



鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二三年度年報

鼎益穩佳績・固業租售聚





鼎固控股有限公司

本公司發言人

張能耀 職稱：總經理
電話：(86)21-6433-2999
電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

代理發言人

馮安怡 職稱：財務長
電話：(86)21-6433-2999
電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

本公司

鼎固控股有限公司 Sino Horizon Holdings Limited
地址：PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
上海聯絡處：上海市黃浦區徐家匯路610號34樓 上海聯絡電話：(86)21-64332999
台北聯絡處：台北市信義區基隆路一段420號10樓 台北聯絡電話：(886)2-27200106

主要子公司

電話：(86)21-64332999

上海鼎固置業有限公司
地址：上海市靜安區華山路328號

上海鼎通房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區城北路358號2層2F-0203室

上海名龍建設發展有限公司
地址：上海市嘉定區城北路358號2層2F-0206室

上海鼎霖房地產開發有限公司
地址：上海市黃浦區魯班路209號601室C座

昆山鼎耀房地產開發有限公司
地址：昆山市玉山鎮前進西路168號

上海鼎嘉房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區城北路358號2層2F-0204室

上海鴻翔置業有限公司
地址：上海市嘉定區城北路358號2層2F-0205室

上海鼎榮房地產開發有限公司
地址：上海市黃浦區徐家匯路618號

上海鼎溢房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區墨玉南路888號1007室

重慶鼎固房地產開發有限公司
地址：重慶市渝中區民權路88號

中華民國境內訴訟/非訟代理人

張洪本 職稱：董事長
電話：(886)2-27200106
電子郵件信箱：law@sinohorizon.cn

股票過戶機構

富邦綜合證券股份有限公司股務代理部
地址：台北市中正區許昌街17號11樓
網址：www.fbs.com.tw
電話：(886)2-23611300

最近年度財務報告簽證會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名：鄭旭然、馬偉峻 會計師
地址：台北市信義區松仁路100號20樓
網址：www.deloitte.com.tw
電話：(886)2-27259988

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱 及查詢該海外有價證券資訊之方式

本公司未發行海外有價證券

公司網址

www.sinohorizon.tw

本公司董事會名單

職 稱	姓 名	國籍或註冊地	性別	主要經 (學) 歷
董事長	Great Sino Development Ltd.	BVI	—	—
	張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	中國香港	男	中原大學工業工程學系 日月光投資控股 (股) 公司 - 副董事長、總經理及董事 (代表人) 環隆電氣股份有限公司董事長 環旭電子股份有限公司董事長
董事	True Elite Holdings Limited	BVI	—	—
	張虔生 (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	新加坡	男	台灣大學電機工程系 美國伊利諾理工學院碩士 日月光投資控股 (股) 公司董事長
董事	True Elite Holdings Limited	BVI	—	—
	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	美國	女	哥倫比亞大學巴納德學院學士 美國帕森斯設計學院碩士 SOM建築設計事務所(Skidmore, Owings and Merrill)設計師 上海鼎匯房地產開發有限公司設計總監
董事	Great Sino Development Ltd.	BVI	—	—
	張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	中華民國	男	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理
董事	馮安怡	中國香港	女	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員
董事	林豐正	中華民國	男	國立臺北大學 (原中興大學法商學院) 法律學系 中國國民黨副主席 內政部長 交通部長
董事	陳清忠	中華民國	男	日本早稻田大學 元隆電子股份有限公司董事長 上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人
董事	汪渡村	中華民國	男	政治大學法學博士 中央標準局主秘 政大國關中心副研究員 行政院公平交易委員會委員
獨立 董事	劉詩亮	中華民國	男	美國密西根大學企業管理所 TPK Holding Co., Ltd.法人董事代表、策略長及公司治理主管 益登科技股份有限公司獨立董事 日月光半導體製造 (股) 公司財務副總經理 台灣花旗銀行企業融資副總裁
獨立 董事	黃慧珠	中華民國	女	美國密蘇里大學企管碩士 瑞士銀行香港分行董事總經理 美林證券香港分行董事總經理 中華開發金控資深副總
獨立 董事	蔡啟德	中華民國	男	國立台北大學會計系 和泰聯合會計師事務所會計師 安侯建業會計師事務所經理
獨立 董事	龔俊吉	中華民國	男	中山大學管學院碩士在職班 日盛台駿國際租賃股份有限公司獨立董事 勤業眾信聯合會計師事務所前南區主持會計師 中山大學EMBA專家講師 成功大學會計學系兼任專家講師

致股東報告書

各位股東女士先生，大家好：

回顧2023年大陸房地產經營環境仍充滿機會與挑戰，由於鼎固營運收入業務，目前主要以大陸地區經營為主，住宅建案銷售業務，在上海等具剛需的主要城市做推案，鼎固建案銷售在2023年持續保持穩定。

在商用不動產業務項目，近年大陸消費市場及企業擴張經營據點趨理性保守，對本公司在大陸地區經營的主要商場和辦公樓，上海黃浦及嘉定日月光中心經營挑戰頗大，上海黃浦日月光中心商場為抵禦景氣，調整商戶類型、滿足消費需求以維繫穩定租賃率；而嘉定日月光商場在公司同仁努力下，租賃率已有提升；上海日月光中心二期工程，朝2025年完工目標進行中。

以下茲就本公司2023年度經營成果細項及2024年度營運展望向各位股東報告：

2023年營業成果

(一) 營業計劃實施成果

2023年度鼎固合併營收為117.33億元，稅前淨利44.82億元，本期淨利5.65億元，每股盈餘0.32元。在住宅銷售部分，2023年主要受惠上海嘉定匯景華庭等建案交屋認列，貢獻當年度整體營收約達93.26億，而商辦租賃與物業管理等相關項目則約24.07億元。

(二) 預算執行情形

本公司未公開2023年度財務預測，故無預算執行情形。

(三) 財務收支及獲利能力分析

項目	年度	2023 年	2022 年
財務結構	負債占資產比率(%)	58.80	55.06
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	11,707.19	12,373.56
償債能力	流動比率(%)	272.99	335.22
	速動比率(%)	70.54	88.31
	利息保障倍數(%)	237.65	186.07
獲利能力	資產報酬率(%)	1.46	0.96
	權益報酬率(%)	1.13	1.15
	稅前純益占實收資本額比率(%)	25.76	15.73
	純益率(%)	4.82	6.43
	每股盈餘(元)	0.32	0.34

(四) 研究發展狀況

1. 因應兩岸房地產趨勢，鼎固持續精進財務管理與提升組織效率，土地投資置產評估秉持穩健為原則，隨著產品資訊要求日益透明，未來建案研究發展策略，將重視不同地區客戶需求，並深化服務品質以提升產品附加價值，另外，近年工程造價大幅上揚，尤其台灣、鼎固亦將大宗建材供需趨勢納入營運與推案考量，配合財務管理，以降低風險。
2. 商用不動產營運發展部分，隨著新消費潮流湧現、購物中心等零售業態推陳出新，使商場經營面臨多重考驗，鼎固旗下商場將持續引進新穎、產品差異化之商戶，並深耕商場品牌力，研擬多元化之行銷策略，以提升整體營運競爭力，另外，辦公樓租賃將持續研擬增進服務品質、穩固租戶口碑。
3. 鼎固深刻體認綠色建築與永續發展之重要性，促進地產開發與社會發展的正向循環，上海日月光二期工程已導入高規格之綠建築系統標準，對施工技術與工程管理持續研討改進，以確保工程品質。

2024年營業計畫概要：

(一) 經營方針

展望2024年，鼎固務實看待大陸經濟變化，營運將堅守「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標，優化商用不動產物業環境與管理品質，以維繫商戶租賃率；建案銷售部分，推案地點將以上海為主。

台灣業務部份，鼎固於去年取得天母傑仕堡大樓，並完成點交作業，全棟使用率高，包含商場和商務住宅，全棟建物面積約16,075.18坪，基地面積約1,641.67坪，鼎固的地產規劃秉持與區域發展共榮成長，在台經營置產期能為台灣都市開發建設帶來貢獻。

(二) 預期銷售數量及其依據

2024年本公司將持續進行上海嘉定「匯景華庭」建案交屋認列作業，並已於1月交屋139戶，該案全年可交屋戶數將依實際交屋狀況而定；商用不動產租賃率將致力維持穩定水準。

(三) 重要之產銷政策

2024年面臨國際總體經濟，兩岸房地產環境，原物料成本維持高檔等因素干擾，本公司將因應市場景氣變化，除精進核心本業，並以穩定經營能力，掌握推案銷售與商用不動產租賃率，並透過嚴謹預算管理，以及有效做好營運管理。

未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

1. 本公司未來發展策略、持續固守住宅銷售與商用不動產業務經營，並嚴控項目財務風險，控管合宜的負債比，以穩健獲利為規劃原則，在產品定位上，因地制宜，力求提供優質產品與服務。
2. 面對總體經營環境之影響，大陸經濟降溫，房地交易氛圍亦被影響，惟一線城市如上海，住宅銷售具剛需韌性，在商用不動產經營部分，商場經營有挑戰，辦公樓租賃部分，目前企業普遍保持謹慎的擴租態度，因此，本公司住宅銷售與商用不動產經營策略，將因應景氣趨勢調整，以維繫租賃業務獲利。
3. 為加快穩定中國房市，近期大陸持續推出一系列刺激房市的法規措施，上海優化房地產政策包括降首付、降利率及優化普宅認定標準等；在台灣部分，房地產業關注的法令焦點，2023年實施《平均地權條例》修正案，以及限制7都第二戶貸款上限7成等新政法規，鼎固在台短期雖無推案規劃，但會密切關注相關法規對房市的影響程度，以調整未來的推案策略。
4. 在外部競爭環境部分，兩岸主管機關對營建公司也逐步要求在ESG上需有所作為，而在銀行融資方面預期也將陸續有推行ESG的績效門檻，本公司將考量未來的ESG 規劃策略，以保有綠色競爭優勢。

股利政策：

鼎固經考量2023年當年度經營成果，並參酌未來業務發展需求，結合財務狀況，決議每股現金股利將分配0.2元（註：經2024年度股東會決議通過後始得執行）。

本人在此謹代表董事會，再次向各位股東女士、先生對本公司的鼓勵與支持 致上最大的謝意，並敬祝各位萬事如意、闔家平安！

董事長 **張洪本**



總經理 **張能耀**



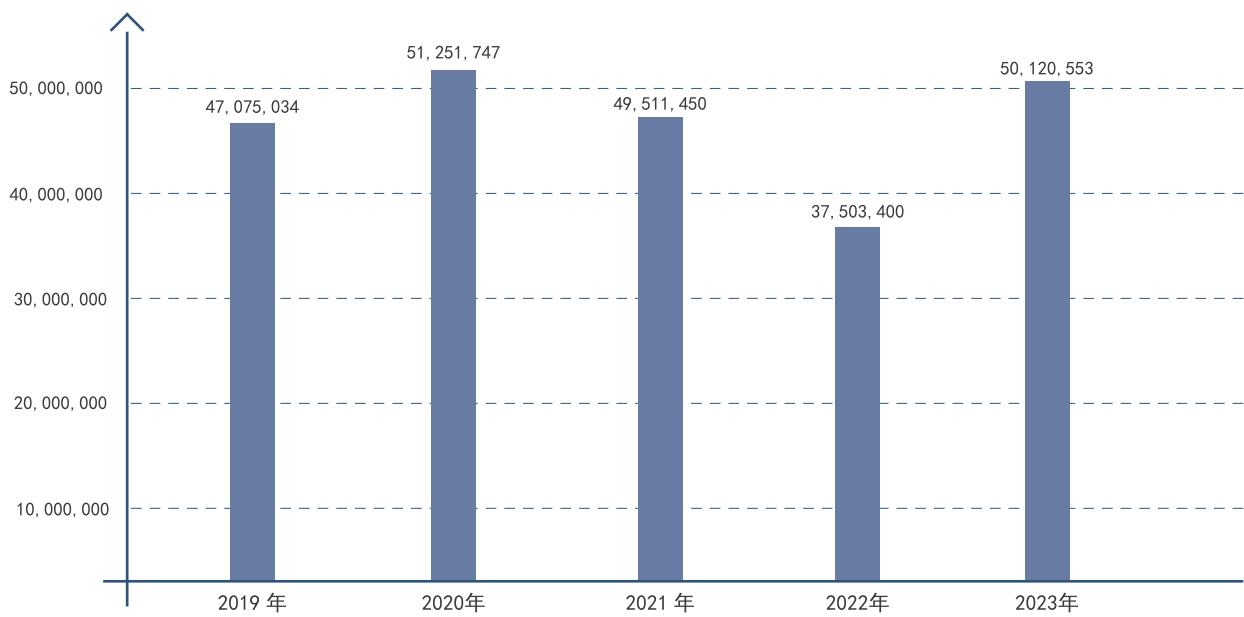
經營摘要

單位：新台幣仟元

合併財務報表	2019 年	2020 年	2021 年	2022年	2023年
營業收入	5,737,206	13,419,916	4,803,188	9,221,577	11,732,608
營業毛利	2,851,740	5,522,503	2,667,298	5,470,638	6,513,712
營業淨利	-649,231	3,298,885	1,825,122	3,435,439	5,748,493
稅前淨利	-358,089	2,695,595	1,964,550	2,737,112	4,482,421
稅後淨利	8,213,641	1,177,355	1,171,014	592,809	564,999
綜合損益總額	6,216,361	3,223,978	632,078	-216,096	-406,834
基本每股盈餘(元/股)	4.72	0.68	0.67	0.34	0.32
現金股利(元/股)	2.23	1.20	1.20	0.60	0.20
權益合計	54,808,574	54,151,689	52,695,411	50,390,959	49,891,947
資產總計	123,547,400	116,503,422	111,073,696	112,126,931	121,093,151
總市值	47,075,034	51,251,747	49,511,450	37,503,400	50,120,553

鼎固控股歷年總市值

單位：新台幣仟元





鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二三年度年報

鼎益穩佳績・固業租售聚

目錄 | 二〇二三年度年報

壹、致股東報告書	
貳、公司集團簡介	1
一、設立日期	1
二、公司沿革	1
三、風險事項	2
參、公司治理報告	3
一、組織系統	3
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	5
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	13
四、公司治理運作情形	16
五、會計師公費資訊	29
六、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者：	29
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	29
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	29
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係資訊	30
十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算之綜合持股比例	30
肆、募資情形	31
一、資本及股份	31
二、公司債辦理情形	33
三、特別股辦理情形	33
四、海外存託憑證辦理情形	33
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	33
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	33
七、資金運用計畫執行情形	33
伍、營運概況	34
一、業務內容	34
二、市場及產銷概況	36
三、從業員工最近二年度及截止年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	40
四、環保支出資訊	41
五、勞資關係	41
六、資通安全管理	42
七、重要契約	43
陸、財務概況	44
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	44
二、最近五年度財務分析	45
三、最近年度財務報告之審計委員會之審查報告	47
四、最近年度財務報告，含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表	48
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	49
一、財務狀況	49
二、財務績效	49
三、現金流量	50
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	50
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	50
六、風險管理分析評估事項	50
七、其他重要事項	52
捌、特別記載事項	53
一、關係企業相關資料	53
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	57
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分公司股票情形	57
四、其他必要補充說明事項	57
五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明	57
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，亦應逐項載明	58
附錄——合併財務報告暨會計師查核報告	59

貳、公司集團簡介

一、設立日期

(一)設立日期： 2007年12月5日

鼎固控股有限公司（以下簡稱本公司或鼎固公司）自張氏昆仲於2001年7月投資成立北京鼎固房地產開發有限公司（現股權已整體出售），陸續在中國大陸地區經營不動產開發、不動產租售、不動產管理及停車場業務等，並於2010年5月取得經濟部投資審議委員會核准。本公司營運模式主要為商場及辦公樓經營出租，以及住宅建案銷售，同時也藉成功的物業經營讓公司資產穩定增值報酬，並為股東獲取最大權益。

2007年12月鼎固控股有限公司（Sino Horizon Holdings Limited）成立並合併持有各中國大陸境內項目公司之股權。

(二)集團架構

本公司組織架構圖請參閱第3頁。

二、公司沿革

日期	重要項目	重要記事
2000 年 07 月	Wealthy Joy Co. Ltd (BVI) 設立	初期資本金到位及控股公司成立
2000 年 09 月	富樂國際有限公司 (HK) 設立	香港控股公司成立，開始準備佈局中國房地產市場
2001 年 01 月	榮華國際有限公司 (HK) 設立	
2002 年 05 月	威丰有限公司 (HK) 設立	
2002 年 07 月	泰安投資有限公司 (HK) 設立、邦樂有限公司 (HK) 設立	
2002 年 11 月	祥德投資有限公司 (HK) 設立	
2003 年 01 月	上海鼎固房地產開發有限公司設立	取得並開發上海靜安區華山路地塊 (已改名為上海鼎固置業有限公司)
2003 年 05 月	上海鼎榮房地產開發有限公司設立	取得並開發上海市黃浦區徐家匯路地塊
2004 年 07 月	昆山鼎耀房地產開發有限公司設立	取得並開發昆山市馬鞍山路地塊
2004 年 12 月	上海鼎萃房地產開發有限公司成立	取得並開發上海市閔行區滬閔路春申路地塊 (已改名為上海鼎萃置業有限公司)
2005 年 01 月	德榮發展有限公司 (HK) 設立	
2005 年 02 月	祥樂發展有限公司 (HK) 設立	
2005 年 04 月	重慶鼎固房地產開發有限公司設立	取得並開發重慶市渝中區白子巷地塊
2006 年 12 月	富安投資發展有限公司 (HK) 設立	
2007 年 08 月	上海鼎霖房地產開發有限公司設立	取得並開發上海市黃浦區肇嘉浜路地塊
2007 年 12 月	鼎固公司 (Cayman) 於英屬開曼群島設立	回台第一上市申請主體設立
2008 年 01 月	取得上海鼎嘉房地產開發有限公司、上海鼎通房地產開發有限公司、上海鴻翔置業有限公司、上海名龍建設發展有限公司的股權	取得並開發上海嘉定區城北路站 A、B、C 及 D 地塊
2009 年 03 月	上海華山路御華山開始銷售	
2009 年 08 月	重慶日月光中心廣場商場開始招租	
2010 年 01 月	上海日月光中心廣場商場開始招租	
2011 年 03 月	上海鼎榮辦公樓開始招租	
2012 年 12 月	鼎固控股有限公司於台灣證券交易所正式掛牌交易	
2013 年 04 月	上海名龍住宅匯景華庭一期預售	
2013 年 05 月	上海鼎溢房地產開發有限公司設立	取得並開發上海嘉定安亭地塊
2014 年 05 月	無錫鼎固房地產開發有限公司設立	取得並開發無錫錫山地塊
2015 年 04 月	上海鼎通住宅鼎固君庭預售	
2015 年 05 月	重慶日月光中心住宅三期預售	
2015 年 08 月	昆山鼎耀四期住宅預售	
2016 年 01 月	重慶日月光中心住宅三期交屋	
2016 年 07 月	洪裕有限公司 (HK) 設立	
2016 年 12 月	昆山鼎耀四期住宅竣工交屋	
2017 年 07 月	嘉定日月光中心商場開業	
2018 年 01 月	無錫宛溪雅居一期預售	
2018 年 05 月	嘉定安亭鼎固華庭一期預售	
2018 年 12 月	嘉定安亭鼎固華庭一期竣工交屋	
2018 年 12 月	無錫宛溪雅居二期預售	
2019 年 05 月	無錫宛溪雅居一期竣工交屋	
2019 年 07 月	嘉定安亭鼎固華庭二期預售	
2020 年 04 月	無錫宛溪雅居二期竣工交屋	
2020 年 09 月	嘉定安亭鼎固華庭二期竣工交屋	
2021 年 01 月	上海名龍住宅匯景華庭三期預售	
2021 年 05 月	英屬維京群島商鼎固富喜有限公司台灣分公司設立	
2022 年 02 月	上海名龍住宅匯景華庭三期竣工交屋	

日期	重要項目	重要記事
2023 年 08 月	上海名龍住宅匯景華庭四期竣工交屋	
2023 年 10 月	鼎固置業股份有限公司取得投資性不動產-天母傑仕堡大樓	

三、風險事項

(一)產業風險

1.土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產，因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府主導，本公司能否收購未來開發項目所需土地使用權，及收購土地成本高低均需尊重政府政策。

在中國大陸地區若未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，本公司可能會被徵收土地閒置費或土地使用權會被中國政府收回。中國國務院2008年1月3日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發〔2008〕3號），強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年，按土地出讓或土地劃撥價款的20%徵收土地閒置費取得毛地（尚有未拆遷戶），可能會增加土地拆遷成本，或對發展項目造成時間延誤。

2.房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

為發展及完成一個房地產項目開發，本公司須於不同階段取得中國政府有關行政機關的各種許可證及證書等，包括土地權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證書等；惟上述文件須達成法令規定之相關條件方可取得，因此，若本公司未能順利取得相關證明文件，將會對發展項目工程進度造成延誤，進而影響日後的營運及財務狀況。

(二)營運風險

1.投資資金需求龐大產生之流動性風險

不動產開發產業在規劃及興建期間須投入龐大資本開支，且可能在投入後數年，方可從預售（中國大陸地區一般於預售合同正式簽約後約二個月內，房地產開發商即可自購屋者及貸款予購屋者的銀行取得全部銷售款項）及出售產生正現金流量。

對不動產開發商業而言，期間愈長，將面臨的變數愈多，因此對於公司長期財務規劃需審慎，在房地產大環境較低迷時，健全的財務結構，才得以讓公司永續經營無虞。

2.中國房地產市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利風險

中國政府對房地產市場的政策時有調整，包括土地供應政策、閒置土地處置政策、房地產開發公司資本金比率、建築融資條件、近年之二套房貸、對居民限購措施、對開發商銷售限價措施、土地增值稅政策及2016年5月起實施的營業稅改增值稅政策等，皆對房地產整體大環境造成影響，本公司亦務實面對各項法令議題。

(三)其他重要風險

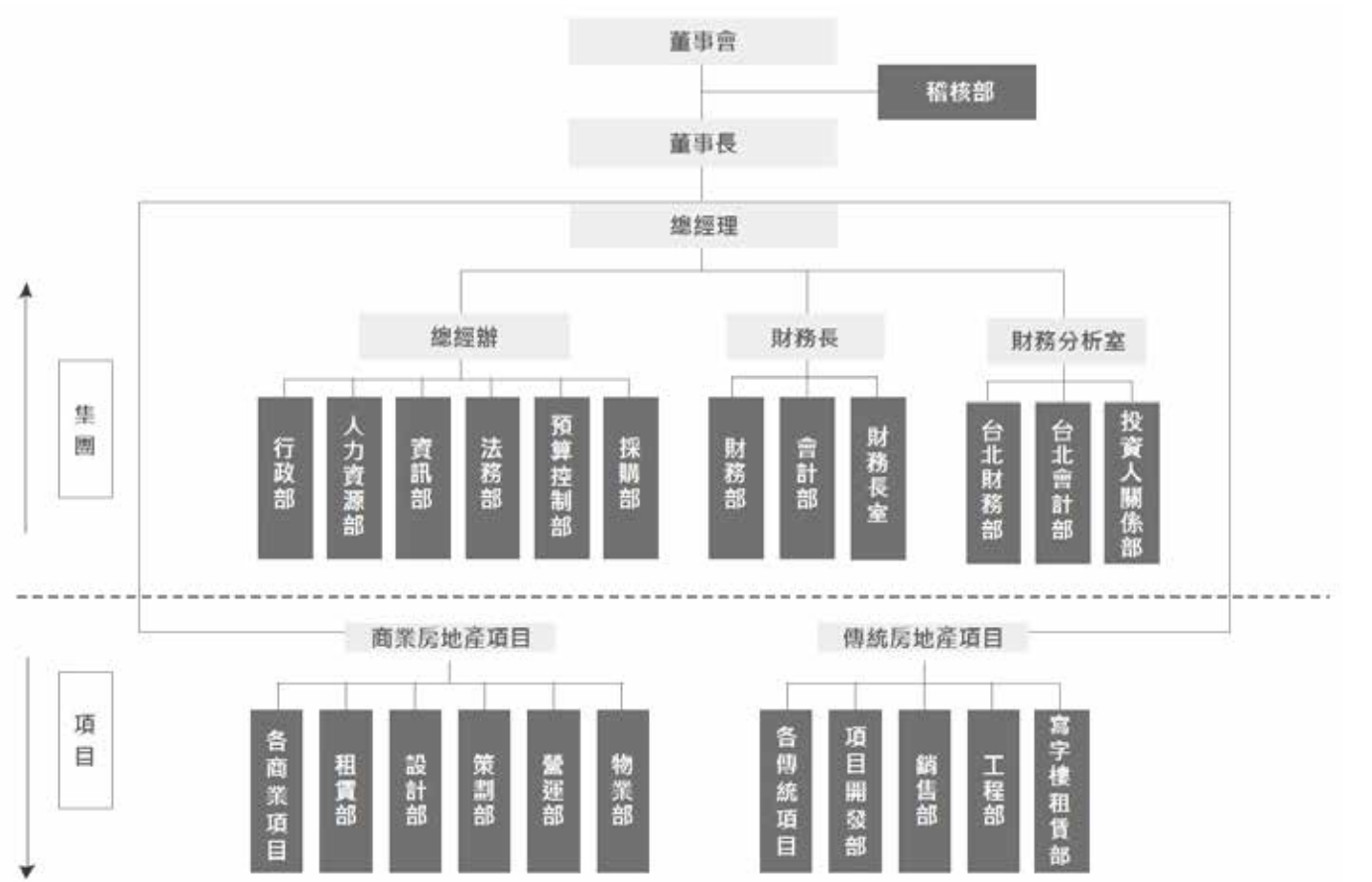
其他重要風險事項請參照第50頁，六、風險管理分析評估事項。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司組織圖

截至2024年03月31日



(二)各主要部門所營業務

部門別	主要職掌
項目開發部	1.土地開發策略建議及投資分析計算 2.土地與市場訊息的諮詢及收集整理 3.開發案初步設計與整理進度時程的規劃
工程部	1.工程項目之規劃與設計管理 2.管理工程項目之成本、品質、進度與安全 3.負責辦理工程項目建設期間相關政府證照 4.負責工程項目的驗收、竣工備案及移交作業
銷售部	1.編制專案開發銷售計畫 2.執行專案行銷計畫及處理銷售過程相關手續 3.監督簽約與回款作業 4.完成相關證照及交房手續
租賃部	1.制定租賃計畫，並與租賃代理公司執行實施租賃計畫 2.租賃合約簽訂以及租賃業務的服務管理 3.租金調控以及開發潛在客戶
寫字樓租賃部	1.針對寫字樓空置面積進行推廣及運營管理 2.協調項目物業開展場地交付、裝修及設備設施維護的管理工作
設計部	1.負責規範設計管理制度、流程，完善公司設計管理體系 2.二裝期間服務商戶經營所需機電增容、消防、上下水及排煙等改建工程 3.管理商戶進場前圖紙審核及指導服務 4.協助業務部門採集出租商鋪面積及出租商鋪機電條件等數據
物業部	1.為業主和非業主使用人提供物業日常管理服務 2.對物業相關基礎及配套設施維修與養護

部 門 別	主 要 職 掌
策劃部	1.商場廣告位租賃及管理 2.提升公司形象、參展、廣告、企劃與執行
營運部	1.業務及顧客資訊管理 2.制定並執行項目營運與客服管理工作
預算控制部	1.主導工程招標以及相關合約簽訂工作 2.編制工程項目總概算，審核建安成本分析以控制工程總體成本 3.審核工程實施中所發生的變更簽證 4.負責工程項目最終核價決算工作
會計部	1.編制財務報表及管理性財務報表 2.處理會計帳務及成本資料的收集與分析 3.稅務申報及管理 4.預算的統籌控制與執行狀況分析
財務部	1.負責售房及租賃收款作業 2.銀行現金管理、控管專案公司資金調度 3.負責銀行融資作業 4.審核財務報支簽核
財務長室	1.編製各季審委會與董事會開會資料 2.負責集團境內外融資事務 3.負責專案投資專案分析與報告 4.編製集團合併自結財報
法務部	1.負責對外法律文件，並審閱對外合約 2.申請公司相關證照及處理各項法律事務和案件糾紛
人力資源部	1.制訂與修改人力資源相關管理辦法與規章制度，健全人力資源管理體系 2.根據公司發展戰略，預測人員需求，擬定人力資源規劃與發展方案，編制人事預算 3.負責薪酬福利管理，維護勞資關係，進行員工關懷 4.擬定招聘計畫，推展實施招聘活動，達成招聘指標 5.完善績效管理體系，執行績效考核工作 6.規劃教育訓練架構，落實各種一般職能、專業職能相關之培訓計畫
行政部	1.負責公司日常行政事務管理 2.完善公司後勤事務相關管理辦法，執行後勤工作，負責辦公物品採購及發放、車隊管理、設施維修、檔案保管等 3.辦理各種簽證與工作證，負責員工差旅各項票務訂購、住宿安排等 4.組織公司員工團康、旅遊活動，籌組規劃員工福利相關事項
採購部	1.負責供應商資質、行為上的管理 2.負責採購系統之建立與優化 3.統籌集團採購需求，透過詢比議價採購最有競爭力的商品
財務分析室	1.編製股東會議事手冊、股東會年報等資料 2.辦理上市公司資訊揭露事項 3.編製集團合併自結財報 4.依法執行公司治理相關規定 5.維持媒體關係、宣傳及廣告 6.統籌ESG報告書的編製
資訊部	1.負責配合公司戰略和管理需求，進行組織的遠、中、近期資訊化規劃和實施 2.負責各種資訊化制度的草擬，參與制度經核准後的推動執行 3.負責基礎網路（區域網路、虛擬專網、單機）的規劃、構建、日常維護和安全防護；負責在組織內部提供資訊技術服務；負責建立、推廣網上辦公 4.配合企業營運計畫，研擬短、中、長期資訊計畫及年度預算編制及核准
稽核部	1.確保內部控制制度之有效實施 2.依風險評估擬訂定期稽核計畫 3.執行稽核報告檢查公司內部控制制度 4.定期向審計委員會報告內部控制結果及後續追蹤事項

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事姓名、持有股份及主要學經歷

(1)董事

2024年03月31日													
職 稱	國籍或 註冊地	姓 名	性 別	年 齡	選(就)任 日期	任 期 (年)	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份	
								股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率
董事長	BVI	Great Sino Development Ltd.	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
	中國 香港	張洪本 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	男	77	2022.06.24	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	新加坡	張慶生 (True Elite Holdings Limited法人代表人)	男	80	2022.06.24	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	美國	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	女	49	2022.06.24	3	2016.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	Great Sino Development Ltd.	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
	中華民國	張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	男	43	2022.06.24	3	2010.08.26	566	0.03%	566	0.03%	0	0%
董事	中國香港	馮安怡	女	52	2022.06.24	3	2011.03.31	165	0.01%	165	0.01%	0	0%
董事	中華民國	林豐正	男	84	2022.06.24	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民國	陳清忠	男	84	2022.06.24	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民國	汪渡村	男	65	2022.06.24	3	2014.06.18	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民國	劉詩亮	男	59	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民國	黃慧珠	女	68	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民國	蔡啟德	男	59	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民國	龔俊吉	男	63	2023.06.20	2	2023.06.20	0	0.00%	0	0.00%	0	0%

職 稱	姓 名	利用他人名義持有股份		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
		股數 (仟股)	持股 比率			職稱	姓名	關係
董事長	Great Sino Development Ltd.	0	0%	—		—	—	—
	張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	847,350	48.69%	中原大學工業工程學系 日月光投資控股 (股) 公司 - 副董事長、總經理及董事 (代表人) 環隆電氣股份有限公司董事長 環旭電子股份有限公司董事長	(註1)	董事 董事	張虔生 張能耀	兄弟 父子
董事	True Elite Holdings Limited	0	0%	—		—	—	—
	張虔生 (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	847,350	48.69%	台灣大學電機工程系 美國伊利諾理工學院碩士 日月光投資控股 (股) 公司董事長	(註1)	董事長 董事	張洪本 Madeline D Chang	兄弟 父女
董事	True Elite Holdings Limited	0	0%	—		—	—	—
	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	0	0%	哥倫比亞大學巴納德學院學士 美國帕森斯設計學院碩士 SOM建築設計事務所(Skidmore, Owings and Merrill)設計師 上海鼎匯房地產開發有限公司設計總監	(註1)	董事	張虔生	父女
董事	Great Sino Development Ltd.	0	0%	—		—	—	—
	張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	0	0%	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎匯房地產開發有限公司董事長助理	(註1)	董事長	張洪本	父子 (註2)
董事	馮安怡	0	0%	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	(註1)	—	—	—
董事	林豐正	0	0%	國立臺北大學 (原中興大學法商學院) 法律學系 中國國民黨副主席 內政部長 交通部長	(註1)	—	—	—
董事	陳清忠	0	0%	日本早稻田大學 元隆電子股份有限公司董事長 上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人	(註1)	—	—	—
董事	汪渡村	0	0%	政治大學法學博士 中央標準局主秘 政大國關中心副研究員 行政院公平交易委員會委員	(註1)	—	—	—
獨立 董事	劉詩亮	0	0%	美國密西根大學企業管理系 TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管 益登科技股份有限公司獨立董事 日月光半導體製造 (股) 公司財務副總經理 台灣花旗銀行企業融資副總裁	(註1)	—	—	—
獨立 董事	黃慧珠	0	0%	美國密蘇里大學企管碩士 采鈺科技股份有限公司獨立董事 譜瑞科技股份有限公司獨立董事 瑞士銀行香港分行董事總經理 美林證券香港分行董事總經理 中華開發金控資深副總	(註1)	—	—	—
獨立 董事	蔡啟德	0	0%	國立台北大學會計系 和泰聯合會計師事務所會計師 安侯建業會計師事務所經理	(註1)	—	—	—
獨立 董事	龔俊吉	0	0%	中山大學管學院碩士在職班 日盛台駿國際租賃股份有限公司獨立董事 勤業眾信聯合會計師事務所前南區主持會計師 中山大學EMBA專家講師 成功大學會計學系兼任專家講師	(註1)	—	—	—

註1：本公司董事目前擔任本公司及其他公司之職務如下表。

註2：公司董事長與總經理或相當職務者 (最高經理人) 為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：本公司董事長和總經理為一親等關係，主要係張能耀總經理為美國知名杜克大學畢業後，即在房地產公司任職，在房地產領域具有豐富的經驗。而自本公司設立以後，一直擔任總經理的職位，任職期間績效卓越優良，為公司股東產生巨大的價值。而董事長張洪本先生已經具有40年以上的房地產從業經驗，始終為本公司的戰略方向提供重要的指引，故兩位分別擔任公司的董事長和總經理，實屬合理且必要。本公司超過半數董事未有兼任員工或經理人，並已於2023年度增加獨立董事1席。

張洪本

Sino Engine Group Limited -董事

Fairwheel Holdings Limited -董事

洪裕有限公司-董事

Sino Horizon Holdings Limited -董事長(代表人)

Wealthy Joy Co. Ltd. -董事

Peak Vision International Limited -董事

Peak Paramount International Limited -董事

Great Sino Development Ltd. -董事

上海鼎固置業有限公司-董事長

上海鼎嘉房地產開發有限公司-董事長

上海鼎通房地產開發有限公司-董事長

上海鴻翔置業有限公司-董事長

上海名龍建設發展有限公司-董事長

上海鼎榮房地產開發有限公司-董事長

上海鼎霖房地產開發有限公司-董事長

上海鼎莘置業有限公司-董事長

上海鼎溢房地產開發有限公司-董事長

昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事長

重慶鼎固房地產開發有限公司-董事長

重慶鼎固物業管理有限公司-執行董事

重慶鼎好市場經營管理有限公司 -執行董事

上海鼎固物業管理有限公司-執行董事

ASE Enterprises -董事

溫地發展有限公司-董事

溫州宏德建設開發有限公司-董事

鼎昌投資（股）公司-董事

萬昌投資（股）公司-董事

萬亞投資（股）公司-董事

鼎固投資（股）公司-董事

日月光投資控股（股）公司 - 副董事長、總經理及董事(代表人)

日月瑞（股）公司-董事(代表人)

Innosource Ltd. -董事

Omniquest Industrial Ltd. -董事

ASE Test Limited -董事

A.S.E Holding Ltd. -董事

J&R Holding Ltd. -董事

GAPT Limited-董事

日月光半導體（香港）有限公司-董事長

Alto Enterprises Ltd. -董事

Super Zone Holdings Ltd. -董事

張虔生

Sino Horizon Holdings Limited - 董事(代表人)

日月光投資控股(股)公司-董事長

日月光半導體製造(股)公司-董事長

日月瑞(股)公司-董事長

台灣福雷電子(股)公司-董事長

ASE Test Holding, Ltd.-董事

A.S.E. Holding Ltd. -董事

J&R Holding Ltd. -董事

Innosource Ltd.-董事

ASE Test Limited -董事

日月光投資(昆山)有限公司-董事長

ASE Mauritius Inc.-董事

ASE Corporation -董事

ASE Labuan Inc.-董事

Alto Enterprises Ltd.-董事

Super Zone Holdings Ltd.-董事

上海鼎匯房地產開發有限公司-董事長

上海鼎威房地產開發有限公司-董事長

上海鼎裕房地產開發有限公司-董事長

昆山鼎泓房地產開發有限公司-董事長

上海鼎祺物業管理有限公司-董事長

上海鼎凡百貨有限公司-董事長

上海鼎煦物業管理有限公司-董事長

上海鼎堯置業發展有限公司-董事長

Wealthy Joy Co. Ltd.-董事

上海鼎榮房地產開發有限公司-董事

重慶鼎固房地產開發有限公司-董事

上海鼎莘置業有限公司-董事

昆山鼎耀房地產開發有限公司-監事

上海鼎嘉房地產開發有限公司-監事

上海鼎通房地產開發有限公司-監事

上海鴻翔置業有限公司-監事

上海名龍建設發展有限公司-監事

上海鼎溢房地產開發有限公司-董事

True Elite Holdings Limited-董事

溫州宏德建設開發有限公司-董事

Forest Symbol Limited-董事

Excellent Worth Holdings Limited-董事

ASE Enterprises-董事

Value Tower Limited-董事

Aintree Limited-董事

JC Holdings Limited-董事

日月光環保永續基金會-董事長

日月光文教基金會-董事

ASE Technology Partners, Limited-董事

日月光整合服務(股)公司-董事(代表人)

張能耀	
Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)及總經理	上海鼎固置業有限公司-董事及總經理
Wealthy Joy Co. Ltd. -總經理	上海鼎霖房地產開發有限公司-董事及總經理
Peak Vision International Limited -總經理	上海鼎通房地產開發有限公司-董事及總經理
Peak Paramount International Limited -總經理	上海鴻翔置業有限公司-董事及總經理
Noble World International Limited -總經理	上海名龍建設發展有限公司-董事及總經理
Follow International Limited -總經理	上海鼎霖房地產開發有限公司-董事及總經理
Time On Investments Limited -總經理	上海鼎莘置業有限公司-董事及總經理
Realty Gain Limited -總經理	昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事及總經理
Long Tech Investments Limited -總經理	上海鼎榮房地產開發有限公司-董事及總經理
Techwin Development Limited -總經理	重慶鼎固房地產開發有限公司-總經理
Fullrich Investment Development Ltd -總經理	鼎固置業有限公司-總經理
Bond Capital Limited -總經理	上海鼎溢房地產開發有限公司 -董事及總經理
Easy Rise Development Limited -總經理	鼎固置業股份有限公司-董事(代表人)及總經理
洪裕有限公司-總經理	

Madeline D Chang

Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)	上海鼎匯房地產開發有限公司-董事、設計規劃處副總經理
上海鼎威房地產開發有限公司-董事	上海鼎裕房地產開發有限公司-董事
日月光環保永續基金會-董事	日月光文教基金會-董事

馮安怡

Sino Horizon Holdings Limited -董事、執行副總、財務長及公司治理主管	上海鼎嘉房地產開發有限公司-財務長
Wealthy Joy Co. Ltd -財務長	上海鼎通房地產開發有限公司-財務長
Peak Vision International Limited -董事及財務長	上海鴻翔置業有限公司-財務長
Peak Paramount International Limited -董事及財務長	上海名龍建設發展有限公司-財務長
Noble World International Limited -財務長	上海鼎霖房地產開發有限公司-財務長
Follow International Limited -財務長	上海鼎莘置業有限公司-財務長
Time On Investments Limited -財務長	昆山鼎耀房地產開發有限公司-財務長
Realty Gain Limited -財務長	上海鼎固物業管理有限公司-財務長
Long Tech Investments Limited -財務長	重慶鼎固物業管理有限公司-財務長
Techwin Development Limited -財務長	重慶鼎好市場經營管理有限公司-財務長
Fullrich Investment Development Ltd -財務長	上海鼎榮房地產開發有限公司-財務長
Bond Capital Limited -財務長	重慶鼎固房地產開發有限公司-財務長
Easy Rise Development Limited -財務長	鼎固置業有限公司-財務長
洪裕有限公司-財務長	上海鼎溢房地產開發有限公司-財務長
上海鼎固置業有限公司-財務長	鼎固置業股份有限公司-財務長

林豐正

Sino Horizon Holdings Limited -董事	財團法人兩岸和平發展基金會-董事
中國國民黨中評會主席團-主席	

陳清忠

Sino Horizon Holdings Limited -董事	榮大投資股份有限公司-董事長
元隆電子股份有限公司-董事長	建揚實業股份有限公司-董事長

汪渡村

Sino Horizon Holdings Limited -董事	
日月光投資控股(股)公司 - 集團行政長、公司治理主管、風險管理委員會委員兼風險長及資安長	日月光集成電路製造 (中國) 有限公司 - 董事長及總經理
日月光半導體製造 (股) 公司 - 董事(代表人)暨行政長	日月光封裝測試(上海)有限公司 - 董事及總經理
宏環建設股份有限公司 - 董事	環旭電子股份有限公司 - 董事
宏環新股份有限公司 - 董事及總經理	日月光社會企業 (股) 公司 - 董事暨總經理
財團法人日月光環保永續基金會 - 董事及執行長	好日和控股股份有限公司 - 董事
財團法人張姚宏影社會福利慈善事業基金會 - 執行長	高雄銀行股份有限公司 - 常務獨立董事

劉詩亮

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
TPK Holding Co., Ltd.-法人董事代表、策略長及公司治理主管
祥達光學(廈門)有限公司-監事
寶宸(廈門)光學科技有限公司-監事
宸鴻科技(平潭)有限公司-監事
宸新科技(廈門)有限公司-監事
Ray-Star Universal Solutions Limited-董事
廈門京嘉光電科技有限公司-監事
傳誠進出口(廈門)有限公司-監事
益登科技股份有限公司-獨立董事
開展餐飲股份有限公司-董事

宸鴻科技(廈門)有限公司-監事
全德科技(廈門)有限公司-監事
長鴻光電(廈門)有限公司-監事
宸美(廈門)光電有限公司-監事
TPK Asia Pacific Sdn. Bhd.-董事
Optera TPK Holding Pte Ltd.-董事
宸鴻電子材料(廈門)有限公司-監事
毅群電子科技(廈門)有限公司-監事
Just Kitchen Holdings Corp.-董事
寶勝國際 (控股) 有限公司-獨立非執行董事
鼎日能源科技股份有限公司-法人董事代表人

黃慧珠

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
譜瑞科技股份有限公司-獨立董事

采鈺科技股份有限公司-獨立董事
聚鼎科技股份有限公司-獨立董事

蔡啟德

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
和泰聯合會計師事務所-會計師

裕德有限公司-董事

龔俊吉

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
日盛台駿國際租賃股份有限公司-獨立董事

舊振南食品股份有限公司-董事
威力德生醫股份有限公司-獨立董事

(2)法人董事之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
Great Sino Development Ltd.	Ever Light Ltd.	100%
True Elite Holdings Limited	JC Holdings Limited	100%

(3)上表主要股東為法人其主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
Ever Light Ltd.	The H.P. Chang Trust	100%
JC Holdings Limited	JC International Holdings Limited	100%

(二)董事專業資格及獨立性情形

			2024年03月31日
姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
張洪本	· 畢業於中原大學工業工程學系，除現任本公司董事長外，且為日月光投資控股股份有限公司之副董事長及總經理，致力於房地產開發業及半導體產業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 · 未有公司法第30條各款情事。	· 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 · 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 · 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事 (理事)、監察人 (監事)、經理人或持股5%以上股東。 · 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事 (理事)、監察人 (監事)、經理人及其配偶。	-
張虔生	· 畢業於台灣大學電機工程學士及美國伊利諾理工學院碩士，為日月光投資控股股份有限公司之董事長，致力於房地產開發業及半導體產業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 · 未有公司法第30條各款情事。	· 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 · 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 · 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事 (理事)、監察人 (監事)、經理人或持股5%以上股東。 · 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事 (理事)、監察人 (監事)、經理人及其配偶。	-

姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
Madeline D Chang	- 畢業於可倫比亞大學巴納德學院學士，為建築設計師，具備公司業務所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-
張能耀	- 畢業於美國杜克大學理科及工程學士，為本公司之總經理，致力於房地產開發業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-
馮安怡	- 畢業於香港城市大學商科，曾任凱基證券亞洲有限公司副總經理，具備公司財務及會計所需之工作經驗，專精於企業財務金融及會計事務。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-
林豐正	- 畢業於台北大學法律學系，曾任內政部長及交通部長，具備法律專業能力。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非公司或其關係企業之受僱人，且非公司或其關係企業之董事、監察人。 - 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-
陳清忠	- 畢業於日本早稻田大學，現任元隆電子股份有限公司董事長，具備公司業務所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非公司或其關係企業之受僱人，且非公司或其關係企業之董事、監察人。 - 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
汪渡村	· 畢業於政治大學法學博士，現任日光投資控股股份有限公司之行政長、公司治理主管、風險管理委員會委員兼風險長、資安長，具備法律、公司治理及風險管理專業能力，協助公司法務專業諮詢。 · 未有公司法第30條各款情事。	· 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 · 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 · 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 · 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 · 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 · 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-
劉詩亮	· 畢業於美國密西根大學企業管理系，現任TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管，以及益登科技股份有限公司獨立董事，曾任日光半導體製造(股)公司財務副總經理與台灣花旗銀行企業融資副總裁，具備公司治理、風險管理、策略規劃及財務管理所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	1
黃慧珠	· 畢業於美國密蘇里大學企業管理系碩士，現任采鈺科技股份有限公司、譜瑞科技股份有限公司及聚鼎科技股份有限公司獨立董事，曾任瑞士銀行香港分行董事總經理、美林證券香港分行董事總經理與中華開發金控資深副總，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	3
蔡啟德	· 畢業於台北大學學士，擁有中華民國會計師資格，現任和泰聯合會計師事務所會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-
龔俊吉	· 畢業於中山大學管學院碩士在職班，擁有中華民國會計師資格，現任日盛台駿國際租賃股份有限公司及威力德生醫股份有限公司獨立董事，曾任勤業眾信聯合會計師事務所南區主持會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	2

(三)董事會多元化及獨立性

1.董事會多元化

本公司董事選任採候選人提名制，並由董事會依據「董事選舉辦法」規定審查候選人條件資格是否符合本公司運作、營運型態及發展需求之多元化方針，包含但不限於候選人之性別、年齡、國籍、文化及專業知識技能。

多元化項目 董事姓名	基本組成								產業經驗			專業能力			
	國籍	性別	年齡				獨立董事 任期年資	兼任 本公司 員工	房 地 產	製 造	金 融	財 會 金 融	法 律 及 法 務	建 築 設 計	工 業 管 理
			41-50 歲	51-60 歲	61-70 歲	71歲 以上									
張洪本	中國香港	男	-	-	-	V	-	-	V	V	-	-	-	-	V
張虔生	新加坡	男	-	-	-	V	-	-	V	V	-	-	-	-	V
Madeline D Chang	美國	女	V	-	-	-	-	-	V	-	-	-	-	V	-
張能耀	中華民國	男	V	-	-	-	-	V	V	-	-	-	-	-	V
馮安怡	中國香港	女	-	V	-	-	-	V	V	-	V	V	-	-	-
林豐正	中華民國	男	-	-	-	V	-	-	-	V	-	-	V	-	-
陳清忠	中華民國	男	-	-	-	V	-	-	-	V	-	-	-	-	V
汪渡村	中華民國	男	-	-	V	-	-	-	V	V	-	-	V	-	-
劉詩亮	中華民國	男	-	V	-	-	3年以下	-	-	V	V	V	-	-	V
黃慧珠	中華民國	女	-	-	V	-	3年以下	-	-	-	V	V	-	-	-
蔡啟德	中華民國	男	-	V	-	-	3年以下	-	-	-	V	V	V	-	-
龔俊吉	中華民國	男	-	-	V	-	3年以下	-	-	-	V	V	V	-	-

本公司多元化政策之具體管理目標及達成情形如下：

管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	達成
獨立董事三席以上且不得少於董事席次五分之一	達成
女性董事席次至少 1 席	達成

本公司董事會由十二位董事組成，全體董事落實多元化情形如下：

- 獨立董事設有四席，占比為 33%。
- 女性身分之董事有三席，其中二席為董事、一席為獨立董事(占比 25%)。
- 具員工身份之董事有二席，占比為 17%。
- 董事年齡介於 41-50 歲者有二席、51-60 歲者有三席、61-70 歲者有三席，71 歲以上者有四席。
- 董事所具備之專業知識技能涵蓋：工業工程、電子工程、設計、財務、會計、法學及管理學等不同領域。

本公司已充分落實董事會成員多元化方針。

2.董事會獨立性

本公司董事會由十二位董事組成，其中設置獨立董事 4 人，獨立董事之占比為 33%，且董事會行使職權具獨立性。本公司全體董事間並無證券交易法 26 條之 3 第 3 項規定之親屬關係情事；另本公司已設置審計委員會取代監察人，故不適用證券交易法 26 條之 3 第 4 項規定。

(四)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料(本公司未設協理)

2024年03月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人(註)		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
					(仟股)		(仟股)		(仟股)						
總經理	中華民國	張能耀	男	2010.06.30	566	0.03%	0	0	0	0	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理	鼎固集團子公司	董事長	張洪本	父
財務長	中國香港	馮安怡	女	2010.06.30	165	0.01%	0	0	0	0	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	鼎固集團子公司		無	
財務副總	中華民國	朱國龍	男	2021.07.20	0	0.00%	0	0	0	0	政治大學會計系學士 日月光半導體股份有限公司財務副總經理	鼎固集團子公司		無	
法務副總	中國	孫湘蕾	女	2010.06.30	0	0.00%	0	0	0	0	華東政法大學經濟法碩士 上海鼎固房地產開發有限公司法務副總經理 上海恆邦房地產開發有限公司法務主任	鼎固集團子公司		無	
資訊副總	中華民國	王治軍	男	2020.12.01	0	0.00%	0	0	0	0	交通大學工業工程碩士 日月光半導體股份有限公司資訊資深處長 資訊工業策進會資訊經理	鼎固集團子公司		無	
工程副總	中國	鄭文焱	男	2023.10.11	0	0.00%	0	0	0	0	荷蘭商學院工商管理博士 上海市工程系列房地產專業認證高級工程師 中國聯通上海分公司項目籌建部經理	鼎固集團子公司		無	

註：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施；本公司董事長和總經理為一親等關係，主要係張能耀總經理為美國知名杜克大學畢業後，即在房地產公司任職，在房地產領域具有豐富的經驗。而自本公司設立以後，一直擔任總經理的職位，任職期間績效卓越優良，為公司股東產生巨大的價值。而董事長張洪本先生已經具有40年以上的房地產從業經驗，始終為本公司的戰略方向提供重要的指引，故兩位分別擔任公司的董事長和總經理，實屬合理且必要。本公司超過半數董事未有兼任員工或經理人，並已於2023年度增加獨立董事1席。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金

(一) 一般董事及獨立董事之酬金

董事酬金										A、B、C及D等四項總額及 (占稅後純益之比例%) (註2)	
職 稱	姓 名	報 酬 (A)		退 職 退 休 金 (B)		董 事 酬 勞 (C) (註1)		業 務 執 行 費 用 (D)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司		
法人董事	Great Sino Development Ltd.	-	-	-	-	19,747	19,747	-	-	19,747 (3.49%)	19,747 (3.49%)
法人董事	True Elite Holdings Limited	-	-	-	-	13,160	13,160	-	-	13,160 (2.33%)	13,160 (2.33%)
法人董事 Great Sino Development Ltd. 代表人	張洪本 (董事長) 張能耀	13,513	13,513	-	-	12,600	12,600	-	-	26,113 (4.62%)	26,113 (4.62%)
法人董事 True Elite Holdings Limited 代表人	張虔生 Madeline D Chang										
董事	馮安怡										
董事	林豐正										
董事	陳清忠	7,589	7,589	-	-	-	-	-	-	7,589 (1.34%)	7,589 (1.34%)
董事	汪渡村										
獨立董事	劉詩亮										
獨立董事	黃慧珠										
獨立董事	蔡啟德	7,589	7,589	-	-	-	-	-	-	7,589 (1.34%)	7,589 (1.34%)
獨立董事	龔俊吉(註3)										

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等 七項總額及 (占稅後純益之比例%)(註2)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金
		薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註1)						
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司		財務報告內所有公司				
						現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
法人董事	Great Sino Development Ltd.	-	-	-	-	-	-	-	-	19,747 (3.49%)	19,747 (3.49%)	-
法人董事	True Elite Holdings Limited	-	-	-	-	-	-	-	-	13,160 (2.33%)	13,160 (2.33%)	-
法人董事 Great Sino Development Ltd.代表人	張洪本(董事長)	10,885	17,537	1,119	1,119	4,900	-	4,900	-	43,017 (7.61%)	49,669 (8.79%)	-
法人董事 True Elite Holdings Limited代表人	張能耀											
董事	張虔生											
董事	Madeline D Chang											
董事	馮安怡											
董事	林豐正											
董事	陳清忠											
董事	汪渡村											
獨立董事	劉詩亮	-	-	-	-	-	-	-	-	7,589 (1.34%)	7,589 (1.34%)	-
獨立董事	黃慧珠											
獨立董事	蔡啟德											
獨立董事	龔俊吉(註3)											

1、請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：
依本公司章程規定「董事報酬僅得以現金給付。該報酬之金額由董事會參考其他同業水準決定，且不論公司盈虧均應支付。因參與董事會、董事會指定之委員會、公司股東會或與公司業務相關或為執行董事一般職務而適當支出之差旅費、住宿費及其他費用，董事得請求支付。」及「應由薪資報酬委員會議定之薪酬，包括公司董事及經理人之薪資、股票選擇權與其他具有實質獎勵之措施。」故本公司董事之薪酬係由薪酬委員會，依其所擔負之職責、風險、投入時間等因素，並參酌國內外業界水準後來決定。

2、除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務（如擔任非屬員工之顧問等）領取之酬金：無。

註1：本公司董事會於2024年3月13日決議配發董事酬勞新台幣45,507仟元及員工酬勞新台幣22,753仟元。

註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。

註3：係於2023年6月20日就任。

董事（含獨立董事）之酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	張虔生、張能耀、 Madeline D Chang	張虔生、張能耀、 Madeline D Chang	張虔生、 Madeline D Chang	張虔生、 Madeline D Chang
1,000,000元（含）~2,000,000元（不含）	龔俊吉	龔俊吉	龔俊吉	龔俊吉
2,000,000元（含）~3,500,000元（不含）	林豐正、陳清忠、汪渡村、馮安怡、 劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德	林豐正、陳清忠、汪渡村、馮安怡、 劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德	林豐正、陳清忠、汪渡村、 劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德	林豐正、陳清忠、汪渡村、 劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德
3,500,000元（含）~5,000,000元（不含）	-	-	張能耀	-
5,000,000元（含）~10,000,000元（不含）	-	-	-	張能耀
10,000,000元（含）~15,000,000元（不含）	張洪本	張洪本	張洪本、馮安怡	張洪本
15,000,000元（含）~30,000,000元（不含）	Great Sino Development Ltd. True Elite Holdings Limited	Great Sino Development Ltd. True Elite Holdings Limited	Great Sino Development Ltd., True Elite Holdings Limited	Great Sino Development Ltd., True Elite Holdings Limited 馮安怡
30,000,000元（含）~50,000,000元（不含）	-	-	-	-
50,000,000元（含）~100,000,000元（不含）	-	-	-	-
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	共14位	共14位	共14位	共14位

(二)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額及(占稅後純益之比例%) (註2)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	張能耀													
財務長	馮安怡													
財務副總 (註3)	蔡憲治													
財務副總	朱國龍													
法務副總	孫湘蕾	15,681	48,497	1,119	1,516	-	-	11,000	-	11,000	-	27,800 (4.92%)	61,013 (10.79%)	-
人事副總 (註3)	倪進德													
資訊副總	王治軍													
工程副總 (註3)	鄭文焱													

註1：本公司董事會於2024年3月13日決議配發董事酬勞新台幣45,507仟元及員工酬勞新台幣22,753仟元。
註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。
註3：財務副總蔡憲治係於2023年12月31日退休；人事副總倪進德係於2024年2月22日辭任；工程副總鄭文焱係於2023年10月11日就任。

總經理及副總經理酬金級距

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	倪進德、王治軍、蔡憲治	-
1,000,000元（含）~2,000,000元（不含）	-	-
2,000,000元（含）~3,500,000元（不含）	孫湘蕾、鄭文焱	-
3,500,000元（含）~5,000,000元（不含）	張能耀、朱國龍	倪進德、鄭文焱
5,000,000元（含）~10,000,000元（不含）	-	張能耀、孫湘蕾、蔡憲治、朱國龍、王治軍
10,000,000元（含）~15,000,000元（不含）	馮安怡	馮安怡
15,000,000元（含）~30,000,000元（不含）	-	-
30,000,000元（含）~50,000,000元（不含）	-	-
50,000,000元（含）~100,000,000元（不含）	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	共8位	共8位

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元						
職 稱		姓 名	股 票 金 額	現 金 金 額	總 計	總 額 占 稅 後 純 益 之 比 例 (%)
經 理 人	總經理	張能耀	-	11,000	11,000	1.95%
	財務長	馮安怡				
	財務副總(註3)	蔡憲治				
	財務副總	朱國龍				
	法務副總	孫湘蕾				
	人事副總(註3)	倪進德				
	資訊副總	王治軍				
	工程副總(註3)	鄭文焱				

註1：本公司董事會於2024年3月13日決議配發董事酬勞新台幣45,507仟元及員工酬勞新台幣22,753仟元。
註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。
註3：財務副總蔡憲治係於2023年12月31日退休；人事副總倪進德係於2024年2月22日辭任；工程副總鄭文焱係於2023年10月11日就任。

(四)公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

1.本公司及合併報告所有公司支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比率之分析

項 目	2023年度				2022年度			
	金 額		占稅後純益比例 (%)		金 額		占稅後純益比例 (%)	
	本公司	財務報告內	本公司	財務報告內	本 公 司	財務報告內	本 公 司	財務報告內
		所有公司		所有公司		所有公司		所有公司
董事	66,609	66,609	11.78%	11.78%	76,244	76,244	12.86%	12.86%
總經理及副總經理	27,800	61,013	4.92%	10.79%	38,318	64,664	6.46%	10.91%

變動分析：
(1)董事酬金：2023年度給付予董事之酬金總額較2022年度減少，主係因本公司之董事酬勞減少所致。
(2)總經理及副總經理酬金：2023年度給付予總經理及副總經理之酬金總額較2022年度金額約當，故不擬深入分析。
註：本公司董事會於2024年3月13日決議配發董事酬勞新台幣45,507仟元及員工酬勞新台幣22,753仟元。

2.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司章程規定，董事報酬僅得以現金給付。獨立董事報酬之金額由董事會參考其他同業水準決定，且不論公司盈虧均應支付。因參與董事會、董事會指定之委員會、公司股東會或與公司業務相關或為執行董事一般職務而適當支出之差旅費、住宿費及其他費用，董事得請求支付。董事並有權依開曼公司法、公開發行公司規則、服務協議或其他與公司簽訂之相似契約，受領其報酬。

本公司已於2011年7 月18 日董事會通過成立薪資報酬委員會。有關董事及經理人之薪資報酬，均依規定由薪酬委員召開會議進行訂定，並檢討董事與經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，同時本公司亦會參考公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，以及參考個人的績效達成率及對公司營運參與程度及貢獻價值，而給予合理報酬。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度（2023年）董事會開會4次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出席率(%)(註)	備註
董事之法人 (Great Sino Development Ltd.) 代表人	張洪本 (董事長)	4	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	張虔生	4	-	100%	-
董事之法人 (Great Sino Development Ltd.) 代表人	張能耀	4	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	Madeline D Chang	3	-	75%	-
董事本人	林豐正	2	-	50%	-
董事本人	陳清忠	4	-	100%	-
董事本人	馮安怡	4	-	100%	-
董事本人	汪渡村	2	-	50%	-
獨立董事	劉詩亮	4	-	100%	-
獨立董事	黃慧珠	4	-	100%	-
獨立董事	蔡啟德	4	-	100%	-
獨立董事	龔俊吉	2	-	100%	係於2023.06.20就任

註：實際出席率(%)，係以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

- 1、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
- (1)證券交易法第14條之3所列事項：本公司已設立審計委員會，不適用14條之3規定，有關證券交易法第14條之5所列事項之說明，請參閱審計委員會執行情形。
- (2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會決議事項：無。
- 2、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事會日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
2023.03.10	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德	擬通過本公司獨立董事之薪資報酬	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過
	張能耀、馮安怡	擬通過本公司經理人之薪資報酬	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過
2023.05.12	除獨立董事外之全體董事	擬通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過

3、董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年至少一次內部董事會績效評估、每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次	2023年1月1日至2023年12月31日	(1)外部獨立機構評估：整體董事會之績效評估。 (2)內部評估：整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。	(1)外部獨立機構評估：委由中華公司治理協會執行評估 (2)董事會內部自評、董事成員自評、功能性委員會成員自評	(1)外部獨立機構評估：董事會之組成、董事會之指導、董事會之授權、董事會之監督、董事會之溝通、內部控制及風險管理、董事會之自律、其他如董事會會議、支援系統等。 (2)內部評估： · 董事會及其個別成員績效評估內容含括五大面向：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 · 董事成員（自我或同儕）績效評估之衡量含括六大面向：公司目標與任務之掌握、董事會職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 · 審計委員會績效評估內容包括五大面向：對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內部控制。 · 薪酬委員會績效評估內容包括四大面向：對公司營運之參與程度、薪酬委員會職責認知、提升薪酬委員會決策品質、薪酬委員會組成及成員選任。

4、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

- (1)為健全董事會功能及強化管理機制，本公司陸續於2010年08月26日及2011年07月18日成立審計委員會及薪酬委員會，並於2022年11月14日成立永續發展暨風險管理委員會，以提升董事會運作效能。
- (2)董事進修：本公司每年定期安排講師到府授課，持續協助董事充實新知，2023年度全體董事進修時數共計117小時。
- (3)董事責任險：為使董事及經理人於執行業務時所承擔之風險得以獲得保障，提昇公司治理能力，本公司均為董事及經理人購買「董事及經理人責任保險」，並業已於2024年3月13日之董事會報告。

(二)審計委員會運作情形

最近年度（2023年）審計委員會開會4次，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)(註)	備註
獨立董事	劉詩亮	4	-	100%	-
獨立董事	黃慧珠	4	-	100%	-
獨立董事	蔡啟德	4	-	100%	-
獨立董事	龔俊吉	2	-	100%	係於2023.06.20就任

註：實際出席率(%)，係以其在職期間委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

本公司審計委員會由四名獨立董事組成，審計委員會旨在為健全本公司之公司治理、強化董事會之審計監督功能。2023年度審議的事項主要包括：

- 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- 內部控制制度有效性之考核。

- 簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告、經會計師核閱簽證之第一季及第三季財務報告。
- 其他公司或主管機關規定之重大事項。

其他應記載事項：

1、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(1)證券交易法第14條之5所列事項：

日期屆次	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
2023.03.10 (第5屆第4次)	1.擬通過2022年度內部控制聲明書 2.擬通過2022年度合併財務報告 3.擬通過2022年度盈餘分配案 4.擬通過本公司2022年度員工酬勞及董事酬勞 5.擬通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 6.擬修改公司章程案 7.提名獨立董事候選人案 8.擬向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 9.擬增訂「簽證會計師提供非確信服務預先核准之審核辦法」	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2023.05.12 (第5屆第5次)	擬通過2023年第一季合併財務報告	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2023.08.18 (第五屆第6次)	1.擬通過2023年第二季合併財務報告 2.擬通過修訂「內部控制制度-資金貸與他人作業程序」	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2023.11.10 (第五屆第7次)	1.擬通過2023年第三季合併財務報告 2.擬通過更換本集團財務報告之查核簽證會計師 3.擬通過2024年年度稽核計畫	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。

(2)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之決議事項：無此情形。

2、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

3、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括如就公司財務、業務狀況進行溝通之方式、重大事項及結果等）

說明：(1)本公司內部稽核部門每季將稽核報告及缺失回應與追蹤彙總報告交付獨立董事查閱。內部稽核主管每季於單獨溝通會議或其他會議向獨立董事報告及溝通稽核結果，並於董事會中作內部稽核業務報告。此外，平時若有特殊狀況時，稽核主管亦會即時以電話或電子郵件方式向獨立董事呈報。2023年度並無上述特殊狀況。截至目前為止本公司獨立董事與內部稽核主管溝通狀況良好。

(2)本公司簽證會計師每季於單獨溝通會議向獨立董事報告當季財務報告查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項。此外，本公司簽證會計師以會議形式向獨立董事報告關鍵查核事項以及內部控制查核發現。2023年度並無其他特殊狀況另行向獨立董事報告。截至目前為止本公司獨立董事與簽證會計師溝通狀況良好。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市櫃治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		V	本公司目前尚未訂定公司治理實務守則，惟已於公司章程、內部控制制度及各項辦法中包含公司治理精神。	守則精神已於各類規章中體現。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司設有投資人關係、公共關係及財務等相關部門專責處理股務等相關事宜。	(一)無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 透過股務代理機構可提供實際資訊，隨時掌握董事、經理人及持股百分之十以上之大股東之持股情形。	(二)無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 本公司透過內部控制制度與相關辦法之制定執行控管，同時稽核單位亦定期執行監督執行情形。	(三)無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司業已訂立「內部重大資訊處理作業程序暨防範內線交易管理作業管理程序」。	(四)無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司董事會由十二位董事組成。包括四席獨立董事(占比33%)，女性身分之董事有三席，其中二席為董事、一席為獨立董事(占比25%)，具員工身份之董事有二席(占比為17%)，董事所具備之專業知識技能涵蓋：工業工程、電子工程、設計、財務、會計、法學及管理學等不同領域，已充分落實董事會成員多元化方針。該具體管理目標及落實情形請詳公司網站。	(一)無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本公司業已於2010年08月26日依法設置審計委員會，依據臺灣證券交易所上市規章定義，由具備會計或相關財務管理專長之獨立董事擔任本公司審計委員會之委員。 本公司業已於2011年07月18日依法設置薪資報酬委員會，該委員會目前有三位成員，皆為獨立董事擔任，其職責及運作情形請詳本公司網站。 另外，本公司業已於2022年11月14日設置永續發展暨風險管理委員會，該委員會目前有四位成員，其中包含三位獨立董事，其職責及運作情形請詳本公司網站。	(二)無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)本公司董事會於2020年8月11日通過「董事會績效評估辦法」，訂立本公司董事會每年至少執行一次內部績效評估、至少每三年由外部獨立機構或外部專家學者團隊執行一次評估。每年度結束後對於整體董事會內部績效進行評估，並將該結果作為未來提名董事及個別董事薪資報酬之參考依據之一。 2023年度係以委託專業機構執行董事會績效評估，並同步採用自評問卷方式進行評估。評估結果業已於2024年3月13日向本公司董事會提報。	(三)無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																										
	是	否																											
摘要說明																													
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	<u>外部獨立機構評估</u> ・評估內容：董事會之組成、董事會之指導、董事會之授權、董事會之監督、董事會之溝通、內部控制及風險管理、董事會之自律、其他如董事會會議、支援系統等。 ・總評內容為：1、公司具有開明的議事氛圍，展現出公司集思廣益之企業文化。2、延攬具豐富財務、金融及會計經驗之專業人士擔任獨立董事，有利於董事會效能之發揮。3、重視企業經營風險控管議題，依實際需求設立永續發展暨風險管理委員會，負責推行公司之永續發展、風險管理及誠信經營。4、公司持續強化公司治理，於近年之上市櫃公司治理評鑑排名持續提升，經營階層亦關注公司治理之基礎工作，由公司治理主管每年進行公司治理評鑑得分之自我盤點。 ・建議事項為：1、建議將新任董事講習機制納入公司治理規範之中，以協助新任董事儘速掌握公司經營狀況、順利發揮其監督職能。2、建議進一步強化吹哨人機制，加強其與獨立董事的直接連結。3、建議司針對偶發性重大資訊，訂定明確通報制。4、針對每年執行董事會、功能性委員會及個別董事之自我評估問卷內容，建議公司參考董事會與各功能性委員會之職能及分工、公司階段性發展目標，增訂前瞻性與策略性之質化指標及其比重，讓董事會績效自評結果更具鑑別效度。 <u>內部評估</u> ・董事會及其個別成員績效評估內容含括五大面向：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 ・董事成員（自我或同儕）績效評估之衡量含括六大面向：公司目標與任務之掌握、董事會職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 ・審計委員會績效評估內容包括五大面向：對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內部控制。 ・薪酬委員會績效評估內容包括四大面向：對公司營運之參與程度、薪酬委員會職責認知、提升薪酬委員會決策品質、薪酬委員會組成及成員選任。 ・自評問卷回收率為100%，本年度董事會績效評估平均分數為4.25分，個別董事成員績效評估平均分為4.7分、審計委員會績效評估平均分為4.9分，以及薪酬委員會績效評估平均分為4.8分(滿分為5分)。	(四)無重大差異。																										
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	本公司於2019年3月20日經董事會通過由會計主管馮安怡女士兼任公司治理主管一職，其具備美國特許金融分析師資格且於公開發行公司從事財務等管理工作經驗達10年以上。 公司治理主管主要職責為負責督導並執行供公司治理之運作，工作內容包含： 1、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2、製作董事會及股東會議事錄。 3、協助董事、獨立董事就任及持續進修。 4、提供董事、獨立董事執行業務所需之資料。 5、協助董事、獨立董事遵循法令。 6、其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 公司治理相關事務執行重點如下： 1、2023年共召開4次董事會及4次審計委員會。 2、2023年召開股東常會1次。 3、協助董事進行教育訓練及持續進修，合計6小時。 4、辦理董事會及功能性委員會之績效評估，評估結果良好。 5、2023年公司治理主管進修時數12小時，進修課程如下並已於公司網站揭露。 <table><tr><th rowspan="2">序號</th><th rowspan="2">進修機構</th><th rowspan="2">課程名稱</th><th colspan="2">進修期間</th><th rowspan="2">時數</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td>1</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>淺談公司治理與公私合作</td><td>2023/04/13</td><td>2023/04/13</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>CFC風暴下企業及個人之稅務影響與因應</td><td>2023/11/10</td><td>2023/11/10</td><td>3</td></tr><tr><td>3</td><td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td><td>「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析</td><td>2023/12/20</td><td>2023/12/20</td><td>6</td></tr></table>	序號	進修機構	課程名稱	進修期間		時數	起	迄	1	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	2023/04/13	2023/04/13	3	2	社團法人中華公司治理協會	CFC風暴下企業及個人之稅務影響與因應	2023/11/10	2023/11/10	3	3	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	2023/12/20	2023/12/20	6	無重大差異。
序號	進修機構	課程名稱				進修期間			時數																				
			起	迄																									
1	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	2023/04/13	2023/04/13	3																								
2	社團法人中華公司治理協會	CFC風暴下企業及個人之稅務影響與因應	2023/11/10	2023/11/10	3																								
3	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	2023/12/20	2023/12/20	6																								
五、公司是否建立與利害關係人（包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等）溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？	V	本公司責成相關單位專責處理股東、客戶及供應商等利害關係人之溝通事宜，亦設有總經理信箱，員工意見溝通管道暢通。 本公司於公司網站設有利害關係人專區，提供利害關係人表達意見的管道，有利本公司瞭解利害關係人所關切之議題與做適度回應，並透過年度永續發展報告書及公司網站公開揭露相關利害關係人溝通資訊，請詳公司網站揭露。	無重大差異。																										
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V	本公司自上市以後，皆委託專業之第三方股務代辦機構「富邦證券－股務代理部」辦理股東會事宜，以確保對相關法規之遵行無誤。	無重大差異。																										

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司已設立專屬網站，介紹公司各項目公司開發情況，且已直接連結至公開資訊觀測站揭露財務及公司治理資訊。	(一)無重大差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二)目前本公司已設置有發言人及代理發言人作為資訊蒐集、揭露和對外溝通之橋樑。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	(三)本公司目前依照有關法令規定的公告時間，對財務報告及各月營運情形，進行有關公告及申報。	(三) 配合法令規定予以執行。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		1、本公司業已為董事及經理人購買責任保險。 2、本公司守法守分、重視勞資關係、提供就業機會、善盡社會責任。 3、本公司業已訂定「公司員工道德規範」及「商戶道德規範」，針對「兩性平權」、「同工同酬」、「反貪腐」等永續發展重要概念訂定相關規範，並請全體員工及承租商戶進行簽署。 4、本公司目前有依各部門的業務特點為員工打造之專業職涯發展課程並實施培訓。集團整體之培訓體系與架構也已經在逐步搭建完善中，目標在建立並開發更為多元、更加全面的教育訓練課程與體系，營造學習型之組織氛圍。 5、為強化公司治理之推行，本公司以積極態度鼓勵董事參與進修，並將進修情形揭露於公開資訊觀測站之公司治理專區。	無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發佈之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。				
● 未來本公司將優先加強公司治理相關信息在本公司網站的揭露情況，以落實公司治理精神。				

(四)薪酬委員會、永續發展暨風險管理委員會之組成、職責及運作情形

薪酬委員會

1.薪資報酬委員會成員資料

姓名	條件 身份別	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司 薪資報酬委員會家數
劉詩亮 (召集人)	獨立董事	· 畢業於美國密西根大學企業管理系，現任TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管，以及益登科技股份有限公司獨立董事，曾任日月光半導體製造（股）公司財務副總經理與台灣花旗銀行企業融資副總裁，具備公司治理、風險管理、策略規劃及財務管理所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	1
黃慧珠	獨立董事	· 畢業於美國密蘇里大學企業管理系碩士，現任采鈺科技股份有限公司、譜瑞科技股份有限公司及聚鼎科技股份有限公司獨立董事，曾任瑞士銀行香港分行董事總經理、美林證券香港分行董事總經理與中華開發金控資深副總，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	2
蔡啟德	獨立董事	· 畢業於台北大學學士，擁有中華民國會計師資格，現任和泰聯合會計師事務所會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：2022年6月24日至2025年6月23日（與本屆董事會任期相同），最近年度（2023年）薪資報酬委員會開會 2 次，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%) (註)	備註
召集人	劉詩亮	2	-	100%	-
委員	黃慧珠	2	-	100%	-
委員	蔡啟德	2	-	100%	-

註：實際出席率(%)，係以其在職期間委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

- 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理（如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因）：無。
- 薪資報酬委員會之決議事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(3)薪資報酬委員會職權範圍：本委員會以善良管理人注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。

- 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

本委員會履行前項職權時，依下列原則為之：

- 董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性。
- 不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險控管之行為。

(4)最近年度運作情形：

日期屆次	議案內容	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
2023.03.10 (第五屆第2次)	1.通過本公司2022年度員工酬勞及董事酬勞 2.通過本公司獨立董事之薪資報酬 3.通過本公司經理人之薪資報酬	除第2案，所有委員依法利益迴避，提請董事會決議者外，其餘各案經全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2023.05.12 (第五屆第3次)	通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。

永續發展暨風險管理委員會

1.永續發展暨風險管理委員會組成及職責：

本公司於2022年11月設置「永續發展暨風險管理委員會」，該委員會由四名董事(含三名獨立董事)組成，為推動本公司之永續發展、風險管理及企業誠信經營之相關業務工作，於本委員會下設置三個功能小組，分別為永續發展工作小組、風險管理工作小組及誠信經營工作小組，以協助執行及辦理本委員會決議指示事項。委員會運作方式依本公司「永續發展暨風險管理委員會組織規程」辦理，主要職責為：

- (1)公司永續發展政策、風險管理政策及誠信經營守則之擬定，以及相關策略與執行方案之制定。
- (2)公司永續發展、風險管理及誠信經營執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂，並定期向董事會報告。
- (3)其他經董事會決議指示本委員會應辦理之事項。

2.永續發展暨風險管理委員會運作情形資訊

(1)本屆委員任期：2022年11月14日至2025年6月23日（與本屆董事會任期相同），最近年度（2023年）永續發展暨風險管理委員會開會1次，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
召集人	張能耀	1	-	100%	董事及總經理
委員	劉詩亮	1	-	100%	獨立董事
委員	黃慧珠	1	-	100%	獨立董事
委員	蔡啟德	1	-	100%	獨立董事

(2)最近年度運作情形：

日期屆次	議案內容	永續發展暨風險管理委員會決議結果	公司對永續發展暨風險管理委員會意見之處理
2023.11.10 (第一屆第二次)	1.提報2022年永續報告書 2.提報2023年第三季度溫室氣體盤查及查證之工作執行進度 3.提報2023年誠信經營報告 4.提報2023年風險管理運作情形報告	經全體出席委員同意通過。	因成員無意見，故無進一步之處理。

(五)履行永續發展情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司已成立永續發展暨風險管理委員會，負責公司永續發展相關業務之推展，包括舉行會議、彙整資料、落實管理，並於每年至少一次定期向董事會彙報推行情況，2022年度之永續報告業已於2023年11月10日向董事會報告執行情形，包含相關永續發展策略、執行方案原則之訂定，盤點及擬定破盤查項目範疇、未來推動時程及相關執行事項。 2023年董事會對於永續發展工作督導重點事項如下： 1.因應各項業務之永續發展趨勢，在經濟、環境及社會之正負面衝擊，鑑別本公司需關注之議題面向，評估對本公司營運可能之影響。 2.持續檢討本公司永續發展項目成果及推動改善之策略可行方案。 3.為落實ESG社會共好精神，呼應聯合國永續發展目標SDGs，追蹤檢視鼎固教育公益發展專案《我是社會觀察家》2021~2023年度專案執行績效。 4.永續發展小組持續於各季之董事會定期報告破盤查事務推動進度，2023年第四季起，因應金管會永續發展路徑圖，已展開本公司破盤查項目相關執行項目。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																				
	是	否	摘要說明																					
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		風險評估所揭露資料涵蓋本公司於2023年度在主要據點之永續發展績效表現，評估邊界以本公司於大陸主要營運之子公司為主，包含上海、重慶、昆山等地已建、在建及待建專案，和子公司為邊界，按永續報告書之重大性管理原則進行分析與風險辨識，依「營運」、「產業」、「環境」及「社會」風險項目做類別辨識區分，並定期向永續發展暨風險管理委員會報告工作執行情形、進度及成效。 本公司辨識出的ESG風險項目及因應策略如下： <table><tr><th>風險類別</th><th>風險活動</th><th>因應策略</th></tr><tr><td rowspan="2">營運風險</td><td>投資資金需求龐大產生之流動性風險，尤其是面對房地產市場不景氣的情況，可能會讓公司資金被套牢，進而導致資金調度困難。</td><td>1.本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組，及現金流量估算，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於 70%為投資開發之財務原則。</td></tr><tr><td>當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能對物業發展商造成不利的風險。</td><td>1.保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建案買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。</td></tr><tr><td>產業風險</td><td>土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。</td><td>本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。</td></tr><tr><td>環境風險</td><td>土地開發過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會與論對開發案進行延展之可能。</td><td>1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材與周遭土地共創永續環境。 2.與在地民眾保持友好關係、適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。</td></tr><tr><td>社會風險</td><td>1.土地開發案規劃與關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，所創造之社會正面觀感將影響未來建案銷售與租賃業務、及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康安全與隱私亦對本公司企業品牌價值具有重要社會意義。</td><td>1.本公司土地開發案規劃開發完成後，如投資性不動產商場業務，將推行對區域經濟與環境之共榮助益，並在地主管機關社會公司政策，與社區與顧客做友善連結。 2.員工關懷，重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，創造優質工作環境。</td></tr></table>	風險類別	風險活動	因應策略	營運風險	投資資金需求龐大產生之流動性風險，尤其是面對房地產市場不景氣的情況，可能會讓公司資金被套牢，進而導致資金調度困難。	1.本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組，及現金流量估算，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於 70%為投資開發之財務原則。	當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能對物業發展商造成不利的風險。	1.保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建案買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。	產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。	本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。	環境風險	土地開發過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會與論對開發案進行延展之可能。	1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材與周遭土地共創永續環境。 2.與在地民眾保持友好關係、適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。	社會風險	1.土地開發案規劃與關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，所創造之社會正面觀感將影響未來建案銷售與租賃業務、及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康安全與隱私亦對本公司企業品牌價值具有重要社會意義。	1.本公司土地開發案規劃開發完成後，如投資性不動產商場業務，將推行對區域經濟與環境之共榮助益，並在地主管機關社會公司政策，與社區與顧客做友善連結。 2.員工關懷，重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，創造優質工作環境。	無重大差異。			
風險類別	風險活動	因應策略																						
營運風險	投資資金需求龐大產生之流動性風險，尤其是面對房地產市場不景氣的情況，可能會讓公司資金被套牢，進而導致資金調度困難。	1.本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組，及現金流量估算，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於 70%為投資開發之財務原則。																						
	當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能對物業發展商造成不利的風險。	1.保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建案買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。																						
產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。	本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。																						
環境風險	土地開發過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會與論對開發案進行延展之可能。	1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材與周遭土地共創永續環境。 2.與在地民眾保持友好關係、適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。																						
社會風險	1.土地開發案規劃與關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，所創造之社會正面觀感將影響未來建案銷售與租賃業務、及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康安全與隱私亦對本公司企業品牌價值具有重要社會意義。	1.本公司土地開發案規劃開發完成後，如投資性不動產商場業務，將推行對區域經濟與環境之共榮助益，並在地主管機關社會公司政策，與社區與顧客做友善連結。 2.員工關懷，重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，創造優質工作環境。																						
三、環境議題																								
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)本公司依房地產業的特性建立了「工地環境管理」、「商場環境管理」...等相關制度，並進行逐步優化。例如：鼓勵與施工包商及商戶簽署施工承諾書，倡議簽署《裝修施工承諾書》、《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，以確保施工品質。另外，本公司亦委託具有國家資質的檢測機構進行室內空氣檢測。	(一)無重大差異。																				
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)本公司之建築材料及工序完全符合當地之環保要求與法規標準。對施工及拆除作業過程中產生的廢棄物有專門分類且清楚標示的廢棄物堆放場地，將可回收之廢棄物加以循環利用，並聘請政府認證合格的廢棄物清運廠商定期進行分類清運。 本公司已對上海日月光中心瑞金區2F、3F 進行整體改造，採用「永續環保建材」及「可回收建材」的概念；對於商用不動產的營運和住宅建案，持續降低建物使用和營造過程的能資源耗損，在施工過程中重複使用75% 的可回收、無害的施工與拆除廢棄物，並在內部推展節能措施和智能電錶改造計畫。 另外，日月光二期工程中之重點技術策略含括綠色施工、綠色屋頂、節能機電系統等。我們要求工程總包公司按時提交水土防治、廢棄物與室內空氣品質之管理計畫及統計報表；綠色屋頂設計是以淺色鋪裝材料再佐以屋頂綠化，可提高維護結構保溫性能，同時改善室內自然通風和自然採光。機電系統除藉由多項節能設備降低能耗，也導入綜合能耗監控系統，並建置室外水資源循環系統，促進水資源再利用。	(二)無重大差異。																				
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)為了掌握氣候變遷相關風險與機會對本公司之衝擊，與推動與氣候變遷相關之永續發展及風險管理事務，由永續發展小組依循氣候相關財務揭露（TCFD）工作小組提出之框架，建立完整氣候相關風險與機會之鑑別流程，以評估風險與機會之衝擊和影響，進而篩選出重大氣候風險與機會議題，並向委員會及董事會報告工作執行情形、進度及成效檢討。 本公司係於2023年導入TCFD方法學，根據公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規趨勢及地理特性等要素，對各部門的運營現狀進行訪談。針對重要的氣候風險和機會，我們分析了可能對本公司造成財務影響的路徑，並擬定因應措施。相關詳細內容請參閱下附之「氣候相關資訊執行情形」之說明。	(三)無重大差異。																				
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司在建設運營全過程中投入環保節能，持續建構並完善相關能資源管理系統，致力於降低營運對環境的衝擊。 溫室氣體排放 本公司持續統計並於永續報告書揭露範疇一、二的溫室氣體排放量(註1)。	(四)無重大差異。																				
(單位：噸CO2e) <table><tr><th>年度</th><th>範疇一</th><th>範疇二</th><th>總計</th><th>密集度(註2)</th></tr><tr><td>2023</td><td>1,527</td><td>39,094</td><td>40,621</td><td>3.46</td></tr><tr><td>2022</td><td>1,720</td><td>33,910</td><td>35,630</td><td>3.86</td></tr><tr><td>2021</td><td>1,616</td><td>50,456</td><td>52,072</td><td>10.84</td></tr></table> 註1：溫室氣體範疇一與範疇二的資料涵蓋範圍包含上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區。2023年度嘉定日月光擴大蒐集辦公樓的能源數據，並回溯更新2021~2022年的數據以維持資料可比性。 註2：密集度係根據溫室氣體排放量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2021年總營收為4,803.188百萬元，2022年總營收為9,221.577百萬元，2023年營收為11,732.608百萬元。					年度	範疇一	範疇二	總計	密集度(註2)	2023	1,527	39,094	40,621	3.46	2022	1,720	33,910	35,630	3.86	2021	1,616	50,456	52,072	10.84
年度	範疇一	範疇二	總計	密集度(註2)																				
2023	1,527	39,094	40,621	3.46																				
2022	1,720	33,910	35,630	3.86																				
2021	1,616	50,456	52,072	10.84																				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																																			
	是	否	摘要說明																																				
			因應集團發展狀況及國家電網排放係數的調整，以2021年為基準年，設定每年減少1%碳排放量的減碳目標，規劃每三年檢討一次此目標的設定，根據檢討結果進行相應的調整和改進。 2023年本公司溫室氣體範疇一減量與2021年(基準年)相比減少5.5%，與2022年相比更是減少達11.22%。另外，雖然範疇二與2022年相比增加15.28%，主要是因為新冠肺炎疫情逐漸遠離、商業活動復甦導致用電逐漸回到過去水平所致，但與2021年(基準年)相比，仍然減少22.51%。 為達成逐年降低碳排放的目標，本公司持續透過推動以下措施達成公司減量目標： 1.即時能耗管理：在商場導入智慧電表，以小時為單位進行商場用電報表管理，即時針對異常用電進行管理。 2.提升營運能效：採用節能技術，持續改善商場的空調、照明和電梯等設備的能效，以減少能源消耗和碳排放量。 3.建築環保設計：在建設過程中，採用環保、節能的建築設計方案，並盡可能採用可再生能源和低碳建材，以減少建築物的碳排放量。 4.推廣綠色運輸模式：鼓勵員工使用公共交通工具、自行車或步行上班，減少交通對環境的污染。 5.綠色供應鏈：鼓勵供應商使用綠色、低碳的產品和服務，以減少整個供應鏈的碳排放量。 <u>水資源</u> (單位：公噸) <table><tr><th>年度</th><th>總用水量(註1)</th><th>密集度(註2)</th></tr><tr><td>2023</td><td>808,170</td><td>68.88</td></tr><tr><td>2022</td><td>684,481</td><td>74.23</td></tr><tr><td>2021</td><td>1,013,725</td><td>211.05</td></tr></table> 註1：總用水量資料涵蓋範圍包含鼎固上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區。 註2：密集度係根據總用水量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2021年總營收為4,803.188百萬元，2022年總營收為9,221.577百萬元，2023年營收為11,732.608百萬元。 本公司營運過程中的用水消耗主要為營業用水、空調系統和消防系統用水，以2021年為基準年，每年減少1%用水量為節水目標，並規劃每三年檢討目標之設定，以評估節水政策的有效和可行性。 2023年本公司總用水量與2022年相比增加18.07%，主因大陸地區實施疫情封控而造成2022年用水量較少，雖然在解封後用水量逐漸回升，但因本公司持續推動以下措施，以達成節水目標，故與2021年(基準年)相比減量達20.28%： 1.進行用水診斷，優化節水設備：按照中國國家標準《企業水平衡測試通則》、《節水型企業評價導則》的規定與上海市節約用水辦公室的要求，我們針對現場生活用水、輔助生活用水及附屬生活用水，進行水平衡測試工作。 2.加強用水管理，建立水量管控制度，提高員工節水意識，並對商場用水定期進行動態監控，透過水平衡測試掌握商場用水現狀與用水基本參數之間的比例定量關係，確認其用水參數的用量值並加強內部用水的管理工作。 <u>廢棄物</u> (單位：公噸) <table><tr><th>年度</th><th>建築垃圾</th><th>生活垃圾</th><th>餐飲垃圾</th><th>總計(註1)</th><th>密集度(註2)</th></tr><tr><td>2023</td><td>14,649</td><td>13,721</td><td>3,031</td><td>31,401</td><td>2.68</td></tr><tr><td>2022</td><td>11,064</td><td>11,313</td><td>1,972</td><td>24,348</td><td>2.64</td></tr><tr><td>2021</td><td>16,287</td><td>9,501</td><td>2,640</td><td>28,428</td><td>5.92</td></tr></table> 註1：廢棄物總量資料涵蓋範圍包含鼎固上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區。 註2：密集度係根據廢棄物總量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2021年總營收為4,803.188百萬元，2022年總營收為9,221.577百萬元，2023年營收為11,732.608百萬元。 本公司以2021年為基準年，設定每年減少1%廢棄物減量目標，並規劃每三年檢討此目標的設定，以確保廢棄物減量政策之有效性和可行性。 2023年本公司廢棄物總量與2022年相比增加28.96%；與2021年(基準年)相比增加10.46%，主係因2021至2022這兩年間大陸地區實施疫情封控致廢棄物減少，惟2023年度隨著疫情封控解除、商場人潮回流，以及上海打浦橋日月光中心商場部分區域進行整改，導致相關廢棄物增加。為確保能夠持續達成廢棄物減量目標，本公司將持續執行以下措施： 1.工程廢棄物減量：在建設工程設計階段，提高建築材料的可循環利用率，增加使用再生物料比率，並減少施工過程中的廢棄物產生。 2.商場營運廢棄物減量：鼓勵廠商優化產品包裝設計，推廣簡約包裝和可循環利用的包裝，並持續與消費者進行溝通，減少商場內不必要的包裝和提袋的使用。 3.商場廢棄物分類和資源化利用：商場據點在營運過程中產生的廢棄物，主要分為物業裝修過程中產生的裝修垃圾、辦公區及商場產生的生活垃圾、商場內餐廳產生的廚餘垃圾和廢舊電池四類。本公司針對四類商品分別採取不同的管理措施，保持商戶垃圾分類的高合格率，透過完善的分類存放與回收機制讓資源獲得有效利用。	年度	總用水量(註1)	密集度(註2)	2023	808,170	68.88	2022	684,481	74.23	2021	1,013,725	211.05	年度	建築垃圾	生活垃圾	餐飲垃圾	總計(註1)	密集度(註2)	2023	14,649	13,721	3,031	31,401	2.68	2022	11,064	11,313	1,972	24,348	2.64	2021	16,287	9,501	2,640	28,428	5.92
年度	總用水量(註1)	密集度(註2)																																					
2023	808,170	68.88																																					
2022	684,481	74.23																																					
2021	1,013,725	211.05																																					
年度	建築垃圾	生活垃圾	餐飲垃圾	總計(註1)	密集度(註2)																																		
2023	14,649	13,721	3,031	31,401	2.68																																		
2022	11,064	11,313	1,972	24,348	2.64																																		
2021	16,287	9,501	2,640	28,428	5.92																																		
四、社會議題																																							
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司參照「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、國際勞工組織「工作基本原則與權利宣言」等制定本公司人權公約並格遵所在地相關勞動法規，提供良好的勞資溝通管道。本公司針對人權相關議題持續進行教育訓練，如性騷擾防治、勞動人權、工作培訓與升遷等勞動權益，以期落實保障職場人權。 <u>本公司人權政策具體管理方案摘要</u> <table><tr><th>人權管理政策摘要</th><th>具體方案實施摘要</th></tr><tr><td>重視多元公平職場</td><td> • 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 • 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異。每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，並持續提升女性主管比例，2022年女性主管比例達 40%；2023年亦維持相近水準。 </td></tr></table>	人權管理政策摘要	具體方案實施摘要	重視多元公平職場	• 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 • 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異。每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，並持續提升女性主管比例，2022年女性主管比例達 40%；2023年亦維持相近水準。	(一)無重大差異。																															
人權管理政策摘要	具體方案實施摘要																																						
重視多元公平職場	• 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 • 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異。每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，並持續提升女性主管比例，2022年女性主管比例達 40%；2023年亦維持相近水準。																																						

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
		提供安全健康工作環境 - 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 - 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一，預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%，工作環境無發生重大事故。 落實工時限度及工資保障 - 明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。	
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V	(二)1.員工薪酬 本公司整體薪酬包含本薪、津貼與員工酬勞，且為獎勵持續貢獻之員工，並依公司章程提列員工酬勞(上限3%)，2023年本公司員工酬勞金達新台幣22,753仟元，2021年至2022年底累計共新台幣120,704仟元。另外員工獎金除了考量公司整體營運績效外，亦參考個人績效達成率及貢獻度，來給予合理之報酬，以具體落實獎勵與績效高度連結。本公司透過定期的薪酬審查和分析，避免潛在的性別薪酬不平等問題。 2.員工福利 本公司除給予依法給予法定福利(包括大陸地區員工之五險一金、台灣地區員工之勞健保、休假補助)外，另提供多項福利措施如下： (1)獎勵：崗位資格專業認證獎勵 (2)補助：教育訓練進修補助 (3)其他：幫助非滬籍上海高校畢業生在上海申請落戶；為外籍員工購買商業保險，提供額外保障；年度固定補助金(包括結婚禮金、生育禮金、生日禮券)。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V	(三)本公司為提供員工安全與健康之工作環境，落實以下管理制度： 1.職業安全衛生管理系統 本公司之專案人員依據《安全管理制度》對建設單位、監理單位以及承建單位進行安全管理工作進行監督，組織對公司專案的安全生產管理進行日常檢查，加強建築工程施工現場安全生產管理工作。 工程總包方依據上海市《施工現場安全生產保證體系》規範及專案《安全生產保證計畫》，建立安全生產領導小組，領導小組以專案經理為現場安全保證體系第一責任人。《安全生產保證計畫》規定的安全活動由項目經理負管理職責，專案部管理層及其他人員負責配合。安全生產領導小組成員合計12人，來自不同職能崗位員工代表人數計9人。 2.職安教育訓練 為降低事故發生之風險，針對專業職類需求進行執照訓練(例如：物業工程)，也鼓勵員工參與外部教育授課。本公司於去年度內，全面落實職業安全衛生管理，積極推行職業災害預防措施及相關改善措施，以確保員工工作環境的安全與健康。本公司提供的職安教育訓練包含： - 安全教育和培訓：針對19人進行了19小時的培訓，強化安全生產意識和管理觀念。 - 持證上工：特種作業人員完成了特定安全培訓和資格認證，包括電工複證3人（29小時）、安全生產管理人員6人（144小時），以及其他特種設備作業人員7人（16小時）。 - 專業培訓：物業部組織了35人參加的45.5小時培訓，涵蓋《有限空間應急救援物資使用》等主題。 - 外包保安人員及非員工之工作者培訓：通過微信公眾號和現場培訓進行，涉及64人，總時數為64.5小時，主要聚焦消防安全。 在過去一年度中，本公司未發生任何職業災害事件，本公司將持續加強職業安全衛生管理工作，提高員工的安全意識和技能培訓，並不斷改善工作環境，以確保員工健康與安全。	(三)無重大差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V	(四)本公司為員工提供了全面的職能訓練課程，包括新進員工入職培訓、管理能力教育訓練、專業在職教育訓練及其他教育訓練，旨在透過多元化的學習途徑促進員工的持續成長。這些課程旨在鼓勵員工掌握關鍵能力，並將企業倫理的理念融入其職業生涯發展中。在2023年，本公司共有179人次參加了這些訓練，累計教育訓練時數達到1,052.9小時。通過每年的績效面談，管理層與員工會共同設定並審視個人的年度能力發展計畫，確保每位員工都能得到針對性的職業發展支持。	(四)無重大差異。
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V	(五)本公司透過明確的考核指標和分工，內部訂定了嚴格的材料管控流程，確保所用材料符合國家、地方的建築標準和規範。我們積極配合大陸政策《住房城鄉建設事業“十三五”規劃綱要》及上海綠色建築“十三五”專項規劃，在上海日月光二期導入中、外高規格之綠建築系統標準，包含WELL、LEED 及大陸地區綠色建築二星級設計標示。日月光二期已取得LEED金級的預認證憑證及WELL(金級)的預認證憑證，並詳細審查和監督建築材料的使用，採用環保的低揮發性粘合劑、密封劑和油漆，並使用LED型節能照明燈具。此外，本公司實施綠色施工計畫，在施工過程中回用75%的可回收、無公害的施工與拆除廢棄物。 另外，本公司針對現有流程與安全管制及資訊安全設備提供相關的保護，並且持續管理，僅於取得客戶合法之同意或其他主管機關經合法正式的程序要求時，方可與第三者共用客戶的個人資料，均善盡管理及保護之責。本公司遵循《房地產銷售管理辦法》及《中華人民共和國廣告法》等法規，針對建案銷售建立管理流程及合約範本，涵蓋租賃及聯銷等項目，以確保產品資訊準確傳遞給消費者。在銷售過程中，本公司會提供消費者購屋手冊，使消費者了解各項設備廠商、社區管理辦法，並針對銷售人員及管理團隊進行培訓，確保其理解法律知識及風險，以保障消費者知情權。	(五)無重大差異。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V	(六)本公司已建立供應商營運執照檢核機制、供應商自評機制以及大型物業項目供應商現場考察機制。為對於維修施工項目採購，與供應商簽訂《維修安全協定》，供應商需符合政府、上海市勞動保護、安全生產主管部門布方針規範。另外，亦針對供應商或承包商之評鑑機制，不定期查核並紀錄於每月評鑑紀錄，彙整後每年進行一次總評，再以供應商會議，電話與郵件溝通等聯繫方式進行每週一次的施工例會，並且不定期提供承包商培訓。	(六)無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			本公司實施責任採購制度，在選擇供應商合作夥伴時，係以供應商在環境、勞動、人權和社會等四個面向進行綜合評估，評估的具體內容如下： 1.環境評估：(1)是否因違反環保法規接受政府部門處罰、(2)是否制定環境保護政策或採取環保措施。 2.勞動評估：是否因違反勞務法規接受政府部門處罰是否為員工提供安全防護用品及安全教育訓練是否制定員工福利計劃。 3.人權評估：是否存在僱傭童工或強迫勞動是否存在歧視行為，如性別、種族歧視，同工不同酬。 4.社會評估：是否存在不正當競爭，如賄賂、壟斷、惡性競爭行為等是否在政府部門、媒體機構受到當地居民的投訴。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司自2014 起開始每年出版永續發展報告書，本公司依循全球永續性報告協會（Global Reporting Initiatives，GRI）發布之 GRI準則，並委託資誠聯合會計師事務所，按照財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之確信準則3000號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」，進行獨立有限確信（limited assurance），本年度確信目標請參閱本公司永續報告書。	無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司於2019年11月經董事會同意訂定「企業社會責任實務守則」，並於2022年5月經董事會同意修訂為「永續發展實務守則」，適用範圍包含本公司及子公司，以此落實公司治理、環境與社會各面向之實踐，促進以永續發展為本之競爭優勢。本公司隨時注意國內外永續發展相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之永續發展制度，實際運作與守則規定並無重大差異。				
七、其他有助於瞭解永續發展運作情形之重要資訊： 推展永續發展理念與訂定公司整體及各部门之永續發展指標工作為本公司年度之重要任務，正積極透過各種途徑推行實施並檢核成效中。				

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形			
一、敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	本公司董事會為氣候相關議題的最高決策及監督單位，2022年11月由董事會授權設置「永續發展暨風險管理委員會」，由永續發展小組提供氣候議題相關之目標、策略與執行方案之制定，以及氣候變遷議題之風險評估及管控，並定期向委員會報告工作執行情形、進度及成效檢討。永續發展暨風險管理委員會每年至少向董事會報告一次，接受董事會的督導與建議。			
二、敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	本公司依據氣候變遷風險與機會評估方法，評估各風險與機會議題的發生可能性、衝擊程度等，並判別預估影響的短期（0-3年）、中期（3-10年）、長期（>10年）時間點，辨識結果如下：			
	風險與機會類型			影響期程
轉型風險	政策法規	碳排放報告責任強化	大陸地區在雙碳政策提出揭露的具體格式及要求，臺灣地區「上市櫃公司永續發展路徑圖」，要求資本額 100 億以上企業完成母子公司溫室氣體盤查，增加營運成本。	短期(0-3 年)
		總量/碳稅/碳費管制	大陸地區目前「試點碳市場」及「全國碳市場」運行，台灣預計自 2025 年開徵碳費，可能於近年造成用電和建築材料等營運成本上升，且可能因公司未能有效減排，而須支付罰金、額外的碳費或購買碳權造成額外營運成本增加。	短期(0-3 年)
		現有產品和服務的授權和監管	因應法規對房地產業和商場經營持續提升的規範要求，企業將投入更多合規成本。	中期(3-10 年)
	技術	低排放技術轉型	企業為低排放技術進行轉型，使研發、設計、營運之成本增加。	中期(3-10 年)
		市場	客戶行為改變 原物料成本增加	若未能因應消費者偏好，消費者可能轉而購置其他建商產品，而產生營收減損之風險。 低碳轉型期間，電價和傳統建材價格可能調漲，使得營運成本和營建成本增加。
實體風險	聲譽	利害關係人關注與負面回饋	企業若未能及時跟進相關節能減碳法規或趨勢以符合投資人期待，將影響股價及融資。	中期(3-10 年)
		慢性	平均氣溫上升	平均氣溫上升可能造成用電增加、商場人流減少，營運費用增加且營業收入下降；建設業可能因戶外高溫使工程時間拉長或支付高溫津貼補貼，使營建成本增加。
			海平面上升	海平面上升可能使現有建設及物業資產減損，且未來購置土地時的水文地質進行勘查的投入成本可能增加。
	機會	政策與法規	響應低碳能源策略、政府獎勵機制	回應政府節能減碳相關政策，取得獎勵或補助，增加業外收入，對符合綠色建築示範的專案予以補助。
市場		開發新市場	開發新市場並回應永續潮流，如商場建設綠色充電車位或提供綠色辦公室租任等，增加營業收入並提升集團聲譽。	短期(0-3 年)
產品與服務		新產品與服務的研發與創新	在既有的市場範疇內，商場可發展新綠色產品及服務，以提升營業收入。	中期(3-10 年)
資源效率		朝向更有效率的營運	原有建築增加設置高效能或節能設備促進節能，提供更有效能的營運，降低能源資源使用。	中期(3-10 年)
三、敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	氣候變遷造成的極端氣候係屬於實體風險中的急性事件。一旦極端天氣事件的嚴重性與頻率增加，商場受颱風、水災影響人流，將導致營業收入減少。工地建設受極端氣候影響，可能造成供應鏈問題，或資產損害，造成營業和維護成本增加、資產減損。極端氣候發生頻率增加，亦可能影響公司借款擔保品價值評定金額減少，進而影響融資成本或是需負擔較高資金成本。			
四、敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	董事會轄下設置永續發展暨風險管理委員會，由永續發展工作小組定期透過氣候風險評估問卷予本公司有關部門單位，針對其負責之業務或營運過程中可能面臨的風險予以辨識，以作為進一步衡量、監控、管理風險之參考，並定期向董事會提報，以便董事會監督並追蹤檢討經營團隊風險管理執行情況。			
五、若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	本公司依氣候風險與機會重大性鑑別結果，優先分析前三項重大相關之風險與機會，以歷史與可取得之相關資訊為基礎，評估模擬可能產生之財務影響，並擬定調適因應作為。相關分析結果非代表實際發生，僅做為公司氣候議題管理之評估參考：			
	轉型風險			
	市場風險	原物料成本上漲		
	情境	1.5°C 淨零轉型路徑。		
	參數、假設與分析因子	大陸地區 2020 年在聯合國大會宣示「2030 年前碳排放達峰、2060 年前實現碳中和」的目標，為有效減少碳排放量，大陸地區早在 2011 年即啟動省市之碳排放權交易試點，2017 年宣佈啟動全國碳排放交易系統(ETS)，2021 年正式啟動線上交易。在低碳轉型期間，電價和傳統建材價易受到影響而調漲，致營運成本和營建成本增加。		
	財務影響	房地產建設：2021 年大陸地區能耗雙控政策力度收緊，自限產開始鋼材價格一路飆升，且多處水泥產區亦因限電政策遭限產，導致水泥價格快速上漲。2021 年鋼材及水泥進料價格較前一年度分別增加 29%及 9%，且恰逢本公司建案主體結構建置工期，進料量較前一年增約 3 倍，若因氣候變遷因應相關政策，將可能衍生鋼材及水泥原物料成本有可能增加約新台幣 82,600,000 元。2022 年面對疫情影響、高通膨、升息以及大陸地區經濟成長放緩，鋼材及水泥進料價格較前一年分別降低 12%和 6%。 商場營運：發電業已納入大陸地區全國碳排放交易系統(ETS)，本公司位於上海的兩處商場之年用電單價每年漲幅約 9~10%，以 2020 年至 2022 年為基準，推估至 2025 年總用電量將增加 1.1~1.3 倍，總用電支出將約增加 1.5~1.7 倍。		

	轉型風險																																												
	市場風險	原物料成本上漲																																											
	情境	氣象氣溫數據																																											
參數、假設與分析因子	《中國氣候變化藍皮書（2022）》顯示，大陸地區升溫速率高於同期全球平均水準，是全球氣候變化的敏感區；根據世界銀行（2021年）的資料，如果持續目前的氣候趨勢，21世紀末每年發生熱浪的概率中值將從目前的2%上升到5-22%。																																												
	2022年夏季大陸地區平均氣溫為1961年以來歷史同期最高，各地熱浪不間斷，上海市日最高氣溫達35℃以上的高溫日數達50天，較常年偏多29天，但本公司暫未發生人員中暑等情況。平均氣溫上升導致空調耗電量上升，使用電增加，營運費用增加；依《防署降溫措施管理辦法》規定，日最高氣溫達到35℃以上，應當向戶外勞動者發放高溫津貼；達到40℃以上，應當停止當日室外露天作業，將可能使工期延長並增加營運成本。																																												
財務影響	房地產建設：本公司之建案集中於上海、江蘇昆山，兩地政府制定規範於6~9月間，當日最高氣溫達到35℃以上時，發放每人月300元人民幣之高溫津貼予戶外勞動者。本公司建案之勞動人員由外包公司雇用，近三年，本公司並未收到外包公司因高溫因素，衍生高溫津貼或停工而追加費用的情形。未來，本公司將持續追蹤高溫風險可能產生的營運和財務影響。																																												
	商場營運：2020年8月上海月均溫突破30℃，本公司旗下商場該月用電量占同年夏季(6-9月)總用電量的29~31%，用電支出為1.21~1.36倍；2022年7、8月的月均溫達到35℃，且有7日高於40℃，用電量約較前一年同期多10%，電價有微幅調升，用電支出約為1.14倍，未來若在氣溫不斷持續上升的情況下，至2025年用電支出可能將增加約40%。																																												
	實體風險																																												
	急性風險	平均氣溫上升																																											
	情境	1.5℃淨零轉型路徑。																																											
參數、假設與分析因子	因應電動車充電需求，回應永續潮流，上海日月光中心於停車場裝設充電樁，並透過招商銀行平台進行收費費用結算，便民的配套設備除可吸引客流外，亦可取得額外收入效益，增加營業收入。																																												
	財務影響	商場營運：上海日月光中心共設置90個充電樁，2021年因充電樁收費獲得的額外收益約為新台幣690,000元，2022年因受疫情及設備改造影響暫停使用約5個月，收益約為新台幣320,000元，推估在全年正常使用下，每年將可獲得新台幣2,210,000元的收益。目前正在建置中的上海日月光二期，預計將設置96個充電樁，並於2025年啟用，預計每年將可額外獲得新台幣2,340,000元。																																											
大陸地區在政策的推動之下，新能源汽車銷售市占率高速成長，2022年為25.6%，預計至2025年可能接近60%；2023年截至6月初，打浦橋日月光中心的充電樁使用率為57.64%，在大環境新能源汽車使用越來越廣泛下，充電樁使用率可能進一步提升，推估若充電樁使用率達70%，每年約可獲得新台幣3,170,000元之收益。																																													
本公司以用電量、用水量、廢棄物量、溫室氣體排放量和綠建材及再生建材使用比例作為氣候變遷關鍵績效指標，逐年檢討達成情形並設定2025、2030年目標。																																													
<table><tr><th>重大議題</th><th>評估項目</th><th>2023年目標</th><th>2023年達成實績</th><th>2025年目標</th><th>2030年目標</th></tr><tr><td rowspan="2">永續產品與服務</td><td>建築綠建築/ 智慧建築標準憑證</td><td>達到法規標準</td><td>上海日月光二期已取得LEED金級的預認證憑證及WELL(金級)的預認證憑證</td><td>1件</td><td>維持</td></tr><tr><td>綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比</td><td>20%</td><td>綠建材及再生建材比例為75%</td><td>占比達20%</td><td>占比達20-25%</td></tr><tr><td rowspan="2">能源管理</td><td>用電減量</td><td>減少2%</td><td>用電量較基準年減少17.21%</td><td>減少4%</td><td>減少5%</td></tr><tr><td>*以2021年為基準年</td><td>減少2%</td><td>用水量較基準年減少20.28%</td><td>減少4%</td><td>減少5%</td></tr><tr><td rowspan="2">溫室氣體管理</td><td>廢棄物減量</td><td>減少2%</td><td>廢棄物量較基準年增加10.46% (註)</td><td>減少4%</td><td>減少5%</td></tr><tr><td>*以2021年為基準年</td><td>減少2%</td><td>溫室氣體排放量較基準年減少21.99%</td><td>減少4%</td><td>減少5%</td></tr></table>							重大議題	評估項目	2023年目標	2023年達成實績	2025年目標	2030年目標	永續產品與服務	建築綠建築/ 智慧建築標準憑證	達到法規標準	上海日月光二期已取得LEED金級的預認證憑證及WELL(金級)的預認證憑證	1件	維持	綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比	20%	綠建材及再生建材比例為75%	占比達20%	占比達20-25%	能源管理	用電減量	減少2%	用電量較基準年減少17.21%	減少4%	減少5%	*以2021年為基準年	減少2%	用水量較基準年減少20.28%	減少4%	減少5%	溫室氣體管理	廢棄物減量	減少2%	廢棄物量較基準年增加10.46% (註)	減少4%	減少5%	*以2021年為基準年	減少2%	溫室氣體排放量較基準年減少21.99%	減少4%	減少5%
重大議題	評估項目	2023年目標	2023年達成實績	2025年目標	2030年目標																																								
永續產品與服務	建築綠建築/ 智慧建築標準憑證	達到法規標準	上海日月光二期已取得LEED金級的預認證憑證及WELL(金級)的預認證憑證	1件	維持																																								
	綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比	20%	綠建材及再生建材比例為75%	占比達20%	占比達20-25%																																								
能源管理	用電減量	減少2%	用電量較基準年減少17.21%	減少4%	減少5%																																								
	*以2021年為基準年	減少2%	用水量較基準年減少20.28%	減少4%	減少5%																																								
溫室氣體管理	廢棄物減量	減少2%	廢棄物量較基準年增加10.46% (註)	減少4%	減少5%																																								
	*以2021年為基準年	減少2%	溫室氣體排放量較基準年減少21.99%	減少4%	減少5%																																								
註：2023年廢棄物總量較基準年增加，主要因疫情封控解除，商場人潮回流，以及上海打浦橋日月光中心商場部分區域進行整改，致相關廢棄物增加。																																													
本公司目前尚未規劃內部碳定價。																																													
本公司導入溫室氣體盤查與管理、支持再生能源應用，以實際行動如綠色建案規劃與商場耗能設備汰換，逐步達成公司減碳目標，相關指標與目標詳見第六題。自2022年起，每季於董事會定期報告碳盤查事務推動進度，並已於2022年先行盤點本公司碳盤查項目範疇，規劃推動時程及相關執行項目之擬定。本公司目前尚未採用碳抵換或再生能源憑證(RECs)。																																													
溫室氣體排放																																													
本公司持續統計並於永續報告書揭露範疇一、二的溫室氣體排放量(註1)。																																													
(單位：噸CO2e)																																													
<table><tr><th>年度</th><th>範疇一</th><th>範疇二</th><th>總計</th><th>密集度(註2)</th></tr><tr><td>2023</td><td>1,527</td><td>39,094</td><td>40,621</td><td>3.46</td></tr><tr><td>2022</td><td>1,720</td><td>33,910</td><td>35,630</td><td>3.86</td></tr><tr><td>2021</td><td>1,616</td><td>50,456</td><td>52,072</td><td>10.84</td></tr></table>							年度	範疇一	範疇二	總計	密集度(註2)	2023	1,527	39,094	40,621	3.46	2022	1,720	33,910	35,630	3.86	2021	1,616	50,456	52,072	10.84																			
年度	範疇一	範疇二	總計	密集度(註2)																																									
2023	1,527	39,094	40,621	3.46																																									
2022	1,720	33,910	35,630	3.86																																									
2021	1,616	50,456	52,072	10.84																																									
註1：溫室氣體範疇一與範疇二的資料涵蓋範圍包含燕回上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區，2023年度嘉定日月光擴大蒐集辦公樓的能源數據，並回溯更新2021~2022年的數據以維持資料可比性。																																													
註2：密集度係根據溫室氣體排放量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2021年總營收為4,803.188百萬元，2022年總營收為9,221.577百萬元，2023年營收為11,732.608百萬元。																																													
溫室氣體確信資訊—敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見：																																													
本公司註冊於開曼群島，並未於該地有實質營運活動，故溫室氣體排放數據為0；針對集團主要營運活動各項目子公司之確信活動將依照主管機關規範時程陸續展開。																																													

六、若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。

七、若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。

八、若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。

九、溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司「誠信經營守則」，並於2021年5月12日董事會通過，該守則明示誠信經營之政策，為所有董事、經理人及全體員工均應負起的重要責任及遵循規範。	(一)無重大差異。
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)本公司制定不誠信行為風險評之評估機制，並在「誠信經營守則」明確規範以下不誠信行為之防範方案。 - 行賄及收賄 - 提供非法政治獻金 - 不當慈善捐贈或贊助 - 提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益 - 侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權 - 從事不公平競爭之行為	(二)無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)本公司於「誠信經營守則」明定防範不誠信行為之原則，並在員工守則中訂定道德規範及違規之懲戒措施等事宜，以督促所有員工確實遵守，且依據法規更新狀態，檢討修正上述規範與防範方案。	(三)無重大差異。
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)本公司於「誠信經營守則」明訂公司同仁在進行交易前，應先評估交易對象是否有不誠信行為之記錄，避免與有不誠信行為記錄者進行交易，經發現業務往來或合作對象有不誠信行為者，應立即停止與其商業往來，並將其列為拒絕往來對象。此外，上海日月光中心更進一步訂立了「日月光中心商戶道德規範書」並要求所有的商戶簽署。	(一)無重大差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)本公司設置隸屬於董事會之永續發展暨風險管理委員會，於委員會下設有誠信經營工作小組，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並每年至少一次向董事會報告，主要述明誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形，2023年執行情形已於2023年11月10日呈報董事會。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本公司依據「誠信經營守則」，明訂防止利益衝突政策，據以鑑別並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險。	(三)無重大差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四)本公司設有健全之會計制度及內部控制制度，不允許有外帳或保留秘密帳戶，為確保該制度之設計及執行持續有效，本公司內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形。	(四)無重大差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本公司於內部網站進行公告宣導，每年定期向員工宣導誠信經營守則，並落實利益迴避原則。從入職開始，為協助新進員工了解公司企業文化、組織規章，2023年舉辦新人訓練43人次，每人1小時，包含宣導道德行為及企業倫理規範等。透過重要會議，向員工宣導誠信經營規範。	(五)無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司設有「舉報處理準則」規範相關的調查標準作業程序，調查結果之處理、懲處及獎勵方式，並有專責單位處理相關事務，依辦法規定流程辦理。有關「舉報處理準則」之詳細內容，請詳本公司網站。	(一)無重大差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序，調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)本公司已訂定「舉報處理準則」，明確規範受理檢舉後之標準處理程序、調查後之措施及處分，與相關保密機制。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本公司「舉報處理準則」第四條明定，公司處理檢舉情事之相關人員應對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	(三)無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司業已於公司網站、年報上揭露誠信經營守則及執行情形，若有變動會立即更新。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司於2021年5月依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司「誠信經營守則」，本公司誠信經營運作情形與誠信經營守則無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： 無				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

無。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露

無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

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

內部控制制度聲明書



日期：一一三年三月十三日

本公司民國一一二年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係參考「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一二年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一三年三月十三日董事會通過，出席董事 11 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鼎固控股有限公司

(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)

董事長：張洪本



總經理：張能耀



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告

無。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形。

無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1.本公司2023年股東會重要決議

會議日期	重要決議	執行情形
2023.06.20	1.2022年度營業報告書及合併財務報表案	本公司2022年度財務報告公告於公司網站並依主管機關規定於期限內公告於公開資訊觀測站。
	2.2022年度盈餘分配案	已於2023年9月27日發放普通股現金股利新台幣1,044,178,189元(即每股配發新台幣0.6元)。
	3.修改公司章程案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	4.選任獨立董事案	業於2023年6月20日於公開資訊觀測站公告。
	5.解除新任董事競業禁止限制案	業於2023年6月20日於公開資訊觀測站公告。

2.董事會重要決議內容

日期屆次	重要決議
2023.03.10 (第五屆第4次)	1.通過2022年度內部控制聲明書
	2.通過2022年度合併財務報告
	3.通過本公司2022年度員工酬勞及董事酬勞
	4.通過2022年度盈餘分配案
	5.通過2023年度營運計劃
	6.通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形
	7.通過本公司獨立董事之薪資報酬
	8.通過本公司經理人之薪資報酬
	9.通過修改公司章程案
	10.通過提名獨立董事候選人案
	11.通過向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案
	12.通過擬訂受理股東提名2023年股東會董事相關事宜
	13.通過擬訂受理股東之股東會提案
	14.通過召開鼎固控股有限公司2023年股東常會
2023.05.12 (第五屆第5次)	1.通過2023年第一季合併財務報告
	2.通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配
2023.08.18 (第五屆第6次)	1.通過2023年第二季合併財務報告
	2.通過訂定除息基準日
	3.通過修訂「內部控制制度-資金貸與他人作業程序」
	4.追認通過子公司鼎固置業股份有限公司購入台北市士林區新光天母傑仕堡大樓
2023.11.10 (第五屆第7次)	1.通過2023年第三季度合併財務報告
	2.通過更換本集團財務報告之查核簽證會計師
	3.通過2024年年度稽核計畫
2024.03.13 (第五屆第8次)	1.通過2023年度內部控制聲明書
	2.通過2023年度合併財務報告
	3.通過本公司2023年度員工酬勞及董事酬勞
	4.通過2023年度盈餘分配案
	5.通過2024年度營運計劃
	6.通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形
	7.通過本公司獨立董事之薪資報酬
	8.通過本公司經理人之薪資報酬
	9.通過「關係人相互間財務業務相關作業規範」
	10.通過修正「董事會議事規則」
	11.通過提名董事候選人案
	12.通過向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案
	13.通過擬訂受理股東提名2024年股東會董事相關事宜
	14.通過擬訂受理股東之股東會提案
	15.通過召開鼎固控股有限公司2024年股東常會

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容

無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總

內部稽核主管曾俊淳係於2018年12月到職，惟其因個人生涯規劃，故於2024年3月15日辭職。

五、會計師公費資訊

(一)給付簽證會計師與其所屬事務所及其關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容:

金額單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	鄭旭然、陳俊宏 鄭旭然、馬偉峻	2023.01.01 - 2023.12.31	13,153	2,133	15,286	稅務簽證220仟元、工商登記服務費413仟元、風險管理專案1,500仟元

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費及原因：

不適用。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：

不適用。

六、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者：

本公司於2023年11月10日更換會計師，主係配合會計師事務所內部調整。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間

無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

職稱	姓名	2023年度		當年度(2024年)截至3月31日止	
		持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數	持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數
大股東	True Elite Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Great Sino Development Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Sino Engine Group Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Fairwheel Holdings Ltd. (註1)	0	0	0	0
董事兼大股東	張虔生(註2) (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
大股東	Forest Symbol Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Excellent Worth Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
董事長	張洪本 (註1) (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0	0	0
董事兼總經理	張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0	0	0
董事兼財務長	馮安怡	0	0	0	0
董事	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
董事	林豐正	0	0	0	0
董事	陳清忠	0	0	0	0
董事	汪渡村	0	0	0	0
獨立董事	劉詩亮	0	0	0	0
獨立董事	黃慧珠	0	0	0	0
獨立董事	蔡啟德	0	0	0	0
獨立董事	龔俊吉(註3)	0	0	0	0
副總	蔡憲治(註4)	0	0	NA	NA
副總	朱國龍	0	0	0	0
副總	孫湘蕾	0	0	0	0
副總	倪進德(註4)	0	0	NA	NA
副總	王治軍	0	0	0	0
副總	鄭文焱(註4)	0	0	0	0

註1：Great Sino Development Ltd、Sino Engine Group Ltd.及Fairwheel Holdings Ltd. 實質持有人為張洪本。

註2：True Elite Holdings Limited、Forest Symbol Limited 及 Excellent Worth Holdings Limited 實質持有人為張虔生。

(二)股權移轉之相對人為關係人資訊
無。

(三)股權質押之相對人為關係人資訊
無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係資訊

2024年03月31日；單位：仟股；%									
姓 名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		
	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	名 稱 (或 姓 名)	關 係	備 註
True Elite Holdings Limited 代表人:張虔生	677,880	38.95%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
Great Sino Development Ltd 代表人：張洪本	339,971	19.54%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Sino Engine Group Ltd. 代表人：張洪本	333,321	19.15%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Fairwheel Holdings Ltd. 代表人：張洪本	174,058	10.00%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Forest Symbol Limited 代表人:張虔生	84,735	4.87%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
Excellent Worth Holdings Limited 代表人：張虔生	84,735	4.87%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行 代表人：不適用	20,528	1.18%	0	0%	0	0%	-	-	-
渣打託管凱基證券亞洲有限公司 代表人：不適用	9,657	0.55%	0	0%	0	0%	-	-	-
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶 代表人：不適用	2,320	0.13%	0	0%	0	0%	-	-	-
陳州正	906	0.05%	0	0%	0	0%	-	-	-

十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，
並合併計算之綜合持股比例

本公司投資子公司係按國際會計準則第27號以成本法處理之，故不適用。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股份種類

2024年3月31日；單位：仟股				
股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	1,740,297	439,703	2,180,000	-

2.股本形成經過

2024年3月31日；單位：新台幣仟元/仟股								
年月	發行價格	核定股本		實收股本		股本來源	備註	
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)		以現金以外之財產 抵充股款者	其他
2007.12.05	每股美金1元	50	USD50	-	-	-	無	無
2007.12.24	每股美金1元	50	USD50	4股	US\$4元	換股	長期投資	無
2010.06.30	-	-	-	(4)股	US\$(4)元	買回註銷	無	無
2010.06.30	每股新台幣10元	2,180,000	21,800,000	1,681,362	16,813,620	(註1)	債權	無
2012.12.05	每股新台幣10元	2,180,000	21,800,000	1,721,362	17,213,620	(註2)	無	無
2013.09.12	每股新台幣10元	2,180,000	21,800,000	1,740,297	17,402,970	盈餘增資189,350仟元	無	無

註1：面額由美金計價轉換為新台幣計價；增資金額包括預收股款13,399,360仟元轉增資及歷年來的股東墊款3,414,260仟元轉增資。

註2：上市現金增資募集股款。

3.總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

2024年03月31日；股						
股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數	-	1	15	4,170	24	4,210
持有股數	-	42,649	617,611	10,878,893	1,728,757,829	1,740,296,982
持股比例	0.00%	0.00%	0.04%	0.62%	99.34%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來台投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三)股權分散情形

1.普通股

2024年03月31日；單位：股/每股面額10元			
持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999	2,944	435,095	0.03%
1,000至5,000	993	1,761,503	0.10%
5,001至10,000	111	871,708	0.05%
10,001至15,000	39	510,272	0.03%
15,001至20,000	19	343,365	0.02%
20,001至30,000	23	594,270	0.03%
30,001至50,000	29	1,169,466	0.07%
50,001至100,000	22	1,531,486	0.09%
100,001至200,000	11	1,579,380	0.09%
200,001至400,000	6	1,626,000	0.09%
400,001至600,000	2	1,039,160	0.06%
600,001至800,000	1	723,000	0.04%
800,001至1,000,000	1	906,000	0.05%
1,000,001以上	9	1,727,206,277	99.25%
合計	4,210	1,740,296,982	100.00%

2.特別股：本公司未發行特別股，故不適用。

(四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

2024年03月31日；股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
True Elite Holdings Limited		677,880,352	38.95%
Great Sino Development Ltd.		339,971,396	19.54%
Sino Engine Group Ltd.		333,321,053	19.15%
Fairwheel Holdings Ltd.		174,057,991	10.00%
Forest Symbol Limited		84,735,044	4.87%
Excellent Worth Holdings Limited		84,735,044	4.87%
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行		20,528,453	1.18%
渣打託管凱基證券亞洲有限公司		9,656,702	0.55%
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶		2,320,242	0.13%
陳州正		906,000	0.05%

(五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元/仟股

項目	年度	2022年度	2023年度	截至2024年3月31日
每股市價 (註1)	最高	29.45	28.90	28.80
	最低	19.50	20.60	22.65
	平均	24.27	23.91	24.59
每股淨值 (註2)	分配前	28.91	28.08	(註8)
	分配後	28.91	(註9)	不適用
每股盈餘	加權平均股數	1,740,297	1,740,297	1,740,297
	(仟股)			
	追溯前	1,740,297	-	-
	追溯後	1,740,297	-	-
	每股盈餘	0.34	0.32	(註8)
每股股利	(註3)	0.34	(註9)	-
	追溯前	0.60	0.20(註9)	NA
	追溯後	0.60	0.20(註9)	NA
	現金股利	-	(註9)	-
	無償配股	-	(註9)	-
投資報酬 分析	資本公積配股	-	(註9)	-
	累積未付股利(註4)	-	-	-
	本益比(註5)	71.38	74.72	-
	本利比(註6)	40.45	119.55	-
	現金股利殖利率(註7)	2.47%	0.84%	-

* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交價與成交量計算各年度平均市價。

註2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比＝當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比＝當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率＝每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：截至年報刊印日止，尚無截至2024年第1季經會計師核閱之財務資料。

註9：本公司2023年度之盈餘分配案尚待本次股東會決議通過。

(六)公司股利政策及執行情形

1. 公司章程所訂之股利政策

本公司所處營業環境多變，企業生命週期正值成長期階段，為因應未來營運擴展計畫，於兼顧股利平衡及股東利益下，本公司之股利政策係剩餘之未分配盈餘得加計以前年度部分或全部累積未分配盈餘作為股利分派。但決議分派股利數額不低於當年度剩餘利潤之百分之三十，且其中現金股利部分，不得低於當年度所分派股利總額之百分之二十，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。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形

- (1) 本公司董事會於2024年3月13日提議本次分派股東紅利新台幣348,059,396元，每股配發0.2元，全部以現金方式發放，將提報本次股東會決議。
- (2) 本次股東會擬議股利分配之情形俟股東常會通過後，授權由董事會另訂除息基準日，屆時將另行公告。

3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明分配之情形：不適用。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

不適用。

(八)員工酬勞及董事酬勞分配情形(本公司無監察人，故僅揭露董事)

1.公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍

依本公司章程規定：每年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利如有獲利，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議提撥員工酬勞及董事酬勞如下，並報告股東會；惟如本公司尚有累積虧損時，應預先保留填補該虧損之數額：

- (1) 不超過百分之三作為員工酬勞；
- (2) 不超過百分之三作為董事酬勞。

2.本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎、配發股票酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

(1)本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎：

2023年度員工酬勞及董事酬勞係分別按本年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利之0.50%及1.00%之比例計算。

(2)配發股票酬勞計算基礎：

董事會未通過發放員工股票酬勞。

(3)實際配發金額，若與估列數有差異時之會計處理：

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

3.董事會通過分派酬勞情形：

(1) 配發員工現金酬勞、股票酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司2024年3月13日董事會通過2023年度員工酬勞及董事酬勞分派案如下：

決議配發員工酬勞新台幣22,753,000元及董事酬勞新台幣45,507,000元。董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞金額與認列費用年度估列金額並無差異。

(2)擬議配發員工股票酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：擬議配發員工股票酬勞金額0元，占本期稅後純益及員工酬勞合計數之比例0%。

4.前一年度員工及董事酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

(1)本公司2023年3月10日董事會通過2022年度員工與董事酬勞之實際配發情形：員工酬勞新台幣57,023,000元及董事酬勞新台幣57,023,000元。

(2)上述金額與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無差異。

(九)公司買回本公司股份情形

無。

二、公司債辦理情形

無。

三、特別股辦理情形

無。

四、海外存託憑證辦理情形

無。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形

無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無。

七、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年已完成且計畫效益尚未顯著者：無。

(二)執行情形

就前款之各次計畫之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.所營業務主要內容

本公司係於中國大陸與台灣之主要城市經營房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等業務，主要營運地點係於上海、重慶及台北，目前以大中華區市場為目標。

2.主要產品及營業比重

單位：新台幣仟元

年度	2022年度		2023年度	
	營業收入	比率	營業收入	比率
房地產銷售	7,288,505	79%	9,325,794	80%
商辦租賃	1,402,105	15%	1,770,647	15%
物業管理	332,560	4%	369,052	3%
其他	198,407	2%	267,115	2%
合計	9,221,577	100%	11,732,608	100%

3.公司目前營運（服務）項目

本公司目前營運獲利來源，以商場及辦公樓出租、住宅建案銷售為主，並提供辦公室及商場物業管理服務，為民眾提供優質住宅商品、及商場與辦公樓環境，以活絡地區發展，共榮互惠。

4.計劃開發之新商品（服務）

本公司未來計劃開發之商品，主要以合適價格，投資具發展潛力的地塊，以優秀的經營團隊與完善的產品規劃，同時兼顧現金流量與資產增值，建立永續的商業模式。

整體而言，本公司未來產品組合，將依地段、交通、面積、周圍的市政規劃與其發展潛力作最適的設計，同時考慮以下因素作不同產品的組合：

(1)市場需求變化：如住宅現代化的高品質要求、民間商業活動質與量提升的需求、高資產客群對複合式商場的消費需求，以及更高檔餐飲服務，與飯店等休閒服務。

(2)尊重政府政策：如城市化的規劃方向、新市鎮的開發、綠色環保建築的要求、及老城改造的計劃等，本公司亦配合調整，以符合社會正面期待。

針對不同的市場趨勢及環境變化，本公司將導入優秀國際團隊，並參酌國外先進地區成功的建設案例，因地制宜、創造前瞻並符合當地民眾需求的產品組合，包括住宅小區、高檔豪宅、綜合性商場、3C電子賣場、酒店及辦公大樓等，本公司以最嚴謹的態度去完成對客戶的交付，同時以創造顧客忠誠度，及提升企業品牌價值為目標。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

本公司主要產品為商場及寫字樓之出租、商品房銷售等，目前營運地點主要係集中於上海、重慶及台北等城市。

(1)建案銷售市場部分

長期以來，大陸建案銷售市場呈現穩健增長的趨勢，不論是銷售面積還是平均單價，都呈現逐年遞增。然而，這樣的增長伴隨中國政府實施的打房、限購等政策，以及利率的調整等因素帶來一定的變動。特別是在上海地區擁有豐富的就業機會和強勁的經濟活力，吸引著更多的人才遷入，這種人口流動持續增加了商品房的自住需求和改善性住房需求，使得改善性住房需求仍然是新房市場的主要支撐力量。

(2)商用不動產市場現況

中國政府針對房地產市場所採取的一系列宏觀調控政策最直接的目的是穩定住宅市場的價格，意在防止出現價格泡沫，同時解決中低收入家庭的居住問題，並非針對商業地產，中國大陸的核心城市、特別是其核心區域商業物業租金始終保持著平穩的增長態勢，如上海及重慶的優質寫字樓租金自2000年以來一直保持比較平穩的增長態勢。

隨著2023年疫情防控解封，商場消費者人流逐漸恢復，大部分商舖租金及空置情形較前一年度有所改善，而在寫字樓部分，因受到企業景氣復甦緩慢，導致寫字樓租金仍承受一定壓力。總體而言，政策調控對商業物業的影響並不明顯，長期來看，核心城市之重點商業區域的商業物業仍將保持平穩的發展。

2.產業上、中、下游之關聯性

房地產業素有火車頭工業之稱，其上游產業涵蓋各種建材供應產業，下游包括購屋之個人與公司行號，另外有房屋代銷公司、建築監理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系，在整個體系中，建設公司實係居於協調整合之地位，其與各產業間具有相輔相成、相互依存之關係。

由於本公司經營開發項目，其上中下游產業結構略有不同，請參酌如下圖一及二所示：

圖一：經營商場及寫字樓之出租業務價值鏈



圖二：房地產銷售價值鏈



3. 不動產商品發展趨勢

(1) 產品朝多元及貼近不同客層需求做調整

市場主流產品除住宅外，商業使用空間、辦公樓、渡假型住宅、綠色與環保概念住宅等商品，因應不同階層客戶需求，更顯多元，且隨著人均收入逐漸提高，消費者對居住環境的需求也不同以往，從基本的實用性，轉而對建材設備品質、外觀設計的要求，再延伸到整體住宅環境規劃、社區功能等方面有更高需求，因此本公司的產品規劃將因應多元化需求做策略調整。

(2) 社區功能性更趨完整

由於中國大陸幅員廣大，因此小型社區之綜合開發相當普遍，惟隨著民間收入增加，需求亦變得多樣化，未來新建社區將更著重功能完整性；除增加會所功能，滿足居民休閒及運動的要求外，更增加綜合性一站式商場、幼兒園、高檔餐飲服務及飯店等休閒服務，為未來產品規劃重點，以充分符合現代人對食、衣、住、行、育、樂等生活期待。

(3) 住宅興建軌道化

市區居住人口趨於飽和，城區內土地資源越發稀缺，城市外擴已然成為趨勢，中國「十四五」（即第十四個5年）交通規劃方面，持續將對軌道交通發展作為重點項目之一，其中北京、上海、廣州及深圳等4個大城市將建設網路化營運系統，優化樞紐，因此，藉助政府積極推動城市交通設施建設，未來開發地段之選擇潮流趨勢將係搭配軌道交通及政府新市政規劃概念選地，故房地產開發住宅興建的軌道化已成定局。

整體而言，房地產開發業在中國大陸經過多年快速發展之後，已逐步從單純的注重開發量轉而追求更高的品質，開發商將更加關注企業品牌形象在市場中的影響，隨著中國政府部門對行業制度方面的進一步規範，開發商若能配合政府政策，率先推動產業升級，提升人居品質，長期來看，行業潛在市場空間不可低估。

4. 競爭情形

由於中國大陸幅員廣大，單一城市之面積與人口數均相當龐大，以本公司推案地點重慶及上海之全市面積分別82,400平方公里及6,341平方公里觀之，其面積範圍廣闊，因此，大陸房地產市場因規模龐大，地區分佈廣，且每個地段具有獨特性，致每個地區房地產建案市場定位，需個別評估，才得以在競爭市場創造更具優勢的產品。本公司推案地點重視交通便利性，大多均位於地鐵軌道交通上方或附近，並搭配地區特色去創造產品的商業價值，如上海日月光中心廣場係位於地鐵軌道交通九號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利生活機能優良；重慶日月光中心亦位於重慶地鐵一、二號線的交會處，預估將成為重慶市未來的發展重心。

(三)技術及研發概況

1.所營業務之技術層次

基於行業特性，本公司對於生產技術來源掌握，主要來自產品規劃能力掌控，與營造商之選擇，根據相關中國法律及法規，營造商須就其進行的建築工程類別獲取相關建築資質證書，方可進行有關物業建築工程，因此，本公司在遴選負責營造商方面，均依相關法令規範予以執行，並於工地現場派員負責監督管理，且中國政府建築監理單位亦會對施工質量進行監理，以對施工品質及進度有效掌控。此外，本公司推案地址皆位於地鐵沿線採用與地鐵共構之規劃，大多數推案均屬「上蓋建築」，足可證明本公司之技術層次具有相當水準。

2.研究發展情形

本公司競爭優勢主要取決於特定優質的地塊取得、卓越的建設規劃設計及嚴格的選材用料。

本公司在儲備土地前，除針對地塊周邊環境如交通便利性、人潮狀況等進行資料收集分析研判，瞭解該地區民生需求以外，且於白天、晚上、晴天及雨天等不同天候、不同時段反覆進行實地勘察，慎重確認地塊的各項要件。

規劃設計方面，本公司聘用國際知名建築師進行規劃設計，以現代化、環保節能、最佳成本及易於施工等為規劃主軸。有關材料選用方面，本公司經營團隊擁有中國大陸、台灣、香港及美國等地之長期土地開發經驗，對於優質建材的選用，也有相當嚴格的過程。

- 3.研究發展人員與其學經歷：不適用。
- 4.最近五年度投入之研發費用：不適用。
- 5.開發成功之技術或產品：不適用。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期策略及發展計畫

- (1)產品規劃
- 運用現有優質地段的土地儲備，及國際一流的建築團隊，規劃具價值的土地開發產品。
 - 尊重大陸政府政策與地區，發展，做出合宜規劃。
 - 提供多元化的產品，滿足不同市場客群的需求。
 - 開發高品質住宅產品。
- (2)施工建造
- 尋找在地的優質承建商，並依法以公開公正的方式請承建商在確保本公司要求的工期與品質提供最競爭力的報價，在本公司及第三方監理公司的共同把關下，以最完善的品質如期交付客戶。
- (3)行銷策略
- 委託國際知名或大陸地區最具代表性的專業之代銷及物業公司，如第一太平戴維斯和易居中國等公司，根據過去合作的經驗，以建案性質、地段和綜合條件等特性，規劃最適合的招商推銷策略。
 - 配合代理公司的價格調整機制及本公司持續對市場的價格趨向判斷，即時作出價格調整之策略，以創造公司整體最高利潤。
 - 持續以優良售後服務及一貫的品質口碑，提高對老客戶的吸引力，帶進新客戶的購物慾望，提昇整體銷售業績。
- (4)財務配合
- 在多樣化的產品發展下，以不同比例的產品配置，以期在快速取得現金及長期穩定的現金流發展上，取得適當的平衡點。
 - 以適當的財務槓桿比例，追求股東報酬與經營風險的最佳平衡，根據財務市場的資金成本變化，以適當的財務工具降低資金之成本。

2.中長期策略及發展計畫

- 跟隨中國大陸城鎮化進程，立足上海，輻射其他直轄市，並以人口超過1,000萬、居民收入增長較快或就業率較高之省會城市為重點發展目標。
- 專注開發城市精華地段，住宅與商辦業務並重，透過專業經營提升房產價值，充分獲取經營利潤與長期持有增值利益。
- 商辦開發部份，持續關注市中心稀缺地鐵站點，積極增加優質商辦土地儲備；住宅開發部份，順應軌道交通的發展，考量公司資金狀況，選擇適當時機儲備優質住宅土地。
- 同時關注並適時評估台灣的投資機會。
- 培育及招募優秀的人才以強化經營團隊。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品（服務）之銷售（提供）地區

本公司近年來主要推案地區係以中國大陸之上海市、重慶市以及台灣台北為主，2008～2023年度之推案彙總如下：

年度	項目公司	項目屬性	個案名稱	用途	銷售地區
2008～ 迄今	上海鼎固	商場、辦公	御華山	商場出租及辦公樓出售	上海靜安區
2008～ 迄今	上海鼎莘	住宅、商場	春申麗園	住宅出售及商場出租	上海閔行區
2009～ 迄今	重慶鼎固	住宅、商場	重慶日月光中心廣場	住宅出售及商場出租	重慶渝中區
2009～ 迄今	昆山鼎耀	住宅	鼎耀花園	住宅出售	昆山
2010～ 迄今	上海鴻翔	住宅及商場	城市華庭 嘉定日月光中心	住宅出售及商場出租	上海嘉定區
2010～ 迄今	上海鼎榮	商場、辦公	上海日月光中心廣場 伯爵居	商場出租、寫字樓出租及辦公樓出售	上海黃浦區
2013～ 迄今	上海名龍	住宅	匯景華庭	住宅出售	上海嘉定區

年度	項目公司	項目屬性	個案名稱	用途	銷售地區
2015 ~ 迄今	上海鼎通	住宅	鼎固君庭	住宅出售	上海嘉定區
2018 ~ 迄今	上海鼎溢	住宅	鼎固華庭	住宅出售	上海嘉定區
2018 ~ 2023年9月	無錫鼎固(註)	住宅	宛溪雅居	住宅出售	無錫
2023 ~ 迄今	台灣鼎固置業	住宅	天母傑仕堡	住宅租賃	台北

註：該公司業於2023年9月註銷。

2. 市場佔有率

本公司推案策略多位於大陸一線城市精華地段之佔有率，並重視交通便利性，搭配該地特色創造產品的稀有性，如上海日月光中心廣場係位於地鐵軌道交通9號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利生活機能優良；重慶日月光中心亦位於重慶地鐵1、2號線的交會處，預估將成為重慶市未來的發展重心。以目前本公司現有之推案及未來規劃將有利於本公司在中國房地產市場具有一定市場地位。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給面

A.房屋施工面積整體呈上升趨勢

房屋施工面積呈逐年上升趨勢，惟2023年因受到經濟影響，房屋施工面積為838,364萬平方米，較上一年度下降7.36%，但從統計資料來看，自2011年以來，長期來說住宅部分施工面積係呈逐年上升趨勢，顯示出充足的商品房供應。

表三、中國大陸房屋施工總面積統計資料

項 目	年 度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
房屋施工面積 (萬平方米)		893,821	926,759	975,387	904,999	838,364
YoY		8.70%	3.70%	5.20%	(7.20%)	(7.36%)
其中住宅部分 (萬平方米)		627,673	655,558	690,319	639,696	589,884
YoY		10.10%	4.40%	5.30%	(7.30%)	(7.70%)
住宅佔比重		70.22%	70.74%	70.77%	70.68%	70.36%

B.住宅與商用建築比例保持穩定

從上述統計數據中可以發現，中國房屋的整體供給量呈上升趨勢，且住宅維持穩定占比，由於中國目前仍處在都市化程度提升，人口往東南沿海大城市集中的過程中，整體的發展相當健康，由經濟成長拉動商業建築的增加，因而吸引工作人口往都市移動，使住宅供給量增加，然後再因居住人口增加，拉動其他的民生需求，使商業建築供給增加，整體看來中國的房屋市場供給量處於配合經濟成長腳步成長的穩定狀態。

(2)需求面

都市化是推動房地產發展的主要動力，一般情況下，都市化進程大致可分為四個步驟：都市化初級階段、都市化起步階段、都市化加速階段和都市化後期階段，目前中國都市化的進程如表四所示，都市化比率由2019年的60.60%上升至2023年的66.16%，都市人口的可支配收入亦由2019年的人民幣42,359元大幅上升至2023年的人民幣51,821元。2023年中國的城市化率僅為66.16%左右，與已開發國家70.0%的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。近年來房地產調控政策短期內會對房地產市場產生一定影響，但僅調控目的而言，中國政府意在控制飛漲的房價而非限制房地產行業本身的發展，目前房地產的發展仍對保持中國經濟成長具有非常重大的意義。

綜上所述，在未來5-10年間中國房地產市場的發展潛力應屬可期。

表四、中國2019-2023年都市化比率						
項 目	年 度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
全國總人口(百萬)		1,400.05	1,411.78	1,412.60	1,411.75	1,409.67
都市人口(百萬)		848.43	901.99	914.00	920.71	932.67
都市化比率(%)		60.60	63.89	64.72	65.22	66.16
都市家庭人均可支配所得(人民幣元/年)		42,359	43,834	47,412	49,283	51,821

資料來源：中國統計局2019-2023年統計公報

4. 競爭利基

(1)土地成本具優勢

本公司目前之土地皆是之前在仔細評估後於一級市場或二級市場取得，極具開發價值，中國各地土地單位成本紛創新高，更顯得本公司的土地具有優質的開發潛力。

(2)土地地段的選擇

不動產投資，傳統上認為最重要三個因素是「地段、地段、地段」(Location、Location、Location)，此觀念明確地點出了投資不動產最重要因素在於能產生租金收入或獲取增值資本利得的好地段。由於中國大陸幅員廣大，加上取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，就不動產開發業而言，其是否具競爭優勢在於「取得特定優質地塊」。有鑒於此，本公司推案地點大多位於中國一、二線城市，包括重慶及上海等直轄市，並搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念作為土地地段選擇依據，另本公司於2021年亦開始於台灣展開建案開發規劃，截至2023年12月底止，共計本公司仍持有13個個案，以下僅列示本公司已取得地段所處之優勢位置。

項目公司	個案名稱	所處地點
重慶鼎固	重慶日月光中心廣場	緊鄰重慶商業金融中心渝中半島解放碑，緊鄰軌道交通1號及2號線交接之較場口站
上海鼎榮	上海日月光中心廣場	1.上海內環市中心黃浦區，與軌道交通9號線打浦橋站共構結合 2.緊鄰知名觀光景點「田子坊」
上海鼎固	御華山	位於上海傳統文教及商業氣息濃厚的靜安區，軌道交通2號線靜安寺站附近
上海鼎莘	春申麗園	位於軌道交通5號線春申路站旁
昆山鼎耀	鼎耀花園	位於昆山市玉山鎮的新市鎮規劃區，昆山體育中心及文化藝術中心站附近
上海鼎霖	未定	與上海日月光中心廣場相鄰
上海鴻翔	城市華庭、嘉定日月光中心	緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站
上海鼎嘉	鼎固商業中心	與軌道交通11號線終點站嘉定北站共構
上海鼎通	鼎固君庭	緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站
上海名龍	匯景華庭	緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站
上海鼎溢	鼎固華庭	緊鄰軌道交通11號線安亭站
英屬維京群島鼎固富喜有限公司台灣分公司	未定（位於台中市）	位於台中市北屯區及西屯區
鼎固置業股份有限公司	天母傑仕堡	位於台北市士林區

(3)商業產品提供穩定現金流入

本公司對於已完工之寫字樓及商業係採用出租方式經營，除每年為本公司提供穩定的現金流入外，亦可享受商業產品潛在增值利得。

(4)財務政策穩健

不動產開發業係屬資本密集產業，從取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，而所需資金來源不外乎自有資金及借款，惟如舉債過多，於房地產市場不景氣時，將增加公司之營運風險；因此，本公司即使面對優質地塊之供給時，仍秉持穩健之財務政策，以是否有「足夠之自有資金」為首要考量因素，避免資金過度積壓風險，故穩健之財務政策為本公司未來發展之有利因素。

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

A.中國政府大力推動城鎮化

2023年中國的城市化率僅為66.16%左右，與已開發國家70.0%的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。

B.國民經濟穩定高速增長

近年來大陸GDP年增長率約在5%左右，包括房地產業在內的基礎設施建設，製造業、服務業等眾多行業仍處在發展週期中上升階段。2016年以來，全國房地產投資保持增長，顯示中國大陸目前房地產開發業仍處於持續成長階段。

C.居民收入大幅增加

伴隨國民經濟穩定高速增長，居民收入亦大幅增加，依據中國統計局公告，2019-2023五年間，都市家庭人均可支配所得增幅，高於國民經濟增長幅度。居民收入增加使得民間資本充裕，豐沛的民間資本是房地產業及本公司健康持續發展的基石。

(2)不利因素及因應對策

A.土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產，因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司之營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府控制，本公司能否收購日後發展項目所需土地使用權及收購土地成本高低均受政府政策影響。有關政策變動之政治風險請詳B.之說明。中國大陸地區未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，本公司可能會被徵收土地閒置費或土地使用權會被中國政府收回。中國國務院2008年1月3日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發〔2008〕3號），強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年的，按土地出讓或土地劃撥價款的20%徵收土地閒置費。

取得毛地（尚有未拆遷戶），可能會增加土地拆遷成本或對發展項目造成時間之延誤。

因應措施：

- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 除於一級市場向中國政府透過「招、拍、掛」程序取得外，尚可於二級市場收購已取得合適地塊的項目公司股權。
- 儘可能於中國政府規範有關動工開發期限內開發土地。
- 於2007年9月8日，中國之國土資源部頒佈「關於加大閒置土地處置力度的通知」，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，因此往後不會有取得毛地之情事。

B.房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

為發展及完成一個房地產項目開發，本公司須於不同階段取得中國政府有關行政機關的各種許可證及證書等相關法定文件，若本公司未能順利取得，將會對發展項目之工程進度造成延誤，另外，如違反法規將被主管機關處以罰款。

因應措施：

本公司各項目開發案，均由專人負責，以隨時掌控各項目開發之進度，針對可能產生延誤之因素提出因應對策，以降低無法順利取得相關許可證之風險，並避免因違反相關規定或突發事件而導致延緩工程進度之情事，進而增加財務營運上之風險。

C.投資資金需求龐大產生之流動性風險

為健全本公司財務結構及投資開發需求，避免資金調度困難的窘境。

因應措施：

- 與銀行保持良好關係，確保融資管道暢通。
- 分期開發建造、及時銷售，以儘快產生現金流入。

- 本公司部分商品規劃以出租為目的，以持續產生現金流入。
- 積極規劃進入資本市場，以滿足未來資金之需求。

D.中國房地產市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對土地發展商造成影響。

因應措施：

- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 本公司相關人員需及時瞭解最新規定，並提出因應策略，以降低受政策變動之不利影響。
- 對於土地使用權之取得策略採穩健保守。
- 對於2017年5月上海市政府發佈「關於開展商業辦公專案清理整頓工作的意見」，其中要求對公寓式辦公專案進行清理整頓工作，本公司所有公寓式辦公專案皆確依政府審批過後的圖紙及相關規範進行施工，並且已取得竣工驗收證明。現行，由於上海市政府已暫停部分公寓式辦公銷售合同的網簽，故在政府出臺進一步的指導意見前，本公司將會出租未售的公寓式辦公項目。

E.土地取得難度提升，且地價及建造成本持續上漲。

因應措施：

- 積極搜集主要城市土地釋出資訊。
- 採用更多元開發模式，包括合建及參與都市更新、危老重建等。
- 將產品融入創新服務，並採用綠色建材，提高產品價值，以增加銷售率及獲利。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
住宅	供住宅用
寫字樓	供商業辦公室用
商場	供商舖、產品展售空間用

2. 主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

1. 土地供應狀況

本公司除上海鼎嘉、上海鼎通、上海鴻翔及上海名龍公司下所擁有之土地係於2007年透過收購其他家項目公司取得外，其餘均於2005年（含）以前向各地中國政府或獨立第三方採購大部分土地。此外，未來亦將搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念，持續收購優質建地。因此就本公司目前之土地儲量觀之，土地之供應來源尚不虞匱乏。

2. 營造工程及材料供應狀況

本公司營造工程發包係依內部相關作業程序辦法，並經綜合考量後予以選擇合適之承包商，且基於成本之控管，主要係採工程別分包方式發包，而工程發包後本公司於工地現場會派員負責監督管理，另依中國相關法令尚需委請第三方建築監理公司對施工質量進行監督管理，因此在施工的進度與品質上均能有效掌控，故尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四)主要進銷貨客戶名單

1. 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱

單位：新台幣仟元

項目	2022年度				2023年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人關係
1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	其 他	9,221,577	100	無	其 他	11,732,608	100	無
	銷貨淨額	9,221,577	100		銷貨淨額	11,732,608	100	

增減變動原因說明：

本公司2022~2023年度主要收入來源為房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等，其中商場及辦公室出租銷售對象，並無特別集中於單一商家身上，公寓住宅之銷貨對象亦為不特定之個人，對象極為分散，故2022~2023年度本公司並無佔年銷貨總額百分之十以上之客戶。

2. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱

單位：新台幣仟元

項目	2022年度				2023年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人關係
1	福建省中馬建設工程有限公司	756,218	24	無	宏潤建設集團股份有限公司	929,769	30	無
2	宏潤建設集團股份有限公司	592,188	19	無	福建省中馬建設工程有限公司	728,810	24	無
3	上海市住安建設發展股份有限公司	297,619	10	無	長業建設集團有限公司	366,588	12	無
	其 他	1,473,996	47	無	其 他	1,049,752	34	無
	進貨淨額	3,120,021	100		進貨淨額	3,074,919	100	

增減變動原因說明：

2022年進貨達10%以上之廠商分別為福建省中馬建設工程有限公司、宏潤建設集團股份有限公司及上海市住安建設發展股份有限公司，其中福建省中馬建設工程有限公司為昆山鼎耀、上海名龍三期之總承包商；宏潤建設集團股份有限公司為上海鼎霖建案工程之總承包商；上海市住安建設發展股份有限公司為上海名龍四期建案工程之總承包商，故成為2022年之前三大供應商。2023年進貨達10%以上之廠商分別為宏潤建設集團股份有限公司、福建省中馬建設工程有限公司及長業建設集團有限公司，其中宏潤建設集團股份有限公司為上海鼎霖建案工程之總承包商；福建省中馬建設工程有限公司為昆山鼎耀、上海名龍三期建案工程之總承包商；長業建設集團有限公司為上海鼎嘉及上海鴻翔五期建案工程之總承包商，故成為2023年之前三大供應商。

(五)最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元；戶數

子公司及其建案	年度	2022年度		2023年度	
		產量(註1)	產值(註1)	產量(註1)	產值(註1)
上海名龍-匯景華庭		552	4,005,594	668	5,240,332
上海鼎嘉-鼎固商業中心		-	-	274	2,142,570
合計		552	4,005,594	942	7,382,902

註1：產量為當年度竣工戶數，產值為竣工建案之總成本數額。

(六)最近二年度銷售量值

單位：套數；新台幣仟元

銷售量值 主要商品	年度	2022年度		2023年度	
		內銷(註1)		內銷(註1)	
		銷量(註2)	銷值(註2)	銷量(註2)	銷值(註2)
商辦租賃		N/A	1,402,105	N/A	1,770,647
房地產開發(註2)		407	7,288,505	484	9,325,794
物業管理		N/A	332,560	N/A	369,052
其他		N/A	198,407	N/A	267,115
合計			9,221,577		11,732,608

註1：本公司100%內銷。

註2：房地產開發為住宅成屋銷售，銷量為當年度交屋戶數，銷值為當年度實際入帳金額。

三、從業員工最近二年度及截止年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年度		2022年	2023年	當年度截至2024年3月31日止
員工人數	經理人	104	93	91
	一般職員	161	149	147
	工程部員工	35	26	26
	合計	300	268	264
平均年歲		42.40	40.97	40.99
平均服務年資		6.29	6.89	6.92
學歷分佈比例	博士	0.67	0.37	0.38
	碩士	4.33	5.23	4.55
	大專	83.00	82.46	82.95
	高中	6.00	5.97	5.30
	高中以下	6.00	5.97	6.82

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。

無。

五、勞資關係

(一) 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

1. 員工福利措施

人才是企業發展的根本，本公司始終把人才作為企業發展的第一資源，注重人才的實踐培養，重視、關懷每一位員工，相關福利措施如下：

- (1) 為員工提供養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等保障；
- (2) 提供具有市場競爭力的薪資條件，新進員工為男女同工同酬，薪酬福利不因性別而有所差別；
- (3) 按照相關法規給予員工帶薪陪產假、帶薪年假；
- (4) 每年組織員工進行免費體檢，每週有專業醫生定期為有需要的員工提供健康檢查，以此預防疾病並強化員工自我健康管理；
- (5) 定期發發生日禮券；
- (6) 鼓勵員工根據個人興趣組織成立羽毛球社團，並提供一定的活動經費；
- (7) 為避免員工工作期間意外傷害帶來的風險，同時豐富公司薪酬福利計畫，公司視員工情形為員工投保商業保險，險種為雇主任保險與團體人身保險。

2. 進修及訓練情形

本公司為進一步開發人力資源，樹立公司良好的企業形象，提高員工素質，會不定期面向員工開展培訓，以期能達到培養優秀人才，進而提高營運績效及達成永續經營的目標。

2023年公司教育訓練總時數達到1,052.9小時，平均學時6.08小時（不含公開網課及外部參訪）。

- (1) 新員工培訓。為了幫助新入職員工熟悉企業發展歷程、企業文化以及各項政策，輔導新員工儘快適應工作環境，勝任新崗位。設置了企業發展歷史及現狀、員工守則和行為規範、企業文化及規章制度、財務報銷及行政申請等等培訓內容。
- (2) 管理能力培訓。為健全公司之公司治理、落實企業經營之風險管理、確保公司風險制度的完整性，以及符合主管機關法規及規範，公司舉辦《企業風險管理制度優化》、《風險管理流程執行方法》等相關課程。
- (3) 專業能力培訓。為滿足員工上崗資質要求，財務、物業、稽核以及資訊等崗位員工可向公司提出相應職業技能培訓申請，2023年度共計43人次參加了相關專業技能培訓。
- (4) 通用能力培訓。為了幫助員工基本能力得以發展與提升，並提高職業安全意識，公司組織《商管系統操作培訓》、《安全教育培訓》等課程。
- (5) 內部分享。為了豐富員工精神文化生活，共同體會讀書之樂文字之美，一同啟發成長，公司創建《日月共讀》讀書社團。

董事及經理人參與公司治理有關之進修與訓練

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	張洪本	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/10/12	社團法人中華公司治理協會	全球變局下之半導體業發展態勢	3
董事	張虔生	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/10/12	社團法人中華公司治理協會	全球變局下之半導體業發展態勢	3
董事	張能耀	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
董事	Madeline D Chang	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
董事	林豐正	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
董事	陳清忠	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
董事/ 財務長	馮安怡	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/05/25-05/26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
		2023/12/20	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	6
董事	汪渡村	2023/04/13	社團法人中華公司治理協會	淺談公司治理與公私合作	3
		2023/07/10	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	金融服務業公平待客原則(含金融友善服務)	3
		2023/08/18	社團法人中華公司治理協會	大數據分析與舞弊偵防	3
		2023/09/26	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	數位轉型，瞻新未來，風險管理新思惟	3

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
獨立董事	劉詩亮	2023/10/04	社團法人中華公司治理協會	董事會如何訂定 ESG 永續治理策略	3
		2023/10/12	社團法人中華公司治理協會	全球變局下之半導體發展態勢	3
		2023/04/27	臺灣證券交易所及證券商櫃買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
		2023/06/02	中華民國工商協進會	公司董事暨監察人研習—「2023 台新淨零電力高峰論壇」	3
		2023/08/11	社團法人中華公司治理協會	後疫情時代遠距稽核的最佳利器-大數據稽核暨風險智能儀表板	3
		2023/10/20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3
獨立董事	黃慧珠	2023/05/24	社團法人中華公司治理協會	資安風險管理與趨勢	3
		2023/10/18	社團法人中華公司治理協會	董事注意義務、財報不實與內線交易責任	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
獨立董事	蔡啟德	2023/11/08	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	獨立董事與審計委員會實務運作解析	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3
獨立董事	龔俊吉	2023/05/15	社團法人中華公司治理協會	公司治理與證券法規	3
		2023/10/12	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業應如何進行國際稅務佈局及投資	3
		2023/10/17	社團法人中華公司治理協會	獨立董事如何兼商業判斷與忠實義務履行	3
		2023/11/10	社團法人中華公司治理協會	CFC 風暴下企業及個人之稅務影響與因應	3

3.退休制度與實施狀況

本公司為符合條件的員工向政府社會保障機構繳納養老保險，目前在中國境內養老保險公司繳納比例為16%(依各地法令要求而略有不同)，通過參加政府機構的養老保險制度，強有力的保障員工退休後的生活，使員工老有所養，以此也可以調動員工工作積極性，提高工作效率。

另外公司有健全的財務制度能確保員工有穩固的退休金提撥與給付，進一步鼓勵同仁在公司服務能有長遠的規劃和投入。

本公司在台灣境內適用勞工退休金條例退休金制度之勞工，由公司依勞工退休金條例每月負擔不低於百分之六之勞工退休金提繳率，並按行政院核定之月提繳工資分級表提繳儲存於該從業人員在勞工保險局設立之勞工退休金個人專戶。

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司一向重視員工的權益，並注重人性化管理，除按照勞動法及相關法律規定外，更不乏優於法令的福利與措施，從而著力建造勞資雙方和諧的工作環境和氛圍。員工可直接口頭向主管反應、書面表達或其他任何方式向公司提出建議或表達個人的意見，另外，公司與員工依法以雙方簽定之合同明定權利與義務的關係，因此，迄今並無重大勞資糾紛情事發生。

5.工作環境與員工人身安全的保護措施

本公司提供員工安全健康、舒適合宜空間的工作場所，員工人身安全的保護措施則依勞動相關法規及公司內部各項福利保障措施辦理：

項目	說明
門禁安全保護	1、24 小時全天候均設有嚴密門禁監視系統。 2、辦公樓及停車場出入口設有保全人員站哨及巡邏維護辦公大樓安全。
辦公場所設備之維護及檢查	1、本公司聘用專業樓管行政人員提供辦公樓設備的即時維護服務，以維護員工健康。 2、依據建築物公共安全檢查及申報辦法規定，定期進行公共安全檢查。 3、依據消防法規定，每年進行消防設施檢查及消防演練。 4、依據勞工安全衛生規定，定期對空調、消防器具等各項設備進行維護檢查及定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測。
生理 / 心理衛生保健	1、配合政府法令政策之宣導，本公司工作場所全面禁煙，並加貼禁煙標語提醒員工勿於工作場所中吸煙，以維護工作環境之品質。 2、辦公樓安排定期醫生坐堂問診、量血壓及配藥等服務，以保持員工身心靈健康。 3、重視與員工之間的溝通，提供各種正式與非正式之溝通管道與途徑，如：職員能與部門各級主管經常進行面談，讓員工能有機會跨職級地表達自身的意見與想法。此外，本公司通過公司內部系統不定期發佈公告，讓員工瞭解对其權利或義務有重大影響的資訊。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。

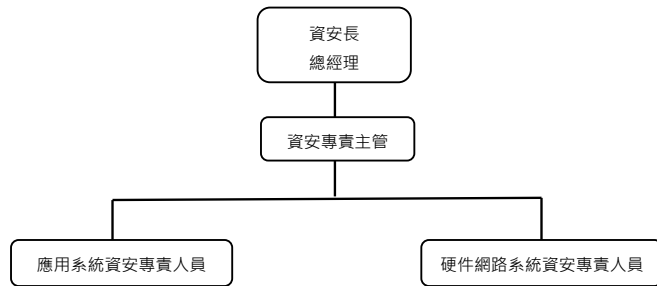
整體而言，本公司採人性化管理，並提供員工良好工作環境及各項福利措施，勞資關係和諧，尚無勞資糾紛而遭受損失之情事。

六、資通安全管理

(一)敘明資通安全工作組織、資通安全政策、具體管理方案等。

1.資通安全工作組織

本公司設立資訊安全小組，由總經理為其召集人，資訊安全小組負責制定公司資訊安全政策、統籌資安管理事務，以及推動公司其他部門落實資訊安全政策，並藉由定期鑑別內、外部資訊安全管理風險來達成利害關係人對本公司資訊安全要求與期望。資安工作小組每年至少一次向董事會進行資安工作彙報，最近一次報告日期為 2023 年 11 月 10 日。



2.資通安全政策：

- (1)投入適當資源建立資安管理機制，強化員工資訊安全意識，全體員工均有責任及義務保護其所負責或使用之資訊資產之安全。
- (2)適當授權，僅授予員工完成工作所需之必要許可權與資訊，防止人為意圖不當與不法情形，以確保公司重要資訊財產之機密性、完整性及可用性。
- (3)本公司資訊安全措施，應遵循本公司資訊安全政策及相關的資安管理辦法，並符合法律法規要求。
- (4)資訊安全事件發生時，須及時處置並適當回應。

3.具體實施與資源投入：

本公司對資通安全管理極為重視，持續優化並新建各項管理措施，2023 年度總計召開相關資通安全管理會議共 12 次，並向管理階層完成 2 次有關資通安全之工作內容彙報，主要投入資通安全管理之資源如下：

- (1)資安人員技能培訓，共計參加教育訓練 24 小時，投入費用 4.7 萬。
- (2)持續對資安管理辦法進行增修，共計投入 30 工作小時。
- (3)為提倡全體公司同仁之資安意識，進行為期 2 周全員釣魚郵件演練，公司人均參與相關活動 1 小時，投入費用 15.6 萬。
- (4)加強檔案伺服器管理，對資料夾檔案授權進行梳理和覆核，共計投入 12 個工作天，投入費用 10.6 萬。
- (5)加強郵件安全，更換郵件防火牆，過濾進出郵件，共計投入 20 個工作天，投入費用 22.8 萬。
- (6)人事系統操作離職實現自動同步刪除 AD、業務系統、門禁許可權，共計投入 10 個工作天。
- (7)針對系統帳號許可權限全面進行梳理及複核，2 次共計投入約 60 個工作天。
- (8)對全網伺服器及 WEB 服務進行漏洞掃描和評估，發現漏洞並修復，共計投入 7 個工作天，投入費用 4.3 萬。
- (9)對資訊系統涉及的個人資訊進行詳細盤點、評估和初步保護，後續將進一步加強個人資訊安全教育和合規性處理，共計投入 15 個工作天。

(二)最近年度及截止年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施

無此情形。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
貸款合約	上海鼎嘉與中國建設銀行上海分行	2014.01.30 ~ 2027.01.30	向中國建設銀行上海分行借款人民幣893,822,200元。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海鼎霖與中國農業銀行股份有限公司	2014.06.18 ~ 2033.06.17	上海鼎霖向中國農業銀行股份有限公司借貸不超過人民幣18億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海名龍與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2018.02.14 ~ 2023.02.20	上海名龍向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸最高不超過人民幣13.8億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
聯貸契約	泰安與星展銀行	2020.10.13 ~ 2026.10.12	泰安與星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元2.2億元或等值歐元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
貸款合約	昆山鼎耀與中國農業銀行昆山分行	2020.11.13 ~ 2025.11.12	昆山鼎耀向中國農業銀行昆山分行借貸最高不超過人民幣5億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2021.06.29 ~ 2024.07.08	富喜台灣分公司向星展銀行借貸最高不超過新台幣9.55億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海鴻翔與中國農業銀行自貿試驗區分行	2021.09.13 ~ 2046.09.12	上海鴻翔向中國農業銀行自貿試驗區分行借貸最高不超過人民幣2.2億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
聯貸契約	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行	2021.10.18 ~ 2026.01.27	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元6.6億元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
聯貸契約	榮華與星展銀行	2021.12.30 ~ 2024.12.29	榮華與星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元80,000仟元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
貸款合約	上海鼎榮與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2022.09.06 ~ 2032.09.15	上海鼎榮向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸最高不超過人民幣6億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與兆豐銀行	2023.09.01 ~ 2024.08.31	富喜台灣分公司向兆豐銀行借貸不超過新台幣43億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2023.09.15 ~ 2024.09.14	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣20.21億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與元大銀行	2023.10.17 ~ 2024.10.16	富喜台灣分公司向元大銀行借貸不超過新台幣41億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與元大銀行	2023.11.01 ~ 2030.10.31	鼎固置業向元大銀行借貸額度台幣26億元。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2024.02.06 ~ 2029.04.30	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣20億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明合併資產負債表

項目		最近五年度財務資料(註1)					當年度截至
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年3月31日
流動資產		59,079,536	53,860,296	63,163,245	66,190,102	64,863,102	註 3
不動產、廠房及設備		635,305	580,118	533,993	548,425	659,209	
投資性不動產		43,722,207	43,823,194	43,314,625	42,655,632	53,221,181	
其他資產及其他		20,110,352	18,239,814	4,061,833	2,732,772	2,349,659	
資產總額		123,547,400	116,503,422	111,073,696	112,126,931	121,093,151	
流動負債	分配前	15,014,025	7,992,274	31,372,226	19,745,302	23,760,134	
	分配後	18,894,888	10,080,630	33,460,582	20,789,480	23,760,134 (註2)	
非流動負債		53,724,801	54,359,459	27,006,059	41,990,670	47,441,070	
負債總額	分配前	68,738,826	62,351,733	58,378,285	61,735,972	71,201,204	
	分配後	72,619,689	64,440,089	60,466,641	62,780,150	71,201,204 (註2)	
歸屬於母公司業主之權益		54,731,787	54,073,659	52,617,989	50,312,389	48,863,173	
股本		17,402,970	17,402,970	17,402,970	17,402,970	17,402,970	
資本公積-普通股股票溢價		201,861	201,861	201,861	201,861	201,861	
保留盈餘	分配前	41,718,964	39,015,496	38,098,172	36,602,619	36,123,792	
	分配後	37,838,101	36,927,140	36,009,816	35,558,441	36,123,792 (註2)	
其他權益		(4,592,008)	(2,546,668)	(3,085,014)	(3,895,061)	(4,865,450)	
非控制權益		76,787	78,030	77,422	78,570	1,028,774	
權益總額	分配前	54,808,574	54,151,689	52,695,411	50,390,959	49,891,947	
	分配後	50,927,711	52,063,333	50,607,055	49,346,781	49,891,947 (註2)	

註1：2019-2023年度合併財務資料均經會計師依國際財務報導準則查核簽證。
註2：截至年報刊印日止，本公司2024年股東常會尚未召開，是以分配後金額暫以分配前金額列示。
註3：截至年報刊印日止，尚無截至2024年第1季經會計師核閱之財務資料。

(二)簡明綜合損益表

項目		最近五年度財務資料(註1)					當年度截至
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年3月31日
營業收入		5,737,206	13,419,916	4,803,188	9,221,577	11,732,608	註2
營業毛利		2,851,740	5,522,503	2,667,298	5,470,638	6,513,712	
營業損益		(649,231)	3,298,885	1,825,122	3,435,439	5,748,493	
營業外收入及支出		291,142	(603,290)	139,428	(698,327)	(1,266,072)	
繼續營業單位稅前淨利		(358,089)	2,695,595	1,964,550	2,737,112	4,482,421	
繼續營業單位本期淨利(損)		422,629	1,177,355	1,171,014	592,809	564,999	
停業單位本年度淨利(損)		7,791,012	-	-	-	-	
本期淨利(損)		8,213,641	1,177,355	1,171,014	592,809	564,999	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(1,997,280)	2,046,623	(538,936)	(808,905)	(971,833)	
本期綜合損益總額		6,216,361	3,223,978	632,078	(216,096)	(406,834)	
淨利歸屬於母公司業主		8,209,089	1,177,395	1,171,032	592,803	565,351	
淨利歸屬於非控制權益		4,552	(40)	(18)	6	(352)	
綜合損益總額歸屬於母公司業主		6,154,391	3,227,735	632,686	(217,244)	(405,038)	
綜合損益總額歸屬於非控制權益		61,970	1,243	(608)	1,148	(1,796)	
基本每股盈餘(元)		4.72	0.68	0.67	0.34	0.32	

註1：2019-2023年度合併財務資料均經會計師依國際財務報導準則查核簽證。
註2：截至年報刊印日止，尚無截至2024年第1季經會計師核閱之財務資料。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師	所屬單位名稱	查核意見
2019	鄭旭然、陳俊宏	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2020	鄭旭然、陳俊宏	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2021	鄭旭然、陳俊宏	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2022	鄭旭然、陳俊宏	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2023	鄭旭然、馬偉峻	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見

二、最近五年度財務分析

年度		最近五年度財務資料(註1及3)					當年度截至
分析項目		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年3月31日
財務結構 (%)	負債占資產比率	55.64	53.52	52.56	55.06	58.80	註2
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	12,749.09	13,709.61	10,834.76	12,373.56	11,707.19	
償債能力 (%)	流動比率	393.50	673.90	201.33	335.22	272.99	
	速動比率	113.93	180.46	50.44	88.31	70.54	
	利息保障倍數（倍）	0.32	2.40	1.85	1.86	2.38	
經營能力	應收款項週轉率（次）	20.56	41.37	12.72	21.43	26.65	
	平均收現日數（天）	17.75	8.82	28.69	17.03	13.69	
	存貨週轉率（次）	0.07	0.20	0.05	0.08	0.11	
	應付款項週轉率（次）	4.66	11.69	2.51	5.19	6.92	
	平均銷貨日數（天）	5,214.29	1,825.00	7,300.00	4,562.50	3,318.18	
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	5.53	16.34	6.29	12.44	14.97	
	總資產週轉率（次）	0.05	0.11	0.04	0.08	0.10	
獲利能力	資產報酬率%	7.37	1.46	1.33	0.96	1.46	
	權益報酬率%	15.31	2.16	2.19	1.15	1.13	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	-2.06	15.49	11.29	15.73	25.76	
	純益率%	143.16	8.77	24.38	6.43	4.82	
	基本每股盈餘（元）	4.72	0.68	0.67	0.34	0.32	
現金流量 (%)	現金流量比率	-14.19	20.97	-5.99	9.81	1.36	
	現金流量允當比率	-34.83	-45.79	-31.16	5.57	-0.50	
	現金再投資比率	-7.47	-4.69	-12.04	-0.32	-1.70	
槓桿度	營運槓桿度	-4.39	1.67	1.46	1.59	1.13	
	財務槓桿度	0.40	1.30	1.33	1.23	1.36	

註1：除另予說明者外，上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日止，尚無截至2024年第1季經會計師核閱之財務資料。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（股東權益淨額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註5)

6.槓桿度

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

最近二年度各項財務比率變動原因（變動達20%以上者）：

1. 償債能力

(1)速動比率減少20.12%

主要係2023年短期借款大幅增加，致使速動比率減少20.12%。

(2)利息保障倍數增加27.72%

主要係2023年稅前息前利益較2022年增加，致使利息保障倍數增加27.72%。

2. 經營能力

(1)應收款項週轉率增加24.38%

主要係2023年銷售淨額較去年同期增加，且應收帳款餘額變動不大，致使應收款項週轉率增加24.38%。

(2)存貨週轉率增加37.83%

主要係2023年銷售淨額較去年同期增加，故銷售成本亦較去年同期增加，致使存貨週轉率增加37.83%。

(3)應付款項週轉率增加33.41%

主要係2023年銷售淨額較去年同期增加，故銷售成本亦較去年同期增加，致使應付款項週轉率增加33.41%。

(4)平均銷貨日數減少27.27%

主要係存貨週轉率較去年同期增加，致使平均銷貨日數減少27.27%。

(5)不動產、廠房及設備週轉率增加20.35%

主要係2023年銷售淨額較去年同期增加，致使不動產、廠房及設備週轉率增加20.35%。

(6)總資產週轉率增加24.73%

主要係2023年銷售淨額較去年同期增加，致使總資產週轉率增加24.73%。

3. 獲利能力

(1)資產報酬率增加51.36%

主要係2023年稅前息前利益較去年同期增加，致使資產報酬率比率增加51.36%。

(2)稅前純益占實收資本比率增加63.76%

主要係2023年度稅前純益較去年同期增加，致使稅前純益占實收資本額比率增加63.76%。

(3)純益率減少25.09%

主要係2023年銷售淨額較去年同期增加，且兩年度純益變動幅度不大，致使純益率減少25.09%。

4. 現金流量

(1)現金流量比率減少86.15%

主係2023年營業活動淨現金流量為正值且流動負債增加，致使現金流量比率減少86.15%。

(2)現金流量允當比率減少109.01%

主係近五年度營業活動淨現金流量淨流出增加，致使現金流量允當比率減少109.01%。

(3)現金再投資比率減少435.69%

主係2023年營業資金較上年度大幅減少，致使現金再投資比率減少435.69%。

5. 槓桿度

(1)營業槓桿度減少28.84%

主係2023年營業利益較去年同期增加，致使營業槓桿度減少28.84%。

三、最近年度財務報告之審計委員會之審查報告

審計委員會審核報告書

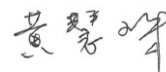
董事會造具本公司民國一一二年度營業報告書、合併財務報表及盈餘分派案等，其中合併財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。前述營業報告書、合併財務報表及盈餘分派案業經本審計委員會審核，認為尚無不合，爰依中華民國證券交易法第十四條之四及第十四條之五之規定報告如上，敬請 鑒核。

Sino Horizon Holdings Limited
鼎固控股有限公司

審計委員會：獨立董事 蔡啟德



獨立董事 黃慧珠



獨立董事 劉詩亮



獨立董事 龔俊吉



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 3 日

四、最近年度財務報告，含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表

詳第60頁至第135頁(附錄——合併財務報告暨會計師查核報告)

五、公司及其關係企業如有發生財務週轉困難情事之影響說明：

無

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元；%				
項目	年度		差異	
	2022年度	2023年度	金額	%
流動資產	66,190,102	64,863,102	(1,327,000)	(2.00%)
不動產、廠房及設備	548,425	659,209	110,784	20.20%
投資性不動產	42,655,632	53,221,181	10,565,549	24.77%
其他資產	2,732,772	2,349,659	(383,113)	(14.02%)
資產總額	112,126,931	121,093,151	8,966,220	8.00%
流動負債	19,745,302	23,760,134	4,014,832	20.33%
長期借款	33,451,063	38,710,865	5,259,802	15.72%
其他非流動負債	8,539,607	8,730,205	190,598	2.23%
負債總額	61,735,972	71,201,204	9,465,232	15.33%
股本	17,402,970	17,402,970	-	-
資本公積	201,861	201,861	-	-
保留盈餘	36,602,619	36,123,792	(478,827)	(1.31%)
財務報表換算之兌換差額	(3,800,892)	(4,865,563)	(1,064,671)	28.01%
非控制權益	78,570	1,028,774	950,204	1,209.37%
權益	50,390,959	49,891,947	(499,012)	(0.99%)

- 最近二年度增減比例變動達20%以上，且變動金額達新台幣5億元者：
- 1.投資性不動產增加，主係因今年度台灣子公司購入投資性不動產所致。
 - 2.流動負債增加，主係因今年度短期借款增加所致。
 - 3.財務報表換算之兌換差額變動，主係因人民幣兌換新台幣匯率貶值所致。
 - 4.非控制權益增加，主係因台灣子公司現金增資，本公司未按持股比例認購其現金增資股權，致持股比例由100%下降至60%所致。

二、財務績效

(一)財務績效

單位：新台幣仟元；%				
項目	年度		差異	
	2022年度	2023年度	金額	%
營業收入	9,221,577	11,732,608	2,511,031	27.23%
營業成本	(3,750,939)	(5,218,896)	(1,467,957)	39.14%
營業毛利	5,470,638	6,513,712	1,043,074	19.07%
營業費用	(600,622)	(604,476)	(3,854)	0.64%
其他收益及費損	(1,434,577)	(160,743)	1,273,834	(88.80%)
營業損益	3,435,439	5,748,493	2,313,054	67.33%
其他收入	416,225	465,866	49,641	11.93%
其他利益及損失	(473,872)	(221,919)	251,953	(53.17%)
財務成本	(640,680)	(1,510,019)	(869,339)	135.69%
稅前淨利	2,737,112	4,482,421	1,745,309	63.76%
本年度淨利	592,809	564,999	(27,810)	(4.69%)

- 最近二年度增減比例變動達20%以上，且變動金額達新台幣5億元者：
- 1.營業收入、營業成本及營業毛利增加，主係因2023年度完工交屋及現房銷售較2022年度增加所致。
 - 2.其他收益及費損變動，係因2023年度投資性不動產公允價值變動損失大幅減少所致。
 - 3.財務成本增加，主係因2023年度美金借款利率增加及利息資本化金額減少所致。
 - 4.營業損益及稅前淨利增加，主係因營業毛利增加，且投資性不動產公允價值變動損失大幅減少所致。

(二)預期銷售與其依據，對公司未來業務之可能影響及因應計畫

本公司未公開2024年度之財務預測，故不揭露預期銷售數量。

三、現金流量

(一)最近年度現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年其他活動現金 淨流入量 (3)	現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) + (3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
10,806,386	322,989	(2,427,732)	8,701,643	-	-

本年度現金流量變動分析：

- 營業活動：本期來自營業活動之淨現金流入約3億元，主要係其他金融資產餘額增加約22.76億元、存貨餘額減少11.25億元，以及合約負債餘額增加14.59億元所致。
- 投資活動：本期投資活動之淨現金流出係取得投資性不動產所致。
- 籌資活動：本期籌資活動之淨現金流入主要係增加借款所致。

(二)流動性不足之改善計畫

無此情形。

(三)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年其他活動現金 淨流入量 (3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) + (3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
8,701,643	(1,407,828)	2,716,487	10,010,302	-	-

- 營業活動：預計2024年本公司營業活動之淨現金流出14.1億元，主要係持續大量投入在建房地以利用於未來持續推出建案。
- 投資活動：預計2024年本公司投資活動主要係持續處分債券，以達到資金之穩定運用。
- 融資活動：資金來源主要係銀行借款，資金運用主要係建案開發投入。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1.重大資本支出之運用情形及資金來源

本公司之子公司鼎固置業股份有限公司於2023年10月27日，取得位於台灣台北市之住宅大樓-天母傑仕堡，總價款為新台幣11,681,169仟元，資金來源為銀行借款與自有資金。

2.預計可能產生效益

增加本集團租賃收入。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

(一)本公司轉投資政策

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，以本業相關投資標的為主，並由相關執行部門遵循內部控制制度「投資循環」及「取得或處分資產處理程序」等辦法執行，上述辦法或程序係經董事會和股東會討論通過。

(二)最近年度轉投資獲利或虧損之主要原因及改善計劃

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，主要係以與本業相關之投資標的為主，基於房地產公司營運上之需求，分別設立項目開發、物業、電子市場及廣告等不同功能公司，使本公司整體營運架構更加完整，以期為客戶提供全方位服務。所有轉投資公司均已併入本公司上市合併報表主體內，其2022年及2023年之獲利或虧損情形主係受其所開發之個案是否已完工交屋認列收入及銷售進度或商場出租情形所影響，因此，隨著個案之完工交屋認列收入及商場出租率之提升，本公司轉投資事業之虧損情形將有所改善。

(三)未來一年投資計劃

未來一年未有重大之投資計畫。

六、風險管理分析評估事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對本公司損益之影響及未來因應措施

- 本公司所屬產業於中國大陸係屬內銷產業，其匯率風險主要來自於港幣借款，若未來港幣升值，將可能對本公司帶來匯兌損失。本公司財務部門與主要往來銀行保持密切聯繫，隨時監控外匯市場之變化，以便於相關主管能充分掌控匯率走向，因應市場突發狀況。
- 本公司之財務部門隨時密切注意利率變動對公司損益之影響，若未來美元利率上升，將增加利息費用。相關部門即時提出相關因應措施，如降低美元借款比例等，節省資金成本。
- 通貨膨脹方面因應措施：
 - 與供應商議價：本公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好之互動關係，透過採購成本的降低，使通貨膨脹的影響降至最低，近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事。
 - 調整產品售價：在客戶能接受的範圍內提高售價，適時反映成本。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

- 1.本公司財務政策以穩健保守為原則，並未涉足其他高風險產業，各項投資皆經過審慎評估後執行，故風險尚屬有限。
- 2.本公司及合併報表主體內之從屬公司從事衍生品交易符合「取得或處分資產處理程序」，截至年報刊印日衍生品交易未出現巨額損失。
- 3.本公司合併主體內各公司相互間之資金貸與情形，主要係因應從屬公司之營運週轉需求而產生，作為調節資金部位及支應正常營運活動之用，截至年報刊印日未有將資金貸與其他第三方之情事。
- 4.本公司合併報表主體內之從屬公司相互間之背書保證事項，主要係協助聯屬公司為從事項目開發建設或經營物業等用途取得銀行授信額度之連帶擔保。該擔保行為係因應正常營運所需而產生，且均經各自董事會決議通過後執行。扣除合併報表主體內之從屬公司背書保證外，本公司並未為集團以外之公司進行背書保證。

(三)未來研發計畫及預計投入及預計投入之研發費用

本公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足購屋者對不動產交易的需求，以及提昇租戶對商場或寫字樓之承租滿意度，惟本公司主要係提供開發不動產及租賃業務，因此不適用研發投資。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司對於國內外重要政策及法律變動，均已依相關政令及法令變動徵詢相關律師、法務部門人員或會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應，以符合法令要求，故應尚不致對公司財務業務產生重大影響。

(五)科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司主要係從事房地產開發及不動產銷售及租賃業務，雖然產業環境會受到各地政府住房、稅務政策而有所影響，惟本公司專注於本業發展，並以穩健之財務操作為主，故產業變化對本公司財務業務之影響非屬重大。

另外在資通安全風險上，由於近年來網路攻擊及勒索病毒資安事件偶有發生，故本公司於保護客戶資料安全及防止人為意圖不當與不法情形上，持續投入人力及資源。截至年報刊印日止，尚無發生科技改變(包括資通安全風險)而有影響本公司財務業務之情形。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司自2012年12月7日掛牌上市以來，於業界之形象一向良好。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何併購計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何擴充廠房之計劃。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

- 1.進貨部分，主要係以土地取得及發包數個營建廠商建造不動產，故應無進貨過度集中之情形。
- 2.銷貨部分，從事之不動產銷售及租賃業務，銷售對象皆係為一般消費大眾，故無銷貨過度集中之情形。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

近年來本公司之董監事及持股超過百分之十之大股東對本公司都秉持一貫支持的態度，故從未發生股權大量移轉之情事。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

無。

(十二)訴訟或非訟事件

- 1.本公司與客戶間訴訟事件：截至年報刊印日止並無重大訴訟、非訟或行政爭訟事件。
- 2.本公司董事、獨立董事、總經理、持股10%以上大股東及從屬公司訴訟或非訴訟事件：無。

(十三)其他重要風險及因應措施

資安風險評估說明

本公司為強化資訊安全管理，降低作業風險，訂有「資訊安全政策」，並依政策所述相關事項訂定「資訊安全管理辦法」及其他管理規範，建立資安內控制度。

資訊作業單位每年依相關資訊循環審視內部控制項目、並進行資安風險評估作業，對於風險項目提出改善建議；年底前進行單位自行評估，並交予稽核進行覆核及呈報，確認風險評估作業檢查之持續有效落實。

公司由獨立的稽核單位每年依各單位內部控制自行評估結果及風險，擬定年度資訊安全稽核檢查計劃進行呈核、實地查核，並對於檢查結果進行呈報，若發現缺失或改善建議項，將進行列管並限期追蹤改善。

本公司透過以上相關作業程序以降低風險，惟不能保證公司在瞬息萬變的資訊科技威脅中不受到新的風險及攻擊影響公司作業。本公司仍將依環境變化持續進行資安防護作業投資，並與第三方服務廠商合作，以強化緊急應變能力。

七、其他重要事項

無。

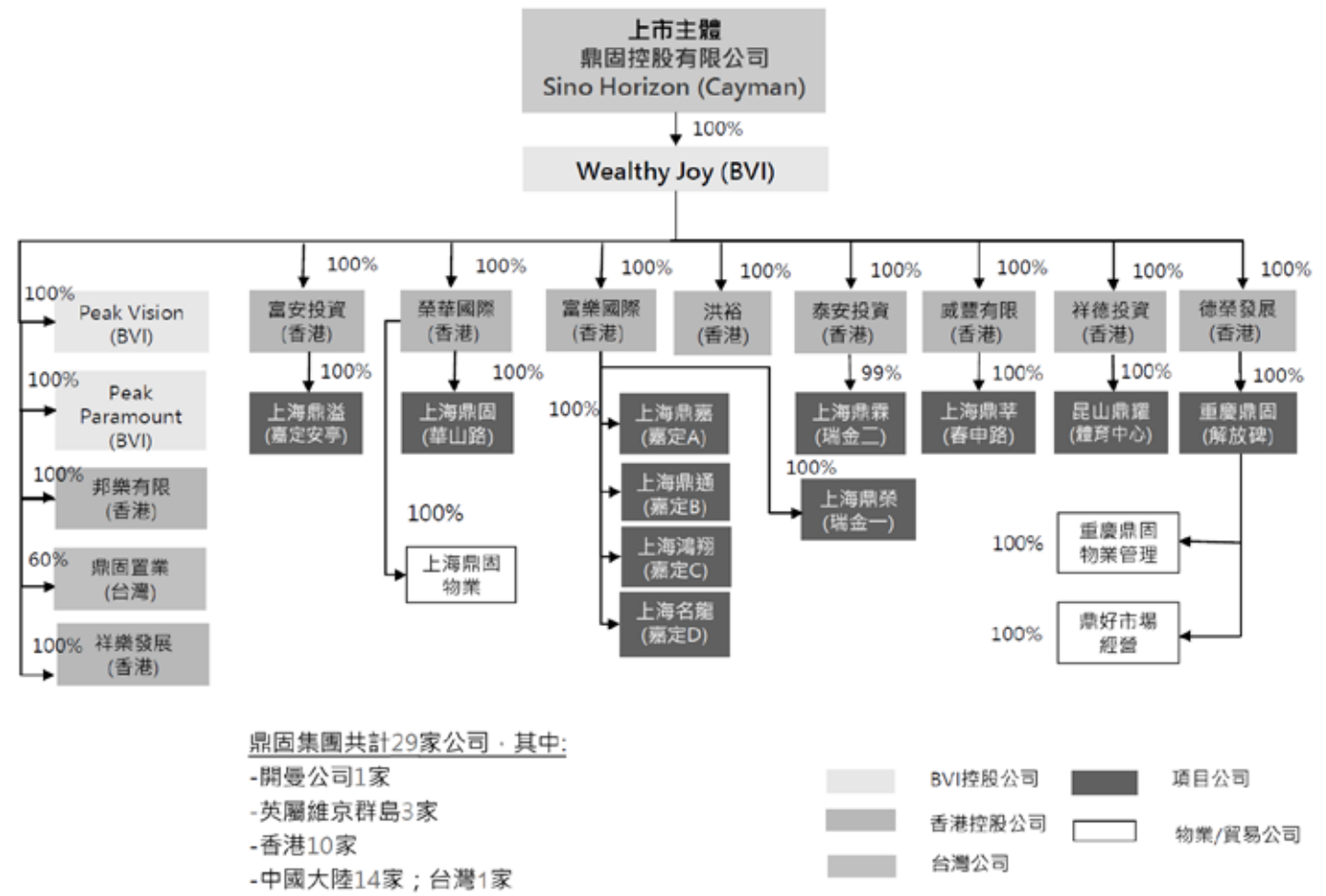
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業組織圖

由於外資企業在大陸地區欲開發房地產，依當地法令需設立一專門之「項目公司」專司該地塊的開發與經營，因此每一地塊就會設立一家「項目公司」，同時鼎固公司在考量國內外租稅條件、法令及實務操作等重要因素，除轄下之大陸「項目公司」外，分別增加設立海外之控股公司，詳細之組織圖如下：

截至2023年12月31日



(二)各關係企業基本資料：

各關係企業基本資料

截至2023年12月31日

企業名稱	設立日期(註)	公司所在地	實收資本額(元)		主要營業或生產項目
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	2007/12/24	英屬維京群島	USD	500,000,000	投資
泰安投資有限公司	2002/10/17	中國香港	HKD	1,330,000,000	投資
富樂國際有限公司	2000/11/6	中國香港	HKD	2,543,580,000	投資
威豐有限公司	2003/2/13	中國香港	HKD	10,000	投資
榮華國際有限公司	2001/4/11	中國香港	HKD	10,000	投資
祥德投資有限公司	2003/2/13	中國香港	HKD	10,000	投資
德榮發展有限公司	2005/3/14	中國香港	HKD	450,850,000	投資
邦樂有限公司	2002/10/17	中國香港	HKD	10,000	投資
祥樂發展有限公司	2005/3/14	中國香港	HKD	10,000	投資
富安投資發展有限公司	2007/1/4	中國香港	HKD	10,000	投資
洪裕有限公司	2016/7/5	中國香港	HKD	140,401	投資
Peak Vision International Limited	2009/8/18	英屬維京群島	USD	1	投資
Peak Paramount International Limited	2009/8/18	英屬維京群島	USD	1	投資
鼎固置業股份有限公司	2010/9/15	台灣	NTD	2,380,000,000	不動產租賃
上海鼎萃置業有限公司	2004/12/7	中國上海	USD	10,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
昆山鼎耀房地產開發有限公司	2004/7/21	中國昆山	USD	25,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃

企業名稱	設立日期(註)	公司所在地	實收資本額(元)		主要營業或生產項目
上海鼎霖房地產開發有限公司	2007/8/20	中國上海	USD	271,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎嘉房地產開發有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	900,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎通房地產開發有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	232,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鴻翔置業有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	307,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海名龍建設發展有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	21,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎榮房地產開發有限公司	2003/5/23	中國上海	USD	313,680,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎固置業有限公司	2003/1/15	中國上海	USD	33,610,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎固房地產開發有限公司	2005/4/25	中國重慶	USD	59,640,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎好市場經營管理有限公司	2008/6/24	中國重慶	RMB	100,000	市場經營管理及攤位出租
重慶鼎固物業管理有限公司	2007/5/22	中國重慶	RMB	3,000,000	不動產管理
上海鼎固物業管理有限公司	2006/8/16	中國上海	USD	140,000	不動產管理
上海鼎溢房地產開發有限公司	2013/5/14	中國上海	RMB	18,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃

註：係為本公司取得該公司股權之日期。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業及分工情形

整體關係企業經營業務係以一般投資、房地產開發銷售及商辦租賃、不動產管理等為主。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

截至2023年12月31日

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
Sino Horizon Holdings Limited	董事長	Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.53%
		張洪本	—	—
	董事	(Great Sino Development Ltd.法人代表人)	—	—
		True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%
	董事	張虔生	—	—
		(True Elite Holdings Limited法人代表人)	—	—
	董事	True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%
		Madeline D Chang	—	—
	董事	(True Elite Holdings Limited法人代表人)	—	—
		Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.53%
	董事	張能耀	566,160	0.03%
		(Great Sino Development Ltd.法人代表人)	—	—
	董事	馮安怡	165,080	0.01%
	董事	林豐正	—	—
Wealthy Joy Co.,Ltd	董事	陳清忠	—	—
	董事	汪渡村	—	—
Wealthy Joy Co.,Ltd	獨立董事	劉詩亮	—	—
	獨立董事	黃慧珠	—	—
Wealthy Joy Co.,Ltd	獨立董事	蔡啟德	—	—
	獨立董事	龔俊吉	—	—
Wealthy Joy Co.,Ltd	董事	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
泰安投資有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	1,330,000,000	100%
富樂國際有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	2,543,580,000	100%
威丰有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
榮華國際有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
祥德投資有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
德榮發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	450,850,000	100%
邦樂有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
祥樂發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
富安投資發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
Peak Vision International Limited	董事	馮美珍	—	—
	董事	張洪本	—	—
	董事	馮安怡	—	—
Peak Paramount International Limited	董事	馮美珍	—	—
	董事	張洪本	—	—
	董事	馮安怡	—	—
洪裕有限公司	董事	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
鼎固置業股份有限公司	董事長	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：馮美珍	142,800,000	60%
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張能耀		
	董事	宏環建設股份有限公司	57,120,000	24%
	監察人	百吉投資有限公司	14,280,000	6%
	監察人	萬宇投資有限公司	14,280,000	6%
上海鼎萃置業有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張能耀	—	—
	董事	張虔生	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
昆山鼎耀房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鼎霖房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張能耀	—	—
	董事	張易	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎嘉房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鼎通房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鴻翔置業有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海名龍建設發展有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鼎榮房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎固置業有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
重慶鼎固房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
重慶鼎好市場經營管理有限公司	執行董事	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
	總經理	張能耀	—	—
重慶鼎固物業管理有限公司	執行董事、總經理	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎固物業管理有限公司	執行董事	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎溢房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
	董事、總經理	張能耀	—	—
	監事	馮美珍	—	—

(六) 各關係企業營運狀況

截至2023年12月31日

企業名稱	資本額 (元)	資產總值 (仟元)	負債總值 (仟元)	淨值 (仟元)	營業收入 (仟元)	營業淨利 (仟元)	本期損益 (稅後) (仟元)	每股盈餘 (元)
Sino Horizon Holdings Limited	NTD 17,402,969,820	NTD 121,093,151	NTD 71,201,204	NTD 49,891,947	NTD 11,732,608	NTD 5,748,493	NTD 564,999	NTD 0.32
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	USD 500,000,000	USD 1,218,575	USD 301,157	USD 917,418	-	(USD 1,448)	USD 64,112	USD 0.13
泰安投資有限公司	HKD 1,330,000,000	USD 269,475	USD 184,691	USD 84,784	-	(USD 9)	(USD 11,085)	(USD 0.01)
富樂國際有限公司	HKD 2,543,580,000	USD 586,274	USD 570,343	USD 15,931	-	(USD 15)	(USD 41,900)	(USD 0.02)
威丰有限公司	HKD 10,000	USD 10,012	USD 9,880	USD 132	-	(USD 5)	(USD 5)	(USD 0.54)
榮華國際有限公司	HKD 10,000	USD 34,309	USD 44,962	(USD 10,653)	-	(USD 8)	USD 15	USD 1.51
祥德投資有限公司	HKD 10,000	USD 26,099	USD 26,320	(USD 221)	-	(USD 6)	(USD 6)	(USD 0.59)
德榮發展有限公司	HKD 450,850,000	USD 60,610	USD 2,843	USD 57,767	-	(USD 5)	(USD 5)	(USD 0.00)
邦樂有限公司	HKD 10,000	USD 2	-	USD 2	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.27)
祥樂發展有限公司	HKD 10,000	USD 17	-	USD 17	-	(USD 5)	USD 21,153	USD 2,115
富安投資發展有限公司	HKD 10,000	USD 9,968	-	USD 9,968	-	(USD 7)	USD 63,883	USD 6,388
洪裕有限公司	HKD 140,401	USD 4	-	USD 4	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 2,935)
Peak Vision International Limited	USD 1	USD 72,801	USD 83,238	(USD 10,437)	-	(USD 2)	(USD 5,552)	(USD 5,552,227)
Peak Paramount International Limited	USD 1	USD 4	USD 19	(USD 15)	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 1,564)
鼎固置業股份有限公司	NTD 2,380,000,000	NTD 11,807,236	NTD 9,428,088	NTD 2,379,148	NTD 61,097	NTD 37,883	NTD 306	NTD 0.00
上海鼎萃置業有限公司	USD 10,000,000	RMB 141,190	RMB 37,068	RMB 104,122	RMB 4,419	RMB 2,375	RMB 1,457	不適用
昆山鼎耀房地產開發有限公司	USD 25,000,000	RMB 1,725,881	RMB 1,294,228	RMB 431,653	RMB 12,840	RMB 4,990	RMB5,556	不適用
上海鼎霖房地產開發有限公司	USD 271,000,000	RMB 3,848,014	RMB 2,060,408	RMB 1,787,606	-	(RMB 572)	(RMB 231)	不適用
上海鼎嘉房地產開發有限公司	RMB 900,000,000	RMB 1,813,786	RMB 1,030,661	RMB 783,125	RMB 14,891	(RMB 75,367)	(RMB 109,290)	不適用
上海鼎通房地產開發有限公司	RMB 232,000,000	RMB 545,364	RMB 73,796	RMB 471,568	RMB 7,805	RMB 5,422	RMB 7,395	不適用
上海鴻翔置業有限公司	RMB 307,000,000	RMB 980,774	RMB 235,195	RMB 745,579	RMB 16,329	(RMB 1,876)	(RMB 22,629)	不適用
上海名龍建設發展有限公司	RMB 21,000,000	RMB 3,750,546	RMB 1,980,701	RMB 1,769,845	RMB 2,098,186	RMB 1,380,787	RMB 739,193	不適用
上海鼎榮房地產開發有限公司	USD 313,680,000	RMB 7,790,341	RMB 2,088,810	RMB 5,701,531	RMB 360,589	RMB 164,317	RMB 88,914	不適用
上海鼎固置業有限公司	USD 33,610,000	RMB 816,834	RMB 154,332	RMB 662,502	RMB 32,838	RMB 12,915	RMB 17,229	不適用
重慶鼎固房地產開發有限公司	USD 59,640,000	RMB 2,038,403	RMB 1,041,594	RMB 996,809	RMB 13,206	(RMB 33,197)	(RMB 52,483)	不適用
上海鼎溢房地產開發有限公司	RMB 18,000,000	RMB 130,551	RMB 672	RMB 129,879	RMB 4,244	(RMB 81)	RMB 11,474	不適用
無錫鼎固房地產開發有限公司(註)	-	-	-	-	-	(RMB 2,981)	(RMB 9,103)	不適用
重慶鼎好市場經營管理有限公司	RMB 100,000	RMB 84	-	RMB 84	-	(RMB 1)	(RMB 1)	不適用
重慶鼎固物業管理有限公司	RMB 3,000,000	RMB 2,665	RMB 683	RMB 1,982	RMB 1,524	(RMB 15)	(RMB 6)	不適用
上海鼎固物業管理有限公司	USD 140,000	RMB 63,349	RMB 36,920	RMB 26,429	RMB 112,638	RMB 9,285	RMB 7,236	不適用

註：該公司業於2023年9月註銷。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形

無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形

無。

四、其他必要補充說明事項

無。

五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明

無。

玖、最近年度及截至年報刊日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，亦應逐項載明
無。

附錄——合併財務報告暨會計師查核報告

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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 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 112 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 112 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 112 年 12 月 31 日為新台幣 53,221,181 仟元，投資性不動產之公允價值變動對民國 112 年度之稅前淨利影響數為新台幣損失 160,743 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. 針對投資性不動產評價所使用之財務數據，包括租金收入、租賃成本及相關費用，與歷史財務資料進行比較分析，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 112 年度之房地產銷售收入係為新台幣 9,325,794 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售收入，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，以確保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 112 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 鄭旭然

鄭旭然

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 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

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

民國 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年12月31日			111年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$	8,701,643	7	\$	10,806,386	10
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)		2,719,563	2		2,733,169	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註八及三十)		610,928	1		1,160,540	1
1170	應收帳款淨額 (附註十及二九)		414,429	-		466,096	-
1200	其他應收款		106,874	-		98,368	-
130X	存貨 (附註十一、二一及三十)		47,254,348	39		48,252,779	43
1476	其他金融資產 (附註九及三十)		4,170,432	4		2,159,692	2
1479	其他流動資產 (附註十五及二五)		848,730	1		500,507	1
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註二三)		36,155	-		12,565	-
11XX	流動資產總計		64,863,102	54		66,190,102	59
	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)		341,075	-		419,702	-
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)		255,258	-		874,530	1
1600	不動產、廠房及設備 (附註十二)		659,209	1		548,425	1
1755	使用權資產 (附註十三)		172,186	-		198,180	-
1760	投資性不動產 (附註十四及三十)		53,221,181	44		42,655,632	38
1840	遞延所得稅資產 (附註二五)		1,474,328	1		1,139,133	1
1990	其他非流動資產 (附註十五)		106,812	-		101,227	-
15XX	非流動資產總計		56,230,049	46		45,936,829	41
1XXX	資 產 總 計	\$	121,093,151	100	\$	112,126,931	100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十六)	\$	6,746,744	6	\$	1,310,341	1
2130	合約負債—流動 (附註二三)		6,960,256	6		5,627,525	5
2170	應付帳款 (附註十七)		910,300	1		597,081	1
2200	其他應付款 (附註十九)		350,669	-		595,848	1
2230	本期所得稅負債 (附註二五)		4,464,955	4		3,450,163	3
2280	租賃負債—流動 (附註十三)		524	-		790	-
2305	其他金融負債—流動 (附註十四及二十)		436,400	-		489,560	1
2313	預收收入 (附註十八)		148,767	-		78,216	-
2320	一年內到期之長期借款 (附註十六)		2,840,050	2		6,063,573	5
2399	其他流動負債 (附註十九)		901,469	1		1,532,205	1
21XX	流動負債總計		23,760,134	20		19,745,302	18
	非流動負債						
2540	長期借款 (附註十六)		38,710,865	32		33,451,063	30
2570	遞延所得稅負債 (附註二五)		8,289,518	7		8,185,461	7
2580	租賃負債—非流動 (附註十三)		-	-		534	-
2645	其他金融負債—非流動 (附註十四及二十)		440,687	-		353,612	-
25XX	非流動負債總計		47,441,070	39		41,990,670	37
2XXX	負債總計		71,201,204	59		61,735,972	55
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二二)						
3100	股 本		17,402,970	14		17,402,970	15
3211	資本公積		201,861	-		201,861	-
3300	保留盈餘		36,123,792	30		36,602,619	33
3410	財務報表換算之兌換差額	(	4,865,563)	(4)	(	3,800,892)	(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	(	91,182)	-	(	185,464)	-
3460	重估增值		91,295	-		91,295	-
31XX	本公司業主之權益總計		48,863,173	40		50,312,389	45
36XX	非控制權益 (附註二二)		1,028,774	1		78,570	-
3XXX	權益總計		49,891,947	41		50,390,959	45
	負 債 與 權 益 總 計	\$	121,093,151	100	\$	112,126,931	100

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112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二三及二九)	\$ 11,732,608	100	\$ 9,221,577	100
5000	營業成本 (附註十一、二三及二四)	(5,218,896)	(45)	(3,750,939)	(41)
5950	營業毛利	<u>6,513,712</u>	<u>55</u>	<u>5,470,638</u>	<u>59</u>
	營業費用 (附註二四及二九)				
6100	行銷費用	(214,156)	(2)	(189,553)	(2)
6200	管理費用	(390,320)	(3)	(411,069)	(4)
6000	營業費用合計	(604,476)	(5)	(600,622)	(6)
6500	投資性不動產公允價值變動損失 (附註十四)	(160,743)	(1)	(1,434,577)	(16)
6900	營業淨利	<u>5,748,493</u>	<u>49</u>	<u>3,435,439</u>	<u>37</u>
	營業外收入及支出 (附註二四及二九)				
7100	利息收入	344,061	3	310,286	3
7010	其他收入	121,805	1	105,939	1
7020	其他利益及損失—淨額	(221,919)	(2)	(473,872)	(5)
7050	財務成本	(1,510,019)	(13)	(640,680)	(7)
7000	營業外收入及支出合計	(1,266,072)	(11)	(698,327)	(8)
7900	稅前淨利	<u>4,482,421</u>	<u>38</u>	<u>2,737,112</u>	<u>29</u>
7950	所得稅費用 (附註二五)	(3,917,422)	(33)	(2,144,303)	(23)
8200	本年度淨利	<u>564,999</u>	<u>5</u>	<u>592,809</u>	<u>6</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		112年度		111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	(\$ 973,676)	(8)	\$ 753,562	8
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	(92,439)	(1)	(1,541,163)	(17)
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	94,282	1	(21,304)	-
8300	本年度其他綜合損益	(971,833)	(8)	(808,905)	(9)
8500	本年度綜合利益總額	(\$ 406,834)	(3)	(\$ 216,096)	(2)
8600	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 565,351	5	\$ 592,803	6
8620	非控制權益	(352)	-	6	-
		\$ 564,999	5	\$ 592,809	6
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	(\$ 405,038)	(3)	(\$ 217,244)	(2)
8720	非控制權益	(1,796)	-	1,148	-
		(\$ 406,834)	(3)	(\$ 216,096)	(2)
	每股盈餘 (附註二六)				
9750	基 本	\$ 0.32		\$ 0.34	
9850	稀 釋	\$ 0.32		\$ 0.34	

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





民國112年12月31日

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

代 碼	歸 屬	於 本 公 司 業 主 之 權 益 (附 註 二)	其 他 權 益 (附 註 二)									
			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									
股 份	數 量	金 額	本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 特 別 盈 餘 公 積	盈 未 分 配 盈 餘	財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	重 估 增 值	總 計	非 控 制 權 益 (附 註 二)	權 益 總 額	
A1	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 2,674,278	\$ 12,953,041	\$ 22,470,853	(\$ 3,012,149)	\$ 91,295	\$ 52,617,989	\$ 77,422	\$ 52,695,411	
B1	-	-	-	129,357	-	(129,357)	-	-	-	-	-	
B3	-	-	-	-	135,735	(135,735)	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	-	(2,088,356)	-	-	(2,088,356)	-	(2,088,356)	
	-	-	-	129,357	135,735	(2,353,448)	-	-	(2,088,356)	-	(2,088,356)	
D1	-	-	-	-	-	592,803	-	-	592,803	6	592,809	
D3	-	-	-	-	-	-	(788,743)	-	(810,047)	1,142	(808,905)	
D5	-	-	-	-	-	592,803	(788,743)	-	(217,244)	1,148	(216,096)	
Z1	1,740,297	17,402,970	201,861	2,803,635	13,088,776	20,710,208	(3,800,892)	91,295	50,312,389	78,570	50,390,959	
B3	-	-	-	-	103,208	(103,208)	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	-	(1,044,178)	-	-	(1,044,178)	-	(1,044,178)	
	-	-	-	-	103,208	(1,147,386)	-	-	(1,044,178)	-	(1,044,178)	
D1	-	-	-	-	-	565,351	-	-	565,351	(352)	564,999	
D3	-	-	-	-	-	-	(1,064,671)	-	(970,389)	(1,444)	(971,833)	
D5	-	-	-	-	-	565,351	(1,064,671)	-	(405,038)	(1,796)	(406,834)	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	952,000	952,000	
Z1	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$ 2,803,635	\$ 13,191,984	\$ 20,128,173	(\$ 4,865,563)	\$ 91,295	\$ 48,863,173	\$ 1,028,774	\$ 49,891,947	

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：張耀能



會計主管：張安怡

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112年及111年1月1日至12月31日

代 碼		單位：新台幣仟元	
		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 4,482,421	\$ 2,737,112
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	67,288	62,854
A20200	攤銷費用	3,066	3,085
A20300	預期信用減損損失	128,894	287,664
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損益	89,906	85,090
A20900	利息費用	1,510,019	640,680
A21200	利息收入	(344,061)	(310,286)
A21300	股利收入	(121,805)	(105,939)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(205)	(40)
A23100	處分投資淨損益	(3,550)	228,700
A24100	外幣兌換淨損失	28,829	10,987
A24600	投資性不動產公允價值調整損 失	160,743	1,434,577
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	43,102	(65,587)
A31180	其他應收款	(17,650)	9,470
A31200	存 貨	1,125,025	87,545
A31240	其他流動資產	(179,138)	303,905
A31250	其他金融資產	(2,275,799)	(1,525,868)
A31270	取得合約之增額成本	(23,821)	41,898
A32125	合約負債	1,458,909	113,923
A32150	應付帳款	448,238	(264,557)
A32180	其他應付款	(271,980)	77,926
A32210	預收款項	73,129	(73,891)
A32220	存入保證金	49,409	(26,212)
A32230	其他流動負債	(602,581)	1,016,183
A33000	營運產生之現金流入	5,828,388	4,769,219
A33300	支付利息	(2,487,439)	(1,708,939)
A33500	支付所得稅	(3,017,960)	(1,122,962)
AAAA	營業活動之淨現金流入	322,989	1,937,318

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111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	\$ 1,074,217	\$ 5,688,954
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	-	(194,015)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	192,866	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(28,962,616)	(4,723,566)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金 融資產	28,816,194	4,726,241
B02700	購置不動產、廠房及設備	(182,580)	(64,751)
B02800	處分不動產、廠房及設備	434	160
B03700	存出保證金增加	(114)	-
B03800	存出保證金減少	-	4,272
B05400	取得投資性不動產	(11,627,766)	(133,372)
B06800	其他非流動資產(增加)減少	(10,397)	2,676
B07500	收取之利息	426,001	365,208
B07600	收取之股利	120,426	105,939
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	(10,153,335)	5,777,746
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	6,892,571	-
C00200	短期借款減少	(1,456,311)	(148,133)
C01600	舉借長期借款	8,209,560	31,421,066
C01700	償還長期借款	(5,658,866)	(33,136,532)
C04020	租賃本金償還	(820)	(1,256)
C04500	發放現金股利	(1,044,178)	(2,088,356)
C05800	非控制權益變動	952,000	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	7,893,956	(3,953,211)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(168,353)	90,710
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(2,104,743)	3,852,563
E00100	年初現金及約當現金餘額	10,806,386	6,953,823

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 112 年及 111 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 113 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) 首次適用發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRS 會計準則」)

112 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 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註3)
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註4)

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：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

註 4：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本集團以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本集團財務報告通過發布日止，本集團仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

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

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（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) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本集團從事於委託營造廠商興建住宅、商場及辦公大樓出售業務部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

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

當本集團對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，作為權益交易處理。本集團及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認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	
				112年 12月31日	111年 12月31日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司)	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	祥德投資有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	泰安投資有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	富樂國際有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	榮華國際有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	德榮發展有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	邦樂有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	祥樂發展有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	富安投資發展有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	洪裕有限公司	香港	投資控股公司	100%	100%
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
	鼎固置業股份有限公司	台灣	投資控股公司	60% (註1)	100%
威丰有限公司	上海鼎莘置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
泰安投資有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	99%	99%
富樂國際有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%
	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%
祥樂發展有限公司	無錫鼎固房地產開發有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及商辦租賃	- (註2)	100%
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	100%	100%
	重慶鼎好市場經營管理有限公司	中國重慶	市場經營管理及攤位出租	100%	100%

註1：該公司業於112年8月底完成現金增資，本集團因策略投資考量，故未依原持股比認購，致持股比例由100%下降至60%，請參閱附註二二。

註2：該公司業於112年9月註銷。

(五) 外 幣

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

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

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，本公司及其國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）之資產及負債以每一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。

(六) 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。

(七) 不動產、廠房及設備

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

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括建造成本、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。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（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。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，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。

(十) 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。

(十一) 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。

（十二）金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

（1）衡量種類

本集團所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、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、利息係分別認列於其他收入及利息收入，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。

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。

金融資產及合約資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

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

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及利率交換，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。

(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一流動項下。

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。

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，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。

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。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產之帳面金額於每一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 112 年及 111 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 6,605,910 仟元及 6,507,480 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 112 年及 111 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 47,254,348 仟元及 48,252,779 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 112 年及 111 年 12 月 31 日，投資性不動產之公允價值分別為 53,221,181 仟元及 42,655,632 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

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金	\$ 3,725	\$ 966
銀行活期存款	7,144,154	2,675,733
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）		
銀行定期存款	1,243,956	7,763,971
附買回票券	309,808	365,716
	<u>\$ 8,701,643</u>	<u>\$ 10,806,386</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
銀行活期存款	0.01%~1.90%	0.01%~1.65%
銀行定期存款	1.80%~5.45%	1.75%~4.00%
附買回票券	1.13%~1.15%	0.80%~0.82%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	112年12月31日	111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		
－國外上市有價證券	\$ 1,787,977	\$ 2,068,607
－基金受益憑證	931,586	596,956
衍生金融資產（未指定避險）		
－利率交換合約(一)	-	67,606
	<u>\$ 2,719,563</u>	<u>\$ 2,733,169</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	\$ 207,673	\$ 202,823
衍生工具（未指定避險）		
－利率交換合約(一)	133,402	216,879
	<u>\$ 341,075</u>	<u>\$ 419,702</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：

112 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3日	1.128%	5.608%
		固定	浮動
USD 80,000	114年3月3日	1.16%	5.609%
		固定	浮動

111 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 60,000	112年3月3日	1.118%	4.765%
		固定	浮動
USD 200,000	112年3月6日	0.885%	4.765%
		固定	浮動
USD 100,000	112年3月6日	0.89%	4.765%
		固定	浮動
USD 80,000	112年3月6日	0.89%	4.765%
		固定	浮動
USD 20,000	114年3月3日	1.128%	4.765%
		固定	浮動
USD 80,000	114年3月3日	1.16%	4.765%
		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。

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

	112年12月31日	111年12月31日
債 券	<u>\$ 866,186</u>	<u>\$ 2,035,070</u>
流 動	\$ 610,928	\$ 1,160,540
非 流 動	<u>255,258</u>	<u>874,530</u>
	<u>\$ 866,186</u>	<u>\$ 2,035,070</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：

	112年12月31日	111年12月31日
總帳面金額	\$ 2,089,662	\$ 3,230,587
備抵損失	(1,132,294)	(1,010,053)
公允價值調整	(<u>91,182</u>)	(<u>185,464</u>)
	<u>\$ 866,186</u>	<u>\$ 2,035,070</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	112年12月31日		111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	0.18%	\$ 658,515	0.21%	\$ 1,675,337
異 常	1.69%	208,709	5.07%	400,123
違 約	92.24%	1,222,438	85.38%	1,155,127
沖 銷	-	-	-	-

透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資備抵損失變動資訊

	信	用	等	級
	正	異	常	違
	常	(存 續 期 間	(存 續 期 間	約
	(12個月預期	預期信用損失	預期信用損失	
	信 用 損 失)	且未信用減損)	且已信用減損)	合 計
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,529	\$ 20,300	\$ 986,224	\$ 1,010,053
年初已認列債務工具之信用等級變動				
—正常轉為異常	(120)	120	-	-
—正常轉為違約	(27)	-	27	-
—異常轉為違約	-	(14,663)	14,663	-
風險參數改變(一)	130	(1,132)	129,896	128,894
除列(二)	(2,343)	(1,238)	-	(3,581)
外幣兌換差額影響數	20	146	(3,238)	(3,072)
112 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,189	\$ 3,533	\$ 1,127,572	\$ 1,132,294

	信	用	等	級
	正	異	常	違
	常	(存 續 期 間	(存 續 期 間	約
	(12個月預期	預期信用損失	預期信用損失	
	信 用 損 失)	且未信用減損)	且已信用減損)	合 計
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 9,830	\$ 51,080	\$ 643,977	\$ 704,887
年初已認列債務工具之信用等級變動				
—異常轉為正常	1,873	(1,873)	-	-
—正常轉為違約	(2,347)	-	2,347	-
—異常轉為違約	-	(18,198)	18,198	-
風險參數改變(一)	(259)	11,700	276,223	287,664
除列(二)	(6,404)	(26,814)	(32,873)	(66,091)
外幣兌換差額影響數	836	4,405	78,352	83,593
111 年 12 月 31 日餘額	\$ 3,529	\$ 20,300	\$ 986,224	\$ 1,010,053

- (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 112 及 111 年度增加分別為 144,586 仟元及 296,768 仟元。
- (二) 本集團於 112 及 111 年度出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之公司債及政府債投資分別為 1,074,217 仟元及 5,688,954 仟元，同時除列相關信用等級之備抵損失 3,581 仟元及 66,091 仟元。

九、其他金融資產－流動

	112年12月31日	111年12月31日
受限制銀行存款（附註三十）	\$ 4,170,432	\$ 1,966,282
原始到期日超過3個月之定期存款	-	193,410
	<u>\$ 4,170,432</u>	<u>\$ 2,159,692</u>

十、應收帳款淨額

	112年12月31日	111年12月31日
按攤銷後成本衡量		
應收租賃款	\$ 393,331	\$ 433,553
應收物業管理款	21,091	32,536
其 他	7	7
	<u>\$ 414,429</u>	<u>\$ 466,096</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：

112 年 12 月 31 日

	逾 1 ~ 180 天	逾 181 ~ 360 天	逾 361 ~ 720 天	逾 720 天 以上	合 計
預期信用損失率	-	-	-	-	-
總帳面金額（註）	\$ 54,405	\$ 6,278	\$ 6,590	\$ 84	\$ 67,357
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 54,405</u>	<u>\$ 6,278</u>	<u>\$ 6,590</u>	<u>\$ 84</u>	<u>\$ 67,357</u>

111 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	-	-	-	-
總帳面金額（註）	\$ 168,964	\$ 10,395	\$ 3,588	\$ 182,947
備抵損失（存續期間預期 信用損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 168,964</u>	<u>\$ 10,395</u>	<u>\$ 3,588</u>	<u>\$ 182,947</u>

註：上述 112 年及 111 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 347,072 仟元及 283,149 仟元。

十一、存 貨

	112年12月31日	111年12月31日
開發中不動產	\$ 32,617,349	\$ 37,336,301
待開發不動產	2,425,029	2,406,636
商品存貨	<u>12,211,970</u>	<u>8,509,842</u>
	<u>\$ 47,254,348</u>	<u>\$ 48,252,779</u>

本集團 112 及 111 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 3,919,650 仟元及 2,705,429 仟元。

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 45,578,037 仟元及 43,004,368 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。

開發中不動產

項 目 位 址	項 目 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
上海市黃浦區	上海日月光二期	\$ 18,173,037	\$ 16,728,632
重慶市渝中區	重慶日月光中心	2,865,317	2,912,357
江蘇省昆山市	伯爵大地	3,267,028	2,662,249
上海市嘉定區	嘉定 11 號線一城北路站 A 地塊	6,092,402	8,363,584
上海市嘉定區	伯爵天地	1,139,022	857,001
上海市嘉定區	鼎固君庭	1,080,543	1,052,778
上海市嘉定區	匯景華庭	-	4,759,700
		<u>\$ 32,617,349</u>	<u>\$ 37,336,301</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
臺中市北屯區洲際段	\$ 1,708,705	\$ 1,690,323
臺中市西屯區惠國段	716,324	716,313
	<u>\$ 2,425,029</u>	<u>\$ 2,406,636</u>

商品存貨

建 案 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
上海伯爵居	\$ 1,705,891	\$ 1,737,824
重慶解放碑一號	308,268	323,457
上海御華山	746,123	759,814
上海鼎固君庭	1,153,382	1,174,758
上海鼎固華庭	159,585	178,376
上海伯爵天地	482,366	491,878
昆山伯爵大地	297,190	319,408
上海匯景華庭	3,448,725	1,590,916
鼎固商業中心	3,910,440	1,933,411
	<u>\$ 12,211,970</u>	<u>\$ 8,509,842</u>

十二、不動產、廠房及設備

	112年12月31日	111年12月31日
<u>每一類別之帳面金額</u>		
房屋及建築物	\$ 281,103	\$ 295,601
辦公設備	7,016	6,429
運輸設備	1,027	1,210
什項設備	190,642	117,041
未完工程	179,421	128,144
	<u>\$ 659,209</u>	<u>\$ 548,425</u>

本集團不動產、廠房及設備 112 及 111 年度變動情況如下：

成本	112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
年初餘額	\$ 392,611	\$ 28,591	\$ 12,104	\$ 558,080	\$ 128,144	\$1,119,530
增添	-	1,685	-	-	180,895	182,580
處分	-	(641)	(1,652)	-	-	(2,293)
重分類	-	1,122	-	125,529	(126,651)	-
外幣兌換差額影響數	(7,215)	(558)	(195)	(12,215)	(2,967)	(23,150)
年底餘額	<u>385,396</u>	<u>30,199</u>	<u>10,257</u>	<u>671,394</u>	<u>179,421</u>	<u>1,276,667</u>
累計折舊及減損						
年初餘額	(97,010)	(22,162)	(10,894)	(441,039)	-	(571,105)
折舊費用	(9,209)	(2,025)	-	(48,578)	-	(59,812)
處分	-	577	1,487	-	-	2,064
外幣兌換差額影響數	1,926	427	177	8,865	-	11,395
年底餘額	<u>(104,293)</u>	<u>(23,183)</u>	<u>(9,230)</u>	<u>(480,752)</u>	<u>-</u>	<u>(617,458)</u>
淨額						
年初餘額	<u>\$ 295,601</u>	<u>\$ 6,429</u>	<u>\$ 1,210</u>	<u>\$ 117,041</u>	<u>\$ 128,144</u>	<u>\$ 548,425</u>
年底餘額	<u>\$ 281,103</u>	<u>\$ 7,016</u>	<u>\$ 1,027</u>	<u>\$ 190,642</u>	<u>\$ 179,421</u>	<u>\$ 659,209</u>

成本	111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
年初餘額	\$ 386,910	\$ 26,756	\$ 13,103	\$ 549,804	\$ 67,377	\$1,043,950
增添	-	1,445	-	177	63,129	64,751
處分	-	-	(1,195)	-	-	(1,195)
重分類	-	-	-	-	(3,168)	(3,168)
外幣兌換差額影響數	5,701	390	196	8,099	806	15,192
年底餘額	<u>392,611</u>	<u>28,591</u>	<u>12,104</u>	<u>558,080</u>	<u>128,144</u>	<u>1,119,530</u>
累計折舊及減損						
年初餘額	(86,501)	(18,771)	(11,793)	(392,892)	-	(509,957)
折舊費用	(9,264)	(3,124)	-	(42,491)	-	(54,879)
處分	-	-	1,076	-	-	1,076
外幣兌換差額影響數	(1,245)	(267)	(177)	(5,656)	-	(7,345)
年底餘額	<u>(97,010)</u>	<u>(22,162)</u>	<u>(10,894)</u>	<u>(441,039)</u>	<u>-</u>	<u>(571,105)</u>
淨額						
年初餘額	<u>\$ 300,409</u>	<u>\$ 7,985</u>	<u>\$ 1,310</u>	<u>\$ 156,912</u>	<u>\$ 67,377</u>	<u>\$ 533,993</u>
年底餘額	<u>\$ 295,601</u>	<u>\$ 6,429</u>	<u>\$ 1,210</u>	<u>\$ 117,041</u>	<u>\$ 128,144</u>	<u>\$ 548,425</u>

本集團於 112 及 111 年度由於並無任何減損跡象，故本集團並未進行減損評估。

本集團之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列年數計提折舊：

房屋及建築物	29 至 40 年
運輸設備	3 至 5 年
辦公設備	3 至 5 年
什項設備	2 至 20 年

十三、租賃協議

(一) 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地使用權	\$ 171,683	\$ 196,897
運輸設備	<u>503</u>	<u>1,283</u>
	<u>\$ 172,186</u>	<u>\$ 198,180</u>
	112年度	111年度
使用權資產之增添	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,543</u>
使用權資產之折舊費用		
土地使用權	\$ 6,707	\$ 6,747
運輸設備	<u>769</u>	<u>1,228</u>
	<u>\$ 7,476</u>	<u>\$ 7,975</u>

(二) 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 524</u>	<u>\$ 790</u>
非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ 534</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
運輸設備	5.01%~5.08%	5.01%~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。

	112年度	111年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 4,288</u>	<u>\$ 2,324</u>
租賃之現金（流出）總額	<u>(\$ 5,153)</u>	<u>(\$ 3,616)</u>

本集團選擇對符合短期租賃之員工宿舍適用認列之豁免，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

	112年度	111年度
以公允價值衡量		
年初餘額	\$ 42,655,632	\$ 43,314,625
增 添	11,627,766	133,372
公允價值變動損失	(160,743)	(1,434,577)
其他(註)	(118,907)	-
外幣兌換差額影響數	(782,567)	642,212
年底餘額	<u>\$ 53,221,181</u>	<u>\$ 42,655,632</u>

註：係因子公司上海鼎榮房地產開發有限公司將投資性不動產之成本予以調減。

本集團將投資性不動產予以出租，出租期間多為1至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112年及111年12月31日，本集團因租賃合約所收取之保證金分別為777,066仟元及784,125仟元。

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：

	112年12月31日	111年12月31日
第1年	\$ 1,814,569	\$ 1,565,990
第2年	1,357,558	1,109,948
第3年	916,012	795,208
第4年	635,871	558,480
第5年	300,393	445,358
超過5年	<u>464,992</u>	<u>421,621</u>
	<u>\$ 5,489,395</u>	<u>\$ 4,896,605</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	112年及111年12月31日	高力國際	古健輝
鼎固商業	中國上海	112年及111年12月31日	高力國際	古健輝
上海日月光中心	中國上海	112年及111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	112年及111年12月31日	高力國際	古健輝
嘉定日月光中心	中國上海	112年及111年12月31日	高力國際	古健輝
天母傑仕堡	台灣台北	112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。

	112年12月31日	111年12月31日
預估未來現金流入	\$ 57,821,335	\$ 46,518,064
預估未來現金流出	(4,506,061)	(3,758,802)
預估未來淨現金流入	<u>\$ 53,315,274</u>	<u>\$ 42,759,262</u>
折現率	3.15%~7.00%	6.00%~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45仟元。本集團之投資性不動產，於112年及111年12月31日之平均出租率分別為82%及78%。112及111年度產生租金收入分別為1,746,302仟元及1,385,843仟元。

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第九條第二款第四項規定，折現率之推估限採風險溢酬法，以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，不得低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼。考量部分標

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

	112年12月31日	111年12月31日
流 動		
留抵稅額	\$ 257,164	\$ 80,390
預付稅款	525,670	356,207
預付款項	57,050	47,794
其 他	8,846	16,116
	<u>\$ 848,730</u>	<u>\$ 500,507</u>
非 流 動		
存出保證金	\$ 19,520	\$ 19,769
長期預付費用	87,292	81,458
	<u>\$ 106,812</u>	<u>\$ 101,227</u>

十六、借 款

(一) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三十）		
銀行借款	\$ 3,129,670	\$ 1,310,341
短期應付商業本票	2,000,000	-
減：短期應付商業本票折價	(<u>1,726</u>)	-
小 計	<u>5,127,944</u>	<u>1,310,341</u>
<u>無擔保借款</u>		
關係人借款（附註二九）	<u>1,618,800</u>	-
	<u>\$ 6,746,744</u>	<u>\$ 1,310,341</u>

上述銀行借款之利率於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 1.59%～6.34% 及 0.45%～4.75%。

關係人借款係本集團向實質關係人借入之款項。112 年度之財務成本係依照流通在外借款餘額乘以年利率 2.44% 計算。

(二) 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三十）		
銀行借款	\$ 37,924,182	\$ 39,514,636
長期應付商業本票	808,000	-
減：長期應付商業本票折價	(<u>1,208</u>)	-
小計	<u>38,730,974</u>	<u>39,514,636</u>
<u>無擔保借款</u>		
關係人借款（附註二九）	2,550,141	-
其他借款	<u>269,800</u>	-
小計	<u>2,819,941</u>	-
減：列為1年內到期部分	(<u>2,840,050</u>)	(<u>6,063,573</u>)
長期借款	<u>\$ 38,710,865</u>	<u>\$ 33,451,063</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112年及111年12月31日止，年利率分別為1.59%~7.23%及0.42%~6.26%。

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，到期日為117年10月。112年度之財務成本係依照流通在外借款餘額乘以年利率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%之股東以固定利率1.8%借款，到期日為117年10月。

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20,000,000千元；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

	112年12月31日	111年12月31日
應付工程款	\$ 761,712	\$ 473,692
其他	<u>148,588</u>	<u>123,389</u>
	<u>\$ 910,300</u>	<u>\$ 597,081</u>

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 225,243 仟元及 126,838 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即本集團之正常營業週期，通常超過 1 年。

十八、預收收入

	112年12月31日	111年12月31日
預收租賃款	\$ 126,411	\$ 62,136
其 他	<u>22,356</u>	<u>16,080</u>
	<u>\$ 148,767</u>	<u>\$ 78,216</u>

十九、其他負債

	112年12月31日	111年12月31日
<u>其他應付款</u>		
其他應付款項	\$ 65,695	\$ 292,472
應付薪資	188,294	231,808
應付利息	81,833	47,797
其 他	<u>14,847</u>	<u>23,771</u>
	<u>\$ 350,669</u>	<u>\$ 595,848</u>
<u>其他流動負債</u>		
代扣代繳稅款及社保費	\$ 1,289	\$ 1,724
應付稅款	870,554	530,945
暫 收 款	27,652	997,117
其 他	<u>1,974</u>	<u>2,419</u>
	<u>\$ 901,469</u>	<u>\$ 1,532,205</u>

二十、其他金融負債

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流 動</u>		
存入保證金	<u>\$ 436,400</u>	<u>\$ 489,560</u>
<u>非 流 動</u>		
存入保證金	<u>\$ 440,687</u>	<u>\$ 353,612</u>

主要係為商場出租之保證金。

二一、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。

112 及 111 年度本集團認列之職工退職福利金額分別為 39,289 仟元及 36,591 仟元，其中開發中不動產成本投入金額分別為 8,280 仟元及 8,764 仟元（係帳列存貨）。

二、權益

(一) 股本

	112年12月31日	111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

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

本公司於 111 年 6 月 24 日股東會決議通過修正章程之盈餘分派政策。依本公司修正後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。

依本公司修正前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. 依本公司有價證券掛牌交易所在地之相關法令提撥剩餘利潤之 10% 作為法定盈餘公積，直至累積法定盈餘公積相當於本公司之資本總額時止；
3. 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。

4. 按上述第 1 至 3 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，參閱附註二四之(四)員工酬勞及董事酬勞。

本公司於 112 年 6 月 20 日及 111 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 129,357
特別盈餘公積	\$ 103,208	\$ 135,735
現金股利	\$ 1,044,178	\$ 2,088,356
每股現金股利（元）	\$ 0.60	\$ 1.20

本公司 113 年 3 月 13 日董事會擬議 112 年度盈餘分配案如下：

	112年度
提列特別盈餘公積	\$ 797,581
現金股利	348,059
每股現金股利（元）	0.20

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 6 月 27 日召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 13,088,776	\$ 12,953,041
其他權益－財務報表換算之兌換差額	788,743	94,111
投資性不動產後續採公允價值模式迴轉數	(706,839)	(122,536)
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	21,304	164,160
年底餘額	\$ 13,191,984	\$ 13,088,776

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

以公允價值衡量投資性不動產時，就公允價值淨增加數提列特別盈餘公積。嗣後累積公允價值淨增加數額有減少或處分投資性不動產時，得就減少部分或處分情形迴轉，若投資性不動產轉換為不動產、廠房及設備，相關特別盈餘公積於該不動產後續提列折舊時予以迴轉。

(五) 其他權益

1. 財務報表換算之兌換差額

	112年度	111年度
年初餘額	(\$ 3,800,892)	(\$ 3,012,149)
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(92,439)	(1,541,163)
換算財務報告所產生之兌換差額	(<u>972,232</u>)	<u>752,420</u>
年底餘額	(\$ <u>4,865,563</u>)	(\$ <u>3,800,892</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

	112年度	111年度
年初餘額	(\$ 185,464)	(\$ 164,160)
當期產生		
未實現損益		
債務工具	(30,379)	(519,756)
債務工具備抵損失之調整	128,894	287,664
重分類調整		
處分債務工具	(3,550)	228,700
匯率影響數	(<u>683</u>)	(<u>17,912</u>)
年底餘額	(\$ <u>91,182</u>)	(\$ <u>185,464</u>)

(六) 非控制權益

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 78,570	\$ 77,422
子公司現金增資(註)	952,000	-
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利(損)	(352)	6
換算財務報告所產生之 兌換差額	(1,444)	1,142
年底餘額	<u>\$ 1,028,774</u>	<u>\$ 78,570</u>

註：鼎固置業股份有限公司於 112 年 8 月進行現金增資 2,370,000 仟元，因本集團未按持股比例認購其現金增資股權，致持股比例由 100% 下降至 60%。由於前述交易並未改變本集團對該子公司之控制，故係視為權益交易處理。

二三、營業收入及成本

	112年度	111年度
客戶合約收入		
房地產銷售收入	\$ 9,325,794	\$ 7,288,505
商辦租賃收入	1,770,647	1,402,105
不動產管理收入	369,052	332,560
其 他	<u>267,115</u>	<u>198,407</u>
	<u>\$ 11,732,608</u>	<u>\$ 9,221,577</u>
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 3,999,962	\$ 2,739,490
商辦租賃成本	687,254	467,222
不動產管理成本	455,313	440,262
其 他	<u>76,367</u>	<u>103,965</u>
	<u>\$ 5,218,896</u>	<u>\$ 3,750,939</u>

(一) 合約餘額

	112年12月31日	111年12月31日
合約負債—流動		
房地產銷售	<u>\$ 6,960,256</u>	<u>\$ 5,627,525</u>

(二) 合約成本相關資產

	112年12月31日	111年12月31日
流動		
取得合約之增額成本	<u>\$ 36,155</u>	<u>\$ 12,565</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。112 及 111 年度認列之佣金費用分別為 105,522 仟元及 103,437 仟元。

二四、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

	112年度	111年度
不動產、廠房及設備	\$ 59,812	\$ 54,879
使用權資產	7,476	7,975
長期預付費用	<u>3,066</u>	<u>3,085</u>
合計	<u>\$ 70,354</u>	<u>\$ 65,939</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 45,127	\$ 42,530
營業費用	<u>22,161</u>	<u>20,324</u>
	<u>\$ 67,288</u>	<u>\$ 62,854</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 24	\$ 25
營業費用	<u>3,042</u>	<u>3,060</u>
	<u>\$ 3,066</u>	<u>\$ 3,085</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 565,597	\$ 337,120
未產生租金收入	<u>95,427</u>	<u>110,546</u>
	<u>\$ 661,024</u>	<u>\$ 447,666</u>

(三) 員工福利費用

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 356,292	\$ 413,215
退職後福利	31,009	27,827
離職福利	20,503	8,290
	<u>\$ 407,804</u>	<u>\$ 449,332</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 102,232	\$ 123,325
營業費用	305,572	326,007
	<u>\$ 407,804</u>	<u>\$ 449,332</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112及111年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於113年3月13日及112年3月10日經董事會決議如下：

估列比例

	112年度	111年度
員工酬勞	0.50%	2.00%
董事酬勞	1.00%	2.00%

金 額

	112年度	111年度
員工酬勞	\$ 22,753	\$ 57,023
董事酬勞	45,507	57,023

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。

111及110年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與111及110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

	112年度	111年度
銀行存款	\$ 290,388	\$ 113,737
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之債務工具投資	50,793	194,576
附買回票券	2,877	1,972
其 他	<u>3</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 344,061</u>	<u>\$ 310,286</u>

(六) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	<u>\$ 121,805</u>	<u>\$ 105,939</u>

(七) 其他利益及損失－淨額

	112年度	111年度
處分不動產、廠房及設備 淨損益	\$ 205	\$ 40
淨外幣兌換損益	(67,014)	132,574
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨損益	(89,906)	(85,090)
減損損失－透過其他綜合損 益按公允價值衡量之金融 資產	(128,894)	(287,664)
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	3,550	(228,700)
什項收入	63,468	23,077
什項支出	(<u>3,328</u>)	(<u>28,109</u>)
	<u>(\$ 221,919)</u>	<u>(\$ 473,872)</u>

(八) 財務成本

	112年度	111年度
利息費用	\$ 2,521,475	\$ 1,815,292
租賃負債之利息	45	36
減：資本化利息	(<u>1,011,501</u>)	(<u>1,174,648</u>)
淨 額	<u>\$ 1,510,019</u>	<u>\$ 640,680</u>

112 及 111 年度加權平均資本化利率分別為 2.79% 及 3.07%。

二五、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：

	112年度	111年度
當期所得稅		
本年度產生者		
企業所得稅	\$ 1,760,845	\$ 1,249,591
土地增值稅	<u>2,211,944</u>	<u>1,755,793</u>
	3,972,789	3,005,384
以前年度之調整	(46,132)	4,934
其他	<u>8,305</u>	<u>7,967</u>
	3,934,962	3,018,285
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	221,466	(490,463)
其他暫時性差異有關之		
遞延所得稅	(<u>239,006</u>)	(<u>383,519</u>)
認列於損益之所得稅		
費用	<u>\$ 3,917,422</u>	<u>\$ 2,144,303</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 4,482,421</u>	<u>\$ 2,737,112</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所		
得稅費用	\$ 1,847,463	\$ 865,027
不計入課稅所得之收益	(1,055,810)	(439,904)
稅上不可減除之費損	439,029	180,013
暫時性差異之產生及迴轉	163,679	(336,502)
土地增值稅	2,211,944	1,755,793
以前年度之當期所得稅費用於		
本期之調整	(46,132)	4,934
估計盈餘分配稅	348,944	106,975
其他	<u>8,305</u>	<u>7,967</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 3,917,422</u>	<u>\$ 2,144,303</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

	112年12月31日	111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	\$ 7,145	\$ 30,850
土地增值稅	487,786	294,562
	<u>\$ 494,931</u>	<u>\$ 325,412</u>
本期所得稅負債		
企業所得稅	\$ 946,339	\$ 743,292
土地增值稅	3,518,616	2,706,871
	<u>\$ 4,464,955</u>	<u>\$ 3,450,163</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：

	112年1月1日	變動數	112年12月31日
112 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 192,432	(\$ 79,535)	\$ 112,897
土地增值稅估列	652,053	210,789	862,842
預徵房地開發利益	177,051	60,822	237,873
利息費用	45,124	32,748	77,872
應付未付工程款	40,290	114,078	154,368
折舊及攤銷	2,271	(478)	1,793
其他	29,912	(3,229)	26,683
	<u>\$ 1,139,133</u>	<u>\$ 335,195</u>	<u>\$ 1,474,328</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,507,480	\$ 98,430	\$ 6,605,910
開發成本	17,530	(17,530)	-
未實現兌換利益	22,940	(2,974)	19,966
免租期	66,428	15,720	82,148
盈餘分配稅	1,562,337	18,544	1,580,881
其他	8,746	(8,133)	613
	<u>\$ 8,185,461</u>	<u>\$ 104,057</u>	<u>\$ 8,289,518</u>

(接次頁)

(承前頁)

	111年1月1日	變動數	111年12月31日
<u>111 年度</u>			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 119,015	\$ 73,417	\$ 192,432
土地增值稅估列	309,022	343,031	652,053
預徵房地開發利益	188,362	(11,311)	177,051
利息費用	8,920	36,204	45,124
應付未付工程款	1,439	38,851	40,290
折舊及攤銷	2,677	(406)	2,271
其他	16,632	13,280	29,912
	<u>\$ 646,067</u>	<u>\$ 493,066</u>	<u>\$ 1,139,133</u>
遞延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,894,831	(\$ 387,351)	\$ 6,507,480
開發成本	40,970	(23,440)	17,530
未實現兌換利益	1,145	21,795	22,940
免租期	75,748	(9,320)	66,428
盈餘分配稅	1,434,560	127,777	1,562,337
其他	1,428	7,318	8,746
	<u>\$ 8,448,682</u>	<u>(\$ 263,221)</u>	<u>\$ 8,185,461</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產金額：

	112年12月31日	111年12月31日
虧損扣抵	<u>\$ 280,697</u>	<u>\$ 188,506</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）。

二六、每股盈餘

單位：每股元

	112年度	111年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.34</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.34</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 565,351</u>	<u>\$ 592,803</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 565,351</u>	<u>\$ 592,803</u>

股 數

單位：仟股

	112年度	111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>3,219</u>	<u>5,792</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>1,743,516</u>	<u>1,746,089</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。

二七、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：

	112年12月31日	111年12月31日
負債（借款）	\$ 48,297,659	\$ 40,824,977
現金及約當現金	<u>8,701,643</u>	<u>10,806,386</u>
淨負債	<u>\$ 39,596,016</u>	<u>\$ 30,018,591</u>
本公司業主權益	<u>\$ 48,863,173</u>	<u>\$ 50,312,389</u>
淨負債對權益比率	<u>81%</u>	<u>60%</u>

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

112 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				
國外上市有價證券	\$ 1,787,977	\$ -	\$ -	\$ 1,787,977
國外私募基金	-	-	207,673	207,673
基金受益憑證	931,586	-	-	931,586
衍生金融資產				
利率交換合約	-	133,402	-	133,402
	<u>\$ 2,719,563</u>	<u>\$ 133,402</u>	<u>\$ 207,673</u>	<u>\$ 3,060,638</u>
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
債務工具投資				
債 券	\$ -	\$ 866,186	\$ -	\$ 866,186

111 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				
國外上市有價證券	\$ 2,068,607	\$ -	\$ -	\$ 2,068,607
國外私募基金	-	-	202,823	202,823
基金受益憑證	596,956	-	-	596,956
衍生金融資產				
利率交換合約	-	284,485	-	284,485
	<u>\$ 2,665,563</u>	<u>\$ 284,485</u>	<u>\$ 202,823</u>	<u>\$ 3,152,871</u>

（接次頁）

(承前頁)

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
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				
債 券	\$ -	\$ 2,035,070	\$ -	\$ 2,035,070

112 及 111 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

透過損益按公允價值衡量金 融 資 產 — 私 募 基 金	112年度	111年度
年初餘額	\$ 202,823	\$ 318,357
購 買	1,243	1,450
認列於損益（其他利益及損 失）— 未實現	4,012	(146,782)
淨兌換差額	(405)	29,798
年底餘額	\$ 207,673	\$ 202,823
與年底所持有資產有關並認 列於損益之當期末實現利 益或損失	\$ 4,012	(\$ 146,782)

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。
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

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 112 年及 111 年 12 月 31 日採用之重大不可觀察輸入值為流動性折價皆為 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分別減少／增加 2,469 仟元及 2,312 仟元。

(三) 金融工具之種類

	112年12月31日	111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)	\$ 13,393,378	\$ 13,530,542
透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,060,638	3,152,871
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	866,186	2,035,070
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	50,435,715	42,861,078

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收帳款淨額、其他應收款與其他金融資產等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、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、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%、歐元兌美元歐元升值 1%、港幣兌美元港幣升值 1%時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。

	112年度	111年度
損益影響數（稅前）	(\$ 26,294)	(\$ 34,806)

(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－理財產產品及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，故有利率變動之公允價值之暴險；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：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融資產	\$ 2,419,950	\$ 10,358,167
－金融負債	1,079,200	-
具現金流量利率風險		
－金融資產	11,314,586	4,642,015
－金融負債	47,218,459	40,824,977

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 112 及 111 年度之稅前淨利將分別減少 179,519 仟元及 179,948 仟元。

對於固定利率之金融資產及金融負債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 112 及 111 年度之稅前淨利將分別增加 23,236 仟元及減少 10,050 仟元，對本集團 112 及 111 年度之其他綜合損益將分別減少 5,357 仟元及 13,868 仟元。

(3) 其他價格風險

本集團因權益證券投資而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 0.5%，112 及 111 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 8,940 仟元及 10,343 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。

	112年12月31日					合 計
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 3,088,589	\$ 6,498,205	\$ 3,158,648	\$ 29,725,868	\$ 5,826,349	\$ 48,297,659
其他應付款—利息 (註 1)	636,461	1,873,914	2,297,289	2,952,298	449,216	8,209,178
租賃負債	205	329	-	-	-	534
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應 付款	367,047	276,254	611,164	6,504	-	1,260,969
存入保證金(註 2)	324,662	111,738	119,567	280,228	40,892	877,087

	111年12月31日					合 計
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	
<u>附息負債</u>						
借 款	\$ 459,825	\$ 6,914,089	\$ 4,712,365	\$ 25,539,835	\$ 3,198,863	\$ 40,824,977
其他應付款—利息 (註 1)	546,218	1,638,654	1,810,313	3,400,958	295,105	7,691,248
租賃負債	209	626	544	-	-	1,379
<u>無附息負債</u>						
應付帳款及其他應 付款	753,811	198,454	162,361	78,303	-	1,192,929
存入保證金(註 2)	385,625	103,935	114,684	166,720	72,208	843,172

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

	112年12月31日	111年12月31日
<u>抵押借款</u>		
已使用額度	\$ 49,742,825	\$ 40,824,977
未使用額度	<u>17,002,314</u>	<u>11,386,359</u>
	<u>\$ 66,745,139</u>	<u>\$ 52,211,336</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

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

(二) 營業收入

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
<u>房地產銷售收入</u>		
主要管理階層－馮安怡	<u>\$ -</u>	<u>\$ 331</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>\$ 81</u>	<u>\$ -</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>\$ 7</u>	<u>\$ -</u>

(三) 應收關係人款項

關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
<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	\$ 88	\$ -

(四) 承租協議

關係人類別／名稱	112年度	111年度
<u>租賃費用</u>		
實質關係人—宏璟建設 股份有限公司	\$ 1,395	\$ 972

本集團分別於 112 年及 111 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：

	112年12月31日	111年12月31日
未來將支付之租賃給付總額	\$ 1,406	\$ 1,372

(五) 向關係人借款

短期借款—無擔保借款

關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
實質關係人		
宏璟建設股份有限公司	\$ 1,618,800	\$ -

長期借款—無擔保借款

關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
主要管理階層		
張 洪 本	\$ 1,740,741	\$ -
實質關係人		
百吉投資有限公司	404,700	-
萬宇投資有限公司	404,700	-
	<u>\$ 2,550,141</u>	<u>\$ -</u>

財務成本

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要管理階層		
張 洪 本	\$ 19,793	\$ -
實質關係人		
宏璟建設股份有限公司	8,016	-
百吉投資有限公司	1,377	-
萬宇投資有限公司	1,377	-
	<u>\$ 30,563</u>	<u>\$ -</u>

(六) 背書保證

為本集團背書保證

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
實質關係人—張虔生		
被保證金額	\$ 29,420,928	\$ 29,472,000
實際動支金額	22,218,930	24,959,100

(七) 其 他

本集團之子公司鼎固置業股份有限公司於 112 年 6 月向銀行申請擔保借款，該擔保品係由張洪本先生提供之定期存款作為設質，該借款業已於 112 年 8 月 15 日償還。

(八) 董事及管理階層薪酬資訊：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	<u>\$ 100,202</u>	<u>\$ 109,375</u>
退職後福利	<u>\$ 1,815</u>	<u>\$ 1,711</u>

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

三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品及售屋款之保證金：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
受限制銀行存款—流動（註）	\$ 4,170,432	\$ 1,966,282
透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	1,787,977	2,068,607

（接次頁）

(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
透過其他綜合損益按公允價值		
衡量之金融資產－流動	\$ 487,840	\$ 1,146,132
透過其他綜合損益按公允價值		
衡量之金融資產－非流動	255,086	874,530
存 貨	27,490,420	25,838,802
投資性不動產	12,993,880	10,978,618

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) 112年及111年12月31日已簽約尚未支付之工程款分別為3,130,132仟元及5,032,763仟元。
- (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88,833仟元），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

本集團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：

112 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>								
歐 元	\$	1	1.1067 (歐元：美元)		\$		34	
港 幣		1	0.1282 (港幣：美元)				4	
人 民 幣		17	0.1412 (人民幣：美元)				74	
<u>外 幣 負 債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元		965	7.0827 (美元：人民幣)				29,574	
港 幣		658,760	0.1282 (港幣：美元)				2,588,268	
人 民 幣		2,593	0.1412 (人民幣：美元)				11,220	
新 台 幣		482	0.0326 (新台幣：美元)				482	

111 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>								
歐 元	\$	1	1.0655 (歐元：美元)		\$		33	
港 幣		1	0.1283 (港幣：美元)				4	
人 民 幣		17	0.1436 (人民幣：美元)				75	
<u>外 幣 負 債</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 元		965	6.9646 (美元：人民幣)				29,626	
港 幣		873,465	0.1283 (港幣：美元)				3,439,705	
人 民 幣		2,219	0.1436 (人民幣：美元)				9,781	
新 台 幣		1,554	0.0326 (新台幣：美元)				1,554	

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	112年度		111年度	
	匯 率	淨 兌 換 損 益	匯 率	淨 兌 換 損 益
美 元	7.0467 (美元：人民幣)	<u>(\$ 104,204)</u>	6.7261 (美元：人民幣)	<u>(\$ 2,528)</u>
歐 元	1.0817 (歐元：美元)	<u>\$ 11</u>	1.0522 (歐元：美元)	<u>(\$ 1,616)</u>
港 幣	0.1277 (港幣：美元)	<u>\$ 3,694</u>	0.1280 (港幣：美元)	<u>(\$ 3,484)</u>
人 民 幣	0.1419 (人民幣：美元)	<u>(\$ 1,626)</u>	0.1487 (人民幣：美元)	<u>\$ 1,298</u>
新 台 幣	0.0321 (新台幣：美元)	<u>\$ 35,111</u>	0.0366 (新台幣：美元)	<u>\$ 138,904</u>

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. 期末持有有價證券：附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表五。
10. 被投資公司從事衍生性商品交易：附註七。
11. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表六。

(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：附表七。

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。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表八。

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>112 年度</u>					
來自外部客戶收入	\$ 9,325,794	\$ 1,770,647	\$ 369,052	\$ 267,115	\$ 11,732,608
部門間收入	-	-	88,369	18,171	106,540
部門收入	<u>\$ 9,325,794</u>	<u>\$ 1,770,647</u>	<u>\$ 457,421</u>	<u>\$ 285,286</u>	11,839,148
內部沖銷					(106,540)
合併收入					<u>11,732,608</u>
部門損益	<u>\$ 5,325,832</u>	<u>\$ 922,650</u>	<u>(\$ 86,261)</u>	<u>\$ 190,748</u>	6,352,969
營業費用					(604,476)
營業外收入及支出					(1,266,072)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 4,482,421</u>
<u>111 年度</u>					
來自外部客戶收入	\$ 7,288,505	\$ 1,402,105	\$ 332,560	\$ 198,407	\$ 9,221,577
部門間收入	-	-	66,552	22,252	88,804
部門收入	<u>\$ 7,288,505</u>	<u>\$ 1,402,105</u>	<u>\$ 399,112</u>	<u>\$ 220,659</u>	9,310,381
內部沖銷					(88,804)
合併收入					<u>9,221,577</u>
部門損益	<u>\$ 4,549,015</u>	<u>(\$ 499,694)</u>	<u>(\$ 107,702)</u>	<u>\$ 94,442</u>	4,036,061
營業費用					(600,622)
營業外收入及支出					(698,327)
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 2,737,112</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（112 及 111 年度分別為損失 160,743 仟元及 1,434,577 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
<u>112 年度</u>					
新增非流動資產（註）	\$ 163,993	\$ 11,628,320	\$ -	\$ 19,107	\$ 11,811,420
折舊及攤銷	(9,184)	(57,194)	(3,020)	(956)	(65,939)
<u>111 年度</u>					
新增非流動資產（註）	60,208	133,425	21	4,469	198,123
折舊及攤銷	(14,943)	(46,512)	(3,066)	(1,418)	(65,939)

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

	112年度	111年度
房地產開發銷售	\$ 9,325,794	\$ 7,288,505
商辦租賃	1,770,647	1,402,105
不動產管理	369,052	332,560
其他	267,115	198,407
	<u>\$ 11,732,608</u>	<u>\$ 9,221,577</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

112 及 111 年度之收入金額 11,732,608 仟元及 9,221,577 仟元中，分別有 94,793 仟元及 173,511 仟元係來自本集團之最大客戶。112 及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨 112 及 111 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

為他人背書保證

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司		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
		稱	名稱											
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	100%	\$ 98,046,536 (註 1)	\$ 20,226,888 (USD 660,000 仟元)	\$ 20,226,888 (USD 660,000 仟元)	\$ 17,468,676 (USD 570,000 仟元)	\$ 20,226,888 (USD 660,000 仟元)	41.26%	\$ 98,046,536 (註 1)	Y	N	N
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	本公司直接持股 100% 之被投資公司	100%	98,046,536 (註 1)	1,081,750 (RMB 250,000 仟元)	1,081,750 (RMB 250,000 仟元)	- (RMB - 仟元)	1,081,750 (RMB 250,000 仟元)	2.21%	98,046,536 (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	100%	98,046,536 (註 1)	6,742,296 (USD 220,000 仟元)	6,742,296 (USD 220,000 仟元)	4,750,254 (USD 155,000 仟元)	6,742,296 (USD 220,000 仟元)	13.75%	98,046,536 (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	100%	98,046,536 (註 1)	2,451,744 (USD 80,000 仟元)	2,451,744 (USD 80,000 仟元)	- (USD - 仟元)	2,451,744 (USD 80,000 仟元)	5.00%	98,046,536 (註 1)	Y	N	N
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	100%	13,054,448 (註 2)	1,947,150 (RMB 450,000 仟元)	1,947,150 (RMB 450,000 仟元)	1,293,773 (RMB 299,000 仟元)	1,947,150 (RMB 450,000 仟元)	3.97%	13,054,448 (註 2)	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% 之子公司之單一企業背書保證最高限額係以本公司 112 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最高限額係以該公司 112 年 9 月 30 日淨值之 200% 及 200% 計算。

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

期末持有有價證券情形

民國 112 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 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	備 註
Wealthy Joy Co., Ltd.	債 券 BOC AVIATION LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 1,969 仟元	不適用	USD 1,969 仟元	
	BOS FUNDING LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 1,413 仟元	不適用	USD 1,413 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 178 仟元	不適用	USD 178 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 102 仟元	不適用	USD 102 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 152 仟元	不適用	USD 152 仟元	
	CHONGQING NAN'AN URBAN CONSTRUCTION & DEVELOPMENT (GROUP) CO LTD FWD LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 227 仟元	不適用	USD 227 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 3,476 仟元	不適用	USD 3,476 仟元	
	IMPERIAL BRANDS FINANCE PLC	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 57 仟元	不適用	USD 57 仟元	
	INDIA GREEN ENERGY HLDNG	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 1,870 仟元	不適用	USD 1,870 仟元	
	NAN FUNG TREASURY LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 496 仟元	不適用	USD 496 仟元	
	NEW METRO GLOBAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 1,840 仟元	不適用	USD 1,840 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 335 仟元	不適用	USD 335 仟元	
	RAKUTEN INC	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 318 仟元	不適用	USD 318 仟元	
	TML HOLDINGS PTE LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	-	USD 1,751 仟元	不適用	USD 1,751 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 904 仟元	不適用	USD 904 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 946 仟元	不適用	USD 946 仟元	
	AGILE GROUP HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	-	(USD 117 仟元)	不適用	(USD 117 仟元)	
		-	其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產	-	USD 90 仟元	不適用	USD 90 仟元	

(接 次 頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額 持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	未 備 註
Peak Vision International Ltd.	CENTRAL PLAZA DEV LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 307 仟元	USD 307 仟元	
	CENTRAL PLAZA DEVELOPMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 315 仟元	USD 315 仟元	
	CHOUZHOU INTERNATIONAL INVESTMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 479 仟元	USD 479 仟元	
	DIB SUKUK LTD 2	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 1,204 仟元	USD 1,204 仟元	
	FORTUNE STAR BVI	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 416 仟元	USD 416 仟元	
	FOSUN INTERNATIONAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 492 仟元	USD 492 仟元	
	GLP CHINA HOLDINGS LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 340 仟元	USD 340 仟元	
	GLP PTE. LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 395 仟元	USD 395 仟元	
	GREENTOWN CHINA HLDGS	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 671 仟元	USD 671 仟元	
	HENAN WATER INVESTMENT	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 613 仟元	USD 613 仟元	
	HUBEI SCI TECH INV	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 753 仟元	USD 753 仟元	
	OCEAN LAUREL COMPANY LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 1,320 仟元	USD 1,320 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－非流動	-	USD 206 仟元	USD 206 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－非流動	-	USD 721 仟元	USD 721 仟元	
	EASY TACTIC LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 16 仟元	USD 16 仟元	
	FWD GROUP LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 1,788 仟元	USD 1,788 仟元	
	KWG GROUP HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 37 仟元	USD 37 仟元	
	RAKUTEN INC	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 835 仟元	USD 835 仟元	
	SBERBANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 311 仟元	USD 311 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 63 仟元	USD 63 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 (千 股)	帳 面 金 額 持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	未 備 註
Peak Vision International Ltd.	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 8 仟元	USD 8 仟元	
	VIRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	(USD 35 仟元)	(USD 35 仟元)	
	VNIESHECONOMBANK(VEB)	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 84 仟元	USD 84 仟元	
	WEIBO CORP	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	USD 910 仟元	USD 910 仟元	
	SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	USD 6 仟元	USD 6 仟元	
	股 票						
	匯豐控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	HKD 31,500 仟元	HKD 31,500 仟元	
	騰訊控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	186	HKD 54,610 仟元	HKD 54,610 仟元	
	中國建設銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	10,000	HKD 46,500 仟元	HKD 46,500 仟元	
	友邦保險控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	700	HKD 47,635 仟元	HKD 47,635 仟元	
	中國工商銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	11,000	HKD 42,020 仟元	HKD 42,020 仟元	
	中國平安保險（集團）股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	960	HKD 33,936 仟元	HKD 33,936 仟元	
	中國銀行（香港）有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,366	HKD 28,959 仟元	HKD 28,959 仟元	
	中國招商銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,000	HKD 54,400 仟元	HKD 54,400 仟元	
	中國移動有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	150	HKD 9,720 仟元	HKD 9,720 仟元	
	長江和記實業有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	HKD 4,185 仟元	HKD 4,185 仟元	
	中國農業銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	12,000	HKD 36,120 仟元	HKD 36,120 仟元	
	中國銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	12,000	HKD 35,760 仟元	HKD 35,760 仟元	
	京東集團	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9	HKD 996 仟元	HKD 996 仟元	
	Alibaba Group Holding Ltd.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	360	HKD 27,216 仟元	HKD 27,216 仟元	
	美 團	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	19	HKD 1,523 仟元	HKD 1,523 仟元	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	未 備 值	註
Wealthy Joy Co., Ltd.	基 金 CS INVESTMENT FUNDS 13 FCP – CREDIT SUISSE (LUX) ASIA CORPORATE BOND FUND CAPITALISATION	-	透過損益按公允價值衡量之金融 資產－流動	-	USD 20,507 仟元	-	USD 20,507 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 9,890 仟元	-	USD 9,890 仟元		
	基 金 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	USD 6,776 仟元	-	USD 6,776 仟元		
Peak Vision International Ltd.									

註：係合夥組織。

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

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格參考之依據	取得目的及情形	其他事項	約定事項
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期	金額				
鼎固置業股份有限公司	台北市士林區新光 天母傑仕堡大樓	112.06.26	\$ 11,681,169	已全數支付 (註)	兆豐國際商業 銀行股份有限公司(即新 光一號不動 產投資信託 基金之受託 機構)	—	不適用	不適用	不適用	不適用	誠價及參配專業 鑑價機構之 鑑價	不動產租賃		無

註：前述建築物業於 112 年 10 月 27 日完成過戶，係帳列於「投資性不動產」項下。

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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

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	原本期	投資期	資本	金額	額	期	股數	末	比	率	持	帳面金額	有	被	投資公司	本期	認	列	之	備	註
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	USD 500,000,000	100%	USD 500,000,000	500,000,000	100%	100%	100%	100%	USD 500,000,000	1,282	-	-	-	1,282	-	-	-	-	(註 2)
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	100%	HKD 10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	USD 1,282	1,282	-	-	-	1,282	-	-	-	-	(註 2)
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	100%	HKD 10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	USD 1,282	1,282	-	-	-	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	HKD 1,330,000,000	100%	HKD 1,330,000,000	1,330,000,000	100%	100%	100%	100%	USD 170,512,821	170,512,821	-	-	-	170,512,821	-	-	-	-	(註 2)
	富機國際有限公司	香港	投資	HKD 2,543,580,000	HKD 2,543,580,000	HKD 2,543,580,000	100%	HKD 2,543,580,000	2,543,580,000	100%	100%	100%	100%	USD 326,100,000	326,100,000	-	-	-	326,100,000	-	-	-	-	(註 2)
	榮華國際有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	100%	HKD 10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	USD 1,282	1,282	-	-	-	1,282	-	-	-	-	(註 2)
	德榮發展有限公司	香港	投資	HKD 450,850,000	HKD 450,850,000	HKD 450,850,000	100%	HKD 450,850,000	450,850,000	100%	100%	100%	100%	USD 57,801,282	57,801,282	-	-	-	57,801,282	-	-	-	-	(註 2)
	邦樂有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	100%	HKD 10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	USD 1,282	1,282	-	-	-	1,282	-	-	-	-	(註 2)
	祥樂發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000	HKD 10,000	HKD 10,000	100%	HKD 10,000	10,000	100%	100%	100%	100%	USD 1,282	1,282	-	-	-	1,282	-	-	-	-	(註 2)
	富安投資發展有限公司	香港	投資	USD 1	USD 1	USD 1	100%	USD 1	1	100%	100%	100%	100%	USD 1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	(註 2)
	Peak Vision International Ltd.	香港	投資	USD 1	USD 1	USD 1	100%	USD 1	1	100%	100%	100%	100%	USD 1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	(註 2)
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1	USD 1	USD 1	100%	USD 1	1	100%	100%	100%	100%	USD 1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	(註 2)
	洪裕有限公司	香港	投資	HKD 140,401	HKD 140,401	HKD 140,401	100%	HKD 140,401	140,401	100%	100%	100%	100%	HKD 140,401	140,401	-	-	-	140,401	-	-	-	-	(註 2)
	鼎固置業股份有限公司	台灣	投資	NTD 1,428,000	NTD 1,428,000	NTD 1,428,000	60%	NTD 1,428,000	142,800,000	60%	60%	60%	60%	USD 44,896,317	44,896,317	-	-	-	44,896,317	-	-	-	-	(註 2)
威丰有限公司	上海鼎辛置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 10,000,000	USD 10,000,000	USD 10,000,000	100%	USD 10,000,000	10,000,000	100%	100%	100%	100%	USD 10,000,000	10,000,000	-	-	-	10,000,000	-	-	-	-	(註 2)
泰安投資有限公司	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	USD 26,086,000	100%	USD 26,086,000	26,086,000	100%	100%	100%	100%	USD 26,086,000	26,086,000	-	-	-	26,086,000	-	-	-	-	(註 2)
富機國際有限公司	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	USD 268,290,000	USD 268,290,000	USD 268,290,000	99%	USD 268,290,000	268,290,000	99%	99%	99%	99%	USD 268,290,000	268,290,000	-	-	-	268,290,000	-	-	-	-	(註 2)
	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	RMB 905,738,387	100%	RMB 905,738,387	905,738,387	100%	100%	100%	100%	USD 139,537,243	139,537,243	-	-	-	139,537,243	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎鴻置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	RMB 237,158,421	100%	RMB 237,158,421	237,158,421	100%	100%	100%	100%	USD 34,781,393	34,781,393	-	-	-	34,781,393	-	-	-	-	(註 2)
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450	RMB 313,366,450	100%	RMB 313,366,450	313,366,450	100%	100%	100%	100%	USD 45,963,516	45,963,516	-	-	-	45,963,516	-	-	-	-	(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	RMB 34,116,631	RMB 34,116,631	RMB 34,116,631	100%	RMB 34,116,631	34,116,631	100%	100%	100%	100%	USD 8,280,095	8,280,095	-	-	-	8,280,095	-	-	-	-	(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 322,068,333	USD 322,068,333	USD 322,068,333	100%	USD 322,068,333	322,068,333	100%	100%	100%	100%	USD 322,068,333	322,068,333	-	-	-	322,068,333	-	-	-	-	(註 2)
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	USD 34,141,303	USD 34,141,303	USD 34,141,303	100%	USD 34,141,303	34,141,303	100%	100%	100%	100%	USD 34,141,303	34,141,303	-	-	-	34,141,303	-	-	-	-	(註 2)
	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 59,640,000	USD 59,640,000	USD 59,640,000	100%	USD 59,640,000	59,640,000	100%	100%	100%	100%	USD 59,640,000	59,640,000	-	-	-	59,640,000	-	-	-	-	(註 2)
德榮發展有限公司	上海鼎滋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	USD 9,933,446	100%	USD 9,933,446	9,933,446	100%	100%	100%	100%	USD 9,933,446	9,933,446	-	-	-	9,933,446	-	-	-	-	(註 2)
富安投資發展有限公司	無錫鼎固房地產開發有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及商辦租賃	USD -	USD -	USD -	100%	USD -	-	100%	100%	100%	100%	USD -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(註 2)
祥樂發展有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	RMB 3,000,000	100%	RMB 3,000,000	3,000,000	100%	100%	100%	100%	RMB 3,000,000	3,000,000	-	-	-	3,000,000	-	-	-	-	(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	市場經營管理及攤位出租	RMB 100,000	RMB 100,000	RMB 100,000	100%	RMB 100,000	100,000	100%	100%	100%	100%	RMB 100,000	100,000	-	-	-	100,000	-	-	-	-	(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 112 年 9 月註銷。

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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

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)	交易科目	往來金額 (註 4)		交易條件 (註 5)	佔合併總資產之比率 (註 3)	
					金	額		佔合併總資產之比率	或
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	1	股利收入	\$	805,336	—	6.86%	
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	Peak Vision International Ltd.	3	其他應收款—關係人		1,464,203	—	1.21%	
		榮華國際有限公司	3	其他應收款—關係人		1,377,941	—	1.14%	
		富安投資發展有限公司	3	股利收入		1,300,928	—	11.09%	
		祥樂發展有限公司	3	股利收入		653,561	—	5.57%	
2	Wealthy Joy Co., Ltd.台灣分公司	鼎固置業股份有限公司	3	其他應收款—關係人		4,047,000	—	3.34%	
3	無錫鼎固房地產開發有限公司	祥樂發展有限公司	3	股利收入		800,516	—	6.82%	
4	上海鼎溢房地產開發有限公司	富安投資發展有限公司	3	股利收入		2,263,734	—	19.29%	
5	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		3,271,212	—	2.70%	
		重慶鼎固房地產開發有限公司	3	利息收入		127,256	—	1.08%	
		上海鼎霖房地產開發有限公司	3	其他應收款—關係人		2,319,272	—	1.92%	
		上海鼎嘉房地產開發有限公司	3	其他應收款—關係人		1,856,283	—	1.53%	

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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

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	本自累積投資金額	本期匯出金額	初本期匯出金額	本期匯出或收回投資金額	本自累積投資金額	被投資公司損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認損	列損益(註2及註3)	期末投資價值(註2及註3)	資截至已匯回投資收益	止
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	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	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 1,811,529,450	註1	-	-	-	-	-	-	99%	-	USD 268,290,000	USD 268,290,000	-	-
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	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	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	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	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	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	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	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 455,074,232	註1	-	-	-	-	-	-	100%	-	USD 59,640,000	USD 59,640,000	-	-
上海鼎涇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	USD 9,933,446	-	-
無錫鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB -	註1及註4	-	-	-	-	-	-	-	-	USD -	USD -	-	-
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	RMB 3,000,000	-	-
重慶鼎好市場經營管理有限公司	市場經營管理及攤位出租	RMB 100,000	註1	-	-	-	-	-	-	100%	-	RMB 100,000	RMB 100,000	-	-

本期起	期末	大陸地區投資金額	本期匯出金額	經濟部核准	投資部投資	審計金額	社會額	審計金額	投資部投資	地區投資	審計金額	規定額
不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	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 112 年 9 月註銷。

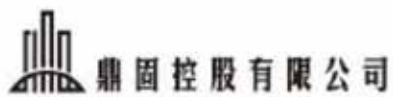
鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表八

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%
Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.53%
Sino Engine Group Ltd.	333,321,053	19.15%
Fairwheel Holdings Ltd.	174,057,991	10.00%



董事長 張洪本

張洪本





鼎固控股有限公司二〇二三年度年報