

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

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國114及113年第3季

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

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5		-
六、合併權益變動表	6		-
七、合併現金流量表	7~8		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	9		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~14		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14~15		五
(六) 重要會計項目之說明	16~54		六~二八
(七) 關係人交易	54~57		二九
(八) 質抵押之資產	58		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	58~59		三一
(十) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	59~60		三二
(十一) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	61、63~68		三三
2. 轉投資事業相關資訊	61、63~68		三三
3. 大陸投資資訊	61、69		三三
(十二) 部門資訊	61~62		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	62		三五

會計師核閱報告

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

前 言

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及其子公司民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註 (包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依國際財務報導準則及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

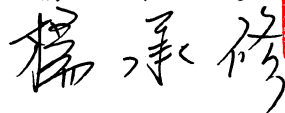
範 圍

本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢 (主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

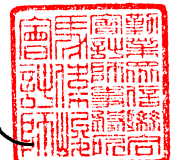
結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照國際財務報導準則及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及其子公司民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 楊 承 修



會計師 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 11 月 11 日

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

合併資產負債表

民國 114 年 9 月 30 日暨民國 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年9月30日			113年12月31日			113年9月30日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 7,901,785	7		\$ 7,349,878	6		\$ 14,707,911	11	
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)	3,939,734	3		8,014,354	6		4,557,135	3	
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)	225,752	-		318,568	-		314,306	-	
1170	應收帳款淨額 (附註十、二二及二九)	266,537	-		393,991	-		448,283	-	
1200	其他應收款	87,049	-		90,608	-		91,916	-	
130X	存貨 (附註十一、二十及三十)	47,188,208	40		48,469,681	37		48,234,932	36	
1476	其他金融資產—流動 (附註九及三十)	3,771,870	3		6,610,219	5		6,125,611	5	
1479	其他流動資產 (附註十五及二四)	868,140	1		800,771	1		768,064	1	
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註二二)	50,947	-		24,774	-		24,767	-	
11XX	流動資產總計	<u>64,300,022</u>	<u>54</u>		<u>72,072,844</u>	<u>55</u>		<u>75,272,925</u>	<u>56</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)	220,870	-		207,963	-		191,061	-	
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	-		157,230	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十二)	465,826	1		533,317	1		677,139	1	
1755	使用權資產 (附註十三)	158,057	-		170,842	-		174,366	-	
1760	投資性不動產 (附註十四及三十)	52,153,542	44		55,212,144	43		56,453,090	42	
1840	遞延所得稅資產 (附註二四)	1,620,285	1		1,638,725	1		1,638,788	1	
1980	其他金融資產—非流動 (附註九及三十)	128,130	-		-	-		-	-	
1990	其他非流動資產 (附註十五)	74,067	-		81,842	-		100,439	-	
15XX	非流動資產總計	<u>54,820,777</u>	<u>46</u>		<u>57,920,368</u>	<u>45</u>		<u>59,392,113</u>	<u>44</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 119,120,799</u>	<u>100</u>		<u>\$ 129,993,212</u>	<u>100</u>		<u>\$ 134,665,038</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)	\$ 7,145,153	6		\$ 11,321,325	9		\$ 8,554,727	6	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註七)	52,559	-		87,723	-		569,185	-	
2130	合約負債—流動 (附註二二)	4,045,569	3		4,264,071	3		4,142,380	3	
2170	應付帳款 (附註十七)	350,136	-		863,496	1		733,119	1	
2200	其他應付款 (附註十八及二九)	407,786	-		402,628	-		812,354	1	
2230	本期所得稅負債 (附註二四)	4,394,090	4		4,738,868	4		4,876,726	4	
2280	租賃負債—流動 (附註十三)	-	-		-	-		86	-	
2305	其他金融負債—流動 (附註十四及十九)	481,646	1		380,549	-		381,088	-	
2313	預收收入	158,808	-		166,466	-		184,952	-	
2320	一年內到期長期借款 (附註十六)	17,928,439	15		888,211	1		1,371,374	1	
2399	其他流動負債 (附註十八)	244,113	-		296,438	-		592,823	-	
21XX	流動負債總計	<u>35,208,299</u>	<u>29</u>		<u>23,409,775</u>	<u>18</u>		<u>22,218,814</u>	<u>16</u>	
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註十六及二九)	25,500,726	22		45,271,128	35		50,556,157	38	
2570	遞延所得稅負債 (附註二四)	8,230,121	7		9,008,349	7		9,234,543	7	
2645	其他金融負債—非流動 (附註十四及十九)	450,867	-		501,394	-		536,906	-	
25XX	非流動負債總計	<u>34,181,714</u>	<u>29</u>		<u>54,780,871</u>	<u>42</u>		<u>60,327,606</u>	<u>45</u>	
2XXX	負債總計	<u>69,390,013</u>	<u>58</u>		<u>78,190,646</u>	<u>60</u>		<u>82,546,420</u>	<u>61</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	13	
3211	資本公積	192,146	-		192,146	-		192,146	-	
3300	保留盈餘	35,341,155	30		36,535,032	28		36,029,244	27	
3410	財務報表換算之兌換差額	(5,524,429)	(5)		(3,571,494)	(3)		(2,566,907)	(2)	
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	3,576	-		9,685	-		8,017	-	
3460	重估增值	91,295	-		91,295	-		91,295	-	
31XX	本公司業主之權益總計	<u>47,506,713</u>	<u>40</u>		<u>50,659,634</u>	<u>39</u>		<u>51,156,765</u>	<u>38</u>	
36XX	非控制權益 (附註二一及二七)	<u>2,224,073</u>	<u>2</u>		<u>1,142,932</u>	<u>1</u>		<u>961,853</u>	<u>1</u>	
3XXX	權益總計	<u>49,730,786</u>	<u>42</u>		<u>51,802,566</u>	<u>40</u>		<u>52,118,618</u>	<u>39</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 119,120,799</u>	<u>100</u>		<u>\$ 129,993,212</u>	<u>100</u>		<u>\$ 134,665,038</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 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併綜合損益表

民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日 與 民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		114年7月1日至9月30日		113年7月1日至9月30日		114年1月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二二及二九)	\$ 861,361	100	\$ 2,697,269	100	\$ 2,441,673	100	\$ 7,635,100	100
5000	營業成本 (附註十一、二二及二三)	(456,671)	(53)	(1,104,485)	(41)	(1,406,414)	(58)	(3,259,600)	(43)
5950	營業毛利	404,690	47	1,592,784	59	1,035,259	42	4,375,500	57
	營業費用 (附註二三及二九)								
6100	行銷費用	(51,151)	(6)	(73,558)	(2)	(109,471)	(4)	(142,446)	(2)
6200	管理費用	(59,291)	(7)	(101,824)	(4)	(183,397)	(8)	(304,234)	(4)
6450	預期信用減損損失 (附註十)	(2,821)	-	-	-	(76,001)	(3)	(1,295)	-
6000	營業費用合計	(113,263)	(13)	(175,382)	(6)	(368,869)	(15)	(447,975)	(6)
6500	投資性不動產公允價值變動損失 (附註十四)	(14,415)	(2)	-	-	(1,094,805)	(45)	(163,130)	(2)
6900	營業淨利	277,012	32	1,417,402	53	(428,415)	(18)	3,764,395	49
	營業外收入及支出 (附註二三及二九)								
7100	利息收入	97,928	11	122,528	5	297,950	12	338,123	4
7010	其他收入	7,896	1	82,836	3	57,306	2	122,281	2
7020	其他利益及損失—淨額	676,748	79	(176,928)	(7)	630,049	26	123,522	2
7050	財務成本	(417,766)	(49)	(530,177)	(20)	(1,322,500)	(54)	(1,517,527)	(20)
7000	營業外收入及支出合計	364,806	42	(501,741)	(19)	(337,195)	(14)	(933,601)	(12)
7900	稅前淨利 (損)	641,818	74	915,661	34	(765,610)	(32)	2,830,794	37
7950	所得稅利益 (費用) (附註二四)	(193,670)	(22)	(858,632)	(32)	118,545	5	(2,565,887)	(34)
8200	本期淨利 (損)	448,148	52	57,029	2	(647,065)	(27)	264,907	3
	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	1,858,579	216	831,530	31	(2,216,686)	(91)	2,082,332	28
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	112,133	13	346,097	13	263,751	11	225,648	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	(567)	-	14,959	-	(6,109)	-	99,199	1
8300	本期其他綜合損益	1,970,145	229	1,192,586	44	(1,959,044)	(80)	2,407,179	32
8500	本期綜合利益 (損失) 總額	\$ 2,418,293	281	\$ 1,249,615	46	(\$ 2,606,109)	(107)	\$ 2,672,086	35
	淨利 (損) 歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 247,927	29	\$ 44,118	2	(\$ 776,206)	(33)	\$ 253,511	3
8620	非控制權益	200,221	23	12,911	-	129,141	6	11,396	-
8600		\$ 448,148	52	\$ 57,029	2	(\$ 647,065)	(27)	\$ 264,907	3
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 2,218,072	258	\$ 1,229,479	45	(\$ 2,735,250)	(112)	\$ 2,651,366	35
8720	非控制權益	200,221	23	20,136	1	129,141	5	20,720	-
8700		\$ 2,418,293	281	\$ 1,249,615	46	(\$ 2,606,109)	(107)	\$ 2,672,086	35
	每股盈餘 (虧損) (附註二五)								
9750	基 本	\$ 0.14		\$ 0.03		(\$ 0.45)		\$ 0.15	
9850	稀 釋	\$ 0.14		\$ 0.03		(\$ 0.45)		\$ 0.15	

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 (SINGAPORE HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司

合併權益變動表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬 於 本 公 司 業 主 之 權 益	其 他 權 益 項 目											
		股 數 (仟 股)	金 額	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘	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	非 控 制 權 益 (附 註 二 一 及 二 七)	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 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)
D1	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	-	253,511	-	-	-	253,511	11,396	264,907
D3	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	2,298,656	-	99,199	2,397,855	9,324	2,407,179
D5	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	253,511	2,298,656	-	99,199	2,651,366	20,720	2,672,086
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 9 月 30 日 餘 額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 192,146	\$ 2,803,635	\$ 13,989,565	\$ 19,236,044	(\$ 2,566,907)	\$ 91,295	\$ 8,017	\$ 51,156,765	\$ 961,853	\$ 52,118,618
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 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)
D1	114 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 損	-	-	-	-	-	(776,206)	-	-	-	(776,206)	129,141	(647,065)
D3	114 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	(1,952,935)	-	(6,109)	(1,959,044)	-	(1,959,044)
D5	114 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	(776,206)	(1,952,935)	-	(6,109)	(2,735,250)	129,141	(2,606,109)
O1	非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	952,000	952,000
Z1	114 年 9 月 30 日 餘 額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 192,146	\$ 2,803,635	\$ 12,249,952	\$ 20,287,568	(\$ 5,524,429)	\$ 91,295	\$ 3,576	\$ 47,506,713	\$ 2,224,073	\$ 49,730,786

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 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利 (損)	(\$ 765,610)	\$ 2,830,794
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	48,447	53,140
A20200	攤銷費用	1,970	2,222
A20300	預期信用減損損失	58,819	19,579
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損益	(688,746)	(149,432)
A20900	利息費用	1,322,500	1,517,527
A21200	利息收入	(297,950)	(338,123)
A21300	股利收入	(57,306)	(122,281)
A23700	存貨跌價損失	188,708	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	293	1,588
A23100	處分投資 (利益) 損失	(2,401)	2,580
A24100	外幣兌換淨損益	(59,345)	15,915
A24600	投資性不動產公允價值調整損失	1,094,805	163,130
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	33,240	(16,377)
A31180	其他應收款	(1,088)	83,481
A31200	存 貨	(677,204)	215,085
A31240	其他流動資產	(73,070)	33,638
A31250	其他金融資產	1,849,777	(1,305,145)
A31270	取得合約之增額成本	(27,318)	13,026
A32125	合約負債	(21,628)	(3,077,599)
A32150	應付帳款	(478,699)	(214,542)
A32180	其他應付款	(18,992)	10,108
A32210	預收收入	38	28,926
A32220	存入保證金	91,338	1,177
A32230	其他負債	(38,622)	(349,480)
A33000	營運產生之現金流入 (出)	1,481,956	(581,063)
A33300	支付之利息	(1,800,052)	(2,062,107)
A33500	支付之所得稅	(468,726)	(1,706,766)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(786,822)	(4,349,936)

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9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	\$ 156,942	\$ 494,071
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(686,626)	(205,326)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	1,135,739	205,326
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(7,863,338)	(6,420,314)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	12,394,183	5,945,957
B05400	取得投資性不動產	(2,864)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(378)	(31,917)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	628
B03700	存出保證金增加	(52)	(14,592)
B06500	其他金融資產減少(增加)	132,451	(429,807)
B06800	其他非流動資產減少	2,573	23,581
B07500	收取之利息	304,673	286,873
B07600	收取之股利	56,655	119,667
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>5,629,958</u>	<u>(25,853)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	15,072,214	3,979,141
C00200	短期借款減少	(17,645,080)	(2,207,856)
C01600	舉借長期借款	5,304,046	11,829,273
C01700	償還長期借款	(6,255,087)	(3,266,282)
C04020	租賃本金償還	-	(472)
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(出)入	<u>(3,941,578)</u>	<u>9,888,389</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(349,651)</u>	<u>493,668</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	551,907	6,006,268
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>\$ 7,901,785</u>	<u>\$ 14,707,911</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 9 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

本合併財務報告業於 114 年 11 月 11 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
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日 (註2)
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。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。
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者之支付優先順序，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歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當本集團對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，作為權益交易處理。本集團及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業務性質	所 持 股 權 百 分 比		
				114年 9月30日	113年 12月31日	113年 9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%
				-	100%	100%
				(註2)		
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投 資	100%	100%	100%
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投 資	100%	100%	100%
	鼎園置業股份有限公司	台 灣	不動產租賃	60%	60%	60%
				(註5)		
威丰有限公司	上海鼎華置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
泰安投資有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
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	(註3)	(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%
	上海鼎榮房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
榮華國際有限公司	上海鼎園置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
	上海鼎園物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	100%	100%	100%
德榮發展有限公司	重慶鼎園房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	100%
富安投資發展有限公司	上海鼎溫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	-	-	-
重慶鼎園房地產開發有限公司	重慶鼎園物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	(註4)		
				100%	100%	100%

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，請參閱附註二七。

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 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%。

(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. 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 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 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 6,046,770 仟元、6,682,330 仟元及 6,937,404 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 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 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 47,188,208 仟元、48,469,681 仟元及 48,234,932 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 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，投資性不動產之公允價值分別為 52,153,542 仟元、55,212,144 仟元及 56,453,090 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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
庫存現金	\$ 596	\$ 529	\$ 445
銀行活期存款	4,715,983	3,692,524	8,234,091
約當現金（原始到期日在 3個月以內之投資）			
銀行定期存款	2,955,161	2,546,736	6,106,162
附買回票券	230,045	1,110,089	367,213
	<u>\$ 7,901,785</u>	<u>\$ 7,349,878</u>	<u>\$ 14,707,911</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9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	0.65%~4.16%	1.25%~5.00%	1.15%~5.33%
附買回票券	1.41%	1.36%~1.38%	1.32%~1.33%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30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	\$ 2,500,335	\$ 4,245,070	\$ 2,999,734
－基金受益憑證	1,122,450	1,754,668	369,480
－債券	1,343	-	-
衍生工具（未指定避險）			
－利率交換合約 （一）	-	20,588	56,580
－換匯換利合約 （二）	6,957	298,280	-
－股票累積期權 合約（三）	5,995	-	4,372
混合金融資產（四）			
－股權連結結構型 商品（FCN及 ELN）	302,654	1,695,748	1,126,969
	<u>\$ 3,939,734</u>	<u>\$ 8,014,354</u>	<u>\$ 4,557,135</u>

（接次頁）

(承前頁)

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>金融資產－非流動</u>			
<u>強制透過損益按公允價值</u>			
<u>衡量</u>			
非衍生金融資產			
－國外私募基金	\$ 220,870	\$ 207,963	\$ 191,061
<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)	\$ 51,348	\$ -	\$ 527,693
－股票累積期權			
合約(三)	1,211	87,723	41,492
	<u>\$ 52,559</u>	<u>\$ 87,723</u>	<u>\$ 569,185</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9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%	5.631%
		固定	浮動
USD 80,000	114年3月	1.160%	5.628%
		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9月30日

<u>合約金額 (仟元)</u>	<u>到 期 日</u>	<u>支付利率區間</u>	<u>收取利率區間</u>
USD20,000 / RMB 143,880	114年10月	0.000%	2.450%
USD50,000 / RMB 359,700	114年10月	0.000%	2.450%
USD50,000 / RMB 359,400	114年11月	0.000%	2.420%
USD50,000 / RMB 357,750	114年10月	0.000%	2.380%
USD50,000 / RMB 357,550	114年11月	0.000%	2.330%
USD50,000 / RMB 356,650	114年11月	0.000%	2.380%
USD50,000 / RMB 356,550	114年11月	0.000%	2.380%
USD50,000 / RMB 356,550	114年12月	0.000%	2.320%
USD50,000 / RMB 356,150	114年11月	0.000%	2.420%
USD50,867 / RMB 364,699	114年10月	1.850%	4.350%

113年12月31日

<u>合約金額 (仟元)</u>	<u>到 期 日</u>	<u>支付利率區間</u>	<u>收取利率區間</u>
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9月30日

<u>合約金額 (仟元)</u>	<u>到 期 日</u>	<u>支付利率區間</u>	<u>收取利率區間</u>
USD 50,000/RMB 362,950	113年10月	0.000%	2.000%
USD 50,000/RMB 362,250	113年10月	0.000%	2.000%
USD 20,000/RMB 143,980	113年11月	0.000%	2.100%
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 362,840	113年10月	0.000%	2.450%
USD 50,000/RMB 357,050	113年11月	0.000%	2.900%
USD 50,000/RMB 352,250	113年12月	0.000%	2.930%
USD 50,000/RMB 364,025	113年10月	3.105%	5.300%
USD 50,000/RMB 362,000	113年11月	3.000%	5.300%

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 9 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 ACCU [TSLA]	12,550	339.97	492.44	USD	114年12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]	7,250	629.19	800.40	USD	115年8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

113 年 9 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 ACCU [NVDA]	44,400	72.11 (a) / 101.55 (b)	無	USD	114年9月	1年	註 2
USD ACCU [TSMC]	28,100	101.04 (a) / 156.14 (b)	無	USD	114年9月	1年	註 2
USD ACCU [AMZN]	27,610	155.00	194.53	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	50,200	88.64	125.17	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [AMZN]	27,610	156.30	196.47	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [MSFT]	11,295	372.94	448.19	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [GOOGL]	32,630	135.69	166.95	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [MSFT]	11,295	385.69	460.98	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [TSMC]	30,120	153.01	198.05	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	45,180	97.41	132.94	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [TSLA]	22,590	193.49	273.33	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [META]	8,785	472.56	604.15	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [TSMC]	27,610	149.31	194.44	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [NVDA]	45,180	94.37	129.28	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [META]	8,785	467.01	597.92	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [TSLA]	22,590	190.38	271.20	USD	114年9月	1年	註 3
USD ACCU [TSMC]	30,120	140.94	183.81	USD	114年9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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
債 券	<u>\$ 225,752</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ 471,536</u>
流 動	\$ 225,752	\$ 318,568	\$ 314,306
非 流 動	<u>-</u>	<u>75,535</u>	<u>157,230</u>
	<u>\$ 225,752</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ 471,536</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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
總帳面金額	\$ 1,307,196	\$ 1,585,111	\$ 1,651,761
備抵損失	(1,085,020)	(1,200,693)	(1,188,242)
公允價值調整	<u>3,576</u>	<u>9,685</u>	<u>8,017</u>
	<u>\$ 225,752</u>	<u>\$ 394,103</u>	<u>\$ 471,536</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9月30日		113年12月31日		113年9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	0.24%	\$ 111,224	0.23%	\$ 210,410	0.19%	\$ 270,420
異常	2.09%	10,550	1.05%	78,367	1.64%	103,980
違約	91.49%	1,185,422	92.52%	1,296,334	92.85%	1,277,361
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			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)	
114年1月1日餘額	\$ 481	\$ 823	\$ 1,199,389	\$ 1,200,693
風險參數改變(一)	5	(69)	(17,118)	(17,182)
除列(二)	(193)	(499)	(30,002)	(30,694)
外幣兌換差額影響數	(23)	(35)	(67,739)	(67,797)
114年9月30日餘額	\$ 270	\$ 220	\$ 1,084,530	\$ 1,085,020
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變動(一)				
— 正常轉為異常	(203)	203	-	-
— 異常轉為違約	-	(1,720)	1,720	-
風險參數改變(一)	37	125	18,122	18,284
除列(二)	(553)	(548)	-	(1,101)
外幣兌換差額影響數	37	113	38,615	38,765
113年9月30日餘額	\$ 507	\$ 1,706	\$ 1,186,029	\$ 1,188,242

(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 9 月 30 日分別減少 17,118 仟元及增加 19,842 仟元。

(二) 本集團於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日出售/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 156,942 仟元及 494,071 仟元，同時除列相關信用等級之備抵損失 30,694 仟元及 1,101 仟元。

九、其他金融資產

	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款(附註三十)	\$ 3,648,011	\$ 5,880,305	\$ 6,125,611
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>123,859</u>	<u>729,914</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,771,870</u>	<u>\$ 6,610,219</u>	<u>\$ 6,125,611</u>
<u>非 流 動</u>			
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 128,130</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十、應收帳款淨額

	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
按攤銷後成本衡量			
應收租賃款	\$ 279,268	\$ 376,970	\$ 426,040
應收物業管理款	19,886	18,342	23,577
其 他	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
總帳面金額	299,160	395,319	449,624
備抵損失	(<u>32,623</u>)	(<u>1,328</u>)	(<u>1,341</u>)
應收帳款淨額	<u>\$ 266,537</u>	<u>\$ 393,991</u>	<u>\$ 448,283</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 9 月 30 日

	逾 期 1~180天	逾 期 181~360天	逾 期 361~720天	逾 期 720天以上	個別評估 (註2)	合 計
預期信用損失率	-	-	-	100%	63%~100%	
總帳面金額(註1)	\$ 37,767	\$ 12,533	\$ 6,542	\$ 2,067	\$ 46,852	\$ 105,761
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	-	-	(2,067)	(30,556)	(32,623)
攤銷後成本	<u>\$ 37,767</u>	<u>\$ 12,533</u>	<u>\$ 6,542</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,296</u>	<u>\$ 73,138</u>

113 年 12 月 31 日

	逾 期 1~180天	逾 期 181~360天	逾 期 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9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)	\$ 86,650	\$ 24,843	\$ 4,139	\$115,632
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,341)</u>	<u>(1,341)</u>
攤銷後成本	<u>\$ 86,650</u>	<u>\$ 24,843</u>	<u>\$ 2,798</u>	<u>\$114,291</u>

註1：上述114年9月30日暨113年12月31日及9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193,399仟元、288,146仟元及333,992仟元。

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75,156仟元，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9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 1,328	\$ -
加：本期提列減損損失	76,001	1,295
減：本期沖銷	(43,004)	-
外幣換算差額	<u>(1,702)</u>	<u>46</u>
期末餘額	<u>\$ 32,623</u>	<u>\$ 1,341</u>

十一、存 貨

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
開發中不動產	\$ 34,750,639	\$ 34,941,922	\$ 34,544,016
待開發不動產	2,968,337	2,963,185	2,960,022
商品存貨	<u>9,469,232</u>	<u>10,564,574</u>	<u>10,730,894</u>
	<u>\$ 47,188,208</u>	<u>\$ 48,469,681</u>	<u>\$ 48,234,932</u>

114年及113年7月1日至9月30日與114年及113年1月1日至9月30日由存貨轉列為銷貨成本金額分別228,613仟元、722,555仟元、682,153仟元及2,026,593仟元。本集團於114年及113年7月1日至9月30日與114年及113年1月1日至9月30日提列(迴轉)存貨跌價損失分別為(83,522)仟元、0仟元、188,708仟元及0仟元。

本集團設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三十。

十二、不動產、廠房及設備

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
每一類別之帳面金額			
房屋及建築物	\$ 261,807	\$ 281,531	\$ 286,730
辦公設備	16,355	18,407	19,014
運輸設備	1,012	1,062	1,072
什項設備	186,652	231,808	245,744
未完工程	-	509	124,579
	<u>\$ 465,826</u>	<u>\$ 533,317</u>	<u>\$ 677,139</u>

不動產、廠房及設備 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日變動情況如下：

	114年1月1日至9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	-	378	-	-	-	378
處分	-	(2,712)	-	-	-	(2,712)
重分類	-	-	-	-	(499)	(499)
外幣兌換差額影響數	(18,436)	(1,320)	(491)	(35,947)	(10)	(56,204)
期末餘額	<u>380,409</u>	<u>39,753</u>	<u>10,123</u>	<u>741,690</u>	<u>-</u>	<u>1,171,975</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	(6,785)	(1,898)	-	(34,822)	-	(43,505)
處分	-	2,419	-	-	-	2,419
外幣兌換差額影響數	5,497	1,081	441	25,613	-	32,632
期末餘額	<u>(118,602)</u>	<u>(23,398)</u>	<u>(9,111)</u>	<u>(555,038)</u>	<u>-</u>	<u>(706,149)</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>\$ 261,807</u>	<u>\$ 16,355</u>	<u>\$ 1,012</u>	<u>\$ 186,652</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 465,826</u>

	113年1月1日至9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	-	(2,614)	-	(12,245)	-	(14,859)
重分類	-	14,208	-	79,322	(86,981)	6,549
外幣兌換差額影響數	17,458	1,327	463	32,330	6,303	57,881
期末餘額	<u>402,854</u>	<u>43,528</u>	<u>10,720</u>	<u>776,474</u>	<u>124,579</u>	<u>1,358,155</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	(6,981)	(2,234)	-	(38,405)	-	(47,620)
處分	-	1,938	-	10,705	-	12,643
外幣兌換差額影響數	(4,850)	(1,035)	(418)	(22,278)	-	(28,581)
期末餘額	<u>(116,124)</u>	<u>(24,514)</u>	<u>(9,648)</u>	<u>(530,730)</u>	<u>-</u>	<u>(681,016)</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>\$ 286,730</u>	<u>\$ 19,014</u>	<u>\$ 1,072</u>	<u>\$ 245,744</u>	<u>\$ 124,579</u>	<u>\$ 677,139</u>

本集團於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>使用權資產帳面金額</u>			
土地使用權	\$ 158,057	\$ 170,842	\$ 174,284
運輸設備	-	-	82
	<u>\$ 158,057</u>	<u>\$ 170,842</u>	<u>\$ 174,366</u>

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>使用權資產之折舊費用</u>				
土地使用權	\$ 1,596	\$ 1,718	\$ 4,942	\$ 5,084
運輸設備	-	123	-	436
	<u>\$ 1,596</u>	<u>\$ 1,841</u>	<u>\$ 4,942</u>	<u>\$ 5,520</u>

(二) 租賃負債

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>租賃負債帳面金額</u>			
流動	\$ -	\$ -	\$ 86

租賃負債之折現率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期及低價值資產租賃 費用	<u>\$ 1,740</u>	<u>\$ 1,448</u>	<u>\$ 4,924</u>	<u>\$ 4,478</u>
租賃之現金(流出) 總額			<u>(\$ 4,924)</u>	<u>(\$ 4,960)</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9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>以公允價值衡量</u>		
期初餘額	\$ 55,212,144	\$ 53,221,181
本期增加	2,864	-
本期自存貨轉入	-	1,477,906
其他(註)	11,551	-
公允價值變動損失	(1,094,805)	(163,130)
外幣兌換差額影響數	<u>(1,978,212)</u>	<u>1,917,133</u>
期末餘額	<u>\$ 52,153,542</u>	<u>\$ 56,453,090</u>

註：係因子公司上海鴻翔置業有限公司將投資性不動產之成本予以調增。

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9月30日暨113年12月31日及9月30日止，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為753,967仟元、825,328仟元及851,857仟元。

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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
第1年	\$ 1,507,335	\$ 1,773,722	\$ 1,854,234
第2年	976,102	1,224,306	1,260,979
第3年	587,802	822,893	889,269
第4年	351,749	475,177	528,147
第5年	210,213	310,468	317,813
超過5年	<u>383,222</u>	<u>590,162</u>	<u>625,054</u>
	<u>\$ 4,016,423</u>	<u>\$ 5,196,728</u>	<u>\$ 5,475,496</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日及113年6月30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9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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
預估未來現金流入	\$ 56,695,666	\$ 59,950,926	\$ 61,289,154
預估未來現金流出	(4,461,467)	(4,648,719)	(4,736,878)
預估未來淨現金流入	\$ 52,234,199	\$ 55,302,207	\$ 56,552,276
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 43 仟元。本集團之投資性不動產，於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之出租率分別為 75%、77%及 75%，114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日產生租金收入分別為 430,762 仟元、500,927 仟元、1,328,214 仟元及 1,487,485 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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>流動</u>			
留抵稅額	\$ 325,638	\$ 255,727	\$ 221,817
預付稅款	459,436	460,388	455,819
預付款項	73,754	64,180	83,197
其他	9,312	20,476	7,231
	<u>\$ 868,140</u>	<u>\$ 800,771</u>	<u>\$ 768,064</u>
<u>非流動</u>			
存出保證金	\$ 19,425	\$ 20,312	\$ 34,996
長期預付費用	54,642	61,530	65,443
	<u>\$ 74,067</u>	<u>\$ 81,842</u>	<u>\$ 100,439</u>

十六、借 款

(一) 短期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註三十)			
銀行借款	\$ 6,097,553	\$ 7,707,559	\$ 4,937,907
短期應付商業本票	-	2,000,000	2,000,000
減：短期應付商業本票折價	-	(5,034)	(1,980)
小 計	<u>6,097,553</u>	<u>9,702,525</u>	<u>6,935,927</u>
<u>無擔保借款</u>			
關係人借款 (附註二九)	<u>1,047,600</u>	<u>1,618,800</u>	<u>1,618,800</u>
	<u>\$ 7,145,153</u>	<u>\$11,321,325</u>	<u>\$ 8,554,727</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9月30日暨113年12月31日及9月30日分別為1.87%~2.05%、1.87%~6.37%及1.71%~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9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%~2.67%計算。

(二) 長期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註三十)			
銀行借款	\$ 36,949,344	\$ 40,318,827	\$ 46,137,129
長期應付商業本票	1,328,000	1,328,000	1,328,000
減：長期應付商業本票折價	(<u>1,605</u>)	(<u>4,543</u>)	(<u>1,767</u>)
小計	<u>38,275,739</u>	<u>41,642,284</u>	<u>47,463,362</u>
<u>無擔保借款</u>			
關係人借款 (附註二九)	4,978,826	4,247,255	4,194,369
其他借款	<u>174,600</u>	<u>269,800</u>	<u>269,800</u>
小計	<u>5,153,426</u>	<u>4,517,055</u>	<u>4,464,169</u>
減：列為1年內到期部分	(<u>17,928,439</u>)	(<u>888,211</u>)	(<u>1,371,374</u>)
長期借款	<u>\$ 25,500,726</u>	<u>\$ 45,271,128</u>	<u>\$ 50,556,157</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9月30日暨113年12月31日及9月30日止，年利率分別為2.12%~6.23%、2.00%~7.23%及1.71%~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63天到期後循環發行，利率為2.758%，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2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、實質關係人及本公司之大股東借入之款項，至124年9月陸續到期。114年及113年1月1日至9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9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

	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
應付工程款	\$ 274,223	\$ 770,595	\$ 650,583
其他	<u>75,913</u>	<u>92,901</u>	<u>82,536</u>
	<u>\$ 350,136</u>	<u>\$ 863,496</u>	<u>\$ 733,119</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 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 143,906 仟元、213,713 仟元及 234,005 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9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
<u>其他應付款</u>			
其他應付款項	\$ 140,348	\$ 110,375	\$ 454,884
應付薪資	118,959	166,776	220,023
應付利息（附註二九）	117,642	102,409	107,818
其他	<u>30,837</u>	<u>23,068</u>	<u>29,629</u>
	<u>\$ 407,786</u>	<u>\$ 402,628</u>	<u>\$ 812,354</u>
<u>其他流動負債</u>			
代扣代繳稅款及社保費	\$ 2,262	\$ 1,349	\$ 2,800
應付稅款	181,610	226,387	234,805
負債準備（註）	34,168	35,824	319,246
暫收款	25,093	31,100	33,896
其他	<u>980</u>	<u>1,778</u>	<u>2,076</u>
	<u>\$ 244,113</u>	<u>\$ 296,438</u>	<u>\$ 592,823</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。截至 114 年 9 月 30 日，上述負債準備尚餘人民幣 8,000 仟元未支付。

十九、其他金融負債

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
流動			
存入保證金	<u>\$ 481,646</u>	<u>\$ 380,549</u>	<u>\$ 381,088</u>
非流動			
存入保證金	<u>\$ 450,867</u>	<u>\$ 501,394</u>	<u>\$ 536,906</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 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團認列之職工退職福利金額分別為 7,103 仟元、7,762 仟元、22,099 仟元及 23,565 仟元，其中開發中不動產成本投入金額分別為 880 仟元、1,021 仟元、2,866 仟元及 2,703 仟元（係帳列存貨）。

二一、權益

(一) 股本

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
額定股數（仟股）	<u>2,180,000</u>	<u>2,180,000</u>	<u>2,180,000</u>
額定股本	<u>\$ 21,800,000</u>	<u>\$ 21,800,000</u>	<u>\$ 21,800,000</u>
已發行且已收足股款之 股數（仟股）	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>	<u>1,740,297</u>
已發行股本（實收）	<u>\$ 17,402,970</u>	<u>\$ 17,402,970</u>	<u>\$ 17,402,970</u>

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

(二) 資本公積

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 年度及 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9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	<u>\$ 13,989,565</u>	<u>\$ 13,191,984</u>
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1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	<u>(\$ 3,571,494)</u>	<u>(\$ 4,865,563)</u>
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	263,751	225,648
換算財務報告所產生之 兌換差額	<u>(2,216,686)</u>	<u>2,073,008</u>
期末餘額	<u>(\$ 5,524,429)</u>	<u>(\$ 2,566,907)</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1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	<u>\$ 9,685</u>	<u>(\$ 91,182)</u>
當期產生		
未實現損益		
債務工具	13,921	81,098
債務工具備抵損失 之調整	<u>(17,182)</u>	18,284
重分類調整		
處分債務工具	<u>(2,401)</u>	2,580
匯率影響數	<u>(447)</u>	<u>(2,763)</u>
期末餘額	<u>\$ 3,576</u>	<u>\$ 8,017</u>

(六) 非控制權益

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	<u>\$ 1,142,932</u>	<u>\$ 1,028,774</u>
子公司增資(註)	952,000	-
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	129,141	11,396
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)	<u>-</u>	<u>(87,641)</u>
期末餘額	<u>\$ 2,224,073</u>	<u>\$ 961,853</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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
房地產銷售收入	\$ 253,391	\$ 2,000,927	\$ 571,609	\$ 5,587,368
商辦租賃收入	438,031	509,238	1,350,351	1,511,983
不動產管理收入	111,378	118,084	333,291	334,993
其他	58,561	69,020	186,422	200,756
	<u>\$ 861,361</u>	<u>\$ 2,697,269</u>	<u>\$ 2,441,673</u>	<u>\$ 7,635,100</u>
營業成本				
房地產銷售成本	\$ 233,390	\$ 743,489	\$ 693,993	\$ 2,094,478
商辦租賃成本	74,198	205,381	315,162	563,109
不動產管理成本	132,284	135,768	345,161	349,368
其他（附註十八）	16,799	19,847	52,098	252,645
	<u>\$ 456,671</u>	<u>\$ 1,104,485</u>	<u>\$ 1,406,414</u>	<u>\$ 3,259,600</u>

(一) 合約餘額

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
合約負債—流動			
房地產銷售	<u>\$ 4,045,569</u>	<u>\$ 4,264,071</u>	<u>\$ 4,142,380</u>

(二) 合約成本相關資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
流動			
取得合約之增額			
成本	<u>\$ 50,947</u>	<u>\$ 24,774</u>	<u>\$ 24,767</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 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之佣金費用分別為 16,276 仟元、38,553 仟元、30,589 仟元及 76,716 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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 13,721	\$ 16,108	\$ 43,505	\$ 47,620
使用權資產	1,596	1,841	4,942	5,520
長期預付費用	636	742	1,970	2,222
合計	<u>\$ 15,953</u>	<u>\$ 18,691</u>	<u>\$ 50,417</u>	<u>\$ 55,362</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 9,930	\$ 11,154	\$ 31,744	\$ 34,465
營業費用	5,387	6,795	16,703	18,675
	<u>\$ 15,317</u>	<u>\$ 17,949</u>	<u>\$ 48,447</u>	<u>\$ 53,140</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 6	\$ 6	\$ 18	\$ 18
管理費用	630	736	1,952	2,204
	<u>\$ 636</u>	<u>\$ 742</u>	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ 2,222</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
投資性不動產之直接 營運費用				
產生租金收入	\$ 62,561	\$ 164,937	\$ 264,018	\$ 463,488
未產生租金收入	6,098	30,739	31,183	77,102
	<u>\$ 68,659</u>	<u>\$ 195,676</u>	<u>\$ 295,201</u>	<u>\$ 540,590</u>

(三) 員工福利費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 61,673	\$ 102,502	\$ 193,766	\$ 300,159
退職後福利	6,223	6,741	19,233	20,862
離職福利	2,836	561	7,890	11,274
	<u>\$ 70,732</u>	<u>\$ 109,804</u>	<u>\$ 220,889</u>	<u>\$ 332,295</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 23,115	\$ 25,094	\$ 75,949	\$ 74,829
營業費用	47,617	84,710	144,940	257,466
	<u>\$ 70,732</u>	<u>\$ 109,804</u>	<u>\$ 220,889</u>	<u>\$ 332,295</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 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 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9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	-	1.00%
董事酬勞	-	2.00%

金 額

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	\$ -	\$ 9,439	\$ -	\$ 29,183
董事酬勞	\$ -	\$ 18,880	\$ -	\$ 58,367

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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行存款	\$ 96,493	\$ 114,653	\$ 289,894	\$ 313,904
附買回票券	774	1,222	2,647	3,155
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之債務 工具投資	660	6,652	5,406	21,061
其他	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>\$ 97,928</u>	<u>\$ 122,528</u>	<u>\$ 297,950</u>	<u>\$ 338,123</u>

(六) 其他收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
股利收入	<u>\$ 7,896</u>	<u>\$ 82,836</u>	<u>\$ 57,306</u>	<u>\$ 122,281</u>

(七) 其他利益及損失－淨額

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
處分不動產、廠房及 設備淨損益	(\$ 195)	(\$ 1,171)	(\$ 293)	(\$ 1,588)
淨外幣兌換損益	126,145	46,921	(89,186)	(22,426)
強制透過損益按公允價 值衡量之金融資產淨 損益	547,887	(239,258)	688,746	149,432
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	2,474	(3,770)	17,182	(18,284)
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	1,733	324	2,401	(2,580)
什項收入	11,735	20,301	25,623	29,138
什項支出(附註十八)	(<u>13,031</u>)	(<u>275</u>)	(<u>14,424</u>)	(<u>10,170</u>)
	<u>\$ 676,748</u>	<u>(\$ 176,928)</u>	<u>\$ 630,049</u>	<u>\$ 123,522</u>

(八) 財務成本

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
利息費用	\$ 577,050	\$ 714,529	\$ 1,815,284	\$ 2,088,092
租賃負債之利息	-	2	-	10
減：資本化利息	(<u>159,284</u>)	(<u>184,354</u>)	(<u>492,784</u>)	(<u>570,575</u>)
淨 額	<u>\$ 417,766</u>	<u>\$ 530,177</u>	<u>\$ 1,322,500</u>	<u>\$ 1,517,527</u>

114年及113年1月1日至9月30日加權平均資本化利率分別為4.30%及4.88%。

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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者				
企業所得稅	\$ 14,665	\$ 307,622	\$ 150,769	\$ 831,781
未分配盈餘	8,885	-	13,929	-
土地增值稅	<u>12,389</u>	<u>477,103</u>	<u>66,507</u>	<u>1,330,078</u>
	35,939	784,725	231,205	2,161,859
以前年度之調整	874	(2,404)	76,064	(172,376)
其他	<u>27</u>	<u>7,171</u>	<u>3,028</u>	<u>8,564</u>
	36,840	789,492	310,297	1,998,047
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	50,904	50,191	(330,289)	31,694
其他暫時性差異有 關之遞延所得稅	<u>105,926</u>	<u>18,949</u>	<u>(98,553)</u>	<u>536,146</u>
認列於損益之所得 稅費用(利益)	<u>\$ 193,670</u>	<u>\$ 858,632</u>	<u>(\$ 118,545)</u>	<u>\$ 2,565,887</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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
本期所得稅資產(帳列 其他流動資產)			
企業所得稅	\$ 27,472	\$ 10,298	\$ 9,230
土地增值稅	<u>412,516</u>	<u>418,543</u>	<u>421,105</u>
	<u>\$ 439,988</u>	<u>\$ 428,841</u>	<u>\$ 430,335</u>
本期所得稅負債			
企業所得稅	\$ 104,924	\$ 296,979	\$ 427,648
土地增值稅	<u>4,289,166</u>	<u>4,441,889</u>	<u>4,449,078</u>
	<u>\$ 4,394,090</u>	<u>\$ 4,738,868</u>	<u>\$ 4,876,726</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9月30日
<u>114年第3季</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 136,234	(\$ 19,395)	\$ 116,839
土地增值稅估列	1,109,824	(40,219)	1,069,605
預徵房地開發利益	168,769	875	169,644
利息費用	124,377	18,468	142,845
應付未付工程款	61,942	(57,157)	4,785
存貨跌價損失	-	46,659	46,659
折舊及攤銷	1,769	125	1,894
預期信用減損損失	-	9,472	9,472
未實現兌換損失	-	26,445	26,445
其 他	35,810	(3,713)	32,097
	<u>\$ 1,638,725</u>	<u>(\$ 18,440)</u>	<u>\$ 1,620,285</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,682,330	(\$ 635,560)	\$ 6,046,770
未實現兌換利益	18,615	(2,778)	15,837
免租期	75,560	(31,607)	43,953
盈餘分配稅	2,117,864	(120,154)	1,997,710
未實現投資利益	89,184	11,525	100,709
其 他	24,796	346	25,142
	<u>\$ 9,008,349</u>	<u>(\$ 778,228)</u>	<u>\$ 8,230,121</u>
	113年1月1日	變 動 數	113年9月30日
<u>113年第3季</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 112,897	\$ 26,930	\$ 139,827
土地增值稅估列	862,842	249,181	1,112,023
預徵房地開發利益	237,873	(70,183)	167,690
利息費用	77,872	33,502	111,374
應付未付工程款	154,368	(90,687)	63,681
折舊及攤銷	1,793	349	2,142
其 他	26,683	15,368	42,051
	<u>\$ 1,474,328</u>	<u>\$ 164,460</u>	<u>\$ 1,638,788</u>

(接次頁)

(承前頁)

	113年1月1日	變動數	113年9月30日
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,605,910	\$ 331,494	\$ 6,937,404
未實現兌換利益	19,966	(916)	19,050
免租期	82,148	3,730	85,878
盈餘分配稅	1,580,881	592,254	2,173,135
其他	613	18,463	19,076
	<u>\$ 8,289,518</u>	<u>\$ 945,025</u>	<u>\$ 9,234,543</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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘（虧損）	<u>\$ 0.14</u>	<u>\$ 0.03</u>	<u>(\$ 0.45)</u>	<u>\$ 0.15</u>
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>\$ 0.14</u>	<u>\$ 0.03</u>	<u>(\$ 0.45)</u>	<u>\$ 0.15</u>

單位：每股元

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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>\$ 247,927</u>	<u>\$ 44,118</u>	<u>(\$ 776,206)</u>	<u>\$ 253,511</u>
用以計算稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>\$ 247,927</u>	<u>\$ 44,118</u>	<u>(\$ 776,206)</u>	<u>\$ 253,511</u>

股 數

	單位：仟股			
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	1,740,297	1,740,297	1,740,297	1,740,297
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	-	2,203	-	2,339
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>1,742,500</u>	<u>1,740,297</u>	<u>1,742,636</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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
負債（借款）	\$ 50,574,318	\$ 57,480,664	\$ 60,482,258
現金及約當現金	<u>7,901,785</u>	<u>7,349,878</u>	<u>14,707,911</u>
淨負債	<u>\$ 42,672,533</u>	<u>\$ 50,130,786</u>	<u>\$ 45,774,347</u>
本公司業主權益	<u>\$ 47,506,713</u>	<u>\$ 50,659,634</u>	<u>\$ 51,156,765</u>
淨負債對權益比率	<u>90%</u>	<u>99%</u>	<u>89%</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 9 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 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	\$ 2,500,335	\$ -	\$ -	\$ 2,500,335
國外私募基金	-	-	220,870	220,870
基金受益憑證	1,122,450	-	-	1,122,450
債 券	-	1,343	-	1,343
衍生性金融資產				
換匯換利合約	-	6,957	-	6,957
股票累積期權合約	-	-	5,995	5,995
混合金融資產				
股權連結結構型商 品	-	-	302,654	302,654
	<u>\$ 3,622,785</u>	<u>\$ 8,300</u>	<u>\$ 529,519</u>	<u>\$ 4,160,604</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</u>				
<u>資產</u>				
債務工具投資				
債 券	\$ -	\$ 225,752	\$ -	\$ 225,752
<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	\$ -	\$ 51,348	\$ -	\$ 51,348
股票累積期權合約	-	-	1,211	1,211
	\$ -	\$ 51,348	\$ 1,211	\$ 52,559

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</u>				
<u>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
	\$ 5,999,738	\$ 318,868	\$ 1,903,711	\$ 8,222,317
<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	\$ -	\$ 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

113 年 9 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	\$ 2,999,734	\$ -	\$ -	\$ 2,999,734
國外私募基金	-	-	191,061	191,061
基金受益憑證	369,480	-	-	369,480
衍生性金融資產				
利率交換合約	-	56,580	-	56,580
股票累積期權合約	-	-	4,372	4,372
混合金融資產				
股權連結結構型商品	-	-	1,126,969	1,126,969
	<u>\$ 3,369,214</u>	<u>\$ 56,580</u>	<u>\$ 1,322,402</u>	<u>\$ 4,748,196</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	\$ -	\$ 471,536	\$ -	\$ 471,536
<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	\$ -	\$ 527,693	\$ -	\$ 527,693
股票累積期權合約	-	-	41,492	41,492
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 527,693</u>	<u>\$ 41,492</u>	<u>\$ 569,185</u>

114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 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 9 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	2,268,807	-	2,268,807
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)	93,274	25,290	118,564
淨兌換差額	-	(12,383)	(12,383)
期末餘額	<u>\$ 308,649</u>	<u>\$ 220,870</u>	<u>\$ 529,519</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>\$ 11,303</u>	<u>\$ 25,290</u>	<u>\$ 36,593</u>

113 年 1 月 1 日至 9 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
購 買	1,137,284	-	1,137,284
認列於損益 (其他利益及 損失)	(5,943)	(23,630)	(29,573)
淨兌換差額	-	7,018	7,018
期末餘額	<u>\$ 1,131,341</u>	<u>\$ 191,061</u>	<u>\$ 1,322,402</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>(\$ 5,943)</u>	<u>(\$ 23,630)</u>	<u>(\$ 29,573)</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9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 87,723	\$ -
認列於損益 (其他利益及損 失)	(85,444)	41,445
淨兌換差額	(1,068)	47
期末餘額	<u>\$ 1,211</u>	<u>\$ 41,492</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>\$ 85,444</u>	<u>(\$ 41,445)</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 9 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 2,649 仟元及 2,240 仟元。

(三) 金融工具之種類

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>金融資產</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 12,174,796	\$ 14,444,696	\$ 21,373,721
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,160,604	8,222,317	4,748,196
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	225,752	394,103	471,536
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註2）	52,264,753	59,628,731	62,945,725
持有供交易	52,559	87,723	569,185

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9月30日	113年1月1日 至9月30日
損益影響數（稅前）	\$ 23,428	(\$ 24,600)

(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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
具公允價值利率風險			
—金融資產	\$ 3,664,290	\$ 4,780,842	\$ 6,944,911
—金融負債	698,400	1,079,200	1,079,200
具現金流量利率風險			
—金融資產	8,363,994	9,572,829	14,359,702
—金融負債	49,875,918	56,401,464	59,403,058

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 9 月 30 日之稅前淨利將分別減少 155,670 仟元及 168,913 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 9 月 30 日之稅前淨利將分別增加 4,750 仟元及增加 13,356 仟元，對本集團 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之其他綜合損益將分別減少 1,078 仟元及 3,007 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 9 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 14,015 仟元及 20,634 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9月30日						
	1 ~ 9 0 天	9 1 ~ 3 6 5 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 7,267,113	\$ 17,806,479	\$ 6,443,468	\$ 7,828,964	\$ 11,228,294	\$ 50,574,318
其他應付款-利息(註1)	521,579	1,529,664	954,783	1,613,248	1,442,859	6,062,133
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	400,810	254,883	79,615	22,614	-	757,922
存入保證金(註2)	254,442	227,204	131,595	266,168	53,104	932,513

113年12月31日						
	1 ~ 9 0 天	9 1 ~ 3 6 5 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 4,267,809	\$ 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9月30日						
	1 ~ 9 0 天	9 1 ~ 3 6 5 天	1 年 ~ 2 年	2 年 ~ 5 年	5 年 以 上	合 計
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 3,322,612	\$ 6,603,489	\$ 21,289,147	\$ 18,210,272	\$ 11,056,738	\$ 60,482,258
其他應付款-利息(註1)	712,640	2,006,858	2,634,772	2,586,702	1,228,208	9,169,180
租賃負債	86	-	-	-	-	86
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應付款	788,312	302,298	416,612	38,251	-	1,545,473
存入保證金(註2)	306,313	74,775	149,786	307,815	79,305	917,994

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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>抵押借款</u>			
已使用額度	\$ 50,368,310	\$ 59,139,864	\$ 62,528,421
未使用額度	<u>18,106,108</u>	<u>19,482,392</u>	<u>21,918,568</u>
	<u>\$ 68,474,418</u>	<u>\$ 78,622,256</u>	<u>\$ 84,446,989</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

(二) 營業收入

關 係 人 類 別 / 名 稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<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	\$ 21	\$ 57	\$ 457	\$ 415
<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	\$ 1	\$ 5	\$ 42	\$ 36

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

關 係 人 類 別 / 名 稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
實質關係人			
日月光半導體製造 股份有限公司	\$ -	\$ 262	\$ -

114年9月30日暨113年12月31日及9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7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>租賃費用</u>				
實質關係人—宏璟建設 股份有限公司	\$ 351	\$ 352	\$ 1,054	\$ 1,057

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9月30日	113年9月30日
未來將支付之租賃給付總額	<u>\$ 351</u>	<u>\$ 351</u>

(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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
實質關係人			
宏環建設股份有限公司	<u>\$ 1,047,600</u>	<u>\$ 1,618,800</u>	<u>\$ 1,618,800</u>

長期借款－無擔保借款

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
主要管理階層			
張洪本	\$ 1,723,743	\$ 3,437,855	\$ 3,384,969
實質關係人			
張虔生	1,517,380	-	-
百吉投資有限公司	261,900	404,700	404,700
萬宇投資有限公司	261,900	404,700	404,700
本公司大股東			
Great Sino Development Ltd.	<u>1,213,903</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,978,826</u>	<u>\$ 4,247,255</u>	<u>\$ 4,194,369</u>

其他應付款－應付利息

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
主要管理階層			
張洪本	\$ 33,229	\$ 45,015	\$ 50,026
實質關係人			
張虔生	36,574	-	-
宏環建設股份有限公司	3,495	-	3,549
百吉投資有限公司	244	239	220
萬宇投資有限公司	244	239	220
本公司大股東			
Great Sino Development Ltd.	<u>2,704</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 76,490</u>	<u>\$ 45,493</u>	<u>\$ 54,015</u>

財務成本

關係人類別／名稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
主要管理階層				
張 洪 本	\$ 17,735	\$ 31,289	\$ 70,464	\$ 78,051
實質關係人				
張 虔 生	16,308	-	37,285	-
宏環建設股份有限 公司	10,801	10,750	32,012	30,940
百吉投資有限公司	2,040	1,836	6,054	5,548
萬宇投資有限公司	1,971	1,836	5,985	5,548
本公司大股東				
Great Sino Development Ltd.	2,757	-	2,757	-
	<u>\$ 51,612</u>	<u>\$ 45,711</u>	<u>\$ 154,557</u>	<u>\$ 120,087</u>

(六) 背書保證

為本集團背書保證

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
實質關係人—張虔生			
被保證金額	\$ 29,133,696	\$ 30,902,112	\$ 30,426,720
實際動支金額	22,760,700	25,429,863	25,038,655

(七) 董事及管理階層薪酬資訊

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	<u>\$ 14,393</u>	<u>\$ 35,944</u>	<u>\$ 44,584</u>	<u>\$ 108,768</u>
退職後福利	<u>\$ 485</u>	<u>\$ 504</u>	<u>\$ 1,487</u>	<u>\$ 1,518</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。

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9月30日	113年12月31日	113年9月30日
受限制銀行存款—流動(註)	\$ 3,648,011	\$ 5,880,305	\$ 6,125,611
透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	-	2,472,318	2,378,294
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產—流動	-	308,462	296,130
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	156,301
存 貨	28,032,085	28,971,505	28,747,770
投資性不動產	22,515,286	23,549,199	23,655,964

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9月30日暨113年12月31日及9月30日已簽約尚未支付之工程款分別為1,275,764仟元、1,838,612仟元及2,466,514仟元。
- (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87,684仟元），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 9 月 30 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
<u>外幣資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美元	\$	96,184	30.3476	(美元：新台幣)	\$	2,918,954		
歐元		1	1.1749	(歐元：美元)		36		
港幣		1	0.1289	(港幣：美元)		4		
人民幣		17	0.1407	(人民幣：美元)		73		
<u>外幣負債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美元		17,485	30.3476	(美元：新台幣)		530,628		
美元		965	7.1055	(美元：人民幣)		29,285		
人民幣		3,274	0.1407	(人民幣：美元)		13,983		
新台幣		2,419	0.0330	(新台幣：美元)		2,419		

113 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
<u>外幣資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美元	\$	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		

113年9月30日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
<u>外幣資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美元	\$	14,011		31.6945 (美元：新台幣)	\$		444,072	
歐元		1		1.1179 (歐元：美元)			35	
港幣		981		0.1286 (港幣：美元)			3,998	
人民幣		121		0.1427 (人民幣：美元)			547	
<u>外幣負債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美元		965		7.0074 (美元：人民幣)			30,585	
美元		7,056		31.6945 (美元：新台幣)			223,636	
港幣		647,863		0.1286 (港幣：美元)			2,640,042	
人民幣		2,883		0.1427 (人民幣：美元)			13,040	
新台幣		1,378		0.0316 (新台幣：美元)			1,378	

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9月30日			113年1月1日至9月30日		
	匯	率	淨兌換損益	匯	率	淨兌換損益
美元	7.1642		\$ 332	7.1092		\$ 264
	(美元：人民幣)			(美元：人民幣)		
美元	30.9379		(\$ 115,241)	31.5848		(\$ 9,340)
	(美元：新台幣)			(美元：新台幣)		
歐元	1.1162		\$ 2	1.0870		\$ -
	(歐元：美元)			(歐元：美元)		
港幣	0.1282		\$ 15,647	0.1280		(\$ 9,150)
	(港幣：美元)			(港幣：美元)		
人民幣	4.3184		\$ -	4.4428		\$ 1,539
	(人民幣：新台幣)			(人民幣：新台幣)		
人民幣	0.1396		\$ 1,837	0.1407		\$ -
	(人民幣：美元)			(人民幣：美元)		
新台幣	0.0320		\$ 8,237	0.0312		(\$ 5,739)
	(新台幣：美元)			(新台幣：美元)		

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。

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1月1日至9月30日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 571,609	\$ 1,350,351	\$ 333,291	\$ 186,422	\$ 2,441,673
部門間收入	-	20,815	10,394	1,854	33,063
部門收入	<u>\$ 571,609</u>	<u>\$ 1,371,166</u>	<u>\$ 343,685</u>	<u>\$ 188,276</u>	2,474,736
內部沖銷					(33,063)
合併收入					<u>2,441,673</u>
部門損益	<u>(\$ 122,384)</u>	<u>(\$ 59,616)</u>	<u>(\$ 11,870)</u>	<u>\$ 134,324</u>	(59,546)
營業費用					(368,869)
營業外收入及支出					(337,195)
繼續營業部門稅前淨損					<u>(\$ 765,610)</u>
<u>113年1月1日至9月30日</u>					
來自外部客戶收入	\$ 5,587,368	\$ 1,511,983	\$ 334,993	\$ 200,756	\$ 7,635,100
部門間收入	-	-	11,050	1,907	12,957
部門收入	<u>\$ 5,587,368</u>	<u>\$ 1,511,983</u>	<u>\$ 346,043</u>	<u>\$ 202,663</u>	7,648,057
內部沖銷					(12,957)
合併收入					<u>7,635,100</u>
部門損益	<u>\$ 3,492,890</u>	<u>\$ 785,744</u>	<u>(\$ 14,375)</u>	<u>(\$ 51,889)</u>	4,212,370
營業費用					(447,975)
營業外收入及支出					(933,601)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 2,830,794</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9月30日分別為損失1,094,805仟元及損失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9月30日暨113年12月31日及9月30日之合併資產負債表，暨114年及113年7月1日至9月30日，以及114年及113年1月1日至9月30日之合併綜合損益表、114年及113年1月1日至9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 9 月 30 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	本期最高額	期末額	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	提列帳	備抵額	擔保名稱	品對金	個別對象貸與限額(註1)	資金貸與最高限額(註1)	
																			值
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	祥德投資有限公司 榮華國際有限公司 Peak Paramount International Ltd. Peak Vision International Ltd. 威丰有限公司 泰安投資有限公司 德榮發展有限公司 邦樂有限公司 富樂國際有限公司 鼎固置業股份有限公司	其他應收關係人款	是	\$ 798,749	\$ 798,749	\$ 798,749	-	-	短期融通	\$ -	-	-	-	-	\$ 22,644,321	\$ 45,288,641		
			其他應收關係人款	是	1,364,641	1,364,641	1,364,641	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641	
			其他應收關係人款	是	564	564	564	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641	
			其他應收關係人款	是	1,479,081	91,043	-	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641
			其他應收關係人款	是	299,834	299,834	299,834	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641
			其他應收關係人款	是	7,884,458	7,884,458	2,082,088	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641
			其他應收關係人款	是	154,924	154,924	151,957	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641
			其他應收關係人款	是	3,035	3,035	52	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641
			其他應收關係人款	是	1,213,904	1,213,904	42,487	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	45,288,641
			其他應收關係人款	是	4,047,000	2,619,000	2,619,000	2.000%	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	11,314,216	11,314,216
2	Wealthy Joy Co., Ltd 台灣分公司 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 上海鼎等置業有限公司 上海鼎嘉房地產開發有限公司 上海鴻翔置業有限公司 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 昆山鼎耀房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	3,280,128	3,280,128	3,280,128	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	22,644,321	22,644,321		
			其他應收關係人款	是	106,775	106,775	106,775	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	22,644,321	
			其他應收關係人款	是	2,797,505	2,797,505	2,797,505	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	22,644,321	
			其他應收關係人款	是	234,905	170,840	170,840	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	22,644,321	
			其他應收關係人款	是	427,100	298,970	298,970	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	22,644,321	
			其他應收關係人款	是	971,354	971,354	971,354	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	22,644,321	22,644,321	
3	富樂國際有限公司 上海鼎通房地產開發有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd. 上海鼎嘉房地產開發有限公司	其他應收關係人款	是	472,178	-	-	-	-	短期融通	-	-	-	-	-	-	-		
			其他應收關係人款	是	213,550	213,550	213,550	2.880%	短期融通	-	-	-	-	-	-	-	6,099,705	6,099,705	

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超過貸出公司 114 年 6 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 9 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	屬對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	Sino Horizon Holdings Limited	富樂國際有限公司	本公司間接持股100%之被投資公司	\$ 90,577,282 (註1及4)	\$ 37,327,548 (USD1,230,000 仟元)	\$ 37,327,548 (USD1,230,000 仟元)	\$ 17,298,132 (USD 570,000 仟元)	\$ 37,327,548 (USD1,230,000 仟元)	82.42%	\$ 90,577,282 (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	90,577,282 (註1)	1,067,750 (RMB 250,000 仟元)	1,067,750 (RMB 250,000 仟元)	- (RMB - 仟元)	1,067,750 (RMB 250,000 仟元)	2.36%	90,577,282 (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	90,577,282 (註1)	6,676,472 (USD 220,000 仟元)	6,676,472 (USD 220,000 仟元)	5,462,568 (USD 180,000 仟元)	6,676,472 (USD 220,000 仟元)	14.74%	90,577,282 (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	90,577,282 (註1)	2,427,808 (USD 80,000 仟元)	2,427,808 (USD 80,000 仟元)	- (USD - 仟元)	2,427,808 (USD 80,000 仟元)	5.36%	90,577,282 (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	90,577,282 (註1及3)	10,848,340 (RMB2,540,000 仟元)	10,848,340 (RMB2,540,000 仟元)	7,290,248 (RMB1,706,918 仟元)	10,848,340 (RMB2,540,000 仟元)	23.95%	90,577,282 (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	16,862,890 (註2)	1,921,950 (RMB 450,000 仟元)	- (RMB - 仟元)	- (RMB - 仟元)	- (RMB - 仟元)	-%	16,862,890 (註2)	N	N	Y
2	上海鼎霖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	48,495,513 (註2及3)	10,848,340 (RMB2,540,000 仟元)	10,848,340 (RMB2,540,000 仟元)	7,290,248 (RMB1,706,918 仟元)	10,848,340 (RMB2,540,000 仟元)	23.95%	48,495,513 (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6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6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霖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9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			備 註
				股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	
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 13 仟元	不適用	USD 13 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 114 仟元	不適用	USD 114 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 149 仟元	不適用	USD 149 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 115 仟元	不適用	USD 115 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 581 仟元	不適用	USD 581 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 799 仟元	不適用	USD 799 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 488 仟元	不適用	USD 488 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 1399 仟元	不適用	USD 1399 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 1761 仟元	不適用	USD 1761 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 135 仟元)	不適用	(USD 135 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 348 仟元	不適用	USD 348 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 796 仟元	不適用	USD 796 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 147 仟元	不適用	USD 147 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 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 15 仟元)	不適用	(USD 15 仟元)
	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 137 仟元	不適用	USD 137 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 24 仟元	不適用	USD 24 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 29 仟元	不適用	USD 29 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

(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 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	未 備 註
Peak Vision International Ltd.	KWG GROUP HOLDINGS LTD 股 票	-	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	
	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 4,284 仟元	-	USD 4,284 仟元	
	Nvidia Corp.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	23	USD 4,319 仟元	-	USD 4,319 仟元	
	Tesla Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	1	USD 640 仟元	-	USD 640 仟元	
鼎固置業股份有限公司	SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	123	HKD 46 仟元	-	HKD 46 仟元	
	Amazon.com Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	14	USD 3,019 仟元	-	USD 3,019 仟元	
	Alphabet Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	40	USD 9,722 仟元	-	USD 9,722 仟元	
	Meta Platforms Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	9	USD 6,660 仟元	-	USD 6,660 仟元	
	Microsoft Corp.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	4	USD 1,870 仟元	-	USD 1,870 仟元	
	Nvidia Corp.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	58	USD 10,743 仟元	-	USD 10,743 仟元	
	Tesla Inc.	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	20	USD 8,761 仟元	-	USD 8,761 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	39	USD 10,993 仟元	-	USD 10,993 仟元	
	奇鎡科技股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	100	TWD 97,779 仟元	-	TWD 97,779 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	TWD107,647 仟元	-	TWD107,647 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	TWD215,054 仟元	-	TWD215,054 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	TWD131,374 仟元	-	TWD131,374 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	TWD 91,749 仟元	-	TWD 91,749 仟元	
Wealthy Joy Co., Ltd.	基 金 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 24,558 仟元	不適用	USD 24,558 仟元	
Peak Vision International Ltd.	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 7,278 仟元	不適用	USD 7,278 仟元	
鼎固置業股份有限公司	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 4,412 仟元	不適用	USD 4,412 仟元	
	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 7,990 仟元	不適用	USD 7,990 仟元	
Peak Vision International Ltd.	債 券 SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產—流動	-	USD 44 仟元	不適用	USD 44 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 9 月 30 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																							
				本	期	末	去						年	年	底	股	數	(股)	比	率	帳	面	金	額	(註	3)	本	期	(損)	益
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 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 9 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)
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	1	股利收入	\$ 495,006	—	20.27%
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	榮華國際有限公司	3	其他應收款—關係人	1,364,641	—	1.15%
		泰安投資有限公司	3	其他應收款—關係人	2,082,088	—	1.75%
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	—	2.20%
		鼎固置業股份有限公司	3	利息收入	60,539	—	2.48%
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	3,280,128	—	2.75%
		重慶鼎固房地產開發有限公司	3	利息收入	68,298	—	2.80%
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	其他應收款—關係人	2,797,505	—	2.35%
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	利息收入	55,085	—	2.26%

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 9 月 30 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	期	初	本期匯出或收回投資金額			本	期	期	末	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資之 持股比例	本	期	認	列	期	末	投	資	截	至	本	期	止
				自	台	灣	匯	出	匯	出	回	自	台	灣															
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	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	依	經	濟	部	投	審	會	規	定
赴	大	陸	地	區	投	資	金	額	核	准	投	資	金	額	赴	大	陸	地	區	投	資	限	額	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 RMB 50,000 仟元，惟尚未收取股款。