

股票代號：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 108 年及 107 年第 2 季

地址：台中市西區臺灣大道二段 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	8~11
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~21
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定之主要來源	21~22
(六) 重要會計項目之說明	22~54
(七) 關係人交易	54~61
(八) 質押之資產	61~63
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	64~68
(十) 重大之災害損失	68
(十一) 重大之期後事項	68
(十二) 其 他	68~77
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	77~87
2. 轉投資事業相關資訊	87~88
3. 大陸投資資訊	88~89
(十四) 部門資訊	89~92

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 108 年及 107 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。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，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「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(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報告未經會計師核閱，其民國 108 年及 107 年 6 月 30 日之資產總額分別為 17,178,930 仟元及 15,008,702 仟元，分別占合併資產總額之 46.56%及 37.47%；負債總額分別為 12,367,734 仟元及 12,344,524 仟元，分別占合併負債總額之 48.82%及 44.46%；其民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 140,476 仟元及(330,437)仟元與 31,977 仟元及(509,071)仟元，分別占合併綜合損益總額之(31.30)%及 322.86%與(6.13)%及 2,144.76%。

保留結論

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及相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有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 108 年及 107 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

國富浩華聯合會計師事務所

會計師：



會計師：



核准文號：金管證審字第 10200032833 號

民國 108 年 8 月 9 日

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併資產負債表

民國108年6月30日、107年12月31日及107年6月30日
(民國108年及107年6月30日僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)



代碼	資產	附註	108.6.30	107.12.31	107.6.30	附註	108.6.30	107.12.31	107.6.30	單位：新台幣千元
	流動資產		金額	金額	金額		金額	金額	金額	%
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 479,505	\$ 680,869	\$ 901,156	2	\$ 5,108,328	\$ 6,024,086	\$ 8,799,576	22
1150	應收票據淨額	六(二)	21,190	100	3,800	-	311,934	237,686	275,893	1
1170	應收帳款淨額	六(三)	138,922	95,370	131,150	-	2,446,523	1,906,265	2,837,587	7
1180	應收帳款－關係人	七(三)	68	-	740	-	138,766	160,457	140,809	-
1200	其他應收款	七(三)	379,639	355,858	336,156	1	1,178,486	1,520,447	1,410,637	4
1210	其他應收帳款－關係人	七(三)	89,047	2,177	1,861	-	3,251	8,238	8,357	-
1220	本局所得稅資產	六(四)	3,645	-	1,700	-	419,705	282,761	297,234	1
130X	存貨	六(四)	21,599,316	21,577,207	22,682,063	57	1,979,170	1,541,660	929,171	2
1410	預付款項	六(五)	593,700	719,328	862,244	2	605	24,966	34,813	-
1470	其他流動資產	八	231,015	215,022	247,731	1	13,912	14,072	14,803	-
1476	其他金融資產－流動	八	1,453,485	1,438,682	5,528,233	14	5,688	-	-	-
14XX	流動資產合計		24,989,532	25,086,741	30,696,834	77	13,508,028	14,617,937	17,634,892	44
	非流動資產		金額	金額	金額		金額	金額	金額	%
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	六(五)	9	9	9	-	1,801,910	2,854,862	8	7
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	6,659,241	7,528,539	7,851,906	20	9,836,527	9,697,469	686,000	2
1755	投資性不動產	六(六)	1,367,570	-	-	-	55,872	47,385	31,054	-
1760	投資性不動產－淨額	六(六)	8,370	8,418	8,467	-	14,321	-	-	-
1780	無形資產	六(七)	82,692	92,657	94,546	-	596,069	601,890	661,558	2
1840	遞延所得稅資產	六(八)	437,215	465,974	493,458	1	24,822	25,030	27,668	-
1920	存出保證金	六(九)	3,329,536	3,345,618	243,541	-	106,948	101,765	109,054	-
1980	其他金融資產－非流動	八	18,536	-	-	-	8,989	-	8,989	-
1985	長期預付租金	六(十)	-	341,268	356,154	1	11,823,548	10,482,528	10,129,041	25
1990	其他非流動資產	六(十一)	-	310,667	310,617	1	25,331,576	25,100,465	27,763,933	69
15XX	非流動資產合計		11,903,169	12,093,150	9,358,698	23	13,508,028	14,617,937	17,634,892	44

歸屬於母公司業主之權益

3100	股本	六(十二)	9,727,468	9,727,468	9,727,468	26	9,727,468	9,727,468	9,727,468	23
3110	普通股股本	六(十二)	9,727,468	9,727,468	9,727,468	26	9,727,468	9,727,468	9,727,468	23
3150	待分配股票股利	六(十二)	-	-	-	-	-	-	-	-
3200	資本公積	六(十三)	141	141	141	-	141	141	141	-
3280	其他	六(十三)	-	-	-	-	-	-	-	-
3300	保留盈餘	六(十四)	1,282,120	1,265,882	1,265,882	4	1,282,120	1,265,882	1,265,882	3
3310	法定盈餘公積	六(十四)	445,017	405,992	405,992	1	445,017	405,992	405,992	1
3320	特別盈餘公積	六(十四)	(77,644)	692,201	692,201	2	(77,644)	692,201	598,566	2
3350	未分配盈餘	六(十四)	1,649,493	2,364,075	2,364,075	7	1,649,493	2,364,075	2,270,440	6
3400	其他權益	六(十五)	(370,895)	(444,424)	(444,424)	(1)	(370,895)	(444,424)	(348,744)	(1)
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	六(十五)	(593)	(593)	(593)	-	(593)	(593)	(593)	-
3425	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	六(十五)	(371,488)	(445,017)	(445,017)	(1)	(371,488)	(445,017)	(349,337)	(1)
	其他權益合計		11,102,888	11,646,667	11,646,667	32	11,102,888	11,646,667	11,648,712	29
	母公司業主權益合計		20,830,416	21,374,135	21,374,135	100	20,830,416	21,374,135	21,374,135	100
36XX	非控制權益		458,237	432,759	432,759	1	458,237	432,759	432,759	2
1XXX	資產總計		\$ 36,892,701	\$ 37,179,891	\$ 40,055,532	100	\$ 36,892,701	\$ 37,179,891	\$ 40,055,532	100

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表
民國108年及107年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)



單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	108. 4. 1 ~ 108. 6. 30		107. 4. 1 ~ 107. 6. 30		108. 1. 1 ~ 108. 6. 30		107. 1. 1 ~ 107. 6. 30	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額	六(二十二)及七(三)	\$ 989,319	100	\$ 2,083,221	100	\$ 1,796,468	100	\$ 2,872,687	100
5000	營業成本	六(四)及七(三)	(429,534)	(43)	(1,376,232)	(66)	(1,014,000)	(56)	(1,871,823)	(65)
5900	營業毛利		559,785	57	706,989	34	782,468	44	1,000,864	35
6000	營業費用	七(三)								
6100	推銷費用		(169,937)	(17)	(163,829)	(8)	(313,986)	(18)	(287,149)	(10)
6200	管理費用		(105,451)	(11)	(266,779)	(13)	(331,491)	(18)	(430,736)	(15)
	營業費用合計		(275,388)	(28)	(430,608)	(21)	(645,477)	(36)	(717,885)	(25)
6900	營業利益		284,397	29	276,381	13	136,991	8	282,979	10
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六(二十三)	61,761	7	44,395	2	90,745	5	56,909	2
7020	其他利益及損失	六(二十四)	(587,440)	(59)	(128,484)	(5)	(486,990)	(27)	(20,231)	-
7050	財務成本	六(二十六)及七(三)	(116,838)	(12)	(181,104)	(9)	(262,869)	(15)	(339,745)	(13)
	營業外收入及支出合計		(642,517)	(64)	(265,193)	(12)	(659,114)	(37)	(303,067)	(11)
7900	稅前淨利(損)		(358,120)	(35)	11,188	1	(522,123)	(29)	(20,088)	(1)
7950	所得稅費用	六(二十七)	(60,651)	(6)	(109,200)	(5)	(72,718)	(4)	(60,429)	(2)
8200	本期淨損		(418,771)	(41)	(98,012)	(4)	(594,841)	(33)	(80,517)	(3)
8300	其他綜合損益	六(二十八)								
8310	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(37,498)	(4)	(5,419)	-	91,911	5	53,217	2
8616	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		-	-	-	-	-	-	(741)	-
8390	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅		7,500	1	1,084	-	(18,382)	(1)	4,305	-
	其他綜合損益(淨額)合計		(29,998)	(3)	(4,335)	-	73,529	4	56,781	2
8500	本期綜合損益總額		\$ (448,769)	(44)	\$ (102,347)	(4)	\$ (521,312)	(29)	\$ (23,736)	(1)
8600	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主		\$ (505,198)	(50)	\$ (17,568)	(1)	\$ (617,309)	(34)	\$ 70,437	2
8620	非控制權益		86,427	9	(80,444)	(3)	22,468	1	(150,954)	(5)
	本期淨損		\$ (418,771)	(41)	\$ (98,012)	(4)	\$ (594,841)	(33)	\$ (80,517)	(3)
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$ (535,196)	(53)	\$ (21,903)	(1)	\$ (543,780)	(30)	\$ 127,218	4
8720	非控制權益		86,427	9	(80,444)	(3)	22,468	1	(150,954)	(5)
	本期綜合損益總額		\$ (448,769)	(44)	\$ (102,347)	(4)	\$ (521,312)	(29)	\$ (23,736)	(1)
	基本每股盈餘(虧損)：	六(二十九)								
9750	基本每股盈餘(虧損)(新台幣元)		\$ (0.51)		\$ (0.02)		\$ (0.63)		\$ 0.07	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(新台幣元)		\$ (0.51)		\$ (0.02)		\$ (0.63)		\$ 0.07	
	追溯調整基本每股虧損(新台幣元)				\$ (0.02)				\$ 0.07	

(請參閱合併財務報告附註)

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108年及107年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益										其他權益項目			合 計	非控制權益	權益總額
	普通股本	特分配股票股利	資本公積		保留盈餘		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評價損益						
			其 他	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								
107年1月1日餘額	\$ 9,264,255	\$ -	\$ 141	\$ 1,207,474	\$ 405,992	\$ 1,049,628	\$ (405,992)	\$ -	\$ -	\$ 11,521,498	\$ 783,509	\$ 12,305,007				
106年度盈餘指撥及分配：																
提列法定盈餘公積				58,408		(58,408)				-		-				
發放股票股利		463,213				(463,213)				-		-				
採用權益法認列關聯企業及合資之變動數						(4)				(4)		(4)				
本期淨利						70,437				70,437	(150,954)	(80,517)				
本期其他綜合損益						126				126	(593)	56,781				
本期綜合損益總額						70,563				127,218	(150,954)	56,781				
非控制權益增減												(23,736)				
107年6月30日餘額	\$ 9,264,255	\$ 463,213	\$ 141	\$ 1,265,882	\$ 405,992	\$ 598,566	\$ (348,744)	\$ (593)	\$ (593)	\$ 11,648,712	\$ 642,887	\$ 12,291,599				
108年1月1日餘額	\$ 9,727,468		\$ 141	\$ 1,265,882	\$ 405,992	\$ 692,201	\$ (444,424)	\$ (593)	\$ (593)	\$ 11,646,667	\$ 432,759	\$ 12,079,426				
107年度盈餘指撥及分配：																
提列法定盈餘公積				16,238		(16,238)				-		-				
提列特別盈餘公積					39,025	(39,025)				-		-				
發放股票股利		97,274				(97,274)				-		-				
採用權益法認列關聯企業及合資之變動數						1				1		1				
本期淨利						(617,309)				(617,309)	22,468	(594,841)				
本期其他綜合損益						-				73,529		73,529				
本期綜合損益總額						(617,309)				73,529		73,529				
非控制權益增減										(543,780)	22,468	(521,312)				
108年6月30日餘額	\$ 9,727,468	\$ 97,274	\$ 141	\$ 1,282,120	\$ 445,017	\$ (77,644)	\$ (370,895)	\$ (593)	\$ (593)	\$ 11,102,888	\$ 458,237	\$ 11,561,125				

(請參閱合併財務報告附註)

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108年107年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)



單位：新台幣仟元

項 目	108. 1. 1 ~ 108. 6. 30	107. 1. 1 ~ 107. 6. 30
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (522,123)	\$ (20,088)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
呆帳費用提列	5,581	-
折 舊	74,499	140,494
使用權資產折舊	33,373	-
投資性不動產折舊	48	59
各項攤提	28,221	28,727
利息費用	262,869	339,745
利息收入	(32,737)	(21,708)
長期遞延收入轉列收入數	(12,521)	(15,487)
處分不動產、廠房及設備損失	683	-
存貨跌價損失	48,001	-
其他損失	422,957	-
減損損失	-	7,257
	830,974	479,087
與營業活動相關之資產及負債之變動數：		
應收票據	(21,090)	14,221
應收帳款	(49,133)	(96,672)
應收帳款－關係人	(68)	964
其他應收款	(1,625)	16,217
其他應收款－關係人	(86,870)	(1,371)
存 貨	(285,896)	(892,136)
預付款項	110,937	34,674
其他流動資產	(15,993)	(25,437)
應付短期票券折價	(152)	297
合約負債	591,332	354,996
應付票據	(21,691)	(85,234)
應付帳款	(341,961)	(59,836)
應付帳款－關係人	(4,987)	(47,349)
其他應付款	(19,174)	17,378
其他應付款項－關係人	9,493	7,821
負債準備	(160)	(372)
其他流動負債	57,317	10,925
應計退休金負債	(208)	(172)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數小計	(79,929)	(751,086)
營運產生之現金流入(出)	228,922	(292,087)
支付之利息	(209,322)	(274,782)
收取之利息	10,581	46,204
支付之所得稅	(61,350)	(90,270)
營業活動之淨現金流出	(31,169)	(610,935)

接第7頁

(請參閱合併財務報告附註)

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108年107年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)



單位：新台幣仟元

項 目	108. 1. 1 ~ 108. 6. 30	107. 1. 1 ~ 107. 6. 30
承第6頁		
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(2,027)	(75,934)
處分不動產、廠房及設備	2,925	-
存出保證金減少(增加)	16,082	(67,610)
其他金融資產增加	(33,339)	(938,096)
無形資產增加	(2,563)	(1,808)
投資活動之淨現金流出	(18,922)	(1,083,448)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(915,758)	267,892
應付短期票券增加(減少)	74,400	(41,300)
長期借款增加	66,106	1,555,084
發行公司債	200,000	-
其他應付款項—關係人增加(減少)	418,298	(254,461)
租賃本金償還	(3,839)	-
存入保證金增加	5,183	812
籌資活動之淨現金流(出)入	(155,610)	1,528,027
匯率變動對現金及約當現金之影響	4,337	82,000
本期現金及約當現金減少數	(201,364)	(84,356)
期初現金及約當現金餘額	680,869	985,512
期末現金及約當現金餘額	\$ 479,505	\$ 901,156

(請參閱合併財務報告附註)

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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)成立於 79 年 5 月，奉經濟部核准成立，註冊地址為臺中市西區臺灣大道二段 408 號。主要經營委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務。

本公司於 85 年 11 月 27 日經行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准股份公開發行。於 90 年 6 月 19 日經核准其股票上櫃，並於 94 年 1 月 31 日核准股票上市買賣。

本公司並無母公司，為最終控制者。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於 108 年 8 月 9 日提報董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本集團會計政策之重大變動：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。首次適用 IFRS 16 時，本集團將依 IFRS 16 之過渡規定處理，並選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂或修改之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，不重新評估先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約；對於先前依 IAS 17 及 IFRIC 4 已辨認為不包含租賃之合約則仍依先前之方式處理而不適用 IFRS 16。相關會計政策請詳附註四。

本集團為承租人之會計處理

於適用 IFRS 16 時，若本集團為承租人，除低價值標的資產之租賃及短期租賃按直線基礎認列費用外，其他租賃皆將於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。合併綜合損益表將分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分則將列為營業活動。

適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動；分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

本集團選擇採用修正式追溯適用 IFRS 16，亦即不重編比較期資訊，而將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

本集團原依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日之租賃負債係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現衡量，相關之使用權資產係按該日之租賃負債金額並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額衡量。

於過渡至 IFRS 16 時，本集團亦應用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。

(4)使用後見之明，諸如於決定租賃期間時（若合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權）。

對於原依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，係以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

本集團為出租人之會計處理

除轉租外，於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

本集團於 108 年將所承租之辦公大樓轉租他人，該轉租依 IAS 17 判斷係分類為營業租賃。本集團於 108 年 1 月 1 日根據主租賃及轉租之剩餘合約條款及條件評估該轉租係分類為融資租賃，並依 IFRS 16 第 C15 段(b)之規定將其視為於 108 年 1 月 1 日簽訂之新融資租賃處理。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

項 目	108 年 1 月 1 日 調整前帳面金額	首次適用 之 調 整	108 年 1 月 1 日 調整後帳面金額
使用權資產	\$ -	\$ 373,357	\$ 373,357
長期預付租金	349,509	(349,509)	-
資產影響	<u>\$ 349,509</u>	<u>\$ 23,848</u>	<u>\$ 373,357</u>
租賃負債	\$ -	\$ 23,848	\$ 23,848
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,848</u>	<u>\$ 23,848</u>
保留盈餘	\$ -	\$ -	\$ -
權益影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(二)尚未採用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認可之 109 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 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：2020 年 1 月 1 日以後發生之收購適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

本集團目前並無計畫於 109 年收購任何業務，故預期於 109 年首次適用上述 IFRS 3 之修正時，對本集團之財務報表並無影響，且經評估上述 IAS 1 及 IAS 8 之修正對本集團之財務報表亦無影響。惟前述準則修正之預估影響情形可能因未來之營運環境或計畫改變而變更。

(三)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（註）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

本集團仍持續評估上述準則及解釋對本集團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。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與 107 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。

(一) 遵循之聲明

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。本合併財務報告應併同 107 年度合併財務報告閱讀。

(二) 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：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債（包括衍生工具）。
- (2) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
- (3) 按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。
- (4) 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. 編製金管會認可符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 本集團於 108 年 1 月 1 日初次追溯適用 IFRS 16，選擇不重編 107 年之財務報表及附註，並將差額認列於 108 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益。

(三) 合併基礎

1. 合併報告編製原則：

- (1) 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之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。

- (2)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。
- (3)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。
- (4)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於權益。
- (5)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如下：

投資公司 名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例		
			108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
本公司	太裕營造股份有限公司	為甲級營造廠，主要經營建築與土木工程業務	86.67%	86.67%	86.67%
本公司	Headway Investment Ltd.(薩摩亞)	經營投資業務	66.67%	66.67%	66.67%
本公司	百皇投資有限公司	經營投資業務	100.00%	100.00% (註 1)	100.00%
本公司	鼎林國際企業股份有限公司	住宅及大樓開發 租售業務	51.00%	51.00%	51.00%
本公司	168 Investment Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	92.76%	92.76%	92.76%
本公司	Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	87.05%	87.05%	87.05%

投資公司 名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例		
			108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (薩摩亞)	經營投資業務	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	Fast Growth Limited (薩摩亞)	經營投資業務	100.00%	100.00% (註 2)	100.00%
太裕營造股份有限公司	Worldwide Overseas Corp. (薩摩亞)	工程顧問	100.00%	100.00%	100.00%
百皇投資有限公司	鼎林國際企業股份有限公司	住宅及大樓開發 租售業務	49.00%	49.00%	49.00%
Headway Investment Ltd. (薩摩亞)	Gold Square Investment Ltd.(薩摩亞)	經營投資業務	100.00%	100.00%	100.00%
168 Investment Ltd. (薩摩亞)	南京鼎正置業有限公司 (南京)	經營興建酒店及 房地產開發	100.00%	100.00%	100.00%
南京鼎正置業有限公司 (南京)	南京鼎正酒店有限公司 (南京)	酒店經營及管理	100.00%	100.00% (註 4)	-
Fast Growth Limited (薩摩亞)	紀昇有限公司 (香港)	經營投資業務	77.28%	77.28% (註 3)	77.28%
紀昇有限公司 (香港)	青島鼎林置業有限公司 (青島)	經營興建酒店及 房地產開發	79.94%	79.94%	79.94%
青島鼎林置業有限公司 (青島)	青島鼎林酒店有限公司 (青島)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	100.00%
Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞)	成都鼎康置業有限公司 (成都)	經營興建酒店及 房地產開發	100.00%	100.00%	100.00%
Headway Investment Ltd. (薩摩亞)	青島鄉都置業有限公司 (青島)	經營房地產開發、 建設及管理	100.00%	100.00%	100.00%

註 1：百皇投資有限公司於 107 年 8 月辦理現金增資新台幣 19,500 仟元，僅本公司參與增資，並於 107 年 12 月辦理減資新台幣 11,000 仟元，其持股比例仍為 100.00%。

註 2：Fast Growth Limited (薩摩亞)於 107 年 8 月及 9 月共辦理現金增資美金 79,882 仟元，僅本公司參與增資，其持股比例仍為 100.00%。

註 3：紀昇有限公司於 107 年 9 月辦理減資美金 23,091 仟元，其持股比例仍為 77.28%。

註 4：南京鼎正置業有限公司(南京)於 107 年 9 月投資設立南京鼎正酒店有限公司(南京)，其持股比例為 100.00%。

上列編入合併財務報告之子公司財務報告，除重要子公司太裕營造股份有限公司、168 Investment Ltd.(薩摩亞)及南京鼎正置業有限公司(南京)之財務報告業經會計師核閱外，餘均未經會計師核閱。

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：

現金及銀行存款 176,869 仟元存在中國大陸地區，係為當地項目開發使用，也受當地外匯管理條例管制。

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：

108 年 6 月 30 日具重大非控制權益之子公司未達揭露標準。

子公司名稱	非控制 權益 持股比例	107. 12. 31	
		非控制權益	分配予非控制 權益之損益
Fast Growth Limited	22.72%	\$ (264,038)	\$ (235,072)
168 Investment Ltd.	7.24%	\$ 296,394	\$ 49,249

子公司名稱	非控制 權益 持股比例	107. 6. 30	
		非控制權益	分配予非控制 權益之損益
Fast Growth Limited	22.72%	\$ (44,097)	\$ (171,818)
168 Investment Ltd.	7.24%	\$ 280,118	\$ 24,998

(1)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(二)。

(2)彙總性財務資訊如下：

A.資產負債表：

	Fast Growth Limited 及其子公司	Fast Growth Limited 及其子公司	168 Investment Ltd. 及其子公司	168 Investment Ltd. 及其子公司
	107. 12. 31	107. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
流動資產	\$ 6,063,609	\$ 9,682,601	\$ 6,549,380	\$ 6,972,057
非流動資產	6,787,427	3,832,050	3,650,941	4,566,813
流動負債	(3,395,207)	(8,342,144)	(3,416,955)	(3,988,676)
非流動負債	(7,109,965)	(4,946,158)	(2,689,526)	(3,681,154)
權 益	\$ 2,345,864	\$ 226,349	\$ 4,093,840	\$ 3,869,040

B.綜合損益表：

	Fast Growth Limited 及其子公司	168 Investment Ltd. 及其子公司
	107 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
收 入	\$ 321,959	\$ 1,760,608
本期淨(損)	\$ (484,876)	\$ 345,274
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合(損)益總額	\$ (484,876)	\$ 345,274
淨利歸屬於非控制權益	\$ (171,818)	\$ 24,998
綜合(損)益總額歸屬於非控制權益	\$ (171,818)	\$ 24,998
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

C.現金流量表：

	Fast Growth Limited 及其子公司	168 Investment Ltd. 及其子公司
	107 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
營業活動之淨現金流入(流出)	\$ (488,262)	\$ (1,835,201)
投資活動之淨現金流入(流出)	337,704	(59,073)
籌資活動之淨現金流入(流出)	17,104	1,993,404
匯率變動對現金及約當現金之影響	(44,027)	14,385
本期現金及約當現金增加(減少)數	(177,481)	113,515
期初現金及約當現金餘額	315,379	393,497
期末現金及約當現金餘額	\$ 137,898	\$ 507,012

(四)不動產、廠房及設備

- 1.不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
- 2.後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
- 3.土地不提列折舊，其他不動產、廠房及設備採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	55年
其他設備	3年～11年

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

(五)租 賃

108 年

本集團係於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。

1.本集團為承租人

除低價值標的資產之租賃及短期租賃按直線基礎認列費用外，本集團對其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

除符合投資性不動產定義之使用權資產，使用權資產係以單行項目列報於合併資產負債表。符合投資性不動產定義之使用權資產之認列與衡量，請詳附註四(六)投資性不動產之會計政策。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊，惟若租賃期間屆滿時將取得標的資產所有權，或若使用權資產之成本反映購買選擇權之行使，則自租賃開始日起至標的資產耐用年限屆滿時提列折舊。

租賃負債

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及取決於指數或費率之變動租賃給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

若租賃期間、標的資產購買選擇權之評估、殘值保證下預期支付之金額或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，本集團再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係以單行項目列報於合併資產負債表。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租賃給付係於發生當期認列為費用。

2. 本集團為出租人

租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，則分類為融資租賃；反之，則分類為營業租賃。

本集團於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係本集團適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、保證殘值、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除應支付之租賃誘因。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和，加計原始直接成本，並表達為應收融資租賃款。本集團採有系統且合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映本集團未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租賃給付係於發生當期認列為收益。

107 年

1. 本集團為承租人

(1) 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由本集團承擔時，分類為融資租賃。

A. 於租賃開始時，按租賃資產之公允價值及最低租金給付現值兩者孰低者認為資產及負債。

B. 後續最低租賃給付分配予財務成本及降低尚未支付之負債，財務成本於租賃期間逐期分攤，以使按負債餘額計算之期間利率固定。

C. 融資租賃下取得之不動產、廠房及設備，按資產之耐用年限提列折舊。若無法合理確定租賃期間屆滿時本集團將取得所有權，按該資產之耐用年限與租賃期間兩者孰短者提列折舊。

(2) 營業租賃係指融資租賃以外之租賃。於營業租賃下所為之給付(扣除自出租人收取之任何誘因)於租賃期間內按直線法攤銷認為當期損益。

2. 本集團為出租人

(1) 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。

A. 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認為「融資租賃之未賺得融資收益」。

B. 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬。

C. 與期間相關之租賃給付(不包括服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

(2) 營業租賃係指融資租賃以外之租賃。租賃收益(扣除給予承租人之任何誘因)於租賃期間內按直線法攤銷認為當期損益。

(六)投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產(包括因該等目的而處於建造過程中之不動產)。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本(包括交易成本)衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

所有投資性不動產係採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列，成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

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

(七)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。

(八)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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

除下列說明外，本集團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 107 年度合併財務報告之附註五一致。

(一)會計政策採用之重要判斷

租賃期間（適用於 108 年）

於決定租賃期間時，本集團考量產生經濟誘因以行使（或不行使）選擇權之所有攸關事實及情況，包括自開始日至選擇權行使日間所有事實及情況之預期變動。所考量之因素包括選擇權所涵蓋期間之合約條款及條件、於合約期間進行之重大租賃權益改良，以及標的資產對本集團營運之重要性等等。於本集團控制範圍內發生重大事項或情況重大改變時，重評估租賃期間。

(二)重要會計估計及假設

承租人之增額借款利率

於決定租賃給付折現所使用之承租人增額借款利率時，係以同一幣別及攸關期間之無風險利率作為參考利率，並將所估計之承租人信用風險貼水及租賃特定調整納入考量。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
現 金	\$ 10,842	\$ 9,105	\$ 8,782
銀行存款	468,663	671,764	892,374
合 計	<u>\$ 479,505</u>	<u>\$ 680,869</u>	<u>\$ 901,156</u>

本集團未有將現金及約當現金提供質押之情事。

(二)應收票據淨額

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
應收票據	\$ 21,190	\$ 100	\$ 3,800
減：備抵損失	-	-	-
應收票據淨額	<u>\$ 21,190</u>	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 3,800</u>

本集團未有將應收票據提供質押之情事。

(三)應收帳款淨額

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
應收帳款	\$ 153,295	\$ 104,122	\$ 131,150
減：備抵損失	(14,373)	(8,752)	-
應收帳款淨額	\$ 138,922	\$ 95,370	\$ 131,150

1.本集團未逾期且未減損之應收帳款均符合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，平均授信期間為 30-45 天。

2.應收票據及款項之帳齡分析如下：

帳齡區間	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
未 逾 期	\$ 21,190	\$ 100	\$ 3,800
逾期1~30天	54,496	46,756	57,439
逾期31~180天	47,038	2,322	51,569
逾期181~365天	3,231	47,471	5,071
逾期超過一年	48,530	7,573	17,071
合 計	\$ 174,485	\$ 104,222	\$ 134,950

3.備抵損失變動如下：

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
期初餘額	\$ 8,752	\$ -
減損損失提列	5,581	-
減損損失迴轉	-	-
外幣換算差額	40	-
期末餘額	\$ 14,373	\$ -

4.本集團未有將應收帳款提供質押之情事。

(四)存貨及銷貨成本

1.存貨明細如下：

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
待售房屋	\$ 3,859,073	\$ 4,131,108	\$ 3,033,009
待售土地	2,903,807	3,096,269	2,293,497
營建用地	107,005	107,005	404,489
在建房地	1,209,192	1,082,201	3,260,221
其他在建費用	13,445,247	13,037,648	13,575,669
預付土地款	60,775	60,625	60,475
商品存貨	99,315	99,447	71,902
減：備抵跌價損失	(85,098)	(37,096)	(17,199)
淨 額	<u>\$ 21,599,316</u>	<u>\$ 21,577,207</u>	<u>\$ 22,682,063</u>

(1)待售房屋

工程名稱	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
鄉林層峰	\$ -	\$ -	\$ 583
鄉林淳詠	-	-	7,558
鄉林山海匯 A 區	303,316	424,637	590,826
鄉林美術館	597,996	596,976	598,281
士林官邸	1,510,115	1,510,115	1,510,970
玉川(北投崇仰段)	239,686	262,315	324,791
鄉林山海匯 B 區	1,207,960	1,337,065	-
	<u>\$ 3,859,073</u>	<u>\$ 4,131,108</u>	<u>\$ 3,033,009</u>

截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，提供擔保借款情形請詳附註八。

(2)待售土地

工程名稱	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
鄉林層峰	\$ -	\$ -	\$ 491
鄉林淳詠	-	-	6,287
鄉林山海匯 A 區	196,887	275,651	383,562
鄉林美術館	217,426	217,426	217,426
士林官邸	1,401,787	1,401,787	1,401,787
玉川(北投崇仰段)	209,533	229,325	283,944
鄉林山海匯 B 區	878,174	972,080	-
	<u>\$ 2,903,807</u>	<u>\$ 3,096,269</u>	<u>\$ 2,293,497</u>

截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，提供擔保借款情形請詳附註八。

(3)營建用地

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
台中市西屯區惠民段	\$ -	\$ -	\$ 311,734
中山區農安街	32,755	32,755	32,755
萬華都更	74,250	74,250	60,000
	<u>\$ 107,005</u>	<u>\$ 107,005</u>	<u>\$ 404,489</u>

A.本集團截至 107 年 6 月 30 日止取得台中市西屯區惠民段 44 號等 18 筆地號之土地，係分別委由太裕營造股份有限公司等以個別之名義貸款，截至 107 年 6 月 30 日止銀行借款及土地所有權登記為太裕營造股份有限公司等，而實際所有權人為本公司。(本公司與受託人之委任關係簽有委任書，並經法院或法院所屬民間公證人公證證明)。以上土地因台中市政府終止台中國際會議展覽中心興建暨營運契約後，本公司轉為興建在建房屋用途之營建用地項下於 107 年 8 月間出售，截至 107 年 6 月 30 日止其土地取得相關資訊及貸款明細如下：

地 號	總 價 款	貸 款 人	貸 款 金 額		
			108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
惠民段 44 號及建物	\$ 35,626				
惠民段 38 號及建物	10,125				
	45,751	太裕營造股份有限公司	\$ -	\$ -	\$ -
惠民段 26 號及建物	21,895	黃文昭	-	-	4,909
惠民段 27 號及建物	24,170	林慶豐	-	-	5,487
惠民段 28 號及建物	24,944				
惠民段 29 號及建物	28,801				
	53,745	麗京投資股份有限公司	-	-	-
惠民段 32 號及建物	11,590				
惠民段 41 號及建物	10,125				
	21,715	廖振利	-	-	4,892
惠民段 37 號及建物	28,949	俞雪萍	-	-	5,476
惠民段 31 號及建物	8,350				
惠民段 42 號及建物	11,257				
	19,607	王致傑	-	-	4,398
惠民段 33 號及建物	10,209				
惠民段 34 號及建物	11,139				
	21,348	周錦蘭	-	-	4,514
惠民段 35 號及建物	8,592				
惠民段 36 號及建物	8,238				
	16,830	吳秋雪	-	-	1,846
惠民段 40 號及建物	8,351				
惠民段 39 號及建物	8,350				
	16,701	連振東	-	-	3,746
惠民段 43 號及建物	13,431	林先哲	-	-	2,800
小 計	284,142				
資本化利息	11,180				
其他相關支出	16,412				
合 計	\$ 311,734				

B.關係人交易事項請詳附註七。

C.截至 107 年 6 月 30 日止，提供擔保借款情形請詳附註八。

D.截至 107 年 6 月 30 日止，利息資本化金額均為 11,180 仟元。

(4)在建房地

A.本集團 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日在建房地明細如下：

108. 6. 30				備 註			
案 別	土地成本	工程成本	合 計	採 用 之 損益方法	投 資 興建方式	估 計 總 成 本	預定 完工
天韻 (潭子大新段)	\$ 580,902	\$ 93,520	\$ 674,422	全部完工法	自地自建	\$ 1,165,188	109 年
淳真 (新莊中港)	35,862	111,465	147,327	〃	合建分屋	1,177,295	110 年
三重五谷 王段	-	1,999	1,999	規劃中	〃	規劃中	規劃中
容積移轉	-	385,444	385,444	〃	併入其他 個案	〃	〃
	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 592,428</u>	<u>\$ 1,209,192</u>				
107. 12. 31				備 註			
案 別	土地成本	工程成本	合 計	採 用 之 損益方法	投 資 興建方式	估 計 總 成 本	預定 完工
天韻 (潭子大新段)	\$ 580,902	\$ 12,050	\$ 592,952	全部完工法	自地自建	\$ 1,165,188	109 年
淳真 (新莊中港)	35,862	65,978	101,840	〃	合建分屋	1,177,295	110 年
三重五谷 王段	-	1,999	1,999	規劃中	〃	規劃中	規劃中
容積移轉	-	385,410	385,410	〃	併入其他 個案	〃	〃
	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 465,437</u>	<u>\$ 1,082,201</u>				

107. 6. 30				備 註			
案 別	土地成本	工程成本	合 計	採 用 之 損益方法	投 資 興建方式	估 計 總 成 本	預定 完工
鄉林山海匯 B 區	\$ 1,295,807	\$ 1,509,371	\$ 2,805,178	全部完工法	自地自建	\$ 3,137,135	107 年
三重五穀 王段	-	1,959	1,959	規劃中	合建分屋	規劃中	規劃中
淳真 (新莊中港)	35,730	30,879	66,609	"	"	"	"
容積移轉	-	386,475	386,475	"	併入其他 個案	"	"
	<u>\$ 1,331,537</u>	<u>\$ 1,928,684</u>	<u>\$ 3,260,221</u>				

B.截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，利息資本化之金額分別為 8,353 仟元、53,245 仟元及 30,985 仟元。

C.截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，在建房地提供擔保借款情形請詳附註八。

D.與關係人交易事項，請詳附註七說明。

(5)其他在建費用

項 目	108. 6. 30		
	在建外包	在建費用	合 計
南京鼎正置業有限公司（南京）	\$ 2,844,852	\$ 2,908,148	\$ 5,753,000
青島鼎林置業有限公司（青島）	2,895,723	1,209,948	4,105,671
成都鼎康置業有限公司（成都）	3,070,389	417,070	3,487,459
鄉林建設事業股份有限公司	-	99,117	99,117
	<u>\$ 8,810,964</u>	<u>\$ 4,634,283</u>	<u>\$ 13,445,247</u>

項 目	107. 12. 31		
	在建外包	在建費用	合 計
南京鼎正置業有限公司（南京）	\$ 2,608,217	\$ 3,038,616	\$ 5,646,833
青島鼎林置業有限公司（青島）	2,205,121	1,635,900	3,841,021
成都鼎康置業有限公司（成都）	3,036,588	408,963	3,445,551
鄉林建設事業股份有限公司	-	104,243	104,243
	<u>\$ 7,849,926</u>	<u>\$ 5,187,722</u>	<u>\$ 13,037,648</u>

項 目	107. 6. 30		
	在建外包	在建費用	合 計
南京鼎正置業有限公司（南京）	\$ 3,532,390	\$ 2,443,172	\$ 5,975,562
青島鼎林置業有限公司（青島）	2,325,153	1,680,461	4,005,614
成都鼎康置業有限公司（成都）	3,123,907	378,804	3,502,711
鄉林建設事業股份有限公司	-	91,782	91,782
	<u>\$ 8,981,450</u>	<u>\$ 4,594,219</u>	<u>\$ 13,575,669</u>

A.係本集團之子公司再轉投資之公司分別於南京、青島及成都等地興建飯店、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與本公司預付實品屋之裝修工程款。

B.截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，利息資本化金額分別為 261,467 仟元、484,985 仟元及 261,670 仟元。

C.與關係人交易事項，請詳附註七說明。

(6)預付土地款

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
中山區農安街	\$ 36,409	\$ 36,259	\$ 36,109
大安區龍泉段	24,366	24,366	24,366
合 計	<u>\$ 60,775</u>	<u>\$ 60,625</u>	<u>\$ 60,475</u>

A.預付中山區農安街德惠段二小段 556、556-1、557 及 557-2 地號係為興建新個案採自地自建及都更興建方式，土地總價為 429,286 仟元，截至 108 年 6 月 30 日止已預付土地價款 34,000 仟元其他相關支出 2,409 仟元。

B.預付大安區龍泉段 787 及 788-2 地號係為興建新個案採自地自建及都更興建方式，土地總價為 81,221 仟元，截至 108 年 6 月 30 日止已預付土地價款 24,366 仟元。

(7)商品存貨

係青島鼎林置業有限公司之子公司青島鼎林酒店有限公司及南京鼎正置業有限公司之商品存貨。

2.當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
出售房屋存貨成本	\$ 247,131	\$ 1,196,684
出售土地存貨成本	149,052	141,890
酒店成本	33,212	37,509
租賃成本	139	149
存貨跌價損失	-	-
營業成本合計	<u>\$ 429,534</u>	<u>\$ 1,376,232</u>

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
出售房屋存貨成本	\$ 705,994	\$ 1,573,496
出售土地存貨成本	192,462	241,933
酒店成本	67,292	56,109
租賃成本	251	285
存貨跌價損失	48,001	-
營業成本合計	<u>\$ 1,014,000</u>	<u>\$ 1,871,823</u>

(五)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
非流動			
權益工具			
非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750	\$ 750
評價調整	(741)	(741)	(741)
合 計	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 9</u>

本集團依中長期策略目的投資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。

(六)不動產、廠房及設備

	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
土 地	\$ 319,503	\$ 357,513	\$ 357,513
房屋及建築	7,003,884	7,441,494	7,629,471
其他設備	120,354	499,905	483,542
成本合計	7,443,741	8,298,912	8,470,526
減：累計折舊	(763,593)	(749,466)	(597,713)
累計減損	(20,907)	(20,907)	(20,907)
合 計	\$ 6,659,241	\$ 7,528,539	\$ 7,851,906

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
成 本				
108. 1. 1 餘額	\$ 357,513	\$ 7,441,494	\$ 499,905	\$ 8,298,912
增 添	-	-	2,027	2,027
處 分	(38,010)	(16,860)	(566)	(55,436)
重 分 類	-	(892,262)	-	(892,262)
外幣兌換差額之影響	-	471,512	(381,012)	90,500
108. 6. 30 餘額	\$ 319,503	\$ 7,003,884	\$ 120,354	\$ 7,443,741

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
累計折舊及減損				
108. 1. 1 餘額	\$ 19,570	\$ 556,382	\$ 194,421	\$ 770,373
折舊費用	-	67,521	6,978	74,499
折舊費用(抵遞延收益)	-	-	4	4
重 分 類	-	(67,317)	-	(67,317)
處 分	-	(193)	(561)	(754)
提列(迴轉)減損損失	-	-	-	-
外幣兌換差額之影響	-	144,325	(136,630)	7,695
108. 6. 30 餘額	\$ 19,570	\$ 700,718	\$ 64,212	\$ 784,500

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
成 本				
107. 1. 1 餘額	\$ 319,503	\$ 3,873,513	\$ 460,140	\$ 4,653,156
增 添	38,010	16,860	49,360	104,230
處 分	-	-	-	-
重 分 類	-	3,690,747	-	3,690,747
外幣兌換差額之影響	-	(139,626)	(9,595)	(149,221)
107. 12. 31 餘額	\$ 357,513	\$ 7,441,494	\$ 499,905	\$ 8,298,912

累計折舊及減損				
107. 1. 1 餘額	\$ 6,300	\$ 316,242	\$ 142,201	\$ 464,743
折舊費用	-	176,036	131,185	307,221
折舊費用(抵遞延收益)	-	-	11	11
處 分	-	-	-	-
提列(迴轉)減損損失	13,270	(993)	-	12,277
外幣兌換差額之影響	-	65,097	(78,976)	(13,879)
107. 12. 31 餘額	\$ 19,570	\$ 556,382	\$ 194,421	\$ 770,373

	土 地	房屋及建築	其他設備	合 計
成 本				
107. 1. 1 餘額	\$ 319,503	\$ 3,873,513	\$ 460,140	\$ 4,653,156
增 添	38,010	16,860	21,064	75,934
處 分	-	-	-	-
重 分 類	-	3,754,755	-	3,754,755
外幣兌換差額之影響	-	(15,657)	2,338	(13,319)
107. 6. 30 餘額	\$ 357,513	\$ 7,629,471	\$ 483,542	\$ 8,470,526

累計折舊及減損				
107. 1. 1 餘額	\$ 6,300	\$ 316,242	\$ 142,201	\$ 464,743
折舊費用	-	74,351	66,143	140,494
折舊費用(抵遞延收益)	-	-	6	6
處 分	-	-	-	-
提列(迴轉)減損損失	13,270	(993)	-	12,277
外幣兌換差額之影響	-	39,402	(38,302)	1,100
107. 6. 30 餘額	\$ 19,570	\$ 429,002	\$ 170,048	\$ 618,620

1.本集團不動產、廠房及設備無利息資本化之情事。

2.截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，提供予金融機構作為短期借款之擔保品之情形請詳附註八。

(七)租賃協議

1.使用權資產－108 年

項 目	108. 6. 30
土 地	\$ 1,377,830
建 築 物	16,913
運輸設備	5,934
成本合計	1,400,677
減：累計折舊	(33,107)
累計減損	-
淨 額	\$ 1,367,570

使用權資產	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
108. 1. 1 餘額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
首次適用 IFRS 調整數	349,509	17,867	5,981	373,357
本期增加	1,041,685	-	-	1,041,685
本期減少	-	(954)	-	(954)
累積換算調整數	(13,364)	-	(47)	(13,411)
108. 6. 30 餘額	\$1,377,830	\$ 16,913	\$ 5,934	\$1,400,677

累計折舊及減損				
108. 1. 1 餘額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	30,386	1,786	1,296	33,468
本期減少	-	(95)	-	(95)
累積換算調整數	(258)	-	(8)	(266)
108. 6. 30 餘額	\$ 30,128	\$ 1,691	\$ 1,288	\$ 33,107

2.租賃負債－108 年

	108. 6. 30
租賃負債帳面金額	
流 動	\$ 5,688
非 流 動	\$ 14,321

租賃負債之折現率區間如下：

	108. 6. 30
建 築 物	2.8%~3%
運輸設備	2.8%~9%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附十二(三)之說明。

3.其他租賃資訊

(1)本集團以營業租賃出租自有不動產、廠房及設備與投資性不動產之協議請分別參閱附註六「不動產、廠房及設備」及附註八「投資性不動產」。

(2)本期之租賃相關費用資訊如下：

	108 年 4 至 6 月	108 年 1 至 6 月
短期租賃費用	\$ 9,930	\$ 20,265
低價值資產租賃費用	\$ 55	\$ 241
租賃之現金流出總額(註)	\$ (11,609)	\$ (21,916)

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

本集團 108 年選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

(八)投資性不動產

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
土 地	\$ 10,786	\$ 10,786	\$ 10,786
房屋及建築	4,979	4,979	4,979
成本合計	15,765	15,765	15,765
減：累計折舊	(2,310)	(2,262)	(2,213)
累計減損	(5,085)	(5,085)	(5,085)
淨 額	\$ 8,370	\$ 8,418	\$ 8,467

成 本	土 地	房屋及建築	合 計
108. 1. 1 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765
增 添	-	-	-
處 分	-	-	-
外幣兌換差額之影響	-	-	-
108. 6. 30 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765

累計折舊及減損			
108. 1. 1 餘額	\$ 3,761	\$ 3,586	\$ 7,347
折舊費用	-	48	48
108. 6. 30 餘額	\$ 3,761	\$ 3,634	\$ 7,395

成 本	土 地	房屋及建築	合 計
107. 1. 1 餘額	\$ 15,835	\$ 7,006	\$ 22,841
增 添	-	-	-
處 分	-	-	-
重 分 類	(5,049)	(2,027)	(7,076)
外幣兌換差額之影響	-	-	-
107. 12. 31 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765

	土 地	房屋及建築	合 計
累計折舊及減損			
107. 1. 1 餘額	\$ 7,377	\$ 5,816	\$ 13,193
折舊費用	-	108	108
重 分 類	-	(934)	(934)
提列(迴轉)減損損失	(3,616)	(1,404)	(5,020)
107. 12. 31 餘額	\$ 3,761	\$ 3,586	\$ 7,347

	土 地	房屋及建築	合 計
成 本			
107. 1. 1 餘額	\$ 15,835	\$ 7,006	\$ 22,841
增 添	-	-	-
處 分	-	-	-
重 分 類	(5,049)	(2,027)	(7,076)
外幣兌換差額之影響	-	-	-
107. 6. 30 餘額	\$ 10,786	\$ 4,979	\$ 15,765

累計折舊及減損			
107. 1. 1 餘額	\$ 7,377	\$ 5,816	\$ 13,193
折舊費用	-	59	59
重 分 類	-	(934)	(934)
提列(迴轉)減損損失	(3,616)	(1,404)	(5,020)
107. 6. 30 餘額	\$ 3,761	\$ 3,537	\$ 7,298

1.投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
投資性不動產之租金收入	\$ 294	\$ 294
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	\$ 23	\$ 27
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ -	\$ -

	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
投資性不動產之租金收入	\$ 639	\$ 639
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	\$ 48	\$ 59
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ -	\$ -

2.本集團持有之投資性不動產於 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日之公允價值分別為 7,988 仟元、8,416 仟元及 8,606 仟元，係依鄰近地區之成交行情實價登錄資料為該評價金額。

3.本集團之投資性不動產提供借款擔保情形詳附註八。

(九)存出保證金

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
合建保證金	\$ 71,602	\$ 58,664	\$ 45,730
台中市政府 BOT 案保證金	-	63,206	63,206
借款保證金	3,164,700	3,130,408	-
其 他	93,234	93,340	134,605
合 計	\$ 3,329,536	\$ 3,345,618	\$ 243,541

1.合建保證金係本集團參與都市更新案合建分屋所給付之保證金。

2.台中市政府 BOT 案保證金，係本集團與台中市政府簽訂合作開發台中國際會議展覽中心興建個案須預繳之履約保證金。截至 108 年 6 月 30 日止，因雙方訴訟判決已確定，裁定以該筆履約保證金抵銷應支付之土石價值及違約金共 175,657 仟元。

3.借款保證金與關係人交易事項，請詳附註七。

(十)其他非流動資產

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
台中國際會議展覽中心興建工程	\$ -	\$ 310,667	\$ 310,617

因台中市政府片面終止與本集團台中國際會議展覽中心興建暨營運契約後，原已投入興建之未完工程目前暫時無法持續投入。截至 108 年 6 月 30 日止，該案訴訟判決已確定，故轉列其他損失。

(十一)短期借款

借款性質	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
抵押借款	\$ 5,108,328	\$ 6,024,086	\$ 8,799,576
信用借款	-	-	-
合 計	\$ 5,108,328	\$ 6,024,086	\$ 8,799,576
利率區間	2.00%~9.00%	2.20%~6.96%	1.75%~9.00%

本集團與關係人交易事項及提供資產作為短期借款擔保情形，請詳附註七及八。

(十二)應付短期票券—商業本票

保證機構	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
兆豐票券	\$ 85,000	\$ 85,000	\$ 90,000
中華票券	153,000	153,000	186,000
國際票券	74,400	-	-
小 計	312,400	238,000	276,000
減：應付商業本票折價	(466)	(314)	(107)
淨 額	\$ 311,934	\$ 237,686	\$ 275,893
利率區間	0.768%~2.888%	2.738%~2.888%	2.738%~2.888%

對於應付短期票券，本集團提供部份資產作為借款擔保之明細請詳附註八。

(十三)保固之短期負債準備

負債準備分析如下：

	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
期初餘額	\$ 14,072	\$ 15,175
當期新增之負債準備	83	278
當期使用之負債準備	(243)	(650)
當期迴轉之未使用餘額	-	-
期末餘額	\$ 13,912	\$ 14,803

本集團之保固負債準備係與建築完工相關，係依據歷史保固資料估計各案別之保固負債準備。

(十四)應付公司債

	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
應付公司債－有擔保	\$ 1,180,000	\$ 980,000	\$ 980,000
減：一年或一營業週期內到期 之長期負債	-	(980,000)	(294,000)
	\$ 1,180,000	\$ -	\$ 686,000

本集團於 106 年 11 月 1 日及 108 年 4 月 26 日發行第一次有擔保普通公司債。
主要發行說明如下：

項 目	106 年國內第一次有擔保普通公司債
1.發行總額	新台幣玖億捌仟萬元整。
2.發行日	106 年 11 月 1 日
3.票面利率	年利率 1.25%，票面金額：新台幣 100 萬元整。
4.發行期間	106 年 11 月 1 日至 108 年 11 月 1 日
5.發行價格	依面額十足發行

項 目	106 年國內第一次有擔保普通公司債
6.償還方式	本公司債設有贖回權，本公司自發行起屆滿第 15 個月之付息日前，至少累積贖回發行總額之 15%，自發行日起屆滿第 15 個月至第 18 個月之付息日前，至少累積贖回發行總額之 15%，自發行日起屆滿第 18 個月至第 21 個月之付息日前，至少累積贖回發行總額之 25%，自發行日起屆滿第 21 個月至第 24 個月之付息日前，至少累積贖回發行總額之 45%。
7.計息方式	本公司債自發行日起依票面利率，第一年單利計付息乙次，第 13 個月起每 3 個月計付息乙次。

項 目	108 年國內第一次有擔保普通公司債
1.發行總額	新台幣壹拾壹億捌仟萬元整。
2.發行日	108 年 4 月 26 日
3.票面利率	年利率 1.2%，票面金額：新台幣 100 萬元整。
4.發行期間	108 年 4 月 26 日至 111 年 4 月 26 日
5.發行價格	依面額十足發行
6.償還方式	本公司債設有贖回權，本公司自發行日起屆滿 3 個月至第 15 個月之付息日前，至少贖回發行總額之 5%，自發行日起屆滿第 15 個月之付息日起，每三個月至少贖回發行總額之 5%，到期償還剩餘本金。
7.計息方式	本公司債自發行日起依票面利率，第一年單利計付息乙次，第 13 個月起每 3 個月計付息乙次。每壹佰萬元債券付息，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

本集團提供資產作為擔保之明細請詳附註八。

(十五)長期借款及一年內到期長期負債

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
本 公 司			
擔保借款	\$ 680,000	\$ 680,000	\$ 680,000
無擔保借款	-	-	-
小 計	680,000	680,000	680,000
子 公 司			
擔保借款	10,958,437	10,892,331	10,457,489
無擔保借款	-	-	-
小 計	10,958,437	10,892,331	10,457,489
合 計	11,638,437	11,572,331	11,137,489
減：一年內到期長期負債	(1,801,910)	(1,874,862)	(2,532,771)
合 計	\$ 9,836,527	\$ 9,697,469	\$ 8,604,718
利率區間	0.5646%~ 9%	0.5646%~ 9%	0.5646%~ 9%

本集團提供資產作為借款擔保之明細請詳附註八。

(十六)退 休 金

- 1.93 年底本集團依勞基法規定辦理員工自請退休及自願退職辦法。自 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。
- 2.本集團於 108 年及 107 年 4 至 6 月與 108 年及 107 年 1 至 6 月依上開退休金辦法認列為費用之退休金成本分別為 1,671 仟元及 1,714 仟元與 3,300 仟元及 3,468 仟元。

(十七)普通股股本

1.本公司普通股期初與期末流通在外股數及金額調節如下：

	108 年 1 至 6 月	
	股 數(仟股)	金 額
1 月 1 日	972,747	\$ 9,727,468
現金增資	-	-
盈餘轉增資	9,727	97,274
6 月 30 日	982,474	\$ 9,824,742

	107 年 1 至 6 月	
	股 數(仟股)	金 額
1 月 1 日	926,426	\$ 9,264,255
現金增資	-	-
盈餘轉增資	46,321	463,213
6 月 30 日	972,747	\$ 9,727,468

2.截至 108 年 6 月 30 日止，本公司額定資本額為 15,000,000 仟元，分為 1,500,000 仟股。

(十八)資本公積

項 目	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
其 他	\$ 141	\$ 141	\$ 141

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百分之十為限。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產生之資本公積不得作為任何用途。

(十九)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，彌補累積虧損後，再提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會分派股東股息紅利。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度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百分之二十五之部分為限。
- 3.(1)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。
(2)首次採用 IFRSs 時，依 101 年 4 月 6 日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後如有因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉為可分配保留盈餘。

- 4.本公司 108 年 6 月及 107 年 6 月經股東會分別決議之 107 年及 106 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈餘分派案		每股股利(元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 16,238	\$ 58,408		
特別盈餘公積	39,025	405,992		
普通股股票股利	97,274	463,213	\$ 0.1	\$ 0.5
合 計	<u>\$ 152,537</u>	<u>\$ 927,613</u>		

5.有關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。

(二十)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 損益按公允價 值衡量之 金融資產未實 現評價(損)益	合 計
108. 1. 1 餘額	\$ (444,424)	\$ (593)	\$ (445,017)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	73,529	-	73,529
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具之公允價值變動	-	-	-
108. 6. 30 餘額	\$ (370,895)	\$ (593)	\$ (371,488)

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 損益按公允價 值衡量之 金融資產未實 現評價(損)益	合 計
107. 1. 1 餘額	\$ (405,992)	\$ -	\$ (405,992)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	57,248	-	57,248
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具之公允價值變動	-	(593)	(593)
107. 6. 30 餘額	\$ (348,744)	\$ (593)	\$ (349,337)

(二十一)非控制權益

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
期初餘額	\$ 432,759	\$ 783,509

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨利(損)	22,468	(150,954)
本期其他綜合損益	-	-
非控制權益增加	3,010	10,332
期末餘額	\$ 458,237	\$ 642,887

(二十二)營業收入

項 目	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
房屋收入	\$ 581,007	\$ 1,707,055
土地收入	240,930	237,148
酒店客戶收入	167,088	138,724
租賃收入	294	294
合 計	\$ 989,319	\$ 2,083,221

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
房屋收入	\$ 1,172,928	\$ 2,222,033
土地收入	309,270	449,044
酒店客戶收入	313,631	200,971
租賃收入	639	639
合 計	\$ 1,796,468	\$ 2,872,687

合約餘額

本集團認列客戶合約收入相關合約資產負債如下：

	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
合約資產	\$ -	\$ -	\$ -
合約負債－銷售房地	2,277,203	1,743,577	2,662,659
合約負債－酒店	169,320	162,688	174,928
	\$ 2,446,523	\$ 1,906,265	\$ 2,837,587

(二十三)其他收入

項 目	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
利息收入	\$ 16,242	\$ 17,872
其 他	45,519	26,523
合 計	\$ 61,761	\$ 44,395

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
利息收入	\$ 32,737	\$ 21,708
其 他	58,008	35,201
合 計	\$ 90,745	\$ 56,909

(二十四)其他利益及損失

項 目	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
淨外幣兌換損失	\$ (90,749)	\$ (115,192)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(7,257)
其 他	(496,691)	(6,035)
合 計	\$ (587,440)	\$ (128,484)

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 11,663	\$ (5,828)
處分不動產、廠房及設備損失	(684)	(7,257)
其 他	(497,969)	(7,146)
合 計	\$ (486,990)	\$ (20,231)

其他主要係本集團與台中市政府之台中國際會議展覽中心案於 108 年 6 月 30 日訴訟判決確定，認列之損失 486,163 仟元。

(二十五)員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	108 年 4 至 6 月		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利			
薪資費用	\$ 7,070	\$ 99,376	\$ 106,446
勞健保費用	178	13,589	13,767
退休金費用	76	1,640	1,716
董事酬金	-	140	140
其他用人費用	1,493	11,638	13,131
折舊費用	6,123	15,465	21,588
攤銷費用	-	15,732	15,732
合 計	\$ 14,940	\$ 157,580	\$ 172,520

性 質 別	107 年 4 至 6 月		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利			
薪資費用	\$ 20,978	\$ 93,764	\$ 114,742
勞健保費用	276	9,969	10,245
退休金費用	84	1,630	1,714
董事酬金	-	140	140
其他用人費用	2,280	12,586	14,866
折舊費用	182	100,228	100,410
攤銷費用	-	14,428	14,428
合 計	\$ 23,800	\$ 232,745	\$ 256,545

108 年 1 至 6 月			
性 質 別	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利			
薪資費用	\$ 15,847	\$ 197,236	\$ 213,083
勞健保費用	340	27,766	28,106
退休金費用	141	3,251	3,392
董事酬金	-	280	280
其他用人費用	1,736	22,820	24,556
折舊費用	6,307	101,613	107,920
攤銷費用	-	28,221	28,221
合 計	\$ 24,371	\$ 381,187	\$ 405,558

107 年 1 至 6 月			
性 質 別	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利			
薪資費用	\$ 32,400	\$ 180,901	\$ 213,301
勞健保費用	579	19,504	20,083
退休金費用	166	3,302	3,468
董事酬金	-	280	280
其他用人費用	4,539	22,473	27,012
折舊費用	329	140,224	140,553
攤銷費用	-	28,727	28,727
合 計	\$ 38,013	\$ 395,411	\$ 433,424

1. 本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董監酬勞。108 年 4 至 6 月及 1 至 6 月因處於虧損狀態，

而未估列員工酬勞；107 年 4 至 6 月及 1 至 6 月估列員工酬勞分別為 0 仟元及 476 仟元，係按前述稅前利益之 1%估列。年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

2.本公司於 108 年 6 月 25 日及 107 年 6 月 21 日股東常會分別決議通過 107 年度與 106 年度員工酬勞及董監酬勞，以及財務報告認列之相關金額如下：

	107 年度		106 年度	
	員工酬勞	董監酬勞	員工酬勞	董監酬勞
決議配發金額	\$ 2,290	\$ -	\$ 6,981	\$ -
年度財務報告認列金額	2,290	-	6,981	-
差異金額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

上列員工酬勞均係以現金形式發放。

3.本公司 107 年及 106 年股東常會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(二十六)財務成本

項 目	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
利息費用：		
銀行借款	\$ 1,629,542	\$ 359,664
應付公司債	3,338	3,054
租賃負債	3,430	-
其 他	89,727	4,276
減：符合要件之資產資本化金額	(1,609,199)	(185,890)
財務成本	\$ 116,838	\$ 181,104

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
利息費用：		
銀行借款	\$ 1,917,889	\$ 621,442
應付公司債	6,062	6,075
租賃負債	7,014	-
其 他	118,750	6,377
減：符合要件之資產資本化金額	(1,786,846)	(294,149)
財務成本	\$ 262,869	\$ 339,745

(二十七)所 得 稅

1.所得稅費用

	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ (35,093)
未分配盈餘加徵	(605)	(62)
當年度繳納之土地增值稅	(11,311)	(4,446)
以前年度所得稅調整	(39,802)	(71,027)
當期所得稅總額	(51,718)	(110,628)
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(8,933)	1,428
稅率改變之影響	-	-
遞延所得稅總額	(8,933)	1,428
所得稅費用	\$ (60,651)	\$ (109,200)

	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ (5)	\$ (35,093)
未分配盈餘加徵	(605)	(62)
當年度繳納之土地增值稅	(13,511)	(13,965)
以前年度所得稅調整	(39,733)	(71,027)
當期所得稅總額	(53,854)	(120,147)
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(18,864)	4,216
稅率改變之影響	-	55,502
遞延所得稅總額	(18,864)	59,718
所得稅費用	\$ (72,718)	\$ (60,429)

本集團之個體所適用中華民國所得稅法之稅率自 107 年度起由 17%調整為 20%，另自 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 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：

	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
國外營運機構換算差額	\$ 7,500	\$ 1,084
透過其他綜合損益按公允價值 變動之金融資產公允價值變動	-	-
確定福利計畫再衡量數	-	-
合 計	\$ 7,500	\$ 1,084

	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
國外營運機構換算差額	\$ (18,382)	\$ 4,031
透過其他綜合損益按公允價值 變動之金融資產公允價值變動	-	148
確定福利計畫再衡量數	-	126
合 計	\$ (18,382)	\$ 4,305

3.本公司及國內子公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至 105 年度。

(二十八)其他綜合損益

項 目	108 年 4 至 6 月		
	稅前金額	所 得 稅 (費用)利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌 換差額	\$ (37,498)	\$ 7,500	\$ (29,998)
認列於其他綜合損益	\$ (37,498)	\$ 7,500	\$ (29,998)

項 目	107 年 4 至 6 月		
	稅前金額	所 得 稅 (費用)利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌 換差額	\$ (5,419)	\$ 1,084	\$ (4,335)
認列於其他綜合損益	\$ (5,419)	\$ 1,084	\$ (4,335)

項 目	108 年 1 至 6 月		
	稅前金額	所 得 稅 (費用)利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌 換差額	\$ 91,911	\$ (18,382)	\$ 73,529
認列於其他綜合損益	\$ 91,911	\$ (18,382)	\$ 73,529

項 目	107 年 1 至 6 月		
	稅前金額	所 得 稅 (費用)利益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫再衡量數	\$ -	\$ 126	\$ 126
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	(741)	148	(593)
小 計	(741)	274	(467)
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌 換差額	53,217	4,031	57,248
認列於其他綜合損益	\$ 52,476	\$ 4,305	\$ 56,781

(二十九)每股盈餘

	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
A.基本每股盈餘(虧損)		
屬於母公司之本期淨利(損)	\$ (505,198)	\$ (17,568)
減：特別股股利	-	-
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ (509,198)	\$ (17,568)
本期流通在外加權平均股數(仟股)	982,474	972,747
追溯調整後加權平均股數(仟股)	-	982,474
基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)	\$ (0.51)	\$ (0.02)
追溯調整基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)		\$ (0.02)
B.稀釋每股盈餘(虧損)：		
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ (505,198)	\$ (17,568)
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	-
計算稀釋每股盈餘(虧損)之本期淨利(損)	\$ (505,198)	\$ (17,568)
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數 (仟股)	982,474	972,747

	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
追溯調整後加權平均股數(仟股)		982,474
稀釋每股盈餘(虧損)(稅後)(元)	\$ (0.51)	\$ (0.02)
追溯調整基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)		\$ (0.02)
	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
A.基本每股盈餘(虧損)		
屬於母公司之本期淨利(損)	\$ (617,309)	\$ 70,437
減：特別股股利	-	-
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ (617,309)	\$ 70,437
本期流通在外加權平均股數(仟股)	982,474	972,747
追溯調整後加權平均股數(仟股)	-	982,474
基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)	\$ (0.63)	\$ 0.07
追溯調整基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)		\$ 0.07
B.稀釋每股盈餘(虧損)：		
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ (617,309)	\$ 70,437
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	-
計算稀釋每股盈餘(虧損)之本期淨利(損)	\$ (617,309)	\$ 70,437
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數(仟股)	982,474	972,747
追溯調整後加權平均股數(仟股)	-	982,474
稀釋每股盈餘(虧損)(稅後)(元)	\$ (0.63)	\$ 0.07
追溯調整基本每股盈餘(虧損)(稅後)(元)		\$ 0.07

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者：

本公司為本集團之最終控制者。

(二)關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本集團之關係
青島正宇物業管理有限公司	其他關係人
南京兆信物業管理有限公司	其他關係人
昆山美發房地產開發有限公司	其他關係人
鄉林水電工程有限公司	其他關係人
涵碧樓大飯店股份有限公司	其他關係人
鄉林旅行社有限公司	其他關係人
建勛國際股份有限公司	其他關係人
成都兆信物業管理有限公司	其他關係人
南京文創酒店管理有限公司	其他關係人
The Lalu Hotels and Resorts Management Co., Ltd.	其他關係人
桂林市涵碧樓有限公司	其他關係人
Harmony Land Limited	其他關係人
京廷投資有限公司	其他關係人
和邑投資有限公司	其他關係人
海峽兩岸經貿文化交流協會	其他關係人
鼎林國際(開曼)控股有限公司	其他關係人
溢利控股有限公司	其他關係人
廣宇投資開發有限公司	其他關係人
皇科投資有限公司	其他關係人
旭晟投資有限公司	其他關係人
鼎林投資開發股份有限公司	其他關係人
富琪投資有限公司	其他關係人
中華民國全國商業總會	其他關係人
賴正鎰	其他關係人或其母公司之主要管理階層
陳育專	其他關係人或其母公司之主要管理階層
王致傑	其他關係人或其母公司之主要管理階層

關係人名稱	與本集團之關係
林先哲	其他關係人或其母公司之主要管理階層
林志達	其他關係人或其母公司之主要管理階層
吳秋雪	其他關係人或其母公司之主要管理階層
連振東	其他關係人或其母公司之主要管理階層
黃文昭	其他關係人或其母公司之主要管理階層
周錦蘭	其他關係人或其母公司之主要管理階層
林慶豐	其他關係人或其母公司之主要管理階層
俞雪萍	其他關係人或其母公司之主要管理階層
廖振利	其他關係人或其母公司之主要管理階層

(三)與關係人之重大交易事項

本集團（係本集團之關係人）間之餘額及交易，於編製合併財務報告時已予以銷除，並未揭露，本集團與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1.營業收入(租金收入)

關係人類別	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
其他關係人	\$ 223	\$ 223

關係人類別	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
其他關係人	\$ 496	\$ 496

2.進 貨

關係人類別	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
其他關係人	\$ 43	\$ 22,320

關係人類別	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
其他關係人	\$ 194	\$ 58,052

(1)進貨項目主要為發包予關係人之工程，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，與其他廠商大致相當。

(2)本集團與關係人－鄉林水電工程有限公司之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異，其餘關係人交易，因無相關同類交易可循，其交易條件係由雙方協商決定。

3.各項費用

關係人類別	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月	交易性質
其他關係人	\$ 9,727	\$ 6,195	交際費、修繕、廣告、租金支出及捐贈等支出

關係人類別	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月	交易性質
其他關係人	\$ 16,488	\$ 10,968	交際費、修繕、廣告、租金支出及捐贈等支出

4.應收(付)款項期末餘額

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
應收票據及帳款			
其他關係人	\$ 68	\$ -	\$ 740

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
其他應收款			
其他關係人	\$ 89,047	\$ 2,177	\$ 1,861

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
應付票據及帳款			
其他關係人	\$ 3,251	\$ 8,238	\$ 8,357

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
其他應付款			
其他關係人	\$ 145,024	\$ 125,812	\$ 101,310

5.存出保證金

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
存出保證金			
其他關係人	\$ 642	\$ 642	\$ 642

6.承租協議

承租所取得之使用權資產。

關係人類別/名稱	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
取得使用權資產		
其他關係人	\$ 16,913	\$ -

帳列項目	關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
租賃負債	其他關係人	\$ 15,314	\$ -	\$ -

關係人類別/名稱	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
利息費用		
其他關係人	\$ 237	\$ 3,097

租賃費用

其他關係人	\$ 6	\$ -
-------	------	------

7. 出租/轉租協議

營業租賃[出租/轉租]

本集團以營業租賃出租不動產、廠房及設備資產予其他關係人涵碧樓大飯店股份有限公司，租賃期間為 5 年，每月未稅租金 62 仟元。截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，應收營業租賃款分別為 3,342 仟元、0 仟元及 371 仟元。108 年 1 至 6 月及 107 年 1 至 6 月認列之租賃收入均為 371 仟元。

本集團以營業租賃轉租使用權資產予其他關係人鄉林水電工程有限公司，租賃期間為 5 年，每月未稅租金 12 仟元。截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，應收營業租賃款分別為 669 仟元、0 仟元及 74 仟元，未來將收取之租賃給付總額分別為 16,524 仟元、0 仟元及 1,836 仟元。108 年 1 至 6 月及 107 年 1 至 6 月認列之租賃收入均為 74 仟元。

8. 資金融通

(1) 係本集團因營運資金需求向關聯企業資金融通所借入，期末應付之款項如下：

(帳列其他應付款—關係人項下)

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
其他關係人或母公司之主要管理階層	\$ 639,227	\$ 453,419	\$ 6,386
其他關係人			
青島正宇物業管理有限公司	434,269	414,516	355,959
昆山美發房地產開發有限公司	96,542	4,714	4,892
南京兆信物業管理有限公司	287,602	175,890	232,078
涵碧樓大飯店股份有限公司	167,874	164,694	161,952
鼎林國際(開曼)控股有限公司	148,602	144,993	9,857
其 他	60,030	57,622	56,737
合 計	\$ 1,834,146	\$ 1,415,848	\$ 827,861

(2)利息支出

關係人類別	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
子 公 司	\$ 2,578	\$ 1,532

關係人類別	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
子 公 司	\$ 5,144	\$ 3,097

9.背書保證

關係人為本集團向銀行借款，提供背書保證之明細如下：

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
其他關係人	\$ 680,000	\$ 680,000	\$ 680,000

上述背書保證並不包括本集團間之背書保證事項，其相關資訊詳附註十三
(一)2.說明。

10.其 他

(1)本集團於 95 年 7 月、9 月及 10 月間因土地開發取得關係，分別委由太裕營造股份有限公司等以個別之名義貸款購入台中市西屯區惠民段土地，截至 107 年 6 月 30 日止銀行借款及土地所有權登記為太裕營造股份有限公司等，而實際銀行借款及土地所有權人為本公司。(本公司與受託人之委任關係簽有委任書，並經法院或法院所屬民間公證人公證證明)明細如下：

關係人類別	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
該個體或母公司之主要管理階層	\$ -	\$ -	\$ 38,068

(2)青島鼎林置業有限公司於 107 年 9 月間透過與關係人青島正宇物業管理有限公司共同向上海越興融資租賃有限公司簽訂以青島鼎林置業有限公司之不動產、廠房及設備為承租標的物之 5 年期售後回租租賃合同，其中並指定以青

島正宇物業管理有限公司先收取出售價款，再由青島正宇物業管理有限公司將其價款轉帳予青島鼎林置業有限公司，並由其投資公司 Fast Growth Limited 提供予上海越興融資租賃有限公司新台幣 3,130,408 仟元(人民幣 7 億元)作為擔保品(帳列存出保證金)，故名義上為青島鼎林置業有限公司及青島正宇物業管理有限公司之共同租賃合同，但實質為青島鼎林置業有限公司向上海越興融資租賃有限公司之借款交易。

(四)主要管理階層薪酬資訊

項 目	108 年 4 至 6 月	107 年 4 至 6 月
薪資及其他短期員工福利	\$ 3,434	\$ 3,007
退職後福利	121	111
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
合 計	<u>\$ 3,555</u>	<u>\$ 3,118</u>

項 目	108 年 1 至 6 月	107 年 1 至 6 月
薪資及其他短期員工福利	\$ 6,650	\$ 6,589
退職後福利	214	222
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
合 計	<u>\$ 6,864</u>	<u>\$ 6,811</u>

八、質押之資產

(一)下列資產已提供為各項借款之擔保品：

質押資產	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30	質押擔保標的
其他金融資產				
質押定存單	\$ 845,201	\$ 836,042	\$ 927,649	係 Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞)為本公司成都開發計劃借款之擔保

質押資產	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30	質押擔保標的
質押定存單	90,420	85,090	3,264,875	係紀昇有限公司(香港)為青島鼎林置業有限公司借款之擔保
質押定存單	486,234	480,965	493,977	係作為子公司 Fast Growth Limited(薩摩亞)之再轉投資青島鼎林置業有限公司向大陸中國銀行借款之擔保
質押定存單	-	-	45,690	係作為上海銀行借款之擔保品，目前無借款，惟尚未解除質押設定
質押定存單	24,572	-	-	係作為上海銀行借款之擔保品
受限制銀行存款	7,058	36,585	794,872	係備償戶及南京鼎正置業有限公司預售監管戶之存款
受限制銀行存款	-	-	1,170	係子公司成都鼎康置業有限公司因訴訟案而遭法院凍結帳戶
受限制銀行存款	18,536	-	-	係青島鼎林酒店有限公司為青島鼎林置業有限公司向濰坊銀行借款之擔保
小 計	1,472,021	1,438,682	5,528,233	
存 貨				
西屯惠民段營建用地	-	-	311,734	短期借款
鄉林美術館待售土地	217,426	217,426	217,426	短期借款、應付短期票券
鄉林美術館待售房屋	597,996	596,976	598,281	短期借款、應付短期票券
玉川(北投崇仰段)待售土地	209,533	229,325	283,944	短期借款、應付短期票券
玉川(北投崇仰段)待售房屋	239,686	262,315	324,791	短期借款、應付短期票券
士林官邸待售土地	1,401,787	1,401,787	1,401,787	短期借款、應付公司債
士林官邸待售房屋	1,510,115	1,510,115	1,510,970	短期借款、應付公司債

質押資產	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30	質押擔保標的
鄉林山海匯 A 區待售土地	196,887	275,651	383,562	短期借款
鄉林山海匯 A 區待售房屋	303,316	424,637	590,826	短期借款
鄉林山海匯 B 區待售/在建土地	878,174	972,080	1,295,807	短期借款
鄉林山海匯 B 區待售/在建房屋	1,207,960	1,337,065	1,509,371	短期借款
天韻(潭子大新段)在建土地	580,902	580,902	-	短期借款
天韻(潭子大新段)在建房屋	93,520	12,050	-	短期借款
青島在建房屋	4,105,671	3,841,021	4,005,614	短期借款、長期借款
南京在建費用	5,753,000	5,646,833	5,975,562	短期借款、長期借款
小 計	17,295,973	17,308,183	18,409,675	
不動產、廠房及設備				
土 地	277,022	277,022	277,022	短期借款、應付短期票券
房屋淨額	6,301,560	442,446	446,644	短期借款、應付短期票券、長期借款
小 計	6,578,582	719,468	723,666	
存出保證金				
質押定存單	-	48,206	48,206	係作為與台中市政府合作開發興建台中國際會議展覽中心之履約保證金
小 計	-	48,206	48,206	
合 計	\$ 25,346,576	\$ 19,514,539	\$ 24,709,780	

(二)本公司於 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，已提供下列投資性不動產予銀行作為擔保設定。惟 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止並未發生擔保借款。

質押資產	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30	質押擔保標的
土 地	\$ 7,025	\$ 7,025	\$ 7,025	擔保借款
房屋淨額	1,345	1,393	1,442	擔保借款

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)台中國際會議展覽中心興建暨營運案：

本公司於 93 年 5 月 12 日與台中市政府簽訂合作開發台中國際會議展覽中心興建暨營運契約，此計畫自本公司與台中市政府簽約以來，過程中有諸多不順利之處，而使工期延長致未能於原定日期內完成興建，並非本公司故意拖延，台中市政府於 97 年 7 月 17 日以府經發字 0970169722 號函終止與本公司之「台中國際會議展覽中心開發興建暨營運案」契約，本公司無法同意台中市政府之片面主張，依合約內容及 BOT 案精神，依法委請律師提出訴訟確保本公司權益。截至 108 年 6 月 30 日止，因雙方訴訟判決已確定，經台灣高等法院台中分院以 106 年度建上更(一)字第 27 號判決以本興建暨營運案履約保證金 63,206 仟元抵銷後，尚應支付土石價值及違約金共計 73,945 仟元。

(二)台灣鄉林及太裕之建案

1.太裕鄉林左案建案損害賠償案

因子公司太裕營造股份有限公司承造本公司鄉林左岸工程，施工開挖導致鄰地之房地發生損害，故其所有權人分別向法院對於本公司及太裕營造股份有限公司提起賠償金額共計 15,773 仟元之連帶損害賠償訴訟，由台灣士林地方法院及台灣高等法院依法審理中。

2.本公司所造起之鄉林皇居建案，於 99 年 10 月 21 日興建完成取得使用執照，嗣後於 104 年 4 月 11 日召開第一次區分所有權人會議並成立鄉林皇居社區管理委員會，復於 105 年 4 月 10 日召開第二次區分所有權人會議，而鄉林皇居社區管理委員會以本公司未於管委會成立後七日內，將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備及各項文件等，按公寓大廈管理條例第 57 條規定確認功能正常後，移交予鄉林皇居社區管理委員會，向法院請求本公司依公寓大廈管理條例第 57 條規定辦理移交。惟本公司並無拖延移交之情事，並已積極催告鄉林皇居管理委員會配合辦理移交，且依法交付設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說。本案尚於台灣台中

地方法院審理中，惟鄉林皇居社區管理委員會請求並不涉及金錢之請求。本案已於 106 年 8 月 1 日辯論終結，經台灣台中地方法院於 106 年 11 月 9 日宣判原告皇居社區管理委員會之訴駁回。嗣原告不服而提起上訴，由台灣高等法院台中分院審理，經 107 年 4 月 23 日、107 年 6 月 1 日及 107 年 7 月 13 日三次調解程序，雙方均未達成協議，台中高分院於 108 年 6 月 18 日判決駁回原告皇居社區管理委員會之上訴。

3.鄉林皇居社區管理委員以本公司明知其為原鄉林皇居社區之管理負責人，於社區正式成立管理委員會之後，應將所收取之每位住戶於交屋時須配合預先繳交六個月房屋管理費、車位清潔費、會館費等一切費用所結餘新台幣 6,901 仟元財務移交予於 104 年 4 月 11 日所成立之鄉林皇居社區管理委員會，惟迄今並未移交該管委會，而向台灣台中地方法院聲請假扣押查封本公司對於第三人(銀行)之存款債權，嗣經本公司法院提存新台幣 6,901 仟元之反擔保金後聲請撤銷該假扣押之執行，鄉林皇居社區管理委員會並向法院起訴請求本公司應給付鄉林皇居社區管理委員會 6,901 仟元，本件原審台灣台中地方法院 106 年 12 月 27 日判決本公司應給付原告 6,901 仟元及自 105 年 8 月 26 日起至清償日之利息。惟本公司因不服判決於 107 年 1 月 17 日提起上訴，由台灣高等法院台中分院審理，經 107 年 4 月 23 日、107 年 6 月 1 日及 107 年 7 月 13 日三次調解程序，雙方均未達成協議。嗣經台中高分院多次開庭後，於 107 年 10 月 30 日辯論終結，並於 107 年 11 月 13 日宣判本公司應給付 4,808,367 元。本公司已於 107 年 12 月 6 日向最高法院提起上訴。

4.本公司先前任職為台北業務三處副總經理邱博威請求本公司應付其在職期間銷售「鄉林淳風」、「鄉林淳詠」及「鄉林淳青」等三建案銷售獎金及結案獎金合計新台幣 2,565 萬 9,010 元整，然其所請求三建案之公設部分至其離職時均尚未點交，而未結案，應無請求結案獎金之餘地；至於銷售獎金部分查無其簽呈，針對此節是否有給付獎金之義務，尚須待法院於調查證據後始能確定。本案由台灣士林地方法院審理後，於 108 年 1 月 10 日宣判本公司應給付 7,790,237 元。本公司提起上訴後，台灣高等法院定於 108 年 8 月 28 日進行言詞辯論程序。

(三)青島涵碧樓興建案

山東琴崗工程建設監理有限公司訴青島鼎林置業有限公司監理合約糾紛一案

山東琴崗工程建設監理有限公司起訴青島鼎林置業有限公司要求支付監理服務費，本案經青島市黃島區人民法院一審，判決：青島鼎林置業有限公司向山東琴崗工程建設監理有限公司支付監理服務費人民幣 627,900 元。後雙方均不服一審判決，上訴至青島市中級人民法院，青島中級法院撤銷原判，發回黃島區法院重審，黃島區法院判決青島鼎林置業有限公司應支付監理費人民幣 627,900 元及違約賠償人民幣 1,629,360 元，共計人民幣 2,257,260 元，兩造均向青島中級法院提起上訴，目前尚在青島中級法院審理中。本案在二審過程中，存在維持原判或高於原判的可能性。因目前本案尚未有最終調解或判決的結果，無法確定是否需要支付律師費及具體費用金額。

(四)成都鼎康鄉林涵碧天下

1.四川東東建設工程有限責任公司訴成都鼎康置業有限公司建設施工合約一案

四川東東建設工程有限責任公司建設工程施工合約糾紛案向四川省成都市金牛區級人民法院遞交「民事起訴書」，請求解除與成都鼎康置業有限公司簽訂的「涵碧天下一期住宅建設項目 R2 地塊基坑支護設計、施工工程合約」：請求判令成都鼎康置業有限公司支付東東建設工程款人民幣 2,805,411 元，退還保證金人民幣 900,000 元，共計人民幣 3,705,411 元，並支付相應利息。

成都鼎康置業有限公司提出反訴，請求判令東東建設向成都鼎康置業有限公司支付違反合約第十五條第 6 款的違約金人民幣 775,636 元，請求判令反訴被告向反訴原告支付違反合同第十五條第 11 款的違約金人民幣 100 萬元，請求東東建設承擔反訴費用。

金牛區人民法院開庭審理後，於 108 年 4 月 16 日判決成都鼎康置業有限公司應支付工程款人民幣 2,805,411 元及退還保證金人民幣 40 萬元。成都鼎康置業有限公司於 5 月 13 日提起上訴，於 7 月 17 日開庭，截至目前尚未有結果。

2.成都建工第三建築工程有限公司訴成都鼎康置業有限公司建設施工合約一案

成都建工第三建築工程有限公司因建設工程施工合約糾紛案四川省成都市

中級人民法院遞交「民事起訴書」，請求解要求成都鼎康置業有限公司簽訂的「土建及安裝施工總承包工程合約」及相關協議，請求成都鼎康置業有限公司支付工程款人民幣 62,808,180 元及利息，請求成都鼎康置業有限公司支付停工期間的損失人民幣 10,486,492.78 元，請求成都鼎康置業有限公司退還履約金保證金人民幣 8,000,000 元及利息，請求判決原告市建三公司對工程款享有優先受償款，請求成都鼎康置業有限公司承擔本案訴訟費、律師費、保全費、保全擔保費、執行費、鑑定費及評估費等實現債權的費用。

本案已立案受理，中院於 108 年 4 月 18 日開庭後，諭示休庭。

3.四川省川建勘察設計院訴成都鼎康置業有限公司工程施工合約一案

成都鼎康置業有限公司收到中國國際經濟貿易仲裁委員會上海分會發來的「仲裁通知書」、「仲裁申請書」及「證據目錄」，四川省川建勘察設計院請求仲裁委裁決由成都鼎康置業有限公司支付工程款人民幣 5,681,866 元及利息，請求成都鼎康置業有限公司退還質量保修金人民幣 417,466.65 元，並請求由成都鼎康置業有限公司支付律師費人民幣 340,000 元、差旅費人民幣 30,000 元及承擔仲裁費，於 6 月 12 日召開仲裁庭後，等候裁決。

4.中建五局第三建設有限公司訴成都鼎康置業有限公司建設工程施工合約一案

該案中建五局提出如下仲裁請求：(1)要求成都置業有限公司支付工程款人民幣 99,536,615.21 元及自應付工程款之日起按照年息 11%的標準記付資金占用利息至付清全部工程款日，暫計算至 106 年 12 月 30 日利息為人民幣 13,976,688.37 元；(2)要求支付停工期間的損失人民幣 3,699,358.33 元；(3)要求支付遲延開工期間的損失人民幣 3,682,739.16 元；(4)要求返還履約保證金人民幣 600 萬元及自應當返還之日起至全部退還之日期間的同期中國人民銀行同期貸款利率計算的利息。暫計算至 106 年 12 月 31 日為人民幣 363,300 元；(5)要求承擔相關仲裁費用。

成都鼎康置業有限公司針對本案提出相關反請求，要求(1)中建五局向成都鼎康置業有限公司支付單方面不履行合約違約金人民幣 14,152,500 元；(2)中建五局支付未完成分部分項節點計劃工期違約金人民幣 12,312,000 元；(3)中建五

局支付關鍵節點工程延誤違約金人民幣 8,670,000 元；(4)中建五局支付罰款人民幣 38,000 元；(5)中建五局支付成都置業有限公司的律師代理費人民幣 20 萬元。

本案 107 年 3 月由上海國際經濟貿易仲裁委員會受理。雖然已分別於 107 年 7 月 16 日及 108 年 7 月 12 日開庭審理，但由於雙方對已完工部分結算金額及是否存在違約的事實有爭議，故申請對已完工工程造價鑑定。由於案情複雜，截止目前，仲裁庭未做出裁決。

(五)本集團截至108年6月30日止，為青島鼎林置業有限公司、成都鼎康置業有限公司及南京鼎正置業有限公司提供背書保證金額及情形，請詳附註十三(一)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

(一)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。

(二)資本風險管理

本集團資本風險管理之方式與 107 年度合併財務報告所述者，並無重大變動，相關說明請參閱 107 年度合併財務報告附註十二(一)。

(三)金融工具

金融工具之財務風險

財務風險管理政策

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

(A) 重大財務風險之性質及程度，與 107 年度合併財務報告所述者，並無重大變動，相關說明請參閱 107 年度合併財務報告附註十二(四)。

(B) 匯率暴險及敏感度分析

			108. 6. 30			
			帳列金額 (新台幣)	敏感度分析		
外幣	匯率	變動幅度		損益影響	權益影響	
(外幣：功能性貨幣)						
金融資產						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	1,103	31.060	\$ 34,248	升值 1%	\$ 342	\$ -
人民幣	1,204,213	4.521000	5,444,248	升值 1%	54,442	-
金融負債						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	776	31.060	24,092	升值 1%	(241)	-
人民幣	-	4.521000	-	升值 1%	-	-

			107. 12. 31			
			帳列金額 (新台幣)	敏感度分析		
外幣	匯率	變動幅度		損益影響	權益影響	
(外幣：功能性貨幣)						
金融資產						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	548	30.715	\$ 16,828	升值 1%	\$ 168	-
人民幣	1,088,371	4.472012	4,867,208	升值 1%	48,672	-

		107. 12. 31				
		敏感度分析				
	外幣	匯率	帳列金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響
金融負債						
貨幣性項目						
美金	785	30.715	24,100	升值 1%	(241)	-
人民幣	-	4.472012	-	升值 1%	-	-

		107. 6. 30				
		敏感度分析				
	外幣	匯率	帳列金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響
(外幣：功能性貨幣)						
金融資產						
貨幣性項目						
美金	2,030	30.46	\$ 61,840	升值 1%	\$ 618	\$ -
人民幣	1,084,976	4.593002	4,983,296	升值 1%	49,833	-
金融負債						
貨幣性項目						
美金	745	30.46	22,688	升值 1%	(227)	-
人民幣	-	4.593002	-	升值 1%	-	-

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		
	108. 6. 30	107. 12. 31	107. 6. 30
具公允價值利率風險：			
金融資產	\$ 1,472,021	\$ 1,438,682	\$ 5,528,233
金融負債	(1491,934)	(1,217,686)	(1,255,893)
淨 額	\$ (19,913)	\$ 220,996	\$ 4,272,340
具現金流量利率風險：			
金融負債	\$ 16,746,765	\$ 17,596,417	\$ 19,937,065

(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 1%將使 108 年及 107 年 1 至 6 月淨利將各減少 133,974 仟元及 159,497 仟元。

(2)信用風險

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

A.營運相關信用風險：

為維持應收帳款的品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、本集團內部信用評等、歷史交易記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

截至 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 6 月 30 日止，本集團因客戶分散，故應收帳款之信用集中風險相對並不重大。

(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：

108. 6. 30							
	6 個月以內	6-12 個月	1-2 年	2-5 年	超過 5 年	合約現金流量	帳面金額
非衍生金融負債							
短期借款	\$ 4,358,448	\$ 749,880	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,108,328	\$ 5,108,328
應付短期票券	311,934	-	-	-	-	311,934	311,934
應付公司債	-	-	236,000	944,000	-	1,180,000	1,180,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,128,048	673,862	3,102,365	5,178,465	1,555,697	11,638,437	11,638,437
合 計	\$ 5,798,430	\$ 1,423,742	\$ 3,338,365	\$ 6,122,465	\$ 1,555,697	\$ 18,238,699	\$ 18,238,699

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1~5 年	未折現之租賃 給付總額
租賃負債	\$ 5,688	\$ 14,321	\$ 20,009

107. 12. 31							
	6 個月以內	6-12 個月	1-2 年	2-5 年	超過 5 年	合約現金流量	帳面金額
非衍生金融負債							
短期借款	\$ 687,830	\$ 5,336,256	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,024,086	\$ 6,024,086
應付短期票券	237,686	-	-	-	-	237,686	237,686

107. 12. 31

	6 個月以內	6-12 個月	1-2 年	2-5 年	超過 5 年	合約現金流量	帳面金額
應付公司債	294,000	686,000	-	-	-	980,000	980,000
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	729,607	1,145,255	2,875,553	6,709,295	112,622	11,572,331	11,572,331
合 計	\$ 1,949,123	\$ 7,167,511	\$ 2,875,553	\$ 6,709,295	\$ 112,622	\$18,814,103	\$18,814,103

107. 6. 30

	6 個月以內	6-12 個月	1-2 年	2-5 年	超過 5 年	合約現金流量	帳面金額
非衍生金融負債							
短期借款	\$ 7,076,745	\$ 1,722,831	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,799,576	\$ 8,799,576
應付短期票券	275,893	-	-	-	-	275,893	275,893
應付公司債	-	294,000	686,000	-	-	980,000	980,000
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	1,395,009	1,137,762	2,118,206	4,246,762	2,239,750	11,137,489	11,137,489
合 計	\$ 8,747,647	\$ 3,154,593	\$ 2,804,206	\$ 4,246,762	\$ 2,239,750	\$ 21,192,958	\$ 21,192,958

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。

(四)公允價值資訊

- 1.本集團非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二(三)3.說明。

公允價值之三等級定義：

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。

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。

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。本集團投資之部份衍生工具及無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

2.非以公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具，如現金及約當現金、應收票據及款項、其他金融資產、存出保證金、應付票據及款項、存入保證金之帳面金額，係公允價值合理之近似值。

3.公允價值之等級資訊：

本集團之以公允價值衡量之金融工具及投資性不動產係皆以重複性為基礎按公允價值衡量，而待處分資產係以非重複性為基礎按帳面金額與公允價值減出售成本孰低者衡量。本集團之公允價值等級資訊如下表所示：

108. 6. 30				
項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
長期借款	\$ 9,836,527	\$ -	\$ -	\$ 9,836,527

107. 12. 31				
項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
長期借款	\$ 9,697,469	\$ -	\$ -	\$ 9,697,469

107. 6. 30				
項 目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
長期借款	\$ 8,604,718	\$ -	\$ -	\$ 8,604,718

4.以公允價值衡量之工具的公允價值評價技術：

(1)金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本集團持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- A.上市櫃公司股票：收盤價。
- B.封閉型基金：收盤價。
- C.開放型基金：淨值。
- D.政府公債：成交價。
- E.公司債：加權平均百元價。
- F.可轉(交)換公司債：收盤價。

(2)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。

- (3) 衍生金融工具之評價係根據廣為市場使用者所接受之評價模型，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如：Black-Scholes 模型)或其他評價方法，例如蒙地卡羅模擬(Monte Carlo simulation)。
- (4) 本集團之待處分資產係採用市場法(本益比,P/E ratio)之評價技術，以市場上最近相同或類似交易之本益比作為可觀察輸入值，推算處分群組之公允價值。
- (5) 本集團採公允價值衡量之投資性不動產的公允價值評價技術係依證券發行人財務報告編製準則規定，以自行估價方式採收益法計算。相關之參數假設及輸入值資訊如下：
- A. 現金流量：依現行租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的，有期末價值者，得加計該期末價值之現值。
 - B. 分析期間：收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則，收益有特定期限者，則依剩餘期間估算。
 - C. 折現率：採風險溢酬法，以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，不得低於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。
- (6) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本集團持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本集團之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達合併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。
- (7) 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。

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：無。

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：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊(合併沖銷前)

1.資金貸與他人者：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高餘額	期末餘額 (註8)	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		對個別對 象資金貸 與限額	資金貸與總 限額
													名稱	價值		
0	鄉林建設事 業股份有限 公司	Billion Capital Holding Co., Ltd.	其他應 收款－ 關係人	是	\$867,859	\$860,437	\$405,538	3%	短期融 通資金	\$ -	營運 週轉	\$ -	無	\$ -	\$4,441,155 (註2)	\$4,441,155 (註2)
1	太裕營造股 份有限公司	百皇投資有 限公司	其他應 收款－ 關係人	是	500	500	-	-	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	無	-	55,866 (註3)	55,866 (註3)
1	太裕營造股 份有限公司	聿陞設計工 程有限公司	暫付款	否	24,000	24,000	24,000	1.5%	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	工程款 債權	24,000	55,866 (註3)	55,866 (註3)
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	168 Investment Ltd.	其他應 收款－ 關係人	是	12,198	11,981	11,981	3%	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	無	-	785,209 (註4)	785,209 (註4)
2	Billion Capital Holding Co., Ltd.	中國商業信 貸集團有限 公司	其他應 收款	否	253,165	248,655	248,655	2%	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	租賃款 債權	248,655	785,209 (註4)	785,209 (註4)
3	Headway Investment Ltd.	紀昇有限公 司	其他應 收款－ 關係人	是	47,457	38,429	38,429	3%	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	無	-	171,233 (註5)	171,233 (註5)
3	Headway Investment Ltd.	168 Investment Ltd.	其他應 收款－ 關係人	是	112,437	112,437	112,437	3%	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	無	-	171,233 (註5)	171,233 (註5)
4	168 Investment Ltd.	紀昇有限公 司	其他應 收款－ 關係人	是	3,578	-	-	-	短期融 通資金	-	營運 週轉	-	無	-	1,685,738 (註6)	1,685,738 (註6)

註 1：編號欄之說明如下：

1.發行人填 0。

2.被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：依本公司之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之 40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之 40%：

資金貸與最高限額 $11,102,888 \text{ 仟元} \times 40\% = 4,441,155 \text{ 仟元}$

個別對象資金貸與限額 $11,102,888 \text{ 仟元} \times 40\% = 4,441,155 \text{ 仟元}$

註 3：依子公司太裕營造股份有限公司之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之 40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之 40%：

資金貸與最高限額 $139,664 \text{ 仟元} \times 40\% = 55,866 \text{ 仟元}$

個別對象資金貸與限額 $139,664 \text{ 仟元} \times 40\% = 55,866 \text{ 仟元}$

註 4：依子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd.之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之 40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之 40%：

資金貸與最高限額 $1,963,022 \text{ 仟元} \times 40\% = 785,209 \text{ 仟元}$

個別對象資金貸與限額 $1,963,022 \text{ 仟元} \times 40\% = 785,209 \text{ 仟元}$

註 5：依子公司 Headway Investment Ltd.之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之 40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之 40%：

資金貸與最高限額 $428,082 \text{ 仟元} \times 40\% = 171,233 \text{ 仟元}$

個別對象資金貸與限額 $428,082 \text{ 仟元} \times 40\% = 171,233 \text{ 仟元}$

註 6：依子公司 168 Investment Ltd.之資金貸與辦法規定，資金貸與之金額不得超過當期淨值之 40%，其中對個別對象資金貸與限額不得超過當期淨值之 40%：

資金貸與最高限額 $4,214,345 \text{ 仟元} \times 40\% = 1,685,738 \text{ 仟元}$

個別對象資金貸與限額 $4,214,345 \text{ 仟元} \times 40\% = 1,685,738 \text{ 仟元}$

2.為他人背書保證者：

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	背書保證 者公司 名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 限額	本期最高背 書保證餘額	期末背書保 證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書 保證金額 佔最近財 務報告淨 值之比率	背書保證最 高限額	屬母公 司對子 公司背 書保證 (註 7)	屬子公 司對母 公司背 書保證 (註 7)	屬對大 陸地區 背書 保證 (註 7)
		公司名稱	關 係 (註 2)										
0	鄉林建設 事業股份 有限公司 公司	南京鼎正 置業有限 公司	3	\$11,102,888 (註 3)	\$920,600	\$904,200	\$452,100	\$2,109,800	8.14%	\$22,205,776 (註 3)	Y	N	Y
0	"	青島鼎林 置業有限 公司	3	11,102,888 (註 3)	3,443,423	3,400,237	3,242,347	10,870,268	30.62%	22,205,776 (註 3)	Y	N	Y
1	168 Investment Ltd.	南京鼎正 置業有限 公司	2、3	8,428,690 (註 4)	3,222,100	3,164,700	3,164,700	7,384,300	75.09%	8,428,690 (註 4)	N	N	Y
2	紀昇有限 公司	青島鼎林 置業有限 公司	2、3	- (註 5)	106,790	95,845	95,845	95,845	(15.86%)	- (註 5)	N	N	Y
3	Billion Capital Holding Co., Ltd.	成都鼎康 置業有限 公司	2、3	9,815,110 (註 6)	885,847	870,066	838,744	838,744	44.32%	9,815,110 (註 6)	N	N	Y
3	Billion Capital Holding Co., Ltd.	鄉林建設 事業股份 有限公司	4	9,815,110 (註 6)	6,905	6,782	5,823	6,457	0.35%	9,815,110 (註 6)	N	Y	N
4	Fast Growth Ltd.	青島鼎林 置業有限 公司	2、3	13,336,725 (註 7)	3,222,100	3,164,700	3,164,700	3,164,700	118.65%	13,336,725 (註 7)	Y	N	Y

註 1：編號欄之說明如下：

- 1.發行人填 0。
- 2.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：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%：

背書保證最高限額 $11,102,888 \text{ 仟元} \times 200\% = 22,205,776 \text{ 仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $11,102,888 \text{ 仟元} \times 100\% = 11,102,888 \text{ 仟元}$

註 4：依子公司 168 Investment Ltd.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背書保證單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之 200%：

背書保證最高限額 $4,214,345 \text{ 仟元} \times 200\% = 8,428,690 \text{ 仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $4,214,345 \text{ 仟元} \times 200\% = 8,428,690 \text{ 仟元}$

註 5：依子公司紀昇有限公司背書保證辦法規定，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背書保證單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之 15 倍：

背書保證最高限額 $(604,331) \text{ 仟元} \times 15 = 0 \text{ 仟元}$ (淨值為負)

對單一企業背書保證之限額 $(604,331) \text{ 仟元} \times 15 = 0 \text{ 仟元}$ (淨值為負)

註 6：依子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd.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背書保證單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之 500%：

背書保證最高限額 $1,963,022 \text{ 仟元} \times 500\% = 9,815,110 \text{ 仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $1,963,022 \text{ 仟元} \times 500\% = 9,815,110 \text{ 仟元}$

註 7：依子公司 Fast Growth Ltd.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背書保證單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之 5 倍：

背書保證最高限額 $2,667,345 \text{ 仟元} \times 5 = 13,336,725 \text{ 仟元}$

對單一企業背書保證之限額 $2,667,345 \text{ 仟元} \times 5 = 13,336,725 \text{ 仟元}$

註 8：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者，屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，屬大陸地區背書保證者始須填列 Y。

3.期末持有有價證券者(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類 (註 1)	有價證券名稱 (註 1)	與有價證券發行人之關係 (註 2)	帳列科目	期 末				備註
					股 數	帳面金額 (註 3)	持股比率	公允價值	
鄉林建設事業股份有限公司	股權	拉魯網路科技股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	75,000	\$9	15%	\$9	-

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註 3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

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者：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣仟元

進貨之公司	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		應付帳款／票據		備註
			進貨	金額	佔總進貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應付帳款／票據之比率	
鄉林建設事業股份有限公司	太裕營造股份有限公司	採權益法評價之被投資公司	發包工程	\$19,048 (註 1)	55.26%	依合約收款	\$ -	與一般交易相近	應付帳款 \$355,122	99.94%	

進貨之公司	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		應付帳款／票據		備註
			進貨	金額	佔總進貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應付帳款／票據之比率	
太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	為本公司投資採權益法評價之投資公司	承包工程	工程收入 \$195,798	100%	依合約收款	\$ -	與一般交易相近	應收帳款 \$355,122	100%	
太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	為本公司投資採權益法評價之投資公司	承包工程	預收工程款 \$19,048 (註2)	100%	依合約收款	\$ -	與一般交易相近	-	-	

註1：係本期發生數。

註2：係截至108年6月30日止之累積數。

上列交易於編製合併報表時業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	為本公司投資採權益法評價之投資公司	應收帳款 \$355,122	註	\$ -	-	依合約收款條件收回	-

註：係營造工程，故本欄不適用。

9.從事衍生性商品交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

(1)108 年 6 月 30 日

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	交 易 條 件	佔合併總 營收或總 資產之 比率 (註 3)
0	鄉林建設事業 股份有限公司	太裕營造股份 有限公司	1	發包工程一期末餘額	\$ 19,048	註 4	1%
				發包工程—本期發生數	19,048	"	1%
				租金收入	103	-	-
				其他應收款	9,537	-	-
				應付票據及帳款	355,122		1%
0	"	青島鼎林酒店 有限公司	1	其他應付款	900	-	-
0	"	Diamond Overseas Co., Ltd.	1	其他應付款	3,801	-	-
0	"	Billion Capital Holding Co., Ltd.	1	其他應收款	405,578	-	1%
				利息收入	6,072	-	-
0	"	Headway Investment Ltd.	1	其他應付款	180,840	-	-
0	"	成都鼎康置業 有限公司	1	其他應收款	2,462	-	-
0	"	青島鼎林置業 有限公司	1	其他應收款	58,593	-	-
0	"	南京鼎正置業 有限公司	1	其他應付款	1,592	-	-
1	太裕營造股份 有限公司	鄉林建設事業 股份有限公司	2	銷貨收入	195,798	-	11%
1	"	青島鼎林置業 有限公司	3	其他應收款	40,899	-	-
1	"	南京鼎正置業 有限公司	3	其他應收款	53,382	-	-
1	"	成都鼎康置業 有限公司	3	其他應收款	19,023	-	-

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	交 易 條 件	佔合併總 營收或總 資產之 比率 (註 3)
2	Headway Investment Ltd.	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應收款	180,840	-	-
2	"	168 Investment Ltd.	3	其他應收款 利息收入	112,437 1,614	- -	- -
2	"	紀昇有限公司	3	其他應收款 利息收入	38,429 685	- -	- -
2	"	青島鄉都置業有限公司	1	其他應付款	265,699	-	1%
3	紀昇有限公司	Headway Investment Ltd.	3	其他應付款 利息費用	38,429 685	- -	- -
4	Diamond Overseas Co., Ltd.	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應收款	3,801	-	-
5	青島鄉都置業有限公司	Headway Investment Ltd.	2	其他應收款	265,699	-	1%
6	168 Investment Ltd.	Billion Capital Holding Co., Ltd.	3	其他應付款 利息費用	11,981 180	- -	- -
6	"	Headway Investment Ltd.	3	其他應付款 利息費用	112,437 1,614	- -	- -
6	"	南京鼎正置業有限公司	1	其他應付款	23,035	-	-
7	Billion Capital Holding Co., Ltd.	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應付款 利息費用	405,578 6,072	- -	1% -
7	"	成都鼎康置業有限公司	1	其他應收款	4,984	-	-
7	"	168 Investment Ltd.	3	其他應收款 利息收入	11,981 180	- -	- -
8	成都鼎康置業有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	2	其他應付款	2,461	-	-
8	"	太裕營造股份有限公司	3	其他應付款	19,023	-	-

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	交 易 條 件	佔合併總 營收或總 資產之 比率 (註 3)
8	成都鼎康置業 有限公司	青島鼎林置業 有限公司	3	其他應付款	216,025	-	1%
8	"	青島鼎林酒店 有限公司	3	應付帳款	199	-	-
8	"	南京鼎正置業 有限公司	3	其他應付款	1,560	-	-
9	青島鼎林置業 有限公司	太裕營造股份 有限公司	3	其他應付款	40,899	-	-
9	"	南京鼎正置業 有限公司	3	其他應收款	136,694	-	-
9	"	成都鼎康置業 有限公司	3	其他應收款	216,025	-	-
9	"	鄉林建設事業 股份有限公司	2	其他應付款	58,593	-	-
10	青島鼎林酒店 有限公司	鄉林建設事業 股份有限公司	2	其他應收款	900	-	-
10	"	成都鼎康置業 有限公司	3	應收帳款	199	-	-
11	南京鼎正置業 有限公司	成都鼎康置業 有限公司	3	其他應收款	1,560	-	-
12	南京鼎正酒店 有限公司	青島鼎林置業 有限公司	3	其他應付款	136,694	-	-

(2)107 年 6 月 30 日

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	交 易 條 件	佔合併總 營收或總 資產之 比率 (註 3)
0	鄉林建設事業 股份有限公司	太裕營造股份 有限公司	1	發包工程一期末餘額	\$ 1,074,224	註 4	3%
				發包工程一本期發生數	157,143	"	5%
				租金收入	103	-	-
				其他應收款	1,211	-	-
				應付票據及帳款	392,305	-	1%

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	交 易 條 件	佔合併總 營收或總 資產之 比率 (註 3)
0	鄉林建設事業股份有限公司	168 Investment Ltd.	1	其他應收款 利息收入	9,737 145	- -	- -
0	"	Billion Capital Holding Co., Ltd.	1	其他應收款 利息收入	520,798 7,926	- -	1% -
0	"	紀昇有限公司	1	其他應收款 利息收入	2,375,358 36,949	- -	6% -
0	"	成都鼎康置業有限公司	1	其他應收款	2,462	-	-
0	"	青島鼎林置業有限公司	1	其他應收款	60,785	-	-
0	"	南京鼎正置業有限公司	1	其他應收款 其他應付款	20,975 75,984	- -	- -
1	太裕營造股份有限公司	鄉林建設事業股份有限公司	2	銷貨收入	278,328	-	10%
1	"	青島鼎林置業有限公司	3	代 付 款	38,723	-	-
1	"	南京鼎正置業有限公司	3	代 付 款	48,739	-	-
1	"	成都鼎康置業有限公司	3	代 付 款	17,132	-	-
2	168 Investment Ltd.	Billion Capital Holding Co., Ltd.	3	其他應付款 利息費用	12,431 61	- -	- -
2	"	Headway Investment Ltd.	3	其他應付款 利息費用	113,106 1,687	- -	- -
3	Billion Capital Holding Co., Ltd.	紀昇有限公司	3	其他應收款 利息費用 利息收入	54,262 167 395	- - -	- - -
4	青島鼎林置業有限公司	青島鼎林酒店有限公司	1	其他應收款 其他應付款 租金收入	34,608 82,303 24,825	- - -	- - 1%
4	"	成都鼎康置業有限公司	3	其他應收款	187,238	-	-
4	"	南京鼎正置業有限公司	3	其他應收款 其他應付款	88,700 5,513	- -	- -

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	交 易 條 件	佔合併總 營收或總 資產之 比率 (註 3)
4	南京鼎正置業 有限公司	成都鼎康置業 有限公司	3	其他應收款	1,584	-	-

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

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，標示種類即可：

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：本公司發包予關係人之工程係依內控發包作業規定及合約付款條件辦理。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣仟元

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			
鄉林建設事 業股份有限 公司	太裕營造股 份有限公司	臺灣	經營土木、建 築工程業務	\$85,800	\$85,800	9,533,334	86.67%	\$60,198	\$24,481	\$23,908	
"	Headway Investment Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	294,950	294,950	10,000,001	66.67%	285,271	2,028	1,352	
"	百皇投資有 限公司	臺灣	經營投資業務	9,000	9,000	-	100.00%	1,030	(877)	(877)	

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			
鄉林建設事 業股份有限 公司	鼎林國際企 業股份有限 公司	臺灣	住宅及大樓開 發租售業務	255	255	25,500	51.00%	395	(2)	(1)	
"	168 Investment Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	4,063,412	4,063,412	128,088,169	92.76%	3,900,352	76,405	70,873	
"	Billion Capital Holding Co., Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	2,071,313	2,071,313	67,230,176	87.05%	1,708,846	(11,479)	(9,992)	
"	Diamond Overseas Co., Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	15,897	15,897	514,817	100.00%	4,334	(1)	(1)	
"	Fast Growth Limited	薩摩亞	經營投資業務	4,085,006	4,085,006	131,165,859	100.00%	2,667,345	28,236	28,236	
太裕營造股 份有限公司	Worldwide Overseas Corp.	薩摩亞	工程顧問	32	32	1,000	100.00%	(109)	2	2	
百皇投資有 限公司	鼎林國際企 業股份有限公司	臺灣	經營投資業務	245	245	24,500	49.00%	380	(2)	(1)	
Headway Investment Ltd.	Gold Square Investment Ltd.	薩摩亞	經營投資業務	-	-	1	100.00%	779	-	-	
Fast Growth Limited	紀昇有限公司	香港	經營投資業務	1,012,636	1,012,636	199,336,117	77.28%	397,070	24,927	19,262	

(三)大陸投資資訊：

單位：新台幣／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	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	期末投資 帳面價值	截至本 期止已 匯回投 資收益
					匯出	收回						
南京鼎正置 業有限公司	(註二)	\$3,758,543 (美金 121,991)	(註一)	\$1,213,945 (美金 40,000)	-	-	\$1,213,945 (美金 40,000)	\$79,501	92.76%	\$ 73,745 (註七)	\$4,119,404	-
青島鼎林置 業有限公司	(註三)	1,115,010 (美金 37,527)	(註一)	594,320 (美金 20,000)	-	-	594,320 (美金 20,000)	41,900	61.78%	25,886 (註七)	(356,265)	-
成都鼎康置 業有限公司	(註四)	1,481,405 (美金 50,000)	(註一)	1,185,124 (美金 40,000)	-	-	1,185,124 (美金 40,000)	(7,448)	87.05%	(6,483) (註七)	1,079,055	-
青島鄉都置 業有限公司	(註五)	302,650 (美金 10,000)	(註一)	302,650 (美金 10,000)	-	-	302,650 (美金 10,000)	(9)	66.67%	(6) (註七)	179,578	-

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
3,296,039 仟元 (美金 110,000 仟元)	5,475,878 仟元 (美金 176,300 仟元)	6,661,733 仟元(註六) (美金 214,479 仟元)

註一：透過第三地投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 168 Investment Ltd. (薩摩亞) 再投資南京鼎正置業有限公司，主要經營範圍為酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發。

註三：係本公司之子公司 Fast Growth Limited (薩摩亞) 轉投資紀昇有限公司 (香港) 再間接投資青島鼎林置業有限公司，主要經營範圍為酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發。

註四：係本公司之子公司 Billion Capital Holding Co., Ltd. (薩摩亞) 再投資成都鼎康置業有限公司，主要經營範圍為酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發。

註五：係本公司之子公司 Headway Investment Ltd. (薩摩亞) 再投資青島鄉都置業有限公司，主要經營範圍為房地產興建、建設及經營管理。

註六：投資限額係以 108 年 6 月 30 日股權淨值之 60% 計算。

註七：投資損益係依未經會計師核閱之財務報表。

十四、部門資訊

(一)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。

(二)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。部門之績效係根據稅前淨(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。另因本集團並未將資產及負債金額納入營運決策報告中，故營運部門資產及負債之衡量金額為零。營運部門之會計政策皆與合併財務報告附註四所述之重要會計政策彙總說明相同，本集團主要營運決策者為董事會。

(三)部門損益、資產與負債資訊

108 年 4 至 6 月：

項 目	建設部門	建設部門 (中國大陸)	建設部門 小 計	營造部門	其 他	調節及銷除	合 計
收 入							
來自外部客戶收入	\$ 450,710	\$ 375,124	\$ 825,834	\$ -	\$ 163,485	\$ -	\$ 989,319
部門間收入	52	11,823	11,875	186,959	-	(198,834)	-
利息收入	5,900	12	5,912	93	14,487	(4,250)	16,242
收入合計	\$ 456,662	\$ 386,959	\$ 843,621	\$ 187,052	\$ 177,972	\$ (203,084)	\$ 1,005,561
部門損益	\$ (484,392)	\$ 256,780	\$ (227,612)	\$ 38,098	\$ (258,917)	\$ 90,311	\$ (358,120)
部門總資產	\$ 19,835,598	\$ 18,593,341	\$ 38,428,939	\$ 585,110	\$ 10,103,918	\$ (12,225,266)	\$ 36,892,701
部門負債	\$ 8,732,710	\$ 15,535,356	\$ 24,268,066	\$ 445,447	\$ 4,136,361	\$ (3,518,298)	\$ 25,331,576

107 年 4 至 6 月：

項 目	建設部門	建設部門 (中國大陸)	建設部門 小 計	營造部門	其 他	調節及銷除	合 計
收 入							
來自外部客戶收入	\$ 419,938	\$ 1,524,559	\$ 1,944,497	\$ -	\$ 138,724	\$ -	\$ 2,083,221
部門間收入	51	12,629	12,680	93,381	-	(106,061)	-
利息收入	23,389	1,226	24,615	96	17,955	(24,794)	17,872
收入合計	\$ 443,378	\$ 1,538,414	\$ 1,981,792	\$ 93,477	\$ 156,679	\$ (130,855)	\$ 2,101,093
部門損益	\$ (14,611)	\$ 184,079	\$ 169,468	\$ (4,244)	\$ (122,746)	\$ (31,290)	\$ 11,188
部門總資產	\$ 20,859,873	\$ 21,382,892	\$ 42,242,765	\$ 707,951	\$ 9,266,248	\$ (12,161,432)	\$ 40,055,532
部門負債	\$ 9,211,161	\$ 17,772,411	\$ 26,983,572	\$ 601,369	\$ 6,361,490	\$ (6,182,498)	\$ 27,763,933

108 年 1 至 6 月：

項 目	建設部門	建設部門 (中國大陸)	建設部門 小 計	營造部門	其 他	調節及銷除	合 計
收 入							
來自外部客戶收入	\$ 580,071	\$ 906,369	\$ 1,486,440	\$ -	\$ 310,028	\$ -	\$ 1,796,468
部門間收入	103	23,755	23,858	195,798	-	(219,656)	-
利息收入	12,147	33	12,180	181	28,921	(8,545)	32,737
收入合計	\$ 592,321	\$ 930,157	\$ 1,522,478	\$ 195,979	\$ 338,949	\$ (228,201)	\$ 1,829,205
部門損益	\$ (585,391)	\$ 142,055	\$ (443,336)	\$ 33,729	\$ (222,912)	\$ 110,396	\$ (522,123)
部門總資產	\$ 19,835,598	\$ 18,593,341	\$ 38,428,939	\$ 585,110	\$ 10,103,918	\$ (12,225,266)	\$ 36,892,701
部門負債	\$ 8,732,710	\$ 15,535,356	\$ 24,268,066	\$ 445,447	\$ 4,136,361	\$ (3,518,298)	\$ 25,331,576

107 年 1 至 6 月：

項 目	建設部門	建設部門 (中國大陸)	建設部門 小 計	營造部門	其 他	調節及銷除	合 計
收 入							
來自外部客戶收入	\$ 790,120	\$ 1,881,596	\$ 2,671,716	\$ -	\$ 200,971	\$ -	\$ 2,872,687
部門間收入	103	25,072	25,175	278,328	-	(303,503)	-
利息收入	48,700	1,495	50,195	184	19,720	(48,391)	21,708
收入合計	\$ 838,923	\$ 1,908,163	\$ 2,747,086	\$ 278,512	\$ 220,691	\$ (351,894)	\$ 2,894,395
部門損益	\$ 24,848	\$ 36,835	\$ 61,683	\$ (7,130)	\$ (94,613)	\$ 19,972	\$ (20,088)
部門總資產	\$ 20,859,873	\$ 21,382,892	\$ 42,242,765	\$ 707,951	\$ 9,266,248	\$ (12,161,432)	\$ 40,055,532
部門負債	\$ 9,211,161	\$ 17,772,411	\$ 26,983,572	\$ 601,369	\$ 6,361,490	\$ (6,182,498)	\$ 27,763,933

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

本集團未分攤所得稅費用(利益)或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

(五)產品別及勞務別之資訊

期中財務報告得免揭露。

(六)地區別資訊

期中財務報告得免揭露。

(七)重要客戶資訊

期中財務報告得免揭露。