

股票代碼：2528

皇普建設股份有限公司

財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇五年度及一〇四年度第一季

地址：台北市中山區民生東路3段51號13樓

電話：(02) 2509-7099

§ 目 錄 §

項	目	頁	次
一、封	面	1	
二、目	錄	2	
三、會計師核閱報告		3	
四、資產負債表		4	
五、綜合損益表		5	
六、權益變動表		6	
七、現金流量表		7	
八、財務報表附註			
(一)	公司沿革	8	
(二)	通過財務報告之日期及程序	8	
(三)	新發布及修訂準則及解釋之適用	8	
(四)	重大會計政策之彙總說明	9~15	
(五)	重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15	
(六)	重要會計項目之說明	15~22	
(七)	關係人交易	22	
(八)	質抵押之資產	22	
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	23	
(十)	重大之災害損失	23	
(十一)	重大之期後事項	23	
(十二)	其 他	23~26	
(十三)	附註揭露事項		
	1.重大交易事項相關資訊	26~27	
	2.轉投資事業相關資訊	27	
	3.大陸投資資訊	27	
(十四)	部門資訊	27	

建鴻聯合會計師事務所
Accpro & Co., CPAs

地址：台北市大安區羅斯福路2段75-1號11樓
Fl.11, NO.75-1, ROOSEVELT RD. SEC. 2, TAIPEI, TAIWAN
電話：02-83691111 傳真：02-23691111
E-mail：ufaccpro@ms13.hinet.net

會計師核閱報告

皇普建設股份有限公司 公鑒：

皇普建設股份有限公司民國一〇五年及一〇四年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

建鴻聯合會計師事務所
會計師 辜錦章

會計師 鍾肇峰

辜錦章



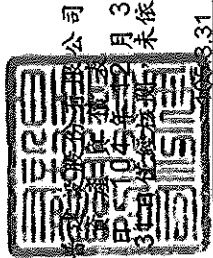
鍾肇峰



台北市會計師公會會員證第 1738 號
金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(86)台財證(六)第 13761 號

台北市會計師公會會員證第 3151 號
金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證審字第 0990007728 號

中 華 民 國 一 〇 五 年 五 月 十 二 日



豐源股份有限公司

民國 105 年 3 月 31 日及 3 月 31 日
(民國 105 年及 104 年 3 月 31 日經核對未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

		104.12.31	104.3.31	
		金額	%	金額
1100 流動資產				
1100 現金及約當現金(附註四、六.1及十二)		\$ 29,627	2	\$ 136,573
1100 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四、六.7及十二)		-	-	20
1150 應收票據淨額(附註四、六.2及十二)		16,000	1	16,019
1170 應收帳款淨額(附註四及十二)		330	-	330
1200 其他應收款(附註四、十二及十三)		102,516	5	-
1220 當期所得稅資產		38	-	-
1320 存貨(附註四、六.2、八及九)		778,042	43	761,781
1410 預付款項		31,844	2	32,351
1470 其他流動資產(附註六.2、八及十二)		13,481	1	27,253
		<u>971,878</u>	<u>54</u>	<u>974,327</u>
1543 非流動資產				
1600 以成本衡量之金融資產-非流動(附註四、六.3、十二及十三)		142,500	8	142,500
1760 不動產、廠房及設備(附註四)		326	-	496
1780 投資性不動產淨額(附註四及六.2.4)		470,834	26	471,353
1900 無形資產(附註四)		112	-	136
		<u>212,118</u>	<u>12</u>	<u>216,033</u>
資產總計		<u>825,890</u>	<u>46</u>	<u>826,603</u>
		<u>\$ 1,797,768</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,800,930</u>
2100 流動負債				
2110 短期借款(附註四、六.5、八及十二)		\$ 125,684	7	\$ 109,161
2150 應付短期票款(附註四、六.6及十二)		66,000	4	66,000
2170 應付票據(附註十二)		19,462	1	17,179
2200 應付帳款(附註十二)		43,004	2	55,020
2230 其他應付款(附註十二)		15,223	1	21,769
2300 當期所得稅負債(附註四)		1,987	-	1,987
		<u>44,243</u>	<u>2</u>	<u>38,539</u>
非流動負債				
2530 流動負債合計		<u>315,603</u>	<u>17</u>	<u>309,655</u>
2600 應付公司債(附註四、六.7、八及十二)		191,178	11	190,030
其他非流動負債(附註六.12)		1,050	-	1,050
非流動負債合計		<u>192,228</u>	<u>11</u>	<u>191,080</u>
負債總計		<u>507,831</u>	<u>28</u>	<u>500,735</u>
權益				
3110 股本(附註六.8)		1,210,854	67	1,210,854
3140 普通股股本		-	-	309
3213 資本公積(附註六.7.9)		781	-	786
3272 資本公積-轉換公司債轉換溢價		16,747	1	16,790
3310 保留盈餘(附註六.10)		13,134	1	7,521
3350 法定盈餘公積		48,421	3	90,138
未分配盈餘		<u>1,289,937</u>	<u>72</u>	<u>1,325,563</u>
權益總計		<u>\$ 1,797,768</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,800,930</u>



董事長：賴建明



後附之附註係本財務報表之
經理人：劉先愛



會計主管：林杏雲

皇普建設股份有限公司

綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元
(惟每股盈餘為新台幣元)

	105年度第一季		104年度第一季	
	金 額	%	金 額	%
4000 營業收入(附註四)				
4510 營建收入	\$ -	-	\$ 50,383	100
4800 其他營業收入	66	100	4	-
	66	100	50,387	100
5000 營業成本(附註四及六.11)				
5510 營建成本	-	-	34,866	69
5900 營業毛利	66	100	15,521	31
6000 營業費用(附註四、六.10.11.12及七)				
6100 推銷費用	298	451	2,736	6
6200 管理費用	8,079	12,241	8,571	17
	8,377	12,692	11,307	23
6900 營業利益(損失)	(8,311)	(12,592)	4,214	8
7000 營業外收入及支出(附註六.13)				
7010 其他收入	744	1,127	1,502	3
7020 其他利益及損失	(833)	(1,262)	(978)	(2)
7050 財務成本	(1,858)	(2,815)	(1,114)	(2)
	(1,947)	(2,950)	(590)	(1)
7900 稅前淨利(損)	(10,258)	(15,542)	3,624	7
7950 所得稅費用(附註四及六.14)	-	-	1,169	2
8200 本期淨利(損)	(10,258)	(15,542)	2,455	5
8300 其他綜合損益	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	(\$ 10,258)	(15,542)	\$ 2,455	5
每股盈餘(虧損)(附註四及六.15)				
9750 基本每股盈餘(虧損)	(\$ 0.08)		\$ 0.02	

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：賴建明

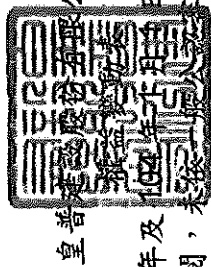


經理人：劉先雯



會計主管：林杏雪





皇普建設股份有限公司

民國 105 年及 104 年 12 月 31 日
(僅經核閱，未依會計準則查核)

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積			保留盈餘		
	普通股股本	預收股本	轉換公司債 轉換溢價	認股權	法定盈餘公積	未分配盈餘	合 計
105年1月1日餘額	\$ 1,210,854	\$ -	\$ 781	\$ 16,747	\$ 13,134	\$ 58,679	\$ 1,300,195
105年度第一季淨損	-	-	-	-	-	(10,258)	(10,258)
105年3月31日餘額	\$ 1,210,854	-	\$ 781	\$ 16,747	\$ 13,134	\$ 48,421	\$ 1,289,937
104年1月1日餘額	\$ 1,209,400	\$ 619	\$ 787	\$ 16,815	\$ 7,521	\$ 87,683	\$ 1,322,825
104年度第一季淨利	-	-	-	-	-	2,455	2,455
可轉換公司債轉換	-	309	(1)	(25)	-	-	283
普通股發行	619	(619)	-	-	-	-	-
104年3月31日餘額	\$ 1,210,019	\$ 309	\$ 786	\$ 16,790	\$ 7,521	\$ 90,138	\$ 1,325,563

後附之附註係本財務報表之一部分。



董事長：賴建明



經理人：劉先雯



會計主管：林杏雪

皇普建設股份有限公司

現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

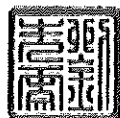
	105年度第一季	104年度第一季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	(\$ 10,258)	\$ 3,624
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	689	177
攤銷費用	24	24
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損(益)	20	217
利息費用	1,858	1,114
利息收入	(487)	(1,502)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	19	-
存貨(增加)減少	(16,261)	34,675
預付款項(增加)減少	507	512
其他流動資產(增加)減少	11,362	50,168
應付票據增加(減少)	2,283	28
應付帳款增加(減少)	(12,016)	368
其他應付款增加(減少)	(6,546)	(3,244)
其他流動負債增加(減少)	5,704	(2,820)
其他非流動負債增加(減少)	-	(42)
營運產生之現金流入(出)	(23,102)	83,299
收取之利息	381	1,597
支付之利息	(710)	-
退還(支付)之所得稅	(38)	(1,296)
營業活動之淨現金流入(出)	(23,469)	83,600
投資活動之現金流量		
其他應收款(增加)減少	(100,000)	49,300
取得不動產、廠房及設備	-	(24)
投資活動之淨現金流入(出)	(100,000)	49,276
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	16,523	-
籌資活動之淨現金流入(出)	16,523	-
本期現金及約當現金增加(減少)數	(106,946)	132,876
期初現金及約當現金餘額	136,573	343,440
期末現金及約當現金餘額	\$ 29,627	\$ 476,316

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：賴建明



經理人：劉先雯



會計主管：林杏雪



皇普建設股份有限公司
財務報表附註
民國105年及104年3月31日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(金額除另為註明者外，以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司於74年1月奉准設立，定名為皇普建設股份有限公司，設址於台北市中山區民生東路3段51號13樓，主要業務為委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售。本公司股票自84年3月10日起於台灣證券交易所掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於105年5月12日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)自最近一年度報導期間結束日後已發布，惟截至本財務報告通過發布日止尚未經金管會認可及公布生效日之國際財務報導準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	107.1.1
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」	未定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	105.1.1
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	107.1.1
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	107.1.1
國際財務報導準則第16號「租賃」	108.1.1
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	105.1.1
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	105.1.1
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	106.1.1
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	106.1.1
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	105.1.1
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	105.1.1
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	105.1.1
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	103.7.1
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	105.1.1
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	103.1.1
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	103.1.1
國際財務報導解釋第21號「公課」	103.1.1

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司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

遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱編製準則)及金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照編製準則及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(以下簡稱金管會認可之國際財務報導準則)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3) 確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於1年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：
 - (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12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12個月交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：
 - (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12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12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。

現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1. 金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收帳款、其他應收款、存出保證金及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(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，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合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全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之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。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該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。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

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利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。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，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(5)金融資產之除列

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

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。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。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融負債係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付公司債、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本項目。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具及避險會計

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具則視為單獨衍生工具。

存 貨

- 1.包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建用地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
- 2.期末存貨依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估計成本及相關變動費用後之餘額。

建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

本公司採直線法提列折舊，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且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。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延認列方式處理。各項資產之估計耐用年限為3~5年。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用。

除土地外，採直線法提列折舊，估計耐用年限為5~32年。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

無形資產

無形資產係取得電腦軟體之成本，自達可供使用狀態起，依估計耐用年限5年採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

租 賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

依租賃條件，當本公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後則依該資產相關之會計政策處理。

不符合融資租賃要件之其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

本公司對初始取得或後續已使用一段期間後之租賃改良，所估計之拆除、遷移及回復原狀之義務，認列為該資產成本及負債。

股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股及股本溢價。

收入及成本

1. 出售房地損益

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第18號「收入」對商品銷售之規範認列銷售收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但於期後期間實際完成所有權移轉(或實際交屋)者亦得認列。

2. 其他

收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

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，係於支付固定提撥金額至一獨立之退休基金帳戶後，即無支付額外金額之法定或推定義務，並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

① 確定福利計畫係非屬確定提撥計畫之退休金計畫。確定福利計畫通常確定員工於退休時收取之退休福利金額，通常視一個或多個因素而定，例如年齡、服務年資及薪酬。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高品質公司債或政府公債(於資產負債表日)之市場殖利率。

② 確定福利計畫產生之精算損益於發生當期認列於其他綜合損益。

③ 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

- ④期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

3.員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

所得稅

所得稅費用係以報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

每股盈餘

每股盈餘係以本期淨利除以按加權平均法計算流通在外期間之已發行普通股股數。本公司所發行之可轉換公司債及尚未經股東會決議且得採股票發放之員工分紅屬潛在普通股，潛在普通股如未具稀釋作用，僅揭露基本每股盈餘，反之，則除揭露基本每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘。稀釋每股盈餘，則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數均須調整所有具稀釋作用潛在普通股之影響。

因盈餘或資本公積轉增資而新增股份時，採追溯調整計算。

營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製財務報告時，管理階層於採用本公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與104年度財務報告一致。

六、重要會計科目之說明

1.現金及約當現金

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
零用金	\$ 100	\$ 100	\$ 100
活期存款	29,517	116,463	366,078
支票存款	10	10	38
定期存款 一年利率104年底0.5~1.09%；104年3月底0.87~0.93%	-	20,000	110,100
合 計	\$ 29,627	\$ 136,573	\$ 476,316

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，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金之帳面金額。

2.存 貨

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
待售房地			
金鑽廣場	\$ 9,852	\$ 9,852	\$ 9,852
皇普河畔	-	-	86,058
八斗子	24,591	24,591	24,591
我泉山莊	922	922	12,669
台南翡翠森林第一期	189,558	189,367	-
	<u>224,923</u>	<u>224,732</u>	<u>133,170</u>
在建房地			
八斗子	-	-	375,933
興安 172	149,188	149,023	125,325
雙連段	135,834	135,675	135,541
台南翡翠森林	81,372	65,626	-
	<u>366,394</u>	<u>350,324</u>	<u>636,799</u>
營建用地			
暖暖段	26,015	26,015	26,015
預付土地款			
興安 172	-	-	6,000
台南翡翠森林	175,687	175,687	-
	<u>175,687</u>	<u>175,687</u>	<u>6,000</u>
	793,019	776,758	801,984
減：備抵存貨跌價損失	14,977	14,977	81,200
淨 額	<u>\$ 778,042</u>	<u>\$ 761,781</u>	<u>\$ 720,784</u>

- (1) 105年3月底、104年底及104年3月底存貨投保之保額均為0元。
- (2) 105年度及104年度第一季本公司之利息費用總額分別為2,362千元及1,114千元，在建房地利息資本化金額分別為504元及0元。
- (3) 為利在建房地八斗子建案細部計畫變更，本公司於102年4月委託薛君洽購鄰地，並約定以其名義為所有權登記，此筆土地已於102年5月以16,000千元取得，並將所有權登記為薛君，另為保全該項資產，已設定同額之抵押權予本公司。前項土地業已於104年5月中將所有權登記為本公司。104年間該案因持有目的變動，予以轉列投資性不動產。
- (4) 本公司與欣偉傑建設股份有限公司(以下簡稱欣偉傑公司)於103年2月26日簽訂土地合作購買協議書，約定按60：40之比例合作購買坐落於台北市大同區雙連段一小段597地號等4筆土地，買賣總價208,360千元；本公司並於同日與該公司簽訂共同投資開發協議書，約定按60：40之投資比例共同投資開發前述土地，並以本公司為主辦營業人；本公司復於103年6月11日與該公司簽訂土地合作購買補充協議書，如該公司申請融資而須以本案土地作為融資擔保時，該公司除書面通知外，應將前述地段597地號土地信託登記予本公司，並將本案其他3筆土地之所有權人全部登記為本公司；另本公司於103年7月30日與該公司簽訂共同投資開發補充協議書及土地合作購買第二次補充協議書，雙方約定將前述購買土地出資比例及共同投資比例均調整為65：35。買賣價金業已於103年10月付訖，除前述597地號土地(面積17m²)係以李君名義為所有權登記信託登記予本公司外，其他3筆土地之所有權業已全部登記為本公司。本公司於103年11月將該3筆土地信託登記予兆豐國際商業銀行(股)公司，信託期間自103年10月30日起，至105年12月31日或信託目的完成之日(以孰先屆至者為準)止，並將該3筆土地併同欣偉傑公司所有坐落於台北市大同區雙連段及圓環段之13筆土地，設定抵押權登記予兆豐資產管理(股)公司以作為欣偉傑公司融資之共同擔保。

- (5)本公司於103年2月21日與盧君簽訂買賣契約書，購買其坐落於基隆市暖暖區暖暖段東勢坑小段949地號之土地，合約總價26,000千元，其價款業已付清，並於103年3月完成所有權移轉登記(帳列營建用地)。本公司復於103年3月13日與欣偉傑公司簽訂合建契約書，由本公司提供前述土地與該公司合建，該公司則應於房屋第一次登記完竣5日內，以含稅總價46,800千元買回本公司所分得之房屋及車位，105年3月底、104年底及104年3月底本公司已收取之保證票據均為46,800千元。
- (6)本公司擬購買坐落於台北市文山區興安段一小段257地號等7筆土地，而於103年3月3日與欣偉傑公司簽訂土地購買意向書，委由該公司與地主進行買賣洽談事宜，預估買賣總價為107,350千元，104年3月底本公司已支付之幹旋金為10,000千元(帳列其他流動資產-暫付款)，該公司則出具同額之保證票據予本公司，惟因該案未能成就，雙方已於104年6月間協議，將前述幹旋金展延至105年10月31日返還，並自104年7月1日起按年息3%計息，105年3月底及104年底本公司已收取之應收票據均為10,000千元。
- (7)本公司、欣偉傑公司及齊宣實業股份有限公司(以下簡稱齊宣公司)於103年4月11日簽訂土地合作購買協議書，按30%、50%及20%之比例合作購買坐落於台北市文山區興安段一小段172地號等5筆土地，買賣總價319,370千元；本公司、欣偉傑公司、齊宣公司及仲豐達股份有限公司(以下簡稱仲豐達公司)復於103年5月6日簽訂土地合作購買補充協議書，欣偉傑公司及齊宣公司放棄購買前述土地，改由本公司及仲豐達公司按50：50之比例購買，雙方並於103年5月12日簽訂共同投資開發協議書，約定按50：50之投資比例共同投資開發前述土地及相鄰之同地段311地號等4筆土地，並以本公司為主辦營業人。雙方基於共同投資關係，各別向金融機構申請土建融貸款時，互為連帶保證人，本公司已於104年1月將已取得所有權之前述172地號土地信託登記予兆豐國際商業銀行(股)公司，信託期間自104年1月13日起，至信託目的完成之日止，並將該筆土地設定抵押權登記予兆豐國際商業銀行(股)公司。105年3月底、104年底及104年3月底本公司已支付價金均為129,474千元(分別帳列在建房地123,474千元及預付土地款6,000千元)，104年6月本公司與欣偉傑公司協議，將前述預付土地款6,000千元展延至105年10月31日返還，並自104年7月1日起按年息3%計息，105年3月底及104年底本公司已收取之應收票據均為6,000千元。
- (8)本公司於104年6月9日與威力國際開發股份有限公司(以下簡稱威力公司)、國揚實業股份有限公司、祖農國際有限公司、藏善建設股份有限公司、福格銘有限公司及漢神資產管理股份有限公司簽訂「共同開發補充協議書」，參與以威力公司為主辦營業人開發中之台南翡翠森林案，本公司之出資及結算分配比例為10%。本案投資人分別於104年12月10日及105年3月15日協議變更部分投資人之出資及結算分配比例，惟本公司之比率仍為10%。105年3月底及104年底本公司已出資之款項均為200,000千元。本案係威力公司於101年6月28日與台糖公司簽訂「公開招標徵求投資開發商合作興建房屋契約書」，由台糖公司提供坐落於台南市安南區和館段24地號土地(面積77,479.53 m²)，與威力公司合建分屋，並約定以2,518,000千元買回台糖公司所分得之房地。另本案係委由威力公司對外代表辦理本投資案之相關事宜，並將其帳務獨立列示，本公司則依出資比例認列應分配本案之資產、負債及損益。
- (9)104年間皇普河畔房地因其持有目的變動，予以轉列投資性不動產。
- (10)存貨提供融資之擔保，請參閱附註八。

3.以成本衡量之金融資產-非流動

105.3.31				
興櫃股票	股 數	原始成本	帳面金額	持股%
漢來美食股份有限公司	950,000	\$ 142,500	\$ 142,500	2.97
減：累計減損			-	
淨 額			\$ 142,500	

104.12.31				
興櫃股票	股 數	原始成本	帳面金額	持股%
漢來美食股份有限公司	950,000	\$ 142,500	\$ 142,500	2.97
減：累計減損			-	
淨 額			\$ 142,500	

4.投資性不動產

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
土 地	\$ 468,841	\$ 468,841	\$ 75,469
房屋建築	67,299	67,299	-
小 計	536,140	536,140	75,469
減：累計折舊	1,385	866	-
減：累計減損	63,921	63,921	21,613
淨 額	\$ 470,834	\$ 471,353	\$ 53,856

(1)105年3月底、104年底及104年3月底投資性不動產之保額分別為1,320千元、1,320千元及0元。

(2)本公司投資性不動產發生之變動情形如下：

①104年度因持有目的變動，而由在建房地轉列之土地帳面價值375,933千元及由待售房地轉列之土地及房屋建築帳面價值18,224千元(分別為土地成本17,439千元、房屋成本67,008千元及累計減損66,223千元)。

②104年度新增房屋建築成本291千元。

③104年度本公司經評估衡量後認列之減損迴轉利益為23,915千元。

④105年第一季及104年度分別認列折舊費用519千元及866千元。

(3)105年3月底、104年底及104年3月底投資性不動產之公允價值分別為720,621千元、720,621千元及141,723千元，該公允價值係以非關係人之不動產估價師於104年底及103年底進行之評價為基礎，該評估係以收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

5.短期借款

105.3.31	到期區間	金 額
銀行擔保借款	105.04~106.03	\$ 111,684
其他短期借款	105.12	14,000
		\$ 125,684
104.12.31	到期區間	金 額
銀行擔保借款	105.01~106.03	\$ 105,161
其他短期借款	105.12	4,000
		\$ 109,161

(1)短期借款之利率區間，105年3月底及104年底均為2.537~6%。

(2)105年3月底及104年底，台南翡翠森林案由威力公司分別提供國揚實業股份有限公司股票2,200千股及崇神開發實業股份有限公司股票22,000千股，另威力公司提供由聯眾國際資產管理股份有限公司持有之漢神資產管理股份有限公司股票10,500千股，及國揚實業公司提供定期存款作為短期借款之擔保品。本公司則依出資比例認列應分配融資金額。

6.應付短期票券

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
應付商業本票	\$ 66,000	\$ 66,000	\$ -
減：未攤銷折價	-	-	-
	<u>\$ 66,000</u>	<u>\$ 66,000</u>	<u>\$ -</u>

台南翡翠森林案應付商業本票，年貼現率105年3月底及104年底均為1.052~1.725%，本公司依出資比例認列應分配之應付商業本票金額。

7.應付公司債

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
應付公司債	\$ 196,200	\$ 196,200	\$ 196,700
減：應付公司債折價	5,022	6,170	9,657
	<u>\$ 191,178</u>	<u>\$ 190,030</u>	<u>\$ 187,043</u>

(1)國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下：

- ①本公司經主管機關核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額計407,000千元，票面利率0%，發行期間5年，流通期間自101年4月24日至106年4月24日。本轉換公司債於101年4月24日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。
 - ②本轉換公司債發行時之轉換價格為每股10元，依發行及轉換辦法規定，遇有該辦法第11條所列情形時，本公司應按規定公式調整本轉換公司債之轉換價格。本公司因配發現金股利除息，依前述辦法規定，轉換價格自103年10月12日起，由每股10元調整為每股9.7元；另自104年7月6日起，由每股9.7元調整為每股9.5元。
 - ③依發行及轉換辦法規定，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同；另所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行。
 - ④債券持有人得於本轉換公司債發行滿3年當日(104年4月24日)，要求本公司以債券面額加計利息補償金(債券面額之103.03%)將其所持有之本轉換公司債賣回給本公司，惟該日並無要求依前述辦法賣回本公司者。另自發行滿1個月之翌日起至發行期間屆滿前40日止，若符合特定條件時，本公司得提前贖回本轉換公司債。
 - ⑤本轉換公司債之有效利率為2.4712%。
 - ⑥擔保情形：由板信商業銀行擔任擔保銀行，本公司則提供定期存款(帳列其他非流動資產)作為該行擔保，擔保情形請參閱附註八。
- (2)本公司於發行轉換公司債時，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計34,740千元。
- (3)本公司發行轉換公司債所嵌入之賣回權與買回權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負債(資產)-流動」，其變動情形如下：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
嵌入公司債之衍生性商品	\$ 2,963	\$ 2,963	\$ 2,970
減：金融負債評價調整	(2,963)	(2,983)	(3,265)
	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 20)</u>	<u>(\$ 295)</u>

- ①本公司於101年4月發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行時嵌入該公司債之賣回權與買回權所產生之衍生性金融負債為6,146千元。
- ②本公司因前揭金融負債期末評價，105年度及104年度第一季分別產生損失20千元及217千元。
- (4)105年度及104年度第一季應付公司債折價攤銷之金額分別為1,148千元及1,114千元。
- (5)104年度第一季計有面額300千元之轉換公司債，應債券持有人請求分別轉換為本公司普通股30.9千股。

8. 股本

普通股股本	105.3.31	104.12.31	104.3.31
額定股數(千股)	500,000	500,000	500,000
額定股本	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
已發行且收足股款之股數(千股)	121,085	121,085	121,002
已發行股本	\$ 1,210,854	\$ 1,210,854	\$ 1,210,019

- (1)本公司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。
- (2)104年3月底應轉換公司債之債券持有人請求轉換為本公司普通股而尚未向主管機關申請資本額變更登記之股數分別為30.9千股，故帳列「預收股本」309千元。

9. 資本公積

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
轉換公司債轉換溢價	\$ 781	\$ 781	\$ 786
認股權(附註六.7)	16,747	16,747	16,790
	\$ 17,528	\$ 17,528	\$ 17,576

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，得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10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。

10. 盈餘分配

- (1)本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，次依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積，如尚有盈餘時，提撥2%~5%之員工紅利及2%~5%之董監事酬勞，再就其餘額，加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具股東紅利分配議案，提請股東會決議分派之。惟每年發放之現金股利不低於當年度股東紅利總額百分之十。
- (2)上述盈餘分配案應於翌年召開股東常會時予以決議承認，並於該年度入帳。本公司股東常會於104年6月2日決議通過103年度盈餘分配案，配發現金股利計24,206千元，以104年4月4日流通在外股數計算，每股約配發現金股利0.2元。
- (3)依公司法規定，應按當年度獲利狀況之定額或定率，分派員工酬勞，由董事會特別決議發給現金或股票，並報告股東會，但公司尚有累積虧損時，應予彌補。本公司104年度估列之員工酬勞及董監酬勞均為107千元，以支付現金方式為之，並認列為營業費用。
- (4)有關本公司董事會通過及股東會決議之股利、員工紅利、員工酬勞及董監事酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(5)本公司未分配盈餘資訊如下：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
屬87年度以後	\$ 48,421	\$ 58,679	\$ 90,138

11.員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

性質別	功能別	105 年度第一季			104 年度第一季		
		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		\$ -	\$ 3,836	\$ 3,836	\$ -	\$ 3,996	\$ 3,996
勞健保費用		-	300	300	-	350	350
退休金費用		-	148	148	-	158	158
其他員工福利費用		-	81	81	-	86	86
折舊費用		-	689	689	-	177	177
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	24	24	-	24	24

本公司105年及104年3月底員工人數分別為15人及16人。

12.員工退休金

- (1)自94年7月1日起，本公司員工全數選擇依勞工退休金條例之規定，由本公司按月提繳6%勞工退休金。就有舊制年資之勞工，本公司已於96年2月設立勞工退休準備金監督委員會，並於96年3月起按員工薪資總額3%提撥退休準備金，交由該委員會管理，並以該委員會名義存入臺灣銀行信託部。105年3月底、104年底及104年3月底提繳之退休準備金餘額分別為1,579千元、1,579千元及1,439千元。
- (2)105年3月底、104年底及104年3月底估列之應計退休金負債分別為1,004千元、1,004千元及1,129千元(帳列其他非流動負債)。
- (3)105年度及104年度第一季依照勞工退休金條例(新制)提繳之退休金費用分別為148千元及158千元。

13.營業外收入及支出

(1)其他收入

	105 年度第一季	104 年度第一季
利息收入	\$ 487	\$ 1,502
其他收入-其他	257	-
	<u>\$ 744</u>	<u>\$ 1,502</u>

(2)其他利益及損失

	105 年度第一季	104 年度第一季
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益(損失)(附註六.7)	(\$ 20)	(\$ 217)
什項支出	(13)	-
手續費支出	(800)	(761)
	<u>(\$ 833)</u>	<u>(\$ 978)</u>

(3)財務成本

	105 年度第一季	104 年度第一季
利息費用	(\$ 1,858)	(\$ 1,114)

14. 所得稅

(1) 所得稅費用之組成項目如下：

	105 年度第一季	104 年度第一季
當期應負擔所得稅費用	\$ -	\$ -
土地增值稅計入當期所得稅	-	1,169
合 計	\$ -	\$ 1,169

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：無。

(3) 本公司截至103年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(4) 105年3月底、104年底及104年3月底，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為36,622千元、36,622千元及41,037千元，104年度及103年度盈餘分配適用之預計及實際稅額扣抵比率分別為33.68%及25.3%。

15. 每股盈餘(虧損)

105 年度第一季	稅後金額	加權平均流通 在外股數(千股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘(虧損)			
本期淨損(註)	(\$ 10,258)	121,085	(\$ 0.08)

104 年度第一季	稅後金額	加權平均流通 在外股數(千股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘(虧損)			
本期淨利(註)	\$ 2,455	121,030	\$ 0.02

(註) 本公司發行轉換公司債計入具稀釋作用之潛在普通股後，將造成反稀釋作用，故不予計算稀釋每股盈餘(虧損)。

七、關係人交易

1. 主要管理階層薪酬資訊

本公司對主要管理階層之薪酬總額如下：

	105 年度第一季	104 年度第一季
短期員工福利	\$ 1,991	\$ 1,999
退職後福利	66	66
合 計	\$ 2,057	\$ 2,065

八、質抵押之資產

本公司提供擔保之資產如下：

資產名稱	105.3.31	104.12.31	104.3.31	擔保用途
存 貨	\$ 134,191	\$ 134,191	\$ 134,191	共同投資人開發建案之融資擔保
存 貨	148,514	148,514	125,325	融資擔保及共同投資人間融資之互為連帶保證
其他流動資產-其他金融資產	500	500	-	融資擔保
其他非流動資產-其他金融資產	200,000	200,000	215,000	公司債發行保證
合 計	\$ 483,205	\$ 483,205	\$ 474,516	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 1.本公司為變更八斗子在建土地坐落之「基隆市中山安樂及八斗子(新豐街附近地區)細部計畫」，於99年8月與基隆市政府簽訂協議書，同意將變更後之計畫道路全部土地(包括基隆市中正區調和段1382-10等5筆地號，面積共5,811.7m²)無償捐贈予基隆市政府，並於最後一期建築使用執照核發前完成土地所有權移轉登記及繳交道路養護費用4,359千元，另本公司承諾無償提供1382-42等3筆地號土地為區內其他土地所有權人永久進出通路，如未能於社區最後一期建築使用執照核發前完成本協議事項，基隆市政府將不予核發使用執照，本公司不得有任何異議。
- 2.本公司與仲豐達公司共同投資開發建案，為仲豐達公司向銀行融資提供連帶保證之金額為361,200千元，105年3月底該借款本金餘額為49,300千元。
- 3.本公司於103年11月提供帳面淨值134,191千元之雙連段在建土地，併同欣偉傑公司所有坐落於台北市大同區雙連段及圓環段之13筆土地，設定抵押權登記予兆豐資產管理(股)公司以作為欣偉傑公司融資之共同擔保，105年3月底該借款之本金餘額為400,000千元。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

十二、其 他

1.資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節借款金額。

2.金融工具

(1)金融工具公允價值資訊

	105.3.31	
	帳面價值	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 29,627	\$ 29,627
應收票據及款項	16,330	16,330
其他應收款	102,516	102,516
其他流動資產-其他金融資產	11,763	11,763
以成本衡量之金融資產-非流動	142,500	142,500
其他非流動資產-其他金融資產	200,000	200,000
金融負債：		
短期借款	125,684	125,684
應付短期票券	66,000	66,000
應付票據及款項	77,689	77,689
應付公司債	191,178	191,178

	104.12.31	
	帳面價值	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 136,573	\$ 136,573
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20	20
應收票據及款項	16,349	16,349
其他流動資產-其他金融資產	21,025	21,025
以成本衡量之金融資產-非流動	142,500	142,500
其他非流動資產-其他金融資產	200,000	200,000
金融負債：		
短期借款	109,161	109,161
應付短期票券	66,000	66,000
應付票據及款項	93,968	93,968
應付公司債	190,030	190,030

	104.3.31	
	帳面價值	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 476,316	\$ 476,316
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	295	295
其他應收款	30,962	30,962
其他流動資產-其他金融資產	20,000	20,000
其他非流動資產-其他金融資產	215,000	215,000
金融負債：		
應付票據及款項	11,754	11,754
應付公司債	187,043	187,043

(2)財務風險管理政策

- ①本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括匯率風險、利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- ②風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。財務部透過與營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。

(3)重大財務風險之性質及程度

①市場風險

匯率風險

本公司並未有跨國營運之情形，且主要貨幣為新台幣，故預期不致發生重大之匯率風險。

價格風險

本公司並未持有相關投資，故預期不致發生重大之價格風險。

利率風險

本公司之利率風險來自短期借款、應付短期票券及應付公司債，按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷；按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。105 年度及 104 年度第一季，本公司按浮動利率計算之借款均係以新台幣計價。

本公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。

105 年 3 月底依模擬之執行結果，利率變動 1 % 對年度淨利之最大影響為增加或減少 3,829 千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

②信用風險

信用風險係因交易相對人無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，本公司採行之政策係與信用品質良好之對象進行交易，且與多家金融機構往來以分散信用風險。

本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

105 年度及 104 年度第一季，本公司管理階層不預期會受交易相對人之不履約而產生任何重大損失。

③流動性風險

現金流量預測係由本公司財務部予以彙總。財務部監控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，以使公司不致違反相關借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，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。

105.3.31			
非衍生金融負債：	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	\$ 99,826	\$ 25,858	\$ -
應付短期票券	66,000	-	-
應付票據及款項	77,689	-	-
應付公司債	-	191,178	-
104.12.31			
非衍生金融負債：	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	\$ 83,303	\$ 25,858	\$ -
應付短期票券	66,000	-	-
應付票據及款項	93,968	-	-
應付公司債	-	190,030	-
104.3.31			
非衍生金融負債：	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
應付票據及款項	\$ 11,754	\$ -	\$ -
應付公司債	-	187,043	-

3.公允價值估計

本公司為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術，依公允價值衡量之可觀察程度，區分為三個等級，各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司以公允價值衡量之金融工具為「透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動」，其所採用之公允價值屬第二等級。

十三、附註揭露事項

依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.重大交易事項相關資訊：

(1)資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號 (註1)	貸出資 金之公 司	貸與 對象	往來 項目	是否 為關 係人	本期最高 金額	期末餘額	實際動支 金額	利率 區間	資金貸 與性質	業務往來 金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備 抵呆帳 金額	擔保品 名稱	價值	對個別對 象資金貸 與限額 (註2)	資金貸與 總限額 (註3)
0	皇普建 設(股) 公司	威力國 際開發 (股)公 司	其他 應收 款	否	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	6 %	有短期 融通資 金必要	\$ -	共同投資開 發，因專案 資金週轉需 求	-	無	-	\$ 130,020	\$ 520,078

註1：發行人填0；被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：對個別對象資金貸與限額，係以不超過本公司淨值的10%為限，故按最近期報表104年12月31日之淨值1,300,195千元計算為限。

註3：資金貸與總限額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表104年12月31日之淨值1,300,195千元之40%計算。

註4：貸與對象於借款同時開立同額之擔保本票。

(2)為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 (註1)	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企 業背書保 證限額 (註3)	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 (註4)	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
0	皇普建 設(股) 公司	欣偉傑建 設(股)公 司	(1)	\$ 520,078	\$ 134,191	\$ 134,191	\$ 135,541	\$ 134,191	10.32%	\$ 650,098	否	否	否
0	皇普建 設(股) 公司	仲豐建 (股)公 司	(1)	\$ 520,078	\$ 361,200	\$ 361,200	\$ 49,300	\$ 148,514	27.78%	\$ 650,098	否	否	否

註1：發行人填0；被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表104年12月31日之淨值1,300,195千元之40%計算。

註4：為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的50%為限，故按最近期報表104年12月31日之淨值1,300,195千元之50%計算。

(3)期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/股

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係 (註2)	帳列科目	期 末				備註 (註4)
				股數	帳面金額 (註3)	持股比例	公允價值	
漢來美食(股)公司	興櫃股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	950,000	\$ 142,500	2.97%	\$ 142,500	

註1：本表所稱有價證券，係指國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬本公司之關係人。

註3：持有之有價證券係非屬按公允價值衡量，帳面金額為原始取得成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：持有之有價證券無提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用之情形。

(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。

(5)取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(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。

(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。

(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。

(9)從事衍生性商品交易：請參閱附註六.5。

(10)母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。

2.轉投資事業相關資訊：無。

3.大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

1.本公司主要從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。營運部門損益、資產及負債之衡量基礎與財務報表編製基礎相同，請參閱前述之財務報表。

2.本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

3.主要客戶資訊：本公司並無占營業收入10%以上之單一客戶。