

股票代碼：5531

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

<http://www.shininggroup.com>



鄉林建設事業股份有限公司

一一二年度年報

堅 持 執 著 品 質 保 證
中 華 民 國 一 一 三 年 五 月 十 五 日

一、本公司發言人

姓 名：洪勝義

職 稱：特別助理

聯絡電話：(04) 2322-7777

電子郵件信箱：yu@shininggroup.com.tw

代理發言人：無

職 稱：不適用

聯絡電話：不適用

電子郵件信箱：不適用

二、本公司地址及電話

總公司地址：台中市臺灣大道二段 408 號

總公司電話：(04) 2322-7777

分公司地址：臺北市士林區中山北路五段 472 號

分公司電話：(02)5580-0777

三、股票過戶機構

名 稱：富邦綜合證券股份有限公司

地 址：台北市許昌街 17 號 11 樓

網 址：<http://www.fubon.com.tw>

電 話：(02) 2361-1300

四、最近年度財務報告簽證會計師

姓 名：洪淑芬、蕭又文

事務所名稱：國富浩華聯合會計師事務所

地 址：台中市臺灣大道二段 285 號 25 樓

網 址：<http://www.crowe.tw>

電 話：(04) 2329-6111

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無

六、公司網址：www.shininggroup.com.tw

~ ~年報目錄~ ~

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	5
參、公司治理報告	6
一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	9
三、最近年度支付一般董事、獨立董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	16
四、公司治理運作情形	23
五、會計師公費資訊	60
六、更換會計師資訊	61
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人、最近一年內曾任職於簽證會計 師所屬事務所或其關係企業者	61
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東 股權移轉及股權質押變動情形	61
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	62
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之 持股數，並合併計算綜合持股比例	64
肆、募資情形	66
一、資本及股份	66
二、公司債辦理情形	71
三、特別股辦理情形	73
四、海外存託憑證辦理情形	74
五、員工認股權憑證辦理情形	74
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	74
七、資金運用計劃執行情形：	75
伍、營運概況	76
一、業務內容	76
二、市場及產銷概況	82
三、從業員工人數，平均服務年資、平均年齡及學歷分佈比率	88
四、環保支出資訊	88
五、勞資關係	88

六、資通安全管理	91
七、重要契約	95
八、財務概況	96
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師及其查核意見	96
二、最近五年度財務分析	101
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	104
四、最近年度財務報表	105
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	178
六、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	243
一、財務狀況	243
二、經營結果	244
三、現金流量	244
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	245
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃 ..	245
六、風險事項及評估	245
七、其他重要事項	249
七、特別記項事項	250
一、關係企業相關資料	250
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	257
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	258
四、其他必要補充說明事項	258
五、最近年度及截至年報刊印日止發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	258
八、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響	258

壹、致股東報告書

112 年度營業結果

(一) 112 年度營業計畫實施成果

112 年度合併營收總額為 3,778,781 仟元，國內主要入帳有成屋銷售收入「鄉林玉川」107,404 仟元、「鄉林恆美」2,174,162 仟元及子公司太裕營造營建收入 7,556 仟元；及轉投資大陸子公司青島鼎林酒店營收 352,570 仟元與房產收入 122,790 仟元，南京鼎正酒店收入 391,255 仟元及房產收入 592,137 仟元等；及租金收入 30,907 仟元；112 年公司每股虧損為 0.2 元。

(二) 預算執行情形

依據「公開發行公司財務預測資訊處理準則」規定，本公司 112 年未編製財務預測，故無從比較。

(三) 財務收支及獲利能力分析(IFRS 合併財報)

單位：新台幣仟元

項目	111 年度實際數	112 年度實際數	增（減）情形	
			金額	比率（%）
營業收入	1,330,284	3,778,781	2,448,497	184.06%
營業成本	975,138	2,783,093	1,807,955	185.41%
營業毛利	355,146	995,688	640,542	180.36%
營業費用	1,296,584	1,275,508	(21,076)	(1.63%)
營業利益(損失)	(941,438)	(279,820)	661,618	(70.28%)
母公司稅後純益 (損)	(1,375,980)	(195,191)	1,180,789	(85.81%)

項目	年 度		111 年	112 年
	資 產 報 酉 率 (%)	股 東 權 益 報 酉 率 (%)	(2.97)	0.62
獲利能力	占實收資本 比率%	營業利益	(9.63)	(2.86)
		稅前純益	(19.01)	(4.27)
	純 益 率 (%)		(122.97)	(10.22)
	母 公 司 每 股 盈 餘 (元)		(1.41)	(0.20)

(四)研究發展狀況

本公司設有鄉林不動產研究室負責調查、研究、追蹤及掌握不動產市場狀況，並對影響不動產市場之政、經情勢深入研究，定期提供研究報告，所提供之研究調查資訊目前已成為國內可信度高之房地產資訊參考之一，並且能精確掌握市場脈動。

二、113年度營運計劃

(一)經營方針：

1. 堅持卓越，品質保證
2. 不同產品、同樣標準
3. 專注本業、深耕市場
4. 上下游垂直整合，從流程管控品質
5. 堅持品牌，永續經營
6. 品牌形象的社會責任
7. 老虎學的精神

(二)預期銷售數量及其依據：

鄉林未來五年兩岸預計推案目標表(合計 NTD \$ 840 億元)
(新台幣佰萬元)

個案	預估/推案目標金額	預計新購地推案目標金額
台灣	鄉林恆美(完銷)	2,199
	鄉林圓頂(完銷)	2,570
	台北市吉林路都更案	2,748
	台北市萬華都更案	5,240
	台北市農安街都更案	5,550
	台北市北投區合建案	573
	北台灣地區新購地	3,500
	新購地(斗六)	2,620
	台灣部分小計	21,500
大陸	成都 R6 地塊	10,130
	成都 R4 地塊	10,859
	成都 R2 地塊	5,234
	成都 R1 地塊	10,265
	新購地	22,500
	大陸部分小計	36,486
2023Q4~2028 年推案及購地目標金額	57,986	26,000
合計		83,986

(三)重要之產銷政策：

鄉林集團目前積極準備投入 ESG 計畫(環境保護 Environmental、社會責任 Social 及公司治理 Governance)以因應各國各企業都在加速推動碳中和與淨零碳排的宣示行動，尤其是 COP28 宣示 2025 年起將開始徵收碳稅，各項建材也都在買碳權，公司會配合政府政策去做好綠色建築的工作。

三、未來公司發展策略

(一)國內方面：

鄉林 113 年第一季有台北市中山區吉林案「鄉林中山賦」、雲林斗六案「鄉林雲峰」正式開案，萬華都更案 113 年第三季也將進場銷售。兩案的基地皆保留大面積做為戶外綠地空間，頂樓規劃太陽能板節能裝置，可用自家在空中菜園種的蔬果入菜，外觀及結構做好淨零碳排，落實企業 ESG 環境生態永續經營之社會責任。

(二)大陸方面：

大陸投資方面，大陸 2023 年 Q4 起一、二線城市已不再限價限購、允許提前還貸、降低首付(自備款)比例，給予房地產企業及開發商更多信貸支持，妥善化解存量，做到「保交房」，大陸房市已趨於穩定。

鄉林在成都涵碧天下的 R6 住宅，總銷約台幣 100 億元將於 2024 年開賣，看好人口紅利與軌道經濟對住宅與商場開發及招商，將帶來增值效果，創造更豐沛的獲利優勢。除了 R6+R4 住宅地塊，鄉林在隔著鳳台三路，還有 C1、C2 兩個商業地塊。此區商業地塊集結了 S11 號地鐵、環繞成都三環開區的 9 號及通往成都天府機場的 18 號等三條地鐵，不僅有助於拉高即將開賣的 R6+R4 的住宅銷售行情，加快去化速度之外，鄉林正加速規畫推動商場設計及招商計畫，希望能跟地鐵同步完工啟用。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

台灣這兩年多來因政府密集打炒房，祭出八波打炒房政策，連帶也壓抑房市表現，政府從 113 年起提高最低基本工資、軍警公教調薪、電價調整等措施，加上 COP28 聯合國氣候變遷大會碳權實施，所有生產物價都會上漲，且房地產業對全球經濟表現最為敏感，預估鋼筋、水泥、鋁銅、玻璃等建材價格成長，拉高營建成本，以每個新案要三到四年完工交屋，房價暫時沒有降價空間。

隨著平均地權條例與房地合一 2.0 的利空出盡及大選前釋放新青安等利多，2023 年 Q4 逐步回穩，推案量增加。日前三讀通過的固房稅將在 113 年七月實施，部分建商將回流布局預售市場，此外危老重建及都更案增加，首購及換屋置產的剛性需求也提高。

展望 113 年房市，五大趨勢如下：(一)景氣加速回升，但消費保守剛性需求為大宗，低總價、小坪數為主流；(二)固房稅催化一波中古屋拋售潮；(三)降息來臨、高資產族群游資將湧入股市及高端住宅、商用不動產；(四)開發商更重視都更合建和危老重建；(五)EGS 時代來臨，開發商建商設計綠能標準或綠建築，爭取更多減碳容積獎勵。

鄉林布局商業不動產已有 20 年經驗，以台灣經驗跨足大陸後，持續籌備台灣第二間涵碧樓，也會在美國及東南亞等地布局，加速國際化。已備妥總銷約 1,000 億元的土地案量，足以未來五年推案之用，每年計畫維持 200 至 300 億元推案量。

根據全球建築聯盟的報告，建築行業佔全球碳排放量近 40%，為朝向淨零排放的目標邁進，鄉林積極推動綠建築設計、智慧城市等規畫，勢不可擋。

董事長：賴正鎰



經理人：方偉民



會計主管：廖沛琪



貳、公司簡介

一、公司設立日期：中華民國 79 年 5 月 29 日

二、公司沿革：

民國 69 年鄉林建設創辦人暨董事長一賴正鎰先生，一心以服務社會、提昇國民居住品質為信念，在彰化地區推出第一個建案「廣興花園廣場」，期間更以誠信、積極、負責、創新的態度投入建築的行業，滿足了現代人心靈生活與居住品質的高度要求，也為社會作了最直接的貢獻。民國 79 年 5 月正式成立了「鄉林建設事業股份有限公司」資本額為新台幣 6,500,000 元，主要營業項目為興建商業大樓、一般國民住宅及高級住宅與商業辦公室之租售業務，以『堅持執著，品質保證』為秉持不變的永恆信念，也是鄉林建設永續的經營理念。民國 80 年正式推出「鄉林科學大樓」一舉榮獲 1991 年中華民國金獅獎、1994 年中華民國建築金獎最佳品質類。民國 85 年 11 月辦理公開發行。民國 90 年 6 月核准於櫃檯買賣市場買賣。民國 94 年 1 月股票正式掛牌上市。為跨足台北及新北地區推案，同年 7 月成立台北分公司。至民國 112 年底經過多次的盈餘轉增資及發行私募特別股，資本額已來到 10,775,892,450 元，進而成為國內之大型建設公司，於台中、彰化、雲林及台北與新北地區已推多個開發案。

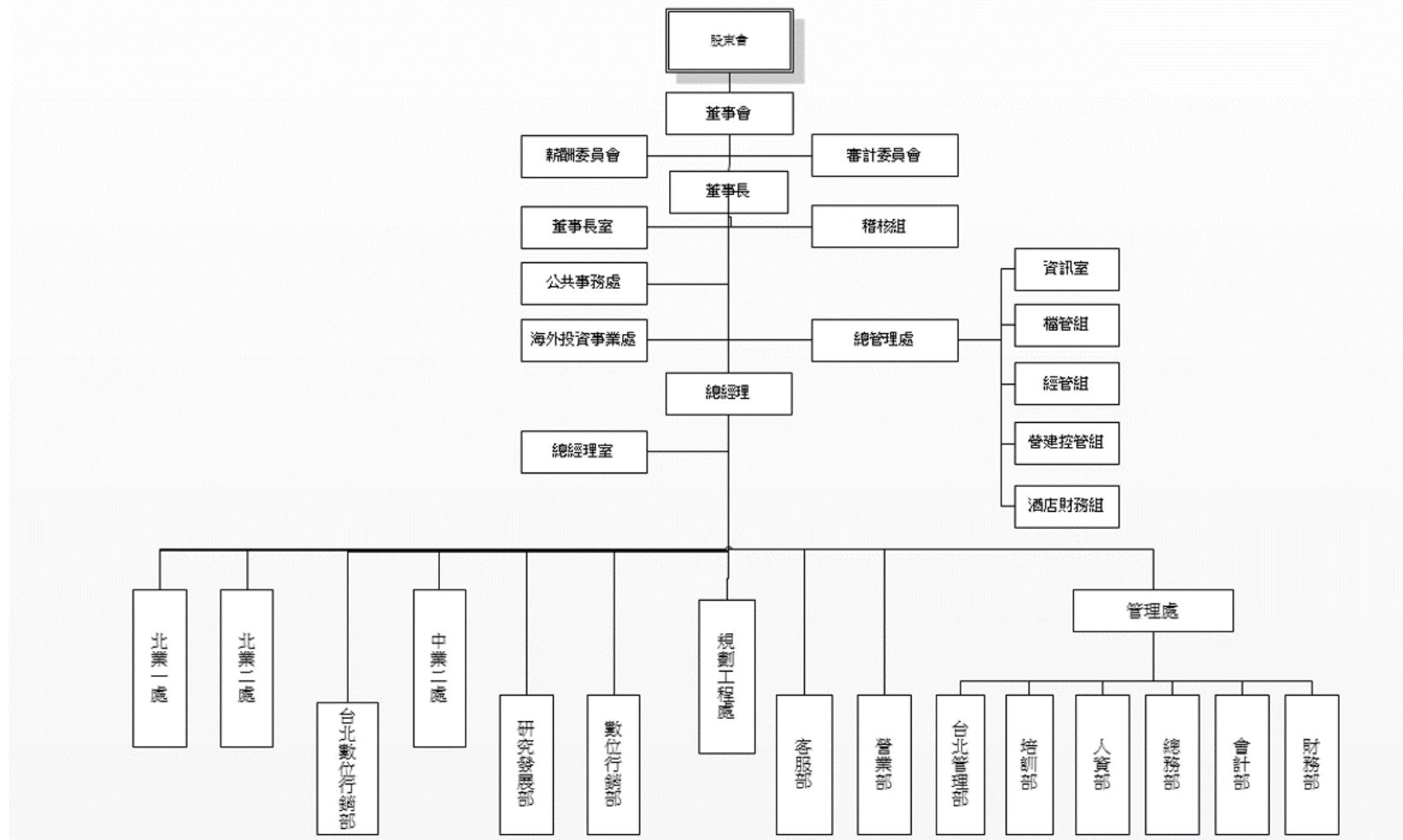
為控制營建品質，鄉林建設於民國 79 年 10 月投資設立子公司太裕營造股份有限公司，鄉林所有建案皆委由太裕營造承作。除了鞏固本業房地產開發外，鄉林集團立足台灣布局中國並放眼全球，為加速兩岸布局，赴大陸興建涵碧樓酒店、投資酒店式公寓與商場、辦公室等成為公司進軍大陸房產的目標。於民國 99 年 5 月經投審會首次核准投資設立子公司青島鼎林置業有限公司，並陸續投資設立子公司南京鼎正置業有限公司及成都鼎康置業有限公司。鄉林將台灣經驗變成大陸經驗，以「涵碧樓」為品牌進軍中國大陸，以超過 30 年的旅遊經驗加上房產業組成的優秀隊伍，不論在土地開發、規劃設計、興建、飯店籌備、管理經營等方面，都有自己的超強團隊。進而成為多元化的跨國不動產開發商。鄉林在中國大陸首家涵碧樓於 103 年在青島開幕後，宣告「涵碧樓」已成為邁向國際連鎖酒店的文創品牌。

叁、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司組織結構

鄉林建設事業股份有限公司 公司治理組織圖



(二)各主要部門所營業務

1. 董事長室及公共事務處：

- (1)負責公司各項公關活動之企劃與執行、投資事項之規劃、審查契約及重要文件、處理訴訟案件、規劃法律事項及各項命令之發佈等。
- (2)利用數位工具推動整體公司轉型，持續創造服務價值、商品競爭力，以達到永續經營
 - a.建置中心化數據
 - b.提升員工數據競爭力
 - c.推行以數據為核心的企業/部門經營方式
- (3)籌備建置與產業相關的內容平台，以協助公司及合作廠商在數位市場上獲得品牌宣傳與社群推廣的效益，能使業務銷售觸及精準顧客並擴大行銷效果。

2. 稽核組：

主司評估內控制度、規劃稽核計劃、稽核異常事項改善之追蹤，維護稽核系統、提出稽核報告、自評執行覆核及報告彙總等。

3. 總管理處：

負責公司年度計劃之執行、各項轉投資財務規劃及分析各事業部經營數據分析並提出建議、建立會議體制、建立審核及落實制度標準化；構建與維護MIS系統、電腦硬體及作業系統管理維護、程式及資料庫管理、公司資訊化發展、行銷資料庫建立、營建成本資料庫建立、網路整合規劃與執行。

4. 總經理室：

各項專案計畫之執行、中長期經營方針及策略規劃、總經理幕僚單位。

5. 規劃工程部：

土地開發效益極大化、開發建案規劃方向之建議及提案、落實公司規劃決議、監控設計圖之進度品質及客戶工程變更設計、控制設計品質；工程完工驗收及客戶交屋驗收等。

6. 業務處及研究發展部：

配合推案達成年度營業目標、基層銷售及銷售管理人員專業培訓及人才養成、客戶資料搜集及檔案建立、年度及專案廣告計劃與執行、市場調查分析協助社區成立第一屆管理委員會等。掌控工程案進度與品質與完工驗收、分析市場、產品定位、商品及行銷包裝計劃、新案產品企劃、銷售作業管制、調查市場胃納，掌握競爭公司營運等。土地評估及取得、都市更新及容積移轉、分析土地開發成本等。

7. 營業部：

主要辦理客戶契約簽定及收款事項、銀行對保作業、交屋辦理。

8. 客服部：

社區客訴案件跨部門間溝通協調修繕處理及永續維修服務、社區公社移交及社區藝文活動等。

9. 管理處：

主司一般會計事務處理、股務作業、預算作業、租稅申報、財務報表及公開資訊觀測站資訊之提供、公司增資事項之辦理；資金調度、現金流量控管；經理公司公共事務、固定資產及公共設備管理、員工旅遊安排及維護公司安全；人事行政作業、公司組織維護與人力資源發展、人員激勵與提升員工士氣、員工教育訓練計畫及各事業部人資資源整合與發展等。

10. 海外投資事業處：

主司海外投資事業的土地取得、規劃設計、建廠進度、完成飯店及商場開幕前各項準備工作。

11. 數位行銷部：

建置、管理及維護公司網站與數位社群；負責執行及產出與品牌相符的行銷活動和社群推廣內容；以數位工具維繫公司客戶關係，並將客戶反饋即時傳達相關部門；為公司業務銷售提供數位資料庫分析與行銷支援。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)1. 董事資料

113 年 4 月 29 日

職稱	國籍(或註冊地址)	姓名	性別年齡	選(就)任日期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註	
						股數(股)	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數(股)	持股比率(%)	股數(股)	持股比率(%)			職稱	姓名	關係		
董事長	中華民國	鼎林投資開發(股)公司 代表人賴正鎰	男 66-70 歲	111.6.24	3年	90.06.05	96,008,678	9.82	146,008,678	13.6	-	-	-	-	南台科技大學電機系畢 中華民國全國商業總會理事長 中華民國觀光旅館商業同業公會-理事長 台灣國際不動產發展協會理事長 中華民國工商建設研究會 名譽理事長 台灣省建築開發同業公會聯合會 理事長 台中市商業總會理事長	鄉林建設事業(股)公司-董事長 鼎林投資開發(股)公司-董事長 涵碧樓大飯店(股)公司-董事長 廣宇投資開發有限公司-董事長 銓陽投資有限公司-負責人 百皇投資有限公司-負責人 鼎林國際企業(股)公司-董事長 財團法人鄉林文教基金會-董事長 鄉林傳播有限公司-負責人 鄉林房屋仲介(股)公司-董事長	董事	陳淑芬	夫妻	註 1
董事	中華民國	鼎正投資(股)公司 代表人陳淑芬	女 66-70 歲	111.6.24	3年	96.06.13	94,131,799	9.63	143,631,799	13.33	-	-	-	-	東吳大學經濟系	鼎正投資(股)公司-董事長 溢陽投資有限公司-董事長	董事長	賴正鎰	夫妻	
董事	中華民國	正記投資(股)有限公司 代表人張斬鑿	男 66-70 歲	111.6.24	3年	94.05.10	42,824,268	4.38	42,824,268	3.97	-	-	-	-	台灣科技大學 纖維工程技術系	鄉林建設事業(股)公司-總管理處長 鄉林水電工程有限公司-負責人 正記投資(股)公司-董事長 麗京投資(股)公司-董事長 Billion Capital Holding Co., Ltd-負責人	無	無	無	
董事	中華民國	溢陽投資有限公司 代表人廖沛琪	女 55-60 歲	111.6.24	3年	93.6.10	18,695,522	1.91	18,695,522	1.73	-	-	-	-	東海大學企管系	鄉林建設事業(股)公司-總管理處副處長 Headway Investment LTD-負責人 Gold Square Investment LTD-負責人	無	無	無	
獨立董事	中華民國	邱文瑞	男 61-65 歲	111.6.24	3年	94.05.10	12,426	0.00	12,426	0.00	-	-	-	-	萬能科技大學電子系 強訊郵通(股)公司-副董事長	專晶半導體科技(股)公司-董事	無	無	無	
獨立董事	中華民國	黃建基	男 56-60 歲	111.6.24	3年	108.6.25	-	-	-	-	-	-	-	-	國立成功大學電機工程博士 弘光科大多媒體遊戲發展與應用 系系主任&副教授	弘光科大多媒體遊戲發展與應用 系副教授	無	無	無	

獨立董事	中華民國	楊志忠	男 56-60 歲	111.6.24	3 年	108.6.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立交通大學交通運輸研究所碩士 賀伯特行政管理有限公司負責人	賀伯特行政管理有限公司負責人	無	無	無	
------	------	-----	--------------	----------	-----	----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----------------------------------	----------------	---	---	---	--

註 1:為落實公司治理，於 112 年 11 月 8 日董事會決議，總經理由賴正鎰先生職務調整為方偉民先生。

2. 法人股東之主要股東

113 年 4 月 29 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
鼎林投資開發(股)公司	賴正鎰(21.95%)；陳淑芬(17.07%)； 京廷投資有限公司(14.63%)； 和邑投資有限公司(14.63%)
鼎正投資(股)公司	賴正鎰(25.00%)；陳淑芬(15.00%)； 京廷投資有限公司(15.00%)； 和邑投資有限公司(15.00%)
正記投資(股)公司	賴正鎰(52.00%)；陳淑芬(38.00%)
溢陽投資有限公司	陳淑芬(100.00%)

3. 法人股東之主要股東屬法人股東代表者：

113 年 4 月 29 日

法人名稱	法人之主要股東
京廷投資有限公司	賴廣陽(99.00%)
和邑投資有限公司	賴鼎超(99.00%)

4. 董事及監察人資料

(1) 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
董事長賴正鎰	<p>1. 南台科技大學電機系學士，79 年成立鄉林建設，並連任 2 屆中華民國商業總會理事長，擁有 30 年豐富的建築營造及經營管理經驗。</p> <p>2. 董事長具備領導決策、經營管理、營運判斷及商務、業務等專業資歷及經歷。</p>	<p>1. 賴正鎰董事長為本公司鼎林投資開發(股)公司法人董事之代表人，非為獨立董事。</p> <p>2. 其餘符合金融監督管理委員會頒訂之「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項所列之獨立性情形。</p>	-
董事陳淑芬	<p>1. 東吳大學經濟系學士，為鼎正投資(股)公司及溢陽</p>	<p>1. 陳淑芬董事為本公司法人董事鼎正投資(股)公司</p>	-

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	投資公司董事長。 2. 專長於成本分析及對市場價格波動具敏銳的觀察力。	之代表人，非獨立董事。 2. 其餘符合金融監督管理委員會頒訂之「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項所列之獨立性情形。	
董事張釗鑑	1. 台灣科技大學纖維工程技術系學士，在公司服務30年，現為本公司總管理處處長 2. 擅長於企業組織管理能力。	1. 張釗鑑董事為正記投資（股）公司之代表人，非獨立董事。 2. 其餘符合金融監督管理委員會頒訂之「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項所列之獨立性情形。	-
董事廖沛琪	1. 東海大學企管系學士，擔任本公司會計主管超過20年。 2. 具備財務、會計及審計、經營管理等專業資歷與經驗	1. 廖沛琪董事為溢陽投資公司之代表人，非獨立董事。 2. 其餘符合金融監督管理委員會頒訂之「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項所列之獨立性情形。	-
獨立董事 邱文瑞	1. 萬能科技大學電子系學士，曾擔任	1. 符合公開發行公司獨立董事設置	-

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	強訊郵通（股）公司副董事長。 2. 具有 20 多年管理領域專才，擁有豐富的中國公司經營及企業輔導經驗。	及應遵循事項辦法第 3 條規定及證券交易法第十四條之二所訂資格要件。 2. 獨立董事年資：9 年以上	
獨立董事 黃建基	1. 成功大學電機工程博士，任職教職約 30 年，現職為弘光科技大學多媒體遊戲發展與應用系副教授&系主任。 2. 多媒體應用設計、邏輯訓練及網路行銷專長	1. 符合公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條規定及證券交易法第十四條之二所訂資格要件。 2. 獨立董事年資：3-9 年	-
獨立董事 楊志忠	1. 交通大學交通運輸研究所碩士，任職賀伯特管理體系 10 餘年之久，現職為賀伯特行政管理有限公司負責人。 2. 為專業企管講師及顧問，曾名列管理雜誌 500 大企管講師。	1. 符合公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條規定及證券交易法第十四條之二所訂資格要件。 2. 獨立董事年資：3-9 年	-

註：本公司全體董事經查目前皆未有公司法第 30 條各款情事

(2) 董事會多元化及獨立性：

a. 董事會多元化政策：

依據本公司之「公司治理守則」4-3-1-1，董事會成員組成應考量多元化，並普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：一、營運判斷能力。二、會計及財務分析能力。三、經營管理能力。

四、危機處理能力。五、產業知識。六、國際市場觀。七、領導能力。八、決策能力。目前董事會成員由 7 位董事組成組成，包含 3 位獨立董事及 4 位非獨立董事，本公司注重董事會組成之性別平等，並以提供女性董事席次至三分之一為目標，目前董事會成員男性佔 71%(5 席)，女性占 29%(2 席)，未來將盡力增加女性董事席次已達成目標；年齡分布在 56 歲至 66 歲之間，並備有不同專業知識與技能，分別具有管理、財務及會計等專才，其中 3 席獨立董事分別為管理顧問及大學資管系教授與多年商務經驗者，多次提供公司管理上的建議。

b. 董事會獨立性：

本公司公司章程載明獨立董事名額不得少於 3 人，且不得少於董事席次五分之一，7 席董事中獨立董事佔 43%(3 席)，員工兼任董事佔 57%(4 席)，其中除董事長賴正鎰與董事陳淑芬為夫妻關係外，其餘董事均無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事；董事會具有獨立性。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113年4月29日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		備註	
					股數 (股)	持股 比率 (%)	股數(股)	持股 比率 (%)	股數(股)	持股 比率 (%)			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	賴正鎰	男	97.09.04	3,596,942	0.33	441,231	0.04	116,917,486	10.85	南台科技大學電機系 中華民國全國商業總會理事長 中華民國觀光旅館商業同業公會-理事長 台灣國際不動產發展協會理事長 中華民國工商建設研究會 名譽理事長 台灣省建築開發同業公會聯合會 理事長 台中市商業總會理事長	鼎林投資開發(股)公司-董事長 涵碧樓大飯店(股)公司-董事長 廣宇投資開發有限公司-董事長 銓陽投資有限公司-負責人 百皇投資有限公司-負責人 鼎林國際企業(股)公司-董事長 財團法人鄉林文教基金會-董事長 鄉林傳撥有限公司-負責人 鄉林房屋仲介(股)公司-董事長	無	無	無	註1
總經理	中華民國	方偉民	男	112.11.8	52	-	-	-	-	-	建國工專電子科	無	無	無	註1	
總管理處 處長	中華民國	張斬鏗	男	86.06.16	44,273	0.00	1,964	0.00	-	-	台灣科技大學 纖維工程技術系	鄉林水電工程有限公司-負責人 正記投資(股)公司-董事長 麗京投資(股)公司-董事長 Billion Capital Holding Co.,Ltd-負責人 Quantum Investment Ltd.-負責人	無	無	無	
財務長	中華民國	陳重元	男	109.07.24	17,543	0.00	135,794	0.01	-	-	中興大學社會科學暨管理學院高階 經理人碩士班（財務金融組）	無	無	無		
會計長	中華民國	廖沛琪	女	89.10.01	37,022	0.00	-	-	-	-	東海大學企管系	Headway Investment LTD-負責人 Gold Square Investment LTD-負責人	無	無	無	
稽核組 總監	中華民國	林尹玟	女	91.03.27	-	-	-	-	-	-	僑光科技大學企管系	無	無	無		
台北管理 部協理	中華民國	羅曼立	女	103.01.01.	101	0.00	-	-	-	-	中興大學財稅系	鄉林建設事業(股)公司台北分公司-負責人	無	無	無	
經管組 協理	中華民國	李兆章	男	106.07.01	-	-	-	-	-	-	台北大學統計學研究所	168 Investment LTD-負責人	無	無	無	

註1:為落實公司治理，於112年11月8日董事會決議，總經理由賴正鎰先生職務調整為方偉民先生。

三、最近年度支付一般董事、獨立董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)公司如有下列情事之一，應個別揭露其董事或監察人姓名及酬金；餘可選擇採彙總配合級距揭露姓名方式，或個別揭露姓名及酬金方式：

1. 最近三年度個體或個別財務報告曾出現稅後虧損者，應個別揭露「董事及監察人」姓名及酬金，但最近年度個體或個別財務報告已產生稅後淨利，且足以彌補累積虧損者，不在此限。
2. 最近年度董事持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別董事之酬金；最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別監察人之酬金。
3. 最近年度任三個月份董事或監察人平均設質比率大於 50%者，應揭露於各該月份設質比率大於 50%之個別董事或監察人酬金。
4. 全體董事、監察人領取財務報告內所有公司之董事、監察人酬金占稅後淨利超過百分之二，且個別董事或監察人領取酬金超過新臺幣一千五百萬元者，應揭露該個別董事或監察人酬金。
5. 上市上櫃公司於最近年度公司治理評鑑結果屬最後一級距者，或最近年度及截至年報刊印日止，曾遭變更交易方法、停止買賣、終止上市上櫃，或其他經公司治理評鑑委員會通過認為應不予受評者。
6. 上市上櫃公司最近年度非擔任主管職務之全時員工年度薪資平均數未達新臺幣五十萬元者。
7. 上市上櫃公司最近一年度稅後淨利增加達百分之十以上，惟非擔任主管職務之全時員工年度薪資平均數卻未較前一年度增加者。
8. 上市上櫃公司最近一年度稅後損益衰退達百分之十且逾新臺幣五百萬元，及平均每位董事酬金(不含兼任員工酬金)增加達百分之十且逾新臺幣十萬元者。

(二)上市上櫃公司有前項1.或5.情事之一者，應個別揭露前五位酬金最高主管(例如總經理、副總經理、執行長或財務主管等經理人)之酬金資訊。董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 一般董事及獨立董事之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

112年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金						A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註11)	兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)			
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註3)			薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G) (註6)						
		本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
董事長	鼎林投資開發(股)公司代表人賴正鑑	-	-	-	-	-	-	80	80	(0.04)%	(0.04)%	4,293	4,293	0	0	-	(2.24)%	(2.24)%	-
董事	鼎正投資(股)公司代表人陳淑芬	-	-	-	-	-	-	80	80	(0.04)%	(0.04)%	1,709	1,709	87	87	-	(0.96)%	(0.96)%	-
董事	正記投資有限公司代表人張斬璽	-	-	-	-	-	-	80	80	(0.04)%	(0.04)%	2,585	2,585	108	108	-	(1.42)%	(1.42)%	-
董事	溢陽投資有限公司代表人廖沛琪	-	-	-	-	-	-	80	80	(0.04)%	(0.04)%	1,404	1,404	67	67	-	(0.79)%	(0.79)%	無
獨立董事	邱文瑞	-	-	-	-	-	-	640	640	(0.33)%	(0.33)%	-	-	-	-	-	(0.33)%	(0.33)%	無
獨立董事	黃建基	-	-	-	-	-	-	640	640	(0.33)%	(0.33)%	-	-	-	-	-	(0.33)%	(0.33)%	無
獨立董事	楊志忠	-	-	-	-	-	-	640	640	(0.33)%	(0.33)%	-	-	-	-	-	(0.33)%	(0.33)%	無

*請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

董事之報酬及董事長薪資，由董事會參照相關同業及上市公司水準議定。董事酬金僅領取車馬費，並無其他酬勞。

*除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司財務報告內所有公司轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其

他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工酬勞（含股票及現金）者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 7：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

- 註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額（若無者，則請填「無」）。
- b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。
- c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2. 總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

112年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%) (註8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)	
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司		財務報告內所有公司(註5)		本公司	財務報告內所有公司		
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額				
總經理	賴正鑑	4,293	4,293	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.20)%	(2.20)%	無	
總經理	方偉民	86	86	9	9	-	-	-	-	-	-	(0.05)%	(0.05)%	無	
處長	張釗鑑	2,585	2,585	108	108	-	-	-	-	-	-	(1.38)%	(1.38)%	無	

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監…等等)，均應予揭露。

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

- 註9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
 b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。
 c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

註10：本公司總經理原由董事長賴正鎰先生兼任，為落實公司治理，於112年11月8日董事會決議，由方偉民先生擔任本公司總經理。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

3. 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）（註 1） 112 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)（註 2）		退職退休金(B)		獎金及		員工酬勞金額(D)（註 4）				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例(%)（註 6）	有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註 7)			
						特支費等等(C)										
		本公司 財務報告內所有公司 (註 5)		本公司 財務報告內所有公司 (註 5)		(註 3)		本公司		財務報告內所有 公司 (註 5)						
						現金				現金	股票					
						金額	金額			金額	金額					
總經理	賴正鎰	4,293	4,293	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.20)%	(2.20)%	無		
處長	張斬璽	2,585	2,585	108	108	-	-	-	-	-	-	(1.38)%	(1.38)%	無		
財務長	陳重元	1,607	1,607	63	63	-	-	-	-	-	-	(0.86)%	(0.86)%	無		
會計長	廖沛琪	1,404	1,404	67	67	-	-	-	-	-	-	(0.75)%	(0.75)%	無		
協理	李兆章	1,243	1,243	63	63	-	-	-	-	-	-	(0.67)%	(0.67)%	無		

註 1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即 A+B+C+D 四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1)。

註 2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註 說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註 6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

5. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形:112 年度無分配員工酬勞

(三)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性。

本公司及財務報告內所有公司支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例	111年度		112 年度	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
	(0.88%)	(0.88%)	(7.31%)	(7.31%)

1. 本公司已設立審計委員會，無監察人。

2. 本公司董事及經理人之績效評估及薪資報酬：

(1)依本公司公司章程第十六條之三規定，董事之報酬及董事長薪資，由董事會參照相關同業及上市公司水準議定。董事長並比照從業人員薪給待遇之相關規定，支給其他給與。第二十五條規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於1%為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

(2)公司董事報酬每年依公司章程規定經由薪酬委員會提案，並經董事會決議通過。112 年度為稅後淨損，所有董事並未支領酬勞亦未支領酬金，僅領取車馬費。

(3)為能吸引、留任和激勵人才，本公司員工薪酬，係依據員工之學經歷背景、專業知識技術、專業年資經驗及個人績效表現來核定其薪資。激勵性薪資及年度調薪，參酌個人貢獻價值及績效考評，分別擬訂薪資調整項目及金額，適時激勵士氣並留任優秀員工，並謀公司永續經營。並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性。依據「員工晉升、調遷及輪調辦法」、「員工獎懲辦法」與「員工考核辦法」等辦法，由薪酬委員會提案並經董事會決議通過，

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 11 次(A)，董事出席列席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出席 (列席) 次數 B	委託出席 次數	實際出席 (列席) 率(%)【 B / A 】(註 2)	備註
董事長	鼎林投資開發(股)公司 代表人賴正鎰	9	2	82	
董事	正記投資(股)公司 代表人張釗鑑	11	-	100	
董事	鼎正投資(股)公司 代表人陳淑芬	11	-	100	
董事	溢陽投資有限公司 代表人廖沛琪	11	-	100	
獨立董事	邱文瑞	11	-	100	
獨立董事	黃建基	11	-	100	
獨立董事	楊志忠	7	4	64	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證交法第 14 條之 3 所列事項。

日期	期別	議案內容		獨立董事意見	公司對獨立董事意件之處理
112.2.13	第十三屆第五次董事會	1	通過增加對子公司 FAST GROWTH LTD 投資額度美金 10,000 仟元	無	無異議
112.3.14	第十三屆第六次董事會	1	通過本公司及子公司至 111 年 12 月 31 日止帳列應收帳款及以外之款項等逾正常授信期限 3 個月仍未收回且金額重大者，不轉列資金貸與	無	無異議
112.3.14	第十三屆第六次董事會	2	通過減少對子公司對 Billion Capital Holding Co., Ltd 資金貸與額度人民幣 65,000 仟元。	無	無異議
112.3.14	第十三屆第六次董事會	3	擬解除本公司董事競業禁止之限制	無	無異議
112.3.28	第十三屆第七次董事會	1	通過 111 年度為稅前淨損，不提列員工及董事酬勞。	無	無異議
112.3.28	第十三屆第七次董事會	2	通過會計師事務所內部調整，簽證會計師由王家祥會計師及王日春會計師變更為王家祥會計師及蕭又文會計師，並自 111	無	無異議

			年第四季財務報表簽證起變更。			
112.3.28	第十三屆第七次董事會	3	通過簽證會計師 112 年度獨立性及適任性評估	無	無異議	
112.3.28	第十三屆第七次董事會	4	通過本公司 112 年度簽證會計師委任案	無	無異議	
112.3.28	第十三屆第七次董事會	5	通過修訂本公司「背書保證作業處理辦法」部分條文。	無	無異議	
112.3.28	第十三屆第七次董事會	6	通過本公司擬辦理私募特別股案。	無	無異議	
112.4.14	第十三屆第八次董事會	1	通過 3/28 保留之討論事項，本公司擬辦理私募特別股案。	無	無異議	
112.5.10	第十三屆第九次董事會	1	修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文	無	無異議	
112.5.10	第十三屆第九次董事會	2	通過為董事及經理人投保責任保險，投保金額不超過美金 3,000 仟元	無	無異議	
112.5.30	第十三屆第十次董事會	1	通過本公司 112 年第一次私募特別股定價及相關事宜	無	無異議	
112.8.9	第十三屆第十一次董事會	1	通過增加對子公司 FAST GROWTH LTD 投資額度 2,000,000 美元	無	無異議	
112.8.9	第十三屆第十一次董事會	2	通過透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度 5,000,000 美元	無	無異議	
112.11.8	第十三屆第十二次董事會	1	通過修訂本公司「內部控制制度及內部稽核制度」部分條文	無	無異議	
112.11.8	第十三屆第十二次董事會	2	通過向關係人取得使用權資產	無	無異議	
112.11.8	第十三屆第十二次董事會	3	通過本年度董事薪資報酬未異動案	無	無異議	
113.1.5	第十三屆第十三次董事會	1	通過透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度美金 3,000 仟元案	無	無異議	
113.1.5	第十三屆第十三次董事會	2	通過本公司處分不動產之可移轉容積案	無	無異議	
113.3.13	第十三屆第十四次董事會	1	通過為子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd 提供背書保證額度異動追認案	無	無異議	
113.3.13	第十三屆第十四次董事會	2	通過 112 年度為稅前淨損，不提列員工及董事酬勞。	無	無異議	
113.3.13	第十三屆第十四次董事會	3	通過本公司及子公司至 112 年 12 月 31 日止帳列應收帳款及以	無	無異議	

			外之款項等逾正常授信期限3個月仍未收回且金額重大者，不轉列資金貸與			
113. 3. 13	第十三屆第十四次董事會	4	通過會計師事務所內部調整，簽證會計師由王家祥會計師及蕭又文會計師變更為蕭又文會計師及洪淑芬會計師，並自 112 年第四季財務報表簽證起變更。	無	無異議	
113. 3. 13	第十三屆第十四次董事會	5	通過簽證會計師 113 年度獨立性及適任性評估	無	無異議	
113. 3. 13	第十三屆第十四次董事會	6	通過本公司 113 年度簽證會計師委任案	無	無異議	
113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	1	通過為子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd 及青島鼎林國際商業管理有限公司提供背書保證額度異動追認案	無	無異議	
113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	2	通過本公司及子公司至 113 年 3 月 31 日止帳列應收帳款及以外之款項等逾正常授信期限3個月仍未收回且金額重大者，不轉列資金貸與	無	無異議	
113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	3	通過本公司 112 年度私募特別股未發行額度，不繼續發行	無	無異議	
113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	4	通過本公司透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度 300 萬美元	無	無異議	
113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	5	通過為董事及經理人投保責任保險，投保金額不超過美金 300 萬元	無	無異議	

(二)除前開事向外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

本公司董事會議案對董事皆無因利害關係議案而須迴避之事項。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期 間 (註 2)	評估範 圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)	評估結果
每年執行一 次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	董事會	董事會內部 自評	1. 對公司營運之 參與程度 2. 提升董事會決 策品質 3. 董事會組成與 結構 4. 董事之選任及 持續進修 5. 內部控制	優良 平均等級為 4.93
每年執行一 次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	個別董 事成員	董事成員自 評	1. 公司目標與任 務之掌握 2. 董事職責認知 3. 對公司營運之 參與程度 4. 內部關係之經 營與溝通 5. 董事之專業及 持續進修 6. 內部控制	優良 平均等級為 4.98
每年執行一 次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	審計委員 會	同儕評估	1. 對公司營運 之參與程度 2. 功能性委員 會職責認知 3. 提升功能性 委員會決策 品質 4. 功能性委員 會組成及成 員選任 5. 內部控制	優良 平均等級為 4.98
每年執行一 次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	薪酬委員 會	同儕評估	1. 對公司營運 之參與程度 2. 功能性委員 會職責認知 3. 提升功能性 委員會決策 品質 4. 功能性委員 會組成及成 員選任 5. 內部控制	優良 平均等級為 4.98

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

1. 本公司董事會成員採取多元化方針，並具備各項專業技能，審計委員會獨立董事具有商業經歷，管理顧問及學術教授等專業知識，112 年度共計開會 8 次。112 年度董事進修情形如下：

時間	課程名稱	主辦單位	時數	董事	董事	董事	董事	獨立董事	獨立董事	獨立董事
				賴正鎰	陳淑芬	張釗鑑	廖沛琪	邱文瑞	黃建基	楊志忠
112. 8. 9	董事如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	3	V	V	V	V	V	V	
112. 9. 4	第十四屆臺北公司治理論壇	金融監督管理委員會	6							V
112. 11. 8	最新稅法及大股東股權節稅介紹	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	3		V	V	V	V	V	

2. 本公司已成立薪酬委員會訂定並檢討董事及經理人之薪資報酬，112 年度共計開會 2 次。

3. 於公司官網揭露功能性委員會運作情形及獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形參與董事會運作情形：

最近年度審計委員會開會 11 次 (A)，獨立董事列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】(註)	備註
獨立董事	邱文瑞	11	-	100%	
獨立董事	黃建基	11	-	100%	
獨立董事	楊志忠	7	4	64%	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

日 期	期 別	議 案 內 容	審 計 委 員 會 決 議 結 果	公 司 審 計 委 員 會 意 件 之 處 理
112. 2. 13	第十三屆第五次董事會	1 通過增加對子公司 FAST GROWTH LTD 投資額度美金 10,000 仟元	照案通過	無異議
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	1 通過本公司及子公司至 111 年 12 月 31 日止帳列應收帳款及以外之款項等逾正常授信期限 3 個月仍未收回且金額重大者，不轉列資金貸與	照案通過	無異議
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	2 通過 111 年度自結財務報表	照案通過	無異議
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	3 通過減少對子公司對 Billion Capital Holding Co., Ltd 資金貸與額度人民幣 65,000 仟元。	照案通過	無異議
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	4 通過 111 年度之內部控制聲明書。	照案通過	無異議
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	5 擬解除本公司董事競業禁止之限制	照案通過	無異議
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	1 通過會計師事務所內部調整，簽證會計師由王家祥會計師及王日春會計師變更為王家祥會計師及蕭又文會計師，並自 111 年第四季財務報表簽證起變更。	照案通過	無異議
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	2 通過本公司 111 年度財務報表。	照案通過	無異議
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	3 通過簽證會計師 112 年度獨立性及適任性評估	照案通過	無異議
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	4 通過本公司 112 年度簽證會計師委任案	照案通過	無異議

	112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	5	通過修訂本公司「背書保證作業處理辦法」部分條文。	照案通過	無異議	
	112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	6	通過本公司擬辦理私募特別股案。	照案通過	無異議	
	112. 4. 14	第十三屆第八次董事會	1	通過 3/28 保留之討論事項，本公司擬辦理私募特別股案。	照案通過	無異議	
	112. 5. 10	第十三屆第九次董事會	1	修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文	照案通過	無異議	
	112. 5. 10	第十三屆第九次董事會	2	通過為董事及經理人投保責任保險，投保金額不超過美金 3,000 仟元	照案通過	無異議	
	112. 5. 30	第十三屆第十次董事會	1	通過本公司 112 年第一次私募特別股定價及相關事宜	照案通過	無異議	
	112. 8. 9	第十三屆第十一次董事會	1	通過 112 年度第二季財務報表	照案通過	無異議	
	112. 8. 9	第十三屆第十一次董事會	2	通過增加對子公司 FAST GROWTH LTD 投資額度 2,000,000 美元	照案通過	無異議	
	112. 8. 9	第十三屆第十一次董事會	3	通過透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度 5,000,000 美元	照案通過	無異議	
	112. 11. 8	第十三屆第十二次董事會	1	通過修訂本公司「內部控制制度及內部稽核制度」部分條文	照案通過	無異議	
	112. 11. 8	第十三屆第十二次董事會	1	通過向關係人取得使用權資產	照案通過	無異議	
	113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	1	通過為子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd 及青島鼎林國際商業管理有限公司提供背書保證額度異動追認案	無	無異議	
	113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	2	通過本公司及子公司至 113 年 3 月 31 日止帳列應收帳款及以外之款項等逾正常授信期限 3 個月仍未收回且金額重大者，不轉列資金貸與	無	無異議	
	113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	3	通過本公司 113 年第一季財務報表	無	無異議	
	113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	4	通過本公司 112 年度私募特別股未發行額度，不繼續發行	無	無異議	
	113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	5	通過本公司透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度 300 萬美元	無	無異議	
	113. 5. 9	第十三屆第十五次董事會	6	通過為董事及經理人投保責任保險，投保金額不超過美金 300 萬元	無	無異議	

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

本公司審計委員會議案對獨立董事皆無因利害關係議案而須迴避之事項。

四、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(1)獨立董事與內部稽核主管及會計師每年至少於審計委員會溝通一次，平時得視需要直接與聯繫，溝通情形良好；112年度溝通一次。

(2)稽核主管將稽核報告每月皆呈送給獨立董事，並提報到董事會，對於稽核業務執行情形及成效皆已充分溝通；稽核主管112年度列席董事會共8次。

112年度獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形如下：

時 間	報告及討論事項	溝通主題內容	建議及結果
112年3月28日	111年度查核結論及與治理單位溝通事項	1. 查核範圍 2. 查核發現 3. 其他溝通事項 4. 法令更新	無意見。

註：

*年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

*年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司為建立良好之公司治理制度，參照「上市上櫃公司治理實務守則」相關規定，已於109年制定「公司治理守則」，建置有效的公司治理架構。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(一)公司設有發言人及服務單位統籌處理股東疑慮等相關事宜。	無重大差異。
	V		(二)公司隨時掌握董事、經理人及持股10%以上之大股東持股情形並按時申報主要股東之持股。 請查閱112年報第61-63頁。	無重大差異。
	V		(三)公司與轉投資事業財務業務獨立，訂有「集團企業、特定公司與關係人財務業務作業辦法」，由稽核人員定期查核其執行情形。	無重大差異。
	V		(四)本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」明定內部人不得利用所知悉之未公開資訊從事內線交易，亦不得洩露所知悉未公開內部重大資訊予他人，以防止他人利用該未公開資訊從事內線交易。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)依據本公司之「公司治理守則」4-3-1-1，董事會成員組成應考量多元化，並普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下： 一、營運判斷能力。 二、會計及財務分析能力。 三、經營管理能力。 四、危機處理能力。	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		<p>五、產業知識。</p> <p>六、國際市場觀。</p> <p>七、領導能力。</p> <p>八、決策能力。</p> <p>目前董事會成員組成多元化，有2名女性及5名男性，並備有不同專業知識與技能，分別具有管理、財務及會計等專才，其中3席獨立董事分別為管理顧問及大學資管系教授與多年商務經驗者，多次提供公司管理上的建議。</p> <p>(二)本公司目前董事會能勝任各功能性委員會職能，未來將視實際運作情形及法令規範設置其他功能性委員會。</p>	無重大差異。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		<p>(三)本公司已於109年訂定董事會績效評估辦法，對於董事會、個別董事成員及功能性委員會進行內部績效評估，已於113年3月13日提報112年度董事會評估結果。請參閱112年度年報第26-27頁</p>	無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		<p>(四)本公司每年評估一次會計師獨立性，於113年3月13日董事會通過評估113年度簽證會計師符合獨立性及適任性，評估結果如下表。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)						與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明				
			評估項目	是	否		
			1. 會計師及查核小組專業服務人員與公司是否有持股之投資關係存在？			✓	
			2. 會計師與專業服務人員是否有擔任公司董事或主管職位之情形			✓	
			3. 會計師事務所與公司間是否有商業合作關係存在			✓	
			4. 會計師事務所與公司間是否有訴訟關係			✓	
			5. 會計師並無已連續七年提供本公司審計服務	✓			
			6. 會計師是否已符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範。	✓			
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司已於109年8月12日設立公司治理主管，由總管理處協理李兆章先生擔任，並經董事會通過。負責提供董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜，並負責辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。 公司治理主管於112年度完成進修18小時時數。				無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司積極與利害關係人溝通，於公司官網揭露與利害關係人溝通情形，並設有利害關係人專區，可透過「聯絡我們」留下問題，由相關部門回覆；亦可透過LINE好友及FACEBOOK粉絲團留言，透過客服系統解決問題。請查閱官網及2022永續報告書第26-35頁。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？	V		本公司已委任富邦證券(股)公司股務代理部辦理股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V V V		(一)本公司已設置公司官網 www.shininggroup.com 揭露財務業務及公司治理...等各項資訊，並可連結至公開資訊觀測站查詢各項財務業務資訊、公司治理資訊及各項公告、重大訊息等之情形。 (二)除(一)外，公司官網由數位行銷部負責維護對外資訊；由會計部負責公開資訊觀測站的申報作業，並落實發言人制度；每年至少舉辦一次法人說明會，相關資料亦可於公司官網及公開資訊觀測站中查詢。 (三)公司依證券交易法規定，於申報期限內公告及申報各季財務報告與各月營運情形。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之	V		(1)員工權益、僱員關懷 (2)投資者關係、供應商關係	請查閱本公司官網及112年度年報第88-91頁 請查閱本公司官網及2022永續報告書第26-35頁

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？			(3)利害關係人之權利 請查閱本公司官網及2022永續報告書第26-35頁。	
			(4)董事及監察人進修之情形 請參閱112年度年報第27頁。	
			(5)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形 本公司已於公司官網揭露風險管理政策及運作情形。請參閱112年度年報第245-249頁。	
			(6)客戶政策之執行情形 請查閱官網及2022永續報告書第51-57頁。	
			(7)公司為董事及監察人購買責任保險之情形 本公司於112年6月已投保董事及經理人責任險。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：				
(一)112年改善情形：為使公司資訊更充分地公開，配合公司治理3.0-永續發展藍圖時程，於112年起對外揭露前一年度自結財務資訊				
(二)112年尚未改善者優先加強事項與措施：無				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司無設置提名委員會，薪資報酬委員會運作情形如下：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註 1)	條件 姓名	專業資格與經驗 (註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事 (召集人)	邱文瑞	1. 萬能科技大學電子系學士，曾擔任強訊郵通（股）公司副董事長。 2. 具有 20 多年管理領域專才，擁有豐富的中國公司經營及企業輔導經驗。	符合公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條規定及證券交易法第十四條之二所訂資格要件。	-
獨立董事	黃建基	1. 成功大學電機工程博士，任職教職約 30 年，現職為弘光科技大學多媒體遊戲發展與應用系副教授&系主任。 2. 多媒體應用設計、邏輯訓練及網路行銷專長	符合公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條規定及證券交易法第十四條之二所訂資格要件。	-
獨立董事	楊志忠	1. 交通大學交通運輸研究所碩士，任職賀伯特管理體系 10 餘年之久，現職為賀伯特行政管理有限公司負責人。 2. 為專業企管講師及顧問，曾名列管理雜誌 500 大企管講師。	符合公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條規定及證券交易法第十四條之二所訂資格要件。	-

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，獨立董事請參閱第 9 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配

偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：111 年 7 月 7 日至 114 年 6 月 24 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次

(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B / A)(註)	備註
召集人	邱文瑞	2	-	100	無
委員	黃建基	2	-	100	無
委員	楊志忠	2	-	100	無

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：
無此情形；董事會對於薪資報酬委員會的建議均採納通過。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：
無此情形

三、薪資報酬委員會的重要決議事項：

日期	期別	議案內容	獨立董事意見	公司對獨立董事意件之處理
112.3.28	112 年第一次薪酬委員會	通過 111 年度為稅前淨損，不提列員工及董事酬勞。	無	無異議
112.11.8	112 年第二次薪酬委員會	1. 通過本年度董事薪資報酬未作異動	無	無異議
112.11.8	112 年第二次薪酬委員會	2. 通過本公司經理人薪資報酬比照一般員工制度，本年度未進行薪資調整。員工紅利、年終獎金核發，計算原則比照一般員工制度。	無	無異議

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)推動永續發展執行情形

推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		<p>1. 本公司「永續發展實務守則」(原名「企業社會責任實務守則」，業經111年2月16日董事會通過更名)經109年9月30日董事會通過後實施。</p> <p>2. 本公司依據「永續發展實務守則」設置推動永續發展之專(兼)職單位，由總管理處經管組負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告。</p> <p>3. 總管理處經管組李兆章協理已於112年11月8日向董事會報告推動永續發展各項作業執行情形，董事會於聽取報告後對於各項執行情形提供調整建議及未來的執行方向。</p>	無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註2)	V		<p>1. 本公司已於109年訂定「風險管理政策」，並於109年9月30日經董事會通過後實施。</p> <p>2. 本公司至少每年一次向董事會報告風險管理運行情形，本年度已於112年11月8日向董事會報告。</p>	無重大差異。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (三)公司是否評估氣候變遷對企	V V V		<p>(一)請查閱公司官網及2022永續報告書第66-77頁。</p> <p>(二)請查閱公司官網及2022永續報告書第66-77頁。</p> <p>(三)本公司透過總務部及台北分公司管理部，負責公司內部</p>	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？ (四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		<p>用電及用水，訂定各項節電與節水措施，並作不定期之宣導，如：使用省電 LED 燈管、具節能標章之設備、監測各期水電費有無異常，若有異常則及時查詢、解決，避免能源虛耗。請查閱本公司官網及 2022 永續報告書第 72-77 頁。</p> <p>(四)本公司因注重能資源使用，由總部與子公司太裕營造共同制定相關用水、用電、廢棄物污染防治、環境污染防治等管理措施，相關資訊請查閱本公司官網及 2022 永續報告書第 69-71 頁。</p>	無重大差異。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假	V		<p>(一)本公司已於109年訂定人權政策，係遵循國際公認之勞動人權，如結社自由、集體協商權、關懷弱勢族群、禁用童工、消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等，並確認其人力資源運用政策無性別、種族、社經階級、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，以落實就業、雇用條件、薪酬、福利、訓練、考評與升遷機會之平等及公允。本公司於每年教育訓練課程中加強人權政策落實宣導，請查閱本公司官網及 2022 永續報告書第 78-93 頁。112 年度全體員工共計完成受訓人次為 2082 人，授課時數 197 小時；新人訓練之內部通識課程為 51 人次，授課時數為 96 小時。</p> <p>(二)公司章程訂有年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，每年由薪酬委員會決議並由董事會通過執行。</p>	無重大差異。 無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		員工各項福利措施請參閱本公司官網及112年度年報第88-91頁。	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)公司員工的工作環境為單純的室內辦公室，不定期作辦公室消毒及空調清理並有安全人員專責維護週遭環境及門戶安全；每年定期提供員工健康檢查，並有醫護人員可諮詢健康問題。 請查閱本公司官網及2022永續報告書第91-93頁。	無重大差異。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)公司每年皆由各部門依專業需求接受外部訓練課程，112年度全體員工共計完成受訓人次為33人次，授課時數159.6小時。 公司為建構重要管理階層接班人之培訓計畫，成立「鄉林管理學院」，舉辦一系列經營管理線上課程，112年度共完成受訓人次166人，授課時數為21小時。	無重大差異。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		(五)公司強調終生服務精神，專人專線解決住戶住宅問題，建立完整聯單系統，追蹤處理進度，確保提供客戶最佳的產品與服務效能並達到權益保障之目的。逐步接軌相關法規及國際準則。 請查閱2022永續報告書51-57頁。	無重大差異。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情	V		(六)公司對供應商的安全衛生管理訂有承攬商違反安全衛生管理規則減扣工程款標準表，對於環保部份廠商須具有政府合法的證明文件或許可證；對於職業安全相關人員需具有完整的教育訓練時數，及相關證照與健康證明；以	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
形？			<p>及廠商對工地的安全維護管理等，若有缺失，將扣工程款。</p> <p>供應商管理政策請查閱本公司官網及2022永續報告書44-45頁。</p>	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		<p>公司參照全球永續性報告協會發布之GRI準則之核心選項指引進行資訊揭露及執行企業社會責任相關活動，並於附錄提供GRI Standards指標索引，以供快速檢索及查詢，故無需再經第三方驗證機構之查證。</p> <p>請查閱2022永續報告書101-106頁。</p>	無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：				
<p>本公司於109年度依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」制定「企業社會責任實務守則」，111年度再依循「上市上櫃公司永續發展實務守則」修訂為「永續發展實務守則」。本公司致力於照顧員工、股東及消費者，對各項社會責任不懈怠，除為員工提供安全工作環境、嚴格督促子公司、維護工地各項工安、積極參與社區服務發展外，亦提供公益團體各項贊助，以推動永續經營並提升公司品牌形象。</p>				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：				
請查閱2022永續報告書94-100頁				

氣候相關資訊

1. 氣候相關資訊執行情形：

項目	執行情形				
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	<p>本公司為因應氣候的高度不確定性與政策、市場的快速變化，並及時掌握和推估氣候變化造成可能影響，定期召集各部門高階主管辨識重大氣候風險與機會。同時也進一步評估洪水、乾旱、颱風與高溫可能對各營運據點帶來的風險，期能掌握外在環境的氣候變化與市場動態，更全面地考量整體的營運策略規劃。</p> <p>本公司成立「永續發展小組」，每季召開會議，負責制定、推動及強化集團內各公司永續發展（包括氣候相關議題）重要政策之行動計畫與資本支出，檢討、追蹤與修訂永續發展執行情形與成效，並於112年11月8日提報董事會。</p>				
2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	<p>本公司積極研擬解決方案，期望能降低氣候變遷帶來的營運與財務衝擊，提升組織氣候韌性。並定義短期為3年以內，中期為3至5年，長期為5年以上，評估相關氣候風險與機會為公司帶來的潛在營運與財務影響，以規劃各項行動因應氣候相關風險與機會。</p>				
風險	風險類別與機會	短期(1~3年)	中期(3-5年)	長期(5年以上)	
	轉型風險： 著力於轉型至低碳經濟所產生之風險。轉型風險包括政策、法律、技術、市場及聲譽風險。	溫室氣體總管制與碳稅、碳費。	消費者需求和偏好轉變轉型至低碳/減塑技術新增再生能源法令規範氣候因應行動不足造成品牌聲譽下降。	淨零排放趨勢。	
	實體風險： 事件驅動(立即性風險)或來自氣候模式之長期風險(長期性實體風險)之氣候變遷所導致之風	氣候模式的極端溫室氣體總管制與碳稅、碳費。	旱災增加造成供應鏈中斷。	平均氣溫上升。	

項目	執行情形			
		險。立即性實體風險源自天氣相關事件，例如暴風雨。		
	機會	氣候變遷所產生對個體之前在正面影響。氣候變遷減緩及調適之努力，可為個體創造氣候相關機會。	新低碳產品與服務之研發與創新。	提升資源使用效率。 提升企業聲譽。
本公司針對上述風險進行評估，提出可能造成重大財務影響之氣候相關風險與機會，以及因應策略如下：				
轉型風險／氣候機會				
R風險/0機會	財務影響-/+	因應策略		
R:溫室氣體總量管制與碳稅、碳費。 R：新增再生能源法規規範。	-:繳納碳費使營運成本增加。 -:再生能源電力憑證採購，營運成本增加。 -:違反法規要求須繳納罰款，造成營業費用增加。	➤ 強化綠色研發與創新。 ➤ 提高能源使用效率並投資綠色能源設備。		
R：淨零排放趨勢。	-:減碳設備設置與運轉成本增加。	➤ 持續執行溫室氣體減量行動。 ➤ 鼓勵供應商採取氣候減緩調行動。		
R：消費者需求偏好轉變。 0：新低碳品與服務之研發與創新。	-:市場銷售降低早成營收下降(R)。 + :提升低碳產品銷售比率進而提升營收。	➤ 持續投入研發低碳產品。 ➤ 採用低碳足跡之原物料重新配置產品成分。 ➤ 綠色產品之研發創新。		

項目	執行情形		
	R：轉型至低碳/減塑技術。	一：開發低碳新製程及減塑技術，會提高研發成本，若開發失敗將造成財務損失。	➤ 成立專業研發團隊並尋求外界研究團隊共同研發最適低碳且利於管理之減塑低碳減塑技術。
	R：氣候因應行動不足造成品牌聲譽下降。	一：無法滿足利害關係人期待造成企業聲譽損失導致市場銷售降低。	➤ 積極關注氣候相關議題。
	O：提升企業聲譽。	十：提高籌資可得性並降低資金成本。	➤ 強化公司治理關注氣候議題。
實體風險／氣候機會			
R風險/O機會	財務影響-/+	因應策略	
R：氣候模式的極端變化造成水災增加。 R：供應鏈中斷（旱災）。	一：營運據點停工造成營收下降。 一：原物料價格上漲，導致營運成本增加。 一：產品產量減少導致營收下降。	➤ 新設營業據點考量水災風險。 ➤ 開發替代能源。	
R：平均氣溫上升。 O：提升能源使用效率。	一：電量上升造成營運費用增加 (R)。 一：原物料缺少造成價格上漲 (R)	➤ 興建綠色建築。 ➤ 使用再生能源。 ➤ 採購節能設備。	
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	<p>1. 極端氣候事件對財務之影響：</p> <p>本公司透過內部討論、盤點及評估，辨識出洪災、旱災，以及降水模式變化和氣候模式的極端變化等對生產或運輸階段有潛在風險。強降雨造成的洪災會造成營運據點停工以及設備損壞導致短暫無法出貨；而乾旱缺水則會影響產線正常運作，缺水時須透過降低用水、水車跨區運水或是與他廠調貨等方式維持供貨，</p>		

項目	執行情形
	<p>造成營運成本的提升。</p> <p>針對颱風所造成淹水及降水模式變化和氣候模式的極端變化之風險，本公司已分別根據臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台（TCCIP）及中國大陸中科院研究資料，參考聯合國政府間氣候變遷專門委員會（IPCC）第五次科學報告（AR5）之「代表濃度途徑」（RCP）8.5最嚴重暖化情境下，分析對各據點營運與財務影響。在此情境下，世紀中期影響台灣颱風個數會減少15%，但強颱比例會增加100%；華南地區營運所在地之枯水期於世紀中期增加54%，由現況平均2.67個月，拉長至4.11個月，分析結果顯示其所承受的風險皆會上升。</p> <p>本公司將持續精進實體風險情境分析，未來將選用IPCC最新的第六次科學評估報告（AR6）中，共享社會經濟路徑（SSP）1—2.6理想減緩情境與SSP5—8.5非常高排放情境進行營運據點之風險變化評估，此外，規劃除評估既有風險議題外，預計也納入高溫風險，據以強化合併公司之氣候調適管理與策略。</p> <p>2. 轉型行動對財務之影響：</p> <p>轉型風險下，低碳經濟轉型可能需面臨廣泛的政策與法規、技術及市場變化。根據上述變化之性質、速度與重點，在分析之時間範圍內，碳費與溫室氣體總量管制、再生能源法規規範，以及消費者喜好轉變等，可能使營業成本增加或使銷售量降低。考量目前合併公司已有部分低碳產品之銷售且持續研發創新並拓展相關產品之多元性，各情境下市場銷售並未有重大影響，因此公司著重於營業成本之分析。於低碳轉型的情境下，碳定價對合併公司之財務影響，將導致公司自身營運和供應鏈成本增加。</p>
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	<p>董事會為集團內各公司風險控管的最高決策單位，直接監督集團內各公司風險治理架構。為健全風險評估及強化管理機能，本公司於民國109年設置「風險管理小組」，負責辨識和管理企業營運之風險，包含氣候變遷可能帶來之實體與轉型風險，並主導相關因應措施之規劃。同年並訂定「風險管理政策」，將各項業務可能產生之風險控制在可承受之範圍內，建立健全之風險管理作業原則。風險管理小組依據各部門業務範疇，進行營運、財務、國家、法遵、ESG、人事及資安等七大面向風險鑑別與分析，及年度主要風險辨識矩陣更新，並根據風險識別結果，由各部門進行因應策略規劃，整合及管理可能影響營運與獲利的風險，每年至少一次向董事會提出管理執行情形與風險控管報告(112年11月8日提報董事會)，監督並追蹤檢討經營團隊風險管理執行情況，以期強化企業體質。</p>

項目	執行情形
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	本公司未使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。
6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	本公司未制定內管理氣候相關風險之轉型計畫。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司未使用內部碳定價作為規劃工具。
8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	本公司未設定氣候相關目標。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	請詳以下1-1及1-2說明。

1-1最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形：

1-1-1溫室氣體盤查資訊：

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO₂e)、密集度(公噸 CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

本公司依金融監督管理委員會之永續發展路徑圖規定至少應揭露之資料涵蓋範圍：

1. 母公司個體應自民國112年開始盤查。

2. 合併財務報告子公司應自113年開始盤查。

本公司依照世界企業永續發展協會(WBCSD)與世界資源研究所(WRI)發布之溫室氣體盤查議定書(Greenhouse Gas Protocol)/國際標準組織(ISO)發布之ISO14064-1溫室氣體盤查標準(敘明適用之盤查標準)建立溫室氣體盤查機制。自112年起，每年定期盤查本公司個體及合併財務報告子公司之溫室氣體排放量，完整掌握溫室氣體使用及排放狀況，並驗證減量行動之成效。

此外，最近兩年度溫室氣體盤查數據係依據營運控制法(或公司實際採用之其他方法，如股權比例法/權益份額法、財務控制法等)彙總包括本公司及合併財務報告所有子公司之溫室氣體排放量，說明如下：

		111年度		112年度	
		排放量(噸CO ₂ e)	密集度(噸CO ₂ e/營業額新臺幣百萬元)	排放量(噸CO ₂ e)	密集度(噸CO ₂ e/營業額新臺幣百萬元)
本公司 (母公司個體)	範疇一 直接溫室氣體排放	(本年度未盤查)	(本年度未盤查)	53.1513	(本年度未盤查)
	範疇二 間接溫室氣體排放	(本年度未盤查)		194.1502	
	小計	(本年度未盤查)		247.3015	
合併財報所有 子公司	範疇一 直接溫室氣體排放	(本年度未盤查)		(本年度未盤查)	
	範疇二 間接溫室氣體排放			(本年度未盤查)	
	小計			(本年度未盤查)	
總計				247.3015	

註 1：直接排放量(範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源)、能源間接排放量(範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放)及其他間接排放量(範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源)。

註 2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註 3：溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書 (Greenhouse Gas Protocol, GHG Protocol) 或國際標準組織 (International Organization for Standardization, ISO) 發布之 ISO 14064-1。

註 4：溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品/服務或營業額計算，惟至少應敘明以營業額(新臺幣百萬元)計算之數據。

1-1-2 溫室氣體確信資訊：

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

1. 母公司個體應自民國113年開始執行確信。
2. 合併財務報告子公司應自114年開始執行確信。

本公司於 1-1-1 揭露溫室氣體總排放量中，113 年度執行確信範圍僅為本公司個體；不包含合併財務報告子公司，業經艾法諾國際股份有限公司確信機構依照確信準則 3410 號「溫室氣體聲明之確信案件」/國際標準組織 (International Organization for Standardization, ISO) 發布之 ISO 14064-3:2019 執行確信，確信意見為合理保證程度之無保留結論意見。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，若公司未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，應註明「完整確信資訊將於永續報告書揭露」，若公司未編製永續報告書者，則應註明「完整確信資訊將揭露於公開資訊觀測站」，並於次一年度年報揭露完整之確信資訊。

註 2：確信機構應符合臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心訂定之永續報告書確信機構相關規定。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫：

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

1. 溫室氣體減量基準年及減量目標：

為規劃溫室氣體減量策略，本公司於民國112年以母公司個體財務報告為邊界完成盤查，此為依照臺灣證券交易所111年3月21日台證治理字第1110004505號公文規定辦理，因未將合併報表子公司納入盤查，與財報範圍不一致，故僅為試做基準年，其範疇一及範疇二排放量分別為53.1513噸CO₂e及194.1502噸CO₂e，希望透過下列具體行動進一步落實113年度較試做基準年減量3~5%，113年合併報表子公司將同時執行溫室氣體盤查，盤查範圍將與合併報表範圍一致，始為溫室氣體盤查基準年，未來將自基準年113年起每年至少減量3-6%以達成119年(2030年)減量20%之目標。

2. 溫室氣體減量策略及具體行動計畫：

本公司將碳管理融入營運策略之中，包含導入內部碳定價機制、碳管理平台、ESG績效連結員工獎酬等機制，尋求減碳突破點。因應國際碳定價趨勢，本公司已考量國際碳市場價格、溫室氣體相關法規的碳價及公司內部減碳成本擬定內部碳價，並依此作為減碳管理與規劃之參考。透過碳定價機制的運作，及早因應我國「氣候變遷因應法」將徵收的碳費、全球各國之碳排放相關監管機制，以及「再生能源發展條例」提升綠電使用比例之要求等內外部帶來的減碳壓力與風險；本公司亦可藉此機制評估低碳轉型帶來的機會，滾動式調整相關政策與方案，發展如製程改善、碳捕捉與封存等前瞻減碳技術或低碳投資。此外，亦透過碳管理平台系統化整合全集團的排放資訊，即時掌握碳管理所需資訊，並可針對多項溫室氣體減量計畫展開全方面監管，包含提高能源效率、購買節能機台、建置太陽能發電系統、溫室氣體原物料源頭減量、設置高效率溫室氣體破壞設備、評估採用低碳燃料/能源及負碳技術開發等措施，確保減量符合進程，以積極態度降低碳排放衝擊並提升營運競爭優勢。

而為使管理階層、執行團隊、全體員工一同達成溫室氣體減量目標，提升能資源效率，重要計畫目標均已納入營運績效指標當中，作為員工績效考核與分紅之獎勵依據，落實當責管理精神。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定期程辦理。

註 2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第 10 條第 2 項規定之令，資本額 100 億元以上之公司應於 114 年完成 113 年度合併財務報告之盤查，故基準年為 113 年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項，董事會通過的財務報告中，皆由董事長、總經理及會計主管出示無虛偽隱匿聲明書。	無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」中已明訂各項不誠信應禁止之行為、檢舉制度、懲戒制度，並落實於各單位營運作業中。本指南4-4明示應加強防範營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並加強相關防範措施，其中涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為。	無重大差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中，已訂定防範不誠信行為之方案，並於該方案內明定相關作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度；此外，本公司為落實誠信經營之執行，亦設置「誠信經營推動小組」，負責誠信經營政策與防範方案之推動及監督執行，每年定期檢視並向董事會報告履行情形、採行措施及推動成效。	無重大差異。
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一)法務單位已規劃與往來對象擬定相關契約條款，公司各項重大簽約事項需會簽法務人員，	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		<p>由法務人員嚴格審察各項條款，不得有損及公司權益及不當條款。</p> <p>(二)本公司總管理處經管組為「誠信經營推動小組」，依據各工作職掌及範疇，負責協助董事會及管理階層制定及監督執行誠信經營政策與防範方案，確保誠信經營作業程序及行為指南之落實，該單位於112年11月08日向董事會報告其執行情形。</p>	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		<p>(三)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」4-7中明示，人員於執行公司業務時，遇有利害衝突之情形，應將相關情事同時陳報直屬主管。</p> <p>本公司112年度無此情形發生。</p>	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		<p>(四)公司訂有會計制度及內部控制制度，財報並由董事長、經理人及會計主管出具「無虛偽隱匿聲明書」，透明揭露公司財務狀況；稽核主管定期向董事會提報稽核報告，每年並出具「內部控制制度聲明書」，聲明無不法情事，稽核人員每年依照所訂定之稽核計畫執行各項稽核作業，並定期申報至公開資訊觀測站。</p>	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		<p>(五)1. 本公司新進員工到任時宣導道德行為及企業倫理規範。</p> <p>112年施訓人次：51 人</p> <p>112年完成人次：51 人</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>2. 每月邀請外部講師針對本公司主管實施企業永續發展、經營管理及誠信經營之教育訓練。</p> <p>112 年施訓人次：829 人</p> <p>112 年完成人次：829 人</p> <p>3. 將「誠信經營作業程序及行為指南」揭露於公司內部及官網供內、外部人員參閱。</p> <p>4. 訓練課程請查閱 2022 永續報告書 78-90 頁。</p>	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		<p>(一)本公司制定「檢舉制度管理辦法」，並揭露於公司內部網站及官網。</p> <p>本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，於公司網站及內部網站建立並公告獨立檢舉管道供本公司內部及外部人員使用。</p>	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		<p>(二)本公司已於「檢舉制度管理辦法」明定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。</p>	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		<p>(三)本公司已於「檢舉制度管理辦法」明定檢舉人保護措施。</p>	無重大差異。
四、加強資訊揭露				
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		<p>公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」並可於公司官網及公開資訊觀測站中查閱</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營 守則差異情形及原因	
	是	否		
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：				
本公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並遵循「上市上櫃公司誠信經營守則」各項辦法，本身並未另訂誠信經營守則。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)				
公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」並可於公司官網及公開資訊觀測站中查閱。				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司訂有公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司所訂定公司治理守則相關規章，已揭露於公司官網投資人專區及公開資訊觀測站供大眾查詢。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要訊息：

可至公司官網投資人專區查詢公司治理運作情形。

(九)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

鄉林建設事業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113年 3 月 13日

本公司民國一一二年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一二年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一三年三月十三日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鄉林建設事業股份有限公司

董事長：賴正鎰

總經理：方偉民



2. 委託會計師專案審查內容控制制度者，應揭露會計師審查報告：
不適用。

(十)最近年度公司截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容，主要缺失與改善情形：
無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止股東會及董事會之重要決議：
1、112 年度及截至年報刊印日董事會之重要決議：

日期	期別		重要決議
112. 2. 13	第十三屆第五次董事會	1	通過訂定本公司 112 年度營運計劃
112. 2. 13	第十三屆第五次董事會	2	通過增加對子公司 FAST GROWTH LTD 投資額度美金 10,000 仟元
112. 2. 13	第十三屆第五次董事會	3	通過修訂本公司「董事會議事規範」部分條文
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	1	通過本公司及子公司至 111 年 12 月 31 日止帳列應收帳款及以外之款項等逾正常授信期限 3 個月仍未收回且金額重大者，不轉列資金貸與
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	2	通過 111 年度自結財務報表
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	3	通過減少對子公司對 Billion Capital Holding Co., Ltd 資金貸與額度人民幣 65,000 仟元。
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	4	通過 111 年度之內部控制聲明書。
112. 3. 14	第十三屆第六次董事會	5	擬解除本公司董事競業禁止之限制
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	1	通過 111 年度為稅前淨損，不提列員工及董事酬勞。
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	2	通過會計師事務所內部調整，簽證會計師由由王家祥會計師及王日春會計師變更為王家祥會計師及蕭又文會計師，並自 111 年第四季財務報表簽證起變更。
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	3	通過本公司 111 年度財務報表。
112. 3. 28	第十三屆第七次董事會	4	通過簽證會計師 112 年度獨立性及適任性評估

日期	期別		重要決議
112.3.28	第十三屆第七次董事會	5	通過本公司 112 年度簽證會計師委任案
112.3.28	第十三屆第七次董事會	6	通過修訂本公司「背書保證作業處理辦法」部分條文。
112.3.28	第十三屆第七次董事會	7	通過修訂本公司「公司章程」部分條文。
112.3.28	第十三屆第七次董事會	8	通過本公司擬辦理私募特別股案。
112.4.14	第十三屆第八次董事會	1	通過 3/28 保留之討論事項，本公司擬辦理私募特別股案。
112.5.10	第十三屆第九次董事會	1	通過 112 年度第一季財務報表
112.5.10	第十三屆第九次董事會	2	通過 111 年度虧損撥補案
112.5.10	第十三屆第九次董事會		修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文
112.5.10	第十三屆第九次董事會	3	通過為董事及經理人投保責任保險，投保金額不超過美金 3,000 千元
112.5.10	第十三屆第九次董事會	4	通過 112 年股東常會股東提案審查結果
112.5.10	第十三屆第九次董事會	5	通過補充本公司 112 年股東常會召集事由
112.5.30	第十三屆第十次董事會	1	通過本公司 112 年第一次私募特別股定價及相關事宜
112.8.9	第十三屆第十一次董事會	1	通過 112 年度第二季財務報表
112.8.9	第十三屆第十一次董事會	2	通過增加對子公司 FAST GROWTH LTD 投資額度 2,000,000 美元
112.8.9	第十三屆第十一次董事會	3	通過透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度 5,000,000 美元
112.11.8	第十三屆第十二次董事會	1	通過 112 年度第三季財務報表
112.11.8	第十三屆第十二次董事會	2	通過修訂本公司「內部控制制度及內部稽核制度」部分條文

日期	期別		重要決議
112.11.8	第十三屆第十 二次董事會	4	通過向關係人取得使用權資產
112.11.8	第十三屆第十 二次董事會	5	通過本公司總經理因職務調整由賴正鎰 先生調整為方偉民先生
112.11.8	第十三屆第十 二次董事會	6	通過設置本公司資訊安全長為張釗鑑先 生
112.11.8	第十三屆第十 二次董事會	7	通過本年度董事薪資報酬未異動案
112.11.8	第十三屆第十 二次董事會	8	通過本公司經理人之核定月薪、獎金發 放案
113.1.5	第十三屆第十 三次董事會	1	通過透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度美金 3,000 仟元案
113.1.5	第十三屆第十 三次董事會	2	通過本公司處分不動產之可移轉容積案
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	1	通過為子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd 提供背書保證額度異動追認案
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	2	通過訂定本公司 113 年度營運計劃
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	3	通過 112 年度為稅前淨損，不提列員工 及董事酬勞。
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	4	通過本公司及子公司至 112 年 12 月 31 日止帳列應收帳款及以外之款項等逾正 常授信期限 3 個月仍未收回且金額重大 者，不轉列資金貸與
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	5	通過會計師事務所內部調整，簽證會計 師由王家祥會計師及蕭又文會計師變 更為蕭又文會計師及洪淑芬會計師，並 自 112 年第四季財務報表簽證起變更。
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	6	通過本公司 112 年度財務報表。
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	7	通過 112 年度虧損撥補案
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	8	通過簽證會計師 113 年度獨立性及適任 性評估
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	9	通過本公司 113 年度簽證會計師委任案
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	10	通過修訂本公司「董事會議事規範」部分 條文案

日期	期別		重要決議
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	11	通過修訂本公司「股東會議事規則」部分 條文案
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	12	通過 112 年度之內部控制聲明書。
113.3.13	第十三屆第十 四次董事會	13	通過本公司 113 年股東常會召集事由
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	1	通過為子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd 及青島鼎林國際商業管理有限 公司提供背書保證額度異動追認案
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	2	通過本公司及子公司至 113 年 3 月 31 日 止帳列應收帳款及以外之款項等逾正常 授信期限 3 個月仍未收回且金額重大者， 不轉列資金貸與
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	3	通過本公司 113 年第一季財務報表
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	4	通過本公司 112 年度私募特別股未發行 額度，不繼續發行
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	5	通過本公司透過子公司 QUANTUM INVESTMENT LTD 增加對子公司 BILLION CAPITAL HOLDING CO., LTD 投資額度 300 萬美元
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	6	通過為董事及經理人投保責任保險，投 保金額不超過美金 300 萬元
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	7	通過捐贈關係人財團法人鄉林文教基金 會新台幣 100 萬元
113.5.9	第十三屆第十 五次董事會	8	通過 113 年股東常會股東提案審查結果， 無股東提案

2、112 年股東會重要決議事項及執行情形：

A. 112 年第一次股東臨時會：

- (1) 通過修訂本公司「公司章程」部分條文，已於 112 年 6 月 8 日經經濟部
核准變更登記完成，並已將修正後之公司章程上傳至公司官網
- (2) 通過辦理發行私募特別股 100,000 千股，已於 112 年 7 月 13 日經經濟
部核准變更登記完成。

B. 112 年股東會：

- (1) 承認 111 年度營業報告書及決算表冊
- (2) 承認本公司 111 年度為累積虧撥，無盈餘可供分配。
- (3) 通過修訂本公司「背書保證作業處理辦法」部分條文，並已將修正後之

辦法上傳至公開資訊觀測站及公司官網。

(4)通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文，並已將修正後之程序上傳至公開資訊觀測站及公司官網。

(5)通過解除本公司部分董事競業禁止之限制

序號	董事	代表人	與本公司營業範圍相同或類似之公司
1	鼎正投資(股)公司	陳淑芬	投資 Dinglin International (Cayman) Holdings Co., Ltd.
2	正記投資(股)有限公司	張斬鑑	Quantum Investment Ltd. -負責人
			Billion Capital Holding Co., Ltd. -負責人
			Lukia Holdings Co., Ltd. -負責人
			南京鼎正置業有限公司-董事
			成都淳雅企業管理有限公司-董事
3	溢陽投資有限公司	廖沛琪	Headway Inv. Ltd. -負責人
			Gold Square Inv. Ltd. -負責人
			青島鄉都投資有限公司-董事

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情形。

五、會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

金額單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
國富浩華聯合會計師事務所	王家祥	111 年第 4 季	7,860	409	8,269	會計師事務所內部調整
	蕭又文	~112 年第 3 季				
	洪淑芬	112 年第 4 季				
	蕭又文					

說明：1. 審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核及財務預測核閱之公費

2. 非審計公費服務內容：主要含財報文書處理費 87 仟元

(一)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(二)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

六、更換會計師資訊

公司在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者：

會計師事務所內部調整，自112年第四季起簽證會計師由王家祥及蕭又文會計師更換為洪淑芬及蕭又文會計師。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人、最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱 (註1)	姓名	112 年度		113 年度 截至 4 月 29 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	鼎林投資開發 (股)公司 代表人賴正鎰	50,500,000	146,508,678	-	-
董事	鼎正投資 (股)公司	49,500,000	143,631,799	-	-
董事	正記投資 (股)公司	-	-	-	-
董事	溢陽投資 有限公司	-	-	-	-
獨立董事	邱文瑞	-	-	-	-
獨立董事	黃建基	-	-	-	-
獨立董事	楊志忠	-	-	-	-
總經理 (註3)	賴正鎰	-	-	-	-
總經理 (註3)	方偉民	-	-	-	-
總管理處 處長	張釗鑑	-	-	-	-
財務主管	陳重元	-	-	-	-

職稱 (註1)	姓名	112 年度		113 年度 截至 4 月 29 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
會計主管	廖沛琪	—	—	—	—
台北管理部協理	羅曼立	—	—	—	—
經管組協理	李兆章	—	—	—	—
10% 大股東	銓陽投資有限公司	—	—	—	—

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

註3：為落實公司治理，於112年11月8日董事會決議，總經理由賴正鎰先生職務調整為方偉民先生。

(二) 股權移轉或股權質押之相對人為關係人者：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

113 年 4 月 29 日

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計 持有股份		前十大股東相互間具有財務 會計準則公報第六號關係人 或為配偶、二親等以內之親 屬關係者，其名稱或姓名及 關係 (註3)		備 註
	股數(股)	持股 比率	股數(股)	持股 比率	股數(股)	持股 比率	名稱	關係	
鼎林投資 開發(股) 公司 代表人 賴正鎰	146,508,678	13.60%	—	—	—	—	銓陽、廣 宇、和廷、 涵碧樓 鼎正、明亨	董事長為同一 人	
	3,596,942	0.33%	441,231	0.04%	116,917,486	11.96%	鼎正、明亨	董事長互為配 偶	
鼎正投資 (股)公司 代表人 陳淑芬	143,631,799	13.33%	—	—	—	—	明亨	董事長為同一 人	
	441,231	0.04%	3,596,942	0.33%	116,917,486	11.96%	銓陽、鼎 林、廣宇、 和廷、涵碧 樓	董事長互為配 偶	
銓陽投資 有限公司 代表人 賴正鎰	98,221,964	9.11%	—	—	—	—	鼎林、廣 宇、和廷、 涵碧樓 鼎正、明亨	董事長為同一 人	
	3,596,942	0.33%	441,231	0.04%	116,917,486	11.96%	鼎正、明亨	董事長互為配 偶	

姓名 (註 1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係 (註 3)		備註
	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	名稱	關係	
廣宇投資開發有限公司 代表人 賴正鎰	66,000,854 3,596,942	6.12% 0.33%	— 441,231	— 0.04%	— 116,917,486	— 11.96%	鼎林、銓陽、和廷、涵碧樓 鼎正、明亨	董事長為同一人 董事長互為配偶	
明亨投資有限公司 代表人 陳淑芬	56,978,163 441,231	5.29% 0.04%	— 3,596,942	— 0.33%	— 116,917,486	— 11.96%	鼎正 銓陽、鼎林、廣宇、和廷、涵碧樓	董事長為同一人 董事長互為配偶	
和廷投資有限公司 代表人 賴正鎰	55,510,514 3,596,942	5.15% 0.33%	— 441,231	— 0.04%	— 116,917,486	— 11.96%	銓陽、鼎林、廣宇、涵碧樓 鼎正、明亨	董事長為同一人 董事長互為配偶	
涵碧樓大酒店(股)公司 代表人 賴正鎰	47,447,799 3,596,942	4.40% 0.33%	— 441,231	— 0.04%	— 116,917,486	— 11.96%	銓陽、鼎林、廣宇、和廷 鼎正、明亨	董事長為同一人 董事長互為配偶	
正記投資(股)公司 代表人 張斬鑑	42,824,268 44,273	3.97% 0.00%	— 1,964	— 0.00%	— —	— —	無 無	無 無	
銓隆投資有限公司 代表人 洪勝義	27,064,420 —	2.51% —	— —	— —	— —	— —	無 無	無 無	
榮陽投資有限公司 代表人 陳金美	24,526,383 —	2.28% —	— —	— —	— —	— —	無 無	無 無	

註 1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

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

綜合持股比例

113 年 03 月 31 日

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數(股)	持股比例(%)	股數(股)	持股比例(%)	股數(股)	持股比例(%)
太裕營造 (股)公司	18,633,334	92.70%	1,466,666	7.30%	20,100,000	100.00%
Worldwide Overseas Corp	-	-	1,000	92.70%	1,000	92.70%
百皇投資 有限公司	-	100.00%	-	-	-	100.00%
鼎林國際企業 (股)公司	25,500	51.00%	24,500	49.00%	50,000	100.00%
Diamond Overseas Co., Ltd	385,835	100.00%	-	-	385,835	100.00%
Headway Investment Ltd	9,642,586	66.67%	-	-	9,642,586	66.67%
Gold Square Investment Ltd	-	-	1	66.67%	1	66.67%
青島鄉都投資 有限公司	-	-	-	66.67%	-	66.67%
Fast Growth L i m i t e d	117,929,751	100.00%	-	-	117,929,751	100.00%
紀昇有限公司	-	-	239,244,060	81.21%	239,244,060	81.21%
青島鼎林國際商 業管理有限公司	-	-	-	64.92%	-	64.92%
青島鼎林酒店 有限公司	-	-	-	64.92%	-	64.92%
168 Investment Ltd	216,897,130	95.59%	-	-	216,897,130	95.59%
南京鼎正置業 有限公司	-	-	-	95.59%	-	95.59%
南京鼎正酒店有 限公司	-	-	-	95.59%	-	95.59%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事業 之投資		綜投 合資	
	股數(股)	持股 比例(%)	股數(股)	持股 比例(%)	股數(股)	持股 比例(%)
Quantun Investment Ltd	58,384,987	85.38%	-	-	58,384,987	85.38%
Billion Capital Holding Co., Ltd	-	-	68,384,987	85.38%	68,384,987	85.38%
成都淳雅企業管 理有限公司	-	-	-	85.38%	-	85.38%
成都鼎康置業 有限公司	-	-	-	85.38%	-	85.38%

註：係公司採用權益法之投資

肆、募資情形

一、資本及股份：

(一)股本來源：

1、公司最近年度及截至年報刊印日止已發行之股份種類：

股本來源

單位：仟股/新台幣仟元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
100.07	10	500,000	5,000,000	467,435	4,674,352	盈餘轉增資	無	註 1
101.07	10	700,000	7,000,000	560,920	5,609,200	盈餘轉增資	無	註 2
102.07	10	700,000	7,000,000	617,000	6,170,000	盈餘轉增資	無	註 3
103.07	10	1,000,000	10,000,000	802,100	8,021,000	盈餘轉增資	無	註 4
105.07	10	1,000,000	10,000,000	882,310	8,823,100	盈餘轉增資	無	註 5
106.06	10	1,000,000	10,000,000	926,426	9,264,255	盈餘轉增資	無	註 6
107.06	10	1,000,000	10,000,000	972,747	9,727,468	盈餘轉增資	無	註 7
108.07	10	1,500,000	15,000,000	982,474	9,824,742	盈餘轉增資	無	註 8
109.09	10	1,500,000	15,000,000	977,589	9,775,892	註銷庫藏股	無	註 9
112.07	10	1,500,000	15,000,000	1,077,589	10,775,892	私募特別股	無	註 10

註 1：業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局 100/07/14 金管證發字第 1000032673 號函同意在案。

註 2：業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局 101/07/10 金管證發字第 1010030397 號函同意在案。

註 3：業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局 102/07/8 金管證發字第 1020026425 號函同意在案。

註 4：業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局 103/07/16 金管證發字第 1030027079 號函同意在案。

註 5：業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局 105/07/17 金管證發字第 1050026976 號函同意在案。

註 6：業經金融監督管理委員會 106 年 6 月 26 日核准申報生效。

註 7：業經金融監督管理委員會 107 年 6 月 27 日核准申報生效。

註 8：業經金融監督管理委員會 108 年 7 月 01 日核准申報生效。

註 9：業經金融監督管理委員會 109 年 5 月 26 日核准申報生效。

註 10：業經經濟部 112 年 7 月 13 日經授商字第 11230120220 號函核准變更登記。

單位：仟股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	977,589	422,411	1,500,000	上市股票
特別股	100,000			未上市 (私募特別股)

2、總括申報制度相關資訊：無

(二)股東結構

1. 普通股

113年4月27日 單位：股

股東結構 (數量)	政府 機構	金融 機構	其 他 法 人	個 人	外國機構及 外國人	合 計
人 數	-	-	46	17,588	86	17,720
持有股數	-	-	770,320,164	167,497,244	39,771,837	977,589,245
持有比例%	0.00%	0.00%	78.80%	17.13%	4.07%	100.00%

2. 特別股

113年4月27日 單位：股

股東結構 (數量)	政府 機構	金融 機構	其 他 法 人	個 人	外國機構及 外國人	合 計
人 數	-	-	2	-	-	2
持有股數	-	-	100,000,000	-	-	100,000,000
持有比例%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%

(三)股權分散情形

1、普通股分散情形

(每股面額十元)113年4月27日

持 股 分 級	股東人數	持 有 股 數	持 有 比 例 %
1-----999	4,240	1,189,889	0.12%
1,000-----5,000	8,751	20,470,136	2.09%
5,001-----10,000	2,105	16,738,066	1.71%
10,001-----15,000	670	8,421,941	0.86%
15,001-----20,000	523	9,680,818	0.99%
20,001-----30,000	482	12,196,391	1.25%
30,001-----40,000	231	8,189,192	0.84%
40,001-----50,000	152	7,126,599	0.73%
50,001-----100,000	288	20,905,060	2.14%
100,001-----200,000	127	17,391,122	1.78%
200,001-----400,000	74	20,478,578	2.10%
400,001-----600,000	23	11,204,790	1.15%
600,001-----800,000	8	5,378,228	0.55%
800,001--1,000,000	9	7,955,155	0.81%
1,000,001 股 以 上	37	810,263,280	82.88%
合 計	17,720	977,589,245	100.00%

2、特別股分散情形：

113年4月27日

持股分級	股東人數	持有股數	持有比例%
1,000,001股以上	2	100,000,000	100.00%
合計	2	100,000,000	100.00%

(四)主要股東名單：

持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

113年4月27日

股份—主要股東名稱	持有股數(股)	持有比例%
鼎林投資開發股份有限公司	146,508,678	13.60%
鼎正投資股份有限公司	143,631,799	13.33%
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	5.29%
和廷投資有限公司	55,510,514	5.15%
涵碧樓大飯店股份有限公司	47,447,799	4.40%
正記投資股份有限公司	42,824,268	3.97%
銓隆投資有限公司	27,064,420	2.51%
榮陽投資有限公司	24,526,383	2.28%

註：本表所揭露者為家計特別股股數後佔前十名之股東

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

每股市價、淨值、盈餘及股利資料

項目	年度	111 年	112 年	當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註 8)
每股 市價 (註 1)	最 高	11.55	13.4	11.05
	最 低	8.9	9.03	9.32
	平 均	9.72	10.15	10.16
每股 淨值 (註 2)	分 配 前	10.68	10.36	10.28
	分 配 後	10.68	註 9	尚未分配
每股 盈餘	加 權 平 均 股 數	977,589,245	977,589,245	977,589,245
	每 股 盈 餘 (註 3)	調整前	(1.41)	(0.2)
		調整後	(1.41)	註 9
每 股 股 利	現 金 股 利	-	註 9	尚未分配
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	-	註 9
		資 本 公 積 配 股	-	註 9
	累 積 未 付 股 利 (註 4)	-	-	尚未分配
投 資 報 酬 分 析	本 益 比 (註 5)	(6.89)	(50.75)	27.06
	本 利 比 (註 6)	N/A	註 9	尚未分配
	現 金 股 利 殖 利 率 (註 7)	N/A	註 9	尚未分配

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：俟股東會決議後定案。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 公司章程所訂之股利政策：

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

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度額為不

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. 本次股東會擬議股利分配之情形：

本公司 112 年度稅後虧損為新台幣 195,190 仟元；期末待彌補虧損為新台幣 1,877,506 仟元，依公司章程規定及董事會決議，無盈餘可供分配。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1、公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

依本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於 1%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 1%為董監酬勞。

2、本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

民國 112 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布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

3、董事會通過分派酬勞情形及前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司於民國 112 年 3 月 28 日及 113 年 3 月 13 日經董事會決議通過民國 111 年度及 112 年度員工酬勞及董監酬勞，以及財務報告認列之相關金額如下：

	111 年度		112 年度	
	員工酬勞	員工酬勞	員工酬勞	董監酬勞
決議配發金額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
年度財務報告認列金額	_____	_____	_____	_____
差異金額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

公司債辦理情形

公司債種類 (註2)	第109(期)有擔保公司債 (註5)
發行(辦理)日期	109.11.23
面額	新台幣100萬元整
發行及交易地點(註3)	台灣
發行價格	依票面金額十足發行
總額	新臺幣壹拾參億元整，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。
利率	年利率0.85%
期限	3年期 到期日：112.11.23 (112.7.27提前贖回)
保證機構	安泰商業銀行股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	永豐金證券股份有限公司
簽證律師	一誠聯合法律事務所郭惠吉律師
簽證會計師	國富浩華聯合會計師事務所 王日春會計師
償還方法	本公司債甲券自發行日起屆滿第24個月、第27個 月、第30個月、第33個月、第36個月分別還本 5%、5%、7.5%、7.5%、75%。本公司債乙券自發行 日起屆滿三年到期一次還本。
未償還本金	0
贖回或提前 清償之條款	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臺幣壹 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。
限制條款(註4)	無
信用評等機構名稱、評等日期、 公司債評等結果	不適用

公 司 債 種 類 (註 2)	第 109 (期) 有 擔保公司債 (註 5)
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用
交換標的委託保管機構名稱	無

註 1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3：屬海外公司債者填列。

註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註 5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註 6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

三、特別股辦理情形：

特別股辦理情形

項 目	發行(辦理)日期 (註 2)	私募甲種特別股 發行日：112年7月25日 (註 3)
面 額		新台幣 10 元
發 行 價 格		新台幣 10 元
股 數		100,000 千股
總 額		1,000,000 仟元
權利 義 務 事 項	股息及紅利之分派	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	剩餘財產之分派	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。
	表決權之行使	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。
其 他		<p>1. 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。</p> <p>2. 本特別股發行期間不上市交易。</p>

項 目		發行(辦理)日期 (註 2)	私募甲種特別股 發行日:112年7月25日 (註 3)
特別股 流通在外		收回或轉換數額	不適用
未收回或轉換餘額		不適用	
收回或轉換條款		1. 本特別股不得轉換成普通股 2. 本公司發行的特別股無到期日，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。	
附 其 他 權 利	112 年	最 高	不適用
		最 低	不適用
		平 均	不適用
	當年度截至 113年4月30日 (註 4)	最 高	不適用
		最 低	不適用
		平 均	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換或 認股金額	甲種特別股不得轉換成普通股	
	發行及轉換或認股辦法	請參閱本公司之公司章程	
發行條件對特別股股東權益 影響、股權可能稀釋情形 及對現有股東權益影響		私募特別股價格之訂定係依據「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，並考量公司未來發展及私募有價證券之轉讓時點、對象及數量均有限制，且不得洽辦上市掛牌，流動性較差等因素，故其價格訂定方式應屬合理，對股東權益不致有重大影響。	

註 1：特別股辦理情形含辦理中之公募及私募特別股。辦理中之公募特別股係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募特別股係指已經董事會決議通過者。

註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3：屬私募者，應以顯著方式標示。

註 4：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計劃執行情形：

(一)計畫內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者：各項計畫皆已完成。

單位：新台幣/仟元

發行種類	計畫項目	期間	發行金額	已完成日期
112 年第一次私募特別股	充實國內營運資金及償還國內銀行借款	112 年 6 月 13 日起，無到期日	1,000,000	112 年第二季

(二)執行情形：

已按資金運用進度執行完成。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍

1、所營業務主要內容：

E801010室內裝潢業

E801020門窗安裝工程業

E801030室內輕鋼架工程業

E801040玻璃安裝工程業

E801070廚具、衛浴設備安裝工程業

E901010油漆工程業

E903010防蝕、防鏽工程業

F111090建材批發業

F211010建材零售業

H201010一般投資業

H701010住宅及大樓開發租售業

H701040特定專業區開發業

H701050投資興建公共建設業

H701060新市鎮、新社區開發業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

H701090都市更新整建維護業

H702010建築經理業

H703090不動產買賣業

H703100不動產租賃業

H703110老人住宅業

I102010投資顧問業

I103060管理顧問業

I401010一般廣告服務業

I503010景觀、室內設計業

IZ15010市場研究及民意調查業

J101110營建剩餘土石方資源處理業

J901020一般旅館業

ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

2、營業比重

單位：仟元

產品業務/項目	112年累計合併營業收入總額	佔本年累計營業收入百分比(%)
房地收入	2,995,115	79.26%
酒店收入	743,825	19.68%
其他收入	39,841	1.05%
合計	3,778,781	100.00%

3、公司目前之商品（服務）項目及計劃開發之新商品（服務）如下：

公司目前以委託營造廠商興建商業大樓、年輕豪宅及頂級豪宅、出售業務為主。產品類型除原有產品外，並將朝中、大型社區、具休閒性高級住宅等方向發展，以利產品多元化，因應各客戶層改善居住品質之要求。另為延伸企業觸角，擴展經營層面，將採多角化經營策略，進行垂直整合，以分散經營風險。

(二)產業概況

1、產業之現況與發展

112年房地產市場整體呈現出量縮價微揚的趨勢，即交易量減少但價格微幅上升。上半年和下半年的表現有明顯的差異，因政府政策平均地權條例影響，上半年度有意願購屋民眾較多採保守觀望態度，期望透過政策影響房價下修，導致上半年市場以個案表現為主，視區域、地段、個案規劃…等多方因素決定是否有較佳表現，下半年表現相較上半年更為強勁，因為自住需求持續存在，購屋民眾預期心理的房價沒有下修，加上新青年安心成家優惠貸款方案的推出刺激了市場，所以有剛性需求、持觀望態度的民眾開始購屋，交易量出現反轉上升的情況。

根據內政部的統計資料，112年六個直轄市的建築物買賣移轉件數相較於111年僅減少了百分之三。儘管政策措施如平均地權條例、土融限期開工令、限貸令、房屋稅差別2.0等的實施，以及升息對持有成本和購屋條件的影響，但營建成本及土地成本增加、通貨膨脹趨勢、碳稅徵收等因素導致少數縣市的成交價格仍然保持穩定，而多數縣市的成交價格出現上漲的趨勢。

2、112年經濟對房市影響

在112年至113年2月期間，觀察各國的CPI指數，同時也考察美聯儲的利率表現，美國的CPI指數呈逐月下降趨勢。這種趨勢表明通膨水平在下降，通常會為貨幣政策制定者提供降息的空間和

動力。如果通膨率下降並持續穩定，美聯儲可能會考慮採取降息措施來刺激經濟增長或支持就業，進而鼓勵借款和投資，從而促進消費和投資活動。然而，降息政策也需要謹慎實施，以避免對經濟和金融市場造成不良影響。總體而言，美國的 CPI 指數下降有可能為美聯儲在 2024 年採取降息政策提供了可能性。然而，實施此類政策的具體時間和幅度將取決於美聯儲對經濟狀況的全面評估，以及對通膨、就業和其他經濟指標的預期。

雖與 111 年台灣進出口成績相比，112 年相對減少，但仍突破 4,300 億美元，受惠於整體市場復甦，股市漲至 17,000 點，漲幅 24.87%，同樣的，房市表現也因股市發燒游資增多，以及新青安貸款，剛需購屋信心增加，買氣受刺激，房市交易量因經濟表現較佳而交易量持續增加。

各國 CPI (消費者物價指數) 年增率

日期	美國	歐元地區	英國	日本	中國	韓國	台灣
112 年 1 月	6.40%	8.60%	10.10%	4.30%	2.10%	5.20%	3.00%
2 月	6.00%	8.50%	10.40%	3.30%	1.00%	4.80%	2.40%
3 月	5.00%	6.90%	10.10%	3.20%	0.70%	4.20%	2.40%
4 月	5.00%	6.90%	8.70%	3.50%	0.10%	3.70%	2.40%
5 月	4.10%	6.10%	8.70%	3.20%	0.20%	3.30%	2.20%
6 月	3.10%	5.50%	7.90%	3.30%	0.00%	2.70%	1.80%
7 月	3.30%	5.30%	6.80%	3.30%	0.30%	2.30%	1.90%
8 月	3.70%	5.20%	6.70%	3.20%	0.10%	3.40%	2.50%
9 月	3.70%	4.30%	6.70%	3.00%	0.00%	3.70%	2.90%
10 月	3.20%	2.90%	4.60%	3.30%	-0.20%	3.80%	3.10%
11 月	3.10%	2.40%	3.90%	2.80%	-0.50%	3.30%	2.90%
12 月	3.40%	2.90%	4.00%	2.60%	-0.30%	3.20%	2.70%
113 年 1 月	3.10%	2.80%	4.00%	2.20%	-0.80%	2.80%	1.80%
2 月	3.20%	2.60%	3.40%	2.10%	0.70%	3.10%	3.08%

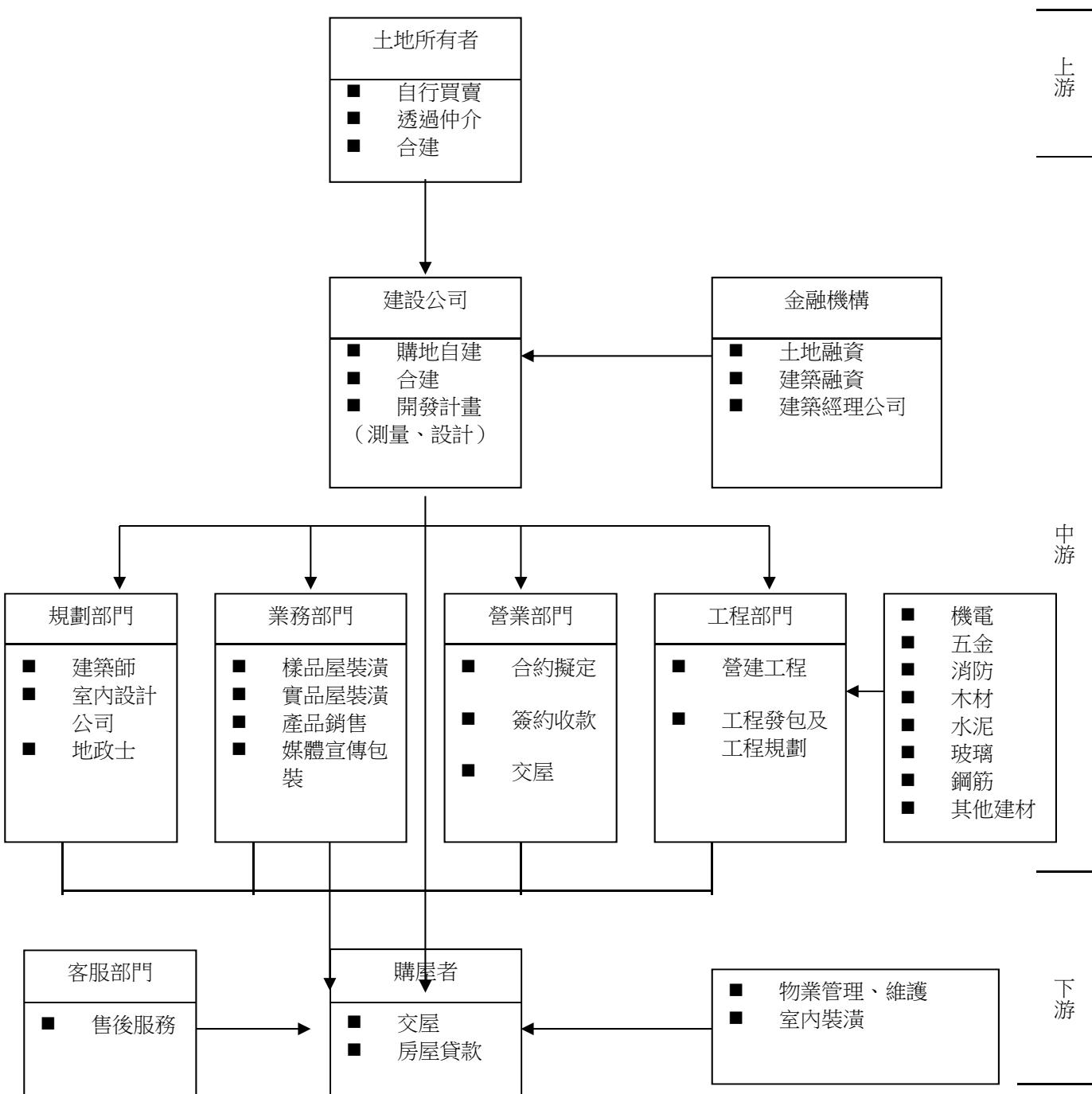
3、產業上、中、下游之關聯性

房地產的製程從地主、土地仲介、代書、金融業…；到測量、設計、營造、水電、建材、廣告、裝潢…；以及資產管理、物業管理.. 等，涵蓋範圍之廣，可謂各行業之冠，對經濟發展有相當重要的指標意義。

房地產需先購入土地，視其使用強度予以開發，在開發過程中需由代書、金融業來進行配套的土地移轉登記及融資等作業。並由測量公司進行實地丈量、鑽探公司進行地質探測，規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。

銷售階段需有業務部門及廣告公司執行銷售業務，並需裝潢業進行銷售中心及樣品、實品屋的裝潢設計施工，其間亦需動用多種媒體進行宣傳。營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備…等，涉及的產業領域多不勝數。

完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。茲將房地產上、中、下游之產業關聯分析如下圖：



4、產品之各種發展趨勢

(1)產品精緻化

由於消費者需求型態的改變，優質社區、建物將會成為主流趨勢。如何在軟、硬體設施加強產品之養生、科技、環保、休閒、安全、舒適、高質感等功能，為未來住宅區求之主流。

(2)設計未來化

配合建物所屬地段之人文特性，建物之複合功能，專業規劃及設計建物空間，並考慮造型及機能的未來發展，將增強建物特色及建物長久價值。

(3)施工經濟化

如何縮短工時、撙節工料，為現今環保意識抬頭、人工成本高漲情況下，降低環境負荷，為未來之優質建物特色。

(4)社區藝術化

未來產品設計考量，將會提高社區的人文素養、藝術氣息，以便於居民能夠吸收日夜接觸的辦公及居住環境，增強藝術美感。

(5)生活機能多元化

強調多元化服務社區，除一般保全措施外，舉凡宴客、餐飲、會議、休閒娛樂等，皆為社區內含之生活機能，為住宅品質注入人性化之質感。

(6)規劃剛性化

為因應市場需求，產品規劃以剛性需求為主，規劃擬以 20~40 坪/2~3 房為主力產品，並以高附加價值為訴求，為購屋者提供更優質實惠的選擇。

5、競爭情形

本公司自民國 79 年成立以來，即以台中市為推案重心，現以北部為重心、中部為輔，本著「堅持執著、品質保證」的經營理念，產品訴求深耕各級客層，不論是資本成熟型的二、三次換屋族，或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻，相對的與市場一般產品有所區隔，競爭者相對減少。

此外，在「讓每位客戶都能享受增值的喜悅」的信心下，我們不論在產品規劃、施工品質、交易安全及售後服務等項目均有一套標準作業程序，以獲得購屋者之肯定。我們從第一張藍圖開始，因為堅持一貫的經營理念，選擇最好的地段，做最好的規劃，所以來吸引各層級客戶的消費客層，並能刺激其產生不預期的購買行為。本公司於推出高品質、高知名度之產品領域中，已於市場建立良好的口碑及品牌形象，營收均維持於市場中之一定規模。

(三)技術及研發概況

最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用與開發成功之技術或產品

本公司依建築法規之規定不得從事營建業務，故營造工程係發包予子公司太裕營造承攬，本身並不從事生產，本公司之研發部所營業務僅為土地開發案評估，故並無

專責對生產技術及產品功能進行研發之部門。

本公司委託子公司太裕營造發包興建，研發出下列各項技術。

- (1) 研發多層次防水工法以有效阻止窗框漏水。
- (2) 研發輕隔間之異物相接之工作縫以減少牆面裂縫之產生。
- (3) 地坪拋光磚貼作密合度加強工法。
- (4) 地坪磁磚防止結晶析出工法。
- (5) 地下室複牆導水工法。
- (6) 樓板面預留孔防裂工法。
- (7) 浴室降版方法。
- (8) 浴廁臭氣當層排放工法。
- (9) RC 牆預留之通道封閉工法。

(四)長短期業務發展計劃

1、短期業務發展計劃

- (1)利用網路行銷及媒體通路，以達預期成效：

透過 LINE 好友及 Facebook 粉絲團等數位媒體的投放機制，加上關鍵字搜尋優化等方式，來宣傳各建案產品資訊，及增加提供客戶溝通管道，例如公司的「鄉林士林官邸」、「鄉林美術館」、「鄉林玉川」等都是目前線上熱銷的個案，透過網路來電詢問、參觀成交的比例有日漸提高的趨勢，可見未來無遠弗界的網路，將會改變未來銷售通路另外的領域。

- (2)提昇市場佔有率：

為提高本公司於業界之知名度及購屋客源潛意識的認知，除了一般的媒體報導之外，歷年來秉著回饋社會的熱忱，透過「鄉林文教基金會」的運作，舉辦數十場大小不等的公益活動，如：萬人愛地球護蝴蝶、尋找臺灣黑熊、把愛說出來情歌演唱會，並積極參與各類公益活動的贊助，無形中為公司提高知名度，間接提高市場的佔有率。

- (3)樹立獨特品牌：

公司 40 多年以來，堅持品質的保證，樹立購、換屋族群對於本公司之肯定。未來，將繼續堅持自己的道路，從台灣出發並立足兩岸到放眼國際，未來與時俱進將會往更高的層次而努力。

2、中長期業務發展計劃

- (1) 逐年開發持續穩健成長-建立土地資料庫，依年度需求推案，穩健經營。
- (2) 積極佈局大陸房地產開發市場，從事的投資案都是綜合開發體，不同於其他酒店集團，鄉林集團多數是自持與自己經營管理，目前，涵碧樓在青島、南京、成都等三地都已深根多年，經營出屬於「國際涵碧樓美學」的新頁、引領休閒飯店風潮。

(3)中長期目標為發展成大中華圈之建設公司，除了穩健經營大台中、雙北市場外，另擴大版圖至國內其他地區，並走向中國大陸及國際市場，以多角化經營與投資佈局。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1、主要商品、服務之銷售及提供地區：

本公司主要業務為國民住宅大樓及商業大樓之出租、出售業務，本公司主要商品可分為住宅大樓(含住宅店鋪)及辦公大樓，主要銷售地區集中在中部及北部地區。

2、市場占有率：

112 年度營建市場佔有率概況

單位：新台幣仟元

排名	公司簡稱	112 年度營業收入	排名	公司簡稱	112 年度營業收入
1	遠東新	257,203,940	26	順天	5,021,223
2	華新	189,839,626	27	皇翔	4,746,091
3	興富發	44,067,193	28	隆大	4,365,571
4	潤隆	30,683,941	29	昇陽	4,242,350
5	欣陸	30,606,844	30	龍巖	3,964,496
6	潤泰新	27,394,143	31	鄉林	3,778,781
7	中興電	22,144,872	32	欣巴巴	3,727,915
8	遠雄	21,843,378	33	新潤	3,657,467
9	冠德	19,442,501	34	峯典	3,484,066
10	中工	18,959,339	35	坤悅	3,370,820
11	龍邦	17,822,819	36	嘉泥	2,911,583
12	勤美	17,619,443	37	裕國	2,815,719
13	華固	15,804,993	38	千附	2,628,431
14	國建	15,480,974	39	京城	2,553,746
15	達麗	15,425,734	40	宏盛	2,553,116
16	達欣工	14,506,524	41	佳穎	2,071,475
17	鼎固-KY	11,732,608	42	鑫龍騰	2,047,441
18	太子	8,485,229	43	華建	1,951,453
19	永信建	8,227,076	44	皇普	1,849,978
20	力麒	7,705,541	45	華友聯	1,628,411
21	日勝生	7,481,324	46	總太	1,522,239
22	美亞	7,009,437	47	三發地產	963,121
23	理銘	5,658,569	48	富裔	767,098
24	潤泰材	5,500,872	49	森寶	741,504
25	名軒	5,235,455	50	國揚	735,459

3、市場未來之供需狀況與成長性

111 年全年土地總交易量為 1,718 億元，較 110 年大幅衰退逾四成，其中，商業類土地交易量緊縮最劇烈，全年交易量為 233 億元，僅達 110 年的兩成，住宅類土地全年交易量也由 110 年 1,078 億元腰斬至 563 億元。

預估今年房市發展將呈現 5 大趨勢，第 1 是景氣回溫，但消費保守，剛性需求為大宗，購屋總價預算控制在 1,500 萬元以內的產品去化快；第 2 是房地產微利時代來臨，空間壓縮不利於中小型建商，經營會比較辛苦。第 3 是政府一旦通過平均地權修例修正草案，禁止預售轉約與管制私法人購屋，高資產族群游資將湧入商用不動產；第 4 是建商延後預售推案，供需失衡加上新成屋價格降不下來，二手中古屋交易看旺；第 5 是土地價格居高不下，加上市況不明朗，建商標地意願低，都更合建和危老重建案件更為搶手。

4、競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基

在本公司歷年豐富的開發經驗，所推出之個案除獲得社會大眾的肯定及認同，每一個案均創高銷售佳績外，亦是經常獲獎如「最佳品質類建築金獎」、「最佳規劃類建築金獎」等之獎項(如下表)，在在證明鄉林建設優良的營造品質，良好的企業形象及完善的售後服務，本公司並榮獲內政部營建署頒發「建築投資業優良識別標誌」，在高級住宅的換屋市場上已建立良好口碑，所以未來更趨精緻化的房地市場中，我們已調整好準備，將蓄勢待發。

鄉林建設得獎個案一覽表

案名	獎別	獎別
鄉林科學大樓	最佳品質類建築金獎	建築金獎辦公類金獅獎
鄉林麗京	世界不動產聯盟 1998 年 傑出建築金獎入圍	最佳品質類建築金獎
鄉林雲崙	最佳規劃類建築金獎	最佳品質類建築金獎
鄉林麗池	最佳規劃類建築金獎入選	最佳品質類建築金獎入選
鄉林帝國雙星	2006 年國家卓越建築獎	規劃設計類優質獎
鄉林雅典	2006 年國家卓越建築獎	施工品質類金質獎
鄉林皇居	2012 年金瑞獎	國家人居與城市最高獎勵
	2012 年中華建築金石獎	優良規劃設計類金獎
鄉林大境	2013 年中華建築金石獎	優良規劃設計類金獎
鄉林淳詠	2017 年「銀級綠建築標章」	

案名	獎別	獎別
鄉林山匯	2018 年「銀級綠建築標章」	義大利 A Design Award 設計大獎
鄉林淳真	2021 年「銀級綠建築標章」	
鄉林圓頂	2023 國家建築金質獎 全國首獎	

本公司關係企業「涵碧樓」為國內首屈一指，世界級的觀光旅館，榮獲世界建築金獎，且深獲各界讚賞。挾涵碧樓之興建經驗與知名度，本公司已具備國內高品質房地產開發最佳的口碑與實力。適逢全球景氣回暖，本公司在從土開、規劃、營運、到銷售，管理服務人才一應俱全的良好基礎下，選擇最好地段，蓋最好的房子，實為競爭力之最佳保證。

(2) 發展遠景有利因素

- 在供給方面，政府優惠房貸的政策不變及銀行利率仍在低檔下，預期買方仍會積極進場，需求量也將持穩。
- 台中地區由於交通網的建立及中科、高鐵效應，促使外地投資客開始進場，改變了台中房市購屋者的結構，客源增加，不再受區域性的限制。
- 行政院提出營建業參與都市更新計劃以振興國內經濟，將給予可按原容積建蔽之獎勵，對建商及地主而言，均有其正面意義。此外，物價上揚，亦能帶動購屋保值需求。
- 容積移轉、都市更新及不動產證券化，為建築開發及投資大眾增添了新的管道。加上二高全面通車，高鐵興建完成等利多，將提供更多值得開發的精華區段，並提供無限的商機及提高國人投資信心，對房地產尤有正面的催化作用。
- 開放兩岸三通直航、大陸觀光客來台，清泉崗、台中港列為兩岸直航空、海港的首波直航站，中台灣首當受惠的增值潛力。
- 由於近期全球經濟正面臨重大轉變，包括歐、美、日推出史無前例的貨幣寬鬆政策，在資產保值概念下，高資產族群將資產重新配置，轉向不動產投資為主，增加了推案的潛在效益。

(3) 發展遠景不利因素

- 建材價格及市場缺工的波動，造成投資獲利的不確定性，對於房地產業的製程時間及效益有相當程度的影響。
- 容積率實施後，土地使用強度普遍降低，土地價格至今尚未盤整至合理價，購地困難度增加。
- 在返台台商的支撐下，豪宅價格一定程度上獲得支持，但高度倚賴外來客源的市場，相對風險也較大，已偏離一般市場基本需求。

■在經濟成長趨緩，國內不動產的持有稅稅基或稅率的調漲，此將明顯影響民眾購屋的決策與意願。

(4)公司因應之道：

- 在土地開發區位上的選擇以找尋明星道路區段、知名度高、交通便利、生活條件充裕之地段推案，以區隔市場。
- 產品規劃上，將以剛性需求為規劃主力，朝向 20~40 坪/2~3 房產品為主力，將頂級住宅的設計概念導入首購產品，吸引年輕族群，向下培養更廣大的客戶群。
- 深耕頂級客層，吸引資本成熟型客戶，經營二、三次換屋市場，鞏固分眾客群，樹立鄉林建設品牌為頂級住宅的代名詞。
- 重視消費者權利，推案時對廣告內容謹慎研討，嚴禁誇大不實內容宣傳，符合公平交易法及消費者保護法建立完善之預售及交易制度，以減少糾紛，以公平、合理的方式與消費者維持良好的互動關係，另對員工加強法律的教育訓練，提升公司員工的素質，降低公司在法律責任上的風險。
- 不盲目開發個案，以質的成長代替量的增加，每一個案均以歸零的作法重新規劃設計，提升個案的精神、價值。以良好的規劃管理強化財務結構，持續穩健經營。
- 全面推動制度化管理，強化人力資源，使人盡其才以提升本公司的人力素質、工作品質及高效率之經營。

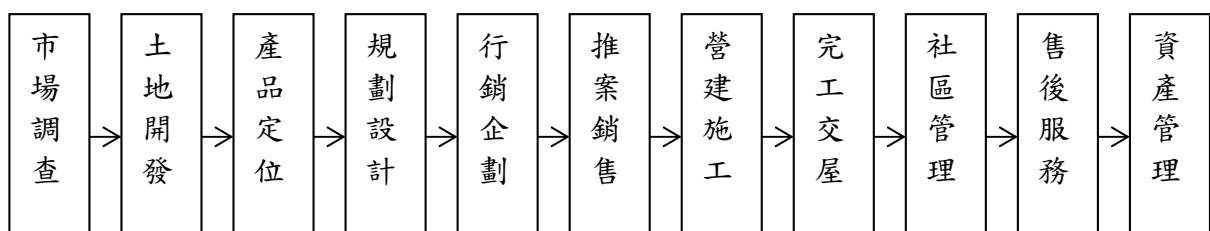
(二)主要產品重要用途及產製過程

1、重要用途：提供國人良好居住環境與品質之住宅目的。

(1)高級住宅：本公司向以引領潮流自許，不管是年輕豪宅或者是頂級豪宅，都是以消費者需求，並利用「市場導向」思考來規劃出最適合的地段及富質感又符合人性化需求的高級住家大廈。

(2)社區別墅：社區型休閒渡假別墅社區，利用「藍海策略」的規劃下，強調以精緻休閒的功能，跳出有別於一般傳統透天建築。

2、產製過程：



(三)主要原料之供應狀況：

土地為本公司營運之主要原料之一，本公司選定開發之土地以都市精華區段為主，興建較高檔高品質之高級住宅，客層以換屋型居多。

經本公司產品設定在對居住品質需求較高之客層，故土地開發方向以在主力經營區域，如台中市符合公司產品客層經營目標之區域及雙北市、桃園為主，經嚴密之市場評估，設計高格調、高品質具市場區隔領先同業之產品，就指定優良地段、環境優雅之地區，由熟悉公司經營主力區域之仲介人、仲介公司或地主向公司推薦，以及國有財產局、銀行、重劃區抵費地等釋出招標；或法院拍賣之精華地段，並以取得土地能即時開發興建為主。

市區精華地區之地主常是成分複雜，開發困難度較高，需要較長之時間進行整合，本公司中、長期開發政策以先取得重要位置之土地，採取蠶食策略，蒐購土地整合精華區土地，以時間換取金錢。

因此，本公司設有土地開發部門，隨時注意著上百筆土地動態，現在範圍更拓展至台北、新北等房地產發展潛力之地區，土地開發策略確定。

其他附屬原料如水泥、鋼筋、砂石等，目前來源及價格變化較不穩定，其他相關建材動向，由本公司轉投資之關係企業太裕營造股份有限公司中有專責部門隨時注意因應中。

(四)最近二年度任一年度中曾佔進(銷)貨總額10%以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1、最近二年度任一年度中曾佔進貨總額10%以上之客戶名稱及其進貨金額與比例：(IFRS個體財報)

單位：仟元

項目	111年			112年			113年第一季					
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係
1	太裕營造	877,523	89.36	本公司之子公司	太裕營造	611,210	41.71	本公司之子公司	太裕營造	71,428	78.79	本公司之子公司
2				許XX等4人		422,768	28.85	無				
3	其他	104,486	10.64		其他	431,325	29.44		其他	19,228	21.21	
	進貨淨額	982,009	100.00		進貨淨額	1,465,303	100.00		進貨淨額	90,656	100.00	

2、最近二年度任一年度中曾佔銷貨總額10%以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例：

本公司主要銷售客戶為一般社會大眾，最近二年度及截至 112 年度止並未有銷貨金額佔本公司各年度銷貨總額 10%以上之客戶。

(五) 最近二年度之生產量值表 (IFRS 個體財報)

單位：新台幣仟元/戶

年度 生產量值 主要商品	111 年度			112 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
	鄉林恆美	-	-	-	-	1,634,156
合計	-	-	-	-	140	1,634,156

註：(1)產量係指當年度完工個案之戶數；產值係指當年度完工個案之成本；產能不適用。

(六) 最近二年度銷售量值表：(IFRS 個體財報)

單位：新台幣仟元/戶

年度 銷售量值 主要商品	111 年度		112 年度	
	內銷		內銷	
	量	值	量	值
鄉林玉川	3	120,971	2	107,404
山匯	7	183,664		
淳真	3	80,122		
鄉林恆美			140	2,174,162
租金收入		24,028		31,113
合計		408,785		2,312,679

註1：本公司房屋均為內銷。

註2：銷量係指當年度交屋戶數。

註3：租賃收入係出租科學大樓及其他餘屋之收入。

註4：本公司產品無寄銷情事。

三、從業員工人數，平均服務年資、平均年齡及學歷分佈比率：

單位：人數

年 度		111 年度	112 年度	113 年 3 月 31 日
人 員 數 工	職員	148	143	145
	技術員	-	-	-
	合計	148	143	145
平均年歲		44.5	46.2	46
平均服務年資		9.55	10.39	10.17
學歷分布 比率	博士	-	-	-
	碩士	21	19	21
	大專	103	115	115
	高中	25	14	13
	高中以下	-	-	-

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：

本公司營建工程均委由營造廠商施工建造，有關工地環境之維護、灰塵、塵土、噪音的汙染及廢棄物之處理均由營造廠商發包與專業廠商負責，避免造成鬱亂之情事及附近鄰居之不便。故本公司最近二年度截至年報刊印日止，並無因污染環境所受損失及處分之情事。

(二)未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出：

營造夥伴太裕營造在建案營建的過程中不僅僅依循法規，並為周遭鄰里做出更進一步的工地污染防治管理；一般廢棄物與工程廢棄物，於工區內分類完整後交由合格清運廠商運送至申報場所處置；水汙染防治計畫皆依照法規辦理，並有四大項處理方針確保工地水汙染之防治；空氣污染防治計畫並訂有九大防範措施嚴格控管工地可能之空氣污染；工地建案工程期間，因業務需求易造成噪音，為保護建案所在區域周邊之居民權益，嚴格依據法規訂定兩項措施控管工地噪音。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1、員工福利：

- (1)員工享有勞保、健保、退休金及公務旅行平安險。
- (2)三節獎金、生日禮金、購屋誌慶禮金、生育補助津貼。
- (3)每年定期員工旅遊。

(4) 每年定期員工健康檢查。

(5) 舉辦員工育樂活動，如歲末聯歡、聚餐或其他康樂自強活動。

(6) 婚喪喜慶補助及職工福利委員會運作。

112 年度職工福利委員會支出：

單位：元

項 目	金 額
生日禮金	99,560
健康檢查	59,800
端午及中秋獎金	1,321,500
婚喪喜慶福利金	57,130
其他	13,500
員工旅遊	1,179,989
總計	2,731,479

2、員工培育與發展：

(1) 職能發展、競爭力發展：

注重標竿學習的精神，鼓勵員工以開放接納的胸襟，盡情學習產業內外最佳的經驗、共通技術交流及指導，使學習能充分發揮效益於策略目標之達成。

A. 定期內訓：標準施工法專業訓練、顧客感動服務專業訓練、建築設計規模教學。

B. 派外訓練：建築規劃研討會、建築服務系列講座、不動產市場分析講座、多媒體行銷管理、企業內部控制、財會稅務法規講習...等訓練活動。

112 年度外訓合計受訓人次共 33 人，開課 24 次，時數共 159.6 小時；內訓合計(含動員大會及新人訓練)受訓人次共 2,049 人次，開課 49 次，時數共 37.5 小時。

(2) 企業文化塑造：

A. 新進員工教育訓練：

輔導新人認識並適應公司基本規章制度與管理環境，促進員工對企業歸屬感與榮譽心之目標。

B. 季動員大會：

a. 部門主管經營報告：促使員工了解公司經營方向、經營理念、策略方針，讓所有同仁更能齊心一致為共同目標而努力。

b. 專題講座：每季安排一場多元化主題之專題講座，包括有：情緒管理、創意思考、公文寫作、服務禮儀、人際關係經營、員工激勵...

等，提供員工全方位的學習，協助員工擴大視野及自我成長。

c. 鄉林金獎：透過票選活動，表揚工作特殊表現員工，以頒發鄉林金獎鼓勵全體同仁能持續發揮創意及服務熱誠於工作當中。

(3)員工晉升管道暢通：

定期辦理績效考核制度，並結合獎金辦法及晉升管理辦法，提供優秀人才一個挑戰自我、不斷超越創新的發展平台。

3、退休制度：

(1)本公司為安定同仁退休後的生活，依據「勞動基準法」及「勞工退休金條例」，成立勞工退休準備金監督委員會，提撥退休準備金及按月提繳員工退休金儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，除依法令規定提存，每年皆定期確認足額提撥，以保障同仁未來請領退休金的權益。

A. 舊制勞工：每月依薪資費用總額 2%之比率定期提撥退休準備金並儲存於台灣銀行(原中央信託局)專戶，以保障勞工權益。

B. 新制勞工：自 94 年 7 月 1 日起併行採用政府新制退休辦法，依勞工薪資總所得，提撥 6%至員工個人退休金專戶；同仁得自願提繳退休金者，另依自願提繳率，自員工每月薪資中代為扣繳至勞保局之個人退休金專戶。

(2)本公司依勞工退休金條例適用規定如下：

A. 自請退休：勞工有下列情形之一得自請退休：(選擇適用勞工退休金條例者，依同條例規定辦理)

(a)工作十五年以上年滿五十五歲者。

(b)工作二十五年以上者。

(c)工作十年以上年滿六十歲者。

B. 強制退休：員工非有下列情形之一者，本公司不得強制其退休：

(a)年滿六十五歲者。

(b)心神喪失或身體殘廢不堪勝任工作者。

前項第一款所規定之年齡，對於擔任具有危險、堅強體力等特殊性質之工作者，本公司得報請中央主管機關核准調整。但不得少於五十五歲。

C. 退休金給與標準：

(a)適用勞動基準法前、後之工作年資及依勞工退休金條例選擇繼續適用「勞動基準法」退休金規定或保留適用勞工退休金條例前之工作年資，其退休金給與標準依勞動基準法第八十四條之二及第五十五條計給。

(b)具有前項之工作年資且依第三十五條第一項第二款規定強制退休之員工，其心神喪失或身體殘廢係因執行職務所致者，依勞動基準法第

五十五條第一項第二款規定加給百分之二十。

(c)適用勞工退休金條例退休金規定之員工，本公司按月提繳其工資 6%之金額至勞工個人之退休金專戶。

D. 退休金給付：本公司應給付員工之退休金，自員工退休之日起三十日內給付之。

【退休制度實施情形】

退休金制度	舊制	新制(94 年 7 月 1 日起)
法源	勞動基準法	勞工退休金條例
如何提撥	每月依薪資費用總額 2%之比率定期提撥退休準備金並儲存於台灣銀行(原中央信託局)專戶	依勞工薪資總所得，每月提撥薪資總額 6%至員工個人退休金專戶。 同仁亦可自願提繳退休金，另依自願提繳率，自員工每月薪資中代為扣繳至勞保局之個人退休金專戶。
提撥金額	至 112 年底，舊制勞工退休準備金累積金額為新台幣約 11,235 仟元。	112 年共提撥約 5,936 仟元存至勞保險局之個人專戶。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

112 年度截至年報刊印日止，本公司並無因勞動檢查後未盡善方面遭政府勞動主管機關裁罰之情事。

六、資通安全管理

(一)資通安全管理架構

1. 為提升資訊安全管理，本公司已於 109 年成立跨部門之「資訊安全小組」，並於 112 年 11 月 8 日董事會通過設置資訊安全長一職，由現任總管理處處長張釗鑑先生兼任資訊安全長統籌及擬定本公司資訊安全管理政策及執行方針，每季針對資訊安全制度審查、改善措施並進行追蹤與檢討，並定期將執行情形向董事會匯報，112 年於 11 月 8 日提報董事會。

(二)資通安全政策

本公司資訊安全工作之推行，係提供穩定且可持續經營之資訊環境最重要的基本關鍵。為使各項資訊安全管理制度能貫徹執行、有效運作、監督管理、持續進行，對於營運所產生之各種形式資訊，除致力於保障其機密性、完整性及可用性，更努力確保其免於被惡意或意外之入侵、破壞及洩露。

資訊資產關係著本公司日常營運之持續，對於資訊資產必須基於其重要性予以不同優先等級之保護，並配合本公司資訊安全工作之推行，才能夠有效運用資源，達到最大資訊安全效果。本公司資訊安全政策旨在確保本公司營運順暢、資訊資料完整、企業機密安全，以保障公司本身之信譽。

本公司對於資訊安全政策之目標說明如下：

資訊安全政策			
經營面	保密面	系統面	意識面
嚴格防範資訊安全風險之威脅發生，並減輕資訊安全事件之發生影響。	確保資料機密不洩露，並避免不當使用及存取。	提高資訊設備及系統之可用性，確保各資訊系統正常運作。	讓全體員工了解於資訊安全制度上應該遵守之責任及義務。

(三)管理方案及投入資通安全管理之資源

鄉林建設事業股份有限公司
112年度資訊安全執行情形

評估項目	運作情形			備註
	是	否	摘要說明	
一、電腦設備安全管理： 資訊機房是否建立控管機制，並由權責人員管理？	V		一、由資訊室人員定期定時對機房進行巡視，平常則上鎖，嚴禁無關人士進入。廠商維護需資訊室人員全程陪同。	無重大異常
二、網路安全管理 與外界網路連接之網點，是否有防火牆及其他必要安全設施，控管外界與內部網路之資料傳輸與資源存取？	V		二、內網及外網使用防火牆隔開，並建立白名單及黑名單進行連線管理。 <u>112年度網路防火牆運作正常。</u>	無重大異常
三、病毒防護與管理 (一)伺服器與內部個人電腦設備是否均安裝有端點防護軟體並定期更新？ (二)電子郵件伺服器是否配置有郵件防毒與垃圾郵件過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件？	V		三、 (一)使用趨勢防毒軟體，並定期更新病毒碼。 <u>112年度防護軟體均定期正常更新。</u> (二)目前使用之電子郵件系統，有進行信件管理，將有風險之信件進行隔離，經使用者確認安全並放行後才會送至使用者信箱。 <u>112年度防護軟體均定期正常更新。</u>	無重大異常
四、系統存取控制 系統程式資料是否皆有定期備份及加密，並管控同仁對於重要資料存取之核准、權限？	V		四、系統資料皆定期備份，並對每位同仁歸屬使用群組及設定相應權限，僅能利用群組內賦予權限之檔案。	無重大異常

鄉林建設事業股份有限公司
112年度資訊安全執行情形

評估項目	運作情形			備註
	是	否	摘要說明	
五、確保系統的永續運作 是否由資訊專責人員進行系統整體備份，並建立意外發生時之標準作業流程？	V		五、每日皆對系統進行整體備份，發生意外時可快速進行復原動作。	無重大異常
六、系統開發及維護管理機制 系統之採購、開發、維護之需求皆設置表單提供各需求單位提出申請，由專責資訊人員進行規劃？	V		六、同仁設備升級、權限及系統使用權之申請，皆按照流程，提單、採購。 提出申請單後，資訊人員會就需求單評估執行方式，並記錄處理狀況。	無重大異常
七、資安宣導與教育訓練 是否有不定期撰文或講座宣導資安時事，以提升公司內部同仁之資安意識？	V		七、資訊安全小組不定期會於內部網站之數位圖書館專頁發布最新的資安消息，提升同仁資安意識，並了解最近資安動態。 112年度資安宣導與教育訓練實施如下 (1) 發布25篇資安相關訊息； (2) 辦理7次雲端線上資安教學宣導。	無重大異常

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施:無。

七、重要契約(截至年報刊印日止，仍有效存續及最近一年度到期之契約)

契約性質	當事人	契約起訖 日期	主要內容	限制條款
工程發包契約	太裕營造	109/07/16+1000 日曆天	鄉林恆美 工程承攬合約(結構工程)	無
工程發包契約	太裕營造	110/11/15+1000 日曆天	鄉林恆美 工程承攬合約(裝修工程)	無
工程發包契約	太裕營造	110/11/17+1,300 日曆天	鄉林圓頂 工程承攬合約(新建工程)	無
工程發包契約	太裕營造	112/12/14+1000 日曆天	鄉林中山賦新建工程	無
工程發包契約	太裕營造	113/1/25+60 日曆天	鄉林士林官邸 (C棟公設修繕工程)	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師及其查核意見

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

個體財報之簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年度		最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年03月31日 財務資料 (註3)
項目		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		9,685,757	7,948,174	7,233,403	7,513,362	5,944,047	
不動產、廠房及設備 (註2)		738,321	729,779	720,241	726,504	730,732	
無形資產		-	-	2,783	3,053	2,195	
其他資產(註2)		9,718,557	10,304,722	11,367,500	11,092,253	12,095,514	不
資產總額		20,142,635	18,917,962	19,323,927	19,335,172	18,772,488	
流動	分配前	6,616,394	5,149,582	4,323,962	6,039,227	4,965,055	
負債	分配後	6,616,394	5,149,582	4,323,962	6,039,227	註	
非流動負債		2,058,380	2,269,034	3,670,020	2,855,567	3,677,676	
負債	分配前	8,674,774	7,418,616	7,993,982	8,894,794	8,642,731	適
總額	分配後	8,674,774	7,418,616	7,993,982	8,894,794	註	
歸屬於母公司業主 之權益		11,467,861	11,499,346	11,329,945	10,440,378	10,129,757	
股本		9,824,742	9,775,892	9,775,892	9,775,892	9,775,892	
資本公積		141	21,754	21,754	20,351	13,755	用
保留	分配前	2,332,506	2,498,400	2,504,260	1,134,025	884,915	
盈餘	分配後	2,332,506	2,498,400	2,504,260	1,134,025	註	
其他權益		(689,528)	(796,700)	(971,961)	(489,890)	(544,805)	
庫藏股票		-	-	-	-	-	
非控制權益		-	-	-	-	-	
權益	分配前	11,467,861	11,499,346	11,329,945	10,440,378	10,129,757	
總額	分配後	11,467,861	11,499,346	11,329,945	10,440,378	註	

註：俟股東會決議後定案。

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

個體財報之簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年03月31日 財務資料(註 2)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	1,440,904	3,321,654	2,259,320	408,785	2,312,679	
營業毛利	198,478	660,166	459,692	123,942	591,546	
營業損益	(237,864)	307,675	48,600	(230,990)	246,147	
營業外 收入及支出	440,002	(105,315)	(732,502)	(1,373,162)	(489,956)	不
稅前淨利	202,138	202,360	(683,902)	(1,604,152)	(243,809)	
繼續營業單位 本期淨利	64,860	166,820	(653,929)	(1,375,980)	(195,191)	
停業單位損失	-	-	-	-	-	適
本期淨利(損)	64,860	166,820	(653,929)	(1,375,980)	(195,191)	
本期 其他綜合損益 (稅後淨額)	(243,667)	(108,099)	(175,912)	487,816	(54,990)	
本期 綜合損益總額	(178,807)	58,721	(829,841)	(888,164)	(250,181)	用
淨利歸屬於 母公司業主	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
淨利歸屬於非 控制權益	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
綜合損益總額 歸屬於母公司 業主	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
綜合損益總額 歸屬於非控制 權益	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
每股盈餘	0.07	0.17	(0.67)	(1.41)	(0.20)	

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

合併財報之簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年03月31日 財務資料 (註3)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		20,936,175	18,078,309	17,776,301	24,651,666	21,348,225	21,830,376
不動產、廠房及設備 (註2)		7,875,898	7,995,766	10,768,527	10,527,919	9,902,541	9,960,492
無形資產		66,416	38,782	6,955	6,304	4,638	4,302
其他資產(註2)		4,923,395	5,755,329	7,375,163	4,935,111	9,801,642	10,273,975
資產總額		33,801,884	31,868,186	35,926,946	40,121,000	41,057,046	42,069,145
流動 負債	分配前	12,919,125	11,250,626	9,030,394	19,073,959	17,872,839	15,581,408
	分配後	12,919,125	11,250,626	9,030,394	19,073,959	註	註
非流動負債		8,383,587	8,157,597	14,815,150	10,083,211	12,659,982	13,104,838
負債	分配前	21,302,712	19,408,223	23,845,544	29,157,170	30,532,821	31,686,246
總額	分配後	21,302,712	19,408,223	23,845,544	29,157,170	註	註
歸屬於母公司業主 之權益		11,467,861	11,499,346	11,329,945	10,440,378	10,129,757	10,051,628
股本		9,824,742	9,775,892	9,775,892	9,775,892	9,775,892	9,775,892
資本公積		141	21,754	21,754	20,351	13,755	13,755
保留 盈餘	分配前	2,332,506	2,498,400	2,504,260	1,134,025	884,915	581,605
	分配後	2,332,506	2,498,400	2,504,260	1,134,025	註	註
其他權益		(689,528)	(796,700)	(971,961)	(489,890)	(544,805)	(319,624)
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		1,031,311	960,617	751,457	523,452	394,468	331,271
權益	分配前	12,499,172	12,459,963	12,081,402	10,963,830	10,524,225	10,382,899
總額	分配後	12,499,172	12,459,963	12,081,402	10,963,830	註	註

註：俟股東會決議後定案。

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

合併財報之簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至 113年03月31日 財務資料（註2）
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	7,803,579	5,915,557	3,473,856	1,330,284	3,778,781	170,188
營業毛利	2,940,778	1,660,081	964,196	355,146	995,688	17,244
營業損益	1,550,425	405,691	(412,452)	(941,438)	(279,820)	(259,095)
營業外 收入及支出	(666,776)	(255,433)	(450,992)	(916,664)	(137,976)	(183,898)
稅前淨利	883,649	150,258	(863,444)	(1,858,102)	(417,796)	(442,993)
繼續營業單位 本期淨利	703,369	107,806	(842,937)	(1,635,891)	(386,089)	(378,444)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	(703,369)	(107,806)	(842,937)	(1,635,891)	(386,089)	(378,444)
本期 其他綜合損益 (稅後淨額)	(243,863)	(108,127)	(175,684)	488,035	(54,988)	237,118
本期 綜合損益總額	459,506	(321)	(1,018,621)	(1,147,856)	(441,077)	(141,326)
淨利歸屬於 母公司業主	64,860	166,820	(653,929)	(1,375,980)	(195,191)	(303,310)
淨利歸屬於非控 制權益	638,509	(59,014)	(189,008)	(259,911)	(190,898)	(75,134)
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	(178,807)	58,721	(829,841)	(888,164)	(250,181)	(78,129)
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	638,313	(59,042)	(188,780)	(259,692)	(190,896)	(63,197)
每股盈餘	0.07	0.17	(0.67)	(1.41)	(0.20)	(0.31)

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表（2）採用我國財務會計準則之財務資
料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之
財務資料，應併予揭露。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	簽 證 會 計 師	查 核 意 見
108	王家祥、王日春	無保留意見
109	王家祥、王日春	無保留意見
110	王家祥、王日春	無保留意見
111	王家祥、蕭又文	無保留意見
112	洪淑芬、蕭又文	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析

1. 個體財務報告

年 度 (註1)		最近五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 113年3月31日 (註3)
分析項目 (註4)		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	43.07	39.21	41.37	46.00	46.04	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,832.03	1,886.65	2,082.63	1,830.13	1,889.53	
償債能力%	流動比率	146.39	153.09	167.29	124.41	119.72	
	速動比率	27.76	35.08	42.66	24.61	14.79	
	利息保障倍數	2.21	2.33	(4.72)	(11.82)	(0.71)	不
經營能力	應收款項週轉率 (次)	15.8	16.89	13.53	9.77	1,292.72	
	平均收現日數	23.101	21.61	26.98	37.36	0.282	
	存貨週轉率 (次)	0.15	0.39	0.32	0.05	0.31	
	應付款項週轉率 (次)	2.55	8.79	5.51	0.65	3.86	適
	平均銷貨日數	2,433.333	935.897	1,140.625	7,300.000	1,177.419	
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	1.94	4.53	3.12	0.57	3.17	
	總資產週轉率 (次)	0.07	0.17	0.12	0.02	0.12	
獲利能力	資產報酬率 (%)	0.98	1.48	(2.92)	(6.60)	(0.43)	用
	權益報酬率 (%)	0.56	1.45	(5.73)	(12.64)	(1.90)	
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註8)	2.06	2.07	(7.00)	(16.41)	(2.49)	
	純益率 (%)	4.5	5.02	(28.94)	(336.60)	(8.44)	
	每股盈餘 (元)	0.07	0.17	(0.67)	(1.41)	(0.20)	
現金流量	現金流量比率 (%)	7.28	28.42	7.93	0	0	
	現金流量允當比率 (%)	131.89	158.91	136.31	77.3	52.88	
	現金再投資比率 (%)	3.54	10.56	2.49	0	0	
槓桿度	營運槓桿度	0.2	1.65	5.60	0.08	1.93	
	財務槓桿度	0.59	1.97	(0.68)	0.65	2.37	

請說明最近二年各項財務比率變動原因。（若增減變動未達 20% 者可免分析）

- 1.速動比率：主因本期流動資產較去年同期減少所致。
- 2.利息保帳倍數：主因本期稅前淨損較去年同期減少所致。
- 3.應收帳款週轉率：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
- 4.平均收款日數：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
- 5.存貨週轉率：主因本期銷貨成本較去年同期增加所致。
- 6.應付款項週轉率：主因本期銷貨成本較去年同期增加所致。
- 7.平均售貨日數：主因本期銷貨成本增加所致。
- 8.不動產、廠房及設備週轉率：本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
- 9.總資產週轉率：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
- 10.資產報酬率：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
- 11.權益報酬率：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
- 12.稅前純益占實收資本額比率：主因本期稅前淨損較去年同期減少所致。
- 13.純益率：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
- 14.每股盈餘：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
- 15.現金流量允當比率：主因本期營業活動淨現金流出較去年同期減少所致。
- 16.營運槓桿度：主因本期營業淨額較去年同期增加所致。
- 17.財務槓桿度：主因營業利益較去年同期增加所致。

2. 合併財務報告

年 度 (註 1)		最近五 年度財務分析					當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註 3)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
分析項目 (註 4)	負債占資產比率	63.02	60.9	66.37	72.67	74.37	75.32
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	265.15	257.86	249.77	199.92	234.12	235.81
財務結構 (%)	流動比率	162.06	160.69	196.85	129.24	119.45	117.49
	速動比率	23.04	24.48	27.51	26.10	14.06	13.83
償債能力 %	利息保障倍數	2.83	1.24	(0.21)	(1.94)	0.48	(1.19)
	應收款項週轉率 (次)	59.52	18.28	11.77	21.63	202.18	34.81
經營能力	平均收現日數	6.13	19.97	31.01	16.88	1.805	10.485
	存貨週轉率 (次)	0.25	0.26	0.17	0.06	0.15	0.03
	應付款項週轉率 (次)	2.89	2.87	1.46	0.27	0.59	0.13
	平均銷貨日數	1,460.00	1,403.85	2,147.06	6,083.33	2,433.33	12,166.67
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	1.01	0.75	0.37	0.12	0.37	0.07
	總資產週轉率 (次)	0.22	0.18	0.1	0.03	0.09	0.02
獲利能力	資產報酬率 (%)	3.07	1.86	(0.81)	(2.97)	0.62	(0.52)
	權益報酬率 (%)	5.72	0.86	(6.87)	(14.20)	(3.59)	(3.62)
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 8)	8.99	1.54	(8.83)	(19.01)	(4.27)	(4.53)
	純益率 (%)	9.01	1.82	(24.27)	(122.97)	(10.22)	(222.37)
	每股盈餘 (元)	0.07	0.17	(0.67)	(1.41)	(0.20)	(0.31)
現金流量	現金流量比率 (%)	25.29	18.23	0	0	0	0
	現金流量允當比率 (%)	268.35	579.48	123.79	60.17	58.85	22.56
槓桿度	現金再投資比率 (%)	19.11	12.44	0	0	0	0
	營運槓桿度	1.45	3.09	(0.88)	(0.13)	(1.87)	0.38
	財務槓桿度	1.45	(1.81)	0.37	0.60	0.26	0.56

請說明最近二年各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

1. 速動比率：主因本期流動資產較去年同期減少所致。
2. 利息保帳倍數：主因本年度稅後淨損較去年同期減少所致。
3. 應收款項周轉率：主因本期主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
4. 平均收款日數：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
5. 存貨週轉率：主因本期銷貨成本較去年同期增加所致。
6. 應付款項周轉率：主因本期銷貨成本較去年同期增加所致。
7. 平均售貨日數：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
8. 不動產、廠房及設備週轉率：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
9. 總資產週轉率：主因本期銷貨淨額較去年同期增加所致。
10. 資產報酬率：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
11. 權益報酬率：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
12. 稅前純益占實收資本額比率：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
13. 純益率變：主因本期稅後淨損較去年同期減少所致。
14. 每股盈餘：主因歸屬於母公司之業主淨損較去年同期減少所致。
15. 現金流量允當比率：主因本期營業活動淨現金流出較去年同期減少所致。
16. 營運槓桿度變：主因營業淨額較去年同期增加所致。
17. 財務槓桿度：主因營業損失較去年同期減少所致。
18. 營業利益佔實收資本比例：主因營業損失較去年同期減少所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：營業活動淨現金流量為負數，故不予計算。

註 3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予分析。

註 4：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1)負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1)流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2)速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1)資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4)每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 5)

5. 現金流量

(1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2)淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3)現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 6)

6. 構桿度：

(1)營運構桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註 7)。

(2)財務構桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 8：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

鄉林建設事業股份有限公司

審計委員會審查報告

董事會造送 112 年度營業報告書、財務報表及虧損撥補議案，其中財務報表業經國富浩華聯合會計師事務所洪淑芬及蕭又文會計師查核完竣，並出具查核報告；上述營業報告書、財務報表及盈虧撥補議案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定，備具報告書，敬請 鑒察。

此致

鄉林建設事業股份有限公司 113 年股東常會

審計委員會召集人:邱文瑞



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 3 日

四、最近年度財務報表

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要素所影響，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：


會計師：


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



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		229,65	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		<u>21,348,225</u>	<u>52</u>	<u>24,651,666</u>	<u>61</u>	2320	一年內到期長期負債	六.13、六.14、六.32、六.33及六.34					
	非流動資產						2399	其他流動負債						
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						
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	2630	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	-	2635	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	2640	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	2645	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		<u>19,708,821</u>	<u>48</u>	<u>15,469,334</u>	<u>39</u>		非流動負債合計						
	資產總計		<u><u>\$ 41,057,046</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>\$ 40,121,000</u></u>	<u><u>100</u></u>	3110	歸屬於母公司業主之權益	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		<u><u>\$ 41,057,046</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>\$ 40,121,000</u></u>	<u><u>100</u></u>	

(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：

正賴
鑑

經理人：

沛琪

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									
	保留盈餘					其他權益				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積虧損	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	總計	非控制權益	權益總額
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：

正賴
鑑

經理人：

112



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)

(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：

陳

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12月31日

單位：新台幣仟元

項	目	112年度	111年度
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			
本期現金及約當現金減少	213,203	347,011	
期初現金及約當現金餘額	(116,421)	(611,726)	
期末現金及約當現金餘額	480,056	1,091,782	
	\$ 363,635	\$ 480,056	

(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：

陳

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佈、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：

新發佈／修正／修訂準則及解釋	IASB發佈之生效日
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佈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發佈之生效日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023年1月1日
IFRS 17之修正「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 持股比率	112.12.31 金額	111.12.31 持股比率	111.12.31 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，後續不予以重分類至損益，該負債剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。惟若上述會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

(2)金融負債之除列

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

8.存 貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，存貨按成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下估計售價減除至可供銷售尚需投入之估計成本及相關推銷費用後之餘額。在建房地並依國際會計準則第23號將其有關之利息資本化。

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

9.不動產、廠房及設備

(1)不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

(2)後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。

(3)土地不提列折舊，其他不動產、廠房及設備採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

資產項目	耐用年數
房屋及建築	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有未來課稅所得可供使用之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
- (5)當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

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

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
	\$ 363,635	\$ 480,056

(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)
	\$ -	\$ 9

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

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

(3) 相關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	\$ -	\$ 3,578

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	\$ 23,944	\$ 9,792

(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：

帳齡區間	112.12.31			
	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	-	\$ -	\$ -	\$ -
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
		\$ 51,191	\$ (27,247)	\$ 23,944

帳齡區間	111.12.31			
	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	-	\$ 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

(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	<u>\$ 27,247</u>	<u>\$ 32,766</u>

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	-	-
	<u>\$ 463,084</u>	<u>\$ 402,687</u>

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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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
	<u>\$ 18,619,822</u>	<u>\$ 19,441,846</u>

(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
雲林縣斗六海豐嵩段	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	3,078,991	3,130,880
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	(8,495)	(8,495)
淨 領	<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	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	-	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	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	-	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		5,402	5,791
成本合計		1,379,491	1,405,051
減:累計折舊		(330,575)	(289,819)
淨 額		\$ 1,048,916	\$ 1,115,232

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	(25,046)	-	(39)	(25,085)
112.12.31 餘額	\$ 1,357,301	\$ 16,788	\$ 5,402	\$ 1,379,491
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	(5,887)	-	(31)	(5,918)
112.12.31 餘額	\$ 326,936	-	\$ 3,639	\$ 330,575

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	27,664	-	100	27,764
111.12.31 餘額	\$ 1,382,347	\$ 16,913	\$ 5,791	\$ 1,405,051
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	4,101	-	81	4,182
111.12.31 餘額	\$ 274,234	\$ 13,531	\$ 2,054	\$ 289,819

(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	<u>14,359</u>	<u>2,591</u>
	<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	\$ 14,372	\$ 23,111
低價值資產租賃費用	\$ 1,569	\$ 1,047
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	<u>250,957</u>	<u>266,396</u>	<u>517,353</u>
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	<u>2,392</u>	<u>1,186</u>	<u>3,578</u>
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	\$ 30,907	\$ 23,628
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	\$ 6,187	\$ 8,221

(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	\$ 2,555,682	\$ 1,482,686

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		\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	\$514~\$2,090	與推估租金相當
出租率	91.67%~94.44%	與推估租金相當
租金成長率	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	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%	

(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。

	112.12.31	111.12.31
折現率	2.49%~3.35%	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	-
	<hr/>	<hr/>
	\$ 433,864	\$ 382,156
利率區間	<hr/>	<hr/>
	3.20%~14.50%	1.00%~3.29%

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
	<hr/>	<hr/>
減：應付短期票券折價	3,442,400	2,100,400
	<hr/>	<hr/>
	(5,841)	(2,774)
	<hr/>	<hr/>
	\$ 3,436,559	\$ 2,097,626
利率區間	<hr/>	<hr/>
	3.36%~3.62%	1.26%~3.41%

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
應付公司債一有擔保	\$ -	\$ 1,157,249
減：一年內到期公司債	<hr/>	<hr/>
	\$ -	\$ -

(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	<u>\$ 13,341</u>	<u>\$ 15,225</u>

(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	<u>\$ 30,662</u>	<u>\$ (17,321)</u>	<u>\$ 13,341</u>

	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，惟本集團之計劃資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

(b)利率風險

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

(c)薪資風險

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

(6)有關退休金之精算假設彙總如下：

	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%	\$ (380)	\$ (431)
減少0.25%	\$ 389	\$ 442
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$ 385	\$ 438
減少0.25%	\$ (378)	\$ (429)

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

	112.12.31
私募特別股	\$ 1,000,000

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><u>\$ 3,027,400</u></u>	<u><u>\$ 7,556</u></u>	<u><u>\$ 743,825</u></u>	<u><u>\$ 3,778,781</u></u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 2,995,115	\$ -	\$ -	\$ 2,995,115
酒店服務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>743,825</u>	<u>743,825</u>
工程合約	<u>-</u>	<u>7,556</u>	<u>-</u>	<u>7,556</u>
其他	<u>32,285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,285</u>
	<u><u>\$ 3,027,400</u></u>	<u><u>\$ 7,556</u></u>	<u><u>\$ 743,825</u></u>	<u><u>\$ 3,778,781</u></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	<u>32,285</u>	<u>-</u>	<u>356,706</u>	<u>388,991</u>
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>7,556</u>	<u>-</u>	<u>7,556</u>
	<u><u>\$ 3,027,400</u></u>	<u><u>\$ 7,556</u></u>	<u><u>\$ 743,825</u></u>	<u><u>\$ 3,778,781</u></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><u>\$ 763,844</u></u>	<u><u>\$ 3,521</u></u>	<u><u>\$ 562,919</u></u>	<u><u>\$ 1,330,284</u></u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 738,403	\$ -	\$ -	\$ 738,403
酒店服務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>562,919</u>	<u>562,919</u>
工程合約	<u>-</u>	<u>3,521</u>	<u>-</u>	<u>3,521</u>
其他	<u>25,441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,441</u>
	<u><u>\$ 763,844</u></u>	<u><u>\$ 3,521</u></u>	<u><u>\$ 562,919</u></u>	<u><u>\$ 1,330,284</u></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	<u>99,951</u>	<u>-</u>	<u>142,014</u>	<u>241,965</u>
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>3,521</u>	<u>-</u>	<u>3,521</u>
	<u><u>\$ 763,844</u></u>	<u><u>\$ 3,521</u></u>	<u><u>\$ 562,919</u></u>	<u><u>\$ 1,330,284</u></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	<u>157,976</u>	<u>173,927</u>
合約負債—營建工程	<u>23,664</u>	<u>31,220</u>
	<u><u>\$ 1,114,965</u></u>	<u><u>\$ 1,869,119</u></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	\$ 364,865	\$ 715,778	\$ 1,080,643	\$ 328,051	\$ 789,734	\$ 1,117,785

(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
當期所得稅		
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
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(50,687)	(245,077)
所得稅利益	\$ (31,707)	\$ (222,211)

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
	\$ (13,747)	\$ 122,009

(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	\$ (417,796)	\$ (1,858,102)
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	\$ (31,707)	\$ (222,211)

(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	92,105	(25,996)	-	66,109
小　　計	715,343	110,411	13,747	839,501
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	-	(1,030)	-	(1,030)
小　　計	(89,778)	(59,724)	-	(149,502)
合　　計	\$ 625,565	\$ 50,687	\$ 13,747	\$ 689,999

	111年度			
	認列於 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	72,024	20,081	-	92,105
小 計	606,195	231,157	(122,009)	715,343
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	(67,135)	(2,476)	-	(69,611)
小 計	(103,698)	13,920	-	(89,778)
合 計	\$ 502,497	\$ 245,077	\$ (122,009)	\$ 625,565

(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	\$ 41,944	\$ 44,600

(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	209,720	41,944
	\$ 583,754	\$ 116,751

(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)
	\$ (100)	\$ 20	\$ (80)
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	\$ (68,635)	\$ 13,727	\$ (54,908)

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	\$ 7,454	\$ (1,490)	\$ 5,964
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	\$ 602,590	\$ (120,519)	\$ 482,071

31. 每股虧損

	112年度	111年度
	稅前金額	稅後淨額
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	\$ (195,191)	\$ (1,375,980)
本期流通在外加權平均股數(仟股)	977,589	977,589
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	\$ (0.20)	\$ (1.41)

32. 來自籌資活動之負債之調節

	112年1月1日	現金流量	匯率變動	公允價值變動	非現金之變動		112年12月31日
					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	7,326	(5,503)	(23)	-	16,788		18,588
來自籌資活動之負債總額	\$ 20,890,002	\$ 1,778,075	\$ (223,830)	\$ -	\$ 13,721		\$ 22,457,968

	111年1月1日	現金流量	匯率變動	公允價值變動	非現金之變動		111年12月31日
					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	\$ 19,549,157	\$ 1,126,409	\$ 208,865	\$ -	\$ 5,571	\$ 20,890,002	

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				
存出保證金	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	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	

項 目	111.12.31			
	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	\$ -	\$ -	\$ 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	\$ -	淨資產價值法	不適用	不適用	不適用
投資性不動產	\$ 2,555,682	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	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	\$ 9	淨資產價值法	不適用	不適用	不適用
投資性不動產	\$ 1,482,686	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(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	\$	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(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
<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
<u>具現金流量利率風險：</u>		
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		
	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	\$ 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

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
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
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
		美聿國磊裝潢(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 公司名稱 (註2)	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	屬大 陸地區 背書保證	
0	本公司	南京鼎正置業	b (註3)	10,129,757	222,250	216,350	216,350	-	2.14 %	20,259,514 (註3)	Y	N	
		Billion	b (註3)	10,129,757	309,540	50,000	43,270	-	0.49 %	20,259,514 (註3)	Y	N	
		青島鼎林國際	b (註3)	10,129,757	1,383,373	-	-	-	%	20,259,514 (註3)	Y	Y	
1	168	南京鼎正置業	b (註4)	62,694,528	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 (註5)	25,644,096	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 (註7)	15,774,900	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 (註8)	10,323,360	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			
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	-	-	-	-	-	-
			(USD 18,820)						
	168	同一母公司	268,119	-	-	-	-	-	-
			(USD 8,731)						
168	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	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
Fast	紀昇	香港	投資	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	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 (註3)	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 (註3)	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 (註3)	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 (註3)	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) (註3)	(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) (註3)	(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	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)	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	5,538	454	86,770	(21,371)	71,391
收入合計	\$ 843,893	\$ 936,895	\$ 649,688	\$(1,028,801)	\$ 1,401,675
部門損益	\$ (2,752,951)	\$ (8,079)	\$ (1,888,380)	\$ 2,791,308	\$ (1,858,102)
部門總資產	\$ 49,641,738	\$ 606,342	\$ 14,535,128	\$(24,662,208)	\$ 40,121,000
部門總負債	\$ 35,047,217	\$ 426,048	\$ 2,394,140	\$(8,710,235)	\$ 29,157,170

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	\$ 10,243,234	\$ 10,952,687
	\$ 19,708,821	\$ 15,469,334

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

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民國112年及111年12月31日之個體資產負債表，暨民國112年及111年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報告附註（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，上開個體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編製，足以允當表達鄉林建設事業股份有限公司民國112年及111年12月31日之個體財務狀況，暨民國112年及111年1月1日至12月31日之個體財務績效及個體現金流量。

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個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與鄉林建設事業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鄉林建設事業股份有限公司民國112年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對鄉林建設事業股份有限公司民國112年度個體財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四.18；收入認列之說明請參閱個體財務報告附註六.20。

關鍵查核事項之說明：

鄉林建設事業股份有限公司屬不動產開發業，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2,281,566仟元，佔總個體營收98.65%，營業收入認列時點及銷貨真實性對個體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，因此，收入之認列為本會計師執行鄉林建設事業股份有限公司個體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. 瞭解並測試鄉林建設事業股份有限公司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收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四.7；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五.2(2)；存貨評估之說明請參閱個體財務報告附註六.5。

關鍵查核事項之說明：

鄉林建設事業股份有限公司所屬不動產開發業為高度資金投入且回收期較長之產業，其存貨係以成本與淨變現金額孰低者列示，目前房地產業受總體經濟、政治因素、稅賦改制及市場供需等等因素所影響，故淨變現價值之重要假設及判斷仰賴管理階層之主觀判斷、估計或不動產鑑價相關參數之變動評價之影響。因此將存貨之評價為本會計師執行鄉林建設事業股份有限公司個體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.瞭解鄉林建設事業股份有限公司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，取得鄉林建設事業股份有限公司對各建案之利潤規劃書，評估其利潤與目前各案之利潤是否存有重大差異，用以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個體財務報告附註四.11；投資性不動產公允價值評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五.2(3)；投資性不動產公允價值評估之說明請參閱個體財務報告附註六.9。

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。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估鄉林建設事業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算鄉林建設事業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鄉林建設事業股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體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個體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個體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.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鄉林建設事業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鄉林建設事業股份有限公司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個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致鄉林建設事業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成鄉林建設事業股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鄉林建設事業股份有限公司民國112年度個體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：

洪淑芬



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

個體資產負債表

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	\$ 164,699	1	\$ 357,805	2	2100	短期借款	六.10、六.29、六.31	\$ 254,906	1	\$ 338,087	2
1150	應收票據淨額	六.3及六.4	-	-	3,578	-	2110	應付短期票券	六.11、六.29、六.31	3,436,559	19	2,097,626	11
1170	應收帳款	六.4	-	-	-	-	2130	合約負債—流動	六.20	594,382	3	1,112,732	6
1200	其他應收款		331	-	700	-	2150	應付票據	六.31	50,137	-	67,772	-
1210	其他應收款—關係人	七	131	-	280,787	2	2160	應付票據—關係人	六.31及七	-	-	50,000	-
1220	本期所得稅資產		930	-	1,282	-	2170	應付帳款	六.31	60,208	-	208	-
130X	存貨	六.5及八	5,140,822	28	5,947,927	31	2180	應付帳款—關係人	六.31及七	309,966	2	353,522	2
1410	預付款項		68,834	-	79,434	-	2200	其他應付款	六.31	58,822	-	86,396	-
1476	其他金融資產—流動	八	340,068	2	616,531	3	2220	其他應付款—關係人	六.31及七	25,470	-	22,207	-
1479	其他流動資產—其他		228,232	1	225,318	1	2280	租賃負債—流動	六.8、六.29、六.31及七	4,229	-	4,616	-
	流動資產合計		<u>5,944,047</u>	<u>32</u>	<u>7,513,362</u>	<u>39</u>	2320	一年內到期長期負債	六.12、六.13、六.29、六.30及六.31	156,241	1	1,813,660	9
	非流動資產						2399	其他流動負債		14,135	-	92,401	1
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六.2及六.30	-	-	9	-		流動負債合計		<u>4,965,055</u>	<u>26</u>	<u>6,039,227</u>	<u>31</u>
1550	採用權益法之投資	六.6	8,653,430	46	8,864,147	46	2540	非流動負債					
1600	不動產、廠房及設備	六.7、七及八	730,732	4	726,504	4	2540	長期借款	六.13、六.29、六.30及六.31	2,492,299	13	2,743,276	14
1755	使用權資產	六.8及七	18,192	-	5,840	-	2570	遞延所得稅負債	六.26	149,502	1	89,778	1
1760	投資性不動產淨額	六.9、六.30及八	2,555,682	14	1,482,686	7	2580	租賃負債—非流動	六.8、六.29、六.31及七	13,993	-	1,435	-
1780	無形資產		2,195	-	3,053	-	2635	特別股負債—非流動	六.15、六.16、六.29及六.30	1,000,000	6	-	-
1840	遞延所得稅資產	六.26	831,893	4	703,167	4	2640	淨確定福利負債—非流動	六.14	14,952	-	16,621	-
1920	存出保證金	六.30及七	36,317	-	36,404	-	2645	存入保證金	六.29、六.30及六.31	6,930	-	4,457	-
	非流動資產合計		<u>12,828,441</u>	<u>68</u>	<u>11,821,810</u>	<u>61</u>		非流動負債合計		<u>3,677,676</u>	<u>20</u>	<u>2,855,567</u>	<u>15</u>
	資產總計		<u>\$ 18,772,488</u>	<u>100</u>	<u>\$ 19,335,172</u>	<u>100</u>		負債合計		<u>8,642,731</u>	<u>46</u>	<u>8,894,794</u>	<u>46</u>
							權益						
							3100	普通股股本	六.16	9,775,892	52	9,775,892	51
							3200	資本公積	六.17	13,755	-	20,351	-
							3300	保留盈餘	六.18	884,915	5	1,134,025	6
							3400	其他權益	六.19	(544,805)	(3)	(489,890)	(3)
								權益合計		10,129,757	54	10,440,378	54
								負債及權益總計		<u>\$ 18,772,488</u>	<u>100</u>	<u>\$ 19,335,172</u>	<u>100</u>

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：經理人：會計主管：

鄉林建設事業股份有限公司

個體綜合損益表

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	六.9、六.20及七	\$ 2,312,679	100	\$ 408,785	100
5000	營業成本	六.5及七	(1,721,133)	(74)	(284,843)	(70)
5900	營業毛利		591,546	26	123,942	30
	營業費用	六.8、六.9、六.14、六.25及七				
6100	推銷費用		(116,409)	(5)	(142,194)	(35)
6200	管理費用		(228,990)	(10)	(214,785)	(52)
6450	預期信用減損迴轉利益		-	-	2,047	-
6000	營業費用合計		(345,399)	(15)	(354,932)	(87)
6900	營業(損失)利益		246,147	11	(230,990)	(57)
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.21及七	5,794	-	5,500	1
7010	其他收入	六.22	1,326	-	15,513	4
7020	其他利益及損失	六.23	519,273	22	7,905	2
7050	財務成本	六.24及七	(142,446)	(6)	(125,107)	(30)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(873,903)	(38)	(1,276,973)	(312)
7000	營業外收入及支出合計		(489,956)	(22)	(1,373,162)	(335)
7900	稅前淨損		(243,809)	(11)	(1,604,152)	(392)
7950	所得稅利益	六.26	48,618	2	228,172	55
8200	本期淨損		(195,191)	(9)	(1,375,980)	(337)
	其他綜合(損)益淨額	六.14、六.19、六.26及六.27				
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(131)	-	3,696	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)	-	-	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		38	-	3,484	1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		20	-	(1,435)	-
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)	(3)	602,590	147
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		13,727	1	(120,519)	(29)
8300	其他綜合(損)益淨額		(54,990)	(2)	487,816	120
8500	本期綜合(損)益總額		\$ (250,181)	(11)	\$ (888,164)	(217)
	每股虧損(元)	六.28				
9750	基本每股虧損		\$ (0.20)		\$ (1.41)	
9850	稀釋每股虧損		\$ (0.20)		\$ (1.41)	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正賴
鑑

經理人：

陳
志

會計主管：

沛
琪



鄉林建設事業股份有限公司

個體權益變動表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	保留盈餘					其他權益			權益總計
	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	
民國111年度淨損	-	-	-	-	(1,375,980)	-	-	-	(1,375,980)
民國111年度其他綜合損益	-	-	-	-	5,745	482,071	-	-	487,816
民國111年度綜合損益總額	-	-	-	-	(1,370,235)	482,071	-	-	(888,164)
對子公司所有權權益變動	-	(1,403)	-	-	-	-	-	-	(1,403)
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	
民國112年度淨損	-	-	-	-	(195,191)	-	-	-	(195,191)
民國112年度其他綜合損益	-	-	-	-	(75)	(54,908)	(7)	(7)	(54,990)
民國112年度綜合損益總額	-	-	-	-	(195,266)	(54,908)	(7)	(7)	(250,181)
對子公司所有權權益變動	-	(6,596)	-	-	(53,844)	-	-	-	(60,440)
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	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：



經理人：

185



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司
個體現金流量表

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	\$ (243,809)	\$ (1,604,152)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	14,354	13,641
攤銷費用	51,469	49,918
預期信用減損迴轉利益	-	(2,047)
利息費用	142,446	125,107
利息收入	(5,794)	(5,500)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	873,903	1,276,973
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(76)
存貨跌價回升利益	(613)	(61,748)
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	-	(12,412)
投資性不動產公允價值調整利益	(517,353)	(3,578)
收益費損項目合計	<u>558,412</u>	<u>1,380,278</u>
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	-	52,762
其他應收款	378	(109)
其他應收款—關係人	(105)	11,113
存貨	252,075	(689,330)
預付款項	(40,011)	(70,469)
其他流動資產	(2,914)	19,328
合約負債	(518,350)	690,821
應付票據	(17,635)	11,421
應付票據—關係人	(50,000)	50,000
應付帳款	60,000	(4)
應付帳款—關係人	(43,556)	4,563
其他應付款	(26,701)	(73,883)
其他應付款—關係人	3,263	(69,409)
其他流動負債	(78,266)	32,667
淨確定福利負債	(1,800)	(210)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	<u>(460,044)</u>	<u>(4,939)</u>
營運產生之現金流出	<u>(145,441)</u>	<u>(228,813)</u>
收取之利息	5,133	2,167
支付之利息	(146,386)	(123,396)
支付之所得稅	(6,277)	(16,707)
營業活動之淨現金流出	<u>(292,971)</u>	<u>(366,749)</u>

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正賴
鑑

經理人：

陳

會計主管：

沛琪
廖

鄉林建設事業股份有限公司
個體現金流量表

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
投資活動之現金流量：			
取得採用權益法之投資	\$ (792,231)	\$ (358,006)	
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	237,732	
取得不動產、廠房及設備	(14,146)	(3,331)	
存出保證金減少(增加)	87	(33,587)	
無形資產增加	-	(953)	
其他應收款-關係人減少(增加)	277,413	(277,413)	
其他金融資產減少(增加)	276,463	(99,764)	
收取之利息	4,000	-	
投資活動之淨現金流出	(248,414)	(535,322)	
籌資活動之現金流量：			
短期借款減少	(83,181)	(98,983)	
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)	
(償還)舉借長期借款	(751,147)	906,928	
發行特別股負債	1,000,000	-	
存入保證金增加	2,473	397	
租賃本金償還	(4,617)	(4,206)	
籌資活動之淨現金流入	348,279	269,226	
本期現金及約當現金減少數	(193,106)	(632,845)	
期初現金及約當現金餘額	357,805	990,650	
期末現金及約當現金餘額	\$ 164,699	\$ 357,805	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正賴
鑑

經理人：

陳
志
輝

會計主管：

沛
琪
廖

鄉林建設事業股份有限公司
個體財務報告附註
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。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。

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

本個體財務報告已於民國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。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

2. 尚未採用經金管會認可之新發佈、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認可之民國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：

新發佈／修正／修訂準則及解釋	IASB發佈之生效日
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。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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佈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

截至本個體財務報告發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編制本個體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

本個體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，本個體財務報告係按歷史成本編製：

(a)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。

(b)後續衡量採公允價值模式之投資性不動產。

(c)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，在應用本公司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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3.外幣換算

(1)本個體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)編製個體財務報表時，以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)為編製個體財務報表，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）。

4. 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。

本公司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。

本公司將所有不符合上述條件之負債分列為非流動。

5. 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)。

6. 金融工具

金融資產與金融負債應於本公司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。

本公司所持有之金融資產種類為透過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.按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司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。

B.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業個體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公司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.本公司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

本公司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

本公司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。本公司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。本公司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，後續不予以重分類至損益，該負債剩餘之公允價值變動金額

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

本公司僅於義務解除、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。

7.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。

8.採用權益法之投資-關聯企業

- (1)關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
- (2)本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
- (3)本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
- (4)關聯企業增發新股時，若本公司未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
- (5)當本公司喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
- (6)當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與該關聯企業若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分

類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

(7)當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

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公司，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。本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

資產項目	耐用年數
房屋及建築	8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

本公司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，本公司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)本公司為承租人

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，本公司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個體資產負債表。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，本公司再衡量租賃負債，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個體資產負債表。

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，本公司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，則本公司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)本公司為出租人

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，本公司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。

本公司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。惟若主租賃係本公司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。本公司採有系統且合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。對於不以單獨租賃處理之租賃修改，倘若該租賃修改於租賃成立日即已生效，且該租賃會被分類為營業租賃，則該租賃修改係以新租賃處理，並以租賃修改生效日前之應收融資租賃款餘額衡量標的資產之帳面金額。其他租賃協商則依IFRS 9調整應收融資租賃款。

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

本公司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.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。本公司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。

15. 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。

16. 股本及庫藏股票

(1) 股本

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

(2) 庫藏股票

本公司收回已發行之股票，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。

17. 所得稅

(1)所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

(2)當期所得稅根據本公司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個體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(不包括企業個體)中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，且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，本公司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有未來課稅所得可供使用之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

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

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

18. 收入認列

本公司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。

本公司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，則本公司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

本公司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。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司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，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司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

本公司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，本公司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。

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

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

19. 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，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

本公司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。

對關聯企業具重大影響之判斷

本公司雖對成都鼎康置業有限公司之直接及間接持股未達50%，然而實質上本公司仍可主導成都鼎康置業有限公司營運活動，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，將成都鼎康置業有限公司繼續納入本公司之關聯企業中。

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，本公司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，故本公司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。本公司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，本公司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。本公司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) 遷延所得稅資產之可實現性

遷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。評估遷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，均可能引起遷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	\$ 608	\$ 967
銀行存款	164,091	356,838
	<u>\$ 164,699</u>	<u>\$ 357,805</u>

(1)本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司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)本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

項 目	112.12.31	111.12.31
權益工具		
國內非上上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750
評價調整	(750)	(741)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9</u>

(1)本公司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。本公司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)本公司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。

(3)相關公允價值之評估方式請詳附註六.30。

3. 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>

本公司未有將應收票據提供質押之情形。

4. 應收帳款淨額

項 目	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$ 25,531	\$ 25,531
減：備抵損失	(25,531)	(25,531)
應收帳款淨額	\$ -	\$ -

(1)本公司之應收帳款，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)本公司未有將應收帳款提供質押之情形。

(3)本公司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。

本公司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。本公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

帳齡區間	112.12.31		備抵損失（存續期間預期信用損失）	攤銷後成本
	加權平均預期信用損失率	總帳面金額		
未 逾 期	-	\$ -	\$ -	\$ -
逾期1~30天	-	-	-	-
逾期31~180天	-	-	-	-
逾期181~365天	-	-	-	-
逾期365天以上	100%	25,531	(25,531)	-
		\$ 25,531	\$ (25,531)	\$ -
111.12.31				
帳齡區間	111.12.31		備抵損失（存續期間預期信用損失）	攤銷後成本
	加權平均預期信用損失率	總帳面金額		
未 逾 期	-	\$ 3,578	\$ -	\$ 3,578
逾期1~30天	-	-	-	-
逾期31~180天	-	-	-	-
逾期181~365天	-	-	-	-
逾期365天以上	100%	25,531	(25,531)	-
		\$ 29,109	\$ (25,531)	\$ 3,578

(4)應收帳款備抵損失變動如下：

	112年度		111年度	
	期初餘額	\$ 25,531	期初餘額	\$ 27,578
減損損失迴轉	-		(2,047)	
期末餘額	\$ 25,531		\$ 25,531	

本公司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。

5. 存貨及銷貨成本

項 目	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 2,347,314	\$ 2,989,502
營建用地	1,514,095	895,533
在建房地	1,105,643	1,913,876
其他在建費用	79,493	87,191
預付土地款	94,277	61,825
	<u>\$ 5,140,822</u>	<u>\$ 5,947,927</u>

(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	\$ 1,575,374	\$ 2,131,017
鄉林美術館	771,940	771,940
鄉林玉川	-	86,545
	<u>\$ 2,347,314</u>	<u>\$ 2,989,502</u>

(b) 營建用地

項 目	112.12.31	111.12.31
彰化縣員林市惠農段	\$ 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	\$ 654,878	\$ 283,415
鄉林中山賦	116年	37,797	20
鄉林●雲峰	115年	26,234	-
鄉林恆美	112年	-	1,243,807
容積移轉		<u>386,734</u>	<u>386,634</u>
		<u>\$ 1,105,643</u>	<u>\$ 1,913,876</u>

(d)其他在建費用

項 目	112.12.31	111.12.31
預付實品屋	\$ 79,493	\$ 87,191

(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
台北市中山區德惠段B	29,641	-
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366
台北市萬華區華中段	1,087	-
新北市新莊區鴻福段	1,724	-
	\$ 94,277	\$ 61,825

(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	\$ 1,717,378	\$ 346,490
存貨跌價回升利益	(613)	(61,748)
其他營業成本	4,368	101
	\$ 1,721,133	\$ 284,843

(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，請詳附註六.24。

(5)本公司將存貨提供擔保借款情形請詳附註八。

6. 採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
子 公 司	\$ 8,653,430	\$ 8,864,147

(1)有關本公司之子公司資訊，請參閱本公司民國112年度合併財務報表附註四.3。

(2)本公司於民國112年度及111年度獲配子公司發放之現金股利皆為0仟元。

7.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	476,682	476,682
其他設備	52,756	38,610
成本合計	848,941	834,795
減：累計折舊	(109,714)	(99,796)
累計減損	(8,495)	(8,495)
淨 額	\$ 730,732	\$ 726,504

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
112.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 476,682	\$ 38,610	\$ 834,795
增 添	-	-	14,146	14,146
112.12.31餘額	\$ 319,503	\$ 476,682	\$ 52,756	\$ 848,941

累計折舊及減損	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
112.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 65,213	\$ 34,583	\$ 108,291
折舊費用	-	8,491	1,427	9,918
112.12.31餘額	\$ 8,495	\$ 73,704	\$ 36,010	\$ 118,209

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
111.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 476,682	\$ 35,287	\$ 831,472
增 添	-	-	3,331	3,331
處 分	-	-	(8)	(8)
111.12.31餘額	\$ 319,503	\$ 476,682	\$ 38,610	\$ 834,795

累計折舊及減損	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
111.1.1餘額	\$ 19,570	\$ 58,058	\$ 33,603	\$ 111,231
折舊費用	-	8,492	1,064	9,556
處 分	-	-	(84)	(84)
迴轉減損損失	(11,075)	(1,337)	-	(12,412)
111.12.31餘額	\$ 8,495	\$ 65,213	\$ 34,583	\$ 108,291

(1)本公司不動產、廠房及設備無利息資本化之情事。

(2)本公司將自用之不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

8. 租賃協議

(1) 使用權資產

項 目	112.12.31	111.12.31
建築物	\$ 16,788	\$ 16,913
運輸設備	3,160	3,160
成本合計	19,948	20,073
減：累計折舊	(1,756)	(14,233)
淨額	\$ 18,192	\$ 5,840

成 本	建築物	運輸設備	合 計
112.1.1 餘額	\$ 16,913	\$ 3,160	20,073
本期增加	16,788	-	16,788
本期減少	(16,913)	-	(16,913)
112.12.31 餘額	\$ 16,788	\$ 3,160	19,948

累計折舊	建築物	運輸設備	合 計
112.1.1 餘額	13,531	702	14,233
折舊費用	3,382	1,054	4,436
本期減少	(16,913)	-	(16,913)
112.12.31 餘額	\$ -	\$ 1,756	1,756

成 本	建築物	運輸設備	合 計
111.1.1 餘額	\$ 16,913	\$ 2,339	19,252
本期增加	-	3,160	3,160
本期減少	-	(2,339)	(2,339)
111.12.31 餘額	\$ 16,913	\$ 3,160	20,073

累計折舊	建築物	運輸設備	合 計
111.1.1 餘額	\$ 10,149	\$ 2,338	12,487
折舊費用	3,382	703	4,085
本期減少	-	(2,339)	(2,339)
111.12.31 餘額	\$ 13,531	\$ 702	14,233

(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	\$ 4,616
非流動	<u>13,993</u>	<u>1,435</u>
	<u><u>\$ 18,222</u></u>	<u><u>\$ 6,051</u></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%	2.57%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六.31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	\$ 7,329	\$ 12,516
低價值資產租賃費用	\$ 384	\$ -
租賃之現金流出總額(註)	<u>\$ 12,330</u>	<u>\$ 16,722</u>

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

9.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	<u>250,957</u>	<u>266,396</u>	<u>517,353</u>
112.12.31餘額	<u><u>\$ 1,231,560</u></u>	<u><u>\$ 1,324,122</u></u>	<u><u>\$ 2,555,682</u></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	<u>2,392</u>	<u>1,186</u>	<u>3,578</u>
111.12.31餘額	<u><u>\$ 716,252</u></u>	<u><u>\$ 766,434</u></u>	<u><u>\$ 1,482,686</u></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	\$ 31,113	\$ 23,628
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	\$ 6,187	\$ 8,221

(2)投資性不動產公允價值基礎

本公司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)本公司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	\$ 2,555,682	\$ 1,482,686

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		\$2,000~\$5,000
當地租金及市場相似標的租行情	\$514~\$2,090	與推估租金相當
出租率		91.67%~94.44%
租金成長率		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		\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	\$514~\$1,520	與推估租金相當
出租率		91.67%~95.83%
租金成長率		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。

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

(3)投資性不動產公允價值資訊請詳附註六. 30。

(4)本公司以投資性不動產提供擔保之資訊請詳附註八之說明。

10. 短期借款

項 目	112.12.31	111.12.31
抵押借款	\$ 254,906	\$ 338,087
利率區間	<u>3.20%~3.87%</u>	<u>2.74%~3.29%</u>

本公司提供資產作為短期借款之擔保情形，請參閱附註八說明。

11. 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	<u>62,400</u>	<u>67,400</u>
小 計	3,442,400	2,100,400
減：應付短期票券折價	<u>(5,841)</u>	<u>(2,774)</u>
淨 額	<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>

本公司提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

12. 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	<u>-</u>	<u>(1,157,249)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

項 目	民國108年第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	發行總額為新台幣參億元整。
2.票面金額	新台幣壹佰萬元整。
3.發行價格	於發行日依票面金額十足發行。
4.發行期限	發行期限為三年期，自民國108年12月20日發行至民國111年12月20日到期。
5.票面利率	票面利率為固定年利率0.98%。
6.還本方式	自發行日起屆滿三年到期一次還本。
7.計付息方式	自發行日起，依票面利率每一年單利計、付息乙次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
8.擔保方式	委由第一商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

(2)本公司提供資產作為公司債之擔保情形，請詳附註八說明。

13. 長期借款

項 目	112.12.31	111.12.31
擔保借款	\$ 2,648,540	\$ 3,399,687
減：一年內到期	(156,241)	(656,411)
	\$ 2,492,299	\$ 2,743,276
利率區間	<u>2.50%~3.79%</u>	<u>2.35%~3.56%</u>

本公司提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

14. 退休金

(1) 確定提撥計畫

(a)自民國94年7月1日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用本國籍員工。本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，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為5,846仟元及5,672仟元。

(2) 確定福利計畫

(a)本公司依據「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，本公司依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為189仟元及122仟元。

(3)本公司因確定福利計劃所產生之義務列入個體資產負債表之金額如下：

	112.12.31	111.12.31
確定福利義務現值	\$ 26,187	\$ 31,455
計畫資產公允價值	(11,235)	(14,834)
淨確定福利負債	\$ 14,952	\$ 16,621

(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	\$ 31,455	\$ (14,834)	\$ 16,621
服務成本			
利息費用(收入)	299	(110)	189
認列於損益	299	(110)	189
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)	-	(182)	(182)
精算(利益)損失			
經驗調整	313	-	313
認列於其他綜合損益	313	(182)	131
雇主提撥數	-	(309)	(309)
福利支付數	(5,880)	4,200	(1,680)
112.12.31餘額	\$ 26,187	\$ (11,235)	\$ 14,952
	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	\$ 33,899	\$ (13,372)	\$ 20,527
服務成本			
利息費用(收入)	200	(78)	122
認列於損益	200	(78)	122
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)	-	(1,052)	(1,052)
精算(利益)損失			
財務假設變動變動影響數	(732)	-	(732)
經驗調整	(1,912)	-	(1,912)
認列於其他綜合損益	(2,644)	(1,052)	(3,696)
雇主提撥數	-	(332)	(332)
111.12.31餘額	\$ 31,455	\$ (14,834)	\$ 16,621

(5)本公司因「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，惟本公司之計劃資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

(b)利率風險

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

(c)薪資風險

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

(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%	1.15%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%
計畫資產預期長期報酬率	4年	4年

(a)對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險第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%	\$ (276)	\$ (321)
減少0.25%	\$ 282	\$ 328
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$ 279	\$ 325
減少0.25%	\$ (274)	\$ (319)

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)本公司於民國113年度預計支付予退休計畫之提撥金為356仟元。

15.特別股負債

	112.12.31
私募特別股	\$ 1,000,000

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。

16. 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，請詳附註六.15。

本公司民國112年及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	-

17. 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
	\$ 13,755	\$ 20,351

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。

18. 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年度之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。

19. 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)

20. 營業收入

項 目	112年度	111年度
房地收入	\$ 2,281,566 \$	384,757
租賃收入	31,113	24,028
	\$ 2,312,679 \$	408,785

(1)客戶合約收入之細分

	112年度	111年度
主要地區市場：		
亞 洲	\$ 2,312,679	\$ 408,785
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 2,281,566	\$ 384,757
租 賃	31,113	24,028
	\$ 2,312,679	\$ 408,785
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 2,281,566	\$ 384,757
隨時間逐步移轉之勞務	31,113	24,028
	\$ 2,312,679	\$ 408,785

(2)合約負債

	112.12.31	111.12.31
合約負債—銷售房地	\$ 575,107	\$ 1,095,337
合約負債—預收貨款	17,382	17,382
合約負債—預收租金	1,893	13
	\$ 594,382	\$ 1,112,732

(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	\$ 643,745	\$ 49,524

21.利息收入

項 目	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 5,116	\$ 2,141
其他利息收入	678	3,359
	\$ 5,794	\$ 5,500

22.其他收入

項 目	112年度	111年度
解約金收入	\$ 1,245	\$ 7,312
逾期應付款項轉列收入	-	1,583
什項收入	81	6,618
	\$ 1,326	\$ 15,513

23. 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
淨外幣兌換利益(損失)	1,920	(5,676)
減損迴轉利益	-	12,412
處分不動產、廠房及設備利益	-	76
其　　他	-	(2,485)
	<u>\$ 519,273</u>	<u>\$ 7,905</u>

24. 財務成本

項 目	112年度	111年度
利息費用：		
借款	\$ 179,483	\$ 141,712
應付公司債	5,499	12,925
租賃負債之利息	151	247
其　　他	125	32
減：符合要件之資產資本化金額	(42,812)	(29,809)
	<u>\$ 142,446</u>	<u>\$ 125,107</u>

25. 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	\$ -	\$ 105,855	\$ 105,855	\$ -	\$ 149,497	\$ 149,497
勞健保費用	-	11,261	11,261	-	10,896	10,896
退休金費用	-	6,035	6,035	-	5,794	5,794
董事酬金	-	2,240	2,240	-	2,110	2,110
其他用人費用	-	5,122	5,122	-	4,925	4,925
折舊費用	-	14,354	14,354	-	13,641	13,641
攤銷費用	-	51,469	51,469	-	49,918	49,918
合　計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 196,336</u>	<u>\$ 196,336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 236,781</u>	<u>\$ 236,781</u>

(1)本公司民國112年度及111年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	142	146
未兼任員工之董事人數	3	3
平均員工福利費用	\$ 923	\$ 1,197
平均員工薪資費用	\$ 762	\$ 1,045
平均員工薪資調整情形	(27.08)%	6.00%

(2)薪資報酬政策

(a)本公司已設立審計委員會，無監察人。

(b)本公司董事及經理人之績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性。

本公司員工薪資報酬政策：為能吸引、留任和激勵人才，本公司員工薪酬，係依據員工之學經歷背景、專業知識技術、專業年資經驗及個人績效表現來核定其薪資。激勵性薪資及年度調薪，則視公司營運狀況並參酌個人貢獻價值及績效考評，分別擬訂薪資調整項目及金額，以適時激勵士氣並留任優秀員工，並謀公司永續經營。

(3)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。

(4)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。

26.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	\$ -	\$ -
當年度繳納之土地增值稅	6,629	10,356
以前年度所得稅調整	-	4,274
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(55,247)	(242,802)
所得稅利益	\$ (48,618)	\$ (228,172)

本公司營利事業所得稅所適用之稅率為20%，未分配盈餘所適用之稅率為5%。

(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
確定福利計畫再衡量數	\$ (26)	\$ 739
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權益工具		
投資未實現損益	(2)	-
採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	8	696
	<u>\$ (13,747)</u>	<u>\$ 121,954</u>

(3)當年度會計所得與認列於損益之所得稅利益調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨損	\$ (243,809)	\$ (1,604,152)
稅前淨損按法定稅率計算之稅額	\$ (48,762)	\$ (320,830)
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	(50,132)	25,825
土地增值稅	6,629	10,356
未分配盈餘加徵5%稅額	-	-
以前年度所得稅調整	21,748	11,877
未認列虧損扣抵	-	44,600
其　　他	<u>21,899</u>	-
認列於損益之所得稅利益	<u>\$ (48,618)</u>	<u>\$ (228,172)</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	\$ 500,167	\$ 178,215	\$ 13,727	\$ 692,109
虧損扣抵	111,947	(37,140)	-	74,807
淨確定福利損失	410	-	26	436
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損失	148	-	2	150
其　　他	90,495	(26,104)	-	64,391
小　　計	703,167	114,971	13,755	831,893
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	-	(1,030)	-	(1,030)
小　　計	(89,778)	(59,724)	-	(149,502)
合　　計	\$ 613,389	\$ 55,247	\$ 13,755	\$ 682,391

	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	\$ 383,288	\$ 237,398	\$(120,519)	\$ 500,167
虧損扣抵	141,023	(29,076)	-	111,947
淨確定福利損失	1,149	-	(739)	410
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損失	148	-	-	148
其 他	69,930	20,565	-	90,495
小 計	595,538	228,887	(121,258)	703,167
遞延所得稅負債：				
已完工土融息帳列房屋加回成本	(22,265)	2,098	-	(20,167)
採權益法之國外投資收益	(14,293)	14,293	-	-
投資性不動產公允價值收益	(67,135)	(2,476)	-	(69,611)
小 計	(103,693)	13,915	-	(89,778)
合 計	\$ 491,845	\$ 242,802	\$(121,258)	\$ 613,389

(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	\$ 41,944	\$ 44,600

(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	209,720	41,944
	\$ 583,754	\$ 116,751

(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。

27. 其他綜合損益

項 目	112年度		
	稅前金額	所得稅利益 (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	\$ (131)	\$ 26	\$ (105)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額	38	(8)	30
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)
小 計	\$ (102)	\$ 20	\$ (82)
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	\$ (68,635)	\$ 13,727	\$ (54,908)

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	\$ 3,696	\$ (739)	\$ 2,957
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額	3,484	(696)	2,788
小 計	\$ 7,180	\$ (1,435)	\$ 5,745
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	\$ 602,590	\$ (120,519)	\$ 482,071

28. 每股虧損

基本及稀釋每股虧損：

屬於普通股權益持有人之淨損	\$ (195,191)	\$ (1,375,980)
本期流通在外加權平均股數(仟股)	977,589	977,589
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	\$ (0.20)	\$ (1.41)

	112年度	111年度

29. 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	\$ 338,087	\$ (83,181)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 254,906
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)	3,399,687	(751,147)	-	-	-	2,648,540
特別股負債-非流動	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
存入保證金	4,457	2,473	-	-	-	6,930
租賃負債	6,051	(4,617)	-	-	16,788	18,222
來自籌資活動之負債總額	\$ 7,003,157	\$ 348,279	\$ -	\$ -	\$ 13,721	\$ 7,365,157

	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	\$ 437,070	\$ (98,983)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 338,087
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)	2,492,759	906,928	-	-	-	3,399,687
存入保證金	4,060	397	-	-	-	4,457
租賃負債	7,097	(4,206)	-	-	3,160	6,051
來自籌資活動之負債總額	\$ 6,730,271	\$ 269,226	\$ -	\$ -	\$ 3,660	\$ 7,003,157

30. 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，各財務報導日本公司其餘各項金融工具之帳面價值及公允價值彙總如下：

	112.12.31		111.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產				
透過其他綜合損益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				
存出保證金	36,317	36,317	36,404	36,404
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）	2,648,540	2,648,540	3,399,687	3,399,687
特別股負債	1,000,000	1,000,000	-	-
存入保證金	6,930	6,930	4,457	4,457

(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。本公司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。本公司投資之非屬熱門券之公債、公司債、金融債券、可轉換公司債及大部分衍生工具等皆屬之。

(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。本公司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，本公司依資產性質、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				合 計
	第一等級	第二等級	第三等級		
重複性公允價值					
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	

項 目	111.12.31				合 計
	第一等級	第二等級	第三等級		
重複性公允價值					
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。

(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，包括以個體資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得（例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價）。

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

(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。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

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

(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	重大不可觀察 輸入值	折價率	輸入值與 公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非上市(櫃)公 司股票	\$ -	淨資產價值法	不適用	不適用
投資性不動產	\$ 2,555,682	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	重大不可觀察 輸入值	折價率	輸入值與 公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非上市(櫃)公 司股票	\$ 9	淨資產價值法	不適用	不適用
投資性不動產	\$ 1,482,686	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六.9說明。

31.財務風險管理

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

重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

(a)匯率風險

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

匯率風險及敏感度分析

		112.12.31			
		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

金融資產

貨幣性項目

美 金	\$ 40	30.71	\$ 1,216	升值1%	\$ 12	\$ -
人民幣	97	4.327	419	升值1%	4	\$ -

金融負債

貨幣性項目

人民幣	\$ (633)	4.327	\$ (2,740)	升值1%	\$ (27)	\$ -
-----	----------	-------	------------	------	---------	------

		111.12.31			
		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

金融資產

貨幣性項目

美 金	\$ 220	30.71	\$ 6,754	升值1%	\$ 68	\$ -
人民幣	63,897	4.408	281,658	升值1%	2,817	\$ -

金融負債

貨幣性項目

人民幣	\$ (633)	4.408	\$ (2,791)	升值1%	\$ (28)	\$ -
-----	----------	-------	------------	------	---------	------

(b)利率風險

本公司於報導日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

項 目	帳 面 金 額	
	112.12.31	111.12.31
具現金流量利率風險：		
金融資產	\$ 504,767	\$ 974,336
金融負債	(2,903,446)	(3,737,774)
淨額	\$ (2,398,679)	\$ (2,763,438)

A.具公允價值利率風險工具之敏感度分析：

本公司未將任何固定利率之金融資產及負債分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，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：

本公司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年度及111年度淨損將各增加(減少)23,987仟元及27,634仟元。

(2)信用風險

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

(a)營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本公司已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、本公司內部信用評等、歷史交易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，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。另本公司並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

(c)信用集中風險

本公司之客群廣大且並無關聯，故應收帳款之信用風險並無集中之虞。

(d)預期信用減損損失之衡量

- A.應收帳款：係採簡化作法，請參閱附註六.4.之說明。
- B.信用風險是否顯著增加之判斷依據：無。（本公司並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資）
- C.本公司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

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

(b)金融負債到期分析

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

	112.12.31					合約	
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	現金流量	帳面價值	
非衍生金融負債							
短期借款	\$ 258,309	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 258,309	\$ 254,906	
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)	420,311	-	-	-	420,311	420,311	
其他應付款(含關係人)	84,292	-	-	-	84,292	84,292	
長期借款(含一年內到期)	232,159	1,112,268	1,505,544	-	2,849,971	2,648,540	
租賃負債	4,768	4,037	11,016	-	19,821	18,222	
存入保證金	205	-	5,148	1,577	6,930	6,930	
合計	<u>\$ 4,442,444</u>	<u>\$ 1,116,305</u>	<u>\$ 1,521,708</u>	<u>\$ 1,577</u>	<u>\$ 7,082,034</u>	<u>\$ 6,869,760</u>	
	111.12.31					合約	
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	現金流量	帳面價值	
非衍生金融負債							
短期借款	\$ 345,246	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 345,246	\$ 338,087	
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)	471,502	-	-	-	471,502	471,502	
其他應付款(含關係人)	108,603	-	-	-	108,603	108,603	
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)	739,466	363,199	2,494,304	34,073	3,631,042	3,399,687	
租賃負債	4,768	1,095	365	-	6,228	6,051	
存入保證金	2,526	-	1,540	391	4,457	4,457	
合計	<u>\$ 4,938,838</u>	<u>\$ 364,294</u>	<u>\$ 2,496,209</u>	<u>\$ 34,464</u>	<u>\$ 7,833,805</u>	<u>\$ 7,583,262</u>	

本公司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。

32. 資本風險管理

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

七、關係人交易

1. 母公司與最終控制者之名稱

本公司為本公司之最終控制者。

2. 關係人名稱及其關係類別

關係人名稱	與本集團之關係
太裕營造股份有限公司(太裕營造)	子公司
Billion Capital Holding Co., Ltd.(Billion)	子公司
南京鼎正置業有限公司(南京鼎正置業)	子公司
青島鼎林國際商業管理有限公司(青島鼎林國際)	子公司
青島鼎林酒店有限公司(青島鼎林酒店)	子公司
成都鼎康置業有限公司(成都鼎康置業)	子公司
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
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
恆美有限公司(恆美)	其他關係人
社團法人中華民國警察之友會	其他關係人
海峽兩岸經貿文化交流協會	其他關係人
臺中市不動產開發商同業公會	其他關係人

3.與關係人之間之重大交易事項

(1)進貨

帳列項目	關係人名稱	112年度	111年度
營業成本	子公司	\$ 611,210	\$ 877,524

進貨項目主要為發包予關係人之工程，本公司向上開公司係按採購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。

(2)應收關係人款項(不含關係人借款)

帳列項目	關係人名稱	112.12.31	111.12.31
其他應收款	子公司	\$ 131	\$ 3,374

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。

(3)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	子公司	\$ 309,966	\$ 353,522
應付票據	子公司	-	50,000
其他應付款	子公司	2,740	9,312
其他應付款	其他關係人	22,730	12,895
		\$ 335,436	\$ 425,729

(4)財產交易

取得不動產、廠房及設備

關係人類別	取得價款	
	112年1月至12月	111年1月至12月
子公司	\$ 13,952	\$ -

(5)承租協議

關係人類別	112年度	111年度
<u>承租所取得之使用權資產</u>		
其他關係人	\$ 16,788	\$ -
帳列項目	關係人類別	112.12.31
租賃負債	其他關係人	\$ 16,788
帳列項目	關係人類別	112年度
利息費用	其他關係人	\$ 100
折舊費用	其他關係人	\$ 3,383
帳列項目	關係人類別	111年度
		\$ 197
		\$ 3,383

本公司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年度及111年度認列押金設算息分別為10仟元及5仟元。

(6)出租/轉租協議

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
營業收入(租賃收入)	子公司	\$ 206	\$ 206
	其他關係人	953	965
		\$ 1,159	\$ 1,171

(7)向關係人放款

(a)期末餘額

帳列之項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
其他應收款—關係人	子公司	\$ -	\$ 277,413

(b)利息收入

帳列之項目	關係人類別	112年度	111年度
利息收入	子公司	\$ 652	\$ 3,348
利率區間		1.50%	1.50%

本公司向關係人放款皆為無擔保借款，放款利率與市場利率相當。

(8)背書保證

背書保證相關資訊請詳附註十三. 1(2)說明。

(9)各項費用

關係人類別	112年度	111年度	交易性質
子公司	\$ 9,084	\$ 21,071	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出
其他關係人	11,894	4,964	
	\$ 20,978	\$ 26,035	

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
	\$ 18,069	\$ 15,828

八、質押之資產

本公司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	\$ 340,068	\$ 616,531	短期借款、應付公司債、長期借款及信託戶
存貨-營建業	3,702,680	3,716,905	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	677,478	685,876	短期借款、應付短期票券
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
	<u>\$ 7,258,007</u>	<u>\$ 6,485,098</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國112年12月31日止，為他人提供背書保證金額及情形，請詳附註十三.1(2)。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其 他

無此事項。

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊：

(1) 資金貸與他人：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 項目	是否為 關係人	本期 最高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利 率 區 間	資金貸 與性質 (註2)	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列抵 損失 金額	擔保品		對個別對象 資金貸 與限額 (註3)	資金貸與 總限額 (註3)
													名稱	價值		
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
		美聿國磊裝潢(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。

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

註1：編號之填寫方式如下：

a.發行人填0。

b.被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

a.有業務往來之公司。

b.公司直接及間接持有表決權之股份超過50%之公司。

c.直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。

d.公司直接及間接持有表決權股份達90%之公司間。

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

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

(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	償款支付 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%	-

(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	-	-		-	-	-
			(USD 18,820)						
	168	同一母公司	268,119	-	-		-	-	-
			(USD 8,731)						
168	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)						

(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。

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	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
Fast	紀昇	香港	投 資	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	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) (註3)	(2) 168	1,228,400 (USD40,000) (註3)	- -	1,228,400 (USD40,000) (註3)	(451,050)	95.59%	(431,159)	\$ 2,565,167	-
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	1,152,454 (USD37,527) (註3)	(2) 紀昇	614,200 (USD20,000) (註3)	- -	614,200 (USD20,000) (註3)	(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) (註3)	(2) Billion	1,228,400 (USD40,000) (註3)	- -	1,228,400 (USD40,000) (註3)	(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) (註3)	(2) Headway	307,100 (USD10,000) (註3)	- -	307,100 (USD10,000) (註3)	(13)	66.67%	(9)	171,841	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管理	519,245 (CNY120,000) (註3)	(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) (註3)	(3) 青島鼎林國際	- -	- -	- -	27,460	64.92%	17,827	(49,989)	-
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：本期認列投資損損中：

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

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
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		146,508,678	9.82%
鼎正投資股份有限公司		143,631,799	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

請詳民國112年度合併財務報告。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況(合併財報)

單位：仟元

項 目	年 度	111 年度	112 年度	差 異	
				金 額	%
流動資產		24,651,666	21,348,225	(3,303,441)	(13.40%)
不動產、廠房及設備		10,527,919	9,902,541	(625,378)	(5.94%)
無形資產		6,304	4,638	(1,666)	(26.43%)
其他資產		4,935,111	9,801,642	4,866,531	98.61%
資產總額		40,121,000	41,057,046	936,046	2.33%
流動負債		19,073,959	17,872,839	(1,201,120)	(6.30%)
非流動負債		10,083,211	12,659,982	2,576,771	25.56%
負債總額		29,157,170	30,532,821	1,375,651	4.72%
股 本		9,775,892	9,775,892	-	0.00%
資本公積		20,351	13,755	(6,596)	(32.41%)
保留盈餘		1,134,025	884,915	(249,110)	(21.97%)
其他權益		(489,890)	(544,805)	(54,915)	11.21%
庫藏股票		-	-	-	-
歸屬於母公司業主之權益		10,440,378	10,129,757	(310,621)	(2.98%)
非控制權益		523,452	394,468	(128,984)	(24.64%)
權益總計		10,963,830	10,524,225	(439,605)	(4.01%)
註：最近二年增減比例變動達 20% 且變動金額達一千萬元以上之分析說明：					
1. 其他資產：主因本期投資性不動產及存出保證金較上期增加所致。					
2. 非流動負債：主因本期長期借款較上期增加所致。					
3. 保留盈餘：主因累計虧損增加所致					
4. 非控制權益：主因本期非控制權益之本期淨損算去年同期增加所致。					

二、經營結果(合併財報)

經營結果之檢討與分析表

單位：新台幣仟元

項目	111 年度	112 年度	增減金額	變動比例%
營業收入	1,330,284	3,778,781	2,448,497	184.06%
營業毛利	355,146	995,088	639,942	180.19%
營業利益	(941,438)	(279,820)	661,618	(70.28%)
營業外收入及支出	(916,664)	(137,976)	778,688	(84.95%)
繼續營業部門稅前淨利	(1,858,102)	(417,796)	1,440,306	(77.51%)
所得稅	222,211	31,707	(190,504)	(85.73%)
繼續營業部門本期淨利	(1,635,891)	(389,089)	1,246,802	(76.22%)

註：最近二年度增減比例變動達 20% 且變動金額達一千萬元以上之分析說明：

一、增減比例變動分析說明：

1. 營業收入：主因本期成屋認列個案金額與去年不同所致。
2. 營業毛利：主因本期成屋認列個案金額與去年不同所致。
3. 營業利益：主因本期成屋認列個案金額與去年不同所致。
4. 營業外收入及支出：主因本期投資性不動產公允價值調整利益較去年同期較高所致
5. 繼續營業部門稅前淨利：主因本期成屋認列個案金額與去年不同所致。
6. 所得稅：主因本期稅前淨損較去年同期減少所致。
7. 繼續營業部門稅後淨利：主因本期成屋認列個案金額與去年不同所致。

二、預期銷售數量與依據對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

預期銷售數量與依據請參閱壹、致股東報告書第 1 頁，且每個個案皆依進度進行，對本公司財務業務皆無重大影響。

三、現金流量(合併財報)

(一)最近年度現金流量變動之分析：

單位：仟元

項 目	年 度	111 年度	112 年度	增 (減)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,600,109)	(711,728)	888,381	
投資活動之淨現金流入(出)	(485,037)	(1,395,971)	(910,934)	
融資活動之淨現金流入(出)	1,126,409	1,778,075	651,666	
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	(611,726)	(116,421)	495,305	

1. 營業活動之淨現金流出減少：主因本期稅前淨損較去年同期減少所致。
2. 投資活動之淨現金流出增加：主因本期存出保證金較去年同期增加所致。
3. 融資活動之淨現金流入增加：主因本期向金融機構借款較去年同期增加所致
4. 本期現金及約當現金減少數減少：主因本期期初餘額較去年減少所致。

(二)流動性不足之改善計畫：各案興建、銷售以自有營運資金配合銀行融資方式支應，並無流動性不足問題。

(三)未來一年現金流動性分析：(合併財報)

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額①	預計全年來自 營業活動淨現 金流量②	預計全年現 金流出量③	預計現金剩餘 (不足)數額 ①+②-③	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
363,635	1,011,653	586,480	1,205,575	-	-
(1)本年度現金流量變動情形分析： ①營業活動：依公司營運目標進行推案銷售及工程興建。 ②投資活動：暫無新增海外投資。 ③融資活動：按興建個案之融資規劃辦理。 (2)預計現金不足之補救措施及流動性分析：無。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

本公司最近年度重大資本支出為 28,500 仟元，主要為投資性不動產的公設修繕工程，對財務業務無重大影響。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃：

鄉林建設放眼台灣，布局中國大陸，「1030 計畫」(10 年內成立 30 家飯店)實施以來，除了投資大陸涵碧樓酒店，也開發商業、住宅等綜合開發案，轉投資的青島涵碧樓與 Villa 海景別墅，及南京涵碧樓與商業綜合項目皆提供穩定的獲利；目前經投審會核准投資大陸為青島、南京及成都，計畫興建國際休閒觀光飯店、商場、住宅、辦公室及別墅等五大項目，核准金額為 1.56 億美元。

112 年採用權益法認列之子公司、關聯企業之投資損失為新台幣 873,903 仟元，主要係轉投資大陸子公司酒店及房產事業仍受到後疫情時代及大陸政府對房地產管控政策影響呈現虧損，後續轉投資事業將隨疫情趨緩、邊境開放後營收逐步增加而改善。

六、風險事項及評估(最近年度及截至年報刊印日止之現況)：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

- 各項重大財務風險(匯率風險、利率風險)之性質及程度，與民國112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112年度合併財務報告附註六.58頁。
- 通貨膨脹會造成土地價格及原、物料成本上漲；一般而言，土地與營建成本上漲通常均能合理轉嫁於房屋價格上，另一方面，房屋市場可能由於消費者甚或投資者之預期心理而有更加熱絡之景象。本公司充

分搜集土地相關資訊及掌握原、物料市價，以取得合理價位之土地並嚴控營建成本，故應能保有良好經營之優勢。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司對高風險、高槓桿投資之衍生性商品無介入；因應子公司營運需求所需，由董事會同意通過提供資金貸與及背書保證，並依本公司「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業處理辦法」辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

國內土地開發計畫及策略不限在雙北及台中市，前期土地開發計劃及策略在台北市以取得容積及開發整合熟地為主要方向，長期計劃以擴大經營都市更新，建立土地資料庫，以應年度發展所需，中部地區因土地供應已達飽和，短期內無適當目標，將以北部為開發主力。至於研發新工法方面，則不斷引進國內外最新施工技術、縮短施工時程、強化施工品質與降低施工成本，並不斷研究創新在每一個案中加強空間、機能與安全的設計概念，提高建築的附加價值及市場競爭力，未來並無研發計畫，112 年度集團編列 242 萬教育訓練費供員工培訓及研發新工法使用。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

請參閱壹、致股東報告書第 1 頁。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

建材價格的波動對於房地產業的製程時間及效益有相當程度的影響，及土地容積率實施後土地使用強度普遍降低，購地困難度增加，因此本公司的因應措施為由土地開發部門隨時注意土地動態及容積率移轉動向，而相關建材動向由本公司之子公司太裕營造股份有限公司設有專責部門隨時注意因應中，並利用網路行銷模式來宣傳各建案產品資訊及增加提供客戶溝通管道，降低營運成本。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司一向重視企業形象，多次舉辦各項公益活動，長期並以「堅持執著 品質保證」著稱，最近年度並無改變，維持一貫優良形象，近年積極推動「品牌感動年」將強化鄉林品牌故事、感動行銷，並於建案內闢專區規劃屬於每個建案的故事館。將以價值感動和購屋民眾產生共鳴。

(七)進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益及可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司因建設業行業特性，進貨廠商以營造廠及地主為最大宗，土地取得多為以向個人或銀行法拍競標取得，而營造廠商為本公司轉投資之子公司，雖然進貨集中，但風險性較低，可掌控工程品質；而銷貨客戶為一般社會大

眾，故無銷貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

近年來本公司董事及持股超過百分之十之大股東並無大量移轉情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件

公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，已判決確定或尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：本公司訴訟中之案件對公司股東權益或證券價格並無重大影響。

(十三)其他重要風險及因應措施：

本公司於 109 年 9 月 30 日董事會通過「風險管理政策」，成立「風險管理小組」，目的在於強化本公司治理、建立健全風險管理作業。本公司係根據整體營運方針，定期評估各項風險，以有效辨識、衡量與控制風險因子，於可承受風險範圍內，預防可能之損失，並每年向董事會提報風險管理政策執行情形。

本公司依據重大性原則，整合並管理所有對本公司營運及獲利可能造成影響之各種策略、營運、財務及危害性等潛在的風險，透過風險類別辨識潛在風險，目的在於為所有利害關係人提供適當之風險管理。本公司根據環境、社會、公司治理三大面向，提出『環境面風險』、『氣候變遷風險』、『營運與隱私風險』、『施工設計風險』、『原物料風險』、『財務風險』、『人資管理風險』、『資訊安全風險』等八大風險項目，並分別提出風險控制及管理對策。

重大議題	風險項目	風險控制與管理對策
環境	 環境面風險	面對大環境的變遷、政府政策、物價指數等，本公司自土地取得、規劃設計至銷售階段，需要較多的時間成本，部分個案開發時程亦較為冗長，需檢討設計是否過時過當等問題、並確認是否符合當下法規政策或市場動向，不斷地重複交叉檢討，以避免環境所產生的營運衝擊。
	 氣候變遷風險	隨著極端氣候逐年加劇，面對較以往嚴峻之颱風、水患威脅，為避免影響營運狀況造成財務負擔或引起其他之風險，需投入更多成本於天災預防、災後設施維護及營運能源獲取，並將預防天災、水災之設計概念融入鄉林興建中之個案。 目前針對防汛演習，為內部相關人員定期演練項目之一，於每年 3-5 月梅雨颱風好發季節，招集相關人員操作防汛設備訓練，並觀察周邊外部溝渠大排的排水狀況以電話聯繫里長，協助颱風季節疏濬汙泥，以維護周邊排水順暢，以避免溝渠排水不順造成不必要的傷害損失。

重大議題	風險項目	風險控制與管理對策
社會	營運與隱私風險	<p>嚴謹制定各工作事項核決權限，並對於客戶、供應商或員工之個資，皆嚴密控管機密資訊之使用，防止洩露情事發生。</p> <p>預售階段之銷售內容，易於交屋時與客戶產生認知上的落差，文宣內容亦為交屋內容的一部分，故嚴格審核文宣及篩選及訓練銷售人員才是根本解決之道。預售屋之建材配備採購，若遇廠商供貨缺貨，需改採購同等級產品時，應以書面通知買方，避免爭議。</p>
	施工設計風險	<p>在專案開發規劃設計階段，法規評估需搭配公部門及時的法令規章草案做檢討，內部人員的專業知識技能需時時提升，每年的建築法令說明會及相關法規函文更是內部所有人員必須充實的部分，相關建築執照申請均委託建築師事務所辦理、有關專業工程部分則複委託專業工業技師辦理，建築師並負連帶責任，以有效面對法規危機處理。</p>
	原物料風險	<p>在建築材料方面，台灣鋼價視國際原料情勢浮動而影響，為對應市場價格，與供應商培養出相互間之信任及合作默契並依照議定之合約內容執行供料，亦為我方分散承擔行情波動之風險，且為達永續經營，原物料以環保材質為考量。</p> <p>每週關注專業行情報導網站之行情變化及產業動態，同時透過與協力廠商平日之互動，隨時注意原物料供應或行情變動，以趨避原物料斷料及價格突然飆漲之風險。另因遇新冠肺炎等綜合影響，致工料上漲，及國際海運運量壅塞致運期延長。故執行下列應對：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 提出可降低成本之替代方案，與規劃設計部門密切協商檢討。 ● 配合規劃設計、業務銷售之需求，於擺樣前先行確認單價或議價。 ● 尋求品質良好、價格較合理、且配合度良好之廠商，共同因應。
公司治理	財務風險	因應證交所修訂之財務準則，每年皆加強會計人員相關專業知識，會計主管及代理人每年皆接受 12 小時認證上課時數。財報編制人員每年亦接受 6 小時的認證上課時數。董事會設置 3 席獨立董事並組成審計委員會，以獨立的立場監督公司治理行為。嚴格規範公司管理階層的道德行為，並針對資訊安全、內部控制加強控管及稽核，以防止舞弊的發生。
	人資管理風險	人力斷層風險、人員健康風險、員工的出勤率、薪資情況、是否有潛在勞資糾紛問題、部門的領導力與員工溝通情形、員工平等問題皆可能成為人資風險。因此，鄉林透過內部人才培訓、教育訓練及專案管理是部門內控機制，及各部門主管積極培養接班人計劃，且利用內部組織化及專業複委託方式來面對各種危機處理。

重大議題	風險項目	風險控制與管理對策
	 資訊 安全 風險	<p>為提升資訊安全管理，本公司已於 109 年成立跨部門之「資訊安全小組」，由總管理處經管組統籌及擬定本公司資訊安全管理政策及執行方針，系統每季針對資訊安全制度審查、改善措施並進行追蹤與檢討，並定期將執行情形向董事會匯報，確保鄉林營運順暢、資訊資料完整、企業機密安全，以保障公司本身之信譽。資訊安全管理分為七大方案執行項目如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 電腦設備安全管理 ● 網路安全管理 ● 病毒防護與管理 ● 系統存取控制 ● 確保系統的永續運作 ● 系統開發及維護管理機制 ● 資安宣導與教育訓練

七、其他重要事項：

與財務透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：

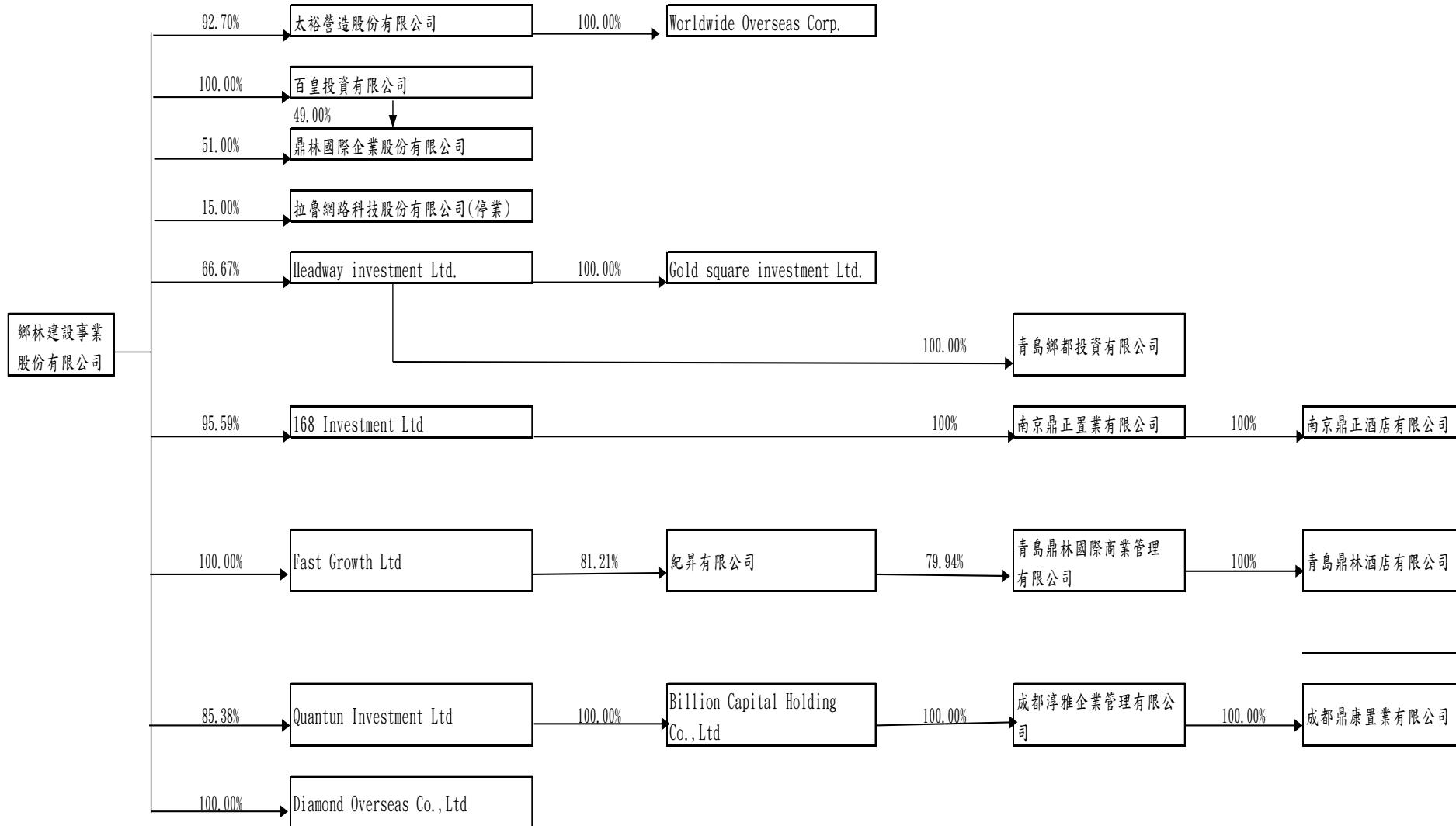
部門	姓名	相關研習證照
會計部	廖沛琪	公開發行公司財會主管專業認證

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業概況

1. 關係企業圖



2. 關係企業基本資料：

112年12月31日 單位:仟元

關係企業名稱	設立日期	地址	實收資本額 (新台幣)	主要營業或 生產項目
太裕營造股份有限公司	79/10	台中市臺灣大道二段408號2樓	201,000	主要經營建築與土木工程業務
百皇投資有限公司	97/1	台中市臺灣大道二段408號2樓	9,000	經營投資業務
鼎林國際企業股份有限公司	97/2	台中市臺灣大道二段408號2樓	500	住宅及大樓開發租售業務
Headway Investment Ltd.	96/8	Equity Trust Chambers , P. O. Box 3269, Apia, Samoa	444,187	經營投資業務
Gold Square Investment Ltd.	96/8	Equity Trust Chambers , P. O. Box 3269, Apia, Samoa	-	經營投資業務
Fast Growth Ltd	101/4	Equity Trust Chambers , P. O. Box 3269, Apia, Samoa	3,621,623	經營投資業務
168 Investment Ltd.	100/9	Equity Trust Chambers , P. O. Box 3269, Apia, Samoa	6,968,011	經營投資業務
Quantum Investment Ltd	110/4	Maystar Chambers, P. O. Box 3269, Apia, Samoa	2,100,103	經營投資業務
Billion Capital Holding Co., Ltd.	100/11	TMF Chambers, P. O. Box 3269, Apia, Samoa	2,100,103	經營投資業務
Diamond Overseas Co., Ltd	100/12	TMF Chambers , P. O. Box 3269, Apia, Samoa	11,849	經營投資業務
Worldwide Overseas Corp.	102/1	TMF Chambers , P. O. Box 3269, Apia, Samoa	31	工程顧問
紀昇有限公司	96/12	Rm. 1611, 16/F., Wealth Commercial Centre, 42-56 Kwong Wa St., Mong Kok, Kowloon, Hong Kong	1,159,942	經營投資業務

關係企業名稱	設立日期	地址	實收資本額(新台幣)	主要營業或生產項目
青島鼎林國際商業管理有限公司	98/9	山東省青島市黃島區九龍山路277號	1,152,454	企業管理服務、餐飲類制售、住宿服務、批發零售、會展服務及房屋租賃等。
青島鼎林酒店有限公司	104/11	山東省青島市黃島區九龍山路277號內41棟	43,270	酒店經營及管理
南京鼎正置業有限公司	101/1	南京市建鄴區揚子江大道208號2棟	3,746,344	經營興建酒店及房地產開發
南京鼎正酒店有限公司	108/11	南京市建鄴區揚子江大道208號2棟	519,245	酒店經營及管理
成都淳雅企業管理有限公司	109/12	四川省成都市金牛區韋家碾一路118號5棟4層450號	1,535,500	企業管理服務
成都鼎康置業有限公司	102/7	四川省成都市金牛區鳳台路8號	1,346,568	經營興建酒店及房地產開發
青島鄉都投資有限公司	103/12	山東省青島市黃島區九龍山路277號	307,100	房地產興建、建設及經營管理與以自有資金及私募基金從事股權投資、投資管理及資產管理等活動。

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

營建業、經營投資業務、住宅及大樓開發租售業務、興建及酒店經營與房地產開發、投資管理及資產管理等。

5. 各關係企業董事、監察人與總經理姓名：

113/03/31

公司名稱	職稱	姓名或代表人	持股數(股)	持股比例
鄉林建設事業 (股)公司	董事長	鼎林投資開發(股)公司-賴正鎰	146,508,678	9.82%
	董事	鼎正投資(股)公司	143,631,799	9.63%
	董事	正記投資(股)公司	42,824,268	4.38%
	董事	溢陽投資(股)公司	18,695,522	1.91%
	獨立董事	邱文瑞	12,426	0.00%
	獨立董事	黃建基	-	-
	獨立董事	楊志忠	-	-
太裕營造 (股)公司	董事長	鄉林建設事業(股)公司-洪勝義	18,633,334	92.70%
	董事	鄉林建設事業(股)公司-賴正鎰	-	-
	董事	鼎林投資開發(股)公司-陳淑芬	110,000	0.55%
	監察人	鼎正投資(股)公司-林慶豐	110,000	0.55%
百皇投資 有限公司	負責人	鄉林建設事業(股)公司-賴正鎰	-	100%
鼎林國際企業 (股)公司	董事長	鄉林建設事業(股)公司-賴正鎰	25,500	51.00%
	董事	鄉林建設事業(股)公司-洪勝義	-	-
	董事	鄉林建設事業(股)公司-張斬鑑	-	-
	監察人	百皇投資有限公司-林慶豐	24,500	49.00%
Headway Investment LTD	負責人	鄉林建設事業(股)公司-廖沛琪	9,642,586	66.67%
Gold Square Investment LTD	負責人	Headway Investment LTD -廖沛琪	1	100.00%
FAST GROWTH LTD	負責人	鄉林建設事業(股)公司-陳育專	117,929,751	100.00%
168 Investment Ltd	負責人	鄉林建設事業(股)公司-李兆章	218,897,130	95.56%
Quantun Investment Ltd	負責人	鄉林建設事業(股)公司-張斬鑑	58,384,987	85.38%
BillionCapital Holding Co., Ltd	負責人	Quantun Investment Ltd -張斬鑑	68,384,987	100.00%
Diamond Overseas Co., LTD	負責人	鄉林建設事業(股)公司-陳育專	385,835	100.00%
Worldwide Overseas Corp.	負責人	太裕營造股份有限公司-洪勝義	1,000	100.00%

公司名稱	職稱	姓名或代表人	持股數(股)	持股比例
紀昇有限公司	負責人	王致傑	39,125	0.01%
青島鼎林國際商業管理有限公司	董事長	紀昇有限公司-林先哲	-	79.94%
	董事	紀昇有限公司-王致傑	-	
	董事	昆山美城企業管理有限公司 -李兆章	-	20.06%
	監事	紀昇有限公司-廖沛琪	-	
青島鼎林酒店有限公司	董事長	青島鼎林國際商業管理有限公司 -林先哲	-	100.00%
	監事	青島鼎林國際商業管理有限公司 -廖沛琪	-	
南京鼎正置業有限公司	董事長	168 Investment Ltd - 張修銓	-	100.00%
	董事	168 Investment Ltd -張釗鑑	-	
	董事	168 Investment Ltd -林慶豐	-	
	監事	168 Investment Ltd - 廖沛琪	-	
南京鼎正酒店有限公司	執行董事	南京鼎正置業有限公司 - 張修銓	-	100.00%
	監事	南京鼎正置業有限公司 - 蕭世農	-	
成都淳雅企業管理有限公司	董事長	BillionCapital Holding Co., Ltd-謝尚坦	-	100.00%
成都鼎康置業有限公司	董事長	成都淳雅企業管理有限公司 -謝尚坦	-	100.00%
	董事	嘉興悅榮企業管理合夥企業 -孫冰	-	
	董事	嘉興悅榮企業管理合夥企業 -許雅峰	-	
	監事	嘉興悅榮企業管理合夥企業 -杜鵑	-	
青島鄉都投資有限公司	董事長	Headway Investment LTD - 林先哲	-	100.00%
	董事	Headway Investment LTD -廖沛琪	-	
	董事	Headway Investment LTD -陳重元	-	
	監事	Headway Investment LTD - 張釗鑑	-	

1. 關係企業營運概況：

112/12/31 單位：新台幣/仟元

企業名稱	實收資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益	每股盈餘
鄉林建設事業(股)公司	9,775,892	18,772,488	8,642,731	10,129,758	2,312,679	246,147	(195,190)	(0.20)
太裕營造股份有限公司	201,000	538,265	360,042	178,222	670,365	(18,488)	(2,105)	(0.10)
百皇投資有限公司	9,000	1,020	—	1,020	—	(2)	(3)	0.00
鼎林國際企業股份有限公司	500	773	—	773	—	(2)	(2)	(0.05)
Worldwide Overseas Corp.	31	2,063	2,172	447	—	(11)	(28)	(0.00)
Headway Investment Ltd	444,187	439,751	19,833	419,918	—	(28)	8,097	0.00
Gold Square investment Ltd	—	654	—	654	—	(28)	(28)	(0.00)
Fast Growth LTD	3,621,623	2,367,502	230,493	2,137,008	—	(72)	(255,033)	(0.00)
168 INVESTMENT LTD	6,968,011	5,695,717	471,172	5,224,544	—	(51)	(482,307)	(0.00)
Quantum Investment Ltd	2,100,103	1,314,575	—	1,314,575	—	0	(210,371)	(0.00)
Billion Capital Holding Co., Ltd	2,100,103	2,428,420	1,113,845	1,314,575	—	(233)	(210,420)	(0.00)
Diamond Overseas Co., Ltd.	11,849	360	—	360	—	(53)	(49)	(0.00)
紀昇有限公司	1,159,942	(393,050)	9,461	(402,510)	—	(45)	(303,899)	(0.00)
青島鼎林國際商業管理有限公司	1,152,454	8,552,629	9,045,546	(96,161)	154,472	(304,893)	(380,775)	NA
青島鼎林酒店有限公司	43,270	542,635	619,495	(100,61)	352,570	18,403	27,460	NA
青島鄉都投資有限公司	307,100	257,749	—	257,749	—	(13)	(13)	NA
南京鼎正置業有限公司	3,746,344	10,285,977	7,602,467	2,683,510	647,707	(112,400)	(102,605,953)	NA
南京鼎正置業酒店有限公司	519,245	1,477,089	1,095,120	381,969	391,255	(7,963)	(1,020)	NA
成都淳雅企業管理有限公司	1,535,500	870,924	10,645	860,280	—	0	(209,483)	NA
成都鼎康置業有限公司	1,346,568	11,712,324	10,850,056	862,269	—	(52,264)	(209,481)	NA

(二)關係企業合併營業報告書：無。

(三)關係企業關係報告書：無。

(四)關係企業合併財務報表：

聲 明 書

本公司民國112年度（自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依國際財務報導準則第10號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明



公司名稱：鄉林建設事業股份有限公司

董事長：賴正鑑



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 3 日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項 目	112 年第一次私募 發行日期：112 年 7 月 25 日				
私募有價證券種類	特別股				
股東會通過日期與數額	112 年 5 月 22 日股東臨時會 發行股數不超過 200,000 仟股為上限，自股東會決議日起一年內分二次辦理；第一次於 112 年 7 月 25 日發行 100,000 仟股。				
價格訂定之依據及合理性	<p>1. 本次私募特別股之價格訂定，以不低於理論價格之八成為訂定依據，理論價格係考量發行條件之各項權利選定適當計價模型所計算之有價證券價格，該模型應整體涵蓋並同時考量發行條件中所包含之各項權利；如有未能納入模型中考量之權利，該未考量之權利應自發行條件中剔除。實際訂價日與實際發行價格於不低於 112 年第一次股東臨時會決議成數之範圍內，授權董事會決定之。</p> <p>2. 私募特別股價格之訂定係依據「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，並考量公司未來發展及私募有價證券之轉讓時點、對象及數量均有限制，且不得洽辦上市掛牌，流動性較差等因素，故其價格訂定方式應屬合理，對股東權益不致有重大影響。</p>				
特定人選擇之方式	本次私募特別股之對象以符合證券交易法第 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 號令規定之特定人為限。				
辦理私募之必要理由	考量籌集資本之時效性、可行性、發行成本及私募有價證券之轉讓限制，可確保公司與應募人間之長期股權關係，加強對公司經營之穩定性，故以私募方式辦理籌資。				
價格繳納完成日期	112 年 6 月 13 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	1. 鼎正投資股份有限公司 2. 鼎林投資開發股份有限公司	皆符合證券交易法第 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	1. 49,500,000 股 2. 50,500,000 股	皆為本公司法人董事/大股東	無
實際認股價格	每股新台幣 10 元				
實際認股價格與參考（或理論）價格差異	實際認購價格為理論價格 10.23 元之 97.75%				
辦理私募對股東權益影響	用於充實國內營運資金及償還國內銀行借款。可提升營運績效並強化公司競爭力，有利於整體股東權益。				

私募資金運用情形及 計畫執行進度	截至 113 年第一季止，用以充實國內營運資金累計支用 700,000 仟元，已執行 100%。償還國內銀行借款，累計支用 300,000 仟元，已執行 100%。
計畫效益顯現情形	本次籌措之資金全數用於充實國內營運資金及償還國內銀行借款，達成改善財務結構；尚未發行額度 100,000 仟股，不繼續發行。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無。

鄉林建設事業股份有限公司



董事長 賴正鎰

