

宏璟建設股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告 民國106及105年度

地址：台北市基隆路一段420號10樓

電話：(02)2691-5899

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29~30		五
(六) 重要會計項目之說明	30~52		六~二六
(七) 關係人交易	52~54		二七
(八) 質抵押之資產	54		二八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	-		-
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	55~56、57~61		三十
2. 轉投資事業相關資訊	55~56、57~61		三十
3. 大陸投資資訊	55~56、62		三十
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	63~76		-

會計師查核報告

宏環建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

宏環建設股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 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（包括重大會計政策彙總），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，足以允當表達宏環建設股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 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會計師職業道德規範，與宏環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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對宏環建設股份有限公司民國 106 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。

茲對宏環建設股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨之評價減損

宏環建設股份有限公司之存貨反映了土地及截至到目前與建造及房地直接相關的成本，包含開發中不動產、待開發不動產及待售房地，期末以成本及淨變現價值孰低者衡量，管理階層對於開發中不動產及待開發不動產淨變現價值之估計，係依據各工案假設完工後，該地區房地銷售的預測價格及參考目前鄰近地區實際成交價得出，最後並與該工案預估總成本做比較，以評估有無減損情形。本會計師評估因工程投入成本之項目多樣，且開發中不動產及待開發不動產其未來銷售價格評估較為複雜且牽涉管理階層的重大判斷，因而將其列為關鍵查核事項。

本會計師對上述關鍵查核事項據以設計以下主要查核程序：

1. 針對待售房地，取得實際銷售價格與原存貨成本比較，以評估存貨價值減損情形；
2. 選樣並檢視新取得待開發土地及開發中不動產土地買賣合約、建造合約及相關支付憑證，確認相關成本之完整性與正確性；
3. 針對待開發土地及開發中不動產，抽樣取得各案別投資報酬分析表，並與市場狀況比較，以驗證其淨變現價值是否允當表達。

存貨之會計政策及相關說明請詳附註四、五及八。

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，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體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達宏環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宏環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。

宏環建設股份有限公司之治理單位（含審計委員會）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舞弊或錯誤。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，惟其目的非對宏環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，以及使宏環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個體財務報表使用者注意個體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宏環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. 對於宏環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。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成宏環建設股份有限公司查核意見。

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，決定對宏環建設股份有限公司民國 106 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

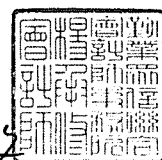
會計師 黃 瑞 展

黃 瑞 展



會計師 楊 承 修

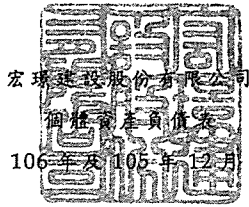
楊 承 修



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 0980032818 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 6 日



民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金 (附註六)	\$ 63,159	-	\$ 45,657	-
1150	應收票據	1,038	-	648	-
1172	應收帳款 (附註七)	285	-	239	-
1180	應收帳款—關係人 (附註七及二七)	1,725	-	1,400	-
1200	其他應收款	110	-	2,064	-
130X	存貨—淨額 (附註五、八、二七及二八)	14,924,146	70	12,116,842	67
1429	預付款項 (附註十五)	489,448	3	326,146	2
1470	其他流動資產 (附註十五)	634	-	723	-
11XX	流動資產總計	<u>15,480,545</u>	<u>73</u>	<u>12,493,719</u>	<u>69</u>
非流動資產					
1523	備供出售金融資產—非流動—淨額 (附註九及二八)	3,367,176	16	2,828,693	16
1543	以成本衡量之金融資產—非流動—淨額 (附註十)	202,777	1	219,930	1
1550	採用權益法之投資 (附註十一)	1,320,333	6	1,509,783	9
1600	不動產、廠房及設備—淨額 (附註五、十二及二一)	35,405	-	36,314	-
1760	投資性不動產—淨額 (附註五、十三、二一及二八)	667,454	3	680,718	4
1780	無形資產 (附註十四)	4,250	-	3,750	-
1840	遞延所得稅資產 (附註二二)	39,618	-	39,966	-
1990	其他非流動資產 (附註十五、二一及二九)	169,887	1	165,697	1
15XX	非流動資產總計	<u>5,806,900</u>	<u>27</u>	<u>5,484,851</u>	<u>31</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 21,287,445</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,978,570</u>	<u>100</u>
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款 (附註十六及二八)	\$ 3,196,000	15	\$ 2,476,000	14
2110	應付短期票券—淨額 (附註十六、二七及二八)	3,633,576	17	3,355,939	19
2150	應付票據	14	-	27	-
2170	應付帳款 (附註十七)	72,444	1	85,083	1
2180	應付帳款—關係人 (附註二七)	1,121,969	5	587,614	3
2219	其他應付款	64,185	-	63,107	-
2230	本期所得稅負債 (附註二二)	-	-	29,942	-
2320	一年內到期長期借款 (附註十六及二八)	5,951,033	28	-	-
2399	其他流動負債 (附註十八)	3,048	-	1,594	-
21XX	流動負債總計	<u>14,042,269</u>	<u>66</u>	<u>6,599,306</u>	<u>37</u>
非流動負債					
2540	長期借款—淨額 (附註十六及二八)	-	-	4,407,894	24
2645	存入保證金 (附註二四)	14,453	-	11,376	-
25XX	非流動負債總計	<u>14,453</u>	<u>-</u>	<u>4,419,270</u>	<u>24</u>
2XXX	負債總計	<u>14,056,722</u>	<u>66</u>	<u>11,018,576</u>	<u>61</u>
權 益					
3110	股 本	2,703,060	13	2,703,060	15
3200	資本公積	280,080	1	273,242	2
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	669,564	3	663,172	4
3320	特別盈餘公積	348,408	2	368,496	2
3350	未分配盈餘	1,177,848	5	1,346,422	7
3300	保留盈餘總計	<u>2,195,820</u>	<u>10</u>	<u>2,378,090</u>	<u>13</u>
3400	其他權益	2,507,575	12	2,061,414	12
3500	庫藏股票	(455,812)	(2)	(455,812)	(3)
31XX	權益總計	<u>7,230,723</u>	<u>34</u>	<u>6,959,994</u>	<u>39</u>
負債與權益總計		<u>\$ 21,287,445</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,978,570</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：簡文祥



經理人：周家佩



會計主管：陳芳瑩



宏璟建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入 (附註二七)				
4100	銷貨收入	\$ 3,458	9	\$ 2,615	6
4300	租賃收入	<u>36,392</u>	<u>91</u>	<u>41,161</u>	<u>94</u>
4000	營業收入合計	<u>39,850</u>	<u>100</u>	<u>43,776</u>	<u>100</u>
	營業成本 (附註二一)				
5110	銷貨成本 (附註八)	(25,417)	(64)	(61,040)	(139)
5300	租賃成本	<u>15,235</u>	<u>39</u>	<u>14,548</u>	<u>33</u>
5000	營業成本合計	<u>(10,182)</u>	<u>(25)</u>	<u>(46,492)</u>	<u>(106)</u>
5900	營業毛利	<u>50,032</u>	<u>125</u>	<u>90,268</u>	<u>206</u>
	營業費用 (附註二一)				
6100	推銷費用	5,028	13	4,980	11
6200	管理費用	<u>62,723</u>	<u>157</u>	<u>66,835</u>	<u>153</u>
6000	營業費用合計	<u>67,751</u>	<u>170</u>	<u>71,815</u>	<u>164</u>
6900	營業淨 (損) 利	<u>(17,719)</u>	<u>(45)</u>	<u>18,453</u>	<u>42</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入 (附註二一)	129,484	325	145,043	331
7020	其他利益及損失 (附註二一)	-	-	(86,822)	(198)
7050	財務成本 (附註二一)	(19,287)	(48)	(9,261)	(21)
7060	採用權益法之子公司及 關聯企業損益之份額	<u>(54,528)</u>	<u>(137)</u>	<u>12,620</u>	<u>29</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>55,669</u>	<u>140</u>	<u>61,580</u>	<u>141</u>

(接次頁)

(承前頁)

代碼		106年度		105年度	
		金	額 %	金	額 %
7900	稅前淨利	\$ 37,950	95	\$ 80,033	183
7950	所得稅費用 (附註二二)	<u>3,975</u>	<u>10</u>	<u>16,112</u>	<u>37</u>
8200	本年度淨利	<u>33,975</u>	<u>85</u>	<u>63,921</u>	<u>146</u>
	其他綜合損益				
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(760)	(2)	(4,184)	(10)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	446,792	1,121	(423,662)	(968)
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅 (附註二二)	<u>129</u>	<u>1</u>	<u>711</u>	<u>2</u>
8300	本年度其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>446,161</u>	<u>1,120</u>	<u>(427,135)</u>	<u>(976)</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 480,136</u>	<u>1,205</u>	<u>(\$ 363,214)</u>	<u>(830)</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9710	基 本	<u>\$ 0.13</u>		<u>\$ 0.24</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.13</u>		<u>\$ 0.24</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：簡文祥

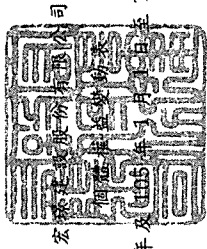


經理人：周家佩



會計主管：陳芳瑩





民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	股本 (附註二十) 金額	資本公積 (附註十九) 金額	保留盈餘 (附註二十) 特別盈餘公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	其他權益項目 (附註二十) 國外營運機構換算之兌換差額	備供出售金融資產 (附註二十) 庫藏股票	權益總額
A1	270,306	\$ 2,703,060	\$ 263,839	\$ 593,019	\$ 333,878	\$ 1,543	\$ 2,487,006	\$ 7,611,142
104				70,153	(70,153)	-	-	-
B1					34,618	-	-	-
B3					(297,337)	-	-	(297,337)
B5						-	-	
D1					63,921	-	-	63,921
D3						(3,473)	(423,662)	(427,135)
D5					63,921	(3,473)	(423,662)	(363,214)
M1			9,403					9,403
Z1	270,306	2,703,060	273,242	663,172	368,496	(1,990)	2,063,344	6,959,994
105				6,392	(6,392)	-	-	-
B1					20,088	-	-	-
B17					(216,245)	-	-	(216,245)
B5						-	-	
D1					33,975	-	-	33,975
D3						(631)	446,792	446,161
D5						(631)	446,792	480,136
M1			6,838					6,838
Z1	270,306	\$ 2,703,060	\$ 280,080	\$ 669,564	\$ 348,408	(\$ 2,561)	\$ 2,510,136	\$ 7,230,723

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：簡文祥



經理人：周家佩



會計主管：陳芳瑩

宏璟建設股份有限公司
個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 11 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 37,950	\$ 80,033
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	14,173	13,077
A29900	長期預付費用攤銷	6,410	5,968
A23500	以成本衡量之金融資產減損損失	-	86,957
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(133)
A23700	存貨跌價回升利益	(31,521)	(66,794)
A20900	財務成本	19,287	9,261
A21200	利息收入	(51)	(130)
A21300	股利收入	(121,594)	(136,700)
A22300	採用權益法之子公司及關聯企業利益之份額	54,528	(12,620)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(390)	(522)
A31150	應收帳款	(46)	(58)
A31160	應收帳款－關係人	(325)	300
A31180	其他應收款	1,954	(1,935)
A31200	存 貨	(2,565,107)	(2,948,696)
A31230	預付款項	(163,302)	(193,594)
A31240	其他流動資產	89	74
A32130	應付票據	(13)	2
A32150	應付帳款	(12,639)	43,680
A32160	應付帳款－關係人	534,355	(76,536)
A32180	其他應付款項	(763)	(33,983)
A32230	其他流動負債	1,454	353
A33000	營運產生之現金流出	(2,225,551)	(3,231,996)
A33300	支付之利息	(228,122)	(172,107)
A33500	支付之所得稅	(33,440)	(102,324)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(2,487,113)	(3,506,427)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 91,691)	\$ -
B01400	以成本衡量之金融資產退回股款	17,153	-
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	133
B03700	存出保證金增加	(10,202)	(46,243)
B04500	取得無形資產	(500)	(3,750)
B06700	其他非流動資產增加	(398)	(7,794)
B07500	收取之利息	51	130
B07600	收取子公司股利	141,000	114,000
B07600	收取其他股利	121,594	136,700
B09900	取得採用權益法之被投資公司現金股利	-	1,408
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>177,007</u>	<u>194,584</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	720,000	746,000
C00500	應付短期票券增加	277,637	1,352,493
C01600	舉借長期借款	1,543,139	799,269
C04300	其他非流動負債增加	3,077	2,780
C04500	發放現金股利	(216,245)	(297,337)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>2,327,608</u>	<u>2,603,205</u>
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)數	17,502	(708,638)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>45,657</u>	<u>754,295</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 63,159</u>	<u>\$ 45,657</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：簡文祥



經理人：周家佩



會計主管：陳芳瑩



宏環建設股份有限公司

個體財務報告附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司於 75 年成立，主要從事於委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租或出售暨其他有關事業之經營及投資。

本公司股票於台灣證券交易所上市。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 107 年 3 月 6 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

106年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註二七。

(二) 107年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2014-2016週期之年度改善」	註2
IFRS 2之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018年1月1日
IFRS 4之修正「於IFRS 4『保險合約』下IFRS 9『金融工具』之適用」	2018年1月1日
IFRS 9「金融工具」	2018年1月1日
IFRS 9及IFRS 7之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 15之修正「IFRS 15之闡釋」	2018年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 40之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018年1月1日

註1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註2：IFRS 12之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；IAS 28之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後

續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

本公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，公允價值變動係累計於其他權益，於投資處分時不再重分類至損益，而將直接轉入保留盈餘。

另外，以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信

用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 3,569,953	\$ 3,569,953
備供出售金融資產—非 流動	3,367,176	(3,367,176)	-
以成本衡量之金融資產 —非流動	202,777	(202,777)	-
資產影響	<u>\$ 3,569,953</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,569,953</u>
保留盈餘	\$ 2,195,820	\$ 86,957	\$ 2,282,777
其他權益	2,507,575	(86,957)	2,420,618
權益影響	<u>\$ 4,703,395</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,703,395</u>

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，建造合約之工程進度請款、已認列成本與利潤（損失）之淨結果依 IAS 11 係認列為應收（付）建造合約款，而依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，本公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益預計無重大影響。

3. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，此外，本公司將於 107 年額外揭露重分

類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，本公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩

者中較能預測不確定性最終結果之方法)評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

本公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟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其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

本公司編製個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，本公司國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

(五) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產及待售房地。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存

貨外係以個別項目衡量。淨變現價值係指在正常情況下估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及出售所需之估計成本後之餘額。不動產存貨之實際投入建造成本係按建坪比例，配合不動產銷售收入認列原則，轉列當期營業成本。

待開發不動產中之待建土地係備供建築之土地，俟積極進行開發取得建築工程施工許可證時，再轉列至開發中不動產。

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

無形資產係電影聯合投資拍攝完成後，以原始取得成本入帳之電影版權，按每年實際票房分帳及版權收入佔預計整體收入比例攤銷。

(十) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於活絡市場無市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認

列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款等，該資產經個別評估未有客觀減損證據後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或永久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十二) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十三) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司及關聯企業相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

(一) 存貨之估計減損

本公司定期評估存貨之帳面價值，以根據會計政策確定存貨已按成本與淨變現價值孰低列帳。本公司依類似存貨之最近平均售價及過往經驗估算淨變現價值，淨變現價值之變動將會增加或減少本公司之存貨金額。

(二) 不動產、廠房及設備以及投資性不動產之估計減損

本公司每年按照相關會計政策評估不動產、廠房及設備以及投資性不動產是否已出現減損跡象。當資產的帳面金額高於可回收金額（以淨售價或使用價值兩者較高者為準），可能會產生重大減損損失。基於估計未來現金流量及淨售價存在不確定性，資產之估計可回收金額可能與其實際可回收金額有差異，而其損益將受估計之準確程度影響。

六、現金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 381	\$ 457
銀行支票及活期存款	<u>62,778</u>	<u>45,200</u>
	<u>\$ 63,159</u>	<u>\$ 45,657</u>

銀行存款於 106 年及 105 年 12 月 31 日之利率區間皆為 0.08%。

七、應收帳款及應收帳款－關係人

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
應收帳款	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 239</u>
應收帳款－關係人	<u>\$ 1,725</u>	<u>\$ 1,400</u>

本公司出租產生之應收帳款，已預先取得租賃保證金，另於評估應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變，於資產負債表日均無已逾期且未減損之應收款。

八、存貨－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
開發中不動產	\$ 13,076,076	\$ 10,294,189
待開發不動產	1,662,177	1,662,177
待售房地	<u>185,893</u>	<u>160,476</u>
	<u>\$ 14,924,146</u>	<u>\$ 12,116,842</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
土 城	\$ 8,649,286	\$ 6,804,844
新莊副都心	1,610,216	1,404,739
延平南路	1,658,484	1,396,127
汐 止	821,398	664,310
高雄第二園區 D 棟廠房	335,759	23,341
高雄 K13 廠房	<u>933</u>	<u>828</u>
	<u>\$ 13,076,076</u>	<u>\$ 10,294,189</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
板橋埔墘段及中和光復段	\$ 1,027,514	\$ 1,027,514
土城明德段	229,733	229,733
土城員和段	211,208	211,208
北投開明段	93,249	93,249
板橋國光段 (容積移轉用)	55,927	55,927
汐止金龍段	16,886	16,886
南港中南段	10,877	10,877
土城樂利段及學林段	9,923	9,923
汐止福德段 (容積移轉用)	5,689	5,689
土城冷水段 (容積移轉用)	<u>1,171</u>	<u>1,171</u>
	<u>\$ 1,662,177</u>	<u>\$ 1,662,177</u>

待售房地

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
伯爵第七代	\$ 60,652	\$ 60,652
日月光中心	72,653	47,236
牡 丹	45,868	45,868
博 市	<u>6,720</u>	<u>6,720</u>
	<u>\$ 185,893</u>	<u>\$ 160,476</u>

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 12,082,941 仟元及 12,066,842 仟元。

營業成本與存貨相關金額如下：

	106年度	105年度
銷貨成本	<u>(\$ 25,417)</u>	<u>(\$ 61,040)</u>
上述銷貨成本內含 存貨回升利益	<u>(\$ 31,521)</u>	<u>(\$ 66,794)</u>

106 及 105 年度之銷貨成本包括存貨淨變現價值回升利益分別為 31,521 仟元及 66,794 仟元，存貨淨變現價值回升係因市價回升所致。

本公司為期建案能順利興建及交屋，而將開發中不動產辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
土城建案	台灣銀行	自 100 年 4 月 18 日起至(一)本專案全部建物取得使用執照並建物所有權第一次登記完成及依本公司、張虔生與臺灣銀行等五家銀行簽訂之聯合授信合約約定要求辦妥建物抵押權追加設定登記完成時止；或(二)至 108 年 5 月 16 日止，前揭(一)(二)兩目以先屆至者為準。

上列信託契約係本公司委託受託人執行資金控管、產權管理、融資貸款償還、自籌款及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

本公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二八。

九、備供出售金融資產－非流動－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
國內上市股票	<u>\$ 3,367,176</u>	<u>\$ 2,828,693</u>

備供出售金融資產質押之資訊，請參閱附註二八。

十、以成本衡量之金融資產－非流動－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
國外有限責任合夥事業	<u>\$ 202,777</u>	<u>\$ 219,930</u>

上列以成本衡量之金融資產依金融資產衡量種類區分皆歸屬於備供出售金融資產。本公司於 105 年度因所持有國外有限責任合夥事業

發生永久性跌價，故認列 86,957 仟元之減損損失，該損失帳列其他利益及損失。

本公司所持有上述投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十一、採用權益法之投資

	106年12月31日	105年12月31日
投資子公司	\$ 1,306,466	\$ 1,493,100
投資關聯企業	<u>13,867</u>	<u>16,683</u>
	<u>\$ 1,320,333</u>	<u>\$ 1,509,783</u>

(一) 投資子公司

	106年12月31日	105年12月31日
非上市(櫃)公司		
宏錦光公司	\$ 719,488	\$ 746,185
福華工程公司	486,146	659,696
FundLand Group Limited	-	50,613
Hung Ching Co., Limited	62,115	-
宏環新公司	<u>38,717</u>	<u>36,606</u>
	<u>\$ 1,306,466</u>	<u>\$ 1,493,100</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	106年12月31日	105年12月31日
宏錦光公司	63.5%	63.5%
福華工程公司	100%	100%
FundLand Group Limited	-	100%
Hung Ching Co., Limited	100%	-
宏環新公司	100%	100%

Fund Land Group Limited 於 106 年 9 月解散，並將 Hung Ching Co., Limited 股權全數移轉予本公司，因係組織架構調整，故未認列損益。

106 及 105 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

	106年12月31日	105年12月31日
投資個別不重大之關聯企業		
富品日月光大飯店公司	<u>\$ 13,867</u>	<u>\$ 16,683</u>

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比皆為 46%。

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	106年度	105年度
本公司享有之份額		
本年度淨損	(\$ 2,816)	(\$ 680)
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>(\$ 2,816)</u>	<u>(\$ 680)</u>

106 及 105 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十二、不動產、廠房及設備—淨額

	土	地	房屋及建築	其他設備	合	計
<u>成 本</u>						
105年1月1日餘額	\$ 13,401		\$ 136,578	\$ 7,804	\$	157,783
處 分	<u>-</u>		<u>-</u>	(3,874)	(	3,874)
105年12月31日餘額	<u>\$ 13,401</u>		<u>\$ 136,578</u>	<u>\$ 3,930</u>	\$	<u>153,909</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
105年1月1日餘額	\$ -		\$ 114,229	\$ 6,311	\$	120,540
處 分	<u>-</u>		<u>-</u>	(3,874)	(	3,874)
折舊費用	<u>-</u>		<u>545</u>	<u>384</u>	<u>-</u>	<u>929</u>
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 114,774</u>	<u>\$ 2,821</u>	\$	<u>117,595</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 13,401</u>		<u>\$ 21,804</u>	<u>\$ 1,109</u>	\$	<u>36,314</u>
<u>成 本</u>						
106年1月1日餘額	<u>\$ 13,401</u>		<u>\$ 136,578</u>	<u>\$ 3,930</u>	\$	<u>153,909</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ 13,401</u>		<u>\$ 136,578</u>	<u>\$ 3,930</u>	\$	<u>153,909</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
106年1月1日餘額	\$ -		\$ 114,774	\$ 2,821	\$	117,595
折舊費用	<u>-</u>		<u>545</u>	<u>364</u>	<u>-</u>	<u>909</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 115,319</u>	<u>\$ 3,185</u>	\$	<u>118,504</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 13,401</u>		<u>\$ 21,259</u>	<u>\$ 745</u>	\$	<u>35,405</u>

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	60年
其他設備	5至10年

本公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

十三、投資性不動產—淨額

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>成本</u>		
1月1日及12月31日餘額	<u>\$ 939,914</u>	<u>\$ 939,914</u>
<u>累計折舊及減損</u>		
1月1日餘額	\$ 259,196	\$ 247,048
折舊費用	<u>13,264</u>	<u>12,148</u>
12月31日餘額	<u>\$ 272,460</u>	<u>\$ 259,196</u>
12月31日淨額	<u>\$ 667,454</u>	<u>\$ 680,718</u>

本公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	20至60年
-------	--------

本公司投資性不動產公允價值主要係以非關係人之鑑價公司中華徵信不動產估價師聯合事務所評估之鑑價報告及管理階層依據鄰近地區實價登錄等為基礎之鑑價。評價之公允價值如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
公允價值	<u>\$ 864,247</u>	<u>\$ 864,362</u>

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定質抵押作為借款擔保之投資性不動產—淨額之金額，請參閱附註二八。

十四、無形資產

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>成本</u>		
1月1日餘額	\$ 3,750	\$ -
單獨取得	<u>500</u>	<u>3,750</u>
12月31日餘額	<u>\$ 4,250</u>	<u>\$ 3,750</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>累計攤銷及減損</u>		
1月1日及12月31日餘額	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>
12月31日淨額	\$ <u> 4,250</u>	\$ <u> 3,750</u>

本公司投資好好電影工作室有限公司拍攝電影。

十五、其他資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
預付款項		
留抵稅額	\$ 286,823	\$ 164,345
預付土地款	-	66,239
預付工程款及貨款	201,869	95,298
預付費用	<u> 756</u>	<u> 264</u>
	<u>\$ 489,448</u>	<u>\$ 326,146</u>
其他流動資產		
代付款	<u>\$ 634</u>	<u>\$ 723</u>
<u>非 流 動</u>		
存出保證金	\$ 159,557	\$ 149,355
長期預付費用	7,202	13,214
其 他	<u> 3,128</u>	<u> 3,128</u>
	<u>\$ 169,887</u>	<u>\$ 165,697</u>

十六、借 款

(一) 短期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
銀行信用借款	\$ 840,000	\$ 660,000
銀行擔保借款(附註二八)	<u> 2,356,000</u>	<u> 1,816,000</u>
	<u>\$ 3,196,000</u>	<u>\$ 2,476,000</u>
銀行信用借款利率	1.55%-2.00%	1.61%-1.98%
銀行擔保借款利率	1.04%-2.32%	1.04%-2.38%

(二) 應付短期票券－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
應付商業本票（附註二八）	\$ 3,641,000	\$ 3,359,000
減：應付短期票券折價	<u>7,424</u>	<u>3,061</u>
	<u>\$ 3,633,576</u>	<u>\$ 3,355,939</u>
利 率	1.768%-2.088%	1.788%-2.138%

(三) 長期借款－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註二八）		
台灣銀行等五家銀行		
銀行借款	\$ 4,453,500	\$ 2,909,000
應付商業本票	1,500,000	1,500,000
減：應付商業本票折價	<u>2,467</u>	<u>1,106</u>
	5,951,033	4,407,894
減：一年內到期之長期借款	<u>5,951,033</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,407,894</u>
利 率	2.07%-2.32%	2.07%-2.32%

本公司與台灣銀行等五家銀行簽訂原到期日為 105 年 5 月 16 日之聯合貸款合約，於 104 年 6 月簽訂增補合約，將到期日展延至 107 年 5 月 16 日。上述聯合貸款合約中，應付商業本票授信期間係每年辦理展延，自授信案首次動用日起算，嗣後續約展延授信期間合計不得超過屆滿 7 年之日，於合約期間及約定額度內循環動用。

本公司擬提供土城住宅及商場作為擔保品向銀行洽談新融資額度用以償還聯合貸款金額，預計於聯合貸款到期日前完成。

十七、應付帳款

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 106 年及 105 年 12 月 31 日止分別為 51,841 仟元及 31,631 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為本公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

十八、其他流動負債

	106年12月31日	105年12月31日
預收租金	\$ 1,239	\$ 944
代收 款	<u>1,809</u>	<u>650</u>
	<u>\$ 3,048</u>	<u>\$ 1,594</u>

十九、退職後福利計劃

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。本公司106及105年度認列之確定提撥退休金成本合計分別為1,658仟元及1,575仟元。

適用「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定給付退休辦法，依該辦法規定，退休金之支付係按員工服務年資及其退休前一個月薪資計算。本公司已於94年底與全體員工協議，結清其截至94年6月30日止之年資，並發放退休金，故本公司目前已無確定福利計劃所產生之義務。

二十、權益

(一) 股本

普通股

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>540,306</u>	<u>540,306</u>
額定股本	<u>\$ 5,403,060</u>	<u>\$ 5,403,060</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>270,306</u>	<u>270,306</u>
已發行股本	<u>\$ 2,703,060</u>	<u>\$ 2,703,060</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 148,999	\$ 148,999
庫藏股票交易	<u>131,081</u>	<u>124,243</u>
	<u>\$ 280,080</u>	<u>\$ 273,242</u>

上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 27 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二一之(七)員工酬勞及董監事酬勞。

本公司目前產業發展屬成熟期，然業務之發展仍屬成長階段，未來數年皆有投資之計劃暨資金之需求，故盈餘之分派除依上述之規定辦理者外，當年度分派之股東股息及紅利中，以現金股利發放之比例至少 20% 為原則，其餘以股票股利方式發放之。惟公司自外界取得足夠資金支應該年度資金需求時，上述發放現金股利之比例得酌予提高至 40%。

前項所列，本公司得依當年度實際營運情況，並考量次年度之資本預算規劃，決定最適當之股利政策及發放方式。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 106 年 6 月 22 日及 105 年 6 月 27 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 6,392	\$ 70,153		
特別盈餘公積(迴轉)	(20,088)	34,618		
現金股利	216,245	297,337	\$ 0.80	\$ 1.10

本公司 107 年 3 月 6 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 3,397	
特別盈餘公積	(47,866)	
現金股利	216,245	\$ 0.8

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 21 日召開之股東會決議。

(四) 特別盈餘公積

	106年度	105年度
年初餘額	\$ 368,496	\$ 333,878
提列(迴轉)特別盈餘公積	(20,088)	34,618
年底餘額	<u>\$ 348,408</u>	<u>\$ 368,496</u>

依持股比例就子公司持有本公司股票市價低於帳面價值之差額計提特別盈餘公積，嗣後得就市價回升部份迴轉。

(五) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

	106年度	105年度
年初餘額	(\$ 1,930)	\$ 1,543
換算國外營運機構淨資產 所產生之兌換差額	(760)	(4,184)
換算國外營運機構淨資產 所產生利益之相關所得 稅	129	711
年底餘額	<u>(\$ 2,561)</u>	<u>(\$ 1,930)</u>

2. 備供出售金融資產未實現損益

	106年度	105年度
年初餘額	\$ 2,063,344	\$ 2,487,006
備供出售金融資產未實現 損益	<u>446,792</u>	<u>(423,662)</u>
年底餘額	<u>\$ 2,510,136</u>	<u>\$ 2,063,344</u>

(六) 庫藏股票

(單位：仟股)

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 股 數
<u>106 年度</u>				
子公司持有本公司 股票	<u>8,548</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,548</u>
<u>105 年度</u>				
子公司持有本公司 股票	<u>8,548</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,548</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票，相關資訊如下：

子 公 司 名 稱	持 有 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	市 價
<u>106 年 12 月 31 日</u>			
宏環新公司	<u>8,548</u>	<u>\$ 211,128</u>	<u>\$ 211,128</u>
<u>105 年 12 月 31 日</u>			
宏環新公司	<u>8,548</u>	<u>\$ 163,261</u>	<u>\$ 163,261</u>

子公司持有本公司股票視同庫藏股票處理，除不得參與本公司之現金增資及無表決權外，其餘與一般股東權利相同。

二一、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	106年度	105年度
銀行存款利息收入	\$ 51	\$ 130
股利收入	121,594	136,700
其 他	<u>7,839</u>	<u>8,213</u>
	<u>\$ 129,484</u>	<u>\$ 145,043</u>

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	\$ 133
以成本衡量之金融資產減損 損失	-	(86,957)
淨外幣兌換利益	-	2
	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 86,822)</u>

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 229,963	\$ 172,560
減：列入符合要件資產成本之 金額	<u>210,676</u>	<u>163,299</u>
	<u>\$ 19,287</u>	<u>\$ 9,261</u>
利息資本化利率	1.63%-2.32%	1.80%-2.32%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 909	\$ 929
投資性不動產	13,264	12,148
長期預付費用(帳列其他非流 動資產)	<u>6,410</u>	<u>5,968</u>
合計	<u>\$ 20,583</u>	<u>\$ 19,045</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 13,264	\$ 12,148
營業費用	909	929
	<u>\$ 14,173</u>	<u>\$ 13,077</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用—管理費用	<u>\$ 6,410</u>	<u>\$ 5,968</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	106年度	105年度
投資性不動產之直接營運 費用		
產生租金收入	<u>\$ 15,235</u>	<u>\$ 14,548</u>

(六) 員工福利費用

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 36,969	\$ 36,415
退職後福利(附註十九)		
確定提撥計畫	1,658	1,575
其他員工福利	4,326	5,413
員工福利費用合計	<u>\$ 42,953</u>	<u>\$ 43,403</u>
依功能別彙總		
存貨—淨額	\$ 7,842	\$ 8,219
營業費用	35,111	35,184
	<u>\$ 42,953</u>	<u>\$ 43,403</u>

(七) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以1%至7%及不高於3%提撥員工酬勞及董監事酬勞。106及105年度員工酬勞及董監事酬勞分別於107年3月6日及106年3月30日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	4%	4%
董監事酬勞	2%	2%

金額

	106年度				105年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	1,615	\$	-	\$	3,406	\$	-
董監事酬勞		807		-		1,703		-

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

105及104年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與105及104年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司107及106年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
未分配盈餘加徵 10%	\$ -	\$ 29,942
以前年度之調整	<u>3,498</u>	<u>476</u>
	3,498	30,418
遞延所得稅		
當期產生者	<u>477</u>	(14,306)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 3,975</u>	<u>\$ 16,112</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 37,950</u>	<u>\$ 80,033</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 6,451	\$ 13,606
決定課稅所得時應予調整		
減除之項目	(8,402)	(24,571)
未認列之可減除暫時性差異	(3,156)	8,628
未認列之虧損扣抵	5,107	2,337
遞延所得稅	477	(14,306)
未分配盈餘加徵	-	29,942
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>3,498</u>	<u>476</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 3,975</u>	<u>\$ 16,112</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產，預計因稅率變動而於 107 年調整增加 6,991 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	106年度	105年度
遞延所得稅		
認列於其他綜合損益		
— 國外營運機構換算	\$ <u>129</u>	\$ <u>711</u>

(三) 本期所得稅負債

	106年12月31日	105年12月31日
應付所得稅	\$ <u>-</u>	\$ <u>29,942</u>

(四) 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>106年度</u>				
遞延所得稅資產				
以成本衡量之金融資產				
減損損失	\$ 14,783	\$ -	\$ -	\$ 14,783
不動產、廠房及設備	12,496	(287)	-	12,209
投資性不動產	12,292	(190)	-	12,102
國外營運機構兌換差額	395	-	129	524
	<u>\$ 39,966</u>	<u>(\$ 477)</u>	<u>\$ 129</u>	<u>\$ 39,618</u>
<u>105年度</u>				
遞延所得稅資產				
以成本衡量之金融資產				
減損損失	\$ -	\$ 14,783	\$ -	\$ 14,783
不動產、廠房及設備	12,784	(288)	-	12,496
投資性不動產	12,481	(189)	-	12,292
國外營運機構兌換差額	-	-	395	395
	<u>\$ 25,265</u>	<u>\$ 14,306</u>	<u>\$ 395</u>	<u>\$ 39,966</u>
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	\$ <u>316</u>	\$ <u>-</u>	(\$ <u>316</u>)	\$ <u>-</u>

(五) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異及未使用虧損扣抵

	106年12月31日	105年12月31日
可減除暫時性差異	\$ <u>20,139</u>	\$ <u>22,818</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，並無未使用之虧損扣抵。

(七) 兩稅合一相關資訊：

股東可扣抵稅額帳戶餘額	106年12月31日 註	105年12月31日 <u>\$ 255,111</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	106年度 註	105年度 20.23%

註：107年2月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106年度相關資訊已不適用。

(八) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至104年度以前之所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	金額 (分子) 稅 後	股數 (分母) (仟 股)	每股盈餘 (元) 稅 後
<u>106 年度</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
本年度流通在外普通股		270,306	
減：子公司持有母公司股票		(8,548)	
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 33,975	261,758	<u>\$ 0.13</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	141	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 33,975</u>	<u>261,899</u>	<u>\$ 0.13</u>
<u>105 年度</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
本年度流通在外普通股		270,306	
減：子公司持有母公司股票		(8,548)	
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 63,921	261,758	<u>\$ 0.24</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,196	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 63,921</u>	<u>262,954</u>	<u>\$ 0.24</u>

二四、營業租賃協議

(一) 本公司為承租人

營業租賃係承租運輸設備、土地及建築物，租賃期間為 1~5 年。於租賃期間終止時，本公司對租賃運輸設備、土地及建築物並無優惠承購權。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過 1 年	\$ 40	\$ 1,089
1~5 年	-	40
	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 1,129</u>

(二) 本公司為出租人

營業租賃係出租本公司所擁有之商品存貨及投資性不動產，租賃期間為 1 至 15 年。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 14,453 仟元及 11,376 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1 年內	\$ 15,671	\$ 15,817
超過 1 年但不超過 5 年	57,070	97,290
超過 5 年	34,827	-
	<u>\$ 107,568</u>	<u>\$ 113,107</u>

二五、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略並無重大變化。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及歸屬於本公司業主之權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司不須遵守其他外部資本規定。

本公司主要管理階層每年重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二六、金融工具

(一) 公允價值資訊—以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

認列於個體資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，公允價值衡量係第一級公允價值，即指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
備供出售金融資產		
國內上市（櫃）有價證券		
— 權益投資	<u>\$ 3,367,176</u>	<u>\$ 2,828,693</u>

(二) 金融工具之種類

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 225,874	\$ 199,363
備供出售金融資產（註2）	3,569,953	3,048,623
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註3）	14,053,674	10,987,040

註1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、應收帳款—關係人、其他應收款及存出保證金（帳列其他非流動資產）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含備供出售金融資產—非流動—淨額及分類為備供出售之以成本衡量金融資產—非流動—淨額。

註3：餘額係包含短期借款、應付短期票券—淨額、應付票據、應付帳款、應付帳款—關係人、其他應付款、一年內到期之長期借款、長期借款—淨額及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、放款及應收款、應付帳款、應付短期票券及借款。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

本公司透過管理及監督上述風險，並確保及時有效採取適當措施，內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

1. 市場風險

因本公司極少從事外幣之交易，故受市場匯率波動之匯率暴險極低。現階段本公司之專責單位僅定期檢視受匯率影響之資產負債部位。

是以，本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險及其他價格風險。

(1) 利率風險

因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，來管理利率風險。本公司定期評估利率波動情形，透過調節受影響部位，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融負債	\$ 3,633,576	\$ 3,355,939
具現金流量利率風險		
－金融資產	62,676	44,936
－金融負債	9,147,033	6,883,894

敏感度分析

本公司係以資產負債表日之非衍生工具之利率暴險額為基礎。面對浮動利率之金融資產及金融負債市場利率變動風險，本公司以市場利率上升或下降1%作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。在所有其他變數維持不變之情況下，市場利率上升1%，對本公司106及105年度之稅前淨利將分別下降90,844仟元及68,390仟元。

(2) 其他價格風險

本公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資。本公司權益價格風險主要集中於台灣地區證券交易所之半導體封裝產業權益工具。此外，本公司之專責單位定期檢視價格風險並評估何時須增加被避風險之避險部位。

敏感度分析

若權益價格下跌10%，106及105年度稅前損益未受影響。106及105年度稅前其他綜合損益將因備供出售金融資產公允價值之變動分別減少336,718仟元及282,869仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務及本公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。因本公司之交易對象均為信用良好之金融機構及公司組織，預期不致有重大之信用風險產生。

為減輕信用風險，本公司管理階層指派專責團隊負責授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之

回收已採取適當行動。此外，本公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為本公司之信用風險已顯著減少。

應收帳款之對象涵蓋眾多客戶，主要於台灣及大陸地區，因本公司與不同之客戶進行交易而分散，尚無信用風險集中之情形。本公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

3. 流動性風險

本公司流動性風險管理之最終責任在董事會，本公司已建立適當之流動性風險管理架構，以因應短期、中期及長期之籌資與流動性之管理需求。本公司透過維持足夠的銀行融資額度及保留於資本市場籌資之彈性，持續地監督預計與實際現金流量，以及規劃以到期日相近之金融資產清償負債來管理流動性風險。

(1) 流動性風險表

下表列示本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製：

	106年12月31日			
	6個月以內	6個月以上至1年	1年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 3,125,914	\$ 80,891	\$ -	\$ 3,206,805
應付短期票券—淨額	3,641,000	-	-	3,641,000
應付票據及帳款	72,458	-	-	72,458
應付帳款—關係人	1,121,969	-	-	1,121,969
其他應付款	46,257	17,928	-	64,185
一年到期之長期借款	6,000,679	-	-	6,000,679
	<u>\$ 14,008,277</u>	<u>\$ 98,819</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,107,096</u>

	105年12月31日			
	6個月以內	6個月以上至1年	1年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 1,552,927	\$ 943,219	\$ -	\$ 2,496,146
應付短期票券—淨額	3,359,000	-	-	3,359,000
應付票據及帳款	84,973	-	137	85,110
應付帳款—關係人	587,614	-	-	587,614
其他應付款	29,085	34,022	-	63,107
長期借款—淨額	34,359	33,253	4,432,425	4,500,037
	<u>\$ 5,647,958</u>	<u>\$ 1,010,494</u>	<u>\$ 4,432,562</u>	<u>\$ 11,091,014</u>

(2) 融資額度

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 2,070,500 仟元及 3,078,000 仟元。

二七、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
福華工程公司	子 公 司
宏錦光公司	子 公 司
宏環新公司	子 公 司
日月光半導體製造公司及其子公司	具重大影響之投資者
張 虔 生	具重大影響之投資者
張 洪 本	具重大影響之投資者
富品日月光大飯店公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	106年度	105年度
租賃收入			
	關聯企業		
	富品日月光大飯店公司	10,800	12,600
	具重大影響之投資者		
	日月光半導體製造公司	9,970	7,429
	子 公 司		
	宏錦光公司	57	57
	福華工程公司	57	57
	宏環新公司	57	57
		<u>\$ 20,941</u>	<u>\$ 20,200</u>

本公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

本公司與具重大影響之投資者及關聯企業分別簽訂若干租賃契約，租金係每月或每年收取一次，租期至 114 年 12 月 31 日前陸續到期。

(三) 進 貨

關係人類別 / 名稱	106年度	105年度
子公司		
福華工程公司	<u>\$ 2,202,210</u>	<u>\$ 2,310,559</u>

本公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

本公司開發中不動產主要係發包予本公司之子公司負責建造。

(四) 應收關係人款項 (不含對關係人放款)

帳列項目	關係人類別 / 名稱	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款—關係人	具重大影響之投資者		
	日月光半導體製造公司	<u>\$ 1,725</u>	<u>\$ 1,400</u>

本公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

流通在外之應收關係人款項未收取保證。106及105年度應收關係人款項並未提列呆帳費用。

(五) 應付關係人款項 (不含向關係人借款)

帳列項目	關係人類別 / 名稱	106年12月31日	105年12月31日
應付帳款—關係人	子公司		
	福華工程公司	<u>\$ 1,121,969</u>	<u>\$ 587,614</u>

本公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(六) 背書保證

子公司提供不動產為本公司背書保證之金額，請參閱附表一。

(七) 對主要管理階層之獎酬

106及105年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 19,988	\$ 25,753
退職後福利	<u>402</u>	<u>542</u>
	<u>\$ 20,390</u>	<u>\$ 26,295</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

- (八) 106 及 105 年度本公司具重大影響之投資者張虔生及張洪本皆提供票券 550,000 仟元及不動產作為本公司發行短期票券之擔保品。
- (九) 本公司於 100 年 4 月 18 日與臺灣銀行等五家銀行簽訂 7 年期（104 年 6 月 25 日增補合約由 5 年期展延為 7 年期）聯合貸款合約，總額度計 5,999,000 仟元，此借款由本公司具重大影響之投資者張虔生以私人身分為連帶保證人。
- (十) 本公司於 100 年 5 月與具重大影響之投資者張虔生簽訂土城土地合建分售契約書，由具重大影響之投資者張虔生提供契約書約定之土地，本公司出資及土地，共同合作興建土城住宅大樓及商場。根據合約銷售所得分配比例具重大影響之投資者張虔生為 20%，本公司為 80%。另上述合建合作之具重大影響之投資者張虔生，以其持有之合建土地所有權提供予本公司作為興建建案承借銀行借款之擔保品。
- (十一) 本公司向日月光半導體製造公司之子公司陸竹開發公司購入預計合建開發案之主要道路出入口土地，購買價金為 57,522 仟元，該土地所有權業於 106 年 11 月完成移轉登記。根據合建意向書協議銷售所得分配比例於本公司取得建照並經雙方鑑價後，再行議定並另立合建分售契約書。

二八、質抵押之資產

本公司下列資產（按帳面淨額列示）業經提供銀行作為短期借款、應付短期票券—淨額、一年內到期之長期借款及長期借款之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
存貨—淨額	\$ 4,739,018	\$ 4,713,601
備供出售金融資產—非流動		
—淨額	3,353,767	2,816,191
投資性不動產—淨額	638,719	651,198

二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附住所述者外，本公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

本公司、具重大影響投資者張虔生與新北市政府簽訂協議書，依協議書內容議定土城住宅大樓與商場開發案，應於取得使用執照前無償移轉含公共建設之公園兼兒童遊樂場用地及部分土地予新北市政府，本公司因上述協議所支付之履約保證金為 90,000 仟元，帳列其他非流動資產項下。於 106 年 12 月 22 日新北市政府來函核准確認已無償移轉完畢，上列所述履約保證金已於 107 年 1 月 31 日全數無息返還本公司。

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表六。

2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益：無。

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當年度利息總額：無。

(6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

宏環建設股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額 (註 1)	本期最高背書保證餘額	背書保證未到期背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額 (註 2)	累計背書保證金額佔最近淨值之比率	背書保證最高額 (註 1)	背書保證限額 (註 1)	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		稱謂	關係											
1	宏錫光公司	本公司	本公司間接持股 63.5% 之被投資公司	\$ 1,133,765	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 610,000	\$ 1,000,000	88.20%	\$ 1,133,765		N	Y	N

註 1：按宏錫光公司 106 年 12 月 31 日經會計師查核之財務報告股東權益淨值之 100% 計算。

註 2：係宏錫光公司提供不動產作為擔保。

宏環建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣或外幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數(仟股) / 張數 / 單位	帳面金額	持股比例%	期末		註
							市價 / 股權淨值	備	
本公司	股票 日月光半導體製造公司	本公司主要股東	備供出售金融資產 — 非流動 — 淨額	88,262	\$ 3,367,176	1.0	\$ 3,367,176	註 1 及 2	
	其他 — 有限責任合夥事業 Ripley Cable Holdings I, L.P.	—	以成本衡量之金融資產 — 非流動 — 淨額	-	202,777	4.1	202,777	註 3	
宏環新公司	股票 宏環建設公司	母 公 司	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 — 流動	8,548	211,128	3.2	211,128	註 2	
	基金 元大寶來萬泰基金	—	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 — 流動	927	13,962	-	13,962	註 4	
	元大寶來得寶基金	—	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 — 流動	839	10,029	-	10,029	註 4	
	華頓人民幣新興債券基金	—	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 — 流動	100	1,017	-	1,017	註 4	
	台新智慧生活基金	—	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 — 流動	300	2,994	-	2,994	註 4	
	瀚亞印度基金	—	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 — 流動	500	4,949	-	4,949	註 4	

註 1：其中 87,910 仟股（帳面淨額 3,353,767 仟元）已提供予金融機構作為融資擔保。

註 2：市價係按 106 年 12 月 31 日收盤價計算。

註 3：係投資國外有限責任合夥事業；公允價值係依預計處分價款減除處分成本後之未來現金流量估計。

註 4：市價係按 106 年 12 月份最後交易日之淨值計算。

宏環建設股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元

進(銷)公司	交易對象	關係	交易情形		交易條件與一般交易原形	應收(付)餘	票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額			估總進(銷)貨之比率	額		估總應收(付)票據之比率
本公司	福華工程公司	子公司	進	\$ 2,202,210	63.23%	依合約規定	-\$ 1,121,969	93.93%	註 1 及 2
福華工程公司	本公司	母公司	銷	(1,893,571)	(99.55%)	依合約規定	1,122,078	99.99%	註 1 及 2

註 1：工程款。

註 2：福華工程公司與本公司之進銷貨之差額，係因福華工程公司依完工比例認列相關收入成本；應收付之差額，係因本公司帳列其他應付款 109 仟元。

宏環建設股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	人週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式	應收關係人款項後收金額	提列帳項金額	抵備金額
福華工程公司	本公司	母公司	\$1,122,078	註 1	\$ -	-	-	\$ 224,150	\$ -	-

註 1：收款方式依合約規定，不適用。

宏環建設股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣或外幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	始投	資	金	額	期	未	股	數	(仟	股)	比	率	(%)	持	帳	面	金	額	本	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	註
本公司	宏錦光公司 福華工程公司 宏環新公司 Fund Land Group Limited Hung Ching Co., Limited 雷品日月光大飯店 公司 Hung Ching Co., Limited	台北市 台北市 台北市 漢 港 新竹市 香 港	商場及辦公大樓出租 營造工程之承攬 家庭器具用品零售 一般投資 一般投資 一般旅館餐飲 一般投資	\$	907,441	\$	907,441	82,495	63.5	\$	719,488	42,070	(\$	26,697	註 1																							
				539,077	539,077	65,000	100.0	486,146	97,823	(	32,550	註 2																									
				179,996	179,996	15,000	100.0	38,717	49,978	(	4,727	註 3																									
				-	9,675	-	-	-	11,601	(	11,601	註 3																									
				8,851	-	1,099	100.0	62,115	661	(	661	註 3																									
				2,325)	-	828	46.0	(HK\$ 16,316)	181)	(	2,816)																										
				14,672	14,672	-	-	13,867	6,119)	(	2,816)																										
				-	9,675	-	-	-	11,601	(	11,601	註 3																									
				-	2,325)	-	-	-	2,959)	(	2,959)	註 3																									

註 1：本期認列之投資利益係包括逆流交易未實現利益 130,373 仟元。

註 2：本期認列之投資利益係包括子公司持有本公司股票認列評價利益 47,867 仟元及子公司收到本公司現金股利收入 6,838 仟元。

註 3：Fund Land Group Limited 於 106 年 9 月解散，並將 Hung Ching Co., Limited 股權全數移轉予本公司，因係組織架構調整，故未認列損益。

註 4：除被投資公司本期損益及本期認列投資損益係按 106 年度平均匯率 HKD\$1=NT\$3.9050 及 RMB\$1=NT\$4.5070 外，本表所列金額係按 12 月底匯率 HKD\$1=NT\$3.8070 及 RMB\$1=NT\$4.5650 換算成新台幣表達。

註 5：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表六。

宏碁建設股份有限公司
大陸投資資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明者外
，為新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期末自台灣累積投資金額	本期末自台灣匯出金額	本期匯出或收回匯票	本期末自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出金額	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註3)	期末帳面價值	截至本期末止已收回投資收益	備註
上海友鴻電子工程技術諮詢有限公司	電子工程技術諮詢、建築工程技術諮詢	\$ 8,851 (HK\$ 2,325 仟元)	註 1	\$ 8,851 (HK\$ 2,325 仟元)	\$ -	\$ -	\$ 8,851 (HK\$ 2,325 仟元)	\$ 8,851 (HK\$ 2,325 仟元)	100.00%	\$ 12,262 (HK\$ 3,140 仟元)	\$ 62,115 (HK\$16,316 仟元)	-	
上海宏泰物業管理有限公司	物業管理諮詢、建築工程管理及技術諮詢	2,283 (RMB\$ 500 仟元)	註 2	-	-	-	-	-	100.00%	9,073 (RMB\$2,013 仟元)	17,300 (RMB\$3,790 仟元)	-	

本期末大陸地區	累計自台灣匯出金額	經濟部投審會核准投資金額	本公司處大陸地區投資限額
\$ 51,157 (US\$ 1,719 仟元)	\$ 52,645 (US\$ 1,769 仟元)	\$ 4,587,000 (註 4)	

註 1：係透過被投資公司 Hung Ching Co., Limited 轉投資上海友鴻電子工程技術諮詢有限公司。

註 2：係由上海友鴻電子工程技術諮詢有限公司以自有資金投資，本公司未另行匯出資金。

註 3：本期認列投資損益，係按同期間經會計師查核之財務報告計算。

註 4：依據投審會「在大陸地區從事投資或技術合作審查原則」規定本公司淨值或合併淨值之 60%，其較高者。

註 5：除被投資公司本期損益及本期認列投資損益係按 106 年度平均匯率 HKD\$1=NT\$3.9050 及 RMB\$1=NT\$4.5070 外，本表所列金額係按 12 月底匯率 HKD\$1=NT\$3.8070 及 RMB\$1=NT\$4.5650 換算成新台幣表達。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
預付款項明細表		附註十五
其他流動資產明細表		附註十五
備供出售金融資產—非流動變動明細表		明細表三
以成本衡量之金融資產—非流動變動明細表		明細表四
採用權益法之投資變動明細表		明細表五
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二、明細表六
投資性不動產變動明細表		附註十三、明細表七
遞延所得稅資產明細表		附註二二
其他非流動資產明細表		附註十五
短期借款明細表		附註十六、明細表八
應付短期票券明細表		附註十六、明細表九
其他流動負債明細表		附註十八
長期借款明細表		附註十六、明細表十
遞延所得稅負債明細表		附註二二
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十一
營業成本明細表		明細表十一
推銷費用明細表		明細表十二
管理費用明細表		明細表十二
其他收益及費損淨額明細表		附註二一
財務成本明細表		附註二一
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		附註二一、明細表十三

宏璟建設股份有限公司

現金明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
	零用金及庫存現金			\$	381
	銀行存款				
	活期存款				62,676
	支票存款				<u>102</u>
				\$	<u>63,159</u>

宏環建設股份有限公司

存貨－淨額變動明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

工 程 別	年 初 餘 額	本 年 度 增 加 (減 少)	重 分 類 (註 1)	年 底 餘 額
開發中不動產				
土 城	\$ 6,804,844	\$ 1,844,442	\$ -	\$ 8,649,286
新莊副都心	1,404,739	205,477	-	1,610,216
延平南路	1,396,127	262,357	-	1,658,484
汐 止	664,310	157,088	-	821,398
高雄楠梓二 D 棟廠房	23,341	312,418	-	335,759
高雄 K13 廠	828	105	-	933
	<u>10,294,189</u>	<u>2,781,887</u>	<u>-</u>	<u>13,076,076</u>
待開發不動產				
板橋埔墘段及中和光復段	1,027,514	-	-	1,027,514
土城明德段	229,733	-	-	229,733
土城員和段	211,208	-	-	211,208
北投開明段	93,249	-	-	93,249
板橋國光段容積移轉用	55,927	-	-	55,927
汐止金龍段	16,886	-	-	16,886
南港中南段	10,877	-	-	10,877
土城樂利段及學林段	9,923	-	-	9,923
汐止福德段容積移轉用	5,689	-	-	5,689
土城冷水段容積移轉用	1,171	-	-	1,171
汐止八連段一七代 (註 2)	-	-	-	-
汐止北峰段一牡丹 (註 2)	-	-	-	-
	<u>1,662,177</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,662,177</u>
待售房地				
日月光中心	47,236	(6,104)	31,521	72,653
伯爵第七代	60,652	-	-	60,652
牡 丹	45,868	-	-	45,868
博 市	6,720	-	-	6,720
	<u>160,476</u>	<u>(6,104)</u>	<u>31,521</u>	<u>185,893</u>
合 計	<u>\$ 12,116,842</u>	<u>\$ 2,775,783</u>	<u>\$ 31,521</u>	<u>\$ 14,924,146</u>

註 1：待售房地係年底迴轉存貨跌價回升利益 31,521 仟元。

註 2：帳面價值為零，係減除存貨備抵跌價損失後之淨額。

註 3：待售房地帳面價值 72,653 仟元、開發中不動產帳面價值 3,342,092 仟元及待開發不動產帳面價值 1,324,273 仟元業已提供作為應付短期票券及長期借款之擔保品。

宏環建設股份有限公司

以成本衡量之金融資產－非流動－淨額變動明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元／仟股

名	年	初	餘	額	本	年	度	變	動	(	註	2	)	年	底	餘	額	提	供	擔	保	或
	稱	股	帳	帳	帳	股	股	張	張	帳	帳	帳	帳	股	張	帳	值	質	押	情	形	
		數	面	面	面	數	數	數	數	面	面	面	面	數	數	面	值	質	質	形	形	
以成本衡量之金融資產－非流動																						
國外有限責任合夥事業																						
Ripley Cable Holdings I, L.P.		-	\$ 219,930			-				(\$ 17,153)				-		\$ 202,777						-

註：本年度變動係因所持有國外有限責任合夥事業退回部份投資額 17,153 仟元。

宏環建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元/仟股

被投資公司	年初股數	年初餘額	年度變動數	現金額	現金股利	認列之投資(損)益	累積調整數	年股數	年底持股數	持股%	餘額	市價或股權淨值	備註
未上市(櫃)公司													
宏錦光公司	82,495	\$ 746,185	-	\$ -	-	(\$ 26,697)	\$ -	82,495	63.5	63.5	\$ 719,488	\$ 719,488	註 1
福華工程公司	65,000	659,696	-	(141,000)	(32,550)	-	-	65,000	100.0	100.0	486,146	855,993	註 1 及 2
宏環新公司	15,000	36,606	-	6,838	(4,727)	-	-	15,000	100.0	100.0	38,717	249,845	註 1 及 5
Fund Land Group Limited	-	50,613	-	(61,412)	-	11,601	(802)	-	-	-	-	-	註 1 及 3
Hung Chung Co., Limited	-	-	1,099	61,412	-	661	42	1,099	100.0	100.0	62,115	62,115	註 1 及 3
富品日月光大飯店公司	828	16,683	-	-	(2,816)	-	-	828	46.0	46.0	13,867	5,475	註 1 及 4
		<u>\$ 1,509,783</u>		<u>\$ -</u>	<u>(\$ 134,162)</u>	<u>(\$ 54,528)</u>	<u>(\$ 760)</u>				<u>\$ 1,320,333</u>	<u>\$ 1,892,916</u>	

註 1：股權淨值係按同期間經會計師查核之財務報告帳面淨值計算。

註 2：採權益法認列之投資利益包括本年度逆流交易未實現利益 130,373 仟元；股權淨值包括累計逆流交易未實現利益 369,847 仟元。

註 3：Fund Land Group Limited 於 106 年 9 月解散，並將 Hung Chung Co., Limited 股權全數移轉予本公司，因係組織架構調整，故未認列損益。

註 4：帳面金額與股權淨值之差額係被投資公司商譽所產生之投資溢價。

註 5：本公司本年度發放現金股利 6,838 仟元予宏環新公司；股權淨值包括子公司持有本公司之金融商品未實現評價損益。

宏環建設股份有限公司
 不動產、廠房及設備變動明細表
 民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

項	目	年初餘額	本年度增加	本年度減少	年底餘額
成	本				
	土地	\$ 13,401	\$ -	\$ -	\$ 13,401
	房屋及建築	136,578	-	-	136,578
	交通設備	1,798	-	-	1,798
	生財器具	1,637	-	-	1,637
	什項設備	495	-	-	495
		<u>153,909</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>153,909</u>
累計折舊					
	房屋及建築	36,146	\$ 545	\$ -	36,691
	交通設備	924	279	-	1,203
	生財器具	1,402	85	-	1,487
	什項設備	495	-	-	495
		<u>38,967</u>	<u>\$ 909</u>	<u>\$ -</u>	<u>39,876</u>
累計減損					
	房屋及建築	<u>78,628</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>78,628</u>
		<u>\$ 36,314</u>			<u>\$ 35,405</u>

註：不動產、廠房及設備未提供抵押或擔保。

宏璟建設股份有限公司
 投資性不動產變動明細表
 民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

項	目	年 初 餘 額	本 年 度 變 動	年 底 餘 額
成本（註）				
	土 地	\$ 323,554	\$ -	\$ 323,554
	房屋及建築	<u>616,360</u>	<u>-</u>	<u>616,360</u>
		<u>939,914</u>	<u>\$ -</u>	<u>939,914</u>
	累計折舊（註）	206,394	\$ 13,264	219,658
	累計減損損失	<u>52,802</u>	<u>-</u>	<u>52,802</u>
		<u>259,196</u>	<u>\$ 13,264</u>	<u>272,460</u>
		<u>\$ 680,718</u>		<u>\$ 667,454</u>

註：帳面價值 638,719 仟元之投資性不動產業已提供作為短期借款及應付短期票券之擔保品。

宏環建設股份有限公司
短期借款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

借款種類及債權人	借款期限	利率(%)	年底餘額	融資金額	擔保品
信用借款					
元大銀行	106.12.26-107.02.23	2.000	\$ 30,000	\$ 30,000	無
華南銀行	106.12.29-107.02.27	1.880	30,000	30,000	無
彰化銀行	106.10.18-107.01.16	1.980	30,000	30,000	無
兆豐銀行	106.11.17-107.05.16	1.721	30,000	30,000	無
國泰世華	-	-	-	30,000	無
星展銀行	106.11.24-107.01.14	1.600	500,000	500,000	無
日盛銀行	106.03.20-107.03.09	1.400	20,000	25,000	無
日盛銀行	106.04.18-107.03.17	1.550	200,000	200,000	無
			<u>840,000</u>	<u>875,000</u>	
抵押借款					
新光銀行	106.07.25-107.01.25	1.993	110,000	120,000	日月光半導體製造公司股票 5,790 仟股
元大銀行	106.12.26-107.02.23	2.000	70,000	70,000	日月光半導體製造公司股票 4,200 仟股
上海銀行	106.09.08-107.09.08	1.620	80,000	80,000	日月光半導體製造公司股票 5,000 仟股
台灣銀行	106.08.23-107.06.06	1.710	276,000	300,000	日月光半導體製造公司股票 17,000 仟股
台灣銀行	106.12.13-107.06.15	1.040	380,000	390,000	本公司具重大影響之投資者張慶生及張洪本提供票券 550,000 仟元
台灣銀行	-	-	-	880,000	開發中不動產—高雄第二園區 D 棟廠房 (註)
華南銀行	106.12.29-107.02.27	1.880	50,000	50,000	日月光半導體製造公司股票 4,420 仟股
彰化銀行	106.10.18-107.01.16	1.860	100,000	100,000	日月光半導體製造公司股票 4,500 仟股
日盛銀行	106.03.20-107.03.09	1.200	60,000	75,000	日月光半導體製造公司股票 2,700 仟股
台北富邦銀行	106.12.28-107.01.26	2.010	310,000	350,000	投資性不動產—新竹商務飯店大樓
新光銀行	106.08.15-107.02.15	1.993	200,000	400,000	日月光展覽館 (由子公司宏錦光公司提供)
台灣銀行	106.09.20-107.06.06	2.320	530,000	600,000	待開發不動產—板橋埔墘段及中和光復段土地
星展銀行	106.11.24-107.01.24	1.600	190,000	200,000	待開發不動產—土城明德段土地
			<u>2,356,000</u>	<u>3,615,000</u>	
			\$ <u>3,196,000</u>	\$ <u>4,490,000</u>	

註：合約要求本公司建物完工時，應於建物取得使用執照之日起 3 個月內辦妥建物所有權登記，且將該建物設定第一順位最高限額抵押權予銀行。

宏碁建設股份有限公司

應付短期票券明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

保	證	機	構	發	行	期	間	利	率	區	間	(%)	金	額	未	攤	銷	折	價	帳	面	金	額	融	資	額	擔	保	品
應付	商業	本	票	106.11.03-	107.01.02	1.938	\$	160,000	\$	17	\$	159,983	\$	160,000	商品存貨—日月光餘屋、投資性不動產—伯爵鑽錶屋及紫雲街辦公室														
	萬	通	票	106.11.29-	107.01.25	1.868	70,000	70,000	89	69,911	日月光半尊體製造公司股票 3,500 仟股																		
	國	際	票	106.12.01-	107.01.30	1.768	410,000	410,000	596	409,404	日月光展覽館 (由子公司宏錙光公司提供)																		
	新	光	銀	106.12.05-	107.03.05	1.818	270,000	270,000	861	269,139	日月光半尊體製造公司股票 10,000 仟股及待開發不動產—北投開明段土地																		
	合	庫	票	106.12.12-	107.03.12	1.900	380,000	380,000	1,405	378,595	日月光半尊體製造公司股票 15,700 仟股																		
	中	華	票	106.12.13-	107.03.13	1.860	400,000	400,000	1,498	398,502	日月光半尊體製造公司股票 15,100 仟股																		
	大	慶	票	106.12.27-	107.01.26	2.038	400,000	400,000	580	399,420	本公司具重大影響之投資者提供不動產																		
	兆	豐	票	106.12.27-	107.01.26	2.088	260,000	260,000	491	259,509	開發中不動產—延平南路城中段土地																		
	兆	豐	票	106.12.27-	107.01.26	2.038	520,000	520,000	958	519,042	開發中不動產—延平南路城中段土地																		
	兆	豐	票	106.11.29-	107.01.25	2.068	550,000	550,000	779	549,221	開發中不動產—新莊副都心段土地																		
	國	際	票	106.12.14-	107.01.12	2.068	221,000	221,000	150	220,850	開發中不動產—汐止中正段土地																		
	國	際	票				<u>\$ 3,641,000</u>	<u>\$ 7,424</u>		<u>\$ 3,633,576</u>			<u>\$ 4,372,000</u>																

宏碁建設股份有限公司

長期借款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

明細表十

名稱	借款期間	償還	辨別	法	年利率 (%)	一年內到期	一年以上到期	餘額	抵押或擔保
抵押借款									
台灣銀行等五家銀行	101.03.23-107.05.16 (註 1)	每年辦理展延授信期間，自授信案首次動用日起算，嗣後續約展延授信期間合計不得超過屆滿 5 年之日。			2.0700-2.3158				開發中不動產－土城員和段土地 (註 2)
銀行借款						\$ 4,453,500	\$ -	\$ 4,453,500	
應付商業本票						1,500,000	-	1,500,000	
減：應付商業本票折價						<u>2,467</u>	<u>-</u>	<u>2,467</u>	
						<u>\$ 5,951,033</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,951,033</u>	

註 1：於 104 年 6 月簽訂增補合約，修訂嗣後續約展延授信期間為合計不得超過屆滿 7 年之日，該到期日由 105 年 5 月 16 日展延至 107 年 5 月 16 日。

註 2：合約要求本公司應於興建完成及辦理所有權第一次登記日後 6 個月內提供土城建物及附屬設施作為借款之擔保品，惟截至 106 年 12 月 31 日該建物及其附屬設施僅取得使用執照，所有權狀尚未取得。

宏璟建設股份有限公司

營業收入及成本明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

項	目	<u>營建收入淨額</u>	<u>營建成本</u>
營建業務			
	日月光中心	\$ 3,458	\$ 6,104
	存貨跌價回升利益	<u>-</u>	<u>(31,521)</u>
		3,458	(25,417)
租賃業務			
		<u>36,392</u>	<u>15,235</u>
		<u>\$ 39,850</u>	<u>(\$ 10,182)</u>

宏環建設股份有限公司

營業費用明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十二

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資(註1)	\$ 4,223	\$ 27,315	\$ 31,538
稅 捐	140	7,755	7,895
各項攤提	-	6,410	6,410
雜 費	14	6,693	6,707
勞 務 費	58	3,210	3,268
保 險 費	360	2,861	3,221
其他(註2)	<u>233</u>	<u>8,479</u>	<u>8,712</u>
	<u>\$ 5,028</u>	<u>\$ 62,723</u>	<u>\$ 67,751</u>

註 1：薪資費用含退休金費用、員工紅利及董監事酬勞。

註 2：各項目金額皆未超過本科目金額 5%。

宏環建設股份有限公司
本年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表
民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十三

單位：新台幣仟元

	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	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	\$ 6,727	\$ 30,242	\$ 36,969	\$ 5,962	\$ 30,453	\$ 36,415
勞健保費用	561	2,608	3,169	1,677	2,662	4,339
退休金費用	362	1,296	1,658	378	1,197	1,575
其他員工福利費用	<u>192</u>	<u>965</u>	<u>1,157</u>	<u>202</u>	<u>872</u>	<u>1,074</u>
	7,842	35,111	42,953	8,219	35,184	43,403
折舊費用	13,264	909	14,173	12,148	929	13,077
攤銷費用	<u>-</u>	<u>6,410</u>	<u>6,410</u>	<u>-</u>	<u>5,968</u>	<u>5,968</u>
	<u>\$ 21,106</u>	<u>\$ 42,430</u>	<u>\$ 63,536</u>	<u>\$ 20,367</u>	<u>\$ 42,081</u>	<u>\$ 62,448</u>

註：106 及 105 年底員工人數皆分別 43 人及 38 人。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1070176 號

會員姓名：
(1) 黃瑞展
(2) 楊承修



事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
事務所地址：台北市民生東路三段156號12樓
事務所電話：25459988

事務所統一編號：94998251

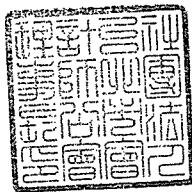
會員證書字號：
(1) 北市會證字第 2300 號
(2) 北市會證字第 3123 號

委託人統一編號：22344508

印鑑證明書用途：辦理宏璟建設股份有限公司106年度(自民國106年1月1日至106年12月31日)財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	黃瑞展	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	楊承修	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

107年

()月

()日