師法規定發給。



內政部部长

余政憲

中華民國

九

年

八

月

十二日

注意：一、本證書不得轉借他人使用。

二、本證書須顯示於事務所明顯處，以備查驗。

三、不動產估價師為外國人者，請於「國民身分證統一編號」處記載護照號碼，並註明國籍。

印製編號：000067

臺北市不動產估價師開業證書

(96)北市估字第000106號(換發)

姓名：楊長達

性別：男

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 112年01月30日止

事務所名稱：戴德梁行不動產估價師事務所

事務所地址：臺北市信義區松仁路101號6樓



市長柯文哲

中華民國 108 年 01 月 23 日

Taipei City Real Estate Appraiser Practicing License

Name YANG, CHANG-TA

Sex M

Date of Birth

I.D. No.

Expiration Date of License January 30, 2023



According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Wen-Je Ko

Date of Issuance January 23, 2019



台北市不動產估價師公會 會員證書

(110)北市估證字第 035 號

姓名：楊長達

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000051 號

不動產估價師開業證書字號：(96)北市估字第 000106 號

有效期限：至民國 110 年 12 月 31 日止



業經本會理事會審查通過依法加入本會為會員
此 證

理事長 郭國任

中 華 民 國 一 一 〇 年 元 月 一 日

The Real Estate Appraisers Association of Taipei City
Membership Certificate

Name : YANG, CHANG-TA

The Real Estate Appraiser Certificate No. : (91) MOI_NO.000051

The Real Estate Appraiser Practicing License No. : (96) TCG_NO.000106

Date Of Expiry : December 31,2021

This is to certify that the holder of this membership certificate is a bona fide member of the association. In recognition where of this certificate is issued at the City of Taipei.

Chairman *Kuo-Jen Kuo*

Date Of Issuance: : January 1,2021



估價師簡介

姓 名	楊長達	職 稱	所長
服務單位	戴德梁行不動產估價師事務所		
工作年資	逾 20 年		
簽證年資	民國 92 年 1 月 8 日~迄今		
主要專長	土地、旅館、商業及工業用地等各類型不動產估價、不良債權評估及市場分析、財務分析		
專業證照	國家考試合格不動產估價師 國家考試合格不動產經紀人		

	學 校	學 位	科 系
學歷	國立政治大學	學士	地政學系
經歷	公 司 名 稱		職 稱
	香港商梁振英不動產投資顧問有限公司		鑑價部副理
	仲量聯行股份有限公司不動產投資開發顧問部		專案經理
	仲量聯行股份有限公司不動產估價部		經理
重要 個案	個 案 名 稱		
	桃園南崁台茂購物中心、八德大潤發不動產價值評估案		
	台中 Mode Mall、中友百貨不動產價值評估案		
	高雄漢神百貨及漢來飯店、金典酒店不動產價值評估案		
	台北新光三越站前店、信義新天地 A8 館、A11 館、Momo 百貨不動產價值評估案		
	台北君悅大飯店、王朝大飯店不動產價值評估案		
	嘉義王子大飯店及松屋百貨不動產價值評估案		
	中華置地、嘉里大榮物流、中石化全省資產評估案		
	富邦一號、富邦二號不動產證券化評估案		
	國泰一號、國泰二號不動產證券化評估案		
	新光一號不動產證券化評估案		
	三鼎不動產證券化評估案		
	駿馬一號不動產證券化評估案		
	新光人壽、國泰人壽、富邦人壽、南山人壽、台灣人壽、中國人壽全省資產評估案		
	世貿二館地上權權利金價值評估案		
	逾 10 家本國銀行與外商銀行公開標售不良債權評估案		
	9 家外商資產管理公司購買銀行不良債權評估案		
	中央存保公司處理高雄企銀、中興銀行、台東企銀、花蓮企銀、中華商銀、中聯信託、慶豐銀行全省自有不動產與不良債權擔保品評估案		
財團法人保險安定基金處理國華人壽全省自有不動產與不良債權擔保品評估案			

附件四 戴德梁行不動產估價師事務所之信託財產價格

允當性之專家意見書

『順達廠辦大樓』信託財產價格允當性專家意見書

委託人

京城商業銀行股份有限公司

標的位置

桃園市龜山區文禾路 188 號全棟房地（地下 3 層地上 14 層）

土地坐落於桃園市龜山區樂捷段 55 地號

日期

2021 年 8 月 18 日



戴德梁行不動產估價師事務所

台北市信義區110松仁路101號群益金融大樓6樓

電話: +886 2 8788 3288 | 傳真: +886 2 8780 5188

cushmanwakefield.com

目 錄

壹、前言	2
一、辦理依據及目的	2
二、資料來源及作業假設	2
貳、投資標的基本資料分析	3
一、坐落位置	3
二、臨路條件分析	3
三、基地條件分析	4
四、土地利用現況	5
五、租戶現況	5
參、區域市場分析	6
一、龜山區產業分布概況分析	6
二、華亞科技園區產業分布概況分析	7
三、現有競爭潛在供給調查	8
四、本案投資標的之廠辦需求分析	9
五、市場分析結論	10
肆、不動產估價過程及評估參數合理性檢視	11
一、估價報告書完整性之形式審查	11
二、證券化不動產估價報告書完整性之形式審查	13
三、本事務所之廠辦市場交易案例調查結果	14
四、兩家專業估價者比較價格之合理性檢視	15
五、兩家專業估價者採用收益法(直接資本化法)引用參數之合理性檢視	16
六、兩家專業估價者採用折現現金流量分析法(DCF)引用參數之合理性檢視	18
伍、價格允當性綜合結論	20
附件	
(一) 不動產估價師證書	
(二) 不動產估價師開業證書	
(三) 不動產估價師公會會員證書	
(四) 專業人員背景簡介	

壹、前言

一、辦理依據及目的

戴德梁行不動產估價師事務所(下稱本事務所)接受京城商業銀行股份有限公司(下稱委託人)委託,依據不動產證券化條例第三十一條第一項第四款、及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六條第一項第十五款之規定,出具信託財產價格允當性專家意見書。

(一) 委託人:京城商業銀行股份有限公司

(二) 委託目的:就委託人擬購置『順達廠辦大樓』為不動產投資信託標的(下稱投資標的)之價格允當性提出專業意見

二、資料來源及作業假設

(一) 資料來源:

本意見書係依委託人提供之下列相關資料,並依據相關市場調查後,進行分析及意見表達:

1. 瑞普國際不動產估價師事務所(下稱瑞普)於2020年11月23日出具之證券化不動產估價報告書(案號:REPro第20110020號)
2. 高力國際不動產估價師聯合事務所(下稱高力)於2020年11月23日出具之證券化不動產估價報告書(案號:20-VA-1160-12-52-8698-S-2)
3. 委託人提供之投資標的租賃契約及稅單、保險單等電子檔,資訊統計分析截止日為2020年11月23日。

(二) 作業假設:

本意見書係基於以下假設條件進行分析及意見陳述:

1. 本意見書係以委託人提供之資訊,包括投資標的基本資料及租約、證券化不動產估價報告書籍信託計畫等為依據,本事務所不負以上提供資訊正確性之義務。
2. 本意見書假設本投資標的並無任何隱藏或未被發現的條件,足以影響該不動產未來收益或價值。除非於意見書中另有聲明,不動產中可能存在或不存在的危險因子,不列入不動產估價師之專業意見表達範圍。不動產估價師並不具備了解不動產內部物質的知識能力,亦沒有資格檢測這些物質;石棉、尿素等這類材料及其他潛在的危險材料的存在,可能會影響不動產的價值,但本意見書的假設前提,是不動產中沒有這些會導致收益或價值降低的材料,不動產估價師對於以上情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。
3. 本意見書所呈現之價格或租金等貨幣金額,除有特別註明外,皆指新台幣。

貳、投資標的基本資料分析

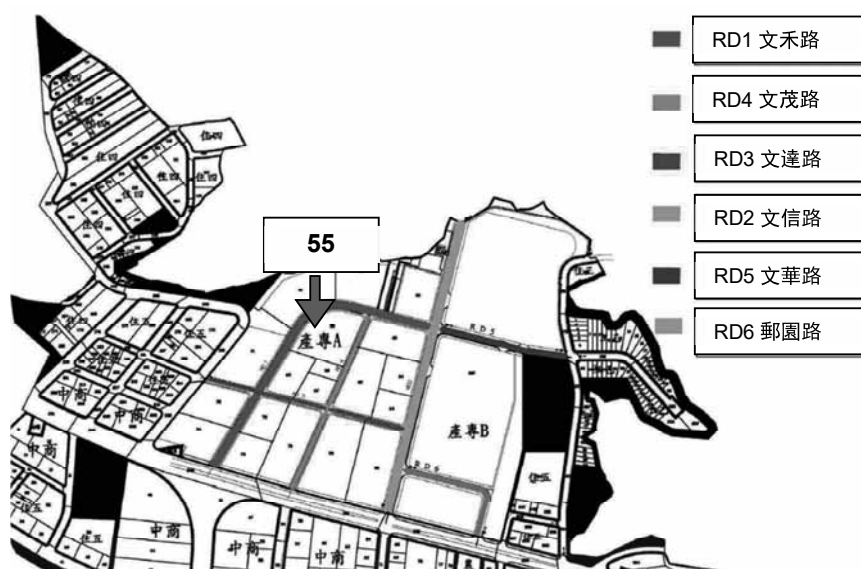
一、坐落位置

投資標的坐落於文化一路及文桃路路口北側街廓內，西側距離華亞科技園區約 1,000 公尺，西北側距離林口長庚紀念醫院約 2,000 公尺、距離國道一號中山高速公路林口交流道約 2,500 公尺，南側距離捷運機站線體育大學站約 900 公尺，鄰近主要交通要道為文化一路，周邊多為未開發之土地。整體而言，投資標的位置及交通條件均屬一般。

二、臨路條件分析

投資標的臨路情形如下表所示：

臨路面向	臨接道路	臨路面寬
東側	9 米 文茂路	60 米
西側	15 米 文禾路	60 米



三、基地條件分析

本案勘估標的桃園市龜山區樂捷段 55 地號土地，地勢平坦，隸屬於變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫，第二種產業專用區，法定建蔽率及容積率分別為 70%及 420%。土地使用管制相關要點如下：

第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(一) 核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(二) 次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(五) 住宅。

(六) 其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

四、土地利用現況

本基地已於 2019 年 1 月 30 日建築完成，現況為一棟地上 14 層、地下 3 層之廠辦大樓，即投資標的。全棟採 RC 結構，1~3 層樓層高度皆挑高 6 米，樓板載重達 1.5 噸/m²；4~14 層各為 4.5 米，其中 4~5 樓登記用途為廠房，樓板載重各為 800 公斤/m²；6~14 樓登記用途為辦公室，樓板載重各為 500 公斤/m²。整體而言，投資標的各層之樓高、載重等規格皆高於同類型登記用途之產品。

五、租戶現況

現有租戶包括租戶 A、租戶 B、租戶 C、租戶 D 等四家公司，皆為本案基地計畫發展之核心產業。

順達科技為本案投資標的之起造人及現況之所有權人，依委託人提供之資料顯示，順達科技擬以售後回租之方式出售予委託人，回租條件則比照現有承租戶之租賃契約。

租戶	產業類別	資本額	上市櫃	外商
租戶 A	資訊軟體服務業	306,500,000	否	否
租戶 B	電腦及其週邊設備製造業	60,000,000,000	是	否
租戶 C	電子零組件製造業	200,000,000	是	是
租戶 D	生物技術服務業	500,000,000	是	否
順達科技(股)公司	電力設備及配備製造業	2,500,000,000	是	否

資料來源：經濟部商業司，戴德梁行整理

參、區域市場分析

一、龜山區產業分布概況分析

龜山區為北臺灣的工業重鎮，由民國 105 年桃園市普查結果顯示，龜山區之生產總額按前十大行業統計排序，除航空業、汽車及其零件製造業非屬龜山區之主力產業外，其餘行業皆名列桃園市前三名，其中石油及煤製品製造業、電子零組件製造業、與電腦電子產品及光學製品製造業更名列桃園市第一位。

表 2 桃園市工業及服務業場所單位生產總額重要中行業之經營概況

	民國 105 年							
	年底場所單位數 (家)	5 年 增減 (%)	年底從業員工人數 (人)	5 年 增減 (%)	全年生產總額 (百萬元)	占全國 該業比率 (%)	全國 排名	主要生產行政區 (生產總額占 該市該業比率 (%)
總計 按「生產總額」排序 前 10 大中行業	110 997	14.57	931 550	12.35	3 567 019	-	-	
電子零組件製造業	1 336	-6.44	129 592	3.38	629 640	15.43	2	龜山區(27.17) 龍潭區(21.54)
航空運輸業	15	-	18 151	175.02	236 564	75.29	1	大園區(53.33) 蘆竹區(46.64)
電腦、電子產品及光學 製品製造業	468	0.86	35 685	-20.68	212 293	14.43	3	龜山區(48.25) 桃園區(29.36)
汽車及其零件製造業	525	-3.85	25 439	-9.21	202 180	39.95	1	中壢區(37.91) 楊梅區(21.53) 觀音區(16.20)
石油及煤製品製造業	23	21.05	1 577	13.37	149 175	14.59	3	龜山區(98.53)
化學原材料、肥料、氮 化合物、塑膠橡膠原料及 人造纖維製造業	252	16.13	11 989	25.46	148 769	10.58	3	觀音區(38.86) 龜山區(31.21)
批發業	18 306	6.32	78 459	-1.12	133 135	6.40	5	桃園區(23.19) 龜山區(19.10)
機械設備製造業	2 328	9.55	35 933	16.09	132 448	13.48	2	蘆竹區(18.02) 龜山區(17.39) 中壢區(17.04)
金屬製品製造業	3 369	9.45	39 452	10.67	131 666	10.55	4	蘆竹區(16.00) 龜山區(13.44)
電力設備及配備製造業	781	9.38	25 134	19.28	128 023	25.25	2	蘆竹區(17.53) 中壢區(16.99) 龜山區(16.32)

107年桃園市龜山區A6800007013 主要產業工廠廠數比



107年桃園市龜山區A6800007013 主要產業工廠營收比



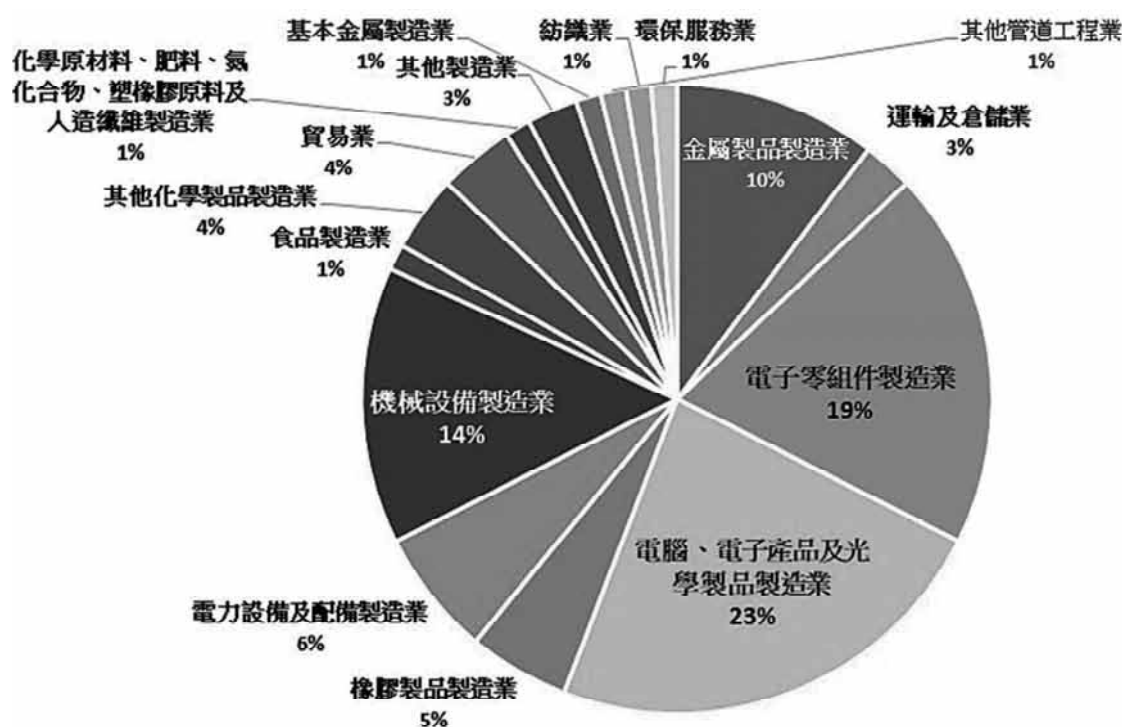
資料來源：桃園市政府統計局，戴德梁行整理

桃園市龜山區科技產業發達，擁有包含龜山工業區、林口工三、工四工業區及華亞科技園區等，每年科技產值高達 6,800 億元，而全區工業年產值達 8,600 億元，佔全國總產值約 8%。

惟龜山區之工業發展為高科技產業與傳統產業綜合發展，由於投資標的訴求之核心產業為生技、綠能（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊（含資訊服務業）、自動化、精密機械（含電動車）、通訊（含通訊服務業）、研發創新等高科技產業，故本案市場性分析範圍係以最具替代與競爭關係之華亞科技園區為主。

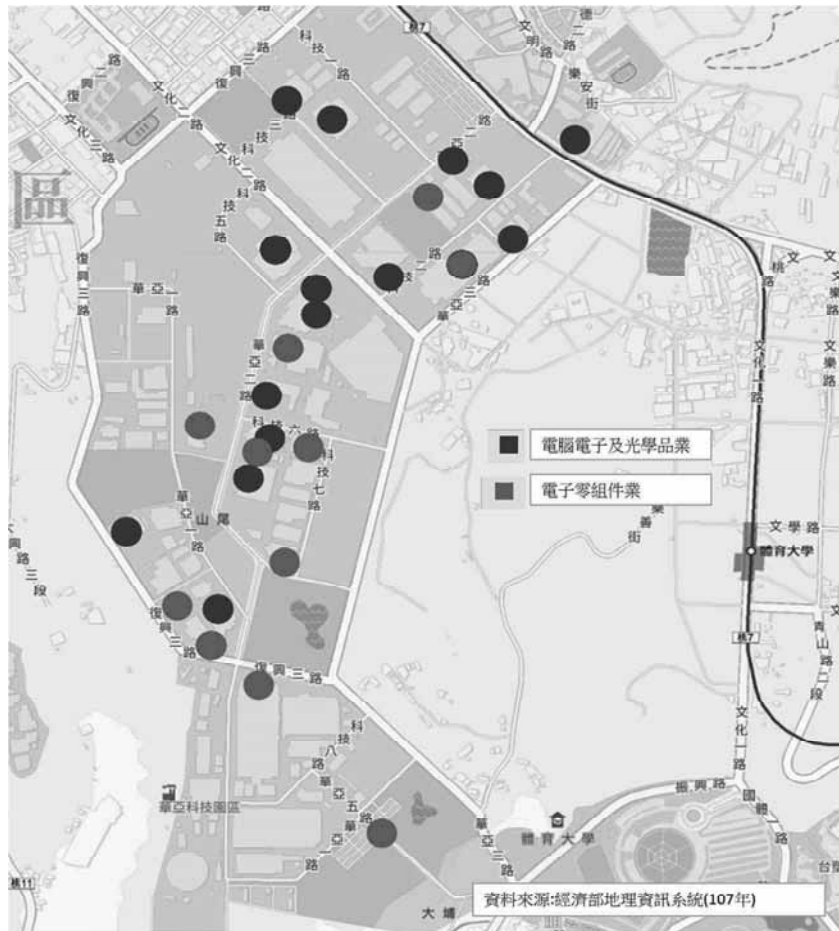
二、華亞科技園區產業分布概況分析

台塑集團投資興建的華亞科技園區，吸引許多重量級廠商進駐，是距離台北都會最近的半導體光電園區，匯集了南亞科技、廣達、中環等科技明星大廠，園區擁有光纖網路系統、資訊系統中央控制、管理中心、會議中心、展示中心和人才培育中心。



資料來源：華亞科技園區服務中心，戴德梁行整理

華亞科技園區內以電子相關廠家為主，其中以電腦及光學製品業佔園區總家數比例 23% 最高，其次為電子零組件業之 19%，產業群聚效應極為明顯。



資料來源：華亞科技園區服務中心，戴德梁行整理

三、現有競爭潛在供給調查

(一) 現有競爭：

華亞科技園區內之高科技廠辦多以自用為主，經本事務所調查與投資標的類似條件之廠辦總量約在 14 萬坪，其中僅 1.3 萬坪為出租使用，其餘則為自用廠辦。

租金行情方面，浩瀚科技公司全棟廠辦屋齡較久，總部之動線規劃及層高、載重等規格逐漸無法迎合科技業的新時代需求，空置時間已久，租金行情約在 NT\$500 元/坪/月。暄達醫學科技總部則以自用為主，對外出租之廠辦面積僅 960 坪，建物規格高且符合時代所需，租金水準則在 NT\$780 元/坪/月。

廠辦名稱	總面積 (坪)	自用面積 (坪)	出租面積 (坪)	租金 (元/坪/月)
英業達集團桃園科技園區	21,000	21,000	-	-
致茂電子	31,240	31,240	-	-
禾聯碩	9,120	9,120	-	-
飛捷科技	5,079	5,079	-	-
東遠精技科技總部	10,670	10,670	-	-
浩瀚	11,943	-	11,943	500
廣達研發大樓	48,000	48,000	-	-
暄達	2,400	1,440	960	780
聯府	4,800	4,800	-	-
合計	144,252	131,349	12,903	

資料來源：戴德梁行調查整理

(二) 潛在供給

投資標的周邊興建中之廠辦大樓計有位於華亞園區內的神準科技，規劃量體約 13,500 坪；與本投資標的同樣位於樂善科技園區的禾聯 A7 總部，規劃量體則約 16,800 坪。經調查以上兩棟廠辦預計皆以自用為主，故未來三年內廠辦市場供給仍極為有限。

華亞科技園區內土地供給有限，大面積土地多已開發完畢，目前僅限北側區域內有零星土地供給。

四、本案投資標的之廠辦需求分析

華亞科技園區內土地價格逐年上升，購地自建除了需面對土地供給有限之課題外，土地成本亦為重要考量，故承租適用廠辦可望成為未來取得生產基地之方式，亦符合科技產業重本業、輕資產之產業趨勢。

投資標的坐落之樂善科技園區介於台北與桃園之間，中山高速公路行經北側，自交流道至投資標的的行車約 5 分鐘，交通便捷，地理環境極佳。區內主要提供國內外高科技廠商設立其亞太地區企業總部，以發揮生產、工程、研發及管理等多元化功能。

投資標的鄰近機場捷運線 A7 站，除地緣與華亞科技園區相近外，目前雖因園區尚未全部開闢完成，產業進駐進度尚在初期階段，但同為本園區開發者之致茂及禾聯等廠商，其本業與華亞科技園區之產業則具相當之關聯性，開發本園區之目的亦以興建自用研發基地為主，未來可望形成新興高科技園區，並與華亞科技園區共榮。

五、市場分析結論

綜合華亞科技園區產業分布、工業土地、廠辦市場現況供給等分析，考量桃園為未來科技產業發展之核心地區，投資標的坐落之樂善科技園區與華亞科技園區同為連結桃園航空城及雙北市之交通節點。基於周邊土地供給有限，產業需求逐年上升之趨勢，新時代廠辦短期內供給稀少，周邊現有廠辦亦多以自用為主，而投資標的之廠辦規劃及規格方面，無論在單層面積、樓層高度、樓板載重以及登記用途等各方面皆符合時代所需。

就市場租金及價格分析而言，瑞普及高力兩位不動產估價師之估價報告相關內容顯示：

市場看法	投資標的產品	瑞普	高力
市場性敘述	廠辦	勘估標的位於樂善科技園區內，考量園區內各大型投資不斷且交通、生活機能便捷，且近年中美貿易戰使台商回流，對工商業不動產需求大幅提昇，故本案未來發展應可樂觀看待。 區域環境內廠辦市場空置率介於5~10%，因為屬區段徵收開發區內，許多建物仍興建中，區內建物逐漸完工且陸續進駐，房地產市場價格預期將成穩定發展。	本區有機場捷運、中華郵政物流專區以及合宜住宅等重大投資，近期已成為桃園市不動產交易最熱絡的地區。預期本區工業部門將持續朝向高科技、低污染之產業別發展；住宅及商業部門也將因及業人口增加，逐漸形成完整生活圈。整體而言，本案近鄰地區極具未來發展潛力。
租金行情	廠辦	650~720 元/坪/月	500~700 元/坪/月
	坡道平面停車位	2,800~3,200 元/月/個	3,000 元/月/個
	坡道機械停車位	1,800~2,200 元/月/個	2,000 元/月/個
評估租金	廠辦	690 元/坪/月	690 元/坪/月
價格行情	廠辦	22~27 萬元/坪	22~26 萬元/坪
	坡道平面停車位	120~135 萬元/個	120~150 萬元/個
	坡道機械停車位	85~95 萬元/個	80~100 萬元/個
評估價格 (比準單位)	廠辦	25.40 萬元/坪	24.34 萬元/坪
	坡道平面停車位	138 萬元/月/個	140 萬元/月/個
	坡道機械停車位	94 萬元/個	100 萬元/個

由上表結果顯示兩家專業估價者對於投資標的之市場租金評估結果皆為 NT\$690 元/坪/月。經查閱其蒐集之租金交易案例多為 3~4 層樓之全棟工業廠房拆算而得，此亦顯示投資標的周邊近期並無符合科技業所需之廠辦產品，而兩家對於樂善科技園區規劃高科技廠辦的未來發展皆持穩定且具潛力之看法。

肆、不動產估價過程及評估參數合理性檢視

一、估價報告書完整性之形式審查

經審閱瑞普及高力兩家估價報告書，檢視其敘述內容皆有符合中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之不動產估價技術公報第二號敘述式不動產估價報告書範本規定應敘明之要項。因此本事務所認為兩家估價報告書之形式審查結果應屬完整。

不動產估價報告書形式審查表（瑞普）

項序	項目	說明
確定估價基本事項	是否明列標的內容： ☒ 是 ☐ 否	
	是否明列價格日期： ☒ 是 ☐ 否	
	是否明列價格種類： ☒ 是 ☐ 否	
	是否明列估價目的： ☒ 是 ☐ 否	
估價方法	估價方法是否採用兩種以上方法？ ☒ 是 ☐ 否	
	採用一種方法時，是否敘明理由 ☐ 是 ☐ 否	不適用
估價方法試算過程	甲、比較法：	採用
	(1)區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率是否 $\leq 15\%$ ☒ 是 ☐ 否	
	(2)總調整率是否 $\leq 30\%$ ☒ 是 ☐ 否	
	(3)比較標的是否使用三個以上 ☒ 是 ☐ 否	
	乙、收益法-直接資本化法：	採用
	(1)總收入項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(2)總費用項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(3)收益資本化率是否敘明推估過程 ☒ 是 ☐ 否	
	丙、收益法--折現現金流量分析法：	採用
	(1)總收益估算項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(2)總成本、總費用項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(3)折現率是否敘明推估過程 ☒ 是 ☐ 否	
	丁、成本法：	未採用
	(1)總成本估算項目是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(2)總成本各項目相關費率是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(3)建物成本是否計算折舊？ ☐ 是 ☐ 否	
	戊、土地開發分析法：	未採用
	(1)計算式是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(2)直接、間接成本各項目是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(3)資本利息綜合利率是否敘明推估過程 ☐ 是 ☐ 否	
	己、其他方法	未採用
報告書型式	比較標的位置圖、照片是否明確？ ☒ 是 ☐ 否	
	報告書是否符合第二號公報規定應敘明之要項？ ☒ 是 ☐ 否	

動產估價報告書形式審查表（高力）

項序	項目	說明
確定估價基本事項	是否明列標的內容： ☒ 是 ☐ 否	
	是否明列價格日期： ☒ 是 ☐ 否	
	是否明列價格種類： ☒ 是 ☐ 否	
	是否明列估價目的： ☒ 是 ☐ 否	
估價方法	估價方法是否採用兩種以上方法？ ☒ 是 ☐ 否	
	採用一種方法時，是否敘明理由 ☐ 是 ☐ 否	不適用
估價方法試算過程	甲、比較法：	採用
	(1)區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率是否 $\leq 15\%$ ☒ 是 ☐ 否	
	(2)總調整率是否 $\leq 30\%$ ☒ 是 ☐ 否	
	(3)比較標的是否使用三個以上 ☒ 是 ☐ 否	
	乙、收益法-直接資本化法：	採用
	(1)總收入項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(2)總費用項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(3)收益資本化率是否敘明推估過程 ☒ 是 ☐ 否	
	丙、收益法--折現現金流量分析法：	採用
	(1)總收益估算項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(2)總成本、總費用項目是否符合規定 ☒ 是 ☐ 否	
	(3)折現率是否敘明推估過程 ☒ 是 ☐ 否	
	丁、成本法：	未採用
	(1)總成本估算項目是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(2)總成本各項目相關費率是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(3)建物成本是否計算折舊？ ☐ 是 ☐ 否	
	戊、土地開發分析法：	未採用
	(1)計算式是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(2)直接、間接成本各項目是否符合規定 ☐ 是 ☐ 否	
	(3)資本利息綜合利率是否敘明推估過程 ☐ 是 ☐ 否	
	己、其他方法	未採用
報告書型式	比較標的位置圖、照片是否明確？ ☒ 是 ☐ 否	
	報告書是否符合第二號公報規定應敘明之要項？ ☒ 是 ☐ 否	

二、證券化不動產估價報告書完整性之形式審查

瑞普及高力兩家專業估價者出具之估價報告書，其估價目的為不動產證券化價值參考。基於以上估價目的，故其估價報告書之製作應遵循以下相關規定辦理：

- 民國 93 年 11 月 18 日內政部台內地字第 0930065421 號函『內政部出具不動產證券化申請案意見書作業要點』
- 民國 102 年 12 月 20 日修正『不動產估價技術規則』
- 內政部民國 98 年 10 月 2 日台內地字第 0980172168 號令修正發布『證券化不動產估價報告書範本』

本價格允當性意見書首先依據以上相關法規及函令規定，檢視兩家估價報告書之完整性：

檢視標準	依據	檢視結果	補充說明
估價者資格需符合不動產估價師法規範	不動產估價師法第 14 條	瑞普：符合 高力：符合	瑞普：吳紘緒估價師 高力：詹繡瑛估價師 兩位皆為執業不動產估價師且為台北市不動產估價師公會會員
不同估價報告價格結果差距有無百分之二十以上之差異	不動產估價師法第 41 條	瑞普：符合 高力：符合	瑞普估價結果：NT\$4,350,000,000 高力估價結果：NT\$4,467,000,000 估價結果差異率為 2.65%
需採用比較法、收益法（直接資本化法）、收益法（折現現金流量分析法）、成本法或土地開發分析法兩種以上估價方法	不動產估價技術規則第 14 條	瑞普：符合 高力：符合	瑞普與高力兩家皆採用： 1. 比較法 2. 收益法（直接資本化法） 3. 收益法（折現現金流量分析法）
比較標的調整率有無大於百分之十五及百分之三十之規定	不動產估價技術規則第 25 條	瑞普：符合 高力：符合	經檢視瑞普與高力兩家報告書在試算價格之調整運算過程中， 皆無 區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十之情形
比較法有無採用三件以上比較標的	不動產估價技術規則第 27 條	瑞普：符合 高力：符合	經檢視瑞普與高力兩家報告書採用比較法估價皆採用三件比較標的進行調整運算。
以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則	不動產估價技術規則第 33 條	瑞普：符合 高力：符合	經檢視瑞普與高力兩家報告書，各期租金收入有租賃契約關係存續者，皆以契約條款認列，契約期滿後則以市場經濟租金為認列基礎。

三、本事務所之廠辦市場交易案例調查結果

如前文所述，投資標的坐落之樂善科技園區為新興發展之科技園區，區內近期並無分層或分戶買賣的科技廠辦交易紀錄，由兩家專業估價者蒐集並採用之廠辦買賣比較標的多數為屋齡 15 年以上之整棟廠辦(瑞普之三個案例皆為整棟交易、高力有兩個位於龜山區比較標的為整棟交易案例，另雖有一個分戶交易案例，但位於新莊區)，經不動產估價師依樓層別效用比進行價格拆算後，選出適當樓層做為比較標的。由此可見投資標的周遭之類似交易確實罕見。

為檢視兩家專業估價者經拆算後做為比較標的價格之合理性，本事務所以投資標的為中心，擴大區域蒐集新北市新莊、泰山、土城、樹林及桃園市桃園、蘆竹等分戶出售之廠辦交易價格結果如下表：

新北、桃園地區廠辦交易案例調查表

縣市	行政區	大樓名稱	門牌	面積	屋齡	單價 (NT\$萬元/坪)	價格日期	價格型態
新北市	新莊區	藍凌電子	福營路 145 巷 31~60 號	183.02	4	292,300	2019/5/1	成交價格
新北市	泰山區	九揚高峰會	明志路三段 478 號	84.42	1	248,000	2020/8/1	成交價格
新北市	土城區	中山一號	中山路 1~30 號	308.26	2	312,000	2020/5/1	成交價格
新北市	樹林區	麗黛實業	中華路 379 巷 86 號	131.05	4	244,900	2020/2/1	成交價格
桃園市	桃園區	廣春成 HVW	經國路 871~900 號	110.13	5	243,600	2018/9/1	成交價格
桃園市	蘆竹區	MIT 雲頂 廠辦專區	長興路一段 205 巷	100~5000	預售	225,000	2021/1/1	待售價格



由於工業生產者選擇生產或研發基地之條件著重於勞工取得及物料運輸，因此無論工業土地、廠房或廠辦，因此長久以來工業區皆依附於高速公路交流道近鄰地區設立，以台北市為供需圈之中心點，價格隨距離由北向南漸次遞減。由本事務所蒐集之新北、桃園地區廠辦交易案例可看出廠辦價格沿中山高速公路(一高)由三重、新莊、泰山至桃園蘆竹遞減，二高沿線則由板橋、土城、樹林至桃園呈現遞減趨勢。經檢視兩家專業估價者拆算案例之價格，瑞普的案例價格介於 22.05～26.68 萬元/坪，高力的案例價格介於 21.38～28.19 萬元/坪，其價格拆算結果與廠辦地理區位之分布情形大致相符。

四、兩家專業估價者比較價格之合理性檢視

本案投資標的位於林口特定區內，雖行政區屬桃園市龜山區，但地理位置則界於新北市新莊、泰山區與桃園市蘆竹區之間，若以二高之相對位置而言，則類似界於新北市板橋、土城區與桃園市桃園、八德區之間，廠辦合理價格依與台北市之距離，並考量華亞科技園區及林口工業區之科技產業聚集效應，依前述案例之價格分布，本案投資標的之合理價格應低於新莊、高於蘆竹，略高於泰山，低於土城、高於八德，略高於樹林，即介於 24～27 萬元/坪。

經檢視兩家專業估價者之廠辦比較價格皆位於上述分析之合理價格範圍內，兩家之差異率則為 3.88%，故本事務所認為兩家專業估價者之廠辦比較價格應屬合理。

比較項目	瑞普	高力	比較價格差異率
1F 比準戶	325,120	267,740	19.36%
4F 比準戶	254,000	243,400	4.26%
全棟廠辦平均	264,907	251,230	5.30%
坡道平面車位平均	1,309,029	1,398,800	6.63%
坡道機械車位平均	882,257	993,143	11.83%
比較法總值	4,450,652,164	4,281,138,636	3.88%

停車位價格方面，本事務所經查證前述市場交易案例中，新莊福營路 145 巷之實價登錄，其坡道平面車位之交易價格為 175 萬元/個，泰山九揚高峰會坡道平面車位之交易價格為 110～130 萬元/個，蘆竹 MIT 雲頂廠辦專區坡道平面車位之待售價格為 125 萬元/個。綜合上述案例之交易價格，推估本案坡道平面車位之價格範圍在 120～140 萬元/個較為合理，而坡道機械車位售價一般約坡道平面車位價格之 70～75%，即市場交易價格約在 85～105 萬元/個。故瑞普與高力的坡道平面及坡道機械車位評估價格皆屬合理行情。

五、兩家專業估價者採用收益法(直接資本化法)引用參數之合理性檢視

(一) 契約租金與市場租金差異分析

如前文(參、區域市場分析)所述，並檢視兩家專業估價者對於廠辦市場租金之評估，本事務所認為兩家之市場租金評估結果應屬合理，且契約租金亦無顯著偏離市場租金水準之情形。

	投資標的產品	瑞普	高力	平均契約租金
租金行情分析	廠辦	650~720 元/坪/月	600~700 元/坪/月	-
	坡道平面車位	2800~3200 元/月/個	3000 元/月/個	
	坡道機械車位	1800~2200 元/月/個	2000 元/月/個	
評估租金	廠辦	690 元/坪/月	690 元/坪/月	701 元/坪/月
	坡道平面車位	3000 元/月/個	3000 元/月/個	3000 元/月/個
	坡道機械車位	2000 元/月/個	2000 元/月/個	2000 元/月/個

停車位租金方面，依高力市場調查結果，坡道平面車位租金約 3,000 元/位，坡道機械車位租金約 2,000 元/位；瑞普市場調查結果以區間方式表示，其結果與本事務所之市場看法相近，符合當地市場行情。投資標之停車位契約租金與市場租金行情相同，且停車位係搭配廠辦同時租賃，故當廠辦租金具有穩定性，停車位之租金收益將同時趨於穩定。

(二) 有效總收入及費用評估參數之合理性檢視

瑞普係以投資標的 4 樓為比準戶，評估該戶有效總收入，並扣除該戶之各項費用後，以收益資本化率求得比準戶之收益價格，再以樓層別效用比推估各單位價格。高力則以全案之收益、費用為評估基礎，評估全案有效總收入，並扣除全案之各項費用後，以收益資本化率推估投資標的全案之收益價格。

經檢視兩家評估過程雖不同，但邏輯仍為一致，且符合不動產估價技術規則關於租金評估之相關規定。

依本事務所調查之區域市場分析結果顯示未來三年供給有限而需求強勁，估計市場空置率約在 5~10%。經檢視瑞普市場空置率之估計值為 8%屬中庸值、高力為 5%相對積極，但皆屬合理範圍。

地價稅、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費等參數之估計方面，兩家之各項估計值皆符合中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈第五號公報(下稱五號公報)之規範。除地價稅及房屋稅計算基礎一致外，瑞普之各項費用估計值皆屬中庸值，高力之各項費用估計值則相對較低，但仍屬合理範圍內。

比較項目	瑞普	高力	五號公報之提列規範
地價稅	依五號公報之規定估計	依五號公報之規定估計	依土地稅法計算為原則，但不考量勘估標的所有權人在同一縣市內有其他土地總歸戶之課題
房屋稅	依五號公報之規定估計	依五號公報之規定估計	以勘估標的產權面積（含公共設施）計算房屋總評定現值，並參考房屋稅條例第五條規定之稅率計算
保險費	0.10%	0.05%	0.05~0.2%
管理費(有效總收入之)	1.00%	0.50%	0.5~2.0%
維修費(營造施工費之)	0.20%	0.10%	0.1~0.3%
重置提撥費(營造施工費之)	0.75%	0.50%	0.5~1.5%

(三) 收益資本化率之合理性檢視

瑞普就廠辦之收益資本化率係以市場萃取法評估，用以萃取之案例則皆為評估比較價格及比較租金時所選用之比較標的，基於前文已檢視過其價格及租金之合理性，故評估值為 2.28% 應屬合理。

高力則以全案之廠辦及停車位之租金及價格區間為基礎，加權平均計算收益資本化率。基於前文已檢視過其價格及租金之合理性，故評估值為 2.40% 應屬合理。

(四) 直接資本化法評估結果之合理性檢視

綜合前文所述，瑞普評估之廠辦市場租金、空置損失、各項費用及收益資本化率皆屬合理，故本事務所認為其廠辦之收益價格評估結果應為合理。惟於總計全案投資標的之收益價格時，其坡道平面及坡道機械車位係以比較法之評估結果與直接資本化法評估之廠辦收益價格合計，故其收益價格隱含了車位部分之比較價格，然就價格允當性而言，由於瑞普有針對坡道平面及坡道機械車位分別蒐集比較標的進行調整評估，故其結果仍屬合理。

而高力評估之廠辦及停車位之市場租金、空置損失及各項費用皆屬合理，廠辦及停車位之收益資本化率評估亦符合市場現況，同時，雖如前文所述，高力對於多項費用估計值係以五號公報之下限值提列，但因此收益資本化率之評估值則將相對提高，故就整體而言，本事務所認為其收益價格評估結果應屬合理。

六、兩家專業估價者採用折現現金流量分析法(DCF)引用參數之合理性檢視

(一) 租金認列基礎之合理性

依不動產估價技術規則第 33 條之規定：以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。經檢視瑞普與高力兩家報告書，分析期間之各期租金收入有租賃契約關係存續者，皆以契約條款認列，契約期滿後則以市場經濟租金為認列基礎，市場租金則沿用前述直接資本化法之各項參數帶入折現現金流量分析模型，本事務所認為合理。

(二) 有效總收入及費用評估參數之合理性檢視

目前順達科技自用之部分將以售後回租方式出售，因此投資標的全案係以價格日期當時滿租為評估前提，經檢視兩家專業估價者對於契約存續期間皆無空置損失，契約期滿後，瑞普市場空置率之估計值為 8%、高力為 5%，其假設與直接資本化法同，皆屬合理估計範圍。

押金孳息部分，瑞普基於 DCF 為未來十年期間之評估，參考過去 14 年之一年期定存利率平均值做為未來利率之假設，其基礎仍有其合理論點，本事務所認為並無不可。高力則比照直接資本化法之假設，以價格日期當時之一年期定存利率計算押金孳息，本事務所亦認為合理。

兩家專業估價者對於地價稅之評估皆以五號公報之規定估計，房屋稅則以委託人提供之房屋稅單為估計基礎，兩家對於以上稅捐皆有考量本案符合新市鎮開發條例第 25 條之減徵規定進行推估，本事務所認為合理。

兩家專業估價者對於保險費之推估皆以 2020 年度之保險費單據為基礎，考量房屋折舊率漸次遞減，本事務所認為合理。

管理費、維修費、重置提撥費等參數之估計方面，兩家之各項估計值皆接比照前述直接資本化法之估計值設算，符合五號公報之規範。如前述，瑞普之各項費用估計值皆屬中庸值，高力之各項費用估計值則相對較低，但仍屬合理範圍內。

(三) 期末收益資本化率之合理性檢視

如前文所述，瑞普僅就廠辦之收益資本化率以市場萃取法評估，評估值為 2.28% 應屬合理，惟就車位部分並未有相關敘述。而在估價報告書則敘述已加計折舊提存率之收益資本化率推定為 2.22%，略低於前述之 2.28%，表示瑞普認為停車位之收益資本化率略低於廠辦，本事務所認為此邏輯有符合市場實務。同時，經檢視高力於直接資本化法評估時，推估之加權平均收益資本化率 2.40% 亦略低於廠辦之 2.48%，咸認瑞普推估之 2.22% 尚屬合理。期末收益資本化率則考量 DCF 進行十年推估之不確定性而加計 0.1% 之風險貼水，並以 2.32% 為推定，本事務所認為其推估邏輯合理。

高力則以全案之加權平均計算收益資本化率 2.40% 為基礎，加計 0.25% 之風險貼水，以 2.65% 為期末收益資本化率，本事務所認為其推估邏輯合理。

(四) 折現率之合理性檢視

經檢視兩家之折現率皆以加權平均資金成本法推估，結果如下：

	瑞普		高力	
	資金比例	資金成本	資金比例	資金成本
借貸資金	70%	2.20%	60%	2.44%
自有資金	30%	7.00%	40%	5.00%
WACC	3.64%		3.46%	

以借貸資金比例及融資利率而言，兩家雖有些許差異，但經檢視以上參數皆符合價格日期當時多數金融機構之融資條件(融資比例約 60~70%，融資利率約 2.0~2.5%)，本事務所認為皆屬合理。自有資金部分則屬於不動產估價師對於風險對價的判斷。

瑞普以股市大盤指數年報酬率之統計數據為基底，考量股票投資之風險溢酬，以 CAPM 推估自有資金報酬率區間，並推定本案投資標的之自有資金報酬率為 7%。其推論邏輯兼具學術基礎及市場統計數據，本事務所認為其推論具有合理性，若以本案之不動產風險及未來發展潛力而言，要求 7%則相對保守。

高力則推定 5%為投資本案不動產之自有資金報酬率，其依據為考量龜山區之廠辦市場兼具租賃及買賣市場具有穩定性。依本事務所近期訪談商用不動產投資人之專業經驗數據，對於北部地區(台北地區至新竹地區)之商辦、廠辦等市場風險相對較低之不動產，自有資金要求報酬率區間為 4~7%。以華亞、樂善科技園區之未來發展潛力而言，本事務所認為高力推定之自有資金報酬率應屬合理。

(五) 折現現金流量分析法(DCF)評估結果之合理性檢視

綜合前文所述，瑞普評估現金流量分析期間之廠辦租金、空置損失、各項費用、折現率及期末收益資本化率等參數皆屬合理，故本事務所認為瑞普以折現現金流量分析模型推估收益價格之評估結果應屬合理。

綜合前文所述，高力評估現金流量分析期間之廠辦租金、空置損失、各項費用、折現率及期末收益資本化率等參數皆屬合理，故本事務所認為高力以折現現金流量分析模型推估收益價格之評估結果應屬合理。

伍、價格允當性綜合結論

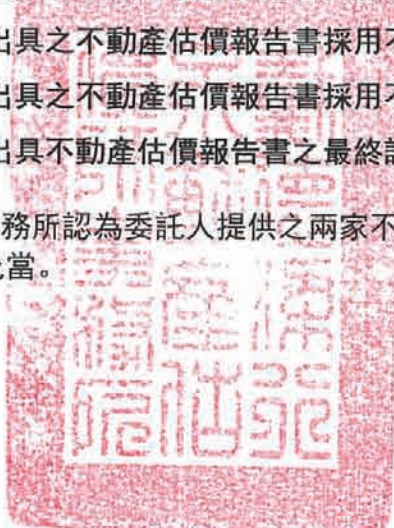
經綜合整理兩家估價報告書採用比較法、直接資本化法及折現現金流量分析法等估價方法之評估結果如下表：

估價方法	瑞普	高力	兩家價格差異率
比較法總值	4,450,652,164	4,281,138,636	3.88%
收益價格(直接資本化)	4,434,525,998	4,562,753,542	2.85%
DCF 價格	4,250,883,839	4,511,751,746	5.95%
加權平均評估總值	4,345,930,152	4,466,848,918	2.74%
取位後最終評估總值	4,350,000,000	4,467,000,000	2.65%

綜合以上論述，本事務所就投資標的價格允當性之分析結論如下：

- 一、樂善科技園區及華亞科技園區及周邊之工業土地及科技廠辦供給有限
- 二、樂善科技園區及華亞科技園區之現代化科技廠辦市場具有潛在需求
- 三、投資標的之建物規劃及規格優於一般廠辦大樓且符合市場需求
- 四、投資標的之契約租金合於市場水準
- 五、兩家出具之不動產估價報告書內容皆符合證券化不動產估價報告書範本之規定
- 六、瑞普出具之不動產估價報告書採用不同估價方法之間的評估結果差異率極為有限
- 七、高力出具之不動產估價報告書採用不同估價方法之間的評估結果差異率極為有限
- 八、兩家出具不動產估價報告書之最終評估結果差異率極為有限

爰此，本事務所認為委託人提供之兩家不動產估價報告書，就本案投資標的之最終評估價格應屬允當。



戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師：楊長達

不動產估價師簽章：



不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000051 號

不動產估價師開業證書字號：(96)北市估字第 000106 號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(110)北市估證字第 035 號

2021年8月18日

(九十一)台內估字第0000五一號

不動產估價師證書

姓名：楊長達 性別：男

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

頒證依據：依據不動產估價師法規定發給。



內政部部长

余政憲

中華民國

九

年

八

月

十二

日



印製編號：000067

注意：一、本證書不得轉借他人使用。

二、本證書須揭示於事務所明顯處，以備查驗。

三、不動產估價師為外國人者，請於「國民身分證統一編號」處記載護照號碼，並註明國籍。

臺北市不動產估價師開業證書

(96)北市估字第000106號(換發)

姓名：楊長達

性別：男

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 112年01月30日止

事務所名稱：戴德梁行不動產估價師事務所

事務所地址：臺北市信義區松仁路101號6樓



市長柯文哲

中華民國 108 年 01 月 23 日

Taipei City Real Estate Appraiser Practicing License

Name YANG, CHANG-TA

Sex M

Date of Birth

I.D. No.

Expiration Date of License January 30, 2023



According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Wen-je ko

Date of Issuance January 23, 2019



台北市不動產估價師公會 會員證書

(110)北市估證字第 035 號

姓名：楊長達

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000051 號

不動產估價師開業證書字號：(96)北市估字第 000106 號

有效期限：至民國 110 年 12 月 31 日止



業經本會理事會審查通過依法加入本會為會員
此 證

理事長

郭國任

中 華 民 國 一 一 〇 年 元 月 一 日

The Real Estate Appraisers Association of Taipei City
Membership Certificate

Name : YANG, CHANG-TA

The Real Estate Appraiser Certificate No. : (91) MOI_NO.000051

The Real Estate Appraiser Practicing License No. : (96) TCG_NO.000106

Date Of Expiry : December 31, 2021

This is to certify that the holder of this membership certificate is a bona fide member of the association. In recognition where of this certificate is issued at the City of Taipei.

Chairman *Kuo-Jen Kuo*

Date Of Issuance: : January 1, 2021



估價師簡介

姓 名	楊長達	職 稱	所長
服務單位	戴德梁行不動產估價師事務所		
工作年資	逾 20 年		
簽證年資	民國 92 年 1 月 8 日~迄今		
主要專長	土地、旅館、商業及工業用地等各類型不動產估價、不良債權評估及市場分析、財務分析		
專業證照	國家考試合格不動產估價師 國家考試合格不動產經紀人		

學 校	學 位	科 系
學歷 國立政治大學	學士	地政學系
公 司 名 稱	職 稱	
香港商梁振英不動產投資顧問有限公司	鑑價部副理	
仲量聯行股份有限公司不動產投資開發顧問部	專案經理	
仲量聯行股份有限公司不動產估價部	經理	
個 案 名 稱		
桃園南崁台茂購物中心、八德大潤發不動產價值評估案		
台中 Mode Mall、中友百貨不動產價值評估案		
高雄漢神百貨及漢來飯店、金典酒店不動產價值評估案		
台北新光三越站前店、信義新天地 A8 館、A11 館、Momo 百貨不動產價值評估案		
台北君悅大飯店、王朝大飯店不動產價值評估案		
嘉義王子大飯店及松屋百貨不動產價值評估案		
中華置地、嘉里大榮物流、中石化全省資產評估案		
富邦一號、富邦二號不動產證券化評估案		
重要 個案	國泰一號、國泰二號不動產證券化評估案	
	新光一號不動產證券化評估案	
	三鼎不動產證券化評估案	
	駿馬一號不動產證券化評估案	
	新光人壽、國泰人壽、富邦人壽、南山人壽、台灣人壽、中國人壽全省資產評估案	
	世貿二館地上權權利金價值評估案	
	逾 10 家本國銀行與外商銀行公開標售不良債權評估案	
	9 家外商資產管理公司購買銀行不良債權評估案	
	中央存保公司處理高雄企銀、中興銀行、台東企銀、花蓮企銀、中華商銀、中聯信託、慶豐銀行全省自有不動產與不良債權擔保品評估案	
	財團法人保險安定基金處理國華人壽全省自有不動產與不良債權擔保品評估案	

附件五 中華信用評等股份有限公司評等報告

樂富一號不動產投資信託基金

主辦分析師：

董瑾，CFA，台北 (886) 2-8722-5821; jin.dong@taiwanratings.com.tw, jin.dong@spglobal.com

第二聯絡人：

賴冠仔，台北 (886) 2-8722-5825; irene.lai@taiwanratings.com.tw, irene.lai@spglobal.com

內容

信評要點

評等展望

中華信評基本情境假設

基金簡述

同業比較

營運地位

財務體質

流動性

評等評分摘要

相關準則

相關研究

信評要點

摘要

主要優勢	主要風險
因不動產的座落位置適當且承租率高而擁有令人滿意的資產品質。	因台茂購物中心占該基金租金收入逾 45%，單一資產集中度略高。
由於台灣法規將該基金的借款對資產比限制在 35% 以下，其借款偏好因而受限。	由於台茂購物中心的銷售業績與海外 REIT 投資部位配發的股利起伏波動較高，因此獲利波動性高於國內其他以辦公大樓租賃為主的 REIT。
與台灣 REIT 市場同業相比，資產與租戶組合較為分散。	與全球 REIT 相比，整體不動產組合的規模較小。

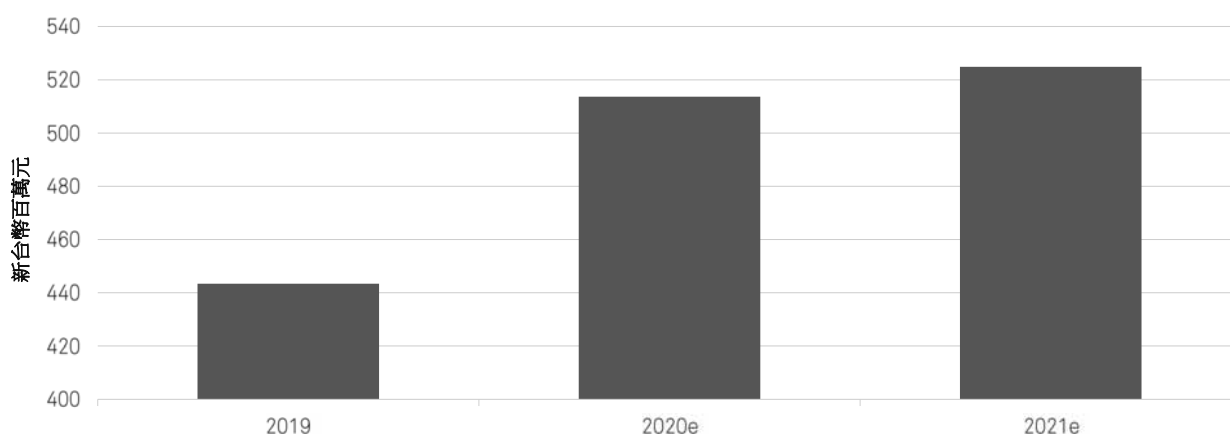
雖然受到新冠肺炎疫情影響，銷售業績迅速恢復以及有效的成本控管應能支撐台茂購物中心的租金收入。台茂購物中心深耕在地客戶與以家庭為導向的經營策略，使其銷售業績自 2020 年 5 月起反彈，且近幾個月來的銷售業績因重新整建的兒童遊戲場而較去年同期成長。此外，該基金對該座購物中心營運費用的嚴格控管，加上政府提供的部分補貼，則可望降低購物中心的營運費用，並使其 2020 年的淨租金收入維持在大致持平的水準。中華信評亦預期，該座購物中心的銷售動能應能維持至 2021 年之後。

來自海外 REIT 投資部位的股利收入於 2020 年大幅下滑。零售型 REIT 因限制社交移動以及貫徹維持社交間距而備受疫情打擊。樂富一號 REIT 對一些以零售為主之海外 REIT 投資部位的租金收入亦已下滑，特別是在新加坡。因此中華信評預期，該基金 2020 年的股利收入將下滑，但 2021 年的股利收入應能在客流量與銷售業績復甦的情況下反彈回升。

進一步以借款融資購入新資產的財務槓桿操作空間非常有限。樂富一號 REIT 依據台灣法規規定，於信託成立時設定的最高財務槓桿操作比（借款對總資產比）為 35%。該基金在近期購入台北大都市國際中心九樓之後，目前的借款對總資產比已達約 33%。因此，該基金未來兩年期間再以借款融資方式購入任何新資產的財務槓桿操作空間已經非常有限。

圖 1 | 圖表資料下載

令人滿意的資產品質為EBITDA成長提供之支撐



註：部分資產為2019年期間取得。2019年的EBITDA不代表全年數值。資料來源：中華信評估計值。Copyright © 2021 by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

評等展望：穩定

「穩定」的評等展望係反映：中華信評預期，未來兩年期間，**樂富一號不動產投資信託基金**（樂富一號 REIT）應可維持令人滿意的資產品質與多樣的資產與分散的租戶組成結構，而此情況的持續，將可支持該基金維持其穩定的信用品質與營運現金流量產生能力。「穩定」的評等展望亦反映：中華信評認為，樂富一號 REIT 因為將其借款對資產比維持在 35% 以下而相對保守的財務政策，應有助於將其借款對 EBITDA 比限制在 11 倍以下的水準。

評等下調情境

若發生下列情形之一，則中華信評可能會調降樂富一號 REIT 的評等：

- 若該基金的借款對 EBITDA 比提高至 11 倍以上並持續一段較長的時間。可能導致前述比率惡化的情況包括：該基金積極以借款融資方式購入新的不動產，同時空置率升高；或是整體經濟情勢出現預料之外的衰退情況並明顯削弱該基金資產組合的營運績效表現；或
- 該基金的競爭地位惡化或獲利的波動程度超出中華信評原先的預估範圍（可能是肇因於與台茂購物中心相關的績效波動幅度擴大）。

評等上調情境

若發生下列情形，則中華信評可能會調升樂富一號 REIT 的評等：

- 若該基金的獲利波動性可以降低，並進一步強化其現金流來源的分散程度，且同時將其借款對 EBITDA 比控制在明顯低於 11 倍的水準。可能達到前述情況的條件包括：該基金能大幅強化其資產組合的多樣化程度，並在經濟景氣循環期間透過對台茂購物中心的營運績效波動進行有效控管，進而將該基金的獲利率維持在穩定的水準。

中華信評基本情境假設

假設

中華信評預測，樂富一號 REIT 在 2020 的營收與 EBITDA 將較前一年增加 15% 至 17%，主要係反映該基金於 2019 年成立之初時較低的基期。中華信評預期，由於該基金來自辦公室不動產的租金收入持續成長，加上其海外 REIT 投資部位有所恢復的現金股利配發，樂富一號 REIT 在 2021 年的營收與 EBITDA 將增加 2% 至 4%。中華信評的基本情境假設如下：

- 所有樂富一號 REIT 資產組合中的大樓未來兩年應可維持滿租的狀態。樂富一號 REIT 對兩戶承租戶（包括一家電影院業者與一家酒店業者）提供的少許租金折扣對該基金在前述期間內租金收入影響將有限。
- 台茂購物中心 2020 年的租金收入維持大致持平的狀態，以反映其為配合營收下滑而採取的成本擲節行動。不過，由於與維修需求相關的費用漸增，2021 年的租金收入可能會下滑 0.5% 至 1.5%。
- NASA 科技總署大樓 2020 年全年的租金收入將成長 33% 至 35%，主要係反映該基金於 2019 年時因甫購入前述資產未久而僅取得 9 個月的租金收入。前述租金成長亦反映月租費率的升高，這點將持續為 2021 年 3% 至 5% 的租金收入成長幅度提供支撐。
- 大都市國際中心 2020 年的租金收入因與 NASA 科技總署大樓相同原因而有 65% 至 67% 的成長幅度。此外，該基金於 2020 年 3 月購得該棟大樓 9 樓的樓層，這亦會提升該棟大樓今年的租金收入成長幅度。中華信評預測，大都市國際中心 2021 年的租金收入將成長 13% 至 15%，前述成長幅度已將 9 樓的全年租金收入貢獻度以及該棟大樓月租費率的小幅成長納入考量。
- 觀音物流中心與永樂酒店未來兩年的租金收入將大致維持穩定，此係反映前述資產擁有費率固定的長期保證租約。

- 由於部分零售 REIT 因新冠肺炎疫情而陷入營運困境，該基金 2020 年來自海外 REIT 投資部位的現金股利下滑高個位數至中雙位數百分比。不過，中華信評預期，隨著零售業的銷售業績在 2021 年復甦，現金股利收入將有所反彈。
- 樂富一號 REIT 2020 年的營運費用支出規模將在其總營收的 14% 左右，而該比例在 2021 年時將上升至 15% 左右。此上升係反映管理機構費用在 2021 年時由總資產價值的 0.15% 上升至 0.2%。
- 利率水準維持在 1.3% 至 1.5%。
- 股利配發率為 100%。
- 中華信評是以樂富一號 REIT 的借款減去該基金帳上 88% 的現金與短期投資，得出該基金的調整後借款水準。

樂富一號不動產投資信託基金—重要指標

(新台幣百萬元)	2019	2020f	2021f	2022f
營收	511.8	594-600	612-622	618-628
EBITDA	443.4	510-516	520-530	525-535
借款	4,610.5	5,000-5,100	4,970-5,070	4,940-5,040
EBITDA 利潤率(%)	86.6	85.5-86.5	84.5-85.5	84.5-85.5
借款/EBITDA (x)	10.4	9.7-10.1	9.4-9.8	9.2-9.6
借款/借款+股東權益 (%)	29.9	31-33	31-33	31-33
f—中華信評等公司預測值。				

台茂購物中心新整建的遊戲場與該基金強力的成本控管，減緩了新冠病毒疫情的負面影響。中華信評預期，台茂購物中心 2020 年的營收將較去年同期出現低個位數字百分比的下滑，較新冠病毒疫情高峰期間時高於 20% 的幅度收斂。當地消費者購物活動的快速恢復以及已全新整建完畢並成功吸引更多消費者的兒童遊戲場有助於減緩營收下滑的規模，同時亦應能將購物中心的營收成長動能延續至 2021 年。與此同時，由於該基金努力降低成本，加上政府亦針對水電費與員工薪資給予部分補貼，中華信評預測台茂購物中心 2020 年的營業費用將減少 10% 至 11%。因此，該購物中心 2020 年的租金收入應略高於 2019 年的水準或與 2019 年相近。不過，2021 年的營運成本可能會增加，增加的部分係用於支應部分的品牌調整與裝修工程，而這可能會導致租金收入略微降低，儘管該購物中心的營收可能會提升。

對部分租戶提供的租金折扣對該基金整體租金收入的影響有限。考量到美麗新台茂影城與永樂酒店的營收因新冠肺炎疫情驟降，樂富一號 REIT 已向前述業者提供一至一個半月的租金折扣。不過，前述折扣僅占該基金租金收入的約 1.5%，且部分折扣已平均分攤至兩年期間。基於此，租金折扣對於該基金租金收入的影響較小。

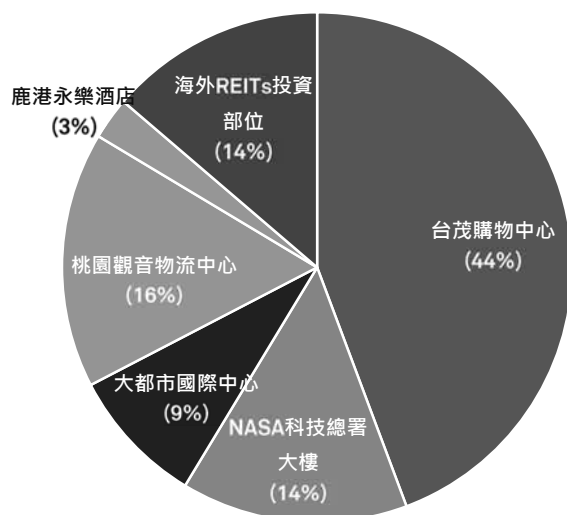
基金簡述

樂富一號 REIT 係依據台灣「不動產證券化條例」於 2018 年 12 月成立。該基金運用其成立時的實收資本新台幣 105.8 億元，購入台茂購物中心的一至四樓、台北大都市國際中心的部分單位、以及海外的 REITs 投資部位。其後，該基金在 2019 年時透過借款融資方式購入了 NASA 科技總署大樓部分樓層、桃園的一處物流中心、以及彰化的永樂酒店；2020 年則再購入大都市國際中心的部分單位。

圖 2 & 3 | 圖表資料下載

資產組合向零售業傾斜

截至2020年9月底止時的資產價值

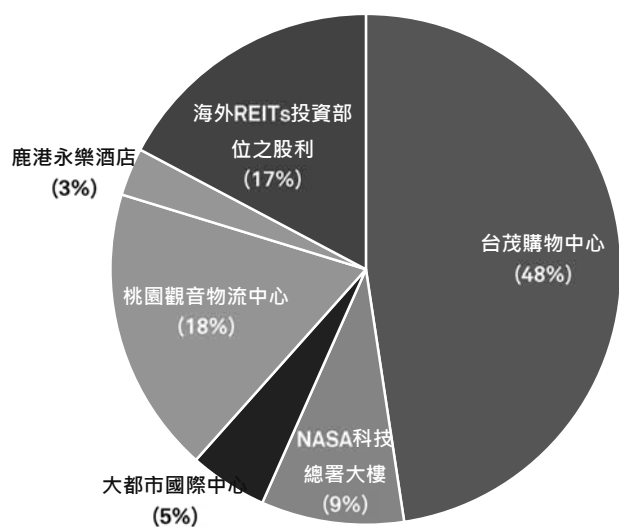


資料來源：該基金之財報。

Copyright © 2021 by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

台茂購物中心仍是主要貢獻來源

2020年前9個月之租金與股利收入



資料來源：該基金之財報。 Copyright © 2021 by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

同業比較

表 1 | 圖表下載

樂富一號不動產投資信託基金一同業比較

產業別：不動產投資信託基金

(美元百萬元)	樂富一號不動產 投資信託基金	國泰一號不動產 投資信託基金	富邦一號不動產 投資信託基金	富邦二號不動產 投資信託基金	新光一號不動產 投資信託基金
評等截至 2021 年 1 月 13 日	twA+/穩定/twA-1	twA-/穩定/twA-2	twA+/穩定/twA-1	twA+/穩定/twA-1	twAA/穩定/twA-1 +
財務概要 (調整後)					
--會計年度截至 2019 年 12 月 31 日止--					
營收	17.1	24.2	13.0	14.9	25.3
EBITDA	14.8	18.6	8.5	8.9	16.5
來自本業之現金流量 (FFO)	14.8	18.6	7.4	8.9	13.8
利息費用	1.4	0.0	0.9	0.0	2.3
已支付現金利息	0.0	0.0	1.1	0.0	2.8
來自營運之現金流量	13.9	19.6	8.5	9.3	14.1
資本支出	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
自由營運現金流量(FOCF)	13.9	19.6	8.5	9.3	14.1
可支配現金流量 (DCF)	9.9	0.0	0.7	0.4	(0.4)
現金與短期投資	8.0	19.6	40.5	43.3	21.1
借款	154.1	0.0	29.5	0.0	133.8
股東權益	361.1	882.7	360.7	371.8	669.3
財務比率					
EBITDA 利潤率 (%)	86.6	77.0	65.6	59.5	65.3
資本報酬率 (%)	3.5	2.1	2.3	2.5	2.1
EBITDA 利息保障倍數(x)	10.5	656.4	9.8	N.M.	7.2
FFO 現金利息保障倍數(x)	NM	656.4	7.6	N.M.	6.0
借款/EBITDA (x)	10.4	0.0	3.5	0.0	8.1
FFO/借款 (%)	9.6	N.M.	25.1	N.M.	10.3
來自營運之現金流量/借款 (%)	9.0	N.M.	28.7	N.M.	10.6
FOCF/借款 (%)	9.0	N.M.	28.7	N.M.	10.6
DCF/借款 (%)	6.4	N.M.	2.4	N.M.	(0.3)

N.M.—無意義。Copyright © by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

中華信評認為，新光一號不動產投資信託基金（新光一號 REIT）、富邦一號不動產投資信託基金（富邦一號 REIT）、富邦二號不動產投資信託基金（富邦二號 REIT），以及與國泰一號不動產投資信託基金（國泰一號 REIT）為與樂富一號 REIT 的同業，因為前述各基金的資產規模均相近，且其資產亦均位於台灣。

中華信評認為，樂富一號 REIT 的資產品質與其同業相近，因該些資產的維護狀況佳且出租率高。此外，該些資產均鄰近交通樞紐，且周邊環境亦支持其各棟大樓的特定商業用途。樂富一號 REIT 的資產組合分散性較富邦一號與二號 REIT 為佳，但富邦一號與二號 REIT 以辦公室大樓租賃為主的資產組合則能產生更為穩定且更可預測的租金收入。新光一號 REIT 資產組合的分散性為所有同業當中最高，其投資之不動產不論是在經營型態、座落位置、以及租戶組成等方面均具分散性，使其租金收入較其他國內同業更為穩定。樂富一號 REIT 的資產規模與富邦一號與二號 REIT 相當，但較新光一號 REIT 及國泰一號 REIT 為小。然而樂富一號 REIT 較國泰一號 REIT 更為分散的資產與租戶組合，則減緩了該基金資產規模較小的劣勢。

樂富一號 REIT、富邦一號 REIT、以及新光一號 REIT 等基金，均有透過借款融資方式取得購置其部分投資之不動產大樓所需的資金，因此這些 REIT 的借款槓桿比相較其它國內同業為高。不過，國內各 REIT 基金自行設定的最大借款對資產比一般是在 25%或 35%，因此與其他海外 REIT 基金相比，國內 REIT 基金的財務操作較為保守。

營運地位

中華信評認為，樂富一號 REIT 資產組合令人滿意的資產品質，使該基金得以維持其競爭地位，並擁有吸引租戶的能力。台茂購物中心透過其精選的流行品牌與其提供的多元化服務，已在桃園南坎地區奠下良好的市場地位與客戶基礎。桃園高於平均的人口成長趨勢，以及台茂購物中心本身在提升服務與品牌組合方面的努力，應可在未來兩年內為該基金帶來中度的營收成長。中華信評認為，新整建的兒童遊戲場已成為南坎地區的新熱點，而這也有助於增強購物中心的品牌形象與議價能力。

該基金辦公大樓良好的座落位置與屋況為中華信評預期前述資產將持續滿租的看法提供支撐。NASA 科技總署大樓與大都市國際中心均位在台北市捷運站附近，為大樓租戶提供了便捷的聯外交通。此外，未來兩年辦公空間強勁的需求與有限的新供給量可能會進一步帶動租金上漲。

樂富一號 REIT 投資的物流中心與永樂酒店，由於分別簽有 7 年及 20 年保證租約，因此應能在未來兩年期間支持該基金產生穩定的租金收入。此外，即使受到新冠肺炎疫情影響，持續走強的電子商務需求應能為物流中心的營運提供支撐。至於永樂酒店方面，其座落位置因接近觀光景點且屋況良好，其住宿率已自 2020 年 7 月起恢復至七成以上。而競爭壓力亦因為台灣的都市計畫法不允許在該地區內設立新旅館而相當有限。

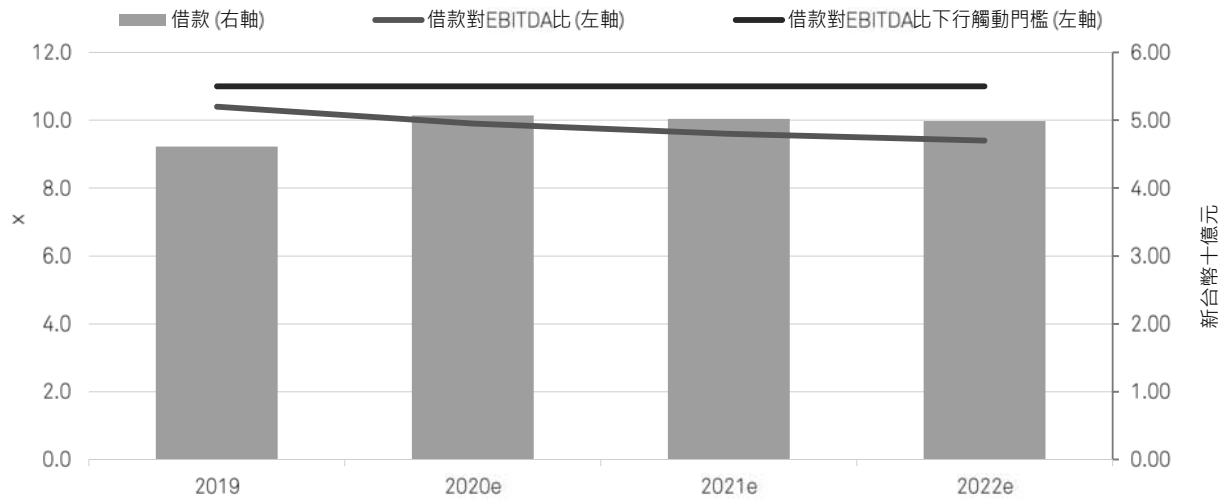
不過，樂富一號 REIT 的租金收入波動性高於國內其他以辦公大樓租賃為主的基金。該基金租金收入的波動性源自於台茂購物中心的銷售業績，而該銷售業績亦與租金收入連動。此外，由於台茂購物中心有定期裝修的需求，因此營運成本可能會出現波動。該基金對海外 REIT 的投資亦可能導致收入出現波動，這點可以從近期因為受到疫情影響而減少的股利收入上獲得印證。中華信評認為，該基金令人滿意的資產及租戶組合分散性，應可部分抵銷前述劣勢。樂富一號 REIT 的租戶組合相對多元分散，其中最大的承租戶對該基金總租金收入的貢獻占比不到 10%。中華信評預估，樂富一號 REIT 投資之購物中心、海外 REIT 投資之股利所得、物流中心、辦公大樓、以及旅館，對該基金 2020 年租金收入的貢獻占比將分別為 47%、18%、18%、14%、及 3%。

財務體質

中華信評預期，樂富一號 REIT 略微提升的營運現金流量應能使其未來兩年內的借款對 EBITDA 比維持在 9.5 倍至 10 倍之間。此外，由於樂富一號 REIT 以借款融資進行資產收購的能力因其借款對資產比的限制（目前相當接近 35%的上限）而受限，因此該基金的借款水準不太可能進一步提高。中華信評預期，樂富一號 REIT 將維持相對審慎的財務政策，並依國內主管機關的要求而將其借款對資產比維持在 35%以下的水準。

圖 4 | 圖表資料下載

借款槓桿保持在35%的政策可使借款對EBITDA比維持在11倍以下



資料來源：中華信評估計值。Copyright © 2021 by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

財務概要

表 2 | 圖表下載

樂富一號不動產投資信託基金—財務概要（年度截至 12 月 31 日止）

(新台幣百萬元)	2019	2018
營收	512	13
EBITDA	443	-73
來自本業之現金流量(FFO)	443	-73
利息費用	42	0
已支付現金利息	0	0
來自營運之現金流量	416	-72
資本支出	0	0
自由營運現金流量	416	-72
可支配現金流量	296	-72
現金與短期投資	241	3,111
可用現金總額	241	3,111
借款	4,611	0
股東權益	10,803	10,509
調整後財務比率		
EBITDA 利潤率 (%)	86.6	(553.5)
資本報酬率 (%)	3.5	(0.7)
EBITDA 利息保障倍數(x)	10.5	N.M.
FFO 現金利息保障倍數(x)	N.M.	N.M.
借款/EBITDA (x)	10.4	0.0
FFO/借款 (%)	9.6	N.M.

來自營運之現金流量/借款 (%)	9.0	N.M.
自由營運現金流量/借款 (%)	9.0	N.M.
可支配現金流量/借款 (%)	6.4	N.M.

N.M.—無意義。註：以上資料係來自公司財務報表數據，但可能包括中華信評分析師所做的調整。

調節表

表 3 | 圖表下載

經中華信評調整之樂富一號不動產投資信託基金帳列數調節表（年度截至 2019 年 12 月 31 日止）

(新台幣百萬元)	借款	營業利益
樂富一號不動產投資信託基金帳列數	4,821.2	443.4
中華信用評等公司調整項目		
可使用現金與流動性投資	(210.8)	--
非營業利益(費用)	--	14.5
總調整	(210.8)	14.5
	借款	EBIT
中華信用評等公司調整後數據	4,610.5	457.9

註：以上資料係來自公司財務報表數據，但可能包括中華信評分析師所做的調整。

流動性：允當

樂富一號 REIT 的短期發行體信用評等為「twA-1」，此係反映該基金的長期發行體信用評等，以及中華信評對樂富一號 REIT 流動性在允當等級的評估看法。前述評估結果係基於：中華信評認為，該基金在 2021 年 9 月底之前 12 個月內的流動性來源對流動性用途比應可維持在介於 1.4 倍至 1.5 倍之間的水準，且其流動性來源應能持續支應其流動性用途所需而有餘，甚至在該基金的 EBITDA 下滑幅度達 10%時亦然。

中華信評評估認為，樂富一號 REIT 擁有大致審慎的風險控管機制，這點可由該基金設定的借款槓桿比上限、以及不動產投資信託基金受到台灣嚴格的法令規範等獲得印證。中華信評認為，在樂富一號 REIT 未設定抵押之不動產具有的高資產品質支持下，該基金與台灣銀行業者間的往來關係可謂穩固，且該基金能在需要時出售前述資產取得資金以擴大財務彈性。中華信評亦認為，以樂富一號 REIT 在未來 12 個月內並無任何短期到期借款的情況來看，該基金應有能力在毋需進行再融通調度的情況下，自行吸收發生機率小但後果嚴重之事件的衝擊。

主要流動性來源

- 現金與短期投資：2020 年 9 月底時為新台幣 2.1 億元。
- 來自本業之現金流量：2021 年 9 月底之前為新台幣 4.3 億元至新台幣 4.6 億元間。

主要流動性用途

- 對受益證券持有人的分配：2021 年 9 月底之前為新台幣 4.3 億元至新台幣 4.6 億元間。
- 營運資金流出：2021 年 9 月底之前為新台幣 1,200 萬元至新台幣 1,400 萬元間。

評等評分摘要

發行體信用評等：twA+/穩定/twA-1

註：以下評等評分摘要係以全球債務人為比較基礎。

營運地位：令人滿意

- 國家風險：中等
- 產業風險：低
- 競爭地位：令人滿意

財務風險：稍弱

- 現金流量／槓桿比：稍弱

評等基準：twA+

調整因子

- 分散性／組合效果：中性（無影響）
- 資本結構：中性（無影響）
- 財務政策：中性（無影響）
- 流動性：允當（無影響）
- 管理與治理：令人滿意（無影響）
- 比較評等分析：中性（無影響）

個別基礎信用結構：twA+

相關準則

- General Criteria: Group Rating Methodology - July 01, 2019
- Criteria | Corporates | General: Corporate Methodology: Ratios And Adjustments - April 01, 2019
- Criteria | Corporates | Industrials: Key Credit Factors For The Real Estate Industry - February 26, 2018
- Criteria | Corporates | General: Methodology And Assumptions: Liquidity Descriptors For Global Corporate Issuers - December 16, 2014
- General Criteria: Country Risk Assessment Methodology And Assumptions - November 19, 2013
- General Criteria: Methodology: Industry Risk - November 19, 2013
- Criteria | Corporates | General: Corporate Methodology - November 19, 2013
- General Criteria: Methodology: Management And Governance Credit Factors For Corporate Entities - November 13, 2012
- General Criteria: Principles Of Credit Ratings - February 16, 2011

相關研究

- 中華信評信用評等等級定義 - August 10, 2020

（除非另有說明，相關準則與研究均公佈於 www.taiwanratings.com 網站。）

評等表（截至 January 14, 2021）

樂富一號不動產投資信託基金 發行體信用評等	twA+/穩定/twA-1
發行體信用評等歷史 2018/12/05	twA+/穩定/twA-1

（中文版本係根據英文版本翻譯，若與原英文版本有任何分歧，概以英文版本為準。）

著作權 © 2021 中華信評等公司（中華信評）。保留所有權利。

嚴禁以任何手段、任何形式修改、逆向工程探究、複製或散佈內容（包括評等、信用相關分析與數據、價值評估、模型、軟體或其它應用或由其產生之結果）或相關之任何部分（本內容），或將其儲存於資料庫或存取系統中，除非事先取得中華信評的書面同意。本內容不得用於任何非法或未經授權之目的。中華信評與任何第三方提供者，以及其董事、主管、股東、員工或代理人（統稱中華信評方），不保證本內容之正確性、完整性、時效性或是可利用性。對於任何錯誤、遺漏（疏忽或其他原因，不論原因為何）、或是任何使用本內容而導致之結果，或是對使用者輸入之任何數據的安全性或維護，中華信評方概不負責。本內容是以「現況」基礎提供。中華信評否認任何及所有明示或默示的保證，包括，但不限於，不保證適售性或適用於特定目的或使用、不保證沒有錯誤、軟體錯誤或缺失，以使本內容之功能不被中斷或本內容可在任何軟體或硬體架構上運作。對於任何使用本內容導致之任何直接、間接、附帶、示範、補償、懲罰、特殊或衍生之損害、費用、開支、法律費用或損失（包括但不限於收入損失或獲利損失與機會成本，或因疏忽造成的損失），即使是在已告知這類損失的可能性情況下，中華信評概不負責。

本內容中之信用相關與其它分析與陳述，係為截至發表日為止之意見陳述而非事實陳述。中華信評的意見、分析與評等承認決定（說明如下）並非購買、持有或出售任何證券，或是進行任何投資決定之建議，且非任何證券是否適合投資之表示。本內容在以任何格式或形式發佈後，中華信評並不承擔更新之義務。本內容不應為使用者、其經理部門、員工、顧問與／或客戶在進行投資與其它業務決策時的依賴根據，且非其本身技術、判斷與經驗的替代品。中華信評並不擔任受託人或投資顧問的角色，除非已經登記註冊。雖然中華信評係自其認為可靠之來源取得資訊，但中華信評並不會對所收到之任何資訊進行稽核，且不負有對其執行實地查核或獨立驗證的責任。評等相關出版品可能因各種原因而出版，未必一定為評等委員會採取之評等行動，包括但不限於對一評等結果之定期更新與相關分析。

在一司法管轄區內之主管機關基於某些管理目的，允許評等機構承認在另一司法管轄區內發佈之評等的情况下，中華信評保留可隨時自行授予、撤銷或中止這類評等承認的權利。中華信評對任何因評等承認之授予、撤銷或中止產生的情况並不承擔任何責任，且不負有任何聲稱之損失賠償責任。

中華信評將其業務單位之某些業務活動運作予以隔開，以保護這些業務活動進行的獨立性與客觀性。基於此，中華信評某些業務單位可能擁有中華信評其它業務單位無法取得之資訊。中華信評已制訂政策與程序，維護各分析過程中所取得之某些非公開資訊的機密性。

中華信評就其承辦的委託評等與相關分析收取報酬，且通常是來自發行體、創始機構、安排機構、或證券承銷商或是來自債務人。中華信評保留散播其意見與分析的權利。中華信評發佈之評等與分析可於其網站上取得，包括 www.taiwanratings.com（免費）與 rrs.taiwanratings.com.tw（訂閱），並可透過其它方式，包括中華信評出版品與擔任第三方之轉送服務提供商傳送發佈。其他可能影響評等之利益衝突情形，僅依主管機關要求揭露於此。

附件六 律師法律意見書

律師法律意見書

京城商業銀行股份有限公司本次為申請第一次追加募集不動產投資信託受益證券(「樂富一號不動產投資信託基金」)，向主管機關提出申請，並請臺灣證券交易所審查。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等，特依「不動產證券化條例」及「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」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，京城商業銀行股份有限公司本次向主管機關提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響追加募集樂富一號不動產投資信託受益證券之情事。

此致

京城商業銀行股份有限公司

協合國際法律事務所

莊國偉律師

中華民國 110 年 8



日

京城商業銀行股份有限公司募集不動產投資信託受益證券法律事項檢查表

填表注意事項：

- 一、填報檢查表並出具法律意見書之律師，於最近一年內應未受法務部律師懲戒委員會懲戒，且不得與發行公司、簽證會計師及證券承銷商具有下列關係：
 - (一)財務會計準則公報第六號規定之關係人。
 - (二)其他法令規定或事實證明任何一方直接或間接控制他方之人事、財務或業務經營者。
- 二、請依申請(報)案件之性質適當填報。如有勾選者，請先勾選，並於意見欄逐項敘明勾選之理由（如法令依據、相關文件、資料、與相關人員面談等）及審核結果。意見欄如不敷使用，請另以附件說明並交互引註。
- 三、審核及出具法律意見書時應盡專業上應有之注意，且均應查明事實；書面資料亦應核對正本，並就審核結果依參考格式出具適當之意見書。如遇受託機構拒絕提供資料、發現有異常或違反法令等情事，請於意見書中另以中間段逐項敘明，並於末段明確表示是否影響受益證券之募集(私募)。
- 四、請確實審核填報檢查表並出具意見書，如有錯誤、疏漏、虛偽不實或隱匿之情事，本會將依相關法令規定辦理。

- 一、募集（私募/追加募集/追加私募）受益證券是否檢附發起人（不動產資產信託委託人）同意讓與（信託）不動產或不動產相關權利之證明文件及受託機構董事會同意之議事錄。

☒是 ☐否 ☐不適用

意見：

按本次受託機構京城商業銀行股份有限公司（下稱「受託機構」或「京城銀行」）申請追加募集樂富一號不動產投資信託基金（下稱「本基金」）並發行受益證券（下稱「本案」），並以「順達廠辦大樓」作為追加募集投資標的（下稱「追加募集投資標的」），其所有權人順達科技股份有限公司（下稱「順達」）即發起人已就擬讓與追加募集投資標的予受託機構乙事，出具同意讓與不動產之承諾書或證明書，順達並已通過董事會等決議（民國（下同）109年12月7日決議通過）。受託機構京城銀行之董事會亦已於109年12月7日決議通過代本基金受讓追加募集投資標的，順達並與受託機構於本基金第一次追加募集完成後就追加募集投資標的簽訂買賣契約，足為同意讓與及受讓追加募集投資標的之證明。

- 二、受託機構募集（私募/追加募集/追加私募）受益證券是否合法決議。

☒是 ☐否 ☐不適用

意見：

經審閱京城銀行提供之109年12月21日董事會議事錄，京城銀行係經合法決議，同意追加募集本基金並發行追加募集之受益證券。

三、受託機構與委託人、不動產管理機構、證券承銷商及發起人間書面約定之事項，是否適法。

☒是 ☐否 ☐不適用

意見：

- (一) 本案並未透過證券承銷商承銷，取得核准後進行追加募集將委任銷售機構銷售，因此受託機構並未與承銷商間有任何書面約定。
- (二) 經審閱：(1)受託機構擬簽署之樂富一號不動產投資信託基金變更信託契約稿本（下稱「信託契約稿本」）；(2)受託機構與晶華公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱「不動產管理機構」）擬簽署之樂富一號不動產投資信託基金委任契約增補契約稿本（下稱「委任契約稿本」）；及(3)順達出具之同意讓與追加募集投資標的相關權利之承諾書，其約定事項並未發現有違反法令之情事。

四、是否有「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」（以下簡稱本辦法）第十八條所規定情事。

☐是 ☐否 ☒不適用

意見：

本案係以募集方式銷售受益證券，並非私募案件，故不適用本辦法第十八條。

五、是否有「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」（以下簡稱本辦法）第十九條所規定情事。

☐是 ☒否 ☐不適用

意見：

經審閱：受託機構就本案出具之聲明書及評估意見、不動產管理機構就本案出具之聲明書、瑞普國際不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書（暨其補充意見書）、高力國際不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（暨其補充意見書）、戴德梁行不動產估價師事務所出具之信託財產價格允當性之專家意見書及收益穩定性之專家意見書、台北市結構工程工業技師公會所出具之「結構安全鑑定報告書」（下稱「結構安全意見」）、東和鋼鐵企業股份有限公司出具之無放射性污染證明書（下稱「無放射證明」）、亞東預拌混凝土股份有限公司林口廠出具之無海砂證明（下稱「無海砂證明」）、台灣水泥股份有限公司台北廠龜山分廠出具之未摻用海砂證明書（下稱「未摻海砂證明」）、德安工程顧問有限公司出具之消防安全設備檢修申報書及桃園市政府消防局消防安全設備檢修申報受理單（下稱「消防安全報告」）、桃園市政府出具之建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書（下稱「公安檢查結果」）、順達就本案出具之聲明書、信託契約稿本、本案之變更不動產投資信託計畫稿本（下稱「信託計畫稿本」）及順達就本案所出具之財務業務自評書（以上文件合稱為「本案申請文件」），受託機構

募集受益證券並無本辦法第十九條第一項所規定之情事，茲說明如下：

	條文規範	本案情形
第一款	申請或申報事項違反法令或虛偽。	本案無此情形。
第二款	申請或申報書件不完備或應記載事項不充分，經限期補正，屆期不能完成補正。	本案無此情形。
第三款	中央目的事業主管機關出具之意見書，表示違反其主管法令或不具可行性。	本案無此情形。
第四款	律師出具之意見書，表示有違反法令致影響受益證券之募集、私募、追加募集或追加私募。	本案無此情形。
第五款	會計師或律師複核之案件檢查表，表示有違反法令致影響受益證券之募集、私募、追加募集或追加私募。	本案無此情形，請參照「受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見」(附件十)。

第六款	證券承銷商所出具評估報告，未明確表示本次不動產資產信託計畫之可行性及合理性。	本案無此情形，因本案並無證券承銷商，且本案非不動產資產信託。
第七款	專家未明確出具信託財產之價格允當性意見書。	本案無此情形，請參照戴德梁行不動產估價師事務所出具之信託財產價格允當性之專家意見書及收益穩定性之專家意見書（附件十六（一）及附件十六（二））。
第八款	不動產投資信託之投資計畫所載內容未符合風險分散或收益穩定性原則，且無適當因應措施。	1. 於本基金募集成立後，首次募集之發起人新台茂環球股份有限公司（下稱「新台茂」）已將台茂購物中心部分樓層於交割日（下稱「台茂交割日」）將所有權過戶移轉予受託機構，受託機構以及發起人新台茂已共同與台茂商場經營管理顧問股份有限公司（台茂交割日前即受新台茂委託負責台茂購物中心之經營與管理）（下稱「主承租人」）簽訂台茂購物中心主租賃契約，約定由主承租人承租台茂購物中心全部（於台茂交割日後，受託機構亦已與新台茂就台茂購物中心之未來合作經營事宜，簽署合作契約書），則台茂購物中心部分樓層可能有單一承租戶（即主承租人）之租金收入超過全部初始投資標的總租金收入百分之四十之情形（本辦法第十九條第二項第一款），且本基金投資於台茂購物中心部分樓層之初始投資金額，超過本基金投資不動產總金額之百分之四十五（本辦法第十九條第二項第五款），以及追加募集投資標的「順達廠辦大樓」，可能有最近三年之平均出租率未達百分之八十五以上（本辦法第十九條第二項第二款）之情形，屬於本辦法第十九條第一項第八款所稱「未符合風險分散或收益穩定性原則」之情況。 2. 按本辦法第十九條第一項第八款係指「不動產投資信託之投資計畫所載內容未符合風險分散或收益穩定性原則，且無適當因應措施」。本信託計畫雖

		可能涉及本辦法第十九條第二項規定未符合風險分散或收益穩定性原則之情形，惟經本律師審閱受託機構聲明書、信託計畫稿本、公開說明書稿本、本基金與順達之售後租回契約稿本、瑞普國際不動產估價師事務所及高力國際不動產估價師聯合事務所分別出具之不動產估價報告書，認為已具有適當因應措施而無前述之疑慮，茲就本案是否涉及本辦法第十九條第二項第一款至第五款之情形，依款次說明如下： (1) 關於第一款「租金收入集中於少數最終承租戶，或單一承租戶租金收入超過總租金收入百分之四十」： A. 台茂購物中心目前約有 316 家櫃位承租人（截至 109 年 12 月底，下同），此係因台茂購物中心多屬於營業面積小且易出租之櫃位，依商業慣例租期通常較短，得確保商場營運之靈活性及抽成租金極大化之目標。發起人新台茂於台茂交割日將台茂購物中心部分樓層所有權過戶移轉予受託機構後，受託機構以及發起人新台茂已經與台茂商場經營管理顧問股份有限公司（台茂交割日前即受新台茂委託負責台茂購物中心之經營與管理）簽訂台茂購物中心主租賃契約，約定由主承租人承租台茂購物中心全部。另外，受託機構及發起人新台茂業已與主承租人及目前台茂購物中心之各櫃位承租人共同簽訂台茂購物中心部分樓層既有租賃契約之轉讓協議，其內約定於自台茂交割日起，由主承租人概括繼受發起人新台茂或受託機構於既有租賃契約下作為出租人之所有權利義務，故不動產管理機構無須與個別櫃位洽談租約、收取租金，而得直接向主承租人收取租金。 B. 因此，雖然主承租人支付台茂購物中心部份樓層之全部租金予受託機構，將使本基金出現單一承租戶（即主承租人）之租金收入超

		過全部已投資標的總租金收入百分之四十之情形，惟實際上主承租人之租金收入源自於 316 家之櫃位承租人（於實際運作上，台茂購物中心 316 家之櫃位承租人係將租金匯入主承租人設立之信託帳戶，由該信託帳戶再將租金收益分別匯付予受託機構及新台幣茂），故租金之支付並非全仰賴單一承租戶（即主承租人），因此不會有租金收入來源過於集中之風險。 C. 又依據公開說明書稿本，受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的後，已陸續購入「NASA 科技總署大樓部分樓層」、「觀音物流中心」、「鹿港永樂酒店」及「大都市國際中心 9 樓」；受託機構購入上開投資標的後，本基金已更加分散租金收入過於集中之風險。 D. 經不動產管理機構依據 110 年之預估租金收入計算，目前台茂購物中心部分樓層租金占本基金全部租金收入比例為 56.5%，另若本基金於第一次追加募集後購入追加募集投資標的「順達廠辦大樓」後，台茂購物中心部分樓層租金收入占本基金全部租金收入之比例將降為 44.9%。為免疑義，順達廠辦大樓並無本款情形。 (2) 關於第二款「預計購買標的扣除開發型不動產部分，最近三年之平均出租率未達百分之八十五以上」： A. 查順達廠辦大樓為 108 年 1 月 30 日取得使用執照，108 年 9 月承租戶陸續進駐，因至今未滿三年，故未有最近三年平均出租率之資訊，而經本基金分年計算之出租率，於 108、109、110 年按「出租面積加上順達科技自用部分/順達廠辦大樓總面積」計算分別為 31.6%（因 108 年非完整年度且完工後仍需裝修，總面積與可出租面積應有不同，出租率計算恐有誤差）、100.0%、100.0%。另就今年度而言，順達廠辦大樓共有 14 樓，目前除發起人順達公司自用外，其他 3、4、

		5、6、7、8、9、10、12 樓皆已出租，且於交易完成後，1、2、11、13、14 樓將由順達售後租回，故出租率將達 100%，應可確保本基金將來的收益。 B. 此外，查順達廠辦大樓現存租約及本基金與順達預計簽署之售後租回契約中，租賃期間之約定均為 5 年或 10 年，此一安排實足保障受益人之權益，應屬該款所稱之「適當因應措施」。 (3) 第三款「發起人、發起人之關係人或信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項第十五條所定之關係人，承租投資標的不動產之租金金額占該不動產總租金收入百分之十以上，且其承租租金金額低於專業估價者估計之租金市場行情百分之二十以上」： A. 查本基金未來擬出租 1、2、11、13、14 樓予順達（即發起人），租金金額將占順達廠辦大樓總租金 10%以上。 B. 查瑞普國際不動產估價師事務所及高力國際不動產估價師聯合事務所分別出具之不動產估價報告書，於「不動產市場價格水準分析」一節分別載明「與勘估標的條件相當之租金行情約 650 元/坪/月~720 元/坪/月」、「參考華亞科技園區之廠辦，…（略），平均月租金單價約介於每坪 500~700 元…（略）另參考新莊丹鳳地區廠辦大樓，…（略）萬元，平均月租金單價約介於每坪 600~700 元…（略）」，而本基金與順達之售後租回契約稿本中含空調設備樓層之平均租金單價為 703 元/坪/月，符合收益穩定性專家意見書市場租金合理範圍。故未來租予順達租金並未低於專業估價者所估計之市場行情，而無未符合風險分散或收益穩定性原則之情事。 (4) 第四款「預計購買之不動產標的，於發生單一

		意外事故時，損失將超過擬購買不動產總金額之百分之五十」： 查追加募集投資標的順達廠辦大樓並無此情形。 (5) 關於第五款「投資於單一不動產之初始投資金額，超過基金投資不動產總金額之百分之四十五」： A. 依據公開說明書稿本，受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的後，已陸續購入「NASA 科技總署大樓部分樓層」、「觀音物流中心」、「鹿港永樂酒店」及「大都市國際中心 9 樓」；受託機構在購入上開投資標的後，已有效降低本基金投資於台茂購物中心部分樓層之投資金額之比例，經不動產管理機構依據 109 年 9 月 30 日帳面價值計算，目前台茂購物中心部分樓層占本基金全部已投資不動產標的總金額比例為 51.4%，另若本基金於第一次追加募集後購入追加募集投資標的「順達廠辦大樓」後，台茂購物中心部分樓層占本基金全部已投資不動產標的總金額將降至 38.6%。為免疑義，順達廠辦大樓並無本款情形。 B. 又受託機構及不動產管理機構將持續評估以融資或追加募集之方式購入其他適合投資之不動產或不動產相關權利，以分散資產集中持有之風險，使收益更為穩定，俾保護受益人之權益。
第九款	不動產投資信託基金初始募集金額用於計畫購買不動產之金額，未達新臺幣三十億元。	本案為追加募集不適用。
第十	預計移轉或	經審閱受託機構評估意見、結構安全意見、無放射證

款	購買之不動產存在影響現金流量及建物安全情形。	明、無海砂證明、未摻海砂證明、消防安全報告、公安檢查結果及勤業眾信聯合會計師事務所出具之樂富一號不動產投資信託基金財務預測核閱報告，本案應無存在影響現金流量及建物安全之情形，故尚無本辦法第十九條第一項第十款所定之狀況。
第十一款	預計購買之不動產因訴訟、非訟、行政處分、行政爭訟、保全程序或強制執行事件涉及產權。	本案無此情形，經審閱順達所出具之聲明書及受託機構評估意見，追加募集投資標的目前及未來六個月內，應暫無有關因訴訟、非訟、行政處分、行政爭訟、保全程序或強制執行事件而涉及產權之事件。
第十二款	專業估價者出具之估價報告書未符合本條例第二十二條第三項規定。	本案無此情形，請參照戴德梁行不動產估價師事務所出具之信託財產價格允當性之專家意見書及收益穩定性之專家意見書（附件十六（一）及附件十六（二））、瑞普國際不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書（暨其補充意見書）、高力國際不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（暨其補充意見書）（附件十七），及專業估價者及其估價人員，出具與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定關係人或實質關係人情事之聲明書（附件十八）。
第十三款	不動產資產信託之委託人所提供信託財產相關書件及資料，未符合本條例第二十九條第三項規定。	因本案非不動產資產信託，故不適用。
第十四款	委託人依不動產資產信託契約移轉之財產權，未符合本條例	因本案非不動產資產信託，故不適用。

	第三十條規定。但符合第七條第二項規定，不在此限。	
第十五款	經主管機關退回、撤銷、廢止核准、不予核准或自行撤回申請或申報案件，受託機構自接獲主管機關通知之日起三個月內，申請募集、私募、追加募集或追加私募。	本案無此情形；本案前於110年3月9日第一次申請追加募集，受託機構並於110年4月6日接獲主管機關以金管銀票字第1100206051號函指示補正發起人相關內容；惟依「臺灣證券交易所股份有限公司審查不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券上市作業程序」第四條第四項規定，臺灣證券交易所需於送件後一個月內完成所有審查及受託機構補正事項，受託機構接獲補正通知至上開規定之審查期限，僅剩2日，爰此受託機構於110年4月7日先行自行撤件，於依主管機關前函之指示補正完畢後，重新再次送件申請。本案受託機構雖有自行撤件，但並不屬於經主管機關退回、撤銷、廢止核准、不予核准，而於接獲主管機關通知之日起三個月內重新送件之情形，故應不符合本款之規定。
第十六款	有客觀事實證明無法達成不動產投資信託或不動產資產信託計畫。	經本律師審閱受託機構聲明書、信託計畫稿本、公開說明書稿本，本案無此情形。
第十七款	受託機構違反相關法令，情節重大，或有事實證明其財務或業務有重大異常情事，尚未解決或改善。	除本意見書第十一項所述情事外，經本律師審閱受託機構聲明書及評估意見、查閱金融監督管理委員會（下稱「金管會」）裁罰案件資料查詢系統（ https://www.fsc.gov.tw/ch/home.jsp?id=131&parentpath=0,2 ，以「京城商業」為關鍵字查詢，最後查詢日期為110年8月25日，以下簡稱「金管會裁罰查詢結果」）、公開資訊觀測站歷史重大訊息查詢系統（ http://mops.twse.com.tw/mops/web/t05st01 ，最後查詢日期為110年8月25日，以下簡稱「重訊查詢結果」）及網際網路公開資訊（以「京城商業」為關鍵字查詢，最後查詢日期為110年8月25日，下稱「網路公開資訊」），除下列2事件外（下稱「裁

		罰事件」): 1. 於 110 年 3 月 19 日，金管會就受託機構及所合併消滅之府城財產保險代理人股份有限公司（下稱「府城保代」）辦理保險代理人業務，違反保險法相關規定之情事，對存續公司依保險法核處 2 項限期 1 個月改正，併處罰鍰新臺幣 180 萬元； 2. 於 107 年 5 月 9 日，金管會就受託機構一般業務檢查報告所列缺失，核有違反信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法、行為時洗錢防制法及金融服務業確保金融商品或服務適合金融消費者辦法等相關規定，分別依信託業法第 57 條、洗錢防制法第 7 條第 3 項及金融消費者保護法第 30 條之 1 規定，共核處罰鍰新臺幣 200 萬元(107 年 5 月 9 日金管銀票字第 10702717101 號函) 受託機構於最近三年內，應無違反相關法令，情節重大，或有事實證明其財務或業務有重大異常情事，尚未解決或改善。 針對金管會對受託機構就裁罰事件裁罰之相關情節請參本意見書第十一項所述，考量受託機構業已就裁罰事件進行改善，又依據受託機構截至 110 年 8 月 25 日之重訊查詢結果，受託機構並無其他重大違規而遭裁罰情事。因此，衡諸前述事實，該案情節應非重大，且無其他事實證明其財務或業務有重大異常而尚未解決或改善之情事。
第十八款	受託機構前各次募集、私募、追加募集或追加私募之受益證券發生無法支付本金、利益、孳息或收益等情事，情節重大。	本案無此情形。
第十九款	其他不符合本條例及其相關法令規定，或主管機	本案無此情形。

	關為保護公益認為必要。	

六、受託機構是否有不得募集或私募受益證券之情形。

☐是 ☒否 ☐不適用

意見：

除本意見書第十一項所述情事外，信託業法第3條第1項規定銀行經主管機關許可得兼營信託業，同法第45條規定信託業非加入商業同業公會，不得營業。經審閱：(1)金管會銀行局「金融機構基本資料查詢」之查詢結果(https://www.banking.gov.tw/ch/home.jsp?id=60&parentpath=0,4&mcustomize=FscSearch_BankSub2.jsp&bank_no=0540386，最後查詢日期為110年8月25日，下稱「金融機構基本資料查詢結果」)，本案受託機構於前開金管會銀行局網路系統上所載之營業項目包括「金錢之信託」與「不動產之信託」；及(2)依據受託機構聲明書可知，本案受託機構經惠譽信用評等公司之信用評等為長期A+(twn)、短期F1(twn)，符合一定之信用評等要求，且本案核無本辦法第十九條所規定情事，故未發現受託機構有不得募集或私募受益證券之情形。

七、資產（含金錢、不動產、不動產相關權利）之讓與或信託是否有違反法令及破產隔離原則之情形。

☐是 ☒否 ☐不適用

意見：

經審閱信託契約稿本、委任契約稿本及其餘本案申請文件，截至出具本法律意見書之日止，本案追加募集投資標的之讓與或信託符合證券化條例及信託等相關法令，本案具備破產隔離效果，且無違反法令之情形。

八、發起人（不動產資產信託委託人）是否非受託機構之利害關係人（，或不動產資產信託委託人符合不動產證券化條例第三十五條但書規定）。

☒是 ☐否 ☐不適用

意見：

就發起人順達是否為受託機構之利害關係人，經審閱：(1)受託機構109年度年報（下稱「受託機構年報」）；(2)受託機構及其子公司109年度及108年度合併財務報告暨會計師查核報告（下稱「受託機構財務報告」）；(3)受託機構所出具確認順達之利害關係人之聲明書；(4)順達108年度年報；(5)順達109年及108年財務報表暨會計師查核報告；(6)順達所出具確認非受託機構之利害關係人之聲明書；及經查閱(7)經濟部公司登記資料查詢系統

(<https://findbiz.nat.gov.tw/fts/query/QueryBar/queryInit.do>

，最後查詢日期為 110 年 8 月 25 日)，順達與受託機構之董監事名單並無重複，故順達並非受託機構之利害關係人。

九、不動產管理機構與安排機構是否符合中華民國信託業商業同業公會所定條件、信託監察人是否符合本辦法第九條規定、專業估價者及其估價人員是否與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事、不動產資產信託受益證券之主辦承銷商與受託機構是否無證券商管理規則第二十六條第一項第一款至第八款情事之一、對信託財產預期收益出具意見之專家及出具不動產開發計畫審查意見專家與發起人或不動產資產信託委託人及受託機構是否無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事。

☒是 ☐否 ☐不適用

意見：

(一) 不動產管理機構晶華公寓大廈管理維護股份有限公司是否符合信託業商業同業公會所定條件：

依據中華民國信託業商業同業公會依本條例第四條第五項規定訂定之「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」(下稱「選任作業要點」)，經審閱：(1)不動產管理機構出具之聲明書；及(2)前述聲明書之相關證明文件(包括臺北市政府出具之股份有限公司變更登記表、台北市不動產開發商業同業公會出具之會員證書、不動產管理機構出具之公司簡介及不動產經驗相關實績、台北市公寓大廈管理維護商業同業公會 110 年績優會員證書、不動產管理機構 109 年度及 108 年度財務報告暨會計師查核報告(下稱「不動產管理機構財務報告」)、不動產管理機構出具之基金資產管理人學歷證明、不動產管理機構出具之不動產管理人學歷證明及不動產管理機構負責人出具之聲明書)，並經本律師於法源法律網(<https://www.lawbank.com.tw/>)，以不動產管理機構董事及監察人姓名「潘思亮」、「王文蘊」、「翁明正」及「林明月」為關鍵字查詢，最後查詢日期為 110 年 8 月 25 日，晶華公寓大廈管理維護股份有限公司符合選任作業要點所定之不動產管理機構條件。

(二) 安排機構是否符合信託業商業同業公會所定條件：

本案無安排機構，故此部份不適用。

(三) 信託監察人是否符合本辦法第 7 條規定：

本案目前並未設置信託監察人，故此部分不適用。

(四) 專業估價者及其估價人員與交易當事人是否無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事：

經審閱：(1)受託機構財務報告；(2)瑞普國際不動產估價師事務所出具之聲明

書；(3)瑞普國際不動產估價師事務所出具意見之專家個人吳紘緒出具之聲明書；(4)高力國際不動產估價師聯合事務所出具之聲明書；及(5)高力國際不動產估價師聯合事務所出具意見之專家個人詹繡瑛出具之聲明書，本案專業估價者及其估價人員與發起人及受託機構間並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事。

- (五) 不動產資產信託受益證券之主辦承銷商與受託機構是否無證券商管理規則第二十六條第一項第一款至第八款情事之一：

本案非資產信託案件，且未由證券承銷商承銷本受益證券，故此部分不適用。

- (六) 對信託財產預期收益出具意見之專家與發起人及受託機構是否無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事：

經審閱：(1)受託機構財務報告；(2)戴德梁行不動產估價師事務所出具之聲明書；及(3)戴德梁行不動產估價師事務所出具意見之專家個人楊長達所出具之聲明書，對信託財產預期收益出具意見之專家與發起人及受託機構並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事。

- (七) 出具不動產開發計畫審查意見專家與發起人及受託機構是否無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事：

本案目前並無不動產開發計畫，亦未委任不動產開發計畫審查意見專家，故此部分不適用。

十、本次募集受益證券總金額及相關條件：

- (一) 追加募集總金額：本案募集淨發行總面額最高為新台幣陸拾億元，最低為新台幣肆拾億元。實際募集淨發行總金額以最後募集之受益權單位總數乘以實際發行價格為準。
- (二) 每一受益權單位金額：面額為新台幣 10 元。每一受益權單位發行價格計算公式由本基金受益人會議決議定之，每受益權單位實際發行價格並將由受託機構按受益人會議決議所定之發行價格計算公式於定價日決定之。
- (三) 發行日：本案經相關主管機關核准後，應於受託機構收受前揭主管機關核准函之日起三個月內開始追加募集。但有正當理由者，得於期限屆滿前，向主管機關申請展延；展延期限不得超過三個月，並以一次為限。本基金追加募集期間為自開始募集之日起三十日之期間。本案不定存續期限，故無到期日。
- (四) 不動產投資信託受益證券之條件：

1. 預期收益率：

經審閱公開說明書稿本，假設基礎為追加募集金額達 NT\$4,000,000 仟元，其中將以 NT\$1,000,000 仟元投資於國外不動產投資信託基金，其餘的追加

募集款項連同借入款項 NT\$1,502,434 仟元用以購入追加募集投資標的及支付其他所需之費用，預估 110 年度、111 年度及 112 年度之年化報酬率分別為 3.41%、3.96%、3.97%。如假設基礎為追加募集金額達 NT\$6,000,000 仟元，其中將以 NT\$1,500,000 仟元投資於國外不動產投資信託基金，其餘的追加募集款項連同借入款項 NT\$4,434 仟元用以購入追加募集投資標的及支付其他所需之費用，預估 110 年度、111 年度及 112 年度之年化報酬率分別為 3.37%、3.71%、3.72%。

2. 借入款項上限：

經審閱信託契約稿本，本案受託機構得因不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運或分配信託契約第二十三條約定之收益所必須，依不動產投資信託計畫及信託契約之約定，於主管機關依本條例第十九條第四項所定金額限度內借入款項，並依債權人之要求，以本案之信託財產，為債權人設定擔保物權。

3. 其他受益權內容：

受益人得依受益權持分享有信託財產及所生利益、孳息及其他收益之權利；受益人得參加受益人會議，並得於會議中表決相關事項；持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得依信託契約第三十三條第二項規定召集受益人會議；受益人權利之行使，應經受益人會議之決議，惟就受益人就個別自身之利益，得個別行使權利。

十一、受託機構、不動產管理機構、不動產資產信託之法人委託人及專業估價者於最近三年內是否有違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分者。

☐是 ☒否 ☐不適用

意見：

- (一) 本案非資產信託案件，故就不動產資產信託之法人委託人之部分不適用之。
- (二) 依據金管會裁罰查詢結果，金管會於 107 年 5 月 9 日及 110 年 3 月 19 日就裁罰事件分別核處罰鍰新臺幣 200 萬元及 180 萬元，惟裁罰事件應不致對京城銀行擔任受託機構造成重大負面影響，其理由如下¹：

1. 110 年 3 月 19 日之裁罰情事

- (1) 就京城銀行及府城保代辦理住宅火災保險業務，作業流程未符合內部作業規範或法令規定，核有違反保險代理人管理規則第 33 條第 1 項規定，應依保險法第 167 條之 2 規定，核處限期 1 個月改正，併處罰鍰新臺幣 120 萬元整；以及京城銀行及府城保代未保存招攬相關文件副本，違規事

¹本說明係就本意見書出具之日前之中華民國現行法律及網路公開資訊所出具，並以受託機構就裁罰事件所提供予本律師之一切書面資料與口頭說明均屬真實、正確且無任何誤導之處作為前提，就本意見書作成日期後中華民國法律之任何變更或金管會等主管機關所做之調查及處分，本律師不表示任何意見，相關法律見解及當事人實際法律責任仍應再行審酌當事人之說明及證據資料，並由法院或有權解釋機關為最終實質判斷。

實明確，核有違反保險代理人管理規則第 41 條第 1 項及第 3 項規定，應依保險法第 167 條之 2 規定，核處限期 1 個月改正，併處罰鍰新臺幣 60 萬元整乙事，依據京城銀行提供之說明，該行於 108 年 6 月 3 日合併府城保代，成立銀行保險部（下稱「銀保部」）後，針對辦理火災保險投保作業流程以及招攬或批改火災保險文件之留存，有若干調整補強措施，並訂定「京城商業銀行銀行保險部辦理火災保險作業要點」（下稱「火險作業要點」），詳盡規範火災保險送件及各項作業檢核與簽署流程以及招攬或批改火災保險文件之留存；另加強控管措施及函知營業單位要求確實依規辦理且列入教育訓練課程宣導並年度輔以線上測驗；為積極改善內部作業流程，並增加銀保部主管覆核住宅火災保險作業檢核項目表，俾於京城銀行送件保險公司前確認相關招攬文件記載內容完備，避免類似缺失再度發生；故京城銀行銀保部主理之缺失，應不致影響其信託部執行本基金受託機構責任之相關業務。

- (2) 另該等違約情事多為京城銀行與府城保代合併前發生之情事，次查京城銀行業於 110 年 3 月 22 日所發布之重訊，說明已採取相關改善補正措施並加強落實，且對公司營運並無影響。

2. 107 年 5 月 9 日之裁罰情事

- (1) 就京城銀行於金融商品上架前之審查項目有欠完整提列意見，有違反信託業法第 18 條之 1 第 2 項授權訂定之「信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法」（下稱「行銷訂約辦法」）第 23 條之 1 規定，核處新臺幣 120 萬元罰鍰乙事。依據京城銀行提供之說明，前述所稽查金融商品上架前之審查係屬財富管理部門主理，且已就相關缺失進行改善措施（如董事會通過修訂「商品審查小組設置暨審議準則」、IPO 基金上架前亦須進行上架前審查等），故京城銀行財富管理部門主理缺失，應不致影響其信託部執行本基金受託機構責任之相關業務。
- (2) 因有 2 筆大額通貨交易，未依規定向法務部調查局申報，核有違反行為時洗錢防制法第 7 條第 1 項及金管會「金融機構對達一定金額以上通貨交易及疑似洗錢交易申報辦法」第 4 條規定，核處新臺幣 20 萬元罰鍰乙事。依據京城銀行提供之說明，已申報該 2 筆通貨交易，並加強控管措施及函知營業單位要求確實依規定辦理且列入教育訓練課程宣導，故京城銀行營業單位之缺失，應不致影響其信託部執行本基金受託機構責任之相關業務。
- (3) 京城銀行行員於行外對客戶辦理投資風險屬性評估作業後，未將評估結果洽請客戶確認，即先行受理其申購金融商品，違反金融消費者保護法第 9 條第 2 項授權訂定之「金融服務業確保金融商品或服務適合金融消費者辦法」第 4 條規定及信託業法第 18 條之 1 第 2 項授權訂定之行銷訂

約辦法第 22 條第 1 項第 2 款之規定，核處新臺幣 60 萬元罰鍰乙事。依據京城銀行提供之說明，已函知其營業單位須依「理財商品交易業務之作業流程」及相關規定辦理並於教育訓練課程宣導，故京城銀行營業單位之缺失，應不致影響其信託部執行本基金受託機構責任之相關業務。

3. 本案除受京城銀行自身內控內稽制度之控管外，尚須受下列法令與契約之規範：證券化相關法令（如「不動產證券化條例」、「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」）、臺灣證券交易所相關契約與內規（如「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」、「臺灣證券交易所股份有限公司不動產投資信託受益證券或不動產資產信託受益證券上市契約」、「臺灣證券交易所股份有限公司對不動產證券化之受託機構重大訊息之查證暨公開處理程序」）以及本基金之信託契約，上開法令與契約之規範亦有完整之規定，應可防止類似裁罰事件之發生。
 4. 本基金有聘僱相關專家顧問，該等專家顧問可從旁協助監督，例如信用評等機構為出具信用評等而審核評估本基金之架構是否妥適，且於本基金成立後，將定期審視信用評等之適當性，如有財務或其他影響信用評等之事件發生，將會以公開之方式發出警訊等。此外，本基金亦有委任符合法定資格之公司擔任不動產管理機構，以負責管理本基金之不動產，應可對受託機構進行監督制衡之效，再加上相關主管機關對京城銀行擔任受託機構之業務將定期監督與檢查，應可適度確保本案不致發生類似裁罰事件之缺失。
 5. 又截至本意見書出具日止，京城銀行並未因裁罰事件而經金管會命令停止全部或一部業務；是以，受託機構於最近三年內尚未有違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分之情事。
- （三）除上述外，經審閱：(1)受託機構財務報告；(2)截至 110 年 8 月 25 日之受託機構重訊查詢結果；(3)截至 110 年 8 月 25 日之金管會裁罰查詢結果；(4)截至 110 年 8 月 25 日之網路公開資訊；(5)受託機構出具之無違反法令及相關規定聲明書；(6)不動產管理機構財務報告；(7)不動產管理機構出具之無違反法令及相關規定聲明書；(8)戴德梁行不動產估價師事務所出具之聲明書；及(9)瑞普國際不動產估價師事務所、高力國際不動產估價師聯合事務所出具之聲明書，受託機構、不動產管理機構及各專業估價者於最近三年內並無違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分。

附件七 受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見

京城商業銀行股份有限公司申請案件檢查表

律師複核彙總意見

京城商業銀行股份有限公司本次為申請第一次追加募集樂富一號不動產投資信託受益證券（即「樂富一號不動產投資信託基金」），向主管機關提出申請，京城商業銀行股份有限公司業依規定填報案件檢查表，並經本律師採取必要程序予以複核，特依「不動產證券化條例」及「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」規定，出具本複核意見。

依本律師意見，京城商業銀行股份有限公司本次向主管機關提出之案件檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響追加募集不動產投資信託受益證券之情事。

此致

京城商業銀行股份有限公司

協合國際法律事務所

莊國偉律師



中華民國 110 年 8 月 25 日

附表九

京城商業銀行募集不動產投資信託受益證券案件檢查表

填表及複核注意事項：

- 一、受託機構應適當填報本案件檢查表，並至少應經一位簽證會計師(律師)逐項複核表示意見並出具複核彙總意見。
- 二、簽證會計師(律師)複核本案件檢查表及出具複核彙總意見時，應盡專業上應有之注意，且均應查明事實，書面資料亦應核對正本，並就複核結果依參考格式出具適當之複核彙總意見。如遇受託機構拒絕提供資料，發現有異常或違反法令等情事，請於複核彙總意見中另以中間段逐項敘明，並於末段明確表示是否影響受益證券之募集(私募)。
- 三、受託機構應據實填報，簽證會計師(律師)應確實複核並加註參照頁數(申請書件之頁次)，如有錯誤、疏漏、虛偽不實或隱匿之情事者，將依相關法令規定辦理。

項 目	受 託 機 構 填 報				會計師(律師)複核意見並註明參照頁數	主管機關抽核	
	正 常	異 常	不適用	備 註		同 意	不同意
一、本次申請(報)書件是否完備，並統一用 A4 用紙裝訂成冊、編製目錄及標明頁次。	✓				本次申請書件已完備，並統一用 A4 用紙裝訂成冊、編製目錄及標明頁次。		
二、本次申請(報)書件是否依規定填報，並經負責人簽名或蓋章。	✓				本次申請書件已依規定填報，並經負責人簽名或蓋章。		
三、本次申請(報)人印鑑是否與公司登記主管機關登記印鑑相符。	✓				本次申請人印鑑與公司登記主管機關登記印鑑相符。		
四、受託機構是否符合不動產證券化條例(以下簡稱本條例)第四條第二項規定。	✓				受託機構符合本條例第四條第二項規定，參照附件十三。		
五、受託機構董事會是否決議募集(私募)不動產投資信託(資產信託)受益證券。受託機構為外商機構者，是否經總行授權單位或人員同意。	✓				受託機構董事會經決議追加募集樂富一號不動產投資信託受益證券，參照附件八。		
六、本次申請(報)之案件是否經合法決議。	✓				本次申請之案件經合法決議，參照附件八。		
七、不動產投資信託(資產信託)計畫是否依本條例第八(三十一)條規定記載。	✓				不動產投資信託計畫已依本條例第八條規定記載，參照附件一。		
八、不動產投資信託(資產信託)契約是否依本條例第十(三十三)條規定記載。	✓				不動產投資信託契約已依本條例第十條規定記載，參照附件二(一)。		
九、不動產投資信託(資產信託)契約與定型化契約範本之異同，是否已完全記載於對照表	✓				依照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六條第二項第一款規定，與前次申請文件之異同已完全記載於對照表，參照附		

附表九

項 目	受 託 機 構 填 報				會計師(律師)複核意見並註明參照頁數	主管機關抽核	
	正 常	異 常	不適用	備 註		同 意	不同意
					件二(二)。		
十、公開說明書(投資說明書)稿 本是否依「受託機構募集不動 產投資信託或資產信託受益 證券公開說明書應行記載事 項準則」(「受託機構私募不動 產投資信託或資產信託受益 證券投資說明書應行記載事 項準則」)編製。	✓				公開說明書稿本已依「受 託機構募集不動產投資信 託或資產信託受益證券公 開說明書應行記載事項準 則」編製，參照附件四。		
十一、不動產投資信託(資產信託) 經營與管理人員是否符合 「信託業負責人應具備資 格條件暨經營與管理人員 應具備信託專門學識或經 驗準則」規定。	✓				本不動產投資信託經營與 管理人員符合「信託業負 責人應具備資格條件暨經 營與管理人員應具備信託 專門學識或經驗準則」規 定，參照附件五。		
十二、受託機構自行管理及處分信 託財產者，是否設信託監察 人。			✓		本案受託機構委任不動產 管理機構協助受託機構管 理及處分信託財產，故不 適用。		
十三、信託監察人之資格是否符合 「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」第六條 或第七條及第九條規定，且 出具願任同意書。			✓		樂富一號不動產投資信託 基金並未設信託監察人， 不適用本項目。		
十四、是否檢具信託財產之管理及 處分方法說明書。	✓				已檢具信託財產之管理及 處分方法說明書，參照附 件九(一)，與前次申請文 件之異同已完全記載於對 照表，參照附件九(二)。		
十五、受託機構委任之不動產管理 機構是否符合中華民國信 託業商業同業公會所定條 件，以及是否有委任契約書 或其他證明文件。	✓				依不動產管理機構聲明書 及其附件，應符合中華民 國信託業商業同業公會所 定條件，請參附件十四； 受託機構委任之不動產管 理機構之委任契約書及其 增補協議，參照附件九 (三)。		
十六、不動產管理機構委任契約書 與委任契約書範本之異 同，是否已完全記載於對照 表。	✓				依照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六 條第二項第一款規定，與 前次申請文件之異同已完 全記載於對照表，參照附 件九(三)。		
十七、安排機構是否符合中華民國 信託業商業同業公會所定 條件。			✓		本次追加募集無安排機 構，故不適用。		
十八、估價報告書是否依不動產估 價師法及估價報告書範本 編製。	✓				估價報告書已依不動產估 價師法及估價報告書範本 編製，參照附件十七。		
十九、出具估價報告書之估價者是 否為依法律得從事不動產 估價業務者。	✓				出具估價報告書之估價者 係依法律得從事不動產估		

附表九

項 目	受 託 機 構 填 報				會計師(律師)複核意	主管機關抽核	
	正 常	異 常	不 適 用	備 註	見 並 註 明 參 照 頁 數	同 意	不 同 意
					價業務者，參照附件十七。		
二十、專業估價者及其估價人員是否與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事。	✓				專業估價者及其估價人員與交易當事人並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事，參照附件十八。		
二十一、依本條例第八條第一項第五款及第七款規定出具意見之專家，是否與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事。	✓				依本條例第八條第一項第五款及第七款規定出具意見之專家，與受託機構及不動產所有人並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事，參照附件十六（三）。		
二十二、依本條例第三十一條第一項第四款第四目及第六款規定出具意見之專家，是否與委託人及受託機構無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事。			✓		本案為不動產投資信託，故不適用。		
二十三、上述專家是否出具信託財產已有穩定收入及價格允當之意見書。（開發型不動產或不動產相關權利部分免附）	✓				上述專家已出具信託財產已有穩定收入及價格允當之意見書，參照附件十六（一）及附件十六（二）。		
二十四、發起人（不動產資產信託委託人）是否同意讓與（信託）不動產或不動產相關權利。	✓				本次追加募集投資標的所有權人（發起人）已同意讓與不動產或不動產相關權利，參照附件二十。		
二十五、發起人（不動產資產信託委託人）讓與（信託）之財產權，是否為已有穩定收入之不動產或不動產相關權利。（開發型不動產或不動產相關權利部分不在此限）	✓				本次追加募集投資標的所有權人（發起人）讓與之財產權，係已有穩定收入之不動產或不動產相關權利，參照附件十六（一）。		
二十六、發起人是否非受託機構之利害關係人。（無確定投資標的者免附）	✓				本次追加募集投資標的所有權人（發起人）非受託機構之利害關係人，參照附件十九。		
二十七、不動產資產信託之委託人是否非受託機構之利害關係人，或符合本條例第三十五條但書規定。			✓		本案為不動產投資信託，故不適用。		
二十八、不動產投資信託基金發起人是否已出具對於其所提供受託機構辦理受益證券之募集、發行或私募之資料無虛偽、隱匿、詐欺或其他足致他人誤信行為之聲明書。（無確定投資標的者免附）	✓				本次追加募集投資標的所有權人（發起人）順達科技股份有限公司已出具對於其所提供受託機構辦理受益證券之募集之資料無虛偽、隱匿、詐欺或其他足致他人誤信行為之聲明書，參照附件二十九（二）。		

附表九

項 目	受 託 機 構 填 報				會計師(律師)複核意見並註明參照頁數	主管機關抽核	
	正 常	異 常	不 適 用	備 註		同 意	不 同 意
二十九、不動產資產信託契約移轉之財產權上有抵押權者，委託人是否已塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。因故未能塗銷者，委託人是否檢具抵押權人於信託契約存續期間不實行抵押權之法院公證同意書。以上皆無者，是否出具受託機構於受益證券完成募集或私募後，立即取得信託財產抵押權塗銷之相關證明文件之承諾書。			✓		本案為不動產投資信託，故不適用。		
三十、不動產資產信託之委託人是否提供債務明細之書面文件予受託機構，並定一個月以上之期限，公告債權人於期限內聲明異議，並將聲明異議之文件予受託機構。			✓		本案為不動產投資信託，故不適用。		
三十一、不動產資產信託受益證券之主辦承銷商與委託人是否無證券商管理規則第二十六條第一項第一款至第八款情事之一。			✓		本案為不動產投資信託，且並未委託承銷商承銷受益證券，故不適用。		
三十二、受託機構、不動產管理機構、不動產資產信託之法人委託人及專業估價者於最近三年內是否有違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分者。	✓				受託機構、不動產管理機構、及專業估價者於最近三年內均無違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分者，參照附件二十一（一）、附件二十一（二）及附件二十九（一）。		
三十三、受託機構是否有依本條例第四十三條規定，與信用增強機構簽訂信用增強契約並經律師簽證。			✓		受託機構並未與信用增強機構簽訂信用增強契約，故不適用本項目。		
三十四、證券承銷商出具之評估報告書是否依規定編製			✓		本案並非以承銷方式為之，不適用本項目。		
三十五、受益證券是否經本條例第四十四條規定之信用評等機構出具信用評等報告	✓				樂富一號不動產投資信託基金受益證券業經本條例第四十四條規定之信用評等機構出具最近一期之信用評等報告，參照附件二十三。		

律師



負責人



主管



製表



附件八 樂富一號不動產投資信託基金財務預測核閱報告

京城商業銀行股份有限公司受託
樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務預測

民國110、111及112年度
(內附財務預測核閱報告)

財務預測核閱報告

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶 公鑒：

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶民國110年、111年及112年12月31日之預計資產負債表，暨民國110年、111年及112年1月1日至12月31日之預計綜合損益表及預計現金流量表，係管理階層根據目前環境與將來最可能發生之情況，對預測期間之財務狀況、經營成果及現金流量所作之估計。

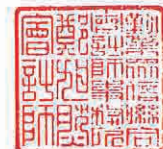
上開預計財務報表，業經本會計師依照審計準則公報第十九號「財務預測核閱要點」，採用必要核閱程序，包括對基本假設及預測表達之評估，予以核閱竣事。

本會計師認為上開預計財務報表係依照財務會計準則公報第十六號「財務預測編製要點」及合理之基本假設編製。惟預測具不確定性，其實際結果未必與預測相符。核閱報告出具後，如實際情況變更，非經受任重新核閱，本會計師不再更新核閱報告。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭 然

鄭旭然



中 華 民 國 110 年 8 月 5 日

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶

預計資產負債表

民國 110 年、111 年及 112 年 12 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣元

	110年12月31日		111年12月31日		112年12月31日	
	金	%	金	%	金	%
資 產						
流動資產						
現金及約當現金	\$ 296,911,028	2	\$ 429,158,335	3	\$ 459,923,006	3
資產修繕維護支出準備金	14,299,015	-	19,685,472	-	25,071,424	-
流動資產合計	<u>311,210,043</u>	<u>2</u>	<u>448,843,807</u>	<u>3</u>	<u>484,994,430</u>	<u>3</u>
非流動資產						
備供出售金融資產－非流動	3,211,362,023	21	3,211,362,023	21	3,211,362,023	21
投資性不動產	18,412,291,436	121	18,412,291,436	121	18,412,291,436	121
留抵稅額	92,139,561	1	63,236,791	-	34,257,896	-
遞延費用	4,039,542	-	2,100,081	-	999,593	-
非流動資產合計	<u>21,719,832,562</u>	<u>143</u>	<u>21,688,990,331</u>	<u>142</u>	<u>21,658,910,948</u>	<u>142</u>
資產合計	<u>22,031,042,605</u>	<u>145</u>	<u>22,137,834,138</u>	<u>145</u>	<u>22,143,905,378</u>	<u>145</u>
負 債						
長期借款	6,788,470,286	45	6,788,470,286	44	6,788,470,286	44
存入保證金	67,969,561	-	67,969,561	1	67,969,561	1
負債合計	<u>6,856,439,847</u>	<u>45</u>	<u>6,856,439,847</u>	<u>45</u>	<u>6,856,439,847</u>	<u>45</u>
淨 資 產	<u>\$ 15,174,602,758</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,281,394,291</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,287,465,531</u>	<u>100</u>
淨資產內容						
信託資本						
資本帳戶	\$ 14,581,700,000	96	\$ 14,581,700,000	95	\$ 14,581,700,000	95
資產重估增值準備	680,000,630	5	680,000,630	5	680,000,630	5
金融資產未實現損益	(288,501,874)	(2)	(288,501,874)	(2)	(288,501,874)	(2)
	<u>14,973,198,756</u>	<u>99</u>	<u>14,973,198,756</u>	<u>98</u>	<u>14,973,198,756</u>	<u>98</u>
保留盈餘						
可分配收益	187,104,987	1	288,510,063	2	289,195,351	2
資產修繕維護支出準備金	14,299,015	-	19,685,472	-	25,071,424	-
	<u>201,404,002</u>	<u>1</u>	<u>308,195,535</u>	<u>2</u>	<u>314,266,775</u>	<u>2</u>
	<u>\$ 15,174,602,758</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,281,394,291</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,287,465,531</u>	<u>100</u>

(請參閱重要會計政策及基本假設彙總)

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶

預計綜合損益表

民國 110 年、111 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣元

	110年度		111年度		112年度	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
收 入						
租金收入	\$ 437,253,032	79	\$ 621,252,787	77	\$ 622,951,939	77
股利收入	115,721,180	21	157,493,875	20	160,993,739	20
管理及空調收入	2,008,965	-	24,107,580	3	24,102,894	3
利息收入	<u>678,350</u>	<u>-</u>	<u>885,805</u>	<u>-</u>	<u>1,084,679</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>555,661,527</u>	<u>100</u>	<u>803,740,047</u>	<u>100</u>	<u>809,133,251</u>	<u>100</u>
費 用						
管理機構報酬費	33,696,819	6	44,168,877	5	44,281,740	5
受託機構報酬費	17,650,716	3	23,136,078	3	23,195,197	3
保 險 費	3,650,093	1	4,200,088	1	4,137,087	-
稅捐支出	32,314,373	6	41,075,178	5	44,117,439	5
專業機構服務費用	4,885,000	1	4,942,000	1	4,942,000	1
物業管理費用	1,260,670	-	14,853,099	2	14,937,070	2
其他費用	994,597	-	3,089,630	-	4,716,525	1
追加募集相關費用	<u>10,253,452</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
費用合計	<u>104,705,720</u>	<u>19</u>	<u>135,464,950</u>	<u>17</u>	<u>140,327,058</u>	<u>17</u>
營業外收入及支出						
財務成本	(<u>73,456,273</u>)	(<u>13</u>)	(<u>85,868,514</u>)	(<u>10</u>)	(<u>85,029,540</u>)	(<u>11</u>)
本期純益	377,499,534	68	582,406,583	73	583,776,653	72
減：資產修繕維護準備金當期變動數	(<u>5,149,639</u>)	(<u>1</u>)	(<u>5,386,457</u>)	(<u>1</u>)	(<u>5,385,952</u>)	(<u>1</u>)
可分配收益	<u>\$ 372,349,895</u>	<u>67</u>	<u>\$ 577,020,126</u>	<u>72</u>	<u>\$ 578,390,701</u>	<u>71</u>

(請參閱重要會計政策及基本假設彙總)

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶

預計現金流量表

民國 110 年、111 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣元

	110年度	111年度	112年度
營業活動之現金流量			
稅前淨利	\$ 377,499,534	\$ 582,406,583	\$ 583,776,653
收益費損項目			
財務成本	73,456,273	85,868,514	85,029,540
營業資產及負債變淨動數			
資產修繕維護準備金	(5,149,639)	(5,386,457)	(5,385,952)
留抵稅額	(39,431,046)	28,902,770	28,978,895
其他流動資產及負債	1,172,573	-	-
存入保證金	30,257,963	-	-
營運產生之現金	437,805,658	691,791,410	692,399,136
支付之利息	(71,724,749)	(83,929,053)	(83,929,052)
營業活動之淨現金流入	<u>366,080,909</u>	<u>607,862,357</u>	<u>608,470,084</u>
投資活動之現金流量			
購置備供出售金融資產	(1,000,000,000)	-	-
購置投資性不動產	(4,429,930,692)	-	-
投資活動之淨現金流出	<u>(5,429,930,692)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
籌資活動之現金流量			
資金募集	4,000,000,000	-	-
舉借長期借款	1,452,434,495	-	-
信託利益分配	(428,672,433)	(475,615,050)	(577,705,413)
籌資活動之淨現金流入 (出)	<u>5,023,762,062</u>	<u>(475,615,050)</u>	<u>(577,705,413)</u>
本期現金及約當現金淨 (減少) 增加	(40,087,721)	132,247,307	30,764,671
期初現金及約當現金餘額	<u>336,998,749</u>	<u>296,911,028</u>	<u>429,158,335</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 296,911,028</u>	<u>\$ 429,158,335</u>	<u>\$ 459,923,006</u>

(請參閱重要會計政策及基本假設彙總)

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務預測重要會計政策及基本假設彙總

民國 110 年、111 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣元為單位)

一、財務預測編製目的、完成日期及聲明

樂富一號不動產投資信託基金(以下簡稱「本基金」)110年、111年及112年1月1日至12月31日財務預測之編製目的，係因本基金為辦理第一次追加募集而由不動產管理機構對本基金未來之經營環境進行最適評估，以表達本基金未來財務績效、經營成果及現金流量之變動。

本財務預測於110年8月5日編製完成，係反映當時不動產管理機構彙總本基金過去歷史營運資料、國內總體市場變化及未來之預期情況，並假設追加募集於民國110年11月底前完成並立即動撥借款購入追加募集投資標的「順達廠辦大樓」所作之判斷。由於交易事項及經營環境未必全如預期，因此預測與實際結果通常存有差異，且可能極為重大，故本財務預測將來未必能完全達成。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照商業會計法、商業會計處理準則及企業會計準則及其解釋編製。重要會計政策彙總說明如下：

(一) 資產修繕維護準備金

依本基金信託契約規定，自本基金成立之日起，受託機構應就不動產投資標的，依下述金額，按月提撥資產修繕維護支出準備金，並存入資產修繕維護支出準備金專戶：

1. 台茂購物中心部分樓層：每月提撥金額為新台幣200,000元；
2. 其餘投資標的：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之1.5%。

本基金於資產修繕維護支出準備金餘額超過本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之5%時，受託機構應停止提撥當月之資

產修繕維護支出準備金，至嗣後本基金之資產修繕維護支出準備金餘額等於或低於本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之1%時，受託機構應依本項前述規定繼續按月提撥資產修繕維護支出準備金。

(二) 備供出售金融資產－非流動

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日金融資產或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產之權益工具係按公允價值衡量，其帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於獲配股息、除列或減損時係認列為損益。

(三) 投資性不動產

本基金之投資性不動產係依據「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」規定評價，土地及建築物之原始評價依取得成本為準，嗣後依重新估價之價值為準。

依財團法人中華民國會計研究發展基金會 93 年 10 月 1 日發布 (93)基秘字第 237 號函之規定，不動產投資信託若定期將帳上之信託財產以公平價值重行衡量入帳，若其公平價值已考量相關折舊費用，則無須再於信託帳上提列。

本基金每 3 個月至少請一位專業估價者重新估價，若委請兩位以上之專業估價者出具估價報告時，則以前開所有估價報告所載不動產或不動產相關權利之估計價值之平均值為準。由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將不動產依重估價值重新衡量入帳，故不計提建築物之折舊費用。

(四) 收 入

收入認列係依照企業會計準則公報第 10 號「收入」之規定處理。

(五) 受託機構及不動產管理機構報酬

依本基金信託契約第 27 條規定，本基金之受託機構報酬，自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，係按本基金總資產價值年率 0.11%（含稅）之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。

依本基金公開說明書及受託機構與不動產管理機構所簽訂之委任契約第 10 條規定，本基金之不動產管理機構報酬，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率 0.15%（不含稅）計算而得；前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率 0.20%（不含稅），逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。

(六) 可分配收益

本基金之可分配收益依本基金信託契約及公開說明書之規定，計算及分配方式如下：

1. 本期純益扣除以前年度之累積虧損、未實現資本利得或損失及資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數後，為可分配收益。可分配收益每半年定期配息一次，配息之比例應按本基金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 1 項第 2 款規定辦理（即每年配息比率為可分配收益 90% 以上；惟如法令就每年配息比率另有規定者，本基金應從其規定）。保留未分配之可分配收益，得於下一期分配或按信託契約第 22 條閒置資金之運用相關規定辦理。
2. 本期純益係指當期租金收入、利息、股利及孳息收入、已實現及未實現之資本利得、累積未實現投資損失範圍內迴轉利得及其他收入，扣除本基金依信託契約第 26 條規定應負擔之各項成本費用及已實現、未實現之資本損失。
3. 本基金依信託契約之規定，得分配予受益人之可分配收益，應於每半個會計年度結束後六個月內分配。前半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於當年度之 12 月 31 日前完成分配（稱

「第一次分配日」)，後半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於次年度 6 月 30 日前完成分配（稱「第二次分配日」）。

三、重要基本假設之彙總說明

(一) 營業收入

1. 租金收入

投 資 標 的	110 年度預測數	111 年度預測數	112 年度預測數
台茂購物中心部分樓層	\$ 213,184,974	\$ 277,488,980	\$ 279,221,794
大都市國際中心部分樓層	34,552,503	34,735,352	33,986,954
NASA 科技總署大樓部分樓層	55,440,074	56,568,011	56,582,167
永樂酒店	17,250,000	17,687,500	18,000,000
觀音物流中心	105,823,932	105,823,932	105,823,932
順達廠辦大樓	11,001,549	128,949,012	129,337,092
	<u>\$ 437,253,032</u>	<u>\$ 621,252,787</u>	<u>\$ 622,951,939</u>

大都市國際中心部分樓層、NASA 科技總署大樓部分樓層、鹿港永樂酒店、觀音物流中心及順達廠辦大樓之租金收入按租賃合約租金計算。租賃契約終止後之年度，其新訂租約之租金，依照鑑價機構推估之各樓層市場租金進行調整，並參考鑑價機構之市場調查資料，假設大都市國際中心部分樓層契約期滿空置損失（含免租期）為 7%，其餘各不動產標的（台茂購物中心部分樓層除外）契約期滿空置損失（含免租期）為 5%；若全棟租賃合約截至民國 112 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心部分樓層係按抽成租金及固定租金收入再扣除商場運營支出及修繕費（包含日常維修費用和資本支出）後計算淨租金收入，其中民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心上半年實際之營業淨利和下半年度預算中之營業淨利編列，民國 111 年至 112 年租金收入係依據台茂購物中心之過往運營表現，並參考由具卓越實績的台茂商場經營管理顧問股份有限公司為台茂購物中心訂定之未來三年營運計畫編列。

2. 投資收入

係國外不動產投資信託基金所獲配之股息收入。其投資收益率係參考本基金已投資的國外不動產投資信託基金組合近年之平均收益率計算。

3. 管理及空調收入

係向順達廠辦大樓承租戶收取之管理費收入及空調費收入。

4. 利息收入

係包含定存及活存利息收入。

(二) 支出

1. 營業費用

主要係管理機構報酬、受託機構報酬、稅捐、保險費、專業機構服務費用、修繕費用及其他費用等，係參酌歷史資料之支付情形，並考慮整體營運量之成長及費用之控制加以估算。各項費用估算說明如下：

(1) 管理機構報酬

依委任契約第 10 條規定，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率 0.15%（不含稅）計算；前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率 0.20%（不含稅），逐日累計計算而得。

(2) 受託機構報酬

依信託契約第 27 條規定，按本基金總資產價值年率 0.11%（含稅）計算而得。

(3) 保險費

受託機構為各物業所投保的商業火災保險、公共意外責任險等相關保險。

(4) 稅捐支出

包括地價稅及房屋稅。依不動產證券化條例第 51 條規定，追加募集投資標的之土地由出賣人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此追加募集投資

標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金購入前有所差異；
房屋稅之計算方式則無異。

(5) 專業機構服務費用

專業機構服務費用包含資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、股務代理費用及集保費用等。

(6) 物業管理費用

係順達廠辦大樓之管理費支出及辦公室因空置產生之空屋管理費。

(7) 其他費用

包括修繕費、仲介費、手續費、廣告費、郵電費及代書費等。修繕費係參酌歷史資料之支付情形估算而得。另外，本基金之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣 200,000 元外，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入之 1.5% 提撥於資產修繕維護準備金專戶，有關本基金不動產之維護及修繕相關費用由該修繕維護準備金專戶支出。

(8) 追加募集相關費用

本基金追加募集之各項費用，包括委請出具估價師覆核意見及專家意見之費用、會計師費用、律師費用、集保費用及因追加募集而需支付予銷售機構的費用等費用。

2. 財務成本

按基金總借款新台幣 6,788,470,286 元，因購入順達廠辦大樓而借入款項的參考年息以 1.13% 估算之，銀行額度設立費（依實際動撥金額收取並依借款年限攤提）為 0.06%；地政設定費依借款年限攤提。

四、敏感度分析

本基金財務預測之基礎為追加募集金額新台幣 4,000,000 仟元，其中將以新台幣 1,000,000 仟元投資於國外不動產投資信託基金，其餘追加募集款項連同借入款項新台幣 1,502,434 仟元用以購入追加募集投資標的「順達廠辦大樓」及其他所需之費用。

若前述本基金之追加募集金額及借入款項改變，因資產規模不同，本基金依據附註三之假設基礎執行敏感性分析如下：

假 設：追加募集金額新台幣 6,000,000 仟元，其中將以新台幣 1,500,000 仟元投資於國外不動產投資信託基金，其餘追加募集款項連同借入款項新台幣 4,434 仟元用以購入追加募集投資標的「順達廠辦大樓」及其他所需之費用：

單位：新台幣仟元

	110年度		111年度		112年度	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
收 入						
租金收入	\$ 437,253	78	\$ 621,253	75	\$ 622,952	75
股利收入	117,588	20	179,994	22	183,994	22
管理及空調收入	2,009	-	24,108	3	24,103	3
其他收入	681	-	917	-	1,137	-
營業收入合計	<u>557,531</u>	<u>100</u>	<u>826,272</u>	<u>100</u>	<u>832,186</u>	<u>100</u>
費 用						
管理機構報酬	33,780	6	45,193	5	45,324	5
受託機構報酬	17,694	3	23,673	3	23,741	3
保 險 費	3,650	1	4,200	1	4,137	-
稅捐支出	32,314	6	41,075	5	44,117	5
專業機構服務費用	4,885	1	4,942	1	4,942	1
物業管理費用	1,261	-	14,853	2	14,937	2
其他費用	995	-	3,090	-	4,717	1
追加募集相關費用	<u>12,254</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
營業費用合計	<u>106,833</u>	<u>19</u>	<u>137,026</u>	<u>17</u>	<u>141,915</u>	<u>17</u>
營業外收入及支出						
財務成本	(<u>72,023</u>)	(<u>13</u>)	(<u>68,668</u>)	(<u>8</u>)	(<u>67,829</u>)	(<u>8</u>)
本期純益	378,675	68	620,578	75	622,442	75
減：資產修繕維護準備金當期變動數	(<u>5,150</u>)	(<u>1</u>)	(<u>5,387</u>)	(<u>1</u>)	(<u>5,386</u>)	(<u>1</u>)
可分配收益	<u>\$ 373,525</u>	<u>67</u>	<u>\$ 615,191</u>	<u>74</u>	<u>\$ 617,056</u>	<u>74</u>

若本基金依照上述假設之基礎，預期將影響管理機構報酬、受託機構報酬、追加募集相關費用及財務成本之計算，而使 110 年、111 年及 112 年度之純益分別增加 1,175 仟元、38,171 仟元及 38,665 仟元。

附件九 樂富一號不動產投資信託基金信託契約與
定型化契約範本之異同對照表

樂富一號不動產投資信託契約與前次申請書件相異處之對照表及差異原因說明

修訂前之內容 (劃底線及粗體者為修訂前文字)	修改後之內容 (劃底線及粗體者為修訂後文字)	說明
目錄 附件四： <u>初始</u> 投資標的之相關資料	目錄 附件四： <u>已</u> 投資標的之相關資料	因本基金已購入首次募集時之初始投資標的，故配合修改投資標的內容。
第一條：定義 除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下： 二十三、獨立專業投資者：指本條例第十三條第一項第一款之法人或機構或本條例第十三條第一項第二款之基金；且非發起人，或其利害關係人或公司法所稱之關係企業或財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人。 二十四、<u>初始</u>投資標的：指本基金於本基金成立之日擬投資之(1)不動產與其附屬動產及設備，即門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共 4 戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段 0021-0000 地號土地之應有部分（以下簡稱「台茂購物中心部分樓層」）、坐落於臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 6,704/100,000、0041-	第一條：定義 除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下： 二十三、獨立專業投資者：指本條例第十三條第一項第一款之法人或機構或本條例第十三條第一項第二款之基金；且非發起人，或其利害關係人或公司法所稱之關係企業或<u>證券發行人財務報告編製</u>準則<u>第十八條</u>所規定之關係人。 二十四、<u>已</u>投資標的：指本基金於本基金成立之日擬投資之(1)不動產與其附屬動產及設備，即門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共 4 戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段 0021-0000 地號土地之應有部分（以下簡稱「台茂購物中心部分樓層」）；<u>(2)</u>坐落於臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 6,704/100,000、0041-	配合臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則第 23-2 條之修訂調整用語，另因本基金已購入首次募集時之初始投資標的，故配合修改投資標的內容。

0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 5/100,000、0042-0000 地號之土地持分 5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號（下同）十樓、十樓之 1、102 號十樓、十二樓、十二樓之 1，共 5 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下三層停車位共 5 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「大都市國際中心部分樓層」）（<u>前開初始投資標的之土地、建物標示及面積與其附屬動產及設備等相關資料參見附件四所示</u>）；及(2)其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。	0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 5/100,000、0042-0000 地號之土地持分 5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號（下同）十樓、十樓之 1、102 號十樓、十二樓、十二樓之 1，共 5 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下三層停車位共 5 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「大都市國際中心部分樓層」）（<u>前開投資標的以下合稱「初始投資標的」</u>）；(3)<u>臺北市內湖區西湖段四小段 0229-0000 地號之土地持分 75,628/220,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段 246 號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244 號四樓部分，共 4 戶及地下三樓平面停車位共 94 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「NASA 科技總署大樓部分樓層」</u>）；(4)<u>桃園市觀音區埔頂段 0761-0000 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市觀音區金廣路 589 號之建物全部與其附屬動產及設備（以下簡稱「觀音物流中心」</u>）；(5)<u>彰化縣鹿港鎮龍山段 0717-0004、0725-0000、0751-</u>	

	<u>0000、0752-0000、0753-0000、0754-0000、0754-0001、0754-0002 及 0756-0001 地號共九筆土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為彰化縣鹿港鎮三民路 152 號之建物全部與其附屬動產及設備（以下簡稱「鹿港永樂酒店」）；(6)臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 5,234/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 3/100,000、0042-0000 地號之土地持分 3/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號九樓、九樓之 1、102 號九樓、九樓之 1，共 4 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下二層及地下四層停車位共 6 個之建物與其附屬動產及設備（以下簡稱「大都市國際中心 9 樓」）（前開已投資標的之土地、建物標示及面積與其附屬動產及設備等相關資料參見附件四所示）；及(7)其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。</u>	
第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數 一、本基金每個受益權單位面額為新台幣（以下同）壹拾元，淨發行總	第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數 一、本基金每個受益權單位面額為新台幣（以下同）壹拾元，淨發行總	本基金擬辦理追加募集，故新增追加募集之受益權最高（低）單位總數、發行價

面額最高為 115 億元，受益權單位總數 11 億 5 仟萬個單位，淨發行總面額最低為 105 億元，受益權單位總數 10 億 5 仟萬個單位。受託機構依本條例第九條規定，經受益人會議決議並向主管機關申請核准或申報生效後，得辦理本基金之追加募集。	面額最高為 115 億元，受益權單位總數 11 億 5 仟萬個單位，淨發行總面額最低為 105 億元，受益權單位總數 10 億 5 仟萬個單位。受託機構依本條例第九條規定，經受益人會議決議並向主管機關申請核准或申報生效後，得辦理本基金之追加募集。<u>本基金第一次追加募集每個受益權單位面額為新台幣壹拾元，發行之受益權單位總數最高為陸億個單位，最低為肆億個單位，每張受益證券表彰一千個受益權單位，面額為新台幣壹萬元，淨發行總面額最高為新台幣陸拾億元，最低為新台幣肆拾億元。發行價格計算公式將由本基金受益人會議決議定之，每受益權單位實際發行價格並將由受託機構按受益人會議決議所定之發行價格計算公式於定價日決定之，實際募集淨發行總金額以最後募集之受益權單位總數乘以實際發行價格為準。</u>	格計算公式及實際發行價格之相關說明。
第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數 三、受託機構如於前項所訂募集期間內，未能募集本條第一項所訂之最低應募集<u>金額</u>時，應於期	第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數 三、受託機構如於前項所訂募集期間內，未能募集本條第一項所訂之最低應募集<u>條件</u>（如最低應	配合本基金第一次追加募集之最低應募集條件修改內容。

限屆滿後十個營業日內，以書面通知申購人及報請主管機關備查，並依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定，以寄發申購人為受款人之劃平行線禁止背書轉讓支票或匯款予申購人之方式，無息退還申購人已繳付之申購本基金受益權單位申購價金（受託機構得扣除因退款所生之手續費及相關費用）。	<u>募集金額或受益權單位總數</u>）時，應於期限屆滿後十個營業日內，以書面通知申購人及報請主管機關備查，並依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定，以寄發申購人為受款人之劃平行線禁止背書轉讓支票或匯款予申購人之方式，無息退還申購人已繳付之申購本基金受益權單位申購價金（受託機構得扣除因退款所生之手續費及相關費用）。	
第七條：受益證券之發行 二、受益證券<u>預計</u>依相關法令或臺灣證券交易所相關規定，於臺灣證券交易所上市。	第七條：受益證券之發行 二、受益證券<u>業已</u>依相關法令或臺灣證券交易所相關規定，於臺灣證券交易所上市。	因本基金已上市故配合修正用語。
第八條：受益權單位之申購 三、本基金每受益權單位之發行價格，為壹拾元，每筆申購單位最低以一千個單位或其整數倍為限。本基金實際發行之受益權單位，應以委託人實際繳足發行價格之受益權單位為準。本基金每受益權單位之發行價格乘以實際發行之受益權單位數所得之金額為發行價款，發行價款歸本基金資產。受託機構至遲應於本基金成立之日，將發行價款存入營運基金專戶。	第八條：受益權單位之申購 三、本基金<u>首次募集之</u>每受益權單位發行價格，為壹拾元，每筆申購單位最低以一千個單位或其整數倍為限。本基金實際發行之受益權單位，應以委託人實際繳足發行價格之受益權單位為準。<u>本基金各次追加募集之每受益權發行價格計算公式由本基金受益人會議決議定之，每受益權單位實際發行價格並由受託機構按受益人會議決議所定之發行價格計算公式於定價日決定之。</u>本基金每受益權	本基金擬辦理追加募集，故新增追加募集發行價格計算公式及實際發行價格之相關說明。

	單位之發行價格乘以實際發行之受益權單位數所得之金額為發行價款，發行價款歸本基金資產。受託機構至遲應於本基金成立之日，將發行價款存入營運基金專戶。	
第九條：本基金之追加募集一、若不動產管理機構認為本基金之追加募集有利於本基金之管理或收益，並經不動產管理機構向受託機構提出建議增加發行受益權單位之發行條件（包括但不限於增加受益權發行單位之數量、發行面額及價格）後，經受託機構覆核認定該受益權單位之增加發行確屬有利於本基金之管理或收益時，受託機構得召開受益人會議，並經受益人會議決議及取得主管機關之核准後，辦理本基金之追加募集相關事宜。	第九條：本基金之追加募集一、若不動產管理機構認為本基金之追加募集有利於本基金之管理或收益，並經不動產管理機構向受託機構提出建議增加發行受益權單位之發行條件（包括但不限於增加受益權發行單位之數量、發行面額及<u>發行價格計算公式</u>）後，經受託機構覆核認定該受益權單位之增加發行確屬有利於本基金之管理或收益時，受託機構得召開受益人會議，並經受益人會議決議及取得主管機關之核准後，辦理本基金之追加募集相關事宜。	本基金擬辦理追加募集，故新增追加募集發行價格計算公式之相關說明。
第十七條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略二、受託機構分別與發起人新台茂環球股份有限公司<u>及</u>林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦<u>及</u>邱雅玲簽訂不動產初始投資標的之不動產買賣契約，並應依不動產初始投資標的之不動產買賣契約所訂之購入價格、價金支付期間及方式與其他交易條件，向發起人新台茂環	第十七條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略二、受託機構分別與發起人新台茂環球股份有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦、邱雅玲<u>及其他出賣人</u>簽訂<u>已投資標的（包含</u>初始投資標的<u>）</u>之不動產買賣契約，並應依<u>已投資標的（包含</u>初始投資標的<u>）</u>之不動產買賣契約所訂之購入價格、價金支付期間	因本基金已購入首次募集時之初始投資標的，故配合修改投資標的內容，另為臻明確，將本基金擬投資之不動產類型更清楚說明。

球股份有限公司及林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲購入不動產初始投資標的。受託機構於各不動產初始投資標的於地政機關辦妥所有權移轉及信託登記及過戶手續之日起三年內不得處分該不動產初始投資標的。受託機構預計於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標陸續購入國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。 三、本基金之基本方針為創造受益人長期穩定之租金收益報酬及追求長期之資本利得。本基金將參照總體經濟趨勢與不動產相關產業之供需狀況，及房地產景氣指標、物價指數、公告地價與公告現值、政府債券殖利率等數據之變動，作為下列類型不動產或不動產相關權利等標的之增購及處分之參考： (一) 辦公大樓、廠辦； (二) 商場、百貨公司； (三) 科技園區； (四) 出租住宅、旅館；或 (五) 其他經受託機構或不動產管理機	及方式與其他交易條件，向發起人新台茂環球股份有限公司及、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦、邱雅玲及其他出賣人購入已投資標的（包含初始投資標的）。受託機構於各已投資標的（包含初始投資標的）於地政機關辦妥所有權移轉及信託登記及過戶手續之日起三年內不得處分該不動產初始投資標的。受託機構預計於主管機關所定投資比率之限制範圍內，以中長期投資為目標陸續購入國內其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金。 三、本基金之基本方針為創造受益人長期穩定之租金收益報酬及追求長期之資本利得。本基金將參照總體經濟趨勢與不動產相關產業之供需狀況，及房地產景氣指標、物價指數、公告地價與公告現值、政府債券殖利率等數據之變動，作為下列類型不動產或不動產相關權利等標的之增購及處分之參考： (一) 辦公大樓、廠辦； (二) 商場、百貨公司； (三) 科技園區、<u>物流中心</u>；	

構評估適合本基金投資之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的。	(四) 出租住宅、旅館；或 (五) 其他經受託機構或不動產管理機構評估適合本基金投資之不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產或不動產相關權利、國外不動產及不動產投資信託基金及其他經主管機關核准投資或運用之標的。	
第十七條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略 7. 投資國外不動產投資信託基金併計投資於其他受託機構<u>或特殊目的公司</u>依不動產證券化條例<u>或金融資產證券化條例</u>發行<u>或交付</u>之受益證券及資產基礎證券總額，不得超過基金淨資產價值百分之二十五；投資單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過基金淨資產價值百分之五。	第十七條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略 7. 投資於其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券<u>與國外不動產投資信託基金</u>併計投資之總額，不得超過基金淨資產價值百分之二十五；投資單一國外不動產投資信託基金之金額，不得超過基金淨資產價值百分之五；<u>投資國外不動產加計投資國外不動產投資信託基金之總額，不得達基金淨資產價值百分之五十。</u>	配合金管銀票字第 10540000410 號令調整內容。
第二十條：營運基金專戶、資產修繕維護支出準備金專戶及履約保證金專戶之設置、提撥與運用 一、本基金開始募集前，受託機構應為本基金開立下列信託專戶： (下略) 三、資產修繕維護支出準備	第二十條：營運基金專戶、資產修繕維護支出準備金專戶及履約保證金專戶之設置、提撥與運用 一、本基金<u>於初次</u>募集前，受託機構<u>已</u>為本基金開立下列信託專戶： (下略) 三、資產修繕維護支出準備	因本基金已成立且已購入首次募集時之初始投資標的，故配合修改投資標的內容。

金 (一) 自本基金成立之日起，受託機構應就<u>初始投資標的</u>，依下述金額，按月提撥每月之資產修繕維護支出準備金，並存入資產修繕維護支出準備金專戶： 1. 台茂購物中心部分樓層：每月提撥金額為新台幣二十萬元。 2. 大都市國際中心部分樓層：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之百分之一點五（1.5%）。 本基金於資產修繕維護支出準備金餘額超過本基金持有之不動產及不動產相關權利價值之百分之五（5%）時，受託機構應停止提撥當月之資產修繕維護支出準備金，至嗣後本基金之資產修繕維護支出準備金餘額等於或低於本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之百分	金 (一) 自本基金成立之日起，受託機構應就<u>已投資標的（未包含國外不動產投資信託基金）</u>，依下述金額，按月提撥每月之資產修繕維護支出準備金，並存入資產修繕維護支出準備金專戶： 1. 台茂購物中心部分樓層：每月提撥金額為新台幣二十萬元。 2. 大都市國際中心部分樓層：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之百分之一點五（1.5%）。 3. <u>NASA 科技總署大樓部分樓層：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之百分之一點五（1.5%）。</u> 4. <u>觀音物流中心：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之百</u>	

之一（1%）時，受託機構應依本項前述規定繼續按月提撥資產修繕維護支出準備金。	<u>分之一點五（1.5%）。</u> 5. <u>鹿港永樂酒店：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之百分之</u> <u>分之一點五（1.5%）。</u> 6. <u>大都市國際中心9樓：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之百分之</u> <u>一點五（1.5%）。</u> 本基金於資產修繕維護支出準備金餘額超過本基金持有之不動產及不動產相關權利價值之百分之五（5%）時，受託機構應停止提撥當月之資產修繕維護支出準備金，至嗣後本基金之資產修繕維護支出準備金餘額等於或低於本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之百分之一（1%）時，受託機構應依本項前述規定繼續按月提撥資產修繕維護支出準備金。	
第二十二條：閒置資金之運用	第二十二條：閒置資金之運用	修正錯別字。

受託機構應依不動產投資信託計<u>劃</u>及公開說明書管理運用本基金，本基金之閒置資金，以運用於下列各款標的為限： (一) 銀行存款。 (二) 購買政府債券或金融債券。 (三) 購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。 (四) 購買經主管機關規定一定評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。 (五) 購買經主管機關核准之其他金融商品。	受託機構應依不動產投資信託計<u>畫</u>及公開說明書管理運用本基金，本基金之閒置資金，以運用於下列各款標的為限： (一) 銀行存款。 (二) 購買政府債券或金融債券。 (三) 購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。 (四) 購買經主管機關規定一定評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。 (五) 購買經主管機關核准之其他金融商品。	
附件四：<u>初始</u>投資標的之相關資料 1. 台茂購物中心部分樓層 2. 大都市國際中心部分樓層 3. 其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券與國外不動產投資信託基金	附件四：<u>已</u>投資標的之相關資料 <u>已投資標的（包含初始投資標的 1.及 2.）之相關資料</u> 1. 台茂購物中心部分樓層 2. 大都市國際中心部分樓層 3. <u>NASA 科技總署大樓部分樓層</u> 4. <u>觀音物流中心</u> 5. <u>鹿港永樂酒店</u> 6. <u>大都市國際中心 9 樓</u> 7. 國外不動產投資信託基金	因本基金已購入首次募集時之初始投資標的，故配合修改投資標的內容。

附件十 稅務意見書

日 期：民國 110 年 2 月 1 日

受文者：京城商業銀行股份有限公司

主 旨：謹就樂富一號不動產投資信託基金辦理第一次追加募集出具稅務意見如下。

說 明：

壹、背景

樂富一號不動產信託投資基金（以下稱「本基金」）係依據不動產證券化條例（以下稱「本條例」）於民國（以下同）107 年 11 月 30 日成立，由京城商業銀行股份有限公司（以下稱「受託機構」）擔任受託機構，並訂有「樂富一號不動產投資信託基金信託契約」（以下稱「本信託契約」）。

本基金擬依本條例規定辦理第一次追加募集，其受託機構董事會於 109 年 12 月 7 日決議通過與順達科技股份有限公司（以下稱「順達科技」）簽署不動產預定買賣契約書，預定於本追加募集完成後與順達科技簽訂不動產買賣契約書，以購買坐落於桃園市龜山區樂捷段 55 地號土地及地上建物（即門牌號碼為桃園市龜山區文禾路 188 號全棟 14 層樓房屋及地下一至三層共 385 個停車位）之全部（以下簡稱「順達廠辦大樓」或「標的不動產」），該等購入之標的不動產將用於出租，其中有部分將回租予順達科技。本事務所謹就本次追加募集事宜，依

本信託契約、本條例及現行相關稅務法規提供稅務意見如下。

貳、稅務分析

謹依下列各層面分析相關稅負：

一、本基金受託機構購入坐落於桃園市龜山區樂捷段 55 地號土地及順達廠辦大樓之標的不動產所生稅負（不含出賣人稅負）

（一）印花稅

本基金受託機構購入標的不動產，應依印花稅法規定就該典賣、讓受及分割不動產所立憑據以向主管機關申請物權登記之契據（公契）金額之 0.1%，由立約或立據人貼用印花稅票；依印花稅法施行細則第 12 條及一般實務，土地係以土地之公告現值、房屋係以政府核定之房屋評定現值作為向主管機關申請物權登記之契據所載金額。

（二）契稅

依契稅條例相關規定，因不動產之買賣而取得所有權者，應申報繳納契稅，但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅；買賣契稅為契價之 6%；契價以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準；此外，買賣契稅應由買受人（即本基金受託機構）申報納稅。

二、受益證券之追加募集發行與買賣

（一）受益證券之追加募集發行

1. 受託機構

受託機構依本條例規定追加募集並發行受益證券予受益人時，

受託機構並無營利事業所得稅、加值型及非加值型營業稅（以下稱「營業稅」）及證券交易稅等稅負；至於印花稅，則依印花稅法一般規定辦理，如受託機構於發行受益證券時有出具銀錢收據，則除收取票據者外，應按收據金額繳納 0.4% 印花稅。

2. 受益證券持有人

因受益證券追加募集發行時並無證券交易稅負，是受益證券持有人取得該追加募集而發行之受益證券並無課徵證券交易稅問題。

(二) 受益證券於追加募集發行後之買賣

1. 證券交易所得稅

依本條例第 5 條規定，依本條例募集或私募之受益證券，為證券交易法第 6 條規定經主管機關核定之其他有價證券；復依所得稅法第 4 條之 1 規定，目前證券交易所得停徵所得稅，其損失亦不得自所得額中扣除。故本案受益證券為證券交易法所定義之有價證券，投資人買賣本案受益證券之所得依法停徵所得稅；惟如投資人為總機構在台之營利事業、或總機構在境外但在境內有固定營業場所之營利事業，買賣該受益證券之損益須納入基本所得額，計算是否有應補繳之所得基本稅額與一般營利事業所得稅應納稅額之差額。

2. 證券交易稅

依本條例第 49 條規定，依本條例規定發行或交付之受益證券，其買賣或經受託機構依信託契約之約定收回者，免徵證券交易稅，本案受益證券之買賣免徵證券交易稅。

3. 營業稅

依營業稅法第 8 條第 1 項第 24 款，依法應課徵證券交易稅之證券免徵營業稅；復依財政部 77 年 7 月 22 日台財稅第 761152254 號函「營業稅法第 8 條第 1 項第 24 款規定『依法應課徵證券交易稅之證券免徵營業稅。』係以買賣上開依法應課徵證券交易稅之有價證券，並不以已納證券交易稅者為免稅條件，亦即不論證券交易稅停徵與否，均應免徵營業稅。」；次依財政部 77 年 8 月 26 日台財稅字第 770107768 號函及財政部 83 年 5 月 4 日台財稅字第 831581549 號函規定，免徵營業稅之範圍係包括買賣利益及利息收入。是以，本案之不動產證券化受益證券依上述「2.證券交易稅」段所述，本屬依法應課徵證券交易稅之有價證券，係因本條例賦予其免徵證券交易稅之優惠，是依上開財政部 77 年 7 月 22 日台財稅第 761152254 號函，應有營業稅法第 8 條第 1 項第 24 款之適用，故本案受益證券於追加募集發行後，投資人之買賣利益及利息收入免徵營業稅。

三、受託機構運用、管理及處分信託財產

(一)受託機構運用及管理信託財產

1. 營利事業所得稅

本案不動產投資信託並非營利事業所得稅之課稅主體，相關之信託利益係屬受益人之所得。

2. 營業稅

依財政部 92 年 2 月 26 日台財稅第 0920451148 號函「受託人

依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務應依法辦理營業登記或設立稅籍，其銷售額除符合營業稅法第 8 條之 1 規定，免徵營業稅外，應由受託人依法開立統一發票及報繳營業稅。」承上，本案不動產投資信託產生之相關收入，應由受託機構依據營業稅法及統一發票使用辦法等相關規定徵免營業稅及開立統一發票。

受託機構為銀行業，屬營業稅法第 4 章第 2 節之總額型營業人，而非一般加值型營業人，依據財政部 92 年 5 月 13 日台財稅第 0920452017 號函，其因管理信託財產如有銷售貨物或勞務之銷售額（例如租金收入），應依營業稅法第 21 條規定計算營業稅額，惟上開銷售額因非專屬銀行業本業之銷售額，故受託機構可依同法第 24 條規定，向主管稽徵機關申請依照同法第 4 章第 1 節規定計算營業稅。今本案受託機構已就本不動產投資信託基金產生之非專屬銀行業本業之銷售額，申請獲准按營業稅法第 4 章第 1 節規定計算營業稅額，是以其應就相關收入依規定開立統一發票並計算營業稅額，並可依營業稅法相關規定主張以進項稅額扣抵銷項稅額；而若有涉及兼營營業人情形者（例如兼營免稅貨物或勞務以及按第 4 章第 1 節計稅之應稅貨物或勞務者、或兼營按第 4 章第 1 節及第 4 章第 2 節規定計稅者），則宜評估係採用直接扣抵法或比例扣抵法較為有利，並依營業稅法第 19 條及「兼營營業人營業稅額計算辦法」之規定，計算可扣抵銷項稅額之進項稅額數額。

若係投資於國內其他受託機構依本條例發行或交付之受益證券，其分配之利益及買賣利益依據前「二、(二) 3.營業稅」所述之法令免徵營業稅。若係投資於國外不動產投資信託基金，

依財政部 105 年 8 月 31 日台財稅第 10504020850 號函「營業人轉讓其投資之未發行股票公司出資額、股份或國外公司證券，非屬營業稅課稅範圍。」，應非屬我國營業稅課稅範圍。

3. 地價稅

依本條例第 51 條，以土地為信託財產，並以其為標的募集或私募受益證券者，該土地之地價稅，於信託關係存續中，以受託機構為地價稅之納稅義務人；其應納稅額之計算，就該信託計畫在同一直轄市或縣（市）轄區內之所有信託土地合併計算地價總額，依土地稅法第 16 條規定稅率課徵地價稅。

4. 房屋稅

依房屋稅條例第 4 條第 5 項之規定，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人，因此，受託機構為房屋稅之納稅義務人。另依房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅稅率將隨房屋之用途及各所在地區而有別。

5. 證券交易稅

同前「二、(二) 2.證券交易稅」所述，買賣國內其他受託機構依本條例發行或交付之受益證券，免徵證券交易稅。至於買賣非屬我國有價證券之國外不動產投資信託基金，則非屬證券交易稅之課稅範圍。

(二) 受託機構處分信託財產

1. 營利事業所得稅

同前「三、(一) 1.營利事業所得稅」所述，本案不動產投資信託並非營利事業所得稅之課稅主體，受託機構依本信託契約處

分不動產，其處分損益應併計入信託利益計算，並於分配信託利益時，為受益人之所得。

2. 營業稅

同前「三、(一) 2.營業稅」所述。

3. 土地增值稅

受託機構依本信託契約處分土地，應以受託人為納稅義務人，依土地稅法第 33 條規定之稅率，課徵土地增值稅。

4. 印花稅

受託機構依本信託契約處分信託財產，其所書立之典賣、讓受及分割不動產契據，應依向主管機關申請物權登記之契據（公契）金額之 0.1%，由立約或立據人貼用印花稅票；依印花稅法施行細則第 12 條及一般實務，土地係以土地之公告現值、房屋係以政府核定之房屋評定現值作為向主管機關申請物權登記之契據所載金額。

5. 契稅

同「一、(二) 契稅」所述，不動產之處分，應依契稅條例相關規定，買賣按其契價 6%計算課徵契稅，惟在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅；契價以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。惟依契稅條例第 4 條規定，買賣契稅應由買受人申報納稅，故非信託基金所負擔。

四、受託機構分配信託利益予受益人之相關稅負及扣繳義務

(一) 所得稅

1. 依本條例第 50 條第 2 項及第 3 項「依前項規定分配之信託

利益，為受益人之所得，按利息所得課稅，不計入受託機構之營利事業所得額。第 1 項利息所得於分配時，應以受託機構為扣繳義務人，依規定之扣繳率扣繳稅款分離課稅，不併計受益人之綜合所得稅總額或營利事業所得額」；次依所得稅法第 14 條之 1 第 2 項：「自中華民國 99 年 1 月 1 日起，個人取得下列所得，應依第 88 條規定扣繳稅款，扣繳率為 10%，不併計綜合所得總額：...二、依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券分配之利息所得」及所得稅法第 24 條第 4 項「自中華民國 99 年 1 月 1 日起，營利事業持有依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券，所獲配之利息所得應計入營利事業所得額課稅，不適用金融資產證券化條例第 41 條第 2 項及不動產證券化條例第 50 條第 3 項分離課稅之規定」，暨各類所得扣繳率標準第 2 條第 1 項第 3 款第 3 目「納稅義務人如為中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內有固定營業場所之營利事業，按下列規定扣繳：...三、利息按下列規定扣繳：...（三）依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券分配之利息，按分配額扣取 10%。」、同標準第 3 條第 1 項第 4 款第 2 目「納稅義務人如為非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，按下列規定扣繳：...四、利息按下列規定扣繳：...（二）依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券分配之利息，按分配額扣取 15%。」

因此，本案不動產投資信託於分配收益時，該受益人如屬我國境內居住之個人或境內有固定營業場所之營利事業，即應由受

託機構按 10%扣繳；境內居住之個人因係採分離課稅，故不併計個人綜合所得總額課稅；境內有固定營業場所之營利事業，則應併計營利事業所得額課稅。至於受益人如屬非我國境內居住之個人或在我國境內無固定營業場所之營利事業，則應由受託機構按 15%扣繳。

而分配之收益中如有屬處分房地所得時，因目前稅法並未規定在不動產證券化架構下仍須將其視為受益人之出售房地利益，是以原則應有將其依本條例認屬受益人利息所得之立場，而依上述規定辦理扣繳及課稅。

2. 另由於目前短期票券利息所得並非一律為分離課稅所得（營利事業仍應併計營利事業所得課稅），因此，受託機構分配信託利益中如有屬短期票券利息所得，是否仍能參照財政部 93 年 12 月 31 日台財稅第 09304561780 號函規定免予扣繳稅款，甚有疑義，建議申請釋示或保守以對仍予以扣繳。惟倘若本案不動產投資信託取得國內收入時有已扣繳稅款，參照財政部 93 年 12 月 31 日台財稅第 09304561780 號函規定之精神，應得依所得稅法第 89 條之 1 第 2 項規定用以扣抵受託機構分配時之應扣繳稅款，並由受託機構依法開具扣繳憑單予受益人。
3. 本案若有因投資國外不動產投資信託基金取得收入，而遭當地國扣繳之稅款，實務上因該等境外已納稅款憑證並非開立予本案受益人，加以並無明確法令准許此種情況下得予扣抵，故恐無法由受益人用以扣抵其應納稅額。

(二)營業稅

如前「二、(二) 3.營業稅」所述，本案之不動產證券化受益證券屬依法應課徵證券交易稅之有價證券，係因本條例賦予其免徵證

券交易稅之優惠，是以依財政部 77 年 8 月 26 日台財稅字第 770107768 號函，投資人之買賣利益及利息收入免徵營業稅。

五、信託契約終止

依本信託契約第 36 條約定，本基金因特定事由而終止時，應依本信託契約第 37 條辦理清算，原則上應將信託財產出售，並按清算計畫以現金給付之方式依受益權之比例分派予各受益人。

如本基金將清算後信託財產以現金給付方式分配予受益人時，如屬分配之信託利益，為受益人之所得，稅務處理及稅負效果請參前揭「四、受託機構分配信託利益予受益人之相關稅負及扣繳義務」段所述；如係清償本金部分，就受益人而言係屬本金之退回而無課稅之問題。另參照財政部 93 年 12 月 31 日台財稅第 09304561780 號函精神，受益證券持有人如有本金未獲清償者，應屬已實現之投資損失，受益人為營利事業者，可於申報營利事業所得稅時舉證核實列報損失。

本意見用途之限制

本意見僅提供本基金募集或追加募集之用，請勿援引使用於其他方面。

本意見係依據目前中華民國不動產證券化條例、現行相關稅法及函釋規定，並以背景段所述之背景事實為基礎出具。

本意見所提出之稅務影響及處理，係以正常交易態樣為基礎及假設所出具，不包含我國稅務機關可能動用實質課稅原則予以處理之情境。例如本意見「四、(一)1.」倘若稅務機關認有刻意稅負規避情形，可能將處分信託財產之出售房地利益認屬受益人之出售房地利益。

倘若未來相關法規及函釋有變更、新增或廢止情事，對於本意見可能產生影響，本事務所無義務針對本意見進行修正，以反映出該法律暨相關法令之可能改變或影響。此外，對於意見中所述及尚待稅務機關核釋之疑義，本意見亦不代表稅務機關之最後之見解。

本事務所就本意見之內容，享有著作權，非經本事務所授權使用，依法不得提供本意見全部或一部份予第三者。另本事務所對此著作權享有之他項權利，悉按著作權法之規定。

勤業眾信聯合會計師

李 惠 先 會



附件十一 已投資標的基本資料

已投資標的之相關資料

已投資標的（包含初始投資標的 1.及 2.）之相關資料

1. 台茂購物中心部分樓層

單位：平方公尺（除另有註明外）													
建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
蘆竹區 錦中段	170	1F	11,902.16	陽台： 389.95 雨庇： 155.91	-	11,269.0411	23,717.0611	南崁路一段	112號	桃園市	蘆竹區錦中段	-	0021-0000
	171	2F	3,063.38	-	11,269.0411	14,332.4211	112號二樓						
	172	3F	10,846.38	-	11,269.0411	22,115.4211	112號三樓						
	173	4F	10,950.67	-	11,269.0411	22,219.7111	112號四樓						
	總計		36,762.59	545.86	-	45,076.1644	82,384.6144						

註：以建物登記謄本為準

2. 大都市國際中心部分樓層

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
台北市中正區河堤段二小段	1097	全部	460.89	-	-	126.79	587.68	中正區	羅斯福路二段	100號十樓	中正區	河堤段	二小段
	1101		329.25	27.16	-	89.86	446.27			100號十樓之1			
	1084		407.91	-	-	112.01	519.92			102號十樓			
	1086		407.91	-	-	112.01	519.92			102號十二樓			
	1074		254.50	16.24	-	69.75	340.49			102號十二樓之1			
	1882	5/63	177.14	-	-	31.68	208.82			羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層			
	總計		2,037.60	43.40	-	542.10	2,623.10						

註：以建物登記謄本為準

3. NASA 科技總署大樓部分樓層

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
								鄉鎮市區	街道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
台北市內湖區西湖段四小段	1636	4F	91.61	-	-	51.27	142.88	內湖區	內湖路一段	244號4樓	內湖區	西湖段	四小段
	1640	7F	1,626.56	-	-	1,697.64	3,324.20			246號7樓			
	1641	8F	1,598.72	-	-	1,682.75	3,281.47			246號8樓			
	1642	9F	1,566.87	-	-	1,665.80	3,232.67			246號9樓			
	1643	10F	1,512.18	-	-	1,705.34	3,217.52			246號10樓			
總計			6,395.94	-	-	6,802.80	13,198.74						

註：以建物登記謄本為準

4. 觀音物流中心

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌				基地坐落		
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
桃園市觀音區埔頂段 134-1	1F	全部	19,986.77	-	-	-	19,986.77	觀音區	金廣路	589號	觀音區	埔頂段	-	0761-0000
	2F		2,470.21	-	-	-	2,470.21							
	3F		19,986.77	-	-	-	19,986.77							
	4F		16,736.84	-	-	-	16,736.84							
	4F夾層		97.46	-	-	-	97.46							
	RF1		449.34	-	-	-	449.34							
	RF2		228.20	-	-	-	228.20							
	總計		59,955.59	-	-	-	59,955.59							

註：以建物登記謄本為準

5. 鹿港永樂酒店

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層	權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
								鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
151	1F	全部	335.15	--	-	137.91	473.06	鹿港鎮	三民路	152號	鹿港鎮	龍山段	- 0717-0004 0725-0000 0751-0000 0752-0000 0753-0000 0754-0000 0754-0001 0754-0002 0756-0001
152	2F		377.51	-	-	137.91	515.42			152號二樓			
153	3F		379.56	-	-	137.90	517.46			152號三樓			
154	4F		379.56	-	-	137.90	517.46			152號四樓			
155	5F		379.56	-	-	137.90	517.46			152號五樓			
156	6F		379.56	-	-	137.90	517.46			152號六樓			
157	7F		379.56	-	-	137.90	517.46			152號七樓			
158	8F		379.56	-	-	137.90	517.46			152號八樓			
總計			2,990.02	-	-	1,103.22	4,093.24						

註：以建物登記謄本為準

6. 大都市國際中心9樓

單位：平方公尺（除另有註明外）

建號	樓層		權利範圍	主建物	附屬建物	其他	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落		
									鄉鎮市區	街路道	門牌號	鄉鎮市區	段	小段
台北市中正區河堤段二小段	1071	9F	全部	254.50	16.24	-	69.75	340.49	羅斯福路二段	102號九樓之1	中正區	河堤段	二小段	0052-0000
	1083	9F		407.91	-	-	112.01	519.92		102號九樓				
	1096	9F		460.89	-	-	126.79	587.68		100號九樓				
	1100	9F		329.25	27.16	-	89.86	446.27		100號九樓之1				
	1879	B4		3/69	111.72	-	-	20.39	132.11	羅斯福路二段100、 102號、和平西路一段 2號房屋地下四層				
	1886	B2	3/59	103.31			18.85	122.16	羅斯福路二段100、 102號、和平西路一段 2號房屋地下二層					
	總計			1,667.58	43.40	-	437.65	2,148.63						

註：以建物登記謄本為準

7. 國外不動產投資信託基金

附件十二 受益證券事務處理規則

受益證券事務處理規則

第一條：本不動產投資信託受益證券事務之處理，除法令或本信託契約另有規定外，依本規則辦理。

第二條：身分證明

- 一、受益人向受託機構或其指定之代理機構辦理受益證券事務或行使其他權利；凡以書面通知或申請者，均應加蓋登記印鑑。
- 二、受益人（包括受讓人，僅限一人）申購受益證券或辦理本規則規定各項事宜不能依前項規定辦理時，應附具身分證明文件。

第三條：受益人名冊

受託機構（或其指定之代理機構）應備置受益人名冊（以下簡稱名冊），並保管之。名冊應記載下列事項：

- 一、受益人之姓名或名稱及住所或居所。自然人受益人應使用身分證記載之姓名，法人受益人應使用法人登記之全銜名稱。
- 二、政府或法人為受益人時，其所指定自然人代表人（僅限一人）之姓名。
- 三、未成年、受監護宣告或受輔助宣告之受益人，其法定代理人、監護人或輔助人之姓名及住所或居所。
- 四、受益人之受益權單位數、編號、種類、順序及內容。
- 五、受益證券取得之日期。
- 六、信託利益分配帳戶及住址。
- 七、受益證券過戶之登記日期及受讓人姓名或名稱及住所或居所。
- 八、因繼承而共有受益證券者，經全體繼承人指定之代表人（僅限一人）之姓名。
- 九、受益人終止信託契約之全部或一部及受益證券分割、換發或補發等情形。
- 十、受益證券關於質權之登記。
- 十一、其他重要相關事項。

第四條：受益人印鑑之登記

- 一、受益人應備印鑑卡壹份，留存於受託機構（或其指定之代理機構）。自然人受益人應使用本名印鑑，但因繼承而共有受益證券者，印鑑卡僅蓋全體繼承人指定之代表人之印鑑；政府或法人受益人應使用全銜印鑑，並得加蓋其所指定代表人印鑑；未成年、受監護宣告或受輔助宣告之受益人，並應加蓋法定代理人、監護人或輔助人印鑑。
- 二、印鑑卡之印鑑以壹式為限。

三、印鑑卡之內容，應記載受益人編號、受益人姓名或名稱、印鑑之式樣、自然人受益人（因繼承而共有受益證券者，全體繼承人指定之代表人）之出生年月日、籍貫、戶籍地址、通訊地址及身分證統一編號、政府或法人受益人公務所、主事務所或營業所地址及稅籍號碼，暨登記年月日。

第 五 條：更換印鑑

受益人更換印鑑應填具印鑑更換申請書，載明持有受益證券之編號，受益人姓名或名稱及受益權單位數、加蓋新舊印鑑，連同新印鑑卡及受益證券，交受託機構或其指定之代理機構辦理更換印鑑登記，新印鑑於辦妥更換印鑑登記後次營業日生效。

第 六 條：印鑑遺失

受益人印鑑遺失、滅失、毀損或被盜時，應填具印鑑掛失申請書，載明持有受益證券之編號、受益人姓名或名稱及受益權單位數，檢附身分證明文件及其影本，連同新印鑑卡及受益證券，交受託機構或其指定之代理機構辦理，經受託機構或其指定之代理機構查核認可登記後更換於次營業日生效。

第 七 條：受益證券之過戶登記

一、受益證券之轉讓，應向受託機構或其指定之代理機構辦理轉讓過戶登記。其轉讓非經將受讓人之姓名或名稱通知受託機構或其指定之代理機構，不得對抗受託機構。受託機構或其指定之代理機構並應即將受讓人之姓名或名稱及住所或居所登記於名冊。但由證券集中保管事業保管之受益證券，經證券集中保管事業將所保管之受益證券號碼，受益人之姓名、或名稱、住所或居所及所持有之受益權單位數通知受託機構時，視為已為通知及已記載於受益人名冊。

二、受益證券之過戶登記，依下列規定辦理：

（一）應提出之文件：

1. 經由證券經紀商轉讓者：

（1）過戶登記申請書：應由讓與人及受讓人蓋登記印鑑，並由證券經紀商加蓋交割章。

（2）受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。

（3）證券經紀商出具之轉讓證明文件。

2. 受益人直接轉讓者：

（1）過戶登記申請書應由讓與人及受讓人蓋登記印鑑。

（2）受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記

印鑑。

3. 因法院強制執行而轉讓者：

- (1) 過戶登記申請書：應由受讓人（拍定人）蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由受讓人在其背面蓋登記印鑑。出讓人應蓋之登記印鑑，以法院權利移轉證明文件正本或法院通知正本代之。

4. 因繼承過戶者：

- (1) 過戶登記申請書：應由全體繼承人共推之代表人（僅限一人）蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由全體繼承人共推之代表人於其背面受讓人欄加蓋登記印鑑。出讓人應蓋之登記印鑑，以後列證明合法繼承之文件代之。
 - (3) 證明合法繼承之文件：
 - A. 繼承系統表：由全體繼承人共推之代表人依民法之規定自行擬定，如有遺漏或錯誤，由該代表人自行負責。
 - B. 被繼承人之全部戶籍謄本及繼承人之部份戶籍謄本。
 - C. 全體繼承人登記於戶政事務所之印鑑證明文件。繼承人為未成年人時，應加附法定代理人印鑑證明。
 - D. 遺產稅之完稅證明文件。
 - E. 繼承人中有拋棄繼承者，應附拋棄繼承證明文件。
 - (4) 全體繼承人推定由其中一人為代表人之證明文件。上開證明文件，應加蓋全體繼承人登記於戶政事務所之印鑑。

5. 法人合併過戶者：

- (1) 過戶登記申請書：應由合併後存續或新設之法人蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由合併後存續或新設之法人於其背面受讓人欄蓋登記印鑑。出讓人應蓋之登記印鑑，以合併證明文件代之。
- (3) 證明合併之文件。

6. 因贈與而轉讓者：

- (1) 轉讓登記申請書：應由讓與人及受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。
- (3) 贈與稅之完稅或免稅證明文件。

7. 未成年人、受監護宣告或受輔助宣告之人出讓或受讓受益證券者，除依前開規定辦理外，並應由其法定代理人、監護人或輔助人在轉讓登記申請書及受益證券背面蓋登記印鑑。加附贈與稅完稅或免稅證明文件。

8. 原送存集中保管領回者：

- (1) 過戶登記申請書：應由受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由受讓人在背面蓋登記印鑑。
- (3) 檢附由證券商加蓋「領回日戳」之過戶申請書及原買進報告書或其他證明文件。

9. 依證券交易法第四十三條之一第二項公開收購者：

- (1) 過戶申請書：應由讓與人及受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由讓與人及受讓人在背面蓋登記印鑑。
- (3) 檢附主管機關核准公開收購之證明文件。

10. 符合主管機關依證券交易法第一百五條第四款所定事項之購入者：

- (1) 過戶申請書：應由讓與人及受讓人加蓋登記印鑑。
- (2) 受益證券：應由讓與人及受讓人在其背面蓋登記印鑑。
- (3) 檢附符合主管機關所定事項證明文件。

(二)受讓人應依第四條規定辦理印鑑之登記。

(三)受託機構或其指定之代理機構審核無訛後，應在名冊上為過戶登記，在受益證券上註明過戶事由、過戶日期、加蓋過戶章，發還受益證券及證明文件。

三、證券集中保管事業保管之受益證券辦理過戶依下列方式辦理：

(一)受託機構應將證券集中保管事業定期送至受託機構之受益證券，辦理消除前手作業，將該受益證券轉記於證券集中保管事業開

立之專戶，抽存原過戶申請書，並於受益證券戶號欄處加蓋消除前手戳記；證券集中保管事業應換貼空白過戶申請書，並於出讓人處加蓋印戳。證券集中保管事業須將該印戳式樣函送受託機構備查。

(二)證券集中保管事業應將證券商編製之受益人名冊及證券集中保管事業所保管受益證券號碼連同媒體資料送交受託機構，由證券集中保管事業保管專戶轉出，記載於受益人名冊，視同辦妥過戶手續。受託機構應依證券集中保管事業受益人名冊所載通訊地址，逕行通知未辦理開戶之受益人，並辦理開戶手續。前開受益人名冊記載內容及送達受託機構日期應依有價證券集中保管事業帳簿劃撥作業辦法之規定辦理。

(三)由證券集中保管事業集中辦理過戶之受益人，其尚未填留印鑑卡或原留印鑑卡所載地址與證券集中保管事業通知地址不同者，由受託機構應依證券集中保管事業受益人名冊所載地址，逕行通知受益人補辦填留印鑑卡手續及變更地址手續。

四、代理機構得向轉讓登記或更名登記申請人收取手續費。

第 八 條：受益證券之設質

- 一、 受益證券之質權設定，非向受託機構或其指定之代理機構提出質權設定通知書並經受託機構或其指定之代理機構辦妥設質登記後，不得對抗受託機構。其設質解除時，應向受託機構或其指定之代理機構為解除設質之登記。
- 二、 受益證券設質存續期間，受益證券上權利之歸屬依有關法律之規定，但當事人另有特別約定並已登載於名冊者，依其約定。

第 九 條：受益證券轉讓或設質、解質登記之申請，於受益人會議開會前一個月內，或受託機構所決定之收益分配基準日前五日內停止辦理。

第 十 條：受益證券之換發

- 一、 受益人請求分割受益證券或終止信託契約之一部者，應提出下列文件：
 - (一)換發受益證券申請書。
 - (二)受益證券。
- 二、 受益證券部份毀損時，受益人得提出下列文件申請換發受益證券：
 - (一)換發受益證券申請書。
 - (二)受益證券。
- 三、 受託機構或其指定之代理機構於收齊有關證件後，應在名冊上登記，換發受益證券。

第 十一 條：受益證券之被盜、遺失或滅失

- 一、受益證券之被盜、遺失或滅失者，受益人應填具受益證券掛失申請書，向受託機構或其指定之代理機構辦理掛失登記。
- 二、申請人應於掛失登記申請後五日內，依民事訴訟法公示催告程序向管轄法院聲請公示催告，並將聲請狀副本及法院收文收據影本送交受託機構或其指定之代理機構，否則註銷其掛失登記。
- 三、公示催告經法院裁定後，應將公示催告裁定影本及登載公示催告裁定之新聞紙壹份交受託機構或其指定之代理機構。
- 四、公示催告期滿，憑法院之除權判決書向受託機構或其指定之代理機構申請補發受益證券。
- 五、受託機構或其指定之代理機構於收齊有關證件後，應辦理補發受益證券。
- 六、受益證券經受託機構或其指定之代理機構為掛失登記後，受益人就受益證券得享有之權利，在法院除權判決並經受託機構或其指定之代理機構補發受益證券前或就該權利歸屬之爭議已繫屬法院，在該訴訟經法院裁判確定前，不得行使。

第 十二 條：分割、換發、補發工本費

受益人申請分割、換發、補發受益證券時，受託機構得按新發受益證券數，每張五十元計算向申請人收取工本費。

第 十三 條：委託代理

本規則所定事項，受益人得委託他人代為辦理，但自然人受益人應檢附身分證明文件，法人受益人應檢附營利事業登記證影本（如係辦理更換印鑑或印鑑遺失時，除須檢附上項文件外，自然人受益人並須檢附戶政事務所核發之印鑑證明書，法人受益人並需檢具申請書），及蓋有原登記印鑑或新更換印鑑之委託書，經受託機構或其指定之代理機構核對無誤後辦理。

第 十四 條：受益人行為能力之變更

未成年受益人已達成年或已結婚，或受監護宣告或受輔助宣告之受益人恢復行為能力時，應提出證明文件，申請受託機構或其指定之代理機構辦理變更登記印鑑等手續。

附件十三 受益人會議規則

受益人會議規則

第一條 受益人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令或本信託契約另有規定外，依本規則規定辦理。

第二條 依法令或本信託契約，應由受益人會議決議之事項發生時，受託機構或信託監察人應召集受益人會議。

前項有權之人不為召集時，持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得就下列事項以書面記明應召集事項及理由，請求受託機構召集之：

一、終止本信託契約。

二、增加受託機構或信託監察人之報酬。

三、本基金之移轉、合併或終止者。

前項請求提出後十五日內，有權之人不為召集或因其他理由不能召集時，請求之受益人得報經主管機關許可後，自行召集之。

持有本金持分總數百分之二十以上之受益人，以書面記明應召集事項及理由請求受託機構召集受益人會議，受託機構除有正當事由外，應予召集受益人會議。

同一召集事由如經受益人會議決議未通過，除其他法令另有規定外，一年內若再有受益人就相同事由提出請求時，受託機構得不為召集。

第三條 受益人會議非由受託機構召集時，受託機構應依召集人之請求，提供召集受益人會議之必要文件及資料。

第四條 受益人會議得以書面或親自出席方式召開，惟涉及下列事項應以親自出席方式召開之：

一、終止本信託契約。

二、本基金之移轉、合併或終止者。

除本信託契約另有約定外，前項召開方式由受益人會議之召集人決定。因前項事項以親自出席方式召開之受益人會議，前項討論事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議方式提出。

第五條 受益人會議之召集人應於受益人會議開會十日前，將載明下列事項之開會通知，通知受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或本信託契約約定應通知之人：

一、受益人會議之日期、時間及地點。

二、受益人會議之召集事由。

三、受益人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益人會議以書面方式召開者，受益人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人或其指定之代理機構、時間、表決權行使方法及表決票認

定標準。

五、全部表決權總數及該受益人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令或本信託契約約定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送（如係指定代表人者，應通知代表人）。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或本信託契約約定應通知之人。

第六條 受益人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第七條 受益人會議以親自出席方式召開者，受益人得出具由受益人會議召集人印發之出席通知書，蓋用原留存印鑑、原留簽名式，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益人會議召集人印發之委託書，經受益人蓋用原留存印鑑、原留簽名式及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益人會議。

一受益人以出具一委託書，並以委託一人為限，應於受益人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達召集人或其指定之代理機構後，受益人欲親自出席受益人會議者，至遲應於受益人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第八條 受益人及代理人於委託書加蓋印鑑或簽名，除有下列情形之一者外，該委託書即為有效：

一、受益人所蓋之印鑑或簽名非為原留印鑑或簽名，或無法辨認為原留印鑑或簽名者。

二、無法辨認代理人之蓋章或簽名者。

第九條 受益人會議召集時，受託機構或其指定之代理機構應辦理受益人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、印鑑或簽名之核對、受益人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

受託機構或其指定之代理機構於收到受益人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第十條 受益人會議之表決應以表決票方式為之。當次受益人會議無表決案者，本規則所稱表決票得以出席會議同意書代之。

第十一條 每一受益人所持有之表決權不得分割行使。

受益人為信託業者，其表決權之行使，得與其它信託財產及信託業自有財產分別計算。

信託業行使前項表決權，應依信託契約之約定。

第十二條 受益人會議之決議，除法令或本信託契約另有規定外，應有代表已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，以出席受益人之表決權總數過半數之同意行之。

第十三條 受益人於受益人會議行使表決權時，其表決權之計算，應依下列各款之規定：

一、各受益權之內容均相同者，依受益權之單位數定之。

二、各受益權之內容有不同者，除信託契約另有約定外，依決定召集受益人會議時之受益權價值之比例定之。

第十四條 受益人會議以書面方式召開者，除本信託契約另有約定外，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益人應將書面文件（含表決票）於受益人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益人寄回之表決票，有下列情事之一者，不認定為已依規定出席受益人會議：

（一）受益人未簽名或蓋章。

（二）受益人簽名或蓋章非為原留簽名式或印鑑，或無法辨認為原留簽名式或印鑑。

（三）使用非受託機構印發之書面文件（含表決票）。

（四）受益人於印鑑卡上所蓋與原留印鑑不一致，且未經合法手續變更留存印鑑。

四、表決票加蓋原留印鑑欄中，應依原留簽名式或印鑑，簽名或蓋章。但有下列情形之一者，該表決票即為無效，並不認定為已出席受益人會議：

（一）受益人加蓋之印鑑或簽名非為原留印鑑或簽名，或無法辨認為原留印鑑或簽名。

（二）受益人於印鑑卡上加蓋與原留印鑑不一致且未經合法手續變更之印鑑。

（三）集保或融資過戶之新受益人未辦妥開戶手續。（即未繳交蓋妥印鑑之印鑑卡及身分證明文件影本乙份）。但新受益人已依上開規定寄回有效之表決票及印鑑卡，而未寄回身分證正反面影本者，該表決票於當次受益人會議仍為有效。

（四）使用非受託機構印製之表決票。

五、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該

受益人仍認定為已出席受益人會議，計入出席權數：

(一)於同一議題所表決之事項欄均打“✓”表示。

(二)於同一議題所表決之事項欄均未打“✓”表示。

(三)上述表示，有塗改之情形，而未加蓋原留印鑑或簽名。

(四)受益人未於□內打“✓”，或以其他記號代替“✓”。

(五)表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

六、受益人會議之開票及驗票，由受託機構指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益人名冊，俟全部記錄完成後，於受益人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

七、受益人會議表決結果之驗票、開票及統計，由受託機構委請信託監察人（如有）、律師、會計師及不動產管理機構派員監督，並得邀請中華民國信託業商業同業公會派員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一)監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二)監督開票、驗票及統計結果。

(三)其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

八、受益人表決效力之認定，由監督人員依上述規定共同認定，其他情形之有效、無效認定標準，由受益人會議之監督人員共同商議之。

九、受益人如欲查驗本人之表決票，自然人受益人應攜帶本人身分證正本，法人受益人應檢附加蓋原留印鑑之委託書，於受益人會議結束前向受託機構或其指定之代理機構辦理。

第十五條 除法令或本信託契約另有規定外，受益人會議非有代表已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席，不得開會。

第十六條 受益人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益人會議之受益人互推之。

第十七條 受益人會議之重大議案不得以臨時動議提出。

前項重大議案之範圍，包括受託機構之辭任、解任及報酬之調增；新受託機構之指定；信託監察人之選任、辭任、解任及報酬之調增；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但本信託契約另有約定者，從其所定。

第十八條 受益人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託機構、信託監察人、已知之受益人及其他依法令或本信託契約約定應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託機構至

少保存至信託關係消滅後一年。

受益人會議以親自出席方式召開者，出席受益人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託機構至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益人名冊。

如利害關係人對受益人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十九條 受益人會議之決議，由信託監察人或受益人會議所選定之人執行。

受益人會議所選定之人，得以自己名義，為受益人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件十四 會計處理意見書

不動產投資信託證券化會計處理意見

一、前言：

本會計處理意見之主旨，係就下述之不動產投資信託證券化交易架構予以分析，以提供相關會計處理之意見。京城商業銀行股份有限公司（以下簡稱「京城銀行」或「受託機構」）擬依不動產證券化條例之規定，就現有之樂富一號不動產投資信託基金信託專戶（以下簡稱「本基金」）為基礎，在中華民國境內向追加募集時之本基金受益證券原持有人及不特定多數人募集基金，以購買順達科技股份有限公司（以下簡稱「順達科技」）持有之不動產（以下簡稱「本交易」）。

本會計處理意見係針對上開不動產移轉是否符合除列之條件做一探討，並以金融監督管理委員會認可並發佈生效之國際財務報導準則及國際會計準則為本會計處理意見之依據。

二、交易架構：

（一）本交易之主要成員如下：

不動產出賣人：順達科技

不動產買受人：京城銀行

不動產管理機構：晶華公寓大廈管理維護股份有限公司（以下簡稱「不動產管理機構」）

不動產鑑價公司：瑞普國際不動產估價師事務所、高力國際不動產估價師聯合事務所

信用評等機構：中華信用評等股份有限公司

（二）本交易架構之主要合約：

1. 樂富一號信託基金信託契約；

2. 樂富一號信託基金與順達科技之不動產預定買賣契約書（以下簡稱「買賣預約」）；

3. 樂富一號信託基金與順達科技之不動產買賣契約書(以下簡稱「買賣本約」)稿本；
4. 樂富一號信託基金與順達科技之不動產租賃契約書(以下簡稱「本租約」)稿本。

(三) 主要交易條件

1. 信託之目的

本交易將由本基金之受託機構京城銀行辦理第一次追加募集並發行最高為陸億個單位，最低為肆億個單位之受益權單位總數，以購買順達科技持有之「順達廠辦大樓」(以下簡稱「買賣標的」)，本基金不定存續期間，採公開募集之方式增加發行受益證券，為封閉型之基金型態，募集資金後將於台灣證券交易所上市買賣。信託財產由受託機構持有，並由不動產管理機構管理，受益人享有信託財產及其所生租金及其他收益之受益權持分。

2. 買賣預約暨買賣本約稿本簡述

不動產買受人以本基金之受託機構身份，為本基金向順達科技購買買賣預約所述之順達廠辦大樓，其買賣本約稿本主要內容說明如下：

- 契約生效要件及生效日

依據買賣預約，買賣本約將於不晚於本基金完成追加募集後 30 日內簽署，又依據買賣本約稿本，與順達科技簽訂買賣契約之簽訂日為該契約之生效日。

- 移轉價格

參考不動產估價報告書之估價金額，預計以新台幣 4,500,000,000 元(含營業稅)為買賣標的之移轉價格。

- 買賣標的之點交

辦妥買賣標的之所有權移轉及過戶手續予不動產買受人後，按點交日該買賣標的之現狀，將買賣標的點交予不動產買受人或不動產管理機構或不動產買受人指定之其他第三人。

- 售後租回

不動產出賣人與不動產買受人於簽訂日亦應同時簽訂租賃契約，由不動產出賣人向不動產買受人承租買賣標的之部分樓層。

- 租約繼受

就不動產出賣人於與買賣標的有關之契約簽訂日租賃契約（亦即不動產出賣人就買賣標的與原承租人所簽訂而於買賣契約簽訂日合法有效存在之租賃契約，以下簡稱「契約簽訂日租賃契約」）下之權利義務及不動產出賣人於契約簽訂日租賃契約中之出租人地位，自買賣標的之過戶完成日（含）起由受託機構繼受。原承租人依契約簽訂日租賃契約應給付之租金及其他款項及費用（包含但不限於原承租人交付之履約保證金），自買賣標的之過戶完成日（含）起，以不動產買受人為有權收取之人。

- 產權擔保

不動產出賣人擔保為買賣標的之所有權權利範圍之唯一合法所有權人，有權移轉買賣標的之所有權或事實上之處分權予不動產買受人，並聲明在買賣標的移轉時，無不動產出賣人以外之第三人得對買賣標的主張優先購買權或其他任何權利，且無任何抵押權、其他擔保利益或類似負擔之設定。

- 買回權

不動產出賣人所出售之買賣標的依據買賣本約稿本並無買回該資產之權利或義務。

3. 本租約稿本約定簡述

順達科技與受託機構於買賣本約中約定買賣標的移轉後，將由順達科技依雙方協商之本租約稿本回租買賣標的之部分樓層，租賃交易之主要條款如下：

- 契約生效要件及契約期間

自辦妥買賣標的之所有權移轉及過戶手續予受託機構之日（過戶完成日）起算，受託機構將依約出租之樓層（以下簡稱「租賃標的物」）及租賃期間如下所示：

租 賃 樓 層	租 賃 期 間
1 樓及 2 樓	10 年
7 樓及 11 樓	2 年
13 樓及 14 樓	5 年

- 租金給付

租金係按當地市場行情計收。

- 續租權利

若順達科技擬於租賃期間屆滿時續租，應於租期屆滿前一定期間內以書面向不動產管理機構主張續租，於收到書面通知後始協商續租事宜。

- 遷讓房屋

租賃期間屆滿或本租約終止時，順達科技即應遷出並負清潔及復原之主要責任，會同不動產管理機構點交無誤後返還予受託機構，並付清租金、違約金、逾期罰款金、損害賠償金及其他一切費用，如不能付清時，受託機構得逕由押租保證金內扣抵之。

- 使用租賃標的物之限制

(1) 順達科技於租賃標的物之使用應合於本租約簽署時之使用執照法定使用用途，不得充作其他用途。

(2) 未經受託機構之書面同意，順達科技不得將租賃標的物之全部或一部分轉租、出借、頂讓或以其他變相方法供他人使用或將租賃權讓與他人。

三、我國不動產證券化會計處理之規範及處理意見

本基金購買順達廠辦大樓之交易中，尚有部分樓層將由順達科技租回，本會計師就買賣標的及租賃標的物所適用之準則，評估買賣標的之移轉是否符合除列之條件：

(一) 不動產之買賣

依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」第 67 段規定，不動產、廠房及設備項目之帳面金額應於下列情況發生時除列：(1)處分時；或(2)預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時。因該公報並未特別說明不動產、廠房及設備之處分條件，故應依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定考量國際會計準則公報對類似及相關議題之規定以選用適當之會計政策。據此，引用國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」第 38 段規定，企業應考量控制移轉之指標如下：

- (1) 賣方對該資產之處分款項有現時權利。
- (2) 買方對該資產有法定所有權。
- (3) 賣方已移轉對該資產之實體持有。
- (4) 買方具有該資產所有權之重大風險及報酬。
- (5) 買方已接受該資產。

基於上述規定，擬檢視二、(三)所述買賣本約之不動產移轉交易是否符合除列條件及其利益是否應於出售時認列：

- (1) 依買賣本約稿本約定，買賣標的之買賣價款將由本基金追加募集完成後分期給付，因此，在買賣標的過戶完成後，不動產出賣人對該資產之處分款項有現時權利。
- (2) 依買賣本約稿本約定，不動產出賣人與不動產買受人完成買賣標的之過戶程序並進行點交後，即取得並可主導該資產之使用，且因不動產出賣人聲明並保證並未轉讓買賣標的及契約簽訂日租賃契約予受託機構以外之第三人、設定任何抵押權、質權、擔保利益或其他負擔予第三人（本租約另有約定者不在此限），故不動產買受人已接受並實體持有該資產，且有法定所有權。

不動產出賣人僅依照本租約取得買賣標的部分樓層之使用權，作為合法經營之用，惟不得行使銷售、交換資產及質押資產等其他用途，亦未有任何可依約定價格或固定價格買回資產

所有權之權利。因此，不動產出賣人回租買賣標的部分樓層並不影響不動產買受人擁有買賣標之法定所有權。

- (3) 依買賣本約稿本約定，就不動產出賣人於與買賣標的有關之契約簽訂日租賃契約下之權利義務及不動產出賣人於契約簽訂日租賃契約中之出租人地位，自買賣標的之過戶完成日起由不動產買受人繼受，即不動產買受人負有收取租金之權利及承擔與買賣標的有關之費用，據此，不動產買受人將於取得買賣標的後具有能力以主導該資產之使用及取得該資產之幾乎所有剩餘效益，不動產買受人已具有該資產所有權之重大風險及報酬。

經由上述之分析，是項擬進行之不動產買賣滿足履約義務及控制移轉之指標，符合除列條件，並應同時認列處分利益。

(二) 不動產之售後租回

依國際財務報導準則第 16 號「租賃」第 98 及 99 段之規定，企業（賣方兼承租人）移轉資產予另一個體（買方兼出租人），並自該買方兼出租人租回該資產，企業應適用國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」中判定何時滿足履約義務之規定，以決定資產之移轉是否以銷售資產處理。據此，依國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」第 38 段之規定，企業應考量控制移轉之各項指標。

基於上述規定及檢視三、(一)所述買賣本約之不動產移轉之判斷，是項擬進行之不動產買賣滿足履約義務及控制移轉之指標，符合除列條件，並應同時認列處分利益，即以銷售資產處理。

另依照國際財務報導準則第 16 號「租賃」第 100 段之規定，若賣方兼承租人所為之資產移轉滿足國際會計準則第 15 號以銷售資產處理之規定，則：

- (1) 不動產出賣人兼承租人對售後租回所產生之使用權資產，應就標的資產之先前帳面金額，按與不動產出賣人兼承租人所保留之使用權有關之占比衡量。據此，不動產出賣人兼承租人應僅認列與已移轉予不動產買受人兼出租人之權利有關之任何利益或損失之金額。

(2) 不動產買受人兼出租人對資產之購買應依所適用之準則處理，
對租賃應依本準則出租人會計之規定處理。

(三) 經由上述(一)及(二)之分析，是項擬進行之不動產買賣符合除列條件，不動產出賣人宜：

(1) 除列帳列不動產及廠房；

(2) 按所保留使用權佔資產之比例衡量並認列使用權資產及租賃負債；

(3) 於資產權利已移轉給不動產買受人兼出租人之範圍認列處分損益。

建議之分錄如下：

借：現金（或其他同性質科目）

使用權資產

累積折舊－不動產、廠房及設備－房屋

貸：不動產、廠房及設備－土地

不動產、廠房及設備－房屋

租賃負債

已移轉權利之利益（若為損失則屬借方）

(四) 本會計處理意見係本於受託機構所提供之買賣本約稿本及告知之相關資訊作成，嗣後如實際情況變更，則會計處理亦將有所變動。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭



中 華 民 國 110 年 2 月 1 日

附件十五 最近二年度本基金之會計師查核報告、資產負債表
、損益表、信託財產管理及運用報告書

京城商業銀行股份有限公司受託
樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務報表暨會計師查核報告
民國109及108年度

地址：台南市中西區西門路一段506號8樓
電話：06-2139922

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 查 核 報 告	3~5		-
四、	資 產 負 債 表	6		-
五、	綜 合 損 益 表	7		-
六、	收 益 分 配 表	8		-
七、	資 本 帳 戶 變 動 表	9		-
八、	重 要 會 計 科 目 明 細 表			
	(一) 投 資 明 細 表	10		-
	(二) 有 價 證 券 明 細 表	11		-
	(三) 不 動 產 明 細 表	12		-
九、	財 務 報 表 附 註			
	(一) 不 動 產 投 資 信 託 基 金 沿 革 及 概 況	13		一
	(二) 通 過 財 務 報 表 之 日 期 及 程 序	13		二
	(三) 重 要 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~16		三
	(四) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	17		四
	(五) 重 要 會 計 科 目 之 說 明	17~20		五
	(六) 不 動 產 買 賣 損 益 及 不 動 產 租 賃 損 益 情 形	20		六
	(七) 關 係 人 交 易 之 揭 露	20~21		七
	(八) 財 務 風 險 管 理 目 的 與 政 策 一 流 動 性 風 險	21		八
	(九) 重 大 承 諾 及 或 有 事 項	22		九

會計師查核報告

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金

專戶 公鑒：

查核意見

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶民國109年及108年12月31日之資產負債表，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之綜合損益表、收益分配表及資本帳戶變動表，以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照樂富一號不動產投資信託基金信託契約、不動產證券化之相關法令、商業會計法及商業會計處理準則之規定暨企業會計準則公報及其解釋編製，足以允當表達京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶民國109年及108年12月31日之資產負債表，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之營運成果及資本帳戶之變動情形。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照不動產證券化之有關法令、商業會計法中與財務報表編制有關之規定及商業會計處理準則暨企業會計準則公報及其解釋編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶不再具有繼續經營之能力。

5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭 然



鄭旭然

會計師 黃 瑞 展



黃瑞展

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 110 年 2 月 26 日

京城商業銀行股份有限公司受託管理三號不動產投資信託基金專戶

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

	109年12月31日			108年12月31日		
	金	額	%	金	額	%
資 產						
流動資產						
現金及約當現金（附註三、五及七）	\$	336,998,749	3	\$	240,530,127	2
應收租金		22,012,569	-		24,210,581	-
預付款項		2,915,483	-		3,075,579	-
資產修繕維護支出準備金（附註三及五）		9,149,376	-		3,778,214	-
其他流動資產（附註七）		298,629	-		192,235	-
流動資產合計		<u>371,374,806</u>	<u>3</u>		<u>271,786,736</u>	<u>2</u>
非流動資產						
備供出售金融資產—非流動（附註三及五）		2,197,732,668	20		2,437,591,889	23
投資性不動產（附註三、五及六）		13,731,021,443	125		12,686,505,149	117
進項稅額		52,708,515	1		181,847,739	2
遞延費用		5,771,066	-		7,017,658	-
預付設備款		-	-		37,644,574	-
存出保證金		-	-		60,000,000	1
非流動資產合計		<u>15,987,233,692</u>	<u>146</u>		<u>15,410,607,009</u>	<u>143</u>
資產合計		<u>16,358,608,498</u>	<u>149</u>		<u>15,682,393,745</u>	<u>145</u>
負 債						
流動負債						
應付稅捐		12,077,576	-		11,194,507	-
應付利息		5,838,188	-		5,930,284	-
應付勞務費（附註七）		5,404,472	-		5,055,070	-
預收租金		733,872	-		280,866	-
其他應付款		-	-		4,516,153	-
其他流動負債		-	-		1,342,866	-
流動負債合計		<u>24,054,108</u>	<u>-</u>		<u>28,319,746</u>	<u>-</u>
非流動負債						
長期借款（附註五）		5,336,035,791	49		4,821,229,936	45
存入保證金		37,711,598	-		29,778,474	-
非流動負債合計		<u>5,373,747,389</u>	<u>49</u>		<u>4,851,008,410</u>	<u>45</u>
負債合計		<u>5,397,801,497</u>	<u>49</u>		<u>4,879,328,156</u>	<u>45</u>
淨 資 產	\$	<u>10,960,807,001</u>	<u>100</u>	\$	<u>10,803,065,589</u>	<u>100</u>
淨 資 產						
信託資本						
資本帳戶（附註一）	\$	10,581,700,000	97	\$	10,581,700,000	98
資產重估增值準備（附註三）		428,661,329	4		60,446,300	1
金融資產未實現評價損失	(	<u>302,131,229</u>)	(<u>3</u>)	(	<u>62,272,008</u>)	(<u>1</u>)
		<u>10,708,230,100</u>	<u>98</u>		<u>10,579,874,292</u>	<u>98</u>
保留盈餘						
資產修繕維護支出準備金（附註三）		9,149,376	-		3,778,214	-
可分配收益（附註三）		<u>243,427,525</u>	<u>2</u>		<u>219,413,083</u>	<u>2</u>
		<u>252,576,901</u>	<u>2</u>		<u>223,191,297</u>	<u>2</u>
淨資產合計	\$	<u>10,960,807,001</u>	<u>100</u>	\$	<u>10,803,065,589</u>	<u>100</u>
發行在外受益證券單位數		<u>1,058,170,000</u>			<u>1,058,170,000</u>	
每單位平均淨資產	\$	<u>10.36</u>		\$	<u>10.21</u>	

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託樂富七號不動產投資信託基金專戶



民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	109年度		108年度	
	金 額	%	金 額	%
收入（附註三）				
租金收入（附註六）	\$ 494,065,176	81	\$ 384,214,885	74
股利收入	115,703,268	19	126,274,870	24
其他收入	1,934,433	-	1,425,424	-
利息收入（附註七）	943,587	-	706,529	-
處分投資利益	-	-	10,626,408	2
收入合計	<u>612,646,464</u>	<u>100</u>	<u>523,248,116</u>	<u>100</u>
費 用				
管理機構報酬費（附註三及七）	24,244,981	4	20,354,875	4
受託機構報酬費（附註三及七）	16,886,589	3	14,216,087	3
稅捐支出	30,411,747	5	22,850,535	4
保 險 費	3,683,692	1	2,911,958	1
專業機構服務費	4,500,919	1	6,064,093	1
其他費用	1,968,846	-	2,048,073	-
費用合計	<u>81,696,774</u>	<u>14</u>	<u>68,445,621</u>	<u>13</u>
營業外收入及支出				
財務成本	(73,805,595)	(12)	(42,290,155)	(8)
外幣兌換淨利益	-	-	3,134,038	1
	<u>(73,805,595)</u>	<u>(12)</u>	<u>(39,156,117)</u>	<u>(7)</u>
本期純益	<u>457,144,095</u>	<u>74</u>	<u>415,646,378</u>	<u>80</u>
其他綜合損益				
備供出售金融資產未實現評價損失	(239,859,221)	(39)	(62,272,008)	(12)
	<u>(239,859,221)</u>	<u>(39)</u>	<u>(62,272,008)</u>	<u>(12)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 217,284,874</u>	<u>35</u>	<u>\$ 353,374,370</u>	<u>68</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託樂富十號不動產投資信託基金專戶



收益分配表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	109年度	108年度
期初可分配收益餘額	\$ 219,413,083	(\$ 72,440,004)
本期純益	457,144,095	415,646,378
資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數	(5,371,162)	(3,692,260)
減：收益分配	(<u>427,758,491</u>)	(<u>120,101,031</u>)
期末可分配收益餘額	<u>\$ 243,427,525</u>	<u>\$ 219,413,083</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司委託樂富一號不動產投資信託基金專戶

資本帳戶變動表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	109年度	108年度
期初資本帳戶餘額	\$ 10,581,700,000	\$ 10,581,700,000
發行受益證券單位金額	-	-
期末資本帳戶餘額	<u>\$ 10,581,700,000</u>	<u>\$ 10,581,700,000</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司信託部第一號不動產投資信託基金專戶

重要會計科目明細表

投資明細表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

	109年12月31日		108年12月31日	
	金	額 %	金	額 %
現金及約當現金	\$	336,998,749 3	\$	240,530,127 2
備供出售金融資產－非流動		2,197,732,668 20		2,437,591,889 23
投資性不動產		13,731,021,443 125		12,686,505,149 117
其他資產減負債後淨額	(	5,304,945,859) (48)	(	4,561,561,576) (42)
淨 資 產	\$	10,960,807,001 100	\$	10,803,065,589 100

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：





京城商業銀行股份有限公司受託信託基金專戶

民國109年4月31日

單位：新台幣元

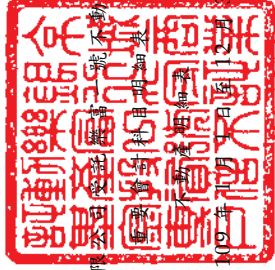
項目	目	期	初	金	額	本	期	增	加	本	期	減	少	期	末	金	額	未實現評價損益	帳面餘額	提供質押或	保證情形	公平價值
受益憑證				\$	2,499,863,897	\$			-	\$			-		\$	2,499,863,897		(\$ 302,131,229)	\$ 2,197,732,668	無		\$ 2,197,732,668



負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司不動產投資信託基金專戶

民國109年11月31日

單位：新台幣元

項 目	期 初 金 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 金 額	未 實 現 評 價 損 益	帳 面 金 額	提 供 保 證 或 質 押 情 形	公 平 價 格
土 地	\$ 8,388,345,091	\$ 466,020,741	-	\$ 8,854,365,832	\$ 292,781,435	\$ 9,147,147,267	有	\$ 9,147,147,267
建 築 物	<u>4,237,713,758</u>	<u>210,280,524</u>	-	<u>4,447,994,282</u>	<u>135,879,894</u>	<u>4,583,874,176</u>	有	<u>4,583,874,176</u>
	\$ 12,626,058,849	\$ 676,301,265	-	\$ 13,302,360,114	\$ 428,661,329	\$ 13,731,021,443		\$ 13,731,021,443

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣元為單位)

一、不動產投資信託基金沿革及概況

本基金依據不動產證券化條例，並經金融監督管理委員會（以下稱「主管機關」）於 107 年 11 月 30 日核准成立，以台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層為初始投資標的，以提供受益人穩定之收益及提高本基金之淨資產價值為主要目的。

本基金為封閉式基金，募集發行總額為 10,581,700,000 元，分為 1,058,170,000 受益證券單位，於 107 年 6 月 29 日經主管機關核准發行；於 107 年 11 月 30 日經主管機關核准成立；於 107 年 12 月 5 日在台灣證券交易所上市。

本基金由京城商業銀行股份有限公司擔任受託機構（以下稱「受託機構」），並委由晶華公寓大廈管理維護股份有限公司擔任不動產管理機構（以下稱「不動產管理機構」）。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 110 年 2 月 23 日由受託機構通過。

三、重要會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表及報告書係依照不動產證券化之有關法令、商業會計法中與財務報表及報告書編制有關之規定及商業會計處理準則暨企業會計準則公報及其解釋編製。

(二) 編制基礎

除按公允價值衡量之金融工具及投資性不動產外，本財務報表及報告書係依歷史成本基礎編制。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 預期於正常營業週期中實現之資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有之資產；
3. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
4. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 預期於正常營業週期中清償之負債；
2. 主要為交易目的而持有之負債；
3. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
4. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 現金及約當現金

包括用途未受限制之零用金及銀行活期存款。

(五) 資產修繕維護支出準備金

依本基金信託契約規定，自本基金成立之日起，受託機構應就不動產投資標的，依下述金額，按月提撥資產修繕維護支出準備金，並存入資產修繕維護支出準備金專戶：

1. 台茂購物中心部分樓層：每月提撥金額為 200,000 元；
2. 其餘投資標的：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之 1.5%。

本基金於資產修繕維護支出準備金餘額超過本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之 5% 時，受託機構應停止提撥當月之資產修繕維護支出準備金，至嗣後本基金之資產修繕維護支出準備金餘額等於或低於本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之 1% 時，受託機構應依本項前述規定繼續按月提撥資產修繕維護支出準備金。

(六) 備供出售金融資產－非流動

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日金融資產或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產之權益工具係按公允價值衡量，其帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於獲配股息、除列或減損時係認列為損益。

(七) 投資性不動產

本基金之投資性不動產係依據「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」規定評價，土地及建築物之原始評價依取得成本為準，嗣後依重新估價之價值為準。

依財團法人中華民國會計研究發展基金會 93 年 10 月 1 日發布 (93)基秘字第 237 號函之規定，不動產投資信託若定期將帳上之信託財產以公平價值重行衡量入帳，若其公平價值已考量相關折舊費用，則無須再於信託帳上提列。

本基金每 3 個月至少請一位專業估價者重新估價，若委請兩位以上之專業估價者出具估價報告時，則以前開所有估價報告所載不動產或不動產相關權利之估計價值之平均值為準。由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將不動產依重估價值重新衡量入帳，故不計提建築物之折舊費用。

(八) 收 入

收入認列係依照企業會計準則公報第 10 號「收入」之規定處理。

(九) 受託機構及不動產管理機構報酬

依本基金信託契約第 27 條規定，本基金之受託機構報酬，自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，係按本基金總資產價值年率 0.11%（含稅）之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。

依本基金公開說明書及受託機構與不動產管理機構所簽訂之委任契約第 10 條規定，本基金之不動產管理機構報酬，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率 0.15%（不含稅）計算而得；前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率 0.20%（不含稅），逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。

(十) 可分配收益

本基金之可分配收益依本基金信託契約及公開說明書之規定，計算及分配方式如下：

1. 本期純益扣除以前年度之累積虧損、未實現資本利得或損失及資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數後，為可分配收益。可分配收益每半年定期配息一次，配息之比例應按本基金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 1 項第 2 款規定辦理（即每年配息比率為可分配收益 90% 以上；惟如法令就每年配息比率另有規定者，本基金應從其規定）。保留未分配之可分配收益，得於下一期分配或按信託契約第 22 條閒置資金之運用相關規定辦理。
2. 本期純益係指當期租金收入、利息、股利及孳息收入、已實現及未實現之資本利得、累積未實現投資損失範圍內迴轉利得及其他收入，扣除本基金依信託契約第 26 條規定應負擔之各項成本費用及已實現、未實現之資本損失。
3. 本基金依信託契約之規定，得分配予受益人之可分配收益，應於每半個會計年度結束後六個月內分配。前半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於當年度之 12 月 31 日前完成分配（稱「第一次分配日」），後半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於次年度 6 月 30 日前完成分配（稱「第二次分配日」）。

四、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本基金於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，基金受託機構必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

受託機構將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

五、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
活期存款	\$ 156,383,126	\$ 74,291,931
定期存款	189,764,999	170,016,410
減：資產修繕維護支出準備金	(9,149,376)	(3,778,214)
	<u>\$ 336,998,749</u>	<u>\$ 240,530,127</u>

1. 現金及約當現金中，依本基金信託契約規定應按月提撥資產修繕維護支出準備金至專戶（提撥辦法請詳附註三），因該專戶之使用受有限制，轉列「資產修繕維護支出準備金」科目項下。
2. 截至 109 年 12 月 31 日止，本基金定期存款之利率為 0.35%~0.41%。

(二) 備供出售金融資產－非流動

	109年12月31日	108年12月31日
國外基金受益憑證	<u>\$ 2,197,732,668</u>	<u>\$ 2,437,591,889</u>

(三) 投資性不動產

項目	期 初 金 額	本 期 增 加	本 期 減 少	未實現評價損益	期 末 金 額	提供保證或 質押情形	公 平 價 值 (註 2)
土 地	\$ 8,388,345,091	\$ 466,020,741	\$ -	\$ 292,781,435	\$ 9,147,147,267	有	\$ 9,147,147,267
建 築 物	4,237,713,758	210,280,524	-	135,879,894	4,583,874,176	有	4,583,874,176
	<u>\$12,626,058,849</u>	<u>\$ 676,301,265</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 428,661,329</u>	<u>\$13,731,021,443</u>		<u>\$13,731,021,443</u>

註：

1. 截至 109 年 12 月 31 日止，不動產之投保金額 4,367,784,787 元。

2. 信託財產之評價及專家意見：

本基金評價不動產係依據「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」之規定辦理，本基金已委請戴德梁行不動產估價師事務所及瑞普國際不動產估價師事務所於每季對本基金所持有之不動產辦理市場價格覆核並出具價格覆核意見書或估價報告書，由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將不動產依重估價值重新衡量入帳。

本基金委託之不動產估價師之意見彙總如下：

勘估標的	台茂購物中心部分樓層	
鑑價機構名稱	戴德梁行不動產估價師事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
估價師姓名	楊長達	吳紘緒
估價方法	成本法	成本法
	收益法（折現現金流量分析）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 7,051,250,119 元。	

勘估標的	大都市國際中心部分樓層	
鑑價機構名稱	戴德梁行不動產估價師事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
估價師姓名	蔡家和	蔡友翔
估價方法	比較法	比較法
	收益法（直接資本化法）	收益法（直接資本化法）
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 1,387,080,000 元。	

勘估標的	N A S A 科技總署大樓部分樓層	
鑑價機構名稱	戴德梁行不動產估價師事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
估價師姓名	胡純純	蔡友翔
估價方法	比較法	比較法
	收益法（直接資本化法）	收益法（直接資本化法）
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 2,285,000,000 元。	

勘估標的	永樂酒店	
鑑價機構名稱	戴德梁行不動產估價師事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
估價師姓名	楊長達	吳紘緒
估價方法	成本法	成本法
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 425,691,324 元。	

勘估標的	觀音物流中心	
鑑價機構名稱	戴德梁行不動產估價師事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
估價師姓名	李根源	吳紘緒
估價方法	成本法	成本法
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析法）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 2,582,000,000 元。	

3. 本基金於 109 年 2 月 21 日與兆豐證券股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，以總價 608,000,000 元增購投資標的一大都市國際中心部分樓層，並於 109 年 3 月 5 日完成過戶手續，標之物之名稱及地點請參閱信託財產管理及運用報告書附註三。

(四) 借款

長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 5,336,035,791	\$ 4,821,229,936
減：列為 1 年內到期部分	-	-
	<u>\$ 5,336,035,791</u>	<u>\$ 4,821,229,936</u>

本基金於 108 年 2 月 25 日與星展（台灣）商業銀行股份有限公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層為擔保品，申請授信額度 4,500,000,000 元，於 109 年 12 月 31 日已動用 4,136,035,791 元，用以支應取得 NASA 科技總署大樓部分樓層、永樂酒店、觀音物流中心、大都市國際中心部分樓層及依信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 111 年 3 月 3 日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

本基金於 108 年 8 月 12 日與新加坡商星展銀行股份有限公司台北分公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之 NASA 科技總署大樓部分樓層為擔保品，申請授信額度 1,200,000,000 元，於 109 年 12 月 31 日已動用 1,200,000,000 元，用以支應取得觀音物流中心及依信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 111 年 3 月 3

日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

截至 109 年 12 月 31 日止，借款利率為 1.13%~1.31%。

六、不動產買賣損益及不動產租賃損益情形

（一）不動產明細、使用情形及租金收入：

項 目	所 在 地	期 末 成 本 金 額	使 用 情 形 (出 租 率) (註 1)	租 金 收 入
台茂購物中心 部 分 樓 層	土 地 建 築 物	桃園市蘆竹區錦中段 21 地號土地 桃園市蘆竹區蘆竹區南崁路一段 112 號 1 至 4 樓	\$ 4,343,085,943 2,503,489,027	100% \$ 286,874,409
大都會國際中心 部 分 樓 層	土 地 建 築 物	臺北市中正區河堤段二小段 41、42、44 及 52 地號之土地 臺北市中正區羅斯福路二段 100 號 9 樓、9 樓之一、10 樓 及 10 樓之一與 102 號 9 樓、9 樓之一、10 樓、12 樓及 12 樓之一共九戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西 路一段 2 號房屋地下二層至四層停車位共 11 個	1,041,728,533 337,962,071	100% 30,210,128
NASA 科技總署 大 樓 部 分 樓 層	土 地 建 築 物	臺北市內湖區西湖段四小段 229 地號之土地 臺北市內湖區內湖路一段 246 號 7 樓、8 樓、9 樓、10 樓、 244 號 4 樓部分，共 4 戶及地下三樓停車位共 94 個	1,931,775,915 234,764,109	100% 53,594,207
永樂酒店	土 地 建 築 物	彰化縣鹿港鎮龍山段 717-4、725、751、752、753、754、 754-1、754-2、756-1 地號土地 彰化縣鹿港鎮三民路 152 號全棟	230,313,439 185,555,355	100% 17,562,500
觀音物流中心	土 地 建 築 物	桃園市觀音區埔頂段 761 地號土地 桃園市觀音區金廣路 589 號全棟	1,307,462,002 1,186,223,720	100% 105,823,932
合 計			\$ 13,302,360,114	\$ 494,065,176

註 1：係 109 年 12 月 31 日之出租率（不含停車位）。

（二）不動產當期處分損益：無。

七、關係人交易之揭露

（一）關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 基 金 之 關 係
京城商業銀行股份有限公司（京城銀行）	本基金之受託機構
晶華公寓大廈管理維護股份有限公司（晶華公寓）	本基金之不動產管理機構

（二）與關係人間之重大交易事項

1. 銀行活期存款

項 目	109年12月31日 銀行活期存款	109年12月31日 應 收 利 息	109年度 利 息 收 入
京城銀行	\$ 105,350,675	\$ 1,062	\$ 36,570
項 目	108年12月31日 銀行活期存款	108年12月31日 應 收 利 息	108年度 利 息 收 入
京城銀行	\$ 43,562,188	\$ 615	\$ 246,113

銀行活期存款交易條件與一般客戶無異。

2. 受託機構報酬及不動產管理機構報酬

項 目	109年度 報 酬 金 額	109年12月31日 應 付 金 額 (帳列應付 勞務費項下)	計 算 方 式	支 付 時 期
京城銀行受託機構 報酬	\$ 16,886,589	\$ 1,517,987	自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率0.11% (含稅)，逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
晶華公寓不動產管理機構報酬	24,244,981	2,173,485	自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率0.15% (不含稅)計算而得；自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率0.20% (不含稅)，逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
合 計	\$ 41,131,570	\$ 3,691,472		

項 目	108年度 報 酬 金 額	108年12月31日 應 付 金 額 (帳列應付 勞務費項下)	計 算 方 式	支 付 時 期
京城銀行受託機構 報酬	\$ 14,216,087	\$ 1,460,662	自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率0.11% (含稅)，逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
晶華公寓不動產管理機構報酬	20,354,875	2,091,408	自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率0.15% (不含稅)計算而得；自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率0.20% (不含稅)，逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
合 計	\$ 34,570,962	\$ 3,552,070		

八、財務風險管理目的與政策－流動性風險

本基金保留部分銀行存款以維持資金運用之彈性，足以支應本基金之流動性需要。

九、重大承諾及或有事項：

本基金於 109 年 12 月 7 日由受託機構董事會通過增購不動產投資標的「順達廠辦大樓」一案，並於同日與順達科技股份有限公司簽署不動產預定買賣契約書，預定買進桃園市龜山區樂捷段 55 號土地及地上建物（即門牌號碼為桃園市龜山區文禾路 188 號）全棟房屋及地下停車位之全部，預定交易價款為新台幣 4,500,000,000 元（含稅）。又預定買賣契約書僅為預約而非買賣契約之本約，本基金與預定出賣人將開始協商買賣契約本約之條件與條款，待後續雙方簽訂買賣契約本約時，受託機構將依規定另行公告。

 京城商業銀行股份有限公司受託
 樂富一號不動產投資信託基金專戶
 信託財產管理運用報告書
 民國 109 年 12 月 31 日

一、本基金概況：

基金種類	封閉型
成立日期	民國 107 年 11 月 30 日
核准發行金額	最高新台幣 11,500,000,000 元 最低新台幣 10,500,000,000 元
核准發行單位數	最高 1,150,000,000 單位 最低 1,050,000,000 單位
已發行金額	新台幣 10,581,700,000 元
已發行單位數	1,058,170,000 單位
運用方針及主要運用對象	請參閱本報告書附註三之說明
收益分配方式	請參閱財務報表附註三之說明
受託機構	京城商業銀行股份有限公司
不動產管理機構	晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

二、本基金之運用實績：

單位：新台幣元

年 度	每單位基金期末資產淨值	每單位可分配收益金額
107年11月30日至107年12月31日	9.93	註 1
108年1月1日至108年6月30日	10.28	0.11349880548
108年7月1日至108年12月31日	10.21	0.20735144920
109年1月1日至109年6月30日	10.23	0.19689218935
109年7月1日至109年12月31日	10.36	0.23004576297

註：

1. 本基金截至 107 年 12 月 31 日止係累積虧損，尚無可供分配之收益。
2. 109 年 7 月 1 日至 109 年 12 月 31 日受益人可獲分配之金額，將以受託機構次年度收益分配之公告為準。

三、本基金之運用基本方針及運用範圍：

(一) 運用基本方針

本基金之基本方針為創造受益人長期穩定之租金收益報酬及追求長期之資本利得。本基金將參照總體經濟趨勢與不動產相關產業之供需狀況，及房地產景氣指標、物價指數、公告地價與公告現值、政府債券殖利率等數據之變動，作為不動產或不動產相關權利等標的之增購及處分之參考。

(二) 運用基金之範圍及對象

1. 本基金之運用及投資以下列範圍為限：

- (1) 開發型或已有穩定收入之不動產。
- (2) 開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
- (3) 不動產相關有價證券。
- (4) 國外不動產及不動產投資信託基金。
- (5) 閒置資金依信託契約第 22 條規定之運用。
- (6) 其他經主管機關核准投資或運用之標的。

2. 本基金募集成立後，截至 109 年 12 月 31 日止已購買不動產如下：

初始投資標的

- (1) 「台茂購物中心部分樓層」係指門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共 4 戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段 0021-0000 地號土地之應有部分。
- (2) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 6,704/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 5/100,000、0042-0000 地號之土地持分 5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號（下同）十樓、十樓之 1、102 號十樓、十二樓、十二樓之 1，共 5 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下三層停車位共 5 個之建物與其附屬動產及設備。

增購投資標的

為提升基金收益，並同時達到資產組合之分散性，本基金購入不動產如下：

- (1) 「NASA 科技總署大樓部分樓層」係指臺北市內湖區西湖段四小段 0229-0000 地號之土地持分 75,628/220,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段 246 號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244 號四樓部分，共 4 戶及地下三樓平面停車位共 94 個之建物與其附屬動產及設備。
- (2) 「永樂酒店」係指彰化縣鹿港鎮龍山段 0717-0004、0725-0000、0751-0000、0752-0000、0753-0000、0754-0000、0754-0001、0754-0002、0756-0001 地號共九筆土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為彰化縣鹿港鎮三民路 152 號之建物全部與其附屬動產及設備。
- (3) 「觀音物流中心」係指桃園市觀音區埔頂段 0761-0000 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市觀音區金廣路 589 號之建物全部與其附屬動產及設備。
- (4) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 5,234/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 3/100,000、0042-0000 地號之土地持分 3/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號九樓、九樓之 1、102 號九樓、九樓之 1，共 4 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下二層及地下四層停車位共 6 個之建物與其附屬動產及設備。

四、最近五年之期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額與該期間的損益狀況：

(一) 期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額：

	109年12月31日	108年12月31日	107年12月31日
資 產	\$16,358,608,498	\$15,682,393,745	\$10,589,917,745
負 債	5,397,801,497	4,879,328,156	80,571,795
資 本	10,581,700,000	10,581,700,000	10,581,700,000
可分配收益	243,427,525	219,413,083	(72,440,004)

(二) 損益狀況：

	109年1月1日 至12月31日	108年1月1日 至12月31日	107年11月30日 至12月31日
收 入	\$ 612,646,464	\$ 523,248,116	\$ 13,404,947
費 用	(81,696,774)	(68,445,621)	(85,758,997)
營業外收支	(73,805,595)	(39,156,117)	-
收支淨額	457,144,095	415,646,378	(72,354,050)

五、借入款之金額、期間、利率區間、還款方式及用途：請參閱財務報告附註五（四）之說明。

六、關係人交易之揭露：請參閱財務報告附註七之說明。

京城商業銀行股份有限公司受託
樂富一號不動產投資信託基金專戶



負 責 人：



主辦會計：



附件十六 順達廠辦大樓結構安全鑑定報告書簡函

順達廠辦大樓

結構安全鑑定報告書簡函

台北市結構工程工業技師公會於民國 110 年 3 月 24 日受理京城商業銀行股份有限公司委託，辦理旨揭標的物之結構安全鑑定工作，並委派張耀文結構技師於民國 110 年 3 月 26 日至標的物現場辦理結構現況勘查、拍照紀錄與建物基本資料蒐集等工作，並針對標的物進行抽樣鋼筋掃描探測、無輻射污染及混凝土氯離子含量等檢驗作業。依據上述作業所取得成果資料進行研判後，做成結構安全鑑定意見如下：

1. 結構原設計規範大致與現行規範一致，毋需進一步檢討。
2. 使用現況與原設計用途相符或未超出設計活載重，未發現不當結構變更情形，結構體維護情形尚稱良好。
3. 抽樣鋼筋掃描結果與原設計配筋一致；抽樣結構尺寸丈量與原設計尺寸大致相符；抽樣混凝土氯離子檢驗結果均符合規定；抽樣輻射偵測未發現異常。
4. 綜合現況勘查、研讀原設計文件與材料抽樣檢驗成果等研判鑑定標的物結構尚屬安全，可供居住無虞。
5. 上述內容係摘錄自台北市結構工程工業技師公會民國 110 年 4 月 6 日(110)北結師鑑字第 3181 號結構安全鑑定報告書之鑑定結論。



張耀文

受託機構： 京城商業銀行股份有限公司



董事長：戴誠志

副董事長：蔡炅廷

董事：蔡忠昌

董事：歐慶順

總經理：張日政



樂富一號不動產投資信託基金
MiLLERFUL NO.1 REIT