股票代碼：5512

力麒建設股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國一〇九年度及一〇八年度

公 司 地 址：台北市吉林路99號8樓
電　　話：(02)2100-2288

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	25～50
(七)關係人交易	50～54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(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	60～62
3.大陸投資資訊	63
4.主要股東資訊	64
(十四)部門資訊	64
九、重要會計項目明細表	65～70

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/tw

會 計 師 查 核 報 告

力麒建設股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

力麒建設股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，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，足以允當表達力麒建設股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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，與力麒建設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，對力麒建設股份有限公司民國一〇九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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、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(七)存貨；存貨評價所涉及之假設及估計不確定因素請詳附註五；存貨相關揭露請詳附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

力麒建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約63%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於力麒建設股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政策及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行力麒建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

因應之查核程序：

取得力麒建設股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得外部鑑價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

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力麒建設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力麒建設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。

力麒建設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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估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，惟其目的非對力麒建設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，以及使力麒建設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力麒建設股份有限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，並負責形成力麒建設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，決定對力麒建設股份有限公司民國一〇九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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國 一一〇 年 三 月 二十三 日

力麒建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
	資　　產	金　　額	%	金　　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 249,524	1	165,857	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	37,753	-	39,806	-
1150	應收票據淨額(附註六(十六))	1,093	-	13,353	-
1172	應收帳款淨額(附註六(十六)及七)	3,803	-	9,148	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	15,898,086	63	16,064,939	63
1476	其他金融資產－流動(附註七、八及九)	258,566	1	1,043,236	4
1479	其他流動資產－其他	31,449	-	52,761	-
1480	取得合約之增額成本－流動	1,876	-	1,630	-
		16,482,150	65	17,390,730	68
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	13,734	-	14,025	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	72,123	-	65,551	-
1550	採用權益法之投資(附註六(五)及(六))	6,685,409	26	6,318,602	25
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	3,440	-	2,598	-
1755	使用權資產(附註六(八))	27,307	-	33,596	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,857,898	7	1,892,371	7
1780	無形資產	819	-	1,140	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	33,856	-	33,856	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	556,575	2	2,305	-
		9,251,161	35	8,364,044	32
	資產總計	**$ 25,733,311**	**100**	**25,754,774**	**100**

力麒建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
	負債及權益	金額	%	金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十))	$ 6,724,611	26	6,050,891	24
2110	應付短期票券(附註六(十一))	1,582,700	6	1,899,000	7
2130	合約負債－流動(附註六(十九))	87,435	-	117,956	-
2150	應付票據(附註七)	28,576	-	53,002	-
2170	應付帳款(附註七)	38,056	-	135,393	1
2200	其他應付款(附註六(廿一)及七)	59,314	-	84,117	-
2230	本期所得稅負債	9,910	-	-	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十四)及七)	9,896	-	9,077	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三))	-	-	1,996,451	8
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	692,448	3	711,418	3
2399	其他流動負債－其他	42,402	-	49,473	-
		9,275,348	35	11,106,778	43
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十三))	1,994,756	8	-	-
2541	銀行長期借款(附註六(十二))	900,524	3	868,242	3
2580	租賃負債－非流動(附註六(十四)及七)	18,016	-	24,912	-
2640	淨確定福利負債－非流動	32,823	-	35,977	-
2645	存入保證金(附註七)	88,010	1	105,071	1
		3,034,129	12	1,034,202	4
	負債總計	12,309,477	47	12,140,980	47
	權益(附註六(十七))：				
3110	普通股股本	7,439,927	29	7,439,927	29
3200	資本公積	608,543	2	606,478	2
3310	法定盈餘公積	1,267,283	5	1,184,325	5
3320	特別盈餘公積	261,872	1	159,847	1
3350	未分配盈餘	4,025,452	16	4,551,604	17
3400	其他權益	(81,048)	-	(230,192)	(1)
3500	庫藏股票	(98,195)	-	(98,195)	-
	權益總計	13,423,834	53	13,613,794	53
	負債及權益總計	$ 25,733,311	100	25,754,774	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十五)及(十九))	$ 1,663,348	100	3,108,398	100
5000	營業成本(附註六(四)、(十四)、(十五)、(二十)及七)	1,369,157	82	1,925,240	62
	營業毛利	294,191	18	1,183,158	38
	營業費用：(附註六(十四)、(十五)、(二十)及七)				
6100	推銷費用	71,415	4	179,539	6
6200	管理費用	90,691	5	141,718	4
		162,106	9	321,257	10
	營業利益	132,085	9	861,901	28
	營業外收入及支出(附註六(五)、(六)、(十四)及(廿一))：				
7100	利息收入	1,182	1	1,904	1
7190	其他收入	34,802	2	11,218	-
7020	其他利益及損失	4,878	-	(17,520)	(1)
7050	財務成本	(99,100)	(6)	(97,275)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	78,357	5	127,160	4
		20,119	2	25,487	1
7900	稅前淨利	152,204	11	887,388	29
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	48,226	3	59,563	2
	本期淨利	103,978	8	827,825	27
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,249	-	1,817	-
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評價損益	(10,011)	(1)	(24,915)	(1)
8330	採用權益法認列之子公司及關聯企業之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目	162,261	10	(86,369)	(3)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		153,499	9	(109,467)	(4)
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司及關聯企業之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(3,106)	-	(701)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(3,106)	-	(701)	-
8300	本期其他綜合損益	150,393	9	(110,168)	(4)
8500	本期綜合損益總額	**$ 254,371**	**17**	**717,657**	**23**
	每股盈餘(附註六(十八))				
9750	基本每股盈餘(元)	**$ 0.14**		**1.12**	
9850	稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.14**		**1.11**	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

			保留盈餘			其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	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利益(損失)	庫藏股票	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	$ 7,439,927	600,956	1,177,021	35,588	4,151,184	(1,377)	(116,892)	(98,195)	13,188,212
本期淨利	-	-	-	-	827,825	-	-	-	827,825
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,755	(701)	(111,222)	-	(110,168)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	829,580	(701)	(111,222)	-	717,657
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	7,304	-	(7,304)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	124,259	(124,259)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(297,597)	-	-	-	(297,597)
對子公司所有權權益變動	-	5,522	-	-	-	-	-	-	5,522
民國一〇八年十二月三十一日餘額	7,439,927	606,478	1,184,325	159,847	4,551,604	(2,078)	(228,114)	(98,195)	13,613,794
本期淨利	-	-	-	-	103,978	-	-	-	103,978
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,249	(3,106)	152,250	-	150,393
本期綜合損益總額	-	-	-	-	105,227	(3,106)	152,250	-	254,371
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	82,958	-	(82,958)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	102,025	(102,025)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(446,396)	-	-	-	(446,396)
對子公司所有權權益變動	-	2,053	-	-	-	-	-	-	2,053
採用權益法認列之關聯企業股權淨值變動	-	12	-	-	-	-	-	-	12
民國一〇九年十二月三十一日餘額	**$ 7,439,927**	**608,543**	**1,267,283**	**261,872**	**4,025,452**	**(5,184)**	**(75,864)**	**(98,195)**	**13,423,834**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 152,204	887,388
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	45,992	44,953
攤銷費用	321	321
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(1,976)	13,802
利息費用	99,100	97,275
利息收入	(1,182)	(1,904)
股利收入	(150)	(142)
採用權益法認列之子公司及關聯企業利益之份額	(78,357)	(127,160)
廉價取得利益	(27,394)	-
處分採用權益法損失	(4,585)	-
收益費損項目合計	31,769	27,145
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,320	170,712
應收票據	12,260	(12,767)
應收帳款	5,345	65,190
存貨	327,861	1,214,890
其他流動資產	21,312	9,022
其他金融資產	(24,560)	161,142
取得合約之增額成本	(246)	21,315
與營業活動相關之資產之淨變動合計	346,292	1,629,504
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(30,521)	(65,122)
應付票據	(24,426)	(1,014)
應付帳款	(97,337)	37,271
其他應付款	(26,205)	38,558
其他流動負債	(7,071)	31,620
淨確定福利負債	(1,905)	(247)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(187,465)	41,066
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	158,827	1,670,570
調整項目合計	190,596	1,697,715
營運產生之現金流入	342,800	2,585,103
收取之利息	1,182	1,904
收取之股利	141,899	46,347
支付之利息	(260,401)	(275,624)
支付之所得稅	(38,316)	(59,627)
營業活動之淨現金流入	187,164	2,298,103

力麒建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(16,583)	(20,000)
取得採用權益法之投資	(237,000)	(735,593)
取得不動產、廠房及設備	(2,100)	(693)
取得投資性不動產	(15)	(3,429)
其他金融資產(增加)減少	254,960	(352,840)
投資活動之淨現金流出	(738)	(1,112,555)
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	673,720	(3,342,110)
應付短期票券增加	(316,300)	1,899,000
發行公司債	2,000,000	-
償還公司債	(2,000,000)	-
舉借長期借款	316,000	670,000
償還長期借款	(302,688)	(107,818)
存入保證金減少	(17,061)	(21,773)
租賃本金償還	(10,034)	(8,864)
發放現金股利	(446,396)	(297,597)
籌資活動之淨現金流出	(102,759)	(1,209,162)
本期現金及約當現金增加(減少)數	83,667	(23,614)
期初現金及約當現金餘額	165,857	189,471
期末現金及約當現金餘額	**$ 249,524**	**165,857**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

力麒建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十一年七月三十日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市吉林路99號8樓。本公司主要營業項目包括委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務；受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發、租售及管理等業務；室內裝潢業務、各種建材及建設機械買賣業務及代理前項有關產品之報價投標經銷業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一〇年三月二十三日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號 、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革－第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023.1.1
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： ・履行該合約之增額成本－例如直接人工及原料；及 ・與履行合約直接相關之其他成本之分攤－例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。	2022.1.1

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產；

(3)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、聯合控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築及土木工程之承攬業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3～5年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1.預期於本公司正常營業週期(營建及工程營造業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；

2.主要為交易目的而持有該資產；

3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或

4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於本公司正常營業週期(營建及工程營造業務通常長於一年)中清償該負債；

2.主要為交易目的而持有該負債；

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

・係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

・該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

・係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。

・該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述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，係透過損益按公允價值衡量。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

・判定債務證券於報導日之信用風險低；及

・其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過121天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過271天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

・借款人或發行人之重大財務困難；
・違約，諸如延滯或逾期超過271天；
・因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
・借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
・由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過271天時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司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。

(3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類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負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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)間之差額認列為損益。

(6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(7)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

(七)存　　貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房　屋　及　建　築	10～50年
(2)運　　輸　　設　　備	3～5年
(3)其　　他　　設　　備	3～5年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租　　賃

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

・客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。

・有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

－客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或

－客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以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；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十三)無形資產

1.認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤　　銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體　　5～10年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十五)售後服務負債準備

售後服務負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來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。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

售後服務準備

售後服務負債準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史資料及所有可能結果衡量。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(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，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或點交不動產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，但遞延期間不超過十二個月。因此，不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，如判斷需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。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列收入。

(2)重大財務組成－預收房地款

本公司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，但遞延期間不超過十二個月若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間且前述收取款項；本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價是否與現銷價格存有異且前述預收對價是否包含金融因素，本公司預收對價主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對本公司造成之再銷售價格風險及補貼，故非屬重大自客戶取得財務融資重大財務組成部分。因此，不調整交易對價格以反映重大財務組成部分之影響。

2.客戶合約之成本

取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。本公司對於符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利退休金計畫下之淨義務係以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；

2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及

3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.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

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十九)企業合併

本公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，本公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

於分階段達成之企業合併中，本公司以收購日之公允價值重新衡量其先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。對於被收購者權益價值之變動於收購日前已於其他綜合損益中認列之金額，應依本公司若直接處分其先前已持有權益之相同方式處理，若處分該權益時宜將其重分類至損益，則該金額係重分類至損益。

若企業合併之原始會計處理於合併交易發生之報導日前尚未完成，本公司對於尚不完整之會計處理項目係以暫定金額認列，並於衡量期間內予以追溯調整或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得關於收購日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自收購日起不超過一年。

移轉對價中所包含之或有對價係以收購日之公允價值認列。收購日後或有對價公允價值之變動若屬衡量期間調整者，係追溯調整收購成本並相對調整商譽。衡量期間調整係因本公司於收購日後始取得關於收購日已存在事實與情況之額外資訊所作之調整，衡量期間自收購日起不超過一年。對於非屬衡量期間調整之或有對價公允價值變動，其會計處理係取決於或有對價之分類。或有對價分類為權益者不得再衡量，且其後續交割係在權益內調整。其他或有對價係於收購日後之每一報導日按公允價值衡量，且公允價值變動認列為損益。

(二十)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(廿一)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策並無涉及重大判斷，且對本個體財務報告無重大之影響。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
零用金	$ 221	221
活期存款	199,025	125,578
支票存款	50,258	40,038
定期存款	20	20
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 249,524**	**165,857**

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票(流動)	$ 37,753	39,806
私募基金(非流動)	13,734	14,025
合　　計	**$ 51,487**	**53,831**

1.本公司按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿一)。

2.本公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用風險及公允價值資訊。

3.本公司上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
上市櫃股票-亞太電信(股)公司	$ 16,550	12,338
非上市櫃股票-紅菱重工(股)公司	14,831	13,744
-力麟科技(股)公司	23,200	37,840
興櫃股票　-天力離岸風電(股)公司	16,088	-
非上市櫃股票-其他	1,454	1,629
合　　計	**$ 72,123**	**65,551**

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

(1)本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

(2)本公司於民國一〇九年十二月取得天力離岸風電科技(股)公司276千股，金額為16,583千元及民國一〇八年五月取得力麟科技(股)公司1,000千股，金額為20,000千元。

(3)本公司民國一〇九年度及一〇八年度皆未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.本公司已於附註六(廿二)揭露與金融工具相關之信用風險及公允價值資訊。

3.本公司上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(四)存　　貨

	109.12.31	108.12.31
待售房地	$ 3,381,278	4,594,776
營建用地	3,101,241	2,472,329
在建房地	9,357,172	8,936,857
預付土地款	158,453	161,035
減：備抵跌價損失	(100,058)	(100,058)
	$ 15,898,086	**16,064,939**

1.民國一〇八年度因存貨沖減至淨變現價值之跌價回升認列存貨回升利益4,360千元，並已認列為銷貨成本之減項。

2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，預期超過十二個月以後實現之存貨分別為14,389,697千元及13,930,863千元。

3.民國一〇九年度及一〇八年度利息資本化請詳附註六(廿一)。

4.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)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：

	109.12.31	108.12.31
子公司	$ 6,614,209	6,217,911
關聯企業	71,200	100,691
	$ 6,685,409	**6,318,602**

1.子公司

(1)上述投資子公司之相關資訊，請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

(2)本公司於民國一〇九年十一月二十五日現金增資取得力麗觀光開發股份有限公司私募普通股6,000千股，計78,000千元，持股比例12.37%增加至38.53%，成為單一最大股東，並因而取得對該公司之控制。

(3)本公司於民國一〇七年十二月十一日經董事會決議組織重組將百分之百持有之子公司Blossom Increase Limited分割讓與百分之百持有之子公司力鶴投資股份有限公司，分割基準日為民國一〇八年三月三十一日。

2.關聯企業

(1)本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	109.12.31	108.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	**$ 71,200**	**100,691**

	109年度	108年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	$ (3,297)	(3,399)
其他綜合損益	(1)	(1)
綜合損益總額	**$ (3,298)**	**(3,400)**

(2)本公司所投資之關聯企業已上市(櫃)者，其公允價值如下：

	109.12.31	108.12.31
力麗觀光開發股份有限公司	**$ -**	**29,649**

本公司已於民國一〇九年十一月二十五日對力麗觀光開發股份有限公司取得控制而轉列子公司，請詳附註六(六)。

3.擔　　保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)企業合併

本公司於民國一〇九年十一月二十五日認購力麗觀光開發股份有限公司私募股票6,000千股，金額計78,000千元，致本公司持有力麗觀光開發股份有限公司由12.37%增加至38.53%，成為單一最大股東，並因而取得對該公司之控制。

自收購日至截至民國一〇九年十二月三十一日，力麗觀光開發股份有限公司所貢獻之收入及淨損分別為38,684千元及(10,698)千元。若此項收購發生於民國一〇九年一月一日，管理當局估計當期本公司之收入及淨利將分別達1,663,348千元及103,978千元。於決定該等金額時，管理當局係假設該收購發生於民國一〇九年一月一日，且假設收購日所產生之暫定公允價值調整係相同。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債與所認列之商譽金額如下：

(1)移轉對價於收購日之公允價值	**$ 78,000**

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細節如下：

現金及約當現金	$	209,048
透過損益按公允價值衡量之金融資產		16,087
應收票據及帳款		22,213
其他金融資產		36,624
其他流動資產		4,262
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		44
採用權益法之投資		15,533
不動產、廠房及設備		739,688
使用權資產		291,717
無形資產		89,529
其他非流動資產		21,744
短期借款		(93,600)
合約負債		(58,573)
應付短期票券		(89,815)
應付票據		(7,355)
應付帳款		(33,977)
其他應付款		(34,598)
當期所得稅負債		(341)
租賃負債-流動		(79,320)
一年或一營業週期內到期長期負債		(43,801)
其他流動負債		(14,451)
長期借款		(335,384)
長期應付款		(13)
存入保證金		(220)
租賃負債-非流動		(231,444)
可辨認淨資產之公允價值	**$**	**423,597**

本公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於收購日所存在之任何額外負債準備，則將修改收購之會計處理。

(3)廉價購買利益：

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	$	78,000
加：非控制權益(以可辨認淨資產按非控制權益之比例衡量)		278,418
對被收購者原有權益之公允價值		39,785
減：可辨認淨資產之公允價值		(423,597)
廉價購買利益	**$**	**(27,394)**

本公司因重衡量於收購日前已持有12.37%權益之公允價值而認列處分投資利益4,585千元。該利益係認列於民國一〇九年度綜合損益表之「其他利益及損失」項下。

本公司於收購日將產生之廉價購買利益27,394千元列報於民國一〇九年度綜合損益表之「其他收入」項下。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

		運輸設備	其他設備	總　計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	$	5,337	12,823	18,160
增　　添		2,100	-	2,100
民國109年12月31日餘額	**$**	**7,437**	**12,823**	**20,260**
民國108年1月1日餘額	$	5,337	12,161	17,498
增　　添		-	693	693
除　　列		-	(31)	(31)
民國108年12月31日餘額	**$**	**5,337**	**12,823**	**18,160**
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	$	4,629	10,933	15,562
本年度折舊		664	594	1,258
民國109年12月31日餘額	**$**	**5,293**	**11,527**	**16,820**
民國108年1月1日餘額	$	4,209	10,414	14,623
本年度折舊		420	550	970
除　　列		-	(31)	(31)
民國108年12月31日餘額	**$**	**4,629**	**10,933**	**15,562**
帳面價值：				
民國109年12月31日	**$**	**2,144**	**1,296**	**3,440**
民國108年1月1日	**$**	**1,128**	**1,747**	**2,875**
民國108年12月31日	**$**	**708**	**1,890**	**2,598**

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作質押擔保之情形。

(八)使用權資產

本公司承租房屋及建築及運輸設備等之成本、折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築	運輸設備	總　計
使用權資產之成本：			
民國109年1月1日餘額	$ 39,421	3,432	42,853
增　　添	-	3,957	3,957
民國109年12月31日餘額	**$ 39,421**	**7,389**	**46,810**
民國108年1月1日餘額	$ -	-	-
增　　添	39,421	3,432	42,853
民國108年12月31日餘額	**$ 39,421**	**3,432**	**42,853**
使用權資產之折舊：			
民國109年1月1日餘額	$ 7,884	1,373	9,257
本年度折舊	7,884	2,362	10,246
民國109年12月31日餘額	**$ 15,768**	**3,735**	**19,503**
民國108年1月1日餘額	$ -	-	-
本年度折舊	7,884	1,373	9,257
民國108年12月31日餘額	**$ 7,884**	**1,373**	**9,257**
帳面價值：			
民國109年12月31日	**$ 23,653**	**3,654**	**27,307**
民國108年12月31日	**$ 31,537**	**2,059**	**33,596**

(九)投資性不動產

投資性不動產包含本公司所持有之自有資產。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至十年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。

已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額，但部份合約要求承租人歸墊保險費用，其金額係每年另行決定。

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總　　計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	$ 1,248,486	987,819	10,342	2,246,647
增添	-	-	15	15
民國109年12月31日餘額	**$ 1,248,486**	**987,819**	**10,357**	**2,246,662**
民國108年1月1日餘額	$ 1,248,486	984,390	10,342	2,243,218
增添	-	3,429	-	3,429
民國108年12月31日餘額	**$ 1,248,486**	**987,819**	**10,342**	**2,246,647**

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總　　計
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	$ -	354,276	-	354,276
本年度折舊	-	34,488	-	34,488
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**388,764**	**-**	**388,764**
民國108年1月1日餘額	$ -	319,550	-	319,550
本年度折舊	-	34,726	-	34,726
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**354,276**	**-**	**354,276**
帳面金額：				
民國109年12月31日	**$ 1,248,486**	**599,055**	**10,357**	**1,857,898**
民國108年1月1日	**$ 1,248,486**	**664,840**	**10,342**	**1,923,668**
民國108年12月31日	**$ 1,248,486**	**633,543**	**10,342**	**1,892,371**
公允價值：				
民國109年12月31日				**$ 2,656,997**
民國108年12月31日				**$ 2,580,825**

1.本公司對一項資產是否可以劃分為投資性不動產制定了相關的判斷標準。投資性不動產是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的不動產。因此，本公司考慮一項不動產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。本公司持有之不動產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值所持有，另一部分是用於供管理目的所持有。若投資性不動產各部分可單獨出售，則本公司對各該部分應分別進行會計處理。各部分若無法單獨出售，則僅在用於供管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始為投資性不動產。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十五)。

投資性不動產公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級；或係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	109.12.31	108.12.31
擔保銀行借款	$ 6,241,111	6,014,391
無擔保銀行借款	483,500	36,500
合　　計	**$ 6,724,611**	**6,050,891**
尚未使用額度	**$ 1,180,391**	**1,174,947**
利率區間	**1.75%~2.47%**	**1.90%~2.85%**

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

		109.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	國際票券金融公司	1.99%	$ 467,200
	中華票券金融公司	1.75%及1.8%	344,500
	萬通票券金融公司	1.8%	621,000
	兆豐票券金融公司	1.74%	150,000
合　　計			**$ 1,582,700**

		108.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	國際票券金融公司	2.13%及2.34%	$ 1,119,000
	中華票券金融公司	1.8%	220,000
	萬通票券金融公司	1.8%	560,000
合　　計			**$ 1,899,000**

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	109.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	1.59%~2.47%	110~124	$ 1,557,972
無擔保銀行借款	台幣	2.15%	111	35,000
減：一年內到期部分				(692,448)
合　　計				**$ 900,524**
尚未使用額度				**$ -**

	108.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	1.84%~2.78%	109~124	$ 1,495,460
無擔保銀行借款	台幣	2%~2.45%	110	84,200
減：一年內到期部分				(711,418)
合　　計				**$ 868,242**
尚未使用額度				**$ 101,017**

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	109.12.31	108.12.31
發行普通公司債金額	$ 2,000,000	2,000,000
減：應付公司債折價尚未攤銷餘額	(5,244)	(3,549)
減：一年或一營業週期內到期	-	(1,996,451)
期末應付公司債餘額	**$ 1,994,756**	-

本公司於民國一〇九年度發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項　　目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇九年第二次有擔保普通公司債
發行總額	1,000,000千元	1,000,000千元
發 行 日	109.10.23	109.12.14
發行期間	109.10.23~114.10.23	109.12.14~114.12.14
票面利率	0.62%	0.58%
保證機構	兆豐國際商業銀行	元大商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	到期一次還本。	

本公司於民國一〇四年度發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項　　目	一〇四年第一次有擔保普通公司債	一〇四年第二次有擔保普通公司債
發行總額	1,000,000千元	1,000,000千元
發 行 日	104.11.20	104.12.16
發行期間	104.11.20~109.11.20	104.12.16~109.12.16
票面利率	1.42%	1.42%
保證機構	兆豐國際商業銀行	元大商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	到期一次還本。	

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度認列普通公司債攤提利息費用，請詳附註六(廿一)。

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	**$ 9,896**	**9,077**
非流動	**$ 18,016**	**24,912**

到期分析請詳附註六(廿二)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	**$ 784**	**924**
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	**$ 50**	**50**

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	**$ 10,868**	**9,838**

1.房屋及建築之租賃

本公司承租房屋及建築作為辦公處所等，辦公處所之租賃期間通常為五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長之選擇權。

2.其他租賃

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年，部份租賃合約約定本公司於租賃期間屆滿時具有購買所承租資產之選擇權，部份合約則於租賃期間屆滿時由本公司保證所承租資產之殘值。

(十五)營業租賃

出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	$ 46,726	57,994
一至二年	34,801	39,453
二至三年	33,637	34,618
三至四年	26,694	32,730
四至五年	18,404	14,065
五年以上	68,619	27,480
未折現租賃給付總額	**$ 228,881**	**206,340**

民國一〇九年度及一〇八年度由待售房地及投資性不動產產生之租金收入請詳附註六(十九)。投資性不動產所發生之維護及保養費用(列報於「銷貨成本及營業費用」)如下：

	109年度	108年度
產生租金收入者	**$ 914**	**7,039**

(十六)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
調整前期之當期所得稅	$ -	4,090
未分配盈餘加徵	9,910	-
土地增值稅	38,316	49,386
	48,226	53,476
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	6,087
	-	6,087
所得稅費用	**$ 48,226**	**59,563**

2.本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	$ 152,204	887,388
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 30,440	177,478
土地交易所得免稅	(58,688)	(147,245)
投資收益－權益法	(15,671)	(25,432)
利息資本化之財稅差	(3,507)	(13,638)
金融資產及負債評價(利益)損失	(395)	2,761
股利收入	(30)	(28)
土地增值稅	38,316	49,386
未分配盈餘加徵	9,910	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	26,276	-
前期低估	-	4,090
不可扣抵之費用	28,380	-
其他	(6,805)	12,191
合　　計	**$ 48,226**	**59,563**

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	109.12.31	108.12.31
課稅損失	**$ 26,276**	**-**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一〇九年十二月三十一日止，本公司已認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇九年度	**$ 131,381**	民國一一九年度

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產之變動如下：

	未實現售後服務準備	未實現減損損失	未實現存貨跌價損失	其他	合計
遞延所得稅資產：					
民國109年1月1日餘額：	$ 7,230	6,577	18,585	1,464	33,856
民國109年12月31日餘額	**$ 7,230**	**6,577**	**18,585**	**1,464**	**33,856**
民國108年1月1日餘額	$ 2,365	6,577	18,585	12,416	39,943
借記(貸記)損益表	4,865	-	-	(10,952)	(6,087)
民國108年12月31日	**$ 7,230**	**6,577**	**18,585**	**1,464**	**33,856**

4.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(十七)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為10,100,000千元及9,000,000千元，每股面額10元，已發行股份皆為743,993千股。所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
轉換公司債溢價	$ 12,949	12,949
庫藏股票交易	3,337	3,337
實際取得或處分子公司股權與帳面價值差額	412,063	412,063
採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	73	61
認列對子公司所有權權益變動數	180,121	178,068
	$ 608,543	**606,478**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，再加計期初未分配盈餘後累計未分配盈餘，經調整依法令提列或迴轉之特別盈餘公積並扣除保留適度之盈餘數後，如有餘額，得優先分派特別股當年度得分派之股息，如尚有餘額，為當年度可分配盈餘，由董事會擬具議案，提請股東會決議分派之。

本公司處於產業環境多變，企業生命週期正值成長階段並朝多角化發展之際，考量本公司未來資金需求、長期財務規劃及股東對現金流入之需求，若公司股東會決議發放股東股利時，其中現金股利不得低於股利總數之百分之十，但現金股利每股若未達0.1元，則不予發放，改以股票股利發放，但董事會得依經濟環境及公司營運狀況變更上開比例。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

本公司於民國一〇九年六月十二日及一〇八年六月十八日經股東常會決議提列特別盈餘公積分別為102,025千元及124,259千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十二日及民國一〇八年六月十八日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 0.6	**446,396**	0.40	**297,597**

3.庫藏股

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

(2)於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司轉投資之子公司力鶴投資股份有限公司持有本公司之庫藏股情形如下：

	109.12.31	108.12.31
子公司持有本公司股份	**$ 6,305**	**6,305**
取得成本	**$ 98,392**	**98,392**
股票市價	**$ 66,201**	**66,516**

註：本公司依持股比例認列為庫藏股之金額為98,195千元。

4.其他權益(稅後淨額)

	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	合　計
民國109年1月1日餘額	$ (2,078)	(228,114)	(230,192)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	162,261	162,261
採用權益法之關聯企業及子公司之換算差額之份額	(3,106)	-	(3,106)
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	-	(10,011)	(10,011)
民國109年12月31日餘額	**$ (5,184)**	**(75,864)**	**(81,048)**

	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	合　計
民國108年1月1日餘額	$ (1,377)	(116,892)	(118,269)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	(86,307)	(86,307)
採用權益法之關聯企業及子公司之換算差額之份額	(701)	-	(701)
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	-	(24,915)	(24,915)
民國108年12月31日餘額	**$ (2,078)**	**(228,114)**	**(230,192)**

(十八)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 103,978**	**827,825**

(2)普通股加權平均流通在外股數

	109年度	108年度
1月1日已發行普通股	743,993	743,993
庫藏股之影響	(6,305)	(6,305)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	**737,688**	**737,688**
每股盈餘(元)	**$ 0.14**	**1.12**

2.稀釋每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	109年度	108年度
歸屬於本公司本期淨利	$ 103,978	827,825
子公司可轉換公司債轉換之影響	(800)	(6,962)
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	**$ 103,178**	**820,863**

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	737,688	737,688
員工股票紅利之影響	196	451
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	**737,884**	**738,139**
每股盈餘(元)	**$ 0.14**	**1.11**

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺灣	**$ 1,663,348**	**3,108,398**
主要產品/服務線：		
投資性不動產租金收入(註)	$ 77,806	81,036
房地銷售收入	1,584,492	3,025,212
其他營業收入	1,050	2,150
	$ 1,663,348	**3,108,398**

	109年度	108年度
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	$ 77,806	81,036
於某一時點移轉之商品	1,585,542	3,027,362
	$ 1,663,348	**3,108,398**

註：本公司之租金收入係適用國際財務報導準則第十六號。

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據	$ 1,093	13,353	586
應收帳款	3,803	9,148	74,338
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 4,896**	**22,501**	**74,924**

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約負債－預收房地款	**$ 87,435**	**117,956**	**183,078**
預期超過十二個月以後清償金額	**$ 14,925**	**14,925**	**14,925**

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	109.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 4,896	-	-

	108.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 22,501	-	-

3.合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

(二十)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金發放為之，其發放對象包含符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件及分配方式授權董事會或其授權之人決定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於3%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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為526千元及4,575千元，董事酬勞估列金額分別為3,153千元及27,449千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

民國一〇八年度員工酬勞及董事酬勞分別提列金額為4,575千元及27,449千元，與實際分派金額分別低估22千元及高估2,656千元。民國一〇七年度員工酬勞及董事酬勞提列金額為1,010千元及6,059千元，與實際分派金額分別高估301千元及1,805千元。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿一)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	$ 1,182	1,904

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	$ 150	142
廉價購買利益(附註六(六))	27,394	-
子公司之董監酬勞	2,989	3,645
違約金收入	95	6,796
其　　他	4,174	635
	$ 34,802	**11,218**

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
處分投資利益(附註六(六))	$ 4,585	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	1,978	(13,802)
外幣兌換損失	(1,685)	(609)
什項支出	-	(3,109)
	$ 4,878	**(17,520)**

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款	$ 183,361	200,058
公司債折價攤銷數	3,674	3,548
普通公司債利息	27,618	28,400
資本化借款成本	(161,008)	(176,023)
租賃負債利息	784	924
其他利息支出	117	142
財務支出	44,554	40,226
	$ 99,100	**97,275**
資本化平均利率	**1.68%~2.00%**	**1.95%~2.21%**

(廿二)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(十九)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及投資公債、普通公司債及定期存單等。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產衡量並無信用損失之虞。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失（本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六)）。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
109年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 8,317,583	8,575,765	1,930,541	5,454,755	1,084,412	106,057
固定利率工具	3,577,456	3,642,462	1,595,904	12,000	2,034,558	-
無附息負債	213,956	213,956	213,956	-	-	-
租賃負債	27,912	28,902	10,453	9,741	8,708	-
	$ 12,136,907	**12,461,085**	**3,750,854**	**5,476,496**	**3,127,678**	**106,057**
108年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 7,630,551	7,712,739	3,134,669	959,755	3,537,651	80,664
固定利率工具	3,895,451	3,927,438	3,927,438	-	-	-
無附息負債	377,583	377,583	286,063	91,520	-	-
租賃負債	33,989	35,590	9,787	9,075	16,728	-
	$ 11,937,574	**12,053,350**	**7,357,957**	**1,060,350**	**3,554,379**	**80,664**

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。

3.利率分析

本公司金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加60,160千元及53,418千元，主因係本公司之變動利率借款及存款。

4.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	109年度		108年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	$ 7,212	3,775	6,556	3,981
下跌10%	$ (7,212)	(3,775)	(6,556)	(3,981)

5.公允價值資訊

(1)金融工具公允價值之評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊（例如經紀商或訂價服務機構），評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

・第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

・第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

・第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(2)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	109.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
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非衍生金融資產(含流動及非流動)	$ 51,487	37,753	-	13,734	51,487
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	$ 16,550	16,550	-	-	16,550
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	55,573	-	16,088	39,485	55,573
小　　計	72,123	16,550	16,088	39,485	72,123
合　　計	**$ 123,610**	**54,303**	**16,088**	**53,219**	**123,610**

	108.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
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非衍生金融資產(含流動及非流動)	$ 53,831	39,806	-	14,025	53,831
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	$ 12,338	12,338	-	-	12,338
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	53,213	-	-	53,213	53,213
小　　計	65,551	12,338	-	53,213	65,551
合　　計	**$ 119,382**	**52,144**	**-**	**67,238**	**119,382**

(3)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(3.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)非衍生金融工具

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。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者(上市(櫃)公司股票、受益憑證等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產)，其公允價值係分別參照市場報價決定。

本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性為無公開報價之權益工具，係使用市場法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之類比公司市值及財務資料為基礎衡量。該估計數已調整該權益證流通性之折價影響。

(5)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(6)第三等級之變動明細表

	透過損益按公允價值衡量－無公開報價之債務工具	透過其他綜合損益按公允價值衡量－無公開報價之權益工具
民國109年1月1日	$ 14,025	53,213
總利益或損失		
認列於損益	(291)	-
認列於其他綜合損益	-	(13,728)
民國109年12月31日	**$ 13,734**	**39,485**
民國108年1月1日	$ 178,807	53,216
總利益或損失		
認列於損益	6,998	-
認列於其他綜合損益	-	(20,003)
購買	7,270	20,000
處分/清償	(179,050)	-
民國108年12月31日	**$ 14,025**	**53,213**

上述總利益或損失，係列報於「其他利益及損失」及「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」。其中與民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

		109年度	108年度
總利益或損失			
認列於損益(列報於「其他利益及損失」)	$	(291)	(1,253)
認列於其他綜合損益（列報於「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」）		(13,728)	(20,003)

(7)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過損益按公允價值衡量之私募基金投資及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－債務工具投資及權益證券投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	市場法及資產法	‧流通性折價(109.12.31及108.12.31分別30%及10%~23.69%)	‧流通性折價愈高，公允價值愈低
透過損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之債務工具投資	資產法	‧流通性折價(109.12.31及108.12.31皆為10%)	‧流通性折價愈高，公允價值愈低

(8)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益 有利變動	公允價值變動反應於本期損益 不利變動	公允價值變動反應於其他綜合損益 有利變動	公允價值變動反應於其他綜合損益 不利變動
民國109年12月31日						
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之債務工具投資	流通性折價	+1%	-	(153)	-	-
	流通性折價	-1%	153	-	-	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	+1%	-	-	-	(546)
	流通性折價	-1%	-	-	588	-
民國108年12月31日						
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之債務工具投資	流通性折價	+1%	-	(156)	-	-
	流通性折價	-1%	156	-	-	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	+1%	-	-	-	(780)
	流通性折價	-1%	-	-	780	-

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(廿三)財務風險管理

1.概　　要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

由於本公司以預售房地為主要業務，有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞；本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌控。

本公司設置有備抵損失帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投　　資

銀行存款、固定收益投資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及以上之金融機構、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。

(3)保　　證

本公司政策規定僅能提供財務保證予子公司。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司均無提供任何對外背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，本公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

利率風險

本公司的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮動利率計息的借款將使本公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司產生公允價值風險。本公司評估所處經營環境近年來利率水準尚稱平穩，應不致產生重大利率風險。

(廿四)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致。即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	$ 12,309,477	12,140,980
減：現金及約當現金	(249,524)	(165,857)
淨負債	12,059,953	11,975,123
權益總額	13,423,834	13,613,794
調整後資本	**$ 25,483,787**	**25,588,917**
負債資本比率	**47.32%**	**46.80%**

(廿五)非現金交易之投資及籌資活動

本公司以租賃方式取得使用權資產請詳附註六(八)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
力鶴投資股份有限公司(以下簡稱力鶴投資)	本公司之子公司
綠山林開發事業股份有限公司(以下簡稱綠山林)	本公司之子公司
東山林開發事業股份有限公司(以下簡稱東山林)	本公司之子公司
山林水環境工程股份有限公司(以下簡稱山林水)	本公司之子公司
儷山林休閒開發股份有限公司(以下簡稱儷山林)	本公司之子公司
力麗酒店股份有限公司(以下簡稱力麗酒店)	本公司之子公司

關係人名稱	與本公司之關係
宜蘭力麗開發股份有限公司(以下簡稱宜蘭力麗)	本公司之子公司
鶴京企業股份有限公司(以下簡稱鶴京企業)	本公司之子公司
儷京企業股份有限公司(以下簡稱儷京企業)	本公司之子公司
力麗烏石港事業股份有限公司(以下簡稱力麗烏石港)	本公司之子公司
Blossom Increase Limited	本公司之子公司
力優勢環保股份有限公司(以下簡稱力優勢)	本公司之子公司
禾山林綠能股份有限公司(以下簡稱禾山林)	本公司之子公司
力鵬企業股份有限公司(以下簡稱力鵬企業)	該公司董事長為本公司董事長之二親等
巨山林資訊科技股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
能邦工程股份有限公司(以下簡稱能邦工程)	該公司董事為本公司董事
力宇教育事業股份有限公司	該公司董事為本公司董事
力揚機電工程股份有限公司(以下簡稱力揚機電)	實質關係人
力麗開發事業股份有限公司(以下簡稱力麗開發)	實質關係人
力方開發事業股份有限公司(以下簡稱力方開發)	該公司董事長為本公司董事長之二親等
慶益開發股份有限公司(以下簡稱慶益開發)	實質關係人
力拓營造股份有限公司(以下簡稱力拓營造)	該公司董事為本公司董事
科技島管理顧問股份有限公司(以下簡稱科技島管理)	該公司董事長為本公司董事
力綱實業股份有限公司(以下簡稱力綱實業)	實質關係人
力喜控股事業股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
力麗觀光開發股份有限公司(以下簡稱力麗觀光)	本公司之子公司(註)
水舍銀光開發股份有限公司	該公司董事為本公司董事長
力麗科技股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等
力傑能源股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等
力寶龍企業股份有限公司	實質關係人
朝日商務飯店股份有限公司	本公司之子公司(註)
力麗明池股份有限公司	本公司之子公司(註)
財團法人宜蘭縣私立力麗樂活老人長期照顧中心	該公司董事長為本公司董事
儷山林墾丁哲園股份有限公司	實質關係人
力強實業股份有限公司	實質關係人
力穩企業股份有限公司	實質關係人
際林企業有限公司	實質關係人
力瑋國際開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長
力能能源科技股份有限公司	實質關係人
力麗企業股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等
巨綱企業股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
木生雲朵設計股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
青山林企業股份有限公司	實質關係人
財團法人郭木生文教基金會	該公司董事長為本公司董事長

關係人名稱	與本公司之關係
綻堂文創股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長
好食樂食品股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
麗誼國際股份有限公司	實質關係人
天鷹旅行社股份有限公司	本公司之子公司(註)
哲園會館股份有限公司	本公司之子公司(註)
百樂匯大飯店	該公司董事長為本公司董事長之二親等
百喬食品股份有限公司	該公司董事為本公司董事
台灣綠色電力股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長
以麗旅店股份有限公司	該公司監察人為本公司董事
緯舜國際股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
嘉瑞開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事
郭淑珍	本公司之董事長
紅菱重工股份有限公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
清淨海生技股份有限公司	實質關係人
力楊機電開發股份有限公司(力楊機電)	實質關係人
至懋國際股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長
天方能源科技股份有限公司	該公司董事為本公司董事
力麗長青長照社團法人	該公司董事長為本公司董事
連大建設股份有限公司	實質關係人

註：原為關聯企業，自民國一〇九年十一月二十五日起取得對該公司之控制而成為子公司。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人進貨

(1)本公司向其他關係人發包工程之進貨金額及其未結清餘額如下：

	合約金額(註)		進　　貨(本期計價)	
	109.12.31	108.12.31	109年度	108年度
力拓營造	$ 769,657	1,801,086	184,144	217,554
力楊機電	119,048	189,347	29,762	32,896
力綱實業	37,186	37,186	14,446	16,930
其他關係人	-	21,673	-	8,673
	$ 925,891	**2,049,292**	**228,352**	**276,053**

註：民國一〇九年度及一〇八年度已結案之發包合約分別為零千元及1,220,690千元。

本公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

(2)本公司民國一〇九年三月向力瑋國際購入土地以興建商辦大樓供出售或出租之用，總價698,775千元。截至民國一〇九年十二月三十一日，已完成過戶手續，已支付價金698,775千元，帳列存貨項下。前述取得價格係參考不動產鑑價報告，取得目的及前次移轉情形請詳附註十三。

2.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付票據	力拓營造	$ 20,716	27,622
	力楊機電	3,994	-
	力揚機電	18	4,220
	力綱實業	-	1,311
應付帳款	力拓營造	-	47,789
	力楊機電	2,531	-
	力綱機電	1,305	-
	力揚機電	38	28,648
	其他關係人	88	360
其他應付款	力揚機電	285	1,189
	力楊機電	3,125	-
	其他關係人	62	104
		$ 32,162	**111,243**

3.其他資產之購買或銷售

(1)本公司於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日因在建房地興建工程發包予其他關係人之未認列合約承諾請詳附註九(一)。

(2)本公司於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日因與其他關係人簽訂合建分屋合約及共同投資興建所存出之保證金皆為111,020千元，請詳附註九(一).2。

(3)本公司於民國一〇九年度及一〇八年度委託其他關係人銷售房地所支付之銷售佣金分別為3,808千元及20,043千元。

4.背書保證

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司為子公司背書保證之金額分別為1,044,450千元及1,157,850千元。

5.租　　賃

(1)出租：

本公司出租予子公司、關聯企業及其他關係人辦公大樓、車位及旅館並參考鄰近地區租金行情簽訂1～5年期租賃合約。民國一〇九年度及一〇八年度租金收入分別為40,423千元及36,441千元。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日因租賃而存入之保證金分別為4,151千元及4,430千元。

(2)承租：

本公司向其他關係人承租辦公大樓及車位並參考鄰近地區辦公室及車位租金行情簽訂1～5年期租賃合約。

民國一〇九年度及一〇八年度認列利息支出分別為669千元及845千元，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為24,207千元及31,902千元。

6.財產交易

本公司於民國一〇八年五月二十一日向其他關係人取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，總價20,000千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止，已完成相關程序。關於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之詳細資訊請詳附註六(三)。

7.其　　他

(1)本公司於民國一〇九年度及一〇八年度因營運需求支付交際費、管理費及員工旅遊予關聯企業及其他關係人分別為4,757千元及3,612千元。

(2)本公司於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予其他關係人分別為2,790千元及800千元。

(3)本公司於民國一〇九年度及一〇八年度支付其他關係人軟體租賃設定維護費分別為1,285千元及821千元(帳列營業成本及營業費用)。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	**$ 21,812**	**23,594**

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：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
存貨	應付商業本票及銀行借款	$ 15,174,251	15,415,913
其他金融資產－流動	信託專戶	45,860	18,440
其他金融資產－流動	應付公司債	-	809,230
其他金融資產－非流動	應付公司債	552,670	-
投資性不動產淨額	銀行借款	1,581,425	1,618,513
		$ 17,354,206	**17,862,096**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司未認列之合約承諾如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地及出售容積	$ 450,037	439,903
購置營建用地	248,020	245,730
飯店顧問管理合約	10,000	10,000
在建房地發包合約	925,891	806,843
已收取或支付價款		
銷售房地及出售容積	87,435	117,956
購置營建用地	158,453	161,035
飯店顧問管理合約	3,000	3,000
在建房地發包合約	381,894	153,543

2.本公司於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日所簽訂之合建契約或共同投資興建契約明細如下：

		合建保證金（帳列其他金融資產－流動）	
工程名稱	合建性質	109.12.31	108.12.31
俠園	合建分屋	$ 15,464	15,464
中山北六段	〃	11,000	11,000
環山案	〃	111,020	111,020
永和區永安段	〃	75,000	75,000
		$ 212,484	**212,484**

(二)或有負債：

1.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司因銀行借款而開立之存出保證票據金額分別為580,000千元及1,811,000千元。

2.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司背書保證情形，請詳附註十三。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	109年度			108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
員工福利費用						
薪資費用	15,432	47,417	62,849	16,569	51,589	68,158
勞健保費用	1,354	3,135	4,489	1,443	2,940	4,383
退休金費用	758	2,206	2,964	803	2,426	3,229
董事酬金	-	497	497	-	24,840	24,840
其他員工福利費用	367	1,629	1,996	389	2,346	2,735
折舊費用	34,487	11,505	45,992	34,727	10,226	44,953
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	321	321	-	321	321

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	61	66
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	$ 1,315	1,308
平均員工薪資費用	$ 1,143	1,136
平均員工薪資費用調整情形	0.62 %	
監察人酬金	$ -	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

1.本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之〇.五為員工酬勞，及不得高於百分之三為董事酬勞，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.新進人員敘薪標準，每年定期參照就業市場行情資訊，依據員工職位、經驗年資之綜合考量為敘薪標準。

3.年度獎金及調薪，依公司整體營運績效及依據個人績效考核成績，做為年度獎金發放及調薪的依據。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	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	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
0	本公司	力麗酒店股份有限公司	其他應收款	是	60,000	-	-	3%	2	-	營業週轉	-	無	1,342,383	2,684,767
1	鶴京企業股份有限公司	山林水環境工程股份有限公司	其他應收款	是	300,000	300,000	-	2%	2	-	營運資金需求	-	無	782,762	1,565,524
2	朝日商務飯店股份有限公司	哲園會館股份有限公司	同業借款	是	10,000	10,000	7,000	3%	2	-	營業週轉	-	無	67,306	67,306

註1：本公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有短期融通資金必要之公司或行號，貸與總額以貸出公司最近期財務報表淨值之20%為限，對個別對象貸放金額，以不超過貸出公司最近期財務報表淨值之10%為限。

註2：依鶴京企業股份有限公司資金貸與他人作業程序規定：

(1)資金貸與有業務往來公司或行號，貸與總金額以不超過該公司淨值之百分之四十為限，個別貸與金額以不超過雙方間最近一年度業務往來金額為限。

(2)資金貸與有短期融通資金必要之公司或行號，貸與總金額以不超過該公司淨值之百分之四十為限，個別貸與金額以不超過該公司淨值之百分之二十為限。

註3：依朝日商務飯店股份有限公司資金貸與他人作業程序規定：

(1)對單一企業資金貸與限額不得超過本公司淨值之40%。

(2)資金貸與他人最高限額不得超過本公司淨值之40%

註4：資金貸與性質之說明

(1)有業務往來者為1

(2)有短期融通資金之必要為2

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	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										
0	本公司	綠山林開發事業(股)公司	2	53,695,336	257,850	144,450	144,450	-	1.08 %	80,543,004	Y	N	N
0	本公司	東山林開發事業(股)公司	2	53,695,336	900,000	900,000	900,000	-	6.70 %	80,543,004	Y	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	禾山林綠能股份有限公司	2	1,132,745	500,000	500,000	500,000	-	8.83 %	2,831,864	Y	N	N

註1：0代表本公司

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：
本公司對外背書保證之總額不超過(不含)本公司淨值之六倍，對單一企業背書保證額度以本公司淨值之四倍為限，如因業務關係係從事背書保證者，除受前述限制外，且不得超過最近一年度與本公司交易之總額。淨值以最近期經會計師查核或核閱之財務報表所載為準。

註4：山林水環境工程(股)公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：
(1)對外背書保證責任總額以不超過山林水環境工程(股)公司淨值的百分之五十為限。
(2)對單一企業背書保證額度以不超過山林水環境工程(股)公司當期淨值百分之二十為限。

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：新台幣千元

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	持股比率	公允價值	
本公司	關貿網路	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	85,535	4,319	0.06 %	4,319	
本公司	北控醫療健康	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	60,192,000	32,057	0.99 %	32,057	
本公司	北京體育文化產業集團有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,972,500	1,377	0.15 %	1,377	
本公司	Agate-Jt Healthcare Fund L.P.	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	13,734	- %	13,734	
本公司	麗正開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一親等	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	200,000	1,454	7.69 %	1,454	
本公司	達鴻先進科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,745,772	-	0.45 %	-	
本公司	紅菱重工股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,875,000	14,831	6.44 %	14,831	
本公司	Millenmin Ventures Inc.股權	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,479,000	-	5.89 %	-	
本公司	亞太電信(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,638,578	16,550	0.04 %	16,550	
本公司	力麟科技股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	4,000,000	23,200	6.67 %	23,200	
本公司	天力離岸風電科技股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	276,375	16,088	0.50 %	16,088	
力鶴投資(股)公司	力麒建設(股)公司	本公司之母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	6,304,815	66,201	0.85 %	66,201	
力鶴投資(股)公司	力鵬企業(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,720,820	33,561	0.41 %	33,561	
力鶴投資(股)公司	力麗企業(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,560,142	46,994	0.38 %	46,994	註1
力鶴投資(股)公司	力麗科技(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,740,779	70,109	7.22 %	70,109	
力鶴投資(股)公司	華志創業投資(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,435	520	1.09 %	520	

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	持股比率	公允價值	
力鶴投資(股)公司	新光三越(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	274,079	12,769	0.02 %	12,769	
力鶴投資(股)公司	東捷資訊服務(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	33,750	1,283	0.12 %	1,283	
力鶴投資(股)公司	華文網(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	6,250	-	0.12 %	-	
力鶴投資(股)公司	麗正開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一親等	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	200,000	1,454	7.69 %	1,454	
鶴京企業(股)公司	力拓營造(股)公司特別股	該公司董事為本公司之董事	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	10,000,000	100,000	- %	100,000	
鶴京企業(股)公司	力麗企業(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	160,000	2,112	0.02 %	2,112	
鶴京企業(股)公司	清淨海生技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	140,000	1,516	0.73 %	1,516	
鶴京企業(股)公司	天方能源科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	37,317	500	0.22 %	500	
Blossom Increase Limited	Redblades Windtek (Cayman) Holdings Company Limited	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,710,398	118,580	4.93 %	118,580	
Blossom Increase Limited	天力離岸風電科技(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,232,500	71,744	2.24 %	71,744	
山林水環境工程(股)公司	Millenmin Ventures Inc.股權	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,648,000	-	3.91 %	-	
力優勢環保(股)公司	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,375,673	30,052	- %	30,052	
Modern Rich Investment Limited	天力離岸風電科技股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,280,000	74,509	2.33 %	74,509	
Modern Rich Investment Limited	Redblades Windtek (Cayman) Holdings Company Limited	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,820,278	123,387	5.13 %	123,387	
力麗觀光開發(股)公司	股票-清淨海生技股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	971	10,518	5.03 %	10,518	
力麗觀光開發(股)公司	股票-天盛電力股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5	50	5.00 %	50	

註：其中2,800,000股設定抵押。

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
力麗酒店(股)公司	儷京企業股份有限公司	採用權益法之投資	非公開市場(增資)	兄弟公司	10,000,000	99,908	30,000,000	300,000	-	-	-	(1,911)(註)	40,000,000	397,997

註：上述處分損益係採用權益法認列之子公司損益及權益變動影響數。

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：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台北市北投區奇岩段五小段615、616-1地號土地及其地上物	109.3.10	698,775	698,775	力瑋國際開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長	自然人	非關係人	99年2月	493,000	不動產估價師估價報告	興建商辦大樓供出售或出租之用	-
儷京企業股份有限公司	南投縣魚池鄉水社段949及949-5地號等二筆土地及附著其上之在建工程	108.12.17	1,381,729	1,166,096	力麗酒店股份有限公司	兄弟公司	自然人	非關係人	99.12.20	751,200	不動產估價師估價報告	設立營業據點	-

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：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	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
力麗酒店股份有限公司	南投縣魚池鄉水社段949及949-5地號等二筆土地及附著其上之在建工程	108.12.17	99.12.20	1,197,687	1,381,729	1,166,096	184,042	儷京企業股份有限公司	兄弟公司	充實營運資金	不動產估價師估價報告	註

註：民國一〇九年十二月三十一日業已完成土地過戶及相關點交程序。

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者：

單位：新台幣千元

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	力拓營造(股)公司	其他關係人	進貨	184,144	19 %	與一般交易相當	-	-	(20,716)	31.09 %	
東山林開發事業(股)公司	能邦工程(股)公司	其他關係人	進貨	133,112	3.58 %	按月計價	-	-	(40,140)	3.04 %	
山林水環境工程(股)公司	綠山林開發事業(股)公司	母子公司	銷貨	115,030	2.56 %	按月計價	-	-	8,035	0.60 %	

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：新台幣千元

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
					金額	處理方式		
力麗酒店(股)公司	儷京企業股份有限公司	兄弟公司	215,633	- %	-	-	215,633	-

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元/外幣元

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	力鶴投資(股)公司	台灣	對各種生產金融事業等之投資	454,536	454,536	45,447,854	100.00 %	454,747	(4,467)	2,884	

力麒建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	綠山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	672,000	672,000	83,312,460	30.00 %	1,100,117	300,625	90,188	
本公司	儷山林休閒開發(股)公司	台灣	空中纜車之興建營運	426,911	426,911	42,691,114	52.38 %	325,352	(7,600)	(3,981)	
本公司	力麗酒店(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	395,592	395,592	35,053,747	42.23 %	274,616	(35,624)	(41,353)	
本公司	宜蘭力麗開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	585,000	585,000	58,500,000	63.59 %	311,356	(66,715)	(42,422)	
本公司	鶴京企業(股)公司	台灣	廢棄物清潔、廢棄物處理、環境檢測服務廢污水處理	1,657,619	1,657,619	68,511,940	68.44 %	2,678,748	104,948	71,830	
本公司	力麗觀光開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	124,464	46,464	7,744,041	38.53 %	140,990	(31,058)	(6,618)	
本公司	山林水環境工程(股)公司	台灣	環境保護工程營造業	76,241	76,241	1,571,069	1.17 %	66,004	154,974	1,806	
本公司	儷京企業股份有限公司	台灣	一般旅館經營等業務	400,200	250,200	40,020,000	50.01 %	398,196	(3,684)	(2,442)	
本公司	力麗烏石港事業(股)公司	台灣	水域遊憩活動經營等業務	504,000	504,000	50,400,000	55.94 %	473,641	(16,582)	(9,920)	
本公司	禾山林綠能股份有限公司	台灣	廢棄物清理及再生能源自用發電設備等業務	99,000	99,000	9,900,000	30.00 %	77,152	(36,270)	(10,881)	
本公司	力優勢環保(股)公司	台灣	廢棄物清除等業務	274,568	274,568	2,957,240	43.49 %	313,290	89,461	30,065	
本公司	亞妮開發事業(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	63,240	63,240	6,200,000	32.46 %	62,715	(873)	(284)	關聯企業
本公司	力寶龍能源(股)公司	台灣	再生能源自用發電設備等業務	9,000	-	900,000	30.00 %	8,485	(3,105)	(515)	關聯企業
力鶴投資(股)公司	Blossom Increase Limited	薩摩亞	海外投資控股公司	154,479	154,479	5,445,000	100.00 %	190,504	(43)	(43)	
力鶴投資(股)公司	儷山林休閒開發(股)公司	台灣	空中纜車之興建營運	32,144	32,144	3,240,728	3.98 %	24,698	(7,600)	(302)	
力鶴投資(股)公司	力麗酒店(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	33,000	33,000	3,300,000	3.98 %	25,853	(35,624)	(5,076)	
力鶴投資(股)公司	鶴京企業(股)公司	台灣	廢棄物清潔、廢棄物處理、環境檢測服務廢污水處理	3,414	3,414	144,695	0.14 %	5,657	104,948	152	
力鶴投資(股)公司	力麗觀光開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	48,547	46,908	1,205,189	6.00 %	14,506	(31,058)	(2,227)	
力鶴投資(股)公司	山林水環境工程(股)公司	台灣	環境保護工程營造業	4,371	4,371	87,148	0.06 %	3,661	154,974	100	
鶴京企業(股)公司	山林水環境工程(股)公司	台灣	環境保護工程營造業	2,881,717	2,879,525	88,506,755	65.65 %	3,718,340	154,974	101,681	
鶴京企業(股)公司	Richone Holdings Ltd.	薩摩亞	各項金融投資	17,955	17,955	608,000	40.00 %	18,808	1,961	785	關聯企業
鶴京企業(股)公司	力麗觀光開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	-	1,544	-	- %	-	(31,058)	(103)	
力麗酒店(股)公司	宜蘭力麗開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	335,000	335,000	33,500,000	36.41 %	178,298	(66,715)	(24,293)	
力麗酒店(股)公司	儷京企業股份有限公司	台灣	一般旅館經營等業務	400,000	100,000	40,000,000	49.99 %	397,997	(3,684)	(1,242)	
山林水環境工程(股)公司	東山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	1,773,984	1,773,984	210,628,000	100.00 %	2,783,580	168,183	168,183	
山林水環境工程(股)公司	綠山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	1,797,842	1,797,842	194,395,740	70.00 %	2,566,939	300,625	210,437	
山林水環境工程(股)公司	元山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	190,000	190,000	19,000,000	100.00 %	137,566	(18,771)	(18,771)	
山林水環境工程(股)公司	宜宬開發股份有限公司	台灣	廢棄物清除等業務	109,990	109,990	8,000,000	100.00 %	50,711	(11,621)	(12,684)	
山林水環境工程(股)公司	禾山林綠能(股)公司	台灣	再生能源發電業務	231,000	231,000	23,100,000	70.00 %	180,022	(36,270)	(25,389)	

力麒建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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			
山林水環境工程(股)公司	東方山林環境科技(股)公司	台灣	環境衛生及汙染防治等業務	35,000	35,000	3,500,000	70.00 %	22,171	(6,055)	(4,238)	
山林水環境工程(股)公司	力優勢環保(股)公司	台灣	廢棄物清除等業務	318,248	318,248	3,427,710	50.41 %	364,003	89,461	34,808	
山林水環境工程(股)公司	力利興環保(股)公司	台灣	廢棄物清除等業務	500	500	50,000	100.00 %	456	-	-	
山林水環境工程(股)公司	力麗環保(股)公司	台灣	廢棄物清除等業務	206,049	-	4,142,000	95.00 %	194,274	19,686	(11,750)	
山林水環境工程(股)公司	新富國際投資有限公司	塞席爾群島	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	- (USD1)	3,300,000	100.00 %	-	-	-	
山林水環境工程(股)公司	Modern Rich Investment Limited	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	265,295(註) (USD5,610,000) (RMB20,000,000)	265,295(註) (USD5,610,000) (RMB20,000,000)	8,568,730	100.00 %	297,310	6,827	6,827	
東方山林環境科技(股)公司	力興投資有限公司	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	16,398(註) (USD530,000)	16,398(註) (USD530,000)	530,000	100.00 %	7,867	(3,251)	(註2)	
力興投資有限公司	山林水投資有限公司	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	15,779(註) (USD510,000)	15,779(註) (USD510,000)	510,000	100.00 %	7,391	(3,188)	(註2)	
Modern Rich Investment Limited	Faith Honest International Investment Limited	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	93,358(註) (USD5,000) (RMB20,000,000	93,358(註) (USD5,000) (RMB20,000,000	2,963,730	100.00 %	98,763	6,904	(註2)	
Modern Rich Investment Limited	富揚環球有限公司	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	- (USD1)	1	100.00 %	-	-	(註2)	
Modern Rich Investment Limited	力安開發控股有限公司	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	-	1	100.00 %	-	-	(註2)	
Faith Honest International Investment Limited	Loyal Sheen International Limited	英屬維京群島	對各種生產金融事業等之投資	93,200(註) (RMB20,000,000)	93,200(註) (RMB20,000,000)	40	40.00 %	98,734	20,499	(註2)	關聯企業
新富國際投資有限公司	新馬國際控股有限公司	塞席爾群島	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	- (USD1)	1,400,000	100.00 %	-	-	(註2)	
新富國際投資有限公司	新邦國際有限公司	塞席爾群島	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	- (USD1)	220,000	100.00 %	-	-	(註2)	
新富國際投資有限公司	準點管理有限公司	塞席爾群島	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	- (USD1)	220,000	100.00 %	-	-	(註2)	
新富國際投資有限公司	新越國際有限公司	塞席爾群島	對各種生產金融事業等之投資	- (USD1)	- (USD1)	220,000	100.00 %	-	-	(註2)	
力麗觀光開發(股)公司	朝日商務飯店股份有限公司	台灣	旅館業務經營等	170,000	170,000	17,000,000	100.00 %	168,790	(3,759)	(3,580)	
力麗觀光開發(股)公司	好食樂食品股份有限公司	台灣	食品零售等	16,920	16,920	257,153	36.00 %	10,365	2,392	861	關聯企業
力麗觀光開發(股)公司	天鷹旅行社股份有限公司	台灣	旅行業業務	6,600	6,600	660,000	100.00 %	4,186	(968)	(968)	
朝日商務飯店股份有限公司	力麗明池股份有限公司	台灣	旅館業務經營等	40,800	40,800	4,080,000	51.00 %	53,253	21,956	11,198	
朝日商務飯店股份有限公司	哲園會館股份有限公司	台灣	旅館業務經營等	29,400	29,400	2,940,000	98.00 %	(408)	(6,728)	(6,594)	

註1：係被投資公司原始投資金額之原幣數乘以投資當日匯率換算。

註2：依規定得免揭露。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元/人民幣千元/美金千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
力贊(上海)企業管理諮詢有限公司	對各種生產金融事業等之投資	42,720 (USD1,500)	(二)	17,088 (USD600)	-	-	17,088 (USD600)	1,992 (RMB459)	40.00 %	797 (RMB184)	18,621 (RMB4,254)	-
安寧北控浩源水務有限公司	水處理工程及廢(污)水處理等業務	102,860 (RMB23,500)	(二)	87,540 (RMB20,000)	-	-	87,540 (RMB20,000)	25,081 (RMB5,778)	40.00 %	10,030 (RMB2,311)	84,581 (RMB19,324)	-
北京山林水環境科技有限公司	土壤復育工程及相關處理業務	19,517 (RMB4,459)	(二)	14,183 (RMB3,240)	-	-	14,183 (RMB3,240)	(4,378) (RMB1,009)	49.00 %	(2,145) (RMB(494))	6,375 (RMB1,457)	-
力麗天鷹觀光旅遊(廈門)有限公司	旅遊業務經營等	1,298 (CNY300)	(四)	-	392 (CNY90)	-	392 (CNY90)	(197) (CNY45)	30.00 %	(94)	296	-

註一：投資方式係透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註二：上述新台幣千元揭露係實際投資原幣數金額乘以期末匯率換算。

註三：係依間接持股比例認列第三地區現有公司對大陸被投資公司採用權益法之投資金額。

註四：直接赴大陸地區從事投資。

註五：投資損益認列係取得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依間接持股比例認列。

註六：投資損益認列係經由台灣母公司簽證會計師查核依間接持股比例認列。

2.赴大陸地區投資限額：

公司名稱	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
鶴京企業(股)公司	17,088 (USD599,994)	17,088 (USD599,994)	2,348,286 (註七)
山林水環境工程(股)公司	101,723 (RMB23,240,415)	101,723 (RMB23,240,415)	3,398,236 (註八)
天鷹旅行社股份有限公司	365 (USD13)	365 (USD13)	80,000 (註九)

註七：限額計算：該子公司股權淨值x60%=NTD3,913,810千元x60%=NTD2,348,286千元。

註八：限額計算：該子公司股權淨值x60%=NTD5,663,727千元x60%=NTD3,398,236千元。

註九：限額計算：中小企業投資人對大陸投資累計金額不得超過下列投資金額：

新臺幣八千萬元，或淨值之百分之六十，取較高者。

本期股權淨值股權淨值x60%=NTD4,186千元x60%=NTD2,512千元。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四)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
慶益開發股份有限公司	62,931,817	8.45 %
力麗企業股份有限公司	51,839,894	6.96 %
力鵬企業股份有限公司	51,117,852	6.87 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

力麒建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金額		質抵押	淨變現價值之決定方式
		成　本	淨變現價值		
營建用地	北投幽雅段	$ 345,306	622,998	抵押上海銀行	開發分析法(註)
	環山段	1,228,957	1,251,007	抵押京城銀行	
	新莊瓊泰段	319,632	416,320	抵押聯邦銀行	
	塭仔圳重劃區	232,644	297,172	部分抵押聯邦銀行計152,069千元	
	迪化街容積	183,979	183,979		
	大業路	706,920	726,315	抵押京城銀行	
	其他	83,803	83,803		
	小計	3,101,241	3,581,594		
在建房地	A001	3,346,865	5,210,458	抵押兆豐銀行	開發分析法(註)
	A002	3,164,413	4,452,881	抵押兆豐銀行	
	A003	2,681,337	3,208,602	抵押元大銀行	
	其他	164,557	164,557	部分抵押計69,121千元	
	小計	9,357,172	13,036,498		
待售房地	B001	670,852	1,102,003	抵押上海銀行	取得之市價
(房屋)	B002	135,067	695,261	抵押國際票券	
	B003	3,577	16,275		
	B004	70,566	131,151	抵押中華票券	
	B006	160,208	221,564	抵押永豐銀行	
	B007	2,283,145	2,522,013	抵押華泰銀行、萬通票券及中華票券	
	其他	57,863	57,863		
	小計	3,381,278	4,746,130		
預付土地款	其他-容積率	158,453	158,453		最近成交價
減：備抵存貨跌價損失		(100,058)	-		
合　計		**$ 15,898,086**	**21,522,675**		

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除開發期間尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

力麒建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		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	
力鶴投資股份有限公司	45,447,854	$ 360,496	-	115,607	-	21,356	45,447,854	100.00 %	454,747	11.46	520,923	
綠山林開發事業股份有限公司	75,738,600	1,009,929	(註)7,573,860	90,188	-	-	83,312,460	30.00 %	1,100,117	13.20	1,100,117	
儷山林休閒開發股份有限公司	42,691,114	329,333	-	-	-	3,981	42,691,114	52.38 %	325,352	7.62	325,352	
力麗酒店股份有限公司	35,053,747	316,251	-	-	-	41,635	35,053,747	42.23 %	274,616	10.05	352,343	
宜蘭力麗開發股份有限公司	58,500,000	353,778	-	-	-	42,422	58,500,000	63.59 %	311,356	5.32	311,356	
力麗觀光股份有限公司	1,744,041	37,692	6,000,000	145,186	-	41,888	7,744,041	38.53 %	140,990	12.58	97,403	
山林水環境工程股份有限公司	1,571,069	66,169	-	3,058	-	3,223	1,571,069	1.17 %	66,004	42.01	66,004	
鶴京企業股份有限公司	68,511,940	2,643,854	-	120,116	-	85,222	68,511,940	68.44 %	2,678,748	39.10	2,678,748	
儷京企業股份有限公司	25,020,000	249,970	15,000,000	150,668	-	2,442	40,020,000	50.01 %	398,196	9.95	398,196	
力麗烏石港事業股份有限公司	50,400,000	481,386	-	2,175	-	9,920	50,400,000	55.94 %	473,641	10.08	473,641	
力優勢環保股份有限公司	2,957,240	318,712	-	30,065	-	35,487	2,957,240	43.49 %	313,290	38.96	115,216	
禾山林綠能股份有限公司	9,900,000	88,033	-	-	-	10,881	9,900,000	30.00 %	77,152	7.79	77,152	
亞妮開發事業股份有限公司	6,200,000	62,999	-	-	-	284	6,200,000	32.46 %	62,715	10.12	62,715	
力寶龍能源股份有限公司	-	-	900,000	9,000	-	515	900,000	30.00 %	8,485	8.96	8,068	
		$ 6,318,602		**666,063**		**299,256**			**6,685,409**		**6,587,234**	

註：係配發股票股利。

本公司採權益法之長期投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列投資(損失)收益	資本公積	本期增資購入	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	獲配現金股利	累積調整換算	廉價購買利益	視為出售	合計
力鶴投資股份有限公司	$ 2,884	(428)	-	112,723	(20,906)	(22)	-	-	94,251
綠山林開發事業股份有限公司	90,188	-	-	-	-	-	-	-	90,188
儷山林休閒開發股份有限公司	(3,981)	-	-	-	-	-	-	-	(3,981)
力麗酒店股份有限公司	(41,353)	(282)	-	-	-	-	-	-	(41,635)
宜蘭力麗開發股份有限公司	(42,422)	-	-	-	-	-	-	-	(42,422)
力麗觀光股份有限公司-關聯企業	(2,498)	7	-	-	-	(1)	-	(35,200)	(37,692)
力麗觀光股份有限公司-子公司	(4,120)	-	78,000	-	-	(69)	27,394	39,785	140,990
山林水環境工程股份有限公司	1,806	-	-	1,252	(3,142)	(81)	-	-	(165)
鶴京企業股份有限公司	71,830	(75)	-	48,286	(82,214)	(2,933)	-	-	34,894
儷京企業股份有限公司	(2,442)	668	150,000	-	-	-	-	-	148,226
力麗烏石港事業股份有限公司	(9,920)	2,175	-	-	-	-	-	-	(7,745)
力優勢環保股份有限公司	30,065	-	-	-	(35,487)	-	-	-	(5,422)
禾山林綠能股份有限公司	(10,881)	-	-	-	-	-	-	-	(10,881)
亞妮開發事業股份有限公司	(284)	-	-	-	-	-	-	-	(284)
力寶龍能源股份有限公司	(515)	-	9,000	-	-	-	-	-	8,485
	$ 78,357	**2,065**	**237,000**	**162,261**	**(141,749)**	**(3,106)**	**27,394**	**4,585**	**366,807**

力麒建設股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(九)。

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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
金融機構A	抵押借款	$ 908,659	109.05.22~112.05.26	2.00%~2.40%	1,617,500	營建用地/在建房地	
金融機構B	〃	70,000	109.09.30~110.09.30	1.88%	70,000	投資性不動產	
金融機構C	〃	188,000	105.06.23~110.11.30	2.47%	188,000	營建用地/在建房地	
金融機構D	〃	3,692,052	102.09.12~111.07.12	1.93%~2.02%	3,692,052	在建房地	
金融機構D	信用借款	446,000	109.09.11~110.09.11	1.75%	446,000		
金融機構E	抵押借款	80,000	109.01.07~110.01.07	2.03%	80,000	投資性不動產	
金融機構F	〃	1,072,400	107.06.22~111.11.30	2.13%	1,544,400	在建用地	
金融機構G	〃	230,000	108.11.20~110.11.20	2.24%	230,000	營建用地/在建房地	
金融機構G	信用借款	37,500	108.11.20~110.11.20	2.24%	37,500		
合　　計		**$ 6,724,611**					

應付短期票券明細表

相關資訊請參閱附註六(十一)。

力麒建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
金融機構A	抵押借款	$ 382,680	104.07.01~115.08.20	2.07%~2.47%	投資性不動產	
金融機構B	抵押借款	465,000	109.09.30~111.09.30	2.150 %	投資性不動產	
金融機構B	信用借款	35,000	109.09.30~111.09.30	2.15 %		
金融機構C	抵押借款	90,000	109.06.19~112.06.19	2.23 %	投資性不動產	
金融機構D	抵押借款	12,262	104.11.13~124.11.13	1.59 %	投資性不動產	
金融機構E	抵押借款	608,030	108.05.02~110.05.02	1.75 %	待售房地	
		1,592,972				
減：一年或一營業週期內到期之長期借款		(692,448)				
合　　計		**$ 900,524**				

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

力麒建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　　目	摘　　要	金　　額
出售土地收入		$ 1,054,348
出售房屋收入		453,805
出售容積收入		168,743
租賃收入		78,282
其他收入	管理顧問收入	1,050
銷貨折讓		(90,315)
銷貨退回		(2,565)
合計		**$ 1,663,348**

營業成本明細表

項　　目	摘　　要	金　　額
出售土地成本		$ 667,344
出售房屋成本		543,722
出售容積成本		113,779
租賃成本		44,312
合計		**$ 1,369,157**

力麒建設股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　　目	推銷費用	管理及總務費用	合　　計
薪資支出(含退休金)	$ 5,384	44,239	49,623
廣告費	12,540	-	12,540
交際費	181	7,419	7,600
稅捐	8,871	2,530	11,401
折舊	-	11,505	11,505
清潔費	9,016	-	9,016
佣金支出	27,867	-	27,867
勞務費	620	6,885	7,505
其他	6,936	18,113	25,049
合　　計	**$ 71,415**	**90,691**	**162,106**

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1101438 號

會員姓名：(1) 池世欽
(2) 陳宗哲

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666　　事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 北市會證字第三五三〇號　　委託人統一編號：86690644
(2) 北市會證字第三三二八號

印鑑證明書用途：辦理　力麒建設股份有限公司

一〇九年度（自民國一〇九年 一 月 一 日至
一〇九年十二月三十一日）財務報表之 查核簽證

簽名式（一）	池世欽	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳宗哲	存會印鑑（二）	

理事長：

中　華　民　國　109 年 12 月 24 日

裝訂線