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 2025 年 12 月 31 日）

經營概況

本公司於 2015 年 5 月匯出 5.7 億英鎊於英屬澤西島設立 Cathay Walbrook Holding 1 Limited 及 Cathay Walbrook Holding 2 Limited。前述 5.7 億英鎊中，3.45 億英鎊係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 EC4N 8AF, UK，下稱 Walbrook）之原持有架構。另，本公司已於 2021 年度提前償還股東借款 0.137 億英鎊。

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

Walbrook 全棟出租率 100%，承租戶共 12 組，包含 6 組辦公室、6 組店面，年租金收入約 2 千 4 百萬英鎊，整體出租及營運情形穩定，符合原投資評估預期。

承租人	承租樓層	使用類型	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	868,161
Jones Lang LaSalle	8th	辦公室	11,443	783,199
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	7th	辦公室	42,912	2,416,198
WorldPay (UK) Ltd	6th	辦公室	46,702	2,655,857
WorldPay (UK) Ltd	5th	辦公室	51,383	2,923,533
Vanguard Asset Services Ltd	4th	辦公室	52,039	2,950,000
DAC Beachcroft LLP	3rd	辦公室	51,240	2,913,779
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	2nd	辦公室	53,212	3,213,763
Vanguard Asset Services Ltd	1st	辦公室	35,553	1,875,000
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	GF	辦公室	19,699	830,277
Young and Co's Brewery Plc	GF-Unit 1	店面	5,183	260,000

Virgin Active Ltd	GF-Unit 2	健身房	24,404	676,493
Pret A Manger Ltd	GF-Unit 3	店面	3,238	245,000
Sicasa Ltd	GF-Unit 4	店面	2,483	160,000
Waitrose Limited	GF-Unit 5	店面	4,750	340,506
St Swithin’s Wine Shippers Ltd	GF-Unit 6	店面	417	45,000

資金匯出、匯回情形

本案於 2015 年購入，因需持續支付股東借款利息並預留未來還本資金，截至 2025 年 12 月底，尚未有投資盈餘匯回事宜，累計資金匯出情形尚無重大變動。

(單位：萬英鎊)

投資事業名稱	2025 年度匯出投資金額	累計匯出投資金額	2025 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 2025 年 12 月底，資金運用主要為公司行政管理、營運支出、融資利息及所得稅等相關費用，整體資金運用情形尚屬穩健。

(單位：萬英鎊)

資金用途別	投資事業	金額	合計
定期存款	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	0	0
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	0	
公司行政及營運費用（含顧問費等）	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	3.9	7.7
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	3.9	
貸款利息費用	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	2,317	2,440
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	123	
所得稅費用	Cathay Walbrook Holding 1 Limited	578	608
	Cathay Walbrook Holding 2 Limited	30	

摘 要 報 告

案 由	Cathay Walbrook Holding 1 & 2 Limited 專案查核
說 明	依2025年度稽核計畫執行查核。
查 核 情 形	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。 二、會計帳務及英國稅務：委由記帳公司Apex APAC 及 Deloitte處理。 三、大樓物業管理：委由倫敦物業管理公司 CBRE 處理。
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。

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

財務報表暨會計師查核報告

西元2025及2024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	10～12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12～16	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16～17	五
(六) 重要會計項目之說明	17～20	六～十一
九、盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告	21～24	-

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
110421 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110421, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2025 年及 2024 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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2025 年及 2024 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　2026　年　3　月　11　日

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

資產負債表

西元 2025 年及 2024 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資產	2025年12月31日 金額	%	2024年12月31日 金額	%
流動資產				
現金及約當現金（附註四及六）	£ 6,241,007	1	£ 8,022,087	2
其他應收款（附註四及七）	15,994,557	4	19,985,511	5
預付款項	-	-	4,375	-
流動資產總計	22,235,564	5	28,011,973	7
非流動資產				
投資性不動產（附註四、五及八）	391,873,571	95	379,523,571	93
資產總計	£414,109,135	100	£407,535,544	100
負債及權益				
流動負債				
其他應付款	£ 11,014	-	£ 4,877	-
其他應付款－關係人（附註九）	668,472	-	744,517	-
本期所得稅負債（附註四及十一）	5,217,273	1	3,845,001	1
流動負債總計	5,896,759	1	4,594,395	1
非流動負債				
長期股東借款（附註九）	314,550,000	76	314,550,000	77
負債總計	320,446,759	77	319,144,395	78
權益（附註十）				
普通股股本	213,750,000	52	213,750,000	53
待彌補虧損	(120,087,624)	(29)	(125,358,851)	(31)
權益總計	93,662,376	23	88,391,149	22
負債及權益總計	£414,109,135	100	£407,535,544	100

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 Walbrook Holding 1 Limited

綜合損益表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度		2024年度	
	金額	%	金額	%
收入（附註四）				
投資性不動產之淨租金收益（附註八）	£21,694,557	63	£22,302,884	97
投資性不動產公允價值調整利益（附註四及八）	12,350,000	36	-	-
利息收入	217,938	1	746,649	3
收入合計	34,262,495	100	23,049,533	100
支　出				
管理費用	39,007	-	43,022	-
投資性不動產公允價值調整損失（附註四及八）	-	-	43,890,000	190
利息支出（附註九）	23,169,129	68	25,490,556	111
支出合計	23,208,136	68	69,423,578	301
稅前淨利（損）	11,054,359	32	(46,374,045)	(201)
所得稅費用（附註四及十一）	5,783,132	17	5,732,763	25
本期淨利（損）	5,271,227	15	(52,106,808)	(226)
本期綜合損益總額	£ 5,271,227	15	(£52,106,808)	(226)

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 Walbrook Holding 1 Limited

權益變動表

西元 2025 年及 2024 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
2024 年 1 月 1 日餘額	£213,750,000	(£ 73,252,043)	£140,497,957
2024 年度綜合損益	-	(52,106,808)	(52,106,808)
2024 年 12 月 31 日餘額	213,750,000	(125,358,851)	88,391,149
2025 年度綜合損益	-	5,271,227	5,271,227
2025 年 12 月 31 日餘額	£213,750,000	(£120,087,624)	£ 93,662,376

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 Walbrook Holding 1 Limited

現 金 流 量 表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度	2024年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨利（損）	£ 11,054,359	(£ 46,374,045)
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整（利益）損失	(12,350,000)	43,890,000
利息收入	(217,938)	(746,649)
利息支出	23,169,129	25,490,556
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款減少（增加）	3,933,325	(6,862,043)
預付款項減少	4,375	30
其他應付款增加（減少）	6,137	(96,024)
營業活動之淨現金流入	25,599,387	15,301,825
收取之利息	275,567	794,611
支付之利息	(23,245,174)	(25,520,938)
支付之所得稅	(4,410,860)	(3,694,173)
營業活動之淨現金流出	(1,781,080)	(13,118,675)
本期現金及約當現金減少數	(1,781,080)	(13,118,675)
期初現金及約當現金餘額	8,022,087	21,140,762
期末現金及約當現金餘額	£ 6,241,007	£ 8,022,087

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 Walbrook Holding 1 Limited

財務報表附註

西元 2025 年及 2024 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 2025 年 12 月 31 日實收資本額為 213,750,000 元。

截至 2025 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 2026 年 3 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初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」）

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2026 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 2025 年之修正）	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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：金管會於 2025 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 2028 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單

行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與IFRS會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、<u>重大會計政策之彙總說明</u>

(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. 於資產負債表日不具有實質權利可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

	2025年12月31日	2024年12月31日
銀行活期存款	£ 6,241,007	£ 1,522,087
約當現金		
銀行定期存款	-	6,500,000
	£ 6,241,007	£ 8,022,087

七、其他應收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
應收投資性不動產利益	£15,994,557	£19,927,882
應收利息收入	-	57,629
	£15,994,557	£19,985,511

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
2024 年 1 月 1 日餘額	£171,694,204	£251,719,367	£423,413,571
列入損益之公允價值調整			
損失－未實現	(17,797,395)	(26,092,605)	(43,890,000)
2024 年 12 月 31 日餘額	153,896,809	225,626,762	379,523,571
列入損益之公允價值調整			
利益－未實現	5,007,925	7,342,075	12,350,000
2025 年 12 月 31 日餘額	£158,904,734	£232,968,837	£391,873,571

(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

	2025年度	2024年度
投資性不動產之租金收入	£22,493,074	£21,626,537
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	(145,523)	(339,200)
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運（費用）收益	(652,994)	1,015,547
	£21,694,557	£22,302,884

(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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之公允價值分別由國際專業估價機構第一太平戴維斯及瑞普萊坊國際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

	2025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	7.07%～7.87%	-	£ 668,472
長期股東借款		£314,550,000	

	2024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	7.87%～8.20%	-	£ 744,517
長期股東借款		£314,550,000	

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限至 2025 年，本公司於 2021 年度提前償還借款本金 13,200,000 元。

本公司於 2025 年 5 月 21 日與國泰人壽完成續約，借款期間由 2025 年 5 月 20 日起至 2027 年 5 月 19 日，利率自 2022 年 1 月 1 日起按「英鎊隔夜指數平均利率」加碼 2.97%計算。利息費用於借款期間按季支付，所有本金於借款到期時一次清償。

2025 及 2024 年度因資金融通產生之利息費用分別為 23,169,129 元及 25,490,556 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 2025 年及 2024 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

所得稅費用之主要組成項目如下：

	2025年度	2024年度
當期所得稅		
本年度產生者	£ 5,468,372	£ 5,751,628
以前年度之調整	314,760	(18,865)
認列於損益之所得稅費用	£ 5,783,132	£ 5,732,763

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	2025年度	2024年度
繼續營業單位稅前淨利（損）	£11,054,359	(£46,374,045)
稅前淨利（損）按法定稅率（25%）計算之所得稅費用	£ 2,763,590	(£11,593,511)
稅上不可減除之費損	5,792,282	6,372,639
投資性不動產公允價值調整之影響數	(3,087,500)	10,972,500
以前年度之當期得稅費用於本年度之調整	314,760	(18,865)
認列於損益之所得稅費用	£ 5,783,132	£ 5,732,763

(二) 本期所得稅負債

	2025年12月31日	2024年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	£ 5,217,273	£ 3,845,001

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告

西元2025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 2025 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 2025 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 2025 年度盈餘匯回計算表加總正確。

程序二：針對西元 2025 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 2025 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2025 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 2025 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 2025 年度財務報表相符。

程序三：取得 SSHUT 預計分派西元 2025 年度投資性不動產之盈餘分配數並與西元 2025 年度盈餘匯回計算表核對是否相符。

發現之事實：西元 2025 年度盈餘匯回計算表與 SSHUT 預計分派西元 2025 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　2026　年　3　月　11　日

附表一

Cathay Walbrook Holding 1 Limited

盈餘匯回計算表

西元 2025 年度

單位：英鎊元

	金額
2024 年底預計結餘之盈餘（註一）	£ -
2025 年稅後淨利	5,271,227
2025 年度未實現投資性不動產公允價值調整利益（註二）	(12,350,000)
2025 年度投資性不動產收益（註三）	(21,694,557)
預計獲配 2025 年度投資性不動產之盈餘分配數（註四）	21,694,557
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）	7,078,773
2025 年底預計結餘之盈餘	£ -

註一：本公司 2024 年底預計結餘之盈餘，核與 2024 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利益，惟該不動產投資利益，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 2026 年 6 月前自 SSHUT 獲配 2025 年投資性不動產之盈餘分配 21,694,557 元。

註五：本公司因與國泰人壽簽訂借款合約，期限由 2025 年 5 月 20 日起至 2027 年 5 月 19 日，為支應未來年度借款本金及利息之支付，預計將當年度投資性不動產之盈餘全數保留不擬匯回。2025 年底預計結餘為 7,078,773 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 11505939 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：

會員證書字號：北市會證字第 2648 號

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

114 年度（自民國 114 年 01 月 01 日 至 114 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 115 年 02 月 04 日

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

財務報表暨會計師查核報告

西元2025及2024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	10～12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12～16	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16～17	五
(六) 重要會計項目之說明	17～20	六～十一
九、盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告	21～24	-

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
110421 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110421, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2025 年及 2024 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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2025 年及 2024 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　2026　年　3　月　11　日

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

資產負債表

西元 2025 年及 2024 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資產	2025年12月31日 金額	%	2024年12月31日 金額	%
流動資產				
現金及約當現金（附註四及六）	£ 204,255	1	£ 321,012	1
其他應收款（附註四及七）	841,819	4	1,050,611	5
預付款項	-	-	4,373	-
流動資產總計	1,046,074	5	1,375,996	6
非流動資產				
投資性不動產（附註四、五及八）	20,624,926	95	19,974,926	94
資產總計	£ 21,671,000	100	£ 21,350,922	100
負債及權益				
流動負債				
其他應付款	£ 6,126	-	£ 4,877	-
其他應付款項－關係人（附註九）	35,676	-	39,725	-
本期所得稅負債（附註四及十一）	304,860	2	205,561	1
流動負債總計	346,662	2	250,163	1
非流動負債				
長期股東借款（附註九）	16,750,000	77	16,750,000	79
負債總計	17,096,662	79	17,000,163	80
權益（附註十）				
普通股股本	11,250,000	52	11,250,000	53
待彌補虧損	(6,675,662)	(31)	(6,899,241)	(33)
權益總計	4,574,338	21	4,350,759	20
負債及權益總計	£ 21,671,000	100	£ 21,350,922	100

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 Walbrook Holding 2 Limited

綜合損益表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度		2024年度	
	金　　額	%	金　　額	%
收入（附註四）				
投資性不動產之淨租金收益（附註八）	£ 1,141,819	64	£ 1,173,836	97
投資性不動產公允價值調整利益（附註四及八）	650,000	36	-	-
利息收入	4,318	-	34,344	3
收入合計	1,796,137	100	1,208,180	100
支　出				
管理費用	38,816	2	42,797	4
投資性不動產公允價值調整損失（附註四及八）	-	-	2,310,000	191
利息支出（附註九）	1,233,771	69	1,357,388	112
支出合計	1,272,587	71	3,710,185	307
稅前淨利（損）	523,550	29	(2,502,005)	(207)
所得稅費用（附註四及十一）	299,971	17	291,346	24
本期淨利（損）	223,579	12	(2,793,351)	(231)
本期綜合損益總額	£ 223,579	12	(£ 2,793,351)	(231)

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 Walbrook Holding 2 Limited

權益變動表

西元 2025 年及 2024 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
2024 年 1 月 1 日餘額	£ 11,250,000	(£ 4,105,890)	£ 7,144,110
2024 年度綜合損益	-	(2,793,351)	(2,793,351)
2024 年 12 月 31 日餘額	11,250,000	(6,899,241)	4,350,759
2025 年度綜合損益	-	223,579	223,579
2025 年 12 月 31 日餘額	£ 11,250,000	(£ 6,675,662)	£ 4,574,338

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 Walbrook Holding 2 Limited

現 金 流 量 表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度	2024年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨利（損）	£ 523,550	(£ 2,502,005)
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整（利益）損失	(650,000)	2,310,000
利息收入	(4,318)	(34,344)
利息支出	1,233,771	1,357,388
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款減少（增加）	207,019	(361,155)
預付款項減少（增加）	4,373	(2)
其他應付款增加（減少）	1,249	(248)
營運產生之現金流入	1,315,644	769,634
收取之利息	6,091	38,624
支付之利息	(1,237,820)	(1,359,005)
支付之所得稅	(200,672)	(179,840)
營業活動之淨現金流出	(116,757)	(730,587)
本期現金及約當現金減少數	(116,757)	(730,587)
期初現金及約當現金餘額	321,012	1,051,599
期末現金及約當現金餘額	£ 204,255	£ 321,012

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：郭文鍾　　經理人：郭文鍾　　會計主管：魏毓嫻

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

財務報表附註

西元 2025 年及 2024 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 2025 年 12 月 31 日實收資本額為 11,250,000 元。

截至 2025 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 2026 年 3 月 11 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」）

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2026 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融負債除列之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 2025 年之修正）	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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：金管會於 2025 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 2028 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

<u>IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正</u>

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單

行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與IFRS會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、<u>重大會計政策之彙總說明</u>

(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. 於資產負債表日不具有實質權利可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

	2025年12月31日	2024年12月31日
銀行活期存款	£ 204,255	£ 121,012
約當現金		
銀行定期存款	-	200,000
	£ 204,255	£ 321,012

七、其他應收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
應收投資性不動產利益	£ 841,819	£1,048,838
應收利息收入	-	1,773
	£ 841,819	£1,050,611

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
2024 年 1 月 1 日餘額	£ 9,036,536	£ 13,248,390	£ 22,284,926
列入損益之公允價值調整損失－未實現	(936,705)	(1,373,295)	(2,310,000)
2024 年 12 月 31 日餘額	8,099,831	11,875,095	19,974,926
列入損益之公允價值調整利益－未實現	263,575	386,425	650,000
2025 年 12 月 31 日餘額	£ 8,363,406	£ 12,261,520	£ 20,624,926

(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

	2025年度	2024年度
投資性不動產之租金收入	£ 1,183,846	£ 1,138,239
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	(7,659)	(17,853)
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運（費用）收益	(34,368)	53,450
	£ 1,141,819	£ 1,173,836

(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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之公允價值分別係由國際專業估價機構第一太平戴維斯及瑞普萊坊國際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

	2025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	7.07%~7.87%	-	£ 35,675
長期股東借款		£ 16,750,000	

	2024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	7.87%~8.20%	-	£ 39,725
長期股東借款		£ 16,750,000	

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限至 2025 年，本公司於 2021 年度提前償還借款本金 500,000 元。

本公司於 2025 年 5 月 21 日與國泰人壽完成續約，借款期間由 2025 年 5 月 20 日起至 2027 年 5 月 19 日，利率自 2022 年 1 月 1 日起按「英鎊隔夜指數平均利率」加碼 2.97%計算。利息費用於借款期間按季支付，所有本金於借款到期時一次清償。

2025 及 2024 年度因資金融通產生之利息費用分別為 1,233,771 元及 1,357,388 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 2025 年及 2024 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：

	2025年度	2024年度
當期所得稅		
本年度產生者	£ 276,830	£ 291,346
以前年度之調整	23,141	-
認列於損益之所得稅費用	£ 299,971	£ 291,346

會計所得與所得稅費用（利益）之調節如下：

	2025年度	2024年度
繼續營業單位稅前淨利（損）	£ 523,550	(£ 2,502,005)
稅前淨利（損）按法定稅率（25%）計算之所得稅費用	£ 130,888	(£ 625,501)
稅上不可減除之費損	308,442	339,347
投資性不動產公允價值調整之影響數	(162,500)	577,500
以前年度之當期所得稅費用於本年度之調整	23,141	-
認列於損益之所得稅費用	£ 299,971	£ 291,346

(二) 本期所得稅負債

	2025年12月31日	2024年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	£ 304,860	£ 205,561

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告

西元2025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 2025 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 2025 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 2025 年度盈餘匯回計算表加總正確。

程　序　二：針對西元 2025 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 2025 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元2025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2025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2025年度財務報表相符。

程　序　三：取得SSHUT預計分派西元2025年度投資性不動產之盈餘分配數並與西元2025年度盈餘匯回計算表核對是否相符。

發現之事實：西元2025年度盈餘匯回計算表與SSHUT預計分派西元2025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　2026　年　3　月　11　日

附表一

Cathay Walbrook Holding 2 Limited

盈餘匯回計算表

西元 2025 年度

單位：英鎊元

	金額
2024 年底預計結餘之盈餘（註一）	£ -
2025 年稅後淨利	223,579
2025 年度未實現投資性不動產公允價值調整利益（註二）	(650,000)
2025 年度投資性不動產收益（註三）	(1,141,819)
預計獲配 2025 年度投資性不動產之盈餘分配數（註四）	1,141,819
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）	426,421
2025 年底預計結餘之盈餘	£ -

註一：本公司 2024 年底預計結餘之盈餘，核與 2024 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利益，惟該不動產投資利益，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 2026 年 6 月前自 SSHUT 獲配 2025 年投資性不動產之盈餘分配 1,141,819 元。

註五：本公司因與國泰人壽簽訂借款合約，期限由 2025 年 5 月 20 日起至 2027 年 5 月 19 日，為支應未來年度借款本金及利息之支付，預計將當年度投資性不動產之盈餘全數保留不擬匯回。2025 年底預計結餘為 426,421 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 11505940 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：

會員證書字號：北市會證字第 2648 號

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

114 年度（自民國 114 年 01 月 01 日 至 114 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 115 年 02 月 04 日

ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST

AUDITED NON-STATUTORY ANNUAL REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

TABLE OF CONTENTS

	Pages
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 Annual Report	11 to 16
Unaudited reconciliation from FRS 102 to IFRS	17

NOTES ON THE TRUST

Joint Trustees
Zedra Jersey Trust Corporation Limited
19-21 Broad Street,
St Helier, Jersey
JE2 3RR

Anley Trustees Limited
19-21 Broad Street,
St Helier, Jersey
JE2 3RR

Administrator
Apex Group
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

JOINT TRUSTEES' REPORT

TRUST ESTABLISHMENT:

St Swithin's House Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") was established and constituted pursuant to article 7(3) of the Trust Jersey Law and is governed by a trust instrument dated 21 March 2006 in Jersey, Channel Islands, as amended by supplemental trust instruments dated 31 March 2006, 30 April 2014, 27 May 2015 and 30 October 2015 (together the "Trust Instrument").

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 nine upper floors.

TRUST UNITS:

As at 31 December 2025 the total number of units in issue was 233,315,276 (31 December 2024: 233,315,276), with a net asset value of £400,770,986 (31 December 2024: £373,545,898).

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 assessed the Trust's ability to continue as a going concern, taking into account the current macroeconomic environment and potential geopolitical uncertainties and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of this annual report. 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.

PROPER LAW:

State of Jersey Law

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 ANNUAL REPORT

The Joint Trustees are required under the terms of the Trust Instrument to prepare annual report for each financial period. Under that instrument the Joint Trustees have elected to prepare the annual report 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 annual report is 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 annual report in line with the requirement of the Trust Deed, 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 annual report; and
* prepare annual report 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, and enable them to ensure that the annual report comply with the Trust Instrument. 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 year and subsequently.
19th March …….. 2026

signed for and on behalf of) By……
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED)
and ANLEY TRUSTEES LIMITED) Authorised Signatories

as the Joint Trustees of) By……
ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST)
) 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 2025 and of its profit for the year then ended;
- 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 and Republic of Ireland".

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 12.

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 and Republic of Ireland" (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 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 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, judgements, and assumptions used in the valuation methodology, specifically related to comparable rental evidence, adopted in the valuation through use of benchmarking and comparable data to assess the reasonableness of the input data used.

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 30 July 2025. 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

23 March 2026

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

	Note	Year from 1-Jan-25 to 31-Dec-25 £	Year from 1-Jan-24 to 31-Dec-24 £
INCOME			
Rental income	8	23,676,920	22,764,776
		23,676,920	22,764,776
EXPENDITURE			
Administration expenses		(51,632)	(49,846)
Legal and professional fees		(55,712)	(123,949)
Valuation fees		(18,000)	(18,000)
Trustee fees	9	(87,799)	(85,000)
Property expenses		(153,182)	(357,053)
Write-off expense	10	(1,562,516)	-
Audit fees		(57,500)	(47,758)
Bank charges		(853)	(840)
Net movement in provision of bad debt	5	9,470	27,325
		(1,977,724)	(655,121)
OPERATING PROFIT		21,699,196	22,109,655
INTEREST AND SIMILAR CHARGES			
Deposit interest		1,571,674	1,367,066
NET PROFIT BEFORE DISTRIBUTIONS		23,270,870	23,476,721
DISTRIBUTIONS		(23,270,870)	(23,476,721)
NET RESULT AFTER DISTRIBUTIONS		-	-
Fair value movement on investment property	4	27,225,088	(596,403)
TOTAL PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		27,225,088	(596,403)

The results for the year ended 31 December 2025 and 31 December 2024 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)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2025

	Note	31-Dec-25 £	31-Dec-24 £
NON-CURRENT ASSETS			
Investment property	4	380,900,000	353,674,912
Debtors: amounts falling due in more than one year	5	6,354,501	4,574,895
		387,254,501	358,249,807
CURRENT ASSETS			
Debtors: amounts falling due within one year	5	6,236,377	6,180,243
Fixed deposit	7	26,445,580	25,519,503
Cash at bank	7	2,763,458	9,331,086
		35,445,415	41,030,832
CREDITORS - Amounts falling due within one year	6	(21,842,882)	(25,651,691)
NET CURRENT ASSETS		13,602,533	15,379,141
CREDITORS - Amounts falling due in more than one year			
Tenant deposit payable	5	(86,048)	(83,050)
TOTAL NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS		400,770,986	373,545,898
NAV PER UNIT*		1.717723	1.601035

*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 (2024: 233,315,276).

The audited non-statutory annual report on pages 8 to 16 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 …19th March…….. 2026.

signed for and on behalf of) By…….
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED (Formerly
BNP PARIBAS JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED))
and ANLEY TRUSTEES LIMITED Authorised Signatories

as the Joint Trustees of) By…….
ST SWITHIN'S HOUSE UNIT TRUST)
) Authorised Signatories

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

STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

	Unit Capital	Capital Distribution	Revenue Reserves	Total
	£	£	£	£
Balance as at 1 January 2024	544,498,497	(1,140,391)	(169,215,805)	374,142,301
Total comprehensive loss for the year	-	-	(596,403)	(596,403)
Balance as at 31 December 2024	**544,498,497**	**(1,140,391)**	**(169,812,208)**	**373,545,898**
Balance as at 1 January 2025	544,498,497	(1,140,391)	(169,812,208)	373,545,898
Total comprehensive income for the year	-	-	27,225,088	27,225,088
Balance as at 31 December 2025	**544,498,497**	**(1,140,391)**	**(142,587,120)**	**400,770,986**

As at 31 December 2025 the total number of units in issue to Cathay Walbrook Holding 1 Limited was 221,649,576 (31 December 2024: 221,649,576), the total number of units in issue to Cathay Walbrook Holding 2 Limited was 11,665,700 (31 December 2024: 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 ANNUAL REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

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 19-21 Broad Street, St Helier, Jersey, JE2 3RR.

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 non-statutory annual report 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 annual report is presented in GBP, which is the functional currency of the Trust, as the Trust is domiciled in Jersey.

In preparing the separate annual report, advantage has been taken of the following disclosure exemptions available to qualifying entities:
• No cash flow statement has been presented for the Unit Trust;

Under FRS 102, paragraph 1.12 and 7.20C, the Trust, which meets the definition of a qualifying entity, 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.

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 assessed the Trust's ability to continue as a going concern, taking into account the current macroeconomic environment and potential geopolitical uncertainties and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of this annual report. 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.

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 corporate income tax (CIT) regime on behalf of the unitholders.

d) 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 2025 and 31 December 2024 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.

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

d) 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 annual report.

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) Cash and cash equivalents

Cash and short-term deposits in the statement of financial position comprise cash at banks and on hand and short-term highly liquid deposits with a maturity of three months or less, that are readily convertible to a known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value.

f) Rental and other income

Rental income is accounted for over the full period of the lease in line with FRS 102, net of lease incentives 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. There is no contingent rent, renewal or purchase options and escalation clauses, and restrictions imposed by lease.

g) Lease incentives

Rental terms under operating leases are charged on a straight-line basis over the lease term, irrespective of the actual payment schedules. Rental income under operating leases are recognised on a straight-line basis over the lease term, even if the lease payments are not made on such basis. Similarly, incentives provided to lessees under an operating lease are recognised as a reduction to the income on a straight-line basis over the lease term.

h) Expenses

All expenses are recognised on an accrual basis.

i) Bad debt provison

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 be set as provision against the overdue rentals if overdue days are more than 6 months while 100% shall be made if more than 12 months.

j) Functional and presentational currency

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

k) Distributions payable

Income generate by the Unit Trust are 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.

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.

Under FRS 102, sections 11 and 12, this trust is exempt from various financial instrument disclosure requirements on the basis that equivalent disclosures are included in the consolidated financial statements of the group in which the entity is consolidated.

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.

Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amounts presented in the annual report 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.

m) Unitholders' funds

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

n) Capitalised lease costs

In accordance with FRS 102, for operating leases, costs directly related to the leasing are capitalised to the leased asset’s carrying amount and amortised over the lease term on the same basis as the lease income.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Under FRS 102, paragraph 8.6, 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.

Critical judgements

No critical accounting judgements have been made in the preparation of the annual report.

Key source of estimation uncertainty

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 the annual report may differ to the valuation provided at 31 December 2025.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - (CONTINUED)

Key source of estimation uncertainty - (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 31 December 2025. Full detail on the basis for determining fair value is set out in note 4.

4. INVESTMENT PROPERTY

The Walbrook Building, London	**31-Dec-25**	**31-Dec-24**
	£	**£**
Opening balance	353,674,912	354,266,040
Capitalised costs	-	5,275
Revaluation movement for the year	27,225,088	(596,403)
Value at the end of the year	**380,900,000**	**353,674,912**

CBRE was appointed as the independent valuer of the Trust's investment property for the year ended 31 December 2025 and 31 December 2024. 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 2025 and 31 December 2024.

There are no contractual obligations to purchase, construct or develop investment property or for repairs, maintenance or enhancements as at 31 December 2025 and 31 December 2024.

The valuation as at 31 December 2025 was £380,900,000 (31 December 2024: £357,500,000). The book value of investment in properties totaling £380,900,000 (31 December 2024: £353,674,912). The valuation as at 31 December 2025 and 31 December 2024 is calculated using the investment method of valuation which involves the capitalisation of rental income and forecast income at an appropriate capitalisation rate of 6.01% (31 December 2024: 6.02%) with reference to investment transactions within the market.

The Russia-Ukraine conflict has caused extensive disruptions to businesses and economic activities. The uncertainties over energy prices and food shortages have triggered market volatility, inflationary pressure on spending, and rising interest rates globally. Adding to these challenges are escalating tensions between China and Taiwan, which threaten global supply chains, and ongoing instability in the Middle East, impacting energy markets and investor confidence. While the exact impact is hard to quantify, the Joint Trustees are closely monitoring the situation and assessing its potential effects on the valuation of the Trust's investment property going forward. They are also considering diversifying investments to mitigate risks associated with these geopolitical tensions and broader global uncertainties.

On 16 May 2025, 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 2025 to 19 May 2027. 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:

	31-Dec-25	**31-Dec-24**
	£	**£**
No later than 1 year	22,668,535	21,886,738
Later than 1 year but no later than 5 years	68,769,127	67,622,363
Later than 5 years	90,353,546	23,757,061
	181,791,208	113,266,162

5. DEBTORS

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Amounts falling due within one year:		
Cash due from CBRE	2,607,111	2,626,991
Rent receivable	3,106,425	3,377,425
Capitalised lease costs	250,159	220,620
Lease incentives - capital contribution	1,271	1,271
Sundry receivables	32,313	2,902
Provision for doubtful debts	(115,215)	(124,685)
Other taxation	354,313	75,719
	6,236,377	6,180,243

The comparative figure of rent and sundry receivables amounted to £6,229,209 for the year ended 31 December 2024, which was disaggregated to cash due from CBRE, rent receivable, capitalised lease costs and lease incentives and sundry receivables to align with the current year's presentation.

Amounts falling due in more than one year:		
Capitalised lease costs	1,133,610	668,028
Lease incentives - rent free	5,131,272	3,818,974
Lease incentives - capital contribution	3,571	4,843
Tenant deposit	86,048	83,050
	6,354,501	4,574,895

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
The movement in the provision for doubtful debts is presented below:		
Opening balance	124,685	152,010
Net movement in provision for bad debt		
- Charged in the year	935	7,926
- Write back	(10,405)	(35,251)
	(9,470)	(27,325)
	115,215	124,685

The net amount recognised as a reversal of provision for bad debt in the year ended 31 December 2025 was £9,470 (31 December 2024: £27,325). This is comprised of the provision for bad debt written back of £10,405 (31 December 2024: £35,251) and £935 provision for bad debt charged (31 December 2024: £7,926).

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 bad debts as at 31 December 2025 and 31 December 2024, the Trust applies a provision policy to the total rent receivables based on the ageing analysis.

6. CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Amounts owed to current unitholders	17,270,870	20,976,719
Deferred income	4,326,597	4,510,464
Trade creditors	245,415	164,508
	21,842,882	25,651,691

Amounts owed to current unitholders are income/earnings generated from operation and distributable to unitholders.

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
RBSI general account	2,763,458	9,331,086
RBSI fixed deposits	26,445,580	25,519,503
	29,209,038	34,850,589

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 the year ended 31 December 2025 is 3.68% (31 December 2024: 4.85%).

8. RENTAL INCOME

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Rental income	24,261,061	23,500,551
Rent- lease incentives	(584,141)	(735,775)
	23,676,920	22,764,776

9. RELATED PARTY DISCLOSURE

The related parties are Zedra Jersey Trust Corporation Limited and Anley Trustees Limited. Their fixed and agreed fees amounted to £87,799 (31 December 2024: £85,000) of which £nil was outstanding at the year end. The Trust owed £17,270,870 to its unitholders as at 31 December 2025 (31 December 2024: £20,976,719), please see note 6.

10. WRITE-OFF EXPENSE

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Write-off expense	1,562,516	-
	1,562,516	-

A lease was mutually terminated with a tenant, and the space was subsequently re-let to another existing tenant. This resulted in a one-time write-off of £1,562,516 for unrecognised rent-free lease incentives, impacting operating profit. This is a non-recurring expense and does not affect the Trust's ongoing performance.

11. 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.

12. SUBSEQUENT EVENTS

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

UNAUDITED RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

The Trust's audited annual report is 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 2025 in accordance with FRS 102	**-**	**(596,403)**	**(169,215,805)**	**(169,812,208)**
Results for the year				
Results for the year in accordance with FRS 102	-	27,225,088	-	**27,225,088**
Results/Retained Earnings for the year in accordance with IFRS	**-**	**26,628,685**	**(169,215,805)**	**(142,587,120)**
Unitholder 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**	**26,628,685**	**(169,215,805)**	**400,770,986**

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

• 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.

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

二、Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited & Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited (截至 2025 年 12 月底)

經營概況

本公司於 2014 年 8 月匯出 3.3 億英鎊，於英屬澤西島設立 Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited 及 Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited，並由該兩間子公司持有 Woolgate Exchange Unit Trust 全部信託單元，該信託持有 Woolgate Exchange 大樓（25 Basinghall Street, London EC2V 5HA, UK，下稱 Woolgate）100%之所有權。

為提升資產整體品質及市場競爭力，Woolgate 近年已完成設施、設備維護與更新，辦公室及店面零售空間之招商作業積極執行，全棟出租率逾 **98%**，現已簽約承租戶共 5 組，包含 4 組辦公室、1 組店面，部分租戶已依約進駐，另有部分租戶於 2026 年後起租。預期年租金收入約 2 千 8 百萬英鎊。

截至 2025 年 12 月已完成簽署租賃契約狀況如下表：

承租人	承租樓層	使用類型	面積 (sq ft) 註一	契約年租金 (£) 註二
Legal & General	L4-L8, GF North, Retail Unit B, Coleman Street Reception	辦公室、店面、大廳接待區	194,197	15,865,130.50
Handelsbanken	L3, GF South	辦公室	53,489	4,433,378.02
Susquehanna International Securities	L2	辦公室	45,917	3,994,779.00
DAC Beachcroft	L1	辦公室	38,786	3,481,439.00
Farmer J	Retail Units C & D	店面	2,548	125,000 或抽成租金

註一、註二：如面積重測，則依最終計算數據為準。

資金匯出、匯回情形

截至 2025 年 12 月，經年度結算後未有可分配盈餘，無投資資金匯回

或匯入情形。

(單位：萬英鎊)

投資事業名稱	2025 年度匯出投資金額	累計匯出投資金額	2025 年度匯回投資金額	累計匯回投資金額
Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	0	46,864	0	2,057.6
Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	0	473	0	14.5

當年度資金運用情形

截至 2025 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	投資事業	金額	小計
定期存款	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	2,885	2,895
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	10	
公司行政及營運費用（含顧問費）	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	2.6	5.2
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	2.6	
所得稅費用	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited	0	0
	Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited	0	

摘 要 報 告

案 由	Cathay Woolgate Exchange Holding 1 & 2 Limited 專案查核
說 明	依2025年度稽核計畫執行查核。
查 核 情 形	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。 二、會計帳務及英國稅務：委由記帳公司 Apex APAC 及 Deloitte 處理。 三、大樓物業管理：委由倫敦物業管理公司 Savills 處理。
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，惟其餘面請改善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。

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

財務報表暨會計師查核報告

西元 2025 及 2024 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	10～12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12～16	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	17～20	六～十
九、虧損撥補計算表暨會計師協議程序報告	21～24	-

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
110421 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110421, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2025 年及 2024 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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2025 年及 2024 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　2026　年　3　月　11　日

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

資產負債表

西元 2025 年及 2024 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資產	2025年12月31日 金額	%	2024年12月31日 金額	%
流動資產				
現金及約當現金（附註四及六）	£ 29,525,404	5	£ 28,329,855	6
其他應收款（附註四、五、七及八）	4,534,255	1	261,909	-
流動資產總計	34,059,659	6	28,591,764	6
非流動資產				
投資性不動產（附註四、五及八）	468,061,047	85	434,797,047	85
建造中之投資性不動產（附註四、五及八）	27,079,076	5	19,515,051	3
預付房地款－投資（附註四、五及八）	12,229,714	2	19,793,739	4
其他應收款－非流動（附註四、五、七及八）	8,200,968	2	9,465,352	2
非流動資產總計	515,570,805	94	483,571,189	94
資產總計	£549,630,464	100	£512,162,953	100
負債及權益				
流動負債				
其他應付款	£ 6,125	-	£ 4,498	-
流動負債總計	6,125	-	4,498	-
權益（附註九）				
普通股股本	468,636,300	85	468,636,300	92
保留盈餘	80,988,039	15	43,522,155	8
權益總計	549,624,339	100	512,158,455	100
負債及權益總計	£549,630,464	100	£512,162,953	100

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

綜合損益表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025 年度		2024 年度	
	金額	%	金額	%
收入（附註四）				
投資性不動產公允價值調整利益（附註四及八）	£ 33,264,000	89	£ 57,555,075	97
投資性不動產之淨利益（附註八）	3,049,625	8	-	-
利息收入	1,179,270	3	1,536,308	3
收入合計	37,492,895	100	59,091,383	100
支　出				
管理費用	27,011	-	26,332	-
投資性不動產之淨損失（附註八）	-	-	500,288	1
支出合計	27,011	-	526,620	1
稅前淨利	37,465,884	100	58,564,763	99
所得稅費用（附註四及十）	-	-	-	-
本期淨利	37,465,884	100	58,564,763	99
本期綜合損益總額	£ 37,465,884	100	£ 58,564,763	99

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 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	股本	保留盈餘（待彌補虧損）	權益總額
2024 年 1 月 1 日餘額	£445,500,000	(£ 15,042,608)	£430,457,392
現金增資	23,136,300	-	23,136,300
2024 年度綜合損益	-	58,564,763	58,564,763
2024 年 12 月 31 日餘額	468,636,300	43,522,155	512,158,455
2025 年度綜合損益	-	37,465,884	37,465,884
2025 年 12 月 31 日餘額	£468,636,300	£ 80,988,039	£549,624,339

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

現 金 流 量 表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度	2024年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨利	£ 37,465,884	£ 58,564,763
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整利益	(33,264,000)	(57,555,075)
利息收入	(1,179,270)	(1,536,308)
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款（增加）減少	(3,049,625)	500,288
其他應付款增加（減少）	1,627	(220)
營運產生之現金流出	(25,384)	(26,552)
收取之利息	1,220,933	1,433,409
營業活動之淨現金流入	1,195,549	1,406,857
投資活動之現金流量		
現金增資	-	23,136,300
取得投資性不動產	-	(16,632,000)
投資活動之淨現金流入	-	6,504,300
本期現金及約當現金增加數	1,195,549	7,911,157
期初現金及約當現金餘額	28,329,855	20,418,698
期末現金及約當現金餘額	£ 29,525,404	£ 28,329,855

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

財務報表附註

西元 2025 年及 2024 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 2025 年 12 月 31 日實收資本額為 468,636,300 元。

截至 2025 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 2026 年 3 月 11 日經董事會核准。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初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」）

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2026 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」（含 2020 年及 2021 年之修正）	2023 年 1 月 1 日

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 2025 年之修正）	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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：金管會於 2025 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 2028 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其

與IFRS會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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. 於資產負債表日不具有實質權利可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

	2025年12月31日	2024年12月31日
銀行活期存款	£ 675,404	£ 479,855
約當現金		
銀行定期存款	28,850,000	27,850,000
	£29,525,404	£28,329,855

七、其他應收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
流　動		
應收投資性不動產利益（附註八）	£ 4,314,009	£ -
應收利息收入	220,246	261,909
	£ 4,534,255	£ 261,909
非流動		
應收投資性不動產利益	£ 8,200,968	£ 9,465,352

本公司透過 WEUT 信託基金投資之不動產係坐落於英國倫敦（25 Basinghall Street, 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。

應收投資性不動產利益依其流動性分別於 2025 年及 2024 年 12 月 31 日分類為非流動及流動。

八、投資性不動產

	投資性不動產			建造中之投資性不動產	預付房地款－投資
	土地	房屋及建築	合計		
2024 年 1 月 1 日餘額	£ 76,729,872	£ 152,246,175	£ 228,976,047	£ 65,533,572	£ 105,409,143
增添	-	-	-	-	16,632,000
自建造中之投資性不動產及預付房地款轉入（出）	49,683,911	98,582,014	148,265,925	(46,018,521)	(102,247,404)
列入損益之公允價值調整利益－未實現	19,286,706	38,268,369	57,555,075	-	-
2024 年 12 月 31 日餘額	145,700,489	289,096,558	434,797,047	19,515,051	19,793,739
自建造中之投資性不動產及預付房地款轉入（出）	-	-	-	7,564,025	(7,564,025)
列入損益之公允價值調整利益－未實現	11,146,766	22,117,234	33,264,000	-	-
2025 年 12 月 31 日餘額	£ 156,847,255	£ 311,213,792	£ 468,061,047	£ 27,079,076	£ 12,229,714

(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，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；於 2024 年度以每單位 0.682783 元發行 24,605,182 單位之信託單位數，本公司依持有權益數認列 24,359,130 單位，增加投資 16,632,000 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 2025 年 12 月 31 日，本公司持有 WEUT 共 486,196,616 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。

WEUT 大型維修於 2024 年度陸續完工驗收並自建造中之投資性不動產及預付房地款－投資重分類至已完工之投資性不動產。

(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，截至 2025 年 1 月，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，2025 及 2024 年度因

而分別產生投資性不動產之淨損失 1,264,384 元及 500,288 元，相對應之應付款項則帳列應收投資性不動產利益－非流動之減項。

2025 年 2～12 月產生投資性不動產之淨租金收益 4,314,009 元，帳列應收投資性不動產利益－流動。

	2025年度
投資性不動產之租金收入	£ 6,054,151
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	(2,109,777)
減：當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(369,635)
	£ 4,314,009

(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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之公允價值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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日，本公司之實收股本為 468,636,300 元，每股 1 元，分為 468,636,300 股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 2024 年度辦理現金增資 23,136,000 元。

十、所 得 稅

認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	2025年度	2024年度
當期所得稅	£ -	£ -
認列於損益之所得稅費用	£ -	£ -

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	2025年度	2024年度
繼續營業單位稅前淨利	£37,465,884	£58,564,763
稅前淨損按法定稅率（25%）計算之所得稅費用	£ 9,366,471	£14,641,190
投資性不動產公允價值調整之影響數	(8,316,000)	(14,388,768)
未認列課稅損失之遞延所得稅資產	(1,050,471)	(252,422)
認列於損益之所得稅費用	£ -	£ -

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2025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 2025 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 2025 年度虧損撥補計算表，驗算加總是否相符。

發現之事實：西元 2025 年度虧損撥補計算表加總正確。

程序二：針對西元 2025 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 2025 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2025 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 2025 年度之稅後淨利及未實現投資性不動產公允價值調整利益經核與查核簽證之西元 2025 年度財務報表相符。

程序三：取得WEUT預計撥補西元2025年度投資性不動產之虧損撥補數並與西元2025年度虧損撥補計算表核對是否相符。

發現之事實：西元2025年度虧損撥補計算表與WEUT預計撥補西元2025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　2026　年　3　月　11　日

附表一

Cathay Woolgate Exchange Holding 1 Limited

虧損撥補計算表

西元 2025 年度

單位：英鎊元

	金　　額
2024 年底結算待彌補虧損（註一）	(£ 6,083,926)
2025 年度稅後淨利	37,465,884
2025 年度未實現投資性不動產公允價值調整利益（註二）	(33,264,000)
截至 2025 年底累積結算待彌補虧損（註三）	(£ 1,882,042)

註一：本公司 2024 年底為待彌補虧損，核與 2024 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利益，惟該不動產投資利益，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 2025 年底雖仍為待彌補虧損，惟本公司 2025 年 12 月 31 日帳列現金及約當現金餘額為 29,525,404 元，故仍可支應本公司之未來之營運資金需求。

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 11505937 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：

會員證書字號：北市會證字第 2648 號

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

114 年度（自民國 114 年 01 月 01 日 至 114 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 115 年 02 月 04 日

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

財務報表暨會計師查核報告

西元2025及2024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	10～12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12～16	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	17～20	六～十
九、虧損撥補計算表暨會計師協議程序報告	21～24	-

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
110421 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110421, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2025 年及 2024 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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2025 年及 2024 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　2026　年　3　月　11　日

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

資產負債表

西元 2025 年及 2024 年 12 月 31 日

單位：英鎊元

資產	2025年12月31日 金額	%	2024年12月31日 金額	%
流動資產				
現金及約當現金（附註四及六）	£ 118,225	2	£ 128,423	3
其他應收款（附註四、五、七及八）	44,383	1	1,079	-
流動資產總計	162,608	3	129,502	3
非流動資產				
投資性不動產（附註四、五及八）	4,727,888	88	4,391,888	87
建造中之投資性不動產（附註四、五及八）	273,527	5	197,122	4
預付房地款－投資（附註四、五及八）	123,532	2	199,937	4
其他應收款－非流動（附註四、五、七及八）	82,837	2	95,609	2
非流動資產總計	5,207,784	97	4,884,556	97
資產總計	£ 5,370,392	100	£ 5,014,058	100
負債及權益				
流動負債				
其他應付款	£ 16,109	-	£ 4,500	-
本期所得稅負債（附註四及十）	1	-	1	-
流動負債總計	16,110	-	4,501	-
權益（附註九）				
普通股股本	4,733,700	88	4,733,700	94
保留盈餘	620,582	12	275,857	6
權益總計	5,354,282	100	5,009,557	100
負債及權益總計	£ 5,370,392	100	£ 5,014,058	100

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 2 Limited

綜合損益表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度		2024年度	
	金額	%	金額	%
收入（附註四）				
投資性不動產公允價值調整利益（附註四及八）	£ 336,000	91	£ 581,364	99
投資性不動產之淨利益（附註八）	30,805	8	-	-
利息收入	4,506	1	4,090	1
收入合計	371,311	100	585,454	100
支　出				
管理費用	26,586	7	26,273	4
投資性不動產之淨損失（附註八）	-	-	5,053	1
支出合計	26,586	7	31,326	5
稅前淨利	344,725	93	554,128	95
所得稅費用（附註四及十）	-	-	-	-
本期淨利	344,725	93	554,128	95
本期綜合損益總額	£ 344,725	93	£ 554,128	95

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 2 Limited

權益變動表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	股本	保留盈餘（待彌補虧損）	權益總額
2024 年 1 月 1 日餘額	£ 4,500,000	(£ 278,271)	£ 4,221,729
現金增資	233,700	-	233,700
2024 年度綜合損益	-	554,128	554,128
2024 年 12 月 31 日餘額	4,733,700	275,857	5,009,557
2025 年度綜合損益	-	344,725	344,725
2025 年 12 月 31 日餘額	£ 4,733,700	£ 620,582	£ 5,354,282

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 2 Limited

現 金 流 量 表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：英鎊元

	2025年度	2024年度
營業活動之淨現金流量		
本期稅前淨利	£ 344,725	£ 554,128
收益費損項目		
投資性不動產公允價值調整利益	(336,000)	(581,364)
利息收入	(4,506)	(4,090)
營業資產及負債之淨變動數		
其他應收款（增加）減少	(30,895)	5,053
其他應付款增加（減少）	11,609	(220)
營運產生之現金流出	(15,067)	(26,493)
收取之利息	4,779	3,011
營業活動之淨現金流出	(10,288)	(23,482)
投資活動之現金流量		
現金增資	-	233,700
取得投資性不動產	-	(168,000)
投資活動之淨現金流入	-	65,700
本期現金及約當現金（減少）增加數	(10,288)	42,218
期初現金及約當現金餘額	128,423	86,205
期末現金及約當現金餘額	£ 118,135	£ 128,423

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 2 Limited

財務報表附註

西元 2025 年及 2024 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 2025 年 12 月 31 日實收資本額為 4,733,700 元。

截至 2025 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 2026 年 3 月 11 日經董事會核准。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初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」）

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 2026 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」（含 2020 年及 2021 年之修正）	2023 年 1 月 1 日

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 2025 年之修正）	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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：金管會於 2025 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 2028 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階

層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與IFRS會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本財務報表通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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. 於資產負債表日不具有實質權利可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

	2025年12月31日	2024年12月31日
銀行活期存款	£ 18,225	£ 18,423
約當現金		
銀行定期存款	100,000	110,000
	£ 118,225	£ 128,423

七、其他應收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
流　動		
應收投資性不動產利益（附註八）	£ 43,577	£ -
應收利息	806	1,079
	£ 44,383	£ 1,079
非流動		
應收投資性不動產利益	£ 82,837	£ 95,609

本公司透過 WEUT 信託基金投資之不動產係坐落於英國倫敦（25 Basinghall Street, 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。

應收投資性不動產利益依其流動性分別於 2025 年及 2024 年 12 月 31 日分類為非流動及流動。

八、投資性不動產

	投資性不動產			建造中之投資性不動產	預付房地款－投資
	土地	房屋及建築	合計		
2024 年 1 月 1 日餘額	£ 775,049	£ 1,537,840	£ 2,312,889	£ 661,955	£ 1,064,739
增　添	-	-	-	-	168,000
自建造中之投資性不動產及預付房地款轉入（出）	501,857	995,778	1,497,635	(464,833)	(1,032,802)
列入損益之公允價值調整利益－未實現	194,815	386,549	581,364	-	-
2024 年 12 月 31 日餘額	1,471,721	2,920,167	4,391,888	197,122	199,937
增　添	-	-	-	-	
自建造中之投資性不動產及預付房地款轉入（出）	-	-	-	76,405	(76,405)
列入損益之公允價值調整利益－未實現	112,594	223,406	336,000	-	-
2025 年 12 月 31 日餘額	£ 1,584,315	£ 3,143,573	£ 4,722,888	£ 273,527	£ 123,532

(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，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；於 2024 年度以每單位 0.682783 元發行 24,605,182 單位之信託單位數，本公司依持有權益數認列 246,052 單位，增加投資 168,000 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 2025 年 12 月 31 日，本公司持有 WEUT 共 4,911,077 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。

WEUT 大型維修於 2024 年度陸續完工驗收並自建造中之投資性不動產及預付房地款－投資重分類至已完工之投資性不動產。

(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，截至 2025 年 1 月，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，2025 及 2024 年度因而分別產生投資性不動產之淨損失 12,772 元及 5,033 元，相對應之應付款項則帳列應收投資性不動產利益－非流動之減項。

2025 年 2～12 月產生投資性不動產之淨租金收益 43,577 元，帳列應收投資性不動產利益－流動。

	2025年度
投資性不動產之租金收入	£ 61,153
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	(21,311)
減： 當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(3,735)
	£ 43,577

(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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之公允價值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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日，本公司之實收股本為 4,733,700 元，每股 1 元，分為 4,733,700 股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 2024 年度辦理現金增資 233,700 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：

	2025年度	2024年度
當期所得稅	£ -	£ -
認列於損益之所得稅費用	£ -	£ -

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	2025年度	2024年度
繼續營業單位稅前淨利	£ 344,725	£ 554,128
稅前淨損按法定稅率（25%）計算之所得稅費用	£ 86,181	£ 138,532
投資性不動產公允價值調整之影響數	(84,000)	(145,340)
未認列課稅損失之遞延所得稅資產	(2,181)	6,808
認列於損益之所得稅費用	£ -	£ -

(二) 本期所得稅負債

	2025年12月31日	2024年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	£ 1	£ 1

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2025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 2025 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 2025 年度虧損撥補計算表，驗算加總是否相符。

發現之事實：西元 2025 年度虧損撥補計算表加總正確。

程　序　二：針對西元 2025 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 2025 年度之查核簽證財務報表相符。

發現之事實：西元 2025 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 2025 年度之稅後淨利及未實現投資性不動產

公允價值調整利益經核與查核簽證之西元2025年度財務報表相符。

程　序　三：取得 WEUT 預計撥補西元 2025 年度投資性不動產之虧損撥補數並與西元 2025 年度虧損撥補計算表核對是否相符。

發現之事實：西元 2025 年度虧損撥補計算表與 WEUT 預計撥補西元 2025 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　2026　年　3　月　11　日

附表一

Cathay Woolgate Exchange Holding 2 Limited

虧損撥補計算表

西元 2025 年度

單位：英鎊元

	金　　額
2024 年底結算待彌補虧損（註一）	(£ 177,305)
2025 年度稅後淨利	344,725
2025 年度未實現投資性不動產公允價值調整利益（註二）	(336,000)
截至 2025 年底累積結算待彌補虧損（註三）	(£ 168,580)

註一：本公司 2024 年底為待彌補虧損，核與 2024 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利益，惟該不動產投資利益，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 2025 年底雖仍為待彌補虧損，惟本公司 2025 年 12 月 31 日帳列現金及約當現金餘額為 118,225 元及其他應收款 127,220 元，故仍可支應本公司之未來之營運資金需求。

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 11505938 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：

會員證書字號：北市會證字第 2648 號

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

114 年度（自民國 114 年 01 月 01 日 至 114 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：

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

AUDITED NON-STATUTORY ANNUAL REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

TABLE OF CONTENTS

	Pages
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 Annual Report	11 to 16
Unaudited Reconciliation from FRS 102 to IFRS	17

NOTES ON THE TRUST

Joint Trustees
Zedra Jersey Trust Corporation Limited
19-21 Broad Street,
St Helier, Jersey
JE2 3RR

Anley Trustees Limited
19-21 Broad Street,
St Helier, Jersey
JE2 3RR

Administrator and Registrar
Apex Group
IFC 5
St Helier, Jersey
Jersey
JE1 1ST

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

Independent Valuers
CBRE Limited
Henrietta House
Henrietta Place
London
W1G 0NB

JOINT TRUSTEES' REPORT

TRUST ESTABLISHMENT:

Woolgate Exchange Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") was established and constituted pursuant to article 7(3) of the Trust Jersey Law and is governed by a trust instrument dated 7 December 2012 in Jersey, Channel Islands, as amended by supplemental trust instruments dated 8 January 2013, 11 September 2013, 19 August 2014 and 30 Octorber 2015 (together the "Trust Instrument").

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.

Before the refurbishment, 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 was engaged for the project. The refurbishment of the building is fully funded by the unitholders (no external debt expected) and practical completion was completed on 31 January 2025.

TRUST UNITS:

As at 31 December 2025 the total number of A units in issue was 438,764,210 (31 December 2024: 438,764,210) the total number of B units in issue was 48,679,438 (31 December 2024: 48,679,438), the total number of C units in issue was 3,664,044 (31 December 2024: 3,664,044) and the total number of D units in issue was 1 (31 December 2024: 1), with a combined net asset value of £462,164,593 (31 December 2024: £420,554,006). All the units carry the same rights in the Trust.

Units shall not be offered to more than 15 investors.

TRUST PERIOD:

In accordance with clause 28 of the the Trust Instrument, 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 assessed the Trust's ability to continue as a going concern, taking into account the current macroeconomic environment and potential geopolitical uncertainties and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of this annual report.

Prior to the refurbishment, the master lease on the building expired on 23 December 2020. The practical completion date of Woolgate Exchange was 31 January 2025. Currently the office area of the building is fully let with only the restaurant area left to let, and the lease terms of major tenants will not commence until January 2026. For the next 12-month period, most revenue is generated from the property based on applicable accounting treatment but no actual cash inflow due to incentives. Notwithstanding the timing difference between revenue recognition and cash collection, the Trust maintains adequate financial resources to meet its operating costs and obligations for the next 12 months and the unitholders are committed to continue supporting the Trust by providing funding as required.

PROPER LAW:

State of Jersey Law

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 annual reports for each financial period. Under that instrument the Joint Trustees have elected to prepare the annual reports 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 annual reports 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 year.

In preparing the annual report in line with the requirement of the Trust Deed, 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 annual reports; and
* prepare annual reports 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, and enable them to ensure that the annual report comply with the Trust Instrument. 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 year and subsequently.
19th March..... 2026.

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

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 of 31 December 2025 and of its profit for the year then ended;
- 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 and Republic of Ireland".

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 and Republic of Ireland" (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 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:

- The value of investment property is reliant on unobservable inputs which are used in obtaining fair value. There is a significant risk of material misstatement associated with the residual valuation approach used, including Net Developmental Value and market rental value data input used in the valuation model. The market rental value and net developmental value data may be subject to management bias. In response, we evaluated the design and implementation of the key controls related to the valuation of the investment property and engaged real estate valuation specialists to independently challenge the appropriateness of the inputs, judgements, and assumptions used in the valuation methodology, specifically related to: residual value approach used, including estimates made on Net Development Value and Market rental value, adopted in the valuation through the use of benchmarking and comparable data to assess the reasonableness of the input data used.

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 the 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 30 July 2025. 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

23 March 2026

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

	Note	31-Dec-25 £	31-Dec-24 £
INCOME			
Rental income	10	6,115,304	-
Sundry income		2,869	7,245
		6,118,173	7,245
EXPENDITURE			
Insurance expenses	9	(678,694)	(1,768,749)
Property management fees		(10,000)	(10,000)
Administration fees		(24,386)	(24,014)
Legal and professional fees		(39,384)	(881,349)
Audit fees		(57,500)	(47,757)
Property expenses	11	(2,526,211)	(25,330)
Accounting fees		(31,418)	(31,418)
Bank charges		(1,329)	(1,401)
Trustee fees		(85,000)	(115,000)
Other expenses		(32)	-
Valuation fees		(17,000)	(17,000)
		(3,470,954)	(2,922,018)
OPERATING PROFIT/(LOSS)		2,647,219	(2,914,773)
INTEREST AND SIMILAR CHARGES			
Deposit interest	8	336,741	2,409,432
NET PROFIT/(LOSS) BEFORE DISTRIBUTIONS		2,983,960	(505,341)
DISTRIBUTIONS (PAYABLE)/ REFUNDABLE	7	(2,983,960)	505,341
Fair value movement on investment property	3	41,610,587	85,233,862
PROFIT FOR THE YEAR		**41,610,587**	**85,233,862**

The results for the year ended 31 December 2025 and 31 December 2024 are derived from continuing operations. There was no other comprehensive income during the current year or preceding year.

WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2025

	Note	31-Dec-25	31-Dec-24
		£	£
NON - CURRENT ASSETS			
Investment property under construction	3	447,300,000	394,500,000
Due from capital account	5	5,812,517	-
		453,112,517	394,500,000
CURRENT ASSETS			
Debtors	4	10,582,570	4,227,525
Due from capital account	5	-	5,812,517
Fixed deposit	6	416,510	13,296,198
Cash and cash equivalents	6	12,980,168	12,569,435
		23,979,248	35,905,675
CREDITORS - Amounts falling due within one year			
Creditors	7	(14,927,172)	(9,851,669)
NET CURRENT ASSETS		9,052,076	26,054,006
TOTAL ASSESTS LESS CURRENT LIABILITIES		462,164,593	420,554,006
TOTAL NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS		462,164,593	420,554,006
NAV PER UNIT*		0.941066	0.856338

*The NAV per unit is calculated by dividing the Total Net Assets Attributable to Unitholders by the number of units in issue being 491,107,693 (31 December 2024: 491,107,693).

The audited non-statutory annual report on page 8 to 16 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 19th March ….. 2026.

signed for and on behalf of) By…….
ZEDRA JERSEY TRUST CORPORATION LIMITED)
and ANLEY TRUSTEES LIMITED) Authorised Signatory

as the Joint Trustees of) By……
WOOLGATE EXCHANGE UNIT TRUST)
) Authorised Signatory

STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

	Unit Capital	Capital Distribution	Revenue Reserves	Total
	£	£	£	£
Balance as at 1 January 2024	442,334,424	(1,304,316)	(122,509,964)	318,520,144
Additional subscription	16,800,000	-	-	16,800,000
Total comprehensive profit for the year	-	-	85,233,862	85,233,862
Balance as at 31 December 2024	**459,134,424**	**(1,304,316)**	**(37,276,102)**	**420,554,006**
Balance as at 1 January 2025	459,134,424	(1,304,316)	(37,276,102)	420,554,006
Total comprehensive profit for the year	-	-	41,610,587	41,610,587
Balance as at 31 December 2025	**459,134,424**	**(1,304,316)**	**4,334,485**	**462,164,593**

As at 31 December 2025 the total number of units in issue to Cathay Woolgate Holding 1 Limited was 486,196,616 (31 December 2024: 486,196,616) and the total number of units in issue to Cathay Woolgate Holding 2 Limited was 4,911,077 (31 December 2024: 4,911,077).

NOTES TO THE AUDITED NON-STATUTORY ANNUAL REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

1. GENERAL INFORMATION AND STATEMENT OF COMPLIANCE

Woolgate Exchange Unit Trust (the "Trust" or "Unit Trust") was established on 7 December 2012 in Jersey, Channel Islands, under a Trust instrument, amended on 8 January 2013, 11 September 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 19-21 Broad Street, St Helier, Jersey, JE2 3RR.

STATEMENT OF COMPLIANCE

The audited non-statutory annual reports 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 annual reports 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 annual reports are presented in GBP, which is also the functional currency of the Trust, as the Trust is domiciled in Jersey.

In preparing the separate annual report, advantage has been taken of the following disclosure exemption available to qualifying entities:
• No cash flow statement has been presented for the Unit Trust;

Under FRS 102, paragraph 1.12 and 7.20C, the Trust, which meets the definition of a qualifying entity, 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.

The significant accounting policies used are set out below and have been applied consistently during the period 1 January 2025 to 31 December 2025 and in the previous year.

b) Going Concern

The Joint Trustees have assessed the Trust's ability to continue as a going concern, taking into account the current macroeconomic environment and potential geopolitical uncertainties and have a reasonable expectation that the Trust has adequate resources to continue in operational existence for the next 12 months from signing of this annual report.

Prior to the refurbishment, the master lease on the building expired on 23 December 2020. The practical completion date of Woolgate Exchange was 31 January 2025. Currently the office area of the building is fully let with only the restaurant area left to let, and the lease terms of major tenants will not commence until January 2026. For the next 12-month period, most revenue is generated from the property based on applicable accounting treatment but no actual cash inflow due to incentives. Notwithstanding the timing difference between revenue recognition and cash collection, the Trust maintains adequate financial resources to meet its operating costs and obligations for the next 12 months and the unitholders are committed to continue supporting the Trust by providing funding as required.

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 corporate income tax (CIT) regime on behalf of the unitholders.

d) Investment property under construction

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.

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 annual reports.

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

d) Investment property under construction (Continued)

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 short-term deposits in the statement of financial position comprise cash at banks and on hand and short-term highly liquid deposits with a maturity of three months or less, that are readily convertible to a known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value.

f) Rental and other income

Rental income is accounted for over the full period of the lease in line with FRS 102, net of lease incentives 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. There is no contingent rent, renewal or purchase options and escalation clauses, and restrictions imposed by lease.

g) Leases and lease incentives

Rental income under operating leases are recognised on a straight-line basis over the lease term, even if the lease payments are not made on such basis. Similarly, incentives provided to lessees under an operating lease are recognised as a reduction to the income on a straight-line basis over the lease term.

h) Deposit interest

Interest income is recognised when it is probable that the economic benefits will flow to the Trust and the amount of revenue can be measured reliably. Interest income is accrued on a time basis, by reference to the principal outstanding and at the interest rate applicable.

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.

Under FRS 102, sections 11 and 12, this trust is exempt from various financial instrument disclosure requirements on the basis that equivalent disclosures are included in the consolidated financial statements of the group in which the entity is consolidated.

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

Financial assets

Basic financial assets, including 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.

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

j) Financial instruments (Continued)

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 annual reports 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 refundable

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 annual reports.

m) Prepayments

Prepayments are recognized when operating expenses are settled in advance and the asset value of the prepaid expenses is amortized by month and reduced to zero at the end of the specific time period which is paid for in advance.

n) Capitalised lease costs

In accordance with FRS 102, for operating leases, the costs directly related to the leasing of floors are capitalised to the leased asset’s carrying amount and amortised over the lease term on the same basis as the lease income.

o) Due From Capital Account

Due from capital account is the capital expenses attributed to former Unitholders, in accordance with the provisions of the Trust Instrument.

p) Critical accounting estimates and judgements in applying accounting policies

Under FRS 102, paragraph 8.6, 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.

Critical judgements

No critical accounting judgements have been made in the preparation of these annual reports.

Key source of estimation uncertainty

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 annual reports may differ from the valuation provided at 31 December 2025.

2. ACCOUNTING POLICIES - (CONTINUED)

p) Critical accounting estimates and judgements in applying accounting policies (continued)

Key source of estimation uncertainty (continued)

The valuation is derived from both observable and unobservable inputs. The unobservable inputs result in estimation uncertainty such as yield, estimated rental value and capitalization rates where a degree of judgement is required in establishing fair value. The judgements include but not limited to considerations of market information of prices and other relevant information generated by market transactions involving identical or comparable assets. Changes in assumptions about these factors could affect the reported value of the properties.

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 2025. Full detail on the basis for determining fair value, is set out in note 3.

3. INVESTMENT PROPERTY UNDER CONSTRUCTION

	31-Dec-25 £	31-Dec-24 £
Woolgate Exchange, London		
Cost at the start of the year	431,776,102	329,809,964
Additions	11,189,413	101,966,138
Cost at the end of the year	442,965,515	431,776,102
Unrealised loss on revaluation at the start of the year	(37,276,102)	(122,509,964)
Unrealised gain on revaluation of investment property for the year	41,610,587	85,233,862
Unrealised gain/(loss) on revaluation at the end of the year	4,334,485	(37,276,102)
Value at the end of the year	**447,300,000**	**394,500,000**

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 the year ended 31 December 2025 and year ended 31 December 2024. 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 2025 was £447,300,000 (31 December 2024: £394,500,000). As practical completion of the development was due on the 31st January 2025, CBRE have switched the method of valuation from a residual which allows for profit on costs and finance to a combination of market approach and income approach. The market approach considers market transaction in the same, or closely similar, type of asset within an appropriate time horizon, utilised as inputs in the valuation analysis. The income approach involves the capitalisation of rental income and forecast income at an appropriate capitalisation rate of 5.54% with reference to investment transactions within the market.

The valuation prepared by CBRE was prepared in accordance with the RICS valuation - Professional Standards 2022 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 £447,300,000 (31 December 2024: £394,500,000) as at the year end.

Before the refurbishment, 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 contribute for dilapidation costs required to return the property to its original state on leasing. There are ongoing discussions about the appropriate dilapidation amount which is yet to be agreed. 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 annual reports. 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 2025 and 31 December 2024.

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

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

3. INVESTMENT PROPERTY UNDER CONSTRUCTION- (CONTINUED)

	31-Dec-25
	£
No later than 1 year	104,795
Later than 1 year but no later than 5 years	41,638,251
Later than 5 years	61,923,822
	103,666,868

4. DEBTORS

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Amounts falling due within one year:		
VAT receivable	188,339	2,760,383
Interest receivable	39	1,512
Lease incentives - Capital Contribution	38,316	-
Capitalised lease costs	202,018	-
Prepayments	741,413	151,561
	1,170,125	2,913,456

The prepayments of £741,413 (31 December 2024: £151,561) include prepaid insurance fee of £455,476 (31 December 2024: £26,797), prepaid property expense of £284,300 (31 December 2024: £123,127) and other professional fees of £1,637 (31 December 2024: £1,637).

Amounts falling due in more than one year:		
Capitalised lease costs	2,760,304	1,314,069
Lease incentives - Rent Free	6,139,356	-
Lease incentives - Capital Contribution	512,785	-
	9,412,445	1,314,069

5. DUE FROM CAPITAL ACCOUNT

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Due from capital account	5,812,517	5,812,517

The amount of £5,812,517 (31 December 2024: £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. This amount was reclassed from current assets to non-current asset because it will not be settled until the termination of the Trust.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Capital account	2,683	3,213
General account	12,977,485	12,566,222
	12,980,168	12,569,435
General fixed account	416,510	13,296,198
	13,396,678	25,865,633

The notice deposit of £416,510 has a 35-day notice period with interest rate of 3.40%.

7. CREDITORS

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Rent in advance	8,219	-
Retention payable	2,234,916	-
Distributions payable (refundable)*	12,544,922	9,560,962
Audit fees	13,650	22,000
Property management fees	20,000	10,000
Accruals	96,965	250,207
Valuation fees	8,500	8,500
	14,927,172	9,851,669

7. CREDITORS - (CONTINUED)

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
The movement in the distributions payable is presented below:		
Opening balance	9,560,962	10,066,303
Net movement in distributions payable		
Distribution refundable	(1,277,155)	(1,253,980)
Distribution payable	4,261,115	748,639
	2,983,960	(505,341)
	12,544,922	9,560,962

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

The retention payable to the main contractor of £2,234,916 was recognized at year end (31 December 2024: £Nil) because this payable will fall due once the Making Good Certificate being issued. This payable was not separately reflected as a creditor in the previous year because it was directly deducted from the valuation amount.

The accruals at year end decreased to £96,965 (31 December 2024: £250,207) primarily due to the decreasing in the property expenses being recharged to the Trust for the void units. The office area of the building is fully let with only the restaurant area left to let, and the lease terms of major tenants will not commence until January 2026.

8. DEPOSIT INTEREST

	31-Dec-25	31-Dec-24
	£	£
Deposit interest	336,741	2,409,432

The interest rates did not increase in the UK during the year, and the decreasing principal amounts placed in notice and fixed deposits have resulted in decreasing deposit interest income for the year.

9. INSURANCE EXPENSES

The Trust entered into insurance policies with SPF Private Clients Ltd for covers in relation to the property owners and terrorism risk and another two new for latent defects and engineering machinery damage. These insurance expenses for the year amounted to £678,694 (31 December 2024: £1,768,749) and nil was payable to them at the year end (31 December 2024: £185,414).

10. RENTAL INCOME

	31-Dec-25
	£
Rental income	6,139,356
Rent- lease incentives	(24,052)
	6,115,304

The gross rental income was generated from the property based on applicable accounting treatment but no actual cash inflow due to incentives. The office area of the building is fully let with only the restaurant area left to let, and the lease terms of major tenants will not commence until January 2026.

11. PROPERTY EXPENSES

Property expenses for the year amounted to £2,526,211 (31 December 2024: £25,330). These expenses primarily comprise payments made to the property manager in respect of business rates and service charges relating to the Woolgate building, which were incurred on the void units where there was no occupier to whom such costs could be recharged.

12. RELATED PARTY DISCLOSURE

The Joint Trustees, Zedra Jersey Trust Corporation Limited and Anley Trustees Limited, received their fixed and agreed Trustee fee of £85,000 during the year (31 December 2024: £115,000) and nil was payable to them at the year end (31 December 2024: Nil). The Trust owed £12,544,922 to its unitholders as at 31 December 2025 (31 December 2024: £9,560,962), please see note 7.

13. 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.

14. SUBSEQUENT EVENTS

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

UNAUDITED RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

RECONCILIATION FROM FRS 102 TO IFRS

The Trusts' annual reports 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 2025 in accordance with FRS 102	**459,134,424**	**83,929,546**	**(122,509,964)**	**420,554,006**
Results for the year				
Results for the year in accordance with FRS 102	-	41,610,587	-	**41,610,587**
Results/Retained Earnings for the year in accordance with IFRS	**459,134,424**	**125,540,133**	**(122,509,964)**	**462,164,593**
Unit holder contributions	-	-	-	-
Capital distribution	-	-	-	-
NAV as reported under FRS 102 and IFRS	**459,134,424**	**125,540,133**	**(122,509,964)**	**462,164,593**

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.

ZEDRA

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)	3.91 years
Tenant List	

Tenant	Floor/Unit	Use	Floor Area (sq ft)	Annual Rent(£)
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	2nd	Office	53,212	£3,213,763
DAC Beachcroft LLP	3rd	Office	51,240	£2,913,779
Vanguard Asset Services Ltd	4th	Office	52,039	£2,950,000
WorldPay (UK) Ltd	5th	Office	51,383	£2,923,533
WorldPay (UK) Ltd	6th	Office	46,702	£2,655,857
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	7th	Office	42,912	£2,416,198
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	9th	Office	9,996	£734,706
Vanguard Asset Services Ltd	1st	Office	35,553	£1,875,000
Arthur J Gallagher (UK) Ltd	GF	Office	19,699	£830,277
Young's & Co's Brewery PLC	GF-Unit 1	Retail	5,183	£260,000
Virgin Active Ltd	GF-Unit 2	Gym	24,404	£676,493
Pret A Manager Ltd	GF-Unit 3	Retail	3,238	£245,000
Sicasa Ltd[1]	GF-Unit 4	Retail	2,483	£160,000
Waitrose Limited	GF-Unit 5	Retail	4,750	£340,506
St Swithin's Wine Shippers Ltd	GF-Unit 6	Retail	417	£45,000
DNB Bank ASA[2]	8th	Office	25,410	£868,161
Jones Lang LaSalle	8th	Office	11,443	£783,199

1. Birleys Limited assigned their lease to Sicasa Limited in October 2022.
2. DNB Bank ASA is in half rent following the lease regear.

ZEDRA

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 restaurant
WAULT (weighted average unexpired lease term)	4.07
Tenant List	

Tenant	Floor/Unit	Use	Floor Area (sq ft)	Annual Rent(£)
Legal & General[1]	Floors 4-8 Ground Floor North, Basement Storage LB1.16 Retail Unit B and Coleman Street Reception	Office, restaurant	194,197	£0.00
Handelsbanken PLC	3rd floor, Basement storage LB1.26 and Ground floor South	Office	53,489	£4,439,870.52
Susquehanna International Securities Limited	2nd floor	Office	45,917	£3,994,779.00
DAC Beachcroft LLP	1st Floor	Office	38,786	£3,500,831.50
Farmer J (Coleman Street) Limited	Retail units C & D	Retail	2,548	£125,000.00
Restaurant Vacant Space	Unit A	Retail	5,247	£0.00

1. We note that Legal & General's Agreement for Lease was entered into in 2024 and commences in 2026.

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

三、霖園置業(上海)有限公司(截至 2025 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 2025 年 12 月底，A、B 棟合計出租率約為 71.71%(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	空置		
		143.48	空置		
		1,405.03	空置		
		612.06	空置		
12F	11F	1,002.30	空置		
		287.88	空置		
		1,050.40	馬勒貿易 馬勒投資 馬勒貝爾汽車	6.0/m^2/d	
15F	12F	1,467.86	北京天馳君泰律所	6.3/m^2/d	
		353.30	上海有馳建築材料	5.8/m^2/d	
		136.68	空置		
		261.45	空置		
		41.29	國泰人壽	7.5/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	空置		
		441.1	空置		
		350.57	空置	-	
		725.02	馬自達汽車	6.8/m^2/d	
17F	14F	1,100.32	中融國際信託	6/m^2/d	
		537.00	匯盛律師事務所	5/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	聯眾	5.3/m^2/d	
19F	16F	2,350.56	上海御聯行/深圳御聯行	5/m^2/d	
20F	17F	2,355.56	海爾融資租賃/上海睿海創世	6/m^2/d	
21F	18F	276	聯眾	5/m^2/d	
21F	18F	724.72	空置	-	
21F	18F	601.46	海爾融資租賃/上海睿海創世	6/m^2/d	
21F	18F	753.38	海爾金融保理(重慶)	6/m^2/d	
22F	19F	2,355.25	深圳御聯行	5/m^2/d	
B 棟小計		**11,751.17**			
A+B 合計		**23,634.17**		**出租率 71.71%**	**(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	2025年度 匯出投資金額	累計匯出 投資金額	2025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2025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	45,500
管理費用 【服務費、律師費、審計費、財產保險費、物管費(含車位)】	209
稅費(房產稅、土地使用稅...等稅)	778

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	114 年霖園置業(上海)有限公司專案查核
說 明	本次查核係依據年度稽核計畫，檢視霖園置業(上海)有限公司作業程序與遵循內部規定之辦理情況，確認該公司作業內控處理程序之有效性。
查核情形	一、 本次查核重點為霖園置業(上海)有限公司之財務報表與財務狀況、董事會會議紀錄及會議決議執行情形、法令遵循、風險控管作業、大樓物業、租賃管理作業與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。

114.12.04

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2025及2024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	-
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	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	10～12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12～16	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16～17	五
(六) 重要會計項目之說明	17～20	六～十
(七) 關係人交易	20～21	十一
(八) 金融工具	21～22	十二
(九) 資本風險管理	22	十三
九、盈餘匯回計算表暨會計師協議程序報告	23～26	-

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
110421 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110421, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

2026.3.11 勤審 11502272 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 2025 及 2024 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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之資產負債表，暨西元 2025 年及 2024 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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日之財務狀況，暨西元 2025 年及 2024 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

本查核意見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　李　協　昌

李協昌

霖園置業（上海）有限公司

資 產 負 債 表

西元 2025 年及 2024 年 12 月 31 日

單位：人民幣元

資 產	2025年12月31日 金額	%	2024年12月31日 金額	%
流動資產				
現金及約當現金（附註四、六及十一）	$ 83,586,945	4	$ 81,608,980	4
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動（附註四、七及十一）	125,000,000	6	150,000,000	7
應收款項（附註四及十一）	8,565,020	1	12,227,758	1
本期所得稅資產（附註四及十）	-	-	1,456,537	-
流動資產總計	217,151,965	11	245,293,275	12
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）	330,000,000	17	275,000,000	14
投資性不動產（附註四、五及八）	1,399,582,000	72	1,489,028,000	74
其他非流動資產（附註十一）	7,245,834	-	7,307,574	-
非流動資產總計	1,736,827,834	89	1,771,335,574	88
資 產 總 計	$ 1,953,979,799	100	$ 2,016,628,849	100
負 債 及 權 益				
流動負債				
其他應付款	$ 1,981,165	-	$ 2,349,245	-
預收款項（附註十一）	319,579	-	1,170,183	-
流動負債總計	2,300,744	-	3,519,428	-
非流動負債				
遞延所得稅負債（附註四及十）	116,843,464	6	129,443,745	6
存入保證金（附註十一）	7,293,602	-	9,729,217	1
非流動負債總計	124,137,066	6	139,172,962	7
負債總計	126,437,810	6	142,692,390	7
權益（附註九）				
實收資本	1,500,000,000	77	1,500,000,000	74
保留盈餘	285,312,765	15	331,707,235	17
其他權益	42,229,224	2	42,229,224	2
權益總計	1,827,541,989	94	1,873,936,459	93
負 債 與 權 益 總 計	$ 1,953,979,799	100	$ 2,016,628,849	100

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 2026 年 3 月 11 日查核意見函）

董事長：郭文鎧　　經理人：郭文鎧　　會計主管：魏毓嫻

霖園置業（上海）有限公司

綜合損益表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	2025年度		2024年度	
	金　　額	%	金　　額	%
營業收入				
投資性不動產損失（附註四、八及十一）	($ 58,978,359)	(100)	($ 59,340,206)	(100)
營業費用（附註八及十一）	(9,878,205)	(17)	(9,837,336)	(17)
營業淨損	(68,856,564)	(117)	(69,177,542)	(117)
營業外收入及支出				
利息收入（附註四及十一）	10,395,837	18	11,253,343	19
兌換（損失）利益（附註四）	(534,024)	(1)	353,501	1
營業外收入及支出合計	9,861,813	17	11,606,844	20
稅前淨損	(58,994,751)	(100)	(57,570,698)	(97)
所得稅利益（附註四及十）	12,600,281	21	13,777,223	23
本年度淨損	(46,394,470)	(79)	(43,793,475)	(74)
其他綜合損益	-	-	-	-
本年度綜合損益總額	($ 46,394,470)	(79)	($ 43,793,475)	(74)

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 2026 年 3 月 11 日查核意見函）

董事長：郭文鎧　　經理人：郭文鎧　　會計主管：魏毓嫻

霖園置業（上海）有限公司

權益變動表

西元 2025 年及 2024 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
2024 年 1 月 1 日餘額	$ 1,500,000,000	$ 375,500,710	$ 42,229,224	$ 1,917,729,934
2024 年度淨損	-	(43,793,475)	-	(43,793,475)
2024 年度其他綜合損益	-	-	-	-
2024 年度綜合損益總額	-	(43,793,475)	-	(43,793,475)
2024 年 12 月 31 日餘額	1,500,000,000	331,707,235	42,229,224	1,873,936,459
2025 年度淨損	-	(46,394,470)	-	(46,394,470)
2025 年度其他綜合損益	-	-	-	-
2025 年度綜合損益總額	-	(46,394,470)	-	(46,394,470)
2025 年 12 月 31 日餘額	$ 1,500,000,000	$ 285,312,765	$ 42,229,224	$ 1,827,541,989

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 2026 年 3 月 11 日查核意見函）

董事長：郭文鎧　　經理人：郭文鎧　　會計主管：魏毓嫻

霖園置業（上海）有限公司

現 金 流 量 表

西元 2025 年及 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	2025年度	2024年度
營業活動之現金流量		
稅前淨損	($ 58,994,751)	($ 57,570,698)
收益費損項目		
折舊費用	-	390
利息收入	(10,395,837)	(11,253,343)
投資性不動產公允價值調整損失	89,446,000	94,972,000
營業資產及負債之淨變動數		
應收款項減少（增加）	1,540,621	(1,003,694)
其他應付款減少	(368,080)	(14,060)
預收款項減少	(850,604)	(2,180,915)
營運產生之現金流入	20,377,349	22,949,680
收取之利息	12,579,694	12,618,968
退還之所得稅	1,456,537	23,665
營業活動之淨現金流入	34,413,580	35,592,313
投資活動之現金流量		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(180,000,000)	(150,000,000)
按攤銷後成本衡量之金融資產到期還本	150,000,000	150,000,000
投資活動之淨現金流出	(30,000,000)	-
籌資活動之現金流量		
存入保證金減少	(2,435,615)	(2,295,266)
籌資活動之淨現金流出	(2,435,615)	(2,295,266)
現金及約當現金淨增加	1,977,965	33,297,047
年初現金及約當現金餘額	81,608,980	48,311,933
年底現金及約當現金餘額	$ 83,586,945	$ 81,608,980

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 2026 年 3 月 11 日查核意見函）

董事長：郭文鎧　　經理人：郭文鎧　　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 2025 年及 2024 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、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於 2026 年 3 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初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) 2026 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」（含 2020 年及 2021 年之修正）	2023 年 1 月 1 日

截至本財務報告通過日止，本公司評估其他準則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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 2025 年之修正）	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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. 於資產負債表日不具有實質權利可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。

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。

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。

因通貨膨脹及市場利率後續發展之不確定性，致不動產市場波動較大，包括整體經濟環境改變、政府政策改變及貸款條件改變等因素，皆可能造成任何估計假設之變動，導致投資性不動產公允價值評價產生重大不確定性。

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

	2025年12月31日	2024年12月31日
銀行存款	$83,586,945	$81,608,980

七、按攤銷後成本衡量之金融資產

	2025年12月31日	2024年12月31日
流　　動		
定期存款	$125,000,000	$150,000,000
非 流 動		
定期存款	$330,000,000	$275,000,000

八、投資性不動產

	房屋及建築物
2024 年 1 月 1 日餘額	$ 1,584,000,000
公允價值變動損失	(94,972,000)
2024 年 12 月 31 日餘額	1,489,028,000
公允價值變動損失	(89,446,000)
2025 年 12 月 31 日餘額	$ 1,399,582,000

(一) 投資性不動產之租金收入

	2025年度	2024年度
投資性不動產之租金收入	$30,467,641	$35,631,794
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	(9,878,205)	(9,837,336)
	$20,589,436	$25,794,458

(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 2025 年及 2024 年 12 月 31 日：

估價師事務所名稱	2025年12月31日	2024年12月31日
第一太平戴維斯不動產估價師事務所	張譯之、吳承曄	張譯之、吳承曄
戴德梁行不動產估價師事務所	楊長達	楊長達

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。

其中主要使用之參數如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
直接資本化率（淨）	3.18%	3.18%

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 2025 年及 2024 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 2025 及 2024 年度均無異動。

十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	2025年度	2024年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ -	$ -
遞延所得稅		
本年度產生者	(12,600,281)	(13,777,223)
認列於損益之所得稅利益	($12,600,281)	($13,777,223)

會計所得與所得稅利益之調節如下：

	2025年度	2024年度
稅前淨損	($58,994,751)	($57,570,698)
稅前淨損按法定稅率計算之所得稅利益（25%）	($14,748,688)	($14,392,674)
未認列之虧損扣抵	2,148,407	615,451
認列於損益之所得稅利益	($12,600,281)	($13,777,223)

(二) 本期所得稅資產

	2025年12月31日	2024年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	$ -	$1,456,537

(三) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債之變動如下：

2025 年度

	年初餘額	認列於損益	年底餘額
暫時性差異			
投資性不動產	$124,972,456	($ 12,054,317)	$112,918,139
其他	4,471,289	(545,964)	3,925,325
	$129,443,745	($ 12,600,281)	$116,843,464

2024 年度

	年初餘額	認列於損益	年底餘額
暫時性差異			
投資性不動產	$138,408,273	($ 13,435,817)	$124,972,456
其他	4,812,695	(341,406)	4,471,289
	$143,220,968	($ 13,777,223)	$129,443,745

(四) 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵

	2025年12月31日
虧損扣抵	
2029 年度到期	$ 2,461,806
2030 年度到期	8,593,627
	$11,055,433

十一、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
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	母公司之合資（2025 年 10 月前為兄弟公司）
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

關係人名稱	交易性質	2025年12月31日	2024年12月31日
其他關係人			
國泰世華銀行（中國）有限公司	活期存款	$ 48,435,503	$ 49,963,151
	定期存款	455,000,000	425,000,000
		$ 503,435,503	$ 474,963,151

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，2025 及 2024 年度分別為 10,219,440 元及 11,063,316 元。截至 2025 年及 2024 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 15,701,299 元及 17,885,156 元。

2. 預收款項

關係人名稱	2025年12月31日	2024年12月31日
母公司		
國泰人壽保險股份有限公司	$ 8,971	$ 8,971
其他關係人		
陸家嘴國泰人壽保險有限責任公司	87,878	87,878
國泰財產保險有限責任公司（大陸）	2,800	2,800
	$ 99,649	$ 99,649

3. 存入保證金

關係人名稱	2025年12月31日	2024年12月31日
母公司		
國泰人壽保險股份有限公司	$ 28,257	$ 28,257

4. 營業收入

關係人名稱	2025年度	2024年度
母公司		
國泰人壽保險股份有限公司	$ 107,649	$ 108,845
其他關係人		
陸家嘴國泰人壽保險有限責任公司	95,867	95,867
	$ 203,516	$ 204,712

5. 營業費用

關係人名稱	2025年度	2024年度
其他關係人		
國泰財產保險有限責任公司（大陸）	$ 93,500	$ 93,500

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

	2025年12月31日	2024年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	$ 83,586,945	$ 81,608,980
按攤銷後成本衡量之金融資產	455,000,000	425,000,000
應收款項	8,565,020	12,227,758
其他非流動資產	7,245,834	7,307,574
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
其他應付款	1,981,165	2,349,245
存入保證金	7,293,602	9,729,217

(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2025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 2025 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。

本會計師不對前述協議程序是否足夠表示意見。由於本會計師並非依照審計準則查核，因此對上述財務資訊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之事實。

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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　李　協　昌

西　元　2026　年　3　月　11　日

附表一

霖園置業（上海）有限公司

盈餘匯回計算表

西元 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：人民幣元

	金額
本年度稅後淨損	($ 46,394,470)
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)
2024 年度未實現投資性不動產損失	41,336,659
2025 年度未實現投資性不動產損失	37,800,842
2025 年度獲配之投資性不動產盈餘分配	-
年初未分配盈餘	331,707,235
當地法定財務報表累積待彌補虧損	($ 19,592,299)

註：截至 2025 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。