

股票代碼：5531

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國115年及114年第2季

地址：臺中市西區台灣大道2段408號
電話：(04)2322-7777

目 錄

項 目	頁 次
一、會計師核閱報告.....	1-2
二、合併資產負債表.....	3
三、合併綜合損益表.....	4
四、合併權益變動表.....	5
五、合併現金流量表.....	6-7
六、合併財務報告附註	
(一)公司沿革.....	8
(二)通過財務報告之日期及程序.....	8
(三)新發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.....	9-13
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....	13-14
(六)重要會計項目之說明.....	14-42
(七)關係人交易.....	42-46
(八)質押之資產.....	47
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾.....	47-48
(十)重大之災害損失.....	48
(十一)重大之期後事項.....	48
(十二)其 他.....	49
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊.....	49-52
2.轉投資事業相關資訊.....	52
3.大陸投資資訊.....	53-54
(十四)部門資訊.....	54-55

會計師核閱報告

鄉林建設事業股份有限公司 公鑒：

前 言

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國115年及114年6月30日之合併資產負債表，暨民國115年及114年4月1日至6月30日與115年及114年1月1日至6月30日之合併綜合損益表、民國115年及114年1月1日至6月30日之合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範 圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四.3所述，列入上開合併財務報告之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國115年及114年6月30日之資產總額分別為13,695仟元及3,455,557仟元，分別占合併資產總額之0.03%及8.43%；負債總額分別為49,897仟元及119,643仟元，分別占合併負債總額之0.13%及0.38%；其民國115年及114年4月1日至6月30日與115年及114年1月1日至6月30日與之綜合損益總額分別為2,368仟元及(264,226)仟元與8,136仟元及(188,349)仟元，分別占合併綜合損益總額之(0.97)%及24.48%與(7.07)%及14.56%。

結 論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國115年及114年6月30日之合併財務狀況，與民國115年及114年4月1日至6月30日及115年及114年1月1日至6月30日之合併財務績效，暨民國115年及114年1月1日至6月30日之合併現金流量之情事。

國 富 浩 華 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：洪 淑 芬



會 計 師：蕭 又 文



核 准 文 號：金管證審字第 1070118530號

核 准 文 號：金管證審字第 1120333782號

中 華 民 國 115 年 8 月 6 日

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表
民國115年及114年4月1日至6月30日
與115年及114年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	115年4月至6月		114年4月至6月		115年1月至6月		114年1月至6月	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六.8、六.20、七及十四	\$ 180,487	100	\$ 167,076	100	\$ 323,105	100	\$ 291,629	100
5000	營業成本	六.5、六.13、六.25及七	(137,086)	(76)	(122,266)	(73)	(270,425)	(84)	(248,288)	(85)
5900	營業毛利		43,401	24	44,810	27	52,680	16	43,341	15
	營業費用	六.3、六.7、六.8、六.13、六.25及七								
6100	推銷費用		(102,245)	(56)	(120,018)	(72)	(196,882)	(61)	(221,546)	(76)
6200	管理費用		(133,008)	(74)	(144,101)	(86)	(275,512)	(85)	(286,013)	(98)
6450	預期信用減損損失		(72)	-	(4,577)	(3)	(8,470)	(3)	(4,577)	(2)
6000	營業費用合計		(235,325)	(130)	(268,696)	(161)	(480,864)	(149)	(512,136)	(176)
6900	營業損失		(191,924)	(106)	(223,886)	(134)	(428,184)	(133)	(468,795)	(161)
	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六.21及十四	26,468	14	24,948	15	50,503	16	47,859	16
7010	其他收入	六.22	8,565	5	2,037	1	22,380	7	14,081	5
7020	其他利益及損失	六.23	137,088	76	85,777	51	568,486	176	150,533	52
7050	財務成本	六.24及七	(222,327)	(123)	(195,676)	(117)	(445,672)	(138)	(392,308)	(134)
7000	營業外收入及支出合計		(50,206)	(28)	(82,914)	(50)	195,697	61	(179,835)	(61)
7900	稅前淨損		(242,130)	(134)	(306,800)	(184)	(232,487)	(72)	(648,630)	(222)
7950	所得稅利益	六.26	16,335	9	22,755	14	13,806	4	52,938	18
8200	本期淨損		(225,795)	(125)	(284,045)	(170)	(218,681)	(68)	(595,692)	(204)
	其他綜合(損)益淨額	六.26及六.27								
8360	後續可能重分類至損益之項目：									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(21,326)	(12)	(989,586)	(592)	132,657	41	(868,999)	(298)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		2,893	2	194,289	116	(29,063)	(9)	171,144	58
8300	其他綜合(損)益淨額		(18,433)	(10)	(795,297)	(476)	103,594	32	(697,855)	(240)
8500	本期綜合(損)益總額		\$ (244,228)	(135)	\$ (1,079,342)	(646)	\$ (115,087)	(36)	\$ (1,293,547)	(444)
8600	淨損歸屬於：									
8610	母公司業主		\$ (183,052)	(101)	\$ (238,650)	(143)	\$ (118,594)	(37)	\$ (501,323)	(172)
8620	非控制權益		(42,743)	(24)	(45,395)	(27)	(100,087)	(31)	(94,369)	(32)
	本期淨損		\$ (225,795)	(125)	\$ (284,045)	(170)	\$ (218,681)	(68)	\$ (595,692)	(204)
8700	綜合(損)益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$ (194,623)	(108)	\$ (1,015,807)	(608)	\$ (2,343)	(1)	\$ (1,185,899)	(407)
8720	非控制權益		(49,605)	(27)	(63,535)	(38)	(112,744)	(35)	(107,648)	(37)
	本期綜合(損)益總額		\$ (244,228)	(135)	\$ (1,079,342)	(646)	\$ (115,087)	(36)	\$ (1,293,547)	(444)
	每股虧損(元)	六.29								
9750	基本每股虧損		\$ (0.19)		\$ (0.24)		\$ (0.12)		\$ (0.51)	
9850	稀釋每股虧損		\$ (0.19)		\$ (0.24)		\$ (0.12)		\$ (0.51)	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國115年及114年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公		司業主之		權益		總計	非控制權益	權益總額
	資本公積	法定盈餘公積	特種盈餘公積	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			
普通股股本									
民國114年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (2,039,318)	\$ (171,431)	\$ (600)	\$ 10,335,554	\$ 205,993	\$ 10,541,547
本期淨損	-	-	-	(501,323)	-	-	(501,323)	(94,369)	(595,692)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(684,576)	-	(684,576)	(13,279)	(697,855)
本期綜合損益總額	-	-	-	(501,323)	(684,576)	-	(1,185,899)	(107,648)	(1,293,547)
對子公司所有權權益變動	-	-	-	(1,575)	-	-	(1,575)	1,575	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(11,789)	(11,789)
民國114年6月30日餘額	\$ 9,775,892	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (2,542,216)	\$ (856,007)	\$ (600)	\$ 9,148,080	\$ 88,131	\$ 9,236,211
民國115年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (2,317,878)	\$ (384,897)	\$ (600)	\$ 9,843,528	\$ 4,351	\$ 9,847,879
本期淨損	-	-	-	(118,594)	-	-	(118,594)	(100,087)	(218,681)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	116,251	-	116,251	(12,657)	103,594
本期綜合損益總額	-	-	-	(118,594)	116,251	-	(2,343)	(112,744)	(115,087)
對子公司所有權權益變動	-	-	-	(3,063)	-	-	(3,063)	3,063	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(14,872)	(14,872)
民國115年6月30日餘額	\$ 9,775,892	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (2,439,535)	\$ (268,646)	\$ (600)	\$ 9,838,122	\$ (120,202)	\$ 9,717,920

(後 附 之 附 註 係 本 合 併 財 務 報 告 之 一 部 分)

董事長：

經理人：

會計主管：

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國115年及114年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (232,487)	\$ (648,630)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	261,270	256,422
攤銷費用	20,063	19,676
預期信用減損損失	8,470	4,577
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	-	183
利息費用	445,672	392,308
利息收入	(50,503)	(47,859)
處分不動產、廠房及設備損失	24	38
投資性不動產公允價值調整利益	(366,425)	(19,498)
長期遞延收入轉列收入數	(4,944)	(4,459)
收益費損項目合計	313,627	601,388
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據	(260)	(762)
應收帳款	(8,259)	319,232
應收帳款－關係人	(2,970)	-
其他應收款	244	9,214
其他應收款－關係人	(86)	(654)
存貨	(652,070)	(481,307)
預付款項	(30,746)	(16,560)
其他流動資產	(20,773)	16,547
合約負債	249,384	162,422
應付票據	20,232	(7,416)
應付帳款	155,034	(445,204)
應付帳款－關係人	(7,984)	(13,517)
其他應付款	116,719	(45,228)
其他應付款－關係人	28,274	(11,125)
負債準備－流動	391	226
其他流動負債	5,824	(331)
淨確定福利負債	(172)	(145)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	(147,218)	(514,608)
營運產生之現金流出	(66,078)	(561,850)
收取之利息	2,548	5,839
支付之利息	(165,095)	(170,584)
支付之所得稅	(1,730)	(4,242)
營業活動之淨現金流出	(230,355)	(730,837)

接第7頁

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國115年及114年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
承接第6頁		
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	\$ (6,052)	\$ (11,119)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	2,762
存出保證金增加	(168,629)	(221,778)
其他應收款-關係人增加	(86,200)	-
其他金融資產減少	51,677	139,070
投資活動之淨現金流出	(209,204)	(91,065)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	7,852	(181,786)
應付短期票券減少	-	(57,400)
舉借長期借款	504,924	1,154,279
存入保證金增加(減少)	211	(2,054)
其他應付款-關係人增加(減少)	49,237	(350,927)
租賃本金償還	(1,677)	(1,990)
非控制權益減少	(14,872)	(11,789)
籌資活動之淨現金流入	545,675	548,333
匯率變動對現金及約當現金之影響	(461,015)	391,313
本期現金及約當現金(減少)增加數	(354,899)	117,744
期初現金及約當現金餘額	501,190	680,996
期末現金及約當現金餘額	\$ 146,291	\$ 798,740

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併財務報告附註

民國115年及114年1月1日至6月30日

(金額除特別註明者外，均以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

鄉林建設事業股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於民國79年5月29日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺中市西區臺灣大道二段408號。本公司及本公司之子公司（以下簡稱「本集團」）主要經營業務為從事委託營造廠興建國民住宅、商業大樓出租或出售，請參閱附註四.3(2)之說明。

本公司股份自民國85年11月27日公開發行，於民國90年6月19日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國94年1月31日轉於台灣證券交易所掛牌交易。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國115年8月6日經董事會通過發布。

三、新發布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」）認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱「IFRSs」）之影響：

下表彙列金管會認可之民國115年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IFRS 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
IFRS 9及IFRS 7之修正「涉及依賴自然電力的合約」	2026年1月1日
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會計準則之年度改善-第11冊	2026年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

2.尚未採用經金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：無。

3.國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027年1月1日(註)
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027年1月1日
IFRS 20「管制資產及管制負債」	2029年1月1日
IAS 21之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027年1月1日

註：金管會於2025年9月25日之新聞稿中宣布公開發行公司將於2028年度起適用IFRS 18；另企業如有提前適用IFRS 18之需求，亦得於金管會認可IFRS 18後，選擇提前適用IFRS 18規定。

除下列所述者外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」取代IAS 1並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

四、重大會計政策之彙總說明

編制本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下，餘與民國114年度合併財務報告附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

1.遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

2.編製基礎

(1)除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

(a)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產（包括衍生工具）。

(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值，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3.合併基礎

(1)合併財務報告編製原則

- (a)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體（包括結構型個體），當本集團暴露於來自對該個體參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (b)集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (c)損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (d)對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
- (e)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

(2)列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例			說明
			115.6.30	114.12.31	114.6.30	
本公司	太裕營造股份有限公司 (太裕營造)	建築與土木工程	92.70%	92.70%	92.70%	
本公司	Headway Investment Ltd. (Headway)	投資	66.67%	66.67%	66.67%	註1、註6
本公司	百皇投資有限公司 (百皇投資)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
本公司	鼎林國際企業股份有限公司 (鼎林國際企業)	住宅及大樓 開發租售	51.00%	51.00%	51.00%	註1
本公司	168 Investment Ltd. (168)	投資	94.93%	94.93%	94.81%	註4
本公司	Quantum Investment Ltd. (Quantum)	投資	93.39%	93.10%	92.91%	註2、註5
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (Diamond)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
本公司	Fast Growth Limited (Fast)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	
太裕營造	Worldwide Overseas Corp. (Worldwide)	工程顧問	100.00%	100.00%	100.00%	註1
百皇投資	鼎林國際企業股份有限公司 (鼎林國際企業)	住宅及大樓 開發租售	49.00%	49.00%	49.00%	註1

投資公司名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例			說明
			115.6.30	114.12.31	114.6.30	
Headway	Gold Square Investment Ltd. (Gold Square)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
Headway	青島鄉都投資有限公司 (青島鄉都投資)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
168	南京鼎正置業有限公司 (南京鼎正置業)	興建酒店及 房地產開發	100.00%	100.00%	100.00%	
Quantum	Billion Capital Holding Co., Ltd. (Billion)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註2
Billion	成都淳雅企業管理有限公司 (成都淳雅企業)	企業管理服務	100.00%	100.00%	100.00%	註1、註3
Fast	紀昇有限公司 (紀昇)	投資	81.21%	81.21%	81.21%	註1
青島鄉都投資	青島凱旋管理企業有限公司 (青島凱旋企業)	企業管理服務	-	-	-	註7
南京鼎正置業	南京鼎正酒店有限公司 (南京鼎正酒店)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	100.00%	
成都淳雅企業	成都鼎康置業有限公司 (成都鼎康置業)	房地產開發	100.00%	100.00%	100.00%	註3
紀昇	青島鼎林國際商業管理有限公司 (青島鼎林國際)	酒店經營及管理	79.94%	79.94%	79.94%	註8
青島鼎林國際	青島鼎林酒店有限公司 (青島鼎林酒店)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	100.00%	註8

註1：係非重要子公司，民國115年及114年6月30日財務報表未經會計師核閱。

註2：於公開114年度財務報告時重新評估列入重要子公司，民國115年6月30日財務報表業經本會計師核閱。

註3：民國110年9月21日本集團之子公司成都淳雅企業與嘉興悅榮企業管理合夥企業（有限合夥）及其有關企業簽訂股權融資合約，雖對成都鼎康置業之直接及間接持股未達50%，然而實質上本集團仍可主導成都鼎康置業營運活動，對其參與之變動報酬享有權利且有能力影響該報酬，故擬依IFRS10之判斷指引且併同考量IFRS10：B18、B19及B20所述指標之特別因素，將成都鼎康置業繼續納入合併報告中。

註4：168於民國114年9月26日經董事會決議現金增資美金4,608仟元，增資基準日為民國114年9月30日，本公司對其持股比例增加至94.93%。

註5：Quantum於民國115年6月29日、115年3月27日、114年9月26日、114年6月27日及114年3月11日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金1,604仟元、美金4,834仟元、美金3,905仟元、美金4,860仟元、美金6,273仟元，增資基準日分別為民國115年6月30日、115年3月31日、114年9月30日、114年6月30日及114年3月31日，本公司對其持股比例增加至93.39%。

註6：Headway於民國115年2月13日、114年9月4日及114年2月10日經董事會決議現金減資美金1,500仟元、美金540仟元及美金1,189仟元，依照原持股比例減資，本公司及非控制權益累積收回減資款分別為美金2,153仟元及美金1,076仟元，減資基準日分別為民國115年2月24日、114年9月8日及114年2月13日。

註7：青島凱旋企業尚在籌備中。

註8：紀昇於民國114年7月23日經董事會決議通過轉讓青島鼎林國際79.94%股權，並委託其非控制權益股東(持股20.06%)股權出售事宜，擬以不低於人民幣11億元轉讓青島鼎林國際100.00%股權。截至民國115年8月6日止，前述股權交易尚未執行。

(3)未列入合併財務報告之子公司：無。

(4)子公司會計期間不同之調整及處理方式：無。

(5)重大限制：

截至民國115年6月30日止，現金及銀行存款(包含現金及約當現金與其他金融資產)60,417仟元存在中國，係為當地項目開發使用，受當地外匯管制，此等外匯管制限制將資金匯出中國境外(透過正常股利則除外)。

(6)子公司持有母公司發行證券之內容：無。

(7)具重大非控制權益之子公司資訊：

子公司名稱	非控制權益					
	115.6.30		114.12.31		114.6.30	
	持股比例	金額	持股比例	金額	持股比例	金額
紀 昇	18.79%	\$ (288,988)	18.79%	\$ (238,994)	18.79%	\$ (185,268)
青島鼎林國際	20.06%	(383,591)	20.06%	(316,885)	20.06%	(245,320)
		<u>\$ (672,579)</u>		<u>\$ (555,879)</u>		<u>\$ (430,588)</u>

(a)上列子公司主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附註十三.2。

(b)彙總性財務資訊如下：

A.資產負債表：

	Fast及其子公司		
	115.6.30	114.12.31	114.6.30
流動資產	\$ 3,032,449	\$ 2,620,839	\$ 2,470,876
非流動資產	6,263,070	6,420,343	5,529,616
流動負債	(4,528,167)	(4,022,574)	(2,887,908)
非流動負債	(4,522,842)	(4,555,401)	(4,309,787)
權 益	<u>\$ 244,510</u>	<u>\$ 463,207</u>	<u>\$ 802,797</u>

B.綜合損益表：

	Fast及其子公司	
	115年1月至6月	114年1月至6月
收入	\$ 90,766	\$ 92,221
本期淨損	\$ (188,411)	\$ (176,857)
其他綜合損益（稅後淨額）	(5,970)	39,155
本期綜合損益總額	\$ (194,381)	\$ (137,702)
淨利歸屬於非控制權益	\$ (90,703)	\$ (83,599)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ (116,700)	\$ (44,444)
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

C.現金流量表：

	Fast及其子公司	
	115年1月至6月	114年1月至6月
營業活動之淨現金流出	\$ (68,026)	\$ (89,202)
投資活動之淨現金流出	(124,890)	(143,175)
籌資活動之淨現金流入	177,604	217,921
匯率變動對現金及約當現金之影響	(43,472)	9,672
本期現金及約當現金增加(減少)數	(58,784)	(4,784)
期初現金及約當現金餘額	61,464	93,394
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,680	\$ 88,610

4.退職後福利

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

5.所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出對未來(包括氣候相關風險及機會)判斷及估計，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。管理階層所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。

編製合併財務報告時，所作之重大判斷、重大會計估計及假設不確定性之主要來源，與民國114年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
庫存現金及零用金	\$ 3,636	\$ 3,921	\$ 3,454
銀行存款	142,655	497,269	795,286
	<u>\$ 146,291</u>	<u>\$ 501,190</u>	<u>\$ 798,740</u>

(1) 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(2) 本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
權益工具			
國內非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750	\$ 750
評價調整	(750)	(750)	(750)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

3. 應收票據及帳款淨額

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應收票據	\$ 260	\$ -	\$ 762
減：備抵損失	-	-	-
應收票據淨額	<u>\$ 260</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 762</u>
項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應收帳款	\$ 60,366	\$ 52,107	\$ 50,410
減：備抵損失	(38,420)	(29,615)	(29,855)
應收帳款淨額	<u>\$ 21,946</u>	<u>\$ 22,492</u>	<u>\$ 20,555</u>

- (1)本集團之應收帳款，平均授信期間為30天至45天，係依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。
- (2)本集團未有將應收票據及帳款提供質押之情形。
- (3)本集團採用簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務及產經狀況，並同時考量總體經濟及產業展望以調整歷史及現時資訊所建立之損失率。

本集團之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。本集團依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

115.6.30				
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	-	\$ 260	\$ -	\$ 260
逾期1~30天	-	15,126	-	15,126
逾期31~180天	26.89%	8,092	(2,176)	5,916
逾期181~365天	82.72%	5,230	(4,326)	904
逾期365天以上	100%	31,918	(31,918)	-
		<u>\$ 60,626</u>	<u>\$ (38,420)</u>	<u>\$ 22,206</u>
114.12.31				
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	-	14,240	-	14,240
逾期31~180天	-	5,645	-	5,645
逾期181~365天	35.33%	1,251	(442)	809
逾期365天以上	94.19%	30,971	(29,173)	1,798
		<u>\$ 52,107</u>	<u>\$ (29,615)</u>	<u>\$ 22,492</u>
114.6.30				
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	-	\$ 762	\$ -	\$ 762
逾期1~30天	-	13,519	-	13,519
逾期31~180天	-	5,544	-	5,544
逾期181~365天	48.09%	2,874	(1,382)	1,492
逾期365天以上	100%	28,473	(28,473)	-
		<u>\$ 51,172</u>	<u>\$ (29,855)</u>	<u>\$ 21,317</u>

(4)應收帳款備抵損失變動如下：

	115年1月至6月	114年1月至6月
期初餘額	\$ 29,615	\$ 25,593
減損損失	8,470	4,577
外幣換算差額	335	(315)
期末餘額	<u>\$ 38,420</u>	<u>\$ 29,855</u>

本集團對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

4.其他應收款

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應收收益	\$ 428,232	\$ 363,589	\$ 288,429
其他應收款－資金貸與	282,033	271,197	248,965
其他應收款－其他	31,568	31,812	21,520
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 741,833</u>	<u>\$ 666,598</u>	<u>\$ 558,914</u>

5.存貨及銷貨成本

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
待售房地	\$ 2,261,628	\$ 2,407,063	\$ 3,302,943
營建用地	1,022,237	1,022,237	1,048,798
在建房地	1,710,294	1,125,401	711,047
其他在建費用	14,419,953	13,744,372	12,158,204
預付土地款	148,062	136,090	127,502
商品存貨	17,993	13,339	13,187
	<u>\$ 19,580,167</u>	<u>\$ 18,448,502</u>	<u>\$ 17,361,681</u>

(1)主要存貨明細

(a)待售房地

工程名稱	115.6.30	114.12.31	114.6.30
鄉林士林官邸	\$ 61,469	\$ 262,929	\$ 954,872
鄉林美術館	709,202	709,202	709,202
鄉林圓頂	-	-	9,356
南京待售房地	1,420,628	1,367,556	1,568,196
青島待售房地	70,329	67,376	61,317
	<u>\$ 2,261,628</u>	<u>\$ 2,407,063</u>	<u>\$ 3,302,943</u>

(b)營建用地

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
雲林縣斗六海豐崙段	\$ 434,472	\$ 434,472	\$ 434,472
台北市萬華區華中段	297,653	297,653	297,653
台北市中山區德惠段B	253,071	253,071	283,918
台北市中山區德惠段A	32,755	32,755	32,755
台北市北投區桃源段二小段	4,286	4,286	-
	<u>\$ 1,022,237</u>	<u>\$ 1,022,237</u>	<u>\$ 1,048,798</u>

(c)在建房地

工程名稱	預計完工日	115.6.30	114.12.31	114.6.30
鄉林●雲峰	115年	\$ 907,469	\$ 572,864	\$ 351,794
鄉林中山賦	116年	690,122	469,464	309,545
鄉林靜岡	117年	80,710	51,080	17,715
容積移轉		31,993	31,993	31,993
		<u>\$ 1,710,294</u>	<u>\$ 1,125,401</u>	<u>\$ 711,047</u>

(d)其他在建費用

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
成都工程案	\$ 14,340,381	\$ 13,664,800	\$ 12,078,632
預付實品屋	79,572	79,572	79,572
	<u>\$ 14,419,953</u>	<u>\$ 13,744,372</u>	<u>\$ 12,158,204</u>

係本集團於成都興建飯店商場、辦公室、酒店式公寓及房地產開發，所投入之相關興建費用之裝修工程款。

(e)預付土地款

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
台北市中山區德惠路段B	\$ 76,163	\$ 67,748	\$ 59,333
台北市中山區農安街	37,459	37,459	37,459
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366	24,366
新北市新莊區鴻福段	6,984	5,427	5,257
新北市泰山區新貴段	2,003	3	-
台北市萬華區華中段	1,087	1,087	1,087
	<u>\$ 148,062</u>	<u>\$ 136,090</u>	<u>\$ 127,502</u>

(2)當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
酒店成本	\$ 111,175	\$ 107,733
出售房地成本	-	10,726
其他營業成本	25,911	3,807
	<u>\$ 137,086</u>	<u>\$ 122,266</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
酒店成本	\$ 219,236	\$ 218,724
出售房地成本	17,517	23,508
其他營業成本	33,672	6,056
	<u>\$ 270,425</u>	<u>\$ 248,288</u>

(3)本公司於民國115年及114年6月30日依鄰近區域之實價登錄市價及鑑價報告評估結果，未有存貨淨變現價值跌價之情事。

(4)民國115年及114年4月至6月與115年及114年1月至6月存貨之利息資本化金額，請詳附註六.24。

(5)本集團將存貨提供擔保借款情形請詳附註八。

6.不動產、廠房及設備

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築物	8,380,214	8,048,313	7,367,361
其他設備	1,781,026	1,706,707	1,555,014
未完工程	<u>3,347,870</u>	<u>3,204,168</u>	<u>2,915,793</u>
成本合計	13,828,613	13,278,691	12,157,671
減：累計折舊	(4,323,812)	(3,924,710)	(3,373,436)
累計減損	<u>(8,495)</u>	<u>(8,495)</u>	<u>(8,495)</u>
淨 額	<u>\$ 9,496,306</u>	<u>\$ 9,345,486</u>	<u>\$ 8,775,740</u>

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
115.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 8,048,313	\$ 1,706,707	\$ 3,204,168	\$ 13,278,691
增 添	-	-	2,804	3,248	6,052
處 分	-	-	(67)	-	(67)
外幣兌換差額之影響	-	331,901	71,582	140,454	543,937
115.6.30餘額	<u>\$ 319,503</u>	<u>\$ 8,380,214</u>	<u>\$ 1,781,026</u>	<u>\$ 3,347,870</u>	<u>\$ 13,828,613</u>

累計折舊及減損

115.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 2,671,712	\$ 1,252,998	-	\$ 3,933,205
折舊費用	-	149,411	79,485	-	228,896
處 分	-	-	(43)	-	(43)
外幣兌換差額之影響	-	115,830	54,419	-	170,249
115.6.30餘額	<u>\$ 8,495</u>	<u>\$ 2,936,953</u>	<u>\$ 1,386,859</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,332,307</u>

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
114.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 8,021,259	\$ 1,685,876	\$ 3,192,039	\$ 13,218,677
增 添	-	-	10,707	412	11,119
處 分	-	-	(717)	-	(717)
外幣兌換差額之影響	-	(653,898)	(140,852)	(276,658)	(1,071,408)
114.6.30餘額	<u>\$ 319,503</u>	<u>\$ 7,367,361</u>	<u>\$ 1,555,014</u>	<u>\$ 2,915,793</u>	<u>\$ 12,157,671</u>

累計折舊及減損

114.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 2,371,494	\$ 1,080,845	-	\$ 3,460,834
折舊費用	-	142,721	82,437	-	225,158
處 分	-	-	(679)	-	(679)
外幣兌換差額之影響	-	(207,780)	(95,602)	-	(303,382)
114.6.30餘額	<u>\$ 8,495</u>	<u>\$ 2,306,435</u>	<u>\$ 1,067,001</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,381,931</u>

(1)本集團不動產、廠房及設備無利息資本化之情事。

(2)本集團將自用之不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

7.租賃協議

(1)使用權資產

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
土 地	\$ 1,471,626	\$ 1,409,827	\$ 1,283,034
建 築 物	<u>16,788</u>	<u>16,788</u>	<u>16,788</u>
成本合計	1,488,414	1,426,615	1,299,822
減：累計折舊	<u>(519,188)</u>	<u>(466,108)</u>	<u>(395,856)</u>
淨 額	<u>\$ 969,226</u>	<u>\$ 960,507</u>	<u>\$ 903,966</u>

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
115.1.1餘額	\$ 1,409,827	\$ 16,788	\$ -	\$ 1,426,615
外幣兌換差額之影響	61,799	-	-	61,799
115.6.30餘額	<u>\$ 1,471,626</u>	<u>\$ 16,788</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,488,414</u>

累計折舊	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
115.1.1餘額	\$ 459,392	\$ 6,716	\$ -	\$ 466,108
折舊費用	30,696	1,678	-	32,374
外幣兌換差額之影響	20,706	-	-	20,706
115.6.30餘額	<u>\$ 510,794</u>	<u>\$ 8,394</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 519,188</u>

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
114.1.1餘額	\$ 1,404,789	\$ 16,788	\$ 5,481	\$ 1,427,058
本期處分	-	-	(5,433)	(5,433)
外幣兌換差額之影響	(121,755)	-	(48)	(121,803)
114.6.30餘額	<u>\$ 1,283,034</u>	<u>\$ 16,788</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,299,822</u>

累計折舊	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
114.1.1餘額	\$ 398,063	\$ 3,358	\$ 5,129	\$ 406,550
折舊費用	29,235	1,678	351	31,264
本期處分	-	-	(5,433)	(5,433)
外幣兌換差額之影響	(36,478)	-	(47)	(36,525)
114.6.30餘額	<u>\$ 390,820</u>	<u>\$ 5,036</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 395,856</u>

(a)本集團之使用權資產於民國115年及114年1月至6月並未發生重大轉租之情形。

(b)本集團以使用權資產提供擔保之資訊請詳附註八之說明。

(2)租賃負債

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
租賃負債帳面金額			
流 動	\$ 3,406	\$ 3,355	\$ 3,305
非流動	5,292	7,020	8,698
	<u>\$ 8,698</u>	<u>\$ 10,375</u>	<u>\$ 12,003</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
建 築 物	3.06%	3.06%	3.06%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六.31之說明。

(3)其他租賃資訊

本期之租賃相關費用資訊如下：

	115年4月至6月	114年4月至6月
短期租賃費用	\$ 5,286	\$ 6,431
低價值資產租賃費用	\$ 393	\$ 394
租賃之現金流出總額(註)	\$ 6,517	\$ 7,729

	115年1月至6月	114年1月至6月
短期租賃費用	\$ 11,906	\$ 11,879
低價值資產租賃費用	\$ 805	\$ 799
租賃之現金流出總額(註)	\$ 14,388	\$ 14,668

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

8.投資性不動產

115年1月至6月			
	土 地	建築物	合 計
115.1.1餘額	\$ 2,415,736	\$ 2,602,084	\$ 5,017,820
自待售房地轉入數	112,275	122,861	235,136
公允價值調整	176,474	189,951	366,425
115.6.30餘額	\$ 2,704,485	\$ 2,914,896	\$ 5,619,381

114年1月至6月			
	土 地	建築物	合 計
114.1.1餘額	\$ 1,756,847	\$ 1,890,370	\$ 3,647,217
自待售房地轉入數	6,993	7,706	14,699
公允價值調整	9,421	10,077	19,498
114.6.30餘額	\$ 1,773,261	\$ 1,908,153	\$ 3,681,414

(1)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	115年4月至6月	114年4月至6月
投資性不動產之租金收入	\$ 17,580	\$ 15,030
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	\$ 2,654	\$ 1,783

	115年1月至6月	114年1月至6月
投資性不動產之租金收入	\$ 34,601	\$ 28,036
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	\$ 4,385	\$ 2,702

(2)投資性不動產公允價值基礎

本集團持有之投資性不動產於民國115年6月30日、114年12月31日、114年6月30日之公允價值屬第三等級公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，該評價係採用收益法之折現現金流量分析法，其主要假設及相關說明如下：

- (a)本集團投資性不動產係依據證券發行人財務報告編製準則規定辦理，截至民國115年6月30日、114年12月31日、114年6月30日止帳列投資性不動產公允價值如下：

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
委外估價	\$ <u>5,619,381</u>	\$ <u>5,017,820</u>	\$ <u>3,681,414</u>

上述投資性不動產公允價值係委任中鼎不動產估價師事務所估價師簡武池估價而來，該等估價師依「不動產估價技術規則」進行公允價值之估價，其估價日期為民國114年及113年12月31日。本集團已洽估價師檢視原估價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊分別於民國115年及114年6月30日仍屬有效。

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

	115年6月30日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$950~\$2,160	\$2,500~\$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%	

	114年12月31日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$950~\$2,160	\$2,500~\$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%	

	114年6月30日	
	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%	

(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。

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
折現率	2.63%~3.52%	2.63%~3.52%	2.67%~3.66%

(3)投資性不動產公允價值資訊請詳附註六.30。

(4)本集團以投資性不動產提供擔保之資訊請詳附註八之說明。

9.短期借款

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
抵押借款	\$ 220,382	\$ 218,145	\$ 121,571
信用借款	143,708	138,093	126,573
	<u>\$ 364,090</u>	<u>\$ 356,238</u>	<u>\$ 248,144</u>
利率區間	<u>2.22%~18.00%</u>	<u>2.45%~18.00%</u>	<u>2.42%~18.00%</u>

本集團提供資產作為短期借款之擔保情形，請詳附註八說明。

10.應付短期票券

保證機構	115.6.30	114.12.31	114.6.30
國際票券金融(股)公司	\$ 3,135,000	\$ 3,135,000	\$ 3,300,000
兆豐票券金融(股)公司	80,000	80,000	80,000
小 計	3,215,000	3,215,000	3,380,000
減：應付短期票券折價	(5,405)	(5,745)	(6,008)
淨 額	<u>\$ 3,209,595</u>	<u>\$ 3,209,255</u>	<u>\$ 3,373,992</u>
利率區間	<u>1.86%~4.09%</u>	<u>1.87%~3.99%</u>	<u>1.86%~3.95%</u>

本集團提供資產作為應付短期票券之擔保情形，請詳附註八說明。

11. 長期借款

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
擔保借款	\$ 14,326,632	\$ 13,381,640	\$ 12,074,422
非金融機構擔保借款	4,509,149	4,319,792	3,931,293
無擔保借款	20,100	20,100	20,100
	18,855,881	17,721,532	16,025,815
減：一年內到期	(6,949,144)	(6,216,023)	(5,507,344)
	\$ 11,906,737	\$ 11,505,509	\$ 10,518,471
利率區間	1.00%~9.51%	1.00%~11.50%	1.00%~11.50%

本集團提供資產作為長期借款之擔保情形，請詳附註八說明。

12. 長期遞延收入

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
遞延收入—政府補助	\$ 216,463	\$ 212,197	\$ 197,504
遞延收入—其他	33,676	-	-
合 計	\$ 250,139	\$ 212,197	\$ 197,504

本集團係於民國99年收到人民幣157,719仟元政府補助額，相關用途從事酒店興建及房地產開發，該補助認列於遞延收入，該建案已於民國108年興建完成，並於房地之出售及酒店建物之耐用年限內攤銷時轉列收入。

13. 退 休 金

(1) 確定提撥計畫

(a)自民國94年7月1日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(b)民國115年及114年4月至6月與115年及114年1月至6月，本公司及國內子公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為2,130仟元、2,020仟元、4,219仟元及4,120仟元。

(c)本公司之大陸子公司按中華人民共和國政府規定之養老保險制度每月依當地員工薪資總額之一定比率提撥養老保險金。每位員工之退休金由政府管理統籌安排，該公司除按月提撥外，退職員工退休金由中國政府有關部門統籌支付。民國115年及114年4月至6月與115年及114年1月至6月，依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為5,879仟元、5,502仟元、11,614仟元及11,556仟元。

(2)確定福利計畫

(a)本公司及國內子公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司及國內子公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司及國內子公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司及國內子公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(b)民國115年及114年4月至6月與115年及114年1月至6月，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為32仟元、45仟元、64仟元及90仟元。

14.特別股負債

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
私募特別股	\$ <u>1,000,000</u>	\$ <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。

15. 普通股股本

截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30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，請詳附註六.14。

16. 資本公積

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
庫藏股票交易	\$ 8,450	\$ 8,450	\$ 8,450
其 他	141	141	141
	<u>\$ 8,591</u>	<u>\$ 8,591</u>	<u>\$ 8,591</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。

17. 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)依民國110年3月31日金管證發字第1090150021號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨額增加數額有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉特別盈餘公積為可分配保留盈餘。

(4)本公司分別於民國115年6月17日及114年6月25日經股東常會決議民國114年度及113年度之虧損撥補案，與董事會通過之擬議議案相符。

(5)有關本公司董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

18. 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
115.1.1 餘額	\$ (384,897)	\$ (600)	\$ (385,497)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	116,251	-	116,251
115.6.30 餘額	\$ (268,646)	\$ (600)	\$ (269,246)

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
114.1.1 餘額	\$ (171,431)	\$ (600)	\$ (172,031)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	(684,576)	-	(684,576)
114.6.30 餘額	\$ (856,007)	\$ (600)	\$ (856,607)

19. 非控制權益

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
期初餘額	\$ 4,351	\$ 205,993
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(100,087)	(94,369)
本期其他綜合損益	(12,657)	(13,279)
對子公司所有權權益變動	3,063	1,575
非控制權益減少	(14,872)	(11,789)
期末餘額	\$ (120,202)	\$ 88,131

20. 營業收入

(1) 客戶合約收入之細分

	115年4月至6月			
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 17,579	\$ 17,855	\$ -	\$ 35,434
中國大陸	105	-	144,948	145,053
	<u>\$ 17,684</u>	<u>\$ 17,855</u>	<u>\$ 144,948</u>	<u>\$ 180,487</u>
主要產品/服務線：				
酒店服務	\$ -	\$ -	\$ 144,948	\$ 144,948
工程合約	-	17,855	-	17,855
其 他	17,684	-	-	17,684
	<u>\$ 17,684</u>	<u>\$ 17,855</u>	<u>\$ 144,948</u>	<u>\$ 180,487</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 105	\$ -	\$ 64,178	\$ 64,283
隨時間逐步移轉之勞務	17,579	-	80,770	98,349
隨時間逐步移轉之工程	-	17,855	-	17,855
	<u>\$ 17,684</u>	<u>\$ 17,855</u>	<u>\$ 144,948</u>	<u>\$ 180,487</u>

114年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 14,829	\$ 1,037	\$ -	\$ 15,866
中國大陸	<u>10,139</u>	<u>-</u>	<u>141,071</u>	<u>151,210</u>
	<u>\$ 24,968</u>	<u>\$ 1,037</u>	<u>\$ 141,071</u>	<u>\$ 167,076</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 9,938	\$ -	\$ -	\$ 9,938
酒店服務	-	-	141,071	141,071
工程合約	-	1,037	-	1,037
其 他	<u>15,030</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,030</u>
	<u>\$ 24,968</u>	<u>\$ 1,037</u>	<u>\$ 141,071</u>	<u>\$ 167,076</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 9,938	\$ -	\$ 71,766	\$ 81,704
隨時間逐步移轉之勞務	15,030	-	69,305	84,335
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>1,037</u>	<u>-</u>	<u>1,037</u>
	<u>\$ 24,968</u>	<u>\$ 1,037</u>	<u>\$ 141,071</u>	<u>\$ 167,076</u>

115年1月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	34,601	17,855	-	52,456
中國大陸	<u>12,460</u>	<u>-</u>	<u>258,189</u>	<u>270,649</u>
	<u>\$ 47,061</u>	<u>\$ 17,855</u>	<u>\$ 258,189</u>	<u>\$ 323,105</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 12,355	\$ -	\$ -	\$ 12,355
酒店服務	-	-	258,189	258,189
工程合約	-	17,855	-	17,855
其 他	<u>34,706</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,706</u>
	<u>\$ 47,061</u>	<u>\$ 17,855</u>	<u>\$ 258,189</u>	<u>\$ 323,105</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 12,460	\$ -	\$ 120,753	\$ 133,213
隨時間逐步移轉之勞務	34,601	-	137,436	172,037
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>17,855</u>	<u>-</u>	<u>17,855</u>
	<u>\$ 47,061</u>	<u>\$ 17,855</u>	<u>\$ 258,189</u>	<u>\$ 323,105</u>

114年1月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 16,629	\$ 1,467	\$ -	\$ 18,096
中國大陸	24,646	-	248,887	273,533
	<u>\$ 41,275</u>	<u>\$ 1,467</u>	<u>\$ 248,887</u>	<u>\$ 291,629</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 13,153	\$ -	\$ -	\$ 13,153
酒店服務	-	-	248,887	248,887
工程合約	-	1,467	-	1,467
其 他	28,122	-	-	28,122
	<u>\$ 41,275</u>	<u>\$ 1,467</u>	<u>\$ 248,887</u>	<u>\$ 291,629</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 13,153	\$ -	\$ 125,773	\$ 138,926
隨時間逐步移轉之勞務	28,122	-	123,114	151,236
隨時間逐步移轉之工程	-	1,467	-	1,467
	<u>\$ 41,275</u>	<u>\$ 1,467</u>	<u>\$ 248,887</u>	<u>\$ 291,629</u>

(2)合約負債

	115.6.30	114.12.31	114.6.30
合約負債－銷售房地	\$ 1,763,056	\$ 1,482,266	\$ 1,169,818
合約負債－預收收入	150,840	146,955	121,914
合約負債－營建工程	-	15,935	14,885
合約負債－預收租金	2,672	1,692	-
	<u>\$ 1,916,568</u>	<u>\$ 1,646,848</u>	<u>\$ 1,306,617</u>

(3)來自期初合約負債及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	<u>\$ 33,696</u>	<u>\$ 15,139</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	<u>\$ 93,499</u>	<u>\$ 67,653</u>

21.利息收入

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 24,561	\$ 21,920
銀行存款利息	1,907	3,028
	<u>\$ 26,468</u>	<u>\$ 24,948</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 48,198	\$ 44,371
銀行存款利息	2,305	3,488
	<u>\$ 50,503</u>	<u>\$ 47,859</u>

22.其他收入

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
政府補助收入	\$ 2,493	\$ 2,037
違約金收入	1,341	-
什項收入	4,731	-
	<u>\$ 8,565</u>	<u>\$ 2,037</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
政府補助收入	\$ 4,944	\$ 4,459
違約金收入	4,485	-
逾期負債轉列收入	-	4,825
什項收入	12,951	4,797
	<u>\$ 22,380</u>	<u>\$ 14,081</u>

23.其他利益及損失

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
淨外幣兌換利益	\$ 133,188	\$ 72,116
投資性不動產公允價值調整利益	5,344	14,181
處分不動產、廠房及設備損失	(4)	(4)
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	-	(183)
其 他	(1,440)	(333)
	<u>\$ 137,088</u>	<u>\$ 85,777</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
淨外幣兌換利益	\$ 220,085	\$ 132,001
投資性不動產公允價值調整利益	366,425	19,498
處分不動產、廠房及設備損失	(24)	(38)
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	-	(183)
其 他	(18,000)	(745)
	<u>\$ 568,486</u>	<u>\$ 150,533</u>

24.財務成本

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
借 款	\$ 165,287	\$ 285,569
特別股利息	17,452	17,452
租賃負債之利息	80	104
其 他	49,834	45,975
減:符合要件之資產資本化金額	(10,326)	(153,424)
財務成本	<u>\$ 222,327</u>	<u>\$ 195,676</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
借 款	\$ 331,071	\$ 576,285
特別股利息	34,712	34,712
租賃負債之利息	159	210
其 他	98,307	94,552
減:符合要件之資產資本化金額	(18,577)	(313,451)
財務成本	<u>\$ 445,672</u>	<u>\$ 392,308</u>

25.員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	115年4月至6月			114年4月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利						
薪資費用	\$ 8,433	\$ 80,725	\$ 89,158	\$ 8,320	\$ 79,727	\$ 88,047
勞健保費用	619	6,464	7,083	511	6,405	6,916
退休金費用	392	7,649	8,041	301	7,266	7,567
其他用人費用	1,207	10,701	11,908	769	10,696	11,465
折舊費用	86,578	41,552	128,130	79,417	45,509	124,926
攤銷費用	-	9,856	9,856	-	10,441	10,441

性 質 別	115年1月至6月			114年1月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利						
薪資費用	\$ 18,519	\$ 165,919	\$ 184,438	\$ 17,587	\$ 164,442	\$ 182,029
勞健保費用	1,317	12,933	14,250	1,154	13,112	14,266
退休金費用	768	15,129	15,897	699	15,067	15,766
其他用人費用	2,651	21,484	24,135	1,709	22,405	24,114
折舊費用	171,712	89,558	261,270	163,540	92,882	256,422
攤銷費用	-	20,063	20,063	-	19,676	19,676

(1)本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於1%及不高於1%提撥員工酬勞及董事酬勞，前項員工酬勞數額內應提撥不低於10%為基層員工分配酬勞。民國115年及114年1月至6月因處於虧損狀態，而未估列員工酬勞及董事酬勞。年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

(2)本公司董事會通過決議之員工酬勞及董事酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

26.所得稅

(1)所得稅費用(利益)：

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
其 他	779	4,093
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(17,114)	(26,848)
所得稅利益	<u>\$ (16,335)</u>	<u>\$ (22,755)</u>

項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
其 他	1,544	4,849
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(15,350)	(57,787)
所得稅利益	<u>\$ (13,806)</u>	<u>\$ (52,938)</u>

本集團適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為20%，未分配盈餘所適用之稅率為5%；其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區適用之稅率計算。

(2)與其他綜合損益相關之所得稅費用(利益)：

項 目	115年4月至6月	114年4月至6月
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ (2,893)</u>	<u>\$ (194,289)</u>
項 目	115年1月至6月	114年1月至6月
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ 29,063</u>	<u>\$ (171,144)</u>

(3)本公司營利事業所得稅經稅捐稽徵機關核定至民國112年度。

27.其他綜合損益

項 目	115年4月至6月		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ <u>(21,326)</u>	\$ <u>2,893</u>	\$ <u>(18,433)</u>

項 目	114年4月至6月		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ <u>(989,586)</u>	\$ <u>194,289</u>	\$ <u>(795,297)</u>

項 目	115年1月至6月		
	稅前金額	所得稅費用	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ <u>132,657</u>	\$ <u>(29,063)</u>	\$ <u>103,594</u>

項 目	114年1月至6月		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ <u>(868,999)</u>	\$ <u>171,144</u>	\$ <u>(697,855)</u>

28.每股虧損

基本及稀釋每股虧損

	115年4月至6月	114年4月至6月
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(183,052)</u>	\$ <u>(238,650)</u>
本期流通在外加權平均股數(仟股)	<u>977,589</u>	<u>977,589</u>
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	\$ <u>(0.19)</u>	\$ <u>(0.24)</u>

	115年1月至6月	114年1月至6月
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(118,594)</u>	\$ <u>(501,323)</u>
本期流通在外加權平均股數(仟股)	<u>977,589</u>	<u>977,589</u>
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	\$ <u>(0.12)</u>	\$ <u>(0.51)</u>

29. 來自籌資活動之負債之調節

	非現金之變動					115年6月30日
	115年1月1日	現金流量	匯率變動	公允價值變動	其他非現金之變動	
短期借款	\$ 356,238	\$ 7,852	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 364,090
應付短期票券	3,209,255	-	-	-	340	3,209,595
長期借款(含一年內到期)	17,721,532	504,924	629,425	-	-	18,855,881
特別股負債-非流動	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
存入保證金	45,841	211	-	-	-	46,052
其他應付款-關係人	1,367,025	49,237	-	-	-	1,416,262
租賃負債	10,375	(1,677)	-	-	-	8,698
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 23,710,266</u>	<u>\$ 560,547</u>	<u>\$ 629,425</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 340</u>	<u>\$ 24,900,578</u>

	非現金之變動					114年6月30日
	114年1月1日	現金流量	匯率變動	公允價值變動	其他非現金之變動	
短期借款	\$ 429,930	\$ (181,786)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 248,144
應付短期票券	3,431,155	(57,400)	-	-	237	3,373,992
長期借款(含一年內到期)	16,083,818	1,154,279	(1,212,282)	-	-	16,025,815
特別股負債-非流動	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
存入保證金	43,492	(2,054)	-	-	-	41,438
其他應付款-關係人	1,667,113	(350,927)	-	-	-	1,316,186
租賃負債	13,993	(1,990)	-	-	-	12,003
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 22,669,501</u>	<u>\$ 560,122</u>	<u>\$ (1,212,282)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 237</u>	<u>\$ 22,017,578</u>

30. 金融工具

(1) 公允價值與帳面金額

本集團之非衍生性短期金融工具以其在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，各財務報導日本集團其餘各項金融工具之帳面價值及公允價值彙總如下：

	115.6.30		114.12.31		114.6.30	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金 融 資 產						
按攤銷後成本衡量之金融資產						
存出保證金	\$ 6,696,081	\$ 6,696,081	\$ 6,521,981	\$ 6,251,981	\$ 6,039,229	\$ 6,039,229
金 融 負 債						
按攤銷後成本衡量之金融負債						
長期借款(含一年內到期)	\$ 18,855,881	\$ 18,855,881	\$ 17,721,532	\$ 17,721,532	\$ 16,025,815	\$ 16,025,815
特別股負債-非流動	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
存入保證金	46,052	46,052	45,841	45,841	41,438	41,438

(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。

長期借款以浮動利率計付利息者，其帳面價值約當於公允價值。

特別股負債、存出及存入保證金因無明確到期日，故以帳面價值為公允價值。

(3) 以公允價值衡量之金融工具

公允價值之可觀察程度分為第一至第三等級

(a) 第一等級

該等級之輸入值係指工具於活絡市場中，相同工具之活絡市場公開報價。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。本集團投資之上市櫃股票投資、受益憑證、屬於熱門券之臺灣中央政府債券投資及有活絡市場公開報價之衍生工具等公允價值皆屬之。

(b) 第二等級

該等級之輸入值除活絡市場公開報價以外之可觀察價格，包括直接（如價格）或間接（如自價格推導而來）自活絡市場取得之可觀察輸入值。本集團投資之非屬熱門券之公債、公司債、金融債券、可轉換公司債及大部分衍生工具等皆屬之。

(c) 第三等級

該等級之輸入值係指衡量公允價值之投入參數並非根據市場可取得之可觀察輸入值。本集團投資之部份無活絡市場之權益工具投資及投資性不動產皆屬之。

(4) 公允價值之等級資訊

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

		115.6.30			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合計
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 5,619,381	\$ 5,619,381

		114.12.31			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合計
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 5,017,820	\$ 5,017,820

		114.6.30			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合計
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 3,681,414	\$ 3,681,414

本集團民國115及114年1月至6月均未有第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形，亦無自第三等級轉入及轉出之情形。

(5)以公允價值衡量之工具的公允價值評價技術：

- (a)金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。

如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

- (b)除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得（例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價）。

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

- (c)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本集團之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

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

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

	115年6月30日	評價技術	重大不可觀察輸入值	折價率	輸入值與公允價值關係
投資性不動產	<u>\$ 5,619,381</u>	收益法之折現現金流量分析	長期租金收入成長率及折現率	註	長期租金收入成長率愈高，公允價值愈高；折現率愈高，公允價值愈低
	114年12月31日	評價技術	重大不可觀察輸入值	折價率	輸入值與公允價值關係
投資性不動產	<u>\$ 5,017,820</u>	收益法之折現現金流量分析	長期租金收入成長率及折現率	註	長期租金收入成長率愈高，公允價值愈高；折現率愈高，公允價值愈低
	114年6月30日	評價技術	重大不可觀察輸入值	折價率	輸入值與公允價值關係
投資性不動產	<u>\$ 3,681,414</u>	收益法之折現現金流量分析	長期租金收入成長率及折現率	註	長期租金收入成長率愈高，公允價值愈高；折現率愈高，公允價值愈低

註：長期租金收入成長率區間及折現率區間請詳附註六.8說明。

31.財務風險管理

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

重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

(a)匯率風險

重大財務風險之性質及程度，與民國114年度合併財務報告所述者，並無重大變動，相關說明請參閱民國114年度合併財務報告附註六.32。

匯率暴險及敏感度分析

				115.6.30						
		外幣(仟元)	匯 率	帳列金額 (新台幣)	敏感度分析					
					變動幅度	(損)益影響	權益影響			
(外幣：功能性貨幣)										
<u>金融資產</u>										
<u>貨幣性項目</u>										
美 金	\$	19	31.850	\$ 605	升值 1%	\$ 6	\$ -			
人民幣		1,682,646	4.690	7,891,610	升值 1%	78,916	-			
港 幣		49	4.061	199	升值 1%	2	-			

<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	(494)	31.850	\$ (15,734)	升值 1%	\$ (157)	\$ -
人民幣		(101,847)	4.061	(477,663)	升值 1%	(4,777)	-

				114.12.31			
				帳列金額	敏感度分析		
				(新台幣)	變動幅度	(損)益影響	權益影響
(外幣：功能性貨幣)							
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	29	31.430	\$ 911	升值 1%	\$ 9	\$ -
人民幣		1,636,492	4.496	7,357,668	升值 1%	73,577	-
港 幣		54	4.038	218	升值 1%	2	-

<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	(494)	31.430	\$ (15,526)	升值 1%	\$ (155)	\$ -
人民幣		(102,353)	4.496	(460,179)	升值 1%	(4,602)	-

				114.6.30			
				帳列金額	敏感度分析		
				(新台幣)	變動幅度	(損)益影響	權益影響
(外幣：功能性貨幣)							
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	51	29.300	\$ 1,494	升值 1%	\$ 15	\$ -
人民幣		1,591,502	4.091	6,510,834	升值 1%	65,108	-
港 幣		63	3.732	235	升值 1%	2	-

<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	(494)	29.300	\$ (14,474)	升值 1%	\$ (145)	\$ -
人民幣		(81,597)	4.091	(333,813)	升值 1%	(3,338)	-

(b)利率風險

本集團於報導日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

項 目	帳 面 金 額		
	115.6.30	114.12.31	114.6.30
具現金流量利率風險：			
金融資產	\$ 1,217,436	\$ 1,328,510	\$ 1,392,273
金融負債	(22,434,971)	(21,292,770)	(19,653,959)
淨 額	\$ (21,217,535)	\$ (19,964,260)	\$ (18,261,686)

A.具公允價值利率風險工具之敏感度分析：

本集團未將任何固定利率之金融資產及負債分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，亦未指定衍生工具（利率交換）作為公允價值避險會計模式下之避險工具。因此，報導日利率之變動將不會影響損益及其他綜合淨利。

B.具現金流量利率風險工具之敏感度分析：

本集團之變動利率之金融工具係屬浮動利率之資產(債務)，故市場利率變動將使其有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。市場利率每增加(減少)1%將使民國115年及114年1月至6月淨損將各增加(減少)106,088千元及91,308千元。

(2)信用風險

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

(a)營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、本集團內部信用評等、歷史交易紀錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。

(b)財務信用風險

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本集團財務部門衡量並監控。由於本集團之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。另本集團並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

(c)信用集中風險

本集團之客群廣大且並無關聯，故應收帳款之信用風險並無集中之虞。

(d)預期信用減損損失之衡量

A.應收帳款：係採簡化作法，請參閱附註六.3之說明。

B.信用風險是否顯著增加之判斷依據：無。（本集團並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資）

C.本集團並未持有擔保品及其他信用增加來規避金融資產之信用風險。

(3)流動性風險

(a)流動性風險管理

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

(b)金融負債到期分析

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

115.6.30						
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	合約 現金流量	帳面價值
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 365,733	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 365,733	\$ 364,090
應付短期票券	3,215,000	-	-	-	3,215,000	3,209,595
應付票據及帳款(含關係人)	4,501,700	-	-	-	4,501,700	4,501,700
其他應付款(含關係人)	5,962,760	115,315	503,776	-	6,581,851	6,581,851
長期借款(含一年內到期)	7,265,826	4,507,717	7,287,613	711,926	19,773,082	18,855,881
租賃負債	3,672	3,672	1,836	-	9,180	8,698
存入保證金	2,189	1,156	27,964	14,743	46,052	46,052
合 計	<u>\$ 21,316,880</u>	<u>\$ 4,627,860</u>	<u>\$ 7,821,189</u>	<u>\$ 726,669</u>	<u>\$ 34,492,598</u>	<u>\$ 33,567,867</u>
114.12.31						
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	合約 現金流量	帳面價值
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 358,501	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 358,501	\$ 356,238
應付短期票券	3,215,000	-	-	-	3,215,000	3,209,255
應付票據及帳款(含關係人)	4,334,418	-	-	-	4,334,418	4,334,418
其他應付款(含關係人)	5,427,786	32,320	476,138	-	5,936,244	5,936,244
長期借款(含一年內到期)	6,512,976	2,858,490	8,378,488	1,000,380	18,750,334	17,721,532
租賃負債	3,672	3,672	3,672	-	11,016	10,375
存入保證金	3,861	1,404	25,842	14,734	45,841	45,841
合 計	<u>\$ 19,856,214</u>	<u>\$ 2,895,886</u>	<u>\$ 8,884,140</u>	<u>\$ 1,015,114</u>	<u>\$ 32,651,354</u>	<u>\$ 31,613,903</u>

	114.6.30					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	\$ 249,693	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 249,693	\$ 248,144	
應付短期票券	3,380,000	-	-	-	3,380,000	3,373,992	
應付票據及帳款(含關係人)	4,344,632	-	-	-	4,344,632	4,344,632	
其他應付款(含關係人)	4,581,510	13,471	372,741	-	4,967,722	4,967,722	
長期借款(含一年內到期)	5,764,885	1,178,891	9,155,842	926,867	17,026,485	16,025,815	
租賃負債	3,672	3,672	5,508	-	12,852	12,003	
存入保證金	3,333	2,097	24,068	11,940	41,438	41,438	
合 計	<u>\$ 18,327,725</u>	<u>\$ 1,198,131</u>	<u>\$ 9,558,159</u>	<u>\$ 938,807</u>	<u>\$ 30,022,822</u>	<u>\$ 29,013,746</u>	

本集團並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

32. 資本風險管理

本集團資本風險管理之方式與民國114年度合併財務報告所述者並無重大變動，相關說明請參閱民國114年度合併財務報告附註六.33。

七、關係人交易

1. 母公司與最終控制者之名稱

本公司為本集團之最終控制者。

2. 關係人名稱及其關係類別

關 係 人 名 稱	與 本 集 團 之 關 係
旭晟投資有限公司(旭晟投資)	其他關係人
京廷投資有限公司(京廷投資)	其他關係人
和邑投資有限公司(和邑投資)	其他關係人
建勛國際(股)公司(建勛國際)	其他關係人
皇科投資有限公司(皇科投資)	其他關係人
涵碧樓大飯店(股)公司(涵碧樓大飯店)	其他關係人
富琪投資有限公司(富琪投資)	其他關係人
鄉林水電工程有限公司(鄉林水電)	其他關係人
鄉林旅行社有限公司(鄉林旅行社)	其他關係人
鼎林投資開發(股)公司(鼎林投資開發)	其他關係人
恆美有限公司(恆美)	其他關係人
華硯工程行	其他關係人
海峽兩岸經貿文化交流協會	其他關係人

關係人名稱	與本集團之關係
臺中市不動產開發同業公會	其他關係人
社團法人中華民國警察之友總會	其他關係人
財團法人中華民國不孕症基金會	其他關係人
財團法人雲林同鄉文教基金會	其他關係人
Dingling International (Cayman) Holding Co., Ltd. (DIH)	其他關係人
Good profit Holdings Ltd.(Good profit)	其他關係人
Harmony Land Limited (Harmony)	其他關係人
The Lalu Hotels and Resorts Management Co., Ltd. (Lalu)	其他關係人
昆山美城企業管理有限公司(昆山美城)	其他關係人
青島正宇物業管理有限公司(青島正宇)	其他關係人
南京兆信物業管理有限公司(南京兆信)	其他關係人
南京祐群綠化工程有限公司(南京祐群)	其他關係人
桂林市涵碧樓酒店有限責任公司(桂林市涵碧樓)	其他關係人
賴 正 鎰	其他關係人、主要管理階層
陳 育 專	其他關係人、主要管理階層
王 致 傑	其他關係人、主要管理階層
林 先 哲	其他關係人、主要管理階層
林 志 達	其他關係人、主要管理階層

3.與關係人之間之重大交易事項

(1)收 入

帳列項目	關係人名稱	115年4月至6月	114年4月至6月
營業收入	其他關係人	\$ 17,855	\$ 1,035

帳列項目	關係人名稱	115年1月至6月	114年1月至6月
營業收入	其他關係人	\$ 17,855	\$ 1,550

本集團與關係人之收入交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無顯著不同。

(2)進 貨

帳列項目	關係人名稱	115年4月至6月	114年4月至6月
營業成本	其他關係人	\$ 60,729	\$ 9,938

帳列項目	關係人名稱	115年1月至6月	114年1月至6月
營業成本	其他關係人	\$ 94,700	\$ 39,660

進貨項目主要為發包予關係人之工程及酒店耗用備品，本集團向上開公司係按因換發包作業規定及合約付款條件辦理，其進貨價格與付款條件與其他廠商並無顯著不同。

(3)應收關係人款項

帳列項目	關係人名稱	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應收帳款	其他關係人	\$ <u>2,970</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>
其他應收款	昆山美城	\$ 765,415	\$ 733,273	\$ 667,326
	南京祐群	127,477	122,123	111,141
	青島正宇	71,183	22,479	-
	其他關係人	<u>2,036</u>	<u>1,950</u>	<u>2,196</u>
		\$ <u>966,111</u>	\$ <u>879,825</u>	\$ <u>780,663</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證，亦未提列備抵損失。

(4)應付關係人款項(不含向關係人借款)

帳列項目	關係人名稱	115.6.30	114.12.31	114.6.30
應付帳款	其他關係人	\$ <u>38,085</u>	\$ <u>46,069</u>	\$ <u>38,676</u>
其他應付款	其他關係人	\$ <u>504,191</u>	\$ <u>468,996</u>	\$ <u>409,845</u>

(5)財產交易

關係人類別	取得價款	
	114年4月至6月	114年1月至6月
其他關係人	\$ <u>307</u>	\$ <u>2,097</u>

(6)承租協議

帳列項目	關係人類別	115.6.30	114.12.31	114.6.30
租賃負債	其他關係人	\$ <u>8,698</u>	\$ <u>10,375</u>	\$ <u>12,003</u>
帳列項目	關係人類別	115年4月至6月	114年4月至6月	
利息費用	其他關係人	\$ <u>80</u>	\$ <u>105</u>	
折舊費用	其他關係人	\$ <u>840</u>	\$ <u>840</u>	
帳列項目	關係人類別	115年1月至6月	114年1月至6月	
利息費用	其他關係人	\$ <u>159</u>	\$ <u>209</u>	
折舊費用	其他關係人	\$ <u>1,679</u>	\$ <u>1,679</u>	

本集團因承租協議支付之押金，截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日止，存出保證金均為642仟元，民國115年及114年4月至6月與115年及114年1月至6月認列押金設算息分別為0仟元、0仟元、11仟元及11仟元。

(7)出租/轉租協議

帳列項目	關係人名稱	115年4月至6月	114年4月至6月
營業收入	其他關係人	\$ <u>223</u>	\$ <u>223</u>

帳列項目	關係人名稱	115年1月至6月	114年1月至6月
營業收入	其他關係人	\$ <u>508</u>	\$ <u>508</u>

(8)向關係人借款

(a)期末餘額

帳列之項目	關係人類別	115.6.30	114.12.31	114.6.30
其他應付款	其他關係人、			
-關係人	主要管理階層	\$ 475,881	\$ 455,897	\$ 414,896
	其他關係人			
	南京兆信	598,476	580,393	555,285
	DIH	140,745	134,835	122,708
	Harmony	109,756	105,605	96,456
	青島正宇	-	-	38,821
	其 他	<u>91,404</u>	<u>90,295</u>	<u>88,020</u>
		\$ <u>1,416,262</u>	\$ <u>1,367,025</u>	\$ <u>1,316,186</u>

(b)利息支出

帳列之項目	關係人類別	115年4月至6月	114年4月至6月
財務成本	其他關係人	\$ <u>2,143</u>	\$ <u>2,215</u>
利率區間		<u>1.50%-3.00%</u>	<u>1.50%-3.00%</u>

帳列之項目	關係人類別	115年1月至6月	114年1月至6月
財務成本	其他關係人	\$ <u>4,233</u>	\$ <u>4,928</u>
利率區間		<u>1.50%-3.00%</u>	<u>1.50%-3.00%</u>

本集團向關係人借款之借款皆為無擔保借款，借款利率與市場利率相當。

(9)背書保證

關係人類別	115.6.30	114.12.31	114.6.30
其他關係人	\$ <u>490,000</u>	\$ <u>490,000</u>	\$ <u>580,000</u>

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

(10)各項費用

關係人類別	115年4月至6月	114年4月至6月	交易性質
其他關係人	\$ <u>5,011</u>	\$ <u>11,427</u>	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出
關係人類別	115年1月至6月	114年1月至6月	交易性質
其他關係人	\$ <u>13,317</u>	\$ <u>18,247</u>	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出

(11)其 他

截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日止，Fast、168及Billion提供作為青島鼎林國際與青島正宇共同向上海越興融資租賃有限公司及上海優拓融資租賃有限公司融資租賃款之擔保品明細如下：

	115.6.30		114.12.31		114.6.30	
	人民幣(仟元)	台 幣	人民幣(仟元)	台 幣	人民幣(仟元)	台 幣
168	\$ 285,000	\$ 1,337,079	\$ 285,000	\$ 1,280,930	\$ 285,000	\$ 1,165,730
Fast	585,000	2,744,530	585,000	2,629,277	415,000	1,697,466
Billion	666,000	3,124,542	630,000	2,831,529	765,000	3,129,064
	<u>\$ 1,536,000</u>	<u>\$ 7,206,151</u>	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 6,741,736</u>	<u>\$ 1,465,000</u>	<u>\$ 5,992,260</u>

4.主要管理階層薪酬資訊

	115年4月至6月	114年4月至6月
薪資及其他短期員工福利	\$ 4,684	\$ 4,840
退職後福利	179	178
	<u>\$ 4,863</u>	<u>\$ 5,018</u>

	115年1月至6月	114年1月至6月
薪資及其他短期員工福利	\$ 10,917	\$ 11,673
退職後福利	359	341
	<u>\$ 11,276</u>	<u>\$ 12,014</u>

八、質押之資產

本集團提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

質押資產	115.6.30	114.12.31	114.6.30	質押擔保標的
其他金融資產	\$ 1,074,781	831,241	\$ 596,987	短期借款、長期借款、訴訟案件、備償戶及信託戶
存貨-營建業	17,414,582	15,518,281	16,188,717	短期借款、應付短期票券及長期借款
不動產、廠房及設備	9,065,538	8,855,457	8,251,261	應付短期票券及長期借款
使用權資產	638,503	635,735	600,444	長期借款
投資性不動產	5,592,781	4,991,220	3,658,514	短期借款、應付短期票券及長期借款
存出保證金	6,652,554	6,481,055	6,000,441	長期借款
	<u>\$ 40,438,739</u>	<u>\$ 37,312,989</u>	<u>\$ 35,296,364</u>	

本集團為借款擔保，於民國110年9月將子公司成都鼎康置業之股權100%質押，請詳附註四.3(2)說明。

本集團為借款擔保，於民國109年12月將子公司南京鼎正置業之股權100%質押。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大未認列之合約承諾

(1) 本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售之銷售合約價款如下：

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
已簽訂之銷售合約價款	\$ 5,154,070	\$ 4,524,600	\$ 3,877,610
已依約收取金額	\$ 1,378,852	\$ 1,115,174	\$ 832,673

(2) 本集團為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

項 目	115.6.30	114.12.31	114.6.30
取得存貨合約價款（建設業）	\$ 202,756	\$ 202,756	\$ -
已支付價款	\$ 2,000	\$ -	\$ -

(3) 截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日止，本集團為工程履約保證等而收受之保證票據分別為97,670仟元、98,790仟元及109,065仟元。

(4) 截至民國115年6月30日、114年12月31日及114年6月30日止，本集團為都市更新案而開立之保證票據均為25,583仟元。

2.本集團截至民國115年6月30日止，為本公司、太裕營造、青島鼎林國際、Billion、成都淳雅企業、成都鼎康置業及南京鼎正置業提供背書保證金額及情形，請詳附註十三.1(2)。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

期中營運之季節性或週期性之解釋

本集團之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

1.重大交易事項相關資訊：

(1)資金貸與他人：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 項目	是否為 關係人	本 期 最高餘額	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	韋陞設計工程 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	51,465	51,465
2	Billion	中國商業信貸 集團有限公司	其他應收 款	否	258,033	258,033	258,033	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,458,652	1,458,652
3	Headway	168	其他應收 款-關係人	是	65,472	63,349	63,349	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	141,861	141,861
		Fast	其他應收 款-關係人	是	14,946	-	-	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	141,861	141,861
		Billion	其他應收 款-關係人	是	57,186	30,964	30,964	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	141,861	141,861
4	Fast	Billion	其他應收 款-關係人	是	3,803	-	-	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	366,835	366,835
5	168	Fast	其他應收 款-關係人	是	520,443	520,443	520,264	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,512,254	1,512,254
6	青島鄉都 投資	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	275,720	275,720	275,720	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	111,795	111,795

註1：編號之填寫方式如下：

a.本公司填0。

b.被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：資金貸與性質之填寫方法如下：

a.有業務往來者請填1。

b.有短期融通資金之必要者請填2。

註3：限額計算方式：

a.母公司資金貸與總額及個別對象之限額

A.本公司總貸與金額以不超過本公司淨值的40%為限。

B.與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。

b.子公司資金貸與總額及個別對象之限額

A.本公司總貸與金額以不超過本公司淨值的40%為限。

B.與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。

C.與太裕營造有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過太裕營造淨值的20%為限。

註4：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(2)為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 證限額	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	背書保證 以財產設定 擔保金額	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	9,838,122 (註3)	234,500	234,500	234,500	-	2.38 %	19,676,244 (註3)	Y	N	Y
		Billion	b	9,838,122 (註3)	469,000	469,000	181,738	201,000	4.77 %	19,676,244 (註3)	Y	N	N
		太裕營造	b	9,838,122 (註3)	500,000	500,000	-	-	5.08 %	19,676,244 (註3)	Y	N	N
		青島鼎林國際	b	9,838,122 (註3)	157,115	157,115	92,300	-	1.60 %	19,676,244 (註3)	Y	N	Y
1	168	南京鼎正置業	b	45,367,608 (註4)	2,341,507	2,341,507	2,341,487	3,305,734	61.93 %	45,367,608 (註4)	N	N	Y
2	Fast	青島鼎林國際	b	11,005,044 (註5)	2,814,903	2,814,903	2,744,530	2,744,530	306.94 %	11,005,044 (註5)	N	N	Y
3	Billion	成都淳雅企業	b	43,759,548 (註6)	469,151	469,151	286,182	286,182	12.87 %	43,759,548 (註6)	N	N	Y
		成都鼎康置業	b	43,759,548 (註6)	2,838,361	2,838,361	2,838,361	2,838,361	77.84 %	43,759,548 (註6)	N	N	Y
4	成都淳雅企業	成都鼎康置業	b	19,665,845 (註7)	7,998,750	7,962,500	4,509,149	346,166	2,429.34 %	19,665,845 (註7)	N	N	Y
5	太裕營造	本公司	c	1,543,962 (註8)	113,960	113,960	-	-	88.57 %	1,543,962 (註8)	N	Y	N

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6,000%。

註8：依子公司太裕營造辦法規定，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)期末持有之重大有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。

(4)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	98.26 %	依合約收款	-	-	300,702	85.67 %	-
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	工程收入	96.94 %	依合約收款	-	-	300,702	99.02 %	-
				561,905							
				566,084							

註：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(5)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	300,702	-	-		-	-	-
168	Fast	同一母公司	526,551	-	-		-	-	-
			(USD 16,532)						
青島鼎林國際	南京鼎正置業	同一母公司	504,972	-	-		-	-	-
			(CNY 107,635)						
青島鄉都投資	青島鼎林國際	同一母公司	275,720	-	-		-	-	-
			(CNY 58,770)						
南京鼎正酒店	南京鼎正置業	同一母公司	1,070,500	-	-		-	-	-
			(CNY 228,178)						

註：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(6)母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註2)	交易往來情形			
				科目	金額 (註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
1	太裕營造	本公司	2	營業收入-工程	566,084	-	60.39 %
2	168	Fast	3	其他應收款	526,551	-	1.12 %
3	南京鼎正置業	南京鼎正酒店	3	營業收入-租金	29,114	-	3.11 %
4	南京鼎正酒店	南京鼎正置業	3	其他應收款	1,070,500	-	2.29 %
5	青島鼎林國際	青島鼎林酒店	3	營業收入-租金	18,909	-	2.02 %
6	青島鼎林國際	南京鼎正置業	3	其他應收款	504,972	-	1.08 %

註1：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2：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3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

2.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%	53,320	(4,785)	(14,884)	子公司
本公司	Headway	薩摩亞	投資	220,750	250,499	7,490	66.67%	236,431	3,750	2,500	子公司
本公司	百皇投資	台灣	投資	9,000	9,000	-	100.00%	1,026	(2)	(2)	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%	395	(5)	(3)	子公司
本公司	168	薩摩亞	投資	5,714,513	5,714,513	187,146	94.93%	3,588,866	(92,871)	(88,160)	子公司
本公司	Quantum	薩摩亞	投資	4,483,725	4,278,565	141,301	93.39%	3,405,612	(69,678)	(64,928)	子公司
本公司	Diamond	薩摩亞	投資	12,252	12,252	386	100.00%	319	1	1	子公司
本公司	Fast	薩摩亞	投資	3,180,638	3,164,900	100,722	100.00%	917,087	(97,706)	(97,706)	子公司
太裕營造	Worldwide	薩摩亞	工程顧問	32	32	1	100.00%	392	(9)	(9)	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%	380	(5)	(3)	子公司
Headway	Gold Square	薩摩亞	投資	-	-	-	100.00%	610	(8)	(8)	子公司
				(USD -)	(USD -)			(USD19)	(USD -)	(USD -)	
Quantum	Billion	薩摩亞	投資	4,818,947 (USD151,301)	4,553,061 (USD144,864)	151,301	100.00%	3,646,629 (USD114,494)	(69,678) (USD-2,204)	(69,678) (USD-2,204)	子公司
Fast	紀昇	香港	投資	976,834 (USD30,670)	963,952 (USD30,670)	239,244	81.21%	(1,248,698) (USD-39,206)	(206,712) (USD-6,539)	(167,863) (USD-5,310)	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	3,885,413 (USD121,991) (註3)	(2) 168	1,274,000 (USD40,000) (註3)	-	-	1,274,000 (USD40,000) (註3)	(156,156)	94.93%	(148,239)	\$ 1,868,844	-
青島鼎林國際	企業管理服 務、餐飲類制 售、住宿服 務、批發、會 展服務及房屋 租賃	1,195,235 (USD37,527) (註3)	(2) 紀昇	637,000 (USD20,000) (註3)	-	-	637,000 (USD20,000) (註3)	(258,496)	64.92%	(167,815)	(1,241,413)	-
成都淳雅企業	企業管理服務	1,592,500 (USD50,000) (註3)	(2) Billion	1,274,000 (USD40,000) (註3)	-	-	1,274,000 (USD40,000) (註3)	(184,518)	93.39%	(172,321)	306,099	-
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	318,500 (USD10,000) (註3)	(2) Headway	318,500 (USD10,000) (註3)	-	-	318,500 (USD10,000) (註3)	(18)	66.67%	(12)	186,334	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管 理	140,745 (CNY30,000) (註3)	(3) 南京鼎正 置業	-	-	-	-	2,131	94.93%	2,023	(60,367)	-
青島鼎林酒店	酒店經營及管 理	46,915 (CNY10,000) (註3)	(3) 青島鼎林 國際	-	-	-	-	(48,790)	64.92%	(31,675)	(155,518)	-
成都鼎康置業	興建酒店及房 地產開發	1,433,536 (CNY305,560) (註3)	(3) 成都淳雅 企業	-	-	-	-	(182,168)	93.39%	(170,127)	314,521	-
青島凱旋企業	企業管理服務	-	(3) 青島鄉都 投資	-	-	-	-	-	-	籌備中	-	-

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	\$ 3,503,500 (USD110,000) (註3)	\$ 4,978,155 (USD156,300) (註3)	\$ 5,902,873 (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：除南京鼎正置業、青島鼎林國際、南京鼎正酒店、青島鼎林酒店及成都鼎康置業係依經母公司簽證會計師核閱之財務報表認列本期投資損益外，餘係依同期間未經會計師核閱之財務報表計算。

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115年1至6月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115年1至6月間接經由第三地區所發生之未實現(損)益情形：無。

十四、部門資訊

1.一般性資訊

為管理之目的，本集團之營運決策者依據事業體劃分營運單位，並將主要應報導部門分為建設事業體及營造事業體。部分子公司之營運則因營運規模小，相關資訊並未納入營運決策報告，故未包含於應報導部門中，其經營結果合併表達於「其他事業體」項下：

(1)建設事業體：主要從事委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務。

(2)營造事業體：主要從事建築與土木工程業務。

(3)其他事業體：主要從事酒店興建與房地產開發及一般投資業。

2.衡量基礎

本集團營運決策者個別監督各營運單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門績效係根據稅前淨(損)益予以評估，並採與合併財務報表中稅前淨(損)益一致之方式衡量。營運部門之會計政策皆與合併財務報表附註四所述之會計政策彙總說明相同。

3.部門財務資訊

項 目	115年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 17,684	\$ 17,855	\$ 144,948	\$ -	\$ 180,487
部門間收入	24,265	314,560	-	(338,825)	-
利息收入	1,869	123	26,752	(2,276)	26,468
收入合計	\$ 43,818	\$ 332,538	\$ 171,700	\$ (341,101)	\$ 206,955
部門損益	\$ (471,254)	\$ (1,707)	\$ (279,732)	\$ 510,563	\$ (242,130)
項 目	114年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 24,966	\$ 1,037	\$ 141,073	\$ -	\$ 167,076
部門間收入	22,263	188,727	-	(210,990)	-
利息收入	2,949	135	25,957	(4,093)	24,948
收入合計	\$ 50,178	\$ 189,899	\$ 167,030	\$ (215,083)	\$ 192,024
部門損益	\$ (426,535)	\$ (6,931)	\$ 222,216	\$ (95,550)	\$ (306,800)

		115年1月至6月				
項 目		建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$	47,061	\$ 17,855	\$ 258,189	\$ -	\$ 323,105
部門間收入		48,126	566,084	-	(614,210)	-
利息收入		<u>2,279</u>	<u>212</u>	<u>52,631</u>	<u>(4,619)</u>	<u>50,503</u>
收入合計	\$	<u>97,466</u>	<u>584,151</u>	<u>310,820</u>	<u>(618,829)</u>	<u>373,608</u>
部門損益	\$	<u>(730,650)</u>	<u>(4,785)</u>	<u>(764,092)</u>	<u>1,267,040</u>	<u>(232,487)</u>
部門總資產	\$	<u>49,268,021</u>	<u>510,947</u>	<u>14,180,034</u>	<u>(17,151,991)</u>	<u>46,807,011</u>
部門總負債	\$	<u>39,036,807</u>	<u>382,284</u>	<u>3,064,959</u>	<u>(5,394,959)</u>	<u>37,089,091</u>

		114年1月至6月				
項 目		建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$	41,273	\$ 1,467	\$ 248,889	\$ -	\$ 291,629
部門間收入		45,841	348,350	-	(394,191)	-
利息收入		<u>3,419</u>	<u>224</u>	<u>52,631</u>	<u>(8,415)</u>	<u>47,859</u>
收入合計	\$	<u>90,533</u>	<u>350,041</u>	<u>301,520</u>	<u>(402,606)</u>	<u>339,488</u>
部門損益	\$	<u>(999,109)</u>	<u>(11,816)</u>	<u>(664,001)</u>	<u>1,026,296</u>	<u>(648,630)</u>
部門總資產	\$	<u>44,006,574</u>	<u>521,383</u>	<u>13,901,683</u>	<u>(17,414,180)</u>	<u>41,015,460</u>
部門總負債	\$	<u>33,629,832</u>	<u>378,737</u>	<u>3,196,876</u>	<u>(5,426,196)</u>	<u>31,779,249</u>