

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114及113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、	會計師查核報告	3~7		-
四、	合併資產負債表	8		-
五、	合併綜合損益表	9~10		-
六、	合併權益變動表	11		-
七、	合併現金流量表	12~13		-
八、	合併財務報表附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	16~20		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20~21		五
	(六) 重要會計項目之說明	22~58		六~二七
	(七) 關係人交易	59~61		二八
	(八) 質抵押之資產	62		二九
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	62~63		三十
	(十) 重大期後事項	-		-
	(十一) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	63~64		三一
	(十二) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	64~65、67~73		三二
	2. 轉投資事業相關資訊	64~65、67~73		三二
	3. 大陸投資資訊	64~65、74		三二
	(十三) 部門資訊	65~66		三三
	(十四) 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	66		三四

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 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，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及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，足以允當表達鼎固集團民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 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受託查核簽證財務報表規則及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 114 年第 2 季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 114 年第 2 季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 114 年 6 月 30 日為新台幣 50,453,107 仟元，投資性不動產之公允價值變動對民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利影響數為損失新台幣 1,080,390 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估計，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合併財務報表附註十四。

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. 瞭解與投資性不動產之公允價值評價有關之內部控制流程。
2. 評估管理階層所使用之獨立評價人員之專業能力、適任性與客觀性，並驗證評價人員之資格。
3. 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。
4. 抽樣核對投資性不動產評價所使用財務數據之正確性，包括租金收入、租賃成本及相關費用，並與歷史財務資料進行比較分析，以確認數據之合理性及相關性。

房地產銷售收入之認列

關鍵查核事項說明

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之房地產銷售收入係為新台幣 318,218 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之認列是否已達收入認列條件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表選取樣本執行的主要查核程序如下：

1. 檢視經政府單位房屋管理局備案買賣雙方簽署之銷售合約，紀錄重要合約條款並確認該合約之真實性。
2. 核對相關交房紀錄或交房通知書，確認交房日期或交房截止日期，以確認該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。
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始予以計入。

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及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 114 年第 2 季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 楊 承 修



楊承修

會計師 馬 偉 峻



馬偉峻

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 0980032818 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1120349008 號

中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

鼎固控股有限公司 (SING HONG HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併資產負債表

民國 114 年 6 月 30 日 暨 民國 113 年 12 月 31 日 及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年6月30日			113年12月31日			113年6月30日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金（附註六）	\$	8,789,338	8	\$	7,349,878	6	\$	6,047,827	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七及二九）		2,930,949	2		8,014,354	6		2,595,869	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註八及二九）		255,221	-		318,568	-		569,984	-
1170	應收帳款淨額（附註十、二二及二八）		264,277	-		393,991	-		473,570	-
1200	其他應收款		95,646	-		90,608	-		91,923	-
130X	存貨（附註十一、二十及二九）		45,264,306	39		48,469,681	37		47,730,546	39
1476	其他金融資產－流動（附註九及二九）		5,884,823	5		6,610,219	5		5,858,958	5
1479	其他流動資產（附註十五及二四）		791,750	1		800,771	1		801,535	1
1480	取得合約之增額成本－流動（附註二二）		45,314	-		24,774	-		37,246	-
11XX	流動資產總計		<u>64,321,624</u>	<u>55</u>		<u>72,072,844</u>	<u>55</u>		<u>64,207,458</u>	<u>52</u>
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註七）		218,653	-		207,963	-		175,374	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註八及二九）		822	-		75,535	-		195,529	-
1600	不動產、廠房及設備（附註十二）		460,151	1		533,317	1		683,339	1
1755	使用權資產（附註十三）		152,956	-		170,842	-		173,175	-
1760	投資性不動產（附註十四及二九）		50,453,107	43		55,212,144	43		55,680,069	46
1840	遞延所得稅資產（附註二四）		1,576,279	1		1,638,725	1		1,538,763	1
1990	其他非流動資產（附註十五）		71,877	-		81,842	-		101,515	-
15XX	非流動資產總計		<u>52,933,845</u>	<u>45</u>		<u>57,920,368</u>	<u>45</u>		<u>58,547,764</u>	<u>48</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 117,255,469</u>	<u>100</u>		<u>\$ 129,993,212</u>	<u>100</u>		<u>\$ 122,755,222</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款（附註十六及二八）	\$	10,436,051	9	\$	11,321,325	9	\$	6,776,901	6
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動（附註七）		202,788	-		87,723	-		-	-
2130	合約負債－流動（附註二二）		3,931,245	3		4,264,071	3		5,524,217	4
2170	應付帳款（附註十七）		389,631	-		863,496	1		712,698	1
2200	其他應付款（附註十八及二八）		861,836	1		402,628	-		750,814	1
2230	本期所得稅負債（附註二四）		4,193,327	4		4,738,868	4		4,146,346	3
2280	租賃負債－流動（附註十三）		-	-		-	-		209	-
2305	其他金融負債－流動（附註十四及十九）		346,172	-		380,549	-		395,681	-
2313	預收收入		158,241	-		166,466	-		137,045	-
2320	一年內到期長期借款（附註十六）		17,455,896	15		888,211	1		1,973,802	2
2399	其他流動負債（附註十八）		243,547	-		296,438	-		632,734	-
21XX	流動負債總計		<u>38,218,734</u>	<u>32</u>		<u>23,409,775</u>	<u>18</u>		<u>21,050,447</u>	<u>17</u>
	非流動負債									
2540	長期借款（附註十六及二八）		24,341,655	21		45,271,128	35		41,273,965	34
2570	遞延所得稅負債（附註二四）		7,765,333	7		9,008,349	7		8,937,934	7
2645	其他金融負債－非流動（附註十四及十九）		569,254	-		501,394	-		526,517	-
25XX	非流動負債總計		<u>32,676,242</u>	<u>28</u>		<u>54,780,871</u>	<u>42</u>		<u>50,738,416</u>	<u>41</u>
2XXX	負債總計		<u>70,894,976</u>	<u>60</u>		<u>78,190,646</u>	<u>60</u>		<u>71,788,863</u>	<u>58</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二一）									
3100	股 本		17,402,970	15		17,402,970	14		17,402,970	14
3211	資本公積		192,146	-		192,146	-		201,861	-
3300	保留盈餘		35,093,228	30		36,535,032	28		35,985,126	30
3410	財務報表換算之兌換差額	(	7,495,141)	(6)	(	3,571,494)	(3)	(	3,737,309)	(3)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益		4,143	-		9,685	-	(	6,942)	-
3460	重估增值		91,295	-		91,295	-		91,295	-
31XX	本公司業主之權益總計		<u>45,288,641</u>	<u>39</u>		<u>50,659,634</u>	<u>39</u>		<u>49,937,001</u>	<u>41</u>
36XX	非控制權益（附註二一）		<u>1,071,852</u>	<u>1</u>		<u>1,142,932</u>	<u>1</u>		<u>1,029,358</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計		<u>46,360,493</u>	<u>40</u>		<u>51,802,566</u>	<u>40</u>		<u>50,966,359</u>	<u>42</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 117,255,469</u>	<u>100</u>		<u>\$ 129,993,212</u>	<u>100</u>		<u>\$ 122,755,222</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：張洪本

經理人：張能耀

會計主管：馮安怡



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

合併綜合損益表

民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		114年4月1日至6月30日		113年4月1日至6月30日		114年1月1日至6月30日		113年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二二及二八)	\$ 765,007	100	\$ 761,205	100	\$1,580,312	100	\$4,937,831	100
5000	營業成本(附註十一、二二及二三)	(556,473)	(73)	(510,058)	(67)	(949,743)	(60)	(2,155,115)	(44)
5950	營業毛利	208,534	27	251,147	33	630,569	40	2,782,716	56
	營業費用(附註二三及二八)								
6100	行銷費用	(26,325)	(3)	(22,825)	(3)	(58,320)	(4)	(68,888)	(1)
6200	管理費用	(60,337)	(8)	(72,252)	(10)	(124,106)	(8)	(202,410)	(4)
6450	預期信用迴轉利益(減損損失)(附註十)	15	-	-	-	(73,180)	(4)	(1,295)	-
6000	營業費用合計	(86,647)	(11)	(95,077)	(13)	(255,606)	(16)	(272,593)	(5)
6500	投資性不動產公允價值變動損失(附註十四)	(1,080,390)	(141)	(163,130)	(21)	(1,080,390)	(69)	(163,130)	(3)
6900	營業淨利(損)	(958,503)	(125)	(7,060)	(1)	(705,427)	(45)	2,346,993	48
	營業外收入及支出(附註二三及二八)								
7100	利息收入	107,290	14	114,218	15	200,022	13	215,595	4
7010	其他收入	12,518	2	34,571	4	49,410	3	39,445	1
7020	其他利益及損失－淨額	264,573	34	287,117	38	(46,699)	(3)	300,450	6
7050	財務成本	(434,246)	(57)	(497,640)	(65)	(904,734)	(57)	(987,350)	(20)
7000	營業外收入及支出合計	(49,865)	(7)	(61,734)	(8)	(702,001)	(44)	(431,860)	(9)
7900	稅前淨利(損)	(1,008,368)	(132)	(68,794)	(9)	(1,407,428)	(89)	1,915,133	39
7950	所得稅利益(費用)(附註二四)	391,597	51	(371,967)	(49)	312,215	20	(1,707,255)	(35)
8200	本期淨利(損)	(616,771)	(81)	(440,761)	(58)	(1,095,213)	(69)	207,878	4
	其他綜合損益								
8310	不重分類至損益之項目：								
8341	財務報表換算之兌換差額	(5,092,512)	(666)	379,784	50	(4,075,265)	(258)	1,250,802	26
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	139,223	18	(81,345)	(11)	151,618	9	(120,449)	(3)
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	2,159	1	38,255	5	(5,542)	-	84,240	2
8300	本期其他綜合損益	(4,951,130)	(647)	336,694	44	(3,929,189)	(249)	1,214,593	25
8500	本期綜合利益(損失)總額	(\$ 5,567,901)	(728)	(\$ 104,067)	(14)	(\$ 5,024,402)	(318)	\$ 1,422,471	29

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年4月1日至6月30日		113年4月1日至6月30日		114年1月1日至6月30日		113年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	淨利(損)歸屬於：								
8610	本公司業主	(\$ 767,102)	(100)	(\$ 438,985)	(58)	(\$1,024,133)	(65)	\$ 209,393	4
8620	非控制權益	<u>150,331</u>	<u>19</u>	<u>(1,776)</u>	<u>-</u>	<u>(71,080)</u>	<u>(4)</u>	<u>(1,515)</u>	<u>-</u>
8600		<u>(\$ 616,771)</u>	<u>(81)</u>	<u>(\$ 440,761)</u>	<u>(58)</u>	<u>(\$1,095,213)</u>	<u>(69)</u>	<u>\$ 207,878</u>	<u>4</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	(\$5,718,232)	(748)	(\$ 102,947)	(14)	(\$4,953,322)	(313)	\$1,421,887	29
8720	非控制權益	<u>150,331</u>	<u>20</u>	<u>(1,120)</u>	<u>-</u>	<u>(71,080)</u>	<u>(5)</u>	<u>584</u>	<u>-</u>
8700		<u>(\$5,567,901)</u>	<u>(728)</u>	<u>(\$ 104,067)</u>	<u>(14)</u>	<u>(\$5,024,402)</u>	<u>(318)</u>	<u>\$1,422,471</u>	<u>29</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二五)								
9750	基 本	(\$ 0.44)		(\$ 0.25)		(\$ 0.59)		\$ 0.12	
9850	稀 釋	(\$ 0.44)		(\$ 0.25)		(\$ 0.59)		\$ 0.12	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：張洪本



經理人：張能耀



會計主管：馮安怡



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 114 年 1 月 1 日至 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

		歸屬於本公司業主之權益（附註二一）											
									其他權益項目				
		股本		資本公積	保留盈餘		財務報表換算之兌換差額	重估增值	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益		總計	非控制權益（附註二一）	權益總額
股數（仟股）	金額	法定盈餘公積	特別盈餘公積		未分配盈餘	現評價損益							
代碼		股數（仟股）	金額	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	之兌換差額	重估增值	現評價損益	總計	（附註二一）	權益總額
A1	113年1月1日餘額	1,740,297	\$17,402,970	\$ 201,861	\$ 2,803,635	\$13,191,984	\$20,128,173	(\$ 4,865,563)	\$ 91,295	(\$ 91,182)	\$48,863,173	\$ 1,028,774	\$49,891,947
B3	112年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	797,581	(797,581)	-	-	-	-	-	-
B5	提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(348,059)	-	-	-	(348,059)	-	(348,059)
	本公司股東現金股利	-	-	-	-	797,581	(1,145,640)	-	-	-	(348,059)	-	(348,059)
D1	113年1月1日至6月30日淨利	-	-	-	-	-	209,393	-	-	-	209,393	(1,515)	207,878
D3	113年1月1日至6月30日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,128,254	-	84,240	1,212,494	2,099	1,214,593
D5	113年1月1日至6月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	209,393	1,128,254	-	84,240	1,421,887	584	1,422,471
Z1	113年6月30日餘額	1,740,297	\$17,402,970	\$ 201,861	\$ 2,803,635	\$13,989,565	\$19,191,926	(\$ 3,737,309)	\$ 91,295	(\$ 6,942)	\$49,937,001	\$ 1,029,358	\$50,966,359
A1	114年1月1日餘額	1,740,297	\$17,402,970	\$ 192,146	\$ 2,803,635	\$13,989,565	\$19,741,832	(\$ 3,571,494)	\$ 91,295	\$ 9,685	\$50,659,634	\$ 1,142,932	\$51,802,566
B17	113年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	(1,739,613)	1,739,613	-	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	(417,671)	-	-	-	(417,671)	-	(417,671)
	本公司股東現金股利	-	-	-	-	(1,739,613)	1,321,942	-	-	-	(417,671)	-	(417,671)
D1	114年1月1日至6月30日淨損	-	-	-	-	-	(1,024,133)	-	-	-	(1,024,133)	(71,080)	(1,095,213)
D3	114年1月1日至6月30日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(3,923,647)	-	(5,542)	(3,929,189)	-	(3,929,189)
D5	114年1月1日至6月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	(1,024,133)	(3,923,647)	-	(5,542)	(4,953,322)	(71,080)	(5,024,402)
Z1	114年6月30日餘額	1,740,297	\$17,402,970	\$ 192,146	\$ 2,803,635	\$12,249,952	\$20,039,641	(\$ 7,495,141)	\$ 91,295	\$ 4,143	\$45,288,641	\$ 1,071,852	\$46,360,493

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：張洪本



經理人：張能耀



會計主管：馮安怡



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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利（損）	(\$ 1,407,428)	\$ 1,915,133
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	33,130	35,191
A20200	攤銷費用	1,334	1,480
A20300	預期信用減損損失	58,471	15,809
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損益	(140,859)	(388,690)
A20900	利息費用	904,734	987,350
A21200	利息收入	(200,022)	(215,595)
A21300	股利收入	(49,410)	(39,445)
A23700	存貨跌價損失	272,230	-
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	98	417
A23100	處分投資（利益）損失	(668)	2,904
A24100	外幣兌換淨損益	(59,345)	66,155
A24600	投資性不動產公允價值調整損失	1,080,390	163,130
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	22,484	(49,134)
A31180	其他應收款	2,049	2,007
A31200	存 貨	(993,098)	(291,807)
A31240	其他流動資產	(43,691)	45,469
A31250	其他金融資產	(45,288)	(1,357,778)
A31270	取得合約之增額成本	(22,681)	(105)
A32125	合約負債	38,257	(1,613,780)
A32150	應付帳款	(428,009)	(220,776)
A32180	其他應付款	52,317	38,986
A32210	預收收入	6,606	(15,661)
A32220	存入保證金	109,703	21,192
A32990	其他負債	(27,272)	(293,319)
A33000	營運產生之現金流出	(835,968)	(1,190,867)
A33300	支付之利息	(1,260,060)	(1,372,926)
A33500	支付之所得稅	(430,703)	(1,620,785)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(2,526,731)	(4,184,578)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 120,879	\$ 190,679
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(504,367)	(205,326)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	714,885	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(6,145,021)	(4,248,424)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	11,367,388	5,016,946
B02700	購置不動產、廠房及設備	(197)	(31,917)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	51
B03700	存出保證金增加	(40)	(14,311)
B06800	其他資產減少	2,097	21,041
B07500	收取之利息	200,488	245,792
B07600	收取之股利	33,784	31,887
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>5,789,896</u>	<u>1,006,418</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	11,314,725	2,079,850
C00200	短期借款減少	(12,177,260)	(2,086,112)
C01600	舉借長期借款	3,970,279	2,292,190
C01700	償還長期借款	(4,146,754)	(1,977,081)
C04020	租賃本金償還	-	(337)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,039,010)</u>	<u>308,510</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(784,695)</u>	<u>215,834</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,439,460	(2,653,816)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>7,349,878</u>	<u>8,701,643</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 8,789,338</u>	<u>\$ 6,047,827</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：張洪本  經理人：張能耀  會計主管：馮安怡 

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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 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。本公司及子公司 (以下簡稱為「本集團」) 主要經營業務係於中國地區經營房地產開發及不動產之銷售及租賃等。

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

本合併財務報告於 114 年 8 月 22 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初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「IFRS 會計準則」)

114 年度開始適用之 IFRS 會計準則並未造成本集團會計政策之重大變動。

(二) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未生效之 IFRS 會計準則：

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 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報導期間生效。

IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」

1. 有關金融資產分類之應用指引修正內容

該修正主要修改金融資產之分類規定，包括：

- (1) 若金融資產包含一項可改變合約現金流量時點或金額之或有事項，且或有事項之性質與基本放款風險及成本之變動無直接關聯（如債務人是否達到特定碳排量減少），此類金融資產於符合下列兩項條件時其合約現金流量仍完全為支付本金及流通在外本金金額之利息：
 - 所有可能情境（或有事項發生前或發生後）產生之合約現金流量均完全為支付本金及流通在外本金金額之利息；及
 - 所有可能情境下產生之合約現金流量與具有相同合約條款但未含或有特性之金融工具之現金流量，並無重大差異。
- (2) 闡明無追索權特性之金融資產係指企業收取現金流量之最終權利，依合約僅限於特定資產產生之現金流量。
- (3) 釐清合約連結工具係透過瀑布支付結構建立多種分級證券以建立金融資產持有人之支付優先順序，因而產生信用風險集中，並導致來自標的池之現金短收在不同分級證券間之分配不成比例。

2. 有關金融負債除列之應用指引修正內容

該修正主要說明金融負債應於交割日除列，惟當企業使用電子支付系統以現金交割金融負債，若符合下列條件，得選擇於交割日前除列金融負債：

- (1) 企業不具有撤回、停止或取消該支付指示之實際能力；
- (2) 企業因該支付指示而不具有取用將被用於交割之現金之實際能力；及
- (3) 與該電子支付系統相關之交割風險並不顯著。

初次適用該修正時，應追溯適用但無須重編比較期間，並將初次適用之影響數認列於初次適用日。惟若企業不使用後見之明即能重編時，得選擇重編比較期間。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資及所得稅前損益以及損益之小計及合計數。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本集團須辨認來自個別交易或其他事項之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具一項類似特性。具不同特性之項目於主要財務報表及附註應予細分。本集團僅於無法找到更具資訊性之名稱時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本集團於進行財務報表外之公開溝通，以及與財務報表使用者溝通管理階層對本集團整體財務績效某一層面之觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或合計數之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，截至本集團財務報告通過發布日止，本集團仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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 IFRS 會計準則揭露資訊。

(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. 合併財務報告編製原則

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		
				114年 6月30日	113年 12月31日	113年 6月30日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司)	英屬維京群島	投資	100%	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	祥德投資有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	泰安投資有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	富樂國際有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	榮華國際有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	德榮發展有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	邦樂有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
	祥樂發展有限公司	香港	投資	-	-	100%
	富安投資發展有限公司	香港	投資	(註1)	(註1)	
	洪裕有限公司	香港	投資	100%	100%	100%
威丰有限公司	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資	-	100%	100%
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	(註2)	100%	100%
	鼎固置業股份有限公司	台灣	不動產租賃	100%	100%	100%
	上海鼎萃置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	60%	60%	60%
	祥德投資有限公司	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	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	99%
	富樂國際有限公司	上海	房地產開發銷售及商辦租賃	(註3)	(註3)	
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
榮華國際有限公司	上海鼎榮房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
	上海鼎固置業有限公司	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%
	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	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
	上海鼎瑞房地產開發有限公司	上海	商辦租賃	100%	100%	100%
	上海鼎瑞商業管理有限公司	中國上海	商辦租賃	-	-	-
	重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶	不動產管理	(註4)	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%
				(註5)	(註5)	

註1：該公司業於113年10月註銷。

註2：該公司業於114年1月註銷。

註3：本集團於113年7月取得該公司1%股權。

註4：該公司業於114年1月設立，惟尚未收取股款。

註5：該公司業於113年7月註銷。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱113年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 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（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
- (3) 於資產負債表日不具有實質權利可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。

2. 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包含符合投資性不動產定義而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之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並累計至權益中之重估增值項下，於該資產除列時直接轉入保留盈餘。

帳列存貨之不動產於成立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。

3. 收入認列

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。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，對承租之商辦區域及相關配套設備進行維修、養護、管理及清潔等服務。不動產管理收入於合約期間，合約總金額按直線法認列為當期損益。

4. 所得稅費用

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

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。

重大會計判斷

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 114 年 6 月 30 日暨 113 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 5,749,256 仟元、6,682,330 仟元及 6,767,422 仟元。

估計及假設不確定性之主要來源

(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 114 年 6 月 30 日暨 113 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 45,264,306 仟元、48,469,681 仟元及 47,730,546 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 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，投資性不動產之公允價值分別為 50,453,107 仟元、55,212,144 仟元及 55,680,069 仟元。

公允價值評價技術及輸入值之說明，請參閱附註十四。

六、現金及約當現金

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
庫存現金	\$ 378	\$ 529	\$ 566
銀行活期存款	6,570,467	3,692,524	2,902,497
約當現金（原始到期日在 3個月以內之投資）			
銀行定期存款	1,972,521	2,546,736	2,765,639
附買回票券	245,972	1,110,089	379,125
	<u>\$ 8,789,338</u>	<u>\$ 7,349,878</u>	<u>\$ 6,047,827</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
銀行活期存款	0.01%~1.35%	0.01%~1.55%	0.01%~1.90%
銀行定期存款	0.80%~4.40%	1.25%~5.00%	1.25%~5.42%
附買回票券	1.41%	1.36%~1.38%	1.28%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
金融資產—流動			
強制透過損益按公允價值 衡量			
非衍生金融資產			
—國內外上市櫃有 價證券	\$ 1,763,364	\$ 4,245,070	\$ 2,148,458
—基金受益憑證	1,164,582	1,754,668	321,606
衍生工具（未指定避險）			
—利率交換合約 （一）	-	20,588	93,280
—換匯換利合約 （二）	-	298,280	32,525
—股票累積期權 合約（三）	3,003	-	-
混合金融資產（四）			
—股權連結結構型 商品（FCN及 ELN）	-	1,695,748	-
	<u>\$ 2,930,949</u>	<u>\$ 8,014,354</u>	<u>\$ 2,595,869</u>

（接次頁）

(承前頁)

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>金融資產－非流動</u>			
強制透過損益按公允價值 衡量			
非衍生金融資產			
－國外私募基金	\$ 218,653	\$ 207,963	\$ 175,374
<u>金融負債－流動</u>			
持有供交易			
衍生工具(未指定避險)			
－換匯換利合約			
(二)	\$ 179,149	\$ -	\$ -
－股票累積期權			
合約(三)	23,639	87,723	-
	<u>\$ 202,788</u>	<u>\$ 87,723</u>	<u>\$ -</u>

(一) 於資產負債表日未適用避險會計且尚未到期之利率交換合約如下：

113 年 12 月 31 日

合約金額(仟元)	到 期 期 間	支付利率區間	收取利率區間
USD 20,000	114年3月	1.128%	5.181 %
		固定	浮動
USD 80,000	114年3月	1.16%	5.148%
		固定	浮動

113 年 6 月 30 日

合約金額(仟元)	到 期 期 間	支付利率區間	收取利率區間
USD 20,000	114年3月	1.128%	5.611%
		固定	浮動
USD 80,000	114年3月	1.16%	5.611%
		固定	浮動

上表所列之支付固定收取浮動之利率交換，其經濟實質上係降低銀行借款之現金流量利率風險，惟因不符合有效避險條件，故不適用避險會計。

(二) 於資產負債表日未採避險會計且尚未到期之換匯換利合約如下：

114 年 6 月 30 日

合 約 金 額 (仟 元)	到 期 日	支付利率區間	收取利率區間
USD50,000/RMB 363,850	114年7月	0.000%	2.140%
USD50,000/RMB 367,050	114年7月	0.000%	2.050%
USD50,000/RMB 367,050	114年7月	0.000%	2.050%
USD50,000/RMB 366,100	114年7月	0.000%	2.100%
USD50,000/RMB 359,850	114年7月	0.000%	2.550%
USD20,000/RMB 144,340	114年8月	0.000%	2.380%
USD50,000/RMB 359,975	114年8月	0.000%	2.530%
USD50,000/RMB 359,975	114年8月	0.000%	2.530%
USD50,000/RMB 358,925	114年9月	0.000%	2.550%
USD49,725/RMB 364,025	114年7月	2.300%	4.350%

113 年 12 月 31 日

合 約 金 額 (仟 元)	到 期 日	支付利率區間	收取利率區間
USD 50,000/RMB 365,075	114年1月	0.000%	2.250%
USD 50,000/RMB 364,575	114年1月	0.000%	2.450%
USD 50,000/RMB 364,500	114年1月	0.000%	2.320%
USD 50,000/RMB 353,975	114年1月	0.000%	2.600%
USD 50,000/RMB 354,250	114年1月	0.000%	2.450%
USD 51,360/RMB 364,025	114年1月	2.330%	4.850%
USD 50,000/RMB 357,000	114年2月	0.000%	2.300%
USD 50,000/RMB 365,200	114年2月	0.000%	0.900%
USD 50,775/RMB 362,000	114年2月	2.640%	4.850%
USD 50,000/RMB 335,250	114年5月	0.000%	2.230%
USD 20,000/RMB 142,100	114年5月	0.000%	2.230%

113 年 6 月 30 日

合 約 金 額 (仟 元)	到 期 日	支付利率區間	收取利率區間
USD50,000/RMB362,950	113年10月	0.00%	2.000%
USD50,000/RMB362,250	113年10月	0.00%	2.000%
USD20,000/RMB143,980	113年11月	0.00%	2.100%
USD50,000/RMB363,500	113年9月	0.00%	2.530%

本集團從事換匯換利交易之目的，主要係為減降外幣資產及負債因匯率及利率波動產生之風險。

(三) 於資產負債表日未適用避險會計且尚未到期之股票累積期權合約如下：

114 年 6 月 30 日

標 的 名 稱	合 約 單 位 (註 1)	行 使 價	出 場 價	幣 別	到 期 日	合 約 期 限	備 註
USD CBA [GOOGL]	20,800	154.56 (a) / 173.01 (b)	無	USD	114年12月	1年	註 2
USD CBA [TSLA]	15,236	195.34 (a) / 299.17 (b)	無	USD	115年1月	1年	註 2
USD ACCU [NVDA]	37,250	122.20	164.06	USD	115年6月	1年	註 3
USD ACCU [TSLA]	12,550	339.97	492.44	USD	114年12月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	26,250	177.83	229.93	USD	115年1月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	25,000	175.45	230.71	USD	115年1月	1年	註 3
USD ACCU [GOOGL]	26,750	167.42	207.55	USD	115年1月	1年	註 3
USD ACCU [AMZN]	21,335	197.38	243.86	USD	115年2月	1年	註 3
USD ACCU [META]	7,500	591.81	766.59	USD	115年6月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	35,000	122.24	164.11	USD	115年6月	1年	註 3

113 年 12 月 31 日

標 的 名 稱	合 約 單 位 (註 1)	行 使 價	出 場 價	幣 別	到 期 日	合 約 期 限	備 註
USD CBA [TSM]	24,960	138.52 (a) / 177.59 (b)	無	USD	114年10月	1年	註 2
USD CBA [TSM]	26,520	138.39 (a) / 171.80 (b)	無	USD	114年10月	1年	註 2
USD CBA [NVDA]	36,400	85.45 (a) / 124.35 (b)	無	USD	114年11月	1年	註 2
USD CBA [NVDA]	34,840	77.57 (a) / 129.05 (b)	無	USD	114年12月	1年	註 2
USD CBA [META]	8,320	466.64 (a) / 549.14 (b)	無	USD	114年12月	1年	註 2
USD CBA [GOOGL]	20,800	154.56 (a) / 173.01 (b)	無	USD	114年12月	1年	註 2
USD ACCU [MSFT]	11,295	385.69	460.98	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	25,100	165.77	214.14	USD	114年10月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	25,100	169.09	210.07	USD	114年10月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	25,100	166.93	207.90	USD	114年10月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	40,160	107.00	149.30	USD	114年10月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	27,610	160.79	207.79	USD	114年11月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	40,160	111.72	154.25	USD	114年11月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	37,650	115.25	151.31	USD	114年11月	1年	註 3
USD ACCU [TSM]	25,100	169.88	210.34	USD	114年11月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	37,650	117.28	153.46	USD	114年11月	1年	註 3
USD ACCU [TSLA]	12,550	339.97	492.44	USD	114年12月	1年	註 3

註 1：本集團承作之股票累積期權合約，連結標的係為國外上市有價證券；上述合約單位係指本集團於合約期間內其所連結之標的股價未低於行使價或觸及出場價下之可行使認購股數。

註 2：倘該標的價格低於（b）行使價時，則以（b）行使價購入 2 倍約定數量之股票；倘標的股價高於（b）行使價時，則以（a）行使價購入約定數量之股票。另合約於經過一定交易保證期間後，交易對手得提前終止合約。

註 3：倘標的股價低於或等於行使價時，本集團將以行使價購入 2 倍約定數量之股票；倘標的股價介於行使價及出場價時，則依約定數量進行股票交割；倘標的股價高於或等於出場價，則合約提前終止。

（四）混合金融資產

股權連結結構型商品（FCN 及 ELN）

本集團與銀行及證券公司簽訂之股權連結結構型商品合約主要包含固定配息及連結國內外上市櫃有價證券股價之轉換權等條件，倘前述有價證券價格觸及約定條件時，將自動提前出場或須將本金依履約價格購入股票。該結構型商品包括一項非與主契約緊密關聯之嵌入式衍生工具，因該混合合約包含之主契約屬 IFRS 9 範圍內之資產，故按整體混合合約評估應強制分類為透過損益按公允價值衡量。

（五）本集團設定質押作為借款擔保之透過損益按公允價值衡量之金融資產金額，請參閱附註二九。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
債 券	<u>\$ 256,043</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ 765,513</u>
流 動	\$ 255,221	\$ 318,568	\$ 569,984
非 流 動	<u>822</u>	<u>75,535</u>	<u>195,529</u>
	<u>\$ 256,043</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ 765,513</u>

本集團設定質押作為借款擔保之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產金額，請參閱附註二九。

本集團投資之債務工具為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
總帳面金額	\$ 1,330,090	\$ 1,585,111	\$ 1,956,779
備抵損失	(1,078,190)	(1,200,693)	(1,184,324)
公允價值調整	4,143	9,685	(6,942)
	<u>\$ 256,043</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ 765,513</u>

為減輕信用風險，本集團管理階層指派專責人員搜集信用評等資料，以評估債務工具投資之違約風險。本集團持續追蹤外部評等資訊以監督所投資債務工具之信用風險變化，以評估債務工具投資自原始認列後信用風險是否顯著增加。

本集團考量外部評等機構提供之各等級歷史違約機率及違約損失率，以衡量債務工具投資之 12 個月預期信用損失或存續期間預期信用損失。

本集團現行信用風險評等機制如下：

信用等級	定義	預期信用損失認列基礎
正 常	債務人之信用風險低，且有充分能力清償合約現金流量	12個月預期信用損失
異 常	自原始認列後信用風險已顯著增加	存續期間預期信用損失 (未信用減損)
違 約	已有信用減損證據	存續期間預期信用損失 (已信用減損)
沖 銷	有證據顯示債務人面臨嚴重財務困難且本集團對回收無法合理預期。	直接沖銷

各信用等級債務工具投資之總帳面金額及適用之預期信用損失率如下：

信用等級	114年6月30日		113年12月31日		113年6月30日	
	預期信用 損失率	總帳面金額	預期信用 損失率	總帳面金額	預期信用 損失率	總帳面金額
正 常	0.28%	\$ 140,852	0.23%	\$ 210,410	0.15%	\$ 572,752
異 常	2.06%	10,184	1.05%	78,367	1.72%	103,925
違 約	91.39%	1,179,054	92.52%	1,296,334	92.31%	1,280,102
沖 銷	-	-	-	-	-	-

透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資備抵損失變動資訊

	信	用	等	級
	正	異	常	違
	常	(存續期間	(存續期間	約
	(12個月預期	預期信用損失	預期信用損失	
	信用損失)	且未信用減損)	且已信用減損)	合
	計			
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 481	\$ 823	\$ 1,199,389	\$ 1,200,693
風險參數改變(一)	(5)	(73)	(14,631)	(14,709)
除列(二)	(48)	(508)	-	(556)
外幣兌換差額影響數	(39)	(32)	(107,167)	(107,238)
114 年 6 月 30 日餘額	\$ 389	\$ 210	\$ 1,077,591	\$ 1,078,190
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,189	\$ 3,533	\$ 1,127,572	\$ 1,132,294
期初已認列債務工具之信				
用等級改變(一)				
— 正常轉為異常	(202)	202	-	-
— 異常轉為違約	-	(1,707)	1,707	-
風險參數改變(一)	55	207	14,252	14,514
除列(二)	(206)	(544)	-	(750)
外幣兌換差額影響數	37	99	38,130	38,266
113 年 6 月 30 日餘額	\$ 873	\$ 1,790	\$ 1,181,661	\$ 1,184,324

(一) 因部分發行債券之公司有發生付息違約、進入破產接管程序及受俄羅斯與烏克蘭軍事衝突和相關國際制裁影響之情形，故本集團已將該等債券之信用等級由正常或異常轉違約。本集團違約信用等級之備抵損失於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別減少 14,631 仟元及增加 15,959 仟元。

(二) 本集團於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之公司債及政府債投資分別為 120,879 元及 190,679 仟元，同時除列相關正常信用等級之備抵損失分別為 556 仟元及 750 仟元。

九、其他金融資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動			
受限制銀行存款(附註二九)	\$ 5,414,358	\$ 5,880,305	\$ 5,652,096
原始到期日超過 3 個月之			
定期存款	470,465	729,914	206,862
	\$ 5,884,823	\$ 6,610,219	\$ 5,858,958

十、應收帳款淨額

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
按攤銷後成本衡量			
應收售房款	\$ -	\$ -	\$ 13,115
應收租賃款	275,412	376,970	440,656
應收物業管理款	17,434	18,342	21,110
其 他	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
總帳面金額	292,852	395,319	474,888
備抵損失	(<u>28,575</u>)	(<u>1,328</u>)	(<u>1,318</u>)
應收帳款淨額	<u>\$ 264,277</u>	<u>\$ 393,991</u>	<u>\$ 473,570</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。除應收售房款外，其餘應收帳款，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，本集團於資產負債表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。且由於本集團出租產生之應收帳款，已預先取得租賃保證金，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，其考量租賃保證金及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：

114 年 6 月 30 日

	逾 1 ~ 180 天	逾 181 ~ 360 天	逾 361 ~ 720 天	逾 720 天以上	個 別 評 估 (註 2)	合 計
預期信用損失率	-	-	-	100%	63%	
總帳面金額 (註 1)	\$ 37,485	\$ 12,580	\$ 3,964	\$ 1,980	\$ 42,204	\$ 98,213
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	-	(1,980)	(26,595)	(28,575)
攤銷後成本	<u>\$ 37,485</u>	<u>\$ 12,580</u>	<u>\$ 3,964</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,609</u>	<u>\$ 69,638</u>

113 年 12 月 31 日

	逾 1 ~ 180 天	逾 181 ~ 360 天	逾 361 ~ 720 天	合 計
預期信用損失率	-	-	0~60%	
總帳面金額 (註 1)	\$ 87,457	\$ 16,126	\$ 3,590	\$107,173
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	(1,328)	(1,328)
攤銷後成本	<u>\$ 87,457</u>	<u>\$ 16,126</u>	<u>\$ 2,262</u>	<u>\$105,845</u>

113 年 6 月 30 日

	逾 1 ~ 180 天	逾 181 ~ 360 天	逾 361 ~ 720 天	合 計
預期信用損失率	-	-	0~60%	
總帳面金額 (註 1)	\$117,697	\$ 19,329	\$ 4,022	\$141,048
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	(1,318)	(1,318)
攤銷後成本	<u>\$117,697</u>	<u>\$ 19,329</u>	<u>\$ 2,704</u>	<u>\$139,730</u>

註 1：上述 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日應收帳款帳齡表中之總帳面金額與帳列之差異係免租期調整，金額分別為 194,639 仟元、288,146 仟元及 333,840 仟元。

註 2：該個別評估對象因已有違約跡象，經本集團評估可回收性後業就暴險金額扣除租賃保證金後之餘額全數提列減損損失 72,335 仟元，並直接沖銷屬免租期之應收帳款 43,004 仟元。

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 1,328	\$ -
加：本期提列減損損失	73,180	1,295
減：本期沖銷	(43,004)	-
外幣換算差額	(2,929)	23
期末餘額	<u>\$ 28,575</u>	<u>\$ 1,318</u>

十一、存 貨

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
開發中不動產	\$ 33,003,947	\$ 34,941,922	\$ 33,517,995
待開發不動產	2,968,337	2,963,185	2,950,768
商品存貨	<u>9,292,022</u>	<u>10,564,574</u>	<u>11,261,783</u>
	<u>\$ 45,264,306</u>	<u>\$ 48,469,681</u>	<u>\$ 47,730,546</u>

114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日由存貨轉列為銷貨成本金額分別 340,815 仟元、31,352 仟元、453,540 仟元及 1,304,038 仟元。本集團於 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日提列存貨跌價損失分別為 272,230 仟元、0 仟元、272,230 仟元及 0 仟元。

本集團設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

十二、不動產、廠房及設備

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>每一類別之帳面金額</u>			
房屋及建築物	\$ 252,915	\$ 281,531	\$ 284,113
辦公設備	16,785	18,407	19,872
運輸設備	970	1,062	1,054
什項設備	189,481	231,808	255,869
未完工程	-	509	122,431
	<u>\$ 460,151</u>	<u>\$ 533,317</u>	<u>\$ 683,339</u>

不動產、廠房及設備 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日變動情況如下：

	114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						
期初餘額	\$ 398,845	\$ 43,407	\$ 10,614	\$ 777,637	\$ 509	\$ 1,231,012
增添	-	197	-	-	-	197
處分	-	(980)	-	-	-	(980)
重分類	-	-	-	-	(499)	(499)
外幣兌換差額影響數	(34,469)	(2,463)	(917)	(67,206)	(10)	(105,065)
期末餘額	<u>364,376</u>	<u>40,161</u>	<u>9,697</u>	<u>710,431</u>	<u>-</u>	<u>1,124,665</u>
累計折舊及減損						
期初餘額	(117,314)	(25,000)	(9,552)	(545,829)	-	(697,695)
折舊費用	(4,594)	(1,290)	-	(23,900)	-	(29,784)
處分	-	882	-	-	-	882
外幣兌換差額影響數	<u>10,447</u>	<u>2,032</u>	<u>825</u>	<u>48,779</u>	<u>-</u>	<u>62,083</u>
期末餘額	<u>(111,461)</u>	<u>(23,376)</u>	<u>(8,727)</u>	<u>(520,950)</u>	<u>-</u>	<u>(664,514)</u>
淨額						
期初餘額	<u>\$ 281,531</u>	<u>\$ 18,407</u>	<u>\$ 1,062</u>	<u>\$ 231,808</u>	<u>\$ 509</u>	<u>\$ 533,317</u>
期末餘額	<u>\$ 252,915</u>	<u>\$ 16,785</u>	<u>\$ 970</u>	<u>\$ 189,481</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 460,151</u>

	113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						
期初餘額	\$ 385,396	\$ 30,199	\$ 10,257	\$ 671,394	\$ 179,421	\$ 1,276,667
增添	-	408	-	5,673	25,836	31,917
處分	-	(560)	-	-	-	(560)
重分類	-	14,208	-	79,322	(86,981)	6,549
外幣兌換差額影響數	<u>10,510</u>	<u>820</u>	<u>279</u>	<u>18,946</u>	<u>4,155</u>	<u>34,710</u>
期末餘額	<u>395,906</u>	<u>45,075</u>	<u>10,536</u>	<u>775,335</u>	<u>122,431</u>	<u>1,349,283</u>
累計折舊及減損						
期初餘額	(104,293)	(23,183)	(9,230)	(480,752)	-	(617,458)
折舊費用	(4,622)	(1,478)	-	(25,412)	-	(31,512)
處分	-	92	-	-	-	92
外幣兌換差額影響數	<u>(2,878)</u>	<u>(634)</u>	<u>(252)</u>	<u>(13,302)</u>	<u>-</u>	<u>(17,066)</u>
期末餘額	<u>(111,793)</u>	<u>(25,203)</u>	<u>(9,482)</u>	<u>(519,466)</u>	<u>-</u>	<u>(665,944)</u>
淨額						
期初餘額	<u>\$ 281,103</u>	<u>\$ 7,016</u>	<u>\$ 1,027</u>	<u>\$ 190,642</u>	<u>\$ 179,421</u>	<u>\$ 659,209</u>
期末餘額	<u>\$ 284,113</u>	<u>\$ 19,872</u>	<u>\$ 1,054</u>	<u>\$ 255,869</u>	<u>\$ 122,431</u>	<u>\$ 683,339</u>

本集團於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日由於並無任何減損跡象，故並未進行減損評估。

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
辦公設備	3 至 5 年
運輸設備	3 至 5 年
什項設備	2 至 20 年

十三、租賃協議

(一) 使用權資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
使用權資產帳面金額			
土地使用權	\$ 152,956	\$ 170,842	\$ 172,974
運輸設備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201</u>
	<u>\$ 152,956</u>	<u>\$ 170,842</u>	<u>\$ 173,175</u>

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
使用權資產之折舊費用				
土地使用權	\$ 1,625	\$ 1,701	\$ 3,346	\$ 3,366
運輸設備	<u>-</u>	<u>122</u>	<u>-</u>	<u>313</u>
	<u>\$ 1,625</u>	<u>\$ 1,823</u>	<u>\$ 3,346</u>	<u>\$ 3,679</u>

(二) 租賃負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 209</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
運輸設備	-%	-%	5.08%

使用權資產－土地使用權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。

(三) 其他租賃資訊

本集團以營業租賃出租投資性不動產之協議請參閱附註十四。

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,467</u>	<u>\$ 1,504</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 3,030</u>
租賃之現金（流出）總額			<u>(\$ 3,184)</u>	<u>(\$ 3,375)</u>

本集團選擇對符合短期租賃之傢俱設備及低價值資產適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十四、投資性不動產

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
以公允價值衡量		
期初餘額	\$ 55,212,144	\$ 53,221,181
本期自存貨轉入	-	1,477,906
公允價值變動損失	(1,080,390)	(163,130)
外幣兌換差額影響數	(3,678,647)	1,144,112
期末餘額	<u>\$ 50,453,107</u>	<u>\$ 55,680,069</u>

本集團將投資性不動產予以出租，出租期間多為 1 至 14 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 114 年 6 月 30 日暨 113 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 729,743 仟元、825,328 仟元及 856,876 仟元。

以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
第 1 年	\$ 1,505,580	\$ 1,773,722	\$ 1,854,516
第 2 年	996,050	1,224,306	1,350,531
第 3 年	612,226	822,893	945,998
第 4 年	351,841	475,177	599,170
第 5 年	226,117	310,468	332,954
超過 5 年	<u>403,360</u>	<u>590,162</u>	<u>684,922</u>
	<u>\$ 4,095,174</u>	<u>\$ 5,196,728</u>	<u>\$ 5,768,091</u>

上述未來將收取之租賃給付總額係包含租賃期間於資產負債表日後開始之出租承諾。

除固定租賃給付外，部分出租合約亦約定承租人應按其每月銷售收入之特定百分比並扣除保證租金後餘額給付變動租金。

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。

本集團投資性不動產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	113 年及 112 年	12 月 31 日	高力國際	古健輝	註
鼎固商業	中國上海	113 年及 112 年	12 月 31 日	高力國際	古健輝	註
上海日月光中心	中國上海	114 年及 113 年	6 月 30 日	高力國際	古健輝、柯鳳茹	
鼎莘春申麗園商業	中國上海	113 年及 112 年	12 月 31 日	高力國際	古健輝	註
嘉定日月光中心	中國上海	113 年及 112 年	12 月 31 日	高力國際	古健輝	註
嘉定鼎固大廈	中國上海	113 年	12 月 31 日	高力國際	古健輝	註
鼎固日月光大樓 (原天母傑仕堡)	台灣台北	113 年及 112 年	12 月 31 日	高力國際	柯鳳茹、柴又瑄	註

註：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 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值資訊分別於 114 年及 113 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。

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
預估未來現金流入	\$ 54,837,502	\$ 59,950,926	\$ 60,446,014
預估未來現金流出	(4,307,152)	(4,648,719)	(4,668,419)
預估未來淨現金流入	<u>\$ 50,530,350</u>	<u>\$ 55,302,207</u>	<u>\$ 55,777,595</u>
折現率	3.27%~7.00%	3.27%~7.00%	3.15%~7.00%

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，約為每年每平方公尺 2 仟元至 44 仟元。本集團之投資性不動產，於 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之出租率分別為 75%、77%及 76%，114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日產生租金收入分別為 418,221 仟元、505,402 仟元、897,452 仟元及 986,558 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、營業稅、土地使用稅、地價稅、房產稅、房屋稅、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。本集團考量部分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。

本集團設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二九。

十五、其他資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>流 動</u>			
留抵稅額	\$ 286,091	\$ 255,727	\$ 208,196
預付稅款	441,630	460,388	511,435
預付款項	55,489	64,180	80,711
其 他	8,540	20,476	1,193
	<u>\$ 791,750</u>	<u>\$ 800,771</u>	<u>\$ 801,535</u>
<u>非 流 動</u>			
存出保證金	\$ 18,597	\$ 20,312	\$ 34,363
長期預付費用	53,280	61,530	67,152
	<u>\$ 71,877</u>	<u>\$ 81,842</u>	<u>\$ 101,515</u>

十六、借 款

(一) 短期借款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>擔保借款（附註二九）</u>			
銀行借款	\$ 6,822,276	\$ 7,707,559	\$ 3,163,213
短期應付商業本票	2,000,000	2,000,000	2,000,000
減：短期應付商業本票折價	(5,025)	(5,034)	(5,112)
小 計	<u>8,817,251</u>	<u>9,702,525</u>	<u>5,158,101</u>
<u>無擔保借款</u>			
關係人借款（附註二八）	1,618,800	1,618,800	1,618,800
	<u>\$10,436,051</u>	<u>\$11,321,325</u>	<u>\$ 6,776,901</u>

上述銀行借款主要係用於投資衍生性金融商品等理財商品及營運週轉等用途，其利率於 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日分別為 1.87%~2.05%、1.87%~6.37%及 1.92%~6.37%。

關係人借款係本集團向實質關係人借入之款項。114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務成本係依照流通在外借款餘額乘以年利率 2.45%~2.72%及 2.34%~2.62%計算。

(二) 長期借款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>擔保借款（附註二九）</u>			
銀行借款	\$ 36,267,189	\$ 40,318,827	\$ 39,563,997
長期應付商業本票	1,328,000	1,328,000	808,000
減：長期應付商業本票折價	(<u>4,565</u>)	(<u>4,543</u>)	(<u>2,776</u>)
小計	<u>37,590,624</u>	<u>41,642,284</u>	<u>40,369,221</u>
<u>無擔保借款</u>			
關係人借款（附註二八）	3,937,127	4,247,255	2,608,746
其他借款	<u>269,800</u>	<u>269,800</u>	<u>269,800</u>
小計	<u>4,206,927</u>	<u>4,517,055</u>	<u>2,878,546</u>
減：列為 1 年內到期部分	(<u>17,455,896</u>)	(<u>888,211</u>)	(<u>1,973,802</u>)
長期借款	<u>\$ 24,341,655</u>	<u>\$ 45,271,128</u>	<u>\$ 41,273,965</u>

上述銀行借款按期償付不等金額，至 135 年 9 月陸續到期，截至 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，年利率分別為 2.12%~6.23%、2.00%~7.23%及 2.00%~7.23%。

關係人借款係本集團向主要管理階層及實質關係人借入之款項，至 119 年 3 月陸續到期。114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務成本係依照流通在外借款餘額乘以年利率 2.00%~4.52%及 1.80%~5.40%計算。

其他借款係本集團向子公司持股比例未達 10%之股東借入之款項，到期日為 117 年 10 月，114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務成本分別以 2.00%及 1.80%計算。

本集團與多間銀行簽訂工程抵押貸款合約、融資買賣合約及聯合貸款合約，其中聯貸合約約定本集團之合併財務報告於合約期間內，應維持流動比率不得低於 150%、負債比率不得高於 200%、總

借款與市值比率不得高於 50% 及有形淨值不得低於新台幣 20,000,000 仟元；工程抵押貸款合約尚約定各簽約子公司於合約期間內應維持部分財務比率於一定門檻。

十七、應付帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應付工程款	\$ 304,066	\$ 770,595	\$ 632,773
其 他	<u>85,565</u>	<u>92,901</u>	<u>79,925</u>
	<u>\$ 389,631</u>	<u>\$ 863,496</u>	<u>\$ 712,698</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日分別為 135,930 仟元、213,713 仟元及 229,832 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、其他負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>其他應付款</u>			
其他應付款項	\$ 215,995	\$ 110,375	\$ 53,282
應付股利	417,671	-	348,059
應付薪資	126,287	166,776	247,818
應付利息（附註二八）	80,584	102,409	82,470
其 他	<u>21,299</u>	<u>23,068</u>	<u>19,185</u>
	<u>\$ 861,836</u>	<u>\$ 402,628</u>	<u>\$ 750,814</u>
<u>其他流動負債</u>			
代扣代繳稅款及社保費	\$ 804	\$ 1,349	\$ 1,247
應付稅款	181,541	226,387	299,754
負債準備（註）	32,728	35,824	278,180
暫收款	27,474	31,100	51,515
其 他	<u>1,000</u>	<u>1,778</u>	<u>2,038</u>
	<u>\$ 243,547</u>	<u>\$ 296,438</u>	<u>\$ 632,734</u>

註：本集團之子公司重慶鼎固房地產開發有限公司為配合當地之市政規劃，於 113 年 4 月與重慶市渝中區教育委員會簽訂贈與合同，同意將位於重慶市之投資性不動產部分樓層捐贈予該委員會，以及承諾分期五年贈與現金合計人民幣 10,000 仟元予重慶市渝中區教育發展基金會。本集團業於 113 年 10 月移轉前述投資性不動產產權，並估列未來年度應支付之現金負債準備。

十九、其他金融負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動			
存入保證金	\$ 346,172	\$ 380,549	\$ 395,681
非流動			
存入保證金	\$ 569,254	\$ 501,394	\$ 526,517

主要係為商場出租之保證金。

二十、退職後福利計劃

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。

本集團中之 Wealthy Joy Co.,Ltd.台灣分公司及鼎固置業股份有限公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬中華民國政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團認列之職工退職福利金額分別為 7,225 仟元、8,727 仟元、14,996 仟元及 15,803 仟元，其中開發中不動產成本投入金額分別為 951 仟元、906 仟元、1,986 仟元及 1,682 仟元（係帳列存貨）。

二一、權益

(一) 股本

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
額定股數（仟股）	2,180,000	2,180,000	2,180,000
額定股本	\$ 21,800,000	\$ 21,800,000	\$ 21,800,000
已發行且已收足股款之 股數（仟股）	1,740,297	1,740,297	1,740,297
已發行股本（實收）	\$ 17,402,970	\$ 17,402,970	\$ 17,402,970

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

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) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，每年度有純益時，依下列原則分派之：

1. 就年度淨利先彌補歷年虧損；

2. 依：

(1) 本公司註冊所在地主管機關或本公司有價證券掛牌交易所在地證券主管機關要求提撥特別盈餘公積；

(2) 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。

3. 按上述第 1 至 2 款規定提撥後，其剩餘利潤（下稱「當年度剩餘利潤」），董事會於考量財務、業務及經營等因素後，得加計以前年度部分或全部累積未分配盈餘，以決定股利分配數額。惟股利分配數額，不得低於當年度剩餘利潤之 30%，且其中現金股利部分，不得低於當年度所分派股利總額之 20%，但現金股利每股若低於新台幣 0.1 元時，得改以股票股利發放。

本公司章程規定之員工酬勞及董事酬勞分派政策，參閱附註二三之(四)員工酬勞及董事酬勞。

本公司於 114 年 6 月 19 日及 113 年 6 月 27 日舉行股東常會，分別決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	113年度	112年度
特別盈餘公積提列（迴轉）	<u>(\$ 1,739,613)</u>	<u>\$ 797,581</u>
現金股利	<u>\$ 417,671</u>	<u>\$ 348,059</u>
每股現金股利（元）	\$ 0.24	\$ 0.20

(四) 特別盈餘公積

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 13,989,565	\$ 13,191,984
其他權益－財務報表換算之 兌換差額	(1,294,069)	1,064,671
投資性不動產後續採公允 價值模式迴轉數	(354,362)	(172,808)
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產 未實現評價損益	(<u>91,182</u>)	(<u>94,282</u>)
期末餘額	<u>\$ 12,249,952</u>	<u>\$ 13,989,565</u>

於分派盈餘時，就當期發生之帳列其他權益減項淨額（包括財務報表換算之兌換差額及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益），自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就迴轉部分迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

以公允價值衡量投資性不動產時，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，若投資性不動產轉換為不動產、廠房及設備，相關特別盈餘公積於該不動產後續提列折舊時予以迴轉。

(五) 其他權益

1. 財務報表換算之兌換差額

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	(\$ 3,571,494)	(\$ 4,865,563)
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	151,618	(120,449)
換算財務報告所產生之 兌換差額	(4,075,265)	1,248,703
期末餘額	(\$ 7,495,141)	(\$ 3,737,309)

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 9,685	(\$ 91,182)
當期產生		
未實現損益		
債務工具	10,354	68,981
債務工具備抵損失 之調整	(14,709)	14,514
重分類調整		
處分債務工具	(668)	2,904
匯率影響數	(519)	(2,159)
期末餘額	\$ 4,143	(\$ 6,942)

(六) 非控制權益

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 1,142,932	\$ 1,028,774
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨損	(71,080)	(1,515)
換算財務報告所產生之 兌換差額	-	2,099
期末餘額	\$ 1,071,852	\$ 1,029,358

二二、營業收入及成本

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
客戶合約收入				
房地產銷售收入	\$ 171,322	\$ 71,050	\$ 318,218	\$ 3,586,441
商辦租賃收入	425,616	514,490	912,320	1,002,745
不動產管理收入	104,568	108,417	221,913	216,909
其 他	<u>63,501</u>	<u>67,248</u>	<u>127,861</u>	<u>131,736</u>
	<u>\$ 765,007</u>	<u>\$ 761,205</u>	<u>\$ 1,580,312</u>	<u>\$ 4,937,831</u>
營業成本				
房地產銷售成本	\$ 343,519	\$ 35,170	\$ 460,603	\$ 1,350,989
商辦租賃成本	98,566	143,388	240,964	357,728
不動產管理成本	100,053	109,953	212,877	213,600
其 他（附註十八）	<u>14,335</u>	<u>221,547</u>	<u>35,299</u>	<u>232,798</u>
	<u>\$ 556,473</u>	<u>\$ 510,058</u>	<u>\$ 949,743</u>	<u>\$ 2,155,115</u>

（一）合約餘額

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應收帳款（附註十）	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,115</u>
合約負債—流動			
房地產銷售	<u>\$ 3,931,245</u>	<u>\$ 4,264,071</u>	<u>\$ 5,524,217</u>

（二）合約成本相關資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流 動			
取得合約之增額			
成本	<u>\$ 45,314</u>	<u>\$ 24,774</u>	<u>\$ 37,246</u>

本集團考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。114年及113年4月1日至6月30日與114年及113年1月1日至6月30日認列之佣金費用分別為7,253元、1,424仟元、14,313仟元及38,163仟元。

二三、繼續營業單位淨利

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

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 14,302	\$ 16,046	\$ 29,784	\$ 31,512
使用權資產	1,625	1,823	3,346	3,679
長期預付費用	648	747	1,334	1,480
合 計	<u>\$ 16,575</u>	<u>\$ 18,616</u>	<u>\$ 34,464</u>	<u>\$ 36,671</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 10,424	\$ 11,836	\$ 21,814	\$ 23,311
營業費用	5,503	6,033	11,316	11,880
	<u>\$ 15,927</u>	<u>\$ 17,869</u>	<u>\$ 33,130</u>	<u>\$ 35,191</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 6	\$ 6	\$ 12	\$ 12
管理費用	642	741	1,322	1,468
	<u>\$ 648</u>	<u>\$ 747</u>	<u>\$ 1,334</u>	<u>\$ 1,480</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113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	\$ 83,260	\$ 116,081	\$ 201,457	\$ 298,551
未產生租金收入	8,128	20,333	25,085	46,363
	<u>\$ 91,388</u>	<u>\$ 136,414</u>	<u>\$ 226,542</u>	<u>\$ 344,914</u>

(三) 員工福利費用

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 63,953	\$ 73,901	\$ 132,093	\$ 197,657
退職後福利	6,274	7,821	13,010	14,121
離職福利	5,054	5,504	5,054	10,713
	<u>\$ 75,281</u>	<u>\$ 87,226</u>	<u>\$ 150,157</u>	<u>\$ 222,491</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 27,918	\$ 28,845	\$ 52,834	\$ 49,735
營業費用	47,363	58,381	97,323	172,756
	<u>\$ 75,281</u>	<u>\$ 87,226</u>	<u>\$ 150,157</u>	<u>\$ 222,491</u>

(四) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係以當年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利分別以不超過 3% 提撥員工酬勞及不超過 3% 提撥董事酬勞。

114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列比例

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
員工酬勞	-	1.00%
董事酬勞	-	2.00%

金 額

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
員工酬勞	\$ -	(\$ 709)	\$ -	\$ 19,744
董事酬勞	\$ -	(\$ 1,419)	\$ -	\$ 39,487

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司 113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 114 年 3 月 14 日及 113 年 3 月 13 日經董事會決議如下：

	113年度		112年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 14,331		\$ 22,753	
董事酬勞	35,826		45,507	

本公司 113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 年度合併財務報告之認列金額並無重大差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(五) 利息收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
銀行存款	\$ 104,283	\$ 106,107	\$ 193,401	\$ 199,251
附買回票券	1,009	953	1,873	1,933
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之債務 工具投資	1,997	7,157	4,746	14,409
其 他	1	1	2	2
	<u>\$ 107,290</u>	<u>\$ 114,218</u>	<u>\$ 200,022</u>	<u>\$ 215,595</u>

(六) 其他收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
股利收入	<u>\$ 12,518</u>	<u>\$ 34,571</u>	<u>\$ 49,410</u>	<u>\$ 39,445</u>

(七) 其他利益及損失－淨額

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
處分不動產、廠房及 設備淨損益	\$ -	(\$ 7)	(\$ 98)	(\$ 417)
淨外幣兌換損益	(268,269)	(18,101)	(215,331)	(69,347)
強制透過損益按公允 價值衡量之金融資產 淨損益	528,371	323,038	140,859	388,690
減損迴轉利益（損失） －透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產	(536)	(12,735)	14,709	(14,514)
處分透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產淨損益	619	190	668	(2,904)
什項收入	5,116	3,936	13,888	8,837
什項支出（附註十八）	(<u>728</u>)	(<u>9,204</u>)	(<u>1,394</u>)	(<u>9,895</u>)
	<u>\$ 264,573</u>	<u>\$ 287,117</u>	<u>(\$ 46,699)</u>	<u>\$ 300,450</u>

(八) 財務成本

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
利息費用	\$ 600,255	\$ 692,715	\$ 1,238,234	\$ 1,373,562
租賃負債之利息	-	3	-	8
減：資本化利息	(<u>166,009</u>)	(<u>195,078</u>)	(<u>333,500</u>)	(<u>386,220</u>)
淨 額	<u>\$ 434,246</u>	<u>\$ 497,640</u>	<u>\$ 904,734</u>	<u>\$ 987,350</u>

114 年及 113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 加 權 平 均 資 本 化 利 率 分 別
為 4.31% 及 5.01%。

二四、繼續營業單位之所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113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	\$ 94,013	\$ 39,950	\$ 136,104	\$ 524,159
未分配盈餘	5,044	-	5,044	-
土地增值稅	<u>23,577</u>	<u>39,452</u>	<u>54,118</u>	<u>852,975</u>
	122,634	79,402	195,266	1,377,134
以前年度之調整	77,156	(158,804)	75,190	(169,972)
其 他	<u>18</u>	<u>1,393</u>	<u>3,001</u>	<u>1,393</u>
	199,808	(78,009)	273,457	1,208,555
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	(430,725)	(66,715)	(381,193)	(18,497)
其他暫時性差異有 關之遞延所得稅	(<u>160,680</u>)	<u>516,691</u>	(<u>204,479</u>)	<u>517,197</u>
認列於損益之所得 稅費用（利益）	(<u>\$ 391,597</u>)	<u>\$ 371,967</u>	(<u>\$ 312,215</u>)	<u>\$ 1,707,255</u>

中國地區子公司所適用之稅率為 25%；台灣地區子公司及分公司所適用之稅率為 20%；香港地區子公司所適用之稅率為 16.5%；其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區通用之稅率計算。

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

	114年6月30日	113年12月31日	113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	\$ 19,850	\$ 10,298	\$ 14,582
土地增值稅	<u>387,314</u>	<u>418,543</u>	<u>468,789</u>
	<u>\$ 407,164</u>	<u>\$ 428,841</u>	<u>\$ 483,371</u>
本期所得稅負債			
企業所得稅	\$ 98,560	\$ 296,979	\$ 168,354
土地增值稅	<u>4,094,767</u>	<u>4,441,889</u>	<u>3,977,992</u>
	<u>\$ 4,193,327</u>	<u>\$ 4,738,868</u>	<u>\$ 4,146,346</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：

	114年1月1日	變 動 數	114年6月30日
<u>114 年第 2 季</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 136,234	(\$ 24,136)	\$ 112,098
土地增值稅估列	1,109,824	(87,767)	1,022,057
預徵房地開發利益	168,769	(8,218)	160,551
利息費用	124,377	232	124,609
應付未付工程款	61,942	(57,784)	4,158
存貨跌價損失	-	63,483	63,483
折舊及攤銷	1,769	86	1,855
預期信用減損損失	-	9,073	9,073
未實現兌換損失	-	49,194	49,194
其 他	35,810	(6,609)	29,201
	<u>\$ 1,638,725</u>	<u>(\$ 62,446)</u>	<u>\$ 1,576,279</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,682,330	(\$ 933,074)	\$ 5,749,256
未實現兌換利益	18,615	(2,820)	15,795
免 租 期	75,560	(31,852)	43,708
盈餘分配稅	2,117,864	(214,148)	1,903,716
未實現投資利益	89,184	(59,979)	29,205
其 他	24,796	(1,143)	23,653
	<u>\$ 9,008,349</u>	<u>(\$ 1,243,016)</u>	<u>\$ 7,765,333</u>
	113年1月1日	變 動 數	113年6月30日
<u>113 年第 2 季</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 112,897	\$ 18,477	\$ 131,374
土地增值稅估列	862,842	138,383	1,001,225
預徵房地開發利益	237,873	(32,342)	205,531
利息費用	77,872	17,235	95,107
應付未付工程款	154,368	(91,141)	63,227
折舊及攤銷	1,793	287	2,080
其 他	26,683	13,536	40,219
	<u>\$ 1,474,328</u>	<u>\$ 64,435</u>	<u>\$ 1,538,763</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

	113年1月1日	變動數	113年6月30日
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,605,910	\$ 161,512	\$ 6,767,422
未實現兌換利益	19,966	(635)	19,331
免租期	82,148	7,519	89,667
盈餘分配稅	1,580,881	479,693	2,060,574
其他	613	327	940
	<u>\$ 8,289,518</u>	<u>\$ 648,416</u>	<u>\$ 8,937,934</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（帳列其他流動資產）。

二五、每股盈餘（虧損）

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.44)</u>	<u>(\$ 0.25)</u>	<u>(\$ 0.59)</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.44)</u>	<u>(\$ 0.25)</u>	<u>(\$ 0.59)</u>	<u>\$ 0.12</u>

用以計算每股盈餘（虧損）之淨利（損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 767,102)</u>	<u>(\$ 438,985)</u>	<u>(\$ 1,024,133)</u>	<u>\$ 209,393</u>
用以計算稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 767,102)</u>	<u>(\$ 438,985)</u>	<u>(\$ 1,024,133)</u>	<u>\$ 209,393</u>

股 數

單位：仟股

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘 (虧損)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：				
員工酬勞	-	-	-	1,856
用以計算稀釋每股盈餘 (虧損)之普通股加權 平均股數	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>	<u>1,742,153</u>

若本集團得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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。於次年度決議員工酬勞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、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。

資產負債表日之槓桿比率如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
負債（借款）	\$ 52,233,602	\$ 57,480,664	\$ 50,024,668
現金及約當現金	<u>8,789,338</u>	<u>7,349,878</u>	<u>6,047,827</u>
淨 負 債	<u>\$ 43,444,264</u>	<u>\$ 50,130,786</u>	<u>\$ 43,976,841</u>
本公司業主權益	<u>\$ 45,288,641</u>	<u>\$ 50,659,634</u>	<u>\$ 49,937,001</u>
淨負債對權益比率	<u>96%</u>	<u>99%</u>	<u>88%</u>

二七、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－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

114 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>				
非衍生金融資產				
國內外上市（櫃）有				
價證券	\$ 1,763,364	\$ -	\$ -	\$ 1,763,364
國外私募基金	-	-	218,653	218,653
基金受益憑證	1,164,582	-	-	1,164,582
衍生金融資產				
換匯換利合約	-	-	-	-
混合金融資產				
股票累積期權合約	-	-	3,003	3,003
	<u>\$ 2,927,946</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 221,656</u>	<u>\$ 3,149,602</u>
<u>透過其他綜合損益按</u>				
<u> 公允價值衡量之金融</u>				
<u> 資產</u>				
債務工具投資				
債 券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 256,043</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 256,043</u>
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u> 衡量之金融負債</u>				
衍生性金融負債				
換匯換利合約	\$ -	\$ 179,149	\$ -	\$ 179,149
股票累積期權合約	-	-	23,639	23,639
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 179,149</u>	<u>\$ 23,639</u>	<u>\$ 202,788</u>

113 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>				
非衍生金融資產				
國內外上市（櫃）有				
價證券	\$ 4,245,070	\$ -	\$ -	\$ 4,245,070
國外私募基金	-	-	207,963	207,963
基金受益憑證	1,754,668	-	-	1,754,668
衍生金融資產				
利率交換合約	-	20,588	-	20,588
換匯換利合約	-	298,280	-	298,280
混合金融資產				
股權連結結構型				
商品	-	-	1,695,748	1,695,748
	<u>\$ 5,999,738</u>	<u>\$ 318,868</u>	<u>\$ 1,903,711</u>	<u>\$ 8,222,317</u>
<u>透過其他綜合損益按</u>				
<u>公允價值衡量之金融</u>				
<u>資產</u>				
債務工具投資				
債 券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 394,103</u>
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融負債</u>				
衍生性金融負債				
股票累積期權合約	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 87,723</u>	<u>\$ 87,723</u>

113 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>				
非衍生金融資產				
國內外上市（櫃）有				
價證券	\$ 2,148,458	\$ -	\$ -	\$ 2,148,458
國外私募基金	-	-	175,374	175,374
基金受益憑證	321,606	-	-	321,606
衍生金融資產				
交換利率合約	-	93,280	-	93,280
換匯換利合約	-	32,525	-	32,525
	<u>\$ 2,470,064</u>	<u>\$ 125,805</u>	<u>\$ 175,374</u>	<u>\$ 2,771,243</u>
<u>透過其他綜合損益按</u>				
<u>公允價值衡量之金融</u>				
<u>資產</u>				
債務工具投資				
債 券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 765,513</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 765,513</u>

114 年及 113 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. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

金 融 資 產	透過損益按公允價值衡量 衍 生 工 具		
	(含嵌入式)	國外私募基金	合 計
期初餘額	\$ 1,695,748	\$ 207,963	\$ 1,903,711
購 買	1,965,707	-	1,965,707
處分及收取之利息	(3,749,180)	-	(3,749,180)
認列於損益 (其他利益及損失)	90,728	31,684	122,412
淨兌換差額	-	(20,994)	(20,994)
期末餘額	<u>\$ 3,003</u>	<u>\$ 218,653</u>	<u>\$ 221,656</u>
與期末所持有資產有關並認列於損益之當期末實現利益 (損失)	<u>\$ 8,757</u>	<u>\$ 31,684</u>	<u>\$ 40,441</u>

113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

金 融 資 產	透過損益按公允價值衡量 衍 生 工 具		
	(含嵌入式)	國外私募基金	合 計
期初餘額	\$ -	\$ 207,673	\$ 207,673
認列於損益 (其他利益及損失)	-	(38,880)	(38,880)
淨兌換差額	-	6,581	6,581
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 175,374</u>	<u>\$ 175,374</u>
與期末所持有資產有關並認列於損益之當期末實現利益 (損失)	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 38,880)</u>	<u>(\$ 38,880)</u>

透過損益按公允價值衡量金融負債－衍生工具	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
期初餘額	\$ 87,723	\$ -
認列於損益 (其他利益及損失)	(63,502)	-
淨兌換差額	(582)	-
期末餘額	<u>\$ 23,639</u>	<u>\$ -</u>
與期末所持有負債有關並認列於損益之當期末實現利益 (損失)	<u>\$ 63,502</u>	<u>\$ -</u>

3. 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－利率交換合約	係以金融機構依報價系統所提供之利率衡量。
衍生工具－換匯換利合約	係以金融機構依報價系統所提供之匯率及利率衡量。
債務工具投資	係以金融機構依報價系統所提供之債券市場價格衡量。

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

衍生工具－累積期權合約及股權連結結構型商品係以交易對手提供之報價估算公允價值，因前述商品報價係由交易對手上手提供，或部分參數屬不可觀察輸入值（如連結股權標的間之相關性等），故本集團評估其公允價值資訊為第 3 等級。

國外私募基金係以基金公司提供之淨資產價值報告估算公允價值。本集團於 114 年及 113 年 6 月 30 日採用之重大不可觀察輸入值為流動性折價為 15%。在所有其他輸入值維持不變之情況下，若流動性折價增加／減少 1%，對本集團之公允價值將會減少／增加 2,768 仟元及 2,042 仟元。

(三) 金融工具之種類

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>金融資產</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產（註 1）	\$ 15,052,681	\$ 14,444,696	\$ 12,472,278
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,149,602	8,222,317	2,771,243
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產			
債務工具投資	256,043	394,103	765,513
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	54,400,495	59,628,731	52,410,378
持有供交易	202,788	87,723	-

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、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

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權益及債務工具投資、基金受益憑證、國外私募基金、應收帳款、利率交換合約、換匯換利合約、股票累積期權合約、股權連結結構型商品、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，以減輕該等風險之影響。

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，參閱附註三一。

敏感度分析

本集團主要受到美元兌人民幣、美元兌新台幣、歐元兌美元、港幣兌美元及新台幣兌美元匯率波動之影響，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%。下表係表示當美元兌人民幣美元升值 1%、美元兌新台幣美元升值 1%、歐元兌美元歐元升值 1%、港幣兌美元港幣升值 1%及新台幣兌美元新台幣升值 1%時，倘其他條件維持不變下，將使稅前淨利增加（減少）之金額。

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
損益影響數（稅前）	\$ 27,664	(\$ 31,275)

(2) 利率風險

本集團因持有固定利率之定期存款、附買回票券、按攤銷後成本衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產—理財產品、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及借入資金，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，故有現金流量利率風險之暴險。

本集團於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
具公允價值利率風險			
—金融資產	\$ 2,945,001	\$ 4,780,842	\$ 4,117,139
—金融負債	1,079,200	1,079,200	1,079,200
具現金流量利率風險			
—金融資產	11,984,825	9,572,829	8,554,593
—金融負債	51,154,402	56,401,464	48,945,468

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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別減少 97,924 仟元及 100,977 仟元。

對於固定利率之金融資產市場公允價值變動風險，本集團以 0.5% 增加或減少作為向管理階層報導公允價值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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別增加 14,037 仟元及增加 18,507 仟元，對本集團 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之其他綜合損益將分別減少 1,226 仟元及 4,593 仟元。

(3) 其他價格風險

本集團因權益證券投資及股權連結結構型商品而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 0.5%，114 年及 113 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／下跌而分別增加／減少 8,817 仟元及 10,742 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。截至資產負債表日，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合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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，以及規劃以到期日相近之金融資產清償負債來管理流動性風險。

(1) 流動性風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本集團最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，本集團可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，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。

	114年6月30日					
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	合計
<u>附息負債</u>						
借款	\$ 8,401,392	\$ 19,490,555	\$ 7,333,903	\$ 7,627,033	\$ 9,380,719	\$ 52,233,602
其他應付款－利息（註1）	567,443	1,612,246	998,018	1,476,812	1,100,462	5,754,981
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	925,929	211,933	85,522	28,083	-	1,251,467
存入保證金（註2）	252,075	94,097	248,910	269,253	51,091	915,426

	113年12月31日					
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	合計
<u>附息負債</u>						
借款	\$ 4,267,809	\$ 7,941,727	\$ 27,562,396	\$ 8,322,704	\$ 9,386,028	\$ 57,480,664
其他應付款－利息（註1）	634,008	1,852,613	1,235,200	1,684,281	1,162,342	6,568,444
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	604,909	233,681	406,516	21,018	-	1,266,124
存入保證金（註2）	277,435	103,114	130,394	290,909	80,091	881,943

	113年6月30日					
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	合計
<u>附息負債</u>						
借款	\$ 3,869,743	\$ 4,880,960	\$ 21,479,666	\$ 13,928,678	\$ 5,865,621	\$ 50,024,668
其他應付款－利息（註1）	663,773	1,913,417	2,396,563	1,817,737	453,241	7,244,731
租賃負債	127	84	-	-	-	211
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	685,376	294,515	444,860	38,761	-	1,463,512
存入保證金（註2）	324,069	71,612	140,902	324,827	60,788	922,198

註1：係按資產負債表日之計息借款餘額及利率估算。

註2：係帳列「其他金融負債」項下。

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

(2) 融資額度

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>抵押借款</u>			
已使用額度	\$ 54,762,898	\$ 59,139,864	\$ 52,477,240
未使用額度	<u>14,766,148</u>	<u>19,482,392</u>	<u>16,149,989</u>
	<u>\$ 69,529,046</u>	<u>\$ 78,622,256</u>	<u>\$ 68,627,229</u>

二八、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

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 集 團 之 關 係</u>
張 虔 生	實質關係人
張 洪 本	主要管理階層
宏璟建設股份有限公司	實質關係人
福華工程股份有限公司	實質關係人
日月光半導體製造股份有限公司	實質關係人
百吉投資有限公司	實質關係人
萬宇投資有限公司	實質關係人

（二）營業收入

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>114年4月1日 至6月30日</u>	<u>113年4月1日 至6月30日</u>	<u>114年1月1日 至6月30日</u>	<u>113年1月1日 至6月30日</u>
<u>商辦租賃收入</u>				
實質關係人—				
日月光半導體製造股份有限公司	<u>\$ 287</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 436</u>	<u>\$ 358</u>
<u>不動產管理收入</u>				
實質關係人—				
日月光半導體製造股份有限公司	<u>\$ 27</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 41</u>	<u>\$ 31</u>

上述租金係參考類似資產之租金水準，並依租約收取租金。

（三）應收關係人款項

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
實質關係人			
日月光半導體製造股份有限公司	<u>\$ 329</u>	<u>\$ 262</u>	<u>\$ 208</u>

114年6月30日暨113年12月31日及6月30日應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 承租協議

關係人類別／名稱	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
租賃費用				
實質關係人－宏璟建設股份有限公司	\$ 352	\$ 353	\$ 703	\$ 705

本集團分別於 114 年及 113 年 1 月向實質關係人承租房屋，租金係參考類似資產之租金水準，並依租約按月支付固定租賃給付。

租賃費用為短期租賃，未來將支付之租賃給付總額如下：

	114年6月30日	113年6月30日
未來將支付之租賃給付總額	\$ 703	\$ 703

(五) 向關係人借款

短期借款－無擔保借款

關係人類別／名稱	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
實質關係人			
宏璟建設股份有限公司	\$ 1,618,800	\$ 1,618,800	\$ 1,618,800

長期借款－無擔保借款

關係人類別／名稱	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
主要管理階層			
張 洪 本	\$ 1,663,435	\$ 3,437,855	\$ 1,799,346
實質關係人			
張 虔 生	1,464,292	-	-
百吉投資有限公司	404,700	404,700	404,700
萬宇投資有限公司	404,700	404,700	404,700
	\$ 3,937,127	\$ 4,247,255	\$ 2,608,746

其他應付款－應付利息

關係人類別／名稱	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
主要管理階層			
張 洪 本	\$ 14,377	\$ 45,015	\$ 18,973
實質關係人			
張 虔 生	19,498	-	-
宏璟建設股份有限公司	3,533	-	3,482
百吉投資有限公司	244	239	220
萬宇投資有限公司	244	239	220
	\$ 37,896	\$ 45,493	\$ 22,895

財務成本

關係人類別／名稱	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
主要管理階層				
張 洪 本	\$ 18,376	\$ 23,612	\$ 52,729	\$ 46,762
實質關係人				
張 虔 生	16,935	-	20,977	-
宏環建設股份有限 公司	10,802	10,252	21,211	20,190
百吉投資有限公司	2,018	1,816	4,014	3,712
萬宇投資有限公司	<u>2,018</u>	<u>1,816</u>	<u>4,014</u>	<u>3,712</u>
	<u>\$ 50,149</u>	<u>\$ 37,496</u>	<u>\$ 102,945</u>	<u>\$ 74,376</u>

(六) 背書保證

為本集團背書保證

關 係 人 類 別 / 名 稱	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
實質關係人—張虔生			
被保證金額	\$ 28,114,368	\$ 30,902,112	\$ 30,411,456
實際動支金額	23,135,782	25,429,863	23,283,771

(七) 董事及管理階層薪酬資訊

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
短期員工福利	<u>\$ 14,708</u>	<u>\$ 15,662</u>	<u>\$ 30,191</u>	<u>\$ 72,824</u>
退職後福利	<u>\$ 491</u>	<u>\$ 504</u>	<u>\$ 1,002</u>	<u>\$ 1,014</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。

(八) 共同開發興建銷售及工程承攬委託

本集團之子公司 Wealthy Joy Co., Ltd. 於 114 年 3 月與宏環建設股份有限公司簽訂位於台中市北屯區洲際段 247 及 248 地號之共同開發興建銷售協議書，依各自持有土地面積之比例（各持份 50%）提供建築資金及負擔各項成本費用，以共同完成本案之興建；並於同年 3 月與宏環建設股份有限公司及福華工程股份有限公司就前述地段簽訂工程承攬合約書，契約總金額為 4,505,957 仟元（含稅），由 Wealthy Joy Co., Ltd. 及宏環建設股份有限公司各自負擔半數。

二九、質抵押之資產

下列資產業提供為向銀行借款之擔保品，以及售屋款或承作衍生性金融商品之保證金：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
受限制銀行存款一流動(註)	\$ 5,414,358	\$ 5,880,305	\$ 5,652,096
透過損益按公允價值衡量之 金融資產一流動	-	2,472,318	2,148,458
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產一流動	-	308,462	468,625
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產—非流 動	-	74,068	194,875
存 貨	27,337,441	28,971,505	28,048,683
投資性不動產	22,031,160	23,549,199	14,725,273

註：帳列其他金融資產。

三十、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，本集團於資產負債表日有下列重大承諾及或有事項如下：

- (一) 114年6月30日暨113年12月31日及6月30日已簽約尚未支付之工程款分別為1,324,755仟元、1,838,612仟元及2,854,867仟元。
- (二) 本集團子公司重慶鼎固房地產開發有限公司，針對其所持有之投資性不動產—重慶日月光購物中心擬進行升級改造，故與他公司於110年6月21日簽訂合作協議，協議內容係包括需支付該公司諮詢服務費，最大支付金額為人民幣20,530仟元（折合新台幣約為83,988仟元），待合作標的升級改造完成後將整體租賃予該公司，由其進行商場之營運及物業管理。
- (三) 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。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

以下資訊係按本集團各個體功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。於資產負債表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：

114 年 6 月 30 日

外 幣 資 產	外	幣 匯	率	帳 面 金 額
貨幣性項目				
美 元	\$ 111,594	29.2858 (美元：新台幣)		\$ 3,268,120
歐 元	1	1.1724 (歐元：美元)		34
港 幣	1	0.1274 (港幣：美元)		4
人 民 幣	17	0.1397 (人民幣：美元)		70
外 幣 負 債				
貨幣性項目				
美 元	1,390	29.2858 (美元：新台幣)		40,707
美 元	965	7.1586 (美元：人民幣)		28,261
人 民 幣	3,176	0.1397 (人民幣：美元)		12,993
新 台 幣	419,880	0.0341 (新台幣：美元)		419,880

113 年 12 月 31 日

外 幣 資 產	外	幣 匯	率	帳 面 金 額
貨幣性項目				
美 元	\$ 52,987	32.1897 (美元：新台幣)		\$ 1,705,636
歐 元	1	1.0413 (歐元：美元)		34
港 幣	1	0.1312 (港幣：美元)		4
人 民 幣	17	0.1391 (人民幣：美元)		76
外 幣 負 債				
貨幣性項目				
美 元	965	7.1884 (美元：人民幣)		31,063
美 元	1,989	32.1897 (美元：新台幣)		64,025
港 幣	589,303	0.1312 (港幣：美元)		2,488,037
人 民 幣	2,981	0.1391 (人民幣：美元)		13,349
新 台 幣	1,564	0.0311 (新台幣：美元)		1,564

113 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>								
歐 元	\$	1	1.0696 (歐元：美元)		\$		34	
港 幣		1,582	0.1312 (港幣：美元)				6,573	
人 民 幣		17	0.1403 (人民幣：美元)				76	
<u>外 幣 負 債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元		965	7.1268 (美元：人民幣)				30,570	
港 幣		659,948	0.1312 (港幣：美元)				2,742,084	
人 民 幣		2,786	0.1403 (人民幣：美元)				12,384	
新 台 幣		349,183	0.0316 (新台幣：美元)				349,183	

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	114年1月1日至6月30日			113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	7.1839		\$ 115	7.1051		(\$ 237)
	(美元：人民幣)			(美元：人民幣)		
美 元	31.5071		(\$ 224,848)	31.3477		\$ -
	(美元：新台幣)			(美元：新台幣)		
歐 元	1.0917		\$ 2	1.0812		\$ -
	(歐元：美元)			(歐元：美元)		
港 幣	0.1283		\$ 15,935	0.1279		(\$ 61,493)
	(港幣：美元)			(港幣：美元)		
人 民 幣	4.3858		\$ -	4.4120		\$ 1,726
	(人民幣：新台幣)			(人民幣：新台幣)		
人 民 幣	0.1392		(\$ 2,022)	0.1407		\$ -
	(人民幣：美元)			(人民幣：美元)		
新 台 幣	0.0314		(\$ 4,513)	0.0313		(\$ 9,343)
	(新台幣：美元)			(新台幣：美元)		

三二、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. 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：附表三。

4. 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。
5. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 被投資公司資訊：附表四。
7. 母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：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。

三三、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。本集團之應報導部門為房地產開發銷售、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
114年1月1日至6月30日					
來自外部客戶收入	\$ 318,218	\$ 912,320	\$ 221,913	\$ 127,861	\$ 1,580,312
部門間收入	-	14,798	7,083	1,255	23,136
部門收入	<u>\$ 318,218</u>	<u>\$ 927,118</u>	<u>\$ 228,996</u>	<u>\$ 129,116</u>	1,603,448
內部沖銷					(23,136)
合併收入					<u>1,580,312</u>
部門損益	(\$ 142,385)	(\$ 409,034)	\$ 9,036	\$ 92,562	(449,821)

(接次頁)

(承前頁)

	房 地 產 開 發 銷 售	商辦租賃(註)	不 動 產 管 理	其 他	總 計
營業費用					(\$ 255,606)
營業外收入及支出					(702,001)
繼續營業部門稅前淨損					(\$ 1,407,428)
<u>113年1月1日至6月30日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 3,586,441	\$ 1,002,745	\$ 216,909	\$ 131,736	\$ 4,937,831
部門間收入	-	-	7,491	1,263	8,754
部門收入	<u>\$ 3,586,441</u>	<u>\$ 1,002,745</u>	<u>\$ 224,400</u>	<u>\$ 132,999</u>	4,946,585
內部沖銷					(8,754)
合併收入					<u>4,937,831</u>
部門損益	<u>\$ 2,235,452</u>	<u>\$ 481,887</u>	<u>\$ 3,309</u>	<u>(\$ 101,062)</u>	2,619,586
營業費用					(272,593)
營業外收入及支出					(431,860)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 1,915,133</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(114年及113年1月1日至6月30日分別為損失1,080,390仟元及損失163,130仟元)。

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。

三四、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114年6月30日暨113年12月31日及6月30日之合併資產負債表，暨114年及113年4月1日至6月30日，以及114年及113年1月1日至6月30日之合併綜合損益表、114年及113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 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高額	期末額度餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳金	抵撥名稱	擔保品名稱	對個別對象資金貸與限額(註1)	資金貸與最高限額(註1)
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥德投資有限公司	其他應收關係人款	是	\$ 770,802	\$ 770,802	\$ 770,802	-	短期融通	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$ 25,712,272	\$ 51,424,544
		榮華國際有限公司	其他應收關係人款	是	1,316,895	1,316,895	1,316,895	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,712,272	51,424,544
		Peak Paramount International Ltd.	其他應收關係人款	是	545	545	545	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,712,272	51,424,544
		Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款	是	1,427,331	87,857	76,630	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,712,272	51,424,544
		威丰有限公司	其他應收關係人款	是	289,344	289,344	289,344	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,712,272	51,424,544
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	1,165,721	1,165,721	738,822	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,712,272	51,424,544
		德榮發展有限公司	其他應收關係人款	是	146,575	146,575	146,575	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,712,272	51,424,544
	Wealthy Joy Co., Ltd 台灣分公司	鼎固置業股份有限公司	其他應收關係人款	是	4,047,000	4,047,000	4,047,000	2.00%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	10,924,576	10,924,576
2	上海名龍建設發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	3,141,888	3,141,888	3,141,888	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
		上海鼎華置業有限公司	其他應收關係人款	是	102,275	102,275	102,275	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	2,475,055	2,475,055	2,475,055	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
		上海鴻翔置業有限公司	其他應收關係人款	是	225,005	163,640	163,640	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
		上海鼎榮房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	409,100	286,370	286,370	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
		上海鼎露房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	930,416	930,416	930,416	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
		昆山鼎耀房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	409,100	409,100	409,100	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	24,819,147	24,819,147
3	富樂國際有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	455,658	-	-	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	-
4	上海鼎通房地產開發有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	204,550	204,550	204,550	2.88%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	5,835,984	5,835,984

註 1：本公司直接或間接持有表決權股份 100%之子公司間或子公司對本公司從事資金貸與，其貸與額度總額及個別貸與額度不得超過貸出公司 114 年 3 月 31 日淨值的 300%，且其貸與額度總額不得超過本公司淨值的 100%；個別貸與額度不得超過本公司淨值的 50%。

註 2：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 114 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 保 證 對 象		對單一企業背書 保證限額	本期最高背書 保證餘額	期 末 背 書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之 比 率	背 書 保 證 最 高 限 額	屬 母 公 司 對 背 書 保 證	屬 子 公 司 對 母 公 司 保 證	屬 對 大 陸 地 區 背 書 保 證
		公 司 名 稱	關 係										
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	\$ 102,849,088 (註 1)	\$ 19,328,628 (USD 660,000 仟元)	\$ 19,328,628 (USD 660,000 仟元)	\$ 16,692,906 (USD 570,000 仟元)	\$ 19,328,628 (USD 660,000 仟元)	37.59%	\$ 102,849,088 (註 1)	Y	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	本公司直接持股 100% 之被投資公司	102,849,088 (註 1)	1,022,750 (RMB 250,000 仟元)	1,022,750 (RMB 250,000 仟元)	- (RMB - 仟元)	1,022,750 (RMB 250,000 仟元)	1.99%	102,849,088 (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	102,849,088 (註 1)	6,442,876 (USD 220,000 仟元)	6,442,876 (USD 220,000 仟元)	6,442,876 (USD 220,000 仟元)	6,442,876 (USD 220,000 仟元)	12.53%	102,849,088 (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	102,849,088 (註 1)	2,342,864 (USD 80,000 仟元)	2,342,864 (USD 80,000 仟元)	- (USD - 仟元)	2,342,864 (USD 80,000 仟元)	4.56%	102,849,088 (註 1)	Y	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	上海鼎霖房地產開發有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	102,849,088 (註 1 及 3)	10,391,140 (RMB2,540,000 仟元)	10,391,140 (RMB2,540,000 仟元)	6,851,966 (RMB1,674,888 仟元)	10,391,140 (RMB2,540,000 仟元)	20.21%	102,849,088 (註 1 及 3)	Y	N	Y
1	上海名龍建設發展有限公司	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	16,546,098 (註 2)	1,840,950 (RMB 450,000 仟元)	1,840,950 (RMB 450,000 仟元)	122,730 (RMB 30,000 仟元)	1,840,950 (RMB 450,000 仟元)	3.58%	16,546,098 (註 2)	N	N	Y
2	上海鼎榮房地產開發有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司	本公司間接持股 100% 之被投資公司	47,273,862 (註 2 及 3)	10,391,140 (RMB2,540,000 仟元)	10,391,140 (RMB2,540,000 仟元)	6,851,966 (RMB1,674,888 仟元)	10,391,140 (RMB2,540,000 仟元)	20.21%	47,273,862 (註 2 及 3)	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限額及背書保證最高限額係以本公司 114 年 3 月 31 日淨值之 200% 及 200% 計算。

註 2：本公司直接或間接持有出資額或表決權股份 100% 之子公司間從事背書保證，對單一企業背書保證限額及背書保證最高限額係以該公司 114 年 3 月 31 日淨值之 200% 及 200% 計算。

註 3：鼎固控股有限公司和上海鼎榮房地產開發有限公司係為共同保證人。

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

期末持有重大有價證券

民國 114 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 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末					備 註
				股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值		
Wealthy Joy Co., Ltd.	債 券								
	AGILE GROUP HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 11 仟元	不適用	USD 11 仟元		
	CENTRAL CHINA REAL ESTATE LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 157 仟元	不適用	USD 157 仟元		
	CHINA EVERGRANDE GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 151 仟元	不適用	USD 151 仟元		
	FOSUN INTERNATIONAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 667 仟元	不適用	USD 667 仟元		
	GARUDA INDONESIA GLOBAL SUKUK LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 96 仟元	不適用	USD 96 仟元		
	GLP CHINA HOLDINGS LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 561 仟元	不適用	USD 561 仟元		
	HENAN WATER INVESTMENT	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 647 仟元	不適用	USD 647 仟元		
	HUBEI SCI TECH INV	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 795 仟元	不適用	USD 795 仟元		
	NUOXI CAPITAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 482 仟元	不適用	USD 482 仟元		
	OCEAN LAUREL COMPANY LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 1,390 仟元	不適用	USD 1,390 仟元		
	TSINGHUA UNIC LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 1,900 仟元	不適用	USD 1,900 仟元		
	VIRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	(USD 104 仟元)	不適用	(USD 104 仟元)		
	YANLORD LAND HK CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 342 仟元	不適用	USD 342 仟元		
	ZHONGAN ONLINE P&C INSURANCE CO., LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 792 仟元	不適用	USD 792 仟元		
Peak Vision International Ltd.	CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 135 仟元	不適用	USD 135 仟元		
	FORTUNE STAR BVI	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 500 仟元	不適用	USD 500 仟元		
	EASY TACTIC LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 9 仟元	不適用	USD 9 仟元		
	SBERBANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 12 仟元	不適用	USD 12 仟元		

(接 次 頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末					備 註
				股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	備	
鼎固置業股份有限公司	SUNAC CHINA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 109 仟元	不適用	USD 109 仟元		
	TIMES CHINA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 27 仟元	不適用	USD 27 仟元		
	VIRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	(USD 35 仟元)	不適用	(USD 35 仟元)		
	VNESHECONOMBANK(VEB)	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 34 仟元	不適用	USD 34 仟元		
	CFLD CAYMAN INVESTMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 2 仟元	不適用	USD 2 仟元		
	KWG GROUP HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 37 仟元	不適用	USD 37 仟元		
	SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 28 仟元	不適用	USD 28 仟元		
	股 豐								
	Taiwan Semiconductor Manufacturing Company Ltd.-ADR	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	15	USD 3,474 仟元	-	USD 3,474 仟元		
	NVIDIA CORP.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	23	USD 3,657 仟元	-	USD 3,657 仟元		
	TESLA INC	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1	USD 457 仟元	-	USD 457 仟元		
	股 豐								
	奇鋐科技股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	NTD 74,057 仟元	-	NTD 74,057 仟元		
	鴻海精密工業股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	NTD 80,237 仟元	-	NTD 80,237 仟元		
	廣達電腦股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	744	NTD 203,560 仟元	-	NTD 203,560 仟元		
	台灣積體電路製造股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	101	NTD 106,710 仟元	-	NTD 106,710 仟元		
	聯發科技股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	70	NTD 87,214 仟元	-	NTD 87,214 仟元		
	Amazon.com Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	8	USD 1,823 仟元	-	USD 1,823 仟元		
	ALPHABET INC.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	35	USD 6,119 仟元	-	USD 6,119 仟元		
	META PLATFORMS INC.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	7	USD 5,373 仟元	-	USD 5,373 仟元		
	MICROSOFT CORP.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	4	USD 1,796 仟元	-	USD 1,796 仟元		
	NVIDIA CORP.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	44	USD 7,018 仟元	-	USD 7,018 仟元		
	TESLA INC.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	13	USD 4,047 仟元	-	USD 4,047 仟元		
	Taiwan Semiconductor Manufacturing Company Ltd.-ADR	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	34	USD 7,591 仟元	-	USD 7,591 仟元		

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末 備 註			
				股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值
Wealthy Joy Co., Ltd.	<u>基 金</u> MORGAN STANLEY LIQUIDITY FUNDS US DOLLAR LIQUIDITY FUND QUALIFIED ACCUMULATION	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產－流動	-	USD 24,848 仟元	不 適 用	USD 24,848 仟元
鼎固置業股份有限公司	<u>基 金</u> MORGAN STANLEY LIQUIDITY FUNDS US DOLLAR LIQUIDITY FUND QUALIFIED ACCUMULATION	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產－流動	-	USD 9,764 仟元	不 適 用	USD 9,764 仟元
Peak Vision International Ltd.	<u>基 金</u> MORGAN STANLEY LIQUIDITY FUNDS US DOLLAR LIQUIDITY FUND QUALIFIED ACCUMULATION	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產－流動	-	USD 5,150 仟元	不 適 用	USD 5,150 仟元
	ALL-STARS INVESTMENT PRIVATE PARTNERS FUND L.P.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產－非流動	註 2	USD 7,466 仟元	不 適 用	USD 7,466 仟元

註 1：本表係本集團持有之全部有價證券。

註 2：係合夥組織。

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 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表四

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末		持有		被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	之備註
				本期	期末	去年	年底	股數（股）	比率	帳面金額（註3）		
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司)	英屬維京群島	投資	USD 500,000,000	USD 500,000,000			500,000,000	100%	USD 500,000,000	\$ -	- (註2)
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000			10,000	100%	USD 1,282	-	- (註2)
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000			10,000	100%	USD 1,282	-	- (註2)
	泰安投資有限公司	香港	投資	HKD 1,330,000,000	HKD 1,330,000,000			1,330,000,000	100%	USD 170,512,821	-	- (註2)
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD 2,543,580,000	HKD 2,543,580,000			2,543,580,000	100%	USD 326,100,000	-	- (註2)
	榮華國際有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000			10,000	100%	USD 1,282	-	- (註2)
	德榮發展有限公司	香港	投資	HKD 450,850,000	HKD 450,850,000			450,850,000	100%	USD 57,801,282	-	- (註2)
	邦樂有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000			10,000	100%	USD 1,282	-	- (註2)
	富安投資發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000			10,000	100%	USD 1,282	-	- (註2)
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1			1	100%	USD 1	-	- (註2)
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1			1	100%	USD 1	-	- (註2)
	洪裕有限公司	香港	投資	-	HKD 140,401			(註4)	-	-	-	- (註2)
	鼎固置業股份有限公司	台灣	不動產租賃	NTD 1,428,000	NTD 1,428,000			142,800,000	60%	USD 44,896,317	-	- (註2)
威丰有限公司	上海鼎莘置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 10,000,000	USD 10,000,000			(註1)	100%	USD 10,000,000	-	- (註2)
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 26,086,000	USD 26,086,000			(註1)	100%	USD 26,086,000	-	- (註2)
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	RMB 2,443,009,949	RMB 2,443,009,949			(註1)	100%	USD 359,420,128	-	- (註2)
富樂國際有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 905,738,387	RMB 905,738,387			(註1)	100%	USD 139,537,243	-	- (註2)
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421			(註1)	100%	USD 34,781,393	-	- (註2)
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450			(註1)	100%	USD 45,963,516	-	- (註2)
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 34,116,631	RMB 34,116,631			(註1)	100%	USD 8,280,095	-	- (註2)
	上海鼎榮房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 322,068,333	USD 322,068,333			(註1)	100%	USD 322,068,333	-	- (註2)
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	USD 34,141,303	USD 34,141,303			(註1)	100%	USD 34,141,303	-	- (註2)
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	USD 140,000	USD 140,000			(註1)	100%	USD 140,000	-	- (註2)
德榮發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 64,640,000	USD 64,640,000			(註1)	100%	USD 64,640,000	-	- (註2)
富安投資發展有限公司	上海鼎溢房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 9,933,446	USD 9,933,446			(註1)	100%	USD 9,933,446	-	- (註2)
上海鼎霖房地產開發有限公司	上海鼎瑞商業管理有限公司	中國上海	商辦租賃	RMB -	RMB -			(註5)	-	RMB -	-	- (註2)
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000			(註1)	100%	RMB 3,000,000	-	- (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。

註4：該公司業於114年1月註銷。

註5：該公司業於114年1月設立，登記資本額為RMB 50,000仟元，惟尚未收取股款。

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 114 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)	交易條件 (註 5)	佔合併總營收或 總資產之比率 (註 3)
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	榮華國際有限公司	3	其他應收款－關係人	\$ 1,316,895	—	1.12%
2	Wealthy Joy Co., Ltd.台灣分公司	鼎固置業股份有限公司	3	其他應收款－關係人	4,047,000	—	3.45%
3	上海名龍建設發展有限公司	鼎固置業股份有限公司	3	利息收入	40,137	—	2.54%
		重慶鼎固房地產開發有限公司	3	其他應收款－關係人	3,141,888	—	2.68%
		重慶鼎固房地產開發有限公司	3	利息收入	45,976	—	2.91%
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	其他應收款－關係人	2,475,055	—	2.11%
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	利息收入	36,247	—	2.29%

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。

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

大陸投資資訊

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表六

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期	本期	初	本期匯出或收回投資金額			本期	本期	末	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資之 持股比例	本期 投資 損益	列 損 益	期	末	投	資	截至本期止 已匯回投資收益
				自	台	灣	匯	出	匯	出	自	台					灣	匯	帳	面	
				累	積	投	資	金	額	匯	出	匯	出	累	積	投	資	金	額	(註 2 及註 3)	
上海鼎萃置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 82,738,945	註 1	\$	-	-	-	\$	-	-	-	\$	-	-	100%	\$	-	USD 10,000,000	\$	-	
昆山鼎耀房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 192,397,660	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 26,086,000	-	-		
上海鼎霖房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 2,441,100,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 359,420,128	-	-		
上海鼎嘉房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 900,000,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 139,537,243	-	-		
上海鼎通房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 232,000,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 34,781,393	-	-		
上海鴻翔置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 307,000,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 45,963,516	-	-		
上海名龍建設發展有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 21,000,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 8,280,095	-	-		
上海鼎榮房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 2,290,729,699	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 322,068,333	-	-		
上海鼎固置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 234,216,253	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 34,141,303	-	-		
上海鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 1,106,476	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 140,000	-	-		
重慶鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 490,489,232	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 64,640,000	-	-		
上海鼎溢房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 18,000,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 9,933,446	-	-		
上海鼎瑞霖商業管理有限公司	商辦租賃	RMB -	註 1 及 4		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	RMB -	-	-		
重慶鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB 3,000,000	註 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	RMB 3,000,000	-	-		

本	期	期	末	累	計	自	台	灣	匯	出	經	濟	部	投	審	會	規	定
赴	大	陸	地	區	投	資	金	額	核	准	投	資	金	額	赴	大	陸	地
不	適	用	不	適	用	不	適	用	不	適	用	不	適	用	不	適	用	不

註 1：本公司未有經台灣匯出投資金額情形。

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。

註 4：該公司業於 114 年 1 月設立，登記資本額為 RMB 50,000 仟元，惟尚未收取股款。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1142093

號

會員姓名：
(1) 楊承修
(2) 馬偉峻

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區松仁路100號20樓

事務所統一編號：94998251

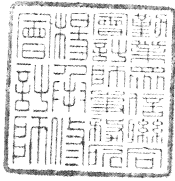
事務所電話：(02)27259988

委託人統一編號：31896684

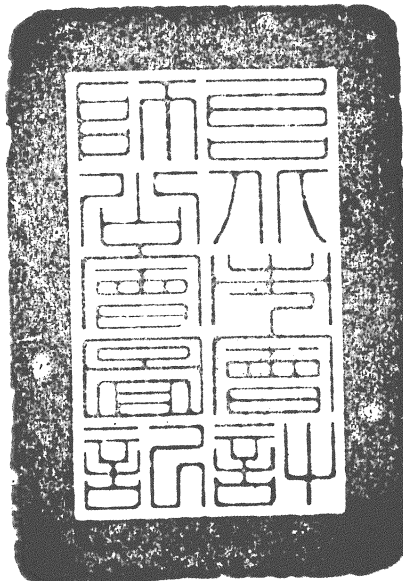
會員書字號：
(1) 北市會證字第 3123 號
(2) 北市會證字第 4527 號

印鑑證明書用途：辦理 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)

114 年 01 月 01 日 至
114 年度 (自民國 114 年 06 月 30 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	楊承修	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	馬偉峻	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 07 月 28 日