5519

隆大營建事業股份有限公司

個別財務報告暨會計師核閱報告

民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

公司地址：高雄市前鎮區民權二路380號18樓之1

公司電話：(07)336-7041

個別財務報告

目　　錄

項　　目	頁　次
一、 封面	1
二、 目錄	2
三、 會計師核閱報告	3~3-1
四、 個別資產負債表	4
五、 個別綜合損益表	5
六、 個別權益變動表	6
七、 個別現金流量表	7
八、 個別財務報表附註	
(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	8～11
(四) 重大會計政策之彙總說明	11～27
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27～28
(六) 重要會計項目之說明	28～52
(七) 關係人交易	53～54
(八) 質押之資產	55
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55～56
(十) 重大之災害損失	56
(十一)重大之期後事項	56
(十二)其他	57～63
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	64、66～69
2.轉投資事業相關資訊	64、70
3.大陸投資資訊	64
4.主要股東資訊	64、71
(十四)部門資訊	64～65

安永聯合會計師事務所

80052 高雄市中正三路2號17樓
17F, No. 2, Zhongzheng 3rd Road
Kaohsiung City, Taiwan, R.O.C.

Tel: 886 7 238 0011
Fax: 886 7 237 0198
www.ey.com/taiwan

會計師核閱報告

隆大營建事業股份有限公司　公鑒：

前言

隆大營建事業股份有限公司民國 110 年 6 月 30 日及民國 109 年 6 月 30 日之個別資產負債表、民國 110 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之個別綜合損益表，暨民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之個別權益變動表、個別現金流量表，以及個別財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如個別財務報表附註六.6 所述，隆大營建事業股份有限公司民國 110 年 6 月 30 日及民國 109 年 6 月 30 日採用權益法之投資分別為 11,811 仟元及 14,394 仟元，民國 110 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日相關之採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別為(534)仟元、(5,558)仟元、(1,384)仟元及(11,644)仟元，採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額分別為 0 仟元、(39)仟元、32 仟元及(47)仟元，係以該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。另個別財務報表附註十三所揭露前述被投資公司相關資訊亦未經會計師核閱。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述採用權益法之被投資公司之財務報表及相關資訊倘經會計師核閱，對個別財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開個別財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達隆大營建事業股份有限公司民國 110 年 6 月 30 日及民國 109 年 6 月 30 日之個別財務狀況，民國 110 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之個別財務績效，暨民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之個別現金流量之情事。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY 安永
Building a better working world

安永聯合會計師事務所
主管機關核准辦理公開發行公司財務報告
查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號
金管證審字第 1010045851 號

會 計 師 ：

陳政初

胡子仁

中華民國 110 年 8 月 10 日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

[illegible]股份有限公司

個別資產負債表

民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日

(民國110年及109年6月30日僅表達期間，未經一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

資產			110年6月30日		109年12月31日		109年6月30日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四/六.1	$443,060	4	$460,485	5	$354,429	4
1140	合約資產－流動	四/六.18、19	84,471	1	133,176	2	131,141	1
1150	應收票據淨額	四/六.2	—	—	1,209	0	21	0
1170	應收帳款淨額	四/六.3	78,699	1	110,711	1	139,930	2
1180	應收帳款-關係人淨額	四/六.3/七	7,080	0	4,957	0	5,683	0
1320	存貨	四/六.4/八	8,099,863	80	7,465,467	80	7,295,604	81
1410	預付款項	六.5	496,886	5	265,392	3	110,249	1
1476	其他金融資產	八	16,537	0	18,812	0	64,340	1
1479	其他流動資產		175,317	2	110,665	1	139,544	2
11xx	流動資產合計		9,401,913	93	8,570,874	92	8,240,941	92
	非流動資產							
1550	採用權益法之投資	四/六.6	11,811	0	13,186	0	14,394	0
1600	不動產、廠房及設備	四/六.7/八	47,935	1	48,686	1	49,242	1
1755	使用權資產	四/六.20	703	0	101	0	302	0
1760	投資性不動產淨額	四/六.8/八	544,158	5	552,934	6	561,334	6
1801	無形資產	四/六.9	750	0	722	0	860	0
1840	遞延所得稅資產	四/六.24	7,850	0	8,820	0	9,085	0
1900	其他非流動資產	四/六.10	74,344	1	118,310	1	106,152	1
15xx	非流動資產合計		687,551	7	742,759	8	741,369	8
1xxx	資產總計		$10,089,464	100	$9,313,633	100	$8,982,310	100

負債及權益			110年6月30日		109年12月31日		109年6月30日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四/六.11	$450,000	4	$210,000	2	$360,000	4
2110	應付短期票券	四/六.12	159,810	2	—	—	169,705	2
2130	合約負債－流動	四/六.18	396,628	4	366,034	4	230,727	3
2150	應付票據		66,482	1	91,474	1	68,926	1
2170	應付帳款		643,061	6	660,449	7	644,605	7
2180	應付帳款－關係人	七	3,146	0	720	0	2,183	0
2200	其他應付款		89,005	1	71,990	1	333,399	4
2230	本期所得稅負債	四/六.24	52,635	1	61,478	1	16,110	0
2250	負債準備－流動	四/六.13	11,253	0	11,253	0	14,502	0
2280	租賃負債－流動	四/六.20	369	0	103	0	307	0
2300	其他流動負債		14,641	0	16,248	0	31,714	0
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四/六.14	—	—	—	—	300,000	3
2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四/六.15	488,389	5	65,908	1	117,939	1
21xx	流動負債合計		2,375,419	24	1,555,657	17	2,290,117	25
	非流動負債							
2527	合約負債－非流動	四/六.18	130,472	1	141,538	1	93,669	1
2540	銀行長期借款	四/六.15	2,954,556	29	3,221,802	35	2,563,639	29
2570	遞延所得稅負債	四/六.24	867	0	1,144	0	1,387	0
2580	租賃負債－非流動	四/六.20	340	0	—	—	—	—
2600	其他非流動負債		14,651	0	13,426	0	13,647	0
25xx	非流動負債合計		3,100,886	30	3,377,910	36	2,672,342	30
2xxx	負債總計		5,476,305	54	4,933,567	53	4,962,459	55
31xx	權益	四/六.17						
3100	股本							
3110	普通股股本		2,191,972	22	2,191,972	24	2,191,972	24
3200	資本公積		50,614	1	50,614	0	50,614	1
3300	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積		510,591	5	510,591	6	510,591	6
3350	未分配盈餘		1,850,365	18	1,623,667	17	1,263,297	14
	保留盈餘合計		2,360,956	23	2,134,258	23	1,773,888	20
3400	其他權益		9,617	0	3,222	0	3,377	0
3xxx	權益總計		4,613,159	46	4,380,066	47	4,019,851	45
	負債及權益總計		$10,089,464	100	$9,313,633	100	$8,982,310	100

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

隆大營建事業股份有限公司

個別綜合損益表

民國110年4月1日至6月30日及民國109年4月1日至6月30日

與民國110年1月1日至6月30日及民國109年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

代碼	會計項目	附註	110年4月1日至6月30日 金額	%	109年4月1日至6月30日 金額	%	110年1月1日至6月30日 金額	%	109年1月1日至6月30日 金額	%
4000	營業收入	四/六.18/七	$1,334,184	100	$566,572	100	$1,914,603	100	$975,490	100
5000	營業成本	四/六.21	(1,051,942)	(79)	(487,829)	(86)	(1,515,971)	(79)	(795,813)	(82)
5900	營業毛利		282,242	21	78,743	14	398,632	21	179,677	18
6000	營業費用	四/六.21								
6100	推銷費用		(17,778)	(1)	(11,912)	(2)	(65,122)	(4)	(15,245)	(1)
6200	管理費用		(36,459)	(3)	(17,612)	(3)	(59,177)	(3)	(44,454)	(5)
	營業費用合計		(54,237)	(4)	(29,524)	(5)	(124,299)	(7)	(59,699)	(6)
6900	營業利益		228,005	17	49,219	9	274,333	14	119,978	12
7000	營業外收入及支出	四/六.22								
7100	利息收入		96	0	86	0	98	0	88	0
7010	其他收入		2,227	0	639	0	3,329	0	1,777	0
7020	其他利益及損失		–	–	–	–	169	0	(125)	(0)
7050	財務成本		(585)	(0)	(712)	(0)	(1,204)	(0)	(1,437)	(0)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	四/六.6	(534)	(0)	(5,558)	(1)	(1,384)	(0)	(11,644)	(1)
	營業外收入及支出合計		1,204	0	(5,545)	(1)	1,008	0	(11,341)	(1)
7900	稅前淨利		229,209	17	43,674	8	275,341	14	108,637	11
7950	所得稅(費用)	四/六.24	(44,869)	(3)	(8,863)	(2)	(48,643)	(2)	(15,846)	(2)
8000	繼續營業單位本期淨利		184,340	14	34,811	6	226,698	12	92,791	9
8200	本期淨利		184,340	14	34,811	6	226,698	12	92,791	9
8300	其他綜合損益	六.23								
8360	後續可能重分類至損益之項目									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		2,199	0	1,739	0	7,994	0	880	0
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅		(440)	(0)	(348)	(0)	(1,599)	(0)	(176)	(0)
	本期其他綜合損益（稅後淨額）		1,759	0	1,391	0	6,395	0	704	0
8500	本期綜合損益總額		$186,099	14	$36,202	6	$233,093	12	$93,495	9
	每股盈餘(元)									
9750	基本每股盈餘	四/六.25	$0.84		$0.16		$1.03		$0.42	
9850	稀釋每股盈餘		$0.84		$0.16		$1.03		$0.42	

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

[illegible]公司

[illegible]

民國110年及109年1月1日至6月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

代碼	項目	股本			保留盈餘		其他權益項目	權益總額
		普通股股本	債券換股權利證書	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	
		3100	3130	3200	3310	3350	3410	3XXX
A1	民國109年1月1日餘額	$2,089,051	$84,354	$51,357	$461,664	$1,515,349	$2,673	$4,204,448
	108年度盈餘分配							
B1	提列法定盈餘公積	—	—	—	48,927	(48,927)	—	—
B5	普通股現金股利	—	—	—	—	(295,916)	—	(295,916)
	其他資本公積變動							
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	—	—	(663)	—	—	—	(663)
D1	109年1月1日至6月30日淨利	—	—	—	—	92,791	—	92,791
D3	109年1月1日至6月30日其他綜合損益	—	—	—	—	—	704	704
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	—	92,791	704	93,495
I1	可轉換公司債轉換	102,921	(84,354)	(80)	—	—	—	18,487
Z1	民國109年6月30日餘額	$2,191,972	$—	$50,614	$510,591	$1,263,297	$3,377	$4,019,851
A1	民國110年1月1日餘額	$2,191,972	$—	$50,614	$510,591	$1,623,667	$3,222	$4,380,066
D1	110年1月1日至6月30日淨利	—	—	—	—	226,698	—	226,698
D3	110年1月1日至6月30日其他綜合損益	—	—	—	—	—	6,395	6,395
D5	本期綜合損益總額	—	—	—	—	226,698	6,395	233,093
Z1	民國110年6月30日餘額	$2,191,972	$—	$50,614	$510,591	$1,850,365	$9,617	$4,613,159

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

營業證券股份有限公司

現金流量表

民國110年及109年1月1日至6月30日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新臺幣仟元

代碼	項目	110年1月1日至6月30日 金額	109年1月1日至6月30日 金額
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	$275,341	$108,637
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	9,889	10,997
A20200	攤銷費用	5,766	1,099
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)	-	(1,163)
A20900	利息費用	1,204	1,437
A21200	利息收入	(98)	(88)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損失之份額	1,384	11,644
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)	(169)	-
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31130	應收票據減少	1,209	62
A31150	應收帳款減少	32,012	17,900
A31160	應收帳款-關係人(增加)	(2,123)	(2,282)
A31125	合約資產減少(增加)	48,705	(26,810)
A31200	存貨(增加)	(601,570)	(234,195)
A31230	預付款項(增加)	(237,058)	(105,254)
A31240	其他流動資產(增加)	(64,652)	(27,194)
A32125	合約負債增加	19,528	121,905
A32130	應付票據(減少)增加	(24,992)	3,594
A32150	應付帳款(減少)增加	(17,388)	9,003
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	2,426	(131)
A32180	其他應付款增加(減少)	16,799	(41,516)
A32230	其他流動負債增加(減少)	(1,607)	16,480
A32240	淨確定福利負債增加(減少)	145	(4,273)
A33000	營運產生之現金流(出)	(535,249)	(140,148)
A33100	收取之利息	98	88
A33500	支付之所得稅	(59,693)	(21,607)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)	(594,844)	(161,667)

代碼	項目	110年1月1日至6月30日 金額	109年1月1日至6月30日 金額
BBBB	投資活動之現金流量：		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(327)	(208)
B02800	處分不動產、廠房及設備	342	-
B04500	取得無形資產	(230)	(675)
B06600	其他金融資產減少	2,275	18,042
B06700	其他非流動資產增加	-	(48,062)
B06800	其他非流動資產減少	43,966	-
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	46,026	(30,903)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	240,000	210,000
C00500	應付短期票券增加	159,810	2,166
C01600	舉借長期借款	510,036	-
C01700	償還長期借款	(354,801)	(21,447)
C04020	租賃本金償還	(205)	(205)
C04300	其他非流動負債增加	1,080	-
C04400	其他非流動負債減少	-	(399)
C05600	支付之利息	(33,813)	(28,860)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	522,107	161,255
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	9,286	950
EEEE	本期現金及約當現金(減少)數	(17,425)	(30,365)
E00100	期初現金及約當現金餘額	460,485	384,794
E00200	期末現金及約當現金餘額	$443,060	$354,429

(請參閱個別財務報表附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

隆大營建事業股份有限公司
個別財務報表附註
民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(一)公司沿革及業務範圍說明

本公司於民國 71 年 4 月 30 日設立，營業地址位於高雄市前鎮區民權二路 380 號 18 樓之 1。主要係經營建築與土木工程之綜合營造業務，同時並經營住宅及大樓之開發租售等業務。

本公司股票於民國 88 年 10 月 7 日在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。自 103 年 2 月 10 日起改於臺灣證券交易股份有限公司掛牌買賣。本公司原名為隆大營造股份有限公司，於民國 98 年 6 月 16 日經股東常會決議更名為隆大營建事業股份有限公司，並經主管機關於民國 98 年 7 月 9 日核准變更登記在案。另本公司民國 103 年 5 月 8 日於日本設立分公司，主要係經營不動產租賃及一般旅館業務。

(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6月30日之個別財務報告業經董事會於民國110年8月10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：意圖使用前之收益（國際會計準則第16號之修正）
此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。

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

D.2018-2020年國際財務報導準則之改善

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

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

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

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

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發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估以上自民國 110 年 7 月 1 日以後開始之會計年度適用之修正，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6月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

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

(4) 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，上述新公布或修正準則、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 年及 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。

2.編製基礎

個別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，個別財務報表均以新台幣仟元為單位。

3.外幣交易

本公司之個別財務報表係以功能性貨幣新台幣表達。

本公司之外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以衡量公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益：

(1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。

(2) 適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。

(3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

當非貨幣性項目之利益或損失認列為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認列為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為損益。

4.資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

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

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

(1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
(2)主要為交易目的而持有該負債。
(3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
(4)不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

5.現金及約當現金

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

6.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。

<u>按攤銷後成本衡量之金融資產</u>

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。

<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>

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

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

(2) 金融資產減損

本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。

複合工具

本公司對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

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為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

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

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

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

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

<u>以攤銷後成本衡量之金融負債</u>

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。

<u>金融負債之除列</u>

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。

7.公允價值衡量

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

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

主要或最有利市場必須是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。

8.存貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎。營建用地係積極開發中之土地，若為待開發者，則轉列非流動資產。

在建房屋(土地)之會計處理，係以建造成本或取得成本為入帳基礎。完工時成本結轉為待售房屋(土地)。存貨係以成本與淨變現價值孰低評價。且除同類別存貨外，逐項比較之。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後之餘額。

勞務提供係依據國際財務報導準則第15號之規定處理，非屬存貨範圍。

9.採用權益法之投資

本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。合資係指本公司對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本公司與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。於投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資之財務報表係就與公司相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業之或合資投資發生減損，若有減損之客觀證據，則本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

(1) 本公司所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
(2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第 36 號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

10.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，並依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」之規定予以除列。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	43～50年
機器設備	6～8年
運輸設備	3～5年
辦公設備	3～8年
使用權資產/租賃資產	2～3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。

11.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	10～47 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。

12.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。

<u>公司為承租人</u>

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。

<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。

13.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。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

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(1～5年)
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

14.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。

15.負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

保固之負債準備

保固之負債準備係依工程承攬合約約定以及管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數(以歷史保固經驗為基礎)估列。

16.收入認列

本公司與客戶合約之收入主要包括銷售房地及營造工程，會計處理分別說明如下：

銷售房地收入

本公司建造並銷售房地。本公司係於移轉資產之控制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。

營造工程合約收入

本公司從事營造工程之承攬業務，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。本公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。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。然有部分合約，依合約請款時即先向客戶收取部分對價，本公司承擔須於續後提供營造工程之義務，故認列為合約負債。

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、成本及完成程度之估計，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。

本公司對所興建之工程提供與所協議規格相符之標準保固，並依國際會計準則第 37 號之規定處理。

17.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。

18.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，故未列入上開個別財務報表中。

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。

期中期間之退休金成本則採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整並予以揭露。

19.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

本期及前期之當期所得稅負債(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、關聯企業及合資權益所產生，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、關聯企業及合資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當期所得稅資產及當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。

期中期間之所得稅費用，係以當年度預期總盈餘所適用之稅率予以應計及揭露，亦即將估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益。對年度平均有效稅率之估計僅包含當期所得稅費用，遞延所得稅則與年度財務報導一致，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量。當期中發生稅率變動時，則將稅率變動對遞延所得稅之影響一次認列於損益、其他綜合損益或直接認列於權益。

(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個別財務報表時，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個別財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

工程合約收入認列

本公司工程合約收入認列採用投入法衡量完工程度，完工程度估計係以迄今已發生工程合約成本佔估計總合約成本之比例決定合約之完成程度。

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：

存貨評價

存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定報導期間結束日之存貨淨變現價值。此存貨評價主要係依存貨特性、查詢鄰近地區售價或已銷售單位之售價作為估計基礎，請詳附註六。

(六)重要會計項目之說明

1.現金及約當現金

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
現金	$351	$409	$429
銀行存款	442,709	460,076	354,000
合計	$443,060	$460,485	$354,429

2.應收票據淨額

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
應收票據	$—	$1,209	$21
減：備抵損失	—	—	—
應收票據淨額	$—	$1,209	$21

本公司之應收票據皆因營業發生且未有提供擔保之情況。

本公司依國際財務報導準則第 9 號規定評估減損，備抵損失相關資訊，請詳附註六.19，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

3.應收帳款及應收帳款－關係人

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
應收帳款	$81,409	$113,421	$142,640
減：備抵損失	(2,710)	(2,710)	(2,710)
小計	78,699	110,711	139,930
應收帳款－關係人	7,080	4,957	5,683
減：備抵損失	—	—	—
小計	7,080	4,957	5,683
合計	$85,779	$115,668	$145,613

本公司之應收帳款未有提供擔保之情況。

本公司對客戶之授信期間通常為30天至90天。於民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日之總帳面金額分別為88,489仟元、118,378仟元及148,323仟元，於民國109年及108年上半年度備抵損失相關資訊詳附註六.19，信用風險相關資訊請詳附註十二。

4.存貨

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
營建用地	$2,990,201	$2,278,284	$3,098,431
待售土地	287,570	347,867	563,425
待售房屋	354,629	442,705	854,695
在建土地	2,529,393	2,943,725	1,662,690
在建房屋	1,938,070	1,452,886	1,116,363
合計	$8,099,863	$7,465,467	$7,295,604

在建房屋、在建土地及相關資料如下：

	110. 6. 30			
工程別	在建房屋	在建土地	預計完工年度	備註
J36 建 案	$652,566	$291,946	111	自地自建
J44 建 案	296,711	279,410	110	自地自建
J46 建 案	242,934	415,623	110	自地自建
J48 建 案	142,580	757,348	112	自地自建
J49-1 建 案	110,140	139,325	110	自地自建
J49-2 建 案	113,095	645,741	111	自地自建
J51 建 案	251,244	—	110	合建分屋
J51-1 建 案	128,800	—	111	合建分屋
合 計	$1,938,070	$2,529,393		

工程別	109. 12. 31 在建房屋	在建土地	預計完工年度	備註
J36 建案	$398,364	$291,946	111	自地自建
J44 建案	233,288	279,410	110	自地自建
J46 建案	173,792	415,623	110	自地自建
J48 建案	75,532	757,348	112	自地自建
J49 建案	304,424	414,332	110	自地自建
J49-1 建案	60,391	139,325	110	自地自建
J49-2 建案	35,198	645,741	111	自地自建
J51 建案	142,989	—	110	合建分屋
J51-1 建案	28,908	—	110	合建分屋
合計	$1,452,886	$2,943,725		

工程別	109. 6. 30 在建房屋	在建土地	預計完工年度	備註
J36 建案	$272,356	$290,678	111	自地自建
J42 建案	175,492	—	109	合建分屋
J43 建案	199,023	266,762	109	自地自建
J44 建案	168,376	278,209	110	自地自建
J46 建案	120,269	413,917	110	自地自建
J49 建案	171,977	413,124	109	自地自建
J49-1 建案	8,870	—	110	自地自建
	$1,116,363	$1,662,690		

待售房屋、待售土地及相關資料如下：

工程別	110. 6. 30 待售房屋	待售土地	預收房屋及土地款
J15 建案	$92,417	$2,685	$—
J24 建案	22,862	8,828	—
J25 建案	2,788	770	—
J27 建案	7,104	4,394	—
J28 建案	93,089	57,338	—
J31 建案	28,561	41,193	6,028
J34 建案	22,767	22,159	1,567
J36 建案	—	—	105,733
J39 建案	46,303	110,549	—
J43 建案	18,621	19,043	7,886

工程別	110. 6. 30 待售房屋	待售土地	預收房屋及土地款
J44 建 案	—	—	103,405
J46 建 案	—	—	87,448
J48 建 案	—	—	80,929
J49 建 案	20,117	20,611	—
J49-1 建 案	—	—	38,971
J49-2 建 案	—	—	49,543
J51 建 案	—	—	14,095
J51-1 建 案	—	—	29,838
合 計	$354,629	$287,570	$525,443

工程別	109. 12. 31 待售房屋	待售土地	預收房屋及土地款
J15 建 案	$95,816	$2,685	$—
J24 建 案	22,862	8,828	—
J25 建 案	2,788	770	—
J27 建 案	7,104	4,394	—
J28 建 案	120,584	74,742	—
J31 建 案	55,972	80,770	—
J34 建 案	30,067	27,386	—
J35 建 案	14,668	12,258	—
J36 建 案	—	—	103,747
J39 建 案	48,656	84,297	1,635
J42 建 案	10,916	16,663	—
J43 建 案	33,272	35,074	13,305
J44 建 案	—	—	92,629
J46 建 案	—	—	45,990
J48 建 案	—	—	37,791
J49 建 案	—	—	84,914
J49-1 建 案	—	—	38,971
J51 建 案	—	—	3,848
J51-1 建 案	—	—	3,695
合計	$442,705	$347,867	$426,525

工程別	109. 6. 30 待售房屋	待售土地	預收房屋及土地款
J15 建 案	$98,649	$2,685	$—
J24 建 案	22,862	8,828	—
J25 建 案	2,788	770	—
J27 建 案	7,104	4,394	—

工程別	109. 6. 30 待售房屋	109. 6. 30 待售土地	109. 6. 30 預收房屋及土地款
J28 建 案	120,584	74,741	—
J31 建 案	63,134	91,265	4,381
J34 建 案	35,266	32,446	—
J35 建 案	418,090	216,516	—
J35-1 建 案	—	—	3,765
J36 建 案	—	—	67,592
J39 建 案	79,687	124,567	7,283
J39-1 建 案	6,531	7,213	—
J42 建 案	—	—	3,944
J43 建 案	—	—	72,442
J44 建 案	—	—	36,107
J46 建 案	—	—	26,076
J49 建 案	—	—	40,772
合 計	$854,695	$563,425	$262,362

民國 110 年及 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日於建造期間利息資本化之金額分別為 6,929 仟元及 6,587 仟元；民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日於建造期間利息資本化之金額分別為 17,032 仟元及 11,026 仟元。另民國 110 年及 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日因購置營建用地而利息資本化金額分別為 9,689 仟元及 8,124 仟元；民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因購置營建用地而利息資本化金額分別為 15,753 仟元及 15,900 仟元。民國 110 年及 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日利息資本化前之利息總額分別為 17,203 仟元及 15,424 仟元；民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日利息資本化前之利息總額分別為 33,989 仟元及 28,363 仟元。

在建房地、營建用地及部份待售房地業已抵押，有關抵押情形，請詳附註八。

截至民國 110 年 6 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 6 月 30 日止，存貨投保工程意外險保額分別為 82,000 仟元、70,000 仟元及 69,000 仟元，存貨投保營造綜合險保額分別為 3,680,700 仟元、3,524,700 仟元及 3,307,303 仟元。

5.預付款項

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
預付房地款	$461,979	$245,557	$89,230
預付保險費	1,118	1,857	1,493
留抵稅額	24,773	4,384	11,880
其他預付款	9,016	13,594	7,646
合 計	$496,886	$265,392	$110,249

6.採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資之明細如下：

	110.6.30		109.12.31		109.6.30	
被投資公司名稱	金額	持股比例	金額	持股比例	金額	持股比例
投資關聯企業：						
株式會社鳳凰(註)	$11,811	45.00%	$13,186	45.00%	$14,394	45.00%

(註)：本公司於民國 103 年度新增投資株式會社鳳凰，投資成本 1,335 仟元(日幣 4,500 仟元)，主要係經營旅館業務。104 年第一季株式會社鳳凰辦理現金增資，本公司按原持股比例出資，投資成本 6,067 仟元(日幣 22,500 仟元) 。

本公司對株式會社鳳凰之投資對本公司並非重大。本公司投資株式會社鳳凰之彙總性財務資訊，依所享有份額合計列示如下：

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
繼續營業單位本期淨(損)利	($534)	($5,558)	($1,384)	($11,644)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	($534)	($5,558)	($1,384)	($11,644)

前述投資關聯企業於民國110年6月30日、109年12月31及109年6月30日並無或有負債或資本承諾，亦未有提供擔保之情事。

7.不動產、廠房及設備

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
自用之不動產、廠房及設備	$47,935	$48,686	$49,242

	土地	房屋及建築	機器設備	運輸設備	辦公設備	合計
成本：						
110.1.1	$22,885	$36,641	$1,585	$17,602	$20,392	$99,105
增添	—	—	—	—	327	327
處分	(64)	(143)	(34)	—	(106)	(347)
110.6.30	$22,821	$36,498	$1,551	$17,602	$20,613	$99,085
109.1.1	$22,885	$36,641	$1,568	$17,602	$20,042	$98,738
增添	—	—	17	—	191	208
處分	—	—	—	—	(90)	(90)
109.6.30	$22,885	$36,641	$1,585	$17,602	$20,143	$98,856

	土地	房屋及建築	機器設備	運輸設備	辦公設備	合計
折舊及減損：						
110.1.1	$—	$14,504	$1,550	$15,794	$18,571	$50,419
折舊	—	366	5	187	347	905
處分	—	(34)	(34)	—	(106)	(174)
110.6.30	$—	$14,836	$1,521	$15,981	$18,812	$51,150
109.1.1	$—	$13,770	$1,541	$14,647	$17,924	$47,882
折舊	—	367	4	960	491	1,822
處分	—	—	—	—	(90)	(90)
109.6.30	$—	$14,137	$1,545	$15,607	$18,325	$49,614
淨帳面價值：						
110.6.30	$22,821	$21,662	$30	$1,621	$1,801	$47,935
109.12.31	$22,885	$22,137	$35	$1,808	$1,821	$48,686
109.6.30	$22,885	$22,504	$40	$1,995	$1,818	$49,242

不動產、廠房及設備提供擔保情形，請詳附註八。

8.投資性不動產

投資性不動產包括本公司自有之投資性不動產。本公司對自有之投資性不動產簽訂商業財產租賃合約，租賃期間介於 1 年至 20 年間。

	土地	建築物	合計
成本：			
110.1.1	$167,400	$478,343	$645,743
增添－源自購買	—	—	—
處份	—	—	—
110.6.30	$167,400	$478,343	$645,743
109.1.1	$167,400	$477,912	$645,312
增添－源自購買	—	—	—
處份	—	—	—
109.6.30	$167,400	$477,912	$645,312
折舊及減損：			
110.1.1	$—	$92,809	$92,809
當期折舊	—	8,776	8,776
減損損失	—	—	—
110.6.30	$—	$101,585	$101,585

	土地	建築物	合計
109.1.1	$—	$75,005	$75,005
當期折舊	—	8,973	8,973
減損損失	—	—	—
109.6.30	$—	$83,978	$83,978
淨帳面金額：			
110.6.30	$167,400	$376,758	$544,158
109.12.31	$167,400	$385,534	$552,934
109.6.30	$167,400	$393,934	$561,334

	110年上半年度	109年上半年度
投資性不動產之租金收入	$—	$10,206
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(8,776)	(8,973)
合　　計	($8,776)	$1,233

截至民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日止，投資性不動產投保火險及地震險之保額分別為411,679仟元、451,198仟元及449,238仟元。

本公司投資性不動產抵押之情形，請詳附註八。

本公司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之公允價值於民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日分別為651,592仟元、699,992仟元及697,019仟元，前述公允價值係參考公告地價及鄰近地區不動產實價登錄資訊與委任獨立之外部鑑價專家評價。

9.無形資產

	電腦軟體成本
原始成本	
110.1.1	$7,563
增添－單獨取得	230
110.6.30	$7,793
109.1.1	$6,797
增添－單獨取得	675
109.6.30	$7,472

攤銷及減損	
110.1.1	($6,841)
攤銷	(202)
110.6.30	($7,043)
109.1.1	($6,347)
攤銷	(265)
109.6.30	($6,612)
淨帳面金額	
110.6.30	$750
109.12.31	$722
109.6.30	$860

10.其他非流動資產

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
存出保證金	$8,991	$48,625	$46,784
營建用地	23,875	23,875	23,730
其他非流動資產	41,478	45,810	35,638
合　　計	$74,344	$118,310	$106,152

營建用地係尚待規劃、開發之土地，於積極開發時分類至流動資產。

11.短期借款

借款性質	110.6.30	109.12.31	109.6.30
無擔保銀行借款	$450,000	$210,000	$360,000

利率區間及到期日如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
年利率區間	1.50%～1.73%	1.500%～1.512%	1.50%～1.85%
到期日	110.7.23～111.6.28	110.1.22~110.8.14	109.7.28～109.9.29

尚未使用之借款額度如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
尚未使用之借款額度	$310,000	$659,220	$445,000
尚未使用之借款額度	JPY 450,000	JPY 450,000	JPY 450,000

12.應付短期票券

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
應付短期票券	$160,000	$—	$170,000
(減)：應付短期票券折價	(190)	—	(295)
淨　　額	$159,810	$—	$169,705

利率區間及到期日如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
年利率區間	0.372%～1.14%	—	0.902%～1.20%
到期日	110.8.12～110.9.9	—	109.7.6～109.9.11

13.負債準備-流動

	保固
110.1.1	$11,253
當期新增	2,451
當期使用	(2,451)
110.6.30	$11,253
109.1.1	$14,502
當期新增	1,045
當期使用	(1,045)
109.6.30	$14,502

此負債準備係依歷史經驗，估計未來可能發生之產品保固。

14.應付公司債

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
應付國內有擔保公司債	$—	$—	$300,000
應付國內第三次有擔保轉換公司債	—	—	—
應付國內第四次有擔保轉換公司債	—	—	—
小　　計	—	—	300,000
減：一年內到期部分	—	—	(300,000)
淨　　額	$—	$—	$—

(1)應付國內有擔保公司債：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
應付國內有擔保公司債面額	$－	$－	$300,000
應付國內有擔保公司債折價	－	－	－
小　　計	－	－	300,000
減：一年內到期部分	－	－	(300,000)
淨　　額	$－	$－	$－

本公司於民國104年7月23日發行面額總計300,000仟元之第一次國內有擔保公司債，發行期間為五年期，於到期一次償還。

本公司債自發行日起，依固定之票面利率 1.6%，每年單利計付息一次。

(2)應付國內第三次有擔保轉換公司債：

本公司於民國 106 年 9 月 18 日發行票面利率為 0%之國內有擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣 200,000 仟元。

發行期間：民國106年9月18日至民國111年9月18日。

重要贖回條款：

A.本公司在發行日起滿三個月之翌日(民國106年12月19日)起至發行期間屆滿前四十日(民國111年8月9日)止，本公司普通股股票之收盤價格連續三十個營業日超過轉換債轉換價格達之30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內通知按債券面額以現金收回流通在外之轉換公司債。

B.流通在外之本公司債金額低於原發行總額10%時，本公司得將本公司債按債券面額以現金收回流通在外之轉換公司債。

C.債券持有人得於民國109年9月18日要求本公司按面額加計利息補償金，將持有之本公司債全部或部分贖回。

轉換辦法：

A.轉換標的：本公司普通股。

B.轉換期間：債券持有人得於民國106年12月19日起至民國111年9月18日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。

C.轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣11.66元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。

D.到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

E.截至民國109年6月30日止，計有80張公司債持有人請求轉換，面額計8,000仟元， 共計轉換普通股754仟股，產生資本公積(408)仟元。該有擔保公司債已全數轉換完畢。

(3)應付國內第四次有擔保轉換公司債：

本公司於民國 106 年 9 月 19 日發行票面利率為 0%之國內有擔保轉換公司債，此轉換公司債經依照合約條款分析，組成要素包括：主債、嵌入式衍生金融工具(發行人可贖回之選擇權及持有人要求發行人贖回之選擇權)及權益要素(持有人可要求轉換為發行人普通股之選擇權)，主要發行條款如下：

發行總額：新台幣 200,000 仟元。

發行期間：民國106年9月19日至民國111年9月19日。

重要贖回條款：

A.本公司在發行日起滿三個月之翌日(民國106年12月20日)起至發行期間屆滿前四十日(民國111年8月10日)止，本公司普通股股票之收盤價格連續三十個營業日超過轉換債轉換價格達之30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內通知按債券面額以現金收回流通在外之轉換公司債。

B.流通在外之本公司債金額低於原發行總額10%時，本公司得將本公司債按債券面額以現金收回流通在外之轉換公司債。

C.債券持有人得於民國109年9月19日要求本公司按面額加計利息補償金，將持有之本公司債全部或部分贖回。

轉換辦法：

A.轉換標的：本公司普通股。

B.轉換期間：債券持有人得於民國106年12月20日起至民國111年9月19日止，請求轉換為本公司普通股，以代替本公司之現金償付。

C.轉換價格及其調整：轉換價格於發行時訂為每股新臺幣11.66元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。

D.到期日贖回：本公司債到期尚未結清時，將按面額贖回。

E.截至民國109年6月30日止，計有117張公司債持有人請求轉換，面額計11,700仟元，共計轉換普通股1,103仟股，產生資本公積328仟元。該有擔保公司債已全數轉換完畢。

15.長期借款

借款性質	110.6.30	109.12.31	109.6.30
抵押借款	$3,367,945	$3,220,710	$2,601,578
週轉借款	75,000	67,000	80,000
合計	3,442,945	3,287,710	2,681,578
減：一年內到期部分	(488,389)	(65,908)	(117,939)
淨額	$2,954,556	$3,221,802	$2,563,639

利率區間及到期日如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
年利率區間	1.70%～2.05%	1.70%~2.33%	1.73%～2.33%
到期日	111.6.21～115.3.16	111.5.17~114.10.31	109.10.29～113.10.31

上列借款業以部份營建用地、在建土地及房屋等作為抵押擔保，請詳附註八。

16.退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司民國110年及109年4月1日至6月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為887仟元及855仟元；本公司民國110年及109年1月1日至6月30日認列確定提撥計畫之費用金額分別為1,767仟元及1,714仟元。

確定福利計畫

本公司民國110年及109年4月1日至6月30日認列確定福利計畫之費用金額分別1,634仟元及(1,731)仟元;本公司民國110年及109年1月1日至6月30日認列確定福利計畫之費用金額分別為3,268仟元及3,402仟元。

17.權益

(1) 普通股

A 截至民國 110 年 6 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 6 月 30 日止，本公司額定股本皆為 2,191,972 仟元，每股面額 10 元，皆為 219,197 仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

B 本公司國內第三次有擔保轉換公司債於民國 109 年 1 月 1 日至 06 月 30 日轉換 754 仟股。截至民國 109 年 6 月 30 日止，全數已完成變更登記。

C 本公司國內第四次有擔保轉換公司債於民國 109 年 1 月 1 日至 06 月 30 日轉換 1,103 仟股。截至民國 109 年 6 月 30 日止，全數已完成變更登記。

(2) 資本公積

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
可轉換公司債認股權	$12,560	$12,560	$12,560
可轉換公司債轉換溢價	38,054	38,054	38,054
合　計	$50,614	$50,614	$50,614

(3)盈餘分配及股利政策

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。

本公司為綜合營造業並為住宅及大樓開發租售業。為因應相關多角化經營及適當擴充規模並提升競爭力以求永續發展所需之資金，宜採彈性分派率及彈性現金發放率。將當年度可分配盈餘中，以不低於百分之五作為股利總額的提撥原則，盈餘之分派以現金股利為優先，亦得以股票股利之方式分派，其中現金股利不得低於股利總數之百分之十。但如股利總額每股在新台幣伍角以下（含）時，基於經濟原則，得改採全部分派股票股利或現金股利或保留不分派。

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達實收資本額為止。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。

本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

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。截至民國110年及109年6月30日止，首次採用之特別盈餘公積金額均為0仟元。

本公司於民國110年5月11日及109年6月17日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國109年度及108年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	$45,316	$48,927	—	—
普通股現金股利	394,555	295,916	$1.80	$1.35

有關員工酬勞及董事酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.21。

18.營業收入

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
客戶合約之收入				
營造工程收入	$154,318	$230,104	$272,186	$392,094
出售土地收入	806,512	192,659	1,101,071	319,326
出售房屋收入	373,354	143,809	541,346	253,864
租賃收入	—	—	—	10,206
合　　計	$1,334,184	$566,572	$1,914,603	$975,490

本公司民國 110 年及 109 年上半年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1)收入細分

民國110年4月1日至6月30日

	營造工程部門	建屋銷售部門	其他部門	合計
銷售房地	$—	$1,179,866	$—	$1,179,866
營造工程	154,318	—	—	154,318
其他收入	—	—	—	—
合　　計	$154,318	$1,179,866	$—	$1,334,184
收入認列時點：				
於某一時點	$—	$1,179,866	$—	$1,179,866
隨時間逐步滿足	154,318	—	—	154,318
合　　計	$154,318	$1,179,866	$—	$1,334,184

民國110年1月1日至6月30日

	營造工程部門	建屋銷售部門	其他部門	合計
銷售房地	$—	$1,642,417	$—	$1,642,417
營造工程	272,186	—	—	272,186
其他收入	—	—	—	—
合　　計	$272,186	$1,642,417	$—	$1,914,603
收入認列時點：				
於某一時點	$—	$1,642,417	$—	$1,642,417
隨時間逐步滿足	272,186	—	—	272,186
合　　計	$272,186	$1,642,417	$—	$1,914,603

民國109年4月1日至6月30日

	營造工程部門	建屋銷售部門	其他部門	合計
銷售房地	$—	$336,468	$—	$336,468
營造工程	230,104	—	—	230,104
其他收入	—	—	—	—
合　　計	$230,104	$336,468	$—	$566,572
收入認列時點：				
於某一時點	$—	$336,468	$—	$336,468
隨時間逐步滿足	230,104	—	—	230,104
合　　計	$230,104	$336,468	$—	$566,572

民國109年1月1日至6月30日

	營造工程部門	建屋銷售部門	其他部門	合計
銷售房地	$—	$573,190	$—	$573,190
營造工程	392,094	—	—	392,094
其他收入	—	—	10,206	10,206
合　　計	$392,094	$573,190	$10,206	$975,490
收入認列時點：				
於某一時點	$—	$573,190	$—	$573,190
隨時間逐步滿足	392,094	—	10,206	402,300
合　　計	$392,094	$573,190	$10,206	$975,490

(2) 合約餘額

A. 合約資產—流動

	110.6.30	109.12.31	109.6.30	109.1.1
營造工程	$84,471	$133,176	$131,141	$104,331
減：備抵損失	—	—	—	—
合　　計	$84,471	$133,176	$131,141	$104,331

本公司民國110年及109年上半年度合約資產餘額重大變動之說明如下：

	110年上半年度	109年上半年度
期初餘額本期轉列應收帳款	$133,176	$104,331

B. 合約負債─流動及非流動

	110.6.30	109.12.31	109.6.30	109.1.1
銷售房地	$525,443	$426,525	$262,362	$167,496
營造工程	1,657	81,047	62,034	34,995
合　　計	$527,100	$507,572	$324,396	$202,491

本公司民國110年及109年上半年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	110年上半年度	109年上半年度
期初餘額本期轉列收入	(172,218)	(111,931)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	191,748	233,835

(3)分攤至尚未履行之履約義務之交易價格

本公司截至民國110年6月30日止，尚未滿足(包括部分未滿足)之履約義務所分攤之交易價格共計1,010,594仟元，該等工案預期將於未來4至13個月完工。

(4)自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

	期初金額	期末金額	差異數
取得合約之增額成本	$119,773	$176,096	$56,323

本公司預期可收回為銷售J36、J44、J46、J48、J49-1、J49-2、J51及J51-1建案所支付予廣告公司之相關支出，故將其認列為資產，並於認列銷售建案之收入時予以攤銷，惟J36、J44、J46、J48、J49-1、J49-2、J51及J51-1建案尚未完工，故尚未攤銷相關費用。

19. 預期信用減損損失(利益)

	110年上半年度	109年上半年度
營業費用－預期信用減損損失(利益)		
合約資產	$－	$－
應收票據	－	－
應收帳款	－	－
合　　計	$－	$－

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

本公司之合約資產及應收款項(包含應收票據及應收帳款)皆採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，於民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日評估備抵損失金額之相關說明如下：

(1)合約資產之歷史信用損失經驗顯示不同客戶群並無顯著不同損失型態，因此，以不區分群組方式並以預期信用損失率衡量備抵損失金額，相關資訊如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
總帳面金額	$84,471	$133,176	$131,141
預期信用損失率	0%	0%	0%
備抵損失	—	—	—
合　　計	$84,471	$133,176	$131,141

(2) 本公司應收款項之歷史信用損失經驗顯示不同客戶群並無顯著不同損失型態，因此，以不區分群組方式並以預期信用損失率衡量備抵損失金額，相關資訊如下：

110.6.30

		逾期天數			
	未逾期	90天內	91-120天	121天以上	合　　計
總帳面金額	$88,489	$—	$—	$—	$88,489
損失率	0%	0%	0%	0%	(註1)
存續期間預期信用損失	—	—	—	—	2,710
帳面金額	$88,489	—	—	—	$85,779

109.12.31

		逾期天數			
	未逾期	90天內	91-120天	121天以上	合　　計
總帳面金額	$119,587	$—	$—	$—	$119,587
損失率	0%	0%	0%	0%	(註1)
存續期間預期信用損失	—	—	—	—	2,710
帳面金額	$119,587	—	—	—	$116,877

109.6.30

		逾期天數			
	未逾期	90天內	91-120天	121天以上	合　　計
總帳面金額	$148,344	$—	$—	$—	$148,344
損失率	0%	0%	0%	0%	(註1)
存續期間預期信用損失	—	—	—	—	2,710
帳面金額	$148,344	—	—	—	$145,634

註1：本公司管理階層考量過去歷史經驗，當景氣情況差時，可能會使損失率增加，考量未來經濟狀況估計未來預期信用損失。

本公司民國110年及109年上半年度之合約資產、應收票據及應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	合約資產	應收票據	應收帳款
110.1.1	$—	$—	$2,710
本期增加(迴轉)金額	—	—	—
110.6.30	$—	$—	$2,710
109.1.1	$—	$—	$2,710
本期增加(迴轉)金額	—	—	—
109.6.30	$—	$—	$2,710

20. 租賃

(1) 本公司為承租人

本公司承租運輸設備，此合約之租賃期間介於110年至112年間。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
運輸設備	$703	$101	$302

(b) 租賃負債

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
租賃負債	$709	$103	$307
流　　動	$369	$103	$307
非 流 動	$340	$－	$－

本公司民國110年及109年上半年度租賃負債之利息費用請詳附註六、22(4)財務成本；民國110年及109年6月30日租賃負債之到期分析請詳附註十二流動性風險管理。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
運輸設備	$107	$101	$208	$202

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
短期租賃之費用	$570	$1,214	$1,046	$2,176

D.承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國 110 年及 109 年上半年度租賃之現金流出總額分別為 1,251 仟元及 2,381 仟元。

(2) 本公司為出租人

本公司對自有之投資性不動產，所持有之投資性不動產相關揭露請詳附註六.8。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。

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
營業租賃認列之租賃收益	$－	$－	$－	$10,206

本公司對屬於營業租賃出租之投資性不動產適用國際會計準則第 16 號相關之揭露請詳附註六.8。本公司簽訂營業租賃合約，民國 110 年 6 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 6 月 30 日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	110.6.30(註)	109.12.31(註)	109.6.30(註)
不超過一年	$—	$—	$—
超過一年但不超過二年	—	—	—
超過二年但不超過三年	—	—	—
超過三年但不超過四年	—	—	—
超過四年但不超過五年	—	—	—
超過五年	—	—	—
合　　計	$—	$—	$—

(註)：本公司受新型冠狀病毒疫情影響，自民國109年4月1日起承租人業已暫停租賃，待疫情影響減緩承租人將會恢復租賃，截至財務報告日止尚未恢復租賃。

21.員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 / 性質別	110.4.1～110.6.30			109.4.1～109.6.30		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合　計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合　計
員工福利費用						
薪資費用	$15,292	$14,303	$29,595	$12,945	$8,642	$21,587
勞健保費用	1,133	603	1,736	1,160	477	1,637
退休金費用	570	1,951	2,521	629	(1,505)	(876)
董事酬金	—	8,204	8,204	—	2,158	2,158
其他員工福利費用	767	496	1,263	694	338	1,032
折舊費用	4,393	527	4,920	4,464	784	5,248
攤銷費用	665	103	768	606	154	760

功能別 / 性質別	110.1.1～110.6.30			109.1.1～109.6.30		
	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合　計	屬於營建工程成本者	屬於營業費用者	合　計
員工福利費用						
薪資費用	$27,900	$23,894	$51,794	$29,071	$16,757	$45,828
勞健保費用	1,894	1,015	2,909	1,934	795	2,729
退休金費用	1,164	3,871	5,035	1,279	3,837	5,116
董事酬金	—	10,412	10,412	—	5,004	5,004
其他員工福利費用	1,557	963	2,520	1,800	846	2,646
折舊費用	8,844	1,045	9,889	9,049	1,948	10,997
攤銷費用	5,566	200	5,766	830	269	1,099

本公司依章程規定年度如有獲利，應提撥 2%～4%為員工酬勞，2%～4%為董事酬勞。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事酬勞相關資訊，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 年上半年度依獲利狀況，分別以 4%及 3%估列員工酬勞及董事酬勞，民國 110 年 4 月 1 日至 6 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額分別為 9,858 仟元及 7,394 仟元，民國 110 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額分別為 11,842 仟元及 8,882 仟元；民國 109 年上半年度依獲利狀況，分別以 4%及 3%估列員工酬勞及董事酬勞，民國 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額分別為 1,879 仟元及 1,408 仟元，民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列員工酬勞及董事酬勞金額分別為 4,673 仟元及 3,504 仟元。

本公司於民國 110 年 3 月 10 日董事會決議以現金發放民國 109 年度員工酬勞與董事酬勞分別為 23,146 仟元及 17,359 仟元，其與民國 109 年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國 108 年度實際配發員工酬勞與董事酬勞金額分別為 23,619 仟元及 17,714 仟元，其與民國 108 年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異。

22.營業外收入及支出

(1) 利息收入

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
銀行存款利息	$96	$86	$98	$88

(2) 其他收入

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
租金收入	$1,919	$374	$2,876	$861
其他收入-其他	308	265	453	916
合計	$2,227	$639	$3,329	$1,777

(3) 其他利益及損失

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
處分不動產、廠房及設備利益	$－	$－	$169	$－
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債評價損益	－	－	－	(125)
合　計	$－	$－	$169	($125)

(4) 財務成本

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
銀行借款之利息	$583	$711	$1,202	$1,434
租賃負債之利息	2	1	2	3
合　計	$585	$712	$1,204	$1,437

23.其他綜合損益組成部份

民國110年4月1日至6月30日

	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
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$2,199	—	$2,199	($440)	$1,759

民國109年4月1日至6月30日

	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
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$1,739	—	$1,739	($348)	$1,391

民國110年1月1日至6月30日

	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
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$7,994	—	$7,994	($1,599)	$6,395

民國109年1月1日至6月30日

	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
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$880	—	$880	($176)	$704

24.所得稅

(1) 民國110年及109年上半年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30
當期所得稅費用：		
當期應付(退)所得稅	$42,986	$6,798
以前年度之當期所得稅於本年度之調整	—	(658)
當期繳納之土地增值稅	2,306	3,798
其他	—	(344)
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)	(423)	(731)
所得稅費用	$44,869	$8,863

	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
當期所得稅費用：		
當期應付(退)所得稅	$48,083	$16,110
以前年度之當期所得稅於本年度之調整	(1,220)	(1,059)
當期繳納之土地增值稅	2,767	6,106
其他	(81)	(2,154)
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)	(906)	(3,157)
所得稅費用	$48,643	$15,846

認列於其他綜合損益之所得稅

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30
遞延所得稅費用：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$440	$348

	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
遞延所得稅費用：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$1,599	$176

(2) 所得稅申報核定情形

截至民國110年6月30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
本公司	核定至民國108年度

25.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(經調整轉換公司債之利息後)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。

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
(1)基本每股盈餘				
本期淨利(仟元)	$184,340	$34,811	$226,698	$92,791
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	219,197	219,197	219,197	219,099
基本每股盈餘(元)	$0.84	$0.16	$1.03	$0.42

(2)稀釋每股盈餘

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
本期淨利(仟元)	$184,340	$34,811	$226,698	$92,791
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	219,197	219,197	219,197	219,099
稀釋效果：				
員工酬勞－股票(仟股)	450	300	1,598	1,739
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股(仟股)	219,647	219,497	220,795	220,838
稀釋每股盈餘(元)	$0.84	$0.16	$1.03	$0.42

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

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
宏碁建設股份有限公司	其他關係人
好樣廣告有限公司	其他關係人
好靚廣告商業有限公司	其他關係人
許名誼、陳又禎、陳又榮	其他關係人
陳武聰等 17 人、一功投資股份有限公司	本公司之主要管理人員
株式會社鳳凰	本公司之關聯企業

1. 銷貨

(1)工程收入

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
其他關係人				
宏碁建設股份有限公司	$6,643	$－	$11,112	$－

本公司與關係人間工程承攬價格及應收帳款收款條件與非關係人相當。

(2)租金收入

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
關聯企業				
株式會社鳳凰	$－	$－	$－	$9,962

(3)建案收入

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
其他關係人				
陳又禎	$－	$－	$6,720	$－

2.應收帳款－關係人

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
其他關係人			
宏碁建設股份有限公司	$7,080	$4,957	$5,653
好樣廣告有限公司	－	－	30
合　計	$7,080	$4,957	$5,683

3.應付帳款－關係人

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
其他關係人			
好樣廣告有限公司	$－	$679	$2,183
好靚廣告商業有限公司	3,116	－	－
陳又榮	－	41	－
許名誼	30	－	－
合　計	$3,146	$720	$2,183

4.本公司主要管理人員之獎酬

	110.4.1～110.6.30	109.4.1～109.6.30	110.1.1～110.6.30	109.1.1～109.6.30
短期員工福利	$18,663	$9,447	$27,997	$19,621
退職後福利	1,597	1,708	3,315	3,417
合 計	$20,260	$11,155	$31,312	$23,038

5.民國110年上半年度，本公司對其他關係人(好樣廣告)之廣告費為352仟元。

6.民國110年上半年度，本公司對其他關係人(好靚廣告)之廣告費為17,013仟元。

7.截至民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日止，部份主要管理階層為本公司向金融機構借款之連帶保證人。

8.本公司民國101年度起與其他關係人(宏碁建設)聯合與台灣糖業股份有限公司合資興建後壁田段建屋工案，本公司及其他關係人合資協議書規定分別負責80%及20%之建設工程及損益。

9.本公司民國108年度起與其他關係人(許名誼)及其他關係人(宏碁建設) 合資興建大港段建屋工案，本公司及其他關係人合資協議書規定分別負責40%及20%之建設工程及損益。

(八)質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

資產項目	帳面價值 110.6.30	109.12.31	109.6.30	擔保債務內容
其他金融資產	$16,537	$18,812	$64,340	履約保證、長期借款
存貨-營建用地	2,990,201	2,278,284	3,098,431	長期借款
存貨-在建土地	2,529,393	2,943,725	1,662,690	長期借款
存貨-待售土地	57,338	74,742	291,257	短期票券、長期借款
存貨-待售房屋	93,089	120,584	539,535	短期票券、長期借款
房屋及建築物	9,180	9,358	9,535	短期借款
投資性不動產-土地	118,443	118,443	118,443	短期借款、長期借款
投資性不動產-建築物	332,164	338,078	343,559	短期借款、長期借款
合　計	$6,146,345	$5,902,026	$6,127,790	

(九)重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國110年6月30日止，分別有下列之承諾事項及或有負債未列入上開財務報表中：

1. 因工程保固及購買土地而開立之保證票據為115,785仟元。

2.因發包工程及工程保固，收受廠商開立之保證票據為57,426仟元。

3.因承攬工案委由銀行所開立之履約保證書共計84,978仟元。

4.為同業一功營造(股)公司承攬台灣自來水股份有限公司深水高地配水池重建工程履約及保固保證人，期間民國 105 年 4 月 28 日至 111 年 11 月 30 日，保證金額為 155,152 仟元。

5.本公司因與同業如發開發股份有限公司聯合購買桃園市大園區土地，雙方各以持份之土地為對方借款之擔保品，期間自 103 年 7 月 25 日至背書保證之公司債務清償完成，保證金額為 266,300 仟元。

6.本公司為同業升鴻水電工程股份有限公司承攬台灣自來水股份有限公司之深水高地配水池重建工程之履約及保固保證人,期間自民國 105 年 4 月 28 日至 111 年 11 月 30 日，保證金額為 38,788 仟元。

7.本公司於民國 108 年 5 月 6 日與中國信託商業銀行股份有限公司簽訂「高雄市橋頭區後壁田段 355 地號之土地上興建建築物」開發案之預售屋買賣價金信託契約書，本公司於基準日(民國 110 年 6 月 30 日)應交付信託之金額與實際交付信託之金額相符，向買方收取之價金，亦無遲延交付信託之情形。

8.本公司於民國 108 年 5 月 16 日與陽信商業銀行股份有限公司簽訂「高雄市苓雅區林德官段土地上開發興建集合住宅」開發案之預售屋買賣價金信託契約書，本公司於基準日(民國 110 年 6 月 30 日)應交付信託之金額與實際交付信託之金額相符，向買方收取之價金，亦無遲延交付信託之情形。

9.本公司於民國 108 年 8 月 12 日與中國信託商業銀行股份有限公司簽訂「高雄市三民區大港段 3546、3549 地號之土地上開發興建集合住宅」開發案之預售屋買賣價金信託契約書，本公司於基準日(民國 110 年 6 月 30 日) 應交付信託之金額與實際交付信託之金額相符，向買方收取之價金，亦無遲延交付信託之情形。

10.本公司於民國 109 年 1 月 15 日與台灣土地銀行股份有限公司簽訂「仁武區仁德段 1298 地號等 34 筆土地」開發案之預售屋買賣價金信託契約書，本公司於基準日(民國 110 年 6 月 30 日) 應交付信託之金額與實際交付信託之金額相符，向買方收取之價金，亦無遲延交付信託之情形。

11.本公司於民國 109 年 7 月 31 日與中國信託商業銀行股份有限公司簽訂「苓雅區五塊厝段 2476、2477、2478-1 地號等 3 筆土地上興建建築物」開發案之預售屋買賣價金信託契約書，本公司於基準日(民國 110 年 6 月 30 日) 應交付信託之金額與實際交付信託之金額相符，向買方收取之價金，亦無遲延交付信託之情形。

12.本公司於民國 109 年 9 月 30 日與中國信託商業銀行股份有限公司簽訂「鳳山區園尾段 53-2、53-3 地號上興建建築物」開發案之預售屋買賣價金信託契約書，本公司於基準日(民國 110 年 6 月 30 日) 應交付信託之金額與實際交付信託之金額相符，向買方收取之價金，亦無遲延交付信託之情形。

(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

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
按攤銷後成本衡量之金融資產(註)	$545,376	$596,174	$564,403

金融負債

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	$450,000	$210,000	$360,000
應付短期票券	159,810	—	169,705
應付款項	801,694	824,633	1,049,113
應付公司債(含一年內到期)	—	—	300,000
長期借款(含一年內到期之長期借款)	3,442,945	3,287,710	2,681,578
租賃負債	709	103	307
合計	$4,855,158	$4,322,446	$4,560,703

註：包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及其他金融資產。

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，市場風險主要係利率風險。

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

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於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，係浮動利率借款，當利率上升/下降1%，對本公司於民國110年及109年1月1日至6月30日之損益將分別減少8,965仟元及6,867仟元。

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(主要為合約資產、應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本公司各單位係依循信用風險之政策、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(例如預收貨款及保險等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本公司截至民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日止，前十大客戶合約資產及應收款項占本公司合約資產及應收款項總額之百分比分別為12%、73%及76%，其餘合約資產及應收款項之信用集中風險相對並不重大。

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及公司組織，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、銀行借款等合約以維持財務彈性。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。

非衍生金融負債

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
110.6.30					
借款	$1,004,602	$810,832	$2,143,724	$—	$3,959,158
應付短期票券	159,810	—	—	—	159,810
應付款項	801,694	—	—	—	801,694
租賃負債	369	340	—	—	709
109.12.31					
借款	$332,822	$1,492,126	$1,729,676	$—	$3,554,624
應付款項	824,634	—	—	—	824,634
租賃負債	103	—	—	—	103

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
109.6.30					
借款	$497,124	$1,532,239	$1,066,400	$—	$3,095,763
應付短期票券	169,705	—	—	—	169,705
應付款項	1,049,113	—	—	—	1,049,113
應付公司債	300,000	—	—	—	300,000
租賃負債	309	—	—	—	309

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國110年上半年度之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	應付短期票券	租賃負債	存入保證金	來自籌資活動之負債總額
110.1.1	$210,000	$3,287,710	$—	$103	$802	$3,498,615
現金流量	240,000	155,235	159,810	(205)	1,080	555,920
非現金之變動	—	—	—	811	—	811
110.6.30	$450,000	$3,442,945	$159,810	$709	$1,882	$4,055,346

民國109年上半年度之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	應付短期票券	租賃負債	存入保證金	來自籌資活動之負債總額
109.1.1	$150,000	$2,703,025	$167,539	$509	$1,547	$3,022,620
現金流量	210,000	(21,447)	2,166	(205)	(399)	190,115
非現金之變動	—	—	—	3	—	3
109.6.30	$360,000	$2,681,578	$169,705	$307	$1,148	$3,212,738

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、應付款項及其他流動負債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. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。

D. 無活絡市場報價之債務類工具投資、銀行借款、應付公司債及其他非流動負債，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)。

E. 無活絡市場報價之衍生金融工具，其中屬非選擇權衍生金融工具，係採用交易對手報價或存續期間適用之殖利率曲線以現金流量折現分析計算公允價值；屬選擇權衍生金融工具，則採用交易對手報價、適當之選擇權定價模式(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法(例如，Monte Carlo Simulation)計算公允價值。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(3) 金融工具公允價值層級資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳十二.8。

8. 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

本公司民國110年6月30日、109年12月31日及109年6月30日未有非重複性按公允價值衡量之資產及重複性按公允價值衡量之資產及負債。

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1月1日至6月30日間，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

重複性公允價值層級第三等級之變動明細

本公司重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

	資產 透過損益 按公允價值衡量
	衍生金融工具
109.1.1	($33)
本期認列總損失	16
本期沖銷	17
109.6.30	$—

上述認列於損益之總損失中，與截至民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日持有之衍生性金融工具相關之損失為 16 仟元。

(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6月30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).8)	—	—	$544,158	$544,158

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).8)	—	—	$552,934	$552,934

民國109年6月30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).8)	—	—	$561,334	$561,334

9.其他

(1)民國 110 年 6 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 6 月 30 日重要承建工程明細如下：

				110 年上半年度	
工程名稱	預定(或實際)完工年度	工程合約價款	估計(或實際)總成本	已認列累積(損)益	已完工比例
K05	110	$1,459,543	$1,402,306	$22,218	38.82%
FK4	110	559,034	474,541	84,493	100%
FJ7	110	346,513	334,566	11,947	100%
H40	111	219,412	211,000	6,388	75.93%
H41	111	121,411	116,756	4,268	91.67%

				109 年度	
工程名稱	預定(或實際)完工年度	工程合約價款	估計(或實際)總成本	已認列累積(損)益	已完工比例
K05	110	$1,459,543	$1,402,306	$22,218	38.82%
FH9	109	314,286	296,551	17,735	100%
K06	109	254,561	251,957	2,604	100%
FK4	110	470,362	443,738	24,442	91.80%
FJ7	110	359,714	342,826	16,049	95.03%
H40	110	219,412	211,000	3,719	44.20%
H41	110	121,411	116,756	2,760	59.28%

				109 年上半年度	
工程名稱	預定(或實際)完工年度	工程合約價款	估計(或實際)總成本	已認列累積(損)益	已完工比例
K05	110	$1,459,543	$1,402,306	$22,218	38.82%
FH9	109	304,143	294,126	9,292	92.76%
K06	109	233,840	231,034	2,397	85.43%
FK4	109	470,362	443,738	18,427	69.21%
FJ7	109	359,714	342,826	13,518	80.05%
H40	110	219,412	211,000	1,678	19.94%
H41	110	121,411	116,756	1,519	32.63%

10.具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

	110.6.30.		
	外幣	匯率	新台幣
金融資產			
貨幣性項目：			
日幣	$107,303	0.2521	$27,051
金融負債			
貨幣性項目：			
日幣	$506,667	0.2521	$127,731

	109.12.31.		
	外幣	匯率	新台幣
金融資產			
貨幣性項目：			
日幣	$131,881	0.2763	$36,439
金融負債			
貨幣性項目：			
日幣	$532,000	0.2763	$146,992

	109.6.30.		
	外幣	匯率	新台幣
金融資產			
貨幣性項目：			
日幣	$191,257	0.2751	$52,615
金融負債			
貨幣性項目：			
日幣	$557,333	0.2751	$153,322

上述資訊係以外幣帳面金額(已換算至功能性貨幣)為基礎揭露。
本公司於民國110年及109年1月1日至6月30日之貨幣性金融資產及金融負債之兌換(損)益皆為0元。

11.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。

(十三)附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊
   截至民國 110 年 6 月 30 日止重大交易事項揭露資訊如下：
   (1) 對他人資金融通：無。
   (2) 為他人背書保證：詳附表一。
   (3) 期末持有有價證券情形：詳附表二。
   (4) 累積買進、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：詳附表三。
   (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、銷貨交易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) 從事衍生性金融商品交易：無。

2. 轉投資事業相關資訊：
   (1) 對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制力者，應揭露其名稱、所在地區、主要營業項目、原始投資金額、期末持股情形、本期損益及認列之投資損益：詳附表四。
   (2) 對被投資公司直接或間接具有控制力者，須再揭露被投資公司從事前項第一目至第九目交易之相關資訊，但被投資公司之總資產或營業收入若未達發行人各該項金額百分之十，或係直接或間接控制其人事、財務或業務者，得僅揭露第一目至第四目交易之相關資訊：不適用。

3. 大陸投資資訊：無。

4. 主要股東資訊：詳附表五。

(十四)部門資訊

為管理之目的，本公司依據不同事業劃分營運單位，並分為下列二個應報導營運部門：
營造工程部門：該部門負責建築與土木工程之綜合營造業務。
建屋銷售部門：該部門負責住宅及大樓開發租售等。

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據營業損益予以評估，並採與個別財務報表中營業損益一致之方式衡量。然而，個別財務報表之所得稅係以公司為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

110.4.1~110.6.30

	營造工程部門	建屋銷售部門	應報導部門小計	其他部門	調節及銷除	公司合計
收入						
來自外部客戶收入	$154,318	$1,179,866	$1,334,184	$—	—	$1,334,184
部門間收入	—	—	—	—	—	—
收入合計	$154,318	$1,179,866	$1,334,184	$—	—	$1,334,184
部門損益	$49,925	$186,011	$235,936	($6,727)	—	$229,209

109.4.1~109.6.30

	營造工程部門	建屋銷售部門	應報導部門小計	其他部門	調節及銷除	公司合計
收入						
來自外部客戶收入	$230,104	$336,468	$566,572	$—	—	$566,572
部門間收入	—	—	—	—	—	—
收入合計	$230,104	$336,468	$566,572	$—	—	$566,572
部門損益	$5,293	$50,396	$55,689	($12,015)	—	$43,674

110.1.1~110.6.30

	營造工程部門	建屋銷售部門	應報導部門小計	其他部門	調節及銷除	公司合計
收入						
來自外部客戶收入	$272,186	$1,642,417	$1,914,603	$—	—	$1,914,603
部門間收入	—	—	—	—	—	—
收入合計	$272,186	$1,642,417	$1,914,603	$—	—	$1,914,603
部門損益	$55,372	$232,887	$288,259	($12,918)	—	$275,341

109.1.1~109.6.30

	營造工程部門	建屋銷售部門	應報導部門小計	其他部門	調節及銷除	公司合計
收入						
來自外部客戶收入	$392,094	$573,190	$965,284	$10,206	—	$975,490
部門間收入	—	—	—	—	—	—
收入合計	$392,094	$573,190	$965,284	$10,206	—	$975,490
部門損益	$14,517	$107,580	$122,097	($13,460)	—	$108,637

由於管理階層執行營運決策時，未以資產之金額作為衡量依據，故民國110年及109年6月30日之營運部門資產之衡量金額均為零。

隆大營建事業股份有限公司個別財務報表附註(續)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表一

為他人背書保證：

編號	背書保證者	被背書保證對象		對單一企業背書	本期最高背書	期末背書	實際動支	以財產擔保之	累計背書保證金額	背書保證	屬母公司對子公司	屬子公司對母公司	屬對大陸地區
(註1)	公司名稱	公司名稱	關係(註2)	保證限額(註3)	保證餘額(註4)	保證餘額(註5)	金額(註6)	背書保證金額	佔最近期財務報表淨值之比率	最高限額(註3)	背書保證(註7)	背書保證(註7)	背書保證(註7)
0	隆大營建事業(股)公司	一功營造(股)公司	5	$10,959,860 (實收資本額5倍)	$155,152	$155,152	$155,152	—	3.36%	$32,879,580 (實收資本額15倍)	N	N	N
0	隆大營建事業(股)公司	如發開發(股)公司	5	$10,959,860 (實收資本額5倍)	$266,300	$266,300	$202,680	$266,300	5.77%	$32,879,580 (實收資本額15倍)	N	N	N
0	隆大營建事業(股)公司	升鴻水電工程(股)公司	5	$10,959,860 (實收資本額5倍)	$38,788	$38,788	$38,788	—	0.84%	$32,879,580 (實收資本額15倍)	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(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：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：本公司背書保證責任總額以不超過本公司實收資本額百分之一百五十為限，對單一企業背書保證以不超過本公司實收資本額百分之五十為限。

本公司基於承攬工程以及因與他人合作開發或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需要之同業間，依合約、授信條件或消費者保護保法規範之同業間作（互）保，其對同業保證之總額度，以不超過實收資本額十五倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過實收資本額五倍。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

隆大營建事業股份有限公司個別財務報表附註(續)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

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	有價證券名稱	有價證券種類	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	
隆大營建事業股份有限公司	易宅便維修科技服務(股)公司	股票	本公司為該公司董事	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	200,000	(註二) $－	13.33%	$－	(註一)

(註一)：所列有價證券無提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用之情形。

(註二)：原始投資成本為2,000仟元，於民國95年度認列易宅便維修科技服務股份有限公司之減損損失1,250仟元；於民國107年度認列透過損益按公允價值衡量之金融資產損失750仟元。

隆大營建事業股份有限公司個別財務報表附註(續)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表三

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：

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			
隆大營建事業(股)公司	房地 (高雄市鳳山區園尾段 53-2、53-3地號)	109.1.21	$803,900	分五期支付 第一期支付40,195仟元 第二期支付80,390仟元 第三期支付80,390仟元 第四期支付120,585仟元 第五期支付482,340仟元	台灣糖業股份有限公司	非關係人	—	—	—	—	競標	合作興建住宅出售	(註)
隆大營建事業(股)公司	土地 (花蓮市主權段 821-2、823、 824地號)	109.10.20	$381,147	分三期支付 第一期支付38,117仟元 第二期支付38,117仟元 第三期支付304,940仟元	自然人	非關係人	—	—	—	—	議價	開發興建房屋出售	(註1)
隆大營建事業(股)公司	土地 (花蓮市主權段 758、761-1地號)	109.10.21	$65,630	分三期支付 第一期支付25,000仟元 第二期支付37,349仟元 第三期支付3,281仟元	自然人	非關係人	—	—	—	—	議價	開發興建房屋出售	(註2)
隆大營建事業(股)公司	土地 (高雄市楠梓區藍田西段 102-1地號)	109.12.16	$331,900	分四期支付 第一期支付22,453仟元 第二期支付77,117仟元 第三期支付116,165仟元 第四期支付116,165仟元	高雄市政府地政局	非關係人	—	—	—	—	競標	開發興建房屋出售	(註3)
隆大營建事業(股)公司	土地 (高雄市橋頭區新莊段 1300、1303、1304、 1306、1307、1308地號)	110.05.15	$668,380	分三期支付 第一期支付66,838仟元 第二期支付100,257仟元 第三期支付501,285仟元	自然人	非關係人	—	—	—	—	競標	開發興建房屋出售	(註4)

(註)：此筆房地係向台灣糖業股份有限公司合作興建房屋，由台糖提供所有土地，本公司提供資金並買回台糖所分得之房地，且由本公司負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等，截至民國110年6月30日止，本公司業已支付房地款266,596仟元。

(註1)：此筆土地係由本公司向自然人議價取得，截至民國110年6月30日止，本公司業已支付土地款381,147仟元，相關所有權移轉完成。

(註2)：此筆土地係由本公司向自然人議價取得，截至民國110年6月30日止，本公司業已支付土地款25,000仟元，相關所有權移轉尚未完成。

(註3)：此筆土地係由本公司向高雄市政府地政局招標取得，截至民國110年6月30日止，本公司業已支付土地款331,900仟元，相關所有權移轉完成。

(註4)：此筆土地係由本公司向自然人議價取得，截至民國110年6月30日止，本公司業已支付土地款167,095仟元，相關所有權移轉尚未完成。

隆大營建事業股份有限公司個別財務報表附註(續)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另有註明者外，均以新台幣仟元為單位)

附表四

對被投資公司直接間接具有重大影響力或控制力者：

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	本公司認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
隆大營建事業(股)公司	株式會社鳳凰	日本	餐飲、觀光飯店等之業務	$7,402 JPY 27,000	$7,402 JPY 27,000	540(株)	45.00%	$11,811	($3,076) (JPY 11,701)	($1,384) (JPY 5,266)	—

附表五

主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
大進投資股份有限公司	46,636,907	21.27%
大虹投資股份有限公司	13,532,000	6.17%

註1：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（含庫藏股）之普通股及特別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2：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。