5514

三豐建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一〇年度及民國一〇九年度

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

個體財務報告

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3-6
四、個體資產負債表	7
五、個體綜合損益表	8
六、個體權益變動表	9
七、個體現金流量表	10
八、個體財務報表附註	
(一) 公司沿革	11
(二) 通過財務報告之日期及程序	11
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11-14
(四) 重大會計政策之彙總說明	15-29
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29-31
(六) 重要會計項目之說明	31-47
(七) 關係人交易	47-48
(八) 質押之資產	48
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	49
(十) 重大之災害損失	49
(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. 為他人背書保證資訊	55、57
2. 重大交易事項相關資訊	55-56、57-59
3. 轉投資事業相關資訊	56、60
4. 大陸投資資訊	56
5. 主要股東資訊	56、61
九、重要會計項目明細表	62-76

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民國一一〇年十二月三十一日及民國一〇九年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一一〇年一月一日至十二月三十一日及民國一〇九年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及財務報表附註(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，足以允當表達三豐建設股份有限公司民國一一〇年十二月三十一日及民國一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年一月一日至十二月三十一日及民國一〇九年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

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，與三豐建設股份有限公司保持超然獨立，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，對三豐建設股份有限公司民國一一〇年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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. 存貨評價

三豐建設股份有限公司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，截至民國一一〇年十二月三十一日止，三豐建設股份有限公司存貨淨額為 1,850,618 千元，約佔其總資產 43%，對三豐建設股份有限公司財務報表係屬重大。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，取得三豐建設股份有限公司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。

三豐建設股份有限公司截至民國一一〇年十二月三十一日之存貨，已於個體財務報表附註四、附註五及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

三豐建設股份有限公司截至民國一一〇年十二月三十一日止，透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動為 1,002,737 千元，約佔其總資產 24%，主係投資國內上市櫃股票及基金；另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利益為 161,871 千元，股利收入為 43,077 千元，為民國一一〇年度之主要收益來源；綜上所述透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動之相關交易對三豐建設股份有限公司財務報表係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，核對集保存摺及發詢證函予證券公司以驗證透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動之所有權及存在性。核對銀行對帳單及證券公司對帳單，以驗證買賣交易之真實性及出售時透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利益之正確性。核對期末投資標的之市場價格並核算評價損益，以驗證期末評價時透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利益之正確性。核對股利憑單相關資訊以驗證股利收入認列之真實性及正確性。

三豐建設股份有限公司截至民國一一〇年十二月三十一日之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動，已於個體財務報表附註六及附表二將相關資訊作相關揭露及表達。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估三豐建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算三豐建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三豐建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對個體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個體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個體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股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使三豐建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體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股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

EY安永
Building a better working world

5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

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，決定對三豐建設股份有限公司民國一一〇年度個體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。

安永聯合會計師事務所
金管會證期局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

中華民國一一一年三月八日

三豐建設股份有限公司

個體財產負債表

民國一一〇年及民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資產			一一〇年十二月三十一日		一〇九年十二月三十一日		負債及權益			一一〇年十二月三十一日		一〇九年十二月三十一日	
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	$604,177	14	$391,875	12	2100	短期借款	四、六、八	$464,991	11	$350,190	11
130x	存貨	四、五、六、八	1,850,618	43	1,570,227	48	2110	應付短期票券	四、八	200,000	5	-	-
1410	預付款項		318	-	243	-	2130	合約負債－流動	六	759,302	18	122,714	4
1470	其他流動資產		430,429	10	87,024	3	2150	應付票據		12,366	-	1,133	-
1480	取得合約之增額成本－流動	六	144,959	3	27,874	1	2170	應付帳款		8,650	-	2,423	-
11xx	流動資產合計		3,030,501	70	2,077,243	64	2180	應付帳款－關係人	七	15,238	-	6,667	-
							2200	其他應付款		8,915	-	11,576	-
							2230	本期所得稅負債	四	3,697	-	44,868	2
							2399	其他流動負債－其他		2,129	-	4,288	-
							21xx	流動負債合計		1,475,288	34	543,859	17
	非流動資產							非流動負債					
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	1,002,737	24	905,060	28	2640	淨確定福利負債－非流動	四、六	5,233	-	5,977	-
1550	採用權益法之投資	四、六	11,687	-	13,689	-	2670	其他非流動負債－其他		339	-	339	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	44,417	1	45,051	1	25xx	非流動負債合計		5,572	-	6,316	-
1760	投資性不動產淨額	四、五、六、八	235,204	5	236,483	7							
1780	無形資產	四、六	475	-	497	-							
1900	其他非流動資產		9,338	-	1,783	-							
15xx	非流動資產合計		1,303,858	30	1,202,563	36							
							2xxx	負債總計		1,480,860	34	550,175	17
								權益					
							3100	股本					
							3110	普通股股本	四、六	2,079,091	48	1,943,076	59
							3200	資本公積	六	30,454	1	26,557	1
							3300	保留盈餘	六				
							3310	法定盈餘公積		353,297	8	333,007	10
							3320	特別盈餘公積		9,733	-	9,733	-
							3350	未分配盈餘		62,049	1	260,254	8
								保留盈餘合計		425,079	9	602,994	18
							3400	其他權益		342,260	9	180,389	6
							3500	庫藏股票	四、六	(23,385)	(1)	(23,385)	(1)
							3xxx	權益總計		2,853,499	66	2,729,631	83
1xxx	資產總計		$4,334,359	100	$3,279,806	100		負債及權益總計		$4,334,359	100	$3,279,806	100

(請參閱個體財務報表附註)

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

個體綜合損益表

民國一一〇年及民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新台幣千元

代碼	會計項目	附註	一一〇年度 金額	一一〇年度 %	一〇九年度 金額	一〇九年度 %
4000	營業收入	四、五、六	$5,770	100	$666,932	100
5000	營業成本	六	(7,982)	(138)	(393,386)	(59)
5900	營業毛(損)利		(2,212)	(38)	273,546	41
6000	營業費用	六				
6100	推銷費用		(115)	-	(737)	-
6200	管理費用		(34,850)	(604)	(37,870)	(6)
	營業費用合計		(34,965)	(604)	(38,607)	(6)
6900	營業(損)利		(37,177)	(642)	234,939	35
7000	營業外收入及支出	六				
7100	利息收入		1,219	20	1,731	-
7010	其他收入		43,197	749	40,499	6
7020	其他利益及損失		(1,288)	(22)	(357)	-
7050	財務成本		(2,848)	(49)	(4,550)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(5,838)	(101)	(19,928)	(3)
	營業外收入及支出合計		34,442	597	17,395	3
7900	稅前淨(損)利		(2,735)	(48)	252,334	38
7950	所得稅費用	四、五、六	(4,626)	(80)	(47,705)	(7)
8200	本期淨(損)利		(7,361)	(128)	204,629	31
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		(94)	(2)	(1,490)	-
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		161,871	2,805	(28,688)	(5)
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目		(61)	-	(236)	-
	本期其他綜合損益		161,716	2,803	(30,414)	(5)
8500	本期綜合損益總額		$154,355	2,675	$174,215	26
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘					
	本期淨(損)利		$(0.04)		$1.03	
9850	稀釋每股盈餘	六				
	本期淨(損)利		$(0.04)		$1.02	

(請參閱個體財務報表附註)

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

個體權益變動表

民國一一〇年及民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	項目	股本	資本公積	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 特別盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	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	權益總額
		3100	3200	3310	3320	3350	3420	3500	3XXX
A1	民國109年1月1日餘額	$1,766,433	$23,014	$298,876	$9,733	$356,447	$209,077	$(23,385)	$2,640,195
	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)
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
D1	109年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	204,629	-	-	204,629
D3	109年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	(1,726)	(28,688)	-	(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
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
	109年度盈餘指撥及分配								
B1	提列法定盈餘公積	$-	$-	$20,290	$-	$(20,290)	$-	$-	$-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(97,154)	-	-	(97,154)
B9	普通股股票股利	136,015	-	-	-	(136,015)	-	-	-
	其他資本公積變動								
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	3,897	-	-	-	-	-	3,897
	其他權益								
	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	62,770	-	-	62,770
D1	110年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	-	(7,361)	-	-	(7,361)
D3	110年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	(155)	161,871	-	161,716
D5	110年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	-	(7,516)	161,871	-	154,355
Z1	民國110年12月31日餘額	$2,079,091	$30,454	$353,297	$9,733	$62,049	$342,260	$(23,385)	$2,853,499

(請參閱個體財務報表附註)

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
個體現金流量表
民國一一〇年及民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	項　　目	一一〇年度	一〇九年度
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨(損)利	$(2,735)	$252,334
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,913	1,886
A20200	攤銷費用	107	17
A20900	利息費用	2,848	4,550
A21200	利息收入	(1,219)	(1,731)
A21300	股利收入	(43,077)	(40,429)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	5,838	19,928
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31200	存貨增加	(277,049)	(171,241)
A31230	預付款項(增加)減少	(75)	844
A31240	其他流動資產增加	(343,399)	(47,434)
A31270	取得合約之增額成本增加	(117,085)	(13,854)
A32125	合約負債增加	636,588	25,623
A32130	應付票據增加	11,233	435
A32150	應付帳款增加	6,227	2,408
A32160	應付帳款－關係人增加(減少)	8,571	(14,057)
A32180	其他應付款減少	(2,766)	(2,987)
A32240	淨確定福利負債－非流動減少	(838)	(1,485)
A32230	其他流動負債－其他(減少)增加	(2,159)	1,522
A33000	營運產生之現金流(出)入	(117,077)	16,329
A33100	收取之利息	1,213	1,906
A33500	支付之所得稅	(45,797)	(64,218)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(161,661)	(45,983)
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	(6,634)	(4,802)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	133,598	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(1,117)
B04500	取得無形資產	(85)	(514)
B06700	其他非流動資產增加	(7,555)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	8
B07600	收取之股利	43,077	40,429
BBBB	投資活動之淨現金流入	162,401	34,004
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	114,801	41,190
C00500	應付短期票券增加	200,000	-
C00600	應付短期票券減少	-	(100,000)
C01700	償還長期借款	-	(73,500)
C04400	其他非流動負債－其他減少	-	(140)
C04500	發放現金股利	(97,154)	(88,322)
C05600	支付之利息(含資本化利息)	(6,085)	(5,567)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	211,562	(226,339)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	212,302	(238,318)
E00100	期初現金及約當現金餘額	391,875	630,193
E00200	期末現金及約當現金餘額	$604,177	$391,875

(請參閱個體財務報表附註)

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

個體財務報表附註

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日及

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

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

本公司民國110年及109年1月1日至12月31日之個體財務報告業經董事會於民國111年3月8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

本公司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110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公司並無重大影響。

2. 本公司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	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

(1) 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：達到預定意圖使用狀態前之價款(國際會計準則第16號之修正)

此修正係就企業針對其於資產達到預定使用狀態時出售所生產之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之價款；反之，企業將此等銷售價款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。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國 111 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司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	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
5	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
6	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第12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；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，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等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) 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。

(5) 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，並對國際會計準則第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。

(6) 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第12號之修正)

此修正係限縮國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段中有關遞延所得稅認列豁免之範圍，使該豁免不適用於原始認列時產生相同金額之應課稅及可減除暫時性差異之交易。

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、或解釋對本公司並無重大影響。

四、 重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國110年度及109年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告編製準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此，投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體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，個體財務報表均以新台幣千元為單位。

3. 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12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12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12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12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。

本公司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。

4. 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個月內之定期存款等)。

5. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司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

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司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

<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>

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。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

本公司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。

本公司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，本公司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，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司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

本公司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

本公司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公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

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. 一組金融資產、金融負債或兩者，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，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，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。

當本公司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。

6. 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本公司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。

本公司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。

7. 存貨

本公司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。

8. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主要係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級適用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」等科目。

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，本公司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

本公司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。

本公司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，本公司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

本公司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，本公司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，本公司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，本公司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，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司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。

本公司於開始日，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，若本公司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，本公司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。

本公司於開始日，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公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，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，本公司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。

本公司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，本公司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。

本公司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。

對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本公司選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

<u>公司為出租人</u>

本公司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，本公司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，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司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。

本公司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

本公司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，本公司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。

本公司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，本公司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，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

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) 當本公司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

本公司於取得母公司股票(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

本公司開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本公司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公司已無其他用途，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，本公司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。本公司因已自客戶收取(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公司重大財務利益，本公司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，本公司不調整承諾之對價金額。

委建收入

本公司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。本公司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。

本公司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，本公司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

本公司編製個體財務報表時，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

在採用本公司會計政策之過程中，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

本公司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－公司為出租人

本公司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，本公司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。對用以衡量確定福利成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

(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，係依據本公司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，因本公司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。

(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

	110.12.31	109.12.31
庫存現金	$30	$30
活期及支票存款	102,147	103,845
定期存款	502,000	288,000
合　　計	$604,177	$391,875

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110.12.31	109.12.31
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	$987,391	$895,713
未上市櫃公司股票	15,346	9,347
合　　計	$1,002,737	$905,060

本公司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。

本公司持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一〇年及一〇九年度之股利收入相關資訊如下：

	110年度	109年度
與資產負債表日仍持有之投資相關		
當期認列之股利收入	$43,077	$40,429

本公司考量投資策略出售並除列部份透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一〇年度與除列相關資訊如下：

	110年度
於除列日之公允價值	$133,598
由其他權益轉列保留盈餘之累積損益	$62,770

3. 存貨

	110.12.31	109.12.31
待售房地	$33,026	$33,026
營建土地	295,941	757,575
在建房地	1,482,485	763,995
預付土地款	39,166	15,631
合　　計	$1,850,618	$1,570,227

(1) 待售房地明細如下：

	110.12.31			109.12.31		
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	$15,628	$10,622	$26,250
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
合　　計	$19,767	$13,259	$33,026	$19,767	$13,259	$33,026

(2) 營建土地明細如下：

工程名稱	土地位置標示	110.12.31	109.12.31
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	32,856	24,575
延平長安案	台北市大同區玉泉段	18,746	18,746
雲 極 案	台北市大同區雙連段	-	247,734
太原路圓環段	台北市大同區圓環段	22,061	22,062
和平西路案	台北市中正區南海段	809	809
承德路三段128號	台北市大同區大同段	6,332	-
保 安 宮	台北市大同區橋北段	-	264,863
南京東四段案	台北市松山區美仁段	-	480
雲 迪 案	台北市大同區延平段	46,683	35,825
南昌路一段16號	台北市中正區南海段	22,096	3,168
康寧路一段175巷	台北市內湖區康寧段	132,796	125,751
天母天玉街案	台北市天母區天母段	33	33
合　　計		$295,941	$757,575

(3) 在建房地係已投入之房地成本，明細如下：

工程名稱	摘要	110.12.31	109.12.31	興建方式
長 安 匯	土地成本	$19,912	$16,775	合建分屋
	工程成本	114,676	35,233	
承德一案	土地成本	625,266	608,085	合建分屋
	工程成本	61,790	41,040	
雲 極 案	土地成本	283,198	-	合建分屋
	工程成本	50,103	-	
保 安 宮	土地成本	264,863	-	合建分屋
	工程成本	9,586	-	
其 他	工程成本	53,091	62,862	-
合 計		$1,482,485	$763,995	

(4) 本公司在建房地借款成本資本化資訊如下：

	110年度	109年度
資本化利息之金額	$3,342	$1,047
資本化利率區間	1.06%~1.85%	1.2%~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	54%	111年

(6) 預付土地款明細如下：

土地位置標示	110.12.31	109.12.31
長 安 匯	$4,104	$4,059
昌 吉 案	16,008	-
長安西101號	15,446	-
其 他	3,608	11,572
合 計	$39,166	$15,631

(7) 本公司認列之營業成本如下：

	110年度	109年度
營建工程成本	$6,703	$389,355
委建之營建成本	-	2,747
租賃成本	1,279	1,284
合 計	$7,982	$393,386

(8) 本公司之存貨提供擔保情事，請參閱附註八。

4. 採用權益法之投資

被投資公司名稱	110.12.31 金額	110.12.31 持股比例	109.12.31 金額	109.12.31 持股比例
投資子公司：				
金源營造(股)公司	$11,687	99.929%	$13,689	99.929%

投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

5. 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：					
109.1.1	$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
增添－源自購買	-	-	-	-	-
移轉	-	-	-	-	-
110.12.31	$35,855	$16,214	$1,610	$852	$54,531
折舊及減損：					
109.1.1	$-	$(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)
當期折舊	-	(456)	(116)	(62)	(634)
移轉	-	-	-	-	
110.12.31	$-	$(8,224)	$(1,341)	$(549)	$(10,114)
淨帳面金額：					
110.12.31	$35,855	$7,990	$269	$303	$44,417
109.12.31	$35,855	$8,446	$385	$365	$45,051

本公司不動產、廠房及設備提供擔保之情事，請參閱附註八。

6. 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：			
109.1.1	$200,370	$71,769	$272,139
增添－源自購買	-	-	-
轉出至存貨	(1,244)	(413)	(1,657)
109.12.31	199,126	71,356	270,482
增添－源自購買	-	-	-
轉出至存貨	-	-	-
110.12.31	$199,126	$71,356	$270,482
折舊及減損：			
109.1.1	$-	$(32,726)	$(32,726)
當期折舊	-	(1,284)	(1,284)
轉出至存貨	-	11	11
109.12.31	-	(33,999)	(33,999)
當期折舊	-	(1,279)	(1,279)
轉出至存貨	-	-	-
110.12.31	$-	$(35,278)	$(35,278)
淨帳面金額：			
110.12.31	$199,126	$36,078	$235,204
109.12.31	$199,126	$37,357	$236,483

(2) 本公司所持有之投資性不動產於民國110年及109年度所產生之租金收入分別為5,770千元及6,267千元；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) 本公司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。本公司持有之投資性不動產公允價值於民國110年12月31日及109年12月31日皆為250,304千元，前述公允價值係參考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，並以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) 本公司投資性不動產提供擔保之情事，請參閱附註八。

7. 無形資產

	電腦軟體	合計
成本：		
110.1.1	$514	$514
增添－外部取得	85	85
110.12.31	$599	$599
109.1.1	$-	$-
增添－外部取得	514	514
109.12.31	$514	$514
攤銷及減損：		
110.1.1	$(17)	$(17)
攤銷	(107)	(107)
110.12.31	$(124)	$(124)
109.1.1	$-	$-
攤銷	(17)	(17)
109.12.31	$(17)	$(17)
淨帳面金額：		
110.12.31	$475	$475
109.12.31	$497	$497

認列無形資產之攤銷金額如下：

	110年度	109年度
營業費用	$107	$17

8. 短期借款

	利率區間(%)	110.12.31	109.12.31
無擔保銀行借款	1.058%~1.85%	$49,700	$4,900
擔保銀行借款	1.06%~1.85%	415,291	345,290
合　　計		$464,991	$350,190

(1) 本公司截至民國110年及109年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別為2,363,346千元及1,288,146千元。

(2) 上述短期借款之抵押擔保情形，請參閱附註八。

9. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「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，本公司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。

本公司民國110年及109年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為597千元及592千元。

確定福利計畫

本公司依「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1個月平均工資計算。15年以內(含)的服務年資滿1年給與兩個基數，超過15年之服務年資每滿年給與1個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額4%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，本公司於每年年度終了前，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3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。因本公司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110年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥1,062千元。

截至民國110年及109年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於7年及8年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本下：

	110年度	109年度
當期服務成本	$209	$265
淨確定福利負債(資產)之淨利息	16	41
合　　計	$225	$306

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
確定福利義務現值	$25,601	$24,946	$22,474
計畫資產之公允價值	(20,368)	(18,969)	(16,502)
其他非流動負債－淨確定福利負債之帳列數	$5,233	$5,977	$5,972

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)
109.1.1	$22,474	$(16,502)	$5,972
當期服務成本	265	-	265
利息費用(收入)	153	(112)	41
小　　計	22,892	(16,614)	6,278
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	1,743	-	1,743
經驗調整	311	(564)	(253)
小　　計	24,946	(17,178)	7,768
雇主提撥數	-	(1,791)	(1,791)
109.12.31	24,946	(18,969)	5,977
當期服務成本	209	-	209
利息費用(收入)	67	(51)	16
小　　計	25,222	(19,020)	6,202
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	(474)	-	(474)
經驗調整	853	(286)	567
小　　計	25,601	(19,306)	6,295
雇主提撥數	-	(1,062)	(1,062)
110.12.31	$25,601	$(20,368)	$5,233

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	110.12.31	109.12.31
折 現 率	0.52%	0.27%
預期薪資增加率	3.00%	3.00%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	110年度		109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%	$-	$(900)	$-	$(995)
折現率減少0.5%	965	-	1,070	-
預期薪資增加0.5%	936	-	1,036	-
預期薪資減少0.5%	-	(883)	-	(974)

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。

10. 權益

(1) 普通股

截至民國110年12月31日及109年12月31日止，本公司額定股本分別為3,000,000千元及3,000,000千元，實收資本額分別為2,079,091千元及1,943,076千元，每股票面金額10元，分別為207,909仟股及194,307千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於民國110年7月23日經股東會決議，民國109年度之盈餘分配以股東股息紅利136,015千元，轉增資發行新股13,601千股，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110年8月16日核准生效，並以民國110年9月10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

	110.12.31	109.12.31
庫藏股票交易	$3,830	$3,830
庫藏股票交易－其他	26,610	22,713
處分資產增益	14	14
合　　計	$30,454	$26,557

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110年及109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110年及109年12月31日持有本公司股票股數分別為8,345千股及7,799千股。

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。

本公司依金管會於民國110年3月31日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就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，提列特別盈餘公積。嗣 後本公司因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之 比例予以迴轉分派盈餘。

本公司於民國111年3月8日及民國110年7月23日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國110年度及109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)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	$5,525	$20,290	$-	$-
普通股現金股利	-	97,154	0.25	0.5
普通股股票股利	54,056	136,015	0.26	0.7

本公司民國110年度盈餘分配議案，截至財務報告日止，尚未經股東會決議，上述有關董事會通過及股東會決議盈餘分派情形，可至公開資訊觀測站查詢。

有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.13。

(5) 資本公積配發股利

本公司於民國111年3月8日董事會決議以庫藏股交易之資本公積29,107千元配發民國110年度股票股利，每仟股配發14股。民國110年度之資本公積配發股票股利，截至財務報告日止，尚未經股東會決議。

11. 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入		
出售房地收入	$-	$657,103
委建之營建收入	-	3,462
小　　計	-	660,565
租賃收入	5,770	6,367
合　　計	$5,770	$666,932

本公司民國110年及109年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	110年度	109年度
	建設部門	建設部門
出售房地收入	$-	$657,103
委建之營建收入	-	3,462
合　　計	$-	$660,565
收入認列時點：		
於某一時點	$-	$657,103
隨時間逐步滿足	-	3,462
合　　計	$-	$660,565

(2) 合約餘額

	110.12.31	109.12.31
合約負債－流動		
房地銷售合約	$757,112	$120,524
不動產租賃合約	2,190	2,190
合　　計	$759,302	$122,714

(3) 合約成本

	110.12.31	109.12.31
取得合約之增額成本	$144,959	$42,746
減：累計攤銷	-	(14,872)
累計減損	-	-
合　　計	$144,959	$27,874

本公司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110年及109年分別認列0千元及14,872千元之攤銷費用，並列報於營業成本。

12. 租賃

本公司為出租人

本公司對自有之投資性不動產相關揭露請詳附註六.6。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。

	110年度	109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	$5,770	$6,367

本公司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六.6。本公司簽訂重大營業租賃合約，民國110年12月31日及109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：

	110.12.31	109.12.31
不超過一年	$4,204	$4,704
超過一年但不超過五年	3,684	2,611
合　　計	$7,888	$7,315

13. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

性質別 / 功能別	110年度			109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	$-	$17,612	$17,612	$-	$19,475	$19,475
勞健保費用	-	1,523	1,523	-	1,366	1,366
退休金費用	-	822	822	-	898	898
董事酬金	-	720	720	-	3,025	3,025
其他員工福利費用	-	461	461	-	477	477
折舊費用	1,279	634	1,913	1,284	602	1,886
攤銷費用	-	107	107	-	17	17

(1) 本年度及前一年度之員工人數均為22人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。

(2) 本年度及前一年度平均員工福利費用分別為1,276千元及1,388千元；本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為1,101千元及1,217千元；平均員工薪資費用調整變動情形為(9.53)%。

(3) 本年度及前一年度監察人酬金分別為140千元及615千元。

(4) 本公司董事、監察人與經理人酬金之政策，依循「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」之規定，提請薪資報酬委員會審議。經理人酬金政策主要參酌個人經歷、表現、對公司之貢獻、未來潛力及公司經營績效而定；員工、董事及監察人酬金政策係公司有盈餘年度，依公司章程規定辦理。員工薪酬包含本薪、各項津貼、職務加給、加班費及各項獎金等。本薪概依其學經歷、專業技能及擔任職位價值，並考量同業薪資水準核定之；獎金發放則視公司年度營運盈餘狀況及部門、個人設定之目標達成而定。

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110年度未有獲利，故未估列員工酬勞及董監酬勞。

本公司民國109年度實際配發員工酬勞與董監酬勞皆為2,575千元，其與民國109年度財務報告以費用列帳之金額並無差異。

14. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	110年度	109年度
利息收入		
攤銷後成本衡量之金融資產	$1,219	$1,731

(2) 其他收入

	110年度	109年度
股利收入	$43,077	$40,429
其他收入－其他	120	70
合　　計	$43,197	$40,499

(3) 其他利益及損失

	110年度	109年度
什項支出	$(1,288)	$(357)

(4) 財務成本

	110年度	109年度
銀行借款之利息(扣除利息資本化後之餘額)	$2,848	$4,550

15. 其他綜合損益組成部分

民國110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：					
確定福利計畫之精算(損)益	$(94)	$-	$(94)	$-	$(94)
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	161,871	-	161,871	-	161,871
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(61)	-	(61)	-	(61)
合　　計	$161,716	$-	$161,716	$-	$161,716

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：					
確定福利計畫之精算(損)益	$(1,490)	$-	$(1,490)	$-	$(1,490)
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)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(236)	-	(236)	-	(236)
合　　計	$(30,414)	$-	$(30,414)	$-	$(30,414)

16. 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

	110年度	109年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	$3,706	$44,950
以前年度之當期所得稅於本期之調整	19	(21)
土地增值稅	901	2,776
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(利益)	-	-
所得稅費用	$4,626	$47,705

(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：

	110年度	109年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	$(2,735)	$252,334
以本公司法定所得稅率20%計算之所得稅	$(547)	$50,467
稅上應予調整之營建利益所得稅影響數	(180)	30
稅上不可減除費用之所得稅影響數	1,000	3,689
免稅收益之所得稅影響數	(8,615)	(10,851)
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	19	(21)
土地增值稅	901	2,776
最低稅負應繳納金額	3,706	-
其他依稅法調整之所得稅影響數	8,342	(496)
認列於損益之所得稅費用合計	$4,626	$47,705

(3) 本公司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110年12月31日，本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108年度	-

17. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本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，係以當期歸屬於本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。

	110年度	109年度 追溯後
(1) 基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	$(7,361)	$204,629
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	199,564	199,564
基本每股盈餘(元)	$(0.04)	$1.03
(2) 稀釋每股盈餘		
本期淨利(千元)	$(7,361)	$204,629
經調整稀釋效果後之本期淨利(千元)	$(7,361)	$204,629
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	199,564	199,564
稀釋效果：		
員工紅利－股票(千股)	-	128
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	199,564	199,692
稀釋每股盈餘(元)	$(0.04)	$1.02

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：

	110年度	109年度 追溯後
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	$(7,361)	$204,629
擬制每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	207,909	207,909
擬制每股盈餘(元)	$(0.04)	$0.98

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

於財務報導期間與本公司有交易之關係人為子公司—金源營造股份有限公司。

1. 租金收入

		110年度		109年度	
關係人	租賃標的物	租賃期間	金額	租賃期間	金額
子公司	長安東路二段173號7樓	110.1.1-110.12.31	$120	109.1.1-109.12.31	$120

2. 發包工程及應付關係人款項

(1) 截至民國110年及109年12月31日止，本公司與金源營造(股)公司簽訂之工程合約如下：

	110.12.31			
項　　目	工程承包價	累計已付工程款	工程狀態	預計完工年度
長 安 匯	$200,000	$92,000	未完工	111年

	109.12.31			
項　　目	工程承包價	累計已付工程款	工程狀態	預計完工年度
長 安 匯	$200,000	$21,000	未完工	111年

(2) 針對上述工程合約，子公司於民國110年及109年度間向本公司請款金額如下：

關係人	性質	科目	110年度	109年度
子公司	發包工程款	在建工程－在建包作	$145,504	$39,406

(3) 截至民國110年及109年12月31日因上述工程所產生之應付關係人款項，明細如下：

關係人	性質	科目	110.12.31	109.12.31
子公司	發包工程款	應付票據及帳款	$15,238	$6,667

(4) 上項發包工程之交易價格及收款條件與一般廠商無重大差異。

(5) 本公司於110年及109年度因已完工工程追加之工程款，所產生之營業成本，明細如下：

關係人	性質	科目	110年度	109年度
子公司	追加工程款	營業成本	$6,656	$-

3. 本公司與台灣郵政股份有限公司台北郵局簽訂租約，租期由民國106年8月1日至民國111年7月31日，由金源營造股份有限公司擔任本公司之連帶保證人。

4. 本公司主要管理階層之獎酬

	110年度	109年度
短期員工福利	$6,895	$10,354
退職後福利	227	207
合　　計	$7,122	$10,561

八、 質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

項　目	帳面金額 110.12.31	帳面金額 109.12.31	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	6,186	6,438	短期借款
投資性不動產－不動產	216,988	218,132	短期借款
存貨	1,003,662	1,003,662	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	766,260	609,420	短期借款、應付短期票券
合　　計	$2,010,578	$1,855,134	

九、 重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至民國110年12月31日止，本公司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	$6,954	$29,791	60%
承德一案	27,943	12,211	15,732	60%
永吉松信案	14,653	4,625	10,028	65%
雲 極 案	7,987	5,593	2,394	60%
南昌路一段16號	13,492	9,426	4,066	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%
保 安 宮	2,000	2,000	-	62%
長安西101號	17,500	12,500	5,000	62%
合 計	$134,752	$59,749	$75,003	

註：帳列其他流動資產項下之存出保證金。

2. 本公司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	$200,000	$92,000	$108,000

3. 本公司之長安匯、承德一案、雲極案、雲迪案、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，本公司預計支付予地主房租補貼款約286,683千元，截至民國110年12月31日，本公司已支付地主房租補貼款98,856千元，依其性質應屬取得房地之必要直接成本，故將其帳列存貨之「營建用地」或「在建房地」項下。

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

	110.12.31	109.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$1,002,737	$905,060
按攤銷後成本衡量之金融資產現金及約當現金 (不包括庫存現金)	604,147	391,845
合　　計	$1,606,884	$1,296,905

金融負債

	110.12.31	109.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	$464,991	$350,190
應付短期票券	200,000	-
應付款項(含其他應付款)	45,169	21,799
合　　計	$710,160	$371,989

2. 財務風險管理目的與政策

本公司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，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司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，本公司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

本公司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，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

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，本公司之利率風險主要係來自於浮動利率投資、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，對本公司於民國110年及109年度之損益將分別減少/增加465千元及350千元。

權益價格風險

本公司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。本公司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類別。本公司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公司之高階管理階層，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110年及109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%，對於本公司民國110年及109年度之權益之影響分別為增加/減少9,874千元及8,957千元。

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。本公司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。

本公司各單位係依循本公司之信用風險之政策、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公司內部評等標準等因素。本公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款)，以降低特定交易對手之信用風險。

本公司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，故應收帳款之信用風險並無顯著集中且無法回收之虞。

本公司依照公司政策管理銀行存款之信用風險。由於本公司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

本公司藉由現金及約當現金及銀行借款等工具以維持財務彈性。

下表係彙總本公司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曲線推導而得。

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
110.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	$337,485	$135,860	$-	$-	$473,345
應付短期票券	200,000	-	-	-	200,000
應付款項(含其他應付款)	45,169	-	-	-	45,169
109.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	$224,393	$133,814	$-	$-	$358,207
應付款項(含其他應付款)	21,799	-	-	-	21,799

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國110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	來自籌資活動之負債總額
110.1.1	$350,190	$-	$350,190
現金流量	114,801	200,000	314,801
110.12.31	$464,991	$200,000	$664,991

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	41,190	(100,000)	(73,500)	(132,310)
109.12.31	$350,190	$-	$-	$350,190

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。本公司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

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二.9。

8. 資本管理

本公司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。本公司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

本公司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110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	$987,391	$15,346	$-	$1,002,737

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

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國110年及109年度，本公司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110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(詳附註六.6)	$-	$-	$250,304	$250,304

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(詳附註六.6)	$-	$-	$250,304	$250,304

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：詳附表一。

(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)：詳附表二。

(4) 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(5) 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(6) 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(7) 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(8) 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(9) 從事衍生工具交易：無。

(10) 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：詳附表三。

2. 轉投資事業相關資訊：詳附表四。

3. 大陸投資資訊：無。

4. 主要股東資訊：詳附表五。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表一：為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號(註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額(註3)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註4)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係(註2)										
0	三豐建設股份有限公司	金源營造股份有限公司	4	$570,700	$180,000	$180,000	$28,000	$180,000	6.31%	$1,426,750	Y	N	N

註1：按權益法評價之被投資公司。

(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，同一公司編碼應相同。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

(1) 有業務往來之公司。

(2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司背書保證作業程序規定，對本公司百分之百持有之單一企業背書保證限額以不逾本公司當期財務報表歸屬於母公司之淨值百分之二十為限。

註4：本公司背書保證作業程序規定，累積對外背書保證責任總額以不逾本公司當期財務報表歸屬於母公司之淨值百分之五十為限。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表二：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 股數(單位數)	期末 帳面金額	期末 持股比率(%)	期末 公允價值	備註
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	$187,515	2.43	$187,515	
	〃	元大金融控股(股)公司	〃	〃	4,270,000	108,031	0.04	108,031	
	〃	台新金融控股(股)公司	〃	〃	10,418,793	197,436	0.09	197,436	
	〃	新光金融控股(股)公司	〃	〃	13,600,000	150,280	0.09	150,280	
	〃	國票金融控股(股)公司	〃	〃	13,268,700	212,963	0.44	212,963	
	〃	永豐金融控股(股)公司	〃	〃	5,700,000	92,055	0.05	92,055	
	〃	合作金庫金融控股(股)公司	〃	〃	382,400	9,732	0.00	9,732	
	〃	台灣中小企業銀行(股)公司	〃	〃	2,967,580	29,379	0.04	29,379	
	〃	倍碟科技(股)公司	〃	〃	1,840,000	15,346	3.06	15,346	
						$1,002,737		$1,002,737	

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表三：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	$76,190	與一般廠商相較並無重大差異	1.74%
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	29,908		0.68%
0	三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	1	營業成本	6,656		117.81%

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。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表四：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%	$11,687	$(5,838)	$(5,838)	

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)

附表五：主要股東資訊

單位：股

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
大虹投資股份有限公司	19,170,400	9.22%
宜勝投資股份有限公司	18,949,700	9.11%
宜富投資股份有限公司	14,360,400	6.90%
有力投資有限公司	14,000,100	6.73%
新威投資股份有限公司	13,660,200	6.57%
東台開發股份有限公司	13,429,500	6.45%
新旺投資股份有限公司	13,404,000	6.44%
金讚商務開發股份有限公司	12,000,400	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。

重要會計項目明細表目錄

	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	附註六.1
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動明細表	附表二
存貨明細表	1
預付款項明細表	2
其他流動資產明細表	3
取得合約之增額成本－流動明細表	附註六.11
採用權益法之投資變動明細表	4
不動產、廠房及設備成本及累計折舊變動明細表	附註六.5
投資性不動產變動及累計折舊變動明細表	附註六.6
無形資產及累計攤銷變動明細表	附註六.7
其他非流動資產明細表	5
短期借款明細表	6
應付短期票券明細表	7
合約負債－流動明細表	8
應付票據明細表	9
應付帳款明細表	10
應付帳款－關係人明細表	附註七.2
其他應付款明細表	11
其他流動負債－其他明細表	12
淨確定福利負債－非流動明細表	附註六.9
其他非流動負債－其他明細表	13
損益項目明細表：	
營業收入明細表	附註六.11
營業成本明細表	附註六.3
營業費用明細表	14
財務成本明細表	附註六.14
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表	附註六.13

三豐建設股份有限公司

1.存貨明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	金額		備　　註
	小 計	淨變現價值(註)	
營建用地	$295,941	$295,941	1.左列各項目之摘要明細，請參閱個體財務報表附註六.3。 2.左列資產提供擔保情形，請參閱個體財務報表附註八。
待售房地	33,026	33,026	
在建房地	1,482,485	1,482,485	
預付土地款	39,166	39,166	
合　計	$1,850,618		

註：由於建設公司行業特性，恐日後出現淨變現價值波動過大之未預期情況而有誤導投資大眾之虞，故將帳列成本與淨變現價值比較，取孰低者列為財務報表揭露之淨變現價值。

三豐建設股份有限公司

2.預付款項明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
其他預付費用		$138	
其他預付款		180	
合　計		$318	

三豐建設股份有限公司

3.其他流動資產明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　註
工程存出保證金		$59,749	
其他金融資產	預售屋價金信託	369,129	
應收利益		1,342	
暫付款	土地處理費等	202	
代付款		7	
合　計		$430,429	

三豐建設股份有限公司

4.採用權益法之投資變動明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

名　　稱	期初餘額			本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股數	持股比例	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比率	金額	單價	總價		
金源營造股份有限公司	99,929	99.929%	$13,689	-	$3,897 (註1)	-	$(5,899) (註2)	99,929	99.929%	$11,687	$-	$198,093 (註3)	無	

註1：本期增加數係子公司取得母公司現金股利銷除數$3,897千元。

註2：本期減少數係依權益法認列之權益變動影響數$61千元及依權益法認列之投資損失$5,838千元。

註3：屬無活絡市場報價且公允價值無法可靠衡量，故以民國一一〇年十二月三十一日之股權淨值核算。

三豐建設股份有限公司

5.其他非流動資產明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　註
存出保證金		$9,338	

三豐建設股份有限公司

6.短期借款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間(%)	融資額度	抵押或擔保	備註
無擔保借款	彰化銀行	$49,700	109.12.25~112.6.25	1.80%	$140,000	無	
擔保借款	彰化銀行	$92,000	107.6.15~111.6.15	1.85%	$92,000	有	左列借款提
	日盛銀行	40,000	110.7.12~111.7.12	1.30%	120,000	〃	供擔保情形
	元大銀行	75,000	110.11.19~111.11.19	1.13%	150,000	〃	，請參閱個
	華南銀行	74,000	110.12.10~115.12.31	1.50%	74,000	〃	體財務報表
	永豐銀行	84,291	109.8.14~112.8.14	1.50%	87,136	〃	
	國泰銀行	50,000	110.6.8~111.6.8	1.50%	105,000	〃	
	小計	$415,291					
	合計	$464,991					

三豐建設股份有限公司

7.應付短期票券款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間(%)	金 額	備註
發行商業本票	中華票券金融股份有限公司	一年內到期	1.128%~1.24%	$200,000	左列借款提供擔保情形，請參閱個體財務報表附註八。

三豐建設股份有限公司

8.合約負債－流動明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　要	金　　額	備　註
預收房地款		$757,112	
預收收入		2,190	
合　　計		$759,302	

三豐建設股份有限公司

8.應付票據明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

客戶名稱	摘　要	金　　額	備　註
應付票據－非關係人：			
A客戶		$11,983	
其　他		383	(金額小於該科目5%以下)
合　計		$12,366	

三豐建設股份有限公司

9.應付帳款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

客戶名稱	摘　要	金　　額	備　註
應付帳款－非關係人：			
A客戶		$6,147	
B客戶		2,488	
其　他		15	(金額小於該科目5%以下)
合　計		$8,650	

三豐建設股份有限公司

10.其他應付款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　要	金　　額	備　註
員工薪資		$4,129	
借款利息		379	
勞 務 費		780	
其　　他		3,627	(金額小於該科目5%以下)
合　　計		$8,915	

三豐建設股份有限公司

11.其他流動負債－其他明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　要	金　額	備 註
暫收款		$24	
代收款	薪資所得稅及勞健保等	806	
其　他		1,299	
合　計		$2,129	

三豐建設股份有限公司

12.其他非流動負債－其他明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　要	金　額	備 註
存入保證金		$339	

三豐建設股份有限公司

13.營業費用明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項　　目	摘　　要	金　額		備　註
		小　計	合　計	
推銷費用	其他費用	$115	$115	
管理費用	薪資支出	18,213		
	稅　　捐	3,822		
	勞 務 費	2,402		
	保 險 費	1,634		
	修 繕 費	1,019		
	租金支出	954		
	退 休 金	822		
	保 全 費	728		
	其他費用	5,256	34,850	
合　　計			$34,965	

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第　　1111174　　號

會員姓名：
(1) 楊智惠
(2) 許新民

事務所名稱：　安永聯合會計師事務所

事務所地址：　台北市信義區基隆路一段333號9樓　　事務所統一編號：04111302

事務所電話：　(02)27578888　　委託人統一編號：22817225

會員書字號：
(1) 北市會證字第 1865 號
(2) 北市會證字第 1867 號

印鑑證明書用途：　辦理　三豐建設股份有限公司

110　年度（自民國　110　年 01 月 01 日　至　110　年 12 月 31 日　）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	楊智惠	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	許新民	存會印鑑（二）	

理事長：　　核對人：

中　華　民　國　111 年 03 月 04 日