

○○○○股份有限公司  
內部控制制度聲明書暨  
內部控制制度評估報告書  
○○年度

行政院金融監督管理委員會 99 年 8 月 9 日金管銀票字第 09900167130 號函洽悉  
金融監督管理委員會 108 年 11 月 28 日金管銀票字第 1080137639 號函洽悉

# 內部控制制度聲明書暨內部控制制度評估報告書

目	錄	頁 次
壹、	內部控制制度聲明書	3
一、	內部控制設計及執行均有效時適用	4
二、	內部控制設計及執行非為有效時適用（含附表： 內部控制制度應加強事項及改善計畫）	5—6
貳、	內部控制制度評估報告書	7—10
參、	內部控制制度評估報告書例示（含查核範圍及內容、 查核程序）	11
一、	投資作業控制制度	12—14
二、	研究作業控制制度	15—16
三、	資訊揭露作業控制制度	17—18
四、	關係人交易之控制制度	19—22
五、	內部人買賣其發行之受益證券之控制制度	23—24

## 壹、內部控制制度聲明書

一、內部控制設計及執行均有效時適用

二、內部控制設計及執行非為有效時適用（含附

表：內部控制制度應加強事項及改善計畫）

## 一、內部控制設計及執行均有效時適用

### 不動產管理機構內部控制制度聲明書

(內部控制設計及執行均有效時適用)

一、謹代表○○○○股份有限公司聲明本公司於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日確實遵循「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」，建立內部控制制度，實施風險管理，並由超然獨立之稽核部門執行查核，定期陳報董事會及監察人。經審慎評估，本年度各單位內部控制及法規遵循情形，均能確實有效執行。

二、本聲明書業經本公司○○年○○月○○日董事會通過。

謹 致

○○○○銀行股份有限公司

聲 明 人

董 事 長： (簽章)

總 經 理： (簽章)

稽核部門主管： (簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 二、內部控制設計及執行非為有效時適用（含附表：內部控制制度應加強事項及改善計畫）

### 不動產管理機構內部控制制度聲明書

（內部控制設計及執行非為有效時適用）

一、謹代表○○○○股份有限公司聲明本公司於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日確實遵循「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」，建立內部控制制度，實施風險管理，並由超然獨立之稽核部門執行查核，定期陳報董事會及監察人。經審慎評估，本年度各單位內部控制及法規遵循情形，除附表所列事項外，均能確實有效執行。

二、本聲明書業經本公司○○年○○月○○日董事會通過。

謹 致

○○○○銀行股份有限公司

聲 明 人

董 事 長： (簽章)

總 經 理： (簽章)

稽核部門主管： (簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 內部控制制度應加強事項及改善計畫

基準日：○○年○○月○○日

項次	應加強事項	改善措施	預定完成改善時間

## 【填表說明】：

- 1、基準日：係指當年度會計年度終了日，亦即12月31日。
- 2、應加強事項：係指公司之內部稽核人員經予執行公司之內部控制稽核程序後，擬予提報之公司內部控制缺失事項。
- 3、改善措施：係指公司內部相關權責單位，針對內部稽核人員所提報之應加強事項，針對內部控制制度設計及執行所擬具之改善措施。
- 4、預計完成改善時間：係指公司針對應加強事項，預計完成內部控制制度設計修改或完成內部控制制度執行缺失改善之時間。

## 貳、內部控制制度評估報告書

○○○○股份有限公司

○○○○作業控制制度

○○年度

一、查核範圍及內容：

--

【填寫說明】：依內部稽核人員本次對該項作業之內部控制制度所執行之查核範圍及內容，與內部稽核人員所執行之查核期間進行填寫。不動產管理機構所應執行之五大作業內部控制制度查核範圍及內容之撰寫例示，請參見參、內部控制制度評估報告書例示之相關說明。

二、查核程序：

一、
(一)
1、
(1)
二、
三、

【填寫說明】：依內部稽核人員本次對該項作業內部控制制度所執行之各項查核程序進行填寫。不動產管理機構所應執行之五大作業內部控



制制度查核程序例示，請參見參、內部控制制度評估報告書例示之相關說明。

### 三、查核結果：

(一) 經執行上述查核程序，尚未發現有重大不符之情事。或  
 (二) 經執行上述查核程序，除發現如建議書所述之事項外，尚未發現有重大不符之情事。

**【填寫說明】：**內部稽核人員依本次對該項作業內部控制制度所執行之各項查核程序後之查核結果，分別依上列(一)或(二)作出內部稽核人員對本次內部稽核結果之結論。其中，若查核結果為上列(二)所述，內部稽核人員認為公司之內部控制制度之制度設計或執行情形有缺失，則應續填以下所附四、建議書之相關內容。

### 四、建議書：

發 現 事 實	建 議 事 項	管理階層意見
一、 制度設計： (一) (二) (三)		
二、 執行情形： (一) (二) (三)		

**【填寫說明】：**

- 1、發現事實：內部稽核人員應將所發現之內部控制制度缺失，加以區分該項缺失之型態係屬制度設計面之缺失，抑或為執行情形之缺失。
- 2、建議事項：指係內部稽核人員就其於內部控制制度之制度設計或執行情形所發現之缺失，提出對公司相關權責單位之改善及建議事項。
- 3、管理階層意見：係指公司經予自行內部稽核後，由內部稽核人員所發現於內部控制制度之制度設計或執行情形發現有缺失之相關權責單位之主管及公司管理階層，對各該項缺失所提出之說明、解釋、改善方案或改善期限。

**五、 檢附查核工作底稿：**

內部稽核人員應將所執行之各項查核程序相關之資料或書面證明文件，予以詳加記錄並編製相關工作底稿。內部稽核工作之相關工作底稿應訂定適當年度留存及保管。

## 參、內部控制制度評估報告書例示 (含查核範圍及內容、查核程序)

一、投資作業控制制度

二、研究作業控制制度

三、資訊揭露作業控制制度

四、關係人交易之控制制度

五、內部人買賣其發行之受益證券之控制制度

## 一、投資作業控制制度

○○○○股份有限公司

投資作業控制制度

○○年度

### 一、查核範圍及內容：

投資作業之內部稽核期間為○○年○○月○○日至○○月○○日，本項作業之查核主要在於確認不動產管理機構係依據不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定，協助受託機構執行及辦理相關投資作業。

### 二、查核程序：

- (一) 抽樣檢視不動產管理機構提供予受託機構投資建議之書面文件或內容，是否符合不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書中之規定。
- (二) 查明不動產管理機構辦理投資交易是否符合「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第九條第二款規定之投資許可權限及投資限制。
- (三) 查明不動產管理機構於投資交易完成後，是否建立投資檢討之機制，並依不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定檢討投資內容及績效。
- (四) 查明不動產管理機構提供予受託機構之投資建議書面文件或內容是否已為適當之保管，並依不動產證券化條例相關法令、信

託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定年限予以留存。

- (五) 交易前，應確認擬投資不動產或不動產相關權利之相關登記內容及存附於該不動產或不動產相關權利之租賃、開發等各項權利關係。另就查明與不動產交易對象辦理產權移轉及點交作業，除應符合不動產買賣契約及實務外，並配合協助受託機構確認相關權利之真實性與有效性，以維護交易安全。
- (六) 查明不動產管理機構是否協助受託機構，依不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定遴選保險公司，並依據所投資不動產之特性及租約性質，協助受託機構衡量保險計畫之妥適性。
- (七) 查明投資交易是否配合協助受託機構依不動產證券化條例相關法令、信託契約與不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之規定入帳，並按信託契約、公開說明書或投資說明書（如有）及不動產投資信託基金委任契約書或不動產資產信託委任契約書之約定，與受託機構定期核對各項會計科目及入帳金額。
- (八) 查明及驗計不動產管理機構是否依主管機關核定之「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」，協助受託機構為信託財產評審及淨資產價值之計算。
- (九) 詢問及瞭解不動產管理機構之相關人員，是否以公平原則協助受託機構辦理投資作業及程序。
- (十) 查明不動產管理機構對受託機構提出之投資建議及處分建議，是否做成分析報告、執行紀錄、控管報告及檢討報告，所做分

析報告是否記載分析基礎、根據及建議。

三、 查核結果：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

四、 建議書：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

五、 檢附查核工作底稿：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

## 二、研究作業控制制度

○○○○股份有限公司

研究作業控制制度

○○年度

### 一、查核範圍及內容：

#### (一) 自行辦理研究作業者：

研究作業之內部稽核期間為○○年○○月○○日至○○月○○日，本項作業之查核主要在於確保不動產管理機構業已建立有效的研究作業控制制度，以深入了解投資標的之獲利性，確保投資者的利益：

- 1、建立有效的研究流程與方法。
- 2、建立研究與投資的業務交流方式。

#### (二) 委外辦理研究作業者者：本項作業不適用。

### 二、查核程序：

#### (一) 自行辦理研究作業者：

##### 1、建立有效的研究流程與方法

- (1) 查明不動產管理機構是否建立有研究作業控制制度或相關辦法。
- (2) 查明不動產管理機構之研究過程是否保留完整之研究紀錄或研究報告。
- (3) 查明各項研究記錄或研究報告是否業經不動產管理機構內部權責人員或單位，進行適當之審核。
- (4) 研究過程中之各項研究記錄或研究報告等資料，應予妥

善保管並依法令或契約之規定年限予以留存。

## 2、建立研究與投資的業務交流方式

(1) 查明不動產管理機構之研究結果是否依委任契約向受託機構說明其研究之情形與研究結果。

(2) 查明受託機構交付不動產管理機構進行研究之投資事項，不動產管理機構是否業已確實執行並依委任契約完成研究計畫。

(二) 委外辦理研究作業者：本項作業不適用。

## 三、查核結果：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

## 四、建議書：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

## 五、檢附查核工作底稿：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。



### 三、資訊揭露作業控制制度

○○○○股份有限公司

資訊揭露作業控制制度

○○年度

#### 一、查核範圍及內容：

資訊揭露作業之內部稽核期間為○○年○○月○○日至○○月○○日，本項作業之查核主要在於促使不動產管理機構業建立完善之資訊揭露作業控制制度，以確保公開揭露的資訊係真實、準確、完整且及時，並應設置有相對應的部門或人員負責資訊揭露工作，進行資訊的撰寫及審核。

#### 二、查核程序：

- (一)查明不動產管理機構是否設置有相關人員或部門統籌並負責資訊揭露之各項工作。
- (二)檢視及核對不動產管理機構對於資訊之揭露內容，是否係依真實情況予以完整撰寫，並備有相關證明文件以為佐證。
- (三)查明不動產管理機構對於擬揭露之資訊揭露內容，是否業經不動產管理機構之權責人員進行審核。
- (四)查明不動產管理機構是否業已將擬揭露之資訊內容，先行提報受託機構進行了解及審查，且不動產管理機構在受託機構尚未正式公開前並未擅自對外發布或揭露。
- (五)查明不動產管理機構，是否確實配合受託機構所受之資訊公開等相關法令之規範，依「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」、「臺灣證券交易所股份有限公司對不動產證券化之受託機構重大訊息之查證暨公開處理程序」及其他法令所規定之資訊揭露事項及資訊揭露時限，進行各項資訊內容之揭露及公開。

### 三、查核結果：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

### 四、建議書：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

### 五、檢附查核工作底稿：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

## 四、關係人交易之控制制度

○○○○股份有限公司

關係人交易之控制制度

○○年度

### 一、查核範圍及內容：

關係人交易之控制制度內部稽核期間為○○年○○月○○日至○○月○○日，本項作業之查核主要在於防止不動產管理機構辦理不動產投資信託或不動產資產信託業務發生弊端，故透過關係人交易控制制度之建立，落實不動產管理機構盡善良管理人之注意及忠實義務。

### 二、查核程序：

- (一)查明不動產管理機構是否業已依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第十五條所規定之關係人範圍，對其參與管理之不動產投資信託或不動產資產信託，列入交易對象之控管，並進行平時交易內容之例行性管理。
- (二)查明不動產管理機構對利害關係者之認定，是否係依國際會計準則公報第二十四號認定之關係人及信託業法第七條認定屬受託機構之利害關係人之規定處理，並業已將符合定義之利害關係者列入交易對象之控管，進行平時交易內容之例行性管理。
- (三)查明不動產管理機構是否業已依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項

項」第十五條所規定之關係人交易類型，對其參與管理之不動產投資信託或不動產資產信託，將有從事於不動產或不動產相關權利之相關買賣交易、租賃交易、或投資關係人擔任創始機構、發起人或委託人，或投資關係人所持有或發行相關之不動產相關有價證券或境外不動產投資信託基金（但非以鉅額配對交易或議價交易方式為之者，不在此限。），列入交易類型之控管，並進行平時交易內容之例行性管理。

(四)檢視不動產管理機構是否已確實協助受託機構就各該關係人交易之資訊，於簽約日或交易日起二個營業日內，及時協助受託機構於中華民國信託業商業同業公會網站辦理公告關係人交易資訊。

(五)檢視及核對關係人交易資訊及關係人交易之帳載紀錄及各項文件資料，以查明不動產管理機構是否協助受託機構於公開說明書、投資說明書及信託財產管理及運用之報告書，為必要之關係人交易資訊揭露。

(六)檢視不動產管理機構所備置之關係人交易揭露資訊，是否至少包括：交易對象、與關係人之關係、交易時點、交易標的資料、詳細估價資訊或價格合理性意見、交易金額及交易類型等內容，並查明關係人交易揭露之資訊是否與事實相符。

(七)查明不動產管理機構於關係人交易之資訊揭露，是否符合資訊揭露作業控制制度之各項規定及作業程序。

(八)查明關係人交易之預期交易價格達信託財產淨資產價值百分之五以上者，不動產管理機構是否業已協助受託機構召開受益人會議進行表決，並經表決權總數二分之一以上受益人之出席，出席受益人表決權過半數決議通過；投資境外不動

產、不動產相關權利及不動產投資信託基金，其關係人交易之預期交易價格達信託財產淨資產價值百分之二十以上者，是否業經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同意決議通過。所謂交易價格，係指前一年內與同一關係人進行同類交易金額之累計數。惟，關係人交易已經受益人會議決議通過者，不在此限。

(九)查明不動產管理機構是否業已協助受託機構，將涉有利益之受益人會議討論事項，所相關之受益證券持有人，排除於受益人會議對該議案之討論及表決，並將不動產管理機構之處理程序為適當之書面記錄。

(十)查明與關係人進行不動產或不動產相關權利交易前，不動產管理機構是否業已協助受託機構洽請專業估價者依不動產估價師法規定出具估價報告書，並備置相關委任書件及正式估價報告書。

(十一)查明與關係人進行不動產或不動產相關權利交易之交易金額達新臺幣三億元以上者，不動產管理機構是否業已協助受託機構，洽請二位以上之專業估價者進行估價，並備置相關委任書件及正式估價報告書。

(十二)與關係人進行「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第十五條第三項第二款或第三款交易時，查明當交易金額達基金淨資產價值百分之五以上或新臺幣三億元以上者，不動產管理機構是否業已協助受託機構洽請專業估價者或會計師就交易價格之合理性表示意見，並備置相關委任書件及正式估價報告書。

(十三)檢視及核對不動產或不動產相關權利買賣交易之帳載紀

錄、核准程序及各項證明文件，並比較其對非關係人及市場上類似交易之交易條件，以查明與關係人進行不動產或不動產相關權利交易時，未有不合營業常規或其他不利益之行為。

(十四)檢視不動產或不動產相關權利買賣交易之交易價格並核對所有估價師之估價報告及估價金額，以查明買價是否未高於所有估價報告估價金額之最高價；賣價是否未低於所有估價報告估價金額之最低價。

### 三、查核結果：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

### 四、建議書：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

### 五、檢附查核工作底稿：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

## 五、內部人買賣其發行之受益證券之控制制度

○○○○股份有限公司

### 內部人買賣其發行之受益證券之控制制度

○○年度

#### 一、查核範圍及內容：

內部人買賣其發行之受益證券之控制制度內部稽核期間為○○年○○月○○日至○○月○○日，本項作業之查核主要係為避免不動產管理機構內部人員運用職務取得資訊，獲取不正當利益，故建立內部人買賣其發行受益證券之管理政策及控制制度，以為控管。

#### 二、查核程序：

- (一)查明不動產管理機構是否業已依「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第十六條第二項之規定，與該機構之內部人簽訂書面約定，並詳實載明內部人應遵守之各項約定。
- (二)查明不動產管理機構之內部人是否確實遵守「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第十六條第二項第一款至第五款之規定，落實內部人買賣其發行受益證券之管理政策及控制制度。
- (三)檢視不動產管理機構所規範之內部人，是否依照「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」第十六條第三項及第四項之規定，將得參與其所參與管理之不動產投資信託或不動產資產信託之業務投資決

定、有機會參與投資決定事務有關之非公開資訊或得提供投資建議之人及有機會事先知悉投資交易行為之非公開資訊者，列入內部人進行管理，並簽訂書面約定。

(四)查明不動產管理機構業已出具不於在職期間買賣相關受益證券承諾書之內部人，是否其本人、配偶及其未成年子女確實遵循承諾，並且未於其本人在職期間買賣所屬信託業發行之不動產相關受益證券且亦未有利用他人名義交易之情事。

### 三、查核結果：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

### 四、建議書：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。

### 五、檢附查核工作底稿：

請詳前述「貳、內部控制制度評估報告書」之參考範例。