

一、 霖園置業(上海)有限公司(截至 2020 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 2020 年 12 月底，A、B 棟合計出租率約為 91.42%(不含霖園置業自用)，出租狀況如下表，整體而言出租情況符合預期。

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)	7.15/m ² /d	
		1,405.03	城銀清算	7.4/m ² /d	
		755.54	陸家嘴國泰人壽	8.1/m ² /d	
12F	11F	1,002.30	中化道達爾油品	7.65/m ² /d	
		287.88	空置	-	
		1,050.40	馬勒貿易 馬勒投資 馬勒貝爾汽車	6.71/m ² /d	
15F	12F	521.97	空置	-	
		136.68	空置	-	
		1,012.46	北京天馳君泰律所	8.5/m ² /d	
		261.45	上海靳冉	8.5/m ² /d	
		82.58	國泰人壽	8.5/m ² /d	
		55.06	霖園置業	自用	
16F	13F	577.15	博盈信息科技	7.6/m ² /d	
		268.50	奧克斯融資租賃	8.15/m ² /d	
		268.50	空置	-	
		523.17	空置	-	
		725.02	馬自達汽車	7.76/m ² /d	
17F	14F	1,302.17	中融國際信託	8.25/m ² /d	
		537.00	匯盛律師事務所	8.5/m ² /d	
		523.17	中融國際信託	9/m ² /d	
A棟小計		9,804.01			
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	7.08/m ² /d	
19F	16F	2,350.56	陸家嘴國泰人壽	8.165/m ² /d	
20F	17F	2,355.56	海爾融資租賃	7.6/m ² /d	
21F	18F	1,542.30	民生證券上海分公司 民生證券總公司	8.4/m ² /d	
		813.26	百度在線網絡技術	8.51/m ² /d	
22F	19F	2,355.25	百度中國		
B棟小計		11,751.17			
A+B合計		21,555.18		出租率 91.42%	(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	2020 年度 匯出投資金額	累計匯出 投資金額	2020 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 2020 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	27,500
管理費用 【服務費、律師費、審計費、財產保險費物管費(含車位)】	360
稅費(房產稅、土地使用稅...等稅)	846

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。