

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 2020 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 14 位承租人，包含 8 位辦公室與 6 位店面承租人，全年租金收入約£23.68 M，平均租金為£53.81/sq ft /y，出租率 99.76%，其出租狀況如下表，目前空置之 B1 儲藏室 Store G (1,065 sq ft) 預計改為大樓腳踏車停車空間使用，其他出租情形符合預期。

承租人	承租樓層	使用現況	面積(sq ft)	契約年租金(£)
IP2IPO Ltd	9th	辦公室	9,996	724,710
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

DAC Beachcroft LLP	3rd	辦公室	51,240	2,913,779
GSM Association	2nd	辦公室	53,212	3,010,934
Vanguard Asset Services Ltd	1st	辦公室	35,553	1,746,080
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	594,550
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	140,000
Waitrose Limited	地面層- Unit 5	店面	4,750	300,000
St Swithin's Wine Shippers Ltd	地面層- Unit 6	店面	417	37,500

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 2020 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	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
Cathay Walbrook Holding 1 Limited	0	54,150	0	0
Cathay Walbrook Holding 2 Limited	0	2,850	0	0

當年度資金運用情形

截至 2020 年 12 月底，資金運用主要是公司行政、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	1,610	1,670
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	60	
公司行政、營運費用(含顧問費等)	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	4	8
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	4	
貸款利息費用	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	1,069	1,125
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	56	

二、 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited & Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited (截至 2020 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，出租情形符合預期。

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：2020 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

為預留大樓營運管理費用，故 2020 年度盈餘保留不予匯回。截至 2020 年底，相關資金匯回及匯出概況如下：

(單位：萬英鎊)

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
Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	0	32,670	0	2057.6
Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	0	330	0	14.5

當年度資金運用情形

截至 2020 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	7,365	7,416
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	51	
公司行政、營運費用 (含顧問費等)	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	3	6
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	3	
營所稅	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	164	165
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	1	