

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部分條文修正總說明

按不動產證券化條例授權主管機關訂定之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(以下簡稱本準則)係於九十二年九月三十日訂定發布，歷經二次修正。茲為配合不動產證券化條例有關本準則法源依據之條文項次更動、不動產證券化條例第六條、第八條及第九條規定之令規範修正及同條例第十七條規定之令將境外不動產投資信託基金納為不動產投資信託基金之投資標的，爰修正本準則。本次共計修正四條，修正要點如下：

- 一、配合不動產證券化條例有關本準則之法源依據移列第十五條第三項，爰修正本準則之訂定依據。(修正條文第一條)
- 二、配合有關不動產證券化條例第六條、第八條及第九條規定之令將境外不動產及不動產相關權利納為不動產投資信託基金之投資標的，明定公開說明書封面應刊印投資前揭境外標的之相關警語及投資比例限制。(修正條文第三條)
- 三、配合有關不動產證券化條例第六條、第八條及第九條規定之令將境外不動產及不動產相關權利納為不動產投資信託基金之投資標的；另配合有關同條例第十七條規定之令將境外不動產投資信託基金納為不動產投資信託基金之投資標的，增訂公開說明書投資計畫概況應揭露投資前揭境外標的之投資處理程序、當地法令制度及市場概況等內容，已有確定投資之境外不動產及不動產相關權利標的者，並應揭露該投資標的之投資架構，如採特殊目的公司持有者，應揭露會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書；另應揭露投資上開境外標的之投資地區政治經濟變動之投資風險。(修正條文第九條及第十六條)

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部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一條 本準則依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第十五條第三項及第三十六條準用第十五條第三項規定訂定之。	第一條 本準則依不動產證券化條例（以下簡稱本條例）第十五條第一項及第三十六條準用第十五條第一項規定訂定之。	配合不動產證券化條例已將本準則之法源依據移列第十五條第三項，爰修正本條。
第三條 公開說明書之封面，應依序刊印下列事項： 一、受託機構之名稱及印鑑。 二、不動產管理機構之名稱。 三、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。 四、安排機構之名稱。 五、信託監察人之名稱。 六、受益證券之名稱。 七、不動產投資信託基金基本投資方針。 八、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。 九、不動產資產信託之信託財產種類。 十、受益證券信用評等等級及信用增強方式。 十一、以顯著方式刊印下列文字： （一）受託機構不保證信託財產之價值。 （二）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	第三條 公開說明書之封面，應依序刊印下列事項： 一、受託機構之名稱及印鑑。 二、不動產管理機構之名稱。 三、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。 四、安排機構之名稱。 五、信託監察人之名稱。 六、受益證券之名稱。 七、不動產投資信託基金基本投資方針。 八、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。 九、不動產資產信託之信託財產種類。 十、受益證券信用評等等級及信用增強方式。 十一、以顯著方式刊印下列文字： （一）受託機構不保證信託財產之價值。 （二）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	一、配合有關不動產證券化條例第六條、第八條及第九條規定之令將境外不動產及不動產相關權利納為不動產投資信託基金之投資標的，因前揭標的具有較高投資風險，爰於第一項第十一款增訂第四目，明定應刊印相關警語及投資比例限制，現行第一項第十一款第四目至第六目移列第五目至第七目。 二、配合一百零六年六月二十九日總統華總一義字第一〇〇〇〇一三六五〇一號令公布「金融監督管理委員會組織法」，並自一百零一年七月一日施行，爰將「行政院金融監督管理委員會」名稱變更為「金融監督管理委員會」，修正第一項第十一款第七目。

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。 (三) 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。 (四) <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> (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。	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。 (三) 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。 (四) 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。 (五) 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。 (六) 查詢本公開說明書之網址，包括<u>行政院金融監</u>	
---	---	--

(六) 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。 (七) 查詢本公開說明書之網址，包括金融監督管理委員會（以下簡稱本會）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。 十二、刊印日期。 為申請募集受益證券案件所編製之公開說明書，並應在其封面註明係申請用之稿本。	督管理委員會（以下簡稱本會）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。 十二、刊印日期。 為申請募集受益證券案件所編製之公開說明書，並應在其封面註明係申請用之稿本。	
第九條 投資計畫概況應記載下列事項： 一、投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫： (一) 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。 (二) 投資境外不動產、不動產相關權利或	第九條 投資計畫概況應記載下列事項： 一、投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫，包括購買之種類、地點、預定持有期間、資金來源、運用、控管程式、管理方式、處分時機、成本回收、財務預測及預期收益率等。 二、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	一、投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的之計畫，應記載現行第一款所定之內容，為因應有關不動產證券化條例第六條、第八條及第九條規定之令第二點明定不動產投資信託計畫應載明境外不動產或不動產相關權利之投資處理程序相關內容及第三點明定公開說明

<u>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：</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>(三)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> 二、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、合資開發之合作條件概述、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	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、合資開發的合作條件概述、合資開發的股權分配概述、合資開發的其他股東概況、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。 三、已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況： (一) 投資標的種類、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。 (二) 使用狀況、條件與租賃契約終止後之	書或投資說明書應揭露當地法令制度及標的類型市場概況；及有關同條例第十七條規定之令開放境外不動產投資信託基金為不動產投資信託基金得投資之標的，爰就投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金增訂第一款第二目及第三目，明定應增加記載之計畫內容。 二、參酌有關不動產證券化條例第六條、第八條及第九條規定之令第五點有關投資境外不動產或不動產相關權利，受託機構應於交易完成後報送金融監督管理委員會相關文件之規定，增訂第三款第二目，明定已有確定投資之境外不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況應增加記載之內容，現行第三款第二目至第八目移列第三目至第九目。 三、第二款、第三款第四目及第四款第三目酌修文字。
--	---	---

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。 三、已有確定投資之不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況： (一) 投資標的種類、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。 (二) <u>投資標的為境外不動產或不動產相關權利：</u> 1. <u>投資架構。</u> 2. <u>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> (三) 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。	後續處理方式及重要約定內容。 (三) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容（應包含各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明，及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率），並敘明專業估價者及其估價人員與交易當事人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。 (四) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。 (五) 投資標的之管理及處分方法。 (六) 投資標的預期收益之評價方法、評估基礎及投資標的已有穩定收入及價格允當性之專家意見，並敘明該專家與受託機構及不動產所有人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。 (七) 不動產之所有人或不動產相關權利之權利人，是否為受	
--	---	--

(四) 經專業估價者估價之投資標之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。 (五) 投資標之上之負擔及對該等負擔之處理方式。 (六) 投資標之管理及處分方法。 (七) 投資標之預期收益之評價方法、評估基礎及投資標之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。 (八) 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。	託機構之利害關係人。 (八) 建築物每年之折舊費用是否擬依本條例第五十三條規定依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算。 四、已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者,該投資標的概況: (一) 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。 (二) 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	
--	---	--

(九) 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。 四、已有確定投資之開發型不動產或不動產相關權利者，該投資標的概況： (一) 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、權利範圍及其他項權利設定紀錄)、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。 (二) 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	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。 (三) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容(應包含各估價方法採用理由、基本假設、與折現現金流量分析法之差距與其說明，及各種估價方法之權重與其決定說明等相關內容；採收益法者，尚應揭露收益資本化率或折現率)，並敘明專業估價者及其估價人員與交易當事人有無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。	
--	--	--

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。 (三) 經專業估價者估價之投資標的價值及依本條例第二十二條規定出具估價報告書之重要內容（應包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。 (四) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處	(四) 投資標的上之負擔及對該等負擔之處理方式。 (五) 投資標的之管理及處分方法。 (六) 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。 (七) 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。 五、投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產及不動產相關權利及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則。 六、流動性資產之範圍及比率。	
--	---	--

理方式。 (五) 投資標的之管理及處分方法。 (六) 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。 (七) 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。 五、投資於不動產及不動產相關權利、不動產相關有價證券、開發型之不動產及不動產相關權利及其他經主管機關核准投資標的之風險控管原則。 六、流動性資產之範圍及比率。		
第十六條 投資風險揭露應記載下列風險要素事項： 一、不動產市場流動性不足之風險。 二、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險。 三、投資開發型不動產或不動產相關權利之風險。 <u>四、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> <u>五、受益證券市場流動性不足之風險。</u>	第十六條 投資風險揭露應記載下列風險要素事項： 一、不動產市場流動性不足之風險。 二、不動產相關有價證券市場流動性不足之風險。 三、投資開發型不動產或不動產相關權利之風險。 四、受益證券市場流動性不足之風險。 五、信託財產預期收益變動之風險。 六、其他風險。 七、應募人適宜性（以顯	一、考量境外不動產或不動產相關權利具有特定風險，爰增訂第四款，明定應特別揭露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，現行第四款至第七款移列第五款至第八款。 二、第八款第一目及第三目酌修文字。

六、信託財產預期收益變動之風險。 七、其他風險。 八、應募人適宜性（以顯著方式刊印下列文字）： （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以評估<u>本公開說明書</u>之所有資訊、受益證券之價值及風險。 （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以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。	著方式刊印下列文字）： （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，<u>以及包含於本公開說明書中之所有資訊</u>。 （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。	
---	---	--