

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

合併財務報告暨會計師查核報告
民國102及101年度

地址：c/o 190 Elgin Avenue, George Town,
Grand Cayman KY1-9005, Cayman
Islands

§ 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		-
四、	合併資產負債表	4		-
五、	合併綜合損益表	5~6		-
六、	合併權益變動表	7		-
七、	合併現金流量表	8~9		-
八、	合併財務報表附註			
	(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	11~14		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	14~25		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
	(六) 重要會計項目之說明	26~53		六~三十
	(七) 關係人交易	53~54		三一
	(八) 質抵押之資產	54		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	54~55		三三
	(十) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	55		三四
(十一)	附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	55~56、60~63		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	55~56、64~65		三五
	3. 大陸投資資訊	56、66		三五
	4. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形	56、67		三五
(十二)	部門資訊	57~58		三六
(十三)	中華民國國際財務報導準則與國際財務報導準則之會計處理重大差異彙總說明	58		三七

會計師查核報告

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) 及其子公司民國 102 年及 101 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開合併報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面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，足以允當表達鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及其子公司民國 102 年及 101 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效與合併現金流量。

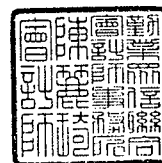
勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 黃 瑞 展

黃 瑞 展



會計師 陳 麗 琦

陳 麗 琦



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 103 年 3 月 27 日

民國二十七年七月



經理人：

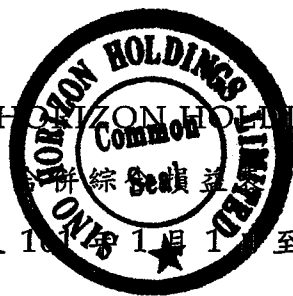
後附之附註係合併財務報告之一部分。

董事長：

董事長：

-4-

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



民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二二)	\$ 10,767,050	100	\$ 10,529,590	100
5000	營業成本 (附註二二及二三)	(6,718,936)	(63)	(5,822,820)	(55)
5950	營業毛利	<u>4,048,114</u>	<u>37</u>	<u>4,706,770</u>	<u>45</u>
	營業費用 (附註二三)				
6100	行銷費用	(367,813)	(3)	(320,202)	(3)
6200	管理費用	(392,564)	(4)	(413,328)	(4)
6000	營業費用合計	(760,377)	(7)	(733,530)	(7)
6900	營業淨利	<u>3,287,737</u>	<u>30</u>	<u>3,973,240</u>	<u>38</u>
	營業外收入及支出 (附註二三)				
7010	其他收入	166,002	2	143,331	1
7020	其他利益及損失—淨額	(14,600)	-	(20,733)	-
7050	財務成本	(1,136,782)	(11)	(1,045,826)	(10)
7000	營業外收入及支出合計	(985,380)	(9)	(923,228)	(9)
7900	稅前淨利	2,302,357	21	3,050,012	29
7950	所得稅費用 (附註二四)	(921,849)	(8)	(1,507,343)	(14)
8200	本年度淨利	<u>1,380,508</u>	<u>13</u>	<u>1,542,669</u>	<u>15</u>
	後續可能重分類至損益之其他綜合損益項目				
8310	財務報表換算之兌換差額	<u>1,913,131</u>	<u>18</u>	(847,318)	(8)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 3,293,639</u>	<u>31</u>	<u>\$ 695,351</u>	<u>7</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
8600	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,307,046	12	\$ 1,469,399	14
8620	非控制權益	<u>73,462</u>	<u>1</u>	<u>73,270</u>	<u>1</u>
		<u>\$ 1,380,508</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,542,669</u>	<u>15</u>
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 3,147,208	29	\$ 650,226	6
8720	非控制權益	<u>146,431</u>	<u>2</u>	<u>45,125</u>	<u>1</u>
		<u>\$ 3,293,639</u>	<u>31</u>	<u>\$ 695,351</u>	<u>7</u>
	每股盈餘 (附註二五)				
9710	基 本	<u>\$ 0.75</u>		<u>\$ 0.86</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.75</u>		<u>\$ 0.86</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



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

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司之權益	附註 (二)				非控制權益 (附註二一)	權益總額
		股本	資本公積	保留盈餘	其他權益項目 財務報表換算 之兌換差額		
A1	101 年 1 月 1 日餘額	\$ 16,813,620	\$ 22,994	\$ 95,462	\$ 2,863,202	\$ 971,518	\$ 28,291,346
B1	100 年度盈餘指撥及分配	-	-	508,000	-	-	-
D1	101 年度淨利	-	-	-	-	73,270	1,542,669
D3	101 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	(819,173)	(28,145)	(847,318)
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	(819,173)	45,125	695,351
E1	現金增資	40,000	400,000	-	-	-	800,000
Z1	101 年 12 月 31 日餘額	17,213,620	377,006	603,462	2,044,029	966,643	29,787,197
B1	101 年度盈餘指撥及分配	-	-	146,940	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(207,388)	(207,388)
B9	本公司股東現金股利 本公司股東股票股利	18,935	-	-	-	-	-
		18,935	-	146,940	-	(207,388)	(207,388)
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	73,462	1,380,508
D3	102 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	1,840,162	72,969	1,913,131
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	1,840,162	146,431	3,293,639
M5	取得子公司部分權益 (附註二七)	-	(238,585)	-	-	(106,660)	(345,245)
Z1	102 年 12 月 31 日餘額	17,402,970	138,421	750,402	3,884,191	1,006,414	32,528,203



會計主管：



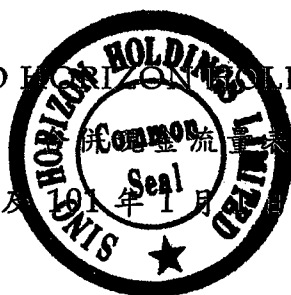
經理人：



董事長：

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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



民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102年度	101年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 2,302,357	\$ 3,050,012
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	637,415	554,311
A20200	攤銷費用	208,812	176,915
A20300	呆帳費用	6,506	21,355
A20900	利息費用	1,996,614	2,037,455
A21200	利息收入	(166,002)	(143,331)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	320	267
A23700	存貨跌價損失	-	32,176
A24100	外幣兌換淨損失	4,233	14,421
A22600	不動產、廠房及設備暨投資性 不動產迴轉利益	-	(91,578)
A23800	非金融資產減損損失	23,465	-
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動 數		
A31150	應收帳款	41,506	(85,328)
A31180	其他應收款	986,291	34,951
A31200	存貨	(3,438,875)	(1,902,516)
A31240	其他流動資產	(559,290)	503,896
A31250	其他金融資產	316,714	(731,554)
A32150	應付帳款	(695,983)	(1,677,325)
A32180	其他應付款	(1,166)	30,817
A32210	預收款項	(1,528,886)	(2,140,830)
A32210	遞延收入	62,834	-
A32220	存入保證金	14,914	204,974
A32990	其他負債	39,513	(147,779)
A33000	營業活動收取之現金流入 (出)	251,292	(258,691)
A33300	支付利息	(2,031,632)	(2,009,115)
A33500	支付所得稅	(1,016,794)	(714,506)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(2,797,134)	(2,982,312)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102年度	101年度
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備價款	(\$ 85,449)	(\$ 387,897)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	7	2
B03700	存出保證金減少(增加)	111,203	(119,088)
B04100	其他資產減少	8	63,808
B04500	取得無形資產	(72,282)	-
B06500	其他金融資產減少(增加)	1,024,471	(1,398,000)
B07500	收取利息	159,446	135,099
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>1,137,404</u>	<u>(1,706,076)</u>
	籌資活動之現金流量		
C01600	舉借長期借款	6,091,850	10,893,493
C01700	償還長期借款	(8,012,480)	(5,737,590)
C04500	發放現金股利	(207,388)	-
C04600	現金增資	-	800,000
C05400	取得子公司股權	(345,245)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(2,473,263)</u>	<u>5,955,903</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>537,936</u>	<u>(284,101)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	(3,595,057)	983,414
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>10,273,721</u>	<u>9,290,307</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 6,678,664</u>	<u>\$ 10,273,721</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



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

合併財務報告附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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。

96 年 12 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。96 年 12 月 24 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 96 年 12 月 28 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告視為集團組織重組之架構編製。

本集團所經營之主要業務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。

本公司於 101 年 7 月 19 日經台灣證券交易所決議通過核准本公司股票上市，並自 101 年 12 月 7 日起在台灣證券交易所上市買賣。

本公司功能性貨幣為人民幣。由於本公司係於台灣上市，為增加財務報告之比較性及一致性，本合併財務報告係以新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告業於 103 年 3 月 27 日經本公司董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 本年度已生效之準則及解釋

本集團 102 年度已採用所有自 102 年 1 月 1 日（含）起適用生效之新發布與修訂之準則及解釋，已生效新修訂之該等準則及解釋對本集團 102 年度合併財務報告均無重大影響。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本集團未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布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）：

新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
「99 年-101 年週期之 IFRSs 年度改善」	103 年 7 月 1 日 (註 2)
「100 年-102 年週期之 IFRSs 年度改善」	103 年 7 月 1 日
IFRS 9 金融工具	註 3
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	註 3
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	103 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	105 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	103 年 7 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	103 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	103 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	103 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	103 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 103 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 103 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 103 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：IASB 將 IFRS 9 生效日暫定為 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本集團會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若本集團係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟本集團得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

2. IAS 36「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致本集團須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清本集團僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，本集團須增加揭露所採用之折現率。

3. IFRIC 21「徵收款」

IFRIC 21 對政府依法所徵收之各類款項（簡稱徵收款）應於何時認列為負債提供指引，包含徵收時點與金額均已確定者，及徵收時點或金額尚不確定之負債準備。本集團於應納徵收款之交易或活動發生時，始應估列相關負債。因此，若支付義務係隨時間經過而發生（例如隨著企業收入之產生），相關負債亦應逐期認列；若支付義務係於達到特定門檻（例如營收達到特定金額）時產生，相關負債應於達到門檻時認列。

(四) 已發布但尚未生效之修正證券發行人財務報告編製準則造成之會計政策重大變動說明

金管會於 102 年 12 月 30 日發布修正證券發行人財務報告編製準則，其中一項重大修正內容係開放投資性不動產後續衡量可採公允價值模式，該項修正內容將於 103 年會計年度起適用。

修正內容規定，投資性不動產公允價值之評價係採收益法，惟未開發之土地係採土地開發分析法。採收益法評價之投資性不動產，現金流量係依現行租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的，有期末價值者，係加計該期末價值之現值。折現率係採風險溢酬法，以不得低於中華郵政股份有限公司牌告 2 年期郵政定期儲金小額存款機動利率加 3 碼，加計投資性不動產之個別特性估算。此外，除依 IAS 40 規定揭露外，該修正額外訂定若干揭露事項，包括租賃契約重要條款、現金流量與折現率等。

(五) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則、解釋及證券發行人財務報告編製準則對本集團財務報表影響之說明

上述對本集團造成會計政策重大變動之準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，除 IFRS 9 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。其他新發布及修正／修訂準則及解釋截至本合併財務報告通過發布日止，本集團

仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告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。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依照歷史成本基礎編製，歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(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. 預期於財務報導期間結束日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於財務報導期間結束日後逾 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. 預期於財務報導期間結束日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至財務報導期間結束日後至少 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。

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，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。

合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。

子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。

於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

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。

對子公司所有權權益變動

當本集團對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。本集團及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益（帳列「資本公積－取得子公司部分權益」項下）且歸屬於本公司業主。

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

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	
				102年 12月31日	101年 12月31日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	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%
	富安投資發展有限公司	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%
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
	鼎固置業有限公司	台灣	投資控股公司	100%	100%
威丰有限公司	上海鼎萃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%
	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%
	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%
	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%
	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	100%	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%
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	房地產開發銷售及商辦租賃	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	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
富安投資發展有限公司	上海鼎溢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%	-
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%
	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%
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	商場廣告	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	
				102年 12月31日	101年 12月31日
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%
	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%
	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%
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%
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%

(五) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體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財務報導期間結束日以收盤匯率換算。除為供未來生產使用之在建資產相關外幣借款，其產生之兌換差額若屬於外幣借款利息成本之調整，係納入該等資產成本外，因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列為損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，本集團國外營運機構之資產及負債以每一財務報導期間結束日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益，並分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

(六) 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衡量，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。淨變現價值係指在正

常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。存貨成本之計算係採用加權平均法。

待開發不動產係備供建築之土地使用權，俟積極進行開發取得建築工程施工許可證時，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，就已支付之土地出讓金及在建工程成本（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。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資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並開始提列折舊。

本集團採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本集團至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(八) 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（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。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，故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，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本集團採直線基礎提列折舊。

除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(九) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。本集團以直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視。除本集團預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列。企業合併所取得之無形資產後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。

3. 除 列

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本集團於每一財務報導期間結束日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。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現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致基礎分攤之最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將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，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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。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。

(1) 衡量種類

金融資產係分為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款四類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。本集團持有之金融資產種類為放款及應收款。

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款與其他金融資產）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

本集團係於每一財務報導期間結束日評估金融資產是否有減損客觀證據，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項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本集團過去收款經驗以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

本集團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。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

本集團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。

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) 後續衡量

A. 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，於後續財務報導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。

B. 財務保證合約

本集團發行且非屬透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，於原始認列後係以攤銷後金額衡量。惟若經評估很有可能將須支付合約義務金額，則後續以合約義務之最佳估計金額與攤銷後金額孰高者衡量。

(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。

(十二) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本集團已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (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) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

房地產開發銷貨收入，在買賣雙方簽訂銷售合同，並在各地房地產交易中心備案；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，於交房日或交房截止日認列銷貨收入。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下（預收收入）。

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。

2. 利息收入

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本集團，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。

(十三) 租賃

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。

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。

簽訂營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項。

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內認列為費用。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必需活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 政府補助

政府補助僅於可合理確信本集團將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，始予以認列。

政府補助係於其意圖補償之相關成本於本集團認列為費用之期間內，按有系統之基礎認列於損益。以本集團應購買、建造或以其他方式取得非流動資產為條件之政府補助係認列為遞延收入，並以合理且有系統之基礎於相關資產耐用年限期間轉列損益。

若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給與本集團立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取之期間認列於損益。

(十六) 退職後福利

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，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

(十七) 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

當期所得稅係以當期課稅所得為基礎。因部分收益及費損係其他期間之應課稅或可減除項目，或依相關稅法非屬應課稅或可減除項目，致課稅所得不同於合併綜合損益表所報導之淨利。

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

遞延所得稅係依合併財務報表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予以認列。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，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。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本集團若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一財務報導期間結束日予以重新檢視，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，亦於每一財務報導期間結束日予以重新檢視，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，該稅率係以財務報導期間結束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企業於財務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。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

本集團於採用會計政策時，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做出相關之判斷、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，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

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。於 102 年及 101 年 12 月 31 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 32,916,544 仟元及 28,091,339 仟元；101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日認列存貨跌價損失為 32,176 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 102 年及 101 年 12 月 31 日應付土地增值稅餘額分別為 1,549,704 仟元及 1,424,338 仟元（帳列當期所得稅負債）。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。

六、現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日
庫存現金	\$ 7,261	\$ 5,089
銀行活期存款	2,927,979	5,471,594
約當現金		
原始到期日在 3 個月以內之		
銀行定期存款	3,743,424	4,797,038
現金及約當現金	<u>\$ 6,678,664</u>	<u>\$ 10,273,721</u>

銀行存款於財務報導期間結束日之市場利率區間如下：

	102年12月31日	101年12月31日
銀行活期存款	0.01%~1.15%	0.01%~1.31%
銀行定期存款	0.50%~2.86%	0.45%~3.10%

截至 102 年及 101 年 12 月 31 日，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 103,449 仟元及 768,900 仟元，係分類為其他金融資產（參閱附註七）。

七、其他金融資產

	102年12月31日	101年12月31日
受限制銀行存款	\$ 559,893	\$ 832,991
原始到期日超過三個月之定期存款	103,449	768,900
以攤銷後成本衡量之金融資產	343,280	629,100
	<u>\$ 1,006,622</u>	<u>\$ 2,230,991</u>
流動	\$ 526,113	\$ 1,493,279
非流動	480,509	737,712
	<u>\$ 1,006,622</u>	<u>\$ 2,230,991</u>

八、應收帳款淨額、其他應收款及長期應收款

	102年12月31日	101年12月31日
應收帳款—房地產開發	\$ 14,195	\$ 84,307
未實現利息收入	-	(3,263)
	14,195	81,044
應收帳款—商辦租賃	238,501	218,307
應收帳款—物業管理	4,942	4,416
應收帳款—其他	1,703	3,272
	259,341	307,039
備抵呆帳	(6,621)	(21,270)
應收帳款淨額	252,720	285,769
其他應收款	46,941	64,661
長期應收款	-	910,932
	<u>\$ 299,661</u>	<u>\$ 1,261,362</u>

(一) 應收帳款

於財務報導期間結束日，本集團因分期付款銷貨所產生之應收帳款－房地產開發如下：

	102年12月31日	101年12月31日
應收帳款總額	\$ -	\$ 78,824
未實現利息收入	-	(3,263)
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 75,561</u>

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	102年度	101年度
年初餘額	\$ 21,270	\$ 29
加：本年度提列呆帳費用	6,506	21,355
減：本年度實際沖銷	(21,995)	-
外幣換算差額	840	(114)
年底餘額	<u>\$ 6,621</u>	<u>\$ 21,270</u>

本集團出租產生之應收帳款，已預先取得租賃保證金，另於評估應收帳款可回收性時，本集團考量應收帳款自原始授信日至財務報導期間結束日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示逾期超過 24 個月之應收帳款將無法回收，本集團對於帳齡超過 24 個月之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 6 個月至 24 個月之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

本集團之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

本集團並未質押上述應收帳款。

於財務報導期間結束日已逾期但本集團尚未認列備抵呆帳之應收帳款（參閱下列帳齡分析），由於本集團出租產生之應收帳款，已預先取得租賃保證金，其餘應收帳款因其信用品質並未重大改變，故本集團管理階層認為仍可回收其金額。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日
181 至 360 天	\$ 6,583	\$ 7,598
361 至 720 天	<u>3,373</u>	<u>92</u>
合 計	<u>\$ 9,956</u>	<u>\$ 7,690</u>

已減損應收帳款之帳齡分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日
90 天以下	\$ 1,398	\$ 36,000
91 至 180 天	5,223	15,033
181 至 360 天	<u>-</u>	<u>19,868</u>
合 計	<u>\$ 6,621</u>	<u>\$ 70,901</u>

(二) 其他應收款－其他／長期應收款

子公司 Wealthy Joy 於 100 年 9 月 8 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，100 年 11 月 2 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 929,865 仟元)，買方於股權交割日後 30 個月內支付，該款項業於 102 年 12 月收取完畢。

九、存 貨

	102年12月31日	101年12月31日
開發中不動產	\$17,629,114	\$15,510,342
待開發不動產	9,997,775	6,592,447
商品存貨	<u>5,292,609</u>	<u>5,993,166</u>
	<u>\$32,919,498</u>	<u>\$28,095,955</u>

102 及 101 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 4,266,783 仟元及 3,665,072 仟元。102 年度未提列存貨跌價損失，子公司上海鴻翔置業有限公司於 101 年度認列存貨跌價損失 32,176 仟元。

截至 102 年及 101 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 27,571,491 仟元及 23,340,896 仟元。

本集團設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三二。

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	102年12月31日	101年12月31日
日月光中心廣場—重慶	95.08	商場軌道共建工程：103.06	\$ 19,387,313	\$ 337,434	\$ 291,247
		R3 塔樓：104 年第 3 季		684,130	393,120
		R5,6：規劃中		2,781,533	2,498,569
伯爵大地—鼎耀	100.05	三期：103 年第 4 季、四~七期：規劃中	5,192,991	1,184,834	1,776,302
嘉定建案—鼎嘉	99.01	一期：104 年第 2 季、二期：106 年第 2 季、三~四期：規劃中	15,744,725	4,287,550	3,467,269
伯爵天地—鴻翔	98.09	三~四期：103 年第 2 季、五期：規劃中	5,284,222	2,463,874	1,599,279
嘉定建案—鼎通	100.12	一期：103 年第 4 季、二期：規劃中	6,803,888	2,206,019	1,721,945
匯景華庭—名龍	100.12	二期：103 年第 4 季、三~五期：規劃中	9,849,798	3,683,740	3,762,611
				<u>\$ 17,629,114</u>	<u>\$ 15,510,342</u>

待開發不動產

項 目 公 司	102年12月31日	101年12月31日
上海鼎霖房地產開發有限公司	\$ 7,590,444	\$ 6,592,447
上海鼎溢房地產開發有限公司	2,407,331	-
	<u>\$ 9,997,775</u>	<u>\$ 6,592,447</u>

商品存貨

項 目 公 司	102年12月31日	101年12月31日
上海鼎榮房地產開發有限公司	\$ 2,672,698	\$ 3,064,957
上海鼎固房地產開發有限公司	1,629,027	1,615,399
上海名龍建設發展有限公司	434,055	-
重慶鼎固房地產開發有限公司	315,207	882,217
上海鴻翔置業有限公司	157,239	425,977
昆山鼎耀房地產開發有限公司	81,429	-
其 他	2,954	4,616
	<u>\$ 5,292,609</u>	<u>\$ 5,993,166</u>

十、不動產、廠房及設備

	102年12月31日	101年12月31日
每一類別之帳面金額		
房屋及建築物	\$422,448	\$326,575
辦公設備	9,775	11,097
運輸設備	12,532	11,808
什項設備	412,555	364,653
未完工程	24,298	52,250
	<u>\$881,608</u>	<u>\$766,383</u>

不動產、廠房及設備 102 及 101 年度變動情況如下：

	102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						
年初餘額	\$ 351,371	\$ 35,554	\$ 33,560	\$ 460,003	\$ 52,250	\$ 932,738
增添	-	2,340	2,969	18,669	61,471	85,449
處分	-	(1,847)	-	(18,440)	-	(20,287)
重分類	88,182	1,714	-	89,912	(91,626)	88,182
外幣兌換差額影響數	19,958	1,901	1,810	25,678	2,203	51,550
年底餘額	459,511	39,662	38,339	575,822	24,298	1,137,632
累計折舊及減損						
年初餘額	(24,796)	(24,457)	(21,752)	(95,350)	-	(166,355)
折舊費用	(7,845)	(5,610)	(2,865)	(80,258)	-	(96,578)
處分	-	1,532	-	18,428	-	19,960
重分類	(2,934)	1	-	(1)	-	(2,934)
外幣兌換差額影響數	(1,488)	(1,353)	(1,190)	(6,086)	-	(10,117)
年底餘額	(37,063)	(29,887)	(25,807)	(163,267)	-	(256,024)
淨額						
年初餘額	\$ 326,575	\$ 11,097	\$ 11,808	\$ 364,653	\$ 52,250	\$ 766,383
年底餘額	\$ 422,448	\$ 9,775	\$ 12,532	\$ 412,555	\$ 24,298	\$ 881,608

	101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						
年初餘額	\$ 270,318	\$ 129,442	\$ 34,619	\$ 15,119	\$ 19,394	\$ 468,892
增添	-	797	-	283,093	104,007	387,897
處分	-	(1,538)	-	(492)	-	(2,030)
重分類	89,797	(89,668)	-	165,124	(70,379)	94,874
外幣兌換差額影響數	(8,744)	(3,479)	(1,059)	(2,841)	(772)	(16,895)
年底餘額	351,371	35,554	33,560	460,003	52,250	932,738
累計折舊及減損						
年初餘額	(17,554)	(34,687)	(19,695)	(8,963)	-	(80,899)
折舊費用	(7,820)	(5,621)	(2,675)	(60,802)	-	(76,918)
處分	-	1,341	-	420	-	1,761
重分類	-	13,499	-	(26,741)	-	(13,242)
外幣兌換差額影響數	578	1,011	618	736	-	2,943
年底餘額	(24,796)	(24,457)	(21,752)	(95,350)	-	(166,355)
淨額						
年初餘額	\$ 252,764	\$ 94,755	\$ 14,924	\$ 6,156	\$ 19,394	\$ 387,993
年底餘額	\$ 326,575	\$ 11,097	\$ 11,808	\$ 364,653	\$ 52,250	\$ 766,383

本集團於 102 及 101 年度由於並無任何減損跡象，故本集團並未進行減損評估。

本集團之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列年數計提折舊：

房屋及建築物	40 年
運輸設備	3 至 5 年
辦公設備	3 至 5 年
什項設備	2 至 20 年

本集團設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三二。

十一、投資性不動產

	102年度	101年度
<u>成 本</u>		
年初餘額	\$ 23,132,493	\$ 19,888,179
本年度由存貨轉入	-	3,926,959
本年度減少	(706)	-
本年度重分類	(88,182)	(74,456)
外幣兌換差額影響數	<u>1,209,658</u>	<u>(608,189)</u>
年底餘額	<u>24,253,263</u>	<u>23,132,493</u>
<u>累計折舊及減損</u>		
年初餘額	(1,658,313)	(1,221,173)
折舊費用	(540,837)	(477,393)
本年度由存貨轉入	-	(91,091)
迴轉減損損失	-	91,578
本年度重分類	2,934	-
外幣兌換差額影響數	<u>(96,342)</u>	<u>39,766</u>
年底餘額	<u>(2,292,558)</u>	<u>(1,658,313)</u>
<u>淨 額</u>		
年初餘額	<u>\$ 21,474,180</u>	<u>\$ 18,667,006</u>
年底餘額	<u>\$ 21,960,705</u>	<u>\$ 21,474,180</u>

本集團之投資性不動產係以直線基礎按 35 年至 45 年之使用年限計提折舊。

投資性不動產之公允價值，係由獨立鑑價公司高力國際不動產估價師聯合事務所於各財務報導期間結束日進行評價，該評價係依據收益法評估該不動產，其重要假設及評價之公允價值如下：

	102年12月31日	101年12月31日
公允價值（包括預付租賃款，請 詳附註十三）	<u>\$ 62,909,852</u>	<u>\$ 57,878,537</u>
折 現 率	8.10%-9.15%	8.10%-9.15%

由於子公司上海鼎莘房地產開發有限公司之投資性不動產取得長期租約，本集團對該資產預期未來現金流入增加，使其可回收金額大於帳面價值，故於 101 年度在不超過未認列減損損失之應有帳面價值限度內認列迴轉減損損失 91,578 元（帳列營業成本項下），可回收金額係經由高力國際顧問公司獨立評價決定。

本集團之所有投資性不動產皆係自有權益。本集團設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三二。

十二、無形資產

	102年度	101年度
<u>成 本</u>		
年初餘額	\$ 41,054	\$ 42,350
增 添	72,282	-
外幣兌換差額影響數	3,427	(1,296)
年底餘額	<u>\$116,763</u>	<u>\$ 41,054</u>
<u>累計攤銷及減損</u>		
年初餘額	(\$ 4,465)	(\$ 2,980)
攤銷費用	(5,719)	(1,585)
減 損	(23,465)	-
外幣兌換差額影響數	(750)	100
年底餘額	<u>(\$ 34,399)</u>	<u>(\$ 4,465)</u>
<u>淨 額</u>		
年初餘額	<u>\$ 36,589</u>	<u>\$ 39,370</u>
年底餘額	<u>\$ 82,364</u>	<u>\$ 36,589</u>

上述無形資產分別係對北京鼎好天地電子市場有限公司而取得之營業權，以及上海鼎嘉房地產開發有限公司取得上海軌道交通十一號線嘉定北站地上第一層場地商鋪之管理權。

本集團於財務報導期間結束日針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進行減損評估，評估方法係採用收益法，並使用年折現率 12% 予以計算營業權之公允價值，該公允價值係經由北京鼎革資產評估公司獨立評價。依前述評價結果，本集團於 102 年度認列減損損失 23,465 仟元（帳列其他利益及損失－淨額項下）。

本集團之營業權及管理權係以直線基礎按 3 年至 44 年之耐用年限計提攤銷費用。

十三、預付租賃款

	102年12月31日	101年12月31日
本集團預付租賃款包括：		
中國之土地租賃		
權益	\$ 8,100,245	\$ 7,893,173
分類為：		
流動	\$ 206,218	\$ 195,958
非流動	7,894,027	7,697,215
	<u>\$ 8,100,245</u>	<u>\$ 7,893,173</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。本集團預付租賃款提供金融機構作為借款擔保之情形，請參閱附註三二。

十四、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日
流動		
預付稅款	\$ 109,761	\$ 173,607
預付費用	32,823	24,471
預付款項	1,298,932	615,241
其他	23,982	4,189
	<u>\$ 1,465,498</u>	<u>\$ 817,508</u>
非流動		
存出保證金	\$ 54,916	\$ 158,166
長期預付費用	2,933	3,230
	<u>\$ 57,849</u>	<u>\$ 161,396</u>

102年及101年12月31日之預付款項分別包含子公司上海鼎霖房地產開發有限公司預付人民幣124,272仟元(折合新台幣609,431仟元)及人民幣559仟元(折合新台幣2,605仟元)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。另於102年及101年12月31日之預付款項係包含子公司北京鼎固房地產開發有限公司預付人民幣100,000仟元(折合新台幣分別為490,400仟元及466,000仟元)之投資意向金，相關說明請參閱附註三一。

十五、借 款

	102年12月31日	101年12月31日
擔保借款（附註三二）		
銀行借款	\$ 33,426,282	\$ 34,090,170
減：列為一年內到期部分	(1,743,274)	(5,100,636)
長期借款	<u>\$ 31,683,008</u>	<u>\$ 28,989,534</u>

上述銀行借款按期償付不等金額，至 112 年 6 月陸續到期，截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，年利率分別為 3.45%～7.86%及 2.876%～8.46%。

十六、應付帳款

	102年12月31日	101年12月31日
應付工程款	\$ 1,828,590	\$ 2,376,311
其 他	<u>137,435</u>	<u>153,248</u>
	<u>\$ 1,966,025</u>	<u>\$ 2,529,559</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 102 年及 101 年 12 月 31 日分別為 240,276 仟元及 391,501 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即本集團之正常營業週期，通常超過 1 年。

十七、預收收入

	102年12月31日	101年12月31日
預收租賃款	\$ 221,692	\$ 166,630
預收房地款	341,967	1,821,392
其 他	<u>32,084</u>	<u>30,895</u>
	<u>\$ 595,743</u>	<u>\$ 2,018,917</u>

十八、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日
其他應付款		
其他應付款項	\$ 1,074,826	\$ 1,116,463
應付薪資	111,415	54,201
應付利息	132,410	121,862
其 他	<u>149,458</u>	<u>93,622</u>
	<u>\$ 1,468,109</u>	<u>\$ 1,386,148</u>

（接次頁）

(承前頁)

	102年12月31日	101年12月31日
<u>其他流動負債</u>		
代扣代繳稅款及社保費	\$ 31,621	\$ 2,916
應付稅款	122,319	93,847
暫收款	61,341	67,719
其他	453	2,971
	<u>\$ 215,734</u>	<u>\$ 167,453</u>

十九、存入保證金

	102年12月31日	101年12月31日
流動		
存入保證金(註)	<u>\$421,001</u>	<u>\$450,733</u>
非流動		
存入保證金	<u>\$471,777</u>	<u>\$383,452</u>

註：係帳列於「其他金融負債－流動」項下。

主要係為商場出租之保證金。

二十、退職後福利計劃

截至 102 年 12 月 31 日止，本集團之員工退休金提列政策係依當地法令規定辦理。

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 99 年 1 月 1 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。

102 及 101 年度本集團認列之職工退職福利成本分別為 31,436 仟元及 31,043 仟元。

二一、權 益

(一) 股 本

	102年12月31日	101年12月31日
額定股數(仟股)	<u>2,180,000</u>	<u>2,180,000</u>
額定股本	<u>\$21,800,000</u>	<u>\$21,800,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>1,740,297</u>	<u>1,721,362</u>
已發行股本(實收)	<u>\$17,402,970</u>	<u>\$17,213,620</u>

已發行之普通股每股面額為新台幣 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 99 年 12 月 2 日董事會決議現金增資發行新股 40,000 仟股，每股面額 10 元，並以每股新台幣 20 元溢價發行，增資後實收股本為 17,213,620 仟元。上述現金增資案業經金融監督管理委員會證券期貨局於 101 年 11 月 2 日核准申報生效，並經董事會決議，以 101 年 12 月 6 日為增資基準日。

本公司於 102 年 6 月 25 日經股東會決議通過自 101 年度盈餘中提撥 189,350 仟元，合計 18,935 仟股轉增資發行新股。

(二) 資本公積

	102年12月31日	101年12月31日
股票發行溢價	\$400,000	\$400,000
取得子公司部分權益	(<u>261,579</u>)	(<u>22,994</u>)
	<u>\$138,421</u>	<u>\$377,006</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額得用以彌補虧損，亦得用以發放現金股利或撥充股本。

(三) 盈餘分派及股利政策

依本公司原章程規定，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（本集團之投資性不動產係採成本衡量，並無不動產增值利益情形）；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：

1. 員工紅利 0.25%~0.75%。
2. 董事酬勞不高於 0.25%。
3. 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 30%，且其中現金股利部分，不得低於當年度所分派股利總額之 20%，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。

本公司另於 102 年 6 月 25 日經股東會決議通過修改有關於盈餘分派之部分公司章程條文規定如下：

1. 員工紅利不超過 3%。
2. 董事酬勞不超過 3%。

102 及 101 年度應付員工紅利及董監酬勞估列金額合計數分別為 58,818 仟元及 13,225 仟元。前述 102 年度員工紅利及董事酬勞係按稅後淨利扣除法定盈餘公積後分別按 2.5%及 2.5%之比例計算；101 年度員工紅利及董事酬勞係分別按 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，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，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司分別於 102 年 6 月 25 日及 101 年 5 月 15 日舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	101年度	100年度	101年度	100年度
法定盈餘公積	\$ 146,940	\$ 508,000	\$ -	\$ -
現金股利	207,388	-	0.12	-
股票股利	189,350	-	0.11	-

本公司分別於 102 年 6 月 25 日及 101 年 5 月 15 日決議配發 101 及 100 年度員工紅利及董事酬勞如下：

	101年度		100年度	
	員 工 紅 利	董 事 酬 勞	員 工 紅 利	董 事 酬 勞
股東會決議配發金額	\$ 9,919	\$ 3,306	\$ 34,290	\$ 11,430
各年度財務報告認列金額	9,919	3,306	34,290	11,430

本公司 103 年 3 月 27 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$130,705	\$ -
現金股利	352,902	0.20

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 6 月 18 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 其他權益項目

財務報告換算之兌換差額

	102年度	101年度
年初餘額	\$ 2,044,029	\$ 2,863,202
換算財務報告所產生之兌換 差額	<u>1,840,162</u>	<u>(819,173)</u>
年底餘額	<u>\$ 3,884,191</u>	<u>\$ 2,044,029</u>

本集團財務報告換算之兌換差額包括換算國外營運機構財務報告及功能性貨幣人民幣與報導貨幣新台幣換算所產生，其中 102 及 101 年度因報導貨幣換算產生之兌換差額調整分別為增加 1,389,252 仟元及減少 629,689 仟元。

(五) 非控制權益

	102年度	101年度
年初餘額	\$ 966,643	\$ 921,518
歸屬於非控制權益之份額 本年度淨利	73,462	73,270
財務報告換算之兌換 差額	72,969	(28,145)
收購子公司非控制權益(附註 二七)	<u>(106,660)</u>	<u>-</u>
年底餘額	<u>\$ 1,006,414</u>	<u>\$ 966,643</u>

二二、營業收入及成本

	102年度	101年度
營業收入		
房地產銷售收入	\$ 7,402,272	\$ 7,481,914
商辦租賃收入	2,841,849	2,533,166
不動產管理收入	469,084	444,569
其他	<u>53,845</u>	<u>69,941</u>
	<u>\$ 10,767,050</u>	<u>\$ 10,529,590</u>
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 4,672,845	\$ 4,080,022
商辦租賃成本	1,461,170	1,197,821
不動產管理成本	520,523	480,926
其他	<u>64,398</u>	<u>64,051</u>
	<u>\$ 6,718,936</u>	<u>\$ 5,822,820</u>

二三、合併淨利

合併淨利除其他附註揭露外尚包含以下項目：

(一) 折舊及攤銷

	102年度	101年度
不動產、廠房及設備	\$ 96,578	\$ 76,918
投資性不動產	540,837	477,393
無形資產	5,719	1,585
預付租賃款	202,635	174,653
長期預付費用	458	677
合 計	<u>\$846,227</u>	<u>\$731,226</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$618,598	\$514,049
營業費用	18,817	40,262
	<u>\$637,415</u>	<u>\$554,311</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$202,336	\$173,903
營業費用	6,476	3,012
	<u>\$208,812</u>	<u>\$176,915</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	102年度	101年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 1,219,612	\$ 1,054,474
未產生租金收入	241,558	143,347
	<u>\$ 1,461,170</u>	<u>\$ 1,197,821</u>

(三) 員工福利費用

	102年度	101年度
短期員工福利	\$335,885	\$283,521
退職後福利	31,436	31,043
	<u>\$367,321</u>	<u>\$314,564</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$159,677	\$154,606
營業費用	207,644	159,958
	<u>\$367,321</u>	<u>\$314,564</u>

(四) 其他收入

	102年度	101年度
利息收入	<u>\$166,002</u>	<u>\$143,331</u>

利息收入主要係來自於銀行存款、其他應收款及其他金融資產。

(五) 其他利益及損失－淨額

	102年度	101年度
處分不動產、廠房及設備		
淨損失	(\$ 320)	(\$ 267)
淨外幣兌換損益	(42,375)	(21,360)
無形資產減損損失	(23,465)	-
什項收入	68,393	20,976
什項支出	(16,833)	(20,082)
	<u>(\$ 14,600)</u>	<u>(\$ 20,733)</u>

(六) 財務成本

	102年度	101年度
利息費用	\$ 1,996,614	\$ 2,037,455
減：資本化利息	(859,832)	(991,629)
淨 額	<u>\$ 1,136,782</u>	<u>\$ 1,045,826</u>

102 及 101 年度加權平均資本化利率分別為 4.64% 及 6.05%。

二四、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：

	102年度	101年度
當期所得稅		
當年度產生者		
企業所得稅	\$ 648,142	\$ 568,013
土地增值稅	<u>432,648</u>	<u>912,539</u>
	1,080,790	1,480,552
以前年度之調整	(91,300)	(90,879)
其 他	<u>5,489</u>	<u>80,644</u>
	994,979	1,470,317

(接次頁)

(承前頁)

	102年度	101年度
遞延所得稅		
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅	(\$ 73,130)	\$ 37,026
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 921,849</u>	<u>\$ 1,507,343</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	102年度	101年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,302,357</u>	<u>\$ 3,050,012</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 635,070	\$ 823,108
不計入課稅所得之收益	(94,380)	(184,432)
稅上不可減除之費損	30,697	39,639
未認列之暫時性差異	3,626	(73,276)
土地增值稅	432,648	912,539
以前年度之當期所得稅費用於本期之調整	(91,300)	(90,879)
估計盈餘分配稅	80,450	89,122
匯率影響數	(74,962)	(8,478)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 921,849</u>	<u>\$ 1,507,343</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。

於 102 及 101 年度，本集團中適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為 17%；中國地區子公司所適用之稅率為 25%；香港地區子公司所適用之稅率為 16.5%。

依據中華人民共和國於 97 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 5% 徵收盈餘分配稅。

(二) 當期所得稅資產與負債

	102年12月31日	101年12月31日
當期所得稅資產(帳列其他資產—流動)		
企業所得稅	\$ 772	\$ 284
土地增值稅	73,493	57,156
	<u>\$ 74,265</u>	<u>\$ 57,440</u>
當期所得稅負債		
企業所得稅	\$ 902,410	\$ 855,269
土地增值稅	1,549,704	1,424,338
	<u>\$ 2,452,114</u>	<u>\$ 2,279,607</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	102年1月1日	列入損益	102年12月31日
102 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 126,893	(\$ 27,585)	\$ 99,308
土地增值稅估列	191,803	162,063	353,866
預徵房地開發利益	30,637	(15,813)	14,824
利息費用	9,176	13,939	23,115
應付未付工程款	-	41,419	41,419
存貨跌價損失	8,001	-	8,001
折 舊	-	10,561	10,561
其 他	31,104	8,488	39,592
	<u>\$ 397,614</u>	<u>\$ 193,072</u>	<u>\$ 590,686</u>
遞延所得稅負債			
開發成本	\$ 62,160	28,790	\$ 90,950
未實現兌換利益	3,094	(613)	2,481
免租期	50,172	(639)	49,533
盈餘分配稅	197,527	92,215	289,742
其 他	2,683	189	2,872
	<u>\$ 315,636</u>	<u>\$ 119,942</u>	<u>\$ 435,578</u>

101 年度	101年1月1日	列 入 損 益	101年12月31日
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 100,346	\$ 26,547	\$ 126,893
開發成本	713	(713)	-
土地增值稅估列	102,406	89,397	191,803
預徵房地開發利益	105,616	(74,979)	30,637
廣告費	15,185	(15,185)	-
利息費用	21,216	(12,040)	9,176
應付未付工程款	12,527	(12,527)	-
存貨跌價損失	-	8,001	8,001
其 他	5,671	25,433	31,104
	<u>\$ 363,680</u>	<u>\$ 33,934</u>	<u>\$ 397,614</u>
遞延所得稅負債			
開發成本	\$ 43,475	\$ 18,685	\$ 62,160
未實現兌換利益	3,030	64	3,094
免租期	-	50,172	50,172
盈餘分配稅	-	197,527	197,527
其 他	644	2,039	2,683
	<u>\$ 47,149</u>	<u>\$ 268,487</u>	<u>\$ 315,636</u>

(四) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	102年12月31日	101年12月31日
未使用虧損扣抵稅額	<u>\$ 2,020</u>	<u>\$ 13,476</u>

(五) 中國土地增值稅

依據自西元 1994 年 1 月 1 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 1995 年 1 月 27 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）。

二五、每股盈餘

	102年度	101年度
基本每股盈餘		
基本每股盈餘	<u>\$ 0.75</u>	<u>\$ 0.86</u>
稀釋每股盈餘		
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.75</u>	<u>\$ 0.86</u>

計算每股盈餘時，本集團無償配股之影響業已追溯調整於基準日102年9月3日。因追溯調整，基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	101年度	
	追溯調整前	追溯調整後
基本每股盈餘	<u>\$ 0.87</u>	<u>\$ 0.86</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.87</u>	<u>\$ 0.86</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	102年度	101年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 1,307,046</u>	<u>\$ 1,469,399</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 1,307,046</u>	<u>\$ 1,469,399</u>

股 數

單位：仟股

	102年度	101年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	1,740,297	1,699,857
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	<u>2,530</u>	<u>1,906</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>1,742,827</u>	<u>1,701,763</u>

若本集團得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二六、政府補助收入

子公司北京鼎固於 102 年 12 月取得北京市海澱區之促進引進企業獎勵及房租政策補貼款專項資金之政府補助 97,997 仟元。該金額已列為遞延收入，該遞延收入將按補貼性質於未來一年租金收取期間及相關資產折舊年限內轉列營業外收入。102 年度認列收益 34,552 仟元（帳列其他利益及損失－淨額）。

二七、與非控制權益之權益交易

子公司富樂國際有限公司業於 102 年 2 月 1 日與上海興城建設發展公司簽訂購買股權合約，購入其所持有上海鼎榮房地產開發有限公司之 1% 股權，致持股比例由 99% 增加至 100%。

由於上述交易並未改變本集團對該子公司之控制情形，本集團係視為權益交易處理。

給付之現金對價	(\$345,245)
子公司淨資產帳面金額按相對	
權益變動計算應轉出非控制	
權益之金額	<u>106,660</u>
權益交易差額	<u>(\$238,585)</u>

二八、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 40 至 70 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

	102年度	101年度
租賃給付本期攤折	<u>\$202,635</u>	<u>\$174,653</u>

(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 1 至 5 年，所有營業租賃合約均包含承租人於行使續租權時，依市場租金行情調

整租金之條款。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為 795,200 仟元及 757,292 仟元。

不可取消之應收營業租賃款：

	102年12月31日	101年12月31日
1 年以內	\$ 2,257,527	\$ 2,022,491
超過 1 年但不超過 5 年	4,675,621	4,627,743
超過 5 年	1,615,132	1,833,663

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 102 及 101 年度所認列之或有租金收入金額分別為 141,577 仟元及 125,475 仟元。

二九、資本風險管理

本集團進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本集團均維持一致策略。

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。本集團將透過支付股息、發行股份及舉借債務，平衡整體資本架構。

財務報導期間結束日之槓桿比率如下：

	102年12月31日	101年12月31日
負債（借款）	\$ 33,426,282	\$ 34,090,170
現金及約當現金	6,678,664	10,273,721
淨負債	<u>\$ 26,747,618</u>	<u>\$ 23,816,449</u>
本公司業主權益	<u>\$ 31,521,789</u>	<u>\$ 28,820,554</u>
淨負債對權益比率	<u>85%</u>	<u>83%</u>

三十、金融工具

（一）公允價值之資訊

本集團管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	102年12月31日	101年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款 (註1)	\$ 7,984,947	\$ 13,766,074
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註2)	37,753,194	38,840,062

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收帳款淨額、其他應收款與其他金融資產等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含應付帳款、其他應付款、存入保證金、一年內到期之長期借款及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本集團主要金融工具包括放款及應收款、應付帳款、借款及財務保證負債等。本集團之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本集團營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。管理階層依據其職責進行監督風險及政策的執行，以減輕風險之暴險。

1. 市場風險

本集團之營運活動使本集團承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險（參閱下述(1)）以及利率變動風險（參閱下述(2)）。

本集團有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式於102及101年度並無改變。

(1) 匯率風險

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。

本集團於財務報導期間結束日之主要外幣計價貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額如下：

	102年12月31日			101年12月31日		
	美	金	新 台 幣	美	金	新 台 幣
－金融資產	\$	42,443	\$ 1,269,012	\$	39,727	\$ 1,163,619
－金融負債		39,837	1,191,094		48,848	1,430,792

敏感度分析

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受外幣匯率波動 1%之影響情形。下列彙總表代表當美金升值時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當年度淨利之金額。

	102年度	101年度
損益影響數（稅後）	\$ 584	(\$ 2,004)

(2) 利率風險

本集團銀行存款及持有浮動利率之長期應收款，故有金融資產利率變動之暴險；本集團因從事浮動利率之借款，故有金融負債利率變動之暴險。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。

本集團對從事固定利率之應收分期購房款、定期存款及以攤銷後成本衡量之金融資產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。

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暴險額為基礎。

從事浮動利率之其他應收款－其他／長期應收款及銀行活期存款（包含受限制銀行存款）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，利率下降 0.5%，對本集團 102 及 101 年度之稅後淨利將分別減少 13,080 仟元及 27,058 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 102 及 101 年度之稅後淨利將分別減少 125,349 仟元及 127,838 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至財務報導期間結束日，本集團可能因交易對方未履行義務及本集團提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於：

- (1) 合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。
- (2) 本集團提供財務保證所產生之或有負債金額。

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，因本集團之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度不高。

3. 流動性風險

本集團已建立適當之流動性風險管理架構，以因應本集團短期、中期及長期之籌資與流動性的管理需求。本集團透過維持足夠的營運資金、銀行融資額度及取具借款承諾、持續地監督預計與實際現金流量，以及使金融資產及負債之到期組合配合，來管理流動性風險。

(1) 流動性風險表

下表詳細說明本集團已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本集團最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本集團可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

	102年12月31日					合 計
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 127,504	\$ 1,615,770	\$10,171,504	\$15,193,239	\$ 6,318,265	\$33,426,282
其他應付款-利息(註1)	449,118	1,338,833	1,669,043	2,426,016	975,941	6,858,951
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	1,108,567	379,720	1,903,860	41,987	-	3,434,134
存入保證金(註2)	90,473	330,528	123,602	289,903	58,272	892,778
財務保證合約(附註三四(二))	1,074,206	-	-	-	-	1,074,206

	101年12月31日					合 計
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 4,003,206	\$ 1,097,430	\$ 2,702,800	\$17,811,452	\$ 8,475,282	\$34,090,170
其他應付款-利息(註1)	465,921	1,397,764	1,648,751	3,292,607	1,514,482	8,319,525
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	1,017,137	1,717,947	1,148,598	32,025	-	3,915,707
存入保證金(註2)	102,191	348,542	111,258	143,644	128,550	834,185
財務保證合約(附註三四(二))	1,030,536	-	-	-	-	1,030,536

註 1：係按財務報導期間結束日之計息借款餘額及利率估算。

註 2：係帳列「其他金融負債」及「存入保證金」項下。

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與財務報導日所估計之利率不同而改變。

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。

(2) 融資額度

	102年12月31日	101年12月31日
<u>抵押借款</u>		
已使用額度	\$ 39,959,038	\$ 36,352,975
未使用額度	<u>2,574,262</u>	<u>1,210,086</u>
	<u>\$42,533,300</u>	<u>\$37,563,061</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。

(一) 除其他合併財務報告附註揭露外，本集團與關係人間之重大交易事項如下：

1. 預付款項（帳列其他資產—流動—預付款項）

單位：仟元

關 係 人 類 別	102年12月31日		101年12月31日	
	原 幣	數 金 額	原 幣	數 金 額
其他關係人	RMB\$ 100,000	\$ 490,400	RMB\$ 100,000	\$ 466,000

98年8月20日子公司北京鼎固與其他關係人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其未來之現金增資，係支付上述金額（帳列其他資產—流動—預付款項）作為投資意向金，並經102年8月18日及101年8月2日之董事會決議，延展參與該投資案之期限至103年8月20日。

2. 背書保證

單位：仟元

關 係 人 類 別	102年12月31日		101年12月31日	
	原 幣 數	金 額	原 幣 數	金 額
股東—A	USD\$ 535,150	\$ 16,000,556	USD\$ 440,150	\$ 12,892,170
股東—A 及 B	-	-	USD\$ 93,500	2,738,652
其他關係人	-	-	USD\$ 133,650	3,914,662

(二) 董事及管理階層薪酬資訊：

	102年度	101年度
短期員工福利	<u>\$ 47,978</u>	<u>\$ 47,652</u>
退職後福利	<u>\$ 1,519</u>	<u>\$ 2,789</u>

本集團董事薪酬及管理階層薪資係由薪酬委員會按個人績效、參考同業薪資水平及市場趨勢決定。

三二、質抵押之資產

下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品及售屋款之保證金：

	102年12月31日	101年12月31日
受限制銀行存款—流動（註）	\$ 79,384	\$ 95,279
受限制銀行存款—非流動（註）	480,509	737,712
不動產、廠房及設備	153,845	177,118
存 貨	10,368,865	6,027,056
投資性不動產、預付租賃款及長期預付租賃款	24,656,602	23,469,309

註：帳列其他金融資產。

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他合併財務報告附註揭露外，本集團於財務報導期間結束日有下列重大承諾及或有事項如下：

- (一) 102年及101年12月31日已簽約尚未支付之工程款分別為3,181,862仟元及4,623,175仟元。
- (二) 102年及101年12月31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金額分別為1,074,206仟元及1,030,536仟元。本集團之子公司為中國房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由本集團之子公司收取，倘購屋者違約，本集團之子公司僅需將已預收之房款返還銀行，據

此並不會使本集團因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬中國大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭本集團之子公司為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

(三) 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 97 年 1 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。

(四) 子公司上海鼎溢房地產開發有限公司於 102 年 8 月與上海市嘉定區規劃和土地管理局簽訂國有建設用地使用權出讓合同，依據合同規定，上海鼎溢房地產開發有限公司應提供佔該出讓地塊住宅建設總建築面積 5% 比例之限定價格商品房子上海市嘉定區政府，價格係以該出讓地塊住宅樓盤銷售均價 60% 為之；另亦需無償提供佔該出讓地塊住宅建設總建築面積 5% 比例之經濟適用住房予上海市嘉定區政府。

三四、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本集團於財務報導期間結束日具重大影響非人民幣之外幣金融資產及負債資訊請參閱附註三十。

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券：無。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表五。
10. 被投資公司從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表六。
2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生之進、銷貨金額及百分比與相關應收付款項之期末餘額及百分比、財產交易金額及其所產生之損益數額，暨其價格、付款條件、未實現損益：無。
3. 與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區事業提供票據背書保證或提供擔保品情形：附表二。
4. 與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區提供資金融通情形：附表一。
5. 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項：無。

(四) 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表七。

三六、部門資訊

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。

(一) 部門收入與營運結果

	房地產開發銷售	商辦租賃	不動產管理	其他	總計
<u>102 年度</u>					
來自外部客戶收入	\$ 7,402,272	\$ 2,841,849	\$ 469,084	\$ 53,845	\$10,767,050
部門間收入	-	107,316	80,549	94,017	281,882
部門收入	<u>\$ 7,402,272</u>	<u>\$ 2,949,165</u>	<u>\$ 549,633</u>	<u>\$ 147,862</u>	11,048,932
內部沖銷					(281,882)
合併收入					<u>10,767,050</u>
部門損益	<u>\$ 2,729,427</u>	<u>\$ 1,380,679</u>	<u>(\$ 51,439)</u>	<u>(\$ 10,553)</u>	4,048,114
營業費用					(760,377)
營業外收入及支出					(985,380)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 2,302,357</u>
<u>101 年度</u>					
來自外部客戶收入	\$ 7,481,914	\$ 2,533,166	\$ 444,569	\$ 69,941	\$10,529,590
部門間收入	-	163,027	95,891	86,993	345,911
部門收入	<u>\$ 7,481,914</u>	<u>\$ 2,696,193</u>	<u>\$ 540,460</u>	<u>\$ 156,934</u>	10,875,501
內部沖銷					(345,911)
合併收入					<u>10,529,590</u>
部門損益	<u>\$ 3,401,892</u>	<u>\$ 1,335,346</u>	<u>(\$ 36,357)</u>	<u>\$ 5,889</u>	4,706,770
營業費用					(733,530)
營業外收入及支出					(923,228)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 3,050,012</u>

部門間交易條件係由雙方協商決定。

部門利益係指各部門所賺取之利潤，不含分攤之總部管理成本及董事酬勞、投資收益、財務成本、資產減損損失或迴轉利益、營業外收入及支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 其他部門資訊

102 及 101 年度包括於繼續營業單位之應報導部門損益或部門資產金額：

	房地產開發銷售	商辦租賃	不動產管理	其他	總計
<u>102 年度</u>					
新增非流動資產(註)	\$ 38,996	\$ 118,037	\$ 311	\$ 387	\$ 157,731
折舊及攤銷	(248,040)	(595,145)	(1,035)	(2,007)	(846,227)
於損益認列之無形資產減損損失	-	(23,465)	-	-	(23,465)
於損益認列之應收帳款減損損失	-	(6,506)	-	-	(6,506)
<u>101 年度</u>					
新增非流動資產(註)	138,408	179,286	495	493	318,682
折舊及攤銷	(35,026)	(694,330)	(1,164)	(706)	(731,226)
於損益認列之投資性不動產減損迴轉利益	-	91,578	-	-	91,578
於損益認列之應收帳款迴轉利益(減損損失)	(21,384)	29	-	-	(21,355)

註：非流動資產不包括遞延所得稅資產。

(三) 主要產品及服務收入

	102年度	101年度
房地產開發銷售	\$ 7,402,272	\$ 7,481,914
商辦租賃	2,841,849	2,533,166
不動產管理	469,084	444,569
其他	53,845	69,941
	<u>\$ 10,767,050</u>	<u>\$ 10,529,590</u>

(四) 地區別財務資訊

本集團所經營之主要業務皆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，非流動資產（不包含遞延所得稅資產）亦位於中國地區。

(五) 主要客戶資訊

102 及 101 年度之收入金額 10,767,050 仟元及 10,529,590 仟元中，分別有 253,830 仟元及 259,895 仟元係來自本年集團之最大客戶。102 及 101 年度均無其他來自單一客戶之營業收入達本集團合併營業收入淨額 10% 以上者。

三七、中華民國國際財務報導準則與國際財務報導準則之會計處理重大差異彙總說明

本集團 102 年及 101 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併權益變動表及合併現金流量表係按國際財務報導準則編製，與中華民國國際財務報導準則之主要會計處理並未發現有重大差異。

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及轉投資公司

資金貸與他人

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表一

編號	貸出公司	貸與對象	往來對象	項目	是否為人開	本期最高額	期末最高額	實動支金額	利率	資金性質	與質押	業務往來金額	有短期融通之必要原因	提列呆帳	擔保名稱	品名	對個別對象資金貸與限額(註一及二)	資金貸與限額(註一及二)	貸與金額
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	\$ 5,680,848	\$ 5,680,848	\$ 948,403	-	短期融通	-	-	營運週轉	\$	-	-	\$ 12,034,198	\$ 12,034,198	\$ 12,034,198
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥興發展有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	896,976	896,976	344	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		富興國際有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	10,763,712	9,866,736	8,786,076	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		科德投資有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	1,016,573	807,278	787,165	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		鹿威國際有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	478,387	478,387	454,560	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		聚華國際有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	627,883	627,883	607,535	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		Peak Paramount International Ltd.	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	2,990	2,990	135	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	2,990	2,990	135	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		威丰有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	328,891	328,891	299,023	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		德榮發展有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	1,734,154	1,734,154	1,727,464	8.00%	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	7,325,304	3,587,904	3,568,722	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		邦興有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	298,992	298,992	434	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		富安投資發展有限公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	2,690,928	2,532,462	2,532,462	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
2	德榮發展有限公司	重慶鼎固公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	82,522	-	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
3	祥德投資有限公司	昆山鼎耀公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	215,274	-	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
4	富興國際有限公司	上海鼎泰公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	944,815	944,815	928,234	6.40%	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
5	北京鼎固公司	上海鼎固公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	980,800	980,800	833,680	6.15%	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		重慶鼎固公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	392,320	392,320	392,320	6.00%	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	1,629,569 (註二及三)	1,629,569 (註二及三)	1,629,569 (註二及三)
6	上海鴻翔公司	上海鼎華公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	245,200	245,200	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		上海名龍公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	980,800	980,800	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		上海鼎通公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	490,400	490,400	392,320	6.15%	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		上海鼎霖公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	490,400	490,400	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	1,199,987 (註二及三)	1,199,987 (註二及三)	1,199,987 (註二及三)
7	重慶鼎固公司	上海鼎固公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	245,200	245,200	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
8	上海鼎泰公司	上海鼎泰公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	122,600	122,600	-	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495
		上海鼎固公司	其他應收關係人款	其他應收關係人款	是	122,587	122,587	122,276	-	短期融通	-	-	營運週轉	-	-	-	15,042,748	15,042,748	30,085,495

註一：本公司貸與 100%轉投資之子公司個別對象資金貸與限額及資金融通總限額分別以本公司 102 年 9 月 30 日淨值之 40%為限；本公司直接或間接持有表決權股份 100%之子公司間之資金貸與，其個別資金貸與限額及資金融通總限額，分別以本公司 102 年 9 月 30 日淨值之 50%及 100%為限。

註二：貸與非 100%轉投資之子公司個別對象資金貸與限額及資金融通最高限額，分別係以各貸出資金公司 102 年 9 月 30 日淨值之 40%為限。

註三：係依據中華民國證券發行人財務報告編製準則規定計算。

註四：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

鼎國控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及轉投資公司

為他人背書保證

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表二

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證公司名稱	關係	對象	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	本期背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證之金額佔最近期之財務報表淨值之比率	背書最高限額	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬子公司對母子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	Sino Horizon Holdings Limited	泰安投資有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	象	\$ 45,128,243 (註一)	\$ 4,484,880 (USD 150,000 仟元)	\$ 4,484,880 (USD 150,000 仟元)	\$ 4,040,877 (USD 135,150 仟元)	\$ 4,484,880	14.91%	\$ 45,128,243 (註一)	Y	N	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	富樂國際有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	象	45,128,243 (註一)	13,155,648 (USD 440,000 仟元)	13,155,648 (USD 440,000 仟元)	-	13,155,648	43.73%	45,128,243 (註一)	Y	N	N	N
1	麗威國際有限公司、榮華國際有限公司、Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	本公司間接持股 100% 之被投資公司	象	45,128,243 (註一)	732,530 (USD 24,500 仟元)	732,530 (USD 24,500 仟元)	732,530 (USD 24,500 仟元)	732,530	2.43%	45,128,243 (註一)	Y	N	N	N
2	榮華國際有限公司、麗威國際有限公司、Sino Horizon Holdings Limited	富樂國際有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	象	45,128,243 (註一)	11,227,150 (USD 375,500 仟元)	11,227,150 (USD 375,500 仟元)	11,227,150 (USD 375,500 仟元)	11,227,150	37.32%	45,128,243 (註一)	Y	N	N	N
3	Wealthy Joy Co., Ltd.	泰安投資有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	象	30,085,495 (註一)	4,036,392 (USD 135,000 仟元)	-	-	-	-	45,128,243 (註二)	N	N	N	N
4	上海鼎源公司	上海鼎源公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	象	3,008,550 (註一)	1,961,600 (RMB 400,000 仟元)	-	-	-	-	8,073,759 (註三)	N	N	N	Y

註一：本公司對直接或間接持有出資額或表決權股份 100% 之子公司之單一企業背書保證限額及背書保證最高限額係以本公司 102 年 9 月 30 日淨值之 150% 及 150% 計算。

註二：本公司直接或間接持有出資額或表決權股份 100% 之子公司對單一企業背書保證最高限額係以本公司 102 年 9 月 30 日淨值之 100% 及 150% 計算。

註三：本公司直接或間接持有出資額或表決權股份之 90% 以上之公司間，得為背書保證，其對單一企業背書保證限額係以本公司 102 年 9 月 30 日淨值之 10% 計算；背書保證最高限額係以背書保證者公司 102 年 9 月 30 日淨值之 100% 計算。

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及轉投資公司
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：除另予註明外
，為新台幣元

買、賣之公司	有價證券名稱及	帳列科目	交易對象	關係	初買		入賣		價帳面	處分	出期	末額	
					股金	股數	股金	股數				股金	股數
富樂國際有限公司	上海鼎發房地產開發有限公司	以成本衡量之金融資產	-	子公司	(註)	USD 310,543,200	USD 11,525,133	-	\$	\$	-	USD 322,068,333	(註)
泰安投資有限公司	上海鼎發房地產開發有限公司	以成本衡量之金融資產	-	子公司	(註)	USD 207,062,500	USD 39,200,000	-	-	-	-	USD 246,262,500	(註)
富安投資發展有限公司	上海鼎發房地產開發有限公司	以成本衡量之金融資產	-	子公司	(註)	-	USD 83,895,755	-	-	-	-	USD 83,895,755	(註)

註：係為有限公司型態未發行股票。

鼎國控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及轉投資公司

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，
為新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期			
上海鼎滙房地產開發有限公司	土地	102年8月7日	RMB 490,000 仟元	業已支付完畢	上海市嘉定區規劃和土地管理局	-	-	-	-	公開標售	住宅開發	-

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及轉投資公司

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，
為新台幣元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資金年	額期底	本(股)數	比	持率	有被投資公司本期	本期認列之備	註
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資金年	額期底	本(股)數	比	持率	有被投資公司本期	本期認列之備	註
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd	英屬維京群島	投資	USD 440,000,000	USD 440,000,000	USD 440,000,000	440,000,000	440,000,000	100%	100%	USD 440,000,000	-	(註二)
Wealthy Joy Co., Ltd	威丰有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	泰安投資有限公司	香港	投資	HKD 160,000,000	HKD 160,000,000	HKD 160,000,000	160,000,000	160,000,000	100%	100%	USD 20,512,821	-	(註二)
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD 390,000,000	HKD 390,000,000	HKD 390,000,000	390,000,000	390,000,000	100%	100%	USD 50,000,000	-	(註二)
	榮華國際有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	廣威國際有限公司	香港	投資	HKD 30,000	HKD 30,000	HKD 30,000	30,000	30,000	100%	100%	USD 3,846	-	(註二)
	德榮發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	利樂有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	祥樂發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	富安投資發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	10,000	100%	100%	USD 1,282	-	(註二)
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	USD 1	1	1	100%	100%	USD 1	-	(註二)
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	USD 1	1	1	100%	100%	USD 1	-	(註二)
威丰有限公司	鼎固置業有限公司	台灣	管理顧問	NTD 10,000,000	NTD 10,000,000	NTD 10,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 312,305	-	(註二)
祥德投資有限公司	上海鼎萃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	USD 10,000,000	USD 10,000,000	USD 10,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 10,000,000	-	(註二)
泰安投資有限公司	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	USD 26,086,000	USD 26,086,000	USD 26,086,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 26,086,000	-	(註二)
富樂國際有限公司	上海鼎泰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	USD 246,262,500	USD 207,062,500	USD 207,062,500	(註一)	(註一)	99%	99%	USD 246,262,500	-	(註二)
	上海鼎泰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	RMB 905,738,387	RMB 905,738,387	RMB 905,738,387	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 139,537,243	-	(註二)
	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	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 34,781,393	-	(註二)
	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	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 45,963,516	-	(註二)
	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	RMB 534,116,631	RMB 534,116,631	RMB 534,116,631	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 78,256,163	-	(註二)
	上海鼎泰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	USD 322,068,333	USD 310,543,200	USD 310,543,200	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 322,068,333	-	(註二)
	上海鼎園物業管理有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 15,041,303	USD 15,041,303	USD 15,041,303	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 15,041,303	-	(註二)
	北京鼎園房地產開發有限公司	中國北京	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 140,000	USD 140,000	USD 140,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 140,000	-	(註二)
	北京鼎園房地產開發有限公司	中國北京	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 32,000,000	USD 32,000,000	USD 32,000,000	(註一)	(註一)	80%	80%	USD 32,000,000	-	(註二)
	重慶鼎園房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 59,640,000	USD 56,880,000	USD 56,880,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 59,640,000	-	(註二)
	上海鼎園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	USD 83,895,755	-	-	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 83,895,755	-	(註二)
	北京鼎園物業管理有限公司	中國北京	不動產管理	RMB 7,000,000	RMB 7,000,000	RMB 7,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 7,000,000	-	(註二)
	北京鼎好天地電子市場有限公司	中國北京	市場經營管理	RMB 5,000,000	RMB 5,000,000	RMB 5,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 5,000,000	-	(註二)
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	廣告管理	RMB 1,500,000	RMB 1,500,000	RMB 1,500,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 1,500,000	-	(註二)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	始期	投資末去	資金年	期底	末		持	有據投	資公	司益	本	期	認	列	之	備	註
									(股)	比											
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	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	3,000,000	100%	(註一)	100%	RMB 3,000,000	\$	-	\$	-	-	-	-	-	(註二)	
	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	RMB 100,000	100,000	RMB 100,000	100,000	100%	(註一)	100%	RMB 100,000	-	-	-	-	-	-	-	(註二)		
	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畫	RMB 100,000	100,000	RMB 100,000	100,000	100%	(註一)	100%	RMB 100,000	-	-	-	-	-	-	-	(註二)		
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	RMB 5,000,000	5,000,000	RMB 5,000,000	5,000,000	100%	(註一)	100%	RMB 5,000,000	-	-	-	-	-	-	-	(註二)		
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	RMB 1,000,000	1,000,000	RMB 1,000,000	1,000,000	100%	(註一)	100%	RMB 1,000,000	-	-	-	-	-	-	-	(註二)		

註一：係有限公司型態未發行股票。

註二：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註三：係按國際會計準則第 27 號，投資子公司之會計處理，按成本法計價。

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

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人 (註二)	交易科目	往來		來情	
					金額 (註四)	交易 (註五)	佔合併 總資產 (註三)	佔合併 總資產 (註三)
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	1	其他應收款－關係人	\$ 948,403	—	—	1.28%
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥德發展有限公司	3	其他應收款－關係人	787,165	—	—	1.06%
		泰安投資有限公司	3	其他應收款－關係人	3,568,722	—	—	4.82%
		富安投資有限公司	3	其他應收款－關係人	2,532,462	—	—	3.42%
		德榮投資有限公司	3	其他應收款－關係人	1,727,464	—	—	2.33%
		富樂國際有限公司	3	其他應收款－關係人	8,786,076	—	—	11.87%
2	富樂國際有限公司	上海鼎榮房地產開發有限公司	3	其他應收款－關係人	928,234	—	—	1.25%
3	北京鼎固房地產開發有限公司	上海鼎固房地產開發有限公司	3	其他應收款－關係人	833,680	—	—	1.13%

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子／孫公司。

2. 子／孫公司對母公司。

3. 子／孫公司對子／孫公司。

註三：係佔合併總資產或總營收之比率達 1% 以上之交易。

註四：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註五：公司間銷貨之交易價格與收款條件與一般交易並無重大差異，其餘交易因無相關同類交易可循，其交易條件係由雙方協商決定。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1030237

號

會員姓名：(1) 黃瑞展

(2) 陳麗琦

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓

事務所電話：25459988

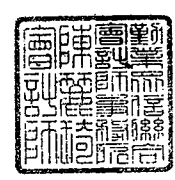
事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1) 北市會證字第 2300 號

委託人統一編號：31896684

(2) 北市會證字第 1655 號

印鑑證明書用途：辦理鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 一〇三 年

月

日

23

