

股票代碼：5531

鄉林建設事業股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國113年度及112年度

地址：臺中市西區台灣大道2段408號
電話：(04)2322-7777

目 錄

項 目	頁 次
一、會計師查核報告.....	1-5
二、個體資產負債表.....	6
三、個體綜合損益表.....	7
四、個體權益變動表.....	8
五、個體現金流量表.....	9-10
六、個體財務報告附註	
(一)公司沿革.....	11
(二)通過財務報告之日期及程序.....	11
(三)新發佈及修訂準則及解釋之適用.....	11-12
(四)重大會計政策之彙總說明.....	12-24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....	25
(六)重要會計項目之說明.....	26-52
(七)關係人交易.....	53-55
(八)質押之資產.....	56
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾.....	56
(十)重大之災害損失.....	56
(十一)重大之期後事項.....	56
(十二)其 他.....	56
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊.....	57-60
2.轉投資事業相關資訊.....	60
3.大陸投資資訊.....	61-62
4.主要股東資訊.....	62
(十四)部門資訊.....	62
七、重要會計項目明細表.....	63-82

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113年及112年12月31日之個體資產負債表，暨民國113年及112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113年及112年12月31日之個體財務狀況，暨民國113年及112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113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113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六.18。

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113年度房地銷售收入3,401,239仟元，佔總個體營收98.74%，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六.4。

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六.8。

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113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：

張淑芬



會計師：

蕭又文



核准文號：金管證審字第 1070118530 號

核准文號：金管證審字第 1120333782 號

中華民國 114 年 3 月 11 日

鄉林建設事業股份有限公司
個體資產負債表
民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	113.12.31		112.12.31		代碼	負債及權益	附註	113.12.31		112.12.31	
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%
1100	現金及約當現金	六.1	\$ 555,476	3	\$ 164,699	1	2100	短期借款	六.9、六.27、六.29	\$ 92,927	1	\$ 254,906	1
1170	應收帳款淨額	六.3	326,438	2	-	-	2110	應付短期票券	六.10、六.27、六.29	3,431,155	18	3,436,559	19
1200	其他應收款		346	-	331	-	2130	合約負債—流動	六.18	677,007	4	594,382	3
1210	其他應收款—關係人	七	1	-	131	-	2150	應付票據	六.29	55,010	-	50,137	-
1220	本期所得稅資產		907	-	930	-	2160	應付票據—關係人	六.29及七	30,000	-	-	-
130X	存貨	六.4及八	3,267,691	17	5,140,822	28	2170	應付帳款	六.29	10,208	-	60,208	-
1410	預付款項		41,075	-	68,834	-	2180	應付帳款—關係人	六.29及七	598,464	3	309,966	2
1476	其他金融資產—流動	八	725,181	4	340,068	2	2200	其他應付款	六.29	260,324	2	58,822	-
1470	其他流動資產		207,894	1	228,232	1	2220	其他應付款—關係人	六.29及七	14,719	-	25,470	-
	流動資產合計		<u>5,125,009</u>	<u>27</u>	<u>5,944,047</u>	<u>32</u>	2280	租賃負債—流動	六.7、六.27、六.29及七	3,618	-	4,229	-
非流動資產							2320	一年內到期長期負債	六.11、六.27、六.28及六.29	246,099	1	156,241	1
1550	採用權益法之投資	六.5	8,430,773	45	8,653,430	46	2300	其他流動負債		16,504	-	14,135	-
1600	不動產、廠房及設備	六.6、七及八	724,880	4	730,732	4		流動負債合計		<u>5,436,035</u>	<u>29</u>	<u>4,965,055</u>	<u>26</u>
1755	使用權資產	六.7及七	13,781	-	18,192	-	2540	非流動負債					
1760	投資性不動產淨額	六.8、六.28及八	3,647,217	19	2,555,682	14		長期借款	六.11、六.27、六.28及六.29	1,850,588	10	2,492,299	13
1780	無形資產		1,338	-	2,195	-	2570	遞延所得稅負債	六.24	200,418	1	149,502	1
1840	遞延所得稅資產	六.24	877,838	5	831,893	4	2580	租賃負債—非流動	六.7、六.27、六.29及七	10,375	-	13,993	-
1920	存出保證金	六.28及七	<u>36,785</u>	<u>-</u>	<u>36,317</u>	<u>-</u>	2635	特別股負債—非流動	六.13、六.14、六.27及六.28	1,000,000	5	1,000,000	6
	非流動資產合計		<u>13,732,612</u>	<u>73</u>	<u>12,828,441</u>	<u>68</u>	2640	淨確定福利負債—非流動	六.12	14,631	-	14,952	-
資產總計			<u>\$ 18,857,621</u>	<u>100</u>	<u>\$ 18,772,488</u>	<u>100</u>	2645	存入保證金	六.27、六.28及六.29	10,020	-	6,930	-
								非流動負債合計		<u>3,086,032</u>	<u>16</u>	<u>3,677,676</u>	<u>20</u>
								負債合計		<u>8,522,067</u>	<u>45</u>	<u>8,642,731</u>	<u>46</u>
							3100	權益	六.14	9,775,892	52	9,775,892	52
							3200	普通股股本	六.15	8,591	-	13,755	-
							3300	資本公積	六.16	723,102	4	884,915	5
							3400	保留盈餘	六.17	(172,031)	(1)	(544,805)	(3)
								其他權益		<u>10,335,554</u>	<u>55</u>	<u>10,129,757</u>	<u>54</u>
								權益合計		<u>\$ 18,857,621</u>	<u>100</u>	<u>\$ 18,772,488</u>	<u>100</u>

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正
胡
錦

經理人：

陳
琪

會計主管：

陳
琪

鄉林建設事業股份有限公司
個體綜合損益表
民國113年及12月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	113年度		112年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六.8、六.18及七	\$ 3,444,769	100	\$ 2,312,679	100
5000	營業成本	六.4及七	(2,343,486)	(68)	(1,721,133)	(74)
5900	營業毛利		1,101,283	32	591,546	26
6100	營業費用	六.7、六.8、六.12、六.23及七	(224,916)	(6)	(116,409)	(5)
6200	推銷費用		(204,333)	(6)	(228,990)	(10)
6000	管理費用		(429,249)	(12)	(345,399)	(15)
6900	營業費用合計		672,034	20	246,147	11
7100	營業外收入及支出					
7010	利息收入	六.19及七	3,726	-	5,794	-
7020	其他收入	六.20	211	-	1,326	-
7050	其他利益及損失	六.21	519,429	15	519,273	22
7070	財務成本	六.22及七	(263,924)	(8)	(142,446)	(6)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(1,133,798)	(33)	(873,903)	(38)
7000	營業外收入及支出合計		(874,356)	(26)	(489,956)	(22)
7900	稅前淨損		(202,322)	(6)	(243,809)	(11)
7950	所得稅利益	六.24	87,505	3	48,618	2
8200	本期淨損		(114,817)	(3)	(195,191)	(9)
8310	其他綜合(損)益淨額	六.12、六.24及六.25				
8311	不重分類至損益之項目：		184	-	(131)	-
8316	確定福利計畫之再衡量數		-	-	(9)	-
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		720	-	38	-
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		(181)	-	20	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		465,968	14	(68,635)	(3)
8360	後續可能重分類至損益之項目：		(93,194)	(3)	13,727	1
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		373,497	11	(54,990)	(2)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		\$ 258,680	8	\$ (250,181)	(11)
8300	其他綜合(損)益淨額					
8500	本期綜合(損)益總額					
9750	每股虧損(元)	六.26				
9750	基本每股虧損		\$ (0.12)		\$ (0.20)	
9850	稀釋每股虧損		\$ (0.12)		\$ (0.20)	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正
賴
錦

經理人：

陳
慶
志

會計主管：

沛
琪
廖

鄉林建設事業股份有限公司

個體權益變動表

民國113年及112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112年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 20,351	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (1,628,395)	\$ (489,297)	\$ (593)	\$ 10,440,378	
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)		(54,990)
民國112年度綜合損益總額	-	-	-	-	(195,266)	(54,908)	(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
民國113年度淨損	-	-	-	-	(114,817)	-	-		(114,817)
民國113年度其他綜合損益	-	-	-	-	723	372,774	-		373,497
民國113年度綜合損益總額	-	-	-	-	(114,094)	372,774	-		258,680
對子公司所有權權益變動	-	(5,164)	-	-	(47,719)	-	-		(52,883)
民國113年12月31日餘額	\$ 9,775,892	\$ 8,591	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (2,039,318)	\$ (171,431)	\$ (600)	\$ 10,335,554	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正
胡
錦

經理人：

陳
志
輝

會計主管：

沛
琪

鄉林建設事業股份有限公司
個體現金流量表

民國113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項	目	113年度	112年度
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨損	\$	(202,322)	\$ (243,809)
調整項目：			
收益費損項目：			
折舊費用		15,423	14,354
攤銷費用		34,102	51,469
利息費用		263,924	142,446
利息收入		(3,726)	(5,794)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額		1,133,798	873,903
存貨跌價回升利益		-	(613)
投資性不動產公允價值調整利益		(519,408)	(517,353)
收益費損項目合計		<u>924,113</u>	<u>558,412</u>
與營業活動相關之資產及負債變動數：			
應收票據		-	3,578
應收帳款		(326,438)	-
其他應收款		-	378
其他應收款—關係人		130	(105)
存貨		1,301,004	252,075
預付款項		(5,486)	(40,011)
其他流動資產		20,338	(2,914)
合約負債		82,625	(518,350)
應付票據		4,873	(17,635)
應付票據—關係人		30,000	(50,000)
應付帳款		(50,000)	60,000
應付帳款—關係人		288,498	(43,556)
其他應付款		93,980	(26,701)
其他應付款—關係人		(10,751)	3,263
其他流動負債		2,369	(78,266)
淨確定福利負債		(137)	(1,800)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數		<u>1,431,005</u>	<u>(460,044)</u>
營運產生之現金流入(出)		<u>2,152,796</u>	<u>(145,441)</u>
收取之利息		3,711	5,133
支付之利息		(156,806)	(146,386)
支付之所得稅		(732)	(6,277)
營業活動之淨現金流入(出)		<u>1,998,969</u>	<u>(292,971)</u>

接第10頁

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正賴
錦

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113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項	目	113年度	112年度
承接第9頁			
投資活動之現金流量：			
取得採用權益法之投資	\$ (2,167,741)	\$ (792,231)	
採用權益法之被投資公司減資退回股款	1,670,261	-	
取得不動產、廠房及設備	(5,160)	(14,146)	
存出保證金(增加)減少	(468)	87	
其他應收款-關係人減少	-	277,413	
其他金融資產(增加)減少	(385,113)	276,463	
收取之利息	-	4,000	
投資活動之淨現金流出	<u>(888,221)</u>	<u>(248,414)</u>	
籌資活動之現金流量：			
短期借款減少	(161,979)	(83,181)	
應付短期票券(減少)增加	(5,000)	1,342,000	
償還公司債	-	(1,157,249)	
償還長期借款	(551,853)	(751,147)	
發行特別股負債	-	1,000,000	
存入保證金增加	3,090	2,473	
租賃本金償還	(4,229)	(4,617)	
籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(719,971)</u>	<u>348,279</u>	
本期現金及約當現金增加(減少)數	390,777	(193,106)	
期初現金及約當現金餘額	<u>164,699</u>	<u>357,805</u>	
期末現金及約當現金餘額	\$ <u>555,476</u>	\$ <u>164,699</u>	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：

正鴻
鑑

經理人：

陳
10

會計主管：

沛
琪

鄉林建設事業股份有限公司

個體財務報告附註

民國113年及112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114年3月11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)
IAS 1之修正「負債之流動或非流動分類」	2024年1月1日(註)
IAS 1之修正「具合約條款之非流動負債」	2024年1月1日(註)
IAS 7及IFRS 7之修正「供應商融資安排」	2024年1月1日(註)

註：於2024年1月1日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

本公司經評估對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114年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IAS 21之修正「缺乏可兌換性」	2025年1月1日

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布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IFRS 9及IFRS 7之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026年1月1日
IFRS9及IFRS7之修正「涉及自然電力的合約」	2026年1月1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「保險合約」之修正	2023年1月1日
IFRS 17之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9-比較資訊」	2023年1月1日
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027年1月1日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027年1月1日
IFRS之年度改善-第11冊	2026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

降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) 遷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遷延所得稅負債則不予認列，若遷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。遷延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遷延所得稅資產實現或遷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) 遲延所得稅資產之可實現性

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

六、重要會計項目之說明

1.現金及約當現金

項 目	113.12.31	112.12.31
庫存現金及零用金	\$ 707	\$ 608
銀行存款	554,769	164,091
	<u>\$ 555,476</u>	<u>\$ 164,699</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

	113.12.31	112.12.31
權益工具		
國內非上上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750
評價調整	(750)	(750)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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.應收帳款淨額

項 目	113.12.31	112.12.31
應收帳款	\$ 351,969	\$ 25,531
減：備抵損失	(25,531)	(25,531)
應收帳款淨額	<u>\$ 326,438</u>	<u>\$ -</u>

(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帳款之備抵損失如下：

113.12.31

帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ 326,438	\$ -	\$ 326,438
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)	-
		\$ 351,969	\$ (25,531)	\$ 326,438

112.12.31

帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ -	\$ -	\$ -
逾期1~30天	-	-	-	-
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)	\$ -

(4)應收帳款備抵損失變動如下：

期末餘額(即期初餘額)	113年度	112年度
	\$ 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。

4.存貨及銷貨成本

項 目	113.12.31	112.12.31
待售房地	\$ 1,731,641	\$ 2,347,314
營建用地	1,011,719	1,514,095
在建房地	326,662	1,105,643
其他在建費用	79,572	79,493
預付土地款	118,097	94,277
	\$ 3,267,691	\$ 5,140,822

(1) 主要存貨明細

(a) 待售房地

工程名稱	113.12.31	112.12.31
鄉林士林官邸	\$ 1,003,247	\$ 1,575,374
鄉林美術館	718,946	771,940
鄉林圓頂	9,448	-
	<u>\$ 1,731,641</u>	<u>\$ 2,347,314</u>

(b) 營建用地

項 目	113.12.31	112.12.31
雲林縣斗六海豐崙段	\$ 432,595	\$ 426,681
台北市萬華區華中段	297,653	295,479
台北市中山區德惠段B	248,716	241,608
台北市中山區德惠段A	32,755	32,755
彰化縣員林市惠農段	-	517,572
	<u>\$ 1,011,719</u>	<u>\$ 1,514,095</u>

(c) 在建房地

工程名稱	預計完工日	113.12.31	112.12.31
鄉林中山賦	116年	\$ 164,451	\$ 37,797
鄉林●雲峰	115年	130,218	26,234
鄉林圓頂	113年	-	654,878
容積移轉		31,993	386,734
		<u>\$ 326,662</u>	<u>\$ 1,105,643</u>

(d) 其他在建費用

項 目	113.12.31	112.12.31
預付實品屋	<u>\$ 79,572</u>	<u>\$ 79,493</u>

(e) 預付土地款

項 目	113.12.31	112.12.31
台北市中山區德惠段B	\$ 50,918	\$ 29,641
台北市中山區農安街	37,459	37,459
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366
新北市新莊區鴻福段	4,267	1,724
台北市萬華區華中段	1,087	1,087
	<u>\$ 118,097</u>	<u>\$ 94,277</u>

(2)當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	113 年度	112 年度
出售房地成本	\$ 2,339,986	\$ 1,717,378
存貨跌價回升利益	-	(613)
其他營業成本	3,500	4,368
	<u>\$ 2,343,486</u>	<u>\$ 1,721,133</u>

(3)本公司於民國113年度及112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0仟元及613仟元。

(4)民國113年度及112年度存貨之利息資本化金額，請詳附註六.22。

(5)本公司將存貨提供擔保借款情形請詳附註八。

5.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	113.12.31	112.12.31
子 公 司	\$ 8,430,773	\$ 8,653,430

(1)有關本公司之子公司資訊，請參閱本公司民國113年度合併財務報表附註四.3。

(2)本公司於民國113年度及112年度獲配子公司發放之現金股利皆為0仟元。

6.不動產、廠房及設備

項 目	113.12.31	112.12.31
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築物	476,682	476,682
其他設備	57,916	52,756
成本合計	854,101	848,941
減：累計折舊	(120,726)	(109,714)
累計減損	(8,495)	(8,495)
淨 額	<u>\$ 724,880</u>	<u>\$ 730,732</u>

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
113.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 476,682	\$ 52,756	\$ 848,941
增 添	-	-	5,160	5,160
113.12.31餘額	\$ 319,503	\$ 476,682	\$ 57,916	\$ 854,101

累計折舊及減損	土 地	房屋及建築物	其他設備	合 計
113.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 73,704	\$ 36,010	\$ 118,209
折舊費用	-	8,491	2,521	11,012
113.12.31餘額	\$ 8,495	\$ 82,195	\$ 38,531	\$ 129,221

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

(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。

7.租賃協議

(1)使用權資產

項 目	113.12.31	112.12.31
建 築 物	\$ 16,788	\$ 16,788
運輸設備	3,160	3,160
成本合計	19,948	19,948
減:累計折舊	(6,167)	(1,756)
淨 額	\$ 13,781	\$ 18,192

成 本	建 築 物	運輸設備	合 計
113.12.31餘額(即期初餘額)	\$ 16,788	\$ 3,160	\$ 19,948

累計折舊			
113.1.1餘額	-	1,756	1,756
折舊費用	3,358	1,053	4,411
113.12.31餘額	\$ 3,358	\$ 2,809	\$ 6,167

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			
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

(2)租賃負債

項 目	113.12.31	112.12.31
租賃負債帳面金額		
流 動	\$ 3,618	\$ 4,229
非流動	10,375	13,993
	\$ 13,993	\$ 18,222

租賃負債之折現率區間如下：

	113.12.31	112.12.31
建 築 物	3.06%	3.06%
其他設備	2.57%	2.57%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六.29之說明。

(3)其他租賃資訊

本期之租賃相關費用資訊如下：

	113年度	112年度
短期租賃費用	\$ 20,589	\$ 7,329
低價值資產租賃費用	\$ 579	\$ 384
租賃之現金流出總額(註)	\$ 25,397	\$ 12,330

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

8. 投資性不動產

	113年度		
	土 地	建築物	合 計
113.1.1餘額	\$ 1,231,560	\$ 1,324,122	\$ 2,555,682
自待售房地轉入數	272,194	299,933	572,127
公允價值調整	253,093	266,315	519,408
113.12.31餘額	<u>\$ 1,756,847</u>	<u>\$ 1,890,370</u>	<u>\$ 3,647,217</u>

	112年度		
	土 地	建築物	合 計
112.1.1餘額	\$ 716,252	\$ 766,434	\$ 1,482,686
自待售房地轉入數	264,351	291,292	555,643
公允價值調整	250,957	266,396	517,353
112.12.31餘額	<u>\$ 1,231,560</u>	<u>\$ 1,324,122</u>	<u>\$ 2,555,682</u>

(1)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	113年度	112年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 43,530</u>	<u>\$ 31,113</u>
當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	<u>\$ 5,908</u>	<u>\$ 6,293</u>

(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113年及112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113年及112年12月31日止帳列投資性不動產公允價值如下：

	113.12.31	112.12.31
委外估價	<u>\$ 3,647,217</u>	<u>\$ 2,555,682</u>

上述投資性不動產公允價值係委任中鼎不動產估價師事務所估價師簡武池估價而來，該估價師依「不動產估價技術規則」進行公允價值之估價，其估價日期為民國113年及112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：

	113.12.31	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$588~\$2,110	\$2,000~\$5,000
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%~94.44%	
租金成長率	0.1%~1.0%	

	112.12.31	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$2,090	\$2,000~\$5,000
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%~94.44%	
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。

	113.12.31	112.12.31
折現率	2.67%~3.66%	2.49%~3.35%

(3) 投資性不動產公允價值資訊請詳附註六. 28。

(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。

9. 短期借款

項 目	113.12.31	112.12.31
抵押借款	\$ 92,927	\$ 254,906
利率區間	4.33%	3.20%~3.87%

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。

10. 應付短期票券

保證機構	113.12.31	112.12.31
國際票券金融(股)公司	\$ 3,300,000	\$ 3,300,000
兆豐票券金融(股)公司	80,000	80,000
中華票券金融(股)公司	57,400	62,400
小計	3,437,400	3,442,400
減：應付短期票券折價	(6,245)	(5,841)
淨額	\$ 3,431,155	\$ 3,436,559
利率區間	1.87%~3.92%	3.36%~3.62%

本公司提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

11. 長期借款

項 目	113.12.31	112.12.31
擔保借款	\$ 2,076,587	\$ 2,648,540
無擔保借款	20,100	-
小計	2,096,687	2,648,540
減：一年內到期	(246,099)	(156,241)
	\$ 1,850,588	\$ 2,492,299
利率區間	2.63%~4.10%	2.50%~3.79%

本公司提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

12. 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113年度及112年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為6,295仟元及5,846仟元。

(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113年度及112年度，本公司依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為170仟元及189仟元。

(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：

	113.12.31	112.12.31
確定福利義務現值	\$ 27,485	\$ 26,187
計畫資產公允價值	<u>(12,854)</u>	<u>(11,235)</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 14,631</u>	<u>\$ 14,952</u>

(4)淨確定福利負債之變動如下：

	113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
113.1.1餘額	\$ 26,187	\$ (11,235)	\$ 14,952
服務成本			
利息費用(收入)	252	(82)	170
認列於損益	<u>252</u>	<u>(82)</u>	<u>170</u>
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)	-	(1,230)	(1,230)
精算(利益)損失			
財務假設變動變動影響數	(475)	-	(475)
經驗調整	1,521	-	1,521
認列於其他綜合損益	<u>1,046</u>	<u>(1,230)</u>	<u>(184)</u>
雇主提撥數	-	(307)	(307)
113.12.31餘額	<u>\$ 27,485</u>	<u>\$ (12,854)</u>	<u>\$ 14,631</u>

	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

(5)本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

(a)投資風險

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

(b)利率風險

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

(c)薪資風險

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

(6)有關退休金之精算假設彙總如下：

	113年度	112年度
折現率	1.55 %	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：

	113.12.31	112.12.31
折現率		
增加0.25%	\$ (290)	\$ (276)
減少0.25%	<u>295</u>	<u>282</u>
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$ 293	\$ 279
減少0.25%	<u>(289)</u>	<u>(274)</u>

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

(7)本公司於民國114年度預計支付予退休計畫之提撥金為379仟元。

13. 特別股負債

	113.12.31	112.12.31
私募特別股	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 1,000,000</u>

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

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

上述特別股之重要權利義務如下：

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

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

本公司於民國113年5月9日經董事會通過112年度第二次私募特別股，因資金規劃及未來策略考量，未發行額度新台幣1,000,000仟元不繼續發行。

14. 普通股股本

截至民國113年及112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；私募特別股均為100,000仟股，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，請詳附註六.13。

本公司民國113年度及112年度流通在外股數調節如下：

	普通股		私募特別股	
	113年度	112年度	113年度	112年度
期初餘額	977,589	977,589	100,000	-
現金增資	-	-	-	100,000
期末餘額	<u>977,589</u>	<u>977,589</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

15.資本公積

項 目	113.12.31	112.12.31
庫藏股票交易	\$ 8,450	\$ 8,450
認列子公司權益變動數額	-	5,164
其　　他	141	141
	<u>\$ 8,591</u>	<u>\$ 13,755</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。

16.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113年6月27日及112年6月21日經股東常會決議民國112年度及111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113年度之虧損撥補案尚待民國114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。

17. 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
113.1.1 餘額	\$ (544,205)	\$ (600)	\$ (544,805)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	372,774	-	372,774
113.12.31 餘額	\$ (171,431)	\$ (600)	\$ (172,031)

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)

18. 營業收入

項 目	113年度	112年度
房地收入	\$ 3,401,239	\$ 2,281,566
租賃收入	43,530	31,113
	\$ 3,444,769	\$ 2,312,679

(1) 客戶合約收入之細分

主要地區市場：	113年度	112年度
台灣	\$ 3,444,769	\$ 2,312,679
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 3,401,239	\$ 2,281,566
租 賃	43,530	31,113
	\$ 3,444,769	\$ 2,312,679

收入認列時點：

於某一時點移轉之商品	\$ 3,401,239	\$ 2,281,566
隨時間逐步移轉之勞務	43,530	31,113
	\$ 3,444,769	\$ 2,312,679

(2) 合約負債

	113.12.31	112.12.31
合約負債—銷售房地	\$ 657,701	\$ 575,107
合約負債—預收貨款	17,382	17,382
合約負債—預收租金	1,924	1,893
	\$ 677,007	\$ 594,382

(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	113年度	112年度
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	\$ 572,258	\$ 643,745

民國113年1月5日經本公司董事會決議並簽訂古蹟容積移轉買賣契約書，出售本公司位於台北市中正區城中段二小段390、391等二筆土地(台北市衡陽路60號，建號17、18，古蹟名稱衡陽路60號店屋)之可移轉容積予皇翔建設股份有限公司，買賣總價金為895,406仟元。依前述買賣契約，於買賣價金付清後本公司應無條件配合皇翔建設股份有限公司各項容積移轉程序。於民國113年8月28日本公司業已完成容積移轉並認列營業收入852,768仟元。

19.利息收入

項 目	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 3,698	\$ 5,116
其他利息收入	28	678
	\$ 3,726	\$ 5,794

20.其他收入

項 目	113年度	112年度
解約金收入	\$ -	\$ 1,245
什項收入	211	81
	\$ 211	\$ 1,326

21.其他利益及(損失)

項 目	113年度	112年度
投資性不動產公允價值調整利益	\$ 519,408	\$ 517,353
淨外幣兌換利益	21	1,920
	\$ 519,429	\$ 519,273

22.財務成本

項 目	113年度	112年度
利息費用：		
借 款	\$ 315,261	\$ 179,483
應付公司債	-	5,499
租賃負債之利息	538	151
其 他	233	125
減：符合要件之資產資本化金額	(52,108)	(42,812)
	\$ 263,924	\$ 142,446

23.員工福利、折舊及攤銷費用

性質別 員工福利	113年度			112年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
薪資費用	\$ -	\$ 142,555	\$ 142,555	\$ -	\$ 105,855	\$ 105,855
勞健保費用	-	11,263	11,263	-	11,261	11,261
退休金費用	-	6,465	6,465	-	6,035	6,035
董事酬金	-	1,980	1,980	-	2,240	2,240
其他用人費用	-	6,473	6,473	-	5,122	5,122
折舊費用	-	15,423	15,423	-	14,354	14,354
攤銷費用	-	34,102	34,102	-	51,469	51,469
合計	\$ -	\$ 218,261	\$ 218,261	\$ -	\$ 196,336	\$ 196,336

(1)本公司民國113年度及112年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度		112年度	
員工人數		152		142
未兼任員工之董事人數		3		3
平均員工福利費用	\$	1,119	\$	923
平均員工薪資費用	\$	957	\$	762
平均員工薪資調整情形		25.59 %		(27.08)%

(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113年度及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。

24. 所得稅

(1)所得稅費用(利益)：

項 目	113年度	112年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
土地增值稅	693	6,629
以前年度所得稅調整	62	-
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(88,260)	(55,247)
所得稅利益	\$ (87,505)	\$ (48,618)

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	113年度	112年度
確定福利計畫再衡量數	\$ 37	\$ (26)
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	93,194	(13,727)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(2)
投資未實現損益		
採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	144	8
	\$ 93,375	\$ (13,747)

(3)當年度會計所得與認列於損益之所得稅利益調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨損	\$ (202,322)	\$ (243,809)
稅前淨損按法定稅率計算之稅額	\$ (40,464)	\$ (48,762)
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	(29,722)	(45,763)
土地增值稅	693	6,629
以前年度所得稅調整	6,388	24,404
暫時性差異及虧損扣抵未認列遞延所得稅		
資產	(24,400)	14,874
認列於損益之所得稅利益	\$ (87,505)	\$ (48,618)

(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)：

	113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	\$ 692,109	\$ 223,257	\$ (93,194)	\$ 822,172
虧損扣抵	74,807	(73,204)	-	1,603
淨確定福利損失	1,167	(27)	(37)	1,103
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	150	-	-	150
其 他	63,660	(10,850)	-	52,810
小 計	831,893	139,176	(93,231)	877,838
遞延所得稅負債：				
已完工土融息帳列房屋加回成本	(23,506)	5,229	-	(18,277)
採權益法之國外投資收益	(124,966)	(56,145)	-	(181,111)
投資性不動產公允價值收益	(1,030)	-	-	(1,030)
小 計	(149,502)	(50,916)	-	(200,418)
合 計	\$ 682,391	\$ 88,260	\$ (93,231)	\$ 677,420
	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	1,501	(360)	26	1,167
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	89,404	(25,744)	-	63,660
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

(5)未認列為遞延所得稅資產之項目：

項 目	113.12.31	112.12.31
虧損扣抵	\$ -	\$ 41,944
遞延銷售費用	35,074	17,530
	\$ 35,074	\$ 59,474

(6)本公司未使用之虧損扣抵相關資訊

截至民國113年12月31日止，虧損扣抵相關資訊如下：

最後抵減年度 121年度	尚未扣抵餘額 \$ 8,013	尚未扣抵稅額 \$ 1,603
-----------------	--------------------	--------------------

(7)本公司營利事業所得稅經稅捐稽徵機關核定至民國111年度。

25. 其他綜合損益

項 目	113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	\$ 184	\$ (37)	\$ 147
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	720	(144)	576
小計	\$ 904	\$ (181)	\$ 723
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	\$ 465,968	\$ (93,194)	\$ 372,774

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)

26. 每股虧損

	113年度	112年度
基本及稀釋每股虧損：		
屬於普通股權益持有人之淨損	\$ (114,817)	\$ (195,191)
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)	\$ (0.12)	\$ (0.20)

27.來自籌資活動之負債之調節

					非現金之變動		
	113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		113年12月31日
短期借款	\$ 254,906	\$ (161,979)	\$ -	\$ -	\$ -		\$ 92,927
應付短期票券	3,436,559	(5,000)	-	-	(404)		3,431,155
長期借款(含一年內到期)	2,648,540	(551,853)	-	-	-		2,096,687
特別股負債-非流動	1,000,000	-	-	-	-		1,000,000
存入保證金	6,930	3,090	-	-	-		10,020
租賃負債	18,222	(4,229)	-	-	-		13,993
來自籌資活動之負債總額	\$ 7,365,157	\$ (719,971)	\$ -	\$ -	\$ (404)	\$ 6,644,782	

				非現金之變動		
	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	112年12月31日
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

28.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、應付短期票券及短期借款。

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：

金融資產	113.12.31		112.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
<u>按攤銷後成本衡量之金融資產</u>				
存出保證金	\$ 36,785	\$ 36,785	\$ 36,317	\$ 36,317
<u>金融負債</u>				
<u>按攤銷後成本衡量之金融負債</u>				
長期借款(含一年內到期)	\$ 2,096,687	\$ 2,096,687	\$ 2,648,540	\$ 2,648,540
特別股負債	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
存入保證金	10,020	10,020	6,930	6,930

(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。

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：

		113.12.31			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合計
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 3,647,217	\$ 3,647,217

		112.12.31			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合計
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 2,555,682	\$ 2,555,682

本公司民國113年度及112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：

投資性不動產	113年12月31日 公允價值 \$ 3,647,217	評價技術		重大不可觀察 輸入值 長期租金收入成長率 及折現率	折價率 註	輸入值與 公允價值關係 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
		量分析	收益法之折現現金流			
投資性不動產	112年12月31日 公允價值 \$ 2,555,682	評價技術		重大不可觀察 輸入值 長期租金收入成長率 及折現率	折價率 註	輸入值與 公允價值關係 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
		量分析	收益法之折現現金流			

註：長期租金收入成長率區間及折現率區間請詳附註六.8說明。

29.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。

由於國外營運機構淨投資係為策略性投資，是故本公司並未對其進行避險。

匯率暴險及敏感度分析

							113.12.31
		外幣(仟元)	匯率	帳列金額 (新台幣)	變動幅度	敏感度分析 (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	\$	39	32.785	\$ 1,263	升值 1%	\$ 13	\$ -
人 民 幣		67	4.478	300	升值 1%	3	-
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	(365)	4.478	\$ (1,633)	升值 1%	\$ (16)	\$ -
							112.12.31
		外幣(仟元)	匯率	帳列金額 (新台幣)	變動幅度	敏感度分析 (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	\$	40	30.71	\$ 1,216	升值 1%	\$ 12	\$ -
人 民 幣		97	4.327	419	升值 1%	4	-
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	(633)	4.327	\$ (2,740)	升值 1%	\$ (27)	\$ -

(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	
	113.12.31	112.12.31
<u>具現金流量利率風險：</u>		
金融資產	\$ 1,279,950	\$ 504,159
金融負債	(2,189,614)	(2,903,446)
淨額	\$ (909,664)	\$ (2,399,287)

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113年度及112年度淨損將各增加(減少)9,097仟元及23,993仟元。

(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，請參閱附註六.3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：

	113.12.31						合約 現金流量	帳面價值
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年				
非衍生金融負債								
短期借款	\$ 96,191	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 96,191	\$ 92,927		
應付短期票券	3,437,400	-	-	-	3,437,400	3,431,155		
應付票據及帳款(含關係人)	693,682	-	-	-	693,682	693,682		
其他應付款(含關係人)	275,043	-	-	-	275,043	275,043		
長期借款(含一年內到期)	306,794	355,487	1,580,133	-	2,242,414	2,096,687		
租賃負債	4,037	3,672	7,344	-	15,053	13,993		
存入保證金	205	3,452	3,888	2,475	10,020	10,020		
合計	\$ 4,813,352	\$ 362,611	\$ 1,591,365	\$ 2,475	\$ 6,769,803	\$ 6,613,507		

	112.12.31						合約 現金流量	帳面價值
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年				
非衍生金融負債								
短期借款	\$ 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	\$ 4,442,444	\$ 1,116,305	\$ 1,521,708	\$ 1,577	\$ 7,082,034	\$ 6,869,760		

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。

30. 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
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
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
臺灣工商企業聯合會	其他關係人
財團法人中華民國不孕症基金會	其他關係人
財團法人鄉林文教基金會	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	113年度	112年度
營業成本	子公司	\$ 839,202	\$ 611,210

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	113.12.31	112.12.31
其他應收款	子公司	\$ 1	\$ 131

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	113.12.31	112.12.31
應付票據	子公司	\$ 30,000	\$ -
應付帳款	子公司	\$ 598,464	\$ 309,966
其他應付款	子公司	\$ 1,694	\$ 2,740
其他應付款	其他關係人	\$ 13,025	\$ 22,730
		\$ 14,719	\$ 25,470

(4) 財產交易

取得不動產、廠房及設備

關係人類別	取得價款	
	113年度	112年度
子公司	\$ 3,004	\$ 13,952
其他關係人	700	-
	\$ 3,704	\$ 13,952

(5) 承租協議

關係人類別	113年度		112年度	
	承租所取得之使用權資產	其他關係人	承租所取得之使用權資產	其他關係人
	\$ -		\$ 16,788	
關係人類別	113.12.31	112.12.31	關係人類別	113.12.31
租賃負債	\$ 13,630	\$ 16,788	租賃負債	\$ 13,630
關係人類別	113年度	112年度	關係人類別	113年度
利息費用	\$ 514	\$ 100	利息費用	\$ 514
折舊費用	\$ 3,358	\$ 3,383	折舊費用	\$ 3,358

本公司因承租協議支付之押金，截至民國113年及112年12月31日止，存出保證金皆為642仟元，113年度及112年度認列押金設算息皆為10仟元。

(6) 出租/轉租協議

關係人類別	113年度	112年度
子公司	\$ 206	\$ 206
其他關係人	953	953
	\$ 1,159	\$ 1,159

(7)向關係人放款

(a)期末餘額

帳列之項目	關係人類別	113.12.31	112.12.31
其他應收款—關係人	子公司	\$ -	\$ -

(b)利息收入

帳列之項目	關係人類別	113年度	112年度
利息收入	子公司	\$ -	\$ 652
利率區間		-	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

關係人類別	113.12.31	112.12.31
其他關係人	\$ 580,000	\$ 612,000

上述背書保證並不包括本公司背書保證事項，其相關資訊詳附註十三.1(2)說明。

(9)各項費用

關係人類別	113年度	112年度	交易性質
子公司	\$ -	\$ 9,084	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出
其他關係人	\$ 10,396	\$ 11,894	
	\$ 10,396	\$ 20,978	

4.主要管理階層薪酬資訊

	113年度	112年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 18,203	\$ 17,540
退職後福利	641	529
	\$ 18,844	\$ 18,069

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	113.12.31	112.12.31	質押擔保標的
其他金融資產	\$ 725,181	\$ 340,068	短期借款及信託戶
存貨-營建業	2,565,798	3,702,680	短期借款、應付短期票券及長期借款
不動產、廠房及設備	669,081	677,478	應付短期票券
投資性不動產	<u>3,624,317</u>	<u>2,537,781</u>	短期借款、應付短期票券及長期借款
	<u>\$ 7,584,377</u>	<u>\$ 7,258,007</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至民國113年12月31日止，本公司為工程履約保證等而收受之保證票據為38,100仟元。
2. 本公司截至民國113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 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		
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	61,793	61,793
		美聿國磊裝潢(上海)有限公司	其他應收款	否	1,240	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	61,793	61,793
2	Billion	中國商業信貸集團有限公司	其他應收款	否	249,940	246,314	246,314	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,247,216	1,247,216
3	Headway	168	其他應收款-關係人	是	87,252	85,986	85,986	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	175,328	175,328
		Fast	其他應收款-關係人	是	84,617	18,721	18,721	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	175,328	175,328
		Billion	其他應收款-關係人	是	67,842	67,176	67,176	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	175,328	175,328
4	Fast	Billion	其他應收款-關係人	是	597,302	256,793	256,793	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	597,552	597,552
		168	其他應收款-關係人	是	280,387	190,333	190,333	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	597,552	597,552
5	168	Billion	其他應收款-關係人	是	564,444	558,908	558,908	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,545,794	1,545,794
6	青島鼎林國際	成都鼎康置業	其他應收款-關係人	是	2,356,177	-	-	-%	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	267,072	263,197	263,197	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	106,692	106,692
8	南京鼎正置業	青島鼎林國際	其他應收款-關係人	是	1,436,688	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	925,332	925,332
		成都鼎康置業	其他應收款-關係人	是	2,827	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	925,332	925,332

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 大 陸地 區 背書保 證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	南京鼎正置業	b	10,335,554	227,250	223,900	223,900	-	2.17 %	20,671,108	Y	N	Y
		Billion	b	10,335,554	201,000	201,000	179,120	201,000	1.94 %	20,671,108	Y	N	N
		青島鼎林國際	b	10,335,554	36,360	35,824	35,824	-	0.35 %	20,671,108	Y	N	Y
1	168	南京鼎正置業	b	46,373,808	3,688,092	2,235,163	2,235,144	3,589,684	57.84 %	46,373,808	N	N	Y
2	Fast	青島鼎林國際	b	17,926,548	1,908,633	1,858,549	1,858,549	1,858,549	124.41 %	17,926,548	N	N	Y
3	Billion	成都淳雅企業	b	37,416,492	1,854,342	3,314,039	3,179,686	3,179,686	106.29 %	37,416,492	N	N	Y
4	成都淳雅企 業	成都鼎康置業	b	8,320,644	8,208,750	8,196,250	4,304,357	705,172	1,182.06 %	8,320,644	N	N	Y
			(註7)								(註7)		

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7：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：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：

單位：新台幣仟元

處分之不動產公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台北市中正區城中段二小段390、391等二筆土地(台北市衡陽路60號，建號17、18，古蹟名稱衡陽路60號店屋)之可移轉容積	113.1.5	96年間及111年間取得	\$ 371,419	\$ 895,406	依契約所訂時間收款，截至民國113年12月31日止已收取第一期款626,784仟元。	\$ 402,867	皇翔建設股份有限公司	非關係人	為活化資產並充實營運資金	依日升不動產估價師事務所估價報告，金額由雙方議定。	無

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

(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839,202	98.17 %	依合約收款	-	-	628,464	90.60 %	-
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	工程收入794,187	99.09 %	依合約收款	-	-	628,464	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135,569	18.49 %	依合約收款	-	公司係依照工程採購發包作業程序執行	12,810	3.96 %	-

(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	628,464	-	-	-	-	-	-
Fast	Billion	同一母公司	261,245	-	-	-	-	-	-
	168	同一母公司	(USD 7,968)	-	-	-	-	-	-
			191,329	(USD 5,836)	-	-	-	-	-
168	Billion	同一母公司	562,662	(USD 17,162)	-	-	-	-	-
青島鼎林國際	南京鼎正置業	同一母公司	169,108	(CNY 37,761)	-	-	-	-	-
青島鄉都投資	青島鼎林國際	同一母公司	263,172	(CNY 58,770)	-	-	-	-	-
南京鼎正酒店	南京鼎正置業	同一母公司	1,088,208	(CNY 243,012)	-	-	-	-	-
青島鼎林酒店	青島鼎林國際	同一母公司	336,846	(CNY 75,222)	-	-	-	-	-

(9)從事衍生性商品交易：無。

(10)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註2)	交易往來情形			
				科 目	金 額 (註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
1	太裕營造	本公司	2	應收帳款	628,464	-	1.46 %
	太裕營造	本公司	2	營業收入-工程	794,187	-	19.33 %
2	168	Billion	3	其他應收款	562,662	-	1.31 %
3	南京鼎正置業	南京鼎正酒店	3	營業收入-租金	56,308	-	1.37 %
4	南京鼎正酒店	南京鼎正置業	3	其他應收款	1,088,208	-	2.52 %

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%	101,263	(24,391)	(17,518)	子公司
本公司	Headway	薩摩亞	投 資	284,791	284,791	9,643	66.67%	292,213	(1,541)	(1,027)	子公司
本公司	百皇投資	台灣	投 資	9,000	9,000	-	100.00%	1,024	4	4	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%	396	3	2	子公司
本公司	168	薩摩亞	投 資	5,575,908	6,692,803	182,538	94.81%	3,663,771	(495,906)	(471,710)	子公司
本公司	Quantum	薩摩亞	投 資	3,805,520	1,817,289	119,826	92.30%	2,877,869	(269,053)	(232,173)	子公司
本公司	Diamond	薩摩亞	投 資	12,252	12,252	386	100.00%	358	(26)	(26)	子公司
本公司	Fast	薩摩亞	投 資	3,354,419	3,728,275	106,223	100.00%	1,493,879	(411,350)	(411,350)	子公司
太裕營造	Worldwide	薩摩亞	工程顧問	32	32	-	100.00%	447	(29)	(29)	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%	381	3	2	子公司
Headway	Gold Square	薩摩亞	投 資	(USD -)	(USD -)	-	100.00%	669	(29)	(29)	子公司
Quantum	Billion	薩摩亞	投 資	4,256,336 (USD129,826)	2,100,103 (USD68,385)	129,826	100.00%	3,118,041 (USD95,106)	(269,053) (USD-8,379)	(269,053) (USD-8,379)	子公司
Fast	紀昇	香港	投 資	1,005,510 (USD30,670)	941,870 (USD30,670)	239,244	81.21%	(718,754) (USD-21,922)	(465,625) (USD-14,500)	(378,134) (USD-11,775)	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	3,999,475 (USD121,991)	(2) 168 (註3)	1,311,400 (USD40,000)	- (註3)	1,311,400 (USD40,000)	(461,529)	94.81%	(437,576)	\$ 2,193,269	-
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	1,230,323 (USD37,527)	(2) 紀昇 (註3)	655,700 (USD20,000)	- (註3)	655,700 (USD20,000)	(582,392)	64.92%	(378,089)	(711,367)	-
成都淳雅企業	企業管理服務	1,639,250 (USD50,000)	(2) Billion (註3)	1,311,400 (USD40,000)	- (註3)	1,311,400 (USD40,000)	(195,914)	92.30%	(180,829)	639,996	-
青島鄉都投資	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	327,850 (USD10,000)	(2) Headway (註3)	327,850 (USD10,000)	- (註3)	327,850 (USD10,000)	(36)	66.67%	(24)	177,829	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管理	134,353 (CNY30,000)	(3) 南京鼎正置業 (註3)	-	-	-	(54,606)	94.81%	(51,772)	(59,382)	-
青島鼎林酒店	酒店經營及管理	44,784 (CNY10,000)	(3) 青島鼎林國際 (註3)	-	-	-	(49,435)	64.92%	(32,093)	(83,914)	-
成都鼎康置業	興建酒店及房地產開發	1,368,429 (CNY305,560)	(3) 成都淳雅企業 (註3)	-	-	-	(195,149)	92.30%	(180,123)	642,607	-
青島凱旋企業	企業管理服務	- 青島鄉都投資	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-

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	\$ 3,606,350 (USD110,000) (註3)	\$ 5,124,296 (USD156,300) (註3)	\$ 6,201,332 (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：本期認列投資損攏中：

- (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113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113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	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

請詳民國113年度合併財務報告。

鄉林建設事業股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
現金	零用金及庫存現金	\$ 707
銀行存款	活期存款及支票存款	<u>554,769</u>
		\$ <u>555,476</u>

鄉林建設事業股份有限公司

應收帳款明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 領	備 註
應收帳款			
衡陽路60號容積		\$ 255,830	
鄉林圓頂		70,608	
鄉林山海匯A區		25,531	
減：備抵損失		<u>(25,531)</u>	
淨 額		\$ <u><u>326,438</u></u>	

鄉林建設事業股份有限公司

其他應收款明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
非關係人			
應收利息		\$ 24	
其 他	房屋及車位管理費等	\$ 322	
		\$ 346	
關係人	代墊費用	\$ 1	

鄉林建設事業股份有限公司

存貨明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
待售房地	鄉林美術館	\$ 718,946	\$ 749,076	
	鄉林士林官邸	1,003,247	2,037,900	
	鄉林圓頂	9,448	13,350	
營建用地	台北市萬華區華中段	297,653	1,703,915	
	台北市中山區德惠段A	32,755	1,801,355	
	台北市中山區德惠段B	248,716	931,593	
	雲林縣斗六海豐崙段	432,595	1,129,021	
在建房地	鄉林中山賦	164,451	164,451	
	鄉林●雲峰	130,218	130,218	
	容積移轉	31,993	66,523	
其他在建費用	預付實品屋之裝修工程款	79,572	79,572	
預付土地款	台北市中山區農安街	37,459	37,459	
	台北市大安區龍泉段	24,366	5,201,388	
	台北市中山區德惠段B	50,918	50,918	
	台北市萬華區華中段	1,087	1,087	
	新北市新莊區鴻福段	4,267	4,267	
減：備抵跌價損失		\$ <u>3,267,691</u>	\$ <u>14,102,093</u>	

鄉林建設事業股份有限公司

預付款項明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付租金	辦公室、廣告看板租金	\$ 182	
預付保險費	意外險及保險等	183	
其他預付款	都更案權利讓售及拆遷補償費	20,631	
其他預付費用	公司債發行費用、法律顧問費、發行貸款手續費	<u>20,079</u> \$ <u>41,075</u>	

鄉林建設事業股份有限公司

其他流動資產明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫付款	都更案服務費及土地貸款 利息等	\$ 180,390	
代付款	代付管委會支出	<u>27,504</u>	
		\$ <u><u>207,894</u></u>	

鄉林建設事業股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

名稱	期初餘額		本期增加(註1)		本期減少(註2)		期末			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總價		
(長期股權投資)													
太裕營造股份有限公司	18,633,334	\$ 118,177	-	\$ 603	-	\$ 17,517	18,633,334	92.70 %	\$ 101,263	\$ -	\$ -	無	
Headway Investment Ltd.	9,642,586	279,945	-	13,295	-	1,027	9,642,586	66.67 %	292,213	-	-	無	
百皇投資有限公司	-	1,020	-	4	-	-	-	100.00 %	1,024	-	-	無	
鼎林國際企業股份有限公司	25,500	394	-	2	-	-	25,500	51.00 %	396	-	-	無	
168 Investment Ltd.	216,897,130	4,994,142	4,195,500	392,864	38,555,000	1,723,235	182,537,630	94.81 %	3,663,771	-	-	無	
Diamond Overseas Co., Ltd.	385,835	360	-	24	-	26	385,835	100.00 %	358	-	-	無	
Fast Growth Limited	117,929,751	2,137,008	686,000	186,957	12,393,200	830,086	106,222,551	100.00 %	1,493,879	-	-	無	
Quantum Investment Ltd.	58,384,987	1,122,384	61,440,740	2,056,488	-	301,003	119,825,727	92.30 %	2,877,869	-	-	無	
		\$ 8,653,430		\$ 2,650,237		\$ 2,872,894			\$ 8,430,773	\$ -	\$ -		

註1:本期增加數係依據被投資公司依權益法認列之投資利益6仟元，國外營運機構財務報表換算之兌換差額465,968仟元，子公司-太裕其他綜合損益變動數576仟元、增資2,167,741仟元及持股比例異動調整數15,946仟元。

註2:本期減少數係依據被投資公司依權益法認列之投資損失(1,133,804)仟元，減資(1,670,261)仟元，累積盈餘變動數(47,719)仟元及持股比例變動調整數(21,110)仟元。

鄉林建設事業股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表
民國113年1月1日至12月31日

「不動產、廠房及設備變動明細表」相關資訊詳個體財務報告附註六.6。

「使用權資產」相關資訊詳個體財務報告附註六.7。

「投資性不動產」相關資訊詳個體財務報告附註六.8。

鄉林建設事業股份有限公司

無形資產變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	備註
電腦軟體	\$ <u>2,195</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(857)</u>	\$ <u>1,338</u>	

鄉林建設事業股份有限公司

短期借款明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

借款種類	說 明	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
擔保借款	京城銀行	\$ <u>92,927</u>	113/11/27~114/11/27	4.33 %	\$ <u>92,927</u>	待售房地-鄉林美術館	

鄉林建設事業股份有限公司

應付短期票券明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金額			備 註
				發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面價值	
應付商業本票	國際票券	113/10/24~114/1/22	1.87%~3.92 %	\$ 3,300,000	\$ (6,219)	\$ 3,293,781	
應付商業本票	中華票券	113/12/6~114/1/2	3.24 %	57,400	(10)	57,390	
應付商業本票	兆豐票券	113/12/6~114/1/2	3.69 %	80,000	(16)	79,984	
				\$ 3,437,400	\$ (6,245)	\$ 3,431,155	

鄉林建設事業股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
應付票據			
A04876	土地 款	\$ 32,000	
王紹述建築師事務所	建築設計費	3,083	
春能科技股份有限公司	建築廣告費	3,444	
其他(註)		<u>16,483</u>	
		\$ <u>55,010</u>	
應付票據—關係人			
太裕營造(股)有限公司	營造工程 款	\$ <u>30,000</u>	
應付帳款			
個人A	土地 款	\$ 10,000	
其他(註)	營造保留款	<u>208</u>	
		\$ <u>10,208</u>	
應付帳款—關係人			
太裕營造(股)有限公司	營造工程款及保留款	\$ <u>598,464</u>	

註：個別金額未超過本科目餘額5%以上不予單獨列示。

鄉林建設事業股份有限公司

其他應付款明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
非關係人		
應付薪資		\$ 22,889
應付利息		110,581
應付銷售服務費		63,621
應付營業稅		26,934
其他(均未達餘額之5%)		<u>36,299</u>
		\$ <u>260,324</u>
關係人		\$ <u>14,719</u>

鄉林建設事業股份有限公司

其他流動負債明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫收款	車位修繕款	\$ 19	
代收款	代收管委會款項	<u>\$ 16,485</u>	
		\$ <u>16,504</u>	

鄉林建設事業股份有限公司

長期借款明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

債 權 人	摘 要	借款金額	契約期限	利 率	抵押或擔保	備 註
上海銀行		\$ 580,000	106.8.28~117.1.30	3.48 %	涵碧樓建築物	
土地銀行		170,000	110.11.22~116.11.21	2.74 %	營建用地-萬華區華中段	
第一銀行		273,740	112.5.12~116.11.12	2.63 %	營建用地-台北市中山區德惠段B	
高雄銀行		500,000	112.7.27~116.7.27	4.10 %	待售房地-鄉林士林官邸	
第一銀行		150,000	112.7.27~116.7.27	4.10 %	待售房地-鄉林士林官邸	
土地銀行		188,100	112.9.12~116.9.12	2.98 %	營建用地-雲林縣斗六海豐崙段	
上海銀行		44,600	113.1.18~116.1.8	3.08 %	待售房地-鄉林美術館	
土地銀行		20,100	113.10.29~117.10.28	3.00 %	信用借款	
台北富邦		101,547	110.11.30~115.1.2	4.05 %	待售房地-鄉林美術館	
第一銀行		68,600	111.12.20~114.12.20	2.98 %	銀行備償戶	
減:一年內到期長期負債		<u>(246,099)</u>				
		<u>\$ 1,850,588</u>				

鄉林建設事業股份有限公司

租賃負債明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	租 賃 期 間	折 現 率	期 末 餘 額	備 註
辦公室租賃		1年內	3.06 %	\$ 3,255	
		1~2年內	3.06 %	3,355	
		2~5年內	3.06 %	7,020	
		1年內	2.57 %	363	
				\$ 13,993	

鄉林建設事業股份有限公司

營業收入明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入	鄉林科學大樓	\$ 631	
	鄉林辦公室	423	
	鄉林士林官邸	42,476	
	小 計	43,530	
出售房屋收入	鄉林美術館	31,810	
	鄉林圓頂	1,396,014	
	小 計	1,427,824	
出售土地收入	鄉林美術館	27,330	
	鄉林圓頂	1,094,550	
	小 計	1,121,880	
出售容積收入		852,768	
營業收入總額		3,446,002	
減：銷貨折讓		(1,233)	
		\$ 3,444,769	

鄉林建設事業股份有限公司

營業成本明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	
	小 計	合 計
期初存貨		
待售房地	\$ 2,347,314	
營建用地	1,514,095	
在建房地	1,105,643	
其他在建費用	79,493	
預付土地款	94,277	\$ 5,140,822
加：營建用地	15,196	
在建房地	999,887	
預付土地款	23,820	
其他在建費用	79	1,038,982
減：待售房地轉列投資性不動產	572,127	572,127
期末存貨		
待售房地	1,731,641	
營建用地	1,011,719	
在建房地	326,662	
其他在建費用	79,572	
預付土地款	118,097	3,267,691
營建成本		2,339,986
加：租賃成本		3,500
	\$ 2,343,486	

鄉林建設事業股份有限公司

營業費用明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	推銷費用	管理費用	合計
薪資支出	\$ 50,550	\$ 93,985	\$ 144,535
廣告費	88,098	63	88,161
稅捐	7,247	1,732	8,979
折舊	-	15,423	15,423
各項攤提	-	34,102	34,102
勞務費	1,697	10,705	12,402
雜費	64,664	14,590	79,254
其他(個別項目金額未超過5%)	<u>12,660</u>	<u>33,733</u>	<u>46,393</u>
營業費用合計	<u><u>\$ 224,916</u></u>	<u><u>\$ 204,333</u></u>	<u><u>\$ 429,249</u></u>

鄉林建設事業股份有限公司

其他收益及費損淨額明細表

民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
利息收入：			
利息收入		\$ <u>3,726</u>	
其他收入：			
什項收入		\$ <u>211</u>	
其他利益及損失：			
投資性不動產公允價值調整利益		\$ 519,408	
兌換利益		<u>21</u>	
其他利益及損失合計		\$ <u>519,429</u>	
財務成本：			
利息費用			
支付利息		\$ 315,261	
租賃負債之利息		538	
其 他		233	
減：資本化		<u>(52,108)</u>	
財務成本合計		\$ <u>263,924</u>	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第

1140219

號

會員姓名：(1) 洪淑芬
(2) 蕭又文

事務所名稱：國富浩華聯合會計師事務所台中所

委託人名稱：鄉林建設事業股份有限公司

事務所地址：台中市西區台灣大道二段 285 號 25 樓

委託人統一編號：23641822

事務所電話：04-23296111

事務所統一編號：39792563

會員證書字號：(1) 中市會證字第 920 號
(2) 北市會證字第 4490 號

印鑑證明書用途：辦理 鄉林建設事業股份有限公司

113 年度（自民國 113 年 01 月 01 日至

113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	洪淑芬	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	蕭又文	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

114

月 日

