

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 108 年度及 107 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 108 年度及 107 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目 錄

項	目	頁次/編號/索引
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 ~ 52
	(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	23 ~ 24
	(六) 重要會計項目之說明	24 ~ 41
	(七) 關係人交易	41 ~ 44
	(八) 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)	附註揭露事項	51
(十四)	營運部門資訊	52
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	明細表八
	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

(109)財審報字第 19003536 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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 108 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 108 年度豐謙建設股份有限公司房地銷售收入為新台幣 226,953 仟元，占營業收入之 97.97%。

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 108 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 4,156,066 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 108 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 9 年 3 月 1 0 日



豐謙建設股份有限公司
個體資產負債表
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	108年12月31日		107年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 50,231	1	\$ 144,489	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產—流動		27,293	-	32,940	1
1150	應收票據淨額	六(三)	425	-	1,267	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	3,421	-	3,530	-
1180	應收帳款—關係人淨額	七(二)	-	-	8	-
1200	其他應收款		3	-	242	-
1210	其他應收款—關係人	七(二)	79	-	-	-
130X	存貨	六(四)	4,142,904	87	2,793,571	81
1470	其他流動資產		87,851	2	25,264	1
11XX	流動資產合計		4,312,207	90	3,001,311	87
非流動資產						
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(二)				
	流動		211,289	5	208,111	6
1550	採用權益法之投資	六(五)	128,062	3	127,093	4
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	1,210	-	1,455	-
1755	使用權資產		686	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	六(九)	111,098	2	111,631	3
1900	其他非流動資產		333	-	75	-
15XX	非流動資產合計		452,678	10	448,365	13
1XXX	資產總計		\$ 4,764,885	100	\$ 3,449,676	100

(續次頁)


 豐謙建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日			
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十)	\$	547,570	12	\$	623,680	18
2130	合約負債—流動	六(十七)		211,656	4		2,193	-
2150	應付票據			1,620	-		117	-
2170	應付帳款			54,937	1		30,495	1
2180	應付帳款—關係人	七(二)		76,007	2		148,884	4
2200	其他應付款			7,796	-		6,561	-
2230	本期所得稅負債			3,788	-		-	-
2280	租賃負債—流動			460	-		-	-
2310	預收款項			39	-		141	-
2399	其他流動負債—其他			31,279	1		23,813	1
21XX	流動負債合計			<u>935,152</u>	<u>20</u>		<u>835,884</u>	<u>24</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十一)		1,845,676	38		676,950	20
2580	租賃負債—非流動			234	-		-	-
2600	其他非流動負債	六(五)(十二)		181,571	4		131,543	4
25XX	非流動負債合計			<u>2,027,481</u>	<u>42</u>		<u>808,493</u>	<u>24</u>
2XXX	負債總計			<u>2,962,633</u>	<u>62</u>		<u>1,644,377</u>	<u>48</u>
權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十四)		1,550,015	33		1,550,015	45
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)		101,154	2		89,308	2
3320	特別盈餘公積			3,723	-		3,723	-
3350	未分配盈餘			143,406	3		158,299	5
3XXX	權益總計			<u>1,802,252</u>	<u>38</u>		<u>1,805,299</u>	<u>52</u>
重大承諾事項及或有事項								
3X2X	負債及權益總計	九	\$	<u>4,764,885</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,449,676</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108年及107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	108 年 度			107 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十七)	\$ 231,658	100	\$ 970,348	100		
5000 營業成本	六(四)(二十一)	(147,116)	(63)	(751,928)	(77)		
5900 營業毛利		84,542	37	218,420	23		
營業費用	六(二十一)						
6100 推銷費用		(19,327)	(9)	(64,273)	(7)		
6200 管理費用		(18,936)	(8)	(20,357)	(2)		
6000 營業費用合計		(38,263)	(17)	(84,630)	(9)		
6900 營業利益		46,279	20	133,790	14		
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(十八)	25,398	11	16,404	2		
7020 其他利益及損失	六(十九)	(5,648)	(2)	(4,757)	(1)		
7050 財務成本	六(二十)	(19,661)	(9)	(18,707)	(2)		
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)	(10,147)	(4)	(3,793)	-		
7000 營業外收入及支出合計		(10,058)	(4)	(10,853)	(1)		
7900 稅前淨利		36,221	16	122,937	13		
7950 所得稅費用	六(二十二)	(8,268)	(4)	(4,469)	(1)		
8200 本期淨利		\$ 27,953	12	\$ 118,468	12		
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	-		
8349 與不重分類之項目相關之所得 稅	六(二十二)	-	-	14	-		
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ -	-	\$ 164	-		
8500 本期綜合損益總額		\$ 27,953	12	\$ 118,632	12		
每股盈餘	六(二十三)						
9750 基本每股盈餘		\$ 0.18		\$ 0.76			
稀釋每股盈餘	六(二十三)						
9850 稀釋每股盈餘		\$ 0.18		\$ 0.76			

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





豐謙投資股份有限公司

盈餘分配表

民國108年12月31日

單位：新台幣仟元

107 年 度	附註	普通股	股本	溢價	資本公積	一發	留	盈	未分配	盈餘	權益	總額
		股	行	積	積	積	公積	餘	公積	公積	未分配	盈餘
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	六(二十二)	-	-	-	-	118,632	-	118,632				
106年度盈餘指撥及分配	六(十六)	-	-	-	-	-	-	-				
法定盈餘公積		-	-	8,266	-	(8,266)	-	-				
現金股利		-	-	-	-	(31,000)	(31,000)	(31,000)				
特別盈餘公積	六(十六)	-	-	-	3,723	(3,723)	-	-				
107年12月31日餘額		\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 89,308	\$ 3,723	\$ 158,299	\$ 3,723	\$ 1,805,299				
108 年 度												
108年1月1日餘額		\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 89,308	\$ 3,723	\$ 158,299	\$ 3,723	\$ 1,805,299				
108年度本期淨利		-	-	-	-	27,953	-	27,953				
本期綜合損益總額		-	-	-	-	27,953	-	27,953				
107年度盈餘指撥及分配	六(十六)	-	-	-	-	-	-	-				
法定盈餘公積		-	-	11,846	-	(11,846)	-	-				
現金股利		-	-	-	-	(31,000)	(31,000)	(31,000)				
108年12月31日餘額		\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 101,154	\$ 3,723	\$ 143,406	\$ 3,723	\$ 1,802,252				

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：袁玉鵬



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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	108年1月1日 至12月31日	107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		\$ 36,221	\$ 122,937
調整項目			
收益費損項目			
不動產、廠房及設備折舊費用	六(六)(七)(二十一)	825	280
投資性不動產折舊費用	六(九)(二十一)	533	533
處分不動產、廠房及設備損失	六(十九)	-	188
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	六(二)(十九)	5,648	4,569
採權益法認列之子公司損益之份額	六(五)	10,147	3,793
利息收入	六(十八)	(14,994)	(15,670)
利息費用	六(二十)	19,661	18,707
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		842	(1,182)
應收帳款		109	4,739
應收帳款-關係人淨額		8	(8)
其他應收款		63	2,886
其他應收款-關係人		(79)	-
存貨		(1,349,333)	121,067
其他流動資產		(62,587)	24,457
其他非流動資產		(200)	-
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		209,463	(26,485)
應付票據		1,503	(13)
應付帳款		(48,435)	(54,164)
其他應付款		1,040	882
預收款項		(102)	141
其他流動負債		(8,482)	(5,803)
營運產生之現金(流出)流入		(1,198,149)	201,854
收取之利息		139	296
支付之利息		(19,466)	(18,646)
支付所得稅		(4,304)	(4,373)
營業活動之淨現金(流出)流入		(1,221,780)	179,131

(續次頁)



豐謙建設股份有限公司
個體現金流量表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量			
應收資金融通款減少(增加)	七(二)	\$ 50,400	(\$ 4,000)
購置不動產、廠房及設備	六(六)	(122)	(1,500)
處分不動產、廠房及設備價款		-	134
存出保證金(增加)減少		(58)	313
投資活動之淨現金流入(流出)		50,220	(5,053)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加		79,500	576,500
短期借款減少		(155,610)	(772,190)
應付短期票券減少	六(二十五)	-	(29,954)
舉借長期借款		1,308,900	307,800
償還長期借款		(124,226)	(134,850)
存入保證金增加		188	17
租賃本金償還		(450)	-
發放現金股利	六(十六)	(31,000)	(31,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)		1,077,302	(83,677)
本期現金及約當現金(減少)增加數		(94,258)	90,401
期初現金及約當現金餘額		144,489	54,088
期末現金及約當現金餘額		\$ 50,231	\$ 144,489

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108年度及107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109年3月10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：

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「所得稅務處理之不確定性」	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」

1. 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。

2. 於適用金管會認可之民國 108 年 IFRSs 版本時，本公司對於國際財務報導準則第 16 號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，於民國 108 年 1 月 1 日調增使用權資產\$1,144 仟元，並調增租賃負債\$1,144 仟元。
3. 本公司於初次適用國際財務報導準則第 16 號，採用之實務權宜作法如下：
 - (1) 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號之規定處理。
 - (2) 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - (3) 於評估租賃延長選擇權之行使及租賃終止選擇權之不行使對租賃期間之判斷時採用後見之明。
4. 本公司於計算租賃負債之現值時，係採用本公司增額借款利率，其加權平均利率為 2.1%。
5. 本公司按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的金額相同。
6. 本公司按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的調節如下：

民國107年12月31日採國際會計準則第17號揭露之營業租賃承諾	\$	1,175
減：屬短期租賃之豁免	(9)
減：屬低價值資產之豁免	(30)
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號應認列租賃負債之租賃合約總額		1,136
本公司初次適用日之增額借款利率		2.1%
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號認列之租賃負債	\$	<u>1,144</u>

(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 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109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。

(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：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第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
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國111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。

(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) 出租人之租賃交易－營業租賃

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) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

民國 108 年度適用

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
- (3) 發生之任何原始直接成本；及

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十四) 營業租賃(承租人)

民國 107 年度適用

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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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

分派予股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列
為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列
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 108 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 4,142,904 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
庫存現金	\$ 20	\$ 20
支票存款及活期存款	<u>50,211</u>	<u>144,469</u>
	<u>\$ 50,231</u>	<u>\$ 144,489</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

<u>項目</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
非流動項目：		
特別股	<u>\$ 211,289</u>	<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 108 年 12 月 31 日及民國 107 年 12 月 31 日之金額分別為 27,293 仟元及 32,940 仟元。民國 108 年度及民國 107 年度評價損失分別為 5,648 仟元及 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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入	\$ 14,428	\$ 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 108 年 12 月 31 日及民國 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 211,289 仟元及 208,111 仟元。

5. 於 IAS 39 原分類為「透過損益按公允價值衡量之金融資產」於轉換日決定之有效利率為 6.89%，於民國 108 年及 107 年度認列之利息收入計 \$14,428 仟元及 \$14,217 仟元。

6. 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)。

(三) 應收票據及帳款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
應收票據	\$ 425	\$ 1,267
應收帳款	\$ 3,421	\$ 3,530

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>108年12月31日</u>		<u>107年12月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
未逾期	\$ 3,421	\$ 425	\$ 3,530	\$ 1,267

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 108 年 12 月 31 日及民國 107 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 107 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 \$8,354 仟元。

3. 本公司未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。

4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據及帳款於民國 108 年 12 月 31 日及民國 107 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。

5. 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

	108年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,122,382	(\$ 8,863)	\$ 1,113,519
在建土地	2,135,080	-	2,135,080
在建工程	317,568	-	317,568
待建土地	<u>581,036</u>	<u>(4,299)</u>	<u>576,737</u>
合計	<u>\$ 4,156,066</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 4,142,904</u>

	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	<u>38,244</u>	<u>(12,362)</u>	<u>25,882</u>
合計	<u>\$ 2,806,733</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 2,793,571</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	108年度	107年度
已出售房地成本	\$ 146,580	\$ 751,395
租金收入直接營運成本	<u>536</u>	<u>533</u>
	<u>\$ 147,116</u>	<u>\$ 751,928</u>

2. 在建工程明細如下：

工地名稱	108年12月31日	107年12月31日
番路鄉內甕及轆子腳段	\$ -	\$ 68,248
嘉保段211-2地號	-	13,832
龍潭鄉大湖段	16,764	15,254
北屯區竹興段	289,575	17,742
北屯區平田段	5,017	-
竹北市隘興段	<u>6,212</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 317,568</u>	<u>\$ 115,076</u>

3. 民國 108 年度及民國 107 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(二十一)，設算利息資本化之利率區間分別為 1.99%~2.13%及 1.97%~2.13%。

4. 本公司於民國 108 年 3 月 21 日經董事會決議通過授權董事長向非關係人購買土地，供開發新建案使用，並於民國 108 年 3 月 25 日簽訂台中市北屯區平田段 10-0.10-1.11-0.12-0.12-2 地號土地、12-1.12-3.18-0.18-1 地號道路用地及 3288 建號房屋之買賣合約，交易總金額共計 483,700 仟元。前述交易業於民國 108 年 5 月 15 日完成過戶。
5. 本公司於民國 108 年 5 月 13 日向非關係人交通部鐵道局購買土地，供開發新建案使用，簽訂新竹縣竹北市隘興段 448 地號土地之買賣合約，交易總金額共計 720,914 仟元。前述交易業於民國 108 年 6 月 20 日完成過戶。

(五) 採用權益法之投資

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 128,062	\$ 127,093
宏都阿里山國際開發(股)公司	(253,568)	(242,452)
	(125,506)	(115,359)
加：沖轉「其他應收款-關係人」	73,463	112,187
加：轉列「其他非流動負債」	180,105	130,265
	<u>\$ 128,062</u>	<u>\$ 127,093</u>

1. 民國 108 年度及民國 107 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>108年度</u>	<u>107年度</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 969	\$ 8,002
宏都阿里山國際開發(股)公司	(11,116)	(11,795)
	<u>(\$ 10,147)</u>	<u>(\$ 3,793)</u>

2. 民國 108 年度及民國 107 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 108 年度及民國 107 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 108 年度及民國 107 年度之其他應收款-關係人 73,463 仟元及 112,187 仟元後餘額分別為 180,105 仟元及 130,265 仟元，詳附註七、(二)說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>108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>108年12月31日</u>
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 3,933	\$ 122	\$ -	\$ -	\$ 4,055
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(2,478)	(\$ 367)	\$ -	\$ -	(2,845)
	<u>\$ 1,455</u>				<u>\$ 1,210</u>
	<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>					
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>

(七) 租賃交易－承租人

民國 108 年度適用

1. 本公司租賃之標的資產包括建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 3 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>108年度</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>折舊費用</u>
房屋及建築	\$ 686	\$ 458

3. 本公司於民國 108 年度使用權資產之增添為 \$1,144 仟元。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	<u>108年度</u>
<u>影響當期損益之項目</u>	
租賃負債之利息費用	\$ 20

5. 本公司於民國 108 年度租賃現金流出總額為 \$470 仟元。

(八) 租賃交易－出租人

民國 108 年度適用

1. 本公司出租之標的資產包括設備及建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 5 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本公司於民國 108 年度及 107 年度基於營業租賃合約分別認列 \$4,705 仟元及 \$4,572 仟元之租金收入，內中無屬變動租賃給付。
3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	108年12月31日		107年12月31日	
1年	\$	5,369	\$	4,982
1~5年		18,264		19,541
5年以後		-		4,266
合計	\$	23,633	\$	28,789

(九) 投資性不動產

	108年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	108年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 8,782)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 9,315)
	<u>(\$ 8,782)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 9,315)</u>
	<u>\$ 111,631</u>				<u>\$ 111,098</u>
<u>107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>					
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>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 3,590	\$ 3,375
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	\$ 533	\$ 533

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 108 年 12 月 31 日及民國 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 124,755 仟元及 120,755 仟元，係以未來租金收入現金流量折現法評價。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十) 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>108年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	107/3/6~112/3/6 按月繳息，本金到期償還。	2.10%	存貨—在建土地	\$ 489,000
擔保借款	108/5/31~109/5/31 按月繳息，本金到期償還。	2.02%~2.03%	存貨—待售房地	15,370
信用借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	2.20%	無	43,200
				<u>\$ 547,570</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>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—在建土地	\$ 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—在建土地	489,000
				<u>\$ 623,680</u>

1. 於民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別 11,722 仟元及 16,222 仟元。

2. 民國 108 年 12 月 31 日及民國 107 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 2,419,994 仟元及 1,461,000 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。

(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	108年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，到期還本	2.10%	存貨—在建土地	\$ 576,700
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，到期還本	2.10%	存貨—在建土地	369,000
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，到期還本	2.00%	存貨—待售土地	350,000
擔保借款	106/4/13~114/5/24 按月繳息，分期償還	1.99%	存貨—待售土地	329,150
擔保借款	108/2/25~111/2/25 按月繳息，到期還本	1.90%	存貨—待售房地	192,760
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.88%~1.99%	存貨—待售房地 投資性不動產	37,223
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.88%~1.89%	投資性不動產	17,591
減：一年內到期之長期借款(表列其他流動負債)				(26,748)
				<u>\$ 1,845,676</u>

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—待售土地	\$ 347,950
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，分期償還	2.00%	存貨—待售土地	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(表列其他流動負債)				(10,800)
				<u>\$ 676,950</u>

1. 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。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二) 其他非流動負債

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
採權益法之長期股權投資貸餘	\$ 180,105	\$ 130,265
存入保證金	<u>1,466</u>	<u>1,278</u>
	<u>\$ 181,571</u>	<u>\$ 131,543</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，請領賸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。

(以下空白)

(3)淨確定福利(負債)資產之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利 (負債)資產
107年度			
1月1日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132
利息(費用)收入	(5)	7	2
	(381)	515	134
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
	135	15	150
提撥退休基金	-	155	155
計畫縮減影響數	246	-	246
應收賸餘款項	-	(685)	(685)
12月31日餘額	\$ -	\$ -	\$ -

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 108 年度及民國 107 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 434 元及 399 仟元。

(十四)股本

本公司民國 108 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)：

	108年	107年
期初暨期末股數	155,002	155,002

(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。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 10%。

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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
4. 本公司於民國 108 年 6 月 3 日及民國 107 年 6 月 4 日分別股東會決議民國 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>	

5. 民國 109 年 3 月 10 日經董事會提議對民國 108 年度之盈餘分派每普通股股利 0.3 元，股利總計 \$46,500 仟元。
6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。

7. 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，並已提報民國 108 年股東會。

(十七)營業收入

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
客戶合約之收入	\$ 226,953	\$ 965,776
其他-建物出租收入	<u>4,705</u>	<u>4,572</u>
合計	<u>\$ 231,658</u>	<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：

<u>營建事業部</u>							
<u>108年度</u>	<u>南部地區</u>	<u>中部地區</u>	<u>北部地區</u>	<u>小計</u>	<u>扣除非IFRS15 產生之收入</u>	<u>合計</u>	
部門收入	<u>\$4,671</u>	<u>\$162,164</u>	<u>\$64,823</u>	<u>\$231,658</u>	<u>(\$ 4,705)</u>	<u>\$226,953</u>	
收入認列時點							
於某一時點認列之收入						<u>\$226,953</u>	

<u>營建事業部</u>							
<u>107年度</u>	<u>南部地區</u>	<u>中部地區</u>	<u>北部地區</u>	<u>小計</u>	<u>扣除非IFRS15 產生之收入</u>	<u>合計</u>	
部門收入	<u>\$4,408</u>	<u>\$894,686</u>	<u>\$71,254</u>	<u>\$970,348</u>	<u>(\$ 4,572)</u>	<u>\$965,776</u>	
收入認列時點							
於某一時點認列之收入						<u>\$965,776</u>	

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：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年1月1日</u>
合約負債	<u>\$ 211,656</u>	<u>\$ 2,193</u>	<u>\$ 28,678</u>

期初合約負債本期認列收入：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 2,193</u>	<u>\$ 28,678</u>

(十八) 其他收入

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入	\$ 14,994	\$ 15,670
什項收入	10,404	734
合計	<u>\$ 25,398</u>	<u>\$ 16,404</u>

(十九) 其他利益及損失

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產 損失	(\$ 5,648)	(\$ 4,569)
處分固定資產損失	-	(188)
	<u>(\$ 5,648)</u>	<u>(\$ 4,757)</u>

(二十) 財務成本

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 38,635	\$ 27,806
其他	1,714	1,762
	40,349	29,568
減：符合要件之利息資本化金額	(20,688)	(10,861)
財務成本	<u>\$ 19,661</u>	<u>\$ 18,707</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	<u>108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	\$ -	\$ 11,038	\$ 11,038
勞健保費用	-	987	987
退休金費用	-	434	434
董事酬金	-	1,540	1,540
其他用人費用	-	677	677
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,676</u>	<u>\$ 14,676</u>
不動產、廠房及設備折舊 費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 367</u>	<u>\$ 367</u>
投資性不動產折舊費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533</u>
使用權資產折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 458</u>	<u>\$ 458</u>

	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

1. 本年度及前一年度之員工人數均為 18 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 5 人。
2. 本年度平均員工福利費用 1,011 仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工福利費用 997 仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
3. 本年度平均員工薪資費用 849 仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工薪資費用 816 仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
4. 平均員工薪資費用調整變動情形 4.04% (『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
5. 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。
6. 本公司民國 108 年度及民國 107 年度員工酬勞估列金額分別為 37 仟元及 124 仟元；民國 108 年度及民國 107 年度董監酬勞估列金額分別為 366 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。
經董事會決議之民國 107 年度員工及董監酬勞與民國 107 年度財務報告認列之金額一致。
7. 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

	108年度	107年度
當期所得稅	\$ 515	\$ 4,469
未分配盈餘加徵	3,789	-
以前年度所得稅低估數	3,964	-
所得稅費用	<u>\$ 8,268</u>	<u>\$ 4,469</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	108年度	107年度
稅率改變之影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14</u>

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	108年度	107年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 7,244	\$ 24,258
按稅法規定免課稅之所得	(6,076)	(22,687)
土地增值稅影響數	515	4,376
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	(1,090)	(3,946)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	(78)	2,468
以前年度所得稅低估數	3,964	-
未分配盈餘加徵	3,789	-
所得稅費用	<u>\$ 8,268</u>	<u>\$ 4,469</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：

108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
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	522,893	522,893	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	核定數	26,666	26,666	115
106	核定數	7,458	7,458	116
107	申報數	53,536	53,536	117
108	預計申報數	1,643	1,643	118
		<u>\$ 902,535</u>	<u>\$ 902,535</u>	

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	522,893	522,893	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>\$ 900,495</u>	<u>\$ 900,495</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	108年12月31日	107年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 73,782</u>	<u>\$ 74,715</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 106 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

	108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	<u>\$ 27,953</u>	<u>155,001</u>	<u>\$ 0.18</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	27,953	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	24	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	<u>\$ 27,953</u>	<u>155,025</u>	<u>\$ 0.18</u>

	107年度		每股盈餘 (元)
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	
<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

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

民國 107 年度適用

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 年度認列 4,572 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
不超過1年	\$ 4,982
超過1年但不超過5年	19,541
超過5年	4,266
	<u>\$ 28,789</u>

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：

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

(二十五) 來自籌資活動之負債之變動

	108年1月1日	籌資現金流量之變動	108年12月31日
短期借款	\$ 623,680	(\$ 76,110)	\$ 547,570
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	687,750	1,184,674	1,872,424
存入保證金	1,278	188	1,466
來自籌資活動之負 債總額	<u>\$ 1,312,708</u>	<u>\$ 1,108,752</u>	<u>\$ 2,421,460</u>
	107年1月1日	籌資現金流量之變動	107年12月31日
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	1,261	17	1,278
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

關係人名稱	與本公司之關係
宏羽營造股份有限公司(以下簡稱宏羽公司)	本公司之子公司
宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱 宏都阿里山公司)	本公司之子公司
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
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理
劉樹居	與本公司董事為一親等親屬

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	108年度	107年度
租金收入:		
宏羽公司	\$ 34	\$ 34
其他關係人	-	130
	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 164</u>

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. 合約負債

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
其他關係人	\$ 7,097	\$ -

本公司於民國 108 年與其他關係人簽訂建案-蜜之地之預售屋買賣合約價共計 39,100 仟元(含稅)，截至 108 年 12 月 31 日，預收房地款為 7,097 仟元，交易價格與非關係人無重大差異。

3. 財產交易

	<u>帳列項目</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107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。

4. 應收帳款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107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。

5. 其他應收款-特別股負債及應收利息

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
宏都阿里山公司	\$ 73,463	\$ 61,786
投資餘額貸餘	(73,463)	(61,786)
	\$ -	\$ -

6. 其他應收款-同業連帶擔保

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
其他關係人	\$ 79	\$ -

7. 應收資金融通款

	<u>108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	108年12月	\$ -	2.4%	\$ 428
投資餘額貸餘			-		
			\$ -		

		107年度			
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
宏都阿里山公司	\$ 50,400	107年12月	\$ 50,400	2.4%	\$ 1,157
投資餘額貸餘			(50,400)		
			\$ -		

8. 應付帳款

	108年12月31日	107年12月31日
宏羽公司	\$ 76,007	\$ 148,884

上述款項係本公司對子公司之應付工程款。

9. 租金支出

	108年度	107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。

10. 廣告費

	108年度	107年度
其他關係人	\$ -	\$ 3

11. 手續費收入

	108年度	107年度
其他關係人	\$ 90	\$ -

12. 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 336,075 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。(該預售建案為蜜之地)。

(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 108 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。

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(十)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	108年度	107年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 6,778	\$ 5,601

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
	108年12月31日	107年12月31日	
存貨	\$ 3,471,472	\$ 1,573,548	長、短期銀行借款及應付短期票券
投資性不動產	111,098	111,631	長期銀行借款
	\$ 3,582,570	\$ 1,685,179	

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。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 109 年 2 月 14 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。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 108 年 12 月 31 日宏都阿里山公司因出售營業器具迴轉損失 6,416 仟元，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

	108年12月31日	107年12月31日
在建工程	\$ 705,253	\$ 179,129
管理顧問規劃	8,311	4,752
	<u>\$ 713,564</u>	<u>\$ 183,881</u>

2. 截至民國 108 年 12 月 31 日及民國 107 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 1,563,210 仟元及 43,980 仟元，已預收價款(含稅)分別為 216,256 仟元及 2,256 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十五)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，民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，本公司資產負債資本比率如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
負債總額	\$ 2,962,633	\$ 1,644,377
資產總額	\$ 4,764,885	\$ 3,449,676
負債比率	<u>62%</u>	<u>48%</u>

(以下空白)

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
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	\$ 27,293	\$ 32,940
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	50,231	144,489
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	211,289	208,111
應收票據	425	1,267
應收帳款(含關係人)	3,421	3,538
其他應收款(含關係人)	82	242
存出保證金	133	75
	<u>\$ 292,874</u>	<u>\$ 390,662</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 547,570	\$ 623,680
應付票據	1,620	117
應付帳款	54,937	30,495
應付帳款-關係人	76,007	148,884
其他應付款	7,796	6,561
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,872,424	687,750
存入保證金	1,466	1,278
	<u>\$ 2,561,820</u>	<u>\$ 1,498,765</u>
租賃負債(包含流動及非流動)	<u>\$ 694</u>	<u>\$ -</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 108 年 12 月 31 日及民國 107 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 108 年 12 月 31 日及民國 107 年 12 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 19,360 仟元及 10,491 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. 本公司依內部明訂之會計政策，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 108 年及 107 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。

(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。
- C. 本公司未動用借款額度明細如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
固定利率		
一年內到期	<u>\$ 156,100</u>	<u>\$ 556,200</u>

非衍生金融負債：

108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	\$ 5,766	\$ 5,610	\$ 11,219	\$ 546,477	\$ 569,072
應付票據	1,620	-	-	-	1,620
應付帳款	38,857	3,974	12,106	-	54,937
應付帳款-關係人	867	-	-	75,140	76,007
其他應付款	7,672	-	124	-	7,796
租賃負債	229	231	234	-	694
長期借款(包含一年內到期)	32,415	46,796	64,743	1,905,904	2,049,858

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

(三)公允價值資訊

- 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。
- 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六、(九)說明。
- 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：

<u>108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>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 27,293	\$ 27,293
<u>107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>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 32,940	\$ 32,940

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：請詳附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
9. 從事衍生工具交易：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。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

資金貸與他人

民國108年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

附表一

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	提供擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與總額(註二)	資金貸與總額(註一)	備註
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	採用權益法投資	Y	\$ 55,000	\$ -	\$ -	2.40%	2	\$ -	-	營運週轉	無	\$ -	\$ 720,901	\$ 720,901	-
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	Y	54,000	54,000	54,000	2.40%	2	-	-	營運週轉	無	\$ -	55,470	55,470	-

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四十為限。
 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108年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(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	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	豐謙建設(股)公司 (註二)	豐邑建設(股)公司	7	\$ 3,604,504	\$ 271,419	\$ 271,419	\$ 271,419	\$ -	15.06%	\$ 3,604,504	N	N	N	註二
1	宏珺營造(股)公司	豐謙建設(股)公司	7	1,386,761	336,075	336,075	336,075	-	242.35%	1,386,761	N	Y	N	註四

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：基於承擔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按其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費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，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間。
- (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)基於承擔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按其持股比例對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註四：同業間依消費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。

豐謙建設股份有限公司

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

民國108年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

取得不動產之 公司	財產名稱	事實發生日 (註三)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考 依據(註一)	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人之關係			
豐謙建設(股)公司	在建土地	108.3.25	\$ 483,700	皆已付訖	自然人	非關係人	-	-	-	興建房屋 出售	無
豐謙建設(股)公司	在建土地	108.5.13	720,914	皆已付訖	交通部鐵道局	非關係人	-	-	議價、取得展茂不動產估 價師聯合事務所所鑑價報告 \$485,321 - 投標取得、取得環宇不動 產估價師聯合事務所所鑑價 報告\$721,343	興建房屋 出售	無

註一：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註二：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註三：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

豐謙建設股份有限公司

母子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108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	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	其他應收款	73,463	雙方議定	1.66%
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	利息收入	14,856	雙方議定	6.41%
0	豐謙建設(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-非流動	211,289	雙方議定	4.77%
0	豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	1	應付建造合約款	76,007	雙方議定	1.71%
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	3	其他應收款-關係人	54,838	雙方議定	1.24%
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	3	利息收入	838	雙方議定	0.36%

註一：母公司填0。

被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或個子公司間之同一種交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；

(1) 母公司對子公司填1。

(2) 子公司對子公司填2。

(3) 子公司對子公司填3。

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(不含大陸被投資公司)

民國108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	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	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		備註
				本期末	去年年底				(損)益	(損)益	
豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	台灣	綜合營造、不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等	\$ 220,000	\$ 220,000	22,000,000	92.83	\$ 128,062	\$ 461	\$ 969	
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	(253,568)	(19,147)	(13,659)	
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	(5,671)	(19,147)	(291)	

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 108 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		50,148
支票存款			新台幣		63
				\$	<u>50,231</u>

豐謙建設股份有限公司

存貨明細表

民國 108 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	23,856	45,644	淨變現價值(部份已提供抵押)
	菁英匯	848,567	1,187,276	淨變現價值(部份已提供抵押)
	嘉保段211-2地號	206,564	814,920	淨變現價值(部份已提供抵押)
	後庄、短竹、同興段	13,495	22,292	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>1,122,382</u>	<u>2,111,529</u>	
在建房地	龍潭鄉大湖段	262,088	785,071	淨變現價值(部份已提供抵押)
	北屯區竹興段	908,507	3,325,221	淨變現價值(部份已提供抵押)
	北屯區平田段	493,100	522,806	淨變現價值(部份已提供抵押)
	竹北市隘興路	727,126	759,653	淨變現價值(部份已提供抵押)
	容移土地	61,827	61,827	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>2,452,648</u>	<u>5,454,578</u>	
待建土地		<u>581,036</u>	<u>978,987</u>	淨變現價值(部份已提供抵押)
		4,156,066	\$ <u>8,545,094</u>	
減：備抵存貨跌價損失		(<u>13,162</u>)		
		<u>\$ 4,142,904</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108年1月1日至108年12月31日

明細表三

單位：新台幣千元

名稱	期 初		本 期		增 加		本 期		減 少		期 末		提供擔保 或質押情形
	股權/股數	金 額	股權/股數	金 額	金 額	股權/股數	金 額	股權/股數	金 額	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	\$ 127,093	-	\$ 969	-	\$ -	-	22,000仟股	92.83%	\$ 128,062	\$ 138,676	權益法	無
宏都阿里山國際開發(股)有限公司	71,343股	(242,452)	-	-	-	(11,116)	71,343股	71.34%	(253,568)	(345,473)	權益法	無	
		(\$ 115,359)		\$ 969		(\$ 11,116)				(\$ 125,506)			
沖轉其他應收款-關係人		112,187									73,463		
轉列其他非流動負債		130,265									180,105		
		\$ 127,093									\$ 128,062		

明細表三

豐謙建設股份有限公司
短期借款明細表
民國 108 年 12 月 31 日

明細表四

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
新	光	行	抵押借款	\$ 15,370	108/5/31~109/5/31	2.02%~2.03%	存貨-待售房地
土	地	行	抵押借款	489,000	107/3/6~112/3/6	2.10%	在建土地-竹興段
土	地	行	信用借款	43,200	108/5/27~113/5/27	2.20%	無
				<u>\$ 547,570</u>			

豐謙建設股份有限公司
長期借款明細表
民國108年12月31日

明細表五

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
台中商業銀行	抵押借款	1.99%	106/04/24~111/04/24	待售土地	\$ 212,000	(\$ 12,000)	\$ 200,000
台中商業銀行	抵押借款	1.99%	106/04/13~111/04/13	待售土地	95,000	(9,000)	86,000
土地銀行	抵押借款	1.88%~1.99%	106/04/19~121/04/19	投資性不動產 待售房地	37,223	(2,708)	34,515
土地銀行	抵押借款	1.88%~1.89%	106/08/11~121/08/11	投資性不動產	17,591	(1,240)	16,351
台中商業銀行	抵押借款	1.99%	107/05/24~114/05/24	待售土地	22,150	(1,800)	20,350
全國農業金庫	抵押借款	2.00%	107/08/16~112/08/16	待售土地	350,000	-	350,000
台灣中小企業銀行	抵押借款	1.90%	108/2/25~111/2/25	待售房地	192,760	-	192,760
土地銀行	抵押借款	2.10%	108/5/22~113/5/22	在建土地	369,000	-	369,000
土地銀行	抵押借款	2.10%	108/5/31~113/5/31	在建土地	576,700	-	576,700
					<u>\$ 1,872,424</u>	<u>(\$ 26,748)</u>	<u>\$ 1,845,676</u>

明細表五

豐謙建設股份有限公司
營建收入明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 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	\$ 87,001	\$ 75,129	\$ 162,130	完工銷售
菁英匯	38,768	26,055	64,823	完工銷售
	<u>\$ 125,769</u>	<u>\$ 101,184</u>	226,953	
租賃收入			<u>4,705</u>	
			<u>\$ 231,658</u>	

豐謙建設股份有限公司
營建成本明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 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	\$ 55,249	\$ 35,352	\$ 90,601	完工銷售
菁英匯	<u>37,307</u>	<u>18,834</u>	<u>56,141</u>	完工銷售
	<u>\$ 92,556</u>	<u>\$ 54,186</u>	146,742	
租賃成本—折舊			535	
工程成本			(<u>161</u>)	
			<u>\$ 147,116</u>	

豐謙建設股份有限公司
管理費用明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 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	\$ 4,368	\$ 11,387	\$ 15,755	
佣 金 支 出	3,526	-	3,526	
廣 告 費	1,740	-	1,740	
什 項 支 出	3,111	-	3,111	
稅 捐	3,330	-	3,330	
勞 務 費	-	2,075	2,075	
保 險 費	-	1,088	1,088	
保 全 費	1,518	-	1,518	
其 他 費 用	1,734	4,386	6,120	每一零星交易金額均未超過本科目5%
	<u>\$ 19,327</u>	<u>\$ 18,936</u>	<u>\$ 38,263</u>	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10900041 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

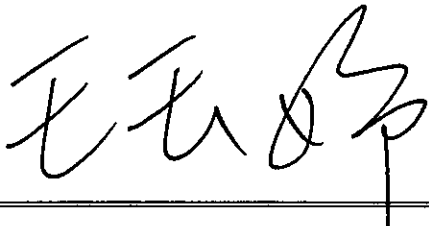

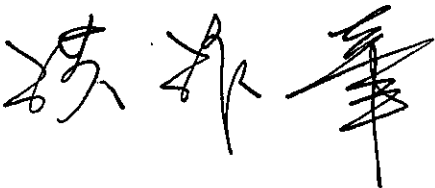

會員證書字號：(1)中市會證字第 635 號


(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

108 年度(自民國 108 年 1 月 1 日至

108 年 12 月 31 日)財務報表之查核簽證

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

109

月

31

日

