

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

民國一〇六年度及一〇五年度第三季

地址：桃園市桃園區文中路747號6樓

電話：(03) 217-1111

§ 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	9~15
(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	16~23
(七) 關係人交易	23
(八) 質抵押之資產	23
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	24
(十) 重大之災害損失	24
(十一) 重大之期後事項	24
(十二) 其 他	24~27
(十三) 附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	27~28
2.轉投資事業相關資訊	28
3.大陸投資資訊	28
(十四) 部門資訊	28

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一〇六年及一〇五年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日、民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之綜合損益表暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至九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 黃文琪

辜錦章



黃文琪



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 3075 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 六 年 十 一 月 十 日

皇普建設股份有限公司

資產負債表

民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日
(民國 106 年及 105 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

資	產	106.9.30		105.12.31		105.9.30	
		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)	\$ 539,589	29	\$ 221,284	12	\$ 270,036	15
1125	備供出售金融資產-流動(附註四及十二)	-	-	-	-	16,491	1
1150	應收票據淨額(附註四、六.2及十二)	6,800	-	-	-	3,007	-
1170	應收帳款淨額(附註四及十二)	17	-	111	-	53	-
1200	其他應收款(附註四、十二及十三)	59,741	3	78,707	4	-	-
1220	本期所得稅資產	495	-	1,037	-	285	-
1320	存貨(附註四、六.2.5、八及九)	783,958	42	752,451	41	735,186	41
1410	預付款項	14,033	1	13,116	1	13,273	1
1470	其他流動資產(附註十二)	7,809	-	32,177	2	13,256	1
	流動資產合計	<u>1,412,442</u>	<u>75</u>	<u>1,098,883</u>	<u>60</u>	<u>1,051,587</u>	<u>59</u>
非流動資產							
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註四、六.3.7、八及十二)	-	-	140,837	8	140,837	8
1600	不動產、廠房及設備(附註四)	12	-	141	-	190	-
1760	投資性不動產淨額(附註四及六.4)	467,715	25	469,274	26	469,794	26
1780	無形資產(附註四)	21	-	39	-	63	-
1900	其他非流動資產(附註六.7、八及十二)	5,924	-	117,334	6	117,334	7
	非流動資產合計	<u>473,672</u>	<u>25</u>	<u>727,625</u>	<u>40</u>	<u>728,218</u>	<u>41</u>
	資產總計	<u>\$ 1,886,114</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,826,508</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,779,805</u>	<u>100</u>
負債及權益							
流動負債							
2100	短期借款(附註四、六.5、八及十二)	\$ 389,605	21	\$ 267,337	15	\$ 135,097	8
2110	應付短期票券(附註四、六.6及十二)	-	-	-	-	30,000	2
2150	應付票據(附註十二)	13,146	1	4,865	-	7,902	-
2170	應付帳款(附註十二)	26,540	1	64,468	4	35,696	2
2200	其他應付款(附註十二)	5,734	-	7,154	-	9,980	1
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四、六.7、八及十二)	-	-	194,735	11	193,542	11
2399	其他流動負債	3,780	-	6,074	-	78,841	4
	流動負債合計	<u>438,805</u>	<u>23</u>	<u>544,633</u>	<u>30</u>	<u>491,058</u>	<u>28</u>
非流動負債							
2600	其他非流動負債(附註六.12)	180	-	1,170	-	1,130	-
	負債總計	<u>438,985</u>	<u>23</u>	<u>545,803</u>	<u>30</u>	<u>492,188</u>	<u>28</u>
權益							
股本(附註六.8)							
3110	普通股股本	1,370,854	73	1,210,854	66	1,210,854	68
3200	資本公積(附註六.7.9)	9,306	-	17,528	1	17,528	1
保留盈餘(附註六.10)							
3310	法定盈餘公積	13,215	1	13,215	1	13,134	1
3350	未分配盈餘	53,754	3	39,108	2	46,963	2
其他權益							
3425	備供出售金融資產未實現損益(附註四)	-	-	-	-	(862)	-
	權益總計	<u>1,447,129</u>	<u>77</u>	<u>1,280,705</u>	<u>70</u>	<u>1,287,617</u>	<u>72</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 1,886,114</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,826,508</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,779,805</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

綜合損益表

民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 106 年及 105 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)

	106年度第三季		105年度第三季		106年度前三季		105年度前三季	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000 營業收入淨額(附註四)								
4510 營建收入	(\$ 5)	(8)	\$ 7,113	99	\$ 61,873	100	\$ 89,586	100
4800 其他營業收入	68	108	66	1	199	-	197	-
	<u>63</u>	<u>100</u>	<u>7,179</u>	<u>100</u>	<u>62,072</u>	<u>100</u>	<u>89,783</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註四及六.11)								
5510 營建成本	1	2	6,241	87	37,797	61	73,080	81
5900 營業毛利	<u>62</u>	<u>98</u>	<u>938</u>	<u>13</u>	<u>24,275</u>	<u>39</u>	<u>16,703</u>	<u>19</u>
6000 營業費用(附註四、六.11.12 及七)								
6100 推銷費用	1,442	2,289	1,496	21	3,246	5	4,706	5
6200 管理費用	7,389	11,728	8,019	111	24,378	39	23,593	27
	<u>8,831</u>	<u>14,017</u>	<u>9,515</u>	<u>132</u>	<u>27,624</u>	<u>44</u>	<u>28,299</u>	<u>32</u>
6900 營業利益(損失)	(8,769)	(13,919)	(8,577)	(119)	(3,349)	(5)	(11,596)	(13)
7000 營業外收入及支出(附註六.13)								
7010 其他收入	1,323	2,100	4,386	61	8,659	14	7,364	8
7020 其他利益及損失	(10)	(16)	488	7	18,629	30	(1,782)	(2)
7050 財務成本	(2,678)	(4,251)	(1,684)	(24)	(9,049)	(15)	(5,702)	(6)
	<u>(1,365)</u>	<u>(2,167)</u>	<u>3,190</u>	<u>44</u>	<u>18,239</u>	<u>29</u>	<u>(120)</u>	<u>-</u>
7900 稅前淨利(損)	(10,134)	(16,086)	(5,387)	(75)	14,890	24	(11,716)	(13)
7950 所得稅費用(利益)(附註四及六.14)	(656)	(1,041)	-	-	244	-	-	-
8200 本期淨利(損)	(9,478)	(15,045)	(5,387)	(75)	14,646	24	(11,716)	(13)
8300 其他綜合損益								
8360 後續可能重分類至損益之項目								
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	(862)	(12)	-	-	(862)	(1)
8500 本期綜合損益總額	<u>(\$ 9,478)</u>	<u>(15,045)</u>	<u>(\$ 6,249)</u>	<u>(87)</u>	<u>\$ 14,646</u>	<u>24</u>	<u>(\$ 12,578)</u>	<u>(14)</u>
每股盈餘(虧損)(附註四及六.15)								
9750 基本每股盈餘(虧損)	<u>(\$ 0.07)</u>		<u>(\$ 0.05)</u>		<u>\$ 0.11</u>		<u>(\$ 0.10)</u>	

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

權益變動表

民國 106 年及 105 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

	股 本	資本公積	保留盈餘		其他權益	合 計
			法定盈餘公積	未分配盈餘	備供出售金融資產 未實現(損)益	
106年1月1日餘額	\$ 1,210,854	\$ 17,528	\$ 13,215	\$ 39,108	\$ -	\$ 1,280,705
106年度前三季淨利	-	-	-	14,646	-	14,646
可轉換公司債轉換	160,000	(8,222)	-	-	-	151,778
106年9月30日餘額	<u>\$ 1,370,854</u>	<u>\$ 9,306</u>	<u>\$ 13,215</u>	<u>\$ 53,754</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,447,129</u>
105年1月1日餘額	\$ 1,210,854	\$ 17,528	\$ 13,134	\$ 58,679	\$ -	\$ 1,300,195
105年度前三季淨損	-	-	-	(11,716)	-	(11,716)
本期其他綜合(損)益	-	-	-	-	(862)	(862)
105年9月30日餘額	<u>\$ 1,210,854</u>	<u>\$ 17,528</u>	<u>\$ 13,134</u>	<u>\$ 46,963</u>	<u>(\$ 862)</u>	<u>\$ 1,287,617</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

現金流量表

民國 106 年及 105 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

	106年度前三季	105年度前三季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	\$ 14,890	(\$ 11,716)
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,689	1,866
攤銷費用	18	73
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損(益)	-	20
利息費用	9,049	5,702
利息收入	(3,925)	(3,654)
股利收入	-	(3,108)
處分不動產、廠房及設備利益	(48)	-
處分投資利益	(19,512)	(2,064)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據	(6,800)	13,012
應收帳款	94	277
存貨	(31,394)	26,595
預付款項	(917)	19,078
其他流動資產	24,607	13,981
應付票據	8,281	(9,277)
應付帳款	(37,928)	(19,324)
其他應付款	(1,903)	(11,789)
其他流動負債	(2,294)	40,302
其他非流動負債	(1,004)	-
營運產生之現金流入(出)	(47,097)	59,974
收取之利息	4,021	3,740
支付之利息	(7,322)	(2,190)
退還(支付)之所得稅	183	(2,272)
營業活動之淨現金流入(出)	(50,215)	59,252
投資活動之現金流量		
取得備供出售金融資產	-	(58,203)
處分備供出售金融資產	-	42,701
備供出售金融資產減資退回股款	-	213
其他應收款(增加)減少	18,631	-
處分以成本衡量之金融資產	160,349	-
處分不動產、廠房及設備	48	-
其他非流動資產減少	111,410	94,784
收取之股利	-	4,700
投資活動之淨現金流入(出)	290,438	84,195
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	122,268	25,936
應付短期票券減少	-	(36,000)
償還公司債	(44,200)	-
其他非流動負債增加	14	80
籌資活動之淨現金流入(出)	78,082	(9,984)
本期現金及約當現金增加(減少)數	318,305	133,463
期初現金及約當現金餘額	221,284	136,573
期末現金及約當現金餘額	\$ 539,589	\$ 270,036

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司
 財務報表附註
 民國106年及105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

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，設址於桃園市桃園區文中路747號6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106年11月10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)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自106年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於105年1月1日前發布，並於106年1月1日生效之國際財務報導準則編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	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1號之修正「揭露倡議」	105.1.1
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
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	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
西元2010~2012週期之年度改善	103.7.1
西元2011~2013週期之年度改善	103.7.1
西元2012~2014週期之年度改善	105.1.1

適用上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經金管會認可並於107年1月1日生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	107.1.1
國際財務報導準則第4號之修正「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」	107.1.1
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
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	107.1.1
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	107.1.1
西元2014~2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正「對其他個體之權益之揭露」	106.1.1
國際財務報導準則第1號之修正「首次採用國際財務報導準則」及 國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	107.1.1

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。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂，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、國際會計準則、解釋及解釋公告：

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「具有負補償之提前還款特性」	108.1.1
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16號「租賃」	108.1.1
國際財務報導準則第17號「保險合約」	110.1.1
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	108.1.1

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，折現率係使用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再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

③前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3.員工分紅及董監事酬勞

員工酬勞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。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

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

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

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105年度財務報告一致。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
零用金	\$ 100	\$ 100	\$ 100
活期存款	303,279	221,174	269,880
支票存款	10	10	56
定期存款—一年利率106年9月底0.655~0.66%	236,200	-	-
合 計	<u>\$ 539,589</u>	<u>\$ 221,284</u>	<u>\$ 270,036</u>

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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
待售房地			
金鑽廣場	\$ 9,852	\$ 9,852	\$ 9,852
八斗子	24,591	24,591	24,591
我泉山莊	922	922	922
台南翡翠森林	280,068	290,358	182,239
	<u>315,433</u>	<u>325,723</u>	<u>217,604</u>
在建房地			
興安 172	149,447	149,245	149,228
雙連段	211,327	136,761	136,480
台南翡翠森林	11,924	11,587	110,032
	<u>372,698</u>	<u>297,593</u>	<u>395,740</u>
營建用地			
暖暖段	-	26,015	26,015
預付房地款			
雙連段	-	7,293	-
台南翡翠森林	110,804	110,804	110,804
	<u>110,804</u>	<u>118,097</u>	<u>110,804</u>
	798,935	767,428	750,163
減：備抵存貨跌價損失	14,977	14,977	14,977
淨 額	<u>\$ 783,958</u>	<u>\$ 752,451</u>	<u>\$ 735,186</u>

(1) 106年9月底、105年底及105年9月底存貨投保之保額均為0千元。

(2) 106度及105年度第三季與106年度及105年度前三季本公司之利息費用總額分別為2,678千元及2,350千元與9,049千元及7,193千元，在建房地利息資本化金額分別為0千元及666千元與0千元及1,491千元。

(3) 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；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筆土地之所有權全部登記為本公司。另105年10月業將本案土地依前述投資比例為所有權登記，並於105年11月信託登記予兆豐國際商業銀行(股)公司(信託期間自105年10月18日起，至信託目的完成之日止)，且設定抵押權登記予兆豐國際商業銀行(股)公司以作為

本公司與欣偉傑公司融資之共同擔保。本公司與欣偉傑公司於105年12月23日協議終止共同投資開發，並簽訂土地買賣契約書，約定本公司以72,926千元購買該公司所有之本案土地，該土地之所有權業於106年2月完成移轉登記，105年底已支付價金為7,293千元(帳列預付房地款)，並於106年3月底付清。

- (4)本公司於103年3月13日與欣偉傑公司簽訂合建契約書，由本公司提供坐落於基隆市暖暖區暖暖段東勢坑小段949地號之土地與該公司合建，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。本公司與欣偉傑公司於105年12月30日終止合建協議，並簽訂土地買賣契約書，約定該公司以46,800千元向本公司購買前述合建土地。106年9月底本公司已收取之價金為40,000千元，另已收取之票據為6,800千元(帳列應收票據)，該土地之所有權業於106年1月完成移轉登記。
- (5)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，本公司並支付斡旋金10,000千元，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，將前述斡旋金展延至105年10月31日返還，並自104年7月1日起按年息3%計息，前述斡旋金業於105年度中返還。
- (6)本公司及仲豐達股份有限公司(以下簡稱仲豐達公司)於103年5月6日協議按50：50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，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。106年9月底、105年底及105年9月底，本公司已取得本案土地其中3筆之部分持分(面積均為342.06 m²)。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。
- (7)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、祖晟國際有限公司、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%。106年9月底、105年底及105年9月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。
- (8)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

105.12.31				
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	995,000	\$ 140,837	\$ 140,837	2.97
減：累計減損			-	
淨 額			\$ 140,837	

105.9.30

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	997,500	\$ 140,837	\$ 140,837	2.97
減：累計減損			-	
淨額			\$ 140,837	

4. 投資性不動產

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
土地	\$ 468,841	\$ 468,841	\$ 468,841
房屋建築	67,299	67,299	67,299
小計	536,140	536,140	536,140
減：累計折舊	4,504	2,945	2,425
減：累計減損	63,921	63,921	63,921
淨額	\$ 467,715	\$ 469,274	\$ 469,794

(1) 106年9月底、105年底及105年9月底投資性不動產之保額均為1,320千元。

(2) 本公司投資性不動產發生之變動情形，106年度及105年度前三季均係認列折舊費用1,559千元。

(3) 106年9月底、105年底及105年9月底投資性不動產之公允價值分別為786,770千元、770,539千元及776,030千元，該公允價值係以非關係人之不動產估價師於106年6月底、105年底及105年6月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

106.9.30	到期區間	金額
擔保借款	106.10~110.2	\$ 389,605
105.12.31	到期區間	金額
擔保借款	106.4~109.11	\$ 260,837
其他短期借款	106.7	6,500
		\$ 267,337
105.9.30	到期區間	金額
擔保借款	106.4~107.8	\$ 124,597
其他短期借款	105.12~106.7	10,500
		\$ 135,097

(1) 短期借款之利率區間，106年9月底、105年底及105年9月底分別為1.9662~3.75%、2.125~6%及2.125~6%。

(2) 台南翡翠森林案，106年9月底及105年底由主辦營業人威力公司提供待售房地-台南翡翠森林及聯眾國際資產管理(股)公司提供漢神資產管理(股)公司股票10,500千股作為短期借款之擔保品。105年9月底由主辦營業人威力公司提供待售房地-台南翡翠森林第一期、在建房地-台南翡翠森林第二期及聯眾國際資產管理(股)公司提供漢神資產管理(股)公司股票10,500千股作為短期借款之擔保品。106年9月底、105年底及105年9月底本公司依出資比例認列應分配之未償還本金分別為175,005千元、179,587千元及135,097千元。

(3) 雙連段案，106年9月底及105年底由本公司提供本案在建土地作為短期借款之擔保品，106年9月底及105年底未償還本金分別為135,000千元及87,750千元。

(4) 興安172案，106年9月底由本公司提供本案在建土地作為短期借款之擔保品，106年9月底未償還本金為79,600千元。

6. 應付短期票券

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應付商業本票	\$ -	\$ -	\$ 30,000
減：未攤銷折價	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,000</u>

台南翡翠森林案應付商業本票，年貼現率105年9月底為0.55%，本公司依出資比例認列應分配之應付商業本票金額。105年9月底由威力公司提供台北市大安區懷生段二小段465地號等14筆土地，及由國揚實業(股)公司提供定期存款作為應付商業本票之擔保品。

7. 應付公司債

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應付公司債	\$ -	\$ 196,200	\$ 196,200
減：應付公司債折價	-	1,465	2,658
	-	194,735	193,542
減：一年內到期應付公司債	-	194,735	193,542
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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)及漢來美食(股)公司股票(帳列以成本衡量之金融資產-非流動)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：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
嵌入公司債之衍生性商品	\$ -	\$ 2,963	\$ 2,963
減：金融負債評價調整	-	(2,963)	(2,963)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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。
- ② 106年度及105年度第三季與106年度及105年度前三季因前揭金融負債期末評價產生之損失分別為0千元及0千元與0千元及20千元。

- (4)106年度及105年度第三季與106年度及105年度前三季應付公司債折價攤銷之金額分別為0千元及1,192千元與1,243千元及3,512千元。
- (5)106年度前三季計有面額152,000千元之轉換公司債，應債券持有人請求轉換為本公司普通股16,000千股。
- (6)本公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債業於106年4月24日到期，並於到期日之次一營業日(106年04月25日)終止上櫃買賣，到期清償之公司債面額為44,200千元，另轉換權因債券持有人未請求轉換而失效，故將原認列之「資本公積－認股權」餘額3,773千元轉列「資本公積－其他」。

8.股本

普通股股本	106.9.30	105.12.31	105.9.30
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)	137,085	121,085	121,085
已發行股本	\$ 1,370,854	\$ 1,210,854	\$ 1,210,854

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。

9.資本公積

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
轉換公司債轉換溢價	\$ 5,533	\$ 781	\$ 781
認股權(附註六.7)	-	16,747	16,747
其他(附註六.7)	3,773	-	-
	\$ 9,306	\$ 17,528	\$ 17,528

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)本公司股東常會於105年6月6日決議通過修改公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之1為員工酬勞及不高於百分之3為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董監事酬勞僅得以現金為之。另本公司股利政策，係每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之30分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之30時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額百分之10。
- (2)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105年6月6日決議通過104年度盈餘分配案，因考量未來年度之業務發展及資金需求，故不予分配。另本公司股東常會於106年6月19日決議通過105年度盈虧撥補案，因考量未來年度之業務發展及資金需求，故不予分配。
- (3)有關本公司董事會通過及股東會決議之股利、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。
- (4)本公司未分配盈餘資訊如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
屬87年度以後	\$ 53,754	\$ 39,108	\$ 46,963

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	106 年度第三季			105 年度第三季		
		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		\$ -	\$ 4,214	\$ 4,214	\$ -	\$ 3,985	\$ 3,985
勞健保費用		-	265	265	-	250	250
退休金費用		-	155	155	-	150	150
其他員工福利費用		-	79	79	-	79	79
折舊費用		-	554	554	-	569	569
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	3	3	-	24	24

性質別	功能別	106 年度前三季			105 年度前三季		
		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		\$ -	\$ 13,073	\$ 13,073	\$ -	\$ 11,742	\$ 11,742
勞健保費用		-	844	844	-	793	793
退休金費用		-	467	467	-	444	444
其他員工福利費用		-	243	243	-	240	240
折舊費用		-	1,689	1,689	-	1,866	1,866
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	18	18	-	73	73

本公司106年及105年9月底員工人數分別為19人及15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年底及105年9月底提繳之退休準備金餘額分別1,590千元及1,579千元，106年1月因前述舊制年資均已結清，故向臺灣銀行信託部申請結清並退回該退休準備金。
- (2)106年9月底、105年底及105年9月底估列之應計退休金負債分別為0千元、1,004千元及1,004千元(帳列其他非流動負債)。
- (3)106年度及105年度第三季與106年度及105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155千元及150千元與467千元及444千元。

13. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	106 年度第三季	105 年度第三季
利息收入	\$ 1,307	\$ 1,154
股利收入	-	3,108
其他收入-其他	16	124
	<u>\$ 1,323</u>	<u>\$ 4,386</u>

	106 年度前三季	105 年度前三季
利息收入	\$ 3,925	\$ 3,654
股利收入	-	3,108
其他收入-其他	4,734	602
	<u>\$ 8,659</u>	<u>\$ 7,364</u>

(2)其他利益及損失

	106 年度第三季	105 年度第三季
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 48	\$ -
處分投資利益	-	1,371
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)	-	-
什項支出	(58)	(57)
手續費支出	-	(826)
	<u>(\$ 10)</u>	<u>\$ 488</u>

	106 年度前三季	105 年度前三季
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 48	\$ -
處分投資利益	19,512	2,064
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)
什項支出	(135)	(404)
手續費支出	(796)	(3,422)
	<u>\$ 18,629</u>	<u>(\$ 1,782)</u>

(3)財務成本

	106 年度第三季	105 年度第三季
利息費用	<u>(\$ 2,678)</u>	<u>(\$ 1,684)</u>

	106 年度前三季	105 年度前三季
利息費用	<u>(\$ 9,049)</u>	<u>(\$ 5,702)</u>

14.所得稅

(1)所得稅費用(利益)之組成項目如下：

	106 年度第三季	105 年度第三季
當期所得稅		
當期發生	(\$ 656)	\$ -
土地增值稅	-	-
合 計	<u>(\$ 656)</u>	<u>\$ -</u>

	106 年度前三季	105 年度前三季
當期所得稅		
當期發生	\$ 130	\$ -
土地增值稅	114	-
合 計	<u>\$ 244</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104年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(4)106年9月底、105年底及105年9月底，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為39,277千元、39,277千元及38,582千元，105年度及104年度盈餘分配適用之預計及實際稅額扣抵比率分別為33.87%及33.68%。

15. 每股盈餘(虧損)

106 年度第三季	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	(\$ 9,478)	137,085	(\$ 0.07)
105 年度第三季	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)	(\$ 5,387)	121,085	(\$ 0.05)
106 年度前三季	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	\$ 14,646	131,755	\$ 0.11
105 年度前三季	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)	(\$ 11,716)	121,085	(\$ 0.10)

(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. 主要管理人員薪酬資訊

本公司對主要管理人員之薪酬總額如下：

	106 年度第三季	105 年度第三季
短期員工福利	\$ 1,578	\$ 2,039
退職後福利	46	67
合計	\$ 1,624	\$ 2,106
	106 年度前三季	105 年度前三季
短期員工福利	\$ 5,605	\$ 6,057
退職後福利	180	198
合計	\$ 5,785	\$ 6,255

八、質抵押之資產

本公司提供擔保之資產如下：

資產名稱	106.9.30	105.12.31	105.9.30	擔保用途
存 貨	\$ -	\$ 134,203	\$ 134,191	共同投資興建案之融 資擔保
存 貨	148,514	148,514	148,514	融資擔保及共同投資人間 互為連帶保證
存 貨	471,746	277,321	195,164	融資擔保
以成本衡量之金融資產	-	134,131	134,131	公司債發行保證
其他非流動資產-其他金融資產	-	106,200	106,200	公司債發行保證
合計	\$ 620,260	\$ 800,369	\$ 718,200	

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. 本公司與伸豐達公司共同投資開發建案，為伸豐達公司向銀行融資提供連帶保證之金額為361,200千元，106年9月底該借款本金餘額為49,300千元。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

本公司於106年10月30日與陳君等人簽訂土地買賣契約書，購買坐落於桃園市龜山區樂捷段187及195地號之土地，面積4,195.21m²(約1,269.051坪)，買賣總價823,614千元，計劃作為營建用地興建房屋出售。本公司於簽約時支付第一期價款247,070千元。

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

	106.9.30	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 539,589	\$ 539,589
應收票據及款項	66,558	66,558
其他流動資產-其他金融資產	176	176
金融負債：		
短期借款	389,605	389,605
應付票據及款項	45,420	45,420

	105.12.31	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 221,284	\$ 221,284
應收票據及款項	78,818	78,818
其他流動資產-其他金融資產	28,984	28,984
以成本衡量之金融資產-非流動	140,837	140,837
其他非流動資產-其他金融資產	106,200	106,200
金融負債：		
短期借款	267,337	267,337
應付票據及款項	76,487	76,487
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	194,735	194,735

	105.9.30	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	\$ 270,036	\$ 270,036
備供出售金融資產-流動	16,491	16,491
應收票據及款項	3,060	3,060
其他流動資產-其他金融資產	7,589	7,589
以成本衡量之金融資產-非流動	140,837	140,837
其他非流動資產-其他金融資產	106,200	106,200
金融負債：		
短期借款	135,097	135,097
應付短期票券	30,000	30,000
應付票據及款項	53,578	53,578
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	193,542	193,542

(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。106 年度及 105 年度前三季，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。

106 年 9 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 3,896 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。

106 年度及 105 年度前三季，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。

	106.9.30		
<u>非衍生金融負債：</u>	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	\$ 140,305	\$ 34,700	\$ 214,600
應付票據及款項	45,420	-	-
	105.12.31		
<u>非衍生金融負債：</u>	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	\$ 33,100	\$ 146,487	\$ 87,750
應付票據及款項	76,487	-	-
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	194,735	-	-
	105.9.30		
<u>非衍生金融負債：</u>	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	\$ 20,100	\$ 114,997	\$ -
應付短期票券	30,000	-	-
應付票據及款項	53,578	-	-
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	193,542	-	-

3.公允價值資訊

(1)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。

(2)本公司以公允價值衡量之金融工具按所採用之公允價值等級分類如下：

105.9.30	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-流動	\$ 16,491	\$ -	\$ -	\$ 16,491

106年度及105年度前三季無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

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	擔保品		對個別對 象資金貸 與限額 (註2)	資金貸與 總限額 (註3)	
												提列備 抵呆帳 金額	名稱 價值			
0	皇普建設 (股)公司	欣偉傑 建設 (股)公司	其他 應收 款	否	\$ 98,707	\$ 79,741	\$ 59,741	6%	有短期 融通資 金必要	\$ -	共同投資開 發，因合資 人資金需求	-	無	-	\$ 144,713	\$ 578,852

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106年9月30日之淨值1,447,129千元之10%計算。

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106年9月30日之淨值1,447,129千元之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		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
		公司名稱	關係										
0	皇普建設 (股)公司	欣偉傑建 設(股)公 司	(1)	\$ 578,852	\$ 47,250	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 723,565	否	否	否
0	皇普建設 (股)公司	仲豐達 (股)公司	(1)	\$ 578,852	\$ 361,200	\$ 361,200	\$ 49,300	\$ 148,514	24.96%	\$ 723,565	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106年9月30日之淨值1,447,129千元之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106年9月30日之淨值1,447,129千元之50%計算。

(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：請參閱附註六.7。

(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。