

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 107 年度及 106 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107年度及106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 ~ 8
四、	個體資產負債表	9 ~ 10
五、	個體綜合損益表	11
六、	個體權益變動表	12
七、	個體現金流量表	13 ~ 14
八、	個體財務報表附註	15 ~ 56
	(一) 公司沿革與業務範圍	15
	(二) 通過財務報告之日期及程序	15
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	15 ~ 17
	(四) 重要會計政策之彙總說明	17 ~ 23
	(五) 重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源	24
	(六) 重要會計項目之說明	24 ~ 42
	(七) 關係人交易	42 ~ 45
	(八) 質押之資產	45
	(九) 重大承諾事項及或有事項	46 ~ 48

項	目	頁次/編號/索引
(十) 重大之災害損失		48
(十一)重大之期後事項		48
(十二)其他		49 ~ 55
(十三)附註揭露事項		55 ~ 56
(十四)營運部門資訊		56
九、 重要會計項目明細表		
現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
採用權益法之投資變動明細表		明細表三
不動產、廠房及設備成本及累計折舊變動		附註六(六)
投資性不動產成本及累計折舊變動		附註六(七)
短期借款明細表		明細表四
長期借款明細表		明細表五
營建收入明細表		明細表六
營建成本明細表		明細表七
管理費用明細表		明細表九
其他利益及損失明細表		附註六(十九)
財務成本明細表		附註六(二十)
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		附註六(二十一)

會計師查核報告

(108)財審報字第 18003734 號

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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 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」編製，足以允當表達豐謙建設股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 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)1 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)1 說明相關契約爭議情形、因應對策及法院判決結果，截至民國 107 年 12 月 31 日止，宏都阿里山國際開發股份有限公司業依據法院判決結果，已暫先就本履約爭議案相關資產累計提列損失計新台幣 623,248 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 107 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。

豐謙建設股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之截止

事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳個體財務報表附註四(二十五)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十七)。民國 107 年度豐謙建設股份有限公司房地銷售收入為新台幣 965,776 仟元，占營業收入之 99.53%。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估管理階層對房地銷售收入認列所採用之內部控制程序，並測試房地銷售收入認列時點之流程係有效執行，包括核對過戶及交屋相關文件日期以評估會計入帳時點之正確性。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋同意書日期等相關佐證文件，確認房地銷售收入已紀錄於適當期間。

存貨評價

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳個體財務報表附註五。存貨備抵跌價損失之說明，請詳個體財務報表附註六(四)。豐謙建設股份有限公司民國 107 年 12 月 31 日之存貨餘額及存貨備抵跌價損失分別為新台幣 2,806,733 仟元及 13,162 仟元。

豐謙建設股份有限公司之存貨為房屋及土地，由於近年房地產受政府房市政策及景氣影響，不動產價格波動較大，豐謙建設股份有限公司存貨評價係以成本與淨變現價值孰低衡量，其淨變現價值常受市場價格波動影響且涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解公司營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，進而評估存貨淨變現價值金額之合理性。

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 107 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。

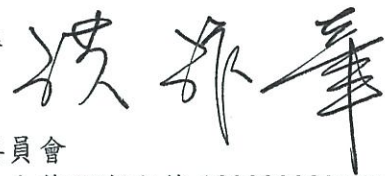
資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟



會計師

洪淑華



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：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 1 1 日



豐謙建設股份有限公司
個體資產負債表
民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	107年12月31日			106年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	144,489	4	\$	54,088	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及十二(四)						
	融資資產—流動			32,940	1		37,508	1
1150	應收票據淨額	六(三)		1,267	-		85	-
1170	應收帳款淨額	六(三)		3,530	-		8,269	-
1180	應收帳款—關係人淨額	七(二)		8	-		-	-
1200	其他應收款			242	-		3,075	-
130X	存貨	六(四)		2,793,571	81		2,914,638	83
1470	其他流動資產			25,264	1		49,499	2
11XX	流動資產合計			<u>3,001,311</u>	<u>87</u>		<u>3,067,162</u>	<u>88</u>
非流動資產								
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	六(二)		208,111	6		-	-
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動	十二(四)		-	-		205,144	6
1550	採用權益法之投資	六(五)		127,093	4		119,091	3
1600	不動產、廠房及設備	六(六)		1,455	-		557	-
1760	投資性不動產淨額	六(七)		111,631	3		112,164	3
1900	其他非流動資產	六(十三)		75	-		597	-
15XX	非流動資產合計			<u>448,365</u>	<u>13</u>		<u>437,553</u>	<u>12</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>3,449,676</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,504,715</u>	<u>100</u>

(續次頁)



豐謙建設股份有限公司
個體財務報表
民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	107年12月31日	106年12月31日
			金額 %	金額 %
流動負債				
2100	短期借款	六(八)	\$ 623,680 18	\$ 819,370 23
2110	應付短期票券	六(九)	- -	29,954 1
2130	合約負債—流動		2,193 -	- -
2150	應付票據		117 -	130 -
2170	應付帳款		30,495 1	49,810 2
2180	應付帳款—關係人	七(二)	148,884 4	183,733 5
2200	其他應付款		6,561 -	5,618 -
2310	預收款項		141 -	28,678 1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)	10,800 -	9,000 -
2399	其他流動負債—其他		13,013 1	18,816 1
21XX	流動負債合計		<u>835,884 24</u>	<u>1,145,109 33</u>
非流動負債				
2540	長期借款	六(十一)	676,950 20	505,800 14
2600	其他非流動負債	六(五)(十二)	131,543 4	136,139 4
25XX	非流動負債合計		<u>808,493 24</u>	<u>641,939 18</u>
2XXX	負債總計		<u>1,644,377 48</u>	<u>1,787,048 51</u>
權益				
股本				
3110	普通股股本	六(十四)	1,550,015 45	1,550,015 44
資本公積				
3200	資本公積	六(十五)	3,954 -	3,954 -
保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	六(十六)	89,308 2	81,042 2
3320	特別盈餘公積		3,723 -	- -
3350	未分配盈餘		158,299 5	82,656 3
3XXX	權益總計		<u>1,805,299 52</u>	<u>1,717,667 49</u>
重大承諾事項及或有事項				
3X2X	負債及權益總計	九	\$ <u>3,449,676 100</u>	\$ <u>3,504,715 100</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107年及106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	107 年 度			106 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十七)	\$ 970,348	100	\$ 1,520,078	100		
5000 營業成本	六(四)(二十一)	(751,928)	(77)	(1,224,265)	(81)		
5900 營業毛利		218,420	23	295,813	19		
營業費用	六(二十一)						
6100 推銷費用		(64,273)	(7)	(63,284)	(4)		
6200 管理費用		(20,357)	(2)	(19,870)	(1)		
6000 營業費用合計		(84,630)	(9)	(83,154)	(5)		
6900 營業利益		133,790	14	212,659	14		
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(十八)	16,404	2	15,164	1		
7020 其他利益及損失	六(十九)	(4,757)	(1)	653	-		
7050 財務成本	六(二十)	(18,707)	(2)	(49,008)	(3)		
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)	(3,793)	-	182	-		
7000 營業外收入及支出合計		(10,853)	(1)	(33,009)	(2)		
7900 稅前淨利		122,937	13	179,650	12		
7950 所得稅費用	六(二十二)	(4,469)	(1)	(7,468)	(1)		
8200 本期淨利		\$ 118,468	12	\$ 172,182	11		
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)	\$ 150	-	\$ 11	-		
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	14	-	(2)	-		
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 164	-	\$ 9	-		
8500 本期綜合損益總額		\$ 118,632	12	\$ 172,191	11		
每股盈餘(虧損)	六(二十三)						
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 0.76		\$ 1.33			
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十三)						
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 0.76		\$ 1.24			

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
個體財務報告

民國107年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	普通股股本	資本公積	溢價	資本公積一認股權	法定盈餘公積	特別盈餘公積	盈餘	未分配盈餘 (待彌補虧損)	除	權益總額
106										
	106年1月1日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 81,042	\$ -	(\$ 89,535)	\$ 1,145,482		
	106年度本期淨利	-	-	-	-	-	172,182	172,182		
	本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	9	9		
	本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	172,191	172,191		
	可轉換公司債轉換為普通股	421,497	(18,383)	(3,120)	-	-	-	399,994		
	106年12月31日餘額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 81,042	\$ -	\$ -	\$ 82,656	\$ 1,717,667		
107										
	107年1月1日餘額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 81,042	\$ -	\$ -	\$ 82,656	\$ 1,717,667		
	107年度本期淨利	-	-	-	-	-	118,468	118,468		
	本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	164	164		
	本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	118,632	118,632		
	106年度盈餘指撥及分配	-	-	-	8,266	-	(8,266)	-		
	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	(31,000)	(31,000)		
	現金股利	-	-	-	-	-	(3,723)	(3,723)		
	特別盈餘公積	-	-	-	-	3,723	-	-		
	107年12月31日餘額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 89,308	\$ 3,723	\$ 3,723	\$ 158,299	\$ 1,805,299		

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：袁玉麟



經理人：劉瑞麟



會計主管：羅文亮



豐謙建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 122,937	\$ 179,650
調整項目			
收益費損項目			
不動產、廠房及設備折舊費用	六(六)(二十一)	280	276
投資性不動產折舊費用	六(七)(二十一)	533	533
處分不動產、廠房及設備損失	六(十九)	188	-
應付公司債折價攤銷		-	596
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價 損失(利益)	六(二)(十九)	4,569 ((653)
採權益法認列之子公司損益之份額	六(五)	3,793 ((182)
利息收入	六(十八)	(15,670) ((15,110)
利息費用	六(二十)	18,707	49,008
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		(1,182)	-
應收帳款		4,739	104,042
應收帳款—關係人淨額		(8)	-
其他應收款		2,886 ((82)
存貨		121,067	776,910
其他流動資產		24,457	19,157
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		2,193	-
應付票據		(13) ((1,224)
應付帳款		(54,164) ((185,871)
其他應付款		882	2,482
預收款項		(28,537) ((49,125)
其他流動負債		(5,803)	9,649
其他非流動負債		-	(182)
營運產生之現金流入		201,854	889,874
收取之利息		296	2,479
支付所得稅		(4,373) ((7,650)
支付之利息		(18,646) ((61,437)
營業活動之淨現金流入		179,131	823,266

(續次頁)



豐謙建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量		
應收資金融通款增加	(\$ 4,000)	(\$ 6,000)
購置不動產、廠房及設備	六(六) (1,500)	(229)
處分不動產、廠房及設備價款	134	-
存出保證金減少	313	525
投資活動之淨現金流出	(5,053)	(5,704)
籌資活動之現金流量		
短期借款本期增加數	576,500	739,200
短期借款本期償還數	(772,190)	(1,523,840)
應付短期票券減少數	六(二十五) (29,954)	(8,954)
應付資金融通款減少	-	(240,000)
長期借款本期增加數	307,800	396,000
長期借款本期償還數	(134,850)	(130,526)
存入保證金增加數	17	262
發放現金股利	六(十六) (31,000)	-
籌資活動之淨現金流出	(83,677)	(767,858)
本期現金及約當現金增加數	90,401	49,704
期初現金及約當現金餘額	54,088	4,384
期末現金及約當現金餘額	\$ 144,489	\$ 54,088

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107年度及106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。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、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於民國108年3月11日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用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

下表彙列金管會認可之民國107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「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	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「未實現損失之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「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	民國107年1月1日

國際會計準則理事會
發布之生效日

新發布/修正/修訂準則及解釋

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財務績效並無重大影響：

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。
- (2) 本公司對於國際財務報導準則第9號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」)，對民國107年1月1日之重大影響，請詳附註十二、(四)2。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

本公司於初次適用國際財務報導準則第15號(以下簡稱「IFRS 15」)時，選擇不重編前期財務報表，關於採修正式追溯過渡作法對民國107年1月1日之重大影響如下：

客戶合約相關資產及負債之表達

依據IFRS 15之規定認列合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，於民國107年1月1日餘額為28,678仟元。

(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108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：

國際會計準則理事會
發布之生效日

新發布/修正/修訂準則及解釋

國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108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19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108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財務績效並無重大影響：

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。本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第 16 號處理，惟採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯」）對於民國 108 年 1 月 1 日可能調增使用權資產及租賃負債 1,339 仟元。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109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17號「保險合約」	民國110年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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，本個體財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債（包括衍生工具）。
- (2) 按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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 本公司於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二、(四)及(五)說明。

(三) 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 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。

(四) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

(五) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
 - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(六) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(七) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊（包括前瞻性者）後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(八) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，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) 採用權益法之投資/子公司

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. 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 3~5 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) 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. 係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減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程序於流通期間內認列利息費用於損益。

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

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(十八) 應付可轉換公司債

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)、賣回權及買回權。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. 嵌入之賣回權與買回權：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. 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；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入之轉換權(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」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
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。

(十九) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時時，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) 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，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞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所得稅，嗣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(及稅法)為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十三)股本

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

(二十四)股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，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

不動產銷售

1. 本公司主要業務為興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶及實際交屋取得交屋簽認單之時點認列收入。
2. 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶購屋款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。本公司於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。此合約負債於該不動產完工且控制權移轉予客戶時認列收入。

租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

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：

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 107 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 2,793,571 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金	\$ 20	\$ 25
支票存款及活期存款	144,469	54,063
	<u>\$ 144,489</u>	<u>\$ 54,088</u>

1. 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。
2. 本公司未有將現金提供質押之情形。

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	107年12月31日
非流動項目：	
特別股	<u>\$ 208,111</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107年12月31日之金額為32,940仟元。民國107年度評價損失為4,569仟元。

3. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	107年度
利息收入	\$ 14,217

4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國107年12月31日信用風險最大之暴險金額為208,111仟元。

5. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

6. 民國106年12月31日之無活絡市場之債務工具投資資訊請詳附註十二、(四)說明。

(三)應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ 1,267	\$ 85
應收帳款	\$ 3,530	\$ 8,269

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 3,530	\$ 1,267	\$ 8,269	\$ 85

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 本公司未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。

3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據及帳款於民國107年12月31日及民國106年12月31日信用風險最大之暴險金額為每期應收票據及帳款之帳面金額。

4. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(四)存貨

	107年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,047,938	(\$ 800)	\$ 1,047,138
在建土地	1,605,475	-	1,605,475
在建工程	115,076	-	115,076
待建土地	38,244	(12,362)	25,882
合計	<u>\$ 2,806,733</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 2,793,571</u>

	106年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,781,744	(\$ 800)	\$ 1,780,944
在建土地	925,087	-	925,087
預付土地款	92,132	-	92,132
在建工程	90,592	-	90,592
待建土地	38,245	(12,362)	25,883
合計	<u>\$ 2,927,800</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 2,914,638</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	107年度	106年度
已出售房地成本	\$ 751,395	\$ 1,223,732
租金收入直接營運成本	533	533
	<u>\$ 751,928</u>	<u>\$ 1,224,265</u>

2. 在建工程明細如下：

工地名稱	107年12月31日	106年12月31日
番路鄉內甕及轆子腳段	\$ 68,248	\$ 67,600
嘉保段211-2地號	13,832	13,345
龍潭鄉大湖段	15,254	9,647
北屯區竹興段	17,742	-
	<u>\$ 115,076</u>	<u>\$ 90,592</u>

3. 民國107年度及民國106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1.97%~2.13%及2.13%~2.38%。

(五) 採用權益法之投資

	107年12月31日	106年12月31日
宏羽營造(股)公司	\$ 127,093	\$ 119,091
宏都阿里山國際開發(股)公司	(242,452)	(230,657)
	(115,359)	(111,566)
加：沖轉「其他應收款-關係人」	112,187	95,779
加：轉列「其他非流動負債」	130,265	134,878
	<u>\$ 127,093</u>	<u>\$ 119,091</u>

1. 民國 107 年度及民國 106 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：

	107年度	106年度
宏羽營造(股)公司	\$ 8,002	\$ 15,872
宏都阿里山國際開發(股)公司	(11,795)	(15,690)
	<u>(\$ 3,793)</u>	<u>\$ 182</u>

2. 民國 107 年度及民國 106 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 107 年度及民國 106 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 107 年度及民國 106 年度之其他應收款-關係人 112,187 仟元及 95,779 仟元後餘額分別為 130,265 仟元及 134,878 仟元，詳附註七、(二)說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	107年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	107年12月31日
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 2,861	\$ 1,500	(\$ 428)	\$ -	\$ 3,933
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(2,304)	(\$ 280)	\$ 106	\$ -	(2,478)
	<u>\$ 557</u>				<u>\$ 1,455</u>
	106年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	106年12月31日
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 2,632	\$ 229	\$ -	\$ -	\$ 2,861
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(\$ 2,028)	(\$ 276)	\$ -	\$ -	(2,304)
	<u>\$ 604</u>				<u>\$ 557</u>

(七)投資性不動產

	<u>107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>107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>					
房屋及建築	(\$ 8,249)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 8,782)
	<u>(\$ 8,249)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,782)</u>
	<u>\$ 112,164</u>				<u>\$ 111,631</u>
	<u>106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>106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>					
房屋及建築	(\$ 7,716)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 8,249)
	<u>(\$ 7,716)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,249)</u>
	<u>\$ 112,697</u>				<u>\$ 112,164</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 3,375</u>	<u>\$ 3,523</u>
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	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 533</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 120,755 仟元及 125,266 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(八) 短期借款

<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>107年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	103/10/13~108/10/13 按月繳息，本金到期償還。	2.20%	存貨—大湖段	\$ 134,680
擔保借款	107/3/6~112/3/6 按月繳息，本金到期償還。	2.10%	存貨—竹興段	489,000
				<u>\$ 623,680</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>106年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	105/12/29~107/12/29 按月繳息，本金到期償還，單筆動用期限1年。	2.00%	存貨—時代菁英	\$ 346,020
擔保借款	103/06/16~108/04/14 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。	2.30%~2.60%	存貨—菁英匯	294,920
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	153,430
擔保借款	106/04/13~107/04/13 按月繳息，本金到期償還。	2.05% ~2.20%	存貨—轆子腳段 及內甕段	25,000
				<u>\$ 819,370</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別 16,222 仟元及 25,138 仟元。
2. 民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 1,461,000 仟元及 1,617,500 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。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(九) 應付短期票券

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
商業本票	\$ -	\$ 30,000
減：應付商業本票折價	-	(46)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,954</u>
利率區間	-	1.94%

上述應付短期票券係由中華票券金融股份有限公司保證發行。

(十) 應付公司債

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。訂定之轉換價格為 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於民國 106 年 8 月 11 日依本辦法轉換為普通股 42,150 仟股。

(十一) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	107年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~114/5/24 按月繳息，分期償還	1.99%	存貨－土地	\$ 347,950
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，分期償還	2.00%	存貨－土地	282,800
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.99%	存貨－待售房地 投資性不動產	39,000
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.89%	投資性不動產	18,000
減：一年內到期之長期借款				(10,800)
				<u>\$ 676,950</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	106年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.89%	存貨—待售房地 投資性不動產	\$ 39,000
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.89%	投資性不動產	18,000
擔保借款	104/10/14~111/4/24 分期償還。	2.05% ~2.35%	存貨—土地	457,800
減：一年內到期之長期借款				(9,000)
				<u>\$ 505,800</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別 11,584 仟元及 11,629 仟元。
2. 上述借款提供存貨及投資性不動產擔保外，亦由主要管理階層提供擔保，請詳附註七。
3. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二) 其他非流動負債

	107年12月31日	106年12月31日
採權益法之長期股權投資貸餘	\$ 130,265	\$ 134,878
存入保證金	1,278	1,261
	<u>\$ 131,543</u>	<u>\$ 136,139</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) 本公司業於民國 107 年 9 月 7 日依據勞動基準法及勞工退休金條例與本公司舊制退休金員工達成合意結清舊制年資，並依勞工退休準備金提撥及管理辦法第 8 條第 3 項規範，請領贖餘款項並註銷帳戶之，並已於民國 107 年 10 月 31 日取得台中市政府核准函在案。

(3) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ -	(\$ 376)
計畫資產公允價值	-	508
淨確定福利(負債)資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 132</u>

(4) 淨確定福利(負債)資產之變動如下：

	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利 (負債)資產</u>
107年度			
1月1日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132
利息(費用)收入	(5)	7	2
	<u>(381)</u>	<u>515</u>	<u>134</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)	-	15	15
人口統計假設 變動影響數	1	-	1
財務假設變動 影響數	(10)	-	(10)
經驗調整	144	-	144
	<u>135</u>	<u>15</u>	<u>150</u>
提撥退休基金	-	155	155
計畫縮減影響數	246	-	246
應收贖餘款項	-	(685)	(685)
12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利 (負債)資產
106年度			
1月1日餘額	(\$ 3,082)	\$ 3,021	(\$ 61)
利息收入(費用)	(26)	25	(1)
	(3,108)	3,046	(62)
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)	-	(12)	(12)
財務假設變動 影響數	(14)	-	(14)
經驗調整	37	-	37
	23	(12)	11
提撥退休基金	-	183	183
支付退休金	2,709	(2,709)	-
12月31日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132

(5) 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。民國106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。

(6) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	106年度
折現率	1.25%
未來薪資增加率	2.00%
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%
106年12月31日				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 14)	\$ 15	\$ 15	(\$ 15)

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。

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 107 年度及民國 106 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 399 元及 395 仟元。

(十四)股本

1. 本公司民國 107 年 12 月 31 日之額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,550,015 仟元，分為 155,002 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)：

	107年12月31日	106年12月31日
期初股數	155,002	112,852
可轉換公司債執行轉換	-	42,150
期末股數	155,002	155,002

2. 可轉換公司債轉換普通股，請詳附註六(十)應付公司債之說明。

(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. 本公司於民國 108 年 3 月 11 日及民國 107 年 6 月 4 日分別經董事會提議及股東會決議民國 107 年度及民國 106 年度盈餘分派案如下：

	107年度		106年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 11,847		\$ 8,266	
現金股利	<u>31,000</u>	\$ 0.2	<u>31,000</u>	\$ 0.2
合計	<u>\$ 42,847</u>		<u>\$ 39,266</u>	

本公司民國 105 年度因仍為累積虧損階段，業於民國 106 年 6 月 12 日經股東會決議民國 105 年度不分配。

4. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十一)。
5. 本公司於民國 106 年 12 月 26 日經董事會決議與關係人取得台中市西屯區惠來厝段 245-1 地號、西區麻園頭段 19-1、22-5、25-1 地號及廣順段 586 地號等共計 5 筆土地，交易價格高於一年內之其他非關係人成交案例設算交易價格 3,723 仟元，故本公司就該差額提列特別盈餘公積，並提報股東會。

(十七) 營業收入

	107年度
客戶合約之收入	\$ 965,776
其他-建物出租收入	<u>4,572</u>
合計	<u>\$ 970,348</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

107年度	營建事業部			扣除非IFRS15	合計
	南部地區	中部地區	北部地區	產生之收入	
部門收入	\$ 4,408	\$894,686	\$71,254	(\$ 4,572)	\$965,776
收入認列時點 於某一時點認列之收入					\$965,776

2. 合約負債

本公司預收款項係認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	107年12月31日
合約負債	\$ 2,193
期初合約負債本期認列收入：	
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 28,678

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請詳附註十二、(五)2。

(十八) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$ 15,670	\$ 15,110
什項收入	734	54
合計	\$ 16,404	\$ 15,164

(十九) 其他利益及損失

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產 (損失)利益	(\$ 4,569)	\$ 653
處分固定資產損失	(188)	-
	(\$ 4,757)	\$ 653

(二十) 財務成本

	107年度	106年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 27,806	\$ 36,767
可轉換公司債	-	23,412
其他	1,762	5,859
	29,568	66,038
減：符合要件之利息資本化金額	(10,861)	(17,030)
財務成本	\$ 18,707	\$ 49,008

(二十一) 費用性質之額外資訊

	107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	\$ -	\$ 10,613	\$ 10,613
勞健保費用	-	832	832
退休金費用	-	397	397
董事酬金	-	1,243	1,243
其他用人費用	-	1,118	1,118
合計	\$ -	\$ 14,203	\$ 14,203
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 280	\$ 280
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533
	106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	\$ -	\$ 13,977	\$ 13,977
勞健保費用	-	890	890
退休金費用	-	396	396
董事酬金	-	1,839	1,839
其他用人費用	-	1,149	1,149
合計	\$ -	\$ 18,251	\$ 18,251
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 276	\$ 276
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533

1. 民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日員工人數分別為 22 人及 17 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 5 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，應提撥員工酬勞不低於1%，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107年度員工及董監酬勞估列金額分別為124仟元及1,243仟元，前述金額帳列薪資費用科目，依當年度之獲利情況，以1%及1%估列。
- 本公司民國106年度員工及董監酬勞皆為920仟元，前述金額帳列薪資費用科目，依當年度之獲利情況，以1%估列。
經董事會決議之民國106年度員工及董監酬勞與民國106年度財務報告認列之金額一致。
4. 本公司董事會通過之員工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

	107年度	106年度
當期所得稅	\$ 4,469	\$ 7,468
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	<u>\$ 4,469</u>	<u>\$ 7,468</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	107年度	106年度
確定福利義務之再衡量數	\$ -	(\$ 2)
稅率改變之影響	14	-
	<u>\$ 14</u>	<u>(\$ 2)</u>

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	107年度	106年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 24,258	\$ 30,541
按稅法規定免課稅之所得	(22,687)	(28,793)
土地增值稅影響數	4,376	7,468
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	(3,946)	(1,840)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(206)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	2,468	298
所得稅費用	<u>\$ 4,469</u>	<u>\$ 7,468</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：

107年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所得稅資產金額	最後扣抵年度
98	核定數	\$ 19,095	\$ 19,095	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	522,895	522,895	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	核定數	26,666	26,666	115
106	申報數	22,715	22,715	116
107	預計申報數	18,787	18,787	117
		<u>\$ 900,497</u>	<u>\$ 900,497</u>	

106年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所得稅資產金額	最後扣抵年度
98	核定數	\$ 19,095	\$ 19,095	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	522,895	522,895	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	申報數	28,516	28,516	115
106	預計申報數	1,752	1,752	116
		<u>\$ 862,597</u>	<u>\$ 862,597</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	107年12月31日	106年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 74,715</u>	<u>\$ 83,137</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 105 年度。
 5. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十三) 每股盈餘

	107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>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 118,468	155,001	\$ 0.76
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	118,468	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	28	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 118,468	155,029	\$ 0.76
	106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>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 172,182	129,365	\$ 1.33
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	172,182	129,365	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
可轉換公司債	19,432	25,636	
員工酬勞	-	78	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 191,614	155,079	\$ 1.24

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞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. 本公司以營業租賃將部份設備及投資性不動產出租，民國 107 年度及民國 106 年度分別認列 4,572 仟元及 3,712 仟元之租金收入為當期損益。本公司依一系列之租賃協議出租部份設備及投資性不動產，該些協議自民國 102 年至 113 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：

	107年12月31日	106年12月31日
不超過1年	\$ 4,982	\$ 4,158
超過1年但不超過5年	19,541	4,559
超過5年	4,266	-
	\$ 28,789	\$ 8,717

2. 本公司以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國 104 至 110 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。民國 107 年度及民國 106 年度皆認列 470 仟元之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不超過1年	\$ 470	\$ 235
超過1年但不超過5年	<u>705</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,175</u>	<u>\$ 235</u>

(二十五) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>107年1月1日</u>	<u>籌資現金流量之變動</u>	<u>107年12月31日</u>
短期借款	\$ 819,370	(\$ 195,690)	\$ 623,680
應付短期票券	29,954	(29,954)	-
長期借款(含一年內到期之長期借款)	514,800	172,950	687,750
存入保證金	<u>1,261</u>	<u>17</u>	<u>1,278</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,365,385</u>	<u>(\$ 52,677)</u>	<u>\$ 1,312,708</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	負責人與本公司董事為二親等親屬
豐邑百貨股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
大美投資股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
聖恩營造股份有限公司	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
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
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
銷貨收入：		
其他關係人	\$ -	\$ 12,804
租金收入：		
宏羽公司	\$ 34	\$ 34
其他關係人	130	-
	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 12,838</u>

土地出售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。對宏羽公司租金收入之租賃標的物-辦公室租期自 107 年 7 月至 110 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，收款方式係每半年收款一次。

2. 發包工程

	<u>性 質</u>	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
宏羽公司	工程款	\$ -	\$ 118,644

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。

3. 預付土地款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	\$ -	\$ 30,913

4. 財產交易

	<u>帳列項目</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	在建土地	\$ 61,827	\$ -

上述交易價格已依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」取得會計師合理意見書。

5. 應收帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
應收帳款：		
宏羽公司	\$ 8	\$ -

上述款項係本公司對子公司之代付款項。

6. 其他應收款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
宏都阿里山公司	\$ 61,786	\$ 49,379
投資餘額貸餘	(61,786)	(49,379)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上述款項係本公司對子公司之應收利息。

7. 應收資金融通款

	<u>107年度</u>				
	<u>最高餘額</u>	<u>發生年月</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率</u>	<u>利息收入</u>
宏都阿里山公司	\$ 50,400	107年12月	\$ 50,400	2.4%	\$ 1,157
投資餘額貸餘			(50,400)		
			<u>\$ -</u>		
	<u>106年度</u>				
	<u>最高餘額</u>	<u>發生年月</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率</u>	<u>利息收入</u>
宏都阿里山公司	\$ 46,400	106年12月	\$ 46,400	2.16%~2.9%	\$ 1,004
投資餘額貸餘			(46,400)		
			<u>\$ -</u>		

8. 應付帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
宏羽公司	\$ 148,884	\$ 183,733

上述款項係本公司對子公司之應付工程款。

9. 應付資金融通款

民國 107 年 12 月 31 日：無此情形。

	<u>106年度</u>	<u>期末餘額</u>	<u>借款期間</u>	<u>利率</u>	<u>利息支出</u>
磐石公司	\$	-	105/10/17~106/2/28	3%	\$ 1,028
晨譽公司		-	105/11/15~106/2/28	3%	620
佳成公司		-	105/12/15~106/1/23	3%	155
劉瑞麟		-	105/12/29~106/5/31	3%	1,034
	<u>\$</u>	<u>-</u>			<u>\$ 2,837</u>

上述資金融通款皆已於民國 106 年 5 月償還。

10. 擔保情形

(1) 關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

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擔保 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。而該案已於民國 106 年 8 月 17 日取得使用執照，故有關之履約保證自動消滅(該預售建案為菁英匯)。

(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 107 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。

11. 租金支出

	107年度	106年度
其他關係人	\$ 470	\$ 470

上述租賃標的物-辦公室租期自 104 年 7 月至 110 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。

12. 廣告費

	107年度	106年度
其他關係人	\$ 3	\$ 210

13. 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

	107年度	106年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 5,601	\$ 4,581

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
	107年12月31日	106年12月31日	
存貨	\$ 1,573,548	\$ 2,651,395	長、短期銀行借款及應付短期票券
投資性不動產	111,631	112,164	長期銀行借款
	<u>\$ 1,685,179</u>	<u>\$ 2,763,559</u>	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)或有事項

1. 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，宏都阿里山公司主張，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，實屬違約違法。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，宏都阿里山公司迫於無奈，於民國 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。惟雙方於民國 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。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本公司之部分；至於，一審反訴部分，二審判決仍認為非可歸責林務局，駁回本公司全部請求。嗣後，兩造均就二審判決不利於己之部分，提起上訴，而最高法院於民國 106 年 6 月 14 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 107 年 12 月 20 日台灣高等法院台南分院對林務局在第一審提出對本公司之訴及假執行之聲請均遭駁回，反訴訴訟費用之裁判均廢棄，林務局應給付本公司 18,285 仟元之損害賠償，及民國 101 年 8 月 24 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。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 107 年 12 月 31 日本履約爭議案業已提列減損之金額累計為 623,248 仟元。

2. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。

(二)承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	107年12月31日	106年12月31日
在建工程	\$ 179,129	\$ 101,812
管理顧問規劃	4,752	8,332
	<u>\$ 183,881</u>	<u>\$ 110,144</u>

2. 截至民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日止，本公司已簽約銷售房地合約總價款(含稅)分別為 43,980 仟元及 193,108 仟元，已預收價款(含稅)分別為 2,256 仟元及 29,336 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十四)說明及附註七(二)之說明。

(三)其他

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。民國 106 年 8 月 22 日，台灣高等法院台南分院更審(更三審)，判決駁回前述本公司部分之聲請，惟本公司仍不服該項判決而於民國 106 年 9 月 19 日向最高法院再提出上訴。民國 107 年 7 月 18 日最高法院駁回本公司上訴，判決定讞。

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. 金融工具之種類

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 32,940	\$ 37,508
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	144,489	54,088
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	208,111	-
無活絡市場之債務工具投資-非流動	-	205,144
應收票據	1,267	85
應收帳款(含關係人)	3,538	8,268
其他應收款	242	3,075
存出保證金	75	388
	<u>\$ 390,662</u>	<u>\$ 308,556</u>
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 623,680	\$ 819,370
應付短期票券	-	29,954
應付票據	117	130
應付帳款	30,495	49,810
應付帳款-關係人	148,884	183,733
其他應付款	6,561	5,618
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	687,750	514,800
存入保證金	1,278	1,262
	<u>\$ 1,498,765</u>	<u>\$ 1,604,677</u>

2. 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。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、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

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使本公司暴露於現金流量利率風險。於民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日，本公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 10,491 仟元及 13,342 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。
- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。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。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- E. 本公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失，並納入對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款的備抵損失。本公司於民國 107 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。
- G. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二、(四)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：

107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	\$ 6,643	\$ 141,323	\$ 10,269	\$ 511,250	\$ 669,485
應付票據	117	-	-	-	117
應付帳款	1,747	12	28,736	-	30,495
應付帳款-關係人	-	-	148,884	-	148,884
其他應付款	5,664	897	-	-	6,561
長期借款 (包含一年內到期)	6,848	6,848	24,497	715,643	753,836

非衍生金融負債：

106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	\$ 140,815	\$ 372,355	\$ 327,041	\$ -	\$ 840,211
應付短期票券	30,145	-	-	-	30,145
應付票據	130	-	-	-	130
應付帳款	49,810	-	-	-	49,810
應付帳款-關係人	183,733	-	-	-	183,733
其他應付款	5,618	-	-	-	5,618
長期借款 (包含一年內到期)	9,827	134,138	16,719	392,503	553,187

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
 - 第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。
 - 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
 - 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。
2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六、(七)說明。
3. 非以公允價值衡量之金融工具
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、長期借款(包含一年或一營業週期內到期)及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4. 以公允價值衡量之金融工具：

106年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 37,508	\$ 37,508

(四) 初次適用國際財務報導準則第9號之影響與民國106年度適用國際會計準則第39號之資訊

1. 民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1) 應收款項

A. 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。

B. 無活絡市場之債務工具投資

(A) 係屬非原始產生之應收款，無活絡市場公開報價，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：

- 未分類為透過損益按公允價值衡量。
- 未指定為備供出售。
- 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。

(B) 本公司對於符合交易慣例之無活絡市場之債務工具投資係採用交易日會計。

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

(D) 本公司持有之無活絡市場之債務工具投資為不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(2) 金融資產減損

A. 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。

B. 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：

- 發行人或債務人之重大財務困難；
- 違約，諸如利息或本金之付之遞延或不償付；
- 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；

- (D)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或
 (E)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
2. 金融資產帳面價值自民國 106 年 12 月 31 日依據 IAS 39 編製轉換至民國 107 年 1 月 1 日依據 IFRS9 編製之調節如下：

	無活絡市場債務工具	保留盈餘	其他權益
IAS39	\$ 37,508	\$ -	\$ -
轉入按攤銷後成本衡量	(37,508)	-	-
IFRS9	\$ -	\$ -	\$ -

- 於 IAS 39 分類為「無活絡市場債務工具」之債務工具計 37,508 仟元，因有符合現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息條件，且本公司持有係為收取現金流量，因此於初次適用 IFRS 9 時，分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」調增 37,508 仟元。
3. 民國 106 年 12 月 31 日之重要會計項目之說明如下：

無活絡市場之債務工具投資

項 目	106年12月31日
宏都阿里山國際開發(股)公司－特別股	\$ 194,400
特別股溢價攤銷	10,744
合計	\$ 205,144

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：

A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 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。

E. 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。

F. 贖回權：無。

G. 賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

H. 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 106 年 12 月 31 日之金額為 37,508 仟元。民國 106 年度評價利益金額為 653 仟元。

4. 民國 106 年度之信用風險資訊說明如下：

- (1) 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、應收帳款及其他金融資產，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其信用品質尚稱良好。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。
- (2) 於民國 106 年度，並無超出信用限額之情事，且管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。
- (3) 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。

(五) 初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

- (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。

2. 本公司於民國 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	<u>106年度</u>	
房地銷售收入	\$	1,516,366
租金收入		<u>3,712</u>
	\$	<u>1,520,078</u>

3. 本公司若於民國 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下：

資產負債表項目	<u>107年12月31日</u>		
	採IFRS 15認列 之餘額	採原會計政策認 列之餘額	會計政策改變之 影響數
合約負債	\$ 2,193	\$ -	\$ 2,193
預收款項	-	2,193	(2,193)

說明：係依 IFRS 15 之規定，將預收款項認列為合約負債。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：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。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：請詳附表五。

(三) 大陸投資資訊

無此情事。

十四、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107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 (註四)	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	價值	針對對象 資金貸與 總限額 (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	往來權益 法投資貸 餘	Y	\$ 55,000	\$ 55,000	\$ 50,400	2.40%	2	\$ -	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 180,530	\$ 722,120	-

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。

註四：累計當年度至申報月份止資金貸與他人之最高額度。

豐謙建設股份有限公司

為他人背書保證

民國107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		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	屬安公司對		屬子公司對		屬對大陸地 區背書保證 備註
		公司名稱	豐邑建設(股)公司									7	3,610,588	271,419	271,419	
0	豐謙建設(股)公司	豐邑建設(股)公司	7		3,610,588	271,419	271,419	271,419	-	15.03	3,610,588	N	N	N	-	

(註二)

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該投資公司背書保證，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，不受此一限制，惟其總額以不超過本公司淨值百分之二百為限。

註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事銷售合約之履約保證連帶擔保。

豐達建設股份有限公司

母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107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	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率 (註三)
					金額	交易條件	
0	豐達建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	其他應收款	112,187	雙方議定	3.61%
0	豐達建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	利息收入	15,374	雙方議定	1.58%
0	豐達建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	按攤銷後成本衡量之金融資產	208,111	雙方議定	6.89%
0	豐達建設(股)公司	宏都營造(股)公司	1	應付建造合約款	148,884	雙方議定	4.79%

註一：母子公司間。

註二：I母子公司對子公司。

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，以期末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107年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

投資公司名稱 豐謙建設(股)公司	被投資公司名稱 宏羽營造(股)公司	所在地區 台灣	主要營業項目 綜合營造、不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等	原始投資金額		股數(股)	期末持有 比率	帳面金額	被投資公司本期 本期認列之投資	
				本期末 \$	去年年底 \$				(損)益	(損)益
				713	220,000	22,000,000	92.83	\$ 127,093	\$ 2,663	\$ 8,002
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	(242,452)	(19,798)	(11,795)
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	(5,380)	(19,798)	(301)

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

現金明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
庫存現金				\$	20
銀行存款					
活期存款			新台幣		144,350
支票存款			新台幣		119
				\$	<u>144,489</u>

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
存貨明細表
民國 107 年 12 月 31 日

明細表二

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	\$ 41,397	淨變現價值(已提供質押)
	時代菁英	114,414	165,049	淨變現價值(部份已提供抵押)
	菁英匯	903,624	1,223,447	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>1,047,938</u>	<u>1,429,893</u>	
在建房地	番路鄉內甕段及轆子腳段	555,639	936,557	淨變現價值(部份已提供抵押)
	龍潭鄉大湖段	260,579	748,199	淨變現價值(部份已提供抵押)
	嘉保段211-2地號	205,833	814,190	淨變現價值(部份已提供抵押)
	北屯區竹興段	636,673	683,581	淨變現價值(部份已提供抵押)
	容移土地	61,827	-	淨變現價值(部份已提供抵押)
	<u>1,720,551</u>	<u>3,182,527</u>		
待建土地		<u>38,244</u>	<u>39,595</u>	淨變現價值
		2,806,733	<u>\$ 4,652,015</u>	
減:備抵存貨跌價損失		(13,162)		
		<u>\$ 2,793,571</u>		

豐謙建設股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 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		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			
採權益法之長期投資：									
宏羽營造(股)公司	22,000仟股	\$ 119,091	-	\$ 8,002	-	\$ -	\$ 127,093	權益法	無
宏都阿里山國際開發(股)有限公司	71仟股	(230,657)	-	-	(11,795)	(11,795)	(242,452)	權益法	無
		<u>(\$ 111,566)</u>		<u>\$ 8,002</u>		<u>(\$ 11,795)</u>	<u>(\$ 115,359)</u>		
沖轉其他應收款-關係人		95,779					112,187		
轉列其他非流動負債		134,878					130,265		
		<u>\$ 119,091</u>					<u>\$ 127,093</u>		

豐謙建設股份有限公司
短期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

明細表四

債 土 地	權 銀 行	人 行 行	摘要	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率	抵 押 或 擔 保
	地	銀	抵押借款	\$ 134,680	103/10/13~108/10/13	2.20%	在建土地-龍潭鄉大湖段
	地	銀	抵押借款	489,000	107/3/6~112/3/6	2.10%	在建土地-竹興段
				<u>\$ 623,680</u>			

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營建收入明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

明細表六

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	\$ 480,925	\$ 413,725	\$ 894,650	完工銷售
菁英匯	42,296	28,330	70,626	完工銷售
出售土地	-	500	500	
	<u>\$ 523,221</u>	<u>\$ 442,555</u>	965,776	
租賃收入			<u>4,572</u>	
			<u>\$ 970,348</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營建成本明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋成本</u>	<u>土地成本</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
時代菁英	\$433,922	\$255,519	\$ 689,441	完工銷售
菁英匯	38,294	18,829	57,123	完工銷售
出售土地	-	371	371	
	<u>\$472,216</u>	<u>\$274,719</u>	746,935	
租賃成本—折舊			533	
工程成本			<u>4,460</u>	
			<u>\$ 751,928</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營業費用明細表

民國107年1月1日至107年12月31日

明細表八

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪 資 支 出	\$ -	\$ 10,192	\$ 10,192	
佣 金 支 出	33,125	-	33,125	
廣 告 費	15,714	-	15,714	
什 項 支 出	3,870	-	3,870	
稅 捐	3,717	-	3,717	
勞 務 費	-	2,103	2,103	
顧 問 費	-	2,021	2,021	
其 他 費 用	7,847	6,041	13,888	每一零星交易金額均未超過本科目5%
	<u>\$ 64,273</u>	<u>\$ 20,357</u>	<u>\$ 84,630</u>	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10800016 號

會員姓名：(1)王 玉 娟
(2)洪 淑 華

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

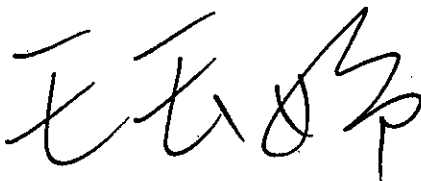

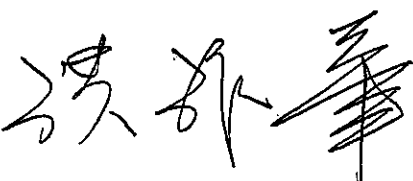

會員證書字號：(1)中市會證字第 635 號

(2)中市會證字第 096 號

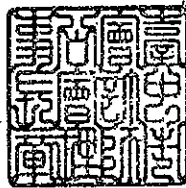
印鑑證明書用途：辦理 豐謙建設股份有限公司

107 年度 (自民國 107 年 1 月 1 日至

107 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：

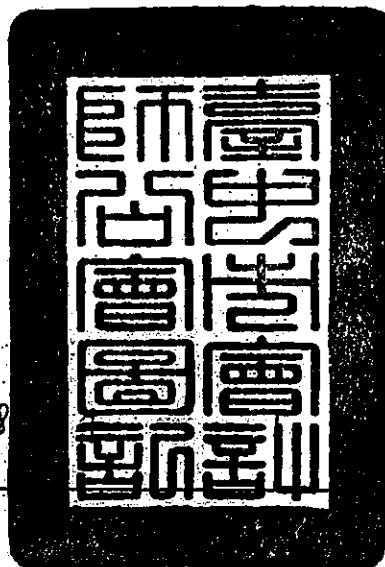


核對人：



中華民國

108



月 15

日