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號函核准發行）

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：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：本基金於成立時無選任信託監察人

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，於開始募集日起三十日內募足最低淨發行總面額新台幣壹佰零伍億元。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。

(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開始且繼續存續。

(三) 募集總額　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。

(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43頁。

九、 本基金之初始投資標的及其預定購入價格：台茂購物中心部分樓層預定購入價格新台幣6,872,600,000元（含加值型營業稅）、大都市國際中心部分樓層預定購入價格新台幣763,000,000元、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預定購入新台幣2,500,000,000元，合計新台幣10,135,600,000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，且信託財產經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) 應募人或購買人應審慎考慮本受益證券之風險（詳第146頁）。除非應募人或購買人已充分了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。惟本基金之初始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；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

中華民國107年10月31日

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 網址：https://customer.ktb.com.tw/new
地址：臺南市中西區西門路1段506號 電話：(06) 213-9171
不動產管理機構：晶華公寓大廈管理維護股份有限公司 網址：無
地址：臺北市中山區中山北路2段45巷21號5樓 電話：(02) 2703-5225
二、 發起人名稱、地址、網址及電話
發起人：新台茂環球股份有限公司 網址：無
地址：桃園市蘆竹區南崁路1段112號1樓 電話：(03) 312-5812
發起人：林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲 網址：無
地址：臺北市北投區中山路32號1、2樓 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 網址：https://customer.ktb.com.tw/new
地址：臺南市中西區西門路1段506號 電話：(06) 213-9171
四、 信託監察人之名稱、地址、網址及電話
本基金於成立日無選任信託監察人
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 網址：http://www.taiwanratings.com
地址：臺北市信義區信義路五段7號49樓 電話：(02) 8722-5800
七、 專業估價者之名稱、地址、網址及電話
名稱：戴德梁行不動產估價師事務所 網址：http://www.cushmanwakefield.com.tw/
地址：臺北市信義區松仁路97號9樓 電話：(02) 8788-3288
名稱：高力國際不動產估價師聯合事務所 網址：http://www.colliers.com/zh-tw/taiwan
地址：臺北市信義區信義路5段7號49樓 電話：(02) 8101-2000
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 網址：http://www.lcs.com.tw
地址：臺北市信義區信義路五段8號5樓 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 網址：http://www.deloitte.com.tw
地址：臺北市信義區松仁路100號20樓 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
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 網址：http://www.repro.knightfrank.com.tw/
地址：臺北市信義區松智路1號5樓 電話：(02) 8729-8799
(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 網址：http://www.deloitte.com.tw
地址：臺北市信義區松仁路100號20樓 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 網址：http://www.deloitte.com.tw
地址：臺北市信義區松仁路100號20樓 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：元大證券股份有限公司 網址：http://www.yuanta.com.tw
地址：臺北市中山區南京東路三段225號13、14樓 電話：(02)2718-1234
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、本次募集發行各銷售機構總公司
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 職稱：副總經理
電話：06-2139171 電子郵件信箱：cwyou@mail.ktb.com.tw
代理發言人：洪振凱 職稱：副理
電話：06-2139171 電子郵件信箱：jkhong1@mail.ktb.com.tw

受 託 機 構 總 結 意 見 書

本公司為對非特定人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 0 7 年 3 月 1 4 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161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、投資收益分配之項目、時間及給付方式 4

八、基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間 6

九、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法 11

十、基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法 11

十一、稅捐之相關規定 12

十二、受益人之相關權利及轉讓限制 13

十三、契約重要約定事項 14

十四、受益證券喪失之處理方式 16

十五、其他主管機關規定應記載之事項 16

貳、投資計畫概況 17

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 17

二、 投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫 58

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 58

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 68

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 68

六、 流動性資產之範圍及比率 68

參、受託機構之概況及職責 69

一、 受託機構概況 69

二、 受託機構職責 88

肆、不動產管理機構概況及職責 94

一、不動產管理機構概況 94

二、不動產管理機構職責 107

伍、基金之經營與管理人員概況 123
一、 經營與管理人員之姓名、主要經（學）歷、資格條件及權限： 123
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） 124
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） 125
四、防止利益衝突之內部規劃 129
五、其他記載事項 129
陸、發起人概況 130
一、新台茂環球股份有限公司 130
二、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲 134
柒、安排機構概況及職責 136
一、安排機構概況 136
二、安排機構職責 137
捌、借入款項及閒置資金之運用 139
一、借入款項 139
二、閒置資金運用之範圍及限制 140
玖、基金淨資產價值之計算與公告 141
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 141
二、受益權單位淨資產價值之計算及公告方式 144
拾、信用評等及信用增強 145
一、信用評等機構之評等報告 145
二、信用增強機構之財務及業務概況 145
三、信用增強之方式及內容 145
四、其他主管機關規定應記載之事項 145
拾壹、投資風險揭露 146
一、不動產市場流動性不足之風險 146
二、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險 146
三、 投資開發型不動產或不動產相關權利之風險 146
四、受益證券市場流動性不足之風險 146
五、基金下市風險 146
六、信託財產預期收益變動之風險 147
七、受益證券價格波動性風險 147
八、受益證券報酬率變動風險 147
九、其他風險 147
十、應募人適宜性 157

拾貳、受益人會議 158

一、召集人 158

二、召集事由 158

三、召集程序 159

四、決議方式 159

五、其他主管機關規定應記載事項 160

拾參、特別記載事項 161

一、律師法律意見書 161

二、受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見 161

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 161

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 161

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 161

六、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表 161

七、其他必要補充說明事項 161

八、其他主管機關規定應揭露之事項 165

拾肆、有關法規 166

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 166

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 167

三、會計師法第三十九條至第四十一條 170

拾伍、其他主管機關規定應記載之事項 171

附件一　戴德梁行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　瑞普國際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　瑞普國際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　高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司之建築物及機電設備評估報告書函及鄭兆鴻結構土木技師事務所之結構安全鑑定報告書
附件六　中華信用評等股份有限公司預定評等報告
附件七　律師法律意見書
附件八　受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見
附件九　樂富一號不動產投資信託基金財務預測核閱報告
附件十　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
附件十一　稅務意見書
附件十二　初始投資標的基本資料
附件十三　受益證券事務處理規則
附件十四　受益人會議規則
附件十五　會計處理意見書

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淨發行總面額。受託機構並應於本基金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號核准函。

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：

本次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。

(二) 受益權單位總數：

本次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。

(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：本基金每受益權單位之發行價格為新台幣壹拾元。

(三) 申購單位限制：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，預定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、邱雅玲購買台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層，並預計購買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（以下合稱「初始投資標的」)，其土地、建物標示及面積等詳細資料請參見附件十二：

(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) 本基金預定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，作為本基金初始投資標的之一部，以達增加整體資產組合分散性和提升租金收益之目標。

3. 受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、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，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，包括但不限於目前預計之可能投資標的 「NASA科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」。目前預計之可能投資標的，其相關資訊如下：

(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7,562,800/22,000,000，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)「松麟企業大樓」係指臺北市中正區公園段二小段0586-0000地號、0587-0000地號之土地持分全部，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區重慶南路一段15號、21號全棟之建物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；

(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資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，以提昇租金收益。

(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、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：

除信託契約及相關法令另有規定外，本基金之收益分配依不動產投資信託計畫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）應以受益人為受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。

八、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
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不動產管理機構之費用	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
購入初始投資標的和預計之可能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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
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、營運所生之費用及委任契約所約定應由本基金撥付之其餘費用）	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
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	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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
	基金成立之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。		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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
受託機構依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)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	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
	（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

費用項目	計算方法或金額	給付方式	給付時間
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及本基金追加募集時，追加募集受益證券所生之一切費用	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
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。

九、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法

參見第90頁。

十、基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法

(一) 基金募集成立之條件：

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。受託機構應於募集期間內募足最低淨發行總面額新台幣壹佰零伍億元。
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) 基金不成立時之處理方法：

受託機構如於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)。

十一、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. 證券交易所得稅：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」及附件十一之「稅務意見書」之說明。

十二、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。

十三、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，依附件十三中所示「受益證券事務處理規則」辦理。

(二) 投資初始投資標的：

初始投資標的中屬於不動產之部分（下稱「不動產初始投資標的」)：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、邱雅琦及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。

初始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) 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一半以上。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、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。

十四、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。

十五、其他主管機關規定應記載之事項

無。

貳、投資計畫概況

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

(一) 購買之種類：

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) 閒置資金之運用範圍詳如第140頁「閒置資金運用之範圍及限制」所載。
   (6) 其他經主管機關核准投資或運用之標的。

2. 本基金於募集設立後擬投資之初始投資標的如下：

(1) 台茂購物中心部分樓層

- 型態：商場
- 地點：桃園市
- 所有權人：新台茂環球股份有限公司
- 使用執照取得日期：民國 88 年 5 月 11 日
- 屋齡：約19年
- 產權面積：24,921.35坪（1F~4F，含停車場）
- 出租率：100%
- 1-4F主要進駐戶：ZARA、GAP、添好運、Coach、SK-II等

(2) 大都市國際中心部分樓層

- 型態：辦公大樓
- 地點：台北市中正區
- 所有權人：林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲
- 使用執照取得日期：民國 85 年 3 月 4 日
- 屋齡：約22年
- 產權面積：793.49坪（10F部份、12F部份，含B3停車位5個）
- 出租率：100%
- 主要進駐戶：慧邦科技股份有限公司、證券櫃檯買賣中心等

(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

(i) 投資地區及標的

a. 本基金投資於中華民國境內其他受託機構依不動產證券化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五檔，分別為國泰一號、國泰二號、富邦一號、富邦二號及新光一號不動產投資信託基金，本基金將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) 本基金投資之國外不動產投資信託基金應符合相關法令、金管會函釋等規定，如有相關法令或規定修訂者，悉依修訂後之規定辦理。

(ii) 投資基本方針及範圍簡述

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，於主管機關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，投資於前述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金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金額，不得超過本基金淨資產價值百分之二十五。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。

(iii) 當地法令制度及標的類型市場概況

本基金計劃自公開市場買入於各國或地區交易所上市之國外不動產投資信託基金，將透過在國外券商開戶或國內券商複委託之方式下單交易。

本基金目前預計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：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3檔，以零售百貨商場資產為主的有4檔，以工業園區資產為主的有2檔，以物流中心資產為主的有1檔。

b. 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4檔，以零售百貨商場資產為主的有1檔。

c. 日本：目前約有59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3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3檔。

d. 美國：目前約有181檔權益型REITs在NYSE、AMEX、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。

3.不動產初始投資標的概況

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。

4.不動產初始投資標的投資明細

(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	所有權人	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	新台茂環球股份有限公司	全部	11,902.16	陽台:389.95 雨庇:155.91	-	11,269.0411	23,717.0611	桃園市	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）

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">建號</th><th rowspan="2">樓層</th><th rowspan="2">所有權人</th><th rowspan="2">權利範圍</th><th rowspan="2">主建物</th><th rowspan="2">附屬建物</th><th rowspan="2">其他</th><th rowspan="2">共同使用</th><th rowspan="2">小計</th><th colspan="3">建物門牌</th><th colspan="4">基地坐落</th></tr>
<tr><th>鄉鎮市區</th><th>街路道</th><th>門牌號</th><th>鄉鎮市區</th><th>段</th><th>小段</th><th>地號</th></tr>
<tr><td rowspan="7">台北市中正區河堤段二小段</td><td>1097</td><td>10F</td><td rowspan="7">林來泰、于柏、邱雅、翰翰、邱雅、靖琦及邱雅玲</td><td rowspan="5">全部</td><td>460.89</td><td>-</td><td>-</td><td>126.79</td><td>587.68</td><td rowspan="7">中正區</td><td rowspan="5">羅斯福路二段</td><td>100號十樓</td><td rowspan="7">中正區</td><td rowspan="7">河堤段</td><td rowspan="7">二小段</td><td rowspan="2">0045-0000
0052-0000</td></tr>
<tr><td>1101</td><td>10F</td><td>329.25</td><td>27.16</td><td>-</td><td>89.86</td><td>446.27</td><td>100號十樓之1</td></tr>
<tr><td>1084</td><td>10F</td><td>407.91</td><td>-</td><td>-</td><td>112.01</td><td>519.92</td><td>102號十樓</td><td rowspan="3">0052-0000</td></tr>
<tr><td>1086</td><td>12F</td><td>407.91</td><td>-</td><td>-</td><td>112.01</td><td>519.92</td><td>102號十二樓</td></tr>
<tr><td>1074</td><td>12F</td><td>254.50</td><td>16.24</td><td>-</td><td>69.75</td><td>340.49</td><td>102號十二樓之1</td></tr>
<tr><td>1882</td><td>B3</td><td>5/63</td><td>177.14</td><td>-</td><td>-</td><td>31.68</td><td>208.82</td><td colspan="3">羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層</td><td>0041-0000
0042-0000
0043-0000
0044-0000
0045-0000
0052-0000</td></tr>
<tr><td colspan="2">總計</td><td></td><td></td><td>2,037.60</td><td>43.40</td><td>-</td><td>542.10</td><td>2,623.10</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

註：以建物登記謄本為準。

5.不動產初始投資標的營運記錄

(1) 台茂購物中心部分樓層

台茂購物中心部分樓層歷史營運收入概況[(1)(2)]

單位：新台幣元

	104 年	105 年	106 年
租金收入			
商場租金[(3)]	289,664,348	272,188,652	271,260,589
收入小計	289,664,348	272,188,652	271,260,589
營運費用			
地價稅	2,056,629	2,667,951	2,667,951
房屋稅	11,610,630	12,565,192	12,703,631
保險費	3,060,125	3,002,122	2,473,004
支出小計	16,727,384	18,235,265	17,844,586
淨營業收入	272,936,963	253,953,387	253,416,003

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：台茂購物中心租金收入係全棟租金收入扣除商場運營支出和修繕費後之淨租金收入以半數計入。

(2) 大都市國際中心部分樓層

大都市國際中心部分樓層歷史營運收入概況[(1)(2)]

單位：新台幣元

	104 年	105 年	106 年
租金收入			
辦公室租金	17,328,504	17,538,217	17,992,499
停車場租金	427,046	453,708	434,987
押金利息	59,071	56,112	56,112
收入小計	17,814,621	18,048,037	18,483,598
營運費用			
地價稅	171,215	248,415	248,415
房屋稅	927,171	915,850	904,543
保險費	19,526	16,835	15,613
修繕費	77,415	409,425	80,000
空屋管理費	600	-	-
支出小計	1,195,927	1,590,525	1,248,571
淨營業收入	16,618,694	16,457,512	17,235,027

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。

6.不動產初始投資標的建物用途概況

(1) 台茂購物中心部分樓層

樓層別	面積(坪)	登記用途
112號1F	7,174.41	商場、餐廳、停車場
112號2F	4,335.56	商場、停車場
112號3F	6,689.92	商場、餐廳、辦公室、停車場
112號4F	6,721.46	商場、餐廳、辦公室、停車場

(2) 大都市國際中心部分樓層

樓層別	面積(坪)	登記用途
100號10F	177.77	一般事務所
102號10F	157.28	一般事務所
100號10F之1	135.00	一般事務所
102號12F	157.28	一般事務所
102號12F之1	103.00	一般事務所
B3	63.16	停車場

7.不動產初始投資標的出租概況

(1) 台茂購物中心（截至民國107年2月28日）

前十大承租戶（按承租面積排列）

排名	承租面積(1)（坪）	承租面積占總租賃面積(2)百分比（%）
1	4,341.50	25%~30%
2	1,084.20	5%~10%
3	508.80	0%~5%
4	500.10	0%~5%
5	440.80	0%~5%
6	383.70	0%~5%
7	343.50	0%~5%
8	294.50	0%~5%
9	277.50	0%~5%
10	276.00	0%~5%

註1：以台茂購物中心全棟租賃面積計算前十大承租戶。

註2：不包含停車場面積。

前十大承租戶（按年租金貢獻度排列）

排名	租賃契約到期年度（民國）	106年預估年租金[1]占總租金收入[2]百分比（%）
1	117 年	5%~10%
2	108 年	0%~5%
3	113 年	0%~5%
4	109 年	0%~5%
5	109 年	0%~5%
6	118 年	0%~5%
7	110 年	0%~5%
8	108 年	0%~5%
9	115 年	0%~5%
10	107 年	0%~5%

註1：以台茂購物中心全棟預估年租金計算前十大承租戶，且尚未扣除商場運營支出和修繕費。

註2：不包含停車場收入與其他收入。

(2)大都市國際中心部分樓層（截至民國107年9月30日）

前十大承租戶（按承租面積排列）

排名	承租面積[1]（坪）	承租面積占總租賃面積[1]百分比（%）
1	470.05	60%~65%
2	260.28	35%~40%

註：不包含停車場面積。

前十大承租戶（按租金貢獻度排列）

排名	租賃契約到期年度（民國）	月租金占總租金收入[1]百分比（%）
1	109年	60%~65%
2	111年	35%~40%

註：不包含停車場收入。

8.本基金於募集設立後預計之可能投資標的（以下簡稱「預計之可能投資標的」）如下：

(1) NASA科技總署大樓部分樓層

- 型態：廠辦大樓
- 地點：台北市內湖區
- 屋齡：約18年
- 產權面積：3,992.62坪（4F部分、7F~10F，含B3停車位94個）

(2) 松麟企業大樓

- 型態：辦公室及一般旅館
- 地點：台北市中正區
- 屋齡：約45年
- 產權面積：2,143.68坪

預計之可能投資標的概況

大樓名稱	NASA科技總署大樓部分樓層	松麟企業大樓
使用分區	科技工業區(A區)	第四種商業區
地址	臺北市內湖區內湖路一段244號及246號	臺北市中正區重慶南路一段15號及21號
區位描述	位於內湖路一段，西湖捷運站旁，交通便利，為內湖科技園區精華地段，區內產辦、辦公大樓林立，吸引資訊	位於重慶南路一段，本區為大臺北地區最重要的交通樞紐，包含鐵路、公路、捷運等交通設施匯集，交通與地

	科技產業、金融業及大眾傳播媒體業等辦公室及企業總部進駐；鄰近之內湖路及瑞光路沿街商業聚集度高，生活機能佳。	理位置優越，鄰近台北車站、站前商圈及西門町商圈，商業活動蓬勃發展，生活機能方便，深受國際觀光客喜愛。
建物結構	鋼骨混凝土	鋼筋混凝土
使用執照取得日期	民國89年11月27日	民國62年6月6日
大樓樓層數	地上十層，地下三層	地上十層，地下一層
可能投資標的範圍	地上四層部分、地上七層～十層，地下三層停車位94個	全部
產權面積	3,992.62坪	2,143.68坪

(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，且本基金之不動產初始投資標的與預計之可能投資標的均坐落於北部地區。
2. 初始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) 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五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之投資地區將以新加坡、香港、日本及美國等國家為主。

3. 預計之可能投資標的坐落所在地：

(1) NASA科技總署大樓部分樓層：臺北市內湖區內湖路一段244號及246號。

資料來源：台灣電子地圖服務網

(2) 松麟企業大樓：臺北市中正區重慶南路一段15號及21號。

資料來源：台灣電子地圖服務網

(三)不動產初始投資標的之相關建物狀況說明：

1.台茂購物中心部分樓層：

依據高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司就台茂購物中心部分樓層所出具之建築物及機電設備評估報告書函(附件五)，於建築物現況勘查後，台茂購物中心部分樓層存在(1)停車棟頂樓增設發電機機房與使用執照副本圖不符，及(2)建築外牆板、屋頂層外牆飾板分割處有裂縫及大樓南側戶外地坪裂縫滲水至地下室之狀況，新台茂環球股份有限公司已依規定向主管機關辦理使用執照變更申請，目前尚待主管機關審核中，新台茂環球股份有限公司並同意將上述瑕疵修繕完畢。

該報告評估台茂購物中心部分樓層整體而言建築物主體應無安全上之顧慮，非屬高氯離子含量混凝土建築，且大樓建築物鋼體建材均無輻射異常現象。其餘台茂購物中心部分樓層之詳細勘查資料請參見附件五。

2.大都市國際中心部分樓層：

依據鄭兆鴻結構土木技師事務就大都市國際中心部分樓層所出具之結構安全鑑定報告書（附件五），大都市國際中心部分樓層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，其餘大都市國際中心部分樓層之詳細勘查資料請參見附件五。

(四)不動產初始投資標的估價價值與初始投資標的預計購買價格：

本基金不動產初始投資標的價值係依據戴德梁行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。台茂購物中心部分樓層預計購入價格新台幣6,872,600,000元（含加值型營業稅）、大都市國際中心部分樓層預計購入價格新台幣763,000,000元，故

不動產初始投資標的之預計購買價格合計新台幣7,635,600,000元。又受託機構預計陸續購入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，總金額為新台幣2,500,000,000元，其與不動產初始投資標的之預計購買價格合計共為新台幣10,135,600,000元。

不動產初始投資標的之估價師估價結果參見附件一「戴德梁行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）」；不動產初始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「瑞普國際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「瑞普國際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：

受託機構於各不動產初始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。

(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. 本基金本次發行募集所得款項，主要將用於購買初始投資標的和預計之可能投資標的。
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

受託機構依金融監督管理委員會銀行局所頒「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五人組成，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

107 年 9 月 30 日

姓名	服務單位	職稱	信託財產評審委員會職稱
陳雪綾	財富管理部	協理	召集人
尤其偉	法令遵循部	副總經理	評審委員
蘇芃甄	數位服務暨業務部兼營運管理部	協理	評審委員
林銘振	OBU 暨國外部兼行政管理部	經理	評審委員
程佑哲	法令遵循部	經理	評審委員
沈鴻松	風險管理部	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（以下簡稱「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（十）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等服務，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。

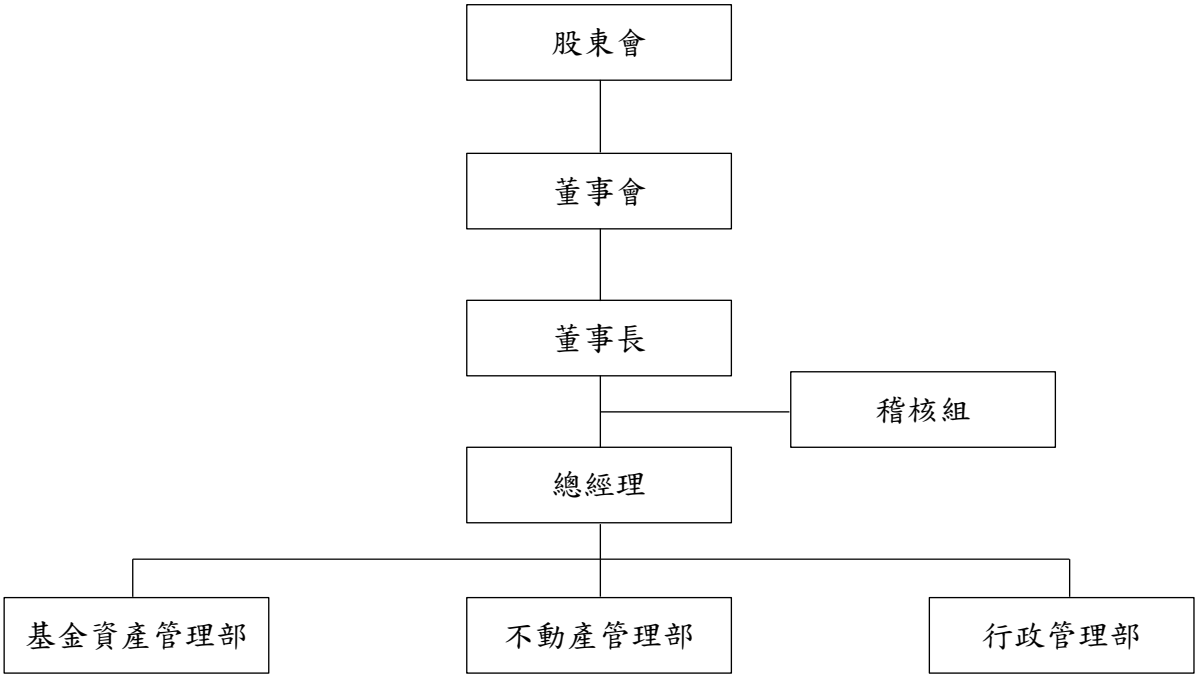
j. 就本基金不動產（含開發型不動產及國外不動產）管理提供其他必要之協助、諮詢及建議；及依受託機構合理指示，於委任契約受委任事項範圍內辦理與本基金之不動產（含開發型不動產及國外不動產）管理有關之其他一切事項。

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。

組織架構及分工



(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，並以前者之平均價格為估定價格。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，將該不動產取得計劃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，並以二者之平均價格為估定價格，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。

(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，將該不動產處分計劃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) 內控內稽機制

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證券總額，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%。

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。受託機構於不動產初始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。

(十一) 成本回收

本基金初始投資標的之預計購買總價款為10,135,600,000元（含加值型營業稅），未來成本回收預計主要來自以下兩個來源：

1. 租金收入：

本基金不動產初始投資標的台茂購物中心部分樓層及大都市部分樓層目前出租率皆為 100%，故每年將產生穩定之租金收入。

2. 不動產處分：

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，本基金於購入不動產初始投資標的，原則上於滿三年以後，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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日及民國 108 年 1 月 1 日至 109 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 146 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，然於本基金正式成立後，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初始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，敬請參閱附件九「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. 假設基礎為募集金額達NT$11,000,000仟元，購入初始投資標的，其中，將分別以 NT$500,000 仟元及 NT$2,000,000 仟元投資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，並於民國 107 年度借入款項 NT$3,835,300 仟元用以購入預計之可能投資標的：

單位：新台幣仟元

項　　目	107 年 7 至 12 月	108 年度	109 年度
營業收入			
租金收入	$ 158,680	$ 387,857	$ 395,584
投資收入	27,235	108,940	108,940
其他收入	89	308	309
營業收入合計	186,004	497,105	504,833
營業費用			
管理機構報酬	10,376	22,482	22,587
受託機構報酬	7,247	15,701	15,775
保險費	1,343	2,987	2,987
修繕費用	290	955	955
稅捐支出	10,338	25,190	25,025
專業機構服務費用	5,110	7,210	7,210
其他費用	5,351	703	703
公開發行相關費用	80,450	-	-
營業費用合計	120,505	75,228	75,242
營業利益	65,499	421,877	429,591
營業外收入及支出			
利息費用	15,341	61,365	61,365
本期淨利	50,158	360,512	368,226
減：資產修繕維護支出準備金當期餘額變動數	1,427	3,242	3,254
可分配收益	48,731	357,270	364,972
年化預期收益率	0.89%	3.25%	3.32%

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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日及民國 108 年 1 月 1 日至 109 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) 此假設試算係以民國 107 年 7 月至 12 月為本基金發行後第一年度，依此類推。預期收益率係以本基金成立之日原始投資人之投資成本為試算基礎。

(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及松麟企業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 8%；若全棟租賃合約截至民國 109 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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心年度預算之營業淨利編列，民國 108 年至 109 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改裝計畫編列。

b. 投資收入：係其他受託機構投資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所獲配之收入。其投資收益率係參考各投資地區具代表性之不動產投資信託基金近年之平均收益率計算。假設投資於國外不動產投資信託基金所獲配之收入承受 5%匯兌損失。

c. 其他收入：包含存款利息及押金利息等收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係稅捐、保險費及其他費用等，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。

(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：本案不動產由發起人出售予受託機構後，不動產管理機構應依委任契約之規定代理受託機構投保相關保險。

(d) 修繕費用：本案之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，其餘投資標的係依據歷史經驗做預測，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入（不含停車位租金收入）之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金。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。

(e) 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，本案土地由發起人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此初始投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金成立前有所差異；房屋稅之計算方式則與本基金成立前無異。

(f) 專業機構服務費用：包含本基金成立後每年之資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及股務代理費用等。

(g) 其他費用：包括為購入預計之可能投資標的而委請出具估價報告及專家意見等專業機構服務費用、辦公大樓產生之空屋水電費、管理費及仲介費等。

(h) 公開發行相關費用：本基金公開發行之各項費用，包括銷售機構服務費用、委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用，依信託契約第 13 條及第 38 條規定應由本基金負擔。

— 銷售機構服務費用：係支付受益證券之銷售機構之服務費用，預計按不高於本基金募集受益證券總面額價值之 0.50% 計算；除前述之服務費用外，本案不擬向受益證券之投資人另行收取銷售費用。

— 專業機構服務費用：係為申請成立本基金，委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及掛牌及集保等費用，預計為新台幣 15,450 仟元。

— 安排機構費用：係本基金募集成立前，受託機構以安排機構角色所提供相關服務之費用預計為新台幣 10,000 仟元。

b. 利息費用：假設借款新台幣 3,835,300 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 26%，借款成本為年息 1.6%。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

a. 本基金募足淨發行總面額壹佰壹拾億元；

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追加募集受益證券；

d. 本基金於此段期間無新增借款；

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 4 頁七、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 107 年至 109 年之每受益權單位之可分配收益之預期收益率分別為 0.89%、3.25%、3.32%。民國 107 年之年化預期報酬率偏低，主係基於以下假設試算所致：

a. 本基金預計於民國 107 年 7 月 1 日成立，故初始投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日；

b. 本基金預計成立後始購入預計之可能投資標的，預計成立後三個月始得計入相關租金收入，故預計之可能投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 10 月 1 日至 12 月 31 日；

c. 本基金成立當年度需支付為申請成立本基金之公開發行相關費用等一次性費用。

2. 假設基礎為募集金額達NT$10,500,000仟元,購入初始投資標的,其中，將分別以 NT$500,000 仟元及 NT$2,000,000 仟元投資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，並於民國 107 年度借入款項 NT$4,332,800 仟元用以購入預計之可能投資標的：

單位：新台幣仟元

項　　目	107 年 7 至 12 月	108 年度	109 年度
營業收入			
租金收入	$ 158,680	$ 387,857	$ 395,584
投資收入	27,235	108,940	108,940
其他收入	89	308	309
營業收入合計	186,004	497,105	504,833
營業費用			
管理機構報酬	10,282	22,475	22,578
受託機構報酬	7,181	15,697	15,768
保險費	1,343	2,987	2,987
修繕費用	290	955	955
稅捐支出	10,338	25,190	25,025
專業機構服務費用	5,110	7,210	7,210
其他費用	5,351	703	703
公開發行相關費用	77,950	-	-
營業費用合計	117,845	75,217	75,226
營業利益	68,159	421,888	429,607
營業外收入及支出			
利息費用	17,332	69,325	69,325
本期淨利	50,827	352,563	360,282
減:資產修繕維護支出準備金當期餘額變動數	1,427	3,242	3,254
可分配收益	49,400	349,321	357,028
年化預期收益率	0.94%	3.33%	3.40%

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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日及民國 108 年 1 月 1 日至 109 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) 此假設試算係以民國 107 年 7 月至 12 月為本基金發行後第一年度，依此類推。預期收益率係以本基金成立之日原始投資人之投資成本為試算基礎。

(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及松麟企業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 8%；若全棟租賃合約截至民國 109 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心年度預算之營業淨利編列，民國 108 年至 109 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改裝計畫編列。

b. 投資收入：係其他受託機構投資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所獲配之收入。其投資收益率係參考各投資地區具代表性之不動產投資信託基金近年之平均收益率計算。假設投資於國外不動產投資信託基金所獲配之收入承受 5%匯兌損失。

c. 其他收入：包含存款利息及押金利息等收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係稅捐、保險費及其他費用等，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。

(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：本案不動產由發起人出售予受託機構後，不動產管理機構應依委任契約之規定代理受託機構投保相關保險。

(d) 修繕費用：本案之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，其餘投資標的係依據歷史經驗做預測，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入（不含停車位租金收入）之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金。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。

(e) 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，本案土地由發起人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此初始投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金成立前有所差異；房屋稅之計算方式則與本基金成立前無異。

(f) 專業機構服務費用：包含本基金成立後每年之資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及股務代理費用等。

(g) 其他費用：包括為購入預計之可能投資標的而委請出具估價報告及專家意見等專業機構服務費用、辦公大樓產生之空屋水電費、管理費及仲介費等。

(h) 公開發行相關費用：本基金公開發行之各項費用，包括銷售機構服務費用、委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用，依信託契約第 13 條及第 38 條規定應由本基金負擔。

— 銷售機構服務費用：係支付受益證券之銷售機構之服務費用，預計按不高於本基金募集受益證券總面額價值之 0.50% 計算；除前述之服務費用外，本案不擬向受益證券之投資人另行收取銷售費用。

— 專業機構服務費用：係為申請成立本基金，委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及掛牌及集保等費用，預計為新台幣 15,450 仟元。

— 安排機構費用：係本基金募集成立前，受託機構以安排機構角色所提供相關服務之費用預計為新台幣 10,000 仟元。

b. 利息費用：假設借款新台幣 4,332,800 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 29%，借款成本為年息 1.6%。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

a. 本基金募足淨發行總面額壹佰零伍億元；
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追加募集受益證券；
d. 本基金於此段期間無新增借款；
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 4 頁七、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 107 年至 109 年之每受益權單位之可分配收益之預期收益率分別為 0.94%、3.33%、3.40%。民國 107 年之年化預期報酬率偏低，主係基於以下假設試算所致：

a. 本基金預計於民國 107 年 7 月 1 日成立，故初始投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日；
b. 本基金預計成立後始購入預計之可能投資標的，預計成立後三個月始得計入相關租金收入，故預計之可能投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 10 月 1 日至 12 月 31 日；
c. 本基金成立當年度需支付為申請成立本基金之公開發行相關費用等一次性費用。

3. 假設基礎為募集金額達NT$11,500,000仟元,購入初始投資標的,其中，將分別以 NT$500,000 仟元及 NT$2,000,000 仟元投資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，並於民國 107 年度借入款項 NT$3,337,800 仟元用以購入預計之可能投資標的：

單位：新台幣仟元

項　　目	107 年 7 至 12 月	108 年度	109 年度
營業收入			
租金收入	$ 158,680	$ 387,857	$ 395,584
投資收入	27,235	108,940	108,940
其他收入	89	308	309
營業收入合計	186,004	497,105	504,833
營業費用			
管理機構報酬	10,469	22,488	22,597
受託機構報酬	7,313	15,705	15,782
保險費	1,343	2,987	2,987
修繕費用	290	955	955
稅　捐	10,338	25,190	25,025
專業機構服務費用	5,110	7,210	7,210
其他費用	5,351	703	703
公開發行相關費用	82,950	-	-
營業費用合計	123,164	75,238	75,259
營業利益	62,840	421,867	429,574
營業外收入及支出			
利息費用	13,351	53,405	53,405
本期淨利	49,489	368,462	376,169
減：資產修繕維護支出準備金當期餘額變動數	1,427	3,242	3,254
可分配收益	48,062	365,220	372,915
年化預期收益率	0.84%	3.18%	3.24%

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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日及民國 108 年 1 月 1 日至 109 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) 此假設試算係以民國 107 年 7 月至 12 月為本基金發行後第一年度，依此類推。預期收益率係以本基金成立之日原始投資人之投資成本為試算基礎。

(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及松麟企業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 8%；若全棟租賃合約截至民國 109 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心年度預算之營業淨利編列，民國 108 年至 109 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改裝計畫編列。

b. 投資收入：係其他受託機構投資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所獲配之收入。其投資收益率係參考各投資地區具代表性之不動產投資信託基金近年之平均收益率計算。假設投資於國外不動產投資信託基金所獲配之收入承受 5%匯兌損失。

c. 其他收入：包含存款利息及押金利息等收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係稅捐、保險費及其他費用等，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。

(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：本案不動產由發起人出售予受託機構後，不動產管理機構應依委任契約之規定代理受託機構投保相關保險。

(d) 修繕費用：本案之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，其餘投資標的係依據歷史經驗做預測，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入（不含停車位租金收入）之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金。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。

(e) 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，本案土地由發起人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此初始投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金成立前有所差異；房屋稅之計算方式則與本基金成立前無異。

(f) 專業機構服務費用：包含本基金成立後每年之資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及股務代理費用等。

(g) 其他費用：包括為購入預計之可能投資標的而委請出具估價報告及專家意見等專業機構服務費用、辦公大樓產生之空屋水電費、管理費及仲介費等。

(h) 公開發行相關費用：本基金公開發行之各項費用，包括銷售機構服務費用、委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用，依信託契約第 13 條及第 38 條規定應由本基金負擔。

— 銷售機構服務費用：係支付受益證券之銷售機構之服務費用，預計按不高於本基金募集受益證券總面額價值之 0.50% 計算；除前述之服務費用外，本案不擬向受益證券之投資人另行收取銷售費用。

— 專業機構服務費用：係為申請成立本基金，委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及掛牌及集保等費用，預計為新台幣 15,450 仟元。

— 安排機構費用：係本基金募集成立前，受託機構以安排機構角色所提供相關服務之費用預計為新台幣 10,000 仟元。

b. 利息費用：假設借款新台幣 3,337,800 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 22%，借款成本為年息 1.6%。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

a. 本基金募足最高淨發行總面額壹佰壹拾伍億元；

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追加募集受益證券；

d. 本基金於此段期間無新增借款；

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 4 頁七、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 107 年至 109 年之每受益權單位之可分配收益之預期收益率分別為 0.84%、3.18%、3.24%。民國 107 年之年化預期報酬率偏低，主係基於以下假設試算所致：

a. 本基金預計於民國 107 年 7 月 1 日成立，故初始投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日；

b. 本基金預計成立後始購入預計之可能投資標的，預計成立後三個月始得計入相關租金收入，故預計之可能投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 10 月 1 日至 12 月 31 日；

c. 本基金成立當年度需支付為申請成立本基金之公開發行相關費用等一次性費用。

4. 假設基礎為募集金額達NT$10,500,000仟元,購入初始投資標的,其中，將以 NT$2,500,000 仟元投資國外不動產投資信託基金，並於民國 107 年度借入款項 NT$4,332,800 仟元用以購入預計之可能投資標的：

單位：新台幣仟元

項　　目	107 年 7 至 12 月	108 年度	109 年度
營業收入			
租金收入	$ 158,680	$ 387,857	$ 395,584
投資收入	30,737	122,948	122,948
其他收入	89	308	309
營業收入合計	189,506	511,113	518,841
營業費用			
管理機構報酬	10,283	22,486	22,591
受託機構報酬	7,182	15,704	15,778
保險費	1,343	2,987	2,987
修繕費用	290	955	955
稅捐支出	10,338	25,190	25,025
專業機構服務費用	5,110	7,210	7,210
其他費用	5,351	703	703
公開發行相關費用	77,950	-	-
營業費用合計	117,847	75,235	75,249
營業利益	71,659	435,878	443,592
營業外收入及支出			
利息費用	16,248	64,992	64,992
本期淨利	55,411	370,886	378,600
減：資產修繕維護支出準備金當期餘額變動數	1,427	3,242	3,254
可分配收益	53,984	367,644	375,346
年化預期收益率	1.03%	3.50%	3.57%

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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日及民國 108 年 1 月 1 日至 109 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) 此假設試算係以民國 107 年 7 月至 12 月為本基金發行後第一年度，依此類推。預期收益率係以本基金成立之日原始投資人之投資成本為試算基礎。

(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及松麟企業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8%；若全棟租賃合約截至民國 109 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心年度預算之營業淨利編列，民國 108 年至 109 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改裝計畫編列。

b. 投資收入：係其他受託機構投資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所獲配之收入。其投資收益率係參考各投資地區具代表性之不動產投資信託基金近年之平均收益率計算。假設投資於國外不動產投資信託基金所獲配之收入無匯兌損失。

c. 其他收入：包含存款利息及押金利息等收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係稅捐、保險費及其他費用等，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。

(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：本案不動產由發起人出售予受託機構後，不動產管理機構應依委任契約之規定代理受託機構投保相關保險。

(d) 修繕費用：本案之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，其餘投資標的係依據歷史經驗做預測，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入（不含停車位租金收入）之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金。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。

(e) 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，本案土地由發起人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此初始投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金成立前有所差異；房屋稅之計算方式則與本基金成立前無異。

(f) 專業機構服務費用：包含本基金成立後每年之資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及股務代理費用等。

(g) 其他費用：包括為購入預計之可能投資標的而委請出具估價報告及專家意見等專業機構服務費用、辦公大樓產生之空屋水電費、管理費及仲介費等。

(h) 公開發行相關費用：本基金公開發行之各項費用，包括銷售機構服務費用、委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用，依信託契約第 13 條及第 38 條規定應由本基金負擔。

— 銷售機構服務費用：係支付受益證券之銷售機構之服務費用，預計按不高於本基金募集受益證券總面額價值之 0.50% 計算；除前述之服務費用外，本案不擬向受益證券之投資人另行收取銷售費用。

— 專業機構服務費用：係為申請成立本基金，委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及掛牌及集保等費用，預計為新台幣 15,450 仟元。

— 安排機構費用：係本基金募集成立前，受託機構以安排機構角色所提供相關服務之費用預計為新台幣 10,000 仟元。

b. 利息費用：假設借款新台幣 4,332,800 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 29%，借款成本為年息 1.5%。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

a. 本基金募足淨發行總面額壹佰零伍億元；
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追加募集受益證券；
d. 本基金於此段期間無新增借款；
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 4 頁七、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 107 年至 109 年之每受益權單位之可分配收益之預期收益率分別為 1.03%、3.50%、3.57%。民國 107 年之年化預期報酬率偏低，主係基於以下假設試算所致：

a. 本基金預計於民國 107 年 7 月 1 日成立，故初始投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日；
b. 本基金預計成立後始購入預計之可能投資標的，預計成立後三個月始得計入相關租金收入，故預計之可能投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 10 月 1 日至 12 月 31 日；
c. 本基金成立當年度需支付為申請成立本基金之公開發行相關費用等一次性費用。

5. 假設基礎為募集金額達NT$10,500,000仟元,購入初始投資標的,其中，將分別以 NT$500,000 仟元及 NT$2,000,000 仟元投資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，且於未來三年亦無向銀行借入款項購置新標的：

單位：新台幣仟元

項　　目	107 年 7 至 12 月	108 年度	109 年度
營業收入			
租金收入	$ 132,454	$ 282,961	$ 290,023
投資收入	27,235	108,940	108,940
其他收入	23	47	47
營業收入合計	159,712	391,948	399,010
營業費用			
管理機構報酬	7,843	15,935	16,028
受託機構報酬	5,478	11,129	11,194
保險費	1,193	2,387	2,387
修繕費用	103	205	205
稅捐支出	8,194	16,533	16,400
專業機構服務費用	4,030	5,650	5,650
其他費用	501	701	701
公開發行相關費用	77,950	-	-
營業費用合計	105,292	52,540	52,565
營業利益	54,420	339,408	346,445
本期淨利	54,420	339,408	346,445
減：資產修繕維護支出準備金當期餘額變動數	1,231	2,458	2,458
可分配收益	53,189	336,950	343,987
年化預期收益率	1.01%	3.21%	3.28%

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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日及民國 108 年 1 月 1 日至 109 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) 此假設試算係以民國 107 年 7 月至 12 月為本基金發行後第一年度，依此類推。預期收益率係以本基金成立之日原始投資人之投資成本為試算基礎。

(ii) 收入

a. 租金收入：大都市國際中心部分樓層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 8%；若全棟租賃合約截至民國 109 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。台茂購物中心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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心年度預算之營業淨利編列，民國 108 年至 109 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改裝計畫編列。

b. 投資收入：係其他受託機構投資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所獲配之收入。其投資收益率係參考各投資地區具代表性之不動產投資信託基金近年之平均收益率計算。假設投資於國外不動產投資信託基金所獲配之收入承受 5%匯兌損失。

c. 其他收入：包含存款利息及押金利息等收入。

(iii) 支出

a. 營業費用

主要係稅捐、保險費及其他費用等，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。

(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：本案不動產由發起人出售予受託機構後，不動產管理機構應依委任契約之規定代理受託機構投保相關保險。

(d) 修繕費用：本案之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，其餘投資標的係依據歷史經驗做預測，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入（不含停車位租金收入）之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金。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。

(e) 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，本案土地由發起人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此初始投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金成立前有所差異；房屋稅之計算方式則與本基金成立前無異。

(f) 專業機構服務費用：包含本基金成立後每年之資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及股務代理費用等。

(g) 其他費用：包括辦公大樓產生之空屋水電費、管理費及仲介費等。

(h) 公開發行相關費用：本基金公開發行之各項費用，包括銷售機構服務費用、委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用，依信託契約第 13 條及第

38 條規定應由本基金負擔。

－ 銷售機構服務費用：係支付受益證券之銷售機構之服務費用，預計按不高於本基金募集受益證券總面額價值之 0.50% 計算；除前述之服務費用外，本案不擬向受益證券之投資人另行收取銷售費用。

－ 專業機構服務費用：係為申請成立本基金，委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及掛牌及集保等費用，預計為新台幣 15,450 仟元。

－ 安排機構費用：係本基金募集成立前，受託機構以安排機構角色所提供相關服務之費用預計為新台幣 10,000 仟元。

(2) 編製上述損益預測時，另作出以下各項假設：

a. 本基金募足淨發行總面額壹佰零伍億元；

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追加募集受益證券；

d. 本基金於此段期間無新增借款；

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 4 頁七、投資收益分配之項目、時間及給付方式。民國 107 年至 109 年之每受益權單位之可分配收益之預期收益率分別為 1.01 %、3.21%、3.28%。民國 107 年之年化預期報酬率偏低，主係基於以下假設試算所致：

a. 本基金預計於民國 107 年 7 月 1 日成立，故初始投資標的之租金收入計算期間為民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日；

b. 本基金成立當年度需支付為申請成立本基金之公開發行相關費用等一次性費用。

二、 投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫

本基金於募集時初始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

（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	台茂購物中心部分樓層	大都市國際中心部分樓層
種類	商場	辦公大樓
坐落	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
產權面積	24,921.35坪	793.49坪
地目	建地	建地
使用分區	工商綜合專用區	第三種商業區
法定用途	地上1層登記為商場、餐廳及停車場，地上2層登記為商場及停車場，地上3層及4層登記為商場、餐廳、辦公室及停車場	地上10層及12層登記為一般事務所，地下3層登記為停車場
使用管制	建蔽率：不得大於60% 容積率:作大型購物中心使用之容積率不得大於360%；作為必要性服務設施使用之容積率不得大於450%；回饋地方之公共設施使用之容積率不得大於250%	建蔽率：65% 容積率：630%
所有權權利範圍	0021地號：將以地上1層至地上4層(00170~00173建號)之主建物面積佔全棟(00170~00178建號)主建物面積比例登記權利範圍,惟最後仍須以桃園市蘆竹地政事務所登記課所核發之土地所有權狀登載權利範圍為準。 00170~00173建號：全部（包括180建號（應有部分合計4/9））	0052地號：6,704/100,000 0041地號：5/100,000 0042地號：5/900,000 0044地號：5/100,000 01097、01101、01084、01086、01074建號：全部 01882建號：5/63
他項權利設定記錄	0021地號及00170~00178建號等，於民國105年3月24日設定最高限額抵押權新台幣5,000,000,000元整。	0052地號及01074、01084、01086、01097、01101建號等，於民國96年9月26日設定最高限額抵押權新台幣456,000,000元整。
不動產所有權人原取得日期	民國98年1月23日	民國98年7月17日
不動產取得對象（名稱及關係）	台茂開發股份有限公司	邱明宏，為不動產所有權人之配偶與父親，不動產係因繼承取得
不動產取得成本	新台茂環球股份有限公司於民國97年10月13日透過吸收合併台茂開發股份有限公司,取得台茂購物中心坐	繼承取得，無取得成本。

	落之土地及建物，其取得之對價為新台幣5,900,000,000元。	
涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件	無。	無。 不涉及本案初始投資標的產權，而於同棟大樓基地所涉及之訴訟情形，請參閱「九、其他風險、(十七)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」。

（二） 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 23 頁「不動產初始投資標的建物用途概況」與第 23 頁「不動產初始投資標的出租概況」。
2. 租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容

(1)台茂購物中心部分樓層

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將同時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）或其他商場管理公司（下稱「主承租人」）簽訂台茂購物中心主租賃契約（下稱「主租賃契約」），約定由主承租人承租台茂購物中心之全部（於台茂交割日後，受託機構亦會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），並依台茂購物中心商場經營型態及商業慣例，由受託機構及發起人新台茂環球股份有限公司向主承租人收取租金，以極大化台茂購物中心之租金收益。另外，受託機構及發起人新台茂環球股份有限公司，擬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。又就主租賃契約之終止方式，擬於主租賃契約約定，於主承租人完成事前通知並取得受託機構及發起人新台茂環球股份有限公司之同意、且於繼任之主承租人確定時，原主承租人完成交接等程序後，原主承租人始得終止主租賃契約，且原主承租人應於終止後之一定期限內無償提供繼任之主承租人履行相關義務所必要合理之協助，或其他經受託機構及新台茂環球股份有限公司同意之主租賃契約之終止方式。主租賃契約之終止方式將以經受託機構、新台茂環球股份有限公司及主承租人簽署之主租賃契約為準。

(2)台茂購物中心未來承租模式

發起人新台茂環球股份有限公司（下稱「新台茂」）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，受託機構以及新台茂將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）或其他商場管理公司（下稱「主承租人」）簽訂台茂購物中心主租賃契約(下稱「主租賃契約」)，約定由主承租人承租台茂購物中心之全部，並使主承租人概括繼受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，使主承租人成為轉租之出租人，各專櫃則成為次承租人。主承租人有權規劃、調整台茂購物中心之櫃位安排及樓層主題，以追求台茂購物中心整體營收之最大化。且可避免本基金與新台茂因所有樓層不同，為爭取優質商家入主自家樓層，而影響台茂購物中心整體營運規劃。該主承租人將全棟台茂購物中心之租金收入以及費用，以 50%/50%之比率平均分配予本基金及新台茂，使本基金與新台茂損益與共，協力增進台茂購物中心收益。

(3)大都市國際中心部分樓層

自大都市國際中心部分樓層所有權過戶移轉予受託機構之日起，受託機構將繼受原林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲與各承租人簽訂之既有租賃契約，該等租賃契約最早的將於民國 109 年 8 月到期，承租人皆得行使該等租賃契約之優先承租權，於租賃契約期滿 4 個月前以書面預告受託機構續租與否。若租賃契約期滿且承租人不續租，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。

（三） 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. 台茂購物中心部分樓層

項目	戴德梁行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	本次勘估標的南崁路一段 112 號全棟使用現況為購物中心及停車場，依其特性，區域內與勘估標的類似之交易案例稀少，因此不適用比較法，鑑於估價目的作為不動產投資信託標的之買賣參考，依據目前勘估標的營	經考量本次評估標的南崁路一段112號為收益型之購物中心大樓及立體停車場，使用現況為台茂購物中心使用，具有穩定之租金收入，則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

	運情形、信託計畫內容與市場上百貨商場營業情形及合理抽成比例，以折現現金流量分析法評估收益價格，另基於台茂購物中心係屬工商綜合區開發案，故從土地變更、開發建築過程，以成本法評估其開發價值。故本次估價方法共採用成本法及收益法之折現現金流量分析等兩種方法評估。	(DCF)，另考量本次評估標的為購物中心，由於購物中心經營業者對建物要求不同，在購物中心方面多採自建開發或承租不動產營運，在本案全棟建物由單一業者經營之情況下，本案決定採用成本法作為價格推估的另一種方法，而由於不動產市場上購物中心等大型商場之買賣交易極為稀少，在比較法之運用上，不易真實反應標的不動產於市場上應有之合理價格，故此次估價作業，決定不採用比較法，特此說明。
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信託計畫資料均由委託人提供，宜請注意。	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。
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	1.成本法：成本法係以不動產之開發成本面評估價格日期當時之成本價格，於反映預期未來市場之價格變化較顯不足。依不動產估價技術規則第69 條之定義，土地價格係為已包含土地開發效益之價格，在比較法之案	由於本案勘估標的為購物中心大樓、立體停車場，屬於收益型之不動產，其價格主要決定於其租金收入，此外，考量本案標的已有穩定租賃契約，在收益法(DCF)之運用方面，較能真實反應標的不動產目前之收益情形，故由折現現金流量分析所得之

	例採用及調整過程中，並不易經由市場實務確切掌握素地與土地貢獻效益之客觀調整率，而建物直接成本、間接成本等投入亦未必能充分反映於市場價格，僅能解釋為開發者在營建過程支出之實際成本，即本案房地之成本價格未必具有反映本專案房地產結合體在市場上公平市價之高度解釋能力，因此本案對於成本法之評估結果給予 10%之權重。 2.收益法之折現現金流量分析法(DCF)：本案勘估標的以出租為主要的營運型態，屬於收益性不動產，且因其使用型態為購物中心，考量不動產投資信託之估價目的下，信託期間內之預期收益與預期未來處分價格即為信託不動產之價值組成來源。折現現金流量分析法縱然變數較多，但在信託計畫費用可被認定為信託期間內可預期之支出金額，而信託期間內之淨收益亦可由租賃合約內容內明文確定之情況下，折現現金流量分析之價格影響變數已限縮為租賃契約期外之預期淨收益，只要該預期淨收益能由正常市場分析而得，則以折現現金流量分析求得之收益價格將能明確求得，並可視為勘估標的之投資價格。 經考量折現現金流量分析之變數在現行法令之規定下已驟減，並基於現行法令對於折現現金流量分析結果賦予相對較高之權重規定，且此案估價目的係為不動產投資信託，因此本案對於折現現金流量法結果給予 90%之權重。	收益價格深具參考性。 另考量商場經營之特性，多以自建開發或承租不動產作為商場使用，故以成本法所得之成本價格尚具有參考性，惟考量本案屬營運型態之商用大樓，成本價格之參考性不如收益價格強烈。考量上述因素，決定賦予收益價格及成本價格之權重分別為 90%、10%。
收益資本化率之決定	由於本案評估方式僅採成本法及收益法之折現現金流量分析法，僅考量期末資產處分收益資本化率，請參見後項。	由於本案評估方式僅採成本法及收益法之折現現金流量分析法，僅考量期末資產處分收益資本化率，請參見後項。

折現率及期末處分資產收益資本化率之決定	折現率之決定 參酌不動產估價技術規則第 43 條針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 50%。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 6.00%，銀行融資成本為 2.07%。經加權平均後，求得加權平均資金成本為 4.04% (= 6.00% × 50% + 2.07%× 50%)，並以此為推定之折現率。 期末處分資產收益資本化率之決定 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 4.50%作為期末資產收益資本化率。	折現率之決定 折現現金流量分析(DCF)之折現率，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，考量本次勘估標的為購物中心型態之商用不動產，故採用較高之自有資金要求報酬率為 5.75%，60%為銀行融資，近期之五大銀行平均基準利率為 2.63%，推算投資本案標的之折現率為 3.88%，計算如下： 折現率= 40%×5.75%＋60%×2.63% = 3.88% 期末處分資產收益資本化率之決定 由於近鄰地區內並無相似租賃或買賣交易案例，經考量本案為整棟營運之收益型商用不動產，近年來僅新光三越 A8 及高雄漢神等兩件同性質交易實例，毛收益資本化率約介 2.56%至 4%之間，於考量標的不動產之個別條件，分析其風險性、市場性、增值性及管理難易程度，推斷標的不動產目前之淨收益資本化率約為 3.53%，惟期末處分資產價格係為 10 年後價格之預估，故加計 0.25%之價格風險貼水，則本案標的期末處分資產之淨收益資本化率為 3.78%。
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。

2. 大都市國際中心部分樓層

項目	戴德梁行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	本次勘估標的使用現況做為辦公室使用，屬房地結合體。目前勘估標的現況使用均為出租使用，評估之方法可採比較法、收益法等方法。鑑於估價目的作為不動產投資信託標的之買賣參考，因此除了依不動產估價技術規則採用收益法之直接資本化法外，另依據市場合理租金，目前勘估標的營運情形及信託計畫內容，計算十年期之折現現金流量分析。故本次估價方法共採用比較法、收益法之直接資本化法及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為收益型之辦公大樓，使用現況為已出租使用之辦公室，具有穩定之租金收入，則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)，另考量本次評估標的為辦公大樓，為適時反應標的於目前不動產交易與租賃市場之狀況，故選擇比較法與收益法(直接資本化法)做為價格推估的方法。而考量此次評估標的為區分所有建物之部分單位，此類產品於市場上皆以房地結合後之建坪單價計價，對於成本法之運用於此類產品上較不適合，故此次估價作業，決定不採用成本法，特此說明。
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.本次評估作業之房屋稅、保險費等金額，係依委託人提供資料為準所示。	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。
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、直接資本化法與比較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	本案勘估標的以出租為主要的營運型態，屬於收益性不動產，考量不動產投資信託之估價目的下，信託期間	由於本案勘估標的為辦公大樓之部分樓層，屬於收益型之不動產，其價格主要決定於其租金收入，因此，收

	內之預期收益與預期未來處分價格即為信託不動產之價值組成來源。收益法之折現現金流量分析法縱然變數較多，但在信託計畫費用可被認定為信託期間內之必然支出金額，而信託期間內之淨收益亦可由租賃合約內容內明文確定之情況下，折現現金流量分析之價格影響變數已限縮為租賃契約期外之預期淨收益，只要該預期淨收益能由正常市場分析而得，則以折現現金流量分析求得之收益價格將能明確求得，並可視為勘估標的之投資價格。經考量折現現金流量分析之變數在現行法令之規定下已驟減，並基於現行法令對於折現現金流量分析法結果賦予相對較高之權重規定下，因此本案對於收益法之折現現金流量分析法結果給予 50%之最高權重，另比較法及收益法之直接資本化法則權重均等，各為 25%權重。	益價格較具參考性，其中，考量本案標的出租狀況穩定，在收益法(DCF)之運用方面，較能真實反應標的不動產目前之收益情形，故賦予收益價格之折現現金流量分析與直接資本化法之權重分別為 50%、30%。另考量標的所處區域之同等級辦公大樓交易量稀少，但因標的目前已有穩定之租金收入，故比較價格之參考性不如收益價格強烈，考量上述因素，決定賦予比較價格之權重為 20%。
收益資本化率之決定	經訪查同一供需圈及近鄰地區相類似樓上辦公室產品，推估類似不動產合理收益資本化率為 1.33%~1.45%，參酌不動產估價技術規則第 43 條針對決定收益資本化率所應考量之因素，以市場萃取法求取合理收益資本化率，再考慮流通性、風險性、增值性、管理上難易程度等因素，決定勘估標的比準戶之收益資本化率為 1.38%。	經查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辦公室產品之淨收益資本化率約在 0.77~1.04%左右，停車位之淨收益資本化率約在 1.28~1.57%左右。則考量標的不動產之個別條件，分析其風險性、市場性、增值性、管理難易程度及建物折舊提存率，推估標的不動產之平均淨收益資本化率約為 2.10%。
折現率及期末處分資產收益資本化率之決定	<u>折現率之決定</u> 參酌不動產估價技術規則第 43 條針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各佔 40%及 60%。	<u>折現率之決定</u> 折現現金流量分析(DCF)之折現率，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 30%為自有資金，考量本次勘估

	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 4.50%，銀行融資成本為 2.07%。經加權平均後，求得加權平均資金成本為 3.042% (4.50% × 40% + 2.07% × 60%)，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 40 條規定，本案期末資產收益資本化率係考量標的合理收益資本化率 1.67%，加計期末不動產價值之風險貼水 0.1250%，最後以 1.795%作為期末資產收益資本化率。	標的為台北市主要路段之辦公大樓，區域辦公室租賃及買賣市場平穩，決定自有資金要求報酬率利率為 5%，70%為銀行融資，近期之五大銀行平均基準利率為 2.63%，推算投資本案標的之折現率為 3.34%，計算如下： 折現率＝ 30%×5%＋70%×2.63% ＝ 3.34% <u>期末處分資產收益資本化率之決定</u> 依前述收益法之直接資本化法評估結果，本案目前之平均淨收益資本化率約在 2.10%左右，考量台北市辦公室市場穩定發展，且期末處分資產價格係為 10 年後價格之預估，故加計 0.125%之價格風險貼水，則本案標的期末處分資產之淨收益資本化率為 2.225%。
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「戴德梁行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）」。

（四） 投資標的上之負擔及對等負擔之處理方式。

本基金依規定募足最低淨發行總面額後，辦理塗銷台茂購物中心部分樓層及

大都市國際中心部分樓層上之最高限額抵押權登記。

（五） 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。

（六） 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「瑞普國際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「瑞普國際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」。瑞普國際不動產估價師事務所並非受託機構及不動產所有人之利害關係人。

（七） 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。

本基金成立日擬投資不動產之所有人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，並非受託機構之利害關係人。

（八） 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29頁「資金運用」與第30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。

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。

歷經六十餘年之發展，本行實收資本額為新台幣11,512,342,650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

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

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：無。

(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：107年9月30日

職稱	姓名	106 年度		當年度截至 107 年 9 月 30 日止	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數
董事長本人（主要股東）	天剛投資股份有限公司	0	(29,000,000)	0	6,500,000
董事長之法人代表人（主要股東）	戴誠志	0	0	0	0
副董事長之法人代表人	蔡炅廷	0	0	0	0
董事之法人代表人	莊進忠	0	0	0	0
董事之法人代表人	王獻聰	0	(7,000,000)	0	0
獨立董事	陳銘泰	0	0	0	0
獨立董事	陳肇隆	0	0	0	0

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	
107.06.05	惠譽信用評等公司	A+(twn)	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：107 年 9 月 30 日

股東結構 / 數量	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	庫藏股	合計
人數	8	112	318	33,168	0	33,606
持有股數	107,720,762	272,671,281	270,232,321	500,609,901	4,086,000	1,151,234,265
持股比例	9.36%	23.69%	23.47%	43.48%	0.35%	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：107 年 9 月 30 日

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比率(%)
三商美邦人壽保險股份有限公司	93,386,000	8.11%
戴誠志	77,824,000	6.76%
蔡天贊	72,752,033	6.32%

(3) 上表主要股東為法人股東者其主要股東。

基準日：107 年 4 月 17 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（43.14%）、商林投資股份有限公司（6.11%）、樹人投資股份有限公司（5.44%）

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106年度年報第73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：107 年 4 月 24 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%)、 樹豐投資股份有限公司(5.02%)、 三商福寶股份有限公司(4.84%)、 商宏投資股份有限公司(3.92%)、 陳翔立(2.76%)、 新制勞工退休基金(2.49%)、 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(2.00%)
商林投資股份有限公司	陳翔立(31.41%)、陳翔玠(17.67%)、 陳翔玢(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106年度年報第8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：107年9月30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	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	張日政	106.12.26	男	78,000	0.007	-	-	-	-	國立台灣大學 工業工程所	無	無	無	無
代理總稽核	中華民國	楊健閣	107.08.07	男	85,444	0.007	-	-	-	-	中正大學 財務金融所	台南人身保險代理人(股)公司監察人、府城財產保險代理人(股)公司監察人、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
法令遵循部副總經理	中華民國	尤其偉	107.03.15	男	41,000	0.004	-	-	-	-	上海復旦大學 法律研究所	明志企業(股)公司監察人、翰雲(股)公司監察人、吉網投資(股)公司監察人、安網投資(股)公司監察人、泰網投資(股)公司監察人、大信行銷(股)公司監察人	無	無	無
財務部協理	中華民國	吳至人	100.03.01	男	74,000	0.006	-	-	-	-	文化大學 經濟系	無	無	無	無
財富管理部協理	中華民國	陳雪綾	99.03.01	女	238,673	0.021	180,673	0.016	-	-	國立政治大學 外交研究所	台南人身保險代理人(股)公司董事、府城財產保險代理人(股)公司董事	無	無	無
總行協理	中華民國	游志誠	103.04.28	男	171,444	0.015	-	-	-	-	醒吾商專 企管科	台南人身保險代理人(股)公司監察人、府城財產保險代理人(股)公司監察人	無	無	無
數位服務暨業務部協理	中華民國	蘇芃甄	105.12.13	女	23,350	0	-	-	-	-	高雄第一科技大學 金融營運所	無	無	無	無
營運管理部協理	中華民國	蘇芃甄	106.06.13	女	23,350	0	-	-	-	-	高雄第一科技大學 金融營運所	無	無	無	無
信託部經理	中華民國	蔡佳蓉	100.11.08	女	3,000	0	-	-	-	-	逢甲大學 銀行保險系	無	無	無	無
授信審查部經理	中華民國	張四維	103.01.14	男	146,000	0.013	-	-	-	-	國立政治大學 地政系	筑鵬有限公司董事	無	無	無
風險管理部經理	中華民國	沈鴻松	103.05.27	男	1,000	0	-	-	-	-	交通大學 資訊工程系	無	無	無	無
法律事務部經理	中華民國	白景竹	105.03.15	男	11,022	0.001	-	-	-	-	淡水工商專 商業文書科	無	無	無	無
人力資源部經理	中華民國	朱雅慧	105.03.29	女	23,550	0.002	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
國外部暨OBU經理	中華民國	林銘振	106.06.13	男	19,800	0.002	-	-	-	-	東吳大學 法律所	無	無	無	無
行政管理部經理	中華民國	林銘振	107.08.07	男	19,800	0.002	-	-	-	-	東吳大學 法律所	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	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
資訊室經理	中華民國	林香吟	107.03.27	女	12,142	0.001	-	-	-	-	銘傳商專 電子資料處理科	無	無	無	無
總行營業部經理	中華民國	吳美璉	105.12.13	女	31,784	0.003	10,000	0.001	-	-	台南高商 會計統計科	無	無	無	無
台中分行協理	中華民國	歐玉印	101.02.14	男	136,130	0.012	-	-	-	-	逢甲大學 會計系	無	無	無	無
北高雄分行資深經理	中華民國	呂英碩	100.01.04	男	10,000	0.001	-	-	-	-	中華技術學院 財務金融系	無	無	無	無
松山分行資深經理	中華民國	蔡淑真	101.05.08	女	72,380	0.006	-	-	-	-	台灣大學 財務金融系	無	無	無	無
忠孝分行資深經理	中華民國	董俊廷	104.01.20	男	16,580	0.001	-	-	-	-	文化大學 國際貿易系	無	無	無	無
大里分行資深經理	中華民國	劉進生	105.12.01	男	5,000	0	-	-	-	-	逢甲大學 國貿系	無	無	無	無
南炭分行資深經理	中華民國	劉凱銘	105.12.13	男	36,000	0.003	-	-	-	-	中興大學 經濟系	無	無	無	無
授信業務小組 -南二組 資深經理	中華民國	黃志富	105.12.13	男	17,180	0.001	-	-	-	-	政治大學 經濟系	無	無	無	無
桃園分行經理	中華民國	馮志豪	100.01.04	男	-	-	-	-	-	-	東吳大學 經濟系	無	無	無	無
台北分行經理	中華民國	何秉昭	101.01.16	男	38,000	0.003	50,000	0.004	-	-	德明財經科技大學 保險金融管理系	無	無	無	無
斗南分行經理	中華民國	陳淑雀	102.01.22	女	40,000	0.003	-	-	-	-	土庫商工 綜合商業科	無	無	無	無
崙背分行經理	中華民國	廖麗玉	102.01.22	女	9,000	0.001	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
新化分行經理	中華民國	黃水山	102.01.22	男	23,861	0.002	-	-	-	-	實踐家專 銀行保險科	無	無	無	無
安和分行經理	中華民國	田家豪	102.01.22	男	8,000	0.001	20,000	0.002	-	-	逢甲大學 經濟系	無	無	無	無
內湖分行經理	中華民國	楊光迪	102.02.26	男	1,000	0	-	-	-	-	中原大學 企業管理系	無	無	無	無
鹽水分行經理	中華民國	吳麗玲	102.07.09	女	13,884	0.001	-	-	-	-	文化大學 企業管理系	無	無	無	無
朴子分行經理	中華民國	涂麗霧	102.07.09	女	-	-	-	-	-	-	大同技術學院 商業經營與設計科	無	無	無	無
佳里分行經理	中華民國	林志鴻	103.01.14	男	8,574	0.001	-	-	-	-	國立台灣大學 商學研究所	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	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
學甲分行經理	中華民國	毛贊欽	103.01.14	男	4,171	0	3,056	0	-	-	中原大學 應用數學系	無	無	無	無
白河分行經理	中華民國	許敏娥	103.01.14	女	35,000	0.003	-	-	-	-	台南高商 會計統計科	無	無	無	無
北港分行經理	中華民國	蘇高田	103.11.01	男	6,310	0.001	-	-	-	-	雲林技術學院 企業管理所	無	無	無	無
民雄分行經理	中華民國	林秀梅	104.01.20	女	8,706	0.001	-	-	-	-	南華大學 財務金融所	無	無	無	無
竹崎分行經理	中華民國	廖志仁	104.01.20	男	8,444	0.001	-	-	-	-	嘉義大學 生物事業管理系	無	無	無	無
水上分行經理	中華民國	蔡麗文	104.01.20	女	3,199	0	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
蘆洲分行經理	中華民國	周世勛	104.01.20	男	31,000	0.003	-	-	-	-	雪菲爾哈倫大學(英) 國企所	無	無	無	無
板橋分行經理	中華民國	徐廷銘	104.01.20	男	6,000	0.001	-	-	-	-	文化大學 國際貿易系	無	無	無	無
中壢分行經理	中華民國	羅盛遠	104.01.20	男	6,000	0.001	-	-	-	-	實踐專校 統計科	無	無	無	無
岡山分行經理	中華民國	溫梅玉	104.02.17	女	-	-	-	-	-	-	大同商專 財政稅務科	無	無	無	無
嘉義分行經理	中華民國	蔡秉勳	104.06.01	男	16,310	0.001	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
安南分行經理	中華民國	邵大益	104.06.01	男	-	-	8,000	0.001	-	-	淡水工商專 財政稅務科	麼利實業(股)公司董事 倍祐(股)公司董事	無	無	無
關廟分行經理	中華民國	陳柏亨	104.06.01	男	-	-	-	-	-	-	興國管理學院 財金系	無	無	無	無
高雄分行經理	中華民國	楊少華	104.06.01	男	5,000	0	-	-	-	-	義守大學 管理研究所	無	無	無	無
六甲分行經理	中華民國	許孟雅	105.03.02	女	9,002	0.001	-	-	-	-	興國管理學院 財務金融系	無	無	無	無
文心分行經理	中華民國	李忠政	105.03.02	男	6,310	0.001	-	-	-	-	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	17,748	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	20,568	0.002	-	-	-	-	中正大學 企業管理所	無	無	無	無
東新竹分行經理	中華民國	張祺佳	105.03.29	男	-	-	-	-	-	-	東吳大學 商用數學系	無	無	無	無
授信業務小組-南一組經理	中華民國	吳明仁	105.05.24	男	10,244	0.001	-	-	-	-	銘傳大學 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	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
歸仁分行經理	中華民國	魏銘賢	105.05.24	男	4,000	0	-	-	-	-	淡江大學 經濟系	無	無	無	無
楠梓分行經理	中華民國	林大正	105.05.24	男	7,073	0.001	-	-	-	-	長榮大學 土地管理與開發系	無	無	無	無
興業分行經理	中華民國	陳玉梅	105.12.13	女	28,379	0.002	-	-	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
中正分行經理	中華民國	賴貞伶	105.12.13	女	3,000	0	-	-	-	-	東吳大學 企管系	無	無	無	無
梅山分行經理	中華民國	蔡英楓	105.12.13	男	8,073	0.001	-	-	-	-	輔仁大學 經濟系	無	無	無	無
永康分行經理	中華民國	周超賢	105.12.13	男	6,000	0.001	-	-	-	-	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	3,000	0	-	-	-	-	台南家專 會計統計科	無	無	無	無
善化分行經理	中華民國	柯慧伶	105.12.13	女	8,000	0.001	-	-	-	-	致遠管理學院 企業管理系	無	無	無	無
玉井分行經理	中華民國	曾建勳	105.12.13	男	-	-	-	-	-	-	崑山科技大學 資訊管理科	無	無	無	無
中埔分行經理	中華民國	林章耀	106.01.10	男	96,425	0.008	50	0	-	-	大同商專 會計統計科	無	無	無	無
彰化分行經理	中華民國	郭銘州	106.03.28	男	7,000	0.001	-	-	-	-	靜宜大學 國際貿易系	無	無	無	無
台南分行經理	中華民國	王美文	106.04.11	女	6,513	0.001	-	-	-	-	國際商專 國際貿易科	無	無	無	無
太保分行經理	中華民國	張金山	106.06.13	男	16,113	0.001	-	-	-	-	東海大學 統計系	無	無	無	無
新莊分行經理	中華民國	胡朝惟	106.06.15	男	2,000	0	-	-	-	-	交通大學 管理科學所	無	無	無	無
授信業務小組-雲嘉組經理	中華民國	陳俊卿	106.06.13	男	8,000	0.001	8,000	0.001	-	-	逢甲大學 經濟系	無	無	無	無
雙和分行經理	中華民國	莫文鵬	106.07.03	男	-	-	-	-	-	-	輔仁大學 金融所	無	無	無	無
新店分行經理	中華民國	陳騫禎	106.07.18	男	3,000	0	-	-	-	-	台灣大學 農經系	無	無	無	無
仁德分行經理	中華民國	吳孟書	106.08.29	男	-	-	-	-	-	-	淡水工商專 銀行管理科	無	無	無	無
斗六分行經理	中華民國	張世平	106.09.13	男	6,000	0.001	-	-	-	-	嘉義大學 管理學所	無	無	無	無
府城分行經理	中華民國	蔡元平	106.12.26	男	10,000	0.001	-	-	-	-	南台科技大學 企業管理系	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	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係
東台南分行經理	中華民國	徐敬忠	106.12.26	男	-	-	-	-	-	-	東海大學 經濟系	無	無	無	無
新市分行經理	中華民國	林祺斌	106.12.26	男	10,368	0.001	-	-	-	-	嶺東商專 國際貿易科	無	無	無	無
新竹分行經理	中華民國	林國豐	106.12.26	男	1,000	0	-	-	-	-	逢甲大學 銀行保險系	無	無	無	無
西港分行經理	中華民國	徐麗雪	106.12.26	女	-	-	-	-	-	-	台南家專 服裝設計科	無	無	無	無
裕農分行經理	中華民國	陳良賓	106.12.26	男	6,000	0.001	-	-	-	-	南台科技大學 企業管理系	無	無	無	無
大林分行經理	中華民國	吳靜玫	106.12.26	女	5,000	0	-	-	-	-	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	6,000	0.001	-	-	-	-	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	5,000	0	-	-	-	-	逢甲大學 經濟系	無	無	無	無
開元分行經理	中華民國	邱育勤	107.03.13	男	4,000	0	-	-	-	-	淡水工商專 銀行管理科	無	無	無	無
鹽行分行經理	中華民國	張晉銓	107.04.01	男	-	-	-	-	-	-	淡水工商專 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	7,000	0.001	5,000	0	-	-	世界專校 圖書資料科	無	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。

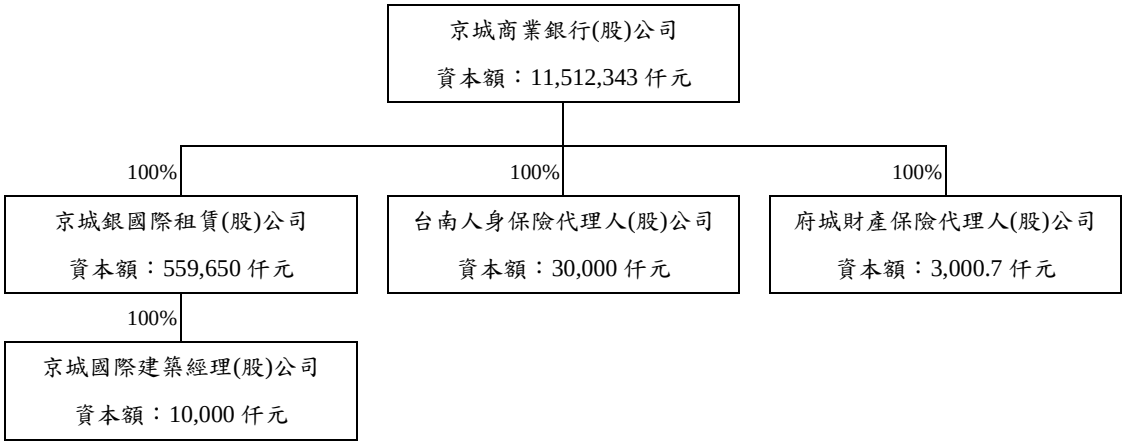
基準日：107年9月30日

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			職稱	姓名	關係
董事	中華民國	天剛投資股份有限公司	-	106.05.17	3 年	94.06.23	39,399,025	3.42%	39,399,025	3.42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事長	中華民國	天剛投資股份有限公司 代表人戴誠志	男	106.05.17	3 年	94.06.23	77,824,000	6.76%	77,824,000	6.76%	-	-	-	-	學歷：中興大學企業管理學系 經歷：誠泰銀行執行董事 京城銀行副董事長	台南人身保險代理人(股)公司董事 府城財產保險代理人(股)公司董事 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	無	無	無

副董事長	中華民國	天剛投資股份有限公司 代表人蔡旻廷	男	106.05.17	3 年	94.06.23	-	-	-	-	23,756,000	2.06%	-	-	學歷：史丹佛大學工程經濟碩士 經歷：華鴻創投集團協理 京城銀行駐會董事	台南人身保險代理人(股)公司董事長 府城財產保險代理人(股)公司董事長 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 京棧大飯店(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	無	無
董事	中華民國	天剛投資股份有限公司 代表人王獻聰	男	106.05.17	3 年	102.06.19	29,277,882	2.54%	29,277,882	2.54%	12,432,667	1.08%	-	-	學歷：檀香山察明納大學企管碩士 經歷：泰國盤谷銀行徵信科長 富達投顧副理 永昌投信高雄分公司經理 京城銀行常務監察人	皇益建設(股)公司董事長 建誌營造(股)公司董事長 京棧大飯店(股)公司董事 京悅大飯店(股)公司董事 百鉉營造(股)公司董事 南京建設(股)公司監察人 京城大飯店(股)公司監察人 金城建設(股)公司監察人	無	無	無
董事	中華民國	天剛投資股份有限公司 代表人莊進忠	男	106.05.17	3 年	106.05.17	-	-	-	-	-	-	-	-	學歷：高雄工業專科學校 經歷：京城建設(股)公司副總經理	京城建設(股)公司副總經理	無	無	無
獨立董事	中華民國	陳銘泰	男	106.05.17	3 年	100.06.09	-	-	-	-	-	-	-	-	學歷：淡江文理學院水利工程系 經歷：花旗銀行副總經理 台北富邦銀行董事兼副總經理 京城銀行總經理	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	陳肇隆	男	106.05.17	3 年	106.05.17	-	-	-	-	-	-	-	-	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：長庚大學教授 中國工程院院士 高雄長庚紀念醫院院長	醣基生醫(股)公司董事長兼任總經理 高雄長庚紀念醫院名譽院長 台灣愛謝謝(股)公司董事 英屬開曼群島商富林塑膠工業(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	無	無

(三) 關係企業圖：

基準日：107年9月30日



基準日：107年9月30日

轉投資事業（註）	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	1,349,252	0.36%	0	0%	1,349,252	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	1,670,450	0.50%	0	0%	1,670,450	0.50%
財金資訊（股）公司	5,937,750	1.14%	0	0%	5,937,750	1.14%
台南人身保險代理人（股）公司	3,000,000	100%	0	0%	3,000,000	100%
府城財產保險代理人（股）公司	300,070	100%	0	0%	300,070	100%
京城銀國際租賃（股）公司	55,965,000	100%	0	0%	55,965,000	100%
台灣證券交易所（股）公司	3,028,031	0.44%	0	0%	3,028,031	0.44%
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%

(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。

安永聯合會計師事務所

70051 台南市永福路一段189號11樓
11F, No.189, Sec. 1, Yongfu Road
Tainan City, Taiwan, R.O.C

Tel: 886 6 292 5888
Fax: 886 6 200 6888
www.ey.com/taiwan

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一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五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一〇六年十二月三十一日及民國一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年一月一日至十二月三十一日及民國一〇五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金融業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一〇六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，截至民國一〇六年十二月三十一日止以公允價值衡量之金融資產合計80,685,347仟元，佔總資產比例約30%。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37,655,909仟元，佔金融資產比例為47%。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，請參閱合併財務報表附註五、六及十三。

放款之備抵呆帳提列

截至民國一〇六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帳面淨額142,947,865仟元，約占合併資產總額53%，對於財務報表係屬重大；且依國際會計準則第39號暨「銀行資產評估損失準備提列及逾期放款催收款呆帳處理辦法」規定，管理階層依歷史經驗所得之參數或逐案評估預估未來可回收之現金流量，以此作為評估減損損失之依據，並計算應提列之備抵呆帳，於兩者取其高者為應提列之備抵呆帳金額下限；因管理階層估計所採用之假設包括有效利率、減損發生率及回收率等因子，及放款是否發生減損，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)評估並測試與減損計算有關之內部控制有效性，包括評估減損之資料來源；針對群組評估，本會計師測試減損模型輸入參數的適切性，包括有效利率、減損發生率及回收率等；針對個別評估，本會計師以抽樣基礎測試其所使用的假設，包括擔保品價值及預估可回收金額。另本會計師亦遵循「銀行資產評估損失準備提列及逾期放款催收款呆帳處理辦法」之規定，評估放款分類及減損計算是否適當。

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，請參閱合併財務報表附註五及附註六。

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一〇六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一〇六年及一〇五年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
金管會證期局核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證審字第1010045851號
金管證審字第1030025503號

胡子仁

簽證會計師

張正道

中華民國 一〇七 年 二 月 二十六 日

民國106年度京城商業銀行股份有限公司資產負債表

京城商業銀行股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇六年十二月三十一日及一〇五年十二月三十一日

單位:新臺幣仟元

資產			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
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	$4,443,137	2	$4,985,673	2
11500	存放央行及拆借銀行同業	四/六.2/八	14,535,143	5	34,302,886	14
12000	透過損益按公允價值衡量之金融資產	四/六.3	21,606,855	8	5,585,356	2
12500	附賣回票券及債券投資	四/六.4	2,565,772	1	3,106,295	2
13000	應收款項-淨額	四/六.5	2,669,418	1	1,470,477	1
13500	貼現及放款-淨額	四/五/六.6	142,947,865	53	124,251,450	51
14000	備供出售金融資產-淨額	四/六.7/八	59,078,492	22	63,973,405	26
14500	持有至到期日金融資產	四/六.8	17,600,000	6	-	-
15500	其他金融資產-淨額	四/六.9	328,669	-	310,344	-
15513	無活絡市場之債務工具投資	四/六.10/八	1,980,968	1	2,742,037	1
18500	不動產及設備-淨額	四/六.11	2,393,890	1	2,461,730	1
19300	遞延所得稅資產	四/六.30	275,018	-	235,828	-
19500	其他資產-淨額	六.12	751,034	-	658,481	-
	資產總計		$271,176,261	100	$244,083,962	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:楊健閣

京城商業銀行股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇六年十二月三十一日及一〇五年十二月三十一日

單位:新臺幣仟元

負債及權益			一〇六年十二月三十一日		一〇五年十二月三十一日	
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	$22,269,428	8	$10,381,448	4
21500	央行及同業融資	六.14	5,315,680	2	7,811,960	3
22000	透過損益按公允價值衡量之金融負債	四/六.15	127,902	-	34,946	-
22500	附買回票券及債券負債	四/六.16	21,359,805	8	15,553,347	6
23000	應付款項	六.17	2,431,811	1	2,260,933	2
23200	本期所得稅負債	四/六.30	564,198	-	577,283	-
23500	存款及匯款	六.18	180,388,401	67	173,752,830	71
25500	其他金融負債	六.19	900,000	-	70,000	-
25600	負債準備	四/六.20	473,759	-	491,765	-
29300	遞延所得稅負債	四/六.30	50,135	-	55,482	-
29500	其他負債	六.22	334,262	-	293,472	-
	負債總計		234,215,381	86	211,283,466	86
31000	歸屬於母公司業主之權益	六.23				
31100	股本		11,512,343	4	11,512,343	5
31500	資本公積		62,323	-	62,323	-
32000	保留盈餘					
32001	法定盈餘公積		7,872,137	3	6,437,699	3
32003	特別盈餘公積		72,877	-	48,970	-
32011	未分配盈餘		15,533,279	6	13,106,560	5
32500	其他權益	四	2,037,561	1	1,762,241	1
32600	庫藏股票		(129,640)	-	(129,640)	-
	權益總計		36,960,880	14	32,800,496	14
	負債及權益總計		$271,176,261	100	$244,083,962	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:楊健閣

民國106年度京城商業銀行股份有限公司損益表

京城商業銀行股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五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	一〇六年度 金額	一〇六年度 %	一〇五年度 金額	一〇五年度 %
41000	利息收入	四	$6,232,248	69	$6,227,659	83
51000	減：利息費用	四	(1,431,778)	(16)	(1,324,638)	(18)
	利息淨收益	六.24	4,800,470	53	4,903,021	65
	利息以外淨收益					
49100	手續費淨收益	四/六.25	1,772,080	20	1,769,610	24
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	1,012,831	11	347,115	5
49300	備供出售金融資產之已實現利益	四	1,131,183	13	14,503	-
49600	兌換淨利益	四	94,866	1	69,298	1
49700	資產減損迴轉利益	六.27	130,504	2	369,825	5
49800	其他利息以外淨收益					
49805	以成本衡量之金融資產淨損益		24,787	-	26,461	-
49813	無活絡市場之債務工具投資淨利益	四	12,590	-	8,117	-
49863	財產交易淨利益(損失)	四	5,294	-	(16,457)	-
49899	其他什項淨收益		20,840	-	33,266	-
	淨收益		9,005,445	100	7,524,759	100
58200	呆帳費用及保證責任準備提存	四	(670,584)	(7)	(111,058)	(1)
58400	營業費用					
58500	員工福利費用	六.21、28	(981,557)	(11)	(945,441)	(13)
59000	折舊及攤銷費用	四/六.11、28	(51,122)	(1)	(51,192)	(1)
59500	其他業務及管理費用	四	(841,599)	(9)	(837,247)	(11)
61000	繼續營業單位稅前淨利		6,460,583	72	5,579,821	74
61003	所得稅費用	四/六.30	(850,049)	(10)	(798,363)	(10)
64000	本期稅後淨利		5,610,534	62	4,781,458	64
65000	其他綜合損益					
65200	不重分類至損益之項目(稅後)					
65201	確定福利計劃之再衡量數	四/六.21、29	(7,372)	-	(23,406)	-
65220	與不重分類之項目相關之所得稅	四/六.29	1,254	-	3,975	-
65300	後續可能重分類至損益之項目					
65301	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	四	(32,956)	-	(55,799)	(1)
65302	備供出售金融資產未實現評價損益	四	302,673	3	489,374	6
65320	與可能重分類之項目相關之所得稅	四/六.29	5,603	-	9,490	-
	本期其他綜合損益(稅後)		269,202	3	423,634	5
66000	本期綜合損益總額(稅後)		$5,879,736	65	$5,205,092	69
67100	本期稅後淨利歸屬於					
67101	母公司業主		$5,610,534		$4,781,458	
67111	非控制權益		$-		$-	
67300	本期稅後綜合損益歸屬於					
67301	母公司業主		$5,879,736		$5,205,092	
67311	非控制權益		$-		$-	
	每股盈餘(元)	六.31				
67500	基本每股盈餘		$4.89		$4.17	
67700	稀釋每股盈餘		$4.89		$4.17	

(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：楊健閣

民國106年度京城商業銀行股份有限公司權益變動表

京城商業銀行股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

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	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	備供出售金融資產未實現損益		
民國105年1月1日餘額	$12,012,343	$180,332	$5,332,873	$48,970	$10,534,389	$49,545	$1,269,631	$(972,974)	$28,455,109
104年度盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積			1,104,826		(1,104,826)				-
普通股現金股利					(570,617)				(570,617)
其他資本公積變動									
股份基礎給付交易		6,116						111,886	118,002
105年度淨利					4,781,458				4,781,458
105年度其他綜合損益					(19,431)	(46,309)	489,374		423,634
105年度綜合損益總額	-	-	-	-	4,762,027	(46,309)	489,374	-	5,205,092
庫藏股買回成本								(407,090)	(407,090)
庫藏股註銷	(500,000)	(124,125)			(514,413)			1,138,538	-
民國105年12月31日餘額	11,512,343	62,323	6,437,699	48,970	13,106,560	3,236	1,759,005	(129,640)	32,800,496
105年度盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積			1,434,438		(1,434,438)				-
提列特別盈餘公積				23,907	(23,907)				-
普通股現金股利					(1,719,352)				(1,719,352)
106年度淨利					5,610,534				5,610,534
106年度其他綜合損益					(6,118)	(27,353)	302,673		269,202
106年度綜合損益總額	-	-	-	-	5,604,416	(27,353)	302,673	-	5,879,736
民國106年12月31日餘額	$11,512,343	$62,323	$7,872,137	$72,877	$15,533,279	$(24,117)	$2,061,678	$(129,640)	$36,960,880

(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：楊健閎

(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
最近兩年內違反銀行法令經金管會處以罰鍰者	1. 受託機構於民國 106 年 10 月 26 日經金管會認定，受託機構營業部理財專員挪用客戶資金所涉缺失核有違反銀行法第 45 條之 1 第 1 項規定，依同法第 129 條第 7 款規定，核處新臺幣 600 萬元罰鍰，併依銀行法第 61 條之 1 第 1 項第 2 款及第 3 款規定，核處停止營業部受理新客戶辦理金錢信託及合作推廣保險商品（不含與房屋貸款有關之保險商品）三個月，經金管會認可改善情形後始得重新辦理，並命令受託機構解除該名理財專員職務。 2. 受託機構於民國 107 年 5 月 9 日經金管會認定，(1)受託機構於前次檢查已就受託機構金融商品上架前之審查項目有欠完整提列意見，且本次檢查仍有類似缺失；(2)受託機構分行計有 2 筆大額通貨交易，未依規定向法務部調查局申報；及(3)受託機構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等三項缺失，而有分別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、行為時洗錢防制法與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、金融服務業確保金融商品或服務適合金融消費者辦法及行銷訂約辦法等相關規定，金管會分別依信託業法第 57 條、行為時洗錢防制法第 7 條第 3 項及金融消費者保護法第 30 條之 1 規定，核處受託機構罰緩新臺幣 200 萬元。
最近兩年內缺失經金管會嚴予糾正者	1. 受託機構於民國 106 年 9 月 19 日經金管會認定，受託機構辦理中小企業放款餘額資料申報，對於授信戶提供資料完整性未再

	詳細確認，即逕予申報，且稽核室未將勾稽案關資料正確性納入查核項目，申報監理報表作業及稽核單位勾稽控管機制核欠妥善，依銀行法第 61 條之 1 第 1 項規定予以糾正。 2. 受託機構於民國 107 年 1 月 4 日經金管會認定，受託機構對於理財專員辦理保險商品之銷售，未確實核對簽章之真實性或確認送件筆數之正確性，致該分行行員有代業務督導主管處理屬主管權責之銷售保險商品相關內部文件之情事，有礙健全經營之虞，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銷售契約之約定。

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) 受託機構召集受益人會議之事由：
詳第158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。晶華國際酒店集團，同時亦是台灣飯店業界、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

107年9月30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

107年9月30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

107年9月30日

股份 主要股東名稱	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*

107年9月30日

股份 主要股東名稱	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

107年9月30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	持股比率			
總經理	林超驊	預定於107/11/30到任(但至遲不超過本基金成立日)	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
基金資產管理部副總經理	崔惠雯	預定於107/11/30到任(但至遲不超過本基金成立日)	0	0%	台灣大學會計系 台灣大學企管碩士	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
不動產管理部副總經理	侯文寶	99/7/16	0	0%	中國文化大學觀光事業學系	晶華國際酒店集團房務總監 台北晶華酒店客房部總監	晶華國際酒店集團房務總監

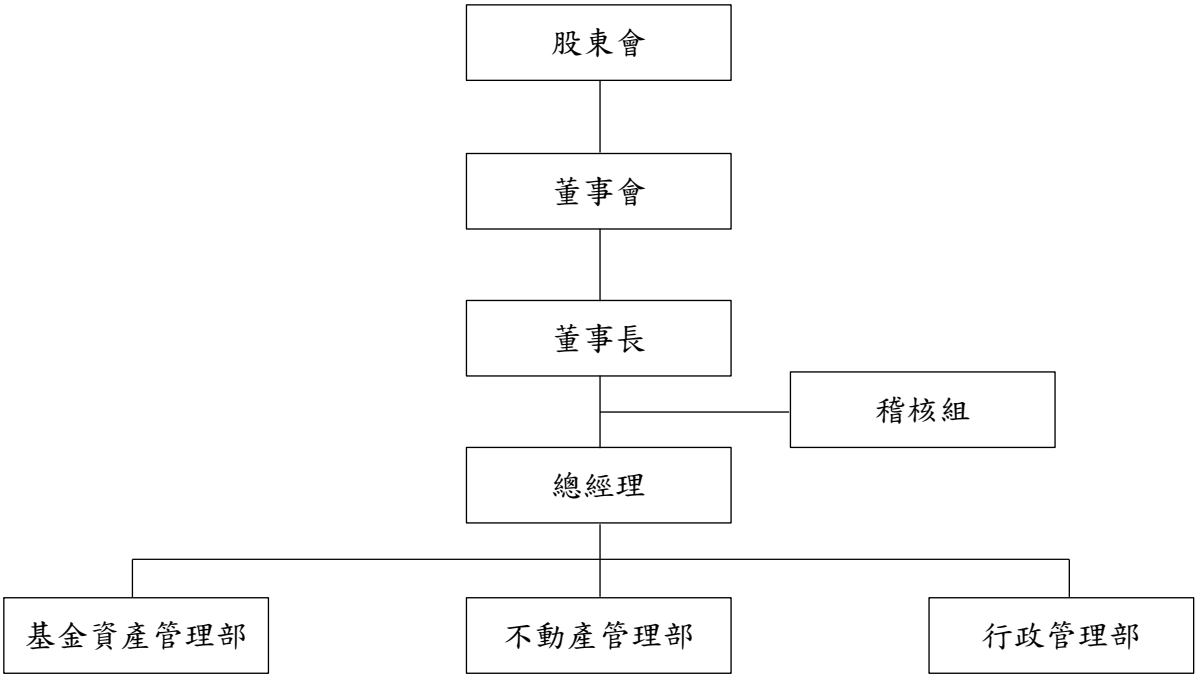
(3) 董事及監察人之姓名、選任日期、任期、選任時及現在持有不動產管理機構之股份數額及比率、主要經（學）歷；屬法人股東者，應註明其代表人

107年9月30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	106/5/31	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	106/5/31	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	106/5/31	3年	1,000,200		50.01%	中國文化大學德國語文學系	晶華國際酒店集團企業發展部資深總監	-
				0		0%			
監察人	林明月	106/5/31	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

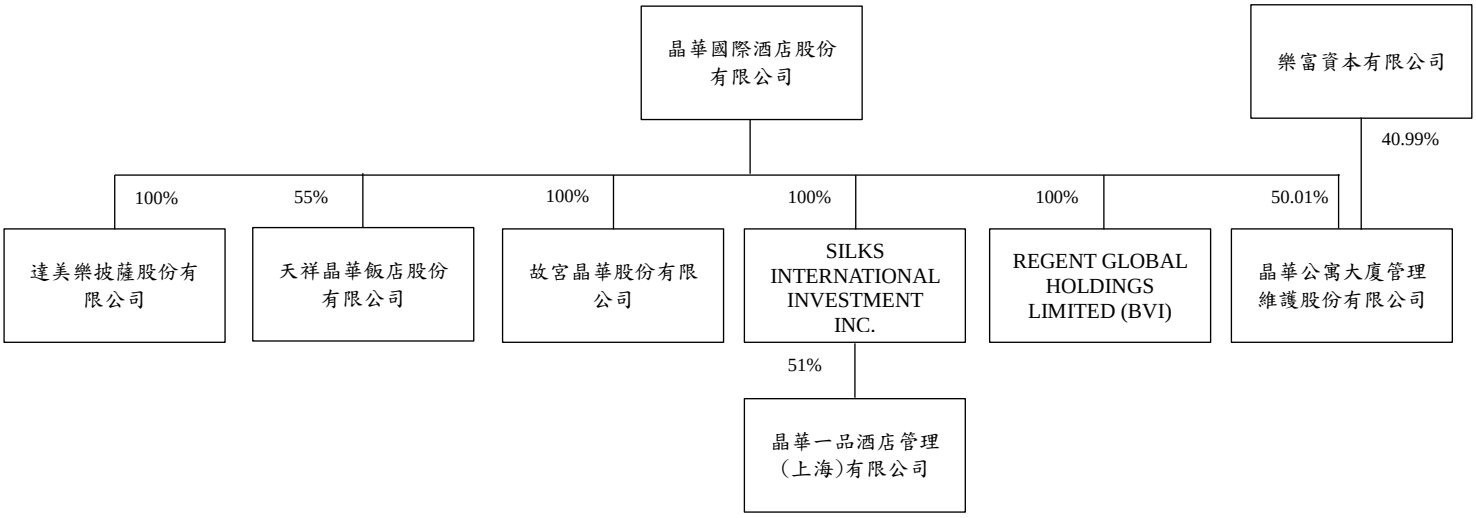


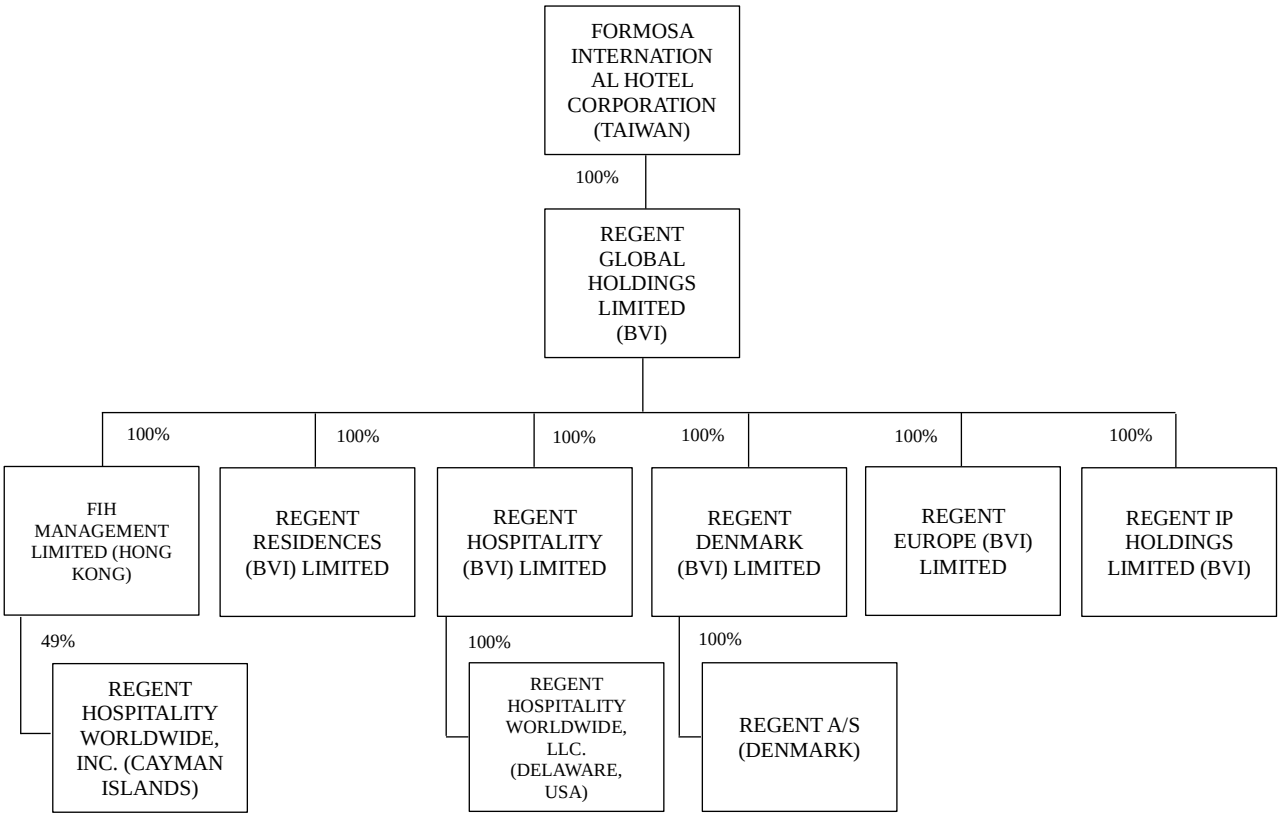
(2) 權責功能

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：107年7月1日





9. 營運情形

目前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。

pwc 資誠

會計師查核報告

(107)財審報字第 1700493 號

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司 公鑒：

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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 106 年及 105 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

資誠聯合會計師事務所

會計師 王照明

中華民國 107 年 3 月 28 日

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

資產負債表

民國106年及105年12月31日

單位：新台幣元

資產	附註	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
流動資產					
現金及約當現金	六(一)	$ 643,517	1	$ 157,793	2
透過損益按公允價值衡量之金融資產－	六(二)				
流動		49,540,200	99	9,750,350	97
應收帳款淨額		-	-	100,000	1
其他應收款		-	-	11	-
預付款項		4,248	-	28,178	-
流動資產合計		50,187,965	100	10,036,332	100
資產總計		$ 50,187,965	100	$ 10,036,332	100
負債及權益					
負債					
流動負債					
其他應付款		$ 104,450	-	$ -	-
流動負債合計		104,450	-	-	-
負債總計		104,450	-	-	-
權益					
股本	六(三)				
普通股股本		20,000,000	40	10,000,000	100
特別股股本		30,000,000	60	-	-
保留盈餘	六(四)				
法定盈餘公積		450,397	1	450,397	4
待彌補虧損		(366,882)	(1)	(414,065)	(4)
權益總計		50,083,515	100	10,036,332	100
重大之期後事項	十一				
負債及權益總計		$ 50,187,965	100	$ 10,036,332	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106年及105年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

項目	附註	106年度 金額	%	105年度 金額	%
營業收入	六(五)	$ 450,000	100	$ 100,000	100
營業費用					
管理費用		(496,807)	(111)	(36,000)	(36)
營業(損失)利益		(46,807)	(11)	64,000	64
營業外收入及支出					
其他收入		4,140	1	76	-
其他利益及損失	六(二)(六)	89,850	20	28,168	28
營業外收入及支出合計		93,990	21	28,244	28
稅前淨利		47,183	10	92,244	92
所得稅費用	六(七)	-	-	-	-
本期淨利		$ 47,183	10	$ 92,244	92
本期綜合損益總額		$ 47,183	10	$ 92,244	92

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

權益變動表

民國106年及105年1月1日至12月31日

單位：新台幣

	附註	股本 普通股股本	股本 特別股股本	保留盈餘 法定公積	保留盈餘 待彌補損	合計
105年度						
105年1月1日餘額		$ 10,000,000	$ -	$ 450,397	($ 506,309)	$ 9,944,088
本期淨利		-	-	-	92,244	92,244
105年12月31日餘額		$ 10,000,000	$ -	$ 450,397	($ 414,065)	$ 10,036,332
106年度						
106年1月1日餘額		$ 10,000,000	$ -	$ 450,397	($ 414,065)	$ 10,036,332
現金增資		10,000,000	30,000,000	-	-	40,000,000
本期淨利		-	-	-	47,183	47,183
106年12月31日餘額		$ 20,000,000	$ 30,000,000	$ 450,397	($ 366,882)	$ 50,083,515

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

現金流量表

民國106年及105年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

	附註	106年度	105年度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 47,183	$ 92,244
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)(六)	(89,850)	(28,168)
利息收入		(4,140)	(76)
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		(39,700,000)	-
應收帳款淨額		100,000	(100,000)
其他應收款		11	117,297
預付款項		23,930	30,000
與營業活動相關之負債之淨變動			
其他應付款		104,450	-
營運產生之現金(流出)流入		(39,518,416)	111,297
收取之利息		4,140	76
營業活動之淨現金(流出)流入		(39,514,276)	111,373
籌資活動之現金流量			
現金增資		40,000,000	-
籌資活動之淨現金流入		40,000,000	-
本期現金及約當現金增加數		485,724	111,373
期初現金及約當現金餘額		157,793	46,420
期末現金及約當現金餘額		$ 643,517	$ 157,793

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，最近三年未曾連續虧損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7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，並獲台北公寓大廈管理維護同業公會民國106年績優會員肯定，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81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；為積極讓餐飲管理、行銷與物流業務快速系統化、民國95年12月集團進一步收購台灣DOMINO’S（達美樂PIZZA）之全部股權，成為國際第二大的比薩領導品牌—DOMINO’S（達美樂）於台灣的經營者。晶華國際酒店股份有限公司爲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將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（即侯文寶先生）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；侯文寶先生擔任晶華公寓大廈管理維護股份有限公司副總經理達 5 年，另於晶華酒店集團服務達 13 年餘，均具有豐富之不動產投資及不動產管理之實務經驗。

二、不動產管理機構職責

受託機構至遲應於本基金成立之日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、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。

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（包括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。初始投資標的之租金及其他費用收取的方式，如委任契約附件九所示。不動產管理機構得視本基金實際運作情形隨時就附件九「初始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，致生損害於本基金、受託機構或受益人

之行為。

(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

(1) 蔡佳蓉

主要經歷：

京城商業銀行信託部經理（100/11 迄今）

京城商業銀行財富管理部副理（97~100/10）

學歷：逢甲大學銀行保險系

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) 方靖雯

主要經歷：

京城商業銀行信託部管理科襄理（100/11 月迄今）

京城商業銀行債權管理部債權管理科初級專員（98/12~100/10）

京城商業銀行債權管理部債管二科副科長（96/7~98/11）

學歷：東海大學法律系

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，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將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：

   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4.5年（93/3~97/9）

   高盛證券投資銀行部3年（89/6~92/6）

   學歷：台灣大學企管碩士

   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10年。

2. 不動產管理人員：侯文寶

   主要經歷：

   晶華公寓大廈管理維護股份有限公司副總經理（101/7迄今）

   晶華國際酒店集團集團房務總監（105/4迄今）

   台北晶華酒店客房部總監3年（102/3~105/3）

   台北晶華酒店物業管理總監1年（101/7~102/2）

   台北晶華酒店房務部8年（93/2~101/6）

   君悅大飯店房務部8年（79/3~87/12）

   學歷：中國文化大學觀光事業學系

   資格條件：

   從事不動產相關工作經驗達27年，並取得公寓大廈管理服務人員認可證，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31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，並以二者之平均價格為估定價格。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，並篩選擬處分之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，並以二者之平均價格為估定價格。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周內，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與承租人。

(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(一)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

一、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：

F102030 菸酒批發業
F109070 文教、樂器、育樂用品批發業
F203020 菸酒零售業
F209060 文教、樂器、育樂用品零售業
F301010 百貨公司業
F301020 超級市場業
F401010 國際貿易業
F501060 餐館業
G202010 停車場經營業
G801010 倉儲業
H701040 特定專業區開發業
H701060 新市鎮、新社區開發業
H703100 不動產租賃業
I103060 管理顧問業
J701020 遊樂園業
J701030 視聽歌唱業
J701040 休閒活動場館業
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：

106年5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

106年5月31日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
Reco Peninsular Limited	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

106年5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	持股比率			
購物中心總經理	苗延梅	97/10/13	0	0%	輔仁大學哲學系	台茂購物中心營運處資深協理、行銷部協理 台中Tiger City市場處協理 環亞精品廣場經理	無
財務部資深經理	康淑芬	97/10/13	0	0%	淡江大學會計系	台茂購物中心財務部資深經理 台茂開發股份有限公司財務部經理	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

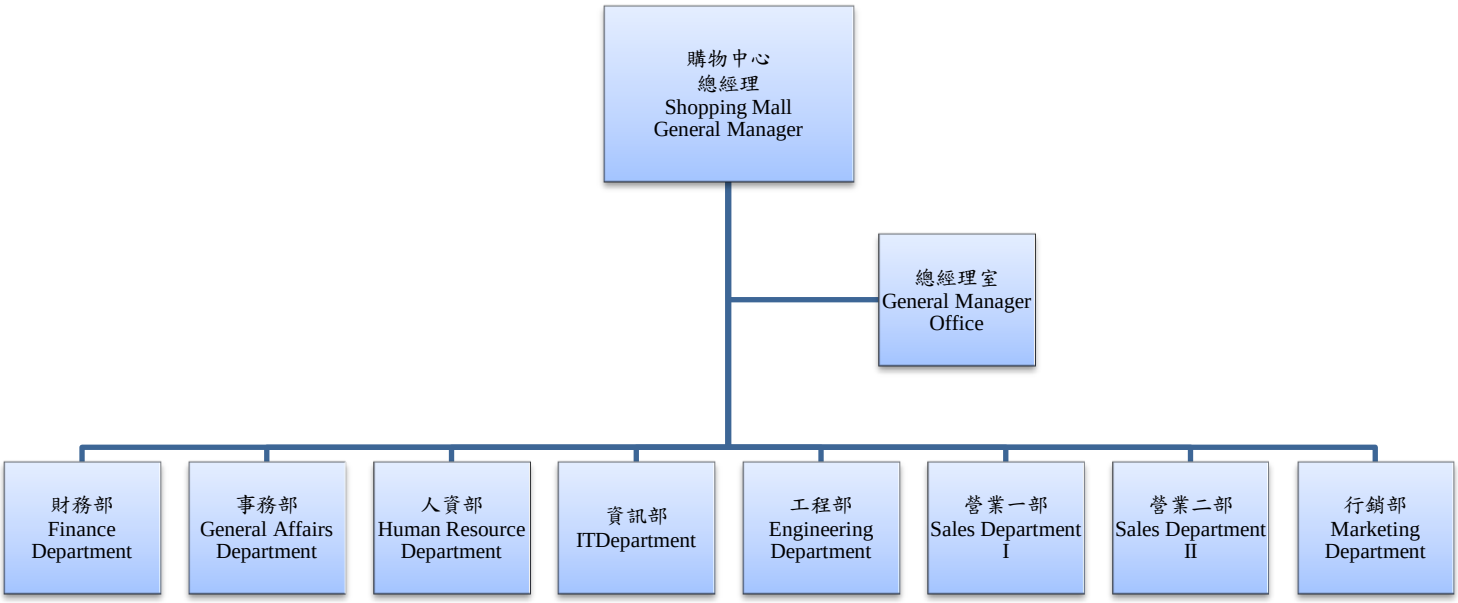
106年5月31日

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	香港商 Reco Peninsular Limited 代表人：洪清蘭(Ang Cheng Lang)	106/2/20	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業者	-
董事	香港商 Reco Peninsular Limited 代表人：Vicky Yuan Yuan Zhang	106/2/20	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業者	-
董事	香港商 Reco Peninsular Limited 代表人：Yeo Wei Yu, Eugene	106/2/20	3年	53,000,000	100%	資深房地產投資從業者	-
監察人	香港商 Reco Peninsular Limited 代表人：Tey Suk Hui	106/2/20	3年	53,000,000	100%	資深財務專家	-

註：因董監事均由單一法人股東Reco Peninsular Limited所指派之代表人擔任，故上表填寫之股份係Reco Peninsular Limited所持有之股份。

7. 事業架構

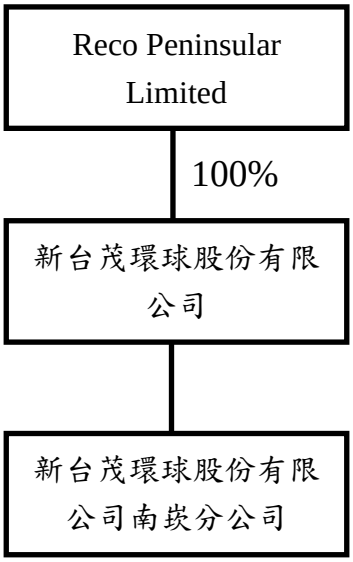
(1)組織圖



(2)權責功能

部門	主要業務內容如下
購物中心總經理室	統籌購物中心之經營管理
財務部	負責會計作業、財務管理及稅務處理事宜
事務部	負責總務採購、停車場業務及委外保全、清潔之聯繫事宜
人資部	負責人事及教育訓練事宜
資訊部	負責資訊系統設計及維護事宜
工程部	負責消防、空調、機電、中控及營繕等設施維護業務
營業一部	負責四樓至六樓之零售業態及各樓層之餐飲業態店家之招商及管理業務
營業二部	負責B2、B1樓、一樓至三樓零售業態及七樓店家之招商及管理業務
行銷部	負責活動企劃、促銷方案之規劃及執行

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等大店，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要求提升，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）	**2017 會計年度**	**2016 會計年度**
總資產	7,958,919,050	7,863,905,270
總負債	7,061,284,586	7,081,605,869
股東權益	897,634,464	782,299,401
營業收入	1,266,028,570	1,280,876,391
稅後淨利	115,335,063	121,391,679

註：2017會計年度為2016年4月1日至2017年3月31日，2016會計年度為2015年4月1日至2016年3月31日。

(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

1. 違反建築法經通知限期改善

依桃園市政府 105 年 12 月 15 日府都建使字第 1050313279 號函，標的大樓建築物 7 樓（備註：非本基金證券化部分之樓層）在 105 年 12 月 13 聯合查報小組複查現場時雖有逃生通路堆積雜物之不符規定情形，新台茂環球股份有限公司依該函說明於文到 30 日內改善並繳納罰鍰，故已依法改善完成而無重大影響。

2. 違反建築法遭處罰鍰

依桃園市政府 104 年 5 月 13 日府都建照字第 1040104833 號函，標的大樓建築物申請使用執照時有先行動工及先行使用之不符規定情形，新台茂環球股份有限公司依該函說明繳納罰鍰後領取使用執照。

二、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：

於本基金募集成立前，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（亦即，本基金安排機構之相關職務僅提供至本基金募集成立時止）。京城商業銀行股份有限公司非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. 受託機構為購買預計之可能投資標的，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。

4. 受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、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，預定先以本基金募集之新台幣 10,500,000,000 元至 11,500,000,000 元扣除初始投資標的價金後之剩餘資金，加上向金融機構借入款項，優先購入預計之可能投資標的「NASA 科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」。

(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「淨資產價值計算標準」）計算之。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。

8. 現金及存款：以計算日帳載金額加計至計算日止應收之利息為準。

9.「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。

(三) 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之淨資產價值。

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

本基金預定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。預定評等報告參見附件六。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。本基金正式發行後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(http://www.taiwanratings.com/tw)。

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、週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

本基金於募集初始並無投資或運用於開發型不動產或不動產相關權利之計畫，惟本基金不排除於本基金募集成立後，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，此種租約已於民國107年及將於民國108年陸續到期者，占台茂購物中心全棟租賃面積的43%和預估年租金收入的70%（截至民國107年2月底）。

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。

九、其他風險

(一) 信用評等等級維持之風險

本基金預定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，且於本基金成立之日後，信用評等公司將給予正式評等，並定期進行檢視本投資信託之資產品質與發行架構，適時給予或調整本基金合適的評等等級。

此外，本基金目前之信用評等，係中華信用評等股份有限公司（下稱「中華信評」）基於預期本基金於2018年年底前購入松麟企業大樓及NASA科技總署大樓部分樓層之情境假設所為。惟倘若本基金未於2018年年底前購入松麟企業大樓及NASA科技總署大樓部分樓層，依中華信評出具之預定評等報告，該情況將可能使本基金投資之不動產多樣化程度降低，並導致本基金營運現金流量高度仰賴單一不動產的營運績效表現，中華信評可能會調降本基金的評等一個級距。然中華信評認為，是否有任何單一不動產的EBITDA貢獻占比長期顯著超過60%以上，將是確認前述情況的觀察指標；而若來自台茂購物中心的租金收入持續強勁成長或該基金未按照情境假設舉債購入松麟企業大樓及NASA科技總署大樓部分樓層，則有可能導致前述EBITDA貢獻占比長期升高至60%以上。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競爭壓力升高或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；本基金預定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) 初始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初始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342家櫃位承租人（截至107年2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將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）或其他商場管理公司（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，受託機構亦會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，擬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初始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342家之櫃位承租人（於實際運作上，台茂購物中心342家之櫃位承租人之租金將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，已有具體擬訂優先購入之預計可能投資標的「NASA科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」；受託機構購入上開可能投資標的後，本基金將得更加分散租金收入過於集中之風險。

2. 關於本基金預計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之情形：

本基金初始投資標的台茂購物中心部分樓層之預定購入價格新台幣6,872,600,000元（含加值型營業稅），約為本基金全部初始投資標的之預計購買總價款新台幣10,135,600,000元之67.8%。受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的後，已有具體擬訂優先購入之預計之可能投資標的「NASA科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」；受託機構購入上開可能投資標的後，將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。

又受託機構及不動產管理機構將於本基金募集成立後，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。

綜上，本基金將採取以下方式達成有效風險分散原則：

(1) 於本基金募集成立並購入初始投資標的後，已有購入新投資標的之規劃，如預計之可能投資標的「NASA科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」。

(2) 融資購入與追加募集，考量產業別與地區別分散性原則，購入其他適合投資之不動產或不動產相關權利，擴大資產規模，達成風險分散目標。

(3) 借重不動產管理機構專業建議，處分與購入資產，以達成風險分散目標。

(五) 台茂購物中心部分樓層現行租約到期時間集中之風險

不動產初始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107年及108年陸續到期者，占台茂購物中心全棟租賃面積的43%和預估年租金收入的70%。

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，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。

受託機構及不動產管理機構仍將持續追蹤各租賃契約之期限，同時與潛在承租人進行招租或洽談續租等相關事宜，確保本基金不因大量租約到期而影響投資人持有本基金受益證券之預期收益，惟初始投資標的各租賃契約所約定承租人享有之解約或終止租約條件並不相同，本基金並不保證相關租賃契約均會租滿原定之租賃期間而無解除或終止之情事。

(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滅失所生之損害，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

受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、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，預定先以本基金募集之新台幣10,500,000,000元至11,500,000,000元扣除初始投資標的價金後之剩餘資金，加上向金融機構借入款項，優先購入預計之可能投資標的「NASA科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」。

因此，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預計之可能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，將向發起人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) 不動產初始投資標的轉售之風險

本基金不動產初始投資標的係依據受託機構與發起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不動產初始投資標的時之售價與買入時之價格為同一價格。

(十四) 不動產初始投資標的瑕疵之相關風險

本基金不動產初始投資標的將依現況買入，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初始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) 不動產初始投資標的進行重大修繕或重建之相關風險

依高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司就台茂購物中心部分樓層所出具之建築物及機電設備評估報告書函，台茂購物中心全棟未來十年期設備更新與設施修繕等預估費用為新台幣88,540,000元，台茂購物中心部分樓層以半數預估費用為新台幣44,270,000元，預計將前述費用列入台茂購物中心的未來年度預算中並由一般租金收入支應；大都市國際中心部分樓層依過去歷

史三年經驗，平均每年設備更新及修繕費用約為新台幣190,000元，預估未來十年期設備及修繕費用為新台幣2,100,000元，目前規劃大都市國際中心部分樓層每月提撥租金收入之1.5%於資產修繕維護準備金專戶，應足以支應之。另外，大都市國際中心全棟之設備例行性保養、設備修繕及更新等費用，均由大都市國際中心之管理委員會依每月收取之管理費支付，應屬足夠；除上述預估之支出外，不排除本基金不動產初始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相關風險

1. 投資地區政治、社會或經濟變動之風險

因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。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。

2. 產業景氣循環之風險

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，造成市場供給於短於間內急速增加。當不動產供過於求狀況下，租賃市場將因此而降低租金來吸引民眾租屋。

(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預計將分散於包括辦公大樓、購物中心、廠房、出租公寓、飯店、數據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。

3. 匯率變動之風險

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。

(十七) 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

本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，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號二戶係由發起人自其父繼承取得，而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（即發起人之父），而發起人既繼承取得其父就該房屋之權利義務，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，故待合建地主與建商間之合建契約爭訟確定，再依法院判決結果辦理45號土地與52號土地之合併登記事宜，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，迄今並未對發起人及100號二戶產生任何影響，且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，受託機構亦將於不動產買賣契約中要求發起人對相關產權提供聲明與保證。則受託機構評估發起人雖無相應之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。

(十八) 不動產管理機構不具管理不動產投資信託基金營運經驗之風險

本基金之不動產管理機構為晶華公寓大廈管理維護股份有限公司，於民國98年9月8日設立，投資者得透過該不動產管理機構揭露之經營團隊成員之學經歷及其過去不動產投資或管理經驗，判斷晶華公寓大廈管理維護股份有限公司未來擔任本基金不動產管理機構之表現。晶華公寓大廈管理維護股份有限公司具備多年之建物維護管理經驗，所配置之人員具有商辦、商場及飯店之管理經驗，對於本基金資產配置，應有正面助益；且該公司目前係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，計畫運用晶華國際酒店集團之資源與品牌經驗，積極追求成長，提升受益證券之績效表現，故晶華公寓大廈管理維護股份有限公司雖為首次擔任不動產證券化之管理機構，惟該公司有豐富且多樣化的不動產投資或管理經驗，應能勝任此次不動產證券化之管理機構。

(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。

又安排機構為處理可能之利益衝突情事，安排機構將採取相關利益衝突減免措施，請詳見本公開說明書第柒章之說明。

(二十) 未購入預計之可能投資標的之風險

受託機構於本基金募集成立並購入初始投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、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，以自有資金加上向金融機構借入款項，優先購入預計之可能投資標的，惟此交易安排為預計之規劃，倘若受託機構在基金成立後並未購入全部之預計之可能投資標的，將導致本基金信託財產之預期收益有所變動，且本基金之信用評等等級，亦可能因本投資信託之資產品質與發行架構之調整而變動。

(二十一) 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，乃基於本基金初始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、應募人適宜性

(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來評估受益證券之價值及風險，以及包含於本公開說明書中之所有資訊。
(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。
(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。
(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。

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。惟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。
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

參見附件七。

二、受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見

參見附件八。

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異同之對照表

參見附件十。

七、其他必要補充說明事項

(一) 受益證券事務處理規則

參閱附件十三「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。於本基金成立之日，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不動產投資業、營造業、建築經理業、不動產租賃業或其他經中央目的事業主管機關核定公告事業、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，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。
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之日，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。
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。
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。發行價額歸為本基金資產。
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第一項規定，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，以現金、匯款或即期支票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財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人。
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：指本基金所投資之不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人或依本條例及相關法令所定義之發起人。於本基金成立之日，不動產初始投資標的之發起人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。
33. 初始投資標的：指本基金於本基金成立之日擬投資之不動產與其附屬動產及設備，即「台茂購物中心部分樓層」、「大都市國際中心部分樓層」、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十二所示。
34. 預計之可能投資標的：指本基金於本基金成立之後擬投資之「NASA 科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」之土地、建物與附屬動產及設備。前開大樓之土地、建物標示及面積與附屬動產及設備等相關資料參見第 25 頁「本基金於募集設立後預計之可能投資標的」。
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。但第一期之收益分配計算期間為自本基金成立日起至民國 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：參見附件十一。

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、拘役或科或併科新台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，得併科新臺幣二千萬元以下罰金：

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者。

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主辦會計主管，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　戴德梁行不動產估價師事務所之估價報告書簡函
（及其補充意見書）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

戴德梁行不動產估價師事務所
估價報告書函

本事務所於 2016 年 11 月 4 日受託針對坐落於桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號等，共計 10 戶建物，大樓名稱為「台茂購物中心」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標的之買賣價格參考，價格日期為 2018 年 2 月 28 日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中（案號：VA1051231-1），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：桃園市蘆竹區錦中段 2 地號等，共計 2 筆土地，土地面積 35,000.05 平方公尺(10,587.51 坪)。

建　物：桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號等，共計 10 戶建物，建物面積 198,028.66 平方公尺(59,903.67 坪)。

二、不動產所有權人：新台茂環球股份有限公司

三、他項權利：經查本案勘估標的土地及建物登記謄本，本案勘估標的土地所有權權利範圍(錦中段 21 地號)已設定抵押權，權利人為法商東方匯理銀行股份有限公司，權利價值為新臺幣 50 億元整，擔保債權確定期日為 2046 年 3 月 22 日，共同擔保建號：錦中段 170、171、172、173、174、175、176、177、178 建號。

四、土地使用分區：工商綜合專用區。

五、建築樓層：地下 3 層、地上 10 層之購物中心。

六、建築完成日期：1999 年 5 月 11 日

七、租賃現況

本案勘估標的目前作購物中心使用，可分為抽成租金櫃位及租金店，抽成租金櫃位租金收取方式主要為營業額抽成，租金店主要為包底抽成及固定租金，目前全棟櫃位皆已出租。依照勘估標的過去之年營業額及推估之抽成比例推算合理市場租金，預估 2018 年 3 月至 12 月勘估標的營運總收入合計為 NT$ 860,749,107 元(未稅)。

八、價格結論（2018 年 2 月 28 日）

本次估價採用二種評估方法，估值分別為：

1. 成本法：NT$11,093,000,000 元
2. 折現現金流量分析法(DCF)：NT$13,754,000,000 元
3. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為 10%、90%，最後決定評估不動產總價值為新臺幣壹佰參拾肆億捌仟捌佰萬元整

   (NT$ 13,488,000,000 元)
4. 另依委託人提供資訊，發行不動產證券化之標的僅 為南崁路一段 112 號 1F~4F，考量標的特性、使用現況及樓層效用等因素，商場依樓層效用比拆分其價值，停車場依各樓層商場面積拆分其價值佔比，活動中心以成本法價格計之，拆分標的 1F~4F(證券化標的)價值為 NT$6,796,079,994 元，B1~B2、5F~8F 及活動中心為 NT$6,691,920,006 元。

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：(107)北市估證字第 035 號

2018 年 6 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

證券化不動產估價補充報告書

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，補充說明本事務所出具之台茂購物中心不動產估價報告書(案號: VA1051231-1)及其簡函於 2018 年 9 月 30 日之合理價格。

說　　明：戴德梁行不動產估價師事務所（以下稱本事務所）本次接受京城商業銀行股份有限公司委託，於 2018 年 6 月 20 日出具位於桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號等，共計 10 戶建物(台茂購物中心)（以下稱「勘估標的」）之不動產估價報告書(價格日期為 2018 年 2 月 28 日，評估價格為新臺幣壹佰參拾肆億捌仟捌佰萬元整)。

由於委託者告知價格日期與契約成立日期有逾六個月之情形，本事務所依「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，檢視勘估標的於 2018 年 9 月 30 日之合理價格。

經本事務所調查區域內零售市場之情形，並檢視自價格日期至今之租約內容，針對價格變動因素說明如下：

根據本事務所之調查研究資料顯示，2017 年台灣地區百貨公司業營業額合計約 3,346 億元，2008 年至 2017 年平均年成長率約 4.52%。過去 10 年間百貨公司營業額除 2008 年受到景氣循環及金融海嘯影響外，每年增長率約可維持在 3% 以上，整體市場呈現穩定成長。

台灣近年百貨公司業銷售額

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
台灣百貨零售業銷售額(新台幣百萬)	224,784	231,924	251,113	270,186	279,986	288,636	306,136	318,902	333,149	334,626
年增率 (%)	-	3.18%	8.27%	7.60%	3.63%	3.09%	6.06%	4.17%	4.47%	0.44%

資料來源: 經濟部統計處 戴德梁行整理

桃園地區大型零售市場，自 2015 年起，商場型態逐漸轉型以 outlet 及依附軌道經濟而生的商場為主。2015 年底，鄰近高鐵青埔站的華泰名品城第一期開幕，隨後於 2016 年初，近鄰機場捷運 A8 林口站的林口三井 Outlet Park 開幕，新的零售業態掀起一陣消費熱潮。隨機場捷運通車，捷運各站體以聯合開發模式，陸續出現服務通勤旅客的商場。

由上述各項資料顯示，全台灣百貨公司營業額維持穩定成長之趨勢，且勘估標的所在之桃園市具有質量兼具的消費人口，有利於大型零售業之經營，因此未來區域零售市場預期仍將持續成長，而勘估標的為北台灣最早開幕之大型購物

中心，伴隨周邊人口的成長，已具備基礎的消費族群，其營運狀況愈趨穩定。此外，經檢視委託單位提供最新一期之租約資料，對照本事務所出具估價報告書價格日期當時之租約內容，標的之營運方向及租戶狀況無明顯變動。因此整體而言，勘估標的市場交易價格經評估仍呈現持平狀態，未有明顯變動。

綜上所述，經本事務所檢視勘估標的所在區域市場現況與標的租約現況內容，研判勘估標的於 2018 年 9 月 30 日之市場價格相對於前述不動產估價報告書於價格日期當時之評估價格尚無明顯之變動，特此出具補充說明。

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僅為單純之業務關係，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。

戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師：楊長達 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
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(107)北市估證字第 035 號
2018 年 10 月 11 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

戴德梁行不動產估價師事務所
估價報告書函

本事務所於 2018 年 2 月 28 日受託針對坐落於台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 等，共計 5 戶建物及 5 個地下三層停車位，大樓名稱為「大都市國際中心」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標的之買賣價格參考，價格日期為 2018 年 2 月 28 日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中(案號: VA1060225-1)，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: 台北市中正區河堤段二小段 52 地號等，共計 4 筆土地，土地面積 163.1096 平方公尺 (49.3407 坪)。

建　物：台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 等，共計 5 戶建物及 5 個地下三層停車位，建物面積 2,623.10 平方公尺 (793.49 坪)。

二、不動產所有權人：林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅玲、邱雅靖及邱雅琦共 6 人。

三、他項權利：本案勘估標的之他項權利設定情形簡述如下。

權利種類	順位	權利人	擔保債權總金額	擔保債權確定期日	證明書字號
最高限額抵押權	第一順位	兆豐國際商業銀行股份有限公司	新台幣 456,000,000 元正	2039/9/15	(101)北古字第 004415 號

四、土地使用分區：第三種商業區(原屬第二種商業區)。

五、建築樓層：地上 1~26 層、地下 4 層之辦公大樓。

六、建築完成日期：1996 年 3 月 4 日

七、租賃現況

本案勘估標的目前由所有權人出租作辦公室及停車場使用，目前出租率為 100.00%，租賃契約期間於 2018~2022 年度終止。依委託者提供之租賃契約及相關租金收入資料，預估 2018 年 3 月至 12 月勘估標的租金收入合計為 NT$ 15,367,545 元(未稅)。

八、價格結論（2018 年 2 月 28 日）

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

1. 比較法：NT$ 760,411,700 元
2. 收益法之直接資本化法：NT$ 764,063,350 元
3. 折現現金流量分析法(DCF)：NT$ 768,330,000 元
4. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為 25%、25%、50%，最後決定評估不動產總價值為新臺幣柒億陸仟伍佰貳拾捌萬元整

   (NT$765,280,000.00)

戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師：蔡家和

不動產估價師證書字號：(94)台內估字第 000242 號
不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第 000080 號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(107)北市估證字第 080 號
2018 年 6 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

證券化不動產估價補充報告書

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，補充說明本事務所出具之大都市國際中心不動產估價報告書(案號: VA1060225-1)及其簡函於 2018 年 9 月 30 日之合理價格。

說　　明：戴德梁行不動產估價師事務所（以下稱本事務所）於 2018 年 6 月 20 日出具位於台北市中正區羅斯福路二段 100 號 10 及 12 樓等，共計 5 戶建物及 5 個地下三層停車位，大樓名稱大都市國際中心（以下稱「勘估標的」）之不動產估價報告書(價格日期為 2018 年 2 月 28 日，評估價格為新臺幣柒億陸仟伍佰貳拾萬元整)。

由於委託者告知價格日期與契約成立日期有逾六個月之情形，本事務所依「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，檢視勘估標的於 2018 年 9 月 30 日之合理價格。

經本事務所調查鄰近區域內辦公室市場之情形，並檢視自價格日期至今之租約內容，針對價格變動因素說明如下：

根據本事務所之調查研究勘估標的近鄰地區類似辦公大樓之平均租金，與 2018 年第一季相比呈現持平狀態，約在 NT$1,800~2,200 元/坪/月間；空置率部分無明顯變動仍介於 5%~10%之間，勘估標的近鄰地區整體市場交易價格呈現持平狀態，未有明顯變動。此外，經檢視委託單位提供之租約資料，對照本事務所出具估價報告書價格日期當時之租約內容，100 號 10 樓、10 樓之 1 及 102 號 10 樓於 2018 年 3 月 30 日重新簽訂租約，起租日為 2018 年 8 月 16 日，除外租約內容無明顯變動情形。

綜上所述，經本事務所檢視勘估標的所在區域市場現況與標的租約現況內容，研判勘估標的於 2018 年 9 月 30 日之市場價格相對於前述不動產估價報告書於價格日期當時之評估價格尚無明顯之變動，特此出具補充說明。

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僅為單純之業務關係，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。

戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師：蔡家和

不動產估價師證書字號：(94)台內估字第 000242 號
不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第 000080 號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(107)北市估證字第 080 號
2018 年 10 月 11 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

本事務所於民國 105 年 11 月 4 日受託針對座落於桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號全棟建物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 107 年 2 月 28 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：桃園市蘆竹區錦中段 2、21 地號，共計二筆土地，土地面積 35,000.05 平方公尺（10,587.51 坪）。

建物：桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號等全棟及 114 號，共計十戶建物，建物面積 198,028.66 平方公尺（59,903.67 坪）。

二、不動產所有權人：新台茂環球股份有限公司。

三、他項權利：勘估標的目前已設定一筆最高限額抵押權。

四、土地使用分區：工商綜合專用區。

五、建築樓層：112 號地上十層、地下三層；114 號地上四層、地下三層

(證券化標的僅 112 號地上一層至地上四層) 。

六、建築完成日期：民國 88 年 5 月 11 日。

七、租賃現況

本案標的於價格日期民國 107 年 2 月 28 日之租賃情形，可分為抽成租金及獨立店租金二類，抽成率視櫃位樓層、面積、業績設定等因素而有所不同；另就租期而言，多數合約在 2018 至 2019 年間陸續到期，短期租約期間大部分在兩年左右，較長期之租約期間則在五到十年不等。

八、價格結論(民國 107 年 2 月 28 日)

本次估價採用二種評估方法，估值分別為：

1. 折現現金流量分析法（DCF）：新台幣 13,699,200,000 元。

2. 成本法：新台幣 11,726,998,565 元。

3. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為 90%及 10%，最後決定評估不動產總價值為**新台幣壹佰參拾伍億元整**（13,500,000,000 元）。

4. 另依委託人指示，未來發行不動產證券化之標的僅為地面層至地上第四層，則本估價報告書考量商場樓層之效益差異，分算標的地上一層至地上四層價格為 6,759,085,308 元，地下二層至一層、地上五層至八層及活動中心價格為 6,740,914,692 元。

高力國際不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：_____

不動產估價師證書字號：(94)台內估字第 000239 號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(107)北市估證字第 086 號

民國 107 年 6 月 20 日

證券化不動產估價補充意見書

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 18-VA-1123-12-52-193-S-4)及其簡函所評估之不動產於民國 107 年 9 月 30 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，就座落於桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號及 114 號，共計 10 戶建物(以下稱信託標的)，出具價格日期為民國 107 年 2 月 28 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。

針對信託標的之不動產價格變動情形，本事務所意見如下：

一、 依據委託人提供之商場櫃位租賃合約及民國 107 年 1 月至 6 月之營運報表，上半年營業額約為 24.2 億元，預估全年營業額可達 48.4 億元，營業情況相較於過去三年營業額 41.3 億元至 47.5 億元而言，營業表現略微成長，另就商場出租面積而言，目前櫃位租賃面積達 16,773.90 坪，相較價格日期當時之租賃面積 16,731.40 坪變化不大，顯示近期之商場櫃位租約異動與整體營業情況對於標的價值影響極微。

二、 另查台灣綜合商品零售業主要分為百貨公司(含購物中心)、超級市場、連鎖式便利商店、零售式量販與其他商品等五大類。依據經濟部統計處調查百貨公司營業額變動情形，民國 107 年 1 至 7 月年平均成長率約為 3.8%，而民國 107 年 1 至 7 月月平均成長率約為 2.2%，判斷目前本國整體百貨公司業市場表現平穩。

三、 綜上所述，本季標的收益情形與價格日期當時相比持平，同時考量全國整體百貨公司業營運狀況穩定，市場無明顯波動，故本事務所認為標的不動產價格於民國 107 年 9 月 30 日時與價格日期為民國 107 年 2 月 28 日時之評估價格並無明顯變化。

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：_____（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：（107）北市估證字第086號

中 華 民 國 1 0 7 年 1 0 月 5 日

高力國際不動產估價師聯合事務所

估價報告書函

本事務所於民國 106 年 3 月 17 日受託針對座落於台北市中正區羅斯福路二段 100 號 10 樓等五戶建物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 107 年 2 月 28 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：台北市中正區河堤段二小段 52、41、42、44 地號，共計四筆土地，土地面積 163.1096 平方公尺（49.3407 坪）。

建物：台北市中正區羅斯福路二段 100 號 10F、100 號 10F-1、102 號 10F、102 號 12F、102 號 12F-1 等五戶建物及地下停車位五個，建物面積 2,623.10 平方公尺（793.49 坪）。

二、不動產所有權人：林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅玲、邱雅靖、邱雅琦

三、他項權利：勘估標的目前已設定一筆最高限額抵押權。

四、土地使用分區：第三種商業區（原屬第二種商業區）。

五、建築樓層：地上二十六層、地下四層。

六、建築完成日期：民國 85 年 3 月 4 日。

七、租賃現況

本案標的於價格日期民國 107 年 2 月 28 日之租賃情形，已分別出租予企業法人作為辦公室及停車場使用，目前全數出租中，另就租期而言，租賃期間最快為 107 年 8 月到期，其餘在 111 年 5 月到期。

八、價格結論(民國 107 年 2 月 28 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 739,560,000 元。
2. 收益法（直接資本化法）: 新台幣 794,979,381 元。

3. 比較法：新台幣 758,931,256 元。

4. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為 50%、30%及 20%，最後決定評估不動產總價值為**新台幣柒億陸仟萬元整**（760,000,000 元）。

高力國際不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：古健輝

不動產估價師證書字號：(94) 台內估字第 000195 號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(107) 北市估證字第 103 號

民國 107 年 6 月 20 日

證券化不動產估價補充意見書

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 18-VA-1123-12-52-193-S-3)及其簡函所評估之不動產於民國 107 年 9 月 30 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，就座落於臺北市中正區羅斯福路二段 100 號十樓等，共計 5 戶建物及 5 個停車位 (以下稱信託標的)，出具價格日期為民國 107 年 2 月 28 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。

針對信託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 107 年 2 月 28 日時之不動產證券化估價報告書而言，羅斯福路二段 100 號 10 樓、10 樓之 1 及 102 號 10 樓等，租約已重新續約，租期為民國 107 年 8 月 16 日至 109 年 8 月 15 日，續約租金達 2,200 元/坪/月，與本所評估之市場租金相當，顯示近期之租約異動對於標的價值影響極微。

二、 依據市場研究資料顯示，民國 107 年第三季台北市辦公室市場整體空置率較第一季略為下降至 7.27%，平均成交租金較上季微幅上漲至 1,865 元/坪/月。而信託標的位於臺北市中正區羅斯福路二段，屬於西區辦公商圈，本季西區辦公室平均租金為 1,594 元/坪/月，與第一季差異不大，而空置率則由第一季之 3.78%微幅下降至 3.22%，整體市場表現尚屬平穩。

三、 綜上所述，本季標的收益情形與價格日期當時相比變動不大，同時考量區域內辦公室租賃市場供需平穩，故本事務所認為標的不動產價格於民國 107 年 9 月 30 日之市場合理價格與價格日期為民國 107 年 2 月 28 日時之評估價格並無明顯變化。

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：古健輝（簽名或蓋章）

不動產估價師證書字號：（94）台內估字第000195號

不動產估價師開業證書字號：（96）北市估字第000105號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：（107）北市估證字第103號

中 華 民 國 1 0 7 年 1 0 月 5 日

附件三　瑞普國際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

『台茂購物中心』

信託財產收益穩定性之專家意見書

委　託　人：京城商業銀行股份有限公司

案　　號：REPro16120023

日　　期：西元二〇一八年二月二十八日

目　　錄

壹、前言 4
一、辦理依據及目的 4
二、資料來源及作業假設 4
三、評估架構及流程 5
貳、市場性分析 6
一、桃園地區大型商圈市場分析 6
二、信託標的市場性分析 10
參、百貨商場市場分析 15
一、整體百貨業營業額及平均坪效 15
二、桃園地區主要百貨商場分析 16
三、桃園地區百貨商場營業坪效分析 19
四、小結 20
肆、標的營運及租賃分析 21
一、建物特徵屬性分析 21
二、租賃歷史營運及現況分析 21
三、承租組合結構分析 23
三、租約條件檢視 27
伍、租金收益穩定性綜合結論 31
陸、獨立性聲明 32
柒、專家簽章 32

圖目錄

圖 1、收益穩定性意見書分析架構圖.....5
圖 2、桃園地區零售商圈位置圖.....6
圖 3、桃園捷運路線規劃圖.....12
圖 4、桃園航空城特定區計畫範圍圖.....13
圖 5、全台百貨公司營業面積變化趨勢.....15
圖 6、桃園地區百貨公司營業額及坪效趨勢圖.....20
圖 7、台茂購物中心2010~2016年營運資料.....22
圖 8、信託標的承租業種承租面積比重分析.....25
圖 9、信託標的承租業種年租金金額比重分析.....25
圖 10、信託標的固定租金及抽成租金承租業種年租金金額比重分析.....26
圖 11、信託標的承租戶業種抽成租金平均比例分析.....26
圖 12、 信託標的承租戶租約到期日分析.....28

表目錄

表1、桃園市各百貨商場商圈現況及發展型態.....7
表2、全台百貨公司(含購物中心)之坪效分析.....16
表3、桃園市百貨商場市場分析.....19
表4、標的現況承租戶性質及租約條件.....22
表5、台灣零售不動產市場因素分析及業種因素分析-Promax轉軸後之因素命名與代表性業種.....24
表6、市場與歷史營業額差異性分析表.....30

壹、前言

一、辦理依據及目的

(一)辦理依據：

依據不動產證券化條例第三十一條第一項第四款與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。

(二)委託人及委託目的：

委 託 人：京城商業銀行股份有限公司

委託目的：對信託標的『台茂購物中心』穩定收益表示意見

二、資料來源及作業假設

(一)資料來源：

本意見書係以委託人提供之相關資料，並依據相關市場調查，進行分析及意見陳述：

1. 戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA1051231-1)。

2. 高力國際不動產估價師聯合事務所(以下簡稱高力國際)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：18-VA-1123-12-52-193-S-4)。

3. 依據京城商業銀行股份有限公司提供之資產信託標的租賃契約影本、相關營運等資料，有關租賃契約統計分析截止日至2018年2月28日止，宜請注意。

(二) 作業假設：

本意見書係接受京城商業銀行股份有限公司委託，以下假設條件下進行分析及意見陳述：

1. 本意見書係以委託者所提供之標的基本資料及租約、歷史營運資料收支、證券化不動產估價報告書及信託計畫等資訊為依據，本公司不負責該資訊正確性義務。

2. 本意見書假設該勘估標的並無任何尚未被發現及隱藏之條件，如石棉、尿素、胺或甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，進而影響不動產未來收益及價值。除非於意見書中另有聲明，本公司對於這些可能存在之危險因子不列入查估範圍內且不負相關責任。

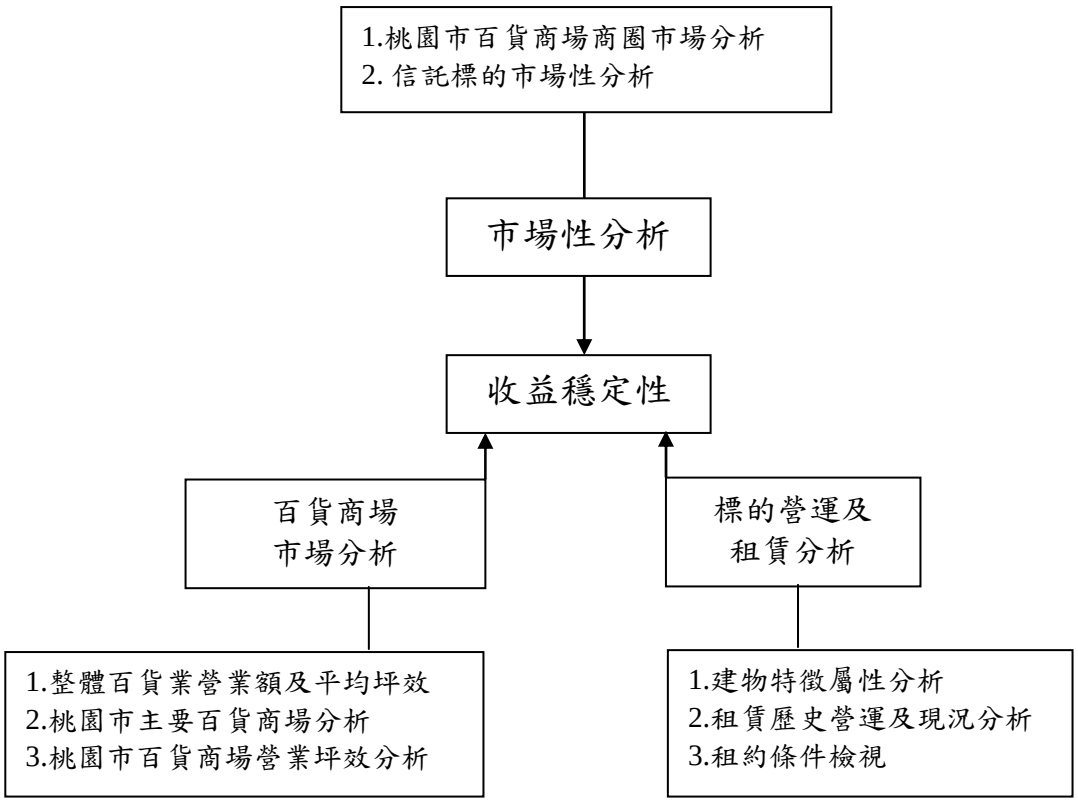
三、評估架構及流程

信託標的為購物中心，屬收益型不動產。影響標的租金收入多寡，除標的收取之單位月租金高低外，租金收益之穩定更是重要因素。

綜合上述觀點，本意見書先由桃園市主要百貨商場商圈進行分析及討論標的之市場性。另從信託標的之建物本身特徵屬性、歷史營運分析、相關租約條款等進行分析，瞭解信託標的現行租賃條件，最後以兩家專業估價者所評估市場租金及現行契約租金交叉比較，衡量契約租金是否偏離市場，當契約租金愈接近市場租金，對於租約到期後之續約或租約期間違約風險將更形降低。

經由以上三大方向檢討以明瞭未來信託標的租金受益之穩定性，有關本意見之評估流程詳如圖1。

圖 1、收益穩定性意見書分析架構圖



貳、市場性分析

一、桃園地區大型商圈市場分析

以桃園地區的都市發展歷程而言，早期主要以重工業發展聞名，工作人口由外縣市藉由鐵路及公路移入，形成市區發展主要集中於鐵路沿線的現象，其中又以現今之桃園火車站及中壢火車站所屬之桃園區與中壢區人口最為密集、零售業較為發達。隨著台灣經濟發展、重大交通建設及新興重劃區之興闢，加上舊市區狹小無法容納與日俱增的人口，市區範圍逐漸向外擴展。本事務所依目前主要大型零售業分布狀況，將桃園地區零售商圈歸類如下圖2，並根據下述各商圈之特性及發展現況，並就各商圈主要路段之沿街店面租金水準商業型態等，整理如下表1所示：

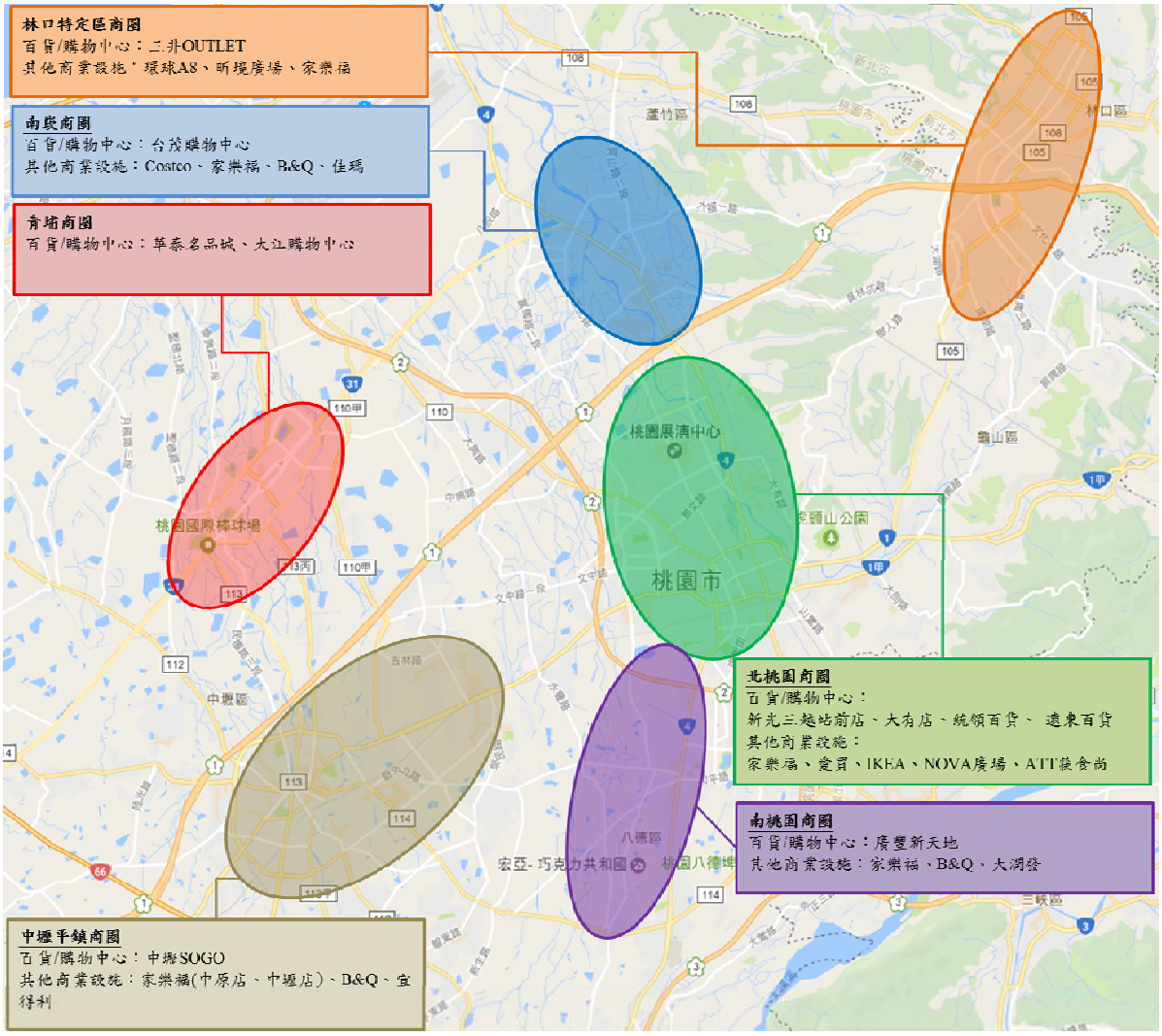


圖 2、桃園地區零售商圈位置圖

表1、桃園市各百貨商場商圈現況及發展型態

商圈	重要商業設施		商業發展現況		商圈型態	消費客群
	百貨/購物中心	其他商業設施	主要路段			
林口特定區商圈	三井OUTLET	環球A8、昕境廣場、家樂福	國道北側	文化三路 文化二路	以大型商場為主。	以家庭為主
			國道南側	復興一路	以沿街式店面為主，大型商業設施多與捷運站體共構。	全客群
南崁商圈	台茂購物中心	Costco、家樂福、B&Q特力屋、佳瑪	中正路		沿街式店面為主。	以家庭為主
北桃園商圈	新光三越站前店、大有店、統領百貨、遠東百貨	家樂福、愛買、IKEA、NOVA廣場 、筷食尚	中正路 復興路		以百貨公司為中心，與周邊沿街式店面構成商圈主體。	全客群
南桃園商圈	廣豐新天地	家樂福、B&Q特力屋	介壽路		沿街式店面為主。	以家庭為主
中壢平鎮商圈	中壢SOGO	家樂福、B&Q特力屋	中華路、中平路 元化路、實踐路		元化路一帶以百貨中心為中心，其餘以沿街式店面為主體。	全客群
青埔商圈	華泰名品城 大江購物中心	-	高鐵南路		大型購物中心沿高鐵、捷運軌道及周邊幹道分布。	以家庭為主

資料來源：本事務所整理

（一）林口特定區商圈

1. 位置：位於林口台地，1968年起，政府就計畫在林口成立新市鎮，以紓解大台北地區的剩餘人口。1975年發布實施以中山高速公路林口交流道為中心，包括了林口特定區、工業區、住宅區等規劃，行政區橫跨桃園市龜山區與新北市林口區，商業發展以高速公路為分界，高速公路南側以復興一路為中心，主要由林口長庚醫院院區向東西兩側發散；高速公路北側則集中於文化二路與文化三路間。

2. 特色：林口特定區為獨樹一格之商圈，區內主要依賴國道1號連結新北市區與桃園市區，早期因尖峰時段交通壅塞，出入較不便利，而隨著機場捷運的規劃及通車，加速了本區之開發，商圈發展日趨成熟。商業型態方面，高速公路以南商業活動主要圍繞林口長庚醫院，在業種上以一般零售及餐飲業為主，規模較大的商場僅有環球購物中心林口A8店於2015年11月開業。高速公路以北屬較晚開發之重劃區，沿街式店面發展相對較不熱絡，惟近年來包括三井OUTLET、昕境廣場等大型商場開幕，加上原有之家樂福等中大型商場，以及環球購物中心林口A9店已於2017年第二季進駐開幕，未來商業發展可期。

3. 重要商業設施：環球購物中心林口A8、A9店、三井OUTLET、昕境廣場、家樂福等。

（二）南崁商圈

1. 位置：於桃園區與蘆竹區交界，主要範圍略以高速公路以北，南工路、長安路以南所圍成之區塊。
2. 特色：南崁商圈緊鄰國道1號南崁交流道，南接桃園區且過往為桃園及台北市區往機場必經道路，商業發展尚屬繁榮，其商業發展主要以中山路為中心，沿道路兩側發展，業種方面以金融業、餐飲業及一般零售業為主，大型商場多位於工業區，且均坐落於省道台4線周邊，如本案(台茂購物中心)、Costco、B&Q特力屋及佳瑪生活百貨。
3. 重要商業設施：台茂購物中心、Costco、B&Q特力屋及佳瑪生活百貨等。

（三）北桃園商圈

1. 位置：以台鐵桃園車站為中心，北達國道1號南崁交流道，東接龜山區，西達國道二號。
2. 特色：北桃園商圈為目前大桃園地區商業發展最興盛、百貨業聚集密度最高之地區，以台鐵桃園車站為發展核心，近年來隨著中正藝文特區、中路及經國重劃區等重劃區陸續開設，商圈範圍逐漸向北擴展。北桃園商圈因發展較早，商業密集，交通也因此較為壅塞。商業活動主要沿中正路二側分布，於車站周邊目前有新光三越桃園站前店、遠東百貨、統領百貨 (目前停業裝修中)等大型百貨業及NOVA廣場、ATT筷食尚等販售特定商品之大型商場聚集，商圈較外圍則設有家樂福、IKEA、愛買等大型賣場，主要客群囊括各年齡層，滿足鄰近地區食衣住行育樂之需求。
3. 重要商業設施：新光三越桃園站前店、新光三越大有店、統領百貨、遠東百貨、家樂福、愛買、IKEA、NOVA廣場、ATT筷食尚。

（四）南桃園商圈

1. 位置：主要範圍為八德區，北至國道2號高速公路與桃園區接壤。
2. 特色：南桃園商圈為一帶狀形商圈，商業主要沿介壽路二側分布，以一般零售業為主體，發展重點由早期八德市區逐漸北移至新開發之廣豐重劃區、八德擴大重劃區，較為大型之商場則多分布於桃園區與八德區交界處。
3. 重要商業設施：廣豐新天地、B&Q特力屋、大潤發桃園八德店等。

（五）中壢平鎮商圈

1. 位置：主要範圍囊括中壢及平鎮市區，北達青埔重劃區，南至東西向快速道路觀音大溪線，東接桃園市區，西至國道1號。
2. 特色：中壢平鎮商圈與北桃園商圈同屬較早期發展之商業聚落，商業發展較密集處分布於中壢火車站周邊、內壢火車站周邊、中原大學周邊及元化路sogo周邊。其中中壢火車站商業聚集密度頻繁處為中山路、中正路及延平路所圍成之街廓，以販售服飾等流行用品為大宗，主要客群為年輕人；內壢火車站周邊商業主要為一般零售業為主，大型賣場則坐落於內壢市區外圍；中原大學周邊以學生為消費主體，主要業種為餐飲業，於實踐路二側夜間另有開設夜市，人潮眾多，營業時間較晚；元化路SOGO周邊則以SOGO百貨為主體，結合電影院等娛樂設施帶動周圍商業發展。
3. 重要商業設施：SOGO中壢店、家樂福中原店、中壢店、宜得利中壢店、B&Q特力屋等。

（六）青埔商圈

1. 位置：青埔商圈位於桃園區西側、中壢市區北側，主要範圍為高速鐵路桃園車站特定區及其周邊，行政區橫跨大園區及中壢區。
2. 特色：青埔商圈之發展始於高鐵桃園站之開設，由高鐵沿線為核心逐漸向外拓展。近年來受惠於高鐵周邊聯外交通設施日趨完善及機場捷運通車等重大建設陸續到位且鄰近機場地利之便，土地開發比例逐漸提高，以住宅大樓為主體，同時吸引包括華泰名品城(共分四期開發)、環球購物中心A19店(興建中)、IKEA與桃園市政府簽訂合作意向書將於高鐵桃園站區設置旗艦店等大型商場進駐。即便如此，由於該商圈發展較晚，且遠離傳統舊市區商業中心，發展尚在起步階段，除了華泰名品城第一、二期較有人潮外，其餘主幹道店面空置率較高。整體來看，應待本商圈入住率提升、華泰第三期(包含括水族館、電影院及飯店等設施)已於2017年第三季動工興建、環球購物中心A19店、IKEA桃園高鐵站旗艦店及周遭住商大樓、航空城計畫等後續開發完成後，才會有較明顯商業聚集性產生，在商圈特色上，屬於區域型的零售商圈。
3. 重要商業設施：華泰名品城、大江購物中心。

（七）小結

觀察歷年各大商圈之變化狀況，目前大桃園地區無論是舊有或是新開發之商圈分布多沿重大公共交通建設站點或新興重劃區分布，商圈內大型零售業亦由1990年代之市區傳統百貨公司轉型成位於郊區，集合休閒、娛樂、購物及服務等多面向之綜合性

商場，並逐漸淡化僅販售高單價商品之形象，客群亦由單一客層拓展為家庭。而近年來，政府重大共公共建設如高鐵桃園站、機場捷運、桃園捷運、桃園航空城等陸續進行中，除了將大台北都會區與桃園相連接外，亦有分攤舊市區人口壓力之效果，將對桃園地區商圈之組成及分布產生重大影響，並促進城鄉均衡發展。

二、信託標的市場性分析

透過大桃園地區百貨商圈之分布概況進行探討，可發現目前大桃園地區大型商業設施主要集中於上述六大商圈，而更進一步針對標的所在商圈現況、未來發展及標的本身經營獨特性進行剖析。

（一） 標的經營型態改變及所在商圈優勢

近幾年桃園市的百貨業，在傳統百貨公司專櫃的經營績效日益衰退，逐漸轉換成影城、大型主題餐廳、快時尚大店，在經營型態上漸有朝大店及增加餐飲面積比重經營型態的策略，例如統領百貨預計引進影城、大型主題餐廳及快時尚等服務項目，並大幅度改裝，重新調整市場定位後預計2018年重新開幕；遠東百貨桃園店結合了購物、娛樂、生活、餐飲及文化等機能，目標提供顧客舒適自在的購物休閒享受；成為遠東百貨新概念店第一個改建完成的分店(別稱桃園遠百)；另外ATT GROUP規劃全棟餐飲旗艦店(ATT 筷食尚)等，期能藉由餐飲及快時尚大店吸引人潮帶動消費。此外，大型購物中心如台茂、大江、華泰名品城及三井OUTLET等，擁有寬敞購物空間及販售多元商品，結合食衣住行育樂使消費者願意花更多時間在商場中，此種趨勢逐漸在改變桃園市各區商圈間的競爭態勢。

本案係位於桃園南崁地區，其為工業區土地循變更使用分區或工商綜合區相關法令發展而成之首座購物中心，緊鄰南崁舊商業中心，鄰近桃園國際機場、中山高速公路等，聯外交通便捷；另外由於近幾年房地產價格上漲，導致桃園市人口數呈現大幅淨移入，而南崁地區因緊鄰大台北地區因而受惠，故本案憑藉其提供顧客食衣住行、休閒、娛樂等多元功能的優勢，而成為桃園市南崁地區不可或缺的地標。

（二） 重大計畫對本區影響

機場、國家鐵路網絡及州際公路是交通基礎建設不可或缺的元素，城市內的地鐵系統對當地居民的影響則最為顯著。放眼國際各大都市，紐約、倫敦、東京等，健全的路網規劃提供了市民大眾與觀光客最快速、便捷的旅運服務，更為城市創造再生的契機。而從2014年到2020年，近70%亞洲主要城市的新增地鐵路線正在興建或計劃中，藉由基礎建設發展、改善交通網絡，拉近地方之間距離，活絡地區商業

發展，且同時能帶動新、舊都市地區開發及更新。針對本區域較顯著影響說明如下：

1. 重大交通設施

A.桃園機場捷運：

為臺灣第一個以提供機場聯外交通為主要目的之捷運線，除了主要服務桃園國際機場之聯外交通外，亦兼具一般捷運系統的城際運輸及通勤功能；橫跨臺北市、新北市、桃園市等3個直轄市，路線途經自台北市中正區、新北市三重區、新莊區、泰山區、林口區以及桃園市龜山區、蘆竹區、大園區，後續將延伸至中壢區。在桃園地區沿線目前主要新增商場如環球購物中心林口A8店、三井OUTLET、環球購物中心林口A9店等，未來潛在供給如環球購物中心青埔A19店等。

B.台灣高速鐵路

係台灣第一個採取由民間興建、營運並於特許營運期滿後，移轉給政府的民間興建營運後轉移模式的公共工程。興建與營運的工作由台灣高鐵公司負責，特許期限自1998年開始為期70年，期限過後將無償交還政府經營。台灣高鐵全線共設置12個車站，其中桃園站則位於中壢青埔地區，近年來主要新增商場如華泰名店城等。

因本案位於南崁地區，原通過中山高速公路、台4線省道、西濱快速道路、國道二號高速公路等，可迅速連接大台北地區、桃園地區等都會圈，主要針對之消費者多以自用車輛為主，但桃園機場捷運開通後，則可經由桃園機捷串聯台灣高鐵、桃園國際機場等，其中桃園機捷線山鼻站(A10)正位於南崁地區，目前台茂購物中心亦提供A10站接駁專車接送，不僅串聯了三大直轄市及三大路網，龐大的通勤及觀光人潮也可望進一步推動「軌道經濟」發酵。

圖 3、桃園捷運路線規劃圖

2. 桃園航空城特定區計畫

桃園航空城乃位於臺灣桃園市的桃園國際機場周邊之龐大腹地的大型綜合產業園區建設規劃案，也是自由經濟示範區計畫的一環；而「擬定桃園航空城特定區計畫」已於2014年7月29日經內政部都委會審定通過，於2015年開始區段徵收工作、基礎建設工程，2016年進行土地徵收意願徵詢，2017年產業專用區可先供規劃使用，全案預定於「2023年」完成。航空城計畫規劃五大重點發展區域，勾勒出桃園航空城新都心的發展基地，包括行政及商業服務區、綠色創新產業區、旅運及產銷區、物流經貿區，以及樂活優質住宅區。每一處重點發展地區都是以捷運車站為軸點，依循TOD的發展原則，也充分協調各區的功能搭配，讓都市具備發展可持續性與可擴充性。

預計提升桃園國際機場在亞太地區之樞紐地位，使桃園航空城結合國際機場與台北港，成為重要亞太轉運樞紐，成為全球化經濟活動的人流、物流、金流、資訊流及科技流的匯流基地；另外為有效串連我國西部各縣市之產業區塊，則可善用桃園航空城位處北北基與桃竹苗兩大區域之中心的優勢，藉由航空城之設立，以國際機場為核心，擴展與鏈結兩區塊之產業效益，帶動周邊縣市產業之發展與轉型。

因本案位於桃園航空城開發案東南側，未來桃園航空城特定區計畫將吸納更多的人口及企業進駐，進而提升其地區生活機能，透過桃園捷運現有路線、未來規劃路線及現有國道、公路、高鐵等路網，將可快速連接本標的，進而可增加都會區人口進入本地區消費及活動的意願。

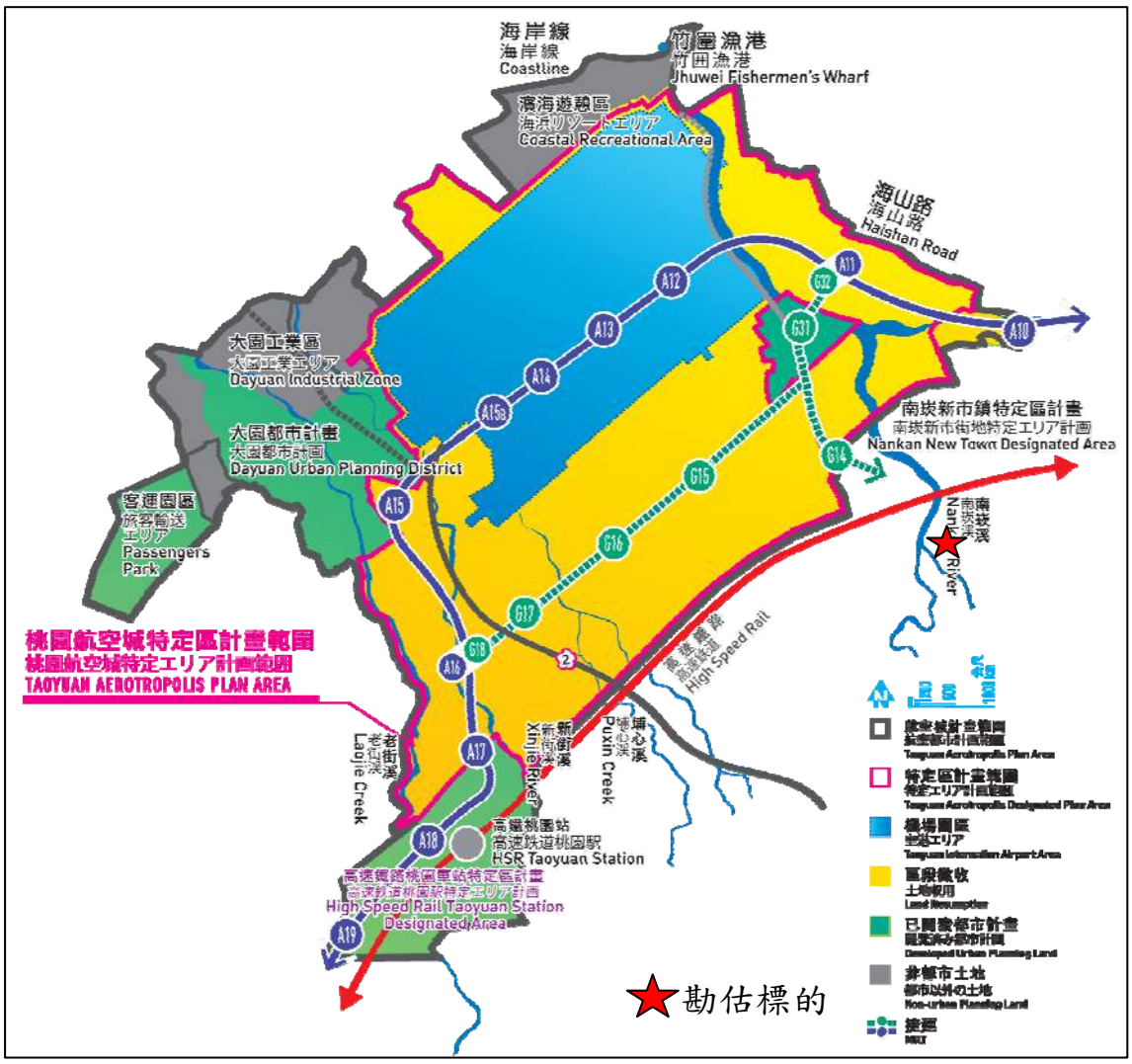


圖 4、桃園航空城特定區計畫範圍圖

（三） 標的本身差異化行銷之發展

由於大桃園地區新移民增加，加上過去量販店全家遊的消費性，在近三年逐步轉進百貨與購物中心，集團連鎖化經營或具一定規模之大型商場才能生存，即使是傳統百貨，亦以購物中心為概念規畫發展。而台茂購物中心分別歷經2009、2010年二階段改造工程以及2014、2016、2018年商場重新定位工程，透過樓層重新定位與品牌調整，提升購物空間環境質感與豐富品牌陣容，為消費者打造全方位吃、喝、

玩、樂的全新美好生活的體驗，將國際快時尚品牌、多廳影城、商店街、服飾精品、美食街以及主題餐廳都容納在其中，形成一站式滿足的大型化發展趨勢，而多元化的餐飲及娛樂元素之重要性及佔比日益提高，鎖定家庭族群市場，有別於一般傳統型百貨公司區隔。

目前台茂購物中心的零售與休閒娛樂的面積佔比分居一、二；超過60%的業績來自零售業態，其中以服飾業種佔比最大；休閒娛樂業種指電影院、兒童遊樂設施等雖然面積佔比大，但營業額佔比低；而餐飲面積雖佔比約14%，業績佔比約為27%，近年來台茂餐飲業種貢獻度高。

（四）小結

綜觀整體百貨市場坪效呈穩定健康方向發展，本案所在商圈屬可及性佳、商業繁榮聚集區域，加上標的本身目標係滿足家庭族群需求，在桃園市有別於一般傳統型百貨公司區隔市場中，具有獨特的優勢，預期未來台茂購物中心在桃園百家爭鳴的市場中仍具有相當競爭力。

參、百貨商場市場分析

一、整體百貨業營業額及平均坪效

（一）全台百貨公司(含購物中心)供給量分析

統計全台百貨公司(含購物中心)的供給量變化，截至2017年12月台灣地區百貨公司及購物中心營業面積約為139.1萬坪。於2015年的新增供給方面，包含2月份開幕之台南南紡夢時代、5月開幕之苗栗尚順購物中心、7月開幕之林口昕境廣場及11月開幕之微風信義、12月開幕之桃園華泰Outlet；與2016年1月開幕之林口三井Outlet、5月開幕高雄草衙道購物中心，2017年1月則有麗寶台中Outlet Mall開幕、2017年Q1則有秀泰生活台中站前店S1、S2店開幕，未來陸續尚有不同型態百貨、購物中心將加入市場競爭，預計至2018年底，全台還有多達20家百貨公司、購物中心及大型暢貨中心將要開幕，如信義計畫區內之遠百信義A13及位於南山廣場之Breeze atre。百貨市場競爭愈趨激烈，營業版圖也逐漸由傳統北中南三大都會區拓展至其他縣市。

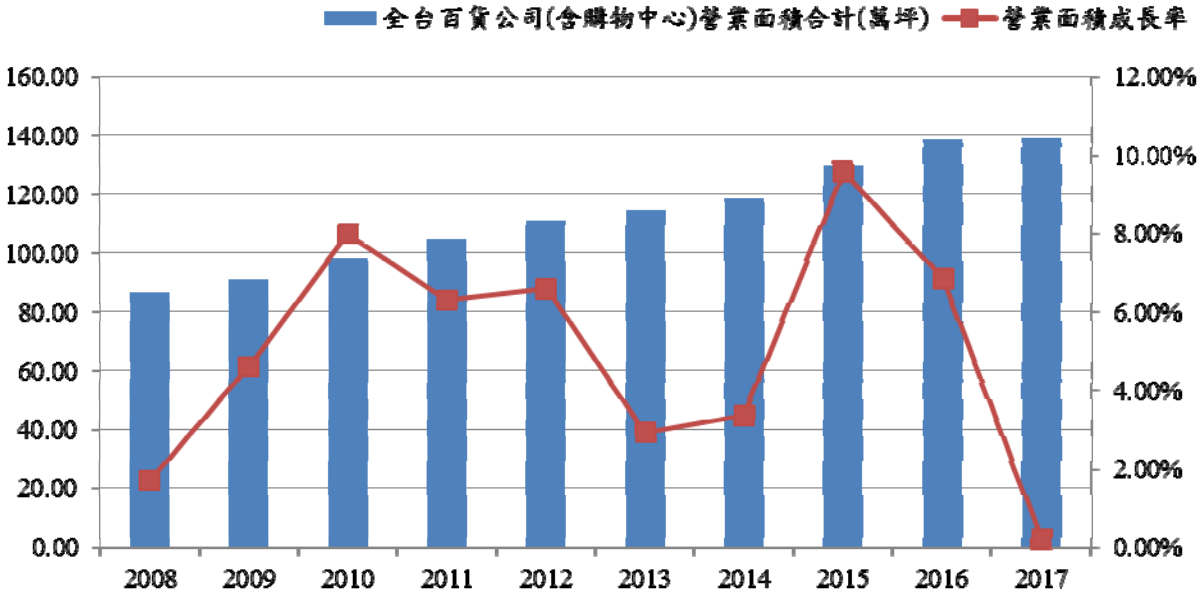


圖 5、全台百貨公司營業面積變化趨勢
資料來源：本事務所整理

（二）全台百貨公司(含購物中心)坪效分析

而針對全台百貨公司(含購物中心)之坪效進行分析，則發現自2013年至2017年底，近五年來百貨公司及購物中心之總營業面積雖增加約24.4萬坪，但坪效仍穩定維持在24萬元/坪以上，2016年百貨公司(含購物中心)營業額已達3,331億元，較2015年增

加約4.47%，而2017年百貨業受到電商競爭及景氣未見明顯好轉影響，全年度營業額僅微幅增加，營業額達到3,347億元，惟坪效自2015年之24.55萬元/坪微幅下降至24.06萬元/坪，係因2015~2017年新開幕之購物中心多分布於非傳統都會區或市郊，因地區集客能力、消費購買力及百貨營運效益相較都會區或市中心為低，導致營運平均坪效下降，但觀察個別地區而言，新增商場就地區平均營運坪效卻呈現上揚現象。因而預估2018年全年度全台百貨(含購物中心)坪效將可維持穩定發展。

表2、全台百貨公司(含購物中心)之坪效分析

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
百貨公司(含購物中心)營業額（百萬元）	224,784	231,924	251,113	270,186	279,986	288,636	306,136	318,902	333,149	334,700
全台百貨公司(含購物中心)營業面積合計(萬坪)	87.01	91.02	98.30	104.50	111.40	114.66	118.52	129.89	138.80	139.11
坪效(萬元/坪)	25.83	25.48	25.55	25.86	25.13	25.17	25.83	24.55	24.00	24.06

資料來源：本事務所整理

二、桃園地區主要百貨商場分析

截至目前大桃園地區(含桃園市及新北市林口區)百貨公司(含購物中心)共十間(含目前停業裝修中之統領百貨)，總營業面積達17.7萬坪，各百貨公司或購物中心比較分析如下：

（一）三井OUTLET

三井OUTLET(地上3層、地下1層)係由日本與台灣開發商共同投資興建，於2016年1月開業，地處新興發展之林口特定區內，距機場捷運A9站及國道1號林口交流道不遠，目前共設有200多個品牌專櫃，特色為具備多家日系流行品牌進駐，結合影城、美食廣場等，滿足消費者多元需求，開幕至今主要消費客群為青壯年族群。

（二）台茂購物中心

台茂購物中心成立於1999年7月，地處南崁地區，戶外的城垛造型牆面、充足的停車及室外開放空間、內部挑空之商場設計是一大特色，為全台第一個大型購物中心。2014年12月經過樓層重新定位及品牌調整提升購物環境質感及豐富品牌內容後改裝開幕，除了購物商場外另設有影城，並引進外國連鎖時尚及餐飲品牌，目標瞄準消費者全方位需求，於2014年開始成為桃園市業績第一之百貨商場。

（三）FE21遠東百貨

遠東百貨原先位於桃園區中正路與中華路口，於1999年搬到現址(桃園火車站前站東側)並開幕營運，營業面積約12,143坪，商場部分為地下一層至十二層，一樓販售化妝品及精品，二樓以上則按樓層區分各目標客群，2016年為大桃園地區營業額排名第四之百貨商場。

（四）統領百貨

統領百貨桃園店於1995年11月開幕，於位於桃園區中正路與中華路口，距台鐵桃園站僅約200公尺，商場營業範圍為地下二層至地上十一層，屬於傳統形式之百貨商場，近年來受到同商圈之新光三越、遠東百貨競爭加上市場逐漸飽和，導致業績不斷下滑，宣布於2017年2月進行為期一年之停業改裝，預計斥資7.5億元轉變成「大店」經營型態，期望透過引進影城、大型主題餐廳、運動休閒等功能重新吸引人潮。

（五）新光三越桃園站前店

新光三越桃園站前店(地下6層、地上11層)位於台鐵桃園車站前站西側，遠東百貨對面，原先為衣蝶百貨，後由新光三越收購，並於2008年開業，屬於傳統形式之百貨商場，營業面積僅9,236坪，為大桃園地區眾多百貨業者中面積最小者，除地下一樓、十樓及十一樓規劃為餐飲空間外，其餘皆販售服飾、化妝品等商品。

（六）新光三越大有店

新光三越大有店原址為八百伴百貨桃園店，於1998年開幕，在台北信義新天地、台中中港店與台南新天地尚未開幕時曾是新光三越旗下樓地板面積最大之分店，其坐落於桃園區市區外圍與龜山區交界附近，屬於區域型之百貨，因非處於市中心，周遭商業發展較不興盛，營業額為目前桃園地區百貨業中較低者。

（七）廣豐新天地

廣豐新天地購物中心坐落八德重劃區內，為南桃園地區僅有之大型購物中心，規劃為地下四層、地上四層之商場一棟，營業面積達16,242坪，於2017年1月開幕，其產品定位瞄準各年齡層客群，引入生活用品、運動用品等量販店及電影院等，預期可帶動八德周邊和桃園火車站後站之發展。

（八）SOGO中壢店

SOGO中壢店位於中壢市區元化路上，鄰近中壢區公所，於1998年開幕，全棟建物為地下四層至地上十一層，營業面積達20,400坪，其產品銷售鎖定中高階客群，結合周遭威尼斯影城，成為中壢平鎮一帶之主要商業娛樂中心，自2014年以來穩居大桃園地區百貨業營業額第二。

（九）華泰名品城

華泰名品城位於青埔高鐵站旁，由國泰人壽與華泰大飯店集團合作開發，為全台首座美式露天OUTLET，整體開發分為四期，第一期與第二期已分別於2015年12月及2016年12月開幕，第三期已於2017年8月動工，擴建內容包括水族館、電影院及飯店等設施。銷售策略方面，華泰名品城主打低折扣之精品與獨家引進之國外品牌，隨著機場捷運通車，後勢發展可期。

（十）大江購物中心

大江購物中心位於中壢高鐵特區外圍與中壢市區間，於2001年開幕，建築範圍為地上五層至地下二層。大江購物中心營運模式類似台茂購物中心，採大店式經營，引進包括H&M、ZARA及Uniqlo等大型國際流行品牌及誠品書店，並結合電影院等娛樂設施，目標鎖定家庭客群，營業額自2013年以來即位列大桃園地區第三位。

表3、桃園市百貨商場市場分析

百貨名稱	所屬商圈	開幕時間	樓層	營業面積（坪）	重要品牌	主要客群
三井OUTLET	林口特定區商圈	2016.01	B1F~3F	42,500	Uniqlo、SEIKO、VERSACE、MANGO、威秀影城	全客層，以家庭為主
台茂購物中心	南崁商圈	1999.07	B3F~10F	28,738	ZARA、Uniqlo、GAP、ROOTS及美麗華台茂影城	全客層，以家庭為主
遠東百貨	北桃園商圈	1999.10	B3F~12F	12,143	COACH、GEORG JENSEN、Heart On Fire、SWAROVSKI、無	全客層，同時鎖定高消費族群
統領百貨	北桃園商圈	1995.11	B4F~11F	10,900	改裝後預計引進快速時尚、運動休閒、電影院等大型品牌	改裝後鎖定全客層，以家庭為主
新光桃園站前店	北桃園商圈	2008.06	B6F~11F	9,236	GU、ROOTS、SK-II SHISEIDO、饗食天堂	以年輕族群為其主要消費者
新光三越大有店	北桃園商圈	1998.01	B4F~9F	16,743	CHANEL、Dior、健身工廠、春水堂	以地區全客層為主
廣豐新天地	南桃園商圈	2017.01	B4F~4F	16,242	迪卡儂、國賓、家樂福	全客層，以家庭為主，主打生活與休閒
SOGO中壢店	中壢/平鎮商圈	1998.09	B4F~11F	20,400	SK-II、CHANEL、饗食天堂、誠品書店	全客層，同時鎖定高消費族群
華泰名品城	青埔商圈	2015.12(一期) 2016.12(二期)	B1F~3F	10,134	COACH、GUCCI、LOEWE、TOD'S、ROOTS、SWAROVSKI	全客層，以中高消費族群為主
大江購物中心	青埔商圈	2001.03	B2F~5F	25,000	H&M、ZARA、Uniqlo、無印良品、誠品書店及星橋國際影城	全客層，以家庭為主

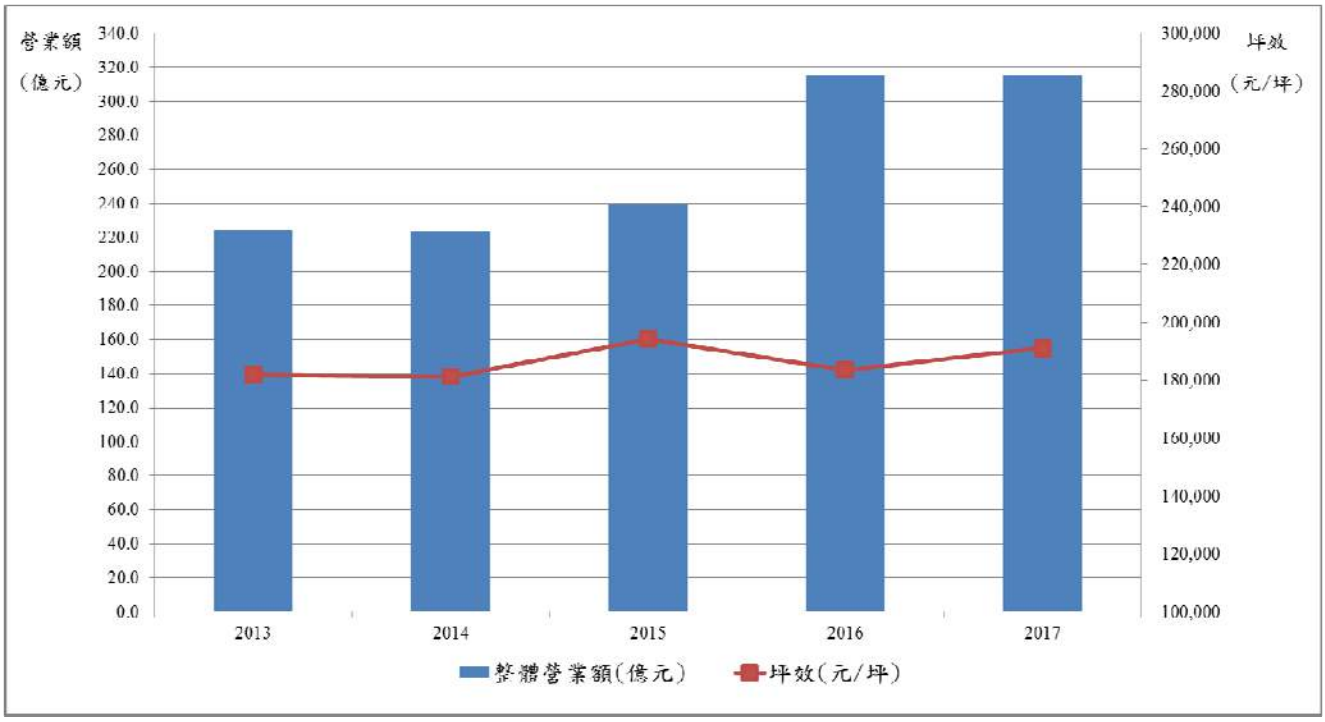
資料來源：本事務所整理

三、桃園地區百貨商場營業坪效分析

本次針對桃園地區百貨商場之坪效進行分析，觀察2013年至2017年底近五年來百貨公司總營業額、面積及坪效變化， 2013~2015年桃園地區百貨商場整體營業額約224.1億元至240億元之間，呈現穩定發展之態勢，以七間百貨商場[1]總營業面積約12.3萬坪規模計算，坪效穩定維持在18萬元/坪至19.4萬元/坪間。而2015年12月及2016年1月，二間大型購物中心華泰名品城一期及三井OUTLET陸續開幕，雖總計營業面積增加至約17.6萬坪，但其加入成功吸引鄰近縣市人口前往消費，帶動並刺激大桃園地區百貨公司整體營業額提升，2016年整體業績達提升至315億元，惟平均坪效受到新增商場面積之影響(華泰及三井皆為大面積之購物中心)以及大江購物中心地下美食街近6,000

[1]大桃園地區既有百貨商場：遠東百貨、統領百貨、新光三越桃園站前店、新光三越大有店、SOGO太平洋百貨中壢店、台茂購物中心、大江購物中心

坪面積進行改裝，故微幅下滑至18.4萬元左右，而進入2017年後大桃園地區百貨營業額呈現持平狀態，坪效則因百貨經營面積減少(統領百貨歇業改裝中)上升至19.1萬元左右。綜觀桃園百貨業營業額之變化，近二年雖因有大量競爭供給加入，但因良好規劃配套及產品定位，整體平均坪效仍維持高檔，即便扣除上述二間新增之購物中心，其餘百貨商場坪效仍維持穩定，台茂購物中心甚至呈現微幅上漲。



備註：2013至2015年營業額及平均坪效係統計7家百貨業者(遠百、新光三越、統領百貨、SOGO百貨、台茂、大江)。
2016年營業額及平均坪效係統計9家百貨業者(含華泰名品城及三井OUTLET)。
2017年營業額及平均坪效因統領百貨歇業改裝中，故僅統計8家百貨業者。

圖 6、桃園地區百貨公司營業額及坪效趨勢圖

整體而言，以近五年營業狀況來看，桃園地區百貨公司或購物中心供給量增加對整體平均坪效之影響僅屬短期，在民間消費動能提升及各百貨公司強化娛樂和餐飲部門以吸引人潮下，預計百貨業者之營業狀況將維持穩定發展狀態。

四、小結

觀察全台百貨公司整體坪效因大型購物中心及Outlet加入市場而有所下滑，惟就桃園地區市場而言，近幾年整體坪效變動不明顯，就各百貨公司而言，如何做出市場區隔、持續創新並穩固進而擴張客源將是能否在競爭激烈的市場勝出的關鍵。

肆、標的營運及租賃分析

一、建物特徵屬性分析

勘估標的大樓名稱為『台茂購物中心』，本次評估內容為桃園市蘆竹區南崁路一段112號及114號全棟，建物屋齡約18.8年，外牆主要以磁磚為主，結構分別為地上10層、地下3層之鋼構造百貨商場大樓(建物門牌為南崁路一段112號)及地上4層、地下3層之鋼筋混凝土造之活動中心(建物門牌為南崁路一段114號)。

商場大樓位於主要幹道南崁路一段旁，周遭留設大面積綠地，整體購物環境佳，各層室內面積除地下1層約1,118坪、2層約926坪及8層(含夾層)約1,469坪面積較小外，其餘各層面積約為3,000~4,600坪之間。現況B2~6F主要為商場，7~8F則為電影院，室內格局大致呈長方形，部分樓層挑高、挑空設計，各層均設有洗手間並設置手扶梯、6部客梯及3部貨梯，建物規劃其柱距大，且進出動線流暢，空間使用彈性大。另外中央空調設備、機電系統、消防設備及監視系統皆屬完善。停車場部分則分別設置於地下1~3層及地上1~10層之立體停車場，各層停車空間與商場互通，可讓顧客遊逛商場設施，不須侷限於單一出入口，購物提貨動線更進一步縮短，地下停車場與立體停車場車道出入口各自獨立，交通動線佳。整體而言，室內維護保養情況良好，購物環境優良。

活動中心位於購物中心後側，面臨錦溪路，與購物中心以綠地及開放空間相隔，格局呈長方形，目前係供錦中社區使用，建物外觀維護尚可。

二、租賃歷史營運及現況分析

(一)標的租賃現況分析

信託標的為『台茂購物中心』全棟及後側活動中心，其中活動中心依契約無償供蘆竹區公所使用，購物中心部分係採櫃位式個別簽訂租約，透過專業營運管理團隊招商及協助管理，目前向已進駐承租之櫃位廠商共計342家(不含特賣及臨時櫃)，各樓層則依不同主題及針對客群而有不同業種之廠商進駐設櫃，業種分布方面，地下一層為健身中心；地下二層為服飾、娛樂、餐飲及大型超市；1F主要販售女鞋、精品、美妝及大型服飾連鎖店，另有部分連鎖餐廳則分布於商場1F南側；2F~3F主要以服飾及相關配件為主；4F主力為女裝、童裝及珠寶；高樓層5~6F主要販售男裝、美食街、品牌餐飲及寢具等；7F~8F整層則為電影院。租約條件方面，全棟櫃位租約主要以營業額抽成為主，僅少數櫃位為固定租金或包底抽成方式。另外2018年3月預計進行1、3樓

部分櫃位改裝，改裝後進駐業種1樓主要以品牌男女鞋、名店配件，3樓則以女鞋為主。

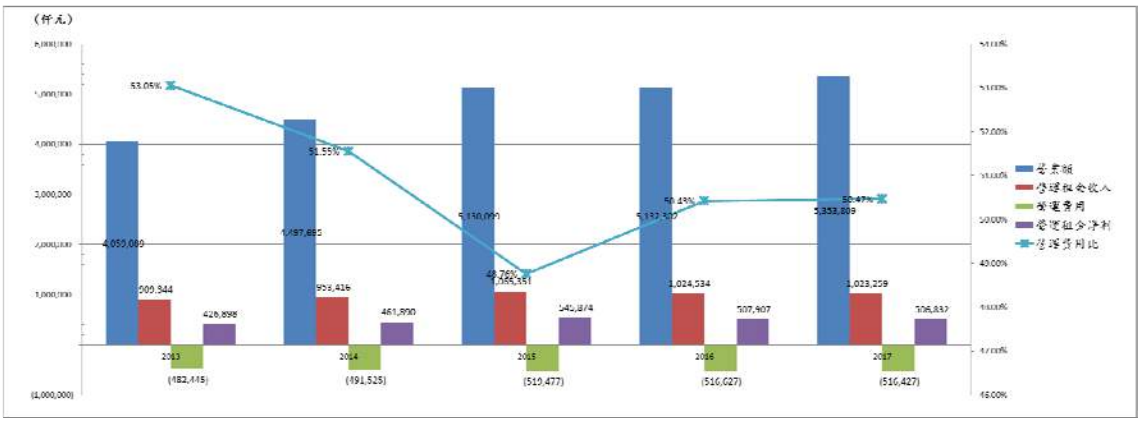
表4、標的現況承租戶性質及租約條件

樓層	主要承租戶業種	租約條件
B2F	運動、休閒/中性服飾、娛樂、餐飲美食、生鮮超市	純營業額抽成
B1F	其他(健身中心)	固定租金
1F	中性服飾、餐飲美食、美妝保養、品牌男女鞋、名店配件	營業額抽成為主，少部分包底抽成/營業額抽成取其高
2F	美妝保養、生鮮超市	固定租金、固定租金/營業額抽成取其高
3F	休閒服飾、女裝、配件飾品、女鞋	營業額抽成為主，少部分固定租金/營業額抽成取其高
4F	珠寶精品、女裝、童裝	營業額抽成為主，少部分固定租金/營業額抽成取其高
5F	非超市食品零售、餐飲美食、居家用品、男裝、配件飾品	營業額抽成為主，少部分固定租金/營業額抽成取其高
6F	餐飲美食、書籍文具、寢具家飾、娛樂	營業額抽成為主，少部分固定租金/營業額抽成取其高
7~8F	娛樂(電影院)	包底抽成

資料來源：委託人提供租約資料，本事務所整理

(二) 標的租賃歷史營運分析

依據委託人提供『台茂購物中心』2013~2017年營運資料如下圖，2013~2017年營業額自4,059,089仟元上升至5,353,809仟元，營運租金收入包括為商場租金、停車場收入、管理費收入、費用扣款收入、其他收入(例如違約金)等，2013~2017年自909,344仟元上升至1,023,259仟元；營運費用主要包括地價稅、房屋稅、保險費、水電費、經營管理及維護服務費、修繕費用、雜項費用及資本支出，2013~2017年介於482,445仟元~ 516,427仟元，因此此2013~2017年營運租金淨利逐步從426,898仟元上升至506,832仟元，且近三年獲利情況均維持5億元左右。另外觀察2013~2017年營運費用比，自53.05%逐步下降至50.47%，顯示除營運逐步提升下，營運費用亦可有效控制，達成獲利極大化目標，在未來購物中心營業淨利持續穩定維持下，租金收益能力堪稱穩當。



資料來源：委託人提供資料

圖 7、台茂購物中心2013~2017年營運資料

三、承租組合結構分析

1. 承租組合定義及策略

購物中心以提供同質性（Homogeneous）與異質性（Homogeneous）商品所形成的規模經濟（Economics of scale）、範疇經濟（Economics of scope），使得消費者於一次性的旅次中，滿足多樣性的空間使用需求，吸引消費者前往遊逛與購物。所謂承租組合意指「在購物中心中為達到對消費市場與購物中心財務獲利最適之銷售、租金與服務水準，由各種商業活動業者承租購物中心之內部空間所組合而成」（Kaylin，1973；Bruwer，1997）。然而，由於購物中心的樓地板空間資源有限，因此，在多樣化的承租商清單中，如何將各種類型的承租商配置於最適的空間區位中，達到整體購物中心最有效且極大化的聚集經濟效果，即是購物中心經營管理者所擬定的承租組合策略範疇經濟（Tenant mix; Abratt et al, 1985; Brewer, 1997）。

2. 承租組合核心業種分析

Arakawa(2006)結論表示消費者對商品多樣性的偏好，正符合由Krugman(1991)與Fujita et al.(1999)所提出的核心與周邊模型(core-periphery model)，亦即核心部門(core sector)在空間聚集上是具有產生規模報酬遞增的效果；而大型零售不動產的規劃目標，亦是在追求其有限的樓地板空間資源內，促使零售與商業服務承租商之間由空間聚集產生報酬遞增的效益。

另在Yuo et al.(2003)與 Yuo(2004)對英國148個區域級購物中心的實證研究，透過28個業種的數量分布，並以因素分析萃取出核心業種的研究分析中顯示，當這些個案的核心因素得點愈高時，確實能夠獲得較高的租金收益績效，主要核心因素得點，都與租金水準呈現正向的顯著關係。

游舜德與林詩榕(2010)於『台灣大型零售不動產承租組合之核心業種分析』中，利用台灣31家百貨公司及14家購物中心內14,311筆承租商資料，利用因素分析內主成份分析法[2](principle component analysis)及斜交轉軸法[3](promax)，從中找出台灣市場的實際核心與周邊業種，這個從台灣大型零售不動產所萃取出來的核心週邊業種關係，其中因素1累積總變量達43.86%為所有潛伏因素中變異貢獻度最高者，亦即表示其可解釋整體零售市場代表性承租組合業種達43.86%以上，故將因素1設定為台灣零售業之核心業種，而因素2~5則設定為周邊零售支援與服務性業種；此核心業種就是消費者至大型購物中心的主要目的，且為坪效與租金最大的貢獻者。

[2]主成份分析法(principle component analysis)利用線性方程式將所有變項加以線性合併，計算所有變項共同解釋的變異量，此線性組合稱為主要成分(詳見周文賢，2002）。

[3]轉軸法使因素負荷量的結果更易於解釋，會導致變項在每個因素的負荷量變大或變小，而非原先每個因素負荷量均等的情況。使用斜交轉軸法，則表示因素與因素之間彼此有某種程度的相關，因素軸之間的夾角不為90度。

與Yuo(2004)針對英國148個區域級購物中心，以及Yuo(2006)以美國Simon Property Group旗下186個購物中心所萃取出的核心業種均有相似之處。也就是區域級購物中心的核心選擇性業種，均以女性服裝、休閒流行服裝、女用飾品鞋類與美妝等業種為主要產生外溢效果的商品，而這些業種類型是各主要的大型零售不動產的重要收益來源。而周邊業種則屬於支援性的商品與服務提供者，如金融、寵物、洗衣、修鞋等服務性類型。

核心業種在零售不動產中所扮演的角色為主要聚集經濟的產生者，將多數的樓地板資源配置於市場中符合消費者需求，並能產生規模報酬遞增之效果；至於周邊業種則擴大了整體的多樣性，如能兼顧愈多的周邊業種，以補足消費者購物需求上的支援性與服務性。故零售不動產在穩固市場地位上，必須能夠掌握市場核心業種的進駐。

表5、台灣零售不動產市場因素分析及業種因素分析-Promax轉軸後之因素命名與代表性業種

業種設定	因素命名	特徵值	變異量	代表業種	負荷量
核心業種	因素1 流行時尚與女性用品	11.40489	43.86497	美妝保養	0.935093
				女裝	0.913031
				女鞋	0.905162
				中性服飾	0.844354
				休閒服飾	0.842956
				配件飾品	0.771775
				香氛精油	0.69141
周邊零售支援與服務性業種	因素2 居家生活與精品服飾	4.036643	15.52555	寢具傢飾	0.932013
				居家用品	0.90859
				手工藝與玩具	0.865356
				童裝	0.781091
				珠寶精品	0.756981
				男裝	0.754414
				影音視聽	0.753862
				古董藝術	0.723219
				精品品牌	0.71572
				食品零售	0.701055
	因素3 餐飲美食與娛樂服務	1.517752	5.837507	主題商店	0.883611
				餐飲美食	0.859467
				一般服務	0.816955
				娛樂	0.777556
	因素4 便利必需品	1.288657	4.956375	生鮮超市	0.756293
	因素5 寵物、運動與文書	1.233137	4.742836	寵物	0.76249
				運動	0.741399
				書籍文具	0.63383

資料來源：游舜德與林詩榕(2010)於『台灣大型零售不動產承租組合之核心業種分析』都市與計劃期刊第三十七卷第二期

註1：特徵值是每個變項在某一共同因素之因素負荷量的平方總和，代表個別潛伏因素對總共同性之貢獻程度，特徵值越大，表示該業種在該共同因素的重要性愈大。

註2：解釋變異量為特徵值對總變異之比值，即特徵值除以業種數(為26)。

註3：負荷量(loadings)指該變數與因素之間的一致程度，在潛伏因素中，有越高的負荷量，讓該變數對該潛伏因數有較高的代表性。

3. 信託標的承租業種分析

信託標的之承租戶依合約內容共計342家，於各業種承租面積所佔比例，核心業種(因素1)比例為26.5%，另外周邊業種比例分別為因素3佔44.3%為最高、因素2佔11.8%、因素4佔4.1%及因素5佔13.2%。

於年租金收入所佔比例，核心業種(因素1)比例為41.2%，另外周邊業種比例分別為因素3佔32.1%為最高、因素2佔15.9%、因素4佔1.3%及因素5佔9.5%。

顯示標的中之租戶業種組合結構，就前述承租租合核心業種分析指出，因素1流行時尚與女性用品為核心業種，主要為各主要的大型零售不動產的重要收益來源，而因素1面積比重約占26.5%，因素1租金比重約占41.2%，因以上業種對於商場營業額貢獻度較大，對於標的未來租金收益將能提供更穩定支撐。另以單一承租戶而言，面積比例並無超過30%之情形，且年租金收入所佔比例並無單一承租戶超過20%之情況產生。

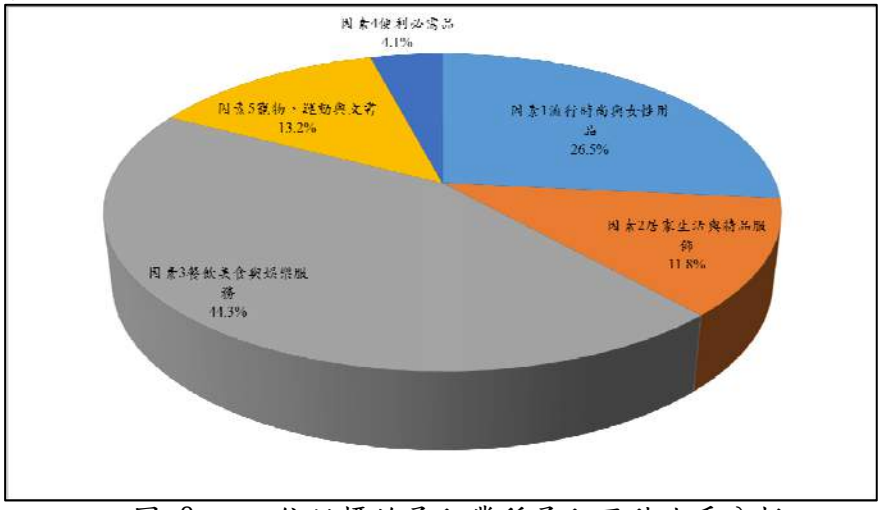


圖 8、 信託標的承租業種承租面積比重分析

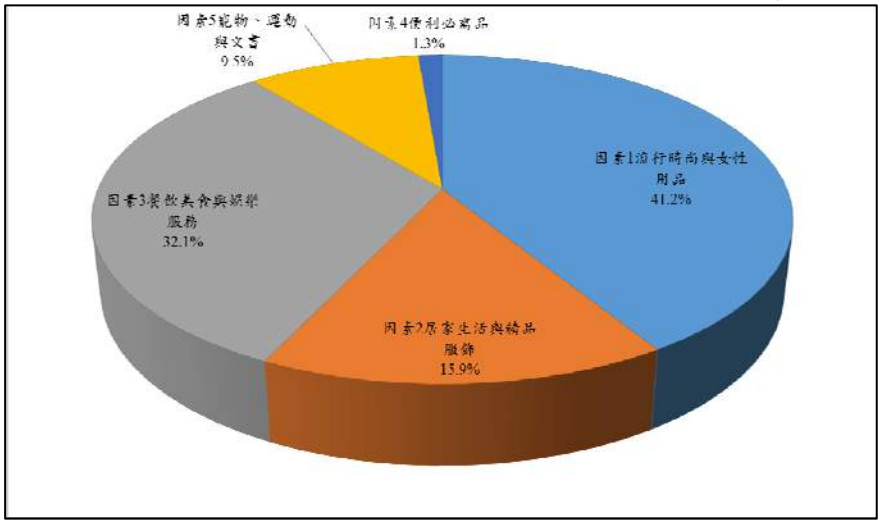


圖 9、 信託標的承租業種年租金金額比重分析

4. 信託標的業種固定租金及抽成租金比例分析

信託標的承租戶業種若依照底租及租金抽成分析，固定租金租戶租金收入約占全年年租金約16.99%[4]，抽成租金業種約占全年年租金83.01%。顯示信託標的主要租金收入來源以抽成租金承租戶為主。

故另外就抽成租金業種進行分析，於年租金收入所佔比例，核心性業種因素1租金收入約占40.9%、周邊業種比例分別為因素3佔17.9%為最高、因素2佔14.3%、因素4佔1.3%及因素5佔8.5%。顯示核心性業種因素1對信託標的抽成租金收益部份可提供相對穩定租金貢獻度。

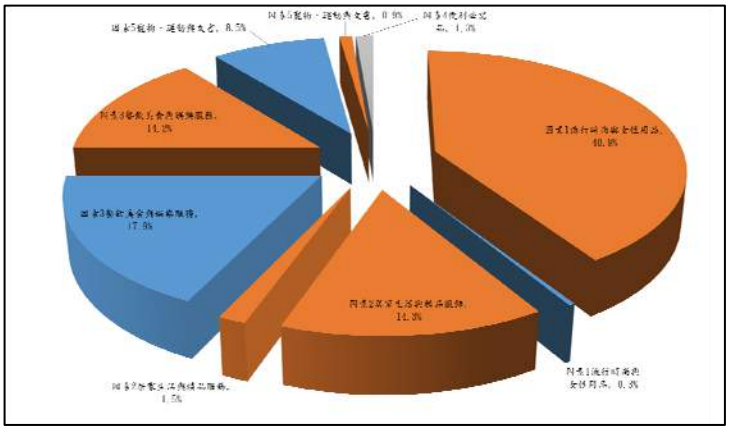


圖 10、 信託標的固定租金及抽成租金承租業種年租金金額比重分析

於各業種平均租金抽成比例，顯示標的中之租戶業種組合結構，核心性業種因素1抽成租金平均比例約18.35%、周邊業種抽成租金平均比例分別為因素5為15.85%為最高、因素2為15.70%、因素3為12.70%及因素4為4.5%。多數核心性之業種多為17~20%之間，較高抽成租金比例對於標的未來租金收益將能提供更高效益租金收入來源。

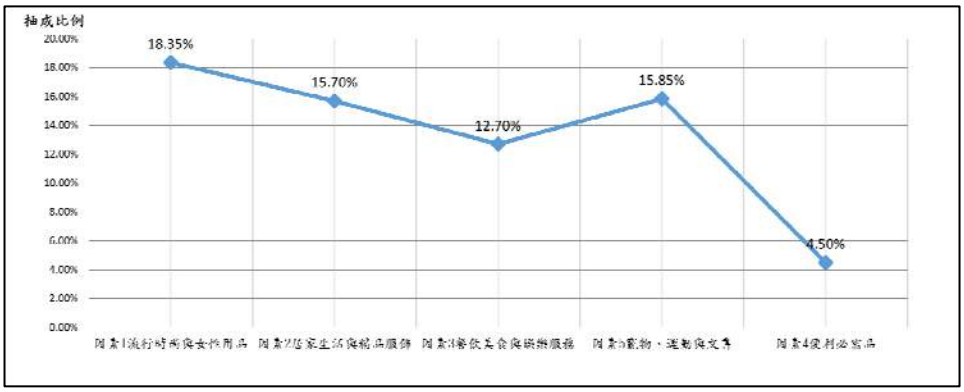


圖 11、 信託標的承租戶業種抽成租金平均比例分析

[4] 本次固定租金租戶租金比例係以年租金收入(底租或抽成租金取其高)所收入除以年租金收入(底租或抽成租金取其高)所求得之比例

三、租約條件檢視

(一)租約到期日分析

台茂購物中心之營運組成屬專櫃招商模式，「專櫃」為國內百貨特有的型態，百貨經營業者提供賣場空間，於規劃出商品結構及特色後進行櫃位分別招租，並採包底、抽成或二者並行方式收取租金，形成業者與承租廠商間共存共榮之合作關係。一般而言，商場內櫃位租賃期間視業種不同差異性較大，其中服飾類、餐飲類等業種容易因消費者喜好而導致營業額波動，市場上習慣以中短期租約為主，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。

檢視目前租賃契約內容，目前各櫃位租約多為2017年所簽訂，自價格日期當時剩餘租期介於0.2年至11.3年不等，以面積來看租約到期日主要集中於2018年及2028年，佔比分別為30.28%及25.92%。而統計未來三年租約到期櫃位變動狀況，於2020年12月前到期之櫃位數為326間，其面積約佔出租總面積之51.86%，核心性業種因素1到期約佔租約到期櫃位面積比例為20.16%，主要採營業額抽成模式。而剩餘租期超過三年以營業面積較大之娛樂、圖書、大型超市及國際連鎖服飾業為主，其面積佔比達48.14%，其租金收取方式以收益較穩定之包底抽成、固定租約等形式為主。

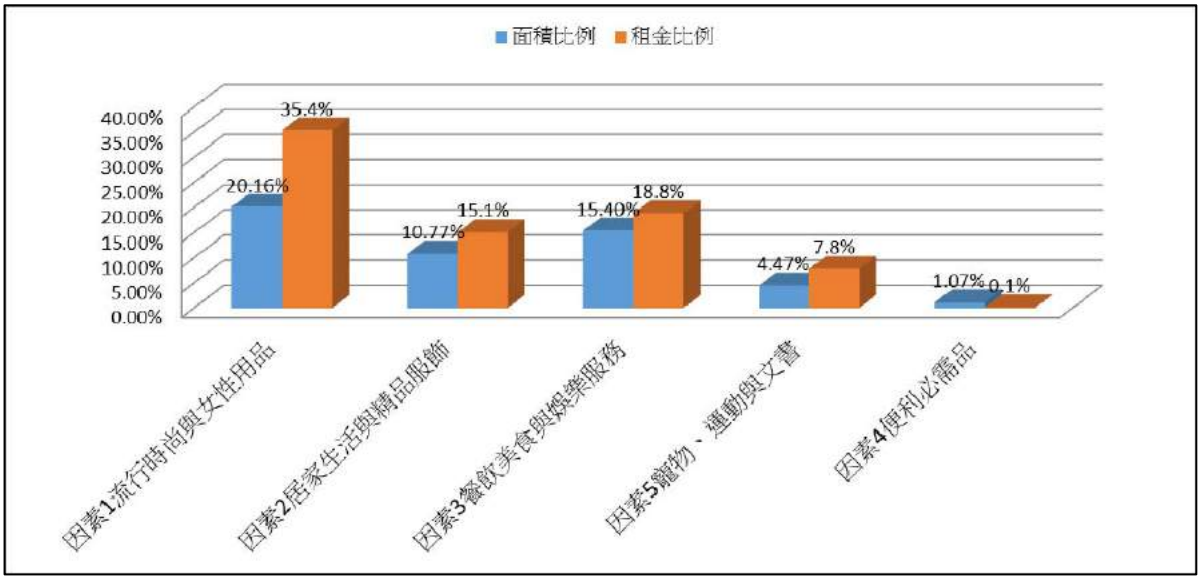


圖 12、 信託標的承租戶業種2020年到期面積與租金比例分析

另從租金組成來看，受短期租約陸續到期之影響，未來三年租約到期之業種櫃位其2018年支付之租金約佔該年度總租金之77.2%;剩餘租期逾三年以上之業種櫃位佔2018年總租金收益比例則為22.8%。依上述統計分析，無論從營業面積或是租金支付比例來看，建議應於到期前啟動談判及招商，以降低此到期日集中之風險。

整體而言，標的針對營業面積需求較小且替代性高之業種採取租期較短、營業額抽成之形式，於市場熱絡時可創造較高額之租金收益，即便市場消費力減退，短期租約櫃位可立即做出租金或面積之調整，將可確保營運之靈活性，針對市場需求變化能迅速作出反應，維持消費者對購物環境新鮮感，另對於營業面積需求大或品牌忠誠度高之廠商簽訂包底抽成、固定租金等形式之中長期租約，除可降低商場之空置率，對購物人潮之維繫及租金收益亦具有正面影響，符合市場上百貨商場之營運規劃。

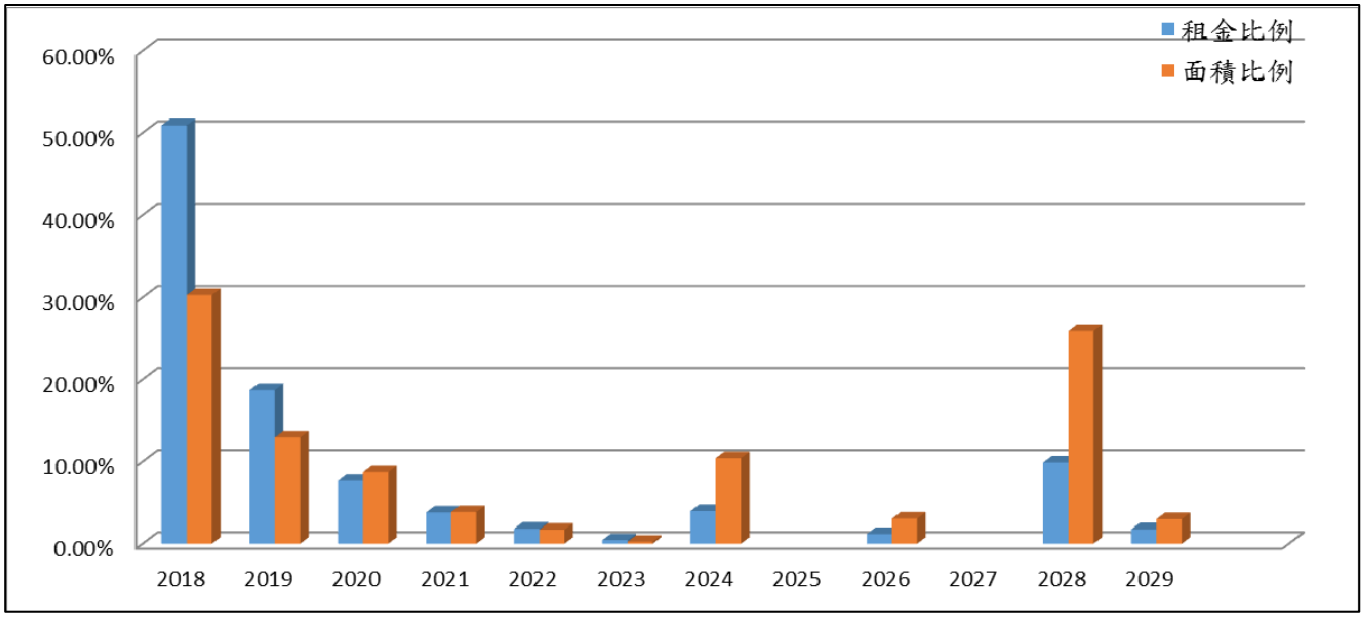
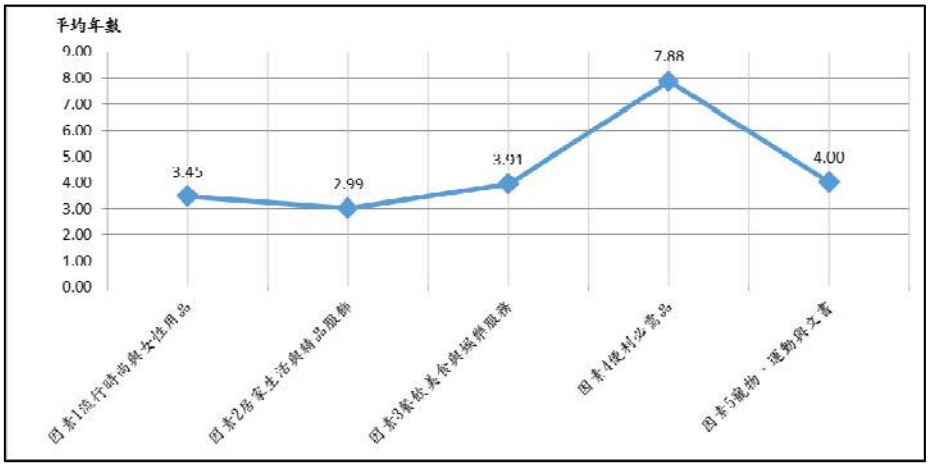


圖 13、 信託標的承租戶租約到期日分析

(二)續租分析

針對目前櫃位續租的可能性，可分別由過去櫃位與現狀之差異性、目前商場營運績效等二個面向來看。檢視標的過去十年之營運情況，於2010年大幅改裝前主要以美妝保養、服飾、餐飲、運動及周邊產品、電影院為主，地下一至二樓主要為運動及其週邊產品、一至二樓主要產品為美妝保養與珠寶、三至四樓主要為服飾及相關、五至六樓為餐飲、七樓以上為影城，與現況相比，目前知名連鎖品牌比例大幅提升，整體商場客群定位亦趨明確。目前租賃契約內容其租約多為二年一簽，依近四年業種租金櫃位承租狀況分析，核心性業種因素1平均承租年期約3.45年、周邊業種平均承租年期分別為因素2約2.99年、因素3約3.91年、因素4約7.88年及因素5約4.00年，顯示信託標的其業種櫃位承租營運穩定度尚佳，故平均租期多超過租約租期。

另從標的近年營運績效來看，年度營業額由2013年近40.5億攀升至2017年53.5億元，就營業額而言呈現穩定成長態勢，顯示本案已屬發展成熟之百貨商場並累積一定數量的消費客群。於此情況下，對於廠商租約到期後之續租意願將有顯著的提升。



註：依委託人提供之2013年4月至2017年12月止各年期承租業種櫃位資料

圖 14、 信託標的承租戶業種平均承租年期分析

(三)保證金

審視委託人提供之租約內容，保證金可大致分為設櫃保證金及履約保證金二種。本案為自營形式，為增進廠商入駐意願並減低進駐營運之成本，目前中小型櫃位之租賃契約內多未要求提供相當保證金，僅針對部分營業面積需求較大且較長租期之品牌採取設櫃保證金或履約保證金擇一的形式，且該保證金金額相較於租金而言亦低。

(四)違約賠償

審視委託人提供之租約內容，本案與各櫃位廠商間簽訂之租約於違約情況置規範大致上類似，主要為於合約初始，承租方未依日期開幕正式營運，出租方得沒收保證金；於合約期間內，承租方應配合商場營業時間，不得任意暫停或刻意不營業，否則出租方有權終止租約或處以契約終止日每月租金二倍之賠償；另承租方於合約期間如欲中途退租，應於三個月前以書面向出租方表示終止租約，如怠於通知者則賠償一至三個月不等之租金。

違約賠償主要在於維持商場整體營運之穩定性及一致性，避免造成櫃位未即時營業或臨時空置產生之收益或商譽受損之情況，另租約終止須提前通知之規定則給予出租方充裕時間引進新櫃位填補空缺，除了保障出租人權益外，更可藉由該期間重新調整櫃位結構以利持續經營，維持信託標的未來營運之穩定性。

(五)專業估價者市場與歷史有效營運總收入差異分析

戴德梁行於收益法之折現現金流量分析法中，係以所有權人委託經營分別招商抽成租金方式進行不動產價值評估，而高力國際則以出租予百貨商場業者之方式採取全

年營業額固定抽成租金方式進行不動產價值評估，兩家專業估價者評估方式並不相同，故本次僅就營運有效總收入進行差異分析。戴德梁行於分析期間其2018年市場租金按勘估標的過去之年營業額、推估不同業種之經營坪效及推估之抽成比例推算，故推估2019年有效營運總收入為597,858,686元；高力國際分析係以過去三年平均營業額推估，以各年度營業額之8%作為各年期不動產租金收益，推估2019年有效營運總收入為580,799,969元。

因本案為購物中心屬營運性不動產，專業估價者透過營業額評估可能付租能力作為市場營運收入認列，兩家專業估價者評估2019年有效營運總收入差異率為2.89%，而兩家專業估價者評估市場有效營運總收入與2017年有效營運總收入間差異約在3%以內，其差異率戴德梁行為4.34%、高力國際為1.44%，顯示二家專業估價者對本商場營運有效總收入看法相當一致，且接近過去營運績效。

表6、市場與歷史營業額差異性分析表

產品別	戴德梁行	高力國際	2017年營運收入	兩家專業估價者市場年有效營運總收入差異率(%)	戴德梁行市場年有效營運總收入與信託標的年有效營運總收入之差異率(%)	高力國際市場年有效營運總收入與信託標的年有效營運總收入之差異率(%)
有效營運總收入	597,858,686	580,799,969	572,491,282	2.89%	4.34%	1.44%

註1:兩家專業估價者市場年有效營運總收入差異率(%)＝(A專業估價者市場年有效營運總收入-信託標的年有效營運總收入)/【(A專業估價者年有效營運總收入+信託標的年有效營運總收入)/2】
註2：兩家專業估價者有效營運總收入係以2019年度為基準
註3：信託標的有效營運總收入係為2017年委託人提供資料，本事務所整理

伍、租金收益穩定性綜合結論

信託標的所在區位之桃園南崁商圈內之「台茂購物中心」，南崁商圈因緊鄰國道一號、國道二號、桃園國際機場等交通之便，另外因位於桃園地區主要進出大台北商圈首站，而發展成為蘆竹區主要商圈。區內商業活動以台茂購物中心、COSTCO量販店等為中心，帶動周邊沿街式店面的發展；另外金融及旅館業也是本商圈的商業活動重心，需求具有一定支撐性，整體而言本案標的「台茂購物中心」具備優良市場性，有利於標的租金水準之維持。

另外台灣及桃園市整體百貨商場市場坪效呈穩定方向發展，標的本身目標鎖定家庭族群需求，以一站式滿足的業態發展，在桃園市百貨商場多鎖定全客層型態的市場中，具有獨特的優勢，在桃園百家爭鳴的市場中仍具有相當競爭力。分析委託人提供2013~2017年營運資料，營業額、營運租金收入及營運淨利皆呈現上漲趨勢，相對地營運費用比呈逐步下降趨勢，顯示購物中心營運成效良好，對未來收益穩定性建構良好基礎。

就信託標的之租戶業種組合結構，固定租金租戶租金收入約占全年年租金約16.99%，抽成租金業種約占全年年租金83.01%，顯示信託標的主要租金收入來源以抽成租金承租戶為主。而核心性業種抽成租金收入約占40.9%，顯示核心性業種對信託標的抽成租金收益部份可提供相對穩定租金貢獻度。

此外信託標的針對營業面積需求較小且替代性高之業種採取租期較短、營業額抽成之形式，於市場熱絡時可創造較高額之租金收益，即便市場消費力減退，短期租約櫃位可立即做出租金或面積之調整，將可確保營運之靈活性，而對於營業面積需求大或品牌忠誠度高之廠商簽訂包底抽成、固定租金等形式之中長期租約，除可降低商場之空置率，對購物人潮之維繫及租金收益亦具有正面影響，符合市場上百貨商場之營運規劃。

綜合上述市場面而言，信託標的理應具有穩定收益之空間，且兩家專業估價者對於信託標的之營業額看法與歷史營業額落差甚小，顯示專業估價者對信託標的之營業額及營運租金收入有一致樂觀看法，故對於所提供之估價報告書具有穩定收益之依據。

陸、獨立性聲明

本不動產估價師事務所及受託專家與委託單位、不動產所有權人及不動產證券化受託單位僅為單純之業務關係，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。

柒、專家簽章

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：(107)北市估證字第083號

『大都市國際中心』

信託財產收益穩定性之專家意見書

委　託　人：京城商業銀行股份有限公司

案　　號：REPro17030072

日　　期：西元二〇一八年二月二十八日

目　　錄

壹、 前言 3

一、 辦理依據及目的 3

二、 資料來源及作業假設 3

三、 評估架構及流程 4

貳、 市場性分析 5

一、 台北市辦公室市場分析 5

二、 信託標的市場性分析 10

三、 小結 12

參、標的租賃分析 13

一、建物特徵屬性分析 13

二、租賃現況分析 13

三、租戶結構分析 15

四、標的租賃歷史營運分析 17

五、到期日及續租分析 18

六、租約條款檢視 19

肆、市場租金分析 20

一、專業估價者市場租金分析 20

二、市場租金與契約租金差異分析 20

三、小結 21

伍、租金收益穩定性綜合結論 22

陸、獨立性聲明 23

柒、專家簽章 23

圖目錄

圖1-1　收益穩定性意見書分析架構圖..... 4
圖2-1　台北市辦公室市場分區圖..... 5
圖2-2　歷年台北市辦公室供給量示意圖..... 7
圖2-3　台北市全區及西區A、B及辦公大樓平均市場租金..... 8
圖2-4　台北市全區及西區A、B及辦公大樓空置率..... 9
圖2-5　西區商圈次分區劃分示意圖..... 10
圖2-6　標的全棟大樓租戶分析..... 12
圖3-1　信託標的承租戶產業別面積比重分析..... 16
圖3-2　信託標的承租戶產業別承租金額比重分析..... 16
圖3-3　信託標的2014~2016年營運資料..... 17
圖3-4　信託標的承租戶到期日分析..... 18

表目錄

表2-1　西區商圈代表性辦公大樓分析表..... 11
表3-1　信託標的辦公室租約分析..... 14
表3-2　信託標的車位租約分析..... 14
表3-3　台北市各行業辦公室租賃強度指數..... 15
表4-1　兩家專業估價者市場租金差異率分析..... 20
表4-2　市場租金與契約租金差異性分析表..... 21

壹、前言

一、辦理依據及目的

(一)辦理依據：

依據不動產證券化條例第三十一條第一項第四款與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。

(二)委託人及委託目的：

委 託 人：京城商業銀行股份有限公司

委託目的：對不動產投資信託標的『大都市國際中心』穩定收益表示意見

二、資料來源及作業假設

(一)資料來源：

本意見書係依下列提供之相關資料，並依據相關市場調查，進行分析及意見陳述：

1. 戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA1060225-1)。

2. 高力國際不動產估價師聯合事務所(以下簡稱高力)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：18-VA-1123-12-52-193-S-3)。

3. 依據京城商業銀行股份有限公司提供之資產信託標的租賃契約影本、相關營運及費用資料及委託人所提供之信託計畫等，有關租賃契約統計分析截止日至2018年2月28日止，宜請注意。

(二) 作業假設：

本意見書係接受京城商業銀行股份有限公司委託，於以下假設條件下進行分析及意見陳述：

1. 本意見書係以京城商業銀行股份有限公司所提供之標的基本資料及租約、收支之歷史營運資料及委託人所提供之證券化不動產估價報告書及信託計畫等資訊為依據，本公司不負責該資訊正確性義務。

2. 本意見書假設該勘估標的並無任何尚未被發現及隱藏之條件，進而影響不動產未來收益及價值。除非於意見書中另有聲明，本公司對於這些可能存在之危險因子不列入查估範圍內且不負相關責任。

三、評估架構及流程

信託標的為商業辦公大樓，以供出租辦公或營業空間獲取租金收入，屬收益型不動產。影響標的租金收入多寡，除標的收取之單位月租金高低外，租金收益之穩定性更是重要因素。

綜合上述觀點，本意見書先由探討台北市全區及西區辦公室市場，並評估信託標的市場性。另從信託標的之建物本身特徵屬性、租賃資料分析、租戶結構、租約到期及續約情形、相關租約條款等進行分析，瞭解信託標的現行租賃條件。最後以兩家專業估價者所評估市場租金及現行契約租金交叉比較，衡量契約租金與市場租金差異，當契約租金合於市場時承租人租約到期後之續約意願較強且租約期間違約風險將更形降低。

經由以上三大方向檢討以明瞭未來信託標的租金受益之穩定性，有關本意見之評估流程詳如圖1-1。

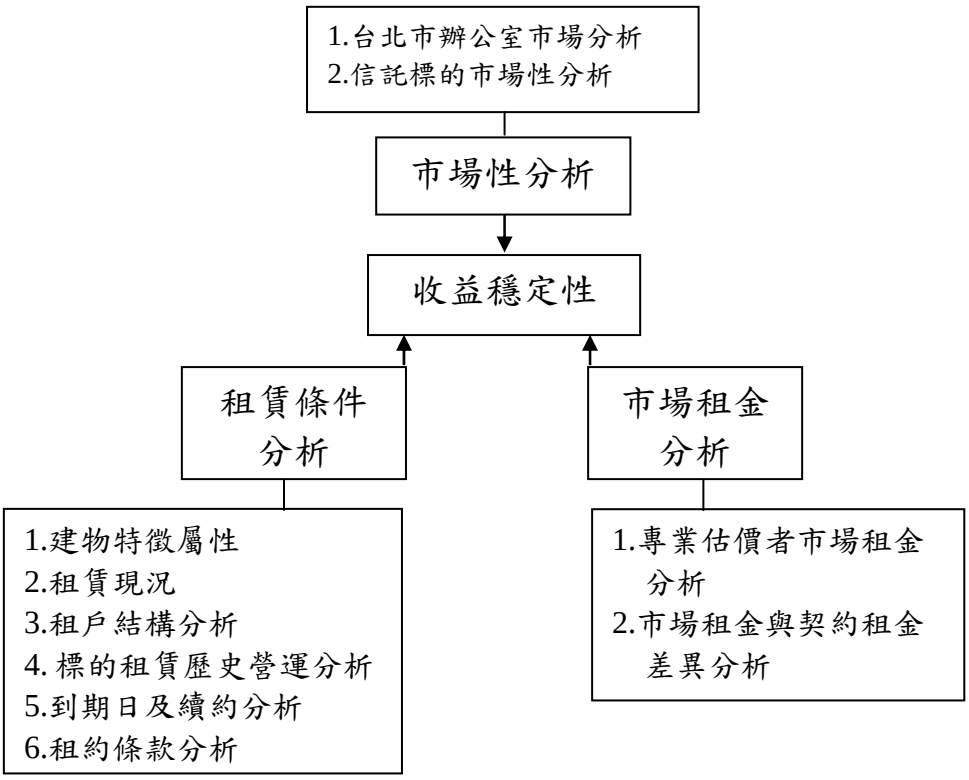


圖1-1　收益穩定性意見書分析架構圖

貳、市場性分析

標的「大都會國際中心」為位於台北市中正區羅斯福路二段之商業辦公大樓，以商圈劃分屬於台北市發展最早之辦公商圈。以下針對北市整體辦公商圈之劃分，分析並評估信託標的之市場性。

一、台北市辦公室市場分析

(一)台北市整體辦公商圈分布及分析

台北市為台灣首善之都，全國經濟及政治中心所在，商業活動頻繁。辦公室為商業活動集中下的產物，使台北市成為全國辦公室發展最為密集的地區，國內外知名企業選擇企業總部或辦公場所時，大多以台北辦公商圈為首要考量。依據瑞普國際物業對台北市辦公市場之分類，台北市目前有七大辦公商圈，包含西區，南京松江、南京復興、民生敦北、敦南、南京東路四五段及信義商圈。整體辦公商圈發展趨勢係由西向東發展，頂級之辦公樓多集中於信義商圈、民生敦北及敦南商圈，並分述如下。

圖2-1　台北市辦公室市場分區圖

1. 西區

站前西區位於台北市西邊，以中山北路與忠孝西路為主。該區域為台北市發展較早的辦公商圈，主要以台北車站為中心向外發展，以北至中山北路沿線，以西至中華路一段及西門町，以南至羅斯福路一~二段，以東至忠孝東路一~二段。

代表性大樓為：新光摩天大樓、崇聖大樓、新光中山大樓、台泥大樓。信託標的即位於此區之羅斯福路二段上、捷運古亭站出口旁。

2. 南京松江

南京松江商圈以南京東路一段至二段、松江路為商圈主軸。因銀行林立，本商圈過去有台北華爾街之稱。辦公大樓主要於民國70~80年興建，區域內以B級辦公大樓及C級辦公大樓為主，主要進駐業種為貿易、金融、旅行社及航空公司。代表性大樓為：盛香堂大樓、帝國大廈、台肥大樓、聯邦育樂大樓等。

3. 南京復興

南京復興商圈屬於較早發展之辦公商圈，其辦公大樓主要分布於南京東路、復興北路與建國北路沿線。本區域為開發較早之商業區，多以屋齡超過20年之中古辦公大樓、並以B辦及C辦為主，主要進駐業種為金融業及傳統公司行號。代表性大樓為：揚昇商業大樓、世界通商金融中心、大同大樓、惠普大樓等。

4. 民生敦北

民生敦北辦公商圈區域內有優美之綠化環境及林蔭大道，以及周邊生活機能完善，因此吸引許多的外商及著名企業進駐該區之辦公大樓；區內亦有捷運文湖線，交通便利，為台北市三大頂級辦公商圈之一。代表性大樓為：宏泰世紀大樓、宏國大樓、台北金融中心、聯邦大樓、大陸工程民生大樓等。

5. 敦南

敦南商圈辦公室主要集中於敦化南路、仁愛路及復興南路等主要幹道之沿線區域，以敦化南路與仁愛路的林蔭大道以及許多品質佳、外觀宏偉的辦公大樓著稱，吸引許多外商與上市櫃公司的青睞。代表性大樓為：遠企大樓、大陸工程敦南大樓、敦南摩天大樓、凌雲通商大樓、國泰人壽敦南大樓等。

6. 南京東路四五段

南京四、五段商圈以南京東路四、五段為主軸擴及鄰近區域，本商圈辦公大樓大多於民國70~80年興建，區內以B級辦公大樓及C級辦公大樓為主，主要進駐業種為金融業及傳統公司行號。代表性大樓為：中央商業大樓、前瞻21金融大樓、中華開發大樓等。

7. 信義商圈

信義商圈主要分為信義計畫專用區及基隆路兩側地區，信義計畫專用區內有臺北市政府、世貿展覽館及市府轉運站等重大公共設施，以及台灣最高大樓「台北101」等地標。區域以台北市政府為中心，周遭以高級辦公大樓、旅館業及百貨

公司為主，區域規劃完善，金控財團皆於此地設點，辦公室以管理規劃完善之A級辦公大樓為主；基隆路兩側地區之辦公室則多以B~C辦為主。代表性大樓為：台北101大樓、華新麗華大樓、克緹國際大樓、國泰A3置地廣場、統一國際大樓、遠雄國際金融中心等。

（二）台北市辦公室市場供需情形

1. 近年辦公室新增供給情形

供給方面，台北市辦公室近5年之新進入市場之辦公大樓有信義商圈內之遠雄金融中心、台北文創大樓，南京松江商圈的將捷國際商業大樓及西區商圈之臺灣人壽金融總部大樓等。2014年第2季有聯邦松江大樓完工，約增加14,000坪供給；第3季有宏盛國際金融中心完工，約增加13,900坪供給；第4季則有華南銀行總部大樓、富邦人壽敦南大樓完工，分別增加15,000(多數自用，僅2,500坪釋出)與6,400坪供給。2015年完工的大樓有國泰置地大樓約增加25,833坪供給、合庫銀行總行大樓約增加18,117坪供給。另皇翔建設於捷運中山站之聯合開發案已於2016年底完工，等待與台北市政府完成權利分配之後，將於西區增加約4,100坪辦公室供給，2018年1月底信義計畫區內之南山廣場完工，增加約35,000坪辦公室供給；未來供給方面，基泰建設於忠孝東路一段新建之辦公大樓預計於2018年完工，將增加約4,300坪供給；2018年則有位於中山區之國泰民生建國大樓完工，增加約10,708坪之新供給，以及位於信義區之聯合報大樓將增加12,500坪辦公室新供給；台北大巨蛋B棟之10,220坪辦公室則因為受停工影響，尚不確定何時會完工進入市場。預計2018年較大之新增供給對市場影響有待進一步觀察。

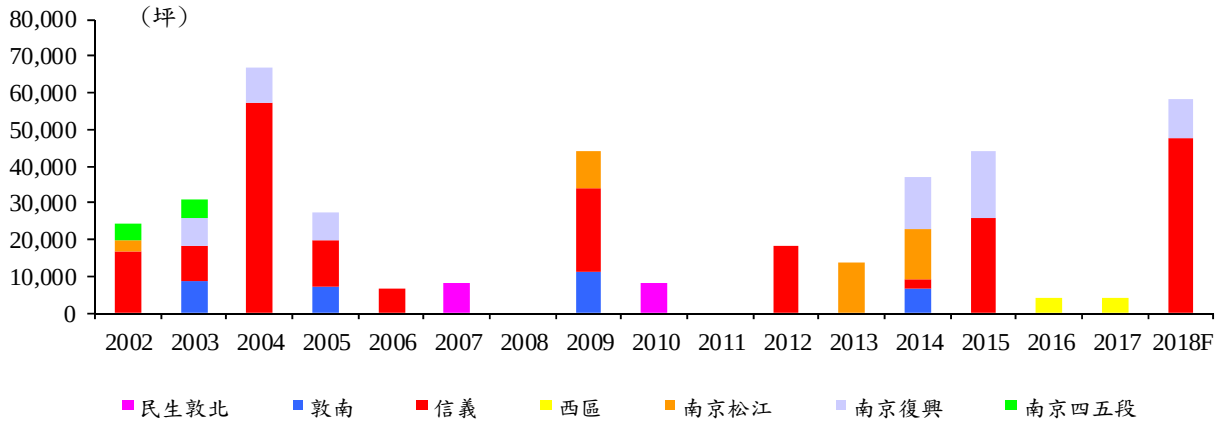


圖2-2　歷年臺北市辦公室供給量示意圖

2. 辦公室租金水準分析

依據本事務所調查台北市全區及西區商圈自2011年第一季至2017年第四季辦公室市場租金水準，如下圖所示，於A級辦公大樓方面，台北市全區A辦平均租金水準約在2,500~2,700元/坪/月之間，呈現微幅成長趨勢，而西區A辦平均租金水準則維持在約2,100元/坪/月之間，呈現穩定情況並無太大變動；於B級辦公大樓方面，台北市全區與西區商圈之B辦平均租金水準亦無呈現太大變動，台北市全區B辦平均租金水準約在1,650~1,750元/坪/月之間，而西區商圈B辦平均租金水準約在1,750 ~1,800元/坪/月之間，略高於台北市全區B辦之租金水準。整體而言，近年來台北市全區與西區之A、B辦平均市場租金水準均呈現穩定之狀態。

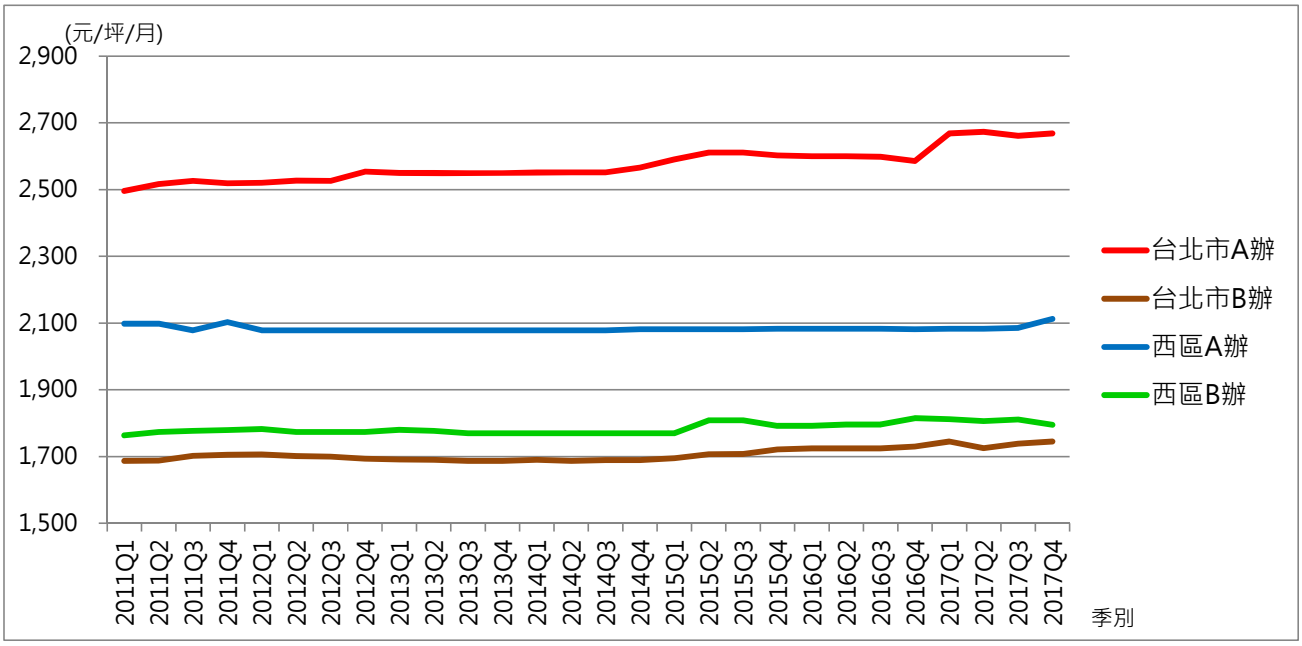


圖2-3　台北市全區及西區A、B級辦公大樓平均市場租金

3. 辦公室空置率分析

依據本事務所調查台北市全區及西區商圈自2011年第一季至2017年第四季辦公室市場租金水準，如下圖所示，於A級辦公大樓方面，台北市全區A辦大樓空置率於2011年第一季約13%，至2015年第一季降至約7%，但因2015年有新A級辦公大樓完工造成新供給，使2015年第三季至2016年第三季台北市全區A辦大樓空置率上升至約9~11%，但至2017年第四季已回降至約7~8%左右。西區商圈之A辦大樓空置率，除因部分A辦大樓因租戶搬遷之原因，在2015第一季及2016年第一季空置率分別上升至約7.4%及8.6%外，多數時間則維持在約4~6%之間；2017年第一季至第四季又有陸續去化，空置率降至1.8%~3%之間。

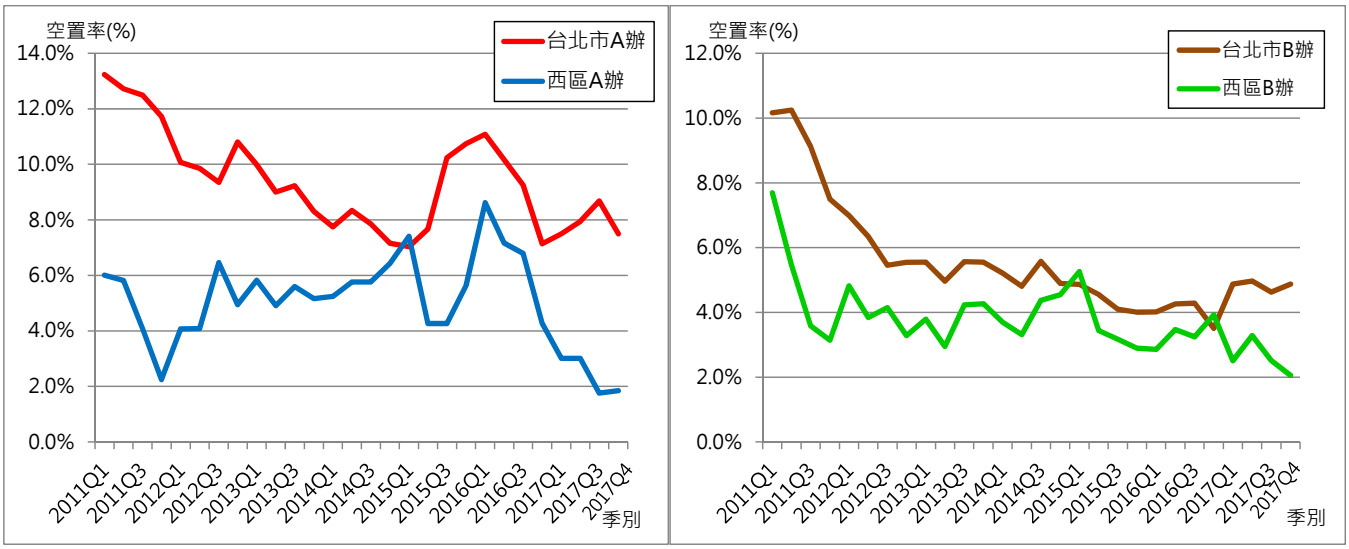


圖2-4　台北市全區及西區A、B級辦公大樓空置率

於B級辦公大樓方面，台北市全區與西區商圈之B辦大樓空置率自2011~2012年間快速下降，而自2013年至2017年第四季時，台北市全區B辦大樓空置率約在4~5%之間，西區B辦大樓空置率則約在2 ~4%之間，略低於台北市全區B辦大樓空置率。

4. 小結

觀察台北市之辦公市場，近年來均陸續有全新辦公大樓完工進入市場，且多為A級辦公大樓，但是A級辦公大樓之空置率則是呈現下降趨勢，即使因為新增供給之原因造成短期空置率上升，也會在1~2季內陸續去化，而市場租金則呈現微幅成長之情形，因新加入之供給皆為全新辦公大樓，租金會略高於市場平均值，整體而言，辦公市場呈現穩定發展。長期以來，台北市A辦客戶群中，外商係佔有相當之比重，但由於全球金融風暴下過去能負擔較高租金跨國企業及金融財務機構的承租能力減弱，為了減少租金負擔僅能選擇退租部分辦公面積或搬遷至租金水準較低的地區。租金水準相較信義計畫區及敦南商圈而言屬相對較低，使得西區的辦公室需求呈現相對穩定的狀態，空置率較台北市整體相對低。

而B辦市場之部分，因已難有新增供給，空置率變動之主要原因多為原租戶有搬遷至更高等級辦公室之需求，但整體而言市場租金水準及空置率仍維持穩定之情況，顯見台北市之B辦市場已發展至成熟之階段，若無結構性因素帶來之影響(如2003年之SARS風暴、2008年金融風暴)，整體而言台北市全區以及西區之B辦市場將維持穩健之發展。

二、信託標的市場性分析

(一)西區辦公市場分析

1. 辦公市場發展概況

本案標的位於台北市中正區，位於台北市西南側，為台北市區較早開發的區域，也是台北都會區的核心。除了首都核心的博愛特區與中央政府機關多座落於此區外，加上本區內的台北車站為全國最大交通樞紐，確立其政經及交通中樞的地位。西區商圈範圍橫跨中正區、大同區、中山區、大安區及萬華區之部分區域，因西區商圈幅員廣大，又可將其分為數個次商圈，包含中山北路及承德路兩側地區、站前地區、西門地區、忠孝東路兩側地區、羅斯福路兩側地區等五個地區，其劃分範圍大致如下圖所示，標的位置則位於羅斯福路兩側地區。

西區商圈內之代表性辦公大樓如中山北路二段之新光中山大樓、台壽金融總部大樓；位於忠孝西路一段之新光摩天大樓、崇聖大樓；及位於忠孝東路二段之金融中心，根據本所調查之市場租金水準約在2,000~2,200元/坪/月之間。而與本案標的之等級、租金水準相近之辦公大樓，亦多位於中山北路、承德路兩側地區、站前地區和忠孝東路兩側地區，租金水準則介於1,900~ 2,100元/坪/月之間，西門地區及羅斯福路兩側地區則較少有與本案標的等級或租金水準接近之辦公大樓。西區代表性辦公大樓之租金及空置情況祥如下表所示。

圖2-5　西區商圈次分區劃分示意圖

西門地區之辦公大樓多座落於衡陽路及中華路一段上，但因西門町之發展以西門徒步區為中心，商業型態多為零售、商場及旅館為主，管理維護較佳之辦公大樓並不多。而羅斯福路兩側地區主要為捷運新店線中正紀念堂站至公館站沿線所形成之區域商圈，羅斯福路一段地區多為政府機關之辦公服務大樓，如財政部、中央銀行、勞保局、中正區公所…等，羅斯福路二~四段建物型態則多以住宅大樓及住辦混合大樓為主，純辦公大樓亦不多，聚集產業則以服務業、網路資

訊及通訊傳播業為主。鄰近本案標的之辦公大樓有位於和平西路一段上之力麒中正大樓，市場租金水準約為1,700~1,800元/坪/月。

表2-1　西區商圈代表性辦公大樓分析表

辦公大樓	位置	辦公大樓量體(坪)	屋齡(年)	2017Q4市場租金(元/坪/月)
新光中山大樓	中山北路、承德路兩側地區	6,470	26.3	2,000~2,200
台壽金融總部大樓		5,316	5.0	2,000~2,200
嘉新大樓		5,990	19.7	2,000~2,100
崇聖大樓	站前地區	8,381	26.9	1,900~2,000
新光摩天大樓		26,787	24.0	2,050~2,250
國泰襄陽大樓		2,897	40.3	1,950~2,050
富邦城中大樓		4,244	40.1	1,900~2,000
海華金融中心	忠孝東路兩側地區	1,855	24.7	2,250~2,350
福記大樓		2,865	19.9	1,900~2,000
杏林新生大樓		2,300	13.0	1,900~2,000
富邦杭州大樓		1,300	14.8	1,800~1,900
世紀羅浮大樓	西門地區	7,900	14.8	1,700~1,900
大都市國際中心	羅斯福路兩側地區	13,579	21.8	2,050~2,200
力騏中正大樓		2,000	16.3	1,700~1,800

資料來源：本事務所調查整理。

2. 標的個別情況分析

標的大樓名稱為『大都市國際中心』，位於中正區羅斯福路二段上，基地興建辦公商業大樓及三層樓透天店面各一棟，本次評估內容為辦公商業大樓之10F及12F共5戶辦公室及5個坡道平面車位，建物屋齡約22年。建物外牆主要以玻璃帷幕、石材為主，結構為地上26層、地下4層之鋼骨混凝土造建物，地下室部分主要提供作停車場使用，地上1~26層以供店面及辦公使用。樓上層單層規劃為一層4戶，面積各為103.00坪、135.00坪、157.28坪及177.77坪等4種戶別，使照登載樓高為3.6公尺。各戶辦公室形狀近長方形，格局尚屬方整，因建物規劃戶數單純，空間使用彈性大。

大樓等級優劣，除受基地規模大小、建築規劃量體、單層面積等因素影響外，承租戶亦為重要影響因素，故本所亦針對「大都市國際中心」全棟大樓之承租戶進一步分析如下。

調查標的現況進駐租戶之產業類別情況，以「專業、科學及技術服務業」、及「金融、保險業」為最大宗，分別佔約35.8%及32%，合計已達68%；其中「專業、科學及技術服務業」中又以網路及軟體資訊服務業為大宗，「金融、保險業」中則以證券期貨業為大宗。整體而言，整棟大樓進駐租戶之業種單純，不易造成大樓管理維護之不便。

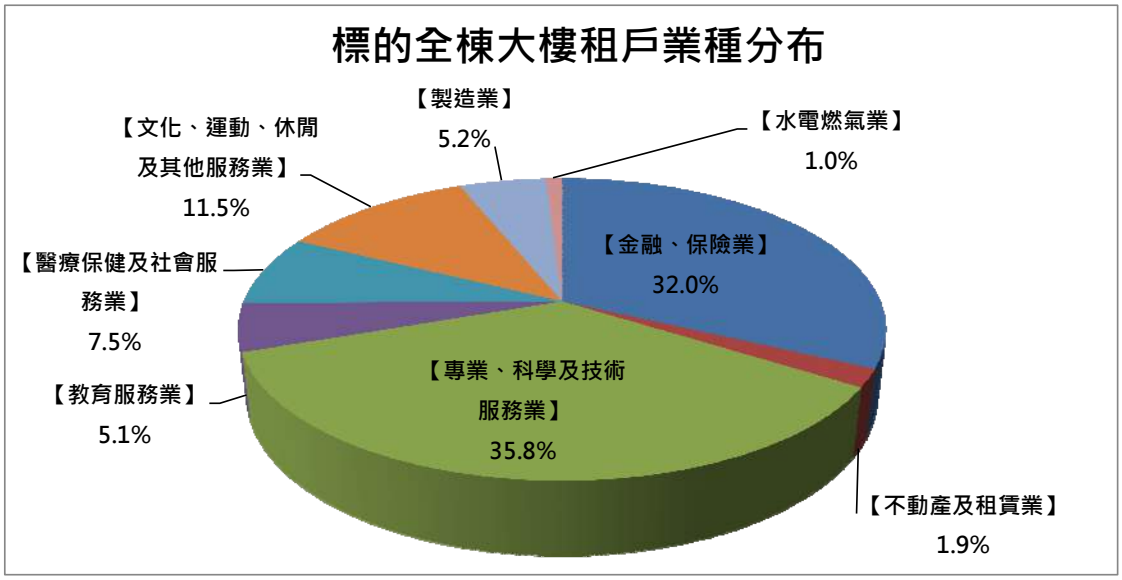


圖2-6　標的全棟大樓租戶分析

本案信託標的為辦公大樓之10F及12F共5戶辦公室及地下室五個坡道平面停車位，管理維護較單純，一層四戶產品採光性尚佳，近鄰地區內少有可替代性之辦公室產品。就目前進駐租戶及未來預計進駐租戶為證券期貨業及網路資訊業，皆屬於租賃強度指數高之業種，提供辦公室之未來收益穩定性佳。

三、小結

標的「大都市國際中心」為位於西區辦公商圈，次商圈屬於羅斯福路兩側地區。以標的所屬之地區而言，區域商業成熟度高，區內與勘估標的同級之辦公大樓較少，其辦公大樓管理及維護亦有相當水準。此外，本區受惠五鐵共構及機場捷運線通車，交通便利性大增。故中長期而言，本區之發展應保持審慎樂觀看待，空置率未來應保持穩定或微幅下降趨勢，而租金水準則能維持平穩。

參、標的租賃分析

一、建物特徵屬性分析

勘估標的大樓名稱為「大都市國際中心」，位於台北市中正區羅斯福路二段上，基地面積為1,046.64坪，土地使用分區為第三種商業區(原屬商二)，地上興建店面辦公大樓一棟，本次評估內容為標的10F及12F之5戶辦公室及地下室5個車位，建物屋齡約21.08年，外牆主要以玻璃帷幕、石材為主，結構為地上26層、地下4層之鋼筋混凝土造建物，地下室部分主要提供作停車場使用，地上1~26層以供店面及辦公使用。

樓上層單層規劃一層4戶，梯間及衛生設備等公設位於各層之中間後側，並設置3部客梯。各戶面積分別約為177.77坪、135.00坪、157.28坪及103.00坪，形狀近長方形，格局尚屬方整，且因勘估標的為一層4戶產品，視野及採光佳，使照登記樓層高度為3.6公尺。因建物規劃戶數單純，空間使用彈性大。

二、租賃現況分析

信託標的為「大都市國際中心」辦公大樓10F共3戶及12F共2戶，以及地下室5個車位等，目前均出租中，主要承租戶共有2家，租約依性質可分為兩大項，包括辦公室及車位，辦公室相關租約條件整理於表3-1。

停車位部分實際可承租車位數共計5個車位，皆分佈於地下三樓，主要開放給辦公室租戶承租。經本所整理相關停車位租約，目前已出租車位數為5個，租期到期日分別從2018/5/31~2019/2/28，剩餘租期分別為3個月~1年，停車位平均剩餘租期約9.6個月，平均車位租金為7,619元/個/月，相關租約條件整理於表3-2。

表3-1　信託標的辦公室租約分析

樓層	契約面積（坪）	契約月租金(元/月)(未稅)	退租相關規定	押金（月）	分析			
					租賃期	承租面積占已承租總面積比例	月租金占租金總額比例	平均租金（元/坪/月）
10F	335.05	689,246	租賃期限未滿，一方擬解約時，應於4個月前通知對方，並以4個月租金作為對方之損失賠償金。	2.92	2.0 年	45.86%	45.93%	2,057
10F	135.30	278,331	租賃期限未滿，一方擬解約時，應於4個月前通知對方，並以4個月租金作為對方之損失賠償金。	2.92	2.0 年	18.52%	18.55%	2,057
12F	260.28	532,954	租賃期限未滿，一方擬解約時，應於3個月前通知對方，並以1個月租金作為對方之損失賠償金，但因政府法令或其他不可歸責於甲方之事由限制甲方營業之內容、地點致甲方提前終止本租約，或甲方承租期滿3年，則甲方可免支付乙方之損失賠償金。	2.93	5.0 年	35.62%	35.52%	2,048

註1：租約期滿時，承租人均有優先續租權，無論續租與否均應於4~6個月內書面預告出租人；承租人如欲續租應徵得出租人之同意續租並重新簽訂契約同意調整租金。

表3-2　信託標的停車位租約分析

樓層	車位個數（個）	契約月租金(元/月)(未稅)	退租相關規定	押金（月）	分析			
					租賃期	承租車位數占已承租總車位數比例	月租金占租金總額比例	平均租金（元/個/月）
B3	1	8,095	一方擬提前終止租約時，應於一個月前通知對方，雙方互不負賠償責任。	2.10	1.0 年	20%	21.25%	8,095
B3	1	7,619	一方擬提前終止租約時，應於一個月前通知對方，雙方互不負賠償責任。	2.10	1.0 年	20%	20.00%	7,619
B3	1	7,619	一方擬提前終止租約時，應於一個月前通知對方，雙方互不負賠償責任。	2.10	1.0 年	20%	20.00%	7,619
B3	1	7,143	任一方擬提前終止租約時，應於一個月前通知對方，雙方互不負賠償責任。	2.10	1.0 年	20%	18.75%	7,143
B3	1	7,619	一方擬提前終止租約時，應於一個月前通知對方，雙方互不負賠償責任。	2.10	1.0 年	20%	20.00%	7,619

三、租戶結構分析

(一)租賃強度指數

Hess and Liang(2003)指出法人機構投資辦公室，除考慮資產等級、屋齡、規模外，辦公大樓的現金流量與投資風險視租戶組合(tenant mix)與行業組合(industry mix)而定，並利用辦公室租賃強度指數(lease intensity index)評估各種行業對辦公空間需求，租賃強度指數高之業種，辦公空間需求較大，較能快速吸收新出現空置坪數，使辦公大樓空置率保持較低水準，該業種租戶承租穩定性較高，讓投資人資金收益更具穩定性。

張金鶚與曾翊瑋(2006)於『租戶結構對辦公大樓租金收益穩定性之影響』中，實地調查台北市主要辦公商圈中90棟辦公大樓作為樣本空間，參照Hess and Liang (2003)提出之租賃強度指數方法重新計算台北市各種行業辦公室需求。經由租賃強度指數分析可知，「金融及保險業」、「專業、科學及技術服務業」、「不動產及租賃業」等業種為台北市辦公室租賃強度最高的行業，當辦公大樓之承租戶屬前述之三種行業比愈高時，大樓之空置率將較低，投資人租金收益較穩定。

表3-3　台北市各行業辦公室租賃強度指數

行業別	辦公室承租空間比例(90棟大樓)	2003年台北市各行業從業人口比例 註1	租賃強度指數 註2 (Lease Intensity Index)
農、林、魚、牧業	-	0.40%	-
礦業及土石採取業	-	-	-
製造業	8.39%	13.80%	0.61
水電燃氣業	0.07%	0.50%	0.14
營造業	3.63%	5.20%	0.70
批發及零售業	20.35%	24.50%	0.83
住宿及餐飲業	0.77%	5.90%	0.13
運輸倉儲及通信業	2.22%	7.20%	0.31
金融及保險業	35.81%	8.20%	4.37
不動產及租賃業	2.25%	1.00%	2.25
專業、科學及技術服務業	17.05%	6.60%	2.58
教育服務業	0.16%	7.50%	0.02
醫療保健及社會服務業	0.24%	4.10%	0.06
文化、運動及休閒服務業	3.98%	3.20%	1.24
其他服務業	2.40%	6.80%	0.35
公共行政	2.69%	5.10%	0.53
合計	100.00%	100.00%	

資料來源：曾翊瑋(2006)於『租戶結構對辦公大樓租金收益穩定性之影響-兼論辦公大樓投資組合分析』碩士輪文

註1:各行業雇用員工比例資料使用台北市政府主計處公佈之2003年台北市就業人口行業統計-各行業從業人口比例

註2:租賃強度指數=某行業辦公室承租空間比例(%) / 某行業雇用員工比例

(二)產業別結構分析

信託標的承租戶若依照行業別分類，租戶中屬「專業、科學及技術服務業」面積比重佔64.38%，屬「金融及保險業」面積比重佔35.62%；租金比重則分別為64.62%及35.38%，顯示信託標的中之租戶組合結構均為租賃強度指數高之行業，因以上行業對於辦公空間需求較大，對於標的未來租金收益將能提供更穩定支撐。

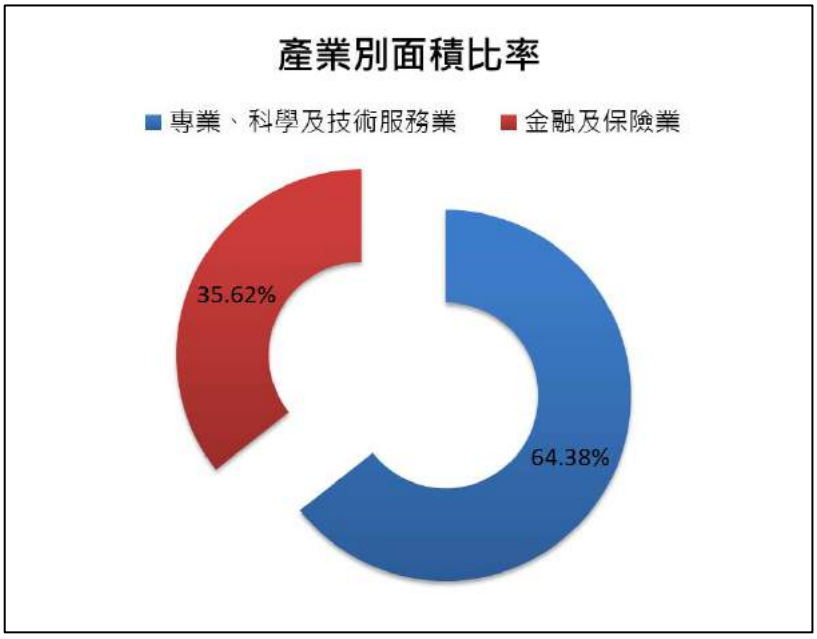


圖3-1　信託標的承租戶產業別面積比重分析

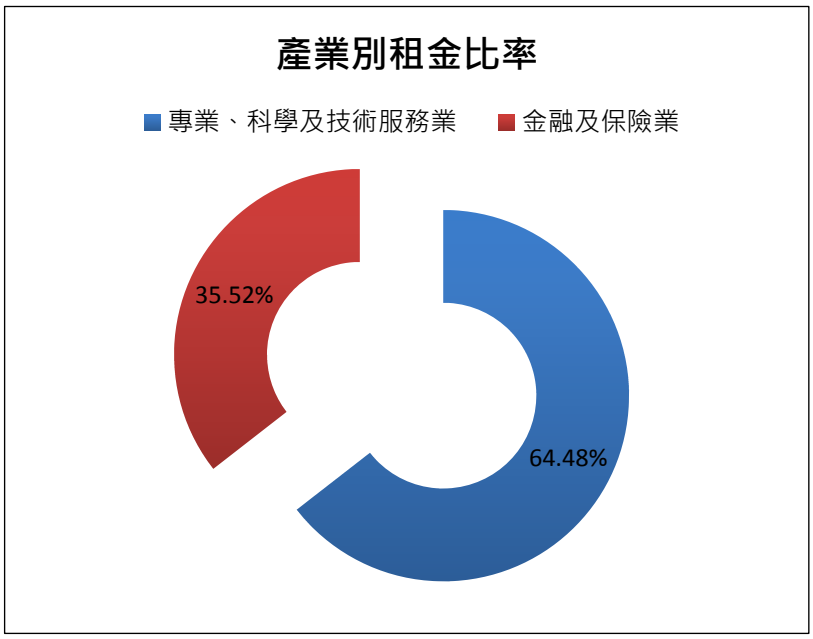


圖3-2　信託標的承租戶產業別承租金額比重分析

四、標的租賃歷史營運分析

依據委託人提供『大都市國際中心』2015~2017年營運資料如下圖，營運總收入主要為辦公室、停車場租金及押金利息等，2015~2017年自1,781萬元微升至1,848萬元；營運費用主要包括地價稅、房屋稅、保險費、修繕費、管理費等，2015~2017年分別約為120、159及125萬元，因此此三年營運淨利約為1,662、1,646及1,724萬元，另外觀察此三年營運費用比均在10%以下，整體而言顯示標的在穩定的租金收入且營運費用控制在一定比例下，預期營運淨利將維持穩定的水準。

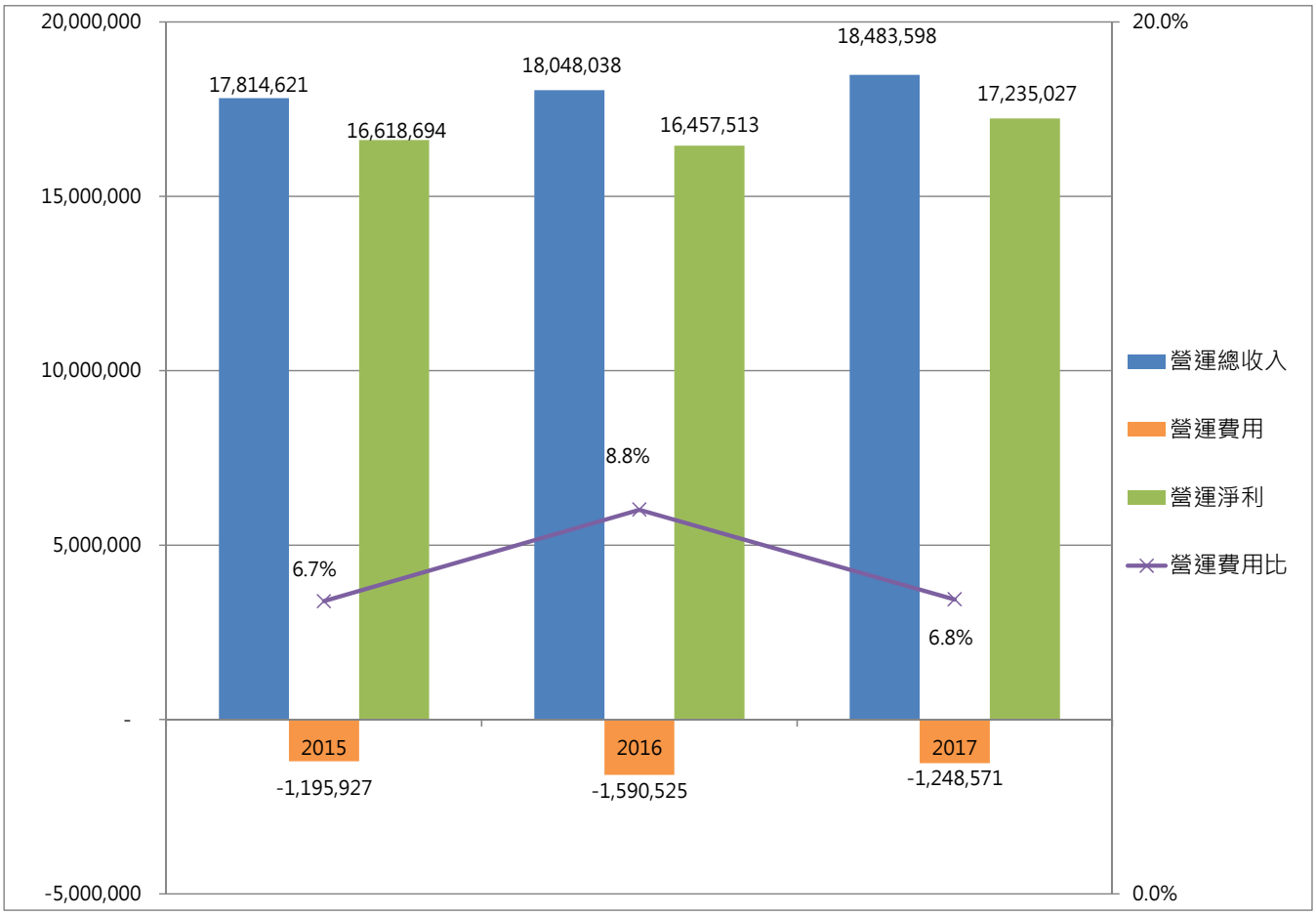


圖3-3　信託標的2015~2017年營運資料

五、到期日及續租分析

(一)租約到期日分析

一般而言辦公室租約多屬中短期租賃契約，租賃期間多介於2~5年間，相較中長期之租約較為少見，主因為企業經營中短期之風險控管、營運展望較易掌握，加上國內企業規模以中小企業為主，故國內租期訂定更有此現象產生，由以上現象造成相對租約集中某一時點之機率亦將大增。

依據信託機構提供之租賃契約內容得知，信託標的租約將於2018~2022年陸續到期，2018年8月將有470.35坪承租面積租約到期，可能面臨到期部份承租戶不續約情事發生；而另一戶承租面積260.28坪租期則至2022年5月才到期，收入相對穩定。

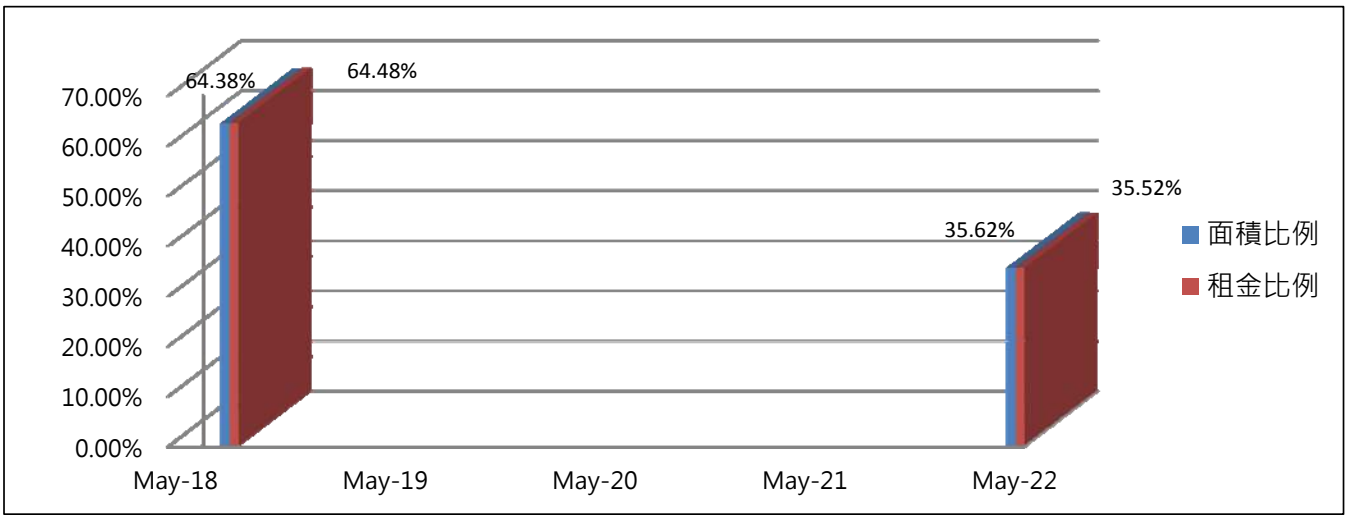


圖3-4　信託標的承租戶到期日分析

(二)續租分析

評估租金收益穩定性時，除考量租約到期日是否過度集中現象外，並應針對租戶歷史續租紀錄檢討租戶承租穩定性。依據信託機構提供之歷史營運資料顯示，目前承租十樓之承租戶曾經有完成續租，租約年期為2年；而目前承租十二樓之現有租約租期至2022年5月。故以承租戶之續租歷史紀錄而言，信託標的之租金收益雖有到期解約之風險，因而造成租金收益穩定性之波動，但就現有租戶之業種、租賃強度及過去之租約年期等情況進行分析，2018年8月租約到期時續租之可能性高，信託標的之收入來源應可維持一定之穩定性。

六、租約條款檢視

有時經濟面產生重大變動，可能引起租戶無法付租，造成辦公大樓空置率陡昇，故契約內容之訂定是否合理及嚴謹，對於租約期間租戶因外在因素變化，導致無法依合約內容支付租金之相關性極高，對出租人是否有相當之保障，並將損失降至最低亦有關連。以下將針對信託機構提供之租賃契約，檢視重要條文內容，是否保障信託標的收益穩定性。

(一)押金

審視委託人提供之租約內容，保證金為保障租約期間有無造成業主相關損失或因無法履行合約內容，先行提供一筆金額予業主保留，待租約期滿無任何債務牽涉，無息退還與承租人。該筆保證金除保障出租人權益，且可於租期間利用保證金進行相關低風險高變現性之投資或孳息，故該筆款項愈大，對於收益之保障性愈高。

信託標的範圍內之租約中有關保證金，均達月租金之2.9~3倍左右，與目前市場上租約一般要求保證金為2~3個月租金收入相同，符合目前市場慣例。

(二)違約賠償

信託標的範圍內之租約中有關退租規定，大部分規定「租賃期限未滿，一方擬解約時，根據不同租約，應於3~4個月前書面通知對方，並以0~4個月租金作為對方之損失賠償金」，對於信託標的之未來收益提供更穩定保障。

肆、市場租金分析

一、專業估價者市場租金分析

兩家專業估價者於信託標的市場租金看法上，由於契約租金之訂定範圍為10F及12F共五戶辦公室，平均租金水準差異率為7.20%，停車位租金水準差異率為6.45%，故兩位專業估價者對於信託標的潛在總經濟租金收入差異不大。

市場租金應考量扣除空置損失後之有效總收入，故專業估價業者對於信託標的空置率之評估，應納入市場租金之討論。高力對於整體市場空置率以5%評估，戴德梁行對於標的整體市場空置率以7%評估。整體而言，兩家專業估價者對於信託標的閒置損失佔總收入比率之看法差異亦不大。

表4-1　兩家專業估價者市場租金差異率分析

信託標的	高力	戴德梁行	兩家專業估價者市場價格差異率(%)
10F及12F共5戶辦公室（元/坪/月）	2,219	2,065	7.20%
停車位（元/個/月）	8,000	7,500	6.45%
空置率	5.0%	7.0%	

註1:兩家專業估價者市場價格差異率(%)＝(A專業估價者市場單位月租金-契約單位月租金)/【(A專業估價者市場單位月租金+契約單位月租金)/2】

二、市場租金與契約租金差異分析

再行將兩家專業估價者市場租金與契約租金比較，兩家專業估價者評估之市場租金與契約租金差異不大，其差異率高力為7.73%、戴德梁行為0.53%；停車位部分，兩家專業估價者評估估市場租金與契約租金之差異率，高力為4.88%、戴德梁行為-1.57%。整體而言，兩家專業估價間之平均市場租金價格差異率在6~8%之間；就專業估價者對於租金水準認定，高力相對於市場租金之價格較為樂觀，而戴德梁行對於市場租金之認定則較接近於契約租金。

表4-2　市場租金與契約租金差異性分析表

信託標的-產品別	高力	戴德梁行	契約租金	兩家專業估價者市場價格差異率(%)	高力市場租金與契約租金之差異率(%)	戴德梁行市場租金與契約租金之差異率(%)
10F及12F共5戶辦公室（元/坪/月）	2,219	2,065	2,054	7.20%	7.73%	0.53%
停車位（元/個/月）	8,000	7,500	7,619	6.45%	4.88%	-1.57%

註1：兩家專業估價者市場價格差異率(%)＝(A專業估價者市場單位月租金-契約單位月租金)/【(A專業估價者市場單位月租金+契約單位月租金)/2】

註2：契約單位月租金計算以租賃面積為評估基準

註3：停車位之契約租金以2018年2月份仍在租之停車位契約為評估基準

三、小結

經以上檢討，兩家專業估價者對於市場租金之看法，不論在辦公室或是停車位方面，高力對於市場租金之看法均較為樂觀，分別高於契約租金7.73%及4.88%；而戴德梁行對於市場租金之看法則接近於契約租金，辦公室部分略高於契約租金0.53%，停車位部分則略低於契約租金1.57%，顯示於契約期滿之後，信託標的應仍可以維持穩定之租金收益。

伍、租金收益穩定性綜合結論

標的為台北市西區商圈內、羅斯福路二段兩側次商圈之辦公大樓，辦公室規劃一層四戶，進出動線流暢，加上管理維護尚佳，相對區域內對於辦公室之潛在需求具有高度競爭性。從標的過去使用及租賃情況，目前信託標的之 5 戶辦公室及地下室 5 個車位均為滿租狀態。十樓之現承租人曾經有續租，辦公室租期為 2 年；十二樓之承租人已完成續租一次，目前租期為 5 年之長期租約；車位租期則多為 1 年。因 2 個承租人位於本棟辦公大樓其他樓層均尚有承租其他辦公空間及車位，降低未來搬遷之可能性，故展望未來標的之租金收入應可維持一定穩定收益。

另由租戶結構分析，發現標的內承租戶分屬不同產業，對於可能因產業衰退引起辦公室需求產生大改變，不致產生過度集中現象。並引進 Hess and Liang(2003)提出之「租賃強度指數」、張金鶚與曾翊瑋(2006)重新計算之「台北市各行業辦公室租賃強度指數」，將信託標的依其行業別分類，發現信託標的內之承租戶均屬於高租賃強度指數之業種，因以上行業對於辦公空間需求較大，對於標的未來租金收益將能提供更穩定支撐。

最後分析信託標的市場租金與契約租金差異，兩家專業估價者評估之辦公室年平均租金差異為 7.20%，而兩家專業估價者評估之辦公室年平均租金與現行契約產生收益之平均租金差異率則分別為 7.73%及 0.53%，停車位年平均租金與契約租金差異率則則分別為 4.88%及-1.57%，顯示兩家專業估價者對於租金水準認定雖有一定落差，但其與契約租金差異並不大，故評估於現行之契約到期之後，信託標的應仍有維持穩定之租金收益。

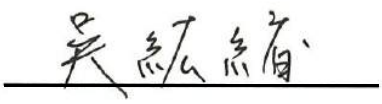
綜合上述市場面及信託標的本身租戶結構、歷史營運軌跡等檢討，信託財產應具有相對市場流通性，但仍需考量租約到期日之租約波動與修正風險，提前對信託標的進行補救措施及啟動應變機制。

陸、獨立性聲明

本不動產估價師事務所及受託專家與委託單位、不動產所有權人及不動產證券化受託單位僅為單純之業務關係，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。

柒、專家簽章

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：(107)北市估證字第083號

附件四　瑞普國際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

『台茂購物中心』

信託財產價格允當性之專家意見書

委　託　人：京城商業銀行股份有限公司

案　　號：REPro16120023

日　　期：西元二〇一八年二月二十八日

目　　錄

壹、前言 3
一、辦理依據及目的 3
二、資料來源及作業假設 3
三、評估架構及流程 4
貳、市場性分析 4
一、桃園地區大型商圈市場分析 5
二、信託標的市場性 9
參、估價過程重要因素檢視 14
一、估價報告內容及格式 14
二、成本價格 17
三、市場與歷史營業額差異分析 18
四、收益法費用比差異分析 18
五、折現率及期末處分收益資本化率分析 19
六、各方法價格與權重分析 20
肆、財務敏感度分析及情境分析 21
一、主要假設參數敏感度分析 21
二、情境分析 23
三、小結 24
伍、價格允當性綜合結論 25
陸、獨立性聲明 27
柒、專家簽章 27

圖目錄

圖 1、價格允當性意見書分析架構圖 4
圖 2、桃園地區零售商圈位置圖 5
圖 3、桃園捷運路線規劃圖 11
圖 4、桃園航空城特定區計畫範圍圖 12

表目錄

表 1、桃園市各百貨商場商圈現況及發展型態 6
表 2、估價報告內容檢視及意見陳述 15
表 3、戴德梁行土地比較法調整率及試算價格最大差異率分析 16
表 4、高力國際土地比較法調整率及試算價格最大差異率分析 16
表 5、兩家專業估價者成本價格差異率分析 17
表 6、市場與歷史有效營運總收入差異分析表 18
表 7、兩家專業估價者收益法費用項目分析表 19
表 8、折現率及期末處分收益資本化率分析表 19
表 9、各方法價格與權重分析表 20
表 10、兩家專業估價者折現現金流量分析法敏感度分析表 22
表 11、兩家專業估價者折現現金流量分析法雙變數情境分析表 24

壹、前言

一、辦理依據及目的

(一)辦理依據

依據不動產證券化條例第三十一條第一項第四款與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。

(二)委託人及委託目的

委 託 人：京城商業銀行股份有限公司

委託目的：對不動產投資信託標的『台茂購物中心』價格允當表示意見

二、資料來源及作業假設

(一)資料來源

本意見書係依下列提供之相關資料，並依據相關市場調查，進行分析及意見陳述：

1. 戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA1051231-1)。

2. 高力國際不動產估價師聯合事務所(以下簡稱高力國際)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：18-VA-1123-12-52-193-S-4)。

3. 依據京城商業銀行股份有限公司提供之資產信託標的租賃契約影本、相關營運等資料，有關租賃契約統計分析截止日至2018年2月28日止，宜請注意。

(二)作業假設

本意見書係接受京城商業銀行股份有限公司委託，於以下假設條件下進行分析及意見陳述：

1. 本意見書係以京城商業銀行股份有限公司所提供之標的基本資料及租約之歷史營運資料及委託人所提供之證券化不動產估價報告書等資訊為依據，本公司不負責該資訊正確性義務。

2. 本意見書假設該勘估標的並無任何尚未被發現及隱藏之條件，進而影響不動產未來收益及價值。除非於意見書中另有聲明，本公司對於這些可能存在之危險因子不列入查估範圍內且不負相關責任。

三、評估架構及流程

本意見書主要針對兩家專業估價者出具之估價報告書，分析評估信託標的之不動產價格及市場性是否允當，因影響不動產價格因素除標的本身條件外，整體大環境及所在市場變化皆會對不動產產生直接或間接影響。

綜合上述觀點，本意見書先探討桃園百貨公司市場分析，評估信託標的市場性。再行針對專業估價者出具之不動產估價報告，分析其價格形成之過程、方法及相關因素，是否合法、合理。最後針對影響現金流量分析法之主要參數進行敏感性分析及雙變數情境分析，檢討樂觀或悲觀情境下不動產價值之合理區間。有關本意見之評估流程詳如下圖。

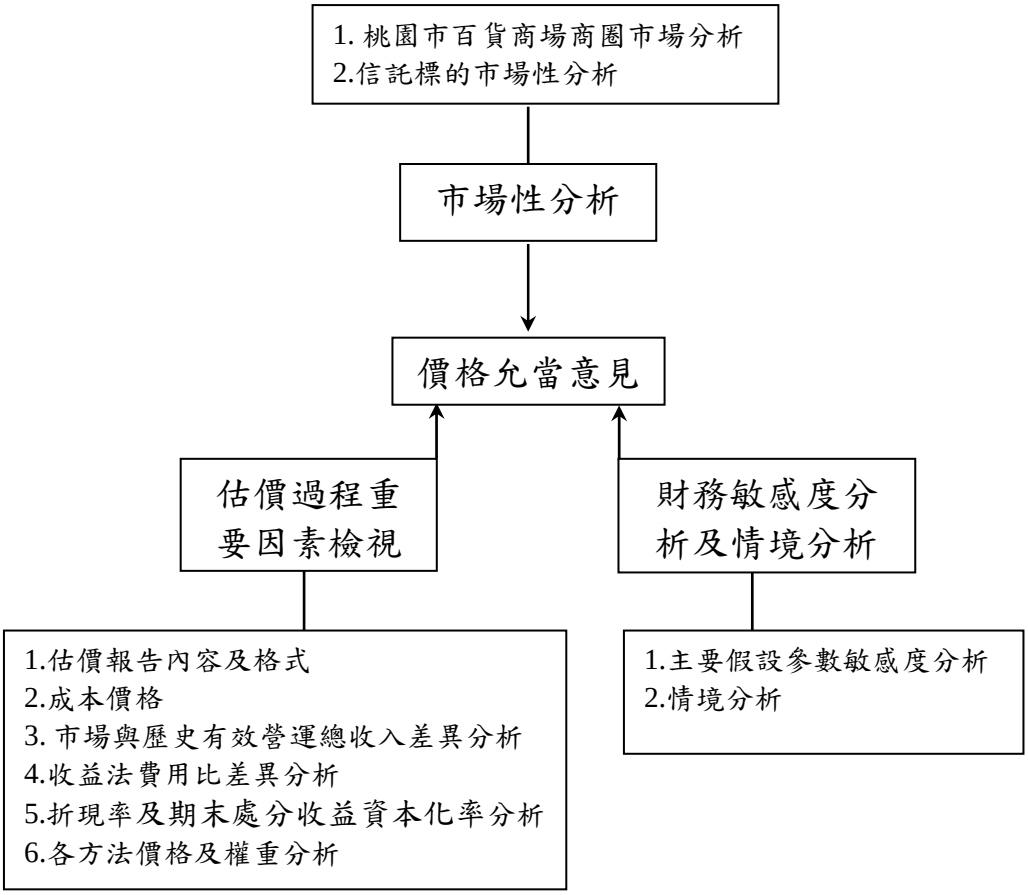


圖 1、價格允當性意見書分析架構圖

貳、市場性分析

一、桃園地區大型商圈市場分析

以桃園地區的都市發展歷程而言，早期主要以重工業發展聞名，工作人口由外縣市藉由鐵路及公路移入，形成市區發展主要集中於鐵路沿線的現象，其中又以現今之桃園火車站及中壢火車站所屬之桃園區與中壢區人口最為密集、零售業較為發達。隨著台灣經濟發展、重大交通建設及新興重劃區之興闢，加上舊市區狹小無法容納與日俱增的人口，市區範圍逐漸向外擴展。本事務所依目前主要大型零售業分布狀況，將桃園地區零售商圈歸類如下圖2，並根據下述各商圈之特性及發展現況，並就各商圈主要路段之沿街店面租金水準商業型態等，整理如下表1所示：

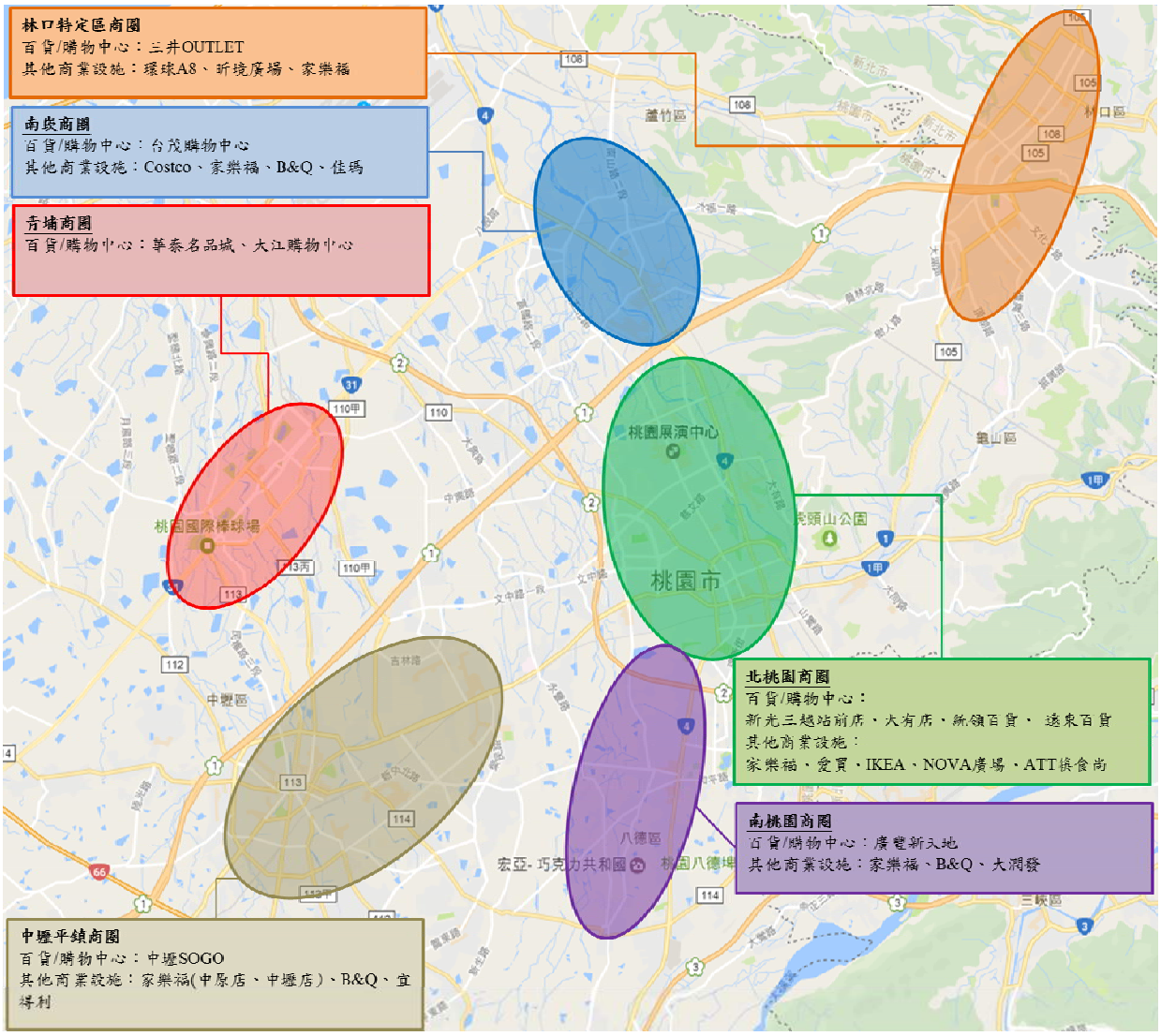


圖 2、桃園地區零售商圈位置圖

表1、桃園市各百貨商場商圈現況及發展型態

商圈	重要商業設施		商業發展現況		商圈型態	消費客群
	百貨/購物中心	其他商業設施	主要路段			
林口特定區商圈	三井OUTLET	環球A8、昕境廣場、家樂福	國道北側	文化三路 文化二路	以大型商場為主。	以家庭為主
			國道南側	復興一路	以沿街式店面為主，大型商業設施多與捷運站體共構。	全客群
南崁商圈	台茂購物中心	Costco、家樂福、B&Q特力屋、佳瑪	中正路		沿街式店面為主。	以家庭為主
北桃園商圈	新光三越站前店、大有店、統領百貨、遠東百貨	家樂福、愛買、IKEA、NOVA廣場 、筷食尚	中正路 復興路		以百貨公司為中心，與周邊沿街式店面構成商圈主體。	全客群
南桃園商圈	廣豐新天地	家樂福、B&Q特力屋	介壽路		沿街式店面為主。	以家庭為主
中壢平鎮商圈	中壢SOGO	家樂福、B&Q特力屋	中華路、中平路 元化路、實踐路		元化路一帶以百貨中心為中心，其餘以沿街式店面為主體。	全客群
青埔商圈	華泰名品城 大江購物中心	-	高鐵南路		大型購物中心沿高鐵、捷運軌道及周邊幹道分布。	以家庭為主

資料來源：本事務所整理

（一）林口特定區商圈

1.位置：位於林口台地，1968年起，政府就計畫在林口成立新市鎮，以紓解大台北地區的剩餘人口。1975年發布實施以中山高速公路林口交流道為中心，包括了林口特定區、工業區、住宅區等規劃，行政區橫跨桃園市龜山區與新北市林口區，商業發展以高速公路為分界，高速公路南側以復興一路為中心，主要由林口長庚醫院院區向東西兩側發散；高速公路北側則集中於文化二路與文化三路間。

2.特色：林口特定區為獨樹一格之商圈，區內主要依賴國道1號連結新北市區與桃園市區，早期因尖峰時段交通壅塞，出入較不便利，而隨著機場捷運的規劃及通車，加速了本區之開發，商圈發展日趨成熟。商業型態方面，高速公路以南商業活動主要圍繞林口長庚醫院，在業種上以一般零售及餐飲業為主，規模較大的商場僅有環球購物中心林口A8店於2015年11月開業。高速公路以北屬較晚開發之重劃區，沿街式店面發展相對較不熱絡，惟近年來包括三井OUTLET、昕境廣場等大型商場開幕，加上原有之家樂福等中大型商場，以及環球購物中心林口A9店已於2017年第二季進駐開幕，未來商業發展可期。

3.重要商業設施：環球購物中心林口A8、A9店、三井OUTLET、昕境廣場、家樂福等。

（二）南崁商圈

1.位置：於桃園區與蘆竹區交界，主要範圍略以高速公路以北，南工路、長安路以南所圍成之區塊。

2.特色：南崁商圈緊鄰國道1號南崁交流道，南接桃園區且過往為桃園及台北市區往機場必經道路，商業發展尚屬繁榮，其商業發展主要以中山路為中心，沿道路兩側發展，業種方面以金融業、餐飲業及一般零售業為主，大型商場多位於工業區，且均坐落於省道台4線周邊，如本案(台茂購物中心)、Costco、B&Q特力屋及佳瑪生活百貨。

3.重要商業設施：台茂購物中心、Costco、B&Q特力屋及佳瑪生活百貨等。

（三）北桃園商圈

1.位置：以台鐵桃園車站為中心，北達國道1號南崁交流道，東接龜山區，西達國道二號。

2.特色：北桃園商圈為目前大桃園地區商業發展最興盛、百貨業聚集密度最高之地區，以台鐵桃園車站為發展核心，近年來隨著中正藝文特區、中路及經國重劃區等重劃區陸續開設，商圈範圍逐漸向北擴展。北桃園商圈因發展較早，商業密集，交通也因此較為壅塞。商業活動主要沿中正路二側分布，於車站周邊目前有新光三越桃園站前店、遠東百貨、統領百貨 (目前停業裝修中)等大型百貨業及NOVA廣場、ATT筷食尚等販售特定商品之大型商場聚集，商圈較外圍則設有家樂福、IKEA、愛買等大型賣場，主要客群囊括各年齡層，滿足鄰近地區食衣住行育樂之需求。

3.重要商業設施：新光三越桃園站前店、新光三越大有店、統領百貨、遠東百貨、家樂福、愛買、IKEA、NOVA廣場、ATT筷食尚。

（四）南桃園商圈

1.位置：主要範圍為八德區，北至國道2號高速公路與桃園區接壤。

2.特色：南桃園商圈為一帶狀形商圈，商業主要沿介壽路二側分布，以一般零售業為主體，發展重點由早期八德市區逐漸北移至新開發之廣豐重劃區、八德擴大重劃區，較為大型之商場則多分布於桃園區與八德區交界處。

3.重要商業設施：廣豐新天地、B&Q特力屋、大潤發桃園八德店等。

（五）中壢平鎮商圈

1.位置：主要範圍囊括中壢及平鎮市區，北達青埔重劃區，南至東西向快速道路觀音大溪線，東接桃園市區，西至國道1號。

2.特色：中壢平鎮商圈與北桃園商圈同屬較早期發展之商業聚落，商業發展較密集處分布於中壢火車站周邊、內壢火車站周邊、中原大學周邊及元化路sogo周邊。其中中壢火車站商業聚集密度頻繁處為中山路、中正路及延平路所圍成之街廓，以販售服飾等流行用品為大宗，主要客群為年輕人；內壢火車站周邊商業主要為一般零售業為主，大型賣場則坐落於內壢市區外圍；中原大學周邊以學生為消費主體，主要業種為餐飲業，於實踐路二側夜間另有開設夜市，人潮眾多，營業時間較晚；元化路SOGO周邊則以SOGO百貨為主體，結合電影院等娛樂設施帶動周圍商業發展。

3.重要商業設施：SOGO中壢店、家樂福中原店、中壢店、宜得利中壢店、B&Q特力屋等。

（六）青埔商圈

1.位置：青埔商圈位於桃園區西側、中壢市區北側，主要範圍為高速鐵路桃園車站特定區及其周邊，行政區橫跨大園區及中壢區。

2.特色：青埔商圈之發展始於高鐵桃園站之開設，由高鐵沿線為核心逐漸向外拓展。近年來受惠於高鐵周邊聯外交通設施日趨完善及機場捷運通車等重大建設陸續到位且鄰近機場地利之便，土地開發比例逐漸提高，以住宅大樓為主體，同時吸引包括華泰名品城(共分四期開發)、環球購物中心A19店(興建中)、IKEA與桃園市政府簽訂合作意向書將於高鐵桃園站區設置旗艦店等大型商場進駐。即便如此，由於該商圈發展較晚，且遠離傳統舊市區商業中心，發展尚在起步階段，除了華泰名品城第一、二期較有人潮外，其餘主幹道店面空置率較高。整體來看，應待本商圈入住率提升、華泰第三期(包含括水族館、電影院及飯店等設施)已於2017年第三季動工興建、環球購物中心A19店、IKEA桃園高鐵站旗艦店及周遭住商大樓、航空城計畫等後續開發完成後，才會有較明顯商業聚集性產生，在商圈特色上，屬於區域型的零售商圈。

3.重要商業設施：華泰名品城、大江購物中心。

（七）小結

觀察歷年各大商圈之變化狀況，目前大桃園地區無論是舊有或是新開發之商圈分布多沿重大公共交通建設站點或新興重劃區分布，商圈內大型零售業亦由1990年代之市區傳統百貨公司轉型成位於郊區，集合休閒、娛樂、購物及服務等多面向之綜合性商場，並逐漸淡化僅販售高單價商品之形象，客群亦由單一客層拓展為家庭。而近年來，政府重大共公共建設如高鐵桃園站、機場捷運、桃園捷運、桃園航空城等陸續進行中，除了將大台北都會區與桃園相連接外，亦有分攤舊市區人口壓力之效果，將對桃園地區商圈之組成及分布產生重大影響，並促進城鄉均衡發展。

二、信託標的市場性

透過大桃園地區百貨商場之分布概況進行探討，可發現目前大桃園地區大型商業設施主要集中於上述六大商圈，而更進一步針對標的所在商圈現況、未來發展及標的本身經營獨特性進行剖析。

（一）標的經營型態改變及所在商圈優勢

近幾年桃園市的百貨業，在傳統百貨公司專櫃的經營績效日益衰退，逐漸轉換成影城、大型主題餐廳、快時尚大店，在經營型態上漸有朝大店及增加餐飲面積比重經營型態的策略，例如統領百貨預計引進影城、大型主題餐廳及快時尚等服務項目，並大幅度改裝，重新調整市場定位後預計2018年重新開幕；遠東百貨桃園店結合了購物、娛樂、生活、餐飲及文化等機能，目標提供顧客舒適自在的購物休閒享受，成為遠東百貨新概念店第一個改建完成的分店(別稱桃園遠百)；另外ATT GROUP規劃全棟餐飲旗艦店(ATT 筷食尚)等，期能藉由餐飲及快時尚大店吸引人潮帶動消費。此外，大型購物中心如台茂、大江、華泰名品城及三井OUTLET等，擁有寬敞購物空間及販售多元商品，結合食衣住行育樂使消費者願意花更多時間在商場中，此種趨勢逐漸在改變桃園市各區商圈間的競爭態勢。

本案係位於桃園南崁地區，其為工業區土地循變更使用分區或工商綜合區相關法令發展而成之首座購物中心，緊鄰南崁舊商業中心，鄰近桃園國際機場、中山高速公路等，聯外交通便捷；另外由於近幾年房地產價格上漲，導致桃園市人口數呈現大幅淨移入，而南崁地區因緊鄰大台北地區因而受惠，故本案憑藉其提供顧客食衣住行、休閒、娛樂等多元功能的優勢，而成為桃園市南崁地區不可或缺的地標。

（二）重大計畫對本區影響

機場、國家鐵路網絡及州際公路是交通基礎建設不可或缺的元素，城市內的地鐵系統對當地居民的影響則最為顯著。放眼國際各大都市，紐約、倫敦、東京等，健全的路網規劃提供了市民大眾與觀光客最快速、便捷的旅運服務，更為城市創造再生的契機。而從2014年到2020年，近70%亞洲主要城市的新增地鐵路線正在興建或計劃中，藉由基礎建設發展、改善交通網絡，拉近地方之間距離，活絡地區商業發展，且同時能帶動新、舊都市地區開發及更新。針對本區域較顯著影響說明如下：

1. 重大交通設施

A.桃園機場捷運：

為臺灣第一個以提供機場聯外交通為主要目的之捷運線，除了主要服務桃園國際機場之聯外交通外，亦兼具一般捷運系統的城際運輸及通勤功能；橫跨臺北市、新北市、桃園市等3個直轄市，路線途經自台北市中正區、新北市三重區、新莊區、泰山區、林口區以及桃園市龜山區、蘆竹區、大園區，後續將延伸至中壢區。在桃園地區沿線目前主要新增商場如環球購物中心林口A8店、三井OUTLET等，未來潛在供給如環球購物中心林口A9店、環球購物中心青埔A19店等。

B.台灣高速鐵路

係台灣第一個採取由民間興建、營運並於特許營運期滿後，移轉給政府的民間興建營運後轉移模式的公共工程。興建與營運的工作由台灣高鐵公司負責，特許期限自1998年開始為期70年，期限過後將無償交還政府經營。台灣高鐵全線共設置12個車站，其中桃園站則位於中壢青埔地區，目前主要新增商場如華泰名店城等。

因本案位於南崁地區，原通過中山高速公路、台4線省道、西濱快速道路、國道二號高速公路等，可迅速連接大台北地區、桃園地區等都會圈，主要針對之消費者多以自用車輛為主，但桃園機場捷運開通後，則可經由桃園機捷串聯台灣高鐵、桃園國際機場等，其中桃園機捷線山鼻站(A10)正位於南崁地區，目前台茂購物中心亦提供A10站接駁專車接送，不僅串聯了三大直轄市及三大路網，龐大的通勤及觀光人潮也可望進一步推動「軌道經濟」發酵。

圖 3、桃園捷運路線規劃圖

2. 桃園航空城特定區計畫

桃園航空城乃位於臺灣桃園市的桃園國際機場周邊之龐大腹地的大型綜合產業園區建設規劃案，也是自由經濟示範區計畫的一環；而「擬定桃園航空城特定區計畫」已於2014年7月29日經內政部都委會審定通過，於2015年開始區段徵收工作、基礎建設工程，2016年進行土地徵收意願徵詢，2017年產業專用區可先供規劃使用，全案預定於「2023年」完成。航空城計畫規劃五大重點發展區域，勾勒出桃園航空城新都心的發展基地，包括行政及商業服務區、綠色創新產業區、旅運及產銷區、物流經貿區，以及樂活優質住宅區。每一處重點發展地區都是以捷運車站為軸點，依循TOD的發展原則，也充分協調各區的功能搭配，讓都市具備發展可持續性與可擴充性。

預計提升桃園國際機場在亞太地區之樞紐地位，使桃園航空城結合國際機場與台北港，成為重要亞太轉運樞紐，成為全球化經濟活動的人流、物流、金流、資訊流及科技流的匯流基地；另外為有效串連我國西部各縣市之產業區塊，則可善用桃園航空城位處北北基與桃竹苗兩大區域之中心的優勢，藉由航空城之設立，以國際機場為核心，擴展與鏈結兩區塊之產業效益，帶動周邊縣市產業之發展與轉型。

因本案位於桃園航空城開發案東南側，未來桃園航空城特定區計畫將吸納更多的人口及企業進駐，進而提升其地區生活機能，透過桃園捷運現有路線、未來規劃路線及現有國道、公路、高鐵等路網，將可快速連接本標的，進而可增加都會區人口進入本地區消費及活動的意願。

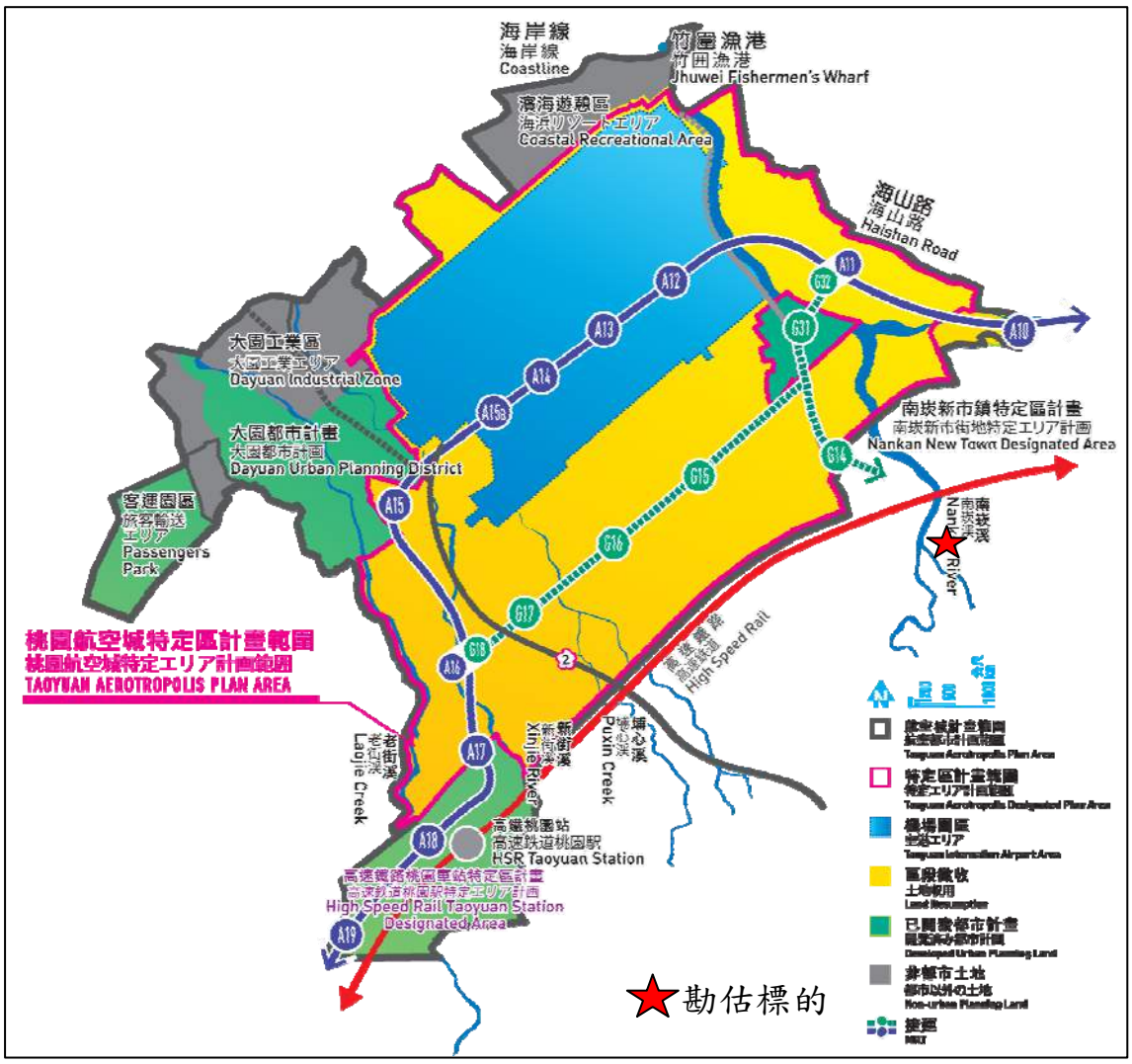


圖 4、桃園航空城特定區計畫範圍圖

（三）標的本身差異化行銷之發展

由於大桃園地區新移民增加，加上過去量販店全家遊的消費性，在近三年逐步轉進百貨與購物中心，集團連鎖化經營或具一定規模之大型商場才能生存，即使是傳統百貨，亦以購物中心為概念規畫發展。而台茂購物中心分別歷經2009、2010年二階段改造工程以及2014、2016、2018年商場重新定位工程，透過樓層重新定位與品牌調整，提升購物空間環境質感與豐富品牌陣容，為消費者打造全方位吃、喝、

玩、樂的全新美好生活的體驗，將國際快時尚品牌、多廳影城、商店街、服飾精品、美食街以及主題餐廳都容納在其中，形成一站式滿足的大型化發展趨勢，而多元化的餐飲及娛樂元素之重要性及佔比日益提高，鎖定家庭族群市場，有別於一般傳統型百貨公司區隔。

目前台茂購物中心的零售與休閒娛樂的面積佔比分居一、二；超過60%的業績來自零售業態，其中以服飾業種佔比最大；休閒娛樂業種指電影院、兒童遊樂設施等雖然面積佔比大，但營業額佔比低；而餐飲面積雖佔比約14%，業績佔比約為27%，近年來台茂餐飲業種貢獻度高。

（四）小結

綜觀整體百貨市場坪效呈穩定健康方向發展，本案所在商圈屬可及性佳、商業繁榮聚集區域，加上標的本身目標係滿足家庭族群需求，在桃園市有別於一般傳統型百貨公司區隔市場中，具有獨特的優勢，預期未來台茂購物中心在桃園百家爭鳴的市場中仍具有相當競爭力。

參、估價過程重要因素檢視

一、估價報告內容及格式

我國專業估價者出具之不動產證券化估價報告書其報告內容及格式，主要遵循依據如下，並整合相關規定，擷取有關價格穩當性等9項檢視標準並整理如下表：

（一）2004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」規定。

（二）2013年12月20日修正「不動產估價技術規則」相關規定。

（三）內政部2009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」內容規定。

整體而言經進行相關檢討，兩家專業估價者出具之報告書均符合檢視標準。

表 2、估價報告內容檢視及意見陳述

標準	依據	意見陳述
不同估價報告之估價結果有無超過20%以上差距	不動產估價師法41條	1.戴德梁行 估價金額新台幣13,488,000,000元 2.高力國際 估價金額新台幣13,500,000,000元 依據不動產估價師法施行細則第20條計算方式，其價格差距為0.09%，符合檢視標準
不動產估價師應兼採兩種以上估價方法推算勘估 標的價格	不動產估價技術規則14條 證券化不動產估價報告書範本	1.戴德梁行採用成本法及收益法之折現現金流量分析法 2.高力國際採用收益法之折現現金流量分析法及成本法 兩家專業估價者均採用兩種方法進行推估，符合檢視標準。另戴德梁行成本法之土地成本係採用成本堆疊法以變更前土地價格推估變更後之信託標的土地直接成本價格，而高力國際係依信託標的之目前使用分區以比較法進行推估信託標的土地直接成本價格，兩者土地價格決定方式不同，但仍符合不動產技術規則之規定。
試算價格進行調整時，各單項調整率有無超過15%或總調整率有無超過30%之規定	不動產估價技術規則25條	1.戴德梁行各項率整理如下表。 2.高力國際各項率整理如下表。 兩家專業估價者於試算價格之調整過程，高力國際土地比較標的1、2價格推估過程個別因素調整率超過15%，惟已於估價報告書中敘明理由，故皆符合檢視標準。
檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。	不動產估價技術規則26條	1.戴德梁行各比較標的試算價格差異率整理如下表。 2.高力國際各比較標的試算價格差異率整理如下表。 計算經比較調整之比較標的試算價格，以其高低價格之差除以各價格平均值求取其價格差距，兩家專業估價者之各試算價格，符合檢視標準。
於比較法中需採取3件或以上之比較標的	不動產估價技術規則27條	1.戴德梁行 比較價格:均採3個土地比較標的 2.高力國際 比較價格:均採3個土地比較標的 兩家專業估價者採用比較標的數量，符合檢視標準。
影響勘估標的與比較標的間區域因素、個別因素之定性修正，優劣等級細分方式	證券化估價範本	1.戴德梁行 採用15級劃分優劣等級，分為:1:佳(再行分類為a++ / a+ / a / a- / a--等5級) 2:一般(再行分類為b++ / b+ / b / b- /b--等5級)3:劣(再行分類為c++ / c+ / c / c- / c--等5級) 2.高力國際 採用9級劃分優劣等級，分為:1:超極優 2:極優 3:優 4:稍優 5:普通 6:稍劣 7:劣 8:極劣 9:超極劣 證券化估價範本於說明事項中，建議「請將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素、個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異進行價格調整。優劣細項等級劃分方式如下：分為九級:1:超極優 2:極優 3:優 4:稍優 5:普通 6:稍劣 7:劣 8:極劣 9:超極劣」，戴德梁行並未依範本規定，但實際利用等級觀念差異不大。
以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析估價時，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33條	1.戴德梁行 因大部分櫃位租賃契約多於2018年8月31日到期，故2018年8月31日前租賃契約訂定之存續期間，依據委託人提供租金資料，計算該年期有效租金。 而2018年9月1日後，依據勘估標的過去之年營業額及推估之抽成比例推估市場租金計算該年期之合理市場租金。 2.高力國際 有租賃契約訂定之存續期間，並未依據租賃契約約定契約租金，計算該年期有效租金，而依2015~2017年歷史營運資料推估當年期有效租金。 無租賃契約或租賃契約期滿者，依評估之市場租金計算該年期之合理市場租金。 兩家專業估價者有效總收入認列均符合檢視標準。
以不動產證券化為估價目的，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。	不動產估價技術規則38條	1.戴德梁行 有關折現現金流量分析之營運期間，總費用皆依信託計畫內容認列。 2.高力國際 有關折現現金流量分析之營運期間，其餘總費用皆依信託計畫內容認列 兩家專業估價者之總費用全依信託計畫預測內容認列，皆符合檢視標準。

表 3、戴德梁行土地比較法調整率及試算價格最大差異率分析

戴德梁行土地調整項目	土地比較價格推估		
	比較標的1	比較標的2	比較標的3
情況因素調整	0.00%	0.00%	0.00%
價格日期調整	0.00%	0.00%	0.00%
區域因素調整	0.00%	0.00%	1.00%
個別因素調整	1.00%	-1.00%	-2.00%
總調整率	1.00%	-1.00%	-1.02%
試算價格間最大差異率	12.08%		

註:有關試算價格最大差異率為試算價格最大與最小值差異取絕對值後與試算價格平均值之比值以百分率表示。

表 4、高力國際土地比較法調整率及試算價格最大差異率分析

高力國際土地調整項目	土地比較價格推估		
	比較標的1	比較標的2	比較標的3
情況因素調整	0.00%	0.00%	0.00%
價格日期調整	-3.00%	1.00%	0.00%
區域因素調整	-10.00%	-9.00%	-8.00%
個別因素調整	29.00%	79.00%	2.00%
總調整率	12.62%	64.52%	-6.16%
試算價格間最大差異率	18.04%		

註:有關試算價格最大差異率為試算價格最大與最小值差異取絕對值後與試算價格平均值之比值以百分率表示。

二、成本價格

依據戴德梁行與高力國際於價格日期之成本價格進行比較分析，並計算兩者間價格差異率，差異率愈低則代表專業估價者對成本價格評估結果愈趨一致。兩家專業估價者對於市場平均土地成本價格之差距為2.41%，建物總成本價格差距為-2.41%，評估信託標的成本價格總價差異率為-5.56%。

兩家專業估價者對於建物成本計算中，高力國際與戴德梁行對於建物營造成本及廣告銷售費計算看法有異；整體而言，兩家專業估價者之市場價格評估結果差異不大，為可接受範圍。

表 5、兩家專業估價者成本價格差異率分析

方法	費用項目/估算價格(%)	比率		費用差距/兩家專業估價者市場價格差異率
		戴德梁行	高力國際	
土地成本	土地直接成本價格	58.84%	56.43%	2.41%
	土地成本價格	**58.84%**	**56.43%**	**2.41%**
建物成本	建物營造成本	43.78%	46.79%	-3.01%
	規劃設計費	1.31%	1.40%	-0.09%
	廣告銷售費	2.27%	3.92%	-1.66%
	管理費	0.86%	3.93%	-3.08%
	稅捐及其他負擔	0.57%	0.66%	-0.09%
	資本利息	0.99%	1.68%	-0.69%
	建物建築利潤	7.47%	7.52%	-0.05%
	小計	57.24%	65.91%	-8.66%
	建物成本價格	**41.16%**	**43.57%**	**-2.41%**
評估總價(元)		**11,093,000,000**	**11,726,998,565**	**-5.56%**

註1：各項費用比指成本法中各細項費用佔評估總價比率。
註2：兩家專業估價者價格差異率(%)＝(A專業估價者價格-B專業估價者價格)/【(A專業估價者價格+B專業估價者價格)/2】
註3：成本法之費用，本研究以估價技術規則要求之項目為主，將各專業估價者提列項目重新整理。
註4：費用差距=戴德梁行費用比率 － 高力國際費用比率

三、市場與歷史有效營運總收入差異分析

戴德梁行於收益法之折現現金流量分析法中，係以所有權人委託經營分別招商抽成租金方式進行不動產價值評估，而高力國際則以出租予百貨商場業者之方式採取全年營業額固定抽成租金方式進行不動產價值評估，兩家專業估價者評估方式並不相同，故本次僅就營運有效總收入進行差異分析。戴德梁行於分析期間其2018年市場租金按勘估標的過去之年營業額、推估不同業種之經營坪效及推估之抽成比例推算，故推估2019年有效營運總收入為597,858,686元；高力國際分析係以過去三年平均營業額推估，以各年度營業額之8%作為各年期不動產租金收益，推估2019年有效營運總收入為580,799,969元。

因本案為購物中心屬營運性不動產，專業估價者透過營業額評估可能付租能力作為市場營運收入認列，兩家專業估價者評估2019年有效營運總收入差異率為2.89%，而兩家專業估價者評估市場有效營運總收入與2017年有效營運總收入間差異約在3%以內，其差異率戴德梁行為4.34%、高力國際為1.44%，顯示二家專業估價者對本商場營運有效總收入看法相當一致，且接近過去營運績效。

表6、市場與歷史有效營運總收入差異分析表

產品別	戴德梁行	高力國際	2017年營運收入	兩家專業估價者市場年有效營運總收入差異率(%)	戴德梁行市場年有效營運總收入與信託標的年有效營運總收入之差異率(%)	高力國際市場年有效營運總收入與信託標的年有效營運總收入之差異率(%)
有效營運總收入	597,858,686	580,799,969	572,491,282	2.89%	4.34%	1.44%

註1:兩家專業估價者市場年有效營運總收入差異率(%)＝(A專業估價者市場年有效營運總收入-信託標的年有效營運總收入)/【(A專業估價者年有效營運總收入+信託標的年有效營運總收入)/2】
註2：兩家專業估價者有效營運總收入係以2019年度為基準
註3：信託標的有效營運總收入係為2017年委託人提供資料，本事務所整理

四、收益法費用比差異分析

收益法評估不動產價值時，總費用之高低影響不動產價值頗大，當費用評估有過高或過低編列現象時，常造成不動產價值有低估或高估之虞，故若能準確評估不動產在一定期間產生之相關費用，對於價值評估過程將產生一定可信度。

有關收益法之折現現金流量分析法中，兩家專業估價者評估方式並不相同，戴德梁行係以所有權人委託經營分別招商抽成租金方式進行不動產價值評估，而高力國際則以出租予百貨商場業者之方式採取全年營業額固定抽成租金方式進行不動產價值評估，兩家專業估價者對於費用項目編列，雖符合估價技術規則第38條、第39條及第40條對於應計費用項目要求，皆包含地價稅、房屋稅、保險費、維修費、重置提撥費，

其中管理費由承租人繳納，出租人並未負擔繳納大樓管理費之責。不同的是，戴德梁行於營運收益提列物業管理費及營運費用而高力國際則於現金流量支出中提列管理費，故兩家專業估價者皆符合規範。有關收益法之折現現金流量分析法中，相關費用編列皆以信託計畫費用為主進行評估，故兩家專業估價者之差異性不大，總費用率差異為3.73%。

表 7、兩家專業估價者收益法費用項目分析表

方法	費用項目	比率	
		戴德梁行	高力國際
收益法之折現現金流量分析法	地價稅	0.95%	0.92%
	房屋稅	3.67%	3.89%
	保險費	0.81%	0.92%
	管理費	-	0.70%
	維護費	1.45%	4.51%
	重置提撥費	7.39%	6.53%
	停車成本	-	0.53%
	小計	14.27%	18.01%

註1:各項費用比指折現現金流量分析法中各細項費用佔有效總收入比率
註2:折現現金流量分析法之費用，本研究以估價技術規則要求之項目為主，將各專業估價者提列項目重新整理。

五、折現率及期末處分收益資本化率分析

依據兩家專業估價者採取折現率及期末處分收益資本化率分析詳見下表，針對兩家專業估價者整個信託標的採用之折現率部分，戴德梁行以加權平均資金成本法決定，評估值為4.04%；高力國際亦採用加權平均資金成本法評估，評估值為3.88%。另針對期末收益資本化率(皆含折舊提存率)部分，則稍有差距，戴德梁行為4.50%，高力國際為3.78%。兩家專業估價者對於整個評估過程所用方法中，佔最高權重之折現現金流量分析法極重要的兩大參數折現率與期末處分收益資本化率呈現各自反向看法。

表 8、折現率及期末處分收益資本化率分析

方法	項目	戴德梁行	高力國際
收益法之折現現金流量分析法	折現率	4.04%	3.88%
	期末處分收益資本化率	4.50%	3.78%

六、各方法價格與權重分析

依據兩家專業估價者採取之估價方法、評估價值及各方法賦予權重進行分析如下表。

表 9、各方法價格與權重分析表

估價方法	戴德梁行		高力國際		價格差異率
	估值	方法權重	估值	方法權重	
成本法	11,093,000,000	10%	11,726,998,565	10%	5.56%
收益法之折現現金流量分析法	13,754,000,000	90%	13,699,200,000	90%	0.40%
決定估值	13,488,000,000	100%	13,500,000,000	100%	0.09%

（一）兩家專業估價者價格差異率

兩家專業估價者於最後決定估價金額而言，價格差異率為0.09%，合於法令20%規範要求。兩家專業估價者成本法及收益法之折現現金流量分析法之差異率均在6%以下，顯示專業估價者對於信託標的不動產價值有頗為一致性之看法。

（二）兩家專業估價者各方法權重

兩家專業估價者均賦予收益法之折現現金流量分析法較高權重，戴德梁行及高力國際均為90%，符合信託標的為收益性不動產特性及不動產證券化重視信託收益之目的。再行檢視兩家專業估價者對於個別方法價格差異性，再行檢視兩家專業估價者對於個別方法價格差異，戴德梁行於二種估價方法所評估之價格差異約19.73%，高力國際則約14.61%，各法之間差異比率均在合理範圍之內。

肆、財務敏感度分析及情境分析

專業估價者對於信託標的不動產價格決定，戴德梁行採用成本法及收益法之折現現金流量分析法所推估之不同價格，再依其不同權重決定；高力國際則採用成本法及收益法之折現現金流量分析法所推估之不同價格，再依其不同權重決定。兩家專業估價者同時皆以收益法之折現現金流量分析法為最高權重，均取90%。

收益法之折現現金流量分析法主要是依據由眾多參數所建立之現金流量分析模型，但因參數形成具有不確定性，有必要針對主要參數變動時收益價格影響進行分析，茲就有效總收入、折現率及期末處分收益資本化率等進行敏感性分析，並進一步進行交叉分析，考慮在「一般情境」、「樂觀情境」、「悲觀情境」等各種狀況下，對標的價值影響，以瞭解本案收益法之折現現金流量分析法收益價格區間。

一、主要假設參數敏感度分析

(一) 租金收入敏感性分析

對於租金收入部分，由於戴德梁行所提供乃為毛租金收入變動對不動產價值之影響，本次將戴德梁行之數據轉化為與高力國際相同之有效總收入之比較基礎。

租金收入為影響不動產價值最重要因素之一，當有效總收入變動幅度為-10%~+10%間，戴德梁行推定收益價格變動幅度為-11.53%~+11.54%間，收益價格介於121.68億元~153.41億元，高力國際推定收益價格變動幅度為-12.13%~+12.13%間，收益價格介於120.381億元~153.604億元，顯示有效總收入與不動產價格呈現同步正向變動關係。

(二) 折現率敏感性分析

戴德梁行與高力國際所採用之折現率分別為4.04%與3.88%，當採行折現率變動幅度為-10%~+10%間，戴德梁行推定收益價格變動幅度為-3.18%~+3.32%間，收益價格介於133.16億元~142.11億元，高力國際推定收益價格變動幅度為-3.11%~+3.23%間，收益價格介於132.737億元~141.414億元，顯示其折現率與不動產價值呈現負向變動現象，但影響程度相較不大。

(三) 期末處分收益資本化率敏感性分析

戴德梁行與高力國際所採用之期末處分收益資本化率分別為4.50%(含折舊提存率)與3.78%(含折舊提存率)，當採行期末處分收益資本化率變動幅度為-10%~+10%間，戴德梁行推定收益價格變動幅度為+7.55%~-6.17%間，收益價格介於129.06億元~147.92億元，高力國際推定收益價格變動幅度為+7.83%~-6.41%間，收益價格介於128.217億元~147.717億元，顯示期末處分收益資本化率與不動產價值呈現負向變動現象，但影響程度相較不大。

表 10、兩家專業估價者折現現金流量分析法敏感度分析表

假設參數	假設參數變動幅度	戴德梁行		高力國際	
		不動產收益價格	變動幅度	不動產收益價格	變動幅度
有效總收入	90%	12,168,000,000	-11.53%	12,038,100,000	-12.13%
	95%	12,961,000,000	-5.77%	12,868,600,000	-6.06%
	100%	13,754,000,000	0.00%	13,699,200,000	0.00%
	105%	14,548,000,000	5.77%	14,529,800,000	6.06%
	110%	15,341,000,000	11.54%	15,360,400,000	12.13%
折現率	90%	14,211,000,000	3.32%	14,141,400,000	3.23%
	95%	13,980,000,000	1.64%	13,918,200,000	1.60%
	100%	13,754,000,000	0.00%	13,699,200,000	0.00%
	105%	13,533,000,000	-1.61%	13,484,400,000	-1.57%
	110%	13,316,000,000	-3.18%	13,273,700,000	-3.11%
期末處分收益資本化率	90%	14,792,000,000	7.55%	14,771,700,000	7.83%
	95%	14,246,000,000	3.58%	14,207,200,000	3.71%
	100%	13,754,000,000	0.00%	13,699,200,000	0.00%
	105%	13,310,000,000	-3.23%	13,239,600,000	-3.35%
	110%	12,906,000,000	-6.17%	12,821,700,000	-6.41%

資料整理:瑞普國際不動產估價師事務所

註1:不動產價格與專業估價者略有小幅差距，係因重建財務模型，對敏感性分析準確性影響極小。

註2：戴德梁行所提供乃為毛租金收入變動對不動產價值之影響，本次將戴德梁行之數據轉化為與高力國際相同之有效總收入之比較基礎，但由於租金收益計算會影響到總費用，故本事務所計算時會與戴德梁行評估數字有落差，因此若需有較正確之比較數據，仍待兩家專業估價業者以相同之標準提供租金收入敏感度分析之結果，特此說明。

二、情境分析

考量未來現金流量假設充滿不確定性，現金流量相關變數可能產生同時改變現象，故本意見書針對雙變數進行模擬分析，考慮在一般、樂觀及悲觀情境下，主要參數改變對不動產價值之影響。

(一) 一般情境

定義「一般情境」即為各專業估價者於現金流量分析法所設定之初始參數(有效總收入,折現率,期末處分收益資本化率)變動幅度為(100%,100%,100%)，係指本案最有可能產生情況，戴德梁行採用折現率為4.04%，期末處分收益資本化率為4.50%，不動產價值為137.54億元，高力國際採用折現率為3.88%，期末處分收益資本化率為3.78%，不動產價值為136.992億元。

(二) 悲觀情境

由單變數敏感性分析得知有效總收入與不動產價格呈現正向變動現象，折現率、期末處分收益資本化率與不動產價格則呈現反向變動現象。定義「悲觀情境」時將產生3種情況，即為各專業估價者於現金流量分析法所設定之初始參數(有效總收入,折現率,期末處分收益資本化率)變動幅度 (100%,110%,110%)、(90%,110%,100%)、(90%,100%,110%)。

整合以上3種可能悲觀情境，顯示當有效總收入較預期減少10%，期末處分收益資本化率同步增加10%情況下，不動產價值將達最小。戴德梁行評估之不動產價值為114.16億元，較原預估價值減少-17.00%，另高力國際評估之不動產價值為112.267億元，較原預估價值減少-17.76%。

(三) 樂觀情境

定義「樂觀情境」時將產生3種情況，即為各專業估價者於現金流量分析法所設定之初始參數(有效總收入,折現率,期末處分收益資本化率)變動幅度應為(100%,90%,90%)、(110%,90%,100%)、(110%,100%,90%)。

整合以上3種可能樂觀情境，顯示當有效總收入較預期增加10%，期末處分收益資本化率同步減少10%情況下，不動產價值將達最大。戴德梁行評估之不動產價值為164.97億元，較原預估價值增加19.94%，另高力國際評估之不動產價值為165.625億元，較原預估價值增加20.90%。

表 11、兩家專業估價者折現現金流量分析法雙變數情境分析表

模擬情境	假設參數變動幅度			戴德梁行		高力國際	
	有效總收入	折現率	期末處分收益資本化率	不動產價值	差異率	不動產價值	差異率
悲觀情境	100%	110%	110%	12,499,000,000	-9.12%	12,427,800,000	-9.28%
	90%	110%	100%	11,780,000,000	-14.35%	11,664,100,000	-14.86%
	90%	100%	110%	11,416,000,000	-17.00%	11,266,700,000	-17.76%
一般情境	100%	100%	100%	13,754,000,000	0.00%	13,699,200,000	0.00%
樂觀情境	100%	90%	90%	15,289,000,000	11.16%	15,254,100,000	11.35%
	110%	90%	100%	15,850,000,000	15.24%	15,856,100,000	15.74%
	110%	100%	90%	16,497,000,000	19.94%	16,562,500,000	20.90%

資料整理:瑞普國際不動產估價師事務所

註1:不動產價格與專業估價者略有小幅差距，係因重建財務模型，對敏感性分析準確性影響極小。

三、小結

依據單變數敏感度分析結果可知，現金流量相關參數對不動產價格之敏感性高低依序為有效總收入＞期末處分收益資本化率＞折現率，其中有效總收入變動上下10%時，對於價格影響程度約達12%左右，且呈現正向變動現象。以雙變數進行之情境分析，發現以有效總收入與期末處分收益資本化率同時變動，對於不動產價格影響程度最高，若兩者均上下變動10%，則價格變動幅度達-17.76%~+20.90%。

伍、價格允當性綜合結論

信託標的所在區位之桃園南崁商圈內之「台茂購物中心」，南崁商圈因緊鄰國道一號、國道二號、桃園國際機場等交通之便，且因位於桃園地區主要進出大台北商圈首站，而發展成為蘆竹區主要商圈。區內商業活動以台茂購物中心、COSTCO量販店等為中心，帶動周邊沿街式店面的發展；另外金融及旅館業也是本商圈的商業活動重心，需求具有一定支撐性，在區域商用不動產穩定報酬及未來趨勢看好的前景下，對法人投資者而言，本區顯然是最佳投資之首選區域。而本案標的「台茂購物中心」，從區位條件、大樓個別條件等方面分析，區位可及性高，且大樓設備管理維護佳，整體而言市場性極佳。

另行針對兩家專業估價者不動產估價報告書之估價過程重要因素進行分析，共分6項檢討如下：

1. 就估價報告內容及格式部分，兩家專業估價者大致符合不動產估價技術規則、估價範本要求，對於估價報告提供更可信基礎。

2. 成本價格部分，土地成本價格、建物成本價格之比率差距分別為2.41%、-2.41%，整體成本價格之差異率為-5.56%，最終結論兩家評估市價總價差距不大。

3. 兩家專業估價者對於有效營運收入推估差異，戴德梁行係以所有權人委託經營管理分別招商抽成租金方式進行不動產價值評估，符合目前本案現況租金抽成及收取方式，另外並考量營運管理費用，因此其實際費用較高；而高力國際則以出租予百貨商場業者經營之方式，採取全年營業額固定抽成租金方式進行不動產價值評估，並未考量各櫃位招商狀況，而管理費用係是參酌不動產估價技術公報第五號公報相關規定進行評估推算，故其費用較低，兩家專業估價者評估方式並不相同。

4. 兩家專業估價者對於費用項目編列，皆符合估價技術規則第38條、第39條及第40條對於應計費用項目要求，有關收益法之折現現金流量分析法中，相關費用編列皆以信託計畫費用為主進行評估，總費用率差異為3.73%，整體而言，兩家專業估價者對於收益法之費用比差異性仍於可接受範圍。

5. 折現現金流量分析法之期末處分收益資本化率部份，戴德梁行為4.50%(含折舊提存率)，高力國際為3.78%(含折舊提存率)；顯示兩家專業估價者對於桃園百貨商場不動產之資本化率看法有異，於折現現金流量分析法之折現率部份，戴德梁行及高力國際分別為之4.04%及3.88%。雖因兩家專業估價者在折現率與期末處分收益資本化率之看

法差異頗大，但因呈現各自反向看法，造成折現現金流量分析法下之收益價格差異僅0.40%，最終結論兩家評估收益總價差距不大。

6. 各方法價格權重，兩家專業估價者皆給予收益法之折現現金流量分析法較高權重，戴德梁行及高力國際均為90%，符合以收益性為主之商場及不動產證券化重視信託收益目的。

7. 最後針對專業估價者之折現現金流量分析重建模型，於主要參數度分析，不動產收益價值之敏感性高低，兩家專業估價者皆為：有效總收入 > 期末處分收益資本化率 > 折現率，有效總收入變動1%時，不動產價值呈現1.15~1.21%之正向變動，為敏感度最高參數。當進行雙變數情境分析時，當悲觀情境（有效總收入減少10% ，期末處分收益資本化率增加10% ，折現率不變）時，兩家專業估價者皆較一般情境減少17.00~17.76%左右，當樂觀情境（有效總收入增加10% ，期末處分收益資本化率減少10% ，折現率不變）時，亦較一般情境增加19.94~20.90%左右，顯示不動產價值可能變化範圍介於-17.76%~20.90%間。

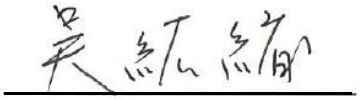
由總體面、市場面及專業估價者估價報告書中估價過程重要因素分析交叉比對，樂觀及悲觀情境發生機率應低，且專業估價者對於一般情境之不動產收益價值相距不大，介於136.992~137.54億元間，差異率為0.40%，加上兩家專業估價者對於信託標的最後決定之不動產價格，戴德梁行為134.88億元，高力國際為135.00億元，差異率為0.09%，本估價師認為信託標的不動產價值介於134.88~135.00億元範圍內應屬合理。

陸、獨立性聲明

本不動產估價師事務所及受託專家與委託單位、不動產所有權人及不動產證券化受託單位僅為單純之業務關係，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。

柒、專家簽章

不動產估價師



吳紘緒 CCIM

不動產估價師證書字號：(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：(107) 北市估證字第083號

『大都市國際中心』

信託財產價格允當性之專家意見書

委　託　人：京城商業銀行股份有限公司

案　　號：REPro17030072

日　　期：西元二〇一八年二月二十八日

目　　錄

壹、前言 3

一、辦理依據及目的 3

二、資料來源及作業假設 3

三、評估架構及流程 4

貳、市場性分析 5

一、　台北市辦公室市場分析 5

二、　信託標的市場性分析 10

三、　小結 12

參、估價過程重要因素檢視 13

一、估價報告內容及格式 13

二、市場價格及市場租金 16

三、收益法費用比率差異分析 18

四、收益資本化率及折現率分析 20

五、各方法價格與權重分析 21

肆、財務敏感度分析及情境分析 22

一、主要假設參數敏感度分析 22

二、情境分析 24

三、小結 25

伍、價格允當性綜合結論 26

陸、獨立性聲明 28

柒、專家簽章 28

圖目錄

圖1-1　價格允當性意見書分析架構圖..... 4
圖2-1　台北市辦公室市場分區圖..... 5
圖2-2　歷年台北市辦公室供給量示意圖..... 7
圖2-3　台北市全區及西區A、B及辦公大樓平均市場租金..... 8
圖2-4　台北市全區及西區A、B及辦公大樓空置率..... 9
圖2-5　西區商圈次分區劃分示意圖..... 10
圖2-6　標的全棟大樓租戶分析..... 12

表目錄

表2-1　西區商圈代表性辦公大樓分析表..... 11
表3-1　估價報告內容檢視及意見陳述..... 14
表3-2　戴德梁行辦公室(10F)比較法調整率及試算價格最大差異率分析..... 15
表3-3　高力辦公室(10F)租金比較法調整率及試算價格最大差異率分析..... 15
表3-4　戴德梁行、高力車位比準層比較法調整率及試算價格最大差異率分析..... 15
表3-5　兩家專業估價者市場價格差異率分析..... 16
表3-6　市場租金與契約租金差異性分析表..... 17
表3-7　兩家專業估價者收益法費用項目分析表..... 19
表3-8　收益資本化率、折現率及期末處分資本化率分析表..... 20
表3-9　各方法價格與權重分析表..... 21
表4-1　兩家專業估價者折現現金流量分析法敏感度分析表..... 23
表4-2　兩家專業估價者折現現金流量分析法雙變數情境分析表..... 25

壹、前言

一、辦理依據及目的

(一)辦理依據

依據不動產證券化條例第三十一條第一項第四款與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。

(二)委託人及委託目的

委 託 人：京城商業銀行股份有限公司

委託目的：對不動產投資信託標的『大都市國際中心』價格允當表示意見

二、資料來源及作業假設

(一)資料來源

本意見書係依下列提供之相關資料，並依據相關市場調查，進行分析及意見陳述：

1. 戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA1060225-1)。

2. 高力國際不動產估價師聯合事務所(以下簡稱高力)，2018年2月28日出具之證券化不動產估價報告書(案號：18-VA-1123-12-52-193-S-3)。

3. 依據京城商業銀行股份有限公司提供之資產信託標的租賃契約影本、相關營運及費用資料及委託人所提供之信託計畫等，有關租賃契約統計分析截止日至2018年2月28日止，宜請注意。

(二)作業假設

本意見書係接受京城商業銀行股份有限公司委託，於以下假設條件下進行分析及意見陳述：

1. 本意見書係以京城商業銀行股份有限公司所提供之標的基本資料及租約之歷史營運資料及委託人所提供之證券化不動產估價報告書等資訊為依據，本公司不負責該資訊正確性義務。

2. 本意見書假設該勘估標的並無任何尚未被發現及隱藏之條件，進而影響不動產未來收益及價值。除非於意見書中另有聲明，本公司對於這些可能存在之危險因子不列入查估範圍內且不負相關責任。

三、評估架構及流程

本意見書主要針對兩家專業估價者出具之估價報告書，分析評估信託標的之不動產價格及市場性是否允當，因影響不動產價格因素除標的本身條件外，整體大環境及所在市場變化皆會對不動產產生直接或間接影響。

綜合上述觀點，本意見書先由探討台北市全區及西區辦公室市場，並評估信託標的市場性。再行針對專業估價者出具之不動產估價報告，分析其價格形成之過程、方法及相關因素，是否合法、合理。最後針對影響現金流量分析法之主要參數進行敏感性分析及雙變數情境分析，檢討樂觀或悲觀情境下不動產價值之合理區間。有關本意見之評估流程詳如下圖。

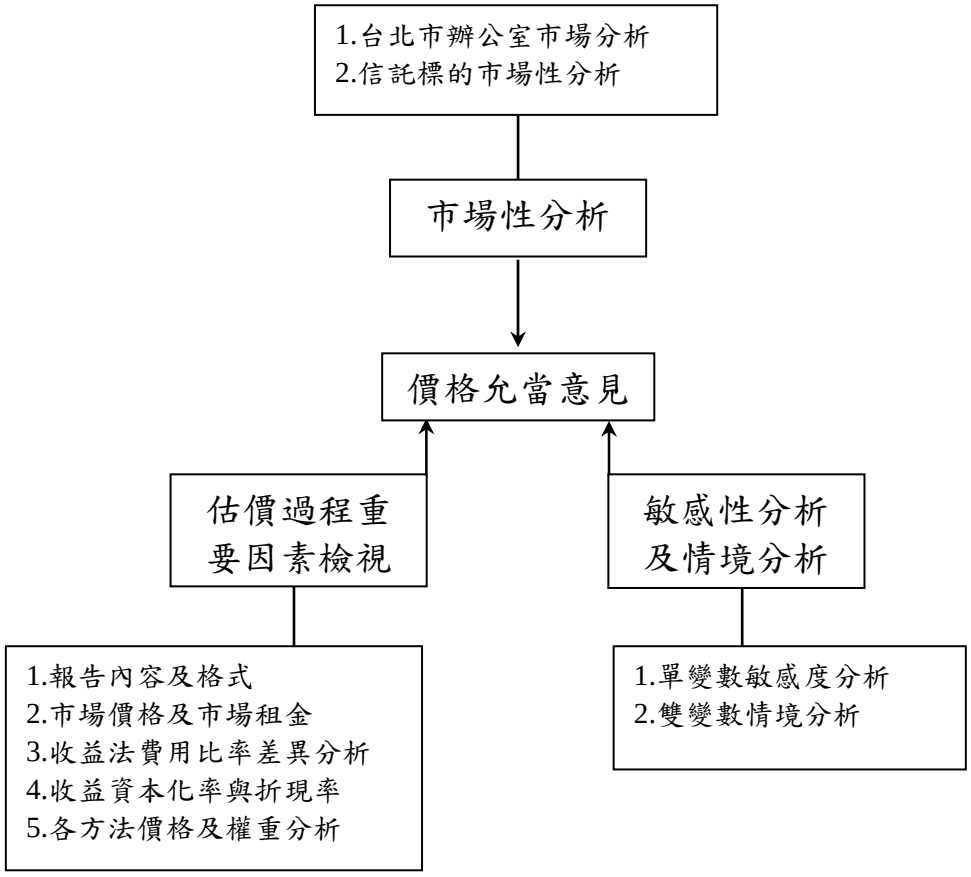


圖1-1　價格允當性意見書分析架構圖

貳、市場性分析

標的「大都會國際中心」為位於台北市中正區羅斯福路二段之商業辦公大樓，以商圈劃分屬於台北市發展最早之辦公商圈。以下針對北市整體辦公商圈之劃分，分析並評估信託標的之市場性。

一、台北市辦公室市場分析

(一)台北市整體辦公商圈分布及分析

台北市為台灣首善之都，全國經濟及政治中心所在，商業活動頻繁。辦公室為商業活動集中下的產物，使台北市成為全國辦公室發展最為密集的地區，國內外知名企業選擇企業總部或辦公場所時，大多以台北辦公商圈為首要考量。依據瑞普國際物業對台北市辦公市場之分類，台北市目前有七大辦公商圈，包含西區，南京松江、南京復興、民生敦北、敦南、南京東路四五段及信義商圈。整體辦公商圈發展趨勢係由西向東發展，頂級之辦公樓多集中於信義商圈、民生敦北及敦南商圈，並分述如下。

圖2-1　台北市辦公室市場分區圖

1. 西區

站前西區位於台北市西邊，以中山北路與忠孝西路為主。該區域為台北市發展較早的辦公商圈，主要以台北車站為中心向外發展，以北至中山北路沿線，以西至中華路一段及西門町，以南至羅斯福路一~二段，以東至忠孝東路一~二段。

代表性大樓為：新光摩天大樓、崇聖大樓、新光中山大樓、台泥大樓。信託標的即位於此區之羅斯福路二段上、捷運古亭站出口旁。

2. 南京松江

南京松江商圈以南京東路一段至二段、松江路為商圈主軸。因銀行林立，本商圈過去有台北華爾街之稱。辦公大樓主要於民國70~80年興建，區域內以B級辦公大樓及C級辦公大樓為主，主要進駐業種為貿易、金融、旅行社及航空公司。代表性大樓為：盛香堂大樓、帝國大廈、台肥大樓、聯邦育樂大樓等。

3. 南京復興

南京復興商圈屬於較早發展之辦公商圈，其辦公大樓主要分布於南京東路、復興北路與建國北路沿線。本區域為開發較早之商業區，多以屋齡超過20年之中古辦公大樓、並以B辦及C辦為主，主要進駐業種為金融業及傳統公司行號。代表性大樓為：揚昇商業大樓、世界通商金融中心、大同大樓、惠普大樓等。

4. 民生敦北

民生敦北辦公商圈區域內有優美之綠化環境及林蔭大道，以及周邊生活機能完善，因此吸引許多的外商及著名企業進駐該區之辦公大樓；區內亦有捷運文湖線，交通便利，為台北市三大頂級辦公商圈之一。代表性大樓為：宏泰世紀大樓、宏國大樓、台北金融中心、聯邦大樓、大陸工程民生大樓等。

5. 敦南

敦南商圈辦公室主要集中於敦化南路、仁愛路及復興南路等主要幹道之沿線區域，以敦化南路與仁愛路的林蔭大道以及許多品質佳、外觀宏偉的辦公大樓著稱，吸引許多外商與上市櫃公司的青睞。代表性大樓為：遠企大樓、大陸工程敦南大樓、敦南摩天大樓、凌雲通商大樓、國台人壽敦南大樓等。

6. 南京東路四五段

南京四、五段商圈以南京東路四、五段為主軸擴及鄰近區域，本商圈辦公大樓大多於民國70~80年興建，區內以B級辦公大樓及C級辦公大樓為主，主要進駐業種為金融業及傳統公司行號。代表性大樓為：中央商業大樓、前瞻21金融大樓、中華開發大樓等。

7. 信義商圈

信義商圈主要分為信義計畫專用區及基隆路兩側地區，信義計畫專用區內有臺北市政府、世貿展覽館及市府轉運站等重大公共設施，以及台灣最高大樓「台北101」等地標。區域以台北市政府為中心，周遭以高級辦公大樓、旅館業及百貨

公司為主，區域規劃完善，金控財團皆於此地設點，辦公室以管理規劃完善之A級辦公大樓為主；基隆路兩側地區之辦公室則多以B~C辦為主。代表性大樓為：台北101大樓、華新麗華大樓、克緹國際大樓、國泰A3置地廣場、統一國際大樓、遠雄國際金融中心等。

(二)台北市辦公室市場供需情形

1. 近年辦公室新增供給情形

供給方面，台北市辦公室近5年之新進入市場之辦公大樓有信義商圈內之遠雄金融中心、台北文創大樓，南京松江商圈的將捷國際商業大樓及西區商圈之臺灣人壽金融總部大樓等。2014年第2季有聯邦松江大樓完工，約增加14,000坪供給；第3季有宏盛國際金融中心完工，約增加13,900坪供給；第4季則有華南銀行總部大樓、富邦人壽敦南大樓完工，分別增加15,000(多數自用，僅2,500坪釋出)與6,400坪供給。2015年完工的大樓有國泰置地大樓約增加25,833坪供給、合庫銀行總行大樓約增加18,117坪供給。另皇翔建設於捷運中山站之聯合開發案已於2016年底完工，等待與台北市政府完成權利分配之後，將於西區增加約4,100坪辦公室供給，2018年1月底信義計畫區內之南山廣場完工，增加約35,000坪辦公室供給；未來供給方面，基泰建設於忠孝東路一段新建之辦公大樓預計於2018年完工，將增加約4,300坪供給；2018年則有位於中山區之國泰民生建國大樓完工，增加約10,708坪之新供給，以及位於信義區之聯合報大樓將增加12,500坪辦公室新供給；台北大巨蛋B棟之10,220坪辦公室則因為受停工影響，尚不確定何時會完工進入市場。預計2018年較大之新增供給對市場影響有待進一步觀察。

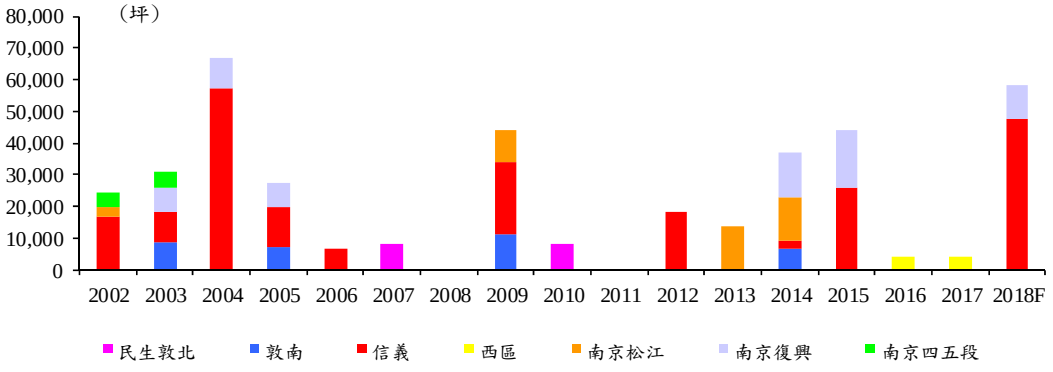


圖2-2　歷年臺北市辦公室供給量示意圖

2. 辦公室租金水準分析

依據本事務所調查台北市全區及西區商圈自2011年第一季至2017年第四季辦公室市場租金水準，如下圖所示，於A級辦公大樓方面，台北市全區A辦平均租金水準約在2,500~2,700元/坪/月之間，呈現微幅成長趨勢，而西區A辦平均租金水準則維持在約2,100元/坪/月之間，呈現穩定情況並無太大變動；於B級辦公大樓方面，台北市全區與西區商圈之B辦平均租金水準亦無呈現太大變動，台北市全區B辦平均租金水準約在1,650~1,750元/坪/月之間，而西區商圈B辦平均租金水準約在1,750 ~1,800元/坪/月之間，略高於台北市全區B辦之租金水準。整體而言，近年來台北市全區與西區之A、B辦平均市場租金水準均呈現穩定之狀態。

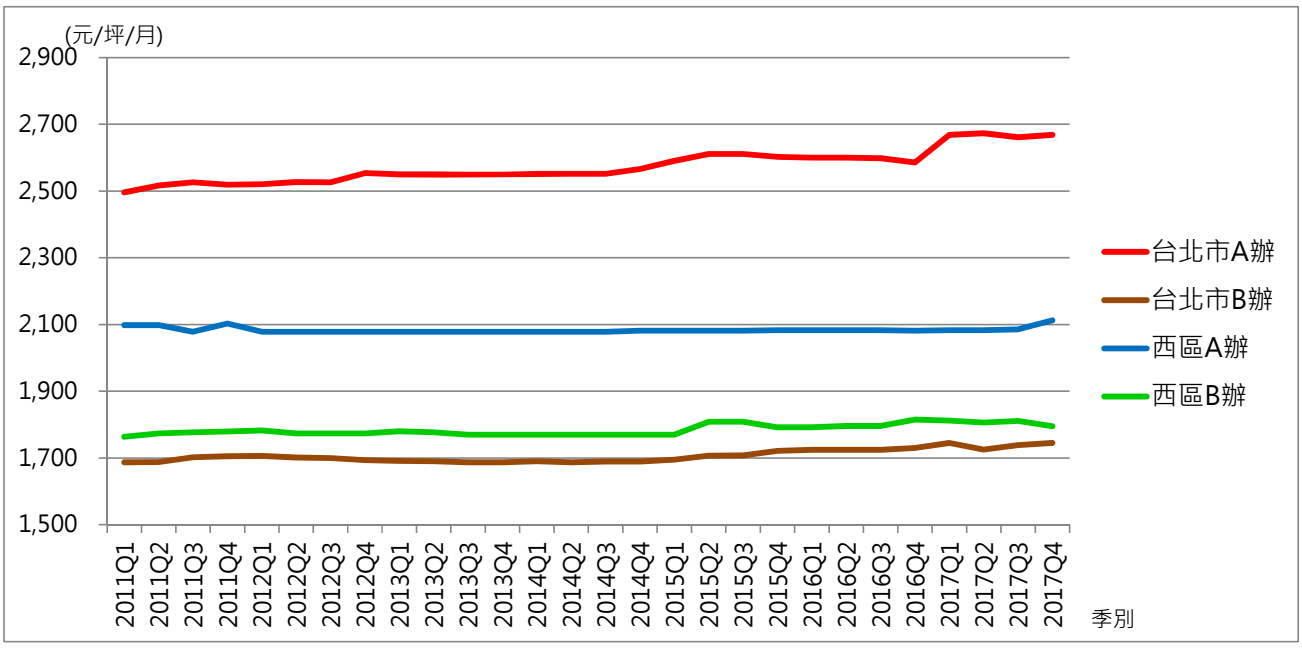


圖2-3　台北市全區及西區A、B級辦公大樓平均市場租金

3. 辦公室空置率分析

依據本事務所調查台北市全區及西區商圈自2011年第一季至2017年第四季辦公室市場租金水準，如下圖所示，於A級辦公大樓方面，台北市全區A辦大樓空置率於2011年第一季約13%，至2015年第一季降至約7%，但因2015年有新A級辦公大樓完工造成新供給，使2015年第三季至2016年第三季台北市全區A辦大樓空置率上升至約9~11%，但至2017年第四季已回降至約7~8%左右。西區商圈之A辦大樓空置率，除因部分A辦大樓因租戶搬遷之原因，在2015第一季及2016年第一季空置率分別上升至約7.4%及8.6%外，多數時間則維持在約4~6%之間；2017年第一季至第四季又有陸續去化，空置率降至1.8%~3%之間。

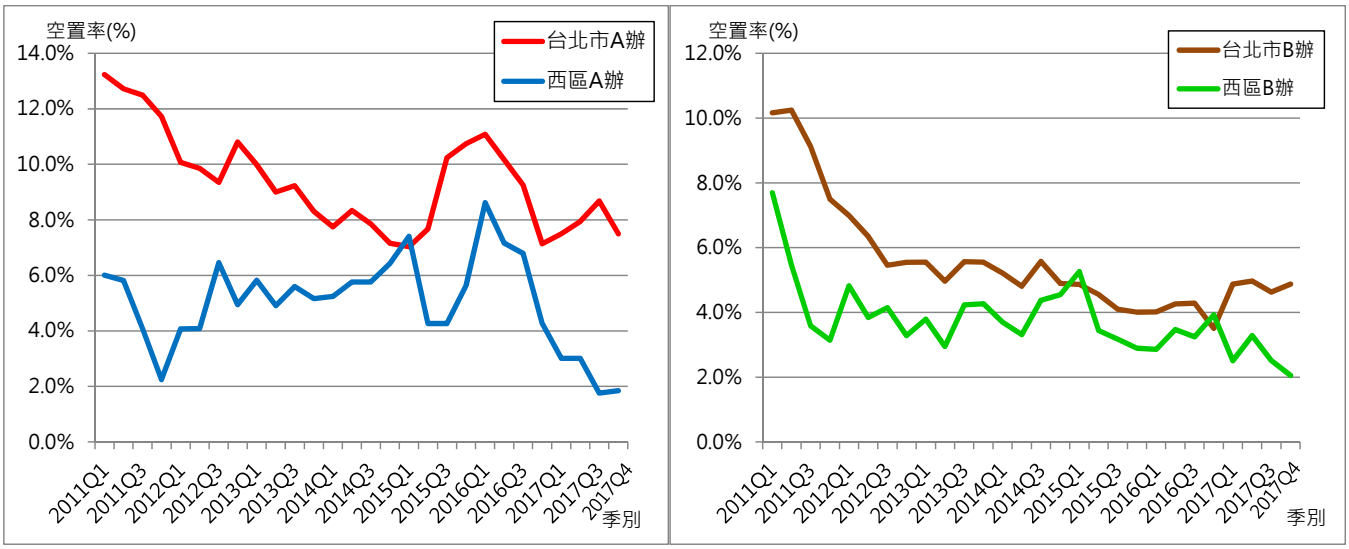


圖2-4　台北市全區及西區A、B級辦公大樓空置率

於B級辦公大樓方面，台北市全區與西區商圈之B辦大樓空置率自2011~2012年間快速下降，而自2013年至2017年第四季時，台北市全區B辦大樓空置率約在4~5%之間，西區B辦大樓空置率則約在2 ~4%之間，略低於台北市全區B辦大樓空置率。

4. 小結

觀察台北市之辦公市場，近年來均陸續有全新辦公大樓完工進入市場，且多為A級辦公大樓，但是A級辦公大樓之空置率則是呈現下降趨勢，即使因為新增供給之原因造成短期空置率上升，也會在1~2季內陸續去化，而市場租金則呈現微幅成長之情形，因新加入之供給皆為全新辦公大樓，租金會略高於市場平均值，整體而言，辦公市場呈現穩定發展。長期以來，台北市A辦客戶群中，外商係佔有相當之比重，但由於全球金融風暴下過去能負擔較高租金跨國企業及金融財務機構的承租能力減弱，為了減少租金負擔僅能選擇退租部分辦公面積或搬遷至租金水準較低的地區。租金水準相較信義計畫區及敦南商圈而言屬相對較低，使得西區的辦公室需求呈現相對穩定的狀態，空置率較台北市整體相對低。

而B辦市場之部分，因已難有新增供給，空置率變動之主要原因多為原租戶有搬遷至更高等級辦公室之需求，但整體而言市場租金水準及空置率仍維持穩定之情況，顯見台北市之B辦市場已發展至成熟之階段，若無結構性因素帶來之影響(如2003年之SARS風暴、2008年金融風暴)，整體而言台北市全區以及西區之B辦市場將維持穩健之發展。

二、信託標的市場性分析

(一)西區辦公市場分析

1. 辦公市場發展概況

本案標的位於台北市中正區，位於台北市西南側，為台北市區較早開發的區域，也是台北都會區的核心。除了首都核心的博愛特區與中央政府機關多座落於此區外，加上本區內的台北車站為全國最大交通樞紐，確立其政經及交通中樞的地位。西區商圈範圍橫跨中正區、大同區、中山區、大安區及萬華區之部分區域，因西區商圈幅員廣大，又可將其分為數個次商圈，包含中山北路及承德路兩側地區、站前地區、西門地區、忠孝東路兩側地區、羅斯福路兩側地區等五個地區，其劃分範圍大致如下圖所示，標的位置則位於羅斯福路兩側地區。

西區商圈內之代表性辦公大樓如中山北路二段之新光中山大樓、台壽金融總部大樓；位於忠孝西路一段之新光摩天大樓、崇聖大樓；及位於忠孝東路二段之金融中心，根據本所調查之市場租金水準約在2,000~2,200元/坪/月之間。而與本案標的之等級、租金水準相近之辦公大樓，亦多位於中山北路、承德路兩側地區、站前地區和忠孝東路兩側地區，租金水準則介於1,900~ 2,100元/坪/月之間，西門地區及羅斯福路兩側地區則較少有與本案標的等級或租金水準接近之辦公大樓。西區代表性辦公大樓之租金及空置情況祥如下表所示。

圖2-5　西區商圈次分區劃分示意圖

西門地區之辦公大樓多座落於衡陽路及中華路一段上，但因西門町之發展以西門徒步區為中心，商業型態多為零售、商場及旅館為主，管理維護較佳之辦公大樓並不多。而羅斯福路兩側地區主要為捷運新店線中正紀念堂站至公館站沿線所形成之區域商圈，羅斯福路一段地區多為政府機關之辦公服務大樓，如財政部、中央銀行、勞保局、中正區公所…等，羅斯福路二~四段建物型態則多以住宅大樓及住辦混合大樓為主，純辦公大樓亦不多，聚集產業則以服務業、網路資

訊及通訊傳播業為主。鄰近本案標的之辦公大樓有位於和平西路一段上之力麒中正大樓，市場租金水準約為1,700~1,800元/坪/月。

表2-1　西區主要辦公大樓分析表

辦公大樓	位置	辦公大樓量體(坪)	屋齡(年)	2017Q4市場租金(元/坪/月)
新光中山大樓	中山北路、承德路兩側地區	6,470	26.3	2,000~2,200
台壽金融總部大樓		5,316	5.0	2,000~2,200
嘉新大樓		5,990	19.7	2,000~2,100
崇聖大樓	站前地區	8,381	26.9	1,900~2,000
新光摩天大樓		26,787	24.0	2,050~2,250
國泰襄陽大樓		2,897	40.3	1,950~2,050
富邦城中大樓		4,244	40.1	1,900~2,000
海華金融中心	忠孝東路兩側地區	1,855	24.7	2,250~2,350
福記大樓		2,865	19.9	1,900~2,000
杏林新生大樓		2,300	13.0	1,900~2,000
富邦杭州大樓		1,300	14.8	1,800~1,900
世紀羅浮大樓	西門地區	7,900	14.8	1,700~1,900
大都市國際中心	羅斯福路兩側地區	13,579	21.8	2,050~2,200
力騏中正大樓		2,000	16.3	1,700~1,800

資料來源:瑞普國際不動產估價師事務所整理

2. 標的個別情況分析

標的大樓名稱為『大都市國際中心』，位於中正區羅斯福路二段上，基地興建辦公商業大樓及三層樓透天店面各一棟，本次評估內容為辦公商業大樓之10F及12F共5戶辦公室及5個坡道平面車位，建物屋齡約21.08年。建物外牆主要以玻璃帷幕、石材為主，結構為地上26層、地下4層之鋼骨混凝土造建物，地下室部分主要提供作停車場使用，地上1~26層以供店面及辦公使用。樓上層單層規劃為一層4戶，面積各為103.00坪、135.00坪、157.28坪及177.77坪等4種戶別，使照登載樓高為3.6公尺。各戶辦公室形狀近長方形，格局尚屬方整，因建物規劃戶數單純，空間使用彈性大。

大樓等級優劣，除受基地規模大小、建築規劃量體、單層面積等因素影響外，承租戶亦為重要影響因素，故本所亦針對「大都市國際中心」全棟大樓之承租戶進一步分析如下。

調查標的現況進駐租戶之產業類別情況，以「專業、科學及技術服務業」、及「金融、保險業」為最大宗，分別佔約35.8%及32%，合計已達68%；其中「專業、科學及技術服務業」中又以網路及軟體資訊服務業為大宗，「金融、保險業」中則以證券期貨業為大宗。整體而言，整棟大樓進駐租戶之業種單純，不易造成大樓管理維護之不便。

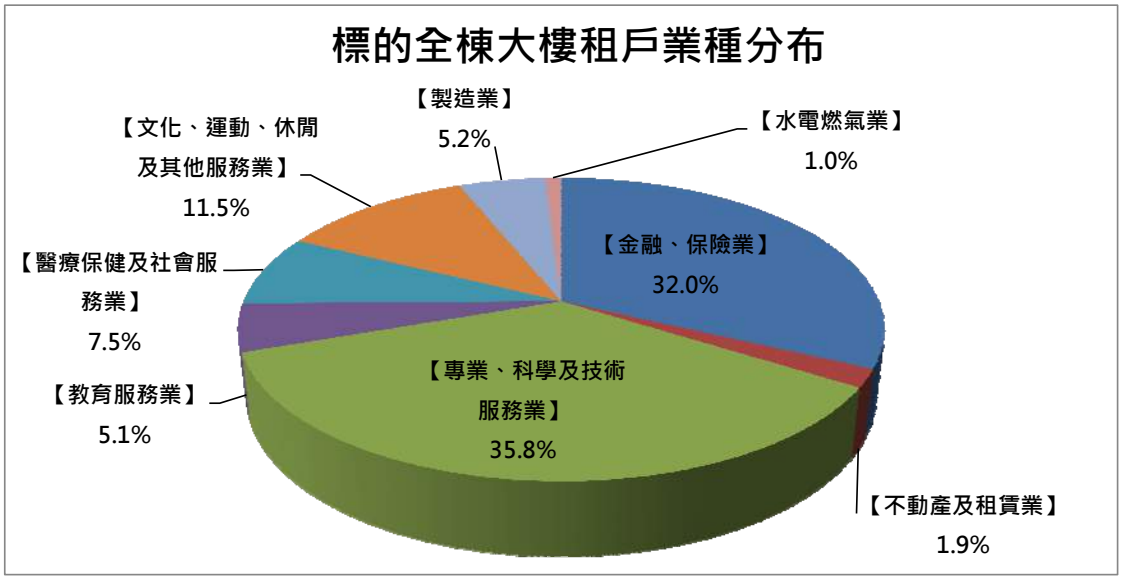


圖2-6　標的全棟大樓租戶分析

本案信託標的為辦公大樓之10F及12F共5戶辦公室及地下室五個坡道平面停車位，管理維護較單純，一層四戶產品採光性尚佳，近鄰地區內少有可替代性之辦公室產品。就目前進駐租戶及未來預計進駐租戶為證券期貨業及網路資訊業，皆屬於租賃強度指數高之業種，提供辦公室之未來收益穩定性佳。

三、小結

標的「大都市國際中心」為位於西區辦公商圈，次商圈屬於羅斯福路兩側地區。以標的所屬之地區而言，區域商業成熟度高，區內與勘估標的同級之辦公大樓較少，其辦公大樓管理及維護亦有相當水準。此外，本區受惠五鐵共構及機場捷運線通車，交通便利性大增。故中長期而言，本區之發展應保持審慎樂觀看待，空置率未來應保持穩定或微幅下降趨勢，而租金水準則能維持平穩。

參、估價過程重要因素檢視

一、估價報告內容及格式

我國專業估價者出具之不動產證券化估價報告書其報告內容及格式，主要遵循依據如下，並整合相關規定，擷取有關價格穩當性等8項檢視標準並整理如下表：

1. 2004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」規定
2. 2013年12月20日修正「不動產估價技術規則」相關規定
3. 內政部2009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」內容規定。

整體而言經進行相關檢討，兩家專業估價者出具之報告書均符合檢視標準。

表3-1　估價報告內容檢視及意見陳述

標準	依據	意見陳述
不同估價報告之估價結果有無超過20%以上差距	不動產估價師法41條	1.戴德梁行 估價金額新台幣765,280,000元 2.高力 估價金額新台幣760,000,000元 依據不動產估價師法施行細則第20條計算方式，其價格差距為0.69%，符合檢視標準。
不動產估價師應兼採兩種以上估價方法推算勘估 標的價格	不動產估價技術規則14條 證券化不動產估價報告書範本	1.戴德梁行採用比較法、收益法之折現現金流量分析及收益法之直接資本化法 2.高力採用比較法、收益法之折現現金流量分析及收益法之直接資本化法 收益法之折現現金流量分析及收益法之直接資本化法皆屬收益法，故視為同一種方法，兩家專業估價者均採用兩種方法進行推估，符合檢視標準。
試算價格進行調整時，各單項調整率有無超過15%或總調整率有無超過30%之規定	不動產估價技術規則25條	1.戴德梁行各項調整率整理如下表3-2~表3-4。 2.高力各項調整率整理如下表3-2~表3-4。 兩家專業估價者於試算價格之調整過程，符合檢視標準。
檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。	不動產估價技術規則26條	1.戴德梁行各比較標的試算價格差異率整理如下表3-2~表3-4。 2.高力各比較標的試算價格差異率整理如下表3-2~表3-4。 計算經比較調整之比較標的試算價格，以其高低價格之差除以各價格平均值求取其價格差距，兩家專業估價者之各試算價格，符合檢視標準。
於比較法中需採取3件或以上之比較標的	不動產估價技術規則27條	1.戴德梁行 比較價格:均採3個比較標的 比較租金:均採3個比較標的 2.高力 比較價格:均採3個比較標的 比較租金:均採3個比較標的 兩家專業估價者採用比較標的數量，符合檢視標準。
影響勘估標的與比較標的間區域因素、個別因素之定性修正，優劣等級細分方式	證券化估價範本	1.戴德梁行 採用15級劃分優劣等級，分為:1:佳(再行分類為a++ / a+ / a / a- / a--等5級) 2:一般(再行分類為b++ / b+ / b / b- /b--等5級)3:劣(再行分類為c++ / c+ / c / c- / c--等5級)。 2.高力 採用9級劃分優劣等級，分為:1:超極優 2:極優 3:優 4:稍優 5:普通 6:稍差 7:差 8:極差 9:超極差，符合範本規定。 證券化估價範本於說明事項中，建議「請將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素、個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異進行價格調整。優劣細項等級劃分方式如下：分為九級:1:超極優 2:極優 3:優 4:稍優 5:普通 6:稍劣 7:劣 8:極劣 9:超極劣」，戴德梁行雖未依範本規定，但實際利用等級劃分概念差異不大。
以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析估價時，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33條	1.戴德梁行 有租賃契約訂定之存續期間，依據租賃契約約定契約租金，計算該年期有效租金。 無租賃契約或租賃契約期滿者，依評估之市場租金計算該年期之合理市場租金。 2.高力 有租賃契約訂定之存續期間，依據租賃契約約定契約租金，計算該年期有效租金。 無租賃契約或租賃契約期滿者，依評估之市場租金計算該年期之合理市場租金。
以不動產證券化為估價目的，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。	不動產估價技術規則38條	1.戴德梁行 有關折現現金流量分析之營運期間，總費用中地價稅、房屋稅、保險費等皆依信託計畫內容認列，但戴德梁行另外於現有契約期滿後每年提列招商仲介費(0.5個月月租金收入)；至於管理費、維修費及重置提撥費則以估價技術規則規定計算。 2.高力 有關折現現金流量分析之營運期間，總費用中地價稅、房屋稅、保險費、維修費等皆依信託計畫內容認列，至於管理費及重置提撥費則以估價技術規則規定計算。 兩家總費用預測雖不全依信託計畫內容，但總費用編列不低於信託計畫預測值，相對審慎合理，符合檢視標準。

表3-2　戴德梁行辦公室(10F)比較法調整率及試算價格最大差異率分析

戴德梁行地上基準層(10F)調整項	比較價格推估			比較租金價格推估		
	比較標的1	比較標的2	比較標的3	比較標的1	比較標的2	比較標的3
情況因素調整	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
價格日期調整	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
區域因素調整	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
個別因素調整	1.00%	0.00%	9.00%	-6.00%	-8.00%	4.00%
總調整率	1.00%	0.00%	9.00%	-6.00%	-8.00%	4.00%
試算價格間最大差異率	2.90%			14.57%		

註:有關試算價格最大差異率為試算價格最大與最小值差異取絕對值後與試算價格平均值之比值以百分率表示。

表3-3　高力辦公室(10F)比較法調整率及試算價格最大差異率分析

高力地上基準層(10F)調整項目	比較價格推估			比較租金價格推估		
	比較標的1	比較標的2	比較標的3	比較標的1	比較標的2	比較標的3
情況因素調整	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
價格日期調整	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.00%
區域因素調整	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
個別因素調整	-1.00%	3.00%	15.00%	5.00%	-14.00%	2.00%
總調整率	-1.00%	3.00%	15.00%	5.00%	-14.00%	4.04%
試算價格間最大差異率	7.11%			12.49%		

註:有關試算價格最大差異率為試算價格最大與最小值差異取絕對值後與試算價格平均值之比值以百分率表示。

表3-4　戴德梁行、高力車位比較法調整率及試算價格最大差異率分析

戴德梁行停車位(B3)調整項目	比較價格推估			高力停車位(B3)調整項目	比較價格推估		
	比較標的1	比較標的2	比較標的3		比較標的1	比較標的2	比較標的3
情況因素調整	0.00%	0.00%	0.00%	情況因素調整	0.00%	0.00%	0.00%
價格日期調整	0.00%	0.00%	0.00%	價格日期調整	0.00%	0.00%	0.00%
區域因素調整	0.00%	0.00%	0.00%	區域因素調整	0.00%	0.00%	0.00%
個別因素調整	-7.00%	-4.00%	-7.00%	個別因素調整	0.00%	-4.00%	8.00%
總調整率	-7.00%	-4.00%	-7.00%	總調整率	0.00%	-4.00%	8.00%
試算價格間最大差異率	7.17%			試算價格間最大差異率	10.16%		

二、市場價格及市場租金

(一) 市場價格差異分析

依據戴德梁行與高力兩家專業估價者於價格日期之市場價格進行比較分析，並計算兩者間價格差異率，差異率愈低則代表專業估價者對市場價格評估結果愈趨一致。兩家專業估價者對於評估辦公室平均建坪單價之差異率為0.06%，停車位單價之差異率為6.45%，評估信託標的市場總價差異率為0.19%。整體而言，兩家專業估價者之市場價格評估結果差異不大，為可接受範圍。

表3-5　兩家專業估價者市場價格差異率分析

樓層	戴德梁行	高力	兩家專業估價者市場價格差異率(%)
10F及12F共5戶辦公室平均(元/坪)	1,019,281	1,018,623	0.06%
停車位平均(元/個)	3,200,000	3,000,000	6.45%
評估總價(元)	760,411,700	758,931,256	0.19%

註1:兩家專業估價者市場價格差異率(%)＝(A專業估價者市場價格-B專業估價者市場價格)/【(A專業估價者市場價格+B專業估價者市場價格)/2】

註2:辦公室平均市場價格由本所採用報告所載比準層建坪單價及樓層別效用推算，計算結果僅供參考

(二) 市場租金與契約租金分析

兩家專業估價者於信託標的市場租金看法上，辦公室平均租金水準差異率為7.2%，停車位租金水準差異率為6.45%，兩家估價者對於信託標的潛在總市場租金收入差異不大，顯示兩家專業估價者對於市場租金評估結果有趨向一致現象，收益法直接資本化法之評估基礎以市場租金為有效總收入基礎，兩份估價報告其直接收益資本化法評估結果將提供更具信賴基礎。

再行將兩家專業估價者市場租金與契約租金比較，兩家專業估價者評估之市場租金與契約租金差異不大，其差異率高力為7.73%、戴德梁行為0.53%；停車位部分，兩家專業估價者評估市場租金與契約租金之差異率，高力為4.88%、戴德梁行為-1.57%。整體而言，兩家專業估價間之平均市場租金價格差異率在6~8%之間；就專業估價者對於租金水準認定，高力相對於市場租金之價格較為樂觀，而戴德梁行對於市場租金之認定則較接近於契約租金。

表3-6　市場租金與契約租金差異性分析表

信託標的-產品別	高力	戴德梁行	契約租金	兩家專業估價者市場價格差異率(%)	高力市場租金與契約租金之差異率(%)	戴德梁行市場租金與契約租金之差異率(%)
10F~12F共5戶辦公室（元/坪/月）	2,219	2,065	2,054	7.20%	7.73%	0.53%
停車位（元/個/月）	8,000	7,500	7,619	6.45%	4.88%	-1.57%

註1：兩家專業估價者市場價格差異率(%)＝(A專業估價者市場單位月租金-契約單位月租金)/【(A專業估價者市場單位月租金+契約單位月租金)/2】

註2：契約單位月租金計算以租賃面積為評估基準

註3：停車位之契約租金以2018年2月份仍在租之停車位契約為評估基準

三、收益法費用比差異分析

收益法評估不動產價值時，總費用之高低影響不動產價值頗大，當費用評估有過高或過低編列現象時，常造成不動產價值有低估或高估之虞，故若能準確評估不動產在一定期間產生之相關費用，對於價值評估過程將產生一定可信度。

有關收益法之直接資本化法中，兩家專業估價者對於費用項目編列，皆符合估價技術規則第38條、第39條及第40條對於應計費用項目要求，皆包含地價稅、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費。不同的是，高力未於總費用項目提列，而於收益資本化率計算時另行計算建物之折舊提存率，再推算扣除折舊提存率之收益資本化率；戴德梁行則在總費用項目中提列折舊提存費，而於收益資本化率計算時扣除折舊提存率，雖作法不同但原理相同，亦符合估價技術規則之規範，故以下針對未包含折舊提存費外之總費用進行比較，信託標的總費用占有效總收入比例戴德梁行為19.09%、高力為12.03%，總費用率差距為7.05%，經比對兩家之費用差異主要為兩家對於重置提撥費費用率之認定不同，造成重置提撥費占有效總收入比例差距為4.12%。戴德梁行重置提撥費以營造施工費之1%計算，高力則為0.5%，雖作法不同但均符合估價技術規則之規範。整體而言，兩家專業估價者之所採參數有所差異。

有關收益法之折現現金流量分析中，無須提列折舊費用，信託標的總費用占有效總收入比例戴德梁行為21.06%、高力為11.98%，總費用率差距為9.08%，經比對兩家之費用差異亦為兩家對於重置提撥費費用率之認定不同，重置提撥費占有效總收入比例差距為4.17%，及戴德梁行尚有認列仲介費作為一項費用，兩家差距為3.78%。雖兩家專業估價者對於管理費、維修費均有不同，但其對於費用支出之總影響不大。

有關收益法之直接資本化法及收益法之折現現金流量分析之各項費用占有效總收入之比率及差距，整理如下表所示。

表3-7　兩家專業估價者收益法費用項目分析表

方法	費用項目	比率		費用差距
		戴德梁行	高力	
收益法之直接資本化法	地價稅	1.37%	1.34%	0.04%
	房屋稅	5.17%	4.72%	0.45%
	保險費	0.85%	0.31%	0.54%
	管理費	1.57%	0.50%	1.07%
	維修費	1.69%	0.86%	0.82%
	重置提撥費	8.43%	4.31%	4.12%
	小計	**19.09%**	**12.03%**	**7.05%**
	其他-折舊提存費	20.35%	-	20.35%
	小計	39.43%	12.03%	27.40%
收益法之折現現金流量分析法	地價稅	1.32%	1.33%	-0.005%
	房屋稅	4.57%	4.31%	0.26%
	保險費	0.08%	0.08%	-0.007%
	管理費	1.33%	0.50%	0.83%
	維修費	1.70%	1.00%	0.69%
	重置提撥費	8.48%	4.31%	4.17%
	仲介費	3.78%	-	3.78%
	小計	**21.06%**	**11.98%**	**9.08%**

四、收益資本化率及折現率分析

依據兩家專業估價者採取收益資本化率、折現率及期末處分收益資本化率分析詳見下表，針對收益資本化率，高力乃以整個信託標的(包含5戶辦公室及5個停車位)之收益資本化率進行評價，而戴德梁行則以比準戶之收益資本化率計算收益價格後，再計算信託標的之收益價格，因此進行兩家數據比較時，乃將戴德梁行之比準戶收益資本化率調整成整個信託標的之收益資本化率。綜觀兩家專業估價者對於收益資本化率之計算，皆以市場萃取法評估，惟戴德梁行收益資本化率乃扣除折舊提存率，而高力推定之收益資本化率則包含折舊提存率，故代為換算含折舊提存率收益資本化率進行比較，戴德梁行為1.83%(【扣除折舊提存費用】之收益資本化率則為1.38%)，高力為2.10%，差異為13.74%；另外於折現現金流量分析法中，針對期末收益資本化率部分，經調整成含折舊提存率之期末收益資本化率後，戴德梁行為1.795%【含折舊提存率】，高力為2.225%【含折舊提存率】，針對期末收益資本化率差異為21.39%，兩家專業估價者對於直接資本化法之收益資本化率及期末收益資本化率看法差異較大。折現率部分，兩家專業估價者則呈現較小差距現象，戴德梁行為3.042%，高力為3.34%，差異為9.34%。

表3-8　收益資本化率、折現率及期末處分資本化率分析表

方法	項目	戴德梁行	高力
收益法之直接資本化法	收益資本化率（含折舊提存率）	1.83%（含折舊提存率）	2.10%（含折舊提存率）
收益法之折現現金流量分析法	折現率	3.042%	3.34%
	期末處分收益資本化率	1.795%（含折舊提存率）	2.225%（含折舊提存率）

註1:戴德梁行其直接資本化法之收益資本化率係依有效總收入扣除未含折舊提存費用之年總費用再除以收益價格推算求得。

註2:戴德梁行其收益法之折現現金流量其期末處分收益資本化率係依第11期淨現金流入加計折舊提存費用之淨現金流入再除以期末處份價值(不含期末處分成本)推算求得。

五、各方法價格與權重分析

依據兩家專業估價者採取之估價方法、評估價值及各方法賦予權重進行分析如下表。

表3-9　各方法價格與權重分析表

估價方法	戴德梁行		高力		價格差異率
	估值(元)	方法權重	估值(元)	方法權重	
比較法	760,411,700	25%	758,931,256	20%	0.19%
收益法之直接資本化法	764,063,350	25%	794,979,381	30%	-3.97%
收益法之折現現金流量法	768,330,000	50%	739,560,000	50%	3.82%
決定估值(元)	765,280,000	100%	760,000,000	100%	0.69%

(一) 兩家專業估價者價格差異率

兩家專業估價者於最後決定估價金額而言，價格差異率為0.69%，合於法令20%規範要求。各方法之差異率亦在10%以下，顯示專業估價者對於信託標的整體不動產價值有一致性之看法，但就收益法之直接資本化法而言，雖最後之收益價格差異僅3.97%，但兩家專業估價業者對於租金看法差異約在6~8%之間，顯示兩家專業估價者對於標的整體收益資本化率之看法有一定落差。另就收益法之折現現金流量法而言，兩家數字僅有3.82%之差異，其評估價格並無明顯差異。

(二) 兩家專業估價者各方法權重

兩家專業估價者均賦予收益法較高權重，戴德梁行為75%，高力為80%，又收益法之折現現金流量分析法採最大權重，符合信託標的為收益性不動產特性及不動產證券化重視信託收益之目的。再行檢視兩家專業估價者對於個別方法價格差異性，再行檢視兩家專業估價者對於個別方法價格差異，戴德梁行於三種估價方法所評估之價格差異約1.03%，高力則約7.29%左右，各法之間差異比率均在合理範圍之內。

肆、財務敏感度分析及情境分析

專業估價者對於信託標的不動產價格決定，皆以比較法、直接資本化法及折現現金流量分析法所推估之不同價格，再依其不同權重決定。兩家專業估價者同時皆以折現現金流量分析法最高權重，兩家皆取50%。

折現現金流量分析法主要是依據由眾多參數所建立之現金流量分析模型，但因參數形成具有不確定性，有必要針對主要參數變動時收益價格影響進行分析，茲就有效總收入、折現率及期末處分收益資本化率等進行敏感性分析，並進一步進行交叉分析，考慮在「一般情境」、「樂觀情境」、「悲觀情境」等各種狀況下，對標的價值影響，以瞭解本案折現現金流量分析法收益價格區間。

一、主要假設參數敏感度分析

(一) 租金收入敏感性分析

對於租金收入部分，由於戴德梁行所提供乃為毛租金收入變動對不動產價值之影響，本次將戴德梁行之數據轉化為與高力相同之有效總收入之比較基礎，但因模型重建過程為本所以兩家估價師事務所完成報告相關參數進行模擬，故仍有些許差距，特此說明。

租金收入為影響不動產價值最重要因素之一，當有效總收入變動幅度為-10%~+10%間，戴德梁行推定收益價格變動幅度為-12.61% ~+12.61%間，收益價格介於6.71億~8.65億，高力推定收益價格變動幅度為-11.25% ~+11.25%間，收益價格介於6.56億~8.23億，顯示有效總收入與不動產價格呈現同步正向變動關係。

(二) 折現率敏感性分析

戴德梁行與高力所採用之折現率分別為3.042%與3.34%，當採用之折現率變動幅度為-10%~+10%間，戴德梁行推定收益價格變動幅度為+2.73%~ -2.64%間，收益價格介於7.48億~7.89億，高力推定收益價格變動幅度為+2.94%~ -2.84%間，收益價格介於7.19億~7.61億，顯示其折現率與不動產價值呈現負向變動現象，但影響程度相較不大。

(三) 期末處分收益資本化率敏感性分析

戴德梁行與高力所採用之期末處分收益資本化率分別為1.795%與2.225%(均含折舊提存率)，當採用之期末處分收益資本化率變動幅度為-10%~+10%間，戴德梁行推定收益價格變動幅度為+9.33%~-7.63%間，收益價格介於7.10億~8.40億，高力推定收益價格變動幅度為+8.94%~-7.31%間，收益價格介於6.85億~8.06億，顯示期末處分收益資本化率與不動產價值呈現負向變動現象，影響程度則介於租金收入與折現率變動對於不動產價值影響之敏感程度之間。

表4-1　兩家專業估價者折現現金流量分析法敏感度分析表

假設參數	假設參數變動幅度	戴德梁行		高力	
		不動產收益價格	變動幅度	不動產收益價格	變動幅度
有效總收入	90%	671,440,000	-12.61%	656,380,000	-11.25%
	95%	719,890,000	-6.30%	697,970,000	-5.62%
	100%	768,330,000	0.00%	739,560,000	0.00%
	105%	816,780,000	6.31%	781,150,000	5.62%
	110%	865,230,000	12.61%	822,740,000	11.25%
折現率	90%	789,310,000	2.73%	761,300,000	2.94%
	95%	778,740,000	1.35%	750,340,000	1.46%
	100%	768,330,000	0.00%	739,560,000	0.00%
	105%	758,090,000	-1.33%	728,970,000	-1.43%
	110%	748,010,000	-2.64%	718,550,000	-2.84%
期末處分收益資本化率	90%	839,990,000	9.33%	805,670,000	8.94%
	95%	802,280,000	4.42%	770,870,000	4.23%
	100%	768,330,000	0.00%	739,560,000	0.00%
	105%	737,620,000	-4.00%	711,230,000	-3.83%
	110%	709,700,000	-7.63%	685,480,000	-7.31%

資料整理：瑞普國際不動產估價師事務所

註1：有效總收入變動造成不動產收益價格之變動與專業估價者略有小幅差距，係因重建財務模型，對敏感性分析準確性影響極小。

註2：有關不動產收益價格，本分析價格皆取至萬位。

二、情境分析

考量未來現金流量假設充滿不確定性，現金流量相關變數可能產生同時改變現象，故本意見書針對雙變數進行模擬分析，考慮在一般、樂觀及悲觀情境下，主要參數改變對不動產價值之影響。

(一) 一般情境

定義「一般情境」即為各專業估價者於現金流量分析法所設定之初始參數(有效總收入,折現率,期末處分收益資本化率)變動幅度為(100%,100%,100%)，係指本案最有可能產生情況，戴德梁行採用折現率為3.042%，期末處分收益資本化率為1.795%(含折舊提存率)，不動產價值為7.68億，高力採用折現率為3.34%，期末處分收益資本化率為2.225%(含折舊提存率)，不動產價值為7.40億。

(二) 悲觀情境

由單變數敏感性分析得知有效總收入與不動產價格呈現正向變動現象，折現率、期末處分收益資本化率與不動產價格則呈現反向變動現象。定義「悲觀情境」時將產生3種情況，即為各專業估價者於現金流量分析法所設定之初始參數(有效總收入,折現率,期末處分收益資本化率)變動幅度 (100%,110%,110%)、(90%,110%,100%)、(90%,100%,110%)。

整合以上3種可能悲觀情境，顯示當有效總收入較預期減少10%，期末處分收益資本化率同步增加10%情況下，不動產價值將達最小。戴德梁行評估之不動產價值為6.20億，較原預估價值減少-19.28%，另高力評估之不動產價值為6.06億，較原預估價值減少-18.03%。

(三) 樂觀情境

定義「樂觀情境」時將產生3種情況，即為各專業估價者於現金流量分析法所設定之初始參數(有效總收入,折現率,期末處分收益資本化率)變動幅度應為(100%,90%,90%)、(110%,90%,100%)、(110%,100%,90%)。

整合以上3種可能樂觀情境，顯示當有效總收入較預期增加10%，期末處分收益資本化率同步減少10%情況下，不動產價值將達最大。戴德梁行評估之不動產價值為9.46億，較原預估價值增加23.11%，另高力評估之不動產價值為8.93億，較原預估價值增加20.74%。

表4-2　兩家專業估價者折現現金流量分析法雙變數情境分析表

模擬情境	假設參數變動幅度			戴德梁行		高力	
	有效總收入	折現率	期末處分收益資本化率	不動產價值	差異率	不動產價值	差異率
悲觀情境	100%	110%	110%	691,050,000	-10.06%	663,810,000	-10.24%
	90%	110%	100%	653,680,000	-14.92%	637,730,000	-13.77%
	90%	100%	110%	620,200,000	-19.28%	606,220,000	-18.03%
一般情境	100%	100%	100%	768,330,000	0.00%	739,560,000	0.00%
樂觀情境	100%	90%	90%	863,080,000	12.33%	826,490,000	11.75%
	110%	90%	100%	888,840,000	15.68%	846,920,000	14.52%
	110%	100%	90%	945,910,000	23.11%	892,980,000	20.74%

資料整理：瑞普國際不動產估價師事務所

註1：不動產價格與專業估價者略有小幅差距，係因重建財務模型，對敏感性分析準確性影響極小。

註2：有關不動產收益價格，本分析價格皆取至萬位。

三、小結

依據單變數敏感度分析結果可知，現金流量相關參數對不動產價格之敏感性高低依序為有效總收入＞期末處分收益資本化率＞折現率，其中有效總收入變動上下10%時，對於價格影響程度約達11.3%~12.6%左右，且呈現正向變動現象。以雙變數進行之情境分析，發現以有效總收入與期末處分收益資本化率同時變動，對於不動產價格影響程度最高，若兩者均上下變動10%，則價格變動幅度達-18.0%~23.1%。

伍、價格允當性綜合結論

信託標的所在座落於台北市中正區羅斯福路二段上，為屬於西區辦公商圈內之羅斯福路兩側次商圈，主要為捷運新店線中正紀念堂站至公館站沿線所形成之區域商圈。羅斯福路一段地區多為政府機關之辦公服務大樓，羅斯福路二~四段建物型態則多以住宅大樓及住辦混合大樓為主，純辦公大樓亦不多。對法人投資者而言，因商用不動產報酬穩定，故辦公產品租金市場仍維持一定成長力道。本案標的「大都市國際中心」，從區位條件、大樓個別條件等方面分析，標的位屬於西區商圈，周邊商業機能成熟，因近鄰地區內並無相同等級之辦公大樓產品，故信託標的整體而言市場性尚佳。

另行針對兩家專業估價者不動產估價報告書之估價過程重要因素進行分析，共分5項檢討如下：

1. 就估價報告內容及格式部分，兩家專業估價者大致符合不動產估價技術規則、估價範本要求。

2. 兩家專業估價者對於辦公室及停車位價格之差異率分別為0.06%及6.45%，均在10%以內，顯示兩家專業估價者對於市場價值有一致性看法。於市場租金與契約租金之差異，高力評估之年平均租金與契約平均租金差異率為7.73%，戴德梁行則為0.53%；就專業估價者對於租金水準認定，高力相對於市場租金之價格較為樂觀，而戴德梁行對於市場租金之認定則接近於契約租金。雖兩家專業估價者對於市場租金看法有落差，但整體而言差異仍屬較小，故契約期滿後信託標的應仍可維持穩定之租金收益。

3. 有關收益法之直接資本化法費用比率部分，關於折舊提存費之提列，兩家專業估價者採取計算與否，會導致總費用差異變大，但皆符合估價技術規則之規範。若排除折舊提存費之影響，兩家之總費用占有效總收入之差距則為7.05%，其主要差異則為兩家對於重置提撥費費用率之認定不同所致。而收益法之折現現金流量分析無須提列折舊費用，兩家費用率差距則為9.08%，主要差異亦為重置提撥費費用率之認定不同，且戴德梁行另外加計招商仲介費用。整體而言，兩家專業估價者於收益法之直接資本化法及折現現金流量分析的費用率(不考量折舊提存費用情況)差距在7.0%~9.1%之間，尚在合理範圍內。

4. 直接資本化法之收益資本化率，因兩家專業估價者對於折舊提存費計入費用與否之不同，導致收益資本化率有較大落差，代為換算含折舊提存率收益資本化率進行比較，戴德梁行為1.83%(【扣除折舊提存費用】則為1.38%)，高力為2.10%，差異為13.74%；另外於折現現金流量分析法中，針對期末收益資本化率部分，經調整成含折

舊提存率之期末收益資本化率後，戴德梁行為1.795%【含折舊提存率】，高力為2.225%【含折舊提存率】，針對期末收益資本化率差異為21.39%，兩家專業估價者對於直接資本化法之收益資本化率及期末收益資本化率看法差異較大。折現率部分，戴德梁行為3.042%，高力為3.34%，差異為9.34%，差異較少。

5. 各方法價格權重，兩家專業估價者皆給予收益法較高權重，高力為80%、戴德梁行為75%，符合以收益性為主之商用不動產及不動產證券化重視信託收益目的。

6. 最後針對專業估價者之折現現金流量分析重建模型，於主要參數之敏感度分析，不動產收益價值之敏感性高低，兩家專業估價者皆為：有效總收入 > 期末處分收益資本化率 > 折現率，有效總收入變動1%時，不動產價值呈現約1.12~1.27%之正向變動，為敏感度最高參數。當進行雙變數情境分析時，當悲觀情境（有效總收入減少10% ，期末處分收益資本化率增加10% ，折現率不變）時，兩家專業估價者皆較一般情境減少18.0~19.3%左右，當樂觀情境（有效總收入增加10% ，期末處分收益資本化率減少10% ，折現率不變）時，亦較一般情境增加20.7~23.1%左右，顯示其不動產價值之可能變化範圍介於-18.0%~23.1%間。

由總體面、市場面及專業估價者估價報告書中估價過程重要因素分析交叉比對，樂觀及悲觀情境發生機率應低，且專業估價者對於一般情境之不動產收益價值相距不大，介於7.40~7.68億間，差異率為3.82%，加上兩家專業估價者對於信託標的最後決定之不動產價格，戴德梁行為7.6528億，高力為7.60億，差異率為0.69%。本估價師認為信託標的之不動產價值，在兩家專業估價者於三種估價方法得出之評估價格，及加權平均後之最終決定價格差異均不大，故信託標的不動產價值應屬合理。

陸、獨立性聲明

本不動產估價師事務所及受託專家與委託單位、不動產所有權人及不動產證券化受託單位僅為單純之業務關係，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。

柒、專家簽章

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：(107)北市估證字第083號

附件五　高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司之建築物及機電設備評估報告書函及鄭兆鴻結構土木技師事務所之結構安全鑑定報告書

台茂購物中心建築物及機電設備評估報告書函

經京城商業銀行股份有限公司委託高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司於 2017 年 1 月 19 日~1 月 24 日及 2017 年 2 月 2 日~ 2 月 7 日，由本公司派相關專業人員至桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號現場會勘，就評估標的物現況實地勘查檢測、拍照紀錄與資料蒐集等作業，並針對新台茂環球股份有限公司提供之氯離子檢測、輻射鋼筋檢測、建物公共安全檢查、消防安全設備檢修申報備查結果，並於民國 106 年 07 月 01 日做成建物安全評估意見。

本意見乃是高力國際公寓大廈管理維護(股)公司作為專業評估公司在有限環境及假設條件下，對此棟建物現況所做出之評估說明如下：(查驗範圍不含 B2F、B1F、5F、6F、7F、8F 商場內部空間相關設施)

（一） 本大樓之建築外觀與抗震有關之樑、柱、版構件，在可目視之範圍內尚未發現有損壞痕跡。部份牆面所出現裂縫破損係發生於隔間牆，因其不具結構功能，因此其龜裂並不影響結構安全。整體而言建築物主體應無安全上之顧慮。

（二） 經安力科技顧問股份有限公司派陳國星技師於民國 106 年 5 月 5 日會同台茂購物中心代表在現場抽測地下三樓至地上五樓計八處，進行輻射鋼筋檢測及硬固混凝土氯離子含量檢測，由抽驗檢測評估報告書得知，各層硬固混凝土中氯離子含量平均值為 0.0836 kg/m3 ~ 0.1773 kg/m3 ，抽測值均符合當年興建標準小於 0.3 kg/m3（民國 87 年 6 月 25 日修訂 CNS3090 預拌混凝土氯離子含量規定之最大水溶性氯離子含量允許值 0.3 kg/m3 之規範)，故本建物非屬高氯離子含量混凝土建築。

（三） 根據安力科技顧問股份有限公司施作輻射鋼筋偵測結果，本大樓建築物鋼體建材均無輻射異常現象。(檢測報告詳如附件-證照文件圖片)

（四） 本大樓已提出年度建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書及消防安全設備檢修申報書，建築物現況勘查後發現停車棟頂樓增設發電機機房與使用執照副本圖不符。建築外牆板、屋頂層外牆飾板分割處有裂縫及大樓南側戶外地坪裂縫滲水至地下室，建築物原所有權人將依規定向主管機關辦理建築物使用執照變更申請，並同意將上述瑕疵修繕完畢。大樓勘查詳細資料如報告書內容。

（五） 此大樓已使用近 18 年，部份機電設備與建築裝修材料已屆使用年限，須提列維修及更新計畫與費用，以維持大樓良好狀況。本公司就台茂購物中心全棟未來十年其設備更新與設施修繕等項目，建議預估費用總計為新台幣 88,540,000 元。

張文耀建築師事務所
建築師開業證書：
北縣建開證字第 H00058 號

宇聯工程顧問有限公司
陳博修電機技師執業執照：
技執字第 006427 號

鄭兆鴻結構土木技師事務所

Add：4FL, NO.15, L.6, A.31, Min-Leh ST.,
Yeong-Her District, New Taipei City, TW., R.O.C.
TEL：(02)2925-0760
FAX：(02)2922-2553

地址：新北市永和區民樂街31巷6弄
15號4樓
電話：(02)2925-0760
傳真：(02)2922-2553

台北市中正區羅斯福路二段
100號10F、10F-1及102號10F
102號11F、102號12F及12F-1
B3F之98、104、105、107及110車位
結構安全鑑定報告書

經京城商業銀行股份有限公司委託鄭兆鴻結構土木技師事務所，於民國106年7月8日至11日，由本事務所派相關專業人員至台北市中正區羅斯福路二段100號及102號等如上述標題樓層，就鑑定標的物現況實地勘查檢測、拍照紀錄與資料蒐集等作業，並針對鑑定標的物提供氯離子檢測、室外屋角傾斜率測量及輻射鋼筋檢測等作業，並於106年7月14日做成結構安全鑑定意見。

（1）鑑定標的物經上述鑑定及試驗等，目前混凝土氯離子含量為0.4112 kg/m^{3}符合民國83年之規範及標準值0.6kg/m^3(註：本大樓完成於民國85年)。

（2）室外屋角傾斜率介於＋1/3073至＋1/19054遠小於「台北市土木技師公會鑑定手冊」中之傾斜率1/200。

（3）鑑定標的物經檢測結果其背景值為0.067(微西佛/小時)無輻射異常情形小於規範0.2(微西佛/小時)屬於無輻射異常情形。

（4）故綜合上述研判目前鑑定標的物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，研判鑑定標的物結構尚屬安全，可供居住無虞。

（5）此次結構安全鑑定係依據台北市土木技師公會民國106年7月14日北土技字第10630001069號結構安全鑑定報告書之結論所摘錄之內容。

鄭兆鴻

鄭兆鴻結構土木技師事務所
鄭兆鴻
結構工程技師
第002617號

中　華　民　國　一　〇　六　年　七　月　十　四　日

附件六　中華信用評等股份有限公司預定評等報告

新聞稿

中華信評授予樂富一號不動產投資信託基金「twA+/twA-1」預定評等；展望「穩定」

July 4, 2018

主辦分析師

賴冠伃
台北
+886-2-8722-5825
irene.lai
@taiwanratings.com.tw
irene.lai
@spglobal.com

協辦分析師

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

摘要

- 中華信評認為，樂富一號 REIT 投資之不動產有令人滿意的資產品質以及多樣的不動產型態和分散的租戶組成結構，是該基金競爭地位的支持因素。不過，前述優勢將因台茂購物中心的租金收入（為樂富一號 REIT 租金收入的重要貢獻來源）波動性可能較高而有所抵銷。
- 中華信評認為，樂富一號 REIT 將會藉由借款方式購入其預計資產組合中松麟大樓及 NASA 辦公大樓的部分樓層，因此預計該基金 2018 年底時的借款對 EBITDA 比將升高至約 9.3 倍的水準。而且該基金可能還會進一步提高其槓桿操作程度，以擴大其資產組合並提升報酬率，不過中華信評預期，該基金的總借款對總資產比應會維持在不超過 35%的水準。
- 中華信評授予樂富一號 REIT 的長期預定發行體信用評等為「twA+」，短期預定發行體信用評等為「twA-1」。
- 樂富一號 REIT 的評等展望為「穩定」，此係反映：中華信評認為，雖然在樂富一號 REIT 利用借款方式購入部份資產組合規劃標的物的槓桿操作下，該基金的現金流量保障倍數將會漸趨轉弱；不過中華信評預期，該基金令人滿意的資產品質與多樣的資產型態應可產生相對穩定的營運現金流量，並使該基金未來兩年的借款對 EBITDA 比維持在 11 倍以下的水準。

評等行動

中華信用評等公司（中華信評）今天授予**樂富一號不動產投資信託基金**（簡稱樂富一號 REIT）的長期預定發行體信用評等為「twA+」，短期預定發行體信用評等為「twA-1」。樂富一號 REIT 長期評等的評等展望為「穩定」。樂富一號 REIT 的最終評等將取決於該基金是否順利掛牌上市，以及中華信評對該 REIT 設立後之最終文件的檢視結果而定。

評等理由

樂富一號 REIT 的預定評等結果係反映：中華信評認為，在樂富一號 REIT 資產組合令人滿意的資產品質與多樣性支持下，該基金應可在未來兩年期間產生相對穩定的營運現金流量，並將其借款對 EBITDA 比控制在低於 11 倍的水準。樂富一號 REIT 的預定評等結果亦反映：中華信評認為，儘管樂富一號 REIT 將會透過借款購入其預計資產組合中的部份標的物，但預料該基金在未來兩年應會維持審慎的財務政策，並將其借款對資產比控制在明顯低於 35%的水準。

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能持續吸引信譽良好之租戶。不過，由於樂富一號的資產組合中包含購物中心，因此中華信評預期，該基金營運現金流量的波動性將高於國內其他以辦公大樓租賃為主之基金的表現。中華信評在其對樂富一號 REIT 的基本情境中假定該基金投資之不動產組合包括：台茂購物中心一至四樓（為位於北台灣桃園市內以家庭購物為導向經營的購物中心）、松麟大樓（主要為台北市洛碁驛大飯店）、皆座落於台北市的大都市國際中心與 NASA 辦公大樓的部分樓層或單位、以及其對海外及國內 REIT 的投資持股。

中華信評認為，台茂購物中心透過其精選的品牌組合與其提供的多元化服務，已在桃園南崁地區奠下良好的市場地位與客戶基礎。儘管面臨來自桃園地區其它新開幕之購物中心日益激烈的競爭壓力，中華信評預期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，應可在未來兩年期間為該基金帶來中度的營收成長。在樂富一號 REIT 投資之辦公大樓座落位置與屋況條件均屬良好的支持下，中華信評預期該基金投資之辦公大樓將會維持高承租率及較其鄰近競爭對手略高的租金水準。NASA 辦公大樓與大都市國際中心兩棟建物均位在台北市捷運站附近，為大樓租戶提供便捷的聯外交通。另外，中華信評預期，在樂富一號計劃投資的海內外 REIT 的投資組合較為多元的支持下，該投資部位應可為該基金帶來穩定的股利收入。

不過，大陸來台觀光客的減少，應會增加洛碁驛大飯店面臨的營運壓力，因為該飯店位於觀光客主要聚集的地區。中華信評認為，來自東北亞與東南亞的觀光客人次成長或許可以抵銷部分前述衝擊，但卻無法完全彌補因大陸觀光客減少造成的缺口。

中華信評認為，樂富一號 REIT 面臨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高，這是因為台茂購物中心有定期改裝的需求，而且台茂購物中心絕大部分的租金收入會隨店家的銷售業績而起伏波動。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。中華信評預估，樂富一號 REIT 投資之購物中心、辦公大樓、飯店旅館、以及股利所得，對該基金 2018 年整體 EBITDA 的貢獻占比將分別為 53%、13%、及 12%及 22%。另外，中華信評預期，樂富一號 REIT 投資之辦公大樓與旅館的承租戶，由於皆簽有長期且費率固定的合約，因此應能為其產生穩定的租金收入。而這些穩定的租金收入，則可部分減緩該基金整體投資組合因台茂購物中心營運波動而受到的影響程度。此外，樂富一號 REIT 的租戶組合也相當多元分散，其中最大租戶對該基金總租金收入的貢獻占比不到 10%。多樣分散的租戶組合結構，可以降低該基金的績效表現因為受單一租戶影響而劇烈波動的可能性。

中華信評預期，樂富一號 REIT 將會使用借款的槓桿操作來提升其報酬率，但將會遵循台灣法規規定，將其總借款對總資產比控制在 35%以下。中華信評在其對樂富一號的基本情境中假設，該基金將會運用借款收購其資產組合規劃中的部分標的物，而此舉將使該基金的借款對 EBITDA 比在 2018 年年底時升高至約 9.3 倍的水準。同時，中華信評相信，樂富一號 REIT 應會採取更為主動積極的不動產組合管理策略，而且為支應添購新資產所需，該基金的槓桿操作比可能會進一步升高至超出中華信評目前對其的基本情境假設水準。為反映這些財務信用指標可能出現的負向偏離風險，中華信評對樂富一號 REIT 財務政策的評估看法為負向，並據此得出該基金的個別基礎信用結構會較其評等基準低 1 個級距的評估結果。

中華信評對樂富一號 REIT 的基本情境假設為：

- 樂富一號 REIT 將收購台茂購物中心一至四樓、松麟大樓、大都市國際中心的部分單位、NASA 辦公大樓的部分樓層、以及總價新台幣 25 億元的海外及國內 REIT 投資。前述所有收購行動將在 2018 年年底之前完成。
- 台灣 2018 年的實質 GDP 成長率為 2.4%，2019 年為 2.6%。
- 近來略有起色的經濟成長表現，支持中華信評對零售支出將溫和成長以及辦公大樓承租狀況可望維持穩定的看法。不過，飯店旅館業方面的表現可能會遜於 GDP 的成長表現，因為大陸觀光客人數的減少。
- 所有樂富一號 REIT 投資之大樓未來兩年應可維持滿租的狀態。
- 台茂購物中心 2018 年的租金收入將在一樓部分空間改裝並引進新的流行餐廳帶動下成長 1%至 3%。中華信評預期，松麟、NASA、以及大都市國際大樓等的租金水準未來兩年應會維持穩定。
- 未來兩年樂富一號 REIT 投資的海外與國內 REIT 的綜合股利殖利率將在 3.5%至 4.5%間。
- 樂富一號 REIT 未來兩年的營運費用支出規模仍將維持在其總營收的 13%至 15%。
- 2018 年的非營運費用支出則屬該基金的各項設立成本。

- 樂富一號 REIT 在不動產大樓維護方面的費用支出將非常有限，因為其投資之不動產的資產狀況良好，而且根據協議，在松麟大樓、NASA、以及大都市國際大樓方面，其大部分維修費用將由租戶自行負擔。
- 利率水準維持在 1.7%至 1.8%。
- 依據樂富一號 REIT 信託契約規定，該基金的股利配發率為 100%。
- 中華信評在對樂富一號 REIT 的借款進行剩餘現金調整時，對其帳上現金及短期投資使用的折扣率為 10%。

根據以上假設，中華信評得出以下信用指標預估值：

- 2018 年及 2019 年的 EBITDA 利潤率將介於 84%至 86%之間。
- 2018 年及 2019 年的調整後借款對 EBITDA 比將在 8.7 倍至 9.7 倍的水準。
- 2018 年及 2019 年的借款對資本比將介於 25%至 26%間。

流動性：強健

樂富一號 REIT 的短期預定發行體評等為「twA-1」。中華信評認為，樂富一號 REIT 的流動性在強健等級，足以支應其在 2019 年年底之前的資金調度所需，因為根據中華信評的預估，該基金 2019 年時的流動性來源對流動性用途比應可維持在約 2 倍的水準。中華信評認為，樂富一號 REIT 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。另外，中華信評認為，樂富一號 REIT 大致備有審慎的風險管理機制，且因為樂富一號 REIT 投資之不動產的資產品質令人滿意，因此預期該基金與台灣銀行業者間將可建立穩固的往來關係，並在台灣市場中擁有大致較高的信用地位。樂富一號 REIT 在成立時並無任何借款。

主要流動性來源

- 現金與短期投資；2017 年年底時為零，2018 年年底時為將為新台幣 2.5 億元至新台幣 2.7 億元。
- 來自本業之現金流量：2018 年為新台幣 2.5 億元至新台幣 2.7 億元，2019 年為新台幣 3.3 億元至新台幣 3.7 億元。

主要流動性用途

- 對受益證券持有人的分配：2018 年為零，2019 年將在新台幣 2.5 億元至新台幣 2.7 億元間。

評等展望

「穩定」的評等展望係反映：中華信評預期，未來 24 個月期間，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信用品質與相對穩定的營運現金流量產生能力。「穩定」的評等展望亦反映：中華信評預期，樂富一號 REIT 的借款對 EBITDA 比應可控制在 11 倍以下的水準，甚至是在該基金購置新的不動產，並將其借款對資本比提高至接近 35%的水準時亦然。

評等下調情境

若樂富一號 REIT 的借款對 EBITDA 比提高至 11 倍以上並持續一段較長的時間，則中華信評可能會調降該基金的評等。可能導致前述比率惡化的情況包括：該基金積極以借款方式購入新的不動產，同時空置率升高、或整體經濟情勢出現預料之外的衰退勢情況並明顯削弱該基金資產組合的營運績效表現。此外，若樂富一號 REIT 投資之不動產的多樣化程度降低，並導致該基金的營運現金流量高度仰賴單一不動產的營運績效表現，則中華信評也可能會調降該基金的評等一個級距。中華信評認為，是否有任何單一不動產的 EBITDA 貢獻占比長期顯著超過 60%以上，將是確認前述情況的觀察指標；而若來自台茂購物中心的租金收入持續強勁成長或該基金未按照情境假設舉債購入松麟大樓及 NASA 辦公大樓部分樓層，則有可能導致前述 EBITDA 貢獻占比長期升高至 60%以上。若樂富一號 REIT 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競爭壓力升高或績效波動幅度擴大等），則中華信評也可能會調降該基金的評等。

評等上調情境

若樂富一號 REIT 的獲利波動性可以降低，並進一步強化現金流來源的分散程度，且在其借款對總資產比升高至接近 35%時，亦能將其借款對 EBITDA 比控制在明顯低於 11 倍的水準，則中華信評可能會調升該基金的評等；不過在未來一至二年內出現前述評等調升情況的可能性相對較低。可能達到前述情況的條件為：1) 該基金能經由調整資產組合，大幅強化其 EBITDA 來源的多樣化程度，以及 2) 該基金能因應經濟景氣的衰退而繼續維持其目前的 EBITDA 利潤率表現，並通過其對台茂購物中心成本變動的控制而將該基金的獲利率維持在穩定的水準。

評等評分摘要

預定發行體信用評等：
twA+(prelim)/穩定/twA-1(prelim)

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

財務體質：中等

- 現金流量／槓桿比：中等

評等基準： twaa-

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：負向（-1 個級距）
- 流動性：強健（無影響）
- 管理與治理：普通（無影響）
- 比較評等分析：中性（無影響）

個別基礎信用結構： twa+
- 集團信用結構：twa+

相關準則

- General Criteria: Methodology For Linking Long-Term And Short-Term Ratings - April 07, 2017
- General Criteria: Country Risk Assessment Methodology And Assumptions - November 19, 2013
- General Criteria: Group Rating Methodology - November 19, 2013
- Criteria - Corporates - General: Corporate Methodology: Ratios And Adjustments - November 19, 2013
- Criteria - Corporates - General: Corporate Methodology - November 19, 2013
- General Criteria: Methodology: Industry Risk - November 19, 2013
- Criteria - Corporates - Industrials: Key Credit Factors For The Real Estate Industry - November 19, 2013
- Criteria - Corporates - General: Methodology And Assumptions: Liquidity Descriptors For Global Corporate Issuers - December 16, 2014
- 認識中華信評評等定義, www.taiwanratings.com - June 26, 2018
- General Criteria: Methodology: Management And Governance Credit Factors For Corporate Entities And Insurers - November 13, 2012
- General Criteria: Use Of CreditWatch And Outlooks - September 14, 2009

(除非另有說明，相關準則與研究均公佈於 www.standardandpoors.com，欲進入該網站需註冊申請帳號。)

評等表

新評等；評等展望授予

樂富一號不動產投資信託基金

預定發行體信用評等	twA+(prelim)/穩定/twA-1(prelim)

Copyright © by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

著作權 © 2018 中華信用評等公司（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，或因疏失造成的損失），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。

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況下，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況並不承擔任何責任，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。

新聞稿

樂富一號不動產投資信託基金預定評等撤銷；重新授予「twA+(prelim)/twA-1(prelim)」評等；展望「穩定」

July 31, 2018

評等行動

中華信用評等公司（中華信評）今天確認**樂富一號不動產投資信託基金**（簡稱樂富一號 REIT）的長期預定發行體信用評等為「twA+(prelim)」，短期預定發行體信用評等為「twA-1(prelim)」。中華信用評等公司（中華信評）今天基於業務及作業程序上的因素，隨後撤銷該基金的預定評等。樂富一號 REIT 在評等撤銷前的長期預定評等展望為「穩定」。

鑑於樂富一號 REIT 仍計畫在未來幾周完成掛牌，並已於 2018 年 7 月取得主管機關的核准，因此中華信評重新授予樂富一號 REIT 的預定發行體信用評等為「twA+(prelim)/twA-1(prelim)」。樂富一號 REIT 長期評等的評等展望為「穩定」。該 REIT 的預定評等係反映：在樂富一號 REIT 資產組合令人滿意的資產品質與多樣性支持下，未來兩年該基金應可在成立後持續產生相對穩定的營運現金流量，並將其借款對 EBITDA 比控制在低於 11 倍的水準。樂富一號 REIT 的預定評等結果亦反映：中華信評認為，儘管樂富一號 REIT 有可能會透過借款籌資方式購入新的資產，但預料該基金在未來兩年期間應會維持審慎的財務政策，並將其借款對資產比控制在明顯低於 35%的水準。

樂富一號 REIT 的最終評等將取決於該基金是否順利掛牌上市，以及中華信評對該 REIT 設立後之最終文件的檢視結果而定。

主辦分析師

賴冠伃
台北
+886-2-8722-5825
irene.lai
@spglobal.com
irene.lai
@taiwanratings.com.tw

協辦分析師

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

相關準則與研究

相關準則

- 認識中華信評評等定義, www.taiwanratings.com - June 26, 2018
- 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
- Criteria - Corporates - General: Corporate Methodology: Ratios And Adjustments - 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 And Insurers - November 13, 2012
- General Criteria: Country Risk Assessment Methodology And Assumptions - November 19, 2013

- General Criteria: Group Rating Methodology - November 19, 2013
- General Criteria: Use Of CreditWatch And Outlooks - September 14, 2009

相關研究

- 新聞稿：中華信評授予樂富一號不動產投資信託基金「twA+/twA-1」預定評等；展望「穩定」，rrs.taiwanratings.com.tw - July 4, 2018

(除非另有說明，相關準則與研究均公佈於 www.standardandpoors.com，欲進入該網站需註冊申請帳號。)

評等表

評等撤銷

	評等行動後	評等行動前
樂富一號不動產投資信託基金		
預定發行體信用評等	N.R.	twA+(prelim)/穩定/twA-1(prelim)

評等授予

樂富一號不動產投資信託基金		
預定發行體信用評等	twA+(prelim)/穩定/twA-1(prelim)	N.R.

N.R.—未受評

Copyright © by Taiwan Ratings Corp. All rights reserved.

著作權 © 2018 中華信用評等公司（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，或因疏失造成的損失），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況下，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況並不承擔任何責任，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。

附件七　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　107　年　3　月　14　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」）。本基金之「初始投資標的」為：(1)新台茂環球股份有限公司（下稱「新台茂」）所有之「台茂購物中心部分樓層」及林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲（以下合稱「林來于等 6 人」）（新台茂及林來于等 6 人，以下合稱「發起人」）所有之「大都市國際中心部分樓層」；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。

新台茂及林來于等 6 人發起人已就擬讓與其所有之不動產予受託機構乙事，出具同意讓與不動產之承諾書或證明書，發起人非自然人者並已分別通過董事會等決議（新台茂於民國（下同）106 年 7 月 13 日決議通過）。

受託機構京城銀行之董事會亦已於 107 年 3 月 12 日決議通過擔任本案之受託機構，足為同意讓與及受讓初始投資標的之證明。

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 107 年 3 月 12 日董事會議事錄，京城銀行係經合法決議，

同意擔任本案之受託機構發行受益證券。

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，取得核准後進行募集將委任銷售機構銷售，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稿本（下稱「委任契約稿本」）；及(3)各發起人出具之同意讓與不動產或不動產相關權利之承諾書，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、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、戴德梁行不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書、瑞普國際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、高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司所出具之「不動產建築設施、機電設備評估報告」（下稱「高力機電報告」）、鄭兆鴻結構土木技師事務所所出具之「結構安全鑑定報告書」（下稱「結構安全報告」）、發起人就本案出具之聲明書、信託契約稿本、本案不動產投資信託計畫稿本（下稱「信託計畫稿本」）及法人發起人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」(附件九)。
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	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。

	理性。	
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，請參照瑞普國際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（附件十五（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，且發起人新台茂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將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）或其他商場管理公司（下稱「主承租人」）簽訂台茂購物中心主租賃契約，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，且本基金預計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，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」。本信託計畫雖有前述未符合風險分散或收益穩定性原則情形，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，就未符合該原則情形已具有適當因應措施，茲說明如下： (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初始投資標的總租金收入百分之四十之情形： A. 台茂購物中心目前約有 342 家櫃位承租人（截至 107 年 2 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將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)或其他商場管理公司（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，受託機構亦會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）。另外，受託機構及發起人新台茂，擬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初始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 342 家之櫃位承租人（於實際運作上，台茂購物中心 342 家之櫃位承租人之租金將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），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，已有具體擬訂優先購入之預計可能投資標的「NASA 科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」；受託機構購入上開可能投資標的後，本基金將得更加分散租金收入過於集中之

		風險。 (2) 關於本基金預計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之情形： 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，已有具體擬訂優先購入之預計可能投資標的「NASA 科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」；受託機構購入上開可能投資標的後，將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。 B. 又受託機構及不動產管理機構將於本基金募集成立後，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。	本案無此情形，本基金第一次發行時，淨發行總面額最高為新台幣 11,500,000,000 元，最低為新台幣 10,500,000,000 元，請參照公開說明書稿本（附件四）。
第十款	預計移轉或購買之不動產存在影響現金流量及建物安全情形。	經審閱受託機構評估意見、高力機電報告、結構安全報告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（下稱「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，茲說明如下： (1) 關於初始投資標的之相關建物狀況： A. 台茂購物中心部分樓層： 依據高力機電報告，於建築物現況勘查後，台茂購物中心部分樓層存在(1)停車棟頂樓增設發電機機房與使用執照副本圖不符，及(2)建築外牆板、屋頂層外牆飾板分割處有裂縫及大樓南側戶外地坪裂縫滲水至地下

		室之狀況,新台茂將依規定向主管機關辦理使用執照變更申請,並同意將上述瑕疵修繕完畢。 然而,該報告評估台茂購物中心部分樓層整體而言建築物主體應無安全上之顧慮,非屬高氯離子含量混凝土建築,且本大樓建築物鋼體建材均無輻射異常現象。 (註:上開建物狀況說明係摘錄自高力機電報告。) B. 大都市國際中心部分樓層: 依據結構安全報告,大都市國際中心部分樓層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建物結構尚屬安全,可供居住無虞。 (註:上開建物狀況說明係摘錄自結構安全報告。) 依據財務預測核閱報告,會計師對預測期間之財務狀況、經營成果及現金流量作出評估,本案應無初始投資標的存在影響現金流量之情形。
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。	依據發起人就預計購買之不動產所出具之無潛在爭訟或進行中之法律爭訟聲明書,截至發起人出具該聲明書之日為止,本案無此情形。 另就大都市國際中心部分樓層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」)係座落在臺北市中正區河堤段二小段 45 地號土地(下稱「45 號土地」)及同小段 52 號土地上,其中該筆 45 號土地於本法律意見書出具時有在繫屬中之訴訟程序被提及之情形,補充說明如下: 1. 該筆 45 號土地之地主迄今因故未完成 45 號土地之合併登記,致 45 號土地之登記名義人目前仍係黃姓地主,本案發起人並未持有 45 號土地之持份,故 45 號土地非為本次預計向發起人購買之不動產範圍,合先敘明。 2. 查 45 號土地之黃姓地主前於 85 年間起訴請求建商趙藤雄履行契約,主張趙藤雄於 77 年間與其訂立

		合建契約，由其提供 45 號等土地，趙藤雄則合併比鄰同小段土地與趙藤雄所有之土地，出資建造大樓，嗣趙藤雄未依約於建造執照領取後就其所應分得之房屋辦理起造人名義變更，故依合建契約性質，其已原始取得依合建契約所應分得之建物，趙藤雄無權占有其所應分得之「房屋」，而依民法第 767 條之規定及合建契約約定，請求趙藤雄於辦理第一次所有權登記後，將其應分得之建物暨停車位所有權辦理移轉登記。上開訴訟經黃姓地主與趙藤雄上訴，多次發回更審後，由臺灣高等法院以 94 年度上更(三)字第 51 號判決駁回黃姓地主之訴，並由最高法院於 98 年 8 月 27 日以 98 年度台上字第 1560 號判決駁回上訴確定。上開確定判決認定合建契約乃互易性質，且黃姓地主依合建契約約定，負有先辦理前述「土地合併」事宜之給付義務，惟迄未履行，故認無從請求趙藤雄依系爭合建契約約定將其應分得之建物暨停車位所有權辦理移轉登記。而 100 年間，黃姓地主復起訴主張，其已於 99、100 年間函請趙藤雄辦理土地合併，並將土地合併資料用印交付趙藤雄，趙藤雄應依合建契約移轉其所應分得之建物、基地應有部分及停車位。 而該案於 106 年 1 月間，經臺灣高等法院 104 年度重上更(一)字第 36 號判決，命趙藤雄應於黃姓地主將 45 號等土地所有權之一定比例應有部分移轉登記予趙藤雄之同時，將黃姓地主應得之建物、停車位、金錢補償等移轉或給付予黃姓地主。該案目前尚未確定，由最高法院審理中。 由上可知，上開訴訟並非就 45 號土地之產權歸屬為爭議，僅係就趙藤雄與黃姓地主如何履行合建契約之分屋約定為爭執。依據該判決，黃姓地主已著手依合建契約辦理 45 號土地等合併事宜，故待黃姓地主與趙藤雄間之爭訟確定後，100 號二戶所有權人應配合辦理 45 號土地與 52 號土地之合併登記事宜。 3. 此外，依據發起人出具之聲明書，上開訴訟迄今對發起人及 100 號二戶並無任何影響，發起人也未曾自行或委託代理人參與或出席任何訴訟或非訟程序。且本所連絡實際有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。 4. 是以，45 號土地於本法律意見書出具時，雖有於繫屬中之訴訟程序被提及之情況，但該訴訟非在爭議 45 號土地之產權歸屬，且 45 號土地並非本案發起人所有部分，故預計購買之不動產並無本款因訴訟、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之情形，且上開他案之爭訟不致影響本案 100 號二戶產權之移轉及過戶。
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，請參照瑞普國際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（附件十五）、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、戴德梁行不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書（附件十六），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（附件十七）。
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，未符合本條例第三十條規定。但符合第七條第二項規定，不在此限。	因本案非不動產資產信託，故不適用。

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。
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 107 年 3 月 14 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 107 年 3 月 14 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 107 年 3 月 14 日，下稱「網路公開資訊」），受託機構於最近二年內，除：於 106 年 10 月 26 日，因營業部理財專員挪用客戶資金所涉缺失核有違反銀行法第 45 條之 1 第 1 項規定，依同法第 129 條第 7 款規定，核處新臺幣 600 萬元罰鍰，併依銀行法第 61 條之 1 第 1 項第 2 款及第 3 款規定，核處停止受託機構營業部受理新客戶辦理金錢信託及合作推廣保險商品（不含與房屋貸款有關之保險商品）三個月，經金管會認可改善情形後始得重新辦理，並命令受託機構解除該名理財專員職務外，受託機構於最近二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（106 年 10 月 26 日金管銀票字第 10640004421 號）。 針對金管會對受託機構之前述裁罰處分，該裁罰案件係發生於該行營業部，而與辦理本基金之該行信託部分屬不同部門，且依據京城銀行提供之說明，京城銀行就營業部及信託部業務訂有各自之作業程序及內部控制制度，故京城銀行營業部門之缺失，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。 再者，針對前述發生於營業部之裁罰處分，受託機構亦已解除該違規行員職務，且已於 107 年 1 月 23 日向金管會提出改善措施，且受託機構已針對本處分案件進行改善，又依據受託機構截至 107 年 3 月 14 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，因受託機構先前並無募集、私募、追加募集或追加私募不動產投資信託受益證券之情形。
第十九款	其他不符合本條例及其相關法令規定，或主管機關為保護公益認為必要。	本案無此情形。

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，最後查詢日期為 107 年 3 月 14 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，本案資產（含金錢、不動產、不動產相關權利）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：

經審閱：(1)受託機構民國 105 年度年報（下稱「受託機構年報」)；(2)受託機構及其子公司民國 106 年度及 105 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非發起人之利害關係人之聲明書；(4)發起人新台茂 106 年及 105 年 3 月 31 日財務報表暨會計師查核報告；(5)各發起人所出具確認非受託機構之利害關係人之聲明書；及經查閱(6) 經濟部公司登記資料查詢系統（http://gcis.nat.gov.tw/pub/cmpy/cmpyInfoListAction.do
，最後查詢日期為 107 年 3 月 14 日)，各發起人與受託機構之董監事名單並無重複，故發起人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 106 年績優會員證書、不動產管理機構 105 年度及 104 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)，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) 安排機構京城銀行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 4 條第 6 項規定所定之「安排機構之資格條件及應受規範」，經審閱：(1)安排機構出具之聲明書；(2)前述聲明書之相關證明文件(包括金管會核發之銀行營業執照、安排機構出具之最近一期自有資本適足率表格、中華民國信託業商業同業公會核發之會員證、安排機構出具之不動產信託經營與管理人員資格聲明書)；(3)截至 107 年 3 月 14 日之金融機構基本資料查詢結果；及(4)截至 107 年 3 月 14 日之重訊查詢結果)，京城銀行符合「安排機構之資格條件及應受規範」所定之安排機構條件。

(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)戴德梁行不動產估價師事務所出具之聲明書；(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及蔡家和出具之聲明書；(4)高力國際不動產估價師聯合事務所出具之聲明書；(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古健輝及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)瑞普國際不動產估價師事務所出具之聲明書；及(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）募集總金額：本案募集金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。

（二）每一受益權單位金額：新台幣 10 元。

（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。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：

假設募集金額達新台幣 11,000,000,000 元，且本基金亦進行借款，預估民國 107 年 7 至 12 月、民國 108 年度及民國 109 年度之年化預期收益率分別為 0.89%、3.25%及 3.32%。

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劃及信託契約之約定，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）依據截至 107 年 3 月 14 日之金管會裁罰查詢結果及網路公開資訊，京城銀行 2017 年間發現營業部林姓理財專員有挪用客戶資金之情事，並經京城銀行主動通報金管會（依京城銀行陳述書所載，本案違法行為始自 95 年 11 月，挪用戶數為 35 戶，金額計新臺幣 4,756 萬元及美金 260,716 元，下稱「本事件」），而金管會於 106 年 10 月 26 日已就本事件認京城銀行營業部理財專員挪用客戶資金所涉缺失核有違反銀行法第 45 條之 1 第 1 項規定，依同法第 129 條第 7 款規定，核處新臺幣 600 萬元罰鍰，併依銀行法第 61 條之 1 第 1 項第 2 款及第 3 款規定，核處停止受託機構營業部受理新客戶辦理金錢信託及合作推廣保險商品（不含與房屋貸款有關之保險商品）三個月，經金管會認可改善情形後始得重新辦理。惟本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. 依據受託機構年報記載之京城銀行組織系統圖（基準日 107 年 2 月 28 日）及 107 年 3 月 14 日之受託機構重訊查詢結果，本事件係屬於京城銀行營業部負責之業務，而本案係針對京城銀行之信託部業務，分屬不同部門；且依據京城銀行提供之說明，京城銀行就營業部及信託部業務訂有各自之作業程序及內部控制制度，故京城銀行營業部門之缺失，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. 此外，依據截至 107 年 3 月 14 日之受託機構重訊查詢結果及受託機構之說明，受託機構亦已針對本件營業部之裁罰處分，對該名違法人員即刻採取包括停職及資產扣押等相關法律追究程序，且在發現異常的第一時間已向金管會通報、向客戶溝通了解事實真相，並已解除該違規行員職務，且已於 107 年 1 月 23 日向金管會提出改善措施，受託機構亦已針對

[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，並以受託機構就本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。

本處分案件進行改善。故京城銀行預計此次事件對京城銀行整體財務及業務影響相當小，且已加強銀行作業人員的內控監理制度，避免類似情況在未來發生的機會。

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，應可防止類似本事件之發生。

4. 本基金預計將聘僱相關專家顧問，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，本基金亦將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本事件之缺失。

5. 綜上，衡諸前述事實，雖然受託機構於最近三年內有違反法令或相關規定而經主管機關命令停止一部主要業務之處分，惟該案情節應非重大，應不致對京城銀行擔任本基金受託機構造成重大負面影響，且無其他事實證明受託機構財務或業務有重大異常而尚未解決或改善之情事。

（三）除上述外，經審閱：(1)受託機構財務報告；(2)截至 107 年 3 月 14 日之受託機構重訊查詢結果；(3)截至 107 年 3 月 14 日之金管會裁罰查詢結果；(4)截至 107 年 3 月 14 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)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。

附件八　受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見

附表九

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　107　年　3　月　14　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，參照附件十二。		
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募集樂富一號不動產投資信託受益證券，參照附件七。		
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，參照附件七。		
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。		
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	✓				不動產投資信託契約與定型化契約範本之異同已完全記載於對照表，參照附件三。		
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	✓				公開說明書稿本已依「受託機構募集不動產投資信		

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
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。					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。			✓		本案成立之時並未設信託監察人，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，參照附件八（一)。		
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，請參附件十三；受託機構委任之不動產管理機構之委任契約書，參照附件八（二)。		
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。	✓				本不動產管理機構委任契約書與委任契約書範本之對照表，已完全記載其異同，參照附件八（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。	✓				本安排機構符合中華民國信託業商業同業公會所定條件，參照附件十四。		
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，參照附件十六。		
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價業務者，參照附件十六。		
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，參照附件十七。		
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	✓				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		

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
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。					計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事，參照附件十五（一）。		
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，參照附件十五（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。	✓				發起人已同意讓與不動產或不動產相關權利，參照附件十九。		
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）	✓				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，參照附件十五（二）。		
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）	✓				發起人非受託機構之利害關係人，參照附件十八。		
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）	✓				發起人新台茂環球股份有限公司、英屬維京群島商科晟有限公司、林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲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，參照附件二十八(二)。		
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			✓		本案為不動產投資信託，故不適用。		

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
抵押權塗銷之相關證明文件之承諾書。							
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，參照附件二十及附件二十八(二)。		
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已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，參照附件二十二。		

會計師（律師） 負責人 主管 製表

附件九　樂富一號不動產投資信託基金財務預測核閱報告

樂富一號不動產投資信託基金

財務預測

民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、
108 及 109 年度
（內附財務預測核閱報告）

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

財務預測核閱報告

樂富一號不動產投資信託基金民國 107、108 及 109 年 12 月 31 日之預計資產負債表，暨民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 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「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

中　華　民　國　107　年　6　月　15　日

樂富一號不動產投資信託基金

預計資產負債表

民國 107 年、108 年及 109 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

	107年12月31日		108年12月31日		109年12月31日	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產						
現金及約當現金	$ 180,000,972	1	$ 327,406,183	2	$ 349,209,352	2
資產修繕維護準備金	1,427,301	-	4,669,451	-	7,923,766	-
流動資產總計	181,428,273	1	332,075,634	2	357,133,118	2
非流動資產						
備供出售金融資產－非流動	2,500,000,000	17	2,500,000,000	17	2,500,000,000	17
投資性不動產	12,109,867,220	81	12,109,867,220	80	12,109,867,220	81
留抵稅額	129,928,709	1	112,445,026	1	94,583,955	-
非流動資產總計	14,739,795,929	99	14,722,312,246	98	14,704,451,175	98
資產總計	14,921,224,202	100	15,054,387,880	100	15,061,584,293	100
負　債						
存入保證金	35,765,692	-	35,783,182	-	35,874,722	-
長期借款	3,835,300,000	26	3,835,300,000	26	3,835,300,000	26
負債總計	3,871,065,692	26	3,871,083,182	26	3,871,174,722	26
淨　資　產	$ 11,050,158,510	74	$ 11,183,304,698	74	$ 11,190,409,571	74
淨資產內容：						
信託資本	$ 11,000,000,000	74	$ 11,000,000,000	73	$ 11,000,000,000	73
累積盈餘	48,731,209	-	178,635,247	1	182,485,805	1
資產修繕維護準備金	1,427,301	-	4,669,451	-	7,923,766	-
淨資產合計	$ 11,050,158,510	74	$ 11,183,304,698	74	$ 11,190,409,571	74

（請參閱重要會計政策及基本假設彙總）

樂富一號不動產投資信託基金

預計綜合損益表

民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 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

	107年7月1日至12月31日		108年度		109年度	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入						
租金收入	$ 158,679,546	85	$ 387,856,873	78	$ 395,583,426	78
投資收入	27,235,104	15	108,940,417	22	108,940,417	22
其他收入	89,550	-	308,114	-	309,058	-
營業收入合計	186,004,200	100	497,105,404	100	504,832,901	100
營業費用						
管理機構報酬	10,375,485	5	22,481,710	5	22,586,979	5
受託機構報酬	7,246,371	4	15,701,511	3	15,775,033	3
保險費	1,343,483	1	2,986,965	1	2,986,965	1
修繕費用	290,000	-	955,000	-	955,000	-
稅捐支出	10,338,176	6	25,190,074	5	25,025,499	5
專業機構服務費用	5,110,000	3	7,210,000	1	7,210,000	1
其他費用	5,350,975	-	702,700	-	702,700	-
公開發行相關費用	80,450,000	46	-	-	-	-
營業費用合計	120,504,490	65	75,227,960	15	75,242,176	15
營業利益	65,499,710	35	421,877,444	85	429,590,725	85
營業外收入及支出						
利息費用	(15,341,200)	(8)	(61,364,800)	(12)	(61,364,800)	(12)
本期淨利	50,158,510	27	360,512,644	73	368,225,925	73
減：資產修繕維護準備金當期變動數	1,427,301	-	3,242,150	-	3,254,315	-
可分配收益	$ 48,731,209	27	$ 357,270,494	73	$ 364,971,610	73

（請參閱重要會計政策及基本假設彙總）

樂富一號不動產投資信託基金

預計現金流量表

民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 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

	107年7月1日 至12月31日	108年度	109年度
營業活動之現金流量			
本期淨利	$ 50,158,510	$ 360,512,644	$ 368,225,925
收益費損項目			
財務成本	15,341,200	61,364,800	61,364,800
營業資產及負債變動數			
資產修繕維護準備金	(1,427,301)	(3,242,150)	(3,254,315)
留抵稅額	(129,928,709)	17,483,683	17,861,071
存入保證金	35,765,692	17,490	91,540
營運產生之現金	(30,090,608)	436,136,467	444,289,021
支付之利息	(15,341,200)	(61,364,800)	(61,364,800)
營業活動之淨現金流入（出）	(45,431,808)	374,771,667	382,924,221
投資活動之現金流量			
投資性不動產	(12,109,867,220)	-	-
備供出售金融資產－非流動	(2,500,000,000)	-	-
投資活動之淨現金流出	(14,609,867,220)	-	-
籌資活動之現金流量			
資金募集	11,000,000,000	-	-
舉借長期借款	3,835,300,000	-	-
信託利益分配	-	(227,366,456)	(361,121,052)
籌資活動之淨現金流入（出）	14,835,300,000	(227,366,456)	(361,121,052)
現金及約當現金淨增加	180,000,972	147,405,211	21,803,169
期初現金及約當現金餘額	-	180,000,972	327,406,183
期末現金及約當現金餘額	$ 180,000,972	$ 327,406,183	$ 349,209,352

（請參閱重要會計政策及基本假設彙總）

樂富一號不動產投資信託基金

財務預測重要會計政策及基本假設彙總

民國 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 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」）107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日財務預測之編製目的，係因本基金為新成立之不動產投資信託基金，缺乏以本基金為營運主體之歷史紀錄供投資人參考，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 107 年 6 月 15 日編製完成，係反映當時不動產管理機構彙總過去本基金未成立時之歷史營運資料、國內總體市場變化及未來之預期情況所作之判斷。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) 投資性不動產

以基金成立後之初始成本為入帳基礎，嗣後每季依公平市價法由專業估價者重新評價，依評價後之價值與帳面價值比較認列未實現損益，列入當期損益，並以承認損益後之帳面價值作為新成本。

折舊係依 93 年 10 月 1 日經會計研究發展基金會基秘字第 237 號函規定，因不動產依公平價值重新衡量入帳，其公平價值已考量相關折舊費用，故無須再於信託帳提列。

不動產毀損或處分時，其成本自帳上沖銷，毀損或處分損益，列為當年度營業外損益。

(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。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益工具之收益分配，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於除列或減損時重分類為損益。

(三) 資產修繕維護準備金

本案之修繕維護準備金，除台茂購物中心部分樓層係每月提撥新台幣二十萬元外，其餘投資標的係依據歷史經驗做預測，受託機構將按月依各月份不同之投資標的之總租金收入（不含停車位租金收入）之 1.5%提撥於資產修繕維護準備金。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。

(四) 留抵稅額

依據營業稅法規定，因取得不動產而溢付之營業稅，餘額將留抵以後各期之應納稅額。

(五) 存入保證金

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。

(六) 收入之認列

本基金收入之認列，除備供出售權益工具之收益分配於本公司收款之權利成立時認列外，餘係依照企業會計準則公報第 10 號「收入」之規定處理。

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	107年7月1日至12月31日預測數	108年度預測數	109年度預測數
台茂購物中心部分樓層	$123,318,247	$265,035,466	$272,035,468
大都市國際中心部分樓層	9,135,532	17,925,982	17,987,858
NASA科技總署大樓部分樓層	11,975,485	47,007,451	46,369,670
松麟企業大樓	14,250,282	57,887,974	59,190,430
	$158,679,546	$387,856,873	$395,583,426

大都市國際中心部分樓層、NASA 科技總署大樓部分樓層及松麟企業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 8%；若全棟租賃合約截至民國 109 年底皆尚未到期，則不擬估列租金損失。另台茂購物中心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 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日租金收入係依據台茂購物中心年度預算之營業淨利編列，民國 108 年至 109 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改裝計畫編列。

2. 投資收入

投資收入係受託機構投資依國內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所獲配之收入。其投資收益率係參考各投資地區具代表性之不動產投資信託基金近年之

平均收益率計算（假設投資於國外不動產投資信託基金所獲配之收入承受5%匯兌損失）。

3. 其他收入

其他收入係包含存款利息及押金利息等收入。

(二) 支　　出

1. 營業費用

主要係稅捐、保險費、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%（含加值型營業稅）計算而得。

(3) 保險費

本案不動產由發起人出售予受託機構後，不動產管理機構應依委任契約之規定代理受託機構投保相關保險。

(4) 稅　　捐

包括地價稅及房屋稅。依不動產證券化條例第51條規定，本案土地由發起人出售予受託機構後，其地價稅課稅主體即為受託機構，因此初始投資標的適用之地價稅邊際稅率將與本基金成立前有所差異；房屋稅之計算方式則與本基金成立前無異。

(5) 專業機構服務費用

專業機構服務費用包含本基金成立後每年之資產鑑價費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用及股務代理費用等。

資產鑑價費用－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，本基金正式成立後，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。

(6) 其他費用

包括為購入預計之可能投資標的而委請出具估價報告及專家意見等專業機構服務費用、辦公大樓產生之空屋水電費、管理費及仲介費等。

(7) 公開發行相關費用

本基金公開發行之各項費用，包括銷售機構服務費用、委請出具估價報告及專家意見之費用、不動產機電設備及結構安全鑑定報告之費用、信用評等費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用，依信託契約第 13 條及第 38 條規定應由本基金負擔。

2. 利息費用

按向銀行借款新台幣 3,835,300 仟元，基金負債佔基金總資產比例約為 26%，借款成本為年息 1.60%估算之。

(三) 投資性不動產

為本基金之初始投資標的，依本基金預估不動產購買價格加計不動產買賣之相關稅費為總取得成本。

(四) 信託利益分配

各年度淨利減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準備金專戶當期餘額變動數後，為「可分配收益」。可分配收益依信託契約、公開說明書及不動產投資信託計畫規定，每半年定期分配一次。

四、<u>敏感度分析</u>

本基金財務預測之基礎為募集金額達 11,000,000 仟元即購入初始投資標的「台茂購物中心部分樓層」、「大都市會議中心部分樓層」及投資其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券和國外不動產

投資信託基金，並預計於本基金上市後借入款項 3,835,300 仟元以購入預計之可能投資標的「NASA 科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」。

若前述本基金之募集金額及上市後借入款項改變，因資產規模改變，本基金依據附註三之假設基礎執行敏感性分析如下：

假設一：募集金額 10,500,000 仟元及借入款項 4,332,800 仟元購入上述相同投資標的，其中，將分別以 500,000 仟元及 2,000,000 仟元投資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，借款成本為年息 1.60%：

單位：新台幣仟元

	107年7月1日至12月31日		108年度		109年度	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入						
租金收入	$ 158,680	85	$ 387,857	78	$ 395,584	78
投資收入	27,235	15	108,940	22	108,940	22
其他收入	89	-	308	-	309	-
營業收入合計	186,004	100	497,105	100	504,833	100
營業費用						
管理機構報酬	10,282	5	22,475	5	22,578	5
受託機構報酬	7,181	3	15,697	3	15,768	3
保險費	1,343	1	2,987	1	2,987	1
修繕費用	290	-	955	-	955	-
稅捐支出	10,338	6	25,190	5	25,025	5
專業機構服務費用	5,110	3	7,210	1	7,210	1
其他費用	5,351	-	703	-	703	-
公開發行相關費用	77,950	45	-	-	-	-
營業費用合計	117,845	63	75,217	15	75,226	15
營業利益	68,159	37	421,888	85	429,607	85
營業外收入及支出						
利息費用	(17,332)	(10)	(69,325)	(14)	(69,325)	(14)
本期淨利	50,827	27	352,563	71	360,282	71
減：資產修繕維護準備金當期變動數	1,427	-	3,242	1	3,254	-
可分配收益	$ 49,400	27	$ 349,321	70	$ 357,028	71

若本基金依照假設一之基礎，預期將影響管理機構報酬、受託機構報酬、公開發行相關費用及利息費用之計算，而使 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 年 1 月 1

日至12月31日之淨利分別增加668仟元、減少7,950仟元及減少7,944仟元。

假設二：募集金額11,500,000仟元及借入款項3,337,800仟元購入上述相同投資標的，其中，將分別以500,000仟元及2,000,000仟元投資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，借款成本為年息1.60%：

單位：新台幣仟元

	107年7月1日至12月31日		108年度		109年度	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入						
租金收入	$ 158,680	85	$ 387,857	78	$ 395,584	78
投資收入	27,235	15	108,940	22	108,940	22
其他收入	89	-	308	-	309	-
營業收入合計	186,004	100	497,105	100	504,833	100
營業費用						
管理機構報酬	10,469	6	22,488	5	22,597	5
受託機構報酬	7,313	3	15,705	3	15,782	3
保險費	1,343	1	2,987	1	2,987	1
修繕費用	290	-	955	-	955	-
稅捐支出	10,338	6	25,190	5	25,025	5
專業機構服務費用	5,110	3	7,210	1	7,210	1
其他費用	5,351	-	703	-	703	-
公開發行相關費用	82,950	47	-	-	-	-
營業費用合計	123,164	66	75,238	15	75,259	15
營業利益	62,840	34	421,867	85	429,574	85
營業外收入及支出						
利息費用	(13,351)	(7)	(53,405)	(11)	(53,405)	(10)
本期淨利	49,489	27	368,462	74	376,169	75
減：資產修繕維護準備金當期變動數	1,427	-	3,242	1	3,254	-
可分配收益	$ 48,062	27	$ 365,220	73	$ 372,915	75

若本基金依照假設二之基礎，預期將影響管理機構報酬、受託機構報酬、公開發行相關費用及利息費用之計算，而使107年7月1日至12月31日、108年及109年1月1日至12月31日之淨利分別減少670仟元、增加7,949仟元及增加7,943仟元。

假設三：募集金額10,500,000仟元及借入款項4,332,800仟元購入上述相同投資標的，其中，將以2,500,000仟元投資國外不動產投資信託基金（假設並無匯兌損益），借款成本為年息1.50%：

單位：新台幣仟元

	107年7月1日至12月31日		108年度		109年度	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入						
租金收入	$ 158,680	84	$ 387,857	76	$ 395,584	76
投資收入	30,737	16	122,948	24	122,948	24
其他收入	89	-	308	-	309	-
營業收入合計	189,506	100	511,113	100	518,841	100
營業費用						
管理機構報酬	10,283	5	22,486	5	22,591	4
受託機構報酬	7,182	4	15,704	3	15,778	3
保險費	1,343	1	2,987	1	2,987	1
修繕費用	290	-	955	-	955	-
稅捐支出	10,338	5	25,190	5	25,025	5
專業機構服務費用	5,110	3	7,210	1	7,210	1
其他費用	5,351	-	703	-	703	-
公開發行相關費用	77,950	44	-	-	-	-
營業費用合計	117,847	62	75,235	15	75,249	14
營業利益	71,659	38	435,878	85	443,592	86
營業外收入及支出						
利息費用	(16,248)	(9)	(64,992)	(12)	(64,992)	(13)
本期淨利	55,411	29	370,886	73	378,600	73
減：資產修繕維護準備金當期變動數	1,427	1	3,242	1	3,254	1
可分配收益	$ 53,984	28	$ 367,644	72	$ 375,346	72

若本基金依照假設三之基礎，預期將影響投資收入、管理機構報酬、受託機構報酬、公開發行相關費用及利息費用之計算，而使107年7月1日至12月31日、108年及109年1月1日至12月31日之淨利分別增加5,252仟元、10,373仟元及10,374仟元。

假設四：募集金額 10,500,000 仟元購入初始投資標的，其中，將以 500,000 仟元及 2,000,000 仟元投資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，於未來三年亦未向銀行借入款項購置新標的：

單位：新台幣仟元

	107年7月1日至12月31日		108年度		109年度	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入						
租金收入	$ 132,454	83	$ 282,961	72	$ 290,023	73
投資收入	27,235	17	108,940	28	108,940	27
其他收入	23	-	47	-	47	-
營業收入合計	159,712	100	391,948	100	399,010	100
營業費用						
管理機構報酬	7,843	5	15,935	4	16,028	4
受託機構報酬	5,478	3	11,129	3	11,194	3
保險費	1,193	1	2,387	1	2,387	1
修繕費用	103	-	205	-	205	-
稅捐支出	8,194	5	16,533	4	16,400	4
專業機構服務費用	4,030	3	5,650	1	5,650	1
其他費用	501	-	701	-	701	-
公開發行相關費用	77,950	49	-	-	-	-
營業費用合計	105,292	66	52,540	13	52,565	13
營業利益	54,420	34	339,408	87	346,445	87
營業外收入及支出						
利息費用	-	-	-	-	-	-
本期淨利	54,420	34	339,408	87	346,445	87
減：資產修繕維護準備金當期變動數	1,231	(1)	2,458	(1)	2,458	(1)
可分配收益	$ 53,189	33	$ 336,950	86	$ 343,987	86

若本基金依照假設四之基礎，因資產組合已無「NASA 科技總署大樓部分樓層」及「松麟企業大樓」，預期將影響營業收入、營業費用及利息費用之計算，而使 107 年 7 月 1 日至 12 月 31 日、108 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之淨利分別增加 4,261 仟元、減少 21,105 仟元及減少 21,781 仟元。

附件十　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基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金 定型化契約範本	說　　明
警句：「一、本公司辦理本信託業務，依法固應盡善良管理人之注意義務及忠實義務；但本公司不擔保，依法亦不能擔保本信託之管理及運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。」	警句：「一、本公司辦理本信託業務，依法固應盡善良管理人之注意義務及忠實義務；但本公司不擔保，依法亦不能擔保本信託之管理及運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。」	本警句未修訂。
京城商業銀行股份有限公司（以下稱「受託機構」)，為在■中華民國境內發行受益證券向不特定多數人募集樂富一號不動產投資信託基金（以下稱「本基金」)，依不動產證券化條例、信託法、信託業法及其他中華民國相關法令，與為信託投資於本不動產投資信託契約(以下稱「本信託契約」)所示投資項目目的之本信託基金申購書所載申購人訂立本信託契約，以規範委託人、受託機構、本基金受益人，及信託監察人（如有）間之權利義務，委託人、受託機構，及信託監察人（如有）自本信託契約簽訂並生效及委託人繳足本基金申購價金之日起成為本信託契約當事人。受讓本基金受益證券之受益人，自受讓之日起，成為本信託契約當事人。	_____股份有限公司（以下稱「受託機構」)，為在□中華民國境外□中華民國境內發行受益證券向不特定多數人募集_____不動產投資信託基金(以下稱「本基金」)，依不動產證券化條例、信託法、信託業法及其他中華民國相關法令，與為信託投資於本不動產投資信託契約(以下稱「本信託契約」)所示投資項目目的之本信託基金申購書所載申購人訂立本信託契約，以規範委託人、受託機構、本基金受益人，及信託監察人（如有）間之權利義務，委託人、受託機構，及信託監察人（如有）自本信託契約簽訂並生效及委託人繳足本基金申購價金之日起成為本信託契約當事人。受讓本基金受益證券之受益人，自受讓之日起，成為本信託契約當事人。	明訂受託機構及本基金名稱，及本基金係於我國境內發行。
第一條：定義	**第一條：定義**	本條標題未修訂。
除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下：	除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下：	本項條文未修訂。
一、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。	一、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。	本款條文未修訂。
二、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。	二、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。	本款條文未修訂。
三、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。	三、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。	本款條文未修訂。
四、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	四、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	本款條文未修訂。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
建、整建之不動產或不動產相關權利。	建、整建之不動產或不動產相關權利。	
五、本條例：指不動產證券化條例。	五、本條例：指不動產證券化條例。	本款條文未修訂。
六、主管機關：指金融監督管理委員會。	六、主管機關：指行政院金融監督管理委員會。	因本條例主管機關已更名為金融監督管理委員會，爰修訂條文如左。
七、本基金：指受託機構依本信託契約及相關法令所募集之不動產投資信託基金，其資產範圍如本信託契約第五條所載。	七、本基金：指受託機構依本信託契約及相關法令所募集之不動產投資信託基金，其資產範圍如本信託契約第五條所載。	本款條文未修訂。
八、封閉型基金：指於本基金存續期間，受益人不得請求受託機構買回其持有之受益證券之基金。	八、封閉型基金: 指於本基金存續期間，受益人不得請求受託機構買回其持有之受益證券，受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。	因本條例第四條第一項第十三款已刪除「受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券」等文字，爰修訂本款條文。
	九、開放型基金: 指受益人得請求受託機構買回其持有之受益證券，受託機構亦得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。	本基金為「封閉型基金」，故刪除本款開放型基金之定義規定。
九、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，以及嗣後依本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。	十、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，以及嗣後依本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。	款次變更。
十、受託機構：指於本件信託關係中，受託管理運用本基金，並依本信託契約及相關法令發行受益證券之機構。	十一、受託機構：指於本件信託關係中，受託管理運用本基金，並依本信託契約及相關法令發行受益證券之機構。	款次變更。
十一、委託人：指為申購或受讓受益權單位，依本信託契約將金錢信託移轉予受託機構之自然人或法人。	十二、委託人：指為申購受益權單位，依本信託契約將金錢信託移轉予受託機構之自然人或法人。	款次變更，並將因受讓而取得受益權單位之情形包含在內。
十二、受益人：指持有受益證券享有信託利益之人。	十三、受益人：指持有受益證券享有信託利益之人。	款次變更。
十三、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。	十四、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。	款次變更。
十四、不動產管理機構：指符合本條例所定之受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、	十五、不動產管理機構：指受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	款次變更，並明訂本信託契約所稱之「不動產管理機

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
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，並經受託機構依本信託契約規定所選任之不動產管理機構。	動產買賣租賃業或其他經主管機關核定之機構。	構」，為符合本條例所定資格，並經受託機構依本信託契約第十六條規定所選任之不動產管理機構。
十五、委任契約：指受託機構為委任不動產管理機構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。		考量本信託契約中多處提及「委任契約」一詞，爰增訂「委任契約」之定義如左。
十六、信託監察人：指依本信託契約約定，擔任本基金信託監察工作之人。	十六、信託監察人：指依本信託契約約定，擔任本基金信託監察工作之人。	本款條文未修訂。
十七、本基金成立之日：指本信託契約第六條第一項最低淨發行總面額募足，經受託機構報請主管機關備查，並經主管機關備查之日。	十七、本基金成立之日：指本信託契約第六條第一項最低淨發行總面額募足，經受託機構報請主管機關備查，並經主管機關備查之日。	本款條文未修訂。
十八、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。	十八、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。	本款條文未修訂。
十九、淨發行總面額：指本基金募集發行之受益證券總面額。	十九、淨發行總面額：指本基金募集發行之受益證券總面額。	本款條文未修訂。
二十、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。	二十、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。	本款條文未修訂。
	二十一、銷售費用：指由受託機構訂定，用以支付受益權單位銷售所需之費用，銷售費用不歸本基金資產。	本案不擬向投資人另行收取受益證券之銷售費用，爰刪除銷售費用定義規定。
二十一、利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。	二十二、利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。	款次變更。
二十二、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。	二十三、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。	款次變更。
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	二十四、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	款次變更。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
或財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人。	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、初始投資標的：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、0041-0000 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)；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。		增訂本信託契約所稱「初始投資標的」之定義。
二十五、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。		考量本信託契約中多處提及「受益證券事務代理機構」一詞，爰增訂「受益證券事務代理機構」之定義如左。
二十六、會計年度：指每日曆年 1 月 1 日起至同年 12 月 31 日止。		考量本信託契約中多處提及「會計年度」一詞，爰增訂「會計年度」之定義如左。
二十七、收益分配計算期間：係以每半個		明訂本信託契約

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
會計年度為一期，每年前半個會計年度係指每年 1 月至 6 月，每年後半個會計年度係指每年 7 月至 12 月。但本基金第一期之收益分配計算期間為自本基金成立之日起至民國 108 年 6 月 30 日止。		所稱之「收益分配計算期間」之定義。
二十八、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。		明訂「申購價金」之定義。
第二條：信託目的	**第二條：信託目的**	本條標題未修訂。
委託人為信託投資本信託契約第十七條所訂之投資標的之目的，將金錢信託予受託機構，並由受託機構依據向主管機關申請核准之不動產投資信託計畫內容運用投資。	委託人為信託投資本信託契約第十四條所訂之投資標的之目的，將金錢信託予受託機構，並由受託機構依據向主管機關申請核准之不動產投資信託計畫內容運用投資。	配合本信託契約為條號修訂。
第三條：受託機構之名稱及地址	**第三條：受託機構之名稱及地址**	本條標題未修訂。
本受託機構之名稱為京城商業銀行股份有限公司，係依中華民國法令所成立，址設臺南市中西區西門路 1 段 506 號，代表人為戴誠志。	本受託機構之名稱為_____股份有限公司，係依中華民國法令所成立，址設_____，代表人為_____。	明訂受託機構之名稱、地址及代表人姓名。
第四條：本基金之名稱及其存續期間	**第四條：本基金之名稱及其存續期間(由受託機構勾選)**	本條標題未修訂。
一、本基金為一封閉型基金，名稱為樂富一號不動產投資信託基金。	一、□本基金為一封閉型基金，名稱為_____不動產投資信託基金。 □本基金經主管機關核准為一開放型基金，名稱為_____不動產投資信託基金，其募集之限制條件如下：_____。	明訂本基金為一封閉型基金及本基金之名稱。
二、本信託契約另有規定外，本基金為不定期限並自成立之日起開始且繼續生效。	二、□除本信託契約另有規定外，本基金之存續期間為_____年，自本基金成立之日起算。 □本信託契約另有規定外，本基金為不定期限並自成立之日起開始且繼續生效。	明訂本基金為不定期限之基金。
第五條：本基金資產之範圍	**第五條：本基金資產之範圍**	本條標題未修訂。
本基金資產之範圍，包括：	本基金資產之範圍，包括:	本項條文未修訂。
一、募集受益證券所取得之發行價款。	一、募集受益證券所取得之發行價款。	本款條文未修訂。
二、本基金購入之各項資產及權利（包括但不限於初始投資標的、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）。	二、以發行價款購入之各項資產及權利。	列舉說明本基金可能購入資產之類型。
三、依本條例第四十一條第一項規定，應	三、依本條例第四十一條第一項規定，應	本款條文未修訂。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
屬於信託財產之收益分配請求權數額。	屬於信託財產之收益分配請求權數額。	
四、其他受託機構因本基金之管理、處分、滅失、毀損或其他信託有關行為所取得之收益、資本利得、替代物、財產上之給付請求權、損害賠償請求權或其他財產權利或利益。	四、其他受託機構因本基金之管理、處分、滅失、毀損或其他信託有關行為所取得之收益、資本利得、替代物、損害賠償請求權或其他財產權利。	增列受託機構為本基金所為之信託有關行為取得之財產上之給付請求權、其他財產權利益，亦屬本基金資產範圍。
五、受託機構於符合相關法令及本信託契約規定範圍內，為本基金所借入之所有款項。		增訂本基金依規定所借入之款項亦屬本基金資產範圍。
六、本基金依本信託契約第九條規定辦理追加募集時，該等追加募集所得之發行價額及本基金嗣後所取得本條前開各項規定之資產。		增訂本基金依規定所辦理追加募集時，所得之發行價額及嗣後取得之資產亦屬本基金資產範圍。
七、前各項資產所衍生之權利、利益及孳息。	五、前各項資產所衍生之利益及孳息。	款次變更，並增訂各項資產所衍生之權利亦為本基金資產範圍。
八、其他依法令或本信託契約規定應屬於本基金之資產。	六、其他依法令或本契約規定之本基金資產。	款次變更，並略為文字修訂。
第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數	**第六條：本基金之募集、總額及受益權單位總數**	本條標題未修訂。
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。	一、本基金每個受益權單位面額為新台幣(以下同)壹拾元，淨發行總面額最高為_____元，受益權單位總數_____單位，淨發行總面額最低為_____元，受益權單位總數_____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。	明訂本基金淨發行總面額及受益權單位總數。
二、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。本基金募集期間為自開始募集之日起三十日之期間。	二、本基金經相關主管機關核准後，自民國(以下同)_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止募集之。受託機構得於前開期限屆滿前_____日，向主管機關申請延展募集期限乙次，惟延展期限不得超過三個月。	明訂本基金之募集期間及延展規定。
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	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	酌為文字調整並增訂本基金不成

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
集金額時，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）。	募集金額時，應於期限屆滿後十個營業日內，以書面通知受益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，辦理已募集資金退回之相關事宜。	立時，受託機構應辦理已募集資金退還之具體方式。
四、受託機構應於本基金募集完成後五個營業日內，報請主管機關備查。	四、受託機構應於本基金募集完成後五個營業日內，報請主管機關備查。	本款條文未修訂。
五、本基金之受益權，按已發行受益權單位總數，平均分割；每一受益權單位依本信託契約之規定，享有同等之權利。	五、本基金之受益權，按已發行受益權單位總數，平均分割；每一受益權單位依本信託契約之規定，享有同等之權利。	本款條文未修訂。
第七條：受益證券之發行	**第七條：受益證券之發行**	本條標題未修訂。
一、本基金受益證券採無實體方式發行，受託機構應於本基金募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。	一、受託機構應於本基金募集完成日起三十日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。	明訂本基金受益證券係採無實體方式發行。
二、受益證券預計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。		增訂本基金於成立後預計於臺灣證券交易所上市。
三、除因繼承而為共有外，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。	二、除因繼承而為共有外，每一受益權之受益人以一人為限。數人因繼承而共有受益權時，應由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。	項次變更，並明訂於受益人因繼承而共有受益權單位時，應將該等情事通知受託機構。
四、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。	三、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。	項次變更。
五、受益證券事務處理有關事項，如本信託契約未規定者，依附件一中所示「受益證券事務處理規則」辦理。	四、受益證券事務處理有關事項，如本信託契約未規定者，依附件一中所示「受益證券事務處理規則」辦理。	項次變更。
第八條：受益權單位之申購	**第八條：受益權單位之申購**	本條標題未修訂。
一、應募人於申購本基金受益權單位時，應繳足所申購受益權單位之發行價格。	一、本基金每受益權單位之申購價金包括發行價格及銷售費用。	明訂申購時應募人應繳足申購受益權單位之發行價格。且因本案不擬向投資人另行收取受益證券之銷售費用，故刪除銷售費用文字。
二、委託人申購本基金受益權單位時，應依現金申購方式辦理。		增訂受益證券之申購方式。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
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。	二、本基金每受益權單位之發行價格，為壹拾元，本基金每受益權單位之發行價格乘以申購單位數所得之金額為發行價款，發行價款歸本基金資產。	一、項次變更，並增訂本基金每筆申購單位最低以一千個單位或其整數倍為限； 二、明訂本基金發行之受益權單位數以申購人實際繳足發行價格者為準，避免於申購人在申購後未繳足價款之情形下，就未經繳足價款之受益權單位是否得視為已發行而產生疑義； 三、增訂受託機構對發行價款之處理方式。
	三、本條第一項所指本基金受益證券之銷售費用，不列入本基金資產，係逕交由受託機構用以支付本基金受益證券之銷售佣金、廣告促銷費及其他為銷售本基金受益證券之一切必要費用。本基金每受益權單位之銷售費用最高不得超過發行價格之百分之_____，由受託機構依公開說明書規定決定之。	本案不擬向投資人另行收取受益證券之銷售費用，故刪除本款規定。
四、受託機構募集受益證券者，得指定受益證券銷售機構，代理銷售受益證券。	四、受託機構募集受益證券者，得指定受益證券銷售機構，代理銷售受益證券。	本款條文未修訂。
五、受益權單位之申購應向受託機構指定之受益證券銷售機構為之，申購之程序依相關法令、公開說明書及不動產投資信託計畫之規定辦理。	五、受益權單位之申購應向受託機構指定之受益證券銷售機構為之，申購之程序依相關法令、公開說明書及不動產投資信託計畫之規定辦理。	本款條文未修訂。
第九條：本基金之追加募集		本條新增。
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		增訂本基金得辦理追加募集之情形。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
核准後，辦理本基金之追加募集相關事宜。		
二、本基金追加募集時，受益人得於相關法令允許範圍內，依受益人會議之決議及相關法令之規定，享有優先申購增加發行受益權單位之權利。		增訂受益人於本基金追加募集時，享有優先申購權利之情形。
第十條：受益證券之轉讓及其限制	**第九條：受益證券之轉讓及其限制**	條次變更。
一、受託機構依本信託契約第七條之約定發行受益證券，其轉讓、買賣之交割及設質之交付等事項，依本條例第三十九條第三項、證券交易法第四十三條、本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。	一、受託機構依本信託契約第七條之約定發行受益證券，其轉讓、買賣之交割及設質之交付等事項，依證券交易法第四十三條之規定辦理。	明訂受益證券轉讓、買賣之交割及設質之交付等事項，亦應依本條例第三十九條第三項、本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，爰修訂條文如左。
二、受益證券之受讓人，依其所受讓受益證券之內容，承受轉讓人於本信託契約之權利義務。	二、受益證券之受讓人，依其所受讓受益證券之種類、內容及順位，承受轉讓人於本信託契約之權利義務。	本款略為文字修訂。
	三、發起人以本基金所投資之不動產或不動產相關權利作價取得之受益證券，應提交經證券主管機關核准設立之證券集中保管事業集中保管，且自持有受益證券起一年內不得中途解除保管、轉讓或設質。	因本案無此情形，故予以刪除。
第十一條：受益證券持有人	**第十條：受益證券持有人**	條次變更。
	一、受益證券之持有人，於每一年度中至少有三百三十五日，合計應達五十人以上，每一自然人、法人、基金及信託契約均視為一人。	為配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關於受益證券之持有金額及比率之現行規定，爰刪除本項規定。
一、任五人持有本基金受益證券之總金額，不得達該受益證券發行總金額之一半以上。但持有人為獨立專業投資者，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。	二、任五人持有本基金受益證券之總金額，不得達該受益證券發行總金額之一半以上。但持有人為獨立專業投資者，不在此限。	項次變更，並明訂獨立專業機構持有本基金受益證券時，不計入上開受益證券持有人之人數及金額內。
二、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。		為符合現行「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
		第二十三條之二第一項規定，爰增訂條文如左。
三、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本條前二項規定時，除受託機構確認不符合本條第一項或第二項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二項規定者，不在此限。	三、受託機構對於因其持有受益證券致不符合前二項規定之持有人，應通知該持有人於一個月內轉讓受益證券以符合規定。該持有人屆期未轉讓者，不得行使其受益權之表決權，且受託機構不得再分配信託利益予該持有人。但證券承銷商因包銷持有受益證券致不符合第一項規定者，不在此限。	明訂受託機構於收受不符前項規定之通知時之具體處理方式。
四、倘本條例、「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」或其他相關法令或行政函釋變更，而致前三項規定變更者，則應依該等變更後之本條例、前開辦法、相關法令或行政函釋相關規定為之。		為使本信託契約前三項規定，得依最新修正之法規行之，爰增訂條文如左。
五、本條前四項有關本基金受益證券持有人人數、持有本基金受益證券金額及受益證券持有人資料，悉以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。		增訂受益證券持有人人數、持有本基金受益證券之金額及受益證券持有人資料之依據。
第十二條：受託機構之聲明與保證		本條新增。
受託機構茲聲明與保證，下列所有事項皆為真實及正確：		明訂受託機構之聲明及保證事項。
(一) 於本信託契約簽署時，受託機構為一合法設立及登記並依中華民國法律合法取得執照得從事信託業務之信託業。受託機構有完全之能力及權限，而得簽署本信託契約及履行本信託契約下之義務並已取得其履行該等義務於中華民國所必須取得之一切授權、執照、許可、登記、核准及相關資格，且並未發生無支付能力、破產、重整、解散或清算之情事； (二) 受託機構簽署本信託契約，構成受託機構之合法、有效且具拘束力之義務，並得據以對受託機構強制執行； (三) 於本信託契約簽署時，受託機構就本		一、明訂受託機構聲明簽署本信託契約為合法並經過一切必要之授權。 二、明訂受託機構聲明簽署本信託契約後對其之效力。 三、明訂受託機構聲明簽署本信託契約

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
信託契約之簽署及履行本信託契約下之義務，並不違反相關法令、受託機構之章程、受託機構受拘束之任何契約、任何有效而得對受託機構適用之命令、裁判或仲裁判斷，或主管機關或法院之任何命令；及 (四) 據受託機構所知（業經受託機構合理之查詢），於本信託契約簽署時，受託機構並無於法院、政府機關、仲裁庭或其他具合法權限之裁判機構之進行中或繫屬之任何法律或調查程序，將對受託機構簽署及履行本信託契約有重大不利影響者。		時，未違反相關法令、受託機構章程、契約、裁判或命令。 四、明訂受託機構聲明簽署本信託契約時，無對其簽署或履行本信託契約有重大不利影響之情事。
第十三條：受託機構之義務及責任	**第十一條：受託機構之義務及責任**	條次變更。
一、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、本信託契約、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，除本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本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本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。	一、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、本信託契約、不動產投資信託計畫，以善良管理人之注意經營本基金，除本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本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本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。	增訂受託機構及其負責人、代理人、受僱人就本基金取得或處分本基金資產亦應以善良管理人之注意為之，且應依相關法令規定提供必要之報告、報表或其他文件。
二、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前項下所稱受託機構之代理人。	二、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前項下所稱受託機構之代理人。	本項條文未修訂。
三、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。	三、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。	本項條文未修訂。
四、受託機構對於本基金資產之取得及處分，依本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：	四、受託機構對於本基金資產之取得及處分有決定權，並應自本基金成立之日起運用本基金。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，處分本基金之資產： (一) 因投資決策所需之投資組合調整。	一、本基金資產係委由不動產管理機構進行管理與處分，故對於本基金資產處分之決策，受

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
(一) 因投資決策所需之投資組合調整。 (二) 給付依據本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。 (三) 給付依本信託契約應分配予受益人之信託利益。 (四) 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。 (五) 依相關法令規定應處分本基金之資產。	(二) 給付依據本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。 (三) 給付依本信託契約應分配予受益人之信託利益。 (四) 受益人行使其買回權利者，返還信託資金予受益人。(開放型基金適用) (五) 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。 (六) 依相關法令規定應處分本基金之資產。	託機構應考量不動產管理機構之建議，爰修訂條文如左。 二、本基金為「封閉型基金」，無第(四)款開放型基金之「受益人行使其買回權益者，返還信託資金予受益人」之適用，爰刪除之。
五、受託機構應依本條例之規定，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： (一) 資產負債表。 (二) 損益表。 (三) 信託財產管理及運用之報告書。	五、受託機構應依本條例之規定，分別於每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： (一) 資產負債表。 (二) 損益表。 (三) 信託財產管理及運用之報告書。	修訂為每半年提供及報告。
六、受託機構及其代理人應依本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。	六、受託機構及其代理人應依本信託契約之約定，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。	除本信託契約外，受託機構亦應遵守受益證券事務代理契約，爰修訂文字如左。
七、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。	七、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。	本款條文未修訂。
八、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： (一) 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 (二) 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本條所規定之保密義務。	八、受託機構及其受僱人員除法令、主管機關之規定或本信託契約另有約定外，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。	增訂受託機構之負責人、代理人亦應遵守保密義務，並增訂保密義務之除外事項，俾免疑義。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
	九、受託機構不得以本基金不足清償應由本基金負擔之費用、債務或應付受託機構之報酬為由，請求受益人補償或清償債務或提供相當之擔保或拒絕受益人行使其請求買回權利（開放型適用）。	本基金為「封閉型基金」，爰刪除本項規定。
九、受託機構對其依本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。		增訂受託機構就其選任之不動產管理機構之應負責範圍，以選任及監督為限。
十、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銷售契約之約定。	十、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銷售契約之約定，但銷售佣金不得以本基金資產支付。	因本案不擬向投資人另行收取受益證券之銷售費用，爰刪除銷售佣金不得以本基金資產支付規定。
十一、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。		增訂於本基金成立前相關單位為申請成立本基金所支出之費用，應於本基金成立後以本基金資產返還之。
第十四條：受託機構支出費用之償還及其限制		本條新增。
一、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、費用或所負擔之債務，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		增訂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、費用或所負擔之債務，原則上得以信託財產充之，以及例外不得以信託財產支付之情形。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
受償之權。		
二、本基金信託財產不足清償應由本基金所負擔之稅捐、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、清償該等費用、債務或報酬或提供相當之擔保。		增訂本基金信託財產不足清償應由本基金所負擔之稅捐、費用、債務或應支付予受託機構之報酬時，受託機構之處理方式。
第十五條：受託機構之辭任及解任	**第十二條：受託機構之辭任及解任**	條次變更。
一、受託機構之辭任、解任及變更受託機構，非經受益人會議之決議，或本信託契約或相關法令另有規定，不得為之。前開受益人會議之決議，應經持有已發行在外表決權總數百分之三以上受益人之提議，及經持有已發行在外表決權總數二分之一以上受益人之出席（包括委託出席者），出席受益人表決權三分之二以上之同意行之。	一、受託機構之辭任、解任及辭任解任後之選任新受託機構，非經受益人會議之決議，或本信託契約之其他規定，不得為之。前開受益人會議之決議，應經持有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之同意行之。	略作文字修訂，將「辭任解任後之選任新受託機構」修訂為「變更受託機構」；並明訂受託機構之辭任與解任，應以受益人會議特別決議為之。
二、受託機構除有不可歸責之事由或因法律上或事實上之原因無法執行信託事務之情形外，不得辭任。	二、受託機構除有不可歸責之事由或因法律上或事實上之原因無法執行信託事務之情形外，不得辭任。	本款條文未修訂。
三、除相關法令或本信託契約另有規定外，若有下列任一受託機構強制解任事由發生，受託機構應於知悉該事由發生之日起二個營業日內以書面通知不動產管理機構及信用評等機構，且以公告方式通知受益人，並於該受託機構強制解任事由發生日起六十日內召開受益人會議決議解任受託機構，並應選任新任受託機構： (一) 受託機構發生停止營業、清算、無清償能力之情事或自行或經他人聲請破產或重整者； (二) 因受託機構之行為直接或間接導致其無法繼續合法履行本信託契約下之義務，致本基金或受益人產生重大不利影響者；或 (三) 受託機構未達主管機關依本條例第四條第二項所規定經主管機關認可之信用評等機構評等達一定等級以上，受託機構之銀行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，或因相關法令之變更導致受託機構無法繼續履行本信託契		增訂受託機構強制解任及任意解任之事由及程序。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
約。 除相關法令或本信託契約另有規定外，若有下列任一受託機構任意解任事由發生，受託機構應於知悉該事由發生之日起二個營業日內以書面通知不動產管理機構及信用評等機構，且以公告方式通知受益人，並於該受託機構任意解任事由發生日起六十日內召開受益人會議決議是否解任受託機構，如受益人會議決議解任受託機構時，應同時選任新任受託機構： (一) 受託機構或其負責人、代理人、受僱人違反本條例、信託法、信託業法或其他相關法令之規定，致生本基金或受益人產生重大不利影響者； (二) 除相關法令或本信託契約另有規定外，受託機構因其故意或過失而未依本信託契約第二十三條及第二十四條規定履行分配本基金收益之義務，且未於該分配義務發生日起五個營業日內補正者；或 (三) 受託機構違反本信託契約第二十三條及第二十四條以外之其他規定，致本基金或受益人產生重大不利影響，且經本信託契約當事人提出履約之書面請求後，未於十五個營業日內補正。 如受託機構未於上述受託機構強制解任事由或受託機構任意解任事由發生日起六十日內召開受益人會議，受益人得依本信託契約第三十三條第二項規定請求或自行召開受益人會議。		
四、受益人會議非因受託機構有違反法令、信託目的或本信託契約之規定者外，不得解任受託機構。	三、受益人會議非因受託機構有違反法令、信託目的或本信託契約之規定者外，不得解任受託機構。	款次變更。
五、受託機構依前開規定辭任或解任時，應即作成本基金之資產負債表、損益表及其他相關報表等，提出於受益人會議請求承認，並應立即將該等報表連同本基金移交與新受託機構。如本基金已選任信託監察人者，其承認由信託監察人為之。未經受益人會議承認前開各項報表且完成本基金移轉予新任受託機構之一切相關登記及程序	四、受託機構依前開規定辭任或解任時，應即作成本基金之資產負債表、損益表及其他相關報表等，提出於受益人會議請求承認，並應立即將該等報表連同本基金移交與新受託機構。如本基金已選任信託監察人者，其承認由信託監察人為之。	款次變更，並增訂受託機構就辭任或解任時所作成本基金之資產負債表、損益表及其他相關報表，應負之責任。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
前，受託機構不得解除因履行本信託契約或因報表所載資料不完整或不正確所生之責任。如受益人會議決議不承認前開各項報表時，新任受託機構應於原受託機構將修正或補正後之報表送交新任受託機構之日起六十日內召開受益人會議，承認修正或補正後之報表。受益人會議亦得選任並授權信託監察人，於進行適當查核後承認修正或補正後之報表。		
六、原受託機構及新任受託機構應於受益人會議決議選任新任受託機構之日起二個營業日內，將受益人會議之決議及新任受託機構同意接受選任之書面文件通知不動產管理機構、信用評等機構，並以公告方式通知受益人，且應於受益人會議決議選任新任受託機構之日起十個營業日內，將新任受託機構接任受託機構職務之情事，以書面通知與本基金相關而以原受託機構為當事人之各契約之其他當事人（不含受益人)。一經通知，新任受託機構即繼受本信託契約及原受託機構以本基金受託機構身分為當事人之各契約中受託機構之一切權利義務，但不包括已發生之原受託機構對本基金、受益人或其他相關交易相對人之損害賠償責任。原受託機構於解除本基金受託機構之職務後，仍得向新任受託機構請求原受託機構於擔任本基金受託機構時依本信託契約規定得向本基金請求之一切款項。		增訂新任受託機構上任時應為之通知及公告義務，以及新任受託機構繼受原受託機構於信託契約之地位與除外事項。
七、於新任受託機構依本條第六項規定繼任前，原受託機構於法令允許範圍內，仍負有履行相關義務之責任。原受託機構應於辭任或解任後儘速將一切信託財產、與本基金及本基金信託財產有關之契約、財務報表或其他相關文件或資料，依法令許可之方式移轉予新任受託機構，並簽署一切必要文件，以完成前述移轉行為。		增訂原受託機構於新任受託機構就任前所應履行之義務。
八、原受託機構於其辭任或解任之生效日起六個月內，應提供新任受託機構依本信託契約履行義務所必要之一切協助，不得請求任何報酬。但如非因原受託機構之故意或過失而解任者，原		增訂原受託機構於新任受託機構就任後一定期間內仍負有無償提供協助的義務，以

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
受託機構得向本基金請求給付因此所生之一切費用及支出。		使新任受託機構得順利接續執行信託契約。
第十六條：不動產管理機構之義務及責任	**第十三條：不動產管理機構之義務及責任**	條次變更。
一、受託機構至遲應於本基金成立時，與不動產管理機構簽訂委任契約，委任不動產管理機構協助受託機構規劃、取得、管理、經營、處分本基金資產（包括但不限於本基金所購置之不動產、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），受託機構委任不動產管理機構晶華公寓大廈管理維護股份有限公司，辦理不動產投資信託計畫，不動產管理機構之資料如附件二所示。	一、為協助受託機構規劃、管理、經營、處分本基金所購置之不動產及不動產相關權利，受託機構委任不動產管理機構_____股份有限公司，辦理不動產投資信託計畫，不動產管理機構之資料如附件二所示。	增訂受託機構應與不動產管理機構簽訂委任契約之時間，並明訂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。
二、受託機構應依善良管理人之注意義務，就不動產管理機構之選任及對其所為之指示與監督，負其責任；不動產管理機構應就其受委託處理之事項，自負其專業及法律責任，受託機構對之不負擔保責任。不動產管理機構就其受受託機構委託處理之事務，應與受託機構負同一責任。	二、受託機構應依善良管理人之注意義務，就不動產管理機構之選任及對其所為之指示與監督，負其責任；不動產管理機構應就其受委託處理之事項，自負其專業及法律責任，受託機構對之不負擔保責任。	參照信託法第二十六條第二項，增訂不動產管理機構與受託機構負同一責任。
	三、有下列情形之一，經受託機構通知限期改善而未於指定期限內改善者，受託機構得終止委任契約，移轉其受任事項予其他不動產管理機構，不受原委任契約之限制，並於終止後陳報主管機關備查： (一) 不動產管理機構違反與受託機構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。	委任契約已有委任契約終止約定，爰刪除本款。
三、委任契約之終止、受託機構與不動產管理機構間權利義務之結算及移交，依委任契約及本條例相關規定辦理。	四、受託機構依前項規定終止委任契約時，受託機構與不動產管理機構間權利義務之結算及移交，依委任契約及本條例相關規定辦理。	款次變更。明定委任契約終止依委任契約及本條例規定辦理。
四、除相關法令或委任契約另有規定外，不動產管理機構於取得受託機構同意後，得複委任其他機構或第三人履行或辦理其於委任契約下所負之義務。		增訂不動產管理機構得經受託機構同意，複委任其他機構。
第十七條：本基金之投資標的、基本方針	**第十四條：本基金之投資標的、基本方針**	條次變更。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
及投資策略	及投資策略	
一、投資標的 (一) 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. 閒置資金依本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。 (二) 本基金投資或運用於現金、政府債券、第(一)款第1至4目與第6目之投資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。 (三) 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。 (四) 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。 (五) 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。 (六) 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。	一、投資標的 (一) 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. 閒置資金依本信託契約第十六條規定之運用。 5. 其他經主管機關核准投資或運用之標的。 (二) 本基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，以下列各標的為限： 1. 都市更新條例核定之都市更新事業計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。 2. 促進民間參與公共建設法所稱公共建設。 3. 經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。 (三) 前款不得為下列標的： 1. 政府、公股占百分之二十以上事業、政府直接或間接控制之基金或法人參與投資比率合計超過百分之十者。 2. 政府承諾承擔其債務或保證其營運收益者。 (四) 前款所定標的，不含下列事項： 1. 依促進民間參與公共建設法第二十九條規定由主辦機關就公共建設非自償部分補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。 2. 提供不動產參與都市更新。 (五) 本基金投資或運用於現金、政府債券、第(一)款第1至3目之投資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。 (六) 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。 (七) 本基金投資於開發型之不動產	一、 按不動產證券化條例第十七條關於投資開發型不動產或不動產相關權利已有明文限制投資標的及例外事項，爰刪除相關約定，並配合本信託契約條號及本條款次修訂。又按金融監督管理委員會發布之金管銀票字第1054000041 0 號及金管銀票字第1054000053 0 號，已開放本條例第17條第1項之投資標的包含國外不動產及不動產投資信託基金，故增訂本基金投資標的包含國外不動產及投資信託基金。 二、 考量本基金若投資或運用於其他經主管機關核准投資或運用之標的，亦須受主管機關所定比率之限制，爰增修第

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
	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。 (八) 本基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，應受主管機關所定比率之限制。	(二)款如左。 三、考量相關法令、函釋如嗣後修正或變更，本基金亦應依修正或變更後之規定辦理，爰增訂第(六)款如左。
二、受託機構分別與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、邱雅琦及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。		增訂本基金初始投資標的之購入程序，及於本基金成立之日起三年內不得處分不動產初始投資標的之規定。
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	二、本基金之基本方針為_____。	項次變更，並明訂本基金之基本方針。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
(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。		
四、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之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： (一) 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。 (二) 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。 (三) 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，以提昇租金收益。 (四) 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。 (五) 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。	三、本基金之投資策略_____。	項次變更，並明訂本基金之投資策略。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
五、除相關法令外，受託機構之投資決定並應遵守下列規定： (一) 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本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： (1) 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。 (2) 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。 (3) 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。 (4) 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。 (5) 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。 (6) 估價報告書內估價方法	四、除相關法令外，受託機構之投資決定並應遵守下列規定： (一) 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本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： (1) 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。 (2) 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。 (3) 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。 (4) 其他不動產估價主管機關規定之事項。 2. 受託機構運用本基金時，應依據投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定與執行紀錄，並應定期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；投資決定紀錄應記載投資標的之種類、數量與時機；執行紀錄應記載實際投資或交易標的之種類、數量、	一、項次變更。 二、配合「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 12 條第 4 款規定，增訂專業估價者出具估價報告書之相關規定。 三、明訂投資分析報告相關書面資料之製作主體及保存期限起算時點，及調整受託機構不得為本基金向自己或利害關係人取得或處分不動產或不動產相關權利、其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券及國外不動產投資信託基金之相關文字。 四、增訂投資國外不動產投資信託基金之相關規定。 五、配合調整本基金之投資標的包含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

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　明
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。 (7) 其他不動產估價主管機關規定之事項。 2. 受託機構運用本基金時，應參酌不動產管理機構之投資建議及投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定與執行紀錄，並應定期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；投資決定紀錄應記載投資標的之種類、數量與時機；執行紀錄應記載實際投資或交易標的之種類、數量、價格及時間，並說明投資或交易差異原因。前開書面資料，除投資決定紀錄應由受託機構製作外，得由不動產管理機構製作，受託機構及不動產管理機構應按時序記載並建檔保存，其保存期限自信託期間屆滿日起不得少於五年。 3. 受託機構不得為本基金向自己或利害關係人取得或處分不動產或不動產相關權利、其他受託機構依不動產證券化條例發行之受益證券及國外不動產投資信託基金。 4. 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。 5. 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。 6. 受託機構將本基金運用於前二目以外標的之買賣時，應委託合法經紀商或依	價格及時間，並說明投資或交易差異原因。前開書面資料，應按時序記載並建檔保存，其保存期限不得少於五年。 3. 受託機構不得向自己或利害關係人取得或處分不動產或不動產相關權利。 4. 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。 5. 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。 6. 受託機構將本基金運用於前二目以外標的之買賣時，應委託合法經紀商或依一般商業慣例進行交易作業。 (二) 受託機構應秉持穩健原則及主管機關依本條例第二十五條第二項所定風險分散原則，並依相關法令、本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： 1. 除本條例另有規定外，不得為保證、放款或提供擔保。 2. 不得從事證券信用交易。 3. 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。 4. 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百分之十。 5. 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百分之二十及該金融機構淨值百分之十。 6. 投資於其他受託機構或特	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。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
一般商業慣例進行交易作業。 (二) 受託機構應秉持穩健原則及主管機關依本條例第二十五條第二項所定風險分散原則，並依相關法令、本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： 1. 除本條例另有規定外，不得為保證、放款或提供擔保。 2. 不得從事證券信用交易。 3. 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。 4. 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百分之十。 5. 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百分之二十及該金融機構淨值百分之十。 6. 投資於其他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百分之二十。 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。 8. 依風險分散原則，於本基金成立後尋找適宜之標的，投	殊目的公司依本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百分之二十。 7. 依風險分散原則，投資於不動產及不動產相關權利。 8. 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。 9. 不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。 (三) 受託機構若因法令變更或事實變更，致有違反本項前款之規定者，應於主管機關所定期限內調整之。	

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
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。 9. 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。 10. 不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。 (三) 受託機構若因法令變更或事實變更，致有違反本項前款之規定者，應於主管機關所定期限內調整之。		
第十八條：取得及處分不動產或不動產相關權利		本條新增。
一、於發生下列情形之一時，受託機構取得或處分不動產或不動產相關權利之行為，應經受益人會議之普通決議後為之： (一) 1.受託機構取得不動產或不動產相關權利達本基金投資不動產總金額（包括前述受託機構預計取得之不動產或不動產相關權利）之百分之四十五以上，或 2.本基金取得價格超過專業估價者出具估價報告書所載該不動產或不動產相關權利之價值百分之一百零五或所有估價報告書中最高估價價格（以兩者中較低為準）時；或 (二) 1.受託機構出售不動產或不動產相關權利達本基金投資不動產總金額（包括前述受託機構預計出售之不動產或不動產相關權利）之百分之四十五以上，或 2.本基金處分之價格低於專業估價者出具估價報告書所載該不動產或不動產相關權利之價值百分之九十時。		增訂受託機構取得或處分達一定標準之不動產或不動產相關權利時，應經受益人會議之普通決議。
二、於發生下列情形之一時，受託機構取得或處分不動產或不動產相關權利之行為，應經受益人會議之特別決議後		增訂受託機構取得或處分達一定標準之不動產或

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
為之： (一) 受託機構向不動產管理機構、複委任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取得不動產或不動產相關權利時，其取得價格 1.高於專業估價者出具估價報告書所載該不動產或不動產相關權利之價值百分之一百零五或所有估價報告書中最高估價價格（以兩者中較低為準），或 2.達本基金淨資產價值百分之十五以上；或 (二) 受託機構出售、移轉不動產或不動產相關權利予不動產管理機構、複委任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時，其處分價格 1.低於專業估價者出具估價報告書所載該不動產或不動產相關權利之價值百分之九十，或 2.達本基金淨資產價值百分之十五以上。		不動產相關權利時，應經受益人會議之特別決議。
三、除本條第一項及第二項之規定外，受託機構得依不動產管理機構之建議，取得或處分不動產或不動產相關權利。		增訂受託機構除前二項規定外，亦得於不動產管理機構之建議下取得或處分不動產或不動產相關權利。
四、受託機構於接獲不動產管理機構之取得或處分不動產或不動產相關權利之建議時應儘速通知信用評等機構，並應於依本條第一項或第二項規定取得受益人會議之普通決議或特別決議，或依本條第三項規定作成取得或處分不動產或不動產相關權利之決定後，將前述決議或決定內容儘速通知信用評等機構。		增訂於決議或決定取得或處分不動產或不動產相關權利時，應儘速通知信用評等機構。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
五、除相關法令另有規定外，受益人會議於作成本條第一項及第二項規定之決議時，擔任交易相對人之不動產管理機構、複委任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所持有之受益權單位不得加入表決；亦即前開受益人受益權單位如出席受益人會議時，於計算出席持有本基金已發行在外受益權單位表決權是否過半數時，應算入已出席之受益權單位。但就前開取得或處分不動產或不動產相關權利之議案，因前開受益人不得加入表決，故於該議案表決時，不計入該不得加入表決之受益人受益權單位表決權數。		增訂於不動產管理機構、複委任機構或其關係企業持有本基金一定數額受益權單位時，應迴避本條受益人會議不得參加表決。
六、若委請二位以上之專業估價者出具估價報告，則本條各項之標準，應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。		增訂有二位以上專業估價者出具估價報告時，本條之相關規定採計方式。
七、本基金購入初始投資標的，無須經本條第一項規定受益人會議之普通決議或第二項規定受益人會議之特別決議。		增訂初始投資標的不適用本條第一項及第二項規定。
第十九條：利益衝突		本條新增。
一、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、複委任機構或前揭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。		增訂受託機構進行相關關係人交易時，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。
二、受託機構不得以本基金之信託財產為下列行為： (一) 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； (二) 購買受託機構本身或其利害關係人之財產； (三) 讓售予受託機構本身或其利害關係人；或 (四) 購買受託機構本身之銀行業務部		增訂受託機構不得以信託財產與自身或其利害關係人為特定交易。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
門承銷之有價證券或票券。		
三、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。		增訂不動產管理機構或受委任處理特別約定管理事項之第三人不得有任何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。
四、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。		增訂不動產管理機構或受委任處理特別約定管理事項之第三人，因執行本基金交易行為而生之利益，不得作為本身之收入。
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		本條新增。
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： (一) 樂富一號不動產投資信託基金營運基金專戶（下稱「營運基金專戶」）； (二) 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（下稱「資產修繕維護支出準備金專戶」）；及 (三) 樂富一號不動產投資信託基金履約保證金專戶（下稱「履約保證金專戶」）。		增訂受託機構應為本基金開立之信託專戶。
二、本基金所持有之資金，扣除依本條第三項及第四項應存入資產修繕維護支出準備金專戶及履約保證金專戶中之資金餘額後，存入營運基金專戶之資金餘額稱為「營運基金」，由受託機構依據本條第五項加以運用。 前述各信託專戶內之資金，應與其他信託專戶之資金分別獨立記帳。除相關法令或本信託契約另有規定外，受託機構不得將任一信託專戶之資金餘額，用以支付應由其他信託專戶支付之款項。		增訂關於營運基金及各信託專戶之資金應分別獨立記帳且應專款專用之規定。
三、資產修繕維護支出準備金		為使本基金資產

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
(一) 自本基金成立之日起，受託機構應就初始投資標的，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。 (二) 前開資產修繕維護支出準備金提撥比例，不動產管理機構得依其專業判斷及實際管理不動產之情形，向受託機構提出書面建議，並經受託機構書面同意後變更之。本基金如購入初始投資標的以外之其他不動產或不動產相關權利而有調整資產修繕維護支出準備金提撥比例之必要時，應由不動產管理機構向受託機構提出書面建議，並經受託機構書面同意後變更之；所提撥之資產修繕維護支出準備金金額並與原已提撥之資產修繕維護支出準備金金額混合使用之。 (三) 於本信託契約終止前，受託機構應自資產修繕維護支出準備金專戶內之資產修繕維護支出準備金餘額，支付為確保本基金資產維持良好狀態而應支付之相關資產		可以維護其正常之運作使用，明訂受託機構應按月提撥之資產修繕維護支出準備金及其支用方式。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
修繕維護支出。 (四) 若資產修繕維護支出準備金專戶餘額不足支付本基金資產於該會計年度之資產修繕維護支出時，受託機構得自營運基金專戶撥入資產修繕維護支出基金專戶該不足之數額。受託機構應逐筆紀錄資產修繕維護支出準備金專戶之各項收入及支出。		
四、履約保證金 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、邱雅琦及邱雅玲，應依其與受託機構簽訂之不動產初始投資標的買賣契約之約定移轉履約保證金予受託機構，並存入履約保證金專戶內（如有）。本基金就其所持有不動產或不動產相關權利而向承租人收取之履約保證金，自該不動產或不動產相關權利辦妥權利移轉登記及過戶手續予本基金之日（含）起，應存入履約保證金專戶內。於本信託契約終止前，受託機構得隨時自履約保證金專戶內提出存入之履約保證金，並將該提出之履約保證金依租賃契約之約定返還予本基金資產之承租人。若履約保證金專戶內之數額，因辦理定期存款、進行其他投資或其他事由致無法即時支付應返還本基金資產之承租人之履約保證金時，受託機構得自營運基金專戶先行撥入履約保證金專戶以支應該不足之數額，並於前揭事由消滅後，返還該數額予營運基金專戶。受託機構應逐筆紀錄履約保證金專戶之各項收入及支出。		增訂發起人應依約移轉履約保證金予受託機構，並存入履約保證金專戶之程序。
五、營運基金 營運基金之運用範圍如下： (一) 償還依本信託契約第二十一條規定由本基金借入款項已到期應給付之利息、遲延利息、違約金、保證費、管理費、承諾費或其他相關費用； (二) 償還本信託契約第二十一條規定由本基金借入款項已到期應給付之本金； (三) 提撥或支付本信託契約第二十六		增訂本基金營運基金之運用範圍。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
(四) 條所規定之費用、準備金及債務；依本信託契約第二十三條及第二十四條規定分配予受益人之收益。		
第二十一條：本基金借入款項之限制	**第十五條：本基金借入款項之限制**	條次變更。
一、受託機構得因不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或分配本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劃及公開說明書之規定，於主管機關依本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.為支付本信託契約第二十六條第一項所列舉之費用項目者；2.為支付本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.為支付依本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，仍適用主管機關依本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。	一、受託機構得因不動產或不動產相關權利之取得、開發、營運，或分配本信託契約第十七條約定之收益所必須，依不動產投資信託計劃及公開說明書之規定，於主管機關依本條例第十九第四項所定金額限度內借入款項，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。	增訂本項所稱「營運」之定義；並增訂受託機構得依本項規定借入款項之情形及上限。
二、受託機構依前項規定借入款項，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。	二、受託機構依前項規定借入款項，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。	增訂受託機構借入款項應同時通知信用評等機構。
三、除依本條之規定外，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。	三、除依本條之規定外，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。	本款條文未修訂。
第二十二條：閒置資金之運用	**第十六條：閒置資金之運用**	條次變更。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
受託機構應依不動產投資信託計劃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：	受託機構應依不動產投資信託計劃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：	本款條文未修訂。
(一)銀行存款。	一、銀行存款。	本款條文未修訂。
(二)購買政府債券或金融債券。	二、購買政府債券或金融債券。	本款條文未修訂。
(三)購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。	三、購買國庫券或銀行可轉讓定存單。	調整用語。
(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。	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。	本款條文未修訂。
(五)購買經主管機關核准之其他金融商品。	五、購買經主管機關核准之其他金融商品。	本款條文未修訂。
第二十三條：本基金投資收益之分配方式	**第十七條：本基金投資收益之分配方式**	條次變更。
一、除法令另有規定外，本基金之收益依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定，計算方式如下： (一)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本信託契約第二十二條閒置資金之運用相關規定辦理。 (二)前款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，扣除本基金依本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。	一、除法令另有規定外，本基金之收益依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定，包含【資本利得及利息收入】，扣除本基金依第二十三條所應負擔之各項成本費用、資本損失(包括已實現及未實現)及以前年度已實現及未實現之累積投資虧損後，為可分配收益，依公開說明書及不動產投資信託計畫規定，每年定期分配之。	增訂本基金收益、可分配收益及受益人收益分配請求權之內容、範圍及每半年分配收益的規定，以及「本期純益」之計算方式。
二、依公開說明書及不動產投資信託計畫所規定每次可分配之收益，應依相關法令經會計師查核簽證後始得分配；本基金如於成立後依本信託契約選任信託監察人，且授權信託監察人認可前述可分配受益者，並應先經信託監察人認可。	二、依公開說明書及不動產投資信託計畫所規定每次可分配之收益，應依相關法令經會計師查核簽證後始得分配；如有設置信託監察人者，並應先經其認可。	增訂本基金設置信託監察人時的處理程序規定。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
三、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。	三、分配收益時，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。並將發放之金額以「_____不動產投資信託基金可分配收益專戶」名義存入獨立帳戶，不再視為本基金資產之一部分，但其所生之利息，應為本基金資產之一部分。	一、明訂本基金專戶名稱並略做文字修訂。 二、明訂可分配收益存入可分配收益專戶後所得使用之範圍。
四、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），應以受益人為受款人之記名劃線禁止背書轉讓票據或匯款或其他約定方式為之。	四、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，收益分配之給付應以【受益人為受款人之記名劃線禁止背書轉讓票據或匯款】或其他約定方式為之。	明訂收益分配前應扣除之費用及給付方式。
第二十四條：收益分配時間	**第十八條：收益分配時間**	條次變更。
一、本基金依本信託契約前條之規定，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」）。	本基金依本信託契約前條之規定，得分配予受益人之收益，應於分配年度之會計年度結束後六個月內分配之。	修訂為每半年分配收益，並增訂「第一次分配日」及「第二次分配日」之定義規定。
二、本基金第一期之收益分配計算期間為自本基金成立日起至民國 108 年 6 月 30 日止。		增訂本基金第一期之收益分配計算期間為自本基金成立日起至民國 108 年 6 月 30 日止。
第二十五條：收益分配時效	**第十九條：收益分配時效**	條次變更。
一、受益證券持有人之收益分配請求權，自發放日起五年間不行使而消滅。該時效消滅之收益應併入本基金。	一、受益證券持有人之收益分配請求權，自發放日起五年間不行使而消滅。該時效消滅之收益應併入本基金。	本款條文未修訂。
二、除前項規定外，基於受益證券所為之其他給付，其請求權之消滅時效為十五年。	二、除前項規定外，基於受益證券所為之其他給付，其請求權之消滅時效為十五年。	本款條文未修訂。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
三、因可歸責於受益人之事由所生之受領或給付遲延，受益人不得請求遲延利息。	三、因可歸責於受益人之事由所生之受領或給付遲延，受益人不得請求遲延利息。	本款條文未修訂。
	第二十條：受益證券之買回〈開放型基金適用〉	本基金係封閉型基金，並無本條規定之適用，爰刪除本條規定。
	一、本基金自成立之日起_____日後，受益人得檢附受益證券，依最新公開說明書之規定，以書面或其他約定方式向受託機構或其指定之代理機構提出買回之請求。受益人得請求買回受益證券之全部或一部，但受益證券所表彰之受益權單位數不及____單位者，不得請求部分買回。	刪除理由同前。
	二、除本信託契約另有規定外，每受益權單位之買回價格以請求買回日，本基金每受益權單位之淨資產價值扣除買回費用計算之。	刪除理由同前。
	三、除本信託契約另有規定外，受託機構應自買回日起_____個營業日內給付買回價金。	刪除理由同前。
	四、受益人請求買回一部受益證券者，受託機構除應依前項規定之期限給付買回價金外，並應於買回日起個營業日內辦理受益證券之換發。	刪除理由同前。
	五、本基金受益證券買回價金之給付，受託機構應以買回人為受款人之記名劃線禁止背書轉讓票據或匯款方式為之。	刪除理由同前。
	第二十一條：鉅額受益證券之買回（開放型基金適用）	本基金係封閉型基金，並無本條規定之適用，爰刪除本條規定。
	一、任一營業日之受益權單位買回價金總額，扣除當日申購受益證券發行價款之餘額，如有超過依主管機關依本條例第二十條所定之流動性資產比率之情形時，受託機構得暫停計算買回價格，並延緩給付買回價金。	刪除理由同前。
	二、前項情形，受託機構應以合理方式儘速處分本基金之資產，以籌措足夠流動資產以支付買回價金及依本條例第二十條規定保持流動性資產比率。受託機構應於本基金有足夠流動資產支付全部買回價金，並能依本條	刪除理由同前。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
	例第二十條規定保持流動性資產比率之次一營業日，依該營業日之每受益權單位淨資產價值，恢復計算買回價格，並自該計算日起　　個營業日內，給付買回價金。	
	第二十二條：買回價格之暫停計算及買回價金之延緩給付（開放型基金適用）	本基金係封閉型基金，並無本條規定之適用，爰刪除本條規定。
	一、受託機構如因主管機關之命令或有下列情事之一者，得暫停計算買回價格，並延緩給付買回價金： (一) 金融、證券及外匯市場非因例假日而停止交易。 (二) 通常使用之通信中斷。 (三) 因匯兌交易受限。 (四) 有本信託契約第二十一條所訂情形，或其他無從收受買回請求或 給付買回價金之其他特殊情事者。	刪除理由同前。
	二、前項所定暫停計算本基金買回價格之情事消滅後之次一營業日，受託機構應即恢復計算本基金之買回價格，並依恢復計算日每受益權單位淨資產價值計算之，並自該計算日起個營業日內給付買回價金。	刪除理由同前。
	三、受益人申請買回而有本條前項規定之情形時，得於暫停計算買回價格公告日起，至恢復買回價格計算前，向受託機構撤銷買回之申請。	刪除理由同前。
	四、本條規定之暫停及恢復計算買回價格，應依本信託契約規定辦理公告之。	刪除理由同前。
第二十<u>六</u>條：本基金應負擔費用<u>、準備金及債務</u>	**第二十三條：本基金應負擔費用**	條次變更；且為保障本基金受益人之權益，增訂本基金應負擔之準備金及債務，使本基金於支付前開準備金及債務時有所依據。
一、除本信託契約另有約定或法令另有規定外，下列必要費用之支出<u>及各項準備金之提撥</u>，應由受託機構自本基金信託財產支付之：	一、除本信託契約另有約定或法令另有規定外，下列必要費用之支出，應由受託機構自本基金信託財產支付之：	為取得管理或處分本基金資產所生之成本、費用及準備金，實不限於契約範本第二十

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
		三條第一項第一款所羅列之細目，為避免日後就本基金信託財產應支付或提撥之成本或費用產生疑義，爰具體羅列其他亦應由本基金信託財產支付提撥之成本或費用項目。
(一) 依本信託契約、不動產投資信託計畫與公開說明書規定，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，包括購買價款、仲介費用、經紀商佣金、證券交易手續費及相關規費等。	(一) 依本信託契約、不動產投資信託計畫與公開說明書規定，為取得或處分本基金資產所生之直接成本及必要費用，包括購買價款、仲介費用、經紀商佣金、證券交易手續費及相關規費等。	增訂為運用及管理本基金所生之費用。
(二) 依法令應由本基金負擔之一切稅捐。	(二) 依法令應由本基金負擔之一切稅捐。	本款條文未修訂。
(三) 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。		增訂理由同本項修訂說明。
(四) 就本基金資產購買保險所應支付之保險費用。		增訂理由同本項修訂說明。
(五) 為本基金資產之維護或修繕而支出之款項。		增訂理由同本項修訂說明。
(六) 關於本基金之存續、信用評等、法律、會計、審計、稅務、顧問等相關費用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且應由受託機構支付之費用、成本及支出。		增訂理由同本項修訂說明。
(七) 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。		增訂理由同本項修訂說明。
(八) 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		增訂理由同本項修訂說明。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
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本項前述各款之支出外，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、營運所生之費用及委任契約所約定應由本基金撥付之其餘費用）。		
(九) 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）。		增訂理由同本項修訂說明。
(十) 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本信託契約規定之職權致生之各項支出及費用。		增訂理由同本項修訂說明。
(十一) 依本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。		增訂理由同本項修訂說明。
(十二) 依本信託契約第二十七條約定給付受託機構及信託監察人（如有）報酬。	(三) 依本信託契約第二十四條約定給付受託機構及信託監察人(如有)報酬。	款次變更，並配合本信託契約條號修訂。
(十三) 受託機構依委任契約約定給付不動產管理機構之報酬或費用。	(四) 受託機構依本契約第十三條約定委任不動產管理機構之費用。	款次變更，並配合本信託契約與契約條號修訂，及其他依委任契約應給付予不動產管理機構之報酬或費用以本基金信託財產支付。
(十四) 除受託機構或信託監察人（如有）有故意或過失外，任何就本基金或本信託契約對受託機構或信託監察人（如有）所為訴訟上或非訟上之請求及受託	(五) 除受託機構或信託監察人(如有)有故意或過失外，任何就本基金或本信託契約對受託機構或信託監察人(如有)所為訴訟上或非訟上之請求及受託機構	款次變更。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
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。	或信託監察人(如有)因此所發生之費用，未由該人負擔者。	
(十五) 召開受益人會議所生之費用。但依法令或主管機關指示受託機構負擔者，不在此限。	(六) 召開受益人會議所生之費用。但依法令或主管機關指示受託機構負擔者，不在此限。	款次變更。
(十六) 本基金清算時所生之必要費用。	(七) 本基金清算時所生之必要費用。	款次變更。
(十七) 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仲介、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，及本基金追加募集時，追加募集受益證券所生之一切費用。	(八) 受益證券之發行及簽證費用。	款次變更，增訂理由同本項修訂說明。
(十八) 其他受託機構或信託監察人（如有）為本基金或受益人之利益，所支出之必要費用。	(九) 其他受託機構或信託監察人(如有)為本基金或受益人之利益，所支出之必要費用。	款次變更。
(十九) 因不可歸責於受託機構之事由，遲延給付本條所規定應給付款項之利息、遲延利息、違約金或其他相關費用。		增訂理由同本項修訂說明。
二、受託機構得視本基金管理及營運之實際需要，於本基金總資產價值百分之零點零二（0.02%）之上限內，預付本條第一項部分款項予不動產管理機構，以作為不動產管理機構零用週轉金之用。但不動產管理機構於動支該等款項後，應檢具相關單據向受託機構覈實報銷。		增訂不動產管理機構週轉金預付之限制及方法。
三、本基金如依本信託契約第二十一條約定借入款項，因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，以及到期借款本金應由本基金資產清償之。		增訂因借入款項所需償還之相關費用及本金，亦由本基金資產償付。
四、除本條第一至第三項所列支出及費用及本信託契約另有規定應由本基金負擔外，受託機構、信託監察人（如有）及不動產管理機構等就本基金事項所發生之其他一切支出及費用，應由其自行負擔。	二、除本條前項所列支出及費用應由本基金負擔外，受託機構、信託監察人(如有)及不動產管理機構等就本基金事項所發生之其他一切支出及費用，應由其自行負擔。	項次變更，並配合前三項修正及酌為文字調整。
五、就本條所列費用之計算方式、給付方法及時間，受託機構應依公開說明書		增訂受託機構就本條所列之費用

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
之規定計算並支付之。		計算方式及給付方法與時間，依本基金公開說明書之規定辦理。
第二十七條：受託機構及信託監察人（如有）之報酬	**第二十四條：受託機構及信託監察人（如有）之報酬**	條次變更。
一、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每年百分之零點一一(0.11%)之比率（含加值型營業稅），逐日累計計算，並自本基金成立日起每曆月給付乙次。	一、受託機構報酬，係【按本基金淨資產價值每年百之_____(_____%)之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起〔每曆月〕給付乙次。】	明訂受託機構報酬之計算與給付方式。
二、本基金成立時不設信託監察人。本基金依本條例或本信託契約之規定選任信託監察人時，其報酬及給付方式由選任人訂之。	二、信託監察人(如有)之報酬係按_____支付之。	本基金於成立時雖未設置監察人，惟日後如有設置之必要，得依本條例及本信託契約之規定選任，爰增訂本項條文如左，並明訂信託監察人之報酬與給付方式由選任人訂之。
三、第一項及第二項報酬，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。	三、第一項及第二項報酬，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。	本款條文未修訂。
四、受託機構及信託監察人報酬之減少、增加或報酬計算方式變更，應依本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、受託機構及信託監察人報酬之減少，依下列方式為之： _____	明訂受託機構報酬之增減方式及所依據之方式及本信託契約條文。
第二十八條：受託機構及不動產管理機構之績效報酬		本條新增。
一、受託機構及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，本基金受託機構及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。 二、受託機構及不動產管理機構之績效報酬收取每年以一次為限。 三、受託機構及不動產管理機構各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。 四、本基金於第一次分配日時，將依前項		增訂受託機構及不動產管理機構收取績效報酬之規定。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
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，則受託機構與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。		
第二十九條：本基金淨資產之計算	**第二十五條：本基金淨資產之計算**	條次變更。
一、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之淨資產價值。	一、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之淨資產價值。	本項條文未修訂。
二、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及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「淨資產價值計算標準」）計算之。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。但不動產或其他信託財產之資產價值於公告期間內無重大變更，且對本基金之淨資產價值無重大影響者，受託機構得以附註揭露方式替代對該不動產或信託財產資產價值重新估價計算。	二、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及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」計算之。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。但不動產或其他信託財產之資產價值於公告期間內無重大變更，且對本基金之淨資產價值無重大影響者，受託機構得以附註揭露方式替代對該不動產或信託財產資產價值重新估價計算。	增訂「不動產投資信託基金及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」之簡稱以利引用。
三、除淨資產價值計算標準或其他相關法令另有規定外，本基金依淨資產價值計算標準或其他相關法令辦理不動產或不動產相關權利之重新估價時，若委請二位以上之專業估價者出具估價報告，則依本信託契約第十八條第六項規定辦理。		增訂委請二位以上之專業估價者出具估價報告時之處理方式。
第三十條：受益權單位價值之計算及公告	**第二十六條：受益權單位價值之計算及公告**	條次變更。
一、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。	一、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。	本項條文未修訂。
二、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	二、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	本項條文未修訂。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
每受益權單位之淨資產價值。	金每受益權單位之淨資產價值。	
第三十一條：受益人名冊	**第二十七條：受益人名冊**	條次變更
一、受託機構應依本信託契約附件一「受益證券事務處理規則」，備置最新之受益人名冊，並應記載下列事項：	一、受託機構應依本信託契約附件一「受益證券事務處理規則」，備置最新之受益人名冊，並應記載下列事項：	本款條文未修訂。
(一) 受益人之姓名或名稱、住所或居所。	(一) 受益人之姓名或名稱、住所或居所。	本款條文未修訂。
(二) 受益人受益權之種類、內容、順序及受益權數。	(二) 受益人受益權之種類、內容、順序及受益權數。	本款條文未修訂。
(三) 受益證券之編號。	(三) 受益證券之編號。	本款條文未修訂。
(四) 信託利益分配帳戶及住址。	(四) 信託利益分配帳戶及住址。	本款條文未修訂。
(五) 受益證券取得之日期。	(五) 受益證券取得之日期。	本款條文未修訂。
二、受託機構得採電腦作業或機器處理前項資料。受託機構所儲存及保留之受益人名冊資料之正確性及完整性係依臺灣集中保管結算所股份有限公司所提供之資料為準，受託機構不負確認資料正確性及完整性之責。	二、受託機構得採電腦作業或機器處理前項資料。	為配合實務作業，增訂受託機構得以磁帶或電腦系統儲存受益人名冊之資料，並規定該等受益人名冊資料係依臺灣集中保管結算所股份有限公司所提供之資料為準。
第三十二條：受益人權利之行使	**第二十八條：受益人權利之行使**	條次變更。
一、受益人權利之行使，應經受益人會議之決議，惟就受益人個別自身利益之行為，得個別行使權利。	一、受益人權利之行使，應經受益人會議之決議，惟就受益人個別自身利益之行為，得個別行使權利。	本項條文未修訂。
二、持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得以書面附具理由，向受託機構請求閱覽、抄錄或影印其依本條例及信託法第三十一條規定編具之帳簿、文書及表冊。前開請求，除有下列事由外，受託機構不得拒絕： (一) 非為確保受益人之權利者。 (二) 有礙本基金事務之執行，或妨害受益人之共同利益者。 (三) 請求人從事或經營之事業與本基金業務具有競爭關係者。 (四) 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。	二、持有已發行在外受益權總數百分之三以上之受益人，得以書面附具理由，向受託機構請求閱覽、抄錄或影印其依本條例及信託法第三十一條規定編具之帳簿、文書及表冊。前開請求，除有下列事由外，受託機構不得拒絕： (一) 非為確保受益人之權利者。 (二) 有礙本基金事務之執行，或妨害受益人之共同利益者。 (三) 請求人從事或經營之事業與本基金業務具有競爭關係者。 (四) 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。	本項條文未修訂。
三、本基金應符合主管機關所定之一定持有人數、持有金額及比率；未符合規定之受益人，其受益權之表決權行使及信託利益之分配，得依主管機關之	三、本基金應符合主管機關所定之一定持有人數、持有金額及比率；未符合規定之持有人，其受益權之表決權行使及信託利益之分配，得依主管機關之	本項略作文字修訂。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
規定予以限制。	規定予以限制。	
第三十三條：受益人會議	**第二十九條：受益人會議**	條次變更。
一、召集事由 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：	一、召集事由 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：	增訂受益人會議之召集頻率及事由。
(一) 依據法令或本信託契約約定，有應由受益人會議決議之事項需經決議者。	(一) 依據法令或本信託契約約定，有應由受益人會議決議之事項需經決議者。	本款條文未修訂。
(二) 除本信託契約另有約定外，修改、變更或終止本信託契約者。	(二) 修改、變更或終止本信託契約者。	增訂排除本信託契約已另有其他約定之情形。
(三) 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。	(三) 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。	本款條文未修訂。
(四) 除本信託契約第三十四條規定外，選任、辭任或解任信託監察人。		為保障受益人之權益，增訂除有本信託契約第三十四條之情形外，由受益人會議選任、辭任或解任信託監察人。
(五) 受託機構有辭任或解任情形時。	(四) 受託機構有辭任或解任情形時。	款次變更。
(六) 增加或減少受託機構或信託監察人之報酬或變更其計算方法。	(五) 增加受託機構或信託監察人之報酬。	增訂報酬計算方式變更的情況。
(七) 本基金之型態變更、移轉、合併或終止者，但本基金因本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。	(六) 本基金之移轉、合併或終止者。	增訂本基金型態之變更等情形亦應經受益人會議決議之文字，並排除非受益人會議所得控制或決定本信託契約終止的情況。
(八) 變更信託財產管理、使用及處分之原則。	(七) 變更信託財產管理、使用及處分之原則。	款次變更。
(九) 依本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。		爰本信託契約第十八條增訂受託機構取得及處分不動產或不動產相關權利時應經

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
		受益人會議之決議，故本款配合增列如左。
(十) 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本信託契約之決議。		為保障受益人之權益，本基金無法繼續經營或繼續經營對受益人並無實益時，應召開受益人會議決議之。
(十一) 經主管機關指示之事項者。	(八) 經主管機關指示之事項者。	款次變更。
(十二) 受託機構擬辦理本基金之追加募集時。	(九) 受託機構擬辦理本基金之追加募集時。	款次變更。
(十三) 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。		增訂除受託機構有正當事由之情況外，持有一定數量之受益人得書面請求召集受益人會議。
(十四) 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。	(十) 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。	款次變更。
二、除本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本信託契約規定者，受託機構應拒絕之： (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。	二、除本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。	增訂受託機構應予召集之事由及若受益人之請求違反法令或本信託契約規定時，受託機構得予以拒絕。
三、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。	三、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。	本項條文未修訂。
四、除本信託契約或法令另有規定外，受益人會議之決議，應以受益人會議之		依本條例第四十七條準用金融資

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
普通決議為之。		產證券化條例第二十五條有關普通決議之規定增訂。
五、除本信託契約或法令另有規定外，受益人會議之決議，應經持有已發行在外表決權總數過半數受益人之出席，並出席受益人表決權過半數之同意。	四、除本信託契約或法令另有規定外，受益人會議之決議，應經持有已發行在外表決權總數過半數受益人之出席，並出席受益人表決權過半數之同意。	項次變更。
六、受益人會議之召集人應於受益人會議開會前十日，以依照相關規定載明相關事項之開會通知，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。		增訂受益人會議之召集方法及通知時期。
七、受益人對於會議之事項有自身利害關係，致信託財產有損害之虞時，不得加入表決，並不得代理其他受益人行使表決權。	五、受益人對於會議之事項有自身利害關係，致信託財產有損害之虞時，不得加入表決，並不得代理其他受益人行使表決權。	項次變更。
八、受益人會議之召集、表決、程序及其他事項之處理，本條文未規定者，依本條例第四十七條規定準用金融資產證券化條例第二章第三節、「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」及受益人會議規則（如附件三）之規定辦理。	六、受益人會議之召集、表決、程序及其他事項之處理，本條文未規定者，依本條例第四十七條規定準用金融資產證券化條例第二章第三節、「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」及受益人會議規則(如附件三)之規定辦理。	項次變更。
第三十四條：信託監察人之選任（設置時使用）	**第三十條：信託監察人之選任(設置時使用)**	條次變更。
一、選任 (一) 本基金於成立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。信託監察人有數人時，其職務執行以過半數決定為之，但就本基金資產之保存行為得單獨為之。	一、選任 (一) 本信託契約設置信託監察人若干人，由受託機構選任之。受託機構未為選任者，亦得由受益人會議依本條規定選任之。信託監察人有數人時，其職務執行以過半數決定為之，但就本基金資產之保存行為得單獨為之。	明訂本基金於成立時不設置信託監察人，並明訂嗣後若選任信託監察人時之選任方式。
(二)具有下列情形之一者，得選任信託監察人： 1. 依本項第(一)款規定經受益人會議決議選任者（受益人會議應同時就信託監察人之報酬為決議）。 2. 受託機構於下列情形發生時選任之，並向主管機關申報選任情形，並應於受託機構所在地之日報或依主管機關	(二)具有下列情形之一者，得選任信託監察人： １．經受益人會議決議選任者。 ２．受託機構於下列情形發生時選任之，並向主管機關申報選任情形，並應於受託機構所在地之日報或依主管機關指定之方式公告： (１)受託機構有不能獨立行使職權之虞時。	略作文字修訂，並明訂選任信託監察人後應通知受益人之期限。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
指定之方式公告，並應自選任之日起十個營業日內以書面通知於信託監察人選任日前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所載之所有受益人： (1) 受託機構有不能獨立行使職權之虞時。 (2) 經主管機關認有必要要求受託機構選任時。 (3) 其他受託機構認為有保護受益人權益必要之情事發生時。	(2)經主管機關認有必要要求受託機構選任時。 (3)其他為保護受益人權益必要之情事發生時。	
二、信託監察人之資格具備主管機關所訂信託監察人應具備之資格。	二、信託監察人之資格具備主管機關所訂信託監察人應具備之資格。	本項條文未修訂。
三、辭任及解任	三、辭任及解任	本項條文未修訂。
(一) 信託監察人有正當理由時，得經其選任人之同意辭任，並自同意之日起發生辭任之效力。但選任人不同意其辭任者，信託監察人得請求法院裁定准予辭任。	(一) 信託監察人有正當理由時，得經其選任人之同意辭任。	增訂辭任生效之時點，及選任人不同意信託監察人辭任時之處理方式。
(二) 信託監察人因可歸責之事由，怠於行使其職務或違反本信託契約約定或違反法令者，得由其選任人予以解任，並應即選任新信託監察人。	(二) 信託監察人因可歸責之事由，怠於行使其職務或違反本信託契約約定或違反法令者，得由其選任人予以解任，並應即選任新信託監察人。	本款條文未修訂。
第三十五條：信託監察人之義務與責任（設置時使用）	**第三十一條：信託監察人之義務與責任(設置時使用)**	條次變更。
一、義務 信託監察人應依本條例第四十八條、相關法令及本信託契約約定，以善良管理人之注意義務執行職務。	一、義務信託監察人應依本條例第四十八條、相關法令及本信託契約約定，以善良管理人之注意義務執行職務。	略作格式修訂。
二、責任 信託監察人因可歸責於己之事由，而怠於行使職權，致本基金或受益人受有損害者，應負損害賠償責任。信託監察人代理人、代表人或受僱人履行本信託契約規定之義務，有故意或過失時，信託監察人應與自己之故意或過失，負同一責任。	二、責任信託監察人因可歸責於己之事由，而怠於行使職權，致本基金或受益人受有損害者，應負損害賠償責任。信託監察人代理人、代表人或受僱人履行本信託契約規定之義務，有故意或過失時，信託監察人應與自己之故意或過失，負同一責任。	略作格式修訂。
第三十六條：本信託契約之生效、變更及終止	**第三十二條：本信託契約之生效、變更及終止**	條次變更。
一、生效 本信託契約自本基金成立之日起生	一、生效 本信託契約自本基金成立之日起生	本款項條文未修訂。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
效。	效。	
二、變更 本信託契約除因法令變更而應修改且對受益人之權益無重大影響，得由受託機構逕依該法令修改外，非經受益人會議決議及受託機構之同意，不得變更。前開受益人會議之決議，應經持有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之同意行之。	二、變更 本信託契約除因法令變更而應修改且對受益人之權益無重大影響，得由受託機構逕依該法令修改外，非經受益人會議決議及受託機構之同意，不得變更。前開受益人會議之決議，應經持有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之同意行之。	本款項條文未修訂。
三、終止 本信託契約因下列事由之一而終止時（下稱「信託契約終止事由」），本基金應依本信託契約第三十七條辦理清算事宜：	三、終止 本信託契約因下列事由之一而終止時，本基金應依本信託契約第三十三條辦理清算事宜：	增訂信託契約終止事由之簡稱以利引用。
(一) 經受益人會議之決議而終止。前開決議應經持有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之同意行之。	(一) 經受益人會議之決議而終止。前開決議應經持有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之同意行之。	本款條文未修訂。
(二) 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，持有受益權單位總數達十分之一以上之受益人，得聲請法院終止本信託契約，經法院裁定終止確定。	(二) 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，持有受益權單位總數達十分之一以上之受益人，得聲請法院終止本信託契約。	增訂本信託契約於取得法院裁定終止確定後始終止之文字，以資明確。
(三) 信託法第六十二條所定之事由發生時。	(三) 信託法第六十二條所定之事由發生時。	本款條文未修訂。
(四) 因相關法令變更致使本基金成為不合法時。		增訂因相關法令修正而使本基金成為不合法時，亦屬本信託契約之終止事由。
(五) 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，因任何理由遭臺灣證券交易所終止其上市。		增訂本基金經臺灣證券交易所股份有限公司終止受益證券上市時，亦屬本信託契約之終止事由。
(六) 本基金之負債大於資產。		增訂本基金之負債大於資產時，亦屬本信託契約之終止事由。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
(七) 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。	(四)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。	款次變更。
除本條第一項另有規定外，本信託契約終止之日，為本基金依本信託契約第三十七條清算完畢之日。		增訂本基金終止日應以清算完畢之日為準。
受託機構於知悉信託契約終止事由發生之日起二個營業日內，應以書面將本信託契約終止之情事通知不動產管理機構及信用評等機構，並應以公告方式通知所有受益人，並應於受託機構知悉信託契約終止事由發生之日起三十個營業日內，以書面通知於受託機構知悉信託契約終止事由發生之日當日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所載之所有受益人。		增訂本信託契約終止時，受託機構的通知及公告義務。
第三十七條：本基金之清算	**第三十三條：本基金之清算**	條次變更。
一、本基金終止後，受託機構應儘速依不動產管理機構所提出之清算計畫及本信託契約之規定完成本基金之清算，並將清算後之信託財產以適當之方式依受益權之比例分派予各受益人，除應優先清償本基金之負債及本基金應負擔之費用外，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，不受本信託契約第十一條第三項就受益權及信託利益分配之限制。	一、本基金終止後，受託機構應儘速完成本基金之清算，並將清算後之信託財產以適當之方式依受益權之比例分派予各受益人。	明訂本基金清算後，清償之順序應以本基金之負債及負擔之費用為優先。
二、受託機構對於本基金之清算及財產返還受益人之方式，除受益人會議另有決議外，應依據本信託契約、不動產投資信託計畫及相關法令規定，並參酌不動產管理機構所提出並經受託機構核可確認之清算計畫辦理之，若受益人會議決議進行清算時，並應同時決議通過於不動產投資信託計畫增訂本基金之清算計畫。	二、受託機構對於本基金之清算及財產返還受益人之方式，應依據不動產投資信託計畫及相關法令規定辦理之。	受託機構對於本基金之清算及財產返還受益人之方式，除應依不動產投資信託計畫及相關法令規定辦理外，亦應受本信託契約之拘束，爰修訂條文如左。
三、受託機構進行本基金之清算時，得依不動產管理機構之建議方案或依下列方式處分本基金之信託財產，不適用本信託契約第十八條第一項第(二)款及同條第二項第(二)款之規定：		增訂本基金清算後信託財產的處分方式。
(一) 不動產或不動產相關權利： 1.　第一次公開招標：		增訂不動產或不動產相關權利之

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
受託機構應於知悉本信託契約終止事由發生之日起二個月內委託專業估價者，就擬處分本基金持有之不動產或不動產相關權利進行估價作業，並出具估價報告書。受託機構得以不低於專業估價者出具之估價報告書所載不動產或不動產相關權利之價值百分之九十作為底價，並辦理公開招標公告，並於公告日起一個月內進行公開招標程序且完成決標。 2. 第二次公開招標及減價： 若受託機構於進行第一次公開招標程序時，本基金之信託財產部分或全部無人得標，則受託機構應於三個月內，由受託機構或不動產管理機構參酌當時市場狀況，於第一次公開招標所定底價之八成範圍內訂定第二次招標之底價，並辦理公開招標公告，並於公告日起一個月內再次進行公開招標程序並完成決標。 3. 第三次公開招標及減價： 若受託機構於進行第二次公開招標程序時，本基金之信託財產部分或全部無人得標，則受託機構應於三個月內，由受託機構或不動產管理機構參酌當時市場狀況，於第二次公開招標所定底價之八成範圍內訂定第三次招標之底價，並辦理公開招標公告，並於公告日起一個月內再次進行公開招標程序並完成決標。 若第三次公開招標皆無人得標，受託機構得以其認為適當合理之方式，自行處分不動產或不動產相關權利。 若委請二位以上之專業估價者出具估價報告，則依本信託契約第十八條第六項規定辦理。		處分方式。
(二) 有價證券、票券或其他非現金資產： 受託機構原則上應於知悉本信託契約終止事由發生之日起三個月內將本基金持有之有價證券、票券或其他非現金資產，以當時市場公平價格處分並易為現金。惟如該等有價證券、票券		增訂有價證券、票券或其他非現金資產之處分方式。

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
或其他非現金資產欠缺市場流通性或因違約或其他情事而難以處分時，受託機構得依不動產管理機構之建議方案，處分該等有價證券、票券或其他非現金資產；或邀請二家以上之買主比價後，將該等有價證券、票券或其他非現金資產出售予出價最高（惟其出價需大於新台幣零元）之人。如仍有有價證券、票券或其他非現金資產未能處分時，受託機構得以其認為適當合理之方式，處分該等剩餘之有價證券、票券或其他非現金資產。		
第三十八條：同意事項	**第三十四條：同意事項(受託機構勾選)**	條次變更。
一、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：	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：	明訂項次。
(一)以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益購買其銀行業務部門經紀之有價證券或票券。	□　以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益購買其銀行業務部門經紀之有價證券或票券。	明訂款次。
(二)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。	□　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。	明訂款次。
(三)以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益與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。	□　以信託財產或其所生利益、孳息、及其他收益與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。	明訂款次。
(四)其他經主管機關核准之行為。		增訂主管機關核准之行為亦屬同意事項。
二、受益人茲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。		增訂於法令許可範圍內，受託機構及不動產管理機構得為本基金與發起人或不動產管理機構之關係企業簽訂契約或進行交易。
三、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。		增訂受益人同意本基金募集成立前，受託機構以安排機構之角色所提供相關服務之費用，受託機構（安排機構）可依一般市場行情自

樂富一號不動產投資信託基金信託契約	受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本	說　　明
		本基金信託財產支付之。
第三十九條：公告事項	**第三十五條：公告事項**	條次變更。
受託機構應依本條例、相關法令及本信託契約規定，辦理各項公告事宜。	受託機構應依本條例、相關法令及本信託契約規定，辦理各項公告事宜。	本條條文未修訂。
第四十條：準據法及合意管轄	**第三十六條：準據法及合意管轄**	條次變更。
本信託契約應依中華民國相關法令解釋並履行。因本信託契約所發生之任何爭議，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。但法律有專屬管轄或排除合意管轄之特別規定者，從其規定。	本信託契約應依中華民國相關法令解釋並履行。因本信託契約所發生之任何爭議，雙方同意以【台灣_____地方法院】為第一審管轄法院。但法律有專屬管轄或排除合意管轄之特別規定者，從其規定。	明訂當事人以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
第四十一條：契約文字	**第三十七條：契約文字**	條次變更。
本信託契約之適用文字為中文，本信託契約當事人間之往來及通知、公告均應以中文為之。	本信託契約之適用文字為中文，本信託契約當事人間之往來及通知、公告均應以中文為之。	本條條文未修訂。
第四十二條：附件	**第三十八條：附件**	條次變更。
本信託契約附件構成本信託契約之一部分。如本信託契約及本信託契約之附件有衝突時，適用順序為本信託契約，次為本信託契約之附件。	本信託契約附件構成本信託契約之一部分。如本信託契約及本信託契約之附件有衝突時，適用順序為本信託契約，次為本信託契約之附件。	本款條文未修訂。
第四十三條：未盡事宜	**第三十九條：未盡事宜**	條次變更。
本信託契約之未盡事宜，應依本條例之相關規定辦理，本條例未規定者，應依信託法、信託業法、及其他中華民國相關法令辦理。	本信託契約之未盡事宜，應依本條例之相關規定辦理，本條例未規定者，應依信託法、信託業法、及其他中華民國相關法令辦理。	本條條文未修訂。
第四十四條：契約份數	**第四十條：契約份數**	條次變更。
本信託契約正本貳份，由受託機構收執為憑。	本信託契約正本_____份，由受託機構收執為憑。	明訂契約份數。

附件十一　稅務意見書

Deloitte.

勤業眾信
勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

107 年 3 月 8 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」出具稅務意見如下。

說　明：

壹、 背景

新台茂環球股份有限公司及林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦與邱雅玲等（以下合稱發起人，或分別稱為新台茂及林來于等個人）擬依據不動產證券化條例（以下簡稱「本條例」）之規定，擔任發起人成立不動產投資信託，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，募集資金成立「樂富一號不動產投資信託基金」，其初始投資標的為(1)不動產與其附屬動產及設備，即台茂購物中心部分樓層及大都會國際中心部分樓層之建物、土地及其附屬動產及設備以及(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。

本事務所謹依樂富一號不動產投資信託基金契約（以下簡稱「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本不動產投資信託相關稅負：

一、發起人移轉初始投資標的不動產與其附屬動產及設備予不動產投資信託

（一）所得稅

發起人移轉初始投資標的予不動產投資信託，其交易性質核屬出售資產，應依法徵免所得稅：

1. 若初始投資標的不動產之房屋土地係發起人於 105 年 1 月 1 日以後取得、或於 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內者

(1.) 新台茂移轉初始投資標的予不動產投資信託之出售所得，應依所得稅法第 24 條之 5 規定報繳所得稅--就房屋及土地之交易所得額為正數者，以減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入其營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計入；若房屋及土地之交易所得額為負者，得自其營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

(2.) 林來于等個人移轉初始投資標的予不動產投資信託之出售所得，應依所得稅法第 14 條之 4 規定報繳所得稅--如林來于等個人係我國境內之居住者，則其個人交易非屬自住之房屋、土地之所得額，持有期間在 1 年以內者應按 45%稅率、持有 2 年以內且超過 1 年者按 35%稅率、持有 10 年以內且超過 2 年者按 20%稅率、超過 10 年者按 15%稅率，於所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅。若林來于等個人非我國境內之居住者，則其個人交易之房屋、土地之所得額，持有期間在 1 年以內者應按 45%稅率、超過 1 年應按 35%稅率，於所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅。

2. 若初始投資標的不動產係發起人於 103 年 1 月 1 日以前取得者

(1.) 新台茂移轉初始投資標的予不動產投資信託，出售土地之所得，依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款免納所得稅；出售建物之所得應由新台茂併同其營利事業所得額按 17%稅率報繳營利事業所得稅。

(2.) 林來于等個人移轉初始投資標的予不動產投資信託，出售土地之所得，依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款免納所得稅。出售建物之所得，如林來于等個人係我國境內之居住者，則由其併同綜合所得額申報課稅；如林來于等個人非我國境內之居住者，則按 20%稅率申報納稅。

（二）加值型及非加值型營業稅（以下簡稱營業稅）

新台茂移轉初始投資標的予不動產投資信託，其交易性質核屬出售資產，而屬營業稅法第 3 條第 1 項所稱銷售貨物行為，除出售土地依據營業稅法第 8 條第 1 項第 1 款免徵營業稅、且依財政部 79 年 04 月 26 日台財稅第 780399554 號函無須開立統一發票外，出售建物應依法開立統一發票並課徵 5%營業稅。林來于等個人移轉初始投資標的予不動產投資信託，除出售土地係依據營業稅法第 8 條第 1 項第 1 款免徵營業稅外，如非以營利為目的，非經常購買房屋再銷售者，其出售建物亦無營業稅問題。

（三）土地增值稅

由於發起人移轉初始投資標的予不動產投資信託，其交易性

質核屬出售資產，是以發起人就出售土地部分應依土地稅法第 33 條規定之稅率課徵土地增值稅。

（四）印花稅

因發起人移轉初始投資標的予不動產投資信託，其交易性質核屬出售資產，按印花稅法規定，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。

（五）契稅

因發起人移轉初始投資標的予不動產投資信託，其交易性質核屬出售資產，不適用契稅條例第 14 條之 1 不課徵契稅之規定。又依契稅條例相關規定，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。

二、受益證券之發行與買賣

（一）受益證券發行

1. 受託機構

受託機構依本條例規定發行受益證券予受益人時，受託機構並無營利事業所得稅、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

因受益證券初次發行時並無證券交易稅負，是受益證券持有人取得該初次發行之受益證券並無課徵證券交易稅問題。

（二）受益證券於初次發行後之買賣

1. 證券交易所得稅

依不動產證券化條例第 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

依不動產證券化條例第 49 條「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」，故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「營業稅法第八條第 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 年函釋，應有營業稅法第 8 條第 1 項第 24 款之適用，故本案受益證券於初次發行後，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 號函釋「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。

惟由於受託機構為銀行業，屬營業稅法第四章第二節之總額型營業人，而非一般加值型營業人，其管理及運用不動產所產生之相關收入（例如租金收入），依據財政部 92 年 5 月 13 日台財稅第 0920452017 號函，因受託機構為銀行業，其因管理信託財產如有銷售貨物或勞務之銷售額，應依營業稅法第 21 條規定計算營業稅額，而該等銷售額因非專屬銀行業本業之銷售額，應按 5%計算繳納營業稅。然而，建議受託機構可依營業稅法第 24 條規定，就非專屬本業之銷售額部分，申請依照同法第 4 章第 1 節規定計算營業稅額。申請獲准後，受託機構即成為兼依同法第 4 章第 1 節及第 2 節規定計算稅額之兼營營業人；又兼營營業人之營業稅額計算方式有比例扣抵法及直接扣抵法兩種，建議其可評估是否採用直接扣抵法較為有利，而可避免其專供應稅營業用（即同法第 4 章第 1 節）之進項稅額無法全額扣抵銷項稅額。

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.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。」，故屬轉讓國外公司證券者，非屬我國營業稅課稅範圍。

3. 地價稅

依不動產證券化條例第 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。復依不動產證券化條例第 28 條，受託機構辦理不動產投資信託業務，因運用、管理所產生之費用及稅捐，得逕自信託財產中扣除繳納之。

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.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.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，受託機構依本案不動產投資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. 所述。

3. 土地增值稅

受託機構依信託契約處分土地，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

不動產之處分，應依契稅條例相關規定，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，依法免徵契稅；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。另依契稅條例第 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. 依不動產證券化條例第 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不動產證券化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

如二（二）3.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後，應即依本信託契約第 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。

如本基金有清算利益，依本條例第 50 條規定係屬受益人之收入，分配予受益人時之稅負效果請參前揭「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 9304561780 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

本意見僅提供本不動產投資信託基金募集之用，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，不包含我國稅局機關可能動用實質課稅原則予以處理之情境。例如四(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。

本事務所就本租稅意見之內容，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事務所
李　惠　先　會計師

附件十二　初始投資標的基本資料

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	所有權人	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	新台茂環球股份有限公司	全部	11,902.16	陽台:389.95 雨庇:155.91	-	11,269.0411	23,717.0611	桃園市	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）

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建號</td><td rowspan="2">樓層</td><td rowspan="2">所有權人</td><td rowspan="2">權利範圍</td><td rowspan="2">主建物</td><td rowspan="2">附屬建物</td><td rowspan="2">其他</td><td rowspan="2">共同使用</td><td rowspan="2">小計</td><td colspan="3">建物門牌</td><td colspan="4">基地坐落</td></tr>
<tr><td>鄉鎮市區</td><td>街路道</td><td>門牌號</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td></tr>
<tr><td rowspan="7">台北市中正區河堤段二小段</td><td>1097</td><td>10F</td><td rowspan="7">林來于、邱泰翰、邱柏翰、邱雅靖、邱雅琦及邱雅玲</td><td rowspan="5">全部</td><td>460.89</td><td>-</td><td>-</td><td>126.79</td><td>587.68</td><td rowspan="7">中正區</td><td rowspan="5">羅斯福路二段</td><td>100號十樓</td><td rowspan="7">中正區</td><td rowspan="7">河堤段</td><td rowspan="7">二小段</td><td rowspan="2">0045-0000
0052-0000</td></tr>
<tr><td>1101</td><td>10F</td><td>329.25</td><td>27.16</td><td>-</td><td>89.86</td><td>446.27</td><td>100號十樓之1</td></tr>
<tr><td>1084</td><td>10F</td><td>407.91</td><td>-</td><td>-</td><td>112.01</td><td>519.92</td><td>102號十樓</td><td rowspan="4">0052-0000</td></tr>
<tr><td>1086</td><td>12F</td><td>407.91</td><td>-</td><td>-</td><td>112.01</td><td>519.92</td><td>102號十二樓</td></tr>
<tr><td>1074</td><td>12F</td><td>254.50</td><td>16.24</td><td>-</td><td>69.75</td><td>340.49</td><td>102號十二樓之1</td></tr>
<tr><td>1882</td><td>B3</td><td>5/63</td><td>177.14</td><td>-</td><td>-</td><td>31.68</td><td>208.82</td><td colspan="2">羅斯福路二段100、102號、和平西路一段2號房屋地下三層</td><td>0041-0000
0042-0000
0043-0000
0044-0000
0045-0000
0052-0000</td></tr>
<tr><td colspan="2">總計</td><td></td><td></td><td>2,037.60</td><td>43.40</td><td>-</td><td>542.10</td><td>2,623.10</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

註：以建物登記謄本為準

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

附件十三　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立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一百五十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。

附件十四　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內延期或續行集會，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。

附件十五　會計處理意見書

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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

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，在中華民國境內發行不動產投資信託受益證券向不特定多數人募集樂富一號不動產投資信託基金（以下簡稱「樂富一號信託基金」），以購買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（以下簡稱「新台茂公司」及「林來于等人」，或「移轉人」）持有之不動產。

本會計處理意見係針對有關上該不動產移轉是否符合除列之條件做一探討，並以財團法人中華民國會計研究發展基金會發佈之「企業會計處理準則」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：

不動產移轉人：新台茂公司及林來于等人

受託機構：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

不動產鑑價公司：戴德梁行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. 受託機構將簽署之不動產投資信託基金契約稿本（以下簡稱信託契約稿本）。

2. 不動產買賣契約書稿本：其買賣標的如下

(1) 新台茂公司持有之台茂購物中心部分樓層

(2) 林來于等人持有之大都市國際中心部分樓層

(三) 主要交易條件

1. 信託之設立與信託之目的

本交易係由受託機構京城銀行募集總額為新台幣10,500,000,000元～11,500,000,000元之「樂富一號信託基金」，以購買投資標的為新台茂公司及林來于等人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，該基金不定存續期間，採公開募集之方式發行受益證券，為封閉型之基金型態，發行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，並由晶華公寓大廈管理維護股份有限公司管理，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. 不動產買賣契約約定簡述

買方以「樂富一號信託基金」之受託機構身份，為「樂富一號信託基金」向賣方購買合約所述之買賣標的物，其買賣契約主要內容說明如下：

- 契約生效要件及生效日

以「樂富一號信託基金」成立為生效要件，並以「樂富一號信託基金」成立日為契約生效日。

- 不動產標的物之點交

辦妥所有權移轉及過戶手續予受託機構後，按點交日（不得晚於買賣標的上所設定之抵押權完全塗銷後之三個營業日）該買賣標的之現狀將該買賣標的點交予受託機構或受託機構指定之「樂富一號信託基金」不動產管理機構或其他第三人。

- 相關契約之處理

就移轉人於與買賣標的有關之過戶完成日租賃契約下之權利義務及移轉人於該等過戶完成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。承租人依該等過戶完成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，以受託機構為有權收取之人。

- 產權擔保

移轉人擔保買賣標的物為其所有，且產權清楚，有權移轉買賣標的物之所有權予受託機構，並聲明在買賣標的移轉同時，將先行清償債務並塗銷買賣標的之抵押設定。

3. 買賣價格依據

不動產出賣人將參考不動產投資信託之不動產估價報告書之估價金額，台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層預計分別以新台幣 6,872,600,000 元及 763,000,000 元為買賣價格(含營業稅)，出售予「樂富一號信託基金」之受託機構。

4. 不動產出賣人買回之權利與義務

新台茂公司及林來于等人所出售之買賣標的依據不動產買賣契約書稿本並無買回該資產之權利或義務。

三、我國不動產證券化會計處理之規範及處理意見

(一) 依我國企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」第二十七條規定，不動產、廠房及設備項目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。因該號公報並未特別說明不動產、廠房及設備之處分條件，故應依企業會計準則公報第四號「會計政策、估計與錯誤」第五條規定考量企業會計準則公報對處理類似及相關議題之規定以選用適當之會計政策。據此，引用企業會計準則公報第十號「收入」第十四條規定關於認列商品銷售收入條件之規定，不動產宜於符合下列所有條件時除列：

(1) 已將不動產所有權之重大風險及報酬移轉予買方。

(2) 對於已經出售之不動產既不持續參與管理，亦未維持有效控制。

(3) 收入金額能可靠衡量。

(4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入企業。

(5) 與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

(二) 基於上述(一)之規定，擬檢視二、(三)2.所述不動產買賣契約之不動產移轉交易之利益是否應於出售時認列出售利益：

(1) 依不動產買賣契約書，買賣雙方同意以辦妥所有權移轉及過戶手續予受託機構後，按點交日（不得晚於買賣標的上所設定之抵押權完全塗銷後之三個營業日）買賣標的之現狀將買賣標的點交予受託機構或受託機構指定之不動產管理機構或其他第三人，且移轉人之債權人不得主張任何權利。此外，移轉人未有任何可依約定價格或固定價格重新取得信託資產所有權之權利。因此，新台茂公司及林來于等人在買賣契約書交易完成日時已將不動產所有權之重大風險及報酬移轉予買方。

(2) 依買賣契約書約定，移轉人於不動產買賣契約書簽訂日及買賣標的之過戶完成日，應聲明並保證並未轉讓買賣標的及相關之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，並檢具相關證明文件予受託機構，且後續移轉人亦未保有終止部分或全部信託關係之權利。因此，新台茂公司及林來于等人在買賣契約書交易完成日時對於已經出售之不動產既不持續參與管理，亦未維持有效控制。

(3) 依買賣契約書約定，不動產之買賣價款係屬固定，並無變動或或有對價之情況，因此，新台茂公司及林來于等人在買賣契約書交易完成日時，交易已經完成，並無後續交易尚須進行，故其交易金額於交易完成日已能可靠衡量。

(4) 依買賣契約書約定，不動產之買賣價款將由不動產投資信託基金募集金額全額給付，因此，在買賣契約書交易完成日時，

與交易有關之經濟效益很有可能流入新台茂公司及林來于等人。

(5) 依買賣契約書約定，移轉人除負擔賣方應繳之稅金外，並無負擔相關財務計畫之安排，因此，新台茂公司及林來于等人在買賣契約書交易完成日時，與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

(三) 經由上述之分析，是項擬進行之不動產買賣符合除列條件，移轉人宜除列不動產並認列出售損益。移轉人之分錄建議如下：

借：現金（或其他同性質科目）

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

出售損益－出售不動產、廠房及設備（若為損失，則列為借方）

（林來于等人雖非公司無需預設立帳簿記載交易，但仍可藉由上述分錄得知該等交易對其影響）

(四) 本意見係本於受託機構所提供之不動產買賣契約書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　然

中　華　民　國　107　年　3　月　13　日

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：莊進忠

董事：王獻聰

獨立董事：陳銘泰

獨立董事：陳肇隆

總經理：張日政