

# 鼎固控股有限公司

# **Annual Report**

二〇二一年度年報 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: hotline@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: dinggu-ir@sinohorizon.cn

# 本公司

鼎固控股有限公司 Sino Horizon Holdings Limited

地址: POBox309,UglandHouse,GrandCayman,KY1-1104,Caymanlslands 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)2-26916069

# 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)2-26916069

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:(02)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

電話: (02)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

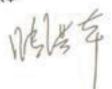
# 本公司董事會名單

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 日月光投資控股(股)公司 - 副董事長、總經理及董事(代表人)
董事長	張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	   中國   香港	男	ロガル投資を成りなり。 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
董事	Madeline D.Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人 )	美國	女	美國帕森斯設計學院碩士 SOM 建築設計事務所 (Skidmore,OwingsandMerrill) 設計師 上海鼎匯房地產開發有限公司設計總監
	Great Sino Development Ltd.	BVI		
董事	張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	中華民國	男	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理
董事	馮安怡	中國香港		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		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	徐立德	中華民國	男	美國哈佛大學公共行政碩士 行政院副院長 財團法人中華航空事業發展基金會董事長 總統府資政
獨立 董事	郭素春	中華民國	女	美國威廉伍德大學企業管理研究所企業碩士 立法院第四、六、七屆立法委員 國民大會第二、三屆國大代表 經濟部中小企業經營管理講師
獨立 董事	陳政弘	中華民國	男	國立中山大學管理學院 EMBA 碩士 國立台灣大學會計系 動業眾信會計事務所副董事長及南區區長合夥人 中山大學會計系兼任講師

# 致股東報告書



**新事長 張洪本** 



### 各位股東女士先生,大家好:

2021年大陸房地產逢景氣循環,在地主管機關為顧全市場長遠健全發展,對房企財務體質強化之要求及相關規範趨嚴謹,並採良性宏觀調控,由於鼎固建案多位上海與重慶等維穩指標城市,具堅實基本面支撐,有助抵禦地產環境變化,而鼎固位城市精華區商用不動產亦貢獻穩定現金流、並持續活絡地產價值,推動鼎固2021年「建案銷售」、「商辦租賃」及「商場經營」等業務平穩運行。

#### 2021 年營業成果

2021 年度鼎固合併營收為 48 億 318 萬 8 千元,稅前淨利 19 億 6455 萬元,本期淨利 11 億 7101 萬 4 千元,每股盈餘 0.67 元。

在建案銷售部分,2021年受惠上海、無錫及重慶等建案銷售去化,貢獻當年度整體營收約達22.2億。

鼎固商辦租賃及商場經營業務,及物業管理等相關項目收入,2021年 挹注營收共約25.8億元,上海黃浦日月光中心商場泰康及瑞金區亦完成改 裝工程,以自然元素融入明亮的商場空間設計,有效吸引人流回溫,2021年單日人流高峰可達約10萬人次。

鼎固為長遠營運布局、並看好台灣房市受惠資金潮、及出口暢旺等利多, 鼎固與宏璟建設於 2021 年在台中七期精華區及 14 期重劃區合資購入兩筆 土地,土地坪數分別為 567 坪、及約 5,000 坪。

\* 有關 2021 年度預算執行情形,因本公司未公開財務預測,故無預算執行情形。另有關 2021 財務收支情形及獲利能力分析請參閱 44-47 頁。

#### 營業計畫:

#### ● 鼎固經營策略主要項目為:

- 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,並持續評估兩岸潛在之土地投資機會。
- 2. 穩健發展產出恆常性現金流量之商場及商辦租賃事業,營運據點持續 開拓,升級經濟規模。
- 3. 鼎固商用不動產經營團隊多維驅動,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,以吸引更多元的消費客層。
- 4. 謹守主管機關財務指標規範,持續強化鼎固財務體質,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。
- 5. 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。

### 2022 年重點營運項目:

堅守「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標, 並致力產品與企業品牌價值提升,期提高市場創價能 力。

關注疫情對鼎固商業體之階段性影響,隨市場消費行為調整、積極發展業態經營新模式,維繫鼎固上海黃浦日月光中心等商場項目營運韌性,以增加商戶租賃之粘著度,鼎固全體經營團隊並積極配合主管機關抗疫措施,以具體作為回饋社會。

#### 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. 鼎固不追求企業規模化高度擴張、堅持長期發展策略,保持豐沛現金流與財務結構之穩健,並確保地產投資精準度,專注開發城市精華地段,及提升項目管控能力,厚植鼎固營運質量,以降低房市景氣風險與總體經濟之可能影響。

2.2022 年隨國際原物料通膨壓力遽增、營建成本攀升,亦對地產業獲利形成壓力。然鼎固預售建案項目工程多已近完工,新案亦按既定時程規劃推展,整體項目成本仍在可控範圍內,未來將審慎評估營建物料對產業發展之變化趨勢,適時調整營運策略因應。

3.2022 年上半年上海房市因疫情影響,下半年可望回穩,本公司將密切關注對推案可能之影響,即時 應對。

4. 面對 2022 全球升息趨勢,由於大陸房市維穩態勢不變,預期利率將保持低檔。台灣房市因升息預期,對市場購買信心或有影響,但台灣經濟環境尚屬穩定成長,房地產仍為抗通膨保值標的,對於兩岸房市利率環境,本公司營運策略將持彈性。

# 股利政策

本公司 2021 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 1.20 元(註:經 2022 年度股東會決議通過後始得執行),以感謝廣大股東近幾年的鼎力支持。

最後,本人謹代表董事會,感謝所有股東、客戶、 員工、業務夥伴的鼎力支持、與寶貴貢獻。鼎固將持 續提升永續發展競爭力、與優質開發商品牌價值,並 將積極開發新案,誠心企盼各位股東能持續給予本公 司支持。



總經理 張能耀

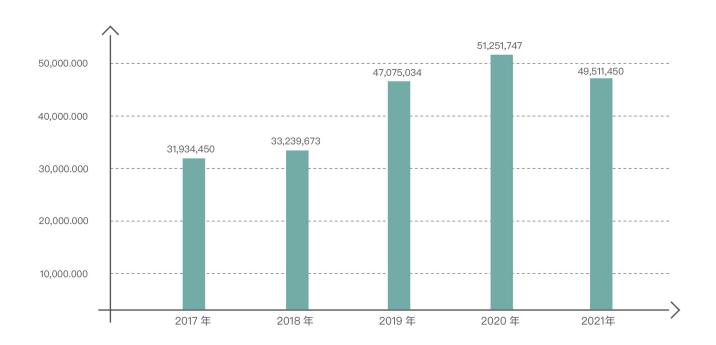


# 經營摘要

單位:新台幣仟元

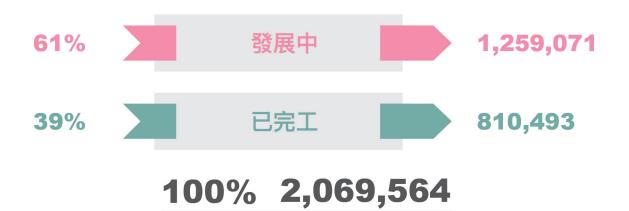
合併財務報表	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
營業收入	3,701,823	6,928,722	5,737,206	13,419,916	4,803,188
營業毛利	2,359,951	3,998,671	2,851,740	5,522,503	2,667,298
營業淨利	2,609,602	4,172,758	-649,231	3,298,885	1,825,122
稅前淨利	1,158,453	3,176,721	-358,089	2,695,595	1,964,550
稅後淨利	190,064	1,633,159	8,213,641	1,177,355	1,171,014
綜合損益總額	811,189	-860,858	6,216,361	3,223,978	632,078
基本每股盈餘(元/股)	0.08	0.94	4.72	0.68	0.67
現金股利(元/股)	0.36	0.72	2.23	1.20	1.20
權益合計	54,011,045	52,523,680	54,808,574	54,151,689	52,695,411
資產總計	116,108,268	119,024,757	123,547,400	116,503,422	111,073,696
總市值	31,934,450	33,239,673	47,075,034	51,251,747	49,511,450

# 鼎固控投歷年總市值



# 持有土地開發現況

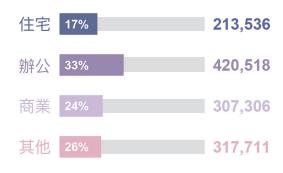
截至: 2021.12.31 单位: 平方米



# 按用途 – 已完工

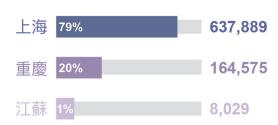
# 住宅 14% 109,786 辦公 16% 127,057 商業 43% 349,537 其他 27% 224,113

# 按用途 – 發展中



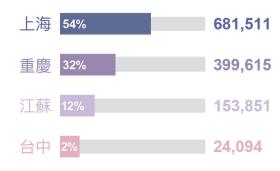
100% 1,259,071

# 按地點 - 已完工



100% 810,493

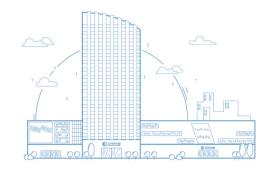
# 按地點-發展中



100% 1,259,071

# 鼎固控投

鼎固日月光商業中心分布一線城市精華地段,上海、上海嘉定及重慶,為了讓鼎固上海黃浦日月光中心商場質感升級,給予消費者更舒適體驗,鼎固於2021年完成商場內泰康與瑞金區的裝修改造,設計團隊透過空間的彼此串聯,並融入自然元素,增加更多明亮光線,使消費者與日月光中心有更溫暖的互動。







黃浦 日月光中心

# 嘉定 日月光中心









重慶 日月光中心

# 泰康區域













# 瑞金區域





鼎固控股有限公司

# **Annual Report**

二○二一年度年報 鼎益穩佳績·固業租售聚

# 目錄|二〇二一年度年報

	致股東報告書 公司集團簡介	
	<ul><li>一、設立日期</li><li>二、公司沿革</li><li>三、風險事項</li></ul>	1
參、	公司治理報告	
	一、組織系統 二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 ····································	5
	三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金四、公司治理運作情形	13 17
	五、簽證會計師公費資訊 ····································	29
	六、更換會計師資訊	29
	七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人,最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者, 其姓名、職稱或及任職期間	20
	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 ······························	
	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之資訊	30
	十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數	30
肆、	募資情形	
	一、資本及股份	0.
	二、公司債辦理情形	
	三、特別股辦理情形 四、海外存託憑證辦理情形	
	四、海外仔託忽證辦理情形 五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	
	六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 ····································	33
	七、資金運用計畫執行情形	33
伍、	營運概況	
	一、業務內容	34
	二、市場及產銷概況	
	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 ································ 四、環保支出資訊 ····································	
	五、勞資關係	
	六、資通安全管理	
	七、重要契約	43
陸、	財務概況	
	<ul><li>一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表</li><li>二、最近五年度財務分析</li></ul>	
	二、最近五年度財務分析 三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	
	一、	
	五、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止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	124
	二、財務績效	
	三、現金流量 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	
	四、取近千度至八頁本文山對於初未初之影音 五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫 ····································	
	六、風險管理分析評估事項	126
	七、其他重要事項	127
捌、	特別記載事項	
	一、關係企業相關資料	
	二、最近年度及截至年報刊印日止,私募有價證券辦理情形 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	133
	二、最近牛及及似至牛敢刊印日正,十公司持有以處分本公司股票情形 四、其他必要補充說明事項	133
	五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明	
玖、	最近年度及截至年報刊日止,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

# 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	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	

1

日期	重要項目	重要記事
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. 房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

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

### (二)營運風險

#### 1. 投資資金需求龐大產生之流動性風險

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

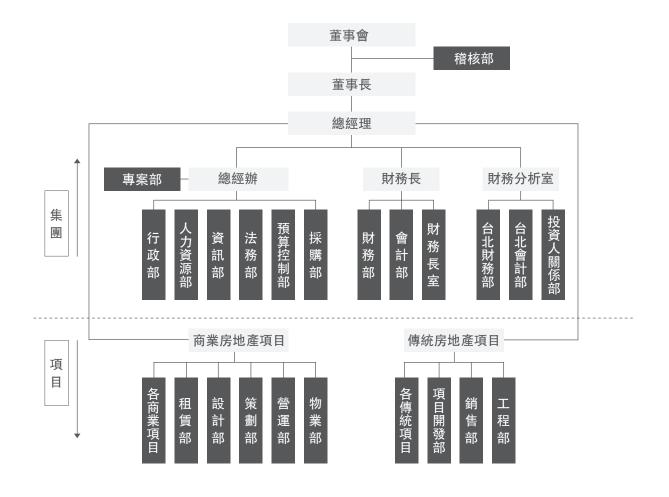
其他重要風險事項請參照第126頁, 六、風險管理分析評估事項。

# 參、公司治理報告

# 一、組織系統

# (一)公司組織圖

截至 2022 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	<ol> <li>負責規範設計管理制度、流程,完善公司設計管理體系</li> <li>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</li> <li>管理商戶進場前圖紙審核及指導服務</li> <li>協助業務部門採集出租商舗面積及出租商舗機電條件等數據</li> </ol>
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
營運部	1. 業務及顧客資訊管理 2. 制定並執行項目營運與客服管理工作
預算控制部	1. 主導工程招標以及相關合約簽訂工作 2. 編制工程項目總概算,審核建安成本分析以控制工程總體成本 3. 審核工程實施中所發生的變更簽證 4. 負責工程項目最終核價決算工作
會計部	1. 編制財務報表及管理性財務報表 2. 處理會計帳務及成本資料的收集與分析 3. 稅務申報及管理 4. 預算的統籌控制與執行狀況分析
財務部	<ul><li>1. 負責售房及租賃收款作業</li><li>2. 銀行現金管理、控管專案公司資金調度</li><li>3. 負責銀行融資作業</li><li>4. 審核財務報支簽核</li></ul>
財務長室	1. 編製各季審委會與董事會開會資料 2. 負責集團境內外融資事務 3. 負責專案投資專案分析與報告 4. 編製集團合併自結財報
法務部	1. 負責對外法律文件,並審閱對外合約 2. 申請公司相關證照及處理各項法律事務和案件糾紛
人力資源部	1. 制訂與修改人力資源相關管理辦法與規章制度,健全人力資源管理體系 2. 根據公司發展戰略,預測人員需求,擬定人力資源規劃與發展方案,編制人事預算 3. 負責薪酬福利管理,維護勞資關係,進行員工關懷 4. 擬定招聘計畫,推展實施招聘活動,達成招聘指標 5. 完善績效管理體系,執行績效考核工作 6. 規劃教育訓練架構,落實各種一般職能、專業職能相關之培訓計畫
行政部	<ol> <li>負責公司日常行政事務管理</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>組織公司員工團康、旅遊活動,籌組規劃員工福利相關事項</li> </ol>
採購部	<ol> <li>負責供應商資質、行為上的管理</li> <li>負責採購系統建立、優化</li> <li>統籌集團採購需求,透過尋比議價採購最有競爭力的商品</li> </ol>
專案部	1. 內部 SOP 建立及維護 2. 集團公益活動開展 3. 統籌集團跨部門專案

(接次頁)

部門別	主要職掌
財務分析室	<ol> <li>編製股東會議事手冊、股東會年報等資料</li> <li>辦理上市公司資訊揭露事項</li> <li>編製集團合併自結財報</li> <li>依法執行公司治理相關規定</li> <li>維持媒體關係、宣傳及廣告</li> <li>統籌 ESG 報告書的編製</li> </ol>
資訊部	<ol> <li>負責配合公司戰略和管理需求,進行組織的遠、中、近資訊化規劃和實施</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
稽核部	1. 確保內部控制制度之有效實施 2. 依風險評估擬訂定期稽核計畫 3. 執行稽核報告檢查公司內部控制制度 4. 定期向審計委員會報告內部控制結果及後續追蹤事項

# 二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

# (一)董事姓名、持有股份及主要學經歷

(1) 董事 截至 2022 年 04 月 30 日

職稱	國籍或	姓名	性	年	選(就)	任	初次選	選任時持	持有股份	現在持	有股數	配偶、未成 現在持有	
(註1)	註冊地	<b>姓</b> 名	別	齡	任日期	期	任日期		———— 持股 比率		持股 比率		———— 持股 比率
	BVI	Great Sino Development Ltd	-	-	2019.06.28	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	75	2019.06.28	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2019.06.28	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	78	2019.06.28	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2019.06.28	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	47	2019.06.28	3	2016.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
	BVI	Great Sino Development Ltd.	-	-	2019.06.28	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	41	2019.06.28	3	2010.08.26	0	0.00%	556	0.03%	0	0%
董事	中國香港	馮安怡	女	50	2019.06.28	3	2011.03.31	165	0.01%	165	0.01%	0	0%
董事	中華 民國	林豐正	男	82	2019.06.28	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民國	陳清忠	男	82	2019.06.28	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民國	汪渡村	男	63	2019.06.28	3	2014.06.18	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立董事	中華民國	徐立德	男	90	2019.06.28	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民國	郭素春	女	66	2019.06.28	3	2014.06.18	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立董事	中華民國	陳政弘	男	78	2019.06.28	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%

職稱	姓名	利用他人名 ————————————————————————————————————	義持有股份 持股 比率	子 - 主要經(學)歷	目前兼任 本公司及 其他公司 之職務	> \ HO II- 3-	或二親等以內 管、董事或監 姓名	
	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)	_	_	_
獨立董事	徐立德	0	0%	美國哈佛大學公共行政碩士 行政院副院長 財團法人中華航空事業發展基金會董事長 總統府資政	(註1)	_	_	_
獨立董事	郭素春	0	0%	美國威廉伍德大學企業管理研究所企業碩士 立法院第四、六、七屆立法委員 國民大會第二、三屆國大代表 經濟部中小企業經營管理講師	(註1)	_	_	_
獨立董事	陳政弘	0	0%	國立中山大學管理學院 EMBA 碩士 國立台灣大學會計系學士 勤業眾信會計師事務所副董事長及南區區長合夥人 中山大學會計系兼任講師	(註1)	_	_	_

註 1:本公司董事目前擔任本公司及其他公司之職務如下表。 註 2:公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者,應說明其原因、合理性、必要性及因應措施:本公司董事長和總經理為 一親等關係,主要係張能耀總經理為美國知名杜克大學畢業後,即在房地產公司任職,在房地產領域具有豐富的經驗。而自本公司設立以後,一直擔任總經理的職 位,任職期間,績效卓越優良,為公司股東產生巨大的價值。而董事長張洪本先生已經具有40年以上的房地產從業經驗,始終為本公司的戰略方向提供重要的指 引,故兩位分別擔任公司的董事長和總經理,實屬合理且必要。本公司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

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

上海鼎萃置業有限公司 - 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-Cayman - 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 (Singapore) - 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

里燰照凹仿地座用货有限公司 = 重: 上海晶类黑紫方四公司 = 基束

上海鼎萃置業有限公司 - 董事

昆山鼎耀房地產開發有限公司 - 監事

上海鼎嘉房地產開發有限公司 - 監事

上海鼎通房地產開發有限公司 - 監事

上海鴻翔置業有限公司 - 監事

上海名龍建設發展有限公司 - 監事

上海鼎溢房地產開發有限公司 - 董事

True Elite Holdings Limited- 董事

溫州宏德建設開發有限公司 - 董事

Forest Symbol Limited- 董事

Excellent Worth Holdings Limited- 董事

ASE Enterprises- 董事

Value Tower Limited- 董事

Aintree Limited- 董事

JC Holdings Limited- 董事

日月光環保永續基金會 - 董事長

日月光文教基金會 - 董事

# 張能耀

Sino Horizon Holdings Limited - 董事兼總經理

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

Long recrimives timents timited - 總經理

Techwin Development Limited - 總經理 Fullrich Investment Development Ltd - 總經理

Bond Capital Limited - 總經理

Easv 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

# 馮安怡

Sino Horizon Holdings Limited - 董事、財務長、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
- 上海鼎萃置業有限公司-財務長
- 昆山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 - 主席台灣玻璃工業股份有限公司 - 獨立董事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 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

#### 陳政弘

Sino Horizon Holdings Limited - 獨立董事 望隼科技股份有限公司 - 獨立董事 中欣開發股份有限公司 - 監察人 中銅企管顧問股份有限公司 - 監察人

#### (2) 法人董事之主要股東

# 徐立德

Sino Horizon Holdings Limited - 獨立董事

環宇投資股份有限公司 - 董事長

環宇財務顧問股份有限公司 - 董事長

宏宇管理顧問股份有限公司 - 董事

資宇投資股份有限公司 – 董事長

大華創業投資股份有限公司 - 董事長

惠華創業投資股份有限公司 - 董事長

冠華創業投資股份有限公司 - 董事長

中加投資發展股份有限公司 - 董事長

中加顧問股份有限公司 - 董事長

誠宇創業投資股份有限公司 - 董事長

誠宇管理顧問股份有限公司 - 董事長

勤生投資股份有限公司 - 董事

亞太新興產業創業投資股份有限公司 - 董事

皇冠實業股份有限公司 - 董事

薩摩亞商亞太新興產業顧問股份有限公司台灣分公司 - 董事

財團法人聯合工商教育基金會 - 董事長

財團法人近代法制研究基金會 - 董事長

財團法人中華管理科學研究基金會 - 董事

財團法人時代基金會 - 董事

財團法人兩岸和平基金會 - 董事

# 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、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

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

財團法人日月光文教基金會 - 董事

財團法人日月光環保永續基金會 - 董事及執行長

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

# Madeline D. Chang

Sino Horizon Holdings Limited - 董事 (代表人)

上海鼎匯房地產開發有限公司-董事、設計規劃處副總經理

上海鼎威房地產開發有限公司-董事

上海鼎裕房地產開發有限公司 - 董事

日月光環保永續基金會 - 董事

日月光文教基金會 - 董事

## 郭素春

Sino Horizon Holdings Limited - 獨立董事

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%

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
張洪本	· 畢業於中原大學工業工程學系,除現任本公司董事長外,且為月光投資控股股份有限公司之副董事長及總經理,致力於房業及半導體產業相關領域多年,具備公司,與一個人工作經驗,擁有等之工作經驗,擁有等。 · 未有公司法第30條各款情事。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	-
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、計會運管理及策略規劃之能力。 · 未有公司法第30條各款情事。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	-
Madeline D. Chang	. 畢業於可倫比亞大學巴納 德學院學土,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。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	-
張能耀	· 畢業於美國杜克大學理科 及工程學土,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。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	-

姓名 條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
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。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</li> </ul>	-
林豐正	<ul> <li>畢業於台北大學法律學系,曾任內政部長及交通部長,現任台灣玻璃工業股份有限公司之獨立董事,具備法律專業能力。</li> <li>未有公司法第30條各款情事。</li> </ul>	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</li> </ul>	1
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。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</li> </ul>	-

(接次頁)

姓名 條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
汪渡村	. 畢業於政治大學法學博土, 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。	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</li> </ul>	-
徐立德	<ul><li>畢業於美國哈佛大學公 共行政碩士,曾任總統 府資政及行政院副院長, 具備公司業務所需之工 作經驗。</li><li>未有公司法第30條各 款情事。</li></ul>	.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。	-
郭素春	畢業於美國威廉伍德大學企業管理研究所企業碩士,曾任多屆立法委員,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。	. 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。	-
陳政弘	畢業於台灣大學會計系學士,曾任勤業眾信會計師事務所副董事長及南區區長合夥人,現任望集科技股份有限公司之獨立董事,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。	1

# (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。

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 歲者有三席、61-70 歲者有二席,71 歲以上者有六席。 . 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)

截至 2022 年 04 月 30 日

職稱	國籍	姓名	性	選(就)	持有	股份	配偶、注		利用他 義持有		主要經(學)歷	目前兼任其他	等以	.偶或. .內關( !人( i	係之
柟	耤	名	別	任日期	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	 持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率		公司之職務	 職 稱	 姓 名	
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 1: 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

					董事酉	州金				A、B、C 及 D 等四項總額及 (占稅後純益之比例 %)		
職稱	姓名	報酬	∦ (A)	退職退休金 (B)		董事酬勞 (C)		業務執行	費用 (D)	(白祝俊純益 (註	2) %)	
40.个件	<b>双</b> 有	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.	-	-	-	-	16,996	16,996	-	-	16,996 (1.45%)	16,996 (1.45%)	
法人董事	True Elite Holdings Limited											
法人董事 Great Sino	張洪本(董事長)											
Development Ltd. 代表人	張能耀											
法人董事 True Elite	True Elite 版度生											
Holdings Limited 代表人	Madeline D. Chang	12,219	12,219	-	-	23,932	23,932	-	-	36,151 (3.09%)	36,151 (3.09%)	
董事	馮安怡									(2021)2)	(3.0776)	
董事	林豐正											
董事	陳清忠											
董事	汪渡村											
獨立董事	徐立德											
獨立董事	郭素春	5,882	5,882	-	-	-	-	-	-	5,882 (0.50%)	5,882 (0.50%)	
獨立董事	陳政弘											

					兼任員工	領取相關	閣酬金				. D、E、F	領取來	
職稱	姓名	————— 薪資、 特支費	獎金及 賽 (E)	退職〕	退職退休金 (F)		 員工酬勞 (G) ( 註 1)				及 G 等七項總額及 (占稅後純益之比 例 %)( 註 2)		
<b>邶</b> 《円	姓石	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 現金 金額	內所有公司 ————————————————————————————————————	本公司	財務報 告內所 有公司	轉投資 事業或 母公司 酬金	
法人董事	Great Sino Development Ltd.	-	-	-	-		- 工供	- 亚钒	- 並供	16,996 (1.45%)	16,996 (1.45%)	-	
法人董事	True Elite Holdings Limited												
法人董事 Great Sino	張洪本(董事長)												
Development Ltd. 代表人	張能耀												
法人董事 True Elite	張虔生												
Holdings Limited 代表人	Madeline D. Chang	10,586	17,004	922	922	5,700	_	5,700	-	53,359 (4.56%)	59,777 (5.10%)	-	
董事	馮安怡									(4.30%)	(3.10%)		
董事	林豐正												
董事	陳清忠												
董事	汪渡村												
獨立董事	徐立德												
獨立董事	郭素春	-	-	-	-	-	-	-	-	5,882 (0.50%)	5,882 (0.50%)	-	
獨立董事	陳政弘												

- 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 2022 年 3 月 11 日決議,擬訂配發董事酬勞新台幣 40,928 仟元及員工酬勞新台幣 40,928 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。

# 董事(含獨立董事)之酬金級距表

		董事				
給付本公司各個董事酬金級距	前四項酬金總額	頂 (A+B+C+D)	前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)			
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
低於 1,000,000 元	張虔生 , 張能耀 , Madeline D. Chang	張虔生 , 張能耀 , Madeline D. Chang	張虔生 , Madeline D. Chang	張虔生 , Madeline D. Chang		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	徐立德,陳政弘,郭素春	徐立德,陳政弘,郭素春	徐立德,陳政弘,郭素春	徐立德,陳政弘,郭素春		
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)	True Elite Holdings Limited, 張洪本	True Elite Holdings Limited, 張洪本	True Elite Holdings Limited, 張洪本、馮安怡	True Elite Holdings Limited,張洪本、馮安怡		
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.		
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 13 位	共 13 位	共 13 位	共 13 位		

# (二)總經理及副總經理之酬金

單位: 新台幣仟元

uok Tag	£14	薪資 ————	(A)	退職退	休金 (B)	獎金及特	支費等 (C)	員工配  本公		額 (D) ( 財務報	 告內	(占稅後純	)等四項總額及 益之比例 %) ± 2)	領取來 自子公 司以外
職稱	姓名	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	現金 金額		<u>所有名</u> 現金 金額	公司 股票 金額	本公司	財務報 告內所 有公司	轉投資 事業或 母公司 酬金
總經理	張能耀													
財務長	馮安怡													
財務副總	蔡憲治											20.071	E0 020	
財務副總(註3)	朱國龍	13,039	36,673	922	1,265	-	-	14,100	-	14,100	-	28,061	52,038	-
法務副總	孫湘蕾											(2.40%)	(4.44%)	
人事副總	倪進德													
資訊副總	王治軍													

註 1: 本公司董事會於 2022 年 3 月 11 日決議,擬訂配發董事酬勞新台幣 40,928 仟元及員工酬勞新台幣 40,928 仟元。 註 2: 稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨 ( 損 ) 益。 註 3: 財務副總朱國龍係於 2021.07.20 就任。

#### 總經理及副總經理酬金級距

ᄵᄼᆣᆠᄼᆡᆿᇫᄱᆄᇑᇭᇽᆩᆌᅝᇭᇭᅖᄥᄼᄱᅂ	總經理及副總經理姓名						
給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	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)	朱國龍	-					
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	蔡憲治	朱國龍					
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	張能耀,孫湘蕾	倪進德					
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	張能耀,蔡憲治,孫湘蕾,王治軍					
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	馮安怡	馮安怡					
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-					
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-					
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-					
100,000,000 元以上	-	-					
總計	-	-					

### (三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

	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(註4)	朱國龍	-	14,100	14,100	1.20%
	法務副總	孫湘蕾				
	人事副總	倪進德				
	資訊副總	王治軍				

- 註 1: 2021 年度盈餘分配數尚待 2022 年 6 月 24 日股東常會決議通過。
- 註 2: 係以 2021 年度稅後純益計算。
- 註 3: 本公司董事會於 2022 年 3 月 11 日決議,擬訂配發董事酬勞新台幣 40,928 仟元及員工酬勞新台幣 40,928 仟元。
- 註 4: 財務副總朱國龍係於 2021.07.20 就任。
- (四)公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性
- 1. 本公司及合併報告所有公司支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比率之分析

單位: 新台幣仟元

單位: 新台幣仟元

		2021年度	芰		2020 年度				
項目		金額	占稅後純益比例(%)			金額	占稅後純益比例(%)		
	本公司	財務報告內所有公司	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	
董事	59,029	59,029	5.04%	5.04%	98,086	98,086	8.33%	8.33%	
總經理及副總經理	28,061	52,038	2.40%	4.44%	29,380	48,622	2.50%	4.13%	

變動分析: 2021 年度給付予董事之酬金總額較 2020 年度減少,主係因 2020 年度屬於董事酬勞提撥比例為稅前淨利之 2.81%,而 2021 年度董事酬勞提撥比例為稅前淨利之 2% 所致。

註:本公司董事會於 2022 年 3 月 11 日決議,擬訂配發董事酬勞新台幣 40,928 仟元及員工酬勞新台幣 40,928 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(2021年)董事會開會6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(列)席率(%)	備註
董事之法人(Great Sino Development Ltd.)代表人	張洪本 (董事長)	6	-	100%	-
董事之法人(True Elite Holdings Limited)代表人	張虔生	6	-	100%	-
董事之法人(Great Sino Development Ltd.)代表人	張能耀	6	-	100%	-
董事之法人(True Elite Holdings Limited)代表人	Madeline D. Chang	6	-	100%	-
董事本人	林豐正	6	-	100%	-
董事本人	陳清忠	6	-	100%	-
董事本人	馮安怡	6	-	100%	-
董事本人	汪渡村	6	-	100%	-
獨立董事	徐立德	6	-	100%	-
獨立董事	陳政弘	6	-	100%	-
獨立董事	郭素春	6	-	100%	-

#### 其他應記載事項:

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

董事會	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
	徐立德、陳政弘、郭素春	擬通過本公司獨立董事之薪	迴避之董事為本案報酬之給	除前述董事因利益迴避不參與表決外,
		資報酬	付對象	其餘董事無異議照案通過
2021.03.12	張能耀、馮安怡	擬通過本公司經理人之薪資	迴避之董事為本案報酬之給	除前述董事因利益迴避不參與表決外,
	派 化	報酬	付對象	其餘董事無異議照案通過
2021.05.12	除獨立董事外之全體董事	擬通過本公司董事酬勞分配	迴避之董事為本案報酬之給	除前述董事因利益迴避不參與表決外,
2021.00.12	冰烟立里争介之土胆里争	及經理人之紅利分配	付對象	其餘董事無異議照案通過

#### 3、董事會評鑑執行情形:

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年至少一次內 部董事會績效評 估、每三年由外 部專業獨立機構 或外部專家學者 團隊執行評估一 次	2021年1月1日至 2021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、 前員員 前 時 時 時 時 時 時 時 員 員 官 等 等 等 等 等 等 。 等 等 等 。 等 。 等 。 等 。 等 。	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,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,2021年度全體董事進修時數共計102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 2021 年 3 月 12 日之董事會報告。

### (二)審計委員會運作情形

最近年度(2021年)審計委員會開會 4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 (%)	備註
獨立董事	徐立德	4	-	100%	-
獨立董事	陳政弘	4	-	100%	-
獨立董事	郭素春	4	-	100%	-

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。2021 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。
- . 重大之資金貸與、背書或提供保證。
- . 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。

#### 其他確記 載重項

1、審計委員會之運作如有下列情形之一者,應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理: (1) 證券交易法第 14 條之 5 所列事項:

日期屆次	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理	
	1. 擬通過 2020 年度內部控制聲明書			
2021.03.12	2. 擬通過 2020 年度合併財務報告	   全體出席委員同意通過,		
(第四屆第8次)	3. 擬通過 2020 年度盈餘分配案	提請董事會決議。獨立	董事會決議照案通過。	
(界口周界 5 八 )	4. 擬通過本公司 2020 年度員工酬勞及董事酬勞	董事並無反對意見。 		
	5. 通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形			
2021.05.12	1. 擬通過 2021 年第一季合併財務報告	全體出席委員同意通過,	董事會決議照案通過。	
(第四屆第9次)	2. 擬修訂本公司「投資循環」作業流程	提請董事會決議。獨立 董事並無反對意見。	里尹百/六成熙未进起。	
2021.08.25	1. 擬通過 2021 年第二季合併財務報告	全體出席委員同意通過,	董事會決議照案通過。	
(第四屆第10次)	2. 擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 持有之子公司富樂國際有限公司	提請董事會決議。獨立		
( 界四四第 10 次 )	最高額度不逾美金 6.6 億元銀行聯合貸款之背書保證	董事並無反對意見。		
	1. 擬通過 2021 年第三季合併財務報告			
2021.11.11	2. 擬通過 2022 年年度稽核計畫	全體出席委員同意通過, 提請董事會決議。獨立	李中命沈祥昭安通识	
(第四屆第11次)	3. 擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 間接持有之子公司榮華國際有限	董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。	
	公司美金 8,000 萬或等值歐元銀行聯合貸款之背書保證			

- (2) 除前開事項外,其他未經審計委員會通過,而經全體董事三分之二以上同意之決議事項:無此情形。
- 2、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形,應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形:無此情形。
- 3、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括如就公司財務、業務狀況進行溝通之方式、重大事項及結果等)
  - 說明: (1) 本公司內部稽核部門每季將稽核報告及缺失回應與追蹤彙總報告交付獨立董事查閱。內部稽核主管每季於單獨溝通會議或其他會議向獨立董事報告及溝通稽核結果,並於董事會中作內部稽核業務報告。此外,平時若有特殊狀況時,稽核主管亦會即時以電話或電子郵件方式向獨立董事呈報,2021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。2021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	 否	運作情形 	與上市上櫃公司治理實 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。

評估項目			運作情形	與上市上櫃公司治理實
可旧农口	是	否	摘要說明	務守則差異情形及原因
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。	
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東之 基要股東之最終控制者名單?	V		(二)透過股務代理機構可提供實際資訊,隨時掌握董事、經理人及持股百分 之十以上之大股東之持股情形。	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。	
(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」。	
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 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,具備會計或相關財務管理專長之獨立董事擔任本公司審計委員會之委員。 本公司業已於2011年07月18日依法設置薪資報酬委員會,該委員會目前有三位成員,皆為獨立董事擔任。其職責及運作情形請詳本公司網站。	(二) 本公司尚未設 置其他功能性 委委員會,未 來將配合法令 規定予以執 行。
(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,評估內容為董事會董事會之賴成、董事會之指導、董事會之授權、董事會之監督、董事會之捐通、內部控制及風險管理、董事會之自律、其他如董事會會議、支援系統等,總評估結果為董事長與主要經理人對房地產行業特性與公司營運狀況甚為了解。公司充分提供董事議事所需資訊。審計委員會定期聽取稽核主管之稽核業務報告。建議考量於董事會下設置永續經營委員會或風險管理委員會。建置公司治理實務守則、永續發展實務守則、誠信經營守則、道德行為準則,逐步強化公司治理制度。  2022 年 3 月 11 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。個別董事成員績效評估:公司目標與任務之掌握、董事職責認知、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、內部控制等。功能性委員會改調效自評亦包括五大面向:對公司營運之參與程度、功能性委員會職資認知、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。董事會績效評估平均分為 4.3 分,功能性委員會績效評估平均分為 4.3 分,功能性委員會續效評估平均分為 4.3 分,功能性委員會續被評估平均分為 4.3 分,功能性委員會續被評估平均分為 4.3 分,	(三)無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證 會計師獨立性?	\   		(四)本公司審計委員會每年定期取得會計師出具之獨立聲明書並評估簽證會計師之獨立性,再將評估結果提報董事會。 一、評估機制如下: (1)本公司之簽證會計師事務所於年度簽證及其他各案件委任前,均需取得審計委員會的事先核准。 (2)本公司之簽證會計師與公司及董事均非關係人。 (3)本公司簽證會計師與公司及董事均非關係人。 (4)本公司遵守審計公報規定辦理簽證會計師之輪替。 二、評估結果: 經本公司評估,簽證會計師皆符合獨立性標準,業已於 2021年3月12日經審計委員會及董事會審議通過 2021年度簽證會計師獨立性評估案。	(四)無重大差異。

評估項目		否			運作情形 摘要說明				與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因					
四、上市上櫃公司是否配置適 任及適當人數之公司治理 人員,並指定公司治理主			主工公 l 2 3 4 5 6 公 l 2 3 4 4 5 6 公 l 2 3 4 4 5 6 公 l 2 3 4 4 5 6 6 公 l 2 3 6 4 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	司於 2019 年 3 月 一職,其具備美國 所,其具備美國 管主等 管董事及 公立 管董事及 公立 管董事事。獨獨章 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	特許金融分析 為負責查會 實力 實力 為負責會之 。 對 會會 。 對 等 等 等 等 等 等 等 等 等 及 等 等 等 及 等 等 及 等 等 及 等 等 及 等 等 及 等 等 及 等 等 、 等 、	師資格且於公開 執行供公司治理 目開事宜。 建修。 壽之資料。 事項等 審計委員會 責進修,合計6/ 資評估,評估結點 小時,進修課程	發行公司從事! 之運作,工作! 之運作。 以時。 果良好。 是如下並已於公	財務等管理 內容包含:						
管,負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人 遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事	V		序號	進修機構 財團法人中華 民國會計研究 發展基金會	課程名稱 董監事及高 階主管對公 司落實 ESG 的監督	起 起 2021/10/27	期間 迄 2021/10/27	進修時數 3.0	無重大差異。					
宜、製作董事會及股東會 議事錄等)?			2	財團法人中華 民國會計研究 發展基金會	公司治理評 鑑解析與董事會績效評 估	2021/11/03	2021/11/03	3.0						
								3	財團法人中華 民國會計研究 發展基金會	如何有效發揮公司治理主管之功能·兼談理人之法律責任	2021/11/24	2021/11/24	3.0	
			4	社團法人中華公司治理協會	從董監角度 看經濟實質 法及全球反 避稅對公司 治理的影響	2021/11/29	2021/11/29	3.0						
五、公司是否建立與利害關係 人(包括但不限於股東、 員工、客戶及供應商等) 溝通管道,及於公司網站 設置利害關係人專區,並 妥適回應利害關係人所關 切之重要永續發展議題?	V		亦設 本公 有利	司責成相關單位 有總經理信箱, 1 司於公司網站設 本公司瞭解利害 基 古書及公司網站公	以暢通員工意見 有利害關係人專 關係人所關切之	記溝通管道。 區,提供利害關 議題與做適度回	]係人表達意見 ]應,並透過年	的管道, 度永續發	無重大差異。					
六、公司是否委任專業股務代 辦機構辦理股東會事務?	٧			司自上市以後,皆以辦理股東會事宜				- 股務代	無重大差異。					
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭 露財務業務及公司治理 資訊?	V			本公司已設立專序 公開資訊觀測站:			<b>開發情況,且</b> 已	直接連結至	(一)無重大差異。					
(二)公司是否採行其他資訊 揭露之方式(如架設英 文網站、指定專人負責 公司資訊之蒐集及揭露、 落實發言人制度、法人 說明會過程放置公司網 站等)?				(二)目前本公司已設置有發言人及代理發言人作為資訊蒐集、揭露和對外溝通 之橋樑。					(二)無重大差異。					
(三)公司是否於會計年度終 了後兩個月內公告並申 報年度財務報告,及於 規定期限前提早公告並 申報第一、二、三季財 務報告與各月份營運情 形?		V		本公司目前依照? 進行有關公告及!		3公告時間,對貝	<b>材務報告及各</b> 月	營運情形,	(三)配合法令規定 予以執行。					

(接次頁)

評估項目			運作情形	與上市上櫃公司治理實
<b>TILI投口</b>	是	否	摘要說明	務守則差異情形及原因
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(包括但不限於資質,便負關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、、重察人進修情形、無關等人進修情形、與實理政策及風險第量標差之執行情形、公司為董等之執行情形、公司為董等入購買責任保險之情形等)?	\ \		<ol> <li>本公司業已為董監事及經理人購責任保險。</li> <li>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。</li> <li>本公司 2015 年已依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」開始逐步訂立公司本身之永續發展守則,目前已訂定了「公司員工道德規範」及「商戶道德規範」、針對「兩性平權」、「同工同酬」、「反貪腐」等永續發展重要概念訂定相關規範,並讓全體員工及承租商戶進行簽署。</li> <li>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不逐步搭建完善中,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。</li> </ol>	無重大差異。

- 九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發佈之公司治理評鑑結果說明已改善情形,及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。
- 未來本公司將優先加強公司治理相關信息在本公司網站的揭露情況,以落實公司治理精神。

## (四)薪酬委員會其組成、職責及運作情形

#### 1. 薪資報酬委員會成員資料

姓名 條件	身份別	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司 薪資報酬委員會家數
陳政弘 (召集人)	獨立董事	· 畢業於台灣大學會計系學士,曾 任勤業眾信會計師事務所副董事 長及南區區長合夥人,現任望隼 科技股份有限公司之獨立董事, 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。	1
徐立德	獨立董事	· 畢業於美國哈佛大學公共行政碩 士,曾任總統府資政及行政院副 院長,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。	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。	-
郭素春	獨立董事	· 畢業於美國威廉伍德大學企業管理研究所企業碩士,曾任多屆立法委員,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。	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: 2019 年 6 月 28 日至 2022 年 6 月 27 日(與本屆董事會任期相同),最近年度(2021 年)薪資報酬委員會開會 3 次,委員資格及出席情形如下:

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	陳政弘	3	_	100%	-
委員	徐立德	3	_	100%	_
委員	郭素春	3	_	100%	-

#### 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、審計委員會委員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、審計委員會委員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、審計委員會委員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未納之行為。
- . 針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。
- (4) 最近年度運作情形:

日期屆次	護案內容	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
2021.03.12 (第四屆第4次)	<ol> <li>擬通過本公司 2020 年度員工酬勞及董事酬勞</li> <li>擬通過本公司獨立董事之薪資報酬</li> <li>擬通過本公司經理人之薪資報酬</li> </ol>	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。
2021.05.12 (第四屆第5次)	<ol> <li>擬通過修正「薪資報酬委員會組織規程」</li> <li>擬通過「董事及經理人薪資酬勞辦法」</li> <li>擬通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配</li> </ol>	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。
2021.08.25 (第四屆第6次)	1. 擬通過本公司財務副總之薪資報酬	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。

# (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

	運作情形 ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロー・ロ																		
評估項目						與上市上櫃公司永續發展 實務守則差異情形及原因													
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,及向董事會督導情形?	V		舉行	會議、彙整資料、落實管理	,負責公司永續發展相關業務之推展,包括 ,並於每年至少一次定期向董事會彙報推行 21年11月11日向董事會報告執行情形。	無重大差異													
			業」.		理原則進行分析與風險辨識,依「營運」,「產 目做類別辨識區分,制定相關因應策略。 近因應策略如下: 因應 策略														
	ī V				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	投資資金需求龐大 產生之流動性風險	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。												
二、公司是否依重大性原則, 進行與公司營運相關之環																			風險
连门兴立日宫连相嗣之城 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?			產業 風險	土地使用權取得、未 遵循土地使用權出讓 條款及取得毛地之風 險。	本公司在大陸開發土地多為早期取得,土地成本較低,且土地開發量體充裕,近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎,並遵循在地主管機關之土地使用政策,以利於開發案順利推展施行。	無重大差異													
																環境風險	土地開發案過程中, 因施工對周遭環境之 影響,在地主管機關 及社會與論對開發案 進行延展之可能。	1. 開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法 規, 優選建材與周遭土地共創永續環境。 2. 與在地民眾保持友好關係、適當調整施工 工法以降低施工期對民眾之生活影響。	
			社會風險	1. 土地開發案規劃與開 懷企業工價值其 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	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。														

(接次頁)

22

拉什百日				與上市上櫃公司永續發展	
評估項目	是	否		摘要說明	實務守則差異情形及原因
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			業的特性建立了「工地環境管理」、「商場環境管 度,並進行逐步優化。	(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		及拆除作業過程 地,將可回收之 證合格的廢棄物	料及工序完全符合當地之環保要求與法規標準。對施工中產生的廢棄物有專門分類且清楚標示的廢棄物堆放場廢棄物加以循環利用,以減少資源消耗,並聘請政府認清運廠商定期進行分類清運,並將打造「綠色環保建司之核心努力目標。	(二)無重大差異
			造,實現先付費 含用量、賒欠、 功能,提升用能 算及電費收取工	3光中心打浦橋商場對商戶終端電費計量系統進行了改 ,後用電的預付費模式,通過第三方平臺進行管理,包 支付費用、欠費提醒,欠費斷電、遠程監控模式等多項 計量和結算工作的效率及響應時間,大幅減少抄表,核 作,提供商戶更高服務品質,並藉此優化公司的能源管 的持續節能奠定良好基礎。	
(三) 公司是否評估氣候變遷			(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:	(三)無重大差異
對企業現在及未來的潛 在風險與機會,並採取 氣候相關議題之因應措 施?	<b>V</b>		治理情形	因應氣候變遷可能對營運產生的影響和及增加節能 減碳的重要性,鼎固積極推動相關環境管理與節能 措施並定期每年向董事會報告落實情形。	
			與氣候相關之 衝擊和影響	氣候異常可能造成原物料短缺、水資源缺乏、電費 上漲的現象,增加鼎固的經營成本和供應鏈風險	
			鑒別、評估與 管理氣候相關 風險之作法	更換商場 LED 燈管、落實隨手關燈及關閉空調、節 省辦公用紙與再利用等措施來落實節能減碳。	
			氣候相關議題 之指標與目標	持續關注及研究氣候變遷相關議題的發展和對鼎固的影響性,規劃長遠的因應目標與對策。	
			日月光中心商場略,並關注氣候象,增加鼎固的另外,為提倡線及《二次裝修施區共有113家新本公司辦公室為	議題對本公司之影響,本公司自2021年起上海打浦橋已積極汰換硬體耗能設備,以減碳並更具效率的管理策異常可能造成原物料短缺、水資源缺乏、電費上漲的現經營成本和供應鏈風險。 色裝修理念,本公司鼓勵商戶簽署《裝修施工承諾書》工使用綠色環保材料承諾書》,2021年上海打浦橋地進商戶簽署,簽署率達100%。 落實減碳從基礎做起,已更換LED 燈管、落實隨手關燈省辦公用紙與再利用等措施來落實節能減碳。	
(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		化、再利用、再 致力於降低營運	節能在建設運營全過程的融入,並依據「3R」(減量 回收)之原則,持續建構並完善相關能資源管理系統, 對環境的衝擊,近三年每年持續統計溫室氣體排放量、 總重量,並於永續報告書揭露相關統計數據及推動策略	(四)無重大差異
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 企業與人權指導 制定本公司人權 管道。	(一)無重大差異	
(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 本方,是公司 等全定。 等金定。 等金定。 等金定。 等金定。 是一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一年 一	爭力的薪資與薪酬,整體薪酬包含本薪、津貼與員工酬留任人才,本公司為獎勵持續貢獻之員工,並依公司規除員工酬勞之稅前淨利(上限3%),2021年鼎固員工酬0,928仟元,2020年至2021年底累計共新台幣94,061獎金除了考量公司整體營運績效外,亦參考個人績效達來給予合理之報酬,以具體落實獎酬與績效高度連結。 法給予法定福利(包括大陸地區員工之五險一金,台灣保、休假補助)外,另提供多項福利措施如下:崗位資格專業認證獎勵教育訓練進修補助幫助非滬籍上海高校畢業生在上海申請落戶;為外籍員商業保險,提供額外保障;節日禮券、生日禮券、商場;生育寶寶禮金;年度固定補助金(包括結婚禮金、生、生日禮券)。	(二)無重大差異

評估項目		運作情形 摘要説明	與上市上櫃公司永續發展 實務守則差異情形及原因
(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?	是   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。我們提供的職安教育訓練包含安全教育和培訓、專	(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	等與外部級自我研究。我们提供的職役教育訓練包含女主教育和培訓、等業培訓外包保安人員及非員工之工作者培訓。 (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。	(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,透過明確的考核指標和負責分工,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,為消費者提供數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,我們實施綠色施工計畫,在施工過程中回用75%的可回收、無公害的施工與拆除廢棄物,在每個環節中兼顧品質與永續。	(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 勞動人權等讓題遵循相 關規範,及其實施情 形?	V	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示」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。  (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,對於表現優良的供應商,例如遵循法律規範、服務態度良好、以及關注環保議題之供應商,我們會優先列入合作對象。另外,在供應商職安勞動層次,維修施工項目採購中,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
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 準則自 2014 起開始每年出版永續發展報告書,並皆通過第三方之獨立查證。	尚無重大差異

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: 本公司已依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」開始逐步訂立公司本身之永續發展守則,目前已訂定了「公司員工道德規範」及「商戶道德規範」, 針對「兩性平權」、「同工同酬」、「反貪腐」等永續發展重要概念訂定相關規範,並讓全體員工及承租商戶進行簽署。

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 與上市上櫃公司訓							
評估項目	是	否		受工作工程公司級信經 營守則差異情形及原因 			
一、訂定誠信經營政策及方案							
(一)公司是否制定經董事會 通過之誠信經營政策, 並於規章及對外文件中 明示誠信經營之政策、 作法,以及董事會與高 階管理階層積極落實經 營政策之承諾?	V	( —	·)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行實際,與較高不誠信行法數例 前定防範不誠信行為據以前定防範不誠信行為方案,且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營各款行為之防範措施?	V	(=	.) 本公司制定不誠信行為風險評之評估機制,並在「誠信經營守則」明確規範以下不誠信行為之防範方案。 · 行賄及收賄 · 提供非法政治獻金 · 不當慈善捐贈或贊助 · 提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益 · 侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權 · 從事不公平競爭之行為	(二)無重大差異			
(三)公司是否於防範不誠信 行為方案內明定作業程 序、行為指南、違規之 懲戒及申訴制度,且落 實執行,並定期檢討修 正前揭方案?	V	(=	.) 本公司於「誠信經營守則」明定防範不誠信行為之原則,並在員工守則中訂定道德規範及違規之懲戒措 施等事宜,以督促所有員工確實遵守,且依據法規更新狀態,檢討修正上述規範與防範方案。	(三)無重大差異			
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象 之誠信紀錄,並於其與 往來交易對象簽訂之契 約中明定誠信行為條 款?	V	( —	·)本公司規章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	(=	.) 本公司設置隸屬於董事會之稽核部,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,2021年執行情形 2021/11/11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	(=	.)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、內部控單位依不誠信行為國際之評估結果,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	( pg	i) 本公司設有健全之會計制度及內部控制制度,不允許有外帳或保留秘密帳戶,為確保該制度之設計及執行持續有效,本公司內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形。	(四)無重大差異			
(五)公司是否定期舉辦誠信 經營之內、外部之教育 訓練?	V	(五	1)本公司於內部網站進行公告宣導,每年定期向員工宣導誠信經營守則,並落實利益迴避原則。從入職開始,為協助新進員工了解公司企業文化、組織規章,2021年舉辦新人訓練46人次,每人2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			

評估項目				與上市上櫃公司誠信經
HIII-AH	是	否	摘要說明	營守則差異情形及原因
三、公司檢舉制度之運作情形  (一)公司是否訂定具體檢學及獎勵制度,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?  (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?  (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	V	本公司訂定有具體檢舉之調查標準作業程序,且建立有相關主管之電子郵件信箱及聯絡電話,其檢舉管道順暢,目前尚無獎勵制度,若有任何檢舉案件,則會改由稽核專責人員進行調查辦理,且依據所訂定之「獎懲管理辦法」規範,處理相關獎懲事宜,依規範兼公處理,並善盡保護當事人及舉報人之責任。	左列運作情 形除第一事 項解者符合 公司制規信經 營無重大差 異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公 開資訊觀測站,揭露其 所訂誠信經營守則內容 及推動成效?	V		本公司業已於公司網站、年報上揭露誠信經營守則及執行情形,若有變動會立即更新。	無重大差異

五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者,請敘明其運作與所訂守則之差異情形:本公司於 2021 年 5 月依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司「誠信經營守則」,本公司誠信經營運作情形與誠信經營守則無重大差異。

六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形): 無

- (七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者,應揭露其查詢方式無。
- (八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊,得一併揭露 無。

# (九)內部控制制度執行狀況

# 1. 內部控制制度聲明書

# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 內部控制制度聲明書



日期: 一一一年三月十一日

本公司民國一一〇年度之內部控制制度,依據自行評估的結果,謹聲明如下:

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任,本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及 效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成,提 供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制,不論設計如何完善,有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保;而且,由於環境、情況之改變,內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制,缺失一經辨認,本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係參考「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目,判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目,係為依管理控制之過程,將內部控制制度劃分為五個組成要素: 1. 控制環境, 2. 風險評估, 3. 控制作業, 4. 資訊與溝通,及 5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目,評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果,認為本公司於民國一一〇年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理),包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效,其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容,並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事,將涉及證券交易法 第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一——年三月十一日董事會通過,出席董事 11 人中,無人持反對意見,均同意本聲明書之內容,併此聲明。

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

董事長: 張洪本



總經理:張能耀



- 2. 委託會計師專案審查內部控制制度者,應揭露會計師審查報告無。
- (十)最近年度及截至年報刊印日止,公司及其內部人員依法被處罰,或公司對其內部人員違反內部控制制度 規定之處罰,其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者,應列明其處罰內容、主要缺失與改 善情形。

無。

- (十一)最近年度及截至年報刊印日止,股東會及董事會之重要決議
- 1. 本公司 2021 年股東會重要決議

會議日期	重要決議	執行情形
2021年7月30日	承認事項: 1.2020 年度營業報告書及合併財務報表案。 2.2020 年度盈餘分配案。	執行情形: 1 本公司 2020 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. 已於 2021 年 9 月 16 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)

# 2. 董事會重要決議內容

2. 里书目王女从哦!	, H
會議日期	重要決議
2021.03.12	1. 擬通過 2020 年度內部控制聲明書 2. 擬通過 2020 年度合併財務報告 3. 擬通過 2020 年度盈餘分配案 4. 擬通過本公司 2020 年度員工酬勞及董事酬勞 5. 擬通過 2021 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. 擬通過本公司獨立董事之薪資報酬 8. 擬通過本公司經理人之薪資報酬 9. 擬訂受理股東之股東會提案 10. 擬召開鼎固控股有限公司 2021 年股東常會
2021.05.12	1. 擬通過 2021 年第一季合併財務報告 2. 擬通過「誠信經營守則」 3. 擬修訂鼎固控股有限公司「投資循環」作業流程 4. 擬通過修正「薪資報酬委員會組織規程」 5. 擬通過「董事及經理人薪資酬勞辦法」 6. 擬通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配 7. 擬追認通過 100% 持有之子公司 Wealthy Joy Co., Ltd. 之台灣分公司籌備處購入台中市北屯區營建用地
2021.07.07	擬通過 2021 年延期召開之股東會日期
2021.07.30	擬通過訂定除息基準日
2021.08.25	1. 擬通過 2021 年第二季合併財務報告 2. 擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 間接持有之子公司富樂國際有限公司最高額度不逾美金 6.6 億元銀行聯合貸款之背書保證
2021.11.11	<ol> <li>擬通過 2021 年第三季度合併財務報告</li> <li>擬通過 2022 年年度稽核計畫</li> <li>擬通過授權董事長簽訂對本公司 100% 間接持有之子公司榮華國際有限公司美金 8,000 萬或等值歐元銀行聯合貸款之背書保證</li> </ol>
2022.03.11	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. 擬通過本公司 2021 年度員工酬勞及董事酬勞 4. 擬通過 2021 年度盈餘分配案 5. 擬通過 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. 擬通過本公司獨立董事之薪資報酬 8. 擬通過本公司經理人之薪資報酬 9. 擬修改公司章程案 10. 擬通過修正「董事會議事規則 11. 擬通過修正「軍事會議事規則 12. 擬通過修正「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. 擬向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 15. 擬訂受理股東提名 2022 年股東會董事相關事宜 16. 擬訂受理股東之股東會提案 17. 擬召開鼎固控股有限公司 2022 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

(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	備註
<b>数光四/c</b>	鄭旭然	2021.01.01 - 2021.12.31	13.517	220	稅務簽證
勤業眾信聯合會計師事務所	陳俊宏	2021.01.01 - 2021.12.31	13,317	220	(大)

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

不適用。

- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者,應揭露審計公費減少金額、比例及原因:不適用。
- 六、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者:
- 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

		2	021年度	當年度 (2022 年 )	截至 4 月 30 日止
職稱	姓名	持有股數 增(減)數	 質押股數 增(減)數	———————— 持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
大股東	True Elite Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Great Sino Development Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Sino Engine Group Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Fairwheel Holdings Ltd. (註 1)	0	0	0	0
董事兼大股東	張虔生 ( 註 2) (True Elite Holdings Limited 法人代表人 )	0	0	0	0
大股東	Forest Symbol Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Excellent Worth Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
董事長	張洪本 (註 1) (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	0	0	0	0
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	徐立德	0	0	0	0
獨立董事	郭素春	0	0	0	0
獨立董事	陳政弘	0	0	0	0
副總	蔡憲治	0	0	0	0
副總	朱國龍 (註3)	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。 註 2: True Elite Holdings Limited、Forest Symbol Limited 及 Excellent Worth Holdings Limited 實質持有人為張虔生。

註 3: 財務副總朱國龍係於 2021.07.20 就任。

- (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

# 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

2022年04月30日; 單位: 仟股; %

姓名	本人持	有股份	配偶、 年子 持有	<del>"</del> 女	利用他 <i>人</i> 合計 持有服	t	前十大股東相互間具 或為配偶、二親等以 關係者,其名稱或姓	人內之親屬	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	1,571	0.09%	0	0%	0	0%	-	_	_
陳州正	885	0.05%	0	0%	0	0%	-	-	-

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

本公司投資子公司係按國際會計準則第27號以成本法處理之,故不適用。

# 肆、募資情形

# 一、資本及股份

# (一)股本來源

1. 股份種類

2022年4月30日; 單位: 仟股

股份種類		核定股本		備註
1女1万作2块	流通在外股份	未發行股份	合計	伸柱
普通股	1,740,297	439,703	2,180,000	

# 2. 股本形成經過

2022年4月30日; 單位: 新台幣仟元/仟股

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

註 1: 面額由美金計價轉換為新台幣計價;增資金額包括預收股款 13,399,360 仟元轉增資及歷年來的股東墊款 3,414,260 仟元轉增資。註 2: 上市現金增資募集股款。

3. 總括申報制度相關資訊: 不適用。

(二)股東結構 2022年04月30日;股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數	-	-	11	1,683	26	1,720
持有股數	-	-	461,311	11,029,053	1,728,806,618	1,740,296,982
持股比例	0.00%	0.00%	0.03%	0.63%	99.34%	100.00%

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

# (三)股權分散情形

1. 普通股

2022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	766	98,318	0.01%
1,000 至 5,000	690	1,335,494	0.08%
5,001 至 10,000	96	778,076	0.05%
10,001 至 15,000	35	456,759	0.03%
15,001 至 20,000	23	427,365	0.03%
20,001 至 30,000	17	450,270	0.03%
30,001 至 50,000	35	1,390,137	0.08%
50,001 至 100,000	23	1,548,746	0.09%
100,001 至 200,000	13	1,885,380	0.11%
200,001 至 400,000	8	2,241,000	0.13%
400,001 至 600,000	3	1,568,160	0.09%
600,001 至 800,000	1	775,000	0.05%
800,001 至 1,000,000	1	885,000	0.05%
1,000,001 以上	9	1,726,457,277	99.21%
合計	1,720	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:

2022年04月30日;股

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%
Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.54%
Sino Engine Group Ltd.	333,321,053	19.15%
Fairwheel Holdings Ltd.	174,057,991	10.00%
Forest Symbol Limited	84,735,044	4.87%
Excellent Worth Holdings Limited	84,735,044	4.87%
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行	20,528,453	1.18%
渣打託管凱基證券亞洲有限公司	9,656,702	0.55%
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶	1,571,242	0.09%
陳州正	885,000	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	合幣元 / 仟股
-------	----------

項目	年度		2020 年度	2021年度	截至 2022 年 3 月 31 日 (註 8)
	最高		30.70	43.85	29.45
每股市價 (註1)	最低		19.10	23.10	24.10
( BL ' /	平均		25.03	29.18	26.71
每股淨值	分配前		31.07	30.24	32.09
(註 2)	分配後		31.07	(註 9)	不適用
	加權平均股	追溯前	1,740,297	1,740,297	1,740,297
每股盈餘	數(仟股)	追溯後	1,740,297	-	-
母双盖娜	每股盈餘	追溯前	0.68	0.67	0.83
	(註3)	追溯後	0.68	-	-
	現金股利		1.20	1.20	NA
每股股利	無償	盈餘配股	-	-	-
母成成化	配股	資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註4)		-	-	-
10 Ve +0 III	本益比(註 5)		36.81	43.55	-
投資報酬 分析	本利比(註 6)		20.86	24.32	-
	現金股利殖利率(討	7)	4.79%	4.11%	-

- \*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時,並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。註 1:列示各年度普通股最高及最低市價,並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。註 2:請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。註 3:如有因無償配股等情形而須追溯調整者,應列示調整前及調整後之每股盈餘。

- 註 4: 權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者,應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。
- 註 5: 本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。
- 註 6: 本利比 = 當年度每股平均收盤價/每股現金股利。
- 註 7: 現金股利殖利率 = 每股現金股利/當年度每股平均收盤價。
- 註 8: 每股凈值、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 2021 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 2022 年 3 月 11 日提議本次分派股東紅利新台幣 2,088,356,378 元,每股配發 1.20 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: 2021 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. 董事會诵過分派酬勞情形:
  - (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 2022 年 3 月 11 日董事會通過 2021 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 40,928,000 元及董事酬勞金額新台幣 40,928,000 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 2021 年 3 月 12 日董事會通過 2020 年度盈餘分配案及實際配發情形: 員工酬勞金額新台幣 53,132,700 元及董事酬勞金額 新台幣 79,600,000 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。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形

無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無。

# 七、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容

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

# (二)執行情形

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

# 伍、營運概況

# 一、業務內容

# (一)業務節圍

#### 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	2020	年度	2021 年度			
項目	 營業收入	 比率	營業收入	 比率		
房地產銷售	11,157,891	83%	2,223,754	46%		
商辦租賃	1,711,236	13%	1,947,017	41%		
物業管理	312,217	2%	384,508	8%		
其他	238,572	2%	247,909	5%		
合計	13,419,916	100%	4,803,188	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,鼎固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) 建室銷售市場部分

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。

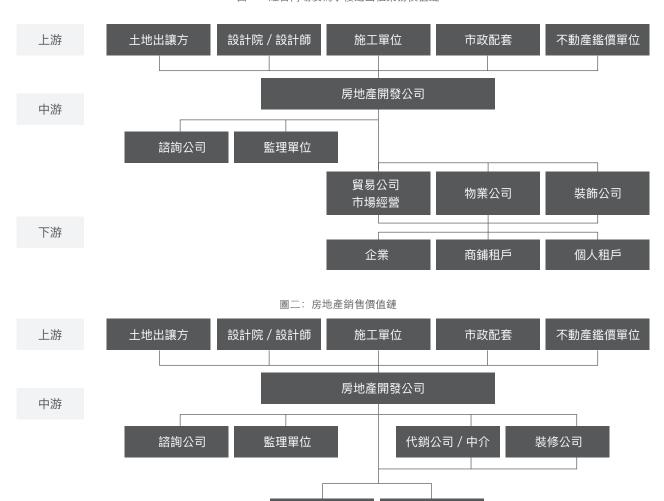
因此,總體來看,商業物業受到景氣與調控影響並不明顯,儘管在全球經濟下滑及政策打壓房市時,核心城市的重點商業區域的商業物業仍會保持平穩的增長速度。

# 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

下游

(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,鑒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。

企業

物業公司

個人

搬家公司

(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「十二五」(即第十二個5年)交通規劃初步提出,將對軌道交通發展採取三級政策,其中北京、上海、廣州及深圳等4個大城市將建設網路化營運系統,優化樞紐,因此,藉助政府積極推動城市交通設施建設,未來開發地段之選擇潮流趨勢將係搭配軌道交通及政府新市政規劃概念選地,故房地產開發住宅興建的軌道化已成定局。

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

# 4. 競爭情形

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

# (三)技術及研發概況

#### 1. 所營業務之技術層次

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

# 2. 研究發展情形

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

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

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

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

# (四)長、短期業務發展計畫

#### 1. 短期策略及發展計畫

#### (1) 產品規劃

- : 運用現有優質地段的土地儲備,及國際一流的建築團隊,規劃具價值的土地開發產品。
- · 尊重大陸政府政策與地區,發展,做出合宜規劃。
- · 提供多元化的產品,滿足不同市場客群的需求。
- · 開發高品質住宅產品。

#### (2) 施工建造

尋找在地的優質承建商,並依法以公開公正的方式請承建商在確保本公司要求的工期與品質提供最競爭力的報價,在本公司及第三方監理公司的共同把關下,以最完善的品質如期交付客戶。

#### (3) 行銷策略

- 委託國際知名或大陸地區最具代表性的專業之代銷及物業公司,如第一太平戴維斯和易居中國等公司,根據過去合作的經驗,以 建案性質、地段和綜合條件等特性,規劃最適合的招商推銷策略。
- · 配合代理公司的價格調整機制及本公司持續對市場的價格趨向判斷,即時作出價格調整之策略,以創造公司整體最高利潤。
- · 持續以優良售後服務及一貫的品質口碑,提高對老客戶的吸引力,帶進新客戶的購物慾望,提昇整體銷售業績。

#### (4) 財務配合

- · 在多樣化的產品發展下,以不同比例的產品配置,以期在快速取得現金及長期穩定的現金流發展上,取得適當的平衡點。
- : 以適當的財務槓桿比例,追求股東報酬與經營風險的最佳平衡,根據財務市場的資金成本變化,以適當的財務工具降低資金之成本。

# 2. 中長期策略及發展計畫

- · 跟隨中國大陸城鎮化進程,立足上海,輻射其他直轄市,並以人口超過 1,000 萬、居民收入增長較快或就業率較高之省會城市為 軍點發展目標。
- ・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,2008~2021年度及2022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	春申麗園	住宅出售及商場出租	上海閔行區
2009 ~ 迄今	重慶鼎固	住宅、商場	重慶日月光中心廣場	住宅出售及商場出租	重慶渝中區
2009 ~ 迄今	昆山鼎耀	住宅	鼎耀花園	住宅出售	昆山
2010~迄今	上海鴻翔	住宅	城市華庭 嘉定日月光中心	住宅出售	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
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 ~ 迄今	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

隨限購等打房政策施行,房屋施工面積 2011 年迅速回落。之後呈逐年上升趨勢,2021 年達 975,387 萬平方米。同時自 2011 年以來,住宅部分施工面積亦呈逐年上升趨勢,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

	2017年	2018年	2019 年	2020年	2021年
房屋施工面積(萬平方米)	781,484	822,300	893,821	926,759	975,387
YoY	3.00%	5.20%	8.70%	3.70%	5.20%
其中住宅部分(萬平方米)	536,444	569,987	627,673	655,558	690,319
YoY	2.90%	6.30%	10.10%	4.40%	5.30%
住宅佔比重	68.64%	69.32%	70.22%	70.74%	70.77%

# 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2017年的58.52%上升至2021年的64.72%,都市人口的可支配收入亦由2017年的人民幣36,396元大幅上升至2021年的人民幣47,412元。2021年中國的城市化率僅為64.72%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 2017-2021 年都市化比率

項目              年度	2017年	2018年	2019 年	2020年	2021年
全國總人口(百萬)	1,390.08	1,395.38	1,400.05	1411.78	1412.60
都市人口(百萬)	813.47	831.37	848.43	901.99	914.00
都市化比率 (%)	58.52	59.58	60.60	63.89	64.72%
都市家庭人均可支配所得(人民幣元/年)	36,396	39,251	42,359	43,834	47,412

資料來源:中國統計局 2017-2021 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 2021 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. 上海內環市中心盧灣區 (已於 2011 年度併入黃浦區),與軌道交通 9 號線打浦橋站共構結合 2. 緊鄰知名觀光景點「田子坊」
上海鼎固	御華山	位於上海傳統文教及商業氣息濃厚的靜安區,軌道交通 2 號線靜安寺站附近
上海鼎莘	春申麗園	位於軌道交通 5 號線春申路站旁
昆山鼎耀	鼎耀花園	位於昆山市玉山鎮的新市鎮規劃區,昆山體育中心附近
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

2021 年中國的城市化率僅為 64.72% 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 6% 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,2017-2021 五年間,都市家庭人均可支配所得增幅, 高於國民經濟增長幅度。居民收入增加使得民間資本充裕,豐沛的民間資本是房地產業及本公司健康持續發展的基石。

# (2) 不利因素及因應對策

# A. 土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產,因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司之營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府控制,本公司能否收購日後發展項目所需土地使用權及收購土地成本高低均受政府政策影響。有關政策變動之政治風險請詳 B. 之說明。

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

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

#### 因應措施:

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

# B. 房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

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

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

# C. 投資資金需求龐大產生之流動性風險

為健全本公司財務結構及投資開發需求,避免資金調度困難的窘境。

# 因應措施:

- : 與銀行保持良好關係,確保融資管道暢通。
- ·分期開發建造、及時銷售,以儘快產生現金流入。
- ·本公司部分商品規劃以出租為目的,以持續產生現金流入。
- · 積極規劃進入資本市場,以滿足未來資金之需求。
- D. 中國房地產市場受到嚴格監管,常受新頒佈法例規限,可能對土地發展商造成影響。

# 因應措施:

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

# (二)主要產品之重要用途及產製過程

# 1. 主要產品之重要用途

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

# 2. 主要產品之產製過程



# (三)主要原料之供應狀況

#### 1. 土地供應狀況

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

# 2. 營造工程及材料供應狀況

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

# (四)主要進銷貨客戶名單

# 1. 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱

單位:新台幣仟元

百				2021年度			2022 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	13,419,916	100.00	無	其 他	4,803,188	100.00	無	其 他	6,168,433	100.00	無
	銷貨淨額	13,419,916	100.00		銷貨淨額	4,803,188	100.00		銷貨淨額	6,168,433	100.00	

#### 增減變動原因說明:

本公司 2020 ~ 2021 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 2020 ~ 2021 年度本公司並無佔年銷貨總額百分之十以上之客戶。

#### 2. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱

單位:新台幣仟元

		2020 3	年度			2021年	<b></b>		20	22 年度截至前	<b>前一季止</b>	
項目	名稱	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發 行人 關係	名稱	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發 行人 關係	名稱	金額	占全年度進 貨淨額比率 (%)	與發 行人 關係
1	福建省中馬 建設工程有 限公司	1,004,915	29	無	福建省中馬 建設工程有 限公司	1,121,687	23	無	上海市住安 建設發展股 份有限公司	289,966	21	無
2	宏潤建設集 團股份有限 公司	452,484	13	無	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	227,144	16	無
3	上海市住安 建設發展股 份有限公司	439,095	13	無	上海路統實 業有限公司	527,473	11	無	長業建設集團有限公司	193,831	14	無
4	其他	1,527,436	45	無	其他	2,121,015	43	無	其他	693,094	49	無
	進貨淨額	3,423,930	100		進貨淨額	4,885,974	100		進貨淨額	1,404,035	100	

# 增減變動原因說明:

2020 年進貨額達 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。福建省中馬建設工程有限公司為上海鼎溢、上海名龍三期及昆山鼎耀建案之總承包商;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;另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,致成為 2020 年之前三大供應商。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。

# (五)最近二年度生產量值

單位:新台幣仟元;戶數

	202	2020 年度			2021 年度		
	產量(註1)	產值(註1)	產量	量(註1)	產值(註1)		
上海鼎溢 / 鼎固華庭	354	3,495,412		-	-		
無錫鼎固 / 宛溪雅居	781	2,692,043		-	-		
上海鼎嘉/鼎固商業中心	-	-		-	1,910,021		
合計	1,135	6,187,455		-	1,910,021		

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

年度銷售量值		0 年度 í (註 1)		21年度 当(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	1,711,236	N/A	1,947,017
房地產開發 (註2)	1271	11,157,891	153	2,223,754
物業管理	N/A	312,217	N/A	384,508
其他	N/A	238,572	N/A	247,909
合計		13,419,916		4,803,188

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		2020 年度	2021年度	當年度截至 2022 年 4 月 30 日止
	經理人	93	102	103
員工人數	一般職員	179	164	158
スエハ処	工程部員工	45	44	43
	合計	317	310	304
平均年歲		38.27	39.50	39.73
平均服務年資		5.79	5.64	5.80
	博士	0.6	0.65	0.66
商 展 八 <i>佐</i>	碩士	4.1	4.84	526
學歷分佈	大專	83.3	81.61	82.24
比例	高中	6.3	5.81	5.59
	高中以下	5.7	7.10	6.25

# 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:

- 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;
- 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;
- 按照相關法規給予員工帶薪陪產假、帶薪年假;
- 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;
- 定期發放生日禮券、節假日福利卡等;
- 不定期舉辦花藝和手工藝品製作等多樣化的活動豐富員工的業餘生活;
- 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;
- 為規避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。

2021年公司教育訓練總時數達到1103.55小時,平均學時6.98小時(不含公開網課及外部參訪)。

- 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。
- 管理能力培訓。為提升公司中高層經理人的管理能力,學習不同情境領導型態並建設管理風格,進而成就團隊卓越績效。公司邀請外部師資,開設了為期 2 天的《布蘭佳 SLII 領導力》課程。
- 專業能力培訓。為滿足員工上崗資質要求,公司為財會、物業、稽核以及销售等崗位員工提供了相應職業技能培(複)訓,2021年度共計31人次參加了本項培訓。
- 內部分享和外部參訪。為了做好知識在公司內部的轉化與傳承,公司面向全體員工開設分享課程,開辦了《我們應如何為即將來 臨的時代做準備》、《日月光中心 CRM 系統上線》等課程。同時,為了加強對外交流,公司協調相關資源進行了行業考察,如 蘇州中心、大悅春風里商業項目專案參訪等。

# 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	2021/10/15	社團法人中華公司治理協會	氣候緊張時代的法治暨公司治理下的法律風險管控	3	
里芋区	2021/04/		社團法人中華公司治理協會	網路威脅發展趨勢與防禦策略		
董事	張虔生	2021/10/15	社團法人中華公司治理協會	氣候緊張時代的法治暨公司治理下的法律風險管控	3	
里尹		2021/04/15	社團法人中華公司治理協會	網路威脅發展趨勢與防禦策略	3	
董事	張能耀	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
里尹	7区月七月里	2021/01/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工與董事薪酬議題探討	3	
董事	MADELINE D.	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
里尹	CHANG	2021/01/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工與董事薪酬議題探討	3	
董事	林豐正	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
董事	陳清忠	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
		2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
董事		2021/11/24	財團法人中華民國會計研究發展基金會	如何有效發揮公司治理主管之功能 - 兼談經理人之法律責任	3	
里尹	馮安怡	2021/11/03	財團法人中華民國會計研究發展基金會	公司治理評鑑解析與董事會績效評估	3	
/ D+7/2 E	(高女)自	2021/10/27	財團法人中華民國會計研究發展基金會	董監事及高階主管對公司落實 ESG 的監督	3	
財務長		2021/08/13	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	
		2021/01/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工與董事薪酬議題探討	3	
		2021/10/15	社團法人中華公司治理協會	氣候緊張時代的法治暨公司治理下的法律風險管控	3	
		2021/09/01	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇 - 下午場	3	
		2021/09/01	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇 - 上午場	3	
董事	汪渡村	2021/04/16	社團法人中華公司治理協會	直指公司治理的唯二保險 – 資安保險	3	
		2021/04/15	社團法人中華公司治理協會	網路威脅發展趨勢與防禦策略	3	
		2021/03/23	社團法人中華公司治理協會	2021 年董事會股東會應注意事項	3	
		2021/03/09	社團法人中華公司治理協會	公司治理之幕後推手: 公司治理人員運作實務	3	

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修 時數	
獨立	徐立德	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
董事	冰丛塚	2021/01/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工與董事薪酬議題探討		
獨立	郭素春	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
董事	<b>孙系</b> 吞	2021/01/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工與董事薪酬議題探討	3	
		2021/12/23	台灣董事學會	第十屆華人家族企業年度論壇	3	
獨立	陳政弘	2021/11/29	社團法人中華公司治理協會	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3	
エテ		2021/01/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	員工與董事薪酬議題探討	3	

#### 3. 退休制度與實施狀況

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

另外公司有健全的財務制度能確保員工有穩固的退休金提撥與給付,進一步鼓勵同仁在公司服務能有長遠的規劃和投入。 本公司在台灣境內適用勞工退休金條例退休金制度之勞工,由公司依勞工退休金條例每月負擔不低於百分之六之勞工退休金提繳率, 並按行政院核定之月提繳工資分級表提繳儲存於該從業人員在勞工保險局設立之勞工退休金個人專戶。

#### 4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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

#### 5. 工作環境與員工人身安全的保護措施

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

# 項目 説明 門禁安 1、24 小時全天候均設有嚴密門禁監視系統。 全保護 2、辦公樓及停車場出入口設有保全人員站哨及巡邏維護辦公大樓安全。

辦公場所設備

- 1、本公司聘用專業樓管行政人員提供辦公樓設備的即時維護服務,以維護員工健康。
- 2、依據建築物公共安全檢查及申報辦法規定,定期進行公共安全檢查。

之維護及檢查 3、

- 3、依據消防法規定,每年進行消防設施檢查及消防演練。
- 4、依據勞工安全衛生規定,定期對空調、消防器具等各項設備進行維護檢查及定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測。

生理

- 1、配合政府法令政策之宣導,本公司工作場所全面禁煙,並加貼禁煙標語提醒員工勿於工作場所中吸煙,以維護工作環境之品質。
- 2、辦公樓安排定期醫生坐堂問診、量血壓及配藥等服務,以保持員工身心靈健康。

3、重視與員工之間的溝通,提供各種正式與非正式之溝通管道與途徑,如:舉辦員工同樂活動、跨部門團建、與部門主管座談等活動, 心理衛生保健 讓員工能有機會跨部門、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。

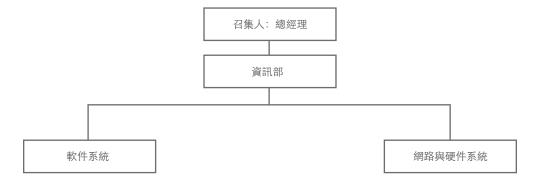
整體而言,本公司採人性化經營管理,並提供員工良好工作環境及各項福利措施,勞資關係和諧,尚無勞資糾紛而遭受損失之情事。

# 六、資通安全管理

(一) 敘明資通安全工作組織、資通安全政策、具體管理方案等。

# 1. 資通安全工作組織

本公司設立資訊安全小組,由總經理為其召集人,資訊安全小組負責制定公司資訊安全政策、統籌資安管理事務,以及推動其他相關單位落實資訊安全政策。本公司預計於 111 年底前完成設置資安長及資安主管,以強化公司資安防護及管理。



# 2. 資通安全政策:

- (1)建立資通資產管控機制,所有員工均有責任及義務保護其所負責之相關資通資產,以確保本公司重要資通資產之機密性、正確性及可用性。
- (2) 員工之工作職掌應作適當區隔,並僅授予完成工作所需之必要許可權與資訊。
- (3) 人員錄用應進行必要培訓,使其瞭解維護資通安全為每位員工之義務,落實於日常工作中。
- (4) 建立業務持續運作管理機制,在資通系統失效時能維持業務不中斷。
- (5) 本公司資通安全措施應符合法律規範; 所有資通安全規範或程式之建置及修改, 須遵循資訊安全管理制度。
- (6) 確保內部資料的保護及保存能正確與安全,以防止人為意圖不當與不法情形。
- (7) 當資通安全事件發生導致業務受損時,應及時並適當地回應與處理。

#### 3. 具體實施與資源投入:

本公司對資通安全管理極為重視,於 2021 年本公司在服務器端備份、郵件過濾及准入、無線網路安全、VPN、企業內部即時通訊平臺、上網行為管理、使用者終端備份、防毒、桌面管理及帳號與權限管理等領域皆有優化或新建措施,累計投入資源共計約125萬人民幣 (約為 560 萬臺幣)。主要完成的資安管理項目如下:

- (1) 所有個人電腦作業系統升級至 Windows 10。
- (2) 所有個人電腦和 Windows 伺服器安裝防病毒用戶端,並納入統一平臺管理。
- (3) 有線網路和無線實施准入限制,不符合安全要求或未通過身份認證的電腦不能接入內網。
- (4) 移動儲存控管,禁用未許可的外接式儲存設備。
- (5) 實施用戶端電腦資料防洩密, 記錄使用者上網記錄、外發資料、列印和及時通訊等。
- (6) 使內網所有用戶端電腦檔案同步備份, 防止資料丟失。
- (7) 實現應用系統、作業系統及業務資料庫備份,並進行異地儲放,每年對主要業務系統進行災難復原演練。
- (8) 辦公場所和機房出入設立監控和加密門禁,員工離職後,自動刪除門禁權限。
- (9) 即時監控資訊系統的硬體、負載、服務、和計畫任務執行情況,實現郵件報警。
- (10) 遠端用戶通過特定 VPN 用戶端接入內網,同時記錄 VPN 使用者與內網的訪問信息。
- (11) 郵件防火牆過濾垃圾和惡意郵件。
- (12) 外寄電子郵件自動備份, 依需求進行外寄前審核管理。
- (13)Team+即時通訊平臺。
- (14) 設置獨立的專用網盤,用於工程和招標檔保密交換。
- (15) 重要資訊系統的帳號與權限的審核與覆核。
- (16) 持續資通安全教育訓練。
- 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。

# 七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
貸款合約	重慶鼎固與中國 工商銀行上海市 浦東開發區支行	2010.4.22 ~ 2022.4.22	向中國工商銀行借貸人民幣 1,050,000 仟元之融資額 度貸款;並由重慶鼎固提供房產作為質押物。	一般商業借款/質押/ 擔保條款
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 農業銀行股份有 限公司	2014.6.18 ~ 2033.6.17	上海鼎霖向中國農業銀行股份有限公司借貸不超過人 民幣 1,800,000,000 元額度之貸款。	一般商業借款/質押/ 擔保條款
貸款合約	上海名龍與中國 工商銀行上海市 浦東開發區支行	2018.2.14 ~ 2023.2.20	上海名龍向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸最高不超過人民幣 13.8 億元額度之貸款	一般商業借款/質押/ 擔保條款
聯貸契約	泰安與星展銀行	2020.10.13 ~ 2023.10.12	泰安與星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元 220,000 仟元或等值歐元之融資額度貸款;另由鼎固 控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/ 擔保條款/財務比率 限制等
貸款合約	昆山鼎耀與中國農 業銀行昆山分行	2020.11.13 ~ 2025.11.12	昆山鼎耀向中國農業銀行昆山分行借貸最高不超過人 民幣 5 億元額度之貸款	一般商業借款/質押/ 擔保條款
不動產買賣契約書	富喜台灣分公司與自然人地主	2021.4.23	取得位於臺中市北屯區洲際段 247 地號、248 地號等 2 筆土地之 1/2 持分,價款為新台幣 1,658,800 仟元。	無
貸款合約	上海鴻翔與中國農 業銀行自貿試驗區 分行	2021.9.13 ~ 2046.9.12	上海鴻翔向中國農業銀行自貿試驗區分行借貸最高不超過人民幣 2.2 億元額度之貸款	一般商業借款/質押/ 擔保條款
聯貸契約	富樂與台北富邦銀 行以及星展銀行	2021.10.18 ~ 2026.01.27	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元 660,000 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
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
不動產買賣契約書	富喜台灣分公司與 自然人地主	2021.12.10	取得位於臺中市西屯區惠國段 63 地號土地 ( 含建物 ) 之 1/2 持分,價款為新台幣 708,818 仟元。	無

# 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

	年度		最)	丘五年度財務	;資料(註1)		當年度截至 2022 年 3 月 31 日
項目		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	財務資料 (經會計師核閱)
流動資產		44,484,427	71,656,247	59,079,536	53,860,296	63,163,245	62,953,471
不動產、廠房及設備		1,113,820	964,216	635,305	580,118	533,993	569,267
投資性不動產		69,109,922	45,138,117	43,722,207	43,823,194	43,314,625	44,929,949
其他資產及其他		1,400,099	1,266,177	20,110,352	18,239,814	4,061,833	3,623,645
資產總額		116,108,268	119,024,757	123,547,400	116,503,422	111,073,696	112,076,332
** ** **	分配前	12,667,681	18,758,836	15,014,025	7,992,274	31,372,226	11,318,096
流動負債	分配後	13,294,188	20,011,850	18,894,888	10,080,630	31,372,226 (註2)	11,318,096
非流動負債		49,429,542	47,742,241	53,724,801	54,359,459	27,006,059	44,840,207
	分配前	62,097,223	66,501,077	68,738,826	62,351,733	58,378,285	56,158,303
負債總額	分配後	62,723,730	67,754,091	72,619,689	64,440,089	58,378,285 (註2)	56,158,303
歸屬於母公司業主之權	 益	51,218,849	50,016,763	54,731,787	54,073,659	52,617,989	55,837,715
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	益價	201,861	201,861	201,861	201,861	201,861	201,861
/D GT TA AA	分配前	33,758,097	34,762,889	41,718,964	39,015,496	38,098,172	39,539,123
保留盈餘	分配後	33,131,590	33,509,875	37,838,101	36,927,140	38,098,172 (註2)	39,539,123
其他權益		(144,079)	(2,350,957)	(4,592,008)	(2,546,668)	(3,085,014)	(1,306,239)
非控制權益		2,792,196	2,506,917	76,787	78,030	77,422	80,314
1# 24 // // // // / // // // // // // // //	分配前	54,011,045	52,523,680	54,808,574	54,151,689	52,695,411	55,918,029
權益總額	分配後	53,384,538	51,270,666	50,927,711	52,063,333	52,695,411 (註2)	55,918,029

註 1: 2017-2021 年度及 2022 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 2022 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。

# (二)簡明綜合損益表

(一)同例顺口决血权						- LE: 37 H 13 11 70					
年度		最近五年度財務資料(註1)									
項目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	- 2022 年 3 月 31 日 (經會計師核閱)					
營業收入	3,701,823	6,928,722	5,737,206	13,419,916	4,803,188	6,168,433					
營業毛利	2,359,951	3,998,671	2,851,740	5,522,503	2,667,298	3,823,353					
營業損益	2,609,602	4,172,758	(649,231)	3,298,885	1,825,122	3,501,730					
營業外收入及支出	(1,451,149)	(996,037)	291,142	(603,290)	139,428	(1,337)					
繼續營業單位稅前淨利	1,158,453	3,176,721	(358,089)	2,695,595	1,964,550	3,500,393					
繼續營業單位本期淨利(損)	(12,542)	1,668,192	422,629	1,177,355	1,171,014	1,440,954					
停業單位本年度淨利(損)	202,606	(35,033)	7,791,012	_	_	_					
本期淨利(損)	190,064	1,633,159	8,213,641	1,177,355	1,171,014	1,440,954					
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	621,125	(2,494,017)	(1,997,280)	2,046,623	(538,936)	1,781,664					
本期綜合損益總額	811,189	(860,858)	6,216,361	3,223,978	632,078	3,222,618					
淨利歸屬於母公司業主	147,750	1,631,299	8,209,089	1,177,395	1,171,032	1,440,951					
淨利歸屬於非控制權益	42,314	1,860	4,552	(40)	(18)	3					
綜合損益總額歸屬於母公司業主	799,328	(575,579)	6,154,391	3,222,735	632,686	3,219,726					
綜合損益總額歸屬於非控制權益	11,861	(285,279)	61,970	1,243	(608)	2,892					
基本每股盈餘(元)	0.08	0.94	4.72	0.68	0.67	0.83					

註 1: 2017-2021 年度及 2022 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。

單位:新台幣仟元

單位:新台幣仟元

註 2: 本公司於 2018 年 12 月 6 日董事會決議通過,授權董事長簽訂本公司 100% 持有之子公司 Wealthy Joy Co.,Ltd 作為賣方的合同出售其子公司麗威國際有限公司 100% 股權,以及問接轉讓北京鼎固鼎好實業有限公司、北京鼎固物業管理有限公司、北京鼎好天地電子市場有限公司 80% 股權。該交易已符合 IFRS 第 5 號「待出售非流動資產及停業單位之會計處理準則」之規定,應追溯重編 2017 年損益表。

# (三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師	所屬單位名稱	查核意見
2017	黄瑞展、陳麗琦	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
2018	黄瑞展、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

# 二、最近五年度財務分析

	年度	年度 最近五年度財務資料(註3)									
分析項目		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022 年 3 月 31 日 (經會計師核閱)				
D+75/++# (07)	負債占資產比率	53.48	55.87	55.64	53.52	52.56	50.11				
財務結構 (%)	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7,423.48	8,190.22	12,749.09	13,709.61	10,834.76	12,979.56				
	流動比率	351.16	381.99	393.50	673.90	201.33	556.22				
償債能力 (%)	速動比率	48.06	166.58	113.93	180.46	50.44	129.72				
	利息保障倍數 (倍)	1.15	2.16	0.32	2.40	1.85	12.11				
	應收款項週轉率(次)	17.49	23.81	20.56	41.37	12.72	15.01				
	平均收現日數 (天)	20.87	15.33	17.75	8.82	28.69	24.32				
	存貨週轉率 (次)	0.05	0.07	0.07	0.20	0.05	0.05				
經營能力	應付款項週轉率 (次)	2.40	3.94	4.66	11.69	2.51	3.16				
	平均銷貨日數(天)	7,300.00	5,214.29	5,214.29	1,825.00	7,300.00	7,300.00				
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	4.17	5.29	5.53	16.34	6.29	8.16				
	總資產週轉率 (次)	0.04	0.06	0.05	0.11	0.04	0.06				
	資產報酬率 %	0.67	1.93	7.37	1.46	1.33	1.36				
	權益報酬率 %	0.35	3.07	15.31	2.16	2.19	2.65				
獲利能力	稅前純益占實收資本額比率 (%)	6.50	18.25	-2.06	15.49	11.29	20.11				
	純益率 %	3.78	23.57	143.16	8.77	24.38	23.36				
	基本每股盈餘 (元)	0.08	0.94	4.72	0.68	0.67	0.83				
	現金流量比率	-40.57	7.00	-14.19	20.97	-5.99	(註 2)				
現金流量 (%)	現金流量允當比率	-46.95	-20.78	-34.83	-45.79	-31.16	(註 2)				
	現金再投資比率	-17.18	1.26	-7.47	-4.69	-12.04	(註 2)				
<del>红</del> 担应	營運槓桿度	1.21	0.96	-4.39	1.67	1.46	1.09				
槓桿度	財務槓桿度	1.41	1.25	0.40	1.30	1.33	1.03				

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。
- (7) 加勒比平 (流動資産/加勒保原。 (2) 速動比率 (流動資産/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。

- [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) 長期資金占不動產、廠房及設備比率減少 20.97% 主係 2021 年長期借款較去年同期減少,致使長期資金占不動產、廠房及設備比率減少 20.97%
- (2) 流動比率減少 70.12% 主係 2021 年因借款期限剩於一年內到期,使流動負債中的一年內到期借款大幅增加,致使流動比率減少 70.12%。
- (3) 速動比率減少 72.05% 主係 2021 年因借款期限剩於一年內到期,使流動負債中的一年內到期借款大幅增加,致使速動比率減少 72.05%。
- (4) 利息保障倍數減少 22.84% 主係 2021 年稅前利益較 2020 年減少,致使 2021 年利息保障倍數減少 22.84%。

# 2. 經營能力

(1) 應收款項週轉率減少 69.24%

主係 2021 年銷售淨額較去年同期減少,且應收帳款餘額變動不大,致使應收款項週轉率減少 69.24%。

(2) 平均收現日數增加 225.24% 主係 2021 年銷售淨額較去年同期減少,且應收帳款餘額變動不大,應收款項週轉率減少,致使平均收現日數增加 225.24%。

(3) 存貨週轉率減少 74.54% 主要係 2021 年度銷售淨額較去年同期減少,銷貨成本結轉減少,且平均存貨餘額變動不大,致使存貨週轉率減少 74.54%。

(4) 應付款項週轉率減少 78.54% 主要係 2021 年度銷售淨額較去年同期減少,銷貨成本結轉減少,且平均存貨餘額變動不大,致使應付款項週轉率減少 78.54%。

(5) 平均銷貨日數增加 300% 主要係 2021 年度銷售淨額較去年同期減少,銷貨成本結轉減少,且平均存貨餘額變動不大,存貨週轉率減少,致使平均銷貨日數增加 300%。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率減少 61.50% 主要係 2021 年度銷售淨額較去年同期減少,致使不動產、廠房及設備週轉率減少 61.50%。

(7) 總資產週轉率減少 62.25% 主要係 2021 年度銷售淨額較去年同期減少,致使總資產週轉率減少 62.25%。

#### 3. 獲利能力

(1) 稅前純益占實收資本比率減少 27.12% 主係 2021 年稅前利益較去年同期減少,致使 2021 年稅前純益占實收資本額比率減少 27.12%。

(2) 純益率上升 177.89% 主要係 2021 年度銷售淨額較去年同期減少,致使純益率上升 177.89%。

# 4. 現金流量

(1) 現金流量比率變動 128.55%

主係 2021 年營業活動凈現金流量為負值且流動負債大幅增加,致使現金流量比率變動 128.55%。

(2) 現金流量允當比率變動 31.96% 主係近五年度營業活動淨現金流量淨流出增加,致使現金流量允當比率變動 31.96%。

(3) 現金再投資比率變動 156.85%

主係 2021年支付現金股利較去年度減少,且營業活動淨現金流量為負值且較去年度大幅減少,致使現金在再投資比率變動 156.85%。

# 三、最近年度財務報告之審計委員會之審查報告

# 審計委員會審核報告書

董事會造具本公司民國一一〇年度營業報告書、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 徐立德

獨立董事 郭素春

獨立董事 陳政弘

外直当先

19 Da Ja

# 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

# 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表,暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表,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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況,暨民國 110 年及 109 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一般公認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 110 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 110 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 110 年 12 月 31 日為新台幣 43,314,625 仟元,投資性不動產之公允價值變動對民國 110 年度之稅前 淨利影響數為新台幣損失 186,995 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. 評估管理階層所使用之獨立評價人員之專業能力、適任能力與客觀能力,並驗證評價人員之資格。
- 2. 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。
- 3. 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。

# 房地產銷售收入之確認時點

# 關鍵查核事項說明

民國 110 年度之房地產銷售收入係為新台幣 2,223,754 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確認時點認定為關鍵查核事項。

# 因應之查核程序

本會計師藉由執行控制測試以了解鼎固集團房地產銷售收入之時點及相關控制制度之設計與執行情形。

此外,本會計師自本年度售房交易表選取樣本執行的主要查核程序如下:

- 1. 檢視經買賣雙方簽署之銷售合約,以確認合約之條款安排。
- 2. 核對相關交房紀錄或交房通知書,以確認交房日期或交房截止日期。
- 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才予以計入,以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

# 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,惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時,運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作:

- 1. 辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險;對所評估之風險設計及執行適當之因應對策;並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制,故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解,以設計當時情況下適當之查核程序,惟其目的非對鼎固集團內部控制之有效性表示意見。
- 3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性,及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4. 依據所取得之查核證據,對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性,以及使鼎固集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性,作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性,則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露,或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致鼎固集團不再具有繼續經營之能力。
- 5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容,以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據,以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督 及執行,並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項,包括所規劃之查核範圍及時間,以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明,並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

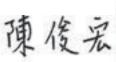
本會計師從與治理單位溝通之事項中,決定對鼎固集團民國 110 年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項,除非法令不允許公開揭露特定事項,或在極罕見情況下,本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項,因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

# 勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭旭然



金融監督管理委員會核准文號 金管證審字第 1010028123 號 會計師 陳俊宏





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 111 年 3 月 11 日

# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS T

# 合併資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位: 新台幣仟元

TFD) 及子公司

		110年12月3	日	109年12月31日			
代碼	資產	金額	%		金額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 6,953,823	6	\$	6,776,782	6	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 – 流動(附註	2,781,862	3		4,273,377	4	
	七及三十)						
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 流	5,082,766	5		2,729,865	2	
	動(附註八及三十)						
1170	應收帳款淨額(附註十)	394,694	-		360,354	-	
1200	其他應收款	119,558	-		276,868	-	
130X	存貨(附註十一及三十)	46,355,005	42		39,032,242	34	
1476	其他金融資產 (附註九及三十)	438,713	-		407	-	
1479	其他流動資產 (附註十五及二五)	983,152	1		405,332	-	
1480	取得合約之增額成本 - 流動(附註二三)	53,672	-		5,069	-	
11XX	流動資產總計	 63,163,245	_57_		53,860,296	46	
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產 – 非流動(附	318,357	_		247,889	_	
	註七)	,			,		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 – 非	2,789,270	3		16,237,109	14	
	流動(附註八及三十)						
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)	533,993	-		580,118	-	
1755	使用權資產 (附註十三)	201,616	-		211,379	-	
1760	投資性不動產(附註十四及三十)	43,314,625	39		43,823,194	38	
1840	遞延所得稅資產 (附註二五)	646,067	1		640,618	1	
1980	其他金融資產 (附註九及三十)	-	-		807,628	1	
1990	其他非流動資產 (附註十五)	106,523	-		95,191	-	
15XX	非流動資產總計	47,910,451	43		62,643,126	54	
1XXX	資 產 總 計	\$ 111,073,696	100	\$	116,503,422	100	

單位:新台幣仟元

							110年12月3	1日		109年12月3	31日
代碼	負	債	及	權	益		金額	%	金額		%
	流動					-					
2100		短期借款(附註	十六及三十)			\$	1,320,073	1	\$	1,891,285	2
		透過損益按公允	價值衡量之金	融負債 - 流	動(附註		47,539	-		-	-
2120		七)									
2130		合約負債 - 流動	(附註二三)				5,433,900	5		430,940	-
2170		應付帳款(附註	十七)				848,314	1		853,516	1
2200		其他應付款(附	註十九)				486,067	-		746,130	1
2230		本期所得稅負債	(附註二五)				1,518,797	1		1	
2280		租賃負債-流動	(附註十三)				1,004	-		-	
2305		其他金融負債-	流動(附註二	(+)			414,191	-		385,291	-
2313		預收收入(附註	+八)				149,671	-		159,937	-
2320		一年內到期長期	借款(附註十	·六及三十)			20,644,140	19		1,685,145	2
2399		其他流動負債(	附註十九)				508,530	1		159,285	-
21XX		流動負債總	計				31,372,226	28		7,992,274	7
	非流	動資產									
2500		透過損益按公允	價值衡量之金	融負債-非	流動 (附		115,629	-		454,614	-
		註七)									
2540		長期借款(附註	十六及三十)				17,999,177	16		45,132,474	39
2570		遞延所得稅負債	(附註二五)				8,448,682	8		8,295,577	7
2580		租賃負債-非流	動(附註十三	.)			-	-		1,012	-
2645		其他金融負債-	非流動(附註	三十)			442,571	1_		475,782	1_
25XX		非流動負債	總計				27,006,059	25		54,359,459	47
2XXX		負債總計					58,378,285	53		62,351,733	54
	權益	(附註二二)									
3100		股 本					17,402,970	16		17,402,970	15
3211		資本公積					201,861	-		201,861	-
3300		保留盈餘					38,098,172	34		39,015,496	33
3410		財務報表換算之	兌換差額			(	3,012,149)	(3)	(	2,918,038)	(2)
3420		透過其他綜合損	益按公允價值	[衡量之金融]	資產未實						
		現評價損益				(	164,160)	-		280,075	-
3460		重估增值					91,295			91,295	
31XX		本公司業主	之權益				52,617,989	47		54,073,659	46
36XX		非控制權益					77,422			78,030	
3XXX		權益總計					52,695,411	47		54,151,689	46
	負	債 與 權 益	總 計			\$	111,073,696	100	\$	116,503,422	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長:

經理人



會計主管



# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDING)



民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位:新台幣仟元,惟 每股盈餘為元

		110 年度				109 年度			
代碼			金額	%		金額	%		
4000	營業收入 (附註二三)	\$	4,803,188	100	\$	13,419,916	100		
5000	營業成本 (附註十一、二三及二四)	(	2,135,890)	(_44_)	(	7,897,413 )	( 59 )		
5950	營業毛利		2,667,298	56_		5,522,503	41_		
6100 6200 6000	營業費用(附註二四) 行銷費用 管理費用 營業費用合計	(	290,130) 365,051) 655,181)	( 6) ( 8) ( 14)	(	385,684 ) 377,708 ) 763,392 )	( 3) ( 2) ( 5)		
6500	投資性不動產公允價值變動損失(附註十四)	(	186,995)	(4_)	(	1,460,226 )	(_11_)		
6900	營業淨利		1,825,122	38_		3,298,885	25_		
7100 7010 7020 7050 7000	營業外收入及支出(附註二四) 利息收入 其他收入 其他利益及損失 - 淨額 財務成本 營業外收入及支出合計	(	657,095 84,274 145,161) 456,780) 139,428	14 2 ( 3 ) ( 10 ) 3	(	1,095,240 81,869 1,018,226) 762,173) 603,290)	8 1 ( 8 ) ( 6 ) ( 5 )		
7900	稅前淨利		1,964,550	41		2,695,595	20		
7950	所得稅費用(附註二五)	(	793,536)	(_17_)	(	1,518,240 )	( 11)		
8200	本年度淨利		1,171,014	24		1,177,355	9		

			110 年度			109 年度				
代碼			金額	%		金額	<u>%</u>			
	其他綜合損益淨額									
8310	不重分類至損益之項目									
8341	財務報表換算之兌換差額	(\$	427,679)	( 9 )	\$	1,112,878	8			
8360	後續可能重分類至損益之項目									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		332,978	7		619,751	5			
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	(	444,235)	( 9)		313,994	2			
8300	其他綜合損益合計	(	538,936)	( 11 )		2,046,623	15			
8500	本年度綜合利益	\$	632,078	13	\$	3,223,978				
8600	淨利歸屬於:	\$	1,171,032	24	\$	1,177,395	9			
8610	本公司業主	(	18)	-	(	40)	-			
8620	非控制權益	\$	1,171,014	24	\$	1,177,355	9			
8700	綜合損益總額歸屬於:									
8710	本公司業主	\$	632,686	13	\$	3,222,735	24			
8720	非控制權益	(	608)	-	*	1,243	-			
	11 Jan 199   parame	\$	632,078	13	\$	3,223,978	24			
	每股盈餘(附註二六)									
9750	基本	\$	0.67		\$	0.68				
9850	稀釋	\$	0.67		\$	0.67				

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長:

經理人:



會計主管



# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS

IORIZON HOLDINGS LIMITED)及子公司 合併權益變動表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31

# 歸屬於本公司業主之權益 (附註二二)

		F	<b>设本</b>		保留盈餘				
代碼		股數	金額 	 資本公積	法	定盈餘公積	特	<b>持別盈餘公積</b>	
A1	109年1月1日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$	1,545,759	\$	21,127,754	
B1 B5 B17	108 年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積 本公司股東現金股利 迴轉特別盈餘公積	- - - -	- - -	-		934,522 - - - 934,522	(	5,646,872) 5,646,872)	
D1	109 年度淨利	-	-	-		-		-	
D3	109 年度稅後其他綜合損益			 					
D5	109 年度綜合損益總額			 					
Z1	109年12月31日餘額	1,740,297	17,402,970	201,861		2,480,281	_	15,480,882	
B1 B5 B17	109 年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積 本公司股東現金股利 迴轉特別盈餘公積	- - - -		 - - - -		193,997	(	2,527,841) 2,527,841)	
D1	110 年度淨利	-	-	-		-		-	
D3	110 年度稅後其他綜合損益			 					
D5	110 年度綜合損益總額			 			_		
Z1	110年12月31日餘額	1,740,297	\$ 17,402,970	\$ 201,861	\$	2,674,278	\$	12,953,041	

單位: 除另予註明者外

,係新台幣仟元

# 歸屬於本公司業主之權益 (附註二二)

				其他	」權益項目									
保留盈餘 		—— 財務報表換算		<del>1</del>		損益 衡量	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現評價損益		總計		非控制權益 (附註二二)		權益總額	
\$	19,045,451	(\$	4,649,384)	\$	91,295	( <u>\$</u>	33,919)	\$	54,731,787	\$	76,787	\$	54,808,574	
(	934,522) 3,880,863) 5,646,872 831,487	_	- - - -		- - - -		- - - -	(	3,880,863) - 3,880,863)		- - - -	(	3,880,863) - 3,880,863)	
	1,177,395		-		-		-		1,177,395	(	40)		1,177,355	
_		_	1,731,346				313,994	_	2,045,340		1,283		2,046,623	
_	1,177,395	_	1,731,346				313,994	_	3,222,735		1,243		3,223,978	
_	21,054,333	(	2,918,038)		91,295		280,075	_	54,073,659		78,030	_	54,151,689	
(	193,997) 2,088,356) 2,527,841 245,488	_	- - -		- - - -		- - - -	(	2,088,356) - 2,088,356)		- - -	(	2,088,356) - 2,088,356)	
	1,171,032		-		-		-		1,171,032	(	18)		1,171,014	
_		(	94,111)			(	444,235)	(	538,346)	(	590)	(	538,936)	
_	1,171,032	(	94,111)			(	444,235)	_	632,686	(	608)		632,078	
\$	22,470,853	(\$	3,012,149)	\$	91,295	(\$	164,160)	\$	52,617,989	\$	77,422	\$	52,695,411	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



2位まました。



會計主管:



# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOL

合併現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位:新台幣仟元

M TED) 及子公司

代碼			110 年度		109 年度
	營業活動之現金流量				
A10000	稅前淨利	\$	1,964,550	\$	2,695,595
A20010	收益費損項目				
A20100	折舊費用		70,878		74,788
A20200	攤銷費用		2,465		1,703
A20300	預期信用減損損失		284,678		721,102
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負		50,421	(	62,022)
	債之淨損益				
A20900	利息費用		456,780		762,173
A21200	利息收入	(	657,095)	(	1,095,240)
A21300	股利收入	(	84,274)	(	81,869)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失		3,240		6,401
A23100	處分投資利益	(	135,438)	(	7,878)
A23700	迴轉存貨跌價損失	(	7,369)	(	48)
A24100	未實現外幣兌換損失		20,372		88,156
A24600	投資性不動產公允價值調整損失		186,995		1,460,226
A30000	營業資產及負債之淨變動數				
A31150	應收帳款	(	37,057)	(	67,066)
A31180	其他應收款		36,417		141,414
A31200	存 貨	(	6,753,874)		3,625,157
A31240	其他流動資產	(	349,423)		226,801
A31250	其他金融資產		363,004		1,102,440
A31270	取得合約之增額成本	(	48,641)		48,548
A32125	合約負債		5,006,209	(	5,177,068)
A32150	應付帳款		1,232		340,549
A32180	其他應付款	(	148,070)		3,606
A32210	預收款項	(	9,060)	(	21,187)
A32220	存入保證金		2,181		4,211
A32990	其他負債		350,446	(	293,270)
A33000	營運活動收取之現金流入		569,567		4,497,222
A33300	支付利息	(	1,424,251)	(	1,291,401)
A33500	支付所得稅	(	1,023,148)	(	1,530,107)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(	1,877,832)		1,675,714

單位: 新台幣仟元

代 碼			110 年度		109 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)	(\$	7,728,161)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		10,964,538		6,533,387
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(	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	(	9,829,985)	(	16,968,201)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		10,766,559		18,839,623
B02700	購置不動產、廠房及設備	(	25,833)	(	12,633)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款		-		80
B03800	存出保證金減少		8,654		4,735
B05400	取得投資性不動產	(	8,937)	(	4,227,793)
B06700	其他非流動資產增加	(	21,566)	(	14,509)
B07500	收取利息		733,199		1,179,798
B07600	收取之股利		84,274		81,869
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)		11,778,756	(	2,311,805)
	籌資活動之現金流量				
C00100	短期借款增加		-		585,260
C00200	短期借款減少	(	519,820)		-
C01600	舉借長期借款		6,817,037		17,979,731
C01700	償還長期借款	(	13,880,223)	(	15,400,174)
C04020	租賃本金償還	(	1,569)	(	1,592)
C04500	發放現金股利	(	2,088,356)	(	3,880,863)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(	9,672,931)	(	717,638)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(	50,952)	(	44,244)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)		177,041	(	1,397,973)
E00100	年初現金及約當現金餘額		6,776,782		8,174,755
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$	6,953,823	\$	6,776,782

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



經理人



會計主管



# 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 110 年及 109 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 111 年 3 月 11 日經董事會通過。

# 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)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」) 110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)
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022年1月1日(註2)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022年1月1日(註3)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備:達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日(註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約 – 履行合約之成本」	2022年1月1日(註5)
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 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 -比較資訊」	2023年1月1日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023年1月1日(註6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023年1月1日(註7)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023年1月1日(註8)

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。

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。

註 2: IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改; IAS 41 「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量; IFRS 1 「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3: 收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4: 於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5: 於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6: 於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7: 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變動及會計政策變動適用此項修正。

註 8: 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。

# 四、重大會計政策之彙總說明

# (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

# (二)編製基礎

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

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第1等級至第3等級:

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

# (三)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括:

- 1. 主要為交易目的而持有之資產;
- 2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產;及
- 3. 現金及約當現金(但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者)。 流動負債包括:
- 1. 主要為交易目的而持有之負債;
- 2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債,以及
- 3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。 非屬上述流動資產或流動負債者,係分類為非流動資產或非流動負債。

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

# (四)合併基礎

# 1. 合併報告編製原則

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

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

# 2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下:

					所持股權	百分比
投資公司名稱	子公司名稱	公司	所在地_	業務性質	110年 12月31日	109年 12月31日
本公司	Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司)(註)	英屬統	維京群島	投資控股公司	100%	100%
Wealthy Joy Co., Ltd.	威丰有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	祥德投資有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	泰安投資有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	富樂國際有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	榮華國際有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	德榮發展有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	邦樂有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%
	祥樂發展有限公司	香	港	投資控股公司	100%	100%

(承前頁)

					所持股權百分比		
投資公司名稱	子公司名稱	公司	]所在地	業務性質	110年 12月31日	109 年 12 月 31 日	
	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%	
富安投資發展有限公司	上海鼎溢房地產開發有限公司	中國	上海	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	
祥樂發展有限公司	無錫鼎固房地產開發有限公司	中國	無錫	房地產開發銷售及商辦租賃	100%	100%	
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國	重慶	不動產管理	100%	100%	
	重慶鼎好市場經營管理有限公司	中國	重慶	市場經營管理及攤位出租	100%	100%	

註: 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、庫存商品。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。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。

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)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)、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。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

#### 3. 金融負債

#### (1) 後續衡量

除下列情況外,所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量:

透過損益按公允價值衡量之金融負債

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

(2) 金融負債之除列

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

#### 4. 衍生工具

本集團簽訂之衍生工具包括遠期外匯合約、利率交換及股票選擇權,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 – 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)和 賃

本集團於合約成立日評估合約是否係屬(或包含)租賃。

## 1. 本集團為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人,則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。營業租賃下,減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益,與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日起按新租賃處理。

## 2. 本集團為承租人

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

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

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

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

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

## (十五) 借款成本

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

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

除上述外,所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

## (十六)員工福利

#### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

#### 2. 退職後福利

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

#### (十七)所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

#### 1. 當期所得稅

本集團依各子公司所得稅申報地所制定之法規決定當期所得(損失),據以計算應付(可回收)之所得稅。以前年度應付所得稅之調整,列入當期所得稅。

#### 2. 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視,並針對已不再很有可能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,該稅率係以財務報導期間結束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財務報導期間結束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造成之經濟影響納入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 110 年及 109 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 6,894,831 仟元及 6,799,669 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 110 年及 109 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 46,355,005 仟元及 39,032,242 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 110 年及 109 年 12 月 31 日,投資性不動產之公允價值分別為 43,314,625 仟元及 43,823,194 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

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金	\$ 359	\$ 348
銀行活期存款	5,271,595	5,761,464
約當現金(原始到期日在3個月以內之投資)		
銀行定期存款	1,306,601	1,014,970
附買回票券	375,268	-
現金及約當現金	\$ 6,953,823	\$ 6,776,782
艮行存款於財務報導期間結束日之市場利率區間如下:		
	110年12月31日	109年12月31日
銀行活期存款	$0.01\% \sim 2.35\%$	$0.05\% \sim 0.35\%$
銀行定期存款	$0.13\% \sim 2.20\%$	$0.10\% \sim 2.40\%$
附買回票券	0.25%	-
七、透過損益按公允價值衡量之金融工具		
	110年12月31日	109年12月31日
金融資產-流動		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
- 國外上市有價證券	\$ 2,116,209	\$ 3,057,462
- 基金受益憑證	665,653	710,974
- 理財產品		504,941
小 計	\$ 2,781,862	\$ 4,273,377
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	\$ 318,357	\$ 247,889
	\$ 318,357	\$ 247,889
非衍生金融資產	\$ 318,357	\$ 247,889
非衍生金融資產 - 國外私募基金	\$ 318,357	\$ 247,889
非衍生金融資產 - 國外私募基金  金融負債 - 流動	\$ 318,357	\$ 247,889
非衍生金融資產 - 國外私募基金 <u>金融負債 - 流動</u> 持有供交易	\$ 318,357 \$ 47,539	\$ 247,889 \$ -
非衍生金融資產 - 國外私募基金  金融負債 - 流動 持有供交易  衍生工具(未指定避險)		
非衍生金融資產 - 國外私募基金  金融負債-流動 持有供交易  衍生工具(未指定避險)		
非衍生金融資產 - 國外私募基金  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)		
非衍生金融資產 - 國外私募基金 <u>金融負債 - 流動</u> 持有供交易  衍生工具(未指定避險) - 利率交換合約(一)		

## (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:

## 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	111年3月4日	0.89%	固定	0.180%	浮動	
USD	100,000	111年3月4日	0.89%	固定	0.180%	浮動	
USD	60,000	112年3月3日	1.118%	固定	0.175%	浮動	
USD	200,000	112年3月6日	0.885%	固定	0.180%	浮動	
USD	100,000	112年3月6日	0.89%	固定	0.180%	浮動	
USD	80,000	112年3月6日	0.89%	固定	0.180%	浮動	
USD	20,000	114年3月3日	1.128%	固定	0.175%	浮動	
USD	80,000	114年3月3日	1.16%	固定	0.175%	浮動	

## 109年12月31日

合約金	合約金額 (仟元) 到期期間		支付利	率區間	收取利率	收取利率區間		
USD	100,000	111年3月4日	0.89%	固定	0.331%	浮動		
USD	100,000	111年3月4日	0.89%	固定	0.331%	浮動		
USD	60,000	112年3月3日	1.118%	固定	0.251%	浮動		
USD	200,000	112年3月6日	0.885%	固定	0.331%	浮動		
USD	100,000	112年3月6日	0.89%	固定	0.331%	浮動		
USD	80,000	112年3月6日	0.89%	固定	0.251%	浮動		
USD	20,000	114年3月3日	1.128%	固定	0.251%	浮動		
USD	80,000	114年3月3日	1.16%	固定	0.337%	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

	110年12月31日	109年12月31日
债 券	\$ 7,872,036	\$ 18,966,974
流動	\$ 5,082,766	\$ 2,729,865
非流 動	2,789,270	16,237,109
	\$ 7,872,036	\$ 18,966,974

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:

	110年12月31日	109年12月31日
總帳面金額	\$ 8,741,083	\$ 19,386,489
備抵損失	( 704,887)	( 699,590)
公允價值調整	(164,160)	280,075
	\$ 7,872,036	\$ 18,966,974

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:

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

## 各信用等級債務工具投資之總帳面金額及適用之預期信用損失率如下:

-1	1(	)乍	12 F	13	
- 1	1	7 4	1 4 /-	1 0	

109年12月31日

信用等	等級	預期信用損失率	總帳面金額		預期信用損失率	i	總帳面金額
正	常	0.18%	\$	5,529,417	0.08%	\$	12,919,770
異	常	2.28%		2,243,378	3.74%		5,666,621
違油	約銷	66.51%		968,288	59.59%		800,098
1.1.	<b>半</b> 口	-		-	-		-

## 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

		常 個月預 用損失)		常 期間預期信 且未信用損)		約 期間預期信用 3信用減損)	合	計
110年1月1日餘額	\$	10,956	\$	211,872	\$	476,762	\$	699,590
期初已認列債務工具之信用等級變動								
- 異常轉為正常		17,875	(	17,875 )		-		-
- 正常及異常轉為違約	(	655)	(	18,108 )		18,763		-
風險參數改變	(	1,976)	(	3,052)		264,527		259,499
購入新債務工具(一)		1,354		6,119		17,706		25,179
除列(二)	(	17,402)	(	123,210 )	(	117,320)	(	257,932)
外幣兌換差額影響數	(	322)	(	4,666 )	(	16,461)	(	21,449)
110年12月31日餘額	\$	9,830	\$	51,080	\$	643,977	\$	704,887

## 信用等級

	正 常 (12 個月預 期信用損失)			常 期間預期信 1未信用損)		約 期間預期信用 已信用減損)	合	計
109 年 1 月 1 日餘額	\$	74,936	\$	-	\$	-	\$	74,936
期初已認列債務工具之信用等級變動								
- 正常轉為異常	(	19,895)		19,895		-		-
- 正常轉為違約	(	10,988)		-		10,988		-
風險參數改變		6,197		140,390		491,836		638,423
購入新債務工具(二)		15,784		58,813		8,082		82,679
除列(三)	(	51,503)		-	(	17,886)	(	69,389)
外幣兌換差額影響數	(	3,575)	(	7,226 )	(	16,258)	(	27,059)
109 年 12 月 31 日餘額	\$	10,956	\$	211,872	\$	476,762	\$	699,590

- (一) 因部分發行債券之公司有發生付息違約及進入破產接管程序之情形,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 110 年及 109 年度分別為增加 283,290 仟元及 502,824 仟元。
- (二)本集團於 110 及 109 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 892,147 仟元 及 7,728,161 仟元,並相應增加相關信用等級之備抵損失 25,179 仟元及 82,679 仟元。
- (三)本集團於 110 及 109 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 10,964,538 仟元及 6,533,387 仟元,同時除列相關信用等級之備抵損失 257,932 仟元及 69,389 仟元。

## 九、其他金融資產

	110年12月31日	109年12月31日		
受限制銀行存款	\$ 438,713	\$ 808,035		
流動	\$ 438,713	\$ 407		
非流動	-	807,628		
	\$ 438,713	\$ 808,035		
、應收帳款淨額				
	110年12月31日	109年12月31日		
按攤銷後成本衡量				
應收售房款	\$ 573	\$ -		
應收租賃款	385,239	354,759		
應收物業管理款	8,876	5,535		
//S // 10 // 11 -Z 3//				
其 他	6	60		

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:

## 110年12月31日

	逾期	1 ~ 180 天	181	逾期 ~ 360 天		逾期 ~ 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)		-		-		-	-
攤銷後成本	\$	60,727	\$	1,223	\$	5,366	\$ 67,316
109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)	\$	41,633	\$	5,296	\$	-	\$ 46,929
備抵損失(存續期間預期信用損失)		-		-		-	-
攤銷後成本	\$	41,633	\$	5,296	\$		\$ 46,929

註: 上述 110 年及 109 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 327,378 仟元及 313,425 仟元。

# 十一、存 貨

	110年12月31日	109年12月31日		
開發中不動產	\$ 37,593,426	\$ 32,874,005		
待開發不動產	1,674,570	-		
商品存貨	7,087,009	6,158,237		
	\$ 46,355,005	\$ 39,032,242		

本集團 110 及 109 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 999,069 仟元及 6,893,464 仟元。子公司上海鴻翔置業有限公司於 110 年度及 109 年度迴轉存貨跌價損失分別為 7,369 仟元及 48 仟元。

截至 110 年及 109 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 43,050,743 仟元及 36,691,184 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

110年12月31日	109年12月31日
\$ 15,315,376	\$ 12,097,556
2,858,635	2,880,351
2,072,285	1,398,811
7,677,910	8,773,047
641,395	554,044
961,405	920,335
8,066,420	6,249,861
\$ 37,593,426	\$ 32,874,005
110年12月31日	109年12月31日
\$ 1,674,570	\$ -
	\$ 15,315,376 2,858,635 2,072,285 7,677,910 641,395 961,405 8,066,420 \$ 37,593,426

## 商品存貨

建案名稱	110年12月31日	109年12月31日		
上海伯爵居	\$ 1,712,593	\$ 1,725,604		
重慶解放碑一號	390,227	651,806		
上海御華山	785,928	1,052,426		
上海鼎固君庭	1,156,645	1,165,701		
無錫宛溪雅居	-	217,370		
上海鼎固華庭	196,957	385,290		
上海伯爵天地	521,977	545,126		
昆山伯爵大地	314,770	323,933		
上海匯景華庭	102,573	90,981		
鼎固商業中心	1,905,339	-		
	\$ 7,087,009	\$ 6,158,237		

# 十二、不動產、廠房及設備

110年12月31日		109年12月31日	
\$	300,409	\$ 311,862	
	7,985	10,778	
	1,310	1,435	
	156,912	205,041	
	67,377	51,002	
\$	533,993	\$ 580,118	_
	\$	\$ 300,409 7,985 1,310 156,912 67,377	\$ 300,409 \$ 311,862 7,985 10,778 1,310 1,435 156,912 205,041 67,377 51,002

## 本集團不動產、廠房及設備 110 及 109 年度變動情況如下:

## 110 年度

						110	干及					
	房原	屋及建築物	<b>新</b>	<sub>辞</sub> 公設備	運	輸設備	1	什項設備	5	未完工程		合計
成 本												
年初餘額	\$	389,850	\$	30,734	\$	13,203	\$	594,464	\$	51,002	\$	1,079,253
增添		-		2,505		-		4,975		18,353		25,833
處 分		-	(	6,248)		-	(	45,130)		-	(	51,378)
重分類		-		-		-		-	(	1,603)	(	1,603)
外幣兌換差額影響數	(	2,940 )	(	235 )	(	100 )	(	4,505)	(	375)	(	8,155)
年底餘額		386,910		26,756		13,103		549,804		67,377		1,043,950
累計折舊及減損												
年初餘額	(	77,988)	(	19,956)	(	11,768)	(	389,423)		-	(	499,135)
折舊費用	(	9,095)	(	4,611)	(	114)	(	48,894)		-	(	62,714)
處 分		-		5,645		-		42,493		-		48,138
外幣兌換差額影響數		582		151		89		2,932		-		3,754
年底餘額	(	86,501)	(	18,771)	(	11,793)	(	392,892)		-	(	509,957)
淨額												
年初餘額	\$	311,862	\$	10,778	\$	1,435	\$	205,041	\$	51,002	\$	580,118
年底餘額	\$	300,409	\$	7,985	\$	1,310	\$	156,912	\$	67,377	\$	533,993
						109	年度					
	房原		·	————— 辨公設備	 運	 輸設備	1	————— 什項設備		 未完工程		 合計
-12												
成本	\$	202 427	ф	00.007	ф	10.005	\$	/22.055	ф	45 / 40	ф	1 105 1/1
年初餘額	Φ	383,437	\$	29,236 3,399	\$	12,985	Ф	633,855 948	\$	45,648	Φ	1,105,161
增添。分		-	(	2,412)		-	(	49,851)		8,286	(	12,633 52,263 )
重分類		-	(	Z, <del>4</del> 1Z )		-	(	47,031 /	(	3,795)	(	3,795)
里 77 類 外幣兌換差額影響數		6,413		511		218		9,512	(	863	(	17,517
<b>年底餘額</b>		389,850		30,734		13,203		594,464		51,002		1,079,253
累計折舊及減損		307,030		30,734		13,203		374,404		31,002		1,077,233
年初餘額	(	67,686)	(	17,575)	(	11,155)	(	373,440)			(	469,856)
折舊費用	(	8,970 )	(	4,181)	(	417)		53,168)			(	66,736)
處 分	`	-	`	2,140		-		43,642			(	45,782
<sup>灰</sup>	(	1,332)	(	340 )	(	196)	(	6,457)		-	(	8,325 )
年底餘額	(	77,988)	(	19,956)	(	11,768)		389,423)			(	499,135 )
平				17,7307		11,7007						<del></del>
年初餘額	\$	315,751	\$	11,661	\$	1,830	\$	260,415	\$	45,648	\$	635,305
年底餘額	\$	311,862	\$	10,778	\$	1,435	\$	205,041	\$	51,002	\$	580,118
1 VH UN HX	<u> </u>		-	,, , .		.,						

本集團於 110 及 109 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
辨公設備	3至5年
—————————————————————————————————————	2 至 20 年

## 十三、租賃協議

## (一)使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
 土地使用權	\$ 200,665	\$ 208,868
運輸設備	951	2,511
	\$ 201,616	\$ 211,379
	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產之折舊費用		
	\$ 6,624	\$ 6,533
運輸設備	1,540	1,519
	\$ 8,164	\$ 8,052
(二)租賃負債		
	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
 流 動	\$ 1,004	\$ 1,582
非流 動	-	1,012
	\$ 1,004	\$ 2,594
租賃負債之折現率區間如下:		
10.500000000000000000000000000000000000	110年12月31日	109年12月31日
運輸設備	5.06%	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。

	110 年度			109 年度		
短期租賃費用	\$	1,798	\$	1,545		
租賃之現金(流出)總額	(\$	3,454)	(\$	3,298)		

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

110 年度	109 年度
\$ 43,823,194	\$ 43,722,207
8,937	843,693
( 186,995)	( 1,460,226)
( 330,511)	717,520
\$ 43,314,625	\$ 43,823,194
	\$ 43,823,194 8,937 ( 186,995) ( 330,511)

註:依據「上海市地下建設用地使用權出讓規定」,本集團子公司上海鼎榮房地產開發有限公司所持有之投資性不動產 - 上海日月光中心商場之地下土地使用權出讓金,109年度額外估計人民幣 195,956 仟元 (折合新台幣金額分約為 839,026 仟元) ,前述款項業已於 109 年 11 月全數支付完畢。

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。

109 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  $1\sim4$  月不等之租金減免。截至 110 年及 109 年 12 月 31 日,本集團因租賃合約所收取之保證金分別為 809,604 仟元及 814,018 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:

	110年12月31日	109年12月31日
第1年	\$ 1,815,366	\$ 1,791,887
第2年	1,193,531	1,279,892
第3年	769,518	802,724
第 4 年	519,564	549,143
第5年	322,824	427,213
超過5年	500,407	702,819
	\$ 5,121,210	\$ 5,553,678

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	110年及109年12月31日	高力國際	古健輝
鼎固商業	中國上海	110年及109年12月31日	高力國際	古健輝
上海日月光中心	中國上海	110年及109年12月31日	高力國際	詹繡瑛、古健輝
鼎莘春申麗園商業	中國上海	110年及109年12月31日	高力國際	古健輝
嘉定日月光中心	中國上海	110年及109年12月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。

	110年12月31日	109年12月31日		
預估未來現金流入	\$ 47,119,786	\$ 46,453,838		
預估未來現金流出	( 3,702,604)	( 2,532,434)		
預估未來淨現金流入	\$ 43,417,182	\$ 43,921,404		
折 現 率	6.00%~7.00%	7.00%~7.75%		

本集團之投資性不動產,按所在區域相似比較標的之租金行情,約為每年每平方公尺 2 仟元至 43 仟元。本集團之投資性不動產,於 110 年及 109 年 12 月 31 日之平均出租率分別為 84% 及 79%。110 及 109 年度產生租金收入分別為 1,926,725 仟元及 1,695,238 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。

租賃期間於資產負債表日後開始之出租承諾如下:

減:長期應付商業本票折價

減: 列為一年內到期部分

長期借款

但具知问以具在只读农口该两和之山但不由和一		
	110年12月31日	109年12月31日
投資性不動產出租承諾 – 租金收入	\$ 104,798	\$ 291,541
上述出租承諾之租賃期間係為 1~6 年。		
十五、其他資產		
	110年12月31日	109年12月31日
流 動		
留抵稅額	\$ 368,433	\$ 229,711
預付稅款	327,830	107,410
預付款項	70,618	58,588
預付土地款	212,866	-
其 他	3,405	9,623
	\$ 983,152	\$ 405,332
非流 動		
存出保證金	\$ 23,692	\$ 32,592
長期預付費用	82,831	62,599
	\$ 106,523	\$ 95,191
十六、借款		
(一)短期借款		
(一) 短期间款	110年12月31日	109年12月31日
擔保借款 (附註三十)		
銀行借款	\$ 1,320,073	\$ 1,891,285
上述銀行借款之利率於 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 0.	45% ~ 0.71% 及 0.44% ~ 0.77%。	
(二)長期借款		
、一 / 区が旧承	110年12月31日	109年12月31日
擔保借款(附註三十)		
銀行借款	\$ 37,837,579	\$ 46,817,619
長期應付商業本票	808,000	-

2,262)

20,644,140)

17,999,177

46,817,619

45,132,474

1,685,145)

上述銀行借款按期償付不等金額,至 122 年 6 月陸續到期,截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止,年利率分別為 0.42%  $\sim$  4.95% 及 0.42%  $\sim$  5.39%。

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

	110年12月31日		109	109年12月31日	
應付工程款	\$	744,560	\$	770,438	
其 他		103,754		83,078	
	\$	848,314	\$	853,516	

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額,於 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 152,752 仟元及 590,770 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

十八、損收收入_		
	110年12月31日	109年12月31日
預收租賃款	\$ 126,661	\$ 136,305
其 他	23,010	23,632
	\$ 149,671	\$ 159,937
十九、其他負債_		
	110年12月31日	109年12月31日
其他應付款		
其他應付款項	\$ 299,124	\$ 391,754
應付薪資	150,831	196,522
應付利息	22,782	128,991
其 他	13,330	28,863
	\$ 486,067	\$ 746,130
其他流動負債		
一 代扣代繳稅款及社保費	\$ 1,252	\$ 2,370
應付稅款	482,503	117,267
暫 收 款	20,738	30,435
其 他	4,037	9,213
	\$ 508,530	\$ 159,285
二十、其他金融負債		
	110年12月31日	109年12月31日
流 動		
存入保證金	\$ 414,191	\$ 385,291
非流動		
存人保證金	\$ 442,571	\$ 475,782

主要係為商場出租之保證金。

## 二一、退職後福利計劃

截至 110 年 12 月 31 日止,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。

110 及 109 年度本集團認列之職工退職福利金額分別為 32,697 仟元及 4,229 仟元,其中開發中不動產成本投入金額分別為 7,331 仟元及 571 仟元(係帳列存貨)。

## 二二、權益

## (一)股 本

	110年12月31日	109年12月31日	
額定股數(仟股)	2,180,000	2,180,000	
額定股本	\$ 21,800,000	\$ 21,800,000	
已發行且已收足股款之股數(仟股)	1,740,297	1,740,297	
已發行股本 (實收)	\$ 17,402,970	\$ 17,402,970	

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

## (二)資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額得用以彌補虧損,亦得用以發放現金股利或撥充股本。

#### (三)保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定,每年度有純益時,依下列原則分派之:

- 1. 就年度淨利先彌補歷年虧損;
- 2. 依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,得加計以前年度部份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%,且其中現金股利部份,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 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 30 日舉行股東常會, 分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下:

		盈餘分配案			每股股利 (元)			
		109 年度		108 年度	10	09 年度	10	8 年度
法定盈餘公積	\$	193,997	\$	934,522				
迴轉特別盈餘公積	(	2,527,841)	(	5,646,872)				
現金股利		2,088,356		3,880,863	\$	1.20	\$	2.23

本公司 111 年 3 月 11 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案如下:

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

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 24 日召開之股東常會決議。

#### (四)特別盈餘公積

	110 年度		109 年度		
年初餘額	\$	15,480,882	\$	21,127,754	
其他權益-財務報表換算之兌換差額	(	1,731,346)		2,078,031	
投資性不動產後續採公允價值模式提列(迴轉)數	(	762,576)	(	7,758,822 )	
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	(	33,919)		33,919	
年底餘額	\$	12,953,041	\$	15,480,882	

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

_	110 年度		109 年度		
年初餘額	(\$	2,918,038)	(\$	4,649,384)	
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		332,978		619,751	
換算財務報告所產生之兌換差額	(	427,089)		1,111,595	
年底餘額	(\$	3,012,149)	(\$	2,918,038)	

110 年度人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.3770 下降至 4.3440; 109 年度人民幣兌換新台幣之匯率係自 4.3050 上升至 4.3770, 故 110 及 109 年度因報導貨幣換算產生之兌換差額調整分別為減少 427,089 仟元及增加 1,111,595 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

	110 年度		109 年度		
年初餘額	\$	280,075	(\$	33,919)	
當期產生					
未實現損益					
債務工具	(	589,915)	(	390,242)	
債務工具備抵損失之調整		284,678		721,102	
重分類調整					
處分債務工具	(	135,438)	(	7,878)	
匯率影響數	(	3,560)	(	8,988)	
年底餘額	(\$	164,160)	\$	280,075	
1 1000000000					

## (六) 非控制權益

	110 年度	109 年度
年初餘額	\$ 78,030	\$ 76,787
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	( 18)	( 40)
換算財務報告所產生之兌換差額	( 590)	1,283
年底餘額	\$ 77,422	\$ 78,030
—		
二三、營業收入及成本		
	110 年度	109 年度
客戶合約收入		
房地產銷售收入	\$ 2,223,754	\$ 11,157,891
商辦租賃收入	1,947,017	1,711,236
不動產管理收入	384,508	312,217
其 他	247,909	238,572
	\$ 4,803,188	\$ 13,419,916
營業成本		
房地產銷售成本	\$ 1,016,682	\$ 6,957,382
商辦租賃成本	634,705	489,281
不動產管理成本	441,301	426,058
其 他	43,202 \$ 2,135,890	24,692 \$ 7,897,413
	<del>y</del> 2,133,670	7,077,415
(一)合約餘額		
	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款 (附註十)	<b>\$</b> 573	\$ -
ADDITION (IDEAL)	<u>-</u>	<del></del> _
合約負債 – 流動		
房地產銷售	\$ 5,433,900	\$ 430,940
		<del></del>
(二)合約成本相關資產		
	110年12月31日	109年12月31日
· · · · · ·		
流動	\$ 52.470	¢ 5.040
取得合約之增額成本	\$ 53,672	\$ 5,069

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。110及109年度認列之佣金費用分別為118,371仟元及209,287仟元。

# 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

	110 年度	109 年度
不動產、廠房及設備	\$ 62,714	\$ 66,736
使用權資產	8,164	8,052
長期預付費用	2,465	1,703
合 計	\$ 73,343	\$ 76,491
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 48,845	\$ 41,728
營業費用	22,033	33,060
	\$ 70,878	\$ 74,788
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 24	\$ 36
營業費用	2,441	1,667
	\$ 2,465	\$ 1,703
(二)投資性不動產之直接營運費用		
	110 年度	109 年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 499,008	\$ 419,297
未產生租金收入	118,973	58,864
	\$ 617,981	\$ 478,161
(三)員工福利費用		
	110 年度	109 年度
短期員工福利	4	
ペカ1メーゴ 当ゴリ	\$ 312,123	\$ 361,213
退職後福利	\$ 312,123 25,366_	\$ 361,213 3,658_
	25,366	3,658
退職後福利	25,366	3,658
退職後福利 依功能別彙總	<u>25,366</u> <u>\$ 337,489</u>	3,658
退職後福利 依功能別彙總 營業成本	25,366 \$ 337,489 \$ 96,568	3,658 \$ 364,871 \$ 89,851

## (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 110 年及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 3 月 11 日及 110 年 3 月 12 日經董事會決議如下:

估列比例	110 年度	109 年度
員工酬勞	2.00%	1.88%
董事酬勞	2.00%	2.81%
<u>金 額</u>	110 年度	109 年度
員工酬勞	\$ 40,928	\$ 53,133
董事酬勞	40,928	79,600

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。 109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 109 及 108 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

淨 額

	110 年度	109 年度		
銀行存款	\$ 155,226	\$ 146,698		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資	501,592	948,542		
附買回票券	277	-		
	\$ 657,095	\$ 1,095,240		
(六)其他收入				
	110 年度	109 年度		
股利收入	\$ 84,274	\$ 81,869		
(七)其他利益及損失-淨額				
	110 年度	109 年度		
處分不動產、廠房及設備	(\$ 3,240)	(\$ 6,401)		
淨損益	( 26,637)	( 345,982)		
淨外幣兌換損益	( 50,421)	62,022		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損益	( 284,678)	( 721,102)		
減損損失 – 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	135,438	7,878		
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	146,229	35,191		
什項收入	( 61,852)	( 49,832)		
什項支出	(\$ 145,161)	(\$ 1,018,226)		
(八)財務成本				
	110 年度	109 年度		
利息費用	\$ 1,307,760	\$ 1,440,876		
租賃負債之利息	87	161		
減: 資本化利息	( 851,067)	( 678,864)		

456,780

110 及 109 年度加權平均資本化利率分別為 2.37% 及 2.21%。

762,173

## 二五、繼續營業單位之所得稅

## (一)認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下:

	110 年度	109 年度
當期所得稅		
本年度產生者		
企業所得稅	\$ 307,855	\$ 832,992
土地增值稅	325,379	887,498
	633,234	1,720,490
以前年度之調整	( 51,967)	( 13,757)
其 他	7,027	6,692
	588,294	1,713,425
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	\$ 146,337	(\$ 474,053)
其他暫時性差異有關之遞延所得稅	58,905	278,868
認列於損益之所得稅費用	\$ 793,536	\$ 1,518,240
會計所得與當期所得稅費用之調節如下:	110 年度	109 年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 1,964,550	\$ 2,695,595
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 420,117	\$ 742,982
不計入課稅所得之收益	( 90,465)	( 200,298)
稅上不可減除之費損	118,771	214,136
暫時性差異之產生及迴轉	( 1,303)	( 236,105)
土地增值稅	325,379	887,498
以前年度之當期所得稅費用於本期之調整	( 51,967)	( 13,757)
估計盈餘分配稅	65,977	117,092
其 他	7,027	6,692
認列於損益之所得稅費用	\$ 793,536	\$ 1,518,240

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

110年12月31日	109年12月31日		
\$ 2,578	\$ 6,140		
291,739	92,123		
\$ 294,317	\$ 98,263		
\$ 100,233	\$ 226,138		
1,418,564	1,453,025		
\$ 1,518,797	\$ 1,679,163		
	\$ 2,578 291,739 \$ 294,317 \$ 100,233 1,418,564		

## (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:

	110年1月1日	變動數	110年12月31日
10 年度			
<b>愿延所得稅資產</b>			
虧損扣抵	\$ 143,271	(\$ 24,256)	\$ 119,015
土地增值稅估列	301,358	7,664	309,022
預徵房地開發利益	44,994	143,368	188,362
利息費用	61,399	( 52,479)	8,920
應付未付工程款	60,403	( 58,964)	1,439
存貨跌價損失	1,857	( 1,857)	-
折舊及攤銷	2,367	310	2,677
其 他	24,969	( 8,337)	16,632
	\$ 640,618	\$ 5,449	\$ 646,067
延所得稅負債			
投資性不動產	\$ 6,799,669	\$ 95,162	\$ 6,894,831
開發成本	43,442	( 2,472)	40,970
未實現兌換利益	1,154	( 9)	1,145
免租期	71,334	4,414	75,748
盈餘分配稅	1,378,938	55,622	1,434,560
其 他	1,040	388	1,428
	\$ 8,295,577	\$ 153,105	\$ 8,448,682
	109年1月1日	變動數	109年12月31日
09 年度			
延所得稅資產			
虧損扣抵	\$ 213,398	(\$ 70,127)	\$ 143,271
土地增值稅估列	255,169	46,189	301,358
預徵房地開發利益	165,484	( 120,490)	44,994
利息費用			· ·
			61.399
	42,541	18,858	61,399 60,403
應付未付工程款	42,541 11,075	18,858 49,328	60,403
應付未付工程款 存貨跌價損失	42,541 11,075 1,839	18,858 49,328 18	60,403 1,857
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷	42,541 11,075 1,839 7,004	18,858 49,328 18 ( 4,637)	60,403 1,857 2,367
應付未付工程款 存貨跌價損失	42,541 11,075 1,839 7,004 72,256	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287)	60,403 1,857 2,367 24,969
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷	42,541 11,075 1,839 7,004	18,858 49,328 18 ( 4,637)	60,403 1,857 2,367
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷 其 他 延所得稅負債	42,541 11,075 1,839 7,004 72,256 \$ 768,766	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148)	60,403 1,857 2,367 24,969 \$ 640,618
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷 其 他 延所得稅負債 投資性不動產	42,541 11,075 1,839 7,004 72,256 \$ 768,766	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148)	\$ 60,403 1,857 2,367 24,969 \$ 640,618
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷 其 他 延所得稅負債 投資性不動產 開發成本	\$ 7,164,447 26,807	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148) (\$ 364,778) 16,635	\$ 60,403 1,857 2,367 24,969 \$ 640,618 \$ 6,799,669 43,442
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷 其 他 延所得稅負債 投資性不動產 開發成本 未實現兌換利益	\$ 7,164,447 26,807 1,205	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148) (\$ 364,778) 16,635 ( 51)	\$ 60,403 1,857 2,367 24,969 \$ 640,618 \$ 6,799,669 43,442 1,154
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷 其 他	\$ 7,164,447 26,807 1,205 61,780	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148) (\$ 364,778) 16,635 ( 51) 9,554	\$ 60,403 1,857 2,367 24,969 \$ 640,618 \$ 6,799,669 43,442 1,154 71,334
應付未付工程款存貨跌價損失折舊及攤銷其 他 延所得稅負債 投資性不動產 開發成本 未實現兌換利益 免租期 盈餘分配稅	\$ 7,164,447 26,807 1,205 61,780 1,238,527	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148)  (\$ 364,778) 16,635 ( 51) 9,554 140,411	\$ 6,799,669 \$ 43,442 1,154 71,334 1,378,938
應付未付工程款 存貨跌價損失 折舊及攤銷 其 他 延所得稅負債 投資性不動產 開發成本 未實現兌換利益 免租期	\$ 7,164,447 26,807 1,205 61,780	18,858 49,328 18 ( 4,637) ( 47,287) (\$ 128,148) (\$ 364,778) 16,635 ( 51) 9,554	\$ 60,403 1,857 2,367 24,969 \$ 640,618 \$ 6,799,669 43,442 1,154 71,334

## (四)未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產金額:

	110年12月31日		109 年 12 月 31 日			
虧損扣抵	\$	123,610		\$	80,628	

## (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

	110年12月31日	109年12月31日			
基本每股盈餘	\$ 0.67	\$ 0.68			
稀釋每股盈餘	\$ 0.67	\$ 0.67			
用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下:					
本年度淨利					
	110 年度	109 年度			
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 1,171,032	\$ 1,177,395			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 1,171,032	\$ 1,177,395			
股數		單位: 仟股			
	110 年度	109 年度			
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	1,740,297	1,740,297			
具稀釋作用潛在普通股之影響:					
員工酬勞	3,437	6,071			
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	1,743,734	1,746,368			

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:

	110年12月31日	109年12月31日		
負債(借款)	\$ 39,963,390	\$ 48,708,904		
現金及約當現金	6,953,823	6,776,782		
淨負債	\$ 33,009,567	\$ 41,932,122		
本公司業主權益	\$ 52,617,989	\$ 54,073,659		
淨負債對權益比率	63%	78%		

# 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

## 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	\$ 2,116,209	\$ -	\$	-	\$ 2,116,209
國外上市有價證券	-	-		318,357	318,357
國外私募基金	 665,653	 -			 665,653
基金受益憑證	\$ 2,781,862	\$ 	\$	318,357	\$ 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	\$ 	\$ 163,168	\$		\$ 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					
债 券	\$ 	\$ 7,872,036	\$		\$ 7,872,036
109年12月31日	第1等級	第2等級		第3等級	合計
109 年 12 月 31 日 透過損益按公允價值衡量之金融資產	第1等級	 第2等級		第3等級	 合計
	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	\$ 第 1 等級 3,057,462	\$ 第 2 等級	\$	第3等級 -	\$ 合計 3,057,462
透過損益按公允價值衡量之金融資產非衍生金融資產		\$ 第 2 等級 - 504,941		第3等級 -	\$
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		\$ -		第 3 等級 - - - 247,889	\$ 3,057,462
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 理財產品		\$ -		-	\$ 3,057,462 504,941
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 理財產品 國外私募基金	3,057,462 - -	\$ -		-	\$ 3,057,462 504,941 247,889
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 理財產品 國外私募基金	\$ 3,057,462 - - 710,974	- 504,941 - -	\$	- - 247,889 -	 3,057,462 504,941 247,889 710,974
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 理財產品 國外私募基金 基金受益憑證	\$ 3,057,462 - - 710,974	- 504,941 - -	\$	- - 247,889 -	 3,057,462 504,941 247,889 710,974
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 理財產品 國外私募基金 基金受益憑證	\$ 3,057,462 - - 710,974	- 504,941 - -	\$	- - 247,889 -	 3,057,462 504,941 247,889 710,974
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 理財產品 國外私募基金 基金受益憑證 透過損益按公允價值衡量之金融負債 衍生金融負債	\$ 3,057,462 - - 710,974	\$ 504,941 - - 504,941	\$	- - 247,889 -	\$ 3,057,462 504,941 247,889 710,974 4,521,266
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 理財產品 國外私募基金 基金受益憑證 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	\$ 3,057,462 - - 710,974	\$ 504,941 - - 504,941	\$	- - 247,889 -	\$ 3,057,462 504,941 247,889 710,974 4,521,266

<sup>110</sup>及109年度均無第1級與第2級公允價值衡量間移轉之情形。

#### 2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

透過損益按公允價值衡量金融資產 - 私募基金		110 年度		109 年度		
年初餘額	\$	247,889	\$	245,237		
購買		3,309		3,527		
認列於損益(其他利益及損失) – 未實現		75,511		11,653		
淨兌換差額	(	8,352)	(	12,528)		
年底餘額	\$	318,357	\$	247,889		
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	\$	75,511	\$	11,653		

#### 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	係以金融機構依報價系統所提供之利率衡量。
債務工具投資	係以金融機構依報價系統所提供之債券市場價格衡量。
理財商品	現金流量折現法:按期末之可觀察利率估計未來現金流量並按市
	場利率進行折現。

#### 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 110 年及 109 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 3,788 仟元及 3,016 仟元。

## (三)金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	\$ 7,906,788	\$ 8,222,039
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,100,219	4,521,266
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	7,872,036	18,966,974
金融負債		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	163,168	454,614
按攤銷後成本衡量 (註 2)	42,154,533	51,169,623

- 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,將使稅前淨利增加(減少)之金額。

	110 年度		109 年度		
損益影響數 (稅前)	(\$	36,726)	(\$	71,321)	

#### (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、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:

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
- 金融資產	\$ 9,553,905	\$ 20,486,885
具現金流量利率風險		
- 金融資產	5,710,308	7,584,469
- 金融負債	39,963,390	48,708,904

#### 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 110 及 109 年度之稅前淨利將分別減少 171,265 仟元及 205,622 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 110 及 109 年度之稅前淨利將分別減少 2,072 仟元及 1,871 仟元,對本集團 110 及 109 年度之其他綜合損益將分別減少 50,799 仟元及 247,769 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%, 110 及 109 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 10,581 仟元及 15,287 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。

110年12月31日

	1~90天	91 ~ 365 天	1年~2年	2年~5年	5年以上	合計
附息負債						
借款	\$ 18,609,405 \$	3,354,808	\$ 10,239,340	\$ 5,516,404 \$	2,243,433 \$	39,963,390
其他應付款 – 利息(註 1)	203,145	457,193	571,020	743,355	182,970	2,157,683
租賃負債	414	608	-	-	-	1,022
無附息負債						
應付帳款及其他應付款	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

## 109年12月31日

	1~90天	91 ~ 365 天	1年~2年	2年~5年	5 年以上	合計
附息負債						
借款	\$ 569,816 \$	3,006,614	\$ 29,420,004	\$ 13,856,049	\$ 1,856,421	\$ 48,708,904
其他應付款-利息(註 1)	399,922	1,199,766	733,907	747,521	120,123	3,201,239
租賃負債	417	1,252	1,030	-	-	2,699
無附息負債						
應付帳款及其他應付款	1,135,887	226,634	96,262	140,863	-	1,599,646
存入保證金(註2)	263,836	121,455	173,598	239,898	62,286	861,073

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

	110年12月31日	109年12月31日		
抵押借款	\$ 45,842,770	\$ 56,186,745		
已使用額度	11,458,669	17,520,529		
未使用額度	\$ 57,301,439	\$ 73,707,274		

## 二九、關係人交易

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

## (一)關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本集團之關係
張虔生	實質關係人
馮安怡	主要管理階層
宏璟建設股份有限公司	實質關係人

## (二) 合約負債

關係人類別/名稱	110年12月31日	109年12月31日
主要管理階層-馮安怡	\$ 331	\$ -

## (三) 承租協議

關係人類別/名稱	110年	12月31日	109年12月31日		
租賃費用					
	\$	200	\$		

本集團於 110 年 4 月向實質關係人承租房屋,租賃期間為 1 年,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:

	110年	12月31日	109年12月31日		
未來將支付之租賃給付總額	\$	1,020	\$		

## (四)背書保證

#### 為本集團背書保證

關係人類別/名稱	110年12月31日	109年12月31日
實質關係人-張虔生		
被保證金額	\$ 18,279,360	\$ 18,849,270
實際動支金額	18,279,360	18,849,270
(五)董事及管理階層薪酬資訊:	110年12月31日	109 年 12 月 31 日
		107 4 12 7 01 1
短期員工福利	\$ 94,403	\$ 115,032
退職後福利	\$ 1,506	\$ 1,026

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

## 三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品及售屋款之保證金:

關係人類別/名稱	110年12月31日	109年12月31日
受限制銀行存款 – 流動(註)	\$ 438,713	\$ 407
受限制銀行存款 - 非流動(註)	-	807,628
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,116,209	3,057,462
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,333,076	1,831,682
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,789,266	15,311,350
存  貨	30,250,160	22,994,361
投資性不動產	5,629,824	17,265,939

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)110年及109年12月31日已簽約尚未支付之工程款分別為5.679.371仟元及6.893.604仟元。
- (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89,182仟元),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:

## 110年12月31日

	外幣	匯率	帳面金額		
外幣資產					
貨幣性項目					
歐 元	\$ 7,361	1.1315 (歐元: 美元)	\$ 230,679		
港幣	788	0.1281 (港幣: 美元)	2,797		
人民幣	17	0.1568 (人民幣: 美元)	74		
外幣負債					
貨幣性項目					
美 元	965	6.3757 (美元: 人民幣)	26,727		
歐 元	7,387	1.1315 (歐元: 美元)	231,494		
港幣	1,027,505	0.1281 (港幣: 美元)	3,646,615		
人民幣	312	0.1568 (人民幣: 美元)	1,355		
109年12月31日					
	外幣	<b>匯率</b>	帳面金額		
外幣資產_	外幣 ————————————————————————————————————	進率	帳面金額		
貨幣性項目					
貨幣性項目 美 元	\$ 11	6.5249(美元: 人民幣)	\$ 314		
<u>貨幣性項目</u> 美 元 歐 元	\$ 11 19,859	6.5249 (美元: 人民幣) 1.2296 (歐元: 美元)	\$ 314 697,384		
貨幣性項目 美 元	\$ 11	6.5249(美元: 人民幣)	\$ 314		
<u>貨幣性項目</u> 美 元 歐 元 港 幣 人民幣	\$ 11 19,859 208	6.5249(美元: 人民幣) 1.2296(歐元: 美元) 0.1286(港幣: 美元)	\$ 314 697,384 764		
<u>貨幣性項目</u> 美 元 歐 元 港 幣	\$ 11 19,859 208	6.5249(美元: 人民幣) 1.2296(歐元: 美元) 0.1286(港幣: 美元)	\$ 314 697,384 764		
貨幣性項目 美 元 歐 元 港 幣 人 民 幣	\$ 11 19,859 208	6.5249(美元: 人民幣) 1.2296(歐元: 美元) 0.1286(港幣: 美元)	\$ 314 697,384 764		
貨幣性項目       美 元       歐 元       港 幣       人 民 幣       外幣負債       貨幣性項目	\$ 11 19,859 208 17	6.5249 (美元: 人民幣) 1.2296 (歐元: 美元) 0.1286 (港幣: 美元) 0.153 (人民幣: 美元)	\$ 314 697,384 764 74		
貨幣性項目       美 元       歐 元       市 幣       大幣負債       貨幣性項目       美 元	\$ 11 19,859 208 17	6.5249 (美元: 人民幣) 1.2296 (歐元: 美元) 0.1286 (港幣: 美元) 0.153 (人民幣: 美元)	\$ 314 697,384 764 74		
貨幣性項目   元   示   常   常   性項目   元   市   市   市   市   市   市   市   元   市   市	\$ 11 19,859 208 17	6.5249 (美元: 人民幣) 1.2296 (歐元: 美元) 0.1286 (港幣: 美元) 0.153 (人民幣: 美元) 28.5595 (美元: 新台幣) 1.2296 (歐元: 美元)	\$ 314 697,384 764 74 2,856 686,954		

## 具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下:

110 年度 109 年度

外	外幣 匯率		淨兌換損益 		匯率	匯率		
美	元	6.4714 (美元: 人民幣)	(\$	7,103)	6.8976 (美元: 人民幣)	\$	1,827	
歐	元	1.1839 (歐元: 美元)	(\$	1,004)	1.2169 (歐元: 美元)	(\$	218,607)	
港	幣	7.7738 (美元:港幣)	(\$	16,445)	7.7528 (美元:港幣)	(\$	42,521)	
新台	· )幣	0.0357 (新台幣: 美元)	(\$	34,975)	0.0339 (新台幣: 美元)	(\$	86,681)	

## 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: 附表四。
- 5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上: 附表五。
- 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: 附表六。
- 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: 附表七。

## (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: 附表八。
- 2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生之進、銷貨金額及百分比與相關應收付款項之期末餘額及百分比、財產交易金額及其所產生之損益數額,暨其價格、付款條件、未實現損益:無。
- 3. 與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區事業提供票據背書保證或提供擔保品情形: 附表二。
- 4. 與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區提供資金融通情形: 附表一。
- 5. 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項:無。
- (四)主要股東資訊:股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比例:附表九。

## 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)	7	「動産管理	 其他		總計
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損								\$	1,964,550
109 年度									
來自外部客戶收入	\$	11,157,891	\$	1,711,236	\$	312,217	\$ 238,572	\$	13,419,916
部門間收入		-		_		22,199	11,482		33,681
部門收入	\$	11,157,891	\$	1,711,236	\$	334,416	\$ 250,054		13,453,597
內部沖銷								(	33,681)
合併收入									13,419,916
部門損益	\$	4,200,509	(\$	238,271)	(\$	113,841)	\$ 213,880		4,062,277
營業費用								(	763,392)
營業外收入及支出								(	603,290)
繼續營業部門稅前淨損								\$	2,695,595

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(110 及 109 年度分別為損失 186,995 仟元及損失 1,460,226 仟元)。

部門間交易條件係由雙方協商決定。

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

## (二)其他部門資訊

其他經主要營運決策者複核或定期提供予主要營運決策者之資訊:

	房地	產開發銷售	商辦	租賃	不	動產管理		其他		總計
110 年度										
新增非流動資產(註)	\$	705	\$	32,340	\$	1,514	\$	1,406	\$	35,965
折舊及攤銷	(	19,461) (		49,492)	(	2,397)	(	1,993)	(	73,343)
109 年度										
新增非流動資產(註)		6,765		848,454		15,811		302		871,332
折舊及攤銷	(	19,078) (		53,989)	(	1,493)	(	1,931)	(	76,491)

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

	110 年度	109 年度
房地產開發銷售	\$ 2,223,754	\$ 11,157,891
商辦租賃	1,947,017	1,711,236
不動產管理	384,508	312,217
其 他	247,909	238,572
	\$ 4,803,188	\$ 13,419,916

## (四)地區別財務資訊

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

## (五)主要客戶資訊

110 及 109 年度之收入金額 4,803,188 仟元及 13,419,916 仟元中,分別有 265,544 仟元及 236,223 仟元係來自本集團之最大客戶。 110 及 109 年度均無其他來自單一客戶之營業收入達本集團合併營業收入淨額 10% 以上者。

## 三五、中華民國國際財務報導準則與國際財務報導準則之會計處理重大差異彙總說明

本集團 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表,暨 110 及 109 年度之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表係按國際財務報導準則編製,與中華民國國際財務報導準則之主要會計處理並未發現有重大差異。

# 鼎固控股有限公司(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)及子公司 資金貸與他人

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

## 附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高額度餘額	期末額度餘額	實際動支金額
1	Wealthy Joy Co.,Ltd.	祥樂發展有限公司	其他應收關係人款	是	\$ 2,436,846	\$ 110,640	\$ 98,193
		祥德投資有限公司	其他應收關係人款	是	1,493,640	746,820	728,011
		榮華國際有限公司	其他應收關係人款	是	1,853,220	1,853,220	1,839,528
		Peak Paramount International Limited	其他應收關係人款	是	5,532	2,766	360
		Peak Vision International Limited	其他應收關係人款	是	4,428,366	2,600,040	2,002,446
		威丰有限公司	其他應收關係人款	是	580,860	276,600	273,281
		邦樂有限公司	其他應收關係人款	是	912,780	-	-
		富安投資發展有限公司	其他應收關係人款	是	5,421,360	2,655,360	2,650,658
		洪裕有限公司	其他應收關係人款	是	843,630	13,830	277
		泰安投資有限公司	其他應收關係人款	是	4,968,224	553,200	456,390
2	富樂國際有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	4,149,000	4,149,000	3,402,626
3	泰安投資有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd.	其他應收關係人款	是	27,660	27,660	-
4	上海名龍建設發展有 限公司	上海鼎固置業有限公司	其他應收關係人款	是	217,200	-	-
		上海鼎莘置業有限公司	其他應收關係人款	是	260,640	130,320	130,320
		重慶鼎固房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	2,845,320	1,542,120	1,542,120
		上海鼎嘉房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	412,680	412,680	406,164
		上海鴻翔置業有限公司	其他應收關係人款	是	390,960	390,960	347,520
		上海鼎榮房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	1,520,400	1,303,200	1,303,200
5	無錫鼎固房地產開發 有限公司	昆山鼎耀房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	347,520	-	-
		重慶鼎固房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	217,200	217,200	217,200
		上海鼎霖房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	434,400	304,080	304,080
6	上海鼎通房地產開發 有限公司	上海鼎嘉房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	477,840	477,840	434,400
7	上海鼎溢房地產開發 有限公司	上海鼎榮房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	4,257,120	2,302,320	2,172,000
		上海鼎霖房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	1,520,400	1,520,400	1,520,400
8	上海鼎固置業有限公司	上海鼎霖房地產開發 有限公司	其他應收關係人款	是	130,320	130,320	130,320

註 1: 本公司直接或間接持有表決權股份 100% 之子公司間或子公司對本公司從事資金貸與,其貸與額度總額及個別貸與額度不超過貸出公司 110 年 09 月 30 日淨值的 300%,且其貸與額度總額不得超過本公司淨值的 100%;個別貸與額度不得超過本公司淨值的 50%。

註 2: 於編製合併財務報告時,業已全數沖銷。

單位: 新台幣仟元

시청·다 메	資金貸與	※なけずる質	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		呆品	對個別對象	資金貸與	
利率區間	性質	業務往來金額	金必要之原因	呆帳金額	名稱	價值	資金貸與限額 (註 1)	最高限額 (註 1)
-	短期融通	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$ 25,984,717	\$ 51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	25,984,717	51,969,434
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	7,674,174	7,674,174
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	8,626,695	8,626,695
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	12,816,033	12,816,033
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	12,816,033	12,816,033
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	12,816,033	12,816,033
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	12,816,033	12,816,033
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	12,816,033	12,816,033
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	12,816,033	12,816,033
-	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	2,632,116	2,632,116
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	2,632,116	2,632,116
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	350,949	350,949
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	5,870,526	5,870,526
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	14,105,829	14,105,829
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	1,880,777	1,880,777
4.2750%	短期融通	-	營運週轉	-	-	-	1,293,088	1,293,088

# 鼎固控股有限公司(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)及子公司 為他人背書保證

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

## 附表二

編號	背書保證者公司名稱	被背害	情保證對象 	對單一企業背	本期最高背書	期末背書	
111110 3770		公司名稱關係		保證餘額	保證餘額		
0	Sino Horizon Holdings Limited	富樂國際有限公司	本公司間接持股 100%之被投資公司	\$ 103,938,868 (註 1)	\$ 36,511,200 (USD1,320,000 仟元)	\$ 36,511,200 (USD1,320,000 仟元)	
0	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co.,Ltd	本公司間接持股 100%之被投資公司	103,938,868 (註 1)	1,086,000 (RMB 250,000 仟元)	1,086,000 (RMB 250,000 仟元)	
0	Sino Horizon Holdings Limited	泰安投資有限公司	本公司間接持股 100%之被投資公司	103,938,868 (註 1)	\$ 6,085,200 (USD 220,000 仟元)	\$ 6,085,200 (USD 220,000 仟元)	
0	Sino Horizon Holdings Limited	榮華國際有限公司	本公司間接持股 100%之被投資公司	103,938,868 (註 1)	2,212,800 (USD 80,000 仟元)	2,212,800 (USD 80,000 仟元)	

註1: 本公司對直接或間接持有出資額或表決權股份100%之子孫公司之單一企業背書保證限額及背書保證最高限額係以本公司110年9月30日淨值之200%及200%計算。

單位: 新台幣仟元

實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金額佔最近 期財務報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
\$ 18,255,600 (USD 660,000 仟元)	\$ 36,511,200 (USD1,320,000 仟元)	70.26%	\$ 103,938,868 (註 1)	Y	N	N
- (RMB - 仟元 )	1,086,000 (RMB 250,000 仟元)	2.09%	103,938,868 (註 1)	Y	N	N
\$ 4,176,660 (USD 151,000 仟元)	\$ 6,085,200 (USD 220,000 仟元)	11.71%	\$ 103,938,868 (註 1)	Y	N	N
- (RMB - 仟元 )	2,212,800 (USD 80,000 仟元 )	4.26%	103,938,868 (註 1)	Y	N	N

# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司 期末持有有價證券情形

民國 110年 12月31日

## 附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	債 券		
Wealthy Joy Co., Ltd	ABN AMRO BANK NV	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	ADANI ABBOT POINT TERMINAL PTY LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	AGILE GROUP HOLDINGS LTD		透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	BANCO SANTANDER MEXICO SA	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	BANGKOK BANK PUBLIC CO. LIMIT	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	BANK OF BARODA LONDON BRANCH	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	BNP PARIBAS S.A FRANCE	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	BOC AVIATION LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	CDBL FUNDING 2	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	CGNPC INTERNATIONAL LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	CHINA EVERGRANDE GROUP	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CHINA GREAT WALL INTL HLDS III LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CHINA OVERSEAS FIN(CAYMAN) V LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CHINA SCE GROUP HOLDINGS LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CHINA SCE GROUP HOLDINGS LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CHOUZHOU INTERNATIONAL INVESTMETN LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CHOUZHOU INTTL INV LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CICC HONG KONG FINAN	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CECIFI HOLDINGS GROUP	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CIFI HOLDINGS GROUP CO LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CIMIC FINANCE USA PTY LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	CNAC HK FINBRIDGE COMPANY LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動

(接次頁)

單位: 除另予註明者外

,為新台幣仟元

		期末		
股數(仟股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	備註
-	USD 2,033 仟元	不適用	USD 2,033 仟元	
-	USD 3,842 仟元	不適用	USD 3,842 仟元	
	USD 1,198 仟元	不適用	USD 1,198 仟元	
-	USD 2,048 仟元	不適用	USD 2,048 仟元	
-	USD 2,041 仟元	不適用	USD 2,041 仟元	
-	USD 503 仟元	不適用	USD 503 仟元	
-	USD 505 仟元	不適用	USD 505 仟元	
-	USD 504 仟元	不適用	USD 504 仟元	
-	USD 2,019 仟元	不適用	USD 2,019 仟元	
-	USD 539 仟元	不適用	USD 539 仟元	
-	USD 2,033 仟元	不適用	USD 2,033 仟元	
-	USD 1,648 仟元	不適用	USD 1,648 仟元	
-	USD 2,018 仟元	不適用	USD 2,018 仟元	
-	USD 1,630 仟元	不適用	USD 1,630 仟元	
-	USD 1,916 仟元	不適用	USD 1,916 仟元	
-	USD 2,497 仟元	不適用	USD 2,497 仟元	
-	USD 505 仟元	不適用	USD 505 仟元	
-	USD 3,029 仟元	不適用	USD 3,029 仟元	
-	USD 1,800 仟元	不適用	USD 1,800 仟元	
-	USD 8,997 仟元	不適用	USD 8,997 仟元	
-	USD 992 仟元	不適用	USD 992 仟元	
-	USD 3,815 仟元	不適用	USD 3,815 仟元	
-	USD 2,015 仟元	不適用	USD 2,015 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	COSCO FINANCE COMPANY LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	COSL FINANCE BVI LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	COUNTRY GARDEN HLDG CO	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	EASY TACTIC LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	ENN ENERGY HOLDINGS LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	EURASIAN DEVELOPMENT BANK	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	FORD MOTOR CREDIT CO LLC	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	FUJIAN ZHANGLONG GROUP LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	GAZPROM OAO VIA GAZ CAPITAL SA	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	GEMDALE EVER PROSPERITY INV LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	GEMDALE EVER PROSPERITY INVESTMENT LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	GOVERNMENT OF MONGOLIA GOVERNMENT BOND	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	HBIS GROUP HONG KONG CO., LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	HONGKONG INTERNATIONAL (QINGDAO) COMPANY LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	HPHT FINANCE	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	HUARONG UNIVERSE INVESTMENT HOLDING	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	HYUNDAI CAPITAL AMERICA	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	HYUNDAI CAPITAL SERVICES INC	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	ICBCIL FINANCE CO LTD CHINA	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	KASIKORNBANK PCL HONG KONG	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	KWG GROUP HOLDINGS LTD	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 - 流動
	KWG GROUP HOLDINGS LIMITED	-	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產 – 流動
	KWG PROPERTY HOLDING LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	LLOYDS BANKING GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	LOGAN PROPERTY HOLDINGS CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動

		期末		
股數(仟股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	備註
-	USD 2,048 仟元	不適用	USD 2,048 仟元	
-	USD 2,026 仟元	不適用	USD 2,026 仟元	
-	USD 1,000 仟元	不適用	USD 1,000 仟元	
-	USD 531 仟元	不適用	USD 531 仟元	
-	USD 2,021 仟元	不適用	USD 2,021 仟元	
-	USD 2,103 仟元	不適用	USD 2,103 仟元	
-	USD 1,500 仟元	不適用	USD 1,500 仟元	
-	USD 822 仟元	不適用	USD 822 仟元	
-	USD 1,019 仟元	不適用	USD 1,019 仟元	
-	USD 1,995 仟元	不適用	USD 1,995 仟元	
-	USD 1,394 仟元	不適用	USD 1,394 仟元	
-	USD 2,043 仟元	不適用	USD 2,043 仟元	
-	USD 552 仟元	不適用	USD 552 仟元	
-	USD 807 仟元	不適用	USD 807 仟元	
-	USD 2,021 仟元	不適用	USD 2,021 仟元	
-	USD 8,323 仟元	不適用	USD 8,323 仟元	
-	USD 2,037 仟元	不適用	USD 2,037 仟元	
-	USD 1,518 仟元	不適用	USD 1,518 仟元	
-	USD 2,030 仟元	不適用	USD 2,030 仟元	
-	USD 2,007 仟元	不適用	USD 2,007 仟元	
-	USD 492 仟元	不適用	USD 492 仟元	
-	USD 603 仟元	不適用	USD 603 仟元	
-	USD 1,581 仟元	不適用	USD 1,581 仟元	
-	USD 2,019 仟元	不適用	USD 2,019 仟元	
-	USD 199 仟元	不適用	USD 199 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	LOGAN PROPERTY HOLDINGS COMPANY	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	LONGFOR PROPERTIES	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	MIZUHO FINANCIAL GRP (CAYMAN)2 LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	MORGAN STANLEY	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	NANJING YANGZI STATE OWNED INVESTMENT GROUP CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	NEW METRO GLOBAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	NISSAN MOTOR ACCEPTANCE CORP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	NORDEA BANK ABP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	NUOXI CAPITAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	OMAN GOV INTERNATIONAL BOND	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	PERTAMINA PERSERO	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	PERTAMINA PT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	PERUSAHAAN PENERBIT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	PETROLEOS MEXICANOS	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	REPUBLIC OF INDONESIA GOVERNMENT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	REPUBLIC OF SOUTH AFRICA	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	RONGSHI INTERNATIONAL FINANCE LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產-流動
	ROSNEFT OIL CO VIA ROSNEFT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	ROYAL BK SCOTLAND	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SIAM COMMERCIAL BANK PUBLIC CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SINOCHEM OFFSHORE CAPITAL	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SINO-OCEAN LAND TREASURE IV LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SINO-OCEAN LAND TREASURE IV LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SINO-OCEAN LAND TREASURE IV LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動

			期末			
股數(仟股)		帳面金額	持股比例(%)		· 公價值	- 備註 
-	USD	1,983 仟元	不適用	USD	1,983 仟元	
-	USD	2,017 仟元	不適用	USD	2,017 仟元	
-	USD	2,040 仟元	不適用	USD	2,040 仟元	
-	USD	2,068 仟元	不適用	USD	2,068 仟元	
-	USD	407 仟元	不適用	USD	407 仟元	
-	USD	709 仟元	不適用	USD	709 仟元	
-	USD	1,314 仟元	不適用	USD	1,314 仟元	
-	USD	1,025 仟元	不適用	USD	1,025 仟元	
-	USD	1,700 仟元	不適用	USD	1,700 仟元	
-	USD	1,005 仟元	不適用	USD	1,005 仟元	
-	USD	1,918 仟元	不適用	USD	1,918 仟元	
-	USD	2,028 仟元	不適用	USD	2,028 仟元	
-	USD	2,048 仟元	不適用	USD	2,048 仟元	
-	USD	5,011 仟元	不適用	USD	5,011 仟元	
-	USD	2,017 仟元	不適用	USD	2,017 仟元	
-	USD	2,044 仟元	不適用	USD	2,044 仟元	
-	USD	201 仟元	不適用	USD	201 仟元	
-	USD	863 仟元	不適用	USD	863 仟元	
-	USD	3,618 仟元	不適用	USD	3,618 仟元	
-	USD	2,301 仟元	不適用	USD	2,301 仟元	
-	USD	1,923 仟元	不適用	USD	1,923 仟元	
-	USD	655 仟元	不適用	USD	655 仟元	
-	USD	1,996 仟元	不適用	USD	1,996 仟元	
-	USD	500 仟元	不適用	USD	500 仟元	
-	USD	1,427 仟元	不適用	USD	1,427 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	SMBC AVIATION CAPITAL FINANCE DAC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 流動
	STANDARD CHARTERED GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SUNAC CHINA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	TSINGHUA UNIC LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	UNION BANK OF THE PHILIPPINES	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	VIRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	XIAN MUNICIPAL INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP CORP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	XIANGYU INVESTMENT BVI	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	XIHUI HAIWAI I INVESTMENT HOLDINGS CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	XIHUI HAIWAI INVST	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	YANKUANG GROUP (CAYMAN) LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	ZHUZHOU CITY CONSTRUCTION DEVELOPMENT GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	AFRICAN EXPORT-IMPORT BANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	AGILE GROUP HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	AVOLON HOLDINGS FUNDING LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	BARCLAYS PLC FRN ECLEAR	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	BOC AVIATION LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	BOS FUNDING LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CENTRAL CHINA REAL ESTATE LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	CENTRAL PLAZA DEV LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CENTRAL PLAZA DEVELOPMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CHINA OIL AND GAS GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CHINA SCE GROUP HOLDINGS LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CHONGQING NAN'AN URBAN CONSTRUCTION & DEVELOPMENT (GROUP) CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CHOUZHOU INTERNATIONAL INVESTMETN LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動

			期末			
	ı	帳面金額	持股比例(%)	经		- 備註 
-	USD	2,020 仟元	不適用	USD	2,020 仟元	
-	USD	1,002 仟元	不適用	USD	1,002 仟元	
-	USD	528 仟元	不適用	USD	528 仟元	
-	USD	2,651 仟元	不適用	USD	2,651 仟元	
-	USD	2,043 仟元	不適用	USD	2,043 仟元	
-	USD	300 仟元	不適用	USD	300 仟元	
-	USD	505 仟元	不適用	USD	505 仟元	
-	USD	325 仟元	不適用	USD	325 仟元	
-	USD	506 仟元	不適用	USD	506 仟元	
-	USD	1,012 仟元	不適用	USD	1,012 仟元	
-	USD	721 仟元	不適用	USD	721 仟元	
-	USD	712 仟元	不適用	USD	712 仟元	
-	USD	1,991 仟元	不適用	USD	1,991 仟元	
-	USD	397 仟元	不適用	USD	397 仟元	
-	USD	1,941 仟元	不適用	USD	1,941 仟元	
-	USD	4,006 仟元	不適用	USD	4,006 仟元	
-	USD	2,096 仟元	不適用	USD	2,096 仟元	
-	USD	1,476 仟元	不適用	USD	1,476 仟元	
-	USD	2,800 仟元	不適用	USD	2,800 仟元	
-	USD	335 仟元	不適用	USD	335 仟元	
-	USD	344 仟元	不適用	USD	344 仟元	
-	USD	202 仟元	不適用	USD	202 仟元	
-	USD	897 仟元	不適用	USD	897 仟元	
-	USD	745 仟元	不適用	USD	745 仟元	
-	USD	499 仟元	不適用	USD	499 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	DIB SUKUK LTD 2	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	FORTUNE STAR BVI	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	FOSUN INTERNATIONAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	FTL CAPITAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	FWD LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	GARUDA INDONESIA GLOBAL SUKUK LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	GLP CHINA HOLDINGS LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	GLP PTE. LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	GREENKO MAURITIUS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	GREENTOWN CHINA HLDGS	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	HENAN WATER INVESTMENT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	HUASING INTERNATIONAL HOLDINGS CO., LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	HUATONG INTERNATIONAL INVESTMENT HOLDINGS CO., LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	HUBEI SCI TECH INV	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	IMPERIAL BRANDS FINANCE PLC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	INDIA GREEN ENERGY HLDNG	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	JABABEKA INTERNATIONAL BV	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	JAGUAR LAND ROVER AUTOMOTIVE PLC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	KWG GROUP HOLDINGS LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	LEADING AFFLUENCE LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	LI & FUNG LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	LOGAN PROPERTY HOLDINGS CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	MACQUARIE GROUP LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	NAN FUNG TREASURY LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	NEW METRO GLOBAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動

			期末			
股數(仟股)		帳面金額	持股比例(%)	2	公允價值	- 備註 -
-	USD	1,282 仟元	不適用	USD	1,282 仟元	
-	USD	500 仟元	不適用	USD	500 仟元	
-	USD	653 仟元	不適用	USD	653 仟元	
-	USD	4,427 仟元	不適用	USD	4,427 仟元	
-	USD	3,683 仟元	不適用	USD	3,683 仟元	
-	USD	236 仟元	不適用	USD	236 仟元	
-	USD	582 仟元	不適用	USD	582 仟元	
-	USD	622 仟元	不適用	USD	622 仟元	
-	USD	2,146 仟元	不適用	USD	2,146 仟元	
-	USD	760 仟元	不適用	USD	760 仟元	
-	USD	653 仟元	不適用	USD	653 仟元	
-	USD	811 仟元	不適用	USD	811 仟元	
-	USD	733 仟元	不適用	USD	733 仟元	
-	USD	794 仟元	不適用	USD	794 仟元	
-	USD	1,965 仟元	不適用	USD	1,965 仟元	
-	USD	517 仟元	不適用	USD	517 仟元	
-	USD	375 仟元	不適用	USD	375 仟元	
-	USD	2,410 仟元	不適用	USD	2,410 仟元	
-	USD	383 仟元	不適用	USD	383 仟元	
-	USD	3,565 仟元	不適用	USD	3,565 仟元	
-	USD	2,369 仟元	不適用	USD	2,369 仟元	
-	USD	242 仟元	不適用	USD	242 仟元	
-	USD	2,144 仟元	不適用	USD	2,144 仟元	
-	USD	1,946 仟元	不適用	USD	1,946 仟元	
-	USD	768 仟元	不適用	USD	768 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	OCEAN LAUREL COMPANY LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	RAKUTEN INC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	ROYAL BANK OF SCOTLAND GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SEAGATE HDD CAYMAN	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SHANGRAO CITY CONSTRUCTION DEVELOPMENT GROUP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SHANGRAO INV HLDG INTL	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SOFTBANK GROUP CORP.	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	STANDARD CHARTERED PLC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SUNAC CHINA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SUNNY OPTICAL TECHNOLOGY GROUP CO	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SUNRISE CAYMAN LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	TEVA PHARMACEUTICAL FINANCE NETHERLANDS	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	TIMES PROPERTY HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	TML HOLDINGS PTE LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	VANKE REAL ESTATE HONG KONG CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	VERTEX CAPITAL INVESTMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	XIANJIN INDUSTRY INVEST	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	YANLORD LAND HK CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	ZHONGAN ONLINE P&C INSURANCE CO., LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
Peak Vision International Ltd	ADANI ABBOT POINT TERMINAL PTY LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	BANISTMO SA	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	BBVA BANCOMER SA TEXAS	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	BOS FUNDING LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	CHANG DEVELOPMENT INTERNATIONAL LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動

			期末			
股數(仟股)		帳面金額	持股比例(%)	4	∴ 公介價值	- 備註
-	USD	1,370 仟元	不適用	USD	1,370 仟元	
-	USD	570 仟元	不適用	USD	570 仟元	
-	USD	1,876 仟元	不適用	USD	1,876 仟元	
-	USD	3,010 仟元	不適用	USD	3,010 仟元	
-	USD	1,518 仟元	不適用	USD	1,518 仟元	
-	USD	1,015 仟元	不適用	USD	1,015 仟元	
-	USD	1,066 仟元	不適用	USD	1,066 仟元	
-	USD	257 仟元	不適用	USD	257 仟元	
-	USD	3,710 仟元	不適用	USD	3,710 仟元	
-	USD	323 仟元	不適用	USD	323 仟元	
-	USD	1,532 仟元	不適用	USD	1,532 仟元	
-	USD	1,948 仟元	不適用	USD	1,948 仟元	
-	USD	5,287 仟元	不適用	USD	5,287 仟元	
-	USD	709 仟元	不適用	USD	709 仟元	
-	USD	948 仟元	不適用	USD	948 仟元	
-	USD	496 仟元	不適用	USD	496 仟元	
-	USD	2,425 仟元	不適用	USD	2,425 仟元	
-	USD	583 仟元	不適用	USD	583 仟元	
-	USD	328 仟元	不適用	USD	328 仟元	
-	USD	778 仟元	不適用	USD	778 仟元	
-	USD	960 仟元	不適用	USD	960 仟元	
-	USD	1,724 仟元	不適用	USD	1,724 仟元	
-	USD	2,079 仟元	不適用	USD	2,079 仟元	
-	USD	2,016 仟元	不適用	USD	2,016 仟元	
-	USD	1,503 仟元	不適用	USD	1,503 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	CICC HONG KONG FINANCE	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	CIMIC FINANCE USA PTY LT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	CIMIC FINANCE USA PTY LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	COASTAL EMERALD LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	COUNTRY GARDEN HOLDINGS CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	DAR AL-ARKAN SUKUK CO LT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	EASTERN AND SOUTHERN AFRICAN TRADE AND DEVELOPMENT BANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	FS KKR CAPITAL CORP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	GANSU HIGHWAY AVIATION	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	GET INTL INVEST HLDS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	HUARONG FINANCE CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	INDUSIND BANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	MULTIBANK INC.	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	RENEW POWER LIMITED	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	ROSNEFT OIL CO VIA ROSNEFT	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	ROYAL BK SCOTLND GRP PLC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SASOL FINANCING INTERNATIONAL	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SBERBANK	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SHRIRAM TRANSPORT FIN	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SINO OCEAN LAND IV	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	SUNAC CHINA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	VIETNAM PROSPERITY JSC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	VNESHECONOMBANK(VEB)	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動
	CFLD CAYMAN INVESTMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	CHINA TAIPING NEW HORIZON LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動

			期末			
股數(仟股)	ţ	<b>帳面金額</b>	持股比例(%)	123	·允價值	- 備註 
-	USD	800 仟元	不適用	USD	800 仟元	
-	USD	2,042 仟元	不適用	USD	2,042 仟元	
-	USD	458 仟元	不適用	USD	458 仟元	
-	USD	2,353 仟元	不適用	USD	2,353 仟元	
-	USD	600 仟元	不適用	USD	600 仟元	
-	USD	1,014 仟元	不適用	USD	1,014 仟元	
-	USD	1,208 仟元	不適用	USD	1,208 仟元	
-	USD	1,516 仟元	不適用	USD	1,516 仟元	
-	USD	1,509 仟元	不適用	USD	1,509 仟元	
-	USD	1,516 仟元	不適用	USD	1,516 仟元	
-	USD	294 仟元	不適用	USD	294 仟元	
-	USD	2,004 仟元	不適用	USD	2,004 仟元	
-	USD	1,532 仟元	不適用	USD	1,532 仟元	
-	USD	1,013 仟元	不適用	USD	1,013 仟元	
-	USD	603 仟元	不適用	USD	603 仟元	
-	USD	2,097 仟元	不適用	USD	2,097 仟元	
-	USD	1,521 仟元	不適用	USD	1,521 仟元	
-	USD	1,021 仟元	不適用	USD	1,021 仟元	
-	USD	1,005 仟元	不適用	USD	1,005 仟元	
-	USD	2,001 仟元	不適用	USD	2,001 仟元	
-	USD	635 仟元	不適用	USD	635 仟元	
-	USD	1,008 仟元	不適用	USD	1,008 仟元	
-	USD	1,531 仟元	不適用	USD	1,531 仟元	
-	USD	83 仟元	不適用	USD	83 仟元	
-	USD	321 仟元	不適用	USD	321 仟元	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	EASY TACTIC LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	FORTUNE STAR BVI LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	FTL CAPITAL LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	FWD GROUP LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	GREENKO MAURITIUS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	HAITONG INTERNATIONAL	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	HUARONG FINANCE CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	KWG GROUP HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	LI & FUNG LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	LOGAN PROPERTY HOLDINGS CO LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	MACQUARIE GROUP LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	PCCW-HKT CAPITAL NO 5 LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	RAKUTEN INC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 – 非流動
	SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	STANDARD CHARTERED PLC	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	SUNRISE CAYMAN LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	TEVA PHARMACEUTICAL FINANCE NETHERLANDS	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	TIMES CHINA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	VERTEX CAPITAL INVESTMENT LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	VIRGIN AUSTRALIA HOLDINGS LTD	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
	WEIBO CORP	-	其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動
Wealthy Joy Co., Ltd	基金		
	CS INVESTMENT FUNDS 13 FCP – CREDIT SUISSE (LUX) ASIA CORPORATE BOND FUND CAPITALISATION	-	透過損益按公允價值衡量之金 融資產 – 流動
Peak Vision International Ltd.	股 票		
	匯豐控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 – 流動

			期末			
股數(仟股)		帳面金額	持股比例(%)	:	公允價值	· 備註
-	USD	113 仟元	不適用	USD	113 仟元	
-	USD	394 仟元	不適用	USD	394 仟元	
-	USD	512 仟元	不適用	USD	512 仟元	
-	USD	1,894 仟元	不適用	USD	1,894 仟元	
-	USD	562 仟元	不適用	USD	562 仟元	
-	USD	1,968 仟元	不適用	USD	1,968 仟元	
-	USD	586 仟元	不適用	USD	586 仟元	
-	USD	425 仟元	不適用	USD	425 仟元	
-	USD	1,888 仟元	不適用	USD	1,888 仟元	
-	USD	589 仟元	不適用	USD	589 仟元	
-	USD	596 仟元	不適用	USD	596 仟元	
-	USD	752 仟元	不適用	USD	752 仟元	
-	USD	894 仟元	不適用	USD	894 仟元	
-	USD	627 仟元	不適用	USD	627 仟元	
-	USD	1,414 仟元	不適用	USD	1,414 仟元	
-	USD	1,230 仟元	不適用	USD	1,230 仟元	
-	USD	1,511 仟元	不適用	USD	1,511 仟元	
-	USD	757 仟元	不適用	USD	757 仟元	
-	USD	612 仟元	不適用	USD	612 仟元	
-	( USD	11 仟元 )	不適用	( USD	11 仟元 )	
-	USD	946 仟元	不適用	USD	946 仟元	
-	USD	24,034 仟元	不適用	USD	24,034 仟元	
500	HKD	23,450 仟元	-	HKD	23,450 仟元	

### (承前頁)

# 附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發 行人之關係	帳列科目
	騰訊控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	中國建設銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	友邦保險控股有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
	中國工商銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
	中國平安保險(集團)股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
	中國銀行(香港)有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	中國招商銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	中國移動有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	長江和記實業有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	中國農業銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動
	中國銀行股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
	Alibaba Group Holding Ltd.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
Peak Vision International Ltd.	基金	-	
	ALL-STARS INVESTMENT PRIVATE PARTNERS FUND L.P.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產 – 非流動

註: 係合夥組織。

單位:除另予註明者外 ,為新台幣仟元

			期末			
股數(仟股)	ф	長面金額	持股比例(%)	4	公允價值	· 備註 ·
186	HKD	84,965 仟元	-	HKD	84,965 仟元	
10,000	HKD	54,000 仟元	-	HKD	54,000 仟元	
700	HKD	55,020 仟元	-	HKD	55,020 仟元	
11,000	HKD	48,400 仟元	-	HKD	48,400 仟元	
960	HKD	53,904 仟元	-	HKD	53,904 仟元	
1,366	HKD	34,901 仟元	-	HKD	34,901 仟元	
2,000	HKD	121,100 仟元	-	HKD	121,100 仟元	
150	HKD	7,020 仟元	-	HKD	7,020 仟元	
100	HKD	5,030 仟元	-	HKD	5,030 仟元	
12,000	HKD	32,160 仟元	-	HKD	32,160 仟元	
12,000	HKD	33,720 仟元	-	HKD	33,720 仟元	
360	HKD	42,804 仟元	-	HKD	42,804 仟元	
註	USD	11,495 仟元	不適用	USD	11,495 仟元	

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

# 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

有價證券 買、賣之公司		ᄩᇒᅅ	帳列科目			期初 		
貝、貝之公司	種類及名稱	収入が行口	交易對象	關係	股數	金額		
Peak Vision International Ltd.	股票 ————————————————————————————————————	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 - 流動	-	-	6,000	USD 10,516 仟元		

# 鼎固控股有限公司(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)及子公司 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

#### 附表五

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係
Wealthy Joy Co., Ltd. 臺灣分公司	台中市北屯區洲際段 247 地號、248 地號等 2 筆 二分之一持分土地	110.04.23	\$ 1,658,800	依合約條件付款 (註 1)	自然人	-
Wealthy Joy Co., Ltd. 臺灣分公司	臺中市西屯區惠國段 63 地號土地一筆(含建物) 二分之一持分	110.12.10	708,818	依合約條件付款 (註 2)	自然人	-

註 1: 截至 110 年 12 月 31 日止,該不動產已完成過戶,係帳列於「存貨 – 待開發不動產」項下。

註 2:截至 110 年 12 月 31 日止,該不動產尚未完成過戶,第一期支付款項 212,645 仟元,係帳列於「其他流動資產-預付土地款」項下。

單位: 新台幣仟元

	買入			賣出		其	用末
股數	金額		售價	帳面成本	虚分損益	股數	金額
-	\$ -	6,000	USD 15,063 仟元	USD 8,702 仟元	USD 6,361 仟元	-	\$ -

單位: 除另予註明者外

,為新台幣仟元

	交易對象為關係人	價格決定	取得目的及	其他約定		
所有人	與發行人之關係	移轉日期	 金額	之參考依據	使用情形	事項
不適用	不適用	不適用	不適用	議價及參酌專業 鑑價機構之鑑價	不動產開發	無
不適用	不適用	不適用	不適用	議價及參酌專業 鑑價機構之鑑價	不動產開發	無

# 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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

	3118 W D = 4.55			原始投資金額
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	本期期末
Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co.,Ltd(含臺灣分公司)	英屬維京群島	投 資	USD 500,000,000
Wealthy Joy Co.,Ltd	威丰有限公司	香港	投資	HKD 10,000
	祥德投資有限公司	香港	投資	HKD 10,000
	泰安投資有限公司	香港	投資	HKD 1,330,000,000
	富樂國際有限公司	香港	投資	HKD 2,543,580,000
	榮華國際有限公司	香港	投資	HKD 10,000
	德榮發展有限公司	香港	投資	HKD 450,850,000
	邦樂有限公司	香港	投資	HKD 10,000
	祥樂發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000
	富安投資發展有限公司	香港	投資	HKD 10,000
	Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投 資	USD 1
	Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資	USD 1
	洪裕有限公司	香港	投 資	HKD 1
	鼎固置業有限公司	台灣	管理顧問	NTD 10,000,000
威丰有限公司	上海鼎莘置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 10,000,000
祥德投資有限公司	昆山鼎耀房地產開發有限公司	中國昆山	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 26,086,000
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	USD 268,290,000
富樂國際有限公司	上海鼎嘉房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 905,738,387
	上海鼎通房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 237,158,421
	上海鴻翔置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 313,366,450
	上海名龍建設發展有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB 534,116,631
	上海鼎榮房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 322,068,333
榮華國際有限公司	上海鼎固置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 52,141,303
	上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理	USD 140,000
德榮發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	中國重慶	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 59,640,000
富安投資發展有限公司	上海鼎溢房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 83,895,755
祥樂發展有限公司	無錫鼎固房地產開發有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及商辦租賃	USD 3,500,000
重慶鼎固房地產開發有限公司	重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理	RMB 3,000,000
	重慶鼎好市場經營管理有限公司	中國重慶	市場經營管理及攤位出租	RMB 100,000

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,業已全數沖銷。

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。

單位:除另予註明外 ,為新台幣元

			期末持有			被投資公司	本期認列之	備註
	去年年底	股數(股)	比率	帳面	金額(註3)	本期(損)益	投資(損)益	用虹
USD	500,000,000	500,000,000	100%	USD	500,000,000	\$ -	\$ -	(註2)
HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	-	-	(註2)
HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	-	-	(註2)
HKD	1,330,000,000	1,330,000,000	100%	USD	170,512,821	-	-	(註2)
HKD	2,543,580,000	2,543,580,000	100%	USD	326,100,000	-	-	(註2)
HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	-	-	(註2)
HKD	450,850,000	450,850,000	100%	USD	57,801,282	-	-	(註2)
HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	-	-	(註2)
HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	-	-	(註2)
HKD	10,000	10,000	100%	USD	1,282	-	-	(註2)
USD	1	1	100%	USD	1	-	-	(註2)
USD	1	1	100%	USD	1	-	-	(註2)
HKD	1	1	100%	HKD	1	-	-	(註2)
NTD	10,000,000	(註 1)	100%	USD	312,305	-	-	(註2)
USD	10,000,000	(註 1)	100%	USD	10,000,000	-	-	(註2)
USD	26,086,000	(註 1)	100%	USD	26,086,000	-	-	(註2)
USD	268,290,000	(註 1)	99%	USD	268,290,000	-	-	(註2)
RMB	905,738,387	(註 1)	100%	USD	139,537,243	-	-	(註2)
RMB	237,158,421	(註 1)	100%	USD	34,581,393	-	-	(註2)
RMB	313,366,450	(註 1)	100%	USD	45,963,516	-	-	(註2)
RMB	534,116,631	(註 1)	100%	USD	78,256,163	-	-	(註2)
USD	322,068,333	(註 1)	100%	USD	322,068,333	-	-	(註2)
USD	52,141,303	(註 1)	100%	USD	52,141,303	-	-	(註2)
USD	140,000	(註 1)	100%	USD	140,000	-	-	(註2)
USD	59,640,000	(註 1)	100%	USD	59,640,000	-	-	(註2)
USD	83,895,755	(註1)	100%	USD	83,895,755	-	-	(註2)
USD	80,000,000	(註 1)	100%	USD	3,500,000	-	-	(註2)
RMB	3,000,000	(註1)	100%	RMB	3,000,000	-	-	(註2)
RMB	100,000	(註 1)	100%	RMB	100,000	-	-	(註2)

# 鼎固控股有限公司(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)及子公司 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

#### 附表七

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)
1	Wealthy Joy Co., Ltd.	富安投資發展有限公司	3
		Peak Vision International Ltd.	3
		榮華國際有限公司	3
2	富樂國際有限公司	Wealthy Joy Co., Ltd	3
3	上海名龍建設發展有限公司	重慶鼎固房地產開發有限公司	3
		上海鼎榮房地產開發有限公司	3
		重慶鼎固房地產開發有限公司	3
4	上海鼎溢房地產開發有限公司	上海鼎榮房地產開發有限公司	3
		上海鼎霖房地產開發有限公司	3
		上海鼎榮房地產開發有限公司	3
5	Sino Horizon Holdings Limited	Wealthy Joy Co., Ltd.	1

- 註 1: 母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明,編號之填寫方法如下:
  - 1. 母公司填 0。
  - 2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
- 註 2: 與交易人之關係有以下三種,標示種類即可:
  - 1. 母公司對子/孫公司。
  - 2. 子/孫公司對母公司。
  - 3. 子/孫公司對子/孫公司。
- 註 3: 係佔合併總資產或總營收之比率達 1%以上之交易。
- 註 4: 於編製合併財務報告時,業已全數沖銷。
- 註 5: 公司間銷貨之交易價格與收款條件與一般交易並無重大差異,其餘交易因無相關同類交易可循,其交易條件係由雙方協商決定。

單位: 新台幣仟元

交易往來情形						
 科目	金額 (註 4)	交易條件(註 5)				
其他應收款 - 關係人	\$ 2,654,658	-	2.39%			
其他應收款 - 關係人	2,002,446	-	1.80%			
其他應收款 - 關係人	1,839,528	-	1.66%			
其他應收款 - 關係人	3,402,626	-	3.06%			
其他應收款 - 關係人	1,542,120	-	1.39%			
其他應收款 - 關係人	1,303,200	-	1.17%			
利息收入	57,944	-	1.21%			
其他應收款 - 關係人	2,172,000	-	1.96%			
其他應收款 - 關係人	1,520,400	_	1.37%			
利息收入	136,542	-	2.84%			
股利收入	2,268,640	_	47.23%			

# 鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 及子公司 大陸投資資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

### 附表八

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	林額	投資方式	本期期初 自台灣匯出 累積投資金額
上海鼎莘置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	82,738,945	註 1	\$ -
昆山鼎耀房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	192,397,660	註 1	-
上海鼎霖房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	1,811,529,450	註 1	-
上海鼎嘉房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	900,000,000	註 1	-
上海鼎通房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	232,000,000	註 1	-
上海鴻翔置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	307,000,000	註 1	-
上海名龍建設發展有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	521,000,000	註 1	-
上海鼎榮房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	2,290,729,699	註 1	-
上海鼎固置業有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	359,652,853	註 1	-
上海鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB	1,106,476	註 1	-
重慶鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	455,074,232	註 1	-
上海鼎溢房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	518,000,000	註 1	-
無錫鼎固房地產開發有限公司	房地產開發銷售及商辦租賃	RMB	16,162,750	註 1	-
重慶鼎固物業管理有限公司	不動產管理	RMB	3,000,000	註 1	-
重慶鼎好市場經營管理有限公司	市場經營管理及攤位出租	RMB	100,000	註 1	-

本期期末累計自台灣匯出	經濟部投審會	依經濟部投審會規定
赴大陸地區投資金額	核准投資金額	赴大陸地區投資限額
不適用	不適用	不適用

註 1: 本公司未有經台灣匯出投資金額情形。

註 2: 於編製合併財務報告時,業已全數沖銷。

註 3: 係按國際會計準則第 27 號,投資子公司之會計處理,按成本法計價

單位:除另予註明外 ,為新台幣元

_		女回投資金額 	本期期末 自台灣匯出	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資	本期認列 投資損益		期末投資 帳面價值	截至本期	
	匯出	收回	累積投資金額	<b>平别</b> 伊亚	之持股比例 	仅貝伊皿	( <u>i</u>	主 2 及註 3)	已匯回投資	(収益 
\$	-	\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	USD	10,000,000	\$	-
	-	-	-	-	100%	-	USD	26,086,000		-
	-	-	-	-	99%	-	USD	268,290,000		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	139,537,243		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	34,781,393		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	45,963,516		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	78,256,163		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	322,068,333		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	52,141,303		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	140,000		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	59,640,000		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	83,895,755		-
	-	-	-	-	100%	-	USD	3,500,000		-
	-	-	-	-	100%	-	RMB	3,000,000		-
	-	-	-	-	100%	-	RMB	100,000		-

# 鼎固控股有限公司(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED) 主要股東資訊

民國 110年 12月31日

附表九

	股份			
主要股東名稱		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%		

# 五、公司及其關係企業如有發生財務週轉困難情事之影響說明:

無

# 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

#### 一、財務狀況

單位:新台幣仟元;%

年度	2000 在每	2021 年度	差異	
項目	2020 年度	2021 年長	 金額	%
流動資產	53,860,296	63,163,245	9,302,949	17.27%
不動產、廠房及設備	580,118	533,993	( 46,125)	( 7.95%)
投資性不動產	43,823,194	43,314,625	( 508,569)	( 1.16%)
其他資產	18,239,814	4,061,833	( 14,177,981 )	( 77.73%)
資產總額	116,503,422	111,073,696	( 5,429,726)	( 4.66%)
流動負債	7,992,274	31,372,226	23,379,952	292.53%
長期借款	45,132,474	17,999,177	( 27,133,297)	( 60.12%)
其他非流動負債	9,226,985	9,006,882	( 220,103)	( 2.39%)
負債總額	62,351,733	58,378,285	( 3,973,448)	( 6.37%)
股本	17,402,970	17,402,970	-	-
資本公積	201,861	201,861	-	-
保留盈餘	39,015,496	38,098,172	( 917,324)	( 2.35%)
財務報表換算之兌換差額	( 2,918,038)	( 3,012,149)	( 94,111)	( 3.23%)
非控制權益	78,030	77,422	( 608)	( 0.78%)
權益	54,151,689	52,695,411	( 656,885)	( 1.21%)

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. 流動負債增加,係因流動負債之預收房地款增加,以及長期借款因合約期間轉列至「一年內到期長期借款」所致。
- 3. 長期借款減少,係因合約期間轉列至「一年內到期長期借款」所致。

#### 二、財務績效

#### (一)財務績效

單位:新台幣仟元;%

年度	2021 年度 2021 年度		差異	差異	
項目	2020 年度	2021	 金額	%	
營業收入	13,419,916	4,803,188	( 8,616,728))	( 64.21%)	
營業成本	( 7,897,413)	( 2,135,890)	5,761,523	72.95%	
營業毛利	5,522,503	2,667,298	( 2,855,205)	( 51.70%)	
營業費用	( 763,392)	( 655,181)	108,211	14.18%	
其他收益及費損	( 1,460,226)	( 186,995)	1,273,231	87.19%	
營業損益	3,298,885	1,825,122	( 1,473,763)	( 44.67%)	
其他收入	1,177,109	741,369	( 435,740)	( 37.02%)	
其他利益及損失	( 1,018,226)	( 145,161)	873,065	85.74%	
財務成本	( 762,173)	( 456,780)	305,393	40.07%	
稅前淨利	2,695,595	1,964,550	( 731,045)	( 27.12%)	
本年度淨利	1,177,355	1,171,014	( 6,341)	( 0.54%)	

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、營業毛利減少係因本年完工交屋及現房銷售較去年減少所致。
- 2. 其他收益及費損變動主要係 2020 年度子公司補繳商場地下部分土地出讓金,造成投資不動產公允價值變動損失所致。
- 3. 其他利益及損失減少主要係 2020 年度本公司持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之減損損失較大。

### (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 2022 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

## <del>*</del>	全年來自營業活動	全年其他活動現	現金剩餘(不足)	現金不足額之補救措施	
期初現金餘額(1)	净現金流量(2)	金凈流入量(3)	數額(1)+(2)+(3)	投資計劃	理財計劃
6,776,782	(1,877,832)	2,054,873	6,953,823	-	-

#### 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,主要係存貨餘額增加 67.5 億元,且合約負債餘額增加 50 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

#미-ትጠ 대무 🔷 소스 호프 (4)	全年來自營業活動	全年其他活動現	現金剩餘(不足)	現金不足額之補救措施	
期初現金餘額(1)	凈現金流量(2)	金凈流入量(3)	數額(1)+(2)+(3)	投資計劃	理財計劃
6,953,823	(5,576,649)	6,117,469	7,494,643	-	-

- 1. 營業活動:預計 2022 年本公司營業活動之淨現金流出 55.8 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 2022 年本公司投資活動主要係投資有價證券以提高資金使用效率,增加公司收益。
- 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 2020 年及 2021 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美元及歐元借款,若未來美元或歐元升值,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. 诵貨膨脹方面因雁措施:
    - (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法務或會計師等專業單位之意見,並採取適當措施因應,以符法令要求,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,故本公司也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。

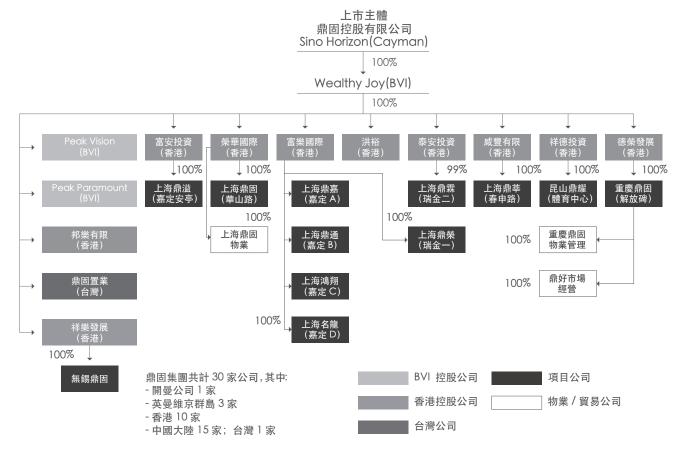
# 捌、特別記載事項

#### 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:

截至 2022 年 4 月 30 日



# (二)各關係企業基本資料:

各關係企業基本資料 截至 2021 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	2000/011/6	中國香港	HKD	2,543,580,000	投資
鼎固置業有限公司	2010/09/15	中國臺灣	NTD	10,000,000	投資
上海鼎莘置業有限公司	2004/12/07	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	2004/07/21	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	2007/08/20	中國上海	USD	271,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎嘉房地產開發有限公司	2008/01/03	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	2008/01/03	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	2008/01/03	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	2008/01/03	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	2003/05/23	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	2003/01/15	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	2005/04/25	中國重慶	USD	59,640,000	房地產開發銷售及商辦租賃
威豐有限公司	2003/02/13	中國香港	HKD	10,000	投資
榮華國際有限公司	2001/04/11	中國香港	HKD	10,000	投資
祥德投資有限公司	2003/02/13	中國香港	HKD	10,000	投資
德榮發展有限公司	2005/03/14	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	2005/03/14	中國香港	HKD	10,000	投資
富安投資發展有限公司	2007/01/04	中國香港	HKD	10,000	投資
洪裕有限公司	2016/07/05	中國香港	HKD	1	投資
Peak Vision International Limited	2009/08/18	英屬維京群島	USD	1	投資
Peak Paramount International Limited	2009/08/18	英屬維京群島	USD	1	投資
重慶鼎好市場經營管理有限公司	2008/06/24	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	2007/05/22	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	2006/08/16	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	2013/05/14	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	2014/05/16	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

企業名稱	公司所在地	業務性質
Sino Horizon Holdings Limited	開曼群島	投資控股公司
Wealthy Joy Co., Ltd. (含臺灣分公司)	英屬維京群島	投資控股公司
威丰有限公司	香港	投資控股公司
祥德投資有限公司	香港	投資控股公司
泰安投資有限公司	香港	投資控股公司
富樂國際有限公司	香港	投資控股公司
榮華國際有限公司	香港	投資控股公司
德榮發展有限公司	香港	投資控股公司
邦樂有限公司	香港	投資控股公司
祥樂發展有限公司	香港	投資控股公司
富安投資發展有限公司	香港	投資控股公司
洪裕有限公司	香港	投資控股公司
Peak Vision International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司
Peak Paramount International Ltd.	英屬維京群島	投資控股公司
鼎固置業有限公司	台灣	投資控股公司
上海鼎萃置業有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃
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
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
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
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
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
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
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
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
上海鼎固物業管理有限公司	中國上海	不動產管理
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
重慶鼎固物業管理有限公司	中國重慶	不動產管理
重慶鼎好市場經營管理有限公司	中國重慶	市場經營管理及攤位出租
上海鼎溢房地產開發有限公司	中國上海	房地產開發銷售及商辦租賃
無錫鼎固房地產開發有限公司	中國無錫	房地產開發銷售及商辦租賃

企業名稱	T24.102	<b>サク</b> / 心主 l		持有股份
正耒右鸺	職稱	姓名 / 代表人	股數	持股比例 %(出資比例)
Sino Horizon Holdings Limited		Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.54%
	董事長	張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	_	-
		True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%
	董事	張虔生 (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	-	-
		True Elite Holdings Limited	677,880,352	38.95%
	董事	Madeline D. Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	-	-
		Great Sino Development Ltd.	339,971,396	19.54%
	董事	張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	566,160	0.03%
	董事	馮安怡	165,080	0.01%
	董事	林豐正	_	_
	董事	陳清忠	_	_
	董事	汪渡村	_	_
	董事	徐立德	_	_
	董事	郭素春	_	_
	董事	陳政弘	_	_
Wealthy Joy Co.,Ltd	董事	張洪本	_	_
	董事	張虔生	_	_
泰安投資有限公司	董事	馮美珍	_	_
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	1,330,000,000	100%
富樂國際有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	2,543,580,000	100%
鼎固置業有限公司	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人:馮美珍	-	-
上海鼎莘置業有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	張能耀	_	_
	董事	張虔生	_	-
	監察人	馮美珍	_	-
昆山鼎耀房地產開發有限公司	董事長	張洪本	_	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	_	_

企業名稱	職稱	姓名 / 代表人		持有股份
正未句符			股數	持股比例 %(出資比例)
	監察人	張虔生	_	_
上海鼎霖房地產開發有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	張能耀	_	_
	董事	張易	_	_
	監察人	馮美珍	_	_
上海鼎嘉房地產開發有限公司	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	_	-
	董事	張能耀	_	-
	監察人	張虔生	-	-
上海鼎通房地產開發有限公司	董事長	張洪本	-	_
	董事	馮美珍	-	_
	董事	張能耀	_	_
	監察人	張虔生	_	_
上海鴻翔置業有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	馮美珍	_	_
	董事	張能耀	_	_
	監察人	張虔生	_	_
上海名龍建設發展有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	馮美珍	-	-
	董事	張能耀	-	_
	監察人	張虔生	-	-
上海鼎榮房地產開發有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	張虔生	-	_
	董事		_	_
	監察人	張虔生	_	_
上海鼎固置業有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	馮美珍	_	_
	董事	張能耀	_	_
重慶鼎固房地產開發有限公司	董事長	張洪本	_	_
	董事	張虔生	_	_
	董事、總經理	張能耀	_	_
	監察人	馮美珍	_	_
威丰有限公司	董事	馮美珍	_	_
X 十円  X   A	里尹	何大岁		

企業名稱	職稱	姓名 / 代表人		持有股份	
正未 <b>订</b> 册	44X1 <del>17</del>		股數	持股比例 %(出資比例)	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	10,000	100%	
榮華國際有限公司	董事	馮美珍	-	-	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	10,000	100%	
祥德投資有限公司	董事	馮美珍	_	-	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	10,000	100%	
德榮發展有限公司	董事	馮美珍	-	-	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人:張洪本	450,850,000	100%	
邦樂有限公司	董事	馮美珍	_	-	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	10,000	100%	
祥樂發展有限公司	董事	馮美珍	_	_	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	10,000	100%	
富安投資發展有限公司	董事	馮美珍	_	_	
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人: 張洪本	10,000	100%	
Peak Vision International Limited	董事	馮美珍	_	_	
	董事	張洪本	_	-	
	董事	馮安怡	_	-	
Peak Paramount International Limited	董事	馮美珍	-	-	
	董事	張洪本	-	-	
	董事	馮安怡	-	-	
洪裕有限公司	董事	張洪本	_	-	
	董事	馮美珍	_	-	
重慶鼎好市場經營管理有限公司	執行董事	張洪本	_	-	
	監察人	馮美珍	-	_	
	總經理	張能耀	_	-	
重慶鼎固物業管理有限公司	執行董事、總經理	張洪本	-	-	
	監察人	馮美珍	_	-	
上海鼎固物業管理有限公司	執行董事	張洪本	-	_	
	監察人	馮美珍	_	-	
上海鼎溢房地產開發有限公司	董事長	張洪本	_	_	
	董事	張虔生	-	-	
	董事、總經理	張能耀	_	-	
	監事	馮美珍	-	-	
無錫鼎固房地產開發有限公司	執行董事	張洪本	_	-	
	監事	馮美珍	_	_	
	總經理	張能耀	_	_	
	MONNE CE	ンレコング生			

### (六) 各關係企業營運狀況

企業名稱	資本額(元)		資產:	資產總值(仟元)		負債總值(仟元)	
Sino Horizon Holdings Limited	NTD	17,402,969,820	NTD	111,073,696	NTD	58,378,285	
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	USD	500,000,000	USD	1,248,308	USD	287,770	
泰安投資有限公司	HK	\$1,330,000,000	USD	269,693	USD	167,633	
富樂國際有限公司	HK	\$2,543,580,000	USD	746,941	USD	660,083	
鼎固置業有限公司	NTD	10,000,000	NTD	16,968	NTD	7,833	
上海鼎萃置業有限公司	USD	10,000,000	RMB	145,946	RMB	34,373	
昆山鼎耀房地產開發有限公司	USD	25,000,000	RMB	678,737	RMB	252,557	
上海鼎霖房地產開發有限公司	USD	271,000,000	RMB	3,207,605	RMB	1,419,907	
上海鼎嘉房地產開發有限公司	RMB	900,000,000	RMB	1,742,084	RMB	847,057	
上海鼎通房地產開發有限公司	RMB	232,000,000	RMB	529,204	RMB	72,728	
上海鴻翔置業有限公司	RMB	307,000,000	RMB	920,141	RMB	154,202	
上海名龍建設發展有限公司	RMB	521,000,000	RMB	2,821,460	RMB	1,823,478	
上海鼎榮房地產開發有限公司	USD	313,680,000	RMB	8,000,798	RMB	2,327,219	
上海鼎固置業有限公司	USD	51,610,000	RMB	960,263	RMB	201,297	
重慶鼎固房地產開發有限公司	USD	59,640,000	RMB	2,135,467	RM	1,064,887	
上海鼎溢房地產開發有限公司	RMB	518,000,000	RMB	1,321,632	RMB	221,224	
無錫鼎固房地產開發有限公司	USD	3,500,000	RMB	234,422	RMB	29,448	
威豐有限公司	HK	\$10,000	USD	10,018	USD	9,880	
榮華國際有限公司	HK	\$10,000	USD	55,891	USD	66,505	
祥德投資有限公司	HK	\$10,000	USD	26,105	USD	26,302	
德榮發展有限公司	HK	\$450,850,000	USD	60,611	USD	2,838	
邦樂有限公司	HK	\$10,000	USD	5		-	
祥樂發展有限公司	HK	\$10,000	USD	3,514	USD	3,550	
富安投資發展有限公司	HK	\$10,000	USD	83,916	USD	95,830	
洪裕有限公司	HK	\$1		-		USD10	
Peak Vision International Limited	USD	1	USD	145,578	USD	141,105	
Peak Paramount International Limited	USD	1	USD	2		USD13	
重慶鼎好市場經營管理有限公司	RMB	100,000	RMB	86		-	
重慶鼎固物業管理有限公司	RMB	3,000,000	RMB	4,248	RMB	1,134	
上海鼎固物業管理有限公司	USD	140,000	RMB	48,464	RMB	26,138	

# 二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形

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

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。

截至 2021 年 12 月 31 日

淨值	直(仟元)	營業的	汉入 ( 仟元 )	營業消	科 ( 仟元 )	本期損益	(稅後)(仟元)	每股盈	強餘(元)
NTD	52,695,411	NTD	4,803,188	NTD	1,825,122	NTD	1,171,014	NTD	0.67
USD	960,538		-	USD	9,715	USD	9,775	USD	0.02
USD	102,060		-	(USD	1)	( USD	2,892)	( USD	0.01)
USD	86,858		-	(USD	1)	( USD	16,198)	( USD	0.00)
NTD	9,135	NTD	31,086	NTD	6,090	NTD	6,098		不適用
RMB	111,573	RMB	4,475	RMB	3,580	RMB	1,427		不適用
RMB	426,180	RMB	3,928	RMB	1,419	RMB	1,375		不適用
RMB	1,787,698		-	(RMB	760)	(RMB	430)		不適用
RMB	895,027	RMB	9,554	RMB	4,845	(RMB	1,268)		不適用
RMB	456,476	RMB	7,667	RMB	5,672	RMB	8,321		不適用
RMB	765,939	RMB	15,909	RMB	999	(RMB	5,525)		不適用
RMB	997,982	( RMB	238)	(RMB	12,714)	RMB	16,405		不適用
RMB	5,673,579	RMB	412,320	RMB	237,278	RMB	150,270		不適用
RMB	758,966	RMB	238,806	RMB	160,479	RMB	86,602		不適用
RMB	1,070,580	RMB	207,075	RMB	34,808	(RMB	4,626)		不適用
RMB	1,100,408	RMB	46,596	RMB	651	RMB	31,388		不適用
RMB	204,974	RMB	63,011	RMB	9,325	RMB	16,466		不適用
USD	138		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	0.06)
( USD	10,614)		-	(USD	7)	( USD	3)	( USD	0.31)
( USD	215)		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	0.06)
USD	57,773		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	0.00)
USD	5		-	(USD	1)	( USD	2)	( USD	0.17)
( USD	36)		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	0.05)
( USD	11,914)		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	0.05)
( USD	10)		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	876)
USD	4,473		-	(USD	8)	USD	164	USD	164,494
( USD	11)		-	(USD	1)	( USD	1)	( USD	359)
RMB	86		-	(RMB	1)	(RMB	1)		不適用
RMB	3,114	RMB	8,056	(RMB	159)	(RMB	415)		不適用
RMB	22,326	RMB	97,427	RMB	980	RMB	2,380		不適用

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。 <sub>無。</sub>

