

京城商業銀行股份有限公司受託  
樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務報表暨會計師查核報告  
民國109及108年度

地址：台南市中西區西門路一段506號8樓

電話：06-2139922

## § 目 錄 §

| 項  | 目                         | 頁     | 次 | 財 務 報 表<br>附 註 編 號 |
|----|---------------------------|-------|---|--------------------|
| 一、 | 封 面                       | 1     |   | -                  |
| 二、 | 目 錄                       | 2     |   | -                  |
| 三、 | 會計師查核報告                   | 3~5   |   | -                  |
| 四、 | 資產負債表                     | 6     |   | -                  |
| 五、 | 綜合損益表                     | 7     |   | -                  |
| 六、 | 收益分配表                     | 8     |   | -                  |
| 七、 | 資本帳戶變動表                   | 9     |   | -                  |
| 八、 | 重要會計科目明細表                 |       |   |                    |
|    | (一) 投資明細表                 | 10    |   | -                  |
|    | (二) 有價證券明細表               | 11    |   | -                  |
|    | (三) 不動產明細表                | 12    |   | -                  |
| 九、 | 財務報表附註                    |       |   |                    |
|    | (一) 不動產投資信託基金沿革及概況        | 13    |   | 一                  |
|    | (二) 通過財務報表之日期及程序          | 13    |   | 二                  |
|    | (三) 重要會計政策之彙總說明           | 13~16 |   | 三                  |
|    | (四) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 17    |   | 四                  |
|    | (五) 重要會計科目之說明             | 17~20 |   | 五                  |
|    | (六) 不動產買賣損益及不動產租賃損益情形     | 20    |   | 六                  |
|    | (七) 關係人交易之揭露              | 20~21 |   | 七                  |
|    | (八) 財務風險管理目的與政策—流動性風險     | 21    |   | 八                  |
|    | (九) 重大承諾及或有事項             | 22    |   | 九                  |

### 會計師查核報告

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金  
專戶 公鑒：

#### 查核意見

京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、收益分配表及資本帳戶變動表，以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照樂富一號不動產投資信託基金信託契約、不動產證券化之相關法令、商業會計法及商業會計處理準則之規定暨企業會計準則公報及其解釋編製，足以允當表達京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營運成果及資本帳戶之變動情形。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

## 管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照不動產證券化之有關法令、商業會計法中與財務報表編制有關之規定及商業會計處理準則暨企業會計準則公報及其解釋編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

## 會計師查核財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。



4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶不再具有繼續經營之能力。

5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

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

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

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭 然



鄭旭然

會計師 黃 瑞 展



黃瑞展

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 2 6 日

京城商業銀行股份有限公司受託經營第一號不動產投資信託基金專戶

資產負債表

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

|                     | 109年12月31日 |                       |              | 108年12月31日 |                       |              |
|---------------------|------------|-----------------------|--------------|------------|-----------------------|--------------|
|                     | 金          | 額                     | %            | 金          | 額                     | %            |
| 資 產                 |            |                       |              |            |                       |              |
| 流動資產                |            |                       |              |            |                       |              |
| 現金及約當現金（附註三、五及七）    | \$         | 336,998,749           | 3            | \$         | 240,530,127           | 2            |
| 應收租金                |            | 22,012,569            | -            |            | 24,210,581            | -            |
| 預付款項                |            | 2,915,483             | -            |            | 3,075,579             | -            |
| 資產修繕維護支出準備金（附註三及五）  |            | 9,149,376             | -            |            | 3,778,214             | -            |
| 其他流動資產（附註七）         |            | 298,629               | -            |            | 192,235               | -            |
| 流動資產合計              |            | <u>371,374,806</u>    | <u>3</u>     |            | <u>271,786,736</u>    | <u>2</u>     |
| 非流動資產               |            |                       |              |            |                       |              |
| 備供出售金融資產—非流動（附註三及五） |            | 2,197,732,668         | 20           |            | 2,437,591,889         | 23           |
| 投資性不動產（附註三、五及六）     |            | 13,731,021,443        | 125          |            | 12,686,505,149        | 117          |
| 進項稅額                |            | 52,708,515            | 1            |            | 181,847,739           | 2            |
| 遞延費用                |            | 5,771,066             | -            |            | 7,017,658             | -            |
| 預付設備款               |            | -                     | -            |            | 37,644,574            | -            |
| 存出保證金               |            | -                     | -            |            | 60,000,000            | 1            |
| 非流動資產合計             |            | <u>15,987,233,692</u> | <u>146</u>   |            | <u>15,410,607,009</u> | <u>143</u>   |
| 資產合計                |            | <u>16,358,608,498</u> | <u>149</u>   |            | <u>15,682,393,745</u> | <u>145</u>   |
| 負 債                 |            |                       |              |            |                       |              |
| 流動負債                |            |                       |              |            |                       |              |
| 應付稅捐                |            | 12,077,576            | -            |            | 11,194,507            | -            |
| 應付利息                |            | 5,838,188             | -            |            | 5,930,284             | -            |
| 應付勞務費（附註七）          |            | 5,404,472             | -            |            | 5,055,070             | -            |
| 預收租金                |            | 733,872               | -            |            | 280,866               | -            |
| 其他應付款               |            | -                     | -            |            | 4,516,153             | -            |
| 其他流動負債              |            | -                     | -            |            | 1,342,866             | -            |
| 流動負債合計              |            | <u>24,054,108</u>     | <u>-</u>     |            | <u>28,319,746</u>     | <u>-</u>     |
| 非流動負債               |            |                       |              |            |                       |              |
| 長期借款（附註五）           |            | 5,336,035,791         | 49           |            | 4,821,229,936         | 45           |
| 存入保證金               |            | 37,711,598            | -            |            | 29,778,474            | -            |
| 非流動負債合計             |            | <u>5,373,747,389</u>  | <u>49</u>    |            | <u>4,851,008,410</u>  | <u>45</u>    |
| 負債合計                |            | <u>5,397,801,497</u>  | <u>49</u>    |            | <u>4,879,328,156</u>  | <u>45</u>    |
| 淨 資 產               | \$         | <u>10,960,807,001</u> | <u>100</u>   | \$         | <u>10,803,065,589</u> | <u>100</u>   |
| 淨 資 產               |            |                       |              |            |                       |              |
| 信託資本                |            |                       |              |            |                       |              |
| 資本帳戶（附註一）           | \$         | 10,581,700,000        | 97           | \$         | 10,581,700,000        | 98           |
| 資產重估增值準備（附註三）       |            | 428,661,329           | 4            |            | 60,446,300            | 1            |
| 金融資產未實現評價損失         | (          | <u>302,131,229</u> )  | ( <u>3</u> ) | (          | <u>62,272,008</u> )   | ( <u>1</u> ) |
|                     |            | <u>10,708,230,100</u> | <u>98</u>    |            | <u>10,579,874,292</u> | <u>98</u>    |
| 保留盈餘                |            |                       |              |            |                       |              |
| 資產修繕維護支出準備金（附註三）    |            | 9,149,376             | -            |            | 3,778,214             | -            |
| 可分配收益（附註三）          |            | <u>243,427,525</u>    | <u>2</u>     |            | <u>219,413,083</u>    | <u>2</u>     |
|                     |            | <u>252,576,901</u>    | <u>2</u>     |            | <u>223,191,297</u>    | <u>2</u>     |
| 淨資產合計               | \$         | <u>10,960,807,001</u> | <u>100</u>   | \$         | <u>10,803,065,589</u> | <u>100</u>   |
| 發行在外受益證券單位數         |            | <u>1,058,170,000</u>  |              |            | <u>1,058,170,000</u>  |              |
| 每單位平均淨資產            | \$         | <u>10.36</u>          |              | \$         | <u>10.21</u>          |              |

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：





民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

|                 | 109年度                 |              | 108年度                 |              |
|-----------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                 | 金                     | %            | 金                     | %            |
| 收入（附註三）         |                       |              |                       |              |
| 租金收入（附註六）       | \$ 494,065,176        | 81           | \$ 384,214,885        | 74           |
| 股利收入            | 115,703,268           | 19           | 126,274,870           | 24           |
| 其他收入            | 1,934,433             | -            | 1,425,424             | -            |
| 利息收入（附註七）       | 943,587               | -            | 706,529               | -            |
| 處分投資利益          | -                     | -            | 10,626,408            | 2            |
| 收入合計            | <u>612,646,464</u>    | <u>100</u>   | <u>523,248,116</u>    | <u>100</u>   |
| 費    用          |                       |              |                       |              |
| 管理機構報酬費（附註三及七）  | 24,244,981            | 4            | 20,354,875            | 4            |
| 受託機構報酬費（附註三及七）  | 16,886,589            | 3            | 14,216,087            | 3            |
| 稅捐支出            | 30,411,747            | 5            | 22,850,535            | 4            |
| 保險費             | 3,683,692             | 1            | 2,911,958             | 1            |
| 專業機構服務費         | 4,500,919             | 1            | 6,064,093             | 1            |
| 其他費用            | 1,968,846             | -            | 2,048,073             | -            |
| 費用合計            | <u>81,696,774</u>     | <u>14</u>    | <u>68,445,621</u>     | <u>13</u>    |
| 營業外收入及支出        |                       |              |                       |              |
| 財務成本            | ( 73,805,595)         | ( 12)        | ( 42,290,155)         | ( 8)         |
| 外幣兌換淨利益         | -                     | -            | 3,134,038             | 1            |
|                 | <u>( 73,805,595)</u>  | <u>( 12)</u> | <u>( 39,156,117)</u>  | <u>( 7)</u>  |
| 本期純益            | <u>457,144,095</u>    | <u>74</u>    | <u>415,646,378</u>    | <u>80</u>    |
| 其他綜合損益          |                       |              |                       |              |
| 備供出售金融資產未實現評價損失 | ( 239,859,221)        | ( 39)        | ( 62,272,008)         | ( 12)        |
|                 | <u>( 239,859,221)</u> | <u>( 39)</u> | <u>( 62,272,008)</u>  | <u>( 12)</u> |
| 本期綜合損益總額        | <u>\$ 217,284,874</u> | <u>35</u>    | <u>\$ 353,374,370</u> | <u>68</u>    |

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司委託樂富資產管理公司不動產投資信託基金專戶



民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

|                      | 109年度                  | 108年度                  |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| 期初可分配收益餘額            | \$ 219,413,083         | (\$ 72,440,004)        |
| 本期純益                 | 457,144,095            | 415,646,378            |
| 資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數 | ( 5,371,162)           | ( 3,692,260)           |
| 減：收益分配               | ( <u>427,758,491</u> ) | ( <u>120,101,031</u> ) |
| 期末可分配收益餘額            | <u>\$ 243,427,525</u>  | <u>\$ 219,413,083</u>  |

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：





京城商業銀行股份有限公司委託樂富一號不動產投資信託基金專戶

資本帳戶變動表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

|            | 109年度                    | 108年度                    |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 期初資本帳戶餘額   | \$ 10,581,700,000        | \$ 10,581,700,000        |
| 發行受益證券單位金額 | -                        | -                        |
| 期末資本帳戶餘額   | <u>\$ 10,581,700,000</u> | <u>\$ 10,581,700,000</u> |

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託辦理富錦號不動產投資信託基金專戶

重要會計科目明細表

投資明細表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

|              | 109年12月31日 |                       |            | 108年12月31日 |                       |            |
|--------------|------------|-----------------------|------------|------------|-----------------------|------------|
|              | 金          | 額                     | %          | 金          | 額                     | %          |
| 現金及約當現金      | \$         | 336,998,749           | 3          | \$         | 240,530,127           | 2          |
| 備供出售金融資產－非流動 |            | 2,197,732,668         | 20         |            | 2,437,591,889         | 23         |
| 投資性不動產       |            | 13,731,021,443        | 125        |            | 12,686,505,149        | 117        |
| 其他資產減負債後淨額   | (          | 5,304,945,859)        | ( 48)      | (          | 4,561,561,576)        | ( 42)      |
| 淨 資 產        | \$         | <u>10,960,807,001</u> | <u>100</u> | \$         | <u>10,803,065,589</u> | <u>100</u> |

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司 投資信託基金專戶

重要事項說明書

存摺

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

| 項 目 | 受 益 憑 證 | 期 初 金 額          | 本 期 增 加 | 本 期 減 少 | 期 末 金 額          | 未 實 現 評 價 損 益    | 帳 面 餘 額          | 提 供 質 押 情 形 | 證 公 平 價 值        |
|-----|---------|------------------|---------|---------|------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|
|     |         | \$ 2,499,863,897 | -       | -       | \$ 2,499,863,897 | (\$ 302,131,229) | \$ 2,197,732,668 | 無           | \$ 2,197,732,668 |

負責人：



主辦會計：



民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

| 項 目   | 目 期               | 初 金 額          | 本 期 增 加 | 本 期 減 少           | 期 末 金 額        | 未 實 現 評 價 損 益     | 帳 面 金 額 | 提 或 質 押 情 形 | 公 平 價 格           |
|-------|-------------------|----------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|---------|-------------|-------------------|
| 土 地   | \$ 8,388,345,091  | \$ 466,020,741 | \$ -    | \$ 8,854,365,832  | \$ 292,781,435 | \$ 9,147,147,267  |         | 有           | \$ 9,147,147,267  |
| 建 築 物 | 4,237,713,758     | 210,280,524    | -       | 4,447,994,282     | 135,879,894    | 4,583,874,176     |         | 有           | 4,583,874,176     |
|       | \$ 12,626,058,849 | \$ 676,301,265 | -       | \$ 13,302,360,114 | \$ 428,661,329 | \$ 13,731,021,443 |         |             | \$ 13,731,021,443 |

負責人：



主辦會計：





京城商業銀行股份有限公司受託樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣元為單位)

一、不動產投資信託基金沿革及概況

本基金依據不動產證券化條例，並經金融監督管理委員會（以下稱「主管機關」）於 107 年 11 月 30 日核准成立，以台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層為初始投資標的，以提供受益人穩定之收益及提高本基金之淨資產價值為主要目的。

本基金為封閉式基金，募集發行總額為 10,581,700,000 元，分為 1,058,170,000 受益證券單位，於 107 年 6 月 29 日經主管機關核准發行；於 107 年 11 月 30 日經主管機關核准成立；於 107 年 12 月 5 日在台灣證券交易所上市。

本基金由京城商業銀行股份有限公司擔任受託機構（以下稱「受託機構」），並委由晶華公寓大廈管理維護股份有限公司擔任不動產管理機構（以下稱「不動產管理機構」）。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 110 年 2 月 23 日由受託機構通過。

三、重要會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表及報告書係依照不動產證券化之有關法令、商業會計法中與財務報表及報告書編制有關之規定及商業會計處理準則暨企業會計準則公報及其解釋編製。

(二) 編制基礎

除按公允價值衡量之金融工具及投資性不動產外，本財務報表及報告書係依歷史成本基礎編制。

### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 預期於正常營業週期中實現之資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有之資產；
3. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
4. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 預期於正常營業週期中清償之負債；
2. 主要為交易目的而持有之負債；
3. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
4. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

### (四) 現金及約當現金

包括用途未受限制之零用金及銀行活期存款。

### (五) 資產修繕維護支出準備金

依本基金信託契約規定，自本基金成立之日起，受託機構應就不動產投資標的，依下述金額，按月提撥資產修繕維護支出準備金，並存入資產修繕維護支出準備金專戶：

1. 台茂購物中心部分樓層：每月提撥金額為 200,000 元；
2. 其餘投資標的：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之 1.5%。

本基金於資產修繕維護支出準備金餘額超過本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之 5% 時，受託機構應停止提撥當月之資產修繕維護支出準備金，至嗣後本基金之資產修繕維護支出準備金餘額等於或低於本基金持有之不動產及不動產相關權利之價值之 1% 時，受託機構應依本項前述規定繼續按月提撥資產修繕維護支出準備金。

#### (六) 備供出售金融資產－非流動

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日金融資產或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產之權益工具係按公允價值衡量，其帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於獲配股息、除列或減損時係認列為損益。

#### (七) 投資性不動產

本基金之投資性不動產係依據「不動產投資信託基金暨不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」規定評價，土地及建築物之原始評價依取得成本為準，嗣後依重新估價之價值為準。

依財團法人中華民國會計研究發展基金會 93 年 10 月 1 日發布(93)基秘字第 237 號函之規定，不動產投資信託若定期將帳上之信託財產以公平價值重行衡量入帳，若其公平價值已考量相關折舊費用，則無須再於信託帳上提列。

本基金每 3 個月至少請一位專業估價者重新估價，若委請兩位以上之專業估價者出具估價報告時，則以前開所有估價報告所載不動產或不動產相關權利之估計價值之平均值為準。由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將不動產依重估價值重新衡量入帳，故不計提建築物之折舊費用。

#### (八) 收 入

收入認列係依照企業會計準則公報第 10 號「收入」之規定處理。

#### (九) 受託機構及不動產管理機構報酬

依本基金信託契約第 27 條規定，本基金之受託機構報酬，自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，係按本基金總資產價值年率 0.11%（含稅）之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。



依本基金公開說明書及受託機構與不動產管理機構所簽訂之委任契約第 10 條規定，本基金之不動產管理機構報酬，自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率 0.15%（不含稅）計算而得；前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率 0.20%（不含稅），逐日累計計算，並自本基金成立日起每月給付乙次。

#### （十）可分配收益

本基金之可分配收益依本基金信託契約及公開說明書之規定，計算及分配方式如下：

1. 本期純益扣除以前年度之累積虧損、未實現資本利得或損失及資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數後，為可分配收益。可分配收益每半年定期配息一次，配息之比例應按本基金依受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法第 12 條第 1 項第 2 款規定辦理（即每年配息比率為可分配收益 90% 以上；惟如法令就每年配息比率另有規定者，本基金應從其規定）。保留未分配之可分配收益，得於下一期分配或按信託契約第 22 條閒置資金之運用相關規定辦理。
2. 本期純益係指當期租金收入、利息、股利及孳息收入、已實現及未實現之資本利得、累積未實現投資損失範圍內迴轉利得及其他收入，扣除本基金依信託契約第 26 條規定應負擔之各項成本費用及已實現、未實現之資本損失。
3. 本基金依信託契約之規定，得分配予受益人之可分配收益，應於每半個會計年度結束後六個月內分配。前半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於當年度之 12 月 31 日前完成分配（稱「第一次分配日」），後半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於次年度 6 月 30 日前完成分配（稱「第二次分配日」）。

#### 四、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本基金於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，基金受託機構必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

受託機構將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

#### 五、重要會計科目之說明

##### (一) 現金及約當現金

|               | 109年12月31日            | 108年12月31日            |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 活期存款          | \$ 156,383,126        | \$ 74,291,931         |
| 定期存款          | 189,764,999           | 170,016,410           |
| 減：資產修繕維護支出準備金 | ( 9,149,376 )         | ( 3,778,214 )         |
|               | <u>\$ 336,998,749</u> | <u>\$ 240,530,127</u> |

1. 現金及約當現金中，依本基金信託契約規定應按月提撥資產修繕維護支出準備金至專戶（提撥辦法請詳附註三），因該專戶之使用受有限制，轉列「資產修繕維護支出準備金」科目項下。

2. 截至 109 年 12 月 31 日止，本基金定期存款之利率為 0.35%~0.41%。

##### (二) 備供出售金融資產－非流動

|          | 109年12月31日              | 108年12月31日              |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 國外基金受益憑證 | <u>\$ 2,197,732,668</u> | <u>\$ 2,437,591,889</u> |

##### (三) 投資性不動產

| 項 目 | 期 初 金 額                 | 本 期 增 加               | 本 期 減 少     | 未實現評價損益               | 期 末 金 額                 | 提供保證或<br>質押情形 | 公 平 價 值<br>( 註 2 )      |
|-----|-------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| 土 地 | \$ 8,388,345,091        | \$ 466,020,741        | \$ -        | \$ 292,781,435        | \$ 9,147,147,267        | 有             | \$ 9,147,147,267        |
| 建築物 | <u>4,237,713,758</u>    | <u>210,280,524</u>    | <u>-</u>    | <u>135,879,894</u>    | <u>4,583,874,176</u>    | 有             | <u>4,583,874,176</u>    |
|     | <u>\$12,626,058,849</u> | <u>\$ 676,301,265</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 428,661,329</u> | <u>\$13,731,021,443</u> |               | <u>\$13,731,021,443</u> |

註：

1. 截至 109 年 12 月 31 日止，不動產之投保金額 4,367,784,787 元。



## 2. 信託財產之評價及專家意見：

本基金評價不動產係依據「不動產投資信託基金暨不動產資產信託之信託財產評審原則及淨資產價值計算標準」之規定辦理，本基金已委請戴德梁行不動產估價師事務所及瑞普國際不動產估價師事務所於每季對本基金所持有之不動產辦理市場價格覆核並出具價格覆核意見書或估價報告書，由不動產管理機構送交受託機構之信託財產評審委員會審議，並於信託財產評審委員會決議之次一營業日將不動產依重估價值重新衡量入帳。

本基金委託之不動產估價師之意見彙總如下：

| 勘估標的        | 台茂購物中心                                                             | 部分樓層                 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 鑑價機構名稱      | 戴德梁行不動產估價師事務所                                                      | 瑞普國際不動產估價師事務所        |
| 估價師姓名       | 楊長達                                                                | 吳紘緒                  |
| 估價方法        | 成本法<br>收益法（折現現金流量分析）                                               | 成本法<br>收益法（折現現金流量分析） |
| 不動產估價報告評估結果 | 根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標的物之價值為 7,051,250,119 元。 |                      |

| 勘估標的        | 大都市國際中心                                                            | 部分樓層                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 鑑價機構名稱      | 戴德梁行不動產估價師事務所                                                      | 瑞普國際不動產估價師事務所                       |
| 估價師姓名       | 蔡家和                                                                | 蔡友翔                                 |
| 估價方法        | 比較法<br>收益法（直接資本化法）<br>收益法（折現現金流量分析法）                               | 比較法<br>收益法（直接資本化法）<br>收益法（折現現金流量分析） |
| 不動產估價報告評估結果 | 根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標的物之價值為 1,387,080,000 元。 |                                     |

| 勘估標的        | N A S A 科技總署大樓                                                     | 部分樓層                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 鑑價機構名稱      | 戴德梁行不動產估價師事務所                                                      | 瑞普國際不動產估價師事務所                       |
| 估價師姓名       | 胡純純                                                                | 蔡友翔                                 |
| 估價方法        | 比較法<br>收益法（直接資本化法）<br>收益法（折現現金流量分析法）                               | 比較法<br>收益法（直接資本化法）<br>收益法（折現現金流量分析） |
| 不動產估價報告評估結果 | 根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標的物之價值為 2,285,000,000 元。 |                                     |

| 勘估標的        | 永樂酒                                                              | 店                     |
|-------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 鑑價機構名稱      | 戴德梁行不動產估價師事務所                                                    | 瑞普國際不動產估價師事務所         |
| 估價師姓名       | 楊長達                                                              | 吳紘緒                   |
| 估價方法        | 成本法<br>收益法（折現現金流量分析法）                                            | 成本法<br>收益法（折現現金流量分析法） |
| 不動產估價報告評估結果 | 根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標的物之價值為 425,691,324 元。 |                       |

|             |                                                                    |                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| 勘估標的        | 觀音物流中心                                                             |                |
| 鑑價機構名稱      | 戴德梁行不動產估價師事務所                                                      | 瑞普國際不動產估價師事務所  |
| 估價師姓名       | 李根源                                                                | 吳紘緒            |
| 估價方法        | 成本法                                                                | 成本法            |
|             | 收益法（折現現金流量分析法）                                                     | 收益法（折現現金流量分析法） |
| 不動產估價報告評估結果 | 根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標的物之價值為 2,582,000,000 元。 |                |

3. 本基金於 109 年 2 月 21 日與兆豐證券股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，以總價 608,000,000 元增購投資標的一大都市國際中心部分樓層，並於 109 年 3 月 5 日完成過戶手續，標的物之名稱及地點請參閱信託財產管理及運用報告書附註三。

#### (四) 借款

##### 長期借款

|               | 109年12月31日              | 108年12月31日              |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>擔保借款</u>   |                         |                         |
| 銀行借款          | \$ 5,336,035,791        | \$ 4,821,229,936        |
| 減：列為 1 年內到期部分 | -                       | -                       |
|               | <u>\$ 5,336,035,791</u> | <u>\$ 4,821,229,936</u> |

本基金於 108 年 2 月 25 日與星展（台灣）商業銀行股份有限公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層為擔保品，申請授信額度 4,500,000,000 元，於 109 年 12 月 31 日已動用 4,136,035,791 元，用以支應取得 NASA 科技總署大樓部分樓層、永樂酒店、觀音物流中心、大都市國際中心部分樓層及依信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 111 年 3 月 3 日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

本基金於 108 年 8 月 12 日與新加坡商星展銀行股份有限公司台北分公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之 NASA 科技總署大樓部分樓層為擔保品，申請授信額度 1,200,000,000 元，於 109 年 12 月 31 日已動用 1,200,000,000 元，用以支應取得觀音物流中心及依信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 111 年 3 月 3

日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

截至 109 年 12 月 31 日止，借款利率為 1.13%~1.31%。

## 六、不動產買賣損益及不動產租賃損益情形

### (一) 不動產明細、使用情形及租金收入：

| 項 目                      | 所 在 地        | 期 末 成 本 金 額                                                                                                                                                       | 使 用 情 形<br>( 出 租 率 )<br>( 註 1 )   | 租 金 收 入                |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 台茂購物中心<br>部 分 樓 層        | 土 地<br>建 築 物 | 桃園市蘆竹區錦中段 21 地號土地<br>桃園市蘆竹區蘆竹區南崁路一段 112 號 1 至 4 樓                                                                                                                 | \$ 4,343,085,943<br>2,503,489,027 | 100%<br>\$ 286,874,409 |
| 大都市國際中心<br>部 分 樓 層       | 土 地<br>建 築 物 | 臺北市中正區河堤段二小段 41、42、44 及 52 地號之土地<br>臺北市中正區羅斯福路二段 100 號 9 樓、9 樓之一、10 樓及 10 樓之一與 102 號 9 樓、9 樓之一、10 樓、12 樓及 12 樓之一共九戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下二層至四層停車位共 11 個 | 1,041,728,533<br>337,962,071      | 100%<br>30,210,128     |
| NASA 科技總署<br>大 樓 部 分 樓 層 | 土 地<br>建 築 物 | 臺北市內湖區西湖段四小段 229 地號之土地<br>臺北市內湖區內湖路一段 246 號 7 樓、8 樓、9 樓、10 樓、244 號 4 樓部分，共 4 戶及地下三樓停車位共 94 個                                                                      | 1,931,775,915<br>234,764,109      | 100%<br>53,594,207     |
| 永樂酒店                     | 土 地<br>建 築 物 | 彰化縣鹿港鎮龍山段 717-4、725、751、752、753、754、754-1、754-2、756-1 地號土地<br>彰化縣鹿港鎮三民路 152 號全棟                                                                                   | 230,313,439<br>185,555,355        | 100%<br>17,562,500     |
| 觀音物流中心                   | 土 地<br>建 築 物 | 桃園市觀音區埔頂段 761 地號土地<br>桃園市觀音區金廣路 589 號全棟                                                                                                                           | 1,307,462,002<br>1,186,223,720    | 100%<br>105,823,932    |
| 合 計                      |              |                                                                                                                                                                   | \$ 13,302,360,114                 | \$ 494,065,176         |

註 1：係 109 年 12 月 31 日之出租率（不含停車位）。

### (二) 不動產當期處分損益：無。

## 七、關係人交易之揭露

### (一) 關係人之名稱及關係

| 關 係 人 名 稱              | 與 本 基 金 之 關 係 |
|------------------------|---------------|
| 京城商業銀行股份有限公司（京城銀行）     | 本基金之受託機構      |
| 晶華公寓大廈管理維護股份有限公司（晶華公寓） | 本基金之不動產管理機構   |

### (二) 與關係人間之重大交易事項

#### 1. 銀行活期存款

| 項 目  | 109年12月31日<br>銀 行 活 期 存 款 | 109年12月31日<br>應 收 利 息 | 109年度<br>利 息 收 入 |
|------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| 京城銀行 | \$ 105,350,675            | \$ 1,062              | \$ 36,570        |

| 項 目  | 108年12月31日<br>銀 行 活 期 存 款 | 108年12月31日<br>應 收 利 息 | 108年度<br>利 息 收 入 |
|------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| 京城銀行 | \$ 43,562,188             | \$ 615                | \$ 246,113       |

銀行活期存款交易條件與一般客戶無異。



## 2. 受託機構報酬及不動產管理機構報酬

| 項 目               | 109年度<br>報 酬 金 額 | 109年12月31日<br>應 付 金 額<br>(帳列應付<br>勞務費項下) | 計 算 方 式                                                                                                               | 支 付 時 期          |
|-------------------|------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 京城銀行受託機構<br>報酬    | \$ 16,886,589    | \$ 1,517,987                             | 自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率0.11%（含稅），逐日累計計算。                                                            | 自本基金成立之日起每月給付乙次。 |
| 晶華公寓不動產管<br>理機構報酬 | 24,244,981       | 2,173,485                                | 自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率0.15%（不含稅）計算而得；自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率0.20%（不含稅），逐日累計計算。 | 自本基金成立之日起每月給付乙次。 |
| 合 計               | \$ 41,131,570    | \$ 3,691,472                             |                                                                                                                       |                  |

| 項 目               | 108年度<br>報 酬 金 額 | 108年12月31日<br>應 付 金 額<br>(帳列應付<br>勞務費項下) | 計 算 方 式                                                                                                               | 支 付 時 期          |
|-------------------|------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 京城銀行受託機構<br>報酬    | \$ 14,216,087    | \$ 1,460,662                             | 自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率0.11%（含稅），逐日累計計算。                                                            | 自本基金成立之日起每月給付乙次。 |
| 晶華公寓不動產管<br>理機構報酬 | 20,354,875       | 2,091,408                                | 自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率0.15%（不含稅）計算而得；自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率0.20%（不含稅），逐日累計計算。 | 自本基金成立之日起每月給付乙次。 |
| 合 計               | \$ 34,570,962    | \$ 3,552,070                             |                                                                                                                       |                  |

## 八、財務風險管理目的與政策－流動性風險

本基金保留部分銀行存款以維持資金運用之彈性，足以支應本基金之流動性需要。



九、重大承諾及或有事項：

本基金於 109 年 12 月 7 日由受託機構董事會通過增購不動產投資標的「順達廠辦大樓」一案，並於同日與順達科技股份有限公司簽署不動產預定買賣契約書，預定買進桃園市龜山區樂捷段 55 號土地及地上建物（即門牌號碼為桃園市龜山區文禾路 188 號）全棟房屋及地下停車位之全部，預定交易價款為新台幣 4,500,000,000 元（含稅）。又預定買賣契約書僅為預約而非買賣契約之本約，本基金與預定出賣人將開始協商買賣契約本約之條件與條款，待後續雙方簽訂買賣契約本約時，受託機構將依規定另行公告。

  
 京城商業銀行股份有限公司受託  
 樂富一號不動產投資信託基金專戶  
 信託財產管理及運用報告書

民國 109 年 12 月 31 日

一、本基金概況：

| 基金種類        | 封閉型                                              |
|-------------|--------------------------------------------------|
| 成立日期        | 民國 107 年 11 月 30 日                               |
| 核准發行金額      | 最高新台幣 11,500,000,000 元<br>最低新台幣 10,500,000,000 元 |
| 核准發行單位數     | 最高 1,150,000,000 單位<br>最低 1,050,000,000 單位       |
| 已發行金額       | 新台幣 10,581,700,000 元                             |
| 已發行單位數      | 1,058,170,000 單位                                 |
| 運用方針及主要運用對象 | 請參閱本報告書附註三之說明                                    |
| 收益分配方式      | 請參閱財務報表附註三之說明                                    |
| 受託機構        | 京城商業銀行股份有限公司                                     |
| 不動產管理機構     | 晶華公寓大廈管理維護股份有限公司                                 |

二、本基金之運用實績：

單位：新台幣元

| 年                     | 度 | 每單位基金期末資產淨值 | 每單位可分配收益金額    |
|-----------------------|---|-------------|---------------|
| 107年11月30日至107年12月31日 |   | 9.93        | 註 1           |
| 108年1月1日至108年6月30日    |   | 10.28       | 0.11349880548 |
| 108年7月1日至108年12月31日   |   | 10.21       | 0.20735144920 |
| 109年1月1日至109年6月30日    |   | 10.23       | 0.19689218935 |
| 109年7月1日至109年12月31日   |   | 10.36       | 0.23004576297 |

註：

1. 本基金截至 107 年 12 月 31 日止係累積虧損，尚無可供分配之收益。
2. 109 年 7 月 1 日至 109 年 12 月 31 日受益人可獲分配之金額，將以受託機構次年度收益分配之公告為準。

### 三、本基金之運用基本方針及運用範圍：

#### (一) 運用基本方針

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

#### (二) 運用基金之範圍及對象

##### 1. 本基金之運用及投資以下列範圍為限：

- (1) 開發型或已有穩定收入之不動產。
- (2) 開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
- (3) 不動產相關有價證券。
- (4) 國外不動產及不動產投資信託基金。
- (5) 閒置資金依信託契約第 22 條規定之運用。
- (6) 其他經主管機關核准投資或運用之標的。

##### 2. 本基金募集成立後，截至 109 年 12 月 31 日止已購買不動產如下：

##### 初始投資標的

- (1) 「台茂購物中心部分樓層」係指門牌號碼為桃園市蘆竹區南崁路一段 112 號（下同）一樓、二樓、三樓及四樓，共 4 戶之建物與其附屬動產及設備，及其坐落之桃園市蘆竹區錦中段 0021-0000 地號土地之應有部分。
- (2) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 6,704/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 5/100,000、0042-0000 地號之土地持分 5/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號（下同）十樓、十樓之 1、102 號十樓、十二樓、十二樓之 1，共 5 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下三層停車位共 5 個之建物與其附屬動產及設備。

#### 增購投資標的

為提升基金收益，並同時達到資產組合之分散性，本基金購入不動產如下：

- (1) 「NASA 科技總署大樓部分樓層」係指臺北市內湖區西湖段四小段 0229-0000 地號之土地持分 75,628/220,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段 246 號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244 號四樓部分，共 4 戶及地下三樓平面停車位共 94 個之建物與其附屬動產及設備。
- (2) 「永樂酒店」係指彰化縣鹿港鎮龍山段 0717-0004、0725-0000、0751-0000、0752-0000、0753-0000、0754-0000、0754-0001、0754-0002、0756-0001 地號共九筆土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為彰化縣鹿港鎮三民路 152 號之建物全部與其附屬動產及設備。
- (3) 「觀音物流中心」係指桃園市觀音區埔頂段 0761-0000 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市觀音區金廣路 589 號之建物全部與其附屬動產及設備。
- (4) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 5,234/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 3/100,000、0042-0000 地號之土地持分 3/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號九樓、九樓之 1、102 號九樓、九樓之 1，共 4 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下二層及地下四層停車位共 6 個之建物與其附屬動產及設備。



四、最近五年之期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額與該期間的損益狀況：

(一) 期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額：

|       | 109年12月31日       | 108年12月31日       | 107年12月31日       |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 資 產   | \$16,358,608,498 | \$15,682,393,745 | \$10,589,917,745 |
| 負 債   | 5,397,801,497    | 4,879,328,156    | 80,571,795       |
| 資 本   | 10,581,700,000   | 10,581,700,000   | 10,581,700,000   |
| 可分配收益 | 243,427,525      | 219,413,083      | ( 72,440,004)    |

(二) 損益狀況：

|       | 109年1月1日<br>至12月31日 | 108年1月1日<br>至12月31日 | 107年11月30日<br>至12月31日 |
|-------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 收 入   | \$ 612,646,464      | \$ 523,248,116      | \$ 13,404,947         |
| 費 用   | ( 81,696,774)       | ( 68,445,621)       | ( 85,758,997)         |
| 營業外收支 | ( 73,805,595)       | ( 39,156,117)       | -                     |
| 收支淨額  | 457,144,095         | 415,646,378         | ( 72,354,050)         |

五、借入款之金額、期間、利率區間、還款方式及用途：請參閱財務報告附註五（四）之說明。

六、關係人交易之揭露：請參閱財務報告附註七之說明。

京城商業銀行股份有限公司受託  
樂富一號不動產投資信託基金專戶

負 責 人：



主辦會計：

