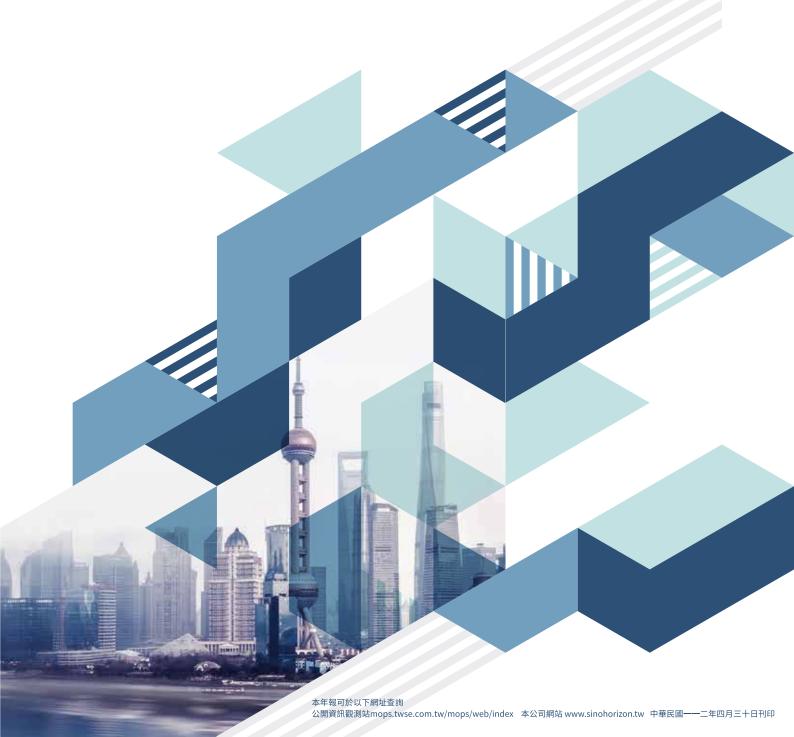


鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二二年度年報 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 Box309, 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 臺北聯絡處: 台北市信義區基隆一段420號10樓 臺北聯絡電話: (886)2-27200106

主要子公司

上海鼎固置業有限公司

地址: 上海市靜安區華山路328號

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

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

電話: (86)21-64332999

無錫鼎固房地產開發有限公司

地址:無錫市錫山經濟技術開發區芙蓉中三路99號

電話: (86)0510-88215329

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

電話: (86)512-57266087

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 電話: (86)23-63819833

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:臺北市中正區許昌街17號2樓

網址: www.fbs.com.tw 電話: (886)2-2361-1300

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: 鄭旭然會計師、陳俊宏會計師地址:臺北市信義區松仁路100號20樓

網址: www.deloitte.com.tw 電話: (886)2-2725-9988

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	性别	主要經(學)歷
	Great Sino Development Ltd.	BVI	-	中原大學工業工程學系
董事長	張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	中國 香港	男	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
	True Elite Holdings Limited	BVI	-	台灣大學電機工程系
董事	張虔生 (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	新加坡	男	美國伊利諾理工學院碩士 日月光投資控股(股)公司董事長
	True Elite Holdings Limited	BVI	-	哥倫比亞大學巴納德學院學士 美國帕森斯設計學院碩士
董事	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	美國	女	天岡岬林州取引学所順工 SOM建築設計事務所(Skidmore, OwingsandMerrill)設計師 上海鼎匯房地産開發有限公司設計總監
	Great Sino Development Ltd.	eat Sino Development Ltd. BVI -		美國杜克大學理科及工程學士
董事	張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	中華民國	男	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	黄慧珠	中華 民國	女	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
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

致股東報告書

各位股東女士先生,大家好:

回顧2022年國際經濟情勢及社會環境面臨動盪,所幸上海優越的國際城市地位,房市具有堅實的剛性需求,使本公司住宅銷售業績持穩;在投資性不動產項目部分,因總體經濟與國際通膨等壓力,營運有挑戰,展望今年,隨主管機關推出穩經濟及促進消費政策,本公司商場業務可望回復正軌,上海黃浦日月光中心亦因應市場需求,持續調整消費空間,以強化未來競爭力,上海黃浦日月光中心二期亦按進度建設。

鼎固深耕大陸房地產開發及商用不動產經營多年,營運體質已能抵禦大環境變動,展望未來, 將持續專注本業經營,亦重視 ESG永續發展藍圖策略及風險管理,將導入營運項目,提升經營體 質,為股東創造更大效益,並投入企業資源、回饋社會,推動永續教育與關懷弱勢。

以下茲就本公司2022年度經營成果及2023年度展望向各位股東報告:

2022年營業成果

(一)營業計劃實施成果

2022年度鼎固合併營收為92. 22億元,稅前淨利27. 37億元,本期淨利5. 93億元,每股盈餘0. 34元。在住宅銷售部分,2022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72. 89億,加計商辦租賃與物業管理等相關項目收入約19. 33億元。

(二)預算執行情形

本公司未公開2022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	2022 年	2021 年
財務結構	負債占資產比率(%)	55.06	52.56
兴	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	12,373.56	10,834.76
	流動比率(%)	335.22	201.33
償債能力	速動比率(%)	88.31	50.44
	利息保障倍數(%)	186.07	185.14
	資產報酬率(%)	0.96	1.33
	權益報酬率(%)	1.15	2.19
獲利能力	稅前純益占實收資本額比率(%)	15.73	11.29
	純益率 (%)	6.43	24.38
	毎股盈餘(元)	0.34	0.67

(四)研究發展狀況

- 1. 審慎規劃儲備土地、提升鼎固建案附加價值與務實成本控制,強化市場競爭力,精準推案,提 升去化速度,弱化房市景氣循環之影響,維繫建案項目獲利表現,發展符合市場需求之住宅項 目,並持續評估兩岸潛在的土地投資機會。
- 2. 商用不動產經營多維發展,透過商場業態調整,持續引進特色店家創造商場差異化,與創新服務,並同步提高商場軟硬體品質與管理效率,以吸引更多元消費客層,穩健發展產出恆常性現金流量之商場及商辦租賃事業。
- 3. 重視及推動多元面向ESG永續發展事務,確保營運符合專業道德及其社會責任體現,並投入永續公益項目,將永續理念融入品牌經營策略,提升鼎固優質企業形象。

2023年營業計畫概要

(一)經營方針

鼎固不追求企業規模化快速擴張,堅守「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標,建 設事業持續開拓優質建地與建築產品規劃,關注市場趨勢需求及區域性發展,調整建案產品定位, 並提升鼎固建案附加價值與務實成本控制,商用不動產將持續優化商場環境,提升商戶租賃率, 以創造獲利。

謹守主管機關財務指標規範,強化鼎固財務體質,以應對總體經濟大環境變化並與金融機構 維繫良好關係,重視鼎固商譽與信用品質,同時深化營運風險控管及流動性管理。

(二)預期銷售數量及其依據

2023年本公司將持續進行「匯景華庭」建案交屋認列作業,如進度順利,除已於2023年初交屋入帳的三期 165戶,其它住宅推案規劃,將視大陸房市環境做策略調整,商用不動產租賃率則將致力維持穩定水準。

(三)重要之產銷政策

持續經營兩岸房地產城市精華地段之建案開發,慎選優質土地購入,大陸住宅建案銷售規劃, 將依公司營運現況推案,而台中14期土地開發案按計畫推行,商辦項目,上海黃浦日月光中心二 期工程符合進度。

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. 本公司秉持穩健未來發展策略、固守住宅銷售與商用不動產業務經營,並維繫豐沛現金流與財務結構之健全,為提升公司管理及項目風險控管能力,及接軌國際ESG對產業營運永續脈動發展願景,已成立「鼎固永續發展暨風險管理委員會」,以厚植鼎固營運質量,促進股東價值、維持競爭力與奠定本公司永續經營之基礎。
- 2. 2022年上半年上海適逢疫情封控,整體外部經營環境,尤其對於本公司商場經營造成影響,疫情等 天災為不可抗力之經營風險,所幸本公司營運體質具韌性,住宅建案業務保持銷售水準,為因應內 外在經營環境變化所產生的風險或機會,如、國際通膨對營建成本之增加與對商場消費業務之影響, 本公司將優化組織架構及內控機制,發揮營運對應管理最大綜效。
- 3. 企業減碳為全球趨勢,因應主管機關將「2050淨零排放目標」納入法規,並已要求上市公司進行碳盤查作業,為本公司達成營運ESG永續減碳目標,商用不動產項目與建設部門將深化減碳措施。
- 4. 本公司關注房市政策法規之調整,審慎評估對市場銷售影響變動,經營策略保持彈性,以降低風險, 商場經營及商用不動產租賃亦恪守主管機關法規,軟硬體應用合乎規範。
- 5. 由於全球總體經濟環境仍面臨通膨壓力,國際金融情勢處動盪,整體經濟環境對於營運經營挑戰提高,而兩岸房市因區域環境條件不同,大陸房市一線城市住宅銷售有剛性需求支撐,對台灣房市則將持續密切關注產業與總體經營環境之變化,審慎擬定策略因應。

股利政策

鼎固 2022年為回饋股東,經考量當年度經營成果,決議每股現金股利將分配0.6元(註:經2023年度股東會決議通過後始得執行),以感謝廣大股東鼎力支持。

本人謹代表董事會,鼎固將致力本業營運持穩,持續提升競爭力、與優質開發商品牌價值,並參 酌業務發展需求,結合財務狀況,優化股利政策,以回饋股東合理利潤,維護公司永續經營,並善盡 企業社會責任。

董事長 張洪本

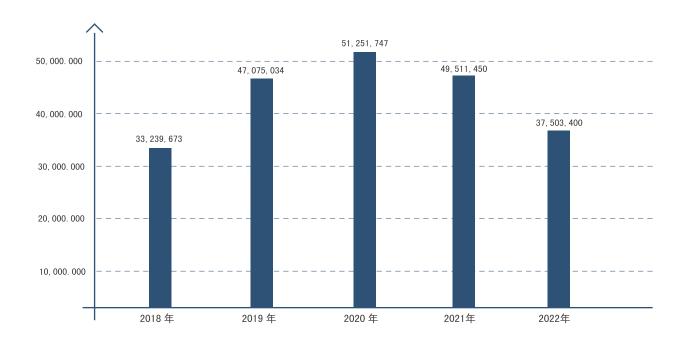
總經理 張能耀

經營摘要

單位:新台幣仟元

合併財務報表	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022年
營業收入	6,928,722	5,737,206	13,419,916	4,803,188	9,221,577
營業毛利	3,998,671	2,851,740	5,522,503	2,667,298	5,470,638
營業淨利	4,172,758	-649,231	3,298,885	1,825,122	3,435,439
稅前淨利	3,176,721	-358,089	2,695,595	1,964,550	2,737,112
稅後淨利	1,633,159	8,213,641	1,177,355	1,171,014	592,809
綜合損益總額	-860,858	6,216,361	3,223,978	632,078	-216,096
基本每股盈餘(元/股)	0.94	4.72	0.68	0.67	0.34
現金股利(元/股)	0.72	2.23	1.20	1.20	0.60
權益合計	52,523,680	54,808,574	54,151,689	52,695,411	50,390,959
資產總計	119,024,757	123,547,400	116,503,422	111,073,696	112,126,931
總市值	33,239,673	47,075,034	51,251,747	49,511,450	37,503,400

鼎固控股歷年總市值



2022重點建案銷售項目 匯景華庭三期

「匯景華庭」為鼎固在上海嘉定大型複合式住商造鎮計劃中 熱銷住宅建案之一,緊鄰上海地鐵11號線嘉定北站,交通便 捷,與嘉定日月光中心完美交匯,建構更舒適的生活圈,成 就鼎固大型市鎮開發案土地價值。















鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二二年度年報 鼎益穩佳績·固業租售聚

目錄 | 二〇二二年度年報

壹、致股東報告書

	司集團簡介	
	設立日期	
	公司沿革	
	風險事項	
	₹司治理報告	
	組織系統	
_	董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	5
Ξ	最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	13
D	公司治理運作情形	17
7	會計師公費資訊	29
7	在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者:	29
+	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	全會計師所屬事務
F.	以其關係企業之期間	29
J	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
t	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
+	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、	寶情形	31
-	資本及股份	31
_	公司債辦理情形	33
Ξ	特別股辦理情形	33
D	海外存託憑證辦理情形	33
7	員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	33
7	併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	33
+	資金運用計畫執行情形	33
伍、	運概況	34
	業務內容	
_	市場及產銷概況	36
Ξ	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
D	環保支出資訊	41
7	勞資關係	41
7	資通安全管理	43
+	重要契約	43
陸、	1務概況	44
_	最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	44
_	最近五年度財務分析	45
Ξ	最近年度財務報告之審計委員會之審查報告	47
D	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、	1 務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	49
_	財務狀況	49
_	財務績效	49
Ξ	現金流量	50
D	最近年度重大資本支出對財務業務之影響	50
7	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
7	風險管理分析評估事項	50
+	其他重要事項	52
捌、	·· · ·	53
-	關係企業相關資料	53
_	最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	57
	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	
D	其他必要補充說明事項	57
7	與我國股東權益保障規定重大差異之說明	57
玖、	3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	58
附鈴	一会併財務報告暨會計師香核報告	5C

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	上海鼎莘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(已改名為上海鼎莘置業有限公司)
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百子巷地塊
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	

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. 层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

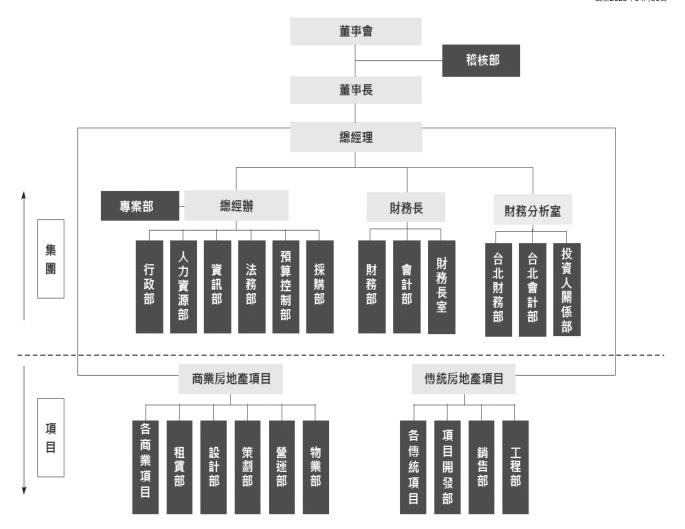
其他重要風險事項請參照第50頁‧六、風險管理分析評估事項。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司組織圖

截至2023年04月30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
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舖面積及出租商舖機電條件等數據

部門別	主要職掌
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
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
	1.業務及顧客資訊管理
營運部	2.制定並執行項目營運與客服管理工作
	1.主導工程招標以及相關合約簽訂工作
預算控制部	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
	4.貝貝上任項日取於恢復狀界上作 1.編制財務報表及管理性財務報表
A +1 +0	2.處理會計帳務及成本資料的收集與分析
會計部	3.稅務申報及管理
	4.預算的統籌控制與執行狀況分析
	1.負責售房及租賃收款作業
財務部	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
	1.編製各季審委會與董事會開會資料
財務長室	2.負責集團境內外融資事務
州伤反主	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
	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
人力資源部	3.負責薪酬福利管理·維護勞資關係·進行員工關懷
八刀貝/赤巾	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 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
行政部	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
1-1-11-1-	1.負責供應商資質、行為上的管理
採購部	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 1.內部SOP建立及維護
專案部	2.集團公益活動開展
	3.統籌集團跨部門專案
	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
財務分析室	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
	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
資訊部	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
	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
稽核部	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

職稱	國籍或	姓 名	性	年	選(就)任	任	初次選任	選任時持	寺有股份	現在持	有股數	20 配偶、未成 現在持有	
11城 円	註冊地	姓名	別	齡	日期	期	日期	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率
	BVI	Great Sino Development Ltd.	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
董事長	中國香港	張洪本 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	男	76	2022.06.24	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
董事	新加坡	張虔生 (True Elite Holdings Limited法人代表人)	男	79	2022.06.24	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
董事	美國	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	女	48	2022.06.24	3	2016.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
	BVI	Great Sino Development Ltd.	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
董事	中華民國	張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	男	42	2022.06.24	3	2010.08.26	0	0.00%	556	0.03%	0	0%
董事	中國香港	馮安怡	女	51	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	83	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	83	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	64	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	58	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	67	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	58	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%

		利用他人	名義持有股份		目前兼任本	具配偶或二親等	穿以內關係之其他主	·管、董事或監察人
職稱	姓名	————— 股數 (仟股)	 持股 比率	- 主要經(學)歷	公司及其他 公司之職務	職稱	姓名	關係
	Great Sino Development Ltd.	0	0%	-		-	_	-
董事長	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	張虔生 張能耀	兄弟 父子
	True Elite Holdings Limited	0	0%	_		-	-	-
董事	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
	True Elite Holdings Limited	0	0%	_		-	-	-
董事	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
	Great Sino Development Ltd.	0	0%	_		-	-	-
董事	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 上海鼎固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	劉詩亮	0	0%	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	(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)	_	-	-

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。本公司現在有超過半數董事未兼任員工或經理人·並且研議增加獨立董事席次。

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-執行董事無錫鼎固房地產開發有限公司-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-董事長

萬昌投資(股)公司-董事長

萬亞投資(股)公司-董事長

鼎固投資(股)公司-董事長

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-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-董事長兼資源整合暨決策委員會主任委員

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

Excellent Worth Holdings Limit

ASE Enterprises-董事

Value Tower Limited-董事 Aintree Limited-董事

Author Filling To 1 #

JC Holdings Limited-董事 日月光環保永續基金會-董事長

口口小本批告人会 共主

日月光文教基金會-董事

ASE Technology Partners, Limited-董事

張能耀

Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)及總經理

Wealthy Joy Co. Ltd. -總經理

Peak Vision International Limited -總經理 Peak Paramount International Limited -總經理

Noble World International Limited -總經理 Follow International Limited -總經理

Time On Investments Limited -總經理 Realty Gain Limited -總經理

Long Tech Investments Limited -總經理 Techwin Development Limited -總經理 Fullrich Investment Development Ltd -總經理

Bond Capital Limited -總經理

Easy Rise Development Limited -總經理

洪裕有限公司-總經理

上海鼎固置業有限公司-董事及總經理

上海鼎嘉房地產開發有限公司-董事及總經理

上海鼎通房地產開發有限公司-董事及總經理

上海鴻翔置業有限公司-董事及總經理

上海名龍建設發展有限公司-董事及總經理

上海鼎霖房地產開發有限公司-董事及總經理

上海鼎莘置業有限公司-董事及總經理

昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事及總經理

上海鼎榮房地產開發有限公司-董事及總經理 重慶鼎固房地產開發有限公司-總經理

鼎固置業有限公司-總經理

上海鼎溢房地產開發有限公司 -董事及總經理

無錫鼎固房地產開發有限公司-總經理

Madeline D Chang

Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)

上海鼎威房地產開發有限公司-董事

日月光環保永續基金會-董事

上海鼎匯房地產開發有限公司-董事、設計規劃處副總經理

上海鼎裕房地產開發有限公司-董事

日月光文教基金會-董事

馮安怡

Sino Horizon Holdings Limited -董事、財務長及公司治理主管

Wealthy Joy Co. Ltd -財務長

Peak Vision International Limited -董事及財務長 Peak Paramount International Limited - 董事及財務長

Noble World International Limited -財務長 Follow International Limited -財務長

Time On Investments Limited -財務長 Realty Gain Limited -財務長

Long Tech Investments Limited -財務長 Techwin Development Limited -財務長 Fullrich Investment Development Ltd -財務長

Bond Capital Limited -財務長

Easy Rise Development Limited -財務長

洪裕有限公司-財務長 上海鼎固置業有限公司-財務長 上海鼎嘉房地產開發有限公司-財務長

上海鼎通房地產開發有限公司-財務長

上海鴻翔置業有限公司-財務長

上海名龍建設發展有限公司-財務長 上海鼎霖房地產開發有限公司-財務長

上海鼎莘置業有限公司-財務長

昆川鼎耀房地產開發有限公司-財務長

上海鼎固物業管理有限公司-財務長

重慶鼎固物業管理有限公司-財務長

重慶鼎好市場經營管理有限公司-財務長

上海鼎榮房地產開發有限公司-財務長

重慶鼎固房地產開發有限公司-財務長

鼎固置業有限公司-財務長

上海鼎溢房地產開發有限公司-財務長 無錫鼎固房地產開發有限公司-財務長

林豐正

Sino Horizon Holdings Limited -董事

中國國民黨中評會主席團-主席

財團法人兩岸和平發展基金會-董事

陳清忠

Sino Horizon Holdings Limited -董事

元隆電子股份有限公司-董事長

宏璟建設股份有限公司 - 董事

宏璟新股份有限公司 - 董事及總經理

榮大投資股份有限公司-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 日月光半導體製造(股)公司-董事(代表人)暨集團行政長

財團法人張姚宏影社會福利慈善事業基金會 - 董事及執行長 日月光集成電路製造(中國)有限公司-董事長及總經理

日月光封裝測試(上海)有限公司 - 董事及總經理

環旭電子股份有限公司 - 董事 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

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 傳越雷子科技(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

蔡啟德

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事

和泰聯合會計師事務所-會計師

(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.	張洪本	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
JC Holdings Limited	JC International Holdings Limited	100%

(二)董事專業資格及獨立性情形

條件	專業資格與經驗	獨立性情形	2023年04月30日 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。	-
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、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、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。	-
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、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。 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 	-

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
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、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。 ·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、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。 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 	-
汪渡村	·畢業於政治大學法學博士·現任日月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、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。 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所 · 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	· 畢業於美國密蘇里大學企業管理所碩士·現任 采鈺科技股份有限公司及譜瑞科技股份有限公 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條名款情事。	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	·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。	-

(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				基本組	成				產業經驗			專業能力			
				年齡				兼任 類立董事 本公		製	金	財會	法 律	建築	工業
董事姓名	國籍	性別	41-50 歳	51-60 歳	61-70 歳	71 歲 以上	任期年資	司員工	地 產	造	融	金 融	及 法 務	設計	管理
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	٧	-	-

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

本公司董事會由十一位董事組成,全體董事落實多元化情形如下:

- ·獨立董事設有三席·占比為 27%。
- ·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 27%)。
- · 具員工身份之董事有二席 · 占比為 18% 。
- ·董事年齡介於 41-50 歲者有二席、51-60 歲者有三席、61-70 歲者有二席 · 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

本公司董事會由十一位董事組成·其中設置獨立董事 3 人·獨立董事之占比為 27%·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)

2023年04月30日

					持有	股份		未成年						2023年04	以內
職稱	國	姓 名	性 別	選(就)任 日期			子女持		持有		· 主要經(學)歷	目前兼任其他	關係	之經理人	(註)
件	籍	1	נימ	口期	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率		公司之職務	職稱	姓名	關係
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	蔡憲治	男	2010.06.30	0	0.00%	0	0	0	0	東吳大學會計系學士 日月光半導體股份有限公司財務副總 經理 環隆電器股份有限公司財務副總經理	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	
人事副總	中華民國	倪進德	男	2019.08.30	0	0.00%	0	0	0	0	世新大學傳播管理碩士 台灣航空貨運承攬股份有限公司人資 副總經理 大聯大商貿資深經理	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	

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。 本公司現在有超過半數董事未兼任員工或經理人·並且研議增加獨立董事席次。

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

單位:新台幣仟元

		董事酬金									單位:新台幣仟元 D等四項總額及
職稱	姓名		酬 (A)	退職			酬勞(C)	業務執	行費用(D)	- (占稅後糾	益之比例%) 註2)
		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.	-	-	-	-	26,653	26,653	-	-	26,653 (4.50%)	26,653 (4.50%)
法人董事	True Elite Holdings Limited	-	-	-	-	17,770	17,770	-	-	17,770 (3.00%)	17,770 (3.00%)
法人董事 Great Sino Development Ltd. 代表人 法人董事 True Elite Holdings Limited 代表人 董事 董事	張洪本 (董事長) 張能耀 張虔生 Madeline D Chang 馮安怡 林豐正 陳清忠 汪渡村	12,975	12,975	-	-	12,600	12,600	-	-	25,575 (4.31%)	25,575 (4.31%)
獨立董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事	徐立德(註3) 郭素春(註3) 陳政弘(註3) 劉詩亮(註4) 黃慧珠(註4) 蔡啟德(註4)	6,246	6,246	-	-	-	-	-	-	6,246 (1.05%)	6,246 (1.05%)

單位:新台幣仟元

				- **	f /T 吕 丁 经 	ᄪᆒᆇ				A B 6-5		型位,机合带什九
職稱	姓 名		、獎金及 費等(E)		使任員工領取科 退休金(F)	旧廟 酬 金	慢工員	勞(G)(註1))	A、B、C、D 七項糾 (占稅後純益之	總額及	領取來自 子公司以 外轉投資
		本公司	財務報告內	本公司	財務報告內	本 ź 現 金 金 額	公司 股票 金額	財務報告內 現金 金額	的所有公司 股票 金額	· 本公司	財務報告內 所有公司	事業或母公司酬金
法人董事	Great Sino Development	-	-	-	-	-	-	-	-	26,653 (4.50%)	26,653 (4.50%)	-
法人董事	True Elite Holdings Limited	-	-	-	-	-	-	-	-	17,770 (3.00%)	17,770 (3.00%)	-
法人董事 Great Sino	張洪本(董事長)											
Development Ltd.代表人	張能耀											
法人董事	張虔生											
True Elite Holdings Limited代表人	Madeline D Chang	11,075	17,767	1,038	1,038	7,900	-	7,900	-	45,588 (7.69%)	52,280 (8.82%)	-
董事 董事 董事	馮安怡 林豐正 陳清忠 汪渡村											
獨立董事	徐立德(註 3) 郭素春(註 3)									6.246	6.246	
獨立董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事	陳政弘(註 3) 劉詩亮(註 4) 黃慧珠(註 4) 蔡啟德(註 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	6,246 (1.05%)	6,246 (1.05%)	-

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 2023 年 3 月 10 日決議配發董事酬勞新台幣 57,023 仟元及員工酬勞新台幣 57,023 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 2022.06.24 任期屆滿。 註 4:係於 2022.06.24 就任。

董事(含獨立董事)之酬金級距表

		董事	姓名	
給付本公司各個董事酬金級距		顔(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,	張虔生,張能耀,	張虔生,	張虔生,
	Madeline D Chang	Madeline D Chang	Madeline D Chang	Madeline D Chang
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	徐立德, 郭素春, 陳政弘,	徐立德, 郭素春, 陳政弘,	徐立德, 郭素春, 陳政弘,	徐立德, 郭素春, 陳政弘,
	劉詩亮·黃慧珠, 蔡啟德	劉詩亮·黃慧珠, 蔡啟德	劉詩亮·黃慧珠, 蔡啟德	劉詩亮·黃慧珠, 蔡啟德
2,000,000元 (含)~3,500,000元(不含)	林豐正,陳清忠,汪渡村,馮安怡	林豐正,陳清忠,汪渡村,馮安怡	林豐正,陳清忠,汪渡村	林豐正,陳清忠,汪渡村
3,500,000元 (含)~5,000,000元 (不含)	-	-	-	-
5,000,000元 (含)~10,000,000元(不含)	-	-	張能耀	張能耀
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	張洪本	張洪本	張洪本	張洪本
15,000,000元 (含)~30,000,000元 (不含)	Great Sino Development Ltd.	Great Sino Development Ltd.	Great Sino Development Ltd.,	Great Sino Development Ltd.,
	True Elite Holdings Limited	True Elite Holdings Limited	True Elite Holdings Limited	True Elite Holdings Limited
	True Elite Holdings Limited	True Elite Holdings Limited	馮安怡	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16位	共16位	共16位	共16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)		ž		转支費等(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	
		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2	本公司 財務報告內所有公司		· 本公司	財務報告內	事業或母	
		~ A - J	所有公司	444	所有公司	445	所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	~ A A - J	所有公司	_公司酬金_
總經理	張能耀													
財務長	馮安怡													
財務副總	蔡憲治											20.210	C4 CC4	
財務副總	朱國龍	15,680	41,629	1,038	1,435	-	-	21,600	-	21,600	-	38,318 (6.46%)	64,664 (10.91%)	-
法務副總	孫湘蕾											(0.4076)	(10.9176)	
人事副總	倪進德													
資訊副總	王治軍													

註1:本公司董事會於2023年3月10日決議配發董事酬勞新台幣57,023仟元及員工酬勞新台幣57,023仟元。

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
河门个公司日间参江及汉里参江及河上河上	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	倪進德,王治軍	-
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	-	-
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	蔡憲治	-
3,500,000元 (含)~5,000,000元 (不含)	張能耀,朱國龍	-
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	孫湘蕾	張能耀,蔡憲治,朱國龍,王治軍,倪進德
10,000,000元 (含)~15,000,000元 (不含)	-	孫湘蕾
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	馮安怡	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7位	共7位

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。

(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(%)
	總經理	張能耀				
	財務長	馮安怡				
	財務副總	蔡憲治				
經理人	財務副總	朱國龍	-	21,600	21,600	3.64%
	法務副總	孫湘蕾				
	人事副總	倪進德				
	資訊副總	王治軍				

註1:本公司董事會於2023年3月10日決議配發董事酬勞新台幣57,023仟元及員工酬勞新台幣57,023仟元。

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。

(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

單位:新台幣仟元

		2022	2年度			2021年度					
項目			占稅後純益	占稅後純益比例(%)		金額		比例(%)			
~ u	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	425	所有公司	~ A - J	所有公司			
董事	76,244	76,244	12.86%	12.86%	59,029	59,029	5.04%	5.04%			
總經理及副總經理	38,318	64,664	6.46%	10.91%	28,061	52,038	2.40%	4.44%			

變動分析:

(1)董事酬金:2022年度給付予董事之酬金總額較2021年度增加·主係因本公司之2022年度稅前淨利較2021年度增加772,562仟元所致。

(2)總經理及副總經理: 2022年度給付予總經理及副總經理之酬金總額較2021年度增加·主係因本公司之2022年度稅前淨利較2021年度增加772,562仟元·故員工酬勞金額增加·且經理人人數增加一名所致。註: 本公司董事會於2023年3月10日決議配發董事酬勞新台幣57,023仟元及員工酬勞新台幣57,023仟元。

2.給付酬金之政策、標準及組合、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(2022年)董事會開會5次·董事出列席情形如下:

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)	5	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	張虔生	5	-	100%	
董事之法人(Great Sino Development Ltd.)代表人	張能耀	5	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	Madeline D Chang	5	-	100%	-
董事本人	林豐正	5	-	100%	-
董事本人	陳清忠	5	-	100%	-
董事本人	馮安怡	5	-	100%	-
董事本人	汪渡村	5	-	100%	-
獨立董事	徐立德	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
獨立董事	郭素春	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
獨立董事	陳政弘	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
獨立董事	劉詩亮	3	-	100%	係於2022.06.24就任
獨立董事	黃慧珠	3	-	100%	係於2022.06.24就任
獨立董事	蔡啟德	3	-	100%	係於2022.06.24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:

= = + 2) () (I) (I) (I)	- エチの自由のMan にんだし Man Man エチルロ Man							
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				
	今立徳 「唐取引 · 即事差	接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				
2022.03.11	徐立德、陳政弘、郭素春	「擬理処本公り衡立重事之新貝報師		照案通過				
	張能耀、馮安怡	接通過本公司經理人之薪資報酬	回避之董事為本案報酬之給付對象 回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				
	放肥准、冷女石	「「「「「「「「「」」」」が、「「」「「」」が、「「」」が、「「」」が、「「」」が、「」が、「	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / / 	照案通過				
2022.05.12	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	河渡之菜市为木安根副之经付料鱼	除前述董事因利益迴避不參與表決外·其餘董事無異議				
2022.05.12	体角 以 東 が 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	之紅利分配	迴避之董事為本案報酬之給付對象	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	2022年1月1日至 2022年12月31日	整體董事會、個別董事成員及功能性委員會	董事會內部自評、董事成員自評、功能性委員會成員自評	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。 功能性委員會及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、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制。

- 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99年08月26日及100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·2022年度全體董事進修時數共計111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2023年3月10日之董事會報告。

(二)審計委員會運作情形

最近年度(2022年)審計委員會開會5次·獨立董事出列席情形如下:

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	徐立德	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
獨立董事	陳政弘	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
獨立董事	郭素春	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
獨立董事	劉詩亮	3	-	100%	條於 2022.06.24 就任
獨立董事	黃慧珠	3	-	100%	條於 2022.06.24 就任
獨立董事	蔡啟德	3	-	100%	係於2022.06.24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三名獨立董事組成‧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。2022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。
- · 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:

(1) 超夯父易法第14	fik之Jバグリチタ・		
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
	1.擬通過2021年度內部控制聲明書		
	2.擬通過2021年度合併財務報告		
	3.擬通過2021年度盈餘分配案		
	4.擬通過本公司2021年度員工酬勞及董事酬勞		
2022.03.11	5.擬通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形	全體出席委員同意通過・提請董事會決	董事會決議照案通過。
(第四屆第12次)	6.擬修改公司章程案	議。獨立董事並無反對意見。	里 尹自八
	7.擬通過修正「董事會議事規則」		
	8.擬通過修正「取得或處分資產處理程序」		
	9.董事選舉與提名董事候選人案		
	10.擬向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案		
2022.05.12	展通過2022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	董事會決議照案涌過。
(第四屆第13次)	成应型2022年第一于自用对奶·林白	議。獨立董事並無反對意見。	里尹自八城
2022.06.24	 擬通過由蔡啟德先生擔任本屆審計委員會之召集人	全體出席委員同意通過・提請董事會決	董事會決議照案通過。
(第五屆第1次)		議。獨立董事並無反對意見。	里 尹自八
2022.08.25	· 「接涌過2022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	董事會決議照案涌過。
(第五屆第2次)	旅遊週2022年为二子口	議。獨立董事並無反對意見。	里尹百八城宗永远迥。
2022 11 14	1.擬通過2022年第三季合併財務報告 2.擬通過2023年年度稽核計畫	○時川成壬日日本汉加 相往共平今 小	
2022.11.14	3.擬通過修正「內部控制制度-資訊循環」	全體出席委員同意通過・提請董事會決	董事會決議照案通過。
(第五屆第3次)	4.擬通過「內部控制制度-永續報告書編制及驗證之作業程序」	議。獨立董事並無反對意見。	
	5.擬通過修正「內部重大資訊處理作業暨防範內線交易管理作業程序」		

(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讓或其他會讓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,2022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。2022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 ———			與上市上櫃公司治理實	
計	是	否	摘要說明	務守則差異情形及原因
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?		٧	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?	٧		(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)本公司董事會由十一位董事組成。包括三席獨立董事(占比27%)·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27%)·具員工身份之董事有二席(占比為18%)·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加。 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。 2020年11月13日本公司董事會提報了外部評估結果,評估內容為董事會之組成、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	(三)無重大差異・

					運作情形				 與上市上櫃公司治理實
評估項目 	是	否			摘要:	說明			- 務守則差異情形及原因
					、統等 · 總評估結果為				
					₹分提供董事議事所需 會下設置永續經營委員				
					■ F 改量小順社			- 6M G WG	
			2023年3月10日本公司董事會提報了自評結果·董事會績效評估內容包括五大面向:對公司						
					富會決策品質、董事會公司目標與任務之掌				
					. 公司日保與任務之事 B之專業及持續進修、				
			大面向:對公司	司營運之參	參與程度、功能性委員	會職責認知、提升	功能性委員會決策	品質、功能	
			性委員會組成				5.4.6.1\ THUELET	日会傳动部	
			重事質績X評1 估平均分為4.7		34.2分·個別董事成員	R.横双杆10千均万7	司4.0万, 切配任安	貝買線双計	
(四) 八司日天中地紅什麼路會制作應去地 2	V					**************************************	├~ਲ਼☆ਲ਼♣≐Ioエ→x━→	- 地 玉岭虾	/m\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性?	V		` '		定期取得會計師出具之 估項目係參照中華民II				(四)無重大差異。
			客觀及獨立性	」及會計的	師法第47條內容予以制	制定・			
			一、評估機制:(1) キハヨウ		证束效灯补左安徽路	T 世 心 名 宏 <u></u>	並 均需取得常 制	チロ会仏書	
			(1)本公司之 先核准。		師事務所於年度簽證	双共 心合条件委仕	別,均需取停審計	安貝買的事	
			,,,,,,	2簽證會計	師與公司及董事均非	關係人。			
			` ′		每年向審計委員會彙 8445990円答該会計		٠		
			(4)本公司選 二、評估結果		報規定辦理簽證會計	即之糟瞀。			
					計師皆符合獨立性標	準·業已於2022年	3月11日經審計委	員會及董事	
							新七 年 却先 / • • · · ·	±+; ±0 /= //	
					外·本公司亦向簽證 品質揭露架構及審計				
					計委員會及董事會評				
					月10日經審計計委員	會及董事會審議遊	通過2023年度簽證	會計師獨立	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公	V		性及適任性評本公司於2019年3		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	無重大差異。
司治理人員・並指定公司治理主管・負責公					公開發行公司從事財				
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答約、按助業事、監察人					責督導並執行供公司? 第二命詳和関東京。	台理之運作・工作	內容包含:		
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			1、依法辦理重事 2、製作董事會及		會之會議相關事宜。 事錄。				
相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?			3、協助董事、獨立	立董事就任	王及持續進修。				
					「業務所需之資料。				
			5、協助董事、獨3 6、其他依公司章和						
			公司治理相關事務	執行重點	如下:				
			1、2022年共召開 2、2022年召開股		會及5次審計委員會。				
					、。 及持續進修・合計6小	時。			
			4、辦理董事會及其	功能性委員	員會之績效評估・評估	結果良好。	700		
					修時數12小時, 進修		、司網站揭露。 期間		
			序號 進修		課程名稱	起	迄	- 時數	
			1 社團法人司治理協		面臨世界衝突的 企業經營環境	2022/04/15	2022/04/15	3.0	
			財團法人		最新公司治理政				
			2 國會計研	F究發展	策與公司治理評 继書教紹标	2022/09/05	2022/09/05	3.0	
			基金會財團法人	中華民	鑑實務解析 公司「經營權爭				
			3 國會計研		奪」相關法律責任	2022/09/06	2022/09/06	3.0	
			基金會社團法人	由薪八	與案例解析 台灣能源發展及				
			4 司治理協		日	2022/11/01	2022/11/01	3.0	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於	V		本公司責成相關單	位專責處	。 理股東、客戶及供應	西等利害關係人	之溝通事宜・亦設:	有總經理信	無重大差異。
股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道.			箱 ,員工意見溝刻	通管道暢 遊	<u> </u>				
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					關係人專區·提供利 度回應·並透過年度:				
回應利書關係人所關切之重要水績發展議 題?			關係人所關切之議 係人溝通資訊,請			小煩驳展報古書及	ムリ炯如公開物露	旧뼸利吉蒯	
				E		NA IWA INC. INC. INC. INC. INC. INC. INC. INC.	00.76 () :-	em no -t-	67145
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·皆委托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。		
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站、揭露財務業務及公司	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				(一)無重大差異。	
治理資訊?			財務及公司治	淫賞訊。					
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架 設英文網站、集定東人負責公司资訊之前	٧		(二)目前本公司已記	設置有發言		3資訊蒐集、揭露和	口對外溝通之橋樑。		(二)無重大差異。
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)?									

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			運作情形	與上市上櫃公司治理實
計值現日	是	否	摘要說明	務守則差異情形及原因
(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		 本公司業已為董事及經理人購買責任保險。 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。 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」、「反食腐」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。 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。 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、講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

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所·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所碩士·現任采鈺科技股份有限公司及譜瑞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(2022年)薪資報酬委員會開會 3 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	陳政弘	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
委員	徐立德	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
委員	郭素春	2	-	100%	係於2022.06.24任期屆滿
召集人	劉詩亮	1	-	100%	係於2022.06.24就任
委員	黃慧珠	1	-	100%	係於2022.06.24就任
委員	蔡啟德	1	-	100%	係於2022.06.24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。

其他應記載事項:

- 1、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。
- 2、薪資報酬委員會之議決事項,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之注意,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
2022.03.11 (第四屆第7次)	1.通過本公司2021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。
2022.05.12 (第四屆第8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。
2022.06.24 (第五屆第1次)	通過由劉詩亮先生擔任本屆薪資報酬委員會之召集人	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(2022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
2022.11.14	1.提報永續發展暨風險管理委員會之組織架構	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。
(第一屆第一次)	2.通過推選張能耀先生為本屆永續發展暨風險管理委員會之主席與召集人	烂土脰山师安 貝미忌 ट 廻。	

(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		與上市上櫃公司永續 發展實務守則差異情		
許值與日	是	否	摘要說明	發展員務寸則差異情 形及原因
 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,2021年度之永續報告業已於2022年11月14日向董事會報告執行情形。 2022年董事會對於永續發展工作督導重點事項如下: 1.通過決議成立「永續發展暨風險管理委員會」,並訂定相關永續發展策略及執行方案原則。 2.因應國際碳減趨勢,於各季之董事會定期報告碳盤查事務推動進度,2022年業已先行盤點本公司碳盤查項目範疇,並擬定未來推動時程與相關執行項目。 3.持續督導自2021年起,本公司規劃執行聯合國永續發展目標(SDGs) 教育公益發展專案之成果。 4. 2018年至2021年本公司商業體日月光中心節能措施與成果。 5.修訂供應商管理機制優化相關之管理制度,定義本公司對供應商管理之流程、供應商評鑑機制及提升在地採購具體作為。 6.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。	無重大差異・
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2022年1月至12月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、無錫等地之子公司。本公司係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,並針對上述風險擬訂風險管理政策架構、組織及機制,建立質化與量化之管理標準,定期檢討執行情形、進度及成效。	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		
W II X II	是	形及原因					
		本公司辨識出的ESC	G風險項目及因應策略如下:				
		風險類別 營運風險	風險活動 投資資金需求關大產生之流動 性風險。 新頒佈的法令規定限制,可能 會對物業發展商構成不利風	因應策略 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。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開 發之財務原則。 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。			
		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。	2.經營規劃將納入法規趨勢·審慎評估。 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			
		環境風險	土地開發案過程中·因施工對 周遭環境之影響·在地主管機	管機關之土地使用政策·以利於開發案順利 推展施行。 1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法 規·優選建材符合當地環保要求。			
			關及社會與論對開發案進行延 展之可能。 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	 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。 1.本公司土地開發案規劃開發案完成後、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 			
		社會風險	觀感將影響未來建案銷售與 租實業務、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。	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	主要遵循在地主管例」、「上海市水平	管機關法規規範如「上海市環境生	工地環境管理」、「商場環境管理」等相關制度。 態管理局排汙管理條例」、「上海市排水管理條 玻璃幕繼管理辦法」與「上海市生活飲用水二次 內控管理制度優化。	(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	棄物有專門分類I 源消耗,聘請政府 本公司之核心努力 2022年日月光中 料·並對商戶終以 用能優化公司的的 2021年用電量為	3清楚標示的廢棄物堆放場地・目 認證合格的廢棄物清運廠商定期進 力目標。 心打浦橋商場持續進行耗能設備 端電費計量系統進行改造・通過第 非源管理機制・為後續的持續節能 81,608,653度・2022年用電量減1	與法規標準。對施工及拆除作業過程中產生的廢標為將可回收之廢棄物加以循環利用,以減少資訊行分類清運,並將打造「綠色環保建築」,做為以換、採用對環境負荷衝擊低之設備與綠色再生物三方平臺進行管理,提升用能計量效率,以節約獎定良好基礎。2022年用電量為56,615,752度,低24,992,901度、2021年為本公司節能設定基準及商場因短期營業調整,用電量下降30.62%。	(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	V	(三)本公司分析氣候	變遷可能對公司產生的風險及機會	如下:			
的潛在風險與機會·並採取氣候相關議題之 因應措施?		治理情形	司積極推動相關環境管理 形。	產生的影響和及增加節能減碳的重要性·本公 里與節能措施並定期每年向董事會報告落實情	(三)無重大差異。		
		響響別、評估與管理	公司的經營成本和供應鏈 里氣候 更換商場LED 燈管、落實	電隨手關燈及關閉空調、節省辦公用紙與再利用			
		目標	遠的因應目標與對策。	種相關議題的發展和對本公司的影響性・規劃長			
		硬體耗能設備。」 電費上漲的現象 另外·為提倡綠 環 保材料承諾書 理及氣候對推案	以減碳並更具效率的管理策略·並 ·增加本公司的經營成本和供應鎖 色裝修理念·本公司鼓勵商戶簽署	《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色 化至各業務部門·規劃因應措施·如商場效能管 公室環境為落實減碳從基礎做起·定期更換LED			
(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)本公司推進環保能 營運對環境的衝射 溫室氣體排放 年度 2022 2021	擊· 範疇一 範疇 1,720	續建構並完善相關能資源管理系統·致力於降低 (單位: 聯CO2e) 三 總計 32,894 34,614 49,781 51,397	(四)無重大差異。		
				公司重新設定2021年為基準年‧設定每年減少1% 係數重新進行換算。本公司規劃每三年檢討一次			

细件体口				運 作·	情形				與上市上櫃公司永續
評估項目	是	否			摘要說	明			發展實務守則差異情 形及原因
	是	_ 香	4.推廣綠色建輸表 5.綠色健康 水資源 本公司新級企工。 本公司新級企工。 本公司新級企工。 本公司新級企工。 本公司新級企工。 工作。 之工。 之工。 之工。 之工。 之工。 之工。 工作。 之工。 之工。 之工。 工作。 之工。 工作。 也, 建定之公司, 之工。 之工。 本公用工作。 企工等, 水場 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	室工在 採 在建式勵	相约56 減電 持 採量用色 一營管和主控針並 以度 : 量	進地 單空 的 、和	对控制 电影响 医大型	頂著 別時 別	發展
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「聯合際另工組織「工所 良好的勞資和機會與 本公司人權政策員 人權管理政策論要 重視多元公平職場 重視多元公平職場 提供安全健康工作 環境	中華本原和 (東京) (東京) (東京) (東京) (東京) (東京) (東京) (東京)	宣言」等制定本 宣言」等制定本 使相關議題持權 融之價值。政子價值。政子價值。 政子優值。政子價值。 一不得 一种, 一种, 一种, 一种, 一种, 一种, 一种, 一种,	公司人權公約的 續進行教育訓 2021年至20 1月四國籍、人種 月四國籍、人種 月四國籍、人種 明體體育 以場、2021年「 文蘇新世比(主管) 大文蘇新世比(主管) 大文斯教祖、王安 上,以東新教祖、王安 上,以東新教祖、王安 是明檢視工安 以中, 是明檢視工安 是明檢, 是明檢, 是明檢, 是明檢, 是明檢, 是明檢, 是明檢, 是明檢,	並格遵所在地相關 線·如性騷擾防 (22年共69人次完 (22年共69人次完 (22年共69人次完 (22年共69人次完 (22年共69人次完 (32年共69人来) (32年共69人来) (32年共69人来) (32年共69人来) (32年共69人来) (32年共69人来) (32年共7年大69人来) (32年来)	爾勞動法規、提供工 國際 國際 國際 與特別 與特別 與特別 與特別 與特別 與特別 與中年持續 與中年持續 與中年 與中年 與中年 與中年 與中年 與中華	(一)無重大差異・

额体落 口		運作情形	與上市上櫃公司永續
評估項目 -	是		- 發展實務守則差異情 形及原因
(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 本公司提供具競爭力的薪資與薪酬‧整體薪酬包含本薪、津貼與員工酬勞‧且為吸引與留任人才‧本公司為獎勵持續貢獻之員工‧並依公司規章係以當年度扣除員工酬勞之稅前淨利(上限3%)‧ 2022年本公司員工酬勞金達新台幣57,023仟元‧2021年至2022年底累計共新台幣97,951仟元‧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‧以具體落實獎酬與績效高度連結‧本公司重視多元職場與平等‧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‧2021年男女薪酬比(主管)為1.2、(非主管)為1.37‧同仁性別比例接近 1:1‧並持續提升女性主管比例‧2021年女性主管比例達 40%;2022年亦維持相近水準。 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;節日禮券、生日禮券、商場折扣等;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。 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物業從業人員依據《安全生產法》相關規定。制定安全帽、保險帶使用規範。包含選用規格、方式及注意事項。定期監督相關人員確實實施。並且制定維保商供應商監管辦法。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、本公司非常重視現場第一線人員之本質及倫常教育、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。本公司提供的職安教育訓練包含安全教育和培訓、專業培訓外包保安人員及非員工之工作者培訓。2022年共設計13個保安培訓主題課程、參與總人次含員工及非員工480名、時數960小時。本年度受傷事故率為0%、工作環境無發生重大事故。 3.特殊時期教育訓練 2021年及2022年因應疫情管控、增加第一線人員疫情消毒培訓、員工防護培訓課程、涵蓋內部員工及外包工作人員、2021年總人次3,044名、2022年總人次2,585名。	(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)本公司根據員工不同的職業生涯階段及職務能力需求,從入職、專業能力培訓、管理能力培訓、員工自主學習四大方面提供各項教育訓練和支持。每年度人事部會收集適合公司發展及員工成長的相關培訓課程,提供給各部門作為年度培訓計劃參考。 2022年相關教育訓練課程如下: 1.因應淨零排放目標,安排永續工作小組同仁進修【溫室氣體盤查與碳足跡計算】課程,進修人數2名,時數共計12小時。 2.安排全體員工參與增進管理及決策力相關課程,共18人次,總時數為18小時。 3.各部門專屬教育訓練、增進員工專業能力、提升部門營運效率,對象為全體員工,依各部門需求安排課程,共241人次,總時數為1823.74小時。 4.綜合教育訓練課程,提升員工自主學習能力,課程以安全健康培訓、管理能力為主,對象為全體員工,共36人次,總時數為66小時。 	(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)本公司在顧客安全上一直積極努力·為社會大眾提供安全的空間及建築是本集團最基本責任·為維持高水準產品安全品質,遵循鏈式品質管控模式,從產品價值鏈就嚴格把關·透過明確的老核指標和負責分工·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。並詳細審查和監督建築材料的使用·為消費者提供最安全穩固的優質項目;如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·目標為施工過程中回用 25% 的可回收、無公害的施工與拆除廢棄物·在每個環節中兼顧品質與永續。另外·「遵循相關法規及國際準則・對客戶健康安全及隱私・對產品及服務進行營銷及標清。一直為本公司之標準與重要方針,針對現有流程與安全管制及資訊安全設備等確切的防護及持續管理,惟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。	(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)本公司持續建構風險廠商管理機制,於2020 年開始陸續導入,現階段已建立供應商營建執照檢核機制、 供應商自評機制以及大型物業項目供應商現場考察機制。為遵循本公司永續治理分針,從事建造及提供服務之供應商、需符合四大永續議題重點評估規範,包含環境、勞務、人權及社會責任等要求準則,才可進入本公司供應商評選分級階段。 另外,在供應商職安勞動層文,維修施正項目採購中,與供應商簽訂《維修安全協定》對於維修施工專案的供應商、要求必須符合國家、上海市勞動保護、安全生產主管部門頒發的有關安全生產、消防工作的方針,政策。同時要求供應商在安全管理體系、施工勘察、安全教育、 作業安全、人員資質、公共安全等方面做出明確的要求。	(六)無重大差異。

評估項目		與上市上櫃公司永續 發展實務守則差異情		
	是	否	摘要說明	形及原因
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佈之確信準則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門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。

(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

· · ·			運作情形	與上市上櫃公司誠信經
評估項目	是	否	摘要說明	· 營守則差異情形及原因
 、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为案·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。	(二)無重大差異。
(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、並定期檢討修正前掲 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猶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·2022年執行情形已於2022年11月14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?	٧		(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。 從人職開始·為協助新進員工了解公司企業文化、組織規章·2022年舉辦新人訓練11人來·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、懲處及藥勵方式,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」·明確規範受理檢學後之標準處理程序·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。

評估項目		與上市上櫃公司誠信經			
計值現日	是	否	摘要說明	營守則差異情形及原因 	
四、加強資訊揭露					
公司是否於其網站及公開資訊觀測站,揭	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。	
露其所訂誠信經營守則內容及推動成效?					
五、公司机体操「上市上櫃公司辦信經營守則,訂有木身之辦信經營守則者,讓欽明甘澤作與所訂守則之差異情形、木公司於2021年5月依據「上市上櫃公司辦信經營守則,訂定木公司「辦信經營守則,,太公司辦信經					

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。

(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

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

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書



日期: --二年三月十日

本公司民國———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———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——二年三月十日董事會通過‧出席董事 10 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2022年股東會重要決議

會議日期	重要決議	執行情形
	1.2021年度營業報告書及合併財務報表案	本公司2021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。
	2.2021年度盈餘分配案	已於2022年10月7日發放普通股現金股利新台幣2,088,356,378元(即每股配發新台幣1.2元)。
	3.修改公司章程案	已依股東會決議修訂完成並實施。
2022.06.24	4.修訂「股東會議事規則」案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	5.修訂「取得或處分資產處理程序」案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	6.全面改選董事及獨立董事案	業於2022年6月24日於公開資訊觀測站公告。
	7.解除新任董事競業禁止限制案	業於2022年6月24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
2022.03.11 (第四届第15次)	1.通過 2021 年度內部控制聲明書 2.通過 2021 年度合併財務報告 3.通過 2021 年度盈餘分配案 4.通過本公司 2021 年度員工酬勞及董事酬勞 5.通過 2022 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.通過修訂本公司股東會議事規則 11.通過修正「董事會議事規則 11.通過修正「董事會議事規則 12.通過修正「取得或處分資產處理程序」 13.董事選舉與提名董事候選人案 14.通過向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 15.通過擬訂受理股東提名 2022 年股東會董事相關事宜 16.通過擬訂受理股東之股東會提案 17.通過召開鼎固控股有限公司2022年股東常會
2022.05.12 (第四屆第16次)	1.通過2022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 3.通過「上市上櫃公司永續發展實務守則」
2022.06.24 (第五屆第1次)	1.通過推選張洪本先生為第五屆董事會主席 2.通過選任第五屆薪酬委員會委員
2022.08.25 (第五屆第2次)	1.通過2022年第二季合併財務報告 2.通過訂定除息基準日 3.通過修正「內部重大資訊處理作業暨防範內線交易管理作業程序」
2022.11.14 (第五屆第3次)	1.通過2022年第三季度合併財務報告 2.通過於董事會下設置「永續發展暨風險管理委員會」 3.通過聘請第一屆永續發展暨風險管理委員會委員 4.通過「風險管理辦法」 5.通過2023年年度稽核計畫 6.通過修正「內部控制制度-資訊循環」 7.通過「內部控制制度-永續報告書編制及驗證之作業程序」 8.通過修正「內部重大資訊處理作業暨防範內線交易管理作業程序」 9.通過授權董事簽核稽核報告
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

- (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 無。

五、會計師公費資訊

無。

(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	2022.01.01 - 2022.12.31	13,207	220	13,427	稅務簽證

- (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。
- 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
- 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

		2022	年度	當年度(2023年))截至4月30日止
職稱	姓名	持有股數	質押股數	持有股數	質押股數
		增(減)數	增(減)數	增(減)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
副總	蔡憲治	0	0	0	0

		2022	2年度	當年度(2023年)截至4月30日止		
職稱	姓名	持有股數	質押股數	持有股數	質押股數	
		增(減)數	增(減)數	增(減)數	增(減)數	
副總	朱國龍	0	0	0	0	
副總	孫湘蕾	0	0	0	0	
副總	倪進德	0	0	0	0	
副總	王治軍	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。

(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

2023年04月30日;單位:仟股;%

姓名	本人持有股份			配偶、未成年子女 持有股份		名義合計 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		備註
	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	
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	1,660	0.10%	0	0%	0	0%	-	-	-
陳州正	902	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。

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

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股份種類

2023年4月30日;單位:仟股

肌 仏 揺 粘		備註		
股份種類		未發行股份		1角 社
普通股	1,740,297	439,703	2,180,000	-

2.股本形成經過 2023年4月30日; 單位: 新台幣仟元/仟股

		核定	股本	實收	股本		備註	
年月	發行價格	股數	金額	股 數	金額	股本來源	以現金以外之財產	其他
		(仟股)	(仟元)	(仟股)	(仟元)	双个不顺	抵充股款者	7. IL
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

2023年04月30日;股

股東結構	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	13	3,892	25	3,931
持有股數	-	1,000	535,611	11,533,542	1,728,226,829	1,740,296,982
持股比例	0.00%	0.00%	0.03%	0.66%	99.31%	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

2023年04月30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	2,633	383,957	0.02%
1,000至5,000	1,026	1,841,634	0.11%
5,001至10,000	113	894,898	0.05%
10,001至15,000	36	473,832	0.03%
15,001至20,000	21	382,625	0.02%
20,001至30,000	19	496,270	0.03%
30,001至50,000	30	1,204,463	0.07%
50,001至100,000	21	1,399,486	0.08%
100,001至200,000	9	1,264,380	0.07%
200,001至400,000	10	2,636,000	0.15%
400,001至600,000	2	1,066,160	0.06%
600,001至800,000	0	0	0.00%
800,001至1,000,000	2	1,707,000	0.10%
1,000,001以上	9	1,726,546,277	99.21%
合計	3,931	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:

2023年04月30日;股

上要股東名稱	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	1,660,242	0.10%
陳州正	902,000	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	2021年度	2022年度	截至2023年3月31日(註8)
<i>⊏</i> nn → <i>m</i>	最高		43.85	29.45	25.40
每股市價	最低		23.10	19.50	20.60
(註1)	平均		29.18	24.27	22.74
每股淨值	分配前		30.24	28.91	29.50
(註2)	分配後		30.24	(註9)	不適用
	加權平均股	赹溯前	1,740,297	1,740,297	1,740,297
每股盈餘	(仟股)	追溯後	1,740,297	-	-
母双無い	每股盈餘	追溯前	0.67	0.34	0.22
	(註3)	追溯後	0.67	(註9)	-
	現金股利		1.20	0.60(註9)	NA
每股股利	無償配股	盈餘配股	-	(註9)	-
母放放机	無貝癿収	資本公積配股	-	(註9)	-
	累積未付股	利 (註4)	-	-	-
投資報酬	本益比(註	5)	43.55	71.38	-
分析	本利比(註6	5)	24.32	40.45	-
/J 1/1	現金股利殖	利率(註7)	4.11%	2.47%	-

- st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=當年度每股平均收幣價/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:每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料;其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。
- 註9:本公司2022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 2023 年 3 月 10 日提議本次分派股東紅利新台幣 1,044,178,189 元·每股配發 0.6 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:

2022年度員工酬勞及董監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2.00%及2.00%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2023年3月10日董事會通過2022年度員工酬勞及董事酬勞分派案如下:

擬議配發員工酬勞新台幣57,023,000元及董事酬勞金額新台幣57,023,000元。董事會擬議配發之員工酬勞及董事酬勞金額與認列費用年度估例金額並無差異。

- (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2022年3月11日董事會通過2021年度盈餘分配案及實際配發情形:員工酬勞金額新台幣40,928,000元及董事酬勞金額新台幣40,928,000元。
 - (2)上述金額與認列員工分紅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。

万、員丁認股權憑證及限制員丁權利新股辦理情形

無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無。

十、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・主要推案地點係於上海及重慶二個直轄市・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	2021	.年度	2022	年度
項目		比率	營業收入	比率
房地產銷售	2,223,754	46%	7,288,505	79%
商辦租賃	1,947,017	41%	1,402,105	15%
物業管理	384,508	8%	332,560	4%
其他	247,909	5%	198,407	2%
合計	4,803,188	100%	9,221,577	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,目前推案地點主要係集中於上海及重慶等兩個直轄市。

(1)建案銷售市場部分

建案銷售市場近年來在大陸,無論是銷售面積·平均單價皆呈現逐年遞增的趨勢。惟增幅伴隨政府打房·限購等政策實施與取消·利率調整等因素有所變動。對於上海及重慶等一線城市及直轄市·豐富的就業機會·強勁的經濟活力·吸引更多的人才遷入·持續增加商品房自住及改善需求。

(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。

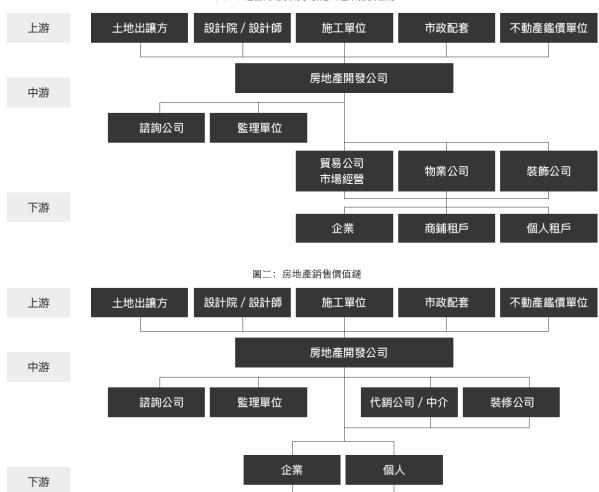
因此·總體來看·商業物業受到景氣與調控影響並不明顯·儘管在全球經濟下滑及政策打壓房市時·核心城市的重點商業區域的商業物業仍會保持平穩的增長速度。

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



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。

搬家公司

物業公司

(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,故房地產開發住完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,做出合官規劃。
- · 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及重慶市為主 · 2008 ~ 2022年度及2023年第一季之推案彙總如下:

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	春中麗園	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~ 2022年9月	無錫鼎固	住宅	宛溪雅居	住宅出售	無錫

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2022年因受到疫情影響·房屋施工面積為904,999萬平方米·較上一年度下降7.2%·但從統計資料來看·自 2011年以來·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

					八江の八正の日本の田(東の日)東・1
項目 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
房屋施工面積(萬平方米)	822,300	893,821	926,759	975,387	904,999
YoY	5.20%	8.70%	3.70%	5.20%	(7.20%)
其中住宅部分(萬平方米)	569,987	627,673	655,558	690,319	639,696
YoY	6.30%	10.10%	4.40%	5.30%	(7.30%)
住宅佔比重	69.32%	70.22%	70.74%	70.77%	70.68%

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·且住宅占比穩中有升·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2018年的59.58%上升至2022年的65.22%,都市人口的可支配收入亦由2018年的人民幣39,251元大幅上升至2022年的人民幣49.283元。2022年中國的城市化率僅為65.22%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2018-2022年都市化比率

項目 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
全國總人口(百萬)	1,395.38	1,400.05	1,411.78	1,412.60	1,411.75
都市人口(百萬)	831.37	848.43	901.99	914.00	920.71
都市化比率(%)	59.58	60.60	63.89	64.72%	65.22%
都市家庭人均可支配所得(人民幣元/年)	39,251	42,359	43,834	47,412	49,283

資料來源:中國統計局2018-2022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2022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
工/母派宋	上海口月九十心庚物	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	未定(位於嘉定區)	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
無錫鼎固	宛溪雅居	位於無錫市錫山經濟技術開發區
英屬維京群島商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

(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

2022年中國的城市化率僅為65.22%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·2018-2022五年間·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。

因確措施

- · 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	供商舗、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

2021年度					2022年度			2023年度截至前一季止				
目	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	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 (%)	與發行 人關係
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其 他	4,803,188	100	無	其 他	9,221,577	100	無	其 他	3,618,088	100	無
	銷貨淨額	4,803,188	100		銷貨淨額	9,221,577	100		銷貨淨額	3,618,088	100	

增減變動原因說明:

本公司2021~2022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2021~2022年度本公司並無佔年銷貨總額百分之十以上之客戶。

單位:新台幣仟元

		2021年度				2022年度				2023年度截至前一季止			
項目	名稱	金額	占全年度 進貨淨額	與發 行人	名稱	金額	占全年度 進貨淨額	與發 行人	名稱	金額	占全年度 進貨淨額	與發 行人	
			比率(%)	關係			比率(%)	關係			比率(%)	關係	
1	福建省中馬建設工 程有限公司	1,121,687	23	無	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	211,177	22	無	
2	上海市住安建設發 展股份有限公司	1,115,799	23	無	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	183,001	19	無	
3	上海路統實業有限 公司	527,473	11	無	上海市住安建設發 展股份有限公司	297,619	10	無	上海市住安建設發 展股份有限公司	134,666	14	無	
4	-	-	-	-	-	-	-	-	長業建設集團有限 公司	116,100	12	無	
	其 他	2,121,015	43	無	其 他	1,473,996	47	無	其 他	333,300	33	無	
	進貨淨額	4,885,974	100		進貨淨額	3,120,021	100		進貨淨額	978,244	100		

增減變動原因說明:

2021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、上海市住安建設發展股份有限公司及上海路統實業有限公司·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;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·另上海路統實業有限公司為上海鼎霖建案工程之土方外運商·故成為2021年之前三大供應商。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。

(五)最近二年度生產量值

單位:新台幣仟元;戶數

4	度 202	1年度	2022	2年度
子公司及其建案	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
上海鼎嘉-鼎固商業中心	-	1,910,021	-	-
合計	-	1,910,021	552	4,005,594

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

				+ LL . AXX / /// LID 11 / 10
	2021	年度	2022	!年度
銷售量值 年度	 內銷(註1)	內銷	(註1)
主要商品	銷量(註2)	銷值(註2)	銷量(註2)	銷值(註2)
商辦租賃	N/A	1,947,017	N/A	1,402,105
房地產開發 (註2)	153	2,223,754	407	7,288,505
物業管理	N/A	384,508	N/A	332,560
其他	N/A	247,909	N/A	198,407
合計		4,803,188		9,221,577

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		2021年	2022年	當年度截至2023年4月30日止
	經理人	102	104	107
員工人數	一般職員	164	161	162
貝工八致	工程部員工	44	35	34
	合計	310	300	303
平均年歲		39.50	42.40	42.13
平均服務年資		5.64	6.29	6.34
	博士	0.65	0.67	0.66
	碩士	4.84	4.33	4.29
學歷分佈比例	大專	81.61	83.00	82.51
	高中	5.81	6.00	6.27
	高中以下	7.10	6.00	6.27

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)定期發放生日禮券;
- (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·險種為雇主責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。

- 2022年公司教育訓練總時數達到1,940.74小時,平均學時8.05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。為提升公司中高層經理人的管理能力、明確規範公司的績效考核作業、有效強化員工的責任意識和目標導向、進而成就團隊卓越績效。公司開辦《績效目標制定方法分享》課程。
- (3)專業能力培訓。為滿足員工上崗資質要求,公司為財會、物業、稽核以及資訊等崗位員工提供了相應職業技能培訓,2022年度共計29人次參加了本項培訓;另外為提升員工工作能力,提高整體績效水準,公司與協力廠商培訓機構合作,提供物業崗員工《環境衛生管理技能培訓》、《安保人員知識技能培訓》等線上培訓課程。
- (4)通用能力培訓。為了幫助員工基本能力得以發展與提升·公司提供協力廠商培訓機構線上學習平臺開設之《TTT(企業培訓師)課程之三步授課法》、《從邏輯到呈現-重新定義PPT》等培訓課程。
- (5)内部分享。為了加強資訊安全、公司向全體員工開設《資訊安全主題培訓》分享課程。

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	2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
里尹汉	承八本	2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
董事	張虔生	2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
里尹	浓及土	2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
		2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
董事	張能耀	2022/09/02	財團法人中華民國會計研究發展基金會	最新「內控處理準則修正」與「資訊安全」法遵防弊實務	6
		2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
董事	MADELINE D	2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
里尹	CHANG	2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
董事	林豐正	2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
里尹	小豆 正	2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
董事	陳清忠	2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
里尹	陳消芯	2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
		2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
董事/	馮安怡	2022/09/05	財團法人中華民國會計研究發展基金會	最新公司治理政策與公司治理評鑑實務解析	3
財務長	為女 官	2022/09/06	財團法人中華民國會計研究發展基金會	公司「經營權爭奪」相關法律責任與案例解析	3
		2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
		2022/11/17-11/18	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

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修 時數
		2022/04/15	社團法人中華公司治理協會	面臨世界衝突的企業經營環境	3
董事	汪渡村	2022/08/23	社團法人中華公司治理協會	企業財務資訊之解析及決策運用	3
		2022/08/30	社團法人中華公司治理協會	從法律觀點談投資併購的評估與執行	3
		2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	3
		2022/05/04	社團法人中華公司治理協會	國際雙峰會線上論壇	2
		2022/08/12	社團法人中華公司治理協會	以風險角度看企業永續治理-從公司治理到 ESG	3
獨立	劉詩亮	2022/10/12	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	111 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
董事	劉耐元	2022/10/21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	111 年度防範內線交易宣導會	3
		2022/11/04	社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析-風險與機會	3
		2022/11/09	財團法人台灣永續能源研究基金會	2022 GCSF 國際線上論壇	1
		2022/05/24	社團法人中華公司治理協會	從 CSR 到 ESG-企業永續轉型	3
獨立	□ ## T/ +	2022/06/15	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會	3
董事	黃慧珠	2022/08/23	社團法人中華公司治理協會	企業財務資訊之解析及決策運用	3
		2022/10/25	社團法人中華公司治理協會	董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3
獨立	蔡啟德	2022/10/28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	111 年度防範內線交易宣導會	3
董事	宗以怎	2022/11/01	社團法人中華公司治理協會	台灣能源發展及淨零未來	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:

1 21 3323 13 1 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2	
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。
门示女王沐퓮	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。
	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。
W / IBCC + II + - W + T + - +	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。
辦公場所設備之維護及檢查	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。
	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。
H-TEL / N TEL/AT /- III /A	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。
生理 / 心理衛生保健	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,讓員工瞭解對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。

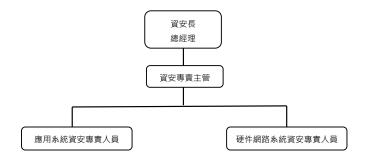
整體而言,本公司採人性化經營管理,並提供員工良好工作環境及各項福利措施,勞資關係和諧,尚無勞資糾紛而遭受損失之情事。

六、資誦安全管理

(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 2022 年 11 月 14 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措管理措施·2022年度總計召開相關資通安全管理會議共25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)成立資安小組,成員包括資安長、資安主管及資安專責人員2名。
- (2)資安人員技能培訓,共計參加教育訓練 60 小時。
- (3)持續對資安管理辦法進行增修,共計投入 60 工作小時。
- (4)為提倡全體公司同仁之資安意識‧舉辦資安月活動‧公司每人平均參與相關活動 1.5 小時。
- (5)持續對資安防護軟硬體進行增建。
- (6)針對系統帳號許可權限全面進行梳理及複核,共計投入約 100 個工作天。
- (7)加強資訊安全等級保護之評核·本公司之會員關係管理系統(CRM)業已通過公家機關資訊安全等級保護評核二級·該專案共計投入約 20 個工作天。
- 4.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。

十、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	2014.1.30 ~ 2027.1.30	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	2014.6.18 ~	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	一般商業借款/質押/擔
	股份有限公司	2033.6.17	元額度之貸款。	保條款
貸款合約	上海名龍與中國工商銀行	2018.2.14 ~	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	一般商業借款/質押/擔
	上海市浦東開發區支行	2023.2.20	過人民幣13.8億元額度之貸款。	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	2020.11.13 ~	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	一般商業借款/質押/擔
	昆山分行	2025.11.12	元額度之貸款。	保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀	2021.6.29 ~	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	一般商業借款/質押/擔
	行	2024.7.8	度之貸款。	保條款
貸款合約	上海鴻翔與中國農業銀行	2021.9.13 ~	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	一般商業借款/質押/擔
	自貿試驗區分行	2046.9.12	幣2.2億元額度之貸款。	保條款
聯貸契約	富樂與台北富邦銀行以及	2021.10.18 ~	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	一般商業借款/質押/擔
	星展銀行	2026.01.27	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。	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	2022.9.6 ~ 2032.9.15	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

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

單位:新台幣仟元

	年度 最近五年度財務資料(註1)					单位: 新台幣什元 當年度截至2023年3月31日	
項目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	財務資料(經會計師核閱)
流動資產		71,656,247	59,079,536	53,860,296	63,163,245	66,190,102	66,793,818
不動產、廠房及設備		964,216	635,305	580,118	533,993	548,425	602,722
投資性不動產		45,138,117	43,722,207	43,823,194	43,314,625	42,655,632	42,878,199
其他資產及其他		1,266,177	20,110,352	18,239,814	4,061,833	2,732,772	2,965,132
資產總額		119,024,757	123,547,400	116,503,422	111,073,696	112,126,931	113,239,871
	分配前	18,758,836	15,014,025	7,992,274	31,372,226	19,745,302	17,176,101
流動負債	分配後	20,011,850	18,894,888	10,080,630	33,460,582	19,745,302 (註2)	17,176,101
非流動負債		47,742,241	53,724,801	54,359,459	27,006,059	41,990,670	44,650,749
	分配前	66,501,077	68,738,826	62,351,733	58,378,285	61,735,972	61,826,850
負債總額	分配後	67,754,091	72,619,689	64,440,089	60,466,641	61,735,972 (註2)	61,826,850
歸屬於母公司業主之	權益	50,016,763	54,731,787	54,073,659	52,617,989	50,312,389	51,334,038
股本		17,402,970	17,402,970	17,402,970	17,402,970	17,402,970	17,402,970
資本公積-普通股股票	票溢價	201,861	201,861	201,861	201,861	201,861	201,861
	分配前	34,762,889	41,718,964	39,015,496	38,098,172	36,602,619	36,979,055
保留盈餘	分配後	33,509,875	37,838,101	36,927,140	36,009,816	36,602,619 (註2)	36,979,055
其他權益		(2,350,957)	(4,592,008)	(2,546,668)	(3,085,014)	(3,895,061)	(3,249,848)
非控制權益		2,506,917	76,787	78,030	77,422	78,570	78,983
	分配前	52,523,680	54,808,574	54,151,689	52,695,411	50,390,959	51,413,021
權益總額	分配後	51,270,666	50,927,711	52,063,333	50,607,055	50,390,959 (註2)	51,413,021

註1:2018-2022年度及2023年第1季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或核閱。

(二)簡明綜合損益表

單位:新台幣仟元

年度		最近五年度財務資料(註)				
項目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	(經會計師核閱)
營業收入	6,928,722	5,737,206	13,419,916	4,803,188	9,221,577	3,618,088
營業毛利	3,998,671	2,851,740	5,522,503	2,667,298	5,470,638	1,894,594
營業損益	4,172,758	(649,231)	3,298,885	1,825,122	3,435,439	1,683,695
營業外收入及支出	(996,037)	291,142	(603,290)	139,428	(698,327)	(58,678)
繼續營業單位稅前淨利	3,176,721	(358,089)	2,695,595	1,964,550	2,737,112	1,625,017
繼續營業單位本期淨利(損)	1,668,192	422,629	1,177,355	1,171,014	592,809	376,439
停業單位本年度淨利(損)	(35,033)	7,791,012	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,633,159	8,213,641	1,177,355	1,171,014	592,809	376,439
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(2,494,017)	(1,997,280)	2,046,623	(538,936)	(808,905)	645,623
本期綜合損益總額	(860,858)	6,216,361	3,223,978	632,078	(216,096)	1,022,062
淨利歸屬於母公司業主	1,631,299	8,209,089	1,177,395	1,171,032	592,803	376,436
淨利歸屬於非控制權益	1,860	4,552	(40)	(18)	6	3
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	(575,579)	6,154,391	3,222,735	632,686	(217,244)	1,021,649
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(285,279)	61,970	1,243	(608)	1,148	413
基本每股盈餘(元)	0.94	4.72	0.68	0.67	0.34	0.22

註:2018-2022年度及2023年第1季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或核閱。

註2:截至年報刊印日止·本公司2023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。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

- 年度		 所屬單位名稱	查核意見
2018	黃瑞展、陳麗琦	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
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

二、最近五年度財務分析

	年度		最近	五年度財務資	料(註3)		當年度截至2023年3月31日
分析項目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	(經會計師核閱)
	負債占資產比率	55.87	55.64	53.52	52.56	55.06	54.60
財務結構(%)	長期資金占不動產、廠 房及設備比率	8,190.22	12,749.09	13,709.61	10,834.76	12,373.56	12,007.19
	流動比率	381.99	393.50	673.90	201.33	335.22	388.88
償債能力(%)	速動比率	166.58	113.93	180.46	50.44	88.31	106.77
	利息保障倍數(倍)	2.16	0.32	2.40	1.85	1.86	3.24
	應收款項週轉率(次)	23.81	20.56	41.37	12.72	21.43	7.64
	平均收現日數(天)	15.33	17.75	8.82	28.69	17.03	47.77
	存貨週轉率 (次)	0.07	0.07	0.20	0.05	0.08	0.04
經營能力	應付款項週轉率(次)	3.94	4.66	11.69	2.51	5.19	3.30
紅呂肥刀	平均銷貨日數 (天)	5,214.29	5,214.29	1,825.00	7,300.00	4,562.50	9,125.00
	不動產、廠房及設備週 轉率(次)	5.29	5.53	16.34	6.29	12.44	4.68
	總資產週轉率(次)	0.06	0.05	0.11	0.04	0.08	0.03
	資產報酬率%	1.93	7.37	1.46	1.33	0.96	0.51
	權益報酬率%	3.07	15.31	2.16	2.19	1.15	0.74
獲利能力	稅前純益占實收資本 額比率(%)	18.25	-2.06	15.49	11.29	15.73	9.34
	純益率%	23.57	143.16	8.77	24.38	6.43	10.40
	基本每股盈餘 (元)	0.94	4.72	0.68	0.67	0.34	0.22
	現金流量比率	7.00	-14.19	20.97	-5.99	9.81	(註2)
現金流量(%)	現金流量允當比率	-20.78	-34.83	-45.79	-31.16	5.57	(註2)
	現金再投資比率	1.26	-7.47	-4.69	-12.04	-0.32	(註2)
槓桿度	營運槓桿度	0.96	-4.39	1.67	1.46	1.59	1.13
1只任反	財務槓桿度	1.25	0.40	1.30	1.33	1.23	1.18

- 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:財務期間僅有一季,故不予列示財務分析。
- 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)流動比率增加66.50%

主要係2022年一年內到期借款借新還舊,使流動負債中的一年內到期借款大幅減少,致使流動比率增加66.50%。

(2) 速動比率增加75.07%

主要係2022年一年內到期借款借新還舊,使流動負債中的一年內到期借款大幅減少,致使速動比率增加75.07%。

- 2. 經營能力
 - (1)應收款項週轉率增加68.40%

主要係2022年銷售淨額較去年同期大幅增加,且應收帳款餘額變動不大,致使應收款項週轉率增加68.40%。

(2)平均收現日數減少40.64%

主要係2022年度銷售淨額較去年同期大幅增加,且應收帳款餘額變動不大,應收款項週轉率增加,致使平均收現日數減少40.64%。

(3)存貨週轉率增加58.50%

主要係2022年度銷售淨額較去年同期大幅增加,故銷售成本亦較去年同期增加,致使存貨週轉率增加58.50%。

(4) 應付款項调轉率增加106 77%

主要係2022年度銷售淨額較去年同期大幅增加,故銷售成本亦較去年同期增加,且平均應付餘額變動減少,致使應付款項週轉率增加106.77%。

(5)平均銷貨日數減少37.50%

主要係2022年度銷售淨額較去年同期大幅增加·故銷售成本亦較去年同期增加·且平均存貨餘額變動亦增加·存貨週轉率增加·致使平均銷貨日數減少37.50%。

(6)不動產、廠房及設備週轉率增加97.80%

主要係2022年度銷售淨額較去年同期大幅增加,致使不動產、廠房及設備週轉率增加97.80%。

(7)總資產週轉率增加95.75%

主要係2022年度銷售淨額較去年同期大幅增加,致使總資產週轉率增加95.75%。

- 3. 獲利能力
 - (1)資產報酬率減少27.70%

主要係2022年度淨利較去年同期減少.致使2022年資產報酬率比率減少27.70%。

(2) 權益報酬率減少47.53%

主要係2022年度淨利較去年同期減少,致使權益報酬率減少47.53%。

(3)稅前純益占實收資本比率上升39.33%

主要係2022年度稅前利益較去年同期增加,致使2022年稅前純益占實收資本額比率上升39.33%。

(4)純益率減少73.63%

主要係2022年度所得稅費用較去年同期增加,致使純益率減少73.63%。

(5) 基本每股盈餘減少49.25%

主要係2022年度淨利較去年同期減少,致使基本每股盈餘減少49.25%。

- 4. 現金流量
 - (1)現金流量比率變動263.92%

主係2022年度營業活動凈現金流量為正值且流動負債大幅減少,致使現金流量比率變動263.92%。

(2)現金流量允當比率變動117.86%

主係近五年度營業活動淨現金流量淨流出減少,致使現金流量允當比率變動117.86%。

(3)現金再投資比率變動97.37%

主係2022年度營業活動淨現金流量為正值且較去年度大幅減少,致使現金再投資比率變動97.37%。

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———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表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 素 啟 楚

獨立董事 黃慧珠 養 多 3

獨立董事 劉詩亮 第 詩名/

中 華 民 國 1 1 2 年 3 月 1 0 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:

(

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;%

年度	2021年度	2022年度	差異		
項目	2021年度	2022年度		%	
流動資產	63,163,245	66,190,102	3,026,857	4.79%	
不動產、廠房及設備	533,993	548,425	14,432	2.70%	
投資性不動產	43,314,625	42,655,632	(658,993)	(1.52%)	
其他資產	4,061,833	2,732,772	(1,329,061)	(32.72%)	
資產總額	111,073,696	112,126,931	1,053,235	0.95%	
流動負債	31,372,226	19,745,302	(11,626,924)	(37.06%)	
長期借款	17,999,177	33,451,063	15,451,886	85.85%	
其他非流動負債	9,006,882	8,539,607	(467,275)	(5.19%)	
負債總額	58,378,285	61,735,972	3,357,687	5.75%	
股本	17,402,970	17,402,970	-	-	
資本公積	201,861	201,861	-	-	
保留盈餘	38,098,172	36,602,619	(1,495,553)	(3.93%)	
財務報表換算之兌換差額	(3,012,149)	(3,800,892)	(788,743)	26.19%	
非控制權益	77,422	78,570	1,148	1.48%	
權益	52,695,411	50,390,959	(2,304,452)	(4.37%)	

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.其他資產減少,係因將部分持有之債券進行處分所致。
- 2.流動負債減少,係因今年度償還一年內到期長期借款所致。
- 3.長期借款增加,係因今年度新增長期借款所致。
- 4.財務報表換算之兌換差額變動主係因人民幣兌換美金及新台幣匯率升值所致。

二、財務績效

(一)財務績效

單位:新台幣仟元;%

年度	2021年度	2022年度	差異		
項目	2021年度	2022年段	金額	%	
營業收入	4,803,188	9,221,577	4,418,389	91.99%	
營業成本	(2,135,890)	(3,750,939)	(1,615,049)	75.61%	
營業毛利	2,667,298	5,470,638	2,803,340	105.10%	
營業費用	(655,181)	(600,622)	54,559	(8.33%)	
其他收益及費損	(186,995)	(1,434,577)	(1,247,582)	667.17%	
營業損益	1,825,122	3,435,439	1,610,317	88.23%	
其他收入	741,369	416,225	(325,144)	(43.86%)	
其他利益及損失	(145,161)	(473,872)	(328,711)	226.45%	
財務成本	(456,780)	(640,680)	(183,900)	40.26%	
稅前淨利	1,964,550	2,737,112	772,562	39.33%	
本年度淨利	1,171,014	592,809	(578,205)	(49.38%)	

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、營業毛利增加係因本年度完工交屋及現房銷售較去年度增加所致。
- 2.其他收益及費損變動係因2022年度投資性不動產公允價值變動損失大幅增加所致。
- 3.營業損益、稅前淨利、本年度淨利減少主係因本2022年度其他收益及費損增加及其他收入減少所致。

(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2023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 全年其他活動現金		現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
别 例 况 並 跡 領 (1)	凈現金流量(2)	凈流入量(3)	(1)+(2)+(3)	投資計劃	理財計劃
6,953,823	1,937,318	1,915,245	10,806,386	-	-

本年度現金流量變動分析:

1.營業活動:本期來自營業活動之淨現金流出約19億元·主要係其他流動資產餘額減少3億元、其他流動負債餘額增加10億元所致。

2.投資活動:本期投資活動之淨現金流入係處分債券所致。

3.籌資活動:本期籌資活動之淨現金流出主要係償還借款及支付現金股利所致。

(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

	如河頂合绘施(1)	全年來自營業活動	全年來自營業活動 全年其他活動現金		現金不足額之補救措施		
	期初現金餘額(1)	凈現金流量(2)	凈流入量(3)	(1)+(2)+(3)	投資計劃	理財計劃	
_	10,806,386	(2,859,970)	3,445,855	11,392,271	-	-	

1.營業活動:預計2023年本公司營業活動之淨現金流出28.6億元·主要係持續大量投入在建房地以利於未來持續推出建案。

2.投資活動:預計2023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。

3.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

無。

2.預計可能產生效益

無。

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·上述辦法或程序並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2021年及2022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

- 1.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。
- 2.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。

3.通貨膨脹方面因應措施:

- (1)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。
- (2)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,並未跨足其他高風險產業,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踪改善。

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

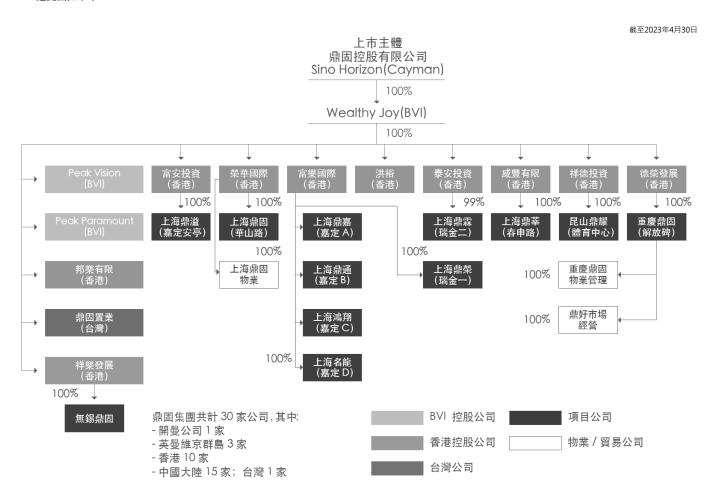
無。

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:



(二)各關係企業基本資料:

各關係企業基本資料

					截至2022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	1	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
鼎固置業有限公司	2010/9/15	台灣	NTD	10,000,000	管理顧問
上海鼎莘置業有限公司	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
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

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	521,000,000	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	51,610,000	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	518,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
無錫鼎固房地產開發有限公司	2014/5/16	中國無錫	USD	3,500,000	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2022年12月31日

			新至2022年12月31日 持有股份			
企業名稱 職稱		姓名/代表人	股數 持股(出資)比例%			
		Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.54%		
	董事長	張洪本	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			
		(Great Sino Development Ltd.法人代表人)	_	-		
	董事	True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%		
		張虔生	, ,			
		(True Elite Holdings Limited法人代表人)	_	-		
		True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%		
	董事	Madeline D Chang				
		(True Elite Holdings Limited法人代表人)	_	-		
Sino Horizon Holdings Limited		Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.54%		
	董事	張能耀	566,160	0.03%		
		(Great Sino Development Ltd.法人代表人)	300,100	0.05%		
	董事	馮安怡	165,080	0.01%		
	董事	林豐正	-	-		
	董事	陳清忠	_	-		
	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	-	-		
Wealthy Joy Co.,Ltd	董事	張洪本	_	-		
Wealthy Joy Co.,Etd	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	_	-		
田木圏怀月収ムリ	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 Wealthy lov Co. Ltd. 代表人:電光本	10.000	1000/		
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人:張洪本 馮美珍	10,000	100%		
祥樂發展有限公司	董事 董事	為表珍 Wealthy Joy Co., Ltd 代表人:張洪本	10,000	100%		
	里尹	weatiny Joy Co., Liu 下夜八. 旅//本	10,000	100%		

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股股數	÷份 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 張洪本		
reak vision international Ennited	董事	馮安怡	_	_
Peak Paramount International	董事	馮美珍	-	-
Limited	董事	張洪本	-	-
	董事	馮安怡 張洪本	-	-
洪裕有限公司	董事	振洪平 馮美珍	-	
鼎固置業有限公司	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人:馮美珍	-	-
	董事長	張洪本	-	-
上海鼎莘置業有限公司	董事	張能耀	-	-
工海州丰直米月似公司	董事	張虔生	_	-
	監察人	馮美珍	-	-
	董事長	張洪本	-	-
昆山鼎耀房地產開發有限公司	董事 董事、總經理	馮美珍 張能耀	_	-
	監察人	張虔生	_	_
	董事長	張洪本	-	-
上海鼎霖房地產開發有限公司	董事	張能耀	-	-
上/母照林/方地座開發/月代公司	董事	張易	_	-
	監察人	馮美珍	-	-
	董事長	張洪本 馮美珍	-	-
上海鼎嘉房地產開發有限公司	董事	病表珍 張能耀	_	_
	監察人	張虔生	_	_
	董事長	張洪本	-	-
上海鼎通房地產開發有限公司	董事	馮美珍	-	-
工作和地方是在用以方式公司	董事	張能耀	-	-
	監察人 董事長	張虔生 張洪本	-	-
	重争校 董事	振洪平 馮美珍		-
上海鴻翔置業有限公司	董事	張能耀	-	-
	監察人	張虔生	-	-
	董事長	張洪本	_	-
上海名龍建設發展有限公司	董事	馮美珍 張能耀	_	-
	監察人	張虔生	_	_
	董事長	張洪本	-	-
上海鼎榮房地產開發有限公司	董事	張虔生	-	-
	董事	張能耀	_	-
	監察人 董事長	馮美珍 張洪本	-	-
上海鼎固置業有限公司	董事	馮美珍	_	_
	董事	長能耀	-	
	董事長	張洪本	-	-
重慶鼎固房地產開發有限公司	董事 董事、總經理	張虔生 張能耀	-	-
	監察人	馮美珍	_	
	執行董事	張洪本	-	-
重慶鼎好市場經營管理有限公司	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 監察人	張洪本 馮美珍	-	_
	監察人 執行董事	病夫珍 張洪本	-	-
上海鼎固物業管理有限公司	監察人	馮美珍	_	-
	董事長	張洪本	-	-
上海鼎溢房地產開發有限公司	董事	張虔生	-	-
	董事、總經理 監事	張能耀馮美珍	_	_
	執行董事	張洪本	_	-
無錫鼎固房地產開發有限公司	監事	馮美珍	-	_
	總經理	張能耀	_	

(六)各關係企業營運狀況

截至2022年12月31日

	截至2022年12月31日						至2022年12月31日	
企業名稱	資本額	資產總值	負債總值	淨值	營業收入	營業淨利	本期損益	每股盈餘
正未日時	(元)	(仟元)	(仟元)	(仟元)	(仟元)	(仟元)	(稅後)(仟元)	(元)
Sino Horizon	NTD 17,402,969,820	NTD 112,126,931	NTD 61,735,972	NTD 50,390,959	NTD 9,221,577	NTD 3,435,439	NTD 592,809	NTD 0.34
Holdings Limited	1412 17, 102,303,020	1410 112,120,331	1410 01,733,372	1112 30,330,333	1410 5,221,577	1412 3, 133, 133	1412 332,003	1412 0.51
Wealthy Joy								
Co.,Ltd (含臺灣	USD 500,000,000	USD 1,131,537	USD 189,541	USD 941,996	-	(USD 1,412)	(USD 5,343)	(USD 0.01)
分公司)	LUC 1 220 000 000	1100 200 201	1160 172 512	1100 05 000		(1150.6)	(1150 6 100)	(1150.0.00)
泰安投資有限公司 富樂國際有限公司	HKD 1,330,000,000 HKD 2,543,580,000	USD 268,381 USD 718,060	USD 172,512 USD 660,229	USD 95,869 USD 57,831	-	(USD 6)	(USD 6,192) (USD 29,027)	(USD 0.00)
威丰有限公司	HKD 2,545,580,000	USD 10,017	USD 9,880	USD 137	-	(USD 58) (USD 1)	(USD 29,027)	(USD 0.01) (USD 0.06)
※華國際有限公司	HKD 10,000	USD 52,287	USD 62,955	(USD 10,668)	_	(USD 54)	(USD 54)	(USD 5.40)
祥德投資有限公司	HKD 10,000	USD 26,105	USD 26,320	(USD 215)	_	(002 0 1)	(002 0 1)	(USD 0.02)
德榮發展有限公司	HKD 450,850,000	USD 60,611	USD 2,838	USD 57,773	-	(USD 1)	(USD 1)	(USD 0.00)
邦樂有限公司	HKD 10,000	USD 5	-	USD 5		(USD 1)	(USD 1)	(USD 0.06)
祥樂發展有限公司	HKD 10,000	USD 3,514	USD 3,550	(USD36)	-	(USD 1)	(USD 1)	(USD 0.06)
富安投資發展有限	LIKD 10 000	LICD 02 01 F	1100 05 030	(1100 11 015)		(LICD 1)	(UCD 1)	(UCD 0.00)
公司	HKD 10,000	USD 83,915	USD 95,830	(USD 11,915)	-	(USD 1)	(USD 1)	(USD 0.06)
洪裕有限公司	HKD 1	-	USD 11	(USD 11)	-	(USD 1)	(USD 1)	(USD 869)
Peak Vision								
International	USD 1	USD 95,716	USD 101,195	(USD 5,479)	-	(USD 10)	(USD 9,420)	(USD 9,420,326)
Limited								
Peak Paramount				(100.4.0)		# 165 O	#165 0\	# ICD 0.000
International	USD 1	-	USD 14	(USD 14)	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 2,286)
Limited 鼎固置業有限公司	NITD 10 000 000	NTD 11,333	NTD 2 402	NTD 0 041	NTD 21,189	(NTD 371)	(NTD 293)	不適用
上海鼎萃置業有限	NTD 10,000,000	NID 11,555	NTD 2,492	NTD 8,841	N1D 21,109	(NID 371)	(NTD 293)	个炮用
公司	USD 10,000,000	RMB 138,282	RMB 35,617	RMB 102,665	RMB 2,653	(RMB 7,986)	(RMB 8,907)	不適用
昆山鼎耀房地產開								
發有限公司	USD 25,000,000	RMB 815,795	RMB 389,698	RMB 426,097	RMB 40	(RMB 1,913)	(RMB 82)	不適用
上海鼎霖房地產開		21.42.2.404.454	D. 4D 4 700 045	D1 4D 4 707 006		(51.45.227)	21.42.422	子 汝田
發有限公司	USD 271,000,000	RMB 3,491,151	RMB 1,703,315	RMB 1,787,836	-	(RMB 337)	RMB 139	不適用
上海鼎嘉房地產開	DN 4D 000 000 000	DNAD 1 012 226	DNAD 010 020	DNAD 002 416	DAAD 0 000	DN 4D 2 000	(DMD 2 C11)	7.按田
發有限公司	RMB 900,000,000	RMB 1,812,336	RMB 919,920	RMB 892,416	RMB 8,890	RMB 2,980	(RMB 2,611)	不適用
上海鼎通房地產開	RMB 232,000,000	RMB 537,754	RMB 73,580	RMB 464,174	RMB 7,715	RMB 5,679	RMB 7,698	不適用
發有限公司	14111 232,000,000	1000 337,731	1000	101,171	11110 7,713	111111111111111111111111111111111111111	1415 7,030	1 /13/13
上海鴻翔置業有限	RMB 307,000,000	RMB 958,915	RMB 190,707	RMB 768,208	RMB 25,766	RMB 8,545	RMB 2,268	不適用
公司	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,		,	-,	-,-	,	
上海名龍建設發展	RMB 521,000,000	RMB 3,652,776	RMB 2,122,124	RMB 1,530,652	RMB 1,535,444	RMB 1,029,837	RMB 532,669	不適用
有限公司								
上海鼎榮房地產開 發有限公司	USD 313,680,000	RMB 7,709,691	RMB 2,097,075	RMB 5,612,616	RMB 293,776	(RMB 152,952)	(RMB 60,963)	不適用
55月限公司 上海鼎固置業有限								
公司	USD 51,610,000	RMB 929,765	RMB 161,088	RMB 768,677	RMB 62,848	RMB 24,529	RMB 9,711	不適用
重慶鼎固房地產開								
發有限公司	USD 59,640,000	RMB 2,056,292	RMB 1,007,000	RMB 1,049,292	RMB 63,708	RMB 7,303	(RMB 21,289)	不適用
上海鼎溢房地產開								
發有限公司	RMB 518,000,000	RMB 1,340,740	RMB 207,335	RMB 1,133,405	RMB 4,022	(RMB 2,311)	RMB 32,996	不適用
無錫鼎固房地產開	LICD 3 F00 000	DMD 202 241	DNAD 4 274	DMD 107 070		(DNAD 2.072)	(DN4D 7.004)	7 \ * m
發有限公司	USD 3,500,000	RMB 202,241	RMB 4,271	RMB 197,970	-	(RMB 2,072)	(RMB 7,004)	不適用
重慶鼎好市場經營	RMB 100,000	RMB 85		RMB 85		(RMB 1)	(RMB 1)	不適用
管理有限公司	1/1/10 100,000	IZIVID 63	-	KIVID 03	-	(KIVID I)	(IXIVID I)	小地用
重慶鼎固物業管理	RMB 3,000,000	RMB 2,875	RMB 887	RMB 1,988	RMB 455	(RMB 1,218)	(RMB 1,126)	不適用
有限公司	. 2,222,300	=,2,7		2,530		,0)	= =,==0)	2/13
上海鼎固物業管理	USD 140,000	RMB 53,977	RMB 34,783	RMB 19,194	RMB 95,456	(RMB 6,175)	(RMB 3,132)	不適用
有限公司	•				•			

- 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 ** 附錄——合併財務報告暨會計師查核報告

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所 11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche 20F, Taipei Nan Shan Plaza No. 100, Songren Rd., Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel:+886 (2) 2725-9988 Fax:+886 (2) 4051-6888 www.deloitte.com.tw

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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表,暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況,暨民國 111 年及 110 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 111 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 111 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 111 年 12 月 31 日為新台幣 42,655,632 仟元,投資性不動產之公允價值變動對民國 111 年度之稅前淨利影響數為新台幣損失 1,434,577 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. 由事務所內部專家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 111 年度之房地產銷售收入係為新台幣 7,288,505 仟元,依鼎固集團之會計政策 (請參閱附註四),房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態,經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後,鼎固集團係依銷售合約規定發出交房通知書,於交房日或交房截止日認列銷貨收入,由於售房收入須符合前述條件後始得認列,故將房地產銷售收入之認列是否已達收入認列條件認定為關鍵查核事項。

因應之查核程序

本會計師藉由執行控制測試以了解鼎固集團房地產銷售收入之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,故未負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且有繼續經營之能力。
- 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 111 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







會計師 陳 俊 宏 猫 格 空



金融監督管理委員會核准文號 金管證審字第 1010028123 號

金融監督管理委員會核准文號 金管證審字第 0990031652 號

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日



單位:新台幣仟元

			111年12月31	日	110年12	· 利 日 帯 行 九 2月31日
代 碼	資產	金		%	金	額 %
	流動資產	_				
1100	現金及約當現金 (附註六)		\$ 10,806,386	10	\$ 6,953,82	23 6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動(附註七及三十)		2,733,169	2	2,781,86	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一流動(附註八及三十)		1,160,540	1	5,082,76	
1170	應收帳款淨額(附註十)		466,096	-	394,69	
1200	其他應收款		98,368	_	119,55	
130X	存貨(附註十一、二一及三十)		48,252,779	43	46,355,00	
1476	其他金融資產(附註九及三十)		2,159,692	2	438,71	
1479	其他流動資產 (附註十五及二五)		500,507	1	983,15	
1480	取得合約之增額成本一流動(附註二三)		12,565		53,67	
11XX	流動資産總計		66,190,102	 59	63,163,24	
11/1/1	非流動資產		00,190,102		05,105,24	<u>.5</u>
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產一非流動(附註七)		419,702		210 25	:7
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一非流動(附註八及三		419,702	-	318,35	-
1317			074 520	4	2 700 25	70 2
1.000	十)		874,530	1	2,789,27	
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)		548,425	1	533,99	
1755	使用權資產(附註十三)		198,180	-	201,61	
1760	投資性不動產(附註十四及三十)		42,655,632	38	43,314,62	
1840	遞延所得稅資產(附註二五)		1,139,133	1	646,06	
1990	其他非流動資產(附註十五)		101,227		106,52	
15XX	非流動資產總計		45,936,829	41	47,910,45	<u>43</u>
1XXX	資產總計		\$ 112,126,931	_100	\$ 111,073,69	<u>100</u>
_						= ===
代碼	<u>負</u> <u>債</u> 及 權 益					
24.00	流動負債					
2100	短期借款(附註十六)		\$ 1,310,341	1	\$ 1,320,07	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債一流動(附註七)		-	-	47,5 3	
2130	合約負債-流動(附註二三及二九)		5,627,525	5	5,433,90	
2170	應付帳款(附註十七)		597,081	1	848,31	4 1
2200	其他應付款(附註十九)		595,848	1	486,06	<i>.</i> 7 -
2230	本期所得稅負債(附註二五)		3,450,163	3	1,518,79	97 1
2280	租賃負債一流動(附註十三)		790	-	1,00	4 -
2305	其他金融負債-流動(附註十四及二十)		489,560	1	414,19	1 -
2313	預收收入(附註十八)		78,216	-	149,67	1 -
2320	一年內到期長期借款(附註十六)		6,063,573	5	20,644,14	19
2399	其他流動負債(附註十九)		1,532,205	1	508,53	<u>1</u>
21XX	流動負債總計		19,745,302	18	31,372,22	26 28
	非流動負債					
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動(附註七)		-	-	115,62	<u>.</u> 9
2540	長期借款(附註十六)		33,451,063	30	17,999,17	77 16
2570	遞延所得稅負債(附註二五)		8,185,461	7	8,448,68	32 8
2580	租賃負債一非流動(附註十三)		534	-		
2645	其他金融負債-非流動(附註十四及二十)		353,612	_	442,57	71 1
25XX	非流動負債總計		41,990,670	37	27,006,05	
2XXX	負債總計		61,735,972		58,378,28	
2λλλ	歸屬於本公司業主之權益(附註二二)		01,733,972	<u>55</u>	30,370,20	<u>53</u>
3100	股 本		17,402,970	15	17,402,97	70 16
3211	資本公積		201,861	-	201,86	
3300	保留盈餘		36,602,619	33	38,098,17	
3410	財務報表換算之兌換差額	,	(3,800,892)	(3)	(3,012,14	
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	(` ,	(3)	•	
		((185,464)	-	(164,16	,
3460	重估增值		91,295		91,29	
31XX	本公司業主之權益總計		50,312,389	45	52,617,98	39 47
36XX	非控制權益(附註二二)		78,570		77,42	<u>-</u>
3XXX	權益總計		50,390,959	45	52,695,41	.1 47
	負 債 與 權 益 總 計		\$ 112,126,931	_100	\$ 111,073,69	<u>100</u>
						- ==

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

本张 董事長:張洪本 中洪

經理人:依能釋



會計主管:馮安怡





單位:新台幣仟元,惟 每股盈餘為元

			111年度			110年度	
代 碼		金	額	%	金	額	%
4000	營業收入 (附註二三及二九)	\$	9,221,577	100	\$	4,803,188	100
5000	營業成本(附註十一、二三及 二四)	(3,750,939)	(_41)	(2,135,890)	(_44)
5950	營業毛利		5,470,638	_59		2,667,298	<u>56</u>
6100 6200 6000	營業費用(附註二四及二九) 行銷費用 管理費用 營業費用合計	(189,553) 411,069) 600,622)	(2) (<u>4</u>) (<u>6</u>)	((290,130) 365,051) 655,181)	(6) (<u>8</u>) (<u>14</u>)
6500	投資性不動產公允價值變動 損失(附註十四)	(1,434,577)	(_16)	(186,995)	(<u>4</u>)
6900	營業淨利		3,435,439	_37		1,825,122	_38
	營業外收入及支出(附註二 四)						
7100	利息收入		310,286	3		657,095	14
7010	其他收入		105,939	1		84,274	2
7020	其他利益及損失-淨額	(473,872)	(5)	(145,161)	(3)
7050	財務成本	(640,680)	$(_{}7)$	(456,780)	(10)
7000	營業外收入及支出 合計	(698,327)	(8)		139,428	3
7900	稅前淨利		2,737,112	29		1,964,550	41
7950	所得稅費用(附註二五)	(2,144,303)	(_23)	(793,536)	(_17)
8200	本年度淨利		592,809	6		1,171,014	_24

(接次頁)

(承前頁)

			111年度			110年度	
代 碼		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	\$	753,562	8	(\$	427,679)	(9)
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						
00.4	差額	(1,541,163)	(17)		332,978	7
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	(21 204)		(444 225)	(0)
8300	本年度其他綜合損	(21,304)	<u> </u>	(444,235)	(<u>9</u>)
0300	本十 及共 心然有預 益	(808,905)	(_9)	(538,936)	(_11)
	.mr.	\	000,705)	()	(<u> </u>	(
8500	本年度綜合利益總額	(<u>\$</u>	216,096)	(<u>2</u>)	\$	632,078	<u>13</u>
8600	淨利歸屬於:						
8610	本公司業主	\$	592,803	6	\$	1,171,032	24
8620	非控制權益	Ψ	6	-	(18)	
	// 12 // /2	\$	592,809	6	\$	1,171,014	24
8700	綜合損益總額歸屬於:						
8710	本公司業主	(\$	217,244)	(2)	\$	632,686	13
8720	非控制權益	_	1,148	-	(<u>608</u>)	
		(<u>\$</u>	216,096)	(2)	\$	632,078	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二六)						
9750	基本	\$	0.34		\$	0.67	
9850	稀釋	<u>\$</u>	0.34		\$	0.67	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。











処理人:張能權

861 2,674,278 12,953,041 22,470,853 (3,012,149)	(\$\frac{3,012,149}{2}\$) (\$\frac{788,743}{2,3,800,892}\$)	11 22,470,853 - (129,357) 5 (135,735) 5 (2,088,356) - (2,088,356) - (2,088,356) - (2,088,356) - (2,088,356) - (2,088,356) - (2,088,356) - (3,08,356) - (3,08,356) - (3,08,356) - (3,08,356) - (3,08,356) - (4,08,356) - (4,08,	129,357 12,953,041 22 129,357 135,735 (2 129,357 135,735 (2 129,357 135,735 (2 135,735 (2 135,735 (2 135,735 (2 135,735 (2 13,088,776 \$ 20	2,674,278 129,357 129,357 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	01,861
1.171.032 (94.111)	(94,111)			1	1
. 1.171.032 (245,488 245,488 1,171,032	(<u>2,527,841</u>) (<u>2,527,841</u>)	193,997	77
193,997 (2,527,841) 245,488	1 1 1	(193,997) (2,088,356) 2,527,841		193,997	

2,088,356) 2,088,356)

2,088,356)

592,803 810,047) 217,244)

808,905) 216,096)

1,142

21,304) 21,304) \$ 50,390,959

\$ 50,312,389

185,464)

S

91,295

\$ 17,402,970

1,740,297

111 年度稅後其他綜合損益

D3 D2

111 年度淨利

Z

111 年度綜合損益總額 111 年 12 月 31 日餘額

提列法定盈餘公積 提列特別盈餘公積 本公司股東現金股利 110 年度盈餘指撥及分配

B3 B3 B5

1,148 78,570

益總額

54,151,689

9 權

(所註ニニ) **\$** 78,030 非控制權益

100

损益按公允價值 衡量之金融資產 未實現評價損益

透過其他綜合

項

54,073,659

S **199**

280,075

91,295

俥

估描

讏

財務報表換算 之 兌 換 差 額 (\$ 2,918,038)

秦子子配留餘

飗

图

硃 촦 201,861 巜

特别盈餘公積 \$ 15,480,882

法定盈餘公積

* 答 S

本額

\$ 17,402,970

1,740,297

110 年 1 月 1 日 餘額

靊

₹ 4

109 年度盈餘指撥及分配提別決定盈餘公績本公司股東現金股利迴轉特別盈餘公積

B1 B5 B17

斑斑

2,480,281

\$ 21,054,333

單位:除另予註明者外 ,係新台幣仟元

11

11

썲

宝 鞸

湘

鞸

₩

#1

綝

lib,

么

*

松

巙

ෞ

至 12月31日

兵國1111年

氡

NGS LIMITED) 及子公司

県因按股有限公司 (SINO

2,088,356) 2,088,356)

2,088,356) 2,088,356) 538,936) 632,078

590) 18)

538,346)

444,235)

1,171,032

(809)77,422

632,686

444,235) 164,160

52,617,989

91,295

17,402,970

1,740,297

110 年度稅後其他綜合損益

D3 D2

110 年度淨利

 \Box

110 年度綜合損益總額 110 年 12 月 31 日餘額

 \mathbf{Z}

52,695,411

1,171,014



董事長:張洪本

鼎固控股有限公司(SINO



民國111年 100年 月 日至12月31日

代 碼			111年度	單位	<u>.</u> :	新台幣仟元 110年度
10 4河	營業活動之現金流量	-	111十戊			110千及
A10000	智 未 伯 勤 之	\$	2,737,112		\$	1,964,550
A20010	收益費損項目:	φ	2,737,112		Ψ	1,904,550
A20100	折舊費用		62,854			70,878
A20200	攤銷費用		3,085			2,465
A20300	預期信用減損損失		287,664			284,678
A20400	透過損益按公允價值衡量金融		207,004			204,070
1120400	資產及負債之淨損益		85,090			50,421
A20900	利息費用		640,680			456,780
A21200	利息收入	(310,286)		(657,095)
A21300	股利收入	(105,939)		(84,274)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	(100,939		(04,274)
1122500	(利益)	(40)			3,240
A23100	處分投資淨損益	(228,700		(135,438)
A23700	迴轉存貨跌價損失		220,700		(7,369)
A24100	外幣兌換淨損失		10,987		(20,372
A24600	投資性不動產公允價值調整損		10,707			20,372
1121000	失		1,434,577			186,995
A30000	營業資產及負債之淨變動數		1,101,077			100,770
A31150	應收帳款	(65,587)		(37,057)
A31180	其他應收款	(9,470		(36,417
A31200	存貨		87,545		(6,753,874)
A31240	其他流動資產		303,905		(349,423)
A31250	其他金融資產	(1,525,868)		`	363,004
A31270	取得合約之增額成本	(41,898		(48,641)
A32125	合約負債		113,923		`	5,006,209
A32150	應付帳款	(264,557)			1,232
A32180	其他應付款	`	77,926		(148,070)
A32210	預收款項	(73,891)		(9,060)
A32220	存入保證金	(26,212)		`	2,181
A32990	其他流動負債	`	1,016,183			350,446
A33000	營運活動收取之現金流入		4,769,219			569,567
A33300	支付利息	(1,708,939)		(1,424,251)
A33500	支付所得稅	Ì	1,122,962		<u>`</u>	1,023,148)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)		1,937,318		(1,877,832)

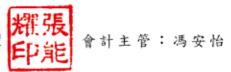
(接次頁)

(承前頁)

代 碼			111年度		110年度
	投資活動之現金流量				
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值				
	衡量之金融資產	\$	-	(\$	892,147)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值			•	,
	衡量之金融資產		5,688,954		10,964,538
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(194,015)	(196,934)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	·	_		196,934
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金				
	融資產	(4,723,566)	(9,829,985)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金				
	融資產		4,726,241		10,766,559
B02700	購置不動產、廠房及設備	(64,751)	(25,833)
B02800	處分不動產、廠房及設備		160		-
B03800	存出保證金減少		4,272		8,654
B05400	取得投資性不動產	(133,372)	(8,937)
B06700	其他非流動資產增加		-	(21,566)
B06800	其他非流動資產減少		2,676		-
B07500	收取之利息		365,208		733,199
B07600	收取之股利		105,939		84,274
BBBB	投資活動之淨現金流入		5,777,746		11,778,756
	Mark the second of the second				
	籌資活動之現金流量				
C00200	短期借款減少	(148,133)	(519,820)
C01600	舉借長期借款		31,421,066		6,817,037
C01700	償還長期借款	(33,136,532)	(13,880,223)
C04020	租賃本金償還	(1,256)	(1,569)
C04500	發放現金股利	(2,088,356)	(2,088,356)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(3,953,211)	(9,672,931)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	_	90,710	(50,952)
EEEE	現金及約當現金淨增加		3,852,563		177,041
E00100	年初現金及約當現金餘額		6,953,823		6,776,782
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$</u>	10,806,386	<u>\$</u>	6,953,823

後附之附註係本合併財務報告之一部分。







鼎固控股有限公司(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)及子公司 合併財務報告附註

民國 111 年及 110 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112年3月10日經董事會通過。

- 三、新發布及修訂準則及解釋之適用
 - (一) 首次適用發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRSs」)

111 年度開始適用之 IFRSs 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新發布/修正/ 修訂準則及解釋

本集團未適用下列業經 IASB 發布之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC):

新 發 布 / 修 正 / 修 訂 準 則 及 解 釋IASB 發布之生效日(註1)IAS1之修正「會計政策之揭露」2023 年1月1日(註2)IAS 8 之修正「會計估計值之定義」2023 年1月1日(註3)IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債2023 年1月1日(註4)有關之遞延所得稅」

(接次頁)

(承前頁)

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 未 定 合資間之資產出售或投入」 IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」 2024年1月1日(註5) IFRS 17「保險合約」 2023年1月1日 IFRS 17 之修正 2023年1月1日 IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9-比 2023年1月1日 較資訊 | IAS1之修正「負債分類為流動或非流動」 2024年1月1日 IAS1之修正「具合約條款之非流動負債」 2024年1月1日

註1:除另註明外,上述新發布/修正/修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2: 於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 3: 於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4: 除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外,該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

註 5: 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。

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:

- 第 1 等級輸入值:係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。
- 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
- 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
- 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:

				所持股村	權百分比
				111年	110年
投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業 務 性 質	12月31日	12月31日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司) (註)	英屬維京群島	投資控股公司	100%	100%
Wealthy Joy Co.,	威丰有限公司	香 港	投資控股公司	100%	100%
Ltd.	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%
	鼎固置業有限公司	台灣	投資控股公司	100%	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%

(接次頁)

(承前頁)

				所持股村	崔百分比
				111年	110年
投資公司名稱	子公司名稱	公司所在地	業務性質	12月31日	12月31日
富安投資發展有限	上海鼎溢房地產開發	中國上海	房地產開發銷售及	100%	100%
公司	有限公司		商辨租賃		
祥樂發展有限公司	無錫鼎固房地產開發	中國無錫	房地產開發銷售及	100%	100%
	有限公司		商辨租賃		
重慶鼎固房地產	重慶鼎固物業管理有限	中國重慶	不動產管理	100%	100%
開發有限公司	公司				
	重慶鼎好市場經營管理	中國重慶	市場經營管理及	100%	100%
	有限公司		攤位出租		

註:係於 110 年 5 月於臺灣設立分公司,業已投入營運資金 2,000,000 仟元。

(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財務報導期間結束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

本集團於每一財務報導期間結束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 捐益。

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,後續於財務報導期間結束日按公允價值再衡量,後續衡量產生之利益或損失直接列入損益。當衍生工具之公允價值為正值時,列為金融資產;公允價值為負值時,列為金融負債。

(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赁之租賃 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,亦於每一財務報導期間結束日予以重新檢視,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。

本集團將新型冠狀病毒肺炎疫情近期之發展及對經濟環境可能之影響,納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量,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111年及110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6,507,480仟元及6,894,831仟元。

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 111 年及 110 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 48,252,779 仟元及 46,355,005 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 111年及 110年 12月 31日,投資性不動產之公允價值分別為 42,655,632仟元及 43,314,625 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

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金	\$ 966	\$ 359
銀行活期存款	2,675,733	5,271,595
約當現金(原始到期日在3個月		
以內之投資)		
銀行定期存款	7,763,971	1,306,601
附買回票券	<u>365,716</u>	375,268
	\$10,806,386	<u>\$ 6,953,823</u>
銀行存款於資產負債表日	之市場利率區間如下	:
	111年12月31日	110年12月31日
銀行活期存款	$0.01\% \sim 1.65\%$	$0.01\% \sim 2.35\%$
銀行定期存款	$1.75\% \sim 4.00\%$	$0.13\% \sim 2.20\%$
附買回票券	$0.80\% \sim 0.82\%$	0.25%
七、透過損益按公允價值衡量之金	融工具	
	111年12月31日	110年12月31日
金融資產一流動		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
-國外上市有價證券	\$ 2,068,607	\$ 2,116,209
-基金受益憑證	596,956	665,653
衍生金融資產(未指定避		
險)		
-利率交換合約(一)	<u>67,606</u>	-
	<u>\$ 2,733,169</u>	<u>\$ 2,781,862</u>
金融資產—非流動		

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 衍生工具(未指定避險) \$ 202,823

\$ 318,357

- 利率交換合約(一) <u>216,879</u>

\$ 419,702

<u>\$ 318,357</u>

(接次頁)

(承前頁)

	111年12月31日	110年12月31日	
金融負債-流動 持有供交易 衍生工具(未指定避險) -利率交換合約(一)	<u>\$</u>	<u>\$ 47,539</u>	
金融負債—非流動 持有供交易 衍生工具(未指定避險) —利率交換合約(一)	\$ -	\$ 115,629	

(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:

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	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	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

110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 100,000	1114	₹3月4日		0.89%	0.180%
				固定	浮動
USD 100,000	111年	₹3月4日		0.89%	0.180%
				固定	浮動
USD 60,000	112年	₹3月3日		1.118%	0.175%
				固定	浮動

(接次頁)

(承前頁)

合約金額 (仟元)	到	期	期	間	支付利率區間	收取利率區間
USD 200,000		112年	3月6日		0.885%	0.180%
					固定	浮動
USD 100,000		112年	3月6日		0.89%	0.180%
					固定	浮動
USD 80,000		112年	3月6日		0.89%	0.180%
					固定	浮動
USD 20,000		114年	3月3日		1.128%	0.175%
					固定	浮動
USD 80,000		114年	3月3日		1.16%	0.175%
					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

		111年12月31日	110年12月31日
債	券	\$ 2,035,070	<u>\$ 7,872,036</u>
流非 流	動動	\$ 1,160,540 <u>874,530</u> \$ 2,035,070	\$ 5,082,766 2,789,270 \$ 7,872,036

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:

	111年12月31日	110年12月31日
總帳面金額	\$ 3,230,587	\$ 8,741,083
備抵損失	(1,010,053)	(704,887)
公允價值調整	(<u>185,464</u>)	(164,160)
	<u>\$ 2,035,070</u>	<u>\$ 7,872,036</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,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:

			預		期	信		用
信用	等 級	定義	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	12個	固月:	預期	信用.	損失	
		合約現金流量						
異	常	自原始認列後信用風險已顯著增加	存約	賣期	間預	期信	用报	員失
				(未	信用:	減損)	
違	約	已有信用減損證據	存約	賣期	間預	期信	用报	員失
				(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	直柱	妾沖:	銷			
		集團對回收無法合理預期。						

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:

		111年12	110年12	月31日		
信用	等級	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	0.21%	\$ 1,675,337		0.18%	\$ 5,529,417
異	常	5.07%	400,123		2.28%	2,243,378
違	約	85.38%	1,155,127		66.51%	968,288
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
			異	常	違	約		
	正	常	(存	下續 期 間	(1	字續期間		
	(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	(259)	`	11,700		276,223		287,664
購入新債務工具(二)		-		-		, -		, -
除列(三)	(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
7								
				_				
	信			用		等		級
			異	常	違	約		級
	正	常	異 (右	常類期間	(1	約字續期間		級
	正 (12	個月預期	異 (有 預期	常 淳 期 間 信用損失	(<i>i</i> 預期	約 字續期間 信用損失		级
	正	個月預期 損失)	異(預期未	常類期間	(A 預期 且已	約字續期間	合	級
110年1月1日餘額	正 (12	個月預期	異 (有 預期	常 淳 期 間 信用損失	(<i>i</i> 預期	約 字續期間 信用損失	<u>合</u> \$	
年初已認列債務工具之信	正 (12 信 用	個月預期 損失)	異(預期未	常 注續 期 間 信用損失 信用減損)	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損)		計
年初已認列債務工具之信 用等級變動	正 (12 信 用	個月預期 損失)	異(預期未	常 注續 期 間 信用損失 信用減損)	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損)		計
年初已認列債務工具之信	正 (12 信 用	個月預期 損失)	異(預期未	常 注續 期 間 信用損失 信用減損)	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損)		計
年初已認列債務工具之信 用等級變動	正 (12 信 用	個月預期 損失) 10,956	異(預期未	常 評 續 期 間 信用損失 信用減損) 211,872	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損)		計
年初已認列債務工具之信 用等級變動 -異常轉為正常	正 (12 信 用	個月預期 損失) 10,956 17,875	異(預期未	常 評 續 期 間 信用損失 信用減損) 211,872	(A 預期 且已	約 字續期間]信用損失 信用減損) 476,762		計
年初已認列債務工具之信 用等級變動 一異常轉為正常 一正常轉為違約	正 (12 信 用	個月預期 損失) 10,956 17,875	異(預期未	常 評 續期間 信用減損) 211,872 17,875)	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損) 476,762 - 655		計
年初已認列債務工具之信 用等級變動 一異常轉為正常 一正常轉為違約 一異常轉為違約	正 (12 信 用	個月預期 <u>損失)</u> 10,956 17,875 655)	異(預期未	常 持續期間 信用損失 信用減損) 211,872 17,875) - 18,108)	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損) 476,762 - 655 18,108		計 699,590 - - -
年初已認列債務工具之信 用等級變動 一異常轉為正常 一正常轉為違約 一異常轉為違約 風險參數改變	正 (12 信 用	個月預期 <u>損失</u>) 10,956 17,875 655) - 1,976)	異(預期未	常 算期間 信用損失 信用減損) 211,872 17,875) - 18,108) 3,052)	(A 預期 且已	約 字續期間 信用損失 信用減損) 476,762 - 655 18,108 264,527		計 699,590 - - - 259,499
年初已認列債務工具之信 用等級變動 一異常轉為正常 一正常轉為違約 一異常轉為違約 風險參數改變 購入新債務工具(二)	正 (12 信 用	個月預期 損失) 10,956 17,875 655) - 1,976) 1,354	異(預期未	常	(A 預期 且已	約 字續期間 信用減損) 476,762 - 655 18,108 264,527 17,706		計 699,590 - - - 259,499 25,179

- (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111及110年度增加分別為296,768仟元及283,290仟元。
- (二)本集團於 111 及 110 年度新購入並分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之公司債及政府債分別為 0 仟元及 892,147 仟元,並相應增加相關信用等級之備抵損失 0 仟元及 25,179 仟元。

(三)本集團於 111 及 110 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為 5,688,954 仟元及 10,964,538 仟元,同時除列相關信用等級之備抵損失 66,091 仟元及 257,932 仟元。

九、其他金融資產-流動

	111年12月31日	110年12月31日
受限制銀行存款(附註三十)	\$ 1,966,282	\$ 438,713
原始到期日超過三個月之定期		
存款	<u>193,410</u>	
	<u>\$ 2,159,692</u>	<u>\$ 438,713</u>

十、應收帳款淨額

	111年12月31日	110年12月31日
按攤銷後成本衡量		
應收售房款	\$ -	\$ 573
應收租賃款	433,553	385,239
應收物業管理款	32,536	8,876
其 他	7	6
	<u>\$ 466,096</u>	<u>\$ 394,694</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,本集團於財務報導期間結束日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失,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:

111 年 12 月 31 日

	逾	期	逾	期	逾	期		
	1~	180天	181	~360天	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)	_	<u>-</u>		<u>-</u>		<u>-</u>		
攤銷後成本	\$	<u> 168,963</u>	\$	10,395	\$	3,589	\$	182,947
110年12月31日								
	逾	期	逾	期	逾	期		
	1~	180天	181	~360天	361	~720天	合	計
預期信用損失率		-		-		_		-
總帳面金額(註)	\$	60,727	\$	1,223	\$	5,366	\$	67,316
備抵損失(存續期間預期								
信用損失)						<u>-</u>		_
攤銷後成本	\$	60,727	\$	1,223	\$	5,366	\$	67,316

註:上述 111 年及 110 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 283,149 仟元及 327,378 仟元。

十一、存 貨

	111年12月31日	110年12月31日
開發中不動產	\$ 37,336,301	\$ 37,593,426
待開發不動產	2,406,636	1,674,570
商品存貨	8,509,842	7,087,009
	<u>\$ 48,252,779</u>	\$46,355,00 <u>5</u>

本集團 111 及 110 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 2,705,429 仟元及 999,069 仟元。子公司上海鴻翔置業有限公司於 111 及 110 年度分別迴轉存貨跌價損失為 0 仟元及 7,369 仟元。

截至 111 年及 110 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨 分別為 43,004,368 仟元及 43,050,743 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	111年12月31日	110年12月31日
上海	東市黃	浦區		上海	日月光二	期		\$16,728,632	\$ 15,315,376
重農	色市渝	中區		重慶	日月光中,	Ü		2,912,357	2,858,635
江蘇	1. 省日	山市	_	伯爵	大地			2,662,249	2,072,285
上海	東市嘉	定區		嘉定	11 號線-	城北路	站 A	8,363,584	7,677,910
				地支	鬼				
上海	東市嘉	定區		伯爵	天地			857,001	641,395
上海	東市嘉	定區		鼎固	君庭			1,052,778	961,405
上海	東市嘉	定區		匯景	華庭			4,759,700	8,066,420
								<u>\$37,336,301</u>	<u>\$37,593,426</u>

待開發不動產

項	目	名	稱	111年12月31日	110年12月31日
臺中市	北屯區洲	際段		\$ 1,690,323	\$ 1,674,570
臺中市	西屯區惠	國段		716,313	<u>-</u>
				<u>\$ 2,406,636</u>	<u>\$1,674,570</u>

商品存貨

建	案	名	稱	111年12月31日	110年12月31日
上海化	白爵居			\$1,737,824	\$ 1,712,593
重慶角	释放碑一號			323,457	390,227
上海從	印華山			759,814	785,928
上海鼎	計固君庭			1,174,758	1,156,645
上海鼎	計固華庭			178,376	196,957
上海化	白爵天地			491,878	521,977
昆山石	白爵大地			319,408	314,770
上海區	医景華庭			1,590,916	102,573
鼎固商	有業中心			1,933,411	1,905,339
				<u>\$8,509,842</u>	<u>\$7,087,009</u>

十二、不動產、廠房及設備

	111年12月31日	110年12月31日
每一類別之帳面金額		
房屋及建築物	\$ 295,600	\$ 300,409
辨公設備	6,429	7,985
運輸設備	1,21 0	1,310
什項設備	117,042	156,912
未完工程	128,144	67,377
	\$ 548,425	<u>\$ 533,993</u>

本集團不動產、廠房及設備 111 及 110 年度變動情況如下:

			111	年度		
	房屋及建築物	辨公設備	運輸設備	什 項 設 備	未完工程	合 計
成 本 年初餘額 濟 慮 分 重 分 外幣兌換差額影響數	\$ 386,910 - - - - 5,701	\$ 26,756 1,445 - - 390	\$ 13,103 (1,195) - 196	\$ 549,804 177 - - 8,099	\$ 67,377 63,129 - (3,168) 806	\$1,043,950 64,751 (1,195) (3,168) 15,192
年底餘額 <u>累計折舊及減損</u> 年初餘額 折舊費用 處	392,611 (86,501) (9,264)	28,591 (18,771) (3,124)	12,104 (11,793) - 1,076	558,080 (392,892) (42,491)	<u>128,144</u> - -	
外幣兌換差額影響數 年底餘額 淨額 年初餘額	(<u>1,245</u>) (<u>97,010</u>) \$ 300,409	(267) (22,162) \$ 7,985	(<u>177</u>) (<u>10,894</u>) \$ 1,310	(<u>5,656</u>) (<u>441,039</u>) \$ 156,912	<u>-</u> - \$ 67,377	(7,345) (571,105) \$ 533,993
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>
	·	辦 小 弘 佉		年度 4 項 铅 借	未 字 T 积	<u> </u>
成 本 年初餘額 增 添 處 分 重 分 類 外幣兌換差額影響數 年底餘額 累計計舊及減損	房屋及建築物 \$ 389,850 - - (<u>2,940</u>) <u>386,910</u>	辦 公 設 備 \$ 30,734 2,505 (6,248) - (235) 26,756	110 運輸設備 \$ 13,203 - - (<u>100</u>) 13,103	年度	未 完 工 程 \$ 51,002 18,353 (1,603) (375) 67,377	会計 \$1,079,253 25,833 (51,378) (1,603) (8,155) 1,043,950
年初餘額 増 添 處 分 重 分 季 外幣兌換差額影響數	\$ 389,850 - - - (<u>2,940</u>)	\$ 30,734 2,505 (6,248) - (235)	運輸設備 \$ 13,203 - - (100)	什項設備 \$ 594,464 4,975 (45,130) - (4,505)	\$ 51,002 18,353 - (1,603) (375)	\$1,079,253 25,833 (51,378) (1,603) (8,155)

本集團於 111 及 110 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

	111年12月31日	110年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地使用權	\$ 196,897	\$ 200,665
運輸設備	1,283	951
	<u>\$ 198,180</u>	<u>\$ 201,616</u>
	111年度	110年度
使用權資產之增添	\$ 1,543	\$ <u>-</u>
使用權資產之折舊費用		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
土地使用權	\$ 6,747	\$ 6,624
運輸設備	1,228	1,540
	<u>\$ 7,975</u>	\$ 8,164
(二)租賃負債		
	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	\$ 790	\$ 1,004
非 流 動	534	_
	<u>\$ 1,324</u>	\$ 1,004

租賃負債之折現率區間如下:

	111年12月31日	110年12月31日
運輸設備	5.01%~5.08%	5.06%

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。

	111年度	110年度	
短期租賃費用	<u>\$ 2,324</u>	<u>\$ 1,798</u>	
租賃之現金(流出)總額	(<u>\$ 3,616</u>)	(\$ 3,454)	

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

	111年度	110年度
以公允價值衡量		
年初餘額	\$ 43,314,625	\$43,823,194
增添	133,372	8,937
公允價值變動損失	(1,434,577)	(186,995)
外幣兌換差額影響數	642,212	(330,511)
年底餘額	<u>\$42,655,632</u>	<u>\$43,314,625</u>

本集團將投資性不動產予以出租,出租期間多為1至14年,所有 營業租賃合約均包含承租人於行使續租權時,依市場租金行情調整租 金之條款。承租人於租賃期間結束時,對該不動產不具有優惠承購權。

111年因新型冠狀病毒肺炎疫情嚴重影響市場經濟,本集團同意無條件將各地區商場之各別租戶給予 1~3 月不等之租金減免。

截至 111 年及 110 年 12 月 31 日,本集團因租賃合約所收取之保證金分別為 784,125 仟元及 809,604 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:

	111年12月31日	110年12月31日
第1年	\$ 1,565,990	\$ 1,770,549
第2年	1,109,948	1,155,617
第3年	795,208	734,431
第4年	558,480	487,970
第5年	445,358	301,261
超過5年	421,621	464,400
	<u>\$ 4,896,605</u>	<u>\$4,914,228</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	111 4	丰及 110 -	年12月	31 日	高力國際		古健輝	
鼎固商業	中國上	-海	111 🕏	年及 110 -	年12月	31 日	高力國際		古健輝	
上海日月光中心	中國上	-海	111 🕏	年及 110 -	年12月	31 日	高力國際	古任	建輝、柯鳳	茹
鼎萃春申麗園商業	中國上	-海	111 🕏	年及 110 -	年12月	31 日	高力國際		古健輝	
嘉定日月光中心	中國上	_海	111 🕏	年及 110 -	年 12 月 3	31日	高力國際		古健輝	

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。

	111年12月31日	110年12月31日
預估未來現金流入	\$ 46,518,064	\$ 47,119,786
預估未來現金流出	(3,758,802)	$(\underline{3,702,604})$
預估未來淨現金流入	<u>\$42,759,262</u>	<u>\$43,417,182</u>
折 現 率	6.00%~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 111 年及 110 年 12 月 31 日之平均出租率分別為 78%及 84%。111 及 110 年度產生租金收入分別為 1,385,843 仟元及 1,926,725 仟元。

投資性不動產預期產生之未來現金流入包含租金收入及期末處分價值,租金收入係參考本集團目前租金及市場行情並考量未來租金年成長率推估,收益分析期間係以5至10年估算;投資性不動產預期發生之未來現金流出包含增值稅、土地使用稅、房產稅、保險費、維修

費、管理費等支出,該等支出係參考目前支出水準並考量相關規定之 稅率推估。

依照證券發行人財務報告編製準則第九條第二款第四項規定,折 現率之推估限採風險溢酬法,以一定利率為基準,加計投資性不動產 之個別特性估算。所稱一定利率為基準,不得低於中華郵政股份有限 公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼。考量標的所 在區域為大陸地區,故選擇大陸地區中國人民銀行公告之二年期存款 利率替代,並加計該等投資性不動產相關之風險溢酬決定。

本集團設定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

	111年12月31日	110年12月31日
流動		
留抵稅額	\$ 80,390	\$ 368,433
預付稅款	356,207	327,830
預付款項	47,794	70,618
預付土地款	-	212,866
其 他	16,116	3,405
	<u>\$ 500,507</u>	<u>\$ 983,152</u>
非 流 動		
存出保證金	\$ 19,769	\$ 23,692
長期預付費用	81,458	82,831
	<u>\$ 101,227</u>	<u>\$ 106,523</u>
十六、 <u>借款</u>		

(一) 短期借款

擔保借款(附註三十)\$1,310,341\$1,320,073

上述銀行借款之利率於 111 年及 110 年 12 月 31 日分別為 0.45% $\sim 4.75\%$ 及 $0.45\% \sim 0.71\%$ 。

(二)長期借款

	111年12月31日	110年12月31日
擔保借款(附註三十)		
銀行借款	\$ 39,514,636	\$ 37,837,579
長期應付商業本票	-	808,000
減:長期應付商業本票折價	<u>-</u>	(2,262)
	39,514,636	38,643,317
減:列為1年內到期部分	$(\underline{6,063,573})$	$(\underline{20,644,140})$
長期借款	<u>\$33,451,063</u>	<u>\$17,999,177</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 111 年及 110 年 12 月 31 日止,年利率分別為 $0.42\%\sim6.26\%$ 及 $0.42\%\sim4.95\%$

本集團與多間銀行簽訂工程抵押貸款合約、融資買賣合約及聯合貸款合約,其中聯貸合約約定本集團之合併財務報告於合約期間內,應維持流動比率不得低於 150%、負債比率不得高於 200%、總借款與市值比率不得高於 50%及有形淨值不得低於新台幣 20,000,000仟元;工程抵押貸款合約尚約定各簽約子公司於合約期間內應維持部分財務比率於一定門檻。

十七、應付帳款

	111年12月31日	110年12月31日
應付工程款	\$ 473,692	\$ 744,560
其 他	123,389	103,754
	\$ 597,081	\$ 848,314

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額,於111年及110年12月31日分別為126,838仟元及152,752仟元。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

	111年12月31日	110年12月31日
預收租賃款	\$ 62,136	\$ 126,661
其 他	<u>16,080</u>	23,010
	<u>\$ 78,216</u>	<u>\$ 149,671</u>

十九、其他負債

	111年12月31日	110年12月31日
其他應付款		
其他應付款項	\$ 292,472	\$ 299,124
應付薪資	231,808	150,831
應付利息	47,797	22,782
其 他	23,771	13,330
	\$ 595,848	<u>\$ 486,067</u>
其他流動負債		
代扣代繳稅款及社保費	\$ 1,724	\$ 1,252
應付稅款	530,945	482,503
暫 收 款	997,117	20,738
其 他	2,419	4,037
	<u>\$ 1,532,205</u>	<u>\$ 508,530</u>
二十、其他金融負債		
	111年12月31日	110年12月31日
流 動 存入保證金	<u>\$ 489,560</u>	<u>\$ 414,191</u>
非 流 動 存入保證金	<u>\$ 353,612</u>	<u>\$ 442,571</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。

111 及 110 年度本集團認列之職工退職福利金額分別為 36,591 仟元及 32,697 仟元,其中開發中不動產成本投入金額分別為 8,764 仟元及 7,331 仟元(係帳列存貨)。

二二、權 益

(一) 股 本

	111年12月31日	110年12月31日
額定股數(仟股)	2,180,000	2,180,000
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 111 年 6 月 24 日及 110 年 7 月 30 日舉行股東常會, 分別決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下:

	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$ 129,357	\$ 193,997
提列(迴轉)特別盈餘公積	135,735	(2,527,841)
現金股利	2,088,356	2,088,356
每股現金股利 (元)	1.20	1.20

本公司 112 年 3 月 10 日董事會擬議 111 年度盈餘分配案如下:

	111 年度
提列特別盈餘公積	\$ 103,208
現金股利	1,044,178
每股現金股利 (元)	0.60

有關 111 年度之盈餘分配案尚待預計於 112 年 6 月 20 日召開之股東常會決議。

(四)特別盈餘公積

	111年度	110年度
年初餘額	\$ 12,953,041	\$ 15,480,882
其他權益-財務報表換算之兌		
換差額	94,111	(1,731,346)
投資性不動產後續採公允價值		
模式迴轉數	(122,536)	(762,576)
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	164,160	(33,919)
年底餘額	<u>\$ 13,088,776</u>	<u>\$ 12,953,041</u>

於分派盈餘時,就當期發生之帳列其他權益減項淨額(包括財務報表換算之兌換差額及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益),自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未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

	111年度	110年度
年初餘額	(\$ 3,012,149)	(\$ 2,918,038)
國外營運機構財務報表換		
算之兌換差額	(1,541,163)	332,978
換算財務報告所產生之兒		
换差額	752,420	(<u>427,089</u>)
年底餘額	(<u>\$3,800,892</u>)	(<u>\$ 3,012,149</u>)

111 年度人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.3440 上升至 4.4080;110 年度人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.3770 下降至 4.3440,故 111 及 110 年度因報導貨幣換算產生之兌換差額調整 分別為增加 752,420 仟元及減少 427,089 仟元。

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

	111年度	110年度
年初餘額	(\$ 164,160)	\$ 280,075
當期產生		
未實現損益		
債務工具	(519,756)	(589,915)
债務工具備抵損失		
之調整	287,664	284,678
重分類調整		
處分債務工具	228,700	(135,438)
匯率影響數	(17,912)	(3,560)
年底餘額	(\$ 185,464)	(\$ 164,160)

(六) 非控制權益

	111年度	110年度
年初餘額	\$ 77,422	\$ 78,030
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利(淨損)	6	(18)
換算財務報告所產生之		
兌換差額	1,142	(590)
年底餘額	<u>\$ 78,570</u>	<u>\$ 77,422</u>
二三、營業收入及成本		
	111年度	110年度
客戶合約收入		
房地產銷售收入	\$ 7,288,505	\$ 2,223,754
商辦租賃收入	1,402,105	1,947,017
不動產管理收入	332,560	384,508
其 他	198,407	247,909
	<u>\$ 9,221,577</u>	<u>\$ 4,803,188</u>
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 2,739,490	\$ 1,016,682
商辦租賃成本	467,222	634,705
不動產管理成本	440,262	441,301
其 他	103,965	43,202
	<u>\$ 3,750,939</u>	<u>\$ 2,135,890</u>
(一) 合約餘額		
	111年12月31日	110年12月31日
應收帳款(附註十)	<u>\$</u>	<u>\$ 573</u>
合約負債-流動		
房地產銷售	<u>\$ 5,627,525</u>	<u>\$ 5,433,900</u>
(二) 合約成本相關資產		
	111年12月31日	_ 110年12月31日
流動		-
取得合約之增額成本	<u>\$ 12,565</u>	<u>\$ 53,672</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。111及110年度認列之佣金費用分別為103,437仟元及118,371仟元。

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

	111年度	110年度
不動產、廠房及設備	\$ 54,879	\$ 62,714
使用權資產	7,975	8,164
長期預付費用	3,085	<u>2,465</u>
合 計	<u>\$ 65,939</u>	<u>\$ 73,343</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 42,530	\$ 48,845
營業費用	20,324	22,033
	<u>\$ 62,854</u>	<u>\$ 70,878</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 25	\$ 24
營業費用	3,060	<u>2,441</u>
	<u>\$ 3,085</u>	<u>\$ 2,465</u>
(二) 投資性不動產之直接營運費用		
	111年度	110年度
投資性不動產之直接營運費用	111年度	110年度
投資性不動產之直接營運費用 產生租金收入		110年度 \$ 499,008
		
產生租金收入	\$ 337,120	\$ 499,008
產生租金收入	\$ 337,120 110,546	\$ 499,008
產生租金收入未產生租金收入	\$ 337,120 110,546	\$ 499,008
產生租金收入未產生租金收入	\$ 337,120 110,546 \$ 447,666	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u>
產生租金收入 未產生租金收入 (三)員工福利費用	\$ 337,120 <u>110,546</u> <u>\$ 447,666</u> 111年度	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u>
產生租金收入 未產生租金收入 (三)員工福利費用 短期員工福利	\$ 337,120 	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u> <u>110年度</u> \$ 312,123
產生租金收入 未產生租金收入 (三)員工福利費用 短期員工福利	\$ 337,120 <u>110,546</u> <u>\$ 447,666</u> 111年度 \$ 421,505 <u>27,827</u>	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u> 110年度 \$ 312,123 <u>25,366</u>
產生租金收入 未產生租金收入 (三)員工福利費用 短期員工福利 退職後福利	\$ 337,120 <u>110,546</u> <u>\$ 447,666</u> 111年度 \$ 421,505 <u>27,827</u>	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u> 110年度 \$ 312,123 <u>25,366</u>
產生租金收入 未產生租金收入 (三)員工福利費用 短期員工福利 退職後福利 依功能別彙總	\$ 337,120 <u>110,546</u> <u>\$ 447,666</u> 111年度 \$ 421,505 <u>27,827</u> <u>\$ 449,332</u> \$ 123,325 <u>326,007</u>	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u> 110年度 \$ 312,123 <u>25,366</u> <u>\$ 337,489</u>
產生租金收入 未產生租金收入 (三)員工福利費用 短期員工福利 退職後福利 依功能別彙總 營業成本	\$ 337,120 	\$ 499,008 <u>118,973</u> <u>\$ 617,981</u> 110年度 \$ 312,123 <u>25,366</u> <u>\$ 337,489</u> \$ 96,568

(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111及110年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於112年3 月10日及111年3月11日經董事會決議如下:

估列比例

員工酬勞董事酬勞	111年度 	110年度 2.00%
<u>金 額</u>		
	111年度	110年度
員工酬勞	\$ 57,023	\$ 40,928
董事酬勞	57,023	40,928

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。

110 及 109 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 110 及 109 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

	111年度	110年度
銀行存款	\$ 113,737	\$ 155,226
透過其他綜合損益按公允價		
值衡量之債務工具投資	194,576	501,592
附買回票券	1,972	277
其 他	<u> </u>	
	<u>\$ 310,286</u>	<u>\$ 657,095</u>
(六) 其他收入		
	111年度	110年度
股利收入	\$ 105,939	\$ 84,274

(七) 其他利益及損失一淨額

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備		
淨損益	\$ 40	(\$ 3,240)
淨外幣兌換損益	132,574	(26,637)
強制透過損益按公允價值衡		
量之金融資產淨損益	(85,090)	(50,421)
減損損失-透過其他綜合損		
益按公允價值衡量之金融		
資產	(287,664)	(284,678)
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	(228,700)	135,438
什項收入	23,077	146,229
什項支出	$(\underline{28,109})$	(61,852)
	(<u>\$ 473,872</u>)	(<u>\$ 145,161</u>)
(八) 財務成本		
	111年度	110年度
利息費用	\$ 1,815,292	\$1,307,760
租賃負債之利息	36	87
減:資本化利息	(1,174,648)	(851,067)

111 及 110 年度加權平均資本化利率分別為 3.07%及 2.37%。

\$ 640,680

二五、繼續營業單位之所得稅

額

淨

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下:

	111年度	110年度
當期所得稅		
本年度產生者		
企業所得稅	\$ 1,249,591	\$ 307,855
土地增值稅	1,755,793	325,379
	3,005,384	633,234
以前年度之調整	4,934	(51,967)
其 他	7,967	7,027
	3,018,285	588,294

(接次頁)

\$ 456,780

(承前頁)

	111年度	110年度
遞延所得稅		
與投資性不動產公允		
價值變動有關之遞延		
所得稅	(\$ 490,463)	\$ 146,337
其他暫時性差異有關之		
遞延所得稅	(<u>383,519</u>)	58,905
認列於損益之所得稅		
費用	<u>\$ 2,144,303</u>	<u>\$ 793,536</u>
會計所得與當期所得稅費	用之調節如下:	
		110 F ÷
and the state of t	111年度	110年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,737,112</u>	<u>\$ 1,964,550</u>
税前淨利按法定稅率計算之所		
得稅費用	\$ 865,027	\$ 420,117
不計入課稅所得之收益	(439,904)	(90,465)
稅上不可減除之費損	180,013	118,771
暫時性差異之產生及迴轉	(336,502)	(1,303)
土地增值稅	1,755,793	325,379
以前年度之當期所得稅費用於		
本期之調整	4,934	(51,967)
估計盈餘分配稅	106,975	65,977
其 他	7,967	7,027
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 2,144,303</u>	<u>\$ 793,536</u>

中國地區子公司所適用之稅率為 25%;香港地區子公司所適用之稅率為 16.5%;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

	111年12月31日	110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	\$ 30,850	\$ 2,578
土地增值稅	294,562	291,739
	<u>\$ 325,412</u>	<u>\$ 294,317</u>
l vi vi m vi fi ik		
本期所得稅負債		
企業所得稅	\$ 743,292	\$ 100,233
土地增值稅	<u>2,706,871</u>	<u>1,418,564</u>
	<u>\$ 3,450,163</u>	<u>\$ 1,518,797</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:

	111年1月1日	變動數	111年12月31日
111 年度			
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>
海红矿组公名库			
遞延所得稅負債	.	(4	
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>	(\$ 263,221)	<u>\$ 8,185,461</u>

	110年1月1日		變	動	數	110	年12月31日
110 年度							
遞延所得稅資產							
虧損扣抵	\$	143,271	(\$	24,2	56)	\$	119,015
土地增值稅估列		301,358		7,6	64		309,022
預徵房地開發利益		44,994		143,3	68		188,362
利息費用		61,399	(52,4	79)		8,920
應付未付工程款		60,403	(58,9	64)		1,439
存貨跌價損失		1,857	(1,8	57)		-
折舊及攤銷		2,367		3	10		2,677
其 他		24,969	(8,3	<u>37</u>)		16,632
	\$	640,618	<u>\$</u>	5,4	49	<u>\$</u>	646,067
遞延所得稅負債							
投資性不動產	\$	6,799,669	\$	95,1	62	\$ (6,894,831
開發成本		43,442	(2,4	72)		40,970
未實現兌換利益		1,154	(9)		1,145
免 租 期		71,334		4,4	14		75,748
盈餘分配稅		1,378,938		55,6	22		1,434,560
其 他		1,040		3	88		1,428
	\$	<u>8,295,577</u>	\$	153,1	<u>05</u>	\$ 8	<u>8,448,682</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產金額:

直接111年12月31日110年12月31日虧損扣抵\$ 188,506\$ 123,610

(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

	111年度	110年度
基本每股盈餘	\$ 0.34	<u>\$ 0.67</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.34</u>	<u>\$ 0.67</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

	111年度	110年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 592,803	<u>\$1,171,032</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 592,803</u>	<u>\$1,171,032</u>
股 數		單位:仟股
	111年度	110年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數 具稀釋作用潛在普通股之影響:	1,740,297	1,740,297
員工酬勞	5,792	3,437
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	1,746,089	<u>1,743,734</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。於次年度股東會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。

財務報導期間結束日之槓桿比率如下:

	111年12月31日	110年12月31日
負債(借款)	\$ 40,824,977	\$39,963,390
現金及約當現金	10,806,386	6,953,823
淨 負 債	<u>\$30,018,591</u>	\$33,009,567
本公司業主權益	<u>\$50,312,389</u>	<u>\$52,617,989</u>
淨負債對權益比率	60%	63%

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

111 年 12 月 31 日

	第	1	等	級	第	2	等	級	第	3	等	級	合	計
透過損益按公允價值衡量														_
之金融資產														
非衍生金融資產														
國外上市有價證券	\$	2,0	68,60	07	\$			-	\$			-	\$	2,068,607
國外私募基金				-				-		20	02,82	23		202,823
基金受益憑證		59	96,9	56				-				-		596,956
衍生金融資產														
利率交换合約						28	34,48	<u>85</u>				<u>-</u>		284,485
	\$	2,60	55,5	<u>62</u>	\$	28	34,48	<u>86</u>	\$	20	02,82	<u>23</u>	\$	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														
債 券	\$			<u>-</u>	\$	2,0	35,0	<u>70</u>	\$			<u>-</u>	\$	2,035,070

110年12月31日

	第	1	等	級	第	2	等	級	第	3	等	級	合	計
透過損益按公允價值衡量														
之金融資產														
非衍生金融資產														
國外上市有價證券	\$	2,1	16,2	09	\$			-	\$			-	\$	2,116,209
國外私募基金				-				-		3	18,3	57		318,357
基金受益憑證	_	6	65,6	<u>53</u>	_				_				_	665,653
	\$	2,7	81,8	<u>62</u>	\$			<u>-</u>	\$	3	18,3	<u>57</u>	\$	3,100,219
透過損益按公允價值衡量 之金融負債 衍生金融負債 利率交換合約	<u>\$</u>			<u>-</u>	<u>\$</u>	1	<u>63,1</u>	<u>68</u>	<u>\$</u>			<u>-</u>	<u>\$</u>	163,168
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	\$			<u>-</u>	\$	7,8	72 , 0	<u> 36</u>	\$			<u>-</u>	\$	7,872,036

111及110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 融資產一私募基金 111年度 110年度 年初餘額 \$ 318,357 \$ 247,889 購 買 1,450 3,309 認列於損益 (其他利益及損 失) - 未實現 75,511 (146,782)淨兌換差額 29,798 (____8,352) 年底餘額 \$ 202,823 \$ 318,357

與年底所持有資產有關並認 列於損益之當期未實現利

益或損失 (\$ 146,782) \$ 75,511

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

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 111 年及 110 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 2,312 仟元及 3,788 仟元。

(三) 金融工具之種類

	111年12月31日	_ 110年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量之金融資產		
(註1)	\$13,530,542	\$ 7,906,788
強制透過損益按公允價值衡量		
之金融資產	3,152,871	3,100,219
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	2,035,070	7,872,036
金融負債		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	-	163,168
按攤銷後成本衡量(註2)	42,861,078	42,154,533

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。

本集團於財務報導期間結束日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額(包含合併財務報表中已沖銷之非功能性貨幣計價之貨幣性項目)以及具匯率風險暴險之衍生工具帳面金額,參閱附註三二。

敏感度分析

本集團主要受到美元兌人民幣、歐元兌美元及港幣兌 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%及港幣兌美元 港幣升值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。

(2) 利率風險

本集團因持有固定利率之定期存款、附買回票券、按 攤銷後成本衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之 金融資產—理財產品及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,故產生公允價值利率風險之暴險;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。

本集團於財務報導期間結束日受利率暴險之金融資產 及金融負債帳面金額如下:

	111年12月31日	110年12月31日
具公允價值利率風險	_	
-金融資產	\$10,358,167	\$ 9,553,905
具現金流量利率風險		
-金融資產	4,642,015	5,710,308
-金融負債	40,824,977	39,963,390

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 111 及 110 年度之稅前淨利將分別減少 179,948 仟元及 171,265 仟元。

對於固定利率之金融資產市場公允價值變動風險,本 集團以 0.5%增加或減少作為向管理階層報導公允價值變動 之合理風險評估。倘其他條件維持不變之情況下,利率增 加 0.5%,對本集團 111 及 110 年度之稅前淨利將分別減少 10,050 仟元及 2,072 仟元,對本集團 111 及 110 年度之其 他綜合損益將分別減少 13,868 仟元及 50,799 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%,111 及 110 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 10,343 仟元及 10,581 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至財務報導期間結束日,本集團可能因交易對方未履行義務及本集團提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於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。

			111年1	2月31日		
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	合 計
附息負債 借 款 其他應付款—利息	\$ 459,825	\$ 6,914,089	\$ 4,712,365	\$ 25,539,835	\$ 3,198,863	\$40,824,977
(註1)	546,218	1,638,654	1,810,313	3,400,958	295,105	7,691,248
租賃負債 無附息負債 應付帳款及其他應	209	626	544	-	-	1,379
付款 存入保證金(註2)	753,811 385,625	198,454 103,935	162,361 114,684	78,303 166,720	72,208	1,192,929 843,172
		04.055	110年1		- fa	
	1~90天	91~365天	1年~2年	2年~5年	5年以上	<u>合 計</u>
附息負債 借 款 其他應付款—利息	\$ 18,609,405	\$ 3,354,808	\$10,239,340	\$ 5,516,404	\$ 2,243,433	\$39,963,390
(註1)	203,145	457,193	571,020	743,355	182,970	2,157,683
租賃負債 無附息負債 應付帳款及其他應	414	608	-	-	-	1,022
付款	1,062,286	130,246	3,754	138,095	-	1,334,381
存入保證金(註2)	307,826	106,365	148,547	213,140	80,884	856,762

註1:係按財務報導期間結束日之計息借款餘額及利率估算。

註 2: 係帳列「其他金融負債」項下。

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額,將因浮動利率與財務報導日所估計之利率不同而改變。

(2) 融資額度

	111年12月31日	110年12月31日
抵押借款		
已使用額度	\$40,824,977	\$ 45,842,770
未使用額度	11,386,359	11,458,669
	<u>\$52,211,336</u>	\$57,301,439

二九、關係人交易

本公司及子公司(係本公司之關係人)間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除,故未揭露於本附註,除其他合併財務報告附註揭露外,本集團與關係人間之重大交易事項如下:

(一) 關係人名稱及其關係

關	係	人	名	稱	與	本	集	專	之	駶	係
張虔	生				實質	5關係	人				
馮 安	怡				主要	學管理	階層				
宏璟廷	建設股份有	有限公司			實質	钉關係	人				

(二) 銷貨收入

關係人類別/名稱	111年12月31日	110年12月31日		
主要管理階層一馮安怡	<u>\$ 331</u>	<u>\$ -</u>		
(三) 合約負債				

(四) 承租協議

關係人類別/名稱	111年12月31日	110年12月31日
租賃費用		
實質關係人一宏璟建設		
股份有限公司	<u>\$ 972</u>	<u>\$ 200</u>

本集團於 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:

	111年12月31日	110年12月31日		
未來將支付之租賃給付總額	\$ 1,372	\$ 972		

(五) 背書保證

為本集團背書保證

關係人類別/名稱	111年12月31日	110年12月31日
實質關係人一張虔生		
被保證金額	\$ 29,472,000	\$18,279,360
實際動支金額	24,959,100	18,279,360

(六)董事及管理階層薪酬資訊:

	111年度	110年度
短期員工福利	<u>\$ 109,375</u>	<u>\$ 94,403</u>
退職後福利	<u>\$ 1,711</u>	<u>\$ 1,506</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、 参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:

	111年12月31日	110年12月31日
受限制銀行存款-流動(註)	\$ 1,966,282	\$ 438,713
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產一流動	2,068,607	2,116,209
透過其他綜合損益按公允價值		
衡量之金融資產-流動	1,146,132	4,333,076

(接次頁)

(承前頁)

	111年12月31日	110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-非流動	\$ 874,530	\$ 2,789,266			
存	25,838,802	30,250,160			
投資性不動產	10,978,618	5,629,824			

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,本集團於財務報導期間結束日 有下列重大承諾及或有事項如下:

- (一) 111年及110年12月31日已簽約尚未支付之工程款分別為5,032,763 仟元及5,679,371仟元。
- (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90,496仟元),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

本集團於財務報導期間結束日之主要外幣計價貨幣性資產與貨幣 性負債帳面金額如下:

111年12月31日

		外	幣	匯		率	帳	面	金	額
外 幣 資	產									
貨幣性項目										
歐 元		\$ 1		1.0655	(歐元:美元)		\$		3	3
港幣		1		0.1283	(港幣:美元)					4
人民幣		17		0.1436	(人民幣:美元	()			7	' 5
新台幣		51		0.0326	(新台幣:美元	()			1,55	54
外 幣 負	債									
貨幣性項目										
美 元		965		6.9646	(美元:人民幣)		-	29,62	26
港幣		873,465		0.1283	(港幣:美元)			3,4	39,70)5
人民幣		2,219		0.1436	(人民幣:美元	.)			9,78	31

110年12月31日

				外	粉巾	<u>准</u>		率	帳	面	金	額
外	幣	資	產									
貨	幣性項	目										
歐	元	ز		\$	7,361	1.1315	(歐元:美	元)	\$	23	30,67	79
港	幣	ζ			788	0.1281	(港幣:美	元)			2,79	97
人	民幣	ζ			17	0.1568	(人民幣:	美元)			7	' 4
外	幣	負	債									
貨	幣性項	目										
美	亓				965	6.3757	(美元:人	民幣)		2	26,72	27
歐	亓				7,387	1.1315	(歐元:美	元)		23	31,49	94
港	幣	C.		1,	027,505	0.1281	(港幣:美	元)		3,64	46,61	.5
人	民幣	ζ			312	0.1568	(人民幣:	美元)			1,35	55

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下:

		111年月	支	110年月	支
外	幣	匯 率	淨兌換損益	匯 率	淨兌換損益
美	元	6.7261	(\$ 2,528)	6.4714	(\$ 7,103)
		(美元:人民幣)		(美元:人民幣)	
歐	元	1.0522	(<u>\$ 1,616</u>)	1.1839	(\$ 1,004)
		(歐元:美元)		(歐元:美元)	
港	幣	0.1280	(\$ 3,484)	0.1272	<u>\$ 16,445</u>
		(港幣:美元)		(港幣:美元)	
人	民 幣	0.1487	<u>\$ 1,298</u>	-	<u>\$ -</u>
		(人民幣:美元)		(人民幣:美元)	
新	台 幣	0.0366	<u>\$ 138,904</u>	0.0357	(\$ 34,975)
		(新台幣:美元)		(新台幣:美元)	

三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊:

- 1. 資金貸與他人:附表一。
- 2. 為他人背書保證:附表二。
- 3. 期末持有有價證券: 附表三。
- 4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資 本額 20%以上:無。
- 5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上:無。
- 6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上:無。
- 7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上:無。
- 8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上:無。
- 9. 被投資公司資訊:附表四。
- 10. 被投資公司從事衍生性商品交易:附註七。
- 11. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形:附表五。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、 資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、 已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額:附表六。

- 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: 附表七。

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
111 年度					
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	<u>-</u> _	<u>-</u> _	66,552	22,252	88,804
部門收入	\$ 7,288,505	\$ 1,402,105	\$ 399,112	\$ 220,659	9,310,381
內部沖銷					(88,804)
合併收入					9,221,577
部門損益	<u>\$ 4,549,015</u>	(<u>\$ 499,694</u>)	(<u>\$ 107,702</u>)	\$ 94,442	4,036,061
營業費用		`	\ <u></u> /		(600,622)
營業外收入及支出					(698,327)
繼續營業部門稅前淨利					\$ 2,737,112
					
110 年度					
來自外部客戶收入	\$ 2,223,754	\$ 1,947,017	\$ 384,508	\$ 247,909	\$ 4,803,188
部門間收入	-	-	35,815	30,837	66,652
部門收入	\$ 2,223,754	\$ 1,947,017	\$ 420,323	\$ 278,746	4,869,840
內部沖銷				 _	(66,652)
合併收入					4,803,188
部門損益	\$ 1,207,072	\$ 1,125,317	(\$ 56,793)	\$ 204,707	2,480,303
營業費用			\		(655,181)
營業外收入及支出					139,428
繼續營業部門稅前淨利					\$ 1,964,550

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(111及110年度分別為損失1,434,577仟元及186,995仟元)。

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	產開發銷售	商	辨租賃	不 動	產管理	其	他	總	計
111 年度 新增非流動資產(註) 折舊及攤銷	\$	60,208 14,943)	\$	133,425 46,512)	\$	21 3,066)	\$	4,469 1,418)	\$	198,123 65,939)
110 年度 新增非流動資產(註) 折舊及攤銷	(705 19,461)	(32,340 49,492)	(1,514 2,397)	(1,406 1,993)	(35,965 73,343)

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

	111年度	110年度
房地產開發銷售	\$ 7,288,505	\$ 2,223,754
商辨租賃	1,402,105	1,947,017
不動產管理	332,560	384,508
其 他	198,407	247,909
	<u>\$ 9,221,577</u>	<u>\$ 4,803,188</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,及中國地區商場、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

111 及 110 年度之收入金額 9,221,577 仟元及 4,803,188 仟元中,分別有 173,511 仟元及 265,544 仟元係來自本集團之最大客戶。111 及 110 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、<u>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</u> 彙總說明

本集團 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表,暨 111 及 110 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。

資金貸與他人

民國 1111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

発し

單位:新台幣仟元

(編 別	1,381,488 10,361,160
6 別 対 幹 集 全 章 東 R 額 25,279,672 25,27	
a m 🔾	1,381,488 10,361,160
唱 有 '''''''''''''''''''''''''''''''''''	
森 森 松 冬	
载 名	1 1
照示 組織 (表徴)	1
短处 答答答答 奢 奢 夸夸夸夸夸 夸 夸夸 夸 夸 夸 夸 夸 夸 夸 夸 夸 夸	· 海河 海河 海河 河河
**	1 1
BY ter	短期融通短期期
春	4.275% 4.275%
EX.	132,240 352,640
100	132,240 352,640
期 報 高 複	132,240 352,640
《 人	是 是
往 共共共共 共 共共共共共共 共 共共 共 共 共 共 共 共 共 共 共	其他應收關係人款其他應收關係人數
	限 上海縣採房地產開發有 异伦惠收關係人款 限公司 重慶鼎國房地產開發有 其他應收關係人款 限公司
一	上海鼎固置業有限公司
影	×

註 1: 本公司直接或問接持有表決權股份 100%之子公司問或子公司對本公司從事資金貸與,其貸與額度總額及個別貸與額廣不超過貸出公司 1111 年 9 月 30 日淨值的 300%,且其貨與額度總額不得超過本公司淨值的 100%; 個別貸與額度不得超過本公司淨值的50%。

註 2:於編製合併財務報告時,業已全數沖鎖。

為他人背書保證

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位:新台幣仟元

		被背	書保	保證	對象					BNC	累計背書保證		T	7	
駕	號背書保證者公司名稱	同	名稱	明報 公計	樂	對單一企業背書 係保 證 限 额	對單一企業背書 本期 最高背書 期 保 證 限 額 保 證 餘 額 保	大盜背餘	實際動支金額	書實際動支金額以財產擔保之金額佔最近期背額 有實際動支金額 背書保證金額財務報表淨值最 人 比 華	金額佔最近期 財務報表淨值 之 比 率	背 書 架 撥 電 銀 額 圖 服 額 圖 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图	8.4.公司98.4公公司1844公公司18444公司18444公司18444公司18444公司18444公公司18444公公司18444公司1844公司1844公司1844公司1844公司1844公司	四百益	屬對大陸地區 背書保證
0	Sino Horizon Holdings	富樂國際有限公司	(公司	本公司目	引接持股100%	本公司間接持股100% \$ 101,118,688	\$ 40,524,000	\$ 20,262,000	\$ 40,524,000 \$ 20,262,000 \$ 20,262,000 \$ 20,262,000	\$ 20,262,000	40.08%	10.08% \$ 101,118,688	X	Z	Z
	Limited			く被引	之被投資公司	(罪)	(USD	(USD)	(USD	(USD)		(罪)			
							1,320,000 仟元)	660,000 仟元)	660,000 仟元) 660,000 仟元) 660,000 仟元)	660,000 仟元)					
0	Sino Horizon Holdings	Wealthy Joy	Co., Ltd.	本公司正	Wealthy Joy Co., Ltd. 本公司直接持股100%	101,118,688	1,102,000	1,102,000	1	1,102,000	2.18%	101,118,688	X	Z	Z
	Limited			く被引	之被投資公司	(註)	(RMB	(RMB	(RMB -	(RMB		(計)			
							250,000 仟元)	250,000 仟元) 250,000 仟元)	仟元)	仟元) 250,000 仟元)					
0	Sino Horizon Holdings	泰安投資有限公司	(公司	本公司品	本公司間接持股100%	101,118,688	6,754,000	6,754,000	4,697,100	6,754,000	13.36%	101,118,688	X	Z	Z
	Limited			へ被力	之被投資公司	(註)	(USD	(USD	(USD	(USD		(罪)			
							220,000 仟元)	220,000 仟元) 220,000 仟元) 153,000 仟元)	153,000 仟元)	220,000 仟元)					
0	Sino Horizon Holdings	榮華國際有限公司	(公司	本公司目	本公司間接持股100%	101,118,688	2,456,000	2,456,000	•	2,456,000	4.86%	101,118,688	X	Z	Z
	Limited			く被が	之被投資公司	(註)	(USD	(USD	(USD -	CnsD		(詳)			
							80,000 仟元)	80,000 仟元) 80,000 仟元)	仟元)	80,000 仟元)					

註:本公司對直接或間接持有出資額或表決權股份 100%之子孫公司之單一企業背書保證限額及背書保證最高限額係以本公司 1111 年 9 月 30 日淨值之 200%及 200%計算。

期末持有有價證券情形 民國 111 年 12 月 31 日

所表三

單位:除另予註明者外 ,為新台幣仟元

		自 古 南 塔 米		相					48	
持 有 之 公	司有價證券種類及名稱	月 頃 型	帳 列 科 目	1			// 0 /			#
		数 行 人 ろ 顒 条		股数(仟股)	長 向	金額	額 吞胶比例 (%)	公允	價值	
	債									
Wealthy Joy Co., Ltd.	AVOLON HOLDINGS FUNDING LTD		其他綜合損	•	OSD	1,780 仟元	不適用	OSD	1,780 仟元	
			重之金融資產一流動							
	CENTRAL CHINA REAL ESTATE LTD		其他綜合損	1	OSD	1,634 仟元	不適用	OSD	1,634 仟元	
			量之金融資產一流動							
	CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD	1	透過其他綜合損益按公允價值衡	1	OSD	197 仟元	不適用	Ω SD	197 仟元	
			量之金融資產一流動							
	CHINA EVERGRANDE GROUP	•	透過其他綜合損益按公允價值衡	'	OSD	661 仟元	不適用	Ω SD	661 仟元	
			量之金融資產一流動							
	CHINA OIL AND GAS GROUP	•	透過其他綜合損益按公允價值衡	•	OSD	57 仟元	不適用	Ω SD	57 仟元	
			量之金融資產一流動							
	FTL CAPITAL LTD	•	透過其他綜合損益按公允價值衡	1	USD	4,285 仟元	不適用	OSD	4,285 仟元	
			量之金融資產一流動							
	GARUDA INDONESIA GLOBAL	,	其他綜合損	'	OSD	102 任元	不適用	OSD	102 任元	
	SUKUKLTD		量之金融資產一流動							
	HUASING INTERNATIONAL	,	透過其他綜合損益按公允價值衡	'	OSD	794 任元	不適用	OSD	794 仟元	
	HOLDINGS CO., LIMITED						,		•	
	TATACATO IN TERMINATION AT		M M M M M M M M M M		COLL	715 14 #	H	COLL	715 45 -	
	TOUTION THE PRINCE OF THE PRIN	•	はは大の終わればなるとは、国家 日本 こうかん はんかん はんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん か	•	200	ر از (۱۲)	日朝七	200	J 11 7	
	INVESTMENT HOLDINGS CO.,		重之金融資產一流動							
	LIMITED					1	1	9		
	JAGUAK LAND KOVEK		透過其他綜合損益按公允價值衡	•	OSD	2,399 仟元	不適用	OSD	2,399 仟元	
	AUTOMOTIVE PLC		量之金融資產一流動							
	LEADING AFFLUENCE LTD	•	透過其他綜合損益按公允價值衡	'	OSD	3,494 仟元	不適用	OSD	3,494 仟元	
			量之金融資產一流動							
	NUOXI CAPITAL LTD	•	透過其他綜合損益按公允價值衡	1	OSD	1,352 仟元	不適用	Ω SD	1,352 仟元	
			量之金融資產一流動							
	POLY DEVEL OPMENTS AND	,	※過其分級今指於好分子面右衛	•	USD	544 FF.	不適用	USD	544 任元	
	HOLDINGS GROUP CO LTD		一人人 一一 八 一 一 一 一 一 一 一			-	; ?		-	
	SHANGRAO CITY CONSTRUCTION	•	其他綜合指	•	USD	978 任元	人遊用	CSI	978 任元	
	DEVEL OPMENT GROUP		して ひょこ 女目 女口 グス 可事ン 全唱 海棒一 治生				?			
	SHANGRAO INV HI DG INTI	,	当时以所 完然	'	USI	1 049 任元	海田	CISI	1 049 任元	
			5大 0米日次月次 4人民 再		000	0/ /F0/T		200	0/ / 10/1	
			重之金融資產一流動				1			
	SOFIBANK GROUP CORP.		透過其他綜合損益按公允價值徵	•	OSD	249 仟元	不過用	OSD	249 仟元	
			量之金融資產一流動							
	STANDARD CHARTERED PLC	•	透過其他綜合損益按公允價值衡	•	OSD	3,619 仟元	不適用	Ω SD	3,619 仟元	
			量之金融資產一流動							
	SUNNY OPTICAL TECHNOLOGY	ı	其他綜合損	ı	OSD	1,499 仟元	不適用	OSD	1,499 仟元	
	GNOUT CO		軍乙金融頁產一流勁							

(接次頁)

木 值 132 仟元) 491 仟元 5,138 仟元 499 仟元 466 仟元 876 仟元 564 仟元 325 仟元 1,928 任元 1,380 任元 296 仟元 304 仟元 686 仟元 1,186 仟元 466 仟元 423 仟元 686 仟元 589 仟元 722 仟元 390 仟元 3,408 仟元 讏 Ŕ OSD COSD USD **USD** USD USD USD USD USD USD USD USD OSD USD USD USD USD OSD OSD USD OSD 額|持股比例(%)|公 不適用 不過 132 仟元) 499 仟元 564 仟元 325 仟元 1,928 任元 296 仟元 466 仟元 仟元 876 仟元 1,380 任元 304 仟元 686 仟元 466 仟元 1,186 仟元 390 仟元 3,408 仟元 423 仟元 686 仟元 589 仟元 5,138 任 **€** 491 722 旧 USD OSD $\overline{\Omega}$ (nsp $\overline{\Omega}$ OSD USD $\overline{\Omega}$ USD 影 股) # 期級 透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產一非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產一非流動 量之金融資產一流動 量之金融資產一流動 量之金融資產一流動 量之金融資產一流動 惠 参 繒 餪 有 갂 與後 簿 /IRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD DEVELOPMENT (GROUP) CO LTD CHOUZHOU INTERNATIONAL ANKE REAL ESTATE HONG KONG CENTRAL PLAZA DEVELOPMENT 44 GLP CHINA HOLDINGS LIMITED CHONGQING NAN'AN URBAN AGILE GROUP HOLDINGS LTD OSUN INTERNATIONAL LTD HENAN WATER INVESTMENT GREENTOWN CHINA HLDGS KIANJIN INDUSTRY INVEST SENTRAL PLAZA DEV LTD EVA PHARMACEUTICAL 蘱 SINGHUA UNIC LTD CONSTRUCTION & INVESTMETN LTD HUBEI SCI TECH INV 3OC AVIATION LTD FORTUNE STAR BVI 3OS FUNDING LTD NETHERLANDS **JIB SUKUK LTD 2** GLP PTE. LTD 翘 WD LTD 有 么 N 有

(承前頁)

(接次頁)

(承前頁)

40	H																																											
未	俥	1,818 仟元		487 仟元	7000	1,616 1 元	664 4F F.	9	1,251 仟元		1,636 仟元		1,410 仟元		883 仟元		293 仟元		675 仟元		36 仟元		301 仟元		65 仟元		360 仟元		496 仟元		730 仟元		123 仟元		1,380 仟元		176 仟元		1,468 仟元		219 仟元		94 仟元	
	公 允	OSD		OSD	Ę	OSD	USD	1	OSD		OSD		OSD		Ω SD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		OSD		Ω SD		OSD	
	持股比例(%)	不適用	,	不適用	ļ ģ	子 三	海田	?	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		不適用		不適用		不適用		不適用		不適用	
	面 金 額	1,818 仟元		487 仟元	1 97 7 70 7	1,010 17 7L	664 FF	9	1,251 仟元		1,636 仟元		1,410 仟元		883 仟元		293 仟元		675 仟元		36 仟元		301 仟元		65 仟元		360 仟元		496 仟元		730 仟元		123 仟元		1,380 仟元		176 仟元		1,468 仟元		219 仟元		94 仟元	
) 帳 [USD		OSD	Ę	OSD	USD)	USD		USD		USD		OSD		USD		USD		USD		USD		USD		USD		USD		USD		OSD		USD		USD		USD		USD		USD	
	数(仟股)	İ		1		•	•		1		•		i		1		1		•		1		1		1		1		1		1		1		•		1		1		ı		1	
期	7	池綜合損	之金融資產一非流動	過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資産一非流動 # 4 5 5 6 7 7 8 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 7 7 8 7 8 7	場場を表示がある。 はおいた。 はいた。 /th <th>国人的职具用一非流到 添语其他综合指总按心在信备</th> <th>(大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元)</th> <th></th> <th>之金融資產一非流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一非流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一非流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一非流動</th> <th>過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>量之金融資產一非流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一非流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th></th> <th>之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>量之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>量之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>量之金融資產一流動</th> <th>透過其他綜合損益按公允價值衡</th> <th>之金融資產一流動</th> <th>他综合損益按</th> <th>之金融 資產一流勁</th>	国人的职具用一非流到 添语其他综合指总按心在信备	(大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元)		之金融資產一非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一非流動	過其他綜合損益按公允價值衡	量之金融資產一非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動		之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	量之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	量之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	量之金融資產一流動	透過其他綜合損益按公允價值衡	之金融資產一流動	他综合損益按	之金融 資產一流勁
有價證券	行人へ關係	-	即		ill c	· 国	· 一般 ※) ni#	-	iller in the second	- 透過	画	-	画	-	画	-	画	- 透過	画	- 透過	画	-	画	-	im .	-	im im	-	画	· 透過力		-		-	剛	-	iiii	-	画	-	画	-	
古傳終表稀類及久緒	4 原 4 体 模 A A A	IMPERIAL BRANDS FINANCE PLC		INDIA GREEN ENERGY HLDNG	CET I VALLED A GREET CLASSES INVALA	INAIN FUING INFASONI LID	NEW METRO GLOBAL LTD		OCEAN LAUREL COMPANY LIMITED		RAKUTEN INC		SEAGATE HDD CAYMAN		TML HOLDINGS PTE LTD		YANLORD LAND HK CO LTD		ZHONGAN ONLINE P&C	INSURANCE CO., LTD	CFLD CAYMAN INVESTMENT LTD		CHINA TAIPING NEW HORIZON LTD		EASY TACTIC LTD		FORTUNE STAR BVI LTD		FTL CAPITAL LTD		PCCW-HKT CAPITAL NO 5 LTD		SBERBANK		STANDARD CHARTERED PLC		SUNAC CHINA HOLDINGS LTD		TEVA PHARMACEUTICAL FINANCE	NETHERLANDS	TIMES CHINA HOLDINGS LTD		VNESHECONOMBANK (VEB)	
*************************************	A < X																				Peak Vision International Ltd.																							

(接次頁)

木 值 30 仟元) 1,753 仟元 HKD 49,584 仟元 HKD 36,336 仟元 HKD 32,160 仟元 HKD 34,080 仟元 780 仟元 163 仟元 885 仟元 HKD 24,275 仟元 HKD 62,124 仟元 HKD 48,900 仟元 HKD 60,760 仟元 HKD 87,300 仟元 HKD 7,763 仟元 HKD 4,685 仟元 HKD 31,050 仟元 1,950 仟元 259 仟元 HKD 44,220 仟元 讏 £ USD OSD (USD) **USD** USD USD USD 額 持股比例 (%) 公 不適用 不適用 不適用 不適用 不適用 30 仟元) HKD 60,760 仟元 HKD 49,584 仟元 4,685 仟元 HKD 32,160 仟元 HKD 34,080 仟元 780 仟元 163 仟元 HKD 24,275 仟元 HKD 62,124 仟元 HKD 48,900 仟元 HKD 36,336 仟元 HKD 87,300 仟元 7,763 仟元 HKD 31,050 仟元 1,950 仟元 259 仟元 885 仟元 HKD 44,220 仟元 1,753 任 **€** 旧 HKD HKD HKD USD USD USD (USD) OSD 影 股) 12,000 6 500 186 10,000 11,000 1,366 2,000 12,000 360 700 960 150 # 期級 量之金融資產一非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡 資產一流動 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 量之金融資產一非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產一非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過損益按公允價值衡量之金融 透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產一非流動 量之金融資產一非流動 量之金融資產一非流動 資產一流動 蔌 参 繒 餪 有 作 與後 緯 SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD /IRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD 好 中國平安保險(集團)股份有限公司 KWG GROUP HOLDINGS LTD 皮 Alibaba Group Holding Ltd. 中國建設銀行股份有限公司 中國銀行(香港)有限公司 中國招商銀行股份有限公司 中國農業銀行股份有限公司 蘱 中國工商銀行股份有限公司 友邦保險控股有限公司 長江和記實業有限公司 中國銀行股份有限公司 牽 WD GROUP LTD 匯豐控股有限公司 騰訊控股有限公司 中國移動有限公司 举 RAKUTEN INC WEIBO CORP 翘 京東集團 么 Peak Vision International Ltd. N 有

(承前頁)

(接次頁)

(承前頁)

* * *	17 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	與有價證券		辨		未	**************************************	
	ula 頂 留 爷 袖 缀 久 右 輪 發行 人 之 關	發行人之關係	表 2 年 二	股數(仟股)帳面金	額 持股比例 (%)	公 允 價 值		
	基金							
Wealthy Joy Co., Ltd.	CS INVESTMENT FUNDS 13 FCP -	•	透過損益按公允價值衡量之金融	. USD 19,445 仟元	不適用	USD 19,445 仟元		
	CREDIT SUISSE (LUX) ASIA		資產一流動					
	CORPORATE BOND FUND							
	CAPITALISATION							
	基金							
Peak Vision International Ltd.	ALL-STARS INVESTMENT PRIVATE	•	透過損益按公允價值衡量之金融	t USD 6,607 仟元		USD 6,607 件元		
	PARTNERS FUND L.P.		資產一非流動					

註:係合夥組織。

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

被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位:除另予註明外 ,為新台幣元

*	F .	4	*	四個	果	投資	金額	1期 末		华	有被	投資公	司本期認	列之	*
× × ×	数	± ξ	н ф		期 期	未去	年 年 底	5 股 数 (股)	比	帳面金	額(註3)本	期(損):	益投 資 (損	(A)	
Sino Horizon Holdings	Wealthy Joy Co.,Ltd.(含臺灣分公	英屬維京群島	投資	ISN	D 500,000,000	OSO 000	200'000'000	200'000'000	100%	OSD	\$ 000000000		\$ -	-	(註2)
Limited Wealthy Iov Co. Ltd	(a) (b) (b) (c) (d) (d) (d) (d) (d) (d) (d) (d) (d) (d	*	松	HKD		10.000 HKD	10.000	10.000	100%	CSI	1.282				(6年)
	(大)	· *	2 字	HKD		_		10 000	100%	USI	1 282		_		(#2)
	14		拉拉		1330	_	1 330 (1 330 000 000	100%	USI	170.512.821				(42)
	()			HKD	D 2.543.580.000	_	TKD 2.543.580.000	2,543,580,000	100%	USD	326.100.000			,	(二)(計)
	茶园茶角灰石華國際有限公		校浴			_	10,000	10,000	100%	OSD	1,282			'	(計2)
	ビ			HKD	450,8		450,8	450,850,000	100%	OSD	57,801,282	•		'	(註2)
	邦樂有限公司	香港		HKD		10,000 HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	•		'	(註2)
	祥樂發展有限公司	奉卷	投資	HKD		10,000 HKD	000,01 C	10,000	100%	USD	1,282	•		1	(註2)
	富安投資發展有限公司	奉	投資	HKD		10,000 HKD) 10,000	10,000	100%	OSD	1,282	•	_	1	(註2)
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投	OSD	0	1 USD	1	1	100%	OSD	1	,	_	•	(註2)
	Peak Paramount International	英屬维京群島	校	OSD	6	1 USD	1	1	100%	USD	1	٠	_	ı	(註2)
	Ltd.														
	洪裕有限公司	奉	投資	HKD	Д	1 HKD) 1	1	100%	HKD	1	,	_	1	(註2)
	鼎固置業有限公司	20	管理顧問	EZ	TD 10,000,000	O1N 000.	000,000,000	(註1)	100%	OSD	312,305	,	_	1	(註2)
威丰有限公司	上海鼎等置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 USD	D 10,000,000	.000 USD	10,000,000	(註1)	100%	OSD	10,000,000	,	_	•	(註2)
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租	租賃 USD	D 26,086,000	.000 USD	26,086,000	(註1)	100%	OSD	26,086,000		_	'	(註2)
泰安投資有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 USI	D 268,290,000	OO0,	268,290,000	(註1)	%66	OSD	268,290,000	,	_	•	(註2)
富樂國際有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 RM	IB 905,738,387	,387 RMB	B 905,738,387	(註1)	100%	OSD	139,537,243	,	_	•	(註2)
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 RMB	IB 237,158,421	,421 RMB	B 237,158,421	(註1)	100%	OSD	34,781,393	,	_	•	(註2)
	上海鴻鄉置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 RMB	IB 313,366,450	,450 RMB	B 313,366,450	(註1)	100%	OSD	45,963,516		_	'	(註2)
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	衞民	IB 534,116,631	,631 RMB	B 534,116,631	(註1)	100%	OSD	78,256,163		_	'	(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	實	D 322,068,333	,333 USD	322,068,333	(註1)	100%	OSD	322,068,333	,	_	•	(註2)
榮華國際有限公司	上海鼎固置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 USD	D 52,141,303	.303 USD	52,141,303	(註1)	100%	OSD	52,141,303	,	_	•	(註2)
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	USD	D 140,000	.000 USD	140,000	(註1)	100%	USD	140,000	•		1	(註2)
德榮發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租	租賃 USD	D 59,640,000	OO0 USD	59,640,000	(註1)	100%	OSD	59,640,000		_	'	(註2)
富安投資發展有限公司	上海鼎溢房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租	租賃 USD	D 83,895,755	.755 USD	83,895,755	(註1)	100%	OSD	83,895,755	,	_	•	(註2)
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	租賃 USD	D 3,500,000	O00,	3,500,000	(註1)	100%	OSD	3,500,000		_	•	(註2)
重慶鼎固房地產開發有限公	〉 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	,000 RMB	B 3,000,000	(註1)	100%	RMB	3,000,000	•		1	(註2)
वि	布庫県谷市場総等等車右限公司	中医中	古瑞念举停祖及繼位出组	AB RMB		100 000 RMB	100.000	(1 # 1)	100%	RMB	100 000				(計2)
	田後 出る 中のから 中の コンコンロン	H E	サール・ナーロ タナッグ・					\ - a \	2	Trive	200,000				17

註一: 係有限公司型態未發行股票。

註二:於編製合併財務報告時,業已全數沖鎖。

註三: 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。

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位:新台幣仟元

附表五

光	武率)							
	佔合併總營收 總 資 産 之 比 (註 3	26.45%	2.62%	1.60%	1.72%	2.52%	1.40%	1.45%
情	年 (
	条 5	ı	ı	ı	ı	ı	ı	ı
	易註							•
举	() ()							
	4	\$ 2,438,803	2,941,981	1,793,034	1,932,719	2,829,687	,564,840	096'089'1
往	金	\$ 2,4	2,9	1,7	1,9	2,8	1,5	1,6
	Ш							
易			<u>۲</u>	<u>۲</u>	徐人	係人	徐人	<u>۲</u>
			其他應收款一關係	一關係	11747.	THE STATE OF	11747	其他應收款一關係人
		な入	應收款	其他應收款一	其他應收款一	其他應收款	其他應收款一關	應收款
×	禁	股利收入	其他	其	其色	其色	其他	其他
	2 編 ②							
	易 人 之 關 註 2	1	33	33	3	33	33	8
	與(交交)							
	象							
	新			al Ltd.			限公司	限公司
	往秦	Ltd.	見公司	nation	<u>ت</u>	Ltd.	月發有戶	月發有月
	劺	y Co.,	>展有月	n Inter	限公司	y Co.,	地產用	地產用
	民	ofthy Jc	富安投資發展有限公司	Peak Vision International Ltd.	榮華國際有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	重慶鼎固房地產開發有限公司	上海鼎霖房地產開發有限公司
	海	Wea	邮	Peak	茶	Wea	重慶	上
		imited					回	
	∀	ings L	td.				有限公	
	~	n Hold	Co., L			見公司	安發展习	
	多	Sino Horizon Holdings Limited Wealthy Joy Co., Ltd.	Wealthy Joy Co., Ltd.			富樂國際有限公司	上海名龍建設發展有限公司	
	43	Sino I	Wealt			副樂圖	上海名	
	編 (註1)	0	1			2	3	
	《							

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,業已全數沖鎖。

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 1111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位:除另予註明外 ,為新台幣元

配表六

Ť	1 刈	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,
#	海炎															
*	◆投															
К	生 堕	\$														
海	值 〉 < 己	-	_	_	~~	~~	_	~~	~~	~~	_	_	10	_	_	_
技	(資 (計 (3)	00,000	26,086,000	368,290,000	39,537,243	34,781,393	45,963,510	78,256,163	322,068,333	52,141,303	140,000	59,640,000	83,895,755	3,500,000	3,000,000	100,000
.,	及	10,01	26,0	268,2	139,5	34,7	45,9	78,2	322,0	52,1	Ť	59,6	83,8	3,5	3,0	=
₩	西 拉	JSD	USD	JSD	OSD	USD	USD	OSD	OSD	USD	USD	OSD	JSD	JSD	RMB	RMB
期	2 益帳(- L	-	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	1
124	2 票															
-	5 海															
70	W 11 .	\$														
挨	之例 東投															
百百	接投資 股 比	100%	100%	%66	100%	100%	%001	%001	100%	100%	%001	%001	100%	100%	100%	100%
本公	或間接 持 股		. 7		. 7	. 7	, 7	, 7	. 7	. 7	, 7	, 7	. 7	. 7	, 7	,,
li:		,	,	,	'	,	,	,	'	,	,	,	,	,	,	,
<: 	重															
物	× 類															
中华	₹	\$														
*	出版	,	1	,	1	,	,	,	1	,	,	,	,	,	,	1
單	** 圖金															
剃	台灣大學															
*	四 熙	\$														
金額	回	,	,	,	,	ı	,	,	,	ı	,	,	ı	ı	,	,
投資3																
收回	3 校	\$														
出或	Ħ	'	٠	٠	١	1	٠	٠	١	1	٠	٠	1	1	٠	1
期匯		\$														
初本	出額	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,	,
期	匯金															
期	海海															
	台権	\$														
*	式自累															
	資方	註 1	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	註]	きま
	救															
	本 額	82,738,945	099'4	9,450	00000	000'0	000'0	000'0	669'6	72,853	1,106,476	4,232	000'0	2,750	3,000,000	100,000
	資	82,73	192,397,660	,811,529,450	900,000,000	232,000,000	307,000,000	521,000,000	2,290,729,699	359,652,853	1,10	455,074,232	518,000,000	16,162,750	3,00	10
	炎	RMB	RMB 1	RMB 1,8	RMB 9	RMB 2	RMB	RMB 3	RMB 2,7	RMB	RMB	RMB 4	RMB	RMB	RMB	RMB
	年										Ź				Ź	8
	通	辨租賃	辨租賃	辨租賃	辨租賃	辨租賃	辨租賃	辨租賃	辨租賃	辨租賃		辨租賃	辨租賃	辨租賃		出租
	*	及商	及商	及商	及商	及商	及商	及商	及商	及商		及商	及商	及商		繼位
	⊅ [0	麥銷售.	麥銷售	麥銷售	麥鄉售	麥鄉售	麥銷售	麥銷售	麥鄉售	麥鄉售	PHI.	麥銷售	麥銷售	麥銷售	PHI.	理及
	軟	產開發	產開發	產開發	產開發	產開發	產開發	產開發	產開發	產開發	產管理	產開發	產開發	產開發	產管理	衛衛衛衛
	#	房地)	房地)	房地户	房地)	房地)	房地户	房地户	房地)	房地)	不動	房地户	原地)	原地)	不動	市場經
	谷		ĮĐ,	ĮĐ,	الما	ظا			الما			ĮĐ,	(a)	(a)		公司
	四		限公	限公	限公	限公	_	\$公司	限公	_	\$公司	限公	限公	限公	\$公司	右限
	\$	限公司	開發有	開發有	開發有	開發有	限公司	展有限	開發有	限公司	理有限	開發有	開發有	開發有	理有限	警管理
	投資	業有	地產	北產	西華	北產	置業有用	龍建設發展	地產	業有	業管理有	地產	地產	地產	業管理	湯經
	核	素置	耀房	霖房	嘉房	通房	鴻翔置	3龍建	榮房	固	固物	固房	溢房	固房	固物	好市
	墜	海鼎	一 語	上海鼎	上海鼎	上海鼎	下海河	上海名	上海鼎	上海鼎	上海鼎	重慶鼎	上海鼎	無錫鼎	E 慶鼎	哪語
	\star	4	巸	-		_									ተ	1

定	額	
規	贮	
争	讏	
ఱ	较	用
投	<u>aa</u>	嚮
毙	型	K
懊	쌢	
經	×	
會依	額赴	
樂	剱	
投	徊	適用
塘	校	*
懊	典	
極	챛	
Ħ	額	
쎒	倒	
變	讏	
自台	莰	
+10	<u>Ba</u>	適用
更	귚	K
*	쌢	
引期	×	
本 期	私	
",	ΉK	

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,業已全數沖鎖。

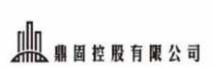
註 3:係按國際會計準則第 27 號,投資子公司之會計處理,按成本法計價。

主要股東資訊

民國 111 年 12 月 31 日

附表七

主	要	股	東	Þ	椞	股技				佐			份
土	女	及	木	石	件	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				53%					
Sino Engine Group Ltd.				333,321,053			19.15%						
Fairwheel Holdings Ltd.					174,05	57,991			10.0	00%			





重事長 張洪本

