股票代碼：5512

力麒建設股份有限公司

個體財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：台北市吉林路99號8樓

電　　話：(02)2100-2288

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～13
(四)重大會計政策之彙總說明	13～25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26～47
(七)關係人交易	47～50
(八)質押之資產	50
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	50～51
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其　　他	51
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	52～55
2.轉投資事業相關資訊	56～57
3.大陸投資資訊	57
(十四)部門資訊	57
九、重要會計項目明細表	58～62

KPMG
安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

力麒建設股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

力麒建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告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，足以允當表達力麒建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

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個體財務報告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，與力麒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。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，對力麒建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價所涉及之假設及估計不確定因素請詳附註五；存貨相關揭露請詳附註六(三)存貨。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

關鍵查核事項之說明：

力麒建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約66%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於力麒建設股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行力麒建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得力麒建設股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得外部鑑價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

二、投資性不動產之減損評估

有關投資性不動產認列及衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(十)及(十一)；對其減損評估之假設及估計不確定因素請詳附註五；有關投資性不動產揭露請詳附註六(六)。

關鍵查核事項之說明：

力麒建設股份有限公司所持有之投資性不動產為營運之重要資產，其占總資產8%；投資性不動產之減損評估係依國際會計準則第40號規定處理，由於力麒建設股份有限公司所持有投資性不動產之價值亦受政府政策及經濟景氣影響，故於財務報導日之減損評估係屬重要，且評估過程及評價方式須仰賴管理階層之主觀判斷，若減損評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，投資性不動產減損評估之測試為本會計師執行力麒建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解力麒建設股份有限公司資產減損評估之控制及會計處理，確認所有需進行減損測試之資產皆已完整納入管理階層之評估流程；取得管理當局有關評估假設資料或外部鑑價報告，評估衡量可回收金額所使用之評價方式之合理性，及參考外部市場數據、可比較市場交易資訊等，並以抽樣方式執行檢查及驗算，以核對評估資料及假設之合理性及完整性。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估力麒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力麒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。

力麒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告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告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告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告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.辨認並評估個體財務報告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，惟其目的非對力麒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，以及使力麒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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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力麒建設股份有限司不再具有繼續經營之能力。

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

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成力麒建設股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對力麒建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：張淑瑩　陳泉哲

證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一〇七年三月二十三日

力麒建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資產	106.12.31 金額	%	105.12.31 金額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 120,878	-	195,134	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	130,227	1	158,478	1
1150	應收票據淨額(含關係人)(附註七)	1,658	-	3,131	-
1172	應收帳款淨額(含關係人)(附註七)	485	-	107	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	16,960,480	66	17,172,353	67
1419	其他預付費用	28,106	-	28,106	-
1476	其他金融資產-流動(附註七、八及九)	378,225	1	404,938	2
1479	其他流動資產-其他	58,875	-	52,397	-
		17,678,934	68	18,014,644	71
	非流動資產：				
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(二))	24,950	-	25,875	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	37,521	-	1,815	-
1550	採用權益法之投資(附註六(四)及八)	5,070,410	21	4,746,991	19
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)))	5,208	-	6,642	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	2,052,859	8	2,148,871	8
1780	無形資產	1,782	-	2,104	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	69,604	-	115,930	-
1960	預付投資款(附註六(二))	176,394	1	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	481,642	2	471,642	2
		7,920,370	32	7,519,870	29
	資產總計	$ 25,599,304	100	25,534,514	100

	負債及權益	106.12.31 金額	%	105.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七))	$ 8,397,837	34	8,178,266	32
2110	應付短期票券	260,000	1	345,000	1
2150	應付票據(附註七)	78,699	-	80,742	-
2170	應付帳款(附註七)	88,963	-	109,688	-
2200	其他應付款(附註六(十七)及七)	74,769	-	48,106	-
2312	預收房地款(附註六(十)及九)	364,853	1	326,680	1
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	305,818	1	290,818	2
2399	其他流動負債-其他	3,603	-	6,263	-
		9,574,542	37	9,385,563	36
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(九))	1,989,354	8	1,985,805	8
2541	長期借款(附註六(八))	273,477	1	824,295	3
2640	淨確定福利負債-非流動(附註六(十二))	35,024	-	35,041	-
2645	存入保證金(附註六(四)及七)	127,523	-	16,052	-
		2,425,378	9	2,861,193	11
	負債總計	11,999,920	46	12,246,756	47
	權益(附註六(十四))：				
3110	普通股股本	7,439,927	30	7,439,927	30
3200	資本公積	612,322	2	915,736	4
3310	法定盈餘公積	1,107,629	4	1,094,491	4
3350	未分配盈餘	4,515,407	18	3,909,912	15
3400	其他權益	22,294	-	25,887	-
3500	庫藏股票	(98,195)	-	(98,195)	-
	權益總計	13,599,384	54	13,287,758	53
	負債及權益總計	$ 25,599,304	100	25,534,514	100

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

(請詳閱後附個體財務報告附註)

力麒建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		106年度		105年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十一)、(十六)及七)	$ 2,807,063	100	322,219	100
5000	營業成本(附註六(十一)、(十二)及七)	1,984,288	71	247,863	77
	營業毛利	822,775	29	74,356	23
	營業費用：(附註六(十一)、(十二)、(十七)及七)				
6100	推銷費用	54,260	2	30,438	10
6200	管理費用	172,761	6	135,454	42
		227,021	8	165,892	52
6500	其他收益及費損淨額(附註六(十八))	8,533	-	2,422	1
	營業利(損)	604,287	21	(89,114)	(28)
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十九))	25,392	1	25,248	8
7020	其他利益及損失(附註六(十九))	(28,096)	(1)	(48,445)	(15)
7050	財務成本(附註六(三)及(十九))	(35,584)	(1)	(26,137)	(8)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(四)及十三)	225,018	8	277,734	86
		186,730	7	228,400	71
7900	稅前淨利	791,017	28	139,286	43
7950	減：所得稅費用(附註六(十三))	97,095	3	7,907	2
	本期淨利	693,922	25	131,379	41
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(822)	-	(6,150)	(2)
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	(68)	-	(104)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(890)	-	(6,254)	(2)
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	(925)	-	(3,250)	(1)
8380	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-可能重分類至損益之項目	(2,668)	-	(1,036)	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(3,593)	-	(4,286)	(1)
8300	本期其他綜合損益	(4,483)	-	(10,540)	(3)
8500	本期綜合損益總額	**$ 689,439**	**25**	**120,839**	**38**
	每股盈餘(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘(元)	**$ 0.94**		**0.18**	
9850	稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.94**		**0.18**	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

			保留盈餘		其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融商品未實現(損)益	庫藏股票	權益總計
民國一〇五年一月一日餘額	$ 7,539,927	672,046	1,080,017	4,176,257	1,048	29,125	(98,195)	13,400,225
本期淨利	-	-	-	131,379	-	-	-	131,379
本期其他綜合損益	-	-	-	(6,254)	(1,036)	(3,250)	-	(10,540)
本期綜合損益總額	-	-	-	125,125	(1,036)	(3,250)	-	120,839
盈餘指撥及分配：								
法定盈餘公積	-	-	14,474	(14,474)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(376,996)	-	-	-	(376,996)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	(100,837)	(100,837)
庫藏股註銷	(100,000)	(837)	-	-	-	-	100,837	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	151,531	-	-	-	-	-	151,531
對子公司所有權權益變動	-	92,935	-	-	-	-	-	92,935
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	61	-	-	-	-	-	61
民國一〇五年十二月三十一日餘額	7,439,927	915,736	1,094,491	3,909,912	12	25,875	(98,195)	13,287,758
本期淨利	-	-	-	693,922	-	-	-	693,922
本期其他綜合損益	-	-	-	(890)	(2,668)	(925)	-	(4,483)
本期綜合損益總額	-	-	-	693,032	(2,668)	(925)	-	689,439
盈餘指撥及分配：								
法定盈餘公積	-	-	13,138	(13,138)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	(297,597)	-	(74,399)	-	-	-	(371,996)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	(4,986)	-	-	-	-	-	(4,986)
對子公司所有權權益變動	-	(831)	-	-	-	-	-	(831)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	**$ 7,439,927**	**612,322**	**1,107,629**	**4,515,407**	**(2,656)**	**24,950**	**(98,195)**	**13,599,384**

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為24,591千元及4,330千元、員工酬勞分別為4,099千元及722千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 791,017	139,286
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	37,292	36,975
攤銷費用	322	258
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	27,833	50,891
利息收入	(5,272)	(7,156)
股利收入	(104)	(103)
採用權益法認列之子公司、關聯企業利益之份額	(225,018)	(277,734)
處分投資性不動產利益	(8,533)	(2,422)
財務成本	35,584	26,137
收益費損項目合計	(137,896)	(173,154)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產	418	(32,437)
應收票據	1,473	(1,356)
應收帳款	(378)	2,166
存貨	442,857	(734,117)
其他流動資產	(6,478)	52,552
其他金融資產	26,713	790
與營業活動相關之資產之淨變動合計	464,605	(712,402)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(2,043)	(15,902)
應付帳款	(20,725)	7,731
其他應付款項	30,224	(13,955)
預收款項	38,173	44,966
其他流動負債	(2,660)	4,096
淨確定福利負債-非流動	(839)	(255)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	42,130	26,681
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	506,735	(685,721)
調整項目合計	368,839	(858,875)
營運產生之現金流出	1,159,856	(719,589)
收取之利息	5,272	7,156
收取之股利	207,082	848,078
支付之利息	(267,433)	(280,278)
支付之所得稅	(50,769)	(15,456)
營業活動之淨現金流出	1,054,008	(160,089)

力麒建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產	(35,706)	-
取得採用權益法之投資	(313,932)	(448,408)
預付投資款	(176,394)	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	81,777
取得不動產、廠房及設備	(547)	(1,570)
取得無形資產	-	(750)
取得投資性不動產	(51)	(1,236)
處分投資性不動產	70,138	6,627
其他金融資產	(10,000)	12,277
投資活動之淨現金流出	(466,492)	(351,283)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,390,817	1,740,540
短期借款減少	(1,171,246)	(779,496)
應付短期票券	(85,000)	45,000
舉借長期借款	100,000	857,000
償還長期借款	(635,818)	(962,587)
存入保證金增加(減少)	111,471	(369)
發放現金股利	(371,996)	(376,996)
庫藏股票買回成本	-	(100,837)
籌資活動之淨現金流入	(661,772)	422,255
本期現金及約當現金減少數	(74,256)	(89,117)
期初現金及約當現金餘額	195,134	284,251
期末現金及約當現金餘額	$ **120,878**	**195,134**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：郭淑珍　　經理人：郭濟綱　　會計主管：柯賢仁

力麒建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

力麒建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十一年七月三十日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市吉林路99號8樓。本公司主要營業項目包括委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務；受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發、租售及管理等業務；室內裝潢業務、各種建材及建設機械買賣業務及代理前項有關產品之報價投標經銷業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇七年三月二十三日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日

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
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。另本公司依據金管會民國一〇六年十二月十二日發布之問答集，選擇提前於民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號之修正「具有負補償之提前還款特性」。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

(1)金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司評估認為若適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值24,950千元及以成本衡量之金融資產帳面金額37,521千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。本公司預估上述改變可能使民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少96,396千元及增加71,064千元；另來自採用權益法之投資可能使其他權益增加26,149千元及保留盈餘增加40,016千元。

(2)金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

本公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

(3)揭　　露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
  - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1)銷售商品

針對房地商品之銷售，現行係於商品交付至客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對商品之控制時認列收入，本公司評估認為產品之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故預期不會產生重大影響。

(2)預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息。國際財務報導準則第十五號下，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司初步評估前述預收對價應非屬合約對價之重大組成部分，預期不會對個體財務報告造成重大影響。

(3)取得客戶合約之增額成本

本公司委由代銷公司對建案之廣告設計、企劃費及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列銷售房地收入時轉列費用。

(4)合建保證金

本公司之合建保證金係與地主之間為保證建案順利開發而提供之保證金，非屬國際財務報導準則第十五號規範有關財務融資因素所應評估合約中存在重大財務組成部分；現行準則本公司依據建案開發期間按現時市場利率折現。

(5)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

本公司預估上述差異可能使民國一〇七年一月一日取得合約之增額成本－流動增加31,080千元、遞延所得稅資產減少5,284千元、保留盈餘增加25,796千元、工程存出保證金(帳列其他金融資產－流動)增加23,159千元及存貨減少23,159千元。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： ・承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 ・出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；

(2)依公允價值衡量之備供出售金融資產；

(3)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結果日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築及土木工程之承攬業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3～5年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1.預期於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現，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；或

4.該資產為現金或約當現金，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其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；

2.主要為交易目的而持有該負債；

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

債務工具投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款及無活絡市場之債務工具投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

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

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(6)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(七)存　　貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。在權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，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。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房　屋　及　建　築	10～50年
(2)運　　輸　　設　　備	3～5年
(3)其　　他　　設　　備	3～7年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租　　賃

1.出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.攤　　銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

電腦軟體　　5～10年

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)售後服務負債準備

售後服務負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

售後服務準備

售後服務負債準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史資料及所有可能結果衡量。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積－庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積－股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十七)收入認列

1.商品銷售(房地銷售)

銷售房地所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及報酬轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。

2.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之租金收入。

(十八)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。

2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(二十)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(廿一)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策並無涉及重大判斷，且對本個體財務報告無重大之影響。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)附註六(三)，存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價可能產生重大變動。

(二)附註六(六)，投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，本公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(六)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
零用金	$ 85	85
活期存款	66,370	106,894
支票存款	54,403	88,135
定期存款	20	20
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 120,878**	**195,134**

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿十)。

(二)金融資產

1.明細如下：

	106.12.31	105.12.31
持有供交易之金融資產－流動		
－上市(櫃)股票	$ 129,590	157,964
－受益憑證－開放型基金	637	514
	$ 130,227	**158,478**
備供出售金融資產－非流動		
－上市(櫃)股票	**$ 24,950**	**25,875**
以成本衡量之金融資產－非流動		
－未上市(櫃)股票	**$ 37,521**	**1,815**

2.本公司於民國一〇六年四月取得紅菱重工股份有限公司股權1,875千股，金額30,000千元，截至民國一〇六年十二月三十一日上述股款已全數支付。

3.本公司於民國一〇六年六月參與Millenmin Ventures Inc.私募現金增資計股權2,479千股及股權憑證76,631千股，合約金額分別為5,706千元(美金188千元，帳列以成本衡量之金融資產)及176,394千元(美金5,812千元，帳列預付投資款)，依照雙方簽訂之合約協議，股權憑證將於達成約定條件後轉換為股權，否則將退還投資款，上述款項已完成相關投資程序，截至民國一〇六年十二月三十一日上述股款已全數支付。

4.本公司所持有之以成本衡量之金融資產，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理人員認為其公允價值無法可靠衡量。

5.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	106年度		105年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	$ 2,495	13,023	2,588	15,848
下跌10%	$ (2,495)	(13,023)	(2,588)	(15,848)

6.本公司已於附註六(廿十)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

7.民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)存　　貨

	106.12.31	105.12.31
待售房地	$ 1,753,277	2,087,515
減：備抵跌價損失	(53,555)	(53,555)
營建用地	3,383,336	3,385,336
在建房地	11,698,791	11,587,438
預付土地款	178,631	165,619
	$ 16,960,480	17,172,353

1.本公司於民國一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失金額為10,915千元，並已列報為銷貨成本。

2.本公司於民國一〇五年度意圖出租之土地及待售房地金額為109,920千元，故將其重分類至投資性不動產。

3.民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，預期超過十二個月以後實現之存貨分別為15,282,505千元及14,653,347千元。

4.民國一〇六年度及一〇五年度利息資本化情形如下：

	106年度	105年度
利息資本化之金額	$ 230,984	253,711
資本化平均利率	2.17%~2.30%	2.27%~2.41%

5.民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	106.12.31	105.12.31
子公司	$ 5,024,142	4,696,073
關聯企業	46,268	50,918
	$ 5,070,410	**4,746,991**

1.子公司

(1)取得子公司

本公司於民國一〇六年八月十一日與非關係人簽訂股權買賣契約書，收購利優勢股份有限公司43.83%之股份，因與子公司合併收購達94.83%之股權而取得對該公司之控制；利優勢股份有限公司為一家專業處理及再利用焚化爐底渣之公司，於民國一〇六年底更名為力優勢環保股份有限公司。

(2)或有對價

依照股權買賣契約書第六條第二項特別承諾事項(民國一〇七年度至一〇九年度會計師查核簽證報告之合計稅後淨利不低於300,000仟元)，賣方於違反特別承諾事項之約定時，賣方同意賠償予本公司，本公司得直接由賣方交付之113,520千元(列入存入保證金)擔保金充抵。準此，於該或有對價約定下，本公司依本次股權交易比率推算，未來可能收取或有對價之潛在未折現金額係介於零千元與113,520千元(帳列存入保證金)之間。

依據本公司對被收購公司之未來最佳預估，並採用收益法所估算或有對價約定之公允價值為零千元。公允價值衡量係基於市場中不可觀察之重大輸入值，即金管會認可之國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」所稱之第3等級輸入值。關鍵假設包括折現率為12.46%與假設被收購公司最佳預估之三年(民國一〇七年度至一〇九年度)累計稅後淨利約300,000仟元。

(3)上述投資子公司之相關資訊，請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

2.關聯企業

(1)本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	106.12.31	105.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	**$ 46,268**	**50,918**

	106年度	105年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨(損)利	$ (2,456)	2,437
其他綜合損益	(450)	(279)
綜合損益總額	**$ (2,906)**	**2,158**

(2)本公司於民國一〇五年度新增取得關聯企業股權計2,481千元，持股比例為12.37%，與子公司綜合持股比率超過百分之二十，對該公司具有重大影響力。

(3)本公司所投資之關聯企業已上市(櫃)者，其公允價值如下：

	106.12.31	105.12.31
力麗觀光開發股份有限公司	$ 39,241	35,753

3.擔　　保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	總　計
成本或認定成本：					
民國106年1月1日餘額	$ -	-	9,967	11,614	21,581
增　　添	-	-	-	547	547
民國106年12月31日餘額	$ -	-	9,967	12,161	22,128
民國105年1月1日餘額	$ 23,700	3,381	8,397	11,614	47,092
增　　添	-	-	1,570	-	1,570
重分類至投資性不動產	(23,700)	(3,381)	-	-	(27,081)
民國105年12月31日餘額	$ -	-	9,967	11,614	21,581
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	$ -	-	7,372	7,567	14,939
本年度折舊	-	-	575	1,406	1,981
民國106年12月31日餘額	$ -	-	7,947	8,973	16,920
民國105年1月1日餘額	$ -	64	6,845	6,086	12,995
本年度折舊	-	63	527	1,481	2,071
重分類至投資性不動產	-	(127)	-	-	(127)
民國105年12月31日餘額	$ -	-	7,372	7,567	14,939
帳面價值：					
民國106年12月31日	$ -	-	2,020	3,188	5,208
民國105年1月1日	$ 23,700	3,317	1,552	5,528	34,097
民國105年12月31日	$ -	-	2,595	4,047	6,642

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作質押擔保之情形。

(六)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總　計
成本或認定成本：				
民國106年1月1日餘額	$ 1,341,836	1,064,657	9,438	2,415,931
增添	-	-	904	904
處分	(38,194)	(31,626)	-	(69,820)
民國106年12月31日餘額	**$ 1,303,642**	**1,033,031**	**10,342**	**2,347,015**
民國105年1月1日餘額	$ 1,246,487	1,028,955	6,068	2,281,510
增添	537	-	1,321	1,858
自存貨及不動產、廠房及設備轉入	97,125	37,827	2,049	137,001
處分	(2,313)	(2,125)	-	(4,438)
民國105年12月31日餘額	**$ 1,341,836**	**1,064,657**	**9,438**	**2,415,931**
折舊及減損損失：				
民國106年1月1日餘額	$ -	267,060	-	267,060
本年度折舊	-	35,311	-	35,311
處分	-	(8,215)	-	(8,215)
民國106年12月31日餘額	**$ -**	**294,156**	**-**	**294,156**
民國105年1月1日餘額	$ -	232,262	-	232,262
本年度折舊	-	34,904	-	34,904
自存貨及不動產、廠房及設備轉入	-	127	-	127
處分	-	(233)	-	(233)
民國105年12月31日餘額	**$ -**	**267,060**	**-**	**267,060**
帳面金額：				
民國106年12月31日	**$ 1,303,642**	**738,875**	**10,342**	**2,052,859**
民國105年1月1日	**$ 1,246,487**	**796,693**	**6,068**	**2,049,248**
民國105年12月31日	**$ 1,341,836**	**797,597**	**9,438**	**2,148,871**
公允價值：				
民國106年12月31日				**$ 2,882,432**
民國105年12月31日				**$ 3,170,098**

1.本公司對一項資產是否可以劃分為投資性不動產制定了相關的判斷標準。投資性不動產是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的不動產。因此，本公司考慮一項不動產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。本公司持有之不動產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值所持有，另一部分是用於供管理目的所持有。若投資性不動產各部分可單獨出售，則本公司對各該部分應分別進行會計處理。各部分若無法單獨出售，則僅在用於供管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始為投資性不動產。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十一)及(十六)。

投資性不動產之公允價值係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

2.民國一〇六年度及一〇五年度利息資本化情形如下：

	106年度	105年度
利息資本化之金額	$ 853	622
資本化平均利率	2.17%~2.30%	2.27%~2.41%

3.截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	106.12.31	105.12.31
擔保銀行借款	$ 8,001,707	7,756,248
無擔保銀行借款	396,130	422,018
合　　計	**$ 8,397,837**	**8,178,266**
尚未使用額度	**$ 1,772,040**	**1,588,694**
利率區間	**1.99%~2.94%**	**1.99%~2.94%**

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(八)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	106.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	1.84%~2.78%	107~124	$ 558,695
無擔保銀行借款	台幣	2.27%~2.495%	107~108	20,600
減：一年內到期部分				(305,818)
合　　計				**$ 273,477**
尚未使用額度				**$ 425,000**

	105.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	1.79%~2.78%	107~124	$ 1,078,313
無擔保銀行借款	台幣	2.27%~2.495%	107~108	36,800
減：一年內到期部分				(290,818)
合　　計				**$ 824,295**
尚未使用額度				**$ 70,000**

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	106.12.31	105.12.31
發行普通公司債金額	$ 2,000,000	2,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(10,646)	(14,195)
期末應付公司債餘額	**$ 1,989,354**	**1,985,805**

本公司於民國一〇四年度發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項　　目	一〇四年第一次有擔保普通公司債	一〇四年第二次有擔保普通公司債
發行總額	1,000,000千元	1,000,000千元
發 行 日	104.11.20	104.12.16
發行期間	104.11.20~109.11.20	104.12.16~109.12.16
票面利率	1.42%	1.42%
保證機構	兆豐國際商業銀行	元大商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	到期一次還本。	

本公司於民國一〇六年度及一〇五年度認列普通公司債攤提利息費用，請詳附註六(十九)。

(十)預收房地款

	106.12.31	105.12.31
預收土地款	$ 330,577	273,108
預收房屋款	34,276	53,572
	$ 364,853	**326,680**

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

2.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司預計上述預收房地款於期後十二個月內實現之金額分別為234,176千元及4,477千元。

(十一)營業租賃

出租人租賃

本公司對所簽訂不動產投資之房地產等租賃協議，經評估保留了營業租賃項下不動產投資所有權的所有重大風險及收益，因而採營業租賃處理。本公司所簽訂之租賃協議期間均在一年至五年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	$ 75,190	88,401
一年至五年	72,856	141,081
	$ 148,046	**229,482**

民國一〇六年度及一〇五年度由待售房地及投資性不動產產生之租金收入分別為78,380千元及85,094千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用(列報於「銷貨成本及營業費用」)如下：

	106年度	105年度
產生租金收入者	$ 6,620	1,690

(十二)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	106.12.31	105.12.31
確定福利義務現值	$ (59,146)	(57,719)
計畫資產之公允價值	24,122	22,678
	(35,024)	(35,041)
資產上限影響數	-	-
淨確定福利淨負債	$ (35,024)	(35,041)

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，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利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計24,122千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定福利義務現值變動如下：

	106年度	105年度
1月1日確定福利義務	$ 57,719	50,451
當期服務成本及利息	1,155	1,263
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－因人口統計假設變動所產生之精算損益	559	257
－因財務假設變動所產生之精算損益	1,022	1,648
前期服務成本及清償產生之損益	(769)	4,100
計畫支付之福利	(540)	-
12月31日確定福利義務	$ 59,146	57,719

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	106年度	105年度
1月1日計畫資產之公允價值	$ 22,678	21,305
利息收入	233	301
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	(9)	(145)
已提撥至計畫之金額	1,220	1,217
12月31日計畫資產之公允價值	**$ 24,122**	**22,678**

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度列報為費用之明細如下：

	106年度	105年度
當期服務成本	$ 578	569
淨確定福利負債(資產)之淨利息	344	393
	$ 922	**962**
管理費用	**$ 922**	**962**

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	106年度	105年度
1月1日累積餘額	$ (15,368)	(9,218)
本期認列	(822)	(6,150)
12月31日累積餘額	**$ (16,190)**	**(15,368)**

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	106.12.31	105.12.31
折現率	1.000 %	1.000 %
未來薪資增加	2.75 %	2.50 %

本公司預計於民國一〇六年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為1,192千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.2年。

(7)敏感度分析

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加	減少
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	$ (1,062)	1,095
未來薪資增加(變動0.25%)	1,058	(1,032)
105年12月31日		
折現率(變動0.25%)	$ (1,108)	1,143
未來薪資增加(變動0.25%)	1,106	(1,079)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,392千元及2,316千元，已提撥至勞工保險局。

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
調整前期之當期所得稅	$ (4,905)	-
土地增值稅	55,674	10,364
	50,769	10,364
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	46,326	(2,457)
所得稅費用	**$ 97,095**	**7,907**

2.本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	$ 791,017	139,286
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 134,473	23,679
土地交易所得免稅	(79,305)	4,800
投資收益－權益法	(38,253)	(47,214)
利息資本化之財稅差	(9,427)	(9,660)
金融資產及負債評價(利益)損失	4,718	8,651
股利收入	(18)	(17)
以前年度所得稅高估	(4,905)	-
土地增值稅	55,674	10,364
未分配盈餘加徵10%	3,759	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	-	16,745
其他	30,379	559
合　　計	**$ 97,095**	**7,907**

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
可減除投資抵減	$ -	81,782

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產之變動如下：

	未實現售後服務準備	遞延廣告費用	投資抵減	其他	合計
遞延所得稅資產：					
民國106年1月1日餘額：	$ 726	5,284	81,782	28,138	115,930
借記(貸記)損益表	(344)	-	(81,782)	35,800	(46,326)
民國106年12月31日餘額	**$ 382**	**5,284**	**-**	**63,938**	**69,604**
民國105年1月1日餘額	$ 124	5,284	81,782	26,283	113,473
借記(貸記)損益表	602	-	-	1,855	2,457
民國105年12月31日	**$ 726**	**5,284**	**81,782**	**28,138**	**115,930**

4.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

5.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註)	$ 3,909,912
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	$ 279,268

	106年度(預計)	105年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	7.55 %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十四)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為9,000,000千元，每股面額10元，已發行股份皆為743,993千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	106年度	105年度
1月1日期初餘額	743,993	753,993
庫藏股註銷	-	(10,000)
12月31日期末餘額	743,993	743,993

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.12.31	105.12.31
轉換公司債溢價	$ 12,949	310,546
庫藏股票交易	3,337	3,337
實際取得或處分子公司股權與帳面價值差額	419,845	424,831
採權益法認列關聯企業及合資企業股權淨值之變動數	61	61
認列對子公司所有權權益變動數	176,130	176,961
	$ 612,322	915,736

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一〇六年六月十六日股東常會決議以資本公積配發現金股利297,597千元。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，再加計期初未分配盈餘後累計未分配盈餘，經調整依法令提列或迴轉之特別盈餘公積並扣除保留適度之盈餘數後，為當年度可分配盈餘，由董事會擬具議案，提請股東會決議分派之。

本公司處於產業環境多變，企業生命週期正值成長階段並朝多角化發展之際，考量本公司未來資金需求、長期財務規劃及股東對現金流入之需求，若公司股東會決議發放股東股利時，其中現金股利不得低於股利總數之百分之十，但現金股利每股若未達0.1元，則不予發放，改以股票股利發放，但董事會得依經濟環境及公司營運狀況變更上開比例。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月二十一日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	105年度		104年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 0.10	**74,399**	0.50	**376,996**

3.庫藏股

本公司於民國一〇五年度庫藏股變動情形如下：

105年度	收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(千股)	為維護公司信用及股東權益	$ -	**10,000**	**10,000**	-
金　　額	為維護公司信用及股東權益	$ -	**100,837**	**100,837**	-

(1)本公司於民國一〇五年度因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益之必要而買回之庫藏股共計10,000千股，收買股份總金額為100,837千元。

依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。以民國一〇四年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為75,399千股，收買股份金額最高上限為5,627,962千元。

(2)本公司於民國一〇五年五月十一日經董事會決議註銷庫藏股為10,000千股，以民國一〇五年五月十一日為基準日，並減少股本共計100,000千元及資本公積4,174千元，相關註銷之變更登記程序已完成。

(3)本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前，不得享有股東權利。

(4)於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日本公司轉投資之子公司力鶴投資股份有限公司持有本公司之庫藏股情形如下：

	106.12.31	105.12.31
子公司持有本公司股份	$ 6,305	6,305
取得成本	$ 98,392	98,392
股票市價	$ 62,733	50,375

註：依本公司依持股比例認列為庫藏股之金額為98,195千元。

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現(損)益	合　計
民國106年1月1日	$ 12	25,875	25,887
備供出售金融資產未實現損益	-	(925)	(925)
採用權益法認列之關聯企業及子公司之換算差額	(2,668)	-	(2,668)
民國106年12月31日餘額	$ (2,656)	24,950	22,294
民國105年1月1日	$ 1,048	29,125	30,173
備供出售金融資產未實現損益	-	(3,250)	(3,250)
採用權益法認列之關聯企業及子公司之換算差額	(1,036)	-	(1,036)
民國105年12月31日餘額	$ 12	25,875	25,887

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	$ 693,922	131,379

(2)普通股加權平均流通在外股數

	106年度	105年度
1月1日已發行普通股	743,993	753,993
庫藏股之影響	(6,305)	(14,638)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	737,688	739,355
每股盈餘(元)	$ 0.94	0.18

2.稀釋每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	$ 693,922	131,379

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	106年度	105年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	737,688	739,355
員工股票紅利之影響	430	133
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	738,118	739,488
每股盈餘(元)	$ 0.94	0.18

(十六)收　　入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	106年度	105年度
投資性不動產租金收入	$ 78,380	85,094
房地銷售收入	2,728,683	237,125
	$ 2,807,063	322,219

(十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金發放為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於3%為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為4,099千元及722千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為24,591千元及4,330千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇五年度員工及董事及監察人酬勞實際分派情形與民國一〇五年度財務報告估列金額並無差異。

(十八)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	106年度	105年度
處分投資性不動產利益	**$ 8,533**	**2,422**

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他收入明細如下：

	106年度	105年度
利息收入	$ 5,272	7,156
股利收入	104	103
子公司之董監酬勞	10,810	10,647
違約金收入	5,582	-
其　　他	3,624	7,342
	$ 25,392	**25,248**

2.其他利益及損失

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他利益及損失明細如下：

	106年度	105年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	$ (27,833)	(50,891)
兌換(損失)利益	(263)	2,446
	$ (28,096)	**(48,445)**

3.財務成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之財務成本明細如下：

	106年度	105年度
利息費用		
銀行借款	$ 209,926	232,240
公司債折價攤銷數	3,549	3,549
普通公司債利息	28,400	29,567
資本化借款成本	(231,837)	(254,333)
其他利息支出	151	175
財務支出	25,395	14,939
	$ 35,584	**26,137**

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 8,977,132	9,270,316	4,667,377	2,530,940	1,696,425	375,574
固定利率工具	2,249,354	2,349,230	294,609	28,400	2,026,221	-
無附息負債	242,431	242,431	242,431	-	-	-
	$ 11,468,917	**11,861,977**	**5,204,417**	**2,559,340**	**3,722,646**	**375,574**
105年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 9,293,379	9,515,400	7,362,652	1,783,040	300,903	68,805
固定利率工具	2,330,805	2,456,421	373,400	28,400	2,054,621	-
無附息負債	238,536	238,536	238,536	-	-	-
	$ 11,862,720	**12,210,357**	**7,974,588**	**1,811,440**	**2,355,524**	**68,805**

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.利率分析

本公司金融資產及負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將減少或增加69,452千元及71,554千元，主因係本公司之變動利率借款及存款。

4.公允價值資訊

(1)金融工具公允價值之評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。負責單位定期複核重大不可觀察之輸入值及調整，並直接向財務長報告。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(2)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	106.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
持有供交易之非衍生金融資產	$ 130,227	130,227	-	-	130,227
備供出售金融資產	24,950	24,950	-	-	24,950
合　　計	**$ 155,177**	**155,177**	-	-	**155,177**

	105.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
持有供交易之非衍生金融資產	$ 158,478	158,478	-	-	158,478
備供出售金融資產	25,875	25,875	-	-	25,875
合　　計	**$ 184,353**	**184,353**	**-**	**-**	**184,353**

(3)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(3.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

上市(櫃)公司股票及受益憑證債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(廿一)財務風險管理

1.概　　要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之審計委員會監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

由於本公司以預售房地為主要業務，有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞；本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌控。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投　　資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保　　證

本公司政策規定僅能提供財務保證予子公司。截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司均無提供任何對外背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，本公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)利率風險

本公司的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮動利率計息的借款將使本公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司產生公允價值風險。本公司評估所處經營環境近年來利率水準尚稱平穩，應不致產生重大利率風險。

(廿二)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一〇六年度本公司之資本管理策略與民國一〇五年度一致。即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	106.12.31	105.12.31
負債總額	$ 11,999,920	12,246,756
減：現金及約當現金	(120,878)	(195,134)
淨負債	11,879,042	12,051,622
權益總額	13,599,384	13,287,758
調整後資本	**$ 25,478,426**	**25,339,380**
負債資本比率	**46.62 %**	**47.56 %**

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
力鶴投資股份有限公司(以下簡稱力鶴投資)	本公司之子公司
綠山林開發事業股份有限公司(以下簡稱綠山林)	本公司之子公司
山林水環境工程股份有限公司(以下簡稱山林水)	本公司之子公司
儷山林休閒開發股份有限公司(以下簡稱儷山林)	本公司之子公司
力麗酒店股份有限公司(以下簡稱力麗酒店)	本公司之子公司
宜蘭力麗開發股份有限公司(以下簡稱宜蘭力麗)	本公司之子公司
鶴京企業股份有限公司(以下簡稱鶴京企業)	本公司之子公司
儷京企業股份有限公司(以下簡稱儷京企業)	本公司之子公司
力麗烏石港事業股份有限公司(以下簡稱力麗烏石港)	本公司之子公司
Blossom Increase Limited	本公司之子公司
力優勢環保股份有限公司(以下簡稱力優勢)	本公司之子公司
禾山林綠能股份有限公司(以下簡稱禾山林)	本公司之子公司
力鵬企業股份有限公司(以下簡稱力鵬企業)	該公司董事長為本公司董事長之二親等內親屬
巨山林資訊科技股份有限公司(以下簡稱巨山林資訊)	該公司董事長為本公司董事
能邦工程股份有限公司(以下簡稱能邦工程)	該公司董事為本公司之董事長之二親等
力揚機電股份有限公司(以下簡稱力揚機電) (原璟昌機電股份有限公司)	實質關係人
力麗營造股份有限公司(以下簡稱力麗營造)	實質關係人
大佑祥開發事業股份有限公司(以下簡稱大佑祥開發)	該公司董事長為本公司之董事長之二親等
慶益開發股份有限公司(以下簡稱慶益開發)	實質關係人
力拓營造股份有限公司(以下簡稱力拓營造)	實質關係人
科技島管理顧問股份有限公司(以下簡稱科技島管理)	該公司董事長為本公司董事
力興國際貿易股份有限公司(以下簡稱力興國際)	該公司董事為本公司董事之配偶

關係人名稱	與本公司之關係
力綱實業股份有限公司(以下簡稱力綱實業) (原帥旗實業股份有限公司)	實質關係人
力喜物網股份有限公司	該公司監察人為本公司之董事
力麗觀光開發股份有限公司(以下簡稱力麗觀光)	該公司董事為本公司董事長
水舍銀光開發(股)公司	該公司董事為本公司董事長
力麗科技(股)有限公司	該公司董事長為本公司之董事長之二親等
力傑能源股份有限公司	該公司董事長為本公司之董事長之二親等
力寶龍企業(股)公司	該公司董事為本公司之董事長之二親等
嘉瑞開發(股)公司	該公司董事長為本公司董事
朝日商務飯店股份有限公司	實質關係人
力麗明池股份有限公司	實質關係人
財團法人宜蘭縣私立力麗樂活老人長期照顧中心	該公司董事長為本公司董事
伍豐科技股份有限公司	該公司董事為子公司董事法人代表
儷山林墾丁哲園(股)公司	實質關係人
力強實業(股)公司	實質關係人
力穩企業(股)公司	實質關係人
際林企業有限公司	實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人進貨

本公司向其他關係人進貨金額及其未結清餘額如下：

	合約金額		進　　貨(本期計價)	
	106.12.31	105.12.31	106年度	105年度
力拓營造	$ 1,344,976	1,514,690	265,517	449,477
力揚機電	235,690	261,405	63,136	44,320
	$ 1,580,666	**1,776,095**	**328,653**	**493,797**

本公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

2.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應收票據	其他關係人	$ 407	2,031
應收帳款	其他關係人	479	66
	子公司	2	38
	關聯企業	2	-
其他應收款	子公司	-	12
	其他關係人	430	1,150
		$ 1,320	**3,297**

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應付票據	力拓營造	$ 51,499	60,373
	力揚機電	15,687	-
	其他關係人	371	4,792
應付帳款	本公司之主要管理人員	-	25
	力拓營造	10,226	21,253
	力揚機電	22,197	18,058
	其他關係人	6,849	162
		$ 106,829	**104,663**

4.其他資產之購買或銷售

(1)本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日因飯店興建工程發包予其他關係人之未認列合約承諾請詳附註九(一)。

(2)本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日因與其他關係人簽訂合建分屋合約及共同投資興建所存出之保證金分別為100,811千元及98,311千元，請詳附註九(一).2。

5.背書保證

於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司為子公司背書保證之金額分別為1,384,650千元及1,498,050千元。

6.租　　賃

(1)出租：

本公司出租予子公司、關聯企業及其他關係人辦公大樓、車位及旅館並參考鄰近地區租金行情簽訂1～6年期租賃合約。民國一〇六年度及一〇五年度租金收入分別為27,248千元及35,634千元，民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日未清償餘額分別為889千元及104千元，另因租賃而存入之保證金皆為3,480千元。

(2)承租：

本公司向其他關係人承租辦公大樓及車位並參考鄰近地區辦公室及車位租金行情簽訂1～5年期租賃合約。民國一〇六年度及一〇五年度租金費用分別為7,711千元及7,689千元，民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日皆已清償。

7.其　　他

(1)本公司於民國一〇六年度及一〇五年度因營運需求支付交際費、管理費及員工旅遊予關聯企業及其他關係人分別為2,782千元及3,262千元。

(2)本公司於民國一〇六年度及一〇五年度支付其他關係人軟體租賃設定維護費分別為1,021千元及668千元(帳列營業成本及營業費用)。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	$ 21,269	17,531

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
存貨	應付商業本票及銀行借款	$ 16,457,367	16,602,704
其他金融資產－流動	信託專戶	124,731	49,154
其他金融資產－流動	履約保證金	60,000	60,000
投資性不動產淨額	銀行借款	1,677,834	1,709,994
採用權益法之投資	應付公司債	1,100,438	1,080,981
其他金融資產－非流動	銀行借款、應付公司債	456,390	456,390
		$ 19,876,760	19,959,223

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司未認列之合約承諾如下：

	106.12.31	105.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地及出售容積(含稅)	$ 2,019,138	1,929,142
購置營建用地	254,314	241,301
飯店顧問管理合約	10,000	10,000
在建房地發包合約	1,580,666	1,776,095
已收取或支付價款		
銷售房地及出售容積(未稅)	364,853	326,680
購置營建用地	178,631	165,619
飯店顧問管理合約	3,000	3,000
在建房地發包合約	1,100,015	957,482

2.本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日所簽訂之合建契約或共同投資興建契約明細如下：

		合建保證金(帳列其他金融資產－流動)	
工程名稱	合建性質	106.12.31	105.12.31
松江路案	合建分屋	$ 9,000	114,100
俠園	〃	9,732	9,581
中山北六	〃	963	940
環山案	〃	100,811	98,311
永和區永安段	〃	62,086	60,437
		$ 182,592	283,369

3.本公司於民國一〇三年三月三日因標得國防部所辦理之「臺中市南屯區建功段4地號等3筆眷改土地更新事業計畫案」，並與國防部簽訂委託實施契約書，土地合約總價773,000千元，得標支付履約保證金60,000千元，帳列其他金融資產－流動項下。

(二)或有負債：

1.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司因銀行借款而開立之存出保證票據金額分別為2,024,200千元及3,190,000千元。

2.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司因預售屋買賣定型化契約履約保證機制，委由銀行出據預售保證書分別為155,110千元及164,290千元。

3.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司背書保證情形，請詳附註十三。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	106年度			105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	23,354	94,881	118,235	24,274	59,208	83,482
勞健保費用	1,791	3,098	4,889	1,785	2,998	4,783
退休金費用	1,048	2,266	3,314	1,063	2,215	3,278
其他員工福利費用	490	2,256	2,746	490	979	1,469
折舊費用	34,364	2,928	37,292	34,205	2,770	36,975
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	322	322	-	258	258

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工人數分別為71人及70人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
1	宜蘭力麗股份有限公司	力麗酒店股份有限公司	其他應收款	是	30,000	30,000	30,000	3%	2	-	營業週轉	-	無	39,325	78,649
2	山林水環境工程(股)公司	力優勢環保(股)公司	其他應收款	是	50,000	50,000	30,000	3%	2	-	營業週轉	-	無	553,082	1,106,163

註1：依本公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以本公司最近期財務報表淨值之20%為限，對個別對象貸放金額，以不超過雙方面最近一年度業務往來金額為限。

註2：資金貸與性質之說明

(1)有業務往來者為1

(2)有短期融通資金之必要為2

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	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	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	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	綠山林開發事業(股)公司	3	54,397,536	598,050	484,650	484,650	-	3.56 %	81,596,304	Y	N	N
0	本公司	東山林開發事業(股)公司	3	54,397,536	900,000	900,000	900,000	-	6.62 %	81,596,304	Y	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	欽成營造股份有限公司	5	16,592,448	326,220	326,220	326,220	-	5.90 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	力麗營造股份有限公司	5	16,592,448	21,055	21,055	21,055	-	0.38 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	振勝營造有限公司	5	16,592,448	540,431	540,431	540,431	-	9.77 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	冠輝營造股份有限公司	5	16,592,448	261,300	261,300	261,300	-	4.72 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	力揚機電工業股份有限公司(原璟昌)	5	16,592,448	50,486	50,486	50,486	-	0.91 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	大桂環境科技股份有限公司	5	16,592,448	28,225	28,225	28,225	-	0.51 %	33,184,896	N	N	N

編號	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	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	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										
1	山林水環境工程(股)公司	上益營造有限公司	5	16,592,448	242,735	242,735	242,735	-	4.39 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	實毅營造股份有限公司	5	16,592,448	291,825	291,825	291,825	-	5.28 %	33,184,896	N	N	N
1	山林水環境工程(股)公司	川發營造有限公司	5	16,592,448	135,277	135,277	135,277	-	2.45 %	33,184,896	N	N	N

註1：0代表本公司

註2：與被背書保證對象之關係定義如下：

1：有業務關係之公司

2：直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司

3：母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司

4：對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之被投資公司

5：基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司

註3：本公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：
本公司對外背書保證之總額不超過(不含)本公司淨值之六倍，對單一企業背書保證額度以本公司淨值之四倍為限，如因業務關係係從事背書保證者，除受前述限制外，且不得超過最近一年度與本公司交易之總額。淨值以最近期經會計師查核或核閱之財務報表所載為準。

註4：山林水環境工程(股)公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

(1)對外背書保證責任總額以不超過山林水環境工程(股)公司淨值的百分之五十為限。

(2)對單一企業背書保證額度以不超過山林水環境工程(股)公司當期淨值百分之二十為限。

註5：山林水環境工程(股)公司及其子公司整體對於因承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，以不超過(不含)山林水環境工程(股)公司淨值之六倍為限，對單一企業背書保證額度，以山林水環境工程(股)公司淨值之三倍為限，不受前項之限制。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票－關貿網路	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	85,535	2,669	0.06 %	2,669	
本公司	股票－北控醫療健康	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	62,088,000	91,002	1.00 %	91,002	
本公司	股票－北京燃氣藍天	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	18,500,000	35,919	0.19 %	35,919	
本公司	基金－台新新興市場機會股票基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100,000	637	- %	637	
本公司	股票－麗正開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事	以成本衡量之金融資產－非流動	200,000	1,815	7.69 %	674	
本公司	股票－達鴻先進科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	1,745,772	-	0.45 %	-	
本公司	紅菱重工股份有限公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	1,875,000	30,000	5.48 %	9,762	
本公司	Millenmin Ventures Inc.股權	-	以成本衡量之金融資產－非流動	2,479,000 -	5,706 -	5.89 %	1,755	
本公司	亞太電信(股)公司	-	備供出售金融資產－非流動	2,500,000	24,950	0.06 %	24,950	

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
力鶴投資(股)公司	股票－力麒建設(股)公司	本公司之母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	6,304,815	62,733	0.85 %	62,733	
力鶴投資(股)公司	力鵬企業(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,720,820	33,934	0.41 %	33,934	註1
力鶴投資(股)公司	力麗企業(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,660,142	42,823	0.38 %	42,823	註2
力鶴投資(股)公司	股票--友富投資(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	134,000	-	5.00 %	-	
力鶴投資(股)公司	力麗科技(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	以成本衡量之金融資產－非流動	2,165,598	18,289	7.00 %	43,705	
力鶴投資(股)公司	華志創業投資(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	5,435	54	1.09 %	21	
力鶴投資(股)公司	新光三越(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	274,079	4,356	0.02 %	11,822	
力鶴投資(股)公司	東捷資訊服務(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	33,750	-	0.17 %	-	
力鶴投資(股)公司	股票－華文網(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	6,250	-	0.12 %	-	
力鶴投資(股)公司	股票－麗正開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事	以成本衡量之金融資產－非流動	200,000	1,815	7.69 %	674	
力鶴投資(股)公司	力寶龍企業(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等	以成本衡量之金融資產－非流動	113,021	929	2.04 %	316	
鶴京企業(股)公司	基金－群益全球地產入息基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300,000	2,910	- %	2,910	
鶴京企業(股)公司	基金－台新智慧生活基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	400,000	3,992	- %	3,992	
儷山林休閒開發(股)公司	基金－兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	161,107	2,009	- %	2,009	
山林水環境工程(股)公司	股票－力慈事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	1,500,000	15,000	15.00 %	19,244	
山林水環境工程(股)公司	Millenmin Ventures Inc.股權	-	以成本衡量之金融資產－非流動	1,648,000	3,794	3.91 %	1,166	
山林水環境工程(股)公司	創業集團控股可轉換公司債	-	以成本衡量之金融資產－非流動	-	151,105	- %	226,018	
綠山林開發事業(股)公司	基金-兆豐寶鑽	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	4,935,339	61,544	- %	61,544	

註1：其中2,991,000股設定抵押。

註2：其中3,485,000股設定抵押。

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
力優勢股份有限公司	普通股	採用權益法之投資	法人	非關係人	-	-	3,065,100	282,952(註)	-	-	-	-	3,065,100	282,952

註：係買入價款284,580千元及認列採權益法之投資損失1,628千元。

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：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台北市中山區長春段三小段79、80地號土地	106.03.08	529,425	529,425	自然人等3人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	規劃興建住宅	-
本公司	台北市中山區長春段三小段75、76地號土地	106.08.11 106.11.01	571,008	571,008	自然人等2人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	規劃興建住宅	-
山林水環境工程(股)公司	土地	106.06.16 106.08.11	325,680	191,973 (註)	自然人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建廢棄物處理廠	-

註：截至民國一〇六年十二月三十一日，已完成過戶程序尚未支付價款計133,707千元，帳列應付票據及其他應付款項下。

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台北市中山區長春段三小段67地號等15筆土地	106.03.08	103.08.27~ 105.01.26	1,591,910	2,327,344	2,327,344	712,160	國泰人壽保險(股)公司	非關係人	營運考量	鑑價報告	-
力麗酒店股份有限公司	土地(南投縣魚池鄉水社段659、659-1、659-2、659-3地號)及地上建築物南投縣魚池鄉水社段393建號)	106.09.25	96.05.31 101.05.01	186,907	320,048	179,583	133,141	朝日飯店股份有限公司	關係人	充實營運資金	鑑價報告	-

註：處分損益係交易價款扣除房地成本及銷售費用後之淨額。

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者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	力拓營造(股)公司	其他關係人	進貨	265,517	41 %	與一般交易相當	-		61,725	(37) %	
山林水環境工程(股)公司	元山林開發事業(股)公司	母子公司	銷貨	(172,038)	(10.94) %	按月計價	-		6,174	1.92 %	
山林水環境工程(股)公司	綠山林開發事業(股)公司	母子公司	銷貨	(162,161)	(10.31) %	於關係人向業主請款後，通知本公司開立發票後10天收款	-		47,618	14.79 %	

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
力麗酒店(股)公司	朝日飯店股份有限公司	實質關係人	140,465	- %	-		140,465	-

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	力鶴投資(股)公司	台灣	對各種生產金融事業等之投資	299,400	299,400	29,940,000	99.80 %	233,123	35,140	22,736	
本公司	綠山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	642,000	642,000	64,200,000	30.00 %	850,401	307,306	92,192	
本公司	儱山林休閒開發(股)公司	台灣	空中纜車之興建營運	426,911	417,572	42,691,114	52.38 %	336,904	(8,377)	(4,381)	
本公司	力麗酒店(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	395,592	395,592	35,053,747	42.23 %	354,667	51,013	9,104	
本公司	宜蘭力麗開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	265,000	265,000	26,500,000	50.00 %	196,623	(128,933)	(64,466)	
本公司	鶴京企業(股)公司	台灣	廢棄物清潔、廢棄物處理、環境檢測服務廢污水處理	1,657,619	1,657,619	68,511,940	68.44 %	2,513,105	255,354	174,773	註1
本公司	力麗觀光開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	46,464	46,464	1,744,041	12.37 %	46,268	(23,496)	(2,456)	關聯企業
本公司	山林水環境工程(股)公司	台灣	環境保護工程營造業	73,648	73,648	1,522,698	1.15 %	63,699	412,159	4,747	
本公司	Blossom Increase Limited	薩摩亞	海外投資控股公司	- (USD 1)	- (USD 1)	1	100.00 %	89	(60)	(60)	註2
本公司	儱京企業股份有限公司	台灣	一般旅館經營等業務	200	200	20,000	100.00 %	149	(17)	(17)	
本公司	力麗烏石港事業(股)公司	台灣	水域遊憩活動經營等業務	180,000	180,000	18,000,000	60.00 %	173,293	(7,751)	(4,651)	
本公司	禾山林綠能股份有限公司	台灣	廢棄物清理及再生能源自用發電設備等業務	60,000	-	6,000,000	30.00 %	58,897	(3,678)	(1,103)	
本公司	力優勢環保(股)公司	台灣	廢棄物清除等業務	244,592	-	2,634,400	43.83 %	243,192	(15,965)	(1,400)	
力鶴投資(股)公司	儱山林休閒開發(股)公司	台灣	空中纜車之興建營運	32,144	31,786	3,240,728	3.98 %	25,575	(8,377)	(333)	
力鶴投資(股)公司	力麗酒店(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	33,000	33,000	3,300,000	3.98 %	34,560	51,013	2,028	
力鶴投資(股)公司	鶴京企業(股)公司	台灣	廢棄物清潔、廢棄物處理、環境檢測服務廢污水處理	3,414	3,414	144,695	0.14 %	5,308	255,354	369	
力鶴投資(股)公司	力麗觀光開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	46,908	46,908	1,107,189	7.85 %	46,146	(23,496)	(1,659)	關聯企業
力鶴投資(股)公司	山林水環境工程(股)公司	台灣	環境保護工程營造業	2,866	2,866	59,266	0.04 %	2,479	412,159	185	
鶴京企業(股)公司	山林水環境工程(股)公司	台灣	環境保護工程營造業	2,771,352	2,746,331	86,184,797	65.19 %	3,605,355	412,159	267,736	
力麗酒店(股)公司	宜蘭力麗開發(股)公司	台灣	一般旅館經營等業務	265,000	265,000	26,500,000	50.00 %	196,623	(128,933)	(64,467)	
山林水環境工程(股)公司	東山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	1,623,984	1,623,984	160,000,000	100.00 %	2,152,492	125,887	125,887	
山林水環境工程(股)公司	綠山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	1,727,842	1,727,842	149,800,000	70.00 %	1,984,269	307,306	215,114	
山林水環境工程(股)公司	元山林開發事業(股)公司	台灣	水處理工程、配管工程及廢(污)水處理等業務	110,000	50,000	11,000,000	100.00 %	93,569	(4,156)	(2,679)	
山林水環境工程(股)公司	宜宬開發股份有限公司	台灣	廢棄物清除等業務	79,990	79,990	5,000,000	100.00 %	71,981	(5,845)	(6,908)	
山林水環境工程(股)公司	禾山林綠能(股)公司	台灣	再生能源發電業務	140,000	-	14,000,000	70.00 %	137,425	(3,678)	(2,575)	
山林水環境工程(股)公司	東方山林環境科技(股)公司	台灣	環境衛生及汙染防治等業務	14,000	-	1,400,000	70.00 %	13,992	(12)	(8)	
山林水環境工程(股)公司	力優勢環保(股)公司	台灣	廢棄物清除等業務	284,580	-	3,065,100	51.00 %	282,952	(15,965)	(1,628)	註5

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	比率	帳面金額			
山林水環境工程(股)公司	Modern Rich Investment Limited	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	93,515(註3) (USD10,000) (RMB20,000,000)	93,515(註3) (USD10,000) (RMB20,000,000)	2,968,730	100.00 %	90,331	193	193	
Modern Rich Investment Limited	Faith Honest International Investment Limited	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	93,358(註3) (USD5,000) (RMB20,000,000	93,358(註3) (USD5,000) (RMB20,000,000	2,963,730	100.00 %	90,222	242	(註4)	
Modern Rich Investment Limited	Forest Water Investments Limited	薩摩亞	對各種生產金融事業等之投資	- (USD 1)	- (USD 1)	1	100.00 %	-	-	(註4)	
Faith Honest International Investment Limited	Loyal Sheen International Limited	英屬維京群島	對各種生產金融事業等之投資	93,200(註3) (RMB20,000,000)	93,200(註3) (RMB20,000,000)	40	40.00 %	90,104	8,932	(註4)	關聯企業
Loyal Sheen International Limited	BEWG Anning Haoyuan (HK) Limited	香港	對各種生產金融事業等之投資	- (HKD100)	- (HKD100)	100	100.00 %	23,578 (HKD6,193,283)	8,932 (HKD2,242,869)	(註4)	關聯企業

註1：其中30,000,000股設定抵押。

註2：民國一〇五年六月退還股款81,777千元。

註3：係被投資公司原始投資金額之原幣數乘以投資當日匯率換算。

註4：依規定得免揭露。

註5：提供銀行設定借款抵押。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元／外幣元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
安寧北控浩源水務有限公司	水處理工程及廢(污)水處理等業務	107,278 (RMB23,500,000)	(一)	91,300(註二) (RMB20,000,000)	-	-	91,300(註二) (RMB20,000,000)	20,021 (RMB4,359,891)	40.00 %	8,008(註三) (RMB1,743,956)	65,261(註四) (RMB14,296,043)	-

註一：投資方式係透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註二：係子公司實際投資原幣數金額乘以期末匯率換算。

註三：係經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表依間接持股比例認列BEWG Anning Haoyuan (HK) Limited對大陸被投資公司投資損益。

註四：係依間接持股比例認列BEWG Anning Haoyuan (HK) Limited對大陸被投資公司採用權益法之投資金額。

2.赴大陸地區投資限額：

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
山林水環境工程(股)公司	91,300 (RMB20,000,000)	91,300 (RMB20,000,000)	3,318,490 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值x60%=NTD5,530,816千元x60%=NTD3,318,490千元。

註六：大陸地區之投資為子公司之投資資訊，本公司無赴大陸地區之投資。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

力麒建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金額			淨變現價值之決定方式
		成　本	淨變現價值	質抵押	
營建用地	北投幽雅段	$ 343,806	446,337	抵押上海銀行	開發分析法(註)
	環山段	1,228,957	1,987,360	抵押京城銀行	
	台中建功段	773,000	1,615,106	抵押元大銀行	
	新莊瓊泰段	319,632	437,111	抵押陽信銀行	
	塭仔圳重劃區	204,567	269,835	部分抵押新光敦南總計152,069千元	
	其他	513,374	513,374	部分抵押台北富邦銀行總計324,077千元	
	小計	3,383,336	5,269,123		
在建房地	A001	2,778,463	3,278,735	抵押兆豐銀行	開發分析法(註)
	A002	2,952,870	3,633,224	抵押兆豐銀行	
	A003	2,103,608	2,366,528	抵押元大銀行	
	A004	2,356,040	2,557,851	抵押台灣銀行	
	A005	1,338,138	2,811,639	抵押國泰人壽/國泰產金	
	其他	169,672	169,672		
	小計	11,698,791	14,817,649		
待售房地	B001	670,852	1,057,706	抵押上海銀行	取得之市價
(房屋)	B002	138,520	464,423	抵押國際票券	
	B003	53,185	88,468	抵押兆豐票券	
	B004	19,872	89,685		
	B005	264,005	356,478	抵押台灣人壽	
	B006	569,458	644,884	抵押永豐台北	
	其他	37,385	24,491		
	減：備抵存貨跌價損失	(53,555)	-		
	小計	1,699,722	2,726,135		
預付土地款	其他-容積率	178,631	178,631		最近成交價
合　計		**$ 16,960,480**	**22,991,538**		

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除開發期間尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

力麒建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

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		備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總價	
力鶴投資股份有限公司	29,940,000	$ 210,582	-	22,736	-	195	29,940,000	99.80 %	233,123	9.88	295,731	
綠山林開發事業股份有限公司	64,200,000	835,249	-	92,192	-	77,040	64,200,000	30.00 %	850,401	13.25	850,401	
儷山林休閒開發股份有限公司	41,757,180	332,785	933,934	9,340	-	5,221	42,691,114	52.38 %	336,904	7.89	336,904	
力麗酒店股份有限公司	35,053,747	345,563	-	9,104	-	-	35,053,747	42.23 %	354,667	10.47	354,667	
宜蘭力麗開發股份有限公司	26,500,000	261,089	-	-	-	64,466	26,500,000	50.00 %	196,623	7.42	196,623	
力麗觀光股份有限公司	1,744,041	50,918	-	-	-	4,650	1,744,041	12.37 %	46,268	18.74	32,692	
山林水環境工程股份有限公司	1,522,698	63,877	-	4,747	-	4,925	1,522,698	1.15 %	63,699	41.14	63,699	
鶴京企業股份有限公司	68,511,940	2,468,669	-	174,773	-	130,337	68,511,940	68.44 %	2,513,105	36.83	2,513,105	設質30,000千股
Blossom Increase Limited	1	149	-	-	-	60	1	100.00 %	89	-	89	
儷京企業股份有限公司	20,000	166	-	-	-	17	20,000	100.00 %	149	7.45	149	
力麗烏石港事業股份有限公司	18,000,000	177,944	-	-	-	4,651	18,000,000	60.00 %	173,293	9.63	173,293	
力優勢環保股份有限公司	-	-	2,634,400	244,592	-	1,400	2,634,400	43.83 %	243,192	7.34	19,346	
禾山林綠能股份有限公司	-	-	6,000,000	60,000	-	1,103	6,000,000	30.00 %	58,897	9.82	58,897	
		$ 4,746,991		**617,484**		**294,065**			**5,070,410**		**4,895,596**	

本公司採權益法之長期投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列投資(損失)收益	資本公積	本期增資購入	獲配現金股利	其他綜合損益	累積調整換算	合計
力鶴投資股份有限公司	$ 22,736	(2)	-	-	(1)	(192)	22,541
綠山林開發事業股份有限公司	92,192	-	-	(77,040)	-	-	15,152
儷山林休閒開發股份有限公司	(4,381)	(840)	9,340	-	-	-	4,119
力麗酒店股份有限公司	9,104	-	-	-	-	-	9,104
宜蘭力麗開發股份有限公司	(64,466)	-	-	-	-	-	(64,466)
力麗觀光股份有限公司	(2,456)	-	-	(1,744)	-	(450)	(4,650)
山林水環境工程股份有限公司	4,747	-	-	(4,872)	(2)	(51)	(178)
鶴京企業股份有限公司	174,773	(4,975)	-	(123,322)	(65)	(1,975)	44,436
Blossom Increase Limited	(60)	-	-	-	-	-	(60)
儷京企業股份有限公司	(17)	-	-	-	-	-	(17)
力麗烏石港事業股份有限公司	(4,651)	-	-	-	-	-	(4,651)
力優勢環保股份有限公司	(1,400)	-	244,592	-	-	-	243,192
禾山林綠能股份有限公司	(1,103)	-	60,000	-	-	-	58,897
	$ 225,018	**(5,817)**	**313,932**	**(206,978)**	**(68)**	**(2,668)**	**323,419**

力麒建設股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一〇六年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(六)。

短期借款明細表

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
金融機構B	信用借款	$ 26,130	102.07.05~108.12.23	2.57%	26,130		
金融機構C	信用借款	370,000	106.06.03~107.06.02	2.22%	370,000		
金融機構B	抵押借款	722,000	98.12.23~108.12.23	2.42%	722,000	在建房地/待售房地/投資性不動產	
金融機構D	抵押借款	958,400	106.03.14~107.11.30	2.47%~2.72%	958,400	營建用地/待售房地/投資性不動產	
金融機構C	抵押借款	2,877,770	102.09.12~109.11.12	2.1%~2.52%	3,321,668	在建房地	
金融機構E	抵押借款	116,688	104.04.30~107.10.30	2.29%	262,500	在建房地	
金融機構F	抵押借款	557,700	102.10.30~107.10.30	1.99%	557,700	在建房地	
金融機構G	抵押借款	1,400,000	103.08.25~107.08.25	2.2%~2.4%	1,572,400	營建用地/在建房地	
金融機構H	抵押借款	167,500	104.04.28~107.04.28	2.94%	167,500	營建用地	
金融機構I	抵押借款	166,000	106.04.28~107.04.28	2.387%	166,000	營建用地	
金融機構J	抵押借款	80,000	104.03.30~109.03.30	2.7%	80,000	營建用地	
金融機構K	抵押借款	346,159	106.10.27~109.10.27	2.7%~2.85%	1,371,000	營建用地	
金融機構L	抵押借款	215,000	106.06.30~107.06.30	2.33%	215,000	待售房地	
金融機構M	抵押借款	324,490	106.01.11~107.01.11	2.00%	333,700	待售房地	
金融機構N	抵押借款	70,000	105.07.31~107.07.30	2.00%	70,000	投資性不動產	
合　　計		**$ 8,397,837**					

力麒建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇六年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(九)。

營業收入明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

項　　目	摘　　要	金　　額
出售土地收入		$ 2,653,589
出售房屋收入		111,862
租賃收入		78,420
銷貨折讓		(36,768)
銷貨退回		(40)
合計		**$ 2,807,063**

營業成本明細表

項　　目	摘　　要	金　　額
出售土地成本		$ 1,793,242
出售房屋成本		140,740
租賃成本		50,306
合計		**$ 1,984,288**

力麒建設股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　　目	推銷費用	管理及總務費用	合　　計
薪資支出	$ 12,233	82,648	94,881
租金支出	-	11,130	11,130
修繕費	2,946	1,575	4,521
廣告費	3,637	20	3,657
交際費	408	10,696	11,104
稅捐	2,320	33,529	35,849
清潔費	3,970	-	3,970
佣金支出	26,378	-	26,378
勞務費	762	11,782	12,544
折舊	-	2,928	2,928
雜費	1,606	18,453	20,059
合　　計	**$ 54,260**	**172,761**	**227,021**

營業外收入及支出明細表

相關資訊請參閱附註六(十九)。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1071483 號

會員姓名：(1) 張淑瑩
(2) 陳宗哲

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666　　事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 北市會證字第二一九一號　　委託人統一編號：8669064
(2) 北市會證字第三三二八號

印鑑證明書用途：辦理　力麒建設股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年 一 月 一 日至
一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式（一）	張淑瑩	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳宗哲	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人

中　華　民　國　107　年　3　月　21　日

裝訂線