

豐謙建設股份有限公司及其子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告書  
民國 103 年度及 102 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

豐謙建設股份有限公司及其子公司  
民國103年度及102年度合併財務報告暨會計師查核報告書  
目 錄

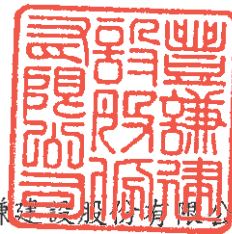
<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告書	5 ~ 6
五、	合併資產負債表	7 ~ 8
六、	合併綜合損益表	9
七、	合併權益變動表	10
八、	合併現金流量表	11 ~ 12
九、	合併財務報告附註	13 ~ 52
	(一) 公司沿革與業務範圍	13
	(二) 通過財報之日期及程序	13
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13 ~ 15
	(四) 重要會計政策之彙總說明	15 ~ 23
	(五) 重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源	23
	(六) 重要會計項目之說明	24 ~ 41
	(七) 關係人交易	42
	(八) 質押之資產	42

項	目	頁	次
(九)	重大承諾事項及或有事項	43 ~ 45	
(十)	重大之災害損失	45	
(十一)	其他	45 ~ 47	
	1. 資本風險管理	45	
	2. 金融工具	45 ~ 47	
(十二)	附註揭露事項	48 ~ 50	
(十三)	營運部門資訊	51 ~ 52	

豐謙建設股份有限公司  
關係企業合併財務報告聲明書

本公司 103 年度（自 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明



公司名稱：豐謙建設股份有限公司



負責人：袁玉麒

中華民國 104 年 3 月 17 日

會計師查核報告書

(104)財審報字第 14003481 號

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

豐謙建設股份有限公司及其子公司民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併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合併財務報告表示意見。

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告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，第一段所述合併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」及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達豐謙建設股份有限公司及其子公司民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

另如財務報告附註九(一)2 所述，豐謙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，暫先將本履約爭議案截至民國 103 年 12 月 31 日止已提列損失計新台幣 629,664 仟元，惟最終訴訟估計結果尚無法確定。



資誠

豐謙建設股份有限公司已編製民國 103 年度及 102 年度個體財務報告並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭珍琪

會計師



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 1 0 4 年 3 月 1 7 日



豐謙建設股份有限公司  
合併資產負債表  
民國103年及102年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	103年12月31日			102年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	485,747	16	\$	188,370	7
1150	應收票據淨額			2,615	-		2,255	-
1170	應收帳款淨額	六(二)		5,511	-		7,059	-
1200	其他應收款	九(一)		20,966	1		35,816	1
130X	存貨	六(三)		2,388,792	78		2,367,369	82
1410	預付款項			6,352	-		8,284	-
1470	其他流動資產	六(四)及八		1,047	-		116,333	4
11XX	<b>流動資產合計</b>			<u>2,911,030</u>	<u>95</u>		<u>2,725,486</u>	<u>94</u>
<b>非流動資產</b>								
1600	不動產、廠房及設備	六(五)(八)及八		4,752	-		38,049	1
1760	投資性不動產淨額	六(六)及八		113,762	4		117,672	4
1780	無形資產	六(七)(八)		23,414	1		27,929	1
1900	其他非流動資產			1,839	-		1,619	-
15XX	<b>非流動資產合計</b>			<u>143,767</u>	<u>5</u>		<u>185,269</u>	<u>6</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		\$	<u>3,054,797</u>	<u>100</u>	\$	<u>2,910,755</u>	<u>100</u>

(續次頁)



豐謙建設股份有限公司  
合併資產負債表  
民國103年及102年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	103 年 12 月 31 日			102 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(九)	\$	473,110	16	\$	353,100	12
2110	應付短期票券	六(十)		98,353	3		141,893	5
2150	應付票據			600	-		5,145	-
2170	應付帳款			164,328	5		43,487	2
2200	其他應付款			29,844	1		18,031	1
2220	其他應付款項—關係人	七		31,300	1		33,100	1
2310	預收款項	九(二)		29,325	1		360,502	12
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)及八		8,800	-		3,800	-
2399	其他流動負債—其他			9,094	-		1,610	-
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>844,754</u>	<u>27</u>		<u>960,668</u>	<u>33</u>
<b>非流動負債</b>								
2530	應付公司債	六(十一)		397,795	13		397,099	14
2540	長期借款	六(十三)		626,510	21		715,853	24
2570	遞延所得稅負債	六(二十三)		5	-		-	-
2600	其他非流動負債	六(十四)		3,798	-		4,220	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>			<u>1,028,108</u>	<u>34</u>		<u>1,117,172</u>	<u>38</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>1,872,862</u>	<u>61</u>		<u>2,077,840</u>	<u>71</u>
<b>歸屬於母公司業主之權益</b>								
<b>股本</b>								
3110	普通股股本	六(十五)		1,128,518	37		1,128,518	39
<b>資本公積</b>								
3200	資本公積	六(十六)		25,457	1		25,457	1
<b>保留盈餘</b>								
3310	法定盈餘公積			79,723	3		79,723	3
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	六(十七)		13,185	-		(344,281)	(12)
31XX	<b>歸屬於母公司業主之權益合計</b>			<u>1,246,883</u>	<u>41</u>		<u>889,417</u>	<u>31</u>
36XX	<b>非控制權益</b>			(64,948)	(2)		(56,502)	(2)
3XXX	<b>權益總計</b>			<u>1,181,935</u>	<u>39</u>		<u>832,915</u>	<u>29</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>3,054,797</u>	<u>100</u>	\$	<u>2,910,755</u>	<u>100</u>

請參閱後附合併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104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮







豐謙建設股份有限公司及其子公司  
合併財務報表  
民國103年及102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	103 年 度		102 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十八)	\$ 1,685,992	100	\$ 132,908	100
5000 營業成本	六(三)(二十二)	( 1,183,362)	( 70)	( 113,419)	( 86)
5900 營業毛利		502,630	30	19,489	14
營業費用	六(二十二)(二十三)				
6100 推銷費用		( 78,998)	( 5)	( 81,212)	( 61)
6200 管理費用		( 40,127)	( 2)	( 47,780)	( 36)
6000 營業費用合計		( 119,125)	( 7)	( 128,992)	( 97)
6900 營業利益(損失)		383,505	23	( 109,503)	( 83)
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十九)	26,208	1	3,519	3
7020 其他利益及損失	六(二十)及九(一)	( 21,599)	( 1)	( 304,525)	( 229)
7050 財務成本	六(二十一)	( 39,116)	( 2)	( 18,192)	( 14)
7000 營業外收入及支出合計		( 34,507)	( 2)	( 319,198)	( 240)
8200 本期淨利(淨損)		\$ 348,998	21	\$ 428,701	( 323)
其他綜合損益(淨額)					
8360 確定福利計畫精算利益		\$ 27	-	\$ 626	1
8399 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅		( 5)	-	-	-
8300 本期其他綜合利益之稅後淨額		\$ 22	-	\$ 626	1
8500 本期綜合利益(損失)總額		\$ 349,020	21	\$ 428,075	( 322)
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		\$ 357,444	21	\$ 337,017	( 254)
8620 非控制權益		( 8,446)	-	( 91,684)	( 69)
		\$ 348,998	21	\$ 428,701	( 323)
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		\$ 357,466	22	\$ 336,391	( 253)
8720 非控制權益		( 8,446)	( 1)	( 91,684)	( 69)
		\$ 349,020	21	\$ 428,075	( 322)
基本每股虧損					
9750 基本每股盈餘		\$ 3.17		\$ 2.99	
稀釋每股盈餘					
9850 稀釋每股盈餘		\$ 3.17		\$ -	

請參閱後附合併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104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮







豐謙建設股份有限公司及其子公司  
合併現金流量表  
民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	103年 度	102年 度
<b>營業活動之現金流量</b>			
合併稅前淨利(淨損)		\$ 348,998	(\$ 428,701)
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用	六(二十二)	1,671	2,601
攤銷費用	六(二十二)	4,515	12,537
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	六(二十)	1,749	( 3)
提列訴訟損失	六(二十)及九(一)	20,416	-
不動產、廠房及設備減損損失	六(五)(八)	-	8,885
無形資產減損損失	六(七)(八)	-	269,758
存出保證金轉列其他損失		-	26,109
應付短期票券折價攤銷	六(十)	60	1,983
應付公司債折價攤銷	六(十一)	696	219
利息收入	六(十九)	( 316)	( 443)
利息費用	六(二十一)	39,116	18,192
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		( 360)	( 575)
應收帳款		1,548	1,195
其他應收款		( 5,566)	( 112)
存貨		9,615	( 961,333)
預付款項		1,932	( 1,141)
其他流動資產		9,895	( 8,810)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		( 4,545)	1,739
應付帳款		120,841	26,862
其他應付款		11,677	1,564
預收款項		( 331,177)	288,393
其他流動負債		7,484	620
應計退休金負債		( 124)	( 1,075)
營運產生之現金流入(流出)		238,125	( 741,536)
收取之利息	六(十九)	316	443
支付之利息		( 38,980)	( 5,913)
營業活動之淨現金流入(流出)		199,461	( 747,006)

(續次頁)



豐謙建設股份有限公司及其子公司  
合併現金流量表

民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	103 年 度	102 年 度
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置不動產、廠房及設備		\$ -	(\$ 1,042)
處分不動產、廠房及設備價款		2,749	355
質押附買回債券減少數		-	11,100
受限制資產減少(增加)數		105,729	( 63,545 )
其他流動資產-存出保證金增加數		( 339 )	-
其他非流動資產-存出保證金增加數	六(四)	( 219 )	-
投資活動之淨現金流入(流出)		107,920	( 53,132 )
<b>籌資活動之現金流量</b>			
短期借款本期(減少)增加數		-	( 59,491 )
應付短期票券增加數		( 43,600 )	16,983
長期借款本期新增數		393,700	580,860
長期借款本期償還數		( 358,033 )	( 36,682 )
發行私募可轉換公司債		-	400,000
應付資金融通款減少		( 1,800 )	-
存入保證金(減少)增加		( 271 )	320
籌資活動之淨現金(流出)流入		( 10,004 )	901,990
本期現金及約當現金增加數		297,377	101,852
期初現金及約當現金餘額		188,370	86,518
期末現金及約當現金餘額		\$ 485,747	\$ 188,370

請參閱後附合併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104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮



豐謙建設股份有限公司及其子公司  
合併財務報告附註  
民國103年度及102年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

豐謙建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏都建設股份有限公司於民國103年6月經股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司。本公司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。另子公司宏羽營造股份有限公司主要營業項目為綜合營造、不動產買賣、住宅及大樓開發租賃等之經營業務。子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司主要營業項目係飯店及餐飲業務之經營。

二、通過財報之日期及程序

本合併財務報告於民國104年3月16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

無。

(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

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)及民國104年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「2013年版IFRSs」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第1號之修正「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」	民國99年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	民國102年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
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(投資個體於民國103年1月1日生效)
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	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」	民國102年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	民國101年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	民國101年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	民國102年1月1日
國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	民國102年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	民國103年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日
經評估後本集團認為除下列各項外，適用2013年版IFRSs將不致對本集團造成重大變動：	
1. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」	
該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本集團將依該準則改變綜合損益表之表達方式。	
2. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	
該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本集團將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。	
3. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	
該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本集團財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。	

(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 2013 年版 IFRSs 之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第10號、第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體:合併例外之適用」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國106年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫:員工提撥」	民國103年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表下之權益法」	民國105年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	民國105年1月1日

本集團現正評估上述新準則或修正之潛在影響，不會對本集團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

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可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)編製。

## (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。
  - (2) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、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。

## (三) 合併基礎

### 1. 合併財務報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指本集團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。在評估本集團是否控制另一個體時，已考量目前可執行或可轉換潛在表決權之存在及影響。子公司自收購日起全面合併，於喪失控制之日起停止合併。
  - (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，即使非控制權益因而成為虧損餘額。
  - (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為權益。
2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比	
			103年12月31日	102年12月31日
豐謙建設 (股)公司	宏羽營造 (股)公司 (宏羽公司)	綜合營造、不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等 經營業務	92.83	92.83
豐謙建設 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲經營 業務	71.34	71.34
宏羽營造 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲經營 業務	1.52	1.52



3. 子公司會計期間不同之調整及處理方式  
無此情形。
4. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者  
無此情形。

#### (四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告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。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (五) 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 2~3 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。

#### (六) 應收款項

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。

#### (七) 金融資產減損

1. 本集團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. 本集團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) 本集團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。

#### (八) 金融資產之除列

本集團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。

#### (九) 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。

#### (十) 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。

#### (十一) 建造合約

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」之定義，建造合約係指為建造一項資產而特別議定之合約。當建造合約之結果能可靠估計，且該合約很有可能獲利時，採完工百分比法於合約期間按合約完成程度認列合約收入，合約成本於發生之期間認列為費用。完成程度參照每份合約至報導期間結束日已發生之合約成本，占該合約之估計總成本之百分比計算。當總合約成本很可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當建造合約之結果無法可靠估計時，僅在已發生合約成本很有可能回收之範圍內認列合約收入。
2. 合約工作之變更、求償及獎勵金就客戶已同意且能可靠衡量之範圍包括於合約收入中。
3. 本集團對因合約工作應向客戶收取之帳款總額，即在建合約中已發生成本加計已認列利潤(減除已認列損失)超過工程進度請款金額部分，表達為資產，帳列應收建造合約款。若在建合約中工程進度請款金額超過已發生成本加已認列利潤(減除已認列損失)之合計數，表達為負債，帳列應付建造合約款。

#### (十二) 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. 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：房屋及建築為 55 年、附屬設備為 5~15 年、其他設備為 3~10 年。

#### (十三) 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。

#### (十四) 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。

#### (十五) 無形資產

單獨取得之商標及特許權以取得成本認列。商標及特許權為有限耐用年限資產，依直線法按估計耐用年限 5~30 年攤銷。

#### (十六) 非金融資產減損

本集團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。

#### (十七) 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。

## (十八) 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。

## (十九) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

## (二十) 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。

## (二十一) 金融負債及權益工具

### 1. 應付公司債

本集團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集團普通股之權利，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) 嵌入本集團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) 嵌入本集團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。

## 2. 特別股負債

本集團發行不能無條件避免交付現金或其他金融資產之特別股係屬金融負債。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，其相關利息、股利、利益及損失認列為當期損益。

## (二十二) 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

員工分紅及董監事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。另本集團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。

## (二十三) 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. 本集團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合併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，本集團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。

#### (二十四) 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。

#### (二十五) 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告認列，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。

#### (二十六) 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集團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，本集團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。

#### (二十七)營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

### 五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，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。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。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. 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。

民國 103 年 12 月 31 日，本集團認列之遞延所得稅資產為 0 仟元。

##### 2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團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。

民國 103 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 2,388,792 仟元。

##### 3. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本集團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集團確定福利義務之金額。

民國 103 年 12 月 31 日，本集團應計退休金負債之帳面金額為 2,767 仟元。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 21	\$ 40
支票存款及活期存款	485,726	188,330
合計	\$ 485,747	\$ 188,370

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

	103年12月31日	102年12月31日
應收帳款	\$ 5,511	\$ 7,059

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

	103年12月31日	102年12月31日
群組1	\$ 4,672	\$ 6,101

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：

	103年12月31日	102年12月31日
一年以上	\$ 839	\$ 958

以上係以逾期一年以上為基準進行之帳齡分析。

3. 本集團之應收帳款於民國 103 年及 102 年 12 月 31 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. 本集團並未持有任何的擔保品。

### (三)存貨

	103年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 29,900	(\$ 2,900)	\$ 27,000
在建工程	191,522	-	191,522
在建土地	2,070,143	-	2,070,143
待建土地	180,567	(80,440)	100,127
合計	\$ 2,472,132	(\$ 83,340)	\$ 2,388,792



	102年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 67,476	(\$ 8,677)	\$ 58,799
在建工程	383,787	-	383,787
在建土地	1,818,013	-	1,818,013
待建土地	180,567	( 80,440)	100,127
預付土地款	6,643	-	6,643
合計	\$ 2,456,486	(\$ 89,117)	\$ 2,367,369

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	103年度	102年度
已出售房地成本	\$ 1,182,824	\$ 112,435
租賃成本-折舊	538	533
存貨跌價損失	-	451
	\$ 1,183,362	\$ 113,419

2. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	103年12月31日	102年12月31日
時代菁英(註)	\$ 93,946	\$ 4,128
宏都双子星	-	300,296
番路鄉內甕及轆子腳段	66,913	66,913
嘉保段211-2地號	12,479	12,450
龍潭鄉潛龍段	17,398	-
龍潭鄉大湖段	667	-
嘉朴段123地號	119	-
	\$ 191,522	\$ 383,787

註：太平區平欣段個案已於103年第2季命名為時代菁英。

3. 民國 103 年及 102 年度存貨利息資本化金額分別為 37,793 仟元及 18,316 仟元；利息資本化前之利息費用總額分別為 76,909 仟元及 36,508 仟元，設算利息資本化之利率區間分別為 2.521%~2.864%及 2.236%~2.818%。

#### (四) 其他流動資產

	103年12月31日	102年12月31日
受限制資產	\$ -	\$ 105,729
其他流動資產-其他	1,047	10,604
	\$ 1,047	\$ 116,333

前述受限制資產係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。

(五) 不動產、廠房及設備

	103年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	103年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 28,266	\$ -	(\$ 1,022)	(\$ 26,905)	\$ 339
房屋及建築	6,932	-	( 114)	( 6,685)	133
附屬設備	40,049	-	( 945)	-	39,104
其他設備	3,464	-	-	-	3,464
	<u>78,711</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,081)</u>	<u>(\$ 33,590)</u>	<u>43,040</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	( 2,635)	(\$ 26)	\$ 37	\$ 2,552	( 72)
附屬設備	( 12,666)	( 565)	356	-	( 12,875)
其他設備	( 1,808)	( 541)	-	-	( 2,349)
	<u>( 17,109)</u>	<u>(\$ 1,132)</u>	<u>\$ 393</u>	<u>\$ 2,552</u>	<u>( 15,296)</u>
累計減損	( 23,553)	-	561	-	( 22,992)
	<u>\$ 38,049</u>				<u>\$ 4,752</u>
	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	\$ 36,846	\$ -	\$ -	(\$ 8,580)	\$ 28,266
房屋及建築	8,292	-	-	( 1,360)	6,932
附屬設備	40,608	-	( 559)	-	40,049
其他設備	2,422	1,042	-	-	3,464
	<u>88,168</u>	<u>\$ 1,042</u>	<u>(\$ 559)</u>	<u>(\$ 9,940)</u>	<u>78,711</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	( 3,072)	(\$ 117)	\$ -	\$ 554	( 2,635)
附屬設備	( 11,320)	( 1,553)	207	-	( 12,666)
其他設備	( 1,420)	( 388)	-	-	( 1,808)
	<u>( 15,812)</u>	<u>(\$ 2,058)</u>	<u>\$ 207</u>	<u>\$ 554</u>	<u>( 17,109)</u>
累計減損	( 14,668)	8,885	-	-	( 23,553)
	<u>\$ 57,688</u>				<u>\$ 38,049</u>

1. 不動產、廠房及設備之減損情形請詳附註六、(八)說明。
2. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 投資性不動產

	103年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	103年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 95,670	\$ -	(\$ 2,970)	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	28,313	-	(600)	-	27,713
	<u>123,983</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,570)</u>	<u>\$ -</u>	<u>120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(6,311)	(\$ 539)	\$ 199	\$ -	(6,651)
	<u>(6,311)</u>	<u>(\$ 539)</u>	<u>\$ 199</u>	<u>\$ -</u>	<u>(6,651)</u>
	<u>\$ 117,672</u>				<u>\$ 113,762</u>
	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	\$ 95,670	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 95,670
房屋及建築	28,313	-	-	-	28,313
	<u>123,983</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>123,983</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(5,768)	(\$ 543)	\$ -	\$ -	(6,311)
	<u>(5,768)</u>	<u>(\$ 543)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(6,311)</u>
	<u>\$ 118,215</u>				<u>\$ 117,672</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	103年度	102年度
投資性不動產之租金收入	\$ 3,522	\$ 2,434
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	\$ 651	\$ 854
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ 7	\$ -

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值分別為 121,215 仟元及 122,735 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

(七)無形資產

	103年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	103年12月31日
<u>成本</u>					
商標權	\$ 1,493	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,493
特許權	715,472	-	-	-	715,472
	<u>\$ 716,965</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 716,965</u>
<u>累計攤銷</u>					
商標權	(\$ 385)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 385)
特許權	(107,561)	(4,515)	-	-	(112,076)
	<u>(\$ 107,946)</u>	<u>(\$ 4,515)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 112,461)</u>
累計減損	(581,090)	-	-	-	(581,090)
	<u>\$ 27,929</u>				<u>\$ 23,414</u>
	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>					
商標權	\$ 1,493	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,493
特許權	715,472	-	-	-	715,472
	<u>\$ 716,965</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 716,965</u>
<u>累計攤銷</u>					
商標權	(\$ 385)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 385)
特許權	(95,024)	(12,537)	-	-	(107,561)
	<u>(\$ 95,409)</u>	<u>(\$ 12,537)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 107,946)</u>
累計減損	(311,332)	(269,758)	-	-	(581,090)
	<u>\$ 310,224</u>				<u>\$ 27,929</u>

1. 無形資產攤銷明細如下：

	103年度	102年度
管理費用	<u>\$ 4,515</u>	<u>\$ 12,537</u>

2. 無形資產減損情形，請詳附註六、(八)說明。

(八) 非金融資產減損

1.

	103年度	102年度
	認列於當期損益	認列於當期損益
減損損失－房屋建築及附屬設備	\$ -	\$ 8,885
減損損失－特許權	-	269,758
	\$ -	\$ 278,643

2. 上述減損損失按部門別予以揭露之明細如下：

	103年度	102年度
	認列於當期損益	認列於當期損益
飯店及餐飲部	\$ -	\$ 278,643

(九) 短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	103年12月31日
銀行借款				
擔保借款	102.10.24~107.10.24 按月繳息，本金到期償還，惟於完工交屋向土地銀行申請辦理分戶貸款應優先償還本貸款，未在該行辦理分戶貸款者，按比例提前清償。	2.65%	存貨- 時代菁英	\$ 473,110

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
銀行借款				
擔保借款	100.09.20~107.05.20 按月繳息，本金到期償還，惟於完工交屋向土地銀行申請辦理分戶貸款應優先償還本貸款，未在該行辦理分戶貸款者，按比例提前清償。	2.60%~2.72%	存貨- 宏都雙子星	\$ 353,100

1. 民國 103 年及 102 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 2,144,320 仟元及 1,704,093 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十)應付短期票券

	103年12月31日	102年12月31日
商業本票	\$ 98,600	\$ 142,200
減：應付商業本票折價	( 247)	( 307)
	\$ 98,353	\$ 141,893
利率區間	2.54%~2.79%	2.54%~2.79%

上述應付短期票券係由國際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。

(十一)應付公司債

	103年12月31日	102年12月31日
應付公司債	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付公司債折價	( 2,205)	( 2,901)
	\$ 397,795	\$ 397,099

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。

3. 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。

## (十二) 特別股負債

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。

前述特別股由本公司全數認購，故特別股負債於本合併報表已沖銷。

## (十三) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	103年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	101/2/15~108/10/13 到期償還	2.58%~2.90%	存貨-土地	\$ 626,510
擔保借款	101/4/2~104/4/2 分期償還	2.75%	投資性不動產	8,800
				635,310
減：一年內到期之長期借款				( 8,800)
				\$ 626,510



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	101/2/15~108/2/15 到期償還	2.50%~2.80%	存貨-土地	\$ 705,920
擔保借款	101/4/2~104/4/2 分期償還	2.95%	投資性不動產	10,000
無擔保借款	98/8/4~103/8/4 分期償還	3.05%		600
信保基金借款	98/8/4~103/8/4 分期償還	3.05%		3,133
				<u>719,653</u>
減：一年內到期之長期借款				( <u>3,800</u> )
				<u>\$ 715,853</u>

1. 上述借款提供存貨-土地及投資性不動產擔保外，尚由主要管理階層提供擔保，請詳附註七。

2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

#### (十四) 退休金

1. (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：

	103年12月31日	102年12月31日
已提撥確定福利義務現值	(\$ 3,491)	(\$ 3,400)
計畫資產公允價值	<u>724</u>	<u>481</u>
認列於資產負債表之淨負債 (表列其他非流動負債)	<u>(\$ 2,767)</u>	<u>(\$ 2,919)</u>

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	<u>103年</u>	<u>102年</u>
1月1日確定福利義務現值	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
當期服務成本	( 57)	( 102)
利息成本	( 59)	( 73)
精算損益	25	626
清償	-	1,022
12月31日確定福利義務現值	<u>(\$ 3,491)</u>	<u>(\$ 3,400)</u>

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>103年</u>	<u>102年</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 481	\$ 253
計畫資產預期報酬	9	5
精算損益	2	-
雇主之提撥金	232	223
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 724</u>	<u>\$ 481</u>

(5) 認列於綜合損益表之費用總額：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期服務成本	\$ 57	\$ 102
利息成本	59	73
計畫資產預期報酬	( 9)	( 5)
縮減或清償損益	-	( 1,022)
當期退休金成本	<u>\$ 107</u>	<u>(\$ 852)</u>

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：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
管理費用	<u>\$ 107</u>	<u>(\$ 852)</u>

(6) 認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
本期認列	\$ 27	\$ 626
累積金額	<u>\$ 2,471</u>	<u>\$ 2,444</u>

(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 103 年及 102 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：

	103年	102年
折現率	1.75%	1.75%
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：

	103年	102年	101年
確定福利義務現值	(\$ 3,491)	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
計畫資產公允價值	724	481	253
計畫剩餘(短絀)	(\$ 2,767)	(\$ 2,919)	(\$ 4,620)
計畫負債之經驗調整	\$ 27	\$ 626	\$ 1,835
計畫資產之經驗調整	\$ -	\$ -	(\$ 17)

(10)本集團於民國 103 年 12 月 31 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為 104 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 103 年及 102 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 614 仟元及 605 仟元。

### (十五)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，擬辦理減資彌補虧損 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 103 年 12 月 31 日止私募普通股計 43,033 仟股，均已屆滿三年，待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。

### (十六)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。

### (十七)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. 本公司員工分紅及董監酬勞估列如下：

	103年度	102年度
員工紅利	\$ 355	\$ -
董監酬勞	355	-
合計	\$ 710	\$ -

上開員工紅利及董監酬勞係以截至當期止之稅後淨利，考量法定盈餘公積及特別盈餘公積等因素後，以章程所訂之成數為基礎估列，民國 103 年及 102 年度員工紅利係分別依 3% 及 0% 估列、董監酬勞係分別依 3% 及 0% 估列，並認列為當期之營業成本及營業費用。本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

4. 本公司民國 102 年度虧損撥補議案，業於民國 103 年 3 月 21 日經董事會提議，並於民國 103 年 6 月 9 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。

5. 本公司於民國 104 年 3 月 16 日經董事會提議之盈餘分派如下：

董監酬勞 355 仟元及員工紅利 355 仟元，前述盈餘分派議案尚需經股東會決議後始生效。

(十八) 營業收入

	103年度	102年度
銷貨收入	\$ 1,682,120	\$ 129,984
租金收入	3,872	2,924
合計	\$ 1,685,992	\$ 132,908

(十九) 其他收入

	103年度	102年度
租金收入	\$ 914	\$ 932
什項收入	24,978	2,144
利息收入	316	443
合計	\$ 26,208	\$ 3,519

(二十) 其他利益及損失

	103年度	102年度
訴訟損失	(\$ 20,416)	\$ -
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	( 1,749)	3
其他損失	-	( 11)
無形資產減損損失	-	( 269,758)
存出保證金轉列損失	-	( 26,129)
不動產、廠房及設備減損損失	-	( 8,885)
其他利益	566	255
	(\$ 21,599)	(\$ 304,525)

「訴訟損失」相關資訊請參閱附註九(一) 1. 說明。

(二十一) 財務成本

	103年度	102年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 37,095	\$ 21,801
可轉換公司債	36,697	12,218
其他	3,117	2,489
	<u>76,909</u>	<u>36,508</u>
減：符合要件之利息 資本化金額	( 37,793)	( 18,316)
財務成本	<u>\$ 39,116</u>	<u>\$ 18,192</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	103年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,170	\$ 16,772	\$ 17,942
勞健保費用	145	1,240	1,385
退休金費用	84	637	721
其他用人費用	48	861	909
不動產、廠房及設備折舊費用	-	1,132	1,132
投資性不動產折舊費用	539	-	539
無形資產攤銷費用	-	4,515	4,515
營業成本及營業費用	<u>\$ 1,986</u>	<u>\$ 25,157</u>	<u>\$ 27,143</u>
	102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 14,686	\$ 14,686
勞健保費用	-	1,321	1,321
退休金費用	-	( 250)	( 250)
其他用人費用	-	768	768
不動產、廠房及設備折舊費用	-	2,058	2,058
投資性不動產折舊費用	533	10	543
無形資產攤銷費用	-	12,537	12,537
營業成本及營業費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 31,130</u>	<u>\$ 31,663</u>

民國 103 年及 102 年 12 月 31 日員工人數分別為 28 人及 18 人。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	103年度	102年度
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	\$ -	\$ -

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	103年度	102年度
確定福利義務之精算損益	(\$ 5)	\$ -

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	103年度	102年度
稅前淨損按法令稅率計算所得稅	\$ 54,861	(\$ 115,591)
按法令規定不得認列項目影響數	( 44,857)	( 39,282)
未認列遞延所得稅資產之課稅(迴轉)損失	( 10,004)	154,873
所得稅費用	\$ -	\$ -

2. 本公司及各子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：

103年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減之課稅損失	未認列遞延所得稅資產之尚未抵減課稅損失	最後扣抵年度
95	核定數	\$ 43,993	\$ 43,993	105
96	核定數	18,194	18,194	106
97	核定數	54,218	54,218	107
98	核定數	88,929	88,929	108
99	核定數	76,149	76,149	109
100	核定數	277,818	277,818	110
101	核定數	79,419	79,419	111
102	申報數	564,865	564,865	112
103	預計申報數	38,249	38,249	113
		\$ 1,241,834	\$ 1,241,834	

102年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減 之課稅損失	未認列遞延 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	49,877		49,877	105
96	核定數	32,798		32,798	106
97	核定數	89,970		89,970	107
98	核定數	127,479		127,479	108
99	核定數	76,149		76,149	109
100	核定數	277,818		277,818	110
101	申報數	80,208		80,208	111
102	申報數	606,292		606,292	112
		<u>\$ 1,357,505</u>	<u>\$</u>	<u>1,357,505</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	103年12月31日	102年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 20,416	\$ 304,730

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 101 年度。
5. 截至民國 103 年 12 月 31 日止之未分配盈餘為民國 87 年度以後所產生。
6. 截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額均為 502 仟元。



(二十四) 每股盈餘(虧損)

	103年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 357,444	112,852	\$ 3.17
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	357,444		
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工分紅	-	21	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 357,444	112,873	\$ 3.17

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工分紅即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

	102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>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	(\$ 337,017)	112,852	(\$ 2.99)

(二十五) 營業租賃

本集團簽訂之租賃契約，依租約預估未來應收租賃總額如下：

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$ 4,010	\$ 3,794
超過1年但不超過5年	10,916	14,520
超過5年	-	3,630
	\$ 14,926	\$ 21,944

(二十六) 非現金交易

僅有部分現金支付之投資活動

	103年度	102年度
購置固定資產	\$ 1,333	\$ 1,042
加：期初應付設備款	( 1,333)	1,333
減：期末應付設備款	-	( 1,333)
本期支付現金	\$ -	\$ 1,042

## 七、關係人交易

### (一)與關係人間之重大交易事項

#### 1. 關係人資金貸與

##### (1)應付關係人款項(表列其他應付款項-關係人)

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人	\$ 30,000	\$ 30,000
本公司董事	1,300	3,100
	<u>\$ 31,300</u>	<u>\$ 33,100</u>

##### (2)利息支出

	103年度	102年度
其他關係人	\$ 2,400	\$ 2,400
本公司董事	34	34
	<u>\$ 2,434</u>	<u>\$ 2,434</u>

民國103年及102年度之利息按年利率2.521%~8%及2.236%~8%收取。

#### 2. 其他

主要管理階層為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(九)說明。

### (二)主要管理階層薪酬資訊

	103年度	102年度
薪資及其他短期員工福利	<u>\$ 5,014</u>	<u>\$ 4,180</u>

## 八、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
	103年12月31日	102年12月31日	
存貨	\$ 2,124,879	\$ 2,158,773	長、短期銀行借款 及應付短期票券
不動產、廠房及設備	-	22,085	短期銀行借款 及應付短期票券
投資性不動產	113,762	114,295	長期銀行借款 及應付短期票券
受限制資產(註一)	-	105,729	預售屋自備款價金返還 履約保證專戶(註二)
	<u>\$ 2,238,641</u>	<u>\$ 2,400,882</u>	

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。民國 103 年 4 月 15 日台灣高等法院台南分院判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 103 年第一季估列損失計 20,416 仟元，截至民國 103 年 12 月 31 日止，本公司已估列之損失總計 25,416 仟元。惟本公司仍不服該項判決而於民國 103 年 5 月 7 日向台灣高等法院台南分院再提出上訴，目前正由最高法院審理中。

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，宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)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，目前正由台灣高等法院台南分院審理中。另基於穩健原則，已於民國 102 年第二季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 103 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 103 年 12 月 31 日止，本公司因依消費者保護法規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。

4. 本公司為子公司融資背書保證之明細如下：

性質	103年12月31日		102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

5. 子公司為本公司融資背書保證之明細如下：

性質	103年12月31日		102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	\$ 73,000	\$ 73,000	\$ 85,000	\$ 85,000

## (二) 承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	103年12月31日		102年12月31日	
在建工程	\$	384,968	\$	463,842
管理顧問規劃		44,192		17,259
營建用地		2,250		-
	\$	431,410	\$	481,101

2. 截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司預收房地合約總價款(含稅)分別為 241,270 仟元及 1,681,660 仟元，已預收價款(含稅)分別為 29,070 仟元及 372,010 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十五)說明。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、其他

### (一) 資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，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，本集團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。本集團利用負債資本比率以監控集團資本。

### (二) 金融工具

#### 1. 金融工具公允價值資訊

本集團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) 本集團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。本集團整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本集團財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團營運單位密切合作，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

本集團之利率風險來自銀行借款。按浮動利率發行之借款使本集團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 103 年及 102 年度，本集團按浮動利率計算之借款均以新台幣計價。

於民國 103 年及 102 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 103 年及 102 年度之稅後淨利將分別減少或增加 11,084 仟元及 10,727 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. 信用風險係本集團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. 本集團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. 本集團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. 本集團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集團財務部予以彙總，監控集團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. 下表係本集團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：

103年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 6,269	\$ 6,269	\$ 485,647	\$ 22,985	\$ 521,170
應付短期票券	98,600	-	-	-	98,600
應付票據	437	163	-	-	600
應付帳款	49,772	-	114,556	-	164,328
其他應付款	25,445	710	3,689	-	29,844
長期借款 (包含一年內到期)	113,269	7,053	14,105	552,312	686,739
應付公司債	-	-	-	496,000	496,000

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年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 179,598	\$ 178,074	\$ -	\$ -	\$ 357,672
應付短期票券	142,200	-	-	-	142,200
應付票據	5,145	-	-	-	5,145
應付帳款	34,199	333	8,955	-	43,487
其他應付款	18,031	-	-	-	18,031
長期借款 (包含一年內到期)	13,789	13,977	1,182,268	-	1,210,034
應付公司債	-	-	544,220	-	544,220

(以下空白)

十二、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 公司名稱	貸與對象	往來科目	本期最高 餘額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 性質 (註三)	業務往來 金額	有短期融通 資金必要之 原因	帳金額	提列備抵呆 帳	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資 金貸與限額 (註二)	資金貸與總 限額(註一)	備註
0	豐謙建設 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司	其他應收 款-關係人	\$ 6,900	\$ 10,000	\$ 6,900	2.521~2.729	2	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	\$ -	\$ 124,688	\$ 498,753	-

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 餘額	期末背書保證 金額	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 額估最近期財務 報表淨值之比率	背書保證最 高限額	屬母公司	屬子公司	對母公司 背書保證	對子公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
0	豐謙建設 (股)公司 (註一)	宏都阿里山 國際開發 (股)公司	2	\$ 623,442	\$ 15,000	\$ -	\$ 15,000	\$ -	1.20	\$ 623,442	Y	N	N	N	N	N
0	豐謙建設 (股)公司 (註二)	浩瀚開發建 設(股)公司	7	2,493,766	650,852	650,852	650,852	-	52.20	2,493,766	N	N	N	N	N	N
1	宏羽營造 (股)公司 (註三)	豐謙建設 (股)公司	2	177,142	73,000	73,000	73,000	-	8.42	177,142	N	Y	Y	Y	N	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事銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一及註二限制。

註三：依宏羽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：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

- (1). 有業務關係之公司。
  - (2). 直接持有普通股股份超過百分之五十之子公司。
  - (3). 母公司與子公司間持有普通股股份超過百分之五十之被投資公司。
  - (4). 對於承接或工程需要之同業關係由合約規定其對其母之公司。
  - (5). 基於共同投資關係由各自出資規定互保之公司。
  - (6). 因共擔保關係由各自出資規定互保之公司。
  - (7). 基於消費關係(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：無此情事。
3. 期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：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

交易對象為關係人者，其前次移轉資料

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
豐謙建設(股)公司	龍潭鄉大湖段	103.03	\$ 348,650	已付清	合資開發(股)公司及3位自然人	非關係人	-	-	-	鑑價報告	興建住宅大樓	無
豐謙建設(股)公司	龍潭鄉大湖段	103.06	\$ 238,216	2,250	3位自然人	非關係人	-	-	-	鑑價報告	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。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象		科目	與交易人之關係 (註二)		金額	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率(註三)
		交易往來對象	金額		交易條件	金額				
0	豐謙建設(股)公司	宏羽營造股份有限公司	1	在建工程	1		\$ 43,387	雙方議定	1.42%	
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山開發(股)公司	1	其他應收款	1		21,984	雙方議定	0.72%	

註一：母公司對子公司。  
 註二：1 母公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

(二) 陸投資事業相關資訊

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					持 有	
				本期末	去年底	股數(股)	比率	帳面金額	被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益
豐謙建設(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	\$ 220,000	22,000,000	92.83	\$ 81,898	5,095	5,506
豐謙建設(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	713	71,343	71.34	181,010	29,637	19,198
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	15	1,521	1.52	3,911	29,637	450

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。

### 十三、營運部門資訊

#### (一)一般性資訊

本集團管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

#### (二)部門資訊之衡量

本集團根據調整後稅前損益評估營運部門的表現，此項衡量標準排除營運部門中非經常性開支的影響。

#### (三)部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

103年度	營建事業部	飯店及餐飲部	調整及沖銷	總計
外部客戶收入	\$1,685,992	\$ -	\$ -	\$ 1,685,992
部門損益	\$ 378,635	(\$ 29,637)	\$ -	\$ 348,998
部門損益包含：				
利息費用	\$ 36,630	\$ 17,795	(\$ 15,309)	\$ 39,116
折舊及攤銷	1,098	5,088	-	6,186
所得稅費用	-	-	-	-
102年度	營建事業部	飯店及餐飲部	調整及沖銷	總計
外部客戶收入	\$ 132,908	\$ -	\$ -	\$ 132,908
部門損益	(\$ 91,951)	(\$ 336,750)	\$ -	(\$ 428,701)
部門損益包含：				
利息費用	\$ 15,607	\$ 9,553	(\$ 6,968)	\$ 18,192
折舊及攤銷	1,033	14,105	-	15,138
所得稅費用	-	-	-	-

2. 本集團之應報導部門係將業務組織按營運公司別分類。
3. 本集團之收入主要係經營營建事業、飯店及餐飲經營業務。
4. 本集團未分攤所得稅費用至應報導部門，報導之金額與營運決策者使用之報告一致。
5. 營運部門之會計政策與本公司財務報告附註四所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前損益衡量，並作為評估績效之基礎。

(四)部門損益之調節資訊

1. 民國 103 年及 102 年度之收入合計與繼續營業部門收入合計相同，並無調節項目。

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
應報導營運部門收入	\$ 1,685,992	\$ 132,908

2. 民國 103 年及 102 年度之稅前損益與繼續營業部門稅前損益相同，並無調節項目。

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
應報導營運部門損益	\$ 348,998	(\$ 428,701)

(五)地區別資訊

本公司民國 103 年及 102 年度地區別資訊如下：

	<u>103年度</u>		<u>102年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	\$ 1,685,992	\$ 143,767	\$ 132,908	\$ 185,269

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10410122 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：豐謙建設股份有限公司

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

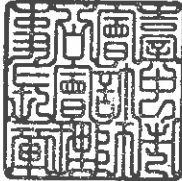
(2)中市會證字第 635 號

印鑑證明書用途：辦理 豐謙建設股份有限公司

103 年度(自民國 103 年 1 月 1 日至

103 年 12 月 31 日)財務報表之查核簽

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

104

月

11

日

