臺灣土地銀行股份有限公司發行

國泰一號不動產投資信託基金受益證券

公開說明書

(行政院金融監督管理委員會民國 94 年 8 月 30 日金管銀(二)字第 0940021429 號核准函)

一、受託機構：臺灣土地銀行股份有限公司。

二、不動產管理機構：國泰建築經理股份有限公司。

三、信託監察人：本次發行時未選任信託監察人。

四、受益證券名稱：國泰一號不動產投資信託基金。

五、不動產投資信託基金基本投資方針：請參見第 2 頁。

六、不動產投資信託受益證券發行條件：

(一) 發行日：本基金經相關主管機關核准後，應於前揭主管機關核准函送達受託機構之日起 3 個月內開始募集。本基金募集期間為自開始募集之日起 30 日，受託機構應於前開募集期限內募足信託契約第 6 條第 1 項所訂之最低應募集金額。受託機構得於前開期限屆滿前 10 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 3 個月。本基金受益證券係採無實體發行，受託機構應於本基金募集完成日起 30 日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。

(二) 存續期間：除信託契約終止之情形外，本基金不定存續期限，自成立之日起繼續存續。

(三) 募集總額：最高為新台幣 139 億 3 千萬元，最低為新台幣 111 億 5 千萬元。

(四) 受益證券面額：每單位受益權新台幣 10 元，每張受益證券表彰 1000 個受益權單位，面額為新台幣 1 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 3 年財務預測與預期收益率請參見第 36 頁。

七、不動產投資信託初始投資標的：投資計畫概況，請參見第 12 頁。

八、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：發行體長期信用評等[twA-]，發行體短期信用評等[twA-2]。

(二) 信用增強方式：無。

九、受益證券洽掛牌處所: 台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收益，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) 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。

(四) 應募人或購買人應審慎考慮本受益證券之風險(詳請參第 122 頁。除非應募人或購買人已充分瞭解並能夠承擔這些風險，否則不應投資本受益證券。

(五) 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。

(六) 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 15 條、第 59 條及行政院金融監督管理委員會民國 94 年 1 月 18 日金管銀(四)字第 0948010054 號函之規定，由受託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，負其刑事及民事責任。

(七) 公開說明書查詢網址：公開資訊觀測站http://newmops.tse.com.tw/。

中華民國 94 年 8 月 31 日

一、 受託機構與不動產管理機構：

受託機構

名稱： 臺灣土地銀行股份有限公司　網址： www.landbank.com.tw

地址： 台北市中正區館前路 46 號　電話： （02）2348-3456

不動產管理機構

名稱： 國泰建築經理股份有限公司　網址： www.cathay-rem.com.tw

地址： 台北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓　電話： （02）2376-2288

二、 信託監察人：本次發行時無選任信託監察人

三、 信用增強機構：無

四、 信用評等機構：

名稱： 中華信用評等股份有限公司　網址： www.taiwanratings.com

地址： 臺北市羅斯福路 2 段 100 號 23 樓　電話： （02）2368-8277

五、 專業估價者：

名稱： 戴德梁行不動產估價師事務所　網址： www.dtz.com.tw

地址： 台北市松仁路 101 號 1 樓　電話： （02）8788-3288

名稱： 中華徵信所企業股份有限公司　網址： www.credit.com.tw

地址： 台北市東興路 57 號 5 樓　電話： （02）8768-2666

六、 出具意見書之專家：

會計意見

會計師名稱：賴明陽

事務所名稱：致遠會計師事務所　網址： www.ey.com/taiwan

地址：台北市大安區基隆路 1 段 333 號 9 樓　電話： （02）2720-4000

法律意見

律師名稱： 廖英智

事務所名稱：國際通商法律事務所　網址： www.bakernet.com

地址：台北市敦化北路 168 號 15 樓　電話： （02）2712-6151

稅務意見

會計師名稱：許祺昌

事務所名稱：致遠會計師事務所　網址： www.ey.com/taiwan

地址：台北市大安區基隆路 1 段 333 號 9 樓　電話： （02）2720-4000

信託財產具有穩定收入專家意見與信託財產價格允當性意見

估價師名稱：王鴻源

事務所名稱：尚上不動產估價師事務所　網址： top.real.com.tw

地址：台北市大安區信義路 3 段 192 號 10 樓之 1　電話： （02）2755-4415

財務預測覆核意見

會計師名稱：賴明陽

事務所名稱：致遠會計師事務所　網址： www.ey.com/taiwan

地址：台北市大安區基隆路 1 段 333 號 9 樓　電話： （02）2720-4000

七、 受益證券事務處理機構

名稱： 日盛證券股份有限公司　網址： www.jihsun.com.tw

地址： 台北市重慶南路一段 10 號 11 樓股務代理部　電話： (02) 2382-6789

八、 公開說明書之分送計畫

公開說明書之陳列處所：台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公開說明書電子檔案（http://newmops.tse.com.tw）免費查詢系統查詢或來函回郵及信封至受託機構索取

九、 主辦顧問：

名稱： 國泰綜合證券股份有限公司　網址： www.cathaysec.com.tw

地址： 台北市大安區仁愛路 4 段 296 號 17 樓　電話： （02）2326-9888

十、共同主辦顧問：

名稱： 國泰世華商業銀行股份有限公司　網址： www.cathaybk.com.tw

地址： 台北市信義區松仁路 7 號　電話： （02）8722-6666

十一、受託機構之發言人、代理發言人：

發言人：楊照　電話：（02）2348-3566

職稱：副總經理　電子郵件信箱：lbtrust@landbank.com.tw

代理發言人：無

本公開說明書所使用之各項專有名詞，其意義同該名詞於信託契約及委任契約之定義，請參見第 139 頁「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：.....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：.....5

九、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法：.....7

十、基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法：.....7

十一、稅捐之相關規定：.....8

十二、受益人之相關權利及轉讓限制：.....8

十三、契約重要約定事項：.....9

十四、受益證券喪失之處理方式：.....11

十五、其他主管機關規定應記載之事項：.....11

貳、投資計畫概況.....12

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劃：包括購買之種類、地點、預計持有期間、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。.....12

二、信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及信託財產已有穩定收入之專家意見，並敘明該專家與受託機構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。.....41

三、信託財產經專業估價者依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容，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。.....41

四、基金所投資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。.....41

五、投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則。.....41

六、流動性資產之範圍及比率。.....41

七、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限延長二分之一計算。.....41

參、受託機構概況及職責.....43

一、受託機構概況.....43

二、受託機構職責：.....76

肆、不動產管理機構概況及職責.....81
一、不動產管理機構概況：.....81
二、不動產管理機構職責：.....91
伍、基金之經營與管理人員概況.....106
一、經營與管理人員之姓名、主要經 (學) 歷、資格條件及權限：.....106
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)：.....110
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(包括計劃、取得、銷售及經營等階段)：.....111
四、防止利益衝突之內部規劃：.....115
五、其他記載事項：.....115
陸、借入款項及閒置資金之運用.....116
一、借入款項：.....116
二、閒置資金運用之範圍及限制：.....117
柒、基金淨資產價值之計算與公告.....118
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：.....118
二、受益權單位淨資產價值之計算及公告方式：.....120
捌、信用評等及信用增強.....121
一、信用評等機構評等報告：.....121
二、信用增強機構之財務及業務概況：.....121
三、信用增強之方式及內容：.....121
四、其他主管機關規定應記載之事項：.....121
玖、投資風險揭露.....122
一、不動產市場流動性不足之風險：.....122
二、不動產相關有價證券流動性不足之風險：.....122
三、受益證券市場流動性不足之風險：.....122
四、基金下市風險.....122
五、信託財產預期收益變動之風險：.....122
六、受益證券價格波動性風險.....123
七、受益證券報酬率變動風險.....123
八、與初始投資標的相關之風險：.....123
九、其他風險：.....125
十、應募人或購買人適宜性：.....129
拾、受益人會議.....130
一、召集人：.....130

二、召集事由：.....130
三、召集程序：.....130
四、決議方式：.....131
五、其他證期局規定應記載事項：.....131

拾壹、特別記載事項.....132
一、法律意見書：.....132
二、受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見：.....132
三、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：.....132
四、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表：.....132
五、其他必要補充說明事項：.....132
六、其他證期局規定應揭露之事項.....141
七、其他.....141

拾貳、有關法規.....142
一、本條例第 57 條至第 59 條及第 61 條.....142
二、證券交易法第 32 條、第 40 條、第 174 條及第 177 條.....142
三、會計師法第 39 條至第 41 條.....144
四、不動產估價師法第 35 條、第 36 條及第 38 條.....144

拾參、其他主管機關規定應記載之事項：.....146

附件一、戴德梁行不動產估價報告書簡函。
附件二、中華徵信所不動產估價報告書簡函。
附件三、信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書及專家聲明書。
附件四、中華信用評等預定評等報告。
附件五、律師法律意見書。
附件六、受託機構填報及律師複核之案件檢查表。
附件七、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表。
附件八、會計意見書。
附件九、稅務意見書。
附件十、財務預測覆核意見。
附件十一、發起人提供租金增強機制聲明書。

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：

國泰一號不動產投資信託基金（以下簡稱「本基金」或「國泰一號基金」）經相關主管機關核准後，應於前揭主管機關核准函送達受託機構之日起 3 個月內開始募集。本基金募集期間為自開始募集之日起 30 日，受託機構應於前開募集期限內募足信託契約第 6 條第 1 項所訂之最低應募集金額。受託機構得於前開期限屆滿前 10 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 3 個月。本基金受益證券係採無實體發行，受託機構應於本基金募集完成日起 30 日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。

(二)基金存續期間：

除依信託契約第 31 條第 3 項之規定終止信託契約之情形外，本基金不定存續期限，自成立之日起繼續存續。

二、主管機關核准文號及日期：

行政院金融監督管理委員會民國(以下同)94 年 8 月 30 日金管銀(二)字第 0940021429 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：

(一)募集總面額：

本次發行淨發行總面額最高為新台幣(以下同)139 億 3 千萬元，最低為 111 億 5 千萬元。

(二)受益權單位總數：

本次發行受益權單位總數最高為 13 億 9 千 3 百萬單位，最低為 11 億 1 千 5 百萬單位。

(三)每受益權單位面額：

本基金每個受益權單位面額為新台幣 10 元整。

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(以下簡稱「本條例」)第 4 條所規定之封閉型基金。

(二)得否請求買回及買回時間、數量：

受益人不得向受託機構請求買回受益證券。

(三)其他限制：

本基金成立後，於法令許可範圍內，並經受益人大會同意及取得主管機關之核准後，得追加募集。

五、購買每一受益權單位之金額及費用：

(一)購買每一受益權單位之金額：

本基金每受益權單位之發行價格為新台幣 10 元。

(二)購買每一受益權單位之費用：

本基金每受益權單位之銷售費用最高不超過發行價格之 2%。本次發行之銷售費用依下述申購發行價額所適用之比率範圍計算，但實際適用費率由銷售機構依其銷售策略在該範圍內訂定之。

申購發行價額	銷售費用
未達 5 百萬元者	0.10 %
5 百萬元以上，未達 1 千萬元者	0.08 %
1 千萬元以上者	0.06 %

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的租金收益報酬，並在不違反上述基本方針下，追求長期資本利得，擴充基金規模，增加投資人收益率。本基金將主動掌握國內、外總體經濟指標與不動產相關產業之研究報告，及房地產景氣指標、公告地價與公告現值、市場利率等數據之預測及變動情形，作為投資決策之參考。

(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) 已有穩定收入之不動產。

(2) 已有穩定收入之不動產相關權利。

(3) 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發行或交付之受益證券或資產基礎證券。

(4) 閒置資金之運用範圍，詳請參第 117 頁「閒置資金之運用範圍及限制」。

(5) 其他經主管機關核准之投資或運用之標的。

2. 本基金主要投資策略為投資於已有穩定收入之不動產、不動產相關權利及其他經主管機關核准之投資標的。投資標的之篩選，將以坐落於主要都會區之辦公大樓、商場、商務住宅與國際觀光飯店等具有穩定租金收益之商用不動產為主。

3. 本基金募集成立後，預定購買下列不動產（以下稱「初始投資標的」）：

(1) 喜來登飯店：係指台北市中正區成功段 3 小段 70 地號、72 地號等二筆土地，及坐落於前揭土地上之門牌號碼為台北市中正區忠孝東路 1 段 12 號，建號 152 至 170 之建物全部。

(2) 台北西門大樓：係指台北市萬華區福星段 2 小段 554 地號之土地，及坐落於前揭土地上之門牌號碼為台北市萬華區武昌街 2 段 77 號，建號 1131 至 1143 之建物全部。

(3) 台北中華大樓：係指台北市萬華區福星段 2 小段 149 地號之土地，及坐落於前揭土地上之門牌號碼為台北市萬華區中華路 1 段 88 號，建號 706 至 719 之建物全部。

4. 依現行法令規定，本基金投資或運用於現金、政府債券、已有穩定收入之不動產、已有穩定收入之不動產相關權利及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發行或交付之受益證券或資產基礎證券，合計不得低於本基金淨資產價值之 75%。惟前揭所載投資或運用之限制比例，如因嗣後法律變更或相關行政函釋調整投資或運用之比例限制時，本基金應依變更後之比例調整之。

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。

(三)運用基金之投資策略

本基金主要策略為投資於已有穩定收入之不動產、不動產相關權利及其他經主管機關核准之投資標的。投資標的之篩選，將以坐落於主要都會區之辦公大樓、商場、商務住宅與國際觀光飯店等具有穩定租金收益之商用不動產為主。

本基金得依據本基金之規模、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。本基金之投資策略包括：

1. 標的購置策略：在符合投資方針的原則下，購置優質不動產及相關權利，以期創造投資收益報酬。
2. 穩定租金策略：經由審慎篩選，提高承租戶品質，降低空租率，提供穩定之租金收入。
3. 風險分散策略：在符合法令規範的原則下，藉由投資多元化用途之不動產，以期降低投資風險。
4. 財務操作策略：在符合法令規範的原則下，藉由適當之財務操作，以期創造穩定成長之收益報酬。

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，應包含租金收入、已實現之資本利得及已取得之孳息。本基金之收益扣除或提存本基金依信託契約第 22 條第 1 項所應負擔之各項準備及成本費用後，為可分配收益。受益人依其持有之受益權單位就可分配收益享有收益分配請求權。

(二)投資收益分配之時間：

本基金依信託契約之規定得分配予受益人之收益，應於每年 6 月第 15 個營業日分配前一年度之可分配收益。

(三)投資收益分配之給付方式：

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、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
稅捐	包括但不限於房屋稅、地價稅、土增稅、契稅、印花稅、規費等，依稽徵單位寄發稅單如實繳納。	由受託機構以信託財產支付	依實際發生時間支付
保險費	依據每年發生保險費用如實繳納，目前所得報價約為每年1千5百94萬元。	由受託機構以信託財產支付	每年給付一次
大樓管理維護費	台北中華大樓目前為每坪每月130元，將依大樓管理維護公司收費變動，喜來登飯店與台北西門大樓為全棟出租，由承租人自行管理維護。	由受託機構以信託財產支付	每月給付一次
受託機構報酬	受託機構報酬計算方式如下： 按本基金總資產價值，採用級距式方式計算：未滿60億元部分，按每年0.0525%之比率，60億元以上部分，按每年0.02%之比率，逐日累計計算。	由受託機構以信託財產支付	每月給付一次
不動產管理機構報酬	不動產管理機構報酬計算方式如下： 按本基金總資產價值，採用級距式方式計算：未滿60億元部分，按每年0.2%之比率，60億元以上部分，按每年0.05%之比率，逐日累計計算。	由受託機構以信託財產支付	每月給付一次
利息費用	依據實際發生之借入款項金額與利率計算	由受託機構以信託財產支付	依利息發生時間實支實付
會計簽證費用	依本基金簽證會計師收取之公費報酬如實支付	由受託機構以信託財產支付	每年給付一次
資產重估費用	預估兩年內之費率為每年前三季為20萬元，第四季為40萬元整	由受託機構以信託財產支付	每季給付一次
信用評等費用	依信用評等機構收取之費用如實支付	由受託機構以信託財產支付	每年依實際發生時間給付
受益證券事務代理機構報酬	依受益證券事務代理契約之約定，如實支付	由受託機構以信託財產支付	每月給付一次
受益證券事務處理費用	依實際發生金額給付	由受益證券事務代理機構代支，並每月向基金結算申報	每月給付一次
受益人會議召集費用	依實際發生費用給付，預估每次為200萬元整	由受託機構以信託財產支付	受益人會議並非每年固定召開，本費用未必每年發生
受益證券上市費用	依台灣證券交易所收取之費率支付，預估每年為50萬元整	由受託機構以信託財產支付	每年給付一次
受益證券集保費用	依臺灣證券集中保管股份有限公司收費辦法，依實際發生金額給付	由受託機構以信託財產支付	依實際發生時間支付

租賃契約簽訂或更新費用	依簽訂及更新時發生金額如實支付	由受託機構以信託財產支付	依實際發生時間支付
租賃與買賣仲介費用	依實際發生金額給付如實支付	由受託機構以信託財產支付	依實際發生時間支付
其他因信託資產之管理與處分所生費用	依實際發生金額給付如實支付	由受託機構以信託財產支付	依實際發生時間支付

九、受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法：

請參見第 5 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，並經信託契約簽訂生效後，於前揭主管機關核准函送達受託機構之日起 3 個月內開始募集，於募集期間募足最低淨發行總面額 111 億 5 千萬元。

2. 持有本基金受益權單位價金總額未超過 100 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 2 億元，且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 50%以上，但持有人為獨立專業投資者時，不計入本項前述受益證券持有人及其所持受益證券金額之內。

(二)基金不成立時之處理方法：

本基金不成立時，受託機構應於募集期間屆滿後 10 個營業日內，以書面報請主管機關備查及通知應募人或購買人，並以應募人或購買人為受款人劃平行線禁止背書轉讓票據或匯款方式，無息退還應募人或購買人已實際繳付之發行價格及銷售費用。除無息退還應募人或購買人已實際繳付之發行價格及銷售費用外，受託機構就本基金之不成立，不負任何其他責任。

十一、稅捐之相關規定：

(一)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。

第 50 條　依本條例規定募集或私募之受益證券，其信託利益應每年分配。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。

第一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。

第 51 條　不動產投資信託或不動產資產信託以土地為信託財產，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。

(二)分離課稅扣繳率

依 93 年 7 月 21 日行政院院臺財字第 0930032446 號令修正發布之「各類所得扣繳率標準」規定，依本條例規定發行之受益證券分配之利息，按分配額扣取 6%。

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.持有已發行在外受益權總數 3%以上之受益人得依第 130 頁規定召集受益人會議。

4.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、買賣之交割及設質之交付等事項，依證券交易法第 43 條及臺灣證券集中保管股份有限公司之規定辦理。

2.本基金受益證券之受讓人，應承受出讓人於信託契約之權利及義務。

3.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 1 年內不得解除保管、轉讓或設質。

十三、契約重要約定事項：

(一)受益證券之發行：

1.本基金受益證券係採無實體發行，受託機構應於本基金募集完成日起 30 日內，以帳簿劃撥方式發行受益證券。

2.除因繼承而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通知受託機構，並依受託機構指定之方式，共同指派一人代表行使受益權，並將指定之代表人通知受託機構。

3.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。

4.受益證券事務處理有關事項，如信託契約未規定者，依第 132 頁之「受益證券事務處理規則」辦理。

(二) 受益證券持有人：

1.所有受益證券之持有人，於每一年度中至少有 335 日，合計應達 50 人以上；每一自然人、法人、基金及依信託契約所成立之信託均視為一人。

2.任 5 人持有受益證券之總金額，不得達受益證券發行總金額之 50%以上。但持有人為獨立專業投資者時，不計入本項前述受益證券持有人及其所持受益證券金額之內。

3.受託機構於接獲受益證券事務代理機構或臺灣證券集中保管股份有限公司之通知，且通知內明確列出受益證券持有人之集中持有狀況以致不符前 2 款規定之情形時，受託機構應於通知到達後 5 個營業日內，對於因其持有受益證券致不符合前二項規定之特定或多數持有人，發出通知，要求各該持有人於收到通知後 1 個月內，依通知所載之要求轉讓數量，完成轉讓受益證券之轉讓。任一受通知之持有人屆期未完成轉讓者，就其受通知要求轉讓而未轉讓之受益證券部分，不得行使其受益權之表決權，且就未轉讓

之受益證券所表彰之受益權部份，受託機構不得再分配信託利益予該持有人。

4.前 3 項之規定係依「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 6 條之規定而訂定，倘本條例、前開辦法或其他相關法令或行政函釋變更，而就本條第 1 項及／或第 2 項所規定之日數、人數及金額訂有較低之限制，或就本條第 3 項之限制予以放寬，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。

5.前 4 項有關本基金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，悉依受託機構或受託機構指定之受益證券事務代理機構所持有之最近一次更新之受益人名冊及臺灣證券集中保管股份有限公司之通知而定。

6.受益證券持有人（即受益人）茲聲明已詳讀信託契約及公開說明書之內容。依行政院金融監督管理委員會 94 年 1 月 18 日金管銀(4)字第 0948010054 號函釋，公開說明書中有關受託機構、不動產管理機構、發起人以及預定取得之不動產等之記載，應由各該資訊提供者自行負責。

(三) 信託契約終止事由：

1. 經受益人會議之決議而終止信託契約。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。

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 62 條所定之事由發生時。

4. 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股份有限公司核准上市後，因任何事由遭該公司終止其受益證券上市者。

5. 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)同意事項：

1. 受益人茲此同意於法令允許之範圍內且不違反信託契約規定之情形下，受

託機構得為下列信託業法第 27 條所定行為：

(1) 以本基金資產或其所生利益、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) 以本基金資產或其所生利益、孳息及其他收益存放於受託機構銀行業務部門或其利害關係人處作為存款。

(3) 以本基金資產或其所生利益、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 25 條第 1 項以外之其他交易。

(4) 其他經主管機關核准之行為。

2. 於法令允許之範圍內，受託機構及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、發起人之關係企業、或不動產管理機構之關係企業簽訂契約或進行交易。

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劃：包括購買之種類、地點、預計持有期間、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）已有穩定收入之不動產。

（2）已有穩定收入之不動產相關權利。

（3）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發行或交付之受益證券或資產基礎證券。

（4）閒置資金之運用範圍，詳如第 117 頁「閒置資金之運用範圍及限制」所載。

（5）其他經主管機關核准投資或運用之標的。

2.本基金本次發行之「初始投資標的」包括喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓：

（1）「喜來登飯店」：

- 型態：國際觀光飯店。
- 地點：台北市忠孝東路一段 12 號全棟。
- 使用執照取得日期：70 年 2 月 20 日。
- 所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。
- 飯店承租面積：24,964.97 坪。
- 出租率：100%。
- 主要承租人：寒舍餐旅管理顧問公司。

（2）「台北西門大樓」：

- 型態：百貨商場。
- 地點：台北市武昌街二段 77 號全棟。
- 使用執照取得日期：67 年 8 月 21 日。
- 所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。
- 承租面積：6,628.06 坪。

- 出租率：100%。
- 主要承租人：誠品股份有限公司。

(3)「台北中華大樓」:

- 型態：賣場及商業辦公大樓。
- 地點：台北市中華路一段 88 號全棟。
- 使用執照取得日期：66 年 9 月 12 日。
- 所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。
- 承租面積：5,407.99 坪。
- 出租率：96.4%。
- 主要承租人：美陞興業有限公司。

  國泰世華商業銀行股份有限公司。

  國泰世紀產物保險股份有限公司。

3.初始投資標的概況：

大樓名稱	喜來登飯店	台北西門大樓	台北中華大樓
使用分區	商 2、住 3	商 4	商 4
地址	台北市忠孝東路 1 段 12 號	台北市武昌街 2 段 77 號	台北市中華路 1 段 88 號
商圈	站前商圈	西門町商圈	西門町商圈
區位	站前商圈係以台北車站為中心形成之商業中心，區域內有多家銀行總部群聚，中央政府機關亦多集中於此，加上鐵路、捷運及高鐵三鐵共構於此，交通條件無可取代，區域內更有新光三越百貨、NOVA、K-MALL 及燦坤等大型百貨及賣場，為台北市最主要之商圈。	西門町商圈為台北市主要商業中心之一，區域內以零售、餐飲、服飾及視聽娛樂為主要商業活動，以捷運西門站出口為中心，區域內有遠東百貨、誠品 116、誠品西門店等大型賣場，為台北市青少年主要活動商圈。	
主要用途	餐飲、客房、精品商店等	商場、餐廳	商場、餐廳
棟層戶數	一棟，地下四層、地上十六層，一戶	一棟，地下三層、地上十層，十三戶	一棟，地下二層、地上十一層，十四戶
結構	鋼筋混凝土（RC）	鋼筋混凝土（RC）	鋼筋混凝土（RC）
取得使用執照日期	70/02/20	67/08/21	66/09/12
總樓地板面積	24,964.97 坪	6,628.06 坪	5,407.99 坪
各層樓地板面積	■ 一層 1,091.77 坪 ■ 二層 1,075.23 坪 ■ 三層 1,053.04 坪 ■ 四～十四層各 1,056.96 坪 ■ 十五層 1,059.68 坪 ■ 十六層 829.81 坪 ■ 地下一層 1,974.81 坪 ■ 地下二層、地下四層各 2,161.97 坪 ■ 地下三層 1,957.08 坪	■ 一層 497.77 坪 ■ 二層 441.35 坪 ■ 三層 479.00 坪 ■ 四、五、七、九層各 489.05 坪 ■ 六層 466.77 坪 ■ 八層 461.76 坪 ■ 十層 523.53 坪 ■ 地下一層～地下三層各 600.56 坪	■ 一層 363.35 坪 ■ 二層 409.19 坪 ■ 三層 453.97 坪 ■ 四～七層各 426.97 坪 ■ 八～11 層各 412.53 坪 ■ 地下一層 441.26 坪 ■ 地下二層 408.90 坪
特殊設備	中央冰水主機及各層獨立空調、客房房控設備、洗衣室設備。	中央冰水主機及各層獨立空調。	分層冰水主機及各層獨立空調、神坊資訊光纖寬頻設備。

註：以權狀登記面積為準。

4.初始投資標的明細：

（1）喜來登飯店

單位：坪（除另有註明者外）

建號		樓層	所有權人	權利範圍	主建物	騎樓	附屬建物	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落			
										鄉鎮市區	街路段	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
中正區成功段3小段	152	1F	國泰人壽保險股份有限公司	全部	1,008.24	83.53	0	0	1,091.77	中正區	忠孝東路1段	12號	中正區	成功段	3小段	70、72
	153	2F			1,075.23	0	0	0	1,075.23			12號2樓				
	170	3F			1,053.04	0	0	0	1,053.04			12號3樓				
	154	4F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號4樓				
	155	5F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號5樓				
	698	6F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號6樓				
	156	7F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號7樓				
	157	8F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號8樓				
	158	9F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號9樓				
	159	10F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號10樓				
	160	11F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號11樓				
	161	12F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12號12樓				

	162	13F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12 號 13 樓				
	163	14F			1,056.96	0	0	0	1,056.96			12 號 14 樓				
	164	15F			1,059.68	0	0	0	1,059.68			12 號 15 樓				
	165	16F			829.81	0	0	0	829.81			12 號 16 樓				
	166	B1			1,974.81	0	0	0	1,974.81			12 號地下 1 樓				
	167	B2			2,161.97	0	0	0	2,161.97			12 號地下 2 樓				
	168	B3			1,957.08	0	0	0	1,957.08			12 號地下 3 樓				
	169	B4			2,161.97	0	0	0	2,161.97			12 號地下 4 樓				
	總計				24,881.44	83.53	0	0	24,964.97							

（2）台北西門大樓　　單位：坪（除另有註明者外）

建號		樓層	所有權人	權利範圍	主建物	騎樓	附屬建物	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落			
										鄉鎮市區	街路段	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
萬華區福星段2小段	1131	1F	國泰人壽保險股份有限公司	全部	355.44	142.33	0	0	497.77	萬華區	武昌街2段	77號	萬華區	福星段	2小段	554
	1132	2F			441.35	0	0	0	441.35			77號2樓				
	1133	3F			464.79	0	14.21	0	479.00			77號3樓				
	1134	4F			489.05	0	0	0	489.05			77號4樓				
	1135	5F			489.05	0	0	0	489.05			77號5樓				
	1136	6F			466.77	0	0	0	466.77			77號6樓				
	1137	7F			489.05	0	0	0	489.05			77號7樓				
	1138	8F			461.76	0	0	0	461.76			77號8樓				
	1139	9F			489.05	0	0	0	489.05			77號9樓				
	1140	10F			476.28	0	47.25	0	523.53			77號10樓				
	1141	B1			600.56	0	0	0	600.56			77號地下1樓				
	1142	B2			600.56	0	0	0	600.56			77號地下2樓				
	1143	B3			600.56	0	0	0	600.56			77號地下3樓				
	總計				6,424.27	142.33	61.46	0	6,628.06							

（3）台北中華大樓　　單位：坪（除另有註明者外）

建號		樓層	所有權人	權利範圍	主建物	騎樓	附屬建物	共同使用	小計	建物門牌			基地坐落			
										鄉鎮市區	街路段	門牌號	鄉鎮市區	段	小段	地號
萬華區	707	1F	國泰人壽保險股份有限公司	全部	234.14	61.44	0	67.77	363.35	萬華區	中華路1段	88號	萬華區	福星段	2小段	149
福星段	708	2F			332.83	0	0	76.36	409.19			88號2樓				
2小段	709	3F			374.42	0	0	79.55	453.97			88號3樓				
	710	4F			314.94	0	32.48	79.55	426.97			88號4樓				
	711	5F			347.42	0	0	79.55	426.97			88號5樓				
	712	6F			347.42	0	0	79.55	426.97			88號6樓				
	713	7F			347.42	0	0	79.55	426.97			88號7樓				
	714	8F			335.69	0	0	76.84	412.53			88號8樓				
	715	9F			335.69	0	0	76.84	412.53			88號9樓				
	716	10F			335.69	0	0	76.84	412.53			88號10樓				
	717	11F			335.69	0	0	76.84	412.53			88號11樓				
	706	B1			358.91	0	0	82.35	441.26			88號地下樓				
	718	B2			375.11	0	0	33.79	408.90			88號地下2樓				
	總計				4,348.70	61.44	32.48	965.37	5,407.99							

5.初始投資標的營運紀錄：

（1）喜來登飯店

喜來登飯店概況：

喜來登飯店前身為來來大飯店，原為鴻禧集團向國泰人壽承租經營，國泰人壽於91年與鴻禧集團終止租約後，隨即將大樓出租予寒舍餐旅管理顧問公司，寒舍餐旅管理顧問公司並與喜達屋（Starwood）酒店管理顧問集團簽訂授權合約使用喜來登飯店名稱，並以台北喜來登大飯店為名稱對外經營。本棟建物因係全棟出租，故出租率截至94年4月30日為100% 。

其租金計算方式係採用包底抽成制，亦即承租人應至少依約繳納承租建物之底租租金，當營業額抽成租金大於底租租金時，則承租人需繳納之租金為營業額抽成租金，如此可確保出租人之保證收益，出租人亦可分享承租人因經營績效優異而帶來之額外收益；其租金計算條件如下：

租賃年度	4	5	6	7	8	9	10～11	12～13	14～15
期間	94/06/01-95/05/31	95/06/01-96/05/31	96/06/01-97/05/31	97/06/01-98/05/31	98/06/01-99/05/31	99/06/01-100/05/31	100/06/01-102/05/31	102/06/01-104/05/31	104/06/01-106/05/31
底租租金（億）	3.75	5.4	5.5	5.7	5.75	5.8	5.85	5.9	5.95
抽成租金	營業額×22%	營業額x25%							

註：租賃期間為91/06/01～106/05/31。

喜來登飯店歷史營運收入概況

單位：元

	91 年	92 年	93 年
出租率	100%	100%	100%
租金收入			
房屋租金收入	330,989,708	228,040,128	186,428,766
收入小計	330,989,708	228,040,128	186,428,766
營業費用			
地價稅	32,263,879	32,260,582	33,567,793
房屋稅	22,404,306	22,082,790	21,799,656
保險費	9,921,822	9,109,662	9,109,688
修繕費	120,257	0	72,455
支出小計	64,710,264	63,453,034	64,549,592
淨營業收入	266,279,444	164,587,094	121,879,174

註 1：本表未扣除折舊攤提及利息費用。

註 2：本表業經致遠會計師事務所賴明陽會計師查核簽證。

註 3：出租率係指全年度平均之出租率。

註 4：喜來登飯店前身為來來大飯店，當時承租戶為鴻禧集團。國泰人壽於 91 年與鴻禧集團終止租約後，隨即將大樓出租予寒舍餐旅管理顧問公司；寒舍餐旅管理顧問公司並與喜達屋酒店管理顧問集團簽訂授權合約，以台北喜來登大飯店為名稱對外經營。喜來登飯店於 92 年開始進行重大修繕工程，僅部分開放營運，故其租金收入於 92、93 年呈現衰退現象。預期於修繕完成，飯店全部開放營運後，喜來登飯店營業額將持續成長。另根據國泰人壽與喜來登飯店租賃契約書與協議書，其租金收取方式為包底抽成制，即取底租及營業額抽成金額較高者(參考(2)租金計收方式)，亦即自 93 年度 12 月之後喜來登飯店之房屋租金收入皆有底租之保障。

（2）台北西門大樓

台北西門大樓概況：

台北西門大樓前身為來來百貨，原為豐群集團向國泰人壽全棟承租經營，為西門町商圈中少數之全客層百貨，因商圈移轉關係，全客層百貨之人潮已移往以 SOGO 為中心之忠孝商圈及新光三越為主之信義計畫區，西門商圈則逐漸轉型為以青少年消費模式為主要商業活動之商圈。來來百貨因未配合商圈變化轉型，於民國 92 年 2 月結束營業並終止租約，國泰人壽於收回租賃標的物後，即開始進行結構補強，並於 93 年 5 月將全棟出租予誠品股份有限公司，本棟建物因係全棟出租，故出租率截至 94 年 4 月 30 日為 100% 。目前誠品之租金係採固定租金方式，每月租金為 600 萬元，第 4 租賃年度起每 3 年（即第 4、7、10、13 年）調升 5%，租賃期間為 93/05/22～109/02/15，合計約 15 年 8 個月（含免租裝潢期 93/05/22～94/02/15，約 8 個月）。

台北西門大樓歷史營運收入概況

單位：元

	91 年	92 年	93 年
出租率	100%	12.5%	54.2%
租金收入			
房屋租金收入	126,918,069	16,758,021	108,871(註 3)
收入小計	126,918,069	16,758,021	108,871
營業費用			
地價稅	18,975,227	18,973,288	16,640,116
房屋稅	6,019,778	5,168,487	4,033,100
保險費	1,545,651	1,310,220	441,686
保養維修費	142,606	-	95,240
水電管理費	-	2,345,013	2,899,706
支出小計	26,683,262	27,797,008	24,109,848
淨營業收入	100,234,807	(11,038,987)	(24,000,977)

註 1：本表未扣除折舊攤提及利息費用。

註 2：本表業經致遠會計師事務所賴明陽會計師查核簽證。

註 3：台北西門大樓之前承租戶來來百貨於 92 年 2 月結束營業並終止租約，國泰人壽於收回租賃標的物後，開始進行結構補強，並於 93 年 5 月將全棟出租予誠品股份有

限公司，其免租裝潢期為 93.05.22-94.02.15，故 93 年無租金收入，僅有押租金產生之利息收益。

註 4：出租率係指全年度平均之出租率。

（3）台北中華大樓

台北中華大樓概況：

台北中華大樓原於 89 年出租予台隆手創館（日本東急手 TOKYU HANDS 第一家海外分店），後因考量西門商圈之特殊消費型態，台隆於 90 年底與國泰人壽終止租約轉於微風廣場設點，國泰人壽亦隨即將 B1～3F 出租予美華泰生活館（即美陞興業），4 樓至 6 樓由國泰人壽自用，國泰世紀產險承租 6 樓部分面積，7 樓以上則由國泰世華銀行承租，出租率截至 94 年 4 月 30 日為 96.4%（不含 B2 停車場面積及國泰人壽自用面積）。租金計算方式如下：

承租人	租期	目前月租金	調整方式
美陞興業	93/04/01～101/01/31	320 萬	每年調升 2.5%
國泰世華銀行	94/04/01～96/12/31	311 萬	第三年調升 3%
國泰世紀產險	91/10/01～94/09/20	4.4 萬	第二年起每年調升 3%

註：國泰人壽自用部分 93 年度公司會計認列之自用租金成本為 2,107 萬。

台北中華大樓歷史營運收入概況

單位: 元

	91 年	92 年	93 年
出租率	79.3%	93.0%	96.4%
租金收入			
房屋租金收入	69,235,293	78,027,592	82,614,404
車位租金收入	330,688	441,218	330,708
收入小計	69,565,981	78,468,810	82,945,112
營業費用			
地價稅	11,859,864	11,858,652	11,650,097
房屋稅	3,441,827	3,452,325	3,577,629
保險費	802,433	431,372	268,841
保養維修費	1,456,908	674,775	738,191
管理費	6,709,668	4,828,199	4,246,831
支出小計	24,270,700	21,245,323	20,481,589
淨營業收入	45,295,281	57,223,487	62,463,523

註 1：本表未扣除折舊攤提及利息費用。

註 2：本表業經致遠會計師事務所賴明陽會計師查核簽證。

註 3：出租率係指全年度平均之出租率。(不包含國泰人壽自用面積及停車場)

6.初始投資標的建物用途概況:

（1）喜來登飯店

項目	樓地板面積（坪）	使用面積百分比（%）
客房	10,569.60	42.34%
停車場、機房、防空避難室	2,161.97	8.66%
停車場、機房	1,957.08	7.84%
宴會廳、管理室	2,161.97	8.66%
餐廳、商店	1,974.81	7.91%
大廳、餐廳、商店	1,091.77	4.40%
夜總會	1,075.23	4.30%
管道間、儲藏室	1,053.04	4.22%
客房、辦公室	1,056.96	4.23%
客房、餐廳、健身房	1,059.68	4.24%
客房、餐廳、健身房、游泳池	829.81	3.32%

註：使用用途以使用執照為準，樓地板面積以建物登記面積為準。

（2）台北西門大樓

項目	樓地板面積（坪）	使用面積百分比（%）
防空避難室兼停車場	600.56	9.06
停車場	600.56	9.06
兒童遊戲場	489.05	7.38
電動玩具店	523.53	7.90
商場	4414.36	66.60

註：使用用途以使用執照為準，樓地板面積以建物登記面積為準。

（3）台北中華大樓

項目	樓地板面積（坪）	使用面積百分比（%）
防空避難室兼停車場	408.90	7.56
餐飲	853.79	15.79
百貨公司	4145.30	76.65

註：使用用途以使用執照為準，樓地板面積以建物登記面積為準。

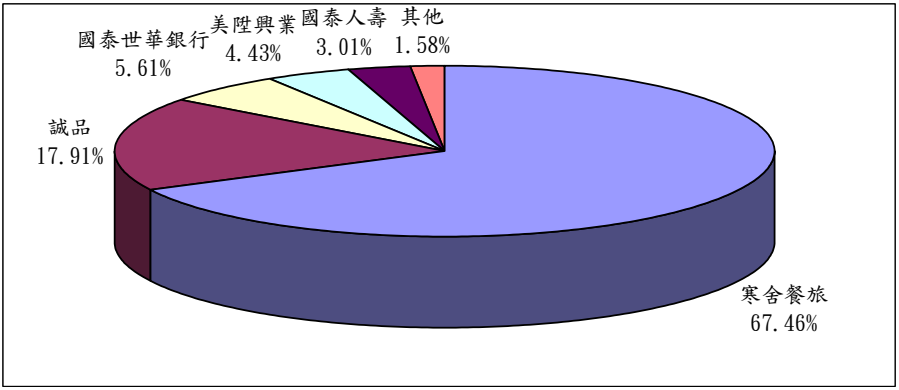
7.初始投資標的出租情況：為 94 年年底預估

初始投資標的之主要承租戶（按承租權狀面積排列）

承租戶名稱	承租面積（坪）	承租面積佔總面積百分比（%）
寒舍餐旅管理顧問（股）公司	24,964.97	67.46%
誠品股份有限公司	6,628.06	17.91%
國泰世華商業銀行（股）公司	2,077.09	5.61%
美陞興業有限公司	1,640.78	4.43%
國泰人壽保險（股）公司(註)	1,114.25	3.01%
國泰世紀產物保險（股）公司	26.67	0.07%

註：國泰人壽保險(股)公司將於本基金成立之後承租台北中華大樓，承租面積預定為 1,114.25 坪，承租面積佔總面積 3.01%。

初始投資標的主要承租戶比例圖（按 94 年年底預估之承租權狀面積排列）



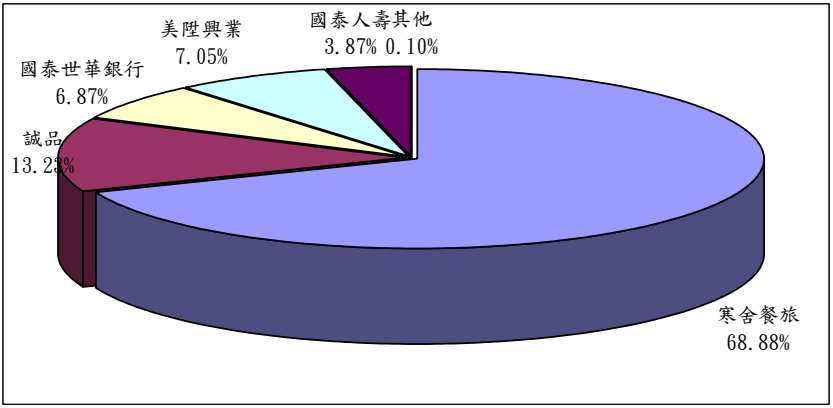
註：其他承租戶係指國泰世紀產險及空置部分。

初始投資標的主要承租戶（按租金貢獻度排列）

承租戶名稱	94 年年租金收入預估（萬）	租金佔總租金百分比（%）
寒舍餐旅管理顧問（股）公司	37,500	68.89%
誠品股份有限公司	7,200	13.23%
美陞興業有限公司	3,840	7.05%
國泰世華商業銀行（股）公司	3,739	6.87%
國泰人壽保險（股）公司 (註)	2,107	3.87%
國泰世紀產物保險（股）公司	53	0.10%

註：國泰人壽保險(股)公司將於本基金成立之後承租台北中華大樓，預定年租金約為 2,107 萬元，佔初始投資標的總租金收入 3.87%。

初始投資標的主要承租戶（按 94 年年底預估之租金貢獻度排列）



註: 1.預估 94 年年底。

2.其他承租戶係指國泰世紀產險。

(二) 購買之地點：

1. 本基金投資於已有穩定收入之不動產及已有穩定收入之不動產相關權利，均以坐落於都會區為原則。

2. 初始投資標的坐落所在地：

(1) 喜來登飯店：台北市中正區成功段 3 小段 70 地號、72 地號土地，門牌號碼為台北市中正區忠孝東路 1 段 12 號。

(2) 台北西門大樓：台北市萬華區福星段 2 小段 554 地號，門牌號碼為台北市萬華區武昌街 2 段 77 號。

(3) 台北中華大樓：台北市萬華區福星段 2 小段 149 地號，門牌號碼為台北市萬華區中華路 1 段 88 號。

(三) 不動產估定價值與預計購買價格：

本基金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中華徵信所股份有限公司採用比較法、收益法、折現現金流量分析法三種估價方法賦予不同權重後所求得之估定價值之平均取至千萬元作為預定購買價格，其中喜來登飯店為國際觀光飯店，因具市場稀少性，買賣及租賃比較案例極少，故估價方法上較不適用比較法及收益法，其估價方法採取成本法及折現現金流量分析法。根據估價結果及採納尚上不動產估價師事務所王鴻源估價師出具之價格允當性意見，喜來登飯店預定購買價格為 104 億 9 千萬元整；台北西門大樓預定購買價格為 17 億 6 千萬元整；台北中華大樓

預定購買價格為 16 億 8 千萬元整。

估價師估價結果請參見附件一「戴德梁行不動產估價報告書簡函」及附件二「中華徵信所不動產估價報告書簡函」；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，請參見附件三所附之「信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書」。

(四) 預定持有期間：

本基金之投資基本方針為提供受益人長期穩定之投資收益報酬，並在不違反此前提下，追求資本利得，以期增加基金規模，暨增加投資人收益率。為達此一投資方針，本基金將藉保持投資標的之良好資產狀態，審慎篩選承租客戶，提昇承租客戶層次，降低投資標的空租率，以提高並收取穩定之租金收入，而非以房地產短期買賣之資本利得為投資目的。故除有重大經濟因素改變，或有更佳投資標的可使基金租金收入有效提高，並經不動產管理機構建議，本基金始得進行不動產之處分。

為追求本基金長期穩定投資收益之目標，本基金計畫持有初始投資標的至少 3 年以上為原則。

(五) 資金來源：

本基金投資資金來源包括本次發行募集所得款項及借入款項。

(六) 資金運用：

1.本基金本次發行募集所得款項，全數用於購買初始投資標的。

2.本基金借入款項，應運用於進行不動產營運或分配收益，包括但不限於投資或取得不動產或不動產相關權利。

(七) 控管程式 ：

1. 受託機構控管程式

(1) 內部稽核

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業務、資訊、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

除內部稽核外，受託機構亦將依中央銀行所頒「金融機構營業單位自行查核要點」及自訂之「台灣土地銀行自行查核作業補充規定」定期

實施一般查核及專案查核，前者每半年至少查核一次，係就業務與財務經營作一般性之檢查，後者每月至少一次，係就業務特性及可能發生疏失項目或經糾正之缺失事項選定三項以上進行檢查。以上查核人員均係指定熟悉各該業務之非主、經辦人員擔任。

(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（94 年 6 月 20 日）

姓名	服務單位	目前職稱	職務類別	服務證號	審定通過日
楊照	總行	副總經理及信託財產評審委員會召集人	督導人員	202000255700	91.8.15
洪重信	會計室	信託財產評審委員會主任	督導人員	202000251100	91.8.1
陳敏慧	法律事務室	信託財產評審委員會主任	督導人員	204000257100	93.12.30
劉寬	業務部	信託財產評審委員會經理	督導人員	205000005610	94.6.20
黃貞靜	國外部	信託財產評審委員會經理	督導人員	204000087100	93.5.6

(4) 董事會之報告

除信託財產之評審結果外，有關本條例第 23 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) 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。

2. 不動產管理機構控管程式

(1) 設置投資委員會及審查委員會

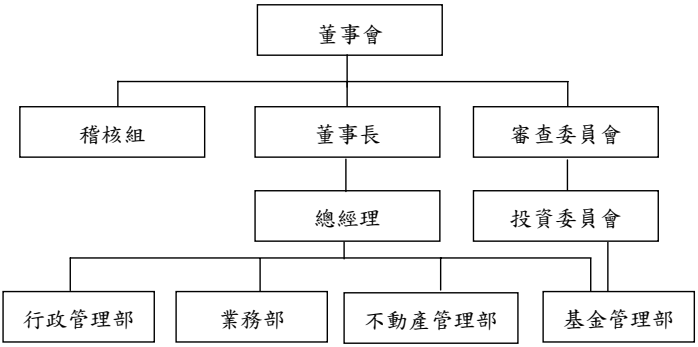
a. 設置「投資委員會」

成立「投資委員會」，由總經理、基金管理部經理、不動產管理部經理、業務部經理及行政管理部經理擔任投資委員會委員，負責投資策略之評估、投資或處分不動產之決策。

b. 設置「審查委員會」

成立「審查委員會」，負責投資報告之審查、財務運作之監督以及關係人交易之審核等；其中除由董監事、總經理擔任審查委員會委員外，另聘任 2 名非股東身分、非員工身分但具專業之專家學者，擔任審查委員會委員，參與審查委員會評估，強化審查功能。

(2) 組織架構及分工



(3) 投資處分流程之控管

不動產管理機構可以在未來選擇適合的時機來建議投資、處分不動產，或藉由融資的方式靈活運用基金資產。決策過程必須先提報投資委員會議決後，再提報審查委員會討論、評估及投票等程序，再送交董事會做成決議，並將決議提報受託機構同意後，方可執行投資或處分事宜。

(4) 閒置資金運用之控管

閒置資金之運用原則除需於不動產管理機構之年度工作計畫中明列

外，若有閒置資金投資標的及運用範圍之變動，其金額變動超過 5 仟萬元時，不動產管理機構需經由董事會決議後提交受託機構作事前同意。若爾後不動產管理機構之分層負責權限有變動，則該金額限制將從其變動後之規定。

(5) 內稽內控機制

不動產管理機構之組織架構包含完整內稽內控之建立與監督，除由稽核部門之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，以期對投資人做到最大的保障。

(6) 保險風險規劃

為保障本基金初始投資標的喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓等三棟大樓因各項風險產生之財產損失，分別依各資產特性投保產物保險。不動產管理機構應基於國泰一號基金所投資之不動產標的物資產保全之需要，提出自第一年度為始期之保險計劃，內容應包含建築物結構體、附屬設施及裝修之建築物火險與公共意外責任險。初始投資標的之三棟大樓均預定投保下列保險：一年期之商業火災保險附加罷工暴動、民眾騷擾、惡意破壞行為險、爆炸險、地震險、颱風洪水險(地下室及一樓)、租金損失險及公共意外責任險。

(7) 關係人交易之查核

關係人交易除遵循不動產管理機構內部訂定之關係人交易辦法，並設置審查委員會針對關係人交易之呈報進行審核。審查委員會除由董監事、總經理擔任審查委員會委員外，另聘任兩名非股東身份、非員工身分但具備相關專業背景之專家學者，擔任審查委員會委員，審核關係人交易。

(8) 承租風險規劃

1. 盡量以分散承租戶為原則（尤其辦公室部分），延長並分散承租戶之租期規畫，分散租約之起租及終止年期，並且尋求不同承租戶來承租單棟大樓，降低風險過度集中之缺失。

2. 訂定承租戶提前解約罰則及收取保證金，避免因承租戶違約或中途解約而影響租金收入。

3. 如因大樓特性或承租戶屬性，必須將全棟大樓出租予單一承租戶時，將優先以出租該行業中之知名企業為主，並以較長期租約以保障穩定收益；飯店租金以營業額抽成方式計算，租賃契約中應加註營業額查核機制以確保租金收益。

4. 於協議新承租戶前，針對新承租戶作信用調查。

(八) 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本條例第 22 條第 1 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 3 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 41 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 6 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，應依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，交付不動產管理機構執行，並由不動產管理機構作成執行紀錄，送交受託機構。受託機構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。前開投資建議及投資分析報告，得由不動產管理機構製作，受託機構及不動產管理機構並應按時序記載及建檔保存各項資料，其保存期限不得少於五年。

3. 受託機構不得運用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。

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述第 4 及第 5 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。

7. 受託機構應秉持穩健原則及主管機關依本條例第 25 條第 2 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：

(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 10%。

(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 20%及該金融機構淨值 10%。

(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 20%。

(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。

8. 受託機構若因法令變更或事實變更，致有違反前揭各項之規定者，應於主管機關所定期限內調整之。

(九) 處分時機

本基金之投資基本方針為提供受益人長期穩定之投資收益報酬，並在不違反此前提下，追求資本利得，以其增加基金規模，暨增加投資人收益率。為達此一投資方針，本基金將藉保持投資標的之良好資產狀態，審慎篩選承租客戶，提昇承租客戶層次，降低投資標的空租率，以提高並收取穩定之租金收入，而非以房地產短期買賣之資本利得為投資目的。故除有重大經濟因素改變，或有更佳投資標的可使基金租金收入有效提高，並經不動產管理機構建議，本基金始得進行不動產之處分。

本基金之不動產處分原則以創造投資人資本利得為首要目標，但為避免不動產投資投機之風氣，並強調本基金長期穩定投資收益之目標，本基金計劃持有初始投資標的 3 棟大樓滿 3 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，尋訪處分機會。因喜來登飯店之租金收取方式為包底抽成制，使投資人有機會分享飯店之經營績效，故若需處分，將優先考慮處分台北中華大樓或台北西門大樓。

(十) 成本回收：

本基金初始投資標的之預訂購買總價為 139 億 3 千萬元，未來成本回收預計來自以下來源：

1. 租金收入：租金收入主要分為以下兩部分：

a.除台北中華大樓目前出租率為 96.4%外，本基金初始投資標的目前均為滿租狀態，每年將產生穩定之租金收入；依現有租賃契約，未來亦可預期會有穩定之租金調漲率。此外，喜來登飯店之租金為包底抽成制，投資人更有機會得以分享飯店之經營績效；而藉由不動產管理機構提供之完善管理服務，亦能增加租金收入。

b.另本基金自基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止設有租金增強機制(請詳附件十一、發起人提供租金增強機制聲明書) ；即發起人國泰人壽同意，自本基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止，就本基金成立時之承租戶依相關租賃契

約之約定，每月應繳租金或收益(以下合稱租金)之總金額與 5 千 9 百 30 萬元間之不足數，於發起人與受託機構約定之期限內，給付差額予受託機構。惟如承租戶未依約給付租金時，發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金與應繳租金間之不足數。

2.不動產處分：

不動產本身的價值，會隨著總體經濟環境的變遷，地價的上漲，以及建築物的折舊等因素而改變。藉由不動產管理機構提供之完善建物維護、物業管理以及良好的承租管理等專業服務，期使不動產本身的價值隨之增加。

(十一) 財務預測及預期收益率：

1.假設基礎一：募集金額達 13,930,000 仟元，喜來登飯店租金以保守之底租計算，且於未來 3 年內不進行借入款項

單位：仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$711,988	$720,613
營業收入合計	237,032	711,988	720,613
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,120	7,206
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,560	136,356
營業損益	$192,778	$576,428	$584,257
每單位受益權預期收益率	4.1517%(年化)	4.1380%	4.1942%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司，並經致遠會計師事務所賴明陽會計師核閱。

註:

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎一係按保守之底租計算。
   另本基金於基金成立日起至 95 年 5 月 31 日設有租金增強機制；即發起人國泰人壽同意，自本基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止，就本基金成立時之承租戶依相關租賃契約之約定，每月應繳租金或收益(以下合稱租金)之總金額與 5 千 9 百 30 萬元間之不足數，於發起人與受託機構約定之期限內，給付差額予受託機構。惟如承租戶未依約給付租金時，發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金與應繳租金間之不足數。
2. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
3. 勞務費用包括：受託機構報酬、不動產管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
4. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
5. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。

2.假設基礎二：募集金額計 11,150,000 仟元，基金成立後即借入款項計 2,780,000 仟元，且喜來登飯店租金以保守之底租計算

單位：仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$711,988	$720,613
營業收入合計	237,032	711,988	720,613
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,120	7,206
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,560	136,356
營業外費用			
利息費用	30,117	90,350	90,350
營業外費用合計	30,117	90,350	90,350
營業損益	$162,661	$486,078	$493,907
每單位受益權預期收益率	4.3766% (年化)	4.3594%	4.4297%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司，並經致遠會計師事務所賴明陽會計師核閱。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎二係按保守之底租計算。
   另本基金自基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日設有租金增強機制；即發起人國泰人壽同意，自本基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止，就本基金成立時之承租戶依相關租賃契約之約定，每月應繳之租金或收益(以下合稱租金)之總金額與 5 千 9 百 30 萬元間之不足數，於發起人與受託機構約定之期限內，給付差額與受託機構。惟如承租戶未依約給付租金時，發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金與應繳租金間之不足數。
2. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
3. 勞務費用包括：受託機構報酬、不動產管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
4. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
5. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。
6. 利息費用:假設借款 2,780,000 仟元，基金負債比例約為 20%，借款成本為年息 3.25%。

3.假設基礎三：募集金額計 13,930,000 仟元，喜來登飯店租金係以持平之營業額抽成計算，且於未來三年內不進行借入款項

單位：仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$722,926	$736,740
營業收入合計	237,032	722,926	736,740
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,230	7,367
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,670	136,517
營業損益	$192,778	$587,256	$600,223
每單位受益權預期收益率	4.1517% (年化)	4.2158%	4.3089%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司，並經致遠會計師事務所賴明陽會計師核閱。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎三係按營業額抽成計算，營業額設算條件如下：
   (1) 客房收入係以 89 年至 91 年度國際觀光飯店平均房價及平均住率計算(92 年度因受 SARS 影響，故不計入)。
   (2)餐飲及其他營業收入，因該飯店 91 年度進行宴會廳及廚房整修，故改以 88 年至 90 年度喜來登飯店（前身為來來飯店）平均之餐飲及其他營業收入坪效計算。
2. 另本基金自基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止設有租金增強機制；即發起人國泰人壽同意，自本基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止，就本基金成立時之承租戶依相關租賃契約之約定，每月應繳租金或收益(以下合稱租金)之總金額與 5 千 9 百 30 萬元間之不足數,於發起人與受託機構約定之期限內，給付差額予受託機構。惟如承租戶未依約給付租金時，發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳交租金與應繳租金間之不足數。
3. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
4. 勞務費用包括：受託機構報酬、不動產管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
5. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
6. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。

4. 假設基礎四：募集金額計 11,150,000 仟元，基金成立後即借入款項計 2,780,000 仟元，且喜來登飯店租金係以持平之營業額抽成計算

單位：仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$722,926	$736,740
營業收入合計	237,032	722,926	736,740
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,230	7,367
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,670	136,517
營業外費用			
利息費用	30,117	90,350	90,350
營業外費用合計	30,117	90,350	90,350
營業損益	$162,661	$496,906	$509,873
每單位受益權預期收益率	4.3765% (年化)	4.4566%	4.5729%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎四係按營業額抽成計算，營業額設算條件如下：
   (1)客房收入係以 89 年至 91 年度國際觀光飯店平均房價及平均住率計算（92 年度因受 SARS 影響，故不計入）。
   (2)餐飲及其他營業收入，因該飯店 91 年度進行宴會廳及廚房整修，故改以 88 年至 90 年度喜來登飯店（前身為來來飯店）平均之餐飲及其他營業收入坪效計算。
2. 另本基金於基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止設有租金增強機制；即發起人國泰人壽同意，自本基金成立之日起至 95 年 5 月 31 日止，就本基金成立時之承租戶依相關租賃契約之約定，每月應繳租金或收益(以下合稱租金)之總金額與 5 千 9 百 30 萬元間之不足數，於發起人與受託機構約定之期限內，給付差額與受託機構。惟如承租戶未依約給付租金時，發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金與應繳租金間之不足數。
3. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項

支出。

4. 勞務費用包括：受託機構報酬、不動產管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
5. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
6. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。
7. 利息費用：假設借款 2,780,000 仟元，基金負債比例約為 20%，借款成本為年息 3.25%。

二、 信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及信託財產已有穩定收入之專家意見，並敘明該專家與受託機構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。

詳附件三：「信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書」。

三、 信託財產經專業估價者依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容，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。

(一) 信託財產經專業估價者依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容：

詳附件一：「戴德梁行不動產估價報告書簡函」、附件二「中華徵信所不動產估價報告書簡函」。

(二) 專業估價者戴德梁行、中華徵信所及其估價人員與交易當事人國泰人壽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。

四、 基金所投資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。

本基金所投資不動產之所有人為國泰人壽，並非受託機構之利害關係人。

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

請詳見第 28 頁「資金運用」及「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。

七、 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限延長二分之一計算。

依據財團法人中華民國會計研究發展基金會 93/10/1(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 個月請兩家估價公司出具價格意見書，以兩家估價公司估價金額之平均值，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，並於評審委

員決議之次一營業日，將重估價值差異調整入帳，故不攤提建築物之折舊費用。

參、受託機構概況及職責

一、受託機構概況

（一）公司簡介

1. 公司名稱：臺灣土地銀行股份有限公司
2. 設立日期：35 年 9 月 1 日，於 92 年 7 月 1 日改制為股份有限公司。
3. 簡介

34 年對日抗戰勝利，台灣光復，政府為配合在台推行平均地權、耕者有其田等土地政策，將接收自日本勸業銀行在台所設之台北、新竹、台中、台南、高雄等五支店於 35 年 9 月 1 日改組成立「臺灣土地銀行」、92 年 7 月 1 日改制為「臺灣土地銀行股份有限公司」。

日本勸業銀行在台支店於 11 年創設，16 年興建古蹟大樓，以發展不動產及農業金融長期融通資金業務為主，奠定臺灣土地銀行為國內不動產專業領導銀行之穩固地位，迄今已 80 餘年。

該行為政府指定唯一辦理不動產兼農業信用之專業銀行，除貫徹政府賦與推動住宅、農業及土地政策，發展國民經濟建設等專業銀行之使命外，更主動積極以前瞻性、開創性之策略，朝向多元化、效率化、大眾化、國際化之金融領域邁進。

盱衡多變的金融環境，為求永續經營，本行秉持著「豐厚・和諧・熱誠・創新」的經營理念及企業化、效率化的精神，積極調整營運策略，以「親切熱誠」的態度、「好還要更好的精神」，力求為社會大眾提供存款、放款、匯兌、外匯、信託、代理、投資…等創新金融服務，並落實執行內部管理，以保障存款人的權益、善盡銀行的社會責任，承蒙各界的支持，在董事會銳意革新及歷任首長睿智領導、全體同仁共體時艱、互勉鞭策下，經營績效良好，於 83 年至 88 年連續六年度榮獲評定為公營行庫營運績效最佳之銀行。依據 2004 年銀行家雜誌(The Banker)報導，本行第一類資本排名為 184 名及總資產排名 165 名，已躋身進入世界 200 大銀行之林。為因應社會大眾生活及理財方式的改變，積極開辦國際金融卡、國際信用卡、電話銀行、無人銀行、網路電子銀行、終生理財規劃諮詢…等新金融商品，藉助電子科技的發展，提供多元化的服務，朝全方位的綜合性銀行邁進。

4. 最近三年股本形成經過

臺灣土地銀行股份有限公司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	
92.07	每股 10 元	2,500,000,000	25,000,000,000	2,500,000,000	25,000,000,000	國庫

5. 營業項目

H101091 不動產信用銀行業

H101061 農業銀行業

(1)收受各種存款

(2)發行金融債券

(3)辦理放款（原營業執照登載辦理短期、中期及長期放款者，改列本項）

(4)辦理票據貼現

(5)投資有價證券（原營業執照登載投資公債、短期票券、公司債券、金融債券及上市公司股票，改列本項）

(6)投資住宅建築及企業建築(土銀適用)

(7)投資土地開發、都市改良、社區發展、道路建設及觀光設施(土銀適用)

(8)辦理國內匯兌

(9)辦理商業匯票承兌

(10)簽發國內信用狀

(11)辦理國內保證業務

(12)代理收付款項

(13)代銷公債、國庫券、公司債及公司股票

(14)承銷有價證券（原營業執照登載承銷公債、國庫券、公司債券及公司股票者，改列本項）

(15)自營買賣有價證券

(16)代客買賣有價證券

(17)辦理保管及倉庫業務

(18)辦理出租保管箱業務

(19)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

(20)辦理信用卡業務

(21)代售金塊、金幣、銀幣

(22)買賣金塊、金幣、銀幣

(23)辦理出口簽證業務

(24)辦理出口外匯、進口外匯、一般匯出及匯入匯款、外匯存款、外幣貸款、外幣擔保付款之保證業務

(25)辦理經主管機關核准辦理之衍生性金融商品業務

(26)辦理依信託業法核定辦理之業務

(27)辦理政府債券自行買賣業務

(28)辦理有價證券買賣融資融券業務

(29)辦理期貨交易輔助業務

(30)辦理短期票券經紀自營簽證及承銷業務

(31)發行現金儲值卡

(32)經理以土地改良為目的之政府債券(土銀適用)

(33)承辦國民住宅業務(土銀適用)

(34)金錢之信託

(35)金錢債權及其擔保物權之信託

(36)有價證券之信託

(37)不動產之信託

(38)租賃權之信託

(39)地上權之信託

(40)代理有價證券發行、轉讓、登記及股息利息紅利之發放事項

(41)提供有價證券發行、募集之顧問服務

(42)辦理有價證券簽證

(43)擔任債券發行受託人及辦理有關之代理服務事項

(44)辦理保管業務

(45)受託保管證券投資信託基金

(46)辦理出租保管箱業務

(47)經主管機關核准辦理之其他有關業務

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：

臺灣土地銀行股份有限公司最近五年度不動產投資信託受益證券(或

不動產資產信託受益證券)之募集或私募

94 年 7 月 31 日

證券名稱	募集或私募	發行人	發行日	存續期間（到期日）	募集總面額（發行總金額）	得否請求買回	票面利率	委託人	信託財產內容（註）
臺灣土地銀行股份有限公司受託經管遠雄人壽大都市國際中心商業大樓第21及22樓層不動產資產信託私募交付優先順位受益證券及次順位受益證券	私募	臺灣土地銀行股份有限公司	93.11.19	預期到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之預期到期日均為民國98年11月19日(暫定)。受益證券到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之到期日均為民國99年11月19日	優先順位受益證券：380,000,000元。次順位受益證券：150,000,000元	否	優先順位受益證券：4.05% 次順位受益證券：無	遠雄人壽保險股份有限公司	不動產資產信託。 台北市中正區羅斯福路二段100號及102號21樓及22樓之全部，登記使用之項目為一般事務所，樓地板面積為1,146.68坪。 估價價值：戴德梁行93年3月29日估計市價為NT$ 528,038,154元 中聯不動產93年4月9日估計市價為NT$ 537,108,284元
臺灣土地銀行受託經管新光人壽所有中山大樓部分之不動產資產	公募	臺灣土地銀行股份有限公司	94.01.10	預期到期日：優先順位受益證券及次順位受益證	A系列受益證券873,000,000元 B系列受益證券：223,000,000	否	A系列受益證券票面利率：2.7% B系列受益證券：2.85% C系列受益證券：3.0%。	新光人壽保險股份有限公司	不動產資產信託坐落於台北市中山區中山北路二段44號之大樓，除一樓至三樓及地下一樓外之

信託，發行A系列受益證券、B系列受益證券、C系列受益證券及次順位受益證券				券之預期到期日均為受益證券發行日起滿第五週年之日。 受益證券到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之到期日均為受益證券發行日起滿第六週年又六個月之日。	元 C系列受益證券：124,000,000元 次順位受益證券：1,580,000,000元。		次順位受益證券無約定票面利率。		全棟大樓，包括地上四至十七樓。地下二樓至地下四樓之全部。 估價價值：戴德梁行93年7月1日估計市價為NT$2,860,750,000元 仲量聯行93年7月1日估計市價為NT$2,737,000,000元
臺灣土地銀行股份有限公司受託經管富邦一號不動產投資信託基金受益證券	公募	臺灣土地銀行股份有限公司	本基金於94.2.17募集完成，94.3.2為基金成立之日，94.3.10為基金於台灣證券交易所掛牌買賣之日	除信託契約終止之情形外，本基金不定存續期限，自成立之日起繼續存續	5,830,000,000元	否	無	指為申購受益權單位，依本信託契約將信託金錢移轉予受託機構之自然人或法人	不動產投資信託 成立日之信託財產：新台幣5,830,000,000元
臺灣土地銀行受託經管新光	公募	臺灣土地銀行	94.6.22	預期到期日：優先順	優先順位受	否	A系列受益證	新光人壽保險股份有	不動產資產信

人壽所持有新光敦南大樓之主要部分不動產資產信託發行A系列受益證券、B系列受益證券、C系列受益證券及次順位受益證券		股份有限公司		位受益證券及次順位受益證券之預期到期日均為受益證券發行日起滿第7週年之日。 受益證券到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之到期日均為受益證券發行日起滿第8週年又個月之日。	益證券：公開募集總金額新台幣16.5億元，其中A系列受益證券1,130,000,000元 B系列受益證券：4,000,000元 C系列受益證券：120,000,000元 次順位受益證券：1,430,000,000元。		券票面利率2.4%； B系列受益證券票面利率2.68%； C系列受益證券票面利率3.0% 次順位受益證券無票面約定利率	限公司	託 坐落於台北市大安區敦化南路1段245號3樓至11樓及及同路同段247巷1號地下4樓至地下5樓 估價價值：戴德梁行94年3月23日估計市價為NT$3,081,800,000元 宏大不動產估價師聯合事務所94年3月16日估計市價為NT$3,051,390,000元

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

臺灣土地銀行資本總額250億元，唯一股東為財政部。最近五年度並無董事、監察人或持股比率5%以上股東之移轉股權、經營權改變之情事。

7. 受託機構之信用評等

穆迪信用評等股份有限公司於 93 年 11 月所公佈之受託機構信用評等資料如下：

長期債務信用評等： A2

短期債務信用評等： P-1

財務強度評等： D+

公司展望：穩定

中華信用評等股份有限公司於民國 94 年 4 月所公佈之受託機構信用評等資料如下：

長期信用評等等級： twAA

短期債務信用評等等級： twA-

評等展望：穩定

標準普爾評等

名 稱	日期	國內貨幣評等	國外貨幣評等
臺灣土地銀行	2005/04/28	A-/穩定/A-2	A-/穩定/A-2

（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。

臺灣土地銀行股份有限公司之資本總額為 25,000,000,000 元，唯一股東為財政部。

股 東 結 構

94 年 7 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	1	0	0	0	0	1
持有股數(仟股)	2,500,000	0	0	0	0	2,500,000
持股比例	100%	0%	0%	0%	0%	100%

（2） 主要股東名單：持股比率 5%以上股東之名稱、持股數額及比率。

臺灣土地銀行資本總額 250 億元，唯一股東為財政部。

主 要 股 東 名 單

94 年 7 月 31 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
財政部	2,500,000,000 股	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**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。

臺灣土地銀行總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

94 年 7 月 31 日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份	持股	經歷	學歷	

總經理	張義雄	93.07.19	0	—	第一商業銀行顧問、副總經理、一銀租賃股份有限公司董事長	淡江大學	臺灣期貨交易所董事
總稽核	阮劍平	94.01.17	0	—	總行主任、經理、分行經理	政治大學研究所	台灣中華日報社董事、亞洲土地改革與農村發展中心董事
副總經理	楊　照	86.07.16	0	—	總行經理、分行經理	文化學院研究所	復華金融控股股份有限公司董事
副總經理	何文雄	90.10.26	0	—	總行主任、經理、董事會主任秘書	中興大學	農業信用保證基金、豐年社董事
董事會主任秘書	吳露清	91.08.30	0	—	分行副理、經理	大同工商學院	
主任秘書	陳順天	94.01.17	0	—	董事會主任秘書、總行經理	美國杜魯門大學研究所	復華金融控股股份有限公司董事
經理	劉寬	94.02.24	0	—	分行經理	中興大學	
經理	高榮華	93.08.30	0	—	總行主任、分行經理、副理	淡江文理學院夜間部	
經理	高明賢	94.01.17	0	—	分行經理	淡江大學夜間部	
經理	陳和宇	90.01.30	0	—	總行經理、分行經理	中國文化學院夜間部	
經理	吳福榮	92.06.19	0	—	總行副理、經理、分行經理	政治大學研究所	
經理	黃貞靜	92.09.24	0	—	總行副理 、副主任、分行副理、經理	政治大學	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	陳統民	90.01.30	0	—	總行副理、分行副理、經理	政治大學研究所	臺灣金融資產服務公司董事
經理	朱玉峰	94.02.24	0	—	總行經理	中興大學	
經理	史永祥	93.08.30	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	鄭明坤	92.04.23	0	—	總行經理、主任、分行經理	逢甲工商學院	中國建築經理公司董事
經理	沈舜卿	92.04.07	0	—	分行副理、經理	中興大學	臺灣金聯資產管理公司董事
主任	蔣婉容	83.08.23	0	—	分行副理	臺灣大學	
主任	陳敏慧	93.07.22	0	—	總行副主任	東吳大學	
主任	羅永棟	92.04.07	0	—	總行副主任、副理、分行經理	台灣大學研究所	
主任	楊紀祖	90.12.11	0	—	總行經理	逢甲工商學院	
主任	洪重信	90.02.16	0	—	總行副理、分行副理、經理	中國文化學院夜間部	
主任	任曉霞	93.07.23	0	—	總行主任、副主任	文化大學	
主任	郭竹平	92.05.16	0	—	財政部海關總稅務司署副主任、台北市國稅局監察室主任、中央信託局政風室主任	中興大學	
主任	商富華	94.01.17	0	—	總行副主任	政治大學研究所	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
主任	杜慶雄	93.11.30	0	—	總行主任	南台工專	
主任	黃忠銘	93.12.30			總行主任	政治大學研究所	
經理	陳素成	94.02.24	0	—	分行副理、經理	東吳大學	
經理	呂清榮	92.06.03	0	—	分行經理	政治大學研究所	
辦事處主任	鄭鍾山	91.05.29	0	—	總行副理	逢甲大學	
經理	林文濱	91.08.05	0	—	總行研究員	中興大學	
主任	李謀雄	92.03.03	0	—	總行副理、分行副理、香港辦事處主任	逢甲工商學院	
經理	施鋌鸞	91.08.30	0	—	總行副理	師範大學	
經理	林正隆	92.11.06	0	—	分行副理、經理	政治大學附設空中行專	
經理	魏敏雄	92.03.06	0	—	分行副理、經理	政治大學附設空中行專	
經理	鄭苑文	91.11.04	0	—	總行研究員	輔仁大學	
經理	蔡春木	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	輔仁大學	
經理	吳美育	92.03.06	0	—	總行副理、分行經理	逢甲工商學院	
經理	林芳祺	93.06.02	0	—	總行襄理、分行副理、經理	政治大學研究所	
經理	石博夫	94.02.24	0	—	分行副理、經理	逢甲工商學院	
經理	陳保性	94.02.24	0	—	分行副理、經理	中國文化學院	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	林瑞聰	92.09.24	0	—	分行副理、分行經理	中興大學	
經理	舒誠平	91.10.17	0	—	分行副理、經理	東吳大學	
經理	蔡禎文	94.02.24	0	—	分行副理、經理	僑光商業專科學校	
經理	陳萬發	91.08.30	0	—	分行副理、經理	崇右商專夜間部	
經理	陳泰雄	94.01.17	0	—	分行副理、經理	政治大學附設空中行專	
經理	鄭枝清	92.09.24	0	—	稽核室助理稽核、總行研究員、分行經理	輔仁大學夜間部	
經理	莊明有	93.08.30	0	—	總行副理	臺灣大學	
經理	黃登茂	94.02.24	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	黃蘊娟	92.01.08	0	—	分行經理	中興大學夜間部	
經理	翟立人	92.09.24	0	—	分行副理	淡水工商管理專科學校	
經理	陳玉齡	91.08.30	0	—	分行副理、經理	中興大學	
經理	紀台英	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	中原大學研究所	
經理	郭遵雄	94.07.13	0	一	分行副理	私立淡江文理學院企業管理	
經理	徐明壽	91.11.25	0	—	總行研究員	台灣大學研究所	
經理	蔡志雄	94.07.13	0	一	分行副理	國立中興大學	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	高雲鈴	92.10.07	0	—	總行高級專員	政治大學附設空中行專	
經理	吳文彬	94.02.24	0	—	總行經理	中興大學夜間部	
經理	盧明宏	92.09.24	0	—	分行副理	台灣大學	
經理	陳富森	94.02.24	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	張家盛	92.11.06	0	—	總行專門委員	政治大學附設空中行專	
經理	俞乃金	94.07.13	0	—	總行副理	私立實踐家專	
經理	楊淑嬌	94.02.24	0	—	總行研究員	中興大學	
經理	潘建枝	94.07.13	0	—	分行副理	私立中國文化學院	
經理	馬自立	94.07.13	0	—	總行副理	逢甲工商學院	
經理	彭振茂	94.02.24	0	—	分行副理、經理	竹東中學	
經理	曹文生	94.07.13	0	—	分行副理	逢甲大學	
經理	盧有馨	91.10.17	0	—	分行副理 、經理	中興大學	
經理	郭淑美	94.02.24	0	—	總行副理	淡江文理學院	
經理	陳憲一	90.05.11	0	—	分行副理	台北市立商業職校	
經理	蘇坤塗	94.01.17	0	—	總行副理	屏東農專	
經理	楊美慧	94.02.24	0	—	分行副理、經理	中興大學夜間部	
經理	蔡麗雪	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	銘傳大學研究所	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	陳文彬	94.02.24	0	—	分行副理、經理	中興大學研究所	
經理	洪肇泉	94.02.24	0	—	總行研究員	成功大學	
經理	林金龍	94.02.24	0	—	分行副理、經理	輔仁大學	
經理	張添財	94.07.13	0	—	分行副理	中興大學	
經理	蔡豐明	92.03.06	0	—	分行副理、經理	台北商專附設空中商專	
經理	張欽煌	91.10.29	0	—	總行研究員	政治大學	
經理	林國雄	92.01.23	0	—	分行副理、辦事處主任	基隆市立高級商職附設補習學校	
經理	陳雲開	91.10.17	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	黃成錦	92.03.06	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	黃滿生	91.12.18	0	—	分行副理、經理	東吳大學	
經理	莊英元	94.02.24	0	—	分行副理、經理	淡江文理學院	
經理	吳昌喜	94.02.24	0	—	分行副理	政治大學附設空中行專補校	
經理	莊正盛	94.02.24	0	—	分行副理、經理	中興大學	
經理	張福安	90.08.07	0	—	分行襄理、副理	淡江文理學院	
經理	游振山	92.09.24	0	—	分行副理	逢甲工商學院	
經理	詹瑤娟	94.02.24	0	—	分行副理	政治大學研究所	
經理	吳銘根	94.01.17	0	—	分行副理、經理	中國文化大學	
經理	江有村	94.02.24	0	—	分行副理、經理	政治大學附設空	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
						中行專	
經理	梁紹鈞	94.02.24	0	—	分行副理	逢甲工商學院	
經理	張堂豐	94.02.24	0	—	分行副理	文化大學研究所	
經理	張素琴	91.02.07	0	—	分行襄理、副理	新竹商業職業學校	
經理	吳敏雄	94.02.24	0	—	分行副理、經理	台北市立商專附設空中商專	
經理	郭常龍	94.02.24	0	—	分行副理	淡江大學	
經理	黎中村	92.06.05	0	—	分行副理 、經理	中華大學研究所	
經理	魏杰仙	94.02.24	0	—	分行副理、經理	輔仁大學	
經理	林昌喜	91.10.17	0	—	分行襄理、副理	中興大學	
經理	林呈祿	92.09.24	0	—	總行副主任、分行經理	淡水工商管理專科學校	
經理	徐明正	94.02.24	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	陳朝隆	94.7.13	0	—	分行副理	逢甲工商學院	
經理	謝得祿	92.09.24	0	—	分行襄理、副理	中興大學	
經理	簡茂章	94.02.24	0	—	分行副理、經理	台中商業專科學校	
經理	林茂焜	90.07.23	0	—	分行襄理、副理	東海大學	
經理	黃崇亮	94.02.24	0	—	分行副理、經理	中國文化學院	
經理	葉錦松	94.02.24	0	—	分行副理、經理	政治大學研究所	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	陳石碳	94.07.13	0	—	分行副理	台中師專	
經理	陳欽堯	92.10.28	0	—	總行副主任	逢甲工商學院	
經理	張宜民	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院夜間部	
經理	許清揚	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	吳正雄	92.04.10	0	—	分行副理、經理	政治大學附設空中行專	
經理	蕭乾章	92.09.24	0	—	分行副理、經理	中興大學	
經理	楊裕炭	91.07.27	0	—	分行副理	中興大學	
經理	李志隆	92.02.24	0	—	分行副理、經理	逢甲工商學院	
經理	邱良作	91.12.18	0	—	分行副理 、經理	淡水工商管理專科學校	
經理	李崑霖	91.10.17	0	—	分行副理、經理	逢甲工商學院	
經理	王博政	92.06.05	0	—	分行副理、經理	逢甲工商學院	
經理	許崇林	94.02.24	0	—	分行副理、經理	大同商業專科	
經理	翁俊銘	94.02.24	0	—	總行副理、分行副理、經理	大同商業專科	
經理	彭麗瑛	92.03.06	0	—	分行副理	淡江文理學院	
經理	張文能	92.09.24	0	—	分行副理	淡江大學	
經理	葉蒼益	92.11.06	0	—	分行副理、經理	成功大學附設空中商專	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	蔡水發	92.03.06	0	—	分行副理 、經理	東吳大學經濟系	
經理	張金條	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	空中大學	
經理	陳資澤	93.10.05	0	—	分行襄理、副理	台北商專附設空中商專補校	
經理	林榮泰	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	蔡國發	94.02.24	0	—	分行副理 、經理	輔仁大學	
經理	王炳焜	92.03.14	0	—	分行襄理、副理	淡江文理學院	
經理	林靈求	93.09.01	0	—	分行襄理、副理	遠東工商專校	
經理	江淳郁	92.09.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	許明道	91.07.27	0	—	分行副理	大同商業專科	
經理	許居財	94.02.24	0	—	分行副理、經理	逢甲工商學院	
經理	賴榮華	92.03.06	0	—	分行副理、經理	政治大學附設空中行專	
經理	林思生	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	政治大學研究所	
經理	黃強騰	94.02.24	0	—	分行副理、經理	政治大學	
經理	張柔遠	93.06.02	0	—	分行副理、經理	逢甲工商學院	
經理	黃國明	94.02.24	0	—	分行副理	逢甲工商學院	
經理	余鳳麟	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	政治大學	
經理	李文明	93.06.02	0	—	分行副理、經理	三信商職	
經理	蘇烈明	94.03.19	0	—	分行襄理、副理	政治大學附設空中行專補校	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
經理	林冬松	93.06.02	0	—	分行襄理、副理	中興大學	
經理	張曼之	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	陳明哲	93.06.02	0	—	分行副理、經理	淡江文理學院	
經理	陳金水成	94.02.24	0	—	分行副理、經理	淡水工商管理專科學校	
經理	黃繁雄	92.04.10	0	—	分行副理、經理	空中大學	
經理	劉順忠	94.03.18	0	—	分行襄理、副理	海洋大學	
經理	蘇生加	92.09.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	戴　晶	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	楊信榮	94.02.24	0	—	總行稽核、分行副理	輔仁大學	
經理	黃振長	94.02.24	0	-	分行副理　、經理	政治大學	
經理	李振鳴	94.02.24	0	—	分行副理　、經理	政治大學	
經理	許俊明	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	台灣海洋大學	
經理	曾吉明	90.09.15	0	—	分行襄理、副理	逢甲工商學院	
經理	郭光明	93.06.02	0	—	分行襄理、副理	政治大學	
經理	陳松村	94.02.24	0	—	分行襄理、副理	東吳大學	
經理	翁慶彰	93.06.02	0	—	總行稽核、分行副理	花蓮縣立商業職業學校	
經理	張賢成	92.09.24	0	—	分行襄理、副理	淡江文理學院	
經理	溫正昌	92.09.24	0	—	分行襄理、副理	政大附設空中行	

職稱	姓名	就任日期	持有股份		主要經(學)歷		目前兼任其他公司之職務
			股份數額	持股比率	經歷	學歷	
						專	
經理	簡渙深	92.09.24	0	—	分行副理、經理	中興大學	
經理	周阿益	93.06.02	0	—	總行稽核、分行副理	政治大學附設空中行專補校	
經理	林光雄	90.05.11	0	—	分行副理、經理	台北商專附設空中商專	
經理	劉與鵬	92.05.06	0	—	分行副理	逢甲工商學院	
經理	黃榮森	90.05.11	0	—	分行副理、經理	育達商業職校	
經理	俞義雄	92.06.03	0	—	分行襄理、副理	南台工業專科學校	
經理	蔡輝勝	92.12.02	0	—	分行副理	政治大學附設空中行專	

3. 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。

臺灣土地銀行董事及監察人之資料

94 年 7 月 31 日

職稱	姓名 (註 1)	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股份		主要經(學)歷	備註
				股份數額	持股比例	股份數額	持股比例		
董事長	蔡哲雄	93.06.25	至 95.6.30	0	—	0	—	政治大學國際貿易系畢業 第一商業銀行 副總經理 第一商業銀行 總經理 第一金控 總經理	
常務董事	張義雄	93.07.19	至 95.6.30	0	—	0	—	淡江大學商學系畢業 第一商業銀行顧問 第一商業銀行副總經理 一銀租賃股份有限公司董事長	
常務董事	郭武博	92.07.01	三年	0	—	0	—	中國文化大學土地資源系畢業 台北市建成地政事務所主任、台北市政府地政處測量大隊大隊長、財政部國有財產局副局長	
常務董事	王耀興	92.07.01	三年	0	—	0	—	政治大學財政研究所碩士 財政部證券管理委員會組長、金融局組長、副局長、局長、財稅人員訓練所所長	
常務董事	李博文	92.07.01	三年	0	—	0	—	朝陽科技大學財務金融研究所碩士 台南縣政府財政局局長、台灣省財政廳副廳長、華南商業銀行兼任監察人、台灣中小企業銀行兼任董事、財政部參事室副司長	
董事	鄭百謨	92.07.01	三年	0	—	0	—	中興大學法律系畢業 台銀主任秘書、台灣省政府住都處副	

職稱	姓名 (註 1)	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股份		主要經(學)歷	備註
				股份數額	持股比例	股份數額	持股比例		
								處長	
董事	徐火明	92.07.01	三年	0	—	0	—	德國慕尼黑大學法學博士 中興大學法律系教授、行政院陸委會、公平交易委員會諮詢顧問、台北大學財經法學系系主任、法律學院院長、公平交易委員會委員	
董事	謝德宗	92.07.01	三年	0	—	0	—	台灣大學經濟學博士 台灣大學助教、講師、副教授、教授	
董事	陳釘雲	92.07.01	三年	0	—	0	—	中興大學農業教育系畢業 台灣省水利建設基金會執行秘書、彰化農田水利會會長	
董事	陳開進	92.07.01	三年	0	—	0	—	政治大學附設空中行專畢業 土地銀行辦事員、領組、初級專員兼副組長	
董事	黃惠芳	94.05.03	至95.6.30	0	—	0	—	土地銀行辦事員、領組、三等襄理、中級專員、二等襄理、副理	
董事	彭政明	94.05.03	至95.06.30	0	—	0	—	土地銀行辦事員、領組、初級專員	
董事	林錦洪	92.09.26	至95.6.30	0	—	0	—	宜蘭農專農藝科畢業 台北縣家畜市場主任、中國農產運銷協會常務理事、北區農會電腦共用中心主任委員、中華民國農訓協會理事長、台北縣農會總幹事	
董事	凌忠嫄	94.01.07	至95.06.30	0	—	0	—	政治大學財政研究所碩士 台北縣稅捐稽徵處助理稅務員、台北市國稅局稅務員、財政部稅制委員會專員、科長、財政部賦稅署科長、專	

職稱	姓名 (註 1)	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股份		主要經(學)歷	備註
				股份數額	持股比例	股份數額	持股比例		
								門委員、組長、財政部主任秘書	
董事	呂和義	94.07.22	至 95.6.30	0	—	0	—	政治大學銀行系 臺灣中小企業銀行副總經理、總經理	
常駐監察人	陳瑞敏	93.08.19	至 95.6.30	0	—	0	—	逢甲大學會計系畢業 交通部會計長、行政院海岸巡防署會計長、行政院主計處第一局局長	
監察人	林敏宗	92.07.01	三年	0	—	0	—	中興大學企管系畢業 財政部科長、專門委員、會計處副會計長	
監察人	鄭致宏	92.07.01	三年	0	—	0	—	美國舊金山大學行政系畢業 中華民國納稅人權益保護協會理事長、中國租稅研究會常務理事	
監察人	吳裕群	92.07.01	三年	0	—	0	—	中興大學財稅系畢業 財政部賦稅署稽核、財政部證券暨期貨管理委員會科長、副組長、組長、主任秘書	
監察人	賴木山	92.07.20	至 95.6.30	0	—	0	—	政治大學財稅系畢業 交通銀行襄理、農民銀行營業部經理、菸酒公司總經理	

註 1：屬法人股東者，併同註明其代表人。

（三）關係企業圖

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與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額：

臺灣土地銀行目前無關係企業。

（四）營運情形

列示公開說明書刊印日前一個月月底，已發行募集或私募其他受益證券不動產投資信託基金或不動產資產信託之名稱、受益證券概況發行金額及支付本金或其所生收益、孳息及其他收益分配之情形。

台灣土地銀行股份有限公司已募集或私募其他不動產投資信託或不動產資產信託受益證券（註 1）

94 年 7 月 31 日

證券名稱（註 2）	臺灣土地銀行股份有限公司受託經管遠雄人壽大都市國際中心商業大樓第 21 及 22 樓層不動產資產信託私募交付優先順位受益證券及次順位受益證券
募集或私募	私募
主管機關核准日期、文號	行政院金融監督管理委員會 93.10.26 金管銀(二)字第 0930031978 號函
發行日	93.11.19
存續期間（到期日）	預期到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之預期到期日均為民國 98 年 11 月 19 日(暫定)。 受益證券到期日： 優先順位受益證券及次順位受益證券之到期日均為民國 99 年 11 月 19 日
募集總面額（發行總金額）	優先順位受益證券：380,000,000 元 次順位受益證券：150,000,000 元
幣別	新台幣
得否請求買回	(無者免填)

票面利率	優先順位受益證券：4.05% 次順位受益證券： 無，依該次特殊目的信託契約定之
委託人	遠雄人壽保險事業股份有限公司
信託財產內容（註 3）	不動產資產信託。 台北市中正區羅斯福路二段 100 號及 102 號 21 樓及 22 樓之全部，登記使用之項目為一般事務所，樓地板面積為 1,146.68 坪。 估價價值：戴德梁行 93 年 3 月 29 日估計市價為 NT$ 528,038,154 元 中聯不動產 93 年 4 月 9 日估計市價為 NT$ 537,108,284 元
信用增強機構	無
信用增強方式	以私募交付次順位受益證券以提供優先順位受益證券之信用增強，並以優先順位受益證券之受償順位優於次順位受益證券為信用增強。另外本不動產資產信託亦保留有相當之基金，根據信託契約之規定用以支付受益證券之利息及其他主要付款。
有無違約或延遲支付本息情事	無
信用評等機構名稱、評等日期及其評等等級	無
公開說明書刊印日前一個月月底，支付本金或其所生收益、孳息及其他收益分配之情形。	優先順位受益證券已於 94.5.19 依據信託契約第一次分配利息

證券名稱（註 2）	臺灣土地銀行受託經管新光人壽所有中山大樓部分之不動產資產信託，發行 A 系列受益證券、B 系列受益證券、C 系列受益證券及次順位受益證券
募集或私募	公募

主管機關核准日期、文號	行政院金融監督管理委員會 93.11.5 金管銀(二)字第 0930032517 號函
發行日	94.1.10
存續期間（到期日）	預期到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之預期到期日均為受益證券發行日起滿第五週年之日。 受益證券到期日： 優先順位受益證券及次順位受益證券之到期日均為受益證券發行日起滿第六週年又六個月之日。
募集總面額（發行總金額）	A 系列受益證券 873,000,000 元 B 系列受益證券：223,000,000 元 C 系列受益證券：124,000,000 元 次順位受益證券：1,580,000,00 元
幣別	新台幣
得否請求買回	(無者免填)
票面利率	A 系列受益證券：2.7% B 系列受益證券：2.85% C 系列受益證券：3.0% 次順位受益證券無約定票面利率
委託人	新光人壽保險股份有限公司
信託財產內容（註 3）	不動產資產信託 坐落於台北市中山區中山北路二段 44 號之大樓，除一樓至三樓及地下一樓外之全棟大樓，包括地上四至十七樓。地下二樓至地下四樓之全部。 估價價值：戴德梁行 93 年 7 月 1 日估計市價為 NT$ 2,860,750,000 元 仲量聯行 93 年 7 月 1 日估計市價為 NT$ 2,737,000,000 元
信用增強機構	無

信用增強方式	以發行次順位受益證券以提供優先順位受益證券之信用增強，並以 A 系列受益證券之受償順位優於 B 系列受益證券、B 系列受益證券之受償順位優於 C 系列受益證券，C 系列受益證券之受償順位優於次順位受益證券為信用增強。另外本不動產資產信託亦保留有相當之基金，根據信託契約之規定用以支付受益證券之利息及其他主要付款。
有無違約或延遲支付本息情事	無
信用評等機構名稱、評等日期及其評等等級	1.信用評等機構:穆迪信用評等股份有限公司 2. A 系列受益證券：Aaa.tw， B 系列受益證券：A2.tw， C 系列受益證券：Baa3。 次順位受益證券：無評等
公開說明書刊印日前一個月月底，支付本金或其所生收益、孳息及其他收益分配之情形。	優先順位受益證券已於 94.7.11 依據信託契約第一次分配本息

證券名稱（註 2）	臺灣土地銀行股份有限公司受託經管富邦一號不動產投資信託基金受益證券
募集或私募	公募
主管機關核准日期、文號	行政院金融監督管理委員會 94.1.24 台財融(四)字第 094000601 號函
發行日	本基金於 94.2.17 募集完成，94.3.2 為基金成立之日，94.3.10 為基金於台灣證券交易所掛牌買賣之日
存續期間（到期日）	除信託契約終止之情形外，本基金不定存續期限，自成立之日起繼續存續。
募集總面額（發行總金額）	5,830,000,000 元
幣別	新台幣
得否請求買回	(無者免填)

票面利率	(無者免填)
委託人	(無者免填)
信託財產內容（註 3）	(無者免填)
信用增強機構	
信用增強方式	
有無違約或延遲支付本息情事	無
信用評等機構名稱、評等日期及其評等等級	穆迪信用評等股份有限公司：發行人長期評等 A2.tw，發行人短期評等 TW-2 中華信用評等股份有限公司：發行體長期信用評等 twA-，發行體短期信用評等 twA-2
公開說明書刊印日前一個月月底，支付本金或其所生收益、孳息及其他收益分配之情形。	無

證券名稱（註 2）	臺灣土地銀行受託經管新光人壽所持有新光敦南大樓之主要部分不動產資產信託發行A系列受益證券、B系列受益證券、C系列受益證券及次順位受益證券
募集或私募	公募：A系列受益證券、B系列受益證券、C系列受益證券 私募：次順位受益證券
主管機關核准日期、文號	行政院金融監督管理委員會 94.5.26 金管銀(二)字第 0940011873 號函
發行日	94.6.22
存續期間（到期日）	預期到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之預期到期日均為受益證券發行日起滿第七週年之日。 受益證券到期日：優先順位受益證券及次順位受益證券之到期日均為受益證券發行日起滿第八週年又六個月之日。
募集總面額（發行總金額）	A 系列受益證券 1,130,000,000 元 B 系列受益證券：400,000,000 元 C 系列受益證券：120,000,000 元 次順位受益證券：1,430,000,000 元
幣別	新台幣
得否請求買回	(無者免填)

票面利率	A 系列受益證券：2.4% B 系列受益證券：2.68% C 系列受益證券：3.0% 次順位受益證券無約定票面利率
委託人	新光人壽保險股份有限公司
信託財產內容（註 3）	不動產資產信託 坐落於台北市大安區敦化南路 1 段 245 號 3 樓至 11 樓及及同路同段 247 巷 1 號地下 4 樓至地下 5 樓。 估價價值：戴德梁行 94 年 3 月 23 日估計市價為 NT$ 3,081,800,000 元 宏大不動產估價師聯合事務所 94 年 3 月 16 日估計市價為 NT$ 3,051,390,000 元
信用增強機構	無
信用增強方式	以發行次順位受益證券以提供優先順位受益證券之信用增強，並以 A 系列受益證券之受償順位優於 B 系列受益證券、B 系列受益證券之受償順位優於 C 系列受益證券，C 系列受益證券之受償順位優於次順位受益證券為信用增強。另外本不動產資產信託亦保留有相當之基金，根據信託契約之規定用以支付受益證券之利息及其他主要付款。
有無違約或延遲支付本息情事	無
信用評等機構名稱、評等日期及其評等等級	1.信用評等機構：穆迪信用評等股份有限公司 2. A 系列受益證券：Aaa.tw， B 系列受益證券：A2.tw， C 系列受益證券：Baa2。 次順位受益證券：無評等
公開說明書刊印日前一個月月底，支付本金或其所生收益、孳息及其他收益分配之情形。	無

註 1：本表僅須填列已發行之受益證券中存續期間尚未屆滿或未到期者，不再存續或已到期者免填列。

註 2：欄位多寡視實際發行情況調整。

註 3：信託財產指委託人信託予受託機構之不動產或不動產相關權利；本欄請填列信託財產之種類、坐落地點及估價之價值。

（五） 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。

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

台灣土地銀行股份有限公司
會計師查核報告

台灣土地銀行股份有限公司民國九十三年十二月三十一日及重編後民國九十二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國九十三年一月一日至十二月三十一日及重編後民國九十二年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東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。列入上開財務報表中，民國九十三年度及九十二年度有關洛杉磯及新加坡分行之財務報表未經本會計師查核，因此，本會計師對上開財務報表所表示之意見中，有關洛杉磯及新加坡分行財務報表所列之金額係依據其他會計師之查核報告。民國九十三年十二月三十一日及九十二年十二月三十一日之資產總額分別為17,473,399仟元及14,931,132仟元，分別佔資產總額之0.98%及0.88%；民國九十三年度及九十二年度的稅後淨利分別為104,509仟元及115,905仟元，分別佔稅後淨利之3.52%及4.78%。

本會計師係依照會計師查核簽證金融業財務報表規則暨一般公認審計準則之規定，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及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

如附註四.27所述，台灣土地銀行股份有限公司係公營事業，依審計法第51條暨監察院審計部民國九十三年六月八日台審部肆字第九三OOO一七一五號函之審核通知，修正其民國九十二年度營業決算，故爰予以重編其民國九十二年度之財務報表。

如附註四、10所述，台灣土地銀行股份有限公司民國九十二年度及九十一年度分別出售不良債權損失計7,127,811仟元及1,965,908仟元，該公司依據財政部91.3.8台財融(三)字第0913000051號函暨金融機構合併法第十五條規定，將該損失自出售日起遞延五年平均攤銷，截至民國九十三年度及九十二年度攤銷均為1,818,744仟元，民國九十三年及九十二年十二月三十一日止帳列未攤銷遞延資產-出售不良債權損失分別為5,063,049仟元及6,881,793仟元，依據一般公認會計原則，該出售不良債權損失應於出售日全數認列費用，如此將使民國九十三年十二月三十一日及九十二年十二月三十一日之遞延資產分別減少5,063,049仟元及6,881,793仟元，民國九十三年度及九十二年度稅前淨利分別增加1,818,744 仟元及減少5,309,067仟元。

依本會計師之意見，除上段所述出售不良債權損失對財務報表之影響外，基於本會計師之查核及其他會計師之查核報告及審計部審定之財務報表，第一段所述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制準則」、政府相關法令及一般公認會計原則編製，足以允當表達台灣土地銀行股份有限公司民國九十三年十二月三十一日及重編後民國九十二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國九十三年一月一日至十二月三十一日及重編後民國九十二年一月一日至十二月三十一日之營業結果及現金流量。

此　致

台灣土地銀行股份有限公司　公鑒

致　遠　會　計　師　事　務　所
證期會核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號:(72)台財證(六)第 2583 號

陳添益

會計師：

鄧泗堂

中華民國九十四年三月四日

台灣土地銀行股份有限公司

資產負債表

民國九十三年十二月三十一日

及民國九十二年十二月三十一日(重編後)

單位：新台幣仟元

代碼	資產 會計科目	附註	民國九十三年十二月三十一日 金額	%	民國九十二年十二月三十一日(重編後) 金額	%
	流動資產					
1100	現金	二及四.1	$17,357,318	0.98	$21,681,448	1.28
1110	存放銀行同業	二及四.2	22,116,169	1.24	26,212,262	1.54
1120	存放央行	二、四.3及六	157,370,729	8.83	158,076,019	9.32
1130	買入票券及證券	二、四.4及六	178,994,614	10.04	168,080,777	9.91
1140	應收款項	二及四.27	30,327,134	1.70	31,641,723	1.87
1198	遞延所得稅資產淨額-流動	二、四.24及四.27	528,942	0.03	1,181,592	0.07
1250	預付款項	四.27	3,768,283	0.21	4,827,159	0.28
1260	短期墊款	二	535,312	0.03	620,094	0.04
11xx	流動資產合計		410,998,501	23.06	412,321,074	24.31
13xx	買匯貼現及放款	二、四.6及五	1,255,813,743	70.45	1,150,078,332	67.80
	基金及長期投資	二及四.7				
	長期股權投資					
142102	採成本法之長期投資		6,858,434	0.38	7,159,536	0.42
1444	長期債券投資		7,427,559	0.42	6,476,575	0.38
1448	不動產投資		1,997,558	0.11	1,828,852	0.11
1457	其他長期投資		500,000	0.03	-	-
14xx	基金及長期投資合計		16,783,551	0.94	15,464,963	0.91
	固定資產	二及四.8				
1501	土　　地		41,823,138	2.35	44,163,726	2.60
1511	土地改良物		30,612	-	29,246	-
1521	房屋及建築		9,657,107	0.54	9,616,235	0.57
1531	機械及設備		2,509,791	0.14	2,398,073	0.14
1541	交通及運輸設備		459,500	0.03	430,029	0.03
1551	什項設備		1,113,548	0.06	1,117,574	0.07
1709	租賃權益改良		481,295	0.03	450,658	0.03
	成本總額		56,074,991	3.15	58,205,541	3.44
15x2	減：累計折舊		(4,900,571)	(0.27)	(4,696,568)	(0.28)
1571	加：未完工程		153,988	0.01	197,998	0.01
1577	訂購機件		441,234	0.02	701,688	0.04
15xx	固定資產淨額		51,769,642	2.91	54,408,659	3.21
	無形資產					
1708	電腦軟體		404,274	0.02	423,825	0.02
	其他資產					
1821	存出保證金	六	724,885	0.04	752,574	0.04
1822	催收款項	二、四.9及四.27	36,215,248	2.03	51,097,478	3.01
1824	承受擔保品	二	290,868	0.02	303,484	0.02
1825	暫付及待結轉款項		809,942	0.05	469,224	0.03
1840	遞延資產	二及四.10	5,063,477	0.28	6,882,331	0.41
1854	遞延退休金成本	二、四.17及四.27	45,048	-	466,012	0.03
1856	遞延所得稅資產淨額-非流動	二及四.24	3,113,684	0.17	3,133,227	0.18
1890	待整理資產	二	547,294	0.03	559,442	0.03
1960	受託買賣借項	四.11	3,014	-	2,045	-
18xx	其他資產合計		46,813,460	2.62	63,665,817	3.75
	資　產　總　計		$1,782,583,171	100.00	$1,696,362,670	100.00

代碼	負債及股東權益 會計科目	附註	民國九十三年十二月三十一日 金額	%	民國九十二年十二月三十一日(重編後) 金額	%
	流動負債					
2110	央行存款		$3,431,658	0.19	$1,281,588	0.08
2120	銀行同業存款	四.12	45,815,097	2.57	43,587,729	2.57
2140	應付款項	四.13	45,895,562	2.57	40,140,439	2.37
2250	預收款項		2,470,543	0.14	1,731,355	0.10
21xx	流動負債合計		97,612,860	5.47	86,741,111	5.12
23xx	存款及匯款	四.14及五	1,555,739,872	87.27	1,485,912,040	87.59
2370	金融債券	四.15	24,646,870	1.38	19,138,810	1.13
24xx	央行及同業融資	四.16	1,340,610	0.08	5,745,662	0.34
	長期負債					
2511	撥入放款基金		546,710	0.03	655,780	0.04
2515	土地增值稅準備		16,688,523	0.94	17,665,652	1.04
2517	應計退休金負債	二、四.17及四.27	4,592,098	0.26	1,570,988	0.09
25xx	長期負債合計		21,827,331	1.23	19,892,420	1.17
	其他負債					
2800	營業及負債準備	二及四.18	783,901	0.04	727,276	0.04
2821	存入保證金		512,038	0.03	522,836	0.03
2822	應付保管款		101	-	-	-
2825	暫收及待結轉款項		136,209	0.01	100,080	0.01
2841	遞延收入		668,600	0.04	876,062	0.05
28xx	其他負債合計		2,100,849	0.12	2,226,254	0.13
2xxx	負債總計		1,703,268,392	95.55	1,619,656,297	95.48
	股東權益					
3100	股本	四.19				
3101	普通股股本		25,000,000	1.40	25,000,000	1.47
3200	資本公積	四.20及四.23	46,748,869	2.62	46,748,869	2.76
33xx	保留盈餘					
3301	法定盈餘公積	四.21、四.23及四.27	1,619,104	0.09	727,926	0.04
3302	特別盈餘公積	四.22、四.23及四.27	4,627,960	0.26	1,698,494	0.10
3311	累積盈餘	四.23	1,327,607	0.08	2,475,176	0.15
34xx	股東權益其他調整項目					
3410	累積換算調整數	二	(8,761)	-	55,908	-
3xxx	股東權益合計		79,314,779	4.45	76,706,373	4.52
	負債及股東權益總計		$1,782,583,171	100.00	$1,696,362,670	100.00

(請參閱財務報表附註)

負責人：　　經理人：　　主辦會計：

台灣土地銀行股份有限公司

損益表

民國九十三年一月一日至十二月三十一日

及民國九十二年一月一日至十二月三十一日(重編後)

(金額除每股盈餘外，均以新台幣仟元為單位)

代碼	項目	附註	九十三年度 金額	九十三年度 %	九十二年度(重編後) 金額	九十二年度(重編後) %
4100	營業收入					
4501	利息收入	二	$40,289,192	84.85	$43,071,149	81.63
4516	手續費收入	二及四.27	3,203,019	6.74	3,224,952	6.11
4528	短期投資市價回升利益		-	-	1,263	-
4530	證券經紀收入		209,123	0.44	193,546	0.37
4531	買賣票券利益		2,425,283	5.11	3,525,340	6.68
4532	長期股權投資利益		980,787	2.07	2,289,006	4.34
4534	兌換利益	二	35,764	0.07	96,743	0.18
4536	土地開發投資利益	四.27	52,000	0.11	64,122	0.12
4601	營業資產租金收入		288,226	0.61	299,646	0.57
4609	其他		1,042	-	685	-
	營業收入合計		47,484,436	100.00	52,766,452	100.00
5100	營業成本	四.26				
5501	利息費用		21,076,980	44.39	21,682,016	41.09
5516	手續費支出		343,303	0.72	343,123	0.65
5530	證券經紀及承銷費用		79,519	0.17	83,457	0.16
5534	兌換損失	二	-	-	24,359	0.05
5535	各項提存	四.27	9,156,284	19.28	17,278,625	32.75
5609	其他		93,887	0.20	97,043	0.18
	營業成本合計		30,749,973	64.76	39,508,623	74.88
6000	營業毛利		16,734,463	35.24	13,257,829	25.12
5800	營業費用	四.26及四.27	14,976,809	31.54	11,713,263	22.20
6100	營業淨利		1,757,654	3.70	1,544,566	2.92
4910	營業外收入及利益					
4911	財產交易利益		2,415,842	5.09	604,982	1.15
4929	什項收入	四.27	178,464	0.37	113,690	0.22
	營業外收入合計		2,594,306	5.46	718,672	1.37
	營業外費用及損失					
5913	資產報廢損失		39,792	0.08	25,731	0.05
5917	資產交易損失		832	-	-	-
5929	什項支出		355,133	0.75	566,260	1.07
	營業外支出合計		395,757	0.83	591,991	1.12
6300	稅前淨利		3,956,203	8.33	1,671,247	3.17
6400	所得稅利益(費用)	二、四.24及四.27	(985,610)	(2.07)	755,173	1.43
6900	本期淨利		$2,970,593	6.26	$2,426,420	4.60
7000	每股盈餘(股/元)	二及四.25				
	稅前淨利		$1.58		$0.67	
	稅後淨利		$1.19		$0.97	

(請參閱財務報表附註)

負責人：　　經理人：　　主辦會計：

台灣土地銀行股份有限公司

股東權益變動表

民國九十三年一月一日至十二月三十一日

及民國九十二年一月一日至十二月三十一日(重編後)

單位：新台幣仟元

說明	股本	資本公積	保留盈餘			股東權益其他調整項目	總計
			法定公積	特別公積	累積盈餘	累積換算調整數	
民國九十二年一月一日餘額(重編後)	$25,000,000	$19,686,325	$20,405,038	$11,477,248	$2,975,176	$75,696	$79,619,483
迴轉土地增值稅準備		(4,819,742)					(4,819,742)
改制公司組織重分類		31,882,286	(20,405,038)	(11,477,248)			-
累積換算調整數						(19,788)	(19,788)
提列法定公積			727,926		(727,926)		-
提列特別公積				1,698,494	(1,698,494)		-
應繳股息					(500,000)		(500,000)
九十二年度淨利					2,426,420		2,426,420
民國九十二年十二月三十一日餘額(重編後詳附註四.27)	25,000,000	46,748,869	727,926	1,698,494	2,475,176	55,908	76,706,373
累積換算調整數						(64,669)	(64,669)
提列法定公積			891,178		(891,178)		-
提列特別公積				2,929,466	(2,929,466)		-
撥補農漁會					(297,518)		(297,518)
九十三年度淨利					2,970,593		2,970,593
民國九十三年十二月三十一日餘額	$25,000,000	$46,748,869	$1,619,104	$4,627,960	$1,327,607	$(8,761)	$79,314,779

(請參閱財務報表附註)

負責人：

經理人：

主辦會計：

台灣土地銀行股份有限公司

現金流量表

民國九十三年一月一日至十二月三十一日

及民國九十二年一月一日至十二月三十一日(重編後)

單位：新台幣仟元

項　目	九十三年度 小計	九十三年度 合計	九十二年度(重編後) 小計	九十二年度(重編後) 合計
營業活動之現金流量：				
本期淨利		$2,970,593		$2,426,420
調整項目：				
折　舊	803,227		779,056	
財產交易利益	(2,415,842)		(604,982)	
財產交易損失	832		-	
報廢固定資產損失	39,792		25,731	
處分長期投資利益(不含現金股利)	(558,690)		(2,002,313)	
攤　銷	97,536		45,265	
短期投資市價回升利益	-		(1,263)	
土地開發投資損失(折舊費用)	5,865		5,865	
各項提存〈含呆帳及準備提存〉	9,167,840		18,600,277	
預付款項減少	1,058,876		1,174,534	
應收款項減少	1,301,088		3,009,491	
短期墊款減少	84,782		201,959	
應付款項增加(減少)	5,457,605		(2,662,489)	
預收款項增加	739,188		225,658	
應計退休金負債增加	3,442,074	19,224,173	275,274	19,072,063
營業活動之淨現金流入		22,194,766		21,498,483
投資活動之現金流量：				
存放央行減少	11,134,825		3,195,745	
存放銀行同業減少(增加)	3,514,173		(4,624,782)	
買入票券減少(增加)	41,777,651		(40,161,039)	
買匯貼現及放款增加	(114,845,801)		(158,328,263)	
催收款減少	16,700,974		33,830,946	
固定資產增加	(552,954)		(786,592)	
處份固定資產價款	3,618,636		920,552	
長期股權投資減少	1,032,133		481,811	
長期債券投資增加	(1,292,629)		(3,972,121)	
土地開發投資(增加)減少	(8,147)		18,059	
其他長期投資增加	(500,000)		-	
無形資產及遞延費用增加	(77,919)		(298,997)	
存出保證金減少(增加)	27,689		(52,112)	
遞延所得稅資產-流動減少(增加)	652,650		(1,180,141)	
遞延所得稅資產-非流動減少	19,543		24,554	
其他資產增加	(316,923)		(516,696)	
投資活動之淨現金流出		(39,116,099)		(171,449,076)
融資活動之現金流量				
央行及銀行同業存款增加	4,377,438		24,222,155	
存款及匯款增加	69,827,832		114,074,534	
金融債券增加(減少)	5,508,060		(3,375,810)	
央行及同業融資(減少)增加	(4,405,052)		5,745,662	
長期負債減少	(109,070)		(395,116)	
存入保證金減少	(10,798)		(101,134)	
遞延收入減少	(207,462)		(112,078)	
其他負債增加	35,405		47,871	
累計換算調整數增加(減少)	119,952		(14,172)	
融資活動之淨現金流入		75,136,305		140,091,912
本期現金及約當現金增加(減少)數		58,214,972		(9,858,681)
期初現金及約當現金餘額		161,078,300		170,936,981
期末現金及約當現金餘額		$219,293,272		$161,078,300
現金及約當現金明細表：				
現　金		$17,357,318		$21,681,448
存放銀行同業		5,775,469		6,357,389
存放央行		84,037,272		73,607,738
買入票券		112,123,213		59,431,725
合　計		$219,293,272		$161,078,300
現金流量資訊之補充揭露：				
本年度支付利息		$21,203,287		$23,755,268
本年度支付所得稅		$314,898		$342,131

（請參閱財務報表附註）

負責人：　　經理人：　　主辦會計：

（六）受處罰之情形

列示最近二年受託機構受主管機關處分及糾正之時間及詳情：

無。

（七） 訴訟或非訟事件

受託機構目前並無繫屬中之重大訴訟、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：無。

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、受僱人應依本條例、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管理及處分本基金，除信託契約約定應給付受託機構之報酬以及應償還受託機構因履行信託契約所生之費用外，受託機構履行信託契約時，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。受託機構因其故意或過失，違反法令或信託契約之約定，致生損害於本基金或本基金之交易相對人時，受託機構應負損害賠償責任並使委託人、受益人及交易相對人不受任何損失。受託機構相關人處理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。惟就受託機構依信託契約第 15 條之規定選任之不動產管理機構，受託機構僅就其選任與監督負責。

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前項所稱受託機構之代理人或受僱人。

3. 除有故意或過失之情形應依本項第一款對本基金負損害賠償責任者外，受託機構對於本基金之經營績效不負責任。

4. 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，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，並依法就分配予受益人之收益辦理扣繳。

6. 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。

7. 受託機構其負責人、代理人及受僱人，除下列情形外，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、臺灣證券交易所股份有限公司之規定、命令或要求而揭露者。

(2) 為本基金之管理、處分及其相關事宜，而揭露予受託機構、律師、會計師、專業估價者、評等機構、不動產管理機構或其他專業人士，但應使前開接受資訊者亦負本條之保密義務。

8. 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銷售機構，受託機構與受益證券銷售機構間權利義務依銷售契約之約定，但受益證券銷售機構對本基金或受託機構所得收取之報酬或費用應以銷售費用支付，不得以本基金資產支付。

9. 有下列情事之一者，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條所訂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 22 條之 2 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) 受託機構運用不動產投資信託基金進行達目的事業主管機關依據本條例第 22 條第 1 項規定之一定金額以上之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) 前一營業日不動產投資信託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 10%或達 1 億元，而應將差異金額調整入帳者。

(8) 新受託機構受讓目的事業主管機關依本條例第 55 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)受託機構未依不動產投資信託契約或不動產資產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)受託機構因違反本條例規定，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 185 條第 1 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或不動產資產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)不動產投資信託契約或不動產資產信託契約有變更、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發放基準日。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。

(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 6 條第 1 項第 1 款至第 3 款規定之情事者；及受託機構依同條項第 4 款規定通知該持有人於 1 個月內轉讓受益證券之屆期改善情形。

(26)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。

(二)受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項：

1. 受託機構因管理及處分本基金信託財產所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之，惟該等稅捐、費用或債務係因受託機構故意或過失或違反法令或信託契約之約定所生，或該等請求補償稅捐、費用或債務之權利或以信託財產抵充之權利係不符本基金之信託目的時，不得為之。受託機構就前揭費用及所負債務而得對本基金所持有債權，僅於信託契約有特別規定之情形下，始得優先於本基金之無擔保債權人受償。

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，亦不得請求受益人提供相當之擔保。

(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，至受託機構停止擔任本基金受託機構之日止，報酬計算方法如下：

按本基金總資產價值，採用級距式方式計算：未滿 60 億元部分，按每年 0.0525%之比率，60 億元以上部分，按每年 0.02%之比率，逐日累計計算。

2. 受託機構之報酬得經受益人會議決議增減之，但不得以臨時動議提出。

(四)受託機構召集受益人會議之事由：

詳 130 頁受益人會議「召集事由」。

(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。但受益人會議得決議選任信託監察人。

(六)信託財產評審之程序、原則及公告：

依本條例 26 條規定，受託機構依信託業法第 21 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，於本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式公告之。

(七)其他主管機構規定應記載事項：

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：

1. 公司名稱：國泰建築經理股份有限公司。

2. 設立日期：94 年 3 月 11 日

3. 投資經營團隊

國泰建築經理股份有限公司由成立 40 年的國泰建設股份有限公司 100%投資設立。堅持永久服務的國泰建設公司，對品質的承諾始終如一，在營建業樹立良好口碑，並以專業負責、穩健經營的理念從事不動產投資興建及資產管理業務，相關經驗豐富，績效卓著。每季與政治大學台灣房地產研究中心共同發表國泰房地產指數，分析不動產市場，掌握投資脈動，頗獲佳評。

國泰建築經理公司整合霖園集團旗下充沛專業資源，匯集國泰建設公司 40 年的不動產規劃投資與經營經驗，結合國泰人壽保險公司龐大資產的投資管理專業經營團隊，以及霖園公寓大廈管理維護公司現有維護管理二百餘棟大樓的優異績效，並由三井工程公司、國泰霖園保全公司、國泰世紀仲介公司等相關不動產專業公司全力配合，積極擔任專業不動產管理機構。

秉持專業管理、永續經營的企業精神，國泰建築經理公司對未來接辦受託機構委任進行信託財產管理工作，將審慎負責為投資人妥善經營管理，善盡不動產管理機構之職責。

4. 營業項目

(1) H702010 建築經理業。

(2) H703090 不動產買賣業。

(3) H703100 不動產租賃業。

(4) I102010 投資顧問業。

(5) I103060 管理顧問業。

(6) JZ99050 仲介服務業。

(7) 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) 股東結構

國泰建築經理股份有限公司主要股東名單

94 年 7 月 31 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
國泰建設股份有限公司	5,000,000	100.00%

(2) 總經理及各部門主管之姓名、就任日期主要經(學)歷、目前兼任其他公司之職務

國泰建築經理股份有限公司

總經理及各部門主管資料

94 年 7 月 31 日

職稱	姓名	就任日期	主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務
總經理	張清槐	94.3.11	國泰建設公司總經理 張清槐建築師事務所建築師 逢甲大學建築系	國泰建設公司總經理
基金管理部經理	李承宗	94.3.11	國泰人壽保險公司財務部、證券投資部科長 中興大學企業管理系	無
不動產管理部經理	陳榮茂	94.3.11	國泰人壽保險公司保全部、不動產部科長 輔仁大學法律系	無
業務部經理	李進和	94.3.11	國泰建設公司營業部、企劃部襄理 台灣大學商學系	國泰建設公司開發部襄理
行政管理部經理	黎世強	94.3.11	國泰建設公司管理部經理 中興大學財稅系	國泰建設公司管理部經理

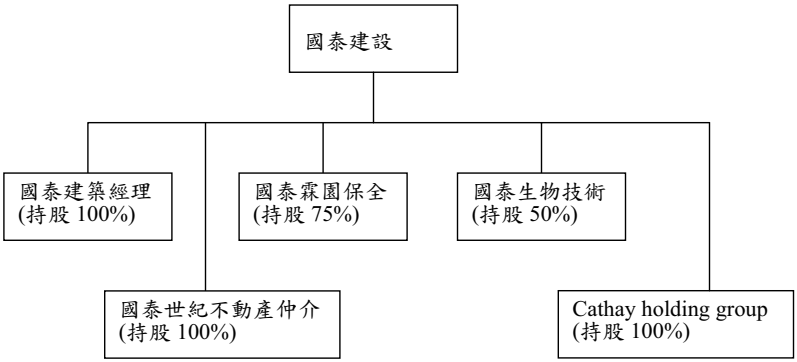
(3)董事及監察人之姓名、選任日期、任期、主要經(學)歷；屬法人股東者，應註明其代表人

國泰建築經理股份有限公司董事及監察人資料

94 年 7 月 31 日

職稱	姓名或名稱	選任日期	任期	主要經(學)歷	備註
董事長	劉秋德	94.3.11	94.3.11~97.3.10	國泰建設股份有限公司董事長 政治大學法律系	國泰建設(股)公司 法人代表
董　事	黃鎮南	94.3.11	94.3.11~97.3.10	三井工程股份有限公司副董事長 成功大學建築系	國泰建設(股)公司 法人代表
董　事	張清槌	94.3.11	94.3.11~97.3.10	國泰建設股份有限公司總經理 逢甲大學建築系	國泰建設(股)公司 法人代表
監察人	吳明輝	94.3.11	94.3.11~97.3.10	三井工程股份有限公司董事長 政治大學統計系	國泰建設(股)公司 法人代表

7. 關係企業圖：資料日期 93.12.31



8. 營運情形：

並無管理其他不動產證券化信託資產之業務。

9. 財務狀況：

94 年 3 月 11 日成立，登記資本額 5,000 萬元，實收資本額 5,000 萬元。

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司　公鑒

國泰建設股份有限公司民國九十三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國九十三年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東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。國泰建設股份有限公司民國九十二年度之財務報表係由其他會計師事務所查核，並於民國九十三年一月十四日出具修正式無保留意見之查核報告。

列入上開財務報表之採權益法評價之被投資公司中，有關軟銀開發投資股份有限公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，有關軟銀開發投資股份有限公司財務報表所列之金額係依據其他會計師之查核報告，截至民國九十三年十二月三十一日止，其相關之長期股權投資餘額為 470,061 仟元，另依權益法認列之投資損失為 16,645 仟元。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照一般公認會計原則及財政部證券暨期貨管理委員會頒佈之證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國九十三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國九十三年一月一日至十二月三十一日之經營成果及現金流量。

致遠會計師事務所
金管會核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證六字第 0930133943 號

徐　憶　芳

會計師：

賴　明　陽

中華民國九十四年一月二十五日

西祺建設股份有限公司

資產負債表

民國九十三年十二月三十一日

及民國九十二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	93 年 12 月 31 日 金額	%	92 年 12 月 31 日 金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	二、四.1	$2,675,843	13.82	$4,122,229	21.37
1110	短期投資（減備抵跌價損失$-及$-）	二、四.2	2,707,147	13.98	1,542,458	7.99
1120	應收票據（減備抵壞帳$-及$-）	二、四.3	5,822	0.03	866	-
1140	應收帳款（減備抵壞帳$-及$3,700）	二、四.4	178,356	0.92	283,279	1.47
1160	其他應收款		10,433	0.05	137,914	0.72
1180	其他應收款－關係人(減備抵壞帳$-及$-)	五	2,846	0.02	2,941	0.02
120X	存貨	二、四.5	9,284,581	47.96	10,173,691	52.73
1250	預付費用		681	-	632	-
1260	預付款項		2,193	0.01	-	-
1281	暫付款		13,140	0.07	28,373	0.15
1286	遞延所得稅資產－流動	二、四.13	5,832	0.03	143,689	0.74
11XX	小計		14,886,874	76.89	16,436,068	85.19
14XX	基金及長期投資	二、四.6				
1420	長期投資					
142101	採權益法之長期投資		710,522	3.67	700,600	3.63
142102	採成本法之長期投資		229,995	1.19	229,885	1.19
14XX	小計		940,517	4.86	930,485	4.82
15XX	固定資產	二、四.7				
15X1	成本：					
1501	土地		1,627	0.01	1,627	0.01
1521	房屋及建築		394	-	394	-
1551	運輸設備		7,469	0.04	8,339	0.04
1621	出租資產－土地		953,546	4.93	756,104	3.92
1622	出租資產－房屋		2,110,192	10.90	1,001,397	5.19
1631	租賃改良		120,232	0.62	120,233	0.62
1681	其他設備		8,280	0.04	35,819	0.19
15XY	成本及重估增值合計		3,201,740	16.54	1,923,913	9.97
15X9	減：累積折舊		(425,759)	(2.20)	(459,871)	(2.38)
15XX	固定資產淨額		2,775,981	14.34	1,464,042	7.59
17XX	無形資產					
1750	電腦軟體成本		503	-	1,773	0.01
1770	遞延退休金成本	二	53,461	0.28	62,371	0.32
17XX	小計		53,964	0.28	64,144	0.33
18XX	其他資產					
1820	存出保證金		244,880	1.26	101,995	0.53
1860	遞延所得稅資產－非流動	二、四.13	171,799	0.89	11,651	0.06
1880	其他資產－其他	四.8	285,857	1.48	285,858	1.48
18XX	小計		702,536	3.63	399,504	2.07
1XXX	資產總計		$19,359,872	100.00	$19,294,243	100.00

代碼	項目	附註	93 年 12 月 31 日 金額	%	92 年 12 月 31 日 金額	%
21XX	流動負債					
2100	應付票據		$15,179	0.08	$1,920	0.01
2130	應付票據－關係人	五	573	-	-	-
2140	應付帳款		49,694	0.26	21,556	0.11
2150	應付帳款－關係人	五	637	0.01	3,295	0.02
2160	應付所得稅	二	44,233	0.23	32,844	0.17
2170	應付費用		33,057	0.17	37,355	0.19
2190	其他應付款項－關係人	五	33	-	474	-
2210	其他應付款項		105,177	0.54	56,973	0.30
2260	預收款項		287,789	1.49	38,495	0.20
2282	代收款		4,192	0.02	3,909	0.02
21XX	小計		540,564	2.80	196,821	1.02
28XX	其他負債					
2810	應計退休金負債	二	104,140	0.54	227,171	1.18
2820	存入保證金		66,170	0.35	49,645	0.26
2880	其他負債－其他		69,025	0.36	9,053	0.04
28XX	小計		239,335	1.25	285,869	1.48
2XXX	負債合計		779,899	4.05	482,690	2.50
3XXX	股東權益					
31XX	股本	四.9				
3110	普通股股本		16,565,158	85.56	16,565,158	85.86
32XX	資本公積	二、四.10				
3220	庫藏股票交易		10,407	0.05	10,407	0.05
33XX	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		1,946,468	10.05	1,918,332	9.94
3320	特別盈餘公積		13,779	0.07	50,078	0.26
3350	未提撥保留盈餘		64,358	0.33	281,357	1.46
34XX	股東權益其他調整項目					
3420	累積換算調整數		(5,160)	(0.03)	(6,092)	(0.03)
3430	未認列為退休金成本之淨損失	二	(15,037)	(0.08)	(7,687)	(0.04)
3XXX	小計		18,579,973	95.95	18,811,553	97.50
	負債及股東權益總計		$19,359,872	100.00	$19,294,243	100.00

(請參閱後附財務報表附註)

負責人：

經理人：

主辦會計：

國泰建設股份有限公司

損　益　表

民國九十三年一月一日至十二月三十一日

及民國九十二年一月一日至十二月三十一日

(金額除每股盈餘另註明外，均以新台幣仟元為單位)

代碼	項　　目	附　註	93 年　度 金　額	93 年　度 %	92 年　度 金　額	92 年　度 %
4000	營業收入	二				
4310	租賃收入		$187,928	10.15	$155,406	4.24
4510	營建收入		1,663,993	89.85	3,506,676	95.76
4000	營業收入合計		1,851,921	100.00	3,662,082	100.00
5000	營業成本	二				
5310	租賃成本		(55,510)	(3.00)	(49,774)	(1.36)
5510	營建成本		(1,484,693)	(80.17)	(3,359,806)	(91.74)
5000	營業成本合計		(1,540,203)	(83.17)	(3,409,580)	(93.10)
5910	營業毛利(毛損)		311,718	16.83	252,502	6.90
6000	營業費用					
6200	管理及總務費用		(578,897)	(31.26)	(777,037)	(21.22)
6900	營業淨利(淨損)		(267,179)	(14.43)	(524,535)	(14.32)
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		36,720	1.98	9,412	0.26
7122	其他投資收益		113,205	6.11	140,934	3.85
7130	處分固定資產利益		7	-	209	0.01
7140	處分投資利益		162,168	8.76	1,014,429	27.70
7240	短期投資市價回升利益		-	-	208,771	5.70
7480	什項收入		54,014	2.92	61,396	1.68
7100	營業外收入及利益合計		366,114	19.77	1,435,151	39.20
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(516)	(0.03)	(575)	(0.02)
7521	採權益法認列之投資損失		(28,026)	(1.51)	(294,129)	(8.03)
7522	其他投資損失		(8,200)	(0.44)	-	-
7560	兌換損失		(100)	-	-	-
7580	財務費用		(4,747)	(0.26)	(4,957)	(0.14)
7880	什項支出		(2,788)	(0.15)	(286,171)	(7.82)
7500	營業外費用及損失合計		(44,377)	(2.39)	(585,832)	(16.01)
7900	繼續營業部門稅前淨利(淨損)	二、四.13	54,558	2.95	324,784	8.87
8110	所得稅(費用)利益		6,176	0.33	(43,427)	(1.19)
8900	繼續營業部門淨利(淨損)		60,734	3.28	281,357	7.68
9600	本期淨利(損)		$60,734	3.28	$281,357	7.68
	基本每股盈餘(元)：	二、四.14				
			稅　前　稅　後		稅　前　稅　後	
9710	繼續營業部門損益		$0.03　$0.04		$0.20　$0.17	
9750	本期損益		$0.03　$0.04		$0.20　$0.17	

(請參閱後附財務報表附註)

負責人：　　經理人：　　主辦會計：

國泰建設股份有限公司

股東權益變動表

民國九十二年一月一日至十二月三十一日

及民國九十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

摘　　要	普通股股本	資本公積	保留盈餘			權益調整		合　計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	累積換算調整數	未認列為退休金成本之淨損	
民國92年1月1日餘額	$15,671,862	$1,031,567	$2,514,960	$9,686	$(674,230)	$(13,832)	$(36,246)	$18,503,767
公積彌補虧損	-	-	(674,230)	-	674,230	-	-	-
公積轉列保留盈餘	-	(776,020)	-	-	776,020	-	-	-
91年度盈餘指撥分配:								
法定盈餘公積	-	-	77,602	-	(77,602)	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	40,392	(40,392)	-	-	-
董監酬勞	-	-	-	-	(3,290)	-	-	(3,290)
員工紅利	-	-	-	-	(6,580)	-	-	(6,580)
資本公積轉列股本	245,140	(245,140)	-	-	-	-	-	-
股票股利	648,156	-	-	-	(648,156)	-	-	-
累積換算調整數	-	-	-	-	-	7,740	-	7,740
92 年度稅後淨利	-	-	-	-	281,357	-	-	281,357
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	28,559	28,559
民國93年1月1日餘額	$16,565,158	$10,407	$1,918,332	$50,078	$281,357	$(6,092)	$(7,687)	$18,811,553
92年度盈餘指撥分配:								
法定盈餘公積	-	-	28,136	-	(28,136)	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(36,299)	36,299	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	(281,608)	-	-	(281,608)
董監酬勞	-	-	-	-	(1,429)	-	-	(1,429)
員工紅利	-	-	-	-	(2,859)	-	-	(2,859)
累積換算調整數	-	-	-	-	-	932	-	932
93年度稅後淨利	-	-	-	-	60,734	-	-	60,734
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	(7,350)	(7,350)
民國93年12月31日餘額	$16,565,158	$10,407	$1,946,468	$13,779	$64,358	$(5,160)	$(15,037)	$18,579,973

(請參閱後附財務報表附註)

負責人：　　經理人：　　主辦會計：

國泰建設股份有限公司

現金流量表

民國九十三年一月一日至十三月三十一日

及民國九十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	九十三年度	九十二年度
營業活動之現金流量		
本期純益（損）	$60,734	$281,357
調整項目：		
折舊費用	9,055	12,115
出租資產折舊	23,112	20,752
攤銷費用	1,270	1,840
固定資產轉其他費用等	-	1,213,127
處分長期投資損(益)	5,778	(5,850)
短期投資市價回升利益	-	(208,772)
處分資產利益	(7)	(209)
依權益法認列投資損益超過當年收到被投資公司現金股利部份	28,026	434,648
長投已實現跌價損失	8,200	-
退休金費用提撥	15,661	31,141
短期投資(增加)減少	(1,164,689)	2,687,723
應收票據(增加)減少	(4,956)	21,470
應收帳款(增加)減少	104,923	(80,020)
其他應收款(增加)減少	127,481	(91,434)
其他應收款--關係人(增加)減少	95	236
存貨及在建工程(增加)減少	(131,995)	2,090,137
預付費用(增加)減少	(49)	(33)
預付款項(增加)減少	(2,193)	1,379
其他流動資產(增加)減少	153,090	18,987
遞延所得稅資產--非流動(增加)減少	(160,148)	8,220
應付票據增加(減少)	13,258	(7,122)
應付票據--關係人增加(減少)	573	(1,114)
應付帳款增加(減少)	28,139	(8,332)
應付帳款--關係人增加(減少)	(2,658)	(130)
應付所得稅增加(減少)	11,390	(30,621)
應付費用增加(減少)	(4,297)	(6,214)
其他應付款項增加(減少)	61,770	(968)
預收款項增加(減少)	249,294	(47,778)
其他流動負債增加(減少)	283	(3,490)
應計退休金負債增加(減少)	(137,132)	(11,536)
營業活動之淨現金流入(流出)	(705,992)	6,319,509
投資活動之現金流量		
取得長期投資價款	(65,866)	(235,987)
被投資公司減資	-	96,932
處分長期投資價款	14,762	12,096
出售固定資產價款	582	269
購入固定資產	(323,577)	(1,216,346)
出售無形資產價款	-	556
購入無形資產	-	(420)
存出保證金(增加)減少	(142,884)	(11,064)
遞延費用(增加)減少	-	612
其他資產-其他(增加)減少	-	14,343
投資活動之淨現金流入(流出)	(516,983)	(1,339,009)
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	-	(410,000)
應付短期票券增加(減少)	-	(1,185,769)
存入保證金增加(減少)	16,524	6,045
其他負債增加(減少)	59,973	(1,869)
支付董監事酬勞	(1,500)	(3,500)
支付員工紅利	(6,580)	-
發放現金股利	(291,824)	(15,336)
融資活動之淨現金流入(流出)	(223,407)	(1,610,429)
本期現金及約當現金增加(減少)	(1,446,382)	3,370,071
期初現金及約當現金餘額	4,122,225	752,154
期末現金及約當現金餘額	$2,675,843	$4,122,225
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	$516	$12,971
資本化利息	-	(12,396)
不含資本化利息之本期支付利息	$516	$575
本期支付所得稅	$7,397	$70,497

(請參閱後附財務報表附註)

負責人：　　經理人：　　主辦會計：

(二)遴選標準及過程：

本基金參考信託業商業同業公會所擬定之「受託機構應選任不動產管理機構之一定條件及委託契約書之應記載事項」草案，並依據下列標準，選任不動產管理機構：

1. 符合法定業別及公會會員資格

2. 資本額規模

3. 不動產投資及管理經驗

4. 不動產管理人員經歷

5. 初始投資標的之管理維護經驗

6. 公司形象及管理能力

依據前揭六大標準，選任國泰建築經理股份有限公司為本基金不動產管理機構，其符合條件包括：

1. 為建築經理同業公會會員。

2. 實收資本額為 5000 萬元。

3. 投資經營團隊於國內從事不動產相關之資產管理業務達 40 年，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. 不動產管理機構配置專職資產管理人員及專職不動產管理人員共六名，除具有經教育部承認之國內專科以上學校畢業學歷外，於國內不動產管理機構從事不動產相關資產管理工作經驗亦達 4 至 20 年以上。

5. 熟悉初始投資標的之狀況。

6. 具大型商場、飯店及商用不動產之招商及管理經驗與能力。

國泰建築經理股份有限公司隸屬霖園集團，集團尚包含國泰建設股份有限公司、三井工程股份有限公司、霖園公寓大廈管理維護股份有限公司、霖園國泰保全公司、國泰世紀不動產仲介公司等不動產相關專業公司，組織架構齊備，企業形象良好。

投資經營團隊國泰建設股份有限公司係國內資本雄厚且業績優良公司，多次榮獲中華建築金石獎、產業最佳聲望標竿企業、消費者心目中最優良品牌之肯

定。霖園公寓大廈管理維護股份有限公司目前管理全台二百餘棟大樓，具有大型商場、飯店及商用不動產之招商及管理經驗，目前參與管理並充分熟悉本基金初始投資標的之三棟大樓。

國泰建築經理股份有限公司結合國泰建設股份有限公司於不動產規劃、投資評估買賣之專業素養與優良績效，以及國泰人壽保險股份有限公司對不動產投資、租賃、管理之精練團隊和豐富經驗，配合霖園公寓大廈管理維護股份有限公司最具規模的建物維護管理實績，具有充分之專業能力，足以擔任本基金之不動產管理機構。

本基金基於國泰建築經理股份有限公司對於不動產投資信託中不動產管理機構之責任與義務已有充分之了解，應有足夠之專業能力來妥善管理本案之信託財產。綜合考量以上該公司及投資經營團隊之不動產管理實績、專業能力以及組織架構的完整，遴選國泰建築經理股份有限公司為本案之不動產管理機構。

二、不動產管理機構職責：

(一) 不動產管理機構之義務及責任：

1.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，委任契約之重要內容，詳如第 92 頁。受託機構擬於本基金成立之日委任國泰建築經理股份有限公司擔任不動產管理機構，受託機構應依善良管理人之注意義務選任國泰建築經理股份有限公司。

2. 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，並與受託機構負同一責任。

3 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，並得移轉其受任事項予其他不動產管理機構：

(1)不動產管理機構違反與受託機構所簽訂委任契約之約定事項。

(2)不動產管理機構之業務或財務有嚴重缺失。

4.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。

(二)不動產管理機構之報酬、計算方法、支付時期及方法：

不動產管理機構報酬計算方式如下：

按本基金總資產價值，採用級距式方式計算：未滿 60 億元部分，按每年 0.2%之比率，60 億元以上部分，按每年 0.05%之比率，逐日累計計算。

(三)委任契約其他重要約定事項：

台灣土地銀行股份有限公司（下稱「受託機構」）茲因受託發行受益證券以募集「國泰一號不動產投資信託基金」(下稱「本基金」)，擬以本基金受託機構之身分，委任國泰建築經理股份有限公司（下稱「不動產管理機構」）擔任本基金之不動產管理機構，管理本基金之全部資產。雙方爰同意訂立委任契約書（下稱「委任契約」)，委任契約重要約定事項如下：

1. 契約生效要件

委任契約以本基金成立為生效要件，並以本基金成立之日為委任契約之生效日。

2. 管理標的

受託機構係委任不動產管理機構就全部之本基金資產進行管理、處分及一切必要之行為。

3. 委任目的

不動產管理機構應依委任契約為受益人之利益提供本基金管理專業服務，以管理及處分本基金資產，取得穩定收入為目的。

4. 委任事項及範圍

4.1 依信託契約之規定，受託機構委託不動產管理機構依委任契約就管理標的進行財務管理、市場分析管理、資產管理、風險管理、租賃事項管理、投資管理、處分及為一切必要之行為，其委任事項及範圍如下：

(1) 執行投資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。

(2) 不動產及不動產相關權利之取得及處分。

(3) 不動產及不動產相關權利之出租、出借及其他方式之利用或使用。

(4) 為維護不動產或動產之使用狀況及／或提昇其經濟效益，進行規劃、設計、修繕、改良、更新、裝潢、擴建、增建或添附。

(5) 就管理標的可能承受之風險，擬定緊急應變計畫及處理緊急事故。

(6) 就本基金辦理融資及對於不動產或相關權利設定負擔等事項提供建議，並協助受託機構辦理相關事宜。

(7) 提供受託機構投資分析、建議，並以受託機構或本基金之名義執行之。

(8) 依據受託機構就特定之管理、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／或簽訂合約及／或其他法律文件。不動產管理機構除經受託機構同意或法律許可外，不得代理與前述第三人為交易行為。除取得受託機構書面同意外，不動產管理機構對外不得以受託機構名義辦理受託處理事項。

(9) 依據受託機構之事先書面授權或同意，代理受託機構為本基金對第三人行使權利、履行義務、提起訴訟、行政程序或其他方式之請求或主張。

(10) 其他與管理標的之管理與處分相關之一切事項，以協助受託機構履行其基於信託契約產生與本基金資產之管理有關之義務，包括如本基金進行清算時，清算事務之執行及於清算完成前本基金資產之管理與處分。

4.2 於不違反信託契約之約定下，受託機構與不動產管理機構得就超越前項所訂委任事項及範圍者，依誠信原則及實際運作情形另行協商之。但受託機構應另就該等事項之服務付費予不動產管理機構，其費用由雙方另行商議之。

4.3 依除受益人大會另有決議外，受託機構應依據不動產管理機構依信託契約第 16 條第 4 項第 1 款第 2 目提出之投資建議及投資分析報告作成投資決定。除不動產管理機構外，受託機構不得自行或委由第三人製作或提供信託契約第 16 條之投資建議及投資分析報告。

5. 本基金資產之管理及處分

除委任契約另有約定外，於前條所載委任事項及範圍內，不動產管理機構應依下述方式及「本基金管理準則」(下稱「管理準則」) 管理及處分本基金資產，並視事件性質，依「委任事項授權表」所載，於必要時取得受託機構事前同意或以向受託機構事後報備方式為之。管理準則及「委任事項授權表」得經不動產管理機構提出修正建議，經受託機構書面同意後變更之。受託機構並應依不動產管理機構之請求，提供必要之指示與協助：

5.1 本基金資產之整體管理及處分

不動產管理機構就國泰一號基金資產之整體管理及處分方式如下：

(1) 為本基金資產之管理與處分，進行必要之計畫、分析、決策與執行。不動產管理機構並應就本基金資產之管理擬定年度工作計畫，除本契約另有規定外，應於每年 11 月 30 日以前送交受託機構審查，受託機構應於收受年度工作計畫後 10 個營業日內為同意與否之書面回覆；如受託機構未於前揭 10 個營業日內為同意與否之回覆，該年度工作計畫視為業已取得受託機構之同意。如受託機構不同意前揭年度工作計畫，應以書面載明理由及修正內容。嗣後不動產管理機構於送交修正後之年度工作計畫予受託機構時，亦適用前揭審查程序之規定。不動產管理機構與受託機構應協力促使年度工作計畫於次年度開始前取得雙方同意。就年度工作計畫中所列委任事項依「委任事項授權表」須取得受託機構事前同意者，不動產管理機構應於受託機構同意年度工作計畫後，始得據以執行。

(2) 為本基金之財務事項提供必要之建議與決策。

(3) 協助受託機構製作本基金相關之財務報告。

(4) 於法令許可範圍內及符合「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項」所定受託機構應受之相同規範下，並於取得受託機構事前同意後，得向受益人、投資人、媒體或不特定多數人就本基金相關事宜進行說明、行銷及資訊揭露。

(5) 協助受託機構依法申報稅捐。

(6) 計算本基金應給付或負擔之任何費用、支出、損失、負債或義務。

(7) 對於本基金與第三人間之爭議，依不動產管理機構認為適當之方式，並經受託機構之事前同意，得提起訴訟或仲裁、應訴、提出抗辯、調解、和解、停止爭訟、進行協商或其他訴訟上或非訴訟上之行為。不動產管理機構得委請律師或其他專業人士協助，受託機構應提供相關資料並給予不動產管理機構必要之協助。

(8) 協助受託機構與主管機關就本基金相關事宜進行必要之協商。

(9) 其他不動產管理機構隨時認為有必要之行為。

5.2 不動產之管理及處分

不動產管理機構就本基金資產中之不動產及不動產相關權利，其管理及處分方式如下：

(1) 不動產管理機構擬投資或處分不動產及不動產相關權利時，應擬定「不動產投資及/或處分計畫」，送交受託機構審查，如受託機構於收受後 15 日內未為同意與否之書面回覆，該「不動產投資及／或處分計畫」視為業已取得受託機構之同意；如受託機構不同意「不動產投資及／或處分計畫」時，應以書面載明理由通知不動產管理機構。不動產管理機構依據受託機構同意之「不動產投資及／或處分計畫」取得及／或處分不動產及不動產相關權利時，得代理受託機構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) 依據受託機構同意之年度工作計畫，適時進行相關之大樓年度維修工作，或為整修、重建、改良或裝潢不動產及其內部結構與設備，以維持不動產處於良好之狀態，並得依本委任契約第 10 條第 2 項第 2 款之規定向受託機構請款。

(3) 適時取得不動產與不動產附屬設備所須之許可或核准，如消防、公共安全、電梯設備或倉儲停車設備等檢查與許可，並維持其有

效性，以確保不動產營運維護符合相關法令。不動產管理機構完成前述檢查或取得前述許可後，應向受託機構報備。

(4) 租賃管理事項。

1.預先於年度工作計畫中擬定各個不動產之一般租賃條件及租賃契約之重要條款或租賃契約標準版，以取得受託機構之同意，始據以執行租賃管理事項。但於委任契約簽訂時，承租人已簽有租賃契約之不動產，不在此限。

2.經受託機構授權得代表受託機構選定承租人，並與承租人簽訂、展延或變更租賃契約。簽妥契約後 15 日內，應將正本乙份送交受託機構。

3.委任仲介商洽尋承租人承租本基金資產中之不動產，得為必要之廣告及宣傳。

4.依租賃契約之規定代受託機構履行其應盡之義務，並協調承租人之紛爭。

5.收取租金。除受託機構另與不動產管理機構有約定外，租金收入應由承租戶逕行匯入受託機構帳戶，或由承租戶以支票交予不動產管理機構轉送受託機構或存入受託機構帳戶，或由承租戶以其他方式直接給付予受託機構。受託機構於收到上開租金後，應立即通知不動產管理機構或以其他方式使其知悉。倘本基金購入初始投資標的以外之不動產，其租金收取方式，則由不動產管理機構與受託機構另行協議訂之。

6.承租戶遲延給付租金或有其他違反租賃契約之情事時，向承租戶催繳租金或請求改正，必要時，並得委請律師代理進行訴訟或非訟程序，以行使受託機構就本基金基於租賃契約之所有權利。

7.其他租賃相關事項。

(5) 維護不動產之品質及安全，依據年度工作計畫委請管理公司、保全公司、清潔公司或相關從業人員為之。

(6) 洽詢保險公司出具保險計畫，經受託機構同意後據以辦理保險相

關事宜。

(7) 其他與不動產維護及營運相關之一切行為。

5.3 資金之管理及處分

不動產管理機構就本基金資產中之資金，除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外，閒置資金應以投資於銀行存款、政府債券或金融債券、國庫券或銀行可轉讓定期存單、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或經主管機關核准之其他金融商品為限。不動產管理機構年度工作計畫應載明閒置資金投資標的及運用範圍，若有閒置資金投資標的及運用範圍之變動且其金額變動超過 5 仟萬元者，不動產管理機構需經由董事會決議後提交受託機構作事前同意。若爾後不動產管理機構之分層負責權限有變動，則該金額限制將從其變動後之規定。不動產管理機構應依受託機構同意之年度工作計畫實施之，惟如不動產管理機構認為有年度工作計畫所載以外之適當投資標的或計畫，得另行擬具不動產投資及/或處分計畫書或基金資產管理／處分請求書，於取得受託機構事先同意後執行之。

5.4 借入款項限制

如有借入款項必要時，依據信託契約及相關法令規定，不動產管理機構於徵得受託機構事前同意得以信託財產借入款項，並得以一部或全部之本基金資產設定擔保物權以為擔保。如因本基金貶值、法律變更或其他非不動產管理機構所得控制之情形，致使本基金之融資限額超過法律規定或信託契約規定之限額時，不動產管理機構不負任何責任，但不動產管理機構應盡其可能使本基金之融資限額符合法律規定之標準。

5.5 關係企業交易

於法令許可範圍內，不動產管理機構得代理或建議受託機構與不動產管理機構之關係企業簽訂契約或進行交易。前開契約其條款應依一般市場慣例或交易習慣，本基金因此所應支付之費用、佣金或酬金亦應

符合一般市場行情。

5.6 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為管理、取得、處分及其他必要行為，所須費用由本基金資產負擔。

(2) 依據年度工作計畫，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時，即時出具委託書、授權書及提供必要之協助。不動產管理機構於取得受託機構事先之書面同意後，得代理受託機構為本基金與第三人進行交易、簽署契約或為其他法律行為，除簽署契約應於 15 日內將契約正本或影本送交受託機構外，其餘相關文件得併與不動產管理機構每月依「本基金資產相關報告彙總表」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所生費用，由本基金資產負擔之。

(3) 依據年度工作計畫，不動產管理機構為管理、取得或處分本基金資產，包括但不限於「委外管理事項」，有權代理受託機構為本基金委任及／或選任或自行委任仲介商、仲介公司、承包商，所需之費用由本基金資產負擔。但如係委任財務顧問、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，或由不動產管理機構檢具受任人資格、契約，事前取具受託機構個別授權始得代理為之。

(4) 不動產管理機構得依受託機構之授權書或類此文件，代理受託機構就全部或一部本基金資產簽署租賃契約。

(5) 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、財務報表及其他相關資料。

(6) 不動產管理機構得依委任契約之規定請求管理報酬、委外費用及其他費用。

(7) 應召開受益人會議之法定事由發生時，不動產管理機構得建議受託機構召開受益人會議。受託機構不為召集或因其他理由不能召集時，受

益人得報經主管機關許可後，委託不動產管理機構代為召集受益人會議。

5.7 緊急事務之應變處理

於任何可能危害本基金之不動產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，向受託機構提出報告。

6. 不動產管理機構之義務

6.1 不動產管理機構之基本義務

除法令及委任契約另有規定外：

(1) 不動產管理計畫之執行。

(2) 不動產管理機構應依本條例暨其施行細則、其他相關法令、信託契約、公開說明書及不動產投資信託計畫之規定，以善良管理人之注意義務管理及處分本基金資產，包括但不限於選任及監督第三人協助履行其義務。

(3) 不動產管理機構應依據信託契約第 16 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，並應協助受託機構執行投資決定。

(4) 不動產管理機構應遵循專業規範管理、取得或處分本基金資產，以求發揮資產之最大效益。除委任契約另有規定者外，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。

(5) 遵守所有相關法令所規定之保密義務，且不得利用因擔任不動產管理機構而取得之資訊追求不當之利益或有害於受益人之利益。

(6) 於委任契約有效期間內，不動產管理機構應確保及維持本條例及主管機關所規定擔任不動產投資信託基金之不動產管理機構所應具備之資格。

6.2 不動產管理機構之配合檢查與稽核義務

主管機關依據本條例第 54 條之規定進行查核時，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，辦理一切與查核相關事項，且同意受託機構之內部稽核或會計師之查詢、檢查及提供相關資料。不動產管理機構並應配合受託機構辦理相關應行手續及其他類似業務。

6.3 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法令規定，建立必要之內部控制及稽核機制，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。

6.4 不動產管理機構之報告與資料提供義務

(1)基金資產報告

不動產管理機構應就本基金資產依「本基金資產相關報告彙總表」，按時製作並提供各項「本基金資產相關報告」予受託機構。

(2) 不動產管理機構應協助受託機構編製本條例第 23 條所規定之「投資分析報告」、「投資決定紀錄」、「執行紀錄」、「控管報告」及「檢討報告」報表。

(3) 不動產管理機構應於其相關管理義務所發生之重大事件，包括天然災害導致之重大損失等事件，於事件發生時起三日內即時報告之。

(4) 不動產管理機構對於本基金各項資產所收受或所為之任何契約、交易憑證或訴訟文件，除該等文件係由受託機構告知或交付者外，不動產管理機構應將該等文件之影本及／或正本送交予受託機構，如經受託機構合理要求時，不動產管理機構並應提供正本。

(5) 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 15 日內提出說明。

6.5 不動產管理機構之資料保存義務

除法律另有規定外，不動產管理機構對於「本基金資產相關報告」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 5 年。

6.6 不動產管理機構之代收款項給付義務

不動產管理機構於委任契約下就本基金原則上不代收任何款項，但如有任何代收款項，不動產管理機構應於收到代收款項之 3 個營業日內存入受託機構指定之帳戶。

6.7 不動產管理機構之財務報表提供義務

不動產管理機構於每會計年度終了後 6 個月內，應將不動產管理機構該年度經會計師查核簽證後之財務報表送交受託機構，以利受託機構辦理相關之公布或公告，並公布能使受益證券持有人方便查詢之公開網站與受託機構處所。

7. 管理報酬

7.1 不動產管理機構得向受託機構請求支付管理報酬。

管理機構之報酬應按本基金總資產價值採級距式方式計算，未滿 60 億元部分，按每年 0.20%之比率，60 億元以上部分，按每年 0.05%之比率，逐日累計計算。

7.2 管理報酬自本基金成立日起每曆月給付乙次,於該曆月最後一日由受託機構以新台幣自本基金撥付予不動產管理機構；如該曆月最後一日非營業日時，應於次一營業日給付之。

7.3 管理報酬應以電匯方式存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。若管理報酬未依限繳付者，且該遲延給付係因可歸責於受託機構，不動產管理機構應通知受託機構遲延給付之情事，受託機構於通知到達後 14 日內仍未給付者，則就應付而未付之管理報酬，自該等管理報酬應給付之日起，按年利率 10%計付遲延利息。

8. 委外費用

8.1 委外費用係指不動產管理機構將「委外管理事項」委由第三人管理所須支付予該第三人之費用或報酬。委外費用係依實際發生之費用金額由不動產管理機構向受託機構提出請求並給付予第三人。

8.2 受託機應依下述方式給付不動產管理機構委外費用：

(1) 委外費用由不動產管理機構逐月以「本基金資產管理／處分請求書」通知受託機構其實際應給付之金額、受款人及匯款帳號，受託機構應於收到前開通知後之 3 個營業日內以電匯方式匯入前開請求書中所載之受款人帳戶。

(2) 「大樓年度維修工作」之委外費用，受託機構於收到不動產管理機構之事前或事後請求之次一營業日，以電匯方式給付至不動產管理機構所指定之其他管理機構或第三人之帳戶。受託機構應先以「大樓年度維修費用準備金」支付「大樓年度維修工作」之委外費用，如有不足，始以其他本基金資產給付之。

(3) 前二款以外之委外費用，受託機構應於收到不動產管理機構之事前或事後請求之次一營業日以電匯方式給付至不動產管理機構所指定之其他管理機構或第三人之帳戶。

8.3 受託機構如遲延給付委外費用，應補償及賠償不動產管理機構因此所生之一切損害並以年利率 10%按遲延天數計算給付遲延利息。

9. 其他費用

(1) 因管理、取得、處分或清算本基金資產及其他必要行為所生之一切費用，包括但不限於房屋稅、地價稅、證券交易稅、印花稅、規費、仲介費、保險費等，均由受託機構以基金資產另行支付，不計入管理報酬、委外費用或仲介報酬中。

(2) 依據信託契約第 28 條第 3 項，受益人報經主管機關許可後，委託不動產管理機構代為召集受益人會議時，亦應由受託機構以基金資產另行支付，不計入管理報酬、委外費用或仲介報酬。

(3) 不動產管理機構如有代墊任何費用，不動產管理機構應檢具相關收據

或憑證，以書面向受託機構請求償還，收據或憑證應符合法令規定得予認列費用之要件。受託機構應於收受該等書面請求之日起 3 個營業日內，將該等其他費用匯至不動產管理機構所指定之帳戶，若該等其他費用未依限繳付者，不動產管理機構應通知受託機構遲延給付之情事，受託機構於通知到達後 14 日內仍未給付者，則就應付而未付之其他費用，自該等其他費用應給付之日起，按年利率 10%計付遲延利息。

10. 大樓年度維修費用準備金

受託機構與不動產管理機構知悉且同意為確保本基金資產中之本基金資產中之不動產品質，就不動產收益應提撥適當金額作為維修準備金。維修準備金於當年度未使用完畢者，應累積至次一年度繼續使用，不列入本基金之收益。就投資標的，受託機構依不動產管理機構專業建議，以下述提撥比例按月提撥「大樓年度維修費用準備金」，並使用於「大樓年度維修工作」：

(1) 信託契約生效日起 5 年內：每年提撥投資標的全部全年租金收入（不含稅）之 1%。
(2) 信託契約生效日起滿 5 年至 10 年以內：每年提撥初始投資標的全部全年租金收入（不含稅）之 2%。
(3) 信託契約生效日起滿 10 年以上未滿 15 年者：每年提撥投資標的全部全年租金收入（不含稅）之 3%。
(4) 信託契約生效日起滿 15 年以上者，提撥比例按實際需要，由雙方共同協議定之。

前項提撥，不動產管理機構應於每年年度終了時，就每月提撥數額與提撥比例核算後為找補，並出具核算報告予受託機構。

前開提撥比例如需變更，得由不動產管理機構依其專業判斷以書面建議，經受託機構書面同意後變更之。

11. 契約存續期間

委任契約有效期間自契約生效日起至依委任契約第 13 條或第 23 條規定終止之日止。

12. 契約之終止

除委任契約另有規定外，委任契約得依下述規定終止之，惟當事人於委任

契約終止前已生之權利或義務不因此而受到影響：

12.1 合意終止：

委任契約得依當事人雙方之書面同意終止之。

12.2 因可歸責於一方之事由而終止契約：

(1)如因不動產管理機構違反委任契約或相關法令，或有本條例第 56 條第 1 項情事，經受託機構以書面通知後 30 日內無正當理由仍未改正者，受託機構得依本條例第 56 條之規定於取得主管機關同意後，終止委任契約，並得請求不動產管理機構負損害賠償之責任。

(2)如因受託機構違反委任契約或相關法令，經不動產管理機構以書面通知後 30 日內無正當理由仍未改正者，則視為信託契約第 14 條第 3 項第 3 款「受託機構因故意或過失，重大違反本信託契約之規定」之受託機構解任事由，受託機構應依信託契約之規定召開受益人會議，經受益人會議決議同意解任受託機構後，不動產管理機構並有權以書面通知受託機構終止委任契約，並得請求受託機構負損害賠償之責任。

12.3 因不可歸責於任一當事人之事由而終止契約：

(1) 任一當事人得於下述事由發生時，以書面方式通知另一方當事人並終止委任契約：

(i) 因法令之制定或變更，致不動產管理機構繼續擔任本基金之不動產管理機構將違背法令之規定且未能於 2 個月以上約定期限內補正者。

(ii) 其他不可抗力之事由致不動產管理機構無法繼續履行委任契約，或致使本基金之受託機構均無法繼續履行委任契約。

(2) 依前款規定終止契約時，除法令另有規定或終止契約通知書中另有記載契約預定終止日者外，委任契約於任一方終止契約通知書到達他方之日終止之，對於任一方因委任契約終止所生之任何損害，當事人雙方不互負任何損害賠償責任。

12.4 委任契約之終止不影響終止前已完成或開始執行之管理、取得或處分本基金衍生之行為。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。

12.5 委任契約之終止不影響委任契約終止前任一方對於他方已取得之權利。

13.6 除法律另有規定及委任契約另有約定外，任一方不得單方終止委任契約。

(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：

1. 梁美玉

學歷：台灣大學法律系畢業

主要經歷：

台灣土地銀行民權分行、信託部科長、襄理、副理

資格條件：台灣土地銀行信託部副理，於 69 年 4 月 12 日進入該行服務，具有信託業務經驗達 18 年以上。

2. 曾界雄

學歷：國立中興大學地政系畢業

主要經歷：

台灣土地銀行新莊分行、信託部辦事員、領組

資格條件：台灣土地銀行信託部領組，於 83 年 10 月 10 日進入該行服務，具有信託業務經驗達 9 年以上。

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，於事實發生之日起二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：

依據信託業商業同業公會所擬定之「受託機構應選任不動產管理機構之一定條件及委託契約書之應記載事項」草案，本基金不動產管理機構設置符合資格之資產管理人員 3 名及不動產管理人員 3 名，其主要學經歷背景、資格條件及權限如下所述。

1. 資產管理人員：

(1) 李承宗

(iii)主要經歷：

國泰建築經理(股)公司基金管理部經理

國泰人壽保險(股)公司營業企劃部研究員

國泰人壽保險(股)公司桃竹行政中心放款科長

國泰人壽保險(股)公司放款部徵信二科科長

國泰人壽保險(股)公司財務部財務科科長

國泰人壽保險(股)公司證券投資部國內投資科長

國泰人壽保險(股)公司放款部放款推展科副科長

國泰人壽保險(股)公司財務部財務科股長

國泰人壽保險(股)公司放款部徵信科

(ii)主要學歷：

國立中興大學企業管理系

(iii)資格條件：

於國內不動產管理機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達 20 年以上。

(iv)權限：

本基金資金運用計畫擬定及執行。

本基金進行不動產及不動產相關權利增購及處分之建議及執行。

(2) 郭廷春

(i) 主要經歷：

國泰建築經理(股)公司基金管理部專案經理

國泰人壽保險(股)公司稽核室稽核

國泰人壽保險(股)公司放款部研究員

國泰人壽保險(股)公司不動產部不動產修繕科科長

國泰人壽保險(股)公司稽核室稽核

國泰人壽保險(股)公司不動產部不動產管理科科長

國泰人壽保險(股)公司財務部財務企劃科股長

國泰人壽保險(股)公司不動產部不動產管理科

(ii)主要學歷：

私立中國文化大學經濟系

(iii)資格條件：

於國內不動產管理機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達 20 年以上。

(iv)權限：

本基金之投資標的組合評估。

本基金之整體財務暨營運績效評估。

3) 林恆陞

(i) 主要經歷：

國泰建築經理(股)公司基金管理部專員

國泰人壽保險(股)公司保代部研究員

國泰人壽保險(股)公司營業企劃部研究員

國泰人壽保險(股)公司板橋通訊處課長

國泰人壽保險(股)公司證券投資部

國泰人壽保險(股)公司吉泰通訊處專員

國泰人壽保險(股)公司財務部

(ii)主要學歷：

國立政治大學經濟系

(iii)資格條件：

於國內不動產管理機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達 4 年以上。

(iv)權限：

不動產投資信託基金每日淨值計算。

不動產投資信託基金現金部位管理。

不動產投資信託基金財務報表製作。

本基金財務暨營運績效評估。

2. 不動產管理人員：

(1) 陳榮茂

(i) 主要經歷：

國泰建築經理(股)公司不動產管理部經理

國泰人壽保險(股)公司台北行政中心研究員

國泰人壽保險(股)公司淡水教育中心科長

國泰人壽保險(股)公司稽核室稽核

國泰人壽保險(股)公司不動產部不動產管理科科長

國泰人壽保險(股)公司理賠部副科長

國泰人壽保險(股)公司保全部

(ii)主要學歷：

私立輔仁大學法律系

(iii)資格條件：

於國內不動產管理機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達 8 年以上。

(iv)權限：

本基金不動產管理計畫之擬定及執行。

不動產投資標的增購暨處分評估。

(2) 陳志忠

(i) 主要經歷：

國泰建築經理(股)公司不動產管理部專案經理

國泰人壽保險(股)公司不動產部研究員

國泰人壽保險(股)公司營建部規劃設計科科長

國泰人壽保險(股)公司營建部規劃設計科副科長

新光人壽保險(股)公司營建部

陳其寬建築師事務所工程師

(ii)主要學歷：

私立中原大學建築系

(iii)資格條件：

建築師。

從事不動產設計、開發及管理工作達 20 年以上。

(iv)權限：

不動產買賣及租賃市場研究。

不動產投資標的之維護租賃管理執行。

(3) 陳怡祺

(i) 主要經歷：

國泰建築經理(股)公司不動產管理部專員

霖園公寓大廈維護管理維護(股)公司業務部專員

霖園公寓大廈維護管理維護(股)公司管理部專員

國泰人壽保險(股)公司不動產部不動產管理科科員

(ii)主要學歷：

私立中華工專電機科

(iii)資格條件：

從事不動產開發及管理工作達 14 年以上。

(iv)權限：

不動產買賣及租賃市場研究。

不動產投資標之維護租賃管理執行。

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)：

本基金之不動產經營與管理工作係委任國泰建築經理公司為之，受託機構經由適當授權及權責分工之方式來達成有效之經營管理，相關之不動產投資分析、執行及初步檢討等工作均係由受委任之不動產管理機構為之，受託機構則掌握隨時指示及最

後之投資決定權，不動產管理機構並應將各階段相關文件及報告等送交受託機構，以供作成投資決策及進行投資檢討之需。受託機構並另配置有符合資格之具運用決定權經營管理人員專責本基金之經營與管理事務，並將與本基金之運作有關事務經由受託機構內部核決程序處理之。

不動產管理機構之投資分析、投資決定、投資執行以及投資檢討：

(1) 投資分析階段：

由不動產研究人員先針對不動產市場進行相關研究工作，包括台灣地區不動產買賣市場及租賃市場之現況調查，以及大台北地區之區域成交行情研究等。對於基金可能增購及處分之不動產標的，同時進行不動產現況調查、不動產價值粗估、不動產收益現況及預估、不動產相關管理及稅賦支出現況及預估，以及淨租金收益報酬計算等事宜；按所得資訊，提供基金管理部以及資產管理人作為新的基金資產組合所能帶來投資效益之評估，以及是否更改投資策略之依據。

(2) 投資決定：

由資產管理人員，依據前項不動產研究人員提出之不動產研究報告，評估新的資產組合所能帶來投資效益是否更有利於投資人，擬定投資組合，由投資委員會作成決議，再提報審查委員會討論、評估及投票等程序，再送交董事會作成決議，並將決議提報受託機構同意後，方可執行投資或處分事宜。

(3) 投資執行：

由業務部依據投資決定，進行不動產買賣之相關前置作業，並由不動產管理部進行原不動產承租人租賃契約轉換或重新簽訂租賃契約之協調執行。不動產交易過程需經由資產管理人及不動產管理人之監督，確認交易價格及不動產相關權益之移轉正確無誤。

(4) 投資檢討：

由基金管理部及資產管理人，定期就投資現況與基金績效進行檢討並做成報告，呈報董事會及受託機構。

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(包括計劃、取得、銷售及經營等階段)：

1. 受託機構

本基金信託財產之管理及處分亦係由受託機構委任國泰建築經理公司擔任不動產

管理機構辦理之，其計劃、取得、銷售及經營亦係透過受託機構與受委任不動產管理機構間之授權及分工方式來達成，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如下：

項次	受任事項	陳報方式	授權態樣	條文依據（委任契約）
1	資產之管理與處分	年度工作計畫審查	事前同意	委任契約第6條第1項第1款
2	不動產及其相關動產之管理維護及重置更新	年度工作計畫審查	事前同意	委任契約第6條第2項第2款
3	不動產租賃管理	年度工作計畫審查	事前同意	委任契約第6條第2項第4款
4	不動產委外管理	年度工作計畫審查	事前同意	委任契約第6條第2項第5款
5	洽詢及辦理不動產保險	年度工作計畫審查	事前同意	委任契約第6條第2項第6款
6	資金之管理及處分	年度工作計畫審查	事前同意	委任契約第6條第3項
7	借入款項及/或設定擔保物權	年度工作計畫審查或融資計畫書	事前同意	委任契約第6條第4項或管理準則第一條第四項
8	資產管理相關事宜之說明、行銷及資訊揭露	資產管理／處分請求書	事前同意	委任契約第6條第1項第4款
9	代理訴訟上或非訴訟上之行為	資產管理／處分請求書	事前同意	委任契約第5條第1項第8款、第6條第1項第7款
10	代理協商及／或簽訂合	資產管理／處分請	事前同意	委任契約第5條

項次	受任事項	陳報方式	授權態樣	條文依據（委任契約）
	約及／或其他文件	求書		第 1 項第 8 款
11	投資或處分不動產或不動產相關權利	不動產投資及／或處分計畫書	事前同意	委任契約第 6 條第 2 項第 1 款
12	為投資或處分不動產或其相關權利，洽詢不動產或不動產相關權利之估價	不動產投資及／或處分計畫書	事前同意	委任契約第 6 條第 2 項第 1 款
13	為投資或處分不動產或其相關權利，代理協商投資或處分不動產或不動產相關權利之相關契約	不動產投資及／或處分計畫書	事前同意	委任契約第 6 條第 2 項第 1 款
14	於年度工作計畫所載以外適當投資標的或計畫，不動產管理機構應擬具不動產投資計畫書，報請受託機構同意後行之	不動產投資及／或處分計畫書或資產管理／處分請求書	事前同意	委任契約第 6 條第 3 項第 3 款
15	取得不動產或不動產附屬設備之許可或核准	定期月報	事後報備	委任契約第 6 條第 2 項第 3 款
16	租金收取、催繳及租約履行事宜	定期月報	事後報備	委任契約第 6 條第 2 項第 4 款
17	基金管理事務性行為	定期月報	事後報備	委任契約第 6 條第 1 項
18	代理簽訂租賃契約	租賃契約	事後報備	委任契約第 6 條第 2 項第 4 款

項次	受任事項	陳報方式	授權態樣	條文依據（委任契約）
19	代理委任、選任及／或自行委任仲介商、承包商	委任事項相關契約	事後報備	委任契約第6條第6項第3款
20	代理或建議與關係企業簽約或交易	書面通知	事後報備	委任契約第6條第5項
21	緊急事務之處理	處理報告	事後報備	委任契約第6條第7項

2. 不動產管理機構

(1) 計畫：

由不動產管理部市場研究人員先針對不動產市場進行相關研究工作，包括台灣地區不動產買賣市場及租賃市場之現況調查，以及大台北地區之區域成交行情進行研究。對於基金可能增購及處分之不動產標的，同時進行不動產現況調查、不動產價值粗估、不動產收益現況及預估、不動產相關管理及稅賦支出現況及預估，以及淨租金收益報酬計算等事宜，並按所得資訊，提供基金管理部以及資產管理人作為新的基金資產組合所能帶來投資效益之評估，以及是否更改投資策略之依據。

(2) 取得及銷售：

依據前項不動產管理部研究人員提出之不動產研究報告，評估新的不動產資產組合所能帶來投資效益是否更有利於投資人，並將分析結果提交資產管理人審議，研擬「不動產處分計畫書」由投資委員會作成決議後，提報審查委員會議決，並經董事會決議通過，再提報受託機構審查。若是有基金投資策略上之變更，則需由基金管理部提供「投資委員會」及「審查委員會」審核，藉由兩個委員會之討論、評估及投票等決策過程，並經受託機構之同意，作為日後資產管理之準則。

(3) 經營：

(i)不動產管理：基金不動產之管理事宜，包含監督不動產物業之維修、保全、清潔等管理工作、物業收支出費用審查、不動產維護暨重置成本管理、承租

客戶服務，以及各項契約之管理等事宜，皆需由不動產管理部依照不動產管理機構管理準則及每年制訂之年度工作計畫辦理，並依準則及計畫之相關規定，提交受託機構做事前同意、事後核備或不需同意之決定。

(ii)租賃管理：各棟大樓承租狀況之維持、新承租戶之尋找、承租條件之制訂，以及租金收入之增進，皆須由不動產管理部依據不動產管理機構管理準則及每年制訂之年度工作計畫辦理，並依準則及計畫之相關規定，提交受託機構做事前同意、事後核備或不需同意之決定。

四、防止利益衝突之內部規劃：

1. 公司治理：

a.設置「投資委員會」

成立「投資委員會」，由總經理、基金管理部經理、不動產管理部經理、業務部經理及行政管理部經理擔任投資委員會委員，負責投資策略之評估、投資或處分不動產之決策。

b.設置「審查委員會」

成立「審查委員會」，負責投資報告之審查、財務運作之監督以及關係人交易之審核等；其中除由董監事、總經理擔任審查委員會委員外，另聘任 2 名非股東身分、非員工身分但具專業之專家學者，擔任審查委員會委員，參與審查委員會評估，強化審查功能。

2. 內稽內控機制：

不動產管理機構之組織架構包含完整內稽內控之建立與監督，除由稽核部門之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，以期對投資人做到最大的保障。

五、其他記載事項：

無。

陸、借入款項及閒置資金之運用

一、借入款項：

(一)借入款項目的

受託機構得因不動產營運或分配信託契約第 19 條約定之收益，依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定及不動產管理機構之建議，以受託機構認為適當之條款與條件，向金融機構借入款項本項所稱不動產營運包括但不限於投資或取得不動產或不動產相關權利。

(二)借入款項擔保

以本基金之信託資產，依債權人之要求設定擔保物權。

(三)借入款項對受益權之影響

受託機構因不動產營運或分配收益之目的借入款項，有助於受益權持有人可分配收益率之提升與穩定。

就權利行使之順位，受益權持有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。

本基金之收益若無法清償本息時，債權人得對本基金資產進行求償。

(四)借入款項公告方式

受託機構應於借款契約生效日起 2 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。

(五)借入款項上限

本基金借入款項金額以不超過本基金資產價值 25% 之上限為原則。

(六)借入款項使用控管方式

受託機構為本基金進行借入款項時，需由受託機構或不動產管理機構洽詢三家以上金融機構之融資條件作為比較基礎，並選擇對本基金最有利之條件與方式辦理之。

(七)借入款項費用負擔方式

本基金借入款項所生之各項費用，包括但不限於開戶費用、登記規費、發行費用、及利息費用等，除有特別約定外，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劃及本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) 存放於經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之金融機構之短期銀行存款。

(2) 購買政府債券或經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之金融機構所發行之金融債券。

(3) 購買國庫券或經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之銀行所發行可轉讓定存單。(4) 購買經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之銀行保證、承兌或經前揭評等公司評等為 twA、A2.tw 或 A(twn)以上之機構所發行之商業票據。

(4) 購買經主管機關核准之其他短期金融商品。

閒置資金之運用原則除需於不動產管理機構之年度工作計畫中明列外，若有閒置資金投資標的及運用範圍之變動，其金額變動超過 5 仟萬元時，不動產管理機構需經由董事會決議後提交受託機構作事前同意。若爾後不動產管理機構之分層負責權限有變動，則該金額限制將從其變動後之規定。

柒、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、折舊方式、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。

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：

   每三個月請兩家估價公司重新估價，以兩家估價公司估價金額之平均值，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，並於評審委員決議之次一營業日，將重估價值差異調整入帳。

2. 其他固定資產：

   原始評價以取得成本為入帳基礎。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第 3 條第 1 項或第 6 條重新估價之價值為準。計提折舊之年限以固定資產經濟耐用年數為基礎。

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，優先以計算日櫃檯中心等殖成交系統之成交價加權平均值，如等殖成交系統未有公布價格者，則以證券商營業處所議價之成交價加權平均值；如以上二者皆無公布價格者，則採原帳列金額，並加計至計算日止應收之利息為準；

   (3) 未上市、上櫃者，以其面值加計至計算日止應收之利息並依相關規定按時攤銷折溢價。

4. 金融債券及其他債券：

(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，以計算日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，但計算日證券商營業處所成交筆數未達二筆且成交面額未達 5 千萬元者，則採原帳列金額並加計至計算日止應收之利息為準；

(3) 未上市、上櫃者，以其面值加計至計算日止應收之利息並依相關規定按時攤銷折溢價。

5. 附買回債券及短期票券：

以買進成本加計至計算日止以買進成本按買進利率計算之應收利息為準。

6. 依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：

(1) 上市者，以計算日集中交易市場之收盤價格加計至計算日止應收之利息為準；

(2) 上櫃者，以計算日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。

(3) 未上市、上櫃者，以其面值加計至計算日止應收之利息為準並依相關規定按時攤銷折溢價。

7. 依本條例發行或交付之受益證券：

(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，以計算日櫃檯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。

8. 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。

9. 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。

依據「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」，受託機構之信託財產評審委員會應至少每 3 個月評審信託基金之信託財產乙次，確定標的物之基本事項，並覆核專業估價者所採行之

估價方法是否適當。不動產投資信託基金或不動產資產信託之信託財產，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)前項法令規定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或不動產資產信託之信託財產帳面價值 10%時。

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)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

本基金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。

捌、信用評等及信用增強

一、信用評等機構評等報告：

本基金於 94 年 5 月 24 日由中華信用評等股份有限公司預定給予評等為發行體長期信用評等(Long-term Credit Rating)【twA-】；發行體短期信用評等(Short-term Credit Rating) 【twA-2】。預定評等報告請參見附件四。

本基金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。

玖、投資風險揭露

購買人或應募人於申購本基金前，應詳閱公開說明書所揭露之相關資訊，並審慎評估下列可能發生之投資風險。本公開說明書雖儘可能將潛在之風險予以辨識並充分揭露，惟不保證已涵蓋所有之投資風險，購買人或應募人於申購本基金前仍應評估自身之財務能力與經濟狀況，必要時並應尋求適當之專家意見，獨立作成投資判斷。

一、不動產市場流動性不足之風險：

不動產具有不可移動及單價高昂的特性，流動性及資產變現性一向較其他動產為低。不動產流動性不足的風險除因不動產本身坐落位置、週邊建設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將降低投資人購買意願，間接影響不動產市場的活絡程度。因此，當進行資產處分時，可能面臨不動產市場流動性不足所產生的風險。

二、不動產相關有價證券流動性不足之風險：

流動性風險係指受益人欲出售有價證券以取得現金時，能否以合理價格售出而不至於遭受損失或必須支付較高之流動性風險溢酬。目前不動產相關有價證券之發行量並不大，次級市場之交易亦不活絡，流動性較不足，故其次級交易市場不若股票或公債般活絡。

三、受益證券市場流動性不足之風險：

本基金募集成立後，至台灣證券交易所正式掛牌上市前，本基金仍屬未上市上櫃之有價證券，尚不得透過集中交易方式於次級市場流通。

當本基金於台灣證券交易所正式掛牌上市後，因本基金為封閉型基金，受益證券交易價格可能偏離基金淨值，且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。

四、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有價證券上市審查條件而有下市之風險。

五、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、租金向下調整、續約、簽訂新租賃契約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。

當信託財產附近有新大樓、同等級辦公室新商圈的推出或新飯店的加入經營，除了將增加信託財產當時閒置空屋出租之難度外，亦會使得目前之承租戶轉向新的辦公大樓或是新商圈承租，而發生到期之後不再續約或提前解約之情事。因此，附近商圈的競爭亦會影響預期收益之變動。此外，承租人亦可能因為重新談判租賃合約、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。

六、受益證券價格波動性風險

受益證券的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、台灣不動產證券化市場的規模及流動性、台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；特別是當利率走升，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。

七、受益證券報酬率變動風險

本基金之收益分配，繫於依不動產投資信託計畫及公開說明書所載，包含租金收入、已實現資本利得及已取得之孳息，並扣除或提存信託契約所列各項準備及成本費用後之現金流量，惟不保證受益人投資本基金之報酬率。

八、與初始投資標的相關之風險：

(一)台灣觀光旅館業與餐飲業景氣衰退之風險

本基金初始投資標的之一的喜來登飯店，根據交通部觀光局之統計資料，其客房收入約佔其營業收入之 35%-40%，餐飲收入約佔 60%~65%；其中，客房收入以觀光客為主，故其營業收入會受到台灣觀光旅館業及餐飲業景氣波動之影響。當受到如台灣大陸兩岸關係緊張情勢上升，使國內政治不穩定或傳染疾病威脅(如 92 年的 SARS)或全球景氣衰退等因素影響，而降低外國旅客來台灣觀光或大眾餐飲消費之意願時，將使台灣觀光飯店營收受到負面影響，間接影響承租戶支付租金之能力，可能致承租人欲修改租賃合約、提前終止租賃合約或期滿不續約等情事，而造成信託資產預期收益率變動或下降之風險。

(二)商圈衰退或轉移之風險

西門商圈於 80 年代中期曾因辦公商圈轉移、商業設施老舊及都市更新停滯，致流失原中高階及受薪階層客源。90 年代因捷運系統完成，由西門站出入之旅客為所有捷運車站之第二名，使西門商圈快速復甦，逐漸轉型成以青少年客層為主，與東區以百貨公司為主之商業型態區別。由於與東區頂好、信義華納商圈等相比，西門商圈建物仍較為老舊，加以華納威秀影城及新光三越陸續進駐天母商圈，商圈之間競爭愈趨激烈，青少年潮流一日數變，若西門商圈不能持續更新其風貌，或持續創造青少年流行，致再度發生 80 年代中期商圈沒落之情事，則將對初始投資標的承租戶之租金支付能力產生負面影響，而造成信託財產租金收入穩定性下降之風險。

(三)飯店承租戶違約致引發複雜後續因應保全措施之風險

目前本基金初始投資標的之喜來登飯店，由於其特殊之產業特性，故當其承租戶違約時，使不動產管理機構在保全資產財物，如何成功招商，篩選具一定經營經驗及信用之承租戶，交接過渡期監管飯店營運，協助新經營者達成與往來廠商之債權債務和解、並為其留住具豐富經營飯店經驗之人才等相關事務處理之複雜度及困難度皆較商場及辦公大樓為高。故若發生飯店承租戶違約情事，其引發後續複雜之因應處理措施，有可能對初始投資標的之租金收入產生負面影響，造成信託財產預期收益率變動或下降之風險。

(四)承租人違約風險

本基金初始投資標的包含喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓，營運型態包含觀光飯店、辦公大樓及商場大樓，目前承租戶皆為國內知名企業，並經發起人嚴格篩選其信用狀況。但因觀光飯店及商場大樓承租戶之營運績效皆與所在商圈競爭程度、市場景氣循環、物價水準、國內經濟情勢等因素息息相關。當所在商圈競爭激烈、國內經濟成長不如預期，市場景氣衰退等原因致承租戶營運不佳時，有可能發生承租人逾期未繳付租金、中途退租或其他違約情事，影響信託財產租金收入之穩定性。

(五)初始投資標的承租戶之集中風險

台北喜來登飯店為本基金之最大租金貢獻者，截至 94 年 4 月 30 日為止，台北喜來登飯店之租金收入佔本基金初始投資標的合計總租金(不包含台北中華大樓國泰人

壽自用部分樓層之租金)之 71.66%。若喜來登飯店之承租戶未依約給付租金，可能對初始投資標的之租金收入產生負面影響，造成本基金收益率下降之風險。

(六)初始投資標的－喜來登飯店裝修工程遲延完工風險

初始投資標的中之喜來登飯店，已由出租人國泰人壽保險公司及承租人寒舍餐旅管理顧問公司共投入 20 餘億元進行大幅度之更新裝修。發起人國泰人壽對於相關喜來登飯店之裝修工程，截至 94 年 5 月 12 日為止，工程之發包進度為 97.6%；惟所有工程之進行，均有可能遭遇各種不可測之因素，而導致工程延宕。因此，若喜來登飯店之裝修工程遲延完工，致影響其營運狀況，將會對本基金之收益造成負面影響，但因有底租之約定，研判影響之程度不大。

(七)初始投資標的屋齡較久風險

本基金初始投資標的包含喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓，屋齡分別為 24 年、27 年及 28 年，雖分別於 91-94 年支付新台幣 12.85 億元、93 年(成本由承租戶誠品負擔)及 87-90 年支付新台幣 2.35 億元，完成重大設備之更新，但仍屬建物屋齡較久之建築。

九、其他風險：

(一)信用評等等級維持之風險：

本基金於 94 年 5 月 24 日由中華信用評等股份有限公司預定給予評等為發行體長期信用評等(Long-term Credit Rating)【twA-】；發行體短期信用評等(Short-term Credit Rating) 【twA-2】。評等結果不作為建議購買、持有或出售本受益證券的推薦意見，且於發行日後，信用評等公司將給予正式評等，並定期進行檢視本基金之資產品質與發行架構，再給予本基金合適的評等等級，而未來的信用評等等級有可能低於發行時的信用評等等級。

(二)信託財產價值變動之風險：

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應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，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、機電設備及附屬設施等以受託機構為被保險人，分別投保火險及其附加險，包含地震險、颱風洪水險(地下室及一樓)、租金損失險，以及罷工暴動民眾破壞、惡意破壞行為險等足額之商業保險及公共意外責任險。目前相關保險金額如下：

財產險部分：

	喜來登飯店	台北西門大樓	台北中華大樓
承保範圍	商業火災綜合保險	商業火災綜合保險	商業火災綜合保險)
財產損失	(大樓及其附屬設施)	(大樓及其附屬設施)	(大樓及其附屬設施)
一年租金損失	5.6 億元	7,200 萬元	9,700 萬元

公共意外責任險部分：

每一個人體傷死亡	200 萬元
每一意外事故傷亡	1,000 萬元
每一意外事故財損	200 萬元
保險期間內最高賠償金額	2,400 萬元

惟本基金以所投資之不動產為標的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或成為信託財產之損失之情形。此外，就保險範圍內之事故發生時，亦可能發生保險公司對保險事故認定不同而不予理賠，而須由信託財產賠償或成為信託財產之損失之情形。本次發行受益證券並不保證前述情形不會發生，亦不保證將不發生受益證券受益人因前述情形，而導致不能完全受償之情形。

(四)不可抗力事件之風險：

本基金所投資不動產係坐落於地震頻仍的台灣地區。因此，若台灣地區發生地震，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。

本基金將為所投資不動產分別投保地震保險，以保障所投資不動產因地震受損或滅失所生之損害，惟保險金額僅包含(1)建築物重置成本，(2)機電設備，及(3)一年期之租金損失等，且於保險實務，各類保險均有自負額之條款，因此無法確保因地震事故發生所能收到的保險給付足以涵蓋實際發生之損失。

此外，若因颱風、洪水、火災、戰爭、暴動或其它不可抗力事件之發生，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亦可能因此減損或喪失。

(五)借入款項之風險：

受託機構若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，該行為之效力將及於本信託財產。就權利行使之順位，受益權持有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裁定強制執行之風險。

(六)利率風險：

受託機構若以信託財產借入款項，須以信託財產支付借入款項所生之利息費用。惟市場利率隨時變動，利息支出亦可能因而增減。

(七)一般法令變更風險：

本基金所投資之不動產標的因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，可能本案土地與本案建物會受到更嚴格限制，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。另本基金成立後，不動產證券化相關法令之變動，亦可能對基金持有人之權益產生影響。本次發行受益證券並不保證現行法令不會在發行期間內變更，不保證受益證券持有人將不致因法令變更而完全不能受償，亦不保證基金持有人不致於因此而處於比認募時更不利之地位。

本基金募集發行時，中華民國信託業商業同業公會依本條例施行細則第 5 條第 2 項訂定之規定尚未完成，未來完成之相關規範可能影響委任契約書內容之變更或重新選任不動產管理機構。

(八)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做成，受益證券發行期間內各項稅務法令可能隨時變更，投資人稅賦負擔亦可能改變。前開稅務意見書並不保證發行期間內稅務法令不會變更，亦不保證投資人之收益將不因稅賦增加而減少預期收益。

(九)估價、預期收益或其他預測性資訊之不確定風險

本公開說明書所引用之估定價值、財務預測等預估值，係根據一定假設基礎所計算之預估值，故隱含假設基礎變動之風險。

(十)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、買賣契約、保險契約等)之履行和遵守法令等共同促成，所牽涉之契約主體眾多，如有任一契約主體違約之情事發行，均可能導致受益證券持有人之損失。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，亦不保證投資人將不因任一方之違約而導致預期收益之減少。

(十一)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償之權利，而不能就其所持有之受益證券本金持分，對受託機構或發起人之財產主張受償。由於信託財產之價值及收入可能減少，亦可能無法全部或部分處分信託財產，本次發行之受益證券並不保證將不發生信託財產之收入或處分信託財產後所得之金額不足以完全清償受益證券持有人之情事。

本基金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，該買賣價款已充分反應買賣標的物之現況所表彰之價值。買賣價格係參照專業估價機構出具之估價報告，估價機構所採之估價方法包括比較法、收益法、成本法、折現現金流量分析法，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。

(十二)國泰集團持有部位變動之風險：

國泰集團將持有該信託30%的單位，係為國泰集團在募集階段預計持有之部位，惟可能因投資人申購熱烈，基於投資人優先之原則，使得在募集完成當時國泰集團實

際持有之部位低於 30%。即使在募集完成當時國泰集團實際持有之部位為 30%，由於該投資屬於財務投資而非長期投資之性質，國泰集團會視本身需求、市場之狀況及其合理價值在公開市場上進行交易，而造成受益證券的價格波動，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之情形。

十、應募人或購買人適宜性：

(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、受益人會議

一、召集人：

受託機構及信託監察人(如有選任)，及持有已發行在外受益權總數 3%以上之受益人。

二、召集事由：

(一) 有下列情事之一者，受託機構應召集受益人會議：

1. 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。
2. 修改、變更或終止本信託契約者。
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. 受託機構有辭任或解任及選任新受託機構之情形時。
5. 增加或減少受託機構或信託監察人之報酬。
6. 本基金之移轉、合併或終止者。
7 變更信託財產管理、使用及處分之原則。
8. 經主管機關指示之事項者。
9. 其他重大影響受益人權益之情形發生者，經受託機構認為有召集之必要者。

信託監察人有合理事由而認為有召集受益人會議之必要時，得自行或請求受託機構召集之。

(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，持有已發行在外受益權總數 3%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 15 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，自行召集或委託不動產管理機構代為召集受益人會議。

三、召集程序：

受益人會議召集人應將載明會議日期、時間、地點及召集事由之開會通知在大會召開 20 日前送達於主管機關、受託機構、信託監察人(如有)及通知所有受益人。前項對受益人之通知應以郵寄或其他約定或相關法令允許之方式為之(其指定有代表

人者，應通知代表人)，並應公告。

四、決議方式：

(一)受益人會議得以書面或親自出席方式召集。受託機構以書面方式召集受益人大會，受益人之出席及決議，應由受益人在受託機構印發之書面文件為表示並簽章後，以郵寄或親自送達方式寄送至指定處所。受益人之簽名得由經合法委任之代理人為之。

(二)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，出席受益人表決權過半數之同意行之。

(三)受益人其持有之每受益權單位有一表決權，但不足一受益權單位之表決權不予計算。

(四)書面出席及決議應依前開(二)之規定，有代表已發行在外受益權單位總數二分之一以上受益人寄回書面文件，並以寄回之書面文件所示表決權總數二分之一以上同意行之。

五、其他證期局規定應記載事項：

無。

拾壹、特別記載事項

一、法律意見書：

請參見附件五。

二、受託機構填報及律師複核之案件檢查表彙總意見：

請參見附件六。

三、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。

四、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表：

請參見附件七。

五、其他必要補充說明事項：

(一)受益證券事務處理規則

第一條：本不動產投資信託基金受益證券事務之處理，除法令或信託契約另有規定外，依本規則辦理。本規則未規定者，準用「公開發行股票公司股務處理準則」及其相關規定辦理。

第二條：身分證明及辦理應附文件

一、受益人向受託機構或其指定之事務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（如係留存簽名，則應加具簽名）。

二、受益人申購受益證券或辦理本規則規定各項事宜，除依前項規定辦理者外，應附具身分證明文件。

三、本規則所規定之事項，除另有規定外，如需受益人提出其他文件時，皆應提示正本。

第三條：受益人名冊

一、受託機構（或其指定之事務代理機構）應備置受益人名冊（以下簡稱名冊），並保管之，或以磁帶或電腦系統儲存，並且應於每次受益證券收益分配日及受益人會議開會日以前，向臺灣證

券集中保管股份有限公司取得及更新其受益人名冊。

二、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。自然人受益人除華僑及外國人得使用居留證、護照或其他身分證明文件所記載之姓名外，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)未成年及禁治產受益人，其法定代理人之姓名及住所或居所。

(四)受益人之受益人戶號、受益權單位數及集中保管劃撥帳戶號碼。

(五)受益人取得受益證券之日期。

(六)受益人之收益分配之款項劃撥帳戶之帳號。

(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)受益證券關於質權之登記。

(十)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，並檢送國民身分證、居留證、護照或其他身分證明文件影本或營利事業登記證明文件影本，留存於受託機構或其指定之事務代理機構；必要時，受託機構或其指定之事務代理機構得要求受益人提示上開文件之正本。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；未成年或禁治產受益人，並應加蓋法定代理人印鑑。

二、依本規則規定所應留存或使用之印鑑，得以簽名為之。

三、印鑑卡之印鑑或簽名以壹式為限。

四、印鑑卡之內容，應記載受益人戶號、受益人姓名或名稱、印鑑或簽名之式樣、電話、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、身分證統一編號或其他身分證明文件所載編號、戶籍所在地、通訊地址、法人受益人之設立地址及統一編號暨登記年月日。

第五條：更換印鑑

受益人更換印鑑應填具印鑑更換申請書，載明受益人戶號、受益人姓名或名稱及受益權單位數，加蓋必要之新舊印鑑及／或簽名，連同新印鑑卡，交受託機構或其指定之事務代理機構辦理更換印鑑登記，新印鑑或簽名於辦妥更換印鑑登記後次日生效。

第六條：印鑑遺失

一、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，載明受益人戶號、受益人姓名或名稱及受益權單位數，檢附身分證明文件或法人資格證明文件及其影本，連同新印鑑卡，交受託機構或其指定之事務代理機構辦理，經受託機構或其指定之事務代理機構查核認可登記後更換，新印鑑辦妥登記後，除聲明當日生效者外，於次日生效。

二、前項更換新印鑑，係委託他人或以通訊方式辦理者，本國自然人受益人應檢附身分證明文件或戶政機關發給之印鑑證明書；外國自然人受益人應檢附其居留證、護照或經當地國我駐外單位驗證或由當地法院或政府機構出具證明或經當地國法定公證機關驗證之身分證明文件；法人受益人應檢具申請函。

第七條：受益證券之過戶登記

一、受益證券之轉讓，應經證券集中保管事業將所保管之原受益人及受讓人之姓名或名稱、住所或居所及所受讓之受益權單位數通知受託機構或受託機構指定之事務代理機構時，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依印鑑卡所載蓋登記印鑑或簽名，並由證券經紀商加蓋交割章。

(2) 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依印鑑卡所載蓋登記印鑑或簽名。

(2) 檢附證券交易稅完稅證明。

3.因法院拍賣或強制執行而轉讓者：

(1) 過戶登記申請書：應由受讓人（拍定人）依印鑑卡所載蓋登記印鑑或簽名，出讓人蓋章欄得以法院權利證明代之。

(2) 法院拍賣筆錄及權利移轉證明暨證券交易稅完稅證明。

4.因繼承過戶者：

(1) 過戶登記申請書：應由繼承人(繼承共有者由全體繼承人指定之代表人)依印鑑卡所載蓋登記印鑑或簽名。

(2) 證明合法繼承之文件：

(i) 繼承系統表：由申請繼承人依民法之規定自行擬定，如有遺漏或錯誤，由申請人自行負責。

(ii) 繼承人現在部份戶籍謄本。

(iii) 本國繼承人其國民身分證或戶政事務所發給之印鑑證明書 (繼承人為未成年人時，應加法定代理人之國民身分證或戶政事務所發給之

印鑑證明書) ；外國繼承人其居留證、護照或經當地國我駐外單位驗證或由當地法院或政府機構出具證明或經當地國法定公證機關驗證之身分證明文件。繼承人委託他人辦理者，受託人應為本國國民，且另須提示受託人國民身分證及委託書。繼承人為大陸地區之人民應檢具財團法人海峽交流基金會驗證之繼承關係證明文件暨大陸當地公證機關出具之繼承關係公證書或證明文件，該繼承人如限於身分特殊或其他原因不能親自來台辦理，應出具經合法認定委託書，委託台灣地區第三人代為辦理。

(iv) 繼承人有數人時，其應繼分依民法繼承編應繼分規定分配者，填具全部繼承人受益權單位分配同意書；由法院裁判者，檢附法院裁判書。

(v) 依遺產及贈與稅法第 41 條規定核發之遺產稅完稅或免稅證明書或同意移轉證明書。

(vi) 繼承人中有拋棄繼承者，應另附經法院備查之拋棄繼承證明文件。

(3) 全體繼承人指定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依印鑑卡所載加蓋登記印鑑或簽名。

(2) 證明合併之文件。

6.因贈與而轉讓者：

(1) 過戶申請書：應由贈與人及受贈人依印鑑卡所載加蓋登記印鑑或簽名。

(2) 依遺產及贈與稅法第 41 條規定核發之贈與稅完稅或免稅證明書或同意移轉證明書。

7. 未成年人或禁治產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在轉讓登記申請書依印鑑卡所載加蓋登記印鑑或簽名。

8. 依證券交易法第 43 條之 1 第 2 項公開收購者：

(1) 過戶申請書：應由讓與人及受讓人依印鑑卡所載加蓋登記印鑑或簽名。

(2) 檢附行政院金融監督管理委員會證券期貨局（下稱「證期局」）核准公開收購之證明文件。

9. 符合證期局依證券交易法第 150 條第 4 款所定事項之購入者：

(1) 過戶申請書：應由讓與人及受讓人依印鑑卡所載加蓋登記印鑑或簽名。

(2) 檢附符合證期局所定事項證明文件。

(二) 受讓人應依第 4 條規定辦理印鑑或簽名之登記。

(三) 受託機構或其指定之事務代理機構審核無訛後，應在名冊上為過戶登記，並發還證明文件。

三、證券集中保管事業保管之受益證券辦理過戶應由證券集中保管事業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之數量連同媒體資料送交受託機構或受託機構指定之事務代理機構，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。受託機構或受託機構指定之事務代理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或受託機構指定之事務代理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。

四、受託機構或其指定之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：通訊地址

受益人通訊地址，以受益人印鑑卡之記載為準。但由證券集中保管事業集中辦理過戶之受益人，其尚未填留印鑑卡者，以證券集中保管事業通知之地址為準；如已填留資料者，其留存地址與證券集中保管事業通知地址不符時，以受益人辦理異動之最新地址為準。

前項受益人印鑑卡之通訊地址或戶籍所在地有變更時，應由受益人以書面通知公司。

第九條：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事務代理機構提出質權設定通知書並經受託機構或其指定之事務代理機構辦妥設質登記後，不得對抗受託機構，受託機構或其指定之代理機構並免出具質權設定證明書。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。

第十條：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。

第十一條：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，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事務代理機構核對無誤後辦理。

第十二條：監護之註銷

未成年受益人已達成年，或受禁治產宣告之受益人恢復行為能力時，受益人應提出「監護消滅通知書」並檢附具有行為能力證明文件，申請受託機構或其指定之代理機構辦理註銷監護手續及變更登記印鑑。

(二)名詞定義

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。

二、本條例：指不動產證券化條例。

三、主管機關：指行政院金融監督管理委員會。

四、證券主管機關：指行政院金融監督管理委員會證券期貨局。

五、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。

六、封閉型基金：指依本條例第 4 條第 1 項第 11 款定義，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，受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。惟本條例對於封閉型基金之定義倘嗣後因修法而有變更者，從其修法後之定義。

七、開放型基金：指依本條例第 4 條第 1 項第 12 款定義，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。惟本條例對於開放型基金之定義倘嗣後因修法而有變更者，從其修法後之定義。

八、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。

九、受託機構：指依信託契約及相關法令，受託管理運用本基金，並發行受益證券之機構及其繼受人。本基金成立之日，本基金之受託機構為臺灣土地銀行股份有限公司。

十、委託人：指為申購受益權單位，依信託契約將金錢信託移轉予受託機構之自然人或法人。

十一、受益人：指持有受益證券享有信託利益之人。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，受讓本基金受益證券之人，以經臺灣證券集中保管股份有限公司完成移轉登記之日為受讓生效之日，自該日起成為本基金之受益人。

十二、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

產及其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。

十三、不動產管理機構：指符合建築開發業、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之事業之資格，經受託機構依信託契約第 15 條規定所選任之不動產管理機構或新任不動產管理機構。於本基金成立之日，本基金之不動產管理機構為國泰建築經理股份有限公司，其資料如第 81 頁所載。

十四、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。

十五、信託監察人：指依本條例及信託契約之規定，經受益人大會之決議選任，擔任本基金信託監察工作之人。本基金成立之日並未選任信託監察人。

十六、本基金成立之日：指受託機構業依信託契約第 6 條之規定募集完成，經受託機構依本條例第 14 條第 2 項規定報請主管機關備查之日。

十七、受益證券銷售機構：指經受託機構之委託，銷售受益證券之機構。

十八、淨發行總面額：指本基金募集發行之受益證券總面額。本基金本次發行時，淨發行總面額最高為 139 億 3 千萬萬元，最低為 111 億 5 千萬元。

十九、發行價款：指每受益權單位發行價格乘以總發行單位數所得之金額。發行價款應屬於本基金資產。

二十、銷售費用：指依信託契約第 8 條第 4 項由受託機構依其與受益證券銷售機構簽訂之銷售契約，交予受益證券銷售機構用以支付銷售本基金受益證券所生費用之款項。銷售費用不列入本基金資產，應由受託機構全額支付予受益證券銷售機構。

二十一、利害關係人：指信託業法第 7 條所稱之利害關係人。

二十二、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。

二十三、獨立專業投資者：指本條例第 13 條第 1 項第 1 款之法人或機構或本條例第 13 條第 1 項第 2 款之基金，且非本基金之發起人、發起人之利害關係人或公司法所稱之關係企業或屬財務會計準則公報第六號所定義之發起人之關係人或實質關係人。

二十四、關係企業：指公司法第 369 條之 1、第 369 條之 2 及第 369 條之 3 所規定關係之企業。

二十五、受益證券事務處理機構：指由受託機構委任，為受託機構處理受益證券相關事務之機構。

(三)會計意見書：請參見附件八。

(四)稅務意見書：請參見附件九。

六、其他證期局規定應揭露之事項

無。

七、其他

依據行政院金融監督管理委員會中華民國 94 年 8 月 30 日金管銀(二)字第 0940021429 號函說明三、四之記載內容如下：

「三、關於發起人將以自有資金於市場上買回受益證券之維持義務乙節，仍請貴行自行與發起人約定，發起人於基金成立時以自有資金應募取得之受益證券，於一年內不得移轉、設質。

四、有關交通部前揭來函說明，爾後倘有觀光旅館建築物之轉讓或轉租行為，須依觀光旅館業管理規則第 27 條規定辦理；另為利喜來登飯店之永續經營，於 106 年 6 月 1 日原租約到期後，寒舍餐旅管理顧問公司如有意繼續承租經營，建請不動產管理機構優先考量與該公司續訂租約，併請 卓參。」

拾貳、有關法規

一、本條例第 57 條至第 59 條及第 61 條

第 57 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 41 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 41 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 58 條　有下列情事之一者，其行為負責人處 1 年以上 7 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 1 千萬元以下罰金：

一、非第 4 條第 2 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 6 條第 1 項或第 29 條第 1 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 59 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 6 月以上 5 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 3 百萬元以下罰金：

一、受託機構依第 6 條第 1 項、第 8 條第 1 項、第 9 條第 3 項、第 15 條、第 29 條第 1 項、第 31 條第 1 項、第 32 條第 3 項或第 36 條準用第 15 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 13 條第 6 項準用證券交易法第 20 條第一項規定。

三、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 29 條第 1 項、第 31 條第 1 項或第 32 條第 3 項所列文件為虛偽不實之記載者。

四、違反第 44 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、信託監察人或受益人會議依第 47 條準用金融資產證券化條例第 27 條第 1 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。

六、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 61 條　有下列情事之一者，其行為負責人處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 3 百萬元以下罰金：

一、私募之受益證券違反第 13 條第 6 項準用證券交易法第 43 條之 8 第 1 項規定再行賣出。

二、違反第 15 條或第 36 條準用第 15 條規定，未依證券主管機關或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者。

二、證券交易法第 32 條、第 40 條、第 174 條及第 177 條

第 32 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 40 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 174 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或第九十三條規定之申請事項為虛偽之記載者。

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者。

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者。

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者。

六、於前款之財務報告上簽章之經理人或主辦會計人員，為財務報告內容虛偽之記載者。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、就發行人或某種有價證券之交易，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者。

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者。

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、文件者。

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 虛偽或不實意見書者。

二、會計師對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，致未予敘明者。

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。

第 177 條　有左列情事之一者，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。

一　違反第三十一條第一項、第三十四條、第四十條、第四十三條之四第一項、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、第一百二十八條、第一百五十條或第一百六十五條之規定者。

二　違反主管機關依第六十一條所為之規定者。

三、會計師法第 39 條至第 41 條

第 39 條　會計師有左列情事之一者，應付懲戒：

一、有犯罪行為，受刑之宣告者。

二、逃漏或幫助、教唆他人逃漏稅捐，經稅捐稽徵機關處分有案者。

三、對公司公開發行股票或公司債之財務報表，為不實之簽證者。

四、違反其他有關法令，受有行政處分，情節重大，足以影響會計師信譽者。

五、違背會計師公會章程之規定，情節重大者。

六、其他違反本法規定者。

第 40 條　會計師懲戒處分如左：

一、警告。

二、申誡。

三、停止執行業務 2 月以上、2 年以下。

四、除名。

第 41 條　會計師有第 39 條情事時，利害關係人、業務事件主管機關或會計師公會得列舉事實，並提出證據，報請所在地主管機關，核轉中央主管機關交付懲戒。前項業務事件主管機關或所在地主管機關，亦得列舉事實，並提出證據，逕報中央主管機關交付懲戒。

四、不動產估價師法第 35 條、第 36 條及第 38 條

第 35 條　不動產估價師之懲戒處分如下：

一、警告。

二、申誡。

三、停止執行業務二個月以上二年以下。

四、除名。

不動產估價師受警告處分三次者，視為申誡處分一次；申誡處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務處分累計滿三年者，應予除名。

第 36 條　不動產估價師違反本法規定者，依下列規定懲戒之：

一、違反第九條第二項、第十條至第十二條或第十五條規定情事之一者，應予警告或申誡。

二、違反第十八條或第十九條第二項規定情事之一者，應予申誡或停止執行業務。

三、違反第十六條第一項、第十七條、第二十一條或第二十二條第四項規定情事之一者，應予停止執行業務或除名。

第 38 條　不動產估價師有第三十六條各款情事之一時，利害關係人、直轄市或縣(市)主管機關或不動產估價師公會得列舉事實，提出證據，送請該不動產估價師登記地之不動產估價師懲戒委員會處理。

拾參、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報告書簡函

DTZ Debenham Tie Leung 戴德梁行
International Property Advisers

戴德梁行不動產估價師事務所
估價報告書函

本事務所於二○○五年三月十四日受託針對座落於台北市中正區忠孝東路一段 12 號全棟建物等二十幢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，價格日期為二○○五年三月十七日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中（案號：VA94073），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：台北市中正區成功段三小段 70、72 地號等，共計二筆土地，土地面積 7,240.00 平方公尺(2,190.10 坪)。

建　　物：台北市中正區忠孝東路一段 12 號等全棟建物，共計二十幢建物，建物面積 82,528.83 平方公尺(24,964.97 坪)。

二、不動產所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。

三、他項權利：勘估標的並無設定任何他項權利。

四、土地使用分區：第三種商業區（原屬第三種住宅區及第二種商業區）。

五、建築樓層：地上十六層、地下四層

六、建築完成日期：1981 年 2 月 20 日

七、租賃現況

本案勘估標的目前全棟出租予寒舍餐旅管理顧問股份有限公司作為喜來登飯店營運使用，租期由二○○二年六月一日至二○一七年五月三十一日止。預估 2005 年勘估標的年租金合計為 NT$463,487,150 元（未稅，不含押金孳息）。

八、價格結論（二○○五年三月十七日）

本次估價採用二種評估方法，估值分別為：

1.成本法：NT$11,144,448,692.00

2.折現現金流量分析法(DCF)：NT$10,178,801,360.00

3.最後決定之估價金額　：採加權平均方式計算，權重分別為 30%、70%，最後決定評估不動產總價值為**新台幣壹佰零肆億陸仟捌佰伍拾萬圓整**(NT$10,468,500,000.00)

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：(九十一)台內估字第○○○○五一號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：九四北市估證字第○二九號

二○○五年五月二十三日

VA94073-VS-16

DTZ Debenham Tie Leung 戴德梁行
International Property Advisers

戴德梁行不動產估價師事務所
估價報告書函

本事務所於二○○五年三月十四日受託針對座落於台北市萬華區武昌街二段 77 號等十三幢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，價格日期為二○○五年三月十七日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中（案號：VA94074），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：台北市萬華區福星段二小段 554 地號，計一筆土地，土地面積 2,182.00 平方公尺(660.06 坪)。

建　物：台北市萬華區武昌街二段 77 號等，共計十三幢建物，建物面積 21,910.93 平方公尺(6,628.06 坪)。

二、不動產所有權人：國泰人壽保險股份有限公司

三、他項權利：勘估標的並無設定任何他項權利

四、土地使用分區：第四種商業區

五、建築樓層：地上十層、地下三層

六、建築完成日期：1978 年 8 月 21 日

七、租賃現況

本案勘估標的建物全棟目前出租予誠品股份有限公司作百貨商場使用，租賃期間自 2004 年 5 月 22 日至 2020 年 2 月 15 日止，其中自 2004 年 5 月 22 日至 2005 年 2 月 15 日止為免租裝潢期，租金起算期間為自 2005 年 2 月 16 日至 2020 年 2 月 15 日止，共計 15 年，年租金合計約 NT$72,000,000 元（未稅）。

八、價格結論（二○○五年三月十七日）

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

1.比較法：NT$1,721,260,340.00
2.收益法(直接資本化法)：NT$1,662,681,551.00
3.折現現金流量分析法(DCF)：NT$1,651,727,261.00
4.最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為 30%、30%及 40%，最後決定評估不動產總價值為**新台幣壹拾陸億柒仟伍佰捌拾柒萬圓整**(NT$1,675,870,000.00)

戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師：楊長遠

不動產估價師證書字號：(九十一)台內估字第○○○○五一號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：九四北市估證字第○二九號

二○○五年五月二十三日

VA94074-VS-16

DTZ Debenham Tie Leung 戴德梁行
International Property Advisers

戴德梁行不動產估價師事務所
估價報告書函

本事務所於二○○五年三月十四日受託針對座落於台北市萬華區中華路一段 88 號全幢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，價格日期為二○○五年三月十七日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中（案號：VA94075），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：台北市萬華區福星段二小段 149 地號，計一筆土地，土地面積 1,720.00 平方公尺(520.30 坪)。

建　　物：台北市萬華區中華路一段 88 號等，共計十三幢建物，建物面積 17,877.64 平方公尺(5,407.98 坪)。

二、不動產所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。

三、他項權利：勘估標的並無設定任何他項權利。

四、土地使用分區：第四種商業區。

五、建築樓層：地上十一層、地下二層

六、建築完成日期：1977 年 09 月 12 日

七、租賃現況

本案勘估標的目前除 4 樓有部份面積(138.97 坪)為閒置狀況外，其餘單位皆為自用或出租使用中（截至二○○五年三月十七日止），地下二層共計 9 個升降平面式車位及 26 個升降機械式車位，分別出租及自用。依委託者提供之租賃契約及相關租金收入資料，預估 2005 年勘估標的年租金合計為 NT$97,110,401 元（未稅）。

八、價格結論（二○○五年三月十七日）

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

1.比較法：NT$1,537,157,981.00

2.收益法(直接資本化法)：NT$1,566,179,837.00

3.折現現金流量分析法(DCF)：NT$1,720,223,547.00

4.最後決定之估價金額　：採加權平均方式計算，權重分別為 35%、35%及 30%，最後決定評估不動產總價值為**新台幣壹拾陸億零貳佰貳拾肆萬圓整**(NT$1,602,240,000.00)

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：(九十一)台內估字第○○○○五一號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：九四北市估證字第○二九號

二○○五年五月二十三日

附件二、中華徵信所不動產估價報告書簡函

中華徵信所企業股份有限公司
估價報告書函

本公司於二００五年三月十四日受託針對座落於台北市中正區忠孝東路一段12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，價格日期為二００五年三月十七日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書內中，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，僅做為公開發行文件使用。

一、勘估標的

土　　地：台北市中正區成功段三小段70、72地號等，共計二筆土地，土地面積7,240.00平方公尺(2,190.10坪)。

建　　物：台北市中正區忠孝東路一段12號等全棟建物，建物面積82,528.83平方公尺（24,964.97坪）。

二、不動產所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。

三、他項權利：勘估標的並無設定任何他項權利。

四、土地使用分區：第三種商業區（原屬第三種住宅區及第二種商業區）。

五、建築樓層：地上十六層、地下四層

六、建築完成日期：1981年2月20日

七、租賃現況

二００五年三月十七日勘估標的租賃情況如下：

1. 全棟出租予寒舍餐旅管理顧問股份有限公司，為喜來登飯店營運使用。
2. 租賃契約租期由二００二年六月一日至二０一七年五月三十一日止。
3. 租賃契約包含勘估標的附屬之室外平面車位21位，地下坡道平面式停車位221位，及垂直循環式立體停車塔車位84位。

八、價格結論（二００五年三月十七日）

本次估價採用二種評估方法，估值分別為：

1. 成本法：NT＄9,926,772,000.00
2. 折現現金流量分析法（DCF）：NT＄10,661,399,000.00
3. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為20%、80%，最後決定評估不動產總價值為**新台幣壹佰零伍億壹仟肆佰肆拾柒萬肆仟圓整**（NT＄10,514,474,000.00）。

中華徵信所企業股份有限公司

不動產估價師：陳玉霖

不動產估價師證書字號：（九十一）台內估字第００００五九號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：九一北市估證字第０三一號

二００五年八月四日

中華徵信所企業股份有限公司

估價報告書函

本公司於二００五年三月十四日受託針對座落於台北市萬華區武昌街二段77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，價格日期為二００五年三月十七日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書內中，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，僅做為公開發行文件使用。

一、勘估標的

土　　地：台北市萬華區福星段二小段554地號，計一筆土地，土地面積2,182.00平方公尺(660.0550坪)。

建　　物：台北市萬華區武昌街二段77號等全棟，建物面積21,910.93平方公尺（6,628.06坪）。

二、不動產所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。

三、他項權利：勘估標的並無設定任何他項權利。

四、土地使用分區：第四種商業區。

五、建築樓層：地上十層、地下三層

六、建築完成日期：1978年08月21日

七、租賃現況

以下為民國94年3月17日勘估標的租賃狀況。勘估標的目前全棟皆出租予誠品股份有限公司為百貨商場使用中(租期自2004/05/22至2020/02/15)，其中自2004年5月22日至2005年2月15日為免租裝潢期，租金起算期間為自2005年2月16至2020年2月15日止，共計15年。

八、價格結論（二００五年三月十七日）

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

1. 比較法：NT＄1,806,624,000.00
2. 收益法：NT＄1,867,438,000.00
3. 折現現金流量分析法（DCF）：NT＄1,809,623,000.00
4. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為10％、40％、50％，最後決定評估不動產總價值為新台幣壹拾捌億參仟貳佰肆拾肆萬玖仟圓整（NT＄1,832,449,000.00）。

中華徵信所企業股份有限公司

不動產估價師：陳玉霖

不動產估價師證書字號：(九十一）台內估字第００００五九號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：九一北市估證字第０三一號

二００五年五月二十三日

中華徵信所企業股份有限公司

估價報告書函

本公司於二〇〇五年三月十四日受託針對座落於台北市萬華區中華路一段88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，價格日期為二〇〇五年三月十七日，所有評估過程均已詳細記載於估價報告書內中，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，僅做為公開發行文件使用。

一、勘估標的

土　　地：台北市萬華區福星段二小段149地號，計一筆土地，土地面積1,720.00平方公尺(520.3坪)。

建　　物：台北市萬華區中華路一段88號等全棟，建物面積17,877.63平方公尺（5,407.98坪）。

二、不動產所有權人：國泰人壽保險股份有限公司。

三、他項權利：勘估標的並無設定任何他項權利。

四、土地使用分區：第四種商業區。

五、建築樓層：地上十一層、地下二層

六、建築完成日期：1977年09月12日

七、租賃現況

以下為民國94年3月17日勘估標的租賃狀況。勘估標的目前除4樓有部分面積為空置外，餘皆為自用或出租使用中(租期自2002/10/01至2012/01/31不等)。地下停車位共9個升降式平面車位及26個升降式機械車位，目前計有3個升降式平面車位及6個升降式機械車位出租中。

八、價格結論（二〇〇五年三月十七日）

本次估價採用三種評估方法，估值分別為：

1. 比較法：NT$1,691,368,000.00
2. 收益法：NT$1,736,849,000.00
3. 折現現金流量分析法（DCF）：NT$1,814,298,000.00
4. 最後決定之估價金額：採加權平均方式計算，權重分別為20%、30%、50%，最後決定評估不動產總價值為新台幣壹拾柒億陸仟陸佰肆拾柒萬柒仟圓整（NT$1,766,477,000.00）。

中華徵信所企業股份有限公司

不動產估價師：陳玉霖

不動產估價師證書字號：（九十一）台內估字第〇〇〇〇五九號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：九一北市估證字第〇三一號

二〇〇五年五月二十三日

附件三、信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書及專家聲明書

「喜來登飯店」已有穩定收入及價格允當性之專家意見書

「喜來登飯店」信託財產已有穩定收入專家意見書

委託人：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：對於「喜來登飯店」信託財產已有穩定收入之表示意見

說明：

壹、辦理依據及目的

一、不動產證券化條例

依據不動產證券化條例第八條規定：不動產信託計畫，應記載下列事項：信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。

出具專家意見之專家，應與受託機構及所有權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。

二、「受委託機構募集或私募不動產投資信託受益證券申請書」

附件十五條規定：依本條例第一項第五款規定出具意見之專家，應出具受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事之聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書。

本意見書即依其規定，針對信託財產之穩定收入表示意見。

貳、資料來源及分析基礎

本意見書係以委託人提供之證券化不動產估價報告，進行分析與意見陳述，包括：

一、戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，民國 94 年 4 月 22 日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA94073)。

二、中華徵信所企業股份有限公司(以下簡稱中華徵信所)，民國 94 年 4 月 22 日出具之證券化不動產估價報告書(案號：050316117-1)。

三、喜來登飯店不動租賃契約書影本及協議書影本。

四、對於委託人提供租賃契約的真偽性、專業估價者出具之證券化不動產估價報告內容之正確性，本公司不予判斷及評析，宜請注意。

參、租賃契約分析

依委託單單位提供資料分析，本案屬國際觀光旅館，承租戶屬單一承租戶，承租人為寒舍餐旅管理顧問股份有限公司，租金收入型態非定額制，而採浮動制之包底抽成型態(詳如表 1-1)，即約定租金收入以底租或按營業額抽成比例做為

租金，兩者取高者為租金。

營業額計算方式，包含客房收入、餐飲收入、洗衣收入、附屬營業部門收入(指游泳池、健身房、三溫暖、理容美髮院、球場、停車場及書報、菸酒、手工藝品、土產、鮮花禮品店、會員制之入會費、年費、入場費等銷售收入)及其他營業收入，代售產品(如車票、門票等)或委外服務(如洗衣量超過本案設備量而委外處理等)之部分僅以營業淨收益計算。經出租人書面同意轉租之部分(如商店街)，如承租人與第三人之轉租租金以營業額計算時，因將以第三人開立發票之營業額併入計算租金，如非以營業額計算之轉租租金，則以承租人與第三人簽訂租約之租金收入 75%作為繳納租金。

承租人須以銀行保證函新台幣 150,000,000 元作為押金，租金加值型營業稅由承租人負擔，總租期為 15 年，目前剩餘約 12 年。

租賃物之維護，承租人應於承租期前 4 年(91/6/1~95/5/31)每年之支出營業額 5%作為經營國際觀光旅館所需之各項裝修，自第 5 年(95/6/1)起則支出營業額 2%作為維護修繕更新及改善傢俱、裝潢、設備、周圍環境，承租人保證租賃存續期間各項設備與裝潢不得低於點交時之水準。

出租人必須完成屋頂採光罩、電梯、空調、衛生消防、電氣、廚房、洗衣、污水設備、外牆、客房浴室、公共用廁所、外牆之落地鋁門窗、B2 宴會廳照明設備、客房卡片鎖、安全門及閉鎖門、防火鐵捲門、四台電扶梯之更新工程，更新總費用上限為新台幣 12.85 億元[1]，租金支付採按月結算前月份營業額，計算租金，目前 12.85 億元已發包施作工程，即將完工[2]。

表 1-1 租金約定分析

項次	1	2	3	3.5	4	5	6	7
年度	91/6/1～92/5/31	92/6/1～93/5/31	93/6/1～93/11/30	93/12/1～94/5/31	94/6/1～95/5/31	95/6/1～96/5/31	96/6/1～97/5/31	97/6/1～98/5/31
底租	0	0	0	18,750	37,500	54,000	55,000	57,000
抽成比率[3]	21%	22%	22%	22%	22%	25%	25%	25%
維護費比例[4]	5%	5%	5%	5%	5%	2%	2%	2%

(續)表 1-1 租金約定分析

項次	8	9	10	11	12	13	14	15
年度	98/6/1～99/5/31	99/6/1～100/5/31	100/6/1～101/5/31	101/6/1～102/5/31	102/6/1～103/5/31	103/6/1～104/5/31	104/6/1～105/5/31	105/6/1～106/5/31
底租	57,500	58,000	58,500	58,500	59,000	59,000	59,500	59,500
抽成比率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

[1] 協議書，92 年 9 月 5 日
[2] 委託人提供資料
[3] 以營業額計
[4] 同上註

維護費比例	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

資料來源：本事務所整理整理(依據委託單位提供不動產租賃契約書、協議書、附約)

肆、收入穩定性分析

一、承租戶分配比例

本案因屬國際觀光旅館，承租戶為單一承租戶，承租人為寒舍餐旅管理顧問股份有限公司)，單就承租戶分配比例，若遇部份承租戶提前中止租約之情況發生，則因承租人數量少且分布比例集中之故，顯示租金收入穩定性低。

表 1-2 租賃情形分析

承租人	樓層	租賃期	租賃契約到期日	承租面積佔勘估標的總面積百分比	月租金佔總租金總額百分比
寒舍餐旅管理顧問股份有限公司	全部	15 年	106.5.31	100%	100%

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產租賃契約書、協議書、附約)

二、租約到期日

本案因屬國際觀光旅館，承租戶為單一承租戶，100%將於 12 年後到期，顯示租金收入穩定性高。

表 1-3 承租戶到期日分析

租約到期日	佔總租金比例
106/5/31 共計 12 年	100%

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產租賃契約書、協議書、附約)

三、租約其他條件分析：

本案因屬國際觀光旅館，因此使用人數將相當高，對於土地及建築物主體結構影響低，但對於附屬設備損耗將提高，對於本租約要求承租人必須保證租賃存續期間各項設備與裝潢(不包含鍋爐、空調主機、發電機、電梯及電扶梯超過耐用年數時之更新)不得低於點交時之水準，並有相當維護費用投入(詳「參、租賃契約分析」)，對於本案假設再出租時，維持租賃物目前租金水準頗有幫助且降低出租人管理費、維護費及重大修繕準備金的支出，顯示租金收入穩定性略高。

本案租金抽取方式主要以包底抽成制為主，包底代表最低收取額，抽成可與市場同步調整金，因此租金收入與喜來登飯店之營業收入相關，營業收入越高租金收入穩定度越高，反之則然，且本案採營業額抽成制，因此與喜來登飯店之營業支出、營業費用、企業利潤、企業價值產生的利潤並無相關，因此本租約具備對抗通貨膨漲的壓力的能力，一旦國際觀光旅館業因通貨膨脹造成營業總支出(水電、瓦斯、人事等)增加，本案租金亦

不受影響，顯示租金收入穩定性略高。

四、契約租金與市場租金分析

契約租金與市場租金之差異亦為收入穩定性之重要參考指標之一。

當契約租金明顯高於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期租金水準較高而估價當時之租金已下跌，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人不續租，甚至提前解約的可能性增加，即為收入不穩定性高。

當契約租金明顯低於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期之租金水準較低而估價當時之租金已上揚，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人續租可能性增加，即為收入穩定性高。

(一)契約租金

94/6/1 起底租月租金 1405 元/坪，95/6/1 起至 106/5/31 日底租月租金 1879～2063 元/坪之區間，平均租期間月租金單價為 1949 元/坪/月。

表 1-4 契約租金底租月租金單價分析

項次	1	2	3	3.5	4	5	6	7
年度	91/6/1～92/5/31	92/6/1～93/5/31	93/6/1～93/11/30	93/12/1～94/5/31	94/6/1～95/5/31	95/6/1～96/5/31	96/6/1～97/5/31	97/6/1～98/5/31
底租(元/年)	0	0	0	187,500,000	375,000,000	540,000,000	550,000,000	570,000,000
商店街租金(元/年)				23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000
合計				210,500,000	398,000,000	563,000,000	573,000,000	593,000,000
建物坪數	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97
平均建坪租金(元/坪/月)	0	0	0	1405	1329	1879	1913	1979
項次	8	9	10	11	12	13	14	15
年度	98/6/1～99/5/31	99/6/1～100/5/31	100/6/1～101/5/31	101/6/1～102/5/31	102/6/1～103/5/31	103/6/1～104/5/31	104/6/1～105/5/31	105/6/1～106/5/31
底租(元/年)	575,000,000	580,000,000	585,000,000	585,000,000	590,000,000	590,000,000	595,000,000	595,000,000
商店街租金(元/年)	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000
合計	598,000,000	603,000,000	608,000,000	608,000,000	613,000,000	613,000,000	618,000,000	618,000,000
建物坪數	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97
平均建坪租金(元/坪/月)	1996	2013	2030	2030	2046	2046	2063	2063

表 1-5 契約租金分析

租期	租期總租金	租期總月數	面積(坪)	單價(元坪/月)
94/6/1~106/5/31	7,006,000,000	144.00	24,964.97	1,949

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產租賃契約書、協議書、附約)，商店街租金以平均每年 23,000,000 元計算(去年度為 22,800,750 元)

(二)市場租金

1.戴德梁行：依據觀光局公佈的營運資料推估各年度客房收入，並參考客房收入佔營業額比例之統計資料反推旅館之各年度總營業額，飯店營業額＝[平均房價(元/日)x客房數(間)x營運天數x住用率]推估，並與底租相較取高值，再加計商店街收入。

94/6/1～104/5/31 平均月建坪租金為 1,951 元/坪/月

2.中華徵信所：依據喜來登飯店 88~90 年度營運資料(因 91 年至價格日期進行部份封館整修)，並參考裝修期營業收入推估客房收入等，另依台北地區國際觀光旅館餐飲年坪效 350,000 元/坪，推估餐飲收入推估，並與底租相較取高值。

94/3/17～106/5/31 平均月建坪租金為 2,042 元/坪/月

因計算基礎略有差異，因此以專業估價者提供折現現金流量分析法評估市場租金分析，二者差異率約為 4.58%，差異性略低。

該差異率代表不同專業估價者對市場租金評估結果的差異性，差異率愈低，則代表兩家專業估價者對市場租金的評估結果愈趨一致。以本案市場租金而言，則有 4.58%的差異率，表示專業估價者間對於市場租金評估結果具有一致性。

表 1-6 專業估價者評估租金差異分析表

專業估價單位	戴德梁行	中華徵信所
起始日	94/6/1	94/3/17
到期日	104/5/31	106/5/31
總租金合計	5,844,232,693	7,469,747,200
月份數	120	146.52
月租金(元)	48,701,939	50,982,423
建物坪數	24,964.97	24,964.97
平均建坪月租金(元)	1,951	2,042
差異率	4.58%	

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產估價報告書)

(三)市場租金與契約租金底租差異性分析

依兩家專業估價者在折現現金流量法評估的租金與底租的差異率各為 0.10%與 4.42%，顯示專業估價業者評估市場租金，在租期內略高於底租，研判承租人終止租約的可能性稍低，顯示租金收入的穩定性略高。

表 1-7 市場租金與契約租金差異率分析表

專業估價單位	戴德梁行	中華徵信所	底租
平均建坪月租金(元)	1,951	2,042	1,949
差異率	0.10%	4.42%	------

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產估價報告書)

伍、綜合結論

茲根據承租戶分配比例、租約到期日分析、租約其他條件分析、市場租金與底租差異性等分析內容，結論整理如下：

承租戶分配比例，因屬單一承租戶，顯示租金收入穩定性低；租約到期日，本案屬長期租約，剩餘租期約 12 年，顯示租金收入穩定性高；租約其他條件分析，附約要求承租人必須保證租賃存續期間各項設備與裝潢不得低於點交時之水準，並有相當維護費用投入，顯示租金收入穩定性略高，另本案租約採包底抽成制，包底代表契約租金最低收取額，抽成可反應市場租金波動，租約約定已兼顧兩者，顯示租金收入穩定性略高，在兩家專業估價者評估市場租金具有一致性情況下，專業估價者評估市場租金略高於契約租金底租約在 0.10~4.42%之間，研判承租人終止租約的可能性稍低，顯示租金收入的穩定性略高。

綜合上述，研判未來租金收入在假設市場供需情況穩定的條件下，顯示租金收入穩定性屬良好程度。

陸、獨立性聲明

本公司與受託機構、委託單位、不動產所有權人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

尚上不動產估價師事務所
不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000080號
台北市政府不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000032號
中華民國九十四年四月二十九日

「喜來登飯店」價格允當性專家意見書

委託人：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：對於「喜來登飯店」價格允當性表示意見

說明：

壹、辦理依據及目的

一、不動產證券化條例

依據第八條規定:不動產投資信託計畫，應記載下列事項：

信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。(第一項第五款規定)前項第五款規定出具意見之專家，應與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。(第二項規定)

二、「受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券申請書」

附件十五規定：依本條例第八條第一項第五款規定出具意見之專家，應出具與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事之聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書。

三、證券化不動產估價報告書範本

該範本之說明指出：如係依據不動產證券化條例第八條及三十一條出具之「信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見」，則應針對信託期間之折現現金流量進行分析，並應採用敏感度分析或模擬分析配合評估。據此，本意見書擬針對折現現金流量法採用敏感性分析配合評估，並針對價格允當性表示意見。

貳、資料來源及分析基礎

本意見書係以委託人提供之證券化不動產估價報告書內容為基礎，進行分析與意見陳述，包括：

一、戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，民國 94 年 4 月 22 日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA94073)。

二、中華徵信所企業股份有限公司(以下簡稱中徵)，民國 94 年 4 月 22 日出具之證券化不動產估價報告書(案號：050316117-1)。

三、對於專業估價者出具之證券化不動產估價報告內容正確性，本事務所不予評述，宜請注意。

參、估價報告內容檢視

本意見書根據民國 93 年 11 月 18 日台內地字第 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，擷取有關價格允當性之檢視標準進行意見陳述。

表 2-1 估價報告內容檢視與意見陳述

項目	標準	依據	意見陳述
1	不同估價報告之估價結果有無超過 20%以上之差距	不動產估價師法第 41 條	1. 戴德梁行評估結果：NT$10,468,500,000。 2. 中華徵信所評估結果：NT$10,514,474,000。 3. 意見：依據不動產估價師法施行細則第 20 條之計算方式，其價格差異為 0.44%，符合現行規範之檢視標準。
2	採用下列估價方式其中兩種以上進行評估 1. 比較法 2. 收益法(直接資本化法) 3. 收益法(折現現金流量分析法) 4. 成本法或土地開發法	不動產估價技術規則第 14 條，92 年 11 月 28 日台內地字第 09200688635 號令「證券化不動產估價報告書範本」	1. 戴德梁行：採用折現現金流量分析法及成本法(土地採用土地開發分析法)。 2. . 中華徵信所：採用折現現金流量分析法及成本法(土地採用土地開發分析法)。 3. 意見：兩家專業估價者均採取兩種或兩種以上之估價方法進行價格評估，符合現行規範之檢視標準。
3	於比較法中進行調整時，有無採用超過 15%或 30%之調整比率	不動產估價技術規則　第 25 條	1. 戴德梁行：並無採用比較法。 2. 中華徵信所：：並無採用比較法。 3. 意見：符合現行規範之檢視標準。
4	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　第 27 條	1. 戴德梁行：並無採用比較法。 2. 中華徵信所：：並無採用比較法。 3. 意見：符合現行規範之檢視標準。

肆、價格決定過程重要因素分析

專業估價者在價格決定過程中對於重要參數採取方式與數值，茲針對市場租金與契約租金、收益資本化率與折現率及期末處分收益資本化率、各推估方法價格結論，以及賦予參考權重等參數，進行檢視與分析如下：

一、契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與市場租金之差異亦為收入穩定性之重要參考指標之一。

當契約租金明顯高於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期租金水準較高而估價當時之租金已下跌，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人不續租，甚至提前解約的可能性增加，即為收入不穩定性高。

當契約租金明顯低於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期之租金水準較低而估價當時之租金已上揚，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人續租可能性增加，即為收入穩定性高。

(一)契約租金

94/6/1 起底租月租金 1405 元/坪，95/6/1 起至 106/5/31 日底租月租金 1879～2063 元/坪之區間，平均租期間月租金單價為 1949 元/坪/月。

表 2-2 契約租金底租月租金單價分析

項次	1	2	3	3.5	4	5	6	7
年度	91/6/1～	92/6/1～	93/6/1～	93/12/1～	94/6/1～	95/6/1～	96/6/1～	97/6/1～
	92/5/31	93/5/31	93/11/30	94/5/31	95/5/31	96/5/31	97/5/31	98/5/31
底租(元/年)	0	0	0	187,500,000	375,000,000	540,000,000	550,000,000	570,000,000
商店街租金(元/年)				23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000
合計				210,500,000	398,000,000	563,000,000	573,000,000	593,000,000
建物坪數	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97
平均建坪租金(元/坪/月)	0	0	0	1405	1329	1879	1913	1979
項次	8	9	10	11	12	13	14	15
年度	98/6/1～	99/6/1～	100/6/1～	101/6/1～	102/6/1～	103/6/1～	104/6/1～	105/6/1～
	99/5/31	100/5/31	101/5/31	102/5/31	103/5/31	104/5/31	105/5/31	106/5/31
底租(元/年)	575,000,000	580,000,000	585,000,000	585,000,000	590,000,000	590,000,000	595,000,000	595,000,000
商店街租金(元/年)	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000
合計	598,000,000	603,000,000	608,000,000	608,000,000	613,000,000	613,000,000	618,000,000	618,000,000
建物坪數	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97	24964.97
平均建坪租金(元/坪/月)	1996	2013	2030	2030	2046	2046	2063	2063

表 2-3 契約租金分析

租　期	租期總租金	租期總月數	面積(坪)	單價(元坪/月)
94/6/1~106/5/31	7,006,000,000	144.00	24,964.97	1,949

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產租賃契約書、協議書、附約），商店街租金以平均

每年 23,000,000 元計算(去年度為 22,800,750 元)

(二)市場租金

1. 戴德梁行：依據觀光局公佈的營運資料推估各年度客房收入，並參考客房收入佔營業額比例之統計資料反推旅館之各年度總營業額，飯店營業額＝[平均房價(元/日)×客房數(間)×營運天數×住用率]推估，並與底租相較取高值，再加計商店街收入。

94/6/1～104/5/31 平均月建坪租金為 1,951 元/坪/月

2. 中華徵信所：依據喜來登飯店 88~90 年度營運資料(因 91 年至價格日期進行部份封館整修)，並參考裝修期營業收入推估客房收入等，另依台北地區國際觀光旅館餐飲年坪效 350,000 元/坪，推估餐飲收入推估，並與底租相較取高值。

94/3/17～106/5/31 平均月建坪租金為 2,042 元/坪/月

因計算基礎略有差異，因此以專業估價者提供折現現金流量分析法評估市場租金分析，二者差異率約為 4.58%，差異性略低。

該差異率代表不同專業估價者對市場租金評估結果的差異性，差異率愈低，則代表兩家專業估價者對市場租金的評估結果愈趨一致。以本案市場租金而言，則有 4.58%的差異率，表示專業估價者間對於市場租金評估結果具有一致性。

表 2-4 專業估價者評估租金差異分析表

專業估價單位	戴德梁行	中華徵信所
起始日	94/6/1	94/3/17
到期日	104/5/31	106/5/31
評估期總租金	5,844,232,693	7,469,747,201
月份數	120	146.52
月租金(元)	48,701,939	50,982,423
建物坪數	24,964.97	24,964.97
平均租金(元/月/坪)	1,951	2,042
差異率		4.58%

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產估價報告書)

(三)市場租金與契約租金底租差異性分析

依兩家專業估價者在折現現金流量法評估的租金與底租的差異率各為 0.10%與 4.42%，顯示專業估價業者評估市場租金，在租期內略高於契約租金，研判承租人終止租約的可能性稍低，顯示租金收入的穩定性略高。

表 2-5 市場租金與契約租金差異率分析表

專業估價單位	戴德梁行	中華徵信所	契約租金
平均租金(元/月/坪)	1,951	2,042	1,949

差異率	0.10%	4.42%	------

資料來源：本事務所整理(依據委託單位提供不動產估價報告書)

二、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如下：

表 2-6 折現率及期末處分收益資本化率分析

專業估價者	戴德梁行	中華徵信所
折現現金流量分析法折現率	5.00%	5.00%
折現現金流量分析法期末處分收益資本化率	5.60%	5.00%

資料整理：尚上不動產(依據戴德梁行與中華徵信所提供資料整理)

根據上表顯示，戴德梁行及中華徵信所[5]採取之數值均在 5.00%以上，足以符合並反映目前該地區收益性不動產特性。

三、價格與權重分析

茲根據兩家專業估價者採取成本法成本價格、折現現金流量分析法收益價格、決定價格以及各方法賦予參考權重分析如下；

表 2-7 各方法價格與權重分析表

專業估價者/權重	戴德梁行	方法權重	中華徵信所	方法權重	價格差異率
成本法	11,144,448,692	30%	9,926,772,000	20%	11.56%
折現現金流量分析法	10,178,801,360	70%	10,661,339,000	80%	4.63%
估價金額	10,468,500,000		10,514,474,000		0.44%

資料整理：尚上不動產(依據戴德梁行與中華徵信所提供資料整理)

(一)專業估價者價格差異率

根據上表顯示，就最後決定估價金額而言，兩家專業估價者價格差異率為 0.44%，符合法令規定範圍20%以下，顯示兩家專業估價者對於勘估標的價值判斷具一致性。

兩家專業估價業者折現現金流量法與最終估價金額，戴德梁行高2.77%，中華徵信所低1.40%，差異率低，顯示該方法精確度在良好程度。

(二)專業估價者各方法權重

兩家專業估價者賦予折現現金流量分析法收益價格權重均高於成本法成本價格權重。

因成本法偏重估價當期之成本價格，尤為建築改良物之成本價格未必能夠被市場交易所認可，故較無法適當反應於市場或投資價格。

折現現金流量分析法之收益價格則較為偏重投資價格特性，亦較能適切地

[5]中華徵信所評估期末處分價格已提列折舊費用，故期末處分收益資本化率較低

符合本次估價目的，是以兩家專業估價者折現現金流量分析法之收益價格為最高參考比重，係屬恰當。

伍、敏感性分析

為評估主要參數變動時，對本案折現現金流量分析法收益價格之影響，茲就租金收入、折現率及期末處分收益資本化率等進行敏感性分析，以瞭解本案折現現金流量分析法收益價格之可能變化區間。

一、主要假設參數之敏感性分析

(一) 租金收入

兩家專業估價者所採用的租金收入[6]分別上下15%波動時，中華徵信所所推估之折現現金流量分析法收益價格變動幅度較大，在-18.18%~+18.18%之間，顯示其租金收入之影響對於中華徵信所所估算之價格較為顯著。

(二)折現率

兩家專業估價者所採用的折現率分別上下10%波動時，兩家專業估價者推估之折現現金流量分析法收益價格變動約在-3.77%~+3.96%及-4.32%~+4.58%間，顯示其折現率之影響對於兩家專業估價者估算之收益價格相當。

(三)期末處分收益資本化率

兩家專業估價者所採用的期末處分收益資本化率分別上下10%波動時，兩家專業估價者推估之折現現金流量分析法收益價格約在-5.45%~+6.66%及-5.58%~+6.82%間，顯示其期末處分收益資本化率之影響之影響對於兩家專業估價者估算之收益價格相當。

表 2-8 敏感性分析

假設參數	假設參數變動幅度	戴德梁行		中華徵信所	
		不動產收益價格	變動幅度	不動產收益價格	變動幅度
租金收入	85%	10,116,242,884	-0.61%	8,722,683,000	-18.18%
	90%	10,136,831,227	-0.41%	9,368,922,000	-12.12%
	95%	10,157,816,294	-0.21%	10,015,160,000	-6.06%
	100%	10,178,801,360	0.00%	10,661,399,000	0.00%
	105%	10,200,819,536	0.22%	11,307,638,000	6.06%
	110%	10,313,077,700	1.32%	11,953,877,000	12.12%
	115%	10,602,098,030	4.16%	12,600,116,000	18.18%
折現率	90%	10,581,895,882	3.96%	11,149,264,000	4.58%
	95%	10,377,902,961	1.96%	10,901,838,000	2.26%
	100%	10,178,801,360	0.00%	10,661,399,000	0.00%
	105%	9,984,458,624	-1.91%	10,427,724,000	-2.19%

[6] 中華徵信所租金收入不包含商店街固定租金收入

	110%	9,794,746,235	-3.77%	10,200,600,000	-4.32%
期末處分收益資本化率	90%	10,856,928,790	6.66%	11,388,296,000	6.82%
	95%	10,500,019,617	3.16%	11,005,719,000	3.23%
	100%	10,178,801,360	0.00%	10,661,399,000	0.00%
	105%	9,888,175,319	-2.86%	10,349,872,000	-2.92%
	110%	9,623,969,826	-5.45%	10,066,665,000	-5.58%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據戴德梁行與中華徵信所提供資料整理)

二、敏感性分析結論

在以折現現金流量分析法推估收益價格時，各項影響收益價格的參數均或多或少具有其不穩定或不確定性，其中影響計算推論結果最大的三個參數分別為租金收入、折現率及期末處分收益資本化率。分析結果顯示假設參數之敏感性程度為「租金收入」大於「期末處分收益資本化率」，而「期末處分收益資本化率」大於「折現率」。

陸、價格允當性分析結論

根據上述分析獲得以下結論：

一、估價報告內容

針對不同估價報告價格結果差距有無百分之二十以上之差異；需採用比較法、收益法(直接資本化法)、收益法(折現現金流量分析法)、成本法或土地開發分析法兩種以上估價方法；比較標的調整率有無大於百分之十五及百分之三十之規定；比較法有無採用三件以上比較標的等檢視項目而言，兩家專業估價者均符合檢視標準。

二、估價金額

兩家專業估價者採用折現現金流量分析法，其間之差異率在4.63%，但最終之決定價格差異率為0.44%，主要原因在於專業估價者對於其採用方法的價格及權重差異，而價格差距極低，顯示評估價格具有一致性。

兩家專業估價者最後決定估價金額均低於敏感性分析之最樂觀值，戴德梁行高於其折現現金流量分析法評估金額，而中華徵信所低於其折現現金流量分析法評估金額，對於本案租約特殊性，在不同考量下，合理反映其隱含的風險與利益。

本案戴德梁行評估之估價金額為10,468,5000,000元， 中華徵信所評估之估價金額為10,514,474,000元，兩家專業估價者估價金額皆合於估價法令規範，委託人參考兩家專業估價者估價金額，擬以10,490,000,000元進行交易，與兩家估專業估價者差異率僅約在±0.2~0.23%，合於法令規範，研判交易價格屬允當價格。

柒、獨立性聲明

本公司與委託單位、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或實質關係人之情事。

捌、專家簽章

尚上不動產估價師事務所
不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000080號
台北市政府不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000032號
中華民國九十四年四月二十九日

「台北西門大樓」已有穩定收入及價格允當性之專家意見書

「台北西門大樓」已有穩定收入之專家意見書

委託人：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：對於「**台北西門大樓**」信託財產已有穩定收入表示意見

說明：

壹、辦理依據及目的

一、不動產證券化條例

依據不動產證券化條例第八條規定：不動產信託計畫，應記載下列事項：信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。

出具專家意見之專家，應與受託機構及所有權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。

二、「受委託機構募集或私募不動產投資信託受益證券申請書」

附件十五條規定：依本條例第一項第五款規定出具意見之專家，應出具受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事之聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書。

本意見書即依其規定，針對信託財產之收入穩定性表示意見。

貳、資料來源及分析基礎

本意見書係以委託人提供之租賃契約及證券化不動產估價報告，進行分析與意見陳述，包括：

一、戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，民國94年4月20日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA94074)。

二、中華徵信所企業股份有限公司(以下簡稱中華徵信所)，民國94年4月22日出具之證券化不動產估價報告書(案號：050316117-3)。

三、國泰台北西門大樓租賃契約書影本。

四、對於委託人提供租賃契約的真偽性、專業估價者出具之證券化不動產估價報告內容之正確性，本公司不予判斷及評析，宜請注意。

參、租賃契約分析

本案 B1~10 樓供中型百貨商場使用，B2~B3 樓供車位使用，租賃契約屬長期契約。

表 1-1 租賃情形分析(中華徵信所)

序號	建號	承租人	承租標的物	租約開始日	租約終止日	租約時間	承租面積	總面積	租金總額(元/月)
1	1131~1142	誠品股份有限公司	武昌街二段77號B3~10F	93/5/22	99/2/15	15.75 年	6,628.06 坪	6,628.06 坪	6,000,000
含稅否	實質租金(元/月/坪)	押金(元)	押金月數	租金調整條件					
N	905	18,000,000	3	93/5/22～ 94/2/15： 0 押金 1,800,000					
				94/2/16～ 97/2/15： 6,000,000 押金 1,800,000					
				97/2/16～ 100/2/15： 6,300,000 押金 18,900,000 5%					
				100/2/16～ 103/2/15： 6,615,000 押金 19,845,000 5%					
				103/2/16～ 106/2/15： 6,945,750 押金 20,837,250 5%					
				106/2/16～ 109/2/15： 7,293,038 押金 21,879,113 5%					

資料來源：尚上不動產估價師事務所整理(依據租賃契約書及中華徵信所資料進行分析)

承租戶使用租賃物所經營之事業種類，應符合建築使用執照登記容許之用途，除因天災、地變等不可抗力因素致租賃標的物損毀而有修繕之必要外，大樓全棟建築及所有附屬設備如：水、電管路、升降梯設備、停車設備、機電設備、空調冷氣設備及各項管路等修繕維護更新之責任，完全由承租戶負擔。

資料來源：尚上不動產估價師事務所整理(依據租賃契約書及戴德梁行資料進行分析)

肆、收入穩定性分析

一、承租戶分配比例：

本案承租戶共計 1 家，單一承租戶月租金佔總租金總額為 100%(誠品)。若遇中止租約情況發生，對於租金收入的穩定性低。

二、租約到期日：

依月租金佔總租金總額之比例檢視，100%將於 14 年 10 個月內到期，顯示租金收入穩定性高。

三、契約租金與市場租金分析

契約租金與市場租金之差異亦為收入穩定性之重要參考指標之一。

當契約租金明顯高於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期租金水準較高而估價當時之租金已下跌，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人不續租，甚至提前解約的可能性增加，即為收入不穩定性高。

當契約租金明顯低於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期之租金水準較低而估價當時之租金已上揚，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人續租可能性增加，即為收入穩定性高。

(一)契約租金

本案契約租金前三年(94/2/16~97/2/15)月租金約 905 元/坪，而後每 3 年調整 5%，至租期 14 年 10 個月後結束，調整後每三年月租金各為 951、998、1041、1100 元/坪/月，承租戶負擔大樓全棟建築及所有附屬設備之修繕維護更新，因此出租人無須支付管理費、維護費及重大修繕費。

表 1-2 契約租金分析

項目	總租金	面積(坪)	單價(元坪/月)
B3~10F	6,000,000	6,628.06	905

資料整理：尚上不動產估價師事務所整理，依據委託人提供資料整理

(二)市場租金

戴德梁行依地面層、標準層及車位市場租金，以效用比推估全棟市場租金，中華徵信所因無評估全棟市場租金，因此以戴德梁行評估市場租金為分析基礎。

戴德梁行不動產估價師事務所：依據該估價者於報告書內容記載，估計標的 2005 年之市場租金為 B3~10F 平均單價 1,557 元/坪/月。

表 1-3 市場租金分析(單位：元/坪/月)

項目	總租金	面積(坪)	單價(元坪/月)
B3~10F	10,317,819	6,628.06	1,557

資料整理：尚上不動產估價師事務所整理，依據委託人提供資料整理，依1F登記面積計算單價。

(三)契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與戴德梁行評估市場租金，加以比較分析如下[1]：

表 1-4 市場租金與契約租金差異率分析表(單位：%)

項目	戴德梁行	契約租金	差異率
B3~10F	1,557	905	-52.97%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

依戴德梁行專業估價者評估市場租金高於契約租金52.97%，市場租金與契約租金有管理費、維護費、部分重大修繕費支出及分租、整棟出租條件等差異，分析合理差異率較低，但市場租金仍高於契約租金，藉此研判承租人終止租約的可能性低，顯示租金收入的穩定性高。

伍、綜合結論

茲根據承租戶分配比例、租約到期日分析、專業估價者市場租金差異性分析、契約租金與市場租金差異性等分析內容，結論整理如下：

承租戶分配比例分析，承租人數量較少且分配比例集中之故，對於租金收入穩定性低，租約到期日分析，本案100%將於14年10個月後到期，顯示租金收入

[1]因契約租金並無各樓層之租金且中華徵信所並無評估全棟市場租金

穩定性高，專業估價者評估市場租金高於契約租金，藉此研判承租人終止租約的可能性低，顯示租金收入穩定性高。

綜合上述，研判未來租金收入在假設市場供需情況穩定的條件下，顯示租金收入穩定性在中上程度。

陸、獨立性聲明

本公司與受託機構、委託單位、不動產所有權人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

尚上不動產估價師事務所
不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000080號
台北市政府不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000032號
中華民國九十四年四月二十九日

「台北西門大樓」價格允當性專家意見書

委託人：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：對於「台北西門大樓」信託財產價格允當性表示意見

說明：

壹、辦理依據及目的

一、不動產證券化條例

依據第八條規定:不動產投資信託計畫，應記載下列事項：信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。(第一項第五款規定)前項第五款規定出具意見之專家，應與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。(第二項規定)

二、「受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券申請書」

附件十五規定：依本條例第八條第一項第五款規定出具意見之專家，應出具與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性意見書。

三、證券化不動產估價報告書範本

該範本之說明指出：如係依據不動產證券化條例第八條及三十一條出具之「信託財產預期收入之評價方法、評估基礎及專家意見」，則應針對信託期間之折現現金流量進行分析，並應採用敏感度分析或模擬分析配合評估。據此，本意見書擬針對折現現金流量法採用敏感性分析配合評估，並針對價格允當性表示意見。

貳、資料來源及分析基礎

本意見書係以委託人提供之證券化不動產估價報告書內容為基礎，進行分析與意見陳述，包括：

一、戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，民國94年4月20日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA94074)。

二、中華徵信所企業股份有限公司(以下簡稱中華徵信所)，民國94年4月22日出具之證券化不動產估價報告書(案號：050316117-3)。

三、對於專業估價者出具之證券化不動產估價報告內容正確性，本公司不予評述，宜請注意。

參、估價報告內容檢視

本意見書根據民國 93 年 11 月 18 日台內地字第 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，擷取有關價格允當性之檢視標準進行意見陳述。

表 2-1 估價報告內容檢視與意見陳述

項目	標準	依據	意見陳述
1	不同估價報告之估價結果有無超過20%以上之差距	不動產估價師法 第 41 條	1.戴德梁行不動產估價師事務所評估結果為：NT$1,675,870,000。 2.中華徵信所企業股份有限公司評估結果為：NT$1,832,449,000。 3.意見：依據不動產估價師法施行細則第 20 條之計算方式，其價格差異為 8.93%，符合現行規範之檢視標準。
2	採用下列估價方式其中兩種以上進行評估 1.比較法 2.收益法(直接資本化法)3.收益法(折現現金流量分析法)4.成本法或土地開發法	不動產估價技術規則第 14 條，92 年 11 月 28 日台內地字第 9200688635 號令「證券化不動產估價報告書範本」	1.戴德梁行不動產估價師事務所：採用比較法、直接資本化法、折現現金流量分析法。 2.中華徵信所企業股份有限公司：採用比較法、直接資本化法、折現現金流量分析法。 3.意見：兩家專業估價者均採取兩種或兩種以上之估價方法進行價格評估，符合現行規範之檢視標準。
3	於比較法中進行調整時，有無採用超過 15%或 30%之調整比率	不動產估價技術規則第 25 條	1.戴德梁行不動產估價師事務所：並無採用超過 15%或 30%之調整比率(見表 2-2)。 2.中華徵信所企業股份有限公司：並無採用超過 15%或 30%之調整比率(見表 2-3)。 3.意見：符合現行規範之檢視標準。
4	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第 27 條	1.戴德梁行不動產估價師事務所：比較價格-地面層與 4 樓標準層，各提供 3 個比較標的，並各採用 3 個比較標的進行分析調整，比較租金亦同。2.中華徵信所企業股份有限公司：比較價格-地面層提供 2 個比較標的，並採用 2 個比較標的進行分析調整，比較價格停車位亦提供 3 個比較標的，並採用 3 個比較標的進行分析調整，比較租金-地面層提供 3 個比較標的，並採用 3 個比較標的進行分析調整。3.意見：中華徵信所地面層比較價格未足 3 個比較標的，但已敘明理由，符合法令規範。

表 2-2 “戴德梁行”比較法調整率分析

調整項目	地面層比較價格			4 樓標準層比較價格		
	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%	0%	0%	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	0%	0%	0%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	0%	0%	0%	0%
個別因素調整	-5%	2%	9%	-2%	-2%	-3%
總調整率	-5.00%	2.00%	9.00%	-2.00%	-2.00%	-3.00%
調整項目	地面層比較租金			4 樓標準層比較租金		
	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%	0%	0%	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	5%	0%	0%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	0%	0%	0%	0%
個別因素調整	2%	11%	-1%	-8%	-7%	6%
總調整率	2.00%	16.55%	-1.00%	-8.00%	-7.00%	6.00%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據戴德梁行提供資料整理)，總調整率未超過 30%,個別因素調整細目中亦未有單項超過 15%之調整率

表 2-3 “中華徵信所”比較法調整率分析

調整項目	地面層比較價格			B2 車位比較價格		
	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%	0%	無	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	0%	無	0%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	無	0%	0%	3%
個別因素調整	9%	0%	無	-15%	5%	0%
總調整率	9.00%	0.00%	無	-15.00%	5.00%	3.00%
調整項目	地面層比較租金			備　　註		
	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3	地面層未採用三個比較標的之理由：由於西門町商圈採「商場」模式經營，且產權可單獨買賣者僅萬年及獅子林商場，惟兩者地面層鮮少於市場上買賣，因此僅選用兩個比較標的。		
情況因素調整	0%	0%	0%			
價格日期調整	0%	0%	0%			
區域因素調整	0%	0%	0%			
個別因素調整	4%	13%	3%			
總調整率	4.00%	13.00%	3.00%			

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所提供資料整理)總調整率未超過 30%,個別因素調整細目中亦未有單項超過 15%之調整率

肆、價格決定過程重要因素分析

為瞭解各專業估價者在價格決定過程中對於重要參數採取方式與數值，茲針對市場租金與契約租金、收入資本化率與折現率及期末處分收入資本化率、各推估方法價格結論，以及賦予參考權重等參數，進行檢視與分析如下：

一、契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與市場租金之差異亦為收入穩定性之重要參考指標之一。

當契約租金明顯高於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期租金水準較高而估價當時之租金已下跌，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人不續租，甚至提前解約的可能性增加，即為收入不穩定性高。

當契約租金明顯低於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期之租金水準較低而估價當時之租金已上揚，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人續租可能性增加，即為收入穩定性高。

(一)契約租金

本案契約租金前三年(94/2/16~97/2/15)月租金約 905 元/坪，而後每 3 年調整 5%，至租期 14 年 10 個月後結束，調整後每三年月租金各為 951、998、1041、1100 元/坪/月，承租戶負擔大樓全棟建築及所有附屬設備之修繕維護更新，因此出租人無須支付管理費、維護費及重大修繕費。

表 2-4 契約租金分析

項目	總租金	面積(坪)	單價(元坪/月)
B3~10F	6,000,000	6,628.06	905

資料整理：尚上不動產估價師事務所整理，依據委託人提供資料整理

(二)市場租金

戴德梁行依地面層、標準層及車位市場租金，以效用比推估全棟市場租金，中華徵信所因無評估全棟市場租金，因此以戴德梁行評估市場租金為分析基礎。

戴德梁行不動產估價師事務所：依據該估價者於報告書內容記載，估計標的 2005 年之市場租金為 B3~10F 平均單價 1,557 元/坪/月。

表 2-5 市場租金分析(單位：元/坪/月)

項目	總租金	面積(坪)	單價(元坪/月)
B3~10F	10,317,819	6,628.06	1,557

資料整理：尚上不動產估價師事務所整理，依據委託人提供資料整理，依1F登記面積計算單價。

(三)契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與戴德梁行評估市場租金，加以比較分析如下[2]：

[2]因契約租金並無各樓層之租金且中華徵信所並無評估全棟市場租金

表 2-6 市場租金與契約租金差異率分析表(單位：%)

項目	戴德梁行	契約租金	差異率
B3~10F	1,557	905	-52.97%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

依戴德梁行專業估價者評估市場租金高於契約租金52.97%，市場租金與契約租金有管理費、維護費、部分重大修繕費支出及分租、整棟出租條件等差異，分析合理差異率較低，但市場租金仍高於契約租金，藉此研判承租人終止租約的可能性低，顯示租金收入的穩定性高，但亦顯示不動產投資價值已被限制。

二、折現率及期末處分收入資本化率分析

茲根據兩家專業估價者採取折現率及期末處分收入資本化率分析如下：

表 2-7 折現率及期末處分收入資本化率分析

專業估價者	戴德梁行	中華徵信所
折現現金流量分析法折現率	4.75%	5.00%
折現現金流量分析法期末處分收入資本化率	5.45%	4.70%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

根據上表顯示，戴德梁行及中華徵信所[3]採取之數值均在4.70%以上，足以符合並反映目前西門町地區收入性不動產特性。

三、價格與權重分析

茲根據兩家專業估價者採取估價方法評估價格、決定價格及各方法賦予參考權重分析如下：

表 2-8 評估價格及權重分析

專業估價者/權重	戴德梁行	方法權重	中華徵信所	方法權重	價格差異率
比較法	1,721,260,340	30%	1,806,624,000	20%	4.84%
收益法	1,662,681,551	30%	1,867,438,000	40%	11.60%
折現現金流量分析法	1,651,727,261	40%	1,809,623,000	40%	9.12%
估價金額	1,675,870,000	100%	1,832,449,000	100%	8.93%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

(一) 兩家專業估價者價格差異率

根據上表顯示，就最後決定估價金額而言，兩家專業估價者價格差異率為8.93%，符合法令規定範圍20%以下，顯示兩家專業估價者對於勘估標的價值判斷具一致性。

兩家專業估價業者折現現金流量法與最終估價金額，戴德梁行低1.45%，中華徵信所低1.25%，差異率極低，顯示該方法精確度高。

(二) 兩家專業估價者各方法權重

兩者權重分析，兩家專業估價者皆以折現現金流量分析法為最高權重，就

[3]中華徵信所評估期末處分價格已提列折舊費用，故期末處分收益資本化率較低

本案為長期租約之事實分析，因此其價格與權重決定合理。

伍、敏感性分析

評估主要參數變動時，對本案折現現金流量分析法收益價格之影響，茲就租金收入、折現率及期末處分收入資本化率等進行敏感性分析，以瞭解本案折現現金流量分析法收益價格之可能變化區間。

一、主要假設參數之敏感性分析

(一) 租金收入

兩家專業估價者所採用的租金收入[4]分別上下10%波動時，戴德梁行所推估之折現現金流量分析法收益價格變動幅度較大，在-12.59%~+12.59%之間，顯示其租金收入之影響對於戴德梁行所估算之價格較為顯著。

(二)折現率

兩家專業估價者所採用的折現率分別上下10%波動時，兩家專業估價者推估之折現現金流量分析法收益價格變動約在-5.38%~+5.64%及-5.59%~+6.00%之間，顯示其折現率之影響對於兩家專業估價者估算之價格相當。

(三)期末處分收入資本化率

兩家專業估價者所採用的期末處分收入資本化率分別上下10%波動時，兩家專業估價者推估之折現現金流量分析法收益價格約在-5.68%~+6.81%及-5.56%~+6.82%之間，顯示其期末處分收入資本化率之影響之影響對於兩家專業估價者估算之價格相當。

表 2-9 敏感性分析

假設參數	假設參數變動幅度	戴德梁行		中華徵信所	
		不動產收益價格	價格變動幅度	不動產收益價格	價格變動幅度
租金收入	90%	1,443,798,654	-12.59%	1,728,043,000	-4.51%
	95%	1,547,762,957	-6.29%	1,768,833,000	-2.25%
	100%	1,651,727,261	0.00%	1,809,623,000	0.00%
	105%	1,755,691,565	6.29%	1,850,413,000	2.25%
	110%	1,859,655,868	12.59%	1,891,203,000	4.51%
折現率	90%	1,744,855,677	5.64%	1,918,168,000	6.00%
	95%	1,698,505,796	2.83%	1,862,937,000	2.95%
	100%	1,651,727,261	0.00%	1,809,623,000	0.00%
	105%	1,606,510,228	-2.74%	1,758,154,000	-2.84%
	110%	1,562,797,382	-5.38%	1,708,459,000	-5.59%
期末處分	90%	1,764,214,593	6.81%	1,933,095,000	6.82%
	95%	1,705,039,307	3.23%	1,868,211,000	3.24%

[4] 戴德梁行以年總收入分析，中華徵信所以有效總收入分析。

收入資本化率	100%	1,651,727,261	0.00%	1,809,623,000	0.00%
	105%	1,603,448,170	-2.92%	1,756,450,000	-2.94%
	110%	1,557,970,459	-5.68%	1,709,010,000	-5.56%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

二、敏感性分析結論

在以折現現金流量分析法推估收益價格時，各項影響收益價格的參數均獲多或少具有其不穩定或不確定性，其中影響計算推論結果最大的三個參數分別為租金收入、折現率及期末處分收入資本化率。分析結果顯示假設參數之敏感性程度為「租金收入」大於「期末處分收入資本化率」，而「期末處分收入資本化率」又大於「折現率」。

陸、價格允當性分析結論

根據上述分析獲得以下結論：

(一)估價報告內容

針對不同估價報告價格結果差距有無百分之二十以上之差異；需採用比較法、收益法(直接資本化法)、收益法(折現現金流量分析法)、成本法或土地開發分析法兩種以上估價方法；比較標的調整率有無大於百分之十五及百分之三十之規定；比較法有無採用三件以上比較標的等檢視項目而言，兩家專業估價者均符合檢視標準。

(二)估價金額

兩家專業估價者採用折現現金流量分析法，其間之差異率在9.72%，而最終之決定價格差異率則為8.93%，主要原因在於專業估價者對於其採用方法的權重差異，而價格差距仍在法令規定範圍內。

兩家專業估價者最後決定估價金額均低於敏感性分析之最樂觀值，僅略高於兩家專業估價者折現現金流量分析法評估金額，因此對於本案租期長，風險性低，已作最好的詮釋。

本案戴德梁行評估之估價金額為1,675,870,000元, 中華徵信所評估之估價金額為1,832,449,000元，兩家專業估價者估價金額皆合於估價法令規範，委託人參考兩家專業估價者估價金額，委託人擬以1,760,000,000元進行交易，與兩家估專業估價者差異率僅約在±4~5%，合於法令規範，研判交易價格屬允當價格。

柒、獨立性聲明

本公司與受託機構、委託單位、不動產所有權人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。

捌、專家簽章

尚上不動產估價師事務所
不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000080號
台北市政府不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000032號
中華民國九十四年四月二十九日

「台北中華大樓」已有穩定收入及價格允當性之專家意見書

「台北中華大樓」已有穩定收入之專家意見書

委託人：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：對於「台北中華大樓」信託財產已有穩定收入表示意見

說明：

壹、辦理依據及目的

一、不動產證券化條例

依據不動產證券化條例第八條規定：不動產信託計畫，應記載下列事項：信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。出具專家意見之專家，應與受託機構及所有權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。

二、「受委託機構募集或私募不動產投資信託受益證券申請書」

附件十五條規定：依本條例第一項第五款規定出具意見之專家，應出具受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事之聲明書，並出具信託財產已有穩定收入及價格允當性之意見書。

本意見書即依其規定，針對信託財產之穩定收入表示意見。

貳、資料來源及分析基礎

本意見書係以委託人提供之證券化不動產估價報告，進行分析與意見陳述，包括：

一、戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，民國94年4月22日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA94075)。

二、中華徵信所企業股份有限公司(以下簡稱中華徵信所)，民國94年4月22日出具之證券化不動產估價報告書(案號：05316117-2)。

三、國泰台北中華大樓租賃契約書影本。

四、對於委託人提供租賃契約的真偽性、專業估價者出具之證券化不動產估價報告內容之正確性，本公司不予判斷及評析，宜請注意。

參、租賃契約分析

本案 B1~3 樓供中型百貨商場使用，4~10 樓供一般辦公室使用，B1~3 樓供中型百貨商場租賃契約屬中長期契約，4~10 樓供一般辦公室使用租賃契約屬中短期契約。

表 1-1 租賃情形分析(中華徵信所)

序號	建號	承租人	承租標的物	租約開始日	租約終止日	租約時間	承租面積	總面積	月租金總額(元)	押金(元)	押金月數	租金調整條件	
1	713	國泰世華商業銀行(股)信用卡事業處	中華路一段 88 號 7 樓	94/1/1	96/12/31	3 年	426.97 坪	1,664.56 坪	2,496,840	7,401,000	3	94/1/1～ 94/12/31：2,496,840 95/1/1～ 95/12/31：2,496,840 96/1/1～ 96/12/31：2,571,745	3.00%
	715		中華路一段 88 號 9 樓	94/1/1	96/12/31	3 年	412.53 坪						
	716		中華路一段 88 號 10 樓	94/1/1	96/12/31	3 年	412.53 坪						
	717		中華路一段 88 號 11 樓	94/1/1	96/12/31	3 年	412.53 坪						
2	714	國泰世華商業銀行(股)	中華路一段 88 號 8 樓	94/1/1	96/12/31	3 年	412.53 坪	412.53 坪	618,795	1,856,000	3	94/1/1～ 94/12/31： 618,795 95/1/1～ 95/12/31： 618,795 96/1/1～ 96/12/31： 637,359	3.00%
3	712 部分	國泰世紀產物保險	中華路一段 88 號 6 樓	91/10/1	94/9/20	2 年 11 個月	27.67 坪	27.67 坪	44,033	124,500	3	91/10/1～ 92/9/30： 41,505 92/10/1～ 93/9/30： 42,750 93/10/1～ 94/9/30： 44,033	3.00% 3.00%

誠信高尚■術業專攻

尚上不動產鑑定股份有限公司
Top Real Estate Appraisal Co., Ltd.

A940406 國泰台北中華大樓

						20天							
4	706	美陞興業（有）	中華路一段88號B1	93/4/1	101/1/31	7年10個月	441.26坪	1,640.78坪	3,200,000	9,600,000	3	93/4/1～ 94/1/31： 3,200,000	
	707		中華路一段88號1樓				363.36坪					94/2/1～ 95/1/31： 3,200,000	0.00%
	708		中華路一段88號2樓				409.19坪					95/2/1～ 96/1/31： 3,280,000	2.50%
	709		中華路一段88號3樓				426.97坪					96/2/1～ 97/1/31： 3,362,000	2.50%
												97/2/1～ 98/1/31： 3,446,050	2.50%
												98/2/1～ 99/1/31： 3,532,201	2.50%
												99/2/1～ 100/1/31： 3,620,506	2.50%
												100/2/1～ 101/1/31： 3,711,019	2.50%

資料來源：尚上不動產估價師事務所整理(依據中華徵信所資料、租賃契約書進行分析)，以上未含營業稅

誠信高尚■術業專攻

尚上不動產鑑定股份有限公司
Top Real Estate Appraisal Co., Ltd.

表 1-2 租賃情形分析(戴德梁行不動產估價師事務所)

承租人	承租樓層	租賃期	租約到期日	承租面積佔勘估標的總面積百分比	月租金佔總租金總額百分比	押金(元)
美陞興業有限公司	B1～3F	7 年 10 個月	2012/1/31	32.83%	50.32%	9,600,000
國泰人壽保險股份有限公司	4～6F	----	----	22.29%	-----	-----
國泰世紀產物保險股份有限公司	6F(B)	2 年 11.6 個月	2005/9/20	0.56%	0.69%	124,500
國泰世華商業銀行股份有限公司信用卡事業處	7、9F～11F	3 年	2007/12/31	33.30%	39.27%	7,401,000
國泰世華商業銀行股份有限公司	8F	3 年	2007/12/31	8.26%	9.72%	1,856,000

備註：勘估標的總面積包含已出租、閒置及公共設施部分面積，不包含 B2 停車位

(續 1)表 1-2 租賃情形分析

停車位型式	車位個數
升降平面式	9
升降機械式	26
合計	35

(續 2)表 1-2 租賃情形分析

承租人	承租車位個數	租約起租日	月租金(元)	月租金佔車位租金總額百分比
徐文芳	升降機械式 1 個	2003/10/8	2,857	7.94%
劉加麟	升降機械式 1 個	2005/1/1	2,857	7.94%
林帝佑	升降機械式 1 個	2003/10/1	2,857	7.94%
李明勳	升降機械式 1 個	2002/4/16	2,857	7.94%
汪美玲	升降機械式 1 個	2002/7/16	2,857	7.94%
盧逸君	升降機械式 1 個	2002/4/16	2,857	7.94%
蔡佳茹	升降機械式 1 個	2005/1/1	2,857	7.94%
國泰世華商業銀行股份有限公司信用卡事業處	升降平面式 2 個	2005/1/1	16,000	44.44%
自用	升降平面式 2 個	----		----

資料來源：尚上不動產估價師事務所整理(依據戴德梁行資料進行分析)
備註：.租金總額包含各單位之月租金收入(未含營業稅)

肆、收入穩定性分析

一、承租戶分配比例：

本案承租戶共計4家，單一承租戶月租金佔總租金總額比例最高為50.32%(美陞興業)，若遇中止租約情況發生，對於租金收入的穩定性略低。

二、租約到期日：

以月租金佔總租金總額之比例檢視，0.69%將於1年內到期，無租約將於1~2年到期，48.99%將於2~3年到期，50.32%將於7年10個月後到期，顯示租金收入穩定性略高。

表 1-3 承租戶到期日分析

租約到期日	佔總租金比例
1 年以內	0.69%
1~2 年	0.00%
2~3 年	48.99%
3 年以上	50.32%

資料整理：尚上不動產估價師事務所，依據戴德梁行提供資料整理

三、契約租金與市場租金分析

契約租金與市場租金之差異亦為收入穩定性之重要參考指標之一。

當契約租金明顯高於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期租金水準較高而估價當時之租金已下跌，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人不續租，甚至提前解約的可能性增加，即為收入不穩定性高。

當契約租金明顯低於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期之租金水準較低而估價當時之租金已上揚，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人續租可能性增加，即為收入穩定性高。

(一)契約租金

本案契約租金已出租月租金總額為 6,395,667 元/月，已出租面積為3,848.66 坪[1]，平均月租金單價約 1,662 元/坪。

表 1-4 契約租金分析

項目	總租金	已出租面積(坪)	單價(元坪/月)
B1~3F	3,200,000	1,640.78	1,950
4~6F	44,033	27.67	1,591
7~11F	3,115,635	2,077.09	1,500
小計	6,359,668	3,745.54	1,698
B2	35,999	103.12	349

[1]車位面積計算：依建築技術規則規定，平面車位與機械車位面積比為1：0.6，因此B2車位相當於24.6個平面車位(9×A+0.6A×26＝409.20坪，A=16.63坪/個)，推估平面車位16.63坪，機械車位9.98坪，依據委託人提供資料，目前已出租7個機械車位，2個平面車位，面積計9.98坪/個×7個+16.63坪/個×2個=103.12坪

合計	6,395,667	3,848.66	1,662

資料整理：尚上不動產估價師事務所整哩，依據委託人提供資料整理

(二)市場租金

戴德梁行依地面層、標準層及車位市場租金，以效用比推估全棟市場租金，中華徵信所因無評估全棟市場租金，因此以戴德梁行評估市場租金為分析基礎。

戴德梁行不動產估價師事務所：依據該估價者於報告書內容記載，估計標的 2005 年之市場租金為 B2~11F 平均單價 1,716 元/坪/月。

表 1-5 市場租金表

項目	總租金	登記面積(坪)	單價(元坪/月)
B1~3F	3,877,618	1,640.78	2,363
4~6F	1,959,792	1,280.91	1,530
7~11F	3,311,156	2,077.09	1,594
小計	9,148,566	4,998.78	1,830
B2	131,500	409.20	321
合計	9,280,066	5,407.98	1,716

資料整理：尚上不動產估價師事務所整哩，依據戴德梁行提供資料整理

(三)契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與戴德梁行評估市場租金，加以比較分析如下[2]：

表 1-6 市場租金與契約租金差異率分析表(單位：元/坪/月)

項目	契約租金	戴德梁行	差異率
B1~3F	1,950	2,363	-19.15%
4~6F	1,591	1,530	3.91%
7~11F	1,500	1,594	-6.08%
小計	1,698	1,830	-7.48%
B2	349	321	8.36%
合計	1,662	1,716	-3.20%

資料整理：尚上不動產估價師事務所整哩，依據戴德梁行提供資料整理

依上表分析戴德梁行評估市場租金，在B1~3F高於契約租金19.15%、4~6F低於3.91%、7~11F高於6.08%，其中因4~6F已出租面積少且差異性不高，地上層整體高於契約租金7.48%，含車位略高於3.2%，但當地市場車位租賃情況以臨時計時停車為主，本案並未開放臨時停車，綜合上述原因，研判承租人終止租約的可能性稍低，顯示租金收入的穩定性略高。

[2]因中華徵信所並無評估全棟市場租金

伍、綜合結論

綜合上述，研判未來租金收入在假設市場供需情況穩定的條件下，顯示租金收入穩定性在中上程度。

茲根據承租戶分配比例、租約到期日分析、專業估價者市場租金差異分析、契約租金與市場租金差異性等分析內容，結論整理如下：

承租戶分配比例分析，承租人數量較少且分配比例稍集中之故，顯示租金收入穩定性略低，租約到期日分析，0.69%將於1年內到期，無租約將於1~2年到期，48.99%將於2~3年到期，50.32%將於7年10個月後到期，顯示租金收入穩定性略高，專業估價者評估市場租金略高於契約租金，藉此研判承租人終止租約的可能性稍低，顯示租金收入穩定性略高。

綜合上述，研判未來租金收入在假設市場供需情況穩定的條件下，顯示租金收入穩定性略屬中上程度。

陸、獨立性聲明

本公司與受託機構、委託單位、不動產所有權人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

尚上不動產估價師事務所
不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000080號
台北市政府不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000032號
中華民國九十四年四月二十九日

「台北中華大樓」價格允當性專家意見書

委託人：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：對於「台北中華大樓」信託財產價格允當性表示意見

說明：

壹、辦理依據及目的

一、不動產證券化條例

依據第八條規定:不動產投資信託計畫，應記載下列事項：信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。(第一項第五款規定)前項第五款規定出具意見之專家，應與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。(第二項規定)

二、「受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券申請書」

附件十五規定：依本條例第八條第一項第五款規定出具意見之專家，應出具與受託機構及不動產所有人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人情事聲明書，並出具信託財產品已有穩定收入及價格允當性意見書。

三、證券化不動產估價報告書範本

該範本之說明指出：如係依據不動產證券化條例第八條及三十一條出具之「信託財產預期收入之評價方法、評估基礎及專家意見」，則應針對信託期間之折現現金流量進行分析，並應採用敏感度分析或模擬分析配合評估。據此，本意見書擬針對折現現金流量法採用敏感性分析配合評估，並針對價格允當性表示意見。

貳、資料來源及分析基礎

本意見書係以委託人提供之證券化不動產估價報告書內容為基礎，進行分析與意見陳述，包括：

一、戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱戴德梁行)，民國94年4月22日出具之證券化不動產估價報告書(案號：VA94075)。

二、中華徵信所企業股份有限公司(以下簡稱中華徵信所)，民國94年4月22日出具之證券化不動產估價報告書(案號：05316117-2)。

三、對於專業估價者出具之證券化不動產估價報告內容正確性，本公司不予評述，宣請注意。

參、估價報告內容檢視

本意見書根據民國 93 年 11 月 18 日台內地字第 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，擷取有關價格允當性之檢視標準進行意見陳述。

表 2-1 估價報告內容檢視與意見陳述

項目	標準	依據	意見陳述
1	不同估價報告之估價結果有無超過20%以上之差距	不動產估價師法 第 41 條	1. 戴德梁行不動產估價師事務所評估結果為：NT$1,602,240,000。 2. 中華徵信所企業股份有限公司評估結果為：NT$1,766,477,000。 3. 意見：依據不動產估價師法施行細則第 20 條之計算方式，其價格差異為 9.75%，符合現行規範之檢視標準。
2	採用下列估價方式其中兩種以上進行評估 1. 比較法 2. 收益法(直接資本化法)3. 收益法(折現現金流量分析法)4. 成本法或土地開發法	不動產估價技術規則第 14 條，92 年 11 月 28 日台內地字第 9200688635 號令「證券化不動產估價報告書範本」	1. 戴德梁行不動產估價師事務所：採用比較法、收益法、折現現金流量分析法。 2. 中華徵信所企業股份有限公司：採用比較法、收益法、折現現金流量分析法。 3. 意見：兩家專業估價者均採取兩種或兩種以上之估價方法進行價格評估，符合現行規範之檢視標準。
3	於比較法中進行調整時，有無採用超過 15%或 30%之調整比率	不動產估價技術規則第 25 條	1. 戴德梁行不動產估價師事務所：並無採用超過 15%或 30%之調整比率(見表 2-2)。 2. 中華徵信所企業股份有限公司：並無採用超過 15%或 30%之調整比率(見表 2-3)。 3. 意見：符合現行規範之檢視標準。
4	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第 27 條	1. 戴德梁行不動產估價師事務所：比較價格-地面層與 4 樓標準層，各提供 3 個比較標的，並採用 3 個比較標的進行分析調整，比較租金亦同。2. 中華徵信所企業股份有限公司：比較價格-地面層與 4 樓標準層，各提供 3 個比較標的，並採用 3 個比較標的進行分析調整，比較租金亦同，另比較價格 B2 停車位亦提供 3 個比較標的，並採用 3 個比較標的進行分析調整。3. 意見：符合現行規範之檢視標準。

表 2-2 “戴德梁行”比較法調整率分析

調整項目	地面層比較價格			4 樓標準層比較價格		
	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%	0%	0%	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	0%	0%	3%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	0%	-3%	-5%	-5%
個別因素調整	-7%	3%	5%	12%	12%	9%
總調整率	-7.00%	3.00%	5.00%	11.90%	6.40%	3.55%
調整項目	地面層比較租金			4 樓標準層比較租金		
	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%	0%	0%	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	5%	0%	0%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	0%	-5%	-5%	-5%
個別因素調整	2%	15%	-2%	2%	5%	-6%
總調整率	2.00%	20.75%	-2.00%	-3.10%	-0.25%	-10.70%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據戴德梁行提供資料整理)，總調整率未超過 30%,個別因素調整細目中亦未有單項超過 15%之調整率

表 2-3 “中華徵信所”比較法調整率分析

調整項目	地面層比較價格			4 樓標準層比較價格			B2 車位比較價格		
	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	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
情況因素調整	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	8%	0%	-2%	0%	0%	0%	3%
個別因素調整	2%	-2%	-4%	9%	0%	14%	-15%	5%	0%
總調整率	2.00%	-2.00%	3.68%	9.00%	7.80%	14.00%	-15.00%	5.00%	3.00%

調整項目	地面層比較租金			4 樓標準層比較租金		
	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%	0%	0%	0%	0%	0%
價格日期調整	0%	3%	0%	0%	0%	0%
區域因素調整	0%	0%	8%	-2%	-2%	-2%
個別因素調整	8%	8%	6%	-2%	-3%	2%
總調整率	8.00%	11.24%	14.48%	-3.96%	-4.94%	-0.04%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所提供資料整理)總調整率未超過 30%,個別因素調整細目中亦未有單項超過 15%之調整率

肆、價格決定過程重要因素分析

專業估價者在價格決定過程中對於重要參數採取方式與數值，茲針對市場租金與契約租金、收益資本化率與折現率及期末處分收益資本化率、各推估方法價格結論，以及賦予參考權重等參數，進行檢視與分析如下：

一、契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與市場租金之差異亦為收入穩定性之重要參考指標之一。

當契約租金明顯高於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期租金水準較高而估價當時之租金已下跌，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人不續租，甚至提前解約的可能性增加，即為收入不穩定性高。

當契約租金明顯低於市場租金時，表示可能情況有二：一為訂立租約當期之租金水準較低而估價當時之租金已上揚，二為租金之訂定有悖於市場行情；反映出情況為承租人續租可能性增加，即為收入穩定性高。

(一)契約租金

本案契約租金已出租月租金總額為 6,395,667 元/月，已出租面積為 3,848.66 坪[3]，平均月租金單價約 1,662 元/坪。

表 2-4 契約租金分析

項目	總租金	已出租面積(坪)	單價(元坪/月)
B1~3F	3,200,000	1,640.78	1,950
4~6F	44,033	27.67	1,591
7~11F	3,115,635	2,077.09	1,500
小計	6,359,668	3,745.54	1,698
B2	35,999	103.12	349
合計	6,395,667	3,848.66	1,662

資料整理：尚上不動產估價師事務所整理，依據委託人提供資料整理

(二)市場租金

戴德梁行依地面層、標準層及車位市場租金，以效用比推估全棟市場租金，中華徵信所因無評估全棟市場租金，因此以戴德梁行評估市場租金為分析基礎。

戴德梁行不動產估價師事務所：依據該估價者於報告書內容記載，估計標的 2005 年之市場租金為 B2~11F 平均單價 1,716 元/坪/月。

[3]車位面積計算：依建築技術規則規定，平面車位與機械車位面積比為 1：0.6，因此 B2 車位相當於 24.6 個平面車位(9×A+0.6A ×26＝409.20 坪，A=16.63 坪/個)，推估平面車位 16.63 坪，機械車位 9.98 坪，依據委託人提供資料，目前已出租 7 個機械車位，2 個平面車位，面積計 9.98 坪/個x7 個+16.63 坪/個x2 個=103.12 坪

表 2-5 市場租金表

項目	總租金	登記面積(坪)	單價(元坪/月)
B1~3F	3,877,618	1,640.78	2,363
4~6F	1,959,792	1,280.91	1,530
7~11F	3,311,156	2,077.09	1,594
小計	9,148,566	4,998.78	1,830
B2	131,500	409.20	321
合計	9,280,066	5,407.98	1,716

資料整理：尚上不動產估價師事務所整哩，依據戴德梁行提供資料整理

(三)契約租金與市場租金差異性分析

契約租金與戴德梁行評估市場租金，加以比較分析如下[4]：

表 2-6 市場租金與契約租金差異率分析表(單位：元/坪/月)

項目	契約租金	戴德梁行	差異率
B1~3F	1,950	2,363	-19.15%
4~6F	1,591	1,530	3.91%
7~11F	1,500	1,594	-6.08%
小計	1,698	1,830	-7.48%
B2	349	321	8.36%
合計	1,662	1,716	-3.20%

資料整理：尚上不動產估價師事務所整哩，依據戴德梁行提供資料整理

依上表分析戴德梁行評估市場租金，在B1~3F高於契約租金19.15%、4~6F低於3.91%、7~11F高於6.08%，其中因4~6F已出租面積少且差異性不高，地上層整體高於契約租金7.48%，含車位略高於3.2%，但當地市場車位租賃情況以臨時計時停車為主，本案並未開放臨時停車，綜合上述原因，研判承租人終止租約的可能性稍低，顯示租金收入的穩定性略高，不動產投資價值並未受契約租金限制。

二、折現率及期末處分收益資本化率分析

茲根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如下：

表 2-7 折現率及期末處分收益資本化率分析

專業估價者	戴德梁行	中華徵信所
折現現金流量分析法折現率	4.75%	5.36%
折現現金流量分析法 期末處分收益資本化率	5.45%	辦公室 5.00%
		店面 4.80%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

根據上表顯示，戴德梁行及中華徵信所[5]採取之數值均在4.75%以上，足以

[4]因中華徵信所並無評估全棟市場租金

符合並反映目前該地區收益性不動產特性。

三、價格與權重分析

茲根據兩家專業估價者採取估價方法評估價格、決定價格以及各方法賦予參考權重分析如下：

表 2-8 評估價格及權重分析

專業估價者/權重	戴德梁行	方法權重	中華徵信所	方法權重	價格差異率
比較法	1,537,157,981	35%	1,691,368,000	20%	9.55%
收益法	1,566,179,837	35%	1,736,849,000	30%	10.33%
折現現金流量分析法	1,720,223,547	30%	1,814,298,000	50%	5.32%
估價金額	1,602,240,000	100%	1,766,477,000	100%	9.75%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

(一)兩家專業估價者價格差異率

根據上表顯示，就最後決定估價金額而言，兩家專業估價者價格差異率為9.75%，符合法令規定範圍20%以下，顯示兩家專業估價者對於勘估標的價值判斷具一致性。

兩家專業估價業者折現現金流量法與最終估價金額，戴德梁行高7.10%，中華徵信所高2.67%，差異率低，顯示該方法精確度在中上程度。

(二)兩家專業估價者各方法權重

戴德梁行認為4~11F契約時間較短，風險較大，因此予以折現現金流量分析法較低的權重，中華徵信所認為本案B1~3F屬商用不動產，本區市場交易稀少，多以出租為主且租約屬中長期，因此予以折現現金流量分析法最高的權重。

就兩者權重分析，雙方主要考量情況不同，但皆為事實呈述，對於最終評估價格兩家專業估價業者都介於收益法與折現現金流量分析法之評估價格區間且差異有限，因此其價格與權重決定合理。

伍、敏感性分析

評估主要參數變動時，對本案折現現金流量分析法收益價格之影響，茲就租金收入、折現率及期末處分收益資本化率等進行敏感性分析，以瞭解本案折現現金流量分析法收益價格之可能變化區間。

一、主要假設參數之敏感性分析

(一) 租金收入

兩家專業估價者所採用的租金收入分別為上下10%波動時，戴德梁行所推估之折現現金流量分析法收益價格變動幅度較大，在-11.61%~+11.61%之間，顯示其租金收入之影響對於戴德梁行所估算之價格較為顯著。

(二)折現率

[5]中華徵信所評估期末處分價格已提列折舊費用，故期末處分收益資本化率較低

兩家專業估價者所採用的折現率分別為上下10%波動時，兩家專業估價者推估之折現現金流量分析法收益價格變動約在-3.66%~+3.75%及-3.71%~+3.89%之間，顯示其折現率之影響對於兩家專業估價者估算之價格相當。

(三)期末處分收益資本化率

兩家專業估價者所採用的期末處分收益資本化率分別為上下10%波動時，兩家專業估價者推估之折現現金流量分析法收益價格約在-5.63%~+6.75%及-5.36%~+6.76%之間，顯示其期末處分收益資本化率之影響之影響對於兩家專業估價者估算之價格相當。

表 2-9 敏感性分析

假設參數	假設參數變動幅度	戴德梁行		中華徵信所	
		不動產收益價格	變動幅度	不動產收益價格	變動幅度
租金收入	90%	1,520,529,915	-11.61%	1,736,585,000	-4.28%
	95%	1,620,376,731	-5.80%	1,775,442,000	-2.14%
	100%	1,720,223,547	0.00%	1,814,298,000	0.00%
	105%	1,820,070,362	5.80%	1,853,154,000	2.14%
	110%	1,919,917,178	11.61%	1,892,011,000	4.28%
折現率	90%	1,784,772,744	3.75%	1,884,852,000	3.89%
	95%	1,752,814,128	1.89%	1,849,153,000	1.92%
	100%	1,720,223,547	0.00%	1,814,298,000	0.00%
	105%	1,688,386,675	-1.85%	1,780,264,000	-1.88%
	110%	1,657,283,859	-3.66%	1,747,030,000	-3.71%
期末處分收益資本化率	90%	1,836,420,383	6.75%	1,936,965,000	6.76%
	95%	1,775,293,669	3.20%	1,872,491,000	3.21%
	100%	1,720,223,547	0.00%	1,814,298,000	0.00%
	105%	1,670,352,352	-2.90%	1,763,679,000	-2.79%
	110%	1,623,374,918	-5.63%	1,717,052,000	-5.36%

資料整理：尚上不動產估價師事務所(依據中華徵信所與戴德梁行提供資料整理)

二、敏感性分析結論

在以折現現金流量分析法推估收益價格時，各項影響收益價格的參數均獲多或少具有其不穩定或不確定性，其中影響計算推論結果最大的三個參數分別為租金收入、折現率及期末處分收益資本化率。分析結果顯示假設參數之敏感性程度為「租金收入」大於「期末處分收益資本化率」，而「期末處分收益資本化率」又大於「折現率」。

陸、價格允當性分析結論

根據上述分析獲得以下結論：

(一)估價報告內容

針對不同估價報告價格結果差距有無百分之二十以上之差異；需採用比較法、收益法(直接資本化法)、收益法(折現現金流量分析法)、成本法或土地開發分析法兩種以上估價方法；比較標的調整率有無大於百分之十五及百分之三十之規定；比較法有無採用三件以上比較標的等檢視項目而言，兩家專業估價者均符合檢視標準。

(二)估價金額

兩家專業估價者採用折現現金流量分析法，其間之差異率在5.32%，但最終之決定價格差異率則為9.75%，主要原因在於專業估價者對於其採用方法的權重差異，而價格差距仍在法令規定範圍內。

兩家專業估價者最後決定估價金額均低於敏感性分析之最樂觀值，亦低於兩家專業估價者折現現金流量分析法評估金額，對於部份租期較短的租約風險，已適時考量風險。

本案戴德梁行評估之估價金額為1,602,240,000元, 中華徵信所評估之估價金額為1,766,477,000元，兩家專業估價者估價金額皆合於估價法令規範，委託人參考兩家專業估價者估價金額，擬以1,680,000,000元進行交易，與兩家估專業估價者差異率僅約在±4~5%，合於法令規範，研判交易價格屬允當價格。

柒、獨立性聲明

本公司與受託機構、委託單位、不動產所有權人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。

捌、專家簽章

尚上不動產估價師事務所
不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000080號
台北市政府不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000032號
中華民國九十四年四月二十九日

附件四、中華信用評等預定評等報告

23rd Floor
100 Roosevelt Road Section II
Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel : 886-2-2368-8277
Fax : 886-2-2368-9169

Taiwan Ratings
a partner of **Standard & Poor's**

中華信用評等股份有限公司　函

受文者：國泰金控

速別：特急　　密等及解密條件：極機密

發文日期：中華民國九十四年五月二十四日　　發文字號：(九四)信評字第一七八號

附件：如文

主旨：檢送　國泰一號不動產投資信託預定評等結果如說明，敬請　查照。

說明：

一、本公司依據　貴公司之委託暨提供之資訊，業已完成對　國泰一號不動產投資信託評等服務。茲評定　國泰一號不動產投資信託長期預定評等等級為 twA-，短期預定評等等級為 twA-2，評等展望則為穩定(Stable)。此一結果本公司除將予以建檔並永久保存外，非經　貴公司書面許可前，將不對外公開或發布。 貴公司請於文到後一週內，以書面通知本公司是否同意公開或發布　貴公司之信用評等結果。

二、本公司所提供之信用評等，係依據　貴公司提供之一切資訊，以及其他本公司認為可靠之來源所取得之相關資訊。本公司之信用評等並非為稽核或保證，且有時須使用未經查核或簽證之財務資料；上開評等等級，得因所依據資訊之變更、無法取得或其他類似情形而予以撤回或變更。又本公司並未擔任任何公司或個人之顧問或信託關係之受託人；此外，按照適用法律之規定，本公司對於因使用評等結果或評等報告所衍生之任何損失，不負擔賠償責任。

中華信用評等股份有限公司
台北市100羅斯福路二段100號23樓

23rd Floor
100 Roosevelt Road Section II
Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel : 886-2-2368-8277
Fax : 886-2-2368-9169

三、本公司之信用評等與嗣後之監視過程皆繫於評等過程中　貴公司及　貴公司之會計師、顧問及其他專家提供資訊之正確性與完整性。此外，本公司之信用評等並非對任何發行公司金融商品之購買、出售、或持有之推薦，亦非對任何有價證券之市場價格或任何特定投資人提供意見。

四、本公司並未同意且將來亦不會同意擔任　貴公司或任何第三人以本公司之評等報告作為募集與發行有價證券或其他用途時，依證券相關法規規定所指稱之專家。

五、本公司對於　貴公司本次信用評等服務之委託，敬表謝意。　貴公司後續若有任何詢問，尚祈不吝賜教。

總經理 楊鎮龍

正本；國泰金控
副本：本公司企業評等部

中華信用評等股份有限公司
台北市100羅斯福路二段100號23樓

23rd Floor
100 Roosevelt Road Section II
Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel : 886-2-2368-8277
Fax : 886-2-2368-9169

Taiwan Ratings
a partner of **Standard & Poor's**

May 24, 2005

Cathay Number One Real Estate Investment Trust
16F, 296, Jen-Ai Road, Sec. 4
Taipei, 106 Taiwan, R.O.C.

Dear Sirs,

Pursuant to your request, Taiwan Ratings Corporation (TRC) has reviewed the information presented to us by you and hereby assigned its preliminary 'twA-' long-term issuer rating, and its preliminary 'twA-2' short-term issuer rating with a stable outlook to Cathay Number One Real Estate Investment Trust (Cathay No.1 REIT). A permanent record of the rating has been made in our files, but it will not be published or disseminated by Taiwan Ratings without your written permission. Should you wish to publicly release the ratings, please complete the attached confirmation letter and send it back to us as soon as possible.

Ratings assigned by Taiwan Ratings are based on current information furnished by obligors or obtained by Taiwan Ratings from other sources it considers reliable. Taiwan Ratings does not perform an audit in connection with any rating and may, on occasion, rely on unaudited financial information. Ratings may be changed, suspended, or withdrawn as a result of changes in, or unavailability, of such information, or based on other circumstances. Ratings are not a guaranty. Taiwan Ratings is not a fiduciary or advisor to any party and will not be liable for any damages arising out of or in connection with the use of any ratings or rating reports, subject to applicable laws.

Taiwan Ratings relies on the issuer, its accountants, counsel and other experts, for the accuracy and completeness of information relied on in connection with the rating and surveillance process. Ratings assigned by Taiwan Ratings are not a recommendation to purchase, sell, or hold a financial obligation issued by an obligor, as ratings do not comment on market price or suitability for a particular investor.

Taiwan Ratings has not consented to, and will not consent to, being named or considered an expert under relevant securities laws in connection with the use of its ratings and rating reports by the issuer or others in any offering documents or for any other purpose.

We are pleased to have had the opportunity of being of service to you. If we can be of any further help, please do not hesitate to call upon us.

Yours sincerely,

Eddy Yang
President & CEO

中華信用評等股份有限公司
台北市100羅斯福路二段100號23樓

23rd Floor
100 Roosevelt Road Section II
Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel : 886-2-2368-8277
Fax : 886-2-2368-9169

預定評等：國泰一號不動產投資信託

本預定評等之授予係以截至 2005 年 5 月 24 日之資料為依據。此報告並非購買、持有或出售任何有價證券的推薦意見。後續之資料或有可能造成最後實際授予之評等不同於此預定評等。

評等理由

中華信用評等公司(中華信評)今天授予國泰一號不動產投資信託(國泰一號 REIT)的長短期預定信用評等分別為「twA-」與「twA-2」，評等展望「穩定」。

國泰一號 REIT 的評等結果反映該信託相對分散的不動產組合型態、長期的租賃合約、略微保守的財務政策，以及來自國泰集團的隱性支持。抵銷這些優勢的因素則包括：國泰一號 REIT 不動產投資組合中所包含不同的不動產型態衍生的風險、該不動產投資組合的地理、資產、與租戶集中性，以及其尚缺乏不動產投資信託的營運記錄等。

國泰一號 REIT 的不動產組合規模初期約為新台幣 139.3 億元，包括台北喜來登大飯店（占該信託資產的 75%)、台北西門大樓（一家零售百貨公司；13%)、與台北中華大樓（大樓內包括一家零售百貨公司，其它則為辦公樓層；12%)。這些不動產均座落於台北市，顯示該信託不動產投資組合的地理與資產集中度風險。

不論就股權結構或管理而言，國泰一號 REIT 與國泰集團間的關係密切。預計在國泰一號 REIT 公開上市後，國泰集團將持有該信託 30%的單位。該信託的不動產將由國泰建築經理公司管理。另，國泰集團的龍頭公司國泰人壽(twAAA／穩定／--)將在 2005 年與 2006 年使其股利殖利率提升至 4.15%與 4.14%。中華信評預期，該信託在遭受財務壓力時，應可獲得來自國泰集團的援助，而此一考量亦使該信託的信用品質獲得增強。

經營國際觀光飯店的風險與經濟景氣及突發事件高度相關，例如嚴重急性呼吸道症候群（SARS)。台北的國際觀光飯店在 1997 年至 2004 年間呈現相當大的波動，2000 年的平均住房率相當高，達 72.6%，但 2003 年時則因 SARS 事件降低至 57.4%。國泰一號 REIT 不動產的租戶集中性相當高，但均訂有長期租約，其中最大的兩家租戶（寒舍餐旅管理顧問公司（寒舍餐旅）與誠品股份有限公司（誠品公司)）對該信託總租金收入的貢獻即占 82%。寒舍餐旅自 2002 年 6 月起承租台北喜來登大飯店 15 年；誠品公司則自 2004 年 5 月起，承租全棟西門大樓 15 年。

國泰一號 REIT 計畫採取略微保守的財務政策，設定的槓桿比率（總借款對總資產比）在 25%以下。該信託的獲利將因國泰人壽於 2005 年基金成立日起至 2006 年 5 月底提供租金增強機制，而使該信託 2005 年與 2006 年以面額計算的股利收益率，達到 4.15%與 4.14%（在沒有借款且僅收取喜來登飯店底租的假設下)。假設該信託使用的財務槓桿比率 20%計算，其 2005 年的永久資本報酬率約為 4.2%，來自本業之現金流量對總借款之比將約為 18%。根據敏感性分析，若該信託之租金收入與資產價值在 2007 年時減少 20%，則其永久資本之報酬率將由 4.2%降為 3.5%，而來自本業之現金流量對總借款比將由 18%降至 13%。

流動性

國泰一號 REIT 的現金部位在第一年底時將約為新台幣 2 億元，其中包含押金與該信託營運四個月的淨利（在槓桿比率 20%且僅收取喜來登飯店底租的假設下)。該信託

23rd Floor
100 Roosevelt Road Section II
Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel : 886-2-2368-8277
Fax : 886-2-2368-9169

尚未建立任何信用額度，但應能以提供不動產作為抵押擔保品的方式，取得銀行融資額度。再者，國泰集團本身的商業銀行——國泰世華銀行（twAA+／穩定／twA-1），應足以支應該信託的資金調度需求。

評等展望：穩定

「穩定」的評等展望係反映：預計國泰一號 REIT 的信用品質將因其略微保守的財務政策與來自國泰集團的潛在支援，而獲得支持。不過該信託評等獲調升的可能性，則因其國際觀光飯店不動產的高風險特性而受限。

附件五、律師法律意見書

律師法律意見書

臺灣土地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（國泰一號不動產投資信託基金），向主管機關提出申請，經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司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，臺灣土地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不動產投資信託受益證券之情事。

此　致

臺灣土地銀行股份有限公司

國際通商法律事務所

律　師：廖　英　智

中華民國 94 年 5 月 27 日

附件六、受託機構填報及律師複核之案件檢查表

臺灣土地銀行股份有限公司申請(報)案件檢查表

律師複核彙總意見

臺灣土地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（國泰一號不動產投資信託基金），向主管機關提出申請，臺灣土地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，臺灣土地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

臺灣土地銀行股份有限公司

國際通商法律事務所

律　師：廖　英　智

中華民國 94 年 5 月 27 日

附件七、不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表

國泰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。」	警句未修訂。
台灣土地銀行股份有限公司為在中華民國境內發行受益證券向不特定多數人募集國泰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、信託業法與其他中華民國相關法令，訂定「國泰一號不動產投資信託基金信託契約」（以下稱「本信託契約」），以規範委託人、受託機構（定義如后）及本基金受益人及信託監察人（如有）間之權利義務，受託機構自本信託契約簽訂之日起為本信託契約之當事人；本基金之購買人或應募人，除受託機構於其申購時拒絕其應募或購買者外，於其繳足申購本基金全部發行價金之日起成為本基金之委託人，並為本信託契約當事人，委託人自持有本基金受益證券之日起為本基金之受益人暨受益證券持有人。受讓本基金受益證券之受讓人，自轉讓生效之日起，為本基金之受益人暨受益證券持有人，並	□ 中華民國境外股份有限公司（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。	一、明訂受託機構及本基金名稱，載明本基金係於我國境內發行。 二、明訂受託機構自本信託契約簽訂之日起為本信託契約之當事人，載明本基金之購買人或應募人於繳足其申購價金之日起，受益證券受讓人自受讓生效之日起，成為本信託契約之當事人，並規定受益證券持有人自轉讓受益證券生效日起，即非本信託契約當事人。 三、明訂本基金如選任信託監察人時，信託監察人應或為本信託契約之當事人。

國泰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
成為本信託契約當事人，轉讓本基金受益證券之原受益人自前開轉讓生效之日起，不再為本基金之受益人。信託監察人（如有）於就任本基金信託監察人之日起，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。	
第一條：定義	**第一條：定義**	本項條文未修訂。
除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下： 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。 二、本條例：指不動產證券化條例。 三、主管機關：指行政院金融監督管理委員會。 四、證券主管機關：指行政院金融監督管理委員會。 五、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，基金資產之範圍如本信託契約第五條所載。 六、封閉型基金：指依本條例第4條第1項第二款定義，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，受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。惟本條	除法令另有規定外，本信託契約中使用名詞之定義如下： 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。 二、本條例：指不動產證券化條例。 三、主管機關：指財政部。 四、證券主管機關：指證券暨期貨管理委員會。 五、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，其範圍如本信託契約第五條所載。 六、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。	因本條例主管機關業已變更為行政院金融監督管理委員會，爰修訂條文如上。 因本條例主管機關業已變更為行政院金融監督管理委員會，爰修訂條文如上。 本項條文未修訂。 略作文字修訂。 按契約範本所載者係援引本條例第4條第1項第二款「封閉型基金」之定義，為使本款名詞定義得於本條例日後修正定義時隨同修正，爰

國泰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
例對於封閉型基金之定義倘嗣後因修法而有變更者，從其修法後之定義。		修訂本款條文如上。
七、開放型基金：指依本條例第4條第1項第12款定義，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。惟本條例對於開放型基金之定義倘嗣後因修法而有變更者，從其修法後之定義。	七、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。	按契約範本所載者係援引本條例第4條第1項第12款「開放型基金」之定義，為使本款名詞定義得於本條例日後修正定義時隨同修正，爰修訂本款條文如上
八、不動產投資信託計畫：指依本條例第8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。	八、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。	加註標點符號。
九、受託機構：指依本信託契約及相關法令，受託管理運用本基金，並發行受益證券之機構及其繼受人。本基金成立之日，本基金之受託機構為台灣土地銀行股份有限公司。	九、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。	明訂本基金成立時，本基金之受託機構為臺灣土地銀行股份有限公司。
十、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。	十、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。	本項條文未修訂。
十一、受益人：指持有受益證券、享有信託利益之人。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，受讓本基金受益證券之人，以經臺灣證券集中保管股份有限公司完成移轉登記之日為受讓生效之日，自該日起成為本基金之受益人。	十一、受益人：指持有受益證券享有信託利益之人。	為清楚表示受讓本基金受益證券之人，亦為受益人，爰增加定義內容。

國泰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
十二、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其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。	十二、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證券持分之權利憑證或證書。	本項條文未修訂。
十三、不動產管理機構：指符合建築開發業、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之事業之資格，經受託機構依本信託契約第 15 條規定所選任之不動產管理機構或新任不動產管理機構。於本基金成立之日，本基金之不動產管理機構為國泰建築經理股份有限公司，其資料如附件二所載。	十三、不動產管理機構：指建築開發業、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之事業。	明訂本信託契約所稱之「不動產管理機構」，係指符合一定資格而經受託機構依本信託契約第 15 條規定所選任之不動產管理機構，並載明本基金成立時，管理機構為國泰建築經理股份有限公司。
十四、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。		載明委任契約之定義。
十五、信託監察人：指依本條例及本信託契約之規定，擔任本基金信託監察工作之人。本基金成立之日並未選任信託監察人。	十四、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。	明訂本基金成立時並未選任信託監察人。
十六、本基金成立之日：指受託機構業依本信託契約第 6 條之規定募集完成，經受託機構依本條例第 14 條第 2 項規定報請主管機關備查之日。	十五、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。	載明基金成立之日指本信託契約第 6 條之規定募集完成。
十七、募集完成：指受託機構依本信託契約第 6 條之規定於募集期限屆期前募足淨發行總面額最高金額，或於募集期限屆期時募足淨發行總面額最低金額。		釐清募集完成之定義。
十八、受益證券銷售機構：指經受託機構之委託	十六、受益證券銷售機構：指受受託機構之委	略作文字修訂。

國泰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
，銷售受益證券之機構。	託，銷售受益證券之機構。	
十九、淨發行總面額：指本基金募集發行之受益證券總面額。本基金第一次發行時，淨發行總面額最高為新台幣(下同）139 億 3 仟萬元，最低為 111 億 5 仟萬元。	十七、淨發行總面額：指本基金募集發行之受益證券總面額。	明訂本基金第一次發行時之最高及最低淨發行總面額。
二十、發行價款：指每受益權單位發行價格乘以總發行單位數所得之金額。發行價款應屬於本基金資產。	十八、發行價額：指每受益權單位發行價格乘以申購單位數所得之金額。發行價額歸本基金資產。	略做文字修訂。
二十一、銷售費用：指依本信託契約第 8 條第 4 項由受託機構依其與受益證券銷售機構簽訂之銷售契約，委託受益證券銷售機構銷售受益證券所生之一切必要費用。受託機構於募集受益證券時得向購買人或應募人收取申購費用，以支付受益證券銷售機構銷售本基金受益證券所生之一切必要費用，該費用不列入本基金資產。	十九、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。	明訂銷售費用係受託機構依銷售契約之規定所支付予受益證券銷售機構之款項，且不列入本基金資產。
二十二、利害關係人：指信託業法第 7 條所稱之利害關係人。	二十、利害關係人：指信託業法第七條所稱之利害關係人。	本項條文未修訂。
二十三、發起人：指本基金所購買或投資之不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人。	二十一、發起人：指本基金所投資不動產之所有權人或不動產相關權利之權利人。	略作文字修訂。
二十四、獨立專業投資者：指本條例第 13 條第 1 項第 1 款之法人或機構或本條例第 13 條第 1 項第 2 款之基金，且非本基金之發起人、發起人之利害		明訂獨立專業投資者之定義。

國泰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
關係人或公司法所稱之關係企業或屬財務會計準則公報第六號所定義之發起人之關係人或實質關係人。 二十五、關係企業：指公司法第 369 條之 1、第 369 條之 2 及第 369 條之 3 所規定之關係企業。 二十六、受益證券事務代理機構：指由受託機構委任，為受託機構處理受益證券相關事務之機構。		本信託契約於本條前款及第 33 條均有引用「關係企業」之名詞，爰新增其定義如上。 按本信託契約中多處引用「受益證券事務代理機構」之名詞，爰新增其定義如上。
第二條：信託目的 委託人為信託投資本信託契約第 16 條所訂之投資標的之目的，將金錢信託予受託機構，並由受託機構依據主管機關核准之不動產投資信託計畫內容運用投資，以獲取投資收益。	**第二條：信託目的** 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。	略做文字修正，並增加「以獲取投資收益」等詞以明確表彰委託人係「以獲取投資收益」為主要目的之一。
第三條：受託機構之名稱及地址 本受託機構之名稱為台灣土地銀行股份有限公司，係依中華民國法令所成立。於受託機構簽署本信託契約之日，受託機構址設台北市中正區館前路 46 號，代表人為蔡哲雄。	**第三條：受託機構之名稱及地址** 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 一、本基金名稱為國泰一號不動產投資信託基金，為一封閉型基金，但得於本基金成立後，於法令許可之範圍內，經取得主管機關之核准後，依本信託契約第 9 條之規定追加募集。	**第四條：本基金之名稱及其存續期間(由受託機構勾選)** 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	一、明訂本基金之名稱，並載明本基金為封閉型基金。 二、於現行法令下，封閉型基金尚不得追加募集，惟如日後法令變更

國泰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
	金，其募集之限制條件如下： _____。	，允許封閉型基金得經主管機關之核准，追加募集時，為使本基金得有追加募集之可能性，爰增修本項條文如上，並於第 9 條條文中明訂追加募集之相關規定。
二、除依本信託契約第 31 條第 3 項之規定終止本信託契約之情形外，本基金不定存續期限，並自成立之日起繼續存續。本基金存續期間應定期接受信用評等，但受益人會議決議不繼續評等或經主管機關同意者，不在此限。	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。 □除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。	一、明訂本基金不定存續期限，除本信託契約第 31 條第 3 項終止契約相關規定外，自成立之日起開始且繼續存續。 二、為保障受益人權益，本基金自應於存續期間內定期接受信用評等機構之評等，增訂相關條文如上。
第五條：本基金資產之範圍	**第五條：本基金資產之範圍**	本款條文未修訂。
一、本基金資產之範圍，包括：	本基金資產之範圍，包括：	本款條文未修訂。
(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) 以發行價款購入之各項資產及權利。	二、以發行價款購入之各項資產及權利。	本款條文未修訂。
(三) 依本條例第 41 條第 1 項規定，應屬於信託財產之收益分配請求權數額。	三、依本條例第四十一條第一項規定，應屬於信託財產之收益分配請求權數額。	本款條文未修訂。
(四) 其他因本基金之管理、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。	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。	略做文字修訂。
(五) 受託機構於符合法令及主管機關許可範圍內為本基金辦理融資，所借入之任何款項。		明訂受託機構於符合法令及主管機關許可範圍內為本基金辦理融資，所借入之任何款項亦屬基金資產。

國泰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
(六) 前揭各項資產所衍生之利益及孳息。	五、前各項資產所衍生之利益及孳息。	略作文字修訂。
(七) 其他依法令規定應屬本基金資產者。		為恐本項第 1 款至第 6 款等列舉項目有所疏漏，爰增列本款規定如上。
二、本信託契約所稱之信託財產，應指本基金之全部資產。		按契約範本中多次引用「信託財產」名詞，惟並未載明「信託財產」之範圍，爰增訂本項條文如上。
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**	
一、本基金每個受益權單位面額為新台幣 10 元，第一次發行時，淨發行總面額最高為 139 億 3 仟萬元，受益權單位總數 13 億 9 千 3 百單位，淨發行總面額最低為 111 億 5 千萬元，受益權單位總數 11 億 1 千 5 百萬單位。每張受益證券表彰 1 千個受益權單位，面額為 1 萬元。	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。	明訂本基金最高及最低淨發行總面額及受益權單位總數，並明訂每張受益證券所表彰之受益權單位數，以及每張受益證券之面額。
二、本基金經相關主管機關核准後，應於前揭主管機關核准函送達受託機構之日起 3 個月內開始募集。本基金募集期間為自開始募集之日起 30 日，受託機構應於前開募集期限內募足本條第 1 項所訂之最低應募集金額。受託機構得於前開期限屆滿前 10 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 3 個月。	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。
三、受託機構如於前項所訂募集期間內，未能募	三、受託機構如於前項所訂募集期間內，未	一、按本基金尚未募足成立前，似

國泰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
集本條第一項所訂之最低應募集金額時，應於期限屆滿後 10 個營業日內，以書面通知購買人或應募人，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，辦理已募集資金退還予購買人或應募人之相關事宜。受託機構應無息退還購買人或應募人已實際繳付之發行價格及銷售費用。	能募集本條第一項所訂之最低應募集金額時，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。	無受益人可言，故將「受益人」修改為「購買人或應募人」。 二、明訂本基金不成立時，受託機構應無息退還購買人已實際繳付之發行價格及銷售費用。
四、受託機構應於本基金募集完成後 5 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。	本項條文未修訂。
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。	本項條文未修訂。
第七條：受益證券之發行	**第七條：受益證券之發行**	
一、本基金受益證券係採無實體發行，受託機構應於本基金募集完成日起 30 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發行。
二、除因繼承而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通知受託機構，並依受託機構指定之方式，共同指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。	明訂於受益人因繼承而共有受益權時，應將該等情事通知受託機構，並依受託機構指定之方式推派代表一人。
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。	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。	本項條文未修訂

國泰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、受益證券事務處理有關事項，如本信託契約未規定者，依附件一之「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。	本項條文未修訂。
第八條：受益權單位之申購	**第八條：受益權單位之申購**	
一、購買人或應募人於申購本基金受益權單位時，應繳足發行價格及銷售費用。	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。	明訂購買人或應募人應給付之款項包括發行價格及銷售費用。
二、本基金每受益權單位之發行價格為新台幣 10 元，本基金發行之受益權單位數以購買人或應募人實際繳足發行價格者為限。本基金每受益權單位之發行價格乘以發行單位數所得之金額為發行價款，發行價款應屬於本基金資產。	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額，發行價額歸本基金資產。	於購買人或應募人在申購後未繳足價款之情形下，為避免對於該等未經繳足價款之受益權單位是否得視為已發行而產生爭議，爰修訂本項條文如上，明訂本基金發行之受益權單位數以購買人或應募人實際繳足發行價格者為限，以杜爭議。
三、受託機構於募集受益證券時得與受益證券銷售機構簽訂銷售契約，委託受益證券銷售機構銷售受益證券。	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。	將契約範本中第 3 項規定與第 4 項規定互換次序，使條文中先明訂受託機構得指定受益證券銷售機構代理銷售受益證券後，再規定受託機構所應支付之銷售費用等相關規定，並略作文字修訂如上。
四、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。受託機構於募集受益證券時得向購買人或應募人收取申購費用，作為支付受益證券銷售機構銷售本基金受益證券所生之一切必要費用。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 2%，由受託機構依公開說	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	一、將契約範本中第 3 項規定與第 4 項規定互換次序，使條文中先明訂受託機構得指定受益證券銷售機構代理銷售受益證券後，再規定受託機構所應支付之銷售費用等相關規定。

國泰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
明書規定決定之。	構依公開說明書規定決定之。	二、明訂受託機構交予受益證券銷售機構之銷售費用應依銷售契約為之，並限制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2%。
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。	本項條文未修訂。
第九條：本基金之追加募集 一、本基金成立後，於法令許可範圍內，經取得主管機關之核准後，得追加募集。 二、於法令許可得追加募集本基金時，經不動產管理機構進行分析，並出具書面意見，認為本基金之追加募集係有利於本基金資產之管理或收益，且由不動產管理機構建議發行條件（包括但不限於發行金額及價格），經受託機構認為追加募集以及發行條件確屬有益於本基金資產之管理與收益，受託機構應即召開受益人會議，並經受益		本條文係新增。 本基金為封閉型基金，依本條例第4條第1項第1款之定義，不得追加募集，惟倘本條例日後修正封閉封基金定義，允許封閉型基金亦得追加募集時，為使本基金亦得於法令許可情形下追加募集，爰增訂本項條文如上。 明訂本基金於法令許可，得追加募集時，追加募集之程序。

國泰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
人會議同意及取得主管機關核准後，始得追加募集。		
三、本基金追加募集時，受益人得於法令許可範圍內，依受益人會議之決議，享有優先申購之權利。		明訂受益人於本基金追加募集時得享有優先申購之權利。
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**	
一、受託機構依本信託契約第 7 條之約定發行受益證券，其轉讓、買賣之交割及設質等事項，依證券交易法第 43 條、本信託契約及臺灣證券集中保管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。	按受益證券轉讓、買賣之交割及設質之交付等事項，亦應依本信託契約及臺灣證券集中保管股份有限公司之規定辦理，爰修訂條文如上。
二、受益證券之受讓人，應承受轉讓人於本信託契約之權利及義務。	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。	按本基金僅有一種受益證券，並無不同種類、內容及順位之受益證券，爰修訂條文如上。
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 1 年內不得解除保管、轉讓或設質。	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。	略做文字修訂。
第十一條：受益證券持有人	**第十條：受益證券持有人**	
一、所有受益證券之持有人，於每一年度中至少有 335 日，合計應達 50 人以上；每一自然人、法人、基金及依信託契約所成立之信託均視為一人。	一、受益證券之持有人，於每一年度中至少有三百三十五日應達五十人以上；每一自然人、法人、基金及信託契約均視為一人。	按「信託契約」並非財產歸屬之對象，似為「依信託契約所成立之信託」之誤，爰略作文字修訂如上。
二、任 5 人持有受益證券之總金額，不得達受益證券發行總金額之 50%以上。但持有人為獨立專	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。	按「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

國泰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
業投資者時，不計入本項前述受益證券持有人及其所持受益證券金額之內。 三、受託機構於接獲受益證券事務代理機構或臺灣證券集中保管股份有限公司之通知，且通知內明確列出受益證券持有人之集中持有狀況以致不符前2項規定之情形時，受託機構應於通知到達後五個營業日內，對於因其持有受益證券致不符合前2項規定之特定或多數持有人，發出通知，要求各該持有人於收到通知後1個月內，依通知所載之要求轉讓數量，完成轉讓受益證券。任一受通知之持有人屆期未完成轉讓者，就其受通知要求轉讓而未轉讓之受益證券部分，不得行使其受益權之表決權，且就未轉讓之受益證券，受託機構不得再分配信託利益予該持有人。 四、前3項之規定係依「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6條之規定而訂定，倘本條例、前開辦法或其他相關法令或行政函釋變更或新增後，而就本條第1項及／或第2項所規定之日數、人數及金額訂有較低之限制，或就本條第3項之限制予以放寬，則應依該等變更後或新增之本條例、前開辦法、相關法令或行政函釋相關規定為之。 五、前4項有關本基金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，悉依受託機構或受託機構指定之受益證券事務	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。	法」第6條業於93年6月3日修正，爰修正本項條文如上。
	明訂受託機構於受益證券集中持有而不符前二項規定時所應採取之處理方式，並規定如持有人未依受託機構之通知轉讓受益證券時，受託機構有權不再分配信託利益予該持有人。	按前三項規定係依「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6條之規定而訂定，倘嗣後法令變更而有放寬規定時，為使本信託契約亦得隨同修正，依修正後之規定辦理，故修訂條文如上。 按契約範本並未規定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，

國泰一號不動產投資信託基金信託契約			
代理機構所持最近一次更新之受益人名冊及臺灣證券集中保管股份有限公司之通知而定。			
	六、受益證券持有人（即受益人）茲聲明已詳讀本信託契約及公開說明書之內容。依行政院金融監督管理委員會民國（下同）94 年 1 月 18 日金管銀(四)字第 0948010054 號函釋，公開說明書中有關受託機構、不動產管理機構、發起人以及預定取得之不動產等之記載，應由各該資訊提供者自行負責。	**第十二條：受託機構及其相關人之義務及責任**	一、受託機構及其負責人、代理人、受僱人應依本條例、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管理及處分本基金，除本信託契約約定應給付受託機構之報酬以及應償還受託機構因履行本信託契約所生之費用外，受託機構履行本信託契約時，不得為自己或其負責人、代理人、受僱人謀取利益。受託機構因其故意或過失，違反法令或本信託契約之約定，致生損害於本基金或本基金之交易相對人時，受託機構應負損害賠償責任並使委託人、受益人及交易相對人不受任何損失。受託機構負責人、代理人、受僱人處理本信託契約相關事務有故意或過失時，受託機構
受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本			
說明			
爰增訂本項條文，規定應依受益證券事務代理機構所持最近一次更新之受益人名冊及臺灣證券集中保管股份有限公司之通知而定。	依行政院金融監督管理委員會 94 年 1 月 18 日金管銀(四)字第 0948010054 號函釋，公開說明書之內容應由各該資訊提供者自行負責，故明訂之。	**第十一條：受託機構之義務及責任**	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。
			一、本條例中多採「管理及處分」之用語，故將契約範本中「經營」修訂為「管理及處分」。 二、因本信託契約已約定受託機構應享有報酬之給付，且受託機構因履行本信託契約所生之費用亦應受償還，爰修訂本項條文如上。 三、明訂受託機構除應對本基金負損害賠償責任外，對於本基金之其他當事人及交易當事人亦須負責。

國泰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
應與自己之故意或過失負同一責任。			
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所稱受託機構之代理人、受僱人。		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。	明訂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。
三、除有故意或過失之情形應依本條第一項對本基金負損害賠償責任者外，受託機構對於本基金之經營績效不負責任。		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。	按本條第一項業已明訂受託機構之責任，爰修訂本項條文如上。

國泰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、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，依不動產管理機構之建議，取得或處分本基金之資產： (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。	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。 (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。	一、按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，受託機構自應考量不動產管理機構之建議，爰修訂條文如上。 二、按本基金為「封閉型基金」，故無「受益人行使其買回權利者，返還信託資金予受益人」條款之適用，爰修訂本項條文如上。
五、受託機構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，並依法就分配予受益人之收益辦理扣繳。 六、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。	五、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。 六、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。	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，故修訂本項條文如上，並明訂扣繳之對象，且酌作文字及標點符號之修訂。 本項條文未修訂。

國泰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、受託機構及受託機構負責人、代理人、受僱人，除下列情形外，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、臺灣證券交易所股份有限公司之規定、命令或要求而揭露者。 (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、評等機構、不動產管理機構或其他專業人士，但應使前開接受資訊者亦負本條之保密義務。	七、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。	擴大保密義務人之範圍，明訂受託機構之負責人及代理人亦應遵守保密義務；為使保密義務除外規定更為明確，爰將此類情形明訂為兩款條文如上；除法令及主管機關之規定外，保密義務人亦應遵守法院及臺灣證券交易所股份有限公司之規定、命令或要求，爰增訂第一款條文如上；為了使本基金之管理、處分及其相關事宜獲得妥善處理，且為遵守法令之相關規定，受託機構、律師、會計師、專業估價者、管理機構及其他專業人士，實有必要知悉本基金投資之一切有關消息，惟其仍應負有保密義務，爰增訂第二款條文如上。
八、受託機構對於其依本信託契約第 15 條之規定選任之不動產管理機構，僅就其選任與監督負責。	八、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）。	茲依信託法第 25 條及第 26 條之規定，增訂本項條文如上。
九、受託機構應以善良管理人之注意義務選任本	九、受託機構應以善良管理人之注意義務選任	本基金為「封閉型基金」，故刪除本項規定。 本基金並未透過證券承銷商承銷受

國泰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
基金受益證券銷售機構，受託機構與受益證券銷售機構間權利義務依銷售契約之約定。受益證券銷售機構對本基金或受託機構所得收取之報酬或費用應以銷售費用支付，不得以本基金資產支付。	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。	益證券，而係以銷售方式為之，故修訂本項條文，並明訂受益證券銷售機構對本基金或受託機構所得收取之報酬或費用應以銷售費用支付，而不得以本基金資產支付。
第十三條：受託機構支出費用之償還及其限制 一、受託機構因管理及處分本基金信託財產所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之，惟該等稅捐、費用或債務係因受託機構故意或過失或違反法令或本信託契約之約定所生，或該等請求補償稅捐、費用或債務之權利或以信託財產抵充之權利係不符本基金之信託目的時，不得為之。受託機構就前揭費用及所負債務而得對本基金所持有債權，僅於本信託契約有特別規定之情形下，始得優先於本基金之無擔保債權人受償。 二、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，亦不得請求受益人提供相當之擔保。		參照信託法第 39 條之規定，增訂本項條文如上。
第十四條：受託機構之辭任及解任 一、受託機構辭任原因 受託機構除有不可歸責之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。	**第十二條：受託機構之辭任及解任** 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	參照信託法第 40 條之規定，增訂本項條文如上。 修訂受託機構辭任之原因，並將之改列為本條第一項。

國泰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
二、受託機構辭任程序 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（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，並應於受益人會議中建議得擔任新受託機構之適當信託業者，以供受益人決議，且應於新受託機構承受本信託契約前繼續履行本信託契約。	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、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。	一、明訂受託辭任之程序。 二、為保障投資人權益，爰增加受託機構應於受益人會議中建議得擔任新受託機構之適當信託業者之規定，另要求受託機構應於新受託機構承受本信託契約前繼續履行本信託契約。
三、受託機構解任 受託機構如有下列任一情事，則構成「受託機構解任事由」： (一) 受託機構或受託機構負責人、代理人、受僱人故意或過失而違反本條例、信託法、信託業法或其他相關法令之規定者，但不影響受益人之權益者不在此限。 (二) 受託機構發生停止營業、清算、無力清償之情事或自行或經他人聲請破產或重整。 (三) 受託機構因故意或過失重大違反本信託契約	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。	明訂「受託機構解任事由」，並載明解任受託機構之相關程序。 本項條文未修訂。 本項條文未修訂。 本項條文未修訂。 本項條文未修訂。

國泰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。			
(四) 受託機構未達主管機關依本條例第 4 條第 2 項所規定之評等。			本項條文未修訂。
(五) 受託機構之銀行營業執照或信託業執照經主管機關撤銷或受託機構經主管機關或法院命令暫停其全部或一部營業。			本項條文未修訂。
如有「受託機構解任事由」發生時，受託機構應立即以書面通知受益人及不動產管理機構，並於「受託機構解任事由」發生之日起 60 日內召開受益人會議，由受益人會議決定是否解任受託機構，如受託機構未能於「受託機構解任事由」發生之日起 60 日內召開受益人會議，受益人得依本信託契約第 28 條第 3 項之規定請求受託機構或不動產管理機構代為召集或自行召集受益人會議。			本項條文未修訂。

國泰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、新受託機構之權利義務 新受託機構應同意概括承受受託機構於本信託契約下之權利義務，但受託機構於新受託機構承受前對本基金應負損害賠償責任者，仍由受託機構負責，本基金不得向新受託機構主張或請求。受託機構自新受託機構承受本信託契約之時起，解除其擔任本基金受託機構之職務。惟受託機構於解除其擔任本基金受託機構職務後，仍得向本基金請求受託機構於擔任本基金受託機構時依據本信託契約得向本基金請求之一切款項。受託機構應與新受託機構共同向主管機構申報受託機構之辭任或更換。 五、受託機構辭任或解任之相關義務	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。	載明新受託機構之權利與義務。明訂受託機構於新受託機構承受前對本基金應負損害賠償責任者，仍由受託機構負責，本基金不得向新受託機構主張或請求。受託機構自新受託機構承受本信託契約之時起，解除其擔任本基金受託機構之職務。惟受託機構於解除其擔任本基金受託機構職務後，仍得向本基金請求受託機構於擔任本基金受託機構時依據本信託契約得向本基金請求之一切款項。 一、將範本第4項之受託機構解任或辭任相關義務，以條列方式陳述，並明訂受託機構解任所生文件移交及移轉本基金資產之費用，除受託機構因第1、2項之規定辭任或其他不可歸責於受託機構之情形外，所生之相關費用應由受託機構負擔。 二、為避免受託機構辭任或解任時，權利義務關係不明確，係明訂受託機構不得免除，於受益人會議承認各項報表且完成本基金資產移轉予新受託機構之一切相關登記及程

國泰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
			序前，所發生之一切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。並載明受託機構應於受益人會議決議選任新受託機構後 15 個營業日內，將受託機構所持有之相關文件全數交予新受託機構。
受託機構辭任或解任時，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；原受託機構不得免除，於受益人會議承認各項報表且完成本基金資產移轉予新受託機構之一切相關登記及程序前，所發生之一切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。並且，受託機構應於受益人會議決議選任新受託機構後 15 個營業日內，將受託機構所持有之下述文件全數交予新受託機構：			本項條文未修訂。
(一) 本基金最近 3 年之資產負債表、損益表、稅務資料、資產清冊及其他財務報表。			本項條文未修訂。
(二) 除本項第 3 款及第 4 款所載之契約及書據外，本基金資產中之權利憑證及其他權利證明文件正本，包括但不限於有價證券、不動產權狀、定存單等。			本項條文未修訂。
(三) 受託機構為管理、處分及／或運用本基金資產而以當事人之身分而簽署之契約及書據：如受託機構於該等契約或書據下之權利義務將不由新			本項條文未修訂。

國泰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
受託機構承受時，該等契約或書據之影本，正本則由受託機構自行保存；如受託機構於該等契約或書據下之權利義務將由新受託機構承受時，該等契約或書據之正本，惟受託機構得為留存檔案而備置影本或備檔乙份。		
(四) 為管理、處分及／或運用本基金資產而非由受託機構所簽署之契約或書據之正本及／或影本。		本項條文未修訂。
(五) 受託機構因擔任本基金受託機構所取得與受益人相關之資料。		本項條文未修訂。
(六) 最近 3 年內，就本基金與受益人、主管機關、證券主管機關、稅捐主管機關、臺灣證券集中保管股份有限公司、信用評等公司、專業估價者、會計師、律師、經紀商或其他第三人之往來文件及信函。		本項條文未修訂。
(七) 最近 3 年內，與本基金相關之投資分析報告、投資決定紀錄、執行計畫、評等報告、估價報告及其他相關分析報告。		本項條文未修訂。
(八) 因本基金而生之爭議或糾紛，其相關之任何訴訟及非訟資料及文件。		本項條文未修訂。
(九) 最近 3 年內，其他與本基金相關之重要資料，包括但不限於發票、收據及其他文件。		本項條文未修訂。
六、除受託機構因第 1、2 項之規定辭任或其他不可歸責於受託機構之情形外，所生之相關費用應由受託機構負擔。		本項條文未修訂。

國泰一號不動產投資信託基金信託契約				
第十五條：不動產管理機構之義務及責任	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，委任契約之重要約定事項詳如附件四。受託機構擬於本基金成立之日，委任國泰建築經理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，並與受託機構負同一責任。受託機構對不動產管理機構之決定及績效不負擔保責任。	三、有下列情形之一，經受託機構通知限期改善而無正當理由未於指定期限內改善者，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，終止委任契約，並得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：	(一) 不動產管理機構違反與受託機構所簽訂委任契約之約定事項。
受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本				
第十三條：不動產管理機構之義務及責任	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。	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。	三、有左列情形之一，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，並得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：	(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。
	一、明訂受託機構應與管理機構簽訂委任契約之期限，委任契約之重要約定事項則詳如附件四。 二、明訂受託機構所擬委任之不動產管理機構名稱。	除規定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外，爰參照信託法第 26 條第 2 項，增訂管理機構與受託機構負同一責任。	本項條文未修訂。	本項條文未修訂。
說明				

國泰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
(二) 不動產管理機構之業務或財務有嚴重缺失。	(二)不動產管理機構之業務或財務有嚴重缺失。	本項條文未修訂。
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。	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。	本項條文未修訂。
第十六條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略	**第十四條：本基金之投資標的、基本方針及投資策略**	茲依據本條例第 17 條第 1 項第 3 款之規定，將本條第 1 項第 1 款第 3 目文字「地上權」修改為「已有穩定收入之不動產相關權利」，並明訂本基金之運用及投資標的範圍。
一、投資標的 (一) 本基金之運用及投資以下列範圍為限： 1. 已有穩定收入之不動產。 2. 已有穩定收入之不動產相關權利。 3. 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發行或交付之受益證券或資產基礎證券。 4. 閒置資金依本信託契約第 18 條規定之運用。 5. 其他經主管機關核准之投資或運用之標的。	一、投資標的 (一) 本基金之運用及投資以下列範圍為限： 1.已有穩定收入之不動產。 2.已有穩定收入之地上權。 3.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發行或交付之受益證券或資產基礎證券。 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之金融商品。	明訂本基金成立後預定購買之初始投資標的。
(二) 本基金募集成立後，預定購買下列不動產（即「初始投資標的」）： 1.「喜來登飯店」：係指台北市中正區成功段 3 小段 70 地號、72 地號等 2 筆土地，及坐落於前揭土地上之門牌號碼為臺北市中正區忠孝東路 1 段 12 號之建物全部。 2.「台北西門大樓」：係指台北市萬華區福星段 2		增加本目規定，理由同前。 增加本目規定，理由同前。

國泰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
小段 554 地號之土地，及坐落於前揭土地上之門牌號碼為臺北市萬華區武昌街 2 段 77 號之建物全部。 3.「台北中華大樓」：係指台北市萬華區福星段 2 小段 149 地號之土地，及坐落於前揭土地上之門牌號碼為臺北市萬華區中華路 1 段 88 號之建物全部。 (三) 依現行法令規定，本基金投資或運用於現金（包括銀行存款）、政府債券、已有穩定收入之不動產、已有穩定收入之不動產相關權利及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發行或交付之受益證券或資產基礎證券，合計不得低於本基金淨資產價值之 75%。惟前揭所載投資或運用之限制比例如因嗣後法律變更或相關行政函釋另有不同規範時，應依變更後之比例調整之。 (四) 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。 二、本基金之基本方針為創造受益人長期穩定的租金收益報酬，並在不違反上述基本方針下，追求長期資本利得，擴充基金規模，增加投資人收益率。本基金將主動掌握國內、外總體經濟指標與不動產相關產業之研究報告，及房地產景氣指	(二) 本基金投資或運用於現金、政府債券、前款第 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。 (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。 二、本基金之基本方針為	增加本目規定，理由同前。 緣依財政部台財融（四）字 0924000790 號行政函釋所載：「不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券及不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 1 款至第 3 款投資標的金額，合計不得低於該基金淨資產價值之 75%，前揭運用於現金之範圍，包括銀行存款」，並為因應嗣後法律變更或相關行政函釋另有不同規範之可能，爰增訂本款規定。 本款規定未修訂。 明訂本基金之基本方針。

國泰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
標、公告地價與公告現值、市場利率等數據之預測及變動情形，作為投資決策之參考。 三、本基金之投資策略：本基金主要投資策略為投資於已有穩定收入之不動產、不動產相關權利及其他經主管機關核准之投資標的。投資標的之篩選，將以座落於主要都會區之辦公大樓、商場、商務住宅與國際觀光飯店等具有穩定租金收益之商用不動產為主。本基金得依據本基金之規模、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，並於法令許可範圍內，變動投資策略。本基金之投資策略包括： （一）標的購置策略：在符合投資方針的原則下，購置優質不動產及相關權利，以期創造投資收益報酬。 （二）穩定租金策略：經由審慎篩選，提高承租戶品質，降低空租率，提供穩定之租金收入。 （三）風險分散策略：在符合法令規範的原則下，藉由投資多元化用途之不動產，以期降低投資風險。 （四）財務操作策略：在符合法令規範的原則下，藉由適當之財務操作，以期創造穩定成長之收益報酬。 受託機構及不動產管理機構得依據市場狀況及本基金績效，於法令許可範圍內，變動投資策略。	三、本基金之投資策略	明訂本基金之投資策略。

國泰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、除依相關法令之規定外，受託機構之投資決定並應遵守下列規定：	四、除相關法令外，受託機構之投資決定並應遵守下列規定：	本項條文未修訂。
(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22條第1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：	(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：	本項條文未修訂。
(1)同一宗交易金額達3億元以上者，應由2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41條規定辦理。	(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。	本項條文未修訂。
(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6個月。	(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。	本項條文未修訂。
(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。	(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	本項條文未修訂。

國泰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
(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，應依不動產管理機構提供之投資建議及投資分析報告作成投資決定，交付不動產管理機構執行，不動產管理機構應作成投資執行紀錄交予受託機構，受託機構應定期向受託機構之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。受託機構及不動產管理機構並應按時序記載及建檔保存各項資料，其保存期限不得少於5年。 3. 受託機構不得運用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。 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 2 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。		(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、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	本段條文未修訂。 按除投資分析報告外，不動產管理機構提供投資建議亦應為投資決定形成之基礎，故增修相關文字如上。次因本基金資產係委由不動產管理機構管理及處分，故明訂除投資決定紀錄應由受託機構製作外，其他書面資料亦得由不動產管理機構製作，且明訂不動產管理機構與受託機構均應保存各項資料。 為求本目規定更為明確，故增列文字如上。 本目條文未修訂。 本目條文未修訂。 本目條文未修訂。

國泰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
		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 25 條第 2 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。受託機構就本基金之投資、管理與處分應遵守下列規定： 1. 除本條例另有規定外，不得以本基金為第三人提供保證、放款或提供擔保。 2. 不得從事融券或融資等證券信用交易。 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 10%。 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 20%及該金融機構淨值 10%。 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 20%。 7. 依風險分散原則，投資於不動產及不動產相關權利。		(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.依風險分散原則，投資於不動產及不動產相關權利。	茲為明確揭示受託機構對本基金具有投資、管理與處分之權能、故酌增上列文字。 為使本目規定更為明確，並避免對受託機構其他業務加諸過多限制，爰增列部分文字如上。 本目條文未修訂。 本目條文未修訂。 本目條文未修訂。 本目條文未修訂。 本目條文未修訂。

國泰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
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。	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。	本目條文未修訂。
9.不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。	9.不得為法令或主管機關規定之其他禁止事項。	本目條文未修訂。
(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。	(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。	本款條文未修訂。
第十七條：本基金借入款項之限制	**第十五條：本基金借入款項之限制**	
一、受託機構得因不動產營運或分配本信託契約第19條約定之收益，依不動產投資信託計畫及公開說明書之規定，於主管機關依本條例第19條第4項所定限度及不超過本基金資產價值之25%之範圍內，依不動產管理機構之建議，以受託機構認為適當之條款與條件，向金融機構借入款項，並得以本基金之信託財產，依債權人之要求設定擔保物權。本項所稱不動產營運包括但不限於投資或取得不動產或不動產相關權利。	一、受託機構得因不動產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。	一、茲為限制本基金融資金額，以降低投資人之風險，保障受益人等利害關係人之權益，故增訂本基金之借入款項之上限，以不超過本基金資產之價值之25%為限，且於管理機構提出建議後並經受託機構認可後，始得為之。 二、茲因不動產營運之範圍廣泛，故增訂「不動產營運包括但不限於投資或取得不動產或不動產相關權利」之文字，以求明確。
二、受託機構依前項規定借入款項，應於借款契約生效日起2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。	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。	本項條文未修訂。
三、受託機構於本基金募集成立後，為購買初始投資標的以提升本基金收益，進而提高受益人之		依本條例第19條第1項之規定，信託基金得為購買初始投資標的向

國泰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
投資報酬，受託機構得依本條第一項之規定向金融機構借入款項及設定擔保物權。 四、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以購買不動產及其相關權利。	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。	金融機構借入款項及／或設定擔保物權，故增列本項規定。 本項條文未修訂。
第十八條：閒置資金之運用 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，以運用於下列各款之標的為限： 一、存放於經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之金融機構之短期新台幣銀行存款。 二、購買政府債券或經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之金融機構所發行之金融債券。 三、購買國庫券或經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以上之銀行所發行可轉讓定存單。 四、購買經中華信用評等股份有限公司評等為 twA、經穆迪信用評等股份有限公司評等為 A2.tw 或經惠譽信用評等股份有限公司評等為 A(twn)以	**第十六條：閒置資金之運用** 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： 一、銀行存款。 二、購買政府債券或金融債券。 三、購買國庫券或銀行可轉讓定存單。 四、購買經主管機關規定一定評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。	為降低投資人風險，保障投資人權益，爰增訂銀行存款限於「短期新台幣銀行存款」之規定，並明列銀行信用評等之限制。 為降低投資人風險，保障投資人權益，爰明列金融債券信用評等之限制。 為降低投資人風險，保障投資人權益，爰明列銀行可轉讓定存單信用評等之限制。 茲依主管機關之規定，爰增列商業票據限「新台幣商業票據」之規範，並明訂保證、承兌或發行該等新

國泰一號不動產投資信託基金信託契約					
上之銀行保證、承兌或經前揭評等公司評等為twA、A2.tw 或 A(twn)以上之機構所發行之新台幣商業票據。 五、購買經主管機關核准之其他短期金融商品。		**第十九條：本基金投資收益之分配方式** 一、除本信託契約及法令另有規定外，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，應包含租金收入、已實現之資本利得及已取得之孳息。本基金之收益扣除或提存本基金依本信託契約第 22 條第 1 項所應負擔之各項準備及成本費用後，為可分配收益。可分配收益應每年定期全數分配予受益人。受益人依其持有之受益權單位就可分配收益享有收益分配請求權。 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			
受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本					
五、購買經主管機關核准之其他金融商品。		**第十七條：本基金投資收益之分配方式** 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。 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			
為降低投資人風險，保障投資人權益，爰增訂其他金融商品限於「短期金融商品」之規定。	台幣商業票據之銀行其信用評等之限制。	一、茲因本基金之收益、可分配收益及受益人收益分配請求權之內容及範圍，攸關投資人之權益甚鉅，故酌增上列文字，以求明確。 二、茲因本基金將依本條例第 26 條第 1 項及第 2 項之規定，每 3 個月評審本基金信託財產一次，並將洽請專業估價者或專家出具相關估價報告書或意見，評審後之本基金信託財產價值將依不動產之現值及所投資有價證券之市值計算，並反應於每月每受益單位淨資產價值中，故本基金將無未實現資本損失、累積投資虧損等會計科目，爰修訂條文如上。	茲因本基金於成立時並未設置信託監察人，故增訂「成立後…選任」之相關文字，以求周延。	

國泰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
約選任信託監察人時，並應先經信託監察人之認可。	，並應先經其認可。	
三、分配收益予受益人時，受託機構應將停止變更受益人名冊記載期間、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。並於分配基準日，將發放之金額存入以「〔國泰一號不動產投資信託基金〕可分配收益專戶」名義開立之獨立帳戶。可分配收益於存入前揭獨立帳戶後，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。	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。	明列本基金名稱，並略作文字之修訂。
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、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。	明訂收益分配之給付方式。
第二十條：收益分配時間	**第十八條：收益分配時間**	明訂本基金收益分配之時間。
受託機構應於每年度6月第15個營業日，依本信託契約第19條規定，分配前一年度之可分配收益。	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。	
第二十一條：收益分配時效	**第十九條：收益分配時效**	為使本項規定更加周延，爰略作文字修訂如上。
一、受益證券持有人之收益分配請求權，自發放日起5年間不行使而消滅。分配請求權已罹於消滅時效之收益應歸入本基金資產。	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。	
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15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。	本項條文未修訂

國泰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。	本項條文未修訂
	第二十條：受益證券之買回（開放型基金適用）	茲因本基金係封閉型基金，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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，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）		因本基金係封閉型基金，無本條規定之適用，爰刪除本條規定。

國泰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、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額之餘額，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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，理由同前。
	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）	因本基金係封閉型基金，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：	本項規定刪除，理由同前。
	（一）金融、證券及外匯市場非因例假日而停止交易。	本款規定刪除，理由同前。
	（二）通常使用之通信中斷。	本款規定刪除，理由同前。
	（三）因匯兌交易受限。	本款規定刪除，理由同前。
	（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	本款規定刪除，理由同前。

國泰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
		殊情事者。	
		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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，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。	本項規定刪除，理由同前。
第二十二條：本基金應負擔之費用、準備及債務		**第二十三條：本基金應負擔費用**	茲因本基金除應支付相關費用外，尚須提撥各項準備，爰增修文字如上。
一、除本信託契約另有約定或法令另有規定外，下列費用之支出及各項準備之提撥，應由受託機構自本基金信託財產支付及提撥之： (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、管理或處分本基金資產所生之成本、費用及準備金，包括但不限於購買價款、仲介費用、經紀商佣金、證券交易手續費及相關規費、因借入款項所生之利息及費用、律師費用、會計師費用、不動產估價費用、選任新受託機構之費用、選任新任不動產管理機構之費用、保險費用、大樓年度維修準備金及土地增值稅準備金等。		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： (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。	為取得管理或處分本基金資產所生之成本、費用及準備金甚多，不限於契約範本所羅列之項目。為避免日後滋生疑義，爰增列其他亦應由本基金信託財產支付或提撥之成本、費用及準備金，並增加「但不限於」之文字。

國泰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
(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) 依本信託契約第 23 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。	一、茲因本信託契約之條文條號不同於契約範本，故依本信託契約之情形修正條號如上。
(四) 受託機構依本信託契約第 15 條約定委任不動產管理機構之報酬。	(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。	一、依本信託契約之情形修正條號如上，理由同前。
(五) 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）有故意或重大過失者外，任何人就本基金或本信託契約或因受託機構為本基金資產中不動產或不動產相關權利之登記所有權人或權利人而對受託機構、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）因此所受之損害以及受託機構、不動產管理機構或信託監察人（如有）因應訴或抗辯所發生之費用。	(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或信託監察人(如有)因此所發生之費用，未由該人負擔者。	明訂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)除有故意或重大過失者外，就本基金所受訴訟上或非訟上之損害及費用，應由本基金負擔。
(六) 召開受益人會議所生之費用。但依法令或主管機關指示，應由受託機構負擔者，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。	略作文字修訂如上。
(七) 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。	本款條文未修訂。
(八) 受益證券之發行、簽證及事務處理費用，包括但不限於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，台灣證券交易所股份有限公司收取之上市費及年費，	(八) 受益證券之發行及簽證費用。	一、增列受益證券之事務處理費用及追加募集受益證券所生之一切費用，均由本基金負擔之規定。 二、為說明受益證券之發行、簽證

國泰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
以及本基金追加募集時，追加募集受益證券所生之一切費用。		及事務處理費用的可能範圍，爰例示費用細目如上。
(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。 | | 明訂因不可歸責於受託機構之事由，而遲延給付本條所規定應給付款項之相關利息、違約金或費用，亦應由本基金負擔之。 |
(十) 因信用評等所生之費用。如前揭費用已由第三人代為支付者，應由本基金償還予該第三人。 | | 因信用評等所生之費用亦屬本基金負擔之範圍，故增列本款規定如上。 |
(十一) 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。 | 本款條文未修訂。 |
二、本基金如有借入款項，到期借款本金應由本基金資產清償之。 | | 增列本基金借入款項時之清償方式。 |
三、受託機構、信託監察人（如有）及不動產管理機構有權依本條第 1 項及第 2 項規定向本基金資產請求支付應付款項。除本條第 1 項及第 2 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。 | 明訂受託機構、信託監察人（如有）及不動產管理機構有權依本條第 1 項及第 2 項規定向本基金資產請求支付應付款項，並略作文字之修訂。 |
四、本信託契約終止、受託機構解任或辭任本基金之受託機構職務、不動產管理機構解任或辭任本基金之不動產管理機構職務後，受託機構或不動產管理機構對於本信託契約終止或其解任或辭任職務前，其依本信託契約之規定得向本基金請 | | 受託機構或管理機構得向本基金請求之報酬、費用或任何款項，於解任、辭任或本信託契約終止後，仍得向本基金請求支付，故增訂本項規定。 |

國泰一號不動產投資信託基金信託契約				
求之報酬、費用或任何款項，仍得向本基金請求支付。	**第二十三條：受託機構及信託監察人之報酬** 一、受託機構得請求支付受託機構報酬，計算方式如下： 受託機構報酬自其擔任本基金受託機構之日起，至受託機構停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金之總資產價值採用級距式方式計算：未滿60億元之部分，按每年0.0525%之比率，60億元以上部分，按每年0.02%之比率，逐日累計計算，並自本基金成立日起每曆月之最後一日，由基金資產中以新台幣給付該月所生之報酬。前揭每曆月之最後一日為非營業日時，則應於次一營業日給付。 二、本基金成立時並不設置信託監察人。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。			三、受託機構及信託監察人之報酬得經受益人會議決議增減之，但不得以臨時動議提出。
受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本				
	第二十四條：受託機構及信託監察人(如有)之報酬 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。】	二、信託監察人(如有)之報酬係按_____支付之。	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。	四、受託機構及信託監察人報酬之減少，依左列方式為之：
說明				
	明訂報酬之計算方式與給付時間。	本基金於成立時未設置監察人，惟日後如設置監察人，則將生監察人之報酬給付問題，爰增訂本項條文如上。	茲因本條第一項已規定報酬之撥付時間及方式，爰刪除本項規定。	

國泰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
第二十四條：本基金淨資產之計算	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。	第二十五條：本基金淨資產之計算 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。 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。	本項為本條例第 26 條第 6 項之規定，毋庸特別揭示於本信託契約，故刪除之。 本項條文未修訂。
第二十五條：受益權單位價值之計算及公告 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。 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每受益權單位之淨資產價值。		第二十六條：受益權單位價值之計算及公告 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。 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每受益權單位之淨資產價值。	本項條文未修訂。 本項條文未修訂。
第二十六條：受益人名冊		第二十七條：受益人名冊	

國泰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、受託機構或受託機構委任之受益證券事務代理機構應依本信託契約附件一「受益證券事務處理規則」，備置受益人名冊，並應記載下列事項：	一、受託機構應依本信託契約附件一「受益證券事務處理準則」，備置最新之受益人名冊，並應記載下列事項：	增列受託機構委任之受益證券事務代理機構亦得備置受益人名冊之規定。
(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。	本項條文未修訂。
(二) 受益人之受益權單位數。	(二)受益人受益權之種類、內容、順序及受益權數。	本基金所發行之受益證券並無種類、內容及順序之不同，爰刪除相關文字。
(三) 收益分配之帳戶及住址。	(三)受益證券之編號。	本基金受益證券係採無實體之方式發行，故刪除本款規定。
(四) 受益證券取得之日期。	(四)信託利益分配帳戶及住址。	略作文字修訂，使本契約用語一致。
二、受託機構或受託機構委任之受益證券事務代理機構得以磁帶、光碟或電腦系統儲存前項資料。受託機構及受託機構委任之受益證券事務代理機構係依臺灣證券集中保管股份有限公司所提供之資料為依據，臺灣證券集中保管股份有限公司所提供之受益人名冊資料，其正確性由臺灣證券集中保管股份有限公司負責。	二、受託機構得採電腦作業或機器處理前項資料。	增訂受託機構或受益證券事務代理機構得以磁帶或電腦系統儲存受益人名冊資料之規範，並規定該等受益人名冊資料係依臺灣證券集中保管股份有限公司所提供之資料為據。
(五)受益證券取得之日期。		本款條文未修訂。
第二十七條：受益人權利之行使	**第二十八條：受益人權利之行使**	
一、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。	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。	略作文字之修訂。
二、持有本基金已發行受益證券總面額 3%以上之		依據金融資產證券化條例第 42 條

國泰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，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 31 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。前揭請求，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業務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。	之規定，增列受益人之抄錄權規定。 新增本款條文，理由同前。 新增本款條文，理由同前。 新增本款條文，理由同前。 新增本款條文，理由同前。	
第二十八條：受益人會議 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： (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。 (二) 修改、變更或終止本信託契約者。 (三) 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。	**第二十九條：受益人會議** 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： (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。 (二) 修改、變更或終止本信託契約者。 (三) 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。	略作文字修訂，將信託監察人之受益人會議召集權等相關規定改列至本條第 2 項。 本款條文未修訂。 本款條文未修訂。 本款條文未修訂。

國泰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) 受託機構有辭任或解任及選任新受託機構之情形時。	(四)受託機構有辭任或解任情形時。	增列選任新受託機構亦屬受益人會議召集事由之規定。
(五) 增加或減少受託機構或信託監察人之報酬。	(五)增加受託機構或信託監察人之報酬。	增列減少受託機構或信託監察人之報酬亦屬受益人會議召集事由之規定。
(六) 本基金之移轉、合併或終止者。	(六)本基金之移轉、合併或終止者。	本款條文未修訂。
(七) 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。	本款條文未修訂。
(八) 經主管機關指示之事項者。	(八)經主管機關指示之事項者。	本款條文未修訂。
(九) 其他重大影響受益人權益之情形發生者，經受託機構認為有召集之必要者。	(九)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。	略作文字修訂，將信託監察人之受益人會議召集權等相關規定改列至本條第二項。
二、信託監察人有合理事由而認為有召集受益人會議之必要時，得自行或請求受託機構召集之。		前項條文中之信託監察人受益人會議召集權的相關規範改列為本項規定。
三、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 3%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 15 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，自行召集或委託不動產管理機構代為召集受益人會議。	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。	本項條文未修訂。
四、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。
五、除本信託契約第 14 條及第 31 條之規定或法	四、除本信託契約或法令另有規定外，受益人	增列本信託契約中相關條文之條號

國泰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
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，出席受益人表決權過半數之同意行之。 六、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。 七、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 47 條規定準用金融資產證券化條例第 2 章第 3 節規定及受益人會議規則（如附件三所示）辦理。	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。 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。 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規定及受益人會議規則(如附件三所示)辦理。	。 本項條文未修訂。 本項條文未修訂。
第二十九條：信託監察人	**第三十條：信託監察人之選任(設置時使用)**	明訂本基金於成立時不設置信託監察人，並將本項第 2 款第 1 目之信託監察人選任之規定改列於本款。
一、選任	一、選任	
(一) 本基金於成立時不設置信託監察人。但本基金成立後經受益人會議得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。 (二) 受託機構於下列情形發生時應選任信託監察人，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。 2. 經主管機關認有必要而要求受託機構選任時。	(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。 (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	將本款第一目之信託監察人選任規定改列於前款，並就其他部分之文字略作修訂。

國泰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
3. 受託機構認為有保護受益人權益必要之情事發生時。	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。 (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、信託監察人應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。	略作文字修訂。
三、辭任及解任	**三、辭任及解任**	明訂信託監察人辭任生效之時點，及選任人不同意信託監察人辭任時之處理方式。
(一)信託監察人有正當理由時，得經其選任人之同意後辭任。並自同意之日起發生辭任之效力。但選任人不同意時，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。	
(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。
第三十條：信託監察人之義務與責任	第三十一條：信託監察人之義務與責任(設置時使用)	
一、本基金如選任不支領報酬之義務信託監察人時，義務信託監察人應依本條例第 48 條、相關法	一、義務信託監察人應依本條例第四十八條、	因本基金成立時並未設置信託監察人，故略作文字修訂如上。

國泰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
令及本信託契約約定，以善良管理人之注意義務執行職務。	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。	
二、本基金如選任支領報酬之責任信託監察人時，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。信託監察人之代理人、代表人或受僱人或其他經信託監察人委任處理本信託契約相關事務之人，因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。	一、因本基金成立時並未設置信託監察人，故略作相關文字修訂如上。 二、明訂信託監察人亦須就受其委任處理本信託契約相關事務之人之故意或過失負責。
第三十一條：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**	
一、本信託契約自本基金成立之日起生效，但委託人及受益人同意本信託契約第 6 條之規定自受託機構簽署本信託契約之日起生效。	一、生效本信託契約自本基金成立之日起生效。	茲因本信託契約第六條涉及本基金成立前之募集相關規定，受託人、受託機構於本基金成立前亦應受該條條文之規範，爰增訂相關文字如上。
二、本信託契約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。	略作文字修訂。
三、本信託契約因下列任一事由終止之：	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：	按本信託契約第 32 條已規定本基金清算時間及相關事宜，故略作文字修訂。
(一) 經受益人會議之決議而終止本信託契約。前	(一) 經受益人會議之決議而終止。前開決議應	本款條文未修訂。

國泰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
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。	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) 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，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。	為使本款規定之信託契約終止事由及終止時點更為明確，故增訂相關文字如上。
(三) 信託法第62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) 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股份有限公司核准上市後，因任何事由遭該公司終止其受益證券上市者。		增列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，亦屬本信託契約終止事由之規定。
(五) 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。	本款條文未修訂。
四、本信託契約終止時，本信託契約除在清算必要範圍內繼續有效外，本信託契約自終止之日起失其效力。		茲因本信託契約終止後，本基金將依第32條之規定進行清算，於清算必要範圍內，本信託契約應繼續有效，爰增訂本項規定，以杜爭議。
第三十二條：本基金之清算	**第三十三條：本基金之清算**	
一、本基金於本信託契約終止後，受託機構應依不動產管理機構所提出之清算計畫，儘速完成本基金之清算，並將清算後之本基金資產以受託機構認為適當之方式依受益權之比例分派予各受益人。	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。	緣因管理機構實際管理本基金資產，對本基金資產狀況較為熟稔，故由管理機構擬定清算計畫較佳，故修訂相關規定如上。。

國泰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
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辦理之。	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。	就本基金之清算及財產返還受益人之方式，受託機構除應依不動產投資信託計畫及相關法令規定辦理外，亦須依據本信託契處理相關事宜，並應受受益人會議決議之拘束，爰修訂本項規定如上。
三、本基金清算完畢後不再存續。		基金清算完畢後，已無信託財產存在，故本基金不再存續勢屬當然，爰增訂本項規定。
第三十三條：同意事項	**第三十四條：同意事項(受託機構勾選)**	
一、受益人茲此同意於法令允許之範圍內且不違反本信託契約規定之情形下，受託機構得為下列信託業法第27條所定行為：	受益人茲此同意受託機關得為左列信託業法第二十七條所定行為：	受託機構為信託業法第27條所定行為時，仍須遵守其他相關法令，並受本信託契約之規範，故增訂相關文字如上。
(一)以本基金資產或其所生利益、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。	□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。	略作文字修訂，以求明確。
(二)以本基金資產或其所生利益、孳息及其他收益存放於受託機構銀行業務部門或其利害關係人處作為存款。	□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。	略作文字修訂，以求明確。
(三)以本基金資產或其所生利益、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25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。	略作文字修訂，以求明確。
(四)其他經主管機關核准之行為。	□其他經主管機關核准之行為。	本款條文未修訂。
二、受益人茲此同意於法令允許之範圍內，受託		受託機構及管理機構於法令許可範

國泰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
機構及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、發起人之關係企業或不動產管理機構之關係企業簽訂契約或進行交易。		圍內本得為本基金與發起人或管理機構之關係企業簽訂契約或進行交易，為免疑義，爰增訂本項規定如上。
第三十四條：公告事項 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。	**第三十五條：公告事項** 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。
第三十五條：準據法及管轄 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，應以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。	**第三十六條：準據法及管轄** 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，應以【台灣　　地方法院】為第一審管轄法院。	明訂台灣台北法院為第一審管轄法院。
第三十六條：契約文字／標題 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。本合約中各項標題均係為方便之目的以供參考之用，並不影響本合約之內容或解釋。	**第三十七條：契約文字** 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。	明訂本信託契約中之各項標題僅為方便之目供參考之用。
第三十七條：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。	**第三十八條：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。	本條條文未修訂。
第三十八條：未盡事宜 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。	**第三十九條：未盡事宜** 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。

國泰一號不動產投資信託基金信託契約		
第三十九條：契約份數	本信託契約正本貳份，由受託機構收執為憑。	受託機構：台灣土地銀行股份有限公司 代 表 人：蔡哲雄 職　　稱：董事長 信託監察人（如有） 代表人： 職　稱：
		中華民國　　年　　月　　日

受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約 範本		
第四十條：契約份數	本信託契約正本　　份，由受託機構收執為憑。	受託機構 代表人： 職稱： 信託監察人(如有) 代表人： 職稱：
		中華民國　　年　　月　　日

說　明
明訂本信託契約正本共二份。

附件八、會計意見書

國泰人壽保險股份有限公司

不動產投資信託證券化會計處理意見

公司名稱：國泰人壽保險股份有限公司

公司地址：台北市仁愛路四段 296 號

公司電話：(02)2755-1399

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

國泰人壽保險股份有限公司

不動產投資信託證券化會計處理意見

受文者： 國泰人壽保險股份有限公司

台灣土地銀行股份有限公司

國泰綜合證券股份有限公司

本會計處理意見之主旨係就以下所述之不動產證券化交易架構予以分析，並提供相關會計處理之意見。台灣土地銀行股份有限公司（以下簡稱「土地銀行」或「委託機構」）擬依不動產證券化條例之規定，向不特定人募集發行不動產投資信託受益證券，以購買國泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱「國泰人壽」或「移轉人」）持有之不動產。

本會計師之分析係針對有關上該不動產之移轉是否符合出售（true sale）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布之「不動產證券化之會計處理」（93 年 6 月 11 日基秘字第 141 號）作為本會計處理意見書之依據。

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

壹、交易架構

茲將本次國泰人壽不動產投資信託證券化交易之架構彙總如下：

一、本交易之主要成員如下：

（一）不動產移轉人：國泰人壽

（二）受託機構：土地銀行

（三）不動產管理機構：國泰建築經理股份有限公司（以下簡稱「國泰建經」）

（四）不動產鑑價公司：中華徵信所股份有限公司、戴德梁行不動產估價師事務所

（五）信用評等機構：中華信用評等股份有限公司

二、本交易架構下之主要合約：國泰人壽不動產買賣契約書

三、主要交易條件：

（一）信託之設立與信託目的

本交易係由受託機構土地銀行募集總額最低為新台幣 111 億 5 仟萬元，最高為新台幣 139 億 3 仟萬元之國泰一號不動產投資信託基金（以下簡稱「國泰一號」），以購買投資標的為國泰人壽所持有之喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓。該基金為不定存續期間，採公開募集之方式發行受益證券，為一封閉型之基金型態，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，並由國泰建經管理，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。

（二）不動產買賣契約約定簡述

買方以「國泰一號」之受託機構身份為「國泰一號」向賣方購買合約所述之買賣標的物。

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

１、契約生效要件、生效日

以「國泰一號」成立為生效要件，並以「國泰一號」成立日為契約之生效日。

２、不動產標的物之點交

（１）買方應於「買賣標的物」全部之土地及建物所有權移轉過戶登記完成之日（以下簡稱「所有權移轉登記日」），將第 3 期款支付予賣方，並於所有權移轉登記日後 10 個營業日內支付尾款。賣方於取得第 3 期款後 5 個營業日內（即「買賣標的物」之點交日，以下簡稱「點交日」），將「買賣標的物」點交予買方。

（２）於本契約簽訂時，「買賣標的物」之承租人依約承租使用中者，買方同意賣方就「買賣標的物」依現況點交，並以賣方約定之三方協議書簽署完成時，或賣方依約定將向承租人收取之銀行保證函或保證金之權利轉讓予買方時，即視為完成點交。

３、相關契約之處理

不動產買賣標的物之相關租賃契約，經移轉人、受託機構及承租人三方協議，將其享有及負擔之權利及義務以所有轉移轉登記日為基準日，由移轉人全部轉讓予受託機構。

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所
9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓
Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

４、 產權擔保

移轉人擔保「買賣標的物」為其所有，且產權清楚，賣方並已依法取得其董事會之同意，有權出售「買賣標的物」，並聲明「買賣標的物」無設定任何物權之負擔。

四、我國不動產證券化會計處理之規範

（一）依 93 年 6 月 11 日基秘字第 141 號「不動產證券之會計處理」規定，在符合下列全部條件時，不動產移轉交易之利益應依全數應計法認列全數利益：

１、 銷售已完成。

２、 移轉人已將持有該不動產所須承擔之所有權風險與報酬移轉給受讓人，因而實質上係為一銷售交易，且對該不動產無重大持續參與之情形。

（二）基於上述１及２之規定，檢視三（二）所述不動產買賣契約之不動產移轉交易之利益是否應依全數應計法認列出售利益：

１、 買賣雙方若就不動產買賣標的訂定買賣契約書，則交易雙方受合約約束。

２、 依買賣契約書所載，買賣雙方同意於所有權移轉登記日 10 個營業日內支付尾款，並於取得第 3 期款 5 個營業日內點交買賣標的物，以完成雙方對價之交換。

３、 依買賣契約書之約定，不動產買賣標的之相關租賃契約，由移轉人（即賣方）全部轉讓予受託機構（即買方）。

４、 依合約所述，移轉人於移轉所有權之風險及報酬後，

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

未約定有義務再買回該不動產、持續參與不動產之權利等情事。

（三）經由前述之檢測，該項不動產買賣契約符合出售（true sale）之條件，移轉人應採全數應計法列計出售損益，移轉人之分錄建議如下：

借：現金（或其他同性質之科目）

累計折舊－不動產投資－房屋

累計折舊－固定資產－房屋及建築

貸：不動產投資－土地

不動產投資－房屋

固定資產－土地

固定資產－房屋及建築

不動產投資損益（若為損失，則列為借方）

財產交易損益（若為損失，則列為借方）

致遠會計師事務所

會計師：賴明陽

中華民國九十四年五月二十五日

附件九、稅務意見書

國泰人壽

不動產證券化稅務意見

受文者：國泰人壽保險股份有限公司
台灣土地銀行股份有限公司
國泰綜合證券股份有限公司

壹、前言

受託機構依據中華民國不動產證券化條例（以下稱本條例）及不動產投資信託計畫，向不特定人募集發行不動產投資信託受益證券，並依據不動產投資信託契約約定投資屬國泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱國泰人壽）所有之喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓，本所謹依本條例及現行相關之稅法規定提供分析意見（以下簡稱稅務意見），作為本次不動產投資信託證券化計畫之用。我們的分析意見係基於瞭解本次證券化相關交易架構與本交易中各成員之權利義務關係，所出具之稅務意見，惟需注意本稅務意見並不必然代表稅務機關之見解及認定，但截至本稅務意見出具日，據本所所知，並無任何書面資訊顯示本稅務意見所採用之見解與認定，與稅務機關已發布之書面見解及認定有所不同，惟其最終結果可能因未來稅法之增修或法令解釋之發布而有所變動。

一、本稅務意見，係依據九十四年五月六日國泰一號不動產投資信託基金信託契約稿本進行分析，且僅供第壹項前段所述目的之用，除經本事務所事前之書面同意，不得提供予任何第三人或作為其他用途之使用。

二、本稅務意見，係以截至九十四年五月二十五日之中華民國法令為基礎。如嗣後相關法令有變更、新增或廢止者，應以變更後之法令為依據。

三、除本稅務意見另有定義外，本稅務意見用語之定義與九十四年五月六日國泰一號不動產投資信託基金信託契約稿本並無不同。

貳、假設

本事務所出具之稅務意見，係基於以下假設：

一、受託機構係依中華民國法律設立，具有完全權限之信託業，且具備依不動產證券化條例擔任受託機構之資格。

二、發起人及受託機構係依經主管機關核准之不動產投資信託證券化計畫及相關文件執行前述信託契約。

三、所有提交本事務所之文件均為真實，且其內容均為完整。

參、稅務意見

一、發起人處分不動產或不動產相關權利階段之稅負

【國泰人壽】

（一）營利事業所得稅

本案國泰人壽出售所有之喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓予不動產投資信託，屬國泰人壽處分不動產之行為，而需認列不動產出售損益。由於出售土地之部分免徵所得稅，故前開計入發起人之營利事業課稅所得額中，應僅包含出售房屋部分。

（二）土地增值稅

國泰人壽處分土地時，應依土地稅法第三十三條規定課徵土地增值稅。又土地增值稅之稅率為百分之二十至百分之四十(九十四年一月三十日業經總統公布施行)，持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵百分之二十，持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵百分之三十，持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵百分之四十。

（三）加值型及非加值型營業稅（以下稱營業稅）

國泰人壽應按營業稅法第三條第一項之規定，課徵百分之五營業稅。

又營業稅法第八條第一項規定，出售土地免徵營業稅，故本案應就移轉房屋部分課徵營業稅。

（四）印花稅

國泰人壽應按印花稅法第七條第一項第四款規定，典賣、讓受及分割不動產契據，以土地之公告現值及房屋之評定現值千分之一課徵印花稅。

【受託機構】

（一）契稅

依契稅條例第二條之規定，開徵土地增值稅之區域之土地免徵契稅，又依契稅條例第四條規定，契稅之納稅義務人為買受人，故本案國泰人壽處分土地以外之不動產，由買受人為納稅義務人，並依契約價格課徵百分之六之契稅。

（二）印花稅

依印花稅法第七條第一項第四款規定，典賣、讓受及分割不動產契據，以土地之公告現值及房屋之評定現值千分之一課徵印花稅

二、受託機構向受益人募集資金發行受益證券階段之稅負

【受益人】

（一）所得稅

按本條例所稱之受益人係因出資應募或購買受益證券後方有受益之權利，而非適用所得稅法第三條之二有關受益人無償取得信託利益，故應無所得稅相關稅負之考量。

（二）證券交易稅

又本條例第四十九條規定，依本條例發行或交付之受益證券，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。

【受託機構】

受託機構依本條例規定發行受益證券時，依中華民國現行稅法規定並無相關稅負之考量。

三、受託機構持有、管理及處分信託財產階段相關稅負

【運用閒置資金產生之投資收益】

給付人（即扣繳義務人）於給付受託機構屬非分離課稅之收入時，應依相關扣繳規定辦理，例如受託機構將閒置資金存放於銀行所生之利息收入，銀行給付時仍按現行扣繳率百分之十辦理扣繳；給付屬分離課稅之短期票券利息所得時，仍按百分之二十之扣繳率扣取稅款，此有財政部之個案解釋可資參考。

【申報義務】

受託機構應依所得稅法第九十二條之一之規定，信託行為之受託人需負列單申報上一年度各信託之財產目錄、收支計算表、分配予收益人之所得及扣繳資料等文件之義務。

【受託機構持有信託財產】

（一）營業稅

依照財政部台財稅第０九二０四五一一四八號函「受託人管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務應依法開立統一發票及報繳營業稅」規定，本案受託機構持有信託財產期間因管理信託財產產生之收入如收取租金收入之情形，應開立發票及報繳營業稅。另本案得向稽徵機關先依營業稅法第二十四條之規定，按營業稅法第四章第一節規定以一般稅額計算營業稅額，嗣後始得依兼營營業人營業稅額計算辦法申請採用直接扣抵法，並依規定申報繳納營業稅。

（二）房屋稅

依房屋稅條例第四條第五項，受託機構為房屋稅納稅義務人。房屋稅其開徵期間為每年七月一日至六月三十日，繳納期間為每年五月一日至每年五月三十一日。受託機構之繳納義務會依持有期間比例換算其所應負擔之稅額。房屋稅稅率，住家用稅率為百分之一.二至百分之二，若為非住家使用，稅率則為百分之一.五至百分之五，會依地區別不同而有所差別。

（三）地價稅

依本條例第五十一條規定，受託機構為地價稅納稅義務人。地價稅其開徵期間為每年一月一日至十二月三十一日，繳納期間為每年十一月一日至每年十一月三十日，其基準日為每年之八月三十一日，地價稅稅率為千分之十至千分之五五之累進稅率。換言之，若受託機構於八月三十一日前辦理土地移轉登記，則地價稅發單對象即為新所有權人。

【受託機構處分信託財產】

（一）營業稅

依照財政部台財稅第〇九二〇四五一一四八號函釋「受託人管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務應依法開立統一發票及報繳營業稅」規定，本案受託機構如有處分信託財產之情形，除屬土地部分符合營業稅法第八條第一項第一款免徵營業稅之規定外，應開立發票及報繳營業稅。另本案如經稽徵機關核准依營業稅法第二十四條之規定，按營業稅法第四章第一節規定以一般稅額計算營業稅額，則受託機構因處分不動產所開立之發票，其銷項稅額可由進項稅額依兼營營業人營業稅額計算辦法規定，予以扣減。

（二）印花稅

受託機構處分信託財產，係以買賣方式處分不動產，則以土地之公告現值及房屋之評定現值之千分之一課徵印花稅。

（三）契稅

依契稅條例第二條之規定，開徵土地增值稅之區域之土地免徵契稅，又依契稅條例第四條規定，契稅之納稅義務人為買受人，因此受託機構處分土地以外之不動產，由買受人依契約價格課徵百分之六之契稅，受託機構免課徵契稅。

（四）營利事業所得稅

依本條例第五十條規定，依本條例分配之信託利益，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稅額。

（五）土地增值稅

受託機構處分信託財產土地時，應依土地稅法第三十三條規定課徵土地增值稅。又土地增值稅之稅率為百分之二十至百分之四十（九十四年一月三十日業經總統公布施行），持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵百分之二十，持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵百分之三十，持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵百分之四十。

四、受託機構實際分配信託利益予受益人之相關稅負。

【受託機構】

（一）本條例第五十條規定，信託利益係屬受益人之所得，於實際分配予受益人時，由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額或營利事業所得額；復依各類所得扣繳率標準第二條及第三條規定，扣繳稅率為百分之六稅率。故受託機構於實際分配信託財產收益予受益人時，應依百分之六之扣繳率辦理分離課稅。

（二）受託機構分配運用閒置資金所產生之收益時，其中分配屬非分離課稅之收入所得予受益人時，應按規定之扣繳率百分之六扣取稅款，惟受託機構尚可將「該收入原被給付者扣繳之稅款」用以抵繳應扣繳之稅款；分配屬分離課稅之短期票券利息所得時，應免按百分之六扣繳率扣取稅款，此有財政部之個案解釋。

【受益人】

（一）所得稅

依本條例第五十條規定，信託利益係屬受益人之所得，於實際分配予受益人時，由受託機構為扣繳義務人，依規定之扣繳率扣繳稅款，不併計受益人之綜合所得額或營利事業所得額，復依照各類所得扣繳率標準第二條第一項第三款第三目及同條項第四款規定，納稅義務人如為中華民國境內或非中華民

國境內居住之個人、在中華民國境內有固定營業場所或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，扣繳稅率為分離課稅百分之六稅率。

（二）營業稅

依財政部台財稅第〇九二〇四五一一四八號函釋「…受託人依信託本旨，將管理或處分信託財產之收益交付受益人，核非屬受益人銷售貨物或勞務之代價，受益人免開立統一發票並免課徵營業稅。」規定，受益人收取受益證券之本金及利息，免徵營業稅。復依本條例第五條之規定，依本條例發行之受益證券屬證券交易稅第六條規定之有價證券，再依營業稅法第八條第一項第二十四款規定，應免徵營業稅。

（三）印花稅

受益人收取受益證券之本金及利息所取得之憑證，受益人因不需開立銀錢收據，故免予繳納印花稅。

五、受益人中途買賣受益證券之相關稅負

（一）證券交易稅

依照本條例第四十九條規定，買賣受益證券免徵證券交易稅。

（二）所得稅

參考財政部台財稅第九三〇四五六一七八號函關於金融資產證券化之函釋規定，本案受益證券持有人轉讓受益證券之所得，依所得稅法第四條之一規定，證券交易所得停止課徵所得稅；其交易損失亦不得自所得額中減除。

六、信託關係終止時受益人獲配信託利益之相關稅負

信託關係終止時，受益人所獲配信託利益之相關稅負，依不動產資產信託之個案解釋，受益人如有獲配利息收入，依本條例第五十條規定，按百分之六之扣繳率扣繳稅款，不併計受益人之綜合所得額或營利事業所得額，如係清償本金，則無課稅問題；另依財政部台財稅第九三〇四五六一七八號函關於金融資產證券化之函釋，如受益人所獲配款項未超過受益證券票面金額時，當受益人為營利事業，可申報投資

損失。

肆、本稅務意見所援引之個案解釋，均係財政部針對不同之信託架構所發布之解釋，且亦可能因未來稅法之增刪修訂或相關解釋令發佈而有所變動。

致遠會計師事務所

會計師：郭祺昌

中華民國九十四年五月二十五日

附件十、財務預測覆核意見

國泰人壽保險股份有限公司
喜來登飯店、台北西門大樓及
台北中華大樓經營成果
預計損益表
民國九十四年度至九十六年度

公司名稱：國泰人壽保險股份有限公司

公司地址：台北市仁愛路四段 296 號

公司電話：(02)2755-1399

DIWAN, ERNST & YOUNG
致遠會計師事務所

9th Floor
International Trade Bldg.
Taipei World Trade Center
333 Keelung Rd., Sec. 1
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
台北市基隆路一段３３３號９樓

Phone: 886 2 2720 4000
Fax : 886 2 2757 6050

喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓經營成果財務預測核閱報告

國泰人壽保險股份有限公司　公鑒：

國泰人壽保險股份有限公司民國九十四年度至九十六年度之喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓預計損益表，係管理階層根據目前環境與將來最可能發生之情況，對預測期間之經營成果所作之估計。

上開喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓預計損益表，業經本會師採用必要之核閱程序，包括對基本假設及預測表達之評估，予以核閱竣事。

基於本會計師之核閱結果，本會計師認為第一段所述喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓預計損益表，係依照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，非經委任重新核閱，本會計師不再更新核閱報告。

致遠會計師事務所

會計師：賴　明　陽

中華民國九十四年五月六日

國泰人壽保險股份有限公司

喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓預計損益表

假設基礎一：募集金額達新台幣 13,930,000 仟元，喜來登飯店租金以保守之底租計算，且於未來三年內不進行借入款項

單位：新台幣仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$711,988	$720,613
營業收入合計	237,032	711,988	720,613
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,120	7,206
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,560	136,356
營業損益	$192,778	$576,428	$584,257
每單位受益權預期收益率	4.1517%	4.1380%	4.1942%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎一係按保守之底租計算。

   另本基金於基金成立日起至 95 年 5 月 31 日設有租金增強機制；即發起人國泰人壽同意，按所有承租戶每月應繳之租金收益(以下合稱租金)之總金額與新台幣五仟九佰三十萬元之不足數，於與受託機構約定之期限內，給付差額予受託機構，以補足至新台幣五仟九佰三十萬元。惟如承租戶未依

約給付租金時，發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金或未繳租金與應繳租金間之不足數。

2. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
3. 勞務費用包括：受託機構報酬、管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
4. 維修準備金提存係按租金收入總額之1%估列。
5. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。

國泰人壽保險股份有限公司

喜來登飯店、台北西門及台北中華大樓預計損益表

假設基礎二：募集金額計新台幣 11,150,000 仟元，基金成立後即借入款項計新台幣 2,780,000 仟元，且喜來登飯店租金以保守之底租計算

單位：新台幣仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$711,988	$720,613
營業收入合計	237,032	711,988	720,613
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,120	7,206
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,560	136,356
營業外費用			
利息費用	30,117	90,350	90,350
營業外費用合計	30,117	90,350	90,350
營業損益	$162,661	$486,078	$493,907
每單位受益權預期收益率	4.3766%	4.3594%	4.4297%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎二係按保守之底租計算。

另本基金於基金成立日起至 95 年 5 月 31 日設有租金增強機制;即發起人國泰人壽同意,按所有承租戶每月應繳之租金收益(以下合稱租金)之總金額與新台幣五仟九佰三十萬元之不足數,於與受託機構約定之期限內,給付差額予受託機構,以補足至新台幣五仟九佰三十萬元。惟如承租戶未依約給付租金時,發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金或未繳租金與應繳租金間之不足數。

2. 不動產營運支出包括:房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
3. 勞務費用包括:受託機構報酬、管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
4. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
5. 其他費用包括:掛牌、集保等費用。
6. 利息費用:假設借款 2,780,000 仟元,基金負債比例約為 20%,借款成本為年息 3.25%。

國泰人壽保險股份有限公司

喜來登飯店、台北西門及台北中華大樓預計損益表

假設基礎三：募集金額計新台幣 13,930,000 仟元，喜來登飯店租金係以持平之營業額抽成計算，且於未來三年內不進行借入款項

單位：新台幣仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$722,926	$736,740
營業收入合計	237,032	722,926	736,740
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,230	7,367
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,670	136,517
營業損益	$192,778	$587,256	$600,223
每單位受益權預期收益率	4.1517%	4.2158%	4.3089%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎三係按營業額抽成計算，營業額設算條件如下：

   (1) 客房收入係以 89 年至 91 年度國際觀光飯店平均房價及平均住率計算（92 年度因受 SARS 影響，故不計入）。

   (2) 餐飲及其他營業收入，因該飯店 91 年度進行宴會廳及廚房整修，故

改以 88 年至 90 年度喜來登飯店（前身為來來飯店）平均之餐飲及其他營業收入坪效計算。

另本基金於基金成立日起至 95 年 5 月 31 日設有租金增強機制;即發起人國泰人壽同意,按所有承租戶每月應繳之租金收益(以下合稱租金)之總金額與新台幣五仟九佰三十萬元之不足數，於與受託機構約定之期限內，給付差額予受託機構，以補足至新台幣五仟九佰三十萬元。惟如承租戶未依約給付租金時,發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金或未繳租金與應繳租金間之不足數。

2. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
3. 勞務費用包括：受託機構報酬、管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
4. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
5. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。

國泰人壽保險股份有限公司

喜來登飯店、台北西門及台北中華大樓預計損益表

假設基礎四：募集金額計新台幣 11,150,000 仟元，基金成立後即借入款項計新台幣 2,780,000 仟元，且喜來登飯店租金係以持平之營業額抽成計算

單位：新台幣仟元

項　　目	94 年 9 至 12 月	95 年度	96 年度
營業收入			
租金收入	$237,032	$722,926	$736,740
營業收入合計	237,032	722,926	736,740
營業費用			
不動產營運支出	33,963	101,579	102,289
勞務費用	7,334	23,101	23,101
維修準備	2,370	7,230	7,367
其他費用	587	3,760	3,760
營業費用合計	44,254	135,670	136,517
營業外費用			
利息費用	30,117	90,350	90,350
營業外費用合計	30,117	90,350	90,350
營業損益	$162,661	$496,906	$509,873
每單位受益權預期收益率	4.3765%	4.4566%	4.5729%

資料提供：國泰人壽保險股份有限公司及國泰綜合證券股份有限公司。

註：

1. 租金收入係按租賃合約規定計算，其中喜來登飯店之租賃合約係採包底抽成方式收取租金，本假設基礎四係按營業額抽成計算，營業額設算條件如

下：

(1) 客房收入係以 89 年至 91 年度國際觀光飯店平均房價及平均住率計算（92 年度因受 SARS 影響，故不計入）。

(2) 餐飲及其他營業收入，因該飯店 91 年度進行宴會廳及廚房整修，故改以 88 年至 90 年度喜來登飯店（前身為來來飯店）平均之餐飲及其他營業收入坪效計算。

另本基金於基金成立日起至 95 年 5 月 31 日設有租金增強機制;即發起人國泰人壽同意,按所有承租戶每月應繳之租金收益(以下合稱租金)之總金額與新台幣五仟九佰三十萬元之不足數，於與受託機構約定之期限內，給付差額予受託機構，以補足至新台幣五仟九佰三十萬元。惟如承租戶未依約給付租金時,發起人國泰人壽不負責補足上述期間內承租戶所繳租金或未繳租金與應繳租金間之不足數。

2. 不動產營運支出包括：房屋稅、地價稅、保險費及大樓管理維護費等雜項支出。
3. 勞務費用包括：受託機構報酬、管理機構報酬、財務簽證、資產估價、信用評等等專業機構服務費用。
4. 維修準備金提存係按租金收入總額之 1%估列。
5. 其他費用包括：掛牌、集保等費用。
6. 利息費用：假設借款 2,780,000 仟元，基金負債比例約為 20%，借款成本為年息 3.25%。

附件十一、發起人提供租金增強機制聲明

聲　明　書

立聲明書人國泰人壽保險股份有限公司，茲因台灣土地銀行股份有限公司（下稱「受託機構」）擬發行最低淨發行總金額新台幣（以下同）111 億 5 仟萬元、最高淨發行總金額 139 億 3 仟萬元之「國泰一號不動產投資信託基金」（以下簡稱「國泰一號基金」），並以「國泰一號基金」之受託機構身分為「國泰一號基金」購買喜來登飯店、台北中華大樓、台北西門大樓（合稱「初始投資標的」）。立聲明書人茲就初始投資標的未來可得之租金收入，聲明如后：

一、基於「初始投資標的」之買賣價款之訂定，係已綜合參考「初始投資標的」未來可得之租金收入，且受託機構充分知悉現存於「初始投資標的」之租約之租金計算方式，係以承租人營業額之一定比率計算租金（即抽成租金且抽成租金不得低於租賃契約約定之最低抽成底租），及租賃契約約定之其他收益為準。

二、立聲明書人同意，於下表所列期間內，立聲明書人願依「初始投資標的」之現存租約及相關協議書之約定，就該等承租人應繳之租金或收益（以下合稱「租金」）之總金額與下表所列金額間之不足數（下稱「補足金額」），依下表所示之結算日為結算，並自結算日後十個營業日內給付該差額予受託機構，以補足至下表所列金額。惟如承租人未依約給付租金時，立聲明書人不負責補足下列期間內承租人實繳租金與應繳租金間之不足數。

期　間	每月預估租金之金額	結算日
自國泰一號基金成立之日至 94 年 12 月 31 日	5 千 9 佰 30 萬元	95 年 1 月 15 日
95 年 1 月 1 日至 95 年 5 月 31 日	5 千 9 佰 30 萬元	95 年 6 月 15 日

爰就上開事項，出具本聲明書為憑。

立聲明書人　國泰人壽保險股份有限公司

代表人：蔡宏圖

中　華　民　國　94　年　5　月　25　日

受託機構：臺灣土地銀行股份有限公司

董　事　長	蔡哲雄
常務董事 （總經理）	張義雄
常務董事	郭武博
常務董事	王耀興
董　　事	李博文
董　　事	鄭百謨
董　　事	謝德宗
董　　事	陳開進