

富邦證券投資信託股份有限公司
富邦全球不動產證券投資信託基金

財務報表暨會計師查核報告
民國112及111年度

地址：台北市敦化南路一段108號8樓

電話：(02)8771-6688

會計師查核報告

富邦全球不動產證券投資信託基金 公鑒：

查核意見

富邦全球不動產證券投資信託基金民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之淨資產價值報告書及投資明細表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之淨資產價值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證券投資信託基金之有關法令及企業會計準則公報及其解釋編製，足以允當表達富邦全球不動產證券投資信託基金民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之淨資產，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營運成績及淨資產價值之變動。

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，與富邦全球不動產證券投資信託基金保持超然獨立，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。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券投資信託基金之有關法令及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富邦全球不動產證券投資信託基金繼續經營之能力、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富邦全球不動產證券投資信託基金或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富邦全球不動產證券投資信託基金之治理單位負有監督財務報導流程之責任。

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，惟其目的非對富邦全球不動產證券投資信託基金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，以及使富邦全球不動產證券投資信託基金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富邦全球不動產證券投資信託基金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 梁 盛 泰



梁盛泰

會計師 黃 海 悅



黃海悅

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920131587 號

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 5 日

富邦證券投資信託股份有限公司
 富邦全球不動產證券投資信託基金
 淨資產價值報告書

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日



單位：新台幣元；美元

	112年12月31日		111年12月31日	
	金	%	金	%
資 產				
受益證券（附註三及十一）	\$ 177,281,586	92.53	\$ 145,885,154	93.00
銀行存款（附註十一）	13,978,672	7.30	10,213,611	6.51
應收股利（附註三）	1,350,798	0.70	1,488,172	0.95
應收利息（附註三）	2,150	-	731	-
資產合計	<u>192,613,206</u>	<u>100.53</u>	<u>157,587,668</u>	<u>100.46</u>
負 債				
應付贖回受益憑證款	404,271	0.21	132,657	0.08
應付經理費（附註五及七）	217,386	0.11	200,613	0.13
應付保管費（附註五）	34,785	0.02	32,094	0.02
其他應付款	365,721	0.19	362,968	0.23
負債合計	<u>1,022,163</u>	<u>0.53</u>	<u>728,332</u>	<u>0.46</u>
淨 資 產	<u>\$ 191,591,043</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 156,859,336</u>	<u>100.00</u>
淨資產（新台幣計價）	<u>\$ 113,151,897</u>		<u>\$ 83,524,009</u>	
淨資產（美元計價）	<u>USD2,552,111.47</u>		<u>USD2,388,150.55</u>	
發行在外受益權單位（新台幣計價）	<u>12,422,614.8</u>		<u>9,808,101.3</u>	
發行在外受益權單位（美元計價）	<u>9,192,358.9</u>		<u>9,192,358.9</u>	
每單位平均淨資產（新台幣計價）	<u>\$ 9.11</u>		<u>\$ 8.52</u>	
每單位平均淨資產（美元計價）	<u>USD 0.2776</u>		<u>USD 0.2598</u>	

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：史 綱



總經理：林欣怡



會計主管：林玉玲



富邦證券股份有限公司
富邦全球不動產權益投資信託基金
民國 112 年 12 月 31 日



單位：新台幣元

投 資 種 類	金 額		佔已發行股份總數/ 受益權單位數/金額之百分比		佔淨資產百分比	
	112年12月31日	111年12月31日	112年12月31日	111年12月31日	112年12月31日	111年12月31日
上市受益證券						
澳洲						
(ABP AU) ABACUS PROPERTY GROUP	\$ -	\$ 4,511,901	-	0.01	-	2.88
(ASK AU) ABACUS STORAGE KING	1,939,993	-	0.01	-	1.01	-
(GMG AU) Goodman Group	15,361,244	10,532,650	-	-	8.02	6.71
(VCX AU) VICINITY CENTRES	3,929,397	3,849,530	-	-	2.05	2.45
英國						
(BLND LN) BRITISH LAND CO PLC	8,599,712	8,062,988	0.01	0.01	4.49	5.14
(LAND LN) LAND SECURITIES GROUP PLC	9,652,275	-	-	-	5.04	-
香港						
(823 HK) 領展房產基金	3,191,832	-	-	-	1.67	-
日本						
(3451 JP) TOSEI REIT INVESTMENT CORPORATION	-	6,399,803	-	0.06	-	4.08
(8952 JP) Japan Real Estate Investment	3,817,904	-	-	-	1.99	-
(8961 JP) MORI TRUST SOGO REIT, INC.	-	8,428,892	-	0.02	-	5.37
(8985 JP) JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT CORPORATION	-	5,445,096	-	0.01	-	3.47
(8986 JP) DAIWA SECURITIES LIVING INVEST	5,682,184	4,574,583	0.01	0.01	2.97	2.92
(8987 JP) JAPAN EXCELLENT, INC.	6,558,427	7,363,175	0.02	0.02	3.42	4.70
新加坡						
(CICT SP) CAPITALAND INTEGRATED COMMER	6,473,834	6,313,537	-	-	3.38	4.02
美國						
(AMT US) AMERICAN TOWER CORP-CL A	9,156,399	-	-	-	4.78	-
(ARE US) ALEXANDRIA REAL ESTATE	12,273,269	14,090,688	-	-	6.41	8.98
(AVB US) AVALONBAY COMMUNITIES	8,055,890	6,943,939	-	-	4.20	4.43
(BXP US) BOSTON PROPERTIES	4,529,017	4,358,018	-	-	2.36	2.78
(DLR US) DIGITAL REALTY TRUST	12,698,491	11,762,128	-	-	6.63	7.50
(DOC US) PHYSICIANS REALTY TRUST	-	6,309,695	-	0.01	-	4.02
(EGP US) EASTGROUP PROPERTIES INC	8,461,653	-	-	-	4.42	-
(EQR US) EQUITY RESIDENTIAL	10,150,664	9,783,569	-	-	5.30	6.24
(MPW US) MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	-	6,089,151	-	-	-	3.88
(PLD US) Prologis Inc	13,724,868	-	-	-	7.16	-
(SBAC US) SBA COMMUNICATIONS	8,031,077	-	-	-	4.19	-
(SBRA US) SABRA HEALTH CARE REIT INC	10,526,123	9,160,811	0.01	0.01	5.49	5.84
(SPG US) Simon Property Group Inc	14,467,333	11,905,000	-	-	7.55	7.59
上市受益證券合計	177,281,586	145,885,154			92.53	93.00

(接 次 頁)

(承前頁)

投 資 種 類	金 額		佔 已 發 行 股 份 總 數 / 受 益 權 單 位 數 / 金 額 之 百 分 比		佔 淨 資 產 百 分 比	
	112年12月31日	111年12月31日	112年12月31日	111年12月31日	112年12月31日	111年12月31日
銀行存款	\$ 13,978,672	\$ 10,213,611			7.30	6.51
其他資產減負債後之淨額	<u>330,785</u>	<u>760,571</u>			<u>0.17</u>	<u>0.49</u>
淨 資 產	<u>\$ 191,591,043</u>	<u>\$ 156,859,336</u>			<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

註：受益證券以涉險國家進行分類。

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：史 綱



總經理：林欣怡



會計主管：林玉玲



富邦證券投資信託股份有限公司
富邦全球不動產證券投資信託基金
淨資產價值變動表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	112年度		111年度	
	金 額	%	金 額	%
年初淨資產	\$ 156,859,336	81.87	\$ 191,421,993	122.03
收 入				
現金股利 (附註三)	7,464,052	3.90	8,156,374	5.20
利息收入 (附註三)	81,543	0.04	37,496	0.02
其他收入	10	-	-	-
收入合計	7,545,605	3.94	8,193,870	5.22
費 用				
經理費 (附註五及七)	2,349,830	1.23	2,553,936	1.63
保管費 (附註五)	375,970	0.20	408,631	0.26
所得稅費用 (附註六)	1,704,062	0.89	1,561,901	0.99
會計師費用	99,300	0.05	94,500	0.06
其他費用	2,380	-	823	-
費用合計	4,531,542	2.37	4,619,791	2.94
本年度淨投資利益	3,014,063	1.57	3,574,079	2.28
發行受益權單位價款	30,932,214	16.15	15,018,841	9.58
買回受益權單位價款	(6,757,891)	(3.53)	(14,320,264)	(9.13)
已實現資本損失	(25,841,727)	(13.49)	(15,319,636)	(9.77)
未實現資本利得增加 (減少)	33,385,048	17.43	(23,515,677)	(14.99)
年底淨資產	\$ 191,591,043	100.00	\$ 156,859,336	100.00

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：史 綱



總經理：林欣怡



會計主管：林玉玲



富邦證券投資信託股份有限公司
富邦全球不動產證券投資信託基金

財務報表附註

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額均以新台幣元為單位)

一、基金概述、成立及營運

富邦全球不動產證券投資信託基金（以下稱本基金）依據政府有關法令，並經證券主管機關金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）核准於 94 年 4 月 25 日成立，原名為富邦全球不動產平衡證券投資信託基金，於 99 年 3 月改名為「富邦全球不動產證券投資信託基金」，投資於下列之有價證券：

- (一) 中華民國之有價證券為中華民國境內之不動產證券化商品、上市或上櫃股票、承銷股票、基金受益憑證、存託憑證、政府公債、公司債（含次順位公司債、無擔保公司債）、附認股權公司債、可轉換公司債、金融債券（含次順位金融債券）、國際金融組織債券、依金融資產證券化條例經金管會核准或申報生效公開招募之受益證券或資產基礎證券。
- (二) 美洲、歐洲、亞洲、大洋洲等主要經濟體之有價證券（含不動產證券化商品），主要包括美國、加拿大、英國、歐元經濟體、日本、香港、新加坡、紐澳等國證券集中交易市場及美國店頭市場(NASDAQ)或經金管會核准之上述各國之店頭市場交易之股票（含承銷股票）、基金受益憑證、基金股份、投資單位或存託憑證（Depositary Receipts），或符合金管會及相關信用評等規定，由國家或機構所保證或發行，於上述國家交易之債券。

本基金為不動產證券化型之開放式基金，發行額度為新台幣 100 億元，得經主管機關核准後追加募集；於 105 年 8 月間經金管會核准增加發行以美元計價之受益權單位額度新台幣 50 億元，主要係以分散風險、確保基金之安全，並積極追求長期之投資利得及維持收益之安定為目標。

本基金由之經理公司為富邦證券投資信託股份有限公司，保管機構為台新國際商業銀行股份有限公司。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 113 年 2 月 5 日經經理公司之管理階層核准通過。

三、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表係依照證券投資信託基金之有關法令暨企業會計準則公報及其解釋編製。

(二) 編製基礎

股票／受益證券

股票／受益證券於成交日按實際成本入帳。對所投資之價值係以下列方式評價：

上市者，以計算日集中交易市場之收盤價格為準。若在該日無收盤價格者，則以最近之收盤價格為準。收盤價格與成本間之差額作為未實現資本利得或損失；惟有客觀證據顯示投資之價值業已減損，應認列減損損失。

股票／受益證券出售時，其成本係按移動平均法計算，股價與成本間之差額作為已實現資本利得或損失。

股票股利

投資於國外取得之股票股利於取得時僅註記股數，處分時則依處分差價計入資本帳戶。

投資收益

利息收入及現金股利收入按權責基礎處理。

以外幣為準之交易事項

本基金國外資產淨值之匯率兌換，先按淨資產價值計算日前一營業日彭博（Bloomberg）資訊系統所示各該外幣交易價格換算為美金，再按淨資產價值計算日前一營業日中華民國外匯交易市場所示美元對新台幣之收盤匯率換算為新台幣。如無法取得淨資產價值計算日前一營業日彭博資訊系統所提供之收盤匯率時，以路透社（Reuters）所提供之收盤匯率為準。但基金保管機構與國外受託基

金保管機構間之匯款，其匯率以實際匯款時之匯率為準。因外幣換算而產生之損失或利益，列為未實現資本損益。外幣現金實際兌換為新台幣時，所產生之損失或利益，則列為已實現資本損益。

以外幣為準之交易事項，係按交易幣別入帳。每日按即期匯率折合成新台幣後入帳。於每日結算淨資產價值時，再依結算時之即期匯率折合成新台幣後計算。

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，經理公司之管理階層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。

經理公司之管理階層將對估計與基本假設持續檢視。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。

本基金所採用之會計政策、估計與基本假設，經經理公司之管理階層評估後並無重大會計判斷、估計及假設不確定性之情形。

五、經理費及保管費

本基金應付經理公司及保管機構之服務酬勞，分別按基金淨資產價值之 1.50% 及 0.24% 逐日計算，並按月給付。

六、所得稅

本基金於中華民國境內非屬課稅個體，基金投資之利得無需繳納營利事業所得稅。惟依財政部規定，信託基金之信託利益，未於各項收入發生年度內分配予受益憑證持有人者，其依財政部(91)台財稅字第 0910455815 號函規定，以信託基金為納稅義務人扣繳之稅額，不得申請退還。因本基金依投資信託契約規定不分配投資收益，故將前述扣繳之所得稅款，逕列於所得稅費用項下。

本基金於中華民國境外投資之利得由外國政府扣繳之所得稅款，亦列於所得稅費用項下。

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本基金之關係</u>
富邦證券投資信託股份有限公司 (富邦投信)	本基金之經理公司
富邦金融控股股份有限公司 (富邦金控)	本基金之經理公司之母公司
富邦綜合證券股份有限公司 (富邦證券)	富邦金控之子公司

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 應付經理費

	112年12月31日		111年12月31日	
	金額	占本 科目%	金額	占本 科目%
富邦投信	<u>\$ 217,386</u>	<u>100</u>	<u>\$ 200,613</u>	<u>100</u>

2. 經理費

	112年度		111年度	
	金額	占本 科目%	金額	占本 科目%
富邦投信	<u>\$ 2,349,830</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,553,936</u>	<u>100</u>

3. 經紀交易手續費

	112年度		111年度	
	金額	占本 科目%	金額	占本 科目%
富邦證券	<u>\$ 8,757</u>	<u>-</u>	<u>\$ 49,908</u>	<u>-</u>

經紀交易手續費係有價證券投資之取得及處分成本。

八、金融商品資訊之揭露

(一) 財務風險資訊

1. 市場風險

本基金投資之股票／受益證券及受益憑證價值將隨投資個股及各受益憑證之價格波動而變動。本基金持有之外幣資產及負債將隨市場匯率波動而變動。

2. 信用風險

金融資產受到基金之交易對方或投資標的發行人未能履行合約之潛在影響，其影響包括基金所從事金融商品之信用風險集中程度、組成要素、合約金額等。本基金之最大信用曝險金額係淨資產價值報告書日該項資產之帳面價值。

3. 流動性風險

本基金投資於全球各國家或地區，部分國家或地區之股票／受益證券市場也許不夠活絡，導致交易市場流動性不足，當市場行情不佳接手意願不強，可能發生在短期間內無法以合理價格出售基金所持有標的之風險。

(二) 風險管理政策及目標

本基金因持有大量金融商品部位而曝露於市場、信用及流動性等財務風險。經理公司評估該等風險可能重大，故已建立相關風險控管機制，以管理所面臨之風險。經理公司主要係以分散風險，確保基金之安全，並積極追求長期之投資利得及維持收益之安定為目標。

九、收益分配

依投資信託契約規定，本基金之收益全部併入基金之資產，不予分配。

十、交易成本

	112年度	111年度
交易手續費	<u>\$ 114,661</u>	<u>\$ 328,629</u>
交易稅	<u>\$ 50,343</u>	<u>\$ 41,683</u>

十一、具重大影響之外幣金融資產之匯率資訊

本基金具重大影響之外幣金融資產資訊如下：

單位：外幣／新台幣元

金 融 資 產	112年12月31日			111年12月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
<u>受益證券</u>						
美 元	\$ 3,646,487.20	30.7350	\$ 112,074,784	\$ 2,618,307.90	30.7080	\$ 80,402,999
澳 幣	1,014,040.00	20.9367	21,230,634	903,100.00	20.9214	18,894,081
日 圓	73,691,000.00	0.2179	16,058,515	137,540,000.00	0.2342	32,211,549
英 磅	466,460.00	39.1287	18,251,987	217,305.00	37.1045	8,062,988
<u>銀行存款</u>						
美 元	233,280.08	30.7350	7,169,863	148,260.38	30.7080	4,552,780
澳 幣	3,493.27	20.9367	73,137	78.21	20.9214	1,636
日 圓	10,825,180.00	0.2179	2,358,990	15,351,678.00	0.2342	3,595,327
英 磅	66,382.69	39.1287	2,597,470	5,390.50	37.1045	200,012
<u>應收現金股利</u>						
美 元	21,932.40	30.7350	674,092	21,292.90	30.7080	653,862
澳 幣	6,810.00	20.9367	142,579	11,730.00	20.9214	245,408
日 圓	672,000.00	0.2179	146,440	1,503,750.00	0.2342	352,175
英 磅	9,908.00	39.1287	387,687	6,380.00	37.1045	236,727
<u>應收利息</u>						
美 元	34.74	30.7350	1,068	17.15	30.7080	527
澳 幣	-	20.9367	-	-	20.9214	-
日 圓	-	0.2179	-	-	0.2342	-
英 磅	3.82	39.1287	149	0.13	37.1045	5