

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110年度及109年度

地 址：臺中市西區台灣大道2段408號
電 話：(04)2322-7777

目 錄

項	目	頁 次
一、聲明書		1
二、會計師查核報告.....		2-6
三、合併資產負債表.....		7
四、合併綜合損益表.....		8
五、合併權益變動表.....		9
六、合併現金流量表.....		10-11
七、合併財務報告附註		
(一)公司沿革.....		12
(二)通過財務報告之日期及程序.....		12
(三)新發佈及修訂準則及解釋之適用.....		12-14
(四)重大會計政策之彙總說明.....		14-31
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....		31-33
(六)重要會計項目之說明.....		33-62
(七)關係人交易.....		63-66
(八)質押之資產.....		66
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾.....		67-71
(十)重大之災害損失.....		71
(十一)重大之期後事項.....		72
(十二)其 他.....		72
(十三)附註揭露事項		
1.重大交易事項相關資訊.....		72-75
2.轉投資事業相關資訊.....		75
3.大陸投資資訊.....		76
4.主要股東資訊.....		77
(十四)部門資訊.....		77-78

鄉林建設事業股份有限公司

聲 明 書

本公司民國110年度（自民國110年1月1日至110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

董事長：賴正鎰



日期：民國111年3月30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(鄉林集團)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、合併權益變動表及合併現金流量表，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，與鄉林集團保持超然獨立，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，對鄉林集團民國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。

鄉林集團民國110年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四.18；收入認列之說明請參閱合併財務報告附註六.24。

關鍵查核事項之說明：

鄉林集團屬不動產開發業，房地銷售收入為營運主要收入來源，民國110年度房地銷售收入2,790,396仟元，佔總合併營收80.33%；鄉林集團亦提供客房住宿、餐飲服務、租賃及經營管理服務等餐旅服務，故餐旅服務收入為另一主要營業收入，民國110年度餐旅服務收入631,557仟元，佔總合併營收18.18%；營業收入認列時點及銷貨及銷貨真實性對合併財務報告之影響係屬重大。

房地銷售收入係於不動產完成過戶及實際交屋時認列，由於銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性；餐旅服務收入由於金額重大且因行業特性之故，產品單價低但銷售筆數及客戶數量眾多，交易量龐大，錯誤發生之可能性相對較高，可能導致合併財務報表重大不實表達。因此，收入之認列為本會計師執行鄉林集團財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 1.瞭解主要收入型態、合約條款及交易條件；
- 2.瞭解並測試鄉林集團銷貨及收款作業循環之相關內部控制有效性；
- 3.取得並檢視各案銷售明細表、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、執行收入截止日測試，以評估收入認列時點之會計政策是否適當及評估之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。
- 4.分析住房率及房價、食品酒水之定價、來客數及平均消費等資訊，評估餐旅服務收入金額之合理性；
- 5.確認銷售系統產生之銷售報表與入帳金額一致；
- 6.抽核客戶帳單及簽單紀錄與入帳金額之正確性。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四.8；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五.2(6)；存貨評估之說明請參閱合併財務報告附註六.7。

關鍵查核事項之說明：

鄉林集團所屬不動產開發業為高度資金投入且回收期較長之產業，其存貨係以成本與淨變現金額孰低者列示，目前房地產業受總體經濟、政治因素、稅賦改制及市場供需等等因素所影響，故淨變現價值之重要假設及判斷仰賴管理階層之主觀判斷、估計或不動產鑑價相關參數之變動評價之影響。因此將存貨之評價為本會計師執行鄉林集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 1.瞭解鄉林集團就該等房地續後衡量之內部作業程序及會計處理；
- 2.取得財務報導日之淨變現價值評估資料，抽查核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部不動產實價登錄價格或鄰近地區成交行情作比較，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，取得鄉林集團對各建案之利潤規劃書，評估其利潤與目前各按之利潤是否存有重大差異，用已評估前揭存貨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已編製民國110年及109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鄉林集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鄉林集團之治理單位(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，惟其目的非對鄉林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，以及使鄉林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鄉林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，決定對鄉林集團民國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。

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
中華民國 111 年 3 月 30 日

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

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

代碼	資產	附註	110.12.31		109.12.31		代碼	負債及權益	附註	110.12.31		109.12.31		
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%	
流動資產														
1100	現金及約當現金	六.1	\$ 1,091,782	3	\$ 906,168	3	2100	短期借款	六.11、六.33、六.34及六.35	\$ 885,781	3	\$ 3,467,308	11	
1150	應收票據淨額	六.4	29,378	-	4,431	-	2110	應付短期票券	六.12、六.33、六.34及六.35	2,258,126	6	777,459	2	
1170	應收帳款淨額	六.5	80,113	-	476,091	1	2130	合約負債—流動	六.24	906,771	3	781,815	2	
1180	應收帳款—關係人淨額	七	65	-	119	-	2150	應付票據	六.35	111,869	-	130,995	-	
1200	其他應收款	六.6	352,450	1	359,655	1	2170	應付帳款	六.35	2,022,996	6	1,143,498	4	
1210	其他應收款—關係人	七	165,428	-	236	-	2180	應付帳款—關係人	六.35及七	14,576	-	18,342	-	
1220	本期所得稅資產		845	-	2,795	-	2200	其他應付款	六.13及六.35	457,766	1	536,879	2	
130X	存貨	六.7及八	15,050,558	43	14,882,918	47	2220	其他應付款—關係人	六.33、六.35及七	1,714,732	5	1,512,934	5	
1410	預付款項		241,862	1	441,635	1	2230	本期所得稅負債		1,640	-	-	-	
1476	其他金融資產—流動	八	517,718	1	865,639	3	2250	負債準備—流動		7,965	-	8,745	-	
1479	其他流動資產		246,102	1	203,335	1	2280	租賃負債—流動	六.9、六.33、六.35及七	3,873	-	4,830	-	
	流動資產合計		17,776,301	50	18,143,022	57	2320	一年內到期長期負債	六.14、六.15、六.33、六.34及六.35	564,304	2	2,828,447	9	
										79,995	-	39,374	-	
										9,030,394	26	11,250,626	35	
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	六.2、六.34及六.35	2,763	-	-	-	2399	其他流動負債						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六.3、六.34及六.35	9	-	9	-		流動負債合計						
1600	不動產、廠房及設備	六.8及八	10,768,527	31	7,995,766	25	2530	應付公司債	六.14、六.33、六.34及六.35	1,183,659	3	1,600,000	5	
1755	使用權資產	六.9及八	1,150,972	3	1,230,475	4	2540	長期借款	六.15、六.33、六.34及六.35	13,206,602	37	6,106,637	19	
1760	投資性不動產淨額	六.10及八	684,569	2	8,245	-	2570	遞延所得稅負債	六.30	36,563	-	36,453	-	
1780	無形資產		6,955	-	38,782	-	2580	租賃負債—非流動	六.9、六.33、六.35及七	3,967	-	8,777	-	
1840	遞延所得稅資產	六.30	606,460	2	441,640	1	2630	長期遞延收入	六.16	251,649	1	271,483	1	
1920	存出保證金	六.34、七及八	4,268,614	12	3,934,398	12	2640	淨確定福利負債—非流動	六.17	23,023	-	22,954	-	
1980	其他金融資產—非流動	八	1,110	-	1,002	-	2645	存入保證金	六.33、六.34及六.35	33,679	-	102,304	-	
1995	其他非流動資產		-	-	74,847	-	2670	其他非流動負債		8,873	-	8,989	-	
	非流動資產合計		17,489,979	50	13,725,164	42		非流動負債合計		14,748,015	41	8,157,597	25	
								負債合計		23,778,409	67	19,408,223	60	
								歸屬於母公司業主之權益						
								3110	普通股股本	六.18	9,775,892	28	9,775,892	31
								3200	資本公積	六.19	21,754	-	21,754	-
								3300	保留盈餘	六.20	1,910,729	6	2,498,400	8
								3400	其他權益	六.21	(971,961)	(3)	(796,700)	(2)
									歸屬於母公司業主之權益合計		10,736,414	31	11,499,346	37
								36XX	非控制權益	六.23	751,457	2	960,617	3
									權益合計		11,487,871	33	12,459,963	40
	資產總計		\$ 35,266,280	100	\$ 31,868,186	100		負債及權益總計		\$ 35,266,280	100	\$ 31,868,186	100	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正賴
正鑑

經理人：

正賴
正鑑

會計主管：

沛琪

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	110年度		109年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六.10、六.24、七及十四	\$ 3,473,856	100	\$ 5,915,557	100
5000	營業成本	六.7、六.17、六.29及七	(2,514,290)	(72)	(4,255,476)	(72)
5900	營業毛利		959,566	28	1,660,081	28
	營業費用	六.5、六.6、六.9、六.10、六.17、六.29及七				
6100	推銷費用		(601,649)	(17)	(408,127)	(7)
6200	管理費用		(753,796)	(22)	(832,871)	(14)
6450	預期信用減損損失		(21,203)	(1)	(13,392)	-
6000	營業費用合計		(1,376,648)	(40)	(1,254,390)	(21)
6900	營業(損失)利益		(417,082)	(12)	405,691	7
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.25及十四	71,178	2	75,876	1
7010	其他收入	六.26	106,321	3	76,759	1
7020	其他利益及損失	六.27	87,499	2	222,164	4
7050	財務成本	六.28及七	(711,290)	(20)	(630,232)	(10)
7000	營業外收入及支出合計		(446,292)	(13)	(255,433)	(4)
7900	稅前淨(損)利		(863,374)	(25)	150,258	3
7950	所得稅利益(費用)	六.30	87,346	3	(42,452)	(1)
8200	本期淨(損)利		(776,028)	(22)	107,806	2
	其他綜合(損)益淨額	六.17、六.30及六.31				
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(529)	-	(1,194)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		106	-	239	-
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		(219,077)	(6)	(133,965)	(2)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		43,816	1	26,793	-
8300	其他綜合(損)益淨額		(175,684)	(5)	(108,127)	(2)
8500	本期綜合(損)益總額		\$ (951,712)	\$ (27)	\$ (321)	-
8600	淨損歸屬於：	六.32				
8610	母公司業主		\$ (587,020)	\$ (17)	166,820	3
8620	非控制權益		(189,008)	(5)	(59,014)	(1)
	本期淨(損)益		\$ (776,028)	\$ (22)	107,806	2
8700	綜合(損)益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ (762,932)	\$ (22)	58,721	1
8720	非控制權益		(188,780)	(5)	(59,042)	(1)
	本期綜合(損)益總額		\$ (951,712)	\$ (27)	\$ (321)	-
	每股(虧損)盈餘(元)	六.32				
9750	基本每股(虧損)盈餘		\$ (0.60)		\$ 0.17	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘		\$ (0.60)		\$ 0.17	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正 許 錦

經理人：

正 許 錦

會計主管：

沛 廉

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併權益變動表

民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益										
	保留盈餘					其他權益					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積盈(虧)	國外營運機構財務報表	換算之兌換差額	公允價值衡量之金融資產未實現損益	庫藏股票	總計	非控制權益
民國109年1月1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
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)	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之子公司變動數	-	13,163	-	-	1	-	-	-	13,164	-	13,164
民國109年度淨損	-	-	-	-	166,820	-	-	-	166,820	(59,014)	107,806
民國109年度其他綜合損益	-	-	-	-	(927)	(107,172)	-	-	(108,099)	(28)	(108,127)
民國109年度綜合損益總額	-	-	-	-	165,893	(107,172)	-	-	58,721	(59,042)	(321)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	(40,400)	(40,400)	-	(40,400)
庫藏股註銷	(48,850)	8,450	-	-	-	-	-	40,400	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,652)	(11,652)
民國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
盈餘指撥及分配											
提列法定盈餘公積	-	-	16,589	-	(16,589)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	107,172	(107,172)	-	-	-	-	-	-
民國110年度淨損	-	-	-	-	(587,020)	-	-	-	(587,020)	(189,008)	(776,028)
民國110年度其他綜合損益	-	-	-	-	(651)	(175,261)	-	-	(175,912)	228	(175,684)
民國110年度綜合損益總額	-	-	-	-	(587,671)	(175,261)	-	-	(762,932)	(188,780)	(951,712)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,380)	(20,380)
民國110年12月31日餘額	\$ 9,775,892	\$ 21,754	\$ 1,305,280	\$ 796,700	\$ (191,251)	\$ (971,368)	\$ (593)	\$ -	\$ 10,736,414	\$ 751,457	\$ 11,487,871

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正賴
鎰

經理人：

正賴
鎰

會計主管：

沛廖
琪

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (863,374)	\$ 150,258
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	533,869	480,950
攤銷費用	77,961	65,309
預期信用減損損失	21,203	13,392
利息費用	711,290	630,232
利息收入	(71,178)	(75,876)
長期遞延收入轉列收入數	(16,321)	(35,109)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	32,267	21
收益費損項目合計	1,289,091	1,078,919
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據	(24,947)	54,524
應收帳款	403,253	(386,643)
應收帳款一關係人	54	4,834
其他應收款	31,013	1,412
其他應收款一關係人	(165,192)	89,758
存貨	(4,021,372)	2,453,633
預付款項	157,703	142,232
其他流動資產	(42,767)	23,624
合約負債	129,588	(460,347)
應付票據	(19,126)	(64,824)
應付帳款	879,498	(329,581)
應付帳款一關係人	(3,766)	14,884
其他應付款	(122,652)	(147,808)
其他應付款一關係人	99,479	36,081
負債準備一流動	(780)	(3,658)
其他流動負債	40,621	22,192
淨確定福利負債	(460)	(1,781)
營運產生之現金流(出)入	(2,234,136)	2,677,709
收取之利息	19,175	89,505
支付之利息	(704,296)	(650,742)
支付之所得稅	(29,852)	(65,455)
營業活動之淨現金流(出)入	(2,949,109)	2,051,017

接第11頁

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正 號
鑑

經理人：

正 號
鑑

會計主管：

沛 廉
琪

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度
承接第10頁		
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ (2,763)	\$ -
取得不動產、廠房及設備	(191,902)	(416,137)
存出保證金增加	(349,640)	680,644
無形資產增加	(4,664)	(374)
取得使用權資產	-	(1,147)
其他金融資產減少(增加)	315,934	(848,679)
其他非流動資產減少(增加)	73,855	(74,847)
投資活動之淨現金流出	(159,180)	(660,540)
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(2,581,527)	(873,748)
應付短期票券增加(減少)	1,370,400	(112,100)
(償還)發行公司債	(68,841)	140,000
舉借(償還)長期借款	4,671,692	(271,553)
存入保證金(減少)增加	(68,625)	12,654
其他應付款—關係人增加	249,131	214,381
租賃本金償還	(5,736)	(3,945)
庫藏股買回成本	-	(40,400)
籌資活動之淨現金流入(出)	3,566,494	(934,711)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(272,591)	(241,527)
本期現金及約當現金增加數	185,614	214,239
期初現金及約當現金餘額	906,168	691,929
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,091,782	\$ 906,168

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正胡
錦

經理人：

正胡
錦

會計主管：

沛
廖

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110年及109年1月1日至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」）於民國79年5月29日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺中市西區臺灣大道二段408號。本公司及本公司之子公司（以下簡稱「本集團」）主要經營業務為從事委託營造廠興建國民住宅、商業大樓出租或出售，請參閱附註四.3(2)之說明。

本公司股份自民國85年11月27日公開發行，於民國90年6月19日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國94年1月31日轉於台灣證券交易所掛牌交易。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國111年3月30日經董事會通過發佈。

三、新發佈及修訂準則及解釋之適用

1.已採用金融監督管理委員會（以下簡稱「金管會」）認可並發佈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)（以下簡稱「IFRSs」）之影響：

下表彙列國際會計準則理事會(IASB)已發佈並經金管會認可之民國110年適用之IFRSs：

新發佈／修正／修訂準則及解釋	IASB發佈之生效日
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（發佈日起生效）
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
IFRS 16之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2021年4月1日（註）

註：金管會允許企業選擇提前於民國110年1月1日適用此項修正。

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

2. 尚未採用經金管會認可之新發佈、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列IASB已發佈並經金管會認可之民國111年適用之IFRSs。

新發佈／修正／修訂準則及解釋	IASB發佈之生效日(註1)
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)

註1：除另註明外，上述新發佈／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 16之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」

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，不應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。此外，該修正亦闡明，測試資產是否正常運作之成本係指評估該資產之技術及物理性能是否足以使其能用於生產或提供商品或勞務、出租予他人或管理目的之支出。

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。

(2)IAS 37之修正「虧損性合約—履行合約之成本」

該修正明定，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）。

(3)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引述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。

(4)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，前述所收付費用僅應包括借款人與貸款人間收付之費用。

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

3.IASB已發佈但尚未經金管會認可之IFRSs之影響：

下表彙列IASB已發佈但尚未納入金管會認可之IFRSs：

新發佈／修正／修訂準則及解釋	IASB發佈之生效日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 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
IAS 8之修正「會計估計之定義」	2023年1月1日
IFRS 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

截至本合併財務報告發佈日止，本集團仍持續評估上述準則及解釋之修正對本集團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

編制合併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。

1.遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與IFRSs編製。

2. 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：

(a) 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）。

(b) 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。

(c) 按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。

(d) 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) 編製符合金管會認可之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。

3. 合併基礎

(1) 合併財務報告編製原則

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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為權益。

(e) 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)列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例		說明
			110.12.31	109.12.31	
本公司	太裕營造股份有限公司 (太裕營造)	建築與土木工程	86.67%	86.67%	
本公司	Headway Investment Ltd. (Headway)	投資	66.67%	66.67%	註1
本公司	百皇投資有限公司 (百皇投資)	投資	100.00%	100.00%	
本公司	鼎林國際企業股份有限公司 (鼎林國際企業)	住宅及大樓 開發租售	51.00%	51.00%	
本公司	168 Investment Ltd. (168)	投資	95.42%	95.42%	註9
本公司	Quantum Investment Ltd. (Quantum)	投資	84.65%	-	註2
本公司	Billion Capital Holding Co., Ltd. (Billion)	投資	-	84.65%	註2
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (Diamond)	投資	100.00%	100.00%	註3
本公司	Fast Growth Limited (Fast)	投資	100.00%	100.00%	註4、註8、 註9
太裕營造	Worldwide Overseas Corp. (Worldwide)	工程顧問	100.00%	100.00%	
百皇投資	鼎林國際企業股份有限公司 (鼎林國際企業)	住宅及大樓 開發租售	49.00%	49.00%	
Headway	Gold Square Investment Ltd. (Gold Square)	投資	100.00%	100.00%	
Headway	青島鄉都投資有限公司 (青島鄉都投資)	投資	100.00%	100.00%	
168	南京鼎正置業有限公司 (南京鼎正置業)	興建酒店及 房地產開發	100.00%	100.00%	
Quantum	Billion Capital Holding Co., Ltd. (Billion)	投資	100.00%	-	註2
Billion	成都淳雅企業管理有限公司 (成都淳雅企業)	企業管理服務	100.00%	-	註5
Billion	成都鼎康置業有限公司 (成都鼎康置業)	興建酒店及 房地產開發	-	100.00%	註5
Fast	紀昇有限公司 (紀昇)	投資	77.28%	77.28%	
南京鼎正置業	南京鼎正酒店有限公司 (南京鼎正酒店)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	
成都淳雅企業	成都鼎康置業有限公司 (成都鼎康置業)	房地產開發	100.00%	-	註5、註6
紀昇	青島鼎林國際商業管理有限公司 (青島鼎林國際)	酒店經營及管理	77.94%	79.94%	
青島鼎林國際	青島鼎林酒店有限公司 (青島鼎林酒店)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	
青島鼎林國際	湖北廣江置業有限公司 (湖北廣江置業)	房地產開發	-	-	註7
青島鼎林國際	廣江(湖北)酒店有限公司 (廣江湖北酒店)	酒店經營及管理	-	-	註7

註1：Headway於民國110年4月12日辦理現金減資美金536仟元，其持股比例仍為66.67%。

註2：本公司於民國110年4月1日，以其所持有Billion之股票作價投資設立Quantum，本公司持有84.65%股權。

註3：Diamond於民國110年3月辦理現金減資美金129仟元，其持股比例仍為100%。

註4：Fast於民國110年3月31日、6月30日、9月30日及12月31日分別辦理增資美金7,699仟元、4,288仟元及2,315仟元及3,132仟元，其持股比例仍為100%。

註5：Billion於民國110年4月1日，以其所持有成都鼎康置業之股票作價投資設立成都淳雅企業，Billion持有100%股權。

註6：民國110年9月21日本集團之子公司成都淳雅企業與嘉興悅榮企業管理合夥企業(有限合夥)及其有關企業簽訂股權融資合約，雖對成都鼎康置業之直接及間接持股未達50%，然而實質上本集團仍可主導成都鼎康置業營運活動，對其參與之變動報酬享有權利且有能力影響該報酬，故擬依IFRS10之判斷指引且併同考量IFRS10：B18、B19及B20所述指標之特別因素，將成都鼎康置業繼續納入合併報告中。

註7：湖北廣江置業及廣江湖北酒店尚在籌備中。

註8：於民國111年3月14日經子公司Fast董事會決議減資，減資基準日為民國111年3月15日，減資金額人民幣52,900仟元。

註9：於民國111年3月28日經子公司Fast及168董事會決議現金增資，增資金額分別為美金4,723仟元及50仟元。

(3)未列入合併財務報告之子公司：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52,772仟元存在中國，係為當地項目開發使用，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			
	110.12.31	109.12.31	持股比率	金額
紀昇	22.72%	\$ 119,952	22.72%	\$ 288,742

(a)上列子公司主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附註十三.2及十三.3。

(b)彙總性財務資訊如下：

A. 資產負債表：

	Fast及其子公司	
	110.12.31	109.12.31
流動資產	\$ 3,294,399	\$ 3,644,356
非流動資產	6,782,556	6,856,754
流動負債	(4,588,348)	(4,866,993)
非流動負債	(3,109,548)	(3,322,824)
權益	\$ 2,379,059	\$ 2,311,293

B. 綜合損益表：

	Fast及其子公司	
	110年度	109年度
收入	\$ 514,290	\$ 863,783
本期淨損	\$ (357,879)	\$ (106,485)
其他綜合損益（稅後淨額）	-	-
本期綜合損益總額	\$ (357,879)	\$ (106,485)
淨利歸屬於非控制權益	\$ (165,504)	\$ (60,983)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ (165,504)	\$ (60,983)
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

C. 現金流量表：

	Fast及其子公司	
	110年度	109年度
營業活動之淨現金流入	\$ 283,285	\$ 138,183
投資活動之淨現金流出	(515,988)	231,623
籌資活動之淨現金流入(出)	241,967	(160,668)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,896)	(341,297)
本期現金及約當現金增加數	4,368	(132,159)
期初現金及約當現金餘額	13,536	145,695
期末現金及約當現金餘額	\$ 17,904	\$ 13,536

4. 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）。

5.資產負債區分流動及非流動之分類標準

(1)資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (a)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。
- (b)主要為交易的而持有者。
- (c)預期於資產負債表日後十二個月內將實現者。
- (d)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：

- (a)預期將於正常營業週期中清償者。
- (b)主要為交易目的而持有者。
- (c)須於資產負債表日後十二個月內清償者。（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債）。
- (d)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列為非流動。

6.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)。

7. 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損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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及指定為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。

本集團於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

- (a) 係混合(結合)合約；或
- (b) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- (c) 係依書面之之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其股利、利息收入及再衡量利益或損失係認列於其他利益及損失/所產生之股利係認列於其他收入，利息收入及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六.34。

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額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- (a)購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- (b)非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

D.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，指定為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

A.本集團於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

- B. 應收帳款、合約資產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。
- C. 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。
- D. 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：

- A. 來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
- B. 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。
- C. 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。

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。權益工具係指表彰某一企業於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。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。

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：

- A. 透過損益按公允價值衡量之金融負債係指持有供交易之金融負債或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。分類為持有供交易之金融負債係於發生時之主要目的為短期內再買回，及除財務保證合約或被指定且有效避險工具外之衍生工

具。本集團於金融負債符合下列條件之一時，於原始認列將其指定為透過損益按公允價值衡量：

- (a)係混合(結合)合約；或
- (b)可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- (c)係依書面之風險管理政策，以公允價值基礎管理並評估其績效之工具。

B.透過損益按公允價值衡量之金融負債，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

C.指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，因信用風險變動所產生之公允價值變動金額係認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，該負債剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。惟若上述會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

(2)金融負債之除列

本集團僅於義務解除、取消或失效時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）之差額認列為損益。

8.存 貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，存貨按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估計售價減除至可供銷售尚需投入之估計成本及相關推銷費用後之餘額。在建房地並依國際會計準則第23號將其有關之利息資本化。

商品存貨按成本與淨變現價值孰低者為衡量基礎，採永續盤存制，成本依加權平均法決定。

9.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：

資產項目	耐用年數
房屋及建築	3年～55年
其他設備	3年～10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。

10. 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，請詳附註四.11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、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、殘值保證下承租人預期支付之金額、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權之終止罰款，減除收取之租賃誘因）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。

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費用。

售後租回交易中資產之移轉若符合IFRS 15之銷售，本集團僅就移轉給買方之部分認列相關出售損益，並就非市場行情之條款進行調整以按公允價值衡量銷售價格。資產之移轉若不符合IFRS 15之銷售，交易係視為融資，則本集團繼續認列已移轉之資產，並認列等於移轉價款之金融負債。

(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。

當一項租賃包含土地及建築物要素時，本集團分別評估各要素之分類係融資租賃或營業租賃，並將租賃給付（包括任何一次性之前端給付）按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整個租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

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，假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。與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日按新租賃處理。

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。

11. 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。

自有之投資性不動產原始以成本(包括交易成本)衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

透過租賃而取得之投資性不動產原始係以成本衡量，該成本包括租賃負債之原始衡量金額、於租賃開始日前支付之任何租賃給付、原始直接成本，以及將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本，並減除收取之任何租賃誘因。該等投資性不動產後續係以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。

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，並且認列於當期損益。

12. 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，依2至5年。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。

商譽及非確定耐用年限無形資產，不予以攤銷；而係每年定期進行減損測試。

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。

13. 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。

14. 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。

15. 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

(a) 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。

(b) 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，折現率則係使用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（於資產負債表日）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，並表達於其他權益。

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者時認列費用。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。

16. 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益予以評估，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。

17. 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遇見之未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有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。

18. 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：

- (a)辨認客戶合約；
- (b)辨認合約中之履約義務；
- (c)決定交易價格；
- (d)將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (e)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。

若幾乎同時與同一客戶或客戶之關係人簽訂數個合約，且該等合約係(1)為單一商業目的以包裹議定、(2)其中一合約之對價取決於其他合約之價格或履約結果，或(3)該等合約承諾之商品或勞務係為單一履約義務，則本集團將該等合約係以單一合約處理。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在1年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

(1) 土地開發及房地銷售

本集團開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本集團係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本集團通常不具其他用途，因此，本集團係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本集團始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本集團係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，

則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

本集團從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，本集團僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當本集團預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

19.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。

20.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。

本集團所取得低於市場利率之政府貸款，其收取之貸款金額與依當時市場利率計算之貸款公允價值兩者間之差額係認列為政府補助。

21. 企業合併

- (1) 本集團採用收購法進行企業合併。合併對價根據所移轉之資產、所產生或承擔之負債及所發行之權益工具之公允價值計算，所移轉之對價包括或有對價約定所產生之任何資產和負債之公允價值。與收購有關之成本於發生時認列為費用。企業合併中所取得可辨認之資產及所承擔之負債，按收購日之公允價值衡量。本集團以個別收購交易為基準，非控制權益之組成部分屬現時所有權權益且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，選擇按收購日公允價值或按非控制權益占被收購者可辨認淨資產之比例衡量；非控制權益之所有其他組成部分則按收購日公允價值衡量。
- (2) 移轉對價、被收購者非控制權益，及先前已持有被收購者之權益之公允價值總額，若超過所取得可辨認資產及承擔之負債之公允價值，於收購日認列為商譽；所取得可辨認資產及承擔之負債之公允價值，若超過移轉對價、被收購者非控制權益，及先前已持有被收購者之權益之公允價值總額，該差額於收購日認列為當期損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

1. 會計政策採用之重要判斷

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。

2. 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、資產耐用年限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) 遲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。

(6) 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。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。

(7)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。

(8)承租人之增額借款利率

於決定租賃給付折現所使用之承租人增額借款利率時，係以同一幣別及攸關期間之無風險利率作為參考利率，並將所估計之承租人信用風險貼水及租賃特定調整（例如資產特性及附有擔保等因素）納入考量。

(9)商譽減損之估計

決定商譽是否減損時，須估計分攤至商譽之現金產生單位之使用價值。為計算使用價值，管理階層應估計預期自現金產生單位所產生之未來現金流量，並決定計算現值所使用之適當折現率。若實際現金流量少於預期，則可能會產生重大減損損失。

六、重要會計項目之說明

1.現金及約當現金

項 目	110.12.31	109.12.31
庫存現金及零用金	\$ 8,500	\$ 8,863
銀行存款	1,083,282	897,305
合 計	\$ 1,091,782	\$ 906,168

(1)本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(2)本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

2.透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	110.12.31	109.12.31
非衍生金融資產		
開放型基金	\$ 2,763	\$ -

(1)本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

(2)相關信用風險管理及評估方式請詳附註六.34及六.35。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

110.12.31 109.12.31

權益工具

國內非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750
評價調整	(741)	(741)
合計	\$ 9	\$ 9

(1) 本集團依中長期策略目的投資國內非上市櫃公司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。

(2) 本集團未有將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

(3) 相關信用風險管理及評估方式請詳附註六.34及六.35。

4. 應收票據淨額

項 目	110.12.31	109.12.31
應收票據	\$ 29,378	\$ 4,431
減：備抵損失	-	-
應收票據淨額	\$ 29,378	\$ 4,431

本集團未有將應收票據提供質押之情形。

5. 應收帳款淨額

項 目	110.12.31	109.12.31
應收帳款	\$ 113,474	\$ 516,727
減：備抵損失	(33,361)	(40,636)
應收帳款淨額	\$ 80,113	\$ 476,091

(1) 本集團之應收帳款，平均授信期間為30天至45天，係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。

(2) 本集團未有將應收帳款提供質押之情形。

(3) 本集團採用簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務及產經狀況，並同時考量總體經濟及產業展望以調整歷史及現時資訊所建立之損失率。

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。本集團依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

110.12.31

帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ 33,787	\$ -	\$ 33,787
逾期1~30天	-	5,842	-	5,842
逾期31~180天	-	19,285	-	19,285
逾期181~365天	15.91%	3,243	(516)	2,727
逾期365天以上	40.70%	80,695	(32,845)	47,850
		\$ 142,852	\$ (33,361)	\$ 109,491

109.12.31

帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ 238,873	\$ -	\$ 238,873
逾期1~30天	-	199,563	-	199,563
逾期31~180天	1.94%	27,480	(533)	26,947
逾期181~365天	15.35%	2,502	(384)	2,118
逾期365天以上	75.31%	52,740	(39,719)	13,021
		\$ 521,158	\$ (40,636)	\$ 480,522

(4)應收帳款備抵損失變動如下：

	110年度	109年度
期初餘額	\$ 40,636	\$ 33,510
加：減損損失(迴轉)提列	(7,138)	6,866
外幣換算差額	(137)	260
期末餘額	\$ 33,361	\$ 40,636

本集團對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

6.其他應收款

項目	110.12.31	109.12.31
應收收益	\$ 52,003	\$ -
其他應收款—資金貸與	237,521	240,735
其他應收款—其他	62,926	118,920
減：備抵損失	-	-
	\$ 352,450	\$ 359,655

其他應收款備抵損失變動如下：

	110年度	109年度
	\$ -	\$ -
期初餘額		
加：減損損失提列	28,341	6,526
減：無法收回而沖銷	(28,195)	(6,679)
外幣換算差額	(146)	153
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

7.存貨及銷貨成本

項 目	110.12.31	109.12.31
	\$	\$
待售房地	3,365,772	4,557,327
營建用地	857,321	125,333
在建房地	918,444	996,499
其他在建費用	9,830,820	8,957,900
預付土地款	61,525	163,937
商品存貨	16,676	81,922
淨 額	<u>\$ 15,050,558</u>	<u>\$ 14,882,918</u>

(1)主要存貨明細

(a)待售房地

工程名稱	110.12.31	109.12.31
	\$	\$
鄉林士林官邸	2,198,173	2,868,250
鄉林美術館	749,006	801,930
鄉林山海匯	187,557	670,456
鄉林玉川	168,082	210,657
鄉林淳真	62,954	-
鄉林天韻	-	6,034
合 計	<u>\$ 3,365,772</u>	<u>\$ 4,557,327</u>

(b)營建用地

項 目	110.12.31	109.12.31
	\$	\$
彰化縣員林惠農段	516,280	
台北市萬華區華中段	289,433	74,250
台北市中山區德惠段A	32,755	32,755
台北市中山區德惠段B	18,853	18,328
合 計	<u>\$ 857,321</u>	<u>\$ 125,333</u>

(c)在建房地

工程名稱	預計完工日	110.12.31	109.12.31
鄉林圓頂	113年	\$ 71,029	\$ -
鄉林恆美	112年	461,041	107,012
鄉林淳真	110年	-	501,744
其他修繕案		-	1,725
容積移轉		386,374	386,018
合 計		\$ 918,444	\$ 996,499

(d)其他在建費用

項 目	110.12.31	109.12.31
南京工程案	\$ 2,427,310	\$ 4,532,923
青島工程案	196,413	286,338
成都工程案	7,111,443	4,045,827
預付實品屋	95,654	92,812
	\$ 9,830,820	\$ 8,957,900

係本集團分別於南京、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之裝修工程款。

(e)預付土地款

項 目	110.12.31	109.12.31
台北市中山區農安街	\$ 37,159	\$ 36,859
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366
彰化縣員林市惠農段	-	102,712
	\$ 61,525	\$ 163,937

(2)當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	110年度	109年度
出售房地成本	\$ 2,100,001	\$ 4,163,855
酒店成本	120,200	40,141
租賃成本	276,555	51,480
工程成本	16,931	-
其他	603	-
營業成本合計	\$ 2,514,290	\$ 4,255,476

(3)民國110年及109年度存貨之利息資本化金額，請詳附註六.29。

(4)本集團將存貨提供擔保借款情形請詳附註八。

8. 不動產、廠房及設備

項 目	110.12.31	109.12.31
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築物	7,752,437	9,036,178
其他設備	1,647,925	227,021
未完工程	3,059,969	-
成本合計	12,779,834	9,582,702
減：累計折舊	(1,990,400)	(1,566,029)
累計減損	(20,907)	(20,907)
淨 額	\$ 10,768,527	\$ 7,995,766

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
110.1.1 餘額	\$ 319,503	\$ 9,036,178	\$ 227,021	\$ -	\$ 9,582,702
增 添	-	187,345	4,557	-	191,902
處 分	-	(38,529)	(13,124)	-	(51,653)
重 分 類	-	(1,319,092)	1,431,901	3,059,969	3,172,778
外幣兌換差額之影響	-	(113,465)	(2,430)	-	(115,895)
110.12.31 餘額	\$ 319,503	\$ 7,752,437	\$ 1,647,925	\$ 3,059,969	\$ 12,779,834

累計折舊及減損					
110.1.1 餘額	\$ 19,570	\$ 1,469,181	\$ 98,185	\$ -	\$ 1,586,936
折舊費用	-	282,584	183,087	-	465,671
處 分	-	(7,152)	(12,234)	-	(19,386)
重 分 類	-	(280,604)	280,604	-	-
外幣兌換差額之影響	-	(20,229)	(1,685)	-	(21,914)
110.12.31 餘額	\$ 19,570	\$ 1,443,780	\$ 547,957	\$ -	\$ 2,011,307

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
109.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 8,490,248	\$ 210,176	\$ 9,019,927
增 添	-	411,337	4,800	416,137
處 分	-	-	(28)	(28)
重 分 類	-	-	(9)	(9)
外幣兌換差額之影響	-	134,593	12,082	146,675
109.12.31餘額	\$ 319,503	\$ 9,036,178	\$ 227,021	\$ 9,582,702

累計折舊及減損	項	目	110.12.31	109.12.31
109.1.1餘額	\$ 19,570	\$ 1,055,399	\$ 69,060	\$ 1,144,029
折舊費用	-	387,922	30,141	418,063
處 分	-	-	(7)	(7)
重 分 類	-	-	(1)	(1)
外幣兌換差額之影響	-	25,860	(1,008)	24,852
109.12.31餘額	\$ 19,570	\$ 1,469,181	\$ 98,185	\$ 1,586,936

(1)本集團不動產、廠房及設備無利息資本化之情事。

(2)本集團將自用之不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

9. 租賃協議

(1) 使用權資產

項	目	110.12.31	109.12.31
土 地	\$ 1,354,683	\$ 1,334,839	
建 築 物	16,913	16,913	
運輸設備	5,650	8,536	
成本合計	1,377,246	1,360,288	
減: 累計折舊	(226,274)	(129,813)	
淨 額	\$ 1,150,972	\$ 1,230,475	

成 本	土 地	建 築 物	運 輸 設 備	合 計
110.1.1 餘額	\$ 1,334,839	\$ 16,913	\$ 8,536	\$ 1,360,288
本期減少	-	-	(2,823)	(2,823)
外幣兌換差額之影響	19,844	-	(63)	19,781
110.12.31 餘額	<u>\$ 1,354,683</u>	<u>\$ 16,913</u>	<u>\$ 5,650</u>	<u>\$ 1,377,246</u>

累計折舊	土 地	建 築 物	運 輸 設 備	合 計
110.1.1 餘額	\$ 117,565	\$ 6,766	\$ 5,482	\$ 129,813
折舊費用	57,862	3,382	2,324	63,568
處 分	-	-	(2,823)	(2,823)
外幣兌換差額之影響	35,757	-	(41)	35,716
110.12.31 餘額	<u>\$ 211,184</u>	<u>\$ 10,148</u>	<u>\$ 4,942</u>	<u>\$ 226,274</u>

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
外幣兌換差額之影響	22,836	-	1,033	23,869
109.12.31 餘額	<u>\$ 1,334,839</u>	<u>\$ 16,913</u>	<u>\$ 8,536</u>	<u>\$ 1,360,288</u>

累計折舊	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
外幣兌換差額之影響	3,189	-	422	3,611
109.12.31 餘額	<u>\$ 117,565</u>	<u>\$ 6,766</u>	<u>\$ 5,482</u>	<u>\$ 129,813</u>

本集團之使用權資產於民國110年及109年度並未發生重大轉租之情形。

(2)租賃負債

項 目	110.12.31	109.12.31
租賃負債帳面金額		
流動	\$ 3,873	\$ 4,830
非流動	\$ 3,967	\$ 8,777

租賃負債之折現率區間如下：

項 目	110.12.31	109.12.31
建築物	2.80%	2.80%~3.00%
其他設備	2.80%~9.00%	2.80%~9.00%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六.35之說明。

(3)其他租賃資訊

本期之租賃相關費用資訊如下：

項 目	110年度	109年度
短期租賃費用	\$ 14,819	\$ 22,672
低價值資產租賃費用	\$ 866	\$ 493
租賃之現金流出總額(註)	\$ (21,421)	\$ (27,110)

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

10. 投資性不動產

項 目	110.12.31	109.12.31
土地	\$ 334,755	\$ 10,786
房屋及建築	\$ 361,964	\$ 4,979
成本合計	\$ 696,719	\$ 15,765
減：累計折舊	\$ (7,065)	\$ (2,435)
累計減損	\$ (5,085)	\$ (5,085)
合 計	\$ 684,569	\$ 8,245

成	本	土 地	房屋及建築	合 計
110.1.1餘額		\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765
重 分 類		323,969	356,985	680,954
110.12.31餘額		\$ 334,755	\$ 361,964	\$ 696,719

累計折舊及減損

110.1.1餘額	\$ 3,761	\$ 3,759	\$ 7,520
折舊費用	-	4,630	4,630
110.12.31餘額	\$ 3,761	\$ 8,389	\$ 12,150

成	本	土 地	房屋及建築	合 計
109.12.31餘額(即期初餘額)		\$ 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	-	83	83
109.12.31餘額	\$ 3,761	\$ 3,759	\$ 7,520

(1)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	110年度	109年度
投資性不動產之租金收入	\$ 17,587	\$ 1,206
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	\$ 4,677	\$ 83
當期未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民國110年12月31日及109年12月31日之公允價值分別為2,257,276仟元及14,572仟元，係依鄰近地區之成交行情實價登錄資料為該評價金額。

(3)本集團以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

11.短期借款

項 目	110.12.31	109.12.31
抵押借款	\$ 885,781	\$ 3,467,308
利率區間	1.50%~5.20%	1.78%~4.95%

本集團提供資產作為短期借款之擔保情形，請參閱附註八說明。

12. 應付短期票券

保證機構	110.12.31	109.12.31
兆豐票券金融(股)公司	\$ 80,000	\$ 80,000
中華票券金融(股)公司	81,400	94,400
國際票券金融(股)公司	2,100,000	604,500
小計	2,261,400	778,900
減：應付短期票券折價	(3,274)	(1,441)
淨額	\$ 2,258,126	\$ 777,459
利率區間	0.58%~2.89%	0.01%~2.00%

本集團提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

13. 其他應付款

項 目	110.12.31	109.12.31
應付薪資、獎金及酬勞	\$ 48,875	\$ 8,522
應付利息	43,539	54,292
其他應付費用	365,352	474,065
合計	\$ 457,766	\$ 536,879

14. 應付公司債

項 目	110.12.31	109.12.31
應付公司債一有擔保	\$ 1,531,159	\$ 1,600,000
減：一年內到期公司債	(347,500)	-
合計	\$ 1,183,659	\$ 1,600,000

(1) 本集團發行有擔保普通公司債資訊如下：

項 目	民國109年第一次有擔保普通公司債
1. 發行總額	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. 票面金額	新台幣壹佰萬元整。
3. 發行價格	各券於發行日依票面金額十足發行。
4. 發行期限	各券發行期限均為三年期，自民國109年11月23日發行，至民國112年11月23日到期。
5. 票面利率	各券票面利率均為固定年利率0.85%。
6. 還本方式	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%。乙券自發行日起屆滿三年到期一次還本。

項 目	民國109年第一次有擔保普通公司債
7.計付息方式	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。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。
8.贖回權	本公司得於本公司債發行屆滿三個月之日起行使本公司債之贖回權，每次贖回金額應以新台幣壹佰萬元之倍數計算，債權人不得拒絕。本公司於贖回日前7個營業日之前得擇期公告行使贖回權，同時以其他適當方式通知本公司債債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，贖回本公司債。
9.擔保方式	各券委由安泰商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

項 目	民國108年第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	發行總額為新台幣參億元整。
2.票面金額	新台幣壹佰萬元整。
3.發行價格	於發行日依票面金額十足發行。
4.發行期限	發行期限為三年期，自民國108年12月20日發行至民國111年12月20日到期。
5.票面利率	票面利率為固定年利率0.98%。
6.還本方式	自發行日起屆滿三年到期一次還本。
7.計付息方式	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至元為止，元以下四捨五入。還本付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，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
8.擔保方式	委由第一商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

(2)本集團提供資產作為公司債之擔保情形，請詳附註八說明。

15.長期借款

項 目	110.12.31	109.12.31
擔保借款	\$ 10,004,856	\$ 8,935,084
非金融機構擔保借款	3,418,550	-
小 計	13,423,406	8,935,084
減：一年內到期	(216,804)	(2,828,447)
合 計	\$ 13,206,602	\$ 6,106,637
利率區間	1.50%~11.50%	0.85%~9.00%

本集團提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

16. 長期遞延收入

	110.12.31	109.12.31
遞延收入—政府補助	<u>\$ 251,649</u>	<u>\$ 271,483</u>

本集團係於民國99年收到人民幣157,719仟元政府補助額，相關用途從事酒店興建及房地產開發，該補助認列於遞延收入，該建案已於民國108年興建完成，並於房地之出售及酒店建物之耐用年限內攤銷時轉列收入。

17. 退休金

(1) 確定提撥計畫

- (a)自民國94年7月1日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
- (b)民國110年及109年度，本公司及國內子公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為7,428仟元及6,668仟元。
- (c)本公司之大陸子公司按中華人民共和國政府規定之養老保險制度每月依當地員工薪資總額之一定比率提撥養老保險金。每位員工之退休金由政府管理統籌安排，該公司除按月提撥外，退職員工退休金由中國政府有關部門統籌支付。民國110年及109年度，依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為23,654仟元及2,731仟元

(2) 確定福利計畫

- (a)本公司及國內子公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司及國內子公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司及國內子公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司及國內子公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。
- (b)民國110年及109年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為60仟元及156仟元。

(3) 本集團因確定福利計劃所產生之義務列入合併資產負債表之金額如下：

	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 41,543	\$ 42,007
計畫資產公允價值	(18,520)	(19,053)
淨確定福利負債	<u>\$ 23,023</u>	<u>\$ 22,954</u>

(4) 淨確定福利負債之變動如下：

	110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
110.1.1 餘額 服務成本	\$ 42,007	\$ (19,053)	\$ 22,954
利息費用(收入)	112	(52)	60
認列於損益	112	(52)	60
再衡量數：			
計畫資產報酬(除包含於利息 收入或費用之金額外)	-	(308)	(308)
精算(利益)損失	39	-	39
人口統計假設變動影響數	(893)	-	(893)
財務假設變動影響數	1,691	-	1,691
經驗調整	837	(308)	529
認列於其他綜合損益	-	(520)	(520)
雇主提撥數	(1,413)	1,413	-
110.12.31 餘額	<u>\$ 41,543</u>	<u>\$ (18,520)</u>	<u>\$ 23,023</u>
	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
109.1.1 餘額 服務成本	\$ 45,326	\$ (21,518)	\$ 23,808
利息費用(收入)	296	(140)	156
認列於損益	296	(140)	156
再衡量數：			
計畫資產報酬(除包含於利息 收入或費用之金額外)	-	(709)	(709)
精算(利益)損失	1,177	-	1,177
財務假設變動影響數	(1,657)	-	(1,657)
計畫縮減影響數	725	-	725
經驗調整	245	(709)	(464)
認列於其他綜合損益	-	(546)	(546)
雇主提撥數	(3,860)	3,860	-
109.12.31 餘額	<u>\$ 42,007</u>	<u>\$ (19,053)</u>	<u>\$ 22,954</u>

(5)本集團因「勞動基準法」之退休金制度於下列風險：

(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，惟本集團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。

(6)有關退休金之精算假設彙總如下：

	110年度	109年度
折現率	0.60%~0.70%	0.26%~0.30%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%
確定福利義務平均到期期間	5年~7年	6年~8年

(a)對於未來死亡率之假設係依照台灣地區第4回經驗生命表估計。

(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下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	110.12.31	109.12.31
折現率		
增加0.25%	\$ (517)	\$ (719)
減少0.25%	\$ 633	\$ 739
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$ 623	\$ 725
減少0.25%	\$ (610)	\$ (709)

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。

(7)本集團於111年度預計支付予退休計畫之提撥金為 587仟元。

18. 普通股股本

截至民國110年及109年12月31日止，本公司額定股本均為15,000,000仟元，實收資本額均為9,775,892仟元，已發行普通股每股面額10元，已發行股數均為977,589仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司普通股期初與期末流通在外股數(仟股)調節如下：

	110年度	109年度
1月1日	977,589	982,474
註銷庫藏股	-	(4,885)
12月31日	<u>977,589</u>	<u>977,589</u>

19. 資本公積

項 目	110.12.31	109.12.31
庫藏股票交易	\$ 8,450	\$ 8,450
認列子公司權益變動數額	13,163	13,163
其 他	<u>141</u>	<u>141</u>
合 計	<u>\$ 21,754</u>	<u>\$ 21,754</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10%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所產生之資本公積，不得作為任何用途。

20. 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，彌補累積盈虧後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本時，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25%之部分為限。

(3)(a)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。

(b)首次採用IFRSs時，依民國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)本公司分別於民國110年8月27日及109年6月24日經股東會決議民國109年度及108年度不分派股利。

(5)本公司民國111年3月30日董事會擬議民國110年度不分配盈餘，有關盈餘分配尚待民國111年6月召開之股東常會決議。

(6)有關本公司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。

21. 其他權益項目

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 公允衡量之金融資產 未實現評價(損)益	合 計
110.1.1餘額	\$ (796,107)\$	(593)\$	(796,700)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	(175,261)	-	(175,261)
110.12.31餘額	\$ (971,368)\$	(593)\$	(971,961)

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)
109.12.31餘額	\$ (796,107)\$	(593)\$	(796,700)

22. 庫藏股票

(1)股份收回原因及其數量變動情形：

收回原因	109年度			
	1月1日	本期增加	本期減少	12月31日
維護公司信用及股東權益	-	4,885,000股	4,885,000股	-

(2)本公司董事會於民國109年3月18日決議自集中交易市場買回股份以維護公司信用及股東權益，買回期間為民國109年3月19日至109年5月15日。本公司買回庫藏股票共計4,885仟股，成本為40,400仟元。另於民國109年7月24日經董事會決議註銷全部買回股份，減資基準日為民國109年8月7日，業已於民國109年9月11日完成法定變更登記程序。

(3)證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數10%，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。

(4)本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。

(5)依證券交易法規定，因供轉讓股份予員工所買回之股份，應於買回之日起3年內將其轉讓，逾期未轉讓者，視為公司未發行股份，並應辦理變更登記銷除股份。而為維護公司信用及股東權益所買回股份，應於買回之日起6個月內辦理變更登記銷除股份。

23. 非控制權益

項 目	110年度	109年度
期初餘額	\$ 960,617	\$ 1,031,311
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(189,008)	(59,014)
本期其他綜合損益	228	(28)
非控制權益減少	<u>(20,380)</u>	<u>(11,652)</u>
期末餘額	<u>\$ 751,457</u>	<u>\$ 960,617</u>

24. 營業收入

項 目	110年度	109年度
房地收入	\$ 2,790,396	\$ 5,427,875
工程收入	6,273	-
酒店收入	333,185	252,636
酒店餐飲收入	298,372	233,786
租賃收入	17,587	1,260
其　　他	<u>28,043</u>	-
	<u>\$ 3,473,856</u>	<u>\$ 5,915,557</u>

(1)客戶合約收入之細分

	110年度			
	建設部門	營造部門	其他部門	合　　計
主要地區市場：				
台灣	\$ 2,259,115	\$ 6,273	\$ -	\$ 2,265,388
中國大陸	<u>551,111</u>	<u>-</u>	<u>657,357</u>	<u>1,208,468</u>
	<u>\$ 2,810,226</u>	<u>\$ 6,273</u>	<u>\$ 657,357</u>	<u>\$ 3,473,856</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 2,790,396	\$ -	\$ -	\$ 2,790,396
工程合約	-	6,273	-	6,273
其　　他	<u>19,830</u>	<u>-</u>	<u>657,357</u>	<u>677,187</u>
	<u>\$ 2,810,226</u>	<u>\$ 6,273</u>	<u>\$ 657,357</u>	<u>\$ 3,473,856</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 2,772,731	\$ -	\$ 307,294	\$ 3,080,025
隨時間逐步移轉之勞務	37,495	-	350,063	387,558
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>6,273</u>	<u>-</u>	<u>6,273</u>
	<u>\$ 2,810,226</u>	<u>\$ 6,273</u>	<u>\$ 657,357</u>	<u>\$ 3,473,856</u>

	109年度			
	建設部門	營造部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
台灣	\$ 3,321,448	\$ -	\$ -	\$ 3,321,448
中國大陸	<u>2,106,427</u>	<u>-</u>	<u>487,682</u>	<u>2,594,109</u>
	<u>\$ 5,427,875</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 487,682</u>	<u>\$ 5,915,557</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 5,427,875	\$ -	\$ -	\$ 5,427,875
其　　他	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>487,682</u>	<u>487,682</u>
	<u>\$ 5,427,875</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 487,682</u>	<u>\$ 5,915,557</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 5,427,875	\$ -	\$ 233,786	\$ 5,661,661
隨時間逐步移轉之勞務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>253,896</u>	<u>253,896</u>
	<u>\$ 5,427,875</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 487,682</u>	<u>\$ 5,915,557</u>

(2)合約餘額

	110.12.31	109.12.31
合約負債—營建工程	\$ 34,741	\$ -
合約負債—銷售房地	688,027	582,713
合約負債—預收收入	<u>184,003</u>	<u>199,102</u>
	<u>\$ 906,771</u>	<u>\$ 781,815</u>

(3)來自期初合約負債及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

項　　目	110年度	109年度
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	<u>\$ 378,338</u>	<u>\$ 803,023</u>

25. 利息收入

項　　目	110年度	109年度
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 66,947	\$ 31,473
銀行存款利息	<u>4,231</u>	<u>44,403</u>
	<u>\$ 71,178</u>	<u>\$ 75,876</u>

26. 其他收入

項　　目	110年度	109年度
租金收入	\$ 46	\$ 46
政府補助收入	2,530	35,109
逾期應付款項轉列收入	49,310	-
什項收入	<u>54,435</u>	<u>41,604</u>
	<u>\$ 106,321</u>	<u>\$ 76,759</u>

27.其他利益及損失

項 目	110年度	109年度
淨外幣兌換利益	\$ 139,527	\$ 258,713
處分不動產、廠房及設備損失	(32,267)	(21)
其　　他	(19,761)	(36,528)
	\$ 87,499	\$ 222,164

28.財務成本

項 目	110年度	109年度
利息費用：		
借款	\$ 806,384	\$ 690,021
應付公司債	13,555	16,107
租賃負債之利息	124	511
減：符合要件之資產資本化金額	(108,773)	(76,407)
財務成本	\$ 711,290	\$ 630,232

29.員工福利、折舊及攤銷費用

性質別 員工福利	110年度			109年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合　　計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合　　計
薪資費用	\$ 48,478	\$ 394,797	\$ 443,275	\$ 38,946	\$ 349,763	\$ 388,709
勞健保費用	1,718	29,295	31,013	1,337	20,171	21,508
退休金費用	1,249	29,893	31,142	566	8,989	9,555
其他用人費用	3,784	48,830	52,614	3,535	22,861	26,396
折舊費用	276,957	256,912	533,869	114,968	365,982	480,950
攤銷費用	-	77,961	77,961	-	65,309	65,309
合　　計	\$ 332,186	\$ 837,688	\$ 1,169,874	\$ 159,352	\$ 833,075	\$ 992,427

(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。民國109年度員工及董監酬勞估列金額分別為2,044仟元及0元，民國110年度因處於虧損狀態，而未估列員工及董監酬勞。年度財務報告通過發佈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)本公司於民國111年3月30日及110年3月23日經董事會決議通過民國110年度及109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：

	110年度		109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	\$ -
年度財務報告認列金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,044</u>	<u>-</u>
差異金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上列員工酬勞均係以現金形式發放。

(3)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。

30.所得稅

(1)所得稅費用(利益)：

項 目	110年度	109年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
未分配盈餘加徵	1,940	-
土地增值稅	14,683	29,819
其　　他	16,819	8,321
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	<u>(120,788)</u>	<u>4,312</u>
所得稅(利益)費用	<u>\$ (87,346)</u>	<u>\$ 42,452</u>

本集團適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為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。

(2)與其他綜合損益相關之所得稅費用(利益)：

項 目	110年度	109年度
確定福利計畫再衡量數	\$ (106)	\$ (239)
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>(43,816)</u>	<u>(26,793)</u>
	<u>\$ (43,922)</u>	<u>\$ (27,032)</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：

	110年度	109年度
稅前淨(損)利	\$ (863,374)	\$ 150,258
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ (172,674)	\$ 30,052
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	34,410	10,630
免稅所得	(7,864)	(29,646)
母子公司適用稅率不同之影響數	25,340	(6,725)
未分配盈餘加徵5%稅額	1,940	-
土地增值稅	14,683	29,819
以前年度所得稅調整	5,618	1,087
其他	11,201	7,235
認列於損益之所得稅(利益)費用	\$ (87,346)	\$ 42,452

(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(負債)：

	110年度			
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	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	\$ 206,512	\$ 133,002	\$ 43,816	\$ 383,330
淨確定福利損失	1,040	-	111	1,151
其他	81,714	(9,277)	-	72,437
虧損扣抵	152,374	(2,832)	-	149,542
小 計	<u>\$ 441,640</u>	<u>\$ 120,893</u>	<u>\$ 43,927</u>	<u>\$ 606,460</u>
未實現兌換利益	(6,331)	(7,962)	-	(14,293)
淨確定福利收益	-	-	(5)	(5)
採權益法之國外投資收益	(30,122)	7,857	-	(22,265)
小 計	<u>\$ (36,453)</u>	<u>\$ (105)</u>	<u>\$ (5)</u>	<u>\$ (36,563)</u>
合 計	<u><u>\$ 405,187</u></u>	<u><u>\$ 120,788</u></u>	<u><u>\$ 43,922</u></u>	<u><u>\$ 569,897</u></u>

	109年度			
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	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
淨確定福利負債	801	-	239	1,040
其他	89,074	(6,559)	-	82,515
虧損扣抵	156,222	(4,649)	-	151,573
小 計	<u>\$ 433,773</u>	<u>\$ (19,165)</u>	<u>\$ 27,032</u>	<u>\$ 441,640</u>
採權益法之國外投資損失	(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	<u><u>\$ (51,306)</u></u>	<u><u>\$ 14,853</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ (36,453)</u></u>
合 計	<u><u>\$ 382,467</u></u>	<u><u>\$ (4,312)</u></u>	<u><u>\$ 27,032</u></u>	<u><u>\$ 405,187</u></u>

(5)未認列為遞延所得稅資產之項目：

項 目	110.12.31	109.12.31
虧損扣抵	\$ 437,586	\$ 199,067

(6)本公司營利事業所得稅經稅捐稽徵機關核定至民國108年度。

(7)本公司民國106年度未分配盈餘申報業經國稅局核定，原列報「由主管機關命令自當年度盈餘已提列之特別盈餘公積」項目，國稅局以虛列為由不予認定，核定裁處補徵稅額11,889仟元及罰鍰4,756仟元。本公司已就核定結果依法提出復查申請，相關行政救濟程序尚在進行中。

31.其他綜合損益

項 目	110年度		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫再衡量數	\$ (529)	\$ 106	\$ (423)
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ (219,077)	\$ 43,816	\$ (175,261)
項 目	109年度		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫再衡量數	\$ (1,194)	\$ 239	\$ (955)
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ (133,965)	\$ 26,793	\$ (107,172)

32.每股(虧損)盈餘

基本及稀釋每股(虧損)盈餘

	110年度		109年度	
	歸屬於母公司普通股權益持有人之淨(損)益	\$ (587,022)	歸屬於母公司普通股權益持有人之淨(損)益	\$ 166,820
本期流通在外加權平均股數(仟股)		977,589		980,507
基本每股(虧損)盈餘(稅後)(元)	\$ (0.60)		\$ 0.17	

33. 來自籌資活動之負債之調節

	非現金之變動					110年12月31日
	110年1月1日	現金流量	匯率變動	公允價值變動	其他非現金之變動	
短期借款	\$ 3,467,308	\$ (2,581,527)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 885,781
應付短期票券	777,459	1,370,400	-	110,267	-	2,258,126
應付公司債(含一年內到期)	1,600,000	(68,841)	-	-	-	1,531,159
長期借款(含一年內到期)	8,935,084	4,671,692	(183,370)	-	-	13,423,406
存入保證金	102,304	(68,625)	-	-	-	33,679
其他應付款-關係人	1,512,934	201,798	-	-	-	1,714,732
租賃負債	13,607	(5,736)	(31)	-	-	7,840
來自籌資活動之負債總額	\$ 16,408,696	\$ 3,519,161	\$ (183,401)	\$ 110,267	\$ -	\$ 19,854,723

	非現金之變動					109年12月31日
	109年1月1日	現金流量	匯率變動	公允價值變動	其他非現金之變動	
短期借款	\$ 4,341,056	\$ (873,748)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,467,308
應付短期票券	889,130	(112,000)	-	329	-	777,459
應付公司債(含一年內到期)	1,460,000	140,000	-	-	-	1,600,000
長期借款(含一年內到期)	9,206,637	(271,553)	-	-	-	8,935,084
存入保證金	89,650	12,654	-	-	-	102,304
其他應付款-關係人	1,282,133	250,462	(19,661)	-	-	1,512,934
租賃負債	17,552	(3,945)	-	-	-	13,607
來自籌資活動之負債總額	\$ 17,286,158	\$ (858,130)	\$ (19,661)	\$ 329	\$ -	\$ 16,408,696

34. 金融工具

(1) 公允價值與帳面金額

本公司之非衍生性短期金融工具以其在本資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因為此類金融工具到期日甚近，故其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於按攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債，包含現金及約當現金、應收款項(含關係人)、應付款項(含關係人)、其他金融資產及短期借款。

除上述金融工具及租賃負債依規定無須揭露公允價值資訊外，各財務報導日合併公司其餘各項金融工具之帳面價值及公允價值彙總如下：

	110.12.31		109.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 2,763	\$ 2,763	\$ -	\$ -
透過其他綜合損益損益按公允價值衡量之金融資產	9	9	9	9
按攤銷後成本衡量之金融資產				
存出保證金	4,268,614	4,268,614	3,999,111	3,999,111
金融負債				
按攤銷後成本衡量之金融負債				
長期借款（含一年內到期）	\$ 13,423,406	\$ 13,423,406	\$ 8,935,084	\$ 8,395,084
存入保證金	33,679	33,679	102,304	102,304
應付公司債（含一年內到期）	1,531,159	1,531,159	1,600,000	1,600,000

(2)決定公允價值所用之方法及假設

具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者於金融工具訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

遠期外匯合約係以路透社報價系統所顯示之即期匯率以及換匯點數報價資料，就合約個別之到期日分別計算評估其公允價值。

保本利變型理財商品係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係考量本金及發生機率以估計所收取之收益，並以折現後之現值估計。

應付公司債以其預期現金流量按市場利率之折現值為公允價值。

存出及存入保證金因無明確到期日，故以帳面價值為公允價值。

長期借款以浮動利率計付利息者，其帳面價值約當於公允價值。

(3)以公允價值衡量之金融工具

公允價值之可觀察程度分為第一至第三等級

(a)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、屬於熱門券之臺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。

(b) 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。本集團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。

(c) 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。本集團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。

(4) 公允價值之等級資訊

本集團非以公允價值衡量之金融工具係皆以重複性為基礎按公允價值衡量。本集團之公允價值等級資訊如下表所示：

項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 2,763	\$ -	\$ -	\$ 2,763
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 9	\$ 9

項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 9	\$ 9

本集團民國110年及109年度均未有第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 以公允價值衡量之工具的公允價值評價技術：

(a) 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。

本集團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. 開放型基金：淨值。

(b)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，包括以合併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）。

本集團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。

(c)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。根據本集團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。

(d)本集團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集團信用品質。

35.財務風險管理

本集團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，本集團致力於辨認、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。本集團之重要財務活動，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，本集團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

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。

匯率暴險及敏感度分析

	外幣(仟元)	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			
(外幣：功能性貨幣)									
<u>金融資產</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
美 金	\$ 55	27.63	\$ 1,520	升值 1%	\$ 15	\$ -			
人民幣	1,045,420	4.319	4,515,169	升值 1%	45,152	\$ -			
港 幣	100	3.519	352	升值 1%	4	\$ -			

金融負債

貨幣性項目

美 金	\$ (701)	27.63	\$ (19,369)	升值 1%	\$ (194)	\$ -
人民幣	(61,922)	4.319	(267,441)	升值 1%	(2,674)	\$ -

	外幣(仟元)	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			
(外幣：功能性貨幣)									
<u>金融資產</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
美 金	559	28.48	15,892	升值 1%	159	\$ -			
人民幣	538,867	4.38	2,555,588	升值 1%	25,556	\$ -			
<u>金融負債</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
美 金	(786)	28.48	(22,393)	升值 1%	(224)	\$ -			

(b)利率風險

本集團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	
	110.12.31	109.12.31
具公允價值利率風險：		
金融負債	\$ (3,789,285)	\$ (2,377,459)

具現金流量利率風險：

金融資產	\$ 1,573,126	\$ 1,708,096
金融負債	\$ (14,309,187)	\$ (12,402,392)
淨 額	\$ (12,736,061)	\$ (10,694,296)

A.具公允價值利率風險工具之敏感度分析：

本集團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之金融資產，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：

本集團之變動利率之金融工具係屬浮動利率之資產（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（減少）1%將使民國110年及109年度淨損將各增加（減少）127,361仟元及106,943仟元。

(2)信用風險

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本集團造成財務損失之風險。本集團之信用風險，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，本集團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、本集團內部信用評等、歷史交易紀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，係由本集團財務部門衡量並監控。由於本集團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。另本集團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

本集團之客群廣大且並無關聯，故應收帳款之信用風險並無集中之虞。

(d)預期信用減損損失之衡量

A.應收帳款：係採簡化作法，請參閱附註六.4.之說明。

B.信用風險是否顯著增加之判斷依據：無。（本集團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.本集團並未持有擔保品及其他信用增加來規避金融資產之信用風險。

(3)流動性風險

(a)流動性風險管理

本集團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，以確保本集團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集團已約定還款期間之金融負債分析：

非衍生金融負債	110.12.31					合約現金流量	帳面價值
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年			
短期借款	\$ 905,615	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 905,615	\$ 885,781	
應付短期票券	2,261,400	-	-	-	2,261,400	2,258,126	
應付票據及帳款(含關係人)	2,149,441	-	-	-	2,149,441	2,149,441	
其他應付款(含關係人)	2,172,498	-	-	-	2,172,498	2,172,498	
應付公司債(含一年內到期)	350,604	1,194,233	-	-	1,544,837	1,531,159	
長期借款(含一年內到期)	974,293	2,139,261	11,804,896	649,120	15,567,570	13,423,406	
租賃負債	4,481	3,582	-	-	8,063	7,840	
存入保證金	23,609	2,769	945	6,356	33,679	33,679	
合計	\$ 8,841,941	\$ 3,339,845	\$ 11,805,841	\$ 655,476	\$ 24,643,103	\$ 22,461,930	

非衍生金融負債	109.12.31					合約現金流量	帳面價值
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年			
短期借款	3,561,452	-	-	-	3,561,452	3,467,308	
應付短期票券	778,900	-	-	-	778,900	777,459	
應付票據及帳款(含關係人)	1,292,835	-	-	-	1,292,835	1,292,835	
其他應付款(含關係人)	2,049,813	-	-	-	2,049,813	2,049,813	
應付公司債(含一年內到期)	-	1,616,680	-	-	1,616,680	1,600,000	
長期借款(含一年內到期)	3,058,719	1,203,672	4,556,861	685,071	9,504,323	8,935,084	
租賃負債	829	4,439	9,154	-	14,422	13,607	
存入保證金	786	8,599	-	92,919	102,304	102,304	
合計	\$ 10,743,334	\$ 2,833,390	\$ 4,566,015	\$ 777,990	\$ 18,920,729	\$ 18,238,410	

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。

36. 資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障本集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資結構，本集團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。

七、關係人交易

1.母公司與最終控制者之名稱

本公司為本集團之最終控制者。

2.關係人名稱及其關係類別

關係人名稱	與本集團之關係
旭晟投資有限公司(旭晟投資)	其他關係人
京廷投資有限公司(京廷投資)	其他關係人
和邑投資有限公司(和邑投資)	其他關係人
建勳國際(股)公司(建勳國際)	其他關係人
皇科投資有限公司(皇科投資)	其他關係人
涵碧樓大飯店(股)公司(涵碧樓大飯店)	其他關係人
富琪投資有限公司(富琪投資)	其他關係人
鄉林水電工程有限公司(鄉林水電)	其他關係人
鄉林旅行社有限公司(鄉林旅行社)	其他關係人
鼎林投資開發(股)公司(鼎林投資開發)	其他關係人
廣宇投資開發有限公司(廣宇投資開發)	其他關係人
華硯工程行	其他關係人
中華民國全國商業總會	其他關係人
海峽兩岸經貿文化交流協會	其他關係人
財團法人鄉林文教基金會	其他關係人
財團法人雲林同鄉文教基金會	其他關係人
Dingling International (Cayman) Holding Co., Ltd. (DIH)	其他關係人
Good profit Holdings Ltd.(Good profit)	其他關係人
Harmony Land Limited (Harmony)	其他關係人
The Lalu Hotels and Resorts Management Co., Ltd. (Lalu)	其他關係人
成都兆信物業管理有限公司(成都兆信)	其他關係人
昆山美發房地產開發有限公司(昆山美發)	其他關係人
青島正宇物業管理有限公司(青島正宇)	其他關係人
南京兆信物業管理有限公司(南京兆信)	其他關係人
南京祐群綠化工程有限公司	其他關係人
桂林市涵碧樓酒店有限責任公司(桂林市涵碧樓)	其他關係人
賴正鎰	其他關係人、主要管理階層
陳育專	其他關係人、主要管理階層
王致傑	其他關係人、主要管理階層
林先哲	其他關係人、主要管理階層

關係人名稱	與本集團之關係
林志達	其他關係人、主要管理階層
黃祖德	其他關係人、主要管理階層

3.與關係人之間之重大交易事項

(1)收 入

帳列項目	關係人名稱	110年度	109年度
營業收入	其他關係人	\$ 6,723	\$ 1,062

本集團與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無顯著不同。

(2)進 貨

帳列項目	關係人名稱	110年度	109年度
營業成本	其他關係人	\$ 112,206	\$ 690,218

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，其進貨價格與付款條件與其他廠商並無顯著不同。

(3)應收關係人款項

帳列項目	關係人名稱	110.12.31	109.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 65	\$ 119
其他應收款	其他關係人	165,428	236
		\$ 165,493	\$ 355

流通在外之應收關係人款項未收取保證，亦未提列備抵損失。

(4)應付關係人款項(不含向關係人借款)

帳列項目	關係人名稱	110.12.31	109.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ 14,576	\$ 18,342
其他應付款	其他關係人	305,566	195,852
		\$ 320,142	\$ 214,194

(5)承租協議

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
租賃負債	其他關係人	\$ 7,042	\$ 10,427
帳列項目	關係人類別	110年度	109年度
利息費用	其他關係人	\$ 218	\$ 384
折舊費用	其他關係人	\$ 3,382	\$ 3,383

本集團因承租協議支付之押金，截至民國110年及109年12月31日止，存出保證金皆為642仟元，110年及109年度認列押金設算息皆為6仟元。

(6) 出租/轉租協議

帳列之項目	關係人類別	110年度	109年度
營業收入	其他關係人	\$ <u>942</u>	\$ <u>942</u>

(7) 向關係人借款

(a) 期末餘額

帳列之項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
其他應付款—關係人	其他關係人、 主要管理階層	\$ 438,097	\$ 443,787
	其他關係人		
	南京兆信	371,277	89,797
	昆山美發	140,273	142,444
	DIH	138,511	149,290
	涵碧樓大飯店	138,150	157,934
	Harmony	115,059	117,099
	青島正宇	45,524	205,962
	其 他	<u>22,275</u>	<u>10,769</u>
		\$ <u>1,409,166</u>	\$ <u>1,317,082</u>

(b) 利息支出

帳列之項目	關係人類別	110年度	109年度
財務成本	其他關係人	\$ <u>9,550</u>	\$ <u>7,434</u>
利率區間		<u>1.50%-3.00%</u>	<u>1.50%-3.00%</u>

本集團向關係人借款之借款皆為無擔保借款，借款利率與市場利率相當。

(8) 背書保證

關係人類別	110.12.31	109.12.31
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之背書保證事項，其相關資訊詳附註十三. 1(2)說明。

(9) 各項費用

關係人類別	110年度	109年度	交易性質
其他關係人	\$ <u>56,648</u>	\$ <u>33,301</u>	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出

(10) 其 他

民國110年6月，青島鼎林國際與青島正宇共同向上海越興融資租賃有限公司(以下簡稱「上海越興」)簽訂第三筆1年期融資租賃合約，以青島鼎林國際之不動產、廠房及設備為售後租回之承租標的，融資租賃款為人民幣30,000仟元。

上述融資租賃合約中指定由青島正宇收取出售不動產、廠房及設備之價款，再將款項轉匯予青島鼎林國際，並分別由Fast及168提供新台幣1,476,515仟元(人民幣343,000仟元)及新台幣2,410,800仟元(人民幣560,000仟元)之存出保證金作為擔保品。

民國107年9月，青島鼎林國際與青島正宇共同向上海越興簽訂第一筆5年期融資租賃合約，以青島鼎林國際之不動產、廠房及設備為售後租回之承租標的，融資租賃款為人民幣700,000仟元。交易三方另於民國109年9月簽訂補充協議調整轉貸對象，將原融資租賃款項拆分為青島鼎林國際人民幣140,000仟元及南京鼎正置業人民幣560,000仟元。

民國109年6月，青島鼎林國際與青島正宇共同向上海越興簽訂第二筆5年期融資租賃合約，以青島鼎林國際之不動產、廠房及設備為售後租回之承租標的，融資租賃款為人民幣200,000仟元。

4. 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 15,065	\$ 14,669
退職後福利	407	2,639
	<u>\$ 15,472</u>	<u>\$ 17,308</u>

八、質押之資產

本集團提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

質押資產	110.12.31	109.12.31	質押擔保標的
其他金融資產	\$ 481,345	801,928	短期借款、應付公司債、長期借款及訴訟案件
存貨-營建業	14,173,839	9,934,708	短期借款、應付短期票券、應付公司債及長期借款
不動產、廠房及設備	6,586,601	7,756,532	短期借款、應付短期票券及長期借款
使用權資產	795,768	-	長期借款
投資性不動產	674,202	8,245	短期借款及應付短期票券
存出保證金	<u>4,183,703</u>	<u>3,326,520</u>	短期借款及長期借款
	<u>\$ 26,895,458</u>	<u>\$ 21,827,933</u>	

本集團為借款擔保，於民國110年9月將子公司成都鼎康置業之股權100%質押，請詳附註四.3(2)說明。

本集團為借款擔保，於民國109年12月將子公司南京鼎正置業之股權100%質押。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至民國110年及109年12月31日止，本集團因貸款額度等保證而開立之保證票據分別為7,112,538仟元及6,442,608仟元。

2. 截至民國110年及109年12月31日止，本集團為工程履約保證等而收受之保證票據分別為98,549仟元及205,312仟元。

3. 重大訴訟案件

(1) 本公司

鄉林皇居社區管理委員以本公司未於社區正式成立管理委員會後，將本公司於交屋時預先向每位住戶所收取之房屋管理費、車位清潔費、會館費等一切費用所結餘計新台幣6,901仟元款項移交予該管理委員會，而向法院提起告訴。於民國109年12月17日最高法院判決駁回兩造上訴，全案確定，本公司應給付原告4,808仟元，該款項已於民國110年4月1日全數清償。

(2) 太裕營造

太裕營造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本公司及太裕營造提起賠償金額共計17,170仟元之連帶損害賠償訴訟。其中朱○○及陳○○案經調解成立，共計賠償1,200仟元結案；餘賴○○等人案經台灣高等法院於民國109年10月14日判決本公司及太裕營造應連帶賠償4,639仟元，於民國111年2月10日止，經最高法院民事裁定確定，太裕營造扣除先前提存921仟元外，應再支付3,719仟元及利息922仟元，該款項太裕已於民國110年底估計入帳。

(3) 南京鼎正置業

(a) 建設工程施工合約糾紛案

南京深圳裝飾安裝工程有限公司(以下簡稱「南京深圳公司」)於民國108年1月25日起訴，請求南京鼎正置業支付結欠工程款計人民幣6,170仟元及相應違約金、停工損失及訴訟費用等。本案於民國109年6月29日經南京市建鄴區人民法院判決，南京鼎正置業應向南京深圳公司支付工程款及案件受理費共計人民幣3,731仟元。經南京鼎正置業提起上訴，南京市中級人民法院於民國110年2月18日為二審判決，發回建鄴區人民法院重審。

另，於民國109年6月4日南京鼎正置業以南京深圳公司擅自退場且導致南京鼎正置業相應損失為由，提起訴訟請求南京深圳公司支付違約金計人民幣10,520仟元。經建鄴區人民法院以避免與南京深圳公司起訴南京鼎正置業建設工程施工合約糾紛一案判決矛盾為由，由南京鼎正置業送出撤訴申請，法院已於民國110年6月11日准予撤訴。

(b)建設工程承攬合約糾紛案

中國建築第四工程局有限公司(以下簡稱「中建四局」)就南京涵碧樓酒店綜合開發項目《工程承攬合約書》於民國107年6月8日向南京中級人民法院起訴，請求南京鼎正置業給付工程款等共計人民幣172,694仟元。南京中級人民法院於民國108年6月12日判決南京鼎正置業應給付工程款等共計人民幣118,834仟元，南京頂正置業不服判決結果，向江蘇省高級人民法院提起上訴，於民國110年12月27日經終審判決，南京鼎正置業應給付工程款人民幣104,095仟元，相關款項業已入帳。

(c)建設工程—銷售中心承攬合約仲裁案

中建四局就南京涵碧樓酒店綜合開發項目《銷售中心工程承攬合約》於民國108年7月15日向中國國際經濟貿易仲裁委員會(以下簡稱「貿仲委」)請求南京鼎正置業支付結欠工程款、追加工程款、逾期支付利息款及自民國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。

經貿仲委審理本案，仲裁判決南京鼎正置業應支付中建四局工程款人民幣4,167仟元、利息人民幣1,433仟元、自107年3月1日起至工程款付清日止延期付款之利息、及仲裁費人民幣91仟元。

經中建四局申請強制執行，南京鼎正置業已於民國109年10月26日與中建四局以人民幣6,420仟元和解，扣除已查封銀行存款帳戶人民幣2,421仟元後之餘額人民幣3,998仟元，於民國109年10月31日至110年3月31日間分期支付，相關款項已清償完畢。

(d)幕牆工程施工合約糾紛案

南京黎華鋁業工程有限公司(以下簡稱「南京黎華」)於民國108年8月6日提起訴訟請求南京鼎正置業支付尚欠之工程款、賠償各項損失計人民幣3,787仟元及逾期應支付利息，因證據不足，故南京市人民法院駁回原告南京黎華之全部訴求，並由南京黎華支付本案受理費及保全費共計人民幣276仟元。南京黎華向南京中級人民法院提起上訴，法院已於民國110年8月31日判決駁回原告南京黎華之上訴，全案確定。

南京鼎正置業於民國109年8月22日提起訴訟請求南京黎華支付南京涵碧樓酒店及辦公樓逾期竣工違約金、依據《工程承攬合約書》未實施項目“風雨測試及觀察視覺樣板”費用、因涵碧樓酒店玻璃發生自爆破損砸壞業主車輛產生的費用支出及涵碧樓酒店大堂自動門維修費、玻璃破損維修費用共計人民幣19,484仟元。南京市建鄴區人民法院於民國110年6月18日判決南京黎華應支付南京鼎正置業逾期竣工違約金、返還未實施“風雨測試及觀察視覺樣板”項目費用及支付玻璃破損維修費用共計人民幣4,803仟元。南京黎華已向南京中級人民法院提起上訴，截至民國110年12月31日止，案件尚在審理中。

(e)弱電系統工程合約糾紛案

廈門萬安智能有限公司(以下簡稱「廈門萬安」)於民國109年8月12日起訴請求南京鼎正置業支付弱電系統工程款及利息。南京市建鄴區人民法院於民國110年3月30日判決南京鼎正置業應支付人民幣4,769仟元及利息。南京鼎正置業已向南京中級人民法院提起上訴，截至民國110年12月31日止，案件尚在審理中。

(f)土方卸除工程合約糾紛一案

南京勇軒建設工程有限公司(以下簡稱「南京勇軒」)於民國110年3月2日起訴請求南京鼎正置業支付土方卸除工程款及違約金計人民幣1,180仟元。南京市建鄴區人民法院已受理，截至民國110年12月31日止尚未開庭。

(4)成都鼎康置業

(a)建設施工合約糾紛案

四川東東建設工程有限責任公司(以下簡稱「四川東東」)就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》，並訴請成都鼎康置業支付四川東東工程款、退還保證金及支付相應利息。

歷經民國108年4月16日一審及民國109年3月10日二審判決，成都鼎康置業應支付四川東東工程款人民幣2,805仟元、保證金人民幣400仟元，同時負擔一審及二審訴訟費共計人民幣72仟元。

於民國109年5月18日成都鼎康置業與四川東東在法院強制執行程序中，以債權總額3,320仟元成立調解，於民國109年5月31日至民國110年2月28日間分期支付，相關款項已全數支付，相關款項已於民國110年9月23日全數清償。

(b)建設施工合約糾紛案

成都建工第三建築工程有限公司(以下簡稱「成建三工」)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，請求解除與成都鼎康置業簽訂的《土建及安裝施工總承包工程合約》及相關協議，並訴請成都鼎康置業支付工程款人民幣62,808仟元及利息、停工期間的損失人民幣10,486仟元、退還履約金保證金人民幣8,000仟元及利息，並要求對工程款享有優先受償權，且由成都鼎康置業承擔本案訴訟費、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。

成都市中級人民法院於民國110年7月6日判決成都鼎康置業應支付成建三工工程款人民幣60,342仟元及利息，停工損失人民幣4,948仟元，另應退還履約保證金人民幣8,000仟元及資金使用利息。成都鼎康置業已於民國110年7月22日向四川省高級人民法院提起上訴，並於民國110年11月21日經於四川省高級人民法院民事調解，成都鼎康置業應給付工程款及利息人民幣101,802仟元，相關款項于民國110年12月1日付清。

(c) 工程施工合約糾紛案

四川省川建勘察設計院(以下簡稱「四川設計」)請求賈仲委仲裁由成都鼎康支付工程款及利息、退還質量保修金、支付律師費、差旅費及承擔仲裁費。

於民國108年9月16日賈仲委仲裁成都鼎康置業向四川設計支付工程款人民幣5,674仟元、暫計至民國107年10月31日的逾期付款利息計人民幣671仟元、以人民幣5,674仟元為本金，按年利率4.75%自民國107年11月1日至實際支付日止的逾期付款利息、退還質量保修金人民幣417仟元、律師費人民幣170仟元、差旅費人民幣10仟元、仲裁費人民幣98仟元。

經四川設計申請強制執行，民國108年12月10日法院向成都鼎康置業送達執行通知書，應執行標的人民幣7,290仟元並應承擔延遲履行期間的債務利息及本案執行費人民幣64仟元。

於民國109年1月15日，經執行和解，成都鼎康置業先向四川設計支付人民幣1,000仟元本金，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。

於民國109年10月28日，成都鼎康置業以尚欠執行款項計6,545仟元與四川設計再度成立執行和解協議，協議餘款自民國109年10月30日至民國110年7月31日間分期支付，款項已全數清償。四川設計以成都鼎康置業支付有逾期為由請求利息，該款項已於民國111年1月24日全數清償。

(d) 建設工程施工合約糾紛案

中建五局第三建設有限公司(以下簡稱「中建五局」)與成都鼎康置業因建設工程施工合約糾紛，提請賈仲委仲裁，於民國108年9月30日由仲裁庭合議裁決，裁決結果如下：

- A. 成都鼎康置業支付工程款人民幣88,997仟元及以人民幣86,273仟元為基數，年利率11%，自民國106年10月21日起計算至成都鼎康置業付清全部工程款之日止的利息；
- B. 成都鼎康置業以人民幣2,724仟元為基數，支付自民國108年9月1日起至實際支付之日止的逾期付款利息；
- C. 成都鼎康置業支付停工損失人民幣3,453仟元；
- D. 成都鼎康置業支付提前進場損失費人民幣1,587仟元；
- E. 成都鼎康置業退還履約保證金人民幣6,000仟元，並以人民幣6,000仟元為基數，按年利率4.75%支付自民國106年10月21日至成都鼎康置業退還全部履約保證金之日止的逾期退還履約保證金利息；
- F. 成都鼎康置業償付保全費人民幣5仟元及保全保險費人民幣115仟元；
- G. 本請求仲裁費為人民幣953仟元，分別由中建五局及成都鼎康置業承擔人民幣95仟元及人民幣858仟元；

- H. 反請求仲裁費為人民幣634仟元，全部由成都鼎康置業承擔；
- I. 本案造價鑑定費為人民幣600仟元，分別由中建五局及成都鼎康置業承擔人民幣60仟元及人民幣540仟元。
- J. 中建五局對於案涉工程處置款在人民幣88,997仟元的範圍內享有優先受償權。

另，中建五局申請立案執行，成都鼎康置業於民國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R6地塊之在建工程，成都鼎康置業於民國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民國109年5月29日駁回執行異議之申請，成都鼎康置業繼續於民國109年6月8日向四川省高院提出復議之申請，四川省高院於民國109年8月26日駁回復議之申請。本案成都鼎康置業已於民國110年1月31日前履行支付人民幣56,000仟元，剩餘應執行款項於民國110年9月23日前已全數支付。

(e) 工程施工合約糾紛案

四川蜀通建設公司(以下簡稱「四川蜀通」)向貿仲委請求仲裁由成都鼎康置業支付工程款、違約金、退還保證金及質量保修金共計人民幣4,826仟元並承擔本案仲裁費。貿仲委於民國110年3月9日裁決成都鼎康置業應支付工程款、違約金、退還保證金、質量保修金及支付仲裁費共計人民幣4,804仟元。成都鼎康置業與四川蜀通於民國110年3月9日成立執行和解協議，約定前述款項自民國110年6月30日至111年2月28日間分期支付，並已於110年9月23日全數清償。

(5) 青島鼎林國際

工程勞務費糾紛案

青島永康建築工程有限公司(以下簡稱「青島永康」)訴青島鼎林國際、青島中天偉業建設工程有限公司，葉○○案；判決青島中天偉業、葉○○向青島永康支付工程款2,494仟元及利息；葉○○向青島永康支付鑑定費80仟元；駁回青島永康其他訴訟。

本集團依據案件性質、可能損失金額及是否具重大性、案件的進度及專業法律顧問的意見，將於每一財務報告期間評估認列費用之合理性，並以本集團認為合適之方式做必要調整，但最終金額仍須待相關案件終結後才能確定。本集團欲積極辯護前述尚未和解或仍進行中之各項訴訟案件，惟因法律案件無法預測之本質，目前無法準確估算可能之損失(若有)，本集團不能排除無法在所有相關案件勝訴或是和解之可能，相關案件之罰緩、判決金額或和解對本集團之業務、營運或前景可能有重大不利影響。

4. 本集團截至民國110年12月31日止，為青島鼎林國際、太裕營造及南京鼎正置業提供背書保證金額及情形，請詳附註十三.1(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

無此事項。

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊：

(1) 資金貸與他人：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 項目	是否為 關係人	本 期 最高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利 率 區間	資金貸 與性質 (註2)	業務往來 金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列抵 損失 金額	擔保品		對個別對 象資金貸 與限額 (註3)	資金貸與 總限額 (註3)
													名稱	價值		
1	太裕營造	聿陞設計工程有限公司	暫付款	否	24,000	24,000	24,000	1.50%	2	-	營運週轉	-	工程款債權	24,000	36,836	36,836
2	Billion	中國商信信貸集團有限公司	其他應收款	否	241,120	238,920	238,920	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	572,950	572,950
2	Billion	本公司	其他應收款-關係人	是	30,688	-	-	3.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	572,950	572,950
2	Billion	青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	260,700	-	-	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	572,950	572,950
3	Headway	168	其他應收款-關係人	是	114,286	83,492	83,492	3.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	162,380	162,380
3	Headway	Fast	其他應收款-關係人	是	73,461	73,461	73,461	3.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	162,380	162,380
4	Fast	青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	601,680	599,472	599,472	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	907,466	907,466
4	Fast	Billion	其他應收款-關係人	是	213,774	52,997	52,997	3.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	907,466	907,466

註1：編號之填寫方式如下：

- a.本公司填0。
- b.被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：資金貸與性質之填寫方法如下：

- a.有業務往來者請填1。
- b.有短期融通資金之必要者請填2。

註3：限額計算方式：

- a.母公司資金貸與總額及個別對象之限額
 - A.本公司總貸與金額以不超過本公司淨值的40%為限。
 - B.與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。
- b.子公司資金貸與總額及個別對象之限額
 - A.本公司總貸與金額以不超過本公司淨值的40%為限。
 - B.與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。
 - C.與太裕營造有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過太裕營造淨值的20%為限。

註4：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(2)為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證限額	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公 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 (註2)										
0	本公司	南京鼎正置業	b	10,736,413	438,400	434,400	217,200	-	4.05 %	21,472,826	Y	N	Y
		太裕營造	b	10,736,413	120,000	120,000	60,000	-	1.12 %	21,472,826	Y	N	N
		成都鼎康置業	b	10,736,413	6,965,000	-	-	-	%	21,472,826	Y	N	Y
		青島鼎林國際	b	10,736,413	2,030,274	1,501,200	1,460,477	73,500	13.98 %	21,472,826	Y	N	Y
1	168	南京鼎正置業	b	11,841,330	4,427,840	4,387,440	4,387,440	6,207,191	74.10 %	11,841,330	N	N	Y
		(註4)									(註4)		
2	Fast	青島鼎林酒店	b	11,343,330	78,912	-	-	-	%	11,343,330	N	N	Y
		青島鼎林國際	b	11,343,330	1,718,712	1,712,405	1,708,115	1,694,160	75.48 %	11,343,330	N	N	Y
3	青島鼎林國際	青島鼎林酒店	b	2,127,340	86,880	86,880	86,880	-	20.42 %	2,127,340	N	N	Y
		(註6)									(註6)		
4	Billion Capital Holding co., Ltd	成都淳雅企業管理有限公司	b	7,161,880	261,600	560,640	13,320	130,320	18.20 %	7,161,880	N	N	Y
		(註7)									(註7)		
5	成都淳雅企業管理有限公司	成都鼎康置業有限公司	b	8,677,672	6,952,500	6,920,000	3,424,508	1,099,092	637.81 %	8,677,672	N	N	Y
		(註8)									(註8)		

註1：編號之填寫方式如下：

a. 發行人填0。

b. 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如下：

a. 有業務往來之公司。

b. 公司直接及間接持有表決權之股份超過50%之公司。

c. 直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。

d. 公司直接及間接持有表決權股份達90%之公司間。

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%。

註4：依子公司168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%。

註5：依子公司Fast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%。

註6：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500%。

註7：依子公司Billion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%。

註8：依子公司成都淳雅企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800%。

(3)期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣仟元/仟股

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	
本公司	拉魯網路科技股份有限公司	本公司董事長亦為該公司董事長	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	
Fast	9801受託四年到期債券集合帳戶	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	10,000	2,763	- %	2,763	

(4)累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億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三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(6)處分不動產之金額達新台幣三億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：

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		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	
本公司	太裕營造	母子間交易	發包工程	906,981	50.28 %	依合約收款	-	-	348,959	95.97 %
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	工程收入 935,980	99.33 %	依合約收款	-	-	348,959	100.00 %
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	預收工程款 366,667	100.00 %	依合約收款	-	-	-	-
太裕營造	鄉林水電	為本公司實質關係人	發包工程	144,795	16.44 %	依合約收款	-	公司係依照工程採購發包作業程序執行	11,118	99.29 %

註：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(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：

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		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
太裕營造	本公司	子公司	348,959	-	-		-	-	-

註：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(9)從事衍生性商品交易：無。

(10)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註2)	交易往來情形			
				科 目	金額 (註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
0	本公司	太裕營造	1	發包工程-期 末餘額	366,667	-	2.82 %
1	太裕營造	本公司	2	營業收入	366,667	-	10.55 %
2	南京鼎正置業	南京鼎正酒店	3	其他應收款	721,445	-	2.05 %
2	南京鼎正置業	青島鼎林國際	3	其他應收款	2,296,713	-	6.51 %

註一：編號如下：

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

註二：與交易人之關係有以下三種：

1.母公司對子公司

2.子公司對母公司

3.子公司對子公司

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

2.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）：

單位：新台幣仟元/外幣仟元/仟股

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			
本公司	太裕營造	台灣	建築與土木 工程	85,800	85,800	9,533	86.67%	32,399	(15,806)	(13,699)	子公司
本公司	Headway	薩摩亞	投 資	284,791	294,950	9,643	66.67%	270,515	6,731	4,487	子公司
本公司	百皇投資	台灣	投 資	9,000	9,000	-	100.00%	1,019	2	2	子公司
本公司	鼎林國際企業	台灣	住宅及大樓 開發租售	255	255	26	51.00%	393	(2)	(1)	子公司
本公司	168	薩摩亞	投 資	6,433,249	6,433,220	208,434	95.42%	5,640,624	(432,750)	(432,750)	子公司
本公司	Quantum	薩摩亞	投 資	1,712,616	-	55,128	84.65%	1,212,408	(28,744)	(33,956)	子公司
本公司	Billion	薩摩亞	投 資	-	1,712,616	-	-	-	-	-	子公司
本公司	Diamond	薩摩亞	投 資	12,252	15,897	386	100.00%	407	(13)	(13)	子公司
本公司	Fast	薩摩亞	投 資	3,270,998	2,766,001	103,130	100.00%	2,259,106	(183,740)	(192,375)	子公司
太裕營造	Worldwide	薩摩亞	工程顧問	32	32	1	100.00%	(139)	(26)	(30)	子公司
百皇投資	鼎林國際企業	台灣	住宅及大樓 開發租售	245	245	25	49.00%	378	(2)	(1)	子公司
Headway	Gold Square	薩摩亞	投 資	-	-	-	100.00%	637	(18)	(18)	子公司
Quantum	Billion	薩摩亞	投 資	1,827,952 (USD65,128)	- (USD -)	65,128	100.00%	1,432,376 (USD1,025)	(28,699) (USD1,025)	28,758 (USD1,025)	子公司
Fast	紀昇	香港	投 資	878,695 (USD31,237)	878,695 (USD31,237)	188,279	77.28%	117,667 (USD12,436)	(348,335) (USD9,611)	1,025	子公司

3.大陸投資資訊：

單位：新台幣仟元/外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註1)	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 匯出收回	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(註2)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
南京鼎正置業	酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發	3,370,611 (USD121,991)	(2) 168 (註3)	1,105,200 (USD40,000)	- (註3)	1,105,200 (USD40,000)	(493,997)	95.42%	(471,372)	\$ 3,681,276	-
青島鼎林國際	企業管理服務、餐飲類製售、住宿服務、批發、會展服務及房屋租賃	1,036,871 (USD37,527)	(2) 紀昇 (註3)	552,600 (USD20,000)	- (註3)	552,600 (USD20,000)	(430,449)	61.78%	(265,932)	340,120	-
成都淳雅企業	企業管理服務	1,381,500 (USD50,000)	(2) Billion (註3)	1,105,200 (USD40,000)	- (註3)	1,105,200 (USD40,000)	(38,923)	84.65%	(32,948)	1,084,962	-
青島鄉都	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	276,300 (USD10,000)	(2) Headway (註3)	276,300 (USD10,000)	- (註3)	276,300 (USD10,000)	(3)	66.67%	(2)	257,268	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管理	518,280 (CNY120,000)	(3) 南京鼎正置業 (註3)	-	-	-	(28,241)	95.42%	(26,947)	430,762	-
青島鼎林酒店	酒店經營及管理	43,190 (CNY10,000)	(3) 青島鼎林國際 (註3)	-	-	-	24,360	61.78%	15,050	(72,806)	-
成都鼎康置業	興建酒店及房地產開發	1,319,714 (CNY305,560)	(3) 成都淳雅企業 (註3)	-	-	-	(38,658)	84.65%	(32,724)	1,085,222	-
廣江湖北酒店	酒店經營及管理	-	(3) 青島鼎林國際 (註3)	-	-	-	-	-	籌備中	-	-
湖北廣江置業	房地產開發	-	(3) 青島鼎林國際 (註3)	-	-	-	-	-	籌備中	-	-

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額限
鄉林建設事業股份有限公司	\$ 3,039,300 (USD110,000) (註3)	\$ 4,318,569 (USD156,300) (註3)	\$ 6,441,848 (註4)

註1：投資方式區分為下列三種：

- (1)直接赴大陸地區從事投資。
- (2)透過第三地區公司再投資大陸公司。
- (3)其他方式。

註2：本期認列投資損損中：

- (1)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2)投資損益認列基準分為下列三種，應予註明：
 - (a)經與中華民國會計師事務所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 - (b)經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - (c)其他。

註3：台幣金額係資產負債表日匯率換算（認列損益以平均匯率換算）。

註4：投資限額係以淨值之60%計算。

4. 主要股東資訊：

單位：股

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 %
鼎正投資股份有限公司		94,131,799	9.62 %
廣宇投資有限公司		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

1. 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。

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。營運部門之會計政策皆與合併財務報表附註四所述之會計政策彙總說明相同。

項 目 收 入：	110年度					合 計
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除		
來自外部客戶收入	\$ 2,810,226	\$ 6,273	\$ 657,357	-	\$ 3,473,856	
部門間收入	18,450	935,980	-	(954,430)		-
利息收入	2,015	368	86,665	(17,870)		71,178
收入合計	\$ 2,830,691	\$ 942,621	\$ 744,022	\$ (972,300)	\$ 3,545,034	
部門損益	\$ (1,436,689)	\$ (15,806)	\$ (846,361)	\$ 1,435,482		\$ (863,374)
部門總資產	\$ 44,244,159	\$ 613,051	\$ 11,282,611	\$ (20,873,541)	\$ 35,266,280	
部門總負債	\$ 28,617,826	\$ 520,961	\$ 1,666,385	\$ (7,026,763)	\$ 23,778,409	

項 目 收 入：	109年度					合 計
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除		
來自外部客戶收入	\$ 5,715,347	\$ -	\$ 200,210	-	\$ 5,915,557	
部門間收入	1,530	628,746	-	(630,276)		-
利息收入	14,042	365	72,548	(11,079)		75,876
收入合計	\$ 5,730,919	\$ 629,111	\$ 272,758	\$ (641,355)	\$ 5,991,433	
部門損益	\$ 460,851	\$ (10,887)	\$ (270,259)	\$ (29,447)	\$ 150,258	
部門總資產	\$ 36,440,500	\$ 447,833	\$ 11,166,497	\$ (16,186,645)	\$ 31,868,185	
部門總負債	\$ 20,249,941	\$ 341,647	\$ 5,156,872	\$ (6,340,237)	\$ 19,408,223	

2. 地區別資訊

本集團地區別資訊如下，其中收入係依據收款地區為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

(a) 來自外部客戶收入：請詳附註六. 24

(b) 非流動資產

地 區	110.12.31	109.12.31
臺灣	\$ 2,062,220	\$ 1,266,387
中國大陸	\$ 15,465,664	\$ 12,523,490
合 計	\$ 17,527,884	\$ 13,789,877