

金融資產證券化計畫及不動產資產信託計畫 之結算書及報告書格式

中華民國96年4月10日金管銀(四)字第096000783470號函核定

目 錄

| | |
|----------------------------|------|
| 壹、 結算書格式..... | 1~10 |
| 一、 資產負債表格式..... | 1 |
| 二、 損益表格式..... | 2 |
| 三、 重要會計科目明細表格式..... | 3~4 |
| 債權明細表..... | 3 |
| 破產債權及重整債權明細表..... | 3 |
| 不動產明細表..... | 4 |
| 借入款明細表..... | 4 |
| 四、 結算書應揭露之事項..... | 5~10 |
| (一) 證券化計畫概況 | |
| (二) 信託財產概況 | |
| (三) 受益證券概況 | |
| (四) 信託財產之管理及處分方法 | |
| (五) 重要會計政策之彙總說明 | |
| (六) 不動產折舊年限變更之說明及影響 | |
| (七) 重要會計科目之說明 | |
| * (八) 信託財產相關債務人清償、待催收與呆帳情形 | |
| ◎ (九) 不動產買賣損益及不動產租賃損益情形 | |
| (十) 買回受益證券的處分方法及處分狀況 | |
| (十一) 證券化關係人交易的揭露 | |
| (十二) 衍生性金融商品交易之相關附註 | |

- (十三) 揭露承擔該計畫的或有事項及承諾的詳情
- (十四) 若資產的自由轉讓受限制，須於附註中說明
- (十五) 信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益之分配方法
- (十六) 重大期後事項

貳、 報告書格式..... 11~17

★一、信託契約結束之說明及依據

二、信託財產之管理及處分

三、受讓資產之分析

四、借入款項等信託負債之分析

五、信託準備金之分析

★六、證券化計畫結算前簡明資產負債表及結算後簡明資產負債表

★七、信託財產處分期間結算簡明損益表及特殊目的信託契約終止日前當年度簡明損益表

八、受益證券還本金額及收益分配金額差異分析

★九、證券化計畫完成後之實際情形與計畫預定情形之差異分析

★●十、法規遵循報告

標記說明

*：適用於金融資產證券化計畫

◎：適用於不動產資產信託計畫

★：適用於計畫執行完成

●：適用於交付主管機關

壹、金融資產證券化計畫及不動產資產信託計畫之結算書格式

一、資產負債表格式

00銀行受託經營
000(證券化計畫名稱)
資產負債表

中華民國XX年XX月XX日及XX年XX月XX日

單位：新台幣元

| 信託資產 | 年 月 日 | | 年 月 日 | | 信託負債 | 年 月 日 | | 年 月 日 | |
|----------------------|-------|-----|-------|-----|---------------|-------|-----|-------|-----|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 現金及約當現金 | | | | | 借入款 | | | | |
| 投資 | | | | | 應付票據 | | | | |
| 買進受益證券 | | | | | 應付款項 | | | | |
| 動產擔保債權(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 應付利息 | | | | |
| 不動產擔保債權(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 應付贖回受益證券款 | | | | |
| 金錢債權(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 應付收益分配款 | | | | |
| 信託受益權 | | | | | 應付信託管理費 | | | | |
| 應收票據(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 應付服務費 | | | | |
| 應收帳款(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 應付會計師費 | | | | |
| 應收租金 | | | | | 應付律師費 | | | | |
| 應收利息 | | | | | 應付建築師費 | | | | |
| 應收股利 | | | | | 應付000費 | | | | |
| 應收00 | | | | | 其他應付款 | | | | |
| 其他應收款 | | | | | 預收收入 | | | | |
| 其他金融資產-流動 | | | | | 預收利息 | | | | |
| 預付費用 | | | | | 預收租金 | | | | |
| 預付稅款 | | | | | 預收000 | | | | |
| 預付00款 | | | | | 應付稅捐 | | | | |
| 破產債權，重整債權(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 代扣款項 | | | | |
| | | | | | 其他流動負債 | | | | |
| 動產(淨額) | | | | | | | | | |
| | | | | | 長期負債 | | | | |
| 不動產 | | | | | 長期應付票據 | | | | |
| 土地 | | | | | 其他長期負債 | | | | |
| 建築改良物(淨額) | | | | | | | | | |
| 其他土地定著物(淨額) | | | | | 其他負債 | | | | |
| 000000 | | | | | 存入保證金 | | | | |
| | | | | | XXX | | | | |
| 無形資產 | | | | | | | | | |
| 租賃權 | | | | | 信託資本 | | | | |
| 地上權 | | | | | | | | | |
| 000000 | | | | | 各項準備與累積盈虧 | | | | |
| | | | | | 修繕準備 | | | | |
| 其他資產 | | | | | 債務償還準備 | | | | |
| 遞延費用 | | | | | 0000準備 | | | | |
| 承受質押品 | | | | | 累積盈虧 | | | | |
| 000000 | | | | | 本期損益 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 信託資產總額 | | | | | 信託負債總額 | | | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

二、損益表格式

00銀行信託部(或00信託公司)
0000(證券化計畫名稱)
損益表
中華民國XX年及XX年XX月XX日至XX月XX日

單位：新台幣元

| 項 目 | 本 期 | | 上 期 | |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 信託收入 | | | | |
| 利息收入 | | | | |
| 租金收入 | | | | |
| 股利收入 | | | | |
| 財產交易利益 | | | | |
| 衍生性金融商品交易損益 | | | | |
| 兌換損益 | | | | |
| 0000收入 | | | | |
| 信託費用 | | | | |
| 信託管理費 | | | | |
| 服務費 | | | | |
| 不動產登記費 | | | | |
| 債權登記費 | | | | |
| 維修費 | | | | |
| 保險費 | | | | |
| 折舊費用 | | | | |
| 呆帳費用 | | | | |
| 稅捐支出 | | | | |
| 利息費用 | | | | |
| 會計師費 | | | | |
| 律師費 | | | | |
| 財產交易損失 | | | | |
| 其他專業服務費 | | | | |
| 其他手續費 | | | | |
| 所得稅 | | | | |
| 0000000000 | | | | |
| 經常利益(損失) | | | | |
| 特別損益 | | | | |
| 前期損益調整 | | | | |
| 000000 | | | | |
| 本期淨利(損失) | | | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

附註1: 資產負債表、損益表至少應有負責人及主辦會計簽章。

附註2: 資產負債表、損益表係參考格式，信託業者應配合各證券化計畫之態樣，作適當修訂。

三、重要會計科目明細表格式

以下列示必要揭露之重要會計科目明細表格式，其他會計科目若金額重大時，亦應揭露其明細。下列重要會計科目明細表格式係供信託業者參考用。由於證券化之態樣推陳出新，因此信託業者參考本建議之科目明細表格式時，亦應配合各證券化計畫之態樣，對於各項會計科目明細表之格式及揭露內容作適當之修訂。

債 權 明 細 表
中 華 民 國 年 月 日

| 名 稱 | 期初金額 | | 本期增加 | | 本期減少 | | 期末金額 | | 期間 | 利率區間 | 備註 |
|-----|------|----|------|----|------|----|------|----|----|------|----|
| | 數量 | 金額 | 數量 | 金額 | 數量 | 金額 | 數量 | 金額 | | | |
| | | | | | | | | | | | |

- 說明：1. 名稱欄應依汽車貸款債權、其他動產擔保貸款債權及其擔保物權、房屋貸款債權、其他不動產擔保貸款債權及其擔保物權、租賃債權、信用卡債權、應收帳款債權、其他金錢債權、信託受益權及其他經主管機關核定之債權等分項列明。
2. 各項債權之期間、利率區間應予註明。
3. 備抵呆帳金額應分別於各項債權減列。

破 產 債 權 及 重 整 債 權 明 細 表
中 華 民 國 年 月 日

| 名稱 | 期初餘額 | 本期增加額 | 本期減少額 | 期末餘額 | 提供擔保 或質押情 形 | 備註 |
|----|------|-------|-------|------|-------------------|----|
| | | | | | | |

- 說明：1. 按其債權性質及種類分別列明。
2. 備抵呆帳金額應分別於各項債權減列。

不動產明細表
中華民國 年 月 日

| 項目 | 期初金額 | 本期增加 | 本期減少 | 期末金額 | 累計折舊 | 未折減餘額 | 提供保證或質押情形 | 備註 |
|----|------|------|------|------|------|-------|-----------|----|
| | | | | | | | | |

- 說明:1. 按土地、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等分別列明。
2. 如有提供作為借入款之擔保者請註明。
3. 揭露不動產之投保金額。

借入款明細表
中華民國 年 月 日

| 債權人 | 摘要 | 借款金額 | 契約期限 | 利率區間 | 質押或擔保情形 | 還款方式 |
|-----|----|------|------|------|---------|------|
| | | | | | | |

- 說明:1. 借入款將於一年內到期部份，應列流動負債，一年以上到期部份，應列長期負債。
2. 提供擔保品情形、還款方式等，應予註明。
3. 借入款之用途及是否超過規定上限應加以說明。

四、結算書應揭露之事項

本研究小組建議之必要揭露事項如下：

- (一) 證券化計畫概況：包括受託機構名稱、創始機構名稱、服務機構名稱、信託監察人（請註明人員名單及選任方法）、備位服務機構（請註明替代日期及依據）、主管機關核准之日期及文號、原訂特殊目的信託契約之存續期間、特殊目的信託契約終止日、受託機構處分信託財產期間及信託財產之說明等。
- (二) 信託財產概況：包括信託財產之名稱、價額、平均收益率、債權約定到期日、信託期間等資訊。信託財產概況可以表格方式表達，建議格式如下：

| 信託財產名稱 | 價額 | 平均收益率 | 債權約定到期日 | 信託期間 | 其他 |
|--------|----|-------|---------|------|----|
| .. | | | | | |
| .. | | | | | |
| .. | | | | | |
| 合計 | | | | | |

- (二) 受益證券概況：包括受益證券種類、受益證券發行數量、受益證券發行金額、受益證券募集方式、受益證券發行日期、受益證券之信用評等等級等。受益證券概況可以表格方式表達，建議格式如下：

| 種類 | 發行數量 | 發行金額 | 募集方式 | 發行日期 | 信用評等等級 ¹ | 備註 ² |
|-----------|------|------|------|------|---------------------|-----------------|
| ○○ 順位 | | | | | | |
| ○○ 次順位 | | | | | | |
| .. | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

¹若信用評等等級有變更者，請註明。

²投資人若為創始機構或其關係企業者，請註明投資人名稱。

- (三) 信託財產之管理及處分方法。
- (四) 重要會計政策之彙總說明。
- (五) 不動產折舊年限變更之說明及影響。
- (六) 重要會計科目之說明
- (七) 信託財產相關債務人清償、待催收與呆帳情形 (金融資產證券化計畫適用)：(說明信託財產貸款債權本年度債務人清償金額、待催收金額與呆帳提列金額等，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明，列舉如下)。

1. 貸款債權變動情形及呆帳提列金額：

| 項目 | 期初 餘額 | 本年度 增加 | 本年度 清償 | 期末 餘額 | 備抵 呆帳 | 期末 淨額 |
|-----------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| 汽車貸款 債權 | | | | | | |
| 其他動產 擔保貸款 債權及其 擔保物權 | | | | | | |
| 房屋貸款 債權 | | | | | | |
| 其他不動 產擔保貸 款債權及 其擔保物 權 | | | | | | |
| 租賃債權 | | | | | | |
| 信用卡債 權 | | | | | | |
| 應收帳款 債權 | | | | | | |
| 其他金錢 債權 | | | | | | |
| 信託受益 權 | | | | | | |
| 其他經主 管機關核 定之債權 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

2. 貸款債權催收金額與呆帳提列金額：

| 項目 | 期初 餘額 | 本年度 增加 | 本年度 清償 | 期末 餘額 | 備抵 呆帳 | 期末 淨額 |
|-----------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| 汽車貸款 債權 | | | | | | |
| 其他動產 擔保貸款 債權及其 擔保物權 | | | | | | |
| 房屋貸款 債權 | | | | | | |
| 其他不動 產擔保貸 款債權及 其擔保物 權 | | | | | | |
| 租賃債權 | | | | | | |
| 信用卡債 權 | | | | | | |
| 應收帳款 債權 | | | | | | |
| 其他金錢 債權 | | | | | | |
| 信託受益 權 | | | | | | |
| 其他經主 管機關核 定之債權 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

(九) 不動產買賣損益及不動產租賃損益情形(不動產資產信託計畫適用):(說明不動產之所在地、期末金額、公告現值、鑑定價格、使用情形、租賃收入及處分損益等,可以文字敘述方式說明,或以圖表統計方式說明,列舉如下)。

1. 不動產明細、使用情形及租金收入：

| 項目 | 所在地 | 期末金額(減累計折舊後淨額) | 公告現值(評定現值) | 鑑定價格 | 使用情形 | 租金收入 |
|---------------|-----|----------------|------------|------|------|------|
| 土地 | | | | | | |
| 建築改良物 | | | | | | |
| 道路 | | | | | | |
| 橋樑 | | | | | | |
| 隧道 | | | | | | |
| 軌道 | | | | | | |
| 碼頭 | | | | | | |
| 停車場 | | | | | | |
| 其他具經濟價值之土地定著物 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

說明：1. 各項不動產依地號或所在地址逐筆列示。

2. 不動產當期處分損益：

| 項目 | 所在地 | 期末帳 面價值 (減累 計折舊 後淨額) | 處分價格 | 處分損益 | 備註 |
|---------------------------|-----|----------------------------------|------|------|----|
| 土地 | | | | | |
| 建築改良 物 | | | | | |
| 道路 | | | | | |
| 橋樑 | | | | | |
| 隧道 | | | | | |
| 軌道 | | | | | |
| 碼頭 | | | | | |
| 停車場 | | | | | |
| 其他具經 濟價值之 土地定著 物 | | | | | |
| 合計 | | | | | |

說明：1. 各項不動產依地號或所在地址逐筆列示。

(十) 買回受益證券的處分方法及處分狀況。

(十一) 證券化關係人交易的揭露，例如：信託手續費、服務報酬之金額、計算方法、支付時期、期末應付未付款餘額，或其他證券化關係人間之交易種類、交易金額、交易條件等：(本期證券化關係人間交易之揭露，通常包括信託手續費、服務報酬之金額、計算方法、支付時期、期末應付未付款餘額，或其他證券化關係人間之交易型態、交易金額、交易條件等，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明，列舉如下)。

| 項目 | 金額 | 期末應付未付金額 | 計算方式 | 支付時期 |
|-------|----|----------|------|------|
| 信託手續費 | | | | |
| 服務報酬 | | | | |
| 0000 | | | | |
| 0000 | | | | |
| 合計 | | | | |

(十二) 衍生性金融商品交易之相關附註。

(十三) 財務風險及風險管理政策之相關附註。

(十四) 揭露承擔該計畫的或有負債及承諾的詳情。

(十五) 若資產的自由轉讓受到法令規定或合約條文所限制，則必須於附註中說明。

(十六) 信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益分配之方法。

(十七) 重大期後事項。

貳、金融資產證券化計畫及不動產資產信託計畫之報告書格式

○○銀行信託部（或○○信託公司）

○○資產信託證券化計畫

信託財產管理及運用報告書

95年12月31日

一、信託契約結束之說明及依據（信託契約之約定條款）（證券化計畫存續期間不適用）。

二、信託財產之管理及處分：

（一）處分方法之依據（說明處分方法之依據係依特殊目的信託合約之約定條款或受益人會議之決議）及逐項內容，建議格式如下：

| 項次 | 處分方法 | 受託期間或信託契約終止後之處分 | 處分依據 |
|----|------|-----------------|------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| .. | | | |

（二）特殊目的信託受託期間之管理及處分報告，說明信託財產之項目、金額、受託期間管理及處分方式、信託契約終止後之處分方式等，建議格式如下：

| 項目 | 金額 | 受託期間管理及處分方式 | | | | 信託契約終止後之處分方式 | | | |
|----|----|-------------|-----------------|--------------------|----|--------------|-----------------|--------------------|----|
| | | 期間 | 方式 ³ | 交易相對人 ⁴ | 金額 | 日期 | 方式 ⁵ | 交易相對人 ⁶ | 金額 |

³ 請與處分方法之依據及逐項內容明細表中之「項次」相配合，註明處分方法項次。

⁴ 處分信託財產之相對人，若為創始機構或其關係企業、或受託機構或其關係企業者，請註明交易對象名稱。

⁵ 同1。

⁶ 處分信託財產之相對人，若為創始機構或其關係企業、或受託機構或其關係企業者，請註明交易對象名稱。

| | | | | | | | | | |
|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 受讓資產 | | | | | | | | | |
| .. | | | | | | | | | |
| .. | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | |

三、受讓資產之分析：內容包括受讓資產名稱、數量、處分方法、原約定之條件、實際情形及差異說明等，建議格式如下：

| 名稱 | 數量 | 處分方法 ⁷ | 原約定之條件 | | | 實際情形 | | | 差異說明 ⁸ |
|----|----|-------------------|--------|----|----|------|----|----|-------------------|
| | | | 平均期限 | 本金 | 利息 | 平均期限 | 本金 | 利息 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | |

四、借入款項等信託負債之分析：內容包括信託負債之項目、發生日、還款日或處分日、本金金額、利息支出金額及相關說明等，建議格式如下：

| 項目 | 發生日 | 還款日或處分日 | 本金金額 | 利息支出金額 | 說明 ⁹ |
|------|-----|---------|------|--------|-----------------|
| 借入款項 | | | | | |
| ... | | | | | |
| ... | | | | | |
| ... | | | | | |

⁷ 指到期債務人償還現金或其他處分方式；若非債務人償還者，請特別註明處分方式、對象。

⁸ 請註明發生差異之原因。

⁹ 包含信託契約之約定條款及目的；並請註明處分方式。

| | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|
| 合計 | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|

五、信託準備金之分析：內容包括信託準備金之項目、變動日、變動金額、變動原因、期末餘額及相關說明等，建議格式如下：

| 項目 | 變動日 | 變動金額 | 變動原因 | 期末餘額 | 說明 |
|-----|-----|------|------|------|----|
| | | | | | |
| ... | | | | | |
| ... | | | | | |
| 合計 | | | | | |

六、證券化計畫結算前簡明資產負債表及結算後簡明資產負債表。(證券化計畫存續期間不適用)

七、信託財產處分期間結算簡明損益表及特殊目的信託契約終止日前當年度簡明損益表。(證券化計畫存續期間不適用)

八、受益證券還本金額及收益分配金額差異說明：包括受益證券本金清償報告表及受益證券各期利息支付表，建議格式如下：(本項目係針對實際還本金額及收益分配金額與原訂計畫有差異時列表說明差異情形，若無差異發生，則請註明，「皆依計畫進行償還，並無差異」即可)

受益證券本金清償報告表

| 項目 | 發行數量 | 發行條件 | | 實際情況 | | 差異說明 | 付款現金來源 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|--------|
| | | 償還日 | 償還金額 | 償還日 | 償還金額 | | |
| ○○ 順位 證券 | | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| ... | | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | |

受益證券各期利息支付表

| 項目 | 發行數量 | 約定條件 | | 實際情況 | | 差異說明 | 付款現金來源 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|--------|
| | | 付款日 | 約定利息 | 付款日 | 支付利息 | | |
| ○○ 順位 證券 | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| ... | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 小計 | | | | | | |
| | 合計 | | | | | | |

九、證券化計畫完成後之實際情形與計畫預定情形之差異分析（證券化持續期間免適用）

| 項次 | 項目 | 預定情形 | 實際情形 | 差異說明 |
|----|------------------------------|------|------|------|
| 1 | 受託期間 信託財產 之管理及 處分方式 | | | |
| 2 | 信託契約 終止後信 託財產之 處分方式 | | | |

| | | | | |
|---|-----------------------------|--|--|--|
| 3 | 信託財產 之收益情 形 | | | |
| 4 | 借入款項 之金額及 利率及還 款情形 | | | |
| 5 | 閒置資金 之運用範 圍 | | | |
| 6 | 受益證券 本金清償 情形 | | | |
| 7 | 受益證券 利息支付 情形 | | | |
| | ... | | | |

十、法規遵循報告(交付予受益人之信託財產管理及運用報告書可免揭露此項目)

| 項次 | 法規規定之內容(金融資產證券化條例之條次，以下簡稱金融資產)或(不動產證券化條例之條次，以下簡稱不動產) | 說明 |
|----|---|----|
| 1 | <p>受託機構是否依資產信託證券化計畫以信託財產借入款項(金融資產§14 I)</p> <p>受託機構是否依不動產資產信託契約之約定以信託財產借入款項(準用不動產§19 I)</p> | |
| 2 | <p>受託機構以信託財產借入款項之目的(金融資產§14 II)</p> <p>或(準用不動產§19 I)</p> | |
| 3 | <p>屬於信託財產之間置資金，其運用範圍是否符合規定(金融資產§14 III)或(準用不動產§18)</p> | |
| 4 | <p>私募受益證券之應募人或購買人¹⁰是否符合特定人範圍(金融資產§17 IV) 或(準用不動產§13 I)</p> | |
| 5 | <p>特定人出售所持有之受益證券對非特定人公開招募者，是否向證券主管機關申請核准或申報生效，並提供公開說明書(金融資產§17 I II V)</p> | |
| 6 | <p>受託機構是否於每營業年度終了四個月內，就特殊目的信託之信託財產作成書表，向信託監察人報告，並通知各受益人(金融資產§36 I、細則 16 III)或(不動產證券化條例施行細則§8 I)</p> | |

¹⁰ 指非原始募集後之移轉。

| | | |
|---|---|--|
| 7 | 受託機構每營業年度終了四個月內，向信託監察人報告，並通知各受益人之書表內容，是否有虛偽或隱匿之情事（金融資產§36 II）或（不動產證券化條例施行細則§8 II） | |
| 8 | 特殊目的信託契約之終止事由，是否符合規定（金融資產§49、51）或（準用不動產§11）。 | |
| 9 | 其他 | |

不動產投資信託計畫之結算書及報告書格式

中華民國 96 年 4 月 10 日金管銀(四)字第 09600078370 號函核定

中華民國 111 年 12 月 19 日金管銀票字第 1110153192 號核定

目 錄

| | |
|-------------------------------|-------|
| 壹、結算書格式..... | 1~15 |
| 一、資產負債表格式..... | 1 |
| 二、損益表格式..... | 3 |
| 三、收益分配表格式..... | 5 |
| 四、現金流量表格式..... | 6 |
| 五、資本帳戶變動表格式..... | 9 |
| 六、重要會計科目明細表格式..... | 10~12 |
| 投資明細表..... | 10 |
| 不動產明細表..... | 11 |
| 借入款明細表..... | 12 |
| 七、結算書應揭露之事項..... | 13~17 |
| (一) 不動產投資信託基金概況 | |
| (二) 重要會計政策之彙總說明 | |
| (三) 不動產折舊年限變更之說明及影響 | |
| (四) 重要會計科目之說明 | |
| (五) 應收款項(例如：應收租金)催收不到的預估額 | |
| (六) 重要流動資產時價暴跌時，記載取得價額，並註記其理由 | |
| (七) 本基金之當期不動產及不動產相關權利買賣概況 | |
| (八) 固定資產折舊累計額 | |
| (九) 不動產買賣損益及不動產租賃損益情形 | |

- (十) 以分期付款方式取得之不動產，所有權被賣方保留時，記載其理由及未付款餘額
- (十一) 資產提供擔保時，記載其理由及金額
- (十二) 證券化關係人交易的揭露
- (十三) 衍生性金融商品交易之相關附註
- (十四) 財務風險及風險管理政策之相關附註
- (十五) 揭露承擔該計畫的或有事項及承諾的詳情
- (十六) 資本帳戶變動
- (十七) 重大期後事項

貳、報告書格式..... 18~20

一、本基金概況

二、本基金之運用實績

三、本基金之運用概況及今後運用方針

四、最近五年之期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額與各該期間的損益狀況

五、借入款項等信託負債之分析

●六、法規遵循報告

標記說明

●：適用於交付主管機關

壹、不動產投資信託計畫之結算書格式

一、資產負債表格式

○○銀行受託經管

○○○○(不動產投資信託基金名稱)資產負債表

中華民國 XX 年 XX 月 XX 日及 XX 年 XX 月 XX 日

單位：新臺幣元

| 項目 | 年月日 | | 年月日 | | 項目 | 年月日 | | 年月日 | |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 資產 | | | | | 負債 | | | | |
| 現金及約當現金 | | | | | 借入款 | | | | |
| 投資 | | | | | 應付票據 | | | | |
| 受益證券 | | | | | 應付款項 | | | | |
| 資產基礎證券 | | | | | 應付利息 | | | | |
| 應收票據(減除備抵呆帳後淨額) | | | | | 應付贖回受益證券款 | | | | |
| 應收發行受益證券價款 | | | | | 應付買入不動產款 | | | | |
| 應收出售不動產款 | | | | | 應付收益分配款 | | | | |
| 應收出售不動產資產信託受益證券款 | | | | | 應付信託管理費 | | | | |
| 應收租金 | | | | | 應付服務費 | | | | |
| 應收利息 | | | | | 應付會計師費 | | | | |
| 應收○○ | | | | | 應付律師費 | | | | |
| 其他應收款 | | | | | 應付建築師費 | | | | |
| 其他金融資產-流動 | | | | | 應付○○費 | | | | |
| 預付費用 | | | | | 其他應付款 | | | | |
| 預付稅款 | | | | | 預收款項 | | | | |
| 預付利息 | | | | | 預收利息 | | | | |
| 預付○○款 | | | | | 預收租金 | | | | |
| | | | | | 預收○○ | | | | |
| 不動產 | | | | | 修繕準備 | | | | |
| 土地 | | | | | 應付稅捐 | | | | |
| 建築改良物(淨額) | | | | | 代扣款項 | | | | |
| 其他土地定著物(淨額) | | | | | 其他流動負債 | | | | |
| ○○ | | | | | | | | | |
| | | | | | 長期負債 | | | | |

| | | | | | | | | | |
|------|--|--|--|--|-------------|--|--|--|--|
| 無形資產 | | | | | 長期應付票據 | | | | |
| 租賃權 | | | | | 其他長期負債 | | | | |
| 地上權 | | | | | | | | | |
| 000 | | | | | 其他負債 | | | | |
| | | | | | 存入保證金 | | | | |
| 其他資產 | | | | | XXX | | | | |
| 遞延費用 | | | | | | | | | |
| 000 | | | | | 負債合計 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | 淨資產 | | | | |
| | | | | | 淨資產內容 | | | | |
| | | | | | 資本帳戶 | | | | |
| | | | | | 可分配收益 | | | | |
| | | | | | 合計 | | | | |
| | | | | | 發行在外受益證券單位數 | | | | |
| 資產合計 | | | | | 每單位平均淨資產 | | | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

二、損益表格式

○○銀行受託經營

○○○○(不動產投資信託基金名稱)損益表

中華民國 XX 年及 XX 年 XX 月 XX 日至 XX 月 XX 日

單位：新臺幣元

| 項 目 | 本 期 | | 上 期 | |
|-------------|-----|-----|-----|-----|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 收入 | | | | |
| 利息收入 | | | | |
| 租金收入 | | | | |
| 現金股利 | | | | |
| 衍生性金融商品交易損益 | | | | |
| 兌換損益 | | | | |
| 0000 收入 | | | | |
| 費用 | | | | |
| 信託管理費 | | | | |
| 服務費 | | | | |
| 土地登記費 | | | | |
| 維修費 | | | | |
| 保險費 | | | | |
| 折舊費用 | | | | |
| 呆帳費用 | | | | |
| 稅捐支出 | | | | |
| 利息費用 | | | | |
| 會計師費 | | | | |
| 律師費 | | | | |
| 其他專業服務費 | | | | |
| 其他手續費 | | | | |
| 所得稅 | | | | |
| 0000000000 | | | | |

| | | | | |
|-------------|--|--|--|--|
| 經常利益（損失） | | | | |
| | | | | |
| 特別損益 | | | | |
| 前期損益調整 | | | | |
| | | | | |
| 本期淨投資收益（損失） | | | | |
| | | | | |
| 本期損益平準金淨額 | | | | |
| | | | | |
| 本期收支淨額 | | | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

三、收益分配表格式

○○銀行受託經營○○○○(不動產投資信託基金名稱)收益分配表

中華民國 XX 年及 XX 年 XX 月 XX 日至 XX 月 XX 日

單位：新臺幣元

| 項 目 | 本 期 | 上 期 |
|----------------|-----|-----|
| | 金 額 | 金 額 |
| 期初可分配收益餘額 | | |
| 加：期初未實現資本淨損失轉回 | | |
| 減：上期收益分配 | | |
| | | |
| 本期收支淨額 | | |
| | | |
| 減：期末未實現資本淨損失 | | |
| | | |
| 期末可分配收益餘額 | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

四、現金流量表格式(新增)

○○銀行受託經管○○○○(不動產投資信託基金名稱)

現金流量表(間接法)

中華民國XX年及XX年XX月XX日至XX月XX日

單位：新臺幣元

| 項目 | 本期 | 上期 |
|--------------------|----|----|
| | 金額 | 金額 |
| 營運活動之現金流量： | | |
| 本期收支淨額 | | |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 利息收入 | | |
| 利息費用 | | |
| 呆帳費用 | | |
| 折舊費用 | | |
| 攤銷費用 | | |
| 處分投資損失(利益) | | |
| 處分不動產、廠房及設備損失(利益) | | |
| 資產減損損失 | | |
| 與營運活動相關之流動資產/負債變動數 | | |
| 應收票據增加(減少) | | |
| 應收帳款增加(減少) | | |
| 其他應收款減少(增加) | | |

| 項目 | 本期 | 上期 |
|-----------------|----|----|
| | 金額 | 金額 |
| 預付款項增加(減少) | | |
| 其他流動資產減少(增加) | | |
| 應付票據增加(減少) | | |
| 應付帳款增加(減少) | | |
| 其他應付款增加(減少) | | |
| 預收款項增加(減少) | | |
| 其他流動負債增加(減少) | | |
| 營運產生之現金 | | |
| 支付之利息 | | |
| 支付之所得稅 | | |
| 營運活動之淨現金流入(流出) | | |
| 投資活動之現金流量： | | |
| 購入土地、房屋及設備 | | |
| 出售土地、廠房屋及設備價款 | | |
| 其他非流動資產(增加)減少 | | |
| 收取之利息 | | |
| 投資活動之淨現金流入(流出) | | |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 短期借款增加(減少) | | |
| 長期借款增加(減少) | | |
| 長期應付票據及款項增加(減少) | | |
| 存入保證金增加(減少) | | |
| 其他非流動負債增加(減少) | | |

| 項目 | 本期 | 上期 |
|------------------|----|----|
| | 金額 | 金額 |
| 發放現金信託收益 | | |
| 籌資活動之淨現金流入（流出） | | |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響 | | |
| 本期現金及約當現金增加（減少）數 | | |
| 期初現金及約當現金餘額 | | |
| 期末現金及約當現金餘額 | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

五、資本帳戶變動表格式

○○銀行受託經管○○○○(不動產投資信託基金名稱)

資本帳戶變動表

中華民國 XX 年及 XX 年 XX 月 XX 日至 XX 月 XX 日

單位：新臺幣元

| 項 目 | 本 期 | 上 期 |
|----------------------|-----|-----|
| | 金額 | 金額 |
| 期初資本帳戶餘額 | | |
| 發行受益證券單位金額 | | |
| 買回受益證券單位金額 | | |
| 已實現資本淨損益變動 | | |
| 未實現資本淨損益變動 | | |
| 期末未實現資本淨損失轉為可分配收益之減項 | | |
| 期初未實現資本淨損失轉回資本帳戶變動表 | | |
| 期末資本帳戶餘額 | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

附註 1: 資產負債表、損益表、收益分配表、資本帳戶變動表及投資明細表至少應有負責人及主辦會計簽章。

附註 2: 資產負債表、損益表、收益分配表、資本帳戶變動表係參考格式，信託業者應配合不動產投資信託計畫之態樣，作適當修訂。

六、重要會計科目明細表格式

以下列示必要揭露之重要會計科目明細表格式，其他會計科目若金額重大時，亦應揭露其明細。下列重要會計科目明細表格式係供信託業者參考用。由於不動產投資信託計畫之態樣推陳出新，因此信託業者參考本建議之科目明細表格式時，亦應配合各不動產投資信託計畫之態樣，對於各項會計科目明細表之格式及揭露內容作適當之修訂。

○○銀行受託經管○○○○(不動產投資信託基金名稱)

投資明細表

中華民國 XX 年 XX 月 XX 日及 XX 年 XX 月 XX 日

單位：新臺幣元

| 項 目 | 年 月 日 | | | | 年 月 日 | | | |
|----------|-------|----------|--------|----|-------|----------|--------|----|
| | 股數 | 占已發行股份總數 | 占淨資產 % | 市價 | 股數 | 占已發行股份總數 | 占淨資產 % | 市價 |
| 受益證券 | | | | | | | | |
| OO | | | | | | | | |
| OO | | | | | | | | |
| OO | | | | | | | | |
| 受益證券小計 | | | | | | | | |
| 資產基礎證券 | | | | | | | | |
| OO | | | | | | | | |
| OO | | | | | | | | |
| OO | | | | | | | | |
| 資產基礎證券小計 | | | | | | | | |
| 政府債券 | | | | | | | | |
| 金融債券 | | | | | | | | |
| 商業本票 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 現金及約當現金 | | | | | | | | |
| 不動產投資 | | | | | | | | |
| 不動產相關權利投資 | | | | | | | | |
| 其他資產減負債後淨額 | | | | | | | | |
| 淨資產 | | | | | | | | |

負責人：

主辦會計：

經辦會計：

不動產明細表
中華民國 年 月 日

| 項目 | 期初金額 | 本期增加 | 本期減少 | 期末金額 | 累計折舊 | 未折減餘額 | 提供保證或質押情形 | 市價(評估價格) |
|----|------|------|------|------|------|-------|-----------|----------|
| | | | | | | | | |

說明:1. 按土地、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等分別列明。

2. 期初金額、本期增加、本期減少、期末金額、累計折舊、未折減餘額等以取得成本列示，另揭露依法令規定淨資產價值計算之不動產評估價格。

3. 如有提供作為借入款之擔保者請註明。

4. 揭露不動產之投保金額。

借 入 款 明 細 表
中 華 民 國 年 月 日

| 債權人 | 摘要 | 借款金額 | 契約期限 | 利率區間 | 質押或擔保情形 | 還款方式 |
|-----|----|------|------|------|---------|------|
| | | | | | | |

說明:1. 借入款將於一年內到期部分，應列流動負債，一年以上到期部分，應列長期負債。

2. 提供擔保品情形、還款方式等，應予註明。

3. 借入款之用途及是否超過規定上限應加以說明。

七、結算書應揭露之事項

本研究小組建議之必要揭露事項如下：

- (一) 不動產投資信託基金概況：包括不動產投資信託基金名稱及其存續期間、主管機關核准日期、主要投資範圍及策略、基金種類（開放型或封閉型）、核准發行額度（包括總面額及受益權單位總數）、受託機構名稱及不動產管理機構名稱等。
- (二) 重要會計政策之彙總說明。
- (三) 不動產折舊年限變更之說明及影響。
- (四) 重要會計科目之說明。
- (五) 應收款項（例如：應收租金）催收不到的預估額。
- (六) 重要流動資產時價暴跌時，記載取得價額，並註記其理由。
- (七) 本基金之當期不動產及不動產相關權利買賣概況：（說明本基金投資之不動產及不動產相關權利本期買進及賣出金額，列舉如下）。

| 項目 | 所在地 | 本期買進金額 | 本期賣出金額 | 備註 |
|-------|-----|--------|--------|----|
| 土地 | | | | |
| 建築改良物 | | | | |
| 道路 | | | | |
| 橋樑 | | | | |

| | | | | |
|---------------|--|--|--|--|
| 隧道 | | | | |
| 軌道 | | | | |
| 碼頭 | | | | |
| 停車場 | | | | |
| 其他具經濟價值之土地定着物 | | | | |
| 不動產相關權利 | | | | |
| 合計 | | | | |

說明：1. 依每一筆不動產之地號或所在地址分別列示。

2. 依不動產相關權利種類分別列示。

(八) 固定資產的折舊累計額。

(九) 不動產買賣損益及不動產租賃損益情形：(說明不動產之所在地、期末金額、公告現值、鑑定價格、使用情形、租賃收入及當期處分損益等，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明，列舉如下)。

1. 不動產明細、使用情形及租金收入：

| 項目 | 所在地 | 期末金額 (減累計 折舊後淨 額) | 公告現值 (評定現 值) | 鑑定 價格 | 使用 情形 | 租金 收入 |
|----|-----|----------------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-------------------|--|--|--|--|--|--|
| 土地 | | | | | | |
| 建築改良物 | | | | | | |
| 道路 | | | | | | |
| 橋樑 | | | | | | |
| 隧道 | | | | | | |
| 軌道 | | | | | | |
| 碼頭 | | | | | | |
| 停車場 | | | | | | |
| 其他具經濟價值 之土地定著物 | | | | | | |
| 合 計 | | | | | | |

說明：各項不動產依地號或所在地址逐筆列示。

2. 不動產當期處分損益：

| 項目 | 所在地 | 期末帳面價值 (減累計折舊 後淨額) | 處分價 格 | 處分損 益 | 備註 |
|----|-----|--------------------------|----------|----------|----|
|----|-----|--------------------------|----------|----------|----|

| | | | | | |
|-------------------|--|--|--|--|--|
| 土地 | | | | | |
| 建築改良物 | | | | | |
| 道路 | | | | | |
| 橋樑 | | | | | |
| 隧道 | | | | | |
| 軌道 | | | | | |
| 碼頭 | | | | | |
| 停車場 | | | | | |
| 其他具經濟價值之 土地定著物 | | | | | |
| 合 計 | | | | | |

說明：各項不動產依地號或所在地址逐筆列示。

- (十) 以分期付款方式取得之不動產，所有權被賣方保留時，記載其理由及未付款餘額。
- (十一) 資產提供擔保時，記載其理由及金額。

(十二) 證券化關係人間交易之揭露，例如：信託手續費、服務報酬之金額、計算方法、支付時期、期末應付未付款餘額，或其他證券化關係人間之交易種類、交易金額、交易條件等：(本期證券化關係人間交易之揭露，通常包括信託手續費、服務報酬之金額、計算方法、支付時期、期末應付未付款餘額，或其他證券化關係人間之交易型態、交易金額、交易條件等，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明，列舉如下)。

| 項目 | 金額 | 期末應付未付金額 | 計算方式 | 支付時期 |
|-------|----|----------|------|------|
| 信託手續費 | | | | |
| 服務報酬 | | | | |
| 0000 | | | | |
| 0000 | | | | |
| 合計 | | | | |

(十三) 衍生性金融商品交易之相關附註。

(十四) 財務風險及風險管理政策之相關附註。

(十五) 揭露承擔該計畫的或有負債及承諾的詳情。

(十六) 資本帳戶變動。

(十七) 重大期後事項。

貳、不動產投資信託計畫之報告書格式

○○銀行受託經管○○○○(不動產投資信託基金名稱)

信託財產管理及運用報告書

XX年XX月XX日

- 一、 本基金概況：(包括基金種類、成立日期、核准發行金額及單位數、已發行金額及單位數、運用方針及主要運用對象、收益分配方式、受託機構、不動產管理機構等，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明，列舉如下)。

| | |
|-------------|--|
| 基金種類 | |
| 成立日期 | |
| 核准發行金額 | |
| 核准發行單位數 | |
| 已發行金額 | |
| 已發行單位數 | |
| 運用方針及主要運用對象 | |
| 收益分配方式 | |
| 受託機構 | |
| 不動產管理機構 | |

- 二、 本基金之運用實績：(說明本基金自發行年度起迄今每一期末每一受益權單位資產淨值、每期收益分配金額等，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明)

| 年度 | 每單位期末資產淨值 | 每單位收益分配金額 |
|----|-----------|-----------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

- 三、 本基金之運用概況及今後運用方針：(說明本基金之信託財產運用概況及今後運用方針，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明)。

- 四、 最近五年之期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額與各該期間的損益狀況：(列示本基金最近五年之期末資產、負債、資本及可分配收益之餘額與各該期間的損益狀況，可以文字敘述方式說明，或以圖表統計方式說明)。

- 五、 借入款項等信託負債之分析：內容包括信託負債之項目、發生日、還款日或處分日、本金金額、利息支出金額及相關說明等，建議格式如下：

| 項目 | 發生日 | 還款日或處分日 | 本金金額 | 利息支出金額 | 說明 |
|----|-----|---------|------|--------|----|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | | | | | |

六、法規遵循報告(交付予受益人之信託財產管理及運用報告書可免揭露此項目)

| 項次 | 法規規定之內容(不動產證券化條例之條次) | 說明 |
|----|--|----|
| 1 | 受託機構是否依不動產投資信託契約之約定以信託財產借入款項(§19 I) | |
| 2 | 受託機構以信託財產借入款項之目的(§19 I) | |
| 3 | 屬於信託財產之閒置資金，其運用範圍是否符合規定(§18) | |
| 4 | 私募受益證券之應募人或購買人 ² 是否符合特定人範圍(§13 I) | |
| 5 | 受託機構是否於每營業年度終了四個月內，就特殊目的信託之信託財產作成書表，向信託監察人報告，並通知各受益人(不動產證券化條例施行細則§8 I) | |
| 6 | 受託機構每營業年度終了四個月內，向信託監察人報告，並通知各受益人之書表內容，是否有虛偽或隱匿之情事(不動產證券化條例施行細則§8 II) | |
| 7 | 特殊目的信託契約之終止事由，符合規定否(§10、11) | |
| 8 | 其他 | |

¹ 包含信託契約之約定條款及目的；並請註明處分方式。

² 指非原始募集後之移轉。