

股票代碼：5531

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併財務報告暨會計師查核報告

民國 109 年及 108 年度

地 址：臺中市西區臺灣大道 2 段 408 號
電 話：(04)2322-7777

目 錄

項 目	頁 次
一、聲明書	1
二、合併會計師查核報告	2~5
二、合併資產負債表	6
三、合併綜合損益表	7
四、合併權益變動表	8
五、合併現金流量表	9~10
六、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	11
(二)通過財務報告之日期及程序	11
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	11~15
(四)重大會計政策之彙總說明	15~33
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	33~36
(六)重要會計項目之說明	36~64
(七)關係人交易	64~70
(八)質押之資產	70~72
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	72~81
(十)重大之災害損失	81
(十一)重大之期後事項	81
(十二)其他	81~89
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	89
2. 轉投資事業相關資訊	89
3. 大陸投資資訊	89
4. 主要股東資訊	89~90
(十四)部門資訊	90~92
附 表	93~109

鄉林建設事業股份有限公司

聲 明 書

本公司民國 109 年度（自 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：鄉林建設事業股份有限公司



負 責 人：賴正鎰



中 華 民 國 110 年 3 月 23 日

會計師查核報告

鄉林建設事業股份有限公司 公鑒：

查核意見

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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，與鄉林建設事業股份有限公司及其子公司保持超然獨立，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，對鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國 109 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。

茲對鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國 109 年度合併財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、收入認列

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司之房地收入為營運主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效與公司之股價，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期獲利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行鄉林建設事業股份有限公司及其子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。與銷貨收入之相關資訊，請參閱合併財務報告附註四(二十)、五及六(二十一)。

因應之查核程序：

本會計師對上述之關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 1.對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制設計及執行之有效性，預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形。
- 2.評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。取得各案銷售明細表，檢視所提供各案之房屋買賣合約書、過戶交屋簽收單、房屋土地所有權狀並確認移轉登記完成日與交屋日及執行收入截止日查核，以評估查核期間收入認列之正確性。

二、存貨評價

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司之存貨為營運主要資產，不動產可能因市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定辦理，若淨變現價值評估不允當，造成合併財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行鄉林建設事業股份有限公司及其子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。與存貨之相關資訊，請參閱合併財務報告附註四(九)、五、六(四)及八。

因應之查核程序：

本會計師對上述之關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 1.取得鄉林建設事業股份有限公司及其子公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產時價登錄或取得鄰近地區成交行情、分析當年度已售房地毛利率，換算成待售房地之淨變現價值，以比較是否有重大差異。
- 2.對營建用地及在建房地，取得鄉林建設事業股份有限公司及其子公司對於各案之利潤規劃書，評估其利潤與目前已售各案之利潤是否存有重大差異，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

其他事項

鄉林建設事業股份有限公司業已編製民國 109 年及 108 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、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鄉林建設事業股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、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鄉林建設事業股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司之治理單位(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，惟其目的非對鄉林建設事業股份有限公司及其子公司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，以及使鄉林建設事業股份有限公司及其子公司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鄉林建設事業股份有限公司及其子公司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，決定對鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國 109 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。

國 富 浩 華 聯 合 會 計 師 事 務 所

會計師：



會計師：



核准文號：金管證審字第 10200032833 號

民國 110 年 3 月 23 日

鄉林建設事業股份有限公司及子公司
合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

代碼	附註	109.12.31		108.12.31		附註	109.12.31		108.12.31	
		金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
11XX	資產					負債及權益				
1100	流動資產					流動負債				
1100	現金及可當現金	\$ 906,168	3	\$ 691,929	2	2100 短期借款	\$ 3,467,308	11	\$ 4,341,056	13
1150	應收票據淨額	4,431	-	58,956	-	2110 應付短期票券淨額	777,459	2	889,130	3
1150	應收帳款淨額	476,091	1	102,839	-	2130 合約負債—流動	781,815	2	1,224,399	4
1170	應收帳款—關係人	119	-	4,953	-	2150 應付票據	130,995	-	195,820	-
1180	其他應收款	359,655	1	374,696	1	2170 應付帳款	1,143,498	4	1,473,079	4
1200	其他應收帳款—關係人	236	-	89,994	-	2180 應付帳款—關係人	18,342	-	3,458	-
1210	本期所得稅資產	2,795	-	2,536	-	2200 其他應付款	536,879	2	685,966	2
1220	存貨	14,882,918	48	17,336,544	52	2220 其他應付稅項—關係人	1,512,934	5	1,282,133	4
130X	預付款項	441,635	1	623,176	2	2230 本期所得稅負債	-	-	24	-
1410	其他流動資產	203,335	1	226,959	1	2252 保固之短期負債準備	8,745	-	12,403	-
1470	其他金融資產—流動	800,926	2	1,423,593	4	2280 租賃負債—流動	4,830	-	5,435	-
1476	流動資產合計	18,078,309	57	20,936,175	62	2300 其他流動負債	39,374	-	34,943	-
						一年或一營業週期內到期長期負債	2,828,447	9	2,771,279	8
						流動負債合計	11,250,626	35	12,919,125	38
15XX	非流動資產					25XX 非流動負債				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	9	-	9	-	2530 應付公司債	1,600,000	5	1,362,000	4
1600	不動產、廠房及設備	7,995,766	25	7,875,898	23	2540 長期借款	6,106,637	19	6,533,358	20
1755	使用權資產	1,230,475	4	1,271,874	4	2570 遞延所得稅負債	36,453	-	51,306	-
1760	投資性不動產淨額	8,245	-	8,328	-	2580 租賃負債—非流動	8,777	-	12,117	-
1780	無形資產	38,782	-	66,416	-	2630 長期遞延收入	271,483	1	302,359	1
1840	遞延所得稅資產	441,640	1	433,773	1	2640 應計退休金負債	22,954	-	23,808	-
1920	存出保證金	3,999,111	13	3,150,432	10	2645 存入保證金	102,304	-	89,650	-
1980	其他金融資產—非流動	1,002	-	58,979	-	其他非流動負債—其他	8,989	-	8,989	-
1990	其他非流動資產	74,847	-	-	-	非流動負債合計	8,157,597	25	8,383,587	25
	非流動資產合計	13,789,877	43	12,865,709	38	負債總計	19,408,223	60	21,302,712	63
						31XX 歸屬於母公司業主之權益				
						3100 股本				
						3110 普通股股本	9,775,892	31	9,824,742	29
						3200 資本公積	-	-	-	-
						3280 其他	21,754	-	141	-
						3300 保留盈餘				
						3310 法定盈餘公積	1,288,691	4	1,282,120	4
						3320 特別盈餘公積	689,528	2	445,017	1
						3350 未分配盈餘	520,181	2	605,369	2
						3400 其他權益	2,498,400	8	2,332,506	7
						3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(796,107)	(2)	(688,935)	(2)
						3425 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	(593)	-	(593)	-
						其他權益合計	(796,700)	(2)	(689,528)	(2)
						36XX 非控制權益	11,499,346	37	11,467,861	34
						36XX 非控制權益合計	960,617	3	1,031,311	3
						負債及權益總計	12,459,963	40	12,499,172	37
						資產總計	\$ 31,868,186	100	\$ 33,801,884	100

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

正副簽名

正副簽名

正副簽名

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	109年度		108年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額	六(二十一)及七(三)	\$ 5,915,557	100	\$ 7,803,579	100
5000	營業成本	六(四)及七(三)	(4,255,476)	(72)	(4,862,801)	(62)
5900	營業毛利		1,660,081	28	2,940,778	38
6000	營業費用	七(三)				
6100	推銷費用		(408,127)	(7)	(688,391)	(9)
6200	管理費用		(832,871)	(14)	(676,974)	(9)
6450	預期信用減損損失	六(三)	(13,392)	-	(24,988)	-
	營業費用合計		(1,254,390)	(21)	(1,390,353)	(18)
6900	營業利益		405,691	7	1,550,425	20
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(二十二)	152,635	2	512,258	6
7020	其他利益及損失	六(二十三)	222,164	4	(697,067)	(9)
7050	財務成本	六(二十五)及七(三)	(630,232)	(10)	(481,967)	(6)
	營業外收入及支出合計		(255,433)	(4)	(666,776)	(9)
7900	稅前淨利		150,258	4	883,649	11
7950	所得稅費用	六(二十六)	(42,452)	(1)	(180,280)	(2)
8200	本期淨利(損)		107,806	3	703,369	9
8300	其他綜合損益	六(二十六、二十七)				
8310	不重分類至損益之項目	六(十五)				
8311	確定福利計畫之再衡量數		(1,194)	-	810	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		-	-	-	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		239	-	(162)	-
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		(133,965)	(2)	(305,639)	(4)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		26,793	-	61,128	1
	其他綜合損益(淨額)合計		(108,127)	(2)	(243,863)	(3)
8500	本期綜合損益總額		\$ (321)	1	\$ 459,506	6
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ 166,820	3	\$ 64,860	1
8620	非控制權益		(59,014)	(1)	638,509	8
	本期淨利(損)		\$ 107,806	2	\$ 703,369	9
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ 58,721	1	\$ (178,807)	(2)
8720	非控制權益		(59,042)	(1)	638,313	8
	本期綜合損益總額		\$ (321)	-	\$ 459,506	6
	基本每股盈餘：	六(二十八)				
9750	基本每股盈餘(新台幣元)		\$ 0.17		\$ 0.07	
9850	稀釋每股盈餘(新台幣元)		\$ 0.17		\$ 0.07	
	追溯調整基本每股盈餘(新台幣元)				\$ 0.07	

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	股 本	歸 屬 於 母 公 司					業 主 之 權 益					合 計	非控制權益	權 益 總 額
		普通股本	資本公積	法定盈餘公積	保 留 盈 餘	特別盈餘公積	未分配盈餘	其 他 權 益 項 目						
								國外營運機構財務報表換算之兌換差額	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	庫藏股票				
108年1月1日餘額	\$ 9,727,468	\$ 141	\$ 1,265,882	\$ 405,992	\$ 692,201	\$ (444,424)	\$ (593)	\$ -	\$ 11,646,667	\$ 432,759	\$ 12,079,426			
108年度盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積			16,238		(16,238)				-		-			
提列特別盈餘公積				39,025	(39,025)				-		-			
發放股票股利	97,274				(97,274)				-		-			
採用權益法認列關聯企業及合資之變動數					1				1		1			
本期淨利					64,860				64,860	638,509	703,369			
本期其他綜合損益					844	(244,511)			(243,667)	(196)	(243,863)			
本期綜合損益總額	-	-	-	-	65,704	(244,511)	-	-	(178,807)	638,313	459,506			
非控制權益增減										(39,761)	(39,761)			
108年12月31日餘額	9,824,742	141	1,282,120	445,017	605,369	(688,935)	(593)	-	11,467,861	1,031,311	12,499,172			
109年度盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積			6,571		(6,571)				-		-			
提列特別盈餘公積				244,511	(244,511)				-		-			
採用權益法認列關聯企業及合資之變動數					1				13,164	(59,014)	13,164			
本期淨利		13,163			166,820	(107,172)			166,820	(28)	107,806			
本期其他綜合損益					(927)	(107,172)			(108,099)	(28)	(108,127)			
本期綜合損益總額	-	-	-	-	165,893	(107,172)	-	-	58,721	(59,042)	(321)			
庫藏股票買回	(48,850)	8,450						(40,400)	(40,400)		(40,400)			
庫藏股票註銷								40,400	-		-			
非控制權益增減										(11,652)	(11,652)			
109年12月31日餘額	\$ 9,775,892	\$ 21,754	\$ 1,288,691	\$ 689,528	\$ 520,181	\$ (796,107)	\$ (593)	\$ -	\$ 11,499,346	\$ 960,617	\$ 12,459,963			

董事長：

經理人：

會計主管：

(請參閱合併財務報告附註)

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 150,258	\$ 883,649
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
預期信用減損損失	13,392	24,988
折 舊	418,063	226,297
使用權資產折舊	62,804	65,698
投資性不動產折舊	83	90
各項攤提	65,309	58,724
利息費用	630,232	481,967
利息收入	(75,876)	(152,053)
報廢不動產、廠房及設備損失	21	611
長期遞延收入轉列收入數	(35,109)	(287,811)
存貨跌價損失	-	25,265
其他損失	-	487,565
	1,078,919	931,341
與營業活動相關之資產及負債之變動數：		
應收票據	54,524	(58,856)
應收帳款	(386,643)	(32,457)
應收帳款－關係人	4,834	(4,953)
其他應收款	1,412	(17,368)
其他應收款－關係人	89,758	(87,817)
存 貨	2,453,633	2,414,325
預付款項	142,232	64,556
其他流動資產	23,624	(11,937)
應付短期票券折價	429	(1,556)
合約負債－流動	(460,347)	(630,792)
應付票據	(64,824)	35,363
應付帳款	(329,581)	(47,368)
應付帳款－關係人	14,884	(4,780)
其他應付款	(147,808)	277,404
其他應付款－關係人	36,081	42,017
負債準備	(3,658)	(1,669)
其他流動負債	4,430	(7,489)
預收款項	17,762	-
應計退休金負債	(1,781)	(574)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	1,448,961	1,926,049
營運產生之現金流入	2,678,138	3,741,039

接第10頁

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併現金流量表
民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	109年度	108年度
承第9頁		
支付之利息	(651,171)	(455,189)
收取之利息	89,505	150,583
支付之所得稅	(65,455)	(169,508)
營業活動之淨現金流入	<u>2,051,017</u>	<u>3,266,925</u>
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(416,137)	(97,634)
處分不動產、廠房及設備	-	3,043
取得使用權資產	(1,147)	(617)
無形資產增加	(374)	(2,513)
預付設備款	(74,847)	-
存出保證金減少(增加)	680,644	131,980
其他金融資產(增加)減少	(848,679)	(43,890)
投資活動之淨現金流出	<u>(660,540)</u>	<u>(9,631)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(873,748)	(1,683,030)
應付短期票券增加(減少)	(112,100)	653,000
公司債發行	238,000	480,000
長期借款(減少)增加	(369,553)	(2,365,694)
其他應付款—關係人(減少)增加	214,381	(316,213)
租賃本金償還	(3,945)	(5,342)
存入保證金減少	12,654	(12,115)
買回庫藏股成本	(40,400)	-
籌資活動之淨現金流出	<u>(934,711)</u>	<u>(3,249,394)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(241,527)	3,160
本期現金及約當現金增加(減少)數	214,239	11,060
期初現金及約當現金餘額	691,929	680,869
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 906,168</u>	<u>\$ 691,929</u>

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日
(金額除特別註明者外，均以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

鄉林建設事業股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於79年5月，奉經濟部核准成立，註冊地址為臺中市西區臺灣大道二段408號。主要經營委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務。

本公司於85年11月27日經行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准股份公開發行。於90年6月19日經核准其股票上櫃，並於94年1月31日核准股票上市買賣。

本公司並無母公司，為最終控制者。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於110年3月23日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「IFRSs」)之影響

下表彙列金管會認可之109年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大之定義」	2021 年 1 月 1 日
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2021 年 1 月 1 日
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日(註)

註：金管會允許企業提前於民國 109 年 1 月 1 日適用。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之IFRSs將不致造成本集團會計政策之重大變動：

IFRS 16之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

本集團選擇提前於109年1月1日適用修正之實務權宜作法處理本集團與出租人進行與新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金協商，相關會計政策請參閱附註四。由於前述情況之租金協商自109年始發生，故追溯適用此修正不影響109年1月1日之保留盈餘。

適用此修正前，本集團應先判斷前述租金協商是否為租賃修改；若為租賃修改，則應適用租賃修改之規定。

(二)尚未採用經金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認可之110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 4 之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2020年6月25日 (發布日起生效)
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021年1月1日(註1)

註1：2021年1月1日以後開始之年度報導期間適用此修正。

本集團經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	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 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 2)
IAS 37 之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IFRS 2018-2020 之年度改善	2022 年 1 月 1 日 (註 5)
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日

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

註 2：企業應追溯適用該等修正內容，惟僅適用於企業第一次適用該等修正內容之財務報表中所表達之最早期間開始日（2021 年 1 月 1 日）以後達到能符合管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之不動產、廠房及設備項目。

註 3：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 4：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 5：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 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 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。

1. IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」

該修正係釐清判斷負債是否分類為非流動時，應評估本集團於報導期間結束日是否具有遞延清償期限至報導期間後至少 12 個月之權利。若本集團於報導期間結束日具有該權利，無論本集團是否預期將行使該權利，負債係分類為非流動。若本集團須遵循特定條件始具有遞延清償負債之權利，本集團必須於報導期間結束日已遵循特定條件，即使貸款人係於較晚日期測試本公司是否遵循該等條件亦然。為負債分類之目的，前述清償係指移轉現金、其他經濟資源或本公司之權益工具予交易對

方致負債之消滅。惟若負債之條款，可能依交易對方之選擇，以移轉本公司之權益工具而導致其清償，且若該選擇權依IAS 32「金融工具：表達」之規定係單獨認列於權益，不影響負債之分類。

2. IAS 16之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前所得之價款」

該修正規定，為使不動產、廠房及設備達到能符合管理階層預期運作方式之必要地點及狀態而產出之項目之銷售價款，不宜作為該資產之成本減項。前述產出項目應按IAS 2「存貨」衡量，並按所適用之準則將銷售價款及成本認列於損益。

該修正適用於2021年1月1日（最早表達期間開始日）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。本集團於首次適用該修正時，將認列初次適用該等修正內容之累積影響數，以作為該最早表達期間開始日之保留盈餘（或權益之其他組成部分，如適當時）期初餘額之調整，並重編比較期間之資訊。

3. IAS 37之修正「虧損性合約－履行合約之成本」

該修正明訂，於評估合約是否係虧損性時，「履行合約之成本」應包括履行合約之增額成本（例如，直接人工及原料）及與履行合約直接相關之其他成本之分攤（例如，履行合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用分攤）。本公司將於首次適用該修正時，將累積影響數認列於首次適用日之保留盈餘。

4. IFRS 3之修正「對觀念架構之引述」

該修正係更新對觀念架構之索引並新增收購者應適用IFRIC 21「公課」以決定收購日是否存在產生公課支付負債之義務事項之規定。

5. IFRS 2018-2020之年度改善

IFRS 2018-2020之年度改善包括修正若干準則，其中IFRS 9之修正，為評估金融負債之交換或條款修改是否具重大差異，比較新舊合約條款之現金流量折現值（包括簽訂新合約或修改合約所收付費用之淨額）是否有10%之差異時，前述所收費用僅應包括借款人與貸款人間收付之費用。

6. IAS 1之修正「會計政策之揭露」

此修正係改善會計政策之揭露，以提供財務報表主要使用者更有用之資訊。

7. IAS 8之修正「會計估計之定義」

此修正將會計估計定義為受限於衡量不確定性之財務報表貨幣金額，並提供進一步說明及釋例，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

本集團仍持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循之聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債（包括衍生工具）。
- (2)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
- (3)按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。
- (4)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

- (1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體（包括結構型個體），當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2)集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3)損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4)對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。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於權益。
- (5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司	子 公 司	主要營業項目	持股或出資比例	
			109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
本公司	太裕營造股份有限公司	為甲級營造廠，主要經營建築與土木工程業務	86.67%	86.67%
本公司	Headway Investment Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	66.67%	66.67%
本公司	百皇投資有限公司	經營投資業務	100.00%	100.00%
本公司	鼎林國際企業股份有限公司	住宅及大樓開發 租售業務	51.00%	51.00%
本公司	168 Investment Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	95.42% (註 1)	92.76%
本公司	Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	84.65% (註 2)	87.05%
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	100.00%	100.00%
本公司	Fast Growth Limited (薩摩亞)	經營投資業務	100.00% (註 3)	100.00%
太裕營造股份有限公司	Worldwide Overseas Corp. (薩摩亞)	工程顧問	100.00%	100.00%
百皇投資有限公司	鼎林國際企業股份有限公司	住宅及大樓開發 租售業務	49.00%	49.00%
Headway Investment Ltd. (薩摩亞)	Gold Square Investment Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	100.00%	100.00%
168 Investment Ltd. (薩摩亞)	南京鼎正置業有限公司 (南京)	經營興建酒店及 房地產開發	100.00%	100.00%
南京鼎正置業有限公司 (南京)	南京鼎正酒店有限公司 (南京)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%
Fast Growth Limited (薩摩亞)	紀昇有限公司 (香港)	經營投資業務	77.28% (註 3)	77.28%
紀昇有限公司 (香港)	青島鼎林國際商業管理有限公司(青島)	經營興建酒店及 房地產開發	79.94% (註 4)	79.94%

投資公司	子 公 司	主要營業項目	持股或出資比例	
			109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
青島鼎林國際商管理有限公司 (青島) (註)	青島鼎林酒店有限公司 (青島)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%
Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞) Headway Investment Ltd. (薩摩亞)	成都鼎康置業有限公司 (成都)	經營興建酒店及房地產開發	100.00%	100.00%
	青島鄉都投資有限公司 (青島)	經營投資業務	100.00% (註 5)	100.00%

註1：168 Investment Ltd. (薩摩亞)分別於109年3月及9月辦理現金增資美金391仟元及79,954仟元，僅本公司參與增資，其持股比例分別增加為92.78%及95.42%。

註2：Billion Capital Holding Co., Ltd. 於109年7月辦理減資美金13,902仟元，並於109年8月辦理增資美金1,800仟元，本公司未參與增資，其持股比例減少為84.65%。

註3：Fast Growth Limited於109年7月及12月分別辦理增資美金19,852仟元及減資72,816仟元及增資7,495仟元，其持股比例仍為100%。

註4：紀昇有限公司於109年6月辦理減資美金1,834仟元，其持股比例仍為77.28%。

註5：青島鄉都置業有限公司於109年9月24日更名為青島鄉都投資有限公司。

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無。

5. 重大限制：

現金及銀行存款132,097仟元存在中國，受當地外匯管制。此等外匯管制限制將資金匯出中國境外(透過正常股利則除外)。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無。

7. 具重大非控制權益之子公司資訊：

子公司名稱	非控制權益 持股比例	109 年 12 月 31 日	
		非控制權益	分配予非控制權 益之損益
紀昇有限公司	22.72%	\$ 288,742	\$ 60,983

子公司名稱	非控制權益 持股比例	108 年 12 月 31 日	
		非控制權益	分配予非控制權 益之損益
紀昇有限公司	22.72%	\$ 353,275	\$ 631,476

(1) 上列子公司主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附註十三附表十及附表十一。

(2) 彙總性財務資訊如下：

A. 資產負債表：

	Fast Growth Limited 及其子公司	
	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 3,644,356	\$ 3,593,307
非流動資產	6,856,754	8,219,148
流動負債	(4,866,993)	(3,028,609)
非流動負債	(3,322,824)	(4,929,970)
權益	\$ 2,311,293	\$ 3,853,876

B. 綜合損益表：

	Fast Growth Limited 及其子公司	
	109 年度	108 年度
收入	\$ 863,783	\$ 4,302,510
本期淨利	\$ (106,485)	\$ 1,616,664
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-

	Fast Growth Limited 及其子公司	
	109 年度	108 年度
本期綜合損益總額	\$ (106,485)	\$ 1,616,664
淨利歸屬於非控制權益	\$ (60,983)	\$ (631,476)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ (60,983)	\$ (631,476)
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

C. 現金流量表：

	Fast Growth Limited 及其子公司	
	109 年度	108 年度
營業活動之淨現金流入	\$ 138,183	\$ 1,997,761
投資活動之淨現金流出	231,623	(928,939)
籌資活動之淨現金流出	(160,668)	(1,138,327)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(341,297)	111,855
本期現金及約當現金增加(減少)數	(132,159)	44,350
期初現金及約當現金餘額	145,695	101,345
期末現金及約當現金餘額	\$ 13,536	\$ 145,695

(四)外幣換算

1. 本集團內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。
2. 編製各合併個體之個體財務報表時，以該個體功能性貨幣以外之貨幣(外幣)交易者，係以交易日匯率換算認列，於報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算，兌換差額於發生當期認列為損益。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年度損益，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。
3. 為編製合併財務報表，國外營運機構之資產及負債係以報導期間結束日之即期匯率換算為新台幣；收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為

其他綜合損益，並累計於權益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額（並適當地分配予非控制權益）。

（五）資產負債區分流動及非流動之分類標準

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- （1）預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- （2）主要為交易目的而持有者。
- （3）預期於資產負債表日後十二個月內將實現者。
- （4）現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受到其他限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- （1）預期將於正常營業週期中清償者。
- （2）主要為交易目的而持有者。
- （3）須於資產負債表日後十二個月內清償者。
- （4）不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

（六）現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及隨時可轉換成定額現金且價值風險變動甚小之短期並具高度流動性之投資（包括原始到期日在三個月內之定期存款）。

(七)金融工具

金融資產與金融負債應於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

金融資產與金融負債原始認列時，係依公允價值衡量。原始認列時，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，應從該金融資產或金融負債公允價值加計或減除。直接可歸屬於透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

金融資產

1. 衡量種類

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列。

本集團所持有之金融資產種類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本集團於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本集團收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

2. 金融資產減損

(1)本集團於每一資產負債表日按預期信用損失評估應收帳款之減損損失。

(2)應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融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。

(3)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。

(4)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

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- (1)來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
- (2)移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- (3)既未移轉亦未保留金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，惟未保留對金融資產之控制。

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。

(八)存 貨

1. 包括待建土地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。待建土地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工程時起至完工期間，將有關之利息資本化。

2. 期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。
3. 商品存貨採永續盤存制，成本之入帳基礎為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出，成本之計算採用加權平均法。
4. 存貨係依成本與淨變現價值孰低衡量，至於淨變現價值之取決，餐飲材料係指重置成本，商品存貨則指在資產負債表日之正常營業下所估計售價減除銷售費用後之餘額。存貨之成本係採逐項（或同一類別）與淨變現價值比較，當淨變現價值低於成本時，則將成本沖減至淨變現價值，並認列為當期銷貨成本。但於後續期間時，若先前導致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，或有證據顯示經濟情況改變而使淨變現價值增加時，則在原沖減金額之範圍內，迴轉存貨淨變現價值增加數，並認列為當期銷貨成本之減少。

（九）採用權益法之投資-關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
4. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先

前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。

5. 當集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
6. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
7. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

(十)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 土地不提列折舊，其他不動產、廠房及設備採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築

55 年

其他設備

3 年～11 年

4. 於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間差額，並且認列於當期損益。

(十一)租 賃

本集團係於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。

1. 本集團為承租人

除低價值標的資產之租賃及短期租賃按直線基礎認列費用外，本集團對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

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。

除符合投資性不動產定義之使用權資產，使用權資產係以單行項目列報於合併資產負債表。符合投資性不動產定義之使用權資產之認列與衡量，請詳附註四（十二）投資性不動產之會計政策。

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，惟若租賃期間屆滿時將取得標的資產所有權，或若使用權資產之成本反映購買選擇權之行使，則自租賃開始日起至標的資產耐用年限屆滿時提列折舊。

租賃負債

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及取決於指數或費率之變動租賃給付）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。若租賃期間、標的資產購買選擇權之評估、殘值保證下預期支付之金額或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，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。對於不以單獨租賃處理之租賃修改，因減少租賃範圍之租賃負債再衡量係調減使用權資產，並認列租賃部分或全面終止之損益；因其他修改之租賃負債再衡量係調整使用權資產。租賃負債係以單行項目列報於合併資產負債表。

2. 本集團為出租人

租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，則分類為融資租賃；反之，則分類為營業租賃。

本集團於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係本集團適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、保證殘值、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除應支付之租賃誘因。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和，加計原始直接成本，並表達為應收融資租賃款。本集團採有系統且合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映本集團未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。對於不以單獨租賃處理之租賃修改，倘若該租賃修改於租賃成立日即已生效，且該租賃會被分類為營業租賃，則該租賃修改係以新租賃處理，並以租賃修改生效日前之應收融資租賃款餘額衡量標的資產之帳面金額。其他租賃協商則依IFRS 9調整應收融資租賃款。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎認列租賃收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本係加計至標的資產之帳面金額，按直線基礎於租賃期間認列為費用。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租賃給付係於發生當期認列為收益。

(十二)投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產(包括因該等目的而處於建造過程中之不動產)。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。投資性不動產亦包括符合投資不動產定義之使用權資產。

所有投資性不動產係採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列，成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當年度損益。

(十三)無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損列示。攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：電腦軟體設計費，依2至5年；公司債發行之成本，依經濟效益或合約年限。估計耐用年限及攤銷方法於報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係推延適用。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時除列無形資產。除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十四)非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分

成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度認列資產減損之情況不存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用無形資產，應定期估計其可回收金額。當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。商譽減損之減損損失於以後年度不得迴轉。

(十五)長期預付租金

係取得土地使用權，以取得成本為入帳基礎，依合約年限平均攤提。

(十六)負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

(十七)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2)確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值列示。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法定或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

4. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本集團係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

(十八)股本及庫藏股票

1. 股本

普通股分類為權益。特別股之分類係對合約協議之實質及金融負債與權益工具之定義，就附於特別股之特定權利予以評估，當展現金融負債之基本特性則分類為負債，否則分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本於權益中列為價款減項。

2. 庫藏股票

本集團收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面價值，其差額列為資本公積—庫藏股票交易；處分價格低於帳面價值，其差額則沖抵同種類庫

藏股票之交易所產生之資產公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面價值採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積—股票發行溢價與股本，其帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面價值低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形認列所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異、未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；

當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

6. 因購置設備或技術、研究發展支出、人才培訓支出及股權投資等所產生之租稅優惠採用所得稅抵減會計。

(二十)收入認列

本集團來自客戶合約之收入認列原則，係以下列步驟認列收入：

1. 辨認客戶合約；
2. 辨認合約中之履約義務；
3. 決定交易價格；
4. 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
5. 於滿足履約義務時認列收入。

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。

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

(二十一)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要活動已完成為止。

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。

(二十二)政府補助

政府補助於可合理確信本集團將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，始按公允價值予以認列。

政府補助係於其意圖補償之相關成本於本集團認列為費用之期間內，按有系統之基礎認列於損益。若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給與本集團立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取之期間認列於損益。與不動產、廠房及設備有關之政府補助，認列為非流動負債，並按相關資產之估計耐用年限以直線法認列為當期損益。

若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給與本集團立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取之期間認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本財務報告時，所作會計政策採用之重要判斷、重要會計估計及假設如下：

(一)會計政策採用之重要判斷

1. 金融資產分類之經營模式判斷

本集團依據反映金融資產群組為達成特定經營目的而共同管理之層級，評估金融資產所屬經營模式。此評估需考量所有攸關證據，包括資產績效衡量方式、影響績效之風險及相關經理人之薪酬決定方式，且需運用判斷。本集團持續評估其經營模式判斷是否適當，並為此監控於到期日前除列之按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，瞭解其處分原因以評估該處分是否與經營模式之目標一致。若發現經營模式已有變更，本集團依IFRS 9之規定重分類金融資產，並自重分類日起推延適用。

2. 收入認列

本集團依IFRS 15判斷於移轉特定商品或勞務予客戶前是否已取得或未取得該等商品或勞務之控制，而將為該交易中之主理人或代理人，若判斷為交易之代理人時，則認列交易淨額為收入。

若有下列情況之一，本集團為主理人：

- (1)商品或其他資產移轉予客戶前，本集團先自另一方取得該商品或資產之控制；
或
- (2)本集團控制由另一方提供勞務之權利，以具有主導該方代本集團提供勞務予客戶之能力；或
- (3)本集團向另一方取得商品或勞務之控制，用以與其他商品或勞務結合，以提供特定之商品或勞務予客戶。

用以協助判斷本集團於移轉特定商品或勞務予客戶前是否控制該商品或勞務之指標包含（但不限於）：

- (1)本集團對完成提供特定商品或勞務之承諾負有主要責任。
- (2)本集團於特定商品或勞務移轉予客戶之前後承擔存貨風險。
- (3)本集團具有訂定價格之裁量權。

3. 租賃期間

於決定租賃期間時，本集團考量產生經濟誘因以行使（或不行使）選擇權之所有攸關事實及情況，包括自開始日至選擇權行使日間所有事實及情況之預期變動。所考量之因素包括選擇權所涵蓋期間之合約條款及條件、於合約期間進行（或預期進行）之重大租賃權益改良，以及標的資產對本公司營運之重要性等等。於本集團控制範圍內發生重大事項或情況重大改變時，重評估租賃期間。

（二）重要會計估計及假設

1. 收入認列

銷貨收入係於移轉商品或勞務之控制予客戶而滿足履約義務時認列，並扣除估計之相關銷貨退回、折扣及其他類似之折讓。該等銷貨退回及折讓係依歷史經驗及其他已知原因估計，且本集團定期檢視估計之合理性。

2. 金融資產之估計減損

應收帳款、債務工具投資及財務保證合約之估計減損係基於本集團對於違約率及預期損失率之假設。本集團考量歷史經驗、現時市場情況及前瞻性資訊，以作成假設並選擇減損評估之輸入值。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

3. 公允價值衡量及評價流程

當採公允價值衡量之資產及負債於活絡市場無市場報價時，本集團依相關法令或依判斷決定是否委外估價並決定適當之公允價值評價技術。若估計公允價值時無法取得第1等級輸入值，本集團係參考對被投資者財務狀況與營運結果之分析、最近交易價格、相同權益工具於非活絡市場之報價、類似工具於活絡市場之報價及可比公司評價乘數等資訊決定輸入值，若未來輸入值實際之變動與預期不同，可能會產生公允價值變動。本集團定期依市場情況更新各項輸入值，以監控公允價值衡量是否適當。

4. 有形資產及無形資產減損評估

資產減損評估過程中，本集團需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或集團策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

5. 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，本集團隨即評估該項投資之減損。本集團係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值或預期可收到現金股利及處分投資所產生未來現金流量之折現值，評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。

6. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

7. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者評價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於科技快速變遷(不適用者刪)，本集團評估資產負債表日存貨因正常損耗、過時或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。

8. 淨確定福利負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本集團必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及未來薪資成長率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本集團確定福利義務之金額。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
現 金	\$ 8,863	\$ 9,631
銀行存款	897,305	682,298
合 計	<u>\$ 906,168</u>	<u>\$ 691,929</u>

本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)應收票據淨額

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 4,431	\$ 58,956

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
減：備抵損失	-	-
應收票據淨額	\$ 4,431	\$ 58,956

本集團無將應收票據提供質押之情形。

(三)應收帳款淨額

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應收帳款	\$ 516,727	\$ 136,349
減：備抵損失	(40,636)	(33,510)
應收帳款淨額	\$ 476,091	\$ 102,839

1. 本集團未逾期且未減損之應收帳款均符合依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準，平均授信期間為30-45天。

2. 應收票據及款項之帳齡分析如下：

帳齡區間	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
未逾期	\$ 4,431	\$ 58,956
逾期 1~30 天	431,874	33,730
逾期 31~180 天	31,729	10,516
逾期 181~365 天	384	36,937
逾期超過 365 天以上	52,740	55,166
合 計	\$ 521,158	\$ 195,305

3. 備抵損失變動

項 目	109 年度	108 年度
期初餘額	\$ 33,510	\$ 8,752
減損損失提列	13,392	24,988
減損損失迴轉	-	-
因收回而沖銷轉列收入	(6,266)	(230)
12 月 31 日餘額	\$ 40,636	\$ 33,510

4. 本集團未有將應收帳款提供質押之情形。

(四)存貨及銷貨成本

1. 存貨明細如下：

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
待售房屋	\$ 2,614,731	\$ 3,452,907
待售土地	2,004,956	2,605,759
營建用地	125,333	107,005
在建房地	996,499	1,446,385
其他在建費用	8,957,900	9,645,783
預付土地款	163,937	60,925
商品存貨	81,922	80,140
小 計	14,945,278	17,398,904
減：備抵跌價損失	(62,360)	(62,360)
合 計	\$ 14,882,918	\$ 17,336,544

(1)待售房屋

工程名稱	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
士林官邸	\$ 1,510,115	\$ 1,510,821
鄉林美術館	596,976	596,976
玉川(北投崇仰段)	115,726	159,782
鄉林山海匯 A 區	-	189,580
鄉林山海匯 B 區	388,866	995,748
天 韻	3,048	-
合 計	\$ 2,614,731	\$ 3,452,907

截至109年及108年12月31日止，提供擔保借款情形請詳附註八。

(2)待售土地

工程名稱	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
士林官邸	\$ 1,401,787	\$ 1,401,787
鄉林美術館	217,426	217,426
玉川(北投崇仰段)	101,167	139,681
鄉林山海匯 A 區	-	123,038
鄉林山海匯 B 區	281,590	723,827
天 韻	2,986	-
合 計	\$ 2,004,956	\$ 2,605,759

截至109年及108年12月31日止，提供擔保借款情形請詳附註八。

(3)營建用地

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
中山區農安街	\$ 32,755	\$ 32,755
萬華都更	74,250	74,250
中山吉林路	18,328	-
合 計	<u>\$ 125,333</u>	<u>\$ 107,005</u>

(4)在建房地

A. 本公司109年及108年12月31日在建房地明細如下：

109 年 12 月 31 日				備 註			
案 別	土地成本	工程成本	合 計	採 用 之 損益方法	投 資 興建方式	估 計 總 成 本	預 定 完工
天韻 (潭子大新段)	\$ -	\$ -	\$ -	全部完工法	自地自建	\$ -	109 年
淳真 (新莊中港)	\$ 37,074	\$ 464,670	\$ 501,744	"	合建分屋	\$ 1,177,295	110 年
恆美 (三重五谷王段)	-	107,012	107,012	"	"	1,561,882	112 年
容積移轉	-	386,018	386,018	-	併入其他個案	"	"
其他(修繕業)	-	1,725	1,725	-	-	-	-
	<u>\$ 37,074</u>	<u>\$ 959,425</u>	<u>\$ 996,499</u>				

108 年 12 月 31 日				備 註			
案 別	土地成本	工程成本	合 計	採 用 之 損益方法	投 資 興建方式	估 計 總 成 本	預 定 完工
天韻 (潭子大新段)	\$ 580,902	\$ 202,272	\$ 783,174	全部完工法	自地自建	\$ 1,165,188	109 年
淳真 (新莊中港)	35,862	239,590	275,452	"	合建分屋	1,177,295	110 年
恆美 (三重五谷王段)	-	1,999	1,999	"	"	1,561,882	112 年
容積移轉	-	385,760	385,760	"	併入其他個案	"	"
	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 829,621</u>	<u>\$ 1,446,385</u>				

B. 截至109年及108年12月31日止，利息資本化之金額分別為18,591仟元及16,380仟元。

C. 截至109年及108年12月31日止，在建房地提供擔保借款情形請詳附註八。

D. 與關係人交易事項，請詳附註七說明。

(5)其他在建費用

項 目	109 年 12 月 31 日		
	在建外包	在建費用	合 計
南京鼎正置業有限公司（南京）	\$ 930,444	\$ 3,602,479	\$ 4,532,923
青島鼎林置業有限公司（青島）	-	286,338	286,338
成都鼎康置業有限公司（成都）	3,046,167	999,660	4,045,827
鄉林建設事業股份有限公司	-	92,812	92,812
	<u>\$ 3,976,611</u>	<u>\$ 4,981,289</u>	<u>\$ 8,957,900</u>

項 目	108 年 12 月 31 日		
	在建外包	在建費用	合 計
南京鼎正置業有限公司（南京）	\$ 2,125,298	\$ 2,960,264	\$ 5,085,562
青島鼎林國際商業管理有限公司（青島）	218,401	385,949	604,350
成都鼎康置業有限公司（成都）	3,307,056	539,088	3,846,144
鄉林建設事業股份有限公司	-	109,727	109,727
	<u>\$ 5,650,755</u>	<u>\$ 3,995,028</u>	<u>\$ 9,645,783</u>

A. 係本集團之子公司再轉投資之公司分別於南京、青島及成都興建飯店商場、辦公室、酒店式公寓及房地產開發，所投入之相關興建費用與本集團預付實品屋之裝修工程款。

B. 截至109年及108年12月31日止，利息資本化金額分別為59,697仟元及507,572仟元。

C. 與關係人交易事項，請詳附註七說明。

(6)預付土地款

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
中山區農安街	\$ 36,859	\$ 36,559
大安龍泉段	24,366	24,366
員林惠農段	102,712	-
合 計	<u>\$ 163,937</u>	<u>\$ 60,925</u>

A. 預付中山區農安街德惠段二小段556、556-1、557及557-2地號係為興建新個案採自地自建及都更興建方式，土地總價為429,286仟元，截至109年12月31日止已預付土地價款34,000仟元及其他相關支出2,859仟元。

B. 預付大安區龍泉段787及788-2地號係為興建新個案採自地自建及都更興建方式，土地總價為81,221仟元，截至109年12月31日止已預付土地價款24,366仟元。

C. 預付員林惠農段671-679、686、688-690及6673-1地號係為興建新個案採自地自建，總價為511,028仟元，截止109年12月31日止已預付土地價款102,236仟元及其他相關支出476仟元。

(7)商品存貨

係青島鼎林國際商業管理有限公司之子公司青島鼎林酒店有限公司及南京鼎正置業有限公司之商品存貨。

2. 當期認列為銷貨成本之存貨相關（損）益如下：

項 目	109 年度	108 年度
出售房屋存貨成本	\$ 2,982,150	\$ 4,112,083
出售土地存貨成本	1,181,705	490,510
租賃成本	51,480	92,400
酒店成本	40,141	142,543
存貨跌價損失(回升利益)	-	25,265
營業成本合計	<u>\$ 4,255,476</u>	<u>\$ 4,862,801</u>

(五)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
非 流 動		
權益工具		
非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750
評價調整	(741)	(741)
合 計	\$ 9	\$ 9

本集團依中長期策略目的投資拉魯網路科技股份有限公司普通股，並預期透過長期投資獲利。本集團管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

(六)不動產、廠房及設備

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築	9,036,178	8,490,248
其他設備	227,021	210,176
成本合計	9,582,702	9,019,927
減：累計折舊	(1,566,029)	(1,123,122)
累計減損	(20,907)	(20,907)
合 計	\$ 7,995,766	\$ 7,875,898

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
成本及重估增值				
109.1.1 餘額	\$ 319,503	\$ 8,490,248	\$ 210,176	\$ 9,019,927
增 添	-	-	416,137	416,137
處 分	-	-	(28)	(28)
重 分 類	-	(1)	(8)	(9)
外幣兌換差額之影響	-	545,931	(399,256)	146,675
109.12.31 餘額	\$ 319,503	\$ 9,036,178	\$ 227,021	\$ 9,582,702

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
累計折舊及減損				
109.1.1 餘額	\$ 19,570	\$ 1,055,399	\$ 69,060	\$ 1,144,029
折舊費用	-	198,671	219,392	418,063
處 分	-	-	(7)	(7)
重 分 類	-	-	(1)	(1)
外幣兌換差額之影響	-	215,111	(190,259)	24,852
109.12.31 餘額	\$ 19,570	\$ 1,469,181	\$ 98,185	\$ 1,586,936

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
成本及重估增值				
108.1.1 餘額	\$ 357,513	\$ 7,441,494	\$ 499,905	\$ 8,298,912
增 添	-	-	97,634	97,634
處 分	(38,010)	(16,860)	(653)	(55,523)
重 分 類	-	966,372	-	966,372
外幣兌換差額之影響	-	99,242	(386,710)	(287,468)
108.12.31 餘額	\$ 319,503	\$ 8,490,248	\$ 210,176	\$ 9,019,927

累計折舊及減損				
108.1.1 餘額	\$ 19,570	\$ 556,382	\$ 194,421	\$ 770,373
折舊費用	-	130,030	96,267	226,297
折舊費用(抵遞延收益)	-	-	5	5
處 分	-	(193)	(602)	(795)
重 分 類	-	186,964	-	186,964
提列(迴轉)減損損失	-	-	-	-
外幣兌換差額之影響	-	182,216	(221,031)	(38,815)
108.12.31 餘額	\$ -	\$ 368,987	\$ (221,633)	\$ 1,144,029

1. 本集團不動產、廠房及設備無利息資本化之情事。

2. 截至109年及108年12月31日止，提供予金融機構作為短期借款之擔保品之情形請詳附註八。

(九)租賃協議

1. 使用權資產

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土 地	\$ 1,334,839	\$ 1,312,003
建 築 物	16,913	16,913
運輸設備	8,536	6,356
成本合計	1,360,288	1,335,272
減：累計折舊	(129,813)	(63,398)
累計減損	-	-
淨 額	\$ 1,230,475	\$ 1,271,874

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
109.1.1 餘額	\$ 1,312,003	\$ 16,913	\$ 6,356	\$ 1,335,272
本期增加	-	-	1,147	1,147
累積換算調整數	22,836	-	1,033	23,869
109.12.31 餘額	\$ 1,334,839	\$ 16,913	\$ 8,536	\$ 1,360,288

累計折舊及減損	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
109.1.1 餘額	\$ 57,376	\$ 3,383	\$ 2,639	\$ 63,398
折舊費用	57,000	3,383	2,421	62,804
累積換算調整數	3,189	-	422	3,611
109.12.31 餘額	\$ 117,565	\$ 6,766	\$ 5,482	\$ 129,813

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
首次適用 IFRS 調整數	1,371,174	16,913	5,981	1,394,068
本期增加	-	-	617	617
本期減少	-	-	-	-
累積換算調整數	(59,171)	-	(242)	(59,413)
108.12.31 餘額	\$ 1,312,003	\$ 16,913	\$ 6,356	\$ 1,335,272

	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
累計折舊及減損				
108.1.1 餘額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	59,604	3,383	2,711	65,698
本期減少	-	-	-	-
累積換算調整數	(2,228)	-	(72)	(2,300)
108.12.31 餘額	<u>\$ 57,376</u>	<u>\$ 3,383</u>	<u>\$ 2,639</u>	<u>\$ 63,398</u>

2. 租賃負債

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 4,830</u>	<u>\$ 5,435</u>
非 流 動	<u>\$ 8,777</u>	<u>\$ 12,117</u>

租賃負債之折現率區間如下：

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
建 築 物	2.8%	2.8%
運輸設備	2.8%~3%	2.8%~9%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註十二(三)之說明。

3. 其他租賃資訊

(1) 本公司以營業租賃出租自有不動產、廠房及設備與投資性不動產之協議請分別參閱附註六(七)「不動產、廠房及設備」及附註六(九)「投資性不動產」

(2) 本期之租賃相關費用資訊如下：

項 目	109 年度	108 年度
短期租賃費用	<u>\$ 15,145</u>	<u>\$ 42,592</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 226</u>	<u>\$ 717</u>
租賃之現金流出總額(註)	<u>\$ (39,579)</u>	<u>\$ (76,237)</u>

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

本公司109年及108年選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

(八)投資性不動產

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土 地	\$ 10,786	\$ 10,786
房屋及建築	4,979	4,979
成本合計	15,765	15,765
減：累計折舊	(2,435)	(2,352)
累計減損	(5,085)	(5,085)
合 計	\$ 8,245	\$ 8,328

	土 地	房屋及建築	合 計
成本及重估增值			
109.1.1 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765
增 添	—	—	—
處 分	—	—	—
重 估	—	—	—
重 分 類	—	—	—
109.12.31 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765

累計折舊及減損			
109.1.1 餘額	\$ 3,761	\$ 3,676	\$ 7,437
折舊費用	—	—	—
處 分	—	83	83
重 分 類	—	—	—
提列(迴轉)減損損失	—	—	—
109.12.31 餘額	\$ 3,761	\$ 3,759	\$ 7,520

	土 地	房屋及建築	合 計
成本及重估增值			
108.1.1 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765
增 添	—	—	—
處 分	—	—	—
重 分 類	—	—	—
108.12.31 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765
累計折舊及減損			
108.1.1 餘額	\$ 3,761	\$ 3,586	\$ 7,347
折舊費用	—	90	90
重 分 類	—	—	—
提列(迴轉)減損損失	—	—	—
108.12.31 餘額	\$ 3,761	\$ 3,676	\$ 7,437

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109 年度	108 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 1,260	\$ 1,228
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ 83	\$ 90
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ —	\$ —

2. 本集團持有之投資性不動產於109年及108年12月31日之公允價值分別為14,572仟元及8,405仟元，係依鄰近地區之成交行情實價登錄資料為該評價金額。

3. 本集團之投資性不動產提供借款擔保情形詳附註八。

(九)存出保證金

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
合建保證金	\$ 64,712	\$ 71,401
借款保證金	3,326,520	3,013,506
其 他	607,879	65,525
合 計	\$ 3,999,111	\$ 3,150,432

1. 合建保證金係本公司參與都市更新案合建分屋所給付之保證金。

2. 借款保證金與關係人交易事項，請詳附註七。

(十)短期借款

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
抵押借款	\$ 3,467,308	\$ 4,341,056
利率區間	1.7798%~4.95%	1.97%~4.74%

本集團與關係人交易事項及提供資產作為短期借款擔保情形，請詳附註七及八。

(十一)應付短期票券－商業本票

保證機構	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
兆豐票券	\$ 80,000	\$ 80,000
中華票券	94,400	124,000
國際票券	604,500	687,000
小 計	778,900	891,000
減：應付商業本票折價	(1,441)	(1,870)
淨 額	\$ 777,459	\$ 889,130
利率區間	2.638%~3.038%	0.728%~3.038%

對於應付短期票券，本集團提供部分資產作為借款擔保之明細請詳附註八。

(十二)保固之短期負債準備

負債準備分析如下：

	109 年度	108 年度
期初餘額	\$ 12,403	\$ 14,072
當期新增之負債準備	629	299
當期使用之負債準備	(4,287)	(1,968)
期末餘額	\$ 8,745	\$ 12,403

本集團之保固負債準備係與建築完工相關，係依據歷史保固資料估計各案別之保固負債準備。

(十三)應付公司債

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付公司債－有擔保	\$ 1,600,000	\$ 1,460,000
減：一年或一營業週期內到期之長期負債	-	(98,000)
合 計	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 1,362,000</u>

本公司於109年11月23日發行第一次有擔保普通公司債。主要發行說明如下：

項 目	109 年國內第一次有擔保普通公司債
1. 發行總額	本公司債發行總額為新台幣壹拾參億元整，依發行條件之不同分為甲、乙二券，甲券發行金額為玖億伍仟萬元整、乙券發行金額為參億伍仟萬元整。
2. 發行日	109 年 11 月 23 日
3. 票面利率	年利率 0.85%，票面金額：新台幣 100 萬元整。
4. 發行期間	109 年 11 月 23 日至 112 年 11 月 23 日
5. 發行價格	依面額十足發行
6. 償還方式	本公司債甲券自發行日起屆滿第 24 個月、第 27 個月、第 30 個月、第 33 個月、第 36 個月分別還本 5%、5%、7.5%、7.5%、75%。本公司債乙券自發行日起屆滿三年到期一次還本。
7. 計息方式	本公司債甲券自發行日起依票面利率，第一年及第二年單利計付息一次，第 24 個月(不含)起每三個月計付息一次，利息計算方式為依票面利率及實際持有本公司債面額，按實際持有天數，單利計、付息一次。本公司債乙券自發行日起依票面利率，每年單利計付息乙次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本利息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，順延日數不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。

項 目	108 年國內第一次有擔保普通公司債
1. 發行總額	新台幣壹拾壹億捌仟萬元整。
2. 發行日	108 年 4 月 26 日
3. 票面利率	年利率 1.2%，票面金額：新台幣 100 萬元整。
4. 發行期間	108 年 4 月 26 日至 111 年 4 月 26 日
5. 發行價格	依面額十足發行

項 目	108 年國內第一次有擔保普通公司債
6. 償還方式	本公司債設有贖回權，本公司自發行日起屆滿 3 個月至第 15 個月之付息日前，至少贖回發行總額之 5%，自發行日起屆滿第 15 個月之付息日起，每三個月至少贖回發行總額之 5%，到期償還剩餘本金。
7. 計息方式	本公司債自發行日起依票面利率，第一年單利計付息乙次，第 13 個月起每 3 個月計付息乙次。每壹佰萬元債券付息，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

項 目	108 年國內第二次有擔保普通公司債
1. 發行總額	新台幣參億元整。
2. 發行日	108 年 12 月 20 日
3. 票面利率	年利率 0.98%，票面金額：新台幣 100 萬元整。
4. 發行期間	108 年 12 月 20 日至 111 年 12 月 20 日
5. 發行價格	依面額十足發行
6. 償還方式	到期一次償還。
7. 計息方式	本公司債自發行日起依票面利率，每一年單利計付息乙次。每壹佰萬元債券付息，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

本集團提供資產作為擔保之明細請詳附註八。

(十四)長期借款及一年內到期長期負債

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
本 公 司：		
擔保借款	\$ 680,000	\$ 680,000
無擔保借款	-	-
小 計	680,000	680,000
子 公 司：		
擔保借款	8,255,084	8,526,637
無擔保借款	-	-
小 計	8,255,084	8,526,637

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
合 計	8,935,084	9,206,637
減：一年內到期	(2,828,447)	(2,673,279)
淨 額	\$ 6,106,637	\$ 6,533,358
利率區間	0.85%~9%	0.98%~10.967%

本集團及提供資產作為借款擔保之明細請詳附註八。

(十五)退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

(1)本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬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。

(2)本集團於109年及108年度認列之退休金費用分別為6,668仟元及6,879仟元。

2. 確定福利計畫

(1)本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該等委員會名義存入臺灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

(2)本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額如下：

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	\$ (42,007)	\$ (45,326)
計畫資產公允價值	19,053	21,518
淨確定福利負債	\$ (22,954)	\$ (23,808)

(3)淨確定福利負債之變動如下：

項 目	109 年度		
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨 確 定 福利負債
1 月 1 日餘額	\$ (45,326)	\$ 21,518	\$ (23,808)
服務成本			
當期服務成本	-	-	-
利息成本(收入)	(296)	140	(156)
前期服務成本	-	-	-
清償損(益)	-	-	-
認列於損益	(45,622)	21,658	(23,964)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨 利息之金額外)	-	709	709
精算(利益)損失－			
人口統計假設變動影響數	-	-	-
財務假設變動影響數	(1,177)	-	(1,177)
經驗調整	(725)	-	(725)
計劃縮減影響數	1,657	-	1,657
認列於其他綜合損益	(245)	709	464
雇主提撥數	-	546	546
福利支付數	3,860	(3,860)	-
12 月 31 日餘額	\$ (42,007)	\$ 19,053	\$ (22,954)

項 目	108 年度		
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨 確 定 福利負債
1 月 1 日餘額	\$ (45,051)	\$ 20,021	\$ (25,030)
服務成本			
利息成本(收入)	(333)	148	(185)
認列於損益	(45,384)	20,169	(25,215)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含淨 利息之金額外)	-	752	752
精算(利益)損失－			
人口統計假設變動影響數	(49)	-	(49)
財務假設變動影響數	(289)	-	(289)

項 目	108 年度		
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨 確 定 福利負債
經驗調整	396	-	396
認列於其他綜合損益	58	752	810
雇主提撥數	-	597	597
福利支付數	-	-	-
12 月 31 日餘額	\$ (45,326)	\$ 21,518	\$ (23,808)

(4)本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

A. 投資風險

勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計劃資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

B. 利率風險

政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計劃資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

C. 薪資風險

確定福利義務現值之計算係參考計劃成員之未來薪資。因此計劃成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

(5)有關退休金之精算彙總如下：

項 目	109 年度	108 年度
折 現 率	0.26~0.3%	0.65~0.70%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%
確定福利義務平均到期期間	6~8 年	7~9 年

A. 對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第5回經驗生命表。

B. 若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
折 現 率		
增加 0.25%	(719)	(851)
減少 0.25%	739	876
薪資預期增加率		
增加 0.25%	725	863
減少 0.25%	(709)	(843)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

(6)本集團於110年度預計支付予退休計畫之提撥金為619仟元。

(十六)普通股股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數及金額調節如下：

	109 年度	
	股 數(仟股)	金 額
1 月 1 日	982,474	\$ 9,824,742
庫藏股註銷	(4,885)	(48,850)
12 月 31 日	977,589	\$ 9,775,892

	108 年度	
	股 數(仟股)	金 額
1 月 1 日	972,747	\$ 9,727,468
盈餘轉增資	9,727	97,274
12 月 31 日	982,474	\$ 9,824,742

2. 截至109年12月31日止，本公司額定資本額為15,000,000仟元，分為1,500,000仟股。

(十七)資本公積

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其 他	\$ 141	\$ 141
認列子公司權益變動數	13,163	-
庫藏股票交易	8,450	-
	<u>\$ 21,754</u>	<u>\$ 141</u>

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，得按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。因採用權益法之投資產生之資本公積不得作為任何用途。

本集團於109年8月辦理註銷庫藏股4,885仟股，因庫藏股之帳面價值低於面額，其差額調增庫藏股交易8,450仟元。

(十八)保留盈餘及股利政策

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會分派股東股息紅利。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度為不低於股東股利總數之10%，惟每股現金股利低於新台幣0.1元或由董事會綜合考量公司當年度財務報表之負債比例高於50%時或當年度有重大資本支出規劃時，得調降現金股利之成數或改發股票股利。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. (1) 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

(2)首次採用IFRSs時，依101年4月6日金管證發字第1010012865號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後如有因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉為可分配保留盈餘。

4. 本公司於109年6月及108年6月經股東會分別決議之108年及107年度盈餘分配案及每股股利如下：

項 目	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
法定盈餘公積	\$ 6,571	\$ 16,238		
特別盈餘公積	244,511	39,025		
普通股股票股利	-	97,274	\$ -	\$ 0.10
合 計	\$ 251,082	\$ 152,537		

5. 有關109年度之盈餘分配案尚待董事會擬議及110年6月召開之股東常會決議。

6. 有關董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十九)其他權益項目

項 目	國外營運機構財務報報換算之兌換差額	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	合 計
109.1.1 餘額	\$ (688,935)	\$ (593)	\$ (689,528)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	(107,172)	-	(107,172)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具之公允價值變動	-	-	-
109.12.31 餘額	\$ (796,107)	\$ (593)	\$ (796,700)

項 目	國外營運機構財務報報換算之兌換差額	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	合 計
108.1.1 餘額	\$ (444,424)	\$ (593)	\$ (445,017)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	(244,511)	-	(244,511)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具之公允價值變動	-	-	-
108.12.31 餘額	\$ (688,935)	\$ (593)	\$ (689,528)

(二十)非控制權益

項 目	109 年度	108 年度
期初餘額	\$ 1,031,311	\$ 432,759
歸屬予非控制權益之份額		
本年度淨利(損)	(59,014)	638,509
本年度其他綜合損益	(28)	(196)
非控制權益減少	(11,652)	(39,761)
期末餘額	\$ 960,617	\$ 1,031,311

(二十一)營業收入

項 目	109 年度	108 年度
房地收入	\$ 3,545,702	\$ 6,310,465
土地收入	1,882,173	775,755
酒店客戶收入	486,422	716,131
租賃收入	1,260	1,228
合 計	\$ 5,915,557	\$ 7,803,579

合約餘額

1. 本集團認列客戶合約收入相關合約資產負債如下：

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
合約資產	\$ -	\$ -
合約負債－銷售房地	582,713	1,073,330

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
合約負債－酒店	199,102	151,069
合 計	\$ 781,815	\$ 1,224,399

2. 期初合約負債於本期認列為收入之金額如下：

項 目	109 年度	108 年度
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	\$ 584,542	\$ 1,475,764

(二十二)其他收入

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
利息收入	\$ 75,876	\$ 152,053
其 他	76,759	360,205
合 計	\$ 152,635	\$ 512,258

(二十三)其他利益及損失

項 目	109 年度	108 年度
淨外幣兌換損失	\$ 258,713	\$ (84,345)
處分不動產、廠房及設備損失	(21)	(611)
其 他	(36,528)	(612,111)
合 計	\$ 222,164	\$ (697,067)

(二十四)員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	109 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利			
薪資費用	\$ 38,946	\$ 347,523	\$ 386,469
勞健保費用	1,337	20,171	21,508
退休金費用	566	5,166	5,732
董事酬金	-	2,240	2,240
其他用人費用	3,535	22,861	26,396
折舊費用	114,968	365,981	480,949
攤銷費用	-	65,309	65,309
合 計	\$ 159,352	\$ 829,251	\$ 988,603

性 質 別	108 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利			
薪資費用	\$ 31,332	\$ 407,451	\$ 438,783
勞健保費用	792	54,315	55,107
退休金費用	337	6,727	7,064
董事酬金	-	970	970
其他用人費用	2,534	46,062	48,596
折舊費用	92,493	199,612	292,105
攤銷費用	-	58,724	58,724
合 計	\$ 127,488	\$ 773,861	\$ 901,349

1. 本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於1%及不高於1%提撥員工酬勞及董監酬勞。109及108年度估列員工酬勞分別為2,044仟元及2,042仟元，係分別按前述稅前利益之1%估列。年度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。
2. 本公司於110年3月23日及109年3月27日董事會分別決議通過109年度與108年度員工酬勞及董監酬勞，以及財務報告認列之相關金額如下：

	109 年度		108 年度	
	員工酬勞	董監酬勞	員工酬勞	董監酬勞
決議配發金額	\$ 2,044	\$ -	\$ 2,042	\$ -
年度財務報告認列金額	2,044	-	2,042	-
差異金額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

上列員工酬勞均係以現金形式發放。

3. 有關本公司董事會通過決議之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(二十五)財務成本

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
利息費用：		
銀行借款	\$ 286,160	\$ 913,733

項 目	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付公司債	16,107	13,206
租賃負債	511	690
其 他	403,861	82,260
減：符合要件之資產資本化金額	(76,407)	(527,922)
財務成本	<u>\$ 630,232</u>	<u>\$ 481,967</u>

(二十六)所 得 稅

1. 所得稅費用

	109 年度	108 年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ (7,235)	\$ (7,004)
未分配盈餘加徵	-	(605)
當年度繳納之土地增值稅	(29,819)	(29,545)
以前年度所得稅調整	(1,087)	(46,038)
當期所得稅總額	<u>(38,141)</u>	<u>(83,192)</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(4,311)	(97,088)
稅率改變之影響	-	-
遞延所得稅總額	<u>(4,311)</u>	<u>(97,088)</u>
所得稅費用	<u>\$ (42,452)</u>	<u>\$ (180,280)</u>

2. 與其他綜合損益相關之所得稅(費用)利益：

項 目	109 年度	108 年度
確定福利計畫再衡量數	\$ 239	\$ (162)
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	26,793	61,128
	<u>\$ 27,032</u>	<u>\$ 60,966</u>

3. 當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

項 目	109 年度	108 年度
稅前淨利	<u>\$ 150,258</u>	<u>\$ 883,649</u>

項 目	109 年度	108 年度
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ (38,295)	\$ (330,223)
調整項目之稅額影響數：		
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	1,415	337,326
土地免稅所得	29,646	(14,107)
未分配盈餘加徵	-	(605)
當年度繳納之土地增值稅	(29,819)	(29,545)
遞延所得稅淨變動數	(4,312)	(97,088)
以前年度所得稅調整	(1,087)	(46,038)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ (42,452)</u>	<u>\$ (180,280)</u>

本集團營利事業所得稅所適用之稅率為20%，未分配盈餘所適用之稅率為5%；
其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區適用之稅率計算。

4. 因暫時性差異、虧損扣抵及投資抵減而產生之遞延所得稅資產或負債：

	109 年度				
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	匯 率 影響數	期末餘額
遞延所得稅資產					
暫時性差異					
採權益法之國外投資損失	\$ 187,676	\$ (7,957)	\$ -	\$ 26,793	\$ 206,512
未實現減損損失	532	-	-	-	532
未實現兌換損失	11,887	1,039	-	-	12,926
未實現退休金	2,138	(410)	-	-	1,728
未實現內部損失	11,795	(1,539)	-	-	10,256
未實現保固負債準備	2,481	(732)	-	-	1,749
未實現銷貨退回	389	(124)	-	-	265
未實現存貨跌價損失	12,472	-	-	-	12,472
廣告費依未售率遞延已售年度認列	41,249	(4,563)	-	-	36,686
淨確定福利負債	801	-	239	-	1,040
透過其他綜合損益按公允價值 變動之金融資產公允價值變動	148	-	-	-	148
備抵損失超限	5,182	(230)	-	-	4,952
虧損扣抵	157,023	(4,649)	-	-	152,374
小 計	<u>433,773</u>	<u>(19,165)</u>	<u>239</u>	<u>26,793</u>	<u>441,640</u>

	109 年度				
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	匯 率 影響數	期末餘額
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
採權益法之國外投資收益	6,331	-	-		6,331
已完工土融息帳列房屋加回成本	44,975	(14,853)	-		30,122
小 計	51,306	(14,853)	-	-	36,453
合 計	\$ 382,467	\$ (4,312)	\$ 239	\$ 26,793	\$ 405,187

	108 年度				
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	匯 率 影響數	期末餘額
遞延所得稅資產					
暫時性差異					
採權益法之國外投資損失	\$ 335,919	\$ (209,371)	\$ -	\$ 61,128	\$ 187,676
未實現減損損失	532	-	-	-	532
未實現兌換損失	6,714	5,173	-	-	11,887
未實現退休金	2,841	(703)	-	-	2,138
未實現內部損失	12,708	(913)	-	-	11,795
未實現保固負債準備	2,813	(332)	-	-	2,481
未實現銷貨退回	764	(375)	-	-	389
未實現存貨跌價損失	7,419	5,053	-	-	12,472
廣告費依未售率遞延已售年度認列	40,338	911	-	-	41,249
淨確定福利負債	963	-	(162)	-	801
透過其他綜合損益按公允價值變動之金融資產公允價值變動	148	-	-	-	148
備抵損失超限	918	4,264	-	-	5,182
虧損扣抵	53,897	103,126	-	-	157,023
小 計	465,974	(93,167)	(162)	61,128	433,773
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
採權益法之國外投資收益	6,331	-	-	-	6,331
已完工土融息帳列房屋加回成本	40,433	4,542	-	-	44,975
淨確定福利資產	621	(621)	-	-	-
小 計	47,385	3,921	-	-	51,306
合 計	\$ 418,589	\$ (97,088)	\$ (162)	\$ 61,128	\$ 382,467

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至106年度及國內子公司核定至107年度。

(二十七)其他綜合損益

項 目	109 年度		
	稅前金額	所 得 稅 (費用)利益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫之再衡量數	\$ (1,194)	\$ 239	\$ (955)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 權益工具投資未實現評價損益	-	-	-
小 計	(1,194)	239	(955)
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(133,965)	26,793	(107,172)
認列於其他綜合損益	<u>\$ (135,159)</u>	<u>\$ 27,032</u>	<u>\$ (108,127)</u>

項 目	108 年度		
	稅前金額	所 得 稅 (費用)利益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫之再衡量數	\$ 810	\$ (162)	\$ 648
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 權益工具投資未實現評價損益	-	-	-
小 計	810	(162)	648
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(305,639)	61,128	(244,511)
認列於其他綜合損益	<u>\$ (304,829)</u>	<u>\$ 60,966</u>	<u>\$ (243,863)</u>

(二十八)每股盈餘

	109 年度	108 年度
A. 基本每股盈餘		
屬於母公司之本期淨利	\$ 166,820	\$ 64,860
減：特別股股利	-	-
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 166,820</u>	<u>\$ 64,860</u>
本期流通在外加權平均股數(仟股)	<u>980,507</u>	<u>982,474</u>

	109 年度	108 年度
追溯調整後加權平均股數(仟股)		980,507
基本每股盈餘(稅後)(元)	\$ 0.17	\$ 0.07
追溯調整基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)		\$ 0.07

B. 稀釋每股盈餘：

歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利	\$ 166,820	\$ 64,860
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	-
計算稀釋每股盈餘之本期淨利	\$ 166,820	\$ 64,860
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數(仟股)	980,507	982,474
追溯調整後加權平均股數(仟股)		980,507
稀釋每股盈餘(稅後)(元)	\$ 0.17	\$ 0.07
追溯調整基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)		\$ 0.07

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為本集團之最終控制者。

(二) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
青島正宇物業管理有限公司	其他關係人
南京兆信物業管理有限公司	其他關係人
昆山美發房地產開發有限公司	其他關係人
鄉林水電工程有限公司	其他關係人
涵碧樓大飯店股份有限公司	其他關係人
鄉林旅行社有限公司	其他關係人
建勛國際股份有限公司	其他關係人
財團法人鄉林文教基金會	其他關係人

關係人名稱	與本公司之關係
成都兆信物業管理有限公司	其他關係人
南京文創酒店管理有限公司	其他關係人
The Lalu Hotels and Resorts Management Co., Ltd.	其他關係人
桂林市涵碧樓有限公司	其他關係人
Harmony Land Limited	其他關係人
京廷投資有限公司	其他關係人
和邑投資有限公司	其他關係人
海峽兩岸經貿文化交流協會	其他關係人
鼎林國際(開曼)控股有限公司	其他關係人
溢利控股有限公司	其他關係人
廣宇投資開發有限公司	其他關係人
皇科投資有限公司	其他關係人
旭晟投資有限公司	其他關係人
鼎林投資開發股份有限公司	其他關係人
富琪投資有限公司	其他關係人
中華民國全國商業總會	其他關係人
財團法人雲林同鄉文教基金會	其他關係人
賴正鎰	其他關係人或其母公司之主要管理階層
陳育專	其他關係人或其母公司之主要管理階層
王致傑	其他關係人或其母公司之主要管理階層
林先哲	其他關係人或其母公司之主要管理階層
林志達	其他關係人或其母公司之主要管理階層
黃祖德	其他關係人或其母公司之主要管理階層

(三)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入(租金收入)

關係人類別	109 年度	108 年度
其他關係人	\$ 942	\$ 942

2. 銷 貨

關係人類別	109 年度	108 年度
其他關係人	\$ 1,062	\$ 439

本集團與關係人青島正宇物業管理有限公司之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

3. 進 貨

關係人類別	109 年度	108 年度
其他關係人	\$ 690,218	\$ 9,818

(1)進貨項目主要為發包予關係人之工程及酒店耗用備品，本集團向上開公司係按因換發包作業規定及合約付款條件辦理，與其他廠商大致相當。

(2)本集團與關係人一鄉林水電工程有限公司及涵碧樓大飯店股份有限公司之進貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異，其餘關係人交易，因無相關同類交易可循，其交易條件係由雙方協商決定。

4. 各項費用

關係人類別	109 年度	108 年度	交易性質
其他關係人	\$ 33,301	\$ 45,417	交際費、修繕、廣告、租金支出、捐贈及雜費等支出

5. 應收(付)款項期末餘額

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應收票據及帳款		
其他關係人	\$ 119	\$ 4,953

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他應收款		
其他關係人	\$ 236	\$ 89,994

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付票據及帳款		
其他關係人	\$ 18,342	\$ 3,458

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他應付款		
其他關係人	\$ 195,853	\$ 182,498

6. 存出保證金

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
存出保證金		
其他關係人	\$ 642	\$ 642

7. 承租協議

承租所取得之使用權資產。

關係人類別/名稱	109 年度	108 年度
取得使用權資產		
其他關係人	\$ 10,148	\$ 16,913

帳列項目	關係人類別	109 年度	108 年度
租賃負債	其他關係人	\$ 10,427	\$ 13,715

關係人類別/名稱	109 年度	108 年度
<u>利息費用</u>		
其他關係人	\$ 384	\$ 474
<u>租賃費用</u>		
其他關係人	\$ 6	\$ 6
<u>折舊費用</u>		
其他關係人	\$ 3,383	\$ 3,383

8. 出租/轉租協議

營業租賃[出租/轉租]

本集團以營業租賃出租不動產、廠房及設備資產予其他關係人涵碧樓大飯店股份有限公司，租賃期間為5年，每月未稅租金62仟元。截至109年及108年12月31日止，應收營業租賃款分別為2,229仟元及2,971仟元。109年及108年度認列之租賃收入均為743仟元。

本集團以營業租賃轉租使用權資產予其他關係人鄉林水電工程有限公司，租賃期間為5年，每月未稅租金12仟元。截至109年及108年12月31日止，應收營業租賃款分別為447仟元及594仟元。109年及108年度認列之租賃收入均為149仟元。

9. 資金融通

(1)其他應付款－關係人

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他關係人或母公司之主要管理階層	\$ 443,787	\$ 70,562
其他關係人		
青島正宇物業管理有限公司	205,962	264,784
昆山美發房地產開發有限公司	142,444	140,146
南京兆信物業管理有限公司	89,797	258,075
涵碧樓大飯店股份有限公司	157,934	163,367

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
鼎林國際(開曼)控股有限公司	149,290	143,586
Harmony Land Limited	117,099	-
其 他	10,769	59,115
合 計	<u>\$ 1,317,082</u>	<u>\$ 1,099,635</u>

(2)利息支出

關係人類別	109 年度	108 年度
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,241</u>

10. 背書保證

關係人類別	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他關係人	<u>\$ 680,000</u>	<u>\$ 680,000</u>

上述背書保證並不包括本集團間之背書保證事項，其相關資訊詳附註十三之附表(2)說明

11. 其 他

青島鼎林國際商業管理有限公司於107年9月間透過與關係人青島正宇物業管理有限公司共同向上海越興融資租賃有限公司簽訂以青島鼎林國際商業管理有限公司之不動產、廠房及設備為承租標的物之5年期售後回租租賃合同，其中並指定以青島正宇物業管理有限公司先收取出售價款，再由青島正宇物業管理有限公司將其價款轉帳予青島鼎林國際商業管理有限公司，並由其投資公司Fast Growth Limited提供予上海越興融資租賃有限公司新台幣2,988,299仟元(人民幣7億元)作為擔保品(帳列存出保證金)，故名義上為青島鼎林國際商業管理有限公司及青島正宇物業管理有限公司之共同租賃合同，但實質為青島鼎林國際商業管理有限公司向上海越興融資租賃有限公司之借款交易。109年6月新簽訂保證金協議，由投資公司Fast Growth Limited提供予上海越興融資租賃有限公司人民幣2億元(帳列存出保證金)，109年9月簽訂補充協議，調整轉貸對象，將原青島鼎林國際商業管理有限公司之7億長期借款拆分為青島鼎林國際商業管理有限公司人民幣1.4億元及南京

鼎正置業有限公司人民幣5.6億元，其投資公司Fast Growth Limited及168 Investment Ltd. 分別提供存出保證金人民幣1.4億元及人民幣5.6億元作為擔保品。

(四)主要管理階層薪酬資訊

項 目	109 年度	108 年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 14,669	\$ 12,999
退職後福利	2,639	408
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
合 計	<u>\$ 17,308</u>	<u>\$ 13,407</u>

八、質押之資產

(一)下列資產已提供予銀行作為各項借款之擔保品：

質押資產	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	質押擔保標的
其他金融資產			
質押定存單	\$ -	\$ 804,821	係 Billion Captial Holding Co., Ltd. (薩摩亞)為本公司成都開發計劃借款之擔保品
質押定存單	259,119	463,004	係作為子公司 Fast Growth Limited(薩摩亞)之再轉投資青島鼎林置業有限公司向大陸中國銀行借款之擔保品
質押定存單	19,600	23,600	係作為上海銀行借款之擔保品
受限制銀行存款	382,962	130,999	係短期借款及應付公司債之備償戶及南京鼎正置業有限公司預售監管戶之存款
受限制銀行存款	495	1,169	係子公司成都鼎康置業有限公司因訴訟案而遭法院凍結帳戶
受限制銀行存款	1,001	-	係子公司南京鼎正置業有限公司因訴訟案而遭法院凍結帳戶
受限制銀行存款	138,751	58,979	係 Fast Growth Limited (薩摩亞)為青島鼎林國際商業管理有限公司向上海銀行借款之擔保品
小 計	<u>801,928</u>	<u>1,482,572</u>	

質押資產	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	質押擔保標的
存 貨			
鄉林美術館待售土地	217,426	217,426	短期借款、應付短期票券
鄉林美術館待售房屋	596,976	608,164	短期借款、應付短期票券
玉川(北投崇仰段)待售土地	101,167	139,681	短期借款
玉川(北投崇仰段)待售房屋	115,726	160,456	短期借款
士林官邸待售土地	1,401,787	1,401,787	短期借款、應付短期票券及應付公司債
士林官邸待售房屋	1,510,115	1,510,821	短期借款、應付短期票券及應付公司債
鄉林山海匯 A 區待售土地	-	123,038	短期借款、應付公司債
鄉林山海匯 A 區待售房屋	-	189,580	短期借款、應付公司債
鄉林山海匯 B 區待售土地	281,590	723,827	短期借款、應付短期票券及應付公司債
鄉林山海匯 B 區待售房屋	388,866	995,748	短期借款、應付短期票券及應付公司債
天韻(潭子大新段)在建土地	-	580,902	短期借款
天韻(潭子大新段)在建房屋	-	202,272	短期借款
淳真(新莊中港)在建土地	37,074	35,862	短期借款
淳真(新莊中港)在建房屋	464,670	239,590	短期借款
青島在建房屋	286,388	604,350	短期借款、長期借款
南京在建房屋	4,532,923	5,085,562	短期借款、長期借款
小 計	9,934,708	12,819,066	
不動產、廠房及設備			
土 地	277,022	277,022	短期借款、應付短期票券
房屋淨額	7,479,510	434,048	短期借款、應付短期票券
小 計	7,756,532	711,070	
存出保證金			
存出保證金	3,326,520	3,013,506	係作為青島鼎林國際商業管理有限公司和青島正宇物業管理有限公司與南京鼎正置業有限公司和南京兆信物業有限公司向上海越興融資租賃有限公司借款之擔保品
小 計	3,326,520	3,013,506	
合 計	\$ 21,819,688	\$ 18,026,214	

(二)本公司於109年及108年12月31日止，已提供下列投資性不動產予銀行做為擔保設定。
惟109年及108年12月31日止並未發生擔保借款。

質押資產	109年12月31日	108年12月31日	質押擔保標的
土地	\$ 7,025	\$ 7,025	擔保借款
房屋淨額	1,220	1,303	擔保借款

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)太裕鄉林左岸建案損害賠償案

因子公司太裕營造股份有限公司承造本公司鄉林左岸工程，施工開挖導致鄰地之房地發生損害，故其所有權人分別向法院對於本公司及太裕營造股份有限公司提起賠償金額共計17,170仟元之連帶損害賠償訴訟，由台灣士林地方法院及台灣高等法院依法審理中。其中朱金木及陳秀鳳案經調解成立，共計給付120仟元結案；陳漢坤等8人案經調解成立，共計給付999,972元結案；餘賴智雄等14人案共起訴請求6,560仟元，經台灣高等法院於109年10月14日以108年度上字第1113號判決本公司及太裕營造股份有限公司應連帶賠償4,639,399元，本公司及太裕營造股份有限公司業於109年11月9日向最高法院提起第三審上訴，本案尚未確定。

(二)鄉林山海匯建案損害賠償案

因子公司太裕營造股份有限公司承造本公司鄉林山海匯工程，曾經辦理施工前及損害賠償鑑定在案，附近住戶不服該鑑定結果而具狀提告其所有房屋有數處損害，向台灣士林地方法院請求本公司及太裕營造股份有限公司負連帶賠償2,000仟元，法院已將本案移交鑑定機關鑑定，鑑定目前進行中，全案尚未確定。

(三)鄉林皇居社區管理委員以本公司明知其為原鄉林皇居社區之管理負責人，於社區正式成立管理委員會之後，應將所收取之每位住戶於交屋時須配合預先繳交六個月房屋管理費、車位清潔費、會館費等一切費用所結餘新台幣6,901仟元財務移交予於104年4月11日所成立之鄉林皇居社區管理委員會，惟迄今並未移交該管委會，而向台灣台中地方法院聲請假扣押查封本公司對於第三人(銀行)之存款債權，嗣經本公司法院提存

新台幣6,901仟元之反擔保金後聲請撤銷該假扣押之執行，鄉林皇居社區管理委員會並向法院起訴請求本公司應給付鄉林皇居社區管理委員會6,901仟元，本件原審台灣台中地方法院106年12月27日判決本公司應給付原告6,901仟元及自105年8月26日起至清償日之利息。惟本公司因不服判決於107年1月17日提起上訴，由台灣高等法院台中分院審理，經107年4月23日、107年6月1日及107年7月13日三次調解程序，雙方均未達成協議。嗣經台中高分院多次開庭後，於107年10月30日辯論終結，並於107年11月13日宣判本公司應給付4,808,367元。本公司已於107年12月6日向最高法院提起上訴。經最高法院於109年12月17日以109年度台上字第1060號判決駁回兩造上訴，全案確定，目前進行清償及取回擔保金事宜。

(四)成都鼎康鄉林涵碧天下

1. 四川東東建設工程有限責任公司訴成都鼎康置業有限公司建設施工合約一案

四川東東建設工程有限責任公司建設工程施工合約糾紛案向四川省成都市金牛區級人民法院遞交「民事起訴書」，請求解除與成都鼎康置業有限公司簽訂的「涵碧天下一期住宅建設項目R2地塊基坑支護設計、施工工程合約」：請求判令成都鼎康置業有限公司支付東東建設工程有限責任公司工程款人民幣2,805,411元，退還保證金人民幣900,000元，共計人民幣3,705,411元，並支付相應利息。

成都鼎康置業有限公司提出反訴，請求判令東東建設工程有限責任公司向成都鼎康置業有限公司支付違反合約第十五條第6款的違約金人民幣775,636元，請求判令反訴被告向反訴原告支付違反合同第十五條第11款的違約金人民幣100萬元，請求東東建設工程有限責任公司承擔反訴費用。

金牛區人民法院開庭審理後，於108年4月16日判決成都鼎康置業有限公司應支付工程款人民幣2,805,411元及退還保證金人民幣40萬元。成都鼎康置業有限公司於108年5月13日提起上訴，於108年7月17日二審審理，成都市中級人民法院於109年3月10日向成都鼎康置業有限公司送達二審判決：維持原判。

因此，東東建設工程有限公司將根據生效判決向成都鼎康置業有限公司追索工程款人民幣2,805,411元、保證金人民幣400,000元，同時成都鼎康置業有限公司將負擔一審訴訟費人民幣15,000元及二審訴訟費人民幣57,490元。

成都鼎康置業有限公司與東東建設工程有限公司於109年5月18日在金牛區法院強制執行程序中，以債權總額332萬元成立調解，自109年5月31日起至110年2月28日止分期支付。

2. 成都建工第三建築工程有限公司訴成都鼎康置業有限公司建設施工合約一案

成都建工第三建築工程有限公司因建設工程施工合約糾紛案向四川省成都市中級人民法院遞交「民事起訴書」，請求解要求成都鼎康置業有限公司簽訂的「土建及安裝施工總承包工程合約」及相關協議，請求成都鼎康置業有限公司支付工程款人民幣62,808,180元及利息，請求成都鼎康置業有限公司支付停工期間的損失人民幣10,486,492.78元，請求成都鼎康置業有限公司退還履約金保證金人民幣8,000,000元及利息，請求判決成都建工第三建築工程有限公司對工程款享有優先受償款，請求成都鼎康置業有限公司承擔本案訴訟費、律師費、保全費、保全擔保費、執行費、鑑定費及評估費等實現債權的費用。

本案已立案受理，並於108年3月6日、108年4月18日兩次開庭，雙方對是否解除合約、工程結算價、停工損失等均有大的爭議。雙方庭外和解未果。成都建工第三建築工程公司於109年2月申請對已完工程造價進行司法鑑定。109年3月11日法庭通知雙方到庭，對司法鑑定範圍、鑑定方法等聽取雙方意見。鑑於雙方對是否解除《土建及安裝施工總承包工程合約》仍有爭議案，法庭現將對合約是否解除進行先行裁決。現等待法庭對合約解除問題進行先行裁決過程中。

109年7月24日，?定報告做出，但成都鼎康置業有限公司對?定報告提出書面質證意見，?定機構於109年8月31日做出安裝工程?定報告，成都鼎康置業有限公司於109年9月8日再次提出書面質證意見，本案將於109年11月4日開庭後，等候通知繼續開庭審理。

3. 四川省川建勘察設計院訴成都鼎康置業有限公司工程施工合約一案

成都鼎康置業有限公司收到中國國際經濟貿易仲裁委員會上海分會發來的「仲裁通知書」、「仲裁申請書」及「證據目錄」，四川省川建勘察設計院請求仲裁委裁決由成都鼎康有限公司支付工程款人民幣5,681,866元及利息，請求成都鼎康置業有限公司退還質量保修金人民幣417,466.65元，請求由成都鼎康置業有限公司支付

律師費人民幣340,000元、差旅費人民幣30,000元，請求由成都鼎康置業有限公司承擔仲裁費。

108年9月16日，成都鼎康置業有限公司收到中國國際經濟貿易仲裁委員會第0332號仲裁裁決書。裁決內容如下：1. 成都鼎康置業有限公司向川建勘察設計院支付工程款人民幣5,673,641.35元；2. 成都鼎康置業有限公司向川建勘察設計院支付暫計至107年10月31日的逾期付款利息人民幣671,133.93元；並向川建勘察設計院支付以人民幣5,673,641.35元為本金，按年利率4.75%自107年11月1日至實際支付日止的逾期付款利息；3. 成都鼎康置業有限公司向川建勘察設計院退還質量保修金人民幣417,466.65元；4. 成都鼎康置業有限公司向川建勘察設計院支付人民幣170,000元以補償川建勘察設計院花費的律師費；5. 成都鼎康置業有限公司向川建勘察設計院償付其為辦理本案支出的差旅費人民幣10,000元；6. 本案仲裁費為人民幣97,545元，由成都鼎康置業有限公司向川建勘察設計院支付。

經川建勘察設計院申請強制執行，108年12月10日成都市金牛區法院向成都鼎康置業有限公司送達（2019）川0106執8555號「執行通知書」，通知內容如下：本案執行標的人民幣7,289,821.13元並應承擔延遲履行期間的債務利息，本案執行費人民幣63,849元。

109年1月15日，經執行和解，成都鼎康置業有限公司先向川建勘察設計院支付人民幣100萬元本金。餘款將繼續執行，同時應承擔延遲履行期間的債務利息和本案執行費。

109年10月28日，成都鼎康置業有限公司以尚欠執行款項共計6,543,556.45元之金額與川建勘察設計院再度成立執行和解，自109年10月30日起至110年7月31日止分期支付。

4. 中建五局第三建設有限公司訴成都鼎康置業有限公司建設工程施工合約一案

該案中建五局第三建設有限公司提出如下仲裁請求：（1）要求成都鼎康置業有限公司支付工程款人民幣99,536,615.21元及自應付工程款之日起按照年息11%的標準記付資金占用利息至付清全部工程款日，暫計算至106年12月30日利息為人民幣13,976,688.37元；（2）要求支付停工期間的損失人民幣3,699,358.33元；（3）要求支付遲延開工期間的損失人民幣3,682,739.16元；（4）要求返還履約保證金人民

幣600萬元及自應當返還之日起至全部退還之日期間的同期中國人民銀行同期貸款利率計算的利息。暫計算至106年12月31日為人民幣363,300元；(5)要求承擔相關仲裁費用。

成都鼎康置業有限公司針對本案提出相關反請求，要求(1)中建五局第三建設有限公司向成都鼎康置業有限公司支付單方面不履行合約違約金人民幣14,152,500元；(2)中建五局第三建設有限公司支付未完成部分項節點計劃工期違約金人民幣12,312,000元；(3)中建五局第三建設有限公司支付關鍵節點工程延誤違約金人民幣8,670,000元；(4)中建五局第三建設有限公司支付罰款人民幣38,000元；(5)中建五局第三建設有限公司支付成都鼎康置業有限公司的律師代理費人民幣20萬元。

本案107年3月由上海國際經濟貿易仲裁委員會受理。於108年9月30日仲裁庭合議裁決如下：(1)成都鼎康置業有限公司向中建五局第三建設有限公司支付工程款人民幣88,996,995.44元，並支付以人民幣86,272,597.62元為基數，以年11%為利率，從106年10月21日起計算至成都鼎康置業有限公司付清全部工程款之日止的利息；以人民幣2,724,397.82元為基數，支付自108年9月1日起至實際支付之日止的逾期付款利息；(2)成都鼎康置業有限公司向中建五局第三建設有限公司支付停工損失人民幣3,452,541.13元；(3)成都鼎康置業有限公司向中建五局第三建設有限公司支付提前進場損失費人民幣1,587,401.57元；(4)成都鼎康置業有限公司退還中建五局第三建設有限公司履約保證金人民幣6,000,000元，並以人民幣6,000,000元為基數，按照4.75%的年利率支付自106年10月21日至成都鼎康置業有限公司退還全部履約保證金之日止的逾期退還履約保證金利息，暫計至106年12月31日為人民幣57,000元；(5)中建五局第三建設有限公司對於案涉工程處置款在人民幣88,996,995.44元的範圍內享有優先受償權；(6)成都鼎康置業有限公司向中建五局第三建設有限公司償付保全費人民幣5,000元和保全保險費人民幣114,532元；(7)駁回成都鼎康置業有限公司的全部仲裁反請求；(8)本案本請求仲裁費為人民幣953,279元，由中建五局第三建設有限公司承擔10%，即人民幣95,327.90元，由成都鼎康置業有限公司承擔90%，即人民幣857,951.10元。上述仲裁費已由中建五局第三建設有限公司向仲裁委員會預繳的等額仲裁預付金予以沖抵，故成都鼎康置業

有限公司還應向中建五局第三建設有限公司支付人民幣857,951.10元，以補償中建五局第三建設有限公司代其墊付的仲裁費。

本案反請求仲裁費為人民幣634,471元，全部由成都鼎康置業有限公司承擔。上述仲裁費已由成都鼎康置業有限公司預繳的等額仲裁預付金予以沖抵。

本案造價鑒定費為人民幣600,000元，由中建五局第三建設有限公司承擔10%，即人民幣60,000元；成都鼎康置業有限公司承擔90%，即人民幣540,000元。上述鑒定費已由中建五局第三建設有限公司向仲裁委員會預繳的實際費用全額沖抵，故成都鼎康置業有限公司還應向中建五局第三建設有限公司支付人民幣540,000元，以補償中建五局第三建設有限公司代其墊付的鑒定費。本案成都中院已於108年11月4日受理中建五局第三建設有限公司的申請立案執行。

成都鼎康置業有限公司於108年11月26日收到成都市中級人民法院的《執行通知書》，查封成都鼎康置業有限公司R6地塊之在建工程，成都鼎康置業有限公司於109年4月8日向成都市中級人民法院提出執行異議申請，針對法院指定在建工程鑑價評估機構及其評估之程序提出異議。成都市中級人民法院於109年5月29日駁回執行異議之申請，成都鼎康置業有限公司繼續於109年6月8日向四川省高院提出復議之申請，四川省高院於109年8月26日駁回復議之申請。因中建五局第三建設有限公司於109年11月12日聲請拍賣所查封的R6地塊在建工程，自109年12月31日起至110年3月15日止分期支付，中建五局第三建設有限公司於110年1月22日聲請撤回拍賣公告。

(五)南京鼎正置業有限公司建設工程糾紛案

1. 南京深圳裝飾安裝工程有限公司訴南京鼎正置業有限公司建設工程施工合約糾紛一案

南京鼎正置業有限公司於108年1月3日起訴請求南京深圳裝飾安裝工程有限公司重新發包損失人民幣4,520,337元及工期延誤損失人民幣6,837,600元，於108年6月12日因法官要求撤回訴訟。南京深圳裝飾安裝工程有限公司於108年1月25日起訴請求要求南京鼎正置業有限公司支付結欠的工程款人民幣6,170,018元及相應違約金、停工損失、訴訟費用等，該案已由江蘇省南京市建鄴區人民法院受理並於108

年3月27日、108年5月16日兩次開庭審理。因南京深圳裝飾安裝工程有限公司訴稱，其於105年10月至106年2月期間為南京鼎正置業有限公司部分酒店公寓進行裝修施工，至其離場，南京鼎正置業有限公司仍欠付其工程款項。南京鼎正置業有限公司辯稱，案涉工程係多方施工，且南京深圳裝飾安裝工程有限公司未完成裝修項目，已做工程亦有多處由後續第三方返工維修，所謂停工損失並不存在。該案於108年10月16日經鑑定機構到現場鑑定，109年4月21日鑑定機構提出鑑定報告，工程款鑑定為人民幣408萬，停工損失及簽證部分則無法鑑定。本案經南京市建鄴區人民法院開庭審理後，於109年6月29日判決：南京鼎正置業有限公司應向南京深圳裝飾安裝工程有限公司支付工程款人民幣3,626,500元及案件受理費人民幣104,936元，共計人民幣3,731,436元，經南京鼎正置業有限公司提起上訴，南京市中級人民法院於110年2月18日為二審判決：發回建鄴區人民法院重審。南京鼎正置業有限公司以南京深圳裝飾安裝工程有限公司擅自退場且導致南京鼎正置業有限公司相應損失為由，另行起訴請求南京深圳裝飾安裝工程有限公司支付違約金人民幣10,520,000元，目前由建鄴區人民法院一審審理中。

2. 中國建築第四工程局有限公司與南京鼎正置業有限公司建設工程承攬合約糾紛一案

中國建築第四工程局有限公司就南京涵碧樓酒店綜合開發項目《工程承攬合約書》於107年6月8日向南京中級人民法院起訴，請求南京鼎正置業有限公司給付工程款等共計172,694,329.63元，經南京中級人民法院於108年6月12日判決南京鼎正置業有限公司應給付工程款等共計118,833,660元，南京鼎正置業有限公司向江蘇省高級人民法院提起上訴，江蘇省高級人民法院於110年1月12日開庭審理。

3. 中國建築第四工程局有限公司與南京鼎正置業有限公司建設工程-銷售中心承攬合約仲裁一案

中國建築第四工程局有限公司就南京涵碧樓酒店綜合開發項目-銷售中心工程承攬合約於108年7月15日向中國國際經濟貿易仲裁委員會上海分會請求南京鼎正置業有限公司支付結欠工程款3,795,535元、追加工程款371,874元、逾期支付利息

款1,433,287.91元、自107年3月1日起至工程款付清日止之利息費用及訴訟費用等。於108年8月21日南京鼎正置業有限公司提交中止仲裁程序申請書，提出中止訴訟程序。中國國際經濟貿易仲裁委員會於108年8月30日通知雙方當事人，本案仲裁程序不予中止，該案於108年12月27日於上海開庭審理。因中國建築第四工程局有限公司訴稱於102年12月至103年6月期間為南京鼎正置業有限公司進行南京涵碧樓酒店施工工程，至其離場，南京鼎正置業有限公司仍欠付其工程款項及利息費用。南京鼎正置業有限公司辯稱，涉案工程未經驗收合格亦未經雙方結算，且未約定自107年3月1日起至工程款付清日止延期付款之利息。經中國國際經濟貿易仲裁委員會審理本案，認為105年1月25日取得商品房預售許可證之前涉案工程已實際使用，依據司法解釋第十四條規定，以實際占有使用涉案工程之日，視為竣工日期；針對自107年3月1日起至工程款付清日止延期付款之利息，依據司法解釋第十七條規定，應按中國人民銀行發布之同期同類貸款利率計算之。本次仲裁判決，南京鼎正置業有限公司應支付中國建築第四工程局有限公司工程款4,167,409元、利息1,433,287.91元、自107年3月1日起至工程款付清日止延期付款之利息(按同期全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率計算)及仲裁費91,333元。經中國建築第四工程局有限公司申請強制執行，南京鼎正置業有限公司於109年10月26日與中國建築第四工程局有限公司以共計6,419,604.16元扣除已查封銀行帳戶之2,421,373.07元後之餘額3,998,231.09元成立執行和解，自109年10月31日至110年3月31日止分期支付。

4. 黎華鋁業工程有限公司訴南京鼎正置業有限公司幕牆工程施工合約糾紛一案

黎華鋁業工程有限公司於108年8月6日起訴求京鼎正置業有限公司尚欠之工程款，其訴求如下述：

105年3月22日黎華鋁業工程有限公司與南京鼎正置業有限公司簽約《工程承攬合約書》，為南京涵碧樓酒店綜合開發項目幕牆工程，工程總價人民幣145,800,000元。107年於《工程承攬合約書》上簽訂《補充協議》及《補充協議2》確認追加工程款分別為人民幣10,217,013元及人民幣4,822,860元。黎華鋁業工程有限公司與南京鼎正置業有限公司，另簽訂《幕牆工程措施費、零星工程簽證合同》，工程總

價為人民幣23,000,000元。工程總價共計人民幣183,839,873元，並約定工程結束後經南京鼎正置業有限公司驗收合格後，付至95%工程款；預留5%質保款；待全部工程竣工驗收合格兩年後，付5%質保款中的3%工程款；保修期滿五年後，支付剩餘2%工程款。105年及106年度南京鼎正置業有限公司分別支付人民幣105,103,514.99元及人民幣38,250,000元，107年及108年度分別支付人民幣30,898,660元及人民幣7,400,000元，合計共人民幣181,652,174.99元。

黎華鋁業工程有限公司與南京鼎正置業有限公司，簽訂《協議書》約定由黎華鋁業工程有限公司認購公寓樓及辦公樓，共十套房產，以沖抵應支付之工程款，共人民幣49,738,470元。於107年至108年間，南京鼎正置業有限公司依黎華鋁業工程有限公司發出之《指令單》，將該十套房產已過戶至案外人名下。該十套房產，黎華鋁業工程有限公司匯給南京鼎正置業有限公司人民幣21,713,550元及第三方南京兆信物業管理有限公司代收人民幣32,113,750元，共人民幣53,827,300元。

黎華鋁業工程有限公司、南京鼎正置業有限公司與案外人來琰惠，三方簽訂《協議書》，由來琰惠購買之房屋，其購屋款為人民幣4,594,680元，能沖抵應支付之工程款，該房屋已交屋但尚未過戶。

南京鼎正置業有限公司提供《廠商購買儲值卡登記表》證明，107年4月3日黎華鋁業工程有限公司之前股東董學成代黎華鋁業工程有限公司領取人民幣300,000元儲值卡；107年4月24日由案外人甘世間代黎華鋁業工程有限公司領取人民幣300,000元儲值卡，共人民幣600,000元。

南京鼎正置業有限公司提供《承諾書》，證明黎華鋁業工程有限公司向南京鼎正置業有限公司承租涵碧樓公寓，其須支付之租金、保證金及物業費共人民幣226,218.36元，可由工程款中扣除。

黎華鋁業工程有限公司對南京鼎正置業有限公司，提出賠償各項損失人民幣3,786,550.58元及逾期應支付利息，因證據不足，故南京市人民法院不予支持，並駁回原告黎華鋁業工程有限公司之全部訴求，並由黎華鋁業工程有限公司支付本案受理費人民幣270,800元及保全費人民幣5,000元，共人民幣275,800元。

黎華鋁業工程有限公司向南京中級人民法院提起上訴，於109年10月19日第一次開庭審理。

(六)本集團截至109年12月31日止，為青島鼎林國際商業管理有限公司、成都鼎康置業有限公司及南京鼎正置業有限公司提供背書保證金額及情形，請詳附註十三(一)2。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障本公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以降低債務。

(二)金融工具

1. 金融工具之財務風險

財務風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括匯率風險、利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。本公司之重要財務活動，係經董事會(及審計委員會)依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

A. 匯率風險

(A) 本公司暴露於非以各該本公司之功能性貨幣計價之銷售、採購及借款交易與國外營運機構淨投資所產生之匯率風險。本公司之功能性貨幣以新台幣為主，亦有人民幣及美金。該等交易主要計價之貨幣計有美金及人民幣，本公司之現金流入與流出，有一部份係以外幣為之，故有部份自然避險效果；本公司匯率風險之管理，以避險為目的，不以獲利為目的。匯率風險管理策略為定期檢視各種幣別資產及負債之淨部份，並對該部份進行風險管理

由於國外營運機構淨投資係為策略性投資，是故本公司並未對其進行避險。

(B) 匯率暴險及敏感度分析

109 年 12 月 31 日

	外 幣	匯 率	帳列金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	損益影響	權益影響
金融資產						
貨幣性項目						
美金	\$ 559	28.48	\$ 15,912	升值 1%	\$ 127	\$ -
歐元	583,867	4.377006	2,555,588	升值 1%	20,445	-
金融負債						
貨幣性項目						
美金	786	28.48	22,393	升值 1%	(179)	-

108 年 12 月 31 日

	外 幣	匯 率	帳列金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	損益影響	權益影響
金融資產						
貨幣性項目						
美金	\$ 606	29.98	\$ 18,157	升值 1%	\$ 145	\$ -
人民幣	1,090,566	4.305008	4,694,897	升值 1%	37,559	-
金融負債						
貨幣性項目						
美金	776	29.98	23,254	升值 1%	(186)	-
人民幣	-	4.305008	-	升值 1%	-	-

B. 利率風險

本公司於報導日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

項 目	帳面金額	
	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險：		
金融資產	\$ 801,928	\$ 1,482,572
金融負債	(2,377,459)	(2,349,130)
淨 額	<u>\$ (1,575,531)</u>	<u>\$ (866,558)</u>
具現金流量利率風險：		
金融負債	<u>\$ 12,402,392</u>	<u>\$ 13,547,693</u>

(A) 具公允價值利率風險工具之敏感度分析：

本公司未將任何固定利率之金融資產及負債分類為透過損益按公允價值衡量及備供出售金融資產，亦未指定衍生工具(利率交換)作為公允價值避險會計模式下之避險工具。因此，報導日利率之變動將不會影響損益及其他綜合淨利。

(B) 具現金流量利率風險工具之敏感度分析：

本公司之變動利率之金融工具係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。市場利率每增加1%將使109年度及108年度之淨利將各減少99,219仟元及108,382仟元。

(2) 信用風險

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本公司造成財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項，及投資活動產生之銀行存款及其他金融工具。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

A. 營運相關信用風險：

為維持應收帳款的品質，本公司已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、本公司內部信用評等、歷史交易記錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。

B. 財務信用風險：

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司各財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。另本公司並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

C. 信用集中風險

截至109年及108年12月31日止，本公司因客戶分散，故應收帳款之信用集中風險相對並不重大。

(3) 流動性風險

A. 流動性風險管理

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

B. 金融負債到期分析

下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本公司已約定還款期間之金融負債分析：

109 年 12 月 31 日						
	6 個月以內	6-12 個月	1-2 年	2-5 年	超過 5 年	帳面金額
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 344,987	\$3,122,322	\$ -	\$ -	\$ -	\$3,467,309
應付短期票券	777,459	-	-	-	-	777,459
應付公司債	-	-	1,600,000	-	-	1,600,000
長期借款 (含一年或一營業週期內到期)	1,428,990	1,399,456	1,165,936	4,277,075	663,626	8,935,083
合 計	\$ 2,551,436	\$ 4,521,778	\$ 2,765,936	\$ 4,277,075	\$ 663,626	\$ 14,779,851

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	未折現之租賃 給付總額		
	短於 1 年	1~5 年	
	\$ 4,830	\$ 8,777	\$ 13,607

108 年 12 月 31 日

	6 個月以內	6-12 個月	1-2 年	2-5 年	超過 5 年	合約現金流量	帳面金額
非衍生金融負債							
短期借款	\$3,876,056	\$ 465,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$4,341,056	\$4,341,056
應付短期票券	889,130	-	-	-	-	889,130	889,130
應付公司債	18,001	79,999	236,000	1,126,000	-	1,460,000	1,460,000
長期借款 (含一年或一營業週期內到期)	588,569	2,084,710	1,830,297	4,174,920	528,141	9,206,637	9,206,637
合 計	\$ 5,371,756	\$ 2,629,709	\$ 2,066,297	\$ 5,300,920	\$ 528,141	\$ 15,896,823	\$ 15,896,823

租賃負債	未折現之租賃 給付總額		
	短於 1 年	1~5 年	
	\$ 5,435	\$ 12,117	\$ 17,552

本集團並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(三)公允價值資訊

1. 本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二

(三)1. 說明。

公允價值之三等級定義：

第一等級：

該等級之輸入值係指工具於活絡市場中，相同工具之活絡市場公開報價。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中

尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。本集團投資之上市櫃股票投資、受益憑證、屬於熱門券之台灣中央政府債券投資及有活絡市場公開報價之衍生工具等公允價值皆屬之。

第二等級：

該等級之輸入值除活絡市場公開報價以外之可觀察價格，包括直接(如價格)或間接(如自價格推導而來)自活絡市場取得之可觀察輸入值。本公司投資之非屬熱門券之公債、公司債、金融債券、可轉換公司債及大部分衍生工具等皆屬之。

第三等級：

該等級之輸入值係指衡量公允價值之投入參數並非根據市場可取得之可觀察輸入值。本公司投資之部份衍生工具及無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具，如現金及約當現金、應收票據及款項、其他金融資產、存出保證金、應付票據及款項、存入保證金之帳面金額，係公允價值合理之近似值。

3. 公允價值之等級資訊

本公司之以公允價值衡量之金融工具及投資性不動產係皆以重複性為基礎按公允價值衡量，而待處分資產係以非重複性為基礎按帳面金額與公允價值減出售成本孰低者衡量。本公司之公允價值等級資訊如下表所示：

項 目	109 年 12 月 31 日			
	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
長期借款	\$ 6,106,637	\$ -	\$ -	\$ 6,106,637

項 目	108 年 12 月 31 日			
	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
長期借款	\$ 6,533,358	\$ -	\$ -	\$ 6,533,358

4. 以公允價值衡量之工具的公允價值評價技術：

(1) 金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- A. 上市櫃公司股票：收盤價
- B. 封閉型基金：收盤價。
- C. 開放型基金：淨值。
- D. 政府公債：成交價。
- E. 公司債：加權平均百元價。
- F. 可轉(交)換公司債：收盤價。

(2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)

本公司持有之無活絡市場之未上市(櫃)公司股票主係以市場法估計公允價值，其判定係參考同類型公司評價、第三方報價、公司淨值及營運狀況評估之。另，其重大不可觀察輸入值主要為流動性折價，惟因流動性折價的可能變動不會導致重大的潛在財務影響，故不擬揭露其量化資訊。

(3) 衍生金融工具之評價係根據廣為市場使用者所接受之評價模型，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如：Black-Scholes模型)或其他評價方法，例如蒙地卡羅模擬(Monte Carlo simulation)。

(4) 本公司之待處分資產係採用市場法(本益比, P/E ratio)之評價技術，以市場上最近相同或類似交易之本益比作為可觀察輸入值，推算處分群組之公允價值。

(5) 本公司採公允價值衡量之投資性不動產的公允價值評價技術係依證券發行人財務報告編製準則規定，以自行估價方式採收益法計算。相關之參數假設及輸入值資訊如下：

A. 現金流量：依現行租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的，有期末價值者，得加計該期末價值之現值。

B. 分析期間：收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則，收益有特定期限者，則依剩餘期間估算。

C. 折現率：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。

(6) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

(7) 本公司將信用風險評價調整納入金融工具及非金融工具公允價值計算考量，以分別反映交易對手信用風險及本公司信用品質。

5. 第一等級與第二等級間之移轉：無。

6. 第三等級之變動明細表：無。

7. 重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：詳附表一。

2. 為他人背書保證：詳附表二。

3. 期末持有有價證券情形：詳附表三。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表四。

6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表五。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表六。

9. 從事衍生工具交易：無。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：詳附表七。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：詳附表八。

(三)大陸投資資訊：詳附表九。

(四)主要股東資訊

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
銓陽投資有限公司	98,221,964	10.04%
鼎林投資開發股份有限公司	96,008,678	9.82%

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
鼎正投資股份有限公司	94,131,799	9.62%
廣宇投資開發有限公司	64,948,854	6.64%
明亨投資有限公司	56,978,163	5.82%
和廷投資有限公司	55,615,514	5.68%

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

為管理之目的，本集團之營運決策者依據事業體劃分營運單位，並將主要應報導部門分為建設事業體及營造事業體。部分子公司之營運則因營運規模小，相關資訊並未納入營運決策報告，故未包含於應報導部門中，其經營結果合併表達於「其他事業體」項下：

1. 建設事業體：主要從事委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務。
2. 營造事業體：主要從事建築與土木工程業務。
3. 其他事業體：主要從事酒店興建與房地產開發及一般投資業。

(二)衡量基礎

本集團營運決策者個別監督各營運單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據稅前淨(損)益予以評估，並採與合併財務報表中稅前淨(損)益一致之方式衡量。另因本集團並未將資產及負債金額納入營運決策報告中，故營運部門資產及負債之衡量金額為零。營運部門之會計政策皆與合併財務報表附註四所述之重要會計政策彙總說明相同，本集團主要營運決策者為董事會。

(三)部門損益、資產與負債資訊

109年度：

項 目	建設部門	建設部門 (大陸)	建設部門 小 計	營造部門	其 他	調節及銷除	合 計
收 入							
來自外部客戶收入	\$ 3,321,448	\$ 2,393,899	\$ 5,715,347	\$ -	\$ 200,210	\$ -	\$ 5,915,557
部門間收入	205	1,325	1,530	628,746	-	(630,276)	-
利息收入	12,828	1,214	14,042	365	83,262	(11,079)	86,590
收入合計	\$ 3,334,481	\$ 2,396,438	\$ 5,730,919	\$ 629,111	\$ 648,497	\$ (641,355)	\$ 6,367,172
部門損益	\$ 166,820	\$ 294,031	\$ 460,851	\$ (10,887)	\$ (270,259)	\$ (29,447)	\$ 150,258
部門總資產	\$ 18,917,961	\$ 17,522,539	\$ 36,440,500	\$ 447,833	\$ 11,166,497	\$(16,186,645)	\$ 31,868,185
部門負債	\$ 7,418,615	\$ 12,831,326	\$ 20,249,941	\$ 341,647	\$ 5,156,872	\$ (6,340,237)	\$ 19,408,223

108年度：

項 目	建設部門	建設部門 (大陸)	建設部門 小 計	營造部門	其 他	調節及銷除	合 計
收 入							
來自外部客戶收入	\$ 1,440,698	\$ 5,650,284	\$ 7,090,982	\$ -	\$ 712,597	\$ -	\$ 7,803,579
部門間收入	206	45,713	45,919	412,587	-	(458,506)	-
利息收入	26,375	63,687	90,062	368	78,612	(16,989)	152,053
收入合計	\$ 1,467,279	\$ 5,759,684	\$ 7,226,963	\$ 412,955	\$ 791,209	\$ (475,495)	\$ 7,955,632
部門損益	\$ 202,138	\$ 1,771,171	\$ 1,973,309	\$ 30,706	\$ (53,191)	\$ (1,067,175)	\$ 883,649
部門總資產	\$ 20,142,635	\$ 16,625,736	\$ 36,768,371	\$ 538,476	\$ 9,805,136	\$(13,310,099)	\$ 33,801,884
部門負債	\$ 8,674,774	\$ 11,487,996	\$ 20,162,770	\$ 399,523	\$ 4,785,616	\$ (4,045,197)	\$ 21,302,712

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

本集團未分攤所得稅費用(利益)或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同，本集團營運部門損益係以稅前營業損益(不包括非經常發生之損益及匯兌損益)衡量，並作為評估績效之基礎。

(五)產品別及勞務別之資訊

本集團來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	109 年度	108 年度
房屋收入	\$ 3,545,702	\$ 6,310,465
土地收入	1,882,173	775,755
酒店收入	486,422	716,131
租賃收入	1,260	1,228
合 計	<u>\$ 5,915,557</u>	<u>\$ 7,803,579</u>

(六)地區別資訊

1. 來自外部客戶收入

地 區	109 年度	108 年度
台 灣	\$ 3,321,670	\$ 1,440,698
中國大陸	2,593,887	6,362,881
合 計	<u>\$ 5,915,557</u>	<u>\$ 7,803,579</u>

2. 非流動資產

地 區	109 年度	108 年度
台 灣	\$ 1,266,387	\$ 1,278,295
中國大陸	12,523,490	11,587,414
合 計	<u>\$ 13,789,877</u>	<u>\$ 12,865,709</u>

(七)重要客戶別資訊

截至109年及108年度，本集團因客戶分散，故無集中單一客戶之情形。

鄉林建設事業股份有限公司
資金貸與他人
民國109年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	鄉林建設事業股份有限公司	Billion Capital Holding Co., Ltd.	其他應收款－關係人	是	\$ 787,908	\$ -	\$ -	0	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$4,599,738 (註2)	\$4,599,738 (註2)
1	太裕營造股份有限公司	聿陞設計工程有限公司	暫付款	否	24,000	24,000	24,000	1.5%	短期融通資金	-	營運週轉	-	工程款債權	24,000	42,474 (註3)	42,474 (註3)
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	168 Investment Ltd.	其他應收款－關係人	是	11,408	-	-	0	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	594,592 (註4)	594,592 (註4)
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	中國商業信貸集團有限公司	其他應收款	否	240,845	240,735	240,735	2%	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	594,592 (註4)	594,592 (註4)
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	鄉林建設事業股份有限公司	其他應收款－關係人	是	30,653	30,639	30,639	3%	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	594,592 (註4)	594,592 (註4)
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	青島鼎林國際商業管理有限公司	其他應收款－關係人	是	240,735	240,735	240,735	1.5%	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	594,592 (註4)	594,592 (註4)
3	Headway Investment Ltd.	紀昇有限公司	其他應收款－關係人	是	649	-	-	0	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	168,971 (註5)	168,971 (註5)

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司

資金貸與他人

民國109年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	對個別對象資金貸與總限額
													名稱	價值		
3	Headway Investment Ltd.	Fast Growth Ltd.	其他應收款－關係人	是	\$ 40,725	\$ 40,706	\$ 40,706	3%	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 168,971 (註5)	\$ 168,971 (註5)
3	Headway Investment Ltd.	168 Investment Ltd.	其他應收款－關係人	是	113,854	113,802	112,183	3%	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	168,971 (註5)	168,971 (註5)
4	Fast Growth Ltd.	Billion Capital Holding Co., Ltd.	其他應收款－關係人	是	193,463	153,176	193,463	3%	短期融通資金	-	營運週轉	-	無	-	809,020 (註6)	809,020 (註6)

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：依本公司之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之40%：

資金貸與最高限額 $11,499,346\text{仟元} \times 40\% = 4,599,738\text{仟元}$ 個別對象資金貸與限額 $11,499,346\text{仟元} \times 40\% = 4,599,738\text{仟元}$

註3：依子公司太裕營造股份有限公司之資金貸與辦法規定，因資金貸與之金額不得超過當期淨值之40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之40%：

資金貸與最高限額 $106,186\text{仟元} \times 40\% = 42,474\text{仟元}$ 個別對象資金貸與限額 $106,186\text{仟元} \times 40\% = 42,474\text{仟元}$

註4：依子公司Billion Capital Holding Co., Ltd.之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之40%：

資金貸與最高限額 $1,486,480\text{仟元} \times 40\% = 594,592\text{仟元}$ 個別對象資金貸與限額 $1,486,480\text{仟元} \times 40\% = 594,592\text{仟元}$

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司
資金貸與他人
民國109年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

註5：依子公司Headway Investment Ltd.之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之40%：

資金貸與最高限額 $422,428\text{仟元} \times 40\% = 168,971\text{仟元}$

個別對象資金貸與限額 $422,428\text{仟元} \times 40\% = 168,971\text{仟元}$

註6：依子公司Fast Growth Ltd.之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之40%：

資金貸與最高限額 $2,022,551\text{仟元} \times 40\% = 809,020\text{仟元}$

個別對象資金貸與限額 $2,022,551\text{仟元} \times 40\% = 809,020\text{仟元}$

鄉林建設事業股份有限公司
為他人背書保證
民國109年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本期最高背書 保證餘額	期 末 背 書 餘 額	實 際 動 支 金 額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背 書 保 證 最 高 限 額	屬母公 司對子 公司背 書保證	屬子公 司對母 公司背 書保證	屬對大 陸地區 背書保 證
		公 司 名 稱	關 係										
0	鄉林建設事業股份有 限公司	南京鼎正酒店有限公司	2	\$ 11,499,346 (註3)	\$ 129,360	\$ -	\$ -	\$ -	-%	\$ 22,998,692 (註3)	Y	N	Y
0	"	南京鼎正置業有限公司	2	11,499,346 (註3)	437,900	437,700	437,700	-	3.81%	22,998,692 (註3)	Y	N	Y
0	"	青島鼎林國際商業管理 有限公司	2	11,499,346 (註3)	2,258,641	2,027,032	1,852,233	324,329	17.37%	22,998,692 (註3)	Y	N	Y
1	168 Investment Ltd.	南京鼎正置業有限公司	2	12,950,234 (註4)	4,619,845	4,420,770	4,420,770	2,451,120	68.27%	12,950,234 (註4)	N	N	Y
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	成都鼎康置業有限公司	2	7,432,400 (註5)	832,154	-	-	-	-	7,432,400 (註5)	N	N	Y
2	"	鄉林建設事業股份有限 公司	3	7,432,400 (註5)	10,628	-	-	-	-	7,432,400 (註5)	N	Y	N
3	Fast Growth Ltd.	青島鼎林國際商業管理 有限公司	2	10,112,755 (註6)	3,928,910	1,548,145	1,544,370	1,548,145	76.54%	10,112,775 (註6)	N	N	Y
3	"	青島鼎林酒店有限公司	2	10,112,755 (註6)	78,822	78,786	74,847	78,786	3.90%	10,112,755 (註6)	N	N	Y
4	青島鼎林國際商業管 理有限公司	青島鼎林酒店有限公司	2	4,339,535 (註4)	83,210	83,163	52,524	34,508	9.58%	4,339,535 (註7)	N	N	Y

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司

為他人背書保證

民國109年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

註1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
7. 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合同之履約保證連帶擔保。

註3：依本公司背書保證辦法規定，背書保證之金額不得超過當期淨值之200%，其中對單一企業背書保證限額不得超過當期淨值之100%：

背書保證最高限額 $11,499,346\text{仟元} \times 200\% = 22,998,692\text{仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $11,499,346\text{仟元} \times 100\% = 11,499,346\text{仟元}$

註4：依子公司168 Investment Ltd. 背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之200%：

背書保證最高限額 $6,475,117\text{仟元} \times 200\% = 12,950,234\text{仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $6,475,117\text{仟元} \times 100\% = 6,475,117\text{仟元}$

註5：依子公司Billion Capital Holding Co., Ltd. 背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之500%：

背書保證最高限額 $1,486,480\text{仟元} \times 500\% = 7,432,400\text{仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $1,486,480\text{仟元} \times 100\% = 1,486,480\text{仟元}$

註6：依子公司Fast Growth Ltd. 背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之5倍：

背書保證最高限額 $2,022,551\text{仟元} \times 500\% = 10,112,755\text{仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $2,022,551\text{仟元} \times 100\% = 2,022,551\text{仟元}$

註7：依子公司青島鼎林國際商業管理有限公司背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之5倍：

背書保證最高限額 $867,907\text{仟元} \times 500\% = 4,339,535\text{仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $867,907\text{仟元} \times 100\% = 867,907\text{仟元}$

鄉林建設事業股份有限公司
期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
民國109年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與有價證券發行人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
鄉林建設事業股份有限公司	股權/拉魯網路科技股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	75,000	\$ 9	15.00%	\$ 9	-

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：所列有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

鄉林建設事業股份有限公司
 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上
 民國109年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
鄉林建設事業有限公司	員林惠農段	109.11.11	\$ 511,028	截至109年12月31日止已支付\$102,236	自然人	非關係人	—	—	—	\$ —	鑑價\$518,327	作為營建用地	無

鄉林建設事業股份有限公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國109年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
鄉林建設事業股份有限公司	太裕營造股份有限公司	採權益法評價之被投資公司	發包工程	\$ 633,128 (註1)	81.14%	依合約收款	0	與一般交易相近	\$ 194,546	78.42%	
太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	為本公司投資採權益法評價之投資公司	承包工程	工程收入 628,746	100.00%	依合約收款	0	與一般交易相近	194,546	100.00%	
太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	為本公司投資採權益法評價之投資公司	承包工程	預收工程款 663,128 (註1)	100.00%	依合約收款	0	與一般交易相近	-	-%	
太裕營造股份有限公司	鄉林水電工程有限公司	對本公司實質關係人	發包工程	114,663	3.40%	依合約收款	0	公司係依照工程採購發包作業程序執行	14,621	4.64%	

註1：係本期發生數。

註2：係截至109年12月31日止之累積數。

鄉林建設事業股份有限公司
應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國109年12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項金額	應收關係人款項處理方式	應收關係人款項期後收回金額	提列呆帳	備抵金額
太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	為本公司投資採權益法評價之投資公司	\$ 194,546	註	\$ -	-	\$ -	\$ -	-

註：係營造工程業，故本欄不適用。

鄉林建設事業股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國109年12月31日

附表七

單位：新台幣仟元；股數：股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
鄉林建設事業股份有限公司	太裕營造股份有限公司	台灣	經營土木、建築工程業務	\$ 85,800	\$ 85,800	9,533,334	86.67%	\$ 40,754	\$ (10,564)	\$ (1,461)	
	Headway Investment Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	294,950	294,950	10,000,001	66.67%	281,502	14,554	9,702	
	百皇投資有限公司	台灣	經營投資業務	9,000	9,000	-	100.00%	1,021	(2)	(2)	
	鼎林國際企業股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租售業務	255	255	25,500	51.00%	394	(1)	(1)	
	168 Investment Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	6,433,220	4,063,412	208,433,278	95.42%	6,169,681	66,088	69,883	
	Billion Capital Holding Co., Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	1,712,616	2,071,313	55,128,095	84.65%	1,258,242	6,632	5,495	
	Diamond Overseas Co., Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	15,897	15,897	514,817	100.00%	4,126	231	231	
	Fast Growth Limited	薩摩亞	經營投資業務	2,766,001	4,085,006	85,696,624	100.00%	2,022,551	(45,502)	(45,502)	

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國109年12月31日

附表七

單位：新台幣仟元；股數：股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
太裕營造股份有限公司	Worldwide Overseas Corp.	薩摩亞	工程顧問	\$ 32	\$ 32	1,000	100.00%	\$ (135)	\$ (19)	\$ (19)	
百皇投資有限公司	鼎林國際企業股份有限公司	台灣	經營投資業務	245	245	24,500	49.00%	379	-	-	
Headway Investment Ltd.	Gold Square Investment Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	-	-	1	100.00%	675	(19)	(19)	
Fast Growth Limited	紀昇有限公司	香港	經營投資業務	918,141	1,012,636	188,279,250	77.28%	421,891	(126,792)	(120,155)	

鄉林建設事業股份有限公司
大陸投資資訊
民國109年1月1日至12月31日

附表八 單位：新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投 資 方	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面金額	截至本期止已匯回投資益
					匯 出	收 回						
南京鼎正置業有限公司	(註2)	\$ 3,758,543 (美金121,991)	(註1)	\$ 1,213,945 (美金40,000)	\$ -	\$ -	\$ 1,213,945 (美金40,000)	\$ (102,502)	95.42%	\$ (97,807)	\$ 4,035,454	\$ -
青島鼎林國際商業管理有限公司	(註3)	1,115,010 (美金37,527)	(註1)	594,320 (美金20,000)	-	-	594,320 (美金20,000)	(152,274)	61.78%	(94,075)	867,907	-
成都鼎康置業有限公司	(註4)	1,481,405 (美金50,000)	(註1)	1,185,124 (美金40,000)	-	-	1,185,124 (美金40,000)	(17,353)	84.65%	(14,689)	963,972	-
青島鄉都投資有限公司	(註5)	302,650 (美金10,000)	(註1)	302,650 (美金10,000)	-	-	302,650 (美金10,000)	(24)	66.67%	(16)	173,844	-

投 資 公 司	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經 濟 部 投 審 會 核 准 投 資 金 額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
			淨值 X 60%
鄉林建設	\$ 3,296,039仟元 (美金110,000仟元)	\$ 4,519,611仟元 (美金158,624仟元)	\$ 6,899,608仟元 (美金242,262仟元)

註1：透過第三地投資設立公司再投資大陸公司。

註2：係本公司之子公司168 Investment Ltd. (薩摩亞)再投資南京鼎正置業有限公司，主要經營範圍為酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發。

註3：係本公司之子公司Fast Growth Limited (薩摩亞)轉投資紀昇有限公司 (香港)再間接投資青島鼎林國際商業管理有限公司，主要經營範圍為主要經營範圍為企業管理服務、餐飲類制售、住宿服務、批發零售、會展服務及房屋租賃等。

註4：係本公司之子公司Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞)再投資成都鼎康置業有限公司，主要經營範圍為酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發。

註5：係本公司之子公司Headway Investment Ltd. (薩摩亞)再投資青島鄉都投資有限公司，主要經營範圍為房地產興建、建設及經營管理與以自有資金及私募基金從事股權投資、投資管理及資產管理等活動。

註6：投資損益係依台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。

註7：投資限額係以109年12月31日股權淨值之60%計算。

鄉林建設事業股份有限公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	鄉林建設事業股份有限公司	太裕營造股份有限公司	1	發包工程一期末餘額	\$ 398,971	註4	1.00%
		太裕營造股份有限公司	1	發包工程一本期發生數	633,128	註4	2.00%
		太裕營造股份有限公司	1	租金收入	206	-	-%
		太裕營造股份有限公司	1	預付費用	28,837	-	-%
		太裕營造股份有限公司	1	其他應收款	11	-	-%
		太裕營造股份有限公司	1	應付帳款	194,546	-	-%
		Diamond Overseas Co., Ltd.	1	其他應付款	3,680	-	-%
		Billion Capital Holding Co., Ltd.	1	其他應付款	30,639	-	-%
		Billion Capital Holding Co., Ltd.	1	利息收入	5,677	-	-%
		Billion Capital Holding Co., Ltd.	1	利息支出	359	-	-%
		Headway Investment Lts.	1	其他應付款	6,546	-	-%
		成都鼎康置業有限公司	1	其他應付款	2,462	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	1	其他應付款	85,451	-	-%
		南京鼎正置業有限公司	1	其他應付款	1,396	-	-%
		青島鼎林酒店有限公司	1	其他應付款	900	-	-%
		南京鼎正酒店有限公司	1	其他應收款	62	-	-%

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
1	太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	2	利息費用	\$ 21	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	租賃負債－非流動	399	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	租賃負債－流動	191	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	使用權資產	572	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	折舊費用	191	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	預收工程款	398,971	-	1.00%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	應收帳款	194,546	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	應付帳款－暫估	64	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	3	其他應收款	44,205	-	-%
		南京鼎正置業有限公司	3	其他應收款	61,975	-	-%
		成都鼎康置業有限公司	3	其他應收款	21,858	-	-%
		鄉林水電工程有限公司	3	其他應收款	12,000	-	-%
2	168 Investment Ltd.	Billion Capital Holding Co., Ltd.	3	利息費用	19	-	-%
		Headway Investment Ltd.	3	其他應付款	112,211	-	-%
		Headway Investment Ltd.	3	利息費用	3,498	-	-%
		南京鼎正置業有限公司	1	其他應付款	3,594	-	-%

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
3	Billion Capital Holding Co., Ltd.	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應收款	\$ 30,639	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	利息費用	5,604	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	利息收入	370	-	-%
		成都鼎康置業有限公司	1	其他應收款	4,826	-	-%
		168 Investment Ltd.	3	利息收入	19	-	-%
		Fast Growth LTD	3	其他應付款	193,464	-	-%
		Fast Growth LTD	3	利息費用	324	-	-%
4	成都鼎康置業有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應付款	2,462	-	-%
		太裕營造股份有限公司	3	其他應付款	21,858	-	-%
		Billion Capital Holding Co., Ltd.	2	其他應付款	4,826	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	3	其他應付款	263,620	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	3	利息費用	54,882	-	1.00%
		南京鼎正置業有限公司	3	其他應付款	1,510	-	-%
5	青島鼎林國際商業管理有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應付款	76,144	-	-%
		太裕營造股份有限公司	3	其他應付款	43,872	-	-%
		青島鼎林酒店有限公司	1	其他應付款	43,872	-	-%

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
6	南京鼎正置業有限公司	青島鼎林酒店有限公司	1	租金收入	\$ 20,676	-	-%
		成都鼎康置業有限公司	3	其他應收款	263,620	-	-%
		南京鼎正置業有限公司	3	其他應收款	2,304,164	-	6.00%
		南京鼎正酒店有限公司	3	其他應收款	30,407	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應收款	1,383	-	-%
		太裕營造股份有限公司	3	其他應付款	61,975	-	-%
		168 Investment Ltd.	2	其他應收款	3,594	-	-%
		南京鼎正酒店有限公司	1	其他應付款	672,409	-	2.00%
		青島鼎林酒店有限公司	3	其他應付款	897	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	3	其他應收款	2,304,164	-	6.00%
7	青島鼎林酒店有限公司	成都鼎康置業有限公司	3	其他應收款	1,510	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應收款	900	-	-%
		南京鼎正置業有限公司	3	其他應收款	897	-	-%
		南京鼎正酒店有限公司	3	其他應收款	2,603	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	2	其他應收款	90,644	-	-%
		Headway Investment Ltd.	3	其他應收款	112,183	-	-%
8	Headway Investment Ltd.	168 Investment Ltd.	3	其他應收款	112,183	-	-%
		168 Investment Ltd.	3	利息收入	3,498	-	-%

(接次頁)

(承前頁)

鄉林建設事業股份有限公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
9	紀昇有限公司	紀昇有限公司	3	利息收入	\$ 7	-	-%
		Fast Growth Ltd.	3	其他應收款	40,076	-	-%
		Fast Growth Ltd.	3	利息收入	1,270	-	-%
		鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應收款	6,547	-	-%
		青島鼎林國際商業管理有限公司	3	其他應付款	2,556	-	-%
		Headway Investment Ltd.	3	利息費用	10	-	-%