

股票代碼：2528

皇普建設股份有限公司  
財務報表暨核閱報告  
民國一〇一一年度及一〇〇年度前三季

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、損 益 表                | 5     |
| 六、股東權益變動表              | -     |
| 七、現金流量表                | 6     |
| 八、財務報表附註               |       |
| (一)公司沿革及業務範圍           | 7     |
| (二)重要會計政策之彙總說明         | 7~10  |
| (三)會計變動之理由及其影響         | 11    |
| (四)重要會計科目之說明           | 11~20 |
| (五)關係人交易               | 20    |
| (六)質抵押資產               | 20    |
| (七)重大承諾事項及或有事項         | 20    |
| (八)重大之災害損失             | 21    |
| (九)重大之期後事項             | 21    |
| (十)其 他                 | 21    |
| (十一)附註揭露事項             |       |
| 1.重大交易事項相關資訊           | 22    |
| 2.轉投資事業相關資訊            | 22    |
| 3.大陸投資資訊               | 22    |
| (十二)部門別財務資訊            | 22    |
| (十三)事先揭露採用 IFRSs 之相關事項 | 22~25 |
| 九、重要會計科目明細表            | -     |

# 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(簡稱皇普公司)民國一〇一年及一〇〇年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日之損益表及現金流量表，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，因是無法對上開財務報表之整體表示意見。

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、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則而須作修正之情事。

建鴻聯合會計師事務所  
會計師 鍾瑞五

會計師 鍾肇峰

台北市會計師公會會員證第 1195 號  
行政院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  
行政院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 一 年 十 月 十 二 日

皇普建設股份有限公司

資產負債表

民國 101 年及 100 年 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元  
(惟每股面額為新台幣元)

| 資 產                       | 101.09.30           |            | 100.09.30           |            | 負 債 及 股 東 權 益                    | 101.09.30           |            | 100.09.30           |            |
|---------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                           | 金 額                 | %          | 金 額                 | %          |                                  | 金 額                 | %          | 金 額                 | %          |
| 11-12 流動資產                |                     |            |                     |            | 21-22 流動負債                       |                     |            |                     |            |
| 1100 現金及約當現金(附註二及四.1)     | \$ 52,871           | 3          | \$ 5,578            | -          | 2100 短期借款(附註四.7、六及十)             | \$ 192,821          | 10         | \$ 402,500          | 28         |
| 1120 應收票據淨額(附註二及十)        | 1,129               | -          | 6,000               | -          | 2110 應付短期票券(附註四.8、六及十)           | -                   | -          | 53,100              | 4          |
| 1140 應收帳款淨額(附註二及十)        | 100                 | -          | 20                  | -          | 2180 公平價值變動列入損益之金融負債-流動(附註二及四.9) | 5,088               | -          | -                   | -          |
| 1221 待售房地(附註二、四.2 及六)     | 56,039              | 3          | 69,060              | 5          | 2140 應付帳款(附註十)                   | 46,295              | 2          | 4,990               | -          |
| 1224 在建房地(附註二、四.3、六及七)    | 1,651,093           | 84         | 1,211,324           | 84         | 2170 應付費用(附註十)                   | 16,721              | 1          | 18,951              | 1          |
| 1225 預付土地款(附註二及四.4)       | -                   | -          | 39,000              | 3          | 2190 其他應付款-關係人(附註五)              | 233,000             | 12         | 53,000              | 4          |
| 1291 受限制資產-流動(附註十)        | 22,674              | 1          | -                   | -          | 2260 預收款項(附註二及十)                 | 40,271              | 2          | 33                  | -          |
| 1298 其他流動資產               | 31,096              | 2          | 1,598               | -          | 2270 一年或一營業週期內到期長期借款(附註四.10)     | 3,600               | -          | -                   | -          |
| 流動資產合計                    | <u>1,815,002</u>    | <u>93</u>  | <u>1,332,580</u>    | <u>92</u>  | 2298 其他流動負債                      | 1,670               | -          | 1,122               | -          |
| 15-16 固定資產(附註二、四.6 及六)    |                     |            |                     |            | 流動負債合計                           | <u>539,466</u>      | <u>27</u>  | <u>533,696</u>      | <u>37</u>  |
| 成 本                       |                     |            |                     |            | 24- 長期負債                         |                     |            |                     |            |
| 1561 辦公設備                 | 672                 | -          | 684                 | -          | 2410 應付公司債(附註二、四.9、六及十)          | 364,137             | 19         | -                   | -          |
| 1621 出租資產-土地              | 20,262              | 1          | 48,182              | 4          | 2420 長期借款(附註四.10 及六)             | 45,200              | 2          | -                   | -          |
| 1622 出租資產-房屋              | 23,371              | 1          | -                   | -          | 長期負債合計                           | <u>409,337</u>      | <u>21</u>  | -                   | -          |
| 1681 其他設備                 | 2,431               | -          | 2,431               | -          | 28- 其他負債                         |                     |            |                     |            |
| 成本合計                      | 46,736              | 2          | 51,297              | 4          | 2810 應計退休金負債(附註二及四.14)           | 1,549               | -          | 1,717               | -          |
| 15X9 減：累計折舊               | 1,240               | -          | 730                 | -          | 2820 存入保證金(附註十)                  | 33,845              | 2          | -                   | -          |
| 固定資產淨額                    | <u>45,496</u>       | <u>2</u>   | <u>50,567</u>       | <u>4</u>   | 其他負債合計                           | <u>35,394</u>       | <u>2</u>   | <u>1,717</u>        | <u>-</u>   |
| 18- 其他資產                  |                     |            |                     |            | 負債合計                             | <u>984,197</u>      | <u>50</u>  | <u>535,413</u>      | <u>37</u>  |
| 1810 閒置資產(附註二)            | 53,874              | 3          | 53,491              | 4          | 31-33 股東權益(附註二及四.9.11.12)        |                     |            |                     |            |
| 1887 受限制資產-非流動(附註二、六、七及十) | 40,376              | 2          | 320                 | -          | 3110 普通股股本-每股面額10元，額定均為          |                     |            |                     |            |
| 1888 其他資產-其他              | 1,801               | -          | 807                 | -          | 500,000 千股；發行均為100,000 千股        | 1,000,000           | 51         | 1,000,000           | 70         |
| 其他資產合計                    | <u>96,051</u>       | <u>5</u>   | <u>54,618</u>       | <u>4</u>   | 3272 資本公積-認股權                    | 34,740              | 2          | -                   | -          |
| 資產總計                      | <u>\$ 1,956,549</u> | <u>100</u> | <u>\$ 1,437,765</u> | <u>100</u> | 3350 累積虧損                        | ( 62,388 )          | ( 3 )      | ( 97,648 )          | ( 7 )      |
|                           |                     |            |                     |            | 股東權益合計                           | <u>972,352</u>      | <u>50</u>  | <u>902,352</u>      | <u>63</u>  |
|                           |                     |            |                     |            | 負債及股東權益總計                        | <u>\$ 1,956,549</u> | <u>100</u> | <u>\$ 1,437,765</u> | <u>100</u> |

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

損 益 表

民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 9 月 30 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)

|                           | 101 年度前三季        |                | 100 年度前三季            |                    |
|---------------------------|------------------|----------------|----------------------|--------------------|
|                           | 金 額              | %              | 金 額                  | %                  |
| 4000 營業收入(附註二)            |                  |                |                      |                    |
| 4510 營建收入                 | \$ -             | -              | \$ 1,377             | 73                 |
| 4800 其他營業收入               | 105              | 100            | 517                  | 27                 |
|                           | <u>105</u>       | <u>100</u>     | <u>1,894</u>         | <u>100</u>         |
| 5000 營業成本(附註二及四.13)       |                  |                |                      |                    |
| 5510 營建成本                 | -                | -              | 1,635                | 87                 |
| 5800 其他營業成本               | -                | -              | 99                   | 5                  |
|                           | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>1,734</u>         | <u>92</u>          |
| 5910 營業毛利                 | <u>105</u>       | <u>100</u>     | <u>160</u>           | <u>8</u>           |
| 6000 營業費用(附註二及四.13.14)    |                  |                |                      |                    |
| 6100 推銷費用                 | -                | -              | 20                   | 1                  |
| 6200 管理及總務費用              | 24,484           | 23,318         | 17,546               | 926                |
|                           | <u>24,484</u>    | <u>23,318</u>  | <u>17,566</u>        | <u>927</u>         |
| 6900 營業淨損                 | ( 24,379 )       | ( 23,218 )     | ( 17,406 )           | ( 919 )            |
| 7100 營業外收入及利益             |                  |                |                      |                    |
| 7110 利息收入                 | 192              | 183            | 13                   | -                  |
| 7121 採權益法認列之投資收益(附註二及四.5) | -                | -              | 17                   | 1                  |
| 7320 金融負債評價利益(附註二及四.9)    | 1,058            | 1,008          | -                    | -                  |
| 7480 什項收入(附註四.3.4)        | 90,486           | 86,177         | 2,439                | 129                |
|                           | <u>91,736</u>    | <u>87,368</u>  | <u>2,469</u>         | <u>130</u>         |
| 7500 營業外費用及損失             |                  |                |                      |                    |
| 7510 利息費用(附註四.3.9 及五)     | 13,325           | 12,690         | 11,985               | 633                |
| 7580 財務費用                 | 4,394            | 4,185          | 6,924                | 365                |
|                           | <u>17,719</u>    | <u>16,875</u>  | <u>18,909</u>        | <u>998</u>         |
| 7900 稅前淨利(損)              | 49,638           | 47,275         | ( 33,846 )           | ( 1,787 )          |
| 8110 所得稅費用(利益)(附註二及四.15)  | -                | -              | -                    | -                  |
| 9600 本期淨利(損)              | <u>\$ 49,638</u> | <u>47,275</u>  | <u>( \$ 33,846 )</u> | <u>( 1,787 )</u>   |
|                           |                  |                |                      |                    |
|                           | 101 年度前三季        |                | 100 年度前三季            |                    |
|                           | 稅 前              | 稅 後            | 稅 前                  | 稅 後                |
| 每股盈餘(虧損)(附註四.16)          |                  |                |                      |                    |
| 9750 基本每股盈餘(虧損)           | <u>\$ 0.50</u>   | <u>\$ 0.50</u> | <u>( \$ 0.34 )</u>   | <u>( \$ 0.34 )</u> |
| 9850 稀釋每股盈餘(虧損)           | <u>\$ 0.42</u>   | <u>\$ 0.42</u> | <u>( \$ 0.34 )</u>   | <u>( \$ 0.34 )</u> |

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 101 年及 100 年 1 月 1 日至 9 月 30 日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

|                   | 101 年度前三季          | 100 年度前三季         |
|-------------------|--------------------|-------------------|
| 營業活動之現金流量         |                    |                   |
| 本期淨利(損)           | \$ 49,638          | (\$ 33,846)       |
| 調整項目              |                    |                   |
| 折舊費用              | 400                | 479               |
| 攤銷費用              | 55                 | -                 |
| 應付公司債折價攤銷         | 3,902              | -                 |
| 金融負債評價利益          | ( 1,058 )          | -                 |
| 採權益法認列之投資收益       | -                  | ( 17 )            |
| 營業資產及負債項目之淨變動     |                    |                   |
| 應收票據              | ( 1,129 )          | 200               |
| 應收帳款              | ( 100 )            | -                 |
| 待售及在建房地           | ( 253,978 )        | ( 13,653 )        |
| 預付土地款             | 39,000             | -                 |
| 其他流動資產            | ( 19,296 )         | ( 293 )           |
| 應付帳款              | ( 120,660 )        | 2,917             |
| 應付費用              | ( 3,798 )          | 411               |
| 預收款項              | 40,253             | ( 373 )           |
| 其他流動負債            | 560                | ( 2,378 )         |
| 應計退休金負債           | ( 126 )            | ( 126 )           |
| 營業活動之淨現金流入(出)     | <u>( 266,337 )</u> | <u>( 46,679 )</u> |
| 投資活動之現金流量         |                    |                   |
| 受限制資產—流動增加        | ( 22,674 )         | -                 |
| 取得採權益法之被投資公司清算分派款 | -                  | 6,069             |
| 購置固定資產            | ( 11 )             | ( 131 )           |
| 其他資產增加            | ( 40,988 )         | ( 13 )            |
| 投資活動之淨現金流入(出)     | <u>( 63,673 )</u>  | <u>5,925</u>      |
| 融資活動之現金流量         |                    |                   |
| 短期借款增加(減少)        | ( 201,179 )        | 4,000             |
| 應付短期票券減少          | ( 50,100 )         | ( 10,500 )        |
| 其他應付款—關係人增加       | 142,500            | 49,000            |
| 發行轉換公司債           | 401,121            | -                 |
| 長期借款增加            | 50,000             | -                 |
| 償還長期借款            | ( 1,200 )          | -                 |
| 存入保證金增加(減少)       | 33,845             | ( 600 )           |
| 融資活動之淨現金流入(出)     | <u>374,987</u>     | <u>41,900</u>     |
| 現金及約當現金淨增加(減少)金額  | 44,977             | 1,146             |
| 期初現金及約當現金餘額       | 7,894              | 4,432             |
| 期末現金及約當現金餘額       | <u>\$ 52,871</u>   | <u>\$ 5,578</u>   |
| 現金流量資訊之補充揭露       |                    |                   |
| 支付利息(不含資本化利息)     | <u>\$ 17,091</u>   | <u>\$ 11,418</u>  |
| 支付所得稅             | <u>\$ -</u>        | <u>\$ -</u>       |
| 不影響現金流量之投資及融資活動   |                    |                   |
| 待售房地轉列固定資產        | <u>\$ 43,633</u>   | <u>\$ -</u>       |
| 固定資產轉列待售房地        | <u>\$ -</u>        | <u>\$ 43,633</u>  |
| 一年或一營業週期內到期長期借款   | <u>\$ 3,600</u>    | <u>\$ -</u>       |

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 101 年及 100 年 9 月 30 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、公司沿革及業務範圍

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，股票並於台灣證券交易所上市。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。

101年及100年9月底員工人數分別為18人及16人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

營業週期

本公司財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)作為劃分流動與非流動項目之標準。

資產減損

本公司依財務會計準則公報第 35 號「資產減損之會計處理準則」之規定，於資產負債表日就有減損跡象之資產，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累計減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。

約當現金

約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

金融商品

1. 本公司對備供出售及持有至到期日之金融商品係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，並加計取得或發行之交易成本。
2. 本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：
  - (1) 公平價值變動列入損益之金融資產：係以公平價值評價且其價值變動列為損益調整項目。
  - (2) 備供出售金融資產：係以公平價值評價且其價值變動列為股東權益調整項目。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不予迴轉；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。
  - (3) 持有至到期日金融資產：係以攤銷後成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。
  - (4) 以成本衡量之金融資產：無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

## 應收款項

本公司對於應收款項係於每一資產負債日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收款項原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收款項之估計未來現金流量受影響者，該應收款項則視為已減損。客觀之減損證據可能包含債務人發生顯著財務困難；或應收款項發生逾期之情形；或債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收款項組合之客觀證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收款項違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與預期未來現金流量(已反映擔保品或保證之影響)按該應收款項原始有效利率折現值間之差額，應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降，當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目，原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵評價科目，備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

## 營建會計及收入認列

本公司委託營造公司興建供出售之住宅及辦公大樓，於建造期間投入之土地及建造成本，列為在建房地。成本之計算按各工地分別計算，建造期間因建造房地產產生之貸款利息予以資本化，列為在建房地成本。在建房地及預售房地所預收之款項，以一個營業週期作為劃分流動及非流動之標準，分別列為流動資產及流動負債。

預售房地，於同時符合下列條件後，得採完工比例法，認列出售房地損益：

- 1.工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- 2.預售契約總額已達估計工程總成本。
- 3.買方支付之價款已達契約總價款 15%。
- 4.應收契約款之收現性可合理估計。
- 5.履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- 6.歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

未符合以上條件之預售房地，於完工交屋時認列為營業收入及營業成本。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收款項」，因預售而發生之銷售費用列記「遞延銷售費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「待售房地」與「預收款項」均按出售部份結轉為當期損益，「遞延銷售費用」則依配合原則於認列收入時轉列為費用，且未出售之餘屋未分攤遞延銷售費用；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例計算累積銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且交易已實際完成之日期為準，若於資產負債日完成交屋或所有權移轉且於期後期間完成另一點亦可提前認列該交屋損益。

正在進行使在建房地(包括在建土地及建築成本)達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，期末則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，係採逐項比較法，存貨跌價損失(或回升利益)，則列為營業成本。



出售土地時，依財團法人中華民國會計研究發展基金會 97 年 6 月 13 日(97)基秘字第 191 號函釋，土地開發或處分若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則將土地處分之收入列為營業收入，否則列為營業外收入。

#### 採權益法之長期股權投資

長期股權投資於其他企業之股權，對被投資公司具有控制能力或重大影響力者，採用權益法評價。投資日投資成本與股權淨值之差額，比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併-購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理。本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各被投資公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

本公司非按持股比例認購被投資公司發行之新股，致投資比例發生變動，而使本公司所投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積。若此項調整係沖減資本公積，但由長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額則沖銷保留盈餘。對僅具重大影響力而未具控制能力之長期股權投資，以個別長期股權投資帳面價值為基礎，於期末評估是否有減損跡象，若有客觀證據顯示業已減損，依財務會計準則公報第 35 號「資產減損之會計處理準則」之規定，比較個別投資之可回收金額與帳面價值，計算該投資之減損損失。對被投資公司具控制能力之長期股權投資，減損之會計處理依財務會計準則公報第 35 號「資產減損之會計處理準則」之規定處理。

取得被投資公司以盈餘或資本公積轉增資配發之股票均不列為收益處理，僅註記所增加之股數，並按取得股票後之總股數重新計算每股帳面價值。

出售長期股權投資時，以售價與該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，如有因長期股權投資所產生之資本公積或其他股東權益調整項目餘額時，按出售比例轉列為當期損益。但因被投資公司處分固定資產之利益淨額產生之資本公積，應按出售比例轉入保留盈餘。

本公司依財務會計準則公報第 23 號「期中財務報表之表達及揭露」之規定，對於綜合持股超過 50%之被投資公司，已採權益法按持股比例認列其截至當季止之投資損益。

本公司對具有控制能力之被投資公司，除採權益法評價外，並編製合併財務報表。

#### 固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎。為購建資產並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；修理及維護費用則列為發生當期費用。

折舊係按直線法以成本依估計耐用年數計提。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。主要固定資產之耐用年數如下：房屋建築，50 年；辦公設備，3-5 年；其他設備，5 年。

供出租用之固定資產及待售房地，轉列出租資產項下，以取得成本為列帳基礎；折舊依政府規定之耐用年數，以平均法計提，因出租資產所產生收益列營業收入，其相關成本列營業成本，處分固定資產損益列為營業外收支。

依財團法人中華民國會計研究發展基金會(83)基秘字第 095 號函釋，原擬出售之房屋因環境之影響(如市場不景氣等)，經董事會決議暫轉出租，俟管理當局覓得適合之買主後再予出售者，應於出租時以其建屋成本與市價之較低者，自待售房地科目轉列固定資產項下以出租資產列示，並提列折舊。俟其出售時，先將出租資產之帳面價值轉回待售房地科目，再予轉銷作出售之處理。

## 閒置資產

未供營業使用之土地、建築物及機器設備列為閒置資產並轉列其他資產，以帳面價值及淨變現價值孰低為評價基礎。

## 應付公司債

本公司發行嵌入具轉換權、賣回權及買回權之應付公司債，於原始認列時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或股東權益(資本公積—認股權)，其處理如下：

- 1.應付公司債之溢價與折價為應付公司債之評價科目，列為應付公司債之加項或減項，於債券流通期間採利息法攤銷，作為利息費用之調整項目。
- 2.嵌入本公司發行應付公司債之賣回權與買回權，淨額帳列「公平價值變動列入損益之金融資產或負債」；續後於資產負債表日，按當時之公平價值評價，差額認列「金融資產或負債之評價損益」。於約定賣回期間屆滿日，若可換得普通股之市價高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值一次轉列資本公積；若可換得普通股之市價不高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值轉認列為當期利益。
- 3.嵌入本公司發行應付公司債之轉換權，符合權益定義者，帳列「資本公積—認股權」。當持有人要求轉換時，就帳列負債組成要素(包括公司債及分別認列之嵌入式衍生性商品)於轉換當時依當日之帳面價值予以評價認列當期損益，再以前述依負債組成要素帳面價值加計認股權之帳面價值作為換出普通股之發行成本。
- 4.發行可轉換公司債之發行成本，按原始認列金額比例分攤至各負債及權益組成要素。
- 5.當公司債持有人得於未來一年內執行賣回權，則該應付公司債應轉列流動負債；若賣回權行使期間結束後，未被行使賣回權部份之應付公司債，則予以轉回非流動負債。

## 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金，係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

## 所得稅

所得稅係作跨期間及同期間分攤，將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。

遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產負債者，依預期回轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

所得稅抵減之會計處理依財務會計準則公報第 12 號「所得稅抵減之會計處理準則」之規定處理，因購置設備或技術、研究發展及人才培訓等所產生之所得稅抵減採當期認列法處理。

以前年度所得稅之調整，包含於當年度所得稅。未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

## 承諾及或有事項

承諾及或有事項，若其發生損失之可能性極大，且損失金額可合理估計者，於帳上認列其損失金額。若其損失有可能發生或無法合理估計損失金額時，則於財務報表揭露其性質。

## 重分類

100 年度前三季財務報表若干項目經予重新分類，俾配合 101 年度前三季財務報表之表達。

三、會計變動之理由及其影響

無。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

|      | 101.09.30        | 100.09.30       |
|------|------------------|-----------------|
| 零用金  | \$ 205           | \$ 100          |
| 活期存款 | 52,656           | 5,468           |
| 支票存款 | 10               | 10              |
| 合計   | <u>\$ 52,871</u> | <u>\$ 5,578</u> |

2. 待售房地

| 工程別        | 101.09.30        |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 待售土地             | 待售房屋             | 合計               |
| 金鑽廣場       | \$ 6,000         | \$ 3,852         | \$ 9,852         |
| 皇普河畔       | 18,792           | 70,487           | 89,279           |
| 八斗子        | 15,496           | 22,612           | 38,108           |
| 合計         | <u>\$ 40,288</u> | <u>\$ 96,951</u> | 137,239          |
| 減：備抵存貨跌價損失 |                  |                  | 81,200           |
| 淨額         |                  |                  | <u>\$ 56,039</u> |

| 工程別        | 100.09.30        |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 待售土地             | 待售房屋             | 合計               |
| 金鑽廣場       | \$ 6,000         | \$ 3,852         | \$ 9,852         |
| 皇普河畔       | 18,792           | 70,487           | 89,279           |
| 八斗子        | 7,496            | -                | 7,496            |
| 帝國明珠       | 20,262           | 23,371           | 43,633           |
| 合計         | <u>\$ 52,550</u> | <u>\$ 97,710</u> | 150,260          |
| 減：備抵存貨跌價損失 |                  |                  | 81,200           |
| 淨額         |                  |                  | <u>\$ 69,060</u> |

(1)101 年及 100 年 9 月底待售房地投保之保額分別為 0 元及 30,000 千元。

(2)101 年及 100 年 9 月底待售房地提供融資之擔保，請參閱附註六。

3. 在建房地

| 101.09.30   | 土地成本              | 工程成本              | 合計                  | 投資興建方式 | 預計完工年度 |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------|--------|
| 八斗子         | \$ 793,731        | \$ 388,091        | \$ 1,181,822        | 自地自建   | 未定     |
| 我泉山莊(八斗子二期) | 133,098           | 336,173           | 469,271             | 自地自建   | 102    |
| 合計          | <u>\$ 926,829</u> | <u>\$ 724,264</u> | 1,651,093           |        |        |
| 減：備抵存貨跌價損失  |                   |                   | -                   |        |        |
| 淨額          |                   |                   | <u>\$ 1,651,093</u> |        |        |

| 100.09.30  | 土地成本       | 工程成本       | 合計           | 投資興建方式 | 預計完工年度 |
|------------|------------|------------|--------------|--------|--------|
| 汐止案        | \$ -       | \$ 38,433  | \$ 38,433    | 合建分屋   | 未定     |
| 八斗子        | 926,829    | 284,495    | 1,211,324    | 合建分售   | 未定     |
| 合計         | \$ 926,829 | \$ 322,928 | 1,249,757    |        |        |
| 減：備抵存貨跌價損失 |            |            | 38,433       |        |        |
| 淨額         |            |            | \$ 1,211,324 |        |        |

- (1)101 年及 100 年 9 月底上列在建房地均未投保。
- (2)101 年度及 100 年度前三季本公司之利息費用總額分別為 21,374 千元及 11,985 千元，在建房地利息資本化金額分別為 8,049 千元及 0 元。
- (3)101 年 9 月底本公司我泉山莊之在建房地已信託登記予板信商業銀行(股)公司，以確保抵押權人之所有債權，信託期間自 100 年 11 月 18 日起至該專案新建建物完工辦妥所有權第一次登記止。
- (4)本公司於 95 年 12 月與欣偉傑建設(股)公司(以下簡稱欣偉傑公司)簽訂八斗子建案之不動產合建分售契約書，約定由本公司提供土地與該公司共同合作興建房屋暨其週邊設施，全案分四期開發，開發完工取得使用執照以不超過 60 個月為限，有關本案之建築費用均由該公司負責。該公司向金融機構申請建築融資貸款，如因承貸金融機構要求需本公司擔任該建築融資之連帶保證人或提供土地設定抵押權時，本公司應依公司之背書保證辦法規定辦理。本合建案本公司依約可取得銷售總額之 28% 為土地款，惟於最後一期總結算時，若實際銷售金額超出(含)68 億元時，就超出部分，本公司則分配取得 14%。100 年 9 月底本公司已收取保證票據為 220,000 千元。由於合建期限將屆，欣偉傑公司尚未進行第二期建造，經雙方合意先將建造執照起造人變更為本公司，並由本公司信託予受託人，本公司於 100 年 6 月 30 日經董事會決議，擬終止合建關係，由本公司自行投資興建。本公司於同年 10 月 17 日與欣偉傑公司簽訂終止合建契約協議書終止合建關係，本公司並支付 220,000 千元作為取得欣偉傑公司已完成全區總公共設施(包含觀海樓、水箱、污水處理廠、管線、植栽及環山步道等)之所有權及使用權之對價。
- (5)本公司在建房地汐止案未能完成合建地主之整合，而於 101 年 1 月 2 日與國揚實業(股)公司簽訂協議書，本公司同意與合建地主終止合建關係，該公司則同意支付本公司補償金 30,000 千元(含稅)，帳列什項收入 28,571 千元。本公司於 101 年 1 月 19 日已與部分地主簽訂終止暨解除合作興建房屋協議書，本公司已付合建保證金無條件由地主沒收。
- (6)101 年及 100 年 9 月底在建房地提供融資之擔保，請參閱附註六。

#### 4. 預付土地款

|       | 101.09.30 | 100.09.30 |
|-------|-----------|-----------|
| 預付土地款 | \$ -      | \$ 39,000 |

本公司於 98 年 11 月 5 日與欣偉傑公司簽訂土地預定買賣契約書，購買其位於台北市文山區公訓段三小段 361 地號等 3 筆地號土地，面積為 850m<sup>2</sup>，合約總價 160,000 千元，100 年 9 月底本公司已預付土地款 39,000 千元。後因辦理都市更新及其他因素致無法完成土地所有權移轉登記，故雙方於 101 年 4 月 9 日另訂土地權利購買契約書，由欣偉傑公司以 225,000 千元買回前述土地及其相關都市更新權利。此項交易業於 101 年度前三季完成，本公司因而認列什項收入 61,905 千元。

## 5.採權益法之長期股權投資

|           | 100.09.30 |           |      |       |
|-----------|-----------|-----------|------|-------|
|           | 股數        | 原始成本      | 帳列成本 | 持股%   |
| 理瑞實業(股)公司 | 8,270,000 | \$ 90,700 | \$ - | 68.41 |

- (1)理瑞實業(股)公司於 99 年 12 月 9 日經股東臨時會決議自該日起結束營業並辦理解散，本公司依財團法人中華民國會計研究發展基金會 88 年 12 月 29 日(88)基秘字第 233 號函釋，採權益法認列其投資損益至解散日止，自解散之次日起，停止採用權益法。
- (2)本公司於 100 年 7 月 21 日取得理瑞實業(股)公司之清算完結賸餘財產分配款 6,069 千元，並認列投資收益 17 千元。
- (3)理瑞實業(股)公司業已清算完結，並於 101 年 2 月 16 日經股東臨時會承認清算報表及簿冊。

## 6.固定資產

- (1)101 年及 100 年 9 月底固定資產投保之保額分別為 52,110 千元及 0 元。
- (2)101 年及 100 年 9 月底固定資產提供融資之擔保，請參閱附註六。

## 7.短期借款

| 101.09.30 | 到期區間          | 金額         |
|-----------|---------------|------------|
| 抵押借款      | 103.05        | \$ 142,321 |
| 信用借款      | 102.06~103.07 | 50,500     |
| 合計        |               | \$ 192,821 |

  

| 100.09.30 | 到期區間          | 金額         |
|-----------|---------------|------------|
| 抵押借款      | 100.11        | \$ 346,000 |
| 信用借款      | 101.06~103.07 | 56,500     |
| 合計        |               | \$ 402,500 |

短期借款 101 年及 100 年 9 月底之利率區間分別為 3.25~6%及 3.29~6%。

101 年 9 月底本公司尚有未動用之銀行借款融資額度計 357,679 千元。

本公司於 98 年 7 月 27 日與上海商業儲蓄銀行簽訂債務分期清償協議書，約定於 98 年 7 月 31 日前償還部分債務本金及至 91 年 9 月 21 日止之積欠息計 17,160 千元，其餘本金 30,000 千元則自 98 年 8 月 31 日起，分 60 期按月於月底日償還 500 千元，該行同意於本公司依約償還後，免除本公司自 91 年 9 月 21 日起依年利率 4.5%計算之應付利息及自 91 年 10 月 22 日起之應計違約金，惟如有任一期末遵期償還，則喪失此利益。

## 8.應付短期票券

|         | 101.09.30 | 100.09.30 |
|---------|-----------|-----------|
| 應付商業本票  | \$ -      | \$ 53,100 |
| 減：未攤銷折價 | -         | -         |
|         | \$ -      | \$ 53,100 |

短期票券之發行期間均在 180 天以內，100 年 9 月底之利率為 1%。

## 9. 應付公司債

|           | 101.09.30         | 100.09.30   |
|-----------|-------------------|-------------|
| 應付公司債     | \$ 407,000        | \$ -        |
| 減：應付公司債折價 | 42,863            | -           |
|           | <u>\$ 364,137</u> | <u>\$ -</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 本轉換公司債之轉換價格為每股 10 元。另依發行及轉換辦法規定，遇有本公司已發行或私募之普通股股份增加時，本公司應按規定公式調整本轉換公司債之轉換價格(向下調整，若向上則不予調整)。
  - 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。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%。
- (2) 本公司於發行轉換公司債時，依據財務會計準則公報第 36 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計 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依據財務會計準則公報第 34 號之規定，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「公平價值變動列入損益之金融負債」，其變動情形如下：

|             | 101.09.30       | 100.09.30   |
|-------------|-----------------|-------------|
| 嵌入公司債之衍生性商品 | \$ 6,146        | \$ -        |
| 減：金融負債評價調整  | 1,058           | -           |
|             | <u>\$ 5,088</u> | <u>\$ -</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 本公司於 101 年度前三季因前揭金融負債期末評價產生之利益為 1,058 千元。
- (4) 101 年度前三季應付公司債折價攤銷之金額為 3,902 千元。

## 10. 長期借款

|         | 101.09.30        | 100.09.30   |
|---------|------------------|-------------|
| 銀行擔保借款  | \$ 48,800        | \$ -        |
| 減：一年內到期 | 3,600            | -           |
|         | <u>\$ 45,200</u> | <u>\$ -</u> |

銀行擔保借款，自 101 年 5 月 4 日起至 103 年 5 月 4 日到期，每月償還本金 300 千元，餘額屆期清償，利息則按月繳付，101 年 9 月底年利率為 3.3%。

101 年 9 月底本公司業已提供固定資產作為上述借款擔保品。

## 11. 普通股股本

本公司股本形成經過如下：

| 股款收足年月    | 額定股本      | 實收股本      | 說 明   |
|-----------|-----------|-----------|---|
| 74 年 1 月  | 30,000    | 30,000    | 創立  |
| 78 年 8 月  | 60,000    | 60,000    | 合併尚普建設(股)公司 30,000 千元                                     |
| 78 年 11 月 | 160,000   | 160,000   | 現金增資 100,000 千元   |
| 81 年 10 月 | 800,000   | 410,000   | 現金增資 250,000 千元   |
| 82 年 9 月  | 800,000   | 492,000   | 盈餘轉增資 41,000 千元<br>資本公積轉增資 41,000 千元                      |
| 84 年 1 月  | 800,000   | 615,000   | 盈餘轉增資 98,400 千元<br>資本公積轉增資 24,600 千元                      |
| 84 年 9 月  | 1,350,000 | 938,000   | 現金增資 200,000 千元<br>資本公積轉增資 30,750 千元<br>盈餘轉增資 92,250 千元   |
| 85 年 8 月  | 1,350,000 | 1,125,600 | 盈餘轉增資 93,800 千元<br>資本公積轉增資 93,800 千元                      |
| 86 年 5 月  | 3,000,000 | 1,950,720 | 現金增資 600,000 千元<br>資本公積轉增資 112,560 千元<br>盈餘轉增資 112,560 千元 |
| 87 年 9 月  | 3,000,000 | 2,340,864 | 盈餘轉增資 195,072 千元<br>資本公積轉增資 195,072 千元                    |
| 88 年 7 月  | 3,000,000 | 2,457,907 | 資本公積轉增資 117,043 千元  |
| 94 年 7 月  | 3,000,000 | 3,000,000 | 現金增資 542,093 千元   |
| 94 年 11 月 | 3,000,000 | 742,093   | 減資彌補虧損 2,257,907 千元                                       |
| 95 年 4 月  | 3,000,000 | 1,600,000 | 現金增資 857,907 千元   |
| 98 年 8 月  | 5,000,000 | 5,000,000 | 現金增資 3,400,000 千元   |
| 99 年 6 月  | 5,000,000 | 1,000,000 | 減資彌補虧損 4,000,000 千元                                       |

為支應營運資金、改善財務結構及籌措新建案之開發費用，本公司於 100 年 6 月 9 日經股東常會決議，授權董事會視公司資金實際需求，得自股東會決議起一年內，分次洽特定人以私募方式，辦理現金增資，募集股數 200,000 千股，每股面額 10 元。截至 101 年 6 月底，由於已逾一年時限，現金增資並未募集。

為償還借款、充實營運資金改善財務結構及籌措新建案之開發費用，本公司於 101 年 5 月 25 日經股東常會決議，授權董事會視公司營運實際需求，得自股東會決議起一年內，分次洽特定人以私募方式，辦理現金增資，募集股數 100,000 千股，每股面額 10 元。

## 12. 盈餘分配

- (1) 本公司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 10% 後，次依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會依下列方式：(一) 董事、監察人酬勞不高於 3%。(二) 員工紅利不低於 1%。(三) 其餘為股東紅利。擬具分派議案，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 10%。
- (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 101 年 5 月 25 日決議通過 100 年度虧損撥補議案，100 年底由於累積虧損，致無股利、員工紅利及董監酬勞可供發放。有關本公司董事會通過及股東會決議之股利、員工紅利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。

(3)本公司未分配盈餘(待彌補虧損)資訊如下：

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
|           | 101.09.30     | 100.09.30     |
| 屬 87 年度以後 | ( \$ 62,388 ) | ( \$ 97,648 ) |

### 13. 用人、折舊及攤銷費用

本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

| 性質別    | 功能別 | 101 年度前三季   |             |           | 100 年度前三季   |             |     |
|--------|-----|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----|
|        |     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計       | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計 |
| 用人費用   |     |             |             |           |             |             |     |
| 薪資費用   |     | \$ 479      | \$ 10,974   | \$ 11,453 | \$ -        | \$ 9,128    |     |
| 勞健保費用  |     | -           | 715         | 715       | -           | 557         |     |
| 退休金費用  |     | -           | 472         | 472       | -           | 383         |     |
| 其他用人費用 |     | 16          | 261         | 277       | -           | 233         |     |
| 折舊費用   |     | -           | 400         | 400       | 98          | 381         |     |
| 折耗費用   |     | -           | -           | -         | -           | -           |     |
| 攤銷費用   |     | -           | 55          | 55        | -           | -           |     |

### 14. 員工退休金

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。101 年及 100 年 9 月底退休準備金之餘額分別為 948 千元及 773 千元。

101 年及 100 年 9 月底估列之應計退休金負債分別為 1,549 千元及 1,717 千元。

101 年度及 100 年度前三季依照勞工退休金條例(新制)提繳之退休金費用分別為 472 千元及 383 千元。

### 15. 所得稅

(1)本公司適用之營利事業所得稅率為 17%，所得稅費用(利益)組成如下：

|                   | 101 年度前三季 | 100 年度前三季 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 當期所得稅費用(利益)       | \$ -      | \$ -      |
| 遞延所得稅費用(利益)       | -         | -         |
| 未分配盈餘加徵 10% 所得稅費用 | -         | -         |
| 列記非常利益前所得稅費用(利益)  | -         | -         |
| 非常利益之所得稅費用        | -         | -         |
| 合 計               | \$ -      | \$ -      |

(2)本公司損益表所列稅前淨利(損)依法定稅率計算之所得稅費用(利益)與所得稅費用(利益)間之差異列示如下：

|                     | 101 年度前三季 | 100 年度前三季    |
|---------------------|-----------|--------------|
| 稅前淨利(損)計算之所得稅費用(利益) | \$ 8,438  | ( \$ 5,754 ) |
| 應付未實現損失轉列收入         | -         | ( 415 )      |

(接次頁)



(承前頁)

|                  |             |             |
|------------------|-------------|-------------|
| 採權益法認列之投資收益      | -           | ( 3 )       |
| 投資損失因被投資公司清算完結實現 | ( 14,387 )  | -           |
| 在建房地跌價損失因工程終止實現  | ( 6,534 )   | -           |
| 遞延利息之財稅差異        | ( 176 )     | 1,334       |
| 免稅所得之所得稅影響數      | -           | 1,284       |
| 其他               | 619         | 573         |
| 備抵評價             | 12,040      | 2,981       |
| 所得稅費用(利益)        | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

(3)本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

|              | 101.09.30   | 100.09.30   |
|--------------|-------------|-------------|
| 流動           |             |             |
| 遞延所得稅資產      | \$ 3,894    | \$ 10,393   |
| 備抵評價－遞延所得稅資產 | ( 3,894 )   | ( 10,393 )  |
| 淨遞延所得稅資產     | -           | -           |
| 遞延所得稅負債      | -           | -           |
| 流動遞延所得稅淨額    | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |
| 非流動          |             |             |
| 遞延所得稅資產      | \$ 50,817   | \$ 38,777   |
| 備抵評價－遞延所得稅資產 | ( 50,817 )  | ( 38,777 )  |
| 淨遞延所得稅資產     | -           | -           |
| 遞延所得稅負債      | -           | -           |
| 非流動遞延所得稅淨額   | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

(4)產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異、虧損扣抵及所得稅影響數如下：

|             | 101.09.30 |             |             | 100.09.30 |             |             |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
|             | 金額        | 所得稅影響數      |             | 金額        | 所得稅影響數      |             |
|             |           | 流動          | 非流動         |           | 流動          | 非流動         |
| 呆帳損失超限      | \$ 4,940  | \$ 840      | \$ -        | \$ 4,734  | \$ 805      | \$ -        |
| 未實現訴訟損失     | 170       | 29          | -           | 170       | 29          | -           |
| 存貨及固定資產跌價損失 | 15,397    | 2,617       | -           | 53,830    | 9,151       | -           |
| 存出保證金提列備抵損失 | 2,400     | 408         | -           | 2,400     | 408         | -           |
| 以前年度虧損扣抵    | 298,922   | -           | 50,817      | 228,099   | -           | 38,777      |
| 合計          |           | 3,894       | 50,817      |           | 10,393      | 38,777      |
| 減：備抵評價      |           | 3,894       | 50,817      |           | 10,393      | 38,777      |
| 淨額          |           | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |           | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

(5)本公司截至 99 年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(6)兩稅合一相關資訊：

|                   | 101.09.30        | 100.09.30        |
|-------------------|------------------|------------------|
| 可扣抵稅額帳戶餘額         | <u>\$ 49,307</u> | <u>\$ 49,307</u> |
| 預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率 | <u>(預計) 0%</u>   | <u>(實際) 0%</u>   |

(7)本公司尚未扣抵之虧損及扣抵期限如下：

| 虧損年度        | 得扣抵之最後年度 | 金 額               |
|-------------|----------|-------------------|
| 96年度虧損數     | 106年     | \$ 185,986        |
| 97年度虧損數     | 107年     | 9,967             |
| 99年度虧損數     | 109年     | 14,611            |
| 100年度虧損數    | 110年     | 14,879            |
| 101年度前三季虧損數 | 111年     | 73,479            |
|             |          | <u>\$ 298,922</u> |

16.每股盈餘

| 101年度前三季       | 金額(分子)             |                    | 股數(分母)<br>(千股) | 每股盈餘(元)          |                  |
|----------------|--------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------|
|                | 稅前                 | 稅後                 |                | 稅前               | 稅後               |
| 基本每股盈餘         |                    |                    |                |                  |                  |
| 本期淨利           | \$ 49,638          | \$ 49,638          | 100,000        | <u>\$ 0.50</u>   | <u>\$ 0.50</u>   |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響： |                    |                    |                |                  |                  |
| 國內第一次轉換公司債     | 2,844              | 2,844              | 23,766         |                  |                  |
| 稀釋每股盈餘         |                    |                    |                |                  |                  |
| 本期淨利           | <u>\$ 52,482</u>   | <u>\$ 52,482</u>   | <u>123,766</u> | <u>\$ 0.42</u>   | <u>\$ 0.42</u>   |
|                |                    |                    |                |                  |                  |
| 100年度前三季       | 金額(分子)             |                    | 股數(分母)<br>(千股) | 每股盈餘(元)          |                  |
|                | 稅前                 | 稅後                 |                | 稅前               | 稅後               |
| 基本每股盈餘         |                    |                    |                |                  |                  |
| 本期淨損           | <u>(\$ 33,846)</u> | <u>(\$ 33,846)</u> | <u>100,000</u> | <u>(\$ 0.34)</u> | <u>(\$ 0.34)</u> |

17.金融商品資訊之揭露

(1)公平價值之資訊

|                    | 101.09.30 |               |               |  |
|--------------------|-----------|---------------|---------------|--|
|                    | 帳面價值      | 公平價值          |               |  |
|                    |           | 公開報價<br>決定之金額 | 評價方法<br>估計之金額 |  |
| <u>非衍生性金融商品</u>    |           |               |               |  |
| 資 產                |           |               |               |  |
| 現金及約當現金            | \$ 52,871 | \$ -          | \$ 52,871     |  |
| 應收票據及款項            | 1,229     | -             | 1,229         |  |
| 受限制資產—流動           | 22,674    | -             | 22,674        |  |
| 受限制資產—非流動          | 40,376    | -             | 40,376        |  |
| 負 債                |           |               |               |  |
| 短期借款               | 192,821   | -             | 192,821       |  |
| 應付票據及款項            | 63,016    | -             | 63,016        |  |
| 其他應付款—關係人          | 233,000   | -             | 233,000       |  |
| 應付公司債              | 364,137   | -             | 364,137       |  |
| 長期借款               | 48,800    | -             | 48,800        |  |
| <u>衍生性金融商品</u>     |           |               |               |  |
| 負 債                |           |               |               |  |
| 公平價值變動列入損益之金融負債—流動 | \$ 5,088  | \$ -          | \$ 5,088      |  |

100.09.30

| 非衍生性金融商品         | 帳面價值     | 公平價值          |               |
|------------------|----------|---------------|---------------|
|                  |          | 公開報價<br>決定之金額 | 評價方法<br>估計之金額 |
| <b>資 產</b>       |          |               |               |
| 現金及約當現金          | \$ 5,578 | \$ -          | \$ 5,578      |
| 應收票據及款項          | 6,020    | -             | 6,020         |
| 受限制資產－非流動        | 320      | -             | 320           |
| <b>負 債</b>       |          |               |               |
| 短期借款及應付短期票券      | 455,600  | -             | 455,600       |
| 應付票據及款項          | 23,941   | -             | 23,941        |
| 其他應付款－關係人        | 53,000   | -             | 53,000        |
| <u>衍生性金融商品：無</u> |          |               |               |

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- ①短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、受限制資產、短期借款及應付短期票券、應付票據及款項、其他應付款－關係人等。
  - ②應付公司債以其預期現金流量之折現值估計其公平價值，折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之借款利率為準。
  - ③長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之長期借款利率為準。
  - ④公平價值變動列入損益之金融負債，因無市場價格可供參考，是以採用評價方法估計。
- (2)本公司 101 年 9 月底具利率變動之現金流量風險之金融資產及金融負債分別為 115,706 千元及 838,758 千元
- (3)本公司 101 年度前三季非以公平價值變動認列損益之金融資產及金融負債，其利息收入總額為 192 千元及利息費用總額(利息資本化前)為 21,374 千元。
- (4)風險政策及避險策略

本公司採用全面風險管理與控制系統，以辨認本公司所有風險(包含市場風險、信用風險、流動性風險及利率變動之現金流量風險)，使本公司之管理階層能有效從事控制並衡量市場風險、信用風險、流動性風險及利率變動之現金流量風險。本公司風險管理目標，係適當考慮經濟環境、競爭狀況及市場價格風險之影響，達到最佳化之風險部位、維持適當流動性部位及集中管理所有市場風險。為了達到風險管理之目標，本公司之避險活動著重於市場價格風險及現金流量風險。

(5)重大財務風險資訊

①市場風險

本公司應收款項多為 1 年內到期，因此經評估無重大之市場風險；本公司借入之短期借款及應付短期票券係為浮動利率之負債，因利率波動不大，故預期不致發生重大之市場風險。

②信用風險

本公司應收款項債務人之信用良好，且房屋於過戶時，因銀行貸款須經適當之徵信方予以撥款，因此經評估無重大之信用風險；本公司經與各債權人協商，並陸續達成協議，預期不致發生重大之信用風險。

### ③流動性風險

本公司之資本及出售房地後收款產生之營運資金足以支應本公司履行合約及償還借款之資金需求，預期不致發生重大之流動性風險。

### ④利率變動之現金流量風險

本公司之借入款項，係屬浮動利率之金融商品，故市場利率變動將使債務類金融商品之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。依 101 年 9 月底之短期借款、其他應付款—關係人、應付公司債及長期借款餘額計算，市場利率增加 1%，將使本公司每年現金流出增加 8,388 千元。

## 五、關係人交易

### 1.關係人之名稱及關係

| 關係人名稱     | 與本公司之關係     |
|-----------|-------------|
| 千磐投資(股)公司 | 採權益法評價之投資公司 |

### 2.與關係人間之重大交易事項

除已於本財務報表附註四所列示者外，本公司與關係人間之債權債務情形如下：

#### 應付關係人款項

| 其他應付款—關係人<br>千磐投資(股)公司 | 101 年度前三季  |            |     |          |
|------------------------|------------|------------|-----|----------|
|                        | 期末餘額       | 本期最高餘額     | 利率% | 利息費用     |
|                        | \$ 233,000 | \$ 252,000 | 6   | \$ 8,736 |

| 其他應付款—關係人<br>千磐投資(股)公司 | 100 年度前三季 |           |     |          |
|------------------------|-----------|-----------|-----|----------|
|                        | 期末餘額      | 本期最高餘額    | 利率% | 利息費用     |
|                        | \$ 53,000 | \$ 53,000 | 6   | \$ 1,228 |

## 六、質抵押資產

本公司提供擔保之資產如下：

| 資產名稱      | 101.09.30    | 100.09.30  | 擔保用途             |
|-----------|--------------|------------|------------------|
| 待售房地淨額    | \$ 38,108    | \$ 43,633  | 抵押借款及應付商業本票      |
| 在建房地淨額    | 1,095,996    | 396,284    | 公司債發行保證及抵押借款     |
| 固定資產淨額    | 43,633       | -          | 銀行擔保借款           |
| 受限制資產—非流動 | 40,376       | 320        | 公司債發行保證及為承購戶銀貸擔保 |
| 合計        | \$ 1,218,113 | \$ 440,237 |                  |

## 七、重大承諾事項及或有事項

- 1.本公司 101 年 9 月底因預售房地而與客戶簽訂之合約總價為 203,279 千元，已收取價款為 40,253 千元。
- 2.本公司 101 年 9 月底為「屏東親家」案承購戶提供定存單做為銀貸擔保品金額為 320 千元。
- 3.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 5,811.7m<sup>2</sup>)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。
- 4.本公司 101 年 9 月底已簽約尚未計價之工程款金額約 441,000 千元。

八、重大之災害損失

無。

九、重大之期後事項

無。

十、其他

本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

|                  | 101.09.30         |                    |                   |
|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                  | 預期十二個月<br>內收回或償付  | 預期超過十二個<br>月後收回或償付 | 合 計               |
| <b>資 產</b>       |                   |                    |                   |
| 應收票據             | \$ 1,129          | \$ -               | \$ 1,129          |
| 應收帳款             | 100               | -                  | 100               |
| 受限制資產—流動         | 22,674            | -                  | 22,674            |
| 受限制資產—非流動        | -                 | 40,376             | 40,376            |
| 合 計              | <u>\$ 23,903</u>  | <u>\$ 40,376</u>   | <u>\$ 64,279</u>  |
| <b>負 債</b>       |                   |                    |                   |
| 短期借款             | \$ 45,500         | \$ 147,321         | \$ 192,821        |
| 應付帳款             | 46,295            | -                  | 46,295            |
| 應付費用             | 16,721            | -                  | 16,721            |
| 預收款項             | 40,271            | -                  | 40,271            |
| 應付公司債            | -                 | 364,137            | 364,137           |
| 存入保證金            | 22,203            | 11,642             | 33,845            |
| 合 計              | <u>\$ 170,990</u> | <u>\$ 523,100</u>  | <u>\$ 694,090</u> |
| <b>100.09.30</b> |                   |                    |                   |
|                  | 預期十二個月<br>內收回或償付  | 預期超過十二個<br>月後收回或償付 | 合 計               |
| <b>資 產</b>       |                   |                    |                   |
| 應收票據             | \$ 6,000          | \$ -               | \$ 6,000          |
| 應收帳款             | 20                | -                  | 20                |
| 受限制資產—非流動        | -                 | 320                | 320               |
| 合 計              | <u>\$ 6,020</u>   | <u>\$ 320</u>      | <u>\$ 6,340</u>   |
| <b>負 債</b>       |                   |                    |                   |
| 短期借款             | \$ 391,500        | \$ 11,000          | \$ 402,500        |
| 應付短期票券           | 53,100            | -                  | 53,100            |
| 應付帳款             | 4,990             | -                  | 4,990             |
| 應付費用             | 18,951            | -                  | 18,951            |
| 預收款項             | 33                | -                  | 33                |
| 合 計              | <u>\$ 468,574</u> | <u>\$ 11,000</u>   | <u>\$ 479,574</u> |

## 十一、附註揭露事項

### 1. 重大交易事項相關資訊：

- (1) 資金貸與他人：無。
- (2) 為他人背書保證：無
- (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        | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目           | 期     |      | 末     |       | 備註  |
|-------|------------------|-------------|----------------|-------|------|-------|-------|-----|
|       |                  |             |                | 股數    | 帳面金額 | 持股比率  | 市價(元) |     |
| 本公司   | 股票<br>台灣公論報(股)公司 | -           | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 1,000 | \$ - | 0.01% | \$ -  | 註 1 |

註 1：本公司預期對台灣公論報(股)公司之投資已無法回收，故已於 91 年度就帳列投資餘額全數轉列投資損失。

- (4) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
  - (6) 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：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者：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者：無。
  - (9) 從事衍生性商品交易：請參閱附註四.9。
- ### 2. 轉投資事業相關資訊：
- (1) 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：無。
  - (2) 資金貸與他人：無。
  - (3) 為他人背書保證：無。
  - (4) 期末持有有價證券情形：無。
  - (5) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
  - (6) 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
  - (7) 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
  - (8) 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者：無。
  - (9) 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者：無。
  - (10) 從事衍生性商品交易：無。
- ### 3. 大陸投資資訊：無。

## 十二、部門別財務資訊

1. 提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門。
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。

## 十三、事先揭露採用 IFRSs 之相關事項：

本公司依金融監督管理委員會(簡稱金管會)99 年 2 月 2 日金管證審字第 0990004943 號函規定，事先揭露資訊如下：

1. 金管會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自 102 年起依證券發行人財務報告編製準則及財團法人中華民國會計研究發展基金會(簡稱會計基金會)翻譯並由金管會發布之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(簡稱 IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由財務部林杏雪副理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

| 計畫內容  | 主要執行單位<br>(或負責人員)                            | 目前執行<br>情形                             |
|---|--|--|
| ①評估階段：(99年1月1日至100年12月31日)<br>◎訂定採用IFRS計畫及成立專案小組<br>◎進行第一階段之員工內部訓練<br>◎比較分析現行會計政策與IFRSs之差異<br>◎評估現行會計政策應作之調整<br>◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用<br>◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整 | 財務部<br>行政服務部<br>財務部<br>財務部<br>財務部<br>財務部及稽核室 | 已完成<br>已完成<br>已完成<br>已完成<br>已完成<br>已完成 |
| ②準備階段：(100年1月1日至101年12月31日)<br>◎決定如何依IFRSs調整現行會計政策<br>◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報<br>◎調整相關資訊系統及內部控制<br>◎進行第二階段之員工內部訓練   | 財務部<br>財務部<br>財務部及稽核室<br>行政服務部               | 已完成<br>已完成<br>已完成<br>積極進行中             |
| ③實施階段：(101年1月1日至102年12月31日)<br>◎測試相關資訊系統之運作情形<br>◎蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日資產負債表及比較財務報表<br>◎依IFRSs編製財務報表  | 財務部<br>財務部<br>財務部                            | 已完成<br>積極進行中<br>積極進行中                  |

2. 謹就本公司初步評估目前會計政策與依IFRSs編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

(1) 101年1月1日財務狀況調節表：

|         | 我國會計準則      | 影響金額        | IFRSs       |
|---------|-------------|-------------|-------------|
| 閒置資產①   | \$ 53,874   | (\$ 53,874) | \$ -        |
| 投資性不動產① | -           | 53,874      | 53,874      |
| 其他資產    | 1,558,977   | -           | 1,558,977   |
| 總資產     | 1,612,851   | -           | 1,612,851   |
| 其他負債    | 724,877     | -           | 724,877     |
| 總負債     | 724,877     | -           | 724,877     |
| 股本      | 1,000,000   | -           | 1,000,000   |
| 累積虧損    | ( 112,026 ) | -           | ( 112,026 ) |
| 股東權益    | 887,974     | -           | 887,974     |

①關於閒置資產之分類，轉換為IFRSs後原帳列其他資產項下之閒置資產依其性質重分類為投資性不動產。

②其他說明如下：

a. 關於遞延所得稅之分類，我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至IFRSs後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

## (2)101年9月30日財務狀況調節表：

|          | 我國會計準則    | 影響金額        | IFRSs     |
|----------|-----------|-------------|-----------|
| 其他流動資產①  | \$ 31,096 | (\$ 12,016) | \$ 19,080 |
| 遞延費用①    | -         | 6,837       | 6,837     |
| 固定資產②    | 45,496    | ( 43,633)   | 1,863     |
| 閒置資產③    | 53,874    | ( 53,874)   | -         |
| 投資性不動產②③ | -         | 97,507      | 97,507    |
| 其他資產     | 1,826,083 | -           | 1,826,083 |
| 總資產      | 1,956,549 | ( 5,179)    | 1,951,370 |
| 其他負債     | 984,197   | -           | 984,197   |
| 總負債      | 984,197   | -           | 984,197   |
| 股本       | 1,000,000 | -           | 1,000,000 |
| 資本公積     | 34,740    | -           | 34,740    |
| 累積虧損①    | ( 62,388) | ( 5,179)    | ( 67,567) |
| 股東權益     | 972,352   | ( 5,179)    | 967,173   |

①關於遞延銷售費用之分類，因預售而發生之專案銷售費用包括廣告費、佣金支出、專案人員薪資等依我國會計準則予以遞延，惟 IFRSs 規範則僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出應列為遞延費用予以遞延。本公司其他流動資產所含之遞延銷售費用計 12,016 千元，依前述 IFRSs 規範處理將使遞延銷售費用減少 12,016 千元，遞延費用增加 6,837 千元，營業費用因而增加 5,179 千元，致使累積虧損亦增加 5,179 千元。

②關於供出租使用不動產之分類，轉換為 IFRSs 後原帳列固定資產項下之出租資產 43,633 千元依其性質重分類為投資性不動產

③關於閒置資產之分類，轉換為 IFRSs 後原帳列其他資產項下之閒置資產依其性質重分類為投資性不動產。

④其他說明如下：

a.關於遞延所得稅之分類，我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

## (3)101年度前三季損益調節表：

|          | 我國會計準則    | 影響金額     | IFRSs     |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 營業收入     | \$ 105    | \$ -     | \$ 105    |
| 營業成本     | -         | -        | -         |
| 營業毛利     | 105       | -        | 105       |
| 營業費用①    | ( 24,484) | ( 5,179) | ( 29,663) |
| 營業淨損     | ( 24,379) | ( 5,179) | ( 29,558) |
| 營業外收益及費損 | 74,017    | -        | 74,017    |
| 稅前淨利     | 49,638    | ( 5,179) | 44,459    |
| 所得稅費用    | -         | -        | -         |
| 稅後淨利     | 49,638    | ( 5,179) | 44,459    |



①關於遞延銷售費用之分類，因預售而發生之專案銷售費用包括廣告費、佣金支出、專案人員薪資等依我國會計準則予以遞延，惟 IFRSs 規範則僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出應列為遞延費用予以遞延。本公司其他流動資產所含之遞延銷售費用計 12,016 千元，依前述 IFRSs 規範處理將使遞延銷售費用減少 12,016 千元，遞延費用增加 6,837 千元，營業費用因而增加 5,179 千元。

3. 依 IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免（optional exemptions）及強制性例外（mandatory exceptions）規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司並無應依規定辦理之部分。
4. 本公司係以會計基金會已翻譯並由金管會發布之 2010 年 IFRSs 版本以及金管會 100 年 12 月 22 日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據，惟本公司目前之評估結果，可能受未來金管會認可之國際會計準則、解釋之新發布或修訂及證券發行人財務報告編製準則修訂之影響，而與未來採用 IFRSs 之會計政策實際差異有所不同。