

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

合併財務報告暨會計師查核報告
民國105及104年度

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、	會計師查核報告	3~6		-
四、	合併資產負債表	7		-
五、	合併綜合損益表	8~9		-
六、	合併權益變動表	10		-
七、	合併現金流量表	11~12		-
八、	合併財務報表附註			
	(一) 公司沿革	13		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~17		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17~29		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29~30		五
	(六) 重要會計項目之說明	30~56		六~三十
	(七) 關係人交易	56~57		三一
	(八) 質抵押之資產	57		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	57~58		三三
	(十) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	58~59		三四
	(十一) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	59、63~67		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	59、63~67		三五
	3. 大陸投資資訊	60、68		三五
	(十二) 部門資訊	60~62		三六
	(十三) 中華民國國際財務報導準則與國際財務報導準則之會計處理重大差異彙總說明	62		三七

會計師查核報告

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

查核意見

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及其子公司 (鼎固集團) 民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 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，以及合併財務報告附註 (包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告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，足以允當表達鼎固集團民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與鼎固集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鼎固集團民國 105 年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對鼎固集團民國 105 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

投資性不動產之公允價值

關鍵查核事項說明

投資性不動產之帳面價值於民國 105 年 12 月 31 日為 67,658,542 仟元，投資性不動產之公允價值變動對民國 105 年度之稅前淨利影響數為 1,369,968 仟元。由於投資性不動產之餘額對整體財務報表係屬重大，且此公允價值之決定亦涉及重大判斷，故將投資性不動產之評價認定為關鍵查核事項。

為支持管理階層做出合理之估計，集團使用獨立鑑價機構之估價來決定投資性不動產之公允價值。對該評價產生重大影響之假設已揭露於財務報表附註十二。

因應之查核程序

本會計師對此所執行的主要查核程序如下：

1. 評估管理階層所使用之獨立評價人員之專業能力、適任能力、與客觀能力，並驗證評價人員之資格。
2. 諮詢本事務所內部專家，以評估管理階層之判斷，包括估價方式、主要評價參數及折現率之合理性。
3. 針對投資性不動產評價所使用之財務數據，包括租金收入、租賃成本及相關費用，與歷史財務資料進行比較分析，並予以核算，以確認數據之合理性及相關性。

房地產銷售收入之確認時點

關鍵查核事項說明

民國 105 年度之房地產銷售收入係為 3,370,538 仟元，依鼎固集團之會計政策（請參閱附註四），房地產銷售收入係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，鼎固集團係依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日或交房截止日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入確認時點認定為關鍵查核事項。

因應之查核程序

本會計師藉由執行控制測試以了解鼎固集團房地產銷售收入之時點及相關控制制度之設計與執行情形。

此外，本會計師自本年度售房交易選取樣本執行的主要查核程序如下：

1. 檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以確認合約之條款安排。

2. 核對相關交房紀錄或交房通知書，以確認交房日期或交房截止日期。
3. 核對售房之收款紀錄是否與銷售合約之價款相符。
4. 確認帳上所列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任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允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估鼎固集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算鼎固集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鼎固集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鼎固集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鼎固集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致鼎固集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

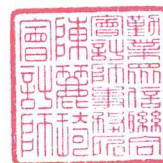
本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鼎固集團民國 105 年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

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 106 年 3 月 9 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 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日		104年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 4,622,916	4	\$ 5,699,232	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)	58,897	-	-	-
1170	應收帳款淨額 (附註九)	262,304	1	270,795	-
1200	其他應收款	44,702	-	56,501	-
130X	存貨 (附註十及三二)	36,537,517	32	37,677,001	30
1412	預付租賃款 (附註十四及三二)	5,175	-	5,595	-
1476	其他金融資產 (附註八及三二)	2,082,905	2	4,190,266	3
1479	其他流動資產 (附註十五)	213,582	-	678,683	1
11XX	流動資產總計	43,827,998	39	48,578,073	39
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備 (附註十一及三二)	761,403	1	975,143	1
1760	投資性不動產 (附註十二及三二)	67,658,542	59	71,672,271	58
1780	無形資產 (附註十三)	1,776	-	24,975	-
1840	遞延所得稅資產 (附註二五)	663,261	1	879,054	1
1980	其他金融資產 (附註八及三二)	387,231	-	971,753	1
1985	預付租賃款—非流動 (附註十四及三二)	249,588	-	277,724	-
1990	其他非流動資產 (附註十五)	221,025	-	169,595	-
15XX	非流動資產總計	69,942,826	61	74,970,515	61
1XXX	資 產 總 計	\$ 113,770,824	100	\$ 123,548,588	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十六及三二)	\$ -	-	\$ 55,738	-
2170	應付帳款 (附註十七)	773,154	1	1,523,101	1
2200	其他應付款 (附註十九)	1,410,922	1	1,641,412	1
2230	本期所得稅負債 (附註二五)	1,921,308	2	3,018,161	2
2305	其他金融負債—流動 (附註二十)	579,662	1	449,555	-
2313	預收收入 (附註十八)	417,757	-	1,827,864	2
2313	遞延收入—流動 (附註二七)	31,428	-	39,264	-
2320	一年內到期長期借款 (附註十六及三二)	1,493,945	1	6,104,547	5
2399	其他流動負債 (附註十九)	404,469	-	621,533	1
21XX	流動負債總計	7,032,645	6	15,281,175	12
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註十六及三二)	33,253,615	29	30,477,643	25
2570	遞延所得稅負債 (附註二五)	19,233,455	17	19,532,280	16
2630	長期遞延收入—非流動 (附註二七)	-	-	1,485	-
2645	存入保證金 (附註二十)	431,507	1	618,949	-
25XX	非流動負債總計	52,918,577	47	50,630,357	41
2XXX	負債總計	59,951,222	53	65,911,532	53
	權益 (附註二二)				
3100	股 本	17,402,970	16	17,402,970	14
3211	資本公積	201,861	-	201,861	-
3300	保留盈餘	34,236,854	30	32,462,394	26
3410	財務報表換算之兌換差額	(836,517)	(1)	4,568,304	4
3460	重估增值	40,860	-	40,860	-
31XX	本公司業主之權益	51,046,028	45	54,676,389	44
36XX	非控制權益	2,773,574	2	2,960,667	3
3XXX	權益總計	53,819,602	47	57,637,056	47
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 113,770,824	100	\$ 123,548,588	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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二三)	\$ 7,452,690	100	\$ 12,785,203	100
5000	營業成本 (附註十、二三及二四)	(3,256,431)	(44)	(6,894,422)	(54)
5950	營業毛利	<u>4,196,259</u>	<u>56</u>	<u>5,890,781</u>	<u>46</u>
	營業費用 (附註二四)				
6100	行銷費用	(176,373)	(2)	(376,814)	(3)
6200	管理費用	(405,521)	(6)	(481,603)	(4)
6000	營業費用合計	(581,894)	(8)	(858,417)	(7)
6500	其他收益及費損 (附註十二及二四)	<u>1,369,968</u>	<u>19</u>	<u>3,275,003</u>	<u>26</u>
6900	營業淨利	<u>4,984,333</u>	<u>67</u>	<u>8,307,367</u>	<u>65</u>
	營業外收入及支出 (附註二四及二七)				
7010	其他收入	126,751	2	133,600	1
7020	其他利益及損失—淨額	235,612	3	(4,371)	-
7050	財務成本	(853,814)	(12)	(854,659)	(7)
7000	營業外收入及支出合計	(491,451)	(7)	(725,430)	(6)
7900	稅前淨利	<u>4,492,882</u>	<u>60</u>	<u>7,581,937</u>	<u>59</u>
7950	所得稅費用 (附註二五)	(2,053,100)	(27)	(3,891,816)	(30)
8200	本年度淨利	<u>2,439,782</u>	<u>33</u>	<u>3,690,121</u>	<u>29</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金	額 %	金	額 %
	後續可能重分類至損益之其他綜合損益項目				
8310	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(\$ 960,066)	(13)	(\$ 996,626)	(8)
	後續不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	(4,670,663)	(63)	(1,045,181)	(8)
8500	本年度綜合利益	(\$ 3,190,947)	(43)	\$ 1,648,314	13
8600	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 2,400,967	32	\$ 3,473,430	27
8620	非控制權益	38,815	1	216,691	2
		<u>\$ 2,439,782</u>	<u>33</u>	<u>\$ 3,690,121</u>	<u>29</u>
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	(\$ 3,003,854)	(40)	\$ 1,486,577	12
8720	非控制權益	(187,093)	(3)	161,737	1
		<u>(\$ 3,190,947)</u>	<u>(43)</u>	<u>\$ 1,648,314</u>	<u>13</u>
	每股盈餘 (附註二六)				
9710	基 本	<u>\$ 1.38</u>		<u>\$ 2.00</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.37</u>		<u>\$ 1.99</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

合併權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

代碼	歸屬	於本公司營業主之權益	其他權益 (附註二)		非控制權益 (附註二)	權益總額
			財務報表換算之兌換差額	重估增值		
A1	1,740,297	\$17,402,970	\$201,861	\$40,860	\$53,572,677	\$56,371,607
B1	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	76,831	-	-	(382,865)
	-	-	-	-	-	(382,865)
B3	-	-	-	-	-	-
	-	-	2,130,351	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-
	-	-	3,473,430	-	216,691	3,690,121
D3	-	-	-	-	-	-
	-	-	(1,986,853)	-	(54,954)	(2,041,807)
D5	-	-	-	-	-	-
	-	-	3,473,430	-	161,737	1,648,314
Z1	1,740,297	17,402,970	201,861	40,860	2,960,667	57,637,056
B1	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	222,462	-	-	(626,507)
	-	-	-	-	-	(626,507)
B3	-	-	-	-	-	-
	-	-	1,248,814	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-
	-	-	2,400,967	-	38,815	2,439,782
D3	-	-	-	-	-	-
	-	-	(5,404,821)	-	(225,908)	(5,630,729)
D5	-	-	-	-	-	-
	-	-	2,400,967	-	(187,093)	(3,190,947)
Z1	1,740,297	\$17,402,970	\$201,861	\$40,860	\$51,046,028	\$53,819,602

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105年度	104年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 4,492,882	\$ 7,581,937
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	101,671	134,976
A20200	攤銷費用	30,920	31,473
A20300	迴轉呆帳	(88)	(233)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(59,235)	(4,121)
A20900	利息費用	1,592,184	1,805,569
A21200	利息收入	(126,751)	(133,600)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	7,142	3,746
A22700	處分投資性不動產利益	-	(480)
A23100	處分子公司損失	51	-
A24100	外幣兌換淨利	(169,234)	(10,848)
A24600	投資性不動產公允價值調整利 益	(1,369,968)	(3,274,523)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(11,914)	68,381
A31180	其他應收款	4,875	(1,737)
A31200	存 貨	(1,773,076)	465,198
A31240	其他流動資產	413,741	(38,242)
A31250	其他金融資產	560,592	(670,377)
A32110	持有供交易之金融商品	-	4,121
A32150	應付帳款	(666,564)	(193,550)
A32180	其他應付款	(111,613)	234,954
A32210	預收款項	(1,335,660)	353,409
A32220	存入保證金	23,524	106,367
A32250	遞延收入	(6,237)	(13,578)
A32990	其他負債	(170,013)	406,500
A33000	營運產生之現金	1,427,229	6,855,342
A33300	支付利息	(1,574,588)	(1,819,569)
A33500	支付所得稅	(1,663,971)	(1,819,020)
AAAA	營業活動之淨現金流 (出) 入	(1,811,330)	3,216,753

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度	104年度
	投資活動之現金流量		
B02300	處分子公司之淨現金流入	\$ 524	\$ -
B02700	購置不動產、廠房及設備	(6,210)	(111,651)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	1,073
B03700	存出保證金增加	(50,577)	(103,833)
B04100	其他資產增加	6,415	(3,827)
B05400	取得投資性不動產	(114,743)	-
B05500	處分投資性不動產價款	-	5,033
B06500	其他金融資產減少(增加)	2,247,886	(1,877,241)
B07500	收取利息	129,399	125,193
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>2,212,694</u>	<u>(1,965,253)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	56,163
C01600	舉借長期借款	7,126,080	9,646,003
C01700	償還長期借款	(7,578,358)	(9,704,064)
C04500	發放現金股利	(626,507)	(382,865)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(1,078,785)</u>	<u>(384,763)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(398,895)</u>	<u>(93,844)</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(1,076,316)	772,893
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>5,699,232</u>	<u>4,926,339</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,622,916</u>	<u>\$ 5,699,232</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



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

合併財務報告附註

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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 106 年 3 月 9 日經董事會通過。

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)
「2014—2016 週期之年度改善」	註2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018年1月1日
IFRS 9 金融工具	2018年1月1日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018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」	未定
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018年1月1日
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

(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，減損損益認列於損益。
- (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。

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟本集團無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。一般避險會計應推延適用，惟避險選擇權之損益認列則須追溯適用。

2. IFRS 15「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。

本集團於適用 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。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內將認列為資產，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷，該等規定將使若干客戶取得成本延後認列為費用。

IFRS 15 生效時，本集團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。

3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本集團為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本集團為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本集團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。

4. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本集團僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本集團得選擇自首次適用之年度期間開始日推延適用上述修正，並依首次適用日存在之情況於必要時將不動產重分類，本集團亦須額外揭露重分類金額，並將首次適用日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。本集團亦得選擇在不使用後見之明之前提下追溯適用該修正。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，本集團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、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及投資性不動產外，本合併財務報告係依照歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本集團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，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。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。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當本集團對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，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，係直接認為權益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	
				105年 12月31日	104年 12月31日
本 公 司	Wealthy Joy Co., Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	祥德投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	泰安投資有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	富樂國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	榮華國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	麗威國際有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	德榮發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	邦樂有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	祥樂發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	富安投資發展有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
	洪裕有限公司	香 港	投資控股公司	100%	-
				(註1)	
	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%

(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	
				105年 12月31日	104年 12月31日
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	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%
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%
	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	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	北京鼎固鼎好實業有限 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%	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%
	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	- (註2)	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	上海參壘餐飲有限公司	中國上海	餐飲經營	- (註3)	100%

註 1：該公司係於 105 年 7 月設立。

註 2：該公司業於 105 年 2 月結束營運。

註 3：該公司業於 105 年 7 月結束營運。

(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資產負債表日以收盤匯率換算。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，於發生當期認列於損益。

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，本公司及其國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）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（並分別歸屬於本公司業主及非控制權益）。其中屬於功能性貨幣換算至表達貨幣所產生之兌換差額，後續不重分類至損益。

若本集團處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額重新歸屬於該子公司之非控制權益，而不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(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。

開發中不動產之成本係包括土地使用權成本、建造成本及符合資本化條件之借款成本。於建造完成後轉列至商品存貨。

(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。

不動產、廠房及設備（包含融資租賃所持有之資產）於耐用年限內按直線基礎，對於每一重大部分則單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。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。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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。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。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以公允價值模式衡量，公允價值變動於發生當期認列於損益。

投資性不動產係以開始轉供自用日之公允價值轉列不動產、廠房及設備。

不動產、廠房及設備之不動產於結束自用轉列投資性不動產時，原帳面金額與公允價值間之差額係認列於其他綜合損益。

帳列存貨之不動產於採營業租賃出租時轉列投資性不動產，原帳面金額與公允價值間之差額係認列於損益。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

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。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，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，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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，減損損失係認列於損益。

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。

(1) 衡量種類

本集團所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係為持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三十。

B. 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

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本集團係於每一財務報導期間結束日評估其他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。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，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

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

持有供交易之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融負債所支付之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三十。

(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。

4. 衍生工具

本集團簽訂之衍生工具係為遠期外匯合約，衍生工具於簽訂衍生工具合約時，原始以公允價值認列，後續於財務報導期間結束日按公允價值再衡量，後續衡量產生之利益或損失直接列入損益。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

(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。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本集團已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本集團對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

房地產開發銷貨收入，在買賣雙方簽訂銷售合同，並在各地房地產交易中心備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，本集團並依銷售合同規定發出交房通知，於交房日或交房截止日認列銷貨收入。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下（預收收入）。

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

2. 利息收入

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本集團，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十三) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本集團為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

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

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

2. 本集團為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 政府補助

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

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

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

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

本集團之退職福利計劃係屬確定提撥退休辦法，於員工提供服務而享有該提撥之權利時，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一財務報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一財務報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以財務報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本集團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。

對於採用公允價值模式衡量之投資性不動產，於估計相關遞延所得稅負債和遞延所得稅資產時，係假設此類投資性不動產之帳面金額將為透過出售方式回收。如果投資性不動產係屬可折舊資產，且主體經營模式目的為透過賺取租金收入之現金流量（而非透過出售）來獲取經濟利益，則可反駁上述前提假設。

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。

(一) 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 105 年及 104 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 36,535,571 仟元及 37,674,399 仟元。

(二) 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。本集團

每半年依市場情況更新各項輸入值，以監控公允價值衡量是否適當，於 105 年及 104 年 12 月 31 日，投資性不動產之公允價值分別為 67,658,542 仟元及 71,672,271 仟元。

公允價值評價技術及輸入值之說明，請參閱附註十二。

(三) 投資性不動產之遞延所得稅

為衡量採公允價值模式之投資性不動產所產生之遞延所得稅負債，檢視本集團之投資性不動產，認為持有該等資產之經營模式並非隨時間消耗幾乎所有之經濟效益，因此，於決定遞延所得稅時，係假設投資性不動產係透過出售而回收帳面金額。於 105 年及 104 年 12 月 31 日，因衡量採公允價值模式之投資性不動產所產生之遞延所得稅負債分別為 17,125,051 仟元及 17,391,885 仟元。

(四) 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 105 年及 104 年 12 月 31 日應付土地增值稅餘額分別為 1,713,160 仟元及 2,417,841 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

	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金	\$ 8,738	\$ 8,245
銀行活期存款	1,870,524	1,848,586
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>2,743,654</u>	<u>3,842,401</u>
現金及約當現金	<u>\$ 4,622,916</u>	<u>\$ 5,699,232</u>

銀行存款於財務報導期間結束日之市場利率區間如下：

	105年12月31日	104年12月31日
銀行活期存款	0.01%~1.485%	0.01%~1.35%
銀行定期存款	0.45%~3.25%	0.45%~1.76%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	105年12月31日	104年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
持有供交易		
衍生工具（未指定避險）		
－遠期外匯合約	\$ 58,897	\$ -

於資產負債表日未適用避險會計且尚未到期之遠期外匯合約如下：

105 年 12 月 31 日

	幣別	到期期間	合約金額（仟元）
賣出遠期外匯	歐元兌美元	106年6月13日	EUR 60,000/USD 65,490

八、其他金融資產

	105年12月31日	104年12月31日
受限制銀行存款	\$ 484,408	\$ 1,101,551
原始到期日超過三個月之定期存款	208,183	868,663
以攤銷後成本衡量之金融資產	<u>1,777,545</u>	<u>3,191,805</u>
	<u>\$ 2,470,136</u>	<u>\$ 5,162,019</u>
流動	\$ 2,082,905	\$ 4,190,266
非流動	<u>387,231</u>	<u>971,753</u>
	<u>\$ 2,470,136</u>	<u>\$ 5,162,019</u>

九、應收帳款淨額

	105年12月31日	104年12月31日
應收帳款－房地產開發	\$ 1,021	\$ 8,229
應收帳款－商辦租賃	255,550	253,632
應收帳款－物業管理	4,143	8,995
應收帳款－其他	<u>1,590</u>	<u>29</u>
	262,304	270,885
備抵呆帳	-	(90)
應收帳款淨額	<u>\$262,304</u>	<u>\$270,795</u>

本集團售房所產生之應收帳款主要係向銀行收取之刷卡購房款項，該款項平均收回期間為1~2天。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：

	105年12月31日	104年12月31日
0 至 180 天	\$259,090	\$264,159
181 至 360 天	1,045	4,735
361 至 720 天	2,169	1,991
合 計	<u>\$262,304</u>	<u>\$270,885</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：

	105年12月31日	104年12月31日
181 至 360 天	\$ 1,045	\$ 4,544
361 至 720 天	2,169	1,936
合 計	<u>\$ 3,214</u>	<u>\$ 6,480</u>

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	105年度	104年度
<u>個別評估減損損失</u>		
年初餘額	\$ 90	\$ 327
加：本年度提列呆帳費用	-	16
減：本年度迴轉呆帳費用	(88)	(249)
外幣換算差額	(2)	(4)
年底餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 90</u>

截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，因處於重大財務困難之個別已減損金額分別為 0 仟元及 246 仟元。

已減損應收帳款之帳齡分析如下：

	105年12月31日	104年12月31日
181 至 360 天	\$ -	\$ 191
361 至 720 天	-	55
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 246</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。

十、存 貨

	105年12月31日	104年12月31日
開發中不動產	\$ 20,697,690	\$ 22,631,502
待開發不動產	9,132,321	8,926,290
商品存貨	<u>6,707,506</u>	<u>6,119,209</u>
	<u>\$ 36,537,517</u>	<u>\$ 37,677,001</u>

105 及 104 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 1,831,504 仟元及 4,488,029 仟元。105 及 104 年度均未提列存貨跌價損失。

截至 105 年及 104 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 32,804,233 仟元及 31,648,472 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 位 址	項 目 名 稱	預 計 竣 工 時 間	預 計 總 投 資 額	105年12月31日	104年12月31日
重慶市渝中區	重慶日月光中心	軌道共建：106 年第 4 季 R3 塔樓：105 年第 1 季已完工 R5,6 塔樓：規劃中	\$ 16,788,097	\$ 297,819	\$ 320,804
江蘇省昆山市	伯爵大地	五~七期：規劃中	3,394,715	-	1,951,816
上海市嘉定區	嘉定 11 號線一城北 路地 A 地塊	一期：106 年第 4 季、二期：106 年第 4 季、三~四期：規劃中	18,113,609	2,709,699	2,921,331
上海市嘉定區	伯爵天地	三期：106 年第 2 季、五期：規劃中	4,262,479	1,331,134	1,726,898
上海市嘉定區	鼎固君庭	二期：規劃中	3,569,445	5,299,491	5,326,439
上海市嘉定區	匯景華庭	三~五期：規劃中	6,854,545	3,295,591	3,028,523
上海市嘉定區	安亭建築	一期：106 年第 4 季、二期：規劃中	5,072,377	694,055	699,947
江蘇省無錫市	無錫建築	一期：106 年第 4 季、二期：規劃中	4,804,991	2,405,707	2,479,450
				3,265,181	2,961,924
				<u>1,399,013</u>	<u>1,214,370</u>
				<u>\$ 20,697,690</u>	<u>\$ 22,631,502</u>

待開發不動產

項 目 公 司	105年12月31日	104年12月31日
上海鼎霖房地產開發有限公司	<u>\$ 9,132,321</u>	<u>\$ 8,926,290</u>

商品存貨

建 案 名 稱	105年12月31日	104年12月31日
上海伯爵居	\$ 1,858,332	\$ 2,160,517
重慶解放碑一號	1,563,505	30,503
上海御華山	1,291,126	1,395,655
上海鼎固君庭	1,230,405	1,553,320
上海伯爵天地	418,791	691,227
昆山伯爵大地	315,699	210,715
上海匯景華庭	27,702	74,670
其 他	1,946	2,602
	<u>\$ 6,707,506</u>	<u>\$ 6,119,209</u>

十一、不動產、廠房及設備

	105年12月31日	104年12月31日
每一類別之帳面金額		
房屋及建築物	\$ 439,294	\$ 487,856
辦公設備	8,054	9,174
運輸設備	7,135	9,381
什項設備	302,589	441,349
未完工程	4,331	27,383
	<u>\$ 761,403</u>	<u>\$ 975,143</u>

不動產、廠房及設備 105 及 104 年度變動情況如下：

	105年度					合 計
	房屋及建築物	辦公設備	運輸設備	什項設備	未完工程	
成 本						
年初餘額	\$ 540,711	\$ 18,861	\$ 35,542	\$ 803,647	\$ 27,383	\$1,426,144
增 添	-	3,374	1,410	812	614	6,210
處 分	-	-	-	(73,184)	-	(73,184)
重 分 類	-	(868)	-	(20,880)	(22,648)	(44,396)
其他(註)	23	-	-	-	-	23
外幣兌換差額影響數	(40,921)	(1,547)	(2,757)	(56,356)	(1,018)	(102,599)
年底餘額	<u>499,813</u>	<u>19,820</u>	<u>34,195</u>	<u>654,039</u>	<u>4,331</u>	<u>1,212,198</u>
累計折舊及減損						
年初餘額	(52,855)	(9,687)	(26,161)	(362,298)	-	(451,001)
折舊費用	(12,249)	(3,002)	(2,975)	(83,445)	-	(101,671)
處 分	-	-	-	66,042	-	66,042
外幣兌換差額影響數	4,585	923	2,076	28,251	-	35,835
年底餘額	<u>(60,519)</u>	<u>(11,766)</u>	<u>(27,060)</u>	<u>(351,450)</u>	<u>-</u>	<u>(450,795)</u>
淨 額						
年初餘額	\$ 487,856	\$ 9,174	\$ 9,381	\$ 441,349	\$ 27,383	\$ 975,143
年底餘額	<u>\$ 439,294</u>	<u>\$ 8,054</u>	<u>\$ 7,135</u>	<u>\$ 302,589</u>	<u>\$ 4,331</u>	<u>\$ 761,403</u>

	104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	\$ 556,094	\$ 50,655	\$ 39,809	\$ 701,115	\$ 18,498	\$1,366,171
增添	-	3,883	3,358	48,121	56,289	111,651
處分	-	(34,947)	(6,893)	(11,025)	-	(52,865)
重分類	-	-	-	79,674	(46,981)	32,693
其他(註)	(4,826)	-	-	-	-	(4,826)
外幣兌換差額影響數	(10,557)	(730)	(732)	(14,238)	(423)	(26,680)
年底餘額	<u>540,711</u>	<u>18,861</u>	<u>35,542</u>	<u>803,647</u>	<u>27,383</u>	<u>1,426,144</u>
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	(12,485)	(8,619)	(2,856)	(111,016)	-	(134,976)
處分	-	32,579	6,204	9,263	-	48,046
外幣兌換差額影響數	881	469	547	5,841	-	7,738
年底餘額	<u>(52,855)</u>	<u>(9,687)</u>	<u>(26,161)</u>	<u>(362,298)</u>	<u>-</u>	<u>(451,001)</u>
淨額						
年初餘額	\$ 514,843	\$ 16,539	\$ 9,753	\$ 434,729	\$ 18,498	\$ 994,362
年底餘額	<u>\$ 487,856</u>	<u>\$ 9,174</u>	<u>\$ 9,381</u>	<u>\$ 441,349</u>	<u>\$ 27,383</u>	<u>\$ 975,143</u>

註：係因子公司上海鼎榮房地產開發有限公司將房屋及建築物之成本予以調增減。

本集團於 105 及 104 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。

十二、投資性不動產

	105年度	104年度
以公允價值衡量		
年初餘額	\$ 71,672,271	\$ 70,002,332
增添	114,743	-
處分	-	(4,553)
公允價值變動利益	1,369,968	3,274,523
其他(註)	(3,763)	(243,674)
外幣兌換差額影響數	(5,494,677)	(1,356,357)
年底餘額	<u>\$ 67,658,542</u>	<u>\$ 71,672,271</u>

註：係因子公司上海鼎榮房地產開發有限公司將投資性不動產之成本予以調減。

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 105 年及 104 年 12 月 31 日，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為 987,728 仟元及 989,096 仟元。

不可取消之應收營業租賃款：

	105年12月31日	104年12月31日
1 年以內	\$ 2,146,743	\$ 2,915,017
超過 1 年但不超過 5 年	4,040,374	5,228,112
超過 5 年	439,377	738,671

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 105 及 104 年度所認列之或有租金收入金額分別為 70,512 仟元及 98,356 仟元。

投資性不動產 105 年及 104 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，估價日期係分別為 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日：

標	的 所 在 地	估 價 事 務 所	估 價 師
日月光中心廣場	中國重慶	高力國際	古健輝
鼎好電子商城	中國北京	中華徵信	黃景昇、張大成
鼎固商業	中國上海	高力國際	古健輝
上海日月光中心	中國上海	高力國際	詹繡瑛、古健輝
鼎莘春申麗園商業	中國上海	中華徵信	黃景昇

投資性不動產係以重複性基礎按公允價值衡量。

投資性不動產係以第 3 等級輸入值衡量公允價值。

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。

	105年12月31日	104年12月31日
預估未來現金流入	\$ 73,546,854	\$ 76,649,746
預估未來現金流出	(5,490,608)	(4,849,417)
預估未來淨現金流入	<u>\$ 68,056,246</u>	<u>\$ 71,800,329</u>
折 現 率	6.00%~7.75%	6.50%~7.75%

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 105 年及 104 年 12 月 31 日之平均出租率分別為 84% 及 86%。105 及 104 年度產生租金收入分別為 3,335,522 仟元及 3,508,333 仟元。

投資性不動產預期產生之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；期末處分價值係以收益法之直接資本化法推估。投資性不動產預期發生之未來現金流出包含增值稅、土地使用稅、房產稅、保險費、維修費、管理費等支出，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決定。

部分以賺取租金或資本增值為目的持有之營業租賃不動產權益係分類為投資性不動產，並以公允價值模式衡量。

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。

十三、無形資產

	105年度	104年度
<u>成 本</u>		
年初餘額	\$118,929	\$121,239
外幣兌換差額影響數	(9,000)	(2,310)
年底餘額	<u>\$109,929</u>	<u>\$118,929</u>
<u>累計攤銷及減損</u>		
年初餘額	(\$ 93,954)	(\$ 72,277)
攤銷費用	(22,380)	(23,229)
外幣兌換差額影響數	8,181	1,552
年底餘額	<u>(\$108,153)</u>	<u>(\$ 93,954)</u>
<u>淨 額</u>		
年初餘額	<u>\$ 24,975</u>	<u>\$ 48,962</u>
年底餘額	<u>\$ 1,776</u>	<u>\$ 24,975</u>

上述無形資產餘額係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。

本集團之管理權係以直線基礎按39個月之耐用年限計提攤銷費用。

十四、預付租賃款

	105年12月31日	104年12月31日
流 動	\$ 5,175	\$ 5,595
非 流 動	<u>249,588</u>	<u>277,724</u>
	<u>\$254,763</u>	<u>\$283,319</u>

預付租賃款係預付租金以獲取中華人民共和國地區之土地使用權，已於固定期間內進行攤提，承租對象為中華人民共和國政府。本集團預付租賃款提供金融機構作為借款擔保之情形，請參閱附註三二。

十五、其他資產

	105年12月31日	104年12月31日
流 動		
預付款項	\$ 149,682	\$ 492,504
預付稅款	40,998	165,402
預付費用	9,033	8,827
其 他	<u>13,869</u>	<u>11,950</u>
	<u>\$ 213,582</u>	<u>\$ 678,683</u>
非 流 動		
存出保證金	\$ 201,954	\$ 163,770
長期預付費用	<u>19,071</u>	<u>5,825</u>
	<u>\$ 221,025</u>	<u>\$ 169,595</u>

105年及104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10,676仟元（折合新台幣49,292仟元）及人民幣76,726仟元（折合新台幣383,245仟元）予上海市黃浦區建設和交通委員會專戶作為動拆遷戶補償款之準備金。

十六、借 款

(一) 短期借款

	105年12月31日	104年12月31日
擔保借款（附註三二）		
銀行借款	\$ -	\$ 55,738

上述銀行借款之利率於 104 年 12 月 31 日為 3.50%。

(二) 長期借款

	105年12月31日	104年12月31日
擔保借款（附註三二）		
銀行借款	\$ 34,747,560	\$ 36,582,190
減：列為一年內到期部分	(1,493,945)	(6,104,547)
長期借款	<u>\$ 33,253,615</u>	<u>\$ 30,477,643</u>

上述銀行借款按期償付不等金額，至 111 年 6 月陸續到期，截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，年利率分別為 3.20%~5.39% 及 3.32%~6.77%。

十七、應付帳款

	105年12月31日	104年12月31日
應付工程款	\$ 637,804	\$ 1,399,409
其 他	<u>135,350</u>	<u>123,692</u>
	<u>\$ 773,154</u>	<u>\$ 1,523,101</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 105 年及 104 年 12 月 31 日分別為 310,692 仟元及 298,059 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。

十八、預收收入

	105年12月31日	104年12月31日
預收租賃款	\$ 183,608	\$ 253,862
預收房地款	193,630	1,528,178
其 他	<u>40,519</u>	<u>45,824</u>
	<u>\$ 417,757</u>	<u>\$ 1,827,864</u>

十九、其他負債

	105年12月31日	104年12月31日
<u>其他應付款</u>		
其他應付款項	\$ 1,098,335	\$ 1,193,115
應付薪資	118,815	197,340
應付利息	129,314	111,718
其 他	64,458	139,239
	<u>\$ 1,410,922</u>	<u>\$ 1,641,412</u>
<u>其他流動負債</u>		
代扣代繳稅款及社保費	\$ 6,565	\$ 27,301
應付稅款	355,509	529,378
暫 收 款	24,532	47,822
其 他	17,863	17,032
	<u>\$ 404,469</u>	<u>\$ 621,533</u>

二十、存入保證金

	105年12月31日	104年12月31日
<u>流 動</u>		
存入保證金（註）	<u>\$579,662</u>	<u>\$449,555</u>
<u>非 流 動</u>		
存入保證金	<u>\$431,507</u>	<u>\$618,949</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。

二一、退職後福利計劃

截至 105 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。

105 及 104 年度本集團認列之職工退職福利成本分別為 38,873 仟元及 43,457 仟元。

二二、權 益

(一) 股 本

	105年12月31日	104年12月31日
額定股數(仟股)	<u>2,180,000</u>	<u>2,180,000</u>
額定股本	<u>\$ 21,800,000</u>	<u>\$ 21,800,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>
已發行股本(實收)	<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

	105年12月31日	104年12月31日
股票發行溢價	\$400,000	\$400,000
取得子公司部分權益	(<u>198,139</u>)	(<u>198,139</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。

105 及 104 年度應付員工紅利及董事酬勞估列金額合計數分別為 80,640 仟元及 98,272 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及特別盈餘公積後分別按 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。

本公司分別於 105 年 6 月 24 日及 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，決議通過 104 及 103 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)	
	104年度	103年度	104年度	103年度
法定盈餘公積	\$ 222,462	\$ 76,831	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	1,248,814	2,130,351	-	-
現金股利	626,507	382,865	0.36	0.22
		104年度		103年度
員工紅利		\$ 49,136		\$ 16,868
董事酬勞		49,136		16,868

105 年 6 月 24 日及 104 年 6 月 24 日股東常會分別決議配發之員工紅利及董事酬勞與 104 及 103 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。

本公司 106 年 3 月 9 日董事會擬議 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 190,281	\$ -
特別盈餘公積	498,160	-
現金股利	626,507	0.36

有關 105 年度之盈餘分配案、員工分紅及董事酬勞尚待預計於 106 年 6 月 28 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

	105年度	104年度
年初餘額	\$16,781,164	\$14,650,813
提列特別盈餘公積		
投資性不動產後續採公允		
價值模式提列數	1,248,814	2,130,351
年底餘額	<u>\$18,029,978</u>	<u>\$16,781,164</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，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，後續就公允價值淨增加數提列特別盈餘公積。嗣後累積公允價值淨增加數額有減少或處分投資性不動產時，得就減少部分或處分情形迴轉。

(五) 其他權益－財務報表換算之兌換差額

	105年度	104年度
年初餘額	\$4,568,304	\$6,555,157
國外營運機構財務報表換算		
之兌換差額	(960,066)	(996,626)
換算財務報告所產生之兌換		
差額	(4,444,755)	(990,227)
年底餘額	<u>(\$ 836,517)</u>	<u>\$4,568,304</u>

105 年度人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.9950 下降至 4.6170；
104 年度人民幣兌換新台幣之匯率係自 5.0920 下降至 4.9950，故 105
及 104 年度因報導貨幣換算產生之兌換差額調整分別為減少
4,444,755 仟元及 990,227 仟元。

(六) 非控制權益

	105年度	104年度
年初餘額	\$ 2,960,667	\$ 2,798,930
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	38,815	216,691
換算財務報告所產生之		
兌換差額	(225,908)	(54,954)
年底餘額	<u>\$ 2,773,574</u>	<u>\$ 2,960,667</u>

二三、營業收入及成本

	105年度	104年度
營業收入		
房地產銷售收入	\$ 3,370,538	\$ 8,654,009
商辦租賃收入	3,364,688	3,538,530
不動產管理收入	557,539	473,171
其 他	159,925	119,493
	<u>\$ 7,452,690</u>	<u>\$ 12,785,203</u>
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 1,977,058	\$ 4,965,022
商辦租賃成本	673,929	1,266,878
不動產管理成本	537,395	548,221
其 他	68,049	114,301
	<u>\$ 3,256,431</u>	<u>\$ 6,894,422</u>

二四、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

	105年度	104年度
不動產、廠房及設備	\$101,671	\$134,976
無形資產	22,380	23,229

(接次頁)

(承前頁)

	105年度	104年度
預付租賃款	\$ 7,510	\$ 7,710
長期預付費用	<u>1,030</u>	<u>534</u>
合 計	<u>\$132,591</u>	<u>\$166,449</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 87,384	\$108,113
營業費用	<u>14,287</u>	<u>26,863</u>
	<u>\$101,671</u>	<u>\$134,976</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 22,488	\$ 23,571
營業費用	<u>8,432</u>	<u>7,902</u>
	<u>\$ 30,920</u>	<u>\$ 31,473</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	105年度	104年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 575,247	\$ 1,162,946
未產生租金收入	<u>49,726</u>	<u>63,912</u>
	<u>\$ 624,973</u>	<u>\$ 1,226,858</u>

(三) 員工福利費用

	105年度	104年度
短期員工福利	\$399,601	\$434,853
退職後福利	<u>38,873</u>	<u>43,457</u>
	<u>\$438,474</u>	<u>\$478,310</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$183,695	\$187,740
營業費用	<u>254,779</u>	<u>290,570</u>
	<u>\$438,474</u>	<u>\$478,310</u>

(四) 其他收益及費損淨額

	105年度	104年度
投資性不動產公允價值變動		
利益	\$ 1,369,968	\$ 3,274,523
處分投資性不動產利益	-	480
	<u>\$ 1,369,968</u>	<u>\$ 3,275,003</u>

(五) 其他收入

	105年度	104年度
利息收入	<u>\$126,751</u>	<u>\$133,600</u>

利息收入主要係來自於銀行存款及其他金融資產。

(六) 其他利益及損失－淨額

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備		
淨損失	(\$ 7,142)	(\$ 3,746)
淨外幣兌換損益	120,642	(64,902)
持有供交易之金融商品損益	59,235	4,121
處分子公司損失(註)	(51)	-
什項收入	68,540	113,246
什項支出	(<u>5,612</u>)	(<u>53,090</u>)
	<u>\$235,612</u>	<u>(\$ 4,371)</u>

註：上海日月光百貨有限公司於 105 年 7 月 11 日簽訂處分上海麥壘餐飲有限公司之股權轉讓合同，且於該日完成處分，處分價款為人民幣 120 仟元（折合新台幣約為 577 仟元），並對上海麥壘餐飲有限公司喪失控制。

(七) 財務成本

	105年度	104年度
利息費用	\$ 1,592,184	\$ 1,805,569
減：資本化利息	(<u>738,370</u>)	(<u>950,910</u>)
淨 額	<u>\$ 853,814</u>	<u>\$ 854,659</u>

105 及 104 年度加權平均資本化利率分別為 3.31% 及 3.48%。

二五、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：

	105年度	104年度
當期所得稅		
當年度產生者		
企業所得稅	\$ 482,552	\$ 1,253,567
土地增值稅	<u>228,010</u>	<u>878,691</u>
	710,562	2,132,258
以前年度之調整	(54,923)	(74,140)
其他	<u>2,171</u>	<u>6,886</u>
	657,810	2,065,004
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	1,102,014	1,992,323
其他暫時性差異有關之 遞延所得稅	<u>293,276</u>	(<u>165,511</u>)
認列於損益之所得稅費 用	<u>\$ 2,053,100</u>	<u>\$ 3,891,816</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	105年度	104年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 4,492,882</u>	<u>\$ 7,581,937</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅費用	\$ 1,021,891	\$ 1,903,929
不計入課稅所得之收益	(73,747)	(228,921)
稅上不可減除之費損	114,119	161,474
未認列之暫時性差異	677,870	991,938
土地增值稅	228,010	878,691
以前年度之當期所得稅費用 於本期之調整	(54,923)	(74,140)
估計盈餘分配稅	137,709	251,959
其他	<u>2,171</u>	<u>6,886</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 2,053,100</u>	<u>\$ 3,891,816</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 105 及 104 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) 本期所得稅資產與負債

	105年12月31日	104年12月31日
本期所得稅資產(帳列其他資產—流動)		
企業所得稅	\$ 19	\$ 7,223
土地增值稅	20,853	53,375
	<u>\$ 20,872</u>	<u>\$ 60,598</u>
本期所得稅負債		
企業所得稅	\$ 208,148	\$ 600,320
土地增值稅	1,713,160	2,417,841
	<u>\$ 1,921,308</u>	<u>\$ 3,018,161</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：

	105年1月1日	列入損益	105年12月31日
105 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 108,234	\$ 977	\$ 109,211
土地增值稅估列	599,211	(178,347)	420,864
預徵房地開發利益	21,622	(10,907)	10,715
利息費用	25,455	1,198	26,653
應付未付工程款	64,845	(20,283)	44,562
存貨跌價損失	2,747	(208)	2,539
折 舊	14,912	(2,300)	12,612
其 他	42,028	(5,923)	36,105
	<u>\$ 879,054</u>	<u>(\$ 215,793)</u>	<u>\$ 663,261</u>

(接次頁)

(承前頁)

	105年1月1日	列 入 損 益	105年12月31日
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 17,391,885	(\$ 266,834)	\$ 17,125,051
開發成本	46,757	(9,666)	37,091
未實現兌換利益	2,198	(797)	1,401
免 租 期	66,726	1,373	68,099
盈餘分配稅	2,020,407	(21,773)	1,998,634
其 他	4,307	(1,128)	3,179
	<u>\$ 19,532,280</u>	<u>(\$ 298,825)</u>	<u>\$ 19,233,455</u>

	104年1月1日	列 入 損 益	104年12月31日
<u>104 年度</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 100,862	\$ 7,372	\$ 108,234
土地增值稅估列	449,382	149,829	599,211
預徵房地開發利益	18,407	3,215	21,622
利息費用	15,940	9,515	25,455
應付未付工程款	22,619	42,226	64,845
存貨跌價損失	2,872	(125)	2,747
折 舊	14,396	516	14,912
其 他	29,038	12,990	42,028
	<u>\$ 653,516</u>	<u>\$ 225,538</u>	<u>\$ 879,054</u>

遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 15,713,946	\$ 1,677,939	\$ 17,391,885
開發成本	62,975	(16,218)	46,757
未實現兌換利益	2,438	(240)	2,198
免 租 期	70,531	(3,805)	66,726
盈餘分配稅	2,026,498	(6,091)	2,020,407
其 他	2,685	1,622	4,307
	<u>\$ 17,879,073</u>	<u>\$ 1,653,207</u>	<u>\$ 19,532,280</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產金額：

	105年12月31日	104年12月31日
虧損扣抵	<u>\$303,444</u>	<u>\$ 17,290</u>

(六) 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－流動－預付稅款）。

二六、每股盈餘

	105年度	104年度
基本每股盈餘		
基本每股盈餘	<u>\$ 1.38</u>	<u>\$ 2.00</u>
稀釋每股盈餘		
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.37</u>	<u>\$ 1.99</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	105年度	104年度
用以計算基本每股盈餘之盈餘	<u>\$ 2,400,967</u>	<u>\$ 3,473,430</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 2,400,967</u>	<u>\$ 3,473,430</u>

股 數

單位：仟股

	105年度	104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	1,740,297
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞或員工分紅	<u>6,198</u>	<u>5,256</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>1,746,495</u>	<u>1,745,553</u>

若本集團得選擇以股票或現金發放員工酬勞或員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或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酬勞或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。

二七、政府補助收入

子公司北京鼎固於 105 年及 104 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 31,559 仟元及 35,413 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。105 年度認列收益 38,109 仟元（分別帳列營業收入 34,377 仟元及其他利益及損失－淨額 3,732 仟元）；104 年度認列收益 49,363 仟元（分別帳列營業收入 45,483 仟元及其他利益及損失－淨額 3,880 仟元）。

二八、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不動產之協議請參閱附註十二。

二九、資本風險管理

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

本集團平均每半年檢視資本結構是否適當，董事會並依據各類資本之資金成本及相關風險，決定本集團資本結構合理比例。本集團將透過支付股息、發行股份及舉借債務，平衡整體資本架構。

財務報導期間結束日之槓桿比率如下：

	105年12月31日	104年12月31日
負債（借款）	\$ 34,747,560	\$ 36,637,928
現金及約當現金	4,622,916	5,699,232
淨 負 債	<u>\$ 30,124,644</u>	<u>\$ 30,938,696</u>
本公司業主權益	<u>\$ 51,046,028</u>	<u>\$ 54,676,389</u>
淨負債對權益比率	<u>59%</u>	<u>57%</u>

三十、金融工具

（一）公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本集團管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產（放款及應收款）及金融負債（以攤銷後成本衡量）之帳面金額趨近其公允價值。

（二）公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

105 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u> 衡量之金融負債</u>				
衍生金融負債				
遠期外匯合約	\$ -	\$ 58,897	\$ -	\$ 58,897

105 年度均無第 1 級與第 2 級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金 融 工 具 類 別	評 價 技 術 及 輸 入 值
衍生工具－遠期外匯合約	係以金融機構依報價系統所提供之外匯換匯率衡量。

（三）金融工具之種類

	105年12月31日	104年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 7,400,058	\$ 11,188,547
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	58,897	-
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註2）	37,942,805	40,870,945

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、其他金融負債一流動、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。

(四) 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、應付帳款及借款等。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 105 及 104 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，參閱附註三四。

敏感度分析

本集團主要受到美金兌人民幣及歐元兌美金匯率波動之影響，本集團內部向主要管理階層報告匯率風險所使用

之敏感度比率為 1%。下列彙總表代表當美金及歐元升值時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）稅前淨利之金額。

	105年度	104年度
損益影響數（稅前）	(\$ 29,584)	(\$ 13,635)

(2) 利率風險

本集團因持有固定利率之定期存款及以攤銷後成本衡量之金融資產，故有利率變動之公允價值暴險；本集團因持有浮動利率之活期銀行存款（包含受限制銀行存款）及銀行借款，故有利率變動之現金流量暴險。

本集團於財務報導期間結束日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 5,029,487	\$ 8,202,569
具現金流量利率風險		
—金融資產	2,054,827	2,650,437
—金融負債	34,747,560	36,637,928

利率敏感度分析

對於浮動利率之金融資產及金融負債市場利率變動風險，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之情況下，利率增加 0.5%，對本集團 105 年及 104 年度之稅前淨利將分別減少 163,464 仟元及 169,937 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。

	105年12月31日					合	計
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上		
<u>附息負債</u>							
借 款	\$ 381,658	\$ 1,112,287	\$11,730,620	\$19,781,648	\$ 1,741,347	\$34,747,560	
其他應付款－利息 (註1)	390,550	1,166,326	1,480,801	1,595,094	80,651	4,713,422	
<u>無附息負債</u>							
應付帳款及其他應 付款	496,425	544,691	989,900	153,060	-	2,184,076	
存入保證金(註2)	302,348	277,314	194,904	207,155	29,448	1,011,169	

	104年12月31日					合	計
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上		
<u>附息負債</u>							
借 款	\$ 3,799,907	\$ 2,360,378	\$ 2,573,131	\$24,372,798	\$ 3,531,714	\$36,637,928	
其他應付款－利息 (註1)	477,082	1,068,719	1,269,069	2,055,900	279,252	5,150,022	
<u>無附息負債</u>							
應付帳款及其他應 付款	757,878	1,154,643	1,142,823	109,169	-	3,164,513	
存入保證金(註2)	126,035	323,520	223,964	300,371	94,614	1,068,504	

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。

(2) 融資額度

	105年12月31日	104年12月31日
<u>抵押借款</u>		
已使用額度	\$ 41,326,777	\$ 41,610,266
未使用額度	<u>15,767,614</u>	<u>14,924,306</u>
	<u>\$ 57,094,391</u>	<u>\$ 56,534,572</u>

三一、關係人交易

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

(一) 除其他合併財務報告附註揭露外，本集團與關係人間之重大交易事項如下：

為本公司背書保證

單位：仟元

關係人類別	105年12月31日		104年12月31日	
	原幣數	金額	原幣數	金額
股東－A	USD\$ 623,000	\$ 19,953,524	USD\$ 639,000	\$ 20,726,305
	ERU\$ 135,624	4,566,180	-	-

(二) 營業收入

關係人類別	105年12月31日	104年12月31日
其他關係人	\$ -	\$ 422,269

(三) 處分投資性不動產

關係人類別	105年12月31日	104年12月31日
其他關係人	\$ -	\$ 4,553

該投資性不動產之處分價款及處分利益分別為 5,033 仟元及 480 仟元。

子公司上海鼎固置業有限公司於104年7月13日與其他關係人簽訂售房合同（該公司董事長及大股東與本公司相同），交易價格為人民幣84,900仟元（折合新台幣427,302仟元）。交易標的係經由高力國際物業顧問（香港）有限公司進行鑑價，並於104年6月30日出具鑑價報告，鑑價金額為人民幣84,900仟元，與交易價格相同。

(四) 董事及管理階層薪酬資訊：

	105年度	104年度
短期員工福利	<u>\$ 41,251</u>	<u>\$ 47,309</u>
退職後福利	<u>\$ 1,320</u>	<u>\$ 4,396</u>

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

三二、質抵押之資產

下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品及售屋款之保證金：

	105年12月31日	104年12月31日
受限制銀行存款—流動（註）	\$ 97,177	\$ 129,798
受限制銀行存款—非流動（註）	387,231	971,753
不動產、廠房及設備、預付租賃 款及長期預付租賃款	222,338	247,140
存 貨	19,014,760	21,088,053
投資性不動產	45,413,383	48,493,023

註：帳列其他金融資產。

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

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

- (一) 105年及104年12月31日已簽約尚未支付之工程款分別為1,396,582仟元及3,144,656仟元。
- (二) 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。

(三) 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。

(四) 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之主要外幣計價貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額如下：

105 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外 幣 資 產								
貨幣性項目								
美 元	\$	24,685	6.9370	(美元：人民幣)	\$	790,614		
歐 元		1,441	1.0512	(歐元：美元)	\$	48,850		
外 幣 負 債								
貨幣性項目								
美 元		5,055	6.9370	(美元：人民幣)	\$	161,902		
歐 元		107,257	1.0512	(歐元：美元)	\$	3,636,006		

104 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
<u>外 幣 資 產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元	\$	35	6.4936	(美元：人民幣)	\$		1,135	
<u>外 幣 負 債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元		42,073	6.4936	(美元：人民幣)	\$		1,364,659	

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	匯 率	105年1月1日至12月31日		匯 率	104年1月1日至12月31日	
		淨兌換損益	率		淨兌換損益	率
美 元	6.9370 (美元：人民幣)	(\$ 6,662)		6.4936 (美元：人民幣)	(\$ 64,902)	
歐 元	1.0512 (歐元：美金)	\$ 127,304		-	\$ -	

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 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. 從事衍生性商品交易：附註七。
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、期末投資帳面金額、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(註)	不動產管理	其 他	總 計
105 年度					
來自外部客戶收入	\$ 3,370,538	\$ 3,364,688	\$ 557,539	\$ 159,925	\$ 7,452,690
部門間收入	-	9,278	14,355	56,043	79,676
部門收入	<u>\$ 3,370,538</u>	<u>\$ 3,373,966</u>	<u>\$ 571,894</u>	<u>\$ 215,968</u>	<u>\$7,532,366</u>
內部沖銷					(79,676)
合併收入					<u>7,452,690</u>
部門損益	<u>\$ 1,393,480</u>	<u>\$ 4,060,727</u>	<u>\$ 20,144</u>	<u>\$ 91,876</u>	<u>5,566,227</u>
營業費用					(581,894)
營業外收入及支出					(491,451)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 4,492,882</u>
104 年度					
來自外部客戶收入	\$ 8,654,009	\$ 3,538,530	\$ 473,171	\$ 119,493	\$ 12,785,203
部門間收入	-	12,033	73,797	83,805	169,635
部門收入	<u>\$ 8,654,009</u>	<u>\$ 3,550,563</u>	<u>\$ 546,968</u>	<u>\$ 203,298</u>	<u>12,954,838</u>
內部沖銷					(169,635)
合併收入					<u>12,785,203</u>
部門損益	<u>\$ 3,688,987</u>	<u>\$ 5,546,655</u>	<u>(\$ 75,050)</u>	<u>\$ 5,192</u>	<u>9,165,784</u>
營業費用					(858,417)
營業外收入及支出					(725,430)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 7,581,937</u>

註：該部門損益金額係包含投資性不動產公允價值調整利益（105及104年度分別為1,369,968仟元及3,274,523仟元）。

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

105及104年度包括於繼續營業單位之應報導部門損益或部門資產金額：

	房地產開發銷售	商辦租賃	不動產管理	其他	總計
<u>105年度</u>					
新增非流動資產（註）	\$ 3,589	\$ 123,535	\$ 1,119	\$ 502	\$ 128,745
折舊及攤銷	(30,498)	(106,931)	(533)	(57)	(138,019)
於損益迴轉之應收帳款					
減損損失淨額	-	88	-	-	88
<u>104年度</u>					
新增非流動資產（註）	21,913	77,796	777	11,997	112,483
折舊及攤銷	(22,003)	(140,928)	(1,195)	(2,323)	(166,449)
於損益迴轉之應收帳款					
減損損失淨額	-	233	-	-	233

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

	105年度	104年度
房地產開發銷售	\$ 3,370,538	\$ 8,654,009
商辦租賃	3,364,688	3,538,530
不動產管理	557,539	473,171
其他	159,925	119,493
	<u>\$ 7,452,690</u>	<u>\$ 12,785,203</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

105 及 104 年度之收入金額 7,452,690 仟元及 12,785,203 仟元中，分別有 124,643 仟元及 422,269 仟元係來自本集團之最大客戶。105 及 104 年度均無其他來自單一客戶之營業收入達本集團合併營業收入淨額 10%以上者。

三七、中華民國國際財務報導準則與國際財務報導準則之會計處理重大差異彙總說明

本集團 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨 105 及 104 年度之合併綜合損益表、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) 及其子公司

資金貸與他人

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	貸出之公司	貸與對象	往來項目	是否為本關係人	最高餘額	期末未償還金額	實際動支金額	利率	匯區	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳額	擔保名稱	保價	品值	對個別對象資金貸與最高限額 (註一)	資金貸與最高限額 (註二)
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	\$ 1,281,124	\$ 640,562	\$ -	-		短期融通	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	-	\$ 20,710,164	\$ 20,710,164
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	瑞華發展有限公司	其他應收關係人款	是	1,604,608	1,604,608	1,602,094			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		富華國際有限公司	其他應收關係人款	是	10,569,273	10,569,273	8,842,863			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		祥德投資有限公司	其他應收關係人款	是	864,759	864,759	841,964			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		晨威國際有限公司	其他應收關係人款	是	512,450	512,450	-			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		榮華國際有限公司	其他應收關係人款	是	2,273,995	2,273,995	1,701,443			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		Peak Paramount International Ltd.	其他應收關係人款	是	3,203	3,203	240			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款	是	3,203	3,203	240			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		威利有限公司	其他應收關係人款	是	352,309	352,309	320,314			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		德榮發展有限公司	其他應收關係人款	是	1,857,630	1,857,630	1,850,688			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	4,868,271	4,868,271	4,804,021			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		邦華有限公司	其他應收關係人款	是	1,056,927	1,056,927	11,386			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		富安投資發展有限公司	其他應收關係人款	是	2,744,808	480,422	118,504			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		洪裕有限公司	其他應收關係人款	是	960,843	960,843	96			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
2	富華國際有限公司	上海鼎泰房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	1,012,088	-	-			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
3	上海鴻翔公司	上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	277,020	277,020	277,020		6.15%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
4	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	138,510	138,510	138,510		6.15%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		昆山廣耀房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	184,680	-	-			短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		上海鼎幸置業有限公司	其他應收關係人款	是	138,510	138,510	101,574		6.00%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		重慶鼎固房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	2,031,480	1,108,080	1,015,740		4.75%-5.50%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		上海鼎泰房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	184,680	92,340	92,340		5.00%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
		上海鼎泰房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	92,340	92,340	32,319		4.75%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	1,685,650	1,685,650
5	榮華國際有限公司	上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	131,315	131,315	130,983		-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411
6	上海鼎泰房地產開發有限公司	上海鼎泰房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	13,851	-	-		-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	25,887,705	51,775,411

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 105 年 9 月 30 日淨值之 40% 為限；本公司直接或間接持有表決權股份 100% 之子公司間之資金貸與，其個別資金貸與限額及資金融通總限額，分別以本公司 105 年 9 月 30 日淨值之 50% 及 100% 為限；非屬前述者，則以各貸出資金公司 105 年 9 月 30 日淨值之 40% 為限。

註二：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 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司名稱	關係	保證對象	對單一企業背書保證金額	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	背書最高金額	屬對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	Sino Horizon Holdings Limited	泰安投資有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	\$ 77,663,116 (註一)	\$ 4,804,215 (USD 150,000 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 77,663,116 (註一)	Y	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	本公司間接持股 100% 之被投資公司	77,663,116 (註一)	14,092,364 (USD 440,000 仟元)	14,092,364 (USD 440,000 仟元)	14,092,364 (USD 440,000 仟元)	14,092,364 (USD 440,000 仟元)	27.22%	77,663,116 (註一)	Y	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	本公司間接持股 100% 之被投資公司	77,663,116 (註一)	2,882,529 (USD 90,000 仟元)	2,882,529 (USD 90,000 仟元)	2,882,529 (USD 90,000 仟元)	2,882,529 (USD 90,000 仟元)	5.57%	77,663,116 (註一)	Y	N
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	本公司間接持股 100% 之被投資公司	77,663,116 (註一)	4,566,176 (EUR 135,624 仟元)	4,566,176 (EUR 135,624 仟元)	3,602,469 (EUR 107,000 仟元)	4,566,176 (EUR 135,624 仟元)	8.82%	77,663,116 (註一)	Y	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	榮華國際有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	77,663,116 (註一)	2,978,613 (USD 93,000 仟元)	2,978,613 (USD 93,000 仟元)	-	2,978,613 (USD 93,000 仟元)	5.75%	77,663,116 (註一)	Y	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	上海鼎固置業有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	77,663,116 (註一)	554,040 (RMB 120,000 仟元)	554,040 (RMB 120,000 仟元)	554,040 (RMB 120,000 仟元)	554,040 (RMB 120,000 仟元)	1.07%	77,663,116 (註一)	Y	Y
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	昆山鼎耀房地產開發有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	51,775,411 (註二)	138,510 (RMB 30,000 仟元)	-	-	-	-	77,663,116 (註二)	N	Y

註一：本公司對直接或間接持有出資額或表決權股份 100% 之子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 105 年 9 月 30 日淨值之 150% 及 150% 計算。

註二：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 105 年 9 月 30 日淨值之 100% 及 150% 計算。

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

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：除另予註明外，
為新台幣元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資金年	額期底	末(股)	比	持率	帳面金額(註三)	有被投資本期	公司損益	本期認列之損益	備註
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd	英屬維京群島	投資	USD 500,000,000	USD 500,000,000	USD 500,000,000	500,000,000		100%	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	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	泰安投資有限公司	香港	投資	HKD 160,000,000	HKD 160,000,000	HKD 160,000,000	160,000,000		100%	100%	USD 20,512,821		-	-	(註二)
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD 390,000,000	HKD 390,000,000	HKD 390,000,000	390,000,000		100%	100%	USD 50,000,000		-	-	(註二)
	榮華國際有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	麗成國際有限公司	香港	投資	HKD 30,000	HKD 30,000	HKD 30,000	30,000		100%	100%	USD 3,846		-	-	(註二)
	德發發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	邦樂發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	祥樂發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	富安投資發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	10,000		100%	100%	USD 1,282		-	-	(註二)
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	USD 1	1		100%	100%	USD 1		-	-	(註二)
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	USD 1	1		100%	100%	USD 1		-	-	(註二)
	洪裕有限公司	香港	投資	HKD 1	HKD 1	HKD 1	1		100%	100%	HKD 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	NTD 10,000,000	-	(註一)	100%	100%	USD 312,305		-	-	(註二)
	上海鼎華置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 10,000,000	USD 10,000,000	USD 10,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 10,000,000		-	-	(註二)
	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 26,086,000	USD 26,086,000	USD 26,086,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 26,086,000		-	-	(註二)
榮華國際有限公司	上海鼎華房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 246,262,500	USD 246,262,500	USD 246,262,500	(註一)	(註一)	99%	100%	USD 246,262,500		-	-	(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 905,738,387	RMB 905,738,387	RMB 905,738,387	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 139,537,243		-	-	(註二)
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 34,781,393		-	-	(註二)
	上海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 313,366,450	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 45,963,516		-	-	(註二)
	上海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	RMB 534,116,631	RMB 534,116,631	RMB 534,116,631	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 78,256,163		-	-	(註二)
	上海鼎固置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 322,068,333	USD 322,068,333	USD 322,068,333	(註一)	(註一)	100%	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 48,041,303	USD 48,041,303	USD 48,041,303	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 48,041,303		-	-	(註二)
	上海鼎固置業有限公司	中國上海	不動產管理	USD 140,000	USD 140,000	USD 140,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 140,000		-	-	(註二)
	北京鼎固鼎好置業有限公司	中國北京	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 32,000,000	USD 32,000,000	USD 32,000,000	(註一)	(註一)	80%	100%	USD 32,000,000		-	-	(註二)
	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	USD 59,640,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 59,640,000		-	-	(註二)
	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 83,895,755	USD 83,895,755	USD 83,895,755	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 83,895,755		-	-	(註二)
	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 50,000,000	USD 50,000,000	USD 50,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	USD 50,000,000		-	-	(註二)
	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	RMB 7,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 7,000,000		-	-	(註二)
	北京鼎好天地電子市場有限公司	中國北京	市場經營管理	RMB 5,000,000	RMB 5,000,000	RMB 5,000,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 5,000,000		-	-	(註二)
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	廣告管理	RMB 1,500,000	RMB 1,500,000	RMB 1,500,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 1,500,000		-	-	(註二)
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	(註一)	(註一)	100%	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	RMB 100,000	(註一)	(註一)	100%	100%	RMB 100,000		-	-	(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	RMB 100,000	RMB 100,000	RMB 100,000	(註一)	(註一)	100%	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	原本期	投資		金額	期	未	持		有被	投資公司	本期	認列之	備
					始	末				比	率					
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	始	末	金額	期	未	比	率	有被	投資公司	本期	認列之	備
上海鼎泰豐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	RMB 10,000,000	10,000,000		(註一)	100%	RMB 10,000,000	\$	-	\$	-	(註二)
上海日月光百貨有限公司	上海參墨餐飲有限公司	中國上海	餐飲經營	RMB	-	RMB 5,000,000	5,000,000		(註一)	-	RMB	-	-	-	-	(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 105 年 1 月 1 日至 12 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)	交易科目	往來		來	情形	佔合併總資產之比率 (註三)
						金額 (註四)	交易 (註五)			
1	Wealthy Joy Co., Ltd.		泰安投資有限公司 榮華投資有限公司 德榮投資有限公司 祥樂發展有限公司 富樂國際有限公司	3 3 3 3 3	其他應收款－關係人 其他應收款－關係人 其他應收款－關係人 其他應收款－關係人 其他應收款－關係人	\$ 4,804,021 1,701,443 1,850,688 1,602,094 8,842,863	— — — — —	4.22% 1.50% 1.63% 1.41% 7.77%		

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

1. 母公司填 0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子／孫公司。

2. 子／孫公司對母公司。

3. 子／孫公司對子／孫公司。

註三：係佔合併總資產或總營收之比率達 1% 以上之交易。

註四：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

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

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

號

1060434

會員姓名：(1) 黃瑞展

(2) 陳麗琦

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市民生東路三段156號12樓

事務所電話：25459988

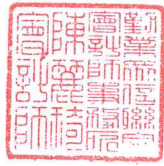
事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1) 北市會證字第 2300 號

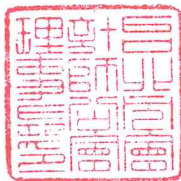
(2) 北市會證字第 1655 號

委託人統一編號：31896684

印鑑證明書用途：辦理鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 105 年度 (自民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	黃瑞展	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	陳麗琦	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 106 年 / 月 20 日