

霖園置業（上海）有限公司

財務報表暨會計師查核意見函

西元2020及2019年度

（極機密）

2021.3.10 勤審 11002095 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 2020 及 2019 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 2020 年及 2019 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2020 年及 2019 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 2020 年及 2019 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2020 年及 2019 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查核簽證財務報表規則及一般公認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，以作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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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 2020 年及 2019 年 12 月 31 日

單位：人民幣元

資 產	2020年12月31日		2019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）	\$ 62,681,473	3	\$ 59,995,044	3
按攤銷後成本衡量之金融資產—流動（附註四、七及十一）	130,000,000	7	30,000,000	2
應收款項（附註四及十一）	10,009,522	-	1,387,813	-
其他流動資產	-	-	210,000	-
流動資產總計	<u>202,690,995</u>	<u>10</u>	<u>91,592,857</u>	<u>5</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）	145,000,000	8	200,000,000	11
不動產及設備	390	-	390	-
投資性不動產（附註四、五及八）	1,614,818,440	82	1,618,000,000	84
其他非流動資產（附註十一）	6,377,640	-	7,184,682	-
非流動資產總計	<u>1,766,196,470</u>	<u>90</u>	<u>1,825,185,072</u>	<u>95</u>
資 產 總 計	<u>\$ 1,968,887,465</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,916,777,929</u>	<u>100</u>
負 債 及 權 益				
流動負債				
其他應付款	302,805	-	374,100	-
本期所得稅負債（附註四及十）	300,663	-	-	-
預收款項（附註十一）	4,438,551	-	3,609,740	-
流動負債總計	<u>5,042,019</u>	<u>-</u>	<u>3,983,840</u>	<u>-</u>
非流動負債				
遞延所得稅負債（附註四及十）	119,288,124	6	105,679,541	6
存入保證金（附註十一）	17,069,591	1	17,289,095	1
非流動負債總計	<u>136,357,715</u>	<u>7</u>	<u>122,968,636</u>	<u>7</u>
負債總計	<u>141,399,734</u>	<u>7</u>	<u>126,952,476</u>	<u>7</u>
權益（附註九）				
實收資本	1,500,000,000	76	1,500,000,000	78
保留盈餘	285,258,507	15	247,596,229	13
其他權益	42,229,224	2	42,229,224	2
權益總計	<u>1,827,487,731</u>	<u>93</u>	<u>1,789,825,453</u>	<u>93</u>
負債與權益總計	<u>\$ 1,968,887,465</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,916,777,929</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2021 年 3 月 10 日查核意見函）

董事長：

郭文鐘

經理人：

郭文鐘

會計主管：

張淳茜

霖園置業（上海）有限公司

綜合損益表

西元 2020 年及 2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	2020年度		2019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）	\$ 58,384,287	100	\$ 74,838,082	100
營業費用（附註八及十一）	(12,068,949)	(21)	(9,793,075)	(13)
營業淨利	<u>46,315,338</u>	<u>79</u>	<u>65,045,007</u>	<u>87</u>
營業外收入及支出				
利息收入（附註四）	8,178,325	14	9,908,121	13
兌換（損失）利益（附註四）	(1,507,398)	(2)	<u>377,187</u>	<u>1</u>
營業外收入及支出合計	<u>6,670,927</u>	<u>12</u>	<u>10,285,308</u>	<u>14</u>
稅前淨利	52,986,265	91	75,330,315	101
所得稅費用（附註四及十）	(15,323,987)	(26)	(14,057,183)	(19)
本年度淨利	<u>37,662,278</u>	<u>65</u>	<u>61,273,132</u>	<u>82</u>
本年度綜合損益總額	<u>\$ 37,662,278</u>	<u>65</u>	<u>\$ 61,273,132</u>	<u>82</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2021 年 3 月 10 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

權益變動表

西元 2020 年及 2019 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
2019 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,500,000,000	\$ 186,323,097	\$ 42,229,224	\$ 1,728,552,321
2019 年度淨利	-	61,273,132	-	61,273,132
2019 年度其他綜合損益	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日餘額	1,500,000,000	247,596,229	42,229,224	1,789,825,453
2020 年度淨利	-	37,662,278	-	37,662,278
2020 年度其他綜合損益	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,500,000,000</u>	<u>\$ 285,258,507</u>	<u>\$ 42,229,224</u>	<u>\$ 1,827,487,731</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2021 年 3 月 10 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

現金流量表

西元 2020 年及 2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	2020年度	2019年度
營業活動之現金流量		
本年度稅前淨利	\$ 52,986,265	\$ 75,330,315
收益費損項目		
折舊費用	-	488
利息收入	(8,178,325)	(9,908,121)
投資性不動產公允價值調整損失(利益)	3,181,560	(15,000,000)
營業資產及負債之淨變動數		
應收款項減少	262,813	1,428,106
其他流動資產減少(增加)	210,000	(210,000)
其他應付款(減少)增加	(71,295)	11,868
預收款項增加	828,811	507,389
營運產生之現金流入	49,219,829	52,160,045
收取之利息	100,845	3,459,272
支付之所得稅	(1,414,741)	-
營業活動之淨現金流入	<u>47,905,933</u>	<u>55,619,317</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	(45,000,000)	(100,000,000)
按攤銷後成本衡量之金融資產到期還本	-	40,000,000
投資活動之淨現金流出	<u>(45,000,000)</u>	<u>(60,000,000)</u>
籌資活動之現金流量		
存入保證金減少	(219,504)	(186,323)
籌資活動之淨現金流出	<u>(219,504)</u>	<u>(186,323)</u>
現金及約當現金淨增加(減少)	2,686,429	(4,567,006)
年初現金及約當現金餘額	<u>59,995,044</u>	<u>64,562,050</u>
年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 62,681,473</u>	<u>\$ 59,995,044</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所西元 2021 年 3 月 10 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

財務報表附註

西元 2020 年及 2019 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 2021 年 3 月 10 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「IFRSs」）

除下列說明外，適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 未造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 3 之修正「業務之定義」

本公司自 2020 年 1 月 1 日以後發生之交易應適用本項修正。本修正規定業務應至少包含投入及重大過程，且兩者共同對創造產出之能力作出重大貢獻。判斷「所取得之過程」是否重大，將視取得日是否有產出而有不同判斷要件。此外，新增一種評估所取得之活動及資產組合是否符合業務之簡化方式－集中度測試，企業可自行選用。

(二) 2021 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<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>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
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
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、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 IFRSs 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躍市場之報價（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。

不動產及設備之不動產於結束自用轉列投資性不動產時，原帳面金額與公允價值間之差額係認列於其他綜合損益。

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，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（含應收帳款）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

(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。

(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。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

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>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
銀行存款	<u>\$ 62,681,473</u>	<u>\$ 59,995,044</u>

七、按攤銷後成本衡量之金融資產

	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
流動		
定期存款	<u>\$ 130,000,000</u>	<u>\$ 30,000,000</u>
非流動		
定期存款	<u>\$ 145,000,000</u>	<u>\$ 200,000,000</u>

八、投資性不動產

	<u>房屋及建築物</u>
2019年1月1日餘額	<u>\$ 1,603,000,000</u>
公允價值變動利益	<u>15,000,000</u>
2019年12月31日餘額	<u>1,618,000,000</u>
公允價值變動損失	<u>(3,181,560)</u>
2020年12月31日餘額	<u>\$ 1,614,818,440</u>

(一) 投資性不動產之租金收入

	<u>2020年度</u>	<u>2019年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 61,565,847	\$ 59,838,082
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>12,068,949</u>)	(<u>9,793,075</u>)
	<u>\$ 49,496,898</u>	<u>\$ 50,045,007</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 2020 年及 2019 年 12 月 31 日：

<u>估價師事務所名稱</u>	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
第一太平戴維斯不動產估價師事務所	—	張譯之
戴德梁行不動產估價師事務所	楊長達	楊長達
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。

	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
直接資本化率（淨）	2.45%~3.29%	3.00%

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 2020 年及 2019 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 2020 及 2019 年度均無異動。

十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	<u>2020年度</u>	<u>2019年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 1,715,404	\$ -
遞延所得稅		
本年度產生者	11,531,162	14,057,183
以前年度之調整	<u>2,077,421</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$15,323,987</u>	<u>\$14,057,183</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>2020年度</u>	<u>2019年度</u>
稅前淨利	<u>\$52,986,265</u>	<u>\$75,330,315</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (25%)	\$ 13,246,566	\$ 18,832,579
未認列虧損扣抵之抵用	-	(4,775,396)
以前年度之調整	<u>2,077,421</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$15,323,987</u>	<u>\$14,057,183</u>

(二) 本期所得稅負債

	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 300,663</u>	<u>\$ -</u>

(三) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債之變動如下：

2020 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	\$105,679,541	\$ 9,511,793	\$115,191,334
其 他	-	4,096,790	4,096,790
	<u>\$105,679,541</u>	<u>\$ 13,608,583</u>	<u>\$119,288,124</u>

2019 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	<u>\$ 91,622,358</u>	<u>\$ 14,057,183</u>	<u>\$105,679,541</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	兄 弟 公 司

(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>2020年12月31日</u>	<u>2019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	\$ 35,259,735	\$ 29,077,542
	定期存款	<u>245,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
		<u>\$ 280,259,735</u>	<u>\$ 229,077,542</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，2020及2019年度分別為7,720,108元及5,386,218元。截至2020年及2019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14,838,473元及7,184,682元。

2. 預收款項

關 係 人 名 稱	2020年12月31日	2019年12月31日
母 公 司		
國泰人壽保險股份有 限公司	\$ 30,500	\$ 30,500
其他關係人		
陸家嘴國泰人壽保險 有限責任公司	19,048	-
國泰財產保險有限責 任公司（大陸）	<u>2,800</u>	<u>2,800</u>
	<u>\$ 52,348</u>	<u>\$ 33,300</u>

3. 存入保證金

關 係 人 名 稱	2020年12月31日	2019年12月31日
母 公 司		
國泰人壽保險股份有 限公司	\$ 64,050	\$ 64,050
其他關係人		
陸家嘴國泰人壽保險 有限責任公司	<u>2,309,736</u>	<u>2,309,736</u>
	<u>\$ 2,373,786</u>	<u>\$ 2,373,786</u>

4. 營業收入

關 係 人 名 稱	2020年度	2019年度
母 公 司		
國泰人壽保險股份有 限公司	\$ <u>244,000</u>	\$ <u>213,500</u>
其他關係人		
國泰財產保險有限責 任公司（大陸）	-	2,397,325
陸家嘴國泰人壽保險 有限責任公司	<u>8,900,709</u>	<u>8,881,016</u>
	<u>8,900,709</u>	<u>11,278,341</u>
	<u>\$ 9,144,709</u>	<u>\$ 11,491,841</u>

5. 營業費用

關 係 人 名 稱	2020年度	2019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>97,000</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、應收帳款、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>2020年12月31日</u>	<u>2019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	\$ 62,681,473	\$ 59,995,044
按攤銷後成本衡量之金融資產		
融資產	275,000,000	230,000,000
應收帳款	10,009,522	1,387,813
其他非流動資產	6,377,640	7,184,682
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
其他應付款	302,805	374,100
存入保證金	17,069,591	17,289,095

(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（主要為應收帳款）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2020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 2020 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。

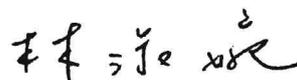
有關霖園置業為前揭目的所編製之盈餘匯回計算表，業經本會計師執行檢視前述盈餘匯回計算表之編製、勾稽相關數字至經查核簽證之財務數據，並重新加總金額是否正確等協議程序完竣。

本次工作係依照審計準則公報第三十四號「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 1 年 3 月 1 0 日

附表一

霖園置業（上海）有限公司

盈餘匯回計算表

西元 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	<u>金</u>	<u>額</u>
本年度稅後淨利	\$	37,662,278
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)
2020 年度獲配之投資性不動產盈餘分配		-
年初未分配盈餘		<u>247,596,229</u>
當地法定財務報表累積待彌補虧損		<u>(\$ 26,980,540)</u>

註：截至 2020 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。