

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
民國一〇二年度及一〇一年度第二季

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	8~9
(四) 重大會計政策之彙總說明	9~16
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16
(六) 重要會計科目之說明	16~24
(七) 關係人交易	24
(八) 質抵押之資產	25
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	25
(十) 重大之災害損失	25
(十一) 重大之期後事項	25
(十二) 其 他	25~29
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	29
2. 轉投資事業相關資訊	29
3. 大陸投資資訊	29
(十四) 部門資訊	29
(十五) 首次採用國際財務報導準則	29~35

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一〇二年六月三十日、一〇一年十二月三十一日、六月三十日及一月一日之資產負債表，民國一〇二年及一〇一年四月一日至六月三十日、民國一〇二年及一〇一年一月一日至六月三十日之綜合損益表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至六月三十日之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、經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」及國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」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
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 二 年 八 月 九 日

皇普建設股份有限公司
資產負債表
民國 102 年 6 月 30 日、101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元
101.1.1

資 產	102.6.30		101.12.31		101.6.30		101.1.1	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產								
1100 現金及約當現金(附註四、六.1及十二)	\$ 32,084	2	\$ 33,435	1	\$ 33,700	2	\$ 7,894	1
1150 應收票據淨額(附註四及十二)	44	-	618	-	4,130	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註四及十二)	-	-	-	-	420	-	-	-
1320 存貨(附註四、六.2、八及九)	2,057,941	89	1,834,463	88	1,651,286	87	1,535,787	95
1410 預付款項	49,254	2	33,410	2	18,507	1	11,768	1
1470 其他流動資產(附註十二)	28,379	1	40,165	2	92,247	5	32	-
流動資產合計	<u>2,167,702</u>	<u>94</u>	<u>1,942,091</u>	<u>93</u>	<u>1,800,290</u>	<u>95</u>	<u>1,555,481</u>	<u>97</u>
非流動資產								
1600 不動產、廠房及設備(附註四)	1,463	-	1,729	-	1,986	-	2,252	-
1760 投資性不動產淨額(附註四、六.3、八及十一)	97,061	4	97,347	5	53,874	3	53,874	3
1780 無形資產(附註四)	299	-	341	-	352	-	117	-
1900 其他非流動資產(附註八、九及十二)	41,860	2	41,849	2	41,676	2	1,127	-
非流動資產合計	<u>140,683</u>	<u>6</u>	<u>141,266</u>	<u>7</u>	<u>97,888</u>	<u>5</u>	<u>57,370</u>	<u>3</u>
資產總計	<u>\$ 2,308,385</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,083,357</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,898,178</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,612,851</u>	<u>100</u>
負債及股東權益								
流動負債								
2100 短期借款(附註四、六.4、八及十二)	\$ 399,547	17	\$ 308,919	15	\$ 177,501	10	\$ 394,000	25
2110 應付短期票券(附註四、六.5、八及十二)	-	-	-	-	-	-	50,100	3
2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四、六.6及十二)	1,266	-	4,396	-	6,675	-	-	-
2170 應付帳款(附註十二)	35,915	2	55,316	3	33,628	2	166,955	10
2200 其他應付款(附註十二)	16,769	1	18,136	1	18,131	1	20,519	1
2220 其他應付款-關係人(附註七及十二)	-	-	233,000	11	245,000	13	90,500	6
2300 其他流動負債(附註六.2.7及九)	496,966	21	68,373	3	25,216	1	1,128	-
流動負債合計	<u>950,463</u>	<u>41</u>	<u>688,140</u>	<u>33</u>	<u>506,151</u>	<u>27</u>	<u>723,202</u>	<u>45</u>
非流動負債								
2530 應付公司債(附註四、六.6、八及十二)	240,396	10	366,381	17	361,894	19	-	-
2540 長期借款(附註四、六.7、八及十二)	-	-	44,300	2	46,100	2	-	-
2600 其他非流動負債(附註六.12及十二)	63,528	3	35,718	2	1,591	-	1,675	-
非流動負債合計	<u>303,924</u>	<u>13</u>	<u>446,399</u>	<u>21</u>	<u>409,585</u>	<u>21</u>	<u>1,675</u>	<u>-</u>
負債總計	<u>1,254,387</u>	<u>54</u>	<u>1,134,539</u>	<u>54</u>	<u>915,736</u>	<u>48</u>	<u>724,877</u>	<u>45</u>
權益								
股本(附註六.8)								
3110 普通股股本	1,000,800	44	1,000,000	48	1,000,000	53	1,000,000	62
3140 預收股本	142,400	6	-	-	-	-	-	-
資本公積(附註六.6.9)								
3213 資本公積-轉換公司債轉換溢價	441	-	-	-	-	-	-	-
3272 資本公積-認股權	22,517	1	34,740	2	34,740	2	-	-
保留盈餘(累積虧損)(附註六.10)								
3350 待彌補虧損	(112,160)	(5)	(85,922)	(4)	(52,298)	(3)	(112,026)	(7)
權益總計	<u>1,053,998</u>	<u>46</u>	<u>948,818</u>	<u>46</u>	<u>982,442</u>	<u>52</u>	<u>887,974</u>	<u>55</u>
負債及權益總計	<u>\$ 2,308,385</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,083,357</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,898,178</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,612,851</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：劉先雲

會計主管：林杏雲

皇普建設股份有限公司

綜合損益表

民國 102 年及 101 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 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

	102年度第二季		101年度第二季		102年度前二季		101年度前二季	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000 營業收入								
4510 營建收入(附註四)	\$ 1,672	78	\$ -	-	\$ 1,672	63	\$ -	-
4800 其他營業收入	477	22	15	100	962	37	77	100
	<u>2,149</u>	<u>100</u>	<u>15</u>	<u>100</u>	<u>2,634</u>	<u>100</u>	<u>77</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註四及六.11)								
5510 營建成本	1,611	75	-	-	1,611	61	-	-
5800 其他營業成本	143	7	-	-	285	11	-	-
	<u>1,754</u>	<u>82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,896</u>	<u>72</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
5900 營業毛利	<u>395</u>	<u>18</u>	<u>15</u>	<u>100</u>	<u>738</u>	<u>28</u>	<u>77</u>	<u>100</u>
6000 營業費用(附註四、六.11.12 及七)								
6100 推銷費用	6,036	281	2,147	14,313	6,841	260	2,746	3,566
6200 管理費用	8,129	378	8,381	55,873	16,011	608	16,176	21,008
	<u>14,165</u>	<u>659</u>	<u>10,528</u>	<u>70,186</u>	<u>22,852</u>	<u>868</u>	<u>18,922</u>	<u>24,574</u>
6900 營業損失	<u>(13,770)</u>	<u>(641)</u>	<u>(10,513)</u>	<u>(70,086)</u>	<u>(22,114)</u>	<u>(840)</u>	<u>(18,845)</u>	<u>(24,474)</u>
7000 營業外收入及支出(附註六.13)								
7010 其他收入	5,088	237	62,033	413,553	5,123	194	90,618	117,686
7020 其他利益及損失	(2,172)	(101)	(2,859)	(19,060)	(2,325)	(88)	(3,348)	(4,348)
7050 財務成本	(2,569)	(120)	(5,158)	(34,387)	(6,878)	(261)	(8,697)	(11,295)
	<u>347</u>	<u>16</u>	<u>54,016</u>	<u>360,106</u>	<u>(4,080)</u>	<u>(155)</u>	<u>78,573</u>	<u>102,043</u>
7900 稅前淨利(損)	<u>(13,423)</u>	<u>(625)</u>	<u>43,503</u>	<u>290,020</u>	<u>(26,194)</u>	<u>(995)</u>	<u>59,728</u>	<u>77,569</u>
7950 所得稅費用(附註六.14)	44	2	-	-	44	1	-	-
8200 本期淨利(損)	<u>(13,467)</u>	<u>(627)</u>	<u>43,503</u>	<u>290,020</u>	<u>(26,238)</u>	<u>(996)</u>	<u>59,728</u>	<u>77,569</u>
8300 其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	<u><u>(\$ 13,467)</u></u>	<u><u>(627)</u></u>	<u><u>\$ 43,503</u></u>	<u><u>290,020</u></u>	<u><u>(\$ 26,238)</u></u>	<u><u>(996)</u></u>	<u><u>\$ 59,728</u></u>	<u><u>77,569</u></u>
每股盈餘(虧損)(附註六.15)								
9750 基本每股盈餘(虧損)	<u><u>(\$ 0.13)</u></u>		<u><u>\$ 0.44</u></u>		<u><u>(\$ 0.26)</u></u>		<u><u>\$ 0.60</u></u>	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)			<u><u>\$ 0.40</u></u>				<u><u>\$ 0.54</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
權益變動表
民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 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

	股 本		資 本 公 積		保留盈餘 (累積虧損)	合 計
	普通股股本	預收股本	轉換公司債 轉換溢價	認股權	待彌補虧損	
102年1月1日餘額	\$ 1,000,000	\$ -	\$ -	\$ 34,740	(\$ 85,922)	\$ 948,818
102年1月1日至6月30日淨損	-	-	-	-	(26,238)	(26,238)
可轉換公司債轉換	800	142,400	441	(12,223)	-	131,418
102年6月30日餘額	<u>\$ 1,000,800</u>	<u>\$ 142,400</u>	<u>\$ 441</u>	<u>\$ 22,517</u>	<u>(\$ 112,160)</u>	<u>\$ 1,053,998</u>
101年1月1日餘額	\$ 1,000,000	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 112,026)	\$ 887,974
因發行可轉換公司債認列權益組成項目認股權而產生者	-	-	-	34,740	-	34,740
101年1月1日至6月30日淨利	-	-	-	-	59,728	59,728
101年6月30日餘額	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,740</u>	<u>(\$ 52,298)</u>	<u>\$ 982,442</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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 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

	102年度前二季	101年度前二季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	(\$ 26,194)	\$ 59,728
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	552	266
攤銷費用	42	34
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損(益)	(2,081)	529
利息費用	6,878	8,697
利息收入	(123)	(132)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	574	(4,130)
應收帳款(增加)減少	-	(420)
存貨(增加)減少	(213,077)	(110,859)
預付款項(增加)減少	(15,844)	(6,739)
其他流動資產(增加)減少	11,780	(92,215)
應付帳款增加(減少)	(19,401)	(133,327)
其他應付款增加(減少)	(1,688)	1,532
其他流動負債增加(減少)	386,093	20,488
應計退休金負債增加(減少)	(84)	(84)
營運產生之現金流入(出)	127,427	(256,632)
收取之利息	129	132
支付之利息	(12,574)	(15,598)
退還(支付)之所得稅	(44)	-
營業活動之淨現金流入(出)	114,938	(272,098)
投資活動之現金流量		
取得無形資產	-	(269)
其他非流動資產(增加)減少	(11)	(40,549)
投資活動之淨現金流入(出)	(11)	(40,818)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	90,628	(216,499)
應付短期票券增加(減少)	-	(50,100)
其他應付款—關係人增加(減少)	(233,000)	154,500
發行公司債	-	401,121
舉借長期借款	-	50,000
償還長期借款	(1,800)	(300)
其他非流動負債增加(減少)	27,894	-
籌資活動之淨現金流入(出)	(116,278)	338,722
本期現金及約當現金增加(減少)數	(1,351)	25,806
期初現金及約當現金餘額	33,435	7,894
期末現金及約當現金餘額	\$ 32,084	\$ 33,700

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102年及101年6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

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。

102年及101年6月底員工人數分別為17人及18人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於102年8月9日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布、修訂後國際財務報導準則之影響

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修訂後國際財務報導準則之影響

國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於98年11月發布國際財務報導準則第9號「金融工具」，生效日為102年1月1日(理事會於100年12月將準則生效日延後至104年1月1日)。該準則業經金管會認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第39號「金融工具」98年版本之規定，且截至報導日止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對財務報告金融資產之分類及衡量。

(三)金管會尚未認可之新發布、修訂後國際財務報導準則之影響

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
100.5.12及 101.6.28	<ul style="list-style-type: none"> •國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 •國際財務報導準則第11號「聯合協議」 •國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 •國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 •國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> •100.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 •101.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定 	102.1.1
100.5.12	<ul style="list-style-type: none"> •國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 	<ul style="list-style-type: none"> •該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則 	102.1.1

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
100.6.16	•國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	•應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目	101.7.1
100.6.16	•國際會計準則第19號「員工福利」之修正	•主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益	102.1.1
102.5.20	•國際會計準則第21號「政府徵收款」之修正	•政府依法所徵收之款項，若係適用國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」，其應認列為負債之時點及會計處理	103.1.1
102.5.29	•國際會計準則第36號「資產減損」之修正	•102.1.1準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位之可回收金額。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定	103.1.1，得提前適用

本公司尚在評估上述準則及解釋於開始實施時對財務報告可能之影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本公司財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本公司財務報告之所有報導期間及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則目的所編製101年1月1日初始國際財務報導準則之資產負債表。

遵循聲明

本公司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。本公司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。

本公司財務報告係包含於首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度財務報告所涵蓋期間內，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對本公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本公司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。本公司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；其餘科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。

(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，交易成本則認列為損益；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.包括待建土地、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。待建土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50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，以變更新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貨收入，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及未認列之前期服務成本。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 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。
- 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

所得稅費用係以期中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。

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預期與首份依金管會認可之國際財務報導準則編製之年度財務報告一致。

會計政策涉及重大判斷、估計及假設，由於遞延所得稅資產之可實現性在可供未來課稅所得使用範圍內方予認列，而管理階層之重大判斷與估計、市場環境與法令之變遷，均可能引發遞延所得稅資產之調整。

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
零用金	\$ 105	\$ 105	\$ 105	\$ 100
活期存款	31,969	33,320	33,585	7,784
支票存款	10	10	10	10
合計	<u>\$ 32,084</u>	<u>\$ 33,435</u>	<u>\$ 33,700</u>	<u>\$ 7,894</u>

(1) 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，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) 有關本公司將現金提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

2.存 貨

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
待售房地				
金鑽廣場	\$ 9,852	\$ 9,852	\$ 9,852	\$ 9,852
皇普河畔	87,668	89,279	89,279	89,279
八斗子	38,109	38,108	38,108	37,876
帝國明珠	-	-	43,633	43,633
	<u>135,629</u>	<u>137,239</u>	<u>180,872</u>	<u>180,640</u>
在建房地				
汐止案	-	-	-	38,433
八斗子	1,200,518	1,181,822	1,180,803	1,168,141
我泉山莊(八斗子二期)	802,994	596,602	370,811	229,206
	<u>2,003,512</u>	<u>1,778,424</u>	<u>1,551,614</u>	<u>1,435,780</u>
預付土地款				
公訓段	-	-	-	39,000
	<u>2,139,141</u>	<u>1,915,663</u>	<u>1,732,486</u>	<u>1,655,420</u>
減：備抵存貨跌價損失	81,200	81,200	81,200	119,633
淨 額	<u>\$ 2,057,941</u>	<u>\$ 1,834,463</u>	<u>\$ 1,651,286</u>	<u>\$ 1,535,787</u>

- (1)102年6月底、101年底、101年6月底及101年初存貨投保之保額分別為0元、0元、52,110千元及30,000千元。
- (2)102年度及101年度第二季與102年度及101年度前二季本公司之利息費用總額分別為7,965千元及7,630千元與17,279千元及13,337千元，在建房地利息資本化金額分別為5,396千元及2,472千元與10,401千元及4,640千元。
- (3)102年6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)，帳列其他收入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。
- (5)本公司於98年11月5日與欣偉傑建設(股)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850m²，合約總價160,000千元，101年初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，由欣偉傑建設(股)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年度完成，本公司因而認列其他收入61,905千元。
- (6)本公司於102年5月7日與買方國揚實業(股)公司及欣偉傑建設(股)公司簽訂土地及建物買賣契約書，約定以934,290千元(不含營業稅)出售八斗子建案之部分待售房地(帳列成本8,866千元，已提列損失101千元)及部分在建房地(帳列成本808,734千元)，另雙方於102年7月25日簽訂補充契約書，新增買受人藏善建設(股)公司。102年6月底本公司已收取之價款為280,280千元(帳列其他流動負債)。

- (7)本公司於102年5月接獲國揚實業(股)公司出具之不動產購買意向書，該公司有意以543,170千元向本公司購買八斗子建案之部分土地(帳列成本299,455千元)，並以該土地內之3筆地號土地通過基隆市政府都市計畫委員會審議變更使用分區為住宅區並發布實施時為購買成立條件，102年6月底本公司已收取之斡旋金為54,000千元(帳列其他流動負債)，本公司則出具同額之保證票據予該公司。
- (8)為利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。
- (9)存貨提供融資之擔保，請參閱附註八。

3.投資性不動產

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
土地	\$ 95,731	\$ 95,731	\$ 75,487	\$ 75,487
房屋建築	23,371	23,371	-	-
小計	119,102	119,102	75,487	75,487
減：累計折舊	428	142	-	-
減：累計減損	21,613	21,613	21,613	21,613
淨額	\$ 97,061	\$ 97,347	\$ 53,874	\$ 53,874

- (1)102年6月底、101年底、101年6月底及101年初投資性不動產之保額分別為52,110千元、52,110千元、0元及0元。
- (2)除102年度前二季認列折舊費用外，本公司之投資性不動產於102年度及101年度前二季並未發生其他變動情形。
- (3)102年6月底、101年底、101年6月底及101年初投資性不動產之公允價值分別為179,166千元、175,787千元、95,208千元及95,208千元，該公允價值係以102年7月之實際出售價格與非關係人之不動產估價師於102年6月底、101年底及101年初進行之評價為基礎，該評估係以比較法及收益法或土地開發分析為估價方法。
- (4)投資性不動產提供融資之擔保，請參閱附註八。

4.短期借款

102.6.30	到期區間	金額
銀行抵押借款	103.5	\$ 393,047
銀行信用借款	103.7	6,500
合計		\$ 399,547
101.12.31	到期區間	金額
銀行抵押借款	103.5	\$ 259,919
銀行信用借款	103.7	9,500
其他機構借款	102.6	39,500
合計		\$ 308,919
101.6.30	到期區間	金額
銀行抵押借款	101.5~103.5	\$ 125,501
銀行信用借款	103.7	12,500
其他機構借款	101.6	39,500
合計		\$ 177,501

101.1.1	到期區間	金額
銀行抵押借款	101.5~103.5	\$ 339,000
銀行信用借款	103.7	15,500
其他機構借款	101.6	39,500
合計		\$ 394,000

(1)短期借款之利率區間，102年6月底為3.25~4.5%；101年底、101年6月底及101年初均為3.25~6%。

(2)短期借款之擔保情形，請參閱附註八。

(3)102年6月底本公司尚有未動用之銀行借款融資額度計106,953千元。

(4)本公司已於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。

5.應付短期票券

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
應付商業本票	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 50,100
減：未攤銷折價	-	-	-	-
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 50,100

(1)短期票券之保證機構為國際票券金融(股)公司，發行期間均在180天以內，101年初之利率為1%。

(2)應付短期票券之擔保情形，請參閱附註八。

6.應付公司債

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
應付公司債	\$ 263,800	\$ 407,000	\$ 407,000	\$ -
減：應付公司債折價	23,404	40,619	45,106	-
	\$ 240,396	\$ 366,381	\$ 361,894	\$ -

(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%。

⑥擔保情形：由板信商業銀行擔任擔保銀行，本公司則提供八斗子案部分在建土地及定期存款(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-流動」，其變動情形如下：

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
嵌入公司債之衍生性商品	\$ 3,983	\$ 6,146	\$ 6,146	\$ -
加(減)：金融負債評價調整	(2,717)	(1,750)	529	-
	<u>\$ 1,266</u>	<u>\$ 4,396</u>	<u>\$ 6,675</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102年度第二季及前二季因前揭金融負債期末評價產生之利益分別為659千元及2,081千元；本公司於101年度第二季及前二季因前揭金融負債期末評價產生之損失均為529千元。

(4)102年度及101年度第二季與102年度及101年度前二季應付公司債折價攤銷之金額分別為2,190千及1,659元與4,384千及1,659千元。

(5)102年度第二季及前二季分別計有面額142,400千元及143,200千元之轉換公司債，應債券持有人請求分別轉換為本公司普通股14,240千股及14,320千股。

7. 長期借款

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
銀行擔保借款	\$ 46,100	\$ 47,900	\$ 49,700	\$ -
減：一年內到期(帳列其他流動負債)	46,100	3,600	3,600	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,300</u>	<u>\$ 46,100</u>	<u>\$ -</u>

(1)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，102年6月底、101年底及101年6月底年利率均為3.3%。

(2)由於該筆借款之擔保品已於102年7月簽約出售，故該筆借款全數將於一年內到期清償。

(3)長期借款之擔保情形，請參閱附註八。

8. 股本

普通股股本	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
額定股數(千股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且收足股款之股數(千股)	<u>100,080</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行股本	\$ 1,000,800	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
發行溢價	-	-	-	-
	<u>\$ 1,000,800</u>	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 1,000,000</u>

(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)102年度第二季應轉換公司債之債券持有人請求轉換為本公司普通股14,240千股，因截至102年6月底尚未向主管機關申請資本額變更登記，故帳列「預收股本」142,400千元。
- (3)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。截至102年6月底，由於已逾一年時限，現金增資並未募集。

9.資本公積

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
轉換公司債轉換溢價	\$ 441	\$ -	\$ -	\$ -
認股權(附註六.6)	22,517	34,740	34,740	-
	<u>\$ 22,958</u>	<u>\$ 34,740</u>	<u>\$ 34,740</u>	<u>\$ -</u>

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：①董事、監察人酬勞不高於3%。②員工紅利不低於1%。③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102年6月4日決議通過101年度虧損撥補議案，101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：

	102.6.30	101.12.31	101.6.30	101.1.1
屬87年度以後	<u>(\$ 112,160)</u>	<u>(\$ 85,922)</u>	<u>(\$ 52,298)</u>	<u>(\$ 112,026)</u>

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	102年度第二季			101年度第二季		
	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	\$ 159	\$ 4,055	\$ 4,214	\$ 159	\$ 3,707	\$ 3,866
勞健保費用	-	256	256	-	246	246
退休金費用	-	161	161	-	163	163
其他員工福利費用	6	90	96	6	87	93
折舊費用	143	133	276	-	133	133
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	21	21	-	19	19

性質別	功能別	102 年度前二季			101 年度前二季		
		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		\$ 319	\$ 8,057	\$ 8,376	\$ 319	\$ 7,068	\$ 7,387
勞健保費用		-	574	574	-	467	467
退休金費用		-	324	324	-	309	309
其他員工福利費用		11	182	193	11	168	179
折舊費用		285	267	552	-	266	266
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	42	42	-	34	34

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。102年6月底、101年底、101年6月底及101年初提繳之退休準備金餘額分別為1,085千元、999千元、906千元及822千元。
- (2) 102年6月底、101年底、101年6月底及101年初估列之應計退休金負債分別為1,423千元、1,507千元、1,591千元及1,675千元(帳列其他非流動負債)。
- (3) 102年度及101年度第二季與102年度及101年度前二季依照勞工退休金條例(新制)提繳之退休金費用分別為161千元及163千元與324千元及309千元。

13. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	102 年度第二季	101 年度第二季
利息收入	\$ 88	\$ 128
其他收入-其他(附註六.2)	5,000	61,905
	<u>\$ 5,088</u>	<u>\$ 62,033</u>

	102 年度前二季	101 年度前二季
利息收入	\$ 123	\$ 132
其他收入-其他(附註六.2)	5,000	90,486
	<u>\$ 5,123</u>	<u>\$ 90,618</u>

(2) 其他利益及損失

	102 年度第二季	101 年度第二季
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益(附註六.6)	\$ 659	\$ -
手續費支出	(2,831)	(2,330)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)損失(附註六.6)	-	(529)
	<u>(\$ 2,172)</u>	<u>(\$ 2,859)</u>

	102 年度前二季	101 年度前二季
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益(附註六6)	\$ 2,081	\$ -
手續費支出	(4,406)	(2,819)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)損失(附註六6)	-	(529)
	<u>(\$ 2,325)</u>	<u>(\$ 3,348)</u>

(3)財務成本

	102 年度第二季	101 年度第二季
利息費用(附註六.2.6 及七)	(\$ 2,569)	(\$ 5,158)

	102 年度前二季	101 年度前二季
利息費用(附註六.2.6 及七)	(\$ 6,878)	(\$ 8,697)

14.所得稅

(1)所得稅費用之組成項目如下：

	102 年度第二季	101 年度第二季
當期所得稅費用	\$ -	\$ -
遞延所得稅費用	-	-
土地增值稅計入當期所得稅	44	-
合 計	<u>\$ 44</u>	<u>\$ -</u>

	102 年度前二季	101 年度前二季
當期所得稅費用	\$ -	\$ -
遞延所得稅費用	-	-
土地增值稅計入當期所得稅	44	-
合 計	<u>\$ 44</u>	<u>\$ -</u>

(2)與其他綜合損益相關之所得稅金額：無。

(3)本公司截至100年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(4)102年6月底、101年底、101年6月底及101年初，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額均為49,307千元，101年度及100年度盈餘分配適用之預計及實際稅額扣抵比率均為0%。

15.每股盈餘

102 年度第二季	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			
本期淨損(註)	(\$ 13,467)	101,127	(\$ 0.13)
101 年度第二季	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			
本期淨利	\$ 43,503	100,000	\$ 0.44
具稀釋作用潛在普通股之影響：			
國內第一次轉換公司債	2,188	15,207	
稀釋每股盈餘			
本期淨利	<u>\$ 45,691</u>	<u>115,207</u>	<u>\$ 0.40</u>

102 年度前二季	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			
本期淨損(註)	(\$ 26,238)	101,127	(\$ 0.26)
101 年度前二季	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			
本期淨利	\$ 59,728	100,000	\$ 0.60
具稀釋作用潛在普通股之影響：			
國內第一次轉換公司債	2,188	15,207	
稀釋每股盈餘			
本期淨利	\$ 61,916	115,207	\$ 0.54

(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虧損。

七、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

本公司與關係人間之債權債務情形如下：

其他應付款－關係人	102 年度前二季			
	期末餘額	期間最高餘額	利率%	利息費用
千磐投資(股)公司	\$ -	\$ 233,000	6	\$ 5,443
其他應付款－關係人	101 年度前二季			
	期末餘額	期間最高餘額	利率%	利息費用
千磐投資(股)公司	\$ 245,000	\$ 252,000	6	\$ 5,159
其他應付款－關係人		101.12.31		101.1.1
千磐投資(股)公司		\$ 233,000		\$ 90,500

3. 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：

	102 年度第二季		101 年度第二季	
	\$		\$	
短期員工福利	\$ 1,833		\$ 1,758	
退職後福利		55		55
合計	\$ 1,888		\$ 1,813	
	102 年度前二季		101 年度前二季	
	\$		\$	
短期員工福利	\$ 3,649		\$ 3,493	
退職後福利		110		109
合計	\$ 3,759		\$ 3,602	

八、質抵押之資產

本公司提供擔保之資產如下：

資產名稱	102.6.30	101.12.31	擔保用途
存 貨	\$ 885,170	\$ 673,787	短期借款擔保
存 貨	582,535	582,535	公司債發行保證
投資性不動產	43,205	43,491	長期借款擔保
其他非流動資產-其他金融資產	40,155	40,089	公司債發行保證
其他非流動資產-其他金融資產	320	320	為承購戶銀貸擔保
合 計	<u>\$ 1,551,385</u>	<u>\$ 1,340,222</u>	

資產名稱	101.6.30	101.1.1	擔保用途
存 貨	\$ -	\$ 43,633	應付商業本票
存 貨	453,109	396,284	短期借款擔保
存 貨	582,535	-	公司債發行保證
存 貨	43,633	-	長期借款擔保
其他非流動資產-其他金融資產	40,022	-	公司債發行保證
其他非流動資產-其他金融資產	320	320	為承購戶銀貸擔保
合 計	<u>\$ 1,119,619</u>	<u>\$ 440,237</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 本公司102年6月底因銷售房地而與客戶簽訂之合約總價為1,429,490千元，已收取價款為395,519千元(帳列其他流動負債)。
2. 本公司102年6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102年6月底已簽約尚未計價之工程款金額約120,000千元。
4. 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。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

本公司於102年7月3日與買方高雄五十開發建設(股)公司簽訂不動產買賣契約書，約定以48,571千元(不含營業稅)出售投資性不動產之部分房地(帳列成本43,205千元)。

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

	102.6.30	
	帳面價值	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 32,084	\$ 32,084
應收票據及款項	44	44
其他流動資產-其他金融資產	23,131	23,131
其他非流動資產-其他金融資產	40,475	40,475
金融負債：		
短期借款	399,547	399,547
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	1,266	1,266
應付票據及款項	52,684	52,684
應付公司債	240,396	240,396
長期借款	46,100	46,100
其他非流動負債-存入保證金	62,105	62,105
	101.12.31	
	帳面價值	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 33,435	\$ 33,435
應收票據及款項	618	618
其他流動資產-其他金融資產	40,065	40,065
其他非流動資產-其他金融資產	40,409	40,409
金融負債：		
短期借款	308,919	308,919
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	4,396	4,396
應付票據及款項	73,452	73,452
其他應付款-關係人	233,000	233,000
應付公司債	366,381	366,381
長期借款	47,900	47,900
其他非流動負債-存入保證金	34,211	34,211
	101.6.30	
	帳面價值	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 33,700	\$ 33,700
應收票據及款項	4,550	4,550
其他流動資產-其他金融資產	77,919	77,919
其他非流動資產-其他金融資產	40,342	40,342
金融負債：		
短期借款	177,501	177,501
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	6,675	6,675
應付票據及款項	51,759	51,759
其他應付款-關係人	245,000	245,000
應付公司債	361,894	361,894
長期借款	49,700	49,700

	帳面價值		公允價值	
金融資產：				
現金及約當現金	\$	7,894	\$	7,894
其他非流動資產-其他金融資產		320		320
金融負債：				
短期借款		394,000		394,000
應付短期票券		50,100		50,100
應付票據及款項		187,474		187,474
其他應付款-關係人		90,500		90,500

(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、其他應付款—關係人、應付公司債及長期借款，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。102 年度及 101 年度前二季，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。

102 年 6 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 6,860 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。

102 年度及 101 年度前二季，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。

	102.6.30		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 399,047	\$ 500	\$ -
應付票據及款項	52,684	-	-
應付公司債	-	-	240,396
長期借款	46,100	-	-
其他非流動負債-存入保證金	62,105	-	-

	101.12.31		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 45,500	\$ 263,419	\$ -
應付票據及款項	73,452	-	-
其他應付款-關係人	233,000	-	-
應付公司債	-	-	366,381
長期借款	3,600	44,300	-
其他非流動負債-存入保證金	33,671	-	540

	101.6.30		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 45,500	\$ 132,001	\$ -
應付票據及款項	51,759	-	-
其他應付款-關係人	245,000	-	-
應付公司債	-	-	361,894
長期借款	3,600	46,100	-

	101.1.1		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 273,500	\$ 120,500	\$ -
應付短期票券	50,100	-	-
應付票據及款項	187,474	-	-
其他應付款-關係人	90,500	-	-

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：無。

(2)為他人背書保證：無。

(3)期末持有有價證券情形：無。

(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：請參閱附註六.6。

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。

十五、首次採用國際財務報導準則：

本公司101年12月31日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四遵循聲明所述，本公司財務報告係包含於首份依據證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度財務報告涵蓋期間內，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製101年度第二季之比較財務報告、101年12月31日資產負債表及101年1月1日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

於編製101年相關報告時，本公司係依據先前一般公認會計原則編製之財務報告金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則對本公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

1. 權益調節：

	101.1.1		
	先前之一般公 認會計原則	轉換至IFRSs 影響數	IFRSs
資 產			
現金及約當現金	\$ 7,894	\$ -	\$ 7,894
存 貨	1,535,787	-	1,535,787
預付款項	11,768	-	11,768
其他流動資產	32	-	32
流動資產合計	1,555,481	-	1,555,481
不動產、廠房及設備	2,252	-	2,252
投資性不動產淨額	-	53,874	53,874
無形資產	117	-	117
其他非流動資產	1,127	-	1,127
閒置資產	53,874	(53,874)	-
非流動資產合計	57,370	-	57,370
資產總計	\$ 1,612,851	\$ -	\$ 1,612,851
負 債			
短期借款	\$ 394,000	\$ -	\$ 394,000
應付短期票券	50,100	-	50,100
應付帳款	166,955	-	166,955
其他應付款	20,519	-	20,519
其他應付款－關係人	90,500	-	90,500
其他流動負債	1,128	-	1,128
流動負債合計	723,202	-	723,202
其他非流動負債	1,675	-	1,675
負債合計	724,877	-	724,877
權 益			
普通股股本	1,000,000	-	1,000,000
待彌補虧損	(112,026)	-	(112,026)
權益合計	887,974	-	887,974
負債及權益總計	\$ 1,612,851	\$ -	\$ 1,612,851

	101.6.30		
	先前之一般公 認會計原則	轉換至IFRSs 影響數	IFRSs
資 產			
現金及約當現金	\$ 33,700	\$ -	\$ 33,700
應收票據淨額	4,130	-	4,130
應收帳款淨額	420	-	420
存 貨	1,651,286	-	1,651,286
預付款項	21,253	(2,746)	18,507
其他流動資產	92,247	-	92,247
流動資產合計	<u>1,803,036</u>	<u>(2,746)</u>	<u>1,800,290</u>
不動產、廠房及設備	1,986	-	1,986
投資性不動產淨額	-	53,874	53,874
無形資產	352	-	352
其他非流動資產	41,676	-	41,676
閒置資產	53,874	(53,874)	-
非流動資產合計	<u>97,888</u>	<u>-</u>	<u>97,888</u>
資產總計	<u>\$ 1,900,924</u>	<u>(\$ 2,746)</u>	<u>\$ 1,898,178</u>
負 債			
短期借款	\$ 177,501	\$ -	\$ 177,501
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	6,675	-	6,675
應付帳款	33,628	-	33,628
其他應付款	18,131	-	18,131
其他應付款－關係人	245,000	-	245,000
其他流動負債	25,216	-	25,216
流動負債合計	<u>506,151</u>	<u>-</u>	<u>506,151</u>
應付公司債	361,894	-	361,894
長期借款	46,100	-	46,100
其他非流動負債	1,591	-	1,591
非流動負債合計	<u>409,585</u>	<u>-</u>	<u>409,585</u>
負債合計	<u>915,736</u>	<u>-</u>	<u>915,736</u>
權 益			
普通股股本	1,000,000	-	1,000,000
資本公積-認股權	34,740	-	34,740
待彌補虧損	(49,552)	(2,746)	(52,298)
權益合計	<u>985,188</u>	<u>(2,746)</u>	<u>982,442</u>
負債及權益總計	<u>\$ 1,900,924</u>	<u>(\$ 2,746)</u>	<u>\$ 1,898,178</u>

	101.12.31		
	先前之一般公 認會計原則	轉換至IFRSs 影響數	IFRSs
資 產			
現金及約當現金	\$ 33,435	\$ -	\$ 33,435
應收票據淨額	618	-	618
存 貨	1,834,463	-	1,834,463
預付款項	40,646	(7,236)	33,410
其他流動資產	40,165	-	40,165
流動資產合計	<u>1,949,327</u>	<u>(7,236)</u>	<u>1,942,091</u>
不動產、廠房及設備	45,220	(43,491)	1,729
投資性不動產淨額	-	97,347	97,347
無形資產	341	-	341
其他非流動資產	41,849	-	41,849
閒置資產	53,856	(53,856)	-
非流動資產合計	<u>141,266</u>	<u>-</u>	<u>141,266</u>
資產總計	<u>\$ 2,090,593</u>	<u>(\$ 7,236)</u>	<u>\$ 2,083,357</u>
負 債			
短期借款	\$ 308,919	\$ -	\$ 308,919
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	4,396	-	4,396
應付帳款	55,316	-	55,316
其他應付款	18,136	-	18,136
其他應付款—關係人	233,000	-	233,000
其他流動負債	68,373	-	68,373
流動負債合計	<u>688,140</u>	<u>-</u>	<u>688,140</u>
應付公司債	366,381	-	366,381
長期借款	44,300	-	44,300
其他非流動負債	35,718	-	35,718
非流動負債合計	<u>446,399</u>	<u>-</u>	<u>446,399</u>
負債合計	<u>1,134,539</u>	<u>-</u>	<u>1,134,539</u>
權 益			
普通股股本	1,000,000	-	1,000,000
資本公積-認股權	34,740	-	34,740
待彌補虧損	(78,686)	(7,236)	(85,922)
權益合計	<u>956,054</u>	<u>(7,236)</u>	<u>948,818</u>
負債及權益總計	<u>\$ 2,090,593</u>	<u>(\$ 7,236)</u>	<u>\$ 2,083,357</u>

2. 綜合損益調節：

	101 年度第二季		
	先前之一般公 認會計原則	轉換至IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 15	\$ -	\$ 15
營業成本	-	-	-
營業毛利	15	-	15
營業費用			
推銷費用	-	(2,147)	(2,147)
管理費用	(8,381)	-	(8,381)
營業損失	(8,366)	(2,147)	(10,513)
營業外收入及支出			
其他收入	62,033	-	62,033
其他利益及損失	(2,859)	-	(2,859)
財務成本	(5,158)	-	(5,158)
稅前淨利	45,650	(2,147)	43,503
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	45,650	(2,147)	43,503
其他綜合損益	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 45,650</u>	<u>(\$ 2,147)</u>	<u>\$ 43,503</u>

	101 年度前二季		
	先前之一般公 認會計原則	轉換至IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 77	\$ -	\$ 77
營業成本	-	-	-
營業毛利	77	-	77
營業費用			
推銷費用	-	(2,746)	(2,746)
管理費用	(16,176)	-	(16,176)
營業損失	(16,099)	(2,746)	(18,845)
營業外收入及支出			
其他收入	90,618	-	90,618
其他利益及損失	(3,348)	-	(3,348)
財務成本	(8,697)	-	(8,697)
稅前淨利	62,474	(2,746)	59,728
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	62,474	(2,746)	59,728
其他綜合損益	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 62,474</u>	<u>(\$ 2,746)</u>	<u>\$ 59,728</u>

	101 年度		
	先前之一般公 認會計原則	轉換至IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 447	\$ -	\$ 447
營業成本	(142)	-	(142)
營業毛利	305	-	305
營業費用			
推銷費用	-	(7,236)	(7,236)
管理費用	(35,745)	-	(35,745)
營業損失	(35,440)	(7,236)	(42,676)
營業外收入及支出			
其他收入	90,808	-	90,808
其他利益及損失	(4,219)	-	(4,219)
財務成本	(17,809)	-	(17,809)
稅前淨利	33,340	(7,236)	26,104
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	33,340	(7,236)	26,104
其他綜合損益	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 33,340	(\$ 7,236)	\$ 26,104

3. 調節說明：

- (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，則該增額支出應予以遞延。101年底、101年6月底及101年初本公司預付款項所含之遞延銷售費用分別為16,462千元、6,514千元及0元，依前述IFRSs規範處理將使遞延銷售費用分別減少7,236千元、2,746千元及0元，截至各該日止之101年度、101年度前二季及101年度第二季營業費用因而分別增加7,236千元、2,746千元及2,147千元，致使101年底、101年6月底及101年初累積虧損亦分別增加7,236千元、2,746千元及0元。
- (2)關於供出租使用不動產之分類，101年底轉換為IFRSs後原帳列固定資產項下之出租資產43,491千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)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。
- (5)其餘影響數皆為依據國際財務報導準則相關規定予以重分類財務報表表達科目，並未影響股東權益。
- (6)依據先前一般公認會計原則編製之101年相關財務報表若干項目經予重新分類，俾配合102年度第二季財務報表之表達。

4. 現金流量表之重大調整說明

(1) 依我國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息費用之付現金額。依國際會計準則第7號「現金流量表」之規定，利息及股利收付之現金流量應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。

(2) 除此之外，依國際財務報導準則之現金流量表與依我國一般公認會計原則之現金流量表並無對本公司有其他重大影響差異。

5. 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。