5514

三豐建設股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告

民國一〇九年度及民國一〇八年度

公司地址：台北市長安東路二段173號7樓
公司電話：(02)2772-0267

合併財務報告

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封面	1
二、目錄	2
三、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
七、合併權益變動表	10
八、合併現金流量表	11
九、合併財務報表附註	
(一) 公司沿革	12
(二) 通過財務報告之日期及程序	12
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12-16
(四) 重大會計政策之彙總說明	16-31
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	31-32
(六) 重要會計項目之說明	32-48
(七) 關係人交易	48
(八) 質押之資產	49
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	49-50
(十) 重大之災害損失	50
(十一) 重大之期後事項	50
(十二) 其他	50-55
(十三) 附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	55、59-60
2.轉投資事業相關資訊	55、61
3.大陸投資資訊	55
4.主要股東資訊	55、62
(十四) 部門資訊	56-58

聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自民國一〇九年一月一日至十二月三十一日止)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表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：三豐建設股份有限公司

董 事 長：洪敏夫

中華民國一一〇年三月九日

EY安永
Building a better working world

安永聯合會計師事務所

11012 台北市基隆路一段333號9樓
9F, No. 333, Sec. 1, Keelung Road
Taipei City, Taiwan, R.O.C.

Tel: 886 2 2757 8888
Fax: 886 2 2757 6050
www.ey.com/taiwan

會計師查核報告

三豐建設股份有限公司公鑒：

查核意見

三豐建設股份有限公司及其子公司(以下簡稱三豐建設集團)民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一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，基於本會計師之查核結果，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暨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，足以允當表達三豐建設集團民國一〇九年十二月三十一日及民國一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及民國一〇八年一月一日至十二月三十一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，與三豐建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果，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，對三豐建設集團民國一〇九年度合併財務報表之查核最為重要之事項。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。

1. 出售房地收入之認列

三豐建設集團於民國一〇九年度認列營業收入666,812千元，其主要營業收入係出售房地收入，由於房地產交易對象眾多，本會計師認為收入時點之正確性對合併財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)針對出售房地收入部分，瞭解、評估並測試攸關內部控制之有效性，包括測試銷售人員複核合約書內容及相關買賣要件之控制點，期末執行證實性程序時抽核房地產買賣契約書及檢視土地及房屋之所有權移轉登記文件與點交交屋單並檢查收款紀錄，以確認滿足履約義務之時點；並複核不動產買賣契約中是否有限制條款，以確認收入認列時點之正確性。

三豐建設集團民國一〇九年度之營業收入，已於合併財務報表附註四及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

2. 存貨評價

三豐建設集團行業主要為興建國民住宅及商業大樓，其存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一〇九年十二月三十一日止，三豐建設集團合併存貨淨額為 1,557,223 千元，約佔其合併總資產 47%，對三豐建設集團財務報表係屬重大。另外由於房地產市場會受到政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，故存貨價值評估對財務報表之查核係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，取得三豐建設集團之淨變現價值評估表及土地開發分析表，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值之合理性。另依據產業景氣趨勢及市場需求預期分析報告，並查詢最近期實際成交價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估存貨是否有跌價之情事。

三豐建設集團截至民國一〇九年十二月三十一日之存貨，已於合併財務報表附註四、附註五及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

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暨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三豐建設集團繼續經營之能力、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三豐建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三豐建設集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

EY安永
Building a better working world

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，惟其目的非對三豐建設集團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，以及使三豐建設集團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三豐建設集團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，並負責形成集團查核意見。

EY安永
Building a better working world

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，決定對三豐建設集團民國一〇九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。

三豐建設股份有限公司已編製民國一〇九年及民國一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：(92)台財證(六)第 100592 號
(96)金管證(六)第 0960002720 號

楊智惠 楊智惠

會計師：

許新民 許新民

中華民國一一〇年三月九日

三豐建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資產			一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日		負債及權益			一〇九年十二月三十一日		一〇八年十二月三十一日	
代碼	會計科目	附註	金額	%	金額	%	代碼	會計科目	附註	金額	%	金額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六	$395,292	12	$630,947	19	2100	短期借款	四、六、八	$363,190	11	$309,000	9
1220	本期所得稅資產	四	-	-	1,028	-	2110	應付短期票券	四、八	-	-	100,000	3
130x	存貨	四、五、六、八	1,557,223	47	1,390,201	41	2130	合約負債－流動	四、六	122,725	4	97,096	3
1410	預付款項		243	-	2,493	-	2150	應付票據		5,911	-	7,875	-
1470	其他流動資產		87,024	3	39,765	1	2170	應付帳款		19,742	1	29,728	1
1480	取得合約之增額成本－流動	六	27,874	1	14,020	1	2200	其他應付款		14,212	1	16,878	1
11xx	流動資產合計		2,067,656	63	2,078,454	62	2230	本期所得稅負債	四	44,868	1	62,409	2
							2399	其他流動負債－其他		4,502	-	2,965	-
							21xx	流動負債合計		575,150	18	625,951	19
								非流動負債					
							2540	長期借款	四、八	-	-	73,500	2
	非流動資產						2640	淨確定福利負債－非流動	四、六	10,450	-	10,224	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四、六、八	905,060	27	928,947	28	2670	其他非流動負債－其他		590	-	730	-
							25xx	非流動負債合計		11,040	-	84,454	2
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	45,051	1	44,536	1							
1760	投資性不動產淨額	四、五、六、八	295,037	9	296,182	9	2xxx	負債總計		586,190	18	710,405	21
1780	無形資產	四、六	497	-	-	-							
1840	遞延所得稅資產	四	715	-	715	-							
1900	其他非流動資產		1,823	-	1,795	-							
15xx	非流動資產合計		1,248,183	37	1,272,175	38	31xx	歸屬於母公司業主之權益					
							3100	股本					
							3110	普通股股本	六	1,943,076	59	1,766,433	53
							3200	資本公積	六	26,557	1	23,014	1
							3300	保留盈餘	六				
							3310	法定盈餘公積		333,007	10	298,876	9
							3320	特別盈餘公積		9,733	-	9,733	-
							3350	未分配盈餘		260,254	8	356,447	11
								保留盈餘合計		602,994	18	665,056	20
							3400	其他權益		180,389	5	209,077	6
							3500	庫藏股票	四、六	(23,385)	(1)	(23,385)	(1)
							36xx	非控制權益	六	18	-	29	-
							3xxx	權益總計		2,729,649	82	2,640,224	79
1xxx	資產總計		$3,315,839	100	$3,350,629	100		負債及權益總計		$3,315,839	100	$3,350,629	100

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪敏夫　　經理人：游瑞興　　會計主管：石淑瑛

三豐建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	一〇九年度		一〇八年度	
			金　額	%	金　額	%
4000	營業收入	四、六	$666,812	100	$1,302,273	100
5000	營業成本	六	(406,147)	(61)	(873,885)	(67)
5900	營業毛利		260,665	39	428,388	33
6000	營業費用	六				
6100	推銷費用		(737)	-	(2,980)	-
6200	管理費用		(49,149)	(7)	(46,480)	(4)
	營業費用合計		(49,886)	(7)	(49,460)	(4)
6900	營業利益		210,779	32	378,928	29
7000	營業外收入及支出	六				
7100	利息收入		1,733	-	2,773	-
7010	其他收入		42,827	7	35,045	3
7020	其他利益及損失		1,677	-	(1,037)	-
7050	財務成本		(4,693)	(1)	(6,754)	(1)
	營業外收入及支出合計		41,544	6	30,027	2
7900	稅前淨利		252,323	38	408,955	31
7950	所得稅費用	四、五、六	(47,705)	(7)	(69,316)	(5)
8200	本期淨利		204,618	31	339,639	26
8300	其他綜合損益	六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(1,726)	-	1,663	-
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		(28,688)	(5)	156,607	12
	本期其他綜合損益		(30,414)	(5)	158,270	12
8500	本期綜合損益總額		$174,204	26	$497,909	38
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		$204,629		$339,651	
8620	非控制權益		(11)		(12)	
			$204,618		$339,639	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		$174,215		$497,921	
8720	非控制權益		(11)		(12)	
			$174,204		$497,909	
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘					
	本期淨利		$1.10		$1.82	
9850	稀釋每股盈餘	六				
	本期淨利		$1.10		$1.82	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪敏夫　　經理人：游瑞興　　會計主管：石淑瑛

三豐建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	項目	歸屬於母公司業主之權益								非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	保留盈餘			透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	庫藏股票	總計		
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘					
代碼		3100	3200	3310	3320	3350	3420	3500	31XX	36XX	3XXX
A1	民國108年1月1日餘額	$1,766,433	$21,597	$296,746	$9,733	$52,592	$52,470	$(23,385)	$2,176,186	$41	$2,176,227
	107年度盈餘指撥及分配										
B1	提列法定盈餘公積	-	-	2,130	-	(2,130)	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(35,329)	-	-	(35,329)	-	(35,329)
	其他資本公積變動										
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	1,417	-	-	-	-	-	1,417	-	1,417
D1	108年1月1日至12月31日淨利(損)	-	-	-	-	339,651	-	-	339,651	(12)	339,639
D3	108年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	1,663	156,607	-	158,270	-	158,270
D5	108年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	-	341,314	156,607	-	497,921	(12)	497,909
Z1	民國108年12月31日餘額	1,766,433	23,014	298,876	9,733	356,447	209,077	(23,385)	2,640,195	29	2,640,224
	108年度盈餘指撥及分配										
B1	提列法定盈餘公積	-	-	34,131	-	(34,131)	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(88,322)	-	-	(88,322)	-	(88,322)
B9	普通股股票股利	176,643	-	-	-	(176,643)	-	-	-	-	-
	其他資本公積變動										
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	3,543	-	-	-	-	-	3,543	-	3,543
D1	109年1月1日至12月31日淨利(損)	-	-	-	-	204,629	-	-	204,629	(11)	204,618
D3	109年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	(1,726)	(28,688)	-	(30,414)	-	(30,414)
D5	109年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	-	202,903	(28,688)	-	174,215	(11)	174,204
Z1	民國109年12月31日餘額	$1,943,076	$26,557	$333,007	$9,733	$260,254	$180,389	$(23,385)	$2,729,631	$18	$2,729,649

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪敏夫　　經理人：游瑞興　　會計主管：石淑瑛

三豐建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項　　目	一〇九年度	一〇八年度
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	$252,323	$408,955
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	2,137	2,152
A20200	攤銷費用	17	-
A20900	利息費用	4,693	6,754
A21200	利息收入	(1,733)	(2,773)
A21300	股利收入	(40,431)	(33,162)
A22700	處分投資性不動產損失	11	-
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(2,047)	-
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31200	存貨(增加)減少	(164,329)	453,775
A31230	預付款項減少(增加)	2,250	(719)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(47,434)	44,579
A31270	取得合約之增額成本(增加)減少	(13,854)	14,260
A32125	合約負債增加(減少)	25,629	(108,769)
A32130	應付票據減少	(1,964)	(15,799)
A32150	應付帳款(減少)增加	(9,986)	7,092
A32180	其他應付款(減少)增加	(2,706)	8,249
A32230	其他流動負債－其他增加(減少)	1,537	(3,435)
A32240	淨確定福利負債－非流動減少	(1,500)	(464)
A33000	營運產生之現金流入	2,613	780,695
A33100	收取之利息	1,908	2,714
A33500	支付之所得稅	(64,218)	(6,907)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(59,697)	776,502
BBBB	投資活動之現金流量：		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(4,802)	(2,652)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,117)	(19,546)
B04500	取得無形資產	(514)	-
B06700	其他非流動資產增加	(28)	(1,112)
B07600	收取之股利	40,431	33,162
BBBB	投資活動之淨現金流入	33,970	9,852
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	54,190	-
C00200	短期借款減少	-	(390,671)
C00600	應付短期票券減少	(100,000)	(70,000)
C01700	償還長期借款	(73,500)	-
C04400	其他非流動負債－其他減少	(140)	(152)
C04500	發放現金股利	(84,779)	(33,912)
C05600	支付之利息(含資本化利息)	(5,699)	(11,188)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(209,928)	(505,923)
EEEE	本期現金及約當現金增加數	(235,655)	280,431
E00100	期初現金及約當現金餘額	630,947	350,516
E00200	期末現金及約當現金餘額	$395,292	$630,947

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪敏夫　　經理人：游瑞興　　會計主管：石淑瑛

三豐建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇九年一月一日至十二月三十一日及
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

三豐建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國77年1月設立並開始營業，主要業務為興建國民住宅、商業大樓出租出售等。本公司股票自民國87年12月起在中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃，其註冊地及主要營運據點位於台北市長安東路二段173號7樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國109年及108年1月1日至12月31日之合併財務報告業經董事會於民國110年3月9日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國109年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，新準則及修正之首次適用對本集團並無重大影響。

2. 本集團尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	利率指標變革—第二階段(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正)	民國110年1月1日

(1) 利率指標變革—第二階段(國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正)

此最終階段之修正主要著重於利率指標變革對企業財務報表之影響，包括：

A. 對於決定金融工具合約現金流量之基礎之變動中屬利率指標變革所要求者，不會除列或調整金融工具帳面金額，係以更新有效利率之方式反應可替代指標利率之變動；
B. 當避險仍然符合避險會計之規定，不會僅因為變革所要求之變動而停止適用避險會計；及
C. 對於因變革產生之新風險及如何管理過渡至替代指標利率，要求提供揭露資訊。

本集團評估以上自民國 110 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之修正，對本集團並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本集團未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國112年1月1日
4	對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號之修正，以及年度改善	民國111年1月1日
5	揭露倡議—會計政策(國際會計準則第1號之修正)	民國112年1月1日
6	會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)	民國112年1月1日

(1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

(2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括：

A. 未來現金流量之估計值
B. 折現率：反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及
C. 對非財務風險之風險調整

保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供：

A. 具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)
B. 短期合約之簡化法(保費分攤法)

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年6月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

(4) 對國際財務報導準則有限度範圍修正，包括對國際財務報導準則第3號、國際會計準則第16號及國際會計準則第37號之修正，以及年度改善

A. 更新對觀念架構之索引(國際財務報導準則第3號之修正)
此修正係藉由取代對財務報導之觀念架構的舊版索引，以2018年3月發布之最新版本索引更新國際財務報導準則第3號。另新增一項認列原則之例外，以避免因負債及或有負債產生可能的「第2日」利得或損失。此外，釐清針對不受取代架構索引影響之或有資產之既有指引。

B. 不動產、廠房及設備：意圖使用前之收益(國際會計準則第16號之修正)
此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。

C. 虧損性合約—履行合約之成本(國際會計準則第37號之修正)
此修正釐清企業於評估合約是否係屬虧損性時，應予計入之成本。

D. 2018-2020年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第1號之修正
此修正簡化子公司於母公司之後成為首次適用者時，關於適用國際財務報導準則第1號之累積換算調整數衡量。

國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正
此修正釐清當企業評估金融負債之新合約條款或修改後條款是否與原始金融負債具有重大差異時所含括之費用。

國際財務報導準則第16號「租賃」釋例之修正
此係對釋例13承租人之權益改良相關之租賃誘因進行修正。

國際會計準則第41號之修正

此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規定，以使國際會計準則第41號之公允價值衡量之規定與其他國際財務報導準則之相關規定一致。

(5) 揭露倡議—會計政策(國際會計準則第1號之修正)

此修正係改善會計政策之揭露，以提供投資者及其他財務報表主要使用者更有用之資訊。

(6) 會計估計之定義(國際會計準則第8號之修正)

此修正直接定義會計估計，並對會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」進行其他修正，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

四、 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國109年度及108年度之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

合併財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，合併財務報表均以新台幣千元為單位。

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

當本公司暴露於來自對被投資者之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過其對被投資者之權力有能力影響該等報酬時，控制即達成。特別是，本公司僅於具有下列三項控制要素時，本公司始控制被投資者：

(1) 對被投資者之權力(亦即具有賦予其現時能力以主導攸關活動之既存權利)
(2) 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
(3) 使用其對被投資者之權力以影響投資者報酬金額之能力

當本公司直接或間接持有少於多數之被投資者表決權或類似權利時，本公司考量所有攸關事實及情況以評估其是否對被投資者具有權力，包括：

(1) 與被投資者其他表決權持有人間之合約協議
(2) 由其他合約協議所產生之權利
(3) 表決權及潛在表決權

當事實及情況顯示三項控制要素中之一項或多項發生變動時，本公司即重評估是否仍控制被投資者。

子公司自收購日(即本公司取得控制之日)起，即全部編入合併報表中，直到喪失對子公司控制之日為止。子公司財務報表之會計期間及會計政策與母公司一致。所有集團內部帳戶餘額、交易、因集團內部交易所產生之未實現內部利得與損失及股利，係全數銷除。

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

子公司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產生虧損餘額亦然。

若本集團喪失對子公司之控制，則

(1) 除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
(2) 除列任何非控制權益之帳面金額；
(3) 認列取得對價之公允價值；
(4) 認列所保留任何投資之公允價值；
(5) 認列任何利益或虧損為當期損益；
(6) 重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益。

合併財務報表編製主體如下：

投資公司			所持有權益百分比	
名稱	子公司名稱	主要業務	109.12.31	108.12.31
本公司	金源營造股份有限公司	土木建築工程業務承攬、經營與投資	99.929%	99.929%

4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

(1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
(2) 主要為交易目的而持有該資產。
(3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
(4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

(1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
(2) 主要為交易目的而持有該負債。
(3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
(4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。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，並不影響其分類。

本集團以興建國民住宅及商業大樓為主要業務，而子公司以營建土木工程為主要業務，工程進行至完工期間通常約2至3年，故以此營運週期為劃分流動及非流動資產、負債之標準。

5. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

A. 管理金融資產之經營模式
B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
   (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
   (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

本集團對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

A.藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
B.貨幣時間價值
C.與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

A.按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
B.存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
C.對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
D.對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

(3) 金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

A.來自金融資產現金流量之合約權利終止。
B.已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
C.既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本集團發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團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。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

A. 其取得之主要目的為短期內出售；
B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利息法衡量。當金融負債除列及透過有效利息法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本集團與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

7. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

(1) 該資產或負債之主要市場，或
(2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本集團採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

8. 存貨

本集團存貨係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法分攤房地待售及已售成本，並依國際會計準則第23號「借款成本」規定將興建中個案相關利息予以資本化。

期末存貨係以成本與淨變現值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用之餘額。

9. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本集團將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~55年
運輸設備	5年
其他設備	5~8年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

10. 投資性不動產

本集團自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	50~55年

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

11. 租賃

本集團就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本集團評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

(1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
(2) 主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本集團將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本集團最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

集團為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本集團係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本集團於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。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，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

(1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
(2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
(3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
(4) 購買選擇權之行使價格，若本集團可合理確定將行使該選擇權；及
(5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本集團按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

(1) 租賃負債之原始衡量金額；
(2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
(3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
(4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本集團，或若使用權資產之成本反映本集團將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本集團自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本集團適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本集團於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本集團對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

集團為出租人

本集團於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本集團於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本集團適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本集團按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

12. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(五年)採直線法攤提。

本集團無形資產會計政策彙總如下：

	電腦軟體
耐用年限	有限
使用之攤銷方法	於估計效益年限以直線法攤銷
內部產生或外部取得	外部取得

13. 非金融資產之減損

本集團於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本集團即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本集團於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本集團即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

14. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

15. 退職後福利計畫

本公司及國內子公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司及國內子公司完全分離，故未列入上開合併財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

(1) 當計畫修正或縮減發生時；及
(2) 當集團認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

16. 庫藏股票

本集團於取得母公司股票(庫藏股票)時係以取得成本認列並作為權益之減項。庫藏股票交易之價差認列於權益項下。

17. 收入認列

銷售房地損益認定

本集團開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本集團係於移轉資產之控制予客戶時認列收入。該資產因銷售合約限制對本集團已無其他用途，惟對款項之可執行權利係於產權移轉予客戶時始產生。因此，本集團於資產完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本集團因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

合約協議之付款時點若對移轉商品或勞務之交易明確地或隱含地提供客戶或本集團重大財務利益，本集團調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值；對於合約開始時即預期移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔不超過一年之銷售合約，本集團不調整承諾之對價金額。

委建收入

本集團從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本佔估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款、物價調整補貼)係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)則以最有可能金額估計。本集團因已移轉商品或勞務予客戶而對所換得之對價之權利，係認列為合約資產；對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

若情況改變，將修正對收入、成本即完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

本集團預期所有工程合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本集團不調整承諾之對價金額。

18. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

(1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；
(2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

(1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；
(2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

五、 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製合併財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判斷

在採用本集團會計政策之過程中，管理階層進行下列對合併財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

(1) 投資性不動產

本集團某些不動產持有之目的一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。各部分若無法單獨出售，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產5%以下時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(2) 營業租賃承諾－集團為出租人

本集團對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本集團仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，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。茲說明如下：

(1) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。

(2) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本集團營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因集團個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國109年12月31日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(3) 存貨

存貨淨變現價值之估計值係考量存貨發生毀損、全部或部分過時或售價下跌等情況，以估計時可得之存貨預期變現金額之最可靠證據為之，請詳附註六。

六、 重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
庫存現金	$60	$60
活期及支票存款	107,232	99,087
定期存款	288,000	531,800
合　　計	$395,292	$630,947

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
－非流動：		
上市櫃公司股票	$895,713	$917,318
未上市櫃公司股票	9,347	11,629
合　　計	$905,060	$928,947

本集團將部分金融資產分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，提供擔保情形請詳附註八。

3. 存貨

	109.12.31	108.12.31
待售房地	$33,026	$59,172
營建土地	757,575	1,011,101
在建房地	750,991	316,414
預付土地款	15,631	3,514
合　　計	$1,557,223	$1,390,201

(1) 待售房地明細如下：

	109.12.31			108.12.31		
工程別	待售土地	待售房屋	合　　計	待售土地	待售房屋	合　　計
荷　　堤	$15,628	$10,622	$26,250	$17,453	$11,862	$29,315
三豐錦城	4,066	2,010	6,076	4,066	2,010	6,076
中正學府	73	627	700	73	627	700
豐 華 匯	-	-	-	17,336	5,745	23,081
合　　計	$19,767	$13,259	$33,026	$38,928	$20,244	$59,172

(2) 營建土地明細如下：

工程名稱	土地位置標示	109.12.31	108.12.31
蘆 竹 鄉	桃園縣蘆竹鄉坑子段	$7,385	$7,385
保 安 案	台北市大同區延平段	6,144	6,144
昌 吉 案	台北市大同區橋北段	24,575	24,455
承德一案	台北市大同區市府段	-	530,480
延平長安案	台北市大同區玉泉段	18,746	18,746
民生西案	台北市大同區雙連段	247,734	119,133
太原路圓環段	台北市大同區圓環段	22,062	22,062
和平西路案	台北市中正區南海段	809	809
重慶北路三段138號	台北市大同區橋北段	264,863	264,863
南京東四段案	台北市松山區美仁段	480	400
歸綏民樂街案	台北市大同區延平段	35,825	16,624
南昌路一段16號	台北市中正區南海段	3,168	-
康寧路一段175巷	台北市內湖區康寧段	125,751	-
天母天玉街案	台北市天母區天母段	33	-
合　　計		$757,575	$1,011,101

(3) 在建房地係已投入之房地成本，明細如下：

工程名稱	摘要	109.12.31	108.12.31	興建方式
第 一 匯	土地成本	$-	$62,033	合建分屋
	工程成本	-	202,464	
長 安 匯	土地成本	16,775	13,638	合建分屋
	工程成本	33,692	4,949	
承德一案	土地成本	608,085	-	合建分屋
	工程成本	35,911	15,997	
其 他	工程成本	56,528	17,333	
合 計		$750,991	$316,414	

(4) 本集團在建房地借款成本資本化資訊如下：

	109.12.31	108.12.31
資本化利息之金額	$1,047	$4,092
資本化利率區間	1.2%~2.4%	1.27%~2.4%

(5) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本，不含土地款)	已完工比例	預定完工年度
長安匯	$200,000	14%	111年

(6) 預付土地款明細如下：

土地位置標示	109.12.31	108.12.31
長 安 匯	$4,059	$-
其 他	11,572	3,514
合 計	$15,631	$3,514

(7) 本集團認列之營業成本如下：

	109年度	108年度
營建工程成本	$402,116	$861,489
委建之營建成本	2,747	11,100
租賃成本	1,284	1,296
合 計	$406,147	$873,885

(8) 本集團之存貨提供擔保情事，請詳附註八。

4. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備變動表如下：

	土　　地	建築物	運輸設備	雜項設備	合　　計
成　　本：					
108.1.1	$17,482	$14,139	$1,610	$637	$33,868
增添－源自購買	-	-	-	-	-
移轉	18,373	1,173	-	-	19,546
108.12.31	35,855	15,312	1,610	637	53,414
增添－源自購買	-	902	-	215	1,117
移轉	-	-	-	-	-
109.12.31	$35,855	$16,214	$1,610	$852	$54,531
折舊及減損：					
108.1.1	$-	$(7,196)	$(688)	$(437)	$(8,321)
當期折舊	-	(254)	(269)	(22)	(545)
移轉	-	(12)	-	-	(12)
108.12.31	-	(7,462)	(957)	(459)	(8,878)
當期折舊	-	(306)	(268)	(28)	(602)
移轉	-	-	-	-	-
109.12.31	$-	$(7,768)	$(1,225)	$(487)	$(9,480)
淨帳面金額：					
109.12.31	$35,855	$8,446	$385	$365	$45,051
108.12.31	$35,855	$7,850	$653	$178	$44,536

本公司不動產、廠房及設備提供擔保之情事，請詳附註八。

5. 投資性不動產

(1) 投資性不動產變動表如下：

	土　　地	建築物	合　　計
成　　本：			
108.1.1	$248,239	$88,730	$336,969
增添－源自購買	18,373	1,173	19,546
自存貨轉入	1,244	413	1,657
轉出至不動產、廠房及設備	(18,373)	(1,173)	(19,546)
108.12.31	249,483	89,142	338,625
增添－源自購買	-	-	-
轉出至存貨	(1,244)	(413)	(1,657)
處分/出售	-	(285)	(285)
109.12.31	$248,239	$88,444	$336,683
折舊及減損：			
108.1.1	$(2,431)	$(38,417)	$(40,848)
當期折舊	-	(1,607)	(1,607)
轉出至存貨	-	-	-
轉出至不動產、廠房及設備	-	12	12
108.12.31	(2,431)	(40,012)	(42,443)
當期折舊	-	(1,535)	(1,535)
轉出至存貨	-	11	11
處分/出售	-	221	221
減損迴轉	2,100	-	2,100
109.12.31	$(331)	$(41,315)	$(41,646)
淨帳面金額：			
109.12.31	$247,908	$47,129	$295,037
108.12.31	$247,052	$49,130	$296,182

(2) 本集團所持有之投資性不動產於民國109年及108年度所產生之租金收入分別為7,735千元及8,434千元，而當期產生租金收入之投資性不動產並未發生重大之直接營運費用。

(3) 本集團所持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本集團持有之投資性不動產公允價值於民國109年12月31日及108年12月31日分別約為374,047千元及323,767千元，前述公允價值分別參考過去年度取得之獨立外部鑑價之評價及各當年度實際成交價格與相關資產臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)評估而得。前述經委任獨立外部鑑價提供之公允價值之決定係採用比較法及收益法，並考量標的不動產之性質、使用狀態、基準資料可信程度，依照聯合貢獻原則按土地及建物之成本價值比例，分別予以推定土地及建物貢獻價值。其中比較法所使用之主要評價參數為勘估標的附近案例；收益資本化率法之主要參數則為依市場調查年淨租金額後，再以收益資本化率1.88%~3.73%推算每坪價格。本集團考量最近年度國內不動產市場收益資本化率與前述相當，遂參考其鑑價結果及前述近期不動產市場作為各財務報導截止日投資性不動產之公允價值。

(4) 本集團投資性不動產提供擔保之情事，請詳附註八。

6. 無形資產

	電腦軟體	合計
成本：		
109.1.1	$-	$-
增添－外部取得	514	514
109.12.31	$514	$514
108.1.1	$-	$-
增添－外部取得	-	-
108.12.31	$-	$-
攤銷及減損：		
109.1.1	$-	$-
攤銷	(17)	(17)
109.12.31	$(17)	$(17)
108.1.1	$-	$-
攤銷	-	-
108.12.31	$-	$-
淨帳面金額：		
109.12.31	$497	$497
108.12.31	$-	$-

認列無形資產之攤銷金額如下：

	109年度	108年度
營業費用	$17	$-

7. 短期借款

	利率區間(%)	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	1.29%~1.80%	$4,900	$-
擔保銀行借款	1.20%~2.40%	358,290	309,000
合　　計		$363,190	$309,000

(1) 本集團截至民國109年及108年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別為1,325,147千元及1,115,300千元。
(2) 上述短期借款之抵押擔保情形，請詳附註八。

8. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本集團每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本集團民國109年及108年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為1,157千元及1,023千元。

確定福利計畫

本集團依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本集團依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本集團於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本集團無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國109年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥444千元。

截至民國109年及108年12月31日，本集團之確定福利計畫預期分別於8年及9年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	109年度	108年度
當期服務成本	$265	$271
淨確定福利負債(資產)之淨利息	65	110
其　　他	5	-
合　　計	$335	$381

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
確定福利義務現值	$30,003	$27,248	$27,866
計畫資產之公允價值	(19,621)	(17,086)	(15,577)
其　　他	68	62	62
其他非流動負債－淨確定福利負債之帳列數	$10,450	$10,224	$12,351

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債(資產)
108.1.1	$27,866	$(15,515)	$12,351
當期服務成本	271	-	271
利息費用(收入)	257	(147)	110
小　　計	28,394	(15,662)	12,732
確定福利負債/資產再衡量數：			
人口統計假設變動產生之精算損益	-	-	-
財務假設變動產生之精算損益	(503)	-	(503)
經驗調整	(644)	(516)	(1,160)
小　　計	27,247	(16,178)	11,069
支付福利	-	-	-
雇主提撥數	-	(845)	(845)
其　　他	1	(1)	-
108.12.31	27,248	(17,024)	10,224
當期服務成本	265	-	265
利息費用(收入)	180	(115)	65
小　　計	27,693	(17,139)	10,554
確定福利負債/資產再衡量數：			
人口統計假設變動產生之精算損益	-	-	-
財務假設變動產生之精算損益	1,921	-	1,921
經驗調整	389	(584)	(195)
小　　計	30,003	(17,723)	12,280
支付福利	-	-	-
雇主提撥數	-	(1,835)	(1,835)
其　　他	-	5	5
109.12.31	$30,003	$(19,553)	$10,450

下列主要假設係用以決定本集團之確定福利計畫：

	109.12.31	108.12.31
折 現 率	0.19~0.27%	0.58~0.68%
預期薪資增加率	3.00%	2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	109年度		108年度	
	確定福利義務增加	確定福利義務減少	確定福利義務增加	確定福利義務減少
折現率增加0.5%	$-	$(1,100)	$-	$(1,056)
折現率減少0.5%	1,186	-	1,140	-
預期薪資增加0.5%	1,148	-	1,113	-
預期薪資減少0.5%	-	(1,077)	-	(1,043)

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

9. 權益

(1) 普通股

截至民國109年12月31日及108年12月31日止，本公司額定股本分別為3,000,000千元及2,000,000千元，實收資本額分別為1,943,076千元及1,766,433千元，每股票面金額10元，分別為194,307仟股及176,643千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於民國109年5月28日經股東會決議，民國108年度之盈餘分配以股東股息紅利轉增資發行新股17,664千股，每股面額10元，截至本報告日止，本案業經金融監督管理委員會證券期貨局於民國109年6月16日核准生效，並以民國109年7月24日為除權基準日，相關法定變更程序已辦理完竣。

(2) 資本公積

	109.12.31	108.12.31
庫藏股票交易	$3,830	$3,830
庫藏股票交易－其他	22,713	19,170
處分資產增益	14	14
合　　計	$26,557	$23,014

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

(3) 庫藏股票

本公司之子公司－金源營造(股)公司截至民國109年及108年12月31日持有本公司股票皆為23,385千元，前述子公司持有本公司股票，係為因應財務運作而持有；截至109年及108年12月31日持有本公司股票股數分別為7,799千股及7,090千股。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派、表決權等權利。但子公司持有母公司股票視同庫藏股票處理者，仍享有股東權益。另依民國94年6月修正之公司法，子公司所持有母公司之庫藏股票亦不得享有表決權。

(4) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

A.提繳稅捐。
B.彌補虧損。
C.提存百分之十為法定盈餘公積。
D.其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
E.其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，其中股票股利於股利總額之0%~90%，現金股利於股利總額之10%~100%。

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數(利益)於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司於民國110年3月9日及109年5月28日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國109年度及108年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘指撥及分配案		每股股利(元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	$29,290	$34,131	$-	$-
普通股現金股利	97,154	88,322	0.5	0.5
普通股股票股利	136,015	176,643	0.7	1

有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.12。

(5) 非控制權益

	109年度	108年度
期初餘額	$29	$41
歸屬於非控制權益之本期淨損	(11)	(12)
期末餘額	$18	$29

10. 營業收入

	109年度	108年度
客戶合約之收入		
出售房地收入	$657,103	$1,283,709
委建之營建收入	3,462	11,619
小　　計	660,565	1,295,328
租賃收入	6,247	6,945
合　　計	$666,812	$1,302,273

本集團民國109年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	109年度 建設部門	108年度 建設部門
出售房地收入	$657,103	$1,283,709
委建之營建收入	3,462	11,619
合　　計	$660,565	$1,295,328
收入認列時點：		
於某一時點	$657,103	$1,283,709
隨時間逐步滿足	3,462	11,619
合　　計	$660,565	$1,295,328

(2) 合約餘額

	109.12.31	108.12.31
合約負債－流動		
房地銷售合約	$120,524	$94,904
不動產租賃合約	2,201	2,192
合　　計	$122,725	$97,096

(3) 合約成本

	109.12.31	108.12.31
取得合約之增額成本	$42,746	$42,475
減：累計攤銷	(14,872)	(28,455)
累計減損	-	-
合　　計	$27,874	$14,020

本集團預期可回收為銷售建案所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產，並於認列銷售不動產之收入時予以攤銷，民國109年及108年分別認列14,872千元及28,455千元之攤銷費用，並列報於營業成本。

11. 租賃

本集團為出租人

本集團對自有之投資性不動產相關揭露請詳附註六.5。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	109年度	108年度
重大營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動租賃給付之相關收益	$6,247	$6,945

本集團對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備相關之揭露請詳附註六.5。本集團簽訂重大營業租賃合約，民國109年12月31日及民國108年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額(含稅)如下：

	109.12.31	108.12.31
不超過一年	$4,704	$6,276
超過一年但不超過五年	2,611	7,051
合　　計	$7,315	$13,327

12. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表：

功能別 / 性質別	109年度			108年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合　　計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合　　計
員工福利費用						
薪資費用	$2,093	$27,770	$29,863	$3,964	$25,021	$28,985
勞健保費用	174	1,995	2,169	345	1,703	2,048
退休金費用	110	1,382	1,492	217	1,187	1,404
其他員工福利費用	60	676	736	117	567	684
折舊費用	1,284	853	2,137	1,296	856	2,152
攤銷費用	-	17	17	-	-	-

本公司依章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，不高於1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國109年度依當年度之獲利狀況，皆以1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額皆為2,575千元，帳列於薪資費用項下。本公司於110年3月9日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞皆為2,575千元，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司民國108年度實際配發員工酬勞與董監酬勞皆為4,173千元，其與民國108年度財務報告以費用列帳之金額並無差異。

13. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	109年度	108年度
利息收入		
攤銷後成本衡量之金融資產	$1,733	$2,773

(2) 其他收入

	109年度	108年度
租金收入	$1,488	$1,488
股利收入	40,431	33,163
其他收入－其他	908	394
合　　計	$42,827	$35,045

(3) 其他利益及損失

	109年度	108年度
處分投資性不動產損失	$(11)	$-
非金融資產減損迴轉利益	2,047	-
什項支出	(359)	(1,037)
合　　計	$1,677	$(1,037)

(4) 財務成本

	109年度	108年度
銀行借款之利息(扣除利息資本化後之餘額)	$4,693	$6,754

14. 其他綜合損益組成部分

民國109年度：

	當期產生	當期重分類調整	其他綜合損益	所得稅利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	$(1,726)	$-	$(1,726)	$-	$(1,726)
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	(28,688)	-	(28,688)	-	(28,688)
合　　計	$(30,414)	$-	$(30,414)	$-	$(30,414)

民國108年度：

	當期產生	當期重分類調整	其他綜合損益	所得稅利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	$1,663	$-	$1,663	$-	$1,663
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	156,607	-	156,607	-	156,607
合　　計	$158,270	$-	$158,270	$-	$158,270

15. 所得稅

(1) 所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	109年度	108年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	$44,950	$62,823
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(21)	855
土地增值稅	2,776	5,638
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用	-	-
所得稅費用	$47,705	$69,316

(2) 所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	109年度	108年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	$252,323	$408,955
以母公司法定所得稅率計算之所得稅	$50,465	$81,791
稅上應予調整之營建利益其所得稅影響數	30	(1,128)
稅上不可減除費用之所得稅影響數	3,686	3,335
免稅收益之所得稅影響數	(10,851)	(21,179)
未分配盈餘加徵所得稅	2,111	-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(21)	855
土地增值稅	2,776	5,638
其他依稅法調整之所得稅影響數	(491)	4
認列於損益之所得稅費用合計	$47,705	$69,316

(3) 本集團部份主要營業活動是屬免稅所得(如土地交易及投資持有國內上市櫃公司股份)，故針對稅上相關不得減除之暫時性差異，未產生遞延所得稅資產(負債)效益。

(4) 所得稅申報核定情形

截至民國109年12月31日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形	備註
本公司	核定至民國107年度	-
子公司－金源營造股份有限公司	核定至民國107年度	-

16. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

	109年度	108年度 追溯後
(1) 基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	$204,629	$339,651
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	186,508	186,508
基本每股盈餘(元)	$1.10	$1.82

	109年度	108年度 追溯後
(2) 稀釋每股盈餘		
本期淨利(千元)	$204,629	$339,651
經調整稀釋效果後之本期淨利(千元)	$204,629	$339,651
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	186,508	186,508
稀釋效果：		
員工紅利－股票(千股)	128	242
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	186,636	186,750
稀釋每股盈餘(元)	$1.10	$1.82

假設金源營造(股)公司對本公司股票之投資不視為庫藏股時之每股盈餘擬制資料：

	109年度	108年度 追溯後
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	$204,629	$339,651
擬制每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	194,307	194,307
擬制每股盈餘(元)	$1.05	$1.75

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

七、關係人交易

本集團主要管理人員之獎酬

	109年度	108年度
短期員工福利	$13,764	$14,677
退職後福利	388	322
合　　計	$14,152	$14,999

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保品：

項　　目	帳面金額 109.12.31	帳面金額 108.12.31	擔保債務內容
不動產、廠房及設備－土地	$17,482	$17,482	短期借款
不動產、廠房及設備－建築物	6,438	6,691	短期借款
投資性不動產－不動產	267,091	268,522	短期借款
存貨	1,003,662	788,609	短期借款、長期借款
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	609,420	632,565	短期借款、應付短期票券
合　　計	$1,904,093	$1,713,869	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至民國109年12月31日止，本集團與地主合作興建房屋情形如下：

工程名稱	公司應付保 證 金	已支付保證金(註)	待付保證金	地主可分產權比例
長安西一案	$36,745	$7,764	$28,981	60%
承德一案	23,749	7,066	16,683	60%
永吉松信案	14,653	4,625	10,028	65%
民生西路案	7,987	2,394	5,593	60%
南昌路一段16號	13,492	10,426	3,066	65%
中和南山路	6,200	1,800	4,400	46%
保安案	4,232	640	3,592	60%
長安匯	3,000	3,000	-	63%
太原路154號	200	200	-	65%
甘州街案	800	800	-	62%
承德路三段128號	2,000	2,000	-	62%
長安西101號	8,500	8,500	-	62%
合　　計	$121,558	$49,215	$72,343	

註：帳列其他流動資產項下之存出保證金。

2. 本集團因發包工程已簽訂而未完成之重要工程合約彙總如下：

工程名稱	合約金額	已付金額	未付金額
長 安 匯	$93,760	$8,592	$85,168

3. 本集團之長安匯、承德一案、民生西案、歸綏民樂街、南昌路一段16號及康寧路一段175巷因與地主簽訂合建契約，自建照核准後至完工交屋日，本集團預計支付予地主房租補貼款約224,410千元，截至民國109年12月31日，本集團已支付地主房租補貼款36,925千元，依其性質應屬取得房地之必要直接成本，故將其帳列存貨項下之營建用地。

十、 重大之災害損失

無此事項。

十一、 重大之期後事項

無此事項。

十二、 其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	109.12.31	108.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$905,060	$928,947
按攤銷後成本衡量之金融資產(註)	395,232	630,887
合　　計	$1,300,292	$1,559,834

金融負債

	109.12.31	108.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	$363,190	$309,000
應付短期票券	-	100,000
應付款項(含其他應付款)	39,865	54,481
長期借款	-	73,500
合　　計	$403,055	$536,981

註： 包括現金及約當現金(不包括庫存現金)。

2. 財務風險管理目的與政策

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本集團對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本集團須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本集團之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本集團之利率風險主要係來自於分類為固定利率借款及浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目包括浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本集團於民國109年及108年度之損益將分別減少/增加363千元及483千元。

權益價格風險

本集團持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本集團持有之上市櫃及未上市櫃權益證券，皆包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量。本集團藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本集團之高階管理階層，董事會則須對重大之權益證券投資決策進行複核及核准。

民國109年及108年度，屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降1%，對於本集團民國109年及108年度之權益之影響分別為增加/減少8,957千元及9,173千元。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本集團之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款)所致。

本集團各單位係依循本集團之信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本集團內部評等標準等因素。本集團亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團以銷售房地為主要業務，有廣大客戶群並未顯著集中與單一客戶進行交易，子公司則以建造房地為主要業務，在建中之個案均係向母公司－三豐建設(股)公司承接，故應收帳款之信用風險並無顯著集中且無法回收之虞。

本集團依照公司政策管理銀行存款之信用風險。由於本集團之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金及銀行借款等工具以維持財務彈性。

下表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率推導而得。

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合　　計
109.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	$237,629	$133,830	$-	$-	$371,459
應付款項(含其他應付款)	39,865	-	-	-	39,865
108.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	$222,191	$93,546	$-	$-	$315,737
應付短期票券	100,000	-	-	-	100,000
應付款項(含其他應付款)	54,481	-	-	-	54,481
長期借款(含預計支付利息)	1,499	10,561	15,415	56,368	83,843

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國109年1月1日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款	來自籌資活動之負債總額
109.1.1	$309,000	$100,000	$73,500	$482,500
現金流量	54,190	(100,000)	(73,500)	(119,310)
非現金之變動	-	-	-	-
109.12.31	$363,190	$-	$-	$363,190

民國108年1月1日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	長期借款	來自籌資活動之負債總額
108.1.1	$699,671	$170,000	$73,500	$943,171
現金流量	(390,671)	(70,000)	-	(460,671)
非現金之變動	-	-	-	-
108.12.31	$309,000	$100,000	$73,500	$482,500

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本集團衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 現金及約當現金、應收款項及應付款項(含其他應付款)之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。

B. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。

C. 銀行借款之公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

(2) 金融工具公允價值層級相關資訊

本集團金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二.9。

8. 資本管理

本集團資本管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本集團依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

9. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級： 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)。

第二等級： 資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級： 資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本集團未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

民國109年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合　　計
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資工具				
股票	$895,713	$9,347	$-	$905,060

民國108年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合　　計
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資工具				
股票	$917,318	$11,629	$-	$928,947

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國109年及108年度間，本集團重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

(3) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國109年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合　　計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.5)	$-	$-	$374,047	$374,047

民國108年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合　　計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.5)	$-	$-	$323,767	$323,767

十三、 附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

(1) 資金貸與他人：無。

(2) 為他人背書保證：無。

(3) 期末持有有價證券情形：詳附表一。

(4) 本期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：無。

(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) 與關係人交易之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上:無。

(8) 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(9) 從事衍生性商品交易：無。

(10) 其他：母子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：詳附表二。

2. 對轉投資事業相關資訊：詳附表三。

3. 大陸投資資訊：無。

4. 主要股東資訊：詳附表四。

十四、 部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分營運單位，並分為下列二個應報導營運部門：

1. 建設營運部門：該部門負責興建國民住宅、商業大樓出租出售。

2. 營造營運部門：該部門負責土木建築工程業務之承攬、經營與投資。

前述應報導營運部門並未彙總一個以上之營運部門。

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據營業損益予以評估，應報導部門之會計政策皆與本集團重要會計政策彙總說明相同。然而，合併財務報表之營業外收入及支出與所得稅係以集團為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國109年度

	應報導部門					
	建設部門	營造部門	小計	其他部門	調節及銷除	集團合計
收入						
來自外部客戶收入	$666,812	$-	$666,812	$-	$-	$666,812
部門間收入	120	46,035	46,155	-	(46,155)	-
收入合計	$666,932	$46,035	$712,967	$-	$(46,155)	$666,812
利息費用	$4,550	$143	$4,693	$-	$-	$4,693
折舊及攤銷	1,903	251	2,154	-	-	2,154
部門損益	$224,557	$(19,939)	$204,618	$(19,928)	$19,928	$204,618
資產						
採用權益法之投資	$-	$-	$-	$13,689	$(13,689)	$-
資產資本支出	1,631	-	1,631	-	-	1,631
部門資產	$3,266,117	$224,997	$3,491,114	$13,689	$(188,964)	$3,315,839
部門負債	$550,175	$42,682	$592,857	$-	$(6,667)	$586,190

民國108年度

	應報導部門					
	建設部門	營造部門	小計	其他部門	調節及銷除	集團合計
收入						
來自外部客戶收入	$1,302,273	$-	$1,302,273	$-	$-	$1,302,273
部門間收入	120	141,149	141,269	-	(141,269)	-
收入合計	$1,302,393	$141,149	$1,443,542	$-	$(141,269)	$1,302,273
利息費用	$6,739	$15	$6,754	$-	$-	$6,754
折舊	1,841	311	2,152	-	-	2,152
部門損益	$356,789	$(17,150)	$339,639	$(17,139)	$17,139	$339,639
資產						
採用權益法之投資	$-	$-	$-	$30,310	$(30,310)	$-
資產資本支出	19,546	-	19,546	-	-	19,546
部門資產	$3,297,072	$223,467	$3,520,539	$30,310	$(200,220)	$3,350,629
部門負債	$687,187	$43,941	$731,128	$-	$(20,723)	$710,405

(1) 每一營運部門之部門損益部包含營業外收入及支出，如其他收入、其他利益及損失、財務成本及所得稅費用等。

(2) 部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下，其他所有的調節及銷除另有詳細之調節揭露於後。

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

	109年度	108年度
應報導部門收入合計數	$712,967	$1,443,542
銷除部門間收入	(46,155)	(141,269)
集團收入	$666,812	$1,302,273

(2) 損益

	109年度	108年度
應報導部門損益合計數	$204,618	$339,639
加計(減除)部門間損益	-	-
繼續營業單位本期淨利	$204,618	$339,639

(3) 資產

	109.12.31	108.12.31
應報導部門資產合計數	$3,504,803	$3,550,849
銷除部門間交易	(188,964)	(200,220)
集團資產	$3,315,839	$3,350,629

(4) 負債

	109.12.31	108.12.31
應報導部門負債合計數	$592,857	$731,128
銷除部門間交易	(6,667)	(20,723)
集團負債	$586,190	$710,405

(5) 其他重大項目：不適用。

3. 地區別資訊：本集團無國外營運部門。

4. 重要客戶資訊：出(租)售房地予一般消費者，故無主要顧客。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表一：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)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
					股數(單位數)	帳面金額	持股比率(%)	公允價值	
本公司	股票	宏普建設(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	8,100,000	$186,300	2.43	$186,300	
	〃	元大金融控股(股)公司	〃	〃	4,270,000	87,748	0.04	87,748	
	〃	台新金融控股(股)公司	〃	〃	10,540,000	139,655	0.09	139,655	
	〃	新光金融控股(股)公司	〃	〃	12,800,000	112,768	0.10	112,768	
	〃	國票金融控股(股)公司	〃	〃	12,820,000	164,737	0.44	164,737	
	〃	永豐金融控股(股)公司	〃	〃	5,700,000	65,265	0.05	65,265	
	〃	合作金庫金融控股(股)公司	〃	〃	5,470,000	111,315	0.04	111,315	
	〃	台灣中小企業銀行(股)公司	〃	〃	2,870,000	27,925	0.04	27,925	
	〃	倍碟科技(股)公司	〃	〃	1,840,000	9,347	3.06	9,347	
						$905,060		$905,060	
金源營造(股)公司	股票	三豐建設(股)公司	(註1)	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資－非流動	7,799,443	$23,401		$156,379	註2
	加：金融資產評價利益					132,978			
	淨額					$156,379			

註1：係本公司轉投資企業金源營造(股)公司期末持有之有價證券。

註2：本公司編製合併財務報表時係以庫藏股會計處理。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表二：母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號(註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	1	在建包作－營建工程	$26,667	與一般廠商相較並無重大差異	0.81%
0	三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	1	在建包作－拆屋及清運垃圾	12,739		0.38%
					$39,406		1.19%

註1：編號欄之填寫方法如下：

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：交易人與本公司之關係如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

註3：若係母子公司間之同一筆交易，其相對交易不再揭露，該交易因編製合併報表而沖銷。

附表三：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

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	去年年底	股數(單位數)	比率	帳面金額			
三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	台北市	土木建築工程業務之承攬	$99,858	$99,858	99,929	99.929%	$13,689	$(19,939)	$(19,928)	(註)

註：因編製合併報表而沖銷。

附表四：主要股東資訊

單位：股

主要股東名稱 \ 股份	持有股數	持股比例
大虹投資股份有限公司	17,820,000	9.17%
宜勝投資股份有限公司	17,710,000	9.11%
宜富投資股份有限公司	13,420,000	6.90%
新威投資股份有限公司	12,760,000	6.56%
新旺投資股份有限公司	12,500,000	6.43%
東台開發股份有限公司	12,400,000	6.38%
有力投資有限公司	12,200,000	6.27%
金讚商務開發股份有限公司	11,220,000	5.77%

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付之普通股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註二：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。