

已投資國外地區不動產設立特定目的不動產投資事業之經營概況

一、 Cathay Walbrook Holding 1 Limited & Cathay Walbrook Holding 2 Limited (截至 2023 年 12 月底)

經營概況

本公司於 2015 年 5 月共匯出 5.7 億英鎊於英屬澤西島成立 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 及 Cathay Walbrook Holding 2 Limited。前述 5.7 億英鎊中 3.45 億英鎊系以股東借款方式放款予 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 及 Cathay Walbrook Holding 2 Limited，並由該兩家子公司購入 Walbrook 大樓(The Walbrook, 25 Walbrook, London EC4) 之原持有架構。

本案持有架構已完成簡化，由 St Swithin's House Unit Trust 持有 Walbrook 大樓 100% 之所有權，Cathay Walbrook Holding 1 Limited 及 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 仍持有 100% 之 St Swithin's House Unit Trust 信託單元。

Walbrook 大樓目前有 12 位承租人，包含 6 位辦公室與 6 位店面承租人，全年租金收入約£23.85 M，已出租單元平均租金為£54.2/sq ft /y，出租率 100%；大樓整體出租狀況如下表，出租情形皆符合預期。

承租人	承租樓層	使用現況	面積(sq ft)	契約年租金(£)
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	9th	辦公室	9,996	734,706
DNB Bank ASA	8th	辦公室	25,410	1,507,021
Jones Lang LaSalle	8th	辦公室	11,443	639,165
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	7th	辦公室	42,912	2,416,198
WorldPay (UK) Ltd	6th	辦公室	46,702	2,589,330
WorldPay (UK) Ltd	5th	辦公室	51,383	2,850,060
Vanguard Asset Services Ltd	4th	辦公室	52,039	2,876,205

承租人	承租樓層	使用現況	面積(sq ft)	契約年租金(£)
DAC Beachcroft LLP	3rd	辦公室	51,240	2,913,779
Arthur J. Gallagher	2nd	辦公室	53,212	3,010,934
Vanguard Asset Services Ltd	1st	辦公室	35,553	1,757,500
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	地面層	辦公室	19,699	830,277
Smiths of Smithfield Ltd	地面層- Unit 1	店面	5,183	260,000
Virgin Active Ltd	地面層- Unit 2	健身房	24,404	676,492
Pret A Manager Ltd	地面層- Unit 3	店面	3,238	245,000
Birley's Ltd	地面層- Unit 4	店面	2,483	160,000
Waitrose Limited	地面層- Unit 5	店面	4,750	340,505
St Swithin's Wine Shippers Ltd	地面層- Unit 6	店面	417	45,000

資金匯出、匯回情形

本案於 2015 年購入，因支付股東貸款利息並預留還本資金，故截至 2023 年 12 月底，尚未有盈餘匯回事宜，相關資金匯出概況如下：

(單位：萬英鎊)

投資事業名稱	2023 年度匯出投資金額	累計匯出投資金額	2023 年度匯回投資金額	累計匯回投資金額
Cathay Walbrook Holding 1 Limited	0	54,150	0	1,320
Cathay Walbrook Holding 2 Limited	0	2,850	0	50

當年度資金運用情形

截至 2023 年 12 月底，資金運用主要是公司行政、營所稅、營運等相關費用。

(單位：萬英鎊)

資金用途別	金額		
定期存款	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	1,550	1,635
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	85	
公司行政、營運費用(含顧問費等)	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	5.6	11.2
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	5.6	
貸款利息費用	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	2,290	2,412
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	122	
所得稅費用	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	270	285
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	15	

已投資國外地區不動產設立特定目的不動產投資事業之經營概況

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited & Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited (截至 2023 年 12 月底)

經營概況

本公司於 2014 年 8 月匯出 3.3 億英鎊於英屬澤西島成立 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 及 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited，並由該兩家子公司購入 Woolgate Exchange Unit Trust 之 100% 信託單元，該信託持有 Woolgate Exchange (25 Basinghall Street, London EC2) 100% 之所有權。

Woolgate Exchange 全棟於投資當時出租予 Portigon Europe (UK) Holdings Ltd，尚餘保證租賃期已於 2020 年 12 月到期，全年租金收入為 £18 M，平均租金為 £51.26 /sq ft /y，原出租狀況如下表。

承租人	承租樓層	使用現況	面積(sq ft)	契約年租金(£)
Portigon Europe (UK) Holdings Ltd	全棟	辦公室、店面 (註：2022 年 12 月 31 日出租狀態為全棟空置)	351,130	18,000,000

資金匯出、匯回情形

因 2023 年底經年度結算後未有可分配盈餘情形，截至 2023 年底，並無匯回投資金額；惟因 2023 年大樓進行設施、設備之更新，本公司對子公司現金增資以支應工程款等，相關資金匯回及匯出概況如下：

(單位：萬英鎊)

投資事業名稱	2023 年度匯出投資金額	累計匯出投資金額	2023 年度匯回投資金額	累計匯回投資金額
Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	11,880	44,550	0	2,057.6

投資事業名稱	2023 年度匯出投資金額	累計匯出投資金額	2023 年度匯回投資金額	累計匯回投資金額
Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	120	450	0	14.5

當年度資金運用情形

截至 2023 年 12 月底，資金運用上主要以定期存款、公司行政、營運等相關費用及稅費為主。

(單位：萬英鎊)

資金用途別	金額		
定期存款	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	2,010	2,010
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	0	
公司行政、營運費用 (含顧問費等)	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	2.5	5
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	2.5	
所得稅費用	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	0	0
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	0	

已投資國外地區不動產設立特定目的不動產投資事業之經營概況

霖園置業(上海)有限公司(截至 2023 年 12 月底)

經營概況

2012 年本公司於 8 月匯出 8 億人民幣於上海成立霖園置業(上海)有限公司，並於同年 9 月購入東方金融廣場(上海市浦東新區世紀大道 1168 號) A 棟五樓層。購入後至 2012 年底前主要辦理相關稅費核銷、建物平面規劃等營運前準備事宜，2013 年下半年開始 A 棟營運租賃業務。

2013 年 11 月本公司簽署買賣合約購入東方金融廣場 B 棟五個樓層，後續依相關規定提出增資申請，並於 2014 年 1 月進行 7 億人民幣之增資；2014 年 4 月完成 B 棟之產權移轉，除 B 棟 18F 於購入前已出租予中石化以外，其餘樓層已於取得產權後陸續出租。

截至 2023 年 12 月底，A、B 棟合計出租率約為 74.56%(不含霖園置業自用)，惟受到現行中國大陸經濟下修，上海整體寫字樓租賃市況較差，本公司持續透過多元管道進行招租，現本樓出租狀況如下表。

名義樓層	實際樓層	面積(m ²)	出租對象	租金單價	備註
11F	10F	300.24	普瑞泰格(南京)	7.0/m ² /d	
		143.48	普瑞泰格(南京)	7.3/m ² /d	
		1,405.03	空置		
		612.06	空置		
12F	11F	1,002.30	空置		
		287.88	上海生德信息諮詢	7.0/m ² /d	
		1,050.40	馬勒貿易 馬勒投資 馬勒貝爾汽車	6.0/m ² /d	
15F	12F	455.40	北京天馳君泰律所	6.8/m ² /d	
		353.30	上海有馳建築材料	6.8/m ² /d	
		1,012.46	北京天馳君泰律所	8.5/m ² /d	
		136.68	上海朝昔相伴	7.1/m ² /d	
		261.45	空置		
		41.29	國泰人壽	8.5/m ² /d	
		96.35	霖園置業	自用	
16F	13F	577.15	萬鏈指數	6.5/m ² /d	
		268.50	奧克斯/上海奧甬	8.15/m ² /d	
		441.1	共鑄金融	7.0/m ² /d	
		350.57	空置	-	
		725.02	馬自達汽車	6.8/m ² /d	
17F	14F	1,825.34	中融國際信託	6.3/m ² /d	
		537.00	匯盛律師事務所	7.23/m ² /d	
A棟小計		11,883			
名義樓層	實際樓層	面積(m ²)	出租對象	租金單價	備註
18F	15F	2,334.24	中石化	8.18/m ² /d	
19F	16F	2,350.56	上海御聯行/深圳御聯行	5.69/m ² /d	
20F	17F	2,355.56	海爾融資租賃/上海睿海創世	6.6/m ² /d	
21F	18F	2,355.56	空置	-	
22F	19F	2,355.25	深圳御聯行	5.58/m ² /d	
B棟小計		11,751.17			
A+B 合計		23,634.17		出租率 74.56%	(不含自用面積)

資金匯出、匯回情形

由於各樓層出租情況穩定，霖園置業於2015年度開始每年小幅獲利，惟依當地法令規定，當年度盈餘須先彌補前期年度虧損，故尚無資金匯回之情事。

(單位：萬人民幣)

投資事業名稱	2023 年度 匯出投資金額	累計匯出 投資金額	2023 年度 匯回投資金額	累計匯回 投資金額
霖園置業 (上海)有限公司	0	150,000	0	0

當年度資金運用情形

截至2023年12月底，資金運用上定期存款外，以稅費、管理費等公司運營之必要支出為主。

(單位：萬人民幣)

資金用途別	金額
定期存款	42,500
管理費用 【服務費、律師費、審計費、財產保險費、物管費(含車位)】	112
稅費(房產稅、土地使用稅...等稅)	933

註：僅列主要支出項目，銀行手續費等其他支出因佔比過小，未列入。

摘要報告

案由	Cathay Walbrook Holding 1 & 2 Limited 專案查核
說明	依 2023 年度稽核計畫執行查核。
查核情形	<p>一、本次查核重點為該公司委外處理之會計帳務及英國稅務，與其所持有英國澤西不動產信託之會計帳務及大樓物業管理等委外事項，以確認該公司相關內控處理程序之有效性。</p> <p>二、會計帳務及英國稅務：委由澤西記帳公司 Apex 處理。</p> <p>三、大樓物業管理：委由倫敦物業管理公司 CBRE 處理。</p>
結論	該公司之澤西不動產信託、英國不動產物業管理及稅務等委外管理事項，經查未發現重大缺失，惟相關查核意見及建議事項已知會該公司參考辦理，將持續追蹤相關作業執行情形及其內控處理程序之有效性。

摘要報告

案由	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 & 2 Limited 專案查核
說明	依 2023 年度稽核計畫執行查核。
查核情形	<p>一、本次查核重點為該公司委外處理之會計帳務及英國稅務，與其所持有英國澤西不動產信託之會計帳務及大樓物業管理等委外事項，以確認該公司相關內控處理程序之有效性。</p> <p>二、會計帳務及英國稅務：委由澤西記帳公司 Apex 處理。</p> <p>三、大樓物業管理：委由倫敦物業管理公司 Savills 處理。</p>
結論	該公司澤西不動產信託之會計帳務、英國不動產物業管理及稅務等委外事項，經查未發現重大缺失，惟相關查核意見及建議事項已知會該公司參考辦理，將持續追蹤相關作業執行情形及其內控處理程序之有效性。

摘要報告

案由	112年霖園置業(上海)有限公司專案查核
說明	依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」，將子公司納入內部稽核範圍，定期或不定期執行稽核作業，另依相關子公司及轉投資內外部規範辦理專案查核。
查核情形	一、 本次查核重點為霖園置業(上海)有限公司之財務狀況、法令遵循、風險控管、大樓物業及租賃管理作業、資金帳戶管理及稽核作業等項目，以確認該公司內部控制制度是否有效運作。 二、 本次查核結果未發現重大缺失。
結論	本次查核結果已知會該公司加強內控管理，將持續追蹤其改善執行情形及其內部控制之有效性。

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

財務報表暨會計師查核報告 西元2023及2022年度

地址：台北市仁愛路四段296號23樓

電話：(02)27551399

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~5		-
四、資產負債表	6		-
五、綜合損益表	7		-
六、權益變動表	8		-
七、現金流量表	9		-
八、財務報表附註			
(一) 公司沿革及營業	10		一
(二) 通過財務報表之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15~16		五
(六) 重要會計項目之說明	16~20		六~十一
九、盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告	21~24		-

會計師查核報告

Cathay Walbrook Holding 1 Limited 公鑒：

查核意見

Cathay Walbrook Holding 1 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

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 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 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。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告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 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 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 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

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 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 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 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 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 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 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 許 晉 銘



許晉銘

西 元 2024 年 3 月 5 日

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

資產負債表

西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資 產	2023年12月31日			2022年12月31日		
	金	額	%	金	額	%
流動資產						
現金及約當現金 (附註四及六)	£	21,140,762	5	£	11,975,163	2
其他應收款 (附註四及七)		13,171,430	3		22,342,295	5
本期所得稅資產 (附註四及十一)		-	-		275,855	-
預付款項		4,405	-		4,195	-
流動資產總計		<u>34,316,597</u>	<u>8</u>		<u>34,597,508</u>	<u>7</u>
非流動資產						
投資性不動產 (附註四、五及八)		<u>423,413,571</u>	<u>92</u>		<u>483,073,571</u>	<u>93</u>
資 產 總 計		<u>£457,730,168</u>	<u>100</u>		<u>£517,671,079</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益						
流動負債						
其他應付款	£	100,901	-	£	8,875	-
其他應付款—關係人 (附註九)		774,899	-		506,675	-
本期所得稅負債 (附註四及十一)		<u>1,806,411</u>	-		-	-
流動負債總計		<u>2,682,211</u>	-		<u>515,550</u>	-
非流動負債						
長期股東借款 (附註九)		<u>314,550,000</u>	<u>69</u>		<u>314,550,000</u>	<u>61</u>
負債總計		<u>317,232,211</u>	<u>69</u>		<u>315,065,550</u>	<u>61</u>
權益 (附註十)						
普通股股本		213,750,000	47		213,750,000	41
待彌補虧損		(73,252,043)	(16)		(11,144,471)	(2)
權益總計		<u>140,497,957</u>	<u>31</u>		<u>202,605,529</u>	<u>39</u>
負債及權益總計		<u>£457,730,168</u>	<u>100</u>		<u>£517,671,079</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓嫻

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

綜合損益表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023年度		2022年度	
	金	%	金	%
收入 (附註四)				
投資性不動產之淨租金收益 (附註八)	£ 22,565,846	97	£ 22,324,086	99
利息收入	<u>647,843</u>	<u>3</u>	<u>187,995</u>	<u>1</u>
收入合計	<u>23,213,689</u>	<u>100</u>	<u>22,512,081</u>	<u>100</u>
支 出				
管理費用	56,530	-	44,103	-
投資性不動產公允價值調整 損失 (附註四及八)	59,660,000	257	32,490,000	144
利息支出 (附註九)	<u>22,900,162</u>	<u>99</u>	<u>13,186,349</u>	<u>59</u>
支出合計	<u>82,616,692</u>	<u>356</u>	<u>45,720,452</u>	<u>203</u>
稅前淨損	(59,403,003)	(256)	(23,208,371)	(103)
所得稅費用 (附註四及十一)	<u>2,704,569</u>	<u>12</u>	<u>4,268,916</u>	<u>19</u>
本期淨損	(<u>62,107,572</u>)	(<u>268</u>)	(<u>27,477,287</u>)	(<u>122</u>)
本期綜合損益總額	(<u>£ 62,107,572</u>)	(<u>268</u>)	(<u>£ 27,477,287</u>)	(<u>122</u>)

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鏡

經理人：郭文鏡

會計主管：魏毓嫻

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

權益變動表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	股	本	待 彌 補 虧 損	權 益 總 額
2022 年 1 月 1 日 餘 額	£ 213,750,000		£ 16,332,816	£ 230,082,816
2022 年 度 綜 合 損 益	_____ -		(27,477,287)	(27,477,287)
2022 年 12 月 31 日 餘 額	213,750,000		(11,144,471)	202,605,529
2023 年 度 綜 合 損 益	_____ -		(62,107,572)	(62,107,572)
2023 年 12 月 31 日 餘 額	<u>£ 213,750,000</u>		<u>(£ 73,252,043)</u>	<u>£ 140,497,957</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鏡

經理人：郭文鏡

會計主管：魏鏡翔

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

現金流量表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023年度	2022年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨損	(£59,403,003)	(£23,208,371)
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整損失	59,660,000	32,490,000
利息收入	(647,843)	(187,995)
利息支出	22,900,162	13,186,349
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款減少(增加)	9,258,247	(14,144,633)
預付款項增加	(210)	(31)
其他應付款增加	92,026	4,875
營運產生之現金流入	31,859,379	8,140,194
收取之利息	560,461	169,927
支付之利息	(22,631,938)	(12,991,131)
支付之所得稅	(622,303)	(3,103,920)
營業活動之淨現金流入(出)	<u>9,165,599</u>	<u>(7,784,930)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	9,165,599	(7,784,930)
期初現金及約當現金餘額	<u>11,975,163</u>	<u>19,760,093</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>£21,140,762</u>	<u>£11,975,163</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鏡

經理人：郭文鏡

會計主管：魏毓剛

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

財務報表附註

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以英鎊元為單位)

一、公司沿革及營業

Cathay Walbrook Holding 1 Limited (以下簡稱「本公司」) 係於 2015 年 3 月 31 日依英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之相關法律設立，主要從事不動產投資業務，並於 2015 年 5 月 27 日透過設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之房地產投資信託基金 ST Swithin's House Unit Trust (以下簡稱「SSHUT」) 及 Granite House Unit Trust (以下簡稱「GHUT」) 投資坐落於英國倫敦之辦公大樓。GHUT 信託基金已於 2016 年 11 月併入 SSHUT 信託基金。本公司截至 2023 年 12 月 31 日實收資本額為 213,750,000 元。

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司並未聘用員工，主要管理工作皆委外執行。

本財務報表係以本公司之功能性貨幣英鎊表達。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 2024 年 3 月 5 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 認可並發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRS 會計準則」)

適除下列說明外，適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2024 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本財務報表通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估相關準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表係依照經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

本財務報表除投資性不動產採公允價值衡量外，其餘係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以公允價值模式衡量，公允價值變動於發生當期認列於損益。

建造中之投資性不動產其公允價值無法可靠決定者，係以成本減除累計減損損失後之金額認列，於公允價值能可靠決定或建造完成時（孰早者），改按公允價值衡量。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(五) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類均為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資。本公司將合約期間 12 個月內及可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小之定期存款歸類為約當現金。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含其他應收款）之減損損失。

其他應收款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(六) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(七) 所得稅

本公司為註冊於英國皇家屬地澤西（Jersey）之公司，依據英國規定估算當期所得稅費用，並認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，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。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

估計及假設不確定之主要來源

(一) 投資性不動產公允價值衡量及評價流程

當採公允價值衡量之資產及負債於活絡市場無市場報價時，本公司依相關法令或依判斷決定是否委外估價並決定適當之公允價值評價技術。

若估計公允價值時無法取得第 1 等級輸入值，本公司或委任之估價師係參考現有租賃契約、鄰近租金行情等資訊決定輸入值，若未來輸入值實際之變動與預期不同，可能會產生公允價值變動。本公司每半年依市場情況更新各項輸入值，以監控公允價值衡量是否適當。

公允價值評價技術及輸入值之說明，請參閱附註八「投資性不動產」。

(二) 金融資產之估計減損

其他應收款之估計減損係基於本公司對於違約率及預期損失率之假設。本公司考量歷史經驗、現時市場情況及前瞻性資訊，以作成假設並選擇減損評估之輸入值。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

六、現金及約當現金

	2023年12月31日	2022年12月31日
銀行活期存款	£ 5,640,762	£ 975,163
約當現金		
銀行定期存款	<u>15,500,000</u>	<u>11,000,000</u>
	<u>£ 21,140,762</u>	<u>£ 11,975,163</u>

七、其他應收款

	2023年12月31日	2022年12月31日
應收投資性不動產利益	£ 13,065,839	£ 22,324,086
應收利息收入	<u>105,591</u>	<u>18,209</u>
	<u>£ 13,171,430</u>	<u>£ 22,342,295</u>

本公司透過 SSHUT 信託基金投資之不動產係坐落於英國倫敦 (The Walbrook, 25 Walbrook, London) 之辦公大樓 (附註一)，依其租賃契約，一般會給予承租戶不定期間之免租期 (即租賃期間初期免付租金，之後才開始支付租金)。因此，租賃初期並不會實際收取租金，惟依照相關會計準則，本公司仍需以租賃期間之總租金收入，平均分攤認列於各租賃期間 (租金平準化)。故即使處於免租期，本公司仍會依租金平準化原則認列入不動產投資利益及應收款。

八、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
2022年1月1日餘額	£ 209,061,029		£ 306,502,542	£	515,563,571
列入損益之公允價值調整損失					
— 未實現	(<u>13,174,695</u>)		(<u>19,315,305</u>)	(<u>32,490,000</u>)	
2022年12月31日餘額	195,886,334		287,187,237		483,073,571
列入損益之公允價值調整損失					
— 未實現	(<u>24,192,130</u>)		(<u>35,467,870</u>)	(<u>59,660,000</u>)	
2023年12月31日餘額	<u>£ 171,694,204</u>		<u>£ 251,719,367</u>	<u>£</u>	<u>423,413,571</u>

(一) 本公司於2015年5月27日以公允價值517,273,271元取得以不動產出租為主要業務之SSHUT 221,649,576單位及GHUT 39,114,620單位，分別表彰SSHUT 95%及GHUT 95%之所有權益。另，SSHUT及GHUT合計持有英國倫敦（The Walbrook, 25 Walbrook, London）之辦公大樓100%之所有權。GHUT信託基金已於2016年11月併入SSHUT信託基金，自合併日起SSHUT即持有該辦公大樓100%之所有權。

(二) 投資性不動產之租金收入及直接營運費用

	2023年度	2022年度
投資性不動產之租金收入	£ 21,550,796	£ 20,989,876
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(500,983)	(514,315)
加：當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運收益	<u>1,516,033</u>	<u>1,848,525</u>
	<u>£ 22,565,846</u>	<u>£ 22,324,086</u>

(三) 投資性不動產公允價值之評價依據如下：

本公司透過SSHUT持有之投資性不動產之公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，主要假設及相關說明如下：

1. 投資性不動產主要係坐落於英國倫敦（The Walbrook, 25 Walbrook, London）之辦公大樓，主要租賃契約內容與一般租賃契約內容相同。

2. 前述投資性不動產於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之公允價值分別由國際專業估價機構高力國際不動產估價師聯合事務所及戴德梁行不動產估價師事務所之估價師進行估價並出具鑑價報告。本公司已檢視原鑑價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊係屬有效。

本公司持有之投資性不動產係以第 3 等級輸入值衡量公允價值，未實現之公允價值調整列入當期損益。

九、長期股東借款

	2023年12月31日		
	年 利 率	借 款 餘 額	應 付 利 息
國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱國泰人壽)		£ 314,550,000	
減：一年內到期之長期股東 借款	5.34%~8.19%	-	£ 774,899
長期股東借款		<u>£ 314,550,000</u>	
	2022年12月31日		
	年 利 率	借 款 餘 額	應 付 利 息
國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱國泰人壽)		£ 314,550,000	
減：一年內到期之長期股東 借款	2.96%~5.34%	-	£ 506,675
長期股東借款		<u>£ 314,550,000</u>	

為籌措購置投資性不動產之資金，本公司於 2015 年 5 月 7 日向持有本公司 100% 股權之股東－國泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱國泰人壽）資金融通 327,750,000 元。前述股東借款之借款期間為 5 年，本公司於 2020 年 5 月 11 日與國泰人壽完成續約，借款期間由 2020 年 5 月 20 日起至 2025 年 5 月 19 日，利率係按「3 個月期之倫敦銀行同業拆放利率」加碼 2.89% 計算，自 2022 年 1 月 1 日起，借款利率改按「英鎊隔夜指數平均利率」加碼 2.97% 計算。

本公司於 2021 年度提前償還借款本金 13,200,000 元。2023 及 2022 年度因資金融通產生之利息費用分別為 22,900,162 元及 13,186,349 元。就前述資金融通於 2016 年 12 月 15 日簽訂抵押權契約，由 SSHUT 提供其所有之 Walbrook 大樓為擔保品。

十、權益

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，本公司之實收股本為 213,750,000 元，每股 1 元，分為 213,750,000 股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

十一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	£ 5,789,290	£ 4,268,916
以前年度之調整	(<u>3,084,721</u>)	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>£ 2,704,569</u>	<u>£ 4,268,916</u>

會計所得與所得稅費用（利益）之調節如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
繼續營業單位稅前淨損	(<u>£59,403,003</u>)	(<u>£ 23,208,371</u>)
稅前淨損按法定稅率（2023 及 2022 年度分別採 25% 及 19%）計算之所得稅費用	(£14,850,751)	(£ 4,409,590)
稅上不可減除之費損	5,725,041	2,505,406
投資性不動產公允價值調整之影響數	14,915,000	6,173,100
以前年度高估數	(<u>3,084,721</u>)	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>£ 2,704,569</u>	<u>£ 4,268,916</u>

本公司於 2022 年所適用之稅率為 19%。2023 年 4 月修正後英國公司所得稅法將營利事業所得稅稅率由 19% 調整為 25%，並自 2023 年度施行。

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
本期所得稅資產		
預付所得稅	<u>£ -</u>	<u>£ 275,855</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>£ 1,806,411</u>	<u>£ -</u>

Cathay Walbrook Holding 1
Limited

盈餘匯回計算表暨會計師
協議程序報告
西元2023年度

協議程序執行報告

Cathay Walbrook Holding 1 Limited 公鑒：

Cathay Walbrook Holding 1 Limited (以下簡稱「CWH 1」或「貴公司」) 係國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱「國泰人壽」) 於西元 2015 年 3 月 31 日設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey)，用以透過設立於英國皇家屬地澤西之房地產投資信託基金 ST Swithin's House Unit Trust (以下簡稱「SSHUT」) 轉投資英國不動產之特殊目的公司。CWH 1 依據中華民國保險業辦理國外投資管理辦法之規定，針對信託財產所生之已實現收益，評估其現金流量狀況及預留必要之營運資金後結算得匯回國泰人壽之盈餘，並編製西元 2023 年度盈餘匯回計算表如附表一。有關 CWH 1 為前揭目的所編製之盈餘匯回計算表，業經本會計師依協議程序執行完竣。該等程序之採用係由 貴公司作最後決定，因此對其是否足夠，本會計師不表示意見。

本次工作係依照其他相關股務準則 4400 號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的係為協助 貴公司確認附表一盈餘匯回計算表之正確性，茲將執行之程序及所發現之事實分別報告如下：

程序一：取得 貴公司編製之西元 2023 年度盈餘匯回計算表，驗算其加總是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度盈餘匯回計算表加總正確。

程序二：針對西元 2023 年度盈餘匯回計算表之期初數與本期變動數，是否核與上期盈餘匯回計算表及西元 2023 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2023 年度盈餘匯回計算表之期初數經核與上期盈餘匯回計算表相符；另西元 2023 年度之稅後淨損及未實現投資性不動產公允價值調整損失經核與查核簽證之西元 2023 年度財務報表相符。

程序三：取得 SSHUT 預計分派西元 2023 年度投資性不動產之盈餘分配數並與西元 2023 年度盈餘匯回計算表核對是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度盈餘匯回計算表與 SSHUT 預計分派西元 2023 年度投資性不動產之盈餘分配數核對相符。

由於本會計師並非依照審計準則查核，因此對上述盈餘匯回計算表整體是否允當表達不提供任何程度之確信。若本會計師執行額外程序或依照審計準則查核，則可能發現其他應行報告之事項。

本報告僅供 貴公司作為第一段所述目的之用，不可作為其他用途或分送其他人士。本報告僅與前述特定項目有關，因此不得擴大解釋與任何國泰人壽之財務報表整體有關。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 許 晉 銘



西 元 2024 年 3 月 5 日

附表一

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

盈餘匯回計算表

西元 2023 年度

單位：英鎊元

	金	額
2022 年底預計結餘之盈餘 (註一)	£	-
2023 年稅後淨損	(62,107,572)	
2023 年度未實現投資性不動產公允價值調整損失 (註二)	59,660,000	
2023 年度投資性不動產收益 (註三)	(22,565,846)	
預計獲配 2023 年度投資性不動產之盈餘分配數 (註四)	22,565,846	
預計未來年度償還長期借款本金及利息之保留款減項 (註五)	<u>2,447,572</u>	
2023 年底預計結餘之盈餘	<u>£</u>	<u>-</u>

註一：本公司 2022 年底預計結餘之盈餘，核與 2022 年盈餘匯回計算表相符。

註二：如財報附註八所述，本公司係依據獨立評價專家之評價結果，認列透過 SSHUT 持有之不動產之公允價值調整損失，惟該不動產投資損失，仍需待本公司處分不動產後才會轉列為已實現性質。

註三：本公司透過信託基金投資之不動產投資利益，仍需待 SSHUT 實際盈餘分配，方能匯回予國泰人壽。

註四：本公司預計於 2024 年 6 月前自 SSHUT 獲配 2023 年投資性不動產之盈餘分配 22,565,846 元。

註五：本公司因與國泰人壽簽訂借款合同，期限由 2020 年 5 月 20 日起至 2025 年 5 月 19 日，為支應未來年度借款本金及利息之支付，自 2020 年度起將當年度投資性不動產之盈餘全數保留不擬匯回。2023 年底預計結餘為 2,447,572 元，併入預計未來年度償還長期借款本金及利息之保留款減項合併計算。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 11306240 號

會員姓名：許晉銘

事務所電話：(02)27259988

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所統一編號：94998251

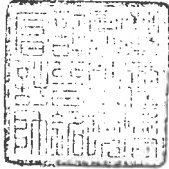
事務所地址：台北市信義區松仁路100號20樓

委託人統一編號：

會員書字號：北市會證字第 2648 號

印鑑證明書用途：辦理 Cathay Walbrook Holding 1 Limited

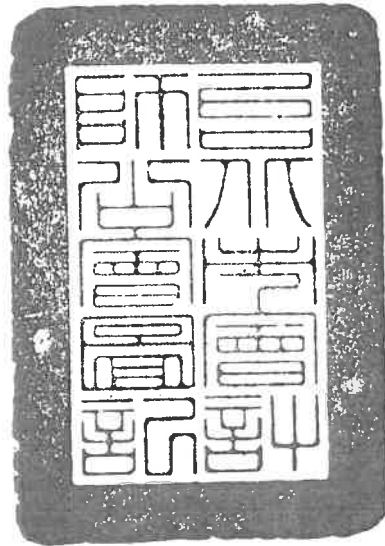
112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	許晉銘	存會印鑑 (一)	
------------	-----	-------------	---

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 05 日

Cathay Walbrook Holding 2
Limited

財務報表暨會計師查核報告
西元2023及2022年度

地址：台北市仁愛路四段296號23樓

電話：(02)27551399

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~5		-
四、資產負債表	6		-
五、綜合損益表	7		-
六、權益變動表	8		-
七、現金流量表	9		-
八、財務報表附註			
(一) 公司沿革及營業	10		一
(二) 通過財務報表之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15~16		五
(六) 重要會計項目之說明	16~20		六~十一
九、盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告	21~24		-

會計師查核報告

Cathay Walbrook Holding 2 Limited 公鑒：

查核意見

Cathay Walbrook Holding 2 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查受託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 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 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。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告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 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 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 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

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 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 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 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 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 Cathay Walbrook Holding 2 Limited 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 許 晉 銘



許晉銘

西 元 2024 年 3 月 5 日

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

資產負債表

西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資 產	2023年12月31日			2022年12月31日		
	金	額	%	金	額	%
流動資產						
現金及約當現金 (附註四及六)	£	1,051,599	4	£	650,708	3
其他應收款 (附註四及七)		693,736	3		1,175,945	4
本期所得稅資產 (附註四及十一)		-	-		18,622	-
預付款項		4,371	-		4,165	-
流動資產總計		<u>1,749,706</u>	<u>7</u>		<u>1,849,440</u>	<u>7</u>
非流動資產						
投資性不動產 (附註四、五及八)		<u>22,284,926</u>	<u>93</u>		<u>25,424,926</u>	<u>93</u>
資 產 總 計		<u>£ 24,034,632</u>	<u>100</u>		<u>£ 27,274,366</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益						
流動負債						
其他應付款	£	5,125	-	£	8,875	-
其他應付款項—關係人 (附註九)		41,342	-		27,506	-
本期所得稅負債 (附註四及十一)		94,055	-		-	-
流動負債總計		<u>140,522</u>	<u>-</u>		<u>36,381</u>	<u>-</u>
非流動負債						
長期股東借款 (附註九)		<u>16,750,000</u>	<u>70</u>		<u>16,750,000</u>	<u>62</u>
負債總計		<u>16,890,522</u>	<u>70</u>		<u>16,786,381</u>	<u>62</u>
權益 (附註十)						
普通股股本		11,250,000	47		11,250,000	41
待彌補虧損	(	4,105,890)	(17)	(	762,015)	(3)
權益總計		<u>7,144,110</u>	<u>30</u>		<u>10,487,985</u>	<u>38</u>
負 債 及 權 益 總 計		<u>£ 24,034,632</u>	<u>100</u>		<u>£ 27,274,366</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：

郭文鐘

經理人：

郭文鐘

會計主管：

魏鏡淵

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

綜合損益表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023 年度		2022 年度	
	金	%	金	%
收入 (附註四)				
投資性不動產之淨租金收益 (附註八)	£ 1,187,676	97	£ 1,174,952	99
利息收入	31,779	3	9,640	1
收入合計	<u>1,219,455</u>	<u>100</u>	<u>1,184,592</u>	<u>100</u>
支 出				
管理費用	56,530	5	44,128	4
投資性不動產公允價值調整 損失 (附註四及八)	3,140,000	257	1,710,000	145
利息支出 (附註九)	<u>1,219,441</u>	<u>100</u>	<u>702,717</u>	<u>59</u>
支出合計	<u>4,415,971</u>	<u>362</u>	<u>2,456,845</u>	<u>208</u>
稅前淨損	(3,196,516)	(262)	(1,272,253)	(108)
所得稅費用 (附註四及十一)	<u>147,359</u>	<u>12</u>	<u>216,688</u>	<u>18</u>
本期淨損	(<u>3,343,875</u>)	(<u>274</u>)	(<u>1,488,941</u>)	(<u>126</u>)
本期綜合損益總額	(<u>£ 3,343,875</u>)	(<u>274</u>)	(<u>£ 1,488,941</u>)	(<u>126</u>)

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓嫻

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

權益變動表


西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日


單位：英鎊元

	股	本	待 彌 補 虧 損	權 益 總 額
2022 年 1 月 1 日 餘 額	£ 11,250,000		£ 726,926	£ 11,976,926
2022 年 度 綜 合 損 益	_____ -		(1,488,941)	(1,488,941)
2022 年 12 月 31 日 餘 額	11,250,000		(762,015)	10,487,985
2023 年 度 綜 合 損 益	_____ -		(3,343,875)	(3,343,875)
2023 年 12 月 31 日 餘 額	<u>£ 11,250,000</u>		(<u>£ 4,105,890</u>)	<u>£ 7,144,110</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長： 

經理人： 

會計主管： 

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

現金流量表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023年度	2022年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨損	(£ 3,196,516)	(£ 1,272,253)
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整損失	3,140,000	1,710,000
利息收入	(31,779)	(9,640)
利息支出	1,219,441	702,717
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款減少(增加)	487,269	(744,455)
預付款項增加	(206)	(1)
其他應付款(減少)增加	(3,750)	4,875
營運產生之現金流入	1,614,459	391,243
收取之利息	26,719	8,657
支付之利息	(1,205,605)	(691,714)
支付之所得稅	(34,682)	(154,789)
營業活動之淨現金流入(出)	<u>400,891</u>	<u>(446,603)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	400,891	(446,603)
期初現金及約當現金餘額	<u>650,708</u>	<u>1,097,311</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>£ 1,051,599</u>	<u>£ 650,708</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：

魏統綱

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

財務報表附註

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以英鎊元為單位)

一、公司沿革及營業

Cathay Walbrook Holding 2 Limited (以下簡稱「本公司」) 係於 2015 年 3 月 31 日依英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之相關法律設立，主要從事不動產投資業務，並於 2015 年 5 月 27 日透過設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之房地產投資信託基金 ST Swithin's House Unit Trust (以下簡稱「SSHUT」) 及 Granite House Unit Trust (以下簡稱「GHUT」) 投資坐落於英國倫敦之辦公大樓。GHUT 信託基金已於 2016 年 11 月併入 SSHUT 信託基金。本公司截至 2023 年 12 月 31 日實收資本額為 11,250,000 元。

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司並未聘用員工，主要管理工作皆委外執行。

本財務報表係以本公司之功能性貨幣英鎊表達。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 2024 年 3 月 5 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 認可並發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRS 會計準則」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2024 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本財務報表通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估相關準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表係依照經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

本財務報表除投資性不動產採公允價值衡量外，其餘係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以公允價值模式衡量，公允價值變動於發生當期認列於損益。

建造中之投資性不動產其公允價值無法可靠決定者，係以成本減除累計減損損失後之金額認列，於公允價值能可靠決定或建造完成時（孰早者），改按公允價值衡量。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(五) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類均為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資。本公司將合約期間 12 個月內及可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小之定期存款歸類為約當現金。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含其他應收款）之減損損失。

其他應收款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(六) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(七) 所得稅

本公司為註冊於英國皇家屬地澤西（Jersey）之公司，依據英國規定估算當期所得稅費用，並認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，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。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

估計及假設不確定之主要來源

(一) 投資性不動產公允價值衡量及評價流程

當採公允價值衡量之資產及負債於活絡市場無市場報價時，本公司依相關法令或依判斷決定是否委外估價並決定適當之公允價值評價技術。

若估計公允價值時無法取得第 1 等級輸入值，本公司或委任之估價師係參考現有租賃契約、鄰近租金行情等資訊決定輸入值，若未來輸入值實際之變動與預期不同，可能會產生公允價值變動。本公司每半年依市場情況更新各項輸入值，以監控公允價值衡量是否適當。

公允價值評價技術及輸入值之說明，請參閱附註八「投資性不動產」。

(二) 金融資產之估計減損

其他應收款之估計減損係基於本公司對於違約率及預期損失率之假設。本公司考量歷史經驗、現時市場情況及前瞻性資訊，以作成假設並選擇減損評估之輸入值。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

六、現金及約當現金

	2023年12月31日	2022年12月31日
銀行活期存款	£ 201,599	£ 50,708
約當現金		
銀行定期存款	<u>850,000</u>	<u>600,000</u>
	<u>£ 1,051,599</u>	<u>£ 650,708</u>

七、其他應收款

	2023年12月31日	2022年12月31日
應收投資性不動產利益	£ 687,683	£ 1,174,952
應收利息收入	<u>6,053</u>	<u>993</u>
	<u>£ 693,736</u>	<u>£ 1,175,945</u>

本公司透過 SSHUT 信託基金投資之不動產係坐落於英國倫敦 (The Walbrook, 25 Walbrook, London) 之辦公大樓 (附註一)，依其租賃契約，一般會給予承租戶不定期間之免租期 (即租賃期間初期免付租金，之後才開始支付租金)。因此，租賃初期並不會實際收取租金，惟依照相關會計準則，本公司仍需以租賃期間之總租金收入，平均分攤認列於各租賃期間 (租金平準化)。故即使處於免租期，本公司仍會依租金平準化原則認列入不動產投資利益及應收款。

八、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
2022年1月1日餘額	£ 11,003,211		£ 16,131,715	£	27,134,926
列入損益之公允價值調整損失					
—未實現	(693,405)		(1,016,595 )	(	1,710,000)
2022年12月31日餘額	10,309,806		15,115,120		25,424,926
列入損益之公允價值調整損失					
—未實現	(1,273,270)		(1,866,730 )	(	3,140,000)
2023年12月31日餘額	<u>£ 9,036,536</u>		<u>£ 13,248,390</u>	<u>£</u>	<u>22,284,926</u>

(一) 本公司於2015年5月27日以公允價值27,224,926元取得以不動產出租為主要業務之SSHUT 11,665,700單位及GHUT 2,058,665單位，分別表彰SSHUT 5%及GHUT 5%之所有權益。另，SSHUT及GHUT合計持有英國倫敦（The Walbrook, 25 Walbrook, London）之辦公大樓100%之所有權。GHUT信託基金已於2016年11月併入SSHUT信託基金，自合併日起SSHUT即持有該辦公大樓100%之所有權。

(二) 投資性不動產之租金收入及直接營運費用

	2023年度	2022年度
投資性不動產之租金收入	£ 1,134,252	£ 1,104,730
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(26,367)	(27,069)
加：當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運利益	79,791	97,291
	<u>£ 1,187,676</u>	<u>£ 1,174,952</u>

(三) 投資性不動產公允價值基礎

本公司透過SSHUT持有之投資性不動產之公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，主要假設及相關說明如下：

1. 投資性不動產主要係坐落於英國倫敦（The Walbrook, 25 Walbrook, London）之辦公大樓，主要租賃契約內容與一般租賃契約內容相同。

2. 前述投資性不動產於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之公允價值分別係由國際專業估價機構高力國際不動產估價師聯合事務所及戴德梁行不動產估價師事務進行估價並出具鑑價報告。本公司已檢視原鑑價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊係屬有效。

本公司持有之投資性不動產係以第 3 等級輸入值衡量公允價值，未實現之公允價值調整列入當期損益。

九、長期股東借款

	2023年12月31日		
	年 利 率	借 款 餘 額	應 付 利 息
國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱國泰人壽)		£ 16,750,000	
減：一年內到期之長期股東 借款	5.34%~8.19%	-	£ 41,342
長期股東借款		<u>£ 16,750,000</u>	
	2022年12月31日		
	年 利 率	借 款 餘 額	應 付 利 息
國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱國泰人壽)		£ 16,750,000	
減：一年內到期之長期股東 借款	2.96%~5.45%	-	£ 27,506
長期股東借款		<u>£ 16,750,000</u>	

為籌措購置投資性不動產之資金，本公司於 2015 年 5 月 7 日向持有本公司 100% 股權之股東－國泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱國泰人壽）資金融通 17,250,000 元。前述股東借款之借款期間為 5 年，本公司於 2020 年 5 月 11 日與國泰人壽完成續約，借款期間由 2020 年 5 月 20 日起至 2025 年 5 月 19 日，利率係按「3 個月期之倫敦銀行同業拆放利率」加碼 2.89% 計算，自 2022 年 1 月 1 日起，借款利率改按「英鎊隔夜指數平均利率」加碼 2.97% 計算。

本公司於 2021 年度提前償還借款本金 500,000 元。2023 及 2022 年度因資金融通產生之利息費用分別為 1,219,441 元及 720,717 元。就前述資金融通於 2016 年 12 月 15 日簽訂抵押權契約，由 SSHUT 提供其所有之 Walbrook 大樓為擔保品。

十、權益

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，本公司之實收股本為 11,250,000 元，每股 1 元，分為 11,250,000 股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

十一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	£ 290,731	£ 216,688
以前年度之調整	(<u>143,372</u>)	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>£ 147,359</u>	<u>£ 216,688</u>

會計所得與所得稅費用（利益）之調節如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
繼續營業單位稅前淨損	(<u>£ 3,196,516</u>)	(<u>£ 1,272,253</u>)
稅前淨損按法定稅率（2023 及 2022 年度分別採 25% 及 19%）計算之所得稅費用	(£ 799,129)	(£ 241,728)
稅上不可減除之費損	304,860	133,516
投資性不動產公允價值調整之影響數	785,000	324,900
以前年度高估數	(<u>143,372</u>)	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>£ 147,359</u>	<u>£ 216,688</u>

本公司於 2022 年所適用之稅率為 19%。2023 年 4 月修正後英國公司所得稅法將營利事業所得稅稅率由 19% 調整為 25%，並自 2023 年度施行。

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
本期所得稅資產		
預付所得稅	<u>£ -</u>	<u>£ 18,622</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>£ 94,055</u>	<u>£ -</u>

Cathay Walbrook Holding 2
Limited

盈餘匯回計算表暨會計師
協議程序報告
西元2023年度

協議程序執行報告

Cathay Walbrook Holding 2 Limited 公鑒：

Cathay Walbrook Holding 2 Limited (以下簡稱「CWH 2」或「貴公司」) 係國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱「國泰人壽」) 於西元 2015 年 3 月 31 日設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey)，用以透過設立於英國皇家屬地澤西之房地產投資信託基金 ST Swithin's House Unit Trust (以下簡稱「SSHUT」) 轉投資英國不動產之特殊目的公司。CWH 2 依據中華民國保險業辦理國外投資管理辦法之規定，針對信託財產所生之已實現收益，評估其現金流量狀況及預留必要之營運資金後結算得匯回國泰人壽之盈餘，並編製西元 2023 年度盈餘匯回計算表如附表一。有關 CWH 2 為前揭目的所編製之盈餘匯回計算表，業經本會計師依協議程序執行完竣。該等程序之採用係由 貴公司作最後決定，因此對其是否足夠，本會計師不表示意見。

本次工作係依照其他相關服務準則 4400 號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的係為協助 貴公司確認附表一盈餘匯回計算表之正確性，茲將執行之程序及所發現之事實分別報告如下：

程 序 一：取得 貴公司編製之西元 2023 年度盈餘匯回計算表，驗算其加總是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度盈餘匯回計算表加總正確。

程 序 二：針對西元 2023 年度盈餘匯回計算表之期初數與本期變動數，是否核與上期盈餘匯回計算表及西元 2023 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2023 年度盈餘匯回計算表之期初數經核與上期盈餘匯回計算表相符；另西元 2023 年度之稅後淨損及未實現投資性不動產公允價值調整損失經核與查核簽證之西元 2023 年度財務報表相符。

程 序 三：取得 SSHUT 預計分派西元 2023 年度投資性不動產之盈餘分配數並與西元 2023 年度盈餘匯回計算表核對是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度盈餘匯回計算表與 SSHUT 預計分派西元 2023 年度投資性不動產之盈餘分配數核對相符。

由於本會計師並非依照審計準則查核，因此對上述盈餘匯回計算表整體是否允當表達不提供任何程度之確信。若本會計師執行額外程序或依照一般公認審計準則查核，則可能發現其他應行報告之事項。

本報告僅供 貴公司作為第一段所述目的之用，不可作為其他用途或分送其他人士。本報告僅與前述特定項目有關，因此不得擴大解釋與任何國泰人壽之財務報表整體有關。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 許 晉 銘



西 元 2024 年 3 月 5 日

附表一

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

盈餘匯回計算表

西元 2023 年度

單位：英鎊元

	金	額
2022 年底預計結餘之盈餘（註一）	£	-
2023 年稅後淨利	(3,343,875)	
2023 年度未實現投資性不動產公允價值調整損失（註二）	3,140,000	
2023 年度投資性不動產收益（註三）	(1,187,676)	
預計獲配 2023 年度投資性不動產之盈餘分配數（註四）	1,187,676	
預計未來年度償還長期借款本金及利息之保留款減項（註五）	<u>203,875</u>	
2023 年底預計結餘之盈餘	<u>£</u>	<u>-</u>

註一：本公司 2022 年底預計結餘之盈餘，核與 2022 年盈餘匯回計算表相符。

註二：如財報附註八所述，本公司係依據獨立評價專家之評價結果，認列透過 SSHUT 持有之不動產之公允價值調整損失，惟該不動產投資損失，仍需待本公司處分不動產後後才會轉列為已實現性質。

註三：本公司透過信託基金投資之不動產投資利益，仍需待 SSHUT 實際盈餘分配，方能匯回予國泰人壽。

註四：本公司預計於 2024 年 6 月前自 SSHUT 獲配 2023 年投資性不動產之盈餘分配 1,187,676 元。

註五：本公司因與國泰人壽簽訂借款合同，期限由 2020 年 5 月 20 日起至 2025 年 5 月 19 日，為支應未來年度借款本金及利息之支付，自 2020 年度起將當年度投資性不動產之盈餘全數保留不擬匯回。2023 年底預計結餘為 203,875 元，併入預計未來年度償還長期借款本金及利息之保留款減項合併計算。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 11306241 號

會員姓名： 許晉銘

事務所電話： (02)27259988

事務所名稱： 勤業眾信聯合會計師事務所

事務所統一編號： 94998251


事務所地址： 台北市信義區松仁路100號20樓

委託人統一編號：

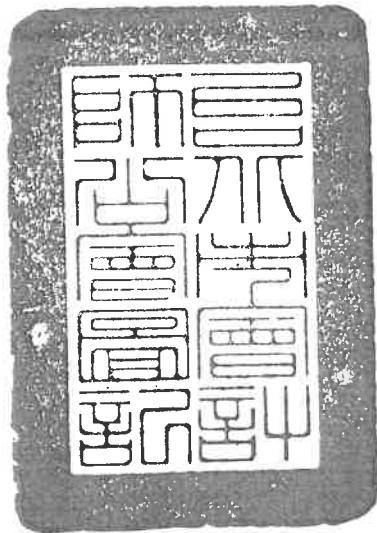
會員書字號： 北市會證字第 2648 號

印鑑證明書用途： 辦理 Cathay Walbrook Holding 2 Limited

112 年度 (自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	許晉銘	存會印鑑 (一)	
------------	-----	-------------	---

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 05 日



Cathay Woolgate Exchange
Holding 1 Limited

財務報表暨會計師查核報告
西元 2023 及 2022 年度

地址：台北市仁愛路四段296號23樓

電話：(02)27551399

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~5		-
四、資產負債表	6		-
五、綜合損益表	7		-
六、權益變動表	8		-
七、現金流量表	9		-
八、財務報表附註			
(一) 公司沿革及營業	10		一
(二) 通過財務報表之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15~16		五
(六) 重要會計項目之說明	16~18		六~十
九、虧損撥補計算表暨會計師協議程序報告	19~22		-

會計師查核報告

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 公鑒：

查核意見

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

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 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 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。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告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 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 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 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

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 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 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 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 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 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 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 許 晉 銘



許晉銘

西 元 2024 年 3 月 5 日

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

資產負債表

西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資 產	2023年12月31日		2022年12月31日	
	金 額	%	金 額	%
流動資產				
現金及約當現金 (附註四及六)	£ 20,418,698	5	£ 19,992,232	6
其他應收款 (附註四、五、七及八)	159,010	-	10,085,007	3
流動資產總計	<u>20,577,708</u>	<u>5</u>	<u>30,077,239</u>	<u>9</u>
非流動資產				
投資性不動產 (附註四、五及八)	228,976,047	53	257,686,047	76
建造中之投資性不動產 (附註四、五及八)	65,533,572	15	12,493,474	4
預付房地款—投資 (附註四、五及八)	105,409,143	25	39,649,241	11
其他應收款—非流動 (附註四、五、七及八)	9,965,640	2	-	-
非流動資產總計	<u>409,884,402</u>	<u>95</u>	<u>309,828,762</u>	<u>91</u>
資 產 總 計	<u>£430,462,110</u>	<u>100</u>	<u>£339,906,001</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益				
流動負債				
其他應付款	£ 4,718	-	£ 8,499	-
流動負債總計	<u>4,718</u>	<u>-</u>	<u>8,499</u>	<u>-</u>
權益 (附註九)				
普通股股本	445,500,000	103	326,700,000	96
(待彌補虧損) 保留盈餘	(15,042,608)	(3)	13,197,502	4
權益總計	<u>430,457,392</u>	<u>100</u>	<u>339,897,502</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益 總 計	<u>£430,462,110</u>	<u>100</u>	<u>£339,906,001</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鑑

經理人：郭文鑑

會計主管：魏毓淵

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

綜合損益表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023 年度		2022 年度	
	金 額	%	金 額	%
收 入 (附註四)				
利息收入	<u>£ 575,439</u>	<u>100</u>	<u>£ 275,603</u>	<u>100</u>
支 出				
管理費用	25,389	5	31,555	12
投資性不動產之淨損失 (附註八)	80,160	14	4,216,121	1,530
投資性不動產公允價值調 整損失 (附註四及八)	<u>28,710,000</u>	<u>4,989</u>	<u>8,415,000</u>	<u>3,053</u>
支出合計	<u>28,815,549</u>	<u>5,008</u>	<u>12,662,676</u>	<u>4,595</u>
稅前淨損	(28,240,110)	(4,908)	(12,387,073)	(4,495)
所得稅費用 (附註四及十)	—	—	—	—
本期淨損	(<u>28,240,110</u>)	(<u>4,908</u>)	(<u>12,387,073</u>)	(<u>4,495</u>)
本期綜合損益總額	(<u>£ 28,240,110</u>)	(<u>4,908</u>)	(<u>£ 12,387,073</u>)	(<u>4,495</u>)

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鎧

經理人：郭文鎧

會計主管：魏毓嫻

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

權益變動表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	股	本	(待彌補虧損) 保 留 盈 餘	權 益 總 額
2022 年 1 月 1 日餘額	£ 326,700,000		£ 25,584,575	£ 352,284,575
2022 年度綜合損益	-		(12,387,073)	(12,387,073)
2022 年 12 月 31 日餘額	326,700,000		13,197,502	339,897,502
現金增資	118,800,000		-	118,800,000
2023 年度綜合損益	-		(28,240,110)	(28,240,110)
2023 年 12 月 31 日餘額	<u>£ 445,500,000</u>		<u>(£ 15,042,608)</u>	<u>£ 430,457,392</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓珊

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

現金流量表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023年度	2022年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨損	(£ 28,240,110)	(£ 12,387,073)
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整損失	28,710,000	8,415,000
利息收入	(575,439)	(275,603)
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款減少	80,160	4,216,121
其他應付款(減少)增加	(3,781)	4,449
營運產生之現金流出	(29,170)	(27,106)
收取之利息	455,636	251,776
營業活動之淨現金流入	<u>426,466</u>	<u>224,670</u>
投資活動之現金流量		
現金增資	118,800,000	-
取得投資性不動產(建造中)	(53,040,098)	(12,493,474)
取得投資性不動產(預付房地款)	(65,759,902)	(39,649,241)
投資活動之淨現金流出	<u>-</u>	<u>(52,142,715)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	426,466	(51,918,045)
期初現金及約當現金餘額	<u>19,992,232</u>	<u>71,910,277</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>£ 20,418,698</u>	<u>£ 19,992,232</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓淵

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

財務報表附註

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以英鎊元為單位)

一、公司沿革及營業

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited (以下簡稱「本公司」) 係於 2014 年 7 月 30 日依英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之相關法律設立，主要從事不動產投資業務，並於 2014 年 8 月 19 日透過設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之房地產投資信託基金 Woolgate Exchange Unit Trust (以下簡稱“WEUT”) 投資坐落於英國倫敦之辦公大樓。本公司截至 2023 年 12 月 31 日實收資本額為 445,500,000 元。

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司並未聘用員工，主要管理工作皆委外執行。

本財務報表係以本公司之功能性貨幣英鎊表達。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 2024 年 3 月 5 日經董事會核准。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 認可並發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRS 會計準則」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2024 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估相關準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表係依照經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

本財務報表除投資性不動產採公允價值衡量外，其餘係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以公允價值模式衡量，公允價值變動於發生當期認列於損益。

建造中之投資性不動產其公允價值無法可靠決定者，係以成本減除累計減損損失後之金額認列，於公允價值能可靠決定或建造完成時（孰早者），改按公允價值衡量。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(五) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類均為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之

定期存款或投資。本公司將合約期間 12 個月內及可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小之定期存款歸類為約當現金。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含其他應收款）之減損損失。

其他應收款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(六) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(七) 所得稅

本公司為註冊於英國皇家屬地澤西（Jersey）之公司，依據英國規定估算當期所得稅費用，並認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，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。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

估計及假設不確定之主要來源

(一) 投資性不動產公允價值衡量及評價流程

當採公允價值衡量之資產及負債於活絡市場無市場報價時，本公司依相關法令或依判斷決定是否委外估價並決定適當之公允價值評價技術。

若估計公允價值時無法取得第 1 等級輸入值，本公司或委任之估價師係參考現有租賃契約、鄰近租金行情等資訊決定輸入值，若未來輸入值實際之變動與預期不同，可能會產生公允價值變動。本

(一) 本公司於 2014 年 8 月 19 日以公允價值 307,681,047 元取得以不動產出租為主要業務之 WEUT 266,968,364 單位，另 WEUT 因應大型維修所需資金，分別於 2022 年度以每單位 0.98181 元發行 53,645,216 單位之信託單位數，本公司依持有權益數認列 53,108,764 單位，增加投資 52,142,715 元；於 2023 年度以每單位 0.838034 元發行 143,192,281 單位之信託單位數，本公司依持有權益數認列 141,760,358 單位，增加投資 118,800,000 元，並依維修投入情形分別認列為建造中之投資性不動產及預付房地款－投資。故截至 2023 年 12 月 31 日，本公司持有 WEUT 共 461,837,486 單位，表彰 WEUT 99% 之所有權益。另，WEUT 持有英國倫敦（25 Basinghall Street, London）之辦公大樓 100% 之所有權。

(二) 投資性不動產之租金收入及直接營運費用

本公司透過 WEUT 持有之投資性不動產於 2021 年度開始進行大型維修，故未產生租金收入。此外，依據本公司與 WEUT 簽訂之信託合約約定，本公司依據持有權益百分比認列 WEUT 產生之相關維修費用及對應之應付款項，2023 及 2022 年度因而分別產生投資性不動產之淨損失 80,160 元及 4,216,121 元，相對應之應付款項則帳列應收投資性不動產利益之減項。

(三) 投資性不動產公允價值之評價依據如下：

本公司透過 WEUT 持有之投資性不動產之公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，主要假設及相關說明如下：

1. 投資性不動產主要係坐落於英國倫敦（25 Basinghall Street, London）之辦公大樓，主要租賃契約內容與一般租賃契約內容相同。
2. 前述投資性不動產於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之公允價值分別係由國際專業估價機構瑞普國際不動產估價師事務所及戴德梁行不動產估價師事務所之估價師進行估價並出具鑑價報告，本公司已檢視原鑑價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊係屬有效。

本公司持有之投資性不動產係以第 3 等級輸入值衡量公允價值，未實現之公允價值調整列入當期損益。

九、權益

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，本公司之實收股本分別為 445,500,000 及 326,700,000 元，每股 1 元，分別為 445,500,000 及 326,700,000 股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司本期股本變動主要係因現金增資 118,800,000 元。

十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
當期所得稅		
以前年度之調整	£ -	£ -
認列於損益之所得稅費用	<u>£ -</u>	<u>£ -</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
繼續營業單位稅前淨損	(£28,240,110)	(£12,387,073)
稅前淨損按法定稅率（2023 及 2022 年度分別採 25% 及 19%）計算之所得稅費用	(£ 7,060,027)	(£ 2,353,543)
投資性不動產公允價值調整 之影響數	7,177,500	1,598,850
未認列課稅損失之遞延所得 稅資產	(117,473)	754,693
認列於損益之所得稅費用	<u>£ -</u>	<u>£ -</u>

本公司於 2022 年所適用之稅率為 19%。2023 年 4 月修正後英國公司所得稅法將營利事業所得稅稅率由 19% 調整為 25%，並自 2023 年度施行。

Cathay Woolgate Exchange
Holding 1 Limited

虧損撥補計算表暨會計師協
議程序報告
西元2023年度

協議程序執行報告

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 公鑒：

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited (以下簡稱「CWEH 1」或「貴公司」) 係國泰人壽保險股份有限公司 (以下簡稱「國泰人壽」) 於西元 2014 年 7 月 30 日設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey)，用以透過設立於英國皇家屬地澤西之房地產投資信託基金 Woolgate Exchange Unit Trust (以下簡稱「WEUT」) 轉投資英國不動產之特殊目的公司。CWEH 1 依據中華民國保險業辦理國外投資管理辦法之規定，針對信託財產所生之已實現收益，評估其現金流量狀況及預留必要之營運資金後結算得匯回國泰人壽之盈餘，並編製西元 2023 年度虧損撥補計算表如附表一。有關 CWEH 1 為前揭目的所編製之虧損撥補計算表，業經本會計師依協議程序執行完竣。該等程序之採用係由 貴公司作最後決定，因此對其是否足夠，本會計師不表示意見。

本次工作係依照其他相關服務準則 4400 號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的係為協助 貴公司確認附表一虧損撥補計算表之正確性，茲將執行之程序及所發現之事實分別報告如下：

程序一：取得 貴公司編製之西元 2023 年度虧損撥補計算表，驗算加總是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度虧損撥補計算表加總正確。

程序二：針對西元 2023 年度虧損撥補計算表之期初數與本期變動數，是否核與上期虧損撥補計算表及西元 2023 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2023 年度虧損撥補計算表之期初數經核與上期虧損撥補計算表相符；另西元 2023 年度之稅後淨損及未實現投資性不動產公允價值調整損失經核與查核簽證之西元 2023 年度財務報表相符。

程序三：取得 WEUT 預計撥補西元 2023 年度投資性不動產之虧損撥補數並與西元 2023 年度虧損撥補計算表核對是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度虧損撥補計算表與 WEUT 預計撥補西元 2023 年度投資性不動產之虧損撥補數核對相符。

由於本會計師並非依照審計準則查核，因此對上述虧損撥補計算表整體是否允當表達不提供任何程度之確信。若本會計師執行額外程序或依照審計準則查核，則可能發現其他應行報告之事項。

本報告僅供 貴公司作為第一段所述目的之用，不可作為其他用途或分送其他人士。本報告僅與前述特定項目有關，因此不得擴大解釋與任何國泰人壽之財務報表整體有關。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 許 晉 銘



西 元 2024 年 3 月 5 日

附表一

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

虧損撥補計算表

西元 2023 年度

單位：英鎊元

	金	額
2022 年底結算待彌補虧損（註一）	(£ 7,563,504)	
2023 年度稅後淨損	(28,240,110)	
2023 年度未實現投資性不動產公允價值調整損失（註二）	<u>28,710,000</u>	
截至 2023 年底累積結算待彌補虧損（註三）	<u>(£ 7,093,614)</u>	

註一：本公司 2022 年底為待彌補虧損，核與 2022 年虧損撥補計算表相符。

註二：如財報附註八所述，本公司係依據獨立評價專家之評價結果，認列透過 WEUT 持有之不動產之公允價值調整損失，惟該不動產投資損失，仍需待本公司處分不動產後，方能轉列為已實現性質。

註三：本公司 2023 年底雖仍為待彌補虧損，惟本公司 2023 年 12 月 31 日帳列現金餘額為 20,418,698 元，故仍可支應本公司之未來之營運資金需求。

本公司透過 WEUT 持有之投資性不動產於 2021 年度開始進行大型維修，2017 至 2020 年度針對不動產投資裝修之盈餘保留款共計 53,375,070 元，其中 1,232,355 元及 52,142,715 元業已分別於 2023 及 2022 年度投入於大型維修使用。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 11306239 號

會員姓名：許晉銘

事務所電話：(02)27259988

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所統一編號：94998251

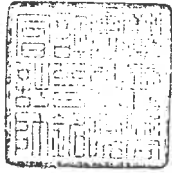
事務所地址：台北市信義區松仁路100號20樓

委託人統一編號：

會員書字號：北市會證字第 2648 號

印鑑證明書用途：辦理 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

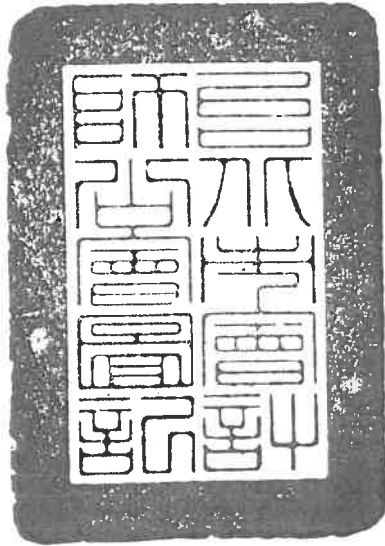
112 年度 (自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	許晉銘	存會印鑑 (一)	
------------	-----	-------------	---

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 05 日

Cathay Woolgate Exchange
Holding 2 Limited

財務報表暨會計師查核報告
西元2023及2022年度

地址：台北市仁愛路四段296號23樓

電話：(02)27551399

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~5		-
四、資產負債表	6		-
五、綜合損益表	7		-
六、權益變動表	8		-
七、現金流量表	9		-
八、財務報表附註			
(一) 公司沿革及營業	10		一
(二) 通過財務報表之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15~16		五
(六) 重要會計項目之說明	16~18		六~十
九、虧損撥補計算表暨會計師協議程序報告	19~22		-

會計師查核報告

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 公鑒：

查核意見

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

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 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 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。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告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 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 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 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

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 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 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 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 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 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 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 許 晉 銘



許晉銘

西 元 2024 年 3 月 5 日

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

資產負債表

西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資 產	2023年12月31日			2022年12月31日		
	金	額	%	金	額	%
流動資產						
現金及約當現金 (附註四及六)	£	86,205	2	£	115,134	3
其他應收款 (附註四、五、七及八)		-	-		101,472	3
流動資產總計		<u>86,205</u>	<u>2</u>		<u>216,606</u>	<u>6</u>
非流動資產						
投資性不動產 (附註四、五及八)		2,312,889	55		2,602,889	78
建造中之投資性不動產 (附註四、五及八)		661,955	16		126,197	4
預付房地款—投資 (附註四、五及八)		1,064,739	25		400,497	12
其他應收款—非流動 (附註四、五、七及八)		100,662	2		-	-
非流動資產總計		<u>4,140,245</u>	<u>98</u>		<u>3,129,583</u>	<u>94</u>
資 產 總 計		<u>£ 4,226,450</u>	<u>100</u>		<u>£ 3,346,189</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益						
流動負債						
其他應付款	£	4,720	-	£	8,500	-
本期所得稅負債 (附註四及十)		<u>1</u>	-		<u>1</u>	-
流動負債總計		<u>4,721</u>	-		<u>8,501</u>	-
權益 (附註九)						
普通股股本		4,500,000	107		3,300,000	99
(待彌補虧損) 保留盈餘		(<u>278,271</u>)	(<u>7</u>)		<u>37,688</u>	<u>1</u>
權益總計		<u>4,221,729</u>	<u>100</u>		<u>3,337,688</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益 總 計		<u>£ 4,226,450</u>	<u>100</u>		<u>£ 3,346,189</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓娟

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

綜合損益表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023年度		2022年度	
	金	%	金	%
收入 (附註四)				
利息收入	<u>£ -</u>	<u>-</u>	<u>£ 1</u>	<u>-</u>
支 出				
管理費用	25,149	-	31,263	-
投資性不動產之淨損失 (附註八)	810	-	42,588	-
投資性不動產公允價值調整損失 (附註四及八)	<u>290,000</u>	<u>-</u>	<u>85,000</u>	<u>-</u>
支出合計	<u>315,959</u>	<u>-</u>	<u>158,851</u>	<u>-</u>
稅前淨損	(315,959)	-	(158,850)	-
所得稅費用 (附註四及十)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本期淨損	(<u>315,959</u>)	<u>-</u>	(<u>158,850</u>)	<u>-</u>
本期綜合損益總額	(<u>£ 315,959</u>)	<u>-</u>	(<u>£ 158,850</u>)	<u>-</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓珊

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

權益變動表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	股	本	(待彌補虧損) 保 留 盈 餘	權 益 總 額
2022 年 1 月 1 日餘額	£ 3,300,000		£ 196,538	£ 3,496,538
2022 年度綜合損益	-		(158,850)	(158,850)
2022 年 12 月 31 日餘額	3,300,000		37,688	3,337,688
現金增資	1,200,000		-	1,200,000
2023 年度綜合損益	-		(315,959)	(315,959)
2023 年 12 月 31 日餘額	<u>£ 4,500,000</u>		<u>(£ 278,271)</u>	<u>£ 4,221,729</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鏡

經理人：郭文鏡

會計主管：魏毓珊

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

現金流量表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2023年度	2022年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨損	(£ 315,959)	(£ 158,850)
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整損失	290,000	85,000
利息收入	-	(1)
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款減少	810	42,588
其他應付款(減少)增加	(3,780)	4,450
營運產生之現金流出	(28,929)	(26,813)
收取之利息	-	14
營業活動之淨現金流出	(28,929)	(26,799)
投資活動之現金流量		
現金增資	1,200,000	-
取得投資性不動產(建造中)	(535,758)	(126,197)
取得投資性不動產(預付房地款)	(664,242)	(400,497)
投資活動之淨現金流出	-	(526,694)
本期現金及約當現金減少數	(28,929)	(553,493)
期初現金及約當現金餘額	115,134	668,627
期末現金及約當現金餘額	£ 86,205	£ 115,134

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鏡

經理人：郭文鏡

會計主管：魏毓淵

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

財務報表附註

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以英鎊元為單位)

一、公司沿革及營業

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited (以下簡稱「本公司」) 係於 2014 年 7 月 30 日依英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之相關法律設立，主要從事不動產投資業務，並於 2014 年 8 月 19 日透過設立於英國皇家屬地澤西 (Jersey) 之房地產投資信託基金 Woolgate Exchange Unit Trust (以下簡稱「WEUT」) 投資坐落於英國倫敦之辦公大樓。本公司截至 2023 年 12 月 31 日實收資本額為 4,500,000 元。

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司並未聘用員工，主要管理工作皆委外執行。

本財務報表係以本公司之功能性貨幣英鎊表達。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 2024 年 3 月 5 日經董事會核准。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 認可並發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRS 會計準則」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2024 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估相關準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報表係依照經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

本財務報表除投資性不動產採公允價值衡量外，其餘係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以公允價值模式衡量，公允價值變動於發生當期認列於損益。

建造中之投資性不動產其公允價值無法可靠決定者，係以成本減除累計減損損失後之金額認列，於公允價值能可靠決定或建造完成時（孰早者），改按公允價值衡量。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(五) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類均為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之

定期存款或投資。本公司將合約期間 12 個月內及可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小之定期存款歸類為約當現金。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含其他應收款）之減損損失。

其他應收款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(六) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(七) 所得稅

本公司為註冊於英國皇家屬地澤西（Jersey）之公司，依據英國規定估算當期所得稅費用，並認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，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。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

估計及假設不確定之主要來源

(一) 投資性不動產公允價值衡量及評價流程

當採公允價值衡量之資產及負債於活絡市場無市場報價時，本公司依相關法令或依判斷決定是否委外估價並決定適當之公允價值評價技術。

若估計公允價值時無法取得第 1 等級輸入值，本公司或委任之估價師係參考現有租賃契約、鄰近租金行情等資訊決定輸入值，若未來輸入值實際之變動與預期不同，可能會產生公允價值變動。本

公司每半年依市場情況更新各項輸入值，以監控公允價值衡量是否適當。

公允價值評價技術及輸入值之說明，請參閱附註八「投資性不動產」。

(二) 金融資產之估計減損

其他應收款之估計減損係基於本公司對於違約率及預期損失率之假設。本公司考量歷史經驗、現時市場情況及前瞻性資訊，以作成假設並選擇減損評估之輸入值。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

六、現金及約當現金

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
銀行活期存款	<u>£ 86,205</u>	<u>£ 115,134</u>

七、其他應收款

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
<u>流動</u>		
應收投資性不動產利益	<u>£ -</u>	<u>£ 101,472</u>
<u>非流動</u>		
應收投資性不動產利益	<u>£ 100,662</u>	<u>£ -</u>

應收投資性不動產利益依其流動性分別於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日分類為非流動及流動。

八、投資性不動產

	<u>投 資 性 不 動 產</u>	<u>土 地 房 屋 及 建 築</u>	<u>合 計</u>	<u>建造中之投資性</u>	<u>預付房地款</u>
	<u>不 動 產</u>			<u>— 投 資</u>	
2022年1月1日餘額	£ 900,712	£ 1,787,177	£ 2,687,889	£ -	£ -
增 添	-	-	-	126,197	400,497
列入損益之公允價值調整					
損失—未實現	(28,484)	(56,516)	(85,000)	-	-
2022年12月31日餘額	872,228	1,730,661	2,602,889	126,197	400,497
增 添	-	-	-	535,758	664,242
列入損益之公允價值調整					
損失—未實現	(97,179)	(192,821)	(290,000)	-	-
2023年12月31日餘額	<u>£ 775,049</u>	<u>£ 1,537,840</u>	<u>£ 2,312,889</u>	<u>£ 661,955</u>	<u>£ 1,064,739</u>

(一) 本公司於 2014 年 8 月 19 日以公允價值 3,107,889 元取得以不動產出租為主要業務之 WEUT 2,696,650 單位，另 WEUT 因應大型維修所需資金，分別於 2022 年度以每單位 0.98181 元發行 53,645,216 單位

之信託單位數，本公司依持有權益數認列 536,452 單位，增加投資 526,694 元；於 2023 年度以每單位 0.838034 元發行 143,192,281 單位之信託單位數，本公司依持有權益數認列 1,431,923 單位，增加投資 1,200,000 元，並依維修投入情形分別認列為建造中之投資性不動產及預付房地款－投資。故截至 2023 年 12 月 31 日，本公司持有 WEUT 共 4,665,025 單位，表彰 WEUT 1%之所有權益。另，WEUT 合計持有英國倫敦(25 Basinghall Street, London)之辦公大樓 100% 之所有權。

(二) 投資性不動產之租金收入及直接營運費用

本公司透過 WEUT 持有之投資性不動產於 2021 年度開始進行大型維修，故未產生租金收入。此外，依據本公司與 WEUT 簽訂之信託合約約定，本公司依據持有權益百分比認列 WEUT 產生之相關維修費用及對應之應付款項，2023 及 2022 年度因而分別產生投資性不動產之淨損失 810 元及 42,588 元，相對應之應付款項則帳列應收投資性不動產利益之減項。

(三) 投資性不動產公允價值基礎

本公司透過 WEUT 持有之投資性不動產之公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，主要假設及相關說明如下：

1. 投資性不動產主要係坐落於英國倫敦 (25 Basinghall Street, London) 之辦公大樓，主要租賃契約內容與一般租賃契約內容相同。
2. 前述投資性不動產於 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之公允價值分別係由國際專業估價機構瑞普國際不動產估價師事務所及戴德梁行不動產估價師事務所之估價師進行估價並出具鑑價報告，本公司已檢視原鑑價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊係屬有效。

本公司持有之投資性不動產係以第 3 等級輸入值衡量公允價值，未實現之公允價值調整列入當期損益。

九、權益

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日，本公司之實收股本分別為 4,500,000 元及 3,300,000 元，每股 1 元，分別為 4,500,000 股及 3,300,000 股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司本期股本變動主要係因現金增資 1,200,000 元。

十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
當期所得稅		
以前年度之調整	£ _____ -	£ _____ -
認列於損益之所得稅費用	<u>£ _____ -</u>	<u>£ _____ -</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
繼續營業單位稅前淨損	(£ 315,959)	(£ 158,850)
稅前淨損按法定稅率（2023 及 2022 年度分別採 25% 及 19%）計算之所得稅費用	(£ 78,989)	(£ 30,181)
投資性不動產公允價值調整 之影響數	72,500	16,150
未認列課稅損失之遞延所得 稅資產	<u>6,489</u>	<u>14,031</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>£ _____ -</u>	<u>£ _____ -</u>

本公司於 2022 年所適用之稅率為 19%。2023 年 4 月修正後英國公司所得稅法將營利事業所得稅稅率由 19% 調整為 25%，並自 2023 年度施行。

(二) 本期所得稅負債

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>£ _____ 1</u>	<u>£ _____ 1</u>

Cathay Woolgate Exchange
Holding 2 Limited

虧損撥補計算表暨會計師協
議程序報告
西元2023年度

協議程序執行報告

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited 公鑒：

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited（以下簡稱「CWEH 2」或「貴公司」）係國泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱「國泰人壽」）於西元 2014 年 7 月 30 日設立於英國皇家屬地澤西（Jersey），用以透過設立於英國皇家屬地澤西之房地產投資信託基金 Woolgate Exchange Unit Trust（以下簡稱「WEUT」）轉投資英國不動產之特殊目的公司。CWEH 2 依據中華民國保險業辦理國外投資管理辦法之規定，針對信託財產所生之已實現收益，評估其現金流量狀況及預留必要之營運資金後結算得匯回國泰人壽之盈餘，並編製西元 2023 年度虧損撥補計算表如附表一。有關 CWEH 2 為前揭目的所編製之虧損撥補計算表，業經本會計師依協議程序執行完竣。該等程序之採用係由 貴公司作最後決定，因此對其是否足夠，本會計師不表示意見。

本次工作係依照其他相關服務準則 4400 號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的係為協助 貴公司確認附表一虧損撥補計算表之正確性，茲將執行之程序及所發現之事實分別報告如下：

程 序 一：取得 貴公司編製之西元 2023 年度虧損撥補計算表，驗算加總是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度虧損撥補計算表加總正確。

程 序 二：針對西元 2023 年度虧損撥補計算表之期初數與本期變動數，是否核與上期虧損撥補計算表及西元 2023 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2023 年度虧損撥補計算表之期初數經核與上期虧損撥補計算表相符；另西元 2023 年度之稅後淨損及未實現投資性不動產

公允價值調整損失經核與查核簽證之西元 2023 年度財務報表相符。

程序 三：取得 WEUT 預計撥補西元 2023 年度投資性不動產之虧損撥補數並與西元 2023 年度虧損撥補計算表核對是否相符。

發現之事實：西元 2023 年度虧損撥補計算表與 WEUT 預計撥補西元 2023 年度投資性不動產之虧損撥補數核對相符。

由於本會計師並非依照審計準則查核，因此對上述虧損撥補計算表整體是否允當表達不提供任何程度之確信。若本會計師執行額外程序或依照審計準則查核，則可能發現其他應行報告之事項。

本報告僅供 貴公司作為第一段所述目的之用，不可作為其他用途或分送其他人士。本報告僅與前述特定項目有關，因此不得擴大解釋與任何國泰人壽之財務報表整體有關。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 許 晉 銘



西 元 2024 年 3 月 5 日

附表一

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

虧損撥補計算表

西元 2023 年度

單位：英鎊元

	金	額
2022 年底結算待彌補虧損（註一）	(£ 124,011)	
2023 年度稅後淨損	(315,959)	
2023 年度未實現投資性不動產公允價值調整損失（註二）	<u>290,000</u>	
截至 2023 年底累積結算待彌補虧損（註三）	<u>(£ 149,970)</u>	

註一：本公司 2022 年底為待彌補虧損，核與 2022 年虧損撥補計算表相符。

註二：如財報附註八所述，本公司係依據獨立評價專家之評價結果，認列透過 WEUT 持有之不動產之公允價值調整損失，惟該不動產投資損失，仍需待本公司處分不動產後，方能轉列為已實現性質。

註三：本公司 2023 年底雖仍為待彌補虧損，惟本公司 2023 年 12 月 31 日帳列現金餘額為 86,205 元及其他應收款為 100,662 元，故仍可支應本公司之未來之營運資金需求。

本公司透過 WEUT 持有之投資性不動產於 2021 年度開始進行大型維修，2017 至 2020 年度針對不動產投資裝修之盈餘保留款共計 491,132 元，業已於 2022 年度全數投入於大型維修使用。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 11306238 號

會員姓名： 許晉銘

事務所電話： (02)27259988

事務所名稱： 勤業眾信聯合會計師事務所

事務所統一編號： 94998251

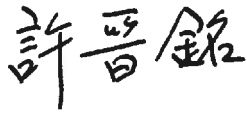
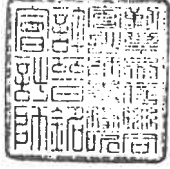
事務所地址： 台北市信義區松仁路100號20樓

委託人統一編號：

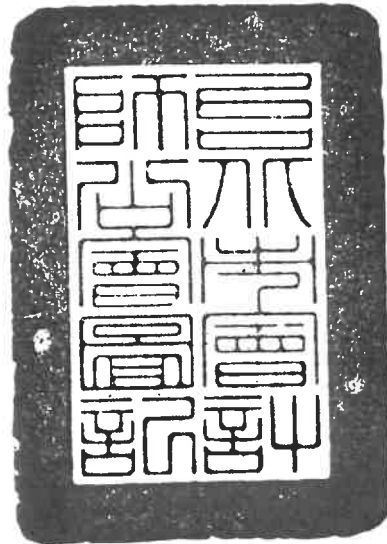
會員書字號： 北市會證字第 2648 號

印鑑證明書用途： 辦理 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

112 年度 (自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一) (一)		存會印鑑 (一) (一)	
-------------------	---	--------------------	---

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 05 日

霖園置業（上海）有限公司

財務報告暨會計師查核意見函

西元2023及2022年度

（極機密）

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核意見函	3~5		-
四、資產負債表	6		-
六、綜合損益表	7		-
七、權益變動表	8		-
八、現金流量表	9		-
九、財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~16		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16		五
(六) 重要會計項目之說明	16~19		六~十
(七) 關係人交易	19~21		十一
(十二) 金融工具	21~22		十二
(十三) 資本風險管理	22		十三
十、盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告	23~25		-

2024.3.5 勤審 11301752 號

受文者：國泰人壽保險股份有限公司

主旨：函告有關霖園置業（上海）有限公司西元 2023 及 2022 年度財務報表查核結果，請 查照。

說明：

一、查核意見

貴公司轉投資事業霖園置業（上海）有限公司西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達霖園置業（上海）有限公司西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

二、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，與霖園置業（上海）有限公司保持超然獨立，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，以為表示查核意見之基礎。

三、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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告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霖園置業（上海）有限公司繼續經營之能力、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霖園置業（上海）有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

霖園置業（上海）有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

四、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，並出具查核意見函。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，惟其目的非對霖園置業（上海）有限公司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，以及使霖園置業（上海）有限公司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，則須於查核意見函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意見函日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致霖園置業（上海）有限公司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）。

五、其他事項

本函及隨附之財務報表，僅供 貴公司報請金融監督管理委員會保險局備查之目的使用。因是，為避免誤解，除前述用途外，不得分發予任何第三者或作為其他用途。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 林 淑 婉

林淑婉



霖園置業（上海）有限公司
資 產 負 債 表
西元 2023 年及 2022 年 12 月 31 日

單位：人民幣元

資 產	2023年12月31日			2022年12月31日		
	金	額	%	金	額	%
流動資產						
現金及約當現金（附註四、六及十一）	\$	48,311,933	2	\$	57,132,351	3
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動（附註四、七及十一）		150,000,000	7		75,000,000	4
應收款項（附註四及十一）		11,446,825	1		5,643,607	-
本期所得稅資產（附註四及十）		1,480,202	-		876,694	-
流動資產總計		<u>211,238,960</u>	<u>10</u>		<u>138,652,652</u>	<u>7</u>
非流動資產						
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註四、七及十一）		275,000,000	13		300,000,000	15
不動產及設備		390	-		390	-
投資性不動產（附註四、五及八）		1,584,000,000	76		1,622,000,000	78
其他非流動資產（附註十一）		8,450,438	1		9,003,003	-
非流動資產總計		<u>1,867,450,828</u>	<u>90</u>		<u>1,931,003,393</u>	<u>93</u>
資 產 總 計		<u>\$ 2,078,689,788</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,069,656,045</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益						
流動負債						
其他應付款	\$	2,363,305	-	\$	2,274,498	-
預收款項（附註十一）		<u>3,351,098</u>	-		<u>2,850,381</u>	-
流動負債總計		<u>5,714,403</u>	-		<u>5,124,879</u>	-
非流動負債						
遞延所得稅負債（附註四及十）		143,220,968	7		141,209,493	7
存入保證金（附註十一）		<u>12,024,483</u>	<u>1</u>		<u>14,165,480</u>	<u>1</u>
非流動負債總計		<u>155,245,451</u>	<u>8</u>		<u>155,374,973</u>	<u>8</u>
負債總計		<u>160,959,854</u>	<u>8</u>		<u>160,499,852</u>	<u>8</u>
權益（附註九）						
實收資本		1,500,000,000	72		1,500,000,000	72
保留盈餘		375,500,710	18		366,926,969	18
其他權益		<u>42,229,224</u>	<u>2</u>		<u>42,229,224</u>	<u>2</u>
權益總計		<u>1,917,729,934</u>	<u>92</u>		<u>1,909,156,193</u>	<u>92</u>
負債與權益總計		<u>\$ 2,078,689,788</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,069,656,045</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2024 年 3 月 5 日查核意見函）

董事長： 

經理人： 

會計主管： 

霖園置業（上海）有限公司

綜合損益表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	2023年度		2022年度	
	金 額	%	金 額	%
營業收入				
投資性不動產利益（附註四、八及十一）	\$ 5,737,574	100	\$ 40,557,899	100
營業費用（附註八及十一）	(9,694,607)	(169)	(9,271,771)	(23)
營業淨（損）利	(3,957,033)	(69)	31,286,128	77
營業外收入及支出				
利息收入（附註四及十一）	14,994,055	261	9,404,475	23
兌換利益（附註四）	394,633	7	1,967,262	5
營業外收入及支出合計	15,388,688	268	11,371,737	28
稅前淨利	11,431,655	199	42,657,865	105
所得稅費用（附註四及十）	(2,857,914)	(50)	(10,664,467)	(26)
本年度淨利	8,573,741	149	31,993,398	79
本年度綜合損益總額	\$ 8,573,741	149	\$ 31,993,398	79

後附之附註係本財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2024 年 3 月 5 日查核意見函）

董事長：郭文鏞

經理人：郭文鏞

會計主管：魏毓嫻

霖園置業（上海）有限公司

權益變動表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	實收資本	保留盈餘	其他權益	權益總額
2022 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,500,000,000	\$ 334,933,571	\$ 42,229,224	\$ 1,877,162,795
2022 年度淨利	-	31,993,398	-	31,993,398
2022 年度其他綜合損益	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日餘額	1,500,000,000	366,926,969	42,229,224	1,909,156,193
2023 年度淨利	-	8,573,741	-	8,573,741
2023 年度其他綜合損益	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,500,000,000</u>	<u>\$ 375,500,710</u>	<u>\$ 42,229,224</u>	<u>\$ 1,917,729,934</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2024 年 3 月 5 日查核意見函)

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓淵

霖園置業（上海）有限公司

現金流量表

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	2023年度	2022年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利	\$ 11,431,655	\$ 42,657,865
收益費損項目		
利息收入	(14,994,055)	(9,404,475)
投資性不動產公允價值調整損失	38,000,000	2,248,520
營業資產及負債之淨變動數		
應收款項增加	(433,483)	(183,090)
其他應付款增加（減少）	88,807	(213,284)
預收款項增加（減少）	<u>500,717</u>	<u>(1,446,726)</u>
營運產生之現金流入	34,593,641	33,658,810
收取之利息	10,176,885	10,175,485
支付之所得稅	<u>(1,449,947)</u>	<u>(2,446,108)</u>
營業活動之淨現金流入	<u>43,320,579</u>	<u>41,388,187</u>
投資活動之現金流量		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(125,000,000)	(150,000,000)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	<u>75,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
投資活動之淨現金流出	<u>(50,000,000)</u>	<u>(50,000,000)</u>
籌資活動之現金流量		
存入保證金減少	<u>(2,140,997)</u>	<u>(1,955,455)</u>
籌資活動之淨現金流出	<u>(2,140,997)</u>	<u>(1,955,455)</u>
現金及約當現金淨減少	(8,820,418)	(10,567,268)
年初現金及約當現金餘額	<u>57,132,351</u>	<u>67,699,619</u>
年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 48,311,933</u>	<u>\$ 57,132,351</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2024 年 3 月 5 日查核意見函）

董事長：郭文鐘

經理人：郭文鐘

會計主管：魏毓嫻

霖園置業（上海）有限公司

財務報表附註

西元 2023 年及 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另註明外，金額以人民幣元為單位）

一、公司沿革及營業

霖園置業（上海）有限公司（以下簡稱「本公司」）係於 2012 年 8 月 15 日取得核准設立，主要經營業務為辦公物業出租。國泰人壽保險股份有限公司為本公司之母公司，國泰金融控股股份有限公司為本公司之最終母公司。

本財務報表係以本公司之功能性貨幣人民幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於 2024 年 3 月 5 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2024 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估上列準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023年1月1日
IFRS 17 之修正	2023年1月1日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023年1月1日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025年1月1日(註2)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上列準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之投資性不動產外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
2. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
2. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 外 幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(五) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以公允價值模式衡量，公允價值變動於發生當期認列於損益。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(六) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類均為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金及按攤銷後成本衡量之應收款項）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資。本公司將合約期間 12 個月內及可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小之定期存款歸類為約當現金。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收款項）之減損損失。

應收款項係按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價間之差額認列為損益。

(七) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

(八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司為註冊於中華人民共和國之公司，依據中華人民共和國企業所得稅法規定估算當期所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。若公允價值衡量之投資性不動產屬非折舊性資產，或持有之經濟模式並非隨時間消耗該資產幾乎所有之經濟效益，本公司係假設透過出售而回收該資產帳面金額。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，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。

本公司於發展重大會計估計值時，將通貨膨脹及市場利率波動可能之影響，納入對現金流量推估、折現率等相關重大估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。

投資性不動產公允價值衡量及評價流程

當採公允價值衡量之資產及負債於活絡市場無市場報價時，本公司依相關法令或判斷決定是否委外估價並決定適當之公允價值評價技術。

若估計公允價值時無法取得第 1 等級輸入值，本公司或委任之估價師係參考現有租賃契約、鄰近租金行情等資訊決定輸入值，並比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素，若未來輸入值實際之變動與預期不同，可能會產生公允價值變動。本公司每半年依市場情況更新各項輸入值，以監控公允價值衡量是否適當。

公允價值評價技術及輸入值之說明，請參閱附註八。

六、現金及約當現金

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
銀行存款	<u>\$48,311,933</u>	<u>\$ 57,132,351</u>

七、按攤銷後成本衡量之金融資產

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
流動		
定期存款	<u>\$150,000,000</u>	<u>\$ 75,000,000</u>
非流動		
定期存款	<u>\$275,000,000</u>	<u>\$300,000,000</u>

八、投資性不動產

	<u>房屋及建築物</u>
2022年1月1日餘額	\$ 1,624,248,520
公允價值變動損失	(<u>2,248,520</u>)
2022年12月31日餘額	1,622,000,000
公允價值變動損失	(<u>38,000,000</u>)
2023年12月31日餘額	<u>\$ 1,584,000,000</u>

(一) 投資性不動產之租金收入

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 43,288,567	\$ 42,184,059
減：當年度產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(<u>9,694,607</u>)	(<u>9,271,771</u>)
	<u>\$ 33,593,960</u>	<u>\$ 32,912,288</u>

(二) 投資性不動產公允價值之評價依據如下：

投資性不動產係以大樓出租為主要業務，其性質皆為營業租賃，租金收入有年繳、半年繳、季繳、月繳及一次繳清等方式。本公司投資性不動產未有設定質押之情況。

本公司投資性不動產係委任下列專業估價機構之估價師，依中華民國「不動產估價技術規則」內容所評價之公允價值為估價基礎，其估價日期為2023年及2022年12月31日：

<u>估價師事務所名稱</u>	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
高力國際不動產估價師聯合事務所	柯鳳茹	柯鳳茹
第一太平戴維斯不動產估價師事務所	張譯之	-
世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所	-	施甫學、李智偉

本公司投資性不動產之公允價值均屬第3等級。公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法主要為比較法及收益法之直接資本化法。商辦大樓具有市場流通性，且近鄰地有類似比較案例及租金案例，因此以比較法及收益法評估其公允價值。

	2023年12月31日	2022年12月31日
直接資本化率（淨）	2.68%	2.87%

外部估價師以市場萃取法，蒐集近鄰地區與標的性質相類似之案例，並考量標的流通性及未來處分風險溢酬，決定其直接資本化率。

九、權益

（一）實收資本

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止，本公司註冊及實收資本額皆為 1,500,000,000 元。

（二）保留盈餘

本公司創造的利潤應按有關會計制度的規定，在彌補以往年度虧損、繳付稅款並提取各項基金所需款額後，本公司的剩餘利潤應依持股比例分配予股東。

（三）其他權益

係不動產重估增值，其於 2023 及 2022 年度均無異動。

十、所得稅

（一）認列於損益之所得稅

	2023年度	2022年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 846,439	\$ 1,112,166
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>2,011,475</u>	<u>9,552,301</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 2,857,914</u>	<u>\$ 10,664,467</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	2023年度	2022年度
稅前淨利	<u>\$ 11,431,655</u>	<u>\$ 42,657,865</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅費用（25%）	<u>\$ 2,857,914</u>	<u>\$ 10,664,467</u>

(二) 本期所得稅資產

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 1,480,202</u>	<u>\$ 876,694</u>

(三) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債之變動如下：

2023 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
暫時性差異			
投資性不動產	\$ 137,601,090	\$ 807,183	\$ 138,408,273
其 他	<u>3,608,403</u>	<u>1,204,292</u>	<u>4,812,695</u>
	<u>\$ 141,209,493</u>	<u>\$ 2,011,475</u>	<u>\$ 143,220,968</u>

2022 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
暫時性差異			
投資性不動產	\$ 127,856,037	\$ 9,745,053	\$ 137,601,090
其 他	<u>3,801,155</u>	<u>(192,752)</u>	<u>3,608,403</u>
	<u>\$ 131,657,192</u>	<u>\$ 9,552,301</u>	<u>\$ 141,209,493</u>

十一、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
國泰人壽保險股份有限公司	母 公 司
國泰財產保險有限責任公司(大陸)	母 公 司 之 關 聯 企 業
陸家嘴國泰人壽保險有限責任公司	兄 弟 公 司
國泰世華銀行(中國)有限公司	其 他 關 係 人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銀行存款

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>交 易 性 質</u>	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
其他關係人			
國泰世華銀行(中國)有限公司	活期存款	\$ 20,662,667	\$ 24,030,391
	定期存款	<u>425,000,000</u>	<u>345,000,000</u>
		<u>\$ 445,662,667</u>	<u>\$ 369,030,391</u>

上述存款存放國泰世華銀行（中國）有限公司產生之利息收入，2023 及 2022 年度分別為 10,637,927 元及 9,157,259 元。截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止，應收利息（帳列應收款項及其他非流動資產）分別為 19,250,781 元及 12,868,322 元。

2. 預收款項

關 係 人 名 稱	2023年12月31日	2022年12月31日
母 公 司		
國泰人壽保險股份有 限 公 司	\$ 10,167	\$ 15,250
其他關係人		
陸家嘴國泰人壽保險 有 限 責 任 公 司	-	87,878
國泰財產保險有限責 任 公 司（大陸）	<u>2,800</u>	<u>2,800</u>
	<u>\$ 12,967</u>	<u>\$ 105,928</u>

3. 存入保證金

關 係 人 名 稱	2023年12月31日	2022年12月31日
母 公 司		
國泰人壽保險股份有 限 公 司	<u>\$ 32,025</u>	<u>\$ 32,025</u>

4. 營業收入

關 係 人 名 稱	2023年度	2022年度
母 公 司		
國泰人壽保險股份有 限 公 司	\$ 127,083	\$ 116,917
其他關係人		
陸家嘴國泰人壽保險 有 限 責 任 公 司	<u>95,867</u>	<u>103,856</u>
	<u>\$ 222,950</u>	<u>\$ 220,773</u>

5. 營業費用

關 係 人 名 稱	2023年度	2022年度
其他關係人		
國泰財產保險有限責 任 公 司（大陸）	<u>\$ 93,500</u>	<u>\$ 93,500</u>

十二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司金融工具均非按公允價值衡量，包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收款項、其他非流動資產、其他應付款及存入保證金，其帳面金額為公允價值之合理近似值。

(二) 金融工具之種類

	<u>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 48,311,933	\$ 57,132,351
按攤銷後成本衡量之金融資產		
融資產	425,000,000	375,000,000
應收款項	11,446,825	5,643,607
其他非流動資產	8,450,438	9,003,003
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
其他應付款	2,363,305	2,274,498
存入保證金	12,024,483	14,165,480

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

1. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致損失之風險。

本公司之信用風險係因營業活動（主要為應收款項）及財務活動（主要為銀行存款）所致。

本公司依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

2. 流動性風險管理

本公司藉由預備適足之現金及約當現金以維持財務彈性。

十三、資本風險管理

本公司資本風險管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大。本公司依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

霖園置業（上海）有限公司

盈餘匯回計算表暨會計師

協議程序報告

西元2023年度

協議程序執行報告

霖園置業（上海）有限公司 公鑒：

霖園置業（上海）有限公司（以下簡稱「霖園置業」或「貴公司」）係國泰人壽保險股份有限公司（以下簡稱「國泰人壽」）於西元 2012 年 8 月 15 日設立於中華人民共和國上海市，主要經營業務為辦公物業出租。霖園置業依據中華民國保險業辦理國外投資管理辦法之規定，評估其西元 2023 年度之現金流量狀況及預留必要之營運資金後結算得匯回國泰人壽之盈餘，並編製盈餘匯回計算表如附表一。

有關霖園置業為前揭目的所編製之盈餘匯回計算表，業經本會計師執行檢視前述盈餘匯回計算表之編製、勾稽相關數字至經查核簽證之財務數據、並重新加總金額是否正確等協議程序完竣。

本次工作係依照財團法人中華民國會計研究發展基金會審計準則委員會發布之其他相關服務準則 4400 號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的係為協助 貴公司確認附表一盈餘匯回計算表之正確性。經執行上述協議程序，並未發現有不符或重大差異之情形。

本報告僅供 貴公司作為第一段所述目的之用，不可作為其他用途或分送其他人士。本報告僅與前述特定項目有關，因此不得擴大解釋與任何 貴公司之財務報告整體有關。本會計師也不對前述協議程序是否足夠表示意見。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 林 淑 婉



西 元 2 0 2 4 年 3 月 5 日

附表一

霖園置業（上海）有限公司

盈餘匯回計算表

西元 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	金	額
本年度稅後淨利	\$	8,573,741
2014 年度未實現投資性不動產利益	(	40,574,192)
2015 年度未實現投資性不動產利益	(	28,045,328)
2016 年度未實現投資性不動產利益	(	87,909,701)
2017 年度未實現投資性不動產利益	(	28,045,327)
2018 年度未實現投資性不動產利益	(	48,063,304)
2019 年度未實現投資性不動產收益	(	47,085,127)
2020 年度未實現投資性不動產收益	(	32,516,068)
2021 年度未實現投資性不動產收益	(	37,107,203)
2022 年度未實現投資性不動產收益	(	28,656,900)
2023 年度未實現投資性不動產收益	(	6,039,415)
2023 年度獲配之投資性不動產盈餘分配		-
年初未分配盈餘		<u>366,926,969</u>
當地法定財務報表累積待彌補虧損	(\$	<u>8,541,855)</u>

註：截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司當地法定財務報表為累積待彌補虧損，故本年度並無盈餘可供匯回。

The Walbrook – St. Swithin's House Unit Trust

Real estate location	The Walbrook, 25 Walbrook, London EC4N 8AF				
Ownership status	The trust unit is 95% held by Cathay Walbrook Holding 1 Limited and 5% by Cathay Walbrook Holding 2 Limited				
Usage	Office, retail				
WAULT (weighted average unexpired lease term)	4.44 years				
Tenant List	Tenant	Floor/Unit	Use	Floor Area (sq ft)	Annual Rent(£)
	GSM Association / sublet to Arthur J Gallagher (UK) Ltd	2nd	Office	53,212	3,010,934.00
	DAC Beachcroft LLP	3rd	Office	51,240	2,913,779.00
	Vanguard Asset Services Ltd	4th	Office	52,039	2,876,205.00
	WorldPay (UK) Ltd	5th	Office	51,383	2,850,060.00
	WorldPay (UK) Ltd	6th	Office	46,702	2,589,330.00
	Arthur J Gallagher (UK) Ltd	7th	Office	42,912	2,416,198.00
	Arthur J Gallagher (UK) Ltd	9th	Office	9,996	734,706.00
	Vanguard Asset Services Ltd	1st	Office	35,553	1,757,500.00
	Arthur J Gallagher (UK) Ltd	GF	Office	19,699	830,277.00
	Young's & Co's Brewery PLC	GF-Unit 1	Retail	5,183	260,000.00
	Virgin Active Ltd	GF-Unit 2	Gym	24,404	676,493.00
	Pret A Manager Ltd	GF-Unit 3	Retail	3,238	245,000.00
	Sicasa Ltd ¹	GF-Unit 4	Retail	2,483	160,000.00
	Waitrose Limited	GF-Unit 5	Retail	4,750	340,506.00
	St Swithin's Wine Shippers Ltd	GF-Unit 6	Retail	417	45,000.00
	DNB Bank ASA	8th	Office	25,410	1,507,021.00
	Jones Lang LaSalle	8th	Office	11,443	639,165.00
1. Birleys Limited assigned their lease to Sicasa Limited in October 2022.					

The Woolgate Exchange Unit Trust – Woolgate Exchange Unit Trust

Real estate location	Woolgate Exchange, 25 Basinghall Street, London, EC2V 5HA, UK				
Ownership status	The trust unit is 99% held by Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited and 1% by Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited				
Usage	Office, restaurant / Vacant office, restaurant				
WAULT (weighted average unexpired lease term)	0.00				
Tenant List	Tenant	Floor/Unit	Use	Floor Area (sq ft)	Annual Rent(£)
	*No tenant	Entire Building	Vacant office, restaurant	351,130 – we note that this will be updated once the refurbishment's practical completion has been received.	0.00

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST
AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

TABLE OF CONTENTS

	<u>Pages</u>
Notes on the Trust	2
Joint Trustees' Report	3 to 4
Independent Auditor's Report	5 to 7
Statement of Comprehensive Income	8
Statement of Financial Position	9
Statement of Changes in Net Assets Attributable to Unitholders	10
Notes to the Audited Non-statutory Financial Statements	11 to 16
Unaudited reconciliation from FRS 102 to IFRS	17

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

NOTES ON THE TRUST

Joint Trustees

Zedra Jersey Trust Corporation Limited
50 La Colomberie,
St Helier, Jersey
JE2 4QB

Anley Trustees Limited
50 La Colomberie,
St Helier, Jersey
JE2 4QB

Administrator

Apex Group Fiduciary Services Limited
(formerly Sanne Fiduciary Services Limited)
IFC 5
St Helier
Jersey
JE1 1ST

Property Manager

CBRE Limited
St Martin's Court
10 Paternoster Row
London
EC4M 7HP

Independent Auditor

Deloitte LLP
PO Box 403
Gaspé House
66-72 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 8WA

Independent Valuers

CBRE Limited
Henrietta House
Henrietta Place
London
W1G 0NB

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

JOINT TRUSTEES' REPORT

TRUST ESTABLISHMENT:

St Swithin's House Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") was established on 21 March 2006 in Jersey, Channel Islands.

ACTIVITIES:

The principal activity of the Trust is to invest in commercial freehold property. The Walbrook Building is located in the City of London in a prominent location within EC4, between the Bank Junction and Cannon Street Station, and adjacent to the Bloomberg Building. The Walbrook Building is a prominent office building which was completed in 2009 by Minerva and designed by Fosters & Partners. It provides approximately 41,883 sqm (450,827 sq ft) of Grade A office accommodation and retail over two basement levels, lower ground, ground and 9 upper floors.

TRUST UNITS:

As at 31 December 2023 the total number of units in issue was 233,315,276 (31 December 2022: 233,315,276), with a net asset value of £374,142,301 (31 December 2022: £478,758,336).

TRUST PERIOD:

The Trust may be terminated at any time by the Joint Trustees by notice in writing as hereinafter provided in any of the following events namely:

- a) if any law shall be passed which renders it illegal or in the opinion of the Trustee impracticable or inadvisable to continue the Trust; or
- b) if, within a period of 3 months from the date of the Trustee expressing in writing to the unitholders its desire to retire as Trustee, a new Trustee has not been appointed Trustee.

Subject to earlier termination, the Trust shall continue until the one hundredth anniversary of the date on which the Trust came into existence.

GOING CONCERN:

The Joint Trustees have considered the Trust's going concern position and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of these financial statements. The Trust has no debt funding, being funded entirely by contributions from its unitholders. Any potential decrease in the value of the investment property would have no effect on the solvency of the Trust. In the event of default by a tenant on its lease obligations, this would reduce the rental income receivable. The Joint Trustees do not consider it likely that there would be tenant defaults which could have a material impact on the Trust's ability to meet its liabilities as they fall due, as there is a pool of tenants where multiple concurrent defaults are not probable.

The Joint Trustees believe that there is no significant impact on the Trust as a result of the UK leaving the European Union on the basis that the investment property is based in London where there is an active property market and the Trust is owned by non-EU investors not impacted by these changes. Accordingly, the Joint Trustees continue to adopt the going concern basis in preparing these financial statements.

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over the energy price and food shortage have caused market volatility, inflationary pressure on spending and rising interest rates on a global scale. The quantum of the effect is difficult to determine, however the Joint Trustees are monitoring the situation and have determined that there has been no effect on the valuation of the Trust's investment property.

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

JOINT TRUSTEES' REPORT - (CONTINUED)

INDEPENDENT AUDITORS:

Deloitte LLP have expressed their willingness to continue in office.

TERMS OF THE TRUST:

The Joint Trustees shall hold the Trust Fund upon trust for the Unitholders pro rata to the number of fully paid units held by them. The Joint Trustees shall invest the proceeds of any issue of units into the property, either directly or indirectly.

Note:

The notes set out above are merely intended as an aide-memoire. For any matters requiring detailed consideration reference should be made to the relevant deed.

STATEMENT OF JOINT TRUSTEES' RESPONSIBILITIES IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The Joint Trustees are required under the terms of the Trust Instrument to prepare financial statements for each financial period. Under that instrument the Joint Trustees have elected to prepare the financial statements in accordance with United Kingdom Generally Accepted Accounting Practice (United Kingdom Accounting Standards) including FRS 102 "The Financial Reporting Standard Applicable in the United Kingdom and Republic of Ireland." The financial statements are required to show a true and fair view of the profit or loss of the Trust for the year and of the state of the Trust's affairs at the end of the period.

In preparing the financial statements the Joint Trustees are required to:

- * select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- * make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- * state whether applicable United Kingdom Accounting Standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- * prepare financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Trust will continue in existence.

The Joint Trustees are responsible for keeping accounting records that are sufficient to show and explain its transactions and disclose with reasonable accuracy, at any time the financial position of the Trust. The Joint Trustees are also responsible for safeguarding the assets of the Trust and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud, errors and other irregularities.

The Joint Trustees confirm that they have complied with the above requirements throughout the year and subsequently.

So far as the Joint Trustees are aware, there is no relevant audit information of which the Trust's auditor is unaware and each have taken all the steps that they ought to have taken as Joint Trustees in order to make itself aware of any relevant audit information and to establish that the Trust's auditor is aware of such information.

The Trustees confirm that they have complied with the above requirements throughout the period and subsequently.
22nd March..... 2024

signed for and on behalf of
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED (Formerly BNP
PARIBAS JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED) and ANLEY
TRUSTEES LIMITED

as the Joint Trustees of
ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

) By.....
)
Authorised Signatories
)
By.....
)
Authorised Signatories

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

TO THE UNITHOLDERS OF ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

Report on the audit of the non-statutory financial statements

Opinion

In our opinion the non-statutory financial statements of St. Swithin's House Unit Trust (the 'trust'):

- give a true and fair view of the state of the Trust's affairs as at 31 December 2023 and of its loss for the year ended 31 December 2023;
- have been properly prepared in accordance with United Kingdom Generally Accepted Accounting Practice including Financial Reporting Standard 102 "The Financial Reporting Standard applicable in the UK".

We have audited the non-statutory financial statements which comprise:

- the statement of comprehensive income;
- the statement of financial position
- the statement of changes in net assets attributable to unitholders;
- the related notes 1 to 11.

The financial reporting framework that has been applied in their preparation is applicable law and United Kingdom Accounting Standards, including Financial Reporting Standard 102 "The Financial Reporting Standard applicable in the UK" (United Kingdom Generally Accepted Accounting Practice).

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (UK) (ISAs(UK)) and applicable law. Our responsibilities under those standards are further described in the auditor's responsibilities for the audit of the non-statutory financial statements section of our report.

We are independent of the trust in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the non-statutory financial statements in the UK, including the Financial Reporting Council's (the FRC's) Ethical Standard, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Conclusions relating to going concern

In auditing the non-statutory financial statements, we have concluded that the Joint Trustees use of the going concern basis of accounting in the preparation of the non-statutory financial statements is appropriate.

Based on the work we have performed, we have not identified any material uncertainties relating to events or conditions that, individually or collectively, may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern for a period of at least twelve months from when the non-statutory financial statements are authorised for issue.

Our responsibilities and the responsibilities of the Joint Trustees with respect to going concern are described in the relevant sections of this report.

Other information

The other information comprises the information included in the non statutory financial statements, other than the non-statutory financial statements and our auditor's report thereon. The Joint Trustees are responsible for the other information contained within the non statutory financial statement. Our opinion

on the non-statutory financial statements does not cover the other information and, except to the extent otherwise explicitly stated in our report, we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the non-statutory financial statements or our knowledge obtained in the course of the audit or otherwise appears to be materially misstated. If we identify such material inconsistencies or apparent material misstatements, we are required to determine whether this gives rise to a material misstatement in the non-statutory financial statements themselves. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Joint Trustees

As explained more fully in the statement of Joint Trustees' responsibilities, the Joint Trustees' are responsible for the preparation of the non-statutory financial statements and for being satisfied that they give a true and fair view, and for such internal control as the Joint Trustees determine is necessary to enable the preparation of non-statutory financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the non-statutory financial statements, the Joint Trustees are responsible for assessing the trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Joint Trustees' either intend to liquidate the trust or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the non-statutory financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the non-statutory financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs (UK) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these non-statutory financial statements.

A further description of our responsibilities for the audit of the non-statutory financial statements is located on the FRC's website at: www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities. This description forms part of our auditor's report.

Extent to which the audit was considered capable of detecting irregularities, including fraud

Irregularities, including fraud, are instances of non-compliance with laws and regulations. We design procedures in line with our responsibilities, outlined above, to detect material misstatements in respect of irregularities, including fraud. The extent to which our procedures are capable of detecting irregularities, including fraud is detailed below.

We considered the nature of the Trust's industry and its control environment, and reviewed the Trust's documentation of their policies and procedures relating to fraud and compliance with laws and regulations. We also enquired of management and the Joint Trustees about their own identification and assessment of the risks of irregularities, including those that are specific to the trust's business sector.

We obtained an understanding of the legal and regulatory framework that the Trust operates in, and identified the key laws and regulations that:

- had a direct effect on the determination of material amounts and disclosures in the non-statutory financial statements. These included the Trust instrument; and
- do not have a direct effect on the non-statutory financial statements but compliance with which may be fundamental to the Trust's ability to operate or to avoid a material penalty.

We discussed among the audit engagement team including the real estate specialists regarding the opportunities and incentives that may exist within the organisation for fraud and how and where fraud might occur in the non-statutory financial statements.

As a result of performing the above, we identified the greatest potential for fraud in the following area, and our specific procedures performed to address it are described below:

Determining the fair value of the investment property includes the use of assumptions and unobservable inputs requiring significant management judgement, therefore, there is a potential for management bias. In response, we engaged our real estate specialists to independently challenge the appropriateness of the inputs and assumptions used in the valuation methodology.

In common with all audits under ISAs (UK), we are also required to perform specific procedures to respond to the risk of management override. In addressing the risk of fraud through management override of controls, we tested the appropriateness of journal entries and other adjustments; assessed whether the judgements made in making accounting estimates are indicative of a potential bias; and evaluated the business rationale of any significant transactions that are unusual or outside the normal course of business.

In addition to the above, our procedures to respond to the risks identified included the following:

- reviewing non-statutory financial statement disclosures by testing to supporting documentation to assess compliance with provisions of relevant laws and regulations described as having a direct effect on the non-statutory financial statements;
- performing analytical procedures to identify any unusual or unexpected relationships that may indicate risks of material misstatement due to fraud;
- enquiring of management concerning actual and potential litigation and claims, and instances of non-compliance with laws and regulations; and
- reading minutes of meetings of those charged with governance.

Use of our report

This report is made solely for the exclusive use of the unitholders, in accordance with our engagement letter dated 29 February 2024. Our audit work has been undertaken so that we might state to the unitholders those matters we are required to state to them in an auditor's report and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Trust, for our audit work, for this report, or for the opinions we have formed.

Deloitte LLP

Deloitte LLP

St. Helier, Jersey

2024

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	Notes	Year from 01-Jan-23 to 31-Dec-23 £	Year from 01-Jan-22 to 31-Dec-22 £
INCOME			
Rental income	8	22,685,048	21,888,749
Sundry income		-	205,857
		<hr/>	<hr/>
		22,685,048	22,094,606
		<hr/>	<hr/>
EXPENDITURE			
Administration expenses		(48,092)	(40,600)
Legal and professional fees		(91,639)	(19,102)
Valuation fees		(18,000)	(18,000)
Trustee fees	9	(85,000)	(50,000)
Property expenses		(527,350)	(541,384)
Audit fees		(43,700)	(38,200)
Bank charges		(555)	(420)
Net movement in impairment losses	5	589,112	1,793,064
		<hr/>	<hr/>
		(225,224)	1,085,358
		<hr/>	<hr/>
OPERATING PROFIT		22,459,824	23,179,964
		<hr/>	<hr/>
INTEREST AND SIMILAR CHARGES			
Deposit interest		1,293,698	319,074
		<hr/>	<hr/>
NET PROFIT BEFORE DISTRIBUTIONS		23,753,522	23,499,038
		<hr/>	<hr/>
DISTRIBUTIONS		(23,753,522)	(23,499,038)
		<hr/>	<hr/>
NET RESULT AFTER DISTRIBUTIONS		-	-
		<hr/>	<hr/>
Fair value movement on investment property	4	(104,616,035)	(54,657,787)
		<hr/>	<hr/>
TOTAL LOSS FOR THE YEAR		(104,616,035)	(54,657,787)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

The results for the year ended 31 December 2023 and year ended 31 December 2022 were derived from continuing operations. There was no other comprehensive income during the current year or preceding year.

(The notes on pages 11 to 16 form part of these audited non-statutory financial statements)

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

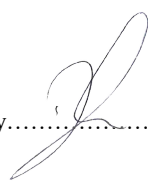
AS AT 31 DECEMBER 2023

	<u>Notes</u>	<u>31-Dec-23</u> £	<u>31-Dec-22</u> £
FIXED ASSETS			
Investment property	4	354,266,040	458,589,367
Debtors: amounts falling due after more than one year	5	3,687,086	4,070,664
		357,953,126	462,660,031
CURRENT ASSETS			
Debtors: amounts due within one year	5	7,804,569	9,064,538
Fixed deposit	7	21,474,335	32,545,313
Cash at bank	7	6,415,650	4,279,591
		35,694,554	45,889,442
CREDITORS - Amounts falling due within one year	6	(19,425,082)	(29,712,803)
NET CURRENT ASSETS		16,269,472	16,176,639
CREDITORS - Amounts falling due in more than one year			
Tenant deposit payable	5	(80,297)	(78,334)
TOTAL NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS		374,142,301	478,758,336
NAV PER UNIT*		1.603591	2.051980

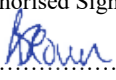
*The NAV per unit is calculated by dividing the Total Net Assets Attributable To Unitholders by the number of units in issue being 233,315,276 (2022: 233,315,276).

The audited non-statutory financial statements were approved and authorised for issue by Zedra Jersey Trust Corporation Limited and Anley Trustees Limited in their capacity as Joint Trustees of St Swithin's House Unit Trust on 22nd March..... 2024.

signed for and on behalf of
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED (Formerly
BNP PARIBAS JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED)
and ANLEY TRUSTEES LIMITED

) By.....

)
Authorised Signatories

as the Joint Trustees of
ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

) By.....

)
Authorised Signatories

(The notes on pages 11 to 16 form part of these audited non-statutory financial statements)

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	Unit Capital	Capital Distribution	Revenue Reserves	Total
	£	£	£	£
Balance as at 1 January 2022	544,498,497	(1,140,391)	(9,941,983)	533,416,123
Total comprehensive loss for the year	-	-	(54,657,787)	(54,657,787)
Balance as at 31 December 2022	544,498,497	(1,140,391)	(64,599,770)	478,758,336
Balance as at 1 January 2023	544,498,497	(1,140,391)	(64,599,770)	478,758,336
Total comprehensive loss for the year	-	-	(104,616,035)	(104,616,035)
Balance as at 31 December 2023	544,498,497	(1,140,391)	(169,215,805)	374,142,301

As at 31 December 2023 the total number of units in issue to Cathay Walbrook Holding 1 Limited was 221,649,576 (31 December 2022: 221,649,576), the total number of units in issue to Cathay Walbrook Holding 2 Limited was 11,665,700 (31 December 2022: 11,665,700).

(The notes on pages 11 to 16 form part of these audited non-statutory financial statements)

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

1. GENERAL INFORMATION

St. Swithin's House Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") is constituted under a Trust Instrument dated 21 March 2006, amended on 31 March 2006, 30 April 2014, 27 May 2015 and 30 October 2015. The registered address of the Unit Trust is 50 La Colomberie, St Helier, Jersey, JE2 4QB.

The primary activity of St. Swithin's House Unit Trust is to realise a return on investment property. The Trust also previously held investments in Walbrook Limited Partnership (the "LP") which was dissolved on 31 August 2016 and Granite House Unit Trust ("GHUT") which was terminated on 14 December 2016.

2. ACCOUNTING POLICIES

a) Basis of preparation

These audited financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of the investment property and in accordance with Financial Reporting Standard 102 ("FRS 102") issued by the Financial Reporting Council and in accordance with the Trust Instrument. These financial statements are presented in GBP Functional currency of the Trust, as the Trust is domiciled in Jersey.

In preparing the separate financial statements, advantage has been taken of the following disclosure exemptions available to qualifying entities:

- No cash flow statement has been presented for the Unit Trust;

The principal accounting policies are set out below and have been applied consistently during the year and in the previous year.

b) Going concern

The Joint Trustees have considered the Trust's going concern position and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of these financial statements. The Trust has no debt funding, being funded entirely by contributions from its unitholders. Any potential decrease in the value of the investment property would have no effect on the solvency of the Trust. In the event of default by a tenant on its lease obligations, this would reduce the rental income receivable. The Joint Trustees do not consider it likely that there would be tenant defaults which could have a material impact on the Trust's ability to meet its liabilities as they fall due, as there is a pool of tenants where multiple concurrent defaults are not probable.

The Joint Trustees believe that there is no significant impact on the Trust as a result of the UK leaving the European Union on the basis that the investment property is based in London where there is an active property market and the Trust is owned by non-EU investors not impacted by these changes. Accordingly, the Joint Trustees continue to adopt the going concern basis in preparing these financial statements.

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over the energy price and food shortage have caused market volatility, inflationary pressure on spending and rising interest rates on a global scale. The quantum of the effect is difficult to determine, however the Joint Trustees are monitoring the situation and have determined that there has been no effect on the valuation of the Trust's investment property.

c) Taxation

The Joint Trustees are exempt from paying Jersey Income tax on the Trust's net taxable income so long as the ultimate controlling shareholders of the unitholders remain resident outside of Jersey and there is no Jersey-source income.

UK rental income and other UK income arising is subject to UK income tax however, the tax liability is the liability of the unitholders. The Joint Trustees operate the UK Non-Residential Landlord Scheme-"NRL" (in respect of UK rental income arising) on behalf of the unitholders. The NRL scheme has been phased out and effective 5 April 2020 is now part of the corporate income tax (CIT) regime.

d) Investment in investment property

The investment property was initially stated at cost being the value of consideration given, including related transaction costs and subsequently measured at fair value. The investment property was valued at 31 December 2023 and 31 December 2022 on the basis of market value as defined in the RICS Appraisal and Valuation Manual issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by CBRE Limited. CBRE Limited has the qualification/license to do the valuation and has the experience in the area forementioned.

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY INTERIM FINANCIAL STATEMENTS - (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

d) Investment in investment property - (Continued)

After initial recognition, Investment Property is carried at the fair value determined on the basis of independent valuations as at that date net of transaction costs, including Stamp Duty Land Tax ("SDLT"), carried out on behalf of the Joint Trustees twice a year. Fair value is based on open market prices, adjusted as necessary, for any difference in the nature, location or condition of the specific asset.

The fair value of the investment property reflects, among other things, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions. The fair value also reflects any cash outflows that could be expected in respect of the property that may not be recognised in the financial statements.

Subsequent expenditure is charged to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Trust and the cost of the item can be reliably measured.

Unrealised gains or losses on the revaluation of the investment property and profit and losses realised on the disposal of investment property are recognised in the Statement of Comprehensive Income.

e) Rental and other income

Rental income is accounted for over the full period of the lease in line with FRS 102, net of discounts and VAT. Rentals are recognised on a straight-line basis, whereby the total amount of the rent to be received under a lease is recognised in earnings in equal year amounts over the term of the lease. The excess or deficit of rents recognised over amounts contractually due is included in the rent receivable or payable on the statement of financial position. Distributions from investments and realised gains are only recognised when they are due to the Trust.

f) Lease incentives

Rentals under operating leases are charged on a straight line basis over the lease term, even if payments are not made on such a basis.

Benefits received and receivable as an incentive to sign an operating lease are similarly spread on a straight line basis over the lease term.

g) Expenses

All expenses are recognised on an accrual basis.

h) Bad debt provision

Provision for bad debts is accounted for over the total rent receivables based on the ageing analysis. 2% of the overdue amount will be made as provision if the overdue days are more than 1 month yet less than 3 months. 10% will be set as provision if overdue days are between 3 and 6 months. And 50% will have to provision against the overdue rentals if overdue days are more than 6 months while 100% shall be made if more than 12 months.

i) Functional and presentational currency

Items included in the financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the Trust operates (the "functional currency"). The financial statements are presented in sterling, which is the Trust's functional and presentational currency.

j) Distributions payable

Income produced by the Trust's investment in property is distributed to the unitholders to the extent that the Trust's income exceeds expenses. Capital receipts are distributed to the Unitholders as soon as reasonably practicable.

k) Cash flow statement

Under FRS 102, paragraph 1.12, the Trust is exempt from the requirement to prepare a cash flow statement on the basis that equivalent disclosures required by this FRS are included in the consolidated financial statements of the ultimate parent company of the Unit Trust Cathay Life Insurance Co Ltd, whose financial statements are publicly available in Taiwan.

l) Financial instruments

Under FRS 102, paragraph 34.17, the Trust is exempt from the disclosure requirements of financial risk management on the basis that the Trust does not meet the definition of a financial institution and FRS 102 only requires such disclosure if the entity is a financial institution.

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY INTERIM FINANCIAL STATEMENTS - (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

l) Financial instruments - (Continued)

(i) Financial assets

Basic financial assets, including debtors are initially recognised at transaction price unless the arrangement constitutes a financing transaction, where the transaction is measured at the present value of the future receipts discounted at a market rate of interest.

At the end of each reporting period financial assets measured at amortised cost are assessed for objective evidence of impairment. If an asset is impaired the impairment loss is the difference between the carrying amount and the present value of the estimated cash flows discounted at the asset's original effective interest rate. The impairment loss is recognised in the Statement of Comprehensive Income.

If there is a decrease in the impairment loss arising from the event occurring after the impairment was recognised the impairment is reversed. The reversal is such that the current carrying amount does not exceed what the carrying amount would have been had the impairment not previously been recognised. The impairment reversal is recognised in the Statement of Comprehensive Income.

Financial assets are derecognised when (a) the contractual rights to the cash flows from the asset expire or are settled, or (b) substantially all the risks and rewards of the ownership of the asset are transferred to another party or (c) control of the asset has been transferred to another party who has the practical ability to unilaterally sell the asset to an unrelated third party without imposing additional restrictions.

(ii) Financial liabilities

Basic financial liabilities, including creditors, are initially recognised at transaction cost.

Creditors are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Creditors are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities. Creditors are recognised initially at transaction price and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Financial liabilities are derecognised when the liability is extinguished, that is when the contractual obligation is discharged, cancelled or expired.

m) Unitholders' funds

In accordance with FRS 102, units subscribed by the unitholders meet the definition of a debt instrument and so have been classified as such in the financial statements.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. No critical accounting judgements have been made in the preparation of these financial statements other than those in respect of the valuation of investment properties.

The Unit Trust has engaged CBRE to perform a valuation of the investment property using RICS valuation standards. The valuation is based on an analysis of recent market transactions and market knowledge from the valuer's agency experience. By necessity a valuation requires the valuer to make subjective judgements that, even if logical and appropriate may differ from those made by a purchaser, or another valuer. Property values can change substantially over short periods of time, therefore the value of the properties at the date of signing these interim financial statements may differ to the valuation provided at 31 December 2023.

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY INTERIM FINANCIAL STATEMENTS - (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - (CONTINUED)

The Unit Trust's investment property is stated without adjustment at the value provided by CBRE and the Joint Trustees are satisfied that this is the best available estimate of the fair value of the Unit Trust's investment property as at 30 June 2023. Full detail on the basis for determining fair value is set out in note 4.

4. INVESTMENT PROPERTY

The Walbrook Building, London	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Opening balance	458,589,367	513,247,154
Capitalised costs	292,708	-
Revaluation movement for the year	<u>(104,616,035)</u>	<u>(54,657,787)</u>
Value at the end of the year	<u>354,266,040</u>	<u>458,589,367</u>

CBRE was appointed as the independent valuer of the Trust's investment property for the year ended 31 December 2023 and the year ended 31 December 2022. Accordingly, the Joint Trustees have relied upon CBRE, whom it regards as the expert in valuing the property, to provide them with an estimate of the fair value of the Trust's investment property at both these dates.

There are no existing restrictions on the realisability of investment property or the remittance of income and proceeds of disposal as at 31 December 2023 and 31 December 2022.

There are no contractual obligations to purchase, construct or develop investment property or for repairs, maintenance or enhancements as at 31 December 2023 and 31 December 2022.

The valuation as at 31 December 2023 and 31 December 2022 is calculated using the investment method of valuation which involves the capitalisation of rental income and forecast income at an appropriate capitalisation rate of 6.00% (31 December 2022: 5.25%) with reference to investment transactions within the market.

The valuation as at 31 December 2023 was £357,100,000 (31 December 2022: £462,200,000). The book value of investment in properties totaling £354,266,040 (31 December 2022: £458,589,367) is stated after reclassifying £3,126,667 (31 December 2022: £3,610,633) of lease incentive costs which are classified as debtors: rent and sundry receivables.

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over the energy price and food shortage have caused market volatility, inflationary pressure on spending and rising interest rates on a global scale. The quantum of the effect is difficult to determine, however the Joint Trustees are monitoring the situation and considering the effect it may have on the valuation of the Trust's investment property in the future.

On 7 May 2020, the Joint Trustees agreed to amend the mortgage over the investment property in favour of Cathay Life Insurance Co. Ltd ("Lender"), by extending the mortgage period from 20 May 2020 to 19 May 2025. The mortgage is provided as security for loans advanced to the unitholders by the Lender to facilitate the acquisition of the investment property.

At the statement of financial position date, the Trust had contracted with tenants for the following future minimum lease payments:

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
No later than 1 year	23,103,783	23,089,968
Later than 1 year but no later than 5 years	80,614,169	85,633,194
Later than 5 years	<u>30,172,338</u>	<u>45,224,322</u>
	<u>133,890,290</u>	<u>153,947,484</u>

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY INTERIM FINANCIAL STATEMENTS - (CONTINUED)

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

5. DEBTORS	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Amounts falling due within one year:		
Rent and sundry receivables	7,956,197	9,802,628
Provision for doubtful debts	(152,010)	(741,122)
Prepayments and accrued income	382	3,032
	<u>7,804,569</u>	<u>9,064,538</u>
Amounts falling due in more than one year:		
Capitalised lease costs	870,484	1,108,911
Lease incentives - rent free	2,730,190	2,876,029
Lease incentives - capital contribution	6,115	7,390
Tenant deposit	80,297	78,334
	<u>3,687,086</u>	<u>4,070,664</u>
	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
The movement in the provision for doubtful debts is presented below:		
Opening balance	741,122	2,534,186
Net movement in impairment losses	(589,112)	(1,793,064)
- Impairment losses recognised	42,000	160,491
- Impairment losses reversed	(631,112)	(1,953,555)
	<u>152,010</u>	<u>741,122</u>

The net amount recognised as a reversal of impairment in the period was 589,112 (2022: 1,793,064). This is comprised of the impairment loss reversed of 631,112 (2022: 1,953,555) and the impairment losses recognised of 42,000 (2022: 160,491).

Tenant deposit is restricted and available to the Trust only in the event of the tenant defaulting on the obligations under the lease agreement.

To calculate the provision for doubtful debts as at 31 December 2023 and 31 December 2022, the Trust applies a provision policy to the total rent receivables based on the ageing analysis.

6. CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Amounts owed to current unitholders	13,753,522	23,499,035
Trade creditors	5,295,550	5,248,706
Other taxation	376,010	965,062
	<u>19,425,082</u>	<u>29,712,803</u>
7. CASH AND CASH EQUIVALENTS	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
RBSI - GENERAL ACCOUNT	6,415,650	4,279,591
RBSI fixed deposits	21,474,335	32,545,313
	<u>27,889,985</u>	<u>36,824,904</u>

The fixed deposits are notice deposit with no definite maturity date. Interest is paid and added to the principal amount every three months. The average interest rate for 2023 is 4.64% while the rate for 2022 was 2.02%.

8. RENTAL INCOME	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Rental income	23,169,014	22,630,962
Rent- lease incentives	(483,966)	(742,213)
	<u>22,685,048</u>	<u>21,888,749</u>

9. RELATED PARTY DISCLOSURE

The related parties are Zedra Jersey Trust Corporation Limited (formerly known as BNP Paribas Jersey Trust Corporation Limited) and Anley Trustees Limited. Their fees amounted to £85,000 (31 December 2022: £50,000) of which £nil was outstanding at the year end. The Trust owed £13,753,522 to its unitholders as at 31 December 2023 (31 December 2022: £23,499,035).

10. ULTIMATE CONTROLLING PARTY

The immediate controlling parties are Cathay Walbrook Holding 1 Limited (95%) and Cathay Walbrook Holding 2 Limited (5%), and the ultimate controlling party is Cathay Life Insurance Co., Ltd.

11. SUBSEQUENT EVENTS

There were no material events after the statement of financial position date that have any bearing on the understanding of these financial statements.

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

UNAUDITED RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

The Trust's audited financial statements are prepared in accordance with Financial Reporting Standard 102 ("FRS 102") issued by the Financial Reporting Council (new UK GAAP) and in accordance with the Trust Instrument. The unitholders' parent company consolidated financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the IASB. The tables below provide a reconciliation between FRS 102 and IFRS:

	Unitholder contributions and capital distributions £	Profit and loss Account (FRS 102 and IFRS) £	Retained Earnings (IFRS) £	Total £
Retained Earnings at 1 January 2023 in accordance with FRS 102	-	-	(64,599,770)	(64,599,770)
Results for the year				
Results for the period in accordance with FRS 102	-	(104,616,035)	-	(104,616,035)
Results/Retained Earnings for the period in accordance with IFRS	-	(104,616,035)	(64,599,770)	(169,215,805)
Unit holder contributions	544,498,497	-	-	544,498,497
Capital distribution	(1,140,391)	-	-	(1,140,391)
NAV as reported under FRS 102 and IFRS	543,358,106	(104,616,035)	(64,599,770)	374,142,301

No IFRS adjustments are included in the above table. Under both FRS 102 and IFRS the revaluation movements on the investment property is recognised through profit and loss. Also included in the FRS 102 amounts is provision for bad debts which is the expected credit loss allowance, based on the Trust's assessment of probability of loss as required by IFRS 9 requirements.

ACCOUNTING POLICIES DISCLOSURES

Investment property

Accounting policy extract for Investment Property in accordance with FRS 102 and also IFRS includes:

"Unrealised gains or losses arising on revaluation of the investment property are included in the statement of comprehensive income".

Financial assets

Accounting policy extract for financial asset in accordance with IFRS includes:

In applying this forward-looking approach, a distinction is made between:

- financial instruments that have not deteriorated significantly in credit quality since initial recognition or that have low credit risk ('Stage 1');
- financial instruments that have deteriorated significantly in credit quality since initial recognition and whose credit risk is not low ('Stage 2'); and
- financial instruments that have objective evidence of impairment at the reporting date ('Stage 3').

12-month expected credit losses' are recognised for the first category while 'lifetime expected credit losses' are recognised for the second category.

IFRS 9 provides a simplified impairment approach for qualifying trade receivables, contract assets within the scope of IFRS 15 and lease receivables. For these assets an entity can recognise a loss allowance based on Lifetime ECLs rather than the two step process under the general approach. The simplified approach does not apply to intercompany loans.

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST
AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

TABLE OF CONTENTS

	<u>Pages</u>
Notes on the Trust	2
Joint Trustees' Report	3 and 4
Independent Auditor's Report	5 to 7
Statement of Comprehensive Income	8
Statement of Financial Position	9
Statement of Changes in Net Assets Attributable to Unitholders	10
Notes to the Audited Non-statutory Financial Statements	11 to 16
Unaudited Reconciliation from FRS 102 to IFRS	17

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

NOTES ON THE TRUST

Joint Trustees

Zedra Jersey Trust Corporation Limited
50 La Colomberie
St Helier, Jersey
JE2 4QB

Anley Trustees Limited
50 La Colomberie
St Helier, Jersey
JE2 4QB

Administrator and Registrar

Apex Group
IFC 5
St Helier, Jersey
Jersey
JE1 1ST

Independent Valuers

CBRE Limited
Henrietta House
Henrietta Place
London
W1G 0NB

Property Manager

Savills
33 Margaret Street
Marylebone
London
W1G 0JD

Independent Auditor

Deloitte LLP
PO Box 403
Gaspé House
66-72 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 8WA

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

JOINT TRUSTEES' REPORT

TRUST ESTABLISHMENT:

Woolgate Exchange Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") was established on 7 December 2012 in Jersey, Channel Islands.

ACTIVITIES:

The principal activity of the Trust is to invest in commercial freehold property, Woolgate Exchange ("property"). The property was completed in 2000 and provides 351,130 sq ft of Grade A offices, together with restaurants and ancillary accommodations. The property is located in London.

The master lease on the building expired on 23 December 2020. A dilapidations report was submitted to the tenant and the negotiations to agree the terms is currently ongoing. The unitholders decided on a refurbishment option for the building in accordance with the Trust instrument and a main contractor has been engaged for the project. The refurbishment of the building will be fully funded by the unitholders (no external debt expected) and practical completion is due 17 December 2024.

TRUST UNITS:

As at 31 December 2023 the total number of A units in issue was 414,159,028 (31 December 2022: 270,966,748) the total number of B units in issue was 48,679,438 (31 December 2022: 48,679,438), the total number of C units in issue was 3,664,044 (31 December 2022: 3,664,044) and the total number of D units in issue was 1 (31 December 2022: 1), with a combined net asset value of £318,520,144 (31 December 2022: £270,944,970). All the units carry the same rights in the Trust.

Units shall not be offered to more than 15 investors.

TRUST PERIOD:

The Trust will expire on the earlier of:

- a) the passing of an Extraordinary Resolution of the Unitholders to terminate the Trust;
- b) the Joint Trustees ceasing to be the Joint Trustees and no new Trustees being appointed; or
- c) if any change in the law renders the Trust illegal or, if in the opinion of the Joint Trustees, it becomes impracticable or inadvisable to continue the Trust.

GOING CONCERN:

The Joint Trustees have considered the Trust's going concern position and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of these financial statements. The master lease expired on 23 December 2020, with the building currently undergoing a refurbishment process. During the refurbishment period, when no revenue is generated by the property, the unitholders are committed to continue funding the Trust's financial obligations, including the refurbishment costs, by providing funding as required.

The Joint Trustees believe that there is no significant impact on the Trust as a result of the UK leaving the European Union on the basis that the investment property is based in London where there is an active property market and the Trust is owned by non-EU investors not impacted by these changes. Accordingly, the Joint Trustees continue to adopt the going concern basis in preparing these financial statements.

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over the energy price and food shortage have caused market volatility, inflationary pressure on spending and rising interest rates on a global scale. The quantum of the effect is difficult to determine, however the Joint Trustees are monitoring the situation and have determined that there has been no effect on the valuation of the Trust's investment property.

PROPER LAW:

Island of Jersey

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

JOINT TRUSTEES' REPORT - (CONTINUED)

INDEPENDENT AUDITORS:

Deloitte LLP have expressed their willingness to continue in office.

TERMS OF THE TRUST:

The Joint Trustees shall hold the Trust Fund upon trust for the Unitholders pro rata to the number of fully paid units held by them.

The Joint Trustees shall invest the proceeds of any issue of units into the property, either directly or indirectly.

Note:

The notes set out above are merely intended as an aide-memoire. For any matters requiring detailed consideration reference should be made to the relevant deed.

STATEMENT OF JOINT TRUSTEES' RESPONSIBILITIES

The Joint Trustees are required under the terms of the Trust Instrument to prepare financial statements for each financial period. Under that instrument the Joint Trustees have elected to prepare the financial statements in accordance with United Kingdom Generally Accepted Accounting Practice (United Kingdom Accounting Standards) including FRS 102 "The Financial Reporting Standard Applicable in the United Kingdom and Republic of Ireland". The financial statements are required to show a true and fair view of the profit or loss of the Trust for the period and of the state of the Trust's affairs at the end of the period.

In preparing the financial statements the Joint Trustees are required to:

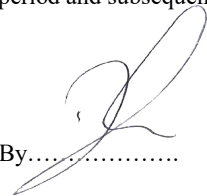
- * select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- * make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- * state whether applicable United Kingdom Accounting Standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- * prepare financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Trust will continue in existence.

The Joint Trustees are responsible for keeping accounting records that are sufficient to show and explain its transactions and disclose with reasonable accuracy, at any time the financial position of the Trust. The Joint Trustees are also responsible for safeguarding the assets of the Trust and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud, errors and other irregularities.


So far as the Joint Trustees are aware, there is no relevant audit information of which the Trust's auditor is unaware and each have taken all the steps that they ought to have taken as Joint Trustees in order to make itself aware of any relevant audit information and to establish that the Trust's auditor is aware of such information.

The Joint Trustees confirm that they have complied with the above requirements throughout the period and subsequently.
22nd March 2024

signed for and on behalf of
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITE
and ANLEY TRUSTEES LIMITED

) 
) Authorised Signatory

as the Joint Trustees of
WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

) 
) Authorised Signatory

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

TO THE UNITHOLDERS OF WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

Report on the audit of the non-statutory financial statements

Opinion

In our opinion the non-statutory financial statements of Woolgate Exchange Unit Trust (the 'Trust'):

- give a true and fair view of the state of the Trust's affairs as at 31 December 2023 and of its loss for the year ended 31 December 2023; and
- have been properly prepared in accordance with United Kingdom Generally Accepted Accounting Practice including Financial Reporting Standard 102 "The Financial Reporting Standard applicable in the UK".

We have audited the non-statutory financial statements which comprise:

- the statement of comprehensive income;
- the statement of financial position
- the statement of changes in net assets attributable to unitholders;
- the related notes 1 to 14.

The financial reporting framework that has been applied in their preparation is applicable law and United Kingdom Accounting Standards, including Financial Reporting Standard 102 "The Financial Reporting Standard applicable in the UK" (United Kingdom Generally Accepted Accounting Practice).

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (UK) (ISAs(UK)) and applicable law. Our responsibilities under those standards are further described in the auditor's responsibilities for the audit of the non-statutory financial statements section of our report.

We are independent of the trust in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the non-statutory financial statements in the UK, including the Financial Reporting Council's (the FRC's) Ethical Standard, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Conclusions relating to going concern

In auditing the non-statutory financial statements, we have concluded that the Joint Trustees use of the going concern basis of accounting in the preparation of the non-statutory financial statements is appropriate.

Based on the work we have performed, we have not identified any material uncertainties relating to events or conditions that, individually or collectively, may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern for a period of at least twelve months from when the non-statutory financial statements are authorised for issue.

Our responsibilities and the responsibilities of the Joint Trustees with respect to going concern are described in the relevant sections of this report.

Other information

The other information comprises the information included in the non statutory financial statements', other than the non-statutory financial statements and our auditor's report thereon. The Joint Trustees are responsible for the other information contained within the non statutory financial statements. Our opinion

on the non-statutory financial statements does not cover the other information and, except to the extent otherwise explicitly stated in our report, we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the non-statutory financial statements or our knowledge obtained in the course of the audit or otherwise appears to be materially misstated. If we identify such material inconsistencies or apparent material misstatements, we are required to determine whether this gives rise to a material misstatement in the non-statutory financial statements themselves. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Joint Trustees

As explained more fully in the statement of Joint Trustees' responsibilities, the Joint Trustees are responsible for the preparation of the non-statutory financial statements and for being satisfied that they give a true and fair view, and for such internal control as the Joint Trustees determine is necessary to enable the preparation of non-statutory financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the non-statutory financial statements, the Joint Trustees are responsible for assessing the trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Joint Trustees either intend to liquidate the trust or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the non-statutory financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the non-statutory financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs (UK) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these non-statutory financial statements.

A further description of our responsibilities for the audit of the non-statutory financial statements is located on the FRC's website at: www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities. This description forms part of our auditor's report.

Extent to which the audit was considered capable of detecting irregularities, including fraud

Irregularities, including fraud, are instances of non-compliance with laws and regulations. We design procedures in line with our responsibilities, outlined above, to detect material misstatements in respect of irregularities, including fraud. The extent to which our procedures are capable of detecting irregularities, including fraud is detailed below.

We considered the nature of the Trust's industry and its control environment, and reviewed the Trust's documentation of their policies and procedures relating to fraud and compliance with laws and regulations. We also enquired of management and the Joint Trustees about their own identification and assessment of the risks of irregularities, including those that are specific to the trust's business sector.

We obtained an understanding of the legal and regulatory framework that the Trust operates in, and identified the key laws and regulations that:

- had a direct effect on the determination of material amounts and disclosures in the non-statutory financial statements. These include the Trust Instrument; and
- do not have a direct effect on the non-statutory financial statements but compliance with which may be fundamental to the Trust's ability to operate or to avoid a material penalty.

We discussed among the audit engagement team including the real estate specialists regarding the opportunities and incentives that may exist within the organisation for fraud and how and where fraud might occur in the non-statutory financial statements.

As a result of performing the above, we identified the greatest potential for fraud in the following area, and our specific procedures performed to address it are described below:

Determining the fair value of the investment property includes the use of assumptions and unobservable inputs requiring significant management judgement, therefore, there is a potential for management bias. In response, we engaged our real estate specialists to independently challenge the appropriateness of the inputs and assumptions used in the valuation methodology.

In common with all audits under ISAs (UK), we are also required to perform specific procedures to respond to the risk of management override. In addressing the risk of fraud through management override of controls, we tested the appropriateness of journal entries and other adjustments; assessed whether the judgements made in making accounting estimates are indicative of a potential bias; and evaluated the business rationale of any significant transactions that are unusual or outside the normal course of business.

In addition to the above, our procedures to respond to the risks identified included the following:

- reviewing financial statement disclosures by testing to supporting documentation to assess compliance with provisions of relevant laws and regulations described as having a direct effect on the non-statutory financial statements;
- performing analytical procedures to identify any unusual or unexpected relationships that may indicate risks of material misstatement due to fraud;
- enquiring of the Joint Trustees concerning actual and potential litigation and claims, and instances of non-compliance with laws and regulations; and
- reading minutes of meetings of those charged with governance.

Use of our report

This report is made solely for the exclusive use of the unitholders, in accordance with our engagement letter dated 29 February 2024. Our audit work has been undertaken so that we might state to the unitholders those matters we are required to state to them in an auditor's report and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Trust, for our audit work, for this report, or for the opinions we have formed.

Deloitte LLP

Deloitte LLP

St. Helier, Jersey

2024

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	<u>Notes</u>	Year from 1-Jan-23 to 31-Dec-23 £	Year from 1-Jan-22 to 31-Dec-22 £
INCOME			
Rental income		-	256,495
Sundry income		60,605	31,450
		<u>60,605</u>	<u>287,945</u>
EXPENDITURE			
Insurance expenses	9	(1,135,537)	(458,741)
Property management fees		(13,319)	(27,657)
Administration fees		(25,822)	(23,100)
Legal and professional fees		(134,648)	(759,165)
Audit fees		(48,600)	(38,200)
Property expenses		(174,231)	(3,312,363)
Accounting fees		(27,681)	(27,736)
Bank charges		(757)	(746)
Trustee fees		(162,500)	(171,500)
Valuation fees		(17,000)	(17,000)
		<u>(1,740,095)</u>	<u>(4,836,208)</u>
OPERATING LOSS		<u>(1,679,490)</u>	<u>(4,548,263)</u>
INTEREST AND SIMILAR CHARGES			
Deposit interest	8	1,598,520	289,555
NET LOSS BEFORE DISTRIBUTIONS		<u>(80,970)</u>	<u>(4,258,708)</u>
DISTRIBUTIONS REFUNDABLE	7	80,970	4,258,708
NET RESULT AFTER DISTRIBUTIONS		-	-
Fair value movement on investment property	3	(72,424,826)	(46,484,702)
LOSS FOR THE YEAR		<u><u>(72,424,826)</u></u>	<u><u>(46,484,702)</u></u>

The results for the year ended 31 December 2023 and 2022 are derived from continuing operations. There was no other comprehensive income during the current period or preceding year.

(The notes on pages 11 to 16 form part of these audited non-statutory financial statements)

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2023

	<u>Notes</u>	<u>31-Dec-23</u> £	<u>31-Dec-22</u> £
FIXED ASSETS			
Investment property under construction	3	207,300,000	226,148,969
CURRENT ASSETS			
Debtors and prepayments	4	5,123,702	2,130,270
Due from capital account	5	5,812,517	5,812,517
Fixed deposit	6	91,582,605	31,429,404
Cash and cash equivalents	6	18,808,123	15,629,289
		<u>121,326,947</u>	<u>55,001,480</u>
CREDITORS - Amounts falling due within one year			
Creditors	7	(10,106,803)	(10,205,479)
NET CURRENT ASSETS		<u>111,220,144</u>	<u>44,796,001</u>
TOTAL NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS		<u><u>318,520,144</u></u>	<u><u>270,944,970</u></u>
NAV PER UNIT*		<u><u>0.682783</u></u>	<u><u>0.838034</u></u>

*The NAV per unit is calculated by dividing the Total Net Assets Attributable to Unitholders by the number of units in issue being 466,502,511 (31 December 2022: 323,310,231).

The audited non-statutory financial statements were approved and authorised for issue by Zedra Jersey Trust Corporation Limited and Anley Trustees Limited in their capacity as Joint Trustees of Woolgate Exchange Unit Trust on 22nd March 2024.

signed for and on behalf of
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED
and ANLEY TRUSTEES LIMITED

) By.....
)
Authorised Signatory

as the Joint Trustees of
WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

) By.....
)
Authorised Signatory

(The notes on pages 11 to 16 form part of these audited non-statutory financial statements)

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST**STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS****FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023**

	Unit Capital	Capital Distribution	Revenue Reserves	Total
	£	£	£	£
Balance as at 1 January 2022	269,665,014	(1,304,316)	(3,600,436)	264,760,262
Additional subscription	52,669,410	-	-	52,669,410
Total comprehensive loss for the year	-	-	(46,484,702)	(46,484,702)
Balance as at 31 December 2022	322,334,424	(1,304,316)	(50,085,138)	270,944,970
Balance as at 1 January 2023	322,334,424	(1,304,316)	(50,085,138)	270,944,970
Additional subscription	120,000,000	-	-	120,000,000
Total comprehensive loss for the period	-	-	(72,424,826)	(72,424,826)
Balance as at 31 December 2023	442,334,424	(1,304,316)	(122,509,964)	318,520,144

As at 31 December 2023 the total number of units in issue to Cathay Woolgate Holding 1 Limited was 461,837,486 (31 December 2022: 321,726,909) and the total number of units in issue to Cathay Woolgate Holding 2 Limited was 4,665,025 (31 December 2022: 1,583,322). The addition subscription for Cathay Woolgate Holding 1 Limited was 141,760,358 during the year (31 December 2022: 53,108,764) and the addition subscription for Cathay Woolgate Holding 2 Limited was 1,431,923 during the year (31 December 2022: 536,452).

(The notes on pages 11 to 16 form part of these audited non-statutory interim financial statements)

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

1. GENERAL INFORMATION AND STATEMENT OF COMPLIANCE

Woolgate Exchange Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") was established on 7th December 2012 in Jersey, Channel Islands, under a Trust instrument, amended on 8 January 2013, 19 August 2014 and 30 October 2015. The principal activity of the Trust is to invest in property. The registered address of the Unit Trust is 50 La Colomberie, St Helier, Jersey, JE2 4QB.

STATEMENT OF COMPLIANCE

The financial statements of the Unit Trust have been prepared in compliance with United Kingdom Accounting Standards, including Financial Reporting Standard 102, "The Financial Reporting Standard applicable in the United Kingdom and the Republic of Ireland" ("FRS 102") and the Trust Instrument.

2. ACCOUNTING POLICIES

a) Basis of preparation

These audited non-statutory financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified to include certain items at fair value and in accordance with FRS 102 issued by the Financial Reporting Council and in accordance with the Trust Instrument. These financial statements are presented in GBP, which is also the functional currency of the Trust, as the Trust is domiciled in Jersey.

The principal accounting policies are set out below and have been applied consistently during the period:

- No cash flow statement has been presented for the Unit Trust;

The more significant accounting policies used are set out below and have been applied consistently during the year and in the previous year.

b) Going concern

The Joint Trustees have considered the Trust's going concern position and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of these financial statements. The master lease expired on 23 December 2020, with the building currently undergoing a refurbishment process. During the refurbishment period, when no revenue is generated by the property, the unitholders are committed to continue funding the Trust's financial obligations, including the refurbishment costs, by providing funding as required.

The Joint Trustees believe that there is no significant impact on the Trust as a result of the UK leaving the European Union on the basis that the investment property is based in London where there is an active property market and the Trust is owned by non-EU investors not impacted by these changes. Accordingly, the Joint Trustees continue to adopt the going concern basis in preparing these financial statements.

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over the energy price and food shortage have caused market volatility, inflationary pressure on spending and rising interest rates on a global scale. The quantum of the effect is difficult to determine, however the Joint Trustees are monitoring the situation and have determined that there has been no effect on the valuation of the Trust's investment property.

c) Taxation

The Trustees are exempt from paying Jersey Income tax on the Trust's net taxable income so long as the ultimate controlling shareholders of the unitholders remain resident outside of Jersey and there is no Jersey-source income.

UK rental income and other UK income arising is subject to UK income tax however, the tax liability is the liability of the unitholders. The Joint Trustees operate the UK Non-Residential Landlord Scheme-"NRL" (in respect of UK rental income arising) on behalf of the unitholders. The NRL scheme has been phased out and effective 5 April 2020 is now part of the corporate income tax (CIT) regime.

d) Investment property

Investment property comprises property that is held for long-term rental yields or capital appreciation or both, and that is not occupied by the Trust is classified as Investment Property.

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

d) Investment property (Continued)

Investment property comprises a freehold property, located in London. The Trust's holding of the freehold property interest is classified as Investment Property.

Investment Property is measured initially at cost, including related transaction costs.

After initial recognition, Investment Property is carried at the fair value determined on the basis of independent valuations as at that date net of transaction costs, including Stamp Duty Land Tax ("SDLT"), carried out on behalf of the Joint Trustees twice a year. Fair value is based on open market prices, adjusted as necessary, for any difference in the nature, location or condition of the specific asset.

The fair value of the Investment Property reflects assumptions in light of current market conditions. The fair value also reflects any cash outflows that could be expected in respect of the property that may not be recognised in the financial statements.

Subsequent expenditure is charged to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Trust and the cost of the item can be reliably measured.

e) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash in hand and deposits held at call with banks.

f) Rental income

Rental income is recognised on a straight-line basis, whereby the total amount of the rent to be received under a lease is recognised in earnings in equal year amounts over the term of the lease. The excess or deficit of rents recognised over amounts contractually due is included in the rent receivable or payable on the statement of financial position.

g) Leases and lease incentives

Rentals under operating leases are charged on a straight line basis over the lease term, even if payments are not made on such a basis. Benefits received and receivable as an incentive to sign an operating lease are similarly spread on a straight line basis over the lease term.

h) Deposit interest

Deposit interest is recognised on an accrual basis.

i) Expenses

All expenses are recognised on an accrual basis.

j) Financial instruments

Under FRS 102, paragraph 34.17, the Trust is exempt from the disclosure requirements of financial risk management on the basis that the Trust does not meet the definition of a financial institution and FRS 102 only requires such disclosure if the entity is a financial institution.

Financial assets and financial liabilities are recognised when the Unit Trust becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

j) Financial instruments (Continued)

Financial assets

Basic financial assets, including debtors and prepayments and cash and bank balances, are initially recognised at transaction price, unless the arrangement constitutes a financing transaction, where the transaction is measured at the present value of the future receipts discounted at a market rate of interest. Such assets are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method. At the end of each reporting period financial assets measured at amortised cost are assessed for objective evidence of impairment. If an asset is impaired the impairment loss is the difference between the carrying amount and the present value of the estimated cash flows discounted at the asset's original effective interest rate. The impairment loss is recognised in statement of comprehensive income. Financial assets are derecognised when (a) the contractual rights to the cash flows from the asset expire or are settled, or (b) substantially all the risks and rewards of the ownership of the asset are transferred to another party or (c) control of the asset has been transferred to another party who has the practical ability to unilaterally sell the asset to an unrelated third party without imposing additional restrictions.

Financial liabilities

Basic financial liabilities, including creditors are initially recognised at transaction price, unless the arrangement constitutes a financing transaction, where the debt instrument is measured at the present value of the future receipts discounted at a market rate of interest.

Debt instruments are subsequently carried at amortised cost, using the effective interest rate method.

Creditors are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Creditors are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities. Creditors are recognised initially at transaction price and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Financial liabilities are derecognised when the liability is extinguished, that is when the contractual obligation is discharged, cancelled or expires.

Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amounts presented in the financial statements when there is an enforceable right to set off the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis or to realise the asset and settle to liability simultaneously.

k) Distributions payable and refund

Income produced by the Trust's investment in property is distributed to the Unitholders to the extent that the Trust's income exceeds expenses. Capital receipts are distributed to the Unitholders as soon as reasonably practicable. Revenue expenses, where they exceed income, are also refundable from the Unitholders.

l) Unitholders' funds

In accordance with FRS 102, units subscribed by the Unitholders meet the definition of a debt instrument and so have been classified as such in the financial statements.

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

m) Critical accounting estimates and judgements in applying accounting policies

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. No critical accounting judgements have been made in the preparation of these financial statements other than those in respect of the valuation of investment properties.

The Joint Trustees have engaged CBRE, to perform a valuation of the investment property using RICS valuation standards. The valuation is based on an analysis of recent market transactions and market knowledge from the valuer's agency experience. By necessity a valuation requires the valuer to make subjective judgements that, even if logical and appropriate may differ from those made by a purchaser, or another valuer. Property values can change substantially over short periods of time, therefore the value of the properties at the date of signing these financial statements may differ to the valuation provided at 31 December 2023.

The Unit Trust's investment property is stated without adjustment at the value provided by CBRE and the Joint Trustees are satisfied that this is the best available estimate of the fair value of the Unit Trust's investment property as at 31 December 2023. Full detail on the basis for determining fair value, is set out in notes 3.

n) Cash flow statement

Under FRS 102, paragraph 1.12, the Trust is exempt from the requirement to prepare a cash flow statement on the basis that equivalent disclosures required by this FRS are included in the consolidated financial statements of the ultimate parent company of the Unit Trust, Cathay Life Insurance Co. Ltd, whose financial statements are publicly available in Taiwan.

3. INVESTMENT PROPERTY UNDER CONSTRUCTION

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Woolgate Exchange, London		
Cost at the start of the year	276,234,107	265,600,436
Additions	53,575,857	10,633,671
Cost at the end of the year	<u>329,809,964</u>	<u>276,234,107</u>
Unrealised loss on revaluation at the start of the year	(50,085,138)	(3,600,436)
Unrealised loss on revaluation of investment property for the year	(72,424,826)	(46,484,702)
Unrealised loss on revaluation at the end of the year	<u>(122,509,964)</u>	<u>(50,085,138)</u>
Value at the end of the year	<u>207,300,000</u>	<u>226,148,969</u>

The Trust's investment property was purchased on 19 August 2014. The investment property is valued annually and semi-annually by independent professionally qualified valuers. Valuations are based on current prices in an active market.

CBRE was appointed as the independent valuer of the Trust's investment property for year ended 31 December 2023 and 31 December 2022. Accordingly, the Joint Trustees have relied upon CBRE, independent and professionally qualified valuer, whom it regards as the expert in valuing the property, to provide them with an estimate of the fair value of the Trust's investment property at both the dates.

The valuation as of 31 December 2023 was £207,300,000 (31 December 2022: £226,148,969). Because the property is now in a development stage, CBRE performed a desktop valuation of the property on the basis of residual value as at 31 December 2023 and 31 December 2022. They applied a residual land value appraisal, calculating the 'as is complete' value with an equivalent yield of 5.50%, deducting the total cost of construction and adjusting for various other factors. This resulted in a residual value of £207,300,000, net of transaction costs and Stamp Duty Land Tax.

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

3. INVESTMENT PROPERTY - (CONTINUED)

The valuation prepared by CBRE was prepared in accordance with the RICS valuation - Professional Standards 2014 Global and UK edition (the "Red Book") including the international standards. The Joint Trustees have considered the CBRE valuation and have opted to adopt the valuation of £207,300,000 (31 December 2022: £226,148,969) as at the period end.

The master tenant vacated the property on 23 December 2020 at the end of the lease term. In accordance with the provisions of their lease, they are required to pay/contribute for dilapidation costs required to return the property to original state on leasing. The discussions and the agreement of the appropriate dilapidation amount are still on going. As it is not possible to quantify the expected final dilapidation amounts, the Joint Trustees have decided not to recognise a contingent asset in these financial statements. Furthermore, the valuation prepared by CBRE did not reflect or allow for any dilapidation cost contributions, as these were not quantifiable.

There are no contractual obligations to purchase, construct or develop investment property or for repairs, maintenance or enhancements as at 31 December 2023 and 31 December 2022.

There is no restriction on the realisability of the investment property or the remittance of income and proceeds at disposal.

4. DEBTORS AND PREPAYMENTS

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
VAT receivable	4,014,538	2,102,050
Interest receivable	53,519	12,636
Prepayments	1,055,645	15,584
	<u>5,123,702</u>	<u>2,130,270</u>

5. DUE FROM CAPITAL ACCOUNT

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Due from capital account	5,812,517	5,812,517

The amount of £5,812,517 represents debt costs attributed to former Unitholders which have been reclassified for income distribution purposes as capital expenses, in accordance with the provisions of the Trust Instrument.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Capital account	3,685	3,927
General account	18,804,438	15,625,362
	<u>18,808,123</u>	<u>15,629,289</u>
General fixed account	91,582,605	31,429,404
	<u>110,390,728</u>	<u>47,058,693</u>

The term of fixed term deposit of £10,000,000 is from 18 December 2023 to 22 January 2024 with interest rate of 4.95% and the notice deposit of £81,582,605 has 35-day notice period with interest rate of 5.15%.

7. CREDITORS

	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Distributions payable (net of refund)*	10,066,303	10,147,273
Administration fees	-	12,900
Audit fees	22,000	19,100
Property management fees	10,000	10,000
Accruals	-	7,706
Valuation fees	8,500	8,500
	<u>10,106,803</u>	<u>10,205,479</u>

*Distributions refundable relate to periods where the Trust is in a loss position.

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

8. DEPOSIT INTEREST	<u>31-Dec-23</u>	<u>31-Dec-22</u>
	£	£
Deposit interest	1,598,520	289,555

Rising interest rates, combined with larger amounts placed in notice and fixed deposits during the period, have resulted in increased deposit interest for the period.

9. INSURANCE EXPENSES

The Trust entered property owners and terrorism insurance policies with SPF Private Clients Ltd, which resulted insurance expenses of £1,135,537 during the year (year ended 31 December 2022: £458,741) and nil was payable to them at the year end (31 December 2022: Nil).

10. TAXATION

The Joint Trustees are exempt from paying Jersey income tax on the Trust's net taxable income so long as the Unitholders remain resident outside of Jersey and there is no Jersey-source income, with the exception of bank interest.

11. RELATED PARTY DISCLOSURE

The Joint Trustees, Zedra Jersey Trust Corporation Limited and Anley Trustees Limited, received their Trustee fee of £162,500 during the year (year ended 31 December 2022: £171,500) and nil was payable to them at the year end (31 December 2022: Nil). The Trust owed £10,066,303 to its unitholders as at 31 December 2023 (31 December 2022: £10,147,273), please see note 7.

12. ULTIMATE CONTROLLING PARTY

The immediate controlling parties are Cathay Woolgate Holding 1 Limited (99%) and Cathay Woolgate Holding 2 Limited (1%) and the ultimate controlling party is Cathay Life Insurance Co., Ltd.

13. RUSSIA-UKRAINE CONFLICT

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over the energy price and food shortage have caused market volatility, inflationary pressure on spending and rising interest rates on a global scale. The quantum of the effect is difficult to determine, however the Joint Trustees are monitoring the situation and have determined that there has been no effect on the valuation of the Trust's investment property.

14. SUBSEQUENT EVENTS

There were no material events after the statement of financial position date that have any bearing on the understanding of these financial statements.

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

UNAUDITED RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

The Trusts' financial statements are prepared in accordance with Financial Reporting Standard 102 ("FRS 102") issued by the Financial Reporting Council (new UK GAAP) and in accordance with the respective Trust Instrument. The unitholders' parent company consolidated financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"). The table below provides a reconciliation between FRS 102 and IFRS:

	Unitholder contributions and capital distributions £	Profit and loss Account (FRS 102 and IFRS) £	Retained Earnings (IFRS) £	Total £
Retained Earnings at 1 January 2023 in accordance with FRS 102	-	-	(50,085,138)	(50,085,138)
Results for the period				
Results for the period in accordance with FRS 102	-	(72,424,826)	-	(72,424,826)
Results/Retained Earnings for the period in accordance with IFRS	-	(72,424,826)	(50,085,138)	(122,509,964)
Unit holder contributions	442,334,424	-	-	442,334,424
Capital distribution	(1,304,316)	-	-	(1,304,316)
NAV as reported under FRS 102 and IFRS	441,030,108	(72,424,826)	(50,085,138)	318,520,144

No IFRS adjustments are included in the above table. Under both FRS 102 and IFRS the revaluation movements on the investment property is recognised through profit and loss.

ACCOUNTING POLICIES DISCLOSURES

Accounting policy extract for Investment Property in accordance with FRS 102 and also IFRS includes:

"Unrealised gains or losses arising on revaluation of the investment property are included in the statement of comprehensive income".

Financial assets

Accounting policy extract for financial assets in accordance with IFRS includes:

In applying this forward-looking approach, a distinction is made between:

- financial instruments that have not deteriorated significantly in credit quality since initial recognition or that have low credit risk ('Stage 1');
- financial instruments that have deteriorated significantly in credit quality since initial recognition and whose credit risk is not low ('Stage 2'); and
- financial instruments that have objective evidence of impairment at the reporting date ('Stage 3').

12-month expected credit losses' are recognised for the first category while 'lifetime expected credit losses' are recognised for the second category.

IFRS 9 provides a simplified impairment approach for qualifying trade receivables, contract assets within the scope of IFRS 15 and lease receivables. For these assets an entity can recognise a loss allowance based on Lifetime ECLs rather than the two step process under the general approach. The simplified approach does not apply to intercompany loans.