

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112年度及111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.....	12-13
(四)重大會計政策之彙總說明.....	14-29
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....	30
(六)重要會計項目之說明.....	31-61
(七)關係人交易.....	62-65
(八)質押之資產.....	65
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾.....	66
(十)重大之災害損失.....	66
(十一)重大之期後事項.....	66
(十二)其 他.....	66
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊.....	67-70
2.轉投資事業相關資訊.....	71
3.大陸投資資訊.....	71-72
4.主要股東資訊.....	72-73
(十四)部門資訊.....	73-74

鄉林建設事業股份有限公司

聲 明 書

本公司民國112年度（自民國112年1月1日至112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 113 年 3 月 13 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112年及111年12月31日之合併資產負債表，暨民國112年及111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112年及111年12月31日之合併財務狀況，暨民國112年及111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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與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112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112年度合併財務報告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四.19；收入認列之說明請參閱合併財務報告附註六.23

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112年度房地銷售收入2,995,115仟元，佔總合併營收79.26%；鄉林集團亦提供客房住宿及餐飲等服務，故餐旅服務收入為另一主要營業收入，民國112年度餐旅服務收入743,825仟元，佔總合併營收19.68%；營業收入認列時點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(2)；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。

三、投資性不動產公允價值評估

有關投資性不動產公允價值評估之會計政策請詳合併財務報告附註四.11；投資性不動產公允價值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(3)；投資性不動產公允價值評估之說明請參閱合併財務報告附註六.10。

關鍵查核事項之說明：

- 1.評估管理階層所委託外部聯合估價師事務所之不動產估價師之專業能力、適任能力及客觀性，並驗證不動產估價師之資格。
- 2.瞭解估價方法及假設是否符合證券發行人財務報告編製準則及不動產估價技術規則等，並評估估價報告中所採用資料來源及重要參數(如收益率、折現率等)之攸關性及可靠性，確認其估價結果之合理性。

其他事項

鄉林建設事業股份有限公司已編製民國112年及111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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未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112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：張淑芬



會 計 師：蕭又文



核 准 文 號：金管證審字第 1070118530 號

核 准 文 號：金管證審字第 1120333782 號

中 華 民 國 113 年 3 月 13 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年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附 註	112.12.31		111.12.31		代碼	負債及權益	附 註	112.12.31		111.12.31	
			金 額	%	金 額	%				金 額	%	金 額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	六.1	\$ 363,635	1	\$ 480,056	1	2100	短期借款	六.11、六.32及六.34	\$ 433,864	1	\$ 382,156	1
1150	應收票據淨額	六.4	-	-	3,578	-	2110	應付短期票券	六.12、六.32及六.34	3,436,559	8	2,097,626	5
1170	應收帳款淨額	六.5	23,944	-	9,792	-	2130	合約負債—流動	六.23	1,114,965	3	1,869,119	5
1180	應收帳款—關係人淨額	七	-	-	66	-	2150	應付票據	六.34	102,869	-	122,534	-
1200	其他應收款	六.6	463,084	1	402,687	1	2170	應付帳款	六.34	4,401,242	11	4,819,883	12
1210	其他應收款—關係人	七	875,314	2	151,871	-	2180	應付帳款—關係人	六.34及七	32,889	-	35,408	-
1220	本期所得稅資產		930	-	1,282	-	2200	其他應付款	六.34	1,609,924	4	587,264	2
130X	存貨	六.7及八	18,619,822	45	19,441,846	48	2220	其他應付款—關係人	六.32、六.34及七	2,064,419	5	1,824,599	5
1410	預付款項		215,424	1	232,390	1	2230	本期所得稅負債		2,781	-	-	-
1479	其他金融資產—流動	八	556,420	1	3,701,350	9	2250	負債準備—流動		8,678	-	8,540	-
1479	其他流動資產		229,652	1	226,748	1	2280	租賃負債—流動	六.9、六.32、六.34及七	4,229	-	4,735	-
	流動資產合計		21,348,225	52	24,651,666	61	2320	一年內到期長期負債	六.13、六.14、六.32、六.33及六.34	4,626,637	11	7,211,411	18
	非流動資產						2399	其他流動負債		33,783	-	110,684	-
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六.2及六.33	3,071	-	3,071	-		流動負債合計		17,872,839	43	19,073,959	48
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及六.33	-	-	9	-	2540	非流動負債					
1600	不動產、廠房及設備	六.8及八	9,902,541	24	10,527,919	26	2570	長期借款	六.14、六.32、六.33及六.34	11,219,615	27	9,697,916	24
1755	使用權資產	六.9、七及八	1,048,916	3	1,115,232	3	2580	遞延所得稅負債	六.29	149,502	-	89,778	-
1760	投資性不動產	六.10、六.33及八	2,555,682	6	1,482,686	4	2580	租賃負債—非流動	六.9、六.32、六.34及七	14,359	-	2,591	-
1780	無形資產		4,638	-	6,304	-	2630	長期遞延收入	六.15	222,870	1	242,265	1
1840	遞延所得稅資產	六.29	839,501	2	715,343	2	2635	特別股負債—非流動	六.17、六.18、六.32及六.33	1,000,000	3	-	-
1920	存出保證金	六.33、七及八	5,353,113	13	1,617,614	4	2640	淨確定福利負債—非流動	六.16	13,341	-	15,225	-
1980	其他金融資產—非流動	八	1,359	-	1,156	-	2645	存入保證金	六.32、六.33及六.34	40,295	-	35,436	-
	非流動資產合計		19,708,821	48	15,469,334	39		非流動負債合計		12,659,982	31	10,083,211	25
資產總計			\$ 41,057,046	100	\$ 40,121,000	100		負債合計		30,532,821	74	29,157,170	73
								歸屬於母公司業主之權益					
							3110	普通股股本	六.18	9,775,892	24	9,775,892	24
							3200	資本公積	六.19	13,755	-	20,351	-
							3300	保留盈餘	六.20	884,915	2	1,134,025	3
							3400	其他權益	六.21	(544,805)	(1)	(489,890)	(1)
								歸屬於母公司業主之權益合計		10,129,757	25	10,440,378	26
							36XX	非控制權益	六.22	394,468	1	523,452	1
								權益合計		10,524,225	26	10,963,830	27
								負債及權益總計		\$ 41,057,046	100	\$ 40,121,000	100

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



會計主管：



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12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	112年度		111年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六.10、六.23、七及十四	\$ 3,778,781	100	\$ 1,330,284	100
5000	營業成本	六.7、六.16、六.28及七	(2,783,093)	(74)	(975,138)	(73)
5900	營業毛利		995,688	26	355,146	27
	營業費用	六.5、六.6、六.9、六.10、 六.16、六.28及七				
6100	推銷費用		(472,654)	(12)	(475,439)	(36)
6200	管理費用		(808,145)	(21)	(821,853)	(62)
6450	預期信用減損迴轉利益		5,291	-	708	-
6000	營業費用合計		(1,275,508)	(33)	(1,296,584)	(98)
6900	營業損失		(279,820)	(7)	(941,438)	(71)
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.24及十四	81,460	2	71,391	5
7010	其他收入	六.25	167,997	4	63,818	5
7020	其他利益及損失	六.26	409,759	11	(420,695)	(32)
7050	財務成本	六.27及七	(797,192)	(21)	(631,178)	(47)
7000	營業外收入及支出合計		(137,976)	(4)	(916,664)	(69)
7900	稅前淨損		(417,796)	(11)	(1,858,102)	(140)
7950	所得稅利益	六.29	31,707	1	222,211	17
8200	本期淨損		(386,089)	(10)	(1,635,891)	(123)
	其他綜合(損)益淨額	六.16、六.29及六.30				
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(91)	-	7,454	1
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		20	-	(1,490)	-
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		(68,635)	(2)	602,590	45
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		13,727	-	(120,519)	(9)
8300	其他綜合(損)益淨額		(54,988)	(2)	488,035	37
8500	本期綜合(損)益總額		\$ (441,077)	(12)	\$ (1,147,856)	(86)
8600	淨損歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ (195,191)	(5)	\$ (1,375,980)	(103)
8620	非控制權益		(190,898)	(5)	(259,911)	(20)
	本期淨損		\$ (386,089)	(10)	\$ (1,635,891)	(123)
8700	綜合(損)益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ (250,181)	(7)	\$ (888,164)	(67)
8720	非控制權益		(190,896)	(5)	(259,692)	(19)
	本期綜合(損)益總額		\$ (441,077)	(12)	\$ (1,147,856)	(86)
	每股虧損(元)	六.31				
9750	基本每股虧損		\$ (0.20)		\$ (1.41)	
9850	稀釋每股虧損		\$ (0.20)		\$ (1.41)	

(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12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益					其他權益		總計	非控制權益	權益總額
	保留盈餘									
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積虧損	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
民國111年度淨損	-	-	-	-	(1,375,980)	-	-	(1,375,980)	(259,911)	(1,635,891)
民國111年度其他綜合損益	-	-	-	-	5,745	482,071	-	487,816	219	488,035
民國111年度綜合損益總額	-	-	-	-	(1,370,235)	482,071	-	(888,164)	(259,692)	(1,147,856)
對子公司所有權權益變動	-	(1,403)	-	-	-	-	-	(1,403)	1,403	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	30,284	30,284
民國111年12月31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
民國112年度淨損	-	-	-	-	(195,191)	-	-	(195,191)	(190,898)	(386,089)
民國112年度其他綜合損益	-	-	-	-	(75)	(54,908)	(7)	(54,990)	2	(54,988)
民國112年度綜合損益總額	-	-	-	-	(195,266)	(54,908)	(7)	(250,181)	(190,896)	(441,077)
對子公司所有權權益變動	-	(6,596)	-	-	(53,844)	-	-	(60,440)	60,440	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	1,472	1,472
民國112年12月31日餘額	\$ 9,775,892	\$ 13,755	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (1,877,505)	\$ (544,205)	\$ (600)	\$ 10,129,757	\$ 394,468	\$ 10,524,225

(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
合併現金流量表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (417,796)	\$ (1,858,102)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	540,509	547,564
攤銷費用	52,231	50,927
預期信用減損迴轉利益	(5,291)	(708)
利息費用	797,192	631,178
利息收入	(81,460)	(71,391)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	353	(71)
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	-	(12,412)
存貨跌價回升利益	(613)	(61,748)
投資性不動產公允價值調整利益	(517,353)	(3,578)
長期遞延收入轉列收入數	(15,244)	(14,557)
收益費損項目合計	770,324	1,065,204
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據	3,578	25,800
應收帳款	(8,633)	70,916
應收帳款－關係人	66	(1)
其他應收款	5,528	4,867
其他應收款－關係人	(17,490)	13,557
存貨	560,104	(4,264,483)
預付款項	(33,646)	(39,763)
其他流動資產	(2,904)	19,354
合約負債	(746,001)	952,172
應付票據	(19,665)	10,665
應付帳款	(418,641)	2,796,887
應付帳款－關係人	(2,519)	20,832
其他應付款	51,918	(97,160)
其他應付款－關係人	34,054	37,467
負債準備－流動	138	575
其他流動負債	(76,901)	30,689
淨確定福利負債	(1,975)	(344)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	(672,989)	(417,970)
營運產生之現金流出	(320,461)	(1,210,868)
收取之利息	10,420	16,287
支付之利息	(385,840)	(380,585)
支付之所得稅	(15,847)	(24,943)
營業活動之淨現金流出	(711,728)	(1,600,109)

接第11頁

(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
合併現金流量表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	112年度	111年度
承接第10頁		
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	\$ (21,804)	\$ (23,363)
存出保證金增加	(944,453)	(324,402)
無形資產增加	-	(952)
其他應收款－關係人增加	(705,953)	-
其他金融資產減少(增加)	276,239	(136,320)
投資活動之淨現金流出	(1,395,971)	(485,037)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	51,708	(503,625)
應付短期票券增加(減少)	1,342,000	(161,000)
償還公司債	(1,157,249)	(373,910)
舉借長期借款	317,981	2,119,821
發行特別股負債	1,000,000	-
存入保證金增加	4,859	1,757
其他應付款－關係人增加	224,279	48,965
租賃本金償還	(5,503)	(5,599)
籌資活動之淨現金流入	1,778,075	1,126,409
匯率變動對現金及約當現金之影響	213,203	347,011
本期現金及約當現金減少	(116,421)	(611,726)
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	\$ 363,635	\$ 480,056

(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

合併財務報告附註

民國112年及111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113年3月13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 12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)
IAS 12之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」	(註4)

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（2022年1月1日）以後發生之交易適用此項修正。

註4：對於作為IAS 12之暫時性例外規定（亦即企業不得認列有關支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債，亦不得揭露其相關資訊；惟企業應於財務報告揭露其已適用此一例外規定），於此修正發布（2023年5月23日）後應立即依IAS 8追溯適用。對於其他揭露規定則適用於2023年1月1日以後開始之年度報導期間；報導結束日在2023年12月31日以前之期中報導無須揭露該等其他資訊。

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布、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IFRS 16之修正「售後租回中之租賃負債」	2024年1月1日（註1）
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
IAS 7及IFRS 7之修正「供應商融資安排」	2024年1月1日（註2）

註1：賣方兼承租人應將本修正之內容，依IAS 8之規定追溯適用於初次適用IFRS 16之日後所簽定之售後租回交易。

註2：本修正提供某些過渡放寬規定，於首次適用時，企業無須揭露比較資訊及期中期間資訊，以及第44H段(b)(ii)-(iii)所規定之期初資訊。

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.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
IAS 21之修正「缺乏可兌換性」	2025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

編制本合併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)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
			112.12.31	111.12.31	
本公司	太裕營造股份有限公司 (太裕營造)	建築與土木工程	92.70%	92.70%	註3
本公司	Headway Investment Ltd. (Headway)	投資	66.67%	66.67%	
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	95.59%	95.43%	註4
本公司	Quantum Investment Ltd. (Quantum)	投資	85.38%	84.65%	註6
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (Diamond)	投資	100.00%	100.00%	
本公司	Fast Growth Limited (Fast)	投資	100.00%	100.00%	註1
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%	100.00%	註7
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%	註2
Fast	紀昇有限公司 (紀昇)	投資	81.21%	77.28%	註5
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%	100.00%	註2
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%	
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%	

註1：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、3月29日及6月27日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金2,900仟元、人民幣10,000仟元及美金10,061仟元，增資基準日分別為民國112年3月31日、3月31日及6月30日。

註2：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3：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4：168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112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5：紀昇於民國112年6月27日經董事會決議現金增資美金6,534仟元，增資基準日為民國112年6月30日，Fast對其持股比例增加至81.21%。

註6：Quantum於民國112年9月23日及12月18日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金2,571仟元及美金686仟元，增資基準日分別為民國112年9月30日及12月29日，本公司對其持股比例增加至85.38%。

註7：Billion於民國112年9月23日及12月18日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金2,571仟元及美金686仟元，增資基準日分別為民國112年9月30日及12月29日。

(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12月31日止，現金及銀行存款163,432仟元存在中國，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			
	112.12.31		111.12.31	
	持股比率	金額	持股比率	金額
紀昇	18.79%	\$ (174,521)	22.72%	\$ (93,648)

(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	
	112.12.31	111.12.31
流動資產	\$ 5,300,336	\$ 4,490,185
非流動資產	6,080,603	6,035,850
流動負債	(4,260,923)	(5,666,862)
非流動負債	(5,157,535)	(2,954,230)
權益	\$ 1,962,481	\$ 1,904,943

B.綜合損益表：

	Fast及其子公司	
	112年度	111年度
收入	\$ 475,360	\$ 367,075
本期淨損	\$ (393,380)	\$ (709,808)
其他綜合損益（稅後淨額）	(4,908)	(221,483)
本期綜合損益總額	\$ (398,288)	\$ (931,291)
淨利歸屬於非控制權益	\$ (138,347)	\$ (212,753)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ (138,347)	\$ (212,753)
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

C.現金流量表：

	Fast及其子公司	
	112年度	111年度
營業活動之淨現金流(出)入	\$ (175,024)	\$ 198,874
投資活動之淨現金流出	(1,203,794)	(322,235)
籌資活動之淨現金流入	1,407,311	207,545
匯率變動對現金及約當現金之影響	37,017	(73,762)
本期現金及約當現金增加數	65,510	10,422
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	\$ 93,836	\$ 28,326

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。

原屬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金融資產，為消除或重大減少若不將其指定為透過損益按公允價值衡量，則會因採用不同基礎衡量資產或負債或認列其利益及損失而產生之衡量或認列不一致，本集團作一不可撤銷之選擇，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量。

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六.33。

B.按攤銷後成本衡量之金融資產

本集團投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- (a)係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b)合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產於原始認列後，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)係含嵌入式衍生工具之混合(結合)合約，且主合約非屬IFRS 9範圍內之資產；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：

<u>資產項目</u>	<u>耐用年數</u>
房屋及建築	20年～55年
其他設備	3年～11年

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

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。

所有投資性不動產後續係以公允價值模式衡量，公允價值變動所產生之利益或損失於發生當年度認列於損益。

投資性不動產係以開始轉供自用日之公允價值轉列不動產、廠房及設備。

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

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. 特別股負債

本公司之可贖回特別股係分類為金融負債，因股息可累積，持有方無要求贖回權。股利係於應計時認列為損益下之利息費用。

17. 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本公積，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。

18.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，且在交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，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來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。
- (4)遞延所得稅資產於暫時性差異、未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
- (5)當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

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

19.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。

20.借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

21.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。

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

投資性不動產

本集團持有之部分不動產目的係為賺取租金或資本增值時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

2.重要會計估計及假設

(1)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。

(2)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。

(3)投資性不動產公允價值衡量

由於投資性不動產後續係以公允價值衡量，本集團所持有之投資性不動產主要為土地、建築物等不動產，故必須委託專家運用其專業判斷及估計決定資產負債表日投資性不動產之公允價值。本集團將依據專家所出具之鑑價報告將成本調整至公允價值。此投資性不動產評價主要係依專家所出具之報告為估計基礎，故可能因未來特定期間內之產品需求、房地交易景氣及專家之判斷及估計等變動均可能影響公允價值之衡量。

(4)遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能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。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$ 7,408	\$ 7,897
銀行存款	356,227	472,159
	<u>\$ 363,635</u>	<u>\$ 480,056</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

	112.12.31	111.12.31
非衍生金融資產		
開放型基金	\$ 3,071	\$ 3,071

(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六.33。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	112.12.31	111.12.31
權益工具		
國內非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750
評價調整	(750)	(741)
	<u>\$ -</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六.33。

4. 應收票據淨額

項 目	112.12.31	111.12.31
應收票據	\$ -	\$ 3,578
減：備抵損失	-	-
應收票據淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,578</u>

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	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$ 51,191	\$ 42,558
減：備抵損失	(27,247)	(32,766)
應收帳款淨額	<u>\$ 23,944</u>	<u>\$ 9,792</u>

(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：

112.12.31				
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	-	\$ -	\$ -	\$ -
逾期1~30天	-	12,484	-	12,484
逾期31~180天	-	9,140	-	9,140
逾期181~365天	88.54%	1,938	(1,716)	222
逾期365天以上	92.41%	27,629	(25,531)	2,098
		<u>\$ 51,191</u>	<u>\$ (27,247)</u>	<u>\$ 23,944</u>

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
		<u>\$ 46,136</u>	<u>\$ (32,766)</u>	<u>\$ 13,370</u>

(4)應收帳款備抵損失變動如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 32,766	\$ 33,361
減損損失迴轉	(5,474)	(708)
外幣換算差額	(45)	113
期末餘額	\$ 27,247	\$ 32,766

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	112.12.31	111.12.31
應收收益	\$ 179,851	\$ 107,107
其他應收款－資金貸與	263,177	273,420
其他應收款－其他	20,056	22,160
減：備抵損失	-	-
	\$ 463,084	\$ 402,687

其他應收款備抵損失變動如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ -	\$ -
減損損失提列	183	-
無法收回而沖銷	(180)	-
外幣換算差額	(3)	-
期末餘額	\$ -	\$ -

7.存貨及銷貨成本

項 目	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 2,305,399	\$ 2,950,305
營建用地	1,514,095	895,533
在建房地	1,172,363	1,936,918
其他在建費用	13,519,165	13,581,105
預付土地款	94,277	61,825
商品存貨	14,523	16,160
	\$ 18,619,822	\$ 19,441,846

(1)主要存貨明細

(a)待售房地

工程名稱	112.12.31	111.12.31
鄉林士林官邸	\$ 1,543,921	\$ 2,097,340
鄉林美術館	761,478	766,613
鄉林玉川	-	86,352
	<u>\$ 2,305,399</u>	<u>\$ 2,950,305</u>

(b)營建用地

項 目	112.12.31	111.12.31
彰化縣員林惠農段	\$ 517,572	\$ 517,572
雲林縣斗六海豐崙段	426,681	-
台北市萬華區華中段	295,479	291,607
台北市中山區德惠段B	241,608	25,642
台北市中山區德惠段A	32,755	32,755
台北市三重區五谷王段	-	27,957
	<u>\$ 1,514,095</u>	<u>\$ 895,533</u>

(c)在建房地

工程名稱	預計完工日	112.12.31	111.12.31
鄉林圓頂	113年	\$ 707,195	\$ 301,900
鄉林中山賦	116年	52,200	20
鄉林●雲峰	115年	26,234	-
鄉林恆美	112年	-	1,248,364
容積移轉		<u>386,734</u>	<u>386,634</u>
		<u>\$ 1,172,363</u>	<u>\$ 1,936,918</u>

(d)其他在建費用

項 目	112.12.31	111.12.31
成都工程案	\$ 11,623,395	\$ 11,085,720
南京工程案	1,751,411	2,265,600
青島工程案	64,866	138,047
預付實品屋	79,493	87,191
鄉林山海匯公設修繕	-	4,547
	<u>\$ 13,519,165</u>	<u>\$ 13,581,105</u>

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	112.12.31	111.12.31
台北市中山區農安街	\$ 37,459	\$ 37,459
台北市中山德惠段B	29,641	-
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366
新北市新莊區鴻福段	1,724	-
台北市萬華區華中段	1,087	-
	<u>\$ 94,277</u>	<u>\$ 61,825</u>

(2)當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	112年度	111年度
出售房地成本	\$ 2,274,561	\$ 633,198
酒店成本	497,141	400,519
工程成本	7,407	3,026
存貨跌價回升利益	(613)	(61,748)
其他營業成本	4,597	143
	<u>\$ 2,783,093</u>	<u>\$ 975,138</u>

(3)本公司於民國112年度及111年度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分別為613仟元及61,748仟元。

(4)民國112年度及111年度存貨之利息資本化金額，請詳附註六.27。

(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	112.12.31	111.12.31
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築物	7,766,217	7,900,729
其他設備	1,626,346	1,641,666
未完工程	<u>3,078,991</u>	<u>3,130,880</u>
成本合計	12,791,057	12,992,778
減：累計折舊	(2,880,021)	(2,456,364)
累計減損	<u>(8,495)</u>	<u>(8,495)</u>
淨 額	<u>\$ 9,902,541</u>	<u>\$ 10,527,919</u>

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	-	-	16,966	4,838	21,804
處 分	-	-	(3,331)	-	(3,331)
外幣兌換差額之影響	-	(134,512)	(28,955)	(56,727)	(220,194)
112.12.31餘額	<u>\$ 319,503</u>	<u>\$ 7,766,217</u>	<u>\$ 1,626,346</u>	<u>\$ 3,078,991</u>	<u>\$ 12,791,057</u>

累計折舊及減損					
112.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 1,759,789	\$ 696,575	\$ -	\$ 2,464,859
折舊費用	-	288,172	188,400	-	476,572
處 分	-	-	(2,978)	-	(2,978)
外幣兌換差額之影響	-	(35,086)	(14,851)	-	(49,937)
112.12.31餘額	<u>\$ 8,495</u>	<u>\$ 2,012,875</u>	<u>\$ 867,146</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,888,516</u>

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	-	-	15,029	8,334	23,363
處 分	-	-	(54,301)	-	(54,301)
外幣兌換差額之影響	-	148,292	33,013	62,577	243,882
111.12.31餘額	<u>\$ 319,503</u>	<u>\$ 7,900,729</u>	<u>\$ 1,641,666</u>	<u>\$ 3,130,880</u>	<u>\$ 12,992,778</u>

累計折舊及減損					
111.1.1餘額	\$ 19,570	\$ 1,443,780	\$ 547,957	\$ -	\$ 2,011,307
折舊費用	-	290,130	193,041	-	483,171
減損迴轉利益	(11,075)	(1,337)	-	-	(12,412)
處 分	-	-	(54,372)	-	(54,372)
外幣兌換差額之影響	-	27,216	9,949	-	37,165
111.12.31餘額	<u>\$ 8,495</u>	<u>\$ 1,759,789</u>	<u>\$ 696,575</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,464,859</u>

(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	112.12.31	111.12.31
土 地	\$ 1,357,301	\$ 1,382,347
建 築 物	16,788	16,913
運輸設備	<u>5,402</u>	<u>5,791</u>
成本合計	1,379,491	1,405,051
減：累計折舊	<u>(330,575)</u>	<u>(289,819)</u>
淨 額	<u>\$ 1,048,916</u>	<u>\$ 1,115,232</u>

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
本期增加	-	16,788	-	16,788
處 分	-	(16,913)	(350)	(17,263)
外幣兌換差額之影響	<u>(25,046)</u>	<u>-</u>	<u>(39)</u>	<u>(25,085)</u>
112.12.31餘額	<u>\$ 1,357,301</u>	<u>\$ 16,788</u>	<u>\$ 5,402</u>	<u>\$ 1,379,491</u>
累計折舊				
112.1.1餘額	\$ 274,234	\$ 13,531	\$ 2,054	\$ 289,819
折舊費用	58,589	3,382	1,966	63,937
處 分	-	(16,913)	(350)	(17,263)
外幣兌換差額之影響	<u>(5,887)</u>	<u>-</u>	<u>(31)</u>	<u>(5,918)</u>
112.12.31餘額	<u>\$ 326,936</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,639</u>	<u>\$ 330,575</u>

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
本期增加	-	-	5,071	5,071
處 分	-	-	(5,030)	(5,030)
外幣兌換差額之影響	<u>27,664</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>27,764</u>
111.12.31餘額	<u>\$ 1,382,347</u>	<u>\$ 16,913</u>	<u>\$ 5,791</u>	<u>\$ 1,405,051</u>
累計折舊				
111.1.1餘額	\$ 211,184	\$ 10,148	\$ 4,942	\$ 226,274
折舊費用	58,949	3,383	2,061	64,393
處 分	-	-	(5,030)	(5,030)
外幣兌換差額之影響	<u>4,101</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>4,182</u>
111.12.31餘額	<u>\$ 274,234</u>	<u>\$ 13,531</u>	<u>\$ 2,054</u>	<u>\$ 289,819</u>

(a)本集團之使用權資產於民國112年及111年度並未發生重大轉租之情形。

(b)本集團以使用權資產提供擔保之資訊請詳附註八之說明。

(2)租賃負債

項 目	112.12.31	111.12.31
租賃負債帳面金額		
流動	\$ 4,229	\$ 4,735
非流動	14,359	2,591
	<u>\$ 18,588</u>	<u>\$ 7,326</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	112.12.31	111.12.31
建築物	3.06%	2.80%
其他設備	2.57%~11.50%	2.57%~11.50%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六.34之說明。

(3)其他租賃資訊

本期之租賃相關費用資訊如下：

	112年度	111年度
短期租賃費用	<u>\$ 14,372</u>	<u>\$ 23,111</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,569</u>	<u>\$ 1,047</u>
租賃之現金流出總額(註)	<u>\$ 21,444</u>	<u>\$ 29,757</u>

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

10.投資性不動產

	112年度		
	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	264,351	291,292	555,643
公允價值調整	250,957	266,396	517,353
112.12.31餘額	<u>\$ 1,231,560</u>	<u>\$ 1,324,122</u>	<u>\$ 2,555,682</u>

	111年度		
	土 地	建築物	合 計
111.1.1餘額	\$ 650,295	\$ 695,205	\$ 1,345,500
自待售房地轉入數	63,565	70,043	133,608
公允價值調整	2,392	1,186	3,578
111.12.31餘額	<u>\$ 716,252</u>	<u>\$ 766,434</u>	<u>\$ 1,482,686</u>

(1)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	\$ <u>30,907</u>	\$ <u>23,628</u>
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	\$ <u>6,187</u>	\$ <u>8,221</u>

(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年及111年12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年及111年12月31日止帳列投資性不動產公允價值如下：

	112.12.31	111.12.31
委外估價	\$ <u>2,555,682</u>	\$ <u>1,482,686</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112年及111年12月31日。

(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：

	112.12.31	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$2,090	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情 出租率	與推估租金相當	與推估租金相當
租金成長率	91.67%~94.44%	0.1%~1.0%
	111.12.31	
	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 出租率	與推估租金相當	與推估租金相當
租金成長率	91.67%~95.83%	0.1%~1.0%

(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、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。

折現率	112.12.31 2.49%~3.35%	111.12.31 3.38%~3.58%
-----	--------------------------	--------------------------

(3)投資性不動產公允價值資訊請詳附註六.33。

(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	112.12.31	111.12.31
抵押借款	\$ 297,562	\$ 382,156
信用借款	136,302	-
	<u>\$ 433,864</u>	<u>\$ 382,156</u>
利率區間	<u>3.20%~14.50%</u>	<u>1.00%~3.29%</u>

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	112.12.31	111.12.31
國際票券金融(股)公司	\$ 3,300,000	\$ 1,953,000
兆豐票券金融(股)公司	80,000	80,000
中華票券金融(股)公司	62,400	67,400
	<u>3,442,400</u>	<u>2,100,400</u>
減：應付短期票券折價	<u>(5,841)</u>	<u>(2,774)</u>
	<u>\$ 3,436,559</u>	<u>\$ 2,097,626</u>
利率區間	<u>3.36%~3.62%</u>	<u>1.26%~3.41%</u>

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	112.12.31	111.12.31
應付公司債—有擔保	\$ -	\$ 1,157,249
減：一年內到期公司債	-	(1,157,249)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1)本集團發行有擔保普通公司債資訊如下：

項 目	民國109年第一次有擔普通公司債
1.發行總額	發行總額為新台幣壹參億元整，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.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年第二次有擔普通公司債
1.發行總額	發行總額為新台幣參元整。
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足發行。
4.發行期限	發行期限為三年期，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0.98%。
6.還本方式	自發行日起屆滿三年期一次還本。
7.計付息方式	自發行日起，依票面率每一年單利計、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	112.12.31	111.12.31
擔保借款	\$ 11,678,749	\$ 11,507,672
非金融機構擔保借款	4,167,503	4,244,406
	15,846,252	15,752,078
減：一年內到期	(4,626,637)	(6,054,162)
	\$ 11,219,615	\$ 9,697,916
利率區間	1.00%~11.50%	1.00%~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

	112.12.31	111.12.31
遞延收入—政府補助	\$ 222,870	\$ 242,265

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年度及111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7,592仟元及6,957仟元。
- (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年度，依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為24,730仟元及25,822仟元。

(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年度及111年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為170仟元及139仟元。

(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：

	112.12.31	111.12.31
確定福利義務現值	\$ 30,662	\$ 35,866
計畫資產公允價值	(17,321)	(20,641)
淨確定福利負債	\$ 13,341	\$ 15,225

(4)淨確定福利負債之變動如下：

	112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
112.1.1餘額	\$ 35,866	\$ (20,641)	\$ 15,225
服務成本			
利息費用(收入)	355	(185)	170
認列於損益	355	(185)	170
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)	-	(230)	(230)
精算(利益)損失			
財務假設變動影響數	42	-	42
經驗調整	279	-	279
認列於其他綜合損(益)	321	(230)	91
雇主提撥數	-	(465)	(465)
福利支付數	(5,880)	4,200	(1,680)
112.12.31餘額	\$ 30,662	\$ (17,321)	\$ 13,341

	111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
111.1.1餘額	\$ 41,543	\$ (18,520)	\$ 23,023
服務成本			
利息費用(收入)	253	(114)	139
認列於損益	253	(114)	139
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)	-	(1,524)	(1,524)
精算(利益)損失			
財務假設變動變動影響數	(1,013)	-	(1,013)
經驗調整	(4,917)	-	(4,917)
認列於其他綜合損益	(5,930)	(1,524)	(7,454)
雇主提撥數	-	(483)	(483)
111.12.31餘額	\$ 35,866	\$ (20,641)	\$ 15,225

(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，惟本集團之計畫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，惟計畫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畫成員之未來薪資。因此計畫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：

	112年度	111年度
折現率	1.15%~1.20%	1.15%~1.30%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%
確定福利義務平均到期期間	4年~9年	4年~10年

(a)對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第6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：

	112.12.31	111.12.31
折 現 率		
增加0.25%	\$ <u>(380)</u>	\$ <u>(431)</u>
減少0.25%	\$ <u>389</u>	\$ <u>442</u>
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$ <u>385</u>	\$ <u>438</u>
減少0.25%	\$ <u>(378)</u>	\$ <u>(429)</u>

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)本集團於民國113年度預計支付予退休計畫之提撥金為512仟元。

17.特別股負債

私募特別股	112.12.31
	\$ <u>1,000,000</u>

本公司於民國112年5月22日經股東臨時會決議以私募方式辦理現金增資發行特別股，發行總股數以不超過200,000仟股為上限，每股面額10元，自股東會決議私募案之日起一年內分二次辦理。

本公司於民國112年5月30日經董事會通過112年第一次私募特別股現金增資發行新股，私募對象為民國112年第一次股東臨時會決議通過之應募人及符合證券交易法第43條之6及原財政部證期會91年6月13日(91)台財證一字第0910003455號令規定之特定人，私募股數為100,000仟股，每股私募價格10元，私募總金額1,000,000仟元，增資基準日為民國112年6月13日。此項增資業經金融監督管理委員會核准，相關法定登記程序已辦理完竣。

上述特別股之重要權利義務如下：

- (1)本公司年度決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損並依法提列法定盈餘公積，再依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，得優先分派特別股之當年度及累積未分配之股息。
- (2)本特別股股息為年利率7%，按每股發行價格計算，股息得每年以現金一次發放，於每年股東常會承認財務報告及盈餘分派議案後，由董事會訂定特別股分配股息之除息基準日，據以支付應發放及累積未分派之股息；各年度股息自發行日起算，按當年度實際發行日計算。

- (3)本公司對特別股的股息分派具自主裁量權，倘因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息，或基於其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由，特別股股東不得異議。特別股為累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，累積於以後有盈餘年度遞延償付。
- (4)本特別股股東除領取股息外，不得參加普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。
- (5)本特別股不得轉換成普通股。
- (6)本特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行在外特別股份按發行價格計算之數額為限。
- (7)本特別股於普通股股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會或涉及特別股股東權利義務事項之股東會有表決權。
- (8)本特別股無到期日，特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特別股之權利。自發行日起屆滿一年之次日起，本公司得依發行價格及相關發行辦法以現金收回或其他法令許可之方式收回全部或一部份之特別股。若屆期本公司因客觀因素或不可抗力之情事以致無法收回特別股之全部或一部份時，其未收回之特別股權利，仍依發行辦法之各款發行條件延續至本公司全部收回為止。
- (9)本特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。
- (10)本特別股發行期間不上市交易。

18. 普通股股本

截至民國112年及111年12月31日止，本公司額定股本均為15,000,000仟元，前述股本總額包含普通股及私募特別股，已發行普通股股數均為977,589仟股，每股面額10元；私募特別股分別為100,000仟股及0仟股，每股面額10元，所有已發行股份之股款均已收取。私募特別股係分類於負債項下，請詳附註六.17。

本公司民國112年度及111年度流通在外股數調節如下：

	普 通 股		私募特別股	
	112年度	111年度	112年度	111年度
期初餘額	977,589	977,589	-	-
現金增資	-	-	100,000	-
期末餘額	977,589	977,589	100,000	-

19. 資本公積

項 目	112.12.31	111.12.31
庫藏股票交易	\$ 8,450	\$ 8,450
認列子公司權益變動數額	5,164	11,760
其 他	141	141
	<u>\$ 13,755</u>	<u>\$ 20,351</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112年6月21日及111年6月24日經股東常會決議民國111年度及110年度之虧損撥補案，與董事會通過之擬議議案相符。

(5)有關民國112年度虧損撥補案尚待民國113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
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	(54,908)	-	(54,908)
112.12.31 餘額	\$ (544,205)	\$ (600)	\$ (544,805)

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	482,071	-	482,071
111.12.31 餘額	\$ (489,297)	\$ (593)	\$ (489,890)

22. 非控制權益

項 目	112 年度	111 年度
期初餘額	\$ 523,452	\$ 751,457
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(190,898)	(259,911)
本期其他綜合損益	2	219
非控制權益增加	1,472	30,284
對子公司所有權權益變動	60,440	1,403
期末餘額	\$ 394,468	\$ 523,452

23. 營業收入

項 目	112 年度	111 年度
房地收入	\$ 2,995,115	\$ 738,403
酒店收入	743,825	562,919
租賃收入	30,907	23,822
工程收入	7,556	3,521
其 他	1,378	1,619
	\$ 3,778,781	\$ 1,330,284

(1)客戶合約收入之細分

		112年度			
		建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：					
台 灣	\$	2,312,474	\$ 7,556	\$ -	\$ 2,320,030
中國大陸		<u>714,926</u>	<u>-</u>	<u>743,825</u>	<u>1,458,751</u>
	\$	<u>3,027,400</u>	<u>7,556</u>	<u>743,825</u>	<u>3,778,781</u>
主要產品/服務線：					
房地銷售	\$	2,995,115	\$ -	\$ -	\$ 2,995,115
酒店服務		-	-	743,825	743,825
工程合約		-	7,556	-	7,556
其 他		<u>32,285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,285</u>
	\$	<u>3,027,400</u>	<u>7,556</u>	<u>743,825</u>	<u>3,778,781</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品	\$	2,995,115	\$ -	\$ 387,119	\$ 3,382,234
隨時間逐步移轉之勞務		32,285	-	356,706	388,991
隨時間逐步移轉之工程		-	7,556	-	7,556
	\$	<u>3,027,400</u>	<u>7,556</u>	<u>743,825</u>	<u>3,778,781</u>

		111年度			
		建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：					
台 灣	\$	408,579	\$ 3,521	\$ -	\$ 412,100
中國大陸		<u>355,265</u>	<u>-</u>	<u>562,919</u>	<u>918,184</u>
	\$	<u>763,844</u>	<u>3,521</u>	<u>562,919</u>	<u>1,330,284</u>
主要產品/服務線：					
房地銷售	\$	738,403	\$ -	\$ -	\$ 738,403
酒店服務		-	-	562,919	562,919
工程合約		-	3,521	-	3,521
其 他		<u>25,441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,441</u>
	\$	<u>763,844</u>	<u>3,521</u>	<u>562,919</u>	<u>1,330,284</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品	\$	663,893	\$ -	\$ 420,905	\$ 1,084,798
隨時間逐步移轉之勞務		99,951	-	142,014	241,965
隨時間逐步移轉之工程		-	3,521	-	3,521
	\$	<u>763,844</u>	<u>3,521</u>	<u>562,919</u>	<u>1,330,284</u>

(2)合約負債

	112.12.31	111.12.31
合約負債－銷售房地	\$ 933,325	\$ 1,663,972
合約負債－預收收入	157,976	173,927
合約負債－營建工程	<u>23,664</u>	<u>31,220</u>
	<u>\$ 1,114,965</u>	<u>\$ 1,869,119</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年度	111年度
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	\$ 989,523	\$ 227,414

24.利息收入

項 目	112年度	111年度
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 75,879	\$ 68,896
銀行存款利息	5,581	2,495
	\$ 81,460	\$ 71,391

25.其他收入

項 目	112年度	111年度
逾期應付款項轉列收入	\$ 114,932	\$ 31,517
什項收入	34,290	10,432
政府補助收入	16,929	14,557
租金收入	1,846	-
解約金收入	-	7,312
	\$ 167,997	\$ 63,818

26.其他利益及(損失)

項 目	112年度	111年度
投資性不動產公允價值調整利益	\$ 517,353	\$ 3,578
淨外幣兌換損失	(99,189)	(430,151)
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	(353)	71
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	-	12,412
其 他	(8,052)	(6,605)
	\$ 409,759	\$ (420,695)

27.財務成本

項 目	112年度	111年度
利息費用：		
借 款	\$ 1,160,977	\$ 1,100,535
應付公司債	5,499	12,925
租賃負債之利息	228	351
其他	168,298	10,360
減：符合要件之資產資本化金額	(537,810)	(492,993)
	\$ 797,192	\$ 631,178

28. 員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	112年度			111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
員工福利						
薪資費用	\$ 25,762	\$ 351,353	\$ 377,115	\$ 34,152	\$ 372,432	\$ 406,584
勞健保費用	1,806	26,113	27,919	1,274	27,827	29,101
退休金費用	1,363	31,129	32,492	1,208	31,710	32,918
其他用人費用	3,211	47,166	50,377	2,934	47,757	50,691
折舊費用	332,723	207,786	540,509	288,483	259,081	547,564
攤銷費用	-	52,231	52,231	-	50,927	50,927
合 計	<u>\$ 364,865</u>	<u>\$ 715,778</u>	<u>\$ 1,080,643</u>	<u>\$ 328,051</u>	<u>\$ 789,734</u>	<u>\$ 1,117,785</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年度及111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。

29. 所得稅

(1)所得稅費用(利益)：

項 目	112年度	111年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
土地增值稅	6,629	10,356
以前年度所得稅調整	2,781	4,274
其 他	9,570	8,236
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(50,687)	(245,077)
所得稅利益	<u>\$ (31,707)</u>	<u>\$ (222,211)</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	112年度	111年度
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ (13,727)	\$ 120,519
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	(2)	-
確定福利計畫再衡量數	(18)	1,490
	<u>\$ (13,747)</u>	<u>\$ 122,009</u>

(3)當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用(利益)調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨損	<u>\$ (417,796)</u>	<u>\$ (1,858,102)</u>
稅前淨損按法定稅率計算之稅額	\$ (83,559)	\$ (371,620)
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	(46,619)	25,166
母子公司適用稅率不同之影響數	35,844	49,174
土地增值稅	6,629	10,356
未認列虧損扣抵	-	44,600
以前年度所得稅調整	24,530	30,693
其 他	31,468	(10,580)
認列於損益之所得稅利益	<u>\$ (31,707)</u>	<u>\$ (222,211)</u>

(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)：

	112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：				
採權益法之國外投資損失	\$ 500,083	\$ 178,220	\$ 13,727	\$ 692,030
虧損扣抵	122,875	(41,778)	-	81,097
淨確定福利損失	132	(35)	18	115
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失	148	-	2	150
其 他	<u>92,105</u>	<u>(25,996)</u>	<u>-</u>	<u>66,109</u>
小 計	<u>715,343</u>	<u>110,411</u>	<u>13,747</u>	<u>839,501</u>
遞延所得稅負債：				
已完工土融息帳列房屋加回成本	(20,167)	(3,339)	-	(23,506)
投資性不動產公允價值收益	(69,611)	(55,355)	-	(124,966)
其 他	<u>-</u>	<u>(1,030)</u>	<u>-</u>	<u>(1,030)</u>
小 計	<u>(89,778)</u>	<u>(59,724)</u>	<u>-</u>	<u>(149,502)</u>
合 計	<u>\$ 625,565</u>	<u>\$ 50,687</u>	<u>\$ 13,747</u>	<u>\$ 689,999</u>

	111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：				
採權益法之國外投資損失	\$ 383,330	\$ 237,272	\$ (120,519)	\$ 500,083
虧損扣抵	149,542	(26,667)	-	122,875
淨確定福利損失	1,151	471	(1,490)	132
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失	148	-	-	148
其 他	<u>72,024</u>	<u>20,081</u>	<u>-</u>	<u>92,105</u>
小 計	<u>606,195</u>	<u>231,157</u>	<u>(122,009)</u>	<u>715,343</u>
遞延所得稅負債：				
採權益法之國外投資收益	(14,293)	14,293	-	-
淨確定福利收益	(5)	5	-	-
已完工土融息帳列房屋加回成本	(22,265)	2,098	-	(20,167)
投資性不動產公允價值收益	<u>(67,135)</u>	<u>(2,476)</u>	<u>-</u>	<u>(69,611)</u>
小 計	<u>(103,698)</u>	<u>13,920</u>	<u>-</u>	<u>(89,778)</u>
合 計	<u>\$ 502,497</u>	<u>\$ 245,077</u>	<u>\$ (122,009)</u>	<u>\$ 625,565</u>

(5)未認列為遞延所得稅資產之項目：

項 目	112.12.31	111.12.31
虧損扣抵	\$ <u>41,944</u>	\$ <u>44,600</u>

(6)本公司未使用之虧損扣抵相關資訊

截至民國112年12月31日止，虧損扣抵相關資訊如下：

最後抵減年度	尚未扣抵餘額	尚未扣抵稅額
118年度	\$ 374,034	\$ 74,807
121年度	<u>209,720</u>	<u>41,944</u>
	<u>\$ 583,754</u>	<u>\$ 116,751</u>

(7)本公司營利事業所得稅經稅捐稽徵機關核定至民國110年度。

30. 其他綜合損益

項 目	112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	\$ (91)	\$ 18	\$ (73)
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)	2	(7)
	<u>\$ (100)</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ (80)</u>
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	<u>\$ (68,635)</u>	<u>\$ 13,727</u>	<u>\$ (54,908)</u>

項 目	111年度		
	稅前金額	所得稅費用	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 7,454</u>	<u>\$ (1,490)</u>	<u>\$ 5,964</u>
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	<u>\$ 602,590</u>	<u>\$ (120,519)</u>	<u>\$ 482,071</u>

31. 每股虧損

	112年度	111年度
基本及稀釋每股虧損：		
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨損	<u>\$ (195,191)</u>	<u>\$ (1,375,980)</u>
本期流通在外加權平均股數(仟股)	<u>977,589</u>	<u>977,589</u>
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	<u>\$ (0.20)</u>	<u>\$ (1.41)</u>

32. 來自籌資活動之負債之調節

	非現金之變動					112年12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	\$ 51,708	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 433,864
應付短期票券	2,097,626	1,342,000	-	-	(3,067)	3,436,559
應付公司債(含一年內到期)	1,157,249	(1,157,249)	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期)	15,752,078	317,981	(223,807)	-	-	15,846,252
特別股負債-非流動	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
存入保證金	35,436	4,859	-	-	-	40,295
其他應付款-關係人	1,458,131	224,279	-	-	-	1,682,410
租賃負債	<u>7,326</u>	<u>(5,503)</u>	<u>(23)</u>	<u>-</u>	<u>16,788</u>	<u>18,588</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,890,002</u>	<u>\$ 1,778,075</u>	<u>\$ (223,830)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,721</u>	<u>\$ 22,457,968</u>

	非現金之變動					111年12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	\$ (503,625)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 382,156
應付短期票券	2,258,126	(161,000)	-	-	500	2,097,626
應付公司債(含一年內到期)	1,531,159	(373,910)	-	-	-	1,157,249
長期借款(含一年內到期)	13,423,406	2,119,821	208,851	-	-	15,752,078
存入保證金	33,679	1,757	-	-	-	35,436
其他應付款-關係人	1,409,166	48,965	-	-	-	1,458,131
租賃負債	7,840	(5,599)	14	-	5,071	7,326
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 19,549,157</u>	<u>\$ 1,126,409</u>	<u>\$ 208,865</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,571</u>	<u>\$ 20,890,002</u>

33. 金融工具

(1) 公允價值與帳面金額

本集團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，各財務報導日本集團其餘各項金融工具之帳面價值及公允價值彙總如下：

	112.12.31		111.12.31	
	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	\$ 3,071	\$ 3,071	\$ 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
按攤銷後成本衡量之金融資產				
存入保證金	5,353,113	5,353,113	1,617,614	1,617,614
金 融 負 債				
按攤銷後成本衡量之金融負債				
應付公司債(含一年內到期)	-	-	1,157,249	1,157,249
長期借款(含一年內到期)	15,846,252	15,846,252	15,752,078	15,752,078
特別股負債-非流動	1,000,000	1,000,000	-	-
存入保證金	40,295	40,295	35,436	35,436

(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。

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。

特別股負債、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。

(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、風險及公允價值等級之基礎分類，如下表所示：

項 目	112.12.31			
	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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
投資性不動產	\$ -	\$ -	\$ 2,555,682	\$ 2,555,682

		111.12.31			
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

本公司民國112年度及111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，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集團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12月31日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	折價率	輸入值與 公允價值關係
非上市(櫃)公 司股票	\$ <u>-</u>	淨資產價值法	不適用	不適用	不適用
投資性不動產	\$ <u>2,555,682</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
非上市(櫃)公 司股票	\$ <u>9</u>	淨資產價值法	不適用	不適用	不適用
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

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。

34.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

本集團暴露於非以各該本集團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。本集團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，本集團之現金流入與流出，有一部份係以外幣為之，故有部份自然避險效果；本集團匯率風險之管理，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，是故本集團並未對其進行避險。

匯率暴險及敏感度分析

			112.12.31			
(外幣：功能性貨幣)	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
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 81	30.71	\$ 2,488	升值 1%	\$ 25	\$ -
人民幣	1,368,744	4.327	5,922,555	升值 1%	59,226	-
港 幣	93	3.929	365	升值 1%	4	-
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ (94)	30.71	\$ (2,887)	升值 1%	\$ (29)	\$ -
人民幣	(69,349)	4.327	(300,073)	升值 1%	(3,001)	-

			111.12.31			
(外幣：功能性貨幣)	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
<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	-
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
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)	-

(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	
	112.12.31	111.12.31
具現金流量利率風險：		
金融資產	\$ 705,062	\$ 1,097,743
金融負債	(16,280,116)	(16,134,234)
淨 額	\$ (15,575,054)	\$ (15,036,491)

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年度淨損將各增加（減少）155,751仟元及150,365仟元。

(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：

	112.12.31				合約 現 金流量	帳面價值
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年		
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 450,380	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 450,380	\$ 433,864
應付短期票券	3,442,400	-	-	-	3,442,400	3,436,559
應付票據及帳款(含關係人)	4,537,000	-	-	-	4,537,000	4,537,000
其他應付款(含關係人)	3,674,343	-	-	-	3,674,343	3,674,343
長期借款(含一年內到期)	5,402,029	3,525,144	6,949,676	1,468,886	17,345,735	15,846,252
租賃負債	5,144	4,037	11,016	-	20,197	18,588
存入保證金	3,991	1,479	7,286	27,539	40,295	40,295
	<u>\$ 17,515,287</u>	<u>\$ 3,530,660</u>	<u>\$ 6,967,978</u>	<u>\$ 1,496,425</u>	<u>\$ 29,510,350</u>	<u>\$ 27,986,901</u>
111.12.31						
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	合約 現 金流量	帳面價值
非衍生金融負債						
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	5,506,404	4,584,478	384,597	17,461,750	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
	<u>\$ 18,065,121</u>	<u>\$ 5,508,324</u>	<u>\$ 4,586,496</u>	<u>\$ 390,716</u>	<u>\$ 28,550,657</u>	<u>\$ 26,821,559</u>

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。

35.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

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
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
廣宇投資開發有限公司(廣宇投資開發)	其他關係人
恆美有限公司	其他關係人
華碩工程行	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
昆山美城企業管理有限公司(昆山美城)	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

關係人名稱	與本集團之關係
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年度	111年度
營業收入	其他關係人	\$ 7,556	\$ 3,521

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年度	111年度
營業成本	其他關係人	\$ 103,938	\$ 197,459

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	112.12.31	111.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ -	\$ 66
其他應收款	昆山美城	\$ 705,953	\$ -
	南京祐群	117,574	119,743
	青島正宇	50,401	30,654
	其他關係人	1,386	1,474
		\$ 875,314	\$ 151,871

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	112.12.31	111.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ 32,889	\$ 35,408
其他應付款	其他關係人	\$ 382,009	\$ 366,468

(5) 承租協議

關係人類別	112年度	111年度
承租所取得之使用權資產		
其他關係人	\$ 16,788	\$ -

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
租賃負債	其他關係人	\$ 16,788	\$ 3,572

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
利息費用	其他關係人	\$ 100	\$ 198
折舊費用	其他關係人	\$ 3,383	\$ 3,383

本集團因承租協議支付之押金，截至民國112年及111年12月31日止，存出保證金皆為642仟元，112年及111年度認列押金設算息分別為10仟元5仟元。

(6)出租/轉租協議

帳列之項目	關係人類別	112年度	111年度
營業收入	其他關係人	\$ 953	\$ 965

(7)向關係人借款

(a)期末餘額

帳列之項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
其他應付款－關係人	其他關係人、		
	主要管理階層	\$ 438,913	\$ 447,011
	其他關係人		
	南京兆信	902,438	392,105
	涵碧樓大飯店	20,000	153,550
	昆山美城	24,352	143,130
	DIH	129,811	132,207
	Harmony	101,896	103,493
	其 他	65,000	86,635
		\$ 1,682,410	\$ 1,458,131

(b)利息支出

帳列之項目	關係人類別	112年度	111年度
財務成本	其他關係人	\$ 9,605	\$ 10,204
利率區間		1.50%-3.00%	1.50%-3.00%

本集團向關係人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	112.12.31	111.12.31
其他關係人	\$ 680,000	\$ 680,000

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	112年度	111年度	交易性質
其他關係人	\$ 55,155	\$ 45,797	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出

(10)其他

截至民國112年及111年12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：

	112.12.31		111.12.31	
	人民幣(仟元)	台幣	人民幣(仟元)	台幣
168	\$ 560,000	\$ 2,423,142	\$ 560,000	\$ 2,467,856
Fast	415,000	1,795,721	400,000	1,762,754
Billion	295,000	1,276,477	90,000	396,620
	<u>\$ 1,270,000</u>	<u>\$ 5,495,340</u>	<u>\$ 1,050,000</u>	<u>\$ 4,627,230</u>

4.主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 17,540	\$ 15,421
退職後福利	529	407
	<u>\$ 18,069</u>	<u>\$ 15,828</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	112.12.31	111.12.31	質押擔保標的
其他金融資產	\$ 557,779	\$ 3,702,506	短期借款、長期借款、應付公司債、訴訟案、備償戶及信託戶
存貨-營建業	17,035,570	17,137,305	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	9,106,834	9,546,227	應付短期票券及長期借款
使用權資產	704,649	764,806	長期借款
投資性不動產	2,537,781	1,465,786	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	<u>5,313,388</u>	<u>1,568,631</u>	短期借款及長期借款
	<u>\$ 35,256,001</u>	<u>\$ 34,185,261</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112年及111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123,719仟元及1,752,119仟元。

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。於民國112年12月27日雙方經江蘇省南京市建鄴區人民法院主持調解，雙方互不再向對方主張任何權力。

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，相關案件之罰鍰、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 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	-	4,051,903	4,051,903
1	太裕營 造	聿陞設計工程 有限公司	其他應收 款	否	24,000	24,000	24,000	1.50%	2	-	營運週轉	-	工程款 債權	24,000	71,289	71,289
		美事國磊裝潢 (上海)有限公 司	其他應收 款	否	7,434	1,206	1,190	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	71,289	71,289
2	Billion	中國商業信貸 集團有限公司	其他應收 款	否	244,475	237,948	237,948	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	525,830	525,830
		青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	288,925	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	525,830	525,830
		168	其他應收 款-關係人	是	88,291	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	525,830	525,830
3	Headway	168	其他應收 款-關係人	是	87,122	81,573	81,573	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	167,967	167,967
		Fast	其他應收 款-關係人	是	83,640	79,203	79,203	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	167,967	167,967
		青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	71,520	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	167,967	167,967
		Billion	其他應收 款-關係人	是	4,445	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	167,967	167,967
4	Fast	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	171,997	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	854,803	854,803
		168	其他應收 款-關係人	是	272,885	266,935	266,935	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	854,803	854,803
		Billion	其他應收 款-關係人	是	584,204	575,792	575,792	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	854,803	854,803
5	168	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	464,465	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	2,089,818	2,089,818
		Billion	其他應收 款-關係人	是	500,658	489,741	489,741	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	2,089,818	2,089,818
6	青島鼎 林國際	成都鼎康置業	其他應收 款-關係人	是	2,280,658	2,267,455	2,267,455	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	-	-
7	青島鄉 都投資	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	260,379	254,300	254,300	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	103,100	103,100
8	南京鼎 正置業	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	1,982,347	1,158,965	1,158,965	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,073,404	1,073,404
		成都鼎康置業	其他應收 款-關係人	是	2,791	2,726	2,726	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,073,404	1,073,404

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 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	10,129,757 (註3)	222,250	216,350	216,350	-	2.14 %	20,259,514 (註3)	Y	N	Y
		Billion	b	10,129,757 (註3)	309,540	50,000	43,270	-	0.49 %	20,259,514 (註3)	Y	N	N
		青島鼎林國際	b	10,129,757 (註3)	1,383,373	-	-	-	- %	20,259,514 (註3)	Y	N	Y
1	168	南京鼎正置業	b	62,694,528 (註4)	4,489,450	3,596,806	3,596,686	5,106,652	68.84 %	62,694,528 (註4)	N	N	Y
2	Fast	青島鼎林國際	b	25,644,096 (註5)	1,866,900	1,817,060	1,795,429	1,795,721	85.03 %	25,644,096 (註5)	N	N	Y
3	青島鼎林國際	青島鼎林酒店	b	- (註6)	40,005	-	-	-	- %	- (註6)	N	N	Y
4	Billion	成都淳雅企業	b	15,774,900 (註7)	1,297,900	1,297,900	1,276,269	1,276,477	98.73 %	15,774,900 (註7)	N	N	Y
5	成都淳雅企業	成都鼎康置業	b	10,323,360 (註8)	8,106,250	7,676,250	4,166,825	870,923	892.30 %	10,323,360 (註8)	N	N	Y

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1,200%。

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1,200%。

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1,200%。

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1,200%。

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1,200%。

(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	3,071	- %	-	

(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：

單位：新台幣仟元/外幣仟元

取得 不動產之 公 司	財產 名稱	事實 發生日	交易金額	價款支付 情 形	交易對象	關 係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用情形	其他約 定事項
							所有人	與發行人 之 關 係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	雲林縣斗六市海豐崙段海豐崙小段411-9地號等6筆土地	112.5.18	422,768	已全額支付	許OO等4人	無	-	-	-	-	依中華不動產估價聯合事務所估價報告，金額由雙方議定。	營建用地	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 額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、 帳款之比率	
本公司	太裕營造	母子間交易	發包工程	本期發生 611,210	48.01 %	依合約收款	-	-	309,966	73.75 %	-
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	工程收入 662,809	98.87 %	依合約收款	-	-	309,966	100.00 %	-
太裕營造	鄉林水電	為本公司 實質關係 人	發包工程	本期發生 103,694	28.73 %	依合約收款	-	公司係依照 工程採購發 包作業程序 執行	7,448	3.21 %	-

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	母子間交易	309,966	-	-		-	-	-
Fast	Billion	同一母公司	577,965	-	-		-	-	-
	168	同一母公司	(USD 18,820)	-	-		-	-	-
	168	同一母公司	(USD 8,731)	-	-		-	-	-
	Billion	同一母公司	493,132	-	-		-	-	-
			(USD 16,058)	-	-		-	-	-
青島鼎林國際	成都鼎康置業	同一母公司	2,582,869	-	-		-	-	-
			(CNY 596,914)	-	-		-	-	-
青島鄉都投資	青島鼎林國際	同一母公司	254,300	-	-		-	-	-
			(CNY 58,770)	-	-		-	-	-
南京鼎正置業	青島鼎林國際	同一母公司	1,158,965	-	-		-	-	-
			(CNY 267,842)	-	-		-	-	-
南京鼎正酒店	南京鼎正置業	同一母公司	1,372,848	-	-		-	-	-
			(CNY 317,272)	-	-		-	-	-
青島鼎林酒店	青島鼎林國際	同一母公司	319,349	-	-		-	-	-
			(CNY 73,803)	-	-		-	-	-

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	營業收入-工程	662,809	-	17.54 %
2	Fast	Billion	3	其他應收款	577,965	-	1.41 %
3	168	Billion	3	其他應收款	493,132	-	1.20 %
4	青島鼎林國際	成都鼎康置業	3	其他應收款	2,582,869	-	6.29 %
5	南京鼎正置業	青島鼎林國際	3	其他應收款	1,158,965	-	2.82 %
	南京鼎正置業	南京鼎正酒店	3	營業收入-租金	55,571	-	1.47 %
6	南京鼎正酒店	南京鼎正置業	3	其他應收款	1,372,848	-	3.34 %

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%	118,177	(2,105)	11,771	子公司
本公司	Headway	薩摩亞	投 資	284,791	248,791	9,643	66.67%	279,945	8,097	5,398	子公司
本公司	百皇投資	台灣	投 資	9,000	9,000	-	100.00%	1,020	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%	394	2	1	子公司
本公司	168	薩摩亞	投 資	6,692,803	6,447,629	216,897	95.59%	4,994,142	(482,307)	(458,808)	子公司
本公司	Quantum	薩摩亞	投 資	1,817,289	1,712,616	58,385	85.38%	1,122,384	(210,371)	(177,186)	子公司
本公司	Diamond	薩摩亞	投 資	12,252	12,252	386	100.00%	360	(49)	(49)	子公司
本公司	Fast	薩摩亞	投 資	3,728,275	3,285,890	117,930	100.00%	2,137,008	(255,033)	(255,033)	子公司
太裕營造	Worldwide	薩摩亞	工程顧問	32	32	-	100.00%	447	(28)	(28)	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%	379	2	1	子公司
Headway	Gold Square	薩摩亞	投 資	-	-	-	100.00%	654	(28)	(28)	子公司
Quantum	Billion	薩摩亞	投 資	(USD -)	(USD -)			(USD21)	(USD- 1)	(USD- 1)	
Fast	紀昇	香港	投 資	2,100,103 (USD68,385)	2,000,084 (USD65,128)	68,385	100.00%	1,314,575 (USD42,806)	(210,420) (USD-6,754)	(210,420) (USD-6,754)	子公司
				941,870 (USD30,670)	741,212 (USD24,136)	239,244	81.21%	(326,864) (USD-10,644)	(303,899) (USD-9,754)	(241,935) (USD-7,766)	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	3,746,344 (USD121,991)	(2) 168	1,228,400 (USD40,000)	-	1,228,400 (USD40,000)	(451,050)	95.59%	(431,159)	\$ 2,565,167	-
青島鼎林國際	企業管理服務、餐飲類制售、住宿服務、批發、會展服務及房屋租賃	1,152,454 (USD37,527)	(2) 紀昇	614,200 (USD20,000)	-	614,200 (USD20,000)	(380,775)	64.92%	(247,199)	(320,002)	-
成都淳雅企業	企業管理服務	1,535,500 (USD50,000)	(2) Billion	1,228,400 (USD40,000)	-	1,228,400 (USD40,000)	(209,483)	85.38%	(178,857)	734,507	-
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	307,100 (USD10,000)	(2) Headway	307,100 (USD10,000)	-	307,100 (USD10,000)	(13)	66.67%	(9)	171,841	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管理	519,245 (CNY120,000)	(3) 南京鼎正置業	-	-	-	(1,020)	95.59%	(975)	365,124	-
青島鼎林酒店	酒店經營及管理	43,270 (CNY10,000)	(3) 青島鼎林國際	-	-	-	27,460	64.92%	17,827	(49,989)	-

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	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
成都鼎康置業	興建酒店及房 地產開發	1,322,170 (CNY305,560) (註3)	(3) 成都淳雅 企業	-	-	-	(209,481)	85.38%	(178,855)	736,205	-

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	\$ 4,524,044 (USD147,315) (註3)	\$ 4,799,973 (USD156,300) (註3)	\$ 6,077,854 (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：本期認列投資損益中：

- (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。

與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項(於編製合併財務報表時業已沖銷)，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對財務報表影響之有關資料：

(1)本集團於民國112年度與大陸被投資公司間接經由第三地區所發生之重大交易事項，請詳附註十三.1。

(2)本集團於民國112年度間接經由第三地區所發生之未實現(損)益情形：無。

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
鼎林投資開發股份有限公司	146,508,678	13.59 %
鼎正投資股份有限公司	143,631,799	13.32 %
銓陽投資有限公司	98,221,964	9.11 %
廣宇投資開發有限公司	66,000,854	6.12 %
明亨投資有限公司	56,978,163	5.28 %
和廷投資有限公司	55,510,514	5.15 %

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	112年度				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 3,027,400	\$ 7,556	\$ 743,825	-	\$ 3,778,781
部門間收入	87,458	662,809	-	(750,267)	-
利息收入	5,820	504	97,034	(21,898)	81,460
收入合計	\$ 3,120,678	\$ 670,869	\$ 840,859	\$ (772,165)	\$ 3,860,241
部門總資產	\$ 47,568,342	\$ 538,265	\$ 15,004,537	\$ (22,054,098)	\$ 41,057,046
部門總負債	\$ 34,767,716	\$ 360,042	\$ 3,570,049	\$ (8,164,986)	\$ 30,532,821

項 目	111年度				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 763,845	\$ 3,521	\$ 562,918	-	\$ 1,330,284
部門間收入	74,510	932,920	-	(1,007,430)	-
利息收入	<u>5,538</u>	<u>454</u>	<u>86,770</u>	<u>(21,371)</u>	<u>71,391</u>
收入合計	<u>\$ 843,893</u>	<u>\$ 936,895</u>	<u>\$ 649,688</u>	<u>\$ (1,028,801)</u>	<u>\$ 1,401,675</u>
部門損益	<u>\$ (2,752,951)</u>	<u>\$ (8,079)</u>	<u>\$ (1,888,380)</u>	<u>\$ 2,791,308</u>	<u>\$ (1,858,102)</u>
部門總資產	<u>\$ 49,641,738</u>	<u>\$ 606,342</u>	<u>\$ 14,535,128</u>	<u>\$ (24,662,208)</u>	<u>\$ 40,121,000</u>
部門總負債	<u>\$ 35,047,217</u>	<u>\$ 426,048</u>	<u>\$ 2,394,140</u>	<u>\$ (8,710,235)</u>	<u>\$ 29,157,170</u>

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。

(1)來自外部客戶收入：請詳附註六. 23

(2)非流動資產

地 區	112.12.31	111.12.31
臺 灣	\$ 9,465,587	\$ 4,516,647
中國大陸	<u>10,243,234</u>	<u>10,952,687</u>
	<u>\$ 19,708,821</u>	<u>\$ 15,469,334</u>

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第

1130232

號

會員姓名：(1) 洪淑芬

(2) 蕭又文

事務所名稱：國富浩華聯合會計師事務所台中所

委託人名稱：鄉林建設事業股份有限公司

事務所地址：台中市西區台灣大道二段 285 號 25 樓

委託人統一編號：23641822

事務所電話：04-23296111

事務所統一編號：39792563

會員證書字號：(1) 中市會證字第 920 號

(2) 北市會證字第 4490 號

印鑑證明書用途：辦理 鄉林建設事業股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日至

112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

113

年

月

日

6

日

