

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

個體財務報告暨會計師查核報告
民國102及101年度

地址：台北市松山區八德路三段30號12樓

電話：(02)25709988

§ 目 錄 §

| 項 | 目 頁 | 次 | 財 務 報 告 附 註 編 號 |
|---------------------------|-----------|---|--------------------|
| 一、封 面 | 1 | | - |
| 二、目 錄 | 2 | | - |
| 三、會計師查核報告 | 3 | | - |
| 四、個體資產負債表 | 4 | | - |
| 五、個體綜合損益表 | 5~6 | | - |
| 六、個體權益變動表 | 7 | | - |
| 七、個體現金流量表 | 8~9 | | - |
| 八、個體財務報表附註 | | | |
| (一) 公司沿革 | 10 | | 一 |
| (二) 通過財務報告之日期及程序 | 10 | | 二 |
| (三) 新發布及修訂準則及解釋之適用 | 10~13 | | 三 |
| (四) 重大會計政策之彙總說明 | 13~22 | | 四 |
| (五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 22~23 | | 五 |
| (六) 重要會計項目之說明 | 23~51 | | 六~二八 |
| (七) 關係人交易 | 51~53 | | 二九 |
| (八) 質抵押之資產 | 54 | | 三十 |
| (九) 重大或有負債及未認列之合約承諾 | 54 | | 三一 |
| (十) 重大之災害損失 | - | | - |
| (十一) 重大之期後事項 | 54 | | 三二 |
| (十二) 其 他 | - | | - |
| (十三) 附註揭露事項 | | | |
| 1. 重大交易事項相關資訊 | 55, 62~65 | | 三三 |
| 2. 轉投資事業相關資訊 | 55, 65 | | 三三 |
| 3. 大陸投資資訊 | 55~56 | | 三三 |
| (十四) 部門資訊 | - | | - |
| (十五) 首次採用個體財務報告會計準則 | 56~61 | | 三四 |
| 九、重要會計項目明細表 | 66~75 | | - |

會計師查核報告

三發地產股份有限公司 公鑒：

三發地產股份有限公司（原：金革科技股份有限公司）民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體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編製，足以允當表達三發地產股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

三發地產股份有限公司民國 102 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 葉 淑 娟

會計師 施 景 彬

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 0990031652 號

財政部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 103 年 3 月 25 日

三發地產股份有限公司
(原：金華科技股份有限公司)

個體資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

| 代 碼 | 資 產 | 102年12月31日 | | | 101年12月31日 | | | 101年1月1日 | | |
|------|------------------------------|------------|----------------------|------------|------------|---------------------|------------|----------|---------------------|------------|
| | | 金 | 額 | % | 金 | 額 | % | 金 | 額 | % |
| | 流動資產 | | | | | | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註六) | \$ | 268,396 | 3 | \$ | 137,892 | 2 | \$ | 375,625 | 5 |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七及十七) | | 64 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1150 | 應收票據(附註八) | | - | - | | - | - | 1,220 | | - |
| 1170 | 應收帳款(附註八及二一) | | 3,028 | - | | 30,601 | - | | - | - |
| 1180 | 應收關係人款項—帳款及票據(附註二九) | | 336 | - | | 336 | - | | 336 | - |
| 1220 | 當期所得稅資產(附註二四) | | - | - | | - | - | | 64 | - |
| 1320 | 營建存貨(附註九、二一、二九及三十) | | 8,671,857 | 83 | | 8,389,254 | 87 | | 5,759,184 | 86 |
| 1410 | 預付款項(附註十及二一) | | 323,576 | 3 | | 349,644 | 4 | | 262,862 | 4 |
| 1470 | 其他流動資產(附註十五、二一及三十) | | 530,200 | 5 | | 29,696 | - | | 50,337 | 1 |
| 11XX | 流動資產總計 | | <u>9,797,457</u> | <u>94</u> | | <u>8,937,423</u> | <u>93</u> | | <u>6,449,628</u> | <u>96</u> |
| | 非流動資產 | | | | | | | | | |
| 1550 | 採用權益法之投資(附註十一) | | 156,820 | 1 | | 139,314 | 1 | | 89,509 | 2 |
| 1510 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七及十七) | | - | - | | 1,153 | - | | - | - |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註十二、二三及三十) | | 84,044 | 1 | | 86,670 | 1 | | 88,899 | 1 |
| 1760 | 投資性不動產(附註十三、二三及三十) | | 55,322 | 1 | | 56,529 | 1 | | 57,736 | 1 |
| 1780 | 無形資產(附註十四及二三) | | 1,408 | - | | 968 | - | | 1,405 | - |
| 1840 | 遞延所得稅資產(附註二四) | | 878 | - | | 14,658 | - | | 18,771 | - |
| 1900 | 其他非流動資產(附註十五、二一及三十) | | 285,798 | 3 | | 362,878 | 4 | | 2,025 | - |
| 15XX | 非流動資產總計 | | <u>584,270</u> | <u>6</u> | | <u>662,170</u> | <u>7</u> | | <u>258,345</u> | <u>4</u> |
| 1XXX | 資 產 總 計 | | <u>\$ 10,381,727</u> | <u>100</u> | | <u>\$ 9,599,593</u> | <u>100</u> | | <u>\$ 6,707,973</u> | <u>100</u> |
| | 負債及權益 | | | | | | | | | |
| | 流動負債 | | | | | | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註十六、二一及三十) | \$ | 3,301,526 | 32 | \$ | 4,082,370 | 43 | \$ | 3,520,210 | 53 |
| 2150 | 應付票據(附註十八、二一及二九) | | 64,887 | 1 | | 48,174 | 1 | | 29,398 | - |
| 2170 | 應付帳款(附註十八、二一及二九) | | 41,278 | - | | 25,890 | - | | 31,152 | 1 |
| 2180 | 應付關係人款項—帳款及票據(附註十八、二一及二九) | | 442,950 | 4 | | 335,272 | 4 | | 149,363 | 2 |
| 2219 | 其他應付款(附註十九) | | 85,549 | 1 | | 76,779 | 1 | | 16,114 | - |
| 2230 | 當期所得稅負債(附註二四) | | 17,453 | - | | 29,345 | - | | 486 | - |
| 2310 | 預收款項(附註九及二一) | | 1,288,850 | 13 | | 1,462,030 | 15 | | 942,416 | 14 |
| 2322 | 一年內到期之長期借款(附註十六及三十) | | 4,308 | - | | 4,308 | - | | 7,974 | - |
| 2321 | 一年內到期之公司債(附註十七) | | 616,139 | 6 | | - | - | | - | - |
| 2399 | 其他流動負債(附註十九) | | 12,609 | - | | 26,166 | - | | 772 | - |
| 21XX | 流動負債總計 | | <u>5,875,549</u> | <u>57</u> | | <u>6,090,334</u> | <u>64</u> | | <u>4,697,885</u> | <u>70</u> |
| | 非流動負債 | | | | | | | | | |
| 2530 | 應付公司債(附註十七及二三) | | 651,035 | 6 | | 645,940 | 7 | | - | - |
| 2540 | 長期借款(附註十六及三十) | | 40,205 | 1 | | 44,872 | - | | 89,459 | 1 |
| 2570 | 遞延所得稅負債(附註二四) | | - | - | | 3 | - | | - | - |
| 2670 | 其他非流動負債(附註十九及二九) | | 30,192 | - | | 15,987 | - | | 337 | - |
| 25XX | 非流動負債總計 | | <u>721,432</u> | <u>7</u> | | <u>706,802</u> | <u>7</u> | | <u>89,796</u> | <u>1</u> |
| 2XXX | 負債總計 | | <u>6,596,981</u> | <u>64</u> | | <u>6,797,136</u> | <u>71</u> | | <u>4,787,681</u> | <u>71</u> |
| | 權益 | | | | | | | | | |
| | 股本 | | | | | | | | | |
| 3110 | 普通股 | | 2,036,777 | 19 | | 2,000,000 | 21 | | 1,600,000 | 24 |
| 3140 | 預收股本 | | 8,686 | - | | 14,680 | - | | - | - |
| 3100 | 股本總計 | | <u>2,045,463</u> | <u>19</u> | | <u>2,014,680</u> | <u>21</u> | | <u>1,600,000</u> | <u>24</u> |
| 3200 | 資本公積 | | 401,447 | 4 | | 388,818 | 4 | | 315,312 | 5 |
| | 保留盈餘 | | | | | | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | | 100,021 | 1 | | 33,372 | - | | 638 | - |
| 3350 | 未分配盈餘 | | 1,237,815 | 12 | | 365,587 | 4 | | 4,342 | - |
| 3300 | 保留盈餘總計 | | <u>1,337,836</u> | <u>13</u> | | <u>398,959</u> | <u>4</u> | | <u>4,980</u> | <u>-</u> |
| 3XXX | 權益總計 | | <u>3,784,746</u> | <u>36</u> | | <u>2,802,457</u> | <u>29</u> | | <u>1,920,292</u> | <u>29</u> |
| | 負債與權益總計 | | <u>\$ 10,381,727</u> | <u>100</u> | | <u>\$ 9,599,593</u> | <u>100</u> | | <u>\$ 6,707,973</u> | <u>100</u> |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

個體綜合損益表

民國 102 年及 101 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 | 102年度 | | 101年度 | |
|------|---------------|-----|--------------|-----|
| | 金 額 | % | 金 額 | % |
| | 營業收入 | | | |
| 4500 | \$ 5,423,909 | 100 | \$ 1,899,442 | 100 |
| | 營業成本 | | | |
| 5500 | 3,528,923 | 65 | 1,257,149 | 66 |
| 5900 | 1,894,986 | 35 | 642,293 | 34 |
| | 營業費用(附註二三及二九) | | | |
| 6100 | 337,636 | 6 | 100,386 | 5 |
| 6200 | 92,012 | 2 | 70,646 | 4 |
| 6000 | 429,648 | 8 | 171,032 | 9 |
| 6900 | 1,465,338 | 27 | 471,261 | 25 |
| | 營業外收入及支出 | | | |
| 7010 | 9,741 | - | 6,269 | - |
| 7020 | (1,044) | - | 788 | - |
| 7070 | 54,031 | 1 | 21,440 | 1 |
| 7050 | (675) | - | - | - |
| 7000 | 62,053 | 1 | 28,497 | 1 |
| 7900 | 1,527,391 | 28 | 499,758 | 26 |
| 7950 | 166,898 | 3 | 106,144 | 5 |
| 8200 | 1,360,493 | 25 | 393,614 | 21 |

(接次頁)

(承前頁)

| 代 碼 | 102年度 | | 101年度 | |
|------|----------------------|----|------------|----|
| | 金 額 | % | 金 額 | % |
| | 其他綜合損益 | | | |
| 8370 | 採用權益法認列之子公司其他綜合損益之份額 | | | |
| | \$ 1,467 | - | \$ 365 | - |
| 8300 | 其他綜合損益(淨額)合計 | | | |
| | 1,467 | - | 365 | - |
| 8500 | 本年度綜合損益總額 | | | |
| | \$ 1,361,960 | 25 | \$ 393,979 | 21 |
| | 每股盈餘(附註二五) | | | |
| 9750 | 基 本 | | | |
| | \$ 6.71 | | \$ 2.18 | |
| 9850 | 稀 釋 | | | |
| | \$ 5.46 | | \$ 1.95 | |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

個體權益變動表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | | 股 本 | | 資 本 公 積 (附註十七及二二) | 保 留 盈 餘 (附 註 二 二 及 二 四) | | 權 益 總 額 |
|----|---------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| | | 普 通 股 (附 註 二 二) | 預 收 股 本 (附 註 十 七 及 二 二) | | 法 定 盈 餘 公 積 | 未 分 配 盈 餘 | |
| A1 | 101 年 1 月 1 日 餘 額 | \$ 1,600,000 | \$ - | \$ 315,312 | \$ 638 | \$ 4,342 | \$ 1,920,292 |
| B1 | 100 年 度 盈 餘 分 配 法定盈餘公積 | - | - | - | 32,734 | (32,734) | - |
| E1 | 現金增資 | 400,000 | - | 60,000 | - | - | 460,000 |
| N1 | 股份基礎給付交易 | - | - | 4,107 | - | - | 4,107 |
| C5 | 因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者 | - | - | 2,573 | - | - | 2,573 |
| I1 | 可轉換公司債轉換 | - | 14,680 | 6,826 | - | - | 21,506 |
| D1 | 101 年 度 淨 利 | - | - | - | - | 393,614 | 393,614 |
| D3 | 101 年 度 其 他 綜 合 損 益 | - | - | - | - | 365 | 365 |
| Z1 | 101 年 12 月 31 日 餘 額 | 2,000,000 | 14,680 | 388,818 | 33,372 | 365,587 | 2,802,457 |
| B1 | 101 年 度 盈 餘 分 配 法定盈餘公積 | - | - | - | 66,649 | (66,649) | - |
| B5 | 本公司股東現金股利 | - | - | - | - | (423,083) | (423,083) |
| T1 | 預收股本轉列普通股 | 36,777 | (36,777) | - | - | - | - |
| I1 | 可轉換公司債轉換 | - | 30,783 | 12,629 | - | - | 43,412 |
| D1 | 102 年 度 淨 利 | - | - | - | - | 1,360,493 | 1,360,493 |
| D3 | 102 年 度 其 他 綜 合 損 益 | - | - | - | - | 1,467 | 1,467 |
| Z1 | 102 年 12 月 31 日 餘 額 | \$ 2,036,777 | \$ 8,686 | \$ 401,447 | \$ 100,021 | \$ 1,237,815 | \$ 3,784,746 |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 代 碼 | | 102 年度 | 101 年度 |
|--------|-------------------------------|----------------|---------------------|
| | 營業活動之現金流量 | | |
| A10000 | 本年度稅前淨利 | \$ 1,527,391 | \$ 499,758 |
| A20010 | 不影響現金流量之收益費損項目 | | |
| A20100 | 折舊費用 | 4,448 | 4,513 |
| A20200 | 攤銷費用 | 672 | 627 |
| A20400 | 透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之損失(利益) | 1,043 | (769) |
| A20900 | 財務成本 | 675 | - |
| A21200 | 利息收入 | (2,250) | (1,179) |
| A21900 | 員工認股權酬勞成本 | - | 4,107 |
| A22400 | 採用權益法認列子公司損益之 份額 | (54,031) | (21,440) |
| A22500 | 處分及報廢不動產、廠房及設 備損失 | - | 1 |
| A29900 | 預付款項攤銷 | 328,599 | 162,724 |
| A29900 | 預收款項轉列收入 | (5,423,909) | (1,906,680) |
| A30000 | 營業資產及負債之淨變動數 | | |
| A31130 | 應收票據增加 | - | 1,220 |
| A31150 | 應收帳款減少(增加) | 27,573 | (30,601) |
| A31230 | 預付款項增加 | (302,531) | (249,506) |
| A31240 | 其他流動資產增加 | (423,424) | (340,148) |
| A31990 | 營建存貨增加 | (184,825) | (2,517,513) |
| A32130 | 應付票據增加 | 16,713 | 18,776 |
| A32150 | 應付帳款增加(減少) | 15,388 | (5,262) |
| A32160 | 應付關係人款項－帳款及票據 增加 | 107,678 | 185,909 |
| A32180 | 其他應付款項增加 | 17,562 | 38,469 |
| A32210 | 預收款項增加 | 5,250,729 | 2,426,294 |
| A32230 | 其他流動負債增加 | 648 | 25,394 |
| A33000 | 營運產生之現金流入(出) | 908,149 | (1,705,306) |
| A33300 | 支付之利息 | (91,673) | (97,610) |
| A33500 | 支付之所得稅 | (165,013) | (73,169) |
| AAAA | 營業活動之淨現金流入(出) | <u>651,463</u> | <u>(1,876,085)</u> |

(接次頁)

(承前頁)

| 代 碼 | | 102 年度 | 101 年度 |
|--------|----------------|-------------------|-------------------|
| | 投資活動之現金流量 | | |
| B01800 | 取得採用權益法之長期股權投資 | \$ - | (\$ 129,000) |
| B01900 | 子公司減資退還股款 | - | 101,000 |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備 | (615) | (1,079) |
| B02800 | 處分不動產、廠房及設備 | - | 1 |
| B04500 | 取得無形資產 | (1,112) | (190) |
| B07500 | 收取之利息 | 2,250 | 1,179 |
| B07600 | 收取之股利 | 37,992 | - |
| BBBB | 投資活動之淨現金流入(出) | <u>38,515</u> | <u>(28,089)</u> |
| | 籌資活動之現金流量 | | |
| C00100 | 短期借款增加 | 2,972,336 | 4,144,530 |
| C00200 | 短期借款減少 | (3,753,180) | (3,582,370) |
| C01200 | 發行公司債 | 649,120 | 692,534 |
| C01700 | 償還長期借款 | (4,667) | (48,253) |
| C04500 | 發放現金股利 | (423,083) | - |
| C04600 | 發行本公司新股 | - | 460,000 |
| CCCC | 籌資活動之淨現金流(出)入 | <u>(559,474)</u> | <u>1,666,441</u> |
| EEEE | 現金及約當現金淨增加(減少) | 130,504 | (237,733) |
| E00100 | 年初現金及約當現金餘額 | <u>137,892</u> | <u>375,625</u> |
| E00200 | 年底現金及約當現金餘額 | <u>\$ 268,396</u> | <u>\$ 137,892</u> |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：鍾俊榮

經理人：鍾俊榮

會計主管：王世蓉

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

個體財務報表附註

民國 102 年及 101 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

三發地產股份有限公司(原：金革科技股份有限公司，以下稱「本公司」)設立於 82 年，主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、不動產租賃業及各種音樂、影視及資訊軟體之製作、代理及進出口買賣。

本公司於 101 年 5 月經股東會決議變更公司名稱為三發地產股份有限公司，另於 102 年 9 月 17 日起在臺灣證券交易所上市買賣。

本個體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

本個體財務報告於 103 年 3 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布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)。依據金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 升級至 2013 年版 IFRSs (不含 IFRS 9「金融工具」)。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

| | <u>IASB 發布之生效日(註1)</u> |
|--|-----------------------------------|
| <u>已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u> | |
| IFRSs 之修正「IFRSs 之改善－對 IAS 39 之修正 (2009 年)」 | 2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日 |
| IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」 | 於 2009 年 6 月 30 日以後 結束之年度期間生效 |
| 「IFRSs 之改善 (2010 年)」 | 2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日 |
| 「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者 之有限度豁免」 | 2010 年 7 月 1 日 |
| IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者 固定日期之移除」 | 2011 年 7 月 1 日 |
| IFRS 1 之修正「政府貸款」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 7 之修正「揭露－金融資產及金融負債互抵」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 7 之修正「揭露－金融資產之移轉」 | 2011 年 7 月 1 日 |
| IFRS 10「合併財務報表」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 11「聯合協議」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 12「對其他個體權益之揭露」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報 表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡 規定指引」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」 | 2014 年 1 月 1 日 |
| IFRS 13「公允價值衡量」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」 | 2012 年 7 月 1 日 |
| IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」 | 2012 年 1 月 1 日 |
| IAS 19 之修訂「員工福利」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IAS 27 之修訂「單獨財務報表」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」 | 2014 年 1 月 1 日 |
| IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」 | 2013 年 1 月 1 日 |
| <u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u> | |
| 「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」 | 2014 年 7 月 1 日 (註 2) |
| 「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」 | 2014 年 7 月 1 日 |
| IFRS 9「金融工具」 | 註 3 |
| IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」 | 註 3 |
| IFRS 14「管制遞延帳戶」 | 2016 年 1 月 1 日 |
| IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」 | 2014 年 7 月 1 日 |
| IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」 | 2014 年 1 月 1 日 |
| IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計 之繼續」 | 2014 年 1 月 1 日 |
| IFRIC 21「徵收款」 | 2014 年 1 月 1 日 |

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

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：IASB 將 IFRS 9 生效日暫定為 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，首次適用新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

IFRS 9「金融工具」

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若本公司係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則、解釋及證券發行人財務報告編製準則對本公司財務報表影響之說明

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，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

本個體財務報告為按證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之當年度損益、其他綜合損益及權益與本公司財務報告中歸屬於本公司業主之當年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法認列之子公司損益份額」、「採用權益法認列之子公司其他綜合損益之份額」暨相關權益項目。

(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. 預期於資產負債表日後 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。

本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) 營建存貨

營建存貨包括在建房地、待售房地、待建土地及預付房地款。

在建房地包含營建用地、建築成本及相關借款成本，俟工程完工後，就所有權移轉或實際交屋部分，按建坪比例，轉列當年度營建成本，未出售部分轉列待售房地。

待建土地係備供建築之用地。待建土地俟積極進行開發時，再轉列在建房地。

在建房地、待售房地及待建土地係以成本與淨變現價值孰低計價。淨變現價值係指估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(五) 預付佣金支出

係預售房地之推銷支出，配合房地收入認列為費用。

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司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；本公司於取得日所享有子公司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年度收益。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 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。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本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。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

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，並且認列於當年度損益。

(八) 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。本公司採直線基礎提列折舊。

除列投資性不動產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，並且認列於當年度損益。

(九) 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。本公司以直線基礎進行攤銷，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。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列無形資產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，並且認列於當年度損益。

(十) 有形及無形資產之減損

本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，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

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。

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。

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。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

金融資產係分為透過損益按公允價值衡量之金融資產與放款及應收款二類。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

本公司持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產屬衍生工具且非財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具，因此分類為持有供交易。

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係認列於損益。

透過損益按公允價值衡量之金融資產其公允價值之決定方式請參閱附註二八。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收票據及帳款、其他應收款、現金及約當現金、存出保證金及其他金融資產）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

有效利息法係指計算債務工具之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額（包含支付或收取屬整體有效利率之一部分之所有費用與點數、交易成本及所有其他溢價或折價）折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估金融資產是否有減損客觀證據，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項，致使金融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。

按攤銷後成本列報之金融資產，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 60 天之延遲付款增加情況。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

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。

(3) 金融資產之除列

本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。

於一金融資產整體除列時，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。

2. 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（有效利息法之說明參閱上述會計政策）。

(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。

3. 可轉換公司債

本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。

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）。

(十二) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

1. 商品之銷售

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列標準前

所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付或法定所有權移轉時認列。

2. 利息收入

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十三) 租賃

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。

營業租賃之租賃給付或收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為費用或收益。營業租賃下，或有租金於發生當年度認列為費用或收益。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本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。

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，分類為營業租賃之租賃土地權益係按直線基礎於租賃期間攤銷。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，惟若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。

(十四) 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，直到該資產幾乎已達預定使用或出售狀態為止。

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。

除上述者外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

(十六) 股份基礎給付協議

對員工之權益交割股份基礎給付，係以給與日權益工具之公允價值衡量。

權益交割股份基礎給付協議係按給與日所決定之公允價值及預期既得權益工具之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積—員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

發行限制員工權利股票時，係於給與日認列員工未賺得酬勞，並同時調整資本公積—限制員工權利股票。若屬有償發行，且約定員工離職時須退還價款者，應認列相關應付款。於既得期間，若員工提前離職時無須返還已領取之股利，於宣告發放股利時認列費用，並同時調整資本公積—限制員工權利股票。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表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予以認列。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具有課稅所得以供可減除暫時性差異使用時認列。

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具有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。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當年度及遞延所得稅

當年度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年度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

本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。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

(一) 營建存貨之評價

由於營建存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，因此本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日營建存貨之淨變現價值。

本公司係依歷史經驗及對市場未來預期為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，營建存貨之帳面金額分別為 8,671,857 仟元、8,389,254 仟元及 5,759,184 仟元。

(二) 有形資產及無形資產減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及建設業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(三) 所得稅

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，與未使用課稅損失有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 878 仟元、14,658 仟元及 18,771 仟元。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。

(四) 不動產、廠房及設備及投資性不動產之耐用年限

參閱上述附註四(七)所述，本公司於每一資產負債表日檢視不動產、廠房及設備之估計耐用年限。本公司 102 及 101 年度未針對不動產、廠房及設備更改耐用年限。

六、現金及約當現金

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 現金 | | | |
| 庫存現金及零用金 | \$ - | \$ 362 | \$ 265 |
| 銀行支票及活期存款 | 263,496 | 112,830 | 350,660 |
| | <u>263,496</u> | <u>113,192</u> | <u>350,925</u> |
| 約當現金 | | | |
| 原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款 | 4,900 | 24,700 | 24,700 |
| | <u>\$ 268,396</u> | <u>\$ 137,892</u> | <u>\$ 375,625</u> |

銀行存款及原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 銀行存款 | 0.16%~0.17% | 0.32%~0.33% | 0.32%~0.33% |
| 原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款 | 0.88%~0.94% | 0.58%~0.94% | 0.88%~0.94% |

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------------------|--------------|-----------------|-------------|
| <u>持有供交易之金融資產</u> | | | |
| 衍生工具 | | | |
| — 轉換選擇權（附註十七） | \$ 64 | \$ 1,153 | \$ - |
| 流動 | \$ 64 | \$ - | \$ - |
| 非流動 | - | 1,153 | - |
| | <u>\$ 64</u> | <u>\$ 1,153</u> | <u>\$ -</u> |

八、應收票據及帳款（含關係人）

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <u>應收票據</u> | | | |
| 因營業而發生 | \$ - | \$ - | \$ 1,220 |
| 非因營業而發生 | 336 | 336 | 336 |
| | <u>\$ 336</u> | <u>\$ 336</u> | <u>\$ 1,556</u> |
| <u>應收帳款</u> | | | |
| 應收帳款 | \$ 3,028 | \$ 30,601 | \$ 2,219 |
| 減：備抵呆帳 | - | - | 2,219 |
| | <u>\$ 3,028</u> | <u>\$ 30,601</u> | <u>\$ -</u> |

本公司對客戶之授信期間原則上為自開立發票日起 60 天。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示逾期超過 1 年之應收帳款無法回收，本公司對於帳齡超過 1 年之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 60 天至 1 年之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金額。

本公司於資產負債表日無逾期之應收帳款。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|-----------|-------------|-------------|
| 年初餘額 | \$ - | \$ 2,219 |
| 減：本年度實際沖銷 | - | (2,219) |
| 年底餘額 | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

九、營建存貨及預收房地款

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 營建存貨 | | | |
| (一) 在建房地 | \$ 5,950,347 | \$ 7,842,969 | \$ 5,435,859 |
| (二) 待建土地 | 2,120,549 | 3,760 | 3,760 |
| (三) 預付房地款 | 514,387 | 21,500 | 319,565 |
| (四) 待售房地 | 86,574 | 521,025 | - |
| | <u>\$ 8,671,857</u> | <u>\$ 8,389,254</u> | <u>\$ 5,759,184</u> |

(一) 在建房地及預收房地款

| 102年12月31日 | | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 工 程 別 | 在 建 土 地 | 在 建 工 程 | 合 計 | 預 收 房 地 款 |
| 新北市新莊區副都心段 329 地號 | \$2,138,906 | \$ 753,574 | \$2,892,480 | \$1,127,604 |
| 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 519,570 | 283,216 | 802,786 | 155,541 |
| 台南市永康區橋北段 | 696,456 | 50,274 | 746,730 | - |
| 台北市北投區奇岩段 | 576,128 | 148,227 | 724,355 | - |
| 高雄市苓雅區五塊厝段 2034、2035 地號 | 309,745 | 45,209 | 354,954 | - |
| 高雄市楠梓區清楠段 | 188,805 | 154,549 | 343,354 | - |
| 高雄市鳳山區頂新段 | - | 85,688 | 85,688 | - |
| 高雄市前鎮區光華段 | - | - | - | 5,705 |
| 合 計 | <u>\$4,429,610</u> | <u>\$1,520,737</u> | <u>\$5,950,347</u> | <u>\$1,288,850</u> |

| 101年12月31日 | | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 工 程 別 | 在 建 土 地 | 在 建 工 程 | 合 計 | 預 收 房 地 款 |
| 新北市新莊區副都心段 329 地號 | \$2,138,906 | \$ 417,815 | \$2,556,721 | \$ 266,032 |
| 高雄市鳳山區灣頭段 | 1,016,890 | 553,675 | 1,570,565 | 239,091 |
| 新北市新莊區中原段 60 地號 | 588,371 | 365,283 | 953,654 | 486,341 |
| 台南市永康區橋北段 | 696,108 | 38,870 | 734,978 | - |
| 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 519,570 | 154,561 | 674,131 | 117,323 |
| 台北市北投區奇岩段 | 576,128 | 27,632 | 603,760 | - |
| 高雄市苓雅區五塊厝段 2034、2035 地號 | 309,439 | 31,639 | 341,078 | - |
| 高雄市前鎮區光華段 | 113,582 | 100,026 | 213,608 | - |
| 高雄市楠梓區清楠段 | 188,618 | 5,856 | 194,474 | - |
| 新北市新莊區中原段 283-284 地號 | - | - | - | 345,053 |
| 高雄市楠梓區芎蕉段 | - | - | - | 8,190 |
| 合 計 | <u>\$6,147,612</u> | <u>\$1,695,357</u> | <u>\$7,842,969</u> | <u>\$1,462,030</u> |

| 101年1月1日 | | | | |
|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 工 程 別 | 在 建 土 地 | 在 建 工 程 | 合 計 | 預 收 房 地 款 |
| 新北市新莊區副都心段 329 地號 | \$2,138,906 | \$ 43,828 | \$2,182,734 | \$ - |
| 新北市新莊區中原段 283-284 地號 | 542,614 | 329,278 | 871,892 | 449,718 |
| 新北市新莊區中原段 60 地 號 | 588,371 | 156,840 | 745,211 | 343,495 |
| 台北市北投區奇岩段 | 558,311 | 832 | 559,143 | - |
| 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 519,570 | 18,719 | 538,289 | 77,760 |
| 高雄市楠梓區芎蕉段 | - | 242,085 | 242,085 | 71,443 |
| 高雄市鳳山區灣頭段 | - | 178,008 | 178,008 | - |
| 高雄市前鎮區光華段 | 113,582 | 4,915 | 118,497 | - |
| 合 計 | <u>\$4,461,354</u> | <u>\$ 974,505</u> | <u>\$5,435,859</u> | <u>\$ 942,416</u> |

(二) 待建土地

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|---|--------------------|-----------------|-----------------|
| 新北市新莊區副都心一 小段 235、236、238 地 號 | \$ 685,095 | \$ - | \$ - |
| 高雄市苓雅區五塊厝段 2032、2033、2036 地號 及 18358、20073 建號 | 581,325 | - | - |
| 新北市林口區麗林段 | 546,183 | - | - |
| 新北市鶯歌區鳳鳴段 | 264,647 | - | - |
| 容積移轉用地 | 43,299 | 3,760 | 3,760 |
| | <u>\$2,120,549</u> | <u>\$ 3,760</u> | <u>\$ 3,760</u> |

(三) 預付房地款

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 高雄市前鎮區興邦段 119-50 地號 | \$ 390,839 | \$ - | \$ - |
| 高雄市鳳山區頂新段 220、232、233 地號 | 86,548 | 21,500 | - |
| 高雄市鳳山區正義段 9-4 地號 | 22,000 | - | - |
| 新北市新莊區副都心一 小段 234 地號 | 15,000 | - | - |
| 高雄市鳳山區灣頭段 39、40-2 地號 | - | - | 193,209 |
| 高雄市楠梓區芎蕉段 156 地號 | - | - | 126,356 |
| | <u>\$ 514,387</u> | <u>\$ 21,500</u> | <u>\$ 319,565</u> |

本公司分別於 102 年 1 月、100 年 1 月及 99 年 8 月與非關係人台灣糖業股份有限公司（以下簡稱台灣糖業公司）簽訂合作興建房屋契約，採合建分屋模式（台灣糖業公司分別提供頂新段 220、232、233 地號、灣頭段 39、40-2 地號及芎蕉段 156 地號土地，本公司興建房屋），本公司分別以銀行開立之履約保證書 57,690 仟元、101,680 仟元及 31,580 仟元作為履約保證金，本公司並分別提供 57,690 仟元之定存單、30,545 仟元之活期存款及 9,503 仟元定存單作為銀行開立履約保證書之擔保品。另於契約中規定本公司將分別以 576,990 仟元、1,016,890 仟元及 315,890 仟元（未稅）買回台灣糖業公司分得之房地。其中芎蕉段 156 地號及灣頭段 39、40-2 地號之土地款已依契約約定支付完畢，並分別於 101 年 2 月 29 日及 101 年 10 月 16 日完成所有權移轉登記。

(四) 待售房地

| | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 高雄市鳳山區灣頭段土地 | \$ 39,296 | \$ - | \$ - |
| 高雄市鳳山區灣頭段房屋 | 25,877 | - | - |
| 高雄市前鎮區光華段房屋 | 9,381 | - | - |
| 高雄市前鎮區光華段土地 | 5,499 | - | - |
| 新北市新莊區中原段 283-284 地號房屋 | 3,342 | 249,372 | - |
| 新北市新莊區中原段 283-284 地號土地 | 3,179 | 237,234 | - |
| 高雄市楠梓區芎蕉段房屋 | - | 17,898 | - |
| 高雄市楠梓區芎蕉段土地 | - | 16,521 | - |
| | <u>\$ 86,574</u> | <u>\$ 521,025</u> | <u>\$ -</u> |

本公司設定質押作為借款擔保之營建存貨金額，參閱附註三十。

十、預付款項

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 佣金支出 | \$ 264,801 | \$ 282,342 | \$ 217,598 |
| 其他 | <u>58,775</u> | <u>67,302</u> | <u>45,264</u> |
| | <u>\$ 323,576</u> | <u>\$ 349,644</u> | <u>\$ 262,862</u> |

十一、採用權益法之投資

投資子公司

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 非上市(櫃)公司 | | | |
| 京富祥營造股份有限公司 | \$ 133,610 | \$ 115,625 | \$ 69,922 |
| 金革國際唱片股份有限公司 | <u>23,210</u> | <u>23,689</u> | <u>19,587</u> |
| | <u>\$ 156,820</u> | <u>\$ 139,314</u> | <u>\$ 89,509</u> |

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|--------------|------------|------------|----------|
| 京富祥營造股份有限公司 | 100% | 100% | 100% |
| 金革國際唱片股份有限公司 | 100% | 100% | 100% |

102 及 101 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十二、不動產、廠房及設備

| 成 本 | 土 地 | 建 築 物 | 運 輸 設 備 | 辦 公 設 備 | 租 賃 改 良 | 合 計 |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 101年1月1日餘額 | \$ 57,169 | \$ 35,554 | \$ 1,358 | \$ 2,789 | \$ 6,273 | \$ 103,143 |
| 增 添 | - | - | - | 830 | 249 | 1,079 |
| 處 分 | - | - | - | (3) | (596) | (599) |
| 101年12月31日餘額 | <u>\$ 57,169</u> | <u>\$ 35,554</u> | <u>\$ 1,358</u> | <u>\$ 3,616</u> | <u>\$ 5,926</u> | <u>\$ 103,623</u> |
| 累 計 折 舊 及 減 損 | | | | | | |
| 101年1月1日餘額 | \$ - | (\$ 10,166) | (\$ 570) | (\$ 470) | (\$ 3,038) | (\$ 14,244) |
| 折舊費用 | - | (697) | (244) | (681) | (1,684) | (3,306) |
| 處 分 | - | - | - | 1 | 596 | 597 |
| 101年12月31日餘額 | <u>\$ -</u> | <u>(\$ 10,863)</u> | <u>(\$ 814)</u> | <u>(\$ 1,150)</u> | <u>(\$ 4,126)</u> | <u>(\$ 16,953)</u> |
| 101年1月1日淨額 | <u>\$ 57,169</u> | <u>\$ 25,388</u> | <u>\$ 788</u> | <u>\$ 2,319</u> | <u>\$ 3,235</u> | <u>\$ 88,899</u> |
| 101年12月31日淨額 | <u>\$ 57,169</u> | <u>\$ 24,691</u> | <u>\$ 544</u> | <u>\$ 2,466</u> | <u>\$ 1,800</u> | <u>\$ 86,670</u> |

(接次頁)

(承前頁)

| | 土 | 地 | 建 | 築 | 物 | 運 | 輸 | 設 | 備 | 辦 | 公 | 設 | 備 | 租 | 賃 | 改 | 良 | 合 | 計 | | |
|----------------|----|---------------|-----|-----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|--|--|
| <u>成 本</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 102年1月1日餘額 | \$ | 57,169 | \$ | 35,554 | \$ | 1,358 | \$ | 3,616 | \$ | 5,926 | \$ | 103,623 | | | | | | | | | |
| 增 添 | | - | | - | | 451 | | 164 | | - | | 615 | | | | | | | | | |
| 102年12月31日餘額 | \$ | <u>57,169</u> | \$ | <u>35,554</u> | \$ | <u>1,809</u> | \$ | <u>3,780</u> | \$ | <u>5,926</u> | \$ | <u>104,238</u> | | | | | | | | | |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 102年1月1日餘額 | \$ | - | (\$ | 10,863) | (\$ | 814) | (\$ | 1,150) | (\$ | 4,126) | (\$ | 16,953) | | | | | | | | | |
| 折舊費用 | | - | | (697) | | (252) | | (744) | | (1,548) | | (3,241) | | | | | | | | | |
| 102年12月31日餘額 | \$ | - | (\$ | <u>11,560</u>) | (\$ | <u>1,066</u>) | (\$ | <u>1,894</u>) | (\$ | <u>5,674</u>) | (\$ | <u>20,194</u>) | | | | | | | | | |
| 102年12月31日淨額 | \$ | <u>57,169</u> | \$ | <u>23,994</u> | \$ | <u>743</u> | \$ | <u>1,886</u> | \$ | <u>252</u> | \$ | <u>84,044</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 | 50年 |
| 運輸設備 | 5年 |
| 辦公設備 | 2至5年 |
| 租賃改良 | 3至5年 |

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三十。

十三、投資性不動產

| | 土 | 地 | 建 | 築 | 物 | 合 | 計 |
|----------------|----|---------------|-----|-----------------|-----|-----------------|---|
| <u>成 本</u> | | | | | | | |
| 101年1月1日餘額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>53,822</u> | \$ | <u>65,482</u> | |
| 101年12月31日餘額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>53,822</u> | \$ | <u>65,482</u> | |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | | | | | |
| 101年1月1日餘額 | \$ | - | (\$ | 7,746) | (\$ | 7,746) | |
| 折舊費用 | | - | | (1,207) | | (1,207) | |
| 101年12月31日餘額 | \$ | - | (\$ | <u>8,953</u>) | (\$ | <u>8,953</u>) | |
| 101年1月1日淨額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>46,076</u> | \$ | <u>57,736</u> | |
| 101年12月31日淨額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>44,869</u> | \$ | <u>56,529</u> | |
| <u>成 本</u> | | | | | | | |
| 102年1月1日餘額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>53,822</u> | \$ | <u>65,482</u> | |
| 102年12月31日餘額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>53,822</u> | \$ | <u>65,482</u> | |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | | | | | |
| 102年1月1日餘額 | \$ | - | (\$ | 8,953) | (\$ | 8,953) | |
| 折舊費用 | | - | | (1,207) | | (1,207) | |
| 102年12月31日餘額 | \$ | - | (\$ | <u>10,160</u>) | (\$ | <u>10,160</u>) | |
| 102年12月31日淨額 | \$ | <u>11,660</u> | \$ | <u>43,662</u> | \$ | <u>55,322</u> | |

投資性不動產係以直線基礎按 44 年之耐用年限計提折舊。

本公司之投資性不動產於 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之公允價值分別為 128,993 仟元、123,654 仟元及 116,852 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價公司兆豐不動產估價師事務所於各資產負債表日進行評價。該評價係參考比較法及收益法之直接資本化法，按各 50%之權重進行。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三十。

十四、無形資產

| | <u>電腦軟體成本</u> |
|-------------------|-------------------|
| <u>成 本</u> | |
| 101 年 1 月 1 日餘額 | \$ 2,112 |
| 單獨取得 | 190 |
| 處 分 | (156) |
| 101 年 12 月 31 日餘額 | <u>\$ 2,146</u> |
| <u>累計攤銷及減損</u> | |
| 101 年 1 月 1 日餘額 | (\$ 707) |
| 攤銷費用 | (627) |
| 處 分 | 156 |
| 101 年 12 月 31 日餘額 | <u>(\$ 1,178)</u> |
| 101 年 1 月 1 日淨額 | <u>\$ 1,405</u> |
| 101 年 12 月 31 日淨額 | <u>\$ 968</u> |
| <u>成 本</u> | |
| 102 年 1 月 1 日餘額 | \$ 2,146 |
| 單獨取得 | 1,112 |
| 處 分 | (210) |
| 102 年 12 月 31 日餘額 | <u>\$ 3,048</u> |
| <u>累計攤銷及減損</u> | |
| 102 年 1 月 1 日餘額 | (\$ 1,178) |
| 攤銷費用 | (672) |
| 處 分 | 210 |
| 102 年 12 月 31 日餘額 | <u>(\$ 1,640)</u> |
| 102 年 12 月 31 日淨額 | <u>\$ 1,408</u> |

上述有限耐用年限電腦軟體成本係以直線基礎按 1 至 5 年計提攤銷費用。

十五、其他資產

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <u>流動</u> | | | |
| 存出保證金 | \$ 6,000 | \$ 6,000 | \$ 3,300 |
| 其他金融資產 | 516,472 | 7,019 | 41,173 |
| 其他 | 7,728 | 16,677 | 5,864 |
| | <u>\$ 530,200</u> | <u>\$ 29,696</u> | <u>\$ 50,337</u> |
| <u>非流動</u> | | | |
| 存出保證金 | \$ 1,458 | \$ 2,025 | \$ 2,025 |
| 其他金融資產 | 284,340 | 360,853 | - |
| | <u>\$ 285,798</u> | <u>\$ 362,878</u> | <u>\$ 2,025</u> |

本公司設定質押作為銀行履約保證及應付公司債擔保之其他資產金額，請參閱附註三十。

十六、借 款

(一) 短期借款

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 擔保借款 | \$3,251,526 | \$4,032,370 | \$3,470,210 |
| 無擔保借款 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| | <u>\$3,301,526</u> | <u>\$4,082,370</u> | <u>\$3,520,210</u> |

無擔保借款之利率於 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日均為 2.152%。

本公司之擔保借款皆以自有營建存貨抵押及不動產、廠房及設備擔保，借款到期日期間為 103 年 12 月至 107 年 11 月，截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，有效利率分別為 2.15%~2.85%、2.22%~2.61%及 2.24%~2.61%，均採浮動利率計息。由於本公司從事營建工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之負債列於短期借款。

(二) 長期借款

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| <u>擔保借款</u> | | | |
| 銀行借款(一) | \$ 44,513 | \$ 49,180 | \$ 53,128 |
| 銀行借款(二) | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>44,305</u> |
| 小計 | 44,513 | 49,180 | 97,433 |
| 減：列為一年內到期部分 | <u>4,308</u> | <u>4,308</u> | <u>7,974</u> |
| | <u>\$ 40,205</u> | <u>\$ 44,872</u> | <u>\$ 89,459</u> |

銀行借款(一)：該銀行長期借款於 98 年 4 月簽訂 56,000 仟元抵押借款合同，自貸放日起算滿 2 年償還第 1 期，之後每個月為 1 期，共分 156 期償還，係以投資性不動產抵押擔保，借款到期日為 113 年 4 月，截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，有效利率分別為 2.077%、2.077%及 2.00%~2.15%，採浮動利率計息。

銀行借款(二)：該銀行長期借款於 98 年 1 月簽訂 55,000 仟元抵押借款合同，自貸放日起算滿 1 個月償還第 1 期，之後每個月為 1 期，共分 180 期償還，係以自有土地及建築物抵押擔保，借款到期日為 113 年 1 月，截至 101 年 1 月 1 日止，有效利率為 1.85%~2.37%，採浮動利率計息，已於 101 年 12 月提前清償。

十七、應付公司債

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| (一) 國內第一次有擔保可轉換公司債 | \$ 616,139 | \$ 645,940 | \$ - |
| (二) 國內第一次有擔保普通公司債 | <u>651,035</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 1,267,174 | 645,940 | - |
| 減：列為一年內到期部分 | <u>616,139</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 651,035</u> | <u>\$ 645,940</u> | <u>\$ -</u> |

(一) 國內第一次有擔保可轉換公司債

本公司於 101 年 7 月 20 日發行由臺灣銀行擔保 3 年期國內第一次有擔保可轉換公司債，總額新台幣 7 億元，每張面額金額為 10 萬

元，票面利率為 0%，轉換價格為每股 14.85 元，按票面金額十足發行。截至 102 年 12 月 31 日本公司提供銀行存款 333,739 仟元作為銀行履約保證。

債券持有人得於本轉換債發行日後滿 1 個月之翌日（101 年 8 月 21 日）起至到期日前 10 日（104 年 7 月 10 日）止，除依法暫停過戶期間及本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日及現金增資認股停止過戶日前 15 個營業日起至權利分派基準日止、辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前 1 日止、合併或分割基準日之公告日前 3 個營業日起到合併或分割基準日止，及其他依法暫定過戶期間外，得依發行辦法隨時向本公司請求轉換為本公司普通股。

當遇有下列情形時，本公司應按約定公式計算之價格向下調整轉換價格：

1. 因發行新股或盈餘轉增資等事項使已發行之普通股股份增加。
2. 當年度發行普通股現金股利佔每股時價之比率超過 1.5%。
3. 以低於每股時價之轉換或認股價格再募集發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券。
4. 非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少。

本公司對於 101 年 7 月 20 日所發行可轉換公司債之可轉換價格原訂每股 14.85 元，於 102 年 7 月 27 日除息後調整為每股 13.70 元。

發行滿 1 個月之翌日（101 年 8 月 21 日）起至發行期間屆滿前 40 日止，若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30% 時或其尚未轉換之債券總金額低於發行總價之 10% 時，本公司得按債券面額加計年收益率 1.00% 計算之利息補償金，以現金收回其全部債券。

債券持有人可於發行滿 2 年要求本公司按債券面額之 102.01% 以現金贖回。

債券持有人除依前述行使賣回權或本公司依發行辦法提前贖回買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額加計 3.03% 利息補償金以現金一次償還。

本公司將轉換公司債之轉換選擇權與負債分離，並分別認列為權益與負債。屬權益組成要素之金額為 2,573 仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值並分攤相關發行之交易成本後之餘額，帳列「資本公積－認股權」；負債組成要素為主契約債務，其原始認列金額為 660,686 仟元，係依 101 年 7 月 20 日之公平價值衡量並分攤相關發行之交易成本後之餘額。另所嵌入之買回權與賣回權，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 420 仟元，帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。

本公司 102 及 101 年度，分別計有面額 43,900 仟元及 21,800 仟元之可轉換公司債持有人申請轉換，分別換得本公司 3,078 仟股及 1,468 仟股，依法得先發行新股後，辦理變更登記，因尚未完成變更登記，帳列預收股本。帳列屬權益部分分別減少 161 仟元及 80 仟元，故 102 年及 101 年 12 月 31 日屬權益部分分別計 2,332 仟元及 2,493 仟元，帳列「資本公積－認股權」；另所嵌入之買回權及賣回權 102 年及 101 年 12 月 31 日以公平價值評估金額分別為 64 仟元及 1,153 仟元，帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。

本公司 102 及 101 年度認列可轉換公司債折價攤提利息費用分別為 12,379 仟元及 5,959 仟元，並部分資本化至各建案中。

(二) 國內第一次有擔保普通公司債

本公司於 102 年 10 月 23 日發行國內第一次有擔保普通公司債 7 億元整，5 年期票面十足發行，票面利率 1.55%，到期一次還本。利息自發行日起，每年單利計息並付息一次，截至 102 年 12 月 31 日本公司提供銀行存款 284,340 仟元作為銀行履約保證。

本公司 102 年認列普通公司債折價攤提利息費用為 1,915 仟元，且資本化至各建案中。

十八、應付票據及應付帳款（含關係人）

| | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <u>應付票據</u> | | | |
| 因營業而發生 | \$ 369,969 | \$ 289,491 | \$ 29,157 |
| 非因營業而發生 | <u>675</u> | <u>712</u> | <u>241</u> |
| | <u>\$ 370,644</u> | <u>\$ 290,203</u> | <u>\$ 29,398</u> |
| <u>應付帳款</u> | | | |
| 因營業而發生 | <u>\$ 178,471</u> | <u>\$ 119,133</u> | <u>\$ 180,515</u> |

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日分別為 1,533 仟元、2,345 仟元及 110 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即本公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

十九、其他負債

| | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <u>流 動</u> | | | |
| 其他應付款 | | | |
| 應付保證手續費 | \$ 24,590 | \$ 10,481 | \$ - |
| 應付員工紅利及董監酬勞 | 21,306 | 12,377 | - |
| 應付薪資及獎金 | 14,248 | 13,655 | 9,241 |
| 應付佣金 | 5,528 | 15,158 | - |
| 應付利息 | 2,269 | 9,108 | 120 |
| 其 他 | <u>17,608</u> | <u>16,000</u> | <u>6,753</u> |
| | <u>\$ 85,549</u> | <u>\$ 76,779</u> | <u>\$ 16,114</u> |
| 其他負債 | | | |
| 其 他 | <u>\$ 12,609</u> | <u>\$ 26,166</u> | <u>\$ 772</u> |
| <u>非 流 動</u> | | | |
| 其他應付款 | | | |
| 應付保證手續費 | \$ 29,855 | \$ 15,650 | \$ - |
| 其他負債 | | | |
| 存入保證金 | <u>337</u> | <u>337</u> | <u>337</u> |
| | <u>\$ 30,192</u> | <u>\$ 15,987</u> | <u>\$ 337</u> |

二十、退職後福利計畫

本公司所適用「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。

本公司於 102 及 101 年度依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已於個體綜合損益表認列費用總額分別為 2,093 仟元及 1,937 仟元。

二一、資產負債之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額，列示如下：

| | 102年12月31日 | | |
|---------------|------------|-----------|-----------|
| | 1 年 內 | 1 年 後 | 合 計 |
| <u>資 產</u> | | | |
| 應收帳款 | \$ 3,028 | \$ - | \$ 3,028 |
| 營建存貨 | 2,042,757 | 6,629,100 | 8,671,857 |
| 預付款項 | 18,109 | 246,692 | 264,801 |
| 其他資產（含流動及非流動） | 63,690 | 125,043 | 188,733 |
| <u>負 債</u> | | | |
| 短期借款 | 689,770 | 2,441,756 | 3,131,526 |
| 應付票據 | 64,212 | - | 64,212 |
| 應付帳款 | 41,278 | - | 41,278 |
| 應付關係人款項－帳款及票據 | 442,950 | - | 442,950 |
| 預收款項 | 161,246 | 1,127,604 | 1,288,850 |
| | | | |
| | 101年12月31日 | | |
| | 1 年 內 | 1 年 後 | 合 計 |
| <u>資 產</u> | | | |
| 應收帳款 | \$ 30,601 | \$ - | \$ 30,601 |
| 營建存貨 | 3,045,244 | 5,344,010 | 8,389,254 |
| 預付款項 | 182,050 | 100,292 | 282,342 |
| 其他資產（含流動及非流動） | 13,019 | - | 13,019 |
| <u>負 債</u> | | | |
| 短期借款 | 1,756,110 | 2,276,260 | 4,032,370 |
| 應付票據 | 47,462 | - | 47,462 |
| 應付帳款 | 25,890 | - | 25,890 |
| 應付關係人款項－帳款及票據 | 335,272 | - | 335,272 |
| 預收款項 | 1,078,675 | 383,355 | 1,462,030 |

| | 101年1月1日 | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 年 內 | 1 年 後 | 合 計 |
| <u>資 產</u> | | | |
| 營建存貨 | \$ 1,240,333 | \$ 4,518,851 | \$ 5,759,184 |
| 預付款項 | 124,087 | 93,511 | 217,598 |
| 其他資產（含流動及非流動） | 41,428 | 1,920 | 43,348 |
| <u>負 債</u> | | | |
| 短期借款 | 609,040 | 2,861,170 | 3,470,210 |
| 應付票據 | 29,157 | - | 29,157 |
| 應付關係人款項－帳款及票據 | 148,238 | - | 148,238 |
| 預收款項 | 521,161 | 421,255 | 942,416 |

二二、權 益

(一) 股 本

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 額定股數（仟股） | <u>250,000</u> | <u>250,000</u> | <u>200,000</u> |
| 額定股本 | <u>\$2,500,000</u> | <u>\$2,500,000</u> | <u>\$2,000,000</u> |
| 已發行且已收足股款之股數（仟股） | <u>204,546</u> | <u>201,468</u> | <u>160,000</u> |
| 普 通 股 | \$2,036,777 | \$2,000,000 | \$1,600,000 |
| 預收股本 | <u>8,686</u> | <u>14,680</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$2,045,463</u> | <u>\$2,014,680</u> | <u>\$1,600,000</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。

本公司股東會於 102 年 5 月 31 日決議發行限制員工權利新股總額 5,000 仟元，計發行 500 仟股，並授權董事會於發行日決定發行價格。員工獲配或認購新股後未達既得條件前受限制之權利如下：

1. 除繼承外，員工不得將該限制員工權利新股出售、抵押、轉讓、贈與、質押、無異議請求收買權，或做其他方式之處分。
2. 股東會之出席、提案、發言、投票權等，依信託、保管契約執行之。
3. 除前述限制外，員工依本辦法獲配之限制員工權利新股，於未達既得條件前之其他權利，包括但不限於：股息、紅利及資本

公積之受配權、現金增資之認股權等，與本公司已發行之普通股股份相同。

員工未達成既得條件時，本公司將全數無償或原價收回該員工獲配之限制員工權利新股並予以註銷。

截至 102 年 12 月 31 日止，本公司尚未實際發行限制員工權利新股。

(二) 資本公積

102 及 101 年度各類資本公積餘額之調節如下：

| | 股 票 溢 | 發 行 價 | 員 工 認 股 權 | 認 股 權 | 合 計 | |
|----------------------|-------------|----------------|-----------------------|---------------|--------|----------------|
| 101 年 1 月 1 日餘額 | \$ | 302,239 | \$ | 13,073 | \$ | 315,312 |
| 發行可轉換公司債認列 權益組成部分 | | - | | - | 2,573 | 2,573 |
| 現金增資 | | 60,000 | | - | - | 60,000 |
| 認列股份基礎給付 | | 321 | | 3,786 | - | 4,107 |
| 可轉換公司債轉換 | | 6,906 | | - | (80) | 6,826 |
| 101 年 12 月 31 日餘額 | | 369,466 | | 16,859 | 2,493 | 388,818 |
| 可轉換公司債轉換 | | 12,790 | | - | (161) | 12,629 |
| 102 年 12 月 31 日餘額 | \$ | <u>382,256</u> | \$ | <u>16,859</u> | \$ | <u>2,332</u> |
| | | | | | \$ | <u>401,447</u> |

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及公司債轉換溢價等）部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司章程規定，每年度決算後如有當期淨利，除應先彌補虧損，次提百分之十法定盈餘公積。惟法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，不在此限。另依法提列特別盈餘公積或迴轉特別盈餘公積後，連同期初未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，作可供分配盈餘，得視業務狀況酌予保留一部分盈餘後，依下列比例分派之：

1. 員工紅利：不低於百分之一。
2. 董監酬勞：不逾百分之五。
3. 其餘為股東股利。

員工股票紅利分配之對象，得包括符合董事會或其授權之人所訂條件之從屬公司員工。

本公司為求永續、穩定之經營發展，考量資金需求及長期財務規劃，擬定股利政策，並綜合考量保留盈餘及未來獲利狀況，以決定每年可分配之金額，股利發放採股票股利及現金股利二種方式，現金股利分派之比例以不低於當年度股利總額百分之十為原則，惟每股現金股利不足 0.5 元時，得改採發放股票股利。

102 及 101 年度應付員工紅利估列金額分別為 10,653 仟元及 4,126 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 10,653 仟元及 8,251 仟元。係依可能發生之金額為基礎，員工紅利分別按可供分配盈餘之 2%及 1%計算，董監酬勞按可供分配盈餘之 2%計算。年度終了後，本個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響後為計算基礎。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

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。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 101 年 2 月 29 日決議現金發行新股 40,000 仟股，每股面額 10 元，並於 101 年 6 月 4 日決議每股按 11.5 元溢價發行，該案

於 101 年 5 月 16 日經主管機關核准，增資基準日為 101 年 6 月 27 日，已於當日收足股款 460,000 仟元，並於 101 年 7 月 23 日完成變更登記。

本公司於 101 年度辦理現金增資保留由員工認購之股份，依衡量給與日所給與權益商品之公平價值依採用 Black-Scholes 評價模式認列認股權酬勞成本 4,107 仟元，並同時認列資本公積（發行溢價 321 仟元及員工認股權 3,786 仟元）。

本公司分別於 102 年 5 月 31 日及 101 年 5 月 25 日舉行股東常會，分別決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

| | 盈 餘 分 配 案 | | 每 股 股 利 (元) | |
|--------|-----------|----------|---------------|-------|
| | 101年度 | 100年度 | 101年度 | 100年度 |
| 法定盈餘公積 | \$ 66,649 | \$ 5,738 | | |
| 現金股利 | 423,083 | - | \$ 2.1(註) | \$ - |

註：因本公司可轉換公司債轉換，致使流通在外股份總數變更，故每股股利由 2.1 元調整為 2.08 元。

本公司分別於 102 年 5 月 31 日及 101 年 5 月 25 日舉行股東常會，分別決議配發 101 及 100 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

| | 101年度 | | 100年度 | |
|-------|----------|------|-------|------|
| | 現金紅利 | 股票紅利 | 現金紅利 | 股票紅利 |
| 員工紅利 | \$ 4,357 | \$ - | \$ - | \$ - |
| 董監事酬勞 | 8,279 | - | - | - |

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報告，作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

| | 101年度 | | 100年度 | |
|-------------|----------|----------|-------|-------|
| | 員工紅利 | 董監事酬勞 | 員工紅利 | 董監事酬勞 |
| 股東會決議配發金額 | \$ 4,357 | \$ 8,279 | \$ - | \$ - |
| 各年度財務報表認列金額 | 4,126 | 8,251 | - | - |
| 差 額 | \$ 231 | \$ 28 | \$ - | \$ - |

股東會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 101 年度財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞之差異主要係因估計改變，已調整為 102 年度之損益。

本公司 103 年 3 月 25 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

| | <u>盈餘分配案</u> | <u>每股股利(元)</u> |
|--------|--------------|----------------|
| 法定盈餘公積 | \$123,635 | \$ - |
| 現金股利 | 511,366 | 2.5 |

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 6 月 20 日召開之股東會決議。

有關本公司股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、損益之額外資訊

(一) 其他收入

| | <u>102年度</u> | <u>101年度</u> |
|----------|-----------------|-----------------|
| 租金收入 | | |
| 營業租賃租金收入 | | |
| — 投資性不動產 | \$ 3,843 | \$ 3,843 |
| 利息收入 | | |
| 銀行存款 | 2,250 | 1,179 |
| 其他 | 3,648 | 1,247 |
| | <u>\$ 9,741</u> | <u>\$ 6,269</u> |

(二) 財務成本

| | <u>102年度</u> | <u>101年度</u> |
|-----------------|---------------|--------------|
| 銀行借款利息 | \$ 84,159 | \$106,598 |
| 公司債利息 | 14,294 | 5,959 |
| | 98,453 | 112,557 |
| 減：列入符合要件資產成本之金額 | (97,778) | (112,557) |
| | <u>\$ 675</u> | <u>\$ -</u> |

利息資本化相關資訊如下：

| | 102年度 | 101年度 |
|---------|--------------|--------------|
| 利息資本化金額 | \$ 97,778 | \$112,557 |
| 利息資本化利率 | 2.077%-2.85% | 2.077%-2.61% |

(三) 折舊及攤銷

| | 102年度 | 101年度 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 不動產、廠房及設備 | \$ 3,241 | \$ 3,306 |
| 投資性不動產 | 1,207 | 1,207 |
| 無形資產 | <u>672</u> | <u>627</u> |
| 合 計 | <u>\$ 5,120</u> | <u>\$ 5,140</u> |
| 折舊費用 | | |
| 營業費用 | <u>\$ 4,448</u> | <u>\$ 4,513</u> |
| 攤銷費用 | | |
| 營業費用 | <u>\$ 672</u> | <u>\$ 627</u> |

(四) 員工福利費用

| | 102年度 | 101年度 |
|-------------|------------------|------------------|
| 退職後福利（附註二十） | | |
| 確定提撥計畫 | \$ 2,093 | \$ 1,937 |
| 股份基礎給付 | | |
| 權益交割之股份基礎給付 | - | 4,107 |
| 其他員工福利 | <u>70,255</u> | <u>70,764</u> |
| 員工福利費用合計 | <u>\$ 72,348</u> | <u>\$ 76,808</u> |
| 員工福利費用 | | |
| 營業成本 | \$ 19,720 | \$ 31,949 |
| 營業費用 | <u>52,628</u> | <u>44,859</u> |
| | <u>\$ 72,348</u> | <u>\$ 76,808</u> |

(五) 投資性不動產之直接營運費用

| | 102年度 | 101年度 |
|---------------|---------------|---------------|
| 投資性不動產之直接營運費用 | | |
| 產生租金收入 | <u>\$ 362</u> | <u>\$ 323</u> |

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

| | <u>102年度</u> | <u>101年度</u> |
|-------------|------------------|------------------|
| 當年度所得稅 | | |
| 當年度產生者 | \$ 11,506 | \$ 2,728 |
| 未分配盈餘加徵 10% | 17,676 | 29,461 |
| 以前年度之調整 | (8) | (19) |
| 土地增值稅 | <u>135,453</u> | <u>72,586</u> |
| | <u>164,627</u> | <u>104,756</u> |
| 遞延所得稅 | | |
| 當年度產生者 | (28) | 1,271 |
| 以前年度之調整 | <u>2,299</u> | <u>117</u> |
| | <u>2,271</u> | <u>1,388</u> |
| 認列於損益之所得稅費用 | <u>\$166,898</u> | <u>\$106,144</u> |

會計所得與當年度所得稅費用之調節如下：

| | <u>102 年度</u> | <u>101 年度</u> |
|--------------|--------------------|------------------|
| 繼續營業單位稅前淨利 | <u>\$1,527,391</u> | <u>\$499,758</u> |
| 稅前淨利按法定稅率計算之 | | |
| 所得稅費用 (17%) | \$259,656 | \$ 84,959 |
| 稅上不可減除之費損 | 19,734 | 644 |
| 免稅所得 | (267,912) | (81,604) |
| 未分配盈餘加徵 | 17,676 | 29,461 |
| 土地增值稅 | 135,453 | 72,586 |
| 以前年度之當期所得稅費用 | | |
| 於本年度之調整 | <u>2,291</u> | <u>98</u> |
| 認列於損益之所得稅費用 | <u>\$166,898</u> | <u>\$106,144</u> |

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 當期所得稅資產與負債

| | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|---------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 當期所得稅資產 | | | |
| 應收退稅款 | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 64</u> |
| 當期所得稅負債 | | | |
| 應付所得稅 | <u>\$ 17,453</u> | <u>\$ 29,345</u> | <u>\$ 486</u> |

(三) 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：

102 年度

| | <u>年 初 餘 額</u> | <u>認 列 於 損 益</u> | <u>年 底 餘 額</u> |
|----------------------|------------------|---------------------|----------------|
| <u>遞 延 所 得 稅 資 產</u> | | | |
| 暫時性差異 | | | |
| 應付休假給付 | \$ 81 | \$ 25 | \$ 106 |
| 虧損扣抵 | <u>14,577</u> | <u>(13,805)</u> | <u>772</u> |
| | <u>\$ 14,658</u> | <u>(\$ 13,780)</u> | <u>\$ 878</u> |
| <u>遞 延 所 得 稅 負 債</u> | | | |
| 暫時性差異 | | | |
| 未實現兌換利益 | <u>\$ 3</u> | <u>(\$ 3)</u> | <u>\$ -</u> |

101 年度

| | <u>年 初 餘 額</u> | <u>認 列 於 損 益</u> | <u>年 底 餘 額</u> |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <u>遞 延 所 得 稅 資 產</u> | | | |
| 暫時性差異 | | | |
| 應付休假給付 | \$ 73 | \$ 8 | \$ 81 |
| 虧損扣抵 | <u>18,698</u> | <u>(4,121)</u> | <u>14,577</u> |
| | <u>\$ 18,771</u> | <u>(\$ 4,113)</u> | <u>\$ 14,658</u> |
| <u>遞 延 所 得 稅 負 債</u> | | | |
| 暫時性差異 | | | |
| 未實現兌換利益 | <u>\$ -</u> | <u>\$ 3</u> | <u>\$ 3</u> |

(四) 兩稅合一相關資訊

| | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|--------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 未分配盈餘 | | | |
| 87 年度以後未分配盈餘 | <u>\$1,237,815</u> | <u>\$ 365,587</u> | <u>\$ 4,342</u> |
| 股東可扣抵稅額帳戶餘額 | <u>\$ 3,457</u> | <u>\$ 15,748</u> | <u>\$ 15,142</u> |

102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 1.69% (預計) 及 8.89%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東

可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用個別財務報告會計準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(五) 所得稅核定情形

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。

二五、每股盈餘

單位：每股元

| | 102年度 | 101年度 |
|--------|----------------|----------------|
| 基本每股盈餘 | <u>\$ 6.71</u> | <u>\$ 2.18</u> |
| 稀釋每股盈餘 | <u>\$ 5.46</u> | <u>\$ 1.95</u> |

用以計算繼續營業單位每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

| | 102年度 | 101年度 |
|----------------|---------------------|-------------------|
| 用以計算基本每股盈餘之淨利 | \$ 1,360,493 | \$ 393,614 |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響： | | |
| 可轉換公司債稅後利息 | <u>561</u> | <u>-</u> |
| 用以計算稀釋每股盈餘之盈餘 | <u>\$ 1,361,054</u> | <u>\$ 393,614</u> |

股 數

單位：仟股

| | 102年度 | 101年度 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數 | 202,898 | 180,625 |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響： | | |
| 轉換公司債 | 45,794 | 20,464 |
| 員工分紅 | <u>666</u> | <u>317</u> |
| 用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數 | <u>249,358</u> | <u>201,406</u> |

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二六、營業租賃協議

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為1年。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 不超過1年 | <u>\$ 2,351</u> | <u>\$ 2,351</u> | <u>\$ 2,351</u> |

二七、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保集團內各企業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。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即短期借款、長期借款及應付公司債減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成。

本公司主要管理階層每年重新檢視本公司資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二八、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

本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。

2. 認列於資產負債表之公允價值衡量

本公司以公允價值衡量之金融資產及金融負債，其衡量方式依照公允價值可觀察程度分為第一至三級：

- (1) 第一級公允價值衡量係指活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- (2) 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- (3) 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

102 年 12 月 31 日

| | 第 一 級 | 第 二 級 | 第 三 級 | 合 計 |
|---------------------------|----------|----------|-------------|-------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 轉換選擇權 | \$ _____ | \$ _____ | \$ _____ 64 | \$ _____ 64 |

101 年 12 月 31 日

| | 第 一 級 | 第 二 級 | 第 三 級 | 合 計 |
|---------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 轉換選擇權 | \$ _____ | \$ _____ | \$ _____ 1,153 | \$ _____ 1,153 |

102 及 101 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 金融資產以第三級公允價值衡量之調節

| | 透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 | |
|---------|-----------------------|----------------|
| | 102年12月31日 | 101年12月31日 |
| | 持 有 供 交 易 | 持 有 供 交 易 |
| 期初餘額 | \$ 1,153 | \$ - |
| 新增 | - | 420 |
| 總利益或損失 | - | |
| — 認列於損益 | (1,043) | 769 |
| 處分／結清 | (_____ 46) | (_____ 36) |
| 期末餘額 | \$ _____ 64 | \$ _____ 1,153 |

102 及 101 年度總利益或損失中，與期末持有之採第三級公允價值衡量之資產相關（損）益（帳列「其他利益及損失」）分別為(1,043)仟元及 769 仟元。

4. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

衍生工具若無市場價格可供參考時，採用選擇權定價模式計算公允價值。本公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

(二) 金融工具之種類

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <u>金融資產</u> | | | |
| 透過損益按公允價值衡量 | | | |
| 持有供交易放款及應收款 | \$ 64 | \$ 1,153 | \$ - |
| 現金及約當現金 | \$ 268,396 | \$ 137,892 | \$ 375,625 |
| 應收票據及帳款 (含關係人) | 3,364 | 30,937 | 1,556 |
| 存出保證金 | 7,458 | 8,025 | 5,325 |
| 其他金融資產 | 800,812 | 367,872 | 41,173 |
| | <u>\$1,080,030</u> | <u>\$ 544,726</u> | <u>\$ 423,679</u> |
| <u>金融負債</u> | | | |
| 以攤銷後成本衡量 | | | |
| 短期借款 | \$3,301,526 | \$4,082,370 | \$3,520,210 |
| 應付票據及帳款 (含關係人) | 549,115 | 409,336 | 209,913 |
| 其他應付款 (含關係人) | 85,549 | 76,779 | 16,114 |
| 應付公司債 | 1,267,174 | 645,940 | - |
| 長期借款 | 44,513 | 49,180 | 97,433 |
| 其他長期應付款 | 29,855 | 15,650 | - |
| 存入保證金 | 337 | 337 | 337 |
| | <u>\$5,278,069</u> | <u>\$5,279,592</u> | <u>\$3,844,007</u> |

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調

進入金融市場操作，尋求儘量減低對本公司財務狀況及財務績效之潛在風險。該等風險包括市場風險（包含利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

本公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要市場風險為利率變動風險（參閱下述）。

本公司 102 年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與 101 年並無改變。

利率風險

因本公司同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

| | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 具公允價值利率風險 | | | |
| — 金融資產 | \$ - | \$ - | \$ - |
| — 金融負債 | 1,267,174 | 645,940 | - |
| 具現金流量利率風險 | | | |
| — 金融資產 | 1,068,785 | 505,694 | 416,762 |
| — 金融負債 | 3,346,039 | 4,131,550 | 3,617,643 |

敏感度分析

對於本公司利率變動之金融資產及金融負債，進行風險衡量。敏感度分析係依資產負債表日之利率暴險而決定，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。本公司持有之固定利率金融資產及金融負債將因市場利率變動使公平價值隨之變動，本公司持有之浮

動利率金融資產及金融負債將因市場利率變動使有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 102 及 101 年度之稅前淨利分別將減少／增加 22,773 仟元及 36,259 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於現金及約當現金。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度不高。

3. 流動性風險

本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本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本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。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 6,055,514 仟元、2,048,691 仟元及 2,331,656 仟元。

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析。

102 年 12 月 31 日

| | 加權平均有效利率 (%) | 1 年 內 | | |
|---------|--------------|---------------------|---------------------|------------------|
| | | 1 至 5 年 | 5 年 以上 | |
| 非衍生金融負債 | | | | |
| 無附息負債 | | \$ 635,001 | \$ 29,855 | \$ - |
| 浮動利率工具 | 2.41 | 694,078 | 2,611,756 | 40,205 |
| 固定利率工具 | 0.18 | 616,139 | 651,035 | - |
| | | <u>\$ 1,945,218</u> | <u>\$ 3,292,646</u> | <u>\$ 40,205</u> |

101年12月31日

| | 加權平均有 效利率(%) | 1 年 內 1 至 5 年 5 年 以上 | | |
|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|------------------|
| | | 1 年 內 | 1 至 5 年 | 5 年 以上 |
| <u>非衍生金融負債</u> | | | | |
| 無附息負債 | | \$ 486,452 | \$ 15,650 | \$ - |
| 浮動利率工具 | 2.31 | 1,810,418 | 2,292,215 | 28,917 |
| 固定利率工具 | 0.33 | - | 645,940 | - |
| | | <u>\$ 2,296,870</u> | <u>\$ 2,953,805</u> | <u>\$ 28,917</u> |

101年1月1日

| | 加權平均有 效利率(%) | 1 年 內 1 至 5 年 5 年 以上 | | |
|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|------------------|
| | | 1 年 內 | 1 至 5 年 | 5 年 以上 |
| <u>非衍生金融負債</u> | | | | |
| 無附息負債 | | \$ 226,364 | \$ - | \$ - |
| 浮動利率工具 | 2.28 | 667,014 | 2,890,381 | 60,248 |
| 固定利率工具 | | - | - | - |
| | | <u>\$ 893,378</u> | <u>\$ 2,890,381</u> | <u>\$ 60,248</u> |

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

二九、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 營業費用

| <u>關 係 人 類 別</u> | <u>102年度</u> | <u>101年度</u> |
|------------------|-----------------|------------------|
| 其他關係人 | \$ 3,720 | \$ 10,000 |
| 關聯企業 | 277 | - |
| | <u>\$ 3,997</u> | <u>\$ 10,000</u> |

(二) 應收關係人款項

| <u>關 係 人 類 別</u> | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 子 公 司 | <u>\$ 336</u> | <u>\$ 336</u> | <u>\$ 336</u> |

102及101年度應收關係人款項並未提列呆帳費用。

(三) 應付關係人款項

| <u>關 係 人 類 別</u> | <u>102年12月31日</u> | <u>101年12月31日</u> | <u>101年1月1日</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 應付票據及帳款 | | | |
| 子 公 司 | <u>\$ 442,950</u> | <u>\$ 335,272</u> | <u>\$ 149,363</u> |
| 其他應付款 | | | |
| 其他關係人 | <u>\$ 3,720</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

(四) 其他負債

| 關係人類別 | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-------|------------|------------|----------|
| 存入保證金 | | | |
| 子公司 | \$ 337 | \$ 337 | \$ 337 |

(五) 發包工程

本公司於 102 及 101 年度發包予子公司之工程情形如下：

| 工程名稱 | 102年度 | | |
|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | 合約總價 (未稅) | 本期計價 金額 | 累計計價 金額 |
| 新北市新莊區副都心 329 地號 | \$ 791,120 | \$ 205,552 | \$ 481,232 |
| 高雄市鳳山區灣頭段 | 478,788 | 99,398 | 478,788 |
| 新北市新莊區中原段 60 地號 | 428,272 | 135,073 | 428,272 |
| 高雄市鳳山區頂新段 | 359,225 | 39,515 | 39,515 |
| 高雄市楠梓區清楠段 | 305,314 | 79,382 | 79,382 |
| 台北市北投區奇岩段 | 271,537 | 78,746 | 78,746 |
| 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 182,047 | 105,587 | 182,047 |
| 高雄市前鎮區光華段 | 129,224 | 76,242 | 129,224 |
| | <u>\$ 2,945,527</u> | <u>\$ 819,495</u> | <u>\$ 1,897,206</u> |

| 工程名稱 | 101年度 | | |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 合約總價 (未稅) | 本期計價 金額 | 累計計價 金額 |
| 新北市新莊區副都心 329 地號 | \$ 791,120 | \$ 275,680 | \$ 275,680 |
| 新北市新莊區中原段 60 地號 | 480,653 | 201,874 | 293,199 |
| 高雄市鳳山區灣頭段 | 474,238 | 279,800 | 379,390 |
| 新北市新莊區中原段 283-284 地號 | 460,930 | 210,453 | 460,930 |
| 高雄市楠梓區芎蕉段 | 320,629 | 88,189 | 320,629 |
| 台北市北投區奇岩段 | 271,537 | - | - |
| 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 182,047 | 76,460 | 76,460 |
| 高雄市前鎮區光華段 | 129,224 | 52,982 | 52,982 |
| | <u>\$ 3,110,378</u> | <u>\$ 1,185,438</u> | <u>\$ 1,859,270</u> |

102 年度灣頭段及中原段 60 地號合約總價較 101 年度增加／減少，主係追加減工程款，金額分別為增加 4,550 仟元及減少 52,381 仟元。

本公司發包予子公司之工程，係依本公司規定之比議價程序、工程預算，決定工程發包價格，並依合約規定及工程進度逐期計價以 60 天票期方式支付。

(六) 其他關係人交易

背書保證

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，其他關係人為本公司借款連帶保證金額分別為 3,346,039 仟元、4,131,550 仟元及 3,617,643 仟元。

租 賃

本公司將位於新北市中和區之辦公室出租予子公司，租期至 103 年 7 月 31 日，102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日租金收入皆為 3,843 仟元，租金收入係依照雙方合約議定之金額收取。

代銷代購

本公司已於 100 年 7 月 31 日分割影音事業群予子公司，因合約關係，101 年度分別為子公司代銷 225 仟元及代購 103 仟元。銷貨予子公司為月結 15-30 天收款，非關係人則為月結 30-60 天。自子公司進貨為月結 30-45 天付款，非關係人則為月結 30-60 天。

(七) 對主要管理階層之獎酬

| | <u>102年度</u> | <u>101年度</u> |
|--------|------------------|------------------|
| 短期員工福利 | \$ 21,927 | \$ 14,780 |
| 退職後福利 | <u>94</u> | <u>89</u> |
| | <u>\$ 22,021</u> | <u>\$ 14,869</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。

三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為進貨履約保證、工程合約、短期借款、應付公司債及長期借款之擔保品：

| | 102年12月31日 | 101年12月31日 | 101年1月1日 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 營建存貨 | \$ 6,506,860 | \$ 6,147,612 | \$ 4,461,354 |
| 其他金融資產 | 800,812 | 367,872 | 41,173 |
| 不動產、廠房及設備 | 81,163 | - | 82,557 |
| 投資性不動產 | 55,322 | 56,529 | 57,736 |
| | <u>\$ 7,444,157</u> | <u>\$ 6,572,013</u> | <u>\$ 4,642,820</u> |

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 本公司向他公司或個人簽訂租賃契約，分別於 104 年前陸續到期。依據所有租賃契約，未來 2 年內，應支付之租金（大部分按月支付）如下：

| 年 | 度 | 金 | 額 |
|-------|---|----|--------------|
| 103 年 | | \$ | 1,387 |
| 104 年 | | | 244 |
| | | \$ | <u>1,631</u> |

- (二) 截至 102 年 12 月 31 日止，本公司已發包而尚未完工之在建工程合約金額計 1,909,243 仟元，尚未支付價款為 1,048,321 仟元。
- (三) 截至 102 年 12 月 31 日止，本公司在建房地個案計有新北市新莊區副都心 329 地號（以下稱本專案）與金融機構簽訂信託契約書，本公司委託金融機構管理本專案承購戶支付之價金，藉由信託機制，使前述價金得以專款支付與本專案工程使用。
- (四) 截至 102 年 12 月 31 日止，為購買土地簽訂合約總價款為 2,102,888 仟元，尚未支付價款 1,588,501 仟元。

三二、重大之期後事項

本公司於 103 年 2 月 11 日向非關係人台灣糖業股份有限公司標購取得合作興建契約，合約價款為 1,400,080 仟元，已於 103 年 3 月 7 日完成簽約。

三三、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：無。
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）：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺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臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表一。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
9. 從事衍生工具交易：附註七及二八。
10. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

三四、首次採用個體財務報告會計準則

本公司轉換至個體財務報告會計準則日為 101 年 1 月 1 日。轉換至個體財務報告會計準則後，對本公司個體資產負債表暨個體綜合損益表之影響如下：

(一) 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

| 中華民國一般公認會計原則 | 轉 | 換 | 之 | 影 | 響 | 個 | 體 | 財 | 務 | 報 | 告 | 會 | 計 | 準 | 則 | 說 | 明 | |
|---------------|---|----|-----------|----|--------|---|----------|----------|---------|---|---|----|-----------|---|---|---|---------------|-----|
| 項 | 目 | 金 | 額 | 表 | 達 | 差 | 異 | 認 | 列 | 及 | 衡 | 量 | 差 | 異 | 金 | 額 | 項 | 目 |
| 現金 | | \$ | 375,625 | \$ | - | | | \$ | - | | | \$ | 375,625 | | | | 現金及約當現金 | |
| 應收票據及帳款 | | | 1,220 | | - | | | | - | | | | 1,220 | | | | 應收票據及帳款 | |
| 應收關係人款項—其他 | | | 336 | | - | | | | - | | | | 336 | | | | 應收關係人款項—帳款及票據 | |
| 營建存貨 | | | 6,112,217 | | - | (| 353,033) | | - | | | | 5,759,184 | | | | 營建存貨 | 1 |
| 預付款項 | | | 45,264 | | - | | | | - | | | | 45,264 | | | | 預付款項 | |
| 遞延推銷費用 | | | 174,684 | | - | | 42,914 | | - | | | | 217,598 | | | | 預付款項 | 2 |
| 遞延所得稅資產 | | | 893 | (| 893) | | | | - | | | | - | | | | - | 3 |
| 受限制資產 | | | 41,173 | | - | | | | - | | | | 41,173 | | | | 其他流動資產 | |
| 存出保證金—流動 | | | 3,300 | | - | | | | - | | | | 3,300 | | | | 其他流動資產 | |
| 其他流動資產 | | | 5,928 | (| 64) | | | | - | | | | 5,864 | | | | 其他流動資產 | |
| - | | | - | | 64 | | | | - | | | | 64 | | | | 當期所得稅資產 | |
| 流動資產合計 | | | 6,760,640 | (| 893) | | (| 310,119) | | | | | 6,449,628 | | | | 流動資產合計 | |
| 採權益法之長期股權投資 | | | 105,989 | | - | | | (| 16,480) | | | | 89,509 | | | | 採用權益法之投資 | 7 |
| 固定資產 | | | 88,899 | | - | | | | - | | | | 88,899 | | | | 不動產、廠房及設備 | |
| 出租資產—淨額 | | | 57,736 | | - | | | | - | | | | 57,736 | | | | 投資性不動產 | 8 |
| 無形資產 | | | - | | 1,405 | | | | - | | | | 1,405 | | | | 無形資產 | 5 |
| 存出保證金—非流動 | | | 2,025 | | - | | | | - | | | | 2,025 | | | | 存出保證金 | |
| 遞延費用 | | | 1,405 | (| 1,405) | | | | - | | | | - | | | | - | 5 |
| 遞延所得稅資產 | | | 19,584 | | 893 | | | (| 1,706) | | | | 18,771 | | | | 遞延所得稅資產 | 1-4 |
| 其他資產合計 | | | 275,638 | | 893 | | (| 18,186) | | | | | 258,345 | | | | | |
| 資產總計 | | \$ | 7,036,278 | \$ | - | | (| 328,305) | | | | | 6,707,973 | | | | 資產總計 | |
| 短期借款 | | \$ | 3,520,210 | \$ | - | | | \$ | - | | | | 3,520,210 | | | | 短期借款 | |
| 應付票據 | | | 29,398 | | - | | | | - | | | | 29,398 | | | | 應付票據 | |
| 應付帳款 | | | 31,152 | | - | | | | - | | | | 31,152 | | | | 應付帳款 | |
| 應付關係人款項—帳款及票據 | | | 148,238 | | - | | | | - | | | | 148,238 | | | | 應付關係人款項—帳款及票據 | |
| 應付關係人款項—其他 | | | 1,125 | | - | | | | - | | | | 1,125 | | | | 應付關係人款項—帳款及票據 | |
| 應付所得稅 | | | 486 | | - | | | | - | | | | 486 | | | | 當期所得稅負債 | |
| 應付費用 | | | 15,683 | | - | | 431 | | - | | | | 16,114 | | | | 其他應付款 | 4 |
| 預收房地款 | | | 942,416 | | - | | | | - | | | | 942,416 | | | | 預收款項 | |
| 一年內到期之長期負債 | | | 7,974 | | - | | | | - | | | | 7,974 | | | | 一年內到期之長期負債 | |
| 其他流動負債 | | | 772 | | - | | | | - | | | | 772 | | | | 其他流動負債 | |
| 流動負債合計 | | | 4,697,454 | | - | | 431 | | - | | | | 4,697,885 | | | | 流動負債合計 | |
| 長期借款 | | | 89,459 | | - | | | | - | | | | 89,459 | | | | 長期借款 | |
| 存入保證金 | | | 337 | | - | | | | - | | | | 337 | | | | 存入保證金 | |
| 其他負債合計 | | | 89,796 | | - | | | | - | | | | 89,796 | | | | | |
| 負債合計 | | | 4,787,250 | | - | | 431 | | - | | | | 4,787,681 | | | | 負債合計 | |
| 股本 | | | 1,600,000 | | - | | | | - | | | | 1,600,000 | | | | 股本 | |
| 資本公積 | | | 315,312 | | - | | | | - | | | | 315,312 | | | | 資本公積 | |
| 保留盈餘 | | | 333,716 | | - | | (| 328,736) | | | | | 4,980 | | | | 保留盈餘 | |
| 股東權益合計 | | | 2,249,028 | | - | | (| 328,736) | | | | | 1,920,292 | | | | 股東權益合計 | |
| 負債及股東權益總計 | | \$ | 7,036,278 | \$ | - | | (| 328,305) | | | | | 6,707,973 | | | | 負債及權益總計 | |

(二) 101 年 12 月 31 日 個體 資產負債表 項目之調節

| 中華民國一般公認會計原則 | 轉換之影響 | 個體財務 | 報告會計準則 | 說明 | | |
|---------------------|---------------------|----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----|
| 項目 | 金額 | 表達差異 | 認列及衡量差異 | 金額 | 項目 | 說明 |
| 現金 | \$ 137,892 | \$ - | \$ - | \$ 137,892 | 現金及約當現金 | |
| 應收票據及帳款 | 487,503 | - | (456,902) | 30,601 | 應收票據及帳款 | 1 |
| 應收關係人款項-其他 | 336 | - | - | 336 | 應收關係人款項-帳款及票據 | |
| 營建存貨 | 8,263,169 | - | 126,085 | 8,389,254 | 營建存貨 | 1 |
| 預付款項 | 67,302 | - | - | 67,302 | 預付款項 | |
| 遞延推銷費用 | 177,090 | - | 105,252 | 282,342 | 預付款項 | 2 |
| 遞延所得稅資產-流動 | 890 | (890) | - | - | - | 3 |
| 受限制資產 | 7,019 | - | - | 7,019 | 其他流動資產 | |
| 存出保證金-流動 | 6,000 | - | - | 6,000 | 其他流動資產 | |
| 其他流動資產 | 16,677 | - | - | 16,677 | 其他流動資產 | |
| 流動資產合計 | <u>9,163,878</u> | <u>(890)</u> | <u>(225,565)</u> | <u>8,937,423</u> | 流動資產合計 | |
| 採權益法之長期股權投資 | 166,497 | - | (27,183) | 139,314 | 採用權益法之投資 | 7 |
| 公平價值變動列入損益之金融資產-非流動 | 1,153 | - | - | 1,153 | 公平價值變動列入損益之金融資產-非流動 | |
| 固定資產 | 86,670 | - | - | 86,670 | 不動產、廠房及設備 | |
| 出租資產-淨額 | 56,529 | - | - | 56,529 | 投資性不動產 | 8 |
| 無形資產 | - | 968 | - | 968 | 無形資產 | 5 |
| 存出保證金-非流動 | 2,025 | - | - | 2,025 | 存出保證金 | |
| 受限制資產-非流動 | 360,853 | - | - | 360,853 | 其他資產 | |
| 遞延費用 | 968 | (968) | - | - | - | 5 |
| 遞延所得稅資產 | 16,729 | 893 | (2,964) | 14,658 | 遞延所得稅資產 | 1-4 |
| 其他資產合計 | 691,424 | 893 | (30,147) | 662,170 | | |
| 資產總計 | <u>\$ 9,855,302</u> | <u>\$ 3</u> | <u>(\$ 255,712)</u> | <u>\$ 9,599,593</u> | 資產總計 | |
| 短期借款 | \$ 4,082,370 | \$ - | \$ - | \$ 4,082,370 | 短期借款 | |
| 應付票據 | 48,174 | - | - | 48,174 | 應付票據 | |
| 應付帳款 | 25,890 | - | - | 25,890 | 應付帳款 | |
| 應付關係人款項-帳款及票據 | 335,272 | - | - | 335,272 | 應付關係人款項-帳款及票據 | |
| 應付所得稅 | 29,345 | - | - | 29,345 | 當期所得稅負債 | |
| 應付費用 | 76,299 | - | 480 | 76,779 | 其他應付款 | 4 |
| 預收房地款 | 1,116,977 | - | 345,053 | 1,462,030 | 預收款項 | 1 |
| 一年內到期之長期負債 | 4,308 | - | - | 4,308 | 一年內到期之長期負債 | |
| 其他流動負債 | 26,166 | - | - | 26,166 | 其他流動負債 | |
| 流動負債合計 | <u>5,744,801</u> | <u>-</u> | <u>345,533</u> | <u>6,090,334</u> | 流動負債合計 | |
| 長期應付款 | 15,650 | - | - | 15,650 | 其他非流動負債 | |
| 應付公司債 | 645,940 | - | - | 645,940 | 應付公司債 | |
| 長期借款 | 44,872 | - | - | 44,872 | 長期借款 | |
| 存入保證金 | 337 | - | - | 337 | 存入保證金 | |
| - | - | 3 | - | 3 | 遞延所得稅負債 | 3 |
| 其他負債合計 | 706,799 | 3 | - | 706,802 | | |
| 負債合計 | <u>6,451,600</u> | <u>3</u> | <u>345,533</u> | <u>6,797,136</u> | 負債合計 | |
| 股本 | 2,014,680 | - | - | 2,014,680 | 股本 | |
| 資本公積 | 388,818 | - | - | 388,818 | 資本公積 | |
| 保留盈餘 | 1,000,204 | - | (601,245) | 398,959 | 保留盈餘 | |
| 股東權益合計 | <u>3,403,702</u> | <u>-</u> | <u>(601,245)</u> | <u>2,802,457</u> | 股東權益合計 | |
| 負債及股東權益總計 | <u>\$ 9,855,302</u> | <u>\$ 3</u> | <u>(\$ 255,712)</u> | <u>\$ 9,599,593</u> | 負債及權益總計 | |

(三) 101 年度 個體 綜合損益表 項目之調節

| 中華民國一般公認會計原則 | 轉換之影響 | 個體財務 | 報告會計準則 | 說明 | | |
|--------------|---------------|------------|-------------------|---------------|------------------|-----------|
| 項目 | 金額 | 表達差異 | 認列及衡量差異 | 金額 | 項目 | 說明 |
| 營業收入 | \$ 2,708,635 | \$ - | (\$ 809,193) | \$ 1,899,442 | 營業收入 | 1 |
| 營業成本 | 1,743,505 | - | (486,356) | 1,257,149 | 營業成本 | 1 |
| 營業毛利 | 965,130 | - | (322,837) | 642,293 | 營業毛利 | |
| 營業費用 | 304,699 | (71,378) | (62,289) | 171,032 | 營業費用 | 2、4、6 及 8 |
| 營業利益 | 660,431 | 71,378 | (260,548) | 471,261 | 營業淨利 | |
| 營業外收入及利益 | | | | | | |
| 權益法認列之投資收益 | 32,508 | - | (11,068) | 21,440 | 採用權益法認列之子公司損益之份額 | 7 |
| 租金收入 | 3,843 | - | - | 3,843 | 其他收入 | |
| 利息收入 | 1,179 | - | - | 1,179 | 其他收入 | |
| 金融資產評價利益 | 769 | - | - | 769 | 其他利益及損失 | |
| 兌換淨益 | 19 | - | - | 19 | 其他利益及損失 | |
| 什項收入 | 1,247 | - | - | 1,247 | 其他收入 | |
| 合計 | <u>39,565</u> | <u>-</u> | <u>(11,068)</u> | <u>28,497</u> | | |

(接次頁)

(承前頁)

| 中華民國一般公認會計原則 | 轉換之影響 | | 個體財務報告會計準則 | 說明 |
|--------------|------------|------------|------------|-----------|
| 項 目 | 金 額 | 表 達 差 異 | 金 額 | 項 目 |
| 營業外費用及損失 | | | | |
| 什項支出 | \$ 1,208 | (\$ 1,208) | \$ - | 其他利益及損失 |
| 合 計 | 1,208 | (1,208) | - | 8 |
| 稅前淨利 | 698,788 | 72,586 | 499,758 | 稅前淨利 |
| 所得稅費用 | 32,300 | 72,586 | 106,144 | 所得稅費用 |
| 本年度淨利 | \$ 666,488 | \$ - | 393,614 | 本年度淨利 |
| | | | 365 | 其他綜合損益 |
| | | | \$ 393,979 | 本年度綜合損益總額 |

(四) 豁免選項

除依據個體財務報告會計準則規定若干不得追溯適用及選擇下列豁免追溯適用之情形外，本公司係追溯適用個體財務報告會計準則以決定轉換日（101年1月1日）之初始個體資產負債表：

投資子公司

本公司對轉換日前取得之投資子公司，選擇於101年1月1日個體資產負債表中，依100年12月31日按中華民國一般公認會計原則所認列之金額列示。

股份基礎給付交易

本公司對所有在轉換日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用相關規定。

(五) 重大調節說明

本公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依個體財務報告會計準則編製個體財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

1. 不動產工程協議

本公司依照我國一般公認會計原則，以包工包料方式建房預售，且符合一定條件，按完工比例法認列其售屋利益。轉換至IFRSs後，因不動產工程協議無法符合工程合約之定義，應視為商品銷售，於商品交付且所有權移轉時認列收入，致101年12月31日及101年1月1日營建存貨分別調整增加126,085仟元及減少353,033仟元；致101年12月31日應收票據及帳款減少456,902仟元及預收房地款增加345,053仟元；遞延所得稅資產分別調整增加14,848仟元及5,516仟元。101年度營業收入

及營業成本分別調整減少 809,193 仟元及 486,356 仟元；所得稅費用調整減少 9,332 仟元。

2. 遞延推銷費用

本公司依照我國一般公認會計原則下，在建房地之廣告支出若屬專案銷售支出時，則將前述支出予以遞延，並配合房地收入認列費用。轉換至 IFRSs 後，屬廣告及促銷活動之支出應於發生時即認列為費用，符合資產定義之佣金支出則配合房地收入認列費用，致 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日遞延推銷費用分別調整增加 105,252 仟元及 42,914 仟元；遞延所得稅資產分別調整減少 17,893 仟元及 7,295 仟元。101 年度營業費用調整減少 62,338 仟元；所得稅費用調整增加 10,598 仟元。

3. 遞延所得稅之分類及備抵評價科目

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民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。

截至 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，本公司遞延所得稅資產重分類至非流動資產之金額分別為 890 仟元及 893 仟元。

依 IFRSs 相關準則規定，中華民國之遞延所得稅資產及負債在 IFRSs 下無法互抵表達，故將先前於一般公認會計原則下已互抵之遞延所得稅負債及遞延所得稅資產迴轉，同時增加遞延所得稅負債－非流動及遞延所得稅資產－非流動。

截至 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，母子公司遞延所得稅資產／負債－非流動迴轉之金額分別為 3 仟元及 0 仟元。

4. 員工福利－短期可累積帶薪假

中華民國一般公認會計原則下，短期支薪假給付未有明文規定，通常於實際支付時入帳。轉換至 IFRSs 後，對於可累積支薪假給付，應於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時認列費用。

截至 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，本公司因短期可累積帶薪假之會計處理分別調整增加應付費用 480 仟元及 431 仟元；遞延所得稅資產分別調整增加 81 仟元及 73 仟元。另 101 年度薪資費用調整增加 49 仟元及所得稅費用調整減少 8 元。

5. 遞延費用之分類

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用帳列其他資產項下。轉換至 IFRSs 後，應將遞延費用依性質重分類至不動產、廠房及設備、無形資產、預付費用及長期預付費用。

截至 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，本公司將遞延費用重分類至無形資產之金額分別為 968 仟元及 1,405 仟元。

6. 土地增值稅之表達差異

中華民國一般公認會計原則下，土地增值稅帳列營業費用項下。轉換 IFRSs 後，土地增值稅之表達應列為所得稅費用。

截至 101 年 12 月 31 日，將土地增值稅重分類為所得稅費用之金額為 72,586 仟元。

7. 採權益法之長期股權投資

本公司採權益法評價之子公司，亦配合本公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策之可能重大差異評估。

截至 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，本公司採用權益法之長期股權投資因調整被投資公司 IFRSs 之相關影響數差異分別調整減少 27,183 仟元及 16,480 仟元。另 101 年度採用權益法認列之子公司損益份額調整減少 11,068 仟元及確定福利計畫之精算利益調整增加 365 仟元。

8. 投資性不動產

中華民國一般公認會計原則下，持有供營業上供出租用途之不動產係帳列固定資產，後續衡量以成本減除累計折舊計價。轉換至 IFRSs 後，為賺取租金收入或資產增值或兩者兼具，而由所有者所持有之不動產，應列為投資性不動產，因此重分類前述目的持有之不動產至投資性不動產。

截至 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，將出租資產重分類至投資性不動產之金額分別為 56,529 仟元及 57,736 仟元。另 101 年度將出租資產之折舊重分類至營業費用之金額為 1,208 仟元。

(六) 現金流量表之重大調整說明

依中華民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。依個體財務報告會計準則之規定，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。因此，本公司 101 年度利息收現數 1,179 仟元依規定應單獨揭露。

除此之外，依轉換至個體財務報告會計準則後個體現金流量表與依中華民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。

三發地產股份有限公司

(原：金華科技股份有限公司)

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

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 交易金額 | 價款支付情形 (註 1) | 交易對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決定 之參考依據 (註 2) | 取得目的及 使用情形 | 其他約定事項 |
|----------|---|-----------|------------|-----------------|----------------|-----|-------------------|---------|------|----|------------------------|---------------|--------|
| | | | | | | | 所有人 | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金額 | | | |
| 三發地產 | 高雄市鳳山區頂新段 220、232 及 233 地號 | 101.12.13 | \$ 576,990 | \$ 86,548 | 台灣糖業股份有限 公司 | — | — | — | — | — | 評估報告 | 營建用地 | — |
| | 新北市林口區麗林段 488、489、490 地號 | 102.06.20 | 539,940 | 539,940 | 非關係之自然人及 法人 | — | — | — | — | — | 鑑價報告 | 營建用地 | — |
| | 高雄市苓雅區五塊厝段 2032、2036 地號及 20073 建號 | 102.06.27 | 385,662 | 385,662 | 非關係之自然人及 法人 | — | — | — | — | — | 鑑價報告 | 營建用地 | — |
| | 新北市新莊區副都心一 小段 235、238 地號 | 102.08.20 | 432,960 | 432,960 | 非關係之自然人及 法人 | — | — | — | — | — | 鑑價報告 | 營建用地 | — |
| | 高雄市前鎮區興邦段 119-50 地號 | 102.10.24 | 858,890 | 390,839 | 高雄市政府 | — | — | — | — | — | 評估報告 | 營建用地 | — |
| | 高雄市鳳山區正義段 9-4 地號 | 102.12.26 | 514,890 | 22,000 | 台灣糖業股份有限 公司 | — | — | — | — | — | 評估報告 | 營建用地 | — |
| | 在建房地 | 102.06.24 | 697,766 | - | 京富祥營造 | 子公司 | — | — | — | — | 雙方議價 | 興建住宅出售 | — |

註 1：係截至 102 年 12 月 31 日止，累計已支付之金額。

註 2：所取得之資產依規定應鑑價者，鑑價結果皆屬正常價格。

三發地產股份有限公司

(原：金革科技股份有限公司)

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

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

| 進(銷)貨之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|----------|--------|-----|---------|------------|--------|---------|-------------------|----|-----------------|-------|----|
| | | | 進(銷)貨金額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | 餘額 | 佔總應收(付)票據、帳款之比率 | | |
| 三發地產 | 京富祥營造 | 子公司 | 發包工程 | \$ 819,495 | 14.46 | 依合約逐期付款 | \$ - | - | (\$ 442,950) | (81) | |
| 京富祥營造 | 三發地產 | 母公司 | 承攬工程 | (819,495) | (100) | 與一般交易相當 | - | - | 442,950 | 100 | |

三發地產股份有限公司

(原：金華科技股份有限公司)

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

民國 102 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

| 帳列應收款項之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 應收關係人款項餘額 | 週轉率 | 逾期應收關係人款項 | | 應收關係人款項 期後收回金額 | 提列備抵 呆帳金額 |
|-----------|--------|-----|-------------------|-----|-----------|------|-------------------|--------------|
| | | | | | 金額 | 處理方式 | | |
| 京富祥營造 | 三發地產 | 母公司 | \$ 442,950 (註) | - | \$ - | - | \$ 103,716 | \$ - |

註：主要係發包工程款。

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

被投資公司資訊

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另與註明者外
，為新台幣仟元

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | 被投資公司 本期損益 | 本期認列之 投資損益 | 備註 |
|--------|---------|------|--------|-----------|-----------|------------|-----|---------------|------------------|-----|
| | | | | 本期 | 期末 | 股數 | 比率 | | | |
| 三發地產 | 京富祥營造 | 臺灣 | 營造公司 | \$ 95,875 | \$ 95,875 | 10,000,000 | 100 | \$ 42,414 | \$ 51,042 (註) | 子公司 |
| | 金革國際唱片 | 臺灣 | 唱片公司 | 18,729 | 18,729 | 1,620,000 | 100 | 2,989 | 2,989 | 子公司 |

註：係按被投資公司財務報表經加上因逆流交易而遞延之已實現利益 8,628 仟元認列。

§重要會計項目明細表目錄§

| 項 | 目 | 編 號 / 索 引 |
|----------------------------|---|-------------|
| 資產、負債及權益項目明細表 | | |
| 現金及約當現金明細表 | | 明細表一 |
| 營建存貨明細表 | | 明細表二 |
| 預付款項明細表 | | 明細表三 |
| 其他流動資產明細表 | | 附註十五 |
| 採用權益法之投資變動明細表 | | 明細表四 |
| 不動產、廠房及設備變動明細表 | | 附註十二 |
| 不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表 | | 附註十二 |
| 投資性不動產變動明細表 | | 附註十三 |
| 投資性不動產累計折舊變動明細表 | | 附註十三 |
| 其他非流動資產明細表 | | 附註十五 |
| 短期借款明細表 | | 明細表五 |
| 應付票據明細表 | | 明細表六 |
| 應付關係人款項—帳款及票據明細表 | | 附註二九 |
| 其他應付款明細表 | | 附註十九 |
| 預收款項 | | 附註九 |
| 應付公司債明細表 | | 明細表七 |
| 長期借款明細表 | | 明細表八 |
| 損益項目明細表 | | |
| 營業收入明細表 | | 損益表 |
| 營業成本明細表 | | 損益表 |
| 推銷費用明細表 | | 明細表九 |
| 管理費用明細表 | | 明細表九 |
| 其他收益及費損淨額明細表 | | 附註二三(一) |
| 財務成本明細表 | | 附註二三(二) |
| 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表 | | 附註二三(三)及(四) |

三發地產股份有限公司
 (原：金革科技股份有限公司)
 現金及約當現金明細表
 民國 102 年 12 月 31 日

明細表一

單位：為新台幣仟元

| 項 | 目 | 期 | 間 | 年 利 率 (%) | 金 | 額 |
|------|---|---------------------|---|-------------|----|-------------------|
| 支票存款 | | | | | \$ | 423 |
| 活期存款 | | | | 0.16%-0.17% | | 263,073 |
| 定期存款 | | 102.12.11-103.01.25 | | 0.88%-0.94% | | <u>4,900</u> |
| | | | | | | <u>\$ 268,396</u> |

三發地產股份有限公司
 (原：金華科技股份有限公司)
 營建存貨－在建房地變動明細表
 民國 102 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

| 名 稱 | 年 初 餘 額 | 在 建 土 地 | 工 程 成 本 | 資 本 化 利 息 | 完 工 (出 售) | 年 底 餘 額 |
|-------------------------|---------------------|---------------|---------------------|------------------|-----------------------|---------------------|
| 新北市新莊區副都心段 329 地號 | \$ 2,556,721 | \$ - | \$ 297,731 | \$ 38,028 | \$ - | \$ 2,892,480 |
| 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 674,131 | - | 117,194 | 11,461 | - | 802,786 |
| 台南市永康區橋北段 | 734,978 | 348 | 1,159 | 10,245 | - | 746,730 |
| 台北市北投區奇岩段 | 603,760 | - | 107,823 | 12,772 | - | 724,355 |
| 高雄市苓雅區五塊厝段 2034、2035 地號 | 341,078 | 306 | 1,199 | 12,371 | - | 354,954 |
| 高雄市楠梓區清楠段 | 194,474 | 187 | 143,712 | 4,981 | - | 343,354 |
| 高雄市鳳山區頂新段 | - | - | 84,149 | 1,539 | - | 85,688 |
| 高雄市鳳山區灣頭段 | 1,570,565 | - | 112,186 | 3,782 | (1,686,533) | - |
| 新北市新莊區中原段 60 地號 | 953,654 | - | 144,032 | 219 | (1,097,905) | - |
| 高雄市前鎮區光華段 | <u>213,608</u> | <u>-</u> | <u>91,019</u> | <u>2,380</u> | <u>(307,007)</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 7,842,969</u> | <u>\$ 841</u> | <u>\$ 1,100,204</u> | <u>\$ 97,778</u> | <u>(\$ 3,091,445)</u> | <u>\$ 5,950,347</u> |

三發地產股份有限公司
(原：金華科技股份有限公司)

預付款項明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 金 | 額 |
|-----------|-------------------|---------------|------------------|
| 預付款項－佣金支出 | | | |
| | 新北市新莊區副都心 329 地號 | \$246,692 | |
| | 新北市新莊區副都心段 101 地號 | 15,486 | |
| | 高雄市前鎮區光華段 | 2,623 | |
| 其 | 他(註) | <u>58,775</u> | |
| | | | <u>\$323,576</u> |

註：各項金額均未超過本科目金額百分之五。

三發地產股份有限公司
 (原：金革科技股份有限公司)
 採用權益法之投資變動明細表
 民國 102 年度

明細表四

單位：除另予註明者外，
係新台幣仟元

| 名 稱 | 年 初 股 數 | 餘 額 | 本 年 度 變 動 | | 年 底 股 數 | 持 股 % | 餘 額 | 市 價 / 股 權 淨 值 (註 三) | 提 供 擔 保 或 質 押 情 形 |
|--------------|------------|------------|-------------------------------|-------------|------------|-------|------------|-----------------------|-------------------|
| | | | 採 權 益 法 認 列 之 投 資 利 益 (註 一) | 其 他 (註 二) | | | | | |
| 京富祥營造股份有限公司 | 10,000,000 | \$ 115,625 | \$ 51,042 | (\$ 33,057) | 10,000,000 | 100 | \$ 133,610 | \$ 147,125 | 無 |
| 金革國際唱片股份有限公司 | 1,620,000 | 23,689 | 2,989 | (3,468) | 1,620,000 | 100 | 23,210 | 23,210 | 無 |
| | | \$ 139,314 | \$ 54,031 | (\$ 36,525) | | | \$ 156,820 | \$ 170,335 | |

註一：係按被投資公司財務報表經加上因逆流交易而遞延之已實現利益 8,628 仟元認列。

註二：係採權益法之投資之現金股利 (37,992) 仟元及金革國際唱片之精算利益 1,467 仟元。

註三：被投資公司帳面價值與股權淨值之差異，係屬被投資公司之商譽 13,177 仟元及因逆流交易而遞延之未實現利益 26,692 仟元。

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

短期銀行借款明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

| 名 | 稱 | 期 | 限 | 年 利率 (%) | 金 額 | 質 抵 押 情 形 |
|-------|--------|------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 擔保借款 | | | | | | |
| | 土地銀行 | 99.12.13- | 107.11.08 | 註 | \$ 1,605,830 | 營建存貨 |
| | 台灣銀行 | 100.12.29- | 105.06.18 | 註 | 740,440 | 營建存貨 |
| | 兆豐銀行 | 102.08.29- | 107.08.28 | 註 | 296,006 | 營建存貨 |
| | 彰化銀行 | 102.10.21- | 107.08.29 | 註 | 176,250 | 營建存貨 |
| | 新光銀行 | 100.08.09- | 104.08.09 | 註 | 173,400 | 營建存貨 |
| | 合庫銀行 | 102.10.21- | 106.10.21 | 註 | 139,600 | 營建存貨 |
| | 上海商業銀行 | 102.01.24- | 103.01.24 | 註 | <u>120,000</u> | 不動產、廠房及設備 |
| | | | | | 3,251,526 | |
| 無擔保借款 | | | | | | |
| | 彰化銀行 | 100.01.03- | 103.03.02 | 註 | <u>50,000</u> | — |
| | | | | | <u>\$ 3,301,526</u> | |

註：本公司上述銀行借款之利率區間為 2.15%-2.85%。

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

應付票據明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

| <u>項</u> | <u>目</u> | <u>金</u> | <u>額</u> |
|-------------|----------|----------|------------------|
| 台灣水泥股份有限公司 | | \$ | 23,477 |
| 自然人 A | | | 15,000 |
| 泰怡企業股份有限公司 | | | 9,931 |
| 萬大禾鋼股份有限公司 | | | 4,171 |
| 甲桂林廣告股份有限公司 | | | 3,417 |
| 其他(註) | | | <u>8,891</u> |
| | | | <u>\$ 64,887</u> |

註：各戶餘額皆未達本科目餘額百分之五。

三發地產股份有限公司
(原：金華科技股份有限公司)
應付公司債明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

| 債 券 名 稱 | 保 證 人 | 受 託 機 構 | 期 限 | 還 本 付 息 辦 法 | 年 利 率 | 發 行 總 額 | 轉 換 金 額 | 公 司 債 折 價 | 餘 | | 合 計 | 擔 保 情 形 | 備 註 |
|--------------------|-------|-----------|---------------------|--|-------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------|-----|
| | | | | | | | | | 1 年 內 到 期 | 1 年 後 到 期 | | | |
| 普通公司債 | | | | | | | | | | | | | |
| 102年第一次有擔保普通公司債 | 台灣銀行 | 玉山商業銀行 | 102.10.23-107.10.23 | 到期一次還本。利息自發行日起，每年單利計息並付息一次。 | 1.55% | \$ 700,000 | \$ - | \$ 48,965 | \$ - | \$ 651,035 | \$ 651,035 | 活期存款 | — |
| 可轉換公司債 | | | | | | | | | | | | | |
| 101年國內第一次有擔保可轉換公司債 | 台灣銀行 | 台灣土地銀行信託部 | 101.07.20-104.07.20 | 除債券持有人依本發行及轉換辦法(本辦法)第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，或本公司依本辦法第十七條提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換債到期時依債券面額加計 3.03%利息補償金以現金一次償還。 | - | <u>700,000</u> | <u>65,700</u> | <u>18,161</u> | <u>616,139</u> | <u>-</u> | <u>616,139</u> | 活期存款 | 註 |
| | | | | | | <u>\$1,400,000</u> | <u>\$ 65,700</u> | <u>\$ 67,126</u> | <u>\$ 616,139</u> | <u>\$ 651,035</u> | <u>\$1,267,174</u> | | |

註：截至 102 年 12 月 31 日止，可轉換公司債已轉換 657 張並換得本公司普通股 4,546 仟股。

三發地產股份有限公司
 (原：金革科技股份有限公司)

長期借款明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

| 名稱 | 借款期間 | 償還辦法 | 年利率(%) | 1年內到期 | 1年後到期 | 合計 | 擔保品 |
|--------------|--------------------|---|--------|----------|-----------|-----------|-------|
| 抵押借款 彰化銀行 | 98.04.17-113.04.17 | 自 100 年 4 月起，每月為一期，分一五六期攤還至 113 年 4 月償清 | 2.077% | \$ 4,308 | \$ 40,205 | \$ 44,513 | 土地及建物 |

三發地產股份有限公司
(原：金革科技股份有限公司)

營業費用明細表

民國 102 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 推 銷 費 用 | 管 理 費 用 | 合 計 |
|-------|------------|-----------|------------|
| 廣 告 費 | \$ 328,599 | \$ 275 | \$ 328,874 |
| 薪 資 | 8,154 | 41,260 | 49,414 |
| 其他(註) | 883 | 50,477 | 51,360 |
| 合 計 | \$ 337,636 | \$ 92,012 | \$ 429,648 |

註：各項金額皆未達本科目金額百分之五。