

宏都建設股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國 102 年度及 101 年度  
(股票代碼 5523)

公司地址：台中市西區忠誠里台灣大道二段 501 號 19  
樓之 2

電 話：(04)2326-2593

宏都建設股份有限公司  
民國102年度及101年度個體財務報告暨會計師查核報告  
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 5
四、	個體資產負債表	6 ~ 7
五、	個體綜合損益表	8
六、	個體權益變動表	9
七、	個體現金流量表	10 ~ 11
八、	個體財務報告附註	12 ~ 56
	(一) 公司沿革與業務範圍	12
	(二) 通過財報之日期及程序	12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 16
	(四) 重要會計政策之彙總說明	16 ~ 23
	(五) 重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源	23
	(六) 重要會計科目之說明	24 ~ 39
	(七) 關係人交易	39 ~ 41
	(八) 抵質押之資產	41
	(九) 重大承諾事項及或有事項	42 ~ 44

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	44	
(十一)	重大之期後事項	44	
(十二)	其他	44	~ 47
(十三)	附註揭露事項	48	~ 50
(十四)	營運部門資訊	51	
(十五)	首次採用 IFRSs	51	~ 56
九、	重要會計科目明細表	57	~ 69

會計師查核報告

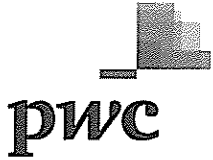
(103)財審報字第 13003473 號

宏都建設股份有限公司 公鑒：

宏都建設股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、民國 101 年 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達宏都建設股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、民國 101 年 1 月 1 日之財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。



資誠

另如財務報告附註九(一)2所述，宏都建設股份有限公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司與行政院農委會林務局簽訂「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」，受民國98年8月8日莫拉克颱風之影響，致雙方因履約產生爭議，公司管理階層已於財務報告附註九(一)2說明相關契約爭議情形、因應對策及法院判決結果，宏都阿里山國際開發股份有限公司業依據法院一審判決結果將本履約爭議案截至民國102年12月31日止已提列之損失計新台幣629,664仟元，惟最終訴訟估計結果尚無法確定。

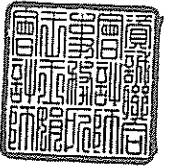
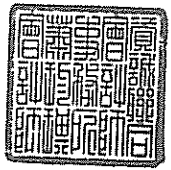
資誠聯合會計師事務所

蕭珍琪

會計師

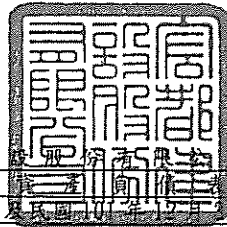
王玉娟

蕭珍琪  
王玉娟



前財政部證券管理委員會  
核准簽證文號：(80)台財證(一)第50317號  
金融監督管理委員會  
核准簽證文號：金管證審字第1020028992號

中華民國103年3月22日



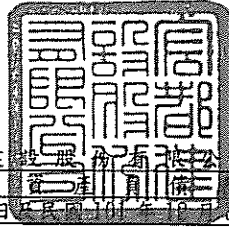
宏都建設股份有限公司  
個體資產負債表

民國102年12月31日及民國101年12月31日、1月1日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
			金	%	金	%	金	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 182,029	6	\$ 84,685	4	\$ 9,907	-
1110	透過損益按公允價值衡量之金融	六(五)						
	資產—流動		31,342	1	-	-	-	-
1150	應收票據淨額		2,255	-	1,680	-	1,593	-
1170	應收帳款淨額	六(二)	7,059	-	8,254	-	7,956	-
1200	其他應收款	九(一)	35,815	1	35,480	2	35,460	2
1210	其他應收款—關係人	七(二)	3,750	-	231,858	11	136,330	7
130X	存貨	六(三)及						
		七(二)	2,274,370	74	1,305,180	65	1,151,927	55
1410	預付款項		4,297	-	3,175	-	3,962	-
1470	其他流動資產	六						
		(四)(十)						
		及八	116,177	4	54,932	3	14,955	1
11XX	流動資產合計		2,657,094	86	1,725,244	85	1,362,090	65
<b>非流動資產</b>								
1546	無活絡市場之債券投資—非流動	六(五)	195,118	6	-	-	-	-
1550	採用權益法之投資	六(六)	87,404	3	138,464	7	490,841	23
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	33,785	1	42,615	2	48,644	2
1760	投資性不動產淨額	六(八)	114,295	4	114,828	6	115,361	6
1780	無形資產		-	-	-	-	1,257	-
1900	其他非流動資產		19	-	-	-	78,602	4
15XX	非流動資產合計		430,621	14	295,907	15	734,705	35
1XXX	資產總計		\$ 3,087,715	100	\$ 2,021,151	100	\$ 2,096,795	100

(續次頁)



宏都建設股份有限公司  
個體資產負債表  
民國102年12月31日、民國101年12月31日、1月1日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(十)	\$ -	-	\$ 59,491	3	\$ 162,644	8
2110	應付短期票券	六(十一)	141,893	5	122,927	6	65,271	3
2150	應付票據	七(二)	5,055	-	2,938	-	5,747	-
2170	應付帳款		43,146	1	11,489	-	1,515	-
2200	其他應付款	七(二)	15,062	1	1,037	-	2,403	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十四)	354,300	11	31,643	2	82,106	4
2399	其他流動負債—其他	六(十二)	361,243	12	72,992	4	1,184	-
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>920,699</u>	<u>30</u>	<u>302,517</u>	<u>15</u>	<u>320,870</u>	<u>15</u>
<b>非流動負債</b>								
2530	應付公司債	六(十三)	397,099	13	-	-	-	-
2540	長期借款	六(十四)	714,720	23	490,599	25	174,279	8
2600	其他非流動負債	六(六)(十五)	165,780	5	5,347	-	11,563	1
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>1,277,599</u>	<u>41</u>	<u>495,946</u>	<u>25</u>	<u>185,842</u>	<u>9</u>
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>2,198,298</u>	<u>71</u>	<u>798,463</u>	<u>40</u>	<u>506,712</u>	<u>24</u>
<b>權益</b>								
<b>股本</b>								
3110	普通股股本	六(十七)	1,128,518	36	1,767,048	87	1,767,048	84
<b>資本公積</b>								
3200	資本公積	六(十八)	25,457	1	22,337	1	22,337	1
<b>保留盈餘</b>								
3310	法定盈餘公積		79,723	3	79,723	4	79,723	4
3350	待彌補虧損	六(十九)	(344,281)	(11)	(646,420)	(32)	(279,025)	(13)
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>889,417</u>	<u>29</u>	<u>1,222,688</u>	<u>60</u>	<u>1,590,083</u>	<u>76</u>
<b>重大承諾事項及或有事項</b>		九						
<b>負債及權益總計</b>			<u>\$ 3,087,715</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,021,151</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,096,795</u>	<u>100</u>

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所蕭珍琪、王玉娟會計師民國103年3月22日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：張毓忠



  
 宏都建設股份有限公司  
 個體綜合損益表  
 民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	102 年 度	101 年 度
		金額 %	金額 %
4000 營業收入	六(二十)	\$ 132,874 100	\$ 112,997 100
5000 營業成本	六(三)(二十四)	( 116,056) ( 88)	( 95,403) ( 84)
5900 營業毛利		16,818 12	17,594 16
營業費用	六(二十四)(二十五)		
6100 推銷費用		( 81,213) ( 61)	( 15,629) ( 14)
6200 管理費用		( 23,725) ( 18)	( 21,384) ( 19)
6000 營業費用合計		( 104,938) ( 79)	( 37,013) ( 33)
6900 營業損失		( 88,120) ( 67)	( 19,419) ( 17)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(二十一)及七(二)	8,793 7	5,125 4
7020 其他利益及損失	六(二十二)	742 1	( 1,113) ( 1)
7050 財務成本	六(二十三)	( 15,560) ( 12)	( 1,430) ( 1)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(六)	( 242,872) ( 183)	( 352,376) ( 312)
7000 營業外收入及支出合計		( 248,897) ( 187)	( 349,794) ( 310)
7900 稅前淨損		( 337,017) ( 254)	( 369,213) ( 327)
7950 所得稅費用	六(二十六)	- -	- -
8200 本期淨損		(\$ 337,017) ( 254)	(\$ 369,213) ( 327)
其他綜合損益(淨額)			
8360 確定福利計畫精算利益	六(十六)	\$ 626 1	\$ 1,818 2
8300 本期其他綜合利益之稅後淨額		\$ 626 1	\$ 1,818 2
8500 本期綜合損失總額		(\$ 336,391) ( 253)	(\$ 367,395) ( 325)
基本每股盈餘			
9750 基本每股盈餘合計	六(二十七)	(\$ 2.99)	(\$ 2.09)

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所  
蕭珍琪、王玉娟會計師民國103年3月22日查核報告。

董事長：袁玉麒



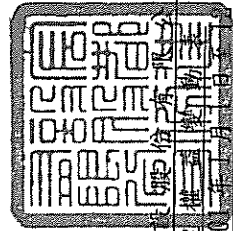
經理人：洪肇源



會計主管：張毓忠







宏都建設股份有限公司  
 個體權益  
 民國102年及101年12月31日

單位：新台幣仟元

	101年度					102年度				
	附註	普通股本	資本公積一溢	本公積一股本公積一	保積留盈餘	附註	普通股本	資本公積一溢	本公積一股本公積一	保積留盈餘
101年1月1日餘額		\$ 1,767,048	\$ -	\$ 22,337	\$ -	\$ 79,723	(\$ 279,025)	\$ 1,590,083		
101年度淨損		-	-	-	-	-	( 369,213)	( 369,213)		
101年度其他綜合損益	六(十六)	-	-	-	-	-	1,818	1,818		
101年12月31日餘額		\$ 1,767,048	\$ -	\$ 22,337	\$ -	\$ 79,723	(\$ 646,420)	\$ 1,222,688		
102年1月1日餘額		\$ 1,767,048	\$ -	\$ 22,337	\$ -	\$ 79,723	(\$ 646,420)	\$ 1,222,688		
減資彌補虧損	六(十七)	( 638,530)	-	-	-	-	638,530	-		
102年度淨損		-	-	-	-	-	( 337,017)	( 337,017)		
發行可轉換公司債認股權	六(十三)	-	-	-	-	-	-	-		3,120
102年度其他綜合損益	六(十六)	-	-	-	-	-	626	626		
102年12月31日餘額		\$ 1,128,518	\$ -	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	(\$ 344,281)	\$ 889,417		

請參閱後附個體財務報告附註暨實誠聯合會計師事務所蕭珍琪、王玉娟會計師民國103年3月22日查核報告。



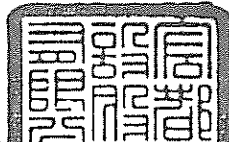
董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：張毓忠

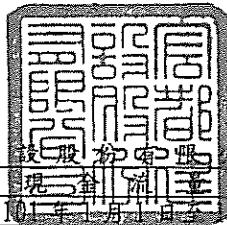


宏都建設股份有限公司  
 個體現金流量表  
 民國102年及101年七月三十一日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
<b>營業活動之現金流量</b>			
本期稅前淨損		(\$ 337,017)	(\$ 369,213)
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用	六(二十四)	1,019	781
攤銷費用	六(二十四)	-	149
無活絡市場債券投資-非流動溢價攤銷	六(五)	( 718 )	-
應付短期票券折價攤銷	六(十一)	1,983	1,230
應付公司債折價攤銷	六(十三)	219	-
無形資產減損損失	六(二十二)	-	1,108
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價	六(二十二)		
利益		( 742 )	-
採權益法之長期股權投資損失	六(六)	242,872	352,376
利息收入	六(二十一)	( 7,327 )	( 3,576 )
利息費用	六(二十三)	15,560	1,430
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據		( 575 )	( 87 )
應收帳款	六(二)	1,195	( 298 )
其他應收款		( 335 )	( 20 )
其他應收款-關係人	七(二)	97,908	( 3,228 )
存貨	六(三)	( 959,804 )	( 146,443 )
預付款項	六(九)	( 1,122 )	787
其他流動資產	六(四)	( 8,800 )	1,757
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		2,117	( 2,809 )
應付帳款		31,657	9,974
其他應付款		1,699	( 1,558 )
預收款項		288,416	71,334
其他流動負債	六(十二)	( 165 )	474
應計退休金負債	六(十六)	( 431 )	( 6,999 )
營運產生之現金流出		( 632,391 )	( 92,831 )
收取之利息	六(二十一)	7,327	3,576
支付之利息	六(二十三)	( 3,234 )	( 1,238 )
營業活動之淨現金流出		( 628,298 )	( 90,493 )

(續次頁)



宏都建設股份有限公司  
 個體現金流量表  
 民國102年及101年一月一日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
無活絡市場債券投資-非流動	六(五)	(\$ 225,000)	\$ -
應收資金融通款減少(增加)	七(二)	130,200	( 13,700)
採權益法之長期股權投資增加	六(六)	( 30,000)	-
購置不動產、廠房及設備價款	六(七)	( 1,042)	( 1,029)
質押定期存款減少數	六(四)	-	5,000
質押附買回票券減少(增加)數	六(四)	11,100	( 11,100)
受限制資產增加數	六(四)	( 63,545)	( 42,184)
存出保證金(增加)減少數	六(四)	( 19)	6,552
投資活動之淨現金流出		( 178,306)	( 56,461)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款償還數	六(十)	( 59,491)	( 103,153)
應付短期票券增加數	六(十一)	16,983	56,426
長期借款本期增加數	六(十四)	580,860	331,493
長期借款本期償還數	六(十四)	( 34,082)	( 65,636)
存入保證金(減少)增加	六(十五)	( 322)	2,602
發行私募可轉換公司債	六(十三)	400,000	-
籌資活動之淨現金流入		903,948	221,732
本期現金及約當現金增加數		97,344	74,778
期初現金及約當現金餘額		84,685	9,907
期末現金及約當現金餘額		\$ 182,029	\$ 84,685

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所  
 蕭珍琪、王玉娟會計師民國103年3月22日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：張毓忠



宏都建設股份有限公司  
個體財務報告附註

民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、民國 101 年 1 月 1 日

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

宏都建設股份有限公司設立於民國 73 年 4 月 30 日，歷經數次增資後，截至民國 102 年 12 月 31 日止，實收資本額為 1,128,518 仟元，分為 112,852 仟股，每股面額 10 元。主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務、建築材料買賣與進出口等之經營業務。本公司股票自民國 88 年 12 月 27 日起在中華民國證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財報之日期及程序

本個體財務報表於民國 103 年 3 月 21 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 國際財務報導準則第 9 號「金融工具：金融資產分類與衡量」

- (1) 國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 104 年 1 月 1 日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」2009 年版本之規定。
- (2) 此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司金融工具之會計處理。
- (3) 本公司尚未評估國際財務報導準則第 9 號之整體影響，惟經初步評估此業經國際會計準則理事會發布但尚未經金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則將不會對本公司首次適用之財務報表產生重大影響。

(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

經國際會計準則理事會發布，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準之新準則、解釋及修正之影響評估如下：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	允許企業首次適用IFRSs時，得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之過渡規定，無須揭露比較資訊。	民國99年7月1日
2010年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。	民國100年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具：金融負債分類及衡量」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。(該評估僅可於原始認列時決定，續後不得再重評估)。	民國102年11月19日 (非強制)
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	增加對所有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。	民國100年7月1日
遞延所得稅：標的資產之回收(修正國際會計準則第12號)	以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收，除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外，此修正亦取代了原解釋公告第21號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」。	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第12號「對其他個體權益之揭露」	該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工給付」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。	民國102年1月1日
其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第1號)	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	民國101年7月1日
揭露-金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)	應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
金融資產及金融負債之互抵 (修正國際會計準則第32號)	釐清國際會計準則第32號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。	民國103年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。	民國102年1月1日
合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引(修正國際財務報導準則第10、11及12號)	明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第10、11及12號首次適用之年度報導期間之首日。	民國102年1月1日
投資個體(修正國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號)	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號 「稅賦」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	民國103年1月1日
非金融資產之可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之債務變更及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日
國際財務報導準則第9號 「金融工具：避險會計」及修正國際財務報導準則第9號、國際財務報導準則第7號與國際會計準則第39號	1. 放寬被避險項目及避險工具之符合要件，並刪除高度有效之明確標準以貼近企業風險管理活動對避險會計之適用。 2. 得選擇單獨提早適用原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」之相關規定。	民國102年11月19日 (非強制)

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
與服務有關之員工或第三方提撥之處理(修正國際會計準則第19號)	允許與服務有關但不隨年資變動之員工或第三方提撥，按當期服務成本之減項處理。隨年資變動者，於服務期間按與退休給付計畫相同方式攤銷。	民國103年7月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第2、3、8及13號和國際會計準則第16、24及38號相關規定。	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及13號和國際會計準則第40號相關規定。	民國103年7月1日

本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，不會對本公司財務報表產生重大影響，最終估計結果尚無法確定。

#### 四、重要會計政策之彙總說明

編製本個體財務報表所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

##### (一)遵循聲明

1. 本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。
2. 依上開編製準則編製民國101年1月1日(本公司轉換至國際財務報導準則日)個體資產負債表(以下稱「初始個體資產負債表」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報表所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可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)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。

##### (二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報表係按歷史成本編製：
  - (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。
  - (2) 按退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與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 IFRSs 之財務報表需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。



### (三) 外幣換算

本公司內每一個體之財務報表所列之項目均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

### (四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

3. 因建屋出售營業週期通常長於一年，故營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為 2 年)作為區分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以一年為劃分標準。

### (五) 應收款項

1. 應收帳款

係屬原始產生及在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

2. 無活絡市場之債券投資

(1) 係屬非原始產生之放款及應收款，係指無活絡市場公開報價，且具固定或可決定收取金額之債券投資，且同時符合下列條件者：

- A. 未分類為透過損益按公允價值衡量。
- B. 未指定為備供出售。
- C. 未因信用惡化以外之因素，致持有人可能無法回收幾乎所有之原始投資。

(2) 本集團對於符合交易慣例之無活絡市場之債券投資係採用交易日會計。

(3)無活絡市場之債券投資於原始認列時按交易日之公允價值加計交易成本衡量，續後採用有效利息法按攤銷後成本減除減損後之金額衡量。有效利息法之折溢價攤銷認列於當期損益。

#### (六)金融資產減損

- 1.本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一金融資產於原始認列後發生損失事項，且該損失事項對一金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
- 2.本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
  - (1)發行人或債務人之重大財務困難；
  - (2)違約，諸如利息或本金之付之遞延或不償付；
  - (3)本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
  - (4)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或
  - (5)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

#### (七)金融資產之除列

本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權力失效時，將除列金融資產。

#### (八)應收租賃款/租賃(出租人)

營業租賃之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列為當期損益。

#### (九)存貨

係以取得成本為入帳基礎。成本結轉時按工地別，房屋採建坪比例，建築用地按土地持分比例分攤成本。期末存貨採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及推銷費用後之餘額。

#### (十)採用權益法之投資/子公司及關聯企業

- 1.子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體，一般係直接或間接持有其超過50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。
- 2.本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
- 3.本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。

4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制，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。
5. 當本公司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，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，其會計處理與本公司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。
6. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

#### (十一) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：房屋及建築為 55 年、其他設備為 3 年。

#### (十二) 租賃(承租人)

營業租賃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列為當期損益。

#### (十三) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 50~55 年。

#### (十四) 無形資產

單獨取得之商標及特許權以取得成本認列。商標權為有限耐用年限資產，依直線法按估計耐用年限 10 年攤銷。

#### (十五) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (十六) 借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就扣除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

#### (十七) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。惟屬未付息之短期應付帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

#### (十八) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時時，除列金融負債。

#### (十九) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

#### (二十) 金融負債及權益工具

##### 應付公司債

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- (1) 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債) 利益或損失」。

- (2) 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- (3) 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- (4) 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
- (5) 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

## (二十一) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

### 2. 退休金

#### (1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

#### (2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債之市場殖利率決定。

B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。

C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

### 3. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

## (二十二) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個別資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

## (二十三) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

## (二十四) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報表認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

## (二十五) 收入認列

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報

導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

## 2. 銷貨收入

收入係正常營業活動中對公司之外顧客銷售成屋已收或應收對價之公允價值，以扣除增值稅、銷貨退回、數量折扣及折讓之淨額表達。商品之銷售於成屋交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本公司對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。

## 五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。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。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

### (一)重要會計估計及假設

#### 1. 有形資產及無形資產減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

#### 2. 遞延所得稅資產之可實現性

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

#### 3. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

#### 4. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本公司確定福利義務之金額。

## 六、重要會計科目之說明

### (一)現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 41	\$ 136	\$ 71
支票存款及活期存款	181,988	84,549	9,836
合計	<u>\$ 182,029</u>	<u>\$ 84,685</u>	<u>\$ 9,907</u>

本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

### (二)應收帳款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收帳款	<u>\$ 7,059</u>	<u>\$ 8,254</u>	<u>\$ 7,956</u>

1. 本公司之應收帳款為未逾期且未減損者依據本公司之授信標準的信用品質資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
群組1	<u>\$ 6,101</u>	<u>\$ 5,483</u>	<u>\$ 4,636</u>

註：

群組 1：新客戶(現金刷卡或交屋過戶迄今短於 6 個月)。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
一年以上	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 2,771</u>	<u>\$ 3,320</u>

3. 本公司之應收帳款於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

4. 本公司並未持有任何的擔保品。

### (三)存貨

	102年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 55,412	(\$ 2,900)	\$ 52,512
在建工程	383,787	-	383,787
在建土地	1,818,013	-	1,818,013
待建土地	25,867	( 12,452)	13,415
預付土地款	6,643	-	6,643
合計	<u>\$ 2,289,722</u>	<u>(\$ 15,352)</u>	<u>\$ 2,274,370</u>



	101年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 160,410	(\$ 2,448)	\$ 157,962
在建工程	102,265	-	102,265
在建土地	1,030,850	-	1,030,850
待建土地	26,555	( 12,452)	14,103
合計	<u>\$ 1,320,080</u>	<u>(\$ 14,900)</u>	<u>\$ 1,305,180</u>

	101年1月1日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 160,266	(\$ 2,510)	\$ 157,756
在建工程	84,074	-	84,074
在建土地	834,569	-	834,569
待建土地	19,745	( 1,817)	17,928
預付土地款	57,600	-	57,600
合計	<u>\$ 1,156,254</u>	<u>(\$ 4,327)</u>	<u>\$ 1,151,927</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	102年度	101年度
已出售房地成本	\$ 115,072	\$ 84,297
租賃成本-折舊	533	533
存貨跌價損失	451	10,573
	<u>\$ 116,056</u>	<u>\$ 95,403</u>

2. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
番路鄉內甕及轆子腳段	\$ 66,913	\$ 66,161	\$ 63,259
宏都双子星(註1)	300,296	27,749	3,160
宏都墅中心(註2)	-	-	17,655
嘉保段211-2地號	12,450	8,355	-
太平區平欣段	4,128	-	-
	<u>\$ 383,787</u>	<u>\$ 102,265</u>	<u>\$ 84,074</u>

註 1：台中樹子腳段於 101 年第 3 季更名為宏都双子星。

註 2：宏都夏慕里業於 101 年 12 月完工，並於 102 年第 1 季更名為宏都墅中心。

3. 民國 102 年及 101 年度存貨利息資本化金額分別為 18,316 仟元及 17,534 仟元；利息資本化前之利息費用總額分別為 33,876 仟元及 18,964 仟元，設算利息資本化之利率區間分別為 2.236%~2.818%及 2.584%~3.317%。

(四) 其他流動資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
受限制資產	\$ 105,729	\$ 53,284	\$ 5,000
存出保證金(一年內到期)	-	-	6,550
其他流動資產-其他	<u>10,448</u>	<u>1,648</u>	<u>3,405</u>
	<u>\$ 116,177</u>	<u>\$ 54,932</u>	<u>\$ 14,955</u>

受限制資產：

1. 宏都双子星案之預售屋自備款價金返還履約保證專戶由台灣土地銀行履約保證之金額 102年12月31日及101年12月31日分別為105,729仟元及42,184仟元。
2. 應付商業本票借款質押予國際票券金融公司之政府債券101年12月31日金額為11,100仟元。

(五) 無活絡市場之債券投資-非流動

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
宏都阿里山國際開發 (股)公司-特別股	\$ 194,400	\$ -	\$ -
特別股溢價攤銷	<u>718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 195,118</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司之子公司宏都阿里山國際開發(股)公司於民國 102 年 8 月 26 日發行記名式特別股。

1. 其發行條件如下：

(1) 發行總額及每股面額：

新台幣貳億貳仟伍佰萬元整，每股面額為新台幣壹拾元整。

(2) 發行期間：

發行期間 10 年，自民國 102 年 8 月 26 日開始至 112 年 8 月 26 日止。

(3) 發行利率：

股息訂為年息 5%，依股票面額計算，每年以現金一次發放。特別股之股息及盈餘分配每年不得低於依票面計算年息 6%，若年度無盈餘或盈餘不足分配至前述 6% 時，應累積以後有盈餘年度時優先補足。

(4) 發行條件：

自發行日起滿十年到期，特別股持有滿一個月得申請轉換為普通股，但滿五年得要求公司按面額贖回。

(5) 轉換權：滿一個月後可隨時轉換，且為一股特別股換一股普通股。

(6) 贖回權：無。

(7) 賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

(8) 重設權：無。

2. 前述特別股由本公司全數認購，另所嵌入之買回權與賣回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之

金融資產」，發行時認購金額為 30,600 仟元，民國 102 年 12 月 31 日評價利益金額為 742 仟元。

(六) 採用權益法之投資

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 87,404	\$ 60,658	\$ 136,196
宏都阿里山國際開發(股)公司	( 161,812)	77,806	354,645
	( 74,408)	138,464	490,841
加：轉列「其他流動負債」	161,812	-	-
	<u>\$ 87,404</u>	<u>\$ 138,464</u>	<u>\$ 490,841</u>

1. 民國 102 年度及 101 年度採權益法評價之長期股權投資損益，係依各被投資公司同期間經會計師查核簽證之財務報表認列。有關採權益法評價之長期股權投資所認列之投資(損)益明細如下：

	<u>102 年 度</u>	<u>101 年 度</u>
宏羽營造(股)公司	(\$ 3,254)	(\$ 75,539)
宏都阿里山國際開發(股)公司	( 239,618)	( 276,837)
	<u>(\$ 242,872)</u>	<u>(\$ 352,376)</u>

2. 民國 102 年度及 101 年度對上開持股比例超過 50% 之長期股權投資，業已併入合併報表之編製個體。
3. 本公司之子公司－宏都阿里山國際開發股份有限公司於民國 102 年 8 月 8 日經股東會決議辦理減資彌補虧損 724,000 仟元及現金增資發行附買回可轉換特別股，減資基準日為民國 102 年 8 月 25 日，增資發行基準日為民國 102 年 8 月 26 日，並經主管機關核准及辦妥資本額變更登記，減增資後該公司資本總額為 1,000,000 仟元，實收資本額為 226,000 仟元，其中發行普通股 100 仟股及特別股 22,500 仟股，每股面額 10 元。
4. 本公司之子公司－宏羽營造有限公司於民國 102 年 10 月 9 日改組為宏羽營造股份有限公司，另於民國 102 年 10 月 28 日經董事會決議通過辦理現金增資，以面額發行新股 3,000 仟股計 30,000 仟元，除保留百分之十股份由員工認股外，餘由原股東按原持股比例分認，發行新股基準日為民國 102 年 11 月 12 日，並於民國 102 年 12 月 6 日辦理變更登記完竣，增資後該公司股本為 237,000 仟元，而本公司持有該公司 92.83% 之股權。

## (七) 不動產、廠房及設備

	102年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	102年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 36,507	\$ -	\$ -	(\$ 8,580)	\$ 27,927
房屋及建築	8,159	-	-	( 1,360)	6,799
其他設備	1,162	1,042	-	-	2,204
	<u>\$ 45,828</u>	<u>\$ 1,042</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 9,940)</u>	<u>\$ 36,930</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 3,004)	(\$ 115)	\$ -	\$ 554	(\$ 2,565)
其他設備	( 209)	( 371)	-	-	( 580)
	<u>( 3,213)</u>	<u>(\$ 486)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 554</u>	<u>( 3,145)</u>
	<u>\$ 42,615</u>				<u>\$ 33,785</u>
<u>101年1月1日</u>					
<u>成本</u>					
土地	\$ 43,317	\$ -	\$ -	(\$ 6,810)	\$ 36,507
房屋及建築	8,159	-	-	-	8,159
其他設備	133	1,029	-	-	1,162
	<u>\$ 51,609</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,810)</u>	<u>\$ 45,828</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 2,865)	(\$ 139)	\$ -	\$ -	(\$ 3,004)
其他設備	( 100)	( 109)	-	-	( 209)
	<u>( 2,965)</u>	<u>(\$ 248)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>( 3,213)</u>
	<u>\$ 48,644</u>				<u>\$ 42,615</u>

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

## (八) 投資性不動產

	102年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	102年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
土地	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	( 5,585)	( 533)	-	-	( 6,118)
	<u>(\$ 5,585)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,118)</u>
	<u>\$ 114,828</u>				<u>\$ 114,295</u>

	<u>101年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>101年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
土地	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	( 5,052)	( 533)	-	-	( 5,585)
	<u>(\$ 5,052)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,585)</u>
	<u>\$ 115,361</u>				<u>\$ 114,828</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 2,399	\$ 4,789
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	\$ 838	\$ 741

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為 121,090 仟元、122,296 仟元及 110,065 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

(九) 預付長期投資款(表列其他非流動資產)

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
宏都阿里山國際開發(股)公司	\$ -	\$ -	\$ 78,600

前述預付長期投資款係依據宏都阿里山國際開發(股)有限公司民國 100 年 3 月 15 日之董事會決議辦理現金增資所繳納之股款，因增資款項未能募足，於民國 101 年 12 月 31 日轉列其他應收款-關係人，該預付增資款項已於民國 102 年 8 月收回。

(十) 短期借款

民國 102 年 12 月 31 日：無此情形。

<u>借款性質</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>101年12月31日</u>
銀行借款			
擔保借款	3.25%~3.30%	存貨	\$ 59,491
<u>借款性質</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>101年1月1日</u>
銀行借款			
擔保借款	3.13~4.19%	存貨	\$ 162,644

(十一) 應付短期票券

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
商業本票	\$ 142,200	\$ 123,100	\$ 65,300
減：應付商業本票折價	( 307)	( 173)	( 29)
	<u>\$ 141,893</u>	<u>\$ 122,927</u>	<u>\$ 65,271</u>
利率區間	<u>2.54%-2.79%</u>	<u>2.54%-2.99%</u>	<u>2.98%-4.20%</u>

上述應付短期票券係由國際票券金融股份有限公司、兆豐票券金融股份有限公司及中華票券金融股份有限公司保證發行

(十二) 其他流動負債-其他

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
預收房地款	\$ 359,018	\$ 71,978	\$ 752
其他流動負債-其他	<u>2,225</u>	<u>1,014</u>	<u>432</u>
	<u>\$ 361,243</u>	<u>\$ 72,992</u>	<u>\$ 1,184</u>

(十三) 應付公司債

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應付公司債	\$ 400,000	\$ -	\$ -
減：應付公司債折價	( 2,901)	-	-
	<u>\$ 397,099</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於民國 102 年 8 月 23 日發行第一次私募國內無擔保轉換公司債。

1. 發行條件如下：

(1) 發行總額及每張面額：

發行總額為新台幣肆億元整。每張面額新台幣壹佰萬元整，依票面金額十足發行。

(2) 發行期間：

發行期間 4 年，自民國 102 年 8 月 23 日開始至 106 年 8 月 23 日止。

(3) 債券票面利率：

票面年利率為 9%。自發行日起依票面利率，每滿一發行年度單利計付利息乙次，即於每年 8 月 23 日支付。

(4) 還本付息日期及方式：

除(1)公司債債權人依本辦法第十條轉換為本公司普通股、(2)本公司由次級市場買回本公司債進而註銷、或(3)本公司提前贖回本公司債外，本公司債到期時按債券面額加計第四年度整年之票面利息以現金一次償還。

(5) 轉換標的：

公司債債權人得依本辦法之規定，向本公司請求將本公司債依面額

及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司未上櫃/上市普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。本公司應於本公司債發行滿三年時，依證券交易法等相關規定，向主管機關補辦本公司債公開發行及上櫃/上市交易之程序。

(6) 轉換期間：

公司債債權人得於本公司債發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止之期間內，隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所（以下簡稱集保結算所），向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本公司債之一部或全部轉換為本公司普通股，但本公司依法須暫停辦理普通股過戶之期間，不得請求轉換，包括但不限於，(1)本公司向櫃檯買賣中心/台灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、(2)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、及(3)其他依法暫停過戶期間。

(7) 轉換價格及其調整：

本公司債轉換價格之訂定，係以民國 102 年 8 月 9 日為訂定轉換價格之基準日，以(1)基準日前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，與(2)基準日前三十個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，兩者取其較高者為基準價格，乘以 80.1%定之（計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入）。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。訂定之轉換價為 6.06 元。自民國 102 年 9 月 30 日起調整之轉換價格為新台幣 9.49 元。轉換價格可依據發行契約規定之情形予以向下調整。

(8) 債券之贖回權：

本公司債發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發「債券收回通知書」給公司債債權人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本公司債之投資人，則以公告方式為之）。債券收回通知書於寄發後第三十日生效，並以該三十日期間屆滿之日為債券收回基準日「債券收回通知書」（前述期間自本公司寄發之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日）。本公司應依法函請櫃檯買賣中心公告債券收回乙事，並應於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。

2. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計 3,120 仟元。

#### (十四) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	102年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	到期償還	2.50%-2.80%	存貨	\$ 1,059,020
擔保借款	分期償還	2.95%	投資性不動產	10,000
				<u>1,069,020</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( <u>354,300</u> )
				<u>\$ 714,720</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	101年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	到期償還	2.50%-3.00%	存貨	\$ 500,557
擔保借款	分期償還	2.60%-2.95%	存貨、投資性不動產	20,110
信保借款	分期償還	2.75%	存貨	1,575
				<u>522,242</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( <u>31,643</u> )
				<u>\$ 490,599</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	101年1月1日
長期銀行借款				
擔保借款	到期償還	2.55%-3.00%	存貨	\$ 197,000
擔保借款	分期償還	2.34%-5.45%	存貨、存出保證金、 投資性不動產	55,985
信保借款	分期償還	3.05%	存貨	-
				<u>3,400</u>
				<u>256,385</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( <u>82,106</u> )
				<u>\$ 174,279</u>

#### (十五) 其他非流動負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
採權益法之長期 股權投資貸餘	\$ 161,812	\$ -	\$ -
應計退休金負債	2,919	4,619	8,235
其他非流動負債-其他	1,049	728	3,328
	<u>\$ 165,780</u>	<u>\$ 5,347</u>	<u>\$ 11,563</u>

#### (十六) 退休金

- (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)



的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2 % 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務現值	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)	(\$ 10,135)
計畫資產公允價值	481	253	1,901
認列於資產負債表之淨負債 (表列其他非流動負債)	(\$ 2,919)	(\$ 4,620)	(\$ 8,234)

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	102年	101年
1月1日確定福利義務現值	(\$ 4,873)	(\$ 10,135)
當期服務成本	( 102)	( 307)
利息成本	( 73)	( 157)
精算損益	626	1,835
支付之福利	-	3,891
清償	1,022	-
12月31日確定福利義務現值	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	102年	101年
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 253	\$ 1,901
計畫資產預期報酬	5	19
精算損益	-	( 17)
雇主之提撥金	223	654
支付之福利	-	( 2,304)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 481	\$ 253

(5) 認列於綜合損益表之費用總額：

	102年度	101年度
當期服務成本	\$ 102	\$ 307
利息成本	73	157
計畫資產預期報酬	( 5)	( 19)
縮減或清償損益	( 1,022)	-
當期退休金成本	(\$ 852)	\$ 445

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	102年度	101年度
管理費用	(\$ 852)	\$ 445

(6)認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	102年度	101年度
本期認列	\$ 626	\$ 1,818
累積金額	\$ 2,444	\$ 1,818

(7)本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國102年及101年12月31日構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

整體計劃資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

	102年	101年
折現率	1.75%	1.50%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.75%	1.75%

對於未來死亡率之假設係依照台灣地區壽險業第五回經驗生命表估計。

(9)經驗調整之歷史資訊如下：

	102年	101年
確定福利義務現值	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
計畫資產公允價值	481	253
計畫剩餘(短絀)	(\$ 2,919)	(\$ 4,620)
計畫負債之經驗調整	\$ 626	\$ 1,835
計畫資產之經驗調整	\$ -	(\$ 17)

(10)本公司於民國102年12月31日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為107仟元。

2.(1)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。

(2)民國102年及101年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為459仟元及381仟元。

### (十七)股本

1. 本公司於民國 102 年 4 月 30 日經股東會決議通過，為改善公司財務結構，辦理減資彌補虧損 638,530 仟元，並銷除已發行股份 63,853 仟股，減資比例約 36.1354%，前述減資案業經主管機關核准及辦妥資本額變更登記。減資後本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,128,518 仟元，分為 112,852 仟股，每股面額 10 元。
2. 本公司截至民國 102 年 12 月 31 日止私募普通股計 43,033 仟股，除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日起滿三年後，並向證券主管機關辦理公開發行，辦理公開發行前應先取具櫃買中心核發符合上櫃標準之同意函，始得於櫃買中心公開交易。前述私募普通股中，23,874 仟股於交付日後已滿三年，尚待辦理公開發行，餘 19,159 仟股預計於民國 103 年 8 月 11 日屆滿三年。

### (十八)資本公積

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，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。

### (十九)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度決算後所得純益，除依法扣繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存 10% 為法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積後，其餘額依序作下列分配：(1) 員工紅利 1%~8% (2) 董事、監察人酬勞 3% (3) 餘數加計上年度未分配盈餘為累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。董事會擬具盈餘分派議案，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘 50%~80%，其中現金紅利應為股東紅利總額 10% 以上。員工紅利得以股票支付之，於分配員工股票紅利時，得包括符合一定條件之從屬公司員工。
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. 本公司民國 101 年度虧損撥補議案，於民國 102 年 3 月 15 日經董事會提議，並於民國 102 年 4 月 30 日經股東會決議通過。有關董事會通過擬議及股東會決議虧損撥補情形可至公開資訊觀測站查詢。

### (二十)營業收入

	102年度	101年度
銷貨收入	\$ 129,984	\$ 107,006
租金收入	2,890	5,991
合計	\$ 132,874	\$ 112,997

(二十一) 其他收入

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息收入	\$ 7,327	\$ 3,576
什項收入	1,466	1,549
合計	<u>\$ 8,793</u>	<u>\$ 5,125</u>

(二十二) 其他利益及損失

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	\$ 742	\$ -
無形資產減損損失	-	( 1,108)
其他損失	-	( 5)
	<u>\$ 742</u>	<u>(\$ 1,113)</u>

(二十三) 財務成本

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 21,650	\$ 18,956
可轉換公司債	12,218	-
其他	8	8
	33,876	18,964
減：符合要件之利息 資本化金額	( 18,316)	( 17,534)
財務成本	<u>\$ 15,560</u>	<u>\$ 1,430</u>

(二十四) 費用性質之額外資訊

	<u>102年度</u>		
	<u>屬於營業成本者</u>	<u>屬於營業費用者</u>	<u>合計</u>
員工福利費用	\$ -	\$ 13,969	\$ 13,969
不動產、廠房及設備折舊費用	-	486	486
投資性不動產折舊費用	533	-	533
營業成本及營業費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 14,455</u>	<u>\$ 14,988</u>
	<u>101年度</u>		
	<u>屬於營業成本者</u>	<u>屬於營業費用者</u>	<u>合計</u>
員工福利費用	\$ -	\$ 14,453	\$ 14,453
不動產、廠房及設備折舊費用	-	248	248
投資性不動產折舊費用	533	-	533
營業成本及營業費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 14,701</u>	<u>\$ 15,234</u>

(二十五) 員工福利費用

	102年度	101年度
薪資費用	\$ 12,590	\$ 12,166
勞健保費用	1,088	935
退休金(利益)費用	( 393)	826
其他用人費用	684	526
	<u>\$ 13,969</u>	<u>\$ 14,453</u>

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	102年度	101年度
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤關係

	102年度	101年度
稅前淨損按法令稅率計算所得稅	(\$ 57,293)	(\$ 61,390)
按法令規定不得認列項目影響數	( 40,549)	56,826
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	97,842	4,564
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

2. 本公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

102年12月31日

發生年度	申報數/核定數	未認列遞延		
		尚未抵減 之課稅損失	所得稅資產之 尚未抵減課稅損失	最後 扣抵年度
94	核定數	\$ 16,914	\$ 16,914	104
95	核定數	5,884	5,884	105
96	核定數	14,604	14,604	106
97	核定數	35,752	35,752	107
98	核定數	64,296	64,296	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	核定數	198,013	198,013	110
101	申報數	15,169	15,169	111
102	預計申報	575,087	575,087	112
		<u>\$ 959,700</u>	<u>\$ 959,700</u>	

101年12月31日

發生年度	申報數/核定數	未認列遞延		最後 扣抵年度
		尚未抵減 之課稅損失	所得稅資產之 尚未抵減課稅損失	
94	核定數	\$ 16,914	\$ 16,914	104
95	核定數	5,884	5,884	105
96	核定數	14,604	14,604	106
97	核定數	35,752	35,752	107
98	核定數	64,296	64,296	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	申報數	199,335	199,335	110
101	預計申報數	15,169	15,169	111
		<u>\$ 385,935</u>	<u>\$ 385,935</u>	

101年1月1日

發生年度	申報數/核定數	未認列遞延		最後 扣抵年度
		尚未抵減 之課稅損失	所得稅資產之 尚未抵減課稅損失	
94	核定數	\$ 16,914	\$ 16,914	104
95	核定數	5,884	5,884	105
96	核定數	14,604	14,604	106
97	核定數	35,752	35,752	107
98	核定數	64,296	64,296	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	預計申報數	199,335	199,335	110
		<u>\$ 370,766</u>	<u>\$ 370,766</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可減除暫時性差異	<u>\$ 452</u>	<u>\$ 11,680</u>	<u>\$ 4,327</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度。

5. 截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司均為待彌補虧損。

6. 截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額均為 502 仟元。

(二十七) 每股虧損

	102年度	
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)
基本每股虧損		每股虧損 (元)
本期淨損	<u>(\$ 337,017)</u>	<u>112,852</u> ( <u>\$ 2.99</u> )

	101年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	(\$ 369,213)	176,705	(\$ 2.09)

(二十八) 營業租賃

本公司簽訂之租賃契約，依租約預估未來應收租賃總額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
不超過1年	\$ 3,794	\$ 2,207	\$ 6,220
超過1年但不超過5年	14,520	6,857	6,857
超過5年	3,630	1,714	3,429
	<u>\$ 21,944</u>	<u>\$ 10,778</u>	<u>\$ 16,506</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
宏羽營造股份有限公司(以下簡稱宏羽公司)	本公司之子公司
宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)	本公司之子公司
陳弘毅	本公司之董事(註)

註：民國102年8月23日辭任本公司董事長一職。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 在建工程

	102 年 度		101 年 度	
	性 質	金 額	金 額	百分比
宏羽公司	工程款	\$ -	\$ 18,751	33

上開工程款係由雙方依個案議價而訂，原則上按工程進度付款，與非關係人交易條件無重大差異。

2. 其他應收款(表列其他應收款-關係人)

	102年12月31日		101年12月31日		100年12月31日	
	估本公司 其他應收款		估本公司 其他應收款		估本公司 其他應收款	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
宏都阿里山公司	\$ 3,750	9	\$ 95,209	36	\$ 13,765	8
宏羽公司	-	-	6,449	2	6,065	4
	<u>\$ 3,750</u>	<u>9</u>	<u>\$ 101,658</u>	<u>38</u>	<u>\$ 19,830</u>	<u>12</u>

上述款項係本公司代墊子公司之各項費用款、應收利息及應收退回增資款。

3. 應收資金融通款(表列其他應收款-關係人)

	102		年		度
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
宏都阿里山公司	\$ 121,050	102年8月	\$ -	2.236%~2.818%	\$ 6,439
宏羽公司	20,000	102年1月	-	2.236%~2.818%	451
			<u>\$ -</u>		<u>\$ 6,890</u>
	101		年		度
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
宏都阿里山公司	\$ 11,750	101年12月	\$ 111,750	2.584%~3.317%	\$ 2,955
宏羽公司	18,450	101年12月	18,450	2.584%~3.317%	469
			<u>\$ 130,200</u>		<u>\$ 3,424</u>

4. 應付票據

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	估本公司 應付票據		估本公司 應付票據		估本公司 應付票據	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
宏羽公司	\$ -	-	\$ -	-	\$ 3,380	59

5. 其他應付款項

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	估本公司 其他 應付款		估本公司 其他 應付款		估本公司 其他 應付款	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
宏都阿里山公司	\$ 373	2	\$ -	-	\$ -	-

係本公司向子公司購買電腦通訊設備。



## 6. 保證

(1) 本公司為關係人融資背書保證之明細如下：

性質	102年12月31日		101年12月31日	
	背書保證金額	實際借款金額	背書保證金額	實際借款金額
宏都阿里山公司 融資背書保證	\$ 15,000	\$ 15,000	\$ 15,000	\$ 15,000

性質	101年1月1日	
	背書保證金額	實際借款金額
宏都阿里山公司 融資背書保證	\$ 15,000	\$ 15,000

(2) 關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

性質	102年12月31日		101年12月31日	
	背書保證金額	實際借款金額	背書保證金額	實際借款金額
宏羽公司 融資背書保證	\$ 85,000	\$ 85,000	\$ 73,000	\$ 73,000

性質	101年1月1日	
	背書保證金額	實際借款金額
宏羽公司 融資背書保證	\$ 73,000	\$ 73,000

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	102年度	101年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 4,171	\$ 5,872

## 八、抵質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值			擔保用途
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日	
定存單(註一)	\$ -	\$ -	\$ 5,000	長、短期銀行借款
存貨	2,072,061	1,216,186	662,005	長、短期銀行借款 及應付短期票券
不動產、廠房及設備	22,085	31,530	30,625	短期銀行借款 及應付短期票券
投資性不動產	114,295	114,828	115,361	長期銀行借款 及應付短期票券
受限制資產(註一)	105,729	42,184	-	預售屋自備款價金返還 履約保證專戶(註二)
政府債券(註一)	-	11,100	-	應付短期票券
	\$ 2,314,170	\$ 1,415,828	\$ 812,991	

註一：表列「其他流動資產」。

註二：係為宏都双子星一案之預售屋自備款價金返還履約保證專戶由台灣土地銀行履約保證。

## 九、重大承諾事項及或有事項

### (一)或有事項

1. 本公司與台糖公司於民國 96 年度分別簽立合作興建房屋案，由台糖公司提供其所有之土地，本公司提供資金興建，並於興建完成後買回台糖公司所分得之房地，且負責委託設計、發包興建與銷售、交屋、保固等，該等合作案總價款為 152,180 仟元(未稅)，由於自民國 97 年第四季起之金融危機，房地產市場景氣始終未能回復致本公司未能依約履行合約之後續條款。本公司除積極與該公司協商延長合約期限外，亦已提出起訴狀請求返還本公司已支付之履約保證金及契約第一、二期共計 39,668 仟元。依據民國 100 年 5 月 4 日台灣嘉義地方法院作成第一審判決，台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息，而台糖公司不服提出上訴，本公司亦隨後提起附帶上訴。前述台糖公司提出上訴及本公司提起附帶上訴業於民國 101 年 2 月 21 日由台灣高等法院台南分院判決駁回。故依二審結果前述台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息不變，惟台糖公司已再提出上訴，而最高法院於民國 102 年 2 月 21 日判決發回台灣高等法院台南分院續審，目前正由台灣高等法院台南分院審理中。截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司已於以前各年度估列之損失總計 5,000 仟元。
2. 民國 98 年 8 月 8 日因受莫拉克颱風影響，造成阿里山森林鐵路多數坍方落石及路基流失。本公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)已前往勘查路況，基於旅客安全考量，暫停阿里山森林鐵路之行駛。

因上述之莫拉克風災之影響，宏都阿里山公司與行政院農委會林務局(以下簡稱林務局)對於「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」(以下簡稱興建營運契約)繼續履行產生歧見，於民國 99 年 2 月 26 日由該興建營運契約成立之「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案協調委員會」(以下簡稱協調委員會)討論宏都阿里山公司及林務局爭議事宜，協調委員會與契約雙方達成以下結論，莫拉克風災造成阿里山森林鐵路營運中斷屬於不可抗力，不可歸責於雙方，且損害過劇，非宏都阿里山公司所能承擔，雙方應依興建營運契約之規定，盡速合意終止，雙方應盡速進行阿里山森林鐵路相關營運資產之交接工作。

林務局於民國 99 年 3 月 22 日發函通知宏都阿里山公司，自文到之日(民國 99 年 3 月 23 日)起終止興建營運契約之全部，林務局主張興建營運契約中三項工作內容既以同一契約規範，並無主體與附屬之關係，契約之履行及其權利義務關係自屬一體，無從割裂。宏都阿里山公司依興建營運契約中「爭議處理程序」提出協調，並持續與林務局協調溝通，公司主張，依興建營運契約中第 18.5 條興建營運契約一部分倘因不可抗力而中斷，亦絕不影響其他部份之履行。八八天災不可抗力事件發生後，宏都阿里山公司願配合國家政策將阿里山森林鐵路交回林務局，惟宏都阿里山公司合法權益仍應受保障。林務局將八八天災不可抗力事件所生結

果歸責於宏都阿里山公司，連帶將宏都阿里山公司其他部分合約一併終止，實屬違約為法。宏都阿里山公司對北門車站飯店旅館之獨立不動產、設施及營運權利，係受憲法、法律及本專案契約之保障。宏都阿里山公司亦援引監察院糾正函指出「本案三部分係獨立之工作項目，且個別範圍明確，亦無毗鄰關係」等為依據。故林務局及宏都阿里山公司復於民國 99 年 4 月 9 日召開「協調委員會」進行協調，並針對北門車站飯店旅館開發營運乙案，做成「敬請兩造雙方秉持互惠雙贏之精神，儘速依契約機制解決雙方爭議」之決議。惟林務局對於公正獨立人士組成之協調委員會所做成之結論一再拒絕接受，本公司迫於無奈，於 99 年 6 月 2 日向台北地方法院聲請調解，希能對雙方爭議之解決有所助益，此亦林務局認為解決雙方爭議之最佳途徑。惟雙方於 100 年 11 月 25 日的調解，在調解委員促使下，林務局仍無法提出最後調解方案，致本件在已逾期必須結案情形下致調解不成立。今林務局對於完全沒有違約事由並耗費鉅額興建完成的北門車站飯店起訴要求無償移轉並塗銷地上權，實與搶奪民產無異。為維護公司權益及就北門車站飯店係因林務局不同意致無法營運，宏都阿里山公司為維持其可供營運狀態，對飯店軟硬體設備仍須定期維護以避免發生無法回復之情事，基此，宏都阿里山公司已於民國 101 年 8 月 17 日先就北門飯店及車站部分，因投入維護成本及折舊攤提所生之損害，請求反訴賠償 113,376 仟元，並保留其他部分之請求。基於穩健原則，宏都阿里山公司已將帳列阿里山觀光旅館和阿里山森林鐵路之相關資產計 148,447 仟元於民國 100 年度轉列損失，另於民國 101 年度將北門車站飯店按截至民國 101 年 12 月 31 日之帳面價值提列約 50% 之減損損失計 324,892 仟元。

民國 102 年 6 月 27 日台灣嘉義地方法院判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為理由，認定林務局終止契約合法，判令宏都阿里山公司土地之地上權登記予以塗銷並將建物之所有權移轉登記予林務局。反訴部分，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回阿里山公司全部請求。宏都阿里山公司為維護股東權益，業於民國 102 年 7 月 23 日向台灣高等法院台南分院提起上訴。另基於穩健原則，已於民國 102 年度依據台灣嘉義地方法院判決結果將北門車站飯店依其剩餘之帳面價值提列減損損失計 278,643 仟元及將履約保證金 26,129 仟元轉列損失。

截至民國 102 年 12 月 31 日本履約爭議案業已提列減損之金額累計為 629,664 仟元。

3. 截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，與協力廠商浩瀚開發股份有限公司辦理同業連帶擔保計 650,852 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，於該案取得使照同時，有關之履約保證自動消滅。

## (二) 承諾事項

### 1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
在建工程	\$ 463,842	\$ 678	\$ 18,590

2. 截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司預收房地合約總價款(含稅)分別為 1,681,660 仟元及 641,010 仟元，已預收含稅價款 102 年 12 月 31 日為 372,010 仟元及 74,490 仟元。

### 3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十八)說明。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

無此情形。

## 十二、其他

### (一) 資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司利用負債資本比率以監控公司資本。

### (二) 金融工具

#### 1. 金融工具公允價值資訊

本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

#### 2. 財務風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。

#### 3. 重大財務風險之性質及程度

- (1) 市場風險  
利率風險

本公司之利率風險來自銀行借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。於民國 102 年及 101 年度，本公司按浮動利率計算之借款均以新台幣計價。

於民國 102 年及 101 年 12 月 31 日，若新台幣借款利率增加或減少 1%，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 102 年及 101 年度之稅後淨利將分別減少或增加 10,690 仟元及 5,222 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用增加或減少。

## (2) 信用風險

A. 信用風險係本公司因客戶無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產其他金融資產其信用風險之最大曝險為其帳面價值。

本公司之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本公司亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構期信用品質尚稱良好。

本公司之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。本公司依歷史經驗及該客戶目前交易情形，評估未發生逾期且減損情事，信用品質分組請詳附註六(二)。

本公司之其他金融資產主係為受限制銀行存款，因本公司針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，尚無重大信用風險。

B. 本公司未逾期且未減損金融資產之信用品質資訊請詳附註六(二)。

C. 本公司已逾期惟未減損金融資產之帳齡分析資訊請詳附註六(二)。

D. 本公司業已發生減損之金融資產的個別分析請詳附註六各金融資產之說明。

## (3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本公司財務部予以彙總，監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 下表係本公司之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

102年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年以上	合計
應付短期票券	\$141,893	\$ -	\$ -	\$ 141,893
應付票據	5,055	-	-	5,055
應付帳款	34,191	-	8,955	43,146
其他應付款	15,062	-	-	15,062
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	608	616	1,181,009	1,182,233
應付公司債	-	-	544,220	544,220

非衍生金融負債：

101年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年以上	合計
短期借款	\$ 44,816	\$ 15,903	\$ -	\$ 60,719
應付短期票券	122,927	-	-	122,927
應付票據	315	2,623	-	2,938
應付帳款	703	9,708	1,078	11,489
其他應付款	1,037	-	-	1,037
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	16,039	16,257	531,073	563,369

非衍生金融負債：

101年1月1日	6個月以下	6個月至1年內	1年以上	合計
短期借款	\$ 40,732	\$ 128,041	\$ -	\$ 168,773
應付短期票券	-	65,271	-	65,271
應付票據	5,747	-	-	5,747
應付帳款	632	883	-	1,515
其他應付款	2,403	-	-	2,403
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	41,854	42,654	201,467	285,975

(三)公允價值估計

1. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日  
以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

<u>102年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,342</u>	<u>\$ 31,342</u>

民國101年12月31日及民國101年1月1日：無此情形事。

2. 如一項或多項重大參數並非依可觀察市場資料取得，則該金融工具係屬於第三等級。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金質與性質(註三)	業務往來金額	有短期融通資金必提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	價值	對個別對象		備註
														資金貸與總額(註一)	資金貸與限額(註二)	
0	宏都建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	是	\$ 130,000	\$ -	\$ -	2.236-2.818	2	-	-	-	-	\$ 88,942	\$ 355,766	-
0	宏都建設(股)公司	宏瑛營造(股)公司	其他應收款-關係人	是	20,000	-	-	2.236-2.818	2	-	-	-	-	88,942	355,766	-

註一：本公司資金貸與他人總額不超過本公司淨值之百分之四十為限。

註二：本公司對單一企業之資金貸與以不超過本公司淨值百分之十為限。

註三：1. 與本公司有業務往來。

2. 有短期融通資金之必要者

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末最高背書保證溢餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	宏都建設(股)公司(註一)	宏都阿里山國際開發(股)公司	2	\$ 444,709	\$ 15,000	\$ 15,000	\$ -	\$ -	1.69	\$ 444,709	Y	N	N
0	宏都建設(股)公司(註二)	浩瀚開發建設(股)公司	7	650,852	650,852	650,852	-	-	73.18	650,852	N	N	N
1	宏瑛營造(股)公司(註三)	宏都建設(股)公司	2	187,334	85,000	85,000	-	-	90.75	187,334	N	Y	N

註一：本公司背書保證辦法規定，本公司整體對外背書保證之總額不得超過當期財務報表淨值50%，本公司對單一企業背書保證限額，不得超過當期財務報表淨值50%。



註二：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，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從從事預售屋銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一及註二限制。

註三：依宏明公司背書保證辦法規定，該公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值 50%(該公司直接持有表決權比率超過 90%之子公司或該公司之母公司除外，惟其總額以不超過本期淨值百分之二百為限)。

註四：背書保證者與被保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1). 有業務關係之公司。
- (2). 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3). 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4). 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5). 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6). 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
- (7). 基於消費者保護法之同業間依合約規定互保之公司。

3. 期末持有有價證券情形：無此情事。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。

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：

本公司或被投資 公司名稱	財產名稱	交易日期或 事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			取得目的及 使用之情形	其他約定事項	
						與公司之 關係	所有人	移轉日期			
宏都建設(股)公司	營建用地	102.08	\$ 753,880	已付清	台中液化石油 氣分裝場(股) 公司及19位自 然人	非關係人	-	-	價格法定之 參考依據 參考鄰近土 地成交行情 議價訂定	興建住宅大樓	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。

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：無此情事。

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：無此情事。

9. 從事衍生性金融商品交易：無此情事。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

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			備註
				本期期末	去年年底	股數(股)	比率	帳面金額	被投資公司 本期(損)益	
宏都建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	台灣	綜合營造、不動產買賣、住宅及大樓開發租賃等經營業務	\$ 220,000	\$ 190,000	220,000,000	92.83	\$ 87,404	6,181 (\$	3,254)
宏都建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲經營業務	713	595,811	71,343	71.34	( 161,812)	336,750)	( 239,618)
宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲經營業務	15	11,029	1,521	1.52	( 3,460)	336,750)	( 5,119)

註：內含逆流交易之未實現及已實現損益之調整。

(三)大陸投資資訊

無此情事。

#### 十四、營運部門資訊

不適用。

#### 十五、首次採用 IFRSs

本個體財務報告係本公司依 IFRSs 所編製之首份個體財務報告，於編製初始資產負債表時，本公司業已將先前依中華民國一般公認會計原則編製財務報表所報導之金額調整為依 IFRSs 報導之金額。本公司就首次採用 IFRSs 所選擇之豁免、追溯適用之例外及自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 如何影響本公司財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

##### (一)所選擇之豁免項目

##### 1. 股份基礎給付交易

本公司對於轉換日前因股份基礎給付交易所產生已既得之權益工具及已交割之之負債選擇不追溯適用國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易」。

##### 2. 員工福利

本公司選擇於轉換日將與員工福利計畫有關之全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。並選擇以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露國際會計準則第 19 號「員工福利」第 120A 段(P)要求之確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧、以及經驗調整之資訊。

##### 3. 複合金融工具

於轉換日負債組成部分已不再流通在外之複合金融工具，本公司選擇無須區分為單獨之負債及權益組成部分。

##### 4. 依國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」之規定作會計處理之金融資產或無形資產

本公司選擇適用國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」之過渡規定。

##### 5. 借款成本

本公司選擇適用民國 96 年修訂之國際會計準則第 23 號「借款成本」第 27 及 28 段之過渡規定，自轉換日起適用該準則。

(二)本公司除避險會計因其與本公司無關，未適用國際財務報導準則第 1 號之追溯適用之例外規定外，其他追溯適用之例外說明如下：

##### 1. 會計估計

於民國 101 年 1 月 1 日依 IFRSs 所作之估計，係與該日依中華民國一般公認會計原則所作之估計一致。

##### 2. 金融資產及金融負債之除列

國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」之除列規定推延適用於民國 93 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

### 3. 非控制權益

推延適用國際會計準則第 27 號（民國 97 年修正）之下列規定：

- (1) 有關將綜合損益總額歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額之規定；
- (2) 有關母公司對子公司未導致喪失控制之所有權權益之變動，應作為權益交易處理之規定；及
- (3) 有關母公司對子公司喪失控制之規定。

#### (三) 自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節

國際財務報導準則第 1 號規定，企業須對比較期間之權益、綜合損益及現金流量進行調節。本公司之首次採用對總營業、投資或籌資現金流量並無重大影響。各期間之權益及綜合損益，依先前之中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節，列示於下列各表：

#### 1. 民國 101 年 12 月 31 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
<u>流動資產</u>				
現金及約當現金	\$ 84,685	\$ -	\$ 84,685	
應收票據	1,680	-	1,680	
應收帳款	8,254	-	8,254	
其他應收款	35,480	-	35,480	
其他應收款-關係人	231,858	-	231,858	
存貨	1,305,180	-	1,305,180	
預付款項	3,175	-	3,175	
其他流動資產	65,325	( 10,393)	54,932	(1)
流動資產合計	<u>1,735,637</u>	<u>( 10,393)</u>	<u>1,725,244</u>	
採權益法投資	138,513	( 49)	138,464	
不動產、廠房及設備	157,443	( 114,828)	42,615	(2)、(3)
投資性不動產	-	114,828	114,828	(3)
非流動資產合計	<u>295,956</u>	<u>( 49)</u>	<u>295,907</u>	
資產總計	<u>\$ 2,031,593</u>	<u>(\$ 10,442)</u>	<u>\$ 2,021,151</u>	

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
<u>流動負債</u>				
短期借款	\$ 59,491	\$ -	\$ 59,491	
應付短期票券	122,927	-	122,927	
應付票據	2,938	-	2,938	
應付帳款	11,489	-	11,489	
其他應付款	833	204	1,037	(4)
一年或一營業週期內				
到期長期負債	31,643	-	31,643	
其他流動負債-其他	72,992	-	72,992	
流動負債合計	<u>302,313</u>	<u>204</u>	<u>302,517</u>	
長期借款	490,599	-	490,599	
其他非流動負債	8,413	(3,066)	5,347	(5)
非流動負債合計	<u>499,012</u>	<u>(3,066)</u>	<u>495,946</u>	
負債總計	<u>801,325</u>	<u>(2,862)</u>	<u>798,463</u>	
<u>股本</u>				
普通股	1,767,048	-	1,767,048	
資本公積	22,337	-	22,337	
保留盈餘				
法定盈餘公積	79,723	-	79,723	
待彌補虧損	(638,839)	(7,581)	(646,420)	(1)、(4) 及(5)
股東權益總計	<u>1,230,269</u>	<u>(7,581)</u>	<u>1,222,688</u>	
負債及權益總計	<u>\$ 2,031,594</u>	<u>(\$ 10,443)</u>	<u>\$ 2,021,151</u>	

2. 民國 101 年 1 月 1 日 權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
<b>流動資產</b>				
現金及約當現金	\$ 9,907	\$ -	\$ 9,907	
應收票據	1,593	-	1,593	
應收帳款	7,956	-	7,956	
其他應收款	35,460	-	35,460	
其他應收款-關係人	136,330	-	136,330	
存貨	1,151,927	-	1,151,927	
預付款項	3,962	-	3,962	
其他流動資產	17,212	( 2,257)	14,955	(1)
流動資產合計	<u>1,364,347</u>	<u>( 2,257)</u>	<u>1,362,090</u>	
採權益法投資	490,921	( 80)	490,841	
不動產、廠房及設備	164,005	( 115,361)	48,644	(2)、(3)
投資性不動產	-	115,361	115,361	(3)
無形資產	1,257	-	1,257	(2)
其他非流動資產	78,602	-	78,602	
非流動資產合計	<u>734,785</u>	<u>( 80)</u>	<u>734,705</u>	
資產總計	<u>\$ 2,099,132</u>	<u>(\$ 2,337)</u>	<u>\$ 2,096,795</u>	
<b>流動負債</b>				
短期借款	\$ 162,644	\$ -	\$ 162,644	
應付短期票券	65,271	-	65,271	
應付票據	5,747	-	5,747	
應付帳款	1,515	-	1,515	
其他應付款	2,165	238	2,403	(4)
一年或一營業週期內 到期長期負債	82,106	-	82,106	
其他流動負債-其他	1,184	-	1,184	
流動負債合計	<u>320,632</u>	<u>238</u>	<u>320,870</u>	
長期借款	174,279	-	174,279	
其他非流動負債	12,833	( 1,270)	11,563	(5)
非流動負債合計	<u>187,112</u>	<u>( 1,270)</u>	<u>185,842</u>	
負債總計	<u>507,744</u>	<u>( 1,032)</u>	<u>506,712</u>	
<b>股本</b>				
普通股	1,767,048	-	1,767,048	
資本公積	22,337	-	22,337	
保留盈餘				
法定盈餘公積	79,723	-	79,723	
待彌補虧損	( 277,720)	( 1,305)	( 279,025)	
股東權益總計	<u>1,591,388</u>	<u>( 1,305)</u>	<u>1,590,083</u>	
負債及權益總計	<u>\$ 2,099,132</u>	<u>(\$ 2,337)</u>	<u>\$ 2,096,795</u>	

### 3. 民國 101 年度綜合損益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	\$ 112,997	\$ -	\$ 112,997	
營業成本	( 95,403)	-	( 95,403)	
營業毛利	17,594	-	17,594	
營業費用				
推銷費用	( 7,496)	( 8,133)	( 15,629)	(1)、(4)
管理費用	( 21,392)	8	( 21,384)	(4)、(5)
營業費用合計	( 28,888)	( 8,125)	( 37,013)	
營業損失	( 11,294)	( 8,125)	( 19,419)	
營業外收入及支出				
其他收入	5,125	-	5,125	
其他利益及損失	( 1,113)	-	( 1,113)	
財務成本	( 1,430)	-	( 1,430)	
採權益法之關聯企業 及合資損益之份額	( 352,408)	32	( 352,376)	
營業外收入及支出合計	( 349,826)	32	( 349,794)	
稅前淨損	( 361,120)	( 8,093)	( 369,213)	
所得稅費用	-	-	-	
本期淨損	( 361,120)	( 8,093)	( 369,213)	
其他綜合損益				
確定福利之精算損益	-	1,818	1,818	(5)
本期其他綜合損益(稅 後淨額)	-	1,818	1,818	
本期綜合損益總額	(\$ 361,120)	(\$ 6,275)	(\$ 367,395)	

調節原因說明如下：

#### (1) 遞延推銷費用予以費用化

有關工程合約銷售費用部分，現行係依(74)基秘字第 083 號指出，若屬專案銷售支出，確含預付性質且其效益尚未實現者，可予以遞延；(84)基秘字第 025 號指出，在建房地若屬專案銷售支出時，上述遞延費用於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。依 IFRSs 規範此部分銷售費用不具未來經濟效益，應於發生時予以費用化。本公司於轉換日調減遞延推銷費用 2,257 仟元，並調增待彌補虧損 2,257 仟元；民國 101 年 12 月 31 日調減遞延推銷費用 10,393 仟元，民國 101 年度調增營業費用 8,136 仟元。

(2)投資性不動產

本公司供出租使用之不動產，依中華民國一般公認會計原則係表達於「固定資產」；依國際會計準則第 40 號「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應表達於「投資性不動產」，因此轉換日及民國 101 年 12 月 31 日調增投資性不動產並調減固定資產分別為 114,828 仟元及 114,828 仟元。

(3)員工累積特休假未休費用估列

中華民國一般公認會計原則對於累積未休假獎金之認列並無明文規定，本公司係於實際支付時認列相關費用。惟依國際會計準則第 19 號「員工福利」規定，應於報導期間結束日估列已累積未使用之累積未休假獎金費用。本公司因此於轉換日調增應付費用 238 仟元，並調增待彌補虧損 238 仟元；民國 101 年 12 月 31 日調減應付費用 34 仟元，民國 101 年度調減營業費用 34 仟元。

(4)退休金

本公司選擇採用國際財務報導準則第 1 號豁免規定將確定福利計畫之全部累計精算損益於 101 年 1 月 1 日認列，調減累積虧損 1,270 仟元；而本公司依中華民國一般公認會計原則規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至 IFRSs 後，應依國際會計準則第 19 號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價，本公司因此於轉換日調減應付退休金負債 1,270 仟元；民國 101 年 12 月 31 日調減應計退休金負債 1,796 仟元及調增確定福利之精算損益 1,818 仟元，民國 101 年度調增營業費用 22 仟元。

6. 民國 101 年度現金流量表之重大調整

- (1)依中華民國一般公認會計原則，支付之利息及收取之利息與股利均視為營業活動之現金流量，但依據 IFRSs 之規定本公司將支付利息分類為籌資活動之現金流量，收取之利息分類為投資活動之現金流量，而收取的股利為投資活動之現金流量。
- (2)自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs，對所報導之本公司產生之現金流量並無影響。
- (3)中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。



宏都建設股份有限公司  
存貨明細表  
民國102年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地	宏都領袖A10-A18	\$ 18,960	\$ 27,898	淨變現價值(已提供抵押)
	宏都領袖A1-A9	14,013	20,839	淨變現價值(已提供抵押)
	摩登smart	12,940	6,518	淨變現價值
	宏都領袖A19-A27	9,499	13,968	淨變現價值(已提供抵押)
		<u>55,412</u>	<u>69,223</u>	
在建房地	番路鄉內甕及轆子腳段	554,304	1,862,677	淨變現價值(部份已提供抵押)
	宏都双子星	651,754	1,599,191	淨變現價值(已提供抵押)
	嘉保段211-2地號	204,451	333,745	淨變現價值(部份已提供抵押)
	太平區平欣段	791,291	791,291	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>2,201,800</u>	<u>4,586,904</u>	
待建土地		25,867	49,566	淨變現價值
預付土地款		6,643	6,643	
		<u>2,289,722</u>	<u>\$ 4,712,336</u>	
減：備抵存貨跌價損失		( <u>15,352</u> )		
		<u>\$ 2,274,370</u>		

宏都建設股份有限公司

在建工程變動明細表

民國102年1月1日至102年12月31日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	期 初 餘 額	本 期 增 加 數			本 期 減 少 數	完 工 結 轉	期 末 餘 額
		工 程 投 入 成 本	在 建 工 程 ( 損 ) 益	資 本 化 利 息			
番路鄉內甕及轆子腳段	\$ 66,161	\$ 752	-	\$ -	-	\$ -	\$ 66,913
宏都双子星(註)	27,749	260,284	-	12,263	-	-	300,296
嘉保段211-2地號	8,355	573	-	3,522	-	-	12,450
太平區平欣段	-	1,597	-	2,531	-	-	4,128
	\$ 102,265	\$ 263,206	\$ -	\$ 18,316	\$ -	\$ -	\$ 383,787

註：台中樹子腳段於101年第3季更改名稱為宏都双子星。

宏都建設股份有限公司

長期股權投資明細表

民國102年1月1日至102年12月31日

單位：新台幣仟元

名稱	期 初 餘 額		本 期 增 加 額		本 期 減 少 額		期 末 餘 額		持 股 ( 出 資 ) 比 例	股 權 淨 值	評 價 基 礎	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額				
振權益法之長期投資：												
宏羽營造(股)公司	19,000仟股	\$ 60,658	3,000仟股	\$ 30,000	-	(\$ 3,254)	22,000仟股	\$ 87,404	92.83%	\$ 85,953	權益法	無
宏都阿里山國際開發(股)有限公司	51,721仟股	77,806	-	-	51,650仟股	( 239,618)	71仟股	( 161,812)	71.34%	( 142,707)	權益法	無
		\$ 138,464		\$ 30,000		(\$ 242,872)		(\$ 74,408)				

(以下空白)

宏都建設股份有限公司

不動產、廠房及設備變動明細表

民國 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	備 註
-----	---------	-----------	-----------	---------	----------------------	-----

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(七)。

(以下空白)

宏都建設股份有限公司

不動產、廠房及設備累積折舊變動明細表  
民國102年1月1日至102年12月31日

單位：新台幣仟元

項	目	期	初	餘	額	本	期	增	加	額	本	期	減	少	額	期	末	餘	額	備	註
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(七)。

(以下空白)

宏都建設股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國102年1月1日至102年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
-----	---------	-----------	-----------	---------	-----

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(八)。

(以下空白)

宏都建設股份有限公司

投資性不動產累積折舊變動明細表

民國 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	期	初	餘	額	本	期	增	加	額	本	期	減	少	額	期	末	餘	額	備	註
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(八)。

(以下空白)

宏都建設股份有限公司  
 一年或一營業週期內到期借款明細表  
 民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債	權	人	摘	要	期	末	餘	額	契	約	期	限	利	率	抵	押	或	擔	保	備	註
土	地	銀	行	土地融資		\$	204,000		100/9/20~105/9/20				2.60%		存	貨					
土	地	銀	行	建築融資		\$	133,300		102/5/20~107/5/20				2.72%		存	貨					
土	地	銀	行	建築調轉金			15,800		101/10/31~106/10/31				2.72%		存	貨					
加：一營業週期內到期之長期借款							353,100														
一年內到期之長期借款-新光銀行							1,200		101/4/2~104/4/2				2.95%		存	貨					
						\$	<u>354,300</u>														



宏都建設股份有限公司  
 長期借款明細表  
 民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	利率	契約期限	抵押或擔保	期末餘額	一年或一營業週期內到期之長期借款	長期借款
台灣銀行	抵押借款	2.50%	101/02/15~108/02/15	營建用地	\$ 200,000	-	\$ 200,000
土地銀行	抵押借款	2.80%	101/03/16~104/03/16	營建用地	105,600	-	105,600
土地銀行	抵押借款	2.60%	100/09/20~105/09/20	在建土地	204,000	204,000	-
土地銀行	抵押借款	2.72%	102/05/20~107/05/20	在建工程	133,300	133,300	-
土地銀行	抵押借款	2.72%	101/10/31~106/10/31	在建工程	15,800	15,800	-
土地銀行	抵押借款	2.60%	102/10/24~107/10/24	營建用地	400,320	-	400,320
新光銀行	抵押借款	2.95%	101/04/02~104/04/02	投資性不動產	10,000	1,200	8,800
合計					\$ 1,069,020	\$ 354,300	\$ 714,720

宏都建設股份有限公司  
營建收入明細表  
民國 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋收入</u>	<u>土地收入</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
濱湖高第(大樓)	\$ 16,590	\$ 9,380	\$ 25,970	成屋銷售
興業大樓	571	3,781	4,352	成屋銷售
宏都墅中心	30,399	47,896	78,295	成屋銷售
摩登smart	978	-	978	成屋銷售
宏都領袖A10-A27	9,757	10,245	20,002	成屋銷售
同興段1536-1、1536-2、1536-3地號及後庄段641-3、614-4地號	-	14	14	營業用地銷售
健康宏都二期	145	228	373	車位銷售
	<u>\$ 58,440</u>	<u>\$ 71,544</u>	129,984	
租賃收入			<u>2,890</u>	
			<u>\$ 132,874</u>	

宏都建設股份有限公司  
營建成本明細表  
民國102年1月1日至102年12月31日

單位：新台幣仟元

工 案 名 稱	房屋成本	土地成本	合 計	備 註
濱湖高第(大樓)	\$ 14,132	\$ 3,427	\$ 17,559	成屋銷售
興業大樓	805	8,580	9,385	成屋銷售
宏都墅中心	32,254	36,129	68,383	成屋銷售
摩登smart	2,056	-	2,056	成屋銷售
宏都領袖A10-A27	7,975	6,202	14,177	成屋銷售
同興段1536-1、1536-2、1536-3地號及後庄段641-3、614-4地號	-	688	688	營業用地銷售
健康宏都二期	<u>1,188</u>	<u>1,636</u>	<u>2,824</u>	車位銷售
	<u>\$ 58,410</u>	<u>\$ 56,662</u>	115,072	
租賃成本一折舊			533	
存貨跌價損失			<u>451</u>	
			<u>\$ 116,056</u>	

宏都建設股份有限公司  
推銷費用明細表  
民國 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
委託銷售獎金		\$ 69,209	
薪資支出		1,310	
廣告費		679	
其他費用	各科目餘額未超過本科目5%	<u>10,015</u>	
		<u>\$ 81,213</u>	

(以下空白)

宏都建設股份有限公司  
管理及總務費用明細表  
民國 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
薪	資	支	出		\$ 12,590		
勞	務	費			3,105		
手	續	費			2,144		
什		支			1,261		
保	險	費			1,120		
其	他	費	用	各科目餘額未超過本科目5%	<u>3,505</u>		
					<u>\$ 23,725</u>		

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10310060 號

會員姓名：(1)蕭珍琪

(2)王玉娟

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委託人名稱：宏都建設股份有限公司

事務所地址：台北市基隆路1段333號27樓 委託人統一編號：66629349

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533

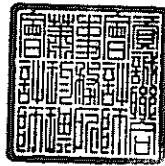
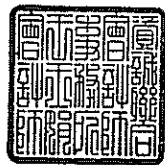
會員證書字號：(1)中市會證字第 019 號

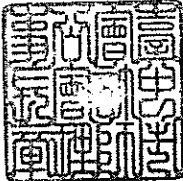
(2)中市會證字第 635 號


印鑑證明書用途：辦理 宏都建設股份有限公司

102 年度 (自民國 102 年 1 月 1 日至

102 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證

簽名式 (一)	蕭珍琪	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	王玉娟	存會印鑑 (二)	

理事長：

核對人：

中華民國 103

6 日

