

富喬實業股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國108及107年度

地址：台北市士林區中山北路5段453號1樓

電話：02-28834707

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~30		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30		五
(六) 重要會計項目之說明	31~58		六~三一
(七) 關係人交易	58~61		三二
(八) 質抵押之資產	62		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	62~63		三四
(十) 重大之災害損失	63		三五
(十一) 重大之期後事項	63		三六
(十二) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	63~64		三七
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	64~65、67		三八
2. 轉投資事業相關資訊	64~65、68~70		三八
3. 大陸投資資訊	65		三八
(十四) 部門資訊	65~66		三九

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：富喬實業股份有限公司



負責人：祝文定



中 華 民 國 109 年 3 月 30 日

會計師查核報告

富喬實業股份有限公司 公鑒：

查核意見

富喬實業股份有限公司及子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達富喬實業股份有限公司及子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與富喬實業股份有限公司及子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對查核富喬實業股份有限公司及子公司民國 108 年度合併財務報表最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對富喬實業股份有限公司及子公司（以下稱「合併公司」）民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

合併公司中，富喬實業股份有限公司對於營建存貨之銷售，係於該不動產所有權移轉並交付予買方時認列營建收入，於 108 年度對財務報表之影響係屬重大，因此本會計師將其列為 108 年度之關鍵查核事項。

針對此重要事項，本會計師考量該公司之營建收入認列政策，評估該類收入相關內部控制之設計及執行情形，並抽核民國 108 年度認列之營建收入樣本，核對相關合約及佐證文件等，以確認該類營建收入之發生。

其他事項

富喬實業股份有限公司業已編製民國 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估富喬實業股份有限公司及子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算富喬實業股份有限公司及子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富喬實業股份有限公司及子公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對富喬實業股份有限公司及子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使富喬實業股份有限公司及子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎，惟未來事件或情況可能導致富喬實業股份有限公司及子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於富喬實業股份有限公司集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成富喬集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定富喬實業股份有限公司及子公司民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師

楊 靜 婷

楊靜婷



會計師

楊 清 鎮

楊清鎮



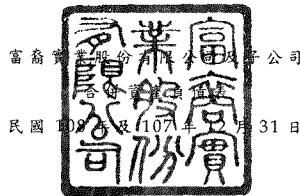
證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 3 月 30 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 30,451	1	\$ 50,087	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四、七及三二)	5,006	-	8,198	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動 (附註四、九及三三)	4,930	-	3,200	-
1150	應收票據 (附註四及十)	10,935	1	21,570	1
1160	應收票據—關係人 (附註四、十及三二)	-	-	9,188	-
1170	應收帳款淨額 (附註四及十)	7,721	-	80,912	3
1180	應收帳款—關係人 (附註四、十及三二)	1,451	-	46,400	2
1200	其他應收款淨額 (附註四、十、二八及三二)	311	-	519	-
1300	存貨—買賣業 (附註四及十一)	20,185	1	20,951	1
1320	存貨—建設業 (附註四、十二及三三)	434,257	18	517,449	21
1400	生物資產—流動 (附註四及十三)	135	-	135	-
1410	預付款項 (附註四及二十)	90,870	4	99,758	4
1478	營建存出保證金 (附註四及三四)	132,519	6	85,000	3
1479	其他流動資產 (附註四及二十)	16,720	1	12,506	1
11XX	流動資產總計	755,491	32	955,873	38
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註四及八)	-	-	65,400	3
1550	採用權益法之投資 (附註四及十五)	665	-	648	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十六及三三)	981,721	42	990,348	40
1755	使用權資產 (附註三、四及十七)	1,099	-	-	-
1760	投資性不動產 (附註四、十八及三三)	332,713	14	334,976	14
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二八)	1,208	-	1,208	-
1920	存出保證金 (附註四及三三)	287,491	12	125,924	5
1975	淨確定福利資產—非流動 (附註四及二五)	-	-	9,938	-
1990	其他非流動資產 (附註四及二十)	1,750	-	3,090	-
15XX	非流動資產總計	1,606,647	68	1,531,532	62
1XXX	資 產 總 計	\$ 2,362,138	100	\$ 2,487,405	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註四及二一)	\$ 44,000	2	\$ 96,000	4
2150	應付票據 (附註四及二三)	303	-	4,656	-
2170	應付帳款 (附註四及二三)	46,274	2	61,180	3
2219	其他應付款 (附註四及二四)	10,884	-	12,025	1
2220	其他應付款—關係人 (附註四及三二)	201,837	9	60,275	2
2280	租賃負債—流動 (附註三、四及十七)	975	-	-	-
2310	合約負債—流動 (附註四、二四及三四)	33,973	1	1,710	-
2321	一年內到期之公司債 (附註四、二二及三二)	-	-	50,000	2
2322	一年內到期長期借款 (附註四及二一)	152,971	7	57,649	2
2399	其他流動負債 (附註四及二四)	6,497	-	6,165	-
21XX	流動負債總計	497,714	21	349,660	14
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註四及二一)	899,720	38	1,041,546	42
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二八)	2,034	-	2,034	-
2580	租賃負債—非流動 (附註三、四及十七)	136	-	-	-
2645	存入保證金 (附註四)	869	-	546	-
25XX	非流動負債總計	902,759	38	1,044,126	42
2XXX	負債總計	1,400,473	59	1,393,786	56
	權益				
3110	普通股股本 (附註四及二六)	1,163,553	49	1,163,553	47
	資本公積 (附註四及二六)				
3210	股票發行溢價	27	-	27	-
3272	認 股 權	271	-	271	-
3280	其 他	23,524	1	23,524	1
3200	資本公積合計	23,822	1	23,822	1
	累積虧損 (附註四及二六)				
3350	待彌補虧損	(165,710)	(7)	(99,156)	(4)
3400	其他權益 (附註四、八及二六)	(60,000)	(2)	5,400	-
31XX	權益總計	961,665	41	1,093,619	44
	負債與權益總計	\$ 2,362,138	100	\$ 2,487,405	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：祝文定



經理人：祝文定



會計主管：林靜萍



富喬實業股份有限公司及子公司

合併財務報表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	108年度		107年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四及三二）			
4100	\$ 1,764	1	\$ 929	-
4520	154,776	83	292,182	86
4800	30,859	16	47,535	14
4000	<u>187,399</u>	<u>100</u>	<u>340,646</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、十一及二七）			
5110	(1,588)	(1)	(718)	-
5500	(128,042)	(68)	(190,526)	(56)
5800	(16,179)	(9)	(17,585)	(5)
5000	<u>(145,809)</u>	<u>(78)</u>	<u>(208,829)</u>	<u>(61)</u>
5900	<u>41,590</u>	<u>22</u>	<u>131,817</u>	<u>39</u>
	營業費用（附註四及二七）			
6100	(13,089)	(7)	(23,920)	(7)
6200	(59,344)	(31)	(81,997)	(24)
6300	(1,306)	(1)	(1,359)	(1)
6000	<u>(73,739)</u>	<u>(39)</u>	<u>(107,276)</u>	<u>(32)</u>
6900	<u>(32,149)</u>	<u>(17)</u>	<u>24,541</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出（附註四、十五、二七及三二）			
7010	6,331	3	5,015	1
7020	(6,800)	(4)	5,525	2
7050	(30,820)	(16)	(31,279)	(9)
7070	17	-	(48)	-
7000	<u>(31,272)</u>	<u>(17)</u>	<u>(20,787)</u>	<u>(6)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨(損)利	(\$ 63,421)	(34)	\$ 3,754	1
7950	所得稅(費用)利益(附註四及二八)	(3,133)	(1)	10	-
8200	本年度淨(損)利	(66,554)	(35)	3,764	1
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數(附註四 及二五)	-	-	387	-
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	(65,400)	(35)	5,400	2
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅(附 註四及二八)	-	-	(126)	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	(65,400)	(35)	5,661	2
8500	本年度綜合損益總額	(\$ 131,954)	(70)	\$ 9,425	3
	每股盈餘(附註二九)				
9710	基 本	(\$ 0.57)		\$ 0.03	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：祝文定

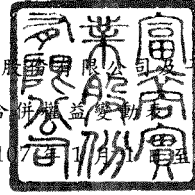


經理人：祝文定



會計主管：林靜萍





富喬實業股份有限公司

合併權益變動表

民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		資 本 公 積				積 累 虧 損	其 他 權 益 透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	權 益 總 額	
		普 通 股 本	股 票 發 行 溢 價	認 股 權 其 他 合 計	計				
A1	107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,163,553	\$ 27	\$ 271	\$ 23,054	\$ 23,352	(\$ 103,181)	\$ -	\$ 1,083,724
C17	股 東 逾 時 效 未 領 之 股 利	-	-	-	470	470	-	-	470
D1	107 年 度 淨 利	-	-	-	-	-	3,764	-	3,764
D3	107 年 度 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	261	5,400	5,661
D5	107 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	4,025	5,400	9,425
Z1	107 年 12 月 31 日 餘 額	1,163,553	27	271	23,524	23,822	(99,156)	5,400	1,093,619
D1	108 年 度 淨 損	-	-	-	-	-	(66,554)	-	(66,554)
D3	108 年 度 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	(65,400)	(65,400)
D5	108 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	(66,554)	(65,400)	(131,954)
Z1	108 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,163,553	\$ 27	\$ 271	\$ 23,524	\$ 23,822	(\$ 165,710)	(\$ 60,000)	\$ 961,665

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：祝文定



經理人：祝文定



會計主管：林靜萍



富喬實業股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨(損)利	(\$ 63,421)	\$ 3,754
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	12,574	11,851
A20200	攤銷費用	1,446	1,774
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失(利益)	3,192	(5,647)
A20900	財務成本	30,820	31,279
A21200	利息收入	(199)	(286)
A21300	股利收入	-	(1,500)
A22300	採用權益法之關聯企業(利益) 損失份額	(17)	48
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(679)	-
A29900	其 他	19	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	-	(8,400)
A31130	應收票據	10,635	12,703
A31140	應收票據—關係人	9,188	(9,188)
A31150	應收帳款	73,191	103,625
A31160	應收帳款—關係人	44,949	(46,400)
A31180	其他應收款	208	(147)
A31200	存 貨	83,958	173,985
A31230	預付款項	8,888	40,201
A31240	其他流動資產	(4,214)	(4,419)
A31250	營建存出保證金	(47,519)	15,000
A31990	其他營業資產	9,813	(232)
A32130	應付票據	(4,353)	27
A32150	應付帳款	(14,906)	(26,397)
A32180	其他應付款	(620)	(3,757)
A32210	合約負債	32,263	(116,075)
A32230	其他流動負債	332	(4,437)
A33000	營運產生之現金流入	185,548	167,362
A33100	收取之利息	199	286
A33300	支付之利息	(30,779)	(31,096)
A33500	(支付)退還之所得稅	(3,133)	11
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>151,835</u>	<u>136,563</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 3,230)	(\$ 1,700)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	1,500	2,442
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	5,849
B02700	取得不動產、廠房及設備	(446)	(3,016)
B02800	處分不動產、廠房及設備	700	-
B05400	取得投資性不動產	(235)	(157,920)
B03700	存出保證金增加	(161,567)	(704)
B07600	收取之股利	-	1,500
B07100	其他非流動資產減少	-	2,085
BBBB	投資活動之淨現金流出	(<u>163,278</u>)	(<u>151,464</u>)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	60,000
C00200	短期借款減少	(52,000)	(2,000)
C00500	應付短期票券減少	-	(28,000)
C03700	其他應付款—關係人增加	141,000	60,000
C01200	發行公司債	-	50,000
C01300	償還公司債	(50,000)	-
C01600	舉借長期借款	53,630	265,000
C01700	償還長期借款	(100,134)	(406,146)
C03000	存入保證金增加	323	-
C03100	存入保證金減少	-	(164)
C04020	租賃負債本金償還	(1,012)	-
C09900	其 他	-	470
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(<u>8,193</u>)	(<u>840</u>)
EEEE	本年度現金及約當現金淨減少	(19,636)	(15,741)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>50,087</u>	<u>65,828</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 30,451</u>	<u>\$ 50,087</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：祝文定



經理人：祝文定



會計主管：林靜萍



富喬實業股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

富喬實業股份有限公司(以下稱「本公司」)係於 86 年 7 月設立於台北市之股份有限公司，並於同年 7 月開始營業。主要營業項目為(1)住宅及大樓開發租售；(2)電話自動總機、電話總機、電話交換機及其零件之製造、加工、裝配及買賣維護業務；(3)通訊器材及其週邊設備與零件之設計、研究、開發、製造、加工、裝配、買賣及維護業務；(4)網路電話暨加密電話系統；(5)生物科技產品之研發及買賣；(6)各類商品貿易。

本公司股票自 93 年 2 月 24 日起，於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 3 月 30 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.59%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額尚無重大差異。

合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 470	\$ 470
資產影響	\$ -	\$ 470	\$ 470
租賃負債—流動	\$ -	\$ 296	\$ 296
租賃負債—非流動	-	174	174
負債影響	\$ -	\$ 470	\$ 470

上述首次適用之調整對 108 年 1 月 1 日保留盈餘尚無影響。

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 1)
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利資產外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告，合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十四及附表四。

(五) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

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

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(六) 存貨－買賣業及製造業

存貨包括商品、原料及製成品。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投

入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。存貨成本之計算係採加權平均法。

(七) 營建會計

本公司委託營造廠商投資興建房屋銷售，係按各不同工程分別計算成本。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」；投入各項工程之建築成本及其營建用地成本列記「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分別列記「預收房屋款」及「預收土地款」。

正在進行使在建工程達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售及未售成本係採建坪比例分攤。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末並以成本與淨變現價值孰低法衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，係採逐項比較法。淨變現價值指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用之金額。

(八) 生物資產

生產性植物係依不動產、廠房及設備之會計政策處理，其他生物資產（包含在生產植物上生長中之農產品）原始以成本加計交易成本認列，後續係以公允價值減出售成本衡量。以公允價值減出售成本衡量之變動所產生之利益或損失，係於發生當期計入損益。

自生物資產收成之農產品原始係以收成點之公允價值減出售成本衡量並轉列存貨，後續係按存貨處理。

(九) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

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

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

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於合併公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。合併公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

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

合併公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

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

(十) 不動產、廠房及設備

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

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

自有土地不提列折舊。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 有形及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

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

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

(十四) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三一。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款、其他應收款與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）。

應收帳款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

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

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 權益工具

合併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。

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

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

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

合併公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十五) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

1. 商品銷售收入

商品銷售收入來自不動產及生物科技暨餐飲等商品之銷售。不動產依約定係於各該筆不動產完工且交付予買方時，而生物科技暨餐飲等商品係依約定於運抵客戶指定地點或實際使用時，客戶分別對商品已有訂定價格與使用之權利且負有再銷售之主要責任，並承擔商品陳舊過時風險，合併公司係於各該時點認列收入及應收帳款。

2. 勞務收入

勞務收入來自客房服務及其他勞務，相關收入係於勞務提供時認列。

(十六) 租賃

108年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107年

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

1. 合併公司為出租人

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

營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項。

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人，以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。最低租賃給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例，分攤予土地及建築物。

若於租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，除非此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(十七) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十八) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十九) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

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

者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

估計及假設不確定性之主要來源

(一) 金融資產之估計減損

應收帳款之估計減損係基於合併公司對於違約率及預期損失率之假設。合併公司考量歷史經驗、現時市場情況及前瞻性資訊，以作成假設並選擇減損評估之輸入值。所採用重要假設及輸入值請參閱附註十。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

(二) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 358	\$ 829
銀行支票及活期存款	<u>30,093</u>	<u>49,258</u>
	<u>\$ 30,451</u>	<u>\$ 50,087</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>		
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
非衍生金融資產		
—國內未上市（櫃）		
股票	<u>\$ 5,006</u>	<u>\$ 8,198</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
未上市（櫃）股票		
台通科技股份有限公司		
普通股	<u>\$ -</u>	<u>\$ 65,400</u>

合併公司依中長期策略目的投資台通科技股份有限公司普通股，並預期透過中長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述中長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

合併公司管理階層認為所持有之上述未上市（櫃）股票投資，其公允價值無法可靠衡量，因估計該股票投資之價值下跌，故 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日業已認列透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損失 65,400 仟元。

九、按攤銷後成本衡量之金融資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>流動</u>		
<u>國內投資</u>		
原始到期日超過3個月之		
定期存款	\$ 2,700	\$ 3,200
受限制銀行存款(參閱附註		
三三)	<u>2,230</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,930</u>	<u>\$ 3,200</u>

截至108年及107年12月31日止，原始到期日超過3個月之定期存款，其利率區間分別為年利率0.03%~1.065%及0.8%~1.06%。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
<u>按攤銷後成本衡量</u>		
總帳面金額—因營業而發		
生(包含非關係人及關係		
人)	<u>\$ 10,935</u>	<u>\$ 30,758</u>
<u>應收帳款</u>		
<u>按攤銷後成本衡量</u>		
總帳面金額(包含非關係人		
及關係人)	\$ 11,074	\$129,214
減：備抵損失	<u>(1,902)</u>	<u>(1,902)</u>
	<u>\$ 9,172</u>	<u>\$127,312</u>
<u>其他應收款</u>		
其他應收款(包含非關係人及關		
係人)	\$ 4,135	\$ 4,343
減：備抵損失	<u>(3,824)</u>	<u>(3,824)</u>
	<u>\$ 311</u>	<u>\$ 519</u>

其他應收款主要為應收代墊款、應收進貨退回款、應收退稅款及其他零星應收款項。

按攤銷後成本衡量之應收帳款

為減輕信用風險，合併公司管理階層指派專責團隊負責授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可

回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 1 ~ 30 天	逾期 31 ~ 90 天	逾期 超過 120 天	合計
預期信用損失率	9.09%	98.74%	98.87%	99.16%	
總帳面金額	\$ 10,079	\$ -	\$ 87	\$ 908	\$ 11,074
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	(<u>916</u>)	-	(<u>86</u>)	(<u>900</u>)	(<u>1,902</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 9,163</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 9,172</u>

107 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 1 ~ 30 天	逾期 31 ~ 90 天	逾期 超過 120 天	合計
預期信用損失率	0.67%	98.39%	98.41%	99.20%	
總帳面金額	\$ 128,159	\$ 25	\$ 345	\$ 685	\$ 129,214
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	(<u>857</u>)	(<u>25</u>)	(<u>340</u>)	(<u>680</u>)	(<u>1,902</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 127,302</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 127,312</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年度	107年度
年初及年底餘額	<u>\$ 1,902</u>	<u>\$ 1,902</u>

十一、存貨－買賣業

商 品	108年12月31日	107年12月31日
	<u>\$ 20,185</u>	<u>\$ 20,951</u>

108及107年度與存貨相關之銷貨成本分別為1,588仟元及718仟元。

十二、存貨－建設業

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 188,541	\$ 179,861
營建用地	102,883	221,001
在建房地	32,023	12,586
容積及預付容積款	<u>110,810</u>	<u>104,001</u>
	<u>\$ 434,257</u>	<u>\$ 517,449</u>

(一) 待售房地

		108年12月31日		
工 地 別	待 售 土 地	待 售 房 屋	合 計	
富 裔 河	<u>\$ 64,919</u>	<u>\$ 123,622</u>	<u>\$ 188,541</u>	

		107年12月31日		
工 地 別	待 售 土 地	待 售 房 屋	合 計	
富 裔 河	<u>\$ 64,919</u>	<u>\$ 114,942</u>	<u>\$ 179,861</u>	

合併公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，與銀行簽訂不動產信託契約情形如下：

工 程 別	受 託 人	受 託 期 間
富 裔 河	上海商業儲蓄銀行	自簽訂信託契約之日起，至本開發案取得建物使用執照、辦妥建物所有權第一次登記及完成設定第一順位最高限額抵押權登記予關係人或委託人積欠關係人之融資款項已全數清償時為止。而由受託人為本開發案興建資金之管理及運用，並為不動產之管理處分。

上列信託契約係合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

合併公司依不動產信託契約書之約定，需將本開發案土地、建築融資款項及預收款項等交付信託，如合併公司無法依預售契約約定完工或交屋，合併公司預售不動產所存入之剩餘信託基金（即預收款項），其受益權自動歸屬於承購戶。

合併公司已交付信託資產如下：

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	<u>\$188,541</u>	<u>\$179,861</u>

(二) 營建用地

	108年12月31日	107年12月31日
台北市北投區新民段第二期	\$ 50,346	\$ 50,278
台北市北投區新民段第三期	-	118,186
新北市淡水區庄子內段	<u>52,537</u>	<u>52,537</u>
	<u>\$102,883</u>	<u>\$221,001</u>

(三) 在建房地

	108年12月31日	107年12月31日
台北市大安區復興段	<u>\$ 32,023</u>	<u>\$ 12,586</u>

(四) 容積及預付容積款

	108年12月31日	107年12月31日
台北市大同區玉泉段	\$101,006	\$ 94,196
台北市士林區陽明段	<u>9,804</u>	<u>9,805</u>
	<u>\$110,810</u>	<u>\$104,001</u>

合併公司向權利所有人取得上列土地之可開發容積，未來可將該容積移入合併公司所指定之接受基地。

	交易性質	交易目的	保 全 措 施
台北市大同區玉泉段	買 賣	投資開發	辦理土地之可開發容積 所有權移轉登記時，需 經合併公司同意及取 得 77,000 仟元本票
台北市士林區陽明段	買 賣	投資開發	簽訂信託契約

存貨－建設業提供抵押擔保之情形，請參閱附註三三。

十三、生物資產－流動

	108年12月31日	107年12月31日
牛樟芝	<u>\$ 135</u>	<u>\$ 135</u>

十四、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比	
			108年 12月31日	107年 12月31日
本 公 司	捍強生技股份有限公司 (以下簡稱捍強公司)	買 賣 業	100%	100%
"	快意管理顧問股份有限公司 (以下簡稱快意公司)	一 般 旅 館 業	100%	100%
"	財悅投資股份有限公司 (以下簡稱財悅公司)	投 資 業	100%	100%
本 公 司	Kingland International Limited (以下簡稱 Kingland 公司)	投 資 業	(註一)	(註一)
"	江陰金禧國際貿易有限公司 (以下簡稱江陰金禧公司)	買 賣 業	(註二)	(註二)
"	Kingland USA (以下簡稱Kingland USA 公司)	旅 遊 服 務 及 貿 易 業	(註三)	(註三)
捍強公司	金禧股份有限公司 (以下簡稱金禧公司)	買 賣 業	(註四)	(註四)

註一：本公司於106年7月辦理完成Kingland公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註二：本公司於107年4月辦理完成江陰金禧公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註三：本公司於108年7月辦理完成Kingland USA公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註四：捍強公司於106年9月辦理完成金禧公司之設立登記，惟尚未投入股本。

上表列入合併財務報告之子公司，係依據同期間經會計師查核之財務報表編製。

十五、採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 665</u>	<u>\$ 648</u>

投資關聯企業

個別不重大之關聯企業彙總資訊

	108年度	107年度
合併公司享有之份額		
本年度淨利(損)	\$ 17	(\$ 48)
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ 17</u>	<u>(\$ 48)</u>

108年及107年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據該關聯企業同期間未經會計師查核之財務報表認列；惟本公司管理階層認為上述關聯企業財務報表未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十六、不動產、廠房及設備

自 用

	自有土地	建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成 本</u>							
107年1月1日餘額	\$ 663,881	\$ 333,908	\$ 850	\$ 232	\$ 24,479	\$ 15,172	\$1,038,522
增 添	-	3,016	-	-	-	-	3,016
處 分	-	-	(850)	(232)	-	-	(1,082)
107年12月31日餘額	<u>\$ 663,881</u>	<u>\$ 336,924</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,479</u>	<u>\$ 15,172</u>	<u>\$1,040,456</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 8,585	\$ 850	\$ 207	\$ 22,507	\$ 9,742	\$ 41,891
折舊費用	-	7,107	-	25	761	1,406	9,299
處 分	-	-	(850)	(232)	-	-	(1,082)
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,692</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,268</u>	<u>\$ 11,148</u>	<u>\$ 50,108</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 663,881</u>	<u>\$ 321,232</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,211</u>	<u>\$ 4,024</u>	<u>\$ 990,348</u>
<u>成 本</u>							
108年1月1日餘額	\$ 663,881	\$ 336,924	\$ -	\$ -	\$ 24,479	\$ 15,172	\$1,040,456
增 添	-	429	-	-	-	17	446
處 分	-	-	-	-	(2,991)	(2,695)	(5,686)
108年12月31日餘額	<u>\$ 663,881</u>	<u>\$ 337,353</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21,488</u>	<u>\$ 12,494</u>	<u>\$1,035,216</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 15,692	\$ -	\$ -	\$ 23,268	\$ 11,148	\$ 50,108
折舊費用	-	7,814	-	-	326	912	9,052
處 分	-	-	-	-	(2,976)	(2,689)	(5,665)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,506</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,618</u>	<u>\$ 9,371</u>	<u>\$ 53,495</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 663,881</u>	<u>\$ 313,847</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 870</u>	<u>\$ 3,123</u>	<u>\$ 981,721</u>

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建築物	
主建物	40至50年
其他	10年
運輸設備	5年
辦公設備	3至5年
租賃改良	3至5年
其他設備	5至10年

設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三三。

十七、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	<u>108年12月31日</u>
使用權資產帳面金額	
建築物	<u>\$ 1,099</u>
	<u>108年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 1,653</u>
使用權資產之折舊費用	
建築物	<u>\$ 1,024</u>

(二) 租賃負債－108年

	<u>108年12月31日</u>
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 975</u>
非流動	<u>\$ 136</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>108年12月31日</u>
建築物	2.59%

(三) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租投資性不動產之協議請參閱附註十八。

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>
不超過1年	\$ 4,713
1~5年	<u>200</u>
	<u>\$ 4,913</u>

十八、投資性不動產

	<u>投資性不動產</u>
<u>成 本</u>	
107年1月1日餘額	\$ 192,355
增 添	<u>157,920</u>
107年12月31日餘額	<u>\$ 350,275</u>
<u>累計折舊</u>	
107年1月1日餘額	\$ 12,747
折舊費用	<u>2,552</u>
107年12月31日餘額	<u>\$ 15,299</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 334,976</u>
<u>成 本</u>	
108年1月1日餘額	\$ 350,275
增 添	<u>235</u>
108年12月31日餘額	<u>\$ 350,510</u>
<u>累計折舊</u>	
108年1月1日餘額	\$ 15,299
折舊費用	<u>2,498</u>
108年12月31日餘額	<u>\$ 17,797</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 332,713</u>

投資性不動產出租之租賃期間為1~5年。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

108 年以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日
第1年	\$ 5,041
第2年	2,711
第3年	1,196
第4年	<u>571</u>
	<u>\$ 9,519</u>

107 年不可取消營業租賃之未來應收最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	\$ 3,867
1~5年	<u>6,270</u>
	<u>\$ 10,137</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

主 建 物 5 至 10 年

投資性不動產之公允價值係以非關係人之獨立估價師進行之評價，其評估之公允價值如下：

	108年12月31日	107年12月31日
公允價值	<u>\$ 360,379</u>	<u>\$ 356,342</u>

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三三。

十九、無形資產

	電 腦 軟 體
<u>成 本</u>	
107年1月1日及12月31日餘額	<u>\$ 3,932</u>
<u>累計攤銷及減損</u>	
107年1月1日餘額	\$ 3,866
攤銷費用	<u>66</u>
107年12月31日餘額	<u>\$ 3,932</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ -</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>電 腦 軟 體</u>
<u>成 本</u>	
108年1月1日餘額	\$ 3,932
處 分	(<u>3,932</u>)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>
<u>累計攤銷及減損</u>	
108年1月1日餘額	\$ 3,932
處 分	(<u>3,932</u>)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ -</u>

上述有限耐用年限之無形資產係以直線基礎按5年計提攤銷費用。

二十、其他資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>預付款項—流動</u>		
預付費用	\$ 73,336	\$ 81,647
留抵稅額	15,650	16,368
其 他	<u>1,884</u>	<u>1,743</u>
	<u>\$ 90,870</u>	<u>\$ 99,758</u>
<u>其他資產</u>		
暫 付 款	\$ 1,595	\$ 3,083
其 他	<u>16,875</u>	<u>12,513</u>
	<u>\$ 18,470</u>	<u>\$ 15,596</u>
流 動	\$ 16,720	\$ 12,506
非 流 動	<u>1,750</u>	<u>3,090</u>
	<u>\$ 18,470</u>	<u>\$ 15,596</u>

二一、借 款

(一) 短期借款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款(註1)	\$ -	\$ 38,000
銀行借款(註2)	-	10,000
銀行借款(註3)	<u>44,000</u>	<u>48,000</u>
	<u>\$ 44,000</u>	<u>\$ 96,000</u>

註 1：銀行擔保借款之利率於 107 年 12 月 31 日為 2.35%

註 2：銀行擔保借款之利率於 107 年 12 月 31 日為 3.25%

註 3：銀行擔保借款之利率於 108 年及 107 年 12 月 31 日皆為 2.50%

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款 (註 1)	\$ -	\$ 2,563
銀行借款 (註 2)	31,545	33,573
銀行借款 (註 3)	696,952	705,291
銀行借款 (註 4)	8,395	10,602
銀行借款 (註 5)	90,951	95,000
銀行借款 (註 6)	35,243	38,000
銀行借款 (註 7)	127,200	165,000
銀行借款 (註 8)	35,630	-
銀行借款 (註 9)	18,000	-
其他借款 (註 10)	4,529	25,376
其他借款 (註 11)	4,246	23,970
小 計	1,052,691	1,099,195
減：列為一年內到期部分	(152,971)	(57,649)
	<u>\$ 899,720</u>	<u>\$ 1,041,546</u>

註 1：該銀行借款借款期間為 105 年 5 月至 108 年 5 月，每月付息，本金按月平均攤還，於 108 年及 107 年 12 月 31 日，年利率皆為 1.93%。

註 2：該銀行借款借款期間為 102 年 7 月至 122 年 7 月，每月平均攤還本息，於 108 年及 107 年 12 月 31 日，年利率皆為 1.82%。

註 3：該銀行借款借款期間為 105 年 1 月至 125 年 1 月，前二年按月繳息，自第 3 年第三個月起，每期攤還 500 仟元，餘欠屆期一次清償，於 108 年及 107 年 12 月 31 日，年利率皆為 2.59%。

註 4：該銀行借款借款期間為 105 年 7 月至 112 年 7 月，第一年按月繳息，第二年起按月平均攤還本息，於 108 年及 107 年 12 月 31 日，年利率皆為 2.66%。

註 5：該銀行借款借款期間為 106 年 12 月至 111 年 12 月，按月繳息，本金第一年為寬限期，寬限期滿後以三個月為一期，每期攤還

1,000 仟元，餘欠屆期一次清償，於 108 年及 107 年 12 月 31 日，年利率皆為 2.07%。

註 6：該銀行借款期間為 107 年 3 月至 122 年 3 月，按月付息平均攤還，於 108 年及 107 年 12 月 31 日年利率為 2.10%。

註 7：該銀行借款期間為 107 年 6 月至 109 年 6 月，每月付息，一次到期還本於 108 年及 107 年 12 月 31 日年利率為 2.25%。

註 8：該其他借款借款期間為 108 年 2 月至 110 年 8 月，每月付息，一次到期還本於 108 年年利率為 2.50%。

註 9：該其他借款借款期間為 108 年 11 月至 111 年 11 月，每月付息，一次到期還本於 108 年年利率為 2.50%。

註 10：該其他借款借款期間為 106 年 12 月至 109 年 11 月，每月攤還本息，於 108 年及 107 年 12 月 31 日之實質利率（含手續費）皆為 3.50%。

註 11：該其他借款借款期間為 106 年 12 月至 109 年 11 月，每月攤還本息，於 108 年及 107 年 12 月 31 日之實質利率（含手續費）皆為 3.50%。

二二、應付公司債

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
107年國內第一次無擔保普通公司債	\$ -	\$ 50,000
減：列為一年內到期部分	<u>-</u>	<u>(50,000)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 107 年 10 月 25 日發行 107 年國內第一次私募無擔保普通公司債，發行金額 50,000 仟元整，票面年利率為 3%，發行期間一年（107 年 10 月 25 日至 108 年 10 月 24 日），到期一次還本付息。已於 108 年 10 月 24 日償還。

二三、應付票據及帳款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>應付票據</u>		
因營業而發生	<u>\$ 303</u>	<u>\$ 4,656</u>
<u>應付帳款</u>		
因營業而發生	<u>\$ 46,274</u>	<u>\$ 61,180</u>

應付帳款之平均賒帳期間為 1 至 2 個月。合併公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期限內償還。

二四、其他負債－流動

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付薪資及獎金	\$ 3,688	\$ 4,039
其他	<u>7,196</u>	<u>7,986</u>
	<u>\$ 10,884</u>	<u>\$ 12,025</u>
<u>合約負債－流動</u>		
預收房地款	\$ 31,950	\$ -
其他	<u>2,023</u>	<u>1,710</u>
	<u>\$ 33,973</u>	<u>\$ 1,710</u>
<u>其他流動負債</u>		
暫收款	\$ 1,395	\$ 1,072
代收款	<u>5,102</u>	<u>5,093</u>
	<u>\$ 6,497</u>	<u>\$ 6,165</u>

二五、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

合併公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 4% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ -	\$ -
計畫資產公允價值	<u>-</u>	(<u>9,938</u>)
淨確定福利負債 (資產)	<u>\$ -</u>	(<u>\$ 9,938</u>)

淨確定福利負債 (資產) 變動如下：

	確 定 福 利 計 畫 資 產 義 務 現 值 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
107年1月1日	\$ -	(\$ 9,551)
服務成本		
利息費用 (收入)	<u>-</u>	<u>-</u>
認列於損益	<u>-</u>	<u>-</u>
再衡量數		
精算損失—財務假設變動	<u>-</u>	<u>-</u>
精算利益—經驗調整	<u>-</u>	(<u>387</u>)
認列於其他綜合損益	<u>-</u>	(<u>387</u>)
107年12月31日	<u>\$ -</u>	(<u>\$ 9,938</u>)
108年1月1日	\$ -	(\$ 9,938)
服務成本		
利息費用 (收入)	<u>-</u>	(<u>266</u>)
認列於損益	<u>-</u>	(<u>266</u>)
再衡量數		
精算損失—財務假設變動	<u>-</u>	<u>-</u>
精算利益—經驗調整	<u>-</u>	<u>-</u>
認列於其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>-</u>
福利支付	<u>-</u>	<u>10,204</u>
108年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險：市場之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.00%	0.00%
薪資預期增加率	0.00%	0.00%

二六、權益

(一) 股本

普通股

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>116,355</u>	<u>116,355</u>
已發行股本	<u>\$ 1,163,553</u>	<u>\$ 1,163,553</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(註)		
股票發行溢價	\$ 27	\$ 27
僅得用以彌補虧損		
可轉換公司債行使賣回權	23,054	23,054
股東逾時效未領之股利	470	470
不得作為任何用途		
認股權	<u>271</u>	<u>271</u>
	<u>\$ 23,822</u>	<u>\$ 23,822</u>

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

(三) 保留盈餘（累積盈虧）及股利政策

本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，另依證券交易法第四十一條規定，提撥特別盈餘公積，如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二七之(六)員工酬勞及董監事酬勞。

本公司將考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，就上述可分配盈餘提撥分派股東股利，其中現金股利不得低於股利總額之 10%。

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

本公司分別於 108 年 6 月 28 日及 107 年 6 月 29 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度虧損撥補案，107 及 106 年度不分配盈餘。

(四) 其他權益項目

合併公司其他權益項下透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益，係按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，其認列於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累計損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

二七、淨 利

淨利包含以下項目：

(一) 其他收入

	108年度	107年度
租金收入	\$ 36	\$ 1,429
利息收入	199	286
股利收入	-	1,500
其 他	6,096	1,800
	<u>\$ 6,331</u>	<u>\$ 5,015</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
淨外幣兌換利益	\$ 1	\$ 20
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨(損失)利益	(3,192)	5,647
處分不動產、廠房及設備利益	679	-
什項支出	(4,288)	(142)
	<u>(\$ 6,800)</u>	<u>\$ 5,525</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 25,799	\$ 28,465
租賃負債利息	36	-
公司債利息	1,225	275
其他利息費用	3,760	2,539
	<u>\$ 30,820</u>	<u>\$ 31,279</u>

(四) 折舊及攤銷

折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 9,383	\$ 9,786
營業費用	3,178	2,052
什項支出	13	13
	<u>\$ 12,574</u>	<u>\$ 11,851</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 26	\$ 77
營業費用	1,420	1,697
	<u>\$ 1,446</u>	<u>\$ 1,774</u>

(五) 員工福利費用

	108年度	107年度
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,722	\$ 2,086
確定福利計畫 (附註二 五)	(<u>266</u>)	<u>-</u>
	1,456	2,086
短期員工福利	37,275	44,579
其他員工福利	<u>1,239</u>	<u>1,808</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 39,970</u>	<u>\$ 48,473</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 11,530	\$ 2,518
營業費用	<u>28,440</u>	<u>45,955</u>
	<u>\$ 39,970</u>	<u>\$ 48,473</u>

(六) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前利益，分別以不低於 10% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。108 及 107 年度係累積虧損，故不擬估列員工酬勞及董監事酬勞。

有關本公司 108 及 107 年度董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目：

	108年度	107年度
當期所得稅—以前年度之調 整	\$ 440	(\$ 10)
當期所得稅—土地增值稅	2,693	-
遞延所得稅—本年度產生者	<u>-</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用(利 益)	<u>\$ 3,133</u>	<u>(\$ 10)</u>

會計所得與當期所得稅費用（利益）之調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨（損）利	(<u>\$ 63,421</u>)	<u>\$ 3,754</u>
稅前淨（損）利按法定稅率 （20%）計算之所得稅（利 益）費用	(\$ 12,684)	\$ 751
稅上不可減除之費損	5,247	7,013
土地增值稅	2,693	-
免稅所得	-	(300)
可減除暫時性差異及未認列 之虧損扣抵	7,437	(7,464)
以前年度之當期所得稅費用 於本年度之調整	<u>440</u>	(<u>10</u>)
認列於損益之所得稅費用（利 益）	<u>\$ 3,133</u>	(<u>\$ 10</u>)

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率
由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅
率由 10%調降為 5%。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
<u>遞延所得稅</u>		
稅率變動	\$ -	\$ 49
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	-	<u>77</u>
認列於其他綜合損益之所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ 126</u>

(三) 本期所得稅資產

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產（帳列其他應 收款）		
應收退稅款	<u>\$ 35</u>	<u>\$ 35</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

108 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>認 列 於 其 他 綜 合 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>				
暫時性差異				
存貨跌價損失	\$ 435	\$ -	\$ -	\$ 435
備抵損失	773	-	-	773
	<u>\$ 1,208</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,208</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 2,034	\$ -	\$ -	\$ 2,034

107 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>認 列 於 其 他 綜 合 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>				
暫時性差異				
存貨跌價損失	\$ 370	\$ 65	\$ -	\$ 435
備抵損失	594	179	-	773
不動產、廠房及設備 減損損失	1	(1)	-	-
	<u>\$ 965</u>	<u>\$ 243</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,208</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 1,664	\$ 244	\$ 126	\$ 2,034
其 他	1	(1)	-	-
	<u>\$ 1,665</u>	<u>\$ 243</u>	<u>\$ 126</u>	<u>\$ 2,034</u>

(五) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
108 年度到期	\$ -	\$ 60,069
109 年度到期	-	15,730
110 年度到期	8,291	19,990
111 年度到期	26,916	26,916
112 年度到期	72,337	72,337
113 年度到期	63,985	63,985
114 年度到期	57,140	57,140
115 年度到期	940	940
116 年度到期	34,179	34,179
117 年度到期	15,740	15,755
118 年度到期	49,172	-
	<u>\$ 328,700</u>	<u>\$ 367,041</u>

(六) 所得稅核定情形

本公司以前年度營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定至 106 年度。

子公司以前年度營利事業所得稅結算申報皆業經稅捐稽徵機關核定至 107 年度。

二九、每股盈餘

	單位：每股元	
	108 年度	107 年度
基本每股盈餘	<u>(\$ 0.57)</u>	<u>\$ 0.03</u>

用以計算每股盈餘之淨（損）利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨 （損）利	<u>(\$ 66,554)</u>	<u>\$ 3,764</u>

股 數

	單位：仟股	
	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>116,355</u>	<u>116,355</u>

三十、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

合併公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由發行新股及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

三一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內興櫃股票	\$ _____	\$ 5,006	\$ _____	\$ 5,006
<u>透過其他綜合損益衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內未上市（櫃）				
股票	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____

107年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內興櫃股票	\$ _____	\$ 8,198	\$ _____	\$ 8,198
<u>透過其他綜合損益衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內未上市（櫃）				
股票	\$ _____	\$ 65,400	\$ _____	\$ 65,400

108及107年度無第1等級與第2等級公與價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國內興櫃股票投資及未上市(櫃)股票投資	市場法(本益比法及股價淨值比法):透過已公開資訊,與整個市場、產業性質相近之同業及被評價公司歷史軌跡比較,作為評量企業之價值,再根據被評價公司本身異於採樣公司之部分作折溢價之調整。

(三) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	\$ 475,774	\$ 422,765
透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,006	8,198
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	65,400
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	1,356,858	1,383,877

註 1：餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及應收帳款淨額、其他應收款淨額(不含應收退稅款)、營建存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債(含一年內到期)、長期借款(含一年內到期)及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括現金及約當現金、債務工具投資、應收票據、應收帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，並監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險(包含匯率風險及利率風險)、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險（參閱下述(1)）以及利率變動風險（參閱下述(2)）。

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 匯率風險

合併公司因從事外幣計價之交易而使合併公司產生匯率變動暴險。合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額，請參閱附註三七。

敏感度分析

合併公司主要受到美元匯率波動之影響。

下表詳細說明當新台幣（功能性貨幣）對各攸關外幣之匯率增加及減少 1% 時，合併公司之敏感度分析。1% 係為集團內部向主要管理階層報告匯率風險時所使用之敏感度比率，亦代表管理階層對外幣匯率之合理可能變動範圍之評估。敏感度分析僅包括流通在外之外幣貨幣性項目，並將其期末之換算以匯率變動 1% 予以調整。下表之正數係表示當新台幣相對於各相關貨幣貶值 1% 時，將使稅前淨利增加之金額；當新台幣相對於各相關外幣升值 1% 時，其對稅前淨利之影響將為同金額之負數。

	美 元 之 影 響 (註)	
	108年度	107年度
損 益	\$ 1	\$ -

註：主要源自於合併公司於資產負債表日尚流通在外且未進行現金流量避險之美元計價之銀行存款。

合併公司於 108 及 107 年度對匯率之敏感度，尚無重大差異。

(2) 利率風險

因合併公司以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司隨時注意市場風險利率之變動並調整利率政策，以管理利率風險。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及負債帳面金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 2,700	\$ -
—金融負債	209,775	159,165
具現金流量利率風險		
—金融負債	1,087,916	1,146,030

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率資產，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之資產金額於報導期間皆流通在外。集團內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 108 及 107 年度之稅前淨利將減少 10,879 仟元及 11,460 仟元。

合併公司於 108 及 107 年度對利率之敏感度，尚無重大差異。

2. 信用風險

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

合併公司為維持應收帳款品質，已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶之風險評估係考量包括該客戶之財務狀

況、合併公司內部信用評等、歷史交易記錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。合併公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信用評等合格之客戶，並透過每年由相關部門複核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

為減輕信用風險，合併公司管理階層指派專責部門負責授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司之客戶群廣大且相互無關連，故信用風險之集中度不高。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源，截至108年及107年12月31日止，合併公司未動用之銀行融資額度皆為0仟元。

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

108 年 12 月 31 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 2 年	2 年 以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 10,747	\$ 1,468	\$ 1,742	\$ 43,980	\$ 393
租賃負債	91	182	702	136	-
浮動利率工具	3,296	7,588	201,959	77,851	1,102,938
固定利率工具	<u>3,427</u>	<u>6,868</u>	<u>204,965</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 17,561</u>	<u>\$ 16,106</u>	<u>\$ 409,368</u>	<u>\$ 121,967</u>	<u>\$ 1,103,331</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年	15 ~ 20 年	20 年 以上
租賃負債	<u>\$ 975</u>	<u>\$ 136</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

107 年 12 月 31 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 2 年	2 年 以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 10,235	\$ 11,086	\$ 30,366	\$ 11,247	\$ 15,473
浮動利率工具	13,230	7,403	113,441	197,057	1,152,493
固定利率工具	<u>3,696</u>	<u>7,410</u>	<u>143,176</u>	<u>9,056</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 27,161</u>	<u>\$ 25,899</u>	<u>\$ 286,983</u>	<u>\$ 217,360</u>	<u>\$ 1,167,966</u>

三二、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易，帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。

除附註三四所揭露之情形外，合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
上礎建設股份有限公司	受主要管理階層控制之公司
國礎建設股份有限公司	受主要管理階層控制之公司
王喬投資股份有限公司	受主要管理階層控制之公司
甲上林廣告股份有限公司	受主要管理階層控制之公司
亞瑟士國際工程股份有限公司	具重大影響之投資者
德士通國際股份有限公司	關聯企業
祝文定	本公司之董事長
蔡佩珍	本公司之董事

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	108年度	107年度
銷貨收入	受主要管理階層控制之公司		
	王喬投資股份有限公司	\$ -	\$ 92
	主要管理階層	<u>22</u>	<u>41</u>
		<u>\$ 22</u>	<u>\$ 133</u>
營建收入	本公司之董事 蔡佩珍	<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,564</u>
其他營業收入	本公司之董事 蔡佩珍	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,434</u>

合併公司與關係人之銷貨收入及營建收入交易價格係參考市場價格議訂，收款期間與一般客戶相當。

合併公司與關係人之其他營業收入交易價格則係依雙方協議決定，收款期間與一般客戶相當。

(三) 應收關係人款項（不含對關係人放款）

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	本公司之董事 蔡佩珍	\$ -	\$ 9,188
應收帳款	本公司之董事 蔡佩珍	1,450	46,400
	其他	<u>1</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 1,451</u>	<u>\$ 55,588</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證，108及107年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 出租協議

營業租賃

合併公司出租辦公室予關係人所收取之租金，係依雙方協定之價格按月收取，合約期間自106年3月23日至108年3月22日及108年3月23日至110年3月22日，租金收入如下：

	108年度	107年度
關聯企業	\$ -	\$ 283
受主要管理階層控制之公司	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 319</u>

(五) 取得金融資產

107 年度

關係人類別／名稱	帳列項目	交易股數	交易標的	取得價款
本公司之董事／ 蔡佩珍	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	700 仟股	仁新醫藥股份有限公司普通股	\$ 8,400

(六) 向關係人借款

關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
具重大影響之投資者 亞瑟士國際工程股份有限公司	<u>\$ 201,000</u>	<u>\$ 60,000</u>

1. 108 年度本公司向亞瑟士國際工程股份有限公司借款，最高借款餘額為 277,500 仟元，借款利率為 3%，該借款為無擔保借款，截至 108 年 12 月 31 日餘額為 201,000 仟元。108 年度，本公司向亞瑟士國際工程股份有限公司借款之利息支出分別為 3,755 仟元，於 108 年 12 月 31 日之應付利息餘額為 837 仟元，帳列其他應付款－關係人。
2. 107 年度本公司向亞瑟士國際工程股份有限公司借款，最高借款餘額為 85,000 仟元，借款利率為 3%，該借款為無擔保借款，截至 107 年 12 月 31 日餘額為 60,000 仟元。107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，本公司向亞瑟士國際工程股份有限公司借款之利息支出為 1,479 仟元。
3. 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日本公司向董事長祝文定借款，最高借款餘額為 20,000 仟元，借款利率為 3%，該借款為無擔保借款，且本公司已於 107 年 9 月 30 日前償還該借款。107 年 1 月

1 日至 12 月 31 日本公司向董事長祝文定借款之利息支出為 450 仟元。

(七) 其他關係人交易

代 墊 款

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	108年12月31日	107年12月31日
其他應收款	關聯企業	\$ -	\$ 60

背書保證

截至 108 年 12 月 31 日止，關係人祝文定提供個人本票供作本公司抵押借款之保證。

私募公司債

本公司於 107 年 10 月 25 日發行 107 年國內第一次私募無擔保普通公司債，發行金額 50,000 仟元整，全數由亞瑟士國際工程股份有限公司（亞瑟士公司，係具重大影響之投資者）認購，票面年利率為 3%，發行期間 1 年（107 年 10 月 25 日至 108 年 10 月 24 日）。108 及 107 年度應付亞瑟士公司上述公司債之利息支出分別為 1,225 仟元及 275 仟元，於 108 年及 107 年 12 月 31 日尚未支付餘額分別為 0 仟元及 275 仟元，帳列其他應付款－關係人。上述公司債已於 108 年 10 月 24 日償還。

(八) 對主要管理階層之獎酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 8,451	\$ 8,030
退職後福利	322	338
	<u>\$ 8,773</u>	<u>\$ 8,368</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三三、質抵押之資產

下列資產業經提供作為銀行借款額度、公司債發行、網路承租、侵權訴訟、法院提存物、銀行信託及進貨之擔保品：

項 目	108年12月31日	107年12月31日
受限制銀行存款（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產－流動 及存出保證金）	\$ 285,272	\$ 123,680
存貨－建設業	291,424	400,862
不動產、廠房及設備	858,252	865,636
投資性不動產	332,713	334,976
	<u>\$ 1,767,661</u>	<u>\$ 1,725,154</u>

三四、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，截至 108 年 12 月 31 日止，合併公司尚有下列重大承諾及或有事項：

- (一) 合併公司與非關係人已簽訂之重大工程及設計合約總價款計 676,762 仟元，尚未估列之金額計 102,965 仟元。
- (二) 合併公司簽訂之合建契約如下：

地 點	地 主	合 建 性 質	截至108年12月31 日已支付之保證金
新北市新莊區立德段	李先生等	合建分屋	\$ -
新北市新店區寶元段	樓小姐等	合建分屋	-
台北市大安區復興段三小段	廖小姐	合建分屋	35,630
基隆市中正區長潭段	家寶開發股份 有限公司	合建分屋	20,000
基隆市中正區調和段	麗格建設股份 有限公司	合建分屋	30,000
基隆市中正區長潭段	麗益建設股份 有限公司	合建分屋	40,000
台北市大同區玉泉段一小段	洪先生等	合建分屋	6,889
			<u>\$132,519</u>

- (三) 截至 108 年 12 月 31 日止，合併公司與客戶簽訂之預售房地合約價款為 222,662 仟元，已依約收取金額計 30,000 仟元。
- (四) 開達休閒開發股份有限公司（開達公司），向臺灣臺北地方法院提起訴訟，宣稱因向本公司承租建物，做為經營旅館相關行業，惟本公司未能交付可供開達公司合法經營之租賃物，因而主張解除契約，

並請求本公司賠償 4,956 仟元。本案於民國 107 年 10 月 2 日經台灣高等法院二審判決後，本公司應給付開達公司 2,717 仟元及遞延利息，本公司對此判決不服，已向臺灣最高法院提起第三審上訴，現案由最高法院審理中。

(五) 本公司建案客戶吳某等 16 人前購買「湯富裔」建案房地，認定購買之房地與銷售廣告內容不相符，實為雙方認知有差異，向本公司行使撤銷權並訴請返還買賣價金 295,260 仟元，本案於 108 年 4 月 19 日經台灣士林地方法院民事一審判決後，如上開客戶吳某等依判決結果行使撤銷權將房地返還予本公司時，本公司應給付金額約 208,503 仟元及應計利息，本公司對此判決不服，已向臺灣高等法院提起第二審上訴，現案由臺灣高等法院審理中。

三五、重大之災害損失：無。

三六、重大之期後事項：

(一) 本公司於民國 109 年 3 月 27 日經董事會決議，擬向關係人王裔投資股份有限公司購買富永營造股份有限公司 51% 股權，收購成本預計為 64,240 仟元。

(二) 本公司原於 108 年 7 月 22 日經董事會決議通過，本公司擬與大同區玉泉段 981 地號等共計八筆土地地主簽訂合建契約書，於 109 年 3 月 27 日經董事會決議變更內容，合建面積變更為 842 平方公尺（約 254.71 坪），預計投入金額變更為 810,000 仟元，預定於重慶北路側之合建分配比例為本公司 38%：地主 62%，及鄭州路巷側為本公司 40%：地主 60%。

三七、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按合併公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債資訊如下：

108年12月31日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	帳 面 金 額
貨幣性項目		
美 元	\$ 3 29.98	\$ 78

107年12月31日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	帳 面 金 額
貨幣性項目		
美 元	\$ - 30.72	\$ 13

合併公司主要承擔美元之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具重大影響之外幣兌換損益（已實現及未實現）如下：

外 幣 匯 率	108年度		107年度	
	淨 兌 換 (損) 益	匯 率	淨 兌 換 (損) 益	匯 率
美 元	29.98 (美元：新台幣)	\$ 1	30.72 (美元：新台幣)	\$ 20

三八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。

9. 從事衍生性商品交易：無。
10. 其他：母子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資：無。

三九、部門資訊

合併公司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。合併公司之應報導部門如下，應報導部門之會計政策與附註四所述之重大會計政策之彙總說明相同。

營建事業部門－住宅及大樓開發租售業務。

生技事業部門－生物科技產品之研發及買賣。

其他部門－其他業務。

(一) 部門收入及營運結果

合併公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	108年度			合 計
	營建事業部門	生技事業部門	其 他 部 門	
客戶收入	\$ 186,143	\$ 1,256	\$ -	\$ 187,399
部門損益	(\$ 31,401)	(\$ 748)	\$ -	(\$ 32,149)
其他收入				6,331
其他利益及損失				(6,800)
財務成本				(30,820)
採用權益法之關聯企業損益份額				17
稅前淨利				(\$ 63,421)
折舊費用	\$ 12,372	\$ 202	\$ -	\$ 12,574
攤銷費用	\$ 1,420	\$ 26	\$ -	\$ 1,446
部門資產總額(註)	\$ -	\$ -	\$ -	

	107年度			合 計
	營建事業部門	生技事業部門	其 他 部 門	
客戶收入	\$ 339,651	\$ 995	\$ -	\$ 340,646
部門損益	\$ 30,501	(\$ 5,935)	(\$ 25)	\$ 24,541
其他收入				5,015
其他利益及損失				5,525

(接次頁)

(承前頁)

	107年度			
	營建事業部門	生技事業部門	其他部門	合計
財務成本				(\$ 31,279)
採用權益法之關聯企業損益份額				(48)
稅前淨利				\$ 3,754
折舊費用	\$ 10,593	\$ 1,258	\$ -	\$ 11,851
攤銷費用	\$ 1,630	\$ 119	\$ 25	\$ 1,774
部門資產總額(註)	\$ -	\$ -	\$ -	

註：因資產之衡量金額未提供予營運決策者，故以零列示。

以上報導之收入係與外部客戶交易所產生，108及107年度並無任何部門間銷售。

部門損益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之其他收入、其他利益及損失、利息費用、採用權益法之關聯企業損益份額以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 主要產品及勞務之收入

合併公司之主要產品及勞務之收入分析如下：

	108年度	107年度
房地銷售收入	\$ 154,776	\$ 292,182
其他	32,623	48,464
	<u>\$ 187,399</u>	<u>\$ 340,646</u>

(三) 地區別資訊

合併公司並未於國外設立營運機構。

(四) 主要客戶資訊

108及107年度來自單一客戶之收入達合併公司收入總額之10%以上者如下：

	108年度	107年度
客戶 A	\$ -	\$ 93,238
客戶 B	-	56,564
客戶 C	-	52,754
客戶 D	-	50,804
客戶 E	160,000	-
	<u>\$ 160,000</u>	<u>\$ 253,360</u>

富喬實業股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，新台幣仟元

編號 (註1)	貸出公司 富喬實業股份有限公司	貸與對象 快遞管理顧問股份有限公司	往來項目 其他應收款	是否關係人 是	本期最高餘額 新台幣 \$ 50,000 (註3)	期末餘額 \$ 50,000 (註3)	實際動支金額 \$ 7,439	利率區間 %	資金貸與性質 (註2)	業務往來金額 -	有短期融通資金必要之原因 營業週轉	提列呆帳金額 \$ -	擔保名稱 無	品保價值		對個別對象與有限總額 新台幣 \$ 50,000 (不超過 50,000千元)	貸與金額 新台幣 \$ 384,666 (以本公司淨 值40%為限)	註
														擔保名稱	保價			
0									2									

註 1：(1) 發行人填 0。

(2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：資金貸與性質之填寫方法如下：

- (1) 有業務往來者請填 1。
- (2) 有短期融通資金之必要者請填 2。

註 3：係業經董事會決議通過之資金貸與額度，貸與期間為 108 年 3 月 27 日至 109 年 3 月 26 日。

註 4：於編製合併報表時業已沖銷。

富喬實業股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 108 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元／股數：仟股

持有之公司	有價證券種類及名稱(註1)	與有價證券發行人之關係(註2)	帳列科目	期股數	帳面金額(註3)		持股比例	公允價值	未備價值	註
					數	金額				
富喬實業股份有限公司	股票 仁新醫藥股份有限公司		透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	560	\$	5,006	0.9%	\$ 5,006		
財悅投資股份有限公司	股票 台通科技股份有限公司		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	500	-	(註3)	0.9%	-		

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註 3：帳面金額係原始取得成本 60,000 仟元減期末評價調整 60,000 仟元。

註 4：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表四。

富喬實業股份有限公司及子公司
 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
 民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易往來		交易條件	情形
					科目	金額 (註 4)		
0	富喬實業股份有限公司		欣意管理顧問股份有限公司	1	其他應收款-關係人租賃收入	\$ 7,439 12,000	按一般條件辦理 "	佔合併總資產之比率 (註 3) 0.3% 6.4%

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。

註 3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期末累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：於編製合併報表時業已沖銷。

富喬實業股份有限公司及子公司
被投資公司資訊、所在地區...等相關資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元／股數：仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資去年	金額底股	期	本		有被投資公司	本期認列之	備註
									數比	率帳			
富喬實業股份有限公司	捍強生技股份有限公司	台	買賣業	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000	500	100%	\$ 2,805	(\$ 1,059)	(\$ 1,059)	註1及8	
	快意管理顧問股份有限公司	台	一般旅館業	15,000	25,000	25,000	1,500	100%	1,005	(12,073)	(12,073)	註1、7及8	
捍強生技股份有限公司	財悅投資股份有限公司	灣	投資業	62,000	62,000	62,000	6,200	100%	1,953	(255)	(255)	註1及8	
	德士通國際股份有限公司	灣	電子產品製造業	900	900	900	90	30%	665	(45)	17	註2	
	Kingland International Limited	薩摩亞	投資業	-	-	-	-	-	-	-	-	註3	
	江陰金禧國際貿易有限公司	中國	買賣業	-	-	-	-	-	-	-	-	註4	
捍強生技股份有限公司	Kingland USA	美國	旅遊服務及貿易	-	-	-	-	-	-	-	-	註5	
	金禧股份有限公司	香港	買賣業	-	-	-	-	-	-	-	-	註6	

註 1：係按被投資公司同期間經會計師查核之財務報表及投資公司持股比例計算。

註 2：係按被投資公司同期間未經會計師查核之財務報表及投資公司持股比例計算，惟本公司管理階層認為該被投資公司財務報表未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

註 3：本公司於 106 年 7 月辦理完成 Kingland 公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註 4：本公司於 107 年 4 月辦理完成江陰金禧公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註 5：本公司於 108 年 7 月辦理完成 Kingland USA 公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註 6：捍強公司於 106 年 9 月辦理完成金禧公司之設立登記，惟尚未投入股本。

註 7：本公司於 108 年 3 月 27 日辦理對快意公司之債權轉增資共 39,900 仟元，另快意公司於 108 年 3 月 29 日辦理減資彌補虧損共 49,900 仟元。

註 8：於編製合併財務報表時業已沖銷。