

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

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國104及103年第1季

地址：PO Box 309, Ugland House, Grand
Cayman, KY1-1104, Cayman Islands

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	4		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	5~6		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	7		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	8~9		-
八、	合 併 財 務 報 表 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	10		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	10		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	10~13		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~14		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	15		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	16~41		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	41~42		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	42		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	43~44		三二
	(十) 外 幣 金 融 資 產 及 負 債 之 匯 率 資 訊	44~45		三三
	(十一) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	45、48~52		三四
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	45、48~52		三四
	3. 大 陸 投 資 資 訊	45~46、53		三四
	(十二) 部 門 資 訊	46		三五
	(十三) 中 華 民 國 國 際 財 務 報 導 準 則 與 國 際 財 務 報 導 準 則 之 會 計 處 理 重 大 差 異 彙 總 說 明	47		三六

會計師核閱報告

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

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司民國 104 年及 103 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反國際會計準則理事會發布之國際財務報導準則及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

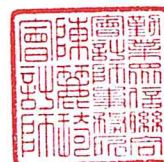
會計師 黃 瑞 展

黃 瑞 展



會計師 陳 麗 琦

陳 麗 琦



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 104 年 5 月 11 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 104 年 3 月 31 日暨民國 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

		104年3月31日 (經核閱)			103年12月31日 (經查核)			103年3月31日 (經核閱)		
代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
流動資產										
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 5,705,762	5	\$ 4,926,339	4	\$ 5,082,463	5			
1170	應收帳款淨額 (附註八)	341,071	-	345,525	-	256,039	-			
1200	其他應收款	47,045	-	47,257	-	36,688	-			
130X	存貨 (附註九及三一)	38,242,504	32	38,810,499	32	34,554,985	32			
1412	預付租賃款 (附註十三及三一)	7,690	-	7,763	-	3,488	-			
1476	其他金融資產 (附註七及三一)	1,397,343	1	2,273,076	2	293,379	-			
1479	其他流動資產 (附註十四及三二)	687,347	1	653,641	1	1,972,356	2			
11XX	流動資產總計	46,428,762	39	47,064,100	39	42,199,398	39			
非流動資產										
1600	不動產、廠房及設備 (附註三、十及三一)	982,941	1	994,362	1	1,031,355	1			
1760	投資性不動產 (附註十一及三一)	69,342,452	59	70,002,332	59	62,809,065	59			
1780	無形資產 (附註十二)	42,680	-	48,962	-	76,495	-			
1840	遞延所得稅資產 (附註二四)	683,430	1	653,516	1	607,594	1			
1980	其他金融資產 (附註七及三一)	225,049	-	392,095	-	213,872	-			
1985	長期預付租賃款 (附註十三及三一)	284,615	-	289,265	-	227,604	-			
1990	其他非流動資產 (附註十四)	66,943	-	63,682	-	40,093	-			
15XX	非流動資產總計	71,628,110	61	72,444,214	61	65,006,078	61			
1XXX	資 產 總 計	\$ 118,056,872	100	\$ 119,508,314	100	\$ 107,205,476	100			
負債及權益										
流動負債										
2100	短期借款 (附註十五)	\$ 417,790	-	\$ 244,416	-	\$ -	-			
2170	應付帳款 (附註十六)	1,667,659	2	2,151,241	2	1,597,353	2			
2200	其他應付款 (附註十八)	1,417,406	1	1,448,805	1	1,415,529	1			
2230	當期所得稅負債 (附註二四)	2,821,043	3	2,733,837	3	2,463,140	2			
2305	其他金融負債—流動 (附註十九)	451,928	-	464,539	1	405,439	-			
2313	預收收入 (附註十七)	972,280	1	1,503,088	1	654,527	1			
2313	遞延收入—流動 (附註二六)	38,076	-	49,942	-	41,169	-			
2320	一年內到期長期借款 (附註十五)	5,143,366	4	6,248,357	5	4,939,133	5			
2399	其他流動負債 (附註十八)	191,171	-	219,209	-	200,885	-			
21XX	流動負債總計	13,120,719	11	15,063,434	13	11,717,175	11			
非流動負債										
2540	長期借款 (附註十五)	30,199,843	26	29,672,478	25	28,700,530	27			
2570	遞延所得稅負債 (附註二四)	17,813,569	15	17,879,073	15	14,157,704	13			
2630	長期遞延收入—非流動 (附註二六)	4,416	-	5,440	-	8,194	-			
2645	存入保證金 (附註十九)	547,625	-	516,282	-	484,906	-			
25XX	非流動負債總計	48,565,453	41	48,073,273	40	43,351,334	40			
2XXX	負債總計	61,686,172	52	63,136,707	53	55,068,509	51			
權益 (附註二一)										
3100	股 本	17,402,970	15	17,402,970	15	17,402,970	16			
3211	資本公積	201,861	-	201,861	-	201,861	-			
3300	保留盈餘	29,942,239	26	29,371,829	25	27,075,401	26			
3410	財務報表換算之兌換差額	5,988,342	5	6,555,157	5	4,450,444	4			
3460	重估增值	40,860	-	40,860	-	40,860	-			
31XX	本公司業主之權益	53,576,272	46	53,572,677	45	49,171,536	46			
36XX	非控制權益	2,794,428	2	2,798,930	2	2,965,431	3			
3XXX	權益總計	56,370,700	48	56,371,607	47	52,136,967	49			
負 債 與 權 益 總 計		\$ 118,056,872	100	\$ 119,508,314	100	\$ 107,205,476	100			

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



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

合併綜合損益表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		104年1月1日至3月31日		103年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二二)	\$ 3,367,135	100	\$ 1,375,389	100
5000	營業成本 (附註二二及二三)	(1,913,538)	(57)	(599,360)	(44)
5950	營業毛利	<u>1,453,597</u>	<u>43</u>	<u>776,029</u>	<u>56</u>
	營業費用 (附註二三)				
6100	行銷費用	(78,860)	(2)	(47,929)	(3)
6200	管理費用	(107,333)	(3)	(78,653)	(6)
6000	營業費用合計	(186,193)	(5)	(126,582)	(9)
6900	營業淨利	<u>1,267,404</u>	<u>38</u>	<u>649,447</u>	<u>47</u>
	營業外收入及支出 (附註二三)				
7010	其他收入	32,598	1	18,066	1
7020	其他利益及損失—淨額	7,103	-	(8,091)	-
7050	財務成本	(228,569)	(7)	(231,832)	(17)
7000	營業外收入及支出合計	(188,868)	(6)	(221,857)	(16)
7900	稅前淨利	1,078,536	32	427,590	31
7950	所得稅費用 (附註二四)	(486,224)	(14)	(154,475)	(11)
8200	本期淨利	592,312	18	273,115	20

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年1月1日至3月31日			103年1月1日至3月31日		
		金	額	%	金	額	%
8360	後續可能重分類至損益之其他綜合損益項目						
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(\$	84,746)	(3)	(\$	122,876)	(9)
8310	後續不重分類至損益之其他綜合損益項目						
8341	財務報表換算之兌換差額	(	508,473)	(15)	(	44,560)	(3)
8500	本期綜合利益 (損失)	(\$	907)	-	\$	105,679	8
8600	淨利歸屬於：						
8610	本公司業主	\$	570,410	17	\$	249,333	18
8620	非控制權益		21,902	1		23,782	2
		\$	592,312	18	\$	273,115	20
8700	綜合損益總額歸屬於：						
8710	本公司業主	\$	3,595	-	\$	84,656	6
8720	非控制權益	(	4,502)	-		21,023	2
		(\$	907)	-	\$	105,679	8
	每股盈餘 (附註二五)						
9710	基 本	\$	0.33		\$	0.14	
9810	稀 釋	\$	0.33		\$	0.14	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



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

合併損益變動表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

代碼	歸屬於本公司之權益	其他權益	財務報表換算之兌換差額	重估增值	總計	非控制權益 (附註二一)	權益總額
	股本	資本公積	法定盈餘公積	留特別盈餘公積	未分配盈餘	其他權益	總計
A1	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 750,402	\$ -	\$ 26,075,666	\$ 49,086,880
B3	-	-	-	-	14,650,813	-	-
D1	-	-	-	-	249,333	-	273,115
D3	-	-	-	-	-	(164,677)	(167,436)
D5	-	-	-	-	249,333	-	105,679
Z1	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 750,402	\$ 14,650,813	\$ 4,450,444	\$ 52,136,967
A1	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 881,107	\$ 14,650,813	\$ 6,555,157	\$ 56,371,607
D1	-	-	-	-	570,410	-	592,312
D3	-	-	-	-	-	(566,815)	(593,219)
D5	-	-	-	-	570,410	-	907
Z1	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 881,107	\$ 14,650,813	\$ 5,988,342	\$ 56,370,700

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：



經理人：



會計主管：

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

合併現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,078,536	\$ 427,590
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	35,499	27,371
A20200	攤銷費用	7,865	6,890
A20300	迴轉呆帳	(309)	(6,645)
A20900	利息費用	464,222	508,591
A21200	利息收入	(32,598)	(18,066)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,805	30
A24100	外幣兌換淨損失	5,141	7,611
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動數		
A31150	應收帳款	1,506	3,120
A31180	其他應收款	(1,796)	(1,804)
A31200	存 貨	238,805	(1,636,369)
A31240	其他流動資產	33,652	(418,611)
A31250	其他金融資產	(40,315)	299,453
A32150	應付帳款	(463,303)	(367,068)
A32180	其他應付款	(10,869)	(53,355)
A32210	預收款項	(516,639)	59,270
A32220	存入保證金	27,978	(1,705)
A32250	遞延收入	(12,368)	(13,420)
A32990	其他負債	(25,972)	(14,673)
A33000	營業活動收取之現金流入 (出)	790,840	(1,191,790)
A33300	支付利息	(544,615)	(595,870)
A33500	支付所得稅	(349,880)	(114,184)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(103,655)	(1,901,844)
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(35,257)	(31,274)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	116

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
B03700	存出保證金減少(增加)	(\$ 3,976)	\$ 17,405
B04100	其他資產增加	-	(1)
B06500	其他金融資產減少	1,057,971	199,097
B07500	收取利息	34,161	30,085
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>1,052,899</u>	<u>215,428</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	183,502	-
C01600	舉借長期借款	1,568,138	12,806,171
C01700	償還長期借款	(1,875,023)	(12,710,508)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(123,383)</u>	<u>95,663</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(46,438)</u>	<u>(5,448)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	779,423	(1,596,201)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>4,926,339</u>	<u>6,678,664</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 5,705,762</u>	<u>\$ 5,082,463</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



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

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) (以下稱本公司)，係於 96 年 12 月設立於英屬開曼群島。主要經營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。

本公司股票自 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 104 年 5 月 11 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 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)
「2012—2014 週期之年度改善」	105年1月1日 (註2)
IFRS 9 金融工具	107年1月1日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	107年1月1日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	105年1月1日 (註3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	105年1月1日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	105年1月1日

(接次頁)

(承前頁)

新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 14「管制遞延帳戶」	105年1月1日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	106年1月1日
IAS 1之修正「揭露計畫」	105年1月1日
IAS 16及IAS 38之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	105年1月1日
IAS 16及IAS 41之修正「農業：生產性植物」	105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：除IFRS 5之修正推延適用於105年1月1日以後開始年度期間外，其餘修正係適用於105年1月1日以後開始之年度期間。

註3：推延適用於105年1月1日以後開始之年度期間所發生之交易。

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

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

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

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。IFRS 9對金融資產之分類規定如下。

本集團投資之債務工具，若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，分類及衡量如下：

- (1) 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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損失認列於損益。

(2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本集團投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。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。此類金融資產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，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本集團考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正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及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 合併基礎

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		
				104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	祥德投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	泰安投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	富樂國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	榮華國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	麗威國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	德榮發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	邦樂有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	祥樂發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	富安投資發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%	100%
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%	100%
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%	100%
	鼎固置業有限公司	台 灣	投資控股公司	100%	100%	100%

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業務性質	所持股權百分比		
				104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
威丰有限公司	上海鼎莘置業有限公司 (註1)	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100%
榮華國際有限公司	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%	100%	100%
	上海鼎固置業有限公司 (註2)	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	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%	100%
麗威國際有限公司	北京鼎固鼎好實業有限公司 (註3)	中國北京	房地產開發銷售及商辦租賃	80%	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%	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%	100%	100%
祥樂發展有限公司	無錫鼎固房地產開發有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	-
北京鼎固鼎好實業有限公司	北京鼎固物業管理有限公司	中國北京	不動產管理	100%	100%	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%	100%
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	商場廣告	100%	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%	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%	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%	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%	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%	100%
	上海參壑餐飲有限公司	中國上海	餐飲經營	100%	-	-

註1：該公司原名為上海鼎莘房地產開發有限公司，係於103年8月份完成變更公司名稱。

註2：該公司原名為上海鼎固房地產開發有限公司，係於103年6月份完成變更公司名稱。

註3：該公司原名為北京鼎固房地產開發有限公司，係於104年1月份完成變更公司名稱。

(三) 其他重大會計政策

請參閱103年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 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 38,239,522 仟元、38,807,601 仟元及 34,552,093 仟元。

投資性不動產之公允價值

本集團之投資性不動產係以公允價值模式衡量。公允價值係採用獨立鑑價機構之估價，於決定公允價值時，涉及若干估算假設，尤其包括契約租金收入、市場租金、期末處分資產價值及折現率，若估算假設及市場狀況有所改變，管理階層亦將修正估計。於 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，投資性不動產之公允價值分別為 69,342,452 仟元暨 70,002,332 仟元及 62,809,065 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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日應付土地增值稅餘額分別為 1,899,528 仟元、1,843,010 仟元及 1,551,397 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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
庫存現金	\$ 5,549	\$ 7,274	\$ 6,955
銀行活期存款	4,046,133	2,511,924	3,101,982
約當現金（原始到期日在3個月以內之投資）			
銀行定期存款	<u>1,654,080</u>	<u>2,407,141</u>	<u>1,973,526</u>
現金及約當現金	<u>\$ 5,705,762</u>	<u>\$ 4,926,339</u>	<u>\$ 5,082,463</u>

銀行存款於財務報導期間結束日之市場利率區間如下：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
銀行活期存款	0.01%~1.485%	0.01%~1.265%	0.01%~1.27%
銀行定期存款	0.40%~2.82%	0.55%~2.86%	0.60%~2.86%

七、其他金融資產

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
受限制銀行存款	\$ 475,719	\$ 439,547	\$ 259,983
原始到期日超過3個月之定期存款	793,593	545,264	198,268
以攤銷後成本衡量之金融資產	<u>353,080</u>	<u>1,680,360</u>	<u>49,000</u>
	<u>\$ 1,622,392</u>	<u>\$ 2,665,171</u>	<u>\$ 507,251</u>
流動	\$ 1,397,343	\$ 2,273,076	\$ 293,379
非流動	<u>225,049</u>	<u>392,095</u>	<u>213,872</u>
	<u>\$ 1,622,392</u>	<u>\$ 2,665,171</u>	<u>\$ 507,251</u>

八、應收帳款淨額

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
應收帳款－房地產開發	\$ 1,678	\$ 33,786	\$ 4,536
應收帳款－商辦租賃	326,274	303,147	236,808
應收帳款－物業管理	10,329	7,793	8,184
應收帳款－其他	<u>2,805</u>	<u>1,126</u>	<u>6,582</u>
	341,086	345,852	256,110
備抵呆帳	(<u>15</u>)	(<u>327</u>)	(<u>71</u>)
應收帳款淨額	<u>\$ 341,071</u>	<u>\$ 345,525</u>	<u>\$ 256,039</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。

應收帳款之帳齡分析如下：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
0 至 180 天	\$ 337,255	\$ 337,171	\$ 249,316
181 至 360 天	2,019	5,246	1,382
361 至 720 天	<u>1,812</u>	<u>3,435</u>	<u>5,412</u>
合 計	<u>\$ 341,086</u>	<u>\$ 345,852</u>	<u>\$ 256,110</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
181 至 360 天	\$ 1,969	\$ 5,051	\$ 1,147
361 至 720 天	<u>1,812</u>	<u>2,987</u>	<u>5,412</u>
合 計	<u>\$ 3,781</u>	<u>\$ 8,038</u>	<u>\$ 6,559</u>

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

個 別 評 估 減 損 損 失	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 327	\$ 6,621
減：本期迴轉	(309)	(6,645)
外幣換算差額	(3)	95
期末餘額	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 71</u>

截至 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，因處於重大財務困難之個別已減損金額分別為 50 仟元、643 仟元及 235 仟元。

已減損應收帳款之帳齡分析如下：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
181 至 360 天	\$ 50	\$ 195	\$ 235
361 至 720 天	-	448	-
合 計	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 643</u>	<u>\$ 235</u>

以上係以扣除備抵呆帳前之餘額，並以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

九、存 貨

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
開發中不動產	\$19,427,549	\$18,466,773	\$18,693,059
待開發不動產	12,571,559	12,624,409	10,799,371
商品存貨	<u>6,243,396</u>	<u>7,719,317</u>	<u>5,062,555</u>
	<u>\$38,242,504</u>	<u>\$38,810,499</u>	<u>\$34,554,985</u>

104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 1,403,678 仟元及 228,990 仟元。104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日均未提列存貨跌價損失。

本集團設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

開發中不動產

項 目 名 稱	開工時間	預 計 竣 工 時 間	預計總投資額	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
日月光中心廣場 —重慶	95.08	商場軌道共建工程：104 年第 4 季	\$20,377,274	\$ 315,923	\$ 315,373	\$ 348,024
		R3 塔樓：104 年第 4 季		1,440,510	1,192,802	760,445
		R5,6：規劃中		3,039,614	3,035,244	2,815,090
伯爵大地—鼎耀	100.05	四~七期：規劃中	5,105,892	1,365,247	1,186,406	1,261,980
嘉定建案—鼎嘉	99.01	一期：105 年第 2 季、二 期：106 年第 2 季、三~ 四期：規劃中	19,788,833	5,109,880	4,943,890	4,407,121
伯爵天地—鴻翔	98.09	三期：104 年第 3 季、五 期：規劃中	4,656,691	2,615,735	2,378,098	2,866,557
嘉定建案—鼎通	100.12	一期：104 年第 4 季、二 期：規劃中	7,157,295	3,133,750	3,012,037	2,422,411
匯景華庭—名龍	100.12	三~五期：規劃中	7,488,482	<u>2,406,890</u>	<u>2,402,923</u>	<u>3,811,431</u>
				<u>\$19,427,549</u>	<u>\$18,466,773</u>	<u>\$18,693,059</u>

待開發不動產

項 目 公 司	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
上海鼎霖房地產開發有限公司	\$ 8,892,014	\$ 8,939,986	\$ 8,320,154
上海鼎溢房地產開發有限公司	2,656,740	2,663,124	2,479,217
無錫鼎固房地產開發有限公司	1,022,805	1,021,299	-
	<u>\$12,571,559</u>	<u>\$12,624,409</u>	<u>\$10,799,371</u>

商品存貨

建 案 名 稱	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
上海伯爵居	\$ 2,458,256	\$ 2,556,295	\$ 2,620,895
上海御華山	1,537,914	1,594,811	1,628,370
上海伯爵天地	962,537	1,130,700	152,887
上海匯景華庭	839,549	1,799,139	328,094
昆山伯爵大地	390,133	561,594	67,116
重慶解放碑一號	52,025	73,880	262,301
其 他	2,982	2,898	2,892
	<u>\$ 6,243,396</u>	<u>\$ 7,719,317</u>	<u>\$ 5,062,555</u>

十、不動產、廠房及設備

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>每一類別之帳面金額</u>			
房屋及建築物	\$ 506,862	\$ 514,843	\$ 566,294
辦公設備	12,933	16,539	9,616
運輸設備	8,262	9,753	11,707
什項設備	433,979	434,729	413,438
未完工程	20,905	18,498	30,300
	<u>\$ 982,941</u>	<u>\$ 994,362</u>	<u>\$ 1,031,355</u>

不動產、廠房及設備 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日變動情況如下：

成 本	104年1月1日至3月31日					
	房屋及建築物	辦 公 設 備	運 輸 設 備	什 項 設 備	未 完 工 程	合 計
年初餘額	\$ 556,094	\$ 50,655	\$ 39,809	\$ 701,115	\$ 18,498	\$ 1,336,171
增 添	-	2,766	-	9,359	23,132	35,257
處 分	-	(16,959)	(6,395)	(41)	-	(23,395)
重 分 類	-	-	-	20,548	(20,548)	-
外幣兌換差額影響數	(5,242)	(466)	(369)	(6,637)	(177)	(12,891)
期末餘額	<u>550,852</u>	<u>35,996</u>	<u>33,045</u>	<u>724,344</u>	<u>20,905</u>	<u>1,365,142</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

104年1月1日至3月31日						
	房屋及建築物	辦公設備	運輸設備	什項設備	未完工程	合計
累計折舊及減損						
年初餘額	(\$ 41,251)	(\$ 34,116)	(\$ 30,056)	(\$ 266,386)	\$ -	(\$ 371,809)
折舊費用	(3,131)	(5,057)	(761)	(26,550)	-	(35,499)
處分	-	15,798	5,755	37	-	21,590
重分類	-	-	-	-	-	-
外幣兌換差額影響數	392	312	279	2,534	-	3,517
期末餘額	(43,990)	(23,063)	(24,783)	(290,365)	-	(382,201)
淨額						
年初餘額	\$ 514,843	\$ 16,539	\$ 9,753	\$ 434,729	\$ 18,498	\$ 994,362
期末餘額	\$ 506,862	\$ 12,933	\$ 8,262	\$ 433,979	\$ 20,905	\$ 982,941

103年1月1日至3月31日						
	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	\$ 602,424	\$ 39,662	\$ 38,339	\$ 575,822	\$ 24,298	\$ 1,280,545
增添	-	1,186	-	14,045	16,043	31,274
處分	-	(156)	-	(358)	(90)	(604)
重分類	-	-	-	9,840	(9,840)	-
外幣兌換差額影響數	(491)	(47)	(31)	(823)	(111)	(1,503)
期末餘額	601,933	40,645	38,308	598,526	30,300	1,309,712
累計折舊及減損						
年初餘額	(33,091)	(29,887)	(25,807)	(163,267)	-	(252,052)
折舊費用	(2,613)	(1,363)	(827)	(22,568)	-	(27,371)
處分	-	179	-	279	-	458
重分類	-	-	-	-	-	-
外幣兌換差額影響數	65	42	33	468	-	608
期末餘額	(35,639)	(31,029)	(26,601)	(185,088)	-	(278,357)
淨額						
年初餘額	\$ 569,333	\$ 9,775	\$ 12,532	\$ 412,555	\$ 24,298	\$ 1,028,493
期末餘額	\$ 566,294	\$ 9,616	\$ 11,707	\$ 413,438	\$ 30,300	\$ 1,031,355

本集團於 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日由於並無任何減損跡象，故本集團並未進行減損評估。

折舊係以直線基礎按下列年數計提：

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

本集團設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三一。

十一、投資性不動產

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
<u>以公允價值衡量</u>		
期初餘額	\$ 70,002,332	\$ 62,860,337
外幣兌換差額影響數	(659,880)	(51,272)
期末餘額（附註三）	<u>\$ 69,342,452</u>	<u>\$ 62,809,065</u>

本集團將投資性不動產予以出租，出租期間多為 1 至 15 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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為 842,126 仟元暨 837,442 仟元及 796,378 仟元。

不可取消之應收營業租賃款：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
1 年以內	\$ 2,732,521	\$ 2,490,288	\$ 2,426,882
超過 1 年但不超過 5 年	5,297,173	4,875,697	4,810,678
超過 5 年	1,012,074	1,055,954	1,524,919

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日所認列之或有租金收入金額分別為 30,362 仟元及 31,093 仟元。

單筆金額達 3 億元以上之投資性不動產 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值係由具備我國不動產估價師資格之估價師聯合事務所進行估價：

標 的	所 在 地	價 格 日 期	估價事務所	估 價 師
日月光中心廣場	中國重慶	103 年及 102 年 12 月 31 日	高力國際	古健輝 註 1
鼎好電子商城	中國北京	103 年 12 月 31 日	中華徵信	黃景昇、註 1 葉玉芬
		102 年 12 月 31 日	高力國際	詹繡瑛、註 1 古健輝

（接次頁）

(承前頁)

標 的	所 在 地	價 格 日 期	估價事務所	估 價 師
鼎固商業	中國上海	103 年及 102 年 12 月 31 日	高力國際	古健輝 註 1
上海日月光中心	中國上海	103 年 9 月 30 日及 102 年 12 月 31 日	高力國際	詹繡瑛、註 2 古健輝
鼎莘春申麗園商業	中國上海	103 年及 102 年 12 月 31 日	高力國際	古健輝 註 1

註 1：本集團已洽請該估價師檢視原估價報告之有效性，認為該投資性不動產於 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值資訊於 104 年及 103 年 3 月 31 日仍屬有效。

註 2：本集團已洽請該估價師檢視原估價報告之有效性，認為該投資性不動產於 103 年 9 月 30 日及 102 年 12 月 31 日之公允價值資訊於 104 年及 103 年 3 月 31 日仍屬有效。

投資性不動產公允價值係採收益法評價，其重要假設如下。當預估未來淨現金流入增加或折現率降低時，公允價值將會增加。

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
預估未來現金流入	\$74,195,672	\$74,901,737	\$66,175,552
預估未來現金流出	(4,443,849)	(4,486,138)	(2,993,719)
預估未來淨現金流入	<u>\$69,751,823</u>	<u>\$70,415,599</u>	<u>\$63,181,833</u>
折 現 率	6.50%~8.00%	6.50%~8.00%	8.10%~9.15%

本集團之投資性不動產，按所在區域相似比較標的之租金行情，約為每月每平方公尺 1 仟元至 3 仟元。本集團之投資性不動產，於 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之出租率分別為 81%暨 78%及 81%，104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日產生租金收入分別為 896,354 仟元及 795,525 仟元。

投資性不動產預期產生之未來現金流入包含租金收入及期末處分價值，租金收入係參考本集團目前租金及市場行情並考量未來租金年成長率推估，收益分析期間係以 5 至 10 年估算；投資性不動產預期發生之未來現金流出包含營業稅、土地使用稅、房產稅、保險費、維修費等支出，該等支出係參考目前支出水準並考量相關規定之稅率推估。

依照證券發行人財務報告編製準則第九條第二款第四項規定，折現率之推估限採風險溢酬法，以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，不得低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼。考量標的所在區域為大陸地區，故選擇大陸地區中國人民銀行公告之二年期存款利率替代，並加計該等投資性不動產相關之風險溢酬 3.25%~4.65% 決定。

本集團設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三一。

十二、無形資產

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
<u>成 本</u>		
期初餘額	\$121,239	\$116,763
外幣兌換差額影響數	(1,143)	(95)
期末餘額	<u>120,096</u>	<u>116,668</u>
<u>累計攤銷及減損</u>		
期初餘額	(72,277)	(34,399)
攤銷費用	(5,826)	(5,891)
外幣兌換差額影響數	<u>687</u>	<u>117</u>
期末餘額	(<u>77,416</u>)	(<u>40,173</u>)
<u>淨 額</u>		
期初餘額	<u>\$ 48,962</u>	<u>\$ 82,364</u>
期末餘額	<u>\$ 42,680</u>	<u>\$ 76,495</u>

上述無形資產分別係對北京鼎好天地電子市場有限公司而取得之營業權，以及上海鼎嘉房地產開發有限公司於 102 年 11 月 1 日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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
流 動	\$ 7,690	\$ 7,763	\$ 3,488
非 流 動	<u>284,615</u>	<u>289,265</u>	<u>227,604</u>
	<u>\$ 292,305</u>	<u>\$ 297,028</u>	<u>\$ 231,092</u>

預付租賃款係預付租金以獲取中華人民共和國地區之土地使用權，已於固定期間內進行攤提，承租對象為中華人民共和國政府。本集團預付租賃款提供金融機構作為借款擔保之情形，請參閱附註三一。

十四、其他資產

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
流 動			
預付款項	\$ 570,357	\$ 503,117	\$ 1,805,278
預付稅款	86,570	125,566	122,133
預付費用	12,509	8,784	15,102
其 他	17,911	16,174	29,843
	<u>\$ 687,347</u>	<u>\$ 653,641</u>	<u>\$ 1,972,356</u>
非 流 動			
存出保證金	\$ 64,501	\$ 61,101	\$ 37,275
長期預付費用	2,442	2,581	2,818
	<u>\$ 66,943</u>	<u>\$ 63,682</u>	<u>\$ 40,093</u>

104年3月31日暨103年12月31日及3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75,975仟元（折合新台幣383,218仟元）、人民幣75,727仟元（折合新台幣385,601仟元）及人民幣100,731仟元（折合新台幣493,584仟元）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103年3月31日之預付款項係包含子公司北京鼎固鼎好實業有限公司預付人民幣100,000仟元（折合新台幣為490,000仟元）之投資意向金，相關說明請參閱附註三十。

十五、借 款

(一) 短期借款

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	<u>\$ 175,678</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>無擔保借款</u>			
銀行借款	<u>\$ 242,112</u>	<u>\$ 244,416</u>	<u>\$ -</u>

上述銀行借款之利率於104年3月31日及103年12月31日分別為6.60%及6.765%。

(二) 長期借款

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
擔保借款（附註三一）			
銀行借款	\$35,343,209	\$35,920,835	\$33,639,663
減：列為一年內到期部分	(5,143,366)	(6,248,357)	(4,939,133)
長期借款	<u>\$30,199,843</u>	<u>\$29,672,478</u>	<u>\$28,700,530</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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，年利率分別為 3.15%~7.38%、3.15%~7.86%及 3.98%~7.86%。

十六、應付帳款

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
應付工程款	\$ 1,522,694	\$ 1,981,707	\$ 1,462,664
其 他	<u>144,965</u>	<u>169,534</u>	<u>134,689</u>
	<u>\$ 1,667,659</u>	<u>\$ 2,151,241</u>	<u>\$ 1,597,353</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日分別為 293,293 仟元、322,992 仟元及 262,950 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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
預收租賃款	\$ 235,442	\$ 259,624	\$ 251,999
預收房地款	702,756	1,211,706	368,653
其 他	<u>34,082</u>	<u>31,758</u>	<u>33,875</u>
	<u>\$ 972,280</u>	<u>\$ 1,503,088</u>	<u>\$ 654,527</u>

十八、其他負債

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
其他應付款			
其他應付款項	\$ 1,145,173	\$ 1,139,325	\$ 1,072,185
應付薪資	95,335	83,179	97,006
應付利息	119,593	126,466	134,382
其 他	<u>57,305</u>	<u>99,835</u>	<u>111,956</u>
	<u>\$ 1,417,406</u>	<u>\$ 1,448,805</u>	<u>\$ 1,415,529</u>

（接次頁）

(承前頁)

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
其他流動負債			
代扣代繳稅款及社保費	\$ 23,746	\$ 22,189	\$ 31,691
應付稅款	126,546	127,948	108,638
暫收款	25,972	54,503	60,016
其他	14,907	14,569	540
	<u>\$ 191,171</u>	<u>\$ 219,209</u>	<u>\$ 200,885</u>

十九、存入保證金

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
流動			
存入保證金(註)	<u>\$ 451,928</u>	<u>\$ 464,539</u>	<u>\$ 405,439</u>
非流動			
存入保證金	<u>\$ 547,625</u>	<u>\$ 516,282</u>	<u>\$ 484,906</u>

註：係帳列於「其他金融負債－流動」項下。

主要係為商場出租之保證金。

二十、退職後福利計劃

截至 104 年 3 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。

104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團認列之職工退職福利成本分別為 10,504 仟元及 9,022 仟元。

二一、權益

(一) 股本

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
額定股數(仟股)	<u>2,180,000</u>	<u>2,180,000</u>	<u>2,180,000</u>
額定股本	<u>\$ 21,800,000</u>	<u>\$ 21,800,000</u>	<u>\$ 21,800,000</u>
已發行且已收足股款之股數(仟股)	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>
已發行股本(實收)	<u>\$ 17,402,970</u>	<u>\$ 17,402,970</u>	<u>\$ 17,402,970</u>

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

(二) 資本公積

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
股票發行溢價	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000
取得子公司部分權益	(<u>198,139</u>)	(<u>198,139</u>)	(<u>198,139</u>)
	<u>\$ 201,861</u>	<u>\$ 201,861</u>	<u>\$ 201,861</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

依本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，除彌補以往年度虧損外，並得提撥剩餘利潤之 10% 作為法定盈餘公積，直至累積法定盈餘公積相當於本公司之資本總額時止。

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

1. 員工紅利不超過 3%。
2. 董事酬勞不超過 3%。
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。

104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日應付員工紅利及董監酬勞估列金額合計數分別為 25,668 仟元及 5,376 仟元。前述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。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。

本公司於 104 年 1 月 26 日舉行董事會及 103 年 6 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案、員工紅利及董事酬勞如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	103年度	102年度	103年度	102年度
法定盈餘公積	\$ 76,831	\$ 130,705	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	2,130,351	-	-	-
現金股利	382,865	352,902	0.22	0.2

	103年度	102年度
	現 金 紅 利	現 金 紅 利
員工紅利	\$ 16,868	\$ 29,409
董事酬勞	16,868	29,409

104 年 1 月 26 日董事會及 103 年 6 月 18 日股東常會分別擬議及決議配發之員工紅利及董事酬勞與 103 及 102 年度合併財務報告認列之員工分紅及董事酬勞金額並無差異。

有關 103 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 104 年 6 月 24 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) 特別盈餘公積

	104年1月1日 至3月31日	104年1月1日 至3月31日
期初餘額	<u>\$ 14,650,813</u>	<u>\$ -</u>
提列特別盈餘公積		
投資性不動產首次採公允 價值模式提列數	<u>-</u>	<u>14,650,813</u>
期末餘額	<u>\$ 14,650,813</u>	<u>\$ 14,650,813</u>

首次以公允價值衡量投資性不動產時，公允價值淨增加數轉入保留盈餘之金額為 16,729,861 仟元，已依行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1030006415 號規定提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益－財務報表換算之兌換差額

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
期初餘額	<u>\$ 6,555,157</u>	<u>\$ 4,615,121</u>
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	(84,746)	(122,876)
換算財務報告所產生之兌換 差額	(<u>482,069</u>)	(<u>41,801</u>)
期末餘額	<u>\$ 5,988,342</u>	<u>\$ 4,450,444</u>

104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日人民幣兌換新台幣之匯率係自 5.0920 下降至 5.0440；103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.9040 下降至 4.9000，故 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因報導貨幣換算產生之兌換差額調整分別為減少 482,069 仟元及 41,801 仟元。

(六) 非控制權益

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
期初餘額	<u>\$ 2,798,930</u>	<u>\$ 2,944,408</u>
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	21,902	23,782
換算財務報告所產生之 兌換差額	(<u>26,404</u>)	(<u>2,759</u>)
期末餘額	<u>\$ 2,794,428</u>	<u>\$ 2,965,431</u>

二二、營業收入及成本

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
營業收入		
房地產銷售收入	\$ 2,325,548	\$ 451,767
商辦租賃收入	904,262	802,919
不動產管理收入	109,138	99,068
其 他	<u>28,187</u>	<u>21,635</u>
	<u>\$ 3,367,135</u>	<u>\$ 1,375,389</u>
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 1,529,332	\$ 253,843
商辦租賃成本	219,090	194,181
不動產管理成本	137,267	126,428
其 他	<u>27,849</u>	<u>24,908</u>
	<u>\$ 1,913,538</u>	<u>\$ 599,360</u>

二三、合併淨利

合併淨利除其他附註揭露外尚包含以下項目：

(一) 折舊及攤銷

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 35,499	\$ 27,371
無形資產	5,826	5,891
預付租賃款	1,924	885
長期預付費用	<u>115</u>	<u>114</u>
合 計	<u>\$ 43,364</u>	<u>\$ 34,261</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 26,149	\$ 21,967
營業費用	<u>9,350</u>	<u>5,404</u>
	<u>\$ 35,499</u>	<u>\$ 27,371</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,911	\$ 5,825
管理費用	<u>1,954</u>	<u>1,065</u>
	<u>\$ 7,865</u>	<u>\$ 6,890</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$194,032	\$168,294
未產生租金收入	<u>18,297</u>	<u>19,042</u>
	<u><u>\$212,329</u></u>	<u><u>\$187,336</u></u>

(三) 員工福利費用

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$117,220	\$ 83,219
退職後福利	<u>10,504</u>	<u>9,022</u>
	<u><u>\$127,724</u></u>	<u><u>\$ 92,241</u></u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 53,577	\$ 42,083
營業費用	<u>74,147</u>	<u>50,158</u>
	<u><u>\$127,724</u></u>	<u><u>\$ 92,241</u></u>

(四) 其他收入

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
利息收入	<u><u>\$ 32,598</u></u>	<u><u>\$ 18,066</u></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

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
處分不動產、廠房及設備		
淨損失	(\$ 1,805)	(\$ 30)
淨外幣兌換損益	(2,601)	(12,996)
什項收入	15,176	6,520
什項支出	<u>(3,667)</u>	<u>(1,585)</u>
	<u><u>\$ 7,103</u></u>	<u><u>(\$ 8,091)</u></u>

(六) 財務成本

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
利息費用	\$464,222	\$508,591
減：資本化利息	(235,653)	(276,759)
淨 額	<u>\$228,569</u>	<u>\$231,832</u>

104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日加權平均資本化利率分別為 4.43% 及 5.31%。

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
當期產生者		
企業所得稅	\$246,113	\$ 69,397
土地增值稅	<u>168,390</u>	<u>42,027</u>
	414,503	111,424
以前年度之調整	3,432	211
其 他	<u>1,270</u>	<u>1,312</u>
	419,205	112,947
遞延所得稅		
與投資性不動產公允價 值變動有關之遞延所 得稅	48,325	46,021
其他暫時性差異有關之 遞延所得稅	<u>18,694</u>	(<u>4,493</u>)
認列於損益之所得稅費 用	<u>\$486,224</u>	<u>\$154,475</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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
當期所得稅資產（帳列其他流動資產）			
企業所得稅	\$ 290	\$ 293	\$ 11,792
土地增值稅	30,734	40,502	71,019
	<u>\$ 31,024</u>	<u>\$ 40,795</u>	<u>\$ 82,811</u>
當期所得稅負債			
企業所得稅	\$ 921,515	\$ 890,827	\$ 911,743
土地增值稅	1,899,528	1,843,010	1,551,397
	<u>\$ 2,821,043</u>	<u>\$ 2,733,837</u>	<u>\$ 2,463,140</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：

	104年1月1日	列入損益	104年3月31日
104年第1季			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 100,862	\$ 17,978	\$ 118,840
土地增值稅估列	449,382	21,446	470,828
預徵房地開發利益	18,407	(6,126)	12,281
利息費用	15,940	(1,057)	14,883
應付未付工程款	22,619	(213)	22,406
存貨跌價損失	2,872	(42)	2,830
折舊	14,396	(135)	14,261
其他	29,038	(1,937)	27,101
	<u>\$ 653,516</u>	<u>\$ 29,914</u>	<u>\$ 683,430</u>

(接次頁)

(承前頁)

	104年1月1日	列 入 損 益	104年3月31日
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 15,713,946	(\$ 99,847)	\$ 15,614,099
開發成本	62,975	(157)	62,818
未實現兌換利益	2,438	(118)	2,320
免 租 期	70,531	10,984	81,515
盈餘分配稅	2,026,498	24,510	2,051,008
其 他	2,685	(876)	1,809
	<u>\$ 17,879,073</u>	<u>(\$ 65,504)</u>	<u>\$ 17,813,569</u>
103 年第 1 季			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 99,308	\$ 22,514	\$ 121,822
開發成本	-	5,665	5,665
土地增值稅估列	353,866	3,165	357,031
預徵房地開發利益	14,824	2,572	17,396
利息費用	23,115	(16,212)	6,903
應付未付工程款	41,419	2,505	43,924
存貨跌價損失	8,001	(83)	7,918
折 舊	10,561	(8)	10,553
其 他	39,592	(3,210)	36,382
	<u>\$ 590,686</u>	<u>\$ 16,908</u>	<u>\$ 607,594</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 12,753,697	\$ 34,927	\$ 12,788,624
開發成本	90,950	(233)	90,717
未實現兌換利益	2,481	(16)	2,465
免 租 期	49,533	186	49,719
盈餘分配稅	1,211,387	13,060	1,224,447
其 他	2,872	(1,140)	1,732
	<u>\$ 14,110,920</u>	<u>\$ 46,784</u>	<u>\$ 14,157,704</u>

(四) 中國土地增值稅

依據自西元 1994 年 1 月 1 日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及自西元 1995 年 1 月 27 日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按 30% 至 60% 的漸進稅率對增值額計

算繳納土地增值稅，惟如增值額不超過可扣減項目總額的 20%，則普通標準住宅之不動產銷售可獲豁免。

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

二五、每股盈餘

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘		
基本每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.14</u>
稀釋每股盈餘		
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.14</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之盈餘	<u>\$ 570,410</u>	<u>\$ 249,333</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 570,410</u>	<u>\$ 249,333</u>

股 數

單位：仟股

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	1,740,297	1,740,297
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	<u>1,904</u>	<u>2,965</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>1,742,201</u>	<u>1,743,262</u>

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

二六、政府補助收入

子公司北京鼎固於103年及102年12月分別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46,016仟元及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。104年1月1日至3月31日認列收益12,368仟元（分別帳列營業收入11,396仟元及其他利益及損失－淨額972仟元）。103年1月1日至3月31日認列收益13,624仟元（分別帳列營業收入12,697仟元及其他利益及損失－淨額927仟元）。

二七、營業租賃協議

（一）本集團為承租人

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。

（二）本集團為出租人

本集團以營業租賃出租投資性不動產之協議請參閱附註十一。

二八、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：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
負債（借款）	\$ 35,760,999	\$ 36,165,251	\$ 33,639,663
現金及約當現金	5,705,762	4,926,339	5,082,463
淨負債	\$ 30,055,237	\$ 31,238,912	\$ 28,557,200
本公司業主權益	\$ 53,576,272	\$ 53,572,677	\$ 49,171,536
淨負債對權益比率	56%	58%	58%

二九、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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款（註1）	\$ 7,716,270	\$ 7,984,292	\$ 5,882,441
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量（註2）	39,845,617	40,746,118	37,542,890

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：餘額係包含短期借款、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104年及103年1月1日至3月31日並無改變。

(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。

本集團於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額（包含合併財務報表中已沖銷之非功能性貨幣計價之貨幣性項目）以及具匯率風險暴險之衍生工具帳面金額，參閱附註三三。

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）當期淨利之金額。

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
損益影響數（稅後）	(\$ 5,862)	(\$ 5,271)

(2) 利率風險

本集團因持有浮動利率之銀行存款，故有金融資產利率變動之現金流量暴險；本集團因從事浮動利率之借款，故有金融負債利率變動之現金流量暴險。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。

從事浮動利率之銀行活期存款（包含受限制銀行存款）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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅後淨利將分別減少 4,624 仟元及 3,152 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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅後淨利將分別減少 33,526 仟元及 31,537 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。

104年3月31日						
	1 ~ 9 0 天	9 1 ~ 3 6 5 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 20,176	\$ 5,540,980	\$ 3,606,460	\$ 22,104,778	\$ 4,488,605	\$ 35,760,999
其他應付款—利息（註1）	433,563	1,268,654	1,404,695	2,554,060	500,369	6,161,341
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	740,529	586,622	1,177,442	580,472	-	3,085,065
存入保證金（註2）	162,537	289,391	188,460	284,363	74,802	999,553
財務保證合約（附註三三（二））	1,356,781	-	-	-	-	1,356,781

103年12月31日						
	1 ~ 9 0 天	9 1 ~ 3 6 5 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 4,429,953	\$ 2,062,820	\$ 3,724,798	\$ 21,059,920	\$ 4,887,760	\$ 36,165,251
其他應付款—利息（註1）	430,389	1,276,621	1,415,983	2,909,105	579,316	6,611,414
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	1,026,492	807,292	1,149,582	616,680	-	3,600,046
存入保證金（註2）	147,676	316,863	120,838	259,354	136,090	980,821
財務保證合約（附註三四（二））	1,337,348	-	-	-	-	1,337,348

103年3月31日						
	1 ~ 9 0 天	9 1 ~ 3 6 5 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 19,600	\$ 4,919,533	\$ 2,467,150	\$ 19,528,269	\$ 6,705,111	\$ 33,639,663
其他應付款—利息（註1）	463,208	1,381,805	1,554,427	3,591,204	903,762	7,894,406
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	1,086,870	303,126	1,581,098	41,788	-	3,012,882
存入保證金（註2）	92,088	313,351	129,742	295,447	59,717	890,345
財務保證合約（附註三三（二））	495,562	-	-	-	-	495,562

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－流動」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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>抵押借款</u>			
已使用額度	\$ 41,459,803	\$ 42,142,699	\$ 39,813,457
未使用額度	<u>15,530,225</u>	<u>16,387,968</u>	<u>7,537,454</u>
	<u>\$ 56,990,028</u>	<u>\$ 58,530,667</u>	<u>\$ 47,350,911</u>
<u>信用借款</u>			
已使用額度	\$ 242,112	\$ 244,416	\$ -
未使用額度	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 242,112</u>	<u>\$ 244,416</u>	<u>\$ -</u>

三十、關係人交易

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

(一) 除其他合併財務報告附註揭露外，本集團與關係人間之重大交易事項如下：

1. 預付款項（帳列其他資產－流動－預付款項）

單位：仟元

關 係 人 類 別	104年3月31日				103年12月31日				103年3月31日			
	原	幣	數	金 額	原	幣	數	金 額	原	幣	數	金 額
其他關係人	RMB\$	-	\$	-	RMB\$	-	\$	-	RMB\$	100,000	\$	490,000

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，約定北京鼎固鼎好實業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，惟因其他關係人未
 能依約履行投資案之要求進度，故北京鼎固召開董事會決議解除
 投資意向，並於 103 年 8 月 29 日全數收回預付款項 1 億元人民幣，
 根據合約之相關違約賠償金待雙方協商計算確認後，另行議定支
 付期限。

2. 為本公司背書保證

單位：仟元

關 係 人 類 別	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31日	
	原 幣 數	金 額	原 幣 數	金 額	原 幣 數	金 額
股東－A	USD\$ 639,000	\$ 19,797,051	USD\$ 680,000	\$ 21,187,405	USD\$ 575,150	\$ 17,338,064
股東－B	RMB\$ 48,000	242,112	RMB\$ 48,000	244,416	-	-

(二) 董事及管理階層薪酬資訊：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
短期員工福利	<u>\$ 12,006</u>	<u>\$ 11,883</u>
退職後福利	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 392</u>

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

三一、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：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
受限制銀行存款－流動(註)	\$ 250,670	\$ 47,452	\$ 46,111
受限制銀行存款－非流動 (註)	225,049	392,095	213,872
不動產、廠房及設備、預付 租賃款及長期預付租賃款	254,560	258,664	253,740
存 貨	20,567,792	19,663,505	12,866,834
投資性不動產	46,837,486	47,283,205	43,189,048

註：帳列其他金融資產。

三二、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) 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日已簽約尚未支付之工程款分別為 3,468,788 仟元、3,599,068 仟元及 2,985,919 仟元。
- (二) 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 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 1,356,781 仟元、1,337,348 仟元及 495,562 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。

三三、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之主要外幣計價貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額如下：

104 年 3 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外 幣 資 產								
貨幣性項目								
美 元	\$	16,077	6.1422 (美元：人民幣)			\$	<u>498,086</u>	
外 幣 負 債								
貨幣性項目								
美 元		41,304	6.1422 (美元：人民幣)			\$	<u>1,279,652</u>	

103 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外 幣 資 產								
貨幣性項目								
美 元	\$	17,082	6.1190 (美元：人民幣)			\$	<u>532,239</u>	
外 幣 負 債								
貨幣性項目								
美 元		41,021	6.1190 (美元：人民幣)			\$	<u>1,278,128</u>	

103 年 3 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外 幣 資 產								
貨幣性項目								
美 元	\$	16,888	6.1521 (美元：人民幣)			\$	<u>509,094</u>	
外 幣 負 債								
貨幣性項目								
美 元		40,201	6.1521 (美元：人民幣)			\$	<u>1,211,871</u>	

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	104年1月1日至3月31日		103年1月1日至3月31日	
	匯率	淨兌換損益	匯率	淨兌換損益
美元	6.1422 (美元：人民幣)	(\$ 2,601)	6.1521 (美元：人民幣)	(\$ 12,996)

三四、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 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表三。
10. 被投資公司從事衍生性商品交易：無。
11. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表四。

(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：附表五。
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。

三五、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>104年1月1日</u>					
<u>至3月31日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 2,325,548	\$ 904,262	\$ 109,138	\$ 28,187	\$ 3,367,135
部門間收入	-	7,230	20,325	24,469	52,024
部門收入	<u>\$ 2,325,548</u>	<u>\$ 911,492</u>	<u>\$ 129,463</u>	<u>\$ 52,656</u>	3,419,159
內部沖銷					(52,024)
合併收入					3,367,135
部門損益	<u>\$ 796,216</u>	<u>\$ 685,172</u>	<u>(\$ 28,129)</u>	<u>\$ 338</u>	1,453,597
營業費用					(186,193)
營業外收入及支出					(188,868)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 1,078,536</u>
<u>103年1月1日</u>					
<u>至3月31日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 451,767	\$ 802,919	\$ 99,068	\$ 21,635	\$ 1,375,389
部門間收入	-	7,575	21,627	25,117	54,319
部門收入	<u>\$ 451,767</u>	<u>\$ 810,494</u>	<u>\$ 120,695</u>	<u>\$ 46,752</u>	1,429,708
內部沖銷					(54,319)
合併收入					1,375,389
部門損益	<u>\$ 197,924</u>	<u>\$ 608,738</u>	<u>(\$ 27,360)</u>	<u>(\$ 3,273)</u>	776,029
營業費用					(126,582)
營業外收入及支出					(221,857)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 427,590</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。

三六、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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之合併資產負債表，暨 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表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）及子公司

資金貸與他人

民國 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末額度餘額	實際動支金額	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 (註一)	資金貸與最高限額 (註一)
													名稱	價值		
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	\$ 3,407,943	\$ 619,626	\$ 360,313	-	短期融通	\$ -	營運周轉	\$ -	—	\$ -	\$ 21,429,070	\$ 21,429,070
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥樂發展有限公司	其他應收關係人款	是	1,552,163	1,552,163	1,239,918	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		富樂國際有限公司	其他應收關係人款	是	10,223,829	10,223,829	8,429,920	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		祥德投資有限公司	其他應收關係人款	是	836,495	836,495	814,414	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		麗威國際有限公司	其他應收關係人款	是	495,701	495,701	471,011	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		榮華國際有限公司	其他應收關係人款	是	650,607	650,607	629,585	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		Peak Paramount International Ltd.	其他應收關係人款	是	3,098	3,098	170	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款	是	3,098	3,098	170	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		威丰有限公司	其他應收關係人款	是	340,794	340,794	309,845	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		德榮發展有限公司	其他應收關係人款	是	1,796,915	1,796,915	1,789,983	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	4,709,158	4,709,158	4,569,213	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		邦樂有限公司	其他應收關係人款	是	309,813	309,813	449	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		富安投資發展有限公司	其他應收關係人款	是	2,655,097	2,655,097	1,623,110	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
2	富樂國際有限公司	上海鼎榮房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	979,009	979,009	961,829	6.00%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
3	北京鼎固公司	上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	302,640	-	-	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	5,185,662 (註二)	5,185,662 (註二)
4	上海鴻翔公司	上海鼎通房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	706,160	706,160	-	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
5	上海名龍公司	上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	302,640	302,640	302,640	6.15%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	453,960	453,960	453,960	5.60%-6.15%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		上海鼎通房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	827,216	827,216	534,664	5.35%-6.15%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		昆山鼎耀房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	201,760	201,760	151,320	6.00%-6.15%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
6	榮華國際有限公司	上海鼎莘置業有限公司	其他應收關係人款	是	151,320	151,320	110,968	6.00%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		重慶鼎固房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	403,520	403,520	403,520	5.35%-5.60%	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677
		上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	127,023	127,023	126,702	-	短期融通	-	營運周轉	-	—	-	26,786,338	53,572,677

註一：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 103 年 12 月 31 日淨值之 40%為限；本公司直接或間接持有表決權股份 100%之子公司間之資金貸與，其個別資金貸與限額及資金融通總限額，分別以本公司 103 年 12 月 31 日淨值之 50%及 100%為限。

註二：係依據中華民國證券發行人財務報告編製準則規定計算。

註三：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

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

為他人背書保證

民國 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

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	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
		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	\$ 80,359,015 (註一)	\$ 4,647,195 (USD 150,000 仟元)	\$ 4,647,195 (USD 150,000 仟元)	\$ 3,376,962 (USD 109,000 仟元)	\$ 4,647,195	8.67%	\$ 80,359,015 (註一)	Y	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	富樂國際有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	80,359,015 (註一)	13,631,772 (USD 440,000 仟元)	13,631,772 (USD 440,000 仟元)	13,631,772 (USD 440,000 仟元)	13,631,772	25.45%	80,359,015 (註一)	Y	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	富安投資發展有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	80,359,015 (註一)	2,788,317 (USD 90,000 仟元)	2,788,317 (USD 90,000 仟元)	1,022,383 (USD 33,000 仟元)	2,788,317	5.20%	80,359,015 (註一)	Y	N	N

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 103 年 12 月 31 日淨值之 150% 及 150% 計算。

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

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：除另予註明外，為新台幣元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持			被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	去年年底	股數（股）	比率	帳面金額（註三）			
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co.,Ltd	英屬維京群島	投資	USD 500,000,000	USD 440,000,000	500,000,000	100%	USD 500,000,000	\$ -	\$ -	（註二）
Wealthy Joy Co.,Ltd	威丰有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	泰安投資有限公司	香港	投資	HKD 160,000,000	HKD 160,000,000	160,000,000	100%	USD 20,512,821	-	-	（註二）
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD 390,000,000	HKD 390,000,000	390,000,000	100%	USD 50,000,000	-	-	（註二）
	榮華國際有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	麗威國際有限公司	香港	投資	HKD 30,000	HKD 30,000	30,000	100%	USD 3,846	-	-	（註二）
	德榮發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	邦樂有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	祥樂發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	富安投資發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000	100%	USD 1,282	-	-	（註二）
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	1	100%	USD 1	-	-	（註二）
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	1	100%	USD 1	-	-	（註二）
	鼎固置業有限公司	台灣	管理顧問	NTD 10,000,000	NTD 10,000,000	（註一）	100%	USD 312,305	-	-	（註二）
威丰有限公司	上海鼎莘置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 10,000,000	USD 10,000,000	（註一）	100%	USD 10,000,000	-	-	（註二）
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	USD 26,086,000	（註一）	100%	USD 26,086,000	-	-	（註二）
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	USD 246,262,500	USD 246,262,500	（註一）	99%	USD 246,262,500	-	-	（註二）
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	RMB 905,738,387	（註一）	100%	USD 139,537,243	-	-	（註二）
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	（註一）	100%	USD 34,781,393	-	-	（註二）
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450	（註一）	100%	USD 45,963,516	-	-	（註二）
上海名龍建設發展有限公司	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 534,116,631	RMB 534,116,631	（註一）	100%	USD 78,256,163	-	-	（註二）
	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	USD 322,068,333	（註一）	100%	USD 322,068,333	-	-	（註二）
	上海鼎固置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 15,041,303	USD 15,041,303	（註一）	100%	USD 15,041,303	-	-	（註二）
榮華國際有限公司	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	USD 140,000	USD 140,000	（註一）	100%	USD 140,000	-	-	（註二）
	北京鼎固鼎好實業有限公司	中國北京	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 32,000,000	USD 32,000,000	（註一）	80%	USD 32,000,000	-	-	（註二）
麗威國際有限公司	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	USD 59,640,000	（註一）	100%	USD 59,640,000	-	-	（註二）
德榮發展有限公司	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	USD 83,895,755	（註一）	100%	USD 83,895,755	-	-	（註二）
富安投資發展有限公司	無錫鼎固房地產開發有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 40,000,000	-	（註一）	100%	USD 40,000,000	-	-	（註二）
祥樂發展有限公司	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	RMB 7,000,000	（註一）	100%	RMB 7,000,000	-	-	（註二）
北京鼎固鼎好實業有限公司	北京鼎好天地電子市場有限公司	中國北京	市場經營管理	RMB 5,000,000	RMB 5,000,000	（註一）	100%	RMB 5,000,000	-	-	（註二）
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	廣告管理	RMB 1,500,000	RMB 1,500,000	（註一）	100%	RMB 1,500,000	-	-	（註二）
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	（註一）	100%	RMB 3,000,000	-	-	（註二）
	重慶鼎好市場經營管理有限公司	中國重慶	市場經營管理及攤位出租	RMB 100,000	RMB 100,000	（註一）	100%	RMB 100,000	-	-	（註二）
	重慶鼎固商業經營管理有限公司	中國重慶	商業經營管理及招商策畫	RMB 100,000	RMB 100,000	（註一）	100%	RMB 100,000	-	-	（註二）

（接次頁）

（承前頁）

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有			被 投 資 公 司	本 期 認 列 之	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數 （ 股 ）	比 率	帳 面 金 額 （ 註 三 ）	本 期 （ 損 ） 益	投 資 （ 損 ） 益	
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 10,000,000	RMB 10,000,000	（ 註 一 ）	100%	RMB 10,000,000	\$ -	\$ -	（ 註 二 ）
上海日月光百貨有限公司	上海鼎好電子產品市場經營管理有限公司	中國上海	市場經營管理及攤位出租	RMB 1,000,000	RMB 1,000,000	（ 註 一 ）	100%	RMB 1,000,000	-	-	（ 註 二 ）
	上海麥壑餐飲有限公司	中國上海	餐飲經營	RMB 5,000,000	-	（ 註 一 ）	100%	RMB 5,000,000	-	-	（ 註 二 ）

註一：係有限公司型態未發行股票。

註二：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註三：係按國際會計準則第 27 號，投資子公司之會計處理，按成本法計價。

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

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	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)
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	泰安投資有限公司	3	其他應收款－關係人	\$ 4,569,213	—	3.87%
		富安投資有限公司	3	其他應收款－關係人	1,623,110	—	1.37%
		德榮投資有限公司	3	其他應收款－關係人	1,789,983	—	1.52%
		祥樂發展有限公司	3	其他應收款－關係人	1,239,918	—	1.05%
		富樂國際有限公司	3	其他應收款－關係人	8,429,920	—	7.14%
2	麗威國際有限公司	北京鼎固鼎好實業有限公司	3	應收股利	1,873,434	—	1.59%

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子／孫公司。
2. 子／孫公司對母公司。
3. 子／孫公司對子／孫公司。

註三：係佔合併總資產或總營收之比率達 1% 以上之交易。

註四：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

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

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

大陸投資資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，為新台幣元

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	本期匯出或收回投資金額		本期期末	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期資本認損	列益	期末投資	截至本期止
				自台灣匯出累積投資金額	匯出	匯回	自台灣匯出累積投資金額					帳面價值（註二及註三）	
上海鼎萃置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 82,738,945	註一	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	-	USD 10,000,000	\$ -
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 26,086,000	-
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	-	-	-	-	-	99%	-	-	USD 246,262,500	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 139,537,243	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 34,781,393	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 45,963,516	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 78,256,163	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 322,068,333	-
上海鼎固置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 120,099,243	註一	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 15,041,303	-
上海鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 1,106,476	註一	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 140,000	-
北京鼎固鼎好實業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 312,639,361	註一	-	-	-	-	-	80%	-	-	USD 32,000,000	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 59,640,000	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 83,895,755	-
無錫鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 248,416,000	註一	-	-	-	-	-	100%	-	-	USD 40,000,000	-
北京鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 7,000,000	註一	-	-	-	-	-	80%	-	-	RMB 7,000,000	-
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	-	-	-	-	-	80%	-	-	RMB 5,000,000	-
北京鼎好天地廣告有限公司	廣告管理	RMB 1,500,000	註一	-	-	-	-	-	80%	-	-	RMB 1,500,000	-
重慶鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 3,000,000	註一	-	-	-	-	-	100%	-	-	RMB 3,000,000	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	RMB 100,000	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	RMB 100,000	-
上海日月光百貨有限公司	百貨貿易	RMB 10,000,000	註一	-	-	-	-	-	100%	-	-	RMB 10,000,000	-
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	-	-	-	-	-	100%	-	-	RMB 1,000,000	-
上海麥壘餐飲有限公司	餐飲經營	RMB 5,000,000	註一	-	-	-	-	-	100%	-	-	RMB 5,000,000	-

本期期末累計自台灣匯出	經濟部投資審會	依經濟部投審會規定
赴大陸地區投資金額核	准投資金額	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。