



鼎固控股有限公司
(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)
及子公司

合併財務報表暨會計師核閱報告
民國一〇一及一〇〇年上半年度

地址：Walker House, 87 Mary Street, George Town,
Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會計師核閱報告	3~4		-
四、	合併綜合損益表	5~6		-
五、	合併財務狀況表	7		-
六、	合併權益變動表	8		-
七、	合併現金流量表	9~10		-
八、	合併財務報表附註			
	(一) 公司沿革及營業範圍	11		一
	(二) 採用新發布及修正之準則	11~12		二
	(三) 重要會計政策之彙總說明	12~24		三
	(四) 重要會計科目之說明	24~49		四~二九、
		50~52		三一~三二
	(五) 關係人交易	49~50		三十
	(六) 質抵押之資產	53		三三
	(七) 重大承諾及或有事項	53~54		三四
	(八) 財務報表之核准	55		三五
	(九) 合併財務報表重大差異項目揭露	55~56		三六

會計師核閱報告

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 公鑒：

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司民國一〇一年六月三十日之合併財務狀況表，暨民國一〇一年及一〇〇年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之合併綜合損益表、民國一〇一年一月一日至六月三十日合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果對上開合併財務報表出具報告。

除下列所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表之整體表示查核意見。

列入合併財務報表之子公司中，部分非重要子公司之財務報表未經會計師核閱，其民國一〇一年六月三十日之資產總額為新台幣 5,209,346 仟元，佔合併資產總額 7%；負債總額為新台幣 4,699,444 仟元，佔合併負債總額 10%；民國一〇一年及一〇〇年四月一日至六月三十日之營業收入淨額分別為新台幣 97,621 仟元及 192,406 仟元，分別佔第二季合併營業收入淨額 9%及 22%；民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日之營業收入淨額分別為新台幣 277,080 仟元及 352,658 仟元，分別佔上半年度合併營業收入淨額 2%及 21%；民國一〇一年及一〇〇年四月一日至六月三十日之純益分別為新台幣 16,776 仟元及 253 仟元，分別佔第二季合併總純益 20%及合併總純損 0.4%；

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日之純益分別為新台幣 18,264 仟元及 7,955 仟元，分別佔合併總純益 2%及合併總純損 7%。

依本會計師核閱結果，除上段所述子公司財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反國際財務報導準則而須作修正之情事。

國際財務報導準則與中華民國一般公認會計原則尚存有若干重大差異，若採用中華民國一般公認會計原則編製時，其重大差異項目暨對合併財務狀況表及合併綜合損益表科目之影響金額，業經彙總列入合併財務報表附註三六。

第一段所述合併財務報表係鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）為向台灣證券交易所申請股票上市所編製，其編製基礎詳如合併財務報表附註三所述。本合併財務報表係以鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及子公司之財務資訊為編製基礎。

鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及子公司民國一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況表業經本會計師查核，並於民國一〇一年二月二十三日出具無保留意見之查核報告，其附表目的僅供比較。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 黃 瑞 展

黃 瑞 展



會計師 張 日 炎

張 日 炎



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 一 年 九 月 七 日

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併綜合損益表

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

民國一〇一年及一〇〇年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日

單位：新台幣仟元，惟每股純益（損）為元

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
營業收入（附註五）	\$1,144,548	\$5,678,283	\$ 860,125	\$1,664,767
營業成本	(631,554)	(3,059,383)	(459,923)	(936,641)
毛 利	512,994	2,618,900	400,202	728,126
投資收入（附註七）	29,300	64,640	12,153	16,106
其他利益及損失—淨額（附註八）	8,056	3,459	(5,785)	19,172
行銷費用	(48,010)	(149,101)	(68,064)	(136,963)
管理費用	(127,376)	(239,324)	(146,496)	(274,677)
財務成本（附註九）	(204,661)	(403,826)	(182,039)	(349,630)
稅前淨利	170,303	1,894,748	9,971	2,134
所得稅費用（附註十一）	(84,308)	(967,522)	(66,455)	(120,313)
當期淨利（損）	85,995	927,226	(56,484)	(118,179)
稅後其他綜合損益 換算之兌換差額	66,449	(650,240)	(146,543)	229,066
當期綜合利益（損失）	<u>\$ 152,444</u>	<u>\$ 276,986</u>	<u>(\$ 203,027)</u>	<u>\$ 110,887</u>
淨利（損）歸屬於：				
本公司業主	\$ 64,303	\$ 889,012	(\$ 72,803)	(\$ 141,206)
非控制權益	21,692	38,214	16,319	23,027
	<u>\$ 85,995</u>	<u>\$ 927,226</u>	<u>(\$ 56,484)</u>	<u>(\$ 118,179)</u>

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
綜合損益總額歸屬於：				
本公司業主	\$ 127,434	\$ 258,979	(\$ 211,843)	\$ 83,721
非控制權益	<u>25,010</u>	<u>18,007</u>	<u>8,816</u>	<u>27,166</u>
	<u>\$ 152,444</u>	<u>\$ 276,986</u>	<u>(\$ 203,027)</u>	<u>\$ 110,887</u>
基本每股純益 (損) (附註十三)	<u>\$ 0.04</u>	<u>\$ 0.53</u>	<u>(\$ 0.04)</u>	<u>(\$ 0.08)</u>
稀釋每股純益 (損) (附註十三)	<u>\$ 0.04</u>	<u>\$ 0.53</u>	<u>(\$ 0.04)</u>	<u>(\$ 0.08)</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年九月七日會計師核閱報告)

負責人：



經理人：



主辦會計：



鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併財務狀況表

民國一〇一年六月三十日

(附列民國一〇〇年十二月三十一日經查核之比較數字)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資 產	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日	負 債 及 股 東 權 益	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
非流動資產			權益 (附註二三)		
不動產、廠房及設備 (附註十四及三三)	\$ 671,695	\$ 387,993	股 本	\$ 16,813,620	\$ 16,813,620
投資性不動產 (附註十六及三三)	21,003,620	18,667,006	準備—換算之兌換差額	2,233,169	2,863,202
無形資產 (附註十五)	37,706	39,370	準備—其他	(22,994)	(22,994)
遞延所得稅資產 (附註十一)	415,870	363,680	保留盈餘	8,605,512	7,716,500
長期應收出售投資款 (附註三一)	925,036	941,970	本公司業主權益	27,629,307	27,370,328
其他金融資產 (附註二一及三三)	247,264	55,196	非控制權益	939,525	921,518
長期預付租賃款 (附註十七及三三)	7,696,348	5,864,735	權益合計	28,568,832	28,291,846
其他資產 (附註十八)	185,432	115,370			
非流動資產合計	31,182,971	26,435,320	非流動負債		
流動資產			借款 (附註二四)	29,057,022	25,204,844
存貨 (附註十九及三三)	28,214,531	33,399,184	存入保證金 (附註二五)	274,647	274,140
應收帳款及其他應收款 (附註二十)	281,366	323,056	遞延所得稅負債 (附註十一)	82,542	47,149
其他金融資產 (附註二一及三三)	322,690	49,441	非流動負債合計	29,414,211	25,526,133
預付租賃款 (附註十七及三三)	153,391	139,695	流動負債		
其他資產 (附註十八)	790,375	1,363,088	應付帳款及其他應付款 (附註二六)	5,334,095	5,708,441
現金及銀行存款 (附註二二)	12,608,912	9,290,307	借款 (附註二四)	5,017,485	4,715,732
流動資產合計	42,371,265	44,564,771	存入保證金 (附註二五)	632,457	374,919
			應付所得稅 (附註十一)	2,182,549	1,766,877
			預收收入 (附註二七)	2,249,241	4,290,967
			其他負債 (附註二八)	155,366	325,176
			流動負債合計	15,571,193	17,182,112
			負債總計	44,985,404	42,708,245
資 產 總 計	\$73,554,236	\$71,000,091	權 益 與 負 債 總 計	\$73,554,236	\$71,000,091

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年九月七日會計師核閱報告)

負責人：



經理人：



主辦會計：



鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併權益變動表

民國一〇一年一月一日至六月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	股本 (附註二三)	準備－換算之 兌換差額	準備－其他	保留盈餘 法定盈餘公積	盈餘 保留盈餘	本公司業主 權益合計	非控制權益	合計
一〇〇年一月一日餘額	\$16,813,620	\$ 857,173	(\$ 22,994)	\$ -	\$ 2,636,496	\$20,284,295	\$ 734,833	\$21,019,128
一〇〇年上半年度綜合損益：								
上半年度淨利（損）	-	-	-	-	(141,206)	(141,206)	23,027	(118,179)
其他綜合損益	-	224,927	-	-	-	224,927	4,139	229,066
合 計	-	224,927	-	-	(141,206)	83,721	27,166	110,887
	\$16,813,620	\$1,082,100	(\$ 22,994)	\$ -	\$ 2,495,290	\$20,368,016	\$ 761,999	\$21,130,015
一〇〇年六月三十日餘額								
一〇一年一月一日餘額	\$16,813,620	\$ 2,863,202	(\$ 22,994)	\$ 95,462	\$ 7,621,038	\$27,370,328	\$ 921,518	\$28,291,846
一〇一年上半年度綜合損益								
上半年度淨利	-	-	-	-	889,012	889,012	38,214	927,226
其他綜合損益	-	(630,033)	-	-	-	(630,033)	(20,207)	(650,240)
合 計	-	(630,033)	-	-	889,012	258,979	18,007	276,986
一〇一年六月三十日餘額	\$16,813,620	\$ 2,233,169	(\$ 22,994)	\$ 95,462	\$ 8,510,050	\$27,629,307	\$ 939,525	\$28,568,832

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年九月七日查核報告)

負責人：



經理人：



主辦會計：



鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至六月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	一〇一年 上半年度	一〇〇年 上半年度
營業活動之現金流量		
當期淨利(損)	\$ 927,226	(\$ 118,179)
調整項目		
認列為損益之當期應負擔所得稅	916,090	203,530
盈餘分配稅	57,509	1,789
提列(迴轉)呆帳費用	(25)	2,937
利息費用	935,904	1,096,693
存貨跌價損失	16,910	-
投資性不動產折舊	217,593	223,138
遞延所得稅	(16,797)	(133,561)
攤銷	77,265	66,622
不動產、廠房及設備折舊	35,333	15,417
利息收入	(64,640)	(16,106)
外幣兌換淨利益	(3,389)	(29,999)
處分不動產、廠房及設備損失	92	650
營業資產及負債之淨變動		
存貨	(703,786)	(1,551,951)
應收帳款及其他應收款	34,591	(28,489)
其他金融資產—非流動	(193,285)	-
其他金融資產—流動	(109,804)	(10,789)
存入保證金	272,357	192,266
其他資產—流動	650,052	(1,031,372)
預收收入	(1,947,105)	2,093,323
應付帳款及其他應付款	(276,590)	(1,119,442)
其他負債	(162,639)	773,376
營業活動獲取(支付)之現金	662,862	629,853
支付利息	(1,015,179)	(1,068,781)
支付所得稅	(518,965)	(712,801)
營業活動之淨現金流出	(871,282)	(1,151,729)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一年 上半年度	一〇〇年 上半年度
投資活動之現金流量		
購置不動產、廠房及設備價款	(\$ 175,607)	(\$ 10,216)
處分不動產、廠房及設備價款	33	122
購買以攤銷後成本衡量之金融資產	(164,535)	-
購買超過三個月之定期存款	(775,665)	-
其他資產減少(增加)	(72,606)	3,166
投資活動支付之現金	(1,188,380)	(6,928)
收取利息	64,640	16,106
投資活動之淨現金流入(出)	(1,123,740)	9,178
籌資活動之現金流量		
償還長期借款	(4,737,119)	(118,683)
舉借長期借款	9,479,943	2,009,587
籌資活動之淨現金流入	4,742,824	1,890,904
現金及約當現金淨增加	2,747,802	748,353
期初現金及約當現金餘額	9,290,307	2,377,991
外幣現金交易之匯率換算影響數	(204,862)	13,388
期末現金及約當現金餘額	\$11,833,247	\$3,139,732

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年九月七日會計師核閱報告)

負責人：



經理人：



主辦會計：



鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併財務報表附註

民國一〇一及一〇〇年上半年度

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革及營業範圍

Wealthy Joy Co., Ltd.、Hautford International Co., Ltd.以及 Kimwise International Ltd.係於英屬維京群島設立，並以張虔生及張洪本先生為實際受益人，分別持有百分之五十之權益。主要經營業務係透過香港子公司轉投資中國地產公司。

九十六年十二月，張虔生及張洪本先生於英屬開曼群島成立鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED，以下簡稱為本公司)，係為進行組織架構重組而設立之投資控股公司。九十六年十二月二十四日，本公司透過發行新股以交換股權方式取得 Wealthy Joy Co., Ltd.、Hautford International Co., Ltd.及 Kimwise International Ltd.全部股權，並於九十六年十二月二十八日經股東會 (或董事會) 決議將 Wealthy Joy Co., Ltd.、Hautford International Co., Ltd.及 Kimwise International Ltd.予以合併，並以 Wealthy Joy Co., Ltd.作為存續公司。

上述組織重組使本公司及子公司 (以下簡稱本集團) 被視為持續個體，因此，本集團之合併財務報表視為集團組織重組之架構編製。

本集團所經營業務主要係於中國地區經營房地產開發及商場、辦公室之銷售及租賃等。

本公司註冊辦事處之地址為 Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。

二、採用新發布及修正之準則

(一) 本年度已生效之準則及解釋

本集團於一〇一年起已採用所有自一〇一年一月一日 (含) 起生效且與本集團相關之新發布與修訂／正準則及解釋，除下列說明

於一〇一年起採用新發布與修訂之準則及解釋係於一〇一年上半年度採用並將影響合併財務報表之表達揭露外，其餘已生效新修訂之該等準則及解釋對本集團一〇一及一〇〇年上半年度合併財務報表均無重大影響。

(二) 尚未生效之新發布及修訂國際財務報導準則

本集團未提前採用下列尚未生效之已發布修正／訂之準則或解釋：

準 則 / 解 釋 編 號	主 要 內 容	開 始 適 用 日 期
國際財務報導準則第9號	金融工具	104年1月1日
國際財務報導準則第10號	合併財務報表	102年1月1日
國際財務報導準則第11號	聯合協議	102年1月1日
國際財務報導準則第12號	對其他個體權益之揭露	102年1月1日
國際財務報導準則第13號	公允價值衡量	102年1月1日
國際財務報導準則第7號(修正)	揭露一金融資產及金融負債之互抵	102年1月1日
國際財務報導準則第7號(修正)	強制生效日及轉換揭露	104年1月1日
國際財務報導準則第1號(修正)	政府貸款	102年1月1日
國際財務報導準則第9號(修正)	強制生效日及轉換揭露	104年1月1日
國際會計準則第1號(修正)	其他綜合損益項目之表達	101年7月1日
國際會計準則第19號(修正)	員工福利	102年1月1日
國際會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表	102年1月1日
國際會計準則第28號(修訂)	投資關聯企業及合資	102年1月1日
國際會計準則第32號(修正)	金融資產及金融負債之互抵	103年1月1日
國際財務報導準則解釋第20號	地表礦藏之生產階段剝除成本	102年1月1日

國際財務報導準則第9號「金融工具」係有關金融資產及金融負債衡量及分類之新規定，將於一〇四年生效，並可提前適用。依此準則規定，屬於國際會計準則第39號範圍之金融資產與金融負債應以攤銷後成本或公允價值衡量。國際財務報導準則第9號之適用，可能影響本集團金融資產之衡量及分類；對本集團金融負債之表達無相對影響。

除上述外，本集團之管理當局認為其他新發布及修正／訂之準則或解釋對本合併財務報表應無重大影響。

三、重要會計政策之彙總說明

遵循聲明

本合併財務報表係依照國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

本集團依國際財務報導準則編製之主要報表格式，包括合併財務狀況表及合併綜合損益表，因與中華民國一般公認會計原則間尚存有若干重大差異，爰依臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則第二十八條之三之規定，揭露國際財務報導準則與中華民國一般公認會計原則之重大差異項目及影響金額如附註三六。

編製基礎

除部分金融工具按公允價值衡量外，本合併財務報表係依照歷史成本基礎編製，歷史成本通常係基於取得資產所支付之公允價值入帳。重要會計政策彙總說明如下：

合併基礎

一〇一及一〇〇年上半年度合併財務報表包含本公司及由本公司所控制之企業（子公司）之財務報表。控制係指本公司可主導某一個體財務及營運政策之權力，以從其活動中獲取利益。合併綜合損益表已適當納入被收購或被處分子公司於當年度自收購生效日起或至處分生效日止之營運損益。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額。

本公司功能性貨幣為人民幣，因本合併財務報表係為向台灣證券交易所申請股票上市編製，故以新台幣作為表達貨幣。外幣財務報表換算所產生之兌換差額列入「準備－換算之兌換差額」，列為其他綜合損益，作為權益之調整項目，俟子公司出售或清算時併入損益計算。

於必要時，子公司之財務報表已予適當調整，使其會計政策與本集團其他企業所使用之會計政策一致。

集團企業間之交易、餘額、收益及費損於合併時全數消除。

列入一〇一及一〇〇年上半年度合併財務報表之子公司列示如下：

投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業務性質	所持股權百分比		說	明
				一〇一年 六 三十日	一〇〇年 六 三十日		
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	英屬維京群 島	投資控股公司	100%	100%	—	

（接次頁）

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業務性質	所持股權百分比		說明
				一〇一年 六 月 三十日	一〇〇年 六 月 三十日	
Wealthy Joy Co., Ltd.	百吉企業有限公司	香 港	投資控股公司	-	100%	一〇〇年十一月出售
	威豐有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	祥德投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	泰安投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	富樂國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	榮華國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	麗威國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	德榮發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	邦樂有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	祥樂發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	富安投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	—
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群 島	投資控股公司	100%	100%	九十八年八月成立
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群 島	投資控股公司	100%	100%	九十八年八月成立
百吉企業有限公司	鼎固置業有限公司	台 灣	管理顧問	100%	100%	九十九年八月成立
	上海宏嘉房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	-	100%	一〇〇年十一月出售
威豐有限公司	上海鼎華房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	—
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開 發有限公司	中國昆山	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	—
泰安投資有限公司	上海鼎霖房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	99%	99%	—
富樂國際有限公司	上海鼎嘉房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	九十七年一月購入 (被收購公司於收 購日之資產僅為一 項土地使用權)
	上海鼎通房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	九十七年一月購入 (被收購公司於收 購日之資產僅為一 項土地使用權)
	上海鴻翔置業有限 公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	九十七年一月購入 (被收購公司於收 購日之資產僅為一 項土地使用權)
	上海名龍建設發展 有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	九十七年一月購入 (被收購公司於收 購日之資產僅為一 項土地使用權)
	上海鼎榮房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	99%	99%	—
榮華國際有限公司	上海鼎固房地產開 發有限公司	中國上海	房地產開發銷 售及商辦租 賃	100%	100%	—
	上海鼎固物業管理 有限公司	中國上海	不動產管理	100%	100%	—

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業務性質	所持股權百分比		說	明
				一〇一年 六 月 三十日	一〇〇年 六 月 三十日		
麗威國際有限公司	北京鼎固房地產開發有限公司	中國北京	房地產開發及商辦租賃	80%	80%	—	
德榮發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發及商辦租賃	100%	100%	—	
北京鼎固房地產開發有限公司	北京鼎固物業管理有限公司	中國北京	不動產管理	100%	100%	九十四年三月成立	
	北京鼎好天地電子市場有限公司	中國北京	市場經營管理	100%	100%	九十九年一月購入	
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	商場廣告	100%	100%	九十九年四月購入	
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	100%	100%	九十六年五月成立	
	重慶鼎好市場經營管理有限公司	中國重慶	市場經營管理及攤位出租	100%	100%	九十七年六月成立	
	重慶鼎固商業經營管理有限公司	中國重慶	商業經營管理及招商策劃	100%	100%	九十七年六月成立	
上海鼎榮房地產開發有限公司	上海日月光百貨有限公司	中國上海	百貨貿易	100%	100%	九十八年十二月成立	
上海日月光百貨有限公司	上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司	中國上海	市場經營管理及攤位出租	100%	100%	九十九年八月成立	

非控制權益

非控制權益係單獨於權益項下列示。非控制權益僅於現時所有權益之非控制權益且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，得以公允價值或以被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量非控制權益之選擇。其餘按被購入時可辨認淨資產公允價值中屬非控制權益比例衡量，衡量基礎之選擇係於每次收購交易時決定。後續再取得或處分部分子公司股權且未喪失對子公司之控制力時，支付或收取對價與非控制權益變動數之差額，係認列於權益項目且歸屬於本公司業主。即使非控制權益已為負數，綜合損益仍應分配予非控制權益。

資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金及約當現金、主要為交易目的而持有之資產及預期於財務狀況表日後十二個月內實現之資產；不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債，以及預期於財務狀

況表日後十二個月內到期清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

子公司從事於委託營造廠商興建住宅、商場及辦公大樓出售業務部分，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

收入認列及應收帳款、備抵呆帳

商品銷售收入於同時滿足下列條件時，予以認列：

1. 商品所有權之重大風險和報酬轉移給買方；
2. 本集團對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
3. 收入金額能可靠衡量；
4. 與交易有關之經濟利益很有可能流入本集團；
5. 交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

銷貨收入係按本集團與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公允價值衡量；惟銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

房地產開發銷貨收入，在買賣雙方簽訂銷售合同，並在國土部門備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，本集團並依銷售合同規定發出交房通知，於交房截止日認列銷貨收入。

不動產管理係於合約期間，依不動產服務合約規定提供承租人，對承租之商辦及相關配套設備進行維修、養護、管理及清潔等服務。不動產服務收入於合約期間，合約總金額按直線法認列為當期損益。

金融資產之利息收入仍以時間為基礎，按流通在外本金及適用之有效利率計提，而有效利率係為金融資產預期持有之期間，將未來到期時本金加計利息之收現金額折現至該資產目前帳面金額之利率。

租 賃

當租賃條款係移轉附屬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，此外其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本集團為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益，或有租金則依租賃合同規定，於可收取時，認列為租金收入。

出租人應將誘因之總成本於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少，除非另一種有系統之基礎對租賃資產效益遞減之時間型態更具代表性。

2. 本集團為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

借款成本

本集團針對可直接歸屬於購置、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，於資產達預定使用或可供銷售前發生之利息金額予以資本化為該資產成本之一部分，特定借款如於符合要件之資產支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收益，係自符合資本化條件之借款成本中減除。除上述者外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

退職福利成本

本集團之退職福利計劃係屬確定提撥退休辦法，於員工提供服務而享有該提撥之權利時，將應支付金額列為當期費用。

所得稅

所得稅費用包括當期應納所得稅及遞延所得稅資產及負債之變動淨額。

當期應納所得稅係根據當期課稅所得及以實質性立法之法定稅率計算。課稅所得不同於合併財務報表稅前淨利係因所得或費用項目在不同年度中予以課稅或抵減及永久性不予課稅或抵減所致。

遞延所得稅係按合併財務報表所載資產及負債帳面金額與其相對應之課稅所得基礎間之暫時性差異金額認列。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，遞延所得稅資產僅在可抵減之暫時性差異很有可能課稅所得可供抵減時，方予以認列。倘暫時性差

異來自於商譽或原始認列（不包括企業合併）之其他資產或負債對課稅所得及會計所得均無影響時，則不認列為遞延所得稅資產或負債。

應課稅之暫時性差異係因子公司所產生者，除本集團可控制暫時性差異迴轉之年度及很有可能在可預見之未來年度不會實現者外，應認列遞延所得稅負債。因上述投資所產生之可抵減之暫時性差異，僅於很有可能且有充分之課稅所得足以實現暫時性差異之效益並在預期未來可實現之情形下，始得以認列遞延所得稅資產。

本集團於每個報導期間結束日檢視遞延所得稅資產之帳面金額。若非很有可能且有足夠之課稅所得提供遞延所得稅資產之一部或全部之利益實現，針對無法實現之部分將減少遞延所得稅資產之帳面金額。

遞延所得稅資產或負債應以暫時性差異預期迴轉之報導期間所適用之稅率衡量，且該稅率及稅法係以報導期間結束日已頒布或實質上已頒布之稅率及稅法為準。遞延所得稅資產或負債之衡量係反映本集團於報導期間結束日，預期回收或清償資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

當期應納所得稅及遞延所得稅資產或負債之變動金額認列為當期所得稅費用，惟認列於其他綜合損益或是直接計入權益項目者，則該項有關之當期及遞延所得稅應分別認列於其他綜合損益及權益項下。

不動產、廠房及設備

本集團採成本模式作為不動產、廠房及設備之後續會計處理基礎。用於商品或勞務之生產或提供，或供管理目的而持有之建築物，以成本減除累計折舊及累計減損損失於合併財務狀況表中列報。

處於建造過程中之不動產，係以成本減除所有已認列減損損失列報。成本包括專業服務費用，而對於符合要件之資產尚包括依據本集團會計政策而予以資本化之借款成本。該等不動產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別。該等資產之折舊與其他不動產資產之提列基礎相同，係於資產達預期使用狀態時開始提列。

折舊係採直線法，於資產（不包括建造中之不動產）耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。估計耐用年限、殘值及折舊方法至少於每一財務年度結束日進行檢視，任何會計估計變動之影響係以推延基礎處理。

不動產、廠房及設備項目於處分時，或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時，予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係為淨處分價款與該項目帳面金額之差額，認列於損益。

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（包括因該等目的而建造中之不動產）。投資性不動產包括持有目前尚未決定未來用途之土地，而將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量。原始認列後，投資性不動產以成本減除累計折舊及累計減損損失列報。折舊係採直線法，於投資性不動產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。

不動產、廠房及設備或存貨轉換為投資性不動產時，或投資性不動產轉換為不動產、廠房及設備或存貨時，按轉換前的帳面金額作為轉換後的成本。

投資性不動產於處分時，或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失（以淨處分價款與該資產帳面金額間之差額計算）於除列期間認列為損益。

預付租賃款

當租賃土地作營業用途時，其支付成本列為預付租賃款，按有效期間年限，以直線法平均攤銷。

無形資產

企業合併所取得之無形資產與商譽分別認列，且原始認列時係以其收購日之公允價值（視為其成本）衡量。

原始認列後，企業合併所取得之無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後金額報導。

資產減損

每一報導期間結束日，本集團檢視有形（主要為不動產、廠房及設備及投資性不動產）及無形資產之帳面金額以決定該等資產是否有減損跡象。若有減損跡象存在，則估計資產之可回收金額以決定減損損失之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團估計該資產所屬之現金產生單位之可回收金額。若可按合理一致之基礎分攤時，共用資產亦分攤至個別之現金產生單位，否則，則分攤至按可以合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

可回收金額係為公允價值減出售成本及使用價值兩者中孰高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對下列項目之評估：(1)貨幣時間價值，及(2)尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險。

資產或現金產生單位之可回收金額若預期低於帳面金額，該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之估計可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過若以往年度該資產或現金產生單位未認列減損損失時所決定之帳面金額。減損損失之迴轉係立即認列於損益。

存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、庫存商品、材料物資及其他。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。除不動產存貨之實際投入建造成本係按建坪比例，配合不動產銷售收入認列原則，轉列當期營業成本外，其餘之存貨，成本之計算採用加權平均法。

待開發不動產中之待建土地係備供建築之土地使用權，俟積極進行開發時，再轉列至開發中不動產。

購入土地使用權於取得前及營建工程完工前，就已支付之土地款及在建工程成本（包括土地使用權及建造成本）而發生之利息，均予以資本化，分別列為土地使用權之取得成本及開發成本。

金融資產

本集團持有之金融資產係分為備供出售金融資產與放款及應收款二類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

備供出售之金融資產

本集團持有非於活絡市場交易之股權係分類為備供出售金融資產，並於每一報導期間結束日以公允價值表達。

備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之備供出售金融資產未實現損益項下，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之備供出售權益投資，應於財報報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量。

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場公開報價，且具固定或可決定收款金額之非衍生金融資產。放款及應收款係以有效利息法計算之攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

有效利息法係指計算債務工具之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額（包含構成有效利率整體一部分所支付或收取之手續費及利率價差、交易成本及其他溢折價）折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

以攤銷成本衡量之金融資產應於每一報導結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使金融資產之估計未來現金流量受影響者，該金融資產則視為已減損。

客觀之減損測試可能包含：

- 發行人或交易對方發生顯著財務困難；或
- 違反合約，例如利息或本金支付發生拖欠或逾期；或

- 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- 金融資產之活絡市場因財務困難而消失。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與估計未來現金流量（已反映擔保品及保證金額）按該金融資產原始有效利率折現之現值間的差額。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當應收帳款視為無法回收時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

若後續期間減損損失金額減少，且客觀上該減少係與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

金融資產之除列

本集團僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

本集團發行之金融負債及權益工具

1. 分類為負債或權益

本集團企業發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

2. 權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，於後續會計期間結束日係以攤銷後成本衡量。以攤銷後成本衡量之金融負債帳面金額係依有效利息法決定。

未資本化為資產成本之利息費用認列於「財務成本」之單行項目中。

有效利息法係計算金融負債之攤銷成本並將利息費用分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金支付金額（包含構成有效利率整體一部分所支付或收取之手續費及利率價差、交易成本及其他溢折價）折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

(2) 財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

由本集團發行之財務保證合約，原始係以其公允價值衡量，若未指定為透過損益按公允價值衡量者，其後續係依下列孰高者衡量：

- 依國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及
- 原始認列金額減除依收入認列會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

金融負債之除列

本集團僅於義務解除、取消或失效時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額之差額認列為損益。

外幣交易

集團中各企業之個別財務報表係以其營運所處主要經濟環境之貨幣（即其功能性貨幣）表達。基於合併財務報表之目的，集團中各企業之營運結果及財務狀況係由功能性貨幣換算為合併財務報表之表達貨幣（新台幣）。

外幣交易之原始認列，係以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當期損益。

於後續每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以收盤匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以交易日之匯率換算。

外幣交易產生之兌換損益應列入當期損益。

為列報合併財務報表，本集團國外營運機構之資產及負債以每一報導期間結束日匯率換算為新台幣。除匯率於當期劇烈波動者以交易當日匯率換算外，其餘收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並累計於權益之換算之兌換差額項下，其屬於非控制權益之兌換差額歸屬予非控制權益。

在處分本集團子公司時，所有與該子公司有關可歸屬於本公司業主權益之兌換差額，係重分類為損益。

四、估計不確定性之來源

於採用附註三所述之會計政策過程中，本集團管理階層需要針對具有不確定性來源之資產或負債作出判斷、估計及假設。估計及相關假設係考量歷史經驗及其他攸關因素，惟實際結果可能與估計有所差異。

管理階層持續複核該些估計及所採用之假設，若會計估計發生變動，則於發生當年度進行調整及認列。

不動產商品、開發中不動產及待開發不動產之淨變現價值

不動產商品、開發中不動產及待開發不動產係按成本與淨變現價值孰低者入帳。開發中不動產之淨變現價值係管理階層參考當時市價，減除估計銷售費用及預計需再投入成本計算。於評估之過程中，管理階層亦會參考獨立鑑價機構之估價，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計。一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日，不動產商品、開發中不動產及待開發不動產之合計帳面價值分別為 28,209,851 仟元及 33,395,688 仟元；一〇一年上半年度認列存貨跌價損失 16,910 仟元，另一〇〇年度認列存貨跌價損失 89,271 仟元。

土地增值稅

土地增值稅係依照中華人民共和國稅務法規之規定估列，於一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日應付土地增值稅餘額分別為 1,190,009 仟元及 809,595 仟元（帳列應付所得稅）。惟實際之土地增值稅負債將由中國稅務機關核定，其結果可能與本集團管理階層估計數不同。

五、營業收入

	一〇一年 第二季	一〇一年 上半年度	一〇〇年 第二季	一〇〇年 上半年度
房地產銷售收入	\$ 400,221	\$4,240,037	\$ 267,580	\$ 559,731
商辦租賃收入(附註三)				
二)	617,691	1,203,621	482,565	912,450
不動產管理收入	112,581	206,991	84,150	154,105
其 他	14,055	27,634	25,830	38,481
	<u>\$1,144,548</u>	<u>\$5,678,283</u>	<u>\$ 860,125</u>	<u>\$1,664,767</u>

六、部門資訊

(一) 產業別財務資訊

本集團基於部門分配資源和評估績效之目的而向主要營運決策者報導，該報導資訊著重於每一種類產品之顧客類別，依國際財務報導準則第八號「營運部門」之規定，本集團產品主要之顧客類別為房地產開發銷售、商辦租賃及不動產管理。

1. 部門損益

部 門	一〇一年 第二季	一〇一年 上半年度	一〇〇年 第二季	一〇〇年 上半年度	部 門	一〇一年 第二季	一〇一年 上半年度	一〇〇年 第二季	一〇〇年 上半年度
房地產開發銷售	\$ 400,221	\$ 4,240,037	\$ 267,580	\$ 559,731	營業外收入及費用	\$ 145,614	\$ 1,954,297	\$ 157,786	\$ 339,027
商辦租賃	651,009	1,267,657	510,439	970,155	行銷及管理費用	335,197	602,665	199,603	312,766
不動產管理	135,518	259,575	123,425	232,021	財務費用	23,112	32,135	9,364	29,640
其 他	30,985	63,496	41,605	62,040	繼續營業單位稅前淨利	9,071	29,803	33,442	46,693
	<u>\$1,217,733</u>	<u>\$ 5,830,765</u>	<u>\$ 943,049</u>	<u>\$1,823,947</u>		512,994	2,618,900	400,202	728,126
						37,356	68,099	6,368	35,278
						(175,386)	(388,425)	(214,560)	(411,640)
						(204,661)	(403,826)	(182,039)	(349,630)
						<u>\$ 170,303</u>	<u>\$1,894,748</u>	<u>\$ 9,971</u>	<u>\$ 2,134</u>

上述部門收入之內部交易尚未沖銷。本集團一〇一年第二季來自集團內商辦租賃、不動產管理及其他之收入分別為 33,318 仟元、22,937 仟元及 16,930 仟元；一〇一年上半年度來自集團內商辦租賃、不動產管理及其他之收入分別為 64,036 仟元、52,584 仟元及 35,862 仟元；一〇〇年第二季來自集團內商

辦租賃、不動產管理及其他之收入分別為 27,874 仟元、39,275 仟元及 15,775 仟元；一〇〇年上半年度來自集團內商辦租賃、不動產管理及其他之收入分別為 57,705 仟元、77,916 仟元及 23,559 仟元。各部門所採用的會計政策與本集團相同。部門損益係指各部門獲取不含分攤之中央管理成本及總經理薪資、聯屬公司利潤、投資收益、財務成本、員工紅利及董監酬勞、資產減損損失、營業外收入費用及所得稅費用。此與營運決策者分配資源及評估績效之方式一致。

2. 部門資產

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
房地產開發銷售	\$ 36,695,391	\$ 40,175,773
商辦租賃	28,566,187	22,241,264
不動產管理	94,586	66,826
其他	<u>7,781,922</u>	<u>7,919,884</u>
	73,138,086	70,403,747
其他不可分攤	<u>416,150</u>	<u>596,344</u>
	<u>\$ 73,554,236</u>	<u>\$ 71,000,091</u>

3. 部門負債

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
房地產開發銷售	\$ 10,772,739	\$ 14,501,167
商辦租賃	16,909,783	13,879,426
不動產管理	97,190	87,469
其他	<u>16,130,610</u>	<u>13,235,752</u>
	43,910,322	41,703,814
其他不可分攤	<u>1,075,082</u>	<u>1,004,431</u>
	<u>\$ 44,985,404</u>	<u>\$ 42,708,245</u>

為監督部門績效及分配部門間之資源：

- (1) 除了備供出售之金融資產、其他資產（預付所得稅）及遞延所得稅資產外，全數資產應分攤至應報導部門，共同擁有之資產，按各部門賺取之收益比例分攤之。

(2) 除了遞延所得稅負債及應付所得稅（不含應付土地增值稅）外，全數負債應分攤至可報導部門，共同承擔之負債按部門資產比例分攤之。

4. 其他部門資訊－折舊及攤銷

	折 舊		攤 銷		非 流 動 資 產		本 期 新 增 數	
	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
房地產開發銷售	\$ 4,909	\$ 7,753	\$ 9,468	\$ 31,321	\$ 16,776	\$ 16,776	\$ 288	\$ 288
商辦租賃	163,219	321,565	140,082	273,167	49,744	125,979	-	7,970
不動產管理	261	533	236	468	176	176	358	1,318
其 他	169	340	62	221	206	206	640	640
	<u>\$ 168,558</u>	<u>\$ 330,191</u>	<u>\$ 149,848</u>	<u>\$ 305,177</u>	<u>\$ 66,902</u>	<u>\$ 143,137</u>	<u>\$ 1,286</u>	<u>\$ 10,216</u>

除上述之折舊及攤銷費用外，不動產、廠房及設備暨投資性不動產一〇一及一〇〇年上半年度均未有發生資產減損損失之情形。

5. 主要產品及服務收入

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
房地產開發銷售	\$ 400,221	\$ 4,240,037	\$ 267,580	\$ 559,731
商辦租賃	617,691	1,203,621	482,565	912,450
不動產管理	112,581	206,991	84,150	154,105
其 他	14,055	27,634	25,830	38,481
	<u>\$ 1,144,548</u>	<u>\$ 5,678,283</u>	<u>\$ 860,125</u>	<u>\$ 1,664,767</u>

(二) 地區別財務資訊

本集團地區別資料如下：

	來自本公司及合併子公司以外客戶之收入				非流動資產（註）	
	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
中國地區	<u>\$ 1,144,548</u>	<u>\$ 5,678,283</u>	<u>\$ 860,125</u>	<u>\$ 1,664,767</u>	<u>\$30,767,101</u>	<u>\$26,071,640</u>

註：遞延所得稅資產不計入。

(三) 主要客戶資訊如下：

客 戶	一〇〇年 第 二 季		一〇〇年 上 半 年 度	
	所 佔 銷 貨 淨 額 比例 %	所 佔 銷 貨 淨 額 比例 %	所 佔 銷 貨 淨 額 比例 %	所 佔 銷 貨 淨 額 比例 %
甲 公 司	<u>\$ 227,868</u>	<u>26.5</u>	<u>\$ 227,868</u>	<u>13.7</u>

上述銷售對象為本集團子公司上海鼎固房地產開發有限公司銷售御華山大廈餘屋之客戶。

本集團一〇一年上半年度來自單一客戶之營業收入未超過合併營業收入淨額 10% 以上，故無須揭露重要客戶資訊。

七、投資收入

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
利息收入	<u>\$ 29,300</u>	<u>\$ 64,640</u>	<u>\$ 12,153</u>	<u>\$ 16,106</u>

利息收入主要係來自於銀行存款。

八、其他利益及損失－淨額

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
兌換利益	\$ 10,973	\$ 12,933	\$ 22,003	\$ 40,660
兌換損失	(9,696)	(9,818)	(8,063)	(8,384)
處分不動產、廠房及設備損失	(64)	(92)	(455)	(650)
什項收入	9,722	12,383	16,754	24,406
什項支出	(2,879)	(11,947)	(36,024)	(36,860)
	<u>\$ 8,056</u>	<u>\$ 3,459</u>	<u>(\$ 5,785)</u>	<u>\$ 19,172</u>

九、財務成本

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
利息費用	\$ 492,756	\$ 935,904	\$ 411,094	\$ 1,096,693
減：資本化利息	(288,095)	(532,078)	(229,055)	(747,063)
淨 額	<u>\$ 204,661</u>	<u>\$ 403,826</u>	<u>\$ 182,039</u>	<u>\$ 349,630</u>

一〇一及一〇〇年上半年度加權平均資本化利率分別為 5.45% 及 5.86%。

十、退職福利成本

截至一〇一年六月三十日止，本集團尚未訂有退休辦法。

依中華人民共和國相關養老保險制度，本集團聘僱中國籍職工應每年按其薪資之一定比例提列養老保險金，並提撥予中國當地政府規定之專責機構；基金提撥後即歸屬當地政府勞動部門管理。自九十九年一月一日起，非中國籍職工，亦依據前述養老保險金計算方式，認列退職福利成本及相關負債。

一〇一及一〇〇年第二季本集團認列之職工福利成本分別為9,260仟元及5,333仟元；一〇一及一〇〇年上半年度本集團認列之職工退職福利成本分別為18,313仟元及11,322仟元。

十一、所得稅

(一) 帳列稅前利益按法定稅率計算之當期應負擔所得稅與所得稅費用之調節如下：

	一〇一 年 第 二 季	一〇一 年 上 半 年 度	一〇〇 年 第 二 季	一〇〇 年 上 半 年 度
稅前淨利	<u>\$ 170,303</u>	<u>\$1,894,748</u>	<u>\$ 9,971</u>	<u>\$ 2,134</u>
個別子公司之稅前損益 以法定稅率計算之稅 額	\$ 49,231	\$ 516,243	\$ 6,375	\$ 8,381
所得稅調整項目之稅額 影響數：				
不計入課稅所得之 收益	(23,870)	(127,582)	14,048	(2,719)
不得減除之費用	19,257	26,853	951	2,750
暫時性差異	39,422	(3,147)	37,068	67,638
土地增值稅	24,985	497,131	66,258	130,264
虧損扣抵	<u>12,320</u>	<u>6,592</u>	<u>8,522</u>	<u>(2,784)</u>
當期應負擔所得稅	121,345	916,090	133,222	203,530
遞延所得稅	(61,386)	(16,797)	(103,378)	(133,561)
匯率影響數	1,061	(6,911)	916	1,327
以前年度所得稅調整	15,775	17,631	35,502	47,228
估計盈餘分配稅	<u>7,513</u>	<u>57,509</u>	<u>193</u>	<u>1,789</u>
所得稅費用	<u>\$ 84,308</u>	<u>\$ 967,522</u>	<u>\$ 66,455</u>	<u>\$ 120,313</u>

本公司係根據開曼群島政府頒布之國際商業公司條例設立之公司，其所得可免納開曼群島政府之各項稅賦。

Wealthy Joy Co., Ltd.、Peak Vision International Ltd.及 Peak Paramount International Ltd.係根據英屬維京群島政府頒布之國際商業公司條例設立之公司，其所得可免納英屬維京群島政府之各項稅賦。

香港地區及中華民國之子公司係根據當地政府之相關規定課稅，適用稅率 16.5%及 17%，遞延所得稅負債及遞延所得稅資產之衡量，應反映企業於報導期間結束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。

自九十七年一月一日起，於新企業所得稅法施行後，中華人民共和國企業適用稅率為百分之二十五。

依據中華人民共和國於九十七年頒佈之中華人民共和國企業所得稅法之相關規定及內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅安排之相關規定，外資企業分配予香港公司之股利，如符合一定條件，係按百分之五徵收盈餘分配稅。

(二) 當期所得稅資產及負債

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
當期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 2,182,549</u>	<u>\$ 1,766,877</u>

(三) 遞延所得稅資產（負債）之變動列表如下：

	一〇一年 一月一日	列入損益	一〇一年 六月三十日
一〇一年上半年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 100,346	\$ 18,871	\$ 119,217
開發成本	713	(713)	-
土地增值稅估列	102,406	38,629	141,035
預徵房地開發利益	105,616	(6,883)	98,733
廣告費	15,185	(335)	14,850
利息費用	21,216	6,531	27,747
應付未付工程款	12,527	(12,286)	241
存貨跌價損失	-	4,240	4,240
其他	5,671	4,136	9,807
	<u>\$ 363,680</u>	<u>\$ 52,190</u>	<u>\$ 415,870</u>
遞延所得稅負債			
折舊	\$ 644	(\$ 14)	\$ 630
開發成本	43,475	12,169	55,644
未實現兌換利益	3,030	3,647	6,677
其他	-	19,591	19,591
	<u>\$ 47,149</u>	<u>\$ 35,393</u>	<u>\$ 82,542</u>

	一〇〇年 一月一日	列入損益	一〇〇年 十二月 三十一日
一〇〇年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 73,623	\$ 26,723	\$ 100,346
開發成本	10,966	(10,253)	713
土地增值稅估列	-	102,406	102,406
預徵房地開發利益	-	105,616	105,616
廣告費	6,791	8,394	15,185
利息費用	-	21,216	21,216
應付未付工程款	1,640	10,887	12,527
其他	-	5,671	5,671
	<u>\$ 93,020</u>	<u>\$ 270,660</u>	<u>\$ 363,680</u>
遞延所得稅負債			
折舊	\$ 595	\$ 49	\$ 644
開發成本	16,099	27,376	43,475
未實現兌換利益	-	3,030	3,030
	<u>\$ 16,694</u>	<u>\$ 30,455</u>	<u>\$ 47,149</u>

(四) 未認列之遞延所得稅資產

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
未使用虧損扣抵稅額	<u>\$ 10,107</u>	<u>\$ 12,782</u>

(五) 中國土地增值稅

依據自西元一九九四年一月一日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及自西元一九九五年一月二十七日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按 30% 至 60% 的漸進稅率對增值額計算繳納土地增值稅，惟如增值額不超過可扣減項目總額的 20%，則普通標準住宅之不動產銷售可獲豁免。

本集團依地方稅務局要求，需就中國地區預售和銷售不動產交易預付部分土地增值稅（帳列其他資產－預付稅款）。

於財務報導期間結束日，負責執行土地增值稅條例之地方有關稅務局並未要求本集團支付除上述預付土地增值稅以外之任何土地增值稅。

十二、折舊、攤銷、退職福利成本及薪資費用

	一〇一年 第二季	一〇一年 上半年度	一〇〇年 第二季	一〇〇年 上半年度
薪 資	\$ 70,552	\$143,092	\$ 25,462	\$ 92,563
退職福利成本	9,260	18,313	5,333	11,322
折 舊	127,750	252,926	117,100	238,555
攤 銷	40,808	77,265	32,748	66,622

十三、每股純益（損）

計算每股純益（損）之分子及分母揭露如下：

	金額（分子） 稅 後	加權平均股數 （ 分 母 ） （ 仟 股 ）	每股純益（損） （ 元 ） 稅 後
<u>一〇一年第二季</u>			
基本每股純益			
當期淨利	\$ 85,995		
歸屬於非控制權益之 當期淨利	(21,692)		
	64,303	1,681,362	\$ 0.04
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工分紅	-	2,341	
稀釋每股純益			
用以計算稀釋每股純 益之盈餘	\$ 64,303	1,683,703	\$ 0.04
<u>一〇一年上半年度</u>			
基本每股純益			
當期淨利	\$ 927,226		
歸屬於非控制權益之 當期淨利	(38,214)		
	889,012	1,681,362	\$ 0.53
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工分紅	-	2,805	
稀釋每股純益			
用以計算稀釋每股純 益之盈餘	\$ 889,012	1,684,167	\$ 0.53

（接次頁）

(承前頁)

	金額 (分子) 稅 後	加權平均股數 (分母) (仟股)	每股純益 (損) (元) 稅 後
<u>一〇〇年第二季</u>			
基本每股純損			
當期淨損	(\$ 56,484)		
歸屬於非控制權益之 當期淨利	(<u>16,319</u>)		
	(\$ <u>72,803</u>)	1,681,362	(\$ <u>0.04</u>)
<u>一〇〇年上半年度</u>			
基本每股純損			
當期淨損	(\$ 118,179)		
歸屬於非控制權益之 當期淨利	(<u>23,027</u>)		
	(<u>141,206</u>)	1,681,362	(\$ <u>0.08</u>)
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工分紅	_____	<u>199</u>	
稀釋每股純益			
用以計算稀釋每股純 益之盈餘	(\$ <u>141,206</u>)	<u>1,681,561</u>	(\$ <u>0.08</u>)

十四、不動產、廠房及設備

	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
<u>成 本</u>		
房屋及建築物	\$354,463	\$270,318
辦公設備	26,686	129,442
運輸設備	33,855	34,619
什項設備	329,401	15,119
未完工程	<u>55,807</u>	<u>19,394</u>
	<u>800,212</u>	<u>468,892</u>
<u>累計折舊</u>		
房屋及建築物	(21,030)	(17,554)
辦公設備	(15,755)	(34,687)
運輸設備	(20,609)	(19,695)
什項設備	(<u>71,123</u>)	(<u>8,963</u>)
	(<u>128,517</u>)	(<u>80,899</u>)
淨 額	<u>\$671,695</u>	<u>\$387,993</u>

不動產、廠房及設備一〇一年上半年度及一〇〇年變動情況如下：

	一〇一年上半年度					
	房 屋 及 建 築 物	辦 公 設 備	運 輸 設 備	什 項 設 備	未 完 工 程	合 計
成 本						
期初餘額	\$ 270,318	\$ 129,442	\$ 34,619	\$ 15,119	\$ 19,394	\$ 468,892
本期增添	-	171	-	105,177	70,259	175,607
本期處分	-	(441)	-	(373)	-	(814)
重 分 類	89,843	(99,341)	-	208,895	(33,526)	165,871
外幣兌換差額影響數	(5,698)	(3,145)	(764)	583	(320)	(9,344)
期末餘額	<u>354,463</u>	<u>26,686</u>	<u>33,855</u>	<u>329,401</u>	<u>55,807</u>	<u>800,212</u>
累計折舊及減損						
期初餘額	(17,554)	(34,687)	(19,695)	(8,963)	-	(80,899)
折舊費用	(3,852)	(11,638)	(1,346)	(18,497)	-	(35,333)
本期處分	-	375	-	314	-	689
重 分 類	-	29,378	-	(43,991)	-	(14,613)
外幣兌換差額影響數	376	817	432	14	-	1,639
期末餘額	<u>(21,030)</u>	<u>(15,755)</u>	<u>(20,609)</u>	<u>(71,123)</u>	<u>-</u>	<u>(128,517)</u>
淨 額						
期初餘額	\$ 252,764	\$ 94,755	\$ 14,924	\$ 6,156	\$ 19,394	\$ 387,993
期末餘額	<u>\$ 333,433</u>	<u>\$ 10,931</u>	<u>\$ 13,246</u>	<u>\$ 258,278</u>	<u>\$ 55,807</u>	<u>\$ 671,695</u>

	一〇〇年					
	房 屋 及 建 築 物	營 運 設 備	辦 公 設 備	運 輸 設 備	什 項 設 備	未 完 工 程
成 本						
年初餘額	\$251,612	\$ 4,546	\$117,580	\$ 22,247	\$ 3,780	\$ -
本年度增添	-	-	12,982	10,010	1,117	19,394
本年度處分	(1,959)	(704)	(6,644)	-	(734)	-
本年度處分子公司	-	-	(365)	-	-	-
重 分 類	-	(3,972)	(6,123)	-	10,095	-
外幣兌換差額影響數	20,665	130	12,012	2,362	861	-
年底餘額	<u>270,318</u>	<u>-</u>	<u>129,442</u>	<u>34,619</u>	<u>15,119</u>	<u>19,394</u>
累計折舊及減損						
年初餘額	(7,239)	(2,397)	(16,815)	(18,564)	(1,734)	-
折舊費用	(5,756)	(652)	(23,404)	(1,572)	(807)	-
本年度處分	33	483	3,999	1,954	345	-
本年度處分子公司	-	-	112	-	-	-
重 分 類	-	2,633	3,639	-	(6,272)	-
認為損益之減損損失	(3,493)	-	-	-	-	-
外幣兌換差額影響數	(1,099)	(67)	(2,218)	(1,513)	(495)	-
年底餘額	<u>(17,554)</u>	<u>-</u>	<u>(34,687)</u>	<u>(19,695)</u>	<u>(8,963)</u>	<u>-</u>
淨 額						
年初餘額	<u>\$244,373</u>	<u>\$ 2,149</u>	<u>\$100,765</u>	<u>\$ 3,683</u>	<u>\$ 2,046</u>	<u>\$ -</u>
年底餘額	<u>\$252,764</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 94,755</u>	<u>\$ 14,924</u>	<u>\$ 6,156</u>	<u>\$ 19,394</u>

一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日不動產、廠房及設備提供金融機構作為借款擔保之情形，請參閱附註三三。

於一〇〇年度，由於子公司上海鼎萃房地產開發有限公司之會所在非預期情況下績效不佳，本集團對該資產之可回收金額進行檢視。可回收金額係以淨公允價值減出售成本決定，其公允價值係由高力國際物業顧問公司進行獨立評價。該評價係參考附近地區最近期市場價

格決定，並認列減損損失 3,493 仟元，該減損損失已包含在一〇〇年度合併綜合損益表之其他利益及損失－淨額項下。

上述資產係依可折舊金額（成本減除前期折舊、減損及殘值）於耐用年限期間按直線法提列法折舊。房屋及建築物耐用年限為 20～40 年，營運設備為 10 年，運輸設備為 5 年、辦公設備為 3～5 年及什項設備為 5～10 年。

十五、無形資產

	一〇一年上半年度	一〇〇年度
<u>成 本</u>		
期初餘額	\$ 39,370	\$ 39,121
本期攤銷	(793)	(2,831)
外幣兌換差額影響數	(871)	3,080
期末餘額	<u>\$ 37,706</u>	<u>\$ 39,370</u>

上述無形資產係對北京鼎好天地電子市場有限公司及北京鼎好天地廣告有限公司之收購而取得之營業權。

本集團之營業權係依經營年限十六年至四十四年按直線法攤銷。

十六、投資性不動產

	一〇一年上半年度	一〇〇年度
<u>成 本</u>		
期初餘額	\$ 19,888,179	\$ 19,419,232
本期由存貨轉入	3,040,954	934,727
本期重分類	(75,111)	-
本期減少	-	(67,164)
處分子公司之投資不動產(附註三一)	-	(2,047,007)
外幣兌換差額影響數	(438,558)	1,648,391
期末餘額	<u>22,415,464</u>	<u>19,888,179</u>
<u>累計折舊</u>		
期初餘額	(1,221,173)	(733,047)
折舊費用	(217,593)	(445,763)
本期減少	-	1,763
本期重分類	628	-

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一年上半年度	一〇〇年度
處分子公司之投資不動產(附註三一)	\$ -	\$ 39,720
外幣兌換差額影響數	<u>26,294</u>	(<u>83,846</u>)
期末餘額	(<u>1,411,844</u>)	(<u>1,221,173</u>)
淨額		
期初餘額	<u>\$18,667,006</u>	<u>\$18,686,185</u>
期末餘額	<u>\$21,003,620</u>	<u>\$18,667,006</u>
期末已抵押之資產淨額	<u>\$18,680,705</u>	<u>\$18,605,781</u>
公允價值(包含預付租賃款,請詳附註十七)	<u>\$58,497,552</u>	<u>\$50,435,044</u>

上述投資性不動產之公允價值係以與本集團無關之獨立鑑價公司高力國際物業顧問公司及萊坊測計師行有限公司評估之鑑價報告,該報告係依據市場比較法評估該不動產。該不動產之評估結果與當地同類資產無重大差異。

本集團之投資性不動產係依耐用年限 35 年至 45 年按直線法提列折舊。

截至一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日投資性不動產提供金融機構作為借款擔保之情形,請參閱附註三三。

十七、預付租賃款

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
本集團預付租賃款包括		
中國之土地租賃權益	<u>\$7,849,739</u>	<u>\$6,004,430</u>
分類為:		
流動資產	\$ 153,391	\$ 139,695
非流動資產	<u>7,696,348</u>	<u>5,864,735</u>
	<u>\$7,849,739</u>	<u>\$6,004,430</u>

預付租賃款係預付租金以獲取中華人民共和國地區之土地使用權,已於固定期間內進行攤提,承租對象為中華人民共和國政府。截至一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日,預付租賃款提供金融機構作為借款擔保之情形,請參閱附註三三。

十八、其他資產

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
非流動		
存出保證金	\$ 182,687	\$ 40,311
長期預付費用	2,745	75,059
	<u>\$ 185,432</u>	<u>\$ 115,370</u>
流動		
預付稅款	\$ 194,108	\$ 351,126
預付費用	7,106	18,366
預付款項	584,885	981,295
其他	4,276	12,301
	<u>\$ 790,375</u>	<u>\$ 1,363,088</u>

一〇一年六月三十日之預付款項包含子公司上海鼎霖房地產開發有限公司預付人民幣 428 仟元（折合新台幣 2,014 仟元）予上海市黃浦區建設和交通委員會專戶作為動拆遷戶補償款之準備金。

十九、存貨

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
開發中不動產	\$ 15,993,886	\$ 21,930,216
待開發不動產	5,873,616	5,474,261
商品存貨	<u>6,347,029</u>	<u>5,994,707</u>
	<u>\$ 28,214,531</u>	<u>\$ 33,399,184</u>

一〇一年第二季、上半年度及一〇〇年度由存貨轉列為當期銷貨成本及費用金額分別為 335,681 仟元、2,025,460 仟元及 675,445 仟元，子公司上海鴻翔置業有限公司於一〇一年上半年度認列存貨跌價損失 16,910 仟元，另子公司上海鼎華房地產開發有限公司於一〇〇年度認列存貨跌價損失 89,271 仟元。

存貨抵押資訊請參閱附註三三之說明。本集團於一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日預期在超過十二個月以後回收之存貨金額分別為 23,959,099 仟元及 24,274,771 仟元。

開發中不動產

項 目 名 稱	開 工 時 間	預 計 完 工 時 間	預計總投資額	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
重慶日月光中心廣場	95.08	商場軌道共建工程：101.12	\$ 17,667,530	\$ 287,836	\$ 280,541
		R2 塔樓：101.12		817,005	649,436
		R3 塔樓：102.12		407,189	404,939
		R5,6		2,479,850	2,469,631
伯 爵 居	96.01	三期：101.06	-	-	4,822,696
伯爵大地	100.05	二期：102.08	5,822,787	849,987	899,025
	101.09	三期：103.10		430,307	278,392
	104.05	四期：106.06		473,950	329,127
春申麗園	95.02	春申路項目：101.08（完工 部分已交屋）	1,147,236	1,029,711	1,049,758
嘉定建案—鼎嘉	99.01	103.12 前陸續完工	14,877,287	3,370,410	3,251,831
伯爵天地	98.09	一期及二期：101.03 完工	-	-	2,094,172
		三～五期：102.07 前陸續完 工	5,318,789	1,286,058	1,066,798
嘉定菊園—鼎通	100.12	103.12 前陸續完工	5,574,599	1,287,408	1,185,036
嘉定菊園—名龍	100.12	103.12 前陸續完工	9,261,065	3,274,175	3,148,834
				<u>\$ 15,993,886</u>	<u>\$ 21,930,216</u>

待開發不動產

項 目 公 司	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
上海鼎霖房地產開發有限公司	<u>\$ 5,873,616</u>	<u>\$ 5,474,261</u>

商品存貨

項 目 公 司	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
上海鼎固房地產開發有限公司	\$ 1,873,576	\$ 1,994,052
上海鼎榮房地產開發有限公司	3,554,141	3,970,362
重慶鼎固房地產開發有限公司	20,965	26,797
上海鴻翔置業有限公司	893,667	-
其 他	4,680	3,496
	<u>\$ 6,347,029</u>	<u>\$ 5,994,707</u>

二十、應收帳款及其他應收款

	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
應收帳款—房地產開發	\$115,943	\$202,473
未實現利息收入	(3,292)	(3,808)
	112,651	198,665
應收帳款—商辦租賃	107,742	21,141

（接次頁）

(承前頁)

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
應收帳款—物業管理	\$ 4,363	\$ 4,668
應收帳款—其他	16,787	4,348
	241,543	228,822
備抵呆帳	(4)	(29)
應收帳款淨額	241,539	228,793
其他應收款	39,827	94,263
	<u>\$281,366</u>	<u>\$323,056</u>

截至一〇一年六月三十日止，本集團對未付款之分期付款銷貨產生之應收帳款—房地產開發餘額依銀行一至三年貸款利率 6.4% 折現所應收取之本金加計利息為 79,517 仟元，相關未實現利息收入為 3,292 仟元。本集團於一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日預期在超過十二個月以上回收之應收帳款分別為 0 元及 21,665 仟元。

一〇一年上半年度及一〇〇年度本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	一〇一年上半年度	一〇〇年度
期初餘額	\$ 29	\$ -
加：本期提列呆帳費用	-	29
減：本期迴轉呆帳費用	(25)	-
當期餘額	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 29</u>

本集團出租產生之應收帳款，因已預先取得租賃保證金，故並未訂明授信天數。備抵呆帳係按應收款項之可收現性評估提列，一〇一年六月三十日備抵呆帳為 4 仟元；一〇〇年十二月三十一日備抵呆帳為 29 仟元。

應收帳款帳齡分析如下：

	一〇一年六月三十日	一〇〇年十二月三十一日
	淨 額 比 例	淨 額 比 例
三個月以內	<u>\$136,327</u> <u>56%</u>	<u>\$126,984</u> <u>56%</u>

考慮應收帳款可收回性時，本集團考量個別客戶之過去往來情形。由於客戶群大且相互不關聯，故信用集中風險尚可接受。本集團並未質押上述應收帳款。

二一、其他金融資產

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
受限制銀行存款	\$ 405,419	\$ 104,637
以攤銷後成本衡量之金融資產	164,535	-
	<u>\$ 569,954</u>	<u>\$ 104,637</u>
非流動	\$ 247,264	\$ 55,196
流動	322,690	49,441
	<u>\$ 569,954</u>	<u>\$ 104,637</u>

二二、現金及銀行存款

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
銀行存款	\$11,825,152	\$ 9,286,719
庫存現金	8,095	3,588
超過三個月之定期存款	775,665	-
現金及銀行存款	12,608,912	9,290,307
減：超過三個月之定期存款	(775,665)	-
現金及約當現金	<u>\$11,833,247</u>	<u>\$ 9,290,307</u>

二三、權益 股本

本公司於九十八年十月十五日經股東會決議，將本公司自關係人之借款（帳列其他應付款－關係人）美金 416,000 仟元（按美金歷史兌換匯率 32.21 折合新台幣 13,399,360 仟元）轉作預收股本，並約定於一年內轉作按面額發行新股之股款。本公司另於九十九年六月三十日經股東會決議除收回美金計價股本（美金 4 元）外，並通過辦理債權轉增資及預收股本轉為股本計美金 522,000 仟元（按美金歷史兌換匯率 32.21 折合新台幣 16,813,620 仟元）。增資後本公司之發行股份 1,681,362 仟股，每股面額訂為新台幣 10 元，股本總額為新台幣 16,813,620 仟元，截至一〇一年六月三十日止，本公司於開曼群島之登記資本額為 16,813,620 仟元。

盈餘分派及股利政策

依本公司修正前章程規定，本公司董事會得就符合法令規定之公司資金，依業務需要提撥適當之公積後，進行股利宣告。

依本公司九十九年十二月九日修正後章程規定，每年度總決算如有盈餘，應優先彌補以往年度虧損，並得配合中華民國之公司法提撥百分之十法定盈餘公積直至累積法定盈餘公積相當於本公司之資本總額及依相關規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘，則以此項盈餘提供分派之比率，依下列原則訂定：

- (一) 員工紅利 0.25%~0.75%。
- (二) 董事酬勞不高於 0.25%。
- (三) 其他之未分配盈餘交由股東會決議分派之。

惟本公司另於一〇〇年七月十八日經股東會特別決議後修正之章程規定，每年度總決算如有盈餘，除彌補以往年度虧損外，並得提撥剩餘利潤之 10%作為法定盈餘公積，直至累積法定盈餘公積相當於本公司之資本總額時止。

另依本公司註冊所在地主管機關或有價證券掛牌交易所在地主管機關要求提撥特別盈餘公積，並按國際財務報導準則帳列當年度投資性不動產增值利益，就尚未實現之部分提撥特別盈餘公積；惟以前年度已認列投資性不動產減值損失，而於當年度增值迴轉者，則就以前年度已累積認列未實現損失限額內，不再另行提撥特別盈餘公積。當未實現之增值利益於後續年度轉為已實現利益時，應就該部分之已實現利益，自特別盈餘公積迴轉至未分配盈餘，如提撥上項公積後尚有盈餘，則依下述原則決定分派比率：

- (一) 員工紅利 0.25%~0.75%。
- (二) 董事酬勞不高於 0.25%。
- (三) 剩餘之未分配盈餘得加計以前年度部分或全部累積為分配盈餘作為股利分派。但決議分派股利數額不低於當年度剩餘利潤之百分之三十，且其中現金股利部分，不得低於當年度所分派股利總額之百分之二十，但現金股利每股若低於新台幣 0.1 元時，得改以股票股利發放。

上述章程修訂案，業於一〇一年五月十五日經本公司股東會決議通過。

一〇〇年三月三十一日股東會決議依章程規定比率發放九十九年盈餘，員工紅利 4,339 仟元及董事酬勞 2,148 仟元，與九十九年底估列之數額並無差異。業已於一〇〇年九月三十日全數分配。

一〇一年五月十五日股東會決議依章程規定比率發放一〇〇年盈餘，員工紅利 34,290 仟元及董事酬勞 11,430 仟元，與一〇〇年底估列之數額並無差異。

一〇一年上半年度及一〇〇年度員工紅利及董監酬勞估列金額合計數分別為 7,996 仟元及 45,720 仟元。前述員工紅利及董監酬勞係分別按稅後淨利扣除法定盈餘公積後按 0.75% 及 0.25% 之比例計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用（企業具裁量權方須加入），於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係以最近一期經會計師查核之財務報告淨值為計算基礎。

二四、借 款

	一 〇 一 年 六 月 三 十 日	一 〇 〇 年 十 二 月 三 十 一 日
抵押借款一年利率一〇一年 2.8760%-8.4600%；一〇〇年 1.6465%-7.3150%	<u>\$ 34,074,507</u>	<u>\$ 29,920,576</u>
非 流 動	\$ 29,057,022	\$ 25,204,844
流 動	<u>5,017,485</u>	<u>4,715,732</u>
	<u>\$ 34,074,507</u>	<u>\$ 29,920,576</u>

上述借款按期償付不等金額，抵押借款至一一一年陸續到期。

上述借款一〇一年六月三十日包括美金 533,650 仟元及人民幣 3,873,070 仟元；一〇〇年十二月三十一日包括美金 444,570 仟元及人民幣 3,423,185 仟元。一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日借款之擔保品，請參閱附註三三。

二五、存入保證金

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
非流動		
存入保證金	<u>\$274,647</u>	<u>\$274,140</u>
流動		
存入保證金	<u>\$632,457</u>	<u>\$374,919</u>

主要係為商場出租之保證金。

二六、應付帳款及其他應付款

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
應付工程款	\$ 3,872,125	\$ 4,212,612
應付帳款	113,464	126,978
其他應付款項	1,128,770	1,098,407
應付利息	53,767	93,522
應付工資	121,644	72,321
應付費用—其他	<u>44,325</u>	<u>104,601</u>
	<u>\$ 5,334,095</u>	<u>\$ 5,708,441</u>

二七、預收收入

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
預收租賃款	\$ 340,042	\$ 197,154
預收房地款	1,894,574	4,073,066
其他	<u>14,625</u>	<u>20,747</u>
	<u>\$ 2,249,241</u>	<u>\$ 4,290,967</u>

二八、其他負債

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
流動		
代扣代繳稅款及社保費	\$ 1,140	\$ 3,080
應付稅款	56,844	137,734
暫收款	95,772	165,647
其他	<u>1,610</u>	<u>18,715</u>
	<u>\$155,366</u>	<u>\$325,176</u>

二九、資本風險管理及金融工具資訊之揭露

本集團在考量最佳化資本與負債結構以獲取最大報酬，並規劃適當資本規模以確保持續經營。本集團一〇一年上半年度及一〇〇年度均維持一致策略。

本集團平均每半年檢視資本結構是否適當；董事會並依據各類資本之資金成本及相關風險，決定本集團資本結構合理比例。本集團將通過支付股息、發行股份及舉借債務，平衡整體股本架構。一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日之淨債務權益比分別為 78% 及 75%，計算如下：

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
債務	\$ 34,074,507	\$ 29,920,576
現金及銀行存款	<u>12,608,912</u>	<u>9,290,307</u>
淨債務	<u>\$ 21,465,595</u>	<u>\$ 20,630,269</u>
本公司業主權益	<u>\$ 27,629,307</u>	<u>\$ 27,370,328</u>
淨債務權益比	<u>78%</u>	<u>75%</u>

(一) 公允價值資訊：

非衍生工具以其在財務狀況表上之帳面金額估計其公允價值，因為此類工具到期日甚近，或未來收付價格與帳面金額相當，其帳面金額應屬估計公允價值之合理基礎。

認列於合併財務狀況表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級。

- 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

金融資產以第三級公允價值衡量之調節

	備供出售之 金融資產
	一〇〇年度
年初餘額	\$920,426
總利益或損失	
一認列於當期損益	64,942
處分	(985,368)
年底餘額	<u>\$ -</u>

(二) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括備供出售金融資產、以攤銷後成本衡量之金融資產、借款及財務保證負債等。該等金融工具之詳情已於合併財務報表中揭露。

以下係說明金融工具有關之風險、如何降低該風險之政策及管理階層之管理及監控該風險，以確保能及時且有效地採取適當措施。

(三) 財務風險資訊

風險資訊

本集團財務單位依據分析風險暴險程度與金額大小之內部風險報告，對企業整體、國內及國外金融市場及集團營運相關之財務風險進行監督與管理。該等風險包括市場風險（匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險、流動性風險。

本集團之財務單位至少每半年度向管理階層報告，管理階層依據其職責進行監控風險及政策的執行，以減輕風險之暴險。

本集團有關金融工具暴險之類型及其對該等暴險之管理與衡量並無改變。

1. 市場風險

本集團從事金融工具交易具有匯率風險及利率風險。

2. 匯率風險管理

本集團有從事外幣之交易，會因市場匯率波動而存有匯率之暴險。針對匯率風險之管理，本集團之專責單位定期檢視受

匯率影響之資產負債部位，並作適當調整，以控管外匯波動產生之風險。

本集團主要暴險幣別為美金，故預期具有匯率波動風險。

報導期間結束日產生之預期具匯率波動之外幣貨幣性資產及負債帳面金額如下：

	負 債		資 產	
	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
美 金	\$15,889,766	\$13,489,438	\$ 8,786,258	\$ 7,568,681

本集團主要暴險幣別為美金，並以美金對人民幣升值及貶值 1%之敏感度分析作為對內部主要管理階層報導匯率變動之風險。

敏感度分析係本集團持有之特定外幣項目並於期末受外幣匯率波動 1%之影響情形。下列彙總表之正數代表當美金升值時，倘其他條件維持不變下，將減少當期淨利之金額；當美金貶值時，其對當期淨利將有類似的影響，惟餘額將為負數。

	美 金 之 影 響	
	一〇一年上半年度	一〇〇年 度
損益影響數（稅後）	\$ 53,276	\$ 44,406

3. 利率變動之現金流量風險

利率風險管理

本集團因受限制銀行存款及持有浮動利率之長期出售投資款，故有金融資產利率變動之暴險；本集團因銀行存款及從事浮動利率之借款，故有利率變動之暴險。本集團現行之政策為維持浮動利率借款以減低利率變動風險，且目前並無操作利率避險工具。本集團管理階層定期監控利率風險，倘有需要將會考慮對顯著之利率風險進行必要之措施，以因應市場利率變動產生之風險作控管。

利率敏感度分析

下列敏感度分析係以財務報導期間結束日之非衍生工具之利率曝險額為基礎。

面對銀行存款（包含受限制銀行存款）及從事浮動利率之長期出售投資款之金融資產利率變動風險，本集團以 0.5% 增加或減少作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。倘其他條件維持不變下，且未考慮利息資本化之因素外，利率下降 0.5%，對本集團一〇一年上半年度及一〇〇年度之淨利將分別減少 52,859 仟元及 38,750 仟元。

面對從事浮動利率之借款利率變動風險，本集團現行之政策為維持浮動利率借款以減低利率變動風險，本集團以 0.5% 增加或減少作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。倘其他條件維持不變，且未考慮利息資本化之因素外，利率上升 0.5%，對本集團一〇一年上半年度及一〇〇年度之淨利將分別減少 127,779 仟元及 112,202 仟元。

本集團對從事固定利率之應收分期購房款及定期存款具有利率變動之公允價值風險，惟對應收款項及定期存款大部分將於一年內到期收回，預期利率產生之公允價值變動風險對本集團淨利尚無重大影響。

4. 信用風險

信用風險係指本集團之交易對象未履行合約義務之潛在影響。本集團信用風險係以財務報導期間結束日公允價值為正數之合約及財務保證合約為評估對象。本集團之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織及個人，且每年定期由專責單位元監控交易對方之信用暴險程度，因此不預期有重大之信用風險。

本集團之應收帳款對象以中國地區客戶為主。本集團尚無信用風險集中之情形，係因本集團與不同之客戶進行交易而分散。

本集團最大信用暴險金額為在不考量擔保品及其他信用增強之政策下，等於金融資產之帳面金額及提供背書保證之總金額（附註三四）。

5. 流動性風險

本集團係由董事會建立適當之流動性風險管理架構，針對短期、中期及長期之融資及償債能力進行控管，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

就負債作到期日及利率之配合，並控管到期償債或付息之資金缺口，係為本集團之經營管理基本政策，由於交易條件之不確定及種類之不同，故負債之到期日及利率通常無法完全配合，此種資金缺口可能產生潛在之利益，或亦可能產生損失。本集團依負債之性質採用適當之分組方式作到期分析以評估本集團之流動能力，到期分析如下：

	一 有 效 利 率	○ 1 ~ 9 0 天	一 ○ 9 1 ~ 3 6 5 天	年 一 年 ~ 二 年	六 月 二 年 ~ 五 年	三 十 五 年 以 上	日 合 計
負 債							
借 款	6.00%	\$ 9,402	\$ 5,008,083	\$ 1,711,493	\$ 19,043,563	\$ 8,301,966	\$ 34,074,507
其他應付款－利 息（註）	-	466,308	1,427,251	1,706,181	4,189,877	2,929,952	10,719,569
應付帳款及其他 應付款	-	776,020	4,191,903	333,498	32,674	-	5,334,095
存入保證金	-	47,684	584,773	208,413	44,706	21,528	907,104
財務保證合約 （附註三四 （三））	-	660,006	-	-	-	-	660,006

	一 有 效 利 率	○ 1 ~ 9 0 天	○ 9 1 ~ 3 6 5 天	年 一 年 ~ 二 年	二 月 二 年 ~ 五 年	三 十 五 年 以 上	一 日 合 計
負 債							
借 款	6.58%	\$ -	\$ 4,715,732	\$ 781,570	\$ 16,893,108	\$ 7,530,166	\$ 29,920,576
其他應付款－利 息（註）	-	380,401	955,998	1,718,372	2,232,149	1,875,095	7,162,015
應付帳款及其他 應付款	-	1,489,780	1,482,949	2,677,152	58,560	-	5,708,441
存入保證金	-	-	374,919	274,140	-	-	649,059
財務保證合約 （附註三四 （三））	-	233,827	-	-	-	-	233,827

註：係按財務報導結束日之計息借款餘額及利率估算。

上述財務保證合約之交易對方若向保證人求償全數保證金額時，本集團可能被迫履行財務保證合約的最大金額。基於財務報導期間結束日之預期，本集團認為無需支付該等財務保證合約款項之可能性極高。然而，此一估計將受交易對方要求履行該保證之機率變動影響，而此機率係參考交易對方所持有之受保證金融應收款遭受信用損失之可能性。

財務保證合約之交易對方若向保證人求償全數保證金額時，本集團可能被迫履行財務保證合約的最大金額一〇一年六月三十日及一〇〇年度分別為 660,006 仟元及 233,827 仟元。

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
<u>抵押借款</u>		
已使用額度	\$36,077,015	\$32,436,700
未使用額度	<u>3,041,547</u>	<u>5,445,142</u>
	<u>\$39,118,562</u>	<u>\$37,881,842</u>

(四) 金融工具之種類

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款項(包含現金)	\$13,460,232	\$ 9,718,000
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債(註)	39,286,958	35,556,696

註：係包含應付帳款及其他應付款（不含應付薪資）及借款。

三十、關係人交易

(一) 關係人之名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
北京兆泰房地產開發有限公司（北京兆泰）	持有北京鼎固房地產開發有限公司股權 20%
北京建銘房地產開發有限公司（北京建銘）	北京兆泰之子公司
張 洪 本	主要股東
張 虔 生	主要股東
A.S.E Enterprises Ltd. (A.S.E)	該公司最終股東與本公司主要股東相同
日月光封裝測試（上海）有限公司（上海日月光封測）	該公司董事長係本公司董事長

(二) 除於合併財務報表其他附註說明外，本集團與關係人間之重大交易事項

1. A.S.E.為本集團之子公司泰安投資有限公司提供借款之擔保，一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日均為美金133,650 仟元（折合新台幣 3,973,869 仟元）之借款提供擔保。
2. 以下係本公司主要股東為本公司借款擔保明細：

股東名稱	一〇一年六月三十日		一〇〇年十二月三十一日	
	原幣數	金額	原幣數	金額
張虔生	USD\$ 440,150	\$ 13,087,156	USD\$ 336,070	\$ 10,179,023
張虔生及張洪本共同	USD\$ 93,500	2,780,073	USD\$ 108,500	3,286,291
	-	-	RMB\$ 805,000	3,869,635

3. 九十八年八月二十日子公司北京鼎固與北京兆泰房地產開發有限公司及北京建銘公司簽訂股權投資意向書，約定北京鼎固房地產開發有限公司得參加北京建銘未來之現金增資，並支人民幣100,000 仟元（折合新台幣 470,100 仟元）作為投資意向金，一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日止，均帳列其他資產－流動（預付款項）。

三一、處分子公司

本集團於一〇〇年十一月二日處分子公司百吉企業有限公司及上海宏嘉房地產開發有限公司資訊：

(一) 收取之對價

	一〇〇年度
以現金及約當現金收取之對價	\$ 6,099,419
長期應收出售投資款	941,970
其他應收款	21,789
交易費用	(96,045)
總收取對價	<u>\$ 6,967,133</u>

子公司 Wealthy Joy 於一〇〇年九月八日與某公司簽訂出售百吉企業有限公司 100%股權之買賣交易合約，扣除交易手續費及印花稅後以美金 236,200 仟元作為股權買賣應收價款，一〇〇年十一月二日業已完成本交易之交割，依雙方約定，前述交易價款中美金 31,100 仟元（折合新台幣 941,970 仟元），買方於股權交割日後三十個月內

支付（帳列長期應收出售投資款），未支付款項並參考買方之銀行借款利率計息，一〇〇年十二月三十一日之利率為 4.58505%。

(二) 對喪失控制之資產及負債之分析

	百 吉 企 業 有 限 公 司	上 海 宏 嘉 房 地 產 開 發 有 限 公 司	合 計
<u>流動資產</u>			
現金及銀行存款	\$ 35	\$ 221,406	\$ 221,441
應收帳款及其他應收款	-	1,497	1,497
其他應收款	32,442	7,539	39,981
<u>非流動資產</u>			
不動產、廠房及設備— 淨額	-	253	253
投資性不動產—淨額	-	2,007,287	2,007,287
預付租賃款	-	851,048	851,048
遞延所得稅資產	-	45,787	45,787
<u>流動負債</u>			
應付帳款及其他應付款	-	(133,468)	(133,468)
預收收入	-	(9,665)	(9,665)
其他負債	(34)	-	(34)
<u>非流動負債</u>			
借 款	-	(2,030,331)	(2,030,331)
處分之淨資產	<u>\$ 32,443</u>	<u>\$ 961,353</u>	<u>\$ 993,796</u>

(三) 處分子公司之利益

	一 〇 〇 年 度
收取之對價	\$ 6,967,133
處分之淨資產	(993,796)
子公司之淨資產因喪失對子公司之控制自權益重分類 至損益之累積兌換差額	154,530
處分利益	<u>\$ 6,127,867</u>

(四) 處分子公司之淨現金流入

	一 〇 〇 年 度
已收取之現金及約當現金	\$ 6,099,419
處分之現金及約當現金餘額	(221,441)
	<u>\$ 5,877,978</u>

三二、營業租賃協議

(一) 本集團為承租人

1. 租賃協議

預付租賃款係關於承租土地以進行房地產開發，租賃期間為四十至七十年。租賃款於訂約時一次性支付，本集團於土地使用權期間結束時對該土地不具承購權。

2. 認列為費用之給付

	一〇一年上半年度	一〇〇年上半年度
租賃給付本期攤提	\$ 76,472	\$ 65,867

(二) 本集團為出租人

本集團將投資性不動產予以出租，出租期間多為一至五年，承租人並無權利於租賃期間結束時購買投資性不動產，且合約係按市場行情訂立再續約時亦同。

本集團投資性不動產在營業租賃下，所獲取之租金收益及投入之直接營業成本如下：

	一〇一年 第 二 季	一〇一年 上 半 年 度	一〇〇年 第 二 季	一〇〇年 上 半 年 度
租金收益	\$ 617,691	\$1,203,621	\$ 482,565	\$ 912,450
直接營業成本	279,371	583,139	254,770	536,970

不可取消之應收營業租賃款：

	一〇一年 六 月 三 十 日	一〇〇年 六 月 三 十 日
一年以內	\$1,946,900	\$1,613,720
一年至五年	4,258,166	4,015,994
超過五年	2,664,146	1,499,042

本集團之投資性不動產出租合約亦包含收取或有租金條款，約定承租人應按其每月銷售收入扣除保證租金後餘額之特定百分比給付或有租金。本集團於一〇一年及一〇〇年上半年度所收取之或有租金收入金額分別為 61,309 仟元及 76,015 仟元。

三三、質抵押之資產

下列資產業經提供做為向銀行借款之擔保品、售屋款及購地競標之保證金：

	一〇一年 六月三十日	一〇〇年 十二月三十一日
受限制銀行存款—流動（註）	\$ 158,155	\$ 49,441
受限制銀行存款—非流動（註）	247,264	55,196
不動產、廠房及設備	336,175	245,195
存貨	7,610,458	11,805,660
投資性不動產、預付租賃款及長期預付租賃款	24,067,082	24,594,805

註：帳列其他金融資產。

三四、重大承諾及或有事項

除其他合併財務報表附註揭露外，本集團之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 截至一〇一年六月三十日止，重慶鼎固房地產開發有限公司與個人租戶簽定重慶日月光中心租賃合同，在履行過程中，承租人拖欠租金、物業管理費及滯納金等；重慶鼎固房地產開發有限公司已委由律師擬函，要求終止租賃合約並撤場；承租人不服，向仲裁委員會申請仲裁，重慶鼎固房地產開發有限公司於一〇一年五月十五日收到仲裁裁決書，裁定重慶鼎固房地產開發有限公司應賠償損失金額計 14,502 仟元，承租人則應支付重慶鼎固房地產開發有限公司租金 1,057 仟元並加計利息，重慶鼎固房地產開發有限公司提請撤銷仲裁裁決申請，業已於一〇一年六月二十六日中止該案之強制執行。

截至一〇一年九月七日止，前述案件尚在法院審理。

另一〇一年六月三十日止，上海鼎榮房地產開發有限公司與某公司簽訂安裝工程合同，因工程品質未達合同要求故予以扣款，惟該公司向仲裁委員會申請仲裁要求上海鼎榮房地產開發有限公司支付剩餘工程款，上海鼎榮房地產開發有限公司於一〇一年八月二十四日收到仲裁裁決書，裁定上海鼎榮房地產開發有限公司應支付剩餘工程款 1,751 仟元。

- (二) 一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日已簽約尚未支付之工程款分別為 2,216,682 仟元及 2,947,677 仟元。
- (三) 一〇一年六月三十日及一〇〇年十二月三十一日，以子公司名義為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之背書保證金額分別為 660,006 仟元及 233,827 仟元。
- (四) 子公司富樂國際有限公司為取得上海鼎嘉房地產開發有限公司、上海鼎通房地產開發有限公司、上海鴻翔置業有限公司及上海名龍建設發展有限公司等項目公司股權，於九十七年一月與該等項目公司原股東上海嘉通建設開發有限公司簽定上海市產權交易合同及補充合同。依據補充合同規定，因上海嘉通建設開發有限公司已承擔該等項目公司市政配套建設及場地平整等工作，故該等項目公司於開發建設取得預售許可證時，應按竣工進度分批將 12,000 平方公尺之商業物業（包括商業及辦公樓面，具體比例另行協商），無償移轉予上海嘉通建設開發有限公司。
- (五) 子公司富樂國際有限公司於一〇〇年三月三十日與上海興城建設發展公司簽訂框架協議，擬購入其所持有上海鼎榮房地產開發有限公司之 1% 股權，惟交易條件及價格尚待雙方協商之。
- (六) 根據一〇〇年一月十二日上海市國有土地使用權出讓合同之補充合同規定，子公司上海鼎嘉房地產開發有限公司所持有嘉定地區之地塊需於一〇〇年十二月三十一日前進行開發，並於一〇三年十二月三十日竣工。依據補充合同之相關條款，上海鼎嘉房地產開發有限公司若未能在約定開工日期前動工開發，則上海市嘉定區規定和土地管理局將按照有關規定，徵收 20% 的土地閒置費並無償收回國有建設用地使用權。惟上海鼎嘉房地產開發有限公司已於一〇一年三月已提送總體設件檔，且於一〇一年五月四日，相關部門已原則通過上海鼎嘉房地產開發有限公司項目總體設計文件徵詢。截至一〇一年六月三十日，上海市嘉定區規定和土地管理局未因上海鼎嘉房地產開發有限公司無如期開工而予以處罰，且當地建設及土地管理部門亦瞭解上海鼎嘉房地產開發有限公司之開發進度，預期地塊被收回或課徵土地閒置費之可能性甚低。

三五、財務報表之核准

一〇一年上半年度合併財務報表業於一〇一年九月七日經本公司董事會決議通過。

三六、中華民國一般公認會計原則與國際財務報導準則之會計處理重大差異彙總說明

(一) 中華民國一般公認會計原則與國際財務報導準則之主要會計處理差異，茲彙總說明如次：

	中 華 民 國 一般公認會計原則	國際財務報導準則	對 一 〇 一 年 上半年度合併 財務報表之影響
1. 遞延所得稅 資產之認列	如有證據顯示遞延所得稅資產之一部分或全部有百分之五十以上之機率不會實現時，則該部分或全部應全列入備抵評價科目，以減少遞延所得稅資產。	僅當所得稅利益「很可能」實現時方予以認列；「很可能」係定義為「比不發生更有可能」。國際會計準則第12號不使用備抵評價科目，而僅於所得稅利益很可能實現時，方認列遞延所得稅資產。遞延所得稅僅列於非流動資產或負債項下。	未有重大影響
2. 共同控制下 之合併	因組織重組目的而新設之控股公司，自設立日起編製財務報表，無前期比較財務資訊。取得集團內他公司為子公司時，自取得日起方將該公司納入合併財務報表表達，不追溯重編前期財務資訊。	無明文規定，惟實務上係將實質營運子公司之合併（或合編）財務資訊，作為因組織重組目的而新設控股公司之合併財務報表之編製基礎。	與中華民國一般公認會計原則差異為保留盈餘減少1,010,920仟元，惟資本公積一股票發行溢價將增加1,010,920仟元。
3. 分次收購子 公司股權	每次取得均採收購法處理，亦即收購公司不須將原持有之股權以公允價值重新衡量。	取得前未具控制力時，收購公司將原持有股權以公允價值重新衡量，因而產生之利益或損失認列於損益；原列入其他綜合損益之金額則依收購公司若直接處分其原持有權益時之處理相同。取得前已具控制力時，則再取得股權視為與業主間權益之交換，不認列損益。	與中華民國一般公認會計原則差異為權益及商譽均增加22,994仟元。

(二) 中華民國一般公認會計原則與國際財務報導準則之合併財務報表表達及其他事項之重大差異彙總說明

財務狀況表	中 華 民 國 一般公認會計原則	國際財務報導準則	對 一 ○ 一 年 上半年度合併 財務報表之影響
	遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目；無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動。	遞延所得稅資產或負債一律歸類為非流動。	遞延所得稅資產—流動增加 214,741 仟元，遞延所得稅資產—非流動減少 297,283 仟元，遞延所得稅負債—非流動減少 82,542 仟元。
	土地使用權帳列無形資產。	土地使用權依流動性，帳列預付租賃款及長期預付租賃款。	預付租賃款及長期預付租賃款合計數減少 7,849,739 仟元，無形資產增加 7,849,739 仟元。
	出租之不動產帳列出租資產。	出租之不動產帳列投資性不動產。	投資性不動產減少 21,003,620 仟元，出租資產增加 21,003,620 仟元。