

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107及106年第2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		-
六、合併權益變動表	6		-
七、合併現金流量表	7~8		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	9		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~22		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22~23		五
(六) 重要會計項目之說明	24~51		六~二九
(七) 關係人交易	51		三十
(八) 質抵押之資產	52		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	52~53		三二
(十) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	53~54		三三
(十一) 附註揭露事項			三四
1. 重大交易事項相關資訊	54~55、57~61		
2. 轉投資事業相關資訊	54~55、57~61		三四
3. 大陸投資資訊	55、62		三四
(十二) 部門資訊	55~56		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	56		三六

會計師核閱報告

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

前 言

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及其子公司民國 107 年及 106 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註 (包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依國際財務報導準則及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

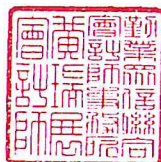
本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢 (主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照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」編製，致無法允當表達鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及其子公司民國 107 年及 106 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

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



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 1 0 7 年 8 月 7 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 107 年 6 月 30 日暨民國 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年6月30日			106年12月31日			106年6月30日		
		金 額	%	金 額	金 額	%	金 額	%		
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 4,213,277	4	\$ 3,807,603	3	\$ 4,471,237	4			
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	3,700,576	3	741,938	1	-	-			
1170	應收帳款淨額 (附註九及二二)	351,092	-	312,465	-	284,654	-			
1200	其他應收款	41,413	-	34,899	-	37,889	-			
130X	存貨 (附註十及三一)	40,355,239	33	38,180,330	33	34,175,144	31			
1412	預付租賃款 (附註十三及三一)	6,357	-	6,318	-	6,209	-			
1476	其他金融資產 (附註八及三一)	250,030	-	1,185,094	1	1,559,024	2			
1479	其他流動資產 (附註十四及二四)	422,063	1	215,780	-	198,077	-			
11XX	流動資產總計	<u>49,340,047</u>	<u>41</u>	<u>44,484,427</u>	<u>38</u>	<u>40,732,234</u>	<u>37</u>			
	非流動資產									
1600	不動產、廠房及設備 (附註十一及三一)	1,095,221	1	1,113,820	1	1,109,643	1			
1760	投資性不動產 (附註十二及三一)	69,087,490	57	69,109,922	60	68,161,288	61			
1840	遞延所得稅資產 (附註二四)	622,110	1	571,783	1	588,798	1			
1980	其他金融資產 (附註八及三一)	414,656	-	360,507	-	143,688	-			
1985	預付租賃款—非流動 (附註十三及三一)	270,773	-	273,287	-	272,649	-			
1990	其他非流動資產 (附註十四)	194,513	-	194,522	-	194,544	-			
15XX	非流動資產總計	<u>71,684,763</u>	<u>59</u>	<u>71,623,841</u>	<u>62</u>	<u>70,470,610</u>	<u>63</u>			
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 121,024,810</u>	<u>100</u>	<u>\$ 116,108,268</u>	<u>100</u>	<u>\$ 111,202,844</u>	<u>100</u>			
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十五)	\$ 1,528,551	1	\$ 925,570	1	\$ -	-			
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動(附註七)	-	-	-	-	106,234	-			
2130	合約負債—流動 (附註二二)	1,847,635	2	-	-	-	-			
2170	應付帳款 (附註十六)	491,771	1	745,514	1	613,054	1			
2200	其他應付款 (附註十八)	1,988,461	2	1,286,529	1	1,898,631	2			
2230	本期所得稅負債 (附註二四)	1,324,722	1	1,443,196	1	1,316,009	1			
2305	其他金融負債—流動 (附註十九)	770,080	1	647,324	1	653,454	1			
2313	預收收入 (附註十七)	295,920	-	379,599	-	522,600	-			
2313	遞延收入—流動 (附註二六)	89	-	147	-	14,978	-			
2320	一年內到期長期借款 (附註十五)	3,921,319	3	7,061,579	6	4,323,008	4			
2399	其他流動負債 (附註十八)	277,567	-	178,223	-	79,877	-			
21XX	流動負債總計	<u>12,446,115</u>	<u>11</u>	<u>12,667,681</u>	<u>11</u>	<u>9,527,845</u>	<u>9</u>			
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註十五)	35,017,080	29	29,628,900	25	30,068,207	27			
2570	遞延所得稅負債 (附註二四)	19,286,403	16	19,295,591	17	18,973,844	17			
2645	存入保證金 (附註十九)	426,246	-	505,051	-	455,011	-			
25XX	非流動負債總計	<u>54,729,729</u>	<u>45</u>	<u>49,429,542</u>	<u>42</u>	<u>49,497,062</u>	<u>44</u>			
2XXX	負債總計	<u>67,175,844</u>	<u>56</u>	<u>62,097,223</u>	<u>53</u>	<u>59,024,907</u>	<u>53</u>			
	權益 (附註二一)									
3100	股 本	17,402,970	14	17,402,970	15	17,402,970	16			
3211	資本公積	201,861	-	201,861	-	201,861	-			
3300	保留盈餘	33,585,162	28	33,758,097	29	33,622,273	30			
3410	財務報表換算之兌換差額	(181,637)	-	(184,939)	-	(1,829,037)	(2)			
3460	重估增值	40,860	-	40,860	-	40,860	-			
31XX	本公司業主之權益	<u>51,049,216</u>	<u>42</u>	<u>51,218,849</u>	<u>44</u>	<u>49,438,927</u>	<u>44</u>			
36XX	非控制權益	2,799,750	2	2,792,196	3	2,739,010	3			
3XXX	權益總計	<u>53,848,966</u>	<u>44</u>	<u>54,011,045</u>	<u>47</u>	<u>52,177,937</u>	<u>47</u>			
	負債與權益總計	<u>\$ 121,024,810</u>	<u>100</u>	<u>\$ 116,108,268</u>	<u>100</u>	<u>\$ 111,202,844</u>	<u>100</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

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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（虧損）為元

代 碼		107年4月1日至6月30日		106年4月1日至6月30日		107年1月1日至6月30日		106年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二二)	\$ 1,227,084	100	\$ 1,125,216	100	\$ 2,442,955	100	\$ 2,448,000	100
5000	營業成本 (附註十、二二及二三)	(371,484)	(30)	(365,934)	(33)	(759,424)	(31)	(821,711)	(34)
5950	營業毛利	855,600	70	759,282	67	1,683,531	69	1,626,289	66
	營業費用 (附註二三)								
6100	行銷費用	(30,934)	(2)	(46,229)	(4)	(48,078)	(2)	(81,097)	(3)
6200	管理費用	(95,920)	(8)	(65,132)	(6)	(164,816)	(7)	(151,472)	(6)
6000	營業費用合計	(126,854)	(10)	(111,361)	(10)	(212,894)	(9)	(232,569)	(9)
6500	投資性不動產公允價值變動利益 (損失) (附註十二)	(450,912)	(37)	154,440	14	(450,912)	(18)	154,440	6
6900	營業淨利	277,834	23	802,361	71	1,019,725	42	1,548,160	63
	營業外收入及支出 (附註二三)								
7010	其他收入	51,605	4	25,210	2	76,528	3	48,753	2
7020	其他利益及損失—淨額	255,179	21	(476,617)	(42)	(119,814)	(5)	(552,458)	(22)
7050	財務成本	(242,351)	(20)	(191,909)	(17)	(442,481)	(18)	(386,480)	(16)
7000	營業外收入及支出合計	64,433	5	(643,316)	(57)	(485,767)	(20)	(890,185)	(36)
7900	稅前淨利	342,267	28	159,045	14	533,958	22	657,975	27
7950	所得稅利益 (費用) (附註二四)	114,852	9	(351,326)	(31)	(90,057)	(4)	(608,925)	(25)
8200	本期淨利 (損)	457,119	37	(192,281)	(17)	443,901	18	49,050	2
	其他綜合損益項目								
8310	不重分類至損益之項目：								
8341	財務報表換算之兌換差額	(624,171)	(51)	926,854	82	315,572	13	(1,502,661)	(62)
8360	後續可能重分類至損益之項目：								
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,162,877)	(94)	359,149	32	(295,045)	(12)	431,692	18
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(1,787,048)	(145)	1,286,003	114	20,527	1	(1,070,969)	(44)
8500	本期綜合利益 (損失)	(\$ 1,329,929)	(108)	\$ 1,093,722	97	\$ 464,428	19	(\$ 1,021,919)	(42)
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 490,803	40	(\$ 207,362)	(18)	\$ 453,572	18	\$ 11,926	-
8620	非控制權益	(33,684)	(3)	15,081	1	(9,671)	-	37,124	2
8600		\$ 457,119	37	(\$ 192,281)	(17)	\$ 443,901	18	\$ 49,050	2
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	(\$ 1,263,128)	(103)	\$ 1,030,344	91	\$ 456,874	19	(\$ 980,594)	(40)
8720	非控制權益	(66,801)	(5)	63,378	6	7,554	-	(41,325)	(2)
8700		(\$ 1,329,929)	(108)	\$ 1,093,722	97	\$ 464,428	19	(\$ 1,021,919)	(42)
	每股盈餘 (虧損) (附註二五)								
9710	基 本	\$ 0.28		(\$ 0.12)		\$ 0.26		\$ 0.01	
9810	稀 釋	\$ 0.28		(\$ 0.12)		\$ 0.26		\$ 0.01	

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：



鼎國控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併資產負債表
民國 107 年 6 月 30 日
(經核閱但未依一般會計準則審核)

單位：除另註明者外，係新台幣仟元

代碼	屬於本公司之權益	股本	實收資本	法定盈餘公積	保留特別盈餘公積	盈餘未分配盈餘	其他權益	附註	總計	非控制權益 (附註二一)	權益總額	
												數
A1	106年1月1日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 1,180,400	\$ 18,029,978	\$ 15,026,476	\$ 836,517	\$ 40,860	\$ 51,046,028	\$ 2,773,574	\$ 53,819,602
B1	105年度盈餘撥充及分配	-	-	-	190,281	-	(190,281)	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	(626,507)	-	-	(626,507)	-	(626,507)
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	190,281	-	(816,788)	-	-	(626,507)	-	(626,507)
B3	依金管證發字第1030006415號令提列特別盈餘公積	-	-	-	498,160	-	(498,160)	-	-	-	-	-
D1	106年1月1日至6月30日淨利	-	-	-	-	-	11,926	-	-	11,926	37,124	49,050
D3	106年1月1日至6月30日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(992,520)	-	(992,520)	(78,449)	(1,070,969)
D5	106年1月1日至6月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	11,926	(992,520)	-	(980,594)	(41,325)	(1,021,919)
O1	非控制權益變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,761	6,761
Z1	106年6月30日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 1,370,681	\$ 18,528,138	\$ 13,723,454	\$ 1,829,037	\$ 40,860	\$ 49,438,927	\$ 2,739,010	\$ 52,177,937
A1	107年1月1日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 1,370,681	\$ 18,528,138	\$ 13,859,278	\$ 184,939	\$ 40,860	\$ 51,218,849	\$ 2,792,196	\$ 54,011,045
B1	106年度盈餘撥充及分配	-	-	-	15,037	-	(15,037)	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	(626,507)	-	-	(626,507)	-	(626,507)
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	15,037	-	(641,544)	-	-	(626,507)	-	(626,507)
B3	依金管證發字第1030006415號令提列特別盈餘公積	-	-	-	182,313	-	(182,313)	-	-	-	-	-
D1	107年1月1日至6月30日淨利 (損)	-	-	-	-	-	453,572	-	-	453,572	(9,671)	443,901
D3	107年1月1日至6月30日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	3,302	-	3,302	17,225	20,527
D5	107年1月1日至6月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	453,572	3,302	-	456,874	7,554	464,428
Z1	107年6月30日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 1,385,718	\$ 18,710,451	\$ 13,488,993	\$ 181,637	\$ 40,860	\$ 51,049,216	\$ 2,799,750	\$ 53,848,966



會計主管：



經理人：



董事長：

本合併財務報告之一部分。

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

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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		107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 533,958	\$ 657,975
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	42,765	45,347
A20200	攤銷費用	4,458	5,734
A20900	利息費用	934,571	794,429
A21200	利息收入	(46,963)	(48,753)
A21300	股利收入	(29,565)	-
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	92	645
A24100	外幣兌換淨損失(利益)	(195,300)	358,903
A24600	投資性不動產公允價值調整損失(利益)	450,912	(154,440)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	330,392	210,533
A23700	迴轉存貨跌價損失	(1,554)	-
A30000	營業資產及負債之變動數		
A31150	應收帳款	(36,710)	(29,792)
A31180	其他應收款	(625)	3,168
A31200	存 貨	(1,959,114)	(973,292)
A31240	其他流動資產	(204,959)	(34,484)
A31250	其他金融資產	(95,446)	269,043
A32110	持有供交易之金融商品	-	(46,290)
A32125	合約負債	1,748,898	-
A32150	應付帳款	(260,970)	(137,679)
A32180	其他應付款	68,228	(100,612)
A32210	預收款項	12,730	116,696
A32220	存入保證金	36,883	125,986
A32250	遞延收入	(59)	(15,558)
A32990	其他負債	98,251	(313,116)
A33000	營業活動收取之現金流入	1,430,873	734,443

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
A33300	支付利息	(\$ 899,207)	(\$ 825,310)
A33500	支付所得稅	(436,112)	(875,260)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>95,554</u>	<u>(966,127)</u>
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(5,863,447)	-
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,693,599	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(17,058)	(11,665)
B03700	存出保證金減少	393	13,139
B04100	其他資產減少	584	7,505
B06500	其他金融資產(增加)減少	(58,334)	141,260
B07500	收取利息	47,560	51,130
B07600	收取之股利	<u>17,607</u>	<u>-</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(2,179,096)</u>	<u>201,369</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	舉借短期借款	2,061,991	-
C00200	償還短期借款	(1,490,934)	-
C01600	舉借長期借款	18,033,628	1,921,302
C01700	償還長期借款	(16,134,895)	(1,183,744)
C04600	子公司現金增資	-	<u>6,761</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>2,469,790</u>	<u>744,319</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>19,426</u>	<u>(131,240)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	405,674	(151,679)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>3,807,603</u>	<u>4,622,916</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,213,277</u>	<u>\$ 4,471,237</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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 日起在臺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 107 年 8 月 7 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用發布生效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) (以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用上述發布生效之 IFRSs 將不致造成本集團會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

本集團依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明		
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9			
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 3,807,603	\$ 3,807,603			
股票投資	持有供交易金融資產	強制透過損益按公允價值 衡量	741,938	741,938			
應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	347,364	347,364	(1)		
其他金融資產	放款及應收款	強制透過損益按公允價值 衡量	1,036,255	1,041,906	(2)		
	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	509,346	509,346			
	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)	重 分 類	再 衡 量	107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	說 明
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 741,938	\$ -	\$ -	\$ 741,938	\$ -	\$ -	
加：以攤銷後成本衡量 之金融資產 (IAS 39) 再衡量	-	1,036,255	5,651	1,041,906	-	-	(2)
合 計	\$ 741,938	\$ 1,036,255	\$ 5,651	\$ 1,783,844	\$ -	\$ -	

(1) 應收帳款及其他應收款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

(2) 其他金融資產原依 IAS 39 分類為以攤銷後成本衡量之金融資產之理財商品，因其現金流量並非完全為支付本金與流通在外之利息，且非權益工具，故依 IFRS 9 分類為強制透過損益按公允價值衡量。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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。相關會計政策請參閱附註四。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係認列為無形資產，後續按直線法攤銷。

本集團選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

資產、負債及權益項目之本期影響

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
預收收入	\$ 98,135	(\$ 98,135)	\$ -
合約負債—流動	-	98,135	98,135
負債影響	<u>\$ 98,135</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98,135</u>

3. 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。

(二) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未生效之新發布／修正／修訂準則及解釋

本集團未適用下列業經 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)：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2015-2017 週期之年度改善」	2019年1月1日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019年1月1日 (註2)
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 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日 (註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日

註 1：除另註明外，上述新發布／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：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

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。

1. 租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本集團將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

2. 本集團為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表將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。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

本集團預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，部分使用權資產將以該日之租賃負債金額，部分使用權資產將按前述利率折現並以如同於租賃開始日已適用 IFRS 16 之方式衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

對於依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，將以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

3. 本集團為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

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) 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躍市場之報價（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) 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，係直接認列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		
				107年 6月30日	106年 12月31日	106年 6月30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%
	麓成國際有限公司	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%
	洪裕有限公司	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%
威丰有限公司	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	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%
	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%
榮華國際有限公司	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%	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%
麓成國際有限公司	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%	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	上海鼎濞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%	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%
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%
上海鴻翔置業有限公司	上海禾盟超市經營管理有限公司	中國上海	超市經營	100%	100%	-

註 1：該公司係於 106 年 7 月設立。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 106 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本集團選擇不予資本化。

2. 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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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。

3. 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。

A. 衡量種類

107 年

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及按攤銷後成本衡量之金融資產。

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包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本集團未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

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二九。

b. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本集團投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- (a) 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b) 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收帳款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- (a) 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- (b) 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

106年

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二九。

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。

B. 金融資產之減損

107 年

本集團於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產(含應收帳款)、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

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。

C. 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。

於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(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

A. 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二九。

B. 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。

4. 收入認列

107 年

本集團於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

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。現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，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作為控制移轉之時點，予以認列銷貨收入。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合約負債—流動項下。

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。

106 年

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：

- A. 本集團已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- B. 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；

- C. 收入金額能可靠衡量；
- D. 與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團；及
- E. 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。

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 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 40,342,155 仟元、38,168,147 仟元及 34,173,297 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。於 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，投資性不動產之公允價值分別為 69,087,490 仟元、69,109,922 仟元及 68,161,288 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 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 17,049,234 仟元、17,121,068 仟元及 16,864,458 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 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日應付土地增值稅餘額分別為 1,194,523 仟元、1,315,565 仟元及 1,230,726 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

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
庫存現金	\$ 4,105	\$ 5,784	\$ 4,461
銀行活期存款	3,698,985	2,316,253	2,354,042
約當現金(原始到期日在3個月以內之投資)			
銀行定期存款	510,187	1,485,566	2,112,734
現金及約當現金	<u>\$ 4,213,277</u>	<u>\$ 3,807,603</u>	<u>\$ 4,471,237</u>

銀行存款於財務報導期間結束日之市場利率區間如下：

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
銀行活期存款	0.01%~1.55%	0.01%~1.495%	0.01%~1.35%
銀行定期存款	0.50%~2.23%	0.55%~2.08%	0.55%~3.30%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
<u>金融資產—流動</u>			
持有供交易			
非衍生金融資產			
— 國外上市有價證券	\$ -	\$ 741,938	\$ -
強制透過損益按公允價值衡量			
非衍生金融資產			
— 國外上市有價證券	2,791,794	-	-
— 理財產品	908,782	-	-
小計	3,700,576	-	-
	<u>\$ 3,700,576</u>	<u>\$ 741,938</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融負債—流動</u>			
持有供交易			
衍生工具(未指定避險)			
— 遠期外匯合約	\$ -	\$ -	\$ 106,234

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：

106年6月30日

	幣別	到期期間	合約金額(仟元)
賣出遠期外匯	美元兌歐元	106年7月17日至12月13日	USD99,716/EUR 90,000

八、其他金融資產

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
受限制銀行存款	\$ 606,945	\$ 509,346	\$ 200,677
原始到期日超過3個月之 定期存款	57,741	-	214,553
以攤銷後成本衡量之金融 資產	-	1,036,255	1,287,482
	<u>\$ 664,686</u>	<u>\$ 1,545,601</u>	<u>\$ 1,702,712</u>
流動	\$ 250,030	\$ 1,185,094	\$ 1,559,024
非流動	414,656	360,507	143,688
	<u>\$ 664,686</u>	<u>\$ 1,545,601</u>	<u>\$ 1,702,712</u>

九、應收帳款淨額

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
按攤銷後成本衡量			
房地產開發	\$ 8,543	\$ 7,780	\$ 917
商辦租賃	317,511	294,062	276,974
物業管理	6,648	8,253	5,793
其他	18,390	2,370	970
	<u>\$ 351,092</u>	<u>\$ 312,465</u>	<u>\$ 284,654</u>

107年1月1日至6月30日

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。本集團採行之政策係僅與信譽良好之對象進行交易，本集團係將使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對銷售客戶予以評估。本集團持續監督信用暴險及交易對方之信用情形，並將總交易金額分散至不同客戶。此外，本集團於財務報導期間結束日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為本集團之信用風險已顯著減少。

本集團採用IFRS 9之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況及產業經濟情勢。因本集團之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準

備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本集團無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算或債款已逾期超過 24 個月，本集團直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本集團依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

107 年 6 月 30 日

	逾 1~180 天	逾期 181~ 360 天	逾期 361~ 720 天	合 計
預期信用損失率	-	-	-	-
總帳面金額	\$ 334,575	\$ 11,418	\$ 5,099	\$ 351,092
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 334,575</u>	<u>\$ 11,418</u>	<u>\$ 5,099</u>	<u>\$ 351,092</u>

106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

本集團於 106 年之授信政策與前述 107 年授信政策相同。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：

	106年12月31日	106年6月30日
0至180天	\$ 304,000	\$ 279,780
181至360天	5,101	1,962
361至720天	<u>3,364</u>	<u>2,912</u>
合 計	<u>\$ 312,465</u>	<u>\$ 284,654</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：

	106年12月31日	106年6月30日
181至360天	\$ 5,101	\$ 1,962
361至720天	<u>3,364</u>	<u>2,912</u>
合 計	<u>\$ 8,465</u>	<u>\$ 4,874</u>

十、存 貨

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
開發中不動產	\$ 22,975,013	\$ 20,964,839	\$ 18,881,780
待開發不動產	10,917,872	10,653,927	8,998,670
商品存貨	<u>6,462,354</u>	<u>6,561,564</u>	<u>6,294,694</u>
	<u>\$ 40,355,239</u>	<u>\$ 38,180,330</u>	<u>\$ 34,175,144</u>

107年4月1日至6月30日及1月1日至6月30日由存貨轉列為銷貨成本金額分別為70,402仟元及153,020仟元；106年4月1日至6月30日及1月1日至6月30日由存貨轉列為銷貨成本金額分別為81,241仟元及234,317仟元。子公司上海鴻翔置業有限公司於107年及106年4月1日至6月30日與107年及106年1月1日至6月30日迴轉存貨跌價損失1,142仟元、存貨跌價損失0仟元、迴轉存貨跌價損失1,554仟元及存貨跌價損失0仟元。

本集團設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

開發中不動產

項 目 位 址	項 目 名 稱	預 計 竣 工 時 間	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
重慶市渝中區	重慶日月光中心	軌道共建：108年第4季	\$ 296,271	\$ 294,465	\$ 289,369
		R5,6塔樓：規劃中	2,695,613	2,679,180	2,632,816
江蘇省昆山市	伯爵大地	五~七期：規劃中	1,476,982	1,434,126	1,387,094
上海市嘉定區	嘉定11號線—城北路 站A地塊	一期：107年第4季、二期：107年第4季、 三~四期：規劃中	6,962,100	6,384,563	5,497,400
上海市嘉定區	伯爵天地	五期：規劃中	407,063	423,724	780,589
上海市嘉定區	鼎固君庭	二期：規劃中	811,507	753,592	697,860
上海市嘉定區	匯景華庭	三期：109年第2季、四期：規劃中	3,185,770	2,850,281	2,407,929
上海市嘉定區	安亭建築	一期：107年第4季、二期：規劃中	4,724,277	4,223,358	3,739,335
江蘇省無錫市	無錫建築	一期：108年第2季、二期：規劃中	2,415,430	1,921,550	1,449,388
			<u>\$ 22,975,013</u>	<u>\$ 20,964,839</u>	<u>\$ 18,881,780</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
上海日月光二期	<u>\$ 10,917,872</u>	<u>\$ 10,653,927</u>	<u>\$ 8,998,670</u>

商品存貨

建 案 名 稱	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
上海伯爵居	\$ 1,810,759	\$ 1,799,721	\$ 1,768,575
重慶解放碑一號	1,221,891	1,291,017	1,377,048
上海御華山	1,283,632	1,275,607	1,254,104
上海鼎固君庭	1,223,401	1,215,787	1,195,194
上海伯爵天地	709,593	712,816	392,167
昆山伯爵大地	184,876	227,665	279,090
上海匯景華庭	15,118	26,768	26,669
其 他	<u>13,084</u>	<u>12,183</u>	<u>1,847</u>
	<u>\$ 6,462,354</u>	<u>\$ 6,561,564</u>	<u>\$ 6,294,694</u>

十一、不動產、廠房及設備

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
<u>每一類別之帳面金額</u>			
房屋及建築物	\$ 736,049	\$ 742,831	\$ 741,050
辦公設備	4,770	5,125	5,889
運輸設備	5,072	5,761	6,297
什項設備	317,375	338,820	344,323
未完工程	<u>31,955</u>	<u>21,283</u>	<u>12,084</u>
	<u>\$ 1,095,221</u>	<u>\$ 1,113,820</u>	<u>\$ 1,109,643</u>

不動產、廠房及設備 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日變動情況如下：

	107年1月1日至6月30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
<u>成 本</u>						
年初餘額	\$ 819,705	\$ 20,503	\$ 33,810	\$ 656,061	\$ 21,283	\$ 1,551,362
增 添	-	504	-	6,011	10,543	17,058
處 分	-	(171)	(751)	(3,308)	-	(4,230)
外幣兌換差額影響數	<u>5,028</u>	<u>123</u>	<u>215</u>	<u>3,996</u>	<u>129</u>	<u>9,491</u>
期末餘額	<u>824,733</u>	<u>20,959</u>	<u>33,274</u>	<u>662,760</u>	<u>31,955</u>	<u>1,573,681</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
年初餘額	(76,874)	(15,378)	(28,049)	(317,241)	-	(437,542)
折舊費用	(11,455)	(878)	(657)	(29,775)	-	(42,765)
處 分	-	154	676	3,308	-	4,138
外幣兌換差額影響數	<u>(355)</u>	<u>(87)</u>	<u>(172)</u>	<u>(1,677)</u>	-	<u>(2,291)</u>
期末餘額	<u>(88,684)</u>	<u>(16,189)</u>	<u>(28,202)</u>	<u>(345,385)</u>	-	<u>(478,460)</u>
<u>淨 額</u>						
年初餘額	<u>\$ 742,831</u>	<u>\$ 5,125</u>	<u>\$ 5,761</u>	<u>\$ 338,820</u>	<u>\$ 21,283</u>	<u>\$ 1,113,820</u>
期末餘額	<u>\$ 736,049</u>	<u>\$ 4,770</u>	<u>\$ 5,072</u>	<u>\$ 317,375</u>	<u>\$ 31,955</u>	<u>\$ 1,095,221</u>

	106年1月1日至6月30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	\$ 499,813	\$ 19,820	\$ 34,195	\$ 654,039	\$ 4,331	\$ 1,212,198
增添	-	143	-	2,935	8,587	11,665
處分	-	-	-	(57,509)	-	(57,509)
重分類	318,768	(100)	-	84,936	(738)	402,866
外幣兌換差額影響數	(13,061)	(562)	(970)	(18,443)	(96)	(33,132)
期末餘額	<u>805,520</u>	<u>19,301</u>	<u>33,225</u>	<u>665,958</u>	<u>12,084</u>	<u>1,536,088</u>
累計折舊及減損						
年初餘額	(60,519)	(11,766)	(27,060)	(351,450)	-	(450,795)
折舊費用	(5,648)	(1,973)	(633)	(37,093)	-	(45,347)
處分	-	-	-	56,864	-	56,864
外幣兌換差額影響數	1,697	327	765	10,044	-	12,833
期末餘額	<u>(64,470)</u>	<u>(13,412)</u>	<u>(26,928)</u>	<u>(321,635)</u>	<u>-</u>	<u>(426,445)</u>
淨額						
年初餘額	<u>\$ 439,294</u>	<u>\$ 8,054</u>	<u>\$ 7,135</u>	<u>\$ 302,589</u>	<u>\$ 4,331</u>	<u>\$ 761,403</u>
期末餘額	<u>\$ 741,050</u>	<u>\$ 5,889</u>	<u>\$ 6,297</u>	<u>\$ 344,323</u>	<u>\$ 12,084</u>	<u>\$ 1,109,643</u>

本集團於107年及106年1月1日至6月30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	29至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，請參閱附註三一。

十二、投資性不動產

	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
以公允價值衡量		
期初餘額	\$ 69,109,922	\$ 67,658,542
自存貨轉入	-	2,259,531
公允價值變動(損失)利益	(450,912)	154,440
外幣兌換差額影響數	428,480	(1,911,225)
期末餘額	<u>\$ 69,087,490</u>	<u>\$ 68,161,288</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 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為 1,137,212 仟元、1,095,117 仟元及 1,054,223 仟元。

不可取消之應收營業租賃款：

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
1 年以內	\$ 2,756,140	\$ 2,722,146	\$ 2,835,820
超過 1 年但不超過 5 年	4,757,677	4,538,994	4,709,694
超過 5 年	956,731	317,322	354,889

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 107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日所認列之或有租金收入金額分別為 5,816 仟元及 11,033 仟元；於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日所認列之或有租金收入金額分別為 18,480 仟元及 26,218 仟元。

投資性不動產 107 年及 106 年 6 月 30 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	備註
日月光中心廣場	中國重慶	107 年及 106 年 6 月 30 日	高力國際	古健輝	
鼎好電子商城	中國北京	107 年及 106 年 6 月 30 日	中華徵信	黃景昇、張大成	
鼎固商業	中國上海	106 年及 105 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	107 年及 106 年 6 月 30 日	高力國際	詹繡瑛、古健輝	
鼎莘春申麗園商業	中國上海	106 年及 105 年 12 月 31 日	中華徵信	黃景昇	註 1
嘉定日月光中心	中國上海	106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日	高力國際	古健輝	註 2

註 1：本集團已洽請該估價師檢視原估價報告之有效性，認為前述投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值資訊於 107 年及 106 年 6 月 30 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，認為前述投資性不動產於 106 年 12 月 31 日之公允價值資訊於 107 年 6 月 30 日仍屬有效。

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。

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
預估未來現金流入	\$ 74,649,162	\$ 75,380,277	\$ 73,784,310
預估未來現金流出	(5,271,413)	(5,460,106)	(5,346,632)
預估未來淨現金流入	<u>\$ 69,377,749</u>	<u>\$ 69,920,171</u>	<u>\$ 68,437,678</u>
折現率	6.00%~7.75%	6.00%~7.75%	6.00%~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 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之出租率分別為 84%、90%及 84%，107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日產生租金收入分別為 784,089 仟元及 743,473 仟元。107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日產生租金收入分別為 1,551,051 仟元及 1,487,001 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，請參閱附註三一。

十三、預付租賃款

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
流 動	\$ 6,357	\$ 6,318	\$ 6,209
非 流 動	270,773	273,287	272,649
	<u>\$ 277,130</u>	<u>\$ 279,605</u>	<u>\$ 278,858</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

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
流 動			
留抵稅額	\$ 181,292	\$ 107,367	\$ 48,232
預付款項	135,140	43,644	90,155
預付稅款	73,396	27,349	38,177
預付費用	7,968	8,614	7,807
其 他	24,267	28,806	13,706
	<u>\$ 422,063</u>	<u>\$ 215,780</u>	<u>\$ 198,077</u>
非 流 動			
存出保證金	\$ 183,658	\$ 182,929	\$ 183,085
長期預付費用	10,855	11,593	11,459
	<u>\$ 194,513</u>	<u>\$ 194,522</u>	<u>\$ 194,544</u>

107年6月30日暨106年12月31日及6月30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6,509仟元(折合新台幣29,894仟元)、人民幣5,978仟元(折合新台幣27,290仟元)及人民幣10,727仟元(折合新台幣48,122仟元)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。

十五、借 款

(一) 短期借款

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
擔保借款 (附註三一)			
銀行借款	<u>\$ 1,528,551</u>	<u>\$ 925,570</u>	<u>\$ -</u>

上述銀行借款之利率於 107 年 6 月 30 日及 106 年 12 月 31 日分別為 1.78%~4.79% 及 1.80%~3.10%。

(二) 長期借款

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
擔保借款 (附註三一)			
銀行借款	\$ 38,938,399	\$ 36,690,479	\$ 34,391,215
減：列為 1 年內到期部分	(<u>3,921,319</u>)	(<u>7,061,579</u>)	(<u>4,323,008</u>)
長期借款	<u>\$ 35,017,080</u>	<u>\$ 29,628,900</u>	<u>\$ 30,068,207</u>

上述銀行借款按期償付不等金額，至 118 年 6 月陸續到期，截至 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，年利率分別為 2.35%~5.39%、2.35%~5.39% 及 3.20%~5.39%。

十六、應付帳款

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
應付工程款	\$ 400,716	\$ 580,223	\$ 519,841
其 他	<u>91,055</u>	<u>165,291</u>	<u>93,213</u>
	<u>\$ 491,771</u>	<u>\$ 745,514</u>	<u>\$ 613,054</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日分別 114,663 仟元、196,731 仟元及 250,290 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

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
預收租賃款	\$ 246,250	\$ 231,042	\$ 258,428
預收房地款	-	98,135	213,592
其 他	<u>49,670</u>	<u>50,422</u>	<u>50,580</u>
	<u>\$ 295,920</u>	<u>\$ 379,599</u>	<u>\$ 522,600</u>

十八、其他負債

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
<u>其他應付款</u>			
其他應付款項	\$ 1,070,487	\$ 1,032,524	\$ 984,026
應付股利	626,507	-	626,507
應付薪資	70,688	43,936	100,947
應付利息	186,475	151,111	139,440
其他	34,304	58,958	47,711
	<u>\$ 1,988,461</u>	<u>\$ 1,286,529</u>	<u>\$ 1,898,631</u>
<u>其他流動負債</u>			
代扣代繳稅款及社保費	\$ 2,146	\$ 4,479	\$ 2,173
應付稅款	156,176	135,186	31,767
暫收款	100,731	11,061	12,914
其他	18,514	27,497	33,023
	<u>\$ 277,567</u>	<u>\$ 178,223</u>	<u>\$ 79,877</u>

十九、存入保證金

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
<u>流動</u>			
存入保證金(註)	<u>\$ 770,080</u>	<u>\$ 647,324</u>	<u>\$ 653,454</u>
<u>非流動</u>			
存入保證金	<u>\$ 426,246</u>	<u>\$ 505,051</u>	<u>\$ 455,011</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 107 年 6 月 30 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。

107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，本集團認列之職工退職福利成本分別為 10,388 仟元及 9,871 仟元；107 年及 106 年 1 月 1 日至 6

月 30 日，本集團認列之職工退職福利成本分別為 19,566 仟元及 18,799 仟元。

二一、權益

(一) 股本

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30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

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30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。

107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日應付員工紅利及董監酬勞估列金額合計數分別為 24,434 仟元及 0 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 107 年 6 月 29 日及 106 年 6 月 28 日舉行股東常會，決議通過 106 及 105 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)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 15,037	\$ 190,281	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	182,313	498,160	-	-
現金股利	626,507	626,507	0.36	0.36
		106年度		105年度
員工紅利		\$ -		\$ 40,320
董事酬勞		-		40,320

107 年 6 月 29 日及 106 年 6 月 28 日股東常會分別決議配發之員工紅利及董事酬勞與 106 及 105 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

	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 18,528,138	\$ 18,029,978
其他權益－財務報表換算 之兌換差額	184,939	-
投資性不動產後續採公允 價值模式提列（迴轉） 數	(2,626)	498,160
期末餘額	<u>\$ 18,710,451</u>	<u>\$ 18,528,138</u>

因財務報表換算之兌換差額所提列之特別盈餘公積，係依合併公司處分比例迴轉，待合併公司喪失重大影響時，則全數迴轉。於分派盈餘時，本公司業已依金管證發字第 1010012865 號函規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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

	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
期初餘額	(\$ 184,939)	(\$ 836,517)
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	(295,045)	431,692
換算財務報告所產生之兌換 差額	298,347	(1,424,212)
期末餘額	<u>(\$ 181,637)</u>	<u>(\$ 1,829,037)</u>

107年1月1日至6月30日人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.565 上升至 4.593；106年1月1日至6月30日人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.6170 下降至 4.4860，故 107年及 106年1月1日至6月30

日因報導貨幣換算產生之兌換差額調整分別為增加 298,347 仟元及減少 1,424,212 仟元。

(六) 非控制權益

	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 2,792,196	\$ 2,773,574
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利(損)	(9,671)	37,124
換算財務報告所產生之 兌換差額	17,225	(78,449)
子公司現金增資	-	6,761
期末餘額	<u>\$ 2,799,750</u>	<u>\$ 2,739,010</u>

二二、營業收入及成本

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
客戶合約收入				
房地產銷售收入	\$ 205,356	\$ 197,119	\$ 428,482	\$ 583,743
商辦租賃收入	789,050	749,035	1,561,497	1,498,588
不動產管理收入	161,069	141,975	315,620	281,466
其他	71,609	37,087	137,356	84,203
	<u>\$ 1,227,084</u>	<u>\$ 1,125,216</u>	<u>\$ 2,442,955</u>	<u>\$ 2,448,000</u>
營業成本				
房地產銷售成本	\$ 82,179	\$ 86,188	\$ 169,166	\$ 253,342
商辦租賃成本	143,737	159,806	283,072	317,939
不動產管理成本	120,242	106,453	257,386	225,330
其他	25,326	13,487	49,800	25,100
	<u>\$ 371,484</u>	<u>\$ 365,934</u>	<u>\$ 759,424</u>	<u>\$ 821,711</u>

合約餘額

	107年6月30日
應收帳款(附註九)	<u>\$ 8,543</u>
合約負債—流動 房地產銷售	<u>\$ 1,847,635</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

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 21,901	\$ 21,825	\$ 42,765	\$ 45,347
無形資產	-	-	-	1,742
預付租賃款	2,130	1,820	4,233	3,588
長期預付費用	113	297	225	404
合計	<u>\$ 24,144</u>	<u>\$ 23,942</u>	<u>\$ 47,223</u>	<u>\$ 51,081</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 19,589	\$ 19,183	\$ 38,117	\$ 40,014
營業費用	<u>2,312</u>	<u>2,642</u>	<u>4,648</u>	<u>5,333</u>
	<u>\$ 21,901</u>	<u>\$ 21,825</u>	<u>\$ 42,765</u>	<u>\$ 45,347</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 326	\$ 119	\$ 648	\$ 1,877
管理費用	<u>1,917</u>	<u>1,998</u>	<u>3,810</u>	<u>3,857</u>
	<u>\$ 2,243</u>	<u>\$ 2,117</u>	<u>\$ 4,458</u>	<u>\$ 5,734</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
投資性不動產之直接 營運費用				
產生租金收入	\$ 131,665	\$ 150,793	\$ 261,384	\$ 295,696
未產生租金收入	<u>8,685</u>	<u>7,533</u>	<u>15,227</u>	<u>15,430</u>
	<u>\$ 140,350</u>	<u>\$ 158,326</u>	<u>\$ 276,611</u>	<u>\$ 311,126</u>

(三) 員工福利費用

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 81,386	\$ 63,028	\$ 158,913	\$ 151,114
退職後福利	<u>10,388</u>	<u>9,871</u>	<u>19,566</u>	<u>18,799</u>
	<u>\$ 91,774</u>	<u>\$ 72,899</u>	<u>\$ 178,479</u>	<u>\$ 169,913</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 45,733	\$ 39,069	\$ 88,635	\$ 77,141
營業費用	<u>46,041</u>	<u>33,830</u>	<u>89,844</u>	<u>92,772</u>
	<u>\$ 91,774</u>	<u>\$ 72,899</u>	<u>\$ 178,479</u>	<u>\$ 169,913</u>

(四) 其他收入

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
利息收入	\$ 22,040	\$ 25,210	\$ 46,963	\$ 48,753
股利收入	29,565	-	29,565	-
	<u>\$ 51,605</u>	<u>\$ 25,210</u>	<u>\$ 76,528</u>	<u>\$ 48,753</u>

利息收入主要係來自於銀行存款、透過損益按公允價值衡量之金融工具－理財產品及其他金融資產。

(五) 其他利益及損失－淨額

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
處分不動產、廠房及 設備淨損失	(\$ 89)	\$ -	(\$ 92)	(\$ 645)
淨外幣兌換損益	433,532	(293,346)	195,300	(359,005)
持有供交易之金融資產 強制透過損益按公允 價值衡量之金融資產	(186,980)	-	(330,392)	-
什項收入	8,954	4,758	17,312	19,443
什項支出	(238)	(1,180)	(1,942)	(1,718)
	<u>\$ 255,179</u>	<u>(\$ 476,617)</u>	<u>(\$ 119,814)</u>	<u>(\$ 552,458)</u>

(六) 財務成本

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
利息費用	\$ 477,048	\$ 403,990	\$ 934,571	\$ 794,429
減：資本化利息	(234,697)	(212,081)	(492,090)	(407,949)
淨 額	<u>\$ 242,351</u>	<u>\$ 191,909</u>	<u>\$ 442,481</u>	<u>\$ 386,480</u>

107年及106年1月1日至6月30日加權平均資本化利率分別為3.65%及3.63%。

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
當期產生者				
企業所得稅	\$ 159,108	\$ 78,042	\$ 260,297	\$ 170,506
土地增值稅	(11,695)	25,988	13,679	105,200
	147,413	104,030	273,976	275,706
以前年度之調整	(8,863)	(7,419)	(8,863)	(7,338)
其他	1,090	-	1,095	-
	139,640	96,611	266,208	268,368
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	(231,803)	177,084	(178,666)	224,516
其他暫時性差異有 關之遞延所得稅	(22,689)	77,631	2,515	116,041
認列於損益之所得 稅費用（利益）	(\$ 114,852)	\$ 351,326	\$ 90,057	\$ 608,925

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。

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅損益已於稅率變動當期全數認列。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

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
本期所得稅資產 (帳列 其他流動資產)			
企業所得稅	\$ -	\$ 1	\$ 262
土地增值稅	<u>59,112</u>	<u>20,637</u>	<u>26,254</u>
	<u>\$ 59,112</u>	<u>\$ 20,638</u>	<u>\$ 26,516</u>
本期所得稅負債			
企業所得稅	\$ 130,199	\$ 127,631	\$ 85,283
土地增值稅	<u>1,194,523</u>	<u>1,315,565</u>	<u>1,230,726</u>
	<u>\$ 1,324,722</u>	<u>\$ 1,443,196</u>	<u>\$ 1,316,009</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：

	107年1月1日	列入損益	107年6月30日
<u>107年第2季</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 160,711	\$ 18,333	\$ 179,044
土地增值稅估列	315,555	(31,431)	284,124
預徵房地開發利益	10,627	71,155	81,782
利息費用	20,193	1,834	22,027
應付未付工程款	25,397	5,844	31,241
存貨跌價損失	2,523	(369)	2,154
折舊及攤銷	15,790	(4,573)	11,217
其他	<u>20,987</u>	<u>(10,466)</u>	<u>10,521</u>
	<u>\$ 571,783</u>	<u>\$ 50,327</u>	<u>\$ 622,110</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 17,121,068	(\$ 71,834)	\$ 17,049,234
開發成本	35,069	(447)	34,622
未實現兌換利益	1,321	(26)	1,295
免租期	67,323	8,409	75,732
盈餘分配稅	2,067,459	54,826	2,122,285
其他	<u>3,351</u>	<u>(116)</u>	<u>3,235</u>
	<u>\$ 19,295,591</u>	<u>(\$ 9,188)</u>	<u>\$ 19,286,403</u>

	106年1月1日	列入損益	106年6月30日
<u>106年第2季</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
虧損扣抵	\$ 109,211	\$ 63,216	\$ 172,427
土地增值稅估列	420,864	(126,937)	293,927
預徵房地開發利益	10,715	16,989	27,704
利息費用	26,653	(20,274)	6,379
應付未付工程款	44,562	1,563	46,125
存貨跌價損失	2,539	(72)	2,467
折舊及攤銷	12,612	3,493	16,105
其他	36,105	(12,441)	23,664
	<u>\$ 663,261</u>	<u>(\$ 74,463)</u>	<u>\$ 588,798</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
投資性不動產	\$ 17,125,051	(\$ 260,593)	\$ 16,864,458
開發成本	37,091	(1,977)	35,114
未實現兌換利益	1,401	(61)	1,340
免租期	68,099	3,546	71,645
盈餘分配稅	1,998,634	(404)	1,998,230
其他	3,179	(122)	3,057
	<u>\$ 19,233,455</u>	<u>(\$ 259,611)</u>	<u>\$ 18,973,844</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—流動—預付稅款）。

二五、每股盈餘

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘（虧損）				
基本每股盈餘（虧損）	<u>\$ 0.28</u>	<u>(\$ 0.12)</u>	<u>\$ 0.26</u>	<u>\$ 0.01</u>
稀釋每股盈餘（虧損）				
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>\$ 0.28</u>	<u>(\$ 0.12)</u>	<u>\$ 0.26</u>	<u>\$ 0.01</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（損）

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之 淨利（損）	<u>\$ 490,803</u>	<u>(\$ 207,362)</u>	<u>\$ 453,572</u>	<u>\$ 11,926</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 淨利（損）	<u>\$ 490,803</u>	<u>(\$ 207,362)</u>	<u>\$ 453,572</u>	<u>\$ 11,926</u>

股 數

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30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	1,740,297	1,740,297
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工分紅	<u>1,243</u>	<u>-</u>	<u>1,243</u>	<u>4,680</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>1,741,540</u>	<u>1,740,297</u>	<u>1,741,540</u>	<u>1,744,977</u>

單位：仟股

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1年租金收取期間及相關資產折舊年限內轉列營業外收入。106年1月1日至6月30日認列收益15,504仟元（分別帳列營業收入14,547仟元及其他利益及損失－淨額957仟元）。

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十二。

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：

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
負債（借款）	\$ 40,466,950	\$ 37,616,049	\$ 34,391,215
現金及約當現金	<u>4,213,277</u>	<u>3,807,603</u>	<u>4,471,237</u>
淨負債	<u>\$ 36,253,673</u>	<u>\$ 33,808,446</u>	<u>\$ 29,919,978</u>
本公司業主權益	<u>\$ 51,049,216</u>	<u>\$ 51,218,849</u>	<u>\$ 49,438,927</u>
淨負債對權益比率	<u>71%</u>	<u>66%</u>	<u>61%</u>

二九、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（按攤銷後成本衡量）及金融負債（按攤銷後成本衡量）之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊—按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

107年6月30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> 衡量之金融資產</u>				
國外上市有價證券	\$ 2,791,794	\$ -	\$ -	\$ 2,791,794
理財產品	-	908,782	-	908,782
	<u>\$ 2,791,794</u>	<u>\$ 908,782</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,700,576</u>

106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> 衡量之金融資產</u>				
國外上市有價證券	\$ 741,938	\$ -	\$ -	\$ 741,938

106年6月30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	\$ -	\$ 106,234	\$ -	\$ 106,234

107年1月1日至6月30日均無第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 匯率衡量。
理財商品	現金流量折現法：按期末之可觀察利率估計 未來現金流量並按市場利率進行折現。

(三) 金融工具之種類

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款(註1)	\$ -	\$ 5,700,568	\$ 6,496,492
透過損益按公允價值衡量 持有供交易	-	741,938	-
按攤銷後成本衡量之金融 資產(註2)	5,270,468	-	-
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產	3,700,576	-	-
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註3)	44,143,508	40,800,467	38,011,365
透過損益按公允價值衡量 持有供交易	-	-	106,234

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按攤銷後成本衡量之金融資產。

註3：餘額係包含短期借款、應付帳款、其他應付款、其他金融負債—流動、存入保證金、一年內到期之長期借款及長期借款等按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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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。

本集團於財務報導期間結束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）當期淨利之金額。

	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
損益影響數（稅前）	(\$ 74,677)	(\$ 40,160)

(2) 利率風險

本集團因持有固定利率之定期存款，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：

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
具公允價值利率風險			
—金融資產	\$ 567,928	\$ 2,521,821	\$ 3,614,769
具現金流量利率風險			
—金融資產	4,305,930	2,825,599	2,554,719
—金融負債	40,466,950	37,616,049	34,391,215

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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別減少 90,403 仟元及 79,591 仟元。

(3) 其他價格風險

本集團因權益證券投資而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 0.5%，107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值上升／下跌而增加／減少 13,959 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。

	107年6月30日					合	計
	1 ~ 90 天	91 ~ 365 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上		
<u>付息負債</u>							
借 款	\$ 711,731	\$ 4,738,139	\$ 6,741,203	\$ 28,275,877	\$ -	\$ 40,466,950	
其他應付款-利息(註1)	403,325	1,188,488	1,402,909	2,166,445	-	5,161,167	
<u>無付息負債</u>							
應付帳款及其他應付款	1,239,469	135,226	957,932	147,605	-	2,480,232	
存入保證金(註2)	650,015	120,065	153,504	244,085	28,657	1,196,326	

	106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>付息負債</u>							
借 款	\$ 1,109,211	\$ 6,877,938	\$ 14,044,854	\$ 15,584,046	\$ -	\$ 37,616,049	
其他應付款-利息(註1)	408,785	1,237,886	1,272,869	969,508	-	3,889,048	
<u>無付息負債</u>							
應付帳款及其他應付款	762,979	164,309	958,049	146,706	-	2,032,043	
存入保證金(註2)	524,506	122,818	174,467	266,047	64,537	1,152,375	

	106年6月30日					合	計
	1 ~ 90 天	91 ~ 365 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上		
<u>付息負債</u>							
借 款	\$ 259,169	\$ 4,063,839	\$ 18,189,740	\$ 11,878,467	\$ -	\$ 34,391,215	
其他應付款-利息(註1)	390,360	1,163,686	1,338,549	900,145	-	3,792,740	
<u>無付息負債</u>							
應付帳款及其他應付款	994,790	416,574	955,841	144,480	-	2,511,685	
存入保證金(註2)	582,840	70,614	172,248	265,720	17,043	1,108,465	

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

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
抵押借款			
已使用額度	\$ 50,167,353	\$ 46,506,924	\$ 41,108,405
未使用額度	19,339,688	11,335,571	14,501,995
	<u>\$ 69,507,041</u>	<u>\$ 57,842,495</u>	<u>\$ 55,610,400</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，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：

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本集團之關係
張洪本	實質關係人
張虔生	實質關係人

(二) 背書保證

為本集團背書保證

關係人類別 / 名稱	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
實質關係人—張洪本			
被保證額度	\$ -	\$ -	\$ 1,215,600
實際擔保金額	-	-	106,234
實質關係人—張虔生			
被保證金額	34,924,119	\$ 30,612,961	23,641,831
實際動支金額	24,834,675	22,708,400	20,810,664

(三) 董事及管理階層薪酬資訊

	107年4月1日 至6月30日	106年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
短期員工福利	<u>\$ 9,530</u>	<u>\$ 28,969</u>	<u>\$ 18,918</u>	<u>\$ 38,859</u>
退職後福利	<u>\$ 335</u>	<u>\$ 321</u>	<u>\$ 661</u>	<u>\$ 618</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：

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
受限制銀行存款—流動(註)	\$ 192,289	\$ 148,839	\$ 56,989
受限制銀行存款—非流動 (註)	414,656	360,507	143,688
透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	2,791,794	741,938	-
不動產、廠房及設備、預付 租賃款及長期預付租賃款	212,084	213,806	213,068
存貨	24,515,853	20,430,290	17,807,616
投資性不動產	44,059,722	44,378,450	44,012,125

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) 107年6月30日暨106年12月31日及6月30日已簽約尚未支付之工程款分別為1,861,195仟元、1,290,493仟元及1,471,893仟元。
- (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。截至107年6月30日業已移轉面積1,625平方公尺。
- (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子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：

107 年 6 月 30 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
<u>外幣資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元	\$	1,973	6.6166	(美元：人民幣)	\$	59,959		
歐 元		2,536	1.1622	(歐元：美金)	\$	89,570		
<u>外幣負債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元		965	6.6166	(美元：人民幣)	\$	29,326		
歐 元		214,837	1.1622	(歐元：美金)	\$	7,587,883		

106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	\$ 15,688	6.5342 (美元：人民幣)	\$ 467,951
歐 元	6,001	1.1952 (歐元：美元)	\$ 213,943
<u>外 幣 負 債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
美 元	5,055	6.5342 (美元：人民幣)	\$ 150,784
歐 元	214,854	1.1952 (歐元：美元)	\$ 7,659,791

106年6月30日

	外 幣 匯 率		帳 面 金 額
<u>外 幣 資 產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
美 元	\$ 21,435	6.7744 (美元：人民幣)	\$ 651,410
歐 元	5,784	1.1413 (歐元：美元)	\$ 200,613
<u>外 幣 負 債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
美 元	5,055	6.7744 (美元：人民幣)	\$ 153,621
歐 元	135,925	1.1413 (歐元：美金)	\$ 4,714,446

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	107年1月1日至6月30日		106年1月1日至6月30日	
	匯 率	淨兌換損益	匯 率	淨兌換損益
美 元	6.6166 (美元：人民幣)	<u>(\$ 56,696)</u>	6.7744 (美元：人民幣)	<u>\$ 14,140</u>
歐 元	1.1622 (歐元：美金)	<u>\$ 254,996</u>	1.1413 (歐元：美金)	<u>(\$ 373,145)</u>

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：附表三。

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：附表四。
10. 被投資公司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：附表五。

(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：附表六。
2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生之進、銷貨金額及百分比與相關應收付款項之期末餘額及百分比、財產交易金額及其所產生之損益數額，暨其價格、付款條件、未實現損益：無。
3. 與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區事業提供票據背書保證或提供擔保品情形：附表二。
4. 與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區提供資金融通情形：附表一。
5. 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項：無。

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。

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
<u>107年1月1日至6月30日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 428,482	\$ 1,561,497	\$ 315,620	\$ 137,356	\$ 2,442,955
部門間收入	-	133	1,331	25,452	26,916
部門收入	<u>\$ 428,482</u>	<u>\$ 1,561,630</u>	<u>\$ 316,951</u>	<u>\$ 162,808</u>	2,469,871
內部沖銷					(26,916)
合併收入					<u>2,442,955</u>
部門損益	<u>\$ 259,316</u>	<u>\$ 827,513</u>	<u>\$ 58,234</u>	<u>\$ 87,556</u>	1,232,619
營業費用					(212,894)
營業外收入及支出					(485,767)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 533,958</u>
<u>106年1月1日至6月30日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 583,743	\$ 1,498,588	\$ 281,466	\$ 84,203	\$ 2,448,000
部門間收入	-	1,151	2,160	32,323	35,634
部門收入	<u>\$ 583,743</u>	<u>\$ 1,499,739</u>	<u>\$ 283,626</u>	<u>\$ 116,526</u>	2,483,634
內部沖銷					(35,634)
合併收入					<u>2,448,000</u>
部門損益	<u>\$ 330,401</u>	<u>\$ 1,335,089</u>	<u>\$ 56,136</u>	<u>\$ 59,103</u>	1,780,729
營業費用					(232,569)
營業外收入及支出					(890,185)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 657,975</u>

註：該部門損益金額係包含投資性不動產公允價值調整損益（107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別為損失 450,912 仟元及利益 154,440 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。

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 107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之合併資產負債表，暨 107 年及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及 107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、107 年及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表係按國際財務報導準則編製，與中華民國國際財務報導準則之主要會計處理並未發現有重大差異。

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

資金貸與他人

民國 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	是否為關係人	本期末度最高餘額	期末額及餘額	實際動支金額	利率	匯率	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供擔保	列帳科目	抵額名	保稱備		對個別對象貸與金額 (註 1)	最高金額 (註 1)																																																					
																擔	備																																																							
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥樂發展有限公司 祥德投資有限公司 泰華國際有限公司 Peak Paramount International Ltd. Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款 其他應收關係人款 其他應收關係人款 其他應收關係人款 其他應收關係人款	是 是 是 是 是	\$ 2,434,239 820,530 1,634,982 3,039 1,826,439	\$ 2,434,239 820,530 1,634,982 3,039 1,826,439	\$ 2,432,112 799,257 - 304 1,673,030	-	-	-	短期融通 短期融通 短期融通 短期融通 短期融通	\$ - - - - -	營運周轉 營運周轉 營運周轉 營運周轉 營運周轉	-	-	-	-	25,469,425 25,469,425 25,469,425 25,469,425 25,469,425	\$ 52,938,851 52,938,851 52,938,851 52,938,851 52,938,851																																																					
																				2	蔡華國際有限公司	其他應收關係人款	是	334,290	334,290	299,645	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	25,469,425	52,938,851																																			
																																						3	雷樂國際有限公司	其他應收關係人款	是	1,048,800	1,048,800	45,919	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	25,469,425	52,938,851																	
																																																								4	泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	3,039,000	3,039,000	2,927,665	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	25,469,425	52,938,851

註 1：本公司貸與 100% 轉投資之子孫公司個別對象資金貸與限額及資金融通總限額分別以本公司 107 年 3 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 107 年 3 月 31 日淨值之 50% 及 100% 為限；非屬前述者，則以各貸出資金公司 107 年 3 月 31 日淨值之 40% 為限。

註 2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

鼎國控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	保單關係	對象	對單一企業保證	本期最高背書保證額	期末背書餘額	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額之比	背書最高保險額	屬母子公司對背書保證	屬子公司對母書保證	屬對大陸地區背書保證
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	\$ 79,408,276 (註 1)	\$ 2,735,100 (USD 90,000 仟元)	\$ - (USD - 仟元)	\$ - (USD - 仟元)	\$ - (USD - 仟元)	0.00%	\$ 79,408,276 (註 1)	Y	N	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	79,408,276 (註 1)	2,783,397 (EUR 78,814 仟元)	2,783,397 (EUR 78,814 仟元)	2,783,397 (EUR 78,814 仟元)	2,783,397 (EUR 78,814 仟元)	5.26%	79,408,276 (註 1)	Y	N	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	79,408,276 (註 1)	4,789,722 (EUR 135,624 仟元)	4,789,722 (EUR 135,624 仟元)	4,789,722 (EUR 135,624 仟元)	4,789,722 (EUR 135,624 仟元)	9.05%	79,408,276 (註 1)	Y	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	麗威國際有限公司	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	79,408,276 (註 1)	7,293,600 (USD 240,000 仟元)	7,293,600 (USD 240,000 仟元)	- (USD - 仟元)	7,293,600 (USD 240,000 仟元)	13.78%	79,408,276 (註 1)	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	本公司間接持股 100% 之被投資公司	79,408,276 (註 1)	33,429,000 (USD 1,100,000 仟元)	20,057,400 (USD 660,000 仟元)	17,261,520 (USD 568,000 仟元)	20,057,400 (USD 660,000 仟元)	37.89%	79,408,276 (註 1)	Y	N	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	79,408,276 (註 1)	551,160 (RMB 120,000 仟元)	551,160 (RMB 120,000 仟元)	526,358 (RMB 114,600 仟元)	551,160 (RMB 120,000 仟元)	1.04%	79,408,276 (註 1)	Y	N	Y
1	Wealthy Joy Co., Ltd	上海鼎通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	79,408,276 (註 1)	229,650 (RMB 50,000 仟元)	229,650 (RMB 50,000 仟元)	72,809 (RMB 15,852 仟元)	229,650 (RMB 50,000 仟元)	0.43%	79,408,276 (註 1)	Y	N	Y
2	麗威國際有限公司	Peak Vision International Ltd.	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	79,408,276 (註 1)	1,519,500 (USD 50,000 仟元)	- (USD - 仟元)	- (USD - 仟元)	- (USD - 仟元)	0.00%	79,408,276 (註 1)	N	N	N
3	上海鴻翔置業有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司	本公司間接持股 99% 之被投資公司	本公司間接持股 99% 之被投資公司	5,293,885 (註 1)	1,263,075 (RMB 275,000 仟元)	1,263,075 (RMB 275,000 仟元)	1,148,250 (RMB 250,000 仟元)	1,263,075 (RMB 275,000 仟元)	2.39%	5,293,885 (註 1)	N	N	Y

註 1：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最高限額係以本公司 107 年 3 月 31 日淨值之 150% 及 150% 計算。

註 2：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最高限額係以本公司 107 年 3 月 31 日淨值之 150% 及 150% 計算。

鼎國控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 6 月 30 日

附表三

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	股數 (仟股)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	備註
Peak Vision International Ltd.	匯豐控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	500	HKD 36,800 仟元	-	HKD 36,800 仟元	
	騰訊控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	186	HKD 73,247 仟元	-	HKD 73,247 仟元	
	中國建設銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	10,000	HKD 72,500 仟元	-	HKD 72,500 仟元	
	友邦保險控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	700	HKD 48,020 仟元	-	HKD 48,020 仟元	
	中國工商銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	11,000	HKD 64,570 仟元	-	HKD 64,570 仟元	
	中國平安保險 (集團) 股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	960	HKD 69,312 仟元	-	HKD 69,312 仟元	
	中國銀行 (香港) 有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,366	HKD 50,474 仟元	-	HKD 50,474 仟元	
	中國招商銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	2,000	HKD 57,900 仟元	-	HKD 57,900 仟元	
	吉利汽車控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	800	HKD 16,280 仟元	-	HKD 16,280 仟元	
	瑞聲科技控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	100	HKD 11,050 仟元	-	HKD 11,050 仟元	
	中國移動有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	150	HKD 10,455 仟元	-	HKD 10,455 仟元	
	長江和記實業有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	100	HKD 8,320 仟元	-	HKD 8,320 仟元	
	中國農業銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	12,000	HKD 44,040 仟元	-	HKD 44,040 仟元	
	中國銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	12,000	HKD 46,680 仟元	-	HKD 46,680 仟元	
	Alibaba Group Holding Ltd.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	40	USD 7,421 仟元	-	USD 7,421 仟元	
	Alphabet Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	6	USD 6,775 仟元	-	USD 6,775 仟元	

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 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表四

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	去年	金額	股數	未	比	手	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備		
				本	期	末	年	年	末	本	期	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	帳	
				USD	USD	USD	USD	USD	USD	500,000,000	100%	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD	USD		
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd	英屬維京群島	投資	500,000,000	10,000	10,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	10,000	100%	USD	USD	500,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)	
	威手有限公司	香港	投資	HKD	10,000	10,000	HKD	10,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	1,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)	
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD	10,000	10,000	HKD	10,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	1,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)	
	泰安投資有限公司	香港	投資	HKD	1,330,000,000	10,000	HKD	1,330,000,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	170,512,821	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD	2,543,580,000	10,000	HKD	2,543,580,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	326,100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD	10,000	10,000	HKD	10,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	1,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	龍成發展有限公司	香港	投資	HKD	30,000	30,000	HKD	30,000	30,000	30,000	100%	HKD	USD	3,846	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	和樂有限公司	香港	投資	HKD	450,850,000	10,000	HKD	450,850,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	57,801,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	祥樂發展有限公司	香港	投資	HKD	10,000	10,000	HKD	10,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	1,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	富安投資發展有限公司	香港	投資	HKD	10,000	10,000	HKD	10,000	10,000	10,000	100%	HKD	USD	1,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD	1	1	USD	1	1	1	100%	USD	USD	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)	
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD	1	1	USD	1	1	1	100%	USD	USD	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	洪裕有限公司	香港	投資	HKD	1	1	HKD	1	1	1	100%	HKD	HKD	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	鼎固置業有限公司	台灣	管理顧問	NTD	10,000,000	10,000,000	NTD	10,000,000	10,000,000	10,000,000	100%	NTD	USD	312,305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎幸置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	10,000,000	10,000,000	USD	10,000,000	10,000,000	10,000,000	100%	USD	USD	10,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)	
	昆山鼎樺房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	26,086,000	26,086,000	USD	26,086,000	26,086,000	26,086,000	100%	USD	USD	26,086,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎輝房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	268,290,000	268,290,000	USD	268,290,000	268,290,000	268,290,000	99%	USD	USD	268,290,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎泰房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	RMB	905,738,387	905,738,387	RMB	905,738,387	905,738,387	905,738,387	100%	RMB	USD	139,537,243	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	RMB	237,158,421	237,158,421	RMB	237,158,421	237,158,421	237,158,421	100%	RMB	USD	34,781,393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	RMB	313,366,450	313,366,450	RMB	313,366,450	313,366,450	313,366,450	100%	RMB	USD	45,963,516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎固房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	RMB	534,116,631	534,116,631	RMB	534,116,631	534,116,631	534,116,631	100%	RMB	USD	78,256,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	322,068,333	322,068,333	USD	322,068,333	322,068,333	322,068,333	100%	USD	USD	322,068,333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	52,141,303	52,141,303	USD	48,041,303	48,041,303	48,041,303	100%	USD	USD	52,141,303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	北京鼎固物業管理有限公司	中國北京	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	140,000	140,000	USD	140,000	140,000	140,000	100%	USD	USD	140,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	32,000,000	32,000,000	USD	32,000,000	32,000,000	32,000,000	80%	USD	USD	32,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	59,640,000	59,640,000	USD	59,640,000	59,640,000	59,640,000	100%	USD	USD	59,640,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	祥樂發展有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	83,895,755	83,895,755	USD	83,895,755	83,895,755	83,895,755	100%	USD	USD	83,895,755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	北京鼎固物業管理有限公司	中國北京	房地產開發銷售及高辦租賃	USD	80,000,000	80,000,000	USD	80,000,000	80,000,000	80,000,000	100%	USD	USD	80,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	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	7,000,000	7,000,000	RMB	7,000,000	7,000,000	7,000,000	100%	RMB	RMB	7,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	北京鼎好天地廣告有限公司	中國北京	市場經營管理	RMB	5,000,000	5,000,000	RMB	5,000,000	5,000,000	5,000,000	100%	RMB	RMB	5,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	市場經營管理	RMB	1,500,000	1,500,000	RMB	1,500,000	1,500,000	1,500,000	100%	RMB	RMB	1,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	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	3,000,000	3,000,000	RMB	3,000,000	3,000,000	3,000,000	100%	RMB	RMB	3,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海日月光百貨有限公司	中國上海	百貨貿易	RMB	100,000	100,000	RMB	100,000	100,000	100,000	100%	RMB	RMB	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海承盟超市經營管理有限公司	中國上海	超市經營	RMB	10,000,000	10,000,000	RMB	10,000,000	10,000,000	10,000,000	100%	RMB	RMB	10,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
	上海承盟超市經營管理有限公司	中國上海	超市經營	RMB	8,000,000	8,000,000	RMB	8,000,000	8,000,000	8,000,000	100%	RMB	RMB	8,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)

註 1：係有限公司型態未發行股票。

註 2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註 3：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 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易往來		情形	
				科目	金額 (註 4)	易條 (註 5)	佔合併總資產或 總資產之比率 (註 3)
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥樂發展有限公司 富安投資發展有限公司	3	其他應收款—關係人	\$ 2,432,112	—	2.01%
		Peak Vision International Ltd.	3	其他應收款—關係人	2,927,665	—	2.42%
		Wealthy Joy Co., Ltd.	3	其他應收款—關係人	1,673,030	—	1.38%
2	富樂國際有限公司		3	其他應收款—關係人	3,607,293	—	2.98%

註 1：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 2：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 3：係佔合併總資產或總營收之比率達 1% 以上之交易。

註 4：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註 5：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。

