

# 台灣不動產證券化 —過去與目前發展概況

簡報人：王 旻 張耀文

日 期：民國97年3月7日

## 不動產證券化

- 一、何謂不動產證券化
  - (一) 何謂不動產？
  - (二) 何謂證券化？
  - (三) 不動產證券化的意義
- 二、不動產證券化的目的與特性
- 三、不動產證券化運作基本要素
- 四、不動產證券化優缺點
- 五、不動產證券化主要型態
- 六、REITs 和 REATs的差異
- 七、台灣過去類似不動產證券化之案例
- 八、台灣REITs & REATs案例與發展現況

# 一、何謂不動產證券化

## (一) 何謂不動產？

- 我國民法第六十六條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」
- 依九十二年七月公佈之「不動產證券化」條例第四條所稱之不動產：「指土地、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」
- 不動產的特性：不可移動、異質性、昂貴性、長久性、不可分割性、投資與消費雙重性

# 一、何謂不動產證券化

## (二) 何謂證券化？

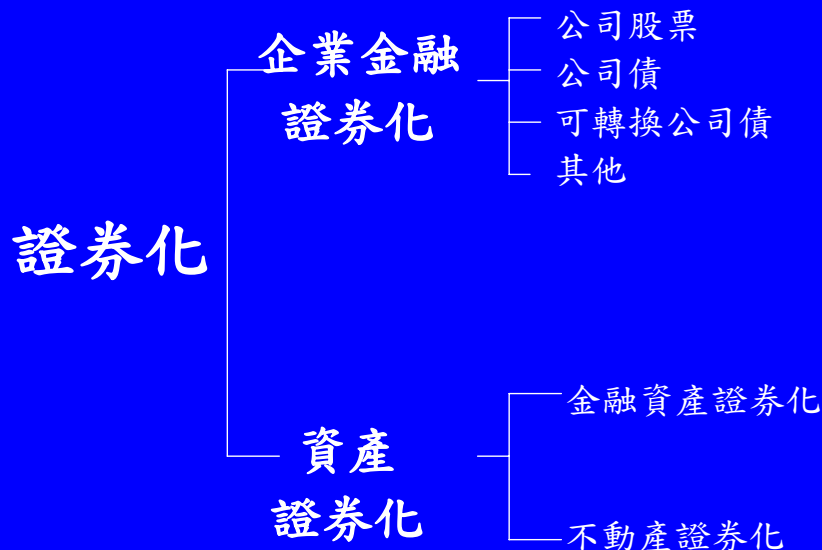
「證券化」乃權利與證券為不可分之一體，雖兩者結合有完全和不完全分別，但大體都應由證券來觀察權利，對此關係稱之證券化

- 不動產證券化所謂之證券是指「有價證券」
- 有價證券分類：貨幣性證券(支票、本票)、財貨性證券(商品券、提單)、資本性證券(股票、公司債)
- 證券化分為「傳統證券化」與「資產證券化」

# 一、何謂不動產證券化

## (二) 何謂證券化？

### 證券化型態圖



# 一、何謂不動產證券化

## (三) 「不動產證券化」主要係指

- 對不動產的投資轉變為證券型態
- 投資者與標的物間，由直接的物權關係，轉化為持有債權性質的有價證券關係
- 不動產價值由原來固定資本型態，轉化為流動性資本性型態的有價證券
- 以證券形式自資本市場募集資金，以直接或間接方式參與不動產的投資和經營

## 二、不動產證券化的目的與特性

### (一)不動產證券化目的

#### 1、積極目的：

- A. 促進不動產有效利用
- B. 促進資金有效利用

#### 2、消極目的：

- A. 防止財團把持與市場壟斷
- B. 防止土地投機
- C. 健全市場機能
- D. 提供多樣投資管道，分散風險
- E. 經營者可解決融資問題
- F. 改善與提升市場環境品質
- G. 達成不動產經營的規模經濟

## 二、不動產證券化的目的與特性

### (二)不動產證券化特性

不動產經「證券化」的特點：

- 1、流通性
- 2、變現性
- 3、公平性
- 4、專業化
- 5、分散風險

### 三、不動產證券化運作基本要素

- (一)、投資單位化
- (二)、權益可分割性
- (三)、證券形式的權益表彰
- (四)、次級交易市場的存在
- (五)、運作透明化

### 四、不動產證券化的優缺點

#### 優點

- 1、社會面
- 2、經營者
- 3、投資者

#### 缺點

- 1、缺乏經營、處分自主性
- 2、證券市場景氣變動風險
- 3、基金募集不成風險
- 4、基金經理不佳風險

## 五、不動產證券化主要型態

### (一)、信託型態

1. 不動產投資信託(REITs) –Real Estate Investment Trusts：先發行證券募集資金再投資不動產。
2. 不動產資產信託(REATs) –Real Estate Asset Trusts 即先有不動產，將不動產信託再據以發行證券募集資金。

### (二)、合夥型態

不動產有限合夥(RELP) Real Estate Limited Partnership 以不動產為投資標的，由經理合夥人負責經營管理，對合夥事業負無限責任，一般合夥人無權參與經營控制但享表決權

CF: 信託、合夥型態皆以證券形式募集資金，但就證券流通性、變現性和運作透明化，信託型態優於合夥型態

## 五、不動產證券化主要型態

我國不動產證券化主要為信託型態

### (一) 不動產投資信託(REITs)

向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，藉由投資以達風險分散和提升經營績效目的。

### (二) 不動產資產信託(REATs)

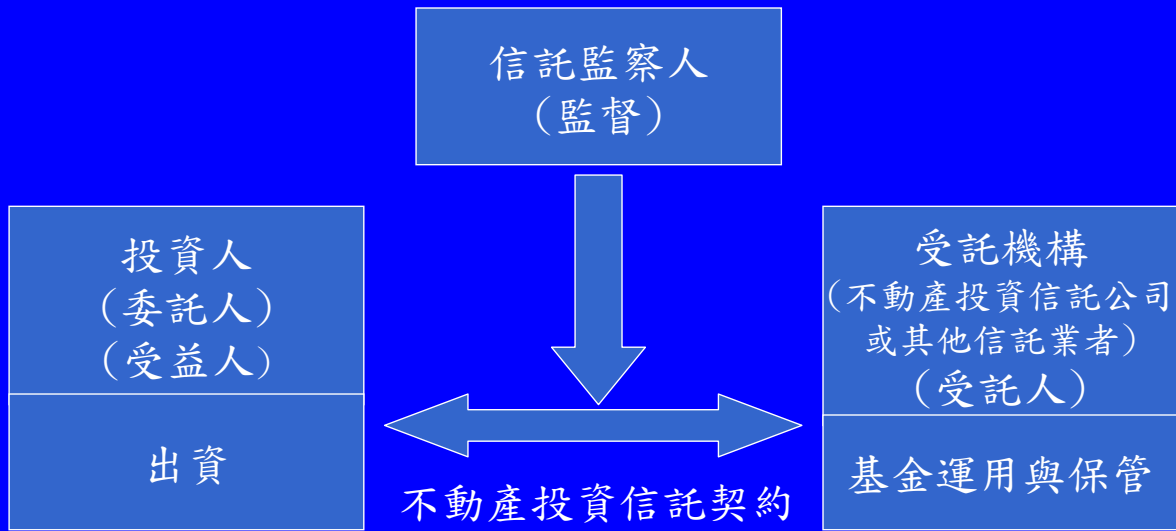
委託人將具穩定收入之不動產或其相關權力信託受託機構，並藉證券化方式從資本市場取得資金

2003年7月台灣通過不動產證券化條例，主要是參考美國與日本的法律架構與實務制度～「REITs」與「REATs」，這兩種制度皆使不動產資金流動，但其信託組織架構和運作流程卻不盡相同。

兩者差異如下：

# 六、REITs 和 REATs的差異

## (一)不動產投資信託REITs架構圖

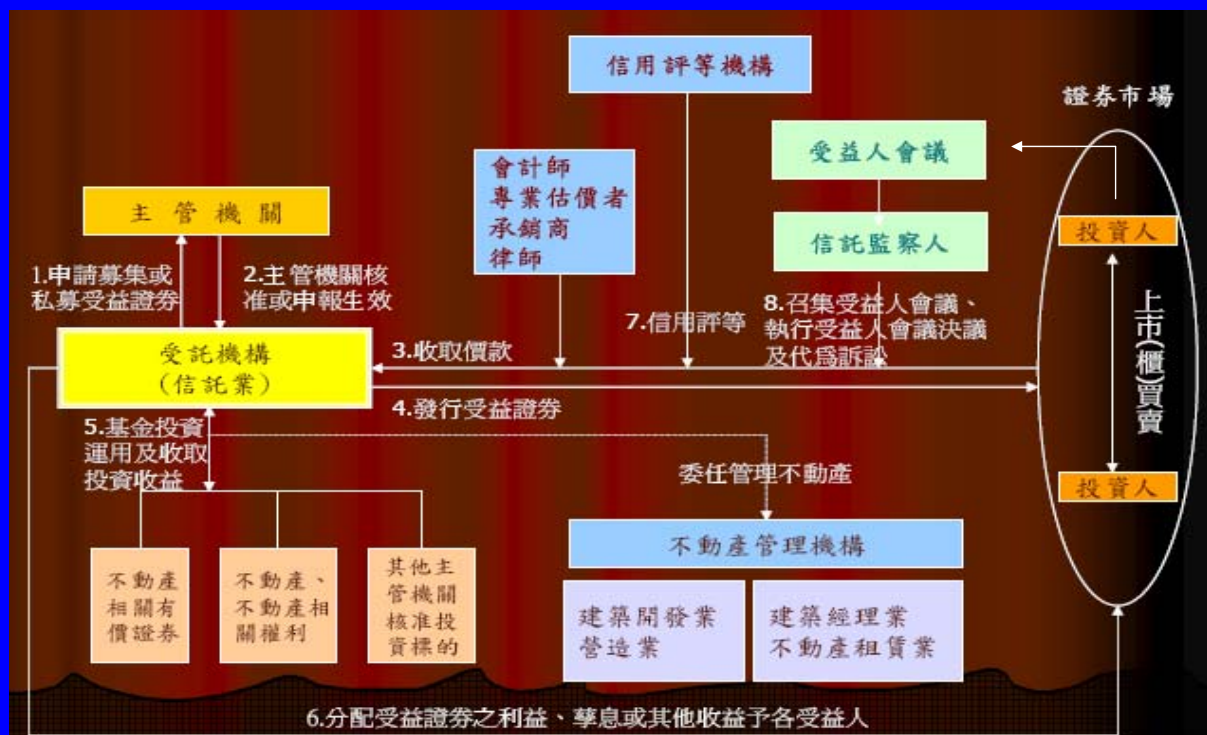


國內不動產投資信託為契約型非公司型，屬金錢信託  
國內REITs基金，主要以**封閉型基金**為限

資料來源：不動產證券化理論與實務(張金鵬 白金安)

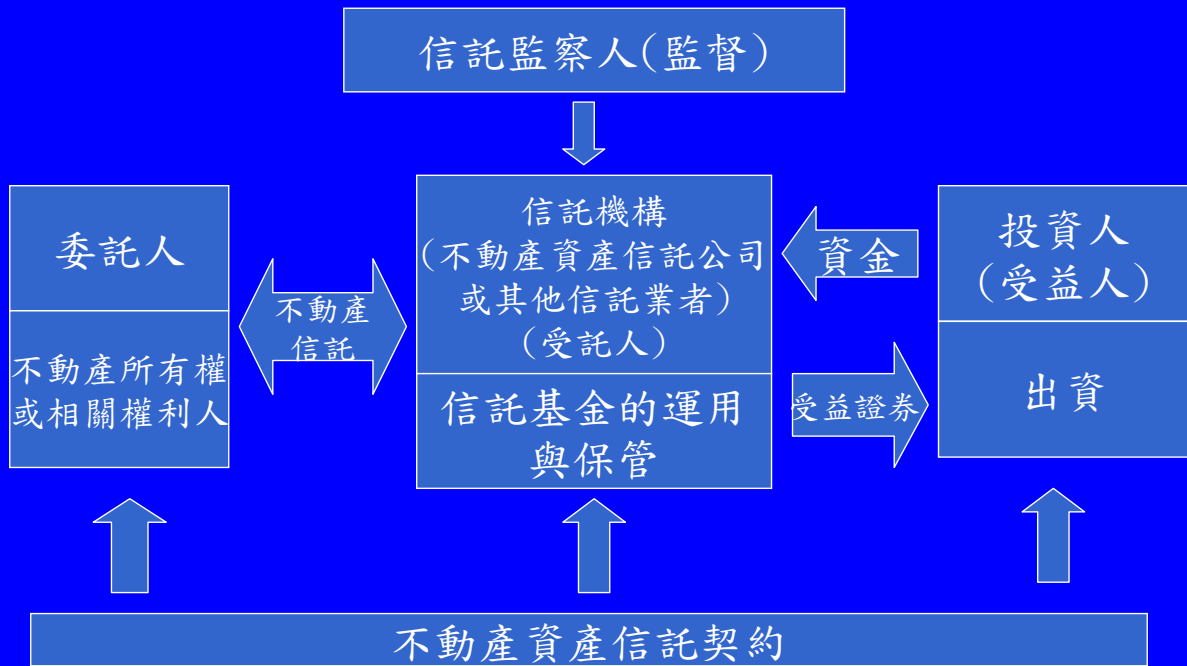
# 六、REITs 和 REATs的差異

## (二)不動產投資信託REITs流程圖



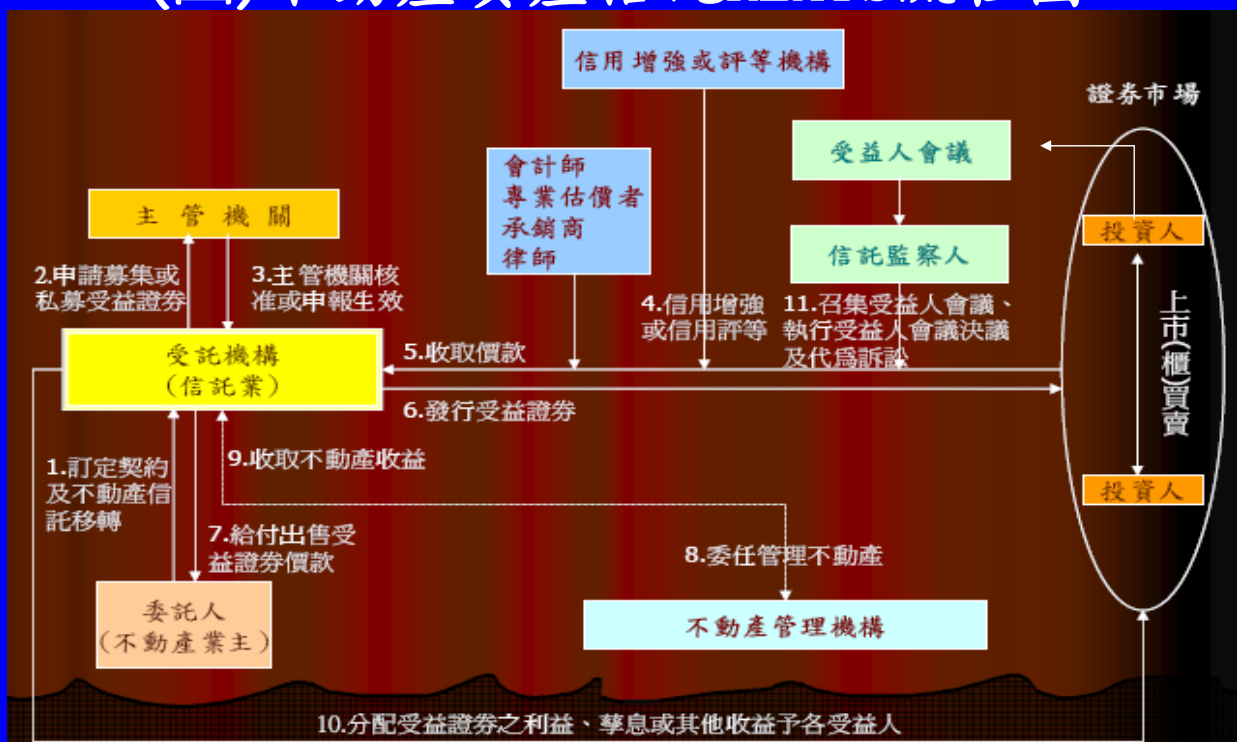
資料來源：不動產證券化理論與實務(張金鵬 白金安)、鄭佩宜、吳怡蕙

## 六、REITs 和 REATs的差異 (三)不動產資產信託REITs架構圖



資料來源：不動產證券化理論與實務(張金鵬 白金安)

## 六、REITs 和 REATs的差異 (四)不動產資產信託REITs流程圖



資料來源：不動產證券化理論與實務(張金鵬 白金安)、鄭佩宜、吳怡蕙



## 七、台灣過去類似不動產證券化案例

不動產業者為有效融通資金，借集資投資方式運作，就其資金取得標的物選定的先後，一般分為三種：

- 1、先選標的物再集資投資
- 2、先集資再選標的物投資
- 3、業者將標的物賣給投資人，再委託或租回由業者經營的方式

## 七、台灣過去類似不動產證券化案例

### (一) 財神大酒店

「持分單位、包租還本」的行銷方式，打出「你買我的，我租你的，五年後統統是你的」口號，曾掀起投資熱潮。

1. 時間：民國64年開工、67年取得使用執照。
2. 地點：仁愛路、敦化南路圓環處
3. 產權：約393間套房，售持份產權。
4. 銷售面積：9~15坪
5. 銷售價格：80~150萬

眾利投資公司倒閉→美國金洋銀行接手，財神酒店倒閉拍賣→大陸工程閒置→鴻源集團投資、倒閉→瑞和庭與恆昌開發以28億得標→台新銀行45億購入→台新金控總部於91年開工94年啟用，歷經二十七年波折，現址為新光金控公司總部。

# 七、台灣過去類似不動產證券化案例

## (二)太平洋花蓮鳳蝶計畫

引進日本三井公司土地證券化的觀念，利用不動產單位化，以銷售共有持分權擴大投資參與層面，達到集資投資的目的，是國內首次出現的預售型土地投資案，推出後立即引起各方的關注。

1. 公司：大洋投資公司。
2. 時間：民國七十八年。
3. 地點：花蓮市中美路
4. 銷售標的：銷售共有持分權，
5. 銷售價格：每坪12萬，銷售持份單位化，投資金額小，投資單位價格分40萬、60萬、100萬

- 「太平洋花蓮鳳蝶計畫」是純土地持分，土地切割細緻，財務不透明，不久即告終。

# 七、台灣過去類似不動產證券化案例

## (三)台東世外桃源渡假花園別墅

1. 地點：台東縣卑南鄉
2. 銷售標的：每持份單位面積0.5坪
3. 銷售價格：每單位價格25萬

美麗華投資公司有永久使用權並負責開發。以權益分享形式，產權持分即為會員憑證，由於採會員制度，若會員人數過多，將使投資人權益受損。

## (四)某建設公司內湖開發計畫

似合夥投資，有租金收入，但因僅拿到合約而非產權、合夥人彼此不熟悉、執行者信用度低而使投資者面臨相當風險。

## 七、台灣過去類似不動產證券化案例

### (四)某建設公司內湖開發計畫

1. 地點：台北市內湖
2. 時間：民國78~81年
3. 面積：住宅以20~30坪為主
3. 投資：每單位50萬，最少兩單位

似合夥投資，有租金收入，但因僅拿到合約而非產權、合夥人彼此不熟悉、執行者信用度低，致使投資者面臨相當風險。

## 七、台灣過去類似不動產證券化案例

研究個案		財神大酒店	太平洋花蓮鳳蝶計畫	台東世外桃源度假花園別墅	某建設公司內湖開發計畫
運作上的主要特點	共同特點	1. 投資單位化 2. 投資權益可轉讓			
	個別特點	1. 包租還本的經營方式 2. 土地及套房的持份出售	1. 土地持份預售 2. 關係企業聯合經營	1. 時間分配理念 2. 土地及建物持份出售，業者享永久使用權	1. 尋找標的物，再集資投資 2. 關係企業的聯合經營
主要的問題探討	共同問題	1. 投資權雖可轉手交易，但缺乏次及交易市場，流通性有限 2. 運作未能透明化，且缺乏監督單位			
	個別問題	1. 出售土地及套房產權持份再租回，使產權複雜化。 2. 業者出售套房持份，卻保留公共設施，對投資人誠屬不公。	1. 未作開發利用，形成土地資源浪費。 2. 以土地持份預售方式，公開標售再移轉登記，違反平均地權條例。 3. 資金取得方式，有違銀行法 4. 關企聯合經營財務互通，易生弊端。	1. 會員人數過多，影響投資人使用權益。 2. 投資人對規劃、開發無任何約束或監督權，無法保障其權益。	1. 工程興建與監督同為關企，影響投資人權益 2. 投資分配收益應以合建雙方成本比例取代三七分 3. 關企聯合經營財務互通易生弊端

## 八、台灣REITs & REATs案例 與發展現況

### (一)台灣REITS案例

目前台灣發行八檔REITs  
規模達584.2億元

## 七、台灣REITs & REATs案例 與發展現況

	富邦一號	國泰一號	新光一號	富邦二號	三鼎	基泰之星	國泰二號	駿馬一號
上市日期	2005.03.10	2005.10.03	2005.12.26	2006.04.13	2006.06.26	2006.08.14	2006.10.13	2007.05.15
基金規模	80.9億	139.3億	113億	73.02億	38.5億	24.7億	72億	42.8億
信用評等	TWA+/穩定/TWA-1	TWA-/穩定/TWA-2	TWAA/穩定/TWA-1	TWA+/穩定/TWA-1	TWA-/穩定/TWA-2	TWA-3/穩定/TWBBB	F1/穩定/A	TWA/穩定/TWA-2
組合內容	富邦人壽55.1%、富邦中山10.1%、富邦天母6.8%、潤泰中崙27.9%	台北中華、台北西門、喜萊登飯店	台南新光三越、天母傑仕堡、新光國際、台証金融	潤泰中崙、富邦民生、富邦內湖	前瞻21、香檳大樓、誠品物流	世紀羅浮、大湖商旅	民生商業、世界大樓、安和商業	國產實業、中鼎大樓、漢偉資訊
預估報酬	3.8%~4.03%	4.15%~4.19%	3.93%~4.07%	4.33%~4.27%	4.03%~4.6%	4.06%~4.15%	4.19%~4.22%	4.05%
實質報酬	5.89%	10.51%	6.49%	5.38%	8.21%	6.4%	11.72%	10.86%

## (一) 富邦一號

- 發行日期：94/03/10
- 初始發行金額：58.3億元
- 借入款項上限：35%
- 信用評等：中華信評長期twA+ 短期twA-1
- 受託機構：臺灣土地銀行
- 不動產管理機構：富邦建築經理股份有限公司

## (一) 初始投資標的～富邦一號

標的大樓	富邦人壽	富邦中山	天母富邦
座落地點	北市敦化南路一段108號	北市中山北路二段66號68號	北市天母西路136號
樓地板面積	9,392坪	2,039坪	1,180坪
主要承租人	富邦相關企業	荷蘭全球人壽	外國駐台機構
<b>出租率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
標的估價 (戴德梁行 與仲量聯行 評估)	44.6億	8.2億	5.5億

• 資料來源：不動產證券化理論與實務(張金鶚 白金安)

## (一) 富邦一號

	富邦人壽大樓 (76%)	富邦中山大樓 (14%)	天母富邦大樓 (10%)	潤泰中崙大樓 (27.9%)
型態	商業辦公大樓	商業辦公大樓	集合住宅大樓	商業辦公大樓
辦公室承租面積	6118.59坪	1852.30坪	1003.49坪	8596坪
主要承租人	富邦人壽、富邦證券、富邦投信、富邦投顧、富邦銀行	荷商全球人壽	外國駐台機構	大潤發量販店、華泰大飯店、星巴克等
商圈	敦北敦南區	西區	天母	松山區
區位	核心商業區、台北首屈一指的辦公商圈	次要商業區、日商公司集聚	高級住宅區、多外籍人士居住、生活機能完整	都會型零售商場
主要用途	一般事務所、金融分支機構、金融保險業、餐飲業	金融保險業、一般事務所	集合住宅	都會型零售

\*95年8月新購潤泰中崙大樓商場部分(規模達80.9億元)

資料來源：富邦一號公開說明書

## (一) 富邦一號

小結：

不動產標的品質評估優於國內市場平均水準。

收益穩定，66%租金來自富邦集團承租，具長期穩定收益對投資人權益較有保障。

台北市辦公大樓市場景氣波動性(應可維持強勁承租率)

該不動產投資組合的地理與資產集中台北市，唯投資標的多，且分散在住宅及商業的不同類型，故仍具有不動產投資風險分散之效果。

## (二) 國泰一號

- 發行日期：94/10/03
- 初始發行金額：139.3億元
- 借入款項上限：25%
- 信用評等：中華信評長期twA- 短期twA-2
- 受託機構：臺灣土地銀行
- 不動產管理機構：國泰建築經理股份有限公司

## (一) 初始投資標的～國泰一號

標的大樓	喜來登飯店	台北西門大樓	台北中華大樓
座落地點	北市忠孝東路一段12號	北市武昌路二段77號	北市中華路一段88號
樓地板面積	24,964.97坪	6628.06坪	5407.99坪
主要承租人	寒舍餐旅管理顧問公司	誠品股份有限公司	美陞興業有限公司
出租率	100%	100%	96.4%
標的估價(戴德梁行與中華徵信所評估)	104.9億	17.6億	16.8億

## 初始投資標的~國泰一號

	喜來登飯店 (75%)	台北西門大樓 (13%)	台北中華大樓 (12%)
型態	國際觀光飯店	百貨商場	賣場及商業辦公大樓
承租面積	24964.97坪	6628.06坪	5407.99坪
主要承租人	寒舍餐旅管理顧問公司	誠品股份有限公司	美陞興業有限公司、國泰世華銀行、國泰世記產物保險
商圈	站前商圈	西門町商圈	西門町商圈
區位	以台北車站為中心，聚集多家銀行總部、政府機關，為台北最主要之商圈	台北市主要商業中心之一，以零售、餐飲、服飾及視聽娛樂為主要商業活動	
主要用途	餐飲、客房、精品商店	商場、餐廳	商場、餐廳

資料來源：國泰一號公開說明書

## (二) 國泰一號

小結：

- 較具分散投資的信託案（飯店.商場.商辦）
- 飯店佔比較高76.3%，然國際觀光飯店的險與經濟景氣和突發事件高度相關
- 不動產品質評估優於國內市場平均水準
- 租戶訂有長期租約(15年)，其中寒舍餐旅(包底抽成)與誠品公司，對該信託總租金收入貢獻即占82%。對投資人權益較有保障
- 國泰一號REIT與國泰集團關係密切，且由國泰建築經理公司管理，皆為國泰集團的隱性支持。



### (三) 新光一號

- 發行日期：94/12/26
- 發行金額：113億元
- 借入款項上限：35%
- 信用評等：中華信評長期twAA 短期twA-1
- 受託機構：兆豐國際商業銀行
- 不動產管理機構：新昕國際股份有限公司

### 初始投資標的~新光一號

	新光天母傑仕堡 (52%)	新光國際商業大樓 (28%)	台證金融大樓 (10.1%)	台南新光三越百貨 (9.9%)
型態	商場及商務出租 住宅大樓	商業辦公使用	商業辦公混 和使用大樓	百貨商場
建物面積	16075.3坪	3573.52坪	2759.51坪	17164.91坪
主要承租人	商場：誠品 商務住宅：摩托 羅拉、美商花旗 銀行、台灣杜邦	台新銀行、104資 訊科技股份有限公司	泰商泰國航 空公司、日 立亞細亞、 台灣科萊恩 化學	新光三越百貨股份 有限公司
商圈	住宅區	敦北南京商圈	住宅區	台南市主要商業區
區位	地段優良，在商 務住宅市場享有 良好聲譽，主要 租戶為外籍人 士、外交官與高 所得人士。	緊鄰環亞購物廣場 和環亞假日飯店， 商業活動頻繁	鄰近六福皇 宮及南京東 路金融圈， 商業發展成 熟	區內百貨商場林 立，經濟活動熱絡

資料來源：新光一號公開說明書

### (三) 新光一號

#### 小結：

- 投資標的地理區位分散，具資產類別風險分散
- 新光集團的隱性支持
- 信評佳，較高品質投資組合，現金流量穩定
- 資產均未設定抵押，享有較高之財務彈性

唯若干資產集中性風險，特別是新光天母傑仕堡大樓(佔52%)，但此資產集中風險可因租戶組合所具有的分散性而獲得疏緩。

- 管理機構新昕國際為新光關係企業，有管理上道德風險。

### (四) 富邦二號

- 發行日期：95/04/13
- 發行金額：73億元
- 借入款項上限：35%
- 信用評等：中華信評長期twA+ 短期twA-1
- 受託機構：臺灣土地銀行
- 不動產管理機構：富邦建築經理股份有限公司

## 初始投資標的~富邦二號

	富邦民生大樓 (24%)	富邦內湖大樓 (25%)	潤泰中崙大樓 (51%)
型態	商業辦公大樓	商業辦公大樓	商用辦公部份
辦公室承租面積	3508.38坪	6453.32坪	9373.65坪
主要承租人	台北富邦銀行、 富邦證券、凱絡媒 體、鐵行渣華	台北富邦銀行、 富邦產物、 富邦人壽	外國駐台機構
商圈	敦北民生區	內湖科技園區	復興南京區
區位	核心商業區、 台北首屈一 指的辦公商圈	政府引導重劃區、 大眾運輸系統 完整且密切	次要商業區，近 SOGO，傳統 辦公商圈
主要用途	一般事務所	金融保險業、 工廠、資訊服務業	旅遊運輸服務業、 商業

資料來源：富邦二號公開說明書

### (四) 富邦二號

#### 小結：

- 定位為辦公大樓型REITs。
- 資產品質佳，潤泰中崙大樓與富邦內湖大樓屋齡僅約四年。富邦民生大樓屋齡雖較舊約16年，但位置座落於民生、敦化主要辦公大樓地段。
- 高於平均水準的租戶結構。
- 標的皆為台北市辦公大樓，地理資產集中性。
- 租戶集中風險：最大的兩個租戶為富邦金控成員與潤泰集團成員，分別各占該信託總租金來源的33%與29%。

## (五) 三鼎

- 發行日期：95/06/26
- 發行金額：38.5億元
- 借入款項上限：25%
- 信用評等：中華信評長期twA- 短期twA-2
- 受託機構：台新國際商業銀行
- 不動產管理機構：誠品股份有限公司

## (五) 初始投資標的~三鼎

	前瞻21大樓 (43%)	香檳大樓 (40%)	誠品物流大樓 (17%)
型態	商務大樓	商場	物流中心
辦公室承租面積	4074.89坪	1462.70坪	7515.43坪
主要承租人	大都會國際人壽、 新光銀行、 華僑商業銀行	惠康百貨、 中國信託銀行、 頂好企業、百事 達、大眾電信	誠品開發物流、禾 碩物流、福客 多、DHC、 新光銀行
區位	市民大道、堤頂大 道繁榮商圈	位於忠孝東路， 台北最熱門商圈	南崁流通業中心區
主要用途	金融保險業、 一般事務所、 一般零售業	商場	金融保險業、 一般事務所、便利 商店、物流中 心

資料來源：三鼎公開說明書

## (五) 三鼎

小結：

- 強健且較為分散的租戶組合。
- 較小之資產規模，該信託仍存在地理與資產集中性風險，但其不動產型態卻相對分散。

## (六) 基泰之星

- 發行日期：95/08/28
- 發行金額：24.7億元
- 借入款項上限：25%
- 信用評等：中華信評長期twBBB+ 短twA-3
- 受託機構：臺灣土地銀行
- 不動產管理機構：宜陸開發股份有限公司

## 初始投資標的~基泰之星

標的 型態	世紀羅福大樓(48%)	大湖商旅大樓 (52%)
		商業辦公大樓
辦公室 承租面積	3100.98	1462.70
主要 承租人	元富證券、張耀飛補習 班、基太建設、基泰管 顧、台灣民主太平洋聯盟	麗湖飯店、統一超商、偉宏食 品
區位	總統府博愛特區，歷史悠 久商圈繁榮，資源豐富	內湖、汐止、南港工業區中心 的商圈
主要用途	金融保險業、一般服務 業、事務所等	餐飲業、旅館業、一般零售 業、一般事務所等

資料來源：基泰之星公開說明書

## (六) 基泰之星

### 小結：

- 平均屋齡4~5年、鄰近無類似功能大樓競爭有限，為該信託未來的營收及獲利提供較為穩定的來源。
- 資產均未設定抵押，因此享有較高財務彈性。
- 租戶的集中性風險：前二大租戶(麗湖飯店佔37%、基泰管顧佔30%)合計占該信託年租金收入之67%。
- 僅有2幢不動產及較小的資產規模，使該信託之投資組合存在地理及資產集中性風險。

## (七) 國泰二號

- 發行日期：2006/10/13
- 發行金額：72億元
- 信用評等：中華信評長期F1/穩定/A
- 受託機構：兆豐國際商業銀行
- 不動產管理機構：國泰建築經理股份有限公司
- 國泰二號是國內最後一檔用發起人命名的不動產投資信託受益證券

## (七) 初始投資標的～國泰二號

標的	民生商業大樓(51%)	世界大樓(29%)	安和商業大樓(21%)
型態	商辦大樓	商辦大樓	商辦大樓
樓板面積	9726.44坪	7473.89坪	4212.74坪
主要承租人	美商亞培公司、易遊網旅行社、台灣百靈佳般格翰公司、國揚實業公司等五家、香港商信可台灣分公司等	艾波比公司、陽明海運、宏德國際軟體諮詢公司等四家、國泰世華銀行等	美商嬌生公、英商壯生公司、美商玫琳凱公司、新加坡商全球紀實公司、大維凱斯特國際公司
區位	位於民生東路及龍江路口，進松山機場及中山高速公路交流道，交通便利，區域內辦公大樓群聚，為台北市主要辦公商圈之一	位於南京東路四段中心，進松山機場及堤頂大道，區域內金融業、餐飲業及百貨零售業林立、生活機能不虞匱乏之商圈	位敦化南路與基隆路口附近，區域內辦公大樓及高級住宅群聚，為北市首屈一指之辦公商圈，多為知名企業進駐，洽商最方便，鄰近東區商圈
主要用途	金融分支機構、辦公室、停車場等	辦公室、集合住宅、停車場、餐廳	一般事務所、停車場等

資料來源：國泰二號公開說明書

## (八) 駿馬一號

- 發行日期：2007/05/15
- 發行金額：42.8億元
- 信用評等：中華信評長期TWA/穩定/TWA-2
- 受託機構：兆豐國際商業銀行
- 不動產管理機構：台嘉國際股份有限公司

## (八) 初始投資標的～駿馬一號

標的	國產實業大樓 (40%)	中鼎大樓 (24%)	漢偉資訊大樓 (36%)
型態	商辦大樓	商辦大樓	廠辦大樓
可租面積	6053.03坪	3749.44坪	5531.41坪
主要承租人	國產實業建設、中興保全、惠普公司、復興航空等	中鼎工程股份有限公司	精業公司、環友電子、漢威聯合公司、科誠公司、美商優比速台灣分公司等
區位	鄰近站前商圈、台北火車站、機場捷運雙子星大樓開發案，商業氣息與生活機能完整	位於敦南商圈、鄰近遠企中心、誠品仁愛圓環，商業活動頻繁，生活機能健全	位於連城路上，鄰近中和遠東ABC科技園區及威力廣場，工商業發展成熟
主要用途	辦公室	辦公室	辦公室



## 八、台灣REITs & REATs案例 與發展現況

### (二) 台灣REATs案例

目前台灣發行六檔REATs  
規模達75.8億元

## 七、台灣REITs & REATs案例 與發展現況

案例名稱	嘉新IBM	特力時代廣場	遠雄MIC	宏泰世紀	新光中山	全坤敦峰
發行時間	93/6	93/8	93/11	93/12	93/12	94/1
型態	REATs	REATs	REATs	REATs	REATs	REATs
發行總額	21.3億	4.2億	3.8億	21億	21.3億	4.2億
募集方式	私募	私募	私募	公募	公募	私募
發行期間	7年	7年	5年	6年	6年	7年
收益率	2.3~2.6%	3.75%	4%	2.7~3.4%	2.7~3%	4%
商品類型	發行期間 融資型 期末嘉新 保證還本	發行期間 融資型 期末處分 不動產還 本	發行期間 融資型 期末處分 不動產還 本	發行期間 融資型 期末宏泰 保證還本	發行期間 融資型 期末處分 不動產還 本	發行期間 融資型 期末全坤 保證還本
最低申購	一百萬	五百萬	五百萬	五百萬	五百萬	五百萬
流動性	普通	普通	普通	佳	佳	普通

## (一) 嘉新IBM

- 發行時間：2004年6月
- 發行金額：21.3億
- 募集方式：私募
- 發行期間：融資型，七年
- 最低申購金額：一百萬
- 商品類型：期末由嘉新保證還本
- 流動性：普通
- 收益率：2.3~2.6%

## (二) 特力時代廣場

- 發行時間：2004年8月
- 發行金額：4.2億
- 募集方式：私募
- 發行期間：融資型，七年
- 最低申購金額：五百萬
- 商品類型：期末處分不動產還本
- 流動性：普通
- 收益率：3.75%

### (三) 遠雄MIC

- 發行時間：2004年11月
- 發行金額：3.8億
- 募集方式：私募
- 發行期間：融資型，五年
- 最低申購金額：五百萬
- 商品類型：期末處分不動產還本
- 流動性：普通
- 收益率：4%

### (四) 宏泰世紀

- 發行時間：2004年12月
- 發行金額：21億
- 募集方式：公募
- 發行期間：融資型，六年
- 最低申購金額：五百萬
- 商品類型：期末由宏泰保證還本
- 流動性：佳
- 收益率：2.7~3.4%

## (六) 新光中山

- 發行時間：2004年12月
- 發行金額：21.3億
- 募集方式：公募
- 發行期間：融資型，六年
- 最低申購金額：五百萬
- 商品類型：期末處分不動產還本
- 流動性：佳
- 收益率：2.7~3%

## (六) 全坤敦峰

- 發行時間：2005年1月
- 發行金額：4.2億
- 募集方式：私募
- 發行期間：融資型，七年
- 最低申購金額：五百萬
- 商品類型：期末由全坤保證還本
- 流動性：普通
- 收益率：4%

簡報結束  
謝謝指教  
!