

豐謙建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 105 年度及 104 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
民國105年度及104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/編號/索引</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 7
四、	個體資產負債表	8 ~ 9
五、	個體綜合損益表	10
六、	個體權益變動表	11
七、	個體現金流量表	12 ~ 13
八、	個體財務報表附註	14 ~ 51
	(一) 公司沿革與業務範圍	14
	(二) 通過財報之日期及程序	14
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14 ~ 18
	(四) 重要會計政策之彙總說明	18 ~ 25
	(五) 重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源	25
	(六) 重要會計項目之說明	25 ~ 42
	(七) 關係人交易	42 ~ 44
	(八) 抵質押之資產	44
	(九) 重大承諾事項及或有事項	44 ~ 47

項	目	頁次/編號/索引
(十)	重大之災害損失	47
(十一)	重大之期後事項	47
(十二)	其他	47 ~ 51
(十三)	營運部門資訊	51
九、	重要會計項目明細表	
	存貨	明細表一
	長期股權投資	明細表二
	不動產、廠房及設備成本及累計折舊變動	明細表三
	投資性不動產成本及累計折舊變動	明細表四
	短期借款明細表	明細表五
	長期借款明細表	明細表六
	營建收入	明細表七
	營建成本	明細表八
	營業費用	明細表九
	其他利益及損失	明細表十
	財務成本	明細表十一
	本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總	明細表十二

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

豐謙建設股份有限公司民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及 104 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、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包含重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」，足以允當表達豐謙建設股份有限公司民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於「會計師查核個體財務報表之責任」段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與豐謙建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

強調事項 - 重大訴訟案件

如財務報表附註九(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表附註九(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，截至民國 105 年 12 月 31 日止，暫先將本履約爭議案累計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。本會計師並未因此而修正查核意見。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對豐謙建設股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

收入認列

豐謙建設股份有限公司營收來源主要為出售房地交易，其交易多為個人交易，確認房地所有權是否移轉客戶來判斷是否可認列銷售。因各客戶依個別合約條款認定，因此銷貨收入認列對於本年度個體財務報告係屬重要查核事項。

本會計師因應上述關鍵查核事項所執行之查核程序彙列如下：

1. 了解認列收入之會計政策及內部控制流程及其執行情形。
2. 測試本年度認列收入之房地，所有權已移轉及交屋情形。
3. 檢視銷售合約之銷售金額與收入認列一致。

存貨評價

豐謙建設股份有限公司截至 105 年 12 月 31 日存貨金額為 3,691,548 仟元，佔流動資產總額之 84%，請參閱個體財務報告附註六(三)。豐謙建設股份有限公司針對存貨評價係以成本與淨變現價值孰低衡量，由於存貨為房屋及土地，其淨變現價值常受市場價格波動影響，因此對於本年度個體財務報告查核係屬重要事項。

本會計師因應上述關鍵查核事項所執行之查核程序彙列如下：

1. 了解存貨評價之會計政策及內部控制流程之有效性。
2. 評估其對存貨分類之不同所選取之評價方式之適當性。
3. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，測試管理階層所採用之最近期銷售價格之適當性。
4. 取得期末帳載存貨數量資料與當年度盤點清冊比較，以驗證期末存貨之存在與完整，同時於存貨盤點時觀察並拍照以瞭解存貨是否有維護不當而有損壞之情形，據以評估存貨備抵跌價損失之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製允當表達之個體財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估豐謙建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算豐謙建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

豐謙建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於錯誤或舞弊。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對豐謙建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使豐謙建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係

屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致豐謙建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於豐謙建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對豐謙建設股份有限公司民國 105 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

楊明經



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(81)台財證(六)第 33095 號

中 華 民 國 1 0 6 年 3 月 2 1 日


 豐謙建築材料有限公司
 個體資產負債表
 民國 105 年 12 月 31 日 及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	105 年 12 月 31 日			104 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	4,384	-	\$	180,442	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金	六(四)						
	融資產—流動			36,855	1		32,940	1
1150	應收票據淨額			85	-		478	-
1170	應收帳款淨額	六(二)		112,311	3		2,131	-
1200	其他應收款	九		2,812	-		14,312	-
130X	存貨	六(三)、七(二)及 八		3,691,548	85		2,742,683	81
1470	其他流動資產			68,656	1		24,559	1
11XX	流動資產合計			<u>3,916,651</u>	<u>90</u>		<u>2,997,545</u>	<u>88</u>
非流動資產								
1546	無活絡市場之債務工具投資—	六(四)						
	非流動			202,374	5		199,787	6
1550	採用權益法之投資	六(五)		103,219	2		78,057	2
1600	不動產、廠房及設備	六(六)		604	-		579	-
1760	投資性不動產淨額	六(七)及八		112,697	3		113,229	4
1900	其他非流動資產			992	-		536	-
15XX	非流動資產合計			<u>419,886</u>	<u>10</u>		<u>392,188</u>	<u>12</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>4,336,537</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,389,733</u>	<u>100</u>

(續次頁)


 豐謙地產投資有限公司
 個體資產負債表
 民國 105 年 12 月 31 日 及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	105 年 12 月 31 日			104 年 12 月 31 日				
			金	額	%	金	額	%		
流動負債										
2100	短期借款	六(八)	\$	1,604,010	37	\$	1,055,540	31		
2110	應付短期票券	六(九)		38,908	1		98,523	3		
2150	應付票據			1,354	-		2,742	-		
2170	應付帳款			99,885	2		14,842	-		
2180	應付帳款－關係人	七(二)		319,529	8		22,773	1		
2200	其他應付款			15,565	-		15,147	-		
2220	其他應付款項－關係人	七(二)		240,000	6		-	-		
2310	預收款項			77,803	2		60,953	2		
2320	一年或一營業週期內到期長期 負債			57,480	1		21,600	1		
2399	其他流動負債－其他			9,167	-		282	-		
21XX	流動負債合計			<u>2,463,701</u>	<u>57</u>		<u>1,292,402</u>	<u>38</u>		
非流動負債										
2530	應付公司債	六(十)		399,398	9		398,560	12		
2540	長期借款	六(十一)		191,846	5		395,809	11		
2600	其他非流動負債	六(十二)及七(二)		136,110	3		133,333	4		
25XX	非流動負債合計			<u>727,354</u>	<u>17</u>		<u>927,702</u>	<u>27</u>		
2XXX	負債總計			<u>3,191,055</u>	<u>74</u>		<u>2,220,104</u>	<u>65</u>		
權益										
股本										
3110	普通股股本	六(十四)		1,128,518	26		1,128,518	33		
資本公積										
3200	資本公積	六(十五)		25,457	-		25,457	1		
保留盈餘										
3310	法定盈餘公積	六(十六)		81,042	2		81,042	3		
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)		(89,535)	(2)	(65,388)	(2)
3XXX	權益總計			<u>1,145,482</u>	<u>26</u>		<u>1,169,629</u>	<u>35</u>		
重大承諾事項及或有事項										
3X2X	負債及權益總計	九	\$	<u>4,336,537</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,389,733</u>	<u>100</u>		

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：羅文亮





豐謙建設股份有限公司
個體綜合損益表

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及 104 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	105 年 度	104 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十七)	\$ 165,724 100	\$ 3,214 100
5000 營業成本	六(三)(二十一)	(119,590) (72)	(533) (16)
5900 營業毛利		46,134 28	2,681 84
營業費用	六(二十一)		
6100 推銷費用		(22,424) (14)	(20,787) (647)
6200 管理費用		(21,625) (13)	(24,011) (747)
6000 營業費用合計		(44,049) (27)	(44,798) (1394)
6900 營業利益(損失)		2,085 1	(42,117) (1310)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(十八)	17,898 11	30,047 935
7020 其他利益及損失	六(十九)	(7,772) (5)	(541) (17)
7050 財務成本	六(二十)	(40,619) (24)	(47,334) (1473)
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(五)	3,465 2	(16,101) (501)
7000 營業外收入及支出合計		(27,028) (16)	(33,929) (1056)
7900 稅前淨損		(24,943) (15)	(76,046) (2366)
7950 所得稅費用	六(二十二)	- -	- -
8200 本期淨損		(\$ 24,943) (15)	(\$ 76,046) (2366)
其他綜合損益(淨額)			
不重分類至損益之項目			
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(十三)	\$ 959 -	(\$ 1,456) (46)
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	(163) -	248 8
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 796 -	(\$ 1,208) (38)
8500 本期綜合損益總額		(\$ 24,147) (15)	(\$ 77,254) (2404)
每股虧損	六(二十三)		
9750 基本每股虧損		(\$ 0.22)	(\$ 0.67)

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：羅文亮





豐謙建設股份有限公司

合併資產負債表

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日止

單位：新台幣仟元

附註	104 年		105 年		104 年		105 年	
	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	\$ 13,185	\$ 1,246,883		
103 年度盈餘指撥及分配(註)								
提列法定盈餘公積	-	-	-	1,319	(1,319)	-		
104 年度淨損	-	-	-	-	(76,046)	(76,046)		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,208)	(1,208)		
104 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 81,042	\$ 65,388	\$ 1,169,629		
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 81,042	\$ 65,388	\$ 1,169,629		
105 年度本期淨損	-	-	-	-	(24,943)	(24,943)		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	796	796		
105 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 81,042	\$ 89,535	\$ 1,145,482		

註：董監酬勞 355 仟元及員工紅利 355 仟元已於民國 103 年度綜合損益表中認列費用。

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：袁玉麒



經理人：劉端麟



會計主管：羅文亮



豐謙陶瓷有限公司
個體現金流量表
民國105年1月1日至12月31日及104年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	105 年 度	104 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨損		(\$ 24,943)	(\$ 76,046)
調整項目			
收益費損項目			
不動產、廠房及設備折舊費用	六(六)	403	512
投資性不動產折舊費用	六(七)	532	533
無活絡市場債券投資-非流動溢價攤銷	六(四)	(2,587)	(2,415)
應付短期票券折價攤銷	六(九)	77	170
應付公司債折價攤銷	六(十)	838	765
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失(利益)	六(四)	(3,915)	540
採權益法認列之子公司損益之份額	六(五)	(3,465)	16,101
估列訴訟損失	六(十九)	11,502	-
利息收入	六(十八)	(15,066)	(14,800)
利息費用	六(二十)	40,619	47,334
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		393	2,137
應收帳款		(110,180)	3,380
其他應收款		2,585	12,990
存貨		(948,865)	(438,405)
其他流動資產		(44,096)	(24,441)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(1,388)	2,350
應付帳款		381,799	(103,745)
其他應付款		417	(10,273)
預收款項		16,849	31,628
其他流動負債		8,886	(8,516)
應計退休金負債		(3,082)	(138)
營運產生之現金流出		(692,687)	(560,339)
收取之利息	六(十八)	92	2,754
支付之利息	六(二十)	(40,618)	(47,210)
營業活動之淨現金流出		(733,213)	(604,795)

(續次頁)



豐謙建設股份有限公司
個體現金流量表

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及前一年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	105 年 度	104 年 度
投資活動之現金流量			
應收資金融通款增加		(\$ 2,500)	(\$ 37,900)
其他應收款-關係人		-	(5,146)
購置不動產、廠房及設備價款	六(六)	(428)	-
存出保證金增加數		(620)	(55)
投資活動之淨現金流出		(3,548)	(43,101)
籌資活動之現金流量			
短期借款舉借數	六(八)	834,570	356,430
短期借款償還數	六(八)	(440,100)	-
應付短期票券減少數	六(九)	(59,692)	-
其他應付款-關係人增加	七(二)	240,000	-
長期借款本期增加數	六(十一)	43,391	140,499
長期借款本期償還數	六(十一)	(57,474)	(132,400)
存入保證金增加(減少)		8	(22)
籌資活動之淨現金流入		560,703	364,507
本期現金及約當現金減少數		(176,058)	(283,389)
期初現金及約當現金餘額		180,442	463,831
期末現金及約當現金餘額		\$ 4,384	\$ 180,442

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒

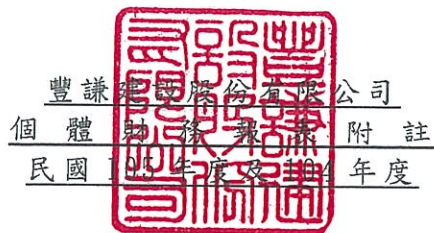


經理人：劉瑞麟



會計主管：羅文亮





豐謙建設股份有限公司
 個體財務報表附註
 民國106年度及105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。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 106 年 3 月 20 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

下表彙列金管會認可之民國 106 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	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、第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得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
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：生產性植物」	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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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週期之年度改善	民國103年7月1日
2011-2013週期之年度改善	民國103年7月1日
2012-2014週期之年度改善	民國105年1月1日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

1. 國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」

此修正釐清在重大性及彙總、小計之表達、財務報表架構，及會計政策揭露之指引。

2. 2010-2012 週期之年度改善

(1) 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」

此修正係規定不動產、廠房及設備採重估價法下之累計折舊應如何計算。

(2) 國際會計準則第24號「關係人揭露」

新增關係人之定義：提供主要管理階層服務予報導個體（或報導個體之母公司）之管理個體（或該個體之其他集團成員）為報導個體之關係人。

(3) 國際會計準則第38號「無形資產」

此修正係規定無形資產採重估價法下之累計攤銷應如何計算。

3. 2011-2013 週期之年度改善

(1) 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

釐清金融資產及金融負債群組之公允價值衡量例外（組合例外），其適用範圍為符合國際財務報導準則第9號或國際會計準則第39號適用範圍之金融資產、負債及其他合約。

(2) 國際會計準則第40號「投資性不動產」

此修正釐清，判斷所取得之不動產為資產或業務，應參考國際財務報導準則第3號之規定。而判斷不動產為自用不動產或投資性不動產應參考國際會計準則第40號之規定。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之民國106年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」	民國107年1月1日
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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

- (1) 金融資產債務工具按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷，可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產；金融資產權益工具分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，除非企業作不可撤銷之選擇將非交易目的之權益工具的公允價值認列於其他綜合損益。
- (2) 金融資產債務工具之減損評估應採預期信用損失模式，於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加，以適用12個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失(於發生減損前之利息收入按資產帳面總額估計)；或是否業已發生減損，於發生減損後之利息收入按提列備抵呆帳後之帳面淨額估計。應收帳款(不包含重大財務組成部分)應按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第

11 號「建造合約」、國際會計準則第 18 號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟 1：辨認客戶合約。

步驟 2：辨認合約中之履約義務。

步驟 3：決定交易價格。

步驟 4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。

步驟 5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

國際財務報導準則第 15 號規定，當銷貨附有退貨權時，企業認列之收入金額應為其預期有權收取的對價。收入認列之金額不包含企業預期被退貨的部分。企業認列退款負債及一項資產，以表彰向客戶收回商品之權利。在資產負債表上該項資產應和退款負債分別表達。

國際財務報導準則第 15 號規定，企業為了取得客戶合約而發生之增額成本，若預期該成本可回收，則企業應將該等成本認列為資產。合約成本認列之資產按合約相關商品或勞務預期對客戶移轉的模式，以一致有系統的基礎攤銷。

合約修改使履約的範圍或價格（或兩者）變動。國際財務報導準則第 15 號規定，當合約修改所增加之範圍是可區分的商品或勞務，且因合約修改所增加之額外價款，反映了新增承諾商品或勞務的單獨售價，及為了反映該特定合約狀況而對價格所作之任何適當調整，修改的部分應視為單獨合約認列收入。

若不符合上述條件，企業應判斷合約修改日尚未移轉的商品或勞務（包含因合約修改所增加之範圍）是否能和已移轉的商品或勞務區分。若可區分，企業應以推延調整的方式認列修改。若尚未移轉之商品或勞務為不可區分，企業應對合約修改採用累積追計基礎調整收入，將合約修改對交易價格或履約義務完成程度的影響，於合約修改日認列為收入的調整。

3. 國際財務報導準則第 15 號之修正「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」

此修正釐清如何辨認合約中的履約義務（即承諾移轉商品或勞務予客戶）；如何決定企業為主理人（提供商品或勞務）或代理人（負責安排商品或勞務之提供）；以及決定由授權取得之收入應於某一時點或

於一段期間內認列。除上述之釐清外，此修正尚包含兩項新增的簡化規定，以降低企業首次適用新準則時之成本及複雜度。

4. 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外);出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

5. 國際會計準則第 7 號之修正「揭露倡議」

此修正要求企業增加揭露有關籌資活動之負債變動，包括來自現金及非現金之變動。

6. 國際會計準則第 40 號之修正「投資性不動產之轉換」

此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。

7. 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易及預收付對價」

此解釋說明以外幣計價合約之交易日，為企業於認列相關資產、費用及收益前，預先收取或支付對價而原始認列非貨幣性資產或負債之日。

8. 2014-2016 週期之年度改善

(1) 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第 B10 至 B16 段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。

四、重要會計政策之彙總說明

編製本個體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

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(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：

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(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。

(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 2~3 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。

(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) 本公司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. 子公司指受本公司控制之個體(包括結構型個體)，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動酬勞或對該等變動酬勞享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制個體。
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，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本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：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處分成本或其使用價值，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。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政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

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。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(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體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間點，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當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。本公司出售房地收入之認定係以同時辦妥土地與房屋之所有權移轉登記及完成交屋手續為準。

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。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

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。

民國 105 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 3,691,548 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 25	\$ 35
支票存款及活期存款	4,359	180,407
合計	<u>\$ 4,384</u>	<u>\$ 180,442</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。

(二)應收帳款

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
應收帳款	<u>\$ 112,311</u>	<u>\$ 2,131</u>

本公司未逾期且未減損之應收帳款均符合依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。

(三)存貨

	105年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,925,044	(\$ 2,900)	\$ 1,922,144
在建工程	459,495	-	459,495
在建土地	1,306,675	-	1,306,675
待建土地	13,496	(10,262)	3,234
合計	<u>\$ 3,704,710</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 3,691,548</u>

	104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	631,968	-	631,968
在建土地	2,070,300	-	2,070,300
待建土地	25,867	(12,452)	13,415
合計	<u>\$ 2,758,035</u>	<u>(\$ 15,352)</u>	<u>\$ 2,742,683</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	105年度	104年度
已出售房地成本	\$ 121,248	\$ -
租金收入直接營運成本	532	533
存貨跌價損失回升利益	(2,190)	-
	<u>\$ 119,590</u>	<u>\$ 533</u>

本公司民國 105 年度出售部分已提列跌價損失之存貨，而導致存貨淨變現價值回升。

2. 在建工程明細如下：

工地名稱	105年12月31日	104年12月31日
菁英匯	\$ 373,900	\$ 55,197
番路鄉內甕及轆子腳段	66,958	66,914
嘉保段211-2地號	12,743	12,689
龍潭鄉大湖段	5,894	5,224
時代菁英(註)	-	491,759
嘉朴段123地號	-	185
	<u>\$ 459,495</u>	<u>\$ 631,968</u>

註：業於民國 105 年 12 月完工轉列待售房地。

3. 民國 105 年及 104 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(二十)，設算利息資本化之利率區間分別為 2.39%~2.57%及 2.56%~2.77%。

4. 民國 105 年度將堀川段之待建土地出售，合約總價計 6,942 仟元，已認列處分損失為 3,240 仟元。

(四) 無活絡市場之債務工具投資-非流動

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
宏都阿里山國際開發 (股)公司－特別股	\$ 194,400	\$ 194,400
特別股溢價攤銷	<u>7,974</u>	<u>5,387</u>
	<u>\$ 202,374</u>	<u>\$ 199,787</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」，民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之金額分別為 36,855 仟元及 32,940 仟元。民國 105 年及 104 年度評價利益金額分別為利益 3,915 仟元及損失 540 仟元。

(五) 採用權益法之投資

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 103,219	\$ 78,057
宏都阿里山國際開發(股)公司	(214,967)	(193,270)
	(111,748)	(115,213)
加：沖轉「其他應收款-關係人」	79,918	65,031
加：轉列「其他非流動負債」	135,049	128,239
	<u>\$ 103,219</u>	<u>\$ 78,057</u>

1. 民國 105 年及 104 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>105 年 度</u>	<u>104 年 度</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 25,162	(\$ 3,841)
宏都阿里山國際開發(股)公司	(21,697)	(12,260)
	<u>\$ 3,465</u>	<u>(\$ 16,101)</u>

2. 民國 105 年及 104 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. 民國 105 年及 104 年度宏都阿里山國際開發(股)公司因營運發生虧損，其帳面價值已成負值，故予以沖轉民國 105 年及 104 年之其他應收款-關係人 79,918 仟元及 65,031 仟元後餘額分別為 135,049 仟元及 128,239 仟元，詳附註七、(二)說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>105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>105年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	-	-	-	-	-
其他設備	2,204	428	-	-	2,632
	<u>\$ 2,204</u>	<u>\$ 428</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,632</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
其他設備	(1,625)	(403)	-	-	(2,028)
	<u>(1,625)</u>	<u>(\$ 403)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(2,028)</u>
	<u>\$ 579</u>				<u>\$ 604</u>

	<u>104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>104年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	-	-	-	-	-
其他設備	2,204	-	-	-	2,204
	<u>\$ 2,204</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,204</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
其他設備	(1,113)	(512)	-	-	(1,625)
	<u>(1,113)</u>	<u>(\$ 512)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(1,625)</u>
	<u>\$ 1,091</u>				<u>\$ 579</u>

(七) 投資性不動產

	<u>105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>105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	(7,184)	(532)	-	-	(7,716)
	<u>(\$ 7,184)</u>	<u>(\$ 532)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 7,716)</u>
	<u>\$ 113,229</u>				<u>\$ 112,697</u>
<u>104年1月1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	(6,651)	(533)	-	-	(7,184)
	<u>(\$ 6,651)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 7,184)</u>
	<u>\$ 113,762</u>				<u>\$ 113,229</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	105年度	104年度
投資性不動產之租金收入	\$ 3,583	\$ 3,551
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	\$ 532	\$ 728

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之公允價值分別為 122,729 仟元及 115,402 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

(八) 短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	105年12月31日
銀行借款				
擔保借款	102/10/24~109/03/25 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。	2.00~2.34%	存貨—時代菁英	\$ 1,041,010
擔保借款	103/6/16~108/4/14 按月繳息，本金屆期清償，惟期間建築基地出售或建築物完工出售時，應即提前清償。	2.30%~2.60%	存貨—菁英匯	366,000
擔保借款	103/10/13~108/10/13 按月繳息，本金到期償還。	2.24%	存貨—大湖段	154,000
擔保借款	105/3/21~106/3/21 按月繳息，本金到期償還，單筆動用期限6個	2.27%	存貨—轆子腳段	25,000
擔保借款	105/8/22~106/8/13 到期償還	2.45%	投資性不動產—垂楊路276號1~4F	18,000
				<u>\$ 1,604,010</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	104年12月31日
銀行借款				
擔保借款	102/10/24~109/03/25 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。	2.51~2.58%	存貨—時代菁英	\$ 821,040
擔保借款	103/6/16~107/12/16 按月繳息，本屆期清償，惟期間建築基地出售或建築物完工出售時，應即提前清償。	2.76%	存貨—菁英匯	226,000
擔保借款	104/04/07~105/04/07 到期償還	2.68%	投資性不動產— 垂楊路276號1~4F	8,500
				<u>\$ 1,055,540</u>

1. 民國 105 年及 104 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 2,491,910 仟元及 2,173,710 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚有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。

(九) 應付短期票券

	105年12月31日	104年12月31日
商業本票	\$ 39,000	\$ 98,600
減：應付商業本票折價	(92)	(77)
	<u>\$ 38,908</u>	<u>\$ 98,523</u>
利率區間	<u>2.10%</u>	<u>2.30%~2.79%</u>

上述應付短期票券係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

(十) 應付公司債

	105年12月31日	104年12月31日
應付公司債	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付公司債折價	(602)	(1,440)
	<u>\$ 399,398</u>	<u>\$ 398,560</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。
3. 前述應付公司債業已取得持有人之承諾，發行期滿後(民國 106 年 8 月 23 日)將依本辦法轉換為普通股。

(十一) 長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間 及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>105年12月31日</u>
長期銀行借款				
擔保借款	101/2/15~108/2/15	2.43%	存貨—土地	\$ 249,326
	到期償還	~2.57%		
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(57,480)
				<u>\$ 191,846</u>

<u>借款性質</u>	<u>借款期間 及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>104年12月31日</u>
長期銀行借款				
擔保借款	101/2/15~108/10/13	2.53%	存貨—土地	\$ 417,409
	到期償還	~2.83%		
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(21,600)
				<u>\$ 395,809</u>

(十二) 其他非流動負債

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
採權益法之長期股權投資貸餘	\$ 135,049	\$ 128,239
應計退休金負債	61	4,086
其他非流動負債-其他	1,000	1,008
	<u>\$ 136,110</u>	<u>\$ 133,333</u>

(十三) 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。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

- (2) 資產負債表認列之金額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
確定福利義務現值	\$ 3,082	\$ 5,069
計畫資產公允價值	(3,021)	(983)
淨確定福利負債	\$ 61	\$ 4,086

- (3) 淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
105年度			
1月1日餘額	\$ 5,069	(\$ 983)	\$ 4,086
當期服務成本	74	-	74
利息(費用)收入	62	(13)	49
	<u>5,205</u>	<u>(996)</u>	<u>4,209</u>
再衡量數：	-	-	-
計畫資產報酬 (不包括包含於 利息收入或費 用之金額)	-	(6)	(6)
人口統計假 設變動影響 財務假設變 動影響數	(16)	-	(16)
經驗調整	(937)	-	(937)
	<u>(953)</u>	<u>(6)</u>	<u>(959)</u>
提撥退休基金	-	(3,189)	(3,189)
支付退休金	(1,170)	1,170	-
12月31日餘額	\$ <u>3,082</u>	(\$ <u>3,021</u>)	\$ <u>61</u>

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
104年度			
1月1日餘額	\$ 3,491	(\$ 724)	\$ 2,767
當期服務成本	57	-	57
利息(費用)收入	61	(14)	47
	<u>3,609</u>	<u>(738)</u>	<u>2,871</u>
再衡量數：	-	-	-
計畫資產報酬 (不包括包含於 利息收入或費 用之金額)	-	(4)	(4)
人口統計假 設變動影響	2	-	2
財務假設變 動影響數	255	-	255
經驗調整	1,203	-	1,203
	<u>1,460</u>	<u>(4)</u>	<u>1,456</u>
提撥退休基金	-	(241)	(241)
12月31日餘額	\$ <u>5,069</u>	(\$ <u>983</u>)	\$ <u>4,086</u>

(4) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺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（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。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，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。105年及104年12月31日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	105年度	104年度
折現率	<u>1.50%</u>	<u>1.25%</u>
未來薪資增加率	<u>2.00%</u>	<u>2.00%</u>

對於未來死亡率之假設係按照預設台灣壽險業第五回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
105年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 15)	\$ 16	\$ 16	(\$ 15)
104年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 130)	\$ 134	\$ 133	(\$ 129)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

- (6) 本公司於民國 106 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 17 仟元。
- (7) 截至 105 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 16 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	2,710
1-2年	-
2-5年	-
5年以上	476
	\$ 3,186

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 105 年及 104 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 404 仟元及 441 仟元。

(十四) 股本

1. 本公司民國 105 年 12 月 31 日之額定資本額為 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。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	105年	104年
期末股數(即期初股數)	112,852	112,852

2. 本公司原發行之私募普通股計 43,033 仟股，因已屆滿三年，於辦理完成相關法定程序後，於民國 104 年 7 月 17 日已於證券櫃檯買賣中心買賣。

(十五) 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。

(十六) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：
 - (1) 提繳稅捐。
 - (2) 彌補虧損。
 - (3) 提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
 - (4) 依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
 - (5) 餘額加計前期累計未分配盈餘數為累計可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。本公司考量平衡穩定之股利政策，將視資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票或現金方式發放，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘 30%~80%，其中現金紅利應為股東紅利 10%以上。
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. 民國 103 年度盈餘分配議案，除提列法定盈餘公積外，未分配股東紅利。
4. 公司民國 104 年度因仍為累積虧損階段，業於民國 105 年 6 月 13 日經股東會決議民國 104 年度不分配。
5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十一)

(十七) 營業收入

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
銷貨收入	\$ 162,107	\$ -
銷貨收入-銷貨折讓	-	(424)
租金收入	<u>3,617</u>	<u>3,638</u>
合計	<u>\$ 165,724</u>	<u>\$ 3,214</u>

(十八) 其他收入

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息收入	\$ 15,066	\$ 14,800
什項收入	2,832	15,247
合計	<u>\$ 17,898</u>	<u>\$ 30,047</u>

(十九) 其他利益及損失

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	\$ 3,915	(\$ 540)
訴訟損失	(11,502)	-
其他損失	(185)	(1)
	<u>(\$ 7,772)</u>	<u>(\$ 541)</u>

「訴訟損失」相關資訊請參閱附註九(一)1.說明。

(二十) 財務成本

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 44,218	\$ 32,080
可轉換公司債	36,838	36,764
其他	833	3,190
	81,889	72,034
減：符合要件之利息資本化金額	(41,270)	(24,700)
財務成本	<u>\$ 40,619</u>	<u>\$ 47,334</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	<u>105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			
薪資費用	\$ -	\$ 18,020	\$ 18,020
勞健保費用	-	950	950
退休金費用	-	527	527
其他用人費用	-	536	536
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,033</u>	<u>\$ 20,033</u>
不動產、廠房及設備			
折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 403</u>	<u>\$ 403</u>
投資性不動產折舊費用	<u>\$ 532</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 532</u>

	104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	\$ -	\$ 19,357	\$ 19,357
勞健保費用	-	1,105	1,105
退休金費用	-	545	545
其他用人費用	-	1,664	1,664
合計	\$ -	\$ 22,671	\$ 22,671
不動產、廠房及設備			
折舊費用	\$ -	\$ 512	\$ 512
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533

1. 民國 105 年及 104 年 12 月 31 日員工人數分別為 20 人及 25 人。
2. 依本公司章程規定，為激勵員工及經營團隊，本公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥：(一)員工酬勞 1%~8%；(二)董事及監察人以不高於 3% 為限。員工酬勞得以股票或現金支付之，應由董事會以董事三分之二以上出席及董事出席過半數同意之決議為之，並報告股東會。員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。
3. 本公司民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日均尚屬虧損，故未估列員工酬勞及董監酬勞。
4. 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。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	105年度	104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：

	105年度	104年度
確定福利義務之再衡量數	(\$ 163)	\$ 248

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	105年	104年
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅(註)	(\$ 4,240)	(\$ 12,928)
按稅法規定應剔除之費用	10,140	15,081
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	5,357	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	(8,958)	(2,153)
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(2,299)	-
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

2. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

105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
100	核定數	115,706	115,706	110
101	核定數	14,381	14,381	111
102	核定數	522,892	522,892	112
104	申報數	57,488	57,488	114
		<u>\$ 710,467</u>	<u>\$ 710,467</u>	
104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
98	核定數	\$ 13,082	\$ 13,082	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	核定數	198,013	198,013	110
101	核定數	14,381	14,381	111
102	核定數	522,892	522,892	112
		<u>\$ 782,349</u>	<u>\$ 782,349</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	105年12月31日	104年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 82,899</u>	<u>\$ 51,384</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 103 年度。

5. 本公司有關股東可扣抵稅額及預計可扣抵稅額比率如下：

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 468	\$ 468
	<u>105年度(預計)</u>	<u>104年度(實際)</u>
盈餘分配之稅額扣抵比率	\$ -	\$ -

(二十三) 每股虧損

<u>105年度</u>		
<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>		
本期淨損	(\$ 24,943)	112,852 (\$ 0.22)
<u>104年度</u>		
<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>		
本期淨損	(\$ 76,046)	112,852 (\$ 0.67)

1. 本公司之可轉換公司債因具有反稀釋效果，故不列入稀釋每股盈餘之計算。
2. 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。

(二十四) 營業租賃

1. 本集團以營業租賃將投資性不動產出租，民國 105 年及 104 年度分別認列 \$3,582 及 \$3,551 之或有租金為當期損益。本集團依一系列之租賃協議出租投資性不動產，該些協議自民國 102 年至 108 年屆滿，且該些協議並無續約權。另因不可取消合約之未來最低應收租賃給付總額如下：

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
不超過1年	\$ 3,690	\$ 3,690
超過1年但不超過5年	3,536	7,226
	<u>\$ 7,226</u>	<u>\$ 10,916</u>

2. 本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國 104 至 107 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。民國 105 年及 104 年度分別認列 \$516 及 \$595 之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
不超過1年	\$ 470	\$ 470
超過1年但不超過5年	235	705
	<u>\$ 705</u>	<u>\$ 1,175</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
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
豐邑建設股份有限公司(以下簡稱豐邑建設)	負責人與本公司董事為二親等親屬
盤石投資股份有限公司(以下簡稱磐石公司)	本公司之股東
晨譽投資股份有限公司(以下簡稱晨譽公司)	本公司之董事
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理
佳成建設股份有限公司(以下簡稱佳成公司)	本公司之監察人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 在建工程

	<u>105 年 度</u>		<u>104 年 度</u>	
		估本公司 工程投入		估本公司 工程投入
	<u>性 質</u>	<u>金 額</u>	<u>百 分 比</u>	<u>金 額</u>
				<u>百 分 比</u>
子公司	工程款	\$ 967,526	-	\$ 406,752
				85

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

	<u>105年12月31日</u>		<u>104年12月31日</u>	
		估本公司 其他應收款		估本公司 其他應收款
	<u>金 額</u>	<u>百 分 比</u>	<u>金 額</u>	<u>百 分 比</u>
子公司	\$ 39,518	48	\$ 27,131	34
投資餘額貸餘	(39,518)		(27,131)	
	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	

上述款項係本公司對子公司之應收利息。

3. 應收資金融通款

	105		年		度
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
子公司	\$ 40,400	105年10月	\$ 40,400	2.9%	\$ 1,137
投資餘額貸餘			(40,400)		
			\$ -		

	104		年		度
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
子公司	\$ 37,900	104年5月	\$ 37,900	2.67%-2.90%	\$ 797
投資餘額貸餘			(37,900)		
			\$ -		

4. 應付帳款

	105年12月31日	104年12月31日
子公司	\$ 319,529	\$ 22,773

上述款項係本公司對子公司之應付工程款。

5. 向關係人借款(表列其他應付款-關係人)

105年度	期末餘額	借款期間	利率	利息支出
磐石公司	\$ 110,000	105/10/17~106/2/28	3%	\$ 554
晨譽公司	50,000	105/11/15~106/2/28	3%	195
佳成公司	50,000	105/12/15~106/1/23	3%	70
劉瑞麟	30,000	105/12/29~106/1/20	3%	7
	\$ 240,000			\$ 826

民國 104 年度：無此情形。

6. 背書保證

(1)關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

民國 105 年度：

截至民國 105 年 12 月 31 日止，宏羽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，為本公司辦理同業連帶單保 311,244 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，而於該案取得使用執照時，有關之履約保證自動消滅。

民國 104 年度：

	性質	104 年 12 月 31 日	
		背書保證金額	實際借款金額
子公司	融資背書保證	\$ 73,000	\$ 59,600

(2)其他關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

截至民國 105 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，為關係人豐邑建設股份有限公司辦理同業連帶擔保計 271,419 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

7. 租金支出

	105年度	104年度
其他關係人	\$ 516	\$ 595

上述租賃標的物-辦公室租期自 104 年 7 月至 107 年 6 月止，其租金計算係參考承租時鄰近地區租金價格及所承租之面積而決定，付款方式係每半年支付一次。

8. 廣告費

	105年度	104年度
其他關係人	\$ 374	\$ 284

9. 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(八)說明。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	105年度	104年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 5,231	\$ 5,770

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
	105年12月31日	104年12月31日	
存貨	\$ 3,512,533	\$ 2,585,281	長、短期銀行借款及應付短期票券
投資性不動產	112,697	113,229	短期銀行借款及應付短期票券
	\$ 3,625,230	\$ 2,698,510	

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。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，業經最高法院於民國 104 年 10 月 5 日判決發回台灣高等法院台南分院更審(更二審)，於民國 105 年 7 月 21 日台灣高等法院台南分院更審(更二審)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 105 年第二季估列損失計 11,502 仟元。全案除上訴人(即台灣糖業股份有限公司)沒收之違約金應酌減為 5,000 仟元已經一審判決確定且未經上訴外，其他部分經台灣高等法院台南分院判決命上訴人給付被上訴人(即豐謙建設公司)2,749 仟元及自判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，又經最高法院廢棄發回，現正在台灣高等法院台南分院進行第三次更審。

截至民國 105 年 12 月 31 日本台糖爭議案業已提列減損之金額累計為 36,918 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，判命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。民國 105 年 5 月 26 日台灣高等法院台南分院以宏都阿里山公司已提出「民間機構辦理阿里山森林鐵路天災復舊採購作業執行要點」之應變計畫，並無林務局所訴之違約情事，認定林務局終止契約無理由，廢棄一審本訴判決主文不利於宏都阿里山公司之部分；至於，一審反訴部分，二審判決仍認為非可歸責林務局，駁回宏都阿里山公司全部請求。嗣後，兩造均就二審判決不利於己之部分，提起上訴，目前正由最高法院審理中。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 105 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。

(二) 承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
在建工程	\$ 614,151	\$ 764,541
管理顧問規劃	30,690	55,887
營建用地	250	2,250
	<u>\$ 645,091</u>	<u>\$ 822,678</u>

2. 截至民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司預收房地合約總價款(含稅)分別為 539,200 仟元及 308,400 仟元，已預收價款(含稅)分別為 79,850 仟元及 62,670 仟元。

3. 截至民國 105 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，委請協力廠商頌恩營造股份有限公司為建案-時代菁英連帶擔保計 525,458 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後開始，而於該案取得使用執照時，有關之履約保證自動消滅。

4. 營業租賃協議

請詳附註六(二十四)說明及七之說明。

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、其他應付款、應付公司債及長期借款)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 105 年及 104 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 105 年及 104 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 105 年及 104 年度之稅前淨利將分別減少或增加 18,533 仟元及 14,729 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：

105年12月31日	<u>6個月以下</u>	<u>6個月至1年內</u>	<u>1年至2年內</u>	<u>2年以上</u>	<u>合計</u>
短期借款	\$ 463,462	\$ 364,732	\$ 556,007	\$ 297,792	\$ 1,681,993
應付短期票	-	39,000	-	-	39,000
應付票據	927	427	-	-	1,354
應付帳款	99,885	-	-	-	99,885
其他應付款	15,565	-	-	-	15,565
其他應付款 -關係人	240,946	-	-	-	240,946
長期借款 (包含一年內 到期)	31,856	31,856	4,756	194,463	262,931
應付公司債	18,000	406,000	-	-	424,000

非衍生金融負債：

104年12月31日	<u>6個月以下</u>	<u>6個月至1年內</u>	<u>1年至2年內</u>	<u>2年以上</u>	<u>合計</u>
短期借款	\$ 22,102	\$ 13,545	\$ 26,099	\$ 1,073,094	\$ 1,134,840
應付短期票	98,600	-	-	-	98,600
應付票據	2,733	9	-	-	2,742
應付帳款	12,592	2,250	-	-	14,842
其他應付款	15,147	-	-	-	15,147
長期借款 (包含一年內 到期)	16,898	16,898	11,585	445,305	490,686
應付公司債	-	-	460,000	-	460,000

(三) 公允價值資訊

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 105 年及 104 年 12 月 31 日以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

<u>105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>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,855</u>	<u>\$ 36,855</u>
<u>104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>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,940</u>	<u>\$ 32,940</u>

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。

(四) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：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：無此情事。
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：請詳附表三。
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. 從事衍生工具交易：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：請詳附表四。

(五) 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：請詳附表五。

(六) 大陸投資資訊

無此情事。

十三、營運部門資訊

不適用。

豐謙建設股份有限公司

資金貸與他人

民國105年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

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	資金貸 與性質 (註三)	往來金額	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品 名稱	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	Y	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 40,400	2.90%	2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	無	\$ -	\$ 114,548	\$ 458,192	-

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。

豐謙建設股份有限公司

為他人背書保證

民國105年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

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	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬子公司對		屬對大陸地 區背書保證 備註
											屬子公司背書 保證	屬子公司背書 保證	
0	豐謙建設(股)公司	公豐邑建設(股)公司	7	2,290,856	271,419	271,419	271,419	-	23.64	2,290,856	N	N	-
1	(註二) 宏羽營造(股)公司	公豐謙建設(股)公司	2	277,702	73,000	-	-	-	0.00	277,702	N	Y	-
1	(註三) 宏羽營造(股)公司	公豐謙建設(股)公司	2	1,388,508	311,244	311,244	311,244	-	27.11	1,666,210	N	Y	-

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預售屋銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一限制。

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50%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：依宏羽公司背書保證辦法規定，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預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值之12倍。個別背書保證限額不得超過當期淨值之10倍。

註五：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，指示種類即可：

- (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。

豐謙建設股份有限公司

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

民國105年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

進貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因			應付帳款		備註
			金額	佔總進貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應付帳款、帳款之比率		
豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	本公司之子公司	\$ 967,526	89.07%	依工程進度付款	依工程結構估計，尚難比較	相同，依工程進度付款	\$ 319,529	75.94	-	

豐謙建設股份有限公司

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

民國105年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)		科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率 (註三)
0	豐謙建設(股)公司	宏瑛營造股份有限公司	1		在建工程	967,527	雙方議定	24.07%
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山開發(股)公司	1		其他應收款	79,918	雙方議定	1.99%
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山開發(股)公司	1		利息收入	14,973	雙方議定	5.28%
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山開發(股)公司	1		無活絡市場之債券投資- 非流動	202,374	雙方議定	5.03%
0	豐謙建設(股)公司	宏瑛營造股份有限公司	1		應付建造合約款	319,529	雙方議定	7.95%

註一：母公司填0。

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，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期未累積金額佔合併總營收之方式計算。

豐謙建設股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)

民國105年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本 期(損)益	本期認列之投 資(損)益	備註
				本期末	去年年底	股數(股)	比率			
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	\$ 220,000	\$ 220,000	22,000,000	92.83	\$ 103,219	\$ 43,139	\$ 25,162
豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	經營業務 飯店及餐飲	713	713	71,343	71.34	(214,967)	(31,040)	(21,697)
宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	經營業務 飯店及餐飲	15	15	1,521	1.52	(4,216)	(31,040)	(472)

註：內含逆流交易之未實現及已實現損益之調整。

豐謙建設股份有限公司

存貨

民國 105 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地	崇文天下	\$ 29,900	\$ 29,012	淨變現價值(已提供抵押)
	時代菁英	<u>1,895,144</u>	<u>2,182,814</u>	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>1,925,044</u>	<u>2,211,826</u>	
在建房地	番路鄉內甕及轆子腳段	554,350	832,050	淨變現價值(部份已提供抵押)
	嘉保段211-2地號	204,743	546,314	淨變現價值(部份已提供抵押)
	菁英匯	728,988	1,363,705	淨變現價值(部份已提供抵押)
	龍潭鄉大湖段	253,341	712,533	淨變現價值(部份已提供抵押)
	太平區平欣段	<u>24,748</u>	<u>-</u>	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>1,766,170</u>	<u>3,454,602</u>	
待建土地		<u>13,496</u>	<u>14,123</u>	淨變現價值
		3,704,710	<u>\$ 5,680,551</u>	
減:備抵存貨跌價損失		(<u>13,162</u>)		
		<u>\$ 3,691,548</u>		

豐謙建設股份有限公司

長期股權投資

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		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				
採權益法之長期投資：												
宏羽營造(股)公司	22,000仟股	\$ 78,057	-	\$ 25,162	22,000仟股	\$ -	-	-	92.83%	\$ 103,219	權益法	無
宏都阿里山國際開發(股)有限公司	71仟股	(193,270)	-	-	(21,997)	71仟股	(21,997)	71仟股	71.34%	(214,967)	權益法	無
		(\$ 115,213)		\$ 25,162		(\$ 21,997)				(\$ 111,748)		
									轉列其他			
									非流動負債	214,967		
										\$ 103,219		

豐謙建設股份有限公司

不動產、廠房及設備成本及累計折舊變動
民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表三

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、廠房及設備成本及累計折舊」相關資訊請參閱附註六(六)。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

投資性不動產成本及累計折舊變動

民國105年1月1日至105年12月31日

明細表四

單位：新台幣千元

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

「投資性不動產成本及累計折舊」相關資訊請參閱附註六(七)。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
短期借款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表五

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
土地銀行	抵押借款	\$ 395,200	104/03/25~109/03/25	2.34%	待售房地-時代菁英
土地銀行	抵押借款	312,110	102/10/24~107/10/24	2.24%	待售房地-時代菁英
台灣新光商業銀行	抵押借款	333,700	105/12/29~106/12/29	2.00%	待售房地-時代菁英
台灣中小企業銀行	抵押借款	191,100	103/06/16~107/12/16	2.30%	在建房地-菁英匯
台灣中小企業銀行	抵押借款	34,900	104/09/16~107/12/16	2.30%	在建房地-菁英匯
台灣中小企業銀行	抵押借款	140,000	105/04/14~108/04/14	2.60%	在建房地-菁英匯
土地銀行	抵押借款	154,000	103/10/13~108/10/13	2.24%	在建土地-大湖段
台中商業銀行	抵押借款	25,000	105/03/21~106/03/21	2.27%	在建土地-轆子腳段
台灣新光商業銀行	抵押借款	18,000	105/08/22~106/08/13	2.45%	投資性不動產
		<u>\$ 1,604,010</u>			

豐謙建設股份有限公司
長期借款明細表
民國 105 年 12 月 31 日

明細表六

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	2.57%	101/02/15~108/02/15	營建用地	\$ 124,526	(\$ 57,480)	\$ 67,046
兆豐銀行	抵押借款	2.43%	104/10/14~107/10/13	在建土地	124,800	-	124,800
合計					\$ 249,326	(\$ 57,480)	\$ 191,846

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營建收入

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表七

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>
時代菁英	\$ 83,237	\$ 71,928	\$ 155,165	完工銷售
堀川段	-	6,942	6,942	待建土地銷售
	<u>\$ 83,237</u>	<u>\$ 78,870</u>	162,107	
租賃收入			<u>3,617</u>	
			<u>\$ 165,724</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營建成本

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋成本</u>	<u>土地成本</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
時代菁英	\$ 68,427	\$ 40,450	\$ 108,877	完工銷售
堀川段	-	12,371	12,371	待建土地銷售
	<u>\$ 68,427</u>	<u>\$ 52,821</u>	121,248	
租賃成本—折舊			532	
存貨跌價回升利益			(2,190)	
			<u>\$ 119,590</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營業費用

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>推</u>	<u>銷</u>	<u>費</u>	<u>用</u>	<u>管</u>	<u>理</u>	<u>費</u>	<u>用</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
薪	資	支	出		\$	2,533		\$	10,867				
租	金	支	出			2,469			-				
廣	告	費				7,498			-				
稅		捐				-			2,703				
佣	金	支	出			5,191			-				
勞	務	費				-			2,501				
接	待	中	心			1,969			-				
其	他	費	用	各科目餘額未 超過本科目5%		2,764			5,554				
					\$	<u>22,424</u>		\$	<u>21,625</u>				

豐謙建設股份有限公司

其他利益及損失

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

「其他利益及損失」相關資訊請參閱附註六(二十一)

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

財務成本

民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

「財務成本」相關資訊請參閱附註六(二十二)

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總
民國 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

明細表十二

單位：新台幣仟元

	105年度		104年度	
屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業費用者	合計

「本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表」相關資訊請參閱附註六(二十三)。

(以下空白)

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10600024 號

會員姓名：(1)王 玉 娟

(2)楊 明 經

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 635 號

(2)中市會證字第 289 號

印鑑證明書用途：辦理 豐謙建設股份有限公司

105 年度 (自民國 105 年 1 月 1 日至

105 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證

簽名式 (一)	王玉娟	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	楊明經	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國

106

月

23

日

