

京城商業銀行股份有限公司受託經營
樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務報表暨會計師查核報告
民國113及112年度

地址：台南市中西區西門路一段506號8樓
電話：06-2139922

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、	封面	1		-
二、	目錄	2		-
三、	會計師查核報告	3~5		-
四、	資產負債表	6		-
五、	綜合損益表	7		-
六、	收益分配表	8		-
七、	現金流量表	9~10		
八、	資本帳戶變動表	11		-
九、	重要會計科目明細表			
	(一) 投資明細表	12		-
	(二) 有價證券明細表	13		-
	(三) 不動產明細表	14		-
十、	財務報表附註			
	(一) 不動產投資信託基金沿革及概況	15		一
	(二) 通過財務報表之日期及程序	15		二
	(三) 重要會計政策之彙總說明	15~19		三
	(四) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19		四
	(五) 重要會計科目之說明	19~23		五
	(六) 不動產買賣損益及不動產租賃損益情形	23		六
	(七) 關係人交易之揭露	23~25		七
	(八) 財務風險管理目的與政策－流動性風險	25		八

會計師查核報告

京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富一號不動產投資信託

基金專戶 公鑒：

查核意見

京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富一號不動產投資信託基金專戶民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、收益分配表、現金流量表及資本帳戶變動表，以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照樂富一號不動產投資信託基金信託契約、不動產證券化之相關法令、商業會計法及商業會計處理準則中與財務報表編製有關之規定，暨企業會計準則公報及其解釋編製，足以允當表達京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富一號不動產投資信託基金專戶民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營運成果及資本帳戶之變動情形。

查核意見之基礎

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

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照樂富一號不動產投資信託基金信託契約、不動產證券化之相關法令、商業會計法及商業會計處理準則中與財務報表編製有關之規定，暨企業會計準則公報及其解釋編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

會計師查核財務報表之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 錢奕圻

錢奕圻



會計師 鄭旭然

鄭旭然



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1110348898 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

京城商業銀行股份有限公司受託管理之不動產投資信託基金專戶

民國 113 年及 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

	113年12月31日		112年12月31日	
	金	%	金	%
資 產				
流動資產				
現金及約當現金（附註三、五及七）	\$ 460,107,428	3	\$ 453,984,404	3
應收租金	30,897,447	-	22,989,668	-
預付款項	7,875,838	-	4,123,238	-
資產修繕維護支出準備金（附註三及五）	42,137,510	-	24,705,794	-
其他流動資產（附註七）	817,294	-	810,643	-
流動資產合計	<u>541,835,517</u>	<u>3</u>	<u>506,613,747</u>	<u>3</u>
非流動資產				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—				
非流動（附註三及五）	2,026,160,453	11	2,418,935,756	14
動產（淨額）（附註三）	2,266,287	-	2,997,938	-
投資性不動產（附註三、五及六）	24,464,500,000	137	23,368,837,240	136
留抵稅額	-	-	32,830,144	-
遞延費用	8,034,980	-	5,865,620	-
非流動資產合計	<u>26,500,961,720</u>	<u>148</u>	<u>25,829,466,698</u>	<u>150</u>
資產合計	<u>27,042,797,237</u>	<u>151</u>	<u>26,336,080,445</u>	<u>153</u>
負 債				
流動負債				
應付稅捐	23,800,400	-	18,758,310	-
應付利息	15,278,825	-	14,371,280	-
應付勞務費（附註七）	7,886,807	-	7,671,592	-
預收租金	2,775,510	-	1,178,478	-
應付營業稅	5,642,501	-	-	-
暫收款	16,474,885	-	18,888,257	-
其他應付費用	1,816,844	-	1,069,349	-
流動負債合計	<u>73,675,772</u>	<u>-</u>	<u>61,937,266</u>	<u>-</u>
非流動負債				
長期借款（附註五）	8,968,674,281	50	9,000,674,281	52
存入保證金	74,042,865	1	70,655,666	1
非流動負債合計	<u>9,042,717,146</u>	<u>51</u>	<u>9,071,329,947</u>	<u>53</u>
負債合計	<u>9,116,392,918</u>	<u>51</u>	<u>9,133,267,213</u>	<u>53</u>
淨 資 產	<u>\$ 17,926,404,319</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,202,813,232</u>	<u>100</u>
淨 資 產				
信託資本				
資本帳戶（附註一）	\$ 16,581,700,000	93	\$ 16,581,700,000	96
資產重估增值準備（附註三）	2,342,181,998	13	1,278,413,902	7
金融資產未實現評價損失	(1,349,159,698)	(8)	(952,003,263)	(5)
信託資本合計	<u>17,574,722,300</u>	<u>98</u>	<u>16,908,110,639</u>	<u>98</u>
保留盈餘				
資產修繕維護支出準備金（附註三及五）	42,137,510	-	24,705,794	-
未分配盈餘（附註三）	309,544,509	2	269,996,799	2
保留盈餘合計	<u>351,682,019</u>	<u>2</u>	<u>294,702,593</u>	<u>2</u>
淨資產合計	<u>\$ 17,926,404,319</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,202,813,232</u>	<u>100</u>
發行在外受益證券單位數	<u>1,658,170,000</u>	<u>10</u>	<u>1,658,170,000</u>	<u>10</u>
每單位平均淨資產	<u>\$ 10.81</u>		<u>\$ 10.37</u>	

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富信託不動產投資信託基金專戶

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	113年度		112年度	
	金	%	金	%
收入（附註三）				
租金收入（附註六）	\$ 905,390,740	85	\$ 723,422,788	76
股利收入（附註六）	134,259,812	13	198,221,686	21
其他收入	23,089,359	2	24,508,604	3
金融資產已實現利益	161,293	-	-	-
利息收入（附註七）	5,970,857	-	4,214,519	-
收入合計	<u>1,068,872,061</u>	<u>100</u>	<u>950,367,597</u>	<u>100</u>
費用				
管理機構報酬費（附註三及七）	53,610,726	5	46,541,728	5
受託機構報酬費（附註三及七）	29,485,893	3	25,597,957	3
稅捐支出	70,944,085	7	47,113,166	5
保險費	9,723,342	1	6,424,574	1
專業機構服務費	5,069,021	-	6,367,295	1
其他費用	17,338,198	2	15,258,277	1
費用合計	<u>186,171,265</u>	<u>18</u>	<u>147,302,997</u>	<u>16</u>
營業外收入及支出				
財務成本	(193,552,141)	(18)	(124,368,022)	(13)
外幣兌換損失	(34,243)	-	(140,580)	-
	<u>(193,586,384)</u>	<u>(18)</u>	<u>(124,508,602)</u>	<u>(13)</u>
本期純益	<u>689,114,412</u>	<u>64</u>	<u>678,555,998</u>	<u>71</u>
其他綜合損益				
透過其他綜合損益按公允價值衡				
量之金融資產未實現評價損失	(397,156,435)	(37)	(203,928,819)	(21)
	<u>(397,156,435)</u>	<u>(37)</u>	<u>(203,928,819)</u>	<u>(21)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 291,957,977</u>	<u>27</u>	<u>\$ 474,627,179</u>	<u>50</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富一號不動產投資信託基金專戶



民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	113年度	112年度
期初可分配收益餘額	\$ 325,994,567	\$ 355,090,232
本期純益	689,114,412	678,555,998
資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數	(17,431,716)	(6,041,564)
減：收益分配	(<u>632,134,986</u>)	(<u>701,610,099</u>)
期末可分配收益餘額	<u>\$ 365,542,277</u>	<u>\$ 325,994,567</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司 受託經營樂富一號不動產投資信託基金專戶



民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	113年1月1日 至12月31日	112年1月1日 至12月31日
營運活動之現金流量		
本期收支淨額	\$ 689,114,412	\$ 678,555,998
收益費損項目：		
利息收入	(5,970,857)	(4,214,519)
財務成本	193,552,141	124,368,022
折舊費用	731,651	650,406
金融資產已實現利益	(161,293)	-
股利收入	(134,259,812)	(198,221,686)
與營運活動相關之流動資產／負債 之變動數		
透過損益按公允價值衡量之金 融資產	161,293	-
應收租金（增加）減少	(7,907,779)	12,273,064
預付款項（增加）減少	(3,752,600)	594,210
資產修繕維護支出準備金增加	(17,431,716)	(6,041,564)
其他流動資產增加	(137,310)	(253,843)
應付稅捐增加	5,042,090	3,096,414
應付勞務費增加（減少）	215,215	(120,097)
預收租金增加	1,597,032	48,508
應付營業稅增加（減少）	5,642,501	(5,399,328)
暫收款（減少）增加	(2,413,372)	2,888,160
其他應付費用增加	747,495	153,273
營運產生之現金	724,769,091	608,377,018
收取之利息	6,101,516	4,055,049
收取之股利	134,259,812	198,221,686
支付之利息	(190,386,425)	(116,977,462)
營運活動之淨現金流入	674,743,994	693,676,291
投資活動之現金流量		
取得其他金融資產—流動	-	(400,000,000)
其他金融資產—流動到期還本	-	680,000,000

（接次頁）

(承前頁)

	113年1月1日 至12月31日	112年1月1日 至12月31日
取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	(\$ 4,381,132)	(\$ 28,722,084)
處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	-	600,238,896
取得動產 (淨額)	-	(1,270,000)
購入投資性不動產	(31,894,664)	(4,370,956,907)
遞延費用增加	(4,427,531)	(6,048,000)
留抵稅額減少 (增加)	<u>32,830,144</u>	<u>(32,830,144)</u>
投資活動之淨現金流出	<u>(7,873,183)</u>	<u>(3,559,588,239)</u>
籌資活動之現金流量		
長期借款增加	5,064,035,791	4,367,169,303
償還長期借款	(5,096,035,791)	(562,530,813)
存入保證金增加	3,387,199	2,301,491
發放現金信託收益	<u>(632,134,986)</u>	<u>(701,610,099)</u>
籌資活動之淨現金流 (出) 入	<u>(660,747,787)</u>	<u>3,105,329,882</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>-</u>	<u>(494,267)</u>
本期現金及約當現金增加數	6,123,024	238,923,667
期初現金及約當現金餘額	<u>453,984,404</u>	<u>215,060,737</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 460,107,428</u>	<u>\$ 453,984,404</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富一號不動產投資信託基金專戶

資本帳戶變動表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	113年度	112年度
期初資本帳戶餘額	\$16,581,700,000	\$16,581,700,000
發行受益證券單位金額	-	-
期末資本帳戶餘額	<u>\$16,581,700,000</u>	<u>\$16,581,700,000</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富不動產投資信託基金專戶

重要會計科目明細表

民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

	113年12月31日			112年12月31日		
	金	額	%	金	額	%
現金及約當現金	\$	460,107,428	3	\$	453,984,404	3
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產－非流動		2,026,160,453	11		2,418,935,756	14
投資性不動產		24,464,500,000	136		23,368,837,240	136
其他資產減負債後淨額	(	<u>9,024,363,562</u>)	(<u>50</u>)	(	<u>9,038,944,168</u>)	(<u>53</u>)
淨 資 產	\$	<u>17,926,404,319</u>	<u>100</u>	\$	<u>17,202,813,232</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司委託經營第一號不動產投資信託基金專戶



重要會計科目明細表
評價明細表

民國 113 年 5 月 1 日至 5 月 31 日

單位：新台幣元

項	目	期 初 金 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 金 額	未實現評價損益	帳 面 餘 額	提 供 保 證 或 質 押 情 形	公 平 價 值
受益憑證		<u>\$ 3,370,939,019</u>	<u>\$ 4,381,132</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,375,320,151</u>	<u>(\$ 1,349,159,698)</u>	<u>\$ 2,026,160,453</u>	無	<u>\$ 2,026,160,453</u>

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司委託經營樂高、一號不動產投資信託基金專戶

資產負債科目明細表

民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

項 目	期 初 金 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 金 額	未實現評價損益	帳 面 金 額	提 供 保 證 或 質 押 情 形	公 平 價 格
土 地	\$14,557,517,123	\$ -	\$ -	\$14,557,517,123	\$ 1,441,866,880	\$15,999,384,003	有	\$15,999,384,003
建 築 物	<u>7,532,906,215</u>	<u>31,894,664</u>	<u>-</u>	<u>7,564,800,879</u>	<u>900,315,118</u>	<u>8,465,115,997</u>	有	<u>8,465,115,997</u>
	<u>\$22,090,423,338</u>	<u>\$ 31,894,664</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$22,122,318,002</u>	<u>\$ 2,342,181,998</u>	<u>\$24,464,500,000</u>		<u>\$24,464,500,000</u>

負責人：



主辦會計：



京城商業銀行股份有限公司受託經營樂富一號不動產投資信託基金專戶

財務報表附註

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣元為單位)

一、不動產投資信託基金沿革及概況

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

本基金為封閉式基金，募集發行總額為 16,581,700,000 元，分為 1,658,170,000 受益證券單位，於 107 年 6 月 29 日經主管機關核准發行 10,581,700,000 元，並於 107 年 11 月 30 日經主管機關核准成立及於 107 年 12 月 5 日在臺灣證券交易所上市；另於 110 年 9 月 27 日經主管機關核准第一次追加募集，並於 110 年 12 月 2 日經主管機關核准第一次追加募集總額為 6,000,000,000 元，追加募集所發行之受益證券於 110 年 12 月 6 日掛牌上市。

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

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 114 年 2 月 21 日由受託機構通過。

三、重要會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 預期於正常營業週期中清償之負債；
2. 主要為交易目的而持有之負債；
3. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
4. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 現金及約當現金

包括用途未受限制之零用金及銀行活期及定期存款。

(五) 資產修繕維護支出準備金

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

1. 台茂購物中心部分樓層：每月提撥金額為 200,000 元；
2. 台南新光三越百貨大樓：自 113 年 5 月起，每月提撥金額由該月預估應收總租金之 1.5% 改為 6.8%；
3. 其餘投資標的：每月提撥金額為該不動產該月預估應收總租金之 1.5%。

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

1%時，受託機構應依本項前述規定繼續按月提撥資產修繕維護支出準備金。前開資產修繕維護支出準備金提撥比例，不動產管理機構得依其專業判斷及實際管理不動產之情形，向受託機構提出書面建議，並經受託機構書面同意後變更之。

(六) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

本基金於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(七) 投資性不動產

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

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

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

(八) 動 產

原始評價依取得成本為準，續後評價以取得成本減除累計折舊後之餘額計列及依商業會計法辦理重估或依「信託財產評審及淨資產價值計算標準」重新估價之價值為準。折舊採用直線基礎依下列耐用年數計提：5 年。

(九) 收 入

收入認列係依照企業會計準則公報第 10 號「收入」之規定處理。

(十) 受託機構及不動產管理機構報酬

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

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

(十一) 可分配收益

本基金之可分配收益依本基金信託契約及公開說明書之規定，計算及分配方式如下：

1. 本期純益扣除以前年度之累積虧損、未實現資本利得或損失及資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數後，為可分配收益。可分配收益每半年定期配息一次，配息之比例應按本基金依受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法第 12 條第 1 項第 2 款規定辦理（即每年配息比率為可分配收益 90% 以上；惟如法令就每年配息比率另有規定者，本基金應從其規定）。保留未分配之可分配收益，得於下一期分配或按信託契約第 22 條閒置資金之運用相關規定辦理。

2. 本期純益係指當期租金收入、利息、股利及孳息收入、已實現及未實現之資本利得、累積未實現投資損失範圍內迴轉利得及其他收入，扣除本基金依信託契約第 26 條規定應負擔之各項成本費用及已實現、未實現之資本損失。
3. 本基金依信託契約之規定，得分配予受益人之可分配收益，應於每半個會計年度結束後六個月內分配。前半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於當年度之 12 月 31 日前完成分配（稱「第一次分配日」），後半個會計年度所計算之收益分配，最遲應於次年度 6 月 30 日前完成分配（稱「第二次分配日」）。

四、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

五、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
活期存款	\$142,244,938	\$138,690,198
定期存款	360,000,000	340,000,000
減：資產修繕維護支出準備金	(42,137,510)	(24,705,794)
	<u>\$460,107,428</u>	<u>\$453,984,404</u>

1. 現金及約當現金中，依本基金信託契約規定應按月提撥資產修繕維護支出準備金至專戶（提撥辦法請詳附註三），因該專戶之使用受有限制，轉列「資產修繕維護支出準備金」科目項下。
2. 截至 113 年 12 月 31 日止，本基金定期存款之利率為 1.65%~1.66%。

(二) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113年12月31日	112年12月31日
非流動		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
國外基金受益憑證	\$ 2,026,160,453	\$ 2,418,935,756

本基金依中長期策略目的投資香港及新加坡不動產投資信託基金，並預期透過長期投資獲利，若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量；本基金持有上開國外基金受益憑證於 113 及 112 年度分別認列股利收入 134,259,812 元及 198,221,686 元。

(三) 投資性不動產

項目	期初金額	本期增加	本期減少	期末金額	未實現評價損益	帳面金額	提供保證或質押情形	公允價值(註2)
土地	\$ 14,557,517,123	\$ -	\$ -	\$ 14,557,517,123	\$ 1,441,866,880	\$ 15,999,384,003	有	\$ 15,999,384,003
建築物	7,532,906,215	31,894,664	-	7,564,800,879	900,315,118	8,465,115,997	有	8,465,115,997
	<u>\$ 22,090,423,338</u>	<u>\$ 31,894,664</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,122,318,002</u>	<u>\$ 2,342,181,998</u>	<u>\$ 24,464,500,000</u>		<u>\$ 24,464,500,000</u>

註：

- 截至 113 年 12 月 31 日止，不動產之投保金額 8,667,959,106 元。
- 信託財產之評價及專家意見：

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

本基金委託之不動產估價師之意見彙總如下：

勘估標的	台茂購物中心部分樓層	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	古健輝	施甫學
估價方法	成本法	成本法
	收益法（折現現金流量分析）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 7,719,000,000 元。	

勘估標的	大都市國際中心部分樓層	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	柴又瑄	施甫學
估價方法	比較法	比較法
	收益法（直接資本化法）	收益法（直接資本化法）
估價方法	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
	收益法（折現現金流量分析）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 1,456,500,000 元。	

勘估標的	N A S A 科技總署大樓部分樓層	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	柯鳳茹	施甫學
估價方法	比較法	比較法
	收益法（直接資本化法）	收益法（直接資本化法）
估價方法	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
	收益法（折現現金流量分析）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 2,425,000,000 元。	

勘估標的	永樂酒樓	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	古健輝	施甫學
估價方法	成本法	比較法
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 437,000,000 元。	

勘估標的	觀音物流中心	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	柯鳳茹	施甫學
估價方法	成本法	成本法
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 3,136,500,000 元。	

勘估標的	順達廠辦大樓	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	古健輝	施甫學
估價方法	比較法	比較法
	收益法（直接資本化法）	收益法（直接資本化法）
估價方法	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析）
	收益法（折現現金流量分析）	收益法（折現現金流量分析）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 4,903,000,000 元。	

勘估標的	台南新光三越百貨大樓	
鑑價機構名稱	高力國際不動產估價師聯合事務所	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	柴又瑄	施甫學
估價方法	比較法	比較法
	收益法（直接資本化法）	收益法（直接資本化法）
	收益法（折現現金流量分析法）	收益法（折現現金流量分析法）
不動產估價報告評估結果	根據上述鑑價機構所出具之「不動產價格覆核意見書」及「不動產估價報告書」，本基金持有此標之物之價值為 4,387,500,000 元。	

(四) 借 款

長期借款

	113年12月31日	112年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 8,968,674,281	\$ 9,000,674,281
減：列為 1 年內到期部分	-	-
	<u>\$ 8,968,674,281</u>	<u>\$ 9,000,674,281</u>
年利率（%）	2.14~2.27	1.93~2.16

本基金於 112 年 10 月 23 日與台新國際商業銀行股份有限公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之台南新光三越百貨大樓為擔保品，申請授信額度 2,500,000,000 元，於 113 年 12 月 31 日已動用 1,578,674,281 元，用以支應取得台南新光三越百貨大樓買賣價款與取得符合信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 117 年 11 月 3 日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

本基金於 112 年 10 月 23 日與中國信託商業銀行股份有限公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之順達廠辦大樓為擔保品，申請授信額度 2,540,000,000 元，於 113 年 12 月 31 日已動用 2,540,000,000 元，用以支應取得台南新光三越百貨大樓買賣價款與取得符合信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 117 年 11 月 3 日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

本基金於 108 年 2 月 25 日與星展（台灣）商業銀行股份有限公司簽訂長期授信合約，以本基金所持有之台茂購物中心部分樓層及大都市國際中心部分樓層為擔保品，申請授信額度 4,850,000,000 元，於 113 年 12 月 31 日已動用 4,850,000,000 元，用以支應取得 NASA 科技總署大樓部分樓層、永樂酒店、觀音物流中心、大都市國際中心部分樓層及依信託計畫之其他不動產所需之支出及費用，借款到期日為 116 年 3 月 4 日，各次動用之貸款應於授信期限（或延長授信期限）屆滿時一次全部償還。

六、不動產買賣損益及不動產租賃損益情形

（一）不動產明細、使用情形及租金收入：

項 目	所 在 地	地 期 末 成 本 金 額	使 用 情 形 (出 租 率) (註 1)	租 金 收 入
台茂購物中心 部 分 樓 層	土 地 建 築 物	桃園市蘆竹區錦中段 21 地號土地 2,556,362,168	100%	\$ 347,382,278
大都市國際中心 部 分 樓 層	土 地 建 築 物	臺北市中正區河堤段二小段 41、42、44 及 52 地號之土地 337,962,071 臺北市中正區羅斯福路二段 100 號 9 樓、9 樓之一、10 樓及 12 樓之一共九戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下三層停車位共 11 個	100%	37,232,188
NASA 科技總署 大樓部分樓層	土 地 建 築 物	臺北市內湖區西湖段四小段 229 地號之土地 234,764,109 臺北市內湖區內湖路一段 246 號 7 樓、8 樓、9 樓、10 樓、244 號 4 樓部分，共 4 戶及地下三樓停車位共 94 個	100%	57,083,674
永 樂 酒 店	土 地 建 築 物	彰化縣鹿港鎮龍山段 717-4、725、751、752、753、754、754-1、754-2、756-1 地號土地 185,555,355	100%	17,467,741
觀音物流中心	土 地 建 築 物	桃園市觀音區埔頂段 761 地號土地 1,186,223,720 桃園市觀音區金廣路 589 號全棟	100%	106,166,796
順達廠辦大樓	土 地 建 築 物	桃園市龜山區樂捷段 55、55-5 及 55-6 地號 2,040,458,927 桃園市龜山區文禾路 188 號全棟 14 層樓房屋及地下一至三層停車位共 385 個	100%	128,308,063
台南新光三越百 貨 大 樓	土 地 建 築 物	台南市中西區廣慈段 145 地號 1,023,474,529 台南市中西區中山路 162 號全棟 13 層樓房屋及地下一至五層商場與停車位共 281 個	100%	211,750,000
合 計		\$ 22,122,318,002		\$ 905,390,740

註 1：係 113 年 12 月 31 日之出租率（不含停車位）。

（二）不動產當期處分損益：無。

七、關係人交易之揭露

（一）關係人之名稱及關係

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

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銀行活期存款

項 目	113年12月31日 銀行活期存款	113年12月31日 應 收 利 息	113年度 利 息 收 入
京城銀行	<u>\$ 67,455,788</u>	<u>\$ 5,560</u>	<u>\$ 425,804</u>

項 目	112年12月31日 銀行活期存款	112年12月31日 應 收 利 息	112年度 利 息 收 入
京城銀行	<u>\$ 77,413,470</u>	<u>\$ 5,738</u>	<u>\$ 333,090</u>

銀行活期存款交易條件與一般客戶無異。

2. 銀行定期存款

	112年12月31日 銀行定期存款	112年12月31日 應 收 利 息	112年度 利 息 收 入
京城銀行	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,094,680</u>

銀行定期存款交易條件與一般客戶無異。

3. 受託機構報酬及不動產管理機構報酬

項 目	113年度 報 酬 金 額	113年12月31日 應 付 金 額 (帳列應付 勞務費項下)	計 算 方 式	支 付 時 期
京城銀行受託機構 報酬	\$ 29,485,893	\$ 2,519,276	自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率0.11%（含稅），逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
晶華管護不動產管 理機構報酬	53,610,726	4,809,531	自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率0.15%（不含稅）計算而得；自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率0.20%（不含稅），逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
合 計	\$ 83,096,619	\$ 7,328,807		

項 目	112年度 報 酬 金 額	112年12月31日 應 付 金 額 (帳 列 應 付 勞 務 費 項 下)	計 算 方 式	支 付 時 期
京城銀行受託機構 報酬	\$ 25,597,957	\$ 2,448,735	自其擔任本基金受託機構之日起至停止擔任本基金受託機構之日止，按本基金總資產價值年率0.11%（含稅），逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
晶華管護不動產管理機構報酬	46,541,728	4,674,857	自其擔任本基金不動產管理機構之日起至停止擔任本基金不動產管理機構之日止，自本基金成立之日起前三個年度係按本基金總資產價值年率0.15%（不含稅）計算而得；自前述三個年度屆滿後係按本基金總資產價值年率0.20%（不含稅），逐日累計計算。	自本基金成立之日起每月給付乙次。
合 計	\$ 72,139,685	\$ 7,123,592		

八、財務風險管理目的與政策－流動性風險

本基金保留部分銀行存款以維持資金運用之彈性，足以支應本基金之流動性需要。

京城商業銀行股份有限公司受託經營

樂富一號不動產投資信託基金專戶

信託財產管理及運用報告書

民國 113 年 12 月 31 日

一、本基金概況：

基金種類	封閉型
成立日期	民國 107 年 11 月 30 日
核准發行金額	最高新台幣 17,500,000,000 元 最低新台幣 14,500,000,000 元
核准發行單位數	最高 1,750,000,000 單位 最低 1,450,000,000 單位
已發行金額	新台幣 16,581,700,000 元
已發行單位數	1,658,170,000 單位
運用方針及主要運用對象	請參閱本報告書附註三之說明
收益分配方式	請參閱財務報表附註三之說明
受託機構	京城商業銀行股份有限公司
不動產管理機構	晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

二、本基金之運用實績：

單位：新臺幣元

年 度	每單位基金期末資產淨值	每單位可分配收益金額
107年11月30日至107年12月31日	9.93	(註1)
108年1月1日至108年6月30日	10.28	0.11349880548
108年7月1日至108年12月31日	10.21	0.20735144920
109年1月1日至109年6月30日	10.23	0.19689218935
109年7月1日至109年12月31日	10.36	0.23004576297
110年1月1日至110年6月30日	10.56	0.17506157801
110年7月1日至110年12月31日	10.34	0.12465416152
111年1月1日至111年6月30日	10.56	0.18694463294
111年7月1日至111年12月31日	10.39	0.21414585477
112年1月1日至112年6月30日	10.41	0.20897728641
112年7月1日至112年12月31日	10.37	0.19659900191
113年1月1日至113年6月30日 (註2)	10.78	0.18462547206
113年7月1日至113年12月31日 (註3)	10.81	0.22044921630

註 1：107 年 11 月 30 日至 107 年 12 月 31 日係累積虧損，尚無可供分配之收益。

註 2：113 年 1 月 1 日至 113 年 6 月 30 日之可分配收益餘額為 340,156,021 元，在保留 10%之可分配收益不分配後，受益人每單位可獲分配之金額為 0.18462547206 元。

註 3：113 年 7 月 1 日至 113 年 12 月 31 日之可分配收益餘額為 365,542,277 元，在保留 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日可分配收益餘額之 10%後，受益人每單位可獲分配之金額為 0.19993527503 元，惟受益人最終可獲分配之金額，將以受託機構次年度收益分配之公告為準。

三、本基金之運用基本方針及運用範圍：

(一) 運用基本方針

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

(二) 運用基金之範圍及對象

1. 本基金之運用及投資以下列範圍為限：

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

2. 本基金募集成立後，截至 113 年 12 月 31 日止已購買不動產如下：

初始投資標的

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

增購投資標的

為提升基金收益，並同時達到資產組合之分散性，本基金購入不動產如下：

- (1) 「NASA 科技總署大樓部分樓層」係指臺北市內湖區西湖段四小段 0229-0000 地號之土地持分 75,628/220,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市內湖區內湖路一段 246 號（下同）七樓、八樓、九樓、十樓、244 號四樓部分，共 4 戶及地下三樓平面停車位共 94 個之建物與其附屬動產及設備。
- (2) 「永樂酒店」係指彰化縣鹿港鎮龍山段 0717-0004、0725-0000、0751-0000、0752-0000、0753-0000、0754-0000、0754-0001、0754-0002、0756-0001 地號共九筆土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為彰化縣鹿港鎮三民路 152 號之建物全部與其附屬動產及設備。

- (3) 「觀音物流中心」係指桃園市觀音區埔頂段 0761-0000 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市觀音區金廣路 589 號之建物全部與其附屬動產及設備。
- (4) 「大都市國際中心部分樓層」係指臺北市中正區河堤段二小段 0052-0000 地號之土地持分 5,234/100,000、0041-0000 地號及 0044-0000 地號之土地持分各 3/100,000、0042-0000 地號之土地持分 3/900,000，及坐落於前揭土地之門牌號碼為臺北市中正區羅斯福路二段 100 號九樓、九樓之 1、102 號九樓、九樓之 1，共 4 戶及羅斯福路二段 100、102 號、和平西路一段 2 號房屋地下二層及地下四層停車位共 6 個之建物與其附屬動產及設備。
- (5) 「順達廠辦大樓」係指桃園市龜山區樂捷段 0055-0000、0055-0005 及 0055-0006 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為桃園市龜山區文禾路 188 號全棟 14 層樓房屋及地下一至三層停車位共 385 個之建物全部與其附屬動產及設備。
- (6) 「台南新光三越百貨大樓」係指台南市中西區廣慈段 145 地號土地，及坐落於前揭土地之門牌號碼為台南市中西區中山路 162 號全棟 13 層樓房屋及地下一至二層商場與地下三至五層停車位共 281 個之建物全部與其附屬動產及設備。

四、最近五年之期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額與該期間的損益狀況：

(一) 期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額：

	113年12月31日	112年12月31日	111年12月31日	110年12月31日	109年12月31日
資 產	\$ 27,042,797,237	\$ 26,336,080,445	\$ 22,542,053,555	\$ 22,551,945,843	\$ 16,358,608,498
負 債	9,116,392,918	9,133,267,213	5,318,452,122	5,409,908,189	5,397,801,497
資 本	16,581,700,000	16,581,700,000	16,581,700,000	16,581,700,000	10,581,700,000
可分配收益	365,542,277	325,994,567	355,090,232	206,697,791	243,427,525

(二) 損益狀況：

	113年1月1日 至12月31日	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日	110年1月30日 至12月31日	109年1月30日 至12月31日
收入	\$ 1,068,872,061	\$ 950,367,597	\$ 828,039,717	\$ 572,635,977	\$ 612,646,464
費用	(186,171,265)	(147,302,997)	(137,350,547)	(103,350,740)	(81,696,774)
營業外收支	(193,586,384)	(124,508,602)	(77,674,285)	(71,764,121)	(73,805,595)
收支淨額	689,114,412	678,555,998	613,014,885	397,521,116	457,144,095

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

六、關係人交易之揭露：請參閱財務報告附註七之說明。

京城商業銀行股份有限公司受託經營
樂富一號不動產投資信託基金專戶

負責人：



主辦會計：

