

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年度

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

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、合併資產負債表	7		-
五、合併綜合損益表	8~9		-
六、合併權益變動表	10		-
七、合併現金流量表	11~12		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~16		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~30		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30~31		五
(六) 重要會計項目之說明	31~68		六~二八
(七) 關係人交易	68~71		二九
(八) 質抵押之資產	72		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	72~73		三一
(十) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	73~74		三二
(十一) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	74、77~83		三三
2. 轉投資事業相關資訊	74、77~83		三三
3. 大陸投資資訊	74~75、84		三三
(十二) 部門資訊	75~76		三四
(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	76		三五

### 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 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註 (包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鼎固集團民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師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 年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對鼎固集團民國 114 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 投資性不動產之公允價值

#### 關鍵查核事項說明

投資性不動產之帳面價值於民國 114 年 12 月 31 日為新台幣 70,300,871 仟元，投資性不動產之公允價值變動對民國 114 年度之稅前淨利影響數為損失新台幣 7,954,787 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之財務數據之正確性，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 年度之房地產銷售收入係為新台幣 3,296,606 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瞭解鼎固集團房地產銷售收入之認列及相關內部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、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

鼎固集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核合併財務報告之責任**

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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 年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 楊承修

楊承修



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 0980032818 號

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 1120349008 號

中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

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

合併資產負債表

民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

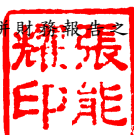
代 碼	資 產	114年12月31日			113年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 7,874,380	7		\$ 7,349,878	6	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七及三十)	4,842,517	4		8,014,354	6	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註八及三十)	158,841	-		318,568	-	
1170	應收帳款淨額 (附註十及二九)	239,194	-		393,991	-	
1200	其他應收款	393,317	-		90,608	-	
130X	存貨 (附註十一、二十及三十)	27,171,735	23		48,469,681	37	
1476	其他金融資產—流動 (附註九及三十)	2,986,895	3		6,610,219	5	
1479	其他流動資產 (附註十五及二四)	795,639	1		800,771	1	
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註二二)	50,703	-		24,774	-	
11XX	流動資產總計	<u>44,513,221</u>	<u>38</u>		<u>72,072,844</u>	<u>55</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)	260,434	-		207,963	-	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註八及三十)	-	-		75,535	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十二)	475,359	1		533,317	1	
1755	使用權資產 (附註十三)	164,669	-		170,842	-	
1760	投資性不動產 (附註十四及三十)	70,300,871	60		55,212,144	43	
1840	遞延所得稅資產 (附註二四)	1,484,212	1		1,638,725	1	
1980	其他金融資產—非流動 (附註九及三十)	134,880	-		-	-	
1990	其他非流動資產 (附註十五)	132,504	-		81,842	-	
15XX	非流動資產總計	<u>72,952,929</u>	<u>62</u>		<u>57,920,368</u>	<u>45</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 117,466,150</u>	<u>100</u>		<u>\$ 129,993,212</u>	<u>100</u>	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十六及二九)	\$ 5,574,076	5		\$ 11,321,325	9	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註七)	90,026	-		87,723	-	
2130	合約負債—流動 (附註二二)	1,421,068	1		4,264,071	3	
2170	應付帳款 (附註十七)	2,112,611	2		863,496	1	
2200	其他應付款 (附註十八及二九)	708,643	1		402,628	-	
2230	本期所得稅負債 (附註二四)	5,114,917	4		4,738,868	4	
2305	其他金融負債—流動 (附註十四及十九)	503,059	-		380,549	-	
2313	預收收入	154,448	-		166,466	-	
2320	一年內到期之長期借款 (附註十六)	695,306	1		888,211	1	
2399	其他流動負債 (附註十八)	214,055	-		296,438	-	
21XX	流動負債總計	<u>16,588,209</u>	<u>14</u>		<u>23,409,775</u>	<u>18</u>	
	非流動負債						
2540	長期借款 (附註十六及二九)	45,824,318	39		45,271,128	35	
2570	遞延所得稅負債 (附註二四)	7,981,108	7		9,008,349	7	
2645	其他金融負債—非流動 (附註十四及十九)	440,997	-		501,394	-	
25XX	非流動負債總計	<u>54,246,423</u>	<u>46</u>		<u>54,780,871</u>	<u>42</u>	
2XXX	負債總計	<u>70,834,632</u>	<u>60</u>		<u>78,190,646</u>	<u>60</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	
3211	資本公積	192,146	-		192,146	-	
3300	保留盈餘	29,813,380	26		36,535,032	28	
3410	財務報表換算之兌換差額	( 3,248,309)	( 3)		( 3,571,494)	( 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	3,215	-		9,685	-	
3460	重估增值	91,295	-		91,295	-	
31XX	本公司業主之權益總計	<u>44,254,697</u>	<u>38</u>		<u>50,659,634</u>	<u>39</u>	
36XX	非控制權益 (附註二一)	<u>2,376,821</u>	<u>2</u>		<u>1,142,932</u>	<u>1</u>	
3XXX	權益總計	<u>46,631,518</u>	<u>40</u>		<u>51,802,566</u>	<u>40</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 117,466,150</u>	<u>100</u>		<u>\$ 129,993,212</u>	<u>100</u>	



董事長：張洪本

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

合併綜合損益表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘（虧損）為元

代 碼		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二二及二九）	\$ 5,795,331	100	\$ 8,563,661	100
5000	營業成本（附註十一、二二及二三）	( 2,887,694)	( 50)	( 3,547,701)	( 41)
5950	營業毛利	<u>2,907,637</u>	<u>50</u>	<u>5,015,960</u>	<u>59</u>
	營業費用（附註二三及二九）				
6100	行銷費用	( 208,812)	( 4)	( 182,643)	( 2)
6200	管理費用	( 244,950)	( 4)	( 326,401)	( 4)
6450	預期信用減損損失（附註十）	( 85,280)	( 1)	( 1,295)	-
6000	營業費用合計	( 539,042)	( 9)	( 510,339)	( 6)
6500	投資性不動產公允價值變動損失（附註十四）	( 7,954,787)	( 137)	( 929,788)	( 11)
6900	營業淨利（損）	( 5,586,192)	( 96)	<u>3,575,833</u>	<u>42</u>
	營業外收入及支出（附註二三及二九）				
7100	利息收入	363,847	6	452,868	5
7010	其他收入	59,758	1	125,025	2
7020	其他利益及損失—淨額	957,943	17	1,409,449	16
7050	財務成本	( 1,786,609)	( 31)	( 2,030,697)	( 24)
7000	營業外收入及支出合計	( 405,061)	( 7)	( 43,355)	( 1)
7900	稅前淨利（損）	( 5,991,253)	( 103)	3,532,478	41
7950	所得稅費用（附註二四）	( 30,839)	( 1)	( 2,580,704)	( 30)
8200	本年度淨利（損）	( 6,022,092)	( 104)	<u>951,774</u>	<u>11</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年度		113年度	
		金	額 %	金	額 %
	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	(\$ 168,977)	( 3)	\$ 1,600,253	19
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	492,162	9	( 296,860)	( 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	( 6,470)	-	100,867	1
8300	本年度其他綜合損益	<u>316,715</u>	<u>6</u>	<u>1,404,260</u>	<u>17</u>
8500	本年度綜合利益(損失)總額	<u>(\$ 5,705,377)</u>	<u>( 98)</u>	<u>\$ 2,356,034</u>	<u>28</u>
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	(\$ 6,303,981)	( 109)	\$ 759,299	9
8620	非控制權益	<u>281,889</u>	<u>5</u>	<u>192,475</u>	<u>2</u>
		<u>(\$ 6,022,092)</u>	<u>( 104)</u>	<u>\$ 951,774</u>	<u>11</u>
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	(\$ 5,987,266)	( 103)	\$ 2,154,235	25
8720	非控制權益	<u>281,889</u>	<u>5</u>	<u>201,799</u>	<u>3</u>
		<u>(\$ 5,705,377)</u>	<u>( 98)</u>	<u>\$ 2,356,034</u>	<u>28</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二五)				
9750	基 本	<u>(\$ 3.62)</u>		<u>\$ 0.44</u>	
9850	稀 釋	<u>(\$ 3.62)</u>		<u>\$ 0.44</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

合併權益變動表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬 於 本 公 司 業 主 之 權 益 ( 附 註 二 一 )							其 他 權 益 項 目		總 計	非 控 制 權 益 ( 附 註 二 一 及 二 七 )	權 益 總 額	
	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	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				
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 提 列 特 別 盈 餘 公 積	-	-	-	-	797,581	( 797,581)	-	-	-	-	-	-
B5	本 公 司 股 東 現 金 股 利	-	-	-	-	-	( 348,059)	-	-	-	( 348,059)	-	( 348,059)
		-	-	-	-	797,581	( 1,145,640)	-	-	-	( 348,059)	-	( 348,059)
D1	113 年 度 淨 利	-	-	-	-	-	759,299	-	-	-	759,299	192,475	951,774
D3	113 年 度 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	1,294,069	-	100,867	1,394,936	9,324	1,404,260
D5	113 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	759,299	1,294,069	-	100,867	2,154,235	201,799	2,356,034
M5	取 得 子 公 司 部 分 權 益 ( 附 註 二 七 )	-	-	( 9,715)	-	-	-	-	-	-	( 9,715)	( 87,641)	( 97,356)
Z1	113 年 12 月 31 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 特 別 盈 餘 公 積 迴 轉	-	-	-	-	( 1,739,613)	1,739,613	-	-	-	-	-	-
B5	本 公 司 股 東 現 金 股 利	-	-	-	-	-	( 417,671)	-	-	-	( 417,671)	-	( 417,671)
		-	-	-	-	( 1,739,613)	1,321,942	-	-	-	( 417,671)	-	( 417,671)
D1	114 年 度 淨 損	-	-	-	-	-	( 6,303,981)	-	-	-	( 6,303,981)	281,889	( 6,022,092)
D3	114 年 度 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	323,185	-	( 6,470)	316,715	-	316,715
D5	114 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	( 6,303,981)	323,185	-	( 6,470)	( 5,987,266)	281,889	( 5,705,377)
O1	非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	952,000	952,000
Z1	114 年 12 月 31 日 餘 額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 192,146	\$ 2,803,635	\$ 12,249,952	\$ 14,759,793	(\$ 3,248,309)	\$ 91,295	\$ 3,215	\$ 44,254,697	\$ 2,376,821	\$ 46,631,518

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 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利 (損)	(\$ 5,991,253)	\$ 3,532,478
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	64,293	70,736
A20200	攤銷費用	2,636	2,939
A20300	預期信用減損損失	68,909	14,202
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損益	( 956,839)	( 1,493,326)
A20900	利息費用	1,786,609	2,030,697
A21200	利息收入	( 363,847)	( 452,868)
A21300	股利收入	( 59,758)	( 125,025)
A23700	存貨跌價損失	186,385	-
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	299	458
A23100	處分投資淨損失 (利益)	( 2,786)	2,023
A24100	外幣兌換淨損失	39,564	77,275
A24600	投資性不動產公允價值調整損 失	7,954,787	929,788
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	71,101	33,605
A31180	其他應收款	( 54,516)	( 9,311)
A31200	存 貨	( 1,141,472)	( 189,675)
A31240	其他流動資產	( 35,502)	( 5,344)
A31250	其他金融資產	2,848,102	( 1,423,606)
A31270	取得合約之增額成本	( 25,829)	12,643
A32125	合約負債	( 2,756,705)	( 2,923,523)
A32150	應付帳款	1,200,594	( 78,155)
A32180	其他應付款	186,921	( 46,277)
A32210	預收收入	( 12,228)	12,442
A32220	存入保證金	58,568	( 25,752)
A32230	其他流動負債	( 83,575)	( 572,599)
A33000	營運產生之現金流入 (出)	2,984,458	( 626,175)
A33300	支付利息	( 2,285,114)	( 2,775,622)
A33500	支付所得稅	( 509,813)	( 1,937,290)
AAAA	營業活動之淨現金流入 (出)	189,531	( 5,339,087)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度	113年度
	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	\$ 230,428	\$ 586,629
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	( 797,346)	( 1,349,653)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	1,204,685	623,602
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	( 9,865,952)	( 13,780,990)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金 融資產	13,530,499	10,408,821
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 546)	( 9,288)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	562
B03700	存出保證金增加	( 64)	( 111)
B05400	取得投資性不動產	( 61,447)	( 52,175)
B06500	其他金融資產減少(增加)	132,451	( 132,451)
B06800	其他非流動資產減少(增加)	( 52,406)	25,869
B07500	收取之利息	386,977	510,670
B07600	收取之股利	59,108	126,163
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>4,766,387</u>	<u>( 3,042,352)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	19,375,022	8,857,223
C00200	短期借款減少	( 23,429,485)	( 4,336,206)
C01600	舉借長期借款	13,514,470	12,137,902
C01700	償還長期借款	( 13,521,196)	( 9,478,178)
C04020	租賃本金償還	-	( 553)
C04500	發放現金股利	( 417,671)	( 348,059)
C05800	非控制權益變動	-	( 97,356)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>( 4,478,860)</u>	<u>6,734,773</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>47,444</u>	<u>294,901</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	524,502	( 1,351,765)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>7,349,878</u>	<u>8,701,643</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 7,874,380</u>	<u>\$ 7,349,878</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

合併財務報告附註

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本合併財務報告業於 115 年 3 月 13 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「涉及依賴自然電力之合約」	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

(接次頁)

(承前頁)

<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>
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」(含2025年之修正)	2027年1月1日
IAS 21之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	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，本集團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」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本集團應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之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、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本集團須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、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有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本集團僅於無法找出較具資訊性之標示時，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，以及向財務報表使用者溝通對本集團整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，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總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本集團以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本集團收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本集團經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

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、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及投資性不動產外，本合併財務報告係依照歷史成本基礎編製。

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

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

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。

### (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	
				114年 12月31日	113年 12月31日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司)	英屬維京群島	投 資	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	祥德投資有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	泰安投資有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	富樂國際有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	榮華國際有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	德榮發展有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	邦樂有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	富安投資發展有限公司	香 港	投 資	100%	100%
	洪裕有限公司	香 港	投 資	-	100%
	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	100%	100%
	鼎固置業股份有限公司	台 灣	不動產租賃	60%	60%
				(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	100%	100%
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
泰安投資有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
				(註3)	(註3)
富樂國際有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海鼎榮房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	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%
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	100%	100%
德榮發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
富安投資發展有限公司	上海鼎溢房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
上海鼎霖房地產開發有限公司	上海鼎瑞霖商業管理有限公司	中國上海	商辦租賃	-	-
				(註4)	
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%

註 1：該公司業於 114 年 1 月註銷。

註 2：該公司業於 114 年 9 月進行債權轉增資，本集團依原持股比例進行轉換，持股比例仍為 60%。

註 3：本集團於 113 年 7 月取得該公司 1% 股權，請參閱附註二七。

註 4：該公司業於 114 年 1 月設立，登記資本額為人民幣 50,000 仟元，於 115 年 2 月已收取人民幣 15,000 仟元股款，餘人民幣 35,000 仟元尚未收取。

#### (四) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。除為供未來生產使用之在建資產相關外幣借款，其產生之兌換差額若屬於外幣借款利息成本之調整，係納入該等資產成本外，因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，本公司及其國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益（並分別歸屬予本公司業主及非控制權益）。其中屬於功能性貨幣換算至表達貨幣所產生之兌換差額，後續不重分類至損益。

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

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

#### (五) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、商品存貨。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。存貨成本之計算係採用加權平均法。

待開發不動產係備供建築之土地使用權及取得土地所有權狀之土地，俟積極進行開發取得建築工程施工許可證及建造執照時，再轉列至開發中不動產。

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

#### (六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括建造成本、專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本集團至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (七) 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。

#### (八) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本集團至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (九) 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。

#### (十) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產及合約成本相關資產之減損

本集團於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產可能已減損。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。共用資產係依合理一致基礎分攤至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。

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。

#### (十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，亦納入金融資產與金融負債原始認列金額。

##### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

##### (1) 衡量種類

本集團所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資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，所產生之股利係認列於其他收入，利息及再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二八。

#### 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、其他應收款與其他金融資產）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。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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及附買回票券，係用於滿足短期現金承諾。

與第三方之合約導致使用受限制之活期存款亦屬於現金，除非該等限制改變存款之性質，而使其不再符合現金之定義。有關本集團使用活期存款之合約限制請參見附註六「現金及約當現金」附註。若合約對於活期存款之使用限制超過資產負債表日後 12 個月，則相關金額係分類為非流動資產。

#### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資

本集團投資債務工具若同時符合下列兩條件，則分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係藉由收取合約現金流量及出售金融資產達成；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。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係按公允價值衡量，帳面金額之變動中屬以有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益與減損損失或迴轉利益係認列於損益，其餘變動係認列於其他綜合損益，於投資處分時重分類為損益。

#### (2) 金融資產及合約資產之減損

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）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃款及合約資產均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。

本集團為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 180 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

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。

### (3) 金融資產之除列

本集團僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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。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。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。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。其帳面金額係按股票種類加權平均計算，並依收回原因分別計

算。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

### 3. 金融負債

#### (1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

#### 透過損益按公允價值衡量之金融負債

持有供交易之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二八。

#### (2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

### 4. 衍生工具

本集團簽訂之衍生工具包括遠期外匯合約、利率交換、換匯換利及股票累積期權合約，衍生工具於簽訂衍生工具合約時，原始以公允價值認列，後續於資產負債表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。

衍生工具若嵌入於 IFRS 9「金融工具」範圍內之資產主契約，係以整體合約決定金融資產分類。衍生工具若嵌入於非 IFRS 9 範圍內之資產主契約（如嵌入於金融負債主契約），而嵌入式衍生工具若符合衍生工具之定義，其風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且混合合約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

## (十二) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

## (十三) 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。

## (十四) 租 賃

本集團於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

### 1. 本集團為出租人

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

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日起按新租賃處理。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

## 2. 本集團為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。本集團再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

### (十五) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

### (十六) 員工福利

#### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

## 2. 退職後福利

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

## (十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

本集團依各子公司所得稅申報地所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本集團於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。若公允價值衡量之投資性不動產屬非折舊性資產，或持有之經濟模式並非隨時間消耗該資產幾乎所有之經濟效益，本集團係假設透過出售而回收該資產帳面金額。

### 3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素做出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；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 年及 113 年 12 月 31 日，因衡量採公允價值模式之投資性不動產所產生之遞延所得稅負債分別為 5,634,676 仟元及 6,682,330 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 年及 113 年 12 月 31 日，不動產商品、開發中不動產及待開發不動產之合計帳面價值分別為 27,171,735 仟元及 48,469,681 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 年及 113 年 12 月 31 日，投資性不動產之公允價值分別為 70,300,871 仟元及 55,212,144 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12月31日	113年12月31日
庫存現金	\$ 756	\$ 529
銀行活期存款	4,805,684	3,692,524
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）		
銀行定期存款	2,844,614	2,546,736
附買回票券	<u>223,326</u>	<u>1,110,089</u>
	<u>\$ 7,874,380</u>	<u>\$ 7,349,878</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年12月31日	113年12月31日
銀行活期存款	0.01%~1.35%	0.01%~1.55%
銀行定期存款	1.14%~4.00%	1.25%~5.00%
附買回票券	1.41%	1.36%~1.38%

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	114年12月31日	113年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
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	\$ 2,995,020	\$ 4,245,070
— 基金受益憑證	957,712	1,754,668
— 債券	6,659	-

（接次頁）

(承前頁)

	114年12月31日	113年12月31日
衍生工具 (未指定避險)		
—利率交換合約(一)	\$ -	\$ 20,588
—換匯換利合約(二)	-	298,280
—股票累積期權 合約(三)	486	-
混合金融資產(四)		
—股權連結結構型商 品 (FCN 及 ELN)	<u>882,640</u>	<u>1,695,748</u>
	<u>\$ 4,842,517</u>	<u>\$ 8,014,354</u>
<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	<u>\$ 260,434</u>	<u>\$ 207,963</u>
<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)	79,396	-
—股票累積期權 合約(三)	<u>10,630</u>	<u>87,723</u>
	<u>\$ 90,026</u>	<u>\$ 87,723</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	1.160%	5.148%
		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 355,300	115年2月	0.000%	2.070%
USD 50,000/RMB 354,000	115年2月	0.000%	2.000%
USD 50,000/RMB 355,200	115年1月	0.000%	2.100%
USD 51,770/RMB 365,261	115年2月	1.680%	3.900%

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%

本集團從事換匯換利交易之目的，主要係為消弭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 ACCU [META]	7,250	629.19	800.40	USD	115年8月	1年	註3
USD ACCU [TSM]	18,750	240.69	321.32	USD	115年11月	1年	註3
USD ACCU [NVDA]	28,500	160.35	217.28	USD	115年11月	1年	註3
USD ACCU [TSM]	18,500	240.22	318.68	USD	115年12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，請參閱附註三十。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具

	114年12月31日	113年12月31日
債 券	<u>\$ 158,841</u>	<u>\$ 394,103</u>
流 動	\$ 158,841	\$ 318,568
非 流 動	<u>-</u>	<u>75,535</u>
	<u>\$ 158,841</u>	<u>\$ 394,103</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，請參閱附註三十。

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12月31日	113年12月31日
總帳面金額	\$ 1,233,029	\$ 1,585,111
備抵損失	( 1,077,403)	( 1,200,693)
公允價值調整	<u>3,215</u>	<u>9,685</u>
	<u>\$ 158,841</u>	<u>\$ 394,103</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12月31日		113年12月31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
正常	0.44%	\$ 46,508	0.23%	\$ 210,410
異常	2.06%	10,980	1.05%	78,367
違約	91.61%	1,175,541	92.52%	1,296,334
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			
	正常 (12個月預期信用損失)	異常 (存續期間預期信用損失且未信用減損)	違約 (存續期間預期信用損失且已信用減損)	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)	( 11)	( 72)	( 16,288)	( 16,371)
除列(二)	( 251)	( 499)	( 82,150)	( 82,900)
外幣兌換差額影響數	( 13)	( 26)	( 23,980)	( 24,019)
114年12月31日餘額	<u>\$ 206</u>	<u>\$ 226</u>	<u>\$ 1,076,971</u>	<u>\$ 1,077,403</u>

	信用等級			合計
	正常 (12個月預期 信用損失)	異常 (存續期間 預期信用損失 且未信用減損)	違約 (存續期間 預期信用損失 且已信用減損)	
113年1月1日餘額	\$ 1,189	\$ 3,533	\$ 1,127,572	\$ 1,132,294
年初已認列債務工具之信用等級變動				
— 正常轉為異常	( 204 )	204	-	-
— 異常轉為違約	-	( 1,728 )	1,728	-
風險參數改變(一)	28	( 226 )	13,105	12,907
除列(二)	( 579 )	( 1,095 )	-	( 1,674 )
外幣兌換差額影響數	47	135	56,984	57,166
113年12月31日餘額	<u>\$ 481</u>	<u>\$ 823</u>	<u>\$ 1,199,389</u>	<u>\$ 1,200,693</u>

(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及113年度分別減少16,288仟元及增加14,833仟元。

(二) 本集團於114及113年度出售／除列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230,428仟元及586,629仟元，同時除列相關信用等級之備抵損失82,900仟元及1,674仟元。

#### 九、其他金融資產

	114年12月31日	113年12月31日
<u>流動</u>		
受限制銀行存款(附註三十)	\$ 2,811,551	\$ 5,880,305
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>175,344</u>	<u>729,914</u>
	<u>\$ 2,986,895</u>	<u>\$ 6,610,219</u>
<u>非流動</u>		
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 134,880</u>	<u>\$ -</u>

## 十、應收帳款淨額

	114年12月31日	113年12月31日
按攤銷後成本衡量		
應收售房款	\$ 1,203	\$ -
應收租賃款	268,338	376,970
應收物業管理款	13,614	18,342
其他	<u>7</u>	<u>7</u>
總帳面金額	283,162	395,319
備抵損失	( <u>43,968</u> )	( <u>1,328</u> )
應收帳款淨額	<u>\$ 239,194</u>	<u>\$ 393,991</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待可回收金額，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12月31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%	100%	
總帳面金額(註1)	\$ 34,576	\$ 1,870	\$ 3,300	\$ 2,176	\$ 41,792	\$ 83,714
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	-	-	(2,176)	(41,792)	(43,968)
攤銷後成本	<u>\$ 34,576</u>	<u>\$ 1,870</u>	<u>\$ 3,300</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,746</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)	\$ 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>

註1：上述114年及113年12月31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199,448仟元及288,146仟元。

註2：因個別評估對象已有違約跡象，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84,957仟元，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12月31日	113年12月31日
期初餘額	\$ 1,328	\$ -
加：本期提列減損損失	85,280	1,295
減：本期沖銷	(43,004)	-
外幣換算差額	364	33
期末餘額	<u>\$ 43,968</u>	<u>\$ 1,328</u>

十一、存 貨

	114年12月31日	113年12月31日
開發中不動產	\$ 10,733,014	\$ 34,941,922
待開發不動產	2,971,192	2,963,185
商品存貨	13,467,529	10,564,574
	<u>\$ 27,171,735</u>	<u>\$ 48,469,681</u>



(承前頁)

	113年度					
	房屋及建築物	辦公設備	運輸設備	什項設備	未完工程	合計
累計折舊及減損						
年初餘額	(\$ 104,293)	(\$ 23,183)	(\$ 9,230)	(\$ 480,752)	\$ -	(\$ 617,458)
折舊費用	( 9,332)	( 2,955)	-	( 51,136)	-	( 63,423)
處分	-	1,938	-	3,092	-	5,030
外幣兌換差額影響數	( 3,689)	( 800)	( 322)	( 17,033)	-	( 21,844)
年底餘額	( 117,314)	( 25,000)	( 9,552)	( 545,829)	-	( 697,695)
淨額						
年初餘額	\$ 281,103	\$ 7,016	\$ 1,027	\$ 190,642	\$ 179,421	\$ 659,209
年底餘額	\$ 281,531	\$ 18,407	\$ 1,062	\$ 231,808	\$ 509	\$ 533,317

本集團於 114 及 113 年度並未認列減損損失。

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12月31日	113年12月31日
<u>使用權資產帳面金額</u>		
土地使用權	<u>\$ 164,669</u>	<u>\$ 170,842</u>
	114年度	113年度
<u>使用權資產之折舊費用</u>		
土地使用權	\$ 6,612	\$ 6,796
運輸設備	<u>-</u>	<u>517</u>
	<u>\$ 6,612</u>	<u>\$ 7,313</u>

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。

## (二) 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年度	113年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 6,804</u>	<u>\$ 5,800</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$ 6,804)</u>	<u>(\$ 6,363)</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年度	113年度
<u>以公允價值衡量</u>		
年初餘額	\$ 55,212,144	\$ 53,221,181
本期自存貨轉入	22,269,290	1,477,906
增添(含自未完工程轉入)	61,447	151,250
本期處分(註1)	-	( 175,978)
公允價值變動損失	( 7,954,787)	( 929,788)
外幣兌換差額影響數	<u>712,777</u>	<u>1,467,573</u>
年底餘額	<u>\$ 70,300,871</u>	<u>\$ 55,212,144</u>

註1：113年度處分係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12,000仟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(帳列其他流動負債項下)。

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年及113年12月31日，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為888,435仟元及825,328仟元。

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12月31日	113年12月31日
第1年	\$ 1,715,864	\$ 1,773,722
第2年	1,177,245	1,224,306
第3年	756,104	822,893
第4年	554,182	475,177
第5年	429,803	310,468
超過5年	<u>1,510,855</u>	<u>590,162</u>
	<u>\$ 6,144,053</u>	<u>\$ 5,196,728</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
日月光中心廣場	中國重慶	114年及113年12月31日	高力國際	古健輝
鼎固商業	中國上海	114年及113年12月31日	高力國際	古健輝
上海日月光中心	中國上海	114年及113年12月31日	高力國際	古健輝、柯鳳茹
鼎莘春申麗園商業	中國上海	114年及113年12月31日	高力國際	古健輝
嘉定日月光中心	中國上海	114年及113年12月31日	高力國際	古健輝
嘉定鼎固大廈	中國上海	114年及113年12月31日	高力國際	古健輝
日月光科創中心	中國上海	114年12月31日	高力國際	古健輝、柯鳳茹
鼎固日月光大樓 (原天母傑仕堡)	台灣台北	114年及113年12月31日	高力國際	柯鳳茹、柴又瑄

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12月31日	113年12月31日
預估未來現金流入	\$ 76,301,134	\$ 59,950,926
預估未來現金流出	( 5,915,191)	( 4,648,719)
預估未來淨現金流入	<u>\$ 70,385,943</u>	<u>\$ 55,302,207</u>
折現率	3.27%~7.00%	3.27%~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 42 仟元。本集團之投資性不動產，於 114 年及 113 年 12 月 31 日之平均出租率分別為 64% 及 77%。114 及 113 年度產生租金收入分別為 1,776,570 仟元及 1,963,306 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，請參閱附註三十。

## 十五、其他資產

	114年12月31日	113年12月31日
流 動		
留抵稅額	\$ 356,458	\$ 255,727
預付稅款	392,790	460,388
預付款項	41,149	64,180
其 他	<u>5,242</u>	<u>20,476</u>
	<u>\$ 795,639</u>	<u>\$ 800,771</u>
非 流 動		
存出保證金	\$ 20,458	\$ 20,312
長期預付費用	<u>112,046</u>	<u>61,530</u>
	<u>\$ 132,504</u>	<u>\$ 81,842</u>

## 十六、借 款

### (一) 短期借款

	114年12月31日	113年12月31日
擔保借款 (附註三十)		
銀行借款	\$ 4,774,076	\$ 7,707,559
短期應付商業本票	-	2,000,000
減：短期應付商業本票折價	<u>-</u>	<u>( 5,034 )</u>
小 計	<u>4,774,076</u>	<u>9,702,525</u>
無擔保借款		
關係人借款 (附註二九)	<u>800,000</u>	<u>1,618,800</u>
	<u>\$ 5,574,076</u>	<u>\$ 11,321,325</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 年及 113 年 12 月 31 日分別為 1.87% ~ 2.10% 及 1.87% ~ 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 年度之財務成本係依照流通在外借款餘額分別乘以年利率 2.45% ~ 2.72% 及 2.51% ~ 2.67% 計算。

## (二) 長期借款

	114年12月31日	113年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註三十)		
銀行借款	\$ 33,856,813	\$ 40,318,827
長期應付商業本票	1,328,000	1,328,000
減：長期應付商業本票折價	( <u>6,969</u> )	( <u>4,543</u> )
小計	<u>35,177,844</u>	<u>41,642,284</u>
<u>無擔保借款</u>		
關係人借款 (附註二九)	11,167,180	4,247,255
其他借款	<u>174,600</u>	<u>269,800</u>
小計	<u>11,341,780</u>	<u>4,517,055</u>
減：列為1年內到期部分	( <u>695,306</u> )	( <u>888,211</u> )
長期借款	<u>\$ 45,824,318</u>	<u>\$ 45,271,128</u>

上述銀行借款按期償付不等金額，至 114 年 11 月陸續到期，截至 114 年及 113 年 12 月 31 日止，年利率分別為 2.12%~6.23% 及 2.00%~7.23%。

本集團於 113 年 2 月與金融機構簽訂商業本票循環發行協議書，約定期間至 118 年 4 月，於發行 84 天到期後循環發行，利率為 2.698%，依金管會 114 年 8 月 15 日發布「有關會計研究發展基金會發布「企業以商業本票循環發行所得資金之負債分類疑義」IFRS 問答集是否追溯適用之問答集」，該商業本票將自 115 年 3 月（循環發行時點）循環發行時分類為流動負債。

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 124 年 10 月陸續到期。114 年及 113 年度之財務成本係依照流通在外借款餘額皆乘以年利率 2.00%~3.81% 及 1.8%~5.4% 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 年度之財務成本分別以 2.00%~2.60% 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

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
應付工程款	\$ 1,998,925	\$ 770,595
其 他	<u>113,686</u>	<u>92,901</u>
	<u>\$ 2,112,611</u>	<u>\$ 863,496</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 114 年及 113 年 12 月 31 日分別為 403,771 仟元及 213,713 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

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
其他應付款項	\$ 365,109	\$ 110,375
應付薪資	119,929	166,776
應付利息（附註二九）	202,626	102,409
其 他	<u>20,979</u>	<u>23,068</u>
	<u>\$ 708,643</u>	<u>\$ 402,628</u>
<u>其他流動負債</u>		
代扣代繳稅款及社保費	\$ 885	\$ 1,349
應付稅款	150,081	226,387
負債準備（附註十四）	35,968	35,824
暫收款	26,267	31,100
其 他	<u>854</u>	<u>1,778</u>
	<u>\$ 214,055</u>	<u>\$ 296,438</u>

十九、其他金融負債

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
流 動		
存入保證金	<u>\$ 503,059</u>	<u>\$ 380,549</u>
非 流 動		
存入保證金	<u>\$ 440,997</u>	<u>\$ 501,394</u>

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 及 113 年度本集團認列之職工退職福利金額分別為 29,351 仟元及 31,211 仟元，其中開發中不動產成本投入金額分別為 3,776 仟元及 3,698 仟元（係帳列存貨）。

## 二一、權益

### (一) 股本

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

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

### (二) 資本公積

	114年12月31日	113年12月31日
股票發行溢價	\$400,000	\$400,000
取得子公司部分權益	( <u>207,854</u> )	( <u>207,854</u> )
	<u>\$192,146</u>	<u>\$192,146</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) 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

本公司 115 年 3 月 13 日董事會擬議 114 年度盈餘分配案如下：

	114年度
特別盈餘公積迴轉	<u>\$ 4,712,606</u>
現金股利	<u>\$ 208,836</u>
每股現金股利（元）	\$ 0.12

有關 114 年度之盈餘分配案尚待預計於 115 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

	114年度	113年度
年初餘額	\$ 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> )
年底餘額	<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，自前期末分配盈餘提列。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年度	113年度
年初餘額	(\$ 3,571,494)	(\$ 4,865,563)
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	492,162	( 296,860)
換算財務報告所產生之兌換差額	( 168,977)	1,590,929
年底餘額	<u>(\$ 3,248,309)</u>	<u>(\$ 3,571,494)</u>

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年度	113年度
年初餘額	\$ 9,685	(\$ 91,182)
當期產生		
未實現損益		
債務工具	12,993	88,996
債務工具備抵損失之調整	( 16,371)	12,907
重分類調整		
處分債務工具	( 2,786)	2,023
匯率影響數	( 306)	( 3,059)
年底餘額	<u>\$ 3,215</u>	<u>\$ 9,685</u>

(六) 非控制權益

	114年度	113年度
年初餘額	\$ 1,142,932	\$ 1,028,774
子公司增資(註)	952,000	-
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	281,889	192,475
換算財務報告所產生之兌換差額	-	9,324
收購子公司非控制權益(附註二七)	-	( 87,641)
年底餘額	<u>\$ 2,376,821</u>	<u>\$ 1,142,932</u>

註：本集團之子公司鼎固置業股份有限公司於 114 年 7 月經該公司董事會決議辦理債權抵繳股款方式增資發行普通股 238,000 仟股，每股面額為 10 元，並以 114 年 9 月 30 日作為增資基準日，故非控制權益增加金額為 952,000 仟元。

## 二二、營業收入及成本

	114年度	113年度
客戶合約收入		
房地產銷售收入	\$ 3,296,606	\$ 5,842,530
商辦租賃收入（附註二九）	1,806,552	1,995,882
不動產管理收入（附註二九）	451,018	458,407
其    他	<u>241,155</u>	<u>266,842</u>
	<u>\$ 5,795,331</u>	<u>\$ 8,563,661</u>
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 1,913,054	\$ 2,203,191
商辦租賃成本	445,588	728,571
不動產管理成本	458,376	470,700
其    他	<u>70,676</u>	<u>145,239</u>
	<u>\$ 2,887,694</u>	<u>\$ 3,547,701</u>
(一) 合約餘額		
	114年12月31日	113年12月31日
合約負債—流動		
房地產銷售	<u>\$ 1,421,068</u>	<u>\$ 4,264,071</u>
(二) 合約成本相關資產		
	114年12月31日	113年12月31日
流    動		
取得合約之增額成本	<u>\$ 50,703</u>	<u>\$ 24,774</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及113年度認列之佣金費用分別為78,697仟元及84,659仟元。

### 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年度	113年度
不動產、廠房及設備	\$ 57,681	\$ 63,423
使用權資產	6,612	7,313
長期預付費用	2,636	2,939
合計	<u>\$ 66,929</u>	<u>\$ 73,675</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 42,012	\$ 47,046
營業費用	22,281	23,690
	<u>\$ 64,293</u>	<u>\$ 70,736</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 24	\$ 25
營業費用	2,612	2,914
	<u>\$ 2,636</u>	<u>\$ 2,939</u>

#### (二) 投資性不動產之直接營運費用

	114年度	113年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 368,368	\$ 587,954
未產生租金收入	52,228	110,124
	<u>\$ 420,596</u>	<u>\$ 698,078</u>

#### (三) 員工福利費用

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 242,554	\$ 315,699
退職後福利	25,575	27,513
離職福利	10,784	11,298
	<u>\$ 278,913</u>	<u>\$ 354,510</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 97,083	\$ 96,241
營業費用	181,830	258,269
	<u>\$ 278,913</u>	<u>\$ 354,510</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。本公司 114 年度因無獲利，故無須估列員工酬勞及董事酬勞；113 年度估列之員工酬勞及董事酬勞於 114 年 3 月 14 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>113年度</u>
員工酬勞	0.40%
董事酬勞	1.00%

金 額

	<u>113年度</u>
員工酬勞	\$ 14,331
董事酬勞	35,826

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

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
銀行存款	\$ 355,157	\$ 423,870
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資	5,110	24,550
附買回票券	3,576	4,444
其 他	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>\$ 363,847</u>	<u>\$ 452,868</u>

(六) 其他收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
股利收入	\$ 59,758	\$ 125,025

(七) 其他利益及損失－淨額

	114年度	113年度
處分不動產、廠房及設備		
淨損益	(\$ 299)	(\$ 458)
淨外幣兌換損益	( 43,474)	( 82,079)
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產淨損益	956,839	1,493,326
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	16,371	( 12,907)
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	2,786	( 2,023)
什項收入	40,880	48,927
什項支出	( 15,160)	( 35,337)
	<u>\$ 957,943</u>	<u>\$ 1,409,449</u>

(八) 財務成本

	114年度	113年度
利息費用(附註二九)	\$ 2,385,332	\$ 2,796,199
租賃負債之利息	-	10
減：列入符合要件資產成本		
之金額資本化利息	( 598,723)	( 765,512)
淨額	<u>\$ 1,786,609</u>	<u>\$ 2,030,697</u>

114及113年度加權平均資本化利率分別為4.14%及4.96%。

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年度	113年度
當期所得稅		
本年度產生者		
企業所得稅	\$ 407,784	\$ 912,667
未分配盈餘加徵	13,929	-
土地增值稅	<u>396,966</u>	<u>1,388,164</u>
	818,679	2,300,831
以前年度之調整	75,963	( 172,625)
其他	<u>3,114</u>	<u>9,479</u>
	897,756	2,137,685

(接次頁)

(承前頁)

	114年度	113年度
遞延所得稅		
與投資性不動產公允 價值變動有關之遞延 所得稅	(\$ 1,035,655)	(\$ 153,291)
其他暫時性差異有關之 遞延所得稅	<u>168,738</u>	<u>596,310</u>
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 30,839</u>	<u>\$ 2,580,704</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
繼續營業單位稅前淨利(損)	( <u>\$ 5,991,253</u> )	<u>\$ 3,532,478</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所 得稅費用(利益)	(\$ 938,774)	\$ 1,020,265
不計入課稅所得之收益	( 147,479)	( 564,557)
稅上不可減除之費損	259,517	308,143
暫時性差異之產生及迴轉	396,329	( 15,404)
土地增值稅	396,966	1,388,164
以前年度之當期所得稅費用於 本期之調整	75,963	( 172,625)
未分配盈餘加徵	13,929	-
估計盈餘分配稅	( 28,726)	607,239
其他	<u>3,114</u>	<u>9,479</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 30,839</u>	<u>\$ 2,580,704</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12月31日	113年12月31日
本期所得稅資產（帳列其他流動資產）		
企業所得稅	\$ 24,477	\$ 10,298
土地增值稅	<u>360,590</u>	<u>418,543</u>
	<u>\$ 385,067</u>	<u>\$ 428,841</u>
本期所得稅負債		
企業所得稅	\$ 339,554	\$ 296,979
土地增值稅	<u>4,775,363</u>	<u>4,441,889</u>
	<u>\$ 5,114,917</u>	<u>\$ 4,738,868</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12月31日
<u>114 年度</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 136,234	(\$ 16,520)	\$ 119,714
土地增值稅估列	1,109,824	49,119	1,158,943
預徵房地開發利益	168,769	( 108,763)	60,006
利息費用	124,377	( 104,786)	19,591
應付未付工程款	61,942	( 33,948)	27,994
存貨跌價損失	-	48,345	48,345
折舊及攤銷	1,769	( 173)	1,596
預期信用減損損失	-	12,513	12,513
未實現兌換損失	-	5,617	5,617
其他	<u>35,810</u>	<u>( 5,917)</u>	<u>29,893</u>
	<u>\$ 1,638,725</u>	<u>(\$ 154,513)</u>	<u>\$ 1,484,212</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,682,330	(\$ 1,047,654)	\$ 5,634,676
未實現兌換利益	18,615	10,276	28,891
免租期	75,560	( 27,498)	48,062
盈餘分配稅	2,117,864	( 21,291)	2,096,573
未實現投資利益	89,184	56,441	145,625
其他	<u>24,796</u>	<u>2,485</u>	<u>27,281</u>
	<u>\$ 9,008,349</u>	<u>(\$ 1,027,241)</u>	<u>\$ 7,981,108</u>

	113年1月1日	變 動 數	113年12月31日
<u>113 年度</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 112,897	\$ 23,337	\$ 136,234
土地增值稅估列	862,842	246,982	1,109,824
預徵房地開發利益	237,873	( 69,104)	168,769
利息費用	77,872	46,505	124,377
應付未付工程款	154,368	( 92,426)	61,942
折舊及攤銷	1,793	( 24)	1,769
其 他	26,683	9,127	35,810
	<u>\$ 1,474,328</u>	<u>\$ 164,397</u>	<u>\$ 1,638,725</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,605,910	\$ 76,420	\$ 6,682,330
未實現兌換利益	19,966	( 1,351)	18,615
免 租 期	82,148	( 6,588)	75,560
盈餘分配稅	1,580,881	536,983	2,117,864
未實現投資利益	-	89,184	89,184
其 他	613	24,183	24,796
	<u>\$ 8,289,518</u>	<u>\$ 718,831</u>	<u>\$ 9,008,349</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產金額：

	114年12月31日	113年12月31日
虧損扣抵	<u>\$ 753,554</u>	<u>\$ 886,689</u>

(五) 中國土地增值稅

依據自西元 1994 年 1 月 1 日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及自西元 1995 年 1 月 27 日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按 30% 至 60% 的漸進稅率對增值額計算繳納土地增值稅，惟如增值額不超過可扣減項目總額的 20%，則普通標準住宅之不動產銷售可獲豁免。

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

## 二五、每股盈餘（虧損）

單位：每股元

	114年度	113年度
基本每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 3.62)</u>	<u>\$ 0.44</u>
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 3.62)</u>	<u>\$ 0.44</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：

### 本年度淨利（損）

	114年度	113年度
用以計算基本每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 6,303,981)</u>	<u>\$ 759,299</u>
用以計算稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 6,303,981)</u>	<u>\$ 759,299</u>

### 股 數

單位：仟股

	114年度	113年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	1,740,297	1,740,297
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>-</u>	<u>741</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>1,740,297</u>	<u>1,741,038</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12月31日	113年12月31日
負債（借款）	\$ 52,093,700	\$ 57,480,664
現金及約當現金	<u>7,874,380</u>	<u>7,349,878</u>
淨負債	<u>\$ 44,219,320</u>	<u>\$ 50,130,786</u>
本公司業主權益	<u>\$ 44,254,697</u>	<u>\$ 50,659,634</u>
淨負債對權益比率	<u>100%</u>	<u>99%</u>

## 二七、與非控制權益之權益交易

子公司泰安投資有限公司業於 113 年 7 月 18 日與上海永業福高置業發展公司簽訂購買股權合約，購入其所持有上海鼎霖房地產開發有限公司之 1% 股權，致持股比例由 99% 增加至 100%。

由於上述交易並未改變本集團對該子公司之控制情形，本集團係視為權益交易處理。

給付之現金對價	(\$ 97,356)
子公司淨資產帳面金額按相對 權益變動計算應轉出非控制 權益之金額	<u>87,641</u>
權益交易差額	<u>(\$ 9,715)</u>

上述權益交易差額係調整於資本公積項下。

## 二八、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 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衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
非衍生金融資產				
國內外上市(櫃)有價				
證券	\$ 2,995,020	\$ -	\$ -	\$ 2,995,020
國外私募基金	-	-	260,434	260,434
基金受益憑證	957,712	-	-	957,712
債券	-	6,659	-	6,659
衍生金融資產				
股票累積期權合約	-	-	486	486
混合金融資產				
股權連結結構型商品	-	-	882,640	882,640
	<u>\$ 3,952,732</u>	<u>\$ 6,659</u>	<u>\$ 1,143,560</u>	<u>\$ 5,102,951</u>
<u>透過其他綜合損益按</u>				
<u>公允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
債務工具投資				
債券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158,841</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158,841</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	\$ -	\$ 79,396	\$ -	\$ 79,396
股票累積期權合約	-	-	10,630	10,630
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 79,396</u>	<u>\$ 10,630</u>	<u>\$ 90,026</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衡量</u>				
<u>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>

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過其他綜合損益按</u>				
<u>公允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
債務工具投資				
債 券	\$ _____	\$ 394,103	\$ _____	\$ 394,103
<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	\$ _____	\$ _____	\$ 87,723	\$ 87,723

114 及 113 年度均無第 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 年度

金 融 資 產	<u>透過損益按公允價值衡量</u>		
	衍 生 工 具 (含嵌入式)	國 外 私 募 基 金	合 計
年初餘額	\$ 1,695,748	\$ 207,963	\$ 1,903,711
購 買	3,232,742	-	3,232,742
處分及收取之利息	( 4,175,974)	-	( 4,175,974)
認列於損益 (其他利益及 損失)	130,610	55,116	185,726
淨兌換差額	_____	( 2,645)	( 2,645)
年底餘額	<u>\$ 883,126</u>	<u>\$ 260,434</u>	<u>\$ 1,143,560</u>
與年底所持有資產有關並 認列於損益之當期末實 現利益	<u>\$ 24,756</u>	<u>\$ 55,116</u>	<u>\$ 79,872</u>

113 年度

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
年初餘額	\$ -	\$ 207,673	\$ 207,673
購 買	3,160,657	-	3,160,657
處分及收取之利息	( 1,536,015)	-	( 1,536,015)
認列於損益 (其他利益及 損失)	71,106	( 10,017)	61,089
淨兌換差額	-	10,307	10,307
年底餘額	<u>\$ 1,695,748</u>	<u>\$ 207,963</u>	<u>\$ 1,903,711</u>
與年底所持有資產有關並 認列於損益之當期末實 現利益 (損失)	<u>(\$ 5,754)</u>	<u>(\$ 10,017)</u>	<u>(\$ 15,771)</u>

透過損益按公允價值衡量金 融 負 債 — 衍 生 工 具	114年度	113年度
年初餘額	\$ 87,723	\$ -
認列於損益 (其他利益及損 失) — 未實現	( 76,037)	87,324
淨兌換差額	( 1,056)	399
年底餘額	<u>\$ 10,630</u>	<u>\$ 87,723</u>
與年底所持有負債有關並認 列於損益之當期末實現利 益 (損失)	<u>\$ 76,037</u>	<u>(\$ 87,324)</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），故本集團評估其於公允價值資訊為第 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 12 月 31 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 3,001 仟元及 2,411 仟元。

### (三) 金融工具之種類

	114年12月31日	113年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	\$ 11,649,124	\$ 14,444,696
強制透過損益按公允價值衡量 之金融資產	5,102,951	8,222,317
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	158,841	394,103
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註 2)	55,859,010	59,628,731
持有供交易	90,026	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，參閱附註三二。

##### 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、港幣對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年度	113年度
損益影響數（稅前）	\$ 11,570	(\$ 8,923)

## (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12月31日	113年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 3,543,664	\$ 4,780,842
—金融負債	698,400	1,079,200
具現金流量利率風險		
—金融資產	7,617,235	9,572,829
—金融負債	51,395,300	56,401,464

### 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 及 113 年度之稅前淨利將分別減少 218,890 仟元及 234,143 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 及 113 年度之稅前淨利將分別增加 4,270 仟元及增加 14,576 仟元，對本集團 114 及 113 年度之其他綜合損益將分別減少 755 仟元及 2,243 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 及 113 年度之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 19,388 仟元及 29,704 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	\$ 4,755,529	\$ 1,513,853	\$ 1,431,497	\$ 28,228,345	\$ 16,164,476	\$ 52,093,700
其他應付款-利息 (註1)	488,849	1,455,166	1,900,240	5,105,999	2,971,595	11,921,849
<u>無付息負債</u>						
應付帳款及其他應 付款	1,864,560	884,975	66,903	4,816	-	2,821,254
存入保證金(註2)	277,959	225,100	137,648	249,385	53,964	944,056

	113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	\$ 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
租賃負債	-	-	-	-	-	-
<u>無付息負債</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

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12月31日	113年12月31日
<u>抵押借款</u>		
已使用額度	\$ 46,508,187	\$ 59,139,864
未使用額度	<u>11,661,954</u>	<u>19,482,392</u>
	<u>\$ 58,170,141</u>	<u>\$ 78,622,256</u>

## 二九、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 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
萬宇投資有限公司	實質關係人
百吉投資有限公司	實質關係人
Great Sino Development Ltd.	本公司大股東
True Elite Holdings Ltd.	本公司大股東

(二) 營業收入

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年度</u>	<u>113年度</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>\$ 602</u>	<u>\$ 644</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>\$ 55</u>	<u>\$ 57</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12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>應收帳款</u>		
實質關係人—日月光半導體 製造股份有限公司	<u>\$ 166</u>	<u>\$ 262</u>

114 及 113 年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 承租協議

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<u>租賃費用</u>		
實質關係人—宏環建設 股份有限公司	<u>\$ 1,406</u>	<u>\$ 1,406</u>

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：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
未來將支付之租賃給付總額	<u>\$ 1,406</u>	<u>\$ 1,406</u>

(五) 向關係人借款

短期借款—無擔保借款

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
實質關係人 宏環建設股份有限公司	<u>\$ 800,000</u>	<u>\$ 1,618,800</u>

長期借款－無擔保借款

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
主要管理階層		
張 洪 本	\$ 1,794,964	\$ 3,437,855
實質關係人		
張 虔 生	1,580,074	-
百吉投資有限公司	261,900	404,700
萬宇投資有限公司	261,900	404,700
本公司大股東		
Great Sino Development Ltd.	3,160,149	-
True Elite Holdings Ltd.	4,108,193	-
	<u>\$ 11,167,180</u>	<u>\$ 4,247,255</u>

其他應付款－應付利息

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
主要管理階層		
張 洪 本	\$ 51,998	\$ 45,015
實質關係人		
張 虔 生	52,591	-
百吉投資有限公司	224	239
萬宇投資有限公司	224	239
本公司大股東		
Great Sino Development Ltd.	29,789	-
True Elite Holdings Ltd.	33,913	-
	<u>\$ 168,739</u>	<u>\$ 45,493</u>

財務成本

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
主要管理階層		
張 洪 本	\$ 87,537	\$ 119,395
實質關係人		
張 虔 生	52,297	6,761
宏環建設股份有限公司	36,938	38,339
百吉投資有限公司	7,688	7,384
萬宇投資有限公司	7,620	7,384

(接次頁)

(承前頁)

關係人類別 / 名稱	114年度	113年度
本公司大股東		
Great Sino Development Ltd.	\$ 29,178	\$ -
True Elite Holdings Ltd.	<u>33,217</u>	<u>-</u>
	<u>\$254,475</u>	<u>\$179,263</u>

(六) 背書保證

為本集團背書保證

關係人類別 / 名稱	114年12月31日	113年12月31日
實質關係人—張虔生		
被保證金額	\$ 23,385,110	\$ 30,902,112
實際動支金額	18,012,855	25,429,863

(七) 董事及管理階層薪酬資訊：

	114年度	113年度
短期員工福利	<u>\$ 59,538</u>	<u>\$ 100,735</u>
退職後福利	<u>\$ 1,991</u>	<u>\$ 2,002</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 月與宏璟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 月與宏璟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. 及宏璟建設股份有限公司各自負擔半數。

### 三十、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12月31日	113年12月31日
受限制銀行存款—流動（註）	\$ 2,811,551	\$ 5,880,305
透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	-	2,472,318
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—流動	-	308,462
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
存 貨	10,070,273	28,971,505
投資性不動產	40,556,848	23,549,199

註：帳列其他金融資產。

### 三一、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年及113年12月31日已簽約尚未支付之工程款分別為227,152仟元及1,838,612仟元。
- (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92,303仟元），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。

### 三二、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12月31日

外幣資產	外幣	匯率	帳面金額
<u>貨幣性項目</u>			
美元	\$ 62,574	31.6015 (美元：新台幣)	\$ 1,977,432
歐元	1	1.1740 (歐元：美元)	37
港幣	1	0.1278 (港幣：美元)	4
人民幣	4	0.1423 (人民幣：美元)	18
<u>外幣負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
美元	965	7.0288 (美元：人民幣)	30,495
美元	24,510	31.6015 (美元：新台幣)	774,553
人民幣	3,372	0.1423 (人民幣：美元)	15,161
新台幣	272	0.0316 (新台幣：美元)	272

113年12月31日

外幣資產	外幣	匯率	帳面金額
<u>貨幣性項目</u>			
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
<u>外幣負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
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

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	114年度		113年度	
	匯率	淨兌換損益	匯率	淨兌換損益
美元	7.1429 (美元：人民幣)	\$ 649	7.1217 (美元：人民幣)	(\$ 97)
美元	30.9530 (美元：新台幣)	(\$ 42,572)	31.7222 (美元：新台幣)	(\$ 21,121)
歐元	1.1283 (歐元：美元)	\$ 2	1.0818 (歐元：美元)	(\$ 1)
港幣	0.1283 (港幣：美元)	\$ 15,653	0.1281 (港幣：美元)	(\$ 57,432)
人民幣	0.1400 (人民幣：美元)	(\$ 25,457)	0.1404 (人民幣：美元)	\$ 2,312
新台幣	0.0321 (新台幣：美元)	\$ 8,251	0.0311 (新台幣：美元)	(\$ 5,740)

### 三三、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。

### 三四、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。

#### (一) 部門收入與營運結果

	房地產開發銷售	商辦租賃(註)	不動產管理	其	他	總	計
<u>114 年度</u>							
來自外部客戶收入	\$ 3,296,606	\$ 1,806,552	\$ 451,018	\$ 241,155		\$ 5,795,331	
部門間收入	-	27,153	24,008	2,480		53,641	
部門收入	<u>\$ 3,296,606</u>	<u>\$ 1,833,705</u>	<u>\$ 475,026</u>	<u>\$ 243,635</u>		5,848,972	
內部沖銷						( 53,641)	
合併收入						5,795,331	
部門損益	<u>\$ 1,383,552</u>	<u>(\$ 6,593,823)</u>	<u>(\$ 7,358)</u>	<u>\$ 170,479</u>		( 5,047,150)	
營業費用						( 539,042)	
營業外收入及支出						( 405,061)	
繼續營業部門稅前淨損						<u>(\$ 5,991,253)</u>	
<u>113 年度</u>							
來自外部客戶收入	\$ 5,842,530	\$ 1,995,882	\$ 458,407	\$ 266,842		\$ 8,563,661	
部門間收入	-	-	19,891	2,549		22,440	
部門收入	<u>\$ 5,842,530</u>	<u>\$ 1,995,882</u>	<u>\$ 478,298</u>	<u>\$ 269,391</u>		8,586,101	
內部沖銷						( 22,440)	
合併收入						8,563,661	
部門損益	<u>\$ 3,639,339</u>	<u>\$ 337,523</u>	<u>(\$ 12,293)</u>	<u>\$ 121,603</u>		4,086,172	
營業費用						( 510,339)	
營業外收入及支出						( 43,355)	
繼續營業部門稅前淨利						<u>\$ 3,532,478</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 及 113 年度分別為損失 7,954,787 仟元及損失 929,788 仟元）。

部門間交易條件係由雙方協商決定。

部門利益係指各部門所賺取之利潤，不含分攤之總部管理成本及董事酬勞、投資收益、財務成本、資產減損損失或迴轉利益、營業外收入及支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

## (二) 其他部門資訊

其他經主要營運決策者複核或定期提供予主要營運決策者之資訊：

	房地產開發銷售	商辦租賃	不動產管理	其他	總計
114 年度					
新增非流動資產(註)	\$ 82	\$ 108,960	\$ 221	\$ -	\$ 109,263
折舊及攤銷	( 6,674)	( 55,647)	( 2,712)	( 1,896)	( 66,929)
113 年度					
新增非流動資產(註)	2,761	58,660	42	-	61,463
折舊及攤銷	( 8,349)	( 60,344)	( 2,912)	( 2,070)	( 73,675)

註：非流動資產不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## (三) 主要產品及服務收入

	114年度	113年度
房地產開發銷售	\$ 3,296,606	\$ 5,842,530
商辦租賃	1,806,552	1,995,882
不動產管理	451,018	458,407
其他	241,155	266,842
	<u>\$ 5,795,331</u>	<u>\$ 8,563,661</u>

## (四) 地區別財務資訊

本集團所經營之主要業務為中國地區及台灣地區經營房地產開發，以及商場、辦公室之銷售及租賃等，非流動資產（不包含遞延所得稅資產）亦位於中國地區及台灣地區。

## (五) 主要客戶資訊

114 及 113 年度之收入金額 5,795,331 仟元及 8,563,661 仟元中，分別有 104,948 仟元及 112,984 仟元係來自本集團之最大客戶。114 及 113 年度均無其他來自單一客戶之營業收入達本集團合併營業收入淨額 10% 以上者。

## 三五、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 年及 113 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨 114 及 113 年度之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表係按國際財務報導準則編製，與中華民國國際財務報導準則之主要會計處理並未發現有重大差異。

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

資金貸與他人

民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末額度餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳額	備抵額	擔保名稱	品名	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.	祥德發展有限公司	其他應收關係人款	是	\$ 831,751	\$ 831,751	\$ 831,751	-	短期融通	\$ -	營運週轉	\$ -	-	-	\$ -	\$ 23,753,357	\$ 47,506,713
		榮華國際有限公司	其他應收關係人款	是	1,421,025	1,421,025	1,421,025	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		Peak Paramount International Ltd.	其他應收關係人款	是	904	904	619	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		Peak Vision International Ltd.	其他應收關係人款	是	1,540,194	94,805	-	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		威丰有限公司	其他應收關係人款	是	312,223	312,223	312,223	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	8,210,228	8,210,228	7,902,840	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		德榮發展有限公司	其他應收關係人款	是	161,326	161,326	158,235	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		邦樂有限公司	其他應收關係人款	是	3,160	3,160	117	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		富樂國際有限公司	其他應收關係人款	是	1,264,060	1,264,060	330,236	-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	47,506,713
		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	2,619,000	2,619,000	2.600%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	11,602,782
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	3,848,576	3,848,576	3,848,576	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
		上海鼎萃置業有限公司	其他應收關係人款	是	148,368	148,368	148,368	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	3,192,160	3,192,160	3,192,160	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
		上海鴻翔置業有限公司	其他應收關係人款	是	247,280	188,832	188,832	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
		上海鼎榮房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	449,600	314,720	314,720	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
		上海鼎霖房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	1,052,064	1,052,064	1,052,064	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
		昆山鼎耀房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	481,072	481,072	481,072	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	23,753,357	23,753,357
3	富樂國際有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	491,688	-	-	-	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	238,288	238,288	238,288	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	6,421,461	6,421,461
5	上海鼎固置業有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	134,880	134,880	134,880	2.880%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	-	8,961,237	8,961,237

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 9 月 30 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 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		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	屬子公司對背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	Sino Horizon Holdings Limited	富樂國際有限公司	本公司間接持股100%之被投資公司	\$ 95,013,426 (註1及4)	\$ 38,869,845 (USD1,230,000 千元)	\$ 38,869,845 (USD1,230,000 千元)	\$ 18,012,855 (USD 570,000 千元)	\$ 38,869,845 (USD1,230,000 千元)	81.82%	\$ 95,013,426 (註1及4)	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	95,013,426 (註1)	1,124,000 (RMB 250,000 千元)	1,124,000 (RMB 250,000 千元)	- (RMB - 千元)	1,124,000 (RMB 250,000 千元)	2.37%	95,013,426 (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	95,013,426 (註1)	6,952,330 (USD 220,000 千元)	- (USD - 千元)	- (USD - 千元)	- (USD - 千元)	-%	95,013,426 (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	95,013,426 (註1)	2,528,120 (USD 80,000 千元)	2,528,120 (USD 80,000 千元)	- (USD - 千元)	2,528,120 (USD 80,000 千元)	5.32%	95,013,426 (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	95,013,426 (註1及3)	11,419,840 (RMB 2,540,000 千元)	11,419,840 (RMB 2,540,000 千元)	7,840,609 (RMB 1,743,908 千元)	11,419,840 (RMB 2,540,000 千元)	24.04%	95,013,426 (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	17,852,752 (註2)	2,023,200 (RMB 450,000 千元)	- (RMB - 千元)	- (RMB - 千元)	- (RMB - 千元)	-%	17,852,752 (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	51,438,934 (註2及3)	11,419,840 (RMB 2,540,000 千元)	11,419,840 (RMB 2,540,000 千元)	7,840,609 (RMB 1,743,908 千元)	11,419,840 (RMB 2,540,000 千元)	24.04%	51,438,934 (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9月30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9月30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。

註4：鼎固控股有限公司對富樂國際有限公司之背書保證，係於舊約屆滿前召開董事會通過續約，致額度需重複計算之情事。

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

期末持有之重大有價證券

民國 114 年 12 月 31 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				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 72 仟元	不適用	USD 72 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 139 仟元	不適用	USD 139 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 679 仟元	不適用	USD 679 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 124 仟元	不適用	USD 124 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 586 仟元	不適用	USD 586 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 487 仟元	不適用	USD 487 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 1754 仟元	不適用	USD 1754 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 111 仟元)	不適用	(USD 111 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 349 仟元	不適用	USD 349 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 800 仟元	不適用	USD 800 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 144 仟元	不適用	USD 144 仟元	
Peak Vision International Ltd.	EASY TACTIC LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動		USD 10 仟元	不適用	USD 10 仟元	
	SBERBANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動		(USD 15 仟元)	不適用	(USD 15 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 37 仟元)	不適用	(USD 37 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 4 仟元	不適用	USD 4 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 29 仟元	不適用	USD 29 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
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 1,556 仟元	不適用	USD 1,556 仟元
Peak Vision International Ltd.	<u>債 券</u> SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD		透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 51 仟元	不適用	USD 51 仟元
	TIMES CHINA HOLDINGS LTD		透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 26 仟元	不適用	USD 26 仟元
	SUNAC CHINA HOLDINGS LTD		透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 133 仟元	不適用	USD 133 仟元
鼎固置業股份有限公司	<u>股權連結結構型商品</u> BNP Paribas Issuance B.V 發行 3 個月美元計價連結一籃子股票結構型商品-META&TSM	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 4,996 仟元	不適用	USD 4,996 仟元
	3-month USD Worst of Fixed Coupon Notes on NVDA and TSM	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 4,006 仟元	不適用	USD 4,006 仟元
	BNP Paribas Issuance B.V.發行 3 個月美元計價連結單一股票)結構型商品結構型商品-NVDA	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 4,993 仟元	不適用	USD 4,993 仟元
	星展銀行 4 個月期美元計價連結一籃子股票結構型商品	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 9,062 仟元	不適用	USD 9,062 仟元
	Nomura 4 個月美元計價連結股權固定配息結構型商品	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	USD 5,026 仟元	不適用	USD 5,026 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 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，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				持	有	被投資公司	本期認列之	備註																				
				本	期	末	去						年	年	底	股	數	(	股	)	比	率	帳	面	金	額	(	註	3)	本	期	(
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	2,856,000	NTD	1,428,000	285,600,000	60%	USD	92,305,603	-	-	-	(註2)																	
威丰有限公司	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	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	59,640,000	(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，登記資本額為人民幣 50,000 仟元，於 115 年 2 月已收取人民幣 15,000 仟元股款，餘人民幣 35,000 仟元尚未收取。

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大交易往來情形

民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 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)
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	1	股利收入	\$ 495,248	—	8.55%
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	榮華國際有限公司	3	其他應收款—關係人	1,421,025	—	1.21%
		泰安投資有限公司	3	其他應收款—關係人	7,902,840	—	6.73%
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	2,619,000	—	2.23%
		鼎固置業股份有限公司	3	利息收入	77,301	—	1.33%
3	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	3	其他應收款—關係人	3,848,576	—	3.28%
		重慶鼎固房地產開發有限公司	3	利息收入	92,104	—	1.59%
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	其他應收款—關係人	3,192,160	—	2.72%
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	利息收入	75,700	—	1.31%

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 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期匯出或收回投資金額			本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期投資認列損益	期末投資帳面價值(註 2 及註 3)	截至本期末止已匯回投資收益
				本期自台灣匯出累積投資金額	匯出	收回						
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投資金額	經濟部核准投資金額	會依經濟部投資審會規定額
不適用	不適用	不適用

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，登記資本額為人民幣 50,000 仟元，於 115 年 2 月已收取人民幣 15,000 仟元股款，餘人民幣 35,000 仟元尚未收取。

# 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 1151145 號

會員姓名： (1) 楊承修

副簽證會計師名稱： (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


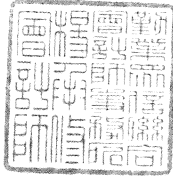

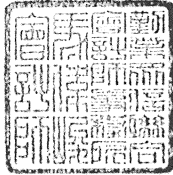
委託人統一編號： 31896684

會員證書字號： (1) 北市會證字第 3123 號

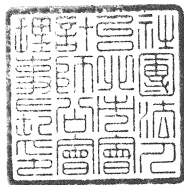
(2) 北市會證字第 4527 號

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

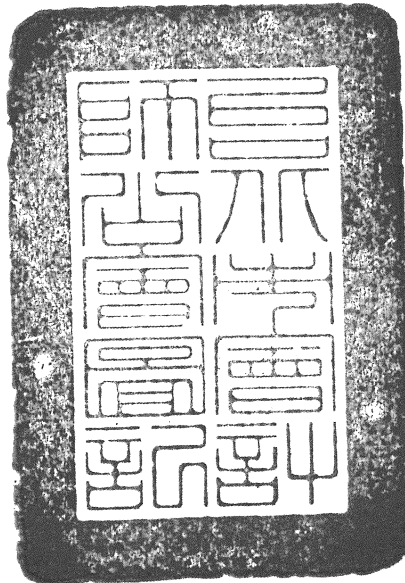
114 年 01 月 01 日 至  
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 115 年 02 月 03 日