

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核閱報告

民國112年及111年第1季

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、會計師核閱報告.....		1-2
二、合併資產負債表.....		3
三、合併綜合損益表.....		4
四、合併權益變動表.....		5
五、合併現金流量表.....		6-7
六、合併財務報告附註		
(一)公司沿革.....		8
(二)通過財務報告之日期及程序.....		8
(三)新發佈及修訂準則及解釋之適用.....		8-9
(四)重大會計政策之彙總說明.....		9-13
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....		14
(六)重要會計項目之說明.....		14-42
(七)關係人交易.....		42-46
(八)質押之資產.....		46
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾.....		47
(十)重大之災害損失.....		47
(十一)重大之期後事項.....		47
(十二)其 他.....		48
(十三)附註揭露事項		
1.重大交易事項相關資訊.....		48-51
2.轉投資事業相關資訊.....		51
3.大陸投資資訊.....		52
4.主要股東資訊.....		53
(十四)部門資訊.....		53-54

會計師核閱報告

鄉林建設事業股份有限公司 公鑒：

前 言

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國112年及111年3月31日之合併資產負債表，暨民國112年及111年1月1日至3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），業經本會計師核閱竣事。依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佈生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則公報2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四.3所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國112年及111年3月31日之資產總額分別為750,555仟元及8,313,804仟元，分別占合併資產總額之1.90%及22.45%；負債總額分別為20,638仟元及3,922,826仟元，分別占合併負債總額之0.07%及15.72%；其民國112年及111年1月1日至3月31日之綜合損益總額分別為14,756仟元及5,305仟元，分別占合併綜合損益總額之5.51%及(14.00)%。

結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未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佈生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國112年及111年3月31日之合併財務狀況，與民國112年及111年1月1日至3月31日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

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

核准文號：金管證審字第 1120333782 號

中華民國 112 年 5 月 10 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112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日

(民國112年及111年3月31日僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	112.3.31			111.12.31			111.3.31			代碼	負債及權益	附註	112.3.31			111.12.31		
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額				金額	%	金額	%	金額	%
流動資產																				
1100	現金及約當現金	六.1	\$ 626,193	1	\$ 480,056	1	\$ 1,019,628	3	2100	短期借款	六.11、六.31及六.33	\$ 333,368	1	\$ 382,156	1	\$ 947,353	3			
1150	應收票據淨額	六.4	1,157	-	3,578	-	4,740	-	2110	應付短期票券	六.12、六.31及六.33	2,092,325	5	2,097,626	5	2,244,049	6			
1170	應收帳款淨額	六.5	62,716	-	9,792	-	20,139	-	2130	合約負債—流動	六.22	1,204,792	3	1,869,119	5	1,231,596	3			
1180	應收帳款—關係人淨額	七	66	-	66	-	68	-	2150	應付票據	六.33	82,660	-	122,534	-	100,758	-			
1200	其他應收款	六.6	422,884	1	402,687	1	385,186	1	2170	應付帳款	六.33及七	5,019,910	13	4,819,883	12	1,979,400	5			
1210	其他應收款—關係人	七	173,491	-	151,871	-	157,238	-	2180	應付帳款—關係人	六.33	40,089	-	35,408	-	13,216	-			
1220	本期所得稅資產		437	-	1,282	-	845	-	2200	其他應付款	六.33	922,848	2	587,264	2	370,695	1			
130X	存貨	六.7及八	18,409,353	47	19,441,846	48	15,687,195	42	2220	其他應付款—關係人	六.31、六.33及七	1,812,283	5	1,824,599	5	1,745,994	5			
1410	預付款項	七	247,273	1	232,390	1	246,419	1	2230	本期所得稅負債		-	-	-	-	5,067	-			
1476	其他金融資產—流動	八	543,154	1	3,701,350	9	411,620	1	2250	負債準備—流動		8,869	-	8,540	-	8,069	-			
1479	其他流動資產		254,282	1	226,748	1	276,939	1	2280	租賃負債—流動	六.9、六.31、六.33及七	3,760	-	4,735	-	3,705	-			
	流動資產合計		20,741,006	52	24,651,666	61	18,210,017	49	2320	一年內到期長期負債	六.13、六.14、六.31、六.32及六.33	4,115,115	11	7,211,411	18	525,116	2			
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及六.32	3,045	-	3,071	-	2,863	-	2399	其他流動負債		96,037	-	110,684	-	65,939	-			
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及六.32	-	-	9	-	9	-	2530	流動負債合計	15,732,056	40	19,073,959	48	9,240,957	25				
1600	不動產、廠房及設備	六.8及八	10,461,342	27	10,527,919	26	11,085,098	30	2540	非流動負債	六.13、六.31、六.32及六.33	-	-	-	-	1,109,749	3			
1755	使用權資產	六.9及八	1,105,019	3	1,115,232	3	1,184,262	3	2570	應付公司債	六.14、六.31、六.32及六.33	12,156,935	31	9,697,916	24	14,171,746	38			
1760	投資性不動產	六.10、六.32及八	1,742,333	4	1,482,686	4	1,345,500	4	2580	遞延所得稅負債		104,794	-	89,778	-	103,032	-			
1780	無形資產		5,905	-	6,304	-	6,567	-	2580	租賃負債—非流動	六.9、六.31、六.33及七	2,142	-	2,591	-	2,869	-			
1840	遞延所得稅資產		642,440	2	715,343	2	574,463	2	2630	長期遞延收入	六.15	238,115	1	242,265	1	260,101	1			
1920	存出保證金	六.32、七及八	4,815,522	12	1,617,614	4	4,619,080	12	2640	淨確定福利負債—非流動		15,118	-	15,225	-	22,936	-			
1980	其他金融資產—非流動	八	1,170	-	1,156	-	1,055	-	2645	存入保證金	六.31、六.32及六.33	35,847	-	35,436	-	35,530	-			
	非流動資產合計		18,776,776	48	15,469,334	39	18,818,897	51	2670	其他非流動負債		-	-	-	-	8,875	-			
									2399	非流動負債合計	12,552,951	32	10,083,211	25	15,714,838	42				
									3100	負債合計	28,285,007	72	29,157,170	73	24,955,795	67				
	資產總計		\$ 39,517,782	100	\$ 40,121,000	100	\$ 37,028,914	100	3100	歸屬於母公司業主之權益										
									3200	普通股股本	六.17	9,775,892	25	9,775,892	24	9,775,892	27			
									3300	資本公積	六.18	18,814	-	20,351	-	21,679	-			
									3300	保留盈餘	六.19	1,463,068	3	1,134,025	3	2,232,940	6			
									3400	其他權益	六.20	(505,935)	(1)	(489,890)	(1)	(672,962)	(2)			
									3400	歸屬於母公司的業主之權益合計	10,751,839	27	10,440,378	26	11,357,549	31				
									36XX	非控制權益	六.21	480,936	1	523,452	1	715,570	2			
									36XX	權益合計		11,232,775	28	10,963,830	27	12,073,119	33			
									36XX	負債及權益總計		\$ 39,517,782	100	\$ 40,121,000	100	\$ 37,028,914	100			

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正賴
鑑

經理人：

正賴
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112年及111年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	112年1月至3月		111年1月至3月	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六.10、六.22及七	\$ 2,345,386	100	\$ 316,702	100
5000	營業成本	六.7、六.16、六.27及七	(1,737,872)	(74)	(309,172)	(98)
5900	營業毛利		607,514	26	7,530	2
	營業費用	六.5、六.9、六.10、六.16、 六.27及七				
6100	推銷費用		(93,556)	(4)	(101,026)	(32)
6200	管理費用		(199,538)	(8)	(183,101)	(58)
6450	預期信用減損利益(損失)		5,530	-	(1,334)	-
6000	營業費用合計		(287,564)	(12)	(285,461)	(90)
6900	營業利益(損失)		319,950	14	(277,931)	(88)
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.23及七	17,988	1	20,861	7
7010	其他收入	六.24	15,387	-	8,658	3
7020	其他利益及損失	六.25	195,876	8	29,222	9
7050	財務成本	六.26及七	(166,839)	(7)	(153,943)	(49)
7000	營業外收入及支出合計		62,412	2	(95,202)	(30)
7900	稅前淨利(損)		382,362	16	(373,133)	(118)
7950	所得稅(費用)利益	六.28	(98,560)	(4)	36,240	12
8200	本期淨利(損)		283,802	12	(336,893)	(106)
	其他綜合(損)益淨額	六.28、六.29				
8310	不重分類至損益之項目：					
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損益		(9)	-	-	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		2	-	-	-
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		(20,048)	(1)	373,749	118
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		4,010	-	(74,750)	(24)
	其他綜合(損)益淨額		(16,045)	(1)	298,999	94
8500	本期綜合損益總額		\$ 267,757	11	\$ (37,894)	(12)
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ 329,043	14	\$ (271,320)	(85)
8620	非控制權益		(45,241)	(2)	(65,573)	(21)
	本期淨利(損)		\$ 283,802	12	\$ (336,893)	(106)
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ 312,998	13	\$ 27,679	9
8720	非控制權益		(45,241)	(2)	(65,573)	(21)
	本期綜合損益總額		\$ 267,757	11	\$ (37,894)	(12)
	每股利益(虧損)(元)	六.30				
9750	基本每股利益(虧損)		\$ 0.34		\$ (0.28)	
9850	稀釋每股利益(虧損)		\$ 0.34		\$ (0.28)	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

經理人：

會計主管：

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112年及111年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益										總計	非控制權益	權益總額	
	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)		保留盈餘	其他權益		
											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		
民國111年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 21,754	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (258,160)	\$ (971,368)	\$ (593)	\$ 11,329,945	\$ 751,457	\$ 12,081,402				
本期淨損	-	-	-	-	-	(271,320)	-	-	(271,320)	(65,573)	(336,893)			
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	298,999	-	298,999	-	298,999			
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(271,320)	298,999	-	-	27,679	(65,573)	(37,894)			
對子公司所有權權益變動	-	(75)	-	-	-	-	-	-	(75)	75	-			
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,611	29,611			
民國111年3月31日餘額	\$ 9,775,892	\$ 21,679	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (529,480)	\$ (672,369)	\$ (593)	\$ 11,357,549	\$ 715,570	\$ 12,073,119				
民國112年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 20,351	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (1,628,395)	\$ (489,297)	\$ (593)	\$ 10,440,378	\$ 523,452	\$ 10,963,830				
本期淨利	-	-	-	-	329,043	-	-	329,043	(45,241)	283,802				
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(16,038)	(7)	(16,045)	-	(16,045)				
本期綜合損益總額	-	-	-	-	329,043	(16,038)	(7)	312,998	(45,241)	267,757				
對子公司所有權變動	-	(1,537)	-	-	-	-	-	-	(1,537)	1,537	-			
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,188	1,188			
民國112年3月31日餘額	\$ 9,775,892	\$ 18,814	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (1,299,352)	\$ (505,335)	\$ (600)	\$ 10,751,839	\$ 480,936	\$ 11,232,775				

(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112年及111年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 382,362	\$ (373,133)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	137,017	135,938
攤銷費用	11,401	12,428
預期信用減損(利益)損失數	(5,530)	1,334
投資性不動產公允價值調整利益	(123,144)	-
利息費用	166,839	153,943
利息收入	(17,988)	(20,861)
長期遞延收入轉列收入數	(5,459)	(2,365)
收益費損項目合計	163,136	280,417
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據	2,421	24,638
應收帳款	(47,446)	58,360
應收帳款—關係人	-	(3)
其他應收款	(61,311)	(9,408)
其他應收款—關係人	(21,620)	8,190
存貨	1,094,211	(215,136)
預付款項	(25,867)	(16,425)
其他流動資產	(27,534)	(30,944)
合約負債	(668,603)	306,610
應付票據	(39,874)	(11,111)
應付帳款	200,027	(43,596)
應付帳款—關係人	4,681	(1,360)
其他應付款	119,417	(111,923)
其他應付款—關係人	3,755	10,684
負債準備—流動	329	(14,056)
其他流動負債	(14,647)	104
淨確定福利負債	(107)	(87)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	517,832	(45,463)
營運產生之現金流入(出)	1,063,330	(138,179)
收取之利息	59,102	156
支付之利息	(74,615)	(134,138)
支付之所得稅	(5,784)	(4,017)
營業活動之淨現金流入(出)	1,042,033	(276,178)

接第7頁

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正胡
鑑

經理人：

正胡
鑑

會計主管：

沛琪
廖

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112年及111年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
承接第6頁		
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	\$ (1,519)	\$ (4,670)
存出保證金增加	(87,643)	(183,330)
其他金融資產減少	73,369	106,201
投資活動之淨現金流出	(15,793)	(81,799)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(48,788)	61,572
應付短期票券減少	(5,000)	(14,000)
償還公司債	(47,500)	(26,410)
(償還)舉借長期借款	(655,898)	420,142
存入保證金增加	411	1,851
其他應付款—關係人(減少)增加	(18,356)	25,548
租賃本金償還	(1,431)	(1,298)
籌資活動之淨現金流(出)入	(776,562)	467,405
匯率變動對現金及約當現金之影響	(103,541)	(181,582)
本期現金及約當現金增加(減少)數	146,137	(72,154)
期初現金及約當現金餘額	480,056	1,091,782
期末現金及約當現金餘額	\$ 626,193	\$ 1,019,628

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：

正
鈐

經理人：

正
鈐

會計主管：

沛
琪


鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註

民國112年及111年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依審計準則查核)
(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112年5月10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、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民國112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	IAS發布之生效日
IAS 1之修正「會計政策之揭露」	2023年1月1日(註1)
IAS 8之修正「會計估計值之定義」	2023年1月1日(註2)
IAS 8之修正「與單一交易產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023年1月1日(註3)

註1：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註2：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註3：除與租賃及除役義務有關之暫時性差異另有額外規定外，所表達之最早比較期間開始日（111年1月1日）以後發生之交易適用此項修正。

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：無。

3.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
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「初次適用IFRS 17及IFRS 9-比較資訊」	2023年1月1日
IFRS 16之修正「售後租回中之租賃負債」	2024年1月1日
IAS 1之修正「負債分類為流動或非流動」	2024年1月1日
IAS 1之修正「具合約條款之非流動負債」	2024年1月1日

截至本合併財務報告發布日止，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

編制本財務報告所採用之主要會計政策說明如下，餘與民國111年度合併財務報告附註四相同。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金管會認可並發佈生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。本合併財務報告應併同民國111年度合併財務報告閱讀。

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（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)後續衡量採公允價值模式之投資性不動產。
- (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
			112.3.31	111.12.31	111.3.31	
本公司	太裕營造股份有限公司 (太裕營造)	建築與土木工程	92.70%	92.70%	86.67%	註4
本公司	Headway Investment Ltd. (Headway)	投資	66.67%	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%	100.00%	註1
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%	51.00%	註1
本公司	168 Investment Ltd. (168)	投資	95.59%	95.43%	95.42%	註5
本公司	Quantum Investment Ltd. (Quantum)	投資	84.65%	84.65%	84.65%	註1
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (Diamond)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
本公司	Fast Growth Limited (Fast)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註2

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
			112.3.31	111.12.31	111.3.31	
太裕營造	Worldwide Overseas Corp. (Worldwide)	工程顧問	100.00%	100.00%	100.00%	註1
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%	49.00%	註1
Headway	Gold Square Investment Ltd. (Gold Square)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
Headway	青島鄉都投資有限公司 (青島鄉都投資)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
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%	100.00%	
Quantum	Billion Capital Holding Co., Ltd. (Billion)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
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%	100.00%	100.00%	註1、註3
Fast	紀昇有限公司 (紀昇)	投資	77.28%	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%	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%	100.00%	100.00%	註3、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	79.94%	79.94%	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%	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6
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6

註1：係非重要子公司，民國112年及111年3月31日財務報表未經會計師核閱。

註2：Fast於民國111年3月14日經董事會決議減資，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。另於民國111年3月28日、9月20日及12月26日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金4,723仟元、美金708仟元及美金3,223仟元，增資基準日分別為民國111年3月31日、9月21日及12月30日。

Fast分別於民國112年3月14日及3月29日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金2,900仟元及人民幣10,000仟元，增資基準日皆為民國112年3月31日。

註3：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4：太裕營造於民國111年5月31日經董事會決議現金增資91,000仟元，增資基準日為民國111年6月29日，本公司對其持股比例增加至92.70%。

註5：168於民國111年12月26日經董事會決議現金增資美金416仟元，增資基準日為民國111年12月30日，本公司對其持股比例增加至95.43%。

168於民國112年3月14日經董事會決議現金增資美金7,997仟元，增資基準日皆為民國112年3月31日，本公司對其持股比例增加至95.59%。

註6：於公開111年度財務報告時重新評估列入重要子公司，民國112年3月31日財務報表業經本會計師核閱。

註7：湖北廣江置業及廣江湖北酒店於民國111年12月21日註銷登記。

(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：

截至民國112年3月31日止，現金及銀行存款54,357仟元存在中國，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					
	112.3.31		111.12.31		111.3.31	
	持股比率	金額	持股比率	金額	持股比率	金額
紀昇	22.72%	\$ (133,779)	22.72%	\$ (93,648)	22.72%	\$ 64,576

(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。

(b)彙總性財務資訊如下：

A. 資產負債表：

	Fast及其子公司		
	112.3.31	111.12.31	111.3.31
流動資產	\$ 3,908,877	\$ 4,490,185	\$ 3,669,169
非流動資產	6,656,139	6,035,850	7,018,979
流動負債	(4,916,598)	(5,666,862)	(5,217,760)
非流動負債	(3,695,728)	(2,954,230)	(3,241,531)
權益	\$ 1,952,690	\$ 1,904,943	\$ 2,228,857

B. 綜合損益表：

	Fast及其子公司	
	112年1月至3月	111年1月至3月
收入	\$ 121,813	\$ 43,384
本期淨損	\$ (67,245)	\$ (134,481)
其他綜合損益（稅後淨額）	18,171	-
本期綜合損益總額	\$ (49,074)	\$ (134,481)
淨利歸屬於非控制權益	\$ (40,383)	\$ (59,523)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ (40,383)	\$ (59,523)
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

C. 現金流量表：

	Fast及其子公司	
	112年1月至3月	111年1月至3月
營業活動之淨現金流入	\$ 36,855	\$ 7,967
投資活動之淨現金流出	(137,328)	(237,014)
籌資活動之淨現金流入	169,850	302,102
匯率變動對現金及約當現金之影響	(50,051)	(31,216)
本期現金及約當現金增加數	19,326	41,839
期初現金及約當現金餘額	28,326	17,904
期末現金及約當現金餘額	\$ 47,652	\$ 59,743

4. 退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

5. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，並將持續檢視基本假設及估計。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期未來期間，則於修正當期及未來期間估列。

本集團編製合併財務報告時，餘所作之重大判斷、重大會計估計及假設不確定性之主要來源，與民國111年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

1.現金及約當現金

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
庫存現金及零用金	\$ 8,744	\$ 7,897	\$ 9,117
銀行存款	617,449	472,159	1,010,511
	<u>\$ 626,193</u>	<u>\$ 480,056</u>	<u>\$ 1,019,628</u>

(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

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
非衍生金融資產			
開放型基金	\$ 3,045	\$ 3,071	\$ 2,863

(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)相關公允價值之評估方式請詳附註六.32。

3.透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
權益工具			
國內非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750	\$ 750
評價調整	(750)	(741)	(741)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 9</u>

(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)相關公允價值之評估方式請詳附註六.32。

4. 應收票據淨額

項目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
應收票據	\$ 1,157	\$ 3,578	\$ 4,740
減：備抵損失	-	-	-
應收票據淨額	\$ 1,157	\$ 3,578	\$ 4,740

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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
應收帳款	\$ 90,004	\$ 42,558	\$ 53,067
減：備抵損失	(27,288)	(32,766)	(32,928)
應收帳款淨額	\$ 62,716	\$ 9,792	\$ 20,139

(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帳款之備抵損失如下：

帳齡區間	112.3.31			
	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	-	\$ 43,664	\$ -	\$ 43,664
逾期1~30天	-	4,800	-	4,800
逾期31~180天	-	5,811	-	5,811
逾期181~365天	-	61	-	61
逾期365天以上	74.10%	36,825	(27,288)	9,537
		\$ 91,161	\$ (27,288)	\$ 63,873

111.12.31

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	-	\$ 3,578	\$ -	\$ 3,578
逾期1~30天	-	1,007	-	1,007
逾期31~180天	6.07%	6,116	(371)	5,745
逾期181~365天	85.63%	689	(590)	99
逾期365天以上	91.54%	34,746	(31,805)	2,941
		\$ 46,136	\$ (32,766)	\$ 13,370

111.3.31

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	-	\$ 4,837	\$ -	\$ 4,837
逾期1~30天	-	7,248	-	7,248
逾期31~180天	4.33%	9,969	(432)	9,537
逾期181~365天	-	2,909	-	2,909
逾期365天以上	98.94%	32,844	(32,496)	348
		\$ 57,807	\$ (32,928)	\$ 24,879

(4) 應收帳款備抵損失變動如下：

	112年1月至3月	111年1月至3月
期初餘額	\$ 32,766	\$ 33,361
減損損失(迴轉)提列	(5,530)	1,334
無法收回而沖銷	-	(2,047)
外幣換算差額	52	280
期末餘額	\$ 27,288	\$ 32,928

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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
應收收益	\$ 65,993	\$ 107,107	\$ 75,331
其他應收款－資金貸與	334,100	273,420	271,968
其他應收款－其他	22,791	22,160	37,887
減：備抵損失	-	-	-
	\$ 422,884	\$ 402,687	\$ 385,186

7. 存貨及銷貨成本

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
待售房地	\$ 2,891,670	\$ 2,950,305	\$ 3,214,002
營建用地	873,636	895,533	858,732
在建房地	801,073	1,936,918	1,142,894
其他在建費用	13,765,417	13,581,105	10,391,754
預付土地款	61,825	61,825	61,525
商品存貨	15,732	16,160	18,288
	<u>\$ 18,409,353</u>	<u>\$ 19,441,846</u>	<u>\$ 15,687,195</u>

(1) 主要存貨明細

(a) 待售房地

工程名稱	112.3.31	111.12.31	111.3.31
鄉林士林官邸	\$ 1,968,050	\$ 2,097,340	\$ 2,192,152
鄉林美術館	761,479	766,613	749,006
鄉林恆美	116,884	-	-
鄉林玉川	45,257	86,352	168,405
鄉林山海匯	-	-	59,688
鄉林淳真	-	-	44,751
	<u>\$ 2,891,670</u>	<u>\$ 2,950,305</u>	<u>\$ 3,214,002</u>

(b) 营建用地

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
彰化員林惠農段	\$ 517,572	\$ 517,572	\$ 517,572
台北市萬華區華中段	293,153	291,607	289,433
台北市中山區德惠段A	32,755	32,755	32,755
台北市中山區德惠段B	30,156	25,642	18,972
台北市三重區五谷王段	-	27,957	-
	<u>\$ 873,636</u>	<u>\$ 895,533</u>	<u>\$ 858,732</u>

(c) 在建房地

工程名稱	預計完工日	112.3.31	111.12.31	111.3.31
鄉林圓頂	113年	\$ 412,132	\$ 301,900	\$ 127,540
鄉林恆美	112年	-	1,248,364	628,975
中山吉林路		2,300	20	-
容積移轉		<u>386,641</u>	<u>386,634</u>	<u>386,379</u>
合 計		<u>\$ 801,073</u>	<u>\$ 1,936,918</u>	<u>\$ 1,142,894</u>

(d)其他在建費用

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
成都工程案	\$ 11,340,340	\$ 11,085,720	\$ 7,626,938
南京工程案	2,238,801	2,265,600	2,464,247
青島工程案	100,837	138,047	204,898
預付實品屋	79,493	87,191	95,671
鄉林山海匯公設修繕	5,946	4,547	-
	\$ 13,765,417	\$ 13,581,105	\$ 10,391,754

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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
台北市中山區農安街	\$ 37,459	\$ 37,459	\$ 37,159
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366	24,366
	\$ 61,825	\$ 61,825	\$ 61,525

(2)當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
出售房地成本	\$ 1,621,993	\$ 218,472
酒店成本	114,496	91,672
工程成本	1,357	460
其他營業成本	26	(1,432)
	\$ 1,737,872	\$ 309,172

(3)本公司於民國112年及111年1月至3月依鄰近區域之實價登錄市價及鑑價報告評估結果，因存貨淨變現價值回升而認列存貨跌價回升利益金額皆為0仟元。

(4)民國112年及111年1月至3月存貨之利息資本化金額，請詳附註六.26。

(5)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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築物	7,940,470	7,900,729	8,066,987
其他設備	1,651,188	1,641,666	1,663,247
未完工程	3,148,207	3,130,880	3,196,215
成本合計	13,059,368	12,992,778	13,245,952
減：累計折舊	(2,589,531)	(2,456,364)	(2,139,947)
累計減損	(8,495)	(8,495)	(20,907)
淨 額	\$ 10,461,342	\$ 10,527,919	\$ 11,085,098

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
112.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 7,900,729	\$ 1,641,666	\$ 3,130,880	\$ 12,992,778
增 添	-	-	952	567	1,519
外幣兌換差額之影響	-	39,741	8,570	16,760	65,071
112.3.31餘額	\$ 319,503	\$ 7,940,470	\$ 1,651,188	\$ 3,148,207	\$ 13,059,368

累計折舊及減損	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
112.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 1,759,789	\$ 696,575	-	\$ 2,464,859
折舊費用	-	72,813	48,017	-	120,830
外幣兌換差額之影響	-	8,910	3,427	-	12,337
112.3.31餘額	\$ 8,495	\$ 1,841,512	\$ 748,019	-	\$ 2,598,026

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
111.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 7,752,437	\$ 1,647,925	\$ 3,059,969	\$ 12,779,834
增 添	-	-	929	3,741	4,670
處 分	-	-	(54,026)	-	(54,026)
外幣兌換差額之影響	-	314,550	68,419	132,505	515,474
111.3.31餘額	\$ 319,503	\$ 8,066,987	\$ 1,663,247	\$ 3,196,215	\$ 13,245,952

累計折舊及減損	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
111.1.1餘額	\$ 19,570	\$ 1,443,780	\$ 547,957	-	\$ 2,011,307
折舊費用	-	72,266	47,791	-	120,057
處 分	-	-	(54,026)	-	(54,026)
外幣兌換差額之影響	-	61,488	22,028	-	83,516
111.3.31餘額	\$ 19,570	\$ 1,577,534	\$ 563,750	-	\$ 2,160,854

(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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
土 地	\$ 1,389,747	\$ 1,382,347	\$ 1,413,304
建 築 物	16,913	16,913	16,913
運輸設備	5,806	5,791	3,455
成本合計	1,412,466	1,405,051	1,433,672
減：累計折舊	(307,447)	(289,819)	(249,410)
淨 領	\$ 1,105,019	\$ 1,115,232	\$ 1,184,262

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
112.1.1餘額	\$ 1,382,347	\$ 16,913	\$ 5,791	\$ 1,405,051
外幣兌換差額之影響	7,400	-	15	7,415
112.3.31餘額	\$ 1,389,747	\$ 16,913	\$ 5,806	\$ 1,412,466

累計折舊	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
112.1.1餘額	\$ 274,234	\$ 13,531	\$ 2,054	\$ 289,819
折舊費用	14,797	845	545	16,187
外幣兌換差額之影響	1,434	-	7	1,441
112.3.31餘額	\$ 290,465	\$ 14,376	\$ 2,606	\$ 307,447

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
111.1.1餘額	\$ 1,354,683	\$ 16,913	\$ 5,650	\$ 1,377,246
處 分	-	-	(2,338)	(2,338)
外幣兌換差額之影響	58,621	-	143	58,764
111.3.31餘額	\$ 1,413,304	\$ 16,913	\$ 3,455	\$ 1,433,672

累計折舊	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
111.1.1餘額	\$ 211,184	\$ 10,148	\$ 4,942	\$ 226,274
折舊費用	14,682	845	354	15,881
處 分	-	-	(2,338)	(2,338)
外幣兌換差額之影響	9,472	-	121	9,593
111.3.31餘額	\$ 235,338	\$ 10,993	\$ 3,079	\$ 249,410

本集團之使用權資產於民國112年及111年1月至3月並未發生重大轉租之情形。

(2)租賃負債

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
租賃負債帳面金額			
流 動	\$ 3,760	\$ 4,735	\$ 3,705
非流動	\$ 2,142	\$ 2,591	\$ 2,869

租賃負債之折現率區間如下：

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
建 築 物	2.80%	2.80%	2.80%
其他設備	2.57% ~ 11.50%	2.57% ~ 11.50%	2.80% ~ 9.00%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六. 33之說明。

(3)其他租賃資訊

本期之租賃相關費用資訊如下：

	112年1月至3月	111年1月至3月
短期租賃費用	\$ 3,824	\$ 4,024
低價值資產租賃費用	\$ 293	\$ 279
租賃之現金流出總額(註)	\$ 5,548	\$ 5,601

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

10. 投資性不動產

	112年1月至3月		
	土 地	建 築 物	合 計
112.1.1餘額	\$ 716,252	\$ 766,434	\$ 1,482,686
自待售房地轉入數	64,942	71,561	136,503
公允價值調整	59,688	63,456	123,144
112.3.31餘額	\$ 840,882	\$ 901,451	\$ 1,742,333

	111年1月至3月		
	土 地	建 築 物	合 計
111.3.31餘額(即期初餘額)	\$ 650,295	\$ 695,205	\$ 1,345,500

(1)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年1月至3月	111年1月至3月
投資性不動產之租金收入	\$ 6,097	\$ 6,005
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	\$ 158	\$ 4

(2)投資性不動產公允價值基礎

本集團持有之投資性不動產於民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日之公允價值屬第三等級公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，該評價係採用收益法之折現現金流量分析法，其主要假設及相關說明如下：

(a)本集團投資性不動產係依據證券發行人財務報告編製準則規定辦理，截至民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日止帳列投資性不動產公允價值如下：

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
委外估價	<u>\$ 1,742,333</u>	<u>\$ 1,482,686</u>	<u>\$ 1,345,500</u>

上述投資性不動產公允價值係委任中鼎不動產估價師事務所估價師簡武池估價而來，該等估價師依「不動產估價技術規則」進行公允價值之估價，其估價日期為民國111年及110年12月31日。本集團已洽估價師檢視原估價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊分別於民國112年及111年3月31日仍屬有效。

(b)使用收益法之折現現金流量分析法，即以鄰近市場案例或勘估標的收益之租金，比較其與勘估標的之差異，考量勘估標的本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區不動產之租金、空置損失及年租金成長率等，經比較調整後求取勘估標的收益法試算租金後，以折現現金流量分析方式，即以勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，其評估價值過程符合「證券發行人財務報告編製準則」規定，其分析、判斷及結論應可被支持。相關資訊彙總如下：

	112年3月31日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$1,520	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	與推估租金相當	與推估租金相當
出租率	91.67%~95.83%	
租金成長率	0.1%~1.0%	

	111年12月31日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$1,520	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	與推估租金相當	與推估租金相當
出租率	91.67%~95.83%	
租金成長率	0.1%~1.0%	

	111年3月31日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$500~\$1,530	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	與推估租金相當	與推估租金相當
出租率	91.67%~95.83%	
租金成長率	0.1%~0.5%	

(c)未來現金流出係為相關租金、權利金、營運權利金、物業管理費、水電費、推廣成本等必要與租賃直接相關之支出及與營業相關之必要營業費用(如，修繕費等)、稅費、保險費及資本支出等，其未來之變動狀態所使用之變動比率係與設算租金收入所使用之租金增長率一致。

(d)折現率區間請詳下表，係採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。另風險溢酬則以銀行定存利率、政府公債利率或不動產投資之風險貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
折現率	3.38%~3.58%	3.38%~3.58%	3.07%~3.27%

(3)投資性不動產公允價值資訊請詳附註六. 32。

(4)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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
抵押借款	\$ 300,139	\$ 382,156	\$ 947,353
信用借款	33,229	-	-
	\$ 333,368	\$ 382,156	\$ 947,353
利率區間	2.93%~14.50%	1.00%~3.29%	1.50%~5.20%

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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
國際票券金融(股)公司	\$ 1,953,000	\$ 1,953,000	\$ 2,100,000
兆豐票券金融(股)公司	80,000	80,000	80,000
中華票券金融(股)公司	62,400	67,400	67,400
小 計	2,095,400	2,100,400	2,247,400
減：應付短期票券折價	(3,075)	(2,774)	(3,351)
淨 額	\$ 2,092,325	\$ 2,097,626	\$ 2,244,049
利率區間	1.47%~3.62%	1.26%~3.41%	0.58%~2.89%

本集團提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

13. 應付公司債

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
應付公司債—有擔保	\$ 1,109,749	\$ 1,157,249	\$ 1,504,749
減：一年內到期公司債	(1,109,749)	(1,157,249)	(395,000)
	\$ -	\$ -	\$ 1,109,749

(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。
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. 購回權	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。

14. 長期借款

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
擔保借款	\$ 10,895,176	\$ 11,507,672	\$ 10,492,711
非金融機構擔保借款	4,267,125	4,244,406	3,809,151
合 計	15,162,301	15,752,078	14,301,862
減：一年內到期	(3,005,366)	(6,054,162)	(130,116)
合 計	\$ 12,156,935	\$ 9,697,916	\$ 14,171,746
利率區間	1.00% ~ 11.50%	1.00% ~ 11.50%	1.50% ~ 11.50%

本集團提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

15. 長期遞延收入

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
遞延收入—政府補助	\$ 238,115	\$ 242,265	\$ 260,101

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。

16. 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112年及111年1月至3月，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1,802仟元及1,761仟元。
- (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112年及111年1月至3月，依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為6,390仟元及6,558仟元。

(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112年及111年1月至3月，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為42仟元及20仟元。

17.普通股股本

截至民國112年3月31日、111年12月31日及111年3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。

18.資本公積

項 目	112.3.31	111.12.31	111.3.31
庫藏股票交易	\$ 8,450	\$ 8,450	\$ 8,450
認列子公司權益變動數額	10,223	11,760	13,088
其 他	141	141	141
	\$ 18,814	\$ 20,351	\$ 21,679

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。

19.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)本公司於民國111年6月24日之股東常會決議110年度之虧損撥補案，其虧損撥補情形與董事會通過之擬議議案相符。111年度之虧損撥補案，已於民國112年3月28日經本公司董事會通過，尚待民國112年6月21日召開之股東常會決議。

(5)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。

20.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
112.1.1餘額	\$ (489,297)	\$ (593)	\$ (489,890)
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	-	(7)	(7)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	(16,038)	-	(16,038)
112.3.31餘額	\$ (505,335)	\$ (600)	\$ (505,935)

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
111.1.1餘額	\$ (971,368)	\$ (593)	\$ (971,961)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	298,999	-	298,999
111.3.31餘額	\$ (672,369)	\$ (593)	\$ (672,962)

21. 非控制權益

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
期初餘額	\$ 523,452	\$ 751,457
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(45,241)	(65,573)
本期其他綜合損益	-	-
非控制權益增加	1,188	29,611
對子公司所有權權益變動	1,537	75
期末餘額	\$ 480,936	\$ 715,570

22. 營業收入

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
房地收入	\$ 2,194,665	\$ 204,725
酒店收入	142,905	104,537
租賃收入	6,097	6,007
工程收入	1,384	951
其 他	335	482
	\$ 2,345,386	\$ 316,702

(1)客戶合約收入之細分

	112年1月至3月			
	建設部門	營造部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
台灣	\$ 2,082,290	\$ 1,384	\$ -	\$ 2,083,674
中國大陸	<u>118,807</u>	<u>-</u>	<u>142,905</u>	<u>261,712</u>
	<u>\$ 2,201,097</u>	<u>\$ 1,384</u>	<u>\$ 142,905</u>	<u>\$ 2,345,386</u>

主要產品/服務線：

房地銷售	\$ 2,194,665	\$ -	\$ -	\$ 2,194,665
酒店服務	-	-	142,905	142,905
工程合約	-	1,384	-	1,384
其　　他	<u>6,432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,432</u>
	<u>\$ 2,201,097</u>	<u>\$ 1,384</u>	<u>\$ 142,905</u>	<u>\$ 2,345,386</u>

收入認列時點：

於某一時點移轉之商品	\$ 2,114,773	\$ -	\$ 69,085	\$ 2,183,858
隨時間逐步移轉之勞務	86,324	-	73,820	160,144
隨時間逐步移轉之工程	-	1,384	-	1,384
	<u>\$ 2,201,097</u>	<u>\$ 1,384</u>	<u>\$ 142,905</u>	<u>\$ 2,345,386</u>

主要地區市場：

台灣	\$ 157,228	\$ 951	\$ -	\$ 158,179
中國大陸	<u>53,986</u>	<u>-</u>	<u>104,537</u>	<u>158,523</u>
	<u>\$ 211,214</u>	<u>\$ 951</u>	<u>\$ 104,537</u>	<u>\$ 316,702</u>

主要產品/服務線：

房地銷售	\$ 204,725	\$ -	\$ -	\$ 204,725
酒店服務	-	-	104,537	104,537
工程合約	-	951	-	951
其　　他	<u>6,489</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,489</u>
	<u>\$ 211,214</u>	<u>\$ 951</u>	<u>\$ 104,537</u>	<u>\$ 316,702</u>

收入認列時點：

於某一時點移轉之商品	\$ 200,411	\$ -	\$ 81,358	\$ 281,769
隨時間逐步移轉之勞務	10,803	-	23,179	33,982
隨時間逐步移轉之工程	-	951	-	951
	<u>\$ 211,214</u>	<u>\$ 951</u>	<u>\$ 104,537</u>	<u>\$ 316,702</u>

(2)合約負債

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
合約負債—銷售房地	\$ 979,915	\$ 1,663,972	\$ 996,654
合約負債—預收收入	195,041	173,927	201,152
合約負債—營建工程	<u>29,836</u>	<u>31,220</u>	<u>33,790</u>
	<u>\$ 1,204,792</u>	<u>\$ 1,869,119</u>	<u>\$ 1,231,596</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	112年1月至3月	111年1月至3月
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	<u>\$ 768,006</u>	<u>\$ 123,298</u>

23.利息收入

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 17,899	\$ 20,696
銀行存款利息	<u>89</u>	<u>165</u>
	<u>\$ 17,988</u>	<u>\$ 20,861</u>

24.其他收入

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
逾期應付款項轉列收入	\$ 8,238	\$ -
政府補助收入	5,795	2,889
什項收入	<u>1,354</u>	<u>5,769</u>
	<u>\$ 15,387</u>	<u>\$ 8,658</u>

25.其他利益及損失

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
投資性不動產公允價值調整利益	\$ 123,144	\$ -
淨外幣兌換利益	73,961	33,978
其 他	<u>(1,229)</u>	<u>(4,756)</u>
	<u>\$ 195,876</u>	<u>\$ 29,222</u>

26.財務成本

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
利息費用：		
借 款	\$ 287,283	\$ 256,984
應付公司債	2,523	3,467
租賃負債之利息	69	59
其 他	2,891	2,481
減：符合要件之資產資本化金額	(125,927)	(109,048)
財務成本	\$ 166,839	\$ 153,943

27.員工福利、折舊及攤銷費用

性質別 員工福利	112年1月至3月			111年1月至3月		
	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	\$ 12,816	\$ 84,583	\$ 97,399	\$ 6,674	\$ 93,622	\$ 100,296
勞健保費用	644	6,993	7,637	285	6,874	7,159
退休金費用	411	7,823	8,234	242	8,097	8,339
其他用人費用	1,106	11,508	12,614	417	12,043	12,460
折舊費用	81,868	55,149	137,017	71,584	64,354	135,938
攤銷費用	-	11,401	11,401	-	12,428	12,428
合 計	<u>\$ 96,845</u>	<u>\$ 177,457</u>	<u>\$ 274,302</u>	<u>\$ 79,202</u>	<u>\$ 197,418</u>	<u>\$ 276,620</u>

(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112年及111年1月至3月因處於虧損狀態，而未估列員工酬勞。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。

28. 所得稅

(1)所得稅費用(利益)：

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 1,460	\$ 7,553
土地增值稅	5,169	-
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	91,931	(43,793)
所得稅費用(利益)	\$ 98,560	\$ (36,240)

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(利益)費用：

項 目	112年1月至3月	111年1月至3月
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ (4,010)	\$ 74,750
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	(2)	-
	\$ (4,012)	\$ 74,750

(3)本公司營利事業所得稅經稅捐稽徵機關核定至民國109年度。

(4)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。本公司就核定結果依法提出復查申請，已於民國111年5月出具同意書接受國稅局復查結果，相關核定裁處補徵稅額計6,213仟元、罰鍰計2,485仟元。

29. 其他綜合損益

項 目	112年1月至3月	
	稅前金額	所得稅利益
<u>不重分類至損益之項目：</u>		
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	\$ (9)	\$ 2
		(7)
<u>後續可能重分類至損益之項目：</u>		
國外營運機構財務表換算之兌換差額	(20,048)	4,010
	\$ (20,057)	\$ 4,012
		(16,045)
項 目	111年1月至3月	
	稅前金額	所得稅損失
<u>後續可能重分類至損益之項目：</u>		
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ 373,749	\$ (74,750)
		\$ 298,999

30. 每股盈餘(虧損)

基本及稀釋每股盈餘(虧損)

	112年1月至3月	111年1月至3月
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ 329,043	\$ (271,320)
本期流通在外加權平均股數(仟股)	<u>977,589</u>	<u>977,589</u>
基本及稀釋每股盈餘(虧損)(稅後)(元)	<u>0.34</u>	<u>(0.28)</u>

31. 來自籌資活動之負債之調節

	非現金之變動					112年3月31日
	112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	\$ 382,156	\$ (48,788)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 333,368
應付短期票券	2,097,626	(5,000)	-	(301)	-	2,092,325
應付公司債(含一年內到期)	1,157,249	(47,500)	-	-	-	1,109,749
長期借款(含一年內到期)	15,752,078	(655,898)	66,121	-	-	15,162,301
存入保證金	35,436	411	-	-	-	35,847
其他應付款-關係人	1,458,131	(18,356)	-	-	-	1,439,775
租賃負債	<u>7,326</u>	<u>(1,431)</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,902</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,890,002</u>	<u>\$ (776,562)</u>	<u>\$ 66,128</u>	<u>\$ (301)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,179,267</u>

	非現金之變動					111年3月31日
	111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	\$ 885,781	\$ 61,572	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 947,353
應付短期票券	2,258,126	(14,000)	-	(77)	-	2,244,049
應付公司債(含一年內到期)	1,531,159	(26,410)	-	-	-	1,504,749
長期借款(含一年內到期)	13,423,406	420,142	458,314	-	-	14,301,862
存入保證金	33,679	1,851	-	-	-	35,530
其他應付款-關係人	1,409,166	25,548	-	-	-	1,434,714
租賃負債	<u>7,840</u>	<u>(1,298)</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,574</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 19,549,157</u>	<u>\$ 467,405</u>	<u>\$ 458,346</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,474,831</u>

32. 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：

	112.3.31		111.12.31		111.3.31	
	帳面金額	公允價值	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	\$ 3,045	\$ 3,045	\$ 3,071	\$ 3,071	\$ 2,863	\$ 2,863
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	4,815,522	4,815,522	1,617,614	1,617,614	4,619,080	4,619,080
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）	\$ 15,162,301	\$ 15,162,301	\$ 15,752,078	\$ 15,752,078	14,301,862	14,301,862
存入保證金	35,847	35,847	35,436	35,436	35,530	35,530
應付公司債（含一年內到期）	1,109,749	1,109,749	1,157,249	1,157,249	1,504,749	1,504,749

(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。

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，其帳面價值約當於公允價值。

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、無活絡市場之權益工具投資及投資性不動產皆屬之。

(4) 公允價值之等級資訊

以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，如下表所示：

項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 3,045	\$ -	\$ -	\$ 3,045
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
投資性不動產	\$ -	\$ -	\$ 1,742,333	\$ 1,742,333

項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 3,071	\$ -	\$ -	\$ 3,071
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 9	\$ 9
投資性不動產	\$ -	\$ -	\$ 1,482,686	\$ 1,482,686

項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 2,863	\$ -	\$ -	\$ 2,863
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 9	\$ 9
投資性不動產	\$ -	\$ -	\$ 1,345,500	\$ 1,345,500

本集團民國112年及111年1月至3月均未有第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形，亦無自第三等級轉入及轉出之情形。

(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。

(6)有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	112年3月31日 公允價值	評價技術 淨資產價值法	重大不可觀察 輸入值 不適用	折價率 不適用	輸入值與 公允價值關係 不適用
非上市(櫃) 公司股票	\$ <u> -</u>				
投資性不動產	\$ <u> 1,742,333</u>	收益法之折現現金流 量分析	長期租金收入成長率 及折現率	註	長期租金收入成長率愈 高，公允價值愈高；折現 率愈高，公允價值愈低
	111年12月31日 公允價值	評價技術 淨資產價值法	重大不可觀察 輸入值 不適用	折價率 不適用	輸入值與 公允價值關係 不適用
非上市(櫃) 公司股票	\$ <u> 9</u>				
投資性不動產	\$ <u> 1,482,686</u>	收益法之折現現金流 量分析	長期租金收入成長率 及折現率	註	長期租金收入成長率愈 高，公允價值愈高；折現 率愈高，公允價值愈低
	111年3月31日 公允價值	評價技術 淨資產價值法	重大不可觀察 輸入值 不適用	折價率 不適用	輸入值與 公允價值關係 不適用
非上市(櫃) 公司股票	\$ <u> 9</u>				
投資性不動產	\$ <u> 1,345,500</u>	收益法之折現現金流 量分析	長期租金收入成長率 及折現率	註	長期租金收入成長率愈 高，公允價值愈高；折現 率愈高，公允價值愈低

註：長期租金收入成長率區間及折現率區間請詳附註六.10說明。

33.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

重大財務風險之性質及程度，與民國111年度合併財務告所述者，並無重大變動，相關說明請參閱民國111年度合併財務報告附註六. 33。

匯率暴險及敏感度分析

		112.3.31			
		外幣(仟元)	匯 率	帳列金額 (新台幣)	敏感度分析
(外幣：功能性貨幣)				變動幅度	(損)益影響
<u>金融資產</u>					權益影響
<u>貨幣性項目</u>					
美 金	\$ 271	30.450	\$ 8,252	升值 1%	\$ 83 \$ -
人民幣	1,154,510	4.431	5,115,634	升值 1%	51,156 -
港 幣	101	3.879	392	升值 1%	4 -

金融負債

貨幣性項目

美 金	\$ (703)	30.450	\$ (21,406)	升值 1%	\$ (214) \$ -
人民幣	(63,901)	4.431	(283,145)	升值 1%	(2,831) -

111.12.31

	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	\$ 465	30.71	\$ 14,281	升值 1%	\$ 143	\$ -
人民幣	1,130,490	4.408	4,983,200	升值 1%	49,832	-
港 幣	101	3.938	398	升值 1%	4	-

金融負債貨幣性項目

美 金	\$ (710)	30.71	\$ (21,804)	升值 1%	\$ (218)	\$ -
人民幣	(63,509)	4.408	(279,948)	升值 1%	(2,799)	-

111.3.31

	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	\$ 188	28.625	\$ 5,382	升值 1%	\$ 54	\$ -
人民幣	553,488	4.506	2,494,017	升值 1%	24,940	-
港 幣	100	3.656	366	升值 1%	4	-

金融負債貨幣性項目

美 金	\$ (931)	28.625	\$ (26,650)	升值 1%	\$ (267)	\$ -
人民幣	(42,410)	4.506	(191,099)	升值 1%	(1,911)	-

(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		
	112.3.31	111.12.31	111.3.31
具現金流量利率風險：			
金融資產	\$ 1,170,517	\$ 1,097,743	\$ 1,432,303
金融負債	(15,495,669)	(16,134,234)	(15,249,215)
淨 額	\$ (14,325,152)	\$ (15,036,491)	\$ (13,816,912)

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112年及111年1月至3月淨損將各增加(減少)35,813仟元及34,542仟元。

(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，請參閱附註六.5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						112.3.31	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	\$ 340,151	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 340,151	\$ 333,368		
應付短期票券	2,095,400	-	-	-	2,095,400	2,092,325		
應付票據及帳款(含關係人)	5,142,659	-	-	-	5,142,659	5,142,659		
其他應付款(含關係人)	2,735,131	-	-	-	2,735,131	2,735,131		
應付公司債(含一年內到期)	1,117,097	-	-	-	1,117,097	1,109,749		
長期借款(含一年內到期)	6,380,129	5,066,314	4,335,098	976,226	16,757,767	15,162,301		
租賃負債	4,742	1,266	91	-	6,099	5,902		
存入保證金	26,688	459	2,392	6,308	35,847	35,847		
合計	\$ 17,841,997	\$ 5,068,039	\$ 4,337,581	\$ 982,534	\$ 28,230,151	\$ 26,617,282		

非衍生金融負債						111.12.31	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	\$ 389,465	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 389,465	\$ 382,156		
應付短期票券	2,100,400	-	-	-	2,100,400	2,097,626		
應付票據及帳款(含關係人)	4,977,825	-	-	-	4,977,825	4,977,825		
其他應付款(含關係人)	2,411,863	-	-	-	2,411,863	2,411,863		
應付公司債(含一年內到期)	1,166,327	-	-	-	1,166,327	1,157,249		
長期借款(含一年內到期)	6,986,271	4,953,947	5,203,445	384,597	17,528,260	15,752,078		
租賃負債	5,747	1,479	365	-	7,591	7,326		
存入保證金	27,223	441	1,653	6,119	35,436	35,436		
合計	\$ 18,065,121	\$ 4,955,867	\$ 5,205,463	\$ 390,716	\$ 28,617,167	\$ 26,821,559		

111.3.31

非衍生金融負債					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	\$ 961,047	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 961,047	\$ 947,353	
應付短期票券	2,247,400	-	-	-	2,247,400	2,244,039	
應付票據及帳款(含關係人)	2,093,374	-	-	-	2,093,374	2,093,374	
其他應付款(含關係人)	2,116,689	-	-	-	2,116,689	2,116,689	
應付公司債(含一年內到期)	397,940	1,117,097	-	-	1,515,037	1,504,749	
長期借款(含一年內到期)	985,519	2,374,345	12,805,083	663,478	16,828,425	14,301,862	
租賃負債	2,238	1,836	2,754	-	6,828	6,574	
存入保證金	27,507	834	1,332	5,857	35,530	35,530	
合計	\$ 8,831,714	\$ 3,494,112	\$ 12,809,169	\$ 669,335	\$ 25,804,330	\$ 23,250,170	

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。

34. 資本風險管理

本集團資本風險管理之方式與民國111年度合併財務報告所述者並無重大變動，相關說明請參閱民國111年度合併財務報告附註六. 34。

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
建勛國際(股)公司(建勛國際)	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
鼎正投資(股)公司(鼎正投資)	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

關係人名稱	與本集團之關係
恆美有限公司(恆美)	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(南京祐群)	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
林志達	其他關係人、主要管理階層
黃祖德	其他關係人

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	112年1月至3月	111年1月至3月
營業收入	其他關係人	\$ 1,384	\$ 951

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	112年1月至3月	111年1月至3月
營業成本	其他關係人	\$ 37,361	\$ 39,200

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

<u>帳列項目</u>	<u>關係人名稱</u>	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
應收帳款	其他關係人	\$ <u>66</u>	\$ <u>66</u>	\$ <u>68</u>
其他應收款	南京祐群	\$ 120,398	\$ 119,743	\$ 151,711
	青島正宇	50,520	30,654	-
	其他關係人	<u>2,573</u>	<u>1,474</u>	<u>5,527</u>
合計		\$ <u>173,491</u>	\$ <u>151,871</u>	\$ <u>157,238</u>

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)

<u>帳列項目</u>	<u>關係人名稱</u>	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
應付帳款	其他關係人	\$ <u>40,089</u>	\$ <u>35,408</u>	\$ <u>13,216</u>
其他應付款	其他關係人	\$ <u>372,508</u>	\$ <u>366,468</u>	\$ <u>311,280</u>

(5) 承租協議

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
租賃負債	其他關係人	\$ <u>2,679</u>	\$ <u>3,572</u>	\$ <u>6,178</u>
<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>	
利息費用	其他關係人	\$ <u>25</u>	\$ <u>50</u>	
折舊費用	其他關係人	\$ <u>845</u>	\$ <u>846</u>	

本集團因承租協議支付之押金，截至民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日止，存出保證金皆為642仟元，民國112年及111年1月至3月認列押金設算息分別為9仟元及0仟元。

(6) 出租/轉租協議

<u>帳列之項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
營業收入	其他關係人	\$ <u>285</u>	\$ <u>296</u>

(7)向關係人借款

(a)期末餘額

<u>帳列之項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
其他應付款	其他關係人、			
-關係人	主要管理階層	\$ 449,404	\$ 447,011	\$ 457,021
	其他關係人			
	南京兆信	370,321	392,105	401,251
	涵碧樓大飯店	152,250	153,550	143,125
	昆山美發	143,899	143,130	146,335
	DIH	132,914	132,207	133,106
	Harmony	103,835	103,493	120,607
	青島正宇	-	-	10,741
	其 他	<u>87,152</u>	<u>86,635</u>	<u>22,528</u>
合 計		<u>\$ 1,439,775</u>	<u>\$ 1,458,131</u>	<u>\$ 1,434,714</u>

(b)利息支出

<u>帳列之項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
財務成本	其他關係人	\$ <u>2,827</u>	\$ <u>2,472</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

<u>關係人類別</u>	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
其他關係人	\$ <u>680,000</u>	\$ <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

<u>關係人類別</u>	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>	<u>交易性質</u>
其他關係人	\$ <u>10,462</u>	\$ <u>8,269</u>	交際費、修繕、廣告、捐贈及雜費等支出

(10) 其他

截至民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日止，Fast、168及Billion提供作為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及上海優拓融資租賃有限公司融資租賃款之擔保品明細如下：

	112.3.31		111.12.31		111.3.31	
	人民幣(仟元)	台幣	人民幣(仟元)	台幣	人民幣(仟元)	台幣
168	\$ 560,000	\$ 2,481,066	\$ 560,000	\$ 2,467,856	\$ 560,000	\$ 2,523,122
Fast	410,000	1,816,495	400,000	1,762,754	395,000	1,779,702
Billion	100,000	443,048	90,000	396,620	60,000	270,335
	\$ 1,070,000	\$ 4,740,609	\$ 1,050,000	\$ 4,627,230	\$ 1,015,000	\$ 4,573,159

4. 主要管理階層薪酬資訊

	112年1月至3月		111年1月至3月	
	薪資及其他短期員工福利	\$ 4,215	薪資及其他短期員工福利	\$ 4,065
退職後福利		102		102
	\$ 4,317	\$ 4,167		

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	112.3.31	111.12.31	111.3.31	質押擔保標的
其他金融資產	\$ 544,324	\$ 3,702,506	\$ 412,675	短期借款、應付公司債、訴訟案件、備償戶及信託戶
存貨-營建業	17,192,464	17,137,305	14,732,843	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	9,522,643	9,546,227	6,765,127	應付短期票券及長期借款
使用權資產	757,138	764,806	818,091	長期借款
投資性不動產	1,725,433	1,465,786	1,345,500	短期借款、應付短期票券、應付公司債及長期借款
存出保證金	4,776,396	1,568,631	4,599,967	短期借款及長期借款
	\$ 34,518,398	\$ 34,185,261	\$ 28,674,203	

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112年3月31日、111年12月31日及111年3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95,779仟元、1,752,119仟元及128,827仟元。

2.重大訴訟案件

南京鼎正置業-幕牆工程施工合約糾紛案

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鋁業工程有限公司(以下簡稱「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，南京中級人民法院於民國111年3月24日終審判決南京黎華應支付玻璃損壞維修費人民幣270仟元定讞。南京鼎正置業不服判決，已於民國111年3月25日向江蘇省高級人民法院申請再審，截至民國112年3月31日止，案件尚在審理中。

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。

3.本集團截至民國112年3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

期中營運之季節性或週期性之解釋

本集團之營運不受季節性或週期性因素影響。

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 備抵 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		
0	本公司	Billion	其他應收款-關係人	是	288,925	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	4,300,736	4,300,736
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	70,805	70,805
		美聿國磊裝潢(上海)有限公司	其他應收款	否	6,988	6,981	6,981	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	70,805	70,805
2	Billion	中國商信信貸集團有限公司	其他應收款	否	244,475	243,676	243,676	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	563,648	563,648
		青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	288,925	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	563,648	563,648
3	Headway	168	其他應收款-關係人	是	87,122	81,521	81,334	3.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	170,303	170,303
		Fast	其他應收款-關係人	是	79,248	79,170	79,170	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	170,303	170,303
		青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	71,520	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	170,303	170,303
		Billion	其他應收款-關係人	是	4,445	4,430	4,430	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	170,303	170,303
4	Fast	青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	171,191	171,191	170,288	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	834,577	834,577
		168	其他應收款-關係人	是	271,145	270,259	269,412	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	834,577	834,577
5	168	Billion	其他應收款-關係人	是	322,663	321,608	321,308	1.50-3.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	834,577	834,577
		青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	465,200	465,200	464,251	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	2,266,688	2,266,688
		Billion	其他應收款-關係人	是	44,305	44,305	44,305	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	2,266,688	2,266,688

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 陸地區 大區
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	南京鼎正置業	b	10,751,839	222,250	221,550	221,500	-	2.06 %	21,503,678	Y	N	Y
		青島鼎林國際	b	10,751,839	1,383,373	1,379,016	1,379,016	-	12.83 %	21,503,678	Y	N	Y
1	168	南京鼎正置業	b	11,333,442	4,489,450	4,370,110	4,370,110	5,557,609	77.12 %	11,333,442	N	N	Y
		(註4)											
2	Fast	青島鼎林國際	b	10,432,210	1,866,900	1,860,800	1,794,342	1,816,495	89.19 %	10,432,210	N	N	Y
		(註5)											
3	青島鼎林國 際	青島鼎林酒店	b	-	40,005	39,874	39,874	-	(17.73)%	-	N	N	Y
		(註6)											
4	Billion	成都淳雅企業	b	7,045,595	444,500	443,048	443,048	443,048	31.44 %	7,045,595	N	N	Y
		(註7)											
5	成都淳雅企 業	成都鼎康置業	b	8,409,088	7,620,000	7,612,500	4,267,126	1,062,032	724.22 %	8,409,088	N	N	Y
		(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	-	15.00 %	-	
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	3,045	- %	3,045	

(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		應收(付)票據、帳款	備 註
			進 (銷)貨	金 銷	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	本期發生 358,829	98.16 %	依合約收款	-	-	490,551	92.97 %
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	工程收入 345,294	99.60 %	依合約收款	-	-	490,551	100.00 %

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 銷	處理方式			
太裕營造	本公司	子公司	490,551	-	-		-	-	-

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)
1	太裕營造	本公司	2	應收帳款	490,551	-	1.24 %
1	太裕營造	本公司	2	營業收入	345,294	-	14.72 %
2	南京鼎正酒店	南京鼎正置業	3	其他應收款	787,945	-	1.99 %
3	南京鼎正置業	青島鼎林國際	3	其他應收款	2,354,997	-	5.96 %
4	168	青島鼎林國際	3	其他應收款	466,617	-	1.18 %

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	176,800	176,800	18,633	92.70%	119,729	(3,279)	13,358	子公司
本公司	Headway	薩摩亞	投 資	284,791	284,791	9,643	66.67%	283,838	8,947	5,965	子公司
本公司	百皇投資	台灣	投 資	9,000	9,000	-	100.00%	1,014	(3)	(3)	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%	392	(2)	(1)	子公司
本公司	168	薩摩亞	投 資	6,692,803	6,447,629	216,897	95.59%	5,416,819	(85,962)	(81,997)	子公司
本公司	Quantum	薩摩亞	投 資	1,712,616	1,712,616	55,128	84.65%	1,192,757	(35,103)	(29,713)	子公司
本公司	Diamond	薩摩亞	投 資	12,252	12,252	386	100.00%	397	(7)	(7)	子公司
本公司	Fast	薩摩亞	投 資	3,418,805	3,285,890	107,868	100.00%	2,086,442	(26,862)	(26,862)	子公司
太裕營造	Worldwide	薩摩亞	工程顧問	32	32	1	100.00%	462	(8)	(8)	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%	377	(2)	(1)	子公司
Headway	Gold Square	薩摩亞	投 資	-	-	-	100.00%	668	(8)	(8)	子公司
Quantum	Billion	薩摩亞	投 資	(USD -)	(USD -)			(USD22)	(USD -)	(USD -)	
Fast	紀昇	香港	投 資	1,983,151 (USD65,128)	2,000,084 (USD65,128)	65,128	100.00%	1,409,119 (USD46,276)	(35,151) (USD-1,157)	(35,151) (USD-1,157)	子公司
				960,753 (USD31,551)	968,939 (USD31,551)	188,279	77.28%	(300,888) (USD-9,881)	(85,046) (USD-2,798)	(65,724) (USD-2,162)	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	3,714,626 (USD121,991)	(2) 168 (註3)	1,218,000 (USD40,000)	- (註3)	1,218,000 (USD40,000)	(125,996)	95.59%	(120,439)	\$ 3,076,543	-
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	1,142,697 (USD37,527)	(2) 紀昇 (註3)	609,000 (USD20,000)	- (註3)	609,000 (USD20,000)	(104,970)	61.78%	(64,850)	(180,397)	-
成都淳雅企業	企業管理服務	1,522,500 (USD50,000)	(2) Billion (註3)	1,218,000 (USD40,000)	- (註3)	1,218,000 (USD40,000)	(40,930)	84.65%	(34,647)	1,051,136	-
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	304,500 (USD10,000)	(2) Headway (註3)	304,500 (USD10,000)	- (註3)	304,500 (USD10,000)	(13)	66.67%	(9)	263,910	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管理	531,657 (CNY120,000)	(3) (註3)	南京鼎正置業	-	-	(4,818)	95.59%	(4,606)	387,321	-
青島鼎林酒店	酒店經營及管理	44,305 (CNY10,000)	(3) (註3)	青島鼎林國際	-	-	(10,134)	61.78%	(6,261)	(112,421)	-
成都鼎康置業	興建酒店及房地產開發	1,353,776 (CNY305,560)	(3) (註3)	成都淳雅企業	-	-	(40,930)	84.65%	(34,647)	1,053,171	-

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
鄉林建設事業股份有限公司	\$ 4,485,742 (USD147,315) (註3)	\$ 4,759,335 (USD156,300) (註3)	\$ 6,451,103 (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：本期認列投資損攤中：

- (1)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2)投資損益認列基礎分為下列三種，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。

本公司民國111年1月至3月大陸投資公司直接或間接之重大交易事項，於編制合併報告時業已沖銷。

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 %
廣宇投資開發有限公司		66,000,854	6.75 %
明亨投資有限公司		56,978,163	5.82 %
和廷投資有限公司		55,510,514	5.67 %

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。

2. 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。

3. 部門財務資訊

項 目 收 入：	112年1月至3月					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	\$ 2,201,097	\$ 1,384	\$ 142,905	-	\$ 2,345,386	
部門間收入	18,677	345,294	-	(363,971)		-
利息收入	1,370	114	23,313	(6,809)		17,988
收入合計	\$ 2,221,144	\$ 346,792	\$ 166,218	\$ (370,780)	\$ 2,363,374	
部門損益	\$ 154,299	\$ (3,349)	\$ (313,642)	\$ 545,054	\$ 382,362	
部門總資產	\$ 47,665,320	\$ 742,590	\$ 11,301,818	\$ (20,191,946)	\$ 39,517,782	
部門總負債	\$ 33,396,337	\$ 565,578	\$ 2,181,193	\$ (7,858,101)	\$ 28,285,007	

項 目 收 入：	111年1月至3月					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	\$ 211,214	\$ 951	\$ 104,537	-	\$ 316,702	
部門間收入	4,644	193,441	-	(198,085)		-
利息收入	316	88	24,876	(4,419)		20,861
收入合計	\$ 216,174	\$ 194,480	\$ 129,413	\$ (202,504)	\$ 337,563	
部門損益	\$ (637,093)	\$ (825)	\$ (396,781)	\$ 661,566	\$ (373,133)	
部門總資產	\$ 45,920,305	\$ 466,966	\$ 11,727,786	\$ (21,086,143)	\$ 37,028,914	
部門總負債	\$ 30,038,461	\$ 375,950	\$ 2,055,052	\$ (7,513,668)	\$ 24,955,795	