

\_\_\_\_(受託機構)申請(報)募集或私募○○不動產投資信託基金審查表

相關法規：

- 1.不動產證券化條例(下稱本條例)
- 2.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(下稱處理辦法)
- 3.受託機構募集不動產投資信託或資產信託受益證券公開說明書應行記載事項準則(下稱公開說明書準則)
- 4.受託機構私募不動產投資信託或資產信託受益證券投資說明書應行記載事項準則(下稱投資說明書準則)

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
一、應檢具申請(報)書並載明下列事項：				處理辦法第5條第1項、第2項	
(一) 按行政院金融監督管理委員會(以下稱金管會)公告格式填列。					
(二) 受託機構名稱(含印鑑)。					
(三) 地址。					
(四) 負責人(含印鑑)。					
(五) 聯絡人及電話、電子郵件信箱。					
二、應檢具不動產投資信託計畫並載明下列事項。				本條例第6條第1項第1款、第8條及處理辦法第6條第1項第1款	
(一) 受託機構之名稱、地址；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址；有發起人、安排機構者，其名稱、地址。					
(二) 不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。					
(三) 與不動產投資信託受益證券有關之下列事項： 1.不動產投資信託基金募集或私募總額、受益權單位總數。 2.不動產投資信託受益證券之發行或交付方式、發行或交付日期、購買每一受益權單位之金額、費用及其轉讓限制。					
(四) 不動產投資信託基金募集或私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式					
(五) 信託財產預期收益之評價方法、評					

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
估基礎及專家意見。					
(六) 投資計畫：包含計劃購買、管理或處分之不動產或其他投資標的之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率等事項。					
(七) 不動產開發計畫：包含預定開發之不動產或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、估價報告書、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。					
(八) 不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定。					
(九) 其他主管機關規定之事項。 <u>投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金者，應載明境外不動產或不動產相關權利之投資處理程序，其內容至少應包括下列項目：</u> 1. <u>投資方針及策略。</u> 2. <u>投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。</u> 3. <u>投資標的之評估、交易及作業處理程序。</u> 4. <u>基金風險管理措施。</u>				本會 107.8.17 金 管銀票字第 1070273030 0號令	
三、應檢具不動產投資信託契約並載明下列事項				本條例第6條 第1項第2 款、第10條 及處理辦法 第6條第1 項、第12條	
(一) 受託機構之名稱、地址；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，其受委任機構之名稱、地址。					
(二) 不動產投資信託基金之名稱及其存續期間。					
(三) 不動產投資信託基金募集或私募總面額、受益權單位總數。					
(四) 不動產投資信託受益證券之發行或					

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
交付方式、發行或交付日期、購買每一受益權單位之金額、費用及其轉讓限制。					
(五) 受託機構之義務及責任；委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該機構之義務及責任。					
(六) 運用不動產投資信託基金之基本方針、範圍及投資策略。					
(七) 不動產投資信託基金有關借入款項與其上限及閒置資金之事項。					
(八) 不動產投資信託基金投資收益分配之項目、時間及給付方式。					
(九) 不動產投資信託基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間。					
(十) 受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。					
(十一) 不動產投資信託基金淨資產價值之計算方法(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、應為公告之期限及公告方式)。					
(十二) 受益權單位淨資產價值之計算及公告方式。					
(十三) 受託機構應召集受益人會議之事由。					
(十四) 受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。					
(十五) 不動產投資信託契約之變更、解除、終止事由、終止程序及終止後之處理事項。					
(十六) 不動產投資信託基金不再存續時，基金之清算方法及受益人請求返還金額或財產之計算方法、給付方式及時間。					
(十七) 受益人閱覽、抄錄或影印相關書表之權利					
(十八) 受託機構應至少每三年召集一次受益人會議，其召集事由至少應包括信託財產管理績效之報告及不動產管理機構適格性之檢討。					
(十九) 不動產投資信託基金之受託機構或不動產管理機構有收取績效報酬					

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
者，應依處理辦法第十二條第二項規定辦理。					
(二十) 每年配息比率應為可分配收益之百分之九十以上，及保留未分配部分之明確用途。					
(二十一) 依本條例或契約辦理不動產或不動產相關權利之估價，應符合下列事項： 1.應由受託機構聘任專業估價者估價。 2.專業估價者應符合法令規定之資格條件。 3.專業估價者每三年應更換一次，更換前後之估價者不得為同一事務所，且更換前之估價者於更換後一年內不得擔任該基金之估價者，並應遵循有關法令規定。 4.估價報告書內之估價方法，應符合不動產估價技術規則之規定。 5.估價報告書內估價方法之基本假設，及估價結果與折現現金流量分析法之差異，應有合理說明，並應於公開說明書充分揭露。					
(二十二) 其他依信託業法第十九條第一項及主管機關規定事項。					
四、應檢具不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表及差異原因說明				本條例第6條第1項第3款及處理辦法第6條第1項第3款	
五、募集案件應檢具公開說明書稿本，且公開說明書稿本之記載內容需符合規定：				本條例第6條第1項第4款及處理辦法第6條第1項第4款	
(一) 公開說明書封面應刊印下列事項： 1.受託機構之名稱及印鑑。 2.不動產管理機構之名稱。 3.不動產投資信託之發起人名稱或不動產資產信託之委託人名稱。 4.安排機構之名稱。 5.信託監察人之名稱。 6.受益證券之名稱。 7.不動產投資信託基金基本投資方針。 8.不動產資產信託受益證券之發行日、到期日、種類、期間及發行金額、票面利率及發行條件。				公開說明書準則第3條	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>9.不動產資產信託之信託財產種類。</p> <p>10.受益證券信用評等等級及信用增強方式。</p> <p>11.以顯著方式刊印下列文字：</p> <p>(1) 受託機構不保證信託財產之價值。</p> <p>(2) 應募人應審慎考慮本受益證券之風險(載明風險揭露刊印頁次)。除非應募人已充分瞭解並能夠承擔這些風險，否則不應投資本受益證券。</p> <p>(3) 不動產投資信託基金得投資開發型之不動產或不動產相關權利者，應刊印「本受益證券得投資開發型之不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意」及投資開發型不動產或不動產相關權利之比例限制。</p> <p>(4) <u>不動產投資信託基金得投資境外不動產或不動產相關權利者，應刊印「本受益證券得投資境外不動產或不動產相關權利，具有相當之風險性，請應募人特別注意」及投資境外不動產或不動產相關權利之比例限制。</u></p> <p>(5) <u>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。</u></p> <p>(6) <u>本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由受託機構、發起人或委託人、安排機構、不動產管理機構及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。</u></p> <p>(7) <u>查詢本公開說明書之網址，包括金管會指定之資訊申報網站之網址及受託機構揭露公開說明書相關資料之網址。</u></p> <p>12.刊印日期。</p> <p>13.是否於封面註明係申請用之稿本</p>					
<p>(二) <b>公開說明書</b>之封裏，應依序刊印下列與本次發行有關事項：</p> <p>1.受託機構與不動產管理機構之名稱、地址、網址及電話。</p> <p>2.發起人或委託人之名稱、地址、網址及電話。</p> <p>3.安排機構之名稱、地址、網址及電話。</p>				<p>公開說明書 準則第4條</p>	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
4.信託監察人之名稱、地址、網址及電話。 5.信用增強機構名稱、地址、網址及電話。 6.受益證券信用評等機構之名稱、地址、網址及電話。 7.專業估價者之名稱、地址、網址及電話。 8.出具意見書之會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話。 9.簽證機構之名稱、地址、網址及電話。 10.證券承銷商名稱、地址、網址及電話。 11.公開說明書之分送計畫：說明公開說明書之陳列處所、分送方式及索取公開說明書之方法。 12.受託機構之發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱。					
(三) 公開說明書之封底應已由受託機構過半數之董事及總經理簽名或蓋章。依規定辦理證券承銷時，證券承銷商及其負責人應於公開說明書所負責之部分簽名或蓋章。				公開說明書準則第5條	
(四) 公開說明書應檢附受託機構總結意見書。				公開說明書準則第7條第1款	
(五) 公開說明書所載受益證券概況應記載下列事項： 1.受益證券之發行日及基金存續期間。 2.主管機關核准文號及日期。 3.募集總面額、受益權單位總數、每受益權單位面額及得否追加發行。 4.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。 5.購買每一受益權單位之金額及費用。 6.運用基金之基本方針、範圍及投資策略。 7.投資收益分配之項目、時間及給付方式。 8.基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間。 9.受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。 10.基金募集成立與不成立之條件及不成立時之處理方法。				公開說明書準則第7條第2款及第8條	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
11.稅捐之相關規定。 12.受益人之相關權利及轉讓限制。 13.契約重要約定事項。 14.受益證券喪失之處理方式。 15.其他金管會規定應記載之事項。					
(六) 公開說明書所載投資計畫概況應記載下列事項： 1.投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫： (1)包括購買之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用、控管程式、管理方式、處分時機、成本回收、財務預測及預期收益率等。 (2)投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之投資處理程序，其內容至少應包括下列項目： ① 投資方針及策略。 ② 投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。 ③ 投資標的之評估、交易及作業處理程序。 ④ 基金風險管理措施。 (3)投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之當地法令制度及標的類型市場概況。 2.投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫，包括預定開發之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、是否舉債及相關借款條件與還款計畫、是否為獨資或合資開發、合資開發的合作之條件概述、合資開發之股權分配概述、合資開發之其他股東概況、委託之營造商概況、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、自行評估計畫、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定等。 3.已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：				公開說明書 準則第7條 第3款及第9 條	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>(1) 投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容(所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄)、不動產所有權人原取得日期、取得對象(名稱及關係)及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。</p> <p>(2) 投資標的為境外不動產或不動產相關權利：  <u>① 投資架構。</u>  <u>② 透過特殊目的公司型態持有者，經會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書，及會計師出具與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之所有人或不動產相關權利之權利人無關係人情事之聲明書。</u></p> <p>(3) 使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。</p> <p>(4) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容(應包含各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明，及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率)，並敘明專業估價者及其估價人員與交易當事人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。</p> <p>(5) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。</p> <p>(6) 投資標的之管理及處分方法。</p> <p>(7) 投資標的預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的已有穩定收入及價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及不動產所有人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。</p> <p>(8) 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</p>					



審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>關係人。</p> <p>(9) 建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。</p> <p>4. 已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：</p> <p>(1) 投資標的屬都市更新案者，應揭露其種類、座落、基地面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、合建、自建或其他興建方式、預計開工日、預計完工日、預計興建樓層數、預計興建戶數、預計總樓地板面積、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、預計可售金額或出租金額、預計毛利或收益率、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。</p> <p>(2) 投資標的屬公共建設者，應揭露政府授與特許權之過程及與計畫相關之法令規範；計畫相關重要合約內容摘要；主要經營者簡介及分工暨其具備完成特許合約所需之技術能力、財力及其他必要能力之相關證明；工程興建計畫及可行性分析；興建期財務計畫，應包括現金流量預測、增資、減資、借款及還款之計畫；興建期風險管理計畫；營運計畫及相關假設；營運期財務計畫，應包括營運期間各年度營收、營運成本與獲利之預測及預估財務報告、增資、減資、借款及還款之計畫；其他足以影響個案工程完工、營運或涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件等特殊事項。</p> <p>(3) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容（應包括各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明，及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率），並敘明專業估價者及其估價人員與</p>					

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>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。</p> <p>(4) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。</p> <p>(5) 投資標的之管理及處分方法。</p> <p>(6) 投資標的預計投入成本及預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及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。</p> <p>(7) 開發型不動產之所有權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。</p> <p>5.投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產及不動產相關權利及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則。</p> <p>6.流動性資產之範圍及比率。</p>					
<p>(七) <b>公開說明書</b>所載受託機構概況應記載下列事項：</p> <p>1.公司簡介：</p> <p>(1) 設立日期。</p> <p>(2) 最近三年股本形成經過。</p> <p>(3) 營業項目。</p> <p>(4) 沿革：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、董事、監察人或持股比率百分之五以上股東之移轉股權、經營權之改變及其他重要紀事。</p> <p>(5) 受託機構之信用評等（設立未滿三年者免附）。</p> <p>2.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：</p> <p>A.股權分散情形：</p> <p>(a) 股東結構：各類股東之組合比例。</p> <p>(b) 主要股東名單：持股比率百分之五以上股東之名稱、持股數額及比率。</p> <p>B.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</p>				<p>公開說明書準則第7條第4款及第10條第1款</p>	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>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。</p> <p>C.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。</p> <p>3.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。</p> <p>4.營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，已募集或私募其他不動產投資信託基金或不動產資產信託之名稱、受益證券概況。</p> <p>5.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。</p> <p>6.受處罰之情形：列示最近二年內受託機構受其主管機關處分及糾正之時間及詳情。</p> <p>7.訴訟或非訟事件：受託機構目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對受益人權益有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要訴訟當事人及目前處理情形。</p>					
<p>(八) 公開說明書所載受託機構職責應記載下列事項：</p> <p>1.受託機構之義務及責任。</p> <p>2.受託機構支出費用之償還及損害賠償之事項。</p> <p>3.受託機構之報酬、種類、計算方法、支付時期及方法。</p> <p>4.受託機構與信託監察人召集受益人會議之事由。</p> <p>5.受託機構應選任信託監察人之事由及其專門學識或經驗。</p> <p>6.信託財產評審之程序、原則及公告。</p> <p>7.受託機構解任不動產管理機構之機制與條件，及其合理性分析。</p> <p>8.其他金管會規定應記載事項。</p>				<p>公開說明書準則第7條第4款及第10條第2款</p>	
<p>(九) 公開說明書所載不動產管理機構概況及職責應記載下列事項：</p>				<p>公開說明書準則第7條第5款及第</p>	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>1.不動產管理機構概況：</p> <p>(1) 公司簡介：列示設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人及相關利害衝突之防範與處理原則。</p> <p>(2) 遴選標準及過程。</p> <p>2.不動產管理機構職責：</p> <p>(1) 不動產管理機構之義務及責任。</p> <p>(2) 不動產管理機構之報酬、計算方法、支付時期及方法。</p> <p>(3) 委任契約其他重要約定事項。</p> <p>(4) 其他金管會規定應記載事項。</p>				11條	
<p>(十) 公開說明書所載發起人概況應記載下列事項：</p> <p>1.發起人為法人者，應記載事業簡介（列示設立日期、營業項目、信用評等）、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分、是否為受託機構之利害關係人、相關利害衝突之防範與處理原則及受處罰情形。</p> <p>2.發起人為個人者，應記載姓名、所持不動產投資信託基金依本條例第四條第一項第十六款規定已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分及是否為受託機構之利害關係人。</p> <p>3.其他金管會規定之應記載事項。</p>				公開說明書準則第7條第6款及第11條之1	
<p>(十一) 公開說明書所載安排機構概況及職責應記載下列事項：</p> <p>1.安排機構概況：</p> <p>(1) 公司簡介：列示設立日期、營業項目、信用評等等級、事業組織、關係企業圖、營運情形、財務狀況、是否為受託機構或發起人之利害關係人、相關利害衝突之防範與處理原則及受處罰情形。</p> <p>(2) 遴選標準及過程。</p> <p>2.安排機構職責：</p> <p>(1) 安排機構之義務及責任。</p> <p>(2) 其他金管會規定應記載事項。</p>				公開說明書準則第7條第7款及第11條之2	
<p>(十二) 公開說明書所載之經營與管理人員概況應記載下列事項：</p>				公開說明書準則第7條第8款及第	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>1.經營與管理人員之姓名、主要經(學)歷、資格條件及權限。</p> <p>2.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)。</p> <p>3.受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分之決策過程及各階段負責人員(包括計畫、取得、銷售及經營等階段)。</p> <p>4.防止利益衝突之內部規範。</p>				12條	
<p>(十三) 公開說明書所載之借入款項及閒置資金之運用應記載下列事項：</p> <p>1.借入款項： (1) 目的、對受益權之影響及公告方式。 (2) 上限、使用控管方式及費用負擔方式。</p> <p>2.閒置資金運用之範圍及限制。</p>				公開說明書準則第7條第9款及第13條	
<p>(十四) 公開說明書所載之基金淨資產價值之計算與公告應記載下列事項：</p> <p>1.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。</p> <p>2.受益權單位淨資產價值之計算及公告方式。</p>				公開說明書準則第7條第10款及第14條	
<p>(十五) 公開說明書所載之受益證券信用評等及信用增強應記載下列事項：</p> <p>1.信用評等機構對受益證券信用評等之評等報告。</p> <p>2.信用增強機構之財務及業務概況： (1) 事業簡介：列示設立日期、營業項目及信用評等等級。 (2) 事業組織：列示內容同第十條公司組織。 (3) 營運情形：列示公開說明書刊印日前一個月月底，為其他不動產投資信託或不動產資產信託受益證券之信用增強機構，受益證券之名稱、發行人、發行金額及信用增強方式及內容。 (4) 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</p>				公開說明書準則第7條第11款及第15條	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>股東權益變動表。</p> <p>3.信用增強之方式及內容。</p> <p>4.其他金管會規定應記載之事項。</p>					
<p>(十六) 公開說明書所載之投資風險揭露應記載下列事項：</p> <p>1.不動產市場流動性不足之風險。</p> <p>2.不動產相關有價證券市場流動性不足之風險。</p> <p>3.投資開發型不動產或不動產相關權利之風險。</p> <p>4.投資境外不動產或不動產相關權利之投資地區政治經濟變動風險。</p> <p>5.受益證券市場流動性不足之風險。</p> <p>6.信託財產預期收益變動之風險。</p> <p>7.其他風險。</p> <p>8.應募人適宜性(以顯著方式刊印下列文字)：</p> <p>(1) 不動產投資信託受益證券並非適合所有人之投資工具，應募人需有足夠之專業知識與經驗以評估本公開說明書之所有資訊、受益證券之價值及風險。</p> <p>(2) 應募人需自行評估經濟環境及其他因素可能對投資收益造成之影響。</p> <p>(3) 應募人需有足夠財力及流動性來承擔受益證券所有相關之風險。</p> <p>(4) 不動產投資信託基金，若屬封閉型，不得請求受託機構買回。</p>				<p>公開說明書準則第7條第12款及第16條</p>	
<p>(十七) 公開說明書所載之受益人會議應記載下列事項：</p> <p>1.召集人。</p> <p>2.召集事由。</p> <p>3.召集程序。</p> <p>4.決議方式。</p> <p>5.其他金管會規定應記載事項。</p>				<p>公開說明書準則第7條第13款及第17條</p>	
<p>(十八) 公開說明書所載之特別記載事項應記載下列事項：</p> <p>1.律師法律意見書。</p> <p>2.受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表彙總意見。</p> <p>3.受託機構視信託財產性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就本次募集受益證券之未來發展，進行比較分析並出具意</p>				<p>公開說明書準則第7條第14款及第18條</p>	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>見者，應揭露該等專家之評估意見。</p> <p>4.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。</p> <p>5.本次募集受益證券於申請核准時經主管機關通知應補充揭露之事項。</p> <p>6.不動產投資信託契約與定型化契約範本異同之對照表。</p> <p>7.其他必要補充說明事項。</p> <p>8.其他金管會規定應揭露之事項。</p>					
<p>(十九) 公開說明書所載之有關法規應記載下列事項：</p> <p>1.本條例第四十六條之一、第五十七條至第五十九條及第六十一條。</p> <p>2.證券交易法第三十二條、第四十條、第一百七十四條及第一百七十七條。</p> <p>3.會計師法第三十九條至第四十一條。</p>				<p>公開說明書準則第7條第15款及第19條</p>	
<p>(二十) 公開說明書是否已記載其他金管會規定應記載之事項。</p>				<p>公開說明書準則第7條第16款</p>	
<p>六、私募案件應檢具投資說明書稿本，且投資說明書稿本之記載內容需符合規定：</p>				<p>本條例第6條第1項第4款及處理辦法第6條第1項第4款</p>	
<p>(一) 投資說明書封面頁應以顯著方式刊印投資風險警語。</p>				<p>投資說明書準則第2條第2項</p>	
<p>(二) 投資說明書之封底應由受託機構及其董事長簽名或蓋章。</p>				<p>投資說明書準則第2條第3項</p>	
<p>(三) 投資說明書所載之受益證券發行條件應至少已記載下列事項：基金存續期間、型態（封閉型或開放型）、私募總額、受益權單位總數、受益證券之交付方式、交付日期、到期日、購買每一受益權單位之金額、費用及其他受益權內容。</p>				<p>投資說明書準則第3條第1款</p>	
<p>(四) 投資說明書所載之投資計畫概況應記載下列事項。</p> <p>1.投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫：，包括購買之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率等。</p>				<p>投資說明書準則第3條第2款及投資說明書準則第4條</p>	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>2.投資開發型不動產或不動產相關權利之計畫，包括預定開發之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、資金來源、運用及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、自行評估計畫、不動產開發計畫未完成或遲延之處理方式、對受益人權益之影響與受託機構、不動產管理機構及受益人間權利義務之約定等。</p> <p>3.已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：</p> <p>(1)投資標的種類、座落、面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、權利內容（所有權、權利範圍及其他項權利設定紀錄）、不動產所有權人原取得日期、取得對象（名稱及關係）及取得成本、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。</p> <p>(2)使用狀況、條件與租賃契約終止後之後續處理方式及重要約定內容。</p> <p>(3)經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容，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。</p> <p>(4)投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。</p> <p>(5)投資標的之管理及處分方法。</p> <p>(6)投資標的預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的已有穩定收入及價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及不動產所有人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。</p> <p>(7)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。</p> <p>(8)建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。</p>					



附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>4.已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：</p> <p>(1)投資標的屬都市更新案者，應揭露其種類、座落、基地面積、地目、使用分區、法定用途、使用許可或管制、合建、自建或其他興建方式、預計開工日、預計完工日、預計興建樓層數、預計興建戶數、預計總樓地板面積、權利內容（所有權、權利範圍及他項權利設定紀錄）、預計可售金額或出租金額、預計毛利或收益率、涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件。</p> <p>(2)投資標的屬公共建設者，應揭露政府授與特許權之過程及與計畫相關之法令規範；計畫相關重要合約內容摘要；主要經營者簡介及分工暨其具備完成特許合約所需之技術能力、財力及其他必要能力之相關證明；工程興建計畫及可行性分析；興建期財務計畫；興建期風險管理計畫；營運計畫及相關假設；營運期財務計畫；其他足以影響個案工程完工、營運或涉及重大影響受益人權益之訴訟或非訟事件等特殊事項。</p> <p>(3)經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容，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。</p> <p>(4)投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。</p> <p>(5)投資標的之管理及處分方法。</p> <p>(6)投資標的預計投入成本及預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及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。</p> <p>(7)開發型不動產之所有權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。</p>					
<p>(五) 投資說明書應記載受託機構、不動</p>				投資說明書	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>產管理機構、發起人、安排機構等相關參與機構之概況及應辦理事項。其中發起人為法人者，至少應記載機構簡介、營運概況、對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分、是否為受託機構之利害關係人；發起人為自然人者，至少應記載發起人姓名、對本基金已確定投資之不動產或不動產相關權利之持分、是否為受託機構之利害關係人；其餘各機構至少應記載機構簡介、營運概況、最近信用評等結果、義務及責任。</p>				<p>準則第3條第3款</p>	
<p>(六) 投資說明書應記載基金經營與管理人員之主要學經歷、資格條件及權限。</p>				<p>投資說明書準則第3條第4款</p>	
<p>(七) 投資說明書應記載基金私募成立與不成立之條件及不成立時之處理方式。</p>				<p>投資說明書準則第3條第5款</p>	
<p>(八) 投資說明書應記載運用基金之基本方針、範圍及投資策略。</p>				<p>投資說明書準則第3條第6款</p>	
<p>(九) 投資說明書應記載信託財產預期收益之評價方法、評估基礎及專家意見。</p>				<p>投資說明書準則第3條第7款</p>	
<p>(十) 投資說明書所載之基金之借入款項及費用負擔之說明，應記載下列事項。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.借入款項之目的及其對受益權之影響。</li> <li>2.借入款項上限。</li> <li>3.借入款項分配使用情形。</li> <li>4.借入款項使用控管方式。</li> <li>5.借入款項之利息計算。</li> <li>6.費用負擔之項目。</li> <li>7.費用計算方式。</li> <li>8.費用給付方式及時間。</li> <li>9.費用不足支付之處理方式。</li> </ol>				<p>投資說明書準則第3條第8款</p>	
<p>(十一) 投資說明書應記載閒置資金運用方式。</p>				<p>投資說明書準則第3條第9款</p>	
<p>(十二) 投資說明書所載之信用評等結果及信用增強方式，應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.信用評等之機構。</li> <li>2.信用評等之結果及其說明。</li> <li>3.信用增強之機構。</li> <li>4.信用增強之方式。</li> </ol>				<p>投資說明書準則第3條第10款</p>	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
(十三) 投資說明書應記載投資收益分配之項目、時間及給付方式。				投資說明書準則第3條第11款	
(十三) 投資說明書應記載受益證券轉讓之方式及限制。				投資說明書準則第3條第12款	
(十四) 投資說明書應記載受益權單位淨資產價值之計算方式				投資說明書準則第3條第13款	
(十五) 投資說明書應記載下列應揭露事項： 1.受託機構不保證信託財產之價值。 2.受益證券持有人之可能投資風險，以及其相關權利。 3.不動產投資信託契約之重要事項。				投資說明書準則第3條第14款	
(十六) 投資說明書是否已記載其他金管會規定應記載之事項。 <u>1.投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金者，應載明投資處理程序，其內容至少應包括下列項目：</u> <u>(1)投資方針及策略。</u> <u>(2)投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。</u> <u>(3)投資標的之評估、交易及作業處理程序。</u> <u>(4)基金風險管理措施。</u> <u>2.投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之當地法令制度及標的類型市場概況。</u> <u>3.投資標的為已有確定之境外不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況：</u> <u>(1) 投資架構。</u> <u>(2) 透過特殊目的公司型態持有者，經會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書，及會計師出具與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之所有人或不動產相關權利之權利人無關係人情事之聲明書。</u> <u>4.投資境外不動產或不動產相關權利之投資地區政治經濟變動風險。</u>				投資說明書準則第3條第15款、本會107.8.17金管銀票字第10702730300號令	
七、應檢具不動產投資信託經營與管理人員符合主管機關規定之證明文件。 ※資格條件應符合「信託業負責人應具備資格條件暨經營與管理人員應具備專門學				本條例第6條第1項第9款及處理辦法第6條第1項第5款	

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
<p>識或經驗準則」第18條：</p> <p>1.應至少指定一名具有運用決定權人員，專責處理基金資產運用及管理之事務。</p> <p>2.經營與管理人員具有運用決定權者，應具備下列各款之一所規定之相關資格及工作經驗：</p> <p>(1)於不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。</p> <p>(2)建築師或土木技師或結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。</p> <p>(3)於不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化條例第十七條相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。</p> <p>(4)具備集合投資或全權委託之運用管理經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。</p> <p>(5)曾擔任國內外基金經理人工作經驗三年以上者。</p>					
<p>八、設有信託監察人者，應檢具信託監察人之名單、資格證明文件及願任同意書。</p>				<p>本條例第6條第1項第6款及處理辦法第6條第1項第6款</p>	
<p>九、應檢具受託機構董事會決議募集或私募不動產投資信託受益證券之議事錄。受託機構為外商機構者，得以總行授權單位或人員簽署之文件代之。</p>				<p>本條例第6條第1項第7款及處理辦法第6條第1項第7款</p>	
<p>十、應檢具信託財產之管理及處分方法說明書。委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分者，該委任契約書及與委任契約範本異同之對照表，並說明差異原因。</p>				<p>本條例第6條第1項第8款及處理辦法第6條第1項第8款</p>	
<p>十一、應檢具受託機構填報及會計師或律師複核之案件檢查表，並依規定格式記載。</p> <p>※出具本檢查表之會計師或律師，應於複核彙總意見表中填列會計師(律師)事務所及該會計師(律師)名稱(皆含印鑑)</p>				<p>本條例第6條第1項第9款及處理辦法第6條第1項第9款</p>	
<p>十二、應檢具律師之法律意見書，並依規定格式記載。</p> <p>※出具本意見書之律師，應於複核彙總意見表中填列會計師(律師)事務所及該會計師(律師)名稱(皆含印鑑)</p>				<p>本條例第6條第1項第10款及處理辦法第6條第1項第10款</p>	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
十三、受託機構擬於國外募集或私募不動產投資信託基金投資國內不動產者，應檢具經 <b>中央銀行同意之證明文件</b> （得於核准或申報生效前補送）				處理辦法第6條第1項第11款	
十四、應檢具 <b>受託機構符合本條例第四條第二項規定之證明文件</b> （設立滿三年以上之信託業，長期債務信用評等達twBBB-或同等級以上，短期債務信用評等達twA-3或同等級以上）。 ※財政部金融局92.9.3台財融(四)字第0924000778號令				處理辦法第6條第1項第12款	
十五、應檢具 <b>不動產管理機構符合中華民國信託業商業同業公會（下稱信託公會）所定條件之證明文件</b> 。 ※98.8.11金管銀票字第09800301960號				處理辦法第6條第1項第13款	
十六、應檢具 <b>安排機構符合信託公會所定條件之證明文件</b> 。 ※98.11.4中託業字第980912號				處理辦法第6條第1項第14款	
十七、依本條例第八條第一項第五款及第七款規定 <b>出具意見之專家</b> ，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 <b>關係人或實質關係人情事</b> 之聲明書，且不得與出具本信託是否符合一般公認會計原則之意見者為同一人。				本條例第8條第2項及處理辦法第6條第1項第15款(前段)	
十八、依本條例第八條第一項第五款及第七款規定 <b>出具意見之專家</b> ，應出具信託財產已有 <b>穩定收入及價格允當性之意見書</b> 。 <b>開發型</b> 不動產或不動產相關權利部分，免附信託財產已有穩定收入之意見書。				處理辦法第6條第1項第15款(後段)	
十九、應檢具專業估價者依本條例第二十二條規定 <b>出具之估價報告書</b> ，無確定投資標的或私募者免附。（信託財產達新臺幣三億元以上，應有兩份以上估價報告書）				處理辦法第6條第1項第16款	
二十、前述 <b>出具估價報告書之專業估價者</b> 及其估價人員，應出具與 <b>交易當事人</b> 無財務會計準則公報第六號所定之 <b>關係人或實質關係人情事</b> 之聲明書。（無估價報告書者免附）				處理辦法第6條第1項第17款	
二十一、應檢具受託機構 <b>出具發起人非其利害關係人之聲明書</b> 。（無確定投資標的者免附）				處理辦法第6條第1項第18款	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
二十二、應檢具發起人出具 <b>同意讓與</b> 不動產或不動產相關權利之 <b>證明文件</b> 。 (無確定投資標的者免附)				處理辦法第6條第1項第19款	
二十三、應檢具受託機構及不動產管理機構出具於最近三年內有 <b>無違反法令</b> 或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務處分之 <b>聲明書</b> 。(有專業估價者亦須出具聲明書)				處理辦法第6條第1項第20款	
二十四、依本條例第四十三條規定有信用增強機構者，應檢具受託機構與信用增強機構所簽訂並經律師簽證之 <b>信用增強契約</b> 。(無者免附)				處理辦法第6條第1項第21款	
二十五、受益證券有經信用評等機構評定其等級者，應檢具信用評等機構出具之 <b>信用評等報告</b> 。(無者免附)				處理辦法第6條第1項第22款	
二十六、應檢具由會計師出具不動產投資信託是否符合 <b>一般公認會計原則</b> 之意見書。				處理辦法第6條第1項第23款	
二十七、應檢具 <b>發起人財務業務自評書</b> (無發起人者免附)				處理辦法第6條第1項第24款	
二十八、申報生效案件，應檢具受託機構出具 <b>無本辦法第十八條所規定情事</b> 之聲明書(非私募申報者免附)				處理辦法第6條第1項第25款	
二十九、應檢具受託機構出具之「受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券 <b>評估報告</b> 」及「受託機構 <b>總結意見書</b> 」。				處理辦法第6條第1項第26款	
三十、應檢具發起人、委託人、安排機構、受託機構、銷售機構等相關參與機構，是否出具於金管會核准或申報生效前，不擅自對外刊登廣告或為其他行銷、提供基金相關訊息之 <b>聲明書</b> 。				處理辦法第6條第1項第27款	
三十一、應檢具 <b>不動產之建物安全證明書</b> ，包括建築物公共安全檢查申報結果通知文件、消防安全設備檢修申報備查結果文件與有關目的事業主管機關認可之機關(構)、學校或團體出具之結構安全、混凝土氣離子含量及輻射偵測或無放射性污染證明文件。				處理辦法第6條第1項第28款	
三十二、受託機構自行管理及處分信託財產者，應設置信託監察人。				處理辦法第9條第4項	

附表十三

審查事項	符合規定	不符合規定 (異常事項說明)	不適用	審查依據	備註
三十三、其他經主管機關規定之文件。				本條例第6條第1項第11款及處理準則第6條第1項第28款	
三十四、是否檢具副本抄送單位收據影本或相關證明。				申請(報)書附註二	
審查說明： 一、應依據金管會規定檢具之書件，審查申請(報)書件是否完備及應記載事項是否充分，如有缺漏或疑義者，若有未完備情事者，應通知受託機構補正。 二、應補正而未補正者，或有不符合查核事項第十四項、第十五項或第十六項者，應不予核轉主管機關。 審查意見：					

審 查：

覆 核：

單位主管：