

鼎固控股有限公司

2013 Annual Report

鼎固控股有限公司 二〇一三年度年報



本公司發言人

張能耀 職稱：總經理
電話：(86)21-6433-2999
電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

代理發言人

馮安怡 職稱：財務長
電話：(86)21-6433-2999
電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

本公司

鼎固控股有限公司 Sino Horizon Holdings Limited
地址：PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
上海聯絡處：上海市黃浦區徐家匯路610號34樓 上海聯絡電話：(86)21-64332999
臺北聯絡處：新北市汐止區康寧街751巷1號 臺北聯絡電話：(886)2-26916069

子公司

Wealthy Joy Co. Ltd
地址：Tropic Isle Building, PO Box 438,
Road Town, Tortola, BVI
電話：(86)21-64332999

Peak Vision International Limited
Peak Paramount International Limited
地址：OMC Chambers, Wickhams Cay 1,
Road Town, Tortola, BVI
電話：(86)21-64332999

富安投資發展有限公司
邦樂有限公司
祥樂發展有限公司
麗威國際有限公司
榮華國際有限公司
富樂國際有限公司
泰安投資有限公司
威丰有限公司
祥德投資有限公司
德榮發展有限公司
地址：6/F May May Building, Nos. 683-685
Nathan Road, Mongkok, Hong Kong
電話：(86)21-64332999

鼎固置業有限公司
地址：台北市信義區信義路5段16號14樓之3
電話：(886)2-27290766

北京鼎固房地產開發有限公司
地址：北京市海澱區海澱大街3號1幢18層
電話：(86)10-82697799

上海鼎固房地產開發有限公司
地址：上海市靜安區華山路328號
電話：(86)21-64332999

上海鼎嘉房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定工業區回城南路1128號
B-6號601室
電話：(86)21-64332999

中華民國境內訴訟、非訟代理人

張洪本 職稱：董事長
電話：(886)2-26916069
電子郵件信箱：law@sinohorizon.cn

股票過戶機構

富邦綜合證券股份有限公司股務代理部
地址：臺北市中正區許昌街17號2樓
網址：www.fbs.com.tw
電話：(02)2361-1300

上海鼎通房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定工業區回城南路1128號
B608、609室
電話：(86)21-64332999

上海鴻翔置業有限公司
地址：上海市嘉定工業區回城南路1128號
C208、209室
電話：(86)21-64332999

上海名龍建設發展有限公司
地址：上海市嘉定工業區回城南路1128號
B-6號602室
電話：(86)21-64332999

上海鼎榮房地產開發有限公司
地址：上海市黃浦區徐家匯路618號
電話：(86)21-64332999

上海鼎霖房地產開發有限公司
地址：上海市黃浦區魯班路209號601室C座
電話：(86)21-64332999

上海鼎莘房地產開發有限公司
地址：上海市閔行區春申路3899號地下二層
101室
電話：(86)21-64332999

昆山鼎耀房地產開發有限公司
地址：昆山市玉山鎮前進西路168號
電話：(86)512-57266087

上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司
地址：上海市黃浦區徐家匯路618號B2層D區、
B1層D區、1F層D區、2F層D區
電話：(86)21-64332999

上海鼎溢房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區墨玉南路888號1007室
電話：(86)21-64332999

重慶鼎固物業管理有限公司
重慶鼎好市場經營管理有限公司
重慶鼎固商業經營管理有限公司
地址：重慶市渝中區民權路88號
電話：(86)23-63819833

北京鼎好天地電子市場有限公司
地址：北京市海澱區海澱大街3號A座1-5層、
地下1-2層，B座1-4層，地下1-2層
電話：(86)10-82697799

北京鼎好天地廣告有限公司
地址：北京市海澱區海澱大街3號1幢18層
電話：(86)10-82697799

重慶鼎固房地產開發有限公司
地址：重慶市渝中區民權路88號
電話：(86)23-63819833

上海鼎固物業管理有限公司
地址：上海市黃浦區徐家匯路618號B2層
B2-F-42室
電話：(86)21-64332999

北京鼎固物業管理有限公司
地址：北京市海澱區海澱大街3號1幢18層1801
電話：(86)10-82697799

上海日月光百貨有限公司
地址：上海市黃浦區徐家匯路618號B1層-
4層A區、B2層C01-C014
電話：(86) 21-64332999

最近年度財務報告簽證會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名：黃瑞展會計師、陳麗琦會計師
地址：臺北市民生東路三段156號12樓
網址：www.deloitte.com.tw
電話：(02)2545-9988

公司網址

www.sinohorizon.cn

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

本公司未發行海外有價證券

Rooted for the Perfection

鼎立兩岸，固本求善

目次

[02 致股東報告書](#)

[04 營運佈局](#)

[06 奠定基礎](#)

[08 專案效益](#)

[10 資產市值分析](#)

[10 合併資產負債表](#)

[12 合併營收分析](#)

[16 營運狀況](#)

[17 鼎固控股有限公司二〇一三年度年報](#)

堅守穩健政策，追求卓越品質

致股東報告書

各位股東女士先生，大家好：

2013年度對本公司而言是平穩發展的一年，縱使中國政府對於房地產業持續調控，一線大城市的需求仍然強勁，房價維持高檔且有明顯升幅。公司本年度的營業收入延續著去年水準突破新台幣一百億元，其中租金收入較去年大幅增長了**12%**，這正表明鼎固「以售養租」的長期發展策略獲得了進一步的實現。

營業成果

鼎固2013年度之總營業收入達到**108億元**，較2012年度小幅度上升**2%**，主要係調整產品組合，順應市場之需求，主力推案為上海嘉定及昆山小戶型的普通商品房，同時我們積極去化存貨，以取得資金的回籠。

租賃方面，在上海日月光中心商場及辦公樓租金收入增長的帶動下，2013年度營收同比上升**12%**，達到**28億元**。其中上海日月光中心辦公樓之出租率已由2012年底**29%**上升至2013年底**68%**；其受惠於上海經濟的蓬勃發展，企業對辦公樓之租賃需求旺盛，預計2014年底上海日月光中心辦公樓將可達到滿租狀態。

2013年度之毛利為**40億元**，而毛利率仍舊維持於高位達**37%**，扣除營業費用後之營業淨利率達**30%**，稅前淨利為**23億元**，每股盈餘為**0.75元**。

此外鼎固於2013年第一季及第四季分別成功籌辦銀行聯貸案美元**1.5億**及美元**4.4億**，並獲得銀行踴躍支持超額認購。該貸款主要用於償還將到期之貸款，同時延長貸款平均到期時間，為公司取得長期穩定的營運資金。在中國境內亦取得人民幣**6.2億元**開發貸額度，為新動工和即將動工的項目提供資金支持。

鼎固一向以穩健經營為宗旨，在資金充裕的情況下，為增加土地儲備，本公司於2013年第一季成功標得上海市嘉定區安亭鎮之地塊，總可建築面積約為**8萬平方米**。該地塊預計於將來作為普通商品房之建設用地，相信在上海地區強大的剛性需求之下，該地塊未來開發完成後仍將取得佳績。

營業計畫

1. 本年度之經營方針包括：

- 結合大陸政府的政策，並配合當地未來的發展，合理增加土地儲備。
- 持續開發多樣化的產品，以不同比例的產品配置，在快速取得現金及長期穩定的現金流發展上，取得適當的平衡點。
- 提升商場品質，通過業態調整及提高商場營運管理，以達到吸引更多有效的消費客源，與商戶共創雙贏。
- 選用優質承建商，嚴格實行成本控制，提升開發效率，以完善的品質如期交付客戶。
- 與金融機構維持良好關係，擴大融資渠道，同時強化財務管理及流動性管理。

董事長 張洪本



2. 預期銷售推案

2014年第一季度全國商品房銷售量價均有放緩，但我們相信隨著經濟增長及放寬的「單獨二胎」政策，改善性需求不減，鼎固對今年市場依然審慎樂觀。公司預計今年在昆山市推出疊加別墅的之建案，預計完工面積約**1.4萬平方米**，該建案主要面向注重生活質量之中高端人群，該建案位於森林公園正南面，東鄰昆山體育中心，環境優美，交通便利。此外於上海市嘉定地區地鐵**11**號線終點站推出沿街商鋪及小平數之酒店式公寓，以迎合限購及限貸人群之投資及購房需求，以及在附近地塊推出普通商品房建案，預計今年度在嘉定區之竣工總面積將可達**16萬平方米**。以上足見本公司積極設計各種不同之產品組合，以有效分散市場風險，獲取最大化之利益。

3. 重要之產銷政策

- 改善新開發的商場規劃及業態佈局。
- 提昇住宅項目的品質，包括房型規劃、裝修用料、綠化景觀的優化等，以迎合市場的需求。
- 有效控制在建工程施工進度、質量及成本。

未來展望

中國大陸2013年度國內生產總值全年較上年增長**7.7%**，超越政府的**7.5%**指標，也符合中國自身所定下的2020年國內生產總值較2010年增長一倍的步伐。受益於中國的經濟動力，未來一年房地產業基調良好，穩步發展。在新一屆領導人上任後，雖然對住宅一系列調控並未放鬆，但調控政策變為以市場導向，由各地區政府按實際情況作出相應調整。

以北京、上海為首的一線城市，擁有最完善的基礎設施，以及最多的教育醫療資源，因此當地的住宅、辦公及商業的需求依然旺盛，此外，中國一線城市中正在高速壯大的中產階層對優質城市生活及購物娛樂體驗的殷切需求，將能有效地為本公司商業地產提供殷實的支撐。鼎固對在這些地區的推案充滿信心。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝所有股東、客戶、員工、業務夥伴的鼎力支持、熱誠投入、專心致志和寶貴貢獻。我們將繼續倚仗大家的支持，締造良好的投資回報。

總經理 張能耀





大格局

Grand Planning

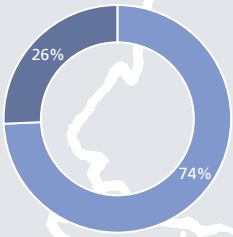
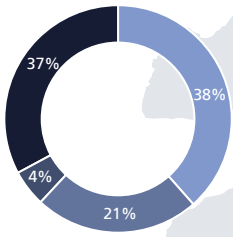
構建剛性需求，佈局未來市場

鼎固在市場發展朝向長遠的經營謀略，慎選優質點位，精準評估土地條件，從購地，規劃皆以大格局為考量，聚焦於商業房地產及高質住宅的開發，目前鎖定大上海、北京、重慶為重點開發區，迎合市場剛性需求，佈局未來持續成長的市場。

營運佈局

截至 2013-12-31
單位：平方米

發展中
1,801,507平方米
60%

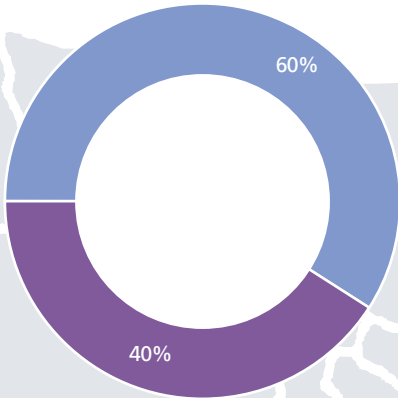


按用途 - 發展中

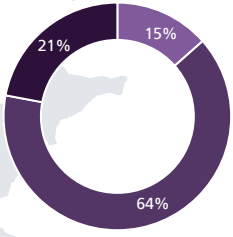
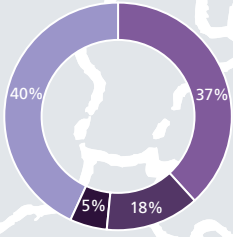
- 住宅 676,404
- 辦公 370,361
- 公寓式辦公 81,061
- 商業 673,681

按地點 - 發展中

- 大上海 1,328,985
- 重慶 472,522



已完工
1,183,810平方米
40%



按用途 - 已完工

- 住宅 429,285
- 辦公 162,481
- 公寓式辦公 73,902
- 商業 518,142

按地點 - 已完工

- 北京 176,976
- 大上海 758,517
- 重慶 248,317



奠定基礎

Stable Business

奠
基
業

堅持步步為營，奠定穩固事業

在公司穩健的腳步下，於2013年初標得上海嘉定安亭8萬平方米的地塊，為未來業績做出準備，逐步擴大鼎固在中國大陸的地產事業。

在上海嘉定推出的住宅匯景華庭第一期預售獲得良好的評價。此外，在昆山市所推出面向家庭自住型客戶的伯爵大地二期建案，也在2013年創下完銷95%的佳績。

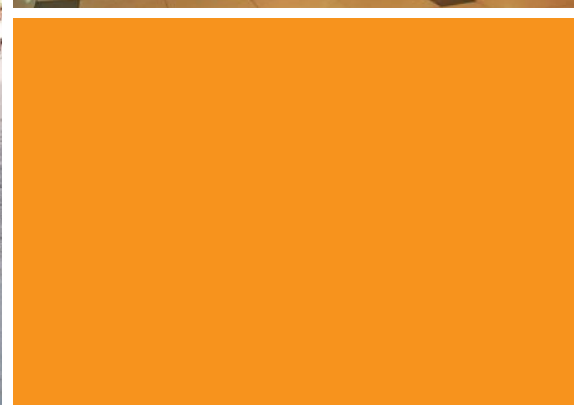
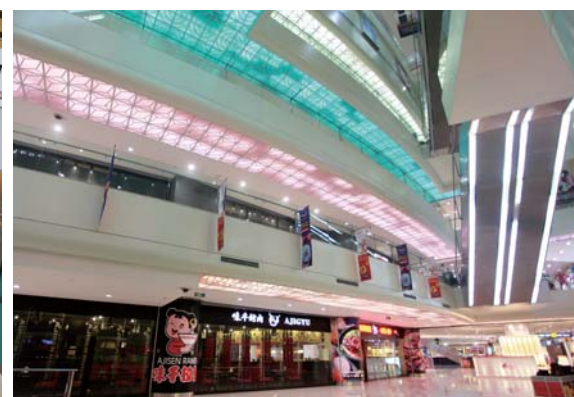


領風潮

Leading-Edge

引領建築創意，帶動商業繁榮

鼎固致力提升商業地產的出租率及每平米的出租價格，因此，在商場部分，戮力尋求知名品牌進駐，帶動商場氛圍及人潮，如在上海日月光中心已有著名的城市超市(City-shop)、台北純K派對KTV、優衣庫(UNIQLO)、翠華餐廳、華爾街英語...等知名品牌加入商場運作，不但提升人流，也吸引更多廠牌青睞，致使上海日月光中心商場租金也比2012年成長14%，使得公司產資價值持續增長，公司也因此具備大型綜合商場的營運經驗及能力，為下一波建案奠定良好基石。



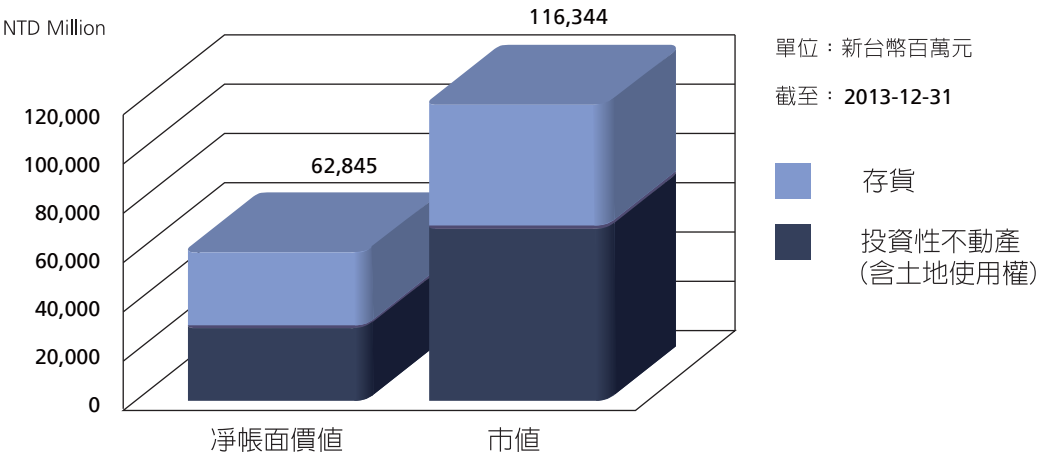
Environmental Integration

聚焦環境融合，活化建物價值

源於近年中國城市的大舉開發，房地產市場已趨向平穩發展，新推出的建案均經謹慎評估，主要推動戰略仍鎖定軌道交通鄰近的商業與住宅綜合建案，以商業配套來吸引住宅銷售，以社區的人流來帶動大型商場的出租，增加商場的消費。鼎固實踐環境融合，致力於活化建物的價值。

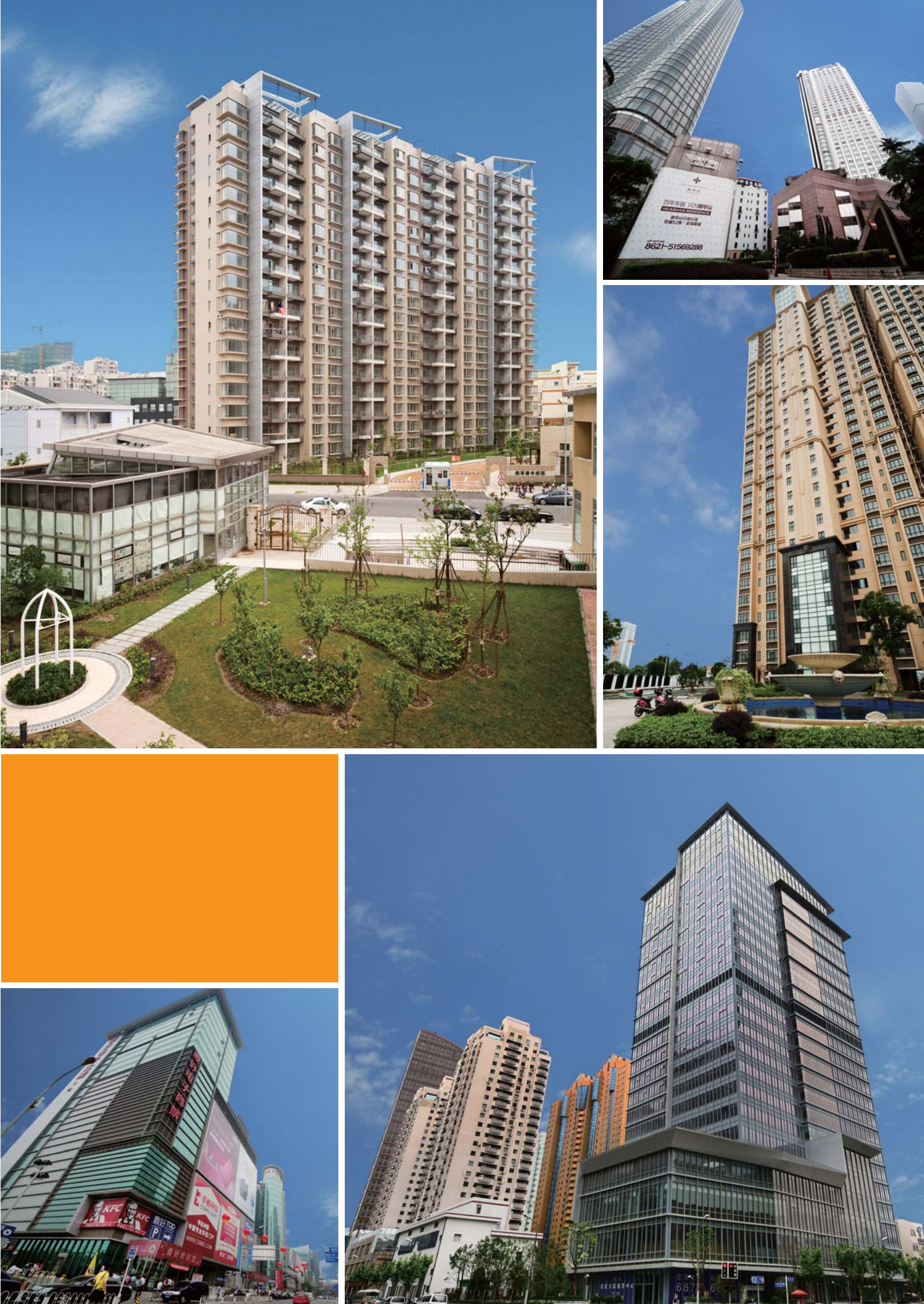
資產市值分析

資產市值 VS 淨帳面價值



合併資產負債表 2013.12.31

資產			負債	NTD K	%
資產	NTD K	%	負債	NTD K	%
現金及約當現金	6,678,664	9%	銀行借款	33,426,282	45%
其它金融資產	526,113	1%	預收收入	595,743	1%
存貨			其他負債	7,493,172	10%
—在建及規劃中不動產	27,626,889	38%	負債合計	41,515,197	56%
—商品存貨	5,292,609	7%			
投資性不動產(含土地)	29,925,590	40%	權益		
其他資產	3,993,535	5%	股本	17,402,970	24%
資產合計	74,043,400	100%	可供分配盈餘	9,345,805	13%
			其他權益項目	4,773,014	6%
			非控制權益	1,006,414	1%
			權益合計	32,528,203	44%
			負債及權益合計	74,043,400	100%



績效亮眼

S

穩
業
績

Steady Performance

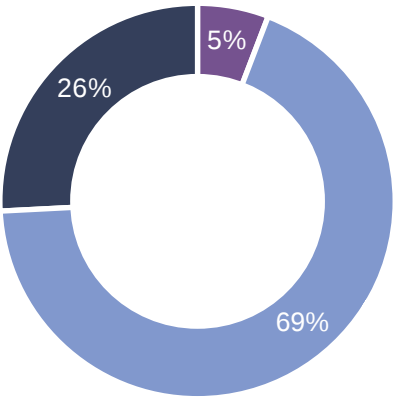
踏實固守行事，穩定業績成長

鼎固於2012年12月在台灣交易所掛牌上市，成為主營中國房地產事業回台灣的第一家上市公司，鼎固堅守優質政策，在商業地產方面，我們更著重於商場規劃與多元業態的佈局，在住宅項目方面，我們首重品質追求，並推出小坪數住宅，迎合市場需求，穩定業績的成長，2013年全年銷售達新台幣108億。

合併營收分析

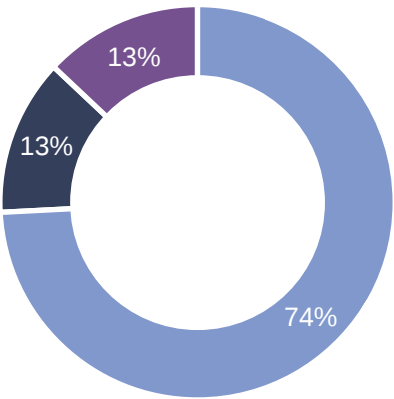
2013 年度 (NTD K)

售房收入	7,402,272
租賃收入	2,841,849
不動產管理及其他	522,929
	10,767,050



2013 年度地區別收入 (NTD K)

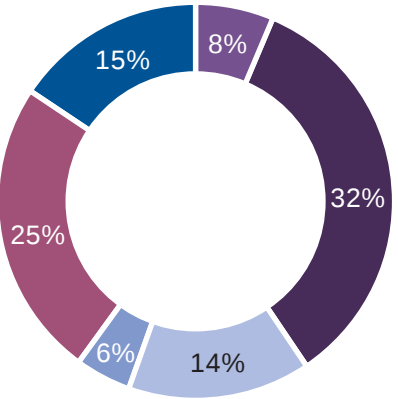
大上海	7,933,225
北京	1,423,545
重慶	1,410,280
	10,767,050





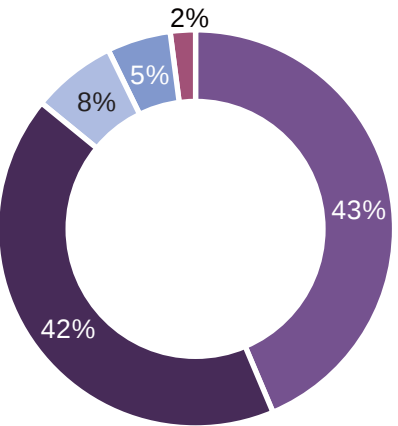
2013 年度售房收入 (NTD K)

上海嘉定－伯爵天地	599,596
上海嘉定－匯景華庭	2,395,896
上海黃浦－伯爵居	1,016,326
上海靜安－御華山	434,207
昆山－伯爵大地	1,821,851
重慶－解放碑1號	1,134,396
	7,402,272

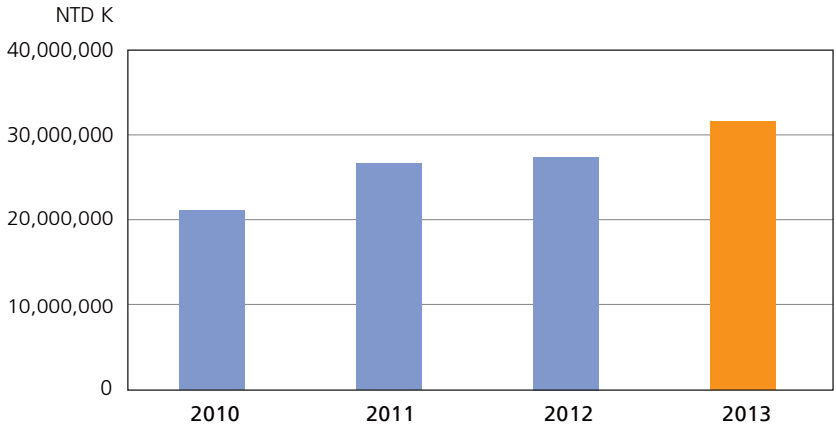


2013 年度租賃收入 (NTD K)

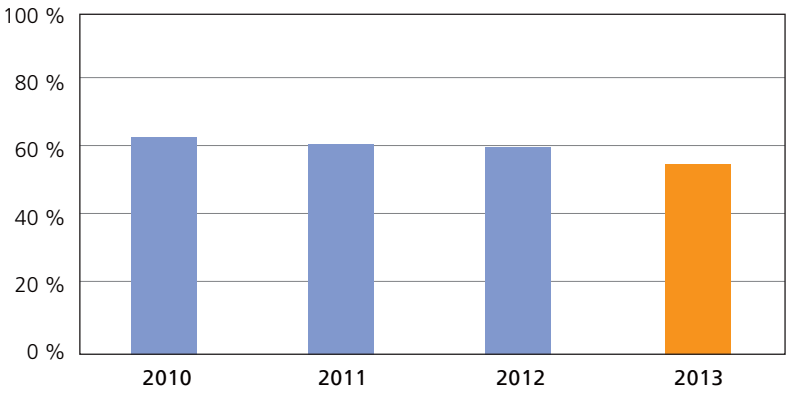
北京中關村－鼎好電子商場	1,220,663
上海黃浦－日月光中心	1,207,427
重慶解放碑－日月光中心	232,266
上海靜安－御華山商場	128,871
其他	52,622
	2,841,849



本公司之業主權益



負債佔資產比例



Prospective Future

展未來

良善營運機制，邁向鼎盛未來

中國大陸房地產在未來將步入成熟與穩定，城鎮化依然是其發展的主要方向，加上全民的GDP逐年成長，也反應出大陸中產階級及年輕一代消費群的崛起，這相對也支撐房地產的市場，故中國大陸仍然具極大的房地產發展潛力，因此，鼎固未來仍將持續強化自我的卓越管理及執行能力，力求在競爭的大環境下佔有一席之地。

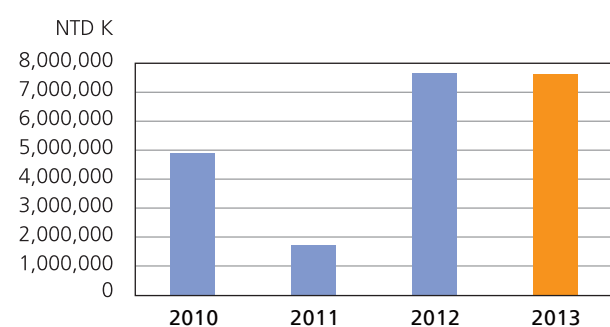


鼎固控股有限公司
二〇一三年度年報

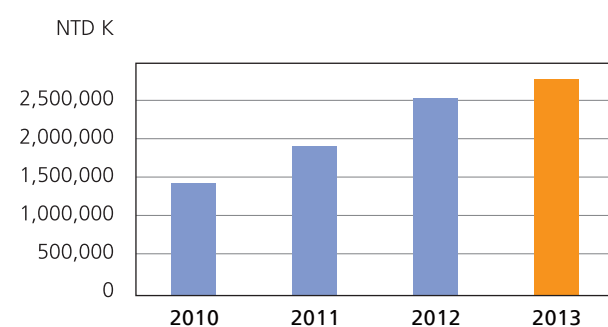
annual report

營運狀況

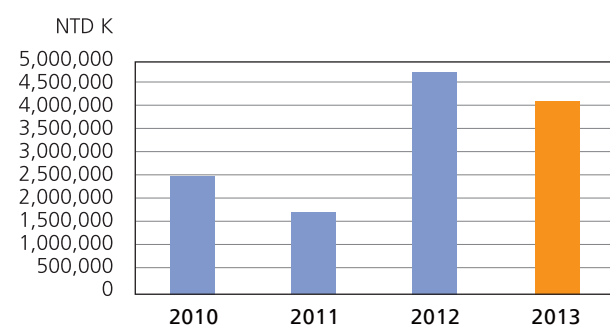
售房收入



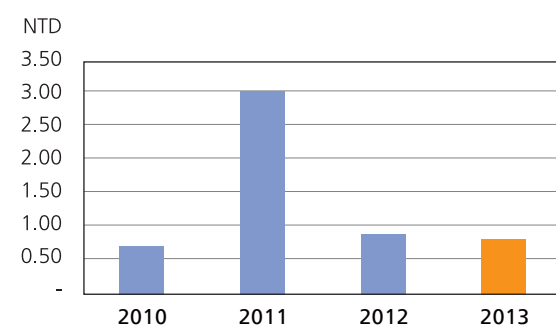
租金收入



營業毛利



EPS



目錄 | 二〇一三年度年報

壹、致股東報告書

貳、公司集團簡介

一、設立日期及公司簡介	2
二、公司沿革	2
三、風險事項	3

參、公司治理報告

一、組織系統	5
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	6
三、公司治理運作情形	15
四、會計師公費資訊	22
五、更換會計師資訊	23
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，其姓名、職稱或及任職期間	23
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	23
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	24
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算之綜合持股比例	24

肆、募資情形

一、資本及股份	25
二、公司債辦理情形	28
三、特別股辦理情形	28
四、海外存託憑證辦理情形	29
五、員工認股權憑證辦理情形	29
六、限制員工權利新股及併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形	29
七、資金運用計畫執行情形	29

伍、營運概況

一、業務內容	30
二、市場及產銷概況	37
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	43
四、環保支出資訊	44
五、勞資關係	44
六、重要契約	45

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	48
二、最近五年度財務分析	49
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	52
四、最近年度經會計師查核簽證之母子合併財務報表	53
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	104
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響	104

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況	106
二、財務績效	107
三、現金流量	108
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	108
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	109
六、風險管理分析評估事項	109
七、其他重要事項	111

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	112
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	118
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分公司股票情形	118
四、其他必要補充說明事項	118
五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明	118

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	120
--	-----

貳、公司集團簡介

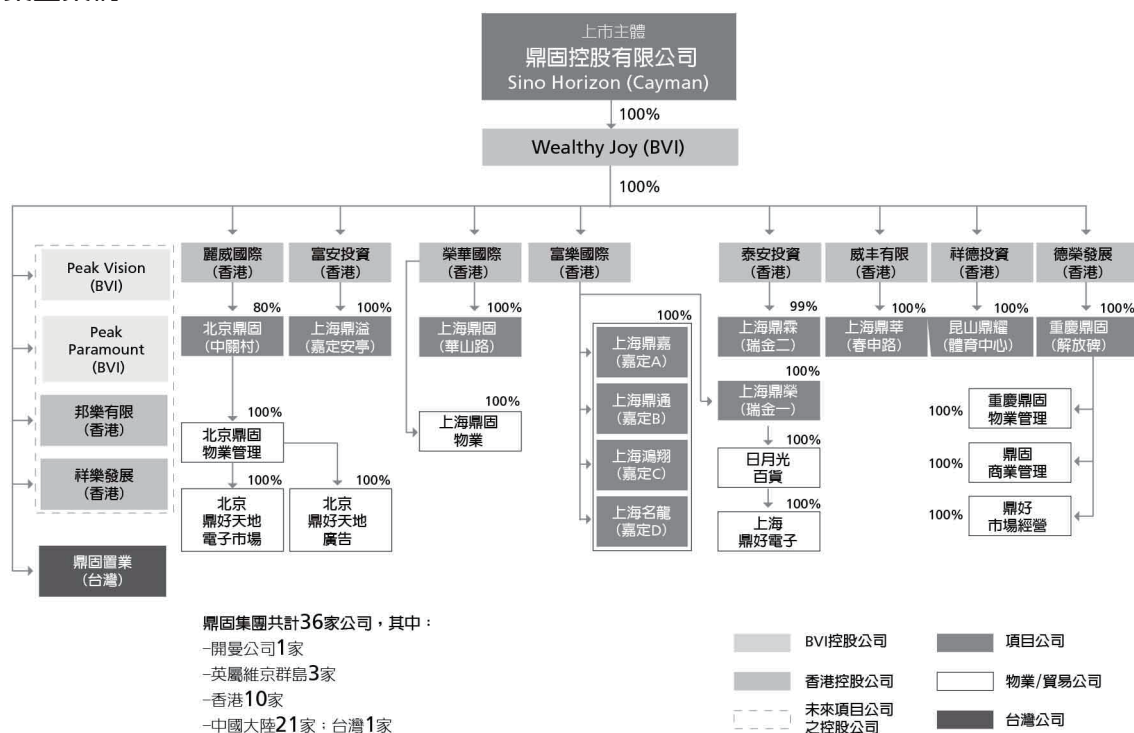
一、公司設立日期

(一) 設立日期：2007 年 12 月 5 日

鼎固控股有限公司（以下簡稱本公司或鼎固公司）自張氏昆仲於 2001 年 7 月投資成立北京鼎固房地產開發有限公司起，陸續於中國大陸地區從事經營不動產開發、不動產租售、不動產管理、停車場業務等，並於 2010 年 5 月取得經濟部投資審議委員會核准。本公司獲利模式不僅藉由商場及辦公樓經營出租，以及住宅樓宇出售來獲取現金的回饋，同時也藉成功的經營物業來獲取資產增值的報酬。

2007 年 12 月鼎固控股有限公司（Sino Horizon Holdings Limited）成立並合併持有各中國大陸境內項目公司之股權。

(二) 集團架構



二、公司沿革

日期	重要項目	重要記事
2000 年 07 月	Wealthy Joy Co. Ltd (BVI) 設立	初期資本金到位及控股公司成立
2000 年 09 月	富樂國際有限公司 (HK) 設立	香港控股公司成立，開始準備佈局中國房地產市場
2000 年 12 月	麗威國際有限公司 (HK) 設立 百吉企業有限公司 (HK) 設立	
2001 年 01 月	榮華國際有限公司 (HK) 設立	
2001 年 07 月	北京鼎固房地產開發有限公司設立	取得並開發北京中關村地塊，展開北京的投資開發
2001 年 09 月	上海宏嘉房地產開發有限公司設立	取得並開發上海浦東新區地塊，展開上海的投資開發
2002 年 05 月	威丰有限公司 (HK) 設立	
2002 年 07 月	泰安投資有限公司 (HK) 設立 邦樂有限公司 (HK) 設立	
2002 年 11 月	祥德投資有限公司 (HK) 設立	

日期	重要項目	重要記事
2003 年 01 月	上海鼎固房地產開發有限公司設立	取得並開發上海靜安區華山路地塊
2003 年 05 月	上海鼎榮房地產開發有限公司設立	取得並開發上海市黃浦區徐家匯路地塊
2003 年 07 月	北京鼎固中關村鼎好電子商場開幕	
2004 年 07 月	昆山鼎耀房地產開發有限公司設立	取得並開發昆山市馬鞍山路地塊
2004 年 12 月	上海鼎萃房地產開發有限公司成立	取得並開發上海市閔行區滬閔路春申路地塊
2005 年 01 月	德榮發展有限公司 (HK) 設立	
2005 年 02 月	祥樂發展有限公司 (HK) 設立	
2005 年 04 月	重慶鼎固房地產開發有限公司設立	取得並開發重慶市渝中區百子巷地塊
2006 年 12 月	富安投資發展有限公司 (HK) 設立	
2007 年 08 月	上海鼎霖房地產開發有限公司設立	取得並開發上海市黃浦區肇嘉浜路地塊
2007 年 12 月	鼎固公司 (Cayman) 於英屬開曼群島設立 北京鼎固中關村鼎好電子商場二期開幕	回台第一上市申請主體設立
2008 年 01 月	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、上海名龍建設發展有限公司的股權	取得並開發上海嘉定區城北路站 A、B、C 及 D 地塊
2008 年 07 月	上海春中麗園開始預售 (一期)	
2009 年 03 月	上海華山路御華山開始銷售	
2009 年 04 月	昆山伯爵大地一期開始預售	
2009 年 05 月	上海春中麗園開始預售 (二期)	
2009 年 06 月	重慶日月光中心住宅一期開始預售	
2009 年 07 月	Peak Paramount International Limited (BVI) 設立	
2009 年 08 月	Peak Vision International Limited (BVI) 設立	
2009 年 08 月	重慶日月光中心廣場商場開始招租	
2010 年 01 月	上海日月光中心廣場商場開始招租	
2010 年 01 月	北京鼎固物業管理有限公司併購北京鼎好天地電子市場有限公司	
2010 年 04 月	北京鼎固物業管理有限公司併購北京鼎好天地廣告有限公司	
2010 年 08 月	上海宏嘉大廈辦公樓開始招租	
2010 年 12 月	上海鴻翔住宅伯爵天地一期開始預售	
2011 年 01 月	上海鼎榮公寓式辦公伯爵居開始預售	
2011 年 03 月	上海鼎榮辦公樓開始招租	
2011 年 03 月	上海鴻翔住宅伯爵天地二期開始預售	
2011 年 05 月	重慶日月光中心住宅二期開始預售	
2011 年 11 月	通過出售百吉 (香港) 100% 股權，間接出售整棟宏嘉大廈	
2011 年 12 月	昆山伯爵大地二期開始預售	
2012 年 03 月	上海鴻翔住宅伯爵天地一二期竣工交屋	
2012 年 06 月	上海鼎榮辦公樓竣工投入使用	
2012 年 12 月	重慶日月光中心住宅二期竣工交屋	
2012 年 12 月	鼎固控股有限公司於台灣證券交易所正式掛牌交易	
2013 年 04 月	上海名龍住宅匯景華庭一期預售	
2013 年 05 月	上海鼎溢房地產開發有限公司設立	取得並開發上海嘉定安亭地塊
2013 年 09 月	上海鼎耀住宅伯爵大地二期竣工交屋	
2013 年 10 月	上海鴻翔公寓式辦公 SOHO 預售	
2013 年 12 月	上海名龍住宅匯景華庭一期竣工交屋	
2014 年 04 月	上海名龍住宅匯景華庭二期預售	

三、風險事項

(一) 產業風險

1. 土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產，因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司之營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府控制，本公司能否收購日後發展項目所需土地使用權及收購土地成本高低均受政府政策影響。

在中國大陸地區若未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，本公司可能會被徵收土地閒置費或土地使用權會被中國政府收回。中國國務院 2008 年 1 月 3 日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發〔2008〕3 號），強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年的，按土地出讓或土地劃撥價款的 20% 徵收土地閒置費。

取得毛地（尚有未拆遷戶），可能會增加土地拆遷成本或對發展項目造成時間之延誤。

2. 房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

為發展及完成一個房地產項目開發，本公司須於不同階段取得中國政府有關行政機關的各種許可證及證書等，包括土地權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證書等；惟上述文件須達成法令規定之相關條件方可取得，因此，若本公司未能順利取得相關證明文件，將會對發展項目之工程進度造成延誤，進而影響日後的營運及財務狀況。

(二) 營運風險

1. 投資資金需求龐大產生之流動性風險

不動產開發業在建築期內通常須投入龐大資本開支，且可能在投入後數年方可從預售（中國大陸地區一般於預售合同正式簽約後約二個月內，房地產開發商即可自購屋者及貸款予購屋者的銀行取得全部銷售款項）及出售產生正現金流量。對不動產開發業而言，期間愈長，將面對的變動因素愈多，因而影響公司資金之需求規劃，尤其當房屋市場不景氣，許多業者可能會遭遇到資金套牢，甚導致資金調度困難的窘境。

2. 中國房地產市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利風險

中國政府對房地產市場的政策時有調整，包括土地供應政策、閒置土地處置政策、房地產開發公司資本金比率、建築融資條件、近期之二套房貸、限購措施及土地增值稅政策等，皆影響房地產之營運。

(三) 其他重要風險

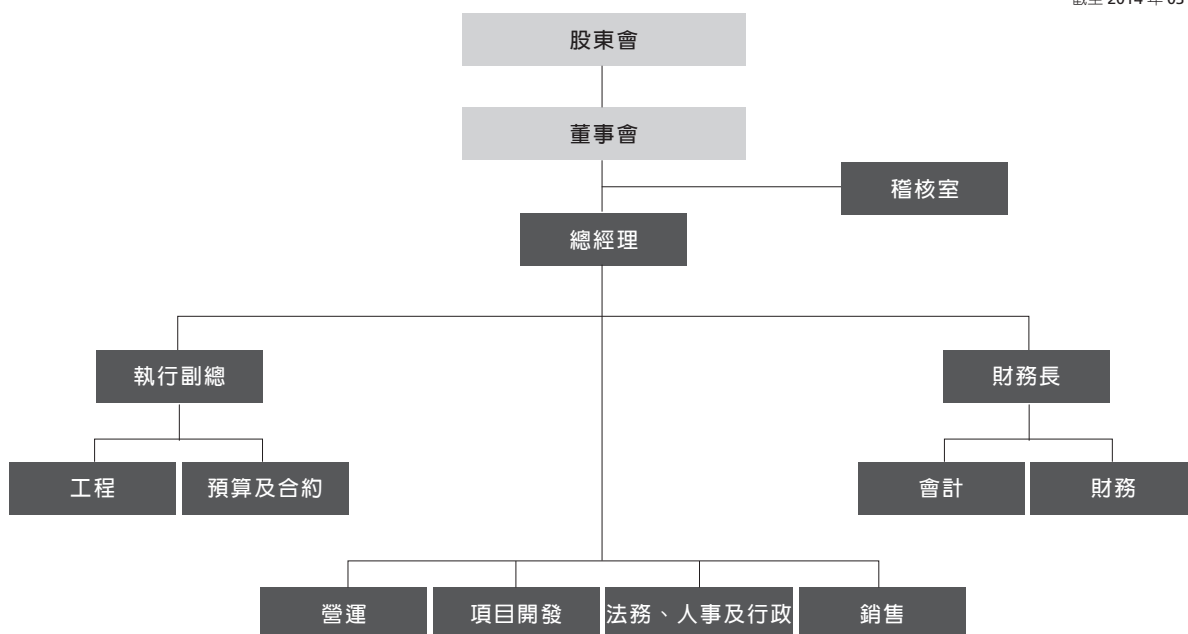
其他重要風險事項請參照第 109 頁六、風險管理分析評估事項。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 公司組織圖

截至 2014 年 03 月 31 日



(二) 各主要部門所營業務

部門別	主要職掌
項目開發	1. 土地開發策略建議及投資分析計算 2. 土地與市場訊息的諮詢及收集整理 3. 開發案初步設計與整理進度時程的規劃
工程	1. 工程項目之規劃與設計管理 2. 管理工程項目之成本、品質、進度與安全 3. 負責辦理工程項目建設期間相關政府證照 4. 負責工程項目的驗收、竣工備案及移交作業
銷售	1. 編制專案開發銷售計畫 2. 執行專案行銷計畫及處理銷售過程相關手續 3. 監督簽約與回款作業 4. 完成相關證照及交房手續
營運	1. 制定租賃計畫，並與租賃代理公司執行實施租賃計畫 2. 租賃合約簽訂以及租賃業務的服務管理 3. 租金的收取以及開發潛在客戶 4. 業務及顧客資訊管理 5. 制定並執行項目營運與客服管理工作
預算及合約	1. 主導工程招標以及相關合約簽訂工作 2. 編制工程項目總概算，審核建安成本分析以控制工程總體成本 3. 審核工程實施中所發生的變更簽證 4. 負責工程項目最終核價決算工作

(續下頁)

(二) 各主要部門所營業務

部門別	主要職掌
會計	1. 處理公司會計帳務及成本資料的收集與分析 2. 編制財務報表及管理性財務報表 3. 編制集團合併報表，移轉計價報告及覆核關係企業賬務處理 4. 預算的統籌控制與執行狀況分析 5. 依法執行公司治理相關規定
財務	1. 負責資金調度作業 2. 銀行現金管理、控管專案公司資金需求 3. 負責銀行融資作業 4. 審核財務報支簽核
法務、人事及行政	1. 負責對外法律文件，並審閱對外合約 2. 申請公司相關證照及處理各項法律事務和案件糾紛 3. 負責公司人力資源管理、制定有關人力資源規章制度 4. 負責招聘、敘薪、考核和獎懲工作 5. 負責公司整體培訓工作
稽核	1. 確保內部控制制度之有效實施 2. 依風險評估擬訂定期稽核計畫 3. 執行稽核報告檢查公司內部控制制度 4. 定期向審計委員會報告內部控制結果及後續追蹤事項

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事姓名、持有股份及主要學經歷 (本公司設置審計委員會取代監察人)

2014年04月30日

職 稱	姓 名	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份	
					股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率
董事長	張洪本	2013.08.26	3	2007.12.11	501,859	29.15%	507,379	29.15%	0	0%
董事	張能耀	2013.08.26	3	2010.08.26	560	0.03%	566	0.03%	0	0%
董事	馮安怡	2013.08.26	3	2011.03.31	280	0.02%	264	0.02%	0	0%
董事	陳慶華	2013.08.26	3	2011.03.31	300	0.02%	303	0.02%	0	0%
董事	林豐正	2013.08.26	3	2010.08.26	0	0%	0	0%	0	0%
董事	陳清忠	2013.08.26	3	2010.08.26	0	0%	0	0%	0	0%
獨立董事	徐立德	2013.08.26	3	2010.08.26	0	0%	0	0%	0	0%
獨立董事	林伯實	2013.08.26	3	2010.08.26	0	0%	0	0%	0	0%
獨立董事	陳政弘	2013.08.26	3	2010.08.26	0	0%	0	0%	0	0%

(續下頁)

職 稱	姓 名	利用他人名義 持有股份		主要經（學）歷	目前兼 任本公司及 其他公司之 職務	具配偶或二親等以內關係之其 他主管、董事或監察人		
		股數 (仟股)	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
董事長	張洪本	339,971	19.54%	中原大學工業工程學系 日月光半導體製造(股)公司總經理/副董事長 環隆電氣股份有限公司董事長 環旭電子股份有限公司董事長	(註1)	董事	張能耀	父子
董事	張能耀	0	0%	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理	(註1)	董事長	張洪本	父子
董事	馮安怡	0	0%	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師 CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	(註1)	—	—	—
董事	陳慶華	0	0%	國立臺北科技大學(原臺北工專)土木工程系 北京鼎固房地產開發有限公司常務副總經理 宏璟建設股份有限公司副總經理及董事	(註1)	—	—	—
董事	林豐正	0	0%	國立臺北大學(原中興大學法商學院)法律學系 中國國民黨副主席 內政部長 交通部長	(註1)	—	—	—
董事	陳清忠	0	0%	日本早稻田大學 元隆電子股份有限公司董事長 上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人	(註1)	—	—	—
獨立董事	徐立德	0	0%	美國哈佛大學公共行政碩士 行政院副院長 財團法人中華航空事業發展基金會董事長 總統府資政 行政院經建會主任委員 中央投資公司董事長 財政部長 經濟部長	(註1)	—	—	—
獨立董事	林伯實	0	0%	世新大學新聞系 台灣汽車玻璃股份有限公司董事 台灣區玻璃工業同業公會理事長 台玻常務董事兼總經理	(註2)	—	—	—
獨立董事	陳政弘	0	0%	國立中山大學管理學院 EMBA 碩士 國立台灣大學會計系學士 勤業眾信會計事務所副董事長及南區區長合夥人 中山大學會計系兼任講師	(註1)	—	—	—

註1：本公司董事目前擔任本公司及其他公司之職務如下表。

註2：獨立董事林伯實先生 2014.3.31 辭任。

張洪本

Sino Horizon Holdings Limited - 董事長

Wealthy Joy Co. Ltd - 董事

Peak Vision International Limited - 董事

Peak Paramount International Limited - 董事

Great Sino Development Ltd. - 董事

北京鼎固房地產開發有限公司 - 董事長

上海鼎固房地產開發有限公司 - 董事長

上海鼎固房地產開發有限公司 - 董事長

上海鼎通房地產開發有限公司 - 董事長

上海鴻翔置業有限公司 - 董事長

上海名龍建設發展有限公司 - 董事長

上海鼎榮房地產開發有限公司 - 董事長

上海鼎霖房地產開發有限公司 - 董事長

上海鼎萃房地產開發有限公司 - 董事長

昆山鼎耀房地產開發有限公司 - 董事長

重慶鼎固房地產開發有限公司 - 董事長

上海日月光百貨有限公司 - 董事

上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司 - 董事

重慶鼎固物業管理有限公司 - 總經理

ASE Enterprises - 董事

溫地發展有限公司 - 董事

溫州宏德建設開發有限公司 - 董事

(續下頁)

張洪本

嘉瑩投資股份有限公司 - 董事
明祥投資股份有限公司 - 董事長
明通投資股份有限公司 - 董事
瑞昌投資股份有限公司 - 監事
嘉慶投資股份有限公司 - 董事
偉東投資股份有限公司 - 董事長
紹昌投資股份有限公司 - 董事
啓昌投資股份有限公司 - 監事
鼎昌投資股份有限公司 - 董事長
萬昌投資股份有限公司 - 董事
萬亞投資股份有限公司 - 董事
鼎固投資股份有限公司 - 監事
日月光半導體製造股份有限公司 - 總經理及副董事長
日月瑞股份有限公司 - 董事 (代表人)
Innosource Ltd. - 董事
日月光半導體 (上海) 股份有限公司 - 董事
台灣福雷電子股份有限公司 - 董事 (代表人)
Omniquest Industrial Ltd. - 董事
ASE Test Limited (Singapore) - 董事
ASE (Korea) Inc. - 董事
ASE Electronics (Malaysia) Sdn, Bhd. - 董事
ASE Holding Ltd. (Bermuda) - 董事
J&R Holding Ltd.(Bermuda) - 董事

張能耀

Sino Horizon Holdings Limited - 董事兼總經理
Wealthy Joy Co. Ltd. - 總經理
Peak Vision International Limited - 總經理
Peak Paramount International Limited - 總經理
Niceworld International Limited - 總經理
Noble World International Limited - 總經理
Follow International Limited - 總經理
Time On Investments Limited - 總經理
Realty Gain Limited - 總經理
Long Tech Investments Limited - 總經理
Techwin Development Limited - 總經理
Fullrich Investment Development Ltd - 總經理
Bond Capital Limited - 總經理
Easy Rise Development Limited - 總經理
北京鼎固房地產開發有限公司 - 董事
上海鼎固房地產開發有限公司 - 董事及總經理
上海鼎嘉房地產開發有限公司 - 董事及總經理
上海鼎通房地產開發有限公司 - 董事及總經理
上海鴻翔置業有限公司 - 董事及總經理
上海名龍建設發展有限公司 - 董事及總經理
上海鼎霖房地產開發有限公司 - 董事及總經理
上海鼎萃房地產開發有限公司 - 董事及總經理
昆山鼎耀房地產開發有限公司 - 董事及總經理
上海鼎固物業管理有限公司 - 法定代表人、董事及總經理
重慶鼎固物業管理有限公司 - 法定代表人及董事
重慶鼎好市場經營管理有限公司 - 法定代表人、董事及總經理
重慶鼎固商業經營管理有限公司 - 法定代表人、董事及總經理
上海日月光百貨有限公司 - 總經理
上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司 - 總經理
上海鼎榮房地產開發有限公司 - 總經理
重慶鼎固房地產開發有限公司 - 總經理
濫地發展有限公司 - 董事
鼎固置業有限公司 - 總經理
上海鼎溢房地產開發有限公司 - 董事

林豐正

Sino Horizon Holdings Limited - 董事
台灣玻璃工業股份有限公司 - 獨立董事

陳政弘

Sino Horizon Holdings Limited - 獨立董事
長華科技股份有限公司 - 董事
中欣開發股份有限公司 - 監察人
中鋼企管顧問股份有限公司 - 監察人

日月光半導體 (昆山) 有限公司 - 董事長及董事
日月光電子元器件 (上海) 有限公司 - 董事長及董事
洋鼎科技股份有限公司 - 董事
GAPT-Cayman - 董事
日月光封裝測試 (上海) 有限公司 - 董事
日月光電子元器件 (昆山) 有限公司 - 董事長及董事
ASE Japan Co., Ltd. - 董事
日月光半導體 (香港) 有限公司 - 董事長及董事
日月光集成電路製造 (中國) 有限公司 - 董事
Alto Enterprises Ltd. - 董事
Super Zone Holdings Ltd. - 董事
Anstock Limited - 董事
RTH 公司 - 董事長及董事
環旭電子股份有限公司 - 董事長及董事
環銓電子 (昆山) 公司 - 董事長及董事
環勝電子 (深圳) 公司 - 董事長及董事
環鴻電子股份有限公司 - 董事長及董事
環旭科技有限公司 - 董事長及董事
環鴻科技股份有限公司 - 董事長及董事 (代表人)
環誠科技有限公司 - 董事長及董事
環鴻電子 (昆山) 有限公司 - 董事長及董事
環隆電氣股份有限公司 - 董事長
上海鼎溢房地產開發有限公司 - 董事長

馮安怡

SinoHorizon Holdings Limited - 董事兼財務長
Wealthy Joy Co. Ltd - 財務長
Peak Vision International Limited - 董事及財務長
Peak Paramount International Limited - 董事及財務長
Niceworld International Limited - 財務長
Noble World International Limited - 財務長
Follow International Limited - 財務長
Time On Investments Limited - 財務長
Realty Gain Limited - 財務長
Long Tech Investments Limited - 財務長
Techwin Development Limited - 財務長
Fullrich Investment Development Ltd - 財務長
Bond Capital Limited - 財務長
Easy Rise Development Limited - 財務長
北京鼎固房地產開發有限公司 - 財務長
上海鼎固房地產開發有限公司 - 財務長
上海鼎嘉房地產開發有限公司 - 財務長
上海鼎通房地產開發有限公司 - 財務長
上海鴻翔置業有限公司 - 財務長
上海名龍建設發展有限公司 - 財務長
上海鼎霖房地產開發有限公司 - 財務長
上海鼎萃房地產開發有限公司 - 財務長
昆山鼎耀房地產開發有限公司 - 財務長
上海鼎固物業管理有限公司 - 財務長
重慶鼎固物業管理有限公司 - 財務長
重慶鼎好市場經營管理有限公司 - 財務長
重慶鼎固商業經營管理有限公司 - 財務長
上海日月光百貨有限公司 - 財務長
上海鼎榮房地產開發有限公司 - 財務長
重慶鼎固房地產開發有限公司 - 財務長
北京鼎固物業管理有限公司 - 財務長
北京鼎好天地廣告有限公司 - 財務長
北京鼎好天地電子市場有限公司 - 財務長
鼎固置業有限公司 - 財務長
上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司 - 財務長
上海鼎溢房地產開發有限公司 - 財務長

陳清忠

Sino Horizon Holdings Limited - 董事
元隆電子股份有限公司 - 董事長
榮大投資股份有限公司 - 董事長
上仁電子股份有限公司 - 董事長
建揚實業股份有限公司 - 董事長

徐立德

Sino Horizon Holdings Limited - 獨立董事

環宇財務顧問股份有限公司 - 董事長
環宇投資股份有限公司 - 董事長
宏宇管理顧問股份有限公司 - 董事
合宇投資股份有限公司 - 董事長
資宇投資股份有限公司 - 董事長
大華創業投資股份有限公司 - 董事長
惠華創業投資股份有限公司 - 董事長
冠華創業投資股份有限公司 - 董事長
中加投資發展股份有限公司 - 董事長
中加顧問股份有限公司 - 董事長
誠宇創業投資股份有限公司 - 董事長
誠宇管理顧問股份有限公司 - 董事長
和康生物科技股份有限公司 - 董事長
勤生投資股份有限公司 - 董事
新興產業創業投資股份有限公司 - 董事
維景國際酒店股份有限公司 - 董事長
財團法人台灣經濟研究院 - 董事
財團法人聯合工商教育基金會 - 董事長
財團法人孫運璿學術基金會 - 董事長
財團法人近代法制研究基金會 - 董事長
財團法人費之驊先生紀念基金會 - 董事長
財團法人國家政策研究基金會 - 董事
財團法人中華民國管理科學學會 - 理事
財團法人青年發展基金會 - 董事
財團法人艾森豪獎金中華民國協會 - 董事
財團法人時代基金會 - 董事
財團法人中正農業科技社會公益基金會 - 董事
財團法人祥和社會發展文教基金會 - 董事
財團法人世界基金會 - 董事
財團法人兩岸和平基金會 - 董事
財團法人政大學術發展基金會 - 董事
財團法人中正文教基金會 - 董事

陳慶華

Sino Horizon Holdings Limited - 董事兼執行副總

北京鼎固物業管理有限公司 - 總經理
北京鼎好天地電子市場有限公司 - 總經理
北京鼎固房地產開發有限公司 - 常務副總
北京鼎好天地廣告有限公司 - 常務副總
重慶鼎固房地產開發有限公司 - 常務副總
重慶鼎好市場經營管理有限公司 - 常務副總
重慶鼎固商業經營管理有限公司 - 常務副總
重慶鼎固物業管理有限公司 - 常務副總
上海鼎固房地產開發有限公司 - 工程副總
上海鼎嘉房地產開發有限公司 - 工程副總
上海鼎通房地產開發有限公司 - 工程副總
上海鴻翔置業有限公司 - 工程副總
上海名龍建設發展有限公司 - 工程副總
上海鼎霖房地產開發有限公司 - 工程副總
上海鼎萃房地產開發有限公司 - 工程副總
昆山鼎耀房地產開發有限公司 - 工程副總
上海鼎固物業管理有限公司 - 工程副總
上海鼎榮房地產開發有限公司 - 工程副總
上海鼎溢房地產開發有限公司 - 工程副總

林伯實

Sino Horizon Holdings Limited - 獨立董事

台灣玻璃工業股份有限公司 - 董事及總經理
實聯國際股份有限公司 - 董事長
學學文創志業股份有限公司 - 董事
實聯能源科技股份有限公司 - 董事長
晴聯國際股份有限公司 - 董事長
台豐興業股份有限公司 - 董事長
林建成嘉記股份有限公司 - 董事長
合和投資股份有限公司 - 董事長
台玉投資股份有限公司 - 董事長

(1) 董事及監察人所具專業知識及獨立性情形

2014 年 04 月 30 日

姓名 (註 1)	條件 是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 1)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所須之國家考試及格之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
張洪本	否	否	是	—	—	—	—	—	√	√	—	√	√	—
張能耀	否	否	是	—	—	√	—	√	√	√	—	√	√	—
馮安怡	否	否	是	—	—	√	√	√	√	√	√	√	√	—
陳慶華	否	否	是	—	—	√	√	√	√	√	√	√	√	—
林豐正	否	否	是	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	—

條件 姓名 (註1)	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形 (註1)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、法務、 財務、會計 或公司業務 所須相關科 系之公私立 大專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所須之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商務、法務、 財務、會計 或公司業務 所須之工作 經驗	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
陳清忠	否	否	是	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	—
徐立德	否	否	是	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	—
林伯實	否	否	是	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	—
陳政弘	否	是	是	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	—

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

1. 非為公司或其關係企業之受僱人。
2. 非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
7. 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司新資訊委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
8. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
9. 未有公司法第30條各款情事之一。
10. 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 (本公司未設協理)

2014年04月30日

職 稱	姓 名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義持有股份	
			股數 (仟股)	持 股 比 率	股數 (仟股)	持 股 比 率	股數 (仟股)	持 股 比 率
總經理	張能耀	2010.06.30	566	0.03%	0	0	0	0
執行副總	陳慶華	2010.06.30	303	0.02%	0	0	0	0
財務長	馮安怡	2010.06.30	264	0.02%	0	0	0	0
財務副總	蔡憲治	2010.06.30	91	0.01%	0	0	0	0
會計副總	朱國龍	2010.06.30	182	0.01%	0	0	0	0
銷售副總	李忠晉	2010.06.30	115	0.01%	0	0	0	0
項目開發 副總	陳祥康	2010.06.30	70	0.004%	0	0	0	0
法務、人事 及行政副總	孫湘蕾	2010.06.30	0	0	0	0	0	0
稽核副總監	陳贈元	2012.11.12	0	0	0	0	0	0

(續下頁)

職 稱	姓 名	主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				職稱	姓名	關係
總經理	張能耀	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理	鼎固集團子公司	董事長	張洪本	父
執行副總	陳慶華	國立臺北科技大學（原臺北工專）土木工程系 北京鼎固房地產開發有限公司常務副總經理 宏環建設股份有限公司副總經理及董事	鼎固集團子公司	—	—	—
財務長	馮安怡	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師 CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	鼎固集團子公司	—	—	—
財務副總	蔡憲治	東吳大學會計系學士 日月光半導體股份有限公司財務副總經理 環隆電器股份有限公司財務副總經理	鼎固集團子公司	—	—	—
會計副總	朱國龍	政治大學會計系學士 北京鼎固房地產開發有限公司財務副總經理 日月光半導體股份有限公司財務副總經理	鼎固集團子公司	—	—	—
銷售副總	李忠晉	政治大學會計系學士 北京鼎固房地產開發有限公司業務副總經理 旭揚熱導股份有限公司公司行政處長	鼎固集團子公司	—	—	—
項目開發副總	陳祥康	英國愛丁堡大學機械系碩士 Maintenance Engineer & Measuring Service Ltd 技術主管 Ryford Plastic Injection Ltd 主任	鼎固集團子公司	—	—	—
法務、人事及行政副總	孫湘蕾	華東政法大學經濟法碩士 上海鼎固房地產開發有限公司法務副總經理 上海恆邦房地產開發有限公司法務主任	鼎固集團子公司	—	—	—
稽核副總監	陳贈元	國立台灣大學會計學系學士 資誠會計師事務所資訊風險服務顧問 勤業眾信會計師事務所企業風險服務經理 安永會計師事務所企業風險部協理 溢泰實業股份有限公司財務長	—	—	—	—

（三）最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事（含獨立董事）之酬金

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	董事酬金								A、B、C 及 D 等 四項總額占稅後純 益之比例	
		報酬 (A)		退職退休金 (B)		盈餘分配之酬勞 (C)		業務執行費用 (D)			
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司
董事長	張洪本	5,372	5,372	0	0	29,409	29,409	—	—	2.52%	2.52%
董事	張能耀										
董事	陳慶華										
董事	馮安怡										
董事	林豐正										
董事	陳清忠										
獨立董事	徐立德										
獨立董事	林伯實										
獨立董事	陳政弘										

單位：新台幣千元

職 稱	姓 名	兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、 E、F 及 G 等 七項總額占稅 後純益之比例		有 無 取 自 子 公 司 以 外 轉 投 資 事 業 酬 金	
		薪資、獎金及 特支費等 (E)		退職退休金 (F)		盈餘分配員工紅利 (G) (註 1)				員工認股權 憑證得認購 股數 (H)		取得限制員工 權利新股數額 (I)					
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內所 有公司		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司		
						現金紅 利金額	股票紅 利金額	現金紅 利金額	股票紅 利金額								
董事長	張洪本	12,407	21,718	703	845	4,100	—	4,100	—	—	—	—	—	3.77%	4.45%	無	
董事	張能耀																
董事	陳慶華																
董事	馮安怡																
董事	林豐正																
董事	陳清忠																
獨立董事	徐立德																
獨立董事	林伯實																
獨立董事	陳政弘																

註 1：本公司董事會於民國 103 年 3 月 27 日決議，擬訂民國 102 年配發員工紅利共新台幣 29,409 仟元，截至年報刊印日止，惟尚未經股東會通過，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列金額僅為暫估數字。

2. 董事（含獨立董事）之酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額 (A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	徐立德、林伯實 陳政弘	徐立德、林伯實、陳政弘	徐立德、林伯實 陳政弘	徐立德、林伯實、陳政弘
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	林豐正、陳清忠 陳慶華、馮安怡 張能耀	林豐正、陳清忠、陳慶華 馮安怡、張能耀	林豐正、陳清忠	林豐正、陳清忠
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	張能耀、陳慶華	
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	張洪本	張洪本	馮安怡、張洪本	馮安怡、張洪本、陳慶華 張能耀
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	9	9	9	9

註：實際配發之董事酬金，俟民國 103 年股東常會決議通過後生效。

3. 監察人之酬金

本公司設置審計委員會取代監察人，故不適用。

4. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		盈餘分配之員工紅利金額 (D)	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	
								現金紅利金額	股票紅利金額
總經理	張能耀	17,371	42,606	479	1,295	—	1,630	7,380	—
執行副總	陳慶華								
財務長	馮安怡								
副總	蔡憲治								
副總	朱國龍								
副總	李忠晉								
副總	孫湘蕾								
副總	陳祥康								

職 稱	姓 名	盈餘分配之 員工紅利金額 (D)		A、B、C 及 D 等四項 總額占稅後純益之比例 (%)		取得員工認股 權憑證數額		取得限制員工 權利新股數額		有 無 領 取 來 自 子 公 司 投 資 事 業 酬 金
		財務報告內所有公司		本公司	財務報 告內所有 公司	本公司	財務報 告內所有 公司	本公司	財務報 告內所有 公司	
		現金紅利 金額	股票紅利 金額							
總經理	張能耀	7,380	—	1.83%	3.83%	—	—	—	—	無
執行副總	陳慶華									
財務長	馮安怡									
副總	蔡憲治									
副總	朱國龍									
副總	李忠晉									
副總	孫湘蕾									
副總	陳祥康									

註：本公司董事會於民國 103 年 3 月 27 日決議，擬訂民國 102 年配發員工紅利共新台幣 29,409 仟元，截至年報刊印日止，惟尚未經股東會通過，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列金額僅為暫估數字。

5. 總經理及副總經理酬金級距

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	蔡憲治、朱國龍、李忠晉	—
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	陳祥康	李忠晉、孫湘蕾、陳祥康
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	陳慶華、張能耀	蔡憲治、朱國龍
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	馮安怡	張能耀、馮安怡、陳慶華
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	7	8

註：本公司董事會於民國 103 年 3 月 27 日決議，擬訂民國 102 年配發員工紅利共新台幣 29,409 仟元，截至年報刊印日止，惟尚未經股東會通過，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列金額僅為暫估數字。

6. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

單位：新台幣仟元

	職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例 (%)
經理人	總經理	張能耀	—	7,380	7,380	0.53%
	執行副總	陳慶華				
	財務長	馮安怡				
	副總	蔡憲治				
	副總	朱國龍				
	副總	李忠晉				
	副總	孫湘蕾				
	副總	陳祥康				

註 1：2013 年度盈餘分配數尚待 2014 年 6 月 18 日股東常會決議通過。

註 2：係以 2013 稅後純益計算。

註 3：本公司董事會於民國 103 年 3 月 27 日決議，擬訂民國 102 年配發員工紅利共新台幣 29,409 仟元，截至年報刊印日止，惟尚未經股東會通過，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列金額僅為暫估數字。

(四) 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

1. 本公司及合併報告所有公司支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額佔稅後純益比率之分析

單位：新台幣仟元

項目	2012 年度		2013 年度	
	金額	%	金額	%
董事	8,629	0.56%	34,781	2.52%
總經理及副總經理	47,398	3.07%	52,911	3.83%
合併總淨利	1,542,669	100.00%	1,380,508	100.00%

註：本公司董事會於民國 103 年 3 月 27 日決議，擬訂民國 102 年配發員工紅利共新台幣 29,409 仟元，截至年報刊印日止，惟尚未經股東會通過，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列金額僅為暫估數字。

2. 給付酬金之政策、標準及組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司章程規定，董事報酬僅得以現金給付。獨立董事報酬之金額由董事會參考其他同業水準決定，且不論公司盈虧均應支付。因參與董事會、董事會指定之委員會、公司股東會或與公司業務相關或為執行董事一般職務而適當支出之差旅費、住宿費及其他費用，董事得請求支付。董事並有權依開曼公司法、公開發行公司規則、服務協議或其他與公司簽訂之相似契約，受領其報酬。

本公司已於 2011 年 7 月 18 日董事會通過成立薪資報酬委員會。有關董事及經理人之薪資報酬，均依規定由薪酬委員召開會議進行訂定，並檢討董事與經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，訂定並評估董事與經理人之薪資報酬。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

最近年度（2013 年）董事會開會 5 次及當年度（2014 年）董事會開會 1 次，董事出席情形如下：

2014 年 4 月 30 日

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席 (%)	備註
董事長	張洪本	6	—	100%	
董事	張能耀	5	—	83%	
董事	林豐正	6	—	100%	
董事	陳清忠	6	—	100%	
董事	馮安怡	6	—	100%	
董事	陳慶華	6	—	100%	
獨立董事	徐立德	6	—	100%	
獨立董事	林伯實	4	—	67%	2014.03.31 辭任
獨立董事	陳政弘	6	—	100%	

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。
- 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：無。

(二) 審計委員會運作情形

最近年度（2013 年）審計委員會開會 4 次及當年度（2014 年）審計委員會開會 1 次，獨立董事出席情形如下：

2014 年 4 月 30 日

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席 (%)	備註
獨立董事	徐立德	5	—	100%	
獨立董事	林伯實	3	—	60%	2014.03.31 辭任
獨立董事	陳政弘	5	—	100%	

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 5 所列事項暨其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：無。
- 二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。
- 三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：本公司於 2010 年 8 月 26 日審計委員會設立後，本公司陸續修訂取得或處分資產處理程序、資金貸與他人作業程序、背書保證作業程序等辦法，業經審計委員會審視通過，另亦審視本公司 2008 ~ 2013 年度之合併財務報告。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 (三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	(一) 已設有專人處理，若涉及法律問題再請法律人員處理 (二) 透過股務代理機構可提供實際資訊，隨時掌握董事、經理人及持股百分之十以上之大股東之持股情形 (三) 以財務業務獨立之原則，作為業務往來之基礎	與守則之精神無差異。
二、董事會之組成及職責 (一) 公司設置獨立董事之情形 (二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	(一) 公司已設置三名獨立董事 (二) 本公司聘任之簽證會計師及會計事務所，其與本公司間無利害關係，嚴守獨立性原則	與守則之精神無差異。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	設有專人及電子郵件信箱，處理有關公司對外關係及利害關係人事宜。	與守則之精神無差異。

四、資訊公開 (一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式 (如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)	(一) 本公司已設立專屬網站，介紹公司各項目公司開發情況，且已直接連結至公開資訊觀測站揭露財務及公司治理資訊 (二) 目前本公司已設置有發言人及代理發言人作為資訊蒐集、揭露和對外溝通之橋樑	與守則之精神無差異。
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司已設置審計委員會及薪酬委員會，至於其他功能性委員會則視需求由董事會另行授權設置。	與守則之精神無差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司目前尚未訂定公司治理實務守則，惟已於公司章程、內部控制制度及各項辦法中包含公司治理精神。		
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊 (如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)： 1. 本公司守法守分、重視勞資關係、提供就業機會、善盡社會責任 2. 本公司董事會出席狀況良好 3. 本公司董事對於有利害關係之議案均予以迴避 4. 本公司已於 2013 年 10 月 30 日安排並完成董事及獨立董事於財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會之 3 小時進修課程 5. 本公司業已於 2013 年 11 月 28 日為董監事及經理人購買責任保險，保險期間為 2013 年 12 月 1 日到 2014 年 12 月 1 日		
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評 (或委外評鑑) 結果、主要缺失 (或建議) 事項及改善情形：不適用。		

(四) 薪酬委員會其組成、職責及運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註 1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)								兼任其他 公司薪資 報酬委員 會成員數	備註 (註 3)
		商 務、法 務、財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 相 關 料 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及格領有 證書之專 門職業及 技術人員	具有商務、法 務、財務、會 計或公司業務 所需之工作經 驗	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.		
獨立董事	徐立德	否	否	是	V	V	V	V	V	V	V	V	0	否
獨立董事	陳政弘	否	是	是	V	V	V	V	V	V	V	V	0	否
董事	陳清忠	否	否	是	V	V	V	V	V	V	V	V	0	(註 4)

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打 "V"。

1. 非為公司或其關係企業之受僱人。
2. 非為公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事 (理事)、監察人 (監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
7. 非為公司或其關係企業提供商務、財務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事 (理事)、監察人 (監事)、經理人及其配偶。
8. 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

註 4：依 100.03.18 金融監督管理委員會發布「薪酬委員會設置及行使職權辦法」之規定，陳清忠為本公司董事，自 103 年 3 月 20 日起不能繼續擔任薪酬委員，故予以解任。另本公司已於 2014.05.08 通過委任郭素春女士擔任薪資報酬委員會成員，預計於 2014.06.18 生效。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 2 人。

(2) 本屆委員任期：2013 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 25 日（與本屆董事會任期相同），最近年度（2013 年）薪資報酬委員會開會 3 次及當年度（2014 年）薪資報酬委員會開會 1 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席 (%)	備註
召集人	徐立德	4	—	100%	
委員	陳政弘	4	—	100%	
委員	陳清忠	3	—	75%	2014.3.19 解任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理（如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因）：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(五) 履行社會責任情形：公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 (一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二) 公司設置推動企業社會責任專（兼）職單位之運作情形。 (三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	(一) 本公司雖未訂定企業社會責任政策，但本公司仍會持續實踐企業社會責任，未來亦會視情況訂定相關政策。 (二) 無。 (三) 本公司訂有「工作規則」，並記載明確之績效考核及獎懲制度。	尚無重大差異
二、發展永續環境 (一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	(一) 本公司之建築材料及工序完全符合當地之法規標準也符合當地環保要求。 (二) 無。 (三) 無。 (四) 無。	尚無重大差異
三、維護社會公益 (一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。 (二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。 (三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	(一) 本公司依規定為大陸員工繳交五險一金，另亦提供員工參加各類訓練及講習進修機會，藉以提升員工素質，增進工作效率。 (二) 無論是辦公或工地，公司皆提供安全且相對舒適的工作環境，以使員工安心工作。 (三) 本公司重視與員工之間的溝通，並不定期公告對員工權利或義務有重大影響之資訊。 (四) 本公司分別設立物業公司及百貨公司專責處理相關問題。 (五) 本公司對供應商相關資質，皆經嚴格審核確認，以確保項目的完工品質。 (六) 本公司已辦過相關活動捐助失學兒童，今後仍將擇機安排類似相關活動。	尚無重大差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	(一) 本公司於年報或其他方式適時揭露履行社會責任之相關資訊。 (二) 無。	尚無重大差異

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：不適用。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：無。		
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：不適用。		

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	(一) 本公司於人事規章第三篇「處罰」中已訂定相關規定。 (二) 本公司於人事規章第三篇「處罰」中已訂定相關作業程序規定，其行為指南及教育訓練亦於人事規章中有訂定。 (三) 本公司於人事規章中已有相關規定。	尚無重大差異
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為記錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	(一) 本公司規章明訂公司同仁在進行交易前應先評估交易對象是否有不誠信行為之記錄，避免與有不誠信行為記錄者進行交易，經發現業務往來或合作對象有不誠信行為者，應立即停止與其商業往來，並將其列為拒絕往來對象。 (二) 本公司之董事會盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，確保誠信經營政策之落實。 (三) 本公司於人事規章中已有相關規定。 (四) 本公司設有健全之會計制度及內部控制制度，不允許有外帳或保留秘密帳戶，為確保該制度之設計及執行持續有效，本公司內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形。	尚無重大差異
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	公司員工可隨時向總經理或其他相關主管檢舉違反誠信情形，查證屬實後對相關人員進行警告、罰款、開除，情節嚴重者移交司法部門處置。	尚無重大差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等）。	(一) 本公司對於違反規定之懲戒與申訴，將公佈於公司內部網站並揭露違反人員之職稱、姓名、違反日期、違反內容及處理情形等資訊。 (二) 本公司定期於網站上充分揭露產業之相關資訊，以利投資大眾更能充份了解於大陸房市之變化。	尚無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：不適用。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：無。		

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式
無。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露
無。

(九) 内部控制制度執行狀況

1. 内部控制制度聲明書

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

内部控制制度聲明書

日期：一〇三年三月二十七日

本公司民國一〇二年度之内部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護内部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、内部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之内部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，内部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之内部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係參考「公開發行公司建立内部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之内部控制制度有效性之判斷項目，判斷内部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之内部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將内部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及 5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、公司業已採用上述内部控制制度判斷項目，檢查内部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一〇二年十二月三十一日之内部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的内部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本公司依據「證交所外國發行人第一上市後管理辦法」第四條第一項之規定，委託會計師專案審查上開期間與財務報導之可靠性及與保障資產安全（使資產不致在未經授權之情況下取得、使用或處分）有關的内部控制制度，如前項所述，其設計及執行係屬有效，並無影響財務資訊之記錄、處理、彙總及報告可靠性之重大缺失，亦無影響保障資產安全，使資產在未經授權之情況下逕行取得、使用或處分之重大缺失。
- 七、本聲明書將成為本公司年報之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 八、本聲明書業經本公司民國一〇三年三月二十七日董事會通過，出席董事八人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。



鼎固控股有限公司

(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

董事長：張洪本



總經理：張能耀



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告

內部控制制度審查報告

後附鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及子公司民國一〇三年三月二十七日謂經評估認為其與財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度，於民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日係有效設計及執行之聲明書，業經本會計師審查竣事。維持有效之內部控制制度及評估其有效性係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據審查結果對公司內部控制制度之有效性及上開公司之內部控制制度聲明書表示意見。

本會計師係依照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」及一般公認審計準則規劃並執行審查工作，以合理確信公司上述內部控制制度是否在所有重大方面維持有效性。此項審查工作包括瞭解公司內部控制制度、評估管理階層評估整體內部控制制度有效性之過程、測試及評估內部控制制度設計及執行之有效性，以及本會計師認為必要之其他審查程序。本會計師相信此項審查工作可對所表示之意見提供合理之依據。

任何內部控制制度均有其先天上之限制，故鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及子公司上述內部控制制度仍可能未能預防或偵測出業已發生之錯誤或舞弊。此外，未來之環境可能變遷，遵循內部控制制度之程度亦可能降低，故在本期有效之內部控制制度，並不表示在未來亦必有效。

依本會計師意見，參照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」之內部控制有效性判斷項目判斷，鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及子公司與財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度，民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日之設計及執行，在所有重大方面可維持有效性；鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及子公司於民國一〇三年三月二十七日所出具謂經評估認為其上述與財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度係有效設計及執行之聲明書，在所有重大方面則屬允當。

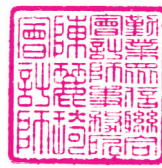
鼎固控股有限公司業已依照「公開發行公司取得或處分資產準理準則」、「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」、「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」及有關法令規定，針對取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人之管理、為他人背書或提供保證之管理、關係人交易之管理、財務報表編製流程之管理及對子公司之監督與管理訂定相關作業程序。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師：黃瑞展



會計師：陳麗琦



中華民國一〇三年三月二十八日

(十) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形
無。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1. 股東會重要決議

會議日期	重要決議
2013 年 6 月 25 日	承認事項： 1. 本公司一〇一年後營業報告書及合併財務報表案。 2. 本公司一〇一年度盈餘分配案。 討論及選舉事項： 1. 本公司一〇一年度盈餘轉增資案。 2. 修訂「公司章程」案。 3. 修訂「背書保證作業程序」案。 4. 修訂「資金貸與他人作業程序」案。 5. 選舉第二屆董事及獨立董事案。 6. 解除新任董事競業禁止限制案。

2. 董事會重要決議內容

會議日期	重要決議
2013 年 3 月 4 日	1. 擬通過 2012 年度內部控制聲明書 2. 擬通過修改 2013 年稽核計畫 3. 擬通過 2013 年度營運計畫 4. 擬通過更換會計師 5. 擬通過 2012 年度合併財務報告 6. 擬通過 2012 年度盈餘分配案 7. 擬通過 2012 年度盈餘轉增資案 8. 擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 持有之子公司泰安投資有限公司美金 1.5 億銀行聯合貸款之背書保證 9. 擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 持有子公司 Wealthy Joy Co., Ltd 及 Follow International Limited(借款人) 美金 4 億元銀行聯合貸款背書保證 10. 擬通過修訂本公司背書保證及資金貸與管理辦法 11. 擬通過修訂公司章程案 12. 擬通過本公司獨立董事之薪資報酬 13. 擬通過本公司經理人之薪資報酬 14. 董事選舉與提名獨立董事候選人案 15. 擬向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 16. 擬訂受理股東提名 2013 年股東會獨立董事相關事宜 17. 擬訂受理股東之股東會提案 18. 擬召開鼎固控股有限公司 2013 年股東會
2013 年 5 月 14 日	1. 擬通過 2013 年第一季合併財務報告 2. 擬通過修訂公司章程案 3. 擬通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配
2013 年 8 月 13 日	1. 擬通過 2013 年第二季度合併財務報告 2. 擬通過訂定除權(息)基準日相關事宜 3. 擬通過解除經理人競業禁止 4. 擬通過本公司經理人之薪資報酬調整案
2013 年 8 月 26 日	1. 擬通過推選張洪本先生為第二屆董事會主席 2. 擬通過選任第二屆薪酬委員會委員

會議日期	重要決議
2013 年 10 月 30 日	1. 擬通過 2013 年第三季度合併財務報告 2. 擬通過 2014 年年度稽核計畫 3. 擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 間接持有子公司 Follow International Limited(富樂國際有限公司) 美金 4.4 億元銀行聯合貸款背書保證 4. 擬通過本公司對 100% 持有子公司 Wealthy Joy Co., Ltd 資金貸與
2014 年 3 月 27 日	1. 擬通過 2013 年度內部控制聲明書 2. 擬通過 2014 年度營運計畫 3. 擬通過 2013 年度合併財務報告 4. 擬通過 2013 年度盈餘分配案 5. 擬通過本公司簽署 100% 持有子公司泰安投資有限公司美金 1.5 億銀行聯合貸款增補合約 6. 擬增選二名董事 7. 擬提名補選獨立董事候選人案 8. 擬解除新選董事及補選獨立董事之競業禁止 9. 擬通過本公司獨立董事之薪資報酬 10. 擬通過本公司經理人之薪資報酬 11. 擬通過變更公司註冊地址 12. 擬通過修訂本公司取得或處分資產處理程序 13. 擬通過修訂本公司股東會議事規則 14. 擬訂受理股東之股東會提案 15. 擬召開鼎固控股有限公司 2014 年股東會

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容
無。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總
無。

四、會計師公費資訊

會計師公費級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	黃瑞展	陳麗琦	2013.1.1 ~ 2013.12.31	

單位：新台幣千元

金額級距	公費項目	審計公費	非審計公費	合計
低於 2,000 千元		—	1,680	1,680
2,000 千元（含）～ 4,000 千元		—	—	—
4,000 千元（含）～ 6,000 千元		—	—	—
6,000 千元（含）～ 8,000 千元		—	—	—
8,000 千元（含）～ 10,000 千元		—	—	—
10,000 千元（含）以上		13,532	—	13,532

公司有下列情事之一者，應揭露會計師公費：

1. 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費之比例達四分之一以上者：無。
2. 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：不適用。
3. 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：不適用。

五、更換會計師資訊

無。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間

無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

職稱	姓名	2013 年度		當年度 (2014 年) 截至 4 月 30 日止	
		持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數	持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數
董事長	張洪本	5,520,444	0	0	0
董事兼總經理	張能耀	6,160	0	0	0
董事兼執行副總	陳慶華	3,300	0	0	0
董事兼財務長	馮安怡	(15,920)	0	0	0
董事	林豐正	0	0	0	0
獨立董事	徐立德	0	0	0	0
獨立董事	林伯實	0	0	0	0
獨立董事	陳政弘	0	0	0	0
副總	蔡憲治	(59,010)	0	0	0
副總	朱國龍	(7,910)	0	0	0
副總	李忠晉	(44,526)	0	0	0
副總	孫湘蕾	0	0	0	0
副總	陳祥康	(70,460)	0	0	0

(二) 股權移轉之相對人為關係人資訊

無。

(三) 股權質押之相對人為關係人資訊

無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係資訊

2014年4月20日：單位：仟股：%

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱（或姓名）	關係	
張洪本	507,379	29.15%	0	0%	339,971	19.54%	張慶生 張能耀	兄弟 父子	—
張慶生	507,379	29.15%	0	0%	339,971	19.54%	張洪本	兄弟	—
Great Sino Development Ltd	339,971	19.54%	0	0%	0	0%	張洪本 張慶生 True Elite Holdings Limited	股東 關係人 關係人	—
True Elite Holdings Limited	339,971	19.54%	0	0%	0	0%	張慶生 張洪本 Great Sino Development Ltd	股東 關係人 關係人	—
匯豐銀行託管法國巴黎 財富管理銀行香港行	7,848	0.45%	0	0%	0	0%	—	—	—
渣打託管凱基證券亞洲 有限公司	7,419	0.43%	0	0%	0	0%	—	—	—
匯豐銀行託管新加坡私人 有限公司 - 香港戶	5,689	0.33%	0	0%	0	0%	—	—	—
宏泰人壽保險股份有限公司	2,720	0.16%	0	0%	0	0%	—	—	—
洪淑珍	1,237	0.07%	0	0%	0	0%	—	—	—
朱欽治	960	0.06%	0	0%	0	0%	—	—	—

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算之綜合持股比例

2013年12月31日：單位：股

轉投資事業名稱	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
Wealthy Joy Co.Ltd.	440,000,000	100%	0	0%	440,000,000	100%

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

1. 股份種類

2014年3月31日：單位：仟股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
普通股	1,740,297	439,703	2,180,000	截至2014年3月31日

2. 股本形成經過

2014年3月31日：單位：新台幣仟元 / 仟股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
2007.12.05	每股美金 1 元	50	USD50	—	—	—	無	無
2007.12.24	每股美金 1 元	50	USD50	4 股	US\$4 元	換股	長期投資	無
2010.06.30	—	—	—	(4) 股	US\$(4) 元	買回註銷	無	無
2010.06.30	每股新台幣 10 元	2,180,000	21,800,000	1,681,362	16,813,620	(註 1)	債權	無
2012.12.05	每股新台幣 10 元	40,000	400,000	1,721,362	17,213,620	(註 2)	無	無
2013.09.12	每股新台幣 10 元	18,935	189,350	1,740,297	17,402,970	盈餘增資 189,350 仟元	無	無

註 1：面額由美金計價轉換為新台幣計價；增資金額包括預收股款 13,399,360 仟元轉增資及歷年來的股東墊款 3,414,260 仟元轉增資。

註 2：上市現金增資募集股款。

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二) 股東結構

2014年4月20日：股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外國人	大陸投資人	合計
人數	0	0	18	1,182	19	1	1,220
持有股數	0	0	5,629,902	17,330,309	1,717,031,284	305,487	1,740,296,982
持股比例	0.00%	0.00%	0.32%	1.00%	98.66%	0.02%	100.00%

註：外國發行人應說明其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三) 股權分散情形

1. 普通股

2014年4月20日：單位：股 / 每股面額十元

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	254	18,974	0.00%
1,000 至 5,000	565	1,071,732	0.06%
5,001 至 10,000	139	943,339	0.05%
10,001 至 15,000	74	855,765	0.05%
15,001 至 20,000	35	606,799	0.04%
20,001 至 30,000	36	850,924	0.05%
30,001 至 50,000	32	1,219,212	0.07%
50,001 至 100,000	35	2,475,415	0.14%
100,001 至 200,000	21	3,041,311	0.18%
200,001 至 400,000	12	3,137,334	0.18%
400,001 至 600,000	1	566,160	0.03%
600,001 至 800,000	3	2,309,003	0.13%
800,001 至 1,000,000	4	3,587,480	0.21%
1,000,001 以上	9	1,719,613,534	98.81%
合計	1,220	1,740,296,982	100.00%

2. 特別股：本公司未發行特別股，故不適用。

(四) 主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

2014年4月20日：仟股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
張洪本	507,379	29.15%
張虔生	507,379	29.15%
Great Sino Development Ltd.	339,971	19.54%
True Elite Holdings Limited	339,971	19.54%
匯豐銀行託管法國巴黎財富管理銀行香港行	7,848	0.45%
渣打託管凱基證券亞洲有限公司	7,419	0.43%
匯豐銀行託管新加坡私人有限公司 - 香港戶	5,689	0.33%
宏泰人壽保險(股)有限公司	2,720	0.16%
洪淑珍	1,237	0.07%
朱欽治	960	0.06%

(五) 最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元/仟股

年度			2012 年度	2013 年度	截至 2014 年 4 月 30 日 (註 7)
項目					
每股市價 (註 8)	最高		30.35	31.45	26.00
	最低		23.30	22.90	21.05
	平均		26.42	27.13	23.22
每股淨值	分配前		17.11	18.11	28.25
	分配後		16.95	(註 1)	—
每股盈餘	加權平均股數 (仟股)	追溯前	1,684,695	1,740,297	1,740,297
		追溯後	1,699,857	(註 1)	—
	每股盈餘 (註 2)	追溯前	0.87	0.75	0.14
		追溯後	0.86	(註 1)	—
每股股利	現金股利		0.1204	0.202783	—
	無償配股	盈餘配股	0.11	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利 (註 3)		—	—	—
投資報酬分析	本益比 (註 4)		30	35	—
	本利比 (註 5)		216	129	—
	現金股利殖利率 (註 6)		0.46%	0.78%	—

註 1：本公司 2013 年度之盈餘分配案尚待本次股東會決議通過。

註 2：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 3：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 4：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 5：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 6：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 7：每股盈餘，每股淨值係填列至年報刊印日止最後一季，經會計師核閱之資料。

註 8：係各期普通股最高及最低市價，並按各期成交價與成交量計算平均市價。

(六) 公司股利政策及執行情形

1. 公司章程所訂之股利政策

本公司所處營業環境多變，企業生命週期正值成長期階段，為因應未來營運擴展計畫，於兼顧股利平衡及股東利益下，本公司之股利政策係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。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形

- (1) 本公司董事會於 2014 年 3 月 27 日提議本次分派股東紅利新台幣 352,902,281 元，每股配發 0.202783 元，全部以現金方式發放，將提報本次股東會決議。
- (2) 本次股東會擬議股利分配之情形俟股東常會通過後，授權由董事會另訂除息基準日，屆時將另行公告。

3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明分配之情形：不適用。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司無須公開民國一〇三年度財務預測。

(八) 員工分紅及董事、監察人酬勞分配情形 (本公司無監察人，故僅揭露董事)

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

依本公司章程規定，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：

- (1) 員工紅利不超過 3%。
- (2) 董事酬勞不超過 3%。
- (3) 其他之未分配盈餘交由股東會決議分派之。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

(1) 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎：

2013 年度應付員工紅利及董監酬勞估列金額合計數分別為 29,408,522 元及 29,408,522 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 2.5% 及 2.5% 之比例計算。

(2) 配發股票紅利計算基礎：

董事會未通過發放員工股票紅利。

(3) 實際配發金額，若與估列數有差異時之會計處理：

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。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 2014 年 3 月 27 日董事會通過 2013 年度盈餘分派案如下：

擬議配發員工紅利新台幣 29,408,522 元及董事監察人酬勞金額新台幣 29,408,522 元。董事會擬議配發之員工金紅利及董事、監察人酬勞金額與認列費用年度估列金額並無差異。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：

擬議配發員工股票紅利金額 0 元，占本期稅後純益及員工紅利合計數之比例 0%。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之每股盈餘：

考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘為 0.75 元。

4. 前一年度員工紅利及董事、監察人酬勞之實際配發情形 (包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

(1) 該年度員工紅利及董事、監察人酬勞配發情形如下：

於 2013 年 3 月 4 日經董事會通過 2012 年度盈餘分配案，股東紅利不予以分配，另分配董事酬勞及員工紅利金額分別為 3,306,147 元 (0.25%) 及 9,918,442 元 (0.75%)。

(2) 上述金額與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形

無。

二、公司債辦理情形

無。

三、特別股發行情形

無。

四、海外存託憑證辦理情形

無。

五、員工認股權憑證辦理情形

無。

六、限制員工權利新股及併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形

無。

七、資金運用計畫執行情形

（一）計畫內容

1. 主管機關核准日期及文號：2012 年 11 月 2 日金管證發字第 1010049144 號函核准發行在案。
2. 計畫所需資金金額：新台幣 800,000 仟元。
3. 資金來源：現金增資發行普通股 40,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格為 20 元，募集資金總額為新台幣 800,000 仟元。

（二）計畫執行情形

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金 總額	資金運用進度					
			2012 年度 第四季	2013 年度				合計
				第一季	第二季	第三季	第四季	
充實營運資金	2013 年第四季	800,000	6,368	213,617	178,148	233,100	168,767	800,000

截至 101 年第四季度已募集完成，於第四季起用於投入充實營運資金，截至 102 年第四季止累計已支用金額為 800,000 仟元，累計已執行進度為 100%。募資後之財務結構中長期資產佔不動產、廠房及設備比率與償債能力之流動比率及速動比例均較募資前的比例提高，募資效益業已顯現。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務主要內容

本公司係於中國大陸主要城市經營房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等業務，主要推案地點係於上海、北京、重慶三個直轄市，目前以大中華區市場為目標。

2. 主要產品及營業比重

單位：新台幣仟元

項目	2011 年度		2012 年度		2013 年度	
	營業收入	比率	營業收入	比率	營業收入	比率
商辦租賃	1,947,040	47.86	2,533,166	24.06	2,841,849	26.39
房地產銷售	1,731,156	42.55	7,481,914	71.06	7,402,272	68.75
物業管理	320,397	7.87	444,569	4.22	469,084	4.36
其他	70,033	1.72	69,941	0.66	53,845	0.50
合計	4,068,626	100.00	10,529,590	100.00	10,767,050	100.00

3. 公司目前之商品（服務）項目

本公司目前之商品為商場及寫字樓之出租、商品房銷售等，另提供辦公室及商場物業管理之服務，產品重要用途係提供民眾居住或提供公司行號辦公、銷售產品之處所。

4. 計劃開發之新商品（服務）

本公司未來計劃開發之商品，主要係選擇適當的時機，投資具發展潛力的地塊，以堅強的團隊與完善的產品設計，同時兼顧現金流量與資產增值，建立起一個可長可久的獲利模式。

整體而言，本公司未來產品的組合將依地段的性質、交通、面積、周圍的市政規劃與其發展潛力作最適的設計，同時考慮以下因素作不同產品的組合：

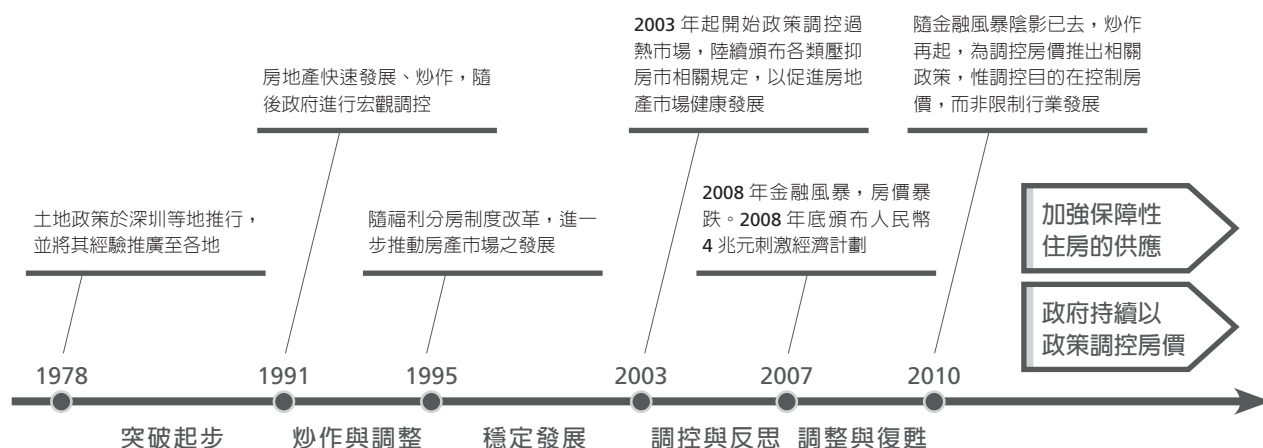
- (1) 民間需求的變化：如住宅現代化的要求、民間商業活動增加的需求、富裕民眾增加對綜合性一站式商場的需求及對更高檔餐飲服務與飯店等休閒服務的需求。
- (2) 政府政策的支持：如城市化的規劃方向、新市鎮的開發、綠色環保建築的要求、及老城改造的計畫等。

針對以上不同的市場趨勢及環境變化，本公司將結合國際一流的設計師，並參考國外先進地區成功的案例，因地制宜創造前瞻的產品組合設計，包括住宅小區、高檔豪宅、綜合性商場、3C 電子賣場、酒店及辦公大樓等，不僅以最嚴謹的態度去完成對客戶的交付，同時以創造顧客忠誠度及品牌價值生命力為目標。

(二) 產業概況

1. 中國房地產市場改革演進概述

中國大陸自 1978 年土地相關法規調整並實施改革開放起迄今，房地產業伴隨著改革開放經歷了 30 年的風雨歷程，而在政府政策為主導的房地產市場也逐漸發展和成熟，且從其政策與市場發展來看，中國房地產市場改革演進依其改革措施的重要事件來看，其發展趨勢約略可區分為以下幾個階段性：



資料來源：本公司彙整

(1) 1978 ～ 1991 年的突破與起步階段

土地政策在 1979 年 7 月，由中國國務院同意在廣東省的深圳、珠海、汕頭三市和福建省的廈門市試辦出口特區開始。1980 年 5 月，中國中央和國務院決定將深圳、珠海、汕頭和廈門這四個出口特區改稱為經濟特區，隨後又加入了海南島作為第五個經濟特區，伴隨著投資增加與人口移入，住房的需求和商用不動產的需求很自然地帶動。

1987 年底中國政府批准企業或個人轉讓國有土地使用權，並在深圳舉行了全國第一次土地拍賣會，法律上交易物權的概念逐漸完備，1988 年首次由中國建設銀行採用個人房屋貸款『按揭貸款』（即分期付款）的方式，協助了中國第一批 151 套商品房的銷售，此後經濟特區中快速的經濟成長帶動了各區房地產快速發展。

(2) 1991 ～ 1995 年非理性炒作與調整

1991 年中國大陸第一個房地產上市公司萬科地產順利在深圳證交所掛牌上市，為深交所第二間掛牌企業，至 1993 年初中國大陸已有 1.2 萬家房地產開發公司，房地產業快速發展，房價亦隨之高漲。在房地產價格不斷攀高時，1993 年 6 月 23 日中國國務院副總理朱鎔基突然發表宣佈終止房地產公司上市籌資、全面控制銀行資金進入房地產業的政策，緊接著，國務院發佈《關於當前經濟情況和加強宏觀調控意見》，使大量資金無法流通，許多房地產商面臨資金週轉問題，隨後房地產業進入了近 5 年的調整期，房價重回低檔盤旋。

1995 年頒布了銷售和預售房屋的法規，就房地產銷售設立監管架構，其中擬轉讓物業的人士須訂立書面物業轉讓合同，並向具管轄權的物業管理機關辦理轉讓登記。

(3) 1995 ～ 2003 年相對穩定發展

1995 年，在經歷了之前的炒作與調控後，中國大陸的房地產市場處在一個萎縮的狀態。隨著中國的福利分房制度改革的深入，政府需要全面啟動商品房市場以完成分房制度的轉化。因此，於 1998 年正式廢除國家分配住房的共產主義基本精神後，住房制度改革方向已經再次明確，加上中國經濟的持續高速增長，還有受美國網路泡沫崩潰前後近 4 年股市投資行情的低迷，在都市化帶動城市地區住房需求提升、經濟成長帶動消費力提升、股市表現不佳且缺乏良好投資標的共同因素作用下，再一次推動了房地產市場的起漲。

1999 年開始鼓勵個人運用融資置產，銀行放寬貸款年限及融資上限，中國政府並制訂在二手市場轉賣房地產的正式規定，中國大陸房地產於是持續在政策支持下再度上漲。2002 年中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，進一步將物業發展行業轉型為市場為主導的行業。中國政府取消了有關國內及海外置業人士的雙重制度，使兩個原本截然不同的市場合而為一。

整體而言，1995 ～ 2003 年是中國房地產市場係屬相對穩定發展階段。

(4) 2003 ～ 2007 年，調控、反調控與總體反思

由於上述不同時期政策的調控，使得房地產產業得到良好的發展，惟 2003 年下半年起至 2007 年間，中國部分地區的房地產市場開始出現過熱的現象，中國政府為了穩定市場發展，開始進行全面調控，並陸續頒布各類壓抑房市的相關規定，而 2005 ～ 2006 年則是政策措施發布最為密集的階段，從信貸、經濟適用房、土地閒置、產品架構以及外資管理等方面，來全面反思國內的房地產行業發展，以期促進房地產市場的健康發展。

(5) 2007 年～2009 年，房地產行業全面調整的階段

2007 年第四季起信貸緊縮政策之影響逐漸顯露，使得不斷升溫的房價及成交量開始回落。惟 2008 年下半年起，受全球性的金融風暴影響，國際經濟環境的全面衰退跡象逐漸明顯，中國經濟也受到較大的影響，在持續緊縮的信貸政策下，房地產行業發展明顯減速，使得整個行業伴隨經濟調整進入新一輪的全面調整期。因此，中國政府於 2008 年頒布了許多支撐房地產市場的政策，2008 年 11 月更頒布了總金額達人民幣 4 兆元的刺激經濟計畫以支撐經濟持續成長，並推出刺激經濟之相關政策，使中國大陸的房地產業得到支撐（詳表一），故 2009 年全國售出商品房總面積達到 937.1 百萬平方米，相較 08 年成長 42.05%，銷售金額達到人民幣 43,994 億元，每平方米平均單價為人民幣 4,695 元，相較 2008 年再度成長了 23.55%，整個中國房市呈現再一波的高峰。

(6) 2009 年下半年起～迄今，政策調控房價

2009 年下半年起，隨著金融風暴陰影已去，中國各地商品房炒作風潮再起，但房價的快速反彈亦使房地產泡沫化的隱憂再現，2009 年下半年～2011 年迄今，中國政府開始陸續推出壓抑房價的政策，以壓抑房屋投資的過熱。2010 年度中國國務院為了調控房地產價格，避免炒作，分別於 4 月及 9 月推出「新國十條」及「新國五條」以調控壓抑過熱的房價，然受預期通貨膨脹之影響，致 11、12 月房地產市場繼續升溫，中國國務院於 2011 年 1 月發佈「新國八條」及房產稅等，針對住宅市場的調控政策明確提出房價控制目標、實施限購措施、規範民衆購買第 2 套住房的首付款比率不得低於 60% 及貸款利率不得低於人民銀行基準利率的 1.1 倍等。而為貫徹落實「新國八條」，上海、北京及重慶地區於 2011 年 2 月分別發佈相關實施細則。在 2011 年度中國政府為調節地方政府的稅收結構，減小對土地財政的依賴性，故上海及重慶地區於 2011 年 1 月底發布房產稅試點城市實施方案，而在 2011 年 12 月 12 日在閉幕的中國大陸「中央經濟工作會議」，總基調為「穩中求進」，對於房地產業有兩點需要注意：

1. 要繼續實施穩健的貨幣政策。貨幣政策要根據經濟運行情況，適時適度進行預調微調，綜合運用多種貨幣政策工具，保持貨幣信貸總量合理增長，優化信貸結構。
2. 要堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸，加快普通商品住房建設，擴大有效供給，促進房地產市場健康發展。要推進營業稅改征增值稅和房產稅改革試點，合理調整消費稅範圍和稅率結構，全面改革資源稅制度，研究推進環境保護稅改革。

2012 年 3 月 5 日中國大陸的全國人民代表大會第五次會議中，溫家寶總理的政府工作報告內容中有以下幾個關於總體經濟及房地產政策的重點：

1. 今年經濟社會發展的主要預期目標是：國內生產總值增長 7.5%；城鎮新增就業 900 萬人以上，城鎮登記失業率控制在 4.6% 以內；居民消費價格漲幅控制在 4% 左右；進出口總額增長 10% 左右，國際收支狀況繼續改善。
2. 繼續搞好房地產市場調控和保障性安居工程建設。嚴格執行並逐步完善抑制投機、投資性需求的政策措施，進一步鞏固調控成果，促進房價合理回歸。繼續推進保障性安居工程建設，在確保品質的前提下，基本建成 500 萬套，新開工 700 萬套以上。抓緊完善保障性住房建設、分配、管理、退出等制度。採取有效措施，增加普通商品住房供給。加快建設城鎮住房資訊系統，改革房地產稅收制度，促進房地產市場長期平穩健康發展。

2013 年 2 月 20 日，國務院總理溫家寶主持召開國務院常務會議，此次國務院常務會議明確了五項具體政策措施：

- （一）完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和除拉薩外的省會城市要按照保持房價基本穩定的原則，制定並公佈年度新建商品住房價格控制目標。建立健全穩定房價工作的考核問責制度。
- （二）堅決抑制投機投資性購房。嚴格執行商品住房限購措施，已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市要在限購區域、限購住房類型、購房資格審查等方面，按統一要求完善限購措施。其他城市房價上漲過快的，省級政府應要求其及時採取限購等措施。嚴格實施差別化住房信貸政策。擴大個人住房房產稅改革試點範圍。
- （三）增加普通商品住房及用地供應。2013 年住房用地供應總量原則上不低於過去五年平均實際供應量。加快中小套型普通商品住房項目的供地、建設和上市，盡快形成有效供應。
- （四）加快保障性安居工程規劃建設。全面落實 2013 年城鎮保障性安居工程基本建成 470 萬套、新開工 630 萬套的任務。配套設施要與保障性安居工程項目同步規劃、同期建設、同時交付使用。完善並嚴格執行准入退出製度，確保公平分配。2013 年底前，地級以上城市要把符合條件的外來務工人員納入當地住房保障範圍。
- （五）加強市場監管。加強商品房預售管理，嚴格執行商品房銷售明碼標價規定，強化企業信用管理，嚴肅查處中介機構違法違規行為。推進城鎮個人住房信息系統建設，加強市場監測和信息發布管理。

然就調控目的而言，政府意在控制飛漲的房價而非限制房地產行業本身的發展，且由後附表一之商品房銷售情況分析表觀之，在中國政府之調控下，各年度之房地產單位售價仍呈成長趨勢，顯示中國大陸目前房地產開發業仍處於持續成長階段；未來政策方向將以保障性住房的提供為主要方向，以對社會相對低收入的居民提供可負擔的住房空間。

2013 年 10 月 23 日，北京市住建委發佈了《關於加快中低價位自住型改善性商品住房建設意見》，提出了 2013 年底前完成不低於 2 萬套自住型商品住房供地等七條政策措施，被稱為“京七條”，詳細內容如下：

為進一步完善本市住房供應結構，支援居民自住性、改善性住房需求，穩定市場預期，促進長效機制建設，根據《[1] 北京市人民政府辦公廳貫徹落實精神進一步做好本市房地產市場調控工作的通知》（京政辦發〔2013〕17 號）有關規定。土地供應採用“限房價、競地價”、或者企事業單位和相關機構自有用地，年底前完成不低於 2 萬套的住房供地；該類住房面積以 90 平方米為主（最大不超過 140 平方米），按市場價低 30% 左右出售，銷售對象為本市有購房資格家庭，北京戶籍（無房家庭、單身 25 歲以上、保障房輪候家庭）可優先購買，5 年內不得轉讓。

1. 組建限購監督委員會，嚴厲打擊騙購行為。對弄虛作假違規騙購的購房人，5 年內不准在京買房，對企業協助造假的，凍結全部在京專案的手續辦理，涉嫌犯罪的，移送公安機關查處。
2. 進一步強化預售資金監管，對房價過高、上漲過快、利潤率過大的專案，將啟動全額監管，重點審查地價款來源和開發成本，並加強稅收征管和稽查。
3. 強化價格引導，嚴查變相漲價項目。參照前期和周邊專案價格，引導開發商合理定價，對定價高漲幅大且不接受政府引導的專案，將暫緩上市。
4. 進一步嚴格差別化住房信貸政策的執行。嚴禁向不符合信貸政策的借款人違規發放貸款。
5. 通過“限房價、競地價”方式，加大自住型商品住房供應力度，滿足中端需求和夾心層家庭需求。
6. 對存在閒置土地、炒地、捂盤惜售、哄抬房價、變相漲價等違法違規行為的房企，採取禁止其參加土地競買、不對其發放新開發專案貸款、強化土地增值稅徵收管理等措施。
7. 加強市場訊息公開，提高市場訊息透明度，防止誤導誤讀。

鼎固控股於北京主要為“北京鼎好電子商場”，位於有中國矽穀職稱的“中關村”西區黃金地帶，是中國大陸數碼零售賣場的標杆和楷模，而此次發佈的“京七條”主要是針對住宅市場之調控，故該政策的實施對鼎固控股不具有影響。

2013 年 11 月 8 日上海市政府常務會議進行了專題研究，會議明確本市將進一步按照“以居住為主、以市民消費為主、以普通商品住房為主”的原則，不斷完善房地產市場體系和住房保障體系，有效抑制房地產市場價格過快上漲，會議明確了進一步嚴格執行國家房地產市場調控政策的相關措施。出臺了“滬七條”政策，具體條例如下：

- 一、落實各區縣房價調控目標責任制。各區縣、各有關部門要按照今年初本市明確的房價調控目標積極採取措施，嚴格商品住房預銷售管理，加強市場監管，查處捂盤惜售、哄抬房價及違反限購政策等擾亂市場秩序的違規行為。切實承擔穩定房價、穩定市場的責任，確保年度目標任務完成。
- 二、增加住房用地供應。2013 年本市住房用地供應量在不低於過去五年平均供應量的基礎上，再增加 30% 的供應量，確保住房用地供應 1000 公頃。優化結構，進一步加大中小套型住房用地供應，加強土地市場跟蹤分析和交易預警管理，確保土地市場交易平穩。
- 三、進一步完善“四位一體”、租售並舉的住房保障體系。對符合條件的廉租住房申請家庭實行“應保盡保”、“願配盡配”；加快共有產權保障住房申請供應，擴大受益家庭規模；推動公共租賃住房建設籌措和分配供應，盡力滿足保障對象租賃需求；繼續做好徵收安置住房搭橋供應，確保舊區改造家庭住房需求。參照物價、收入等因素，研究明年放寬廉租住房和共有產權保障住房准入標準，努力擴大住房保障受益面。
- 四、進一步嚴格執行差別化的住房信貸政策。
- 五、嚴格執行差別化住房稅收政策。做好房地產開發企業土地增值稅預征和清算管理以及存量房交易稅收管理，強化部門間資訊共用機制建設，堵塞稅收漏洞。繼續穩步推進個人住房房產稅試點工作。
- 六、從嚴執行住房限購政策。調整非本市戶籍居民家庭購房繳納稅收或社保費年限，從能提供自購房之日起算的前 2 年內在本市累計繳納 1 年以上，調整為能提供自購房之日起算的前 3 年內在本市累計繳納 2 年以上。
- 七、加強房地產市場監管。房管、地稅、民政、人保等部門要發揮資訊聯網、資料交互共用的作用，加強審核。房管、工商、地稅、價格主管等部門加強市場監管，嚴格執行“一房一價”，明碼標價、商品房銷售備案管理等規定。加大開展房地產經紀市場治理工作力度，嚴厲查處騙購、騙稅等各類違法違規行為，並予以曝光。

“滬七條”政策中，最受外界關注的是：

1. “商業貸款二套房貸首付最低比例從 60% 提高至 70%”。
2. “非本市戶籍居民家庭購房繳納稅收或社保費年限調整為能提供自購房之日起算的前 3 年內在本市累計繳納 2 年以上。”

在房貸方面，儘管二套住房的首付比例提升至 7 成，但是在房貸利率上卻並沒有提及，依舊延續了 1.1 倍的基本利率。對於首付比例和房貸利率兩者相比而言，往往後者較為影響購房者。而在限購方面，雖然會對非滬籍購房者有一定的影響，但多數非滬籍購房者繳納稅收或社保費年限都超過 2 年以上，故對整體房地產市場影響不大。

綜上所述，我們認為“滬五條”對鼎固控股上海地區樓盤的影響有限。

表一、2009~2013 年中國大陸房地產產業重要統計數據

	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
全國房地產總投資 (人民幣十億元)	3,623.2	4,826.7	6,174.0	7,180.4	8,601.30
YoY	16.12%	33.22%	27.91%	16.2%	19.79%
售出商品房總面積 (百萬平方米)	937.1	1,043.5	1,099.5	1,113.0	1,305.51
YoY	42.05%	11.35%	5.36%	1.8%	17.3%
商品房平均價格 (每平方米 / 人民幣元)	4,695	5,029	5,377	5,791	6,237
YoY	23.55%	7.11%	6.92%	7.69%	7.71%
全國房地產銷售總收益 (人民幣十億元)	4,399.4	5,247.8	5,911.9	6,445.6	8,142.80
YoY	75.50%	19.28%	12.65%	10%	26.33%

資料來源：中國統計年鑑、中國統計公報 2009~2013

2. 主要營運城市房地產產業現況

本公司主要產品為商場及寫字樓之出租、商品房銷售等，目前推案地點主要係集中於上海、重慶及北京等三個直轄市，以下茲就上述三個地點之市場銷售概況說明如下：

(1) 商品房銷售市場部分

上海、重慶及北京近年來，就商品房銷售面積而言，由於 2008 年遭逢金融風暴的不景氣打擊及 2010 ~ 2013 年度受到政府陸續推出打房政策影響，致銷售面積明顯較前一年度下降，尤其 2011 年度大陸政府積極實施打房政策主要係透過第二套房的限購、6 次調高金融機構人民幣存款準備率及 3 次調高貸款基準利率，使潛在購屋族群產生觀望，致商品房的銷售面積均為近年來的新低，惟就 2013 年度上海、重慶及北京地區的商品房銷售單價均為近年來新高。就統計數據顯示，大陸政府的打房政策確實影響商品房的成交數量及速度，然就本公司推案的上海、重慶及北京地區而言，2013 年度銷售單價均創近年來的新高，顯示精華地區的房價易漲難跌之態勢。

(2) 商用出租市場概況

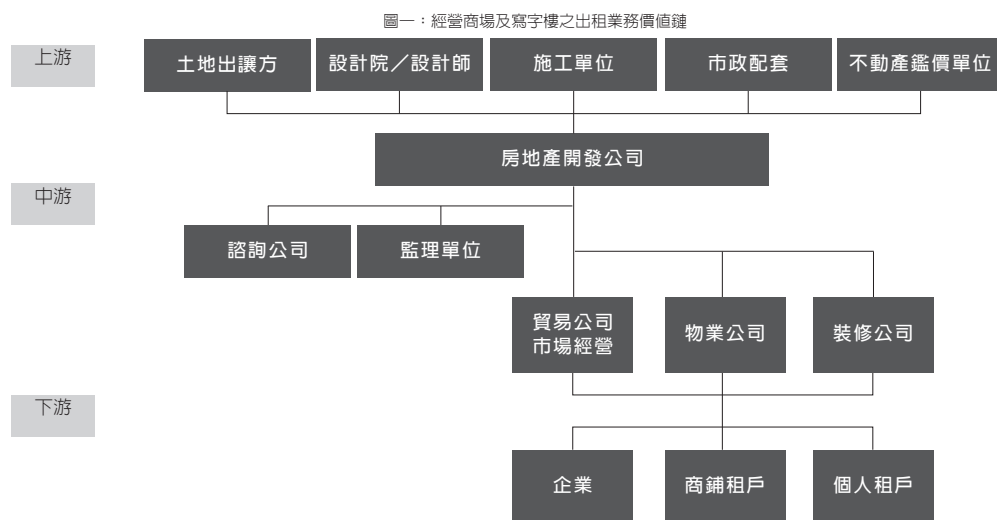
中國政府針對房地產市場所採取的一系列宏觀調控政策最直接的目的是穩定住宅市場的價格，意在防止出現價格泡沫，同時解決中低收入家庭的居住問題，並非針對商業地產，中國大陸的核心城市、特別是其核心區域商業物業租金始終保持著平穩的增長態勢，如上海、北京及重慶的優質寫字樓租金自 2000 年以來一直保持比較平穩的增長態勢。

因此，總體來看，商業物業受到景氣與調控影響並不明顯，儘管在全球經濟下滑及政策打壓房市時，核心城市的重點商業區域的商業物業仍會保持平穩的增長速度。

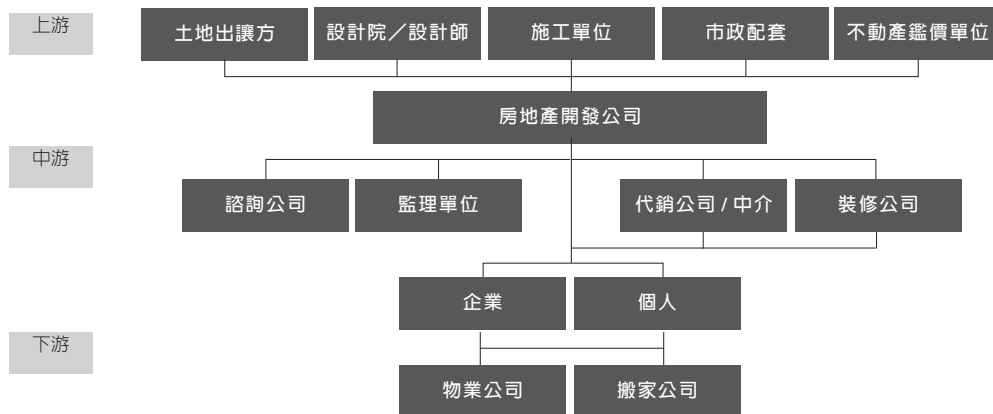
3. 產業上、中、下游之關聯性

房地產業素有火車頭工業之稱，其上游產業涵蓋各種建材供應產業，下游包括購屋之個人與公司行號，另外有房屋代銷公司、建築監理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系，在整個體系中，建設公司實係居於協調整合之地位，其與各產業間具有相輔相成、相互依存之關係。

本公司目前主要產品為商場及寫字樓之出租、商品房銷售等，其上中下游產業結構略有不同，如下圖一及二所示：



圖二：房地產銷售價值鏈



4. 產品之各種發展趨勢

(1) 產品向多元化及現代化發展

除市場主要產品商品住宅外，商業用房、辦公樓、休閒住宅、綠色與環保概念住宅等多元化商品應運而生，可滿足不同階層客戶的需求，隨著人均收入的逐漸提高，購房者對居住的要求也不同於以往，將從實用性，轉而對居住環境、社區功能、外觀設計、格局、建材設備品質等方面提出更高的要求，因此未來產品的規劃將會傾向於多元化及現代化的方向發展。

(2) 社區功能性更趨完整

由於中國大陸幅員廣大，因此小型社區之綜合開發相當普遍，惟隨著民間生活富裕，其需求亦變得多樣化，未來新建之社區將更著重於功能的完整性；除增加會所功能，以滿足居民休閒及運動的要求外，更增加綜合性一站式商場、幼兒園、高檔餐飲服務及飯店等休閒服務的需求，將是未來產品規劃方向重點之一，以充分符合現代人對食、衣、住、行、育、樂等基本生活環境的需求。

(3) 住宅興建軌道化

市區居住人口趨於飽和，城區內土地資源越發稀缺，城市外擴已然成為趨勢，中國「十二五」（即第十二個5年）交通規劃初步提出，將對軌道交通發展採取三級政策，其中北京、上海、廣州及深圳等4個大城市將建設網路化營運系統，優化樞紐，因此，藉助政府積極推動城市交通設施建設，未來開發地段之選擇潮流趨勢將係搭配軌道交通及政府新市政規劃概念選地，故房地產開發住宅興建的軌道化已成定局。

整體而言，房地產開發業在中國大陸經過多年快速發展之後，已逐步從單純的注重開發量轉而追求更高的品質，開發商將更加關注企業品牌形象在市場中的影響，隨著中國政府部門對行業制度方面的進一步規範，開發商若能配合政府政策，率先推動產業升級，提升人居品質，長期來看，行業潛在市場空間不可低估。

5. 競爭情形

由於中國大陸幅員廣大，單一城市之面積與人口數均相當龐大，以本公司推案地點北京、重慶及上海之全市面積分別16,410.54平方公里、82,400平方公里及6,341平方公里觀之，其面積範圍遠較臺北全市面積272平方公里、高雄全市面積2,948平方公里更為廣闊，顯示大陸房地產市場規模龐大，地區分佈廣，故其市場競爭型態是區域性個案與個案間之競爭較為明顯，且由於地段本身具有難以替代的特質，與一般商品不同，無法大量複製生產，致每個房地產建案皆有其市場定位及獨特之處，無法予以比較。

本公司之推案大多均位於軌道交通上方或附近，並搭配該地的特色去創造產品的稀有性，如營運中的北京鼎好電子商城則為中關村重要電子商場之一；銷售中之上海日光中心廣場係位於地鐵軌道交通九號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利生活機能優良；重慶日光中心亦位於重慶地鐵一、二號線的交會處，預估將成為重慶市未來的發展重心。綜上，由本公司現有推案案例觀之，本公司於中國房地產市場具有一定市場地位。

(三) 技術及研發概況

1. 所營業務之技術層次

基於行業特性，本公司對於生產技術來源之掌握，主係來自產品規劃能力之掌控與承建商之選擇，根據相關中國法律及法規，承建商須就其進行的建築工程類別獲取相關建築資質證書，方可進行有關物業建築工程，因此，本公司在遴選負責承建商方面，均依相關法令規範予以執行，並於工地現場派員負責監督管理，且中國政府建築監理單位亦會對施工質量進行監理，以對施工品質及進度有效掌控。此外，本公司推案地址皆位於地鐵沿線採用與地鐵共構之規劃，大多數推案均屬「上蓋建築」，足可證明本公司之技術層次具有相當水準。

2. 研究發展情形

本公司係屬房地產開發業，主要業務為投資興建住宅、商辦、商場出租或出售以及相關之物業管理，並無重大研發支出。然就房地產開發業而言，競爭優勢主要取決於特定優質的地塊取得、卓越的建設規劃設計及嚴格的選材用料。本公司在投資購地前，除針對地塊周邊環境如交通便利性、人潮狀況等進行資料收集分析研判，以瞭解該地區之市場需求以外，且分別於白天、晚上、晴天及雨天等不同天候、不同時段反覆進行實地勘察，慎重確認地塊的各項要件。規劃設計方面，本公司聘用國際知名建築師從事規劃設計，設計取向同時兼顧現代化、環保節能、最佳成本及易於施工等特色。有關材料選用方面，本公司經營團隊擁有中國大陸、台灣、香港及美國等地之長期土地開發經驗，對於合適建材的選用，也有相當嚴格的過程。

3. 研究發展人員與其學經歷：不適用。

4. 最近五年度投入之研發費用：不適用。

5. 開發成功之技術或產品：不適用。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期策略及發展計畫

(1) 產品規劃

- 運用現有優質的土地儲備及具有豐富經驗的規劃團隊，並聘請國際一流的建築設計師，共同規劃公司的產品。
- 結合大陸政府的政策，並配合當地未來的發展，做出最適當的規劃。
- 根據市場需求，提供多樣化的產品，滿足不同客群的需求。
- 開發高品質住宅市場

中國的人均收入仍持續高速度的增長，富裕人口的比例將創造更多的住宅需求，且對住宅的品質要求也將同步提升，本公司將結合國際經驗，提前規劃帶領風潮。

(2) 施工建造

尋找在地的優質承建商，並依法以公開公正的方式請承建商在確保本公司要求的工期與品質提供最競爭力的報價，在本公司及第三方監理公司的共同把關下，以最完善的品質如期交付客戶。

(3) 行銷策略

- 委託國際知名或大陸地區最具代表性的專業之代理行銷及物業公司，如第一太平戴維斯和易居中國等公司，根據過去合作的經驗，以建案性質、地段和綜合條件等特性，規劃最適合的招商推銷策略。
- 配合代理公司的價格調整機制及本公司持續對市場的價格趨向判斷，即時作出價格調整之策略，以創造公司整體最高利潤。
- 持續以優良售後服務及一貫的品質口碑，提高對老客戶的吸引力，帶進新客戶的購物慾望，提昇整體銷售業績。

(4) 財務配合

- 在多樣化的產品發展下，以不同比例的產品配置，以期在快速取得現金及長期穩定的現金流發展上，取得適當的平衡點。
- 以適當的財務槓桿比例，追求股東報酬與經營風險的最佳平衡，根據財務市場的資金成本變化，以適當的財務工具降低資金之成本。

2. 中長期策略及發展計畫

- 跟隨中國大陸城鎮化進程，立足上海，輻射其他直轄市，並以人口超過 1,000 萬、居民收入增長較快或就業率較高之省會城市為重點發展目標。
- 專注開發城市精華地段，住宅與商辦業務並重，透過專業經營提升房產價值，充分獲取經營利潤與長期持有增值利益。
- 商辦開發部份，持續關注市中心稀缺地鐵站點，積極增加優質商辦土地儲備；住宅開發部份，順應軌道交通的發展，考量公司資金狀況，選擇適當時機購入優質住宅土地。
- 同時關注並適時評估台灣的投資機會。
- 培育及招募優秀的人才以強化經營團隊。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品（服務）之銷售（提供）地區

本公司近年來主要推案地區係以中國大陸之上海市、北京市及重慶市為主，2010～2013 年度及 2014 年第一季之推案彙總如下：

年度	項目公司	項目屬性	個案名稱	用途	銷售地區
2003～迄今	北京鼎固	商場、寫字樓	鼎好電子商城	商場及寫字樓出租	北京海澱區
2008～迄今	上海鼎固	商場、公寓式辦公樓	御華山	商場出租及公寓式辦公樓出售	上海靜安區
2008～迄今	上海鼎華	住宅、商場	春申麗園	住宅出售及商場出租	上海閔行區
2009～迄今	重慶鼎固	住宅、商場	重慶日月光中心廣場	住宅出售及商場出租	重慶渝中區
2009～迄今	昆山鼎耀	住宅	伯爵大地	住宅出售	昆山
2010～2011.11 (註)	上海宏嘉	寫字樓	宏嘉大廈	寫字樓出租	上海浦東新區
2010～迄今	上海鴻翔	住宅	伯爵天地	住宅出售	上海嘉定區
2010～迄今	上海鼎榮	商場、辦公及公寓式辦公	上海日月光中心廣場 伯爵居	商場出租、寫字樓出租及 公寓式辦公樓出售	上海黃浦區
2013～迄今	上海名龍	住宅	匯景華庭	住宅出售	上海嘉定區

註：已於 2011 年 11 月全數出售百吉股權（間接出售上海宏嘉股權）

2. 市場佔有率

由於中國大陸幅員廣大，單一城市之面積與人口數均相當龐大，以本公司推案地點北京、重慶及上海之全市面積分別 16,410.54 平方公里、82,400 平方公里及 6,341 平方公里觀之，其面積範圍遠較臺北全市面積 272 平方公里、高雄全市面積 2,948 平方公里更為廣闊，顯示大陸房地產市場規模龐大，地區分佈廣，故其市場競爭型態是區域性個案與個案間之競爭較為明顯，且由於地段本身具有難以替代的特質，與一般商品不同，無法大量複製生產，致每個房地產建案皆有其市場定位及獨特之處，無法予以比較，因此，市場佔有率變化對本公司未來營運之攸關性較不如其所推個案的影響來得重要。

2013 年度及 2014 年第一季，本公司隨著上海名龍「匯景華庭」及上海昆山「伯爵大地」完工交屋、上海鴻翔「伯爵天地」一二期及重慶鼎固「解放碑 1 號」二期、上海鼎榮「伯爵居」及上海鼎固「御華山」成屋交付認列收入，致當期營收規模分別成長至 7,402,272 千元及 451,767 千元。另本公司之推案大多均位於軌道交通上方或附近，並搭配該地的特色去創造產品的稀有性，如營運中的北京鼎好電子商城則為中關村重要電子商場，緊鄰地鐵 4 號線中關村站；銷售中之上海日月光中心廣場係位於地鐵軌道交通 9 號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利生活機能優良；重慶日月光中心亦位於重慶地鐵 1、2 號線的交會處，預估將成為重慶市未來的發展重心。綜上，由本公司現有之推案案例觀之，本公司於中國房地產市場具有一定市場地位。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

(1) 市場可能之供應變化情形

• 供給面

A. 房屋施工面積成長迅速

自 2008 年以來，隨著各項房地產開放措施，中國整體的房屋市場供給量呈現上升趨勢，依據中國官方之統計資料，中國大陸總房屋施工面積，過去五年的年化成長率在 13～23% 間，儘管於 2008 年遭逢金融風暴的不景氣打擊，供給增加的速度卻沒有放緩，於 2010 年房屋施工面積已經達到 706,056.39 萬平方米，惟 2011 年度受中國政府陸續推出壓抑房價的政策，致房屋施工面積降至 507,959.00 萬平方米，然 2012 年度房屋施工面積迅速回升至 2009 年水平。

表三、中國大陸房屋施工總面積統計資料

	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
房屋施工面積（萬平方米）	574,373.00	706,056.40	507,959.00	573,418.00	665,572.00
YoY	21.14%	22.93%	(28.06%)	13.20%	16.07%
其中住宅部分（萬平方米）	310,867.50	376,822.50	388,439.00	428,964.00	486,347.00
YoY	18.87%	21.20%	3.08%	10.60%	13.38%
住宅佔比重	54.12%	53.37%	76.47%	74.80%	73.07%

資料來源：中國統計局 2009～2013 年

B. 住宅與商用建築比例保持穩定

從上述統計數據中可以發現，中國房屋的整體供給量呈上升趨勢，且住宅占比穩中有升，由於中國目前仍處在都市化程度提升，人口往東南沿海大城市集中的過程中，整體的發展相當健康，由經濟成長拉動商業建築的增加，因而吸引工作人口往都市移動，使住宅供給量增加，然後再因居住人口增加，拉動其他的民生需求，使商業建築供給增加，整體看來中國的房屋市場供給量處於配合經濟成長腳步成長的穩定狀態。

● 需求面

都市化是推動房地產發展的主要動力，一般情況下，都市化進程大致可分為四個步驟：都市化初級階段、都市化起步階段、都市化加速階段和都市化後期階段，目前中國都市化的進程如表四所示，都市化比率由 2009 年的 46.6% 上升至 2013 年的 53.7%，都市人口的可支配收入亦由 2009 年的人民幣 17,175 元大幅上升至 2013 年的人民幣 26,955 元。2013 年中國的城市化率僅為 53.7% 左右，與已開發國家 70.0% 的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。因此，從潛在需求看，如果 2020 年中國政府的規劃實現，中國都市化比率將達到 55% ~ 60%，城鎮居民將新增 3 ~ 3.5 億左右；另根據 Morgan Stanley 2010 年 4 月報告，中國約在 2015 年，家庭可支配所得超過美元 10,000 元的數量將領先全球，此中產階級的崛起，對商業活動、消費購物及更佳生活環境的需求，將為房地產市場帶來更多之商機。2010 年起雖然經濟成長依然強勁，但是由於中國政府為調控過度上漲的房價，分別於 4 月及 9 月推出「新國十條」及「新國五條」以調控壓抑過熱的房價，然受預期通貨膨脹之影響，致 11、12 月房地產市場繼續升溫，中國國務院於 2011 年 1 月發佈「新國八條」及房產稅等，針對住宅市場的調控政策明確提出房價控制目標、實施限購措施、規範民衆購買第 2 套住房的首付款比率不得低於 60% 及貸款利率不得低於人民銀行基準利率的 1.1 倍及 2011 年 1 月底上海地區及重慶地區發布房產稅試點城市實施方案，2013 年 2 月 20 日發佈「新國五條」等。此政策短期內會對房地產市場產生一定影響，但僅調控目的而言，中國政府意在控制飛漲的房價而非限制房地產行業本身的發展，目前房地產的發展仍對保持中國經濟成長具有非常重大的意義。

綜上所述，在未來 5 ~ 10 年間中國房地產市場的發展潛力應屬可期。

表四、中國 2009 ~ 2013 年都市化比率

項目 \ 年度	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
全國總人口 (百萬)	1,335.0	1,340.91	1,347.35	1,354.04	1,360.72
都市人口 (百萬)	621.9	669.78	690.79	711.82	731.11
都市化比率 (%)	46.6	50.0	51.3	52.6	53.7
都市家庭人均可支配所得 (人民幣元 / 年)	17,175.0	19,109.40	21,810.00	24,565.00	26,955.00

資料來源：中國統計局 2009 ~ 2013 統計公報

4. 競爭利基

(1) 土地儲備存量多

本公司自設立以來取得之可建築面積約為 299 萬平方米，分佈在北京、上海 (含昆山) 和重慶三個城市，截至 2013 年 12 月 31 日已完工面積為 1,183,810 平方米，占已取得可建築面積比率僅為 40%，土地儲備量充足。

(2) 土地成本具優勢

本公司目前之土地皆是之前在仔細評估後於一級市場或二級市場取得，極具開發價值，且 2009 年間，因國際預期人民幣即將升值，使中國各地土地單位成本紛創新高，更顯得本公司的土地具有優質的開發潛力；依照高力國際及萊坊等國際知名的鑑價公司評價本公司於各地區的房地資產，截至 2013 年底，本公司所擁有房地資產實際的價值已經達到帳面價值的 185%。

單位：新台幣佰萬元

建案地區	推估市值	帳面價值	資產增值 (%)
北京地區	23,544	5,874	401%
重慶地區	16,007	8,042	199%
上海地區	77,807	49,476	157%
合計	117,358	63,292	185%

(3) 土地地段的選擇

不動產投資，傳統上認為最重要三個因素是「地段、地段、地段」(Location、Location、Location)，此觀念明確地點出了投資不動產最重要因素在於能產生租金收入或獲取增值資本利得的好地段。

由於中國大陸幅員廣大，加上取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，就不動產開發業而言，其是否具競爭優勢在於「取得特定優質地塊」。有鑒於此，本公司推案地點大多位於中國一、二線城市，包括北京、重慶及上海等三個直轄市，並搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念作為土地地段選擇依據，截至 2013 年 12 月底止，扣除上海宏嘉已於 2011 年度處分股權外，共計本公司仍持有 12 個個案，以下僅列示本公司已取得地段所處之優勢位置。

項目公司	個案名稱	所處地點
北京鼎固	北京鼎好電子商城	北京科研與文教中心，緊鄰軌道交通 4 號線中關村站
重慶鼎固	重慶日月光中心廣場	緊鄰重慶商業金融中心渝中半島解放碑，緊鄰軌道交通 1 號及 2 號線交接之較場口站
上海鼎榮	上海日月光中心廣場	1. 上海內環市中心盧灣區 (已於 2011 年度併入黃浦區)，與軌道交通 9 號線打浦橋站共構結合 2. 緊鄰知名觀光景點「田子坊」
上海鼎固	御華山	位於上海傳統文教及商業氣息濃厚的靜安區，軌道交通 2 號線靜安寺站附近
上海鼎莘	春申麗園	位於軌道交通 5 號線春申路站旁
上海宏嘉 (已出售)	宏嘉大廈	上海浦東小陸家嘴金融區，於軌道交通 2 號線世紀大道站與 4 號線浦電路站附近
昆山鼎耀	伯爵大地	位於昆山市玉山鎮的新市鎮規劃區，昆山體育中心附近
上海鼎霖	未定	與上海日月光中心廣場相鄰
上海鴻翔	伯爵天地 (即城市華庭)	緊鄰軌道交通 11 號線終點站嘉定北站
上海鼎嘉	未定 (位於嘉定區)	與軌道交通 11 號線終點站嘉定北站共構
上海鼎通	未定 (位於嘉定區)	緊鄰軌道交通 11 號線終點站嘉定北站
上海名龍	匯景華庭	緊鄰軌道交通 11 號線終點站嘉定北站
上海鼎溢	未定 (位於嘉定區)	緊鄰軌道交通 11 號線安亭站

資料來源：本公司彙整

此外，未來產品銷售組合如規劃為商場、寫字樓、住宅，以銷售或出租為主，亦將依地段的性質、交通、面積、周圍的市政規劃與未來的發展潛力作最適的設計，以同時兼顧現金流量與資產增值，建構未來獲利基礎及品牌企業形象。

(4) 商業產品提供穩定現金流入

本公司目前已完工產品面積中，住宅部份占 36%，寫字樓和商場部份佔 64%。本公司對於已完工之寫字樓及商業係採用出租方式經營，除每年為本公司提供穩定的現金流入外，亦可享受商業產品潛在增值利得。以本公司北京鼎固為例，租賃商場定位以電子商城為主，設立於北京交通樞紐中心的中關村核心地區，2010 ~ 2013 年度一直維持高出租率，為本公司 2010 ~ 2013 年度主要獲利來源之一。商場租賃之收款方式係以預收租金為之，並提供一~三個月押金，故商業產品為本公司提供穩定之現金流入。

(5) 財務政策穩健

不動產開發業係屬資本密集產業，從取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，而所需資金來源不外乎自有資金及借款，惟如舉債過多，於房地產市場不景氣時，將增加公司之營運風險；因此，本公司即使面對優質地塊之供給時，仍秉持穩健之財務政策，以是否有「足夠之自有資金」為首要考量因素，避免資金過度積壓風險。故穩健之財務政策為本公司未來發展之有利因素。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

A. 中國政府大力推動城鎮化

2013 年中國的城市化率僅為 53.7% 左右，與已開發國家 70.0% 的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。

B. 國民經濟穩定高速增長

近年來大陸 GDP 年增長率均在 7% 以上，包括房地產業在內的基礎設施建設，製造業、服務業等眾多行業仍處在發展週期中上升階段。2009 年以來，全國房地產投資年增長率在 16% ~ 33%，顯示中國大陸目前房地產開發業仍處於持續成長階段。

C. 居民收入大幅增加

伴隨國民經濟穩定高速增長，居民收入亦大幅增加，依據中國統計局公告，2009 ~ 2013 五年間，都市家庭人均可支配所得增幅 53.7%，高於國民經濟增長幅度。居民收入增加使得民間資本充裕，居民儲蓄總額約人民幣 45 兆。豐沛的民間資本是房地產業及本公司健康持續發展的基石。

D. 城市交通軌道化

中國「十二五」（即第十二個 5 年）交通規劃初步提出，將對軌道交通發展採取三級政策，其中北京、上海、廣州及深圳等 4 個大城市將建成建設網路化營運系統，優化樞紐，因此，藉助政府積極推動城市交通設施建設，擴大城市版圖，有利於房地產業未來持續發展。

(2) 不利因素及因應對策

A. 土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產，因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司之營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府控制，本公司能否收購日後發展項目所需土地使用權及收購土地成本高低均受政府政策影響。有關政策變動之政治風險請詳 B. 之說明。

中國大陸地區未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，本公司可能會被徵收土地閒置費或土地使用權會被中國政府收回。中國國務院 2008 年 1 月 3 日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發〔2008〕3 號），強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年的，按土地出讓或土地劃撥價款的 20% 徵收土地閒置費。

取得毛地（尚有未拆遷戶），可能會增加土地拆遷成本或對發展項目造成時間之延誤。

因應措施：

- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 除於一級市場向中國政府透過「招、拍、掛」程序取得外，尚可於二級市場收購已取得合適地塊的項目公司股權。
- 儘可能於中國政府規範有關動工開發期限內開發土地。
- 於 2007 年 9 月 8 日，中國之國土資源部頒佈「關於加大閒置土地處置力度的通知」，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，因此往後不會有取得毛地之情事。

B. 房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

為發展及完成一個房地產項目開發，本公司須於不同階段取得中國政府有關行政機關的各種許可證及證書等，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證書等；惟上述文件須達法令規定之相關條件方可取得，因此，若本公司未能順利取得相關證明文件，將會對發展項目之工程進度造成延誤，進而影響日後的營運及財務狀況。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》第 64 條規定，未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的，由縣級以上地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；尚可採取改正措施消除對規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價 5% 以上 10% 以下的罰款；無法採取改正措施消除影響的，限期拆除，不能拆除的，沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價 10% 以下的罰款。另根據《中華人民共和國建築法》第 64 條規定，未取得施工許可證或者開工報告未經批准擅自施工的，責令改正，對不符合開工條件的責令停止施工，可以處以罰款。

因應措施：

本公司各項目開發案，均由專人負責，以隨時掌控各項目開發之進度，針對可能產生延誤之因素提出因應對策，以降低無法順利取得相關許可證之風險，並避免因違反相關規定或突發事件而導致延緩工程進度之情事，進而增加財務營運上之風險。

C. 投資資金需求龐大產生之流動性風險

不動產開發業在建築期內通常須投入龐大資本開支，且可能在投入後數年方可從預售（中國大陸地區一般於預售合同正式簽約後約二個月內，房地產開發商即可自購屋者及貸款予購屋者的銀行取得全部銷售款項）及出售產生正現金流量。對不動產開發業而言，期間愈長，將面對的變動因素愈多，因而影響公司資金之需求規劃，尤其當

房屋市場不景氣，許多業者可能會遭遇到資金套牢，甚導致資金調度困難的窘境。

因應措施：

- 與銀行保持良好關係，確保融資管道暢通。
- 分期開發建造、及時銷售，以儘快產生現金流入。
- 本公司部分商品規劃以出租為目的，以持續產生現金流入。
- 積極規劃進入資本市場，以滿足未來資金之需求。

D. 中國房地產市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利風險

中國政府對房地產市場的政策時有調整，包括土地供應政策、閒置土地處置政策、房地產開發公司資本金比率、建築融資條件、最近期之二套房貸、限購措施及土地增值稅政策等，影響房地產之營運。

因應措施：

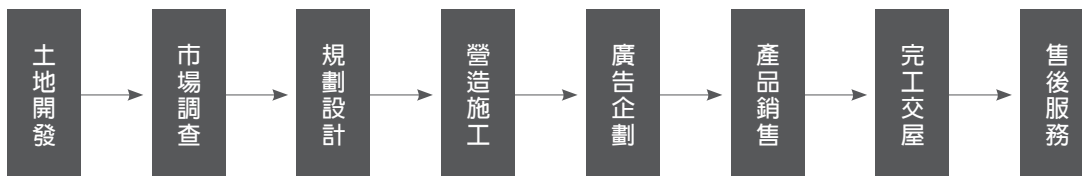
- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 本公司相關人員需及時瞭解最新規定，並提出因應策略，以降低受政策變動之不利影響。
- 對於土地使用權之取得策略採穩健保守。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
住宅	供住宅用
寫字樓	供商業辦公室用
商場	供商舖、產品展售空間用

2. 主要產品之產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地供應狀況

本公司自設立以來取得之可建築面積約為 299 萬平方米，分佈在北京、上海（含昆山）和重慶三個城市，除上海鼎嘉、上海鼎通、上海鴻翔及上海名龍公司下所擁有之土地係於 2007 年透過收購其他家項目公司取得外，其餘均於 2005 年（含）以前向各地中國政府或獨立第三方採購大部分土地。截至 2013 年 12 月 31 日已完工面積為 1,183,810 平方米，占已取得之可建築面積比率僅為 40%；此外，未來亦將搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念，持續收購優質建地。因此就本公司目前之土地儲量觀之，土地之供應來源尚不虞匱乏。

2. 營造工程及材料供應狀況

本公司營造工程發包係依內部相關作業程序辦法，並經綜合考量後予以選擇合適之承包商，且基於成本之控管，主要係採工程別分包方式發包，而工程發包後本公司於工地現場會派員負責監督管理，另依中國相關法令尚需委請第三方建築監理公司對施工質量進行監督管理，因此在施工的進度與品質上均能有效掌控，故尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四) 最近二年度任一年度曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明增減變動原因：

1. 最近二年度任一年度中曾佔銷貨總額百分之十以上之客戶名稱

單位：新台幣仟元

排名	2012 年度				2013 年度			
	名稱	金額	比率 (%)	與發行人關係	名稱	金額	比率 (%)	與發行人關係
1.	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	10,529,590	100.00		其他	10,767,050	100.00	
	銷貨淨額	10,529,590	100.00		銷貨淨額	10,767,050	100.00	

增減變動原因說明：

本公司 2012 ~ 2013 年度主要收入來源為房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等，其中商場及辦公室出租銷售對象，並無特別集中於單一商家身上，公寓住宅之銷貨對象亦為不特定之個人，對象極為分散，故 2012 ~ 2013 年度本公司並無佔年銷貨總額百分之十以上之客戶。

2. 最近二年度任一年度中曾佔進貨總額百分之十以上之廠商名稱

單位：新台幣仟元

排名	2012 年度				2013 年度			
	名稱	金額	比率 (%)	與發行人關係	名稱	金額	比率 (%)	與發行人關係
1	江蘇建工	1,157,170	27.52	無	上海市住安建設發展股份有限公司	798,090	12.32	無
2	盧灣區建委(註 1)	1,067,888	25.39	無	—	—	—	無
3	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	1,980,093	47.09		其他	5,682,477	87.68	
	進貨淨額	4,205,151	100.00		進貨淨額	6,480,567	100.00	

註 1：上海市盧灣區已於 2011 年度併入黃浦區

增減變動原因說明：

2012 年進貨額達 10% 以上之廠商分別為江蘇建工及盧灣區建委，江蘇建工為上海鴻翔「伯爵天地」建案地上地下結構工程之總承包商，另承包基坑圍護、裝修工程及周圍相關建設工程等，而盧灣區建委主要係負責執行上海鼎霖之動拆遷工程，上述兩者均屬於大型建案，致分別成為 2012 年之前二大供應商。2013 年進貨額達 10% 以上之廠商為上海市住安建設發展股份有限公司，為上海名龍「匯景華庭」二期建案地上地下結構工程之總承包商，另承包基坑圍護及周圍相關建設工程等，屬大型建案，致成為 2013 年第一供應商。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元：平方米

公司名稱 / 案別	2012 年度		2013 年度	
	產量 (註 1)	產值 (註 1)	產量 (註 1)	產值 (註 1)
昆山鼎耀 / 伯爵大地二期	—	—	50,932	1,393,128
上海名龍 / 匯景華庭一期	—	—	40,858	1,827,969
上海鴻翔 / 伯爵天地一二期	88,608	2,735,761	—	—
重慶鼎固 / 解放碑 1 號二期 R2 塔樓	50,765	1,326,690	—	—
上海鼎榮 / 日月光中心及 AB 棟伯爵居	45,777	4,987,170	—	—
合計	185,150	9,049,621	91,790	3,221,097

註 1：產量為當年度竣工之面積，產值為竣工建案之總成本數額。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：套數；新台幣仟元

銷售量值 主要商品	年度	2012 年度		2013 年度	
		內銷		內銷	
		銷量 (註 2)	銷值 (註 2)	銷量 (註 2)	銷值 (註 2)
商辦租賃		N/A	2,533,166	N/A	2,841,849
房地產開發		923	7,481,914	1,117	7,402,272
物業管理		N/A	444,569	N/A	469,084
其他		N/A	69,941	N/A	53,845
合計			10,529,590		10,767,050

註 1：本公司 100% 內銷

註 2：房地產開發為住宅成屋銷售，銷量為當年度交屋戶數，銷值為當年度實際入帳金額。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

單位：人；%

年度		2012 年	2013 年	截至 2014 年 4 月 30 日止
員工人數	經理人	87	91	98
	一般職員	441	422	413
	工程部門員工	78	77	77
	合計	606	590	588
平均年歲		33.88	35.14	36.85
平均服務年資		4.01	4.68	4.63
學歷分佈比例	博士	0.00	0.00	0.00
	碩士	1.98	2.20	2.21
	大專	71.12	70.34	70.41
	高中	24.26	24.75	25.00
	高中以下	2.64	2.71	2.38

四、環保支出資訊

- (一) 最近年度及截至年報刊日止，因污染環境所受損失及處分之總額：無。
- (二) 未來因應對策及可能之支出：遵守政府規定善盡環保責任，無未來可能之支出。

五、勞資關係

1. 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1) 員工福利措施

本集團主要營運地之員工福利措施主要係依中國政府相關規定辦理，包含「醫療保險」、「養老保險」、「工傷保險」、「生育保險」、「失業保險」及「住房公積金」等。另外，亦提供員工參加各類訓練及講習進修機會，藉以提升員工素質，增進工作效率。

(2) 進修及訓練情形

本公司為進一步開發人力資源，樹立公司良好的企業形象，以提高員工素質，將不定期針對員工實施培訓計畫，以期能達到培養優秀人才，進而提高營運績效及達成永續經營的目標。

(3) 退休制度與實施狀況

本公司於中國境內企業之職工退休後養老保險，本公司係依企業所在當地法令規定為員工繳納養老保險。

(4) 資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司一向重視員工的權益，並以人性化的管理，維持勞資和諧的工作環境與氣氛。員工可直接口頭向主管反應、書面表達或其他任何方式向公司提出建議或表達個人的意見，另外，公司與員工依法以雙方簽定之合同明定權利與義務的關係，因此，迄今並無重大勞資糾紛情事發生。

2. 說明最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實。

整體而言，本公司採人性化經營管理，並提供員工良好工作環境及各項福利措施，勞資關係和諧，預計未來亦不會發生重大之勞資糾紛。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要内容	限制條款
貸款合約 / 抵押合約	北京鼎固與中國工商銀行北京海澱西區支行	2009.06.24 ~ 2019.06.21	向中國工商銀行北京分行借貸人民幣 1,200,000 仟元之融資額度貸款；另由北京鼎固提供房產作為借款合約的抵押擔保。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
貸款合約 / 抵押合約	重慶鼎固與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2010.04.22 ~ 2022.04.22	向中國工商銀行借貸人民幣 1,050,000 仟元之融資額度貸款；並由重慶鼎固提供房產作為質押物。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
貸款合約 / 抵押合約	上海鼎固與中國農業銀行金橋分行	2008.12.25 ~ 2018.12.24	上海鼎固向中國農業銀行金橋分行借貸人民幣 400,000 仟元之融資額度貸款；另由上海鼎固提供房產設定抵押。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
貸款合約 / 抵押合約	上海鼎通與中國工商銀行股份有限公司上海市浦東開發區支行（「工行浦東支行」）	2011.12.26 ~ 2014.12.26	向工行浦東支行借款人民幣 180,000,000 元，並由上海鼎通提供建設用地使用權作為抵押物。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
貸款合約 / 抵押合約	上海鼎榮與交通銀行上海分行及其代表的銀團	2012.5.15 ~ 2021.12.21	向交通銀行及其代表的銀團借貸最高不超過人民幣 17 億之融資額度貸款，並由上海鼎榮提供房產作為抵押物。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
土地使用權出讓合約補充合同	上海鼎嘉 / 上海鼎通 / 上海名龍等三家公司與上海市嘉定區規劃與土地管理局（以下簡稱嘉定區規土局）	2011.1.12	嘉定區規土局分別於 2011 年 1 月 12 日與上海鼎嘉 / 上海鼎通 / 上海名龍等三家公司就延長《土地使用權出讓合同》項下的宗地建設專案開工日期及竣工日期事宜簽訂《補充合同》，嘉定區規土局同意上海鼎嘉 / 上海鼎通 / 上海名龍等三家公司將合同項下建設項目開工日期延至 2011 年 12 月 31 日，竣工日期延至 2014 年 12 月 30 日。到期後，受讓人不得再次提出延期申請。	1. 開工日期延期後，受讓人仍未在約定建設期限內進行項目開工建設的，出讓人將按照相關規定，徵收出讓價款 20% 的土地閒置費，並無償收回國有建設用地使用權。
土地使用權出讓合約補充合同	上海鴻翔與上海市嘉定區規劃與土地管理局（以下簡稱嘉定區規土局）	2011.1.12	嘉定區規土局與上海鴻翔於 2011 年 1 月 12 日就延長《土地使用權出讓合同》項下的宗地建設專案開工日期及竣工日期事宜簽訂《補充合同》，嘉定區規土局同意上海鴻翔將合同項下建設項目開工日期延至 2010 年 7 月 30 日，竣工日期延至 2013 年 7 月 30 日。到期後，受讓人不得再次提出延期申請。	2. 竣工日期延期後，受讓人仍未按約定時間竣工的，自約定的竣工時間到期之日起，出讓人按照合同總價的 1% 按日徵收違約金。

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要内容	限制條款
產權交易合同之補充合同	富樂與上海嘉通建設開發有限公司（以下簡稱上海嘉通）	2008～迄今	富樂為取得上海鼎嘉、上海鼎通、上海鴻翔及上海名龍等項目公司股權，於2008年1月與該等項目公司原股東上海嘉通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，具體比例另行協商），無償移轉予上海嘉通。	無
軌道交通11號線城北路站停車列檢庫地下室代建合同	上海鼎嘉與上海軌道交通申嘉線發展有限公司（以下簡稱上海申嘉線）及上海嘉通建設開發有限公司（以下簡稱上海嘉通）	迄今	根據該合同，由於上海嘉通於2006年已委託上海申嘉線配合軌道交通之施工而建造地下停車場，富樂於2008年購入上海鼎通時概括承受該合約，該工程於2010年完工需由上海鼎嘉支付。關於代建工程費用，經測算及協商為人民幣235,000,000元。另由上海嘉通協助上海鼎嘉盡快完成商業開發一期工程的證照審批手續。	若上海鼎嘉未能在2010年第一季完成費用支付，上海鼎嘉將按銀行同期貸款利率向上海申嘉線支付資金占用費，時間自2010年4月1日起計算。
土地使用權出讓合約補充合同	上海鼎霖與上海市盧灣區（已於2011年度併入黃浦區）規劃與土地管理局（以下簡稱盧灣區規土局）	2010.09.16	盧灣區規土局與上海鼎霖於2010年9月16日簽訂《補充合同》，盧灣區規土局同意上海鼎霖將合同項下建設項目開工日期延至2012年12月31日，竣工日期延至2016年12月31日。到期後，受讓人不得再次提出延期申請。	1. 開工日期延期後，受讓人仍未在約定建設期限內進行項目開工建設的，出讓人將按照相關規定，徵收出讓價款20%的土地閒置費，並無償收回國有建設用地使用權。 2. 竣工日期延期後，受讓人仍未按約定時間竣工的，自約定的竣工時間到期之日起，出讓人按照合同總價的1‰按日徵收違約金。
委託動拆遷合同	上海鼎霖與上海市盧灣區（已於2011年度併入黃浦區）建設和交通委員會（以下簡稱盧灣區建委）	2007.06.08～迄今	上海鼎霖投資人委託盧灣區建委指定有關專業單位實施該地塊動拆遷工作。	在動拆遷過程中如由於動拆遷政策的改變或房地產市場的變化，造成總費用的增加，上海鼎霖同意按最後的審計金額計算。
土地使用權出讓合同補充合同	上海鼎嘉與上海市嘉定區規劃與土地管理局（以下簡稱嘉定區規土局）	2012.3.21	嘉定區規土局與上海鼎嘉於2012年3月21日簽訂補充合同，雙方同意原出讓合同附件「土地使用條件」第一條1.3款調整為綜合容積率3.27。核定建築面積267,488平方米，其中商業211,528平方米、辦公26,000平方米、科技中心7,000平方米，停車庫22,960平方米，地下商業19,983平方米。商業部份使用年限40年，辦公部份使用年限50年。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要内容	限制條款
土地使用權出讓合同補充合同	上海名龍與上海市嘉定區規劃與土地管理局（以下簡稱嘉定區規土局）	2012.3.21	嘉定區規土局與上海名龍於 2012 年 3 月 21 日簽訂補充合同，針對原出讓合同之軌道交通 11 號線城北路站嘉定菊園出讓面積由 132,085.1 平方米調整為 109,268.5 平方米。另雙方同意原出讓合同附件「土地使用條件」第一條 1.3 款調整為核定建築面積 232,365 平方米，其中住宅 227,353 平方米、居住配套設施 5,012 平方米。住宅用地使用年限 70 年。	無
貸款合同 / 抵押合同	上海名龍與北京銀行	2013.1.25 ~ 2016.3.6	向北京銀行上海分行借款人民幣 380,000,000 元，並由上海名龍以其建設用地使用權作為抵押物。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
貸款合約	泰安與台灣工業銀行（香港）	2013.03.04 ~ 2015.03.07	泰安與台灣工業銀行（香港）及其代表的銀團借貸最高不超過美元 150,000 仟元之融資額度貸款；另由鼎固提供連帶擔保。	一般商業借款 / 擔保條款
土地使用權出讓合同	上海鼎溢與上海市嘉定區規土局	2013.8.7	上海市嘉定區規土局將其位於嘉定區安亭鎮 03B-05，03B-06 地塊受讓予上海鼎溢，土地出讓價款為人民幣 490,000,000 元，宗地面積為 35,468 平方米，用途為普通商品房	上海鼎溢需提供出讓地塊住宅建築面積 5% 之限定價格商品房予上海市嘉定區政府，價格為該地塊樓盤銷售均價 60%；另亦無償提供占該出讓地塊住宅建築面積 5% 之經濟適用住房予上海市嘉定區政府
貸款合約	富樂與台北富邦銀行	2013.11.15 ~ 2019.1.28	富樂與台北富邦銀行 及其代表的銀團借貸最高不超過美元 440,000 仟元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款 / 擔保條款
貸款合約 / 抵押合約	重慶鼎固與中信銀行重慶分行	2013.10.28 ~ 2016.10.27	向中信銀行重慶分行貸款額度人民幣 200,000,000 元；並由重慶鼎固提供建設用地使用權作為抵押物。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
貸款合約 / 抵押合約	上海鼎嘉與中國建設銀行上海分行	2014.1.30 ~ 2027.1.30	向中國建設銀行上海分行借款人民幣 893,822,200 元，並提供土地使用權及在建工程作為抵押物。	一般商業借款 / 質押 / 擔保條款
土地使用權出讓合同	祥樂發展有限公司與無錫市國土資源局	2014.2.14	無錫市國土資源局將其位於錫山經濟技術開發區聯福路東，厚豐路南土地受讓予祥樂發展有限公司，土地出讓價款為人民幣 192,170,000 元，宗地面積為 85,405 平方米，用途為居住用地。	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

年度		最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 2014 年 3 月 31 日 (經會計師核閱) (註 3)
		2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	
項目							
流動資產		42,268,554	31,377,602	44,564,771	41,226,851	42,095,652	42,199,398
投資關聯企業		271,819	—	—	—	—	—
不動產、廠房及設備		112,206	353,016	387,993	766,383	881,608	1,031,355
投資性不動產		6,790,980	18,686,185	18,667,006	21,474,180	21,960,705	62,809,065
其他資產及其他		761,317	5,617,328	7,380,321	9,941,458	9,105,435	1,165,658
資產總額		50,204,876	56,034,131	71,000,091	73,408,872	74,043,400	107,205,476
流動負債	分配前	10,581,839	11,762,677	17,182,112	13,933,053	8,912,065	11,717,175
	分配後	10,581,839	11,762,677	17,182,112	13,933,053	8,912,065 (註 2)	11,717,175 (註 2)
非流動負債		21,991,683	23,252,326	25,526,133	29,688,622	32,603,132	43,351,334
負債總額	分配前	32,573,522	35,015,003	42,708,245	43,621,675	41,515,197	55,068,509
	分配後	32,573,522	35,015,003	42,708,245	43,621,675	41,515,197 (註 2)	55,068,509 (註 2)
歸屬於母公司業主之權益		17,016,450	20,284,295	27,370,328	28,820,554	31,521,789	49,171,536
預收股本		13,399,360	—	—	—	—	—
股本		—	16,813,620	16,813,620	17,213,620	17,402,970	17,402,970
資本公積 - 普通股股票溢價		—	—	—	400,000	400,000	400,000
保留盈餘	分配前	1,681,875	2,636,496	7,716,500	9,185,899	10,096,207	27,075,401
	分配後	1,681,875	2,636,496	7,716,500	9,185,899	10,096,207 (註 2)	27,075,401 (註 2)
其他權益		1,935,215	834,179	2,840,208	2,021,035	3,622,612	4,293,165
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		614,904	734,833	921,518	966,643	1,006,414	2,965,431
權益總額	分配前	17,631,354	21,019,128	28,291,846	29,787,197	32,528,203	52,136,967
	分配後	17,631,354	21,019,128	28,291,846	29,787,197	32,528,203 (註 2)	52,136,967 (註 2)

註 1：(1) 2009 ~ 2013 年度及 2014 年第一季度合併財務資料均經會計師依國際財務報導準則查核簽證或核閱。

註 2：截至年報刊印日止，本公司 2014 年股東常會尚未召開，是以分配後金額暫以分配前金額列示。

註 3：本公司為合理反應投資性不動產之公允價值及公司整體經營績效，以提供財務報表使用者更為可靠且更攸關之資訊，擬依據 2013 年 12 月 30 日修正之證券發行人財務報告編製準則（採國際財務報導準則版）第六條辦理，將投資性不動產之初始確認及後續衡量自 2014 年度起由成本模式改採公允價值模式。

(二) 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年度		最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 2014 年 3 月 31 日 (經會計師核閱) (註 2)
		2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	
項目							
營業收入		3,150,603	6,622,330	4,068,626	10,529,590	10,767,050	1,375,389
營業毛利		1,267,307	2,484,336	1,668,009	4,706,770	4,048,114	776,029
營業損益		775,451	1,775,630	771,296	3,973,240	3,287,737	649,447

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註 1)					
	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	當年度截至 2014 年 3 月 31 日 (經會計師核閱) (註 2)
營業外收入及支出	(314,577)	16,930	5,476,136	(923,228)	(985,380)	(221,857)
稅前淨利	460,874	1,792,560	6,247,432	3,050,012	2,302,357	427,590
繼續營業單位本期淨利	270,701	1,026,222	5,133,777	1,542,669	1,380,508	273,115
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利 (損)	270,701	1,026,222	5,133,777	1,542,669	1,380,508	273,115
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(147,061)	(1,052,708)	2,093,626	(847,318)	1,913,131	(167,436)
本期綜合損益總額	123,640	(26,486)	7,227,403	695,351	3,293,639	105,679
淨利歸屬於母公司業主	206,892	954,621	5,080,004	1,469,399	1,307,046	249,333
淨利歸屬於非控制權益	63,809	71,601	53,773	73,270	73,462	23,782
綜合損益總額歸屬於母公司業主	87,031	(146,415)	7,086,033	650,226	3,147,208	84,656
綜合損益總額歸屬於非控制權益	36,609	119,929	141,370	45,125	146,431	21,023
基本每股盈餘 (元)	0.74	0.63	3.02	0.86	0.75	0.14

註 1：2009 ~ 2013 年度及 2014 年第一季度合併財務資料均經會計師依國際財務報導準則查核簽證或核閱。

註 2：本公司為合理反應投資性不動產之公允價值及公司整體經營績效，以提供財務報表使用者更為可靠且更相關之資訊，擬依據 2013 年 12 月 30 日修正之證券發行人財務報告編製準則（採國際財務報導準則版）第六條辦理，將投資性不動產之初始確認及後續衡量自 2014 年度起由成本模式改採公允價值模式。

(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師	所屬單位名稱	查核意見
2009	楊明哲、張日炎	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2010	楊明哲、張日炎	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2011	楊明哲、張日炎	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2012	黃瑞展、陳麗琦 (註 1)	勤業眾信聯合會計師事務所	修正式無保留意見
2013	黃瑞展、陳麗琦	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見

註 1：勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調更換會計師。

二、最近五年度財務分析

項目 \ 年度		最近五年度財務資料 (註 3)					當年度截至 2014 年 3 月 31 日 (經會計師核閱)
		2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	
財務結構	負債占資產比率 %	64.88	62.49	60.15	59.42	56.07	51.37
	長期資金占不動產、廠房及設備比率 %	33,094.49	11,908.55	13,132.10	7,101.26	6,404.46	7,563.75
償債能力	流動比率 %	399.44	266.76	259.37	295.89	472.34	360.15
	速動比率 %	23.96	30.21	56.24	86.97	84.21	48.38
	利息保障倍數 (倍)	0.54	1.45	3.60	2.01	1.72	1.30
經營能力	應收款項週轉 (次)	180.1	85.61	21.75	40.93	39.99	21.63
	平均收現日數 (天)	2	4	17	8.91	9.12	16.88
	存貨週轉率 (次)	0.05	0.13	0.08	0.19	0.22	0.07
	應付款項週轉率 (次)	2.4	1.64	0.55	1.70	2.99	1.35

項目 \ 年度		最近五年度財務資料 (註3)					當年度截至 2014年3月31日 (經會計師核閱)
		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	
經營能力	平均銷貨日數 (天)	7,105	2,915	4,605	1,927	1,659.09	5,136.35
	不動產、廠房及設備 週轉率 (次)	25.68	26.95	10.44	16.88	11.61	4.83
	總資產週轉率 (次)	0.07	0.12	0.06	0.15	0.15	0.06
獲利能力	資產報酬率 %	1.1	2.46	8.96	3.22	3.03	1.97
	權益報酬率 %	2.49	5.31	20.82	5.31	4.43	2.58
	佔實收資本比率 %	營業利益	5.79 (註2)	10.56	4.59	23.08	18.89
		稅前利益	3.44 (註2)	10.66	37.16	17.72	13.23
	純益率 %	8.59	15.50	126.18	14.65	12.82	19.86
	基本每股盈餘 (元)	0.74 元	0.63 元	3.02 元	0.86 元 (註9)	0.75 元	0.14 元
現金流量	現金流量比率 %	(18.42)	(44.29)	(21.82)	(21.41)	(31.39)	(64.93)
	現金流量允當比率 %	(註3)	(註3)	(72.27)	(66.20)	(62.17)	(78.36)
	現金再投資比率 %	(6.06)	(24.79)	(13.40)	(10.51)	(8.74)	(23.90)
槓桿度	營運槓桿度	1.63	1.40	2.16	1.18	1.23	1.19
	財務槓桿度	1.77	1.27	24.08	1.36	1.53	1.56

註1：除另予說明者外，上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司2009.10.15自其他應付款－關係人轉列之預收股本13,399,360仟元，於2010.6.30已轉作增資暨發行新股之股款，故視為自2009.10.15起即流通在外。

註3：本公司因2006年度前未編製現金流量表，故2007~2010年度之現金流量允當比率無法計算。

註4：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項 (包括應收帳款與因營業而產生之應收票據) 週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項 (包括應收帳款與因營業而產生之應收票據) 餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項 (包括應付帳款與因營業而產生之應付票據) 週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項 (包括應付帳款與因營業而產生之應付票據) 餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註4)

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度 (資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註6)

6. 槓桿度

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益 (註7)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利 (不論是否發放) 應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註8：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

註9：經會計師追溯調整

最近二年度各項財務比率變動原因（變動達 20% 以上者）：

1. 償債能力：

(1) 流動比率增加 59.63%：

主係 2013 年年末一年內到期的長期借款減少 33.57 億元，致 2013 年度流動比率增加。

2. 經營能力

(1) 應付款項週轉率增加 75.88%：

主係 2012 年年初應付賬款較高，使 2012 年應付賬款平均餘額較大，2013 年應付賬款大量清償，致此應付賬款餘額降低，應付賬款週轉率增加。

(2) 不動產、廠房及設備週轉率下降 31.22%：

主係 2013 年年末固定資產金額增加所致，致此比率下滑至 11.61 次。

3. 獲利能力

(1) 稅前利益佔實收資本比率下降 25.34%：

主係 2013 年度營業毛利較 2012 年略低，此外 2013 年財務成本較高，導致稅前利益 2013 年度比 2012 年度略低，致稅前利益佔實收資本比率下降 25.34%。

4. 現金流量

本公司最近二年度現金流量三項主要比率皆呈現負數，主係因本公司多項案件尚處於興建階段，需大量投入現金於建築費用，進而使營業活動淨現金流量為負值。

三、最近年度財務報告之審計委員會之審查報告

審計委員會審核報告書

董事會造具本公司民國一〇二年度營業報告書、合併財務報表及盈餘分派案等，其中合併財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。前述營業報告書、合併財務報表及盈餘分派表案業經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依中華民國證券交易法第十四條之四及第十四條之五之規定報告如上，敬請 鑒核。

Sino Horizon Holdings Limited
鼎固控股有限公司

審計委員會
召集人：獨立董事 徐立德



中華民國一〇三年三月二十七日

四、最近年度財務報告，含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表

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

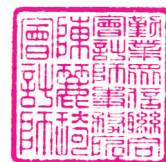
黃瑞展



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

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

中華民國一〇三年三月二十七日

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司 合併資產負債表



民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	一〇二年十二月三十一日		一〇一年十二月三十一日	
		金額	%	金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 6,678,664	9	\$ 10,273,721	14
1170	應收帳款淨額（附註八）	252,720	—	285,769	1
1200	其他應收款（附註八）	46,941	—	64,661	—
130X	存貨（附註九及三十二）	32,919,498	45	28,095,955	38
1412	預付租賃款（附註十三及三十二）	206,218	—	195,958	—
1476	其他金融資產（附註七及三十二）	526,113	1	1,493,279	2
1479	其他資產（附註十四及二十四）	1,465,498	2	817,508	1
11XX	流動資產總計	42,095,652	57	41,226,851	56
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備（附註十及三十二）	881,608	1	766,383	1
1760	投資性不動產（附註十一及三十二）	21,960,705	30	21,474,180	29
1780	無形資產（附註十二）	82,364	—	36,589	—
1840	遞延所得稅資產（附註二四）	590,686	1	397,614	1
1930	長期應收款（附註八）	—	—	910,932	1
1980	其他金融資產（附註七及三十二）	480,509	—	737,712	1
1985	長期預付租賃款（附註十三及三十二）	7,894,027	11	7,697,215	11
1990	其他資產（附註十四）	57,849	—	161,396	—
15XX	非流動資產合計	31,947,748	43	32,182,021	44
1XXX	資產總計	\$ 74,043,400	100	\$ 73,408,872	100

代碼	負債及股東權益	一〇二年十二月三十一日		一〇一年十二月三十一日	
		金額	%	金額	%
	流動負債				
2170	應付帳款（附註十六）	\$ 1,966,025	3	\$ 2,529,559	3
2200	其他應付款（附註十八）	1,468,109	2	1,386,148	2
2230	當期所得稅負債（附註二四）	2,452,114	3	2,279,607	3
2305	其他金融負債－流動（附註十九）	421,001	1	450,733	1
2313	預收收入（附註十七）	595,743	1	2,018,917	3
2313	遞延收入－流動（附註二六）	50,065	—	—	—
2320	一年內到期長期借款（附註十五）	1,743,274	2	5,100,636	7
2399	其他流動負債（附註十八）	215,734	—	167,453	—
21XX	流動負債總計	8,912,065	12	13,933,053	19
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十五）	31,683,008	43	28,989,534	39
2570	遞延所得稅負債（附註二四）	435,578	—	315,636	—
2630	長期遞延收入－非流動（附註二六）	12,769	—	—	—
2645	存入保證金（附註十九）	471,777	1	383,452	1
25XX	非流動負債總計	32,603,132	44	29,688,622	40
2XXX	負債總計	41,515,197	56	43,621,675	59
	權益（附註二十）				
3110	普通股股本	17,402,970	24	17,213,620	23
3200	資本公積	138,421	—	377,006	1
3300	保留盈餘	10,096,207	14	9,185,899	12
3410	財務報表換算之兌換差額	3,884,191	5	2,044,029	3
31XX	本公司業主之權益	31,521,789	43	28,820,554	39
36XX	非控制權益	1,006,414	1	966,643	2
3XXX	權益總計	32,528,203	44	29,787,197	41
	負債與權益總計	\$ 74,043,400	100	\$ 73,408,872	100

後附之附註係本合併財務報表之一部分。



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 合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元，惟
每股純益為元

代碼	一〇二年度		一〇一年度	
	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)
5900 營業毛利	4,048,114	37	4,706,770	45
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	3,287,737	30	3,973,240	38
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	1,380,508	13	1,542,669	15
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	1,913,131	18	(847,318)	(8)
8500 本年度綜合損益總額	\$ 3,293,639	31	\$ 695,351	7

代碼		一〇二年度		一〇一年度	
		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	73,462	1	73,270	1
		<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	146,431	2	45,125	1
		<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表之一部分。

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 合併權益變動表



民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

		歸屬於本公司業主之權益 (附註二一)			
代碼		股本		資本公積	保留盈餘
		股數	金額		法定盈餘公積
A1	一〇一年一月一日餘額	1,681,362	\$ 16,813,620	(\$ 22,994)	\$ 95,462
	一〇〇年度盈餘指撥及分配				
B1	法定盈餘公積	-	-	-	508,000
D1	一〇一年度淨利	-	-	-	-
D3	一〇一年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-
D5	一〇一年度綜合損益總額	-	-	-	-
E1	現金增資	40,000	400,000	400,000	-
Z1	一〇一年十二月三十一日餘額	1,721,362	17,213,620	377,006	603,462
	一〇一年度盈餘指撥及分配				
B1	法定盈餘公積	-	-	-	146,940
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-
B9	本公司股東股票股利	18,935	189,350	-	-
		18,935	189,350	-	146,940
D1	一〇二年度淨利	-	-	-	-
D3	一〇二年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-
D5	一〇二年度綜合損益總額	-	-	-	-
M5	取得子公司部分權益 (附註二七)	-	-	(238,585)	-
Z1	一〇二年十二月三十一日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 138,421	\$ 750,402

保留盈餘	其他權益項目		非控制權益 (附註二一)	權益總額
	財務報表換算之 兌換差額	總計		
\$ 7,621,038	\$ 2,863,202	\$ 27,370,328	\$ 921,518	\$ 28,291,846
(508,000)	-	-	-	-
1,469,399	-	1,469,399	73,270	1,542,669
-	(819,173)	(819,173)	(28,145)	(847,318)
1,469,399	(819,173)	650,226	45,125	695,351
-	-	800,000	-	800,000
8,582,437	2,044,029	28,820,554	966,643	29,787,197
(146,940)	-	-	-	-
(207,388)	-	(207,388)	-	(207,388)
(189,350)	-	-	-	-
(543,678)	-	(207,388)	-	(207,388)
1,307,046	-	1,307,046	73,462	1,380,508
-	1,840,162	1,840,162	72,969	1,913,131
1,307,046	1,840,162	3,147,208	146,431	3,293,639
-	-	(238,585)	(106,660)	(345,245)
\$ 9,345,805	\$ 3,884,191	\$ 31,521,789	\$ 1,006,414	\$ 32,528,203

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

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 合併現金流量表



民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼		一〇二年度	一〇一年度
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)

代碼		一〇二年度	一〇一年度
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表之一部分。

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 合併財務報表附註

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

(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、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 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	
				一〇二年 十二月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日
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%
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。

房地產開發銷售收入，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售收入。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為收益，或有租金則依租賃合同規定，於可收取時，認為租金收入。

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

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為費用之期間內，按有系統之基礎認為損益。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為損益。

(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具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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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	<u>480,509</u>	<u>737,712</u>
	<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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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	<u>1,703</u>	<u>3,272</u>
	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	<u>—</u>	<u>910,932</u>
	<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售所產生之應收帳款－房地產開發如下：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
應收帳款總額	\$ —	\$ 78,824
未實現利息收入	<u>—</u>	(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：

	一〇二年度	一〇一年度
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：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
181 至 360 天	\$ 6,583	\$ 7,598
361 至 720 天	3,373	92
合計	<u>\$ 9,956</u>	<u>\$ 7,690</u>

已減損應收帳款之帳齡分析如下：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
90 天以下	\$ 1,398	\$ 36,000
91 至 180 天	5,223	15,033
181 至 360 天	-	19,868
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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	5,292,609	5,993,166
	<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	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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

每一類別之帳面金額	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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、廠房及設備一〇二及一〇一年度變動情況如下：

	一〇二年度					
	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	<u>459,511</u>	<u>39,662</u>	<u>38,339</u>	<u>575,822</u>	<u>24,298</u>	<u>1,137,632</u>
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	<u>(37,063)</u>	<u>(29,887)</u>	<u>(25,807)</u>	<u>(163,267)</u>	<u>—</u>	<u>(256,024)</u>
淨額						
年初餘額	<u>\$ 326,575</u>	<u>\$ 11,097</u>	<u>\$ 11,808</u>	<u>\$ 364,653</u>	<u>\$ 52,250</u>	<u>\$ 766,383</u>
年底餘額	<u>\$ 422,448</u>	<u>\$ 9,775</u>	<u>\$ 12,532</u>	<u>\$ 412,555</u>	<u>\$ 24,298</u>	<u>\$ 881,608</u>

一〇一年度

	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	<u>351,371</u>	<u>35,554</u>	<u>33,560</u>	<u>460,003</u>	<u>52,250</u>	<u>932,738</u>
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	<u>578</u>	<u>1,011</u>	<u>618</u>	<u>736</u>	<u>–</u>	<u>2,943</u>
年底餘額	<u>(24,796)</u>	<u>(24,457)</u>	<u>(21,752)</u>	<u>(95,350)</u>	<u>–</u>	<u>(166,355)</u>
淨額						
年初餘額	<u>\$ 252,764</u>	<u>\$ 94,755</u>	<u>\$ 14,924</u>	<u>\$ 6,156</u>	<u>\$ 19,394</u>	<u>\$ 387,993</u>
年底餘額	<u>\$ 326,575</u>	<u>\$ 11,097</u>	<u>\$ 11,808</u>	<u>\$ 364,653</u>	<u>\$ 52,250</u>	<u>\$ 766,383</u>

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

	一〇二年度	一〇一年度
成本		
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>
累計折舊及減損		
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>
淨額		
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：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
公允價值（包括預付租賃款，請詳附註十三）	\$ 62,909,852	\$ 57,878,537
折現率	8.10%-9.15%	8.10%-9.15%

由於子公司上海鼎萃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

	一〇二年度	一〇一年度
成本		
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	\$ 116,763	\$ 41,054
累計攤銷及減損		
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	(\$ 34,399)	(\$ 4,465)
淨額		
年初餘額	\$ 36,589	\$ 39,370
年底餘額	\$ 82,364	\$ 36,589

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 千元（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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 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	\$ 8,100,245	\$ 7,893,173
分類為：		
流動	\$ 206,218	\$ 195,958
非流動	7,894,027	7,697,215
	\$ 8,100,245	\$ 7,893,173

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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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
	\$ 1,465,498	\$ 817,508
非流動		
存出保證金	\$ 54,916	\$ 158,166
長期預付費用	2,933	3,230
	\$ 57,849	\$ 161,396

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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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>
其他流動負債		
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	<u>453</u>	<u>2,971</u>
	<u>\$ 215,734</u>	<u>\$ 167,453</u>

十九、存入保證金

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
流動		
存入保證金（註）	\$ 421,001	\$ 450,733
非流動		
存入保證金	\$ 471,777	\$ 383,452

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、退職福利成本

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。

二十一、權益

（一）股本

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
額定股數（仟股）	2,180,000	2,180,000
額定股本	\$ 21,800,000	\$ 21,800,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	1,740,297	1,721,362
已發行股本（實收）	\$ 17,402,970	\$ 17,213,620

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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
股票發行溢價	\$ 400,000	\$ 400,000
取得子公司部分權益	(261,579)	(22,994)
	<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：

	一〇一年度		一〇〇年度	
	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

	一〇二年度	一〇一年度
年初餘額	\$ 2,044,029	\$ 2,863,202
換算財務報告所產生之兌換差額	1,840,162	(819,173)
年底餘額	\$ 3,884,191	\$ 2,044,029

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 千元及減少 629,689 千元。

（五）非控制權益

	一〇二年度	一〇一年度
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）	(106,660)	-
年底餘額	\$ 1,006,414	\$ 966,643

二十二、營業收入及成本

	一〇二年度	一〇一年度
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	53,845	69,941
	\$ 10,767,050	\$ 10,529,590
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	64,398	64,051
	\$ 6,718,936	\$ 5,822,820

二十三、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

	一〇二年度	一〇一年度
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

	一〇二年度	一〇一年度
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

	一〇二年度	一〇一年度
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

	一〇二年度	一〇一年度
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

	一〇二年度	一〇一年度
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

	一〇二年度	一〇一年度
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%。

二十四、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：

	一〇二年度	一〇一年度
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	432,648	912,539
	<u>1,080,790</u>	<u>1,480,552</u>
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
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：

	一〇二年度	一〇一年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 2,302,357	\$ 3,050,012
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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：

一〇二年度	一〇二年一月一日	列入損益	一〇二年十二月三十一日
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>

一〇一年度	一〇一年一月一日	列入損益	一〇一年十二月三十一日
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	2,058	2,683
	<u>\$ 47,149</u>	<u>\$ 268,487</u>	<u>\$ 315,636</u>

(四) 未認為遞延所得稅資產之項目

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
未使用虧損扣抵稅額	\$ 2,020	\$ 13,476

(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）。

二十五、每股盈餘

	一〇二年度	一〇一年度
基本每股盈餘	\$ 0.75	\$ 0.86
稀釋每股盈餘	\$ 0.75	\$ 0.86

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

	一〇一年度	
	追溯調整前	追溯調整後
基本每股盈餘	\$ 0.87	\$ 0.86
稀釋每股盈餘	\$ 0.87	\$ 0.86

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

	一〇二年度	一〇一年度
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 1,307,046	\$ 1,469,399
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	\$ 1,307,046	\$ 1,469,399

股數

單位：仟股

	一〇二年度	一〇一年度
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	2,530	1,906
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	1,742,827	1,701,763

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。

二十六、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）。

二十七、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	106,660
權益交易差額	(\$ 238,585)

二十八、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

	一〇二年度	一〇一年度
租賃給付本期攤折	\$ 202,635	\$ 174,653

(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：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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。

二十九、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：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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	\$ 26,747,618	\$ 23,816,449
本公司業主權益	\$ 31,521,789	\$ 28,820,554
淨負債對權益比率	85%	83%

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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
金融資產		
放款及應收款（註 1）	\$ 7,984,947	\$ 13,766,074
金融負債		
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：

	一〇二年 十二月三十一日		一〇一年 十二月三十一日	
	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。

損益影響數（稅後）	一〇二年度	一〇一年度
	\$ 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。

一〇二年十二月三十一日						
	1 ~ 90 天	91 ~ 365 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年以上	合計
附息負債						
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
無附息負債						
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

一〇一年十二月三十一日						
	1 ~ 90 天	91 ~ 365 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年以上	合計
附息負債						
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
無附息負債						
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

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
抵押借款		
已使用額度	\$ 39,959,038	\$ 36,352,975
未使用額度	2,574,262	1,210,086
	<u>\$ 42,533,300</u>	<u>\$ 37,563,061</u>

三十一、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消除，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）

關係人類別	一〇二年十二月三十一日		一〇一年十二月三十一日	
	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

關係人類別	一〇二年十二月三十一日		一〇一年十二月三十一日	
	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：

	一〇二年度	一〇一年度
短期員工福利	\$ 47,978	\$ 47,652
退職後福利	\$ 1,519	\$ 2,789

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。

三十二、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：

	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日
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。

三十三、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予上海市嘉定區政府，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。

三十四、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。

三十五、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。

三十六、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>一〇二年度</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>一〇一年度</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

一〇二及一〇一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
一〇二年度					
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)

一〇一年度

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

	一〇二年度	一〇一年度
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。

三十七、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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高 額度餘額	期末額度餘額	實際 動支金額
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	\$ 5,680,848	\$ 5,680,848	\$ 948,403
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥樂發展有限公司	其他應收關係人款	是	896,976	896,976	344
		富樂國際有限公司	其他應收關係人款	是	10,763,712	9,866,736	8,786,076
		祥德投資有限公司	其他應收關係人款	是	1,016,573	807,278	787,165
		麗威國際有限公司	其他應收關係人款	是	478,387	478,387	454,560
		榮華國際有限公司	其他應收關係人款	是	627,883	627,883	607,535
		Peak Paramount International Ltd.	其他應收關係人款	是	2,990	2,990	135
		Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款	是	2,990	2,990	135
		威丰有限公司	其他應收關係人款	是	328,891	328,891	299,023
		德榮發展有限公司	其他應收關係人款	是	1,734,154	1,734,154	1,727,464
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	7,325,304	3,587,904	3,568,722
		邦樂有限公司	其他應收關係人款	是	298,992	298,992	434
		富安投資發有限公司	其他應收關係人款	是	2,690,928	2,532,462	2,532,462
2	德榮發展有限公司	重慶鼎固公司	其他應收關係人款	是	82,522	—	—
3	祥德投資有限公司	昆山鼎耀公司	其他應收關係人款	是	215,274	—	—
4	富樂國際有限公司	上海鼎榮公司	其他應收關係人款	是	944,815	944,815	928,234
5	北京鼎固公司	上海鼎固公司	其他應收關係人款	是	980,800	980,800	833,680
		重慶鼎固公司	其他應收關係人款	是	392,320	392,320	392,320
6	上海鴻翔公司	上海鼎莘公司	其他應收關係人款	是	245,200	—	—
		上海名龍公司	其他應收關係人款	是	980,800	—	—
		上海鼎通公司	其他應收關係人款	是	490,400	392,320	392,320
		上海鼎霖公司	其他應收關係人款	是	490,400	—	—
		上海鼎固公司	其他應收關係人款	是	245,200	—	—
7	重慶鼎固公司	上海鼎榮公司	其他應收關係人款	是	122,600	—	—
8	榮華國際有限公司	上海鼎固公司	其他應收關係人款	是	122,587	122,587	122,276

註 1：本公司貸與 100% 轉投資之子孫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% 之子孫公司間之資金貸與，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 2：貸與非 100% 轉投資之子孫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 3：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 4：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

單位：新台幣仟元

利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額 (註 1 及註 2)	資金貸與最高限額 (註 1 及註 2)
					名稱	價值		
—	短期融通	\$ —	營運周轉	\$ —	—	\$ —	\$ 12,034,198	\$ 12,034,198
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
8.00%	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
6.40%	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
6.15%	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	1,629,569 (註 2 及註 3)	1,629,569 (註 2 及註 3)
6.00%	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	1,629,569 (註 2 及註 3)	1,629,569 (註 2 及註 3)
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
6.15%	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	1,199,987 (註 2 及註 3)	1,199,987 (註 2 及註 3)
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495
—	短期融通	—	營運周轉	—	—	—	15,042,748	30,085,495

鼎固控股有限公司（SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED）及轉投資公司 為他人背書保證

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

附表二

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額
		公司名稱	關係		
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	\$ 45,128,243 (註一)	\$4,484,880 (USD 150,000 仟元)
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	45,128,243 (註一)	13,155,648 (USD 440,000 仟元)
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	45,128,243 (註一)	732,530 (USD 24,500 仟元)
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	45,128,243 (註一)	11,227,150 (USD 375,500 仟元)
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	30,085,495 (註一)	4,036,392 (USD 135,000 仟元)
4	上海鼎霖公司	上海鼎固公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	3,008,550 (註一)	1,961,600 (RMB 400,000 仟元)

註一：本公司對直接或間接持有出資額或表決權股份 100% 之子孫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% 之子孫公司對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 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。

單位：新台幣仟元

期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
\$ 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
13,155,648 (USD 440,000 仟元)	—	13,155,648	43.73%	45,128,243 (註一)	Y	N	N
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
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
—	—	—	—	45,128,243 (註二)	N	N	N
—	—	—	—	8,073,759 (註三)	N	N	Y

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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

附表三

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初	
					仟股	金額
富樂國際有限公司	上海鼎榮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
泰安投資有限公司	上海鼎霖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
富安投資發展有限公司	上海鼎溢房地產開發有限公司	以成本衡量之金融資產	—	子公司	(註)	—

註：係為有限公司型態未發行股票。

鼎固控股有限公司（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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

附表四

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係
上海鼎溢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	—

單位：除另予註明外，新台幣仟元

買入		賣出				期末	
仟股	金額	仟股	售價	帳面成本	處分損益	仟股	金額
(註)	USD 11,525,133	—	—	—	—	(註)	USD 322,068,333
(註)	USD 39,200,000	—	—	—	—	(註)	USD 246,262,500
(註)	USD 83,895,755	—	—	—	—	(註)	USD 83,895,755

單位：除另予註明外，新台幣仟元

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	取得目的及使用情形	其他約定事項
所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
—	—	—	—	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

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

附表五

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額	
				本期期末	
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co.,Ltd	英屬維京群島	投 資	USD	440,000,000
Wealthy Joy Co.,Ltd	威丰有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	祥德投資有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	泰安投資有限公司	香 港	投 資	HKD	160,000,000
	富樂國際有限公司	香 港	投 資	HKD	390,000,000
	榮華國際有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	麗威國際有限公司	香 港	投 資	HKD	30,000
	德榮發展有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	邦樂有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	祥樂發展有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	富安投資發展有限公司	香 港	投 資	HKD	10,000
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投 資	USD	1
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投 資	USD	1
	鼎固置業有限公司	台 灣	管理顧問	NTD	10,000,000
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	USD	10,000,000
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	USD	26,086,000
泰安投資有限公司	上海鼎森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
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	RMB	905,738,387
	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
	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
	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
	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	USD	322,068,333
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	USD	15,041,303
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	USD	140,000
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	USD	32,000,000
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	USD	59,640,000
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	USD	83,895,755
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	RMB	7,000,000
	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
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	廣告管理	RMB	1,500,000
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
	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
	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
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
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

註一：係有限公司型態未發行股票。

註二：於編製合併財務報表時，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。

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

去年年底	期末持有			被投資公司 本期（損）益	本期認列之 投資（損）益	備註
	股數（股）	比率	帳面金額（註三）			
USD 440,000,000	440,000,000	100%	USD 440,000,000	\$ -	\$ -	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
HKD 160,000,000	160,000,000	100%	USD 20,512,821	-	-	（註二）
HKD 390,000,000	390,000,000	100%	USD 50,000,000	-	-	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
HKD 30,000	30,000	100%	USD 3,846	-	-	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
USD 1	1	100%	USD 1	-	-	（註二）
USD 1	1	100%	USD 1	-	-	（註二）
NTD 10,000,000	（註一）	100%	USD 312,305	-	-	（註二）
USD 10,000,000	（註一）	100%	USD 10,000,000	-	-	（註二）
USD 26,086,000	（註一）	100%	USD 26,086,000	-	-	（註二）
USD 207,062,500	（註一）	99%	USD 246,262,500	-	-	（註二）
RMB 905,738,387	（註一）	100%	USD 139,537,243	-	-	（註二）
RMB 237,158,421	（註一）	100%	USD 34,781,393	-	-	（註二）
RMB 313,366,450	（註一）	100%	USD 45,963,516	-	-	（註二）
RMB 534,116,631	（註一）	100%	USD 78,256,163	-	-	（註二）
USD 310,543,200	（註一）	100%	USD 322,068,333	-	-	（註二）
USD 15,041,303	（註一）	100%	USD 15,041,303	-	-	（註二）
USD 140,000	（註一）	100%	USD 140,000	-	-	（註二）
USD 32,000,000	（註一）	80%	USD 32,000,000	-	-	（註二）
USD 56,880,000	（註一）	100%	USD 59,640,000	-	-	（註二）
-	（註一）	100%	USD 83,895,755	-	-	（註二）
RMB 7,000,000	（註一）	100%	RMB 7,000,000	-	-	（註二）
RMB 5,000,000	（註一）	100%	RMB 5,000,000	-	-	（註二）
RMB 1,500,000	（註一）	100%	RMB 1,500,000	-	-	（註二）
RMB 3,000,000	（註一）	100%	RMB 3,000,000	-	-	（註二）
RMB 100,000	（註一）	100%	RMB 100,000	-	-	（註二）
RMB 100,000	（註一）	100%	RMB 100,000	-	-	（註二）
RMB 5,000,000	（註一）	100%	RMB 5,000,000	-	-	（註二）
RMB 1,000,000	（註一）	100%	RMB 1,000,000	-	-	（註二）

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

大陸投資資訊

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

附表六

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初 自台灣匯出累積投資金額
上海鼎莘房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 82,738,945	註一	\$ -
昆山鼎耀房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 192,397,660	註一	-
上海鼎霖房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 1,658,358,468	註一	-
上海鼎嘉房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 900,000,000	註一	-
上海鼎通房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 232,000,000	註一	-
上海鴻翔置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 307,000,000	註一	-
上海名龍建設發展有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 521,000,000	註一	-
上海鼎榮房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 2,290,729,699	註一	-
上海鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 120,099,243	註一	-
上海鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 1,106,476	註一	-
北京鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 312,639,361	註一	-
重慶鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 455,074,232	註一	-
上海鼎溢房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 518,000,000	註一	-
北京鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 7,000,000	註一	-
北京鼎好天地電子市場有限公司	市場經營管理	RMB 5,000,000	註一	-
北京鼎好天地廣告有限公司	廣告管理	RMB 1,500,000	註一	-
重慶鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 3,000,000	註一	-
重慶鼎好市場經營管理有限公司	市場經營管理及攤位出租	RMB 100,000	註一	-
重慶鼎固商業經營管理有限公司	商業經營管理及招商策畫	RMB 100,000	註一	-
上海日月光百貨有限公司	百貨貿易	RMB 5,000,000	註一	-
上海鼎好電子產品市場 經營管理有限公司	市場經營管理及攤位出租	RMB 1,000,000	註一	-

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
不適用	不適用	不適用

註一：本公司未有經台灣匯出投資金額情形。

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。

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

本期匯出或收回投資金額		本期期末自 台灣匯出 累積投資 金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資損益	期末投資 帳面價值 (註二及註三)		截至本期止 已匯回投資收益
匯出	收回							
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	USD 10,000,000		\$ -
-	-	-	-	100%	-	USD 26,086,000		-
-	-	-	-	99%	-	USD 246,262,500		-
-	-	-	-	100%	-	USD 139,537,243		-
-	-	-	-	100%	-	USD 34,781,393		-
-	-	-	-	100%	-	USD 45,963,516		-
-	-	-	-	100%	-	USD 78,256,163		-
-	-	-	-	100%	-	USD 322,068,333		-
-	-	-	-	100%	-	USD 15,041,303		-
-	-	-	-	100%	-	USD 140,000		-
-	-	-	-	80%	-	USD 32,000,000		-
-	-	-	-	100%	-	USD 59,640,000		-
-	-	-	-	100%	-	USD 83,895,755		-
-	-	-	-	80%	-	RMB 7,000,000		-
-	-	-	-	80%	-	RMB 5,000,000		-
-	-	-	-	80%	-	RMB 1,500,000		-
-	-	-	-	100%	-	RMB 3,000,000		-
-	-	-	-	100%	-	RMB 100,000		-
-	-	-	-	100%	-	RMB 100,000		-
-	-	-	-	100%	-	RMB 5,000,000		-
-	-	-	-	100%	-	RMB 1,000,000		-

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

民國一〇二年度一月一日至十二月三十一日

附表七

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	1
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥德發展有限公司	3
		泰安投資有限公司	3
		富安投資有限公司	3
		德榮投資有限公司	3
		富樂國際有限公司	3
2	富樂國際有限公司	上海鼎榮房地產開發有限公司	3
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

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：公司間銷售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。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告。但不含重要會計項目明細表

不適用。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響

無。

單位：新台幣仟元

交易往來情形			
科目	金額 (註四)	交易條件 (註五)	佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
其他應收款－關係人	\$ 948,403	—	1.28%
其他應收款－關係人	787,165	—	1.06%
其他應收款－關係人	3,568,722	—	4.82%
其他應收款－關係人	2,532,462	—	3.42%
其他應收款－關係人	1,727,464	—	2.33%
其他應收款－關係人	8,786,076	—	11.87%
其他應收款－關係人	928,234	—	1.25%
其他應收款－關係人	833,680	—	1.13%

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	2012 年度	2013 年度	差異	
				金額	%
流動資產		41,226,851	42,095,652	868,801	2.11%
不動產、廠房及設備		766,383	881,608	115,225	15.03%
投資性不動產		21,474,180	21,960,705	486,525	2.27%
其他資產		9,941,458	9,105,435	(836,023)	(8.41%)
資產總額		73,408,872	74,043,400	634,528	0.86%
流動負債		13,933,053	8,912,065	(5,020,988)	(36.04%)
長期借款		28,989,534	31,683,008	2,693,474	9.29%
其他非流動負債		699,088	920,124	221,036	31.62%
負債總額		43,621,675	41,515,197	(2,106,478)	(4.83%)
股本		17,213,620	17,402,970	189,350	1.10%
資本公積		400,000	400,000	—	—
其他權益－其他		(22,994)	(261,579)	(238,585)	1,037.60%
保留盈餘		9,185,899	10,096,207	910,308	9.91%
財務報表換算之兌換差額		2,044,029	3,884,191	1,840,162	90.03%
非控制權益		966,643	1,006,414	39,771	4.11%
權益		29,787,197	32,528,203	2,741,006	9.20%

最近二年度增減比例變動分析說明：

1. 流動負債減少係 2012 年之預收房地款於 2013 年完工結轉收入而使預收收入大幅減少所致。
2. 其他非流動負債增加係遞延所得稅負債、存入保證金及遞延收入增加所致。
3. 其他權益－其他減少主係收購子公司少數股權時，就權益交易之差額轉入所致。
4. 財務報表換算之兌換差額增加係因人民幣兌臺幣匯率表現為升值所致。

二、財務績效

1. 財務績效

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	2012 年度	2013 年度	差異	
				金額	%
營業收入		10,529,590	10,767,050	237,460	2.26%
營業成本		(5,822,820)	(6,718,936)	(896,116)	15.39%
營業毛利		4,706,770	4,048,114	(658,656)	(13.99%)
營業費用		(733,530)	(760,377)	(26,847)	3.66%
營業損益		3,973,240	3,287,737	(685,503)	(17.25%)
其他收入		143,331	166,002	22,671	15.82%
其他利益及損失		(20,733)	(14,600)	6,133	(29.58%)
財務成本		(1,045,826)	(1,136,782)	(90,956)	8.70%
繼續營業部門稅前淨利		3,050,012	2,302,357	(747,655)	(24.51%)
繼續營業部門損益		1,542,669	1,380,508	(162,161)	(10.51%)
母公司淨利		1,469,399	1,307,046	(162,353)	(11.05%)

最近二年度增減比例變動分析說明：

1. 其他利益及損失減少係什項收入增加所致。

2. 預期銷售與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃

本公司未公開 103 年之財務預測，故不揭露預期銷售數量。

三、現金流量

1. 最近年度現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元；%

期初現金餘額（1）	全年來自營業活動 淨現金流量（2）	全年其他活動現金 淨流入量（3）	現金剩餘（不足）數額 （1）+（2）+（3）	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
10,273,721	(2,797,134)	(797,923)	6,678,664	-	-

本年度現金流量變動分析：

- (1) 營業活動：本期現金流出約 28 億元主要係因應營運成長，中國大陸項目公司持續大量投入在建房地之興建所致。
- (2) 投資活動：為中國大陸項目持續大量投入在建房地產之興建，本公司減少理財產品三個月以上之定存等其他金融資產 10 億。
- (3) 融資活動：本期融資活動現金流出主因銀行融資增加約 61 億元償還長期借款 80 億。
- (4) 匯率變動對現金及約當現金之影響：因新台幣對美元和人民幣匯率變動使得現金增加 5.37 億。

2. 流動性不足之改善計畫

無此情形。

3. 未來一年現金流動性分析

位：新台幣仟元；%

期初現金餘額（1）	全年來自營業活動 淨現金流量（2）	預計全年現金 流入量（3）	預計現金剩餘（不足） 數額（1）+（2）+（3）	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
6,678,664	(2,720,953)	2,854,968	6,812,679	-	-

- (1) 營業活動：本公司預計 103 年度將購買土地並持續大量投入在建房地以利於未來持續推出建案；另預售個案之預收款、完工交屋個案之交屋款及商場租金收入，仍將持續貢獻現金流入。
- (2) 投資活動：預計 103 年本公司將繼續購買理財產品、辦理三個月以上之定期存款以提高公司閒置資金使用效率，增加公司收益。
- (3) 融資活動：資金來源主要係動撥銀行借款，資金運用主要係償還銀行借款及向股東發放現金股利。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源

無。

2. 預計可能產生效益

無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

1. 本公司轉投資政策

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，以本業相關投資標的為主，並由相關執行部門遵循內部控制制度「投資循環」及「取得或處分資產處理程序」等辦法執行，上述辦法或程序並經董事會和股東會討論通過。

2. 最近年度轉投資獲利或虧損之主要原因及改善計劃

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，主要係以與本業相關之投資標的為主，基於房地產公司營運上之需求，分別設立項目開發、物業、百貨、電子市場及廣告等不同功能公司，使本公司整體營運架構更加完整，以期為客戶提供全方位服務。上表所列轉投資公司均已併入本公司上市合併報表主體內，其 2012 年及 2013 年之獲利或虧損情形主係受其所開發之個案是否已完工交屋認列收入及銷售進度或商場出租情形所影響，因此，隨著個案之完工交屋認列收入及商場出租率之提升，本公司轉投資事業之虧損情形將有所改善。

3. 未來一年投資計劃

本公司於 103 年 2 月與無錫市國土資源局簽訂國有建設土地使用權出讓合同，本公司將根據大陸國有建設土地使用權出讓規定支付土地出讓款，預期未來興建完工後將使公司穩健獲利。

六、風險管理分析評估事項

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對本公司損益之影響及未來因應措施

1. 本公司所屬產業於中國大陸係屬內銷產業，其匯率風險主要來自於美元借款，若未來美元升值，將可能對本公司帶來匯兌損失。本公司財務部門與主要往來銀行保持密切聯繫，隨時監控外匯市場之變化，以便於相關主管能充分掌控匯率走向，因應市場突發狀況。
2. 本公司之財務部門隨時密切注意利率變動對公司損益之影響，並即時提出相關因應措施，例如借入利率較低之美元借款或採取直接金融策略（例如釋股募集資金），節省資金成本。
3. 通貨膨脹方面因應措施：
 - (1) 與供應商議價：本公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好之互動關係，透過採購成本的降低，使通貨膨脹的影響降至最低，近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事。
 - (2) 調整產品售價：在客戶能接受的範圍內提高售價，適時反映成本。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

1. 本公司並未從事高風險、高槓桿投資，亦無從事衍生性商品交易。
2. 本公司合併主體內各公司相互間之資金貸與情形，主要係因應從屬公司之營運週轉需求而產生，作為調節資金部位及支應正常營運活動之用，截至年報刊印日未有將資金貸與其他第三方之情事。
3. 本公司合併報表主體內之從屬公司相互間之背書保證事項，主要係協助聯屬公司為從事項目開發建設或經營物業等用途取得銀行授信額度之連帶擔保。該擔保行為係因應正常營運所需而產生，且均經各自董事會決議通過後執行。扣除合併報表主體內之從屬公司背書保證外，本公司並未為集團以外之公司進行背書保證。

(三) 未來研發計畫及預計投入及預計投入之研發費用

無。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司對於國內外重要政策及法律變動，均已依相關政令及法令變動徵詢相關法務或會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應，以符法令要求，故應尚不致對公司財務業務產生重大影響。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

無。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司自 102 年 12 月 7 日掛牌上市以來，於業界之形象一向良好。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何併購計劃。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

無。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

無。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

近年來本公司之董監事及持股超過百分之十之大股東對本公司都秉持一貫支持的態度，故從未發生股權大量移轉之情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

無。

(十二) 訴訟或非訟事件

1. 本公司與客戶間訴訟事件：截至年報刊印日止並無重大訴訟、非訟或行政爭訟事件。
2. 本公司董事、獨立董事、總經理、持股 10% 以上大股東及從屬公司訴訟或非訴訟事件：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施

無。

七、其他重要事項

無。

(二) 各關係企業基本資料：

各關係企業基本資料

截至 2014 年 3 月 31 日

企業名稱	設立日期 (註)	地址	實收資本額 (元)	主要營業或生產項目
Wealthy Joy Co.,Ltd	2007/12/24	Tropic Isle Building, P.O. Box438, Road Town,Tortola,BVI	USD 440,000,000	投 資
泰安投資有限公司	2002/10/17	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 160,000,000	投 資
富樂國際有限公司	2000/11/6	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 390,000,000	投 資
鼎固置業有限公司	2010/9/15	台北市信義區信義路 5 段 16 號 14 樓之 3	NTD 10,000,000	投 資
上海鼎萃房地產開發有限公司	2004/12/7	上海市閔行區春申路 3899 號地下二層 101 室	USD 10,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
昆山鼎耀房地產開發有限公司	2004/7/21	昆山市玉山鎮前進西路 168 號	USD 25,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎霖房地產開發有限公司	2007/8/20	上海市黃浦區魯班路 209 號 601 室 C 座	USD 248,750,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎嘉房地產開發有限公司	2008/1/3	上海市嘉定工業區回城南路 1128 號 B-6 號 601 室	RMB 900,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎通房地產開發有限公司	2008/1/3	上海市嘉定工業區回城南路 1128 號 B608、609 室	RMB 232,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鴻翔置業有限公司	2008/1/3	上海市嘉定工業區回城南路 1128 號 C208、209 室	RMB 307,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海名龍建設發展有限公司	2008/1/3	上海市嘉定工業區回城南路 1128 號 B-6 號 602 室	RMB 521,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎榮房地產開發有限公司	2003/5/23	上海市黃浦區徐家匯路 618 號	USD 313,680,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎固房地產開發有限公司	2003/1/15	上海市靜安區華山路 328 號	USD 14,510,000	房地產開發銷售及商辦租賃
北京鼎固房地產開發有限公司	2001/7/25	北京市海澱區海澱大街 3 號 1 幢 18 層	USD 40,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎固房地產開發有限公司	2005/4/25	重慶市渝中區民權路 88 號	USD 59,640,000	房地產開發銷售及商辦租賃
威丰有限公司	2003/2/13	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
榮華國際有限公司	2001/4/11	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
麗威國際有限公司	2000/12/14	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 30,000	投資
祥德投資有限公司	2003/2/13	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
德榮發展有限公司	2005/3/14	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
邦樂有限公司	2002/10/17	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
祥樂發展有限公司	2005/3/14	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
富安投資發展有限公司	2007/1/4	6/F May May Building,Nos. 683-685 Nathan Road,Mongkok, Hong Kong	HKD 10,000	投資
Peak Vision International Limited	2009/8/18	OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town,Tortola,BVI	USD 1	投資
Peak Paramount International Limited	2009/8/18	OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town,Tortola,BVI	USD 1	投資
重慶鼎固商業經營管理有限公司	2008/6/12	重慶市渝中區民權路 88 號	RMB 100,000	商業經營管理及招商策畫
重慶鼎好市場經營管理有限公司	2008/6/24	重慶市渝中區民權路 88 號	RMB 100,000	市場經營管理及攤位出租
重慶鼎固物業管理有限公司	2007/5/22	重慶市渝中區民權路 88 號	RMB 3,000,000	不動產管理

(接次頁)

(承前頁)

北京鼎固物業管理有限公司	2007/5/8	北京市海澱區海澱大街 3 號 1 幢 18 層 1801	RMB 7,000,000	不動產管理
北京鼎好天地電子市場有限公司	2010/1/8	北京市海澱區海澱大街 3 號 A 座 1-5 層、地下 1-2 層，B 座 1-4 層，地下 1-2 層	RMB 5,000,000	市場經營管理
北京鼎好天地廣告有限公司	2010/4/20	北京市海澱區海澱大街 3 號 1 幢 18 層	RMB 1,500,000	廣告管理
上海鼎固物業管理有限公司	2006/8/16	上海市黃浦區徐家匯路 618 號 B2 層 B2-F-42 室	USD 140,000	不動產管理
上海日月光百貨有限公司	2009/12/11	上海市黃浦區徐家匯路 618 號 B1 層 -4 層 A 區、B2 層 C01-C014	RMB 5,000,000	百貨貿易
上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司	2010/8/16	上海市黃浦區徐家匯路 618 號 B2 層 D 區、B1 層 D 區、1F 層 D 區、2F 層 D 區	RMB 1,000,000	市場經營管理及攤位出租
上海鼎溢房地產開發有限公司	2013/5/14	上海市嘉定區墨玉南路 888 號 1007 室	RMB 518,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃

註：係為本公司取得該公司股權之日期。

(三) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

無。

(四) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業及分工情形

公司名稱	公司所在地	業務性質	說明
Sino Horizon Holdings Limited	開曼群島	投資控股公司	—
Wealthy Joy Co., Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	—
百吉企業有限公司	香 港	投資控股公司	一〇〇年十一月出售
威丰有限公司	香 港	投資控股公司	—
祥德投資有限公司	香 港	投資控股公司	—
泰安投資有限公司	香 港	投資控股公司	—
富樂國際有限公司	香 港	投資控股公司	—
榮華國際有限公司	香 港	投資控股公司	—
麗威國際有限公司	香 港	投資控股公司	—
德榮發展有限公司	香 港	投資控股公司	—
邦樂有限公司	香 港	投資控股公司	—
祥樂發展有限公司	香 港	投資控股公司	—
富安投資發展有限公司	香 港	投資控股公司	—
Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	九十八年八月成立
Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	九十八年八月成立
鼎固置業有限公司	台 灣	投資控股公司	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	一〇〇年十一月出售
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	—
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	—
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	—
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	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	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	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	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	—
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	—
上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	—
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	—
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	—
北京鼎固物業管理有限公司	中國北京	不動產管理	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	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	九十九年四月購入
重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	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	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	九十七年六月成立
上海日月光百貨有限公司	中國上海	百貨貿易	九十八年十二月成立
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	九十九年八月成立
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	一〇二年五月成立

(五) 各關係企業董事、監察人及總經理資料

截至 2014 年 3 月 31 日

企業名稱	職稱	姓名 / 代表人	持有股份	
			股數	持股比例 % (出資比例)
Sino Horizon Holdings Limited	董事長	張洪本	507,379,044	29.15%
	總經理、董事	張能耀	566,160	0.03%
	董事	陳慶華	303,300	0.02%
	董事	馮安怡	264,080	0.02%
	董事	陳清忠	—	—
	董事	徐立德	—	—
	董事	林伯實	—	—
	董事	陳政弘	—	—
Wealthy Joy Co., Ltd	董事	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
泰安投資有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	160,000,000	100%
富樂國際有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	390,000,000	100%
鼎固置業有限公司	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：馮美珍	—	—
上海鼎萃房地產開發有限公司	董事	張洪本	—	—
	董事	張能耀	—	—
	董事	張虔生	—	—
	總經理	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—

(接次頁)

(承前頁)

昆山鼎耀房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
上海鼎霖房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	董事	沈伊行	-	-
	監察人	馮美珍	-	-
上海鼎嘉房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
上海鼎通房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
上海鴻翔置業有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
上海名龍建設發展有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
上海鼎榮房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	張虔生	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	馮美珍	-	-
上海鼎固房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
北京鼎固房地產開發有限公司	董事	張洪本	-	-
	董事	張虔生	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事	張能耀	-	-
	董事	張能傑	-	-
	董事、總經理	穆麒麟	-	-
	董事	王全	-	-
	董事	張洪本	-	-
重慶鼎固房地產開發有限公司	董事	張虔生	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	總經理	張能耀	-	-
	董事	馮美珍	-	-
威丰有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
榮華國際有限公司	董事	馮美珍	-	-

	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
麗威國際有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	30,000	100%
祥德投資有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
德榮發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
邦樂有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
祥樂發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
富安投資發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
Peak Vision International Limited	董事	馮美珍	—	—
	董事	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
Peak Paramount International Limited	董事	馮美珍	—	—
	董事	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
重慶鼎固商業經營管理有限公司	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
重慶鼎好市場經營管理有限公司	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
重慶鼎固物業管理有限公司	董事	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
	總經理	張洪本	—	—
北京鼎固物業管理有限公司	董事	穆麒麟	—	—
	監察人	李強	—	—
	總經理	陳慶華	—	—
北京鼎好天地電子市場有限公司	董事	穆麒麟	—	—
	監察人	劉艷良	—	—
	總經理	陳慶華	—	—
北京鼎好天地廣告有限公司	董事	李忠晉	—	—
	監察人	張競	—	—
	總經理	姜惠平	—	—
上海鼎固物業管理有限公司	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海日月光百貨有限公司	董事	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
	總經理	張能耀	—	—
上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司	董事	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
	總經理	張能耀	—	—
上海鼎溢房地產開發有限公司	董事	張洪本	—	—
	董事	張慶生	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監事	馮美珍	—	—
	總經理	張能耀	—	—

(六) 各關係企業營運狀況：

企業名稱	資本額 (元)	資產總值	負債總值
Sino Horizon Holdings Limited	NTD17,402,969,820	NTD74,043,400	NTD41,515,197
Wealthy Joy Co.,Ltd	US\$440,000,000	USD701,591	USD77,069
泰安投資有限公司	HK\$ 160,000,000	USD252,323	USD254,822
富樂國際有限公司	HK\$ 390,000,000	USD655,039	USD672,100
鼎固置業有限公司	NTD10,000,000	NTD12,360	NTD9,372
上海鼎萃房地產開發有限公司	US\$10,000,000	RMB284,530	RMB49,662
昆山鼎耀房地產開發有限公司	US\$25,000,000	RMB366,837	RMB36,247
上海鼎霖房地產開發有限公司	US\$248,750,000	RMB1,645,880	RMB55
上海鼎嘉房地產開發有限公司	RMB900,000,000	RMB902,805	RMB11,998
上海鼎通房地產開發有限公司	RMB232,000,000	RMB391,300	RMB159,180
上海鴻翔置業有限公司	RMB307,000,000	RMB781,066	RMB166,805
上海名龍建設發展有限公司	RMB521,000,000	RMB813,971	RMB180,630
上海鼎榮房地產開發有限公司	US\$313,680,000	RMB4,454,375	RMB2,175,865
上海鼎固房地產開發有限公司	US\$14,510,000	RMB770,843	RMB568,042
北京鼎固房地產開發有限公司	US\$40,000,000	RMB1,819,686	RMB962,044
重慶鼎固房地產開發有限公司	US\$59,640,000	RMB1,764,471	RMB1,216,120
上海鼎溢房地產開發有限公司	RMB518,000,000	RMB512,959	RMB153
威豐有限公司	HK\$10,000	USD10,158	USD10,003
榮華國際有限公司	HK\$ 10,000	USD19,272	USD20,321
麗威國際有限公司	HK\$ 30,000	USD32,003	USD15,204
祥德投資有限公司	HK\$ 10,000	USD26,134	USD26,329
德榮發展有限公司	HK\$10,000	USD60,609	USD60,616
邦樂有限公司	HK\$10,000	USD2	USD15
祥樂發展有限公司	HK\$ 10,000	USD1	USD12
富安投資發展有限公司	HK\$ 10,000	USD84,898	USD84,701
Peak Vision International Limited	US\$1	USD0	USD4
Peak Paramount International Limited	US\$1	USD0	USD4
重慶鼎固商業經營管理有限公司	RMB100,000	RMB493	RMB412
重慶鼎好市場經營管理有限公司	RMB100,000	RMB94	RMB0
重慶鼎固物業管理有限公司	RMB3,000,000	RMB4,723	RMB4,198
北京鼎固物業管理有限公司	RMB7,000,000	RMB11,520	RMB9,405
北京鼎好天地電子市場有限公司	RMB5,000,000	RMB5,315	RMB5,453
北京鼎好天地廣告有限公司	RMB1,500,000	RMB4,119	RMB3,118
上海鼎固物業管理有限公司	US\$140,000	RMB17,012	RMB15,809
上海日月光百貨有限公司	RMB5,000,000	RMB10,263	RMB9,243
上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司	RMB1,000,000	RMB849	-

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形

無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形

無。

四、其他必要補充說明事項

無。

五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明

無。

截至 2013 年 12 月 31 日，

單位：新台幣或外幣仟元 / 每股盈餘為新台幣或外幣元

淨值	營業收入	營業淨利	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元) (稅後)
NTD32,528,203	NTD10,767,050	NTD3,287,737	NTD1,380,508	NTD0.75
USD624,522	-	-USD791	-USD267	USD0.00
-USD2,499	-	-USD73	-USD5,847	-USD0.04
-USD17,062	-	-USD4	-USD14,811	-USD0.04
NTD2,989	NTD21,682	NTD1,791	NTD1,891	無股數
RMB234,867	RMB10,280	RMB1,261	RMB5,190	無股數
RMB330,590	RMB378,074	RMB76,375	RMB57,534	無股數
RMB1,645,825	-	-RMB638	-RMB3,755	無股數
RMB890,807	RMB957	-RMB562	-RMB5,526	無股數
RMB232,120	-	-RMB591	-RMB482	無股數
RMB614,261	RMB124,429	RMB50,757	RMB36,344	無股數
RMB633,341	RMB497,198	RMB191,302	RMB114,723	無股數
RMB2,278,510	RMB458,382	RMB148,369	RMB10,527	無股數
RMB132,781	RMB116,850	RMB55,316	RMB14,416	無股數
RMB857,642	RMB263,427	RMB131,998	RMB76,161	無股數
RMB584,351	RMB283,610	RMB69,329	RMB48,666	無股數
RMB512,806	-	-RMB246	-RMB5,194	無股數
USD155	-	-USD2	-USD1	-USD0.15
-USD1,049	-	-USD2	USD0	-USD0.22
USD16,798	-	-USD2	-USD2	-USD0.06
-USD195	-	-USD2	-USD5	-USD0.50
-USD7	-	-USD2	-USD1	-USD0.13
-USD13	-	-USD1	-USD1	-USD0.12
-USD11	-	-USD3	-USD3	-USD0.26
USD197	-	-USD6	USD90	USD8.98
-USD4	-	-USD1	-USD1	-USD728.96
-USD4	-	-USD1	-USD1	-USD728.96
RMB81	RMB2,411	-RMB6	-RMB5	無股數
RMB94	-	-RMB2	-RMB2	無股數
RMB525	RMB12,652	-RMB1,081	-RMB810	無股數
RMB2,115	RMB47,902	-RMB45	RMB108	無股數
-RMB138	RMB9,193	RMB256	RMB280	無股數
RMB1,001	RMB7,355	RMB20	RMB34	無股數
RMB1,203	RMB57,658	-RMB899	RMB121	無股數
RMB1,020	RMB18,003	RMB3,007	RMB2,620	無股數
RMB849	-	-RMB7	-RMB3	無股數

玖、最近年度及截至年報刊日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項

無。

此頁空白

此頁空白

本公司董事會名單：

職 稱	姓 名	國 籍	主要經（學）歷
董事長	張洪本	聖多里斯多福及尼維斯	中原大學工業工程學系・日月光半導體製造股份有限公司總經理/副董事長 環隆電氣股份有限公司董事長・環旭電子股份有限公司董事長
董事	張能耀	台灣	美國杜克大學理科及工程學士・上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理
董事	馮安怡	中國香港	香港城市大學商科・美國註冊金融分析師CFA・凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員
董事	陳慶華	台灣	國立臺北科技大學（原臺北工專）土木工程系・北京鼎固房地產開發有限公司常務副總經理 宏璟建設股份有限公司副總經理及董事
董事	林豐正	台灣	國立臺北大學（原中興大學法商學院）法律學系・中國國民黨副主席・內政部長・交通部長
董事	陳清忠	台灣	日本早稻田大學・元隆電子股份有限公司董事長・上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人
獨立董事	徐立德	台灣	美國哈佛大學公共行政碩士・行政院副院長・財團法人中華航空事業發展基金會董事長 總統府資政・行政院經建會主任委員・中央投資公司董事長・財政部長・經濟部長
獨立董事	林伯實（註1）	台灣	世新大學新聞系・台灣汽車玻璃股份有限公司董事・台灣區玻璃工業同業公會理事長 台玻常務董事兼總經理
獨立董事	陳政弘	台灣	國立中山大學管理學院EMBA碩士・國立台灣大學會計系學士 勤業眾信會計事務所副董事長及南區區長合夥人・中山大學會計系兼任講師

註1：林伯實先生於2014.03.31辭任

鼎固控股有限公司

中華民國一〇三年四月三十日刊印



負責人 張洪本

