

股票代號：1416

廣豐實業股份有限公司及其子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 108 年及 107 年度

地 址：桃園市八德區介壽路一段 728 號

電 話：(03) 363-7818

廣豐實業股份有限公司及其子公司
合併財務報告目錄

一、封 面	
二、合併財務報告目錄	
三、聲明書	
四、會計師查核報告書	
五、合併資產負債表	1
六、合併綜合損益表	2
七、合併權益變動表	3
八、合併現金流量表	4
九、合併財務報告附註	6
(一)公司沿革	6
(二)通過財務報告之日期及程序	6
(三)新發佈及修訂準則及解釋之適用	6
(四)重要會計政策之彙總說明	8
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定之主要來源	19
(六)重要會計項目之說明	20
(七)關係人交易	39
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其 他	41
(十三)附註揭露事項	49
1. 重大交易事項相關資訊	49
2. 轉投資事業相關資訊	49
3. 大陸投資資訊	49
(十四)部門資訊	53

聲明書

本公司民國108年度(自108年1月1日至108年12月31日)依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報告及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第10號應納入母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：廣豐實業股份有限公司



負責人：邱文達



民國109年3月30日

會計師查核報告書

廣豐實業股份有限公司 公鑒

查核意見

廣豐實業股份有限公司及其子公司民國108年及107年12月31日之合併資產負債表，暨民國108年及107年1月1日至12月31日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達廣豐實業股份有限公司及其子公司民國108年及107年12月31日之合併財務狀況，暨民國108年及107年1月1日至12月31日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報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，與廣豐實業股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對廣豐實業股份有限公司及其子公司民國108年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。茲對廣豐實業股份有限公司及其子公司民國108年度合併財務報告之關鍵查核事項敘明如下：

一、銷貨收入

廣豐實業股份有限公司及其子公司之銷貨收入認列時點及金額之正確與否將影響財務報表表達之正確性，因此列為民國108年度合併財務報告之關鍵查核事項。有關收入認列之會計政策請參閱合併財務報告附註(四)之17收入認列。收入認列之說明請詳合併報告附註(六)之22。

本會計師對上述關鍵查核事項主要查核程序包括：了解百貨實體店面租賃、銷售及收款作業作業流程，及其相關作業之主要系統應用及人工控制，並執行收入細部測試。另針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對及調節。

二、採用權益法之投資

廣豐實業股份有限公司及其子公司民國108年12月31日之採用權益法之投資餘額為新台幣1,434,424仟元，佔合併總資產比例約為20%，其所認列之綜合損益淨額為(206,232)仟元，佔綜合損益總額約為172%，對於合併財務報告係屬重大。由於各該轉投資事業是否具實質控制能力且依規定視為子公司，並納入合併財務報表之編製主體；以及對被投資公司具有重大影響之投資者之公司，因此適用採權益法評價之會計處理，涉及管理階層重大判斷，本會計師因此將採用權益法之投資列為關鍵查核事項。

本會計師對於上開事項執行主要之查核程序；瞭解管理階層對採權益法之投資其入帳基礎及分類之適當性，查詢各轉投資事業之相關綜合持股狀況、驗算投資原始依成本認列，其後依取得後對投資者對被投資者淨資產之份額之變動而調整之會計方法，並瞭解被投資公司財務報表重大事項對合併財務報告之影響，進而評估該等採用權益法之投資其認列衡量係依照國際財務報導準則及國際會計準則規定一致處理、藉由發函詢證或會同公司保管人員實地盤點，以驗證帳載權益法之投資其存在性及所有權。本會計師亦評估廣豐實業股份有限公司有關採用權益法之投資之揭露，請參閱合併財務報告附註(四)之10、(六)之9及(十三)之2說明。

其他事項

第一段所述民國108年及107年度之合併財務報告中採用權益法認列之部分被投資公司財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國108年及107年12月31日對該等關聯企業採用權益法之投資金額分別為1,434,397仟元及1,641,438仟元，分別占合併資產總額之20%及21%，民國108年及107年度所認列之採用權益法之關聯企業及合資損益之份額分別為(177,208)仟元及(71,698)仟元，分別占合併稅前損益之106%及(30%)。

廣豐實業股份有限公司業已編製民國108年及107年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估廣豐實業股份有限公司及其子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廣豐實業股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

廣豐實業股份有限公司及其子公司之治理單位負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併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合併財務報告存有重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報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，惟其目的非對廣豐實業股份有限公司及其子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，以及使廣豐實業股份有限公司及其子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合併財務報告使用者注意合併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廣豐實業股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

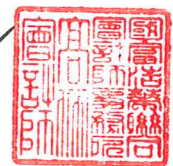
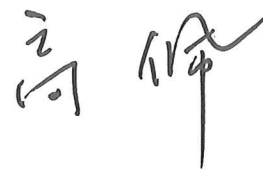
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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，決定對廣豐實業股份有限公司及其子公司民國108年度合併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。

國富浩華聯合會計師事務所

會計師



會計師



核准文號：金管證審字第10200032833號

民國109年3月30日

廣豐實業股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國108年及107年12月31日

代碼	108年12月31日			107年12月31日			107年12月31日		
	金額	%	代碼	金額	%	代碼	金額	%	金額
11xx	\$ 1,059,893	14	21xx	\$ 1,323,463	18		\$ 532,211	12	\$ 532,211
1100	81,879	1	2100	128,571	2	流動負債	659,000	9	220,000
1150	-	-	2110	598	-	短期借款(附註(六)之13)	209,743	3	-
1170	33,468	-	2150	28,985	-	應付短期票券(附註(六)之14)	-	-	3,570
1200	5,410	-	2170	5,547	-	應付票據	18,096	-	28,541
1220	107	-	2200	351	-	應付帳款	24,699	-	64,291
1321	286,461	4	2250	308,434	5	其他應付款	5,521	-	9,810
1324	500,024	7	2260	500,121	7	負債準備-流動(附註(六)之15)	-	-	200,000
1410	98,202	1		103,975	1	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註(六)之6)	-	-	-
1460	-	-	2310	186,096	2	預收款項	793	-	5,092
1476	54,342	1	2399	60,785	1	其他流動負債-其他	561	-	907
15xx	6,083,932	86	25xx	6,324,679	82	非流動負債	2,317,407	33	2,869,342
1517	110,802	2	2541	67,669	1	長期借款(附註(六)之16)	2,000,000	28	2,500,000
1550	1,434,424	20	2550	1,642,036	21	負債準備-非流動(附註(六)之15)	3,006	-	12,496
1600	4,308,391	60	2570	4,389,793	58	遞延所得稅負債(附註(六)之27)	277,358	4	321,144
1840	178,158	3	2645	177,671	2	存入保證金	37,043	1	35,702
1920	36,910	1	2xxx	30,324	-	負債總計	3,235,820	45	3,401,553
1930	-	-	31xx	-	-	歸屬於母公司業主之權益	3,908,005	55	4,246,589
1990	15,247	-	3200	-	-	股本(附註(六)之18)	1,853,422	26	1,853,422
			3300	17,186	-	資本公積(附註(六)之19)	120,962	2	117,518
						保留盈餘(附註(六)之20)	1,779,765	25	2,135,902
			3310	-	-	法定盈餘公積	373,094	5	348,087
			3320	-	-	特別盈餘公積	327,243	5	331,507
			3350	-	-	未分配盈餘	1,079,428	15	1,456,308
			3400	-	-	其他權益(附註(六)之21)	153,856	2	139,747
1xxx	\$ 7,143,825	100	3xxx	\$ 7,648,142	100	權益總計	3,908,005	55	4,246,589
			2-3			負債及權益總計	\$ 7,143,825	100	\$ 7,648,142

單位：新台幣仟元

(請參閱合併財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

廣豐實業股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	108 年 度		107 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註(六)之22)	\$ 258,885	100	\$ 271,003	100
5000	營業成本	(22,231)	(9)	(80,922)	(30)
5900	營業毛利	236,654	91	190,081	70
6000	營業費用	(281,573)	(108)	(349,855)	(129)
6100	推銷費用	(236,808)	(91)	(250,431)	(92)
6200	管理費用	(44,765)	(17)	(99,424)	(37)
6900	營業淨損	(44,919)	(17)	(159,774)	(59)
	營業外收入與支出				
7010	其他收入(附註(六)之23)	11,776	4	9,902	4
7020	其他利益及損失(附註(六)之24)	92,922	36	536,613	198
7050	財務成本(附註(六)之25)	(48,937)	(19)	(67,739)	(25)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(177,208)	(68)	(78,272)	(29)
7000	營業外收入及支出合計	(121,447)	(47)	400,504	148
7900	本期稅前淨利(損)	(166,366)	(64)	240,730	89
7950	所得稅利益(附註(六)之27)	32,640	13	9,336	3
8200	本期淨利(損)	(133,726)	(51)	250,066	92
	本期其他綜合損益(附註(六)之28)				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益 工具未實現評價損益	43,133	17	(1,463)	(1)
8326	採用權益法認列關聯企業及合資之透過 其他綜合損益按公允價值衡量之權益工 具投資未實現評價損益	(3,294)	(1)	(5,249)	(2)
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	(25,730)	(10)	47,193	17
8300	本期其他綜合損益合計	14,109	6	40,481	14
8500	本期綜合損益總額	<u>(\$ 119,617)</u>	<u>(45)</u>	<u>\$ 290,547</u>	<u>106</u>
	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	(\$ 133,726)		\$ 250,066	
8620	非控制權益	-		-	
8600	本期淨利(損)	<u>(\$ 133,726)</u>		<u>\$ 250,066</u>	
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	(\$ 119,617)		\$ 290,547	
8720	非控制權益	-		-	
8700	本期綜合損益總額	<u>(\$ 119,617)</u>		<u>\$ 290,547</u>	
	基本每股盈餘(元)(附註(六)之29)				
9750	本期淨利(損)	<u>(\$ 0.72)</u>		<u>\$ 1.35</u>	
	稀釋每股盈餘(元)(附註(六)之29)				
9850	本期淨利(損)	<u>(\$ 0.72)</u>		<u>\$ 1.35</u>	

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



廣豐實業股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

項目	保 留 盈 餘				其他權益		權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	
107年1月1日餘額	\$ 1,853,422	\$ 127,520	\$ 325,763	\$ 331,507	\$ 1,495,128	\$ 90,446	\$ 4,223,786
追溯適用及追溯重編織影響數	-	-	-	-	(44,151)	-	(35,331)
107年1月1日調整後餘額	1,853,422	127,520	325,763	331,507	1,450,977	8,820	4,188,455
盈餘指撥及分配	-	-	22,324	-	(22,324)	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(222,411)	-	(222,411)
普通股現金股利	-	(10,002)	-	-	-	-	(10,002)
採用權益法認列之關聯企業變動數	-	-	-	-	250,066	-	250,066
本期淨利	-	-	-	-	-	47,193	40,481
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(6,712)	(6,712)
107年12月31日餘額	\$ 1,853,422	\$ 117,518	\$ 348,087	\$ 331,507	\$ 1,456,308	\$ 137,639	\$ 4,246,589
108年1月1日餘額	\$ 1,853,422	\$ 117,518	\$ 348,087	\$ 331,507	\$ 1,456,308	\$ 137,639	\$ 4,246,589
盈餘指撥及分配	-	-	25,007	-	(25,007)	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(222,411)	-	(222,411)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-
逾期應付股利轉列	-	3,444	-	-	-	-	3,444
本期淨損	-	-	-	-	(133,726)	-	(133,726)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(25,730)	14,109
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(4,264)	4,264	-	-
108年12月31日餘額	\$ 1,853,422	\$ 120,962	\$ 373,094	\$ 327,243	\$ 1,079,428	\$ 111,909	\$ 3,908,005

(請參閱合併財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

廣豐實業股份有限公司及其子公司
合併現金流量表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	108 年 度	107 年 度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	(\$ 166,366)	\$ 240,730
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	79,653	80,567
攤銷費用	2,420	3,323
利息費用	48,937	67,739
利息收入	(602)	(1,327)
股利收入	(1,803)	(1,603)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	177,208	78,272
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(31,872)	(436,494)
處分待出售非流動資產利益	(101,910)	(126,167)
被投資公司清算損失	235	-
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	598	(598)
應收票據-關係人減少	-	2,133
應收帳款增加	(4,483)	(254)
應收帳款-關係人增加	-	262
其他應收款減少	137	10,991
待售房地減少	21,973	69,363
在建工程減少	97	9,636
預付款項減少	5,767	-
長期應收款-關係人增加	-	(1,932)
其他金融資產-流動(增加)減少	6,443	(8,950)
應付票據減少	(3,570)	(16,798)
應付票據-關係人增加	-	3,570
應付帳款減少	(10,445)	(80,014)
其他應付款增加(減少)	(39,480)	10,922
其他應付款-關係人減少	-	(2,212)
負債準備減少	(13,779)	(2,108)
預收款項增加(減少)	(4,299)	2,482
其他流動負債減少	(346)	778
營運所產生之現金流出	(35,487)	(97,689)

(續下頁)

(承上頁)

收取之利息	602	1,327
收取之股利	1,803	1,603
支付之利息	(49,306)	(67,359)
支付之所得稅	(11,389)	(52,201)
營業活動之淨現金流出	(93,777)	(214,319)
投資活動之現金流量：		
處分待出售非流動資產	288,740	160,009
取得採用權益法投資	(27)	-
採用權益法之被投資公司清算退回股款	363	2,352
取得不動產、廠房及設備	(9,231)	(130,065)
處分不動產、廠房及設備	42,852	757,141
存出保證金增加	(6,586)	(4,700)
其他非流動資產-其他增加	(476)	(23)
投資活動之淨現金流入	315,635	784,714
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	239,000	(310,000)
應付短期票券增加(減少)	210,000	(200,000)
舉借長期借款	-	250,000
償還長期借款	(500,000)	(250,000)
其他長期負債減少	-	(280,000)
存入保證金增加	1,341	559
逾期未領股利轉列資本公積	3,444	-
發放現金股利	(222,411)	(222,411)
籌資活動之淨現金流出	(268,626)	(1,011,852)
匯率變動對現金及約當現金之影響	76	964
本期現金及約當現金減少數	(46,692)	(440,493)
期初現金及約當現金餘額	128,571	569,064
期末現金及約當現金餘額	\$ 81,879	\$ 128,571

(請參閱合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



廣豐實業股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
108年及107年12月31日
(金額除特別註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(一)公司沿革

廣豐實業股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於57年6月，主要營業項目如下：

1. 其他綜合零售業。
2. 國際貿易業。
3. 住宅及大樓開發租售業。
4. 特定專業區開發業。
5. 投資興建公共建設業。
6. 觀光旅館業。
7. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

本公司及本公司之子公司(以下簡稱本集團)之主要營業活動，請參閱附註(四)之3(2)。另本公司並無最終母公司。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

(二)通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於109年3月30日經董事會通過發佈。

(三)新發佈及修訂準則及解釋之適用

1. 已採用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「IFRSs」)之影響：

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之IFRSs將不致造成本集團會計政策之重大變動：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16係規範租賃之會計處理，該準則取代IAS 17「租賃」及IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。首次適用IFRS 16時，本集團係依IFRS 16之過渡規定處理，並選擇僅就108年1月1日以後簽訂或修改之合約依IFRS 16評估是否係屬(或包含)租賃，不重新評估先前已依IAS 17及IFRIC 4辨認為租賃之合約；對於先前依IAS 17及IFRIC 4已辨認為不包含租賃之合約則仍依先前之方式處理而不適用IFRS 16。相關會計政策請詳附註(四)。

(1) 本集團為承租人之會計處理

於適用IFRS 16時，若本集團為承租人，除低價值標的資產之租賃及短期租賃按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則係列為營業活動。

適用IFRS 16前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動；分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

本公司選擇採用修正式追溯適用IFRS 16，亦即不重編比較期資訊，而將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除下述權宜作法B所述之虧損性租賃合約外，所認列之使用權資產均將適用IAS 36評估減損。於過渡至IFRS 16時，本公司將應用下列權宜作法：

- A. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- B. 就107年底認列之虧損性租賃之任何負債準備金額，調整使用權資產，而不依IAS 36評估減損。
- C. 租賃期間於108年12月31日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- D. 不將原始直接成本計入108年1月1日之使用權資產衡量中。
- E. 使用後見之明，諸如於決定租賃期間時(若合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權)。

本集團經評估無適用IFRS 16之情事。

(2) 本集團為出租人之會計處理

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，並自108年1月1日起適用IFRS 16。

2. 尚未採用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認列之109年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋。

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020年1月1日(註1)
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大之定義」	2020年1月1日(註2)
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020年1月1日(註3)

註1：2020年1月1日以後發生之收購適用此項修正。

註2：2020年1月1日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

註3：2020年1月1日以後開始之年度期間適用此項修正。

本集團目前並無計畫於109年收購任何業務，故預期於109年首次適用上述IFRS 3之修正時，對本集團之財務報表並無影響，且經評估上述IAS 1及IAS 8之修正對本集團之財務報表亦無影響。另，本集團未從事避險交易，故上述IFRS 9、IAS 39及IFRS 7之修正對本集團之財務報表亦無影響。惟前述準則修正之預估影響情形可能因未來之營運環境或計畫改變而變更。

3. 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021年1月1日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

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

本集團仍持續評估上述準則及解釋對本集團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)重要會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

1. 遵循之聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

2. 編製基礎

(1) 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
- 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

(2) 編製符合金管會認可之IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註(五)說明。

(3) 本集團於108年1月1日初次追溯適用IFRS 16，選擇不重編107年之財務報告及附註，並將差額認列於108年1月1日之保留盈餘或其他權益。

3. 合併基礎

(1) 合併財務報告編製原則

- A. 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- B. 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- C. 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- D. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- E. 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

(2) 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例	
			108.12.31	107.12.31
本公司	寶豐資產管理(股)公司 (下稱寶豐公司)	資產管理業	100.00%	100.00%
本公司	廣豐海外開發(股)公司 (下稱廣豐海外公司)	一般投資業	100.00%	100.00%

- A. 上述列入合併財務報告之子公司財務報告，均係經會計師查核簽證。
- B. 合併子公司增減情形：無。

(3) 未列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	108年12月31日	107年12月31日	說明
		所持股權百分比	所持股權百分比	
本公司	廣基建設股份有限公司	99.13%	99.07%	該公司於96年10月16日辦理清算，故未將其併入合併財務報告。
本公司	豐富餐飲股份有限公司	100.00%	100.00%	該公司於108年1月15日清算完結，故未將其併入合併財務報告。

(4) 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無。

(5) 子公司將資產移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：無。

(6) 子公司持有母公司發行證券之內容：：無。

(7) 具重大非控制權益之子公司資訊：無。

4. 外幣換算

(1) 本集團內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

(2) 編製各合併個體之個體財務報表時，以該個體功能性貨幣以外之貨幣(外幣)交易者，係以交易日匯率換算認列。於報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算，兌換差額於發生當期認列為損益。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(3) 為編製合併財務報告，國外營運機構之資產及負債係以報導期間結束日之即期匯率換算為新台幣；收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並累計於權益之國外營運機構財務報表換算之兌換差額(並適當地分配予非控制權益)。

5. 資產負債區分流動及非流動之分類標準

(1) 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

A. 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

B. 主要為交易目的而持有者。

C. 預期於資產負債表日後十二個月內將實現者。

D. 現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受到其他限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

(2) 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- A. 預期將於正常營業週期中清償者。
- B. 主要為交易目的而持有者。
- C. 須於資產負債表日後十二個月內清償者。
- D. 不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

6. 現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及隨時可轉換成定額現金且價值風險變動甚小之短期並具高度流動性之投資（包括原始到期日在三個月內之定期存款）。

7. 金融工具

金融資產與金融負債應於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

金融資產與金融負債原始認列時，係依公允價值衡量。原始認列時，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，應從該金融資產或金融負債公允價值加計或減除。直接可歸屬於透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(1) 金融資產

A. 衡量種類

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列。

本集團所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

(A) 按攤銷後成本衡量之金融資產

本集團投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況下，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

(B) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本集團於原始列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本集團收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

B. 金融資產減損

- (A) 本集團於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產(含應收帳款)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收營業租賃款及合約資產之減損損失。
- (B) 應收帳款、合約資產及應收營業租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。
- (C) 預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。
- (D) 所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

C. 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- (A) 來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
- (B) 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- (C) 既未移轉亦未保留金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，惟未保留對金融資產之控制。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(2) 權益工具

本集團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。權益工具係指表彰某一企業於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3) 金融負債

A. 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

- (A) 透過損益按公允價值衡量之金融負債係指持有供交易之金融負債或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。分類為持有供交易之金融負債係於發生時之主要目的為短期內再買回，及除財務保證合約或被指定且有效避險工具外之衍生工具。本集團於金融負債符合下列條件之一時，於原始認列將其指定為透過損益按公允價值衡量：
 - a. 係混合(結合)合約；或
 - b. 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
 - c. 係依書面之風險管理政策，以公允價值基礎管理並評估其績效之工具。
- (B) 透過損益按公允價值衡量之金融負債，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

B. 金融負債之除列

本集團僅於義務解除、取消或失效時，始將金融負債除列。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金資產或承擔之負債)之差額認列為損益。

8. 營建用地、在建房地及待售房地

營建用地、在建房地及待售房地，係以取得成本為入帳基礎，按成本與淨變現價值孰低者為衡量基礎，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法，淨變現價值係指在正常情況下估計售價減除至可供銷售尚須投入之估計成本及相關銷售費用後之餘額。在建房地並依國際會計準則第23號將其有關之利息資本化。

9. 待出售非流動資產(或處分群組)

當非流動資產(或處分群組)之帳面金額主要係透過出售交易而非繼續使用來回收，且高度很有可能出售時，分類為待出售資產，以其帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量。

10. 採用權益法之投資/關聯企業

- (1) 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
- (2) 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
- (3) 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (4) 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。

- (5) 當集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
- (6) 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
- (7) 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

11. 不動產、廠房及設備

- (1) 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
- (2) 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
- (3) 土地不提列折舊。其他不動產、廠房及設備採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	50 年～ 55 年
機器設備	3 年～ 15 年
辦公設備	3 年～ 5 年
運輸設備	3 年～ 5 年
其他設備	2 年～ 5 年
- (4) 於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間差額，並且認列於當期損益。

12. 租賃

108年

本集團係於合約成立日評估合約是否係屬(或包含)租賃。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。

(1) 本集團為承租人

除低價值標的資產之租產及短期租賃按直線基礎認列費用外，本公司對他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

(2) 本集團為出租人

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，則分類為融資租賃；反之，則分類為營業租賃。

107年

(1) 本集團承租人

A. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由本集團承擔時，分類為融資租賃。

(A) 於租賃開始時，按租賃資產之公允價值及最低租金給付現值兩者孰低者認列為資產及負債。

(B) 後續最低租賃給付分配予財務成本及降低尚未支付之負債，財務成本於租賃期間逐期分攤，以使按負債餘額計算之期間利率固定。

(C) 融資租賃下取得之不動產、廠房及設備，按資產之耐用年限提列折舊。若無法合理確定租賃期間屆滿時本公司將取得所有權，按該資產之耐用年限與租賃期間兩者孰短者提列折舊。

B. 營業租賃係指融資租賃以外之租賃。於營業租賃下所為之給付(扣除自出租人收取之任何誘因)於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(2) 本集團為出租人

A. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。

(A) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。

(B) 後續採有系統及合理基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出出租人持有租賃投資淨額之固定報酬。

(C) 與期間相關之租賃給付(不包括服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

B. 營業租賃係指融資租賃以外之租賃。租賃收益(扣除給予承租人之任何誘因)於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

13. 負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，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時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

14. 員工福利

(1) 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

(2) 退休金

確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(3) 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法定或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後董事會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(4) 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本集團係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

15. 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本於權益中列為價款減項。

16. 所得稅

- (1) 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
- (2) 當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。依我國所得稅法規定之未分配盈餘加徵所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形認列所得稅費用。
- (3) 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易(不包括企業合併)中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。
- (4) 遞延所得稅資產於暫時性差異、未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
- (5) 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

17. 收入認列

- (1) 本集團來自客戶合約之收入認列原則，係以下列步驟認列收入：
 - A. 辨認客戶合約；
 - B. 辨認合約中之履約義務；
 - C. 決定交易價格；
 - D. 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及

E. 於滿足履約義務時認列收入。

本集團於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

(2) 專櫃營業收入

收入於專櫃出售其貨品時確時，依據IFRS 15「客戶合約之收入」之規定，本集團之交易型態並未曝於與銷售商品有關之重大風險與報酬，待合代理人之定義，此類交易淨額為收入。

(3) 提供勞務

本集團提供之勞務主要係百貨店面管理服務，並於所承諾的勞務移轉予客戶之時點(即客戶取得對資產的控制時)且無後續義務時認列收入。

18. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定之主要來源

本集團編製合併財務報告時，所作會計政策採用之重大判斷、重大會計估計及假設如下：

1. 會計政策採用之重要判斷

(1) 金融資產分類之經營模式判斷

本集團依據反映金融資產群組為達成特定經營目的而共同管理之層級，評估金融資產所屬經營模式。此評估需考量所有攸關證據，包括資產績效衡量方式、影響績效之風險及相關經理人之薪酬決定方式，且需運用判斷。本集團持續評估其經營模式判斷是否適當，並為此監控於到期日前除列之按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，瞭解其處分原因以評估該處分是否經營模式之目標一致。若發現經營模式已有變更，本集團推延調整後續取得金融資產之分類。

(2) 收入認列

本集團依IFRS 15判斷於移轉特定商品或勞務予客戶前是否已取得或未取得該等商品或勞務之控制，而將為該交易中之主理人或代理人，若判斷為交易之代理人時，則認列交易淨額為收入。

若有下列情況之一，本集團為主理人：

- A. 商品或其他資產移轉予客戶前，本集團先自另一方取得該商品或資產之控制；或
- B. 本集團控制由另一方提供勞務之權利，以具有主導該方代本集團提供勞務予客戶之能力；或
- C. 本集團向另一方取得商品或勞務之控制，用以與其他商品或勞務結合，以提供特定之商品或勞務予客戶。

用以協助判斷本集團於移轉特定商品或勞務予客戶前是否控制該商品或勞務之指標包含(但不限於)：

- A. 本集團對完成提供特定商品或勞務之承諾負有主要責任。
- B. 本集團於特定商品或勞務移轉予客戶之前後承擔存貨風險。
- C. 本集團具有訂定價格之裁量權。

2. 重要會計估計及假設

投資關聯企業之減損

當有減損跡象顯示對關聯企業之投資可能已經減損且帳面金額可能無法被回收，本集團隨即評估該項投資之減損，本集團亦考量相關市場及產業概況，以決定其相關假設之合理性。

(六)重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	108年12月31日	107年12月31日
現金	\$ 714	\$ 1,007
支票存款	1,822	1,871
活期存款	48,670	79,951
外幣存款	673	740
定期存款	30,000	35,000
約當現金		
三個月內到期之短期票券	-	10,002
合 計	<u>\$ 81,879</u>	<u>\$ 128,571</u>

(1) 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(2) 本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

2. 應收票據淨額

項 目	108年12月31日	107年12月31日
應收票據		
因營業而發生	\$ -	\$ 598
非因營業而發生	-	-
減：備抵損失	-	-
應收票據淨額	\$ -	\$ 598

- (1) 本集團未有將應收票據提供質押之情事。
- (2) 有關應收票據備抵損失之相關揭露請詳下列應收帳款。

3. 應收帳款淨額

項 目	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款		
按攤銷後成本衡量總帳面金額	\$ 33,468	\$ 28,985
減：備抵損失	-	-
應收帳款淨額	\$ 33,468	\$ 28,985

- (1) 本集團未有將應收帳款提供質押之情形。
- (2) 本集團採用簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務及產經狀況。因本公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。本集團依準備矩陣衡量應收票據及應收帳款之備抵損失(含關係人)如下：

108年12月31日	總帳面金額	備抵損失(存續期間預期信用損失)	攤銷後成本
未逾期	\$ 33,468	\$ -	\$ 33,468
逾期365天以上	83,119	83,119	-
	\$ 116,587	\$ 83,119	\$ 33,468

107年12月31日	總帳面金額	備抵損失(存續期間預期信用損失)	攤銷後成本
未逾期	\$ 29,583	\$ -	\$ 29,583
逾期365天以上	83,119	83,119	-
	\$ 112,702	\$ 83,119	\$ 29,583

本集團上述各帳齡區之預期信用損失率(排除異常款項應100%提列)，未逾期及逾期365天以內為0%，逾期一年以上為100%。

A. 應收票據及應收帳款備抵損失變動表如下：

	108 年 度	107 年 度
期初餘額	\$ 83,119	\$ 83,119
首次適用 IFRS 9 調整數	-	-
期初餘額(IFRS 9)	83,119	83,119
加：減損損失提列	-	-
減：減損損失迴轉	-	-
期末餘額	\$ 83,119	\$ 83,119

本集團對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

B. 相關信用風險管理及評估方式請詳附註(十二)。

4. 待售房地

項 目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
八德市大智段	\$ 17,811	\$ 17,811
淡水樹林口段	319,218	319,218
八德市桃德段與前程段	1,029	1,029
桃園市中路段	666	666
重劃區第一期-廣豐公園	-	19,860
合 計	338,724	358,584
減：備抵跌價損失	(52,263)	(50,150)
淨 額	\$ 286,461	\$ 308,434

(1) 108年及107年度利息資本化金額皆為0仟元。

(2) 本公司將待售房地提供質押之情形，請參閱附註(八)。

(3) 本集團108年及107年度因將待售房地沖減至淨變現價值，而產生跌價損失分別為(2,113)仟元及(50,150)仟元。

5. 在建房地

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
在建房地	\$ 509,757	\$ 509,757
減：備抵跌價損失	(9,733)	(9,636)
淨 額	\$ 500,024	\$ 500,121

(1) 108年及107年度利息資本化金額皆為0仟元。

(2) 本集團未有將在建房地提供質押之情形。

(3) 本集團108年及107年度因將在建房地沖減至淨變現價值，而產生跌價損失分別為(97)仟元及(9,636)仟元。

6. 待出售非流動資產

	108年12月31日	107年12月31日
股權投資	\$ -	\$ 10,436
採用權益法之投資	-	14,159
不動產、廠房及設備	-	161,501
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 186,096</u>

(1) 本集團於106年11月13日業經董事會決議出售台灣期貨交易所(股)公司股份，截至108年12月31日已全數出售。

A. 待出售處分群組之資產

	108年12月31日	107年12月31日
股權投資	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,436</u>

B. 與待出售非流動資產直接相關之負債：無。

C. 該待出售處分群組以其帳面金額與公允價值減出售成本重新衡量後，並未有減損損失之情事。

(2) 本集團於106年12月29日與其他關係人—陳永元先生簽約出售全數子公司—廣福毛巾(股)公司之股份，出售價款為28,350仟元，自簽約日按月分18期收款，截至108年12月31日止已全數付清並移轉過戶。

A. 待出售處分群組之資產：

	108年12月31日	107年12月31日
採用權益法之投資	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,159</u>

B. 與待出售非流動資產直接相關之負債：無。

(3) 本集團於106年8月15日業經董事會決議以公開標售方式出售自用不動產—僑福大樓，並將相關之資產和負債轉列為待出售處分群組。本案業於108年6月19日以206,880仟元簽定出售合約，並於108年7月完成過戶。相關出售程序請詳附註(十二)之4說明。

A. 待出售處分群組之資產：

	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ -</u>	<u>\$ 161,501</u>

B. 與待出售非流動資產直接相關之負債：

	108年12月31日	107年12月31日
短期借款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 200,000</u>

C. 該待出售處份群組以其帳面金額與公允價值減出售成本重新衡量後，並未有減損損失之情事。

7. 其他金融資產－流動

項 目	108年12月31日	107年12月31日
受限制定期存款(一年內)	\$ 21,542	\$ 16,527
備償存款	32,800	44,258
淨 額	\$ 54,342	\$ 60,785

- (1) 本集團評估上述金融資產之預期信用風險不高，且原始認列後使用。
- (2) 本集團提供其他金融資產作為借款之擔保之資訊，請詳附註(八)。

8. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	108年12月31日	107年12月31日
權益工具		
國內外未上市(櫃)股票投資	\$ 65,303	\$ 65,303
評價調整	45,499	2,366
淨 額	\$ 110,802	\$ 67,669

- (1) 本集團於108年及107年度因公允價值變動而認列於其他綜合損益之淨(損)益分別為43,133仟元及(1,463)仟元；另因處分投資而將累積損益直接移轉至保留盈餘之金額均為0仟元。
- (2) 本集團持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動未有提供擔保、質押之情事。
- (3) 相關信用風險管理及評估方式請詳附註(十二)。

9. 採用權益法之投資

被投資公司	108年12月31日	107年12月31日
關聯企業		
具重大性之關聯企業		
Fulcrest Limited	\$ 1,434,397	\$ 1,641,438
個別不重大之關聯企業		
振豐興業(股)公司	-	-
小 計	1,434,397	1,641,438
未列入合併之子公司		
廣基建設(股)公司	27	-
豐富餐飲(股)公司	-	598
小 計	27	598
合 計	\$ 1,434,424	\$ 1,642,036

- (1) 上述關聯企業、子公司之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，參閱附註(十三)之附表三。

(2) 本集團重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

A. 資產負債表：

項 目	Fulcrest Limited	
	108年12月31日	107年12月31日
流動資產	\$ 2,279,997	\$ 2,022,226
非流動資產	1,671,077	2,600,353
流動負債	(619,565)	(821,545)
非流動負債	(24,522)	(21,598)
非控制權益	(15,143)	(18,381)
權益淨額	\$ 3,291,844	\$ 3,761,055
佔關聯企業淨資產之份額	\$ 1,456,312	\$ 1,663,891
其他	(21,915)	(22,453)
關聯企業帳面價值	\$ 1,434,397	\$ 1,641,438

B. 綜合損益表：

項 目	Fulcrest Limited	
	108年度	107年度
營業收入	\$ 10,280,737	\$ 8,143,290
本期淨利	(\$ 403,031)	(\$ 162,066)
其他綜合損益(稅後淨額)	23,785	(8,278)
本期綜合損益總額	(\$ 379,246)	(\$ 170,344)
自關聯企業收取之股利	\$ -	\$ -

- (3) 振豐興業(股)公司已於89年11月30日辦理解散清算，採權益法認列投資損益至解散日止，截至108年12月31日止尚未清算完結。
- (4) 廣基建設(股)公司已於96年10月16日辦理解散清算，採權益法認列投資損益至解散日止，截至108年12月31日止尚未清算完結。另於108年度買回8,797股，買回價款27仟元。
- (5) 豐富餐飲(股)公司已於104年12月31日辦理解散清算，採權益法認列投資損益至解散日止，截至108年及107年12月31日止已清算完結。於108年度及107年度辦理清算期間分配現金計363仟元及2,352仟元，另108年度清算損失235仟元。
- (6) 本集團轉投資之Fulcrest Limited，108年及107年12月31日帳載投資餘額合計分別為1,434,397仟元及1,641,438仟元，108年及107年度所認列採權益法之關聯企業及合資損益之份額合計分別為(177,208)仟元及(71,698)仟元，108年及107年度所認列其他綜合損益—金融資產未實現(損)益—長期股資分別為(3,294)仟元及(5,249)仟元，係採經其他會計師查核簽證之財務報告計算認列。

另Fulcrest Limited於106年12月1日經股東會決議辦理現金增資361,530千元，增資基準日為106年12月18日，於107年1月已辦妥變更登記，本集團未參與現金增資，增資後持股比例下降為44.24%，因股權比例降低產生之影響金額為美金271,983.81元(折合新台幣為8,005仟元)，依國際會計準則規定應列為股東權益減少數(帳列資本公積項下)；前揭增資案，本公司基於認股價格訂定之基礎存有疑慮而決定不參與，並指派代表於Fulcrest Limited 106年12月1日股東會中提出異議，請參閱附註(十二)之6說明。

(7) 上述採用權益法之投資並未提供質押或擔保。

10. 不動產、廠房及設備

108年

項 目	108年12月31日
自用	\$ 37,001
營業出租及其他	4,271,390
合 計	\$ 4,308,391

自用

項 目	108年12月31日
土地	\$ 9,554
房屋及建築	26,875
辦公設備	17,243
其他設備	2,680
成本合計	56,352
減：累計折舊	(19,351)
累計減損	-
合 計	\$ 37,001

	土 地	房屋及建築	辦公設備	其他設備	合 計
<u>成 本</u>					
108.1.1 餘額	\$9,664	\$ 26,875	\$17,243	\$2,680	\$56,462
增添	-	-	-	-	-
處分	(110)	-	-	-	(110)
重分類	-	-	-	-	-
108.12.31 餘額	\$9,554	\$ 26,875	\$17,243	\$2,680	\$56,352
<u>累計折舊及減損</u>					
108.1.1 餘額	\$ -	\$ 1,325	\$14,261	\$2,616	\$18,202
折舊費用	-	484	644	21	1,149
處分	-	-	-	-	-
重分類	-	-	-	-	-
108.12.31 餘額	\$ -	\$ 1,809	\$14,905	\$2,637	\$19,351

營業出租及其他

項 目	108 年 12 月 31 日
土地	\$ 945,846
房屋及建築	2,519,247
辦公設備	1,779
其他設備	1,015,549
出租資產—建築物	2,442
未完工程	20,425
成本合計	4,505,288
減：累計折舊	(233,898)
合 計	\$ 4,271,390

	土 地	房屋及建築	辦公設備	其他設備	出租資產— 建築物	未完工程	合 計
成本							
108.1.1 餘額	\$ 956,716	\$ 2,519,247	\$ 1,779	\$ 1,015,444	\$ 2,442	\$ 11,299	\$ 4,506,927
增添	-	-	-	105	-	9,126	9,231
處分	(10,870)	-	-	-	-	-	(10,870)
重分類	-	-	-	-	-	-	-
108.12.31 餘額	\$ 945,846	\$ 2,519,247	\$ 1,779	\$ 1,015,549	\$ 2,442	\$ 20,425	\$ 4,505,288
累計折舊及減損							
108.1.1 餘額	\$ -	\$ 89,864	\$ 901	\$ 63,888	\$ 741	\$ -	\$ 155,394
折舊費用	-	45,180	438	32,838	48	-	78,504
處分	-	-	-	-	-	-	-
重分類	-	-	-	-	-	-	-
108.12.31 餘額	\$ -	\$ 135,044	\$ 1,339	\$ 96,726	\$ 789	\$ -	\$ 233,898

- (1) 本集團以營業租賃出租土地及不動產等，租賃期間為1~25年，承租人於租賃期間結束時，對該資產不具有優惠承購權。
- (2) 除固定租賃給付外，部份出租合約亦約定承租人應按其每月銷售毛利之特定百分比給付變動租賃給付。
- (3) 營業租賃出租自有不動產、廠房及設備之未來將收取之固定租賃給付總額如下：

	108 年 12 月 31 日
第 1 年	\$ 91,162
第 2 年	91,168
第 3 年	90,387
第 4 年	90,376
第 5 年	89,283
超過 5 年	941,927
合 計	\$ 1,394,303

107年

項 目	107年12月31日
土地	\$ 966,380
房屋及建築	2,546,122
辦公設備	19,022
出租資產－房屋及建築	2,442
其他設備	1,018,124
未完工程	11,299
成本合計	4,563,389
減：累計折舊	(173,596)
累計減損	-
合 計	\$ 4,389,793

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產 -土地	出租資產- 建築物	其他設備	未完工程	合 計
成本									
107.1.1 餘額	\$ 1,091,481	\$ 2,595,832	\$ 5,730	\$ 18,531	\$ 104,193	\$ 47,482	\$ 1,011,451	\$ 1,588	\$ 4,876,288
增添	-	-	-	3,200	-	-	1,850	18,904	23,954
處分	(125,101)	(54,080)	(5,730)	(2,709)	(104,193)	(45,040)	-	-	(336,853)
重分類	-	4,370	-	-	-	-	4,823	(9,193)	-
107.12.31 餘額	\$ 966,380	\$ 2,546,122	\$ -	\$ 19,022	\$ -	\$ 2,442	\$ 1,018,124	\$ 11,299	\$ 4,563,389
累計折舊及減損									
107.1.1 餘額	\$ -	\$ 66,413	\$ 4,615	\$ 15,063	\$ -	\$ 17,912	\$ 33,850	\$ -	\$ 137,853
折舊費用	-	45,918	180	1,364	-	451	32,654	-	80,567
處分	-	(21,142)	(4,795)	(1,265)	-	(17,622)	-	-	(44,824)
重分類	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107.12.31 餘額	\$ -	\$ 91,189	\$ -	\$ 15,162	\$ -	\$ 741	\$ 66,504	\$ -	\$ 173,596

(4) 本期增添與現金流量表取得不動產、廠房及設備調節如下：

項 目	108 年 度	107 年 度
不動產、廠房及設備增加數	\$ 9,231	\$ 23,954
應付設備款減少數	-	106,111
支付現金數	\$ 9,231	\$ 130,065

(5) 108年及107年度不動產、廠房及設備借款成本資本化金額分別為286仟元及0仟元。

(6) 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請參閱附註(八)。

11. 存出保證金

項 目	108年12月31日	107年12月31日
土地保證金	\$ 17,928	\$ 24,532
租賃保證金	4,705	4,704
其他	14,277	1,088
合 計	\$ 36,910	\$ 30,324

12. 長期應收票據及款項

項 目	108年12月31日	107年12月31日
催收款項	\$ 83,119	\$ 83,119
減：備抵損失	(83,119)	(83,119)
催收款淨額	\$ -	\$ -

13. 短期借款

借 款 性 質	108年12月31日	
	金 額	利 率
信用借款	\$ 390,000	1.20%~1.45%
抵押借款	269,000	1.40%~1.573%
合 計	\$ 659,000	

借 款 性 質	107年12月31日	
	金 額	利 率
信用借款	\$ 220,000	1.20%~1.45%
抵押借款	200,000	1.20%
減：轉列「與待出售非流動 資產直接相關之負債」	(200,000)	
合 計	\$ 220,000	

對於短期借款，本集團提供部分資產作為擔保，請參閱附註(八)。

14. 應付短期票券

保 證 機 構	108年12月31日	107年12月31日
萬通票券金融(股)公司	\$ 40,000	\$ -
台灣票券金融(股)公司	30,000	-
國際票券金融(股)公司	25,000	-
合庫票券金融(股)公司	115,000	-
合 計	210,000	-
減：未攤銷折價	(257)	-
淨 額	\$ 209,743	\$ -
利率區間	1.188%~1.5%	-

對於應付短期票券，本集團提供部份資產作為擔保，請參閱附註(八)。

15. 負債準備

項 目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
流動		
員工福利	\$ 2,284	\$ 2,861
虧損性合約	3,237	6,949
合 計	\$ 5,521	\$ 9,810
非流動		
虧損性合約	\$ 3,006	\$ 12,496

	108 年 度		
	員工福利	虧損性合約	合 計
1 月 1 日餘額	\$ 2,861	\$ 19,445	\$ 22,306
當期新增之負債準備	757	-	757
當期使用之負債準備	(1,282)	(4,914)	(6,196)
當期迴轉未使用金額	-	(8,288)	(8,288)
未休逾期付現	(52)	-	(52)
12 月 31 日餘額	\$ 2,284	\$ 6,243	\$ 8,527

	107 年 度		
	員工福利	虧損性合約	合 計
1 月 1 日餘額	\$ 2,845	\$ -	\$ 2,845
當期新增之負債準備	1,529	21,569	23,098
當期使用之負債準備	(1,180)	(2,124)	(3,304)
未休逾期付現	(333)	-	(333)
12 月 31 日餘額	\$ 2,861	\$ 19,445	\$ 22,306

- (1) 員工福利負債準備係員工既得短期服務休假權利之估列。
- (2) 虧損性租賃合約之負債準備係本集團在不可取消之租賃合約下，現存未來須依約給付之租金減除預計可收到租金之差額。

16. 長期借款及一年或一營業週期內到期長期負債

貸款機構	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	備註
富邦銀行等八家銀行	\$ -	\$ -	註(1)
華南銀行等八家銀行	2,000,000	2,500,000	註(2)
減：一年內到期長期負債	-	-	
長期借款	\$ 2,000,000	\$ 2,500,000	
利率區間	1.7895%	1.7895%~2.090%	

- (1) 富邦銀行等八家銀行係本集團為開發建案，於103年7月與其簽訂聯合授信合約，並委請富邦銀行為聯貸統籌主辦管理銀行，原授信總額度計25億元，本集團於105年6月22日與聯貸銀行簽訂新約，重新核貸授信總額

度計30億元，包括甲項額度25億元，分為甲項-1為中期擔保放款(土地融資)11億元及甲項-2為中期(擔保)放款(建築融資)14億元，皆不得循環動用；乙項額度5億元，為中期擔保放款(營運週轉金)，得循環動用。甲項借款期間為自首次動用日起7年(105年6月29日至112年6月29日)，借款之清償為自首次動用日起算滿2年之日起每3個月為一期，分20期清償本金，第1~19期各清償本金之1.5%，第20期清償本金之71.5%。乙項借款期間為自建物完工追加設定抵押權之日起算3年，還款辦法係本金額度期滿一次清償。截至107年6月30日止，甲項-1已動撥額度1,100,000仟元，甲項-2已動撥額度1,400,000仟元，甲項已全額動用；乙項未使用額度為500,000仟元。本借款已於107年9月提前償還。

- (2) 華南銀行等八家銀行係本集團為充實營運週轉金等，於107年9月與其簽訂聯合授信合約，並委請華南銀行、富邦銀行及中國信託銀行為統籌主辦銀行，授信總額度計4,025,000仟元，包含甲項額度2,500,000仟元，為中期(擔保)放款，不得循環動用；乙項為6個月內得循環動用之擔保借款；丙項得發行180天內之商業本票保證，乙項及丙項額度共用1,245,000仟元；丁項額度280,000仟元，為中期(擔保)放款，不得循環動用。

甲項及丁項借款期間皆為自首次動用日起7年(甲項為107年9月28日至114年9月28日)，借款之清償為自首次動用日起算滿3年之日清償第一期，其後以每3個月為一期，分17期清償本金，第1~8期各清償本金之0.6%，第9~12期各清償本金之0.7%，第13~16期各清償本金之0.8%，第17期清償未清償之本金餘額。乙項及丙項借款期間皆為自首次動用日起5年，乙項借款之清償為每筆借款最長不得超逾6個月，且各該筆借款之清償日，皆不得超逾乙項授信期間屆滿日；丙項授信下商業本票之兌償約定為發行公司應於各次發行之商業本票到期日，按票面金額備款全數兌償，逾本授信案之授信期間屆滿日，發行公司應完全清償丙項授信下之債務。截至108年12月31日止，甲項已全額動用，另後於108年4月提前還款500,000仟元；乙項及丙項未使用額度為1,245,000仟元；丁項未使用額度為280,000仟元。

- (3) 對於長期借款，本集團提供部份資產作為擔保，請參閱附註(八)。

17. 退休金

確定提撥計畫

- (1) 93年底本集團依勞基法規定辦理員工自請退休及自願退職辦法。自94年7月1日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
- (2) 本集團於108年及107年度認列之退休金費用分別為715仟元及1,108仟元。

18. 股本

- (1) 本公司普通股期初至期末股數及金額如下：

	108 年 度	
	股 數(仟股)	金 額
1 月 1 日	185,342	\$ 1,853,422
12 月 31 日	185,342	\$ 1,853,422

	107 年 度	
	股 數(仟股)	金 額
1 月 1 日	185,342	\$ 1,853,422
12 月 31 日	185,342	\$ 1,853,422

- (2) 截至108年12月31日止，本公司額定資本額為6,000,000仟元，分為600,000仟股。

19. 資本公積

項 目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
認列對子公司所有權權益變動數	\$ 112,130	\$ 112,130
股東逾期未領股利	3,444	-
其他	5,388	5,388
合 計	\$ 120,962	\$ 117,518

20. 保留盈餘

- (1) 依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，並於必要時酌提特別盈餘公積或酌予保留盈餘，其餘再分派股東紅利；以上分派內容，應經股東會通過。

本公司股利政策，依本公司未來之資本預算規劃來衡量未來年度之資金需求，保留所需之資金後，剩餘之盈餘再以股票股利或現金股利之方式分派。

(2) 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(3) 特別盈餘公積

A. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

B. 依101年4月6日金管證發字第1010012865號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後如有因使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉為可分配保留盈餘。108年度因處分資產予以迴轉特別盈餘公積為4,264仟元至保留盈餘。

(4) 本公司於108年6月26日及107年6月29日經股東會決議通過107年及106年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 25,007	\$ 22,324		
特別盈餘公積	-	-		
現金股利	222,411	222,411	1.20	1.20
股票股利	-	-	-	-

(5) 本公司於109年3月30日董事會擬議108年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ -	
特別盈餘公積	-	
現金股利	-	-
股票股利	-	-

(6) 有關董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

21. 其他權益

項 目	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現評價(損)益	合 計
108.1.1 餘額	\$ 137,639	\$ 2,108	\$ 139,747
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	(25,730)	-	(25,730)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	43,133	43,133
採用權益法認列之其他綜合損益-透過其他綜合 損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(3,294)	(3,294)
108.12.31 餘額	\$ 111,909	\$ 41,947	\$ 153,856

項 目	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現評價(損)益	合 計
107.1.1 餘額	\$ 90,446	\$ -	\$ 90,446
IFRS 9 追溯調整影響數	-	8,820	8,820
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額	47,193	-	47,193
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(1,463)	(1,463)
採用權益法認列之其他綜合損益-透過其他綜合 損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(5,249)	(5,249)
107.12.31 餘額	\$ 137,639	\$ 2,108	\$ 139,747

22. 營業收入

項 目	108 年 度	107 年 度
客戶合約收入		
工程合約收入	\$ 26,881	\$ 28,710
投資收入	-	2,326
勞務收入	54,849	52,891
專櫃收入	34,544	33,386
小 計	116,274	117,313
租賃收入	142,611	153,690
合 計	\$ 258,885	\$ 271,003

(1) 本集團之客戶合約收入依事業部門區分如下：

事業部門	108 年 度	107 年 度
廣豐新天地商場-客戶合約收入	\$ 89,393	\$ 86,277
廣豐新天地商場-租賃收入	142,545	142,731
其他租賃收入	66	10,959
營建合約收入	26,881	28,710
投資收入	-	2,326
合 計	\$ 258,885	\$ 271,003

(2) 合約餘額：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應收帳款淨額	\$ 33,468	\$ 28,985

23. 其他收入

項 目	108 年 度	107 年 度
利息收入	\$ 602	\$ 1,327
股利收入	1,803	1,603
其他收入	9,371	6,972
合 計	\$ 11,776	\$ 9,902

24. 其他利益及損失

項 目	108 年 度	107 年 度
處分待出售非流動資產利益	\$ 101,910	\$ 126,167
被投資公司清算損失	(235)	-
淨外幣兌換利益	-	(726)
處分不動產、廠房及設備利益	31,872	436,494
以前年度已完工工程追加支出	(40,625)	(25,322)
合 計	\$ 92,922	\$ 536,613

25. 財務成本

項 目	108 年 度	107 年 度
利息費用		
銀行借款	\$ 46,356	\$ 56,806
應付商業本票	1,306	1,640
押金設算息	357	322
財務費用	1,204	8,971
減:符合要件之資產資本化金額	(286)	-
財務成本	\$ 48,937	\$ 67,739

26. 員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

性質別	108 年 度		
	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	\$ -	\$ 24,184	\$ 24,184
勞健保費用	-	2,411	2,411
退休金費用	-	715	715
其他員工福利費用	-	2,360	2,360
折舊費用	49	79,604	79,653
攤銷費用	-	2,420	2,420

性質別	107 年 度		
	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	\$ -	\$ 61,805	\$ 61,805
勞健保費用	-	2,277	2,277
退休金費用	-	1,108	1,108
其他員工福利費用	-	8,821	8,821
折舊費用	451	80,116	80,567
攤銷費用	-	3,323	3,323

- (1) 本公司係依當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別1%為員工酬勞及不高於1%為董監酬勞。年度財務通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。
- (2) 本公司於109年及108年3月經董事會決議通過108年及107年度員工酬勞及董監酬勞，以及財務報告認列之相關金額如下：

	108 年 度		107 年 度	
	員工酬勞	董監酬勞	員工酬勞	董監酬勞
決議配發金額	\$ -	\$ -	\$ 2,781	\$ 2,781
年度財務報告認列金額	-	-	2,781	2,781
差異金額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

- (3) 有關本公司董事會通過決議員工及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

27. 所得稅

- (1) 所得稅費用組成部分：

項 目	108 年 度	107 年 度
當年度應負擔所得稅費用	\$ 11,633	\$ 11,807
遞延所得稅費用	(44,273)	(21,143)
以前年度所得稅調整	-	-
未分配盈餘加徵所得稅	-	-
當年度認列於損益之所得稅利益	(\$ 32,640)	(\$ 9,336)

- (2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：無。

(3) 當年度會計所得與認列損益之所得稅費用調節如下：

項 目	108 年 度	107 年 度
稅前淨利(損)	(\$ 166,366)	\$ 240,730
稅前淨利按法定稅率計算之營利事業所得稅額	(\$ 8,891)	\$ 38,194
調整項目之稅額影響數：		
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	12,268	(38,194)
以前年度所得稅調整	-	-
未分配盈餘加徵稅額	-	-
土地增值稅費用	8,256	11,807
遞延所得稅淨變動數	(44,273)	(16,757)
稅率變動影響數	-	(4,386)
認列損益之所得稅利益	(\$ 32,640)	(\$ 9,336)

本集團適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為20%；惟自107年起營利事業所得稅稅率由17%調整為20%，並自107年度施行，此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%，其他轄區所產生之稅額係依各轄區適用之稅率計算。

(4) 因暫時性差異、虧損扣抵及投資抵減而產生之所得稅資產或負債：

		108 年 度			
		期初餘額	認列於(損)益	認列於其他 綜合(損)益	期末餘額
遞延所得稅資產：					
暫時性差異					
其他	\$ 22,101	(\$ 4,894)	\$ -	\$ -	\$ 17,207
虧損扣抵	155,570	5,381	-	-	160,951
小 計	177,671	487	-	-	178,158
遞延所得稅負債：					
暫時性差異					
採權益法國外投資損益	131,675	(40,409)	-	-	91,266
土地增值稅	189,469	(3,377)	-	-	186,092
小 計	321,144	(43,786)	-	-	277,358
合 計	(\$ 143,473)	\$ 44,273	\$ -	-	(\$ 99,200)
		107 年 度			
		期初餘額	認列於(損)益	認列於其他 綜合(損)益	期末餘額
遞延所得稅資產：					
暫時性差異					
其他	\$ 7,509	\$ 14,592	\$ -	\$ -	\$ 22,101
虧損扣抵	143,116	12,454	-	-	155,570
小 計	150,625	27,046	-	-	177,671
遞延所得稅負債：					
暫時性差異					
採權益法國外投資損益	125,772	5,903	-	-	131,675
土地增值稅	189,469	-	-	-	189,469
小 計	315,241	5,903	-	-	321,144
合 計	(\$ 164,616)	\$ 21,143	\$ -	-	(\$ 143,473)

(5) 未認列為遞延所得稅資產之項目：無。

- (6) 本公司自93年度開始依企業併購法第45條規定，以本公司為納稅義務人，與子公司寶豐資產管理(股)公司合併辦理營利事業所得稅結算申報。本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至105年度。

28. 其他綜合損益

	108 年 度		
	所得稅(費用)		
	稅 前	利 益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	\$ 43,133	\$ -	\$ 43,133
採用權益法認列關聯企業及合資之透過其他綜合損益按公允價值衡量權益工具未實現評價損益	(3,294)	-	(3,294)
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	(25,730)	-	(25,730)
認列於其他綜合損益	\$ 14,109	\$ -	\$ 14,109
	107 年 度		
	所得稅(費用)		
	稅 前	利 益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(\$ 1,463)	\$ -	(\$ 1,463)
採用權益法認列關聯企業及合資之透過其他綜合損益按公允價值衡量權益工具未實現評價損益	(5,249)	-	(5,249)
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	47,193	-	47,193
認列於其他綜合損益	\$ 40,481	\$ -	\$ 40,481

29. 每股盈餘

	108 年 度	107 年 度
(1) 基本每股盈餘：		
屬於母公司之本期淨利(損)	(\$ 133,726)	\$ 250,066
本期流通在外加權平均股數(仟股)	185,342	185,342
基本每股盈餘(稅後)(元)	(\$ 0.72)	\$ 1.35
(2) 稀釋每股盈餘：		
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨利(損)	(\$ 133,726)	\$ 250,066
具稀釋作用之潛在普通股之影響：		
加權平均股數(仟股)	185,342	185,342
員工酬勞影響數(仟股)	-	364
計算稀釋每股盈餘之加權平均流通在外股數(仟股)	185,342	185,706
稀釋每股盈餘(稅後)(元)	(\$ 0.72)	\$ 1.35

若本集團得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

30. 來自籌資活動之負債之調節

	108年1月1日	現金流量	非現金之變動	
			其他非現金之變動	108年12月31日
短期借款	\$ 420,000	\$ 239,000	\$ -	\$ 659,000
應付短期票券	-	210,000	(257)	209,743
長期借款(含一年內到期)	2,500,000	(500,000)	-	2,000,000
存入保證金	35,702	1,341	-	37,043
來自籌資活動之負債總額	\$ 2,955,702	(\$ 49,659)	(\$ 257)	\$ 2,905,786

	107年1月1日	現金流量	非現金之變動	
			其他非現金之變動	107年12月31日
短期借款(註)	\$ 730,000	(\$ 310,000)	\$ -	\$ 420,000
應付短期票券	199,741	(200,000)	259	-
長期借款(含一年內到期)	2,500,000	-	-	2,500,000
其他長期借款	279,895	(280,000)	105	-
存入保證金	35,143	559	-	35,702
來自籌資活動之負債總額	\$ 3,744,779	(\$ 789,441)	\$ 364	\$ 2,955,702

註：含轉列與待出售非流動資產直接相關之負債。

(七) 關係人交易

1. 母公司及最終控制者之名稱
本公司為本集團之最終控制者。
2. 關係人名稱及其關係類別

關係人名稱	與本集團之關係
Fulcrest Limited	關聯企業
廣基建設股份有限公司(註)	子公司
輔豐實業股份有限公司	其他關係人
陳永元	其他關係人

註：未列入合併之子公司，請參閱附註(四)之3(3)之說明。

3. 與關係人間之重大交易事項
本集團及子公司(係本公司之關係人)間之餘額及交易，於編製合併財務報告時已予以銷除，並未揭露，本集團與其他關係人間之交易明細揭露如下：

(1) 各項收入

關係人類別/名稱	108年度	107年度	交易性質
子公司	\$ 12	\$ 32	租金收入
其他關係人	-	527	租金收入
合計	\$ 12	\$ 559	

上述租賃價格係參考市場行情並經雙方議價決定，並按月或季收取租金。

- (2) 資金融通：無。

(3) 背書保證：無。

(4) 本公司與其他關係人—陳永元先生簽約出售廣福毛巾(股)公司股權，請詳附註(六)之6說明。

4. 主要管理階層薪酬資訊

項 目	108 年 度	107 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 9,282	\$ 41,325
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
總 計	\$ 9,282	\$ 41,325

(八)質押之資產

下列資產已提供為各項借款及履約保證之擔保品：

項 目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
其他金融資產	\$ 54,342	\$ 60,785
存貨—待售房地	270,491	292,413
不動產廠房及設備(淨額)	3,365,338	3,422,003
待出售非流動資產	-	161,501
合 計	\$ 3,690,171	\$ 3,936,702

(九)重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至108年及107年12月31日止，本集團為工程履約保證、確保貨款債權等而收受之保證票據分別為76,688仟元及234,986仟元，帳列存入保證票據及應收保證票據科目。
2. 截至108年及107年12月31日止，本集團無為他人背書保證之情形。
3. 本集團於85年與非關係人簽署土地預定買賣契約書並支付土地保證金39,972仟元，嗣後相關契約未能履行經數次展延後已收回22,044仟元，惟林富惠及幸林建設股份有限公司應於108年5月返回保證金17,928仟元迄今未果，林富惠已於106年5月移轉土地予相對人練玉嫻；幸林建設股份有限公司已於107年11月辦理停業登記，本公司已委請律師提起民事訴訟，目前於台灣台北地方法院審理中。

(十)重大之災害損失：無。

(十一)重大之期後事項：

本公司及子公司寶豐資產管理股份有限公司(以下簡稱寶豐公司)於109年3月9日董事會決議出售廣豐新天地購物中心，本案擬於本公司股東會決議通過後，授權寶豐公司以不低於新臺幣45億元價格(實際底價仍應按處分當時市場客觀情況定之)依公開標售方式徵求買受人並協議售後租回。

此外，針對廣豐新天地購物中心第二期建築，本公司將聘請醫療專家籌組專業顧問團隊，進行醫療產業之市場及法令可行性評估，以期增加公司整體營收及提升獲利能力。

(十二)其他

1. 資本風險管理

由於本集團須維持足夠資本，以支應擴建商場及設備所需。因此本集團之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來12個月所需之營運資金、資本支出、研究發展費用、債務償還及股利支出等需求。

2. 金融工具

(1) 金融工具之財務風險

A. 財務風險管理政策

本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括匯率風險、利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本集團致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。本集團之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本集團必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

B. 重大財務風險之性質及程度

(A) 市場風險

a. 匯率風險

(a) 本集團匯率風險主要與團隊營運機構淨投資有關，由於國外營運機構淨投資係為策略性投資，是故本公司並未對其進行避險。

(b) 匯率暴險及敏感度分析

		108年12月31日					
		帳列金額		敏感性分析			
(外幣：功能性貨幣)	外幣	匯率	新台幣	變動幅度	損益影響	權益影響	
金融資產							
貨幣性項目							
美金：新台幣	\$ 8	29.98	\$ 249	升值1%	\$ 2	\$ -	
港幣：美金	111	3.849	428	升值1%	3	-	
非貨幣性項目							
美金：新台幣	47,845	29.980	1,434,397	升值1%	-	11,475	

		107年12月31日					
		帳列金額		敏感性分析			
(外幣：功能性貨幣)	外幣	匯率	新台幣	變動幅度	損益影響	權益影響	
金融資產							
貨幣性項目							
港幣：美金	\$ 111	3.9219	\$ 435	升值1%	\$ 3	\$ -	
非貨幣性項目							
美金：新台幣	53,441	30.715	1,641,438	升值1%	-	13,132	

(c) 本集團貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益情形：經評估無重大影響。

b. 價格風險

由於本集團持有權益工具投資，因此本集團暴露於權益工具之價格風險。本集團之權益工具投資於合併財務報表中，係分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

本集團主要投資此等權益工具之價格會因該投資的未來價值之不確定性而受影響。若權益工具價格上漲或下跌1%，108年及107年度稅後其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產之公允價值上升而增加或減少886仟元及541仟元。

c. 利率風險

本集團於報導日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

項 目	帳 面 金 額	
	108.12.31	107.12.31
具公允價值利率風險：		
金融資產	\$ 51,542	\$ 61,529
金融負債	(129,878)	-
淨 額	(\$ 78,336)	\$ 61,529
具現金流量利率風險：		
金融資產	\$ 82,143	\$ 124,949
金融負債	(2,659,000)	(2,920,000)
淨 額	(\$ 2,576,857)	(\$ 2,795,051)

(a) 具公允價值利率風險工具之敏感度分析：

本集團未將任何固定利率之金融資產及負債分類為透過損益按公允價值衡量及備供出售金融資產，亦未指定衍生工具(利率交換)作為公允價值避險會計模式之避險工具。因此，報導日利率之變動將不會影響損益及其他綜合淨利。

(b) 具現金流量利率風險工具之敏感度分析：

本公司之變動利率之金融工具係屬浮動利率之資產(債務)，故市場利率變動將使其有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。市場利率每增加1%將使108年及107年度淨利將各減少20,615仟元及22,360仟元。

(B) 信用風險

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本集團造成財務損失之風險。本集團之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項，及投資活動產生之銀行存款及其他金融工具。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

a. 營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、本集團內部信用評等、歷史交易記錄及目前經濟狀況等多項可能影響戶付款能力之因素。

b. 財務信用風險

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本集團財務部門衡量並監控。由於本集團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。另本集團並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

(a) 信用集中風險：無。

(b) 預期信用減損損失之衡量

①應收帳款之係採簡化作法，請參閱附註(六)之3。

②信用風險是否顯著增加之判斷依據：無。(本集團並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資)

(c) 持有擔保品及其他信用增加來規避金融資產之信用風險：無。

(C) 流動性風險

a. 流動性風險管理

本集團管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本集團具有充足的財務彈性。

b. 金融負債到期分析

非衍生金融負債	108年12月31日						合約現金流量	帳面金額
	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年			
短期借款	\$ 441,634	\$223,313	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 664,947	\$ 659,000	
應付短期票券	210,000	-	-	-	-	210,000	209,743	
應付帳款	18,096	-	-	-	-	18,096	18,096	
其他應付款	24,699	-	-	-	-	24,699	24,699	
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	-	-	2,143,160	2,143,160	2,000,000	
合計	\$ 694,429	\$223,313	\$ -	\$ -	\$ 2,143,160	\$ 3,060,902	\$ 2,911,538	

非衍生金融負債	107年12月31日						合約現金流量	帳面金額
	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年			
短期借款(註)	\$ 311,860	\$111,392	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 423,252	\$ 420,000	
應付票據	3,570	-	-	-	-	3,570	3,570	
應付帳款	28,541	-	-	-	-	28,541	28,541	
其他應付款	64,291	-	-	-	-	64,291	64,291	
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	-	137,500	2,582,497	2,719,997	2,500,000	
合計	\$ 408,262	\$111,392	\$ -	\$ 137,500	\$ 2,582,497	\$ 3,239,651	\$ 3,016,402	

註：包含與待出售非流動資產直接相關之負債 200,000 仟元。

本集團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。

(2) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 81,879	\$ 128,571
應收票據及帳款	33,468	29,583
其他應收款	5,410	5,547
其他金融資產—流動	54,532	60,785
存出保證金	36,910	30,324
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	110,802	67,669

	108年12月31日	107年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 659,000	\$ 220,000
應付短期票券	209,743	-
與待出售非流動資產相關之負債	-	200,000
應付票據及帳款	18,096	32,111
其他應付款	24,699	64,291
存入保證金	37,043	35,702
長期借款	2,000,000	2,500,000

3. 公允價值資訊

- (1) 本集團非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註(十二)之3(2)。

公允價值之三等級定義

第一等級：

該等級之輸入值係指工具於活絡市場中，相同工具之活絡市場公開報價。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。

第二等級：

該等級之輸入值除活絡市場公開報價以外之可觀察價格，包括直接(如價格)或間接(如自價格推導而來)自活絡市場取得之可觀察輸入值。

第三等級：

該等級之輸入值係指衡量公允價值之投入參數並非根據市場可取得之可觀察輸入值。

- (2) 非以公允價值衡量之金融工具

本集團之非以公允價值衡量之金融工具，如現金及約當現金、應收款項、其他應收款、存出保證金、其他金融資產、短期借款、應付款項、其他應付款、長期借款及存入保證金之帳面金額，係公允價值合理之近似值。

- (3) 公允價值之等級資訊

本集團之以公允價值衡量之金融工具係皆以重複性為基礎按公允價值衡量，而待處分資產以非重複性為基礎按帳面金額與公允價值減出售成本孰低者衡量。本集團之公允價值等級資訊如下表所示：

項 目	108 年 12 月 31 日			
	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ -	\$ -	\$ 110,802	\$ 110,802
項 目	107 年 12 月 31 日			
	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ -	\$ -	\$ 67,669	\$ 67,669
非重複性公允價值				
待出售非流動資產	\$ -	\$ -	\$ 186,096	\$ 186,096

(4) 以公允價值衡量之工具的公允價值評價技術

A. 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。

本集團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：

(A) 上市櫃公司股票：收盤價。

(B) 開放型基金：淨值。

B. 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，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得（例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters 商業本票利率平均報價）。

本集團持有之無活絡市場之未上市(櫃)公司股票主係以市場法估計公允價值，其判定係參考同類型公司評價、第三方報價、公司淨值及營運狀況評估之。

(5) 第一等級與第二等級間之移轉：無。

(6) 第三等級之變動明細表：

項 目	權益證券—未上市(櫃)股票	
	108 年 度	107 年 度
期初餘額	\$ 67,669	\$ -
IFRS 9 追溯適用轉入	-	69,132
本期取得	-	-
本期處分	-	-
認列於其他綜合損益	43,133	(1,463)
期末餘額	\$ 110,802	\$ 67,669

(7) 重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊：

	108 年 12 月 31 日		重大不可觀察 輸入值	輸入值與公允 價值間係
	公允價值	評價技術		
非衍生金融資產				
非上市櫃公司股票	\$ 110,802	市場法	流通性折價	流通性折價愈高， 公允價值愈低
	107 年 12 月 31 日		重大不可觀察 輸入值	輸入值與公允 價值間係
	公允價值	評價技術		
非衍生金融資產				
非上市櫃公司股票	\$ 67,669	市場法	流通性折價	流通性折價愈高， 公允價值愈低

(8) 公允價值歸類於第三等級之評價流程

本公司對公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財會部門負責進行金融工具之公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資料來源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

(9) 對第三等級之公允價值衡量、公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析：

	輸入值	變動	108 年 12 月 31 日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具						
非上市櫃股票	流動性折價	±1%	\$ -	\$ -	\$ 558	(\$ 531)
	輸入值	變動	107 年 12 月 31 日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具						
非上市櫃股票	流動性折價	±1%	\$ -	\$ -	\$ 528	(\$ 517)

4. 本集團委託外部專業機構出售自用不動產一僑福大樓，於106年8月14日董事會首次決議以公開標售方式出售僑福招待所，歷經二次招標於第二次開標以298,800仟元由非關係人自然人得標，並於106年10月26日完成買賣合約簽訂。後因點交過程產生爭議，為避免合約爭議造成公司不必要商譽損害，經提報106年11月13日董事會授權董事長進行協商事宜，並於106年11月21日雙方合意解除買賣契約，依買賣契約原規定補償金額為買賣價款之30%計89,640仟元，經本集團極力斡旋結果，雙方合議補償金額為52,853仟元，並無息返還已自買方收取之部份買賣價款；前項補償金支付，本集團評估外部專業機構負有疏失責任，本集團已對該專業機構提起損害賠償之訴訟，目前於台灣高等法院民事庭審理中。
上述自用不動產於107年2月9日再次提報董事會通過設定底價260,000仟元，改以委託「第一太平戴維斯」專業仲介。歷經一年仲介未果，又於108年3月29日第三次提報董事會決議降低底價為204,000仟元由專業機構進行「公開招標」。經委託「世邦魏理仕」於108年6月5日進行招標開標，當日無人投標；但有意願買家針對合約條款進行私下議約，故暫緩標售程序。於108年6月13日第四次提報董事會修正以議約方式出售。本出售案最終於108年6月19日以206,880仟元簽訂出售合約，並於108年7月完成過戶。
5. 本集團於106年12月29日出售持有之子公司一廣福毛巾股份有限公司之全數持股(相關說明請參閱附註(六)之6)，並簽訂商標授權契約書自簽約日起授權五年無償使用「來福牌LIFE」商標。
6. 本集團目前積極與APIC公司(Fulcrest Limited另一股東)及賀鳴鐸先生協商本公司之子公司廣豐海外開發(股)公司持有Fulcrest Limited股權出售事宜，期間並對Fulcrest Limited於105年6月出售持有之香港大中華集團有限公司52.87%股權，並同時再買回大中華集團有限公司旗下二家100%之子公司全數股權一案，以及Fulcrest Limited於106年12月辦理現金增資案等提出爭議，本公司多次尋求專業律師見解以期維護本公司之權益。另本公司邱文達董事長及王大鑫董事於108年3月10日與賀鳴鐸先生協商，做成以現金方式購買Fulcrest Limited股權及釐清相關法律問題之決議，惟該決議嗣賀鳴鐸先生於108年3月18日以電子郵件否認，顯見目前三方仍未達成共識，本集團除持續進行協商外，不排除採取其他法律途徑以維護公司及股東權益。
7. 本集團於107年9月與南山人壽保險(股)公司簽約出售自用不動產一萬國大樓，並於107年10月辦理過戶完竣，該出售合約條款附帶租回本集團原已出租合約至各該租約終止日止。

(十三)附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

- (1) 資金貸與他人者：無。
- (2) 為他人背書保證者：無。
- (3) 期末持有有價證券者：附表一。
- (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者：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者：無。
- (6) 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- (7) 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：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者：無。
- (9) 從事衍生性商品交易：無。
- (10) 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表二。

2. 轉投資事業相關資訊：附表三。

3. 大陸投資資訊：無。

附表一

廣豐實業股份有限公司及其子公司
 期末持有有價證券者
 (不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國108年12月31日

單位：仟股、仟單位、仟元

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/單位數	帳面金額	持股比率%	市價或淨值	
本公司	股票	信華毛紡	—	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	4,372	\$ 92,905	15.16	\$ 92,905	
	股票	聯安健康事業	—	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	401	10,368	3.27	10,368	
	股票	ASC-CHARWIE COMPANY	—	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產—非流動	922	7,529	8.00	7,529	

附表二

廣豐實業股份有限公司及其子公司
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形
 民國108年12月31日

單位：仟元

交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
			科目	金額	交易條件	佔合併總營收 或總資產之比率
廣豐實業(股)公司	寶豐資產管理(股)公司	母公司對子公司	租金支出	\$ 1,371	依一般行情雙方議定，並於 每年換約時一次收取租金。	0.53%
	廣豐海外開發(股)公司	母公司對子公司	其他應付款	4,779	係代收款項	0.07%

附表三

廣豐實業股份有限公司及其子公司

轉投資事項相關資訊

民國108年12月31日

單位：仟股、新台幣仟元

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股 數	比 率%	帳面金額			
本公司	廣豐海外	英屬維京群島	一般投資業	USD 17,800	USD 17,800	17,800	100.00	\$ 1,439,778	(\$ 121,911)	(\$ 121,911)	
	廣基	—	建設業	\$ 30,668	\$ 30,641	15,001	99.13	27	-	-	註1
	寶豐	桃園市八德區介壽路一段728號	不動產買賣、租賃、開發	2,797,716	2,797,716	110,000	100.00	2,768,193	(46,733)	(46,733)	
	豐富餐飲	—	食品、什貨、菸酒零售批發、餐館業	-	67,648	-	-	-	-	-	註2
	振豐興業	—	紡織業	198,000	198,000	1,861	9.40	-	-	-	註1
廣豐海外	FULCREST	香港	一般投資業	USD 9,974	USD 9,974	2,716	44.24	1,434,397	(400,560)	(177,208)	
廣基	三好營造	台北市敦化南路一段2號5樓	營造業	4,964	4,964	499	99.88	-	-	-	

註1：廣基、振豐公司目前辦理清算中。

註2：豐富公司於本期清算完結。

(十四)部門資訊

1. 為管理之目的，本公司及子公司依據不同產品與勞務劃分營運單位，並分為下列三個應報導營運部門：

廣豐事業部：專業辦理公司所屬全省各地之辦公大樓、店面及住宅等商辦住房地不動產出租與經營管理業務。

寶豐資產管理部：不動產開發、營建、物業管理及觀光服務業。

廣豐海外開發部：各種生產事業及興建商業大樓及國民住宅之投資。

2. 部門財務資訊

(1) 108年度

	廣豐事業部	寶豐資產 管理部	廣豐海外 開發部	調節及銷除	合計
營業收入：					
來自外部客戶收入	\$ 66	\$ 258,819	\$ -	\$ -	\$ 258,885
部門間收入	-	1,371	-	(1,371)	-
收入合計	<u>66</u>	<u>260,190</u>	<u>-</u>	<u>(1,371)</u>	<u>258,885</u>
部門損益	<u>(36,923)</u>	<u>(2,095)</u>	<u>(5,901)</u>	<u>-</u>	<u>(44,919)</u>
部門總資產	<u>4,381,742</u>	<u>5,534,923</u>	<u>1,439,910</u>	<u>(4,212,750)</u>	<u>7,143,825</u>
部門負債	<u>\$ 473,738</u>	<u>\$ 2,766,730</u>	<u>\$ 131</u>	<u>(\$ 4,779)</u>	<u>\$ 3,235,820</u>

(2) 107年度

	廣豐事業部	寶豐資產 管理部	廣豐海外 開發部	調節及銷除	合計
營業收入：					
來自外部客戶收入	\$ 8,102	\$ 260,575	\$ 2,326	\$ -	\$ 271,003
部門間收入	2,857	229	-	(3,086)	-
收入合計	<u>10,959</u>	<u>260,804</u>	<u>2,326</u>	<u>(3,086)</u>	<u>271,003</u>
部門損益	<u>(58,287)</u>	<u>(97,502)</u>	<u>(3,985)</u>	<u>-</u>	<u>(159,774)</u>
部門總資產	<u>4,812,721</u>	<u>5,668,482</u>	<u>1,671,018</u>	<u>(4,504,079)</u>	<u>7,648,142</u>
部門負債	<u>\$ 566,132</u>	<u>\$ 2,853,557</u>	<u>\$ 172</u>	<u>(\$ 18,308)</u>	<u>\$ 3,401,553</u>