

股票代碼：1442

名軒開發股份有限公司
個 體 財 務 報 表
民國 106 年及 105 年 12 月 31 日
(內附會計師查核報告)

名軒開發股份有限公司

新北市五股區成泰路一段 189 巷 16 號 5 樓 TEL:(02)82922288 FAX:(02) 82925253

名軒開發股份有限公司

目錄

項	目	頁次
壹、封	面	
貳、目	錄	
參、會計師查核報告		I ~IV
肆、個體資產負債表		1~2
伍、個體綜合損益表		3
陸、個體權益變動表		4
柒、個體現金流量表		5~6
捌、個體財務報表附註		
一、公司沿革		7
二、通過財務報告之日期及程序		7
三、新發布及修訂準則及解釋之適用		7~10
四、重大會計政策之彙總說明		11~19
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		20
六、重要會計項目之說明		20~44
七、關係人交易		44~48
八、質押之資產		48
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		48~49
十、重大之災害損失		49
十一、重大之期後事項		49
十二、其 他		49~55
十三、附註揭露事項		
(一)重大交易事項相關資訊		56、57~59
(二)轉投資事業相關資訊		56、60
(三)大陸投資資訊		56
十四、營運部門資訊		56
玖、重要會計項目明細表		61~85

Earnest & Co., CPAs.

4F., No. 501, Sec. 2, Tiding Blvd.,
Taipei, Taiwan(R.O.C)

惠眾聯合會計師事務所

台北市堤頂大道二段 501 號 4 樓
TEL:(02)87519698 FAX:(02)87515658

會計師查核報告

名軒開發股份有限公司 公鑒

查核意見

名軒開發股份有限公司(以下簡稱名軒公司)民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及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，足以允當表達名軒公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與名軒公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對名軒公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對名軒公司民國106年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

1. 收入認列之期間歸屬

名軒公司認列房地銷貨收入之時點係依國際會計準則公報第18號之規定辦理，對於滿足收入認列時點之認定影響名軒公司個體財務報表營業收入淨額及營業成本，因是將銷貨收入認列之期間歸屬列為關鍵查核事項之一。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

- (1)瞭解並測試銷貨及收款循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
- (2)瞭解並評估管理階層認列房地銷貨收入所用之假設及方法之合理性。
- (3)執行收入證實性測試，抽核房地所有權移轉登記權狀及交屋單日期之合理性，驗證房地所有權之重大風險及報酬移轉予買方及對於已經出售之房地不持續參與管理，亦未維持有效之控制。
- (4)執行銷貨收入及銷貨退回之截止測試，抽核期後房地所有權移轉及交屋情形，查核收入認列時點之合理性。

2. 存貨之評價

名軒公司由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

名軒公司評估財務報導期間結束日存貨因公告現值、經濟環境及房地市場交易價格變動造成之存貨跌價損失或回升利益時，主要係依公告現值、同一建案最近期間銷售市價及土地開發效益評估為估計基礎，因涉及高度不確定性，故將存貨之評價列為關鍵查核事項之一。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

- (1)瞭解並評估管理階層估計存貨評價所用之假設及方法之合理性。
- (2)檢查淨變現價值計算及相關評價資料之合理性。

其他事項

列入上開個體財務報表採權益法評價之被投資公司部份財務報表係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國106年及105年12月31日之對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣(以下同)333,636千元及330,385千元，各占資產總額之3.22%及2.71%，民國106年及105年度對前述公司認列之綜合損益分別為

3,251 仟元及 3,111 仟元，各占本期綜合損益總額之 0.58%及 0.57%。又財務報表附註十三之轉投資事業相關資訊亦係依據其他會計師之查核報告。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估名軒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名軒公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

名軒公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對名軒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，以及使名軒公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體

財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致名軒公司不再具有繼續經營之能力。

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對名軒公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

惠眾聯合會計師事務所

會計師：項文婷



會計師：林似如



證券主管機關核准文號：金管證六字第 0950106502 號

金管證審字第 1000001522 號

中華民國 107 年 3 月 23 日



名軒開發股份有限公司
個體資產負債表
民國106年及105年12月31日

			單位：新臺幣仟元			
資產			106年12月31日		105年12月31日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
11xx	流動資產		\$ 9,427,815	91.03	\$ 11,142,457	91.56
1100	現金及約當現金	四、六	243,955	2.36	312,753	2.57
1125	備供出售金融資產-流動	四、六、十二	30,428	0.29	468	-
1150	應收票據淨額	四、六	7,626	0.07	7,740	0.06
1170	應收帳款淨額	四、六	14,492	0.14	7,642	0.06
1200	其他應收款		5,181	0.05	7	-
1220	本期所得稅資產	四、六	3,448	0.03	3,351	0.03
130x	存貨	四、六、八	9,119,026	88.05	10,661,956	87.61
1410	預付款項		1,560	0.02	44,505	0.37
1476	其他金融資產-流動	六、八	200	-	103,900	0.86
1479	其他流動資產-其他		1,899	0.02	135	-
15xx	非流動資產		929,306	8.97	1,027,046	8.44
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六、十二	73	-	-	-
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六、十二	4,491	0.05	4,657	0.04
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六、十二	10,493	0.10	27,224	0.23
1550	採用權益法之投資	四、六	333,636	3.22	330,385	2.71
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	25,308	0.24	26,216	0.22
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	367,428	3.55	339,948	2.79
1780	無形資產	四、六	710	0.01	952	0.01
1920	存出保證金		11,512	0.11	125,138	1.03
1933	長期應收分期帳款	四、六	9,585	0.09	6,456	0.05
1980	其他金融資產-非流動	六、八	166,070	1.60	166,070	1.36
1xxx	資產總額		\$ 10,357,121	100.00	\$ 12,169,503	100.00

(接下頁)

(接下頁)

名軒開發股份有限公司
個體資產負債表
民國106年及105年12月31日

(承上頁)

單位：新臺幣仟元

負債及權益			106年12月31日		105年12月31日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
21xx	流動負債		\$ 1,162,677	11.23	\$ 3,531,325	29.02
2100	短期借款	六	145,000	1.40	694,464	5.71
2110	應付短期票券	六	-	-	486,537	4.00
2150	應付票據		22,857	0.22	33,613	0.28
2170	應付帳款		250,537	2.42	575,619	4.73
2200	其他應付款		117,018	1.13	247,233	2.03
2220	其他應付款項-關係人	七	-	-	17	-
2230	本期所得稅負債	四、六	-	-	77,907	0.64
2250	負債準備-流動	六	877	0.01	354	-
2312	預收房地款	四、六、七	65,192	0.63	94,198	0.78
2315	其他預收款	七	41	-	110	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	543,754	5.25	1,295,420	10.64
2399	其他流動負債-其他	七	17,401	0.17	25,853	0.21
25xx	非流動負債		3,563,208	34.40	3,359,356	27.60
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六、十二	-	-	3,485	0.03
2530	應付公司債	四、六	685,583	6.62	740,961	6.09
2540	長期借款	六	2,810,983	27.14	2,380,738	19.56
2552	保固之長期負債準備	四、六	28,051	0.27	18,628	0.15
2570	遞延所得稅負債	四、六	17,927	0.17	15,158	0.12
2645	存入保證金		20,664	0.20	200,386	1.65
2xxx	負債總額		4,725,885	45.63	6,890,681	56.62
3100	股本	六	3,002,707	28.99	2,688,807	22.09
3110	普通股股本		3,001,300	28.98	2,688,420	22.09
3130	債券換股權利證書		1,407	0.01	387	-
3200	資本公積	六	928,198	8.96	912,849	7.50
3300	保留盈餘	六	1,695,960	16.38	1,672,589	13.75
3310	法定盈餘公積		504,901	4.88	449,773	3.70
3320	特別盈餘公積		170	-	170	-
3350	未分配盈餘		1,190,889	11.50	1,222,646	10.05
3400	其他權益		4,371	0.04	4,577	0.04
3425	備供出售金融資產未實現損益		4,371	0.04	4,577	0.04
3xxx	權益總額		5,631,236	54.37	5,278,822	43.38
3x2x	負債及權益總額		\$ 10,357,121	100.00	\$ 12,169,503	100.00

(請參閱後附個體財務報表附註—該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤





名軒開發股份有限公司
個體綜合損益表
民國106年及105年1月1日至12月31日

單位：新臺幣仟元
(除每股盈餘以元表示外)

代碼	項 目	附註	106年度		105年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六、七	\$ 2,925,509	100.00	\$ 5,306,262	100.00
5000	營業成本	四	<u>2,153,125</u>	<u>73.60</u>	<u>4,288,490</u>	<u>80.82</u>
5900	營業毛利		772,384	26.40	1,017,772	19.18
6000	營業費用	七	<u>264,820</u>	<u>9.05</u>	<u>235,010</u>	<u>4.43</u>
6100	推銷費用	四	136,750	4.67	93,884	1.77
6200	管理費用		<u>128,070</u>	<u>4.38</u>	<u>141,126</u>	<u>2.66</u>
6900	營業利益		507,564	17.35	782,762	14.75
7000	營業外收入及支出		<u>32,205</u>	<u>1.10</u>	<u>(113,874)</u>	<u>(2.14)</u>
7010	其他收入	六	32,371	1.11	7,452	0.14
7020	其他利益及損失	六	(1,089)	(0.04)	(105,363)	(1.98)
7050	財務成本	六	(2,328)	(0.08)	(19,074)	(0.36)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	四、六	<u>3,251</u>	<u>0.11</u>	<u>3,111</u>	<u>0.06</u>
7900	稅前淨利		539,769	18.45	668,888	12.61
7950	所得稅利益(費用)	四、六	<u>21,454</u>	<u>0.73</u>	<u>(117,603)</u>	<u>(2.22)</u>
8200	本期淨利		<u>\$ 561,223</u>	<u>19.18</u>	<u>\$ 551,285</u>	<u>10.39</u>
8300	其他綜合損益(淨額)					
8360	後續可能重分類至損益之項目		<u>(206)</u>		<u>(722)</u>	
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		<u>(206)</u>		<u>(722)</u>	
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅		<u>-</u>		<u>-</u>	
8500	本期綜合損益總額		<u>\$ 561,017</u>		<u>\$ 550,563</u>	
	每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	四、六	<u>\$ 2.02</u>		<u>\$ 1.87</u>	
9850	稀釋每股盈餘	四、六	<u>\$ 1.70</u>		<u>\$ 1.60</u>	

(請參閱後附個體財務報表附註－該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司

個體權益變動表

民國106年及105年1月1日至12月31日

單位：新臺幣仟元

摘 要	股本		資本公積			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	普通股溢價	庫藏股票交易	認股權	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	備供出售金融資產未實現損益	
106年1月1日餘額	\$ 2,688,420	\$ 387	\$ 849,381	\$ 27,031	\$ 36,437	\$ 449,773	\$ 170	\$ 1,222,646	\$ 4,577	\$ 5,278,822
債券換股權利證書轉換	387	(387)	-	-	-	-	-	-	-	-
105年度盈餘分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	55,128	-	(55,128)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	(268,926)	-	(268,926)
普通股股票股利	268,926	-	-	-	-	-	-	(268,926)	-	-
	268,926	-	-	-	-	55,128	-	(592,980)	-	(268,926)
可轉換公司債轉換	43,567	1,407	18,302	-	(2,953)	-	-	-	-	60,323
106年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	561,223	-	561,223
106年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	(206)	(206)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	561,223	(206)	561,017
106年12月31日餘額	\$ 3,001,300	\$ 1,407	\$ 867,683	\$ 27,031	\$ 33,484	\$ 504,901	\$ 170	\$ 1,190,889	\$ 4,371	\$ 5,631,236
105年1月1日餘額	\$ 2,439,839	\$ -	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ 36,800	\$ 393,507	\$ 170	\$ 1,215,595	\$ 5,299	\$ 4,964,841
104年度盈餘分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	56,266	-	(56,266)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	(243,984)	-	(243,984)
普通股股票股利	243,984	-	-	-	-	-	-	(243,984)	-	-
	243,984	-	-	-	-	56,266	-	(544,234)	-	(243,984)
可轉換公司債轉換	4,597	387	2,781	-	(363)	-	-	-	-	7,402
105年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	551,285	-	551,285
105年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	(722)	(722)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	551,285	(722)	550,563
105年12月31日餘額	\$ 2,688,420	\$ 387	\$ 849,381	\$ 27,031	\$ 36,437	\$ 449,773	\$ 170	\$ 1,222,646	\$ 4,577	\$ 5,278,822

(請參閱後附個體財務報表附註—該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司

個體現金流量表

民國106年及105年1月1日至12月31日

		單位：新臺幣仟元	
項	目	106年度	105年度
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利		\$ 539,769	\$ 668,888
調整項目：			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用		4,938	1,886
攤銷費用		336	284
呆帳費用提列數		99	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益	(	3,568)	(8,415)
利息費用		2,328	19,074
利息收入	(	432)	(718)
股利收入	(	1,422)	(997)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(	3,251)	(3,111)
處分不動產、廠房及設備利益	(	12,024)	(1,646)
處分投資利益	(	52)	-
金融資產減損損失		16,731	-
與營業活動相關之資產/負債變動數			
應收票據淨額減少(增加)		114	(7,740)
應收帳款淨額增加	(	10,078)	(5,341)
其他應收款(增加)減少	(	5,174)	21
存貨減少		1,637,706	2,321,392
預付款項減少		42,945	51,522
其他流動資產—其他(增加)減少	(	1,764)	183
其他金融資產—流動減少(增加)		103,700	(46,944)
應付票據減少	(	10,756)	(14,822)
應付帳款減少	(	325,082)	(428,930)
應付帳款—關係人減少		-	(7,140)
其他應付款(減少)增加	(	130,017)	189,823
其他應付款項—關係人(減少)增加	(	17)	17
負債準備增加(減少)		9,946	(154)
預收款項減少	(	29,075)	(616,999)
其他流動負債減少	(	8,452)	(49,666)
營運產生之現金流入		1,817,448	2,060,467
收取之利息		432	718
收取之股利		1,422	997
支付之利息	(	93,531)	(150,017)
收取之所得稅		3,017	-
支付之所得稅	(	56,798)	(24,872)
營業活動之淨現金流入		<u>1,671,990</u>	<u>1,887,293</u>

(接下頁)

(承上頁)

項 目	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(70,000)	-
處分備供出售金融資產	40,052	-
取得以成本衡量之金融資產	- (	3,750)
取得不動產、廠房及設備	(129) (	755)
處分不動產、廠房及設備價款	21,798	3,660
存出保證金減少(增加)	113,626 (	21,578)
取得無形資產	(94) (	346)
取得投資性不動產	(30,380)	-
投資活動之淨現金流入(出)	<u>74,873</u>	<u>(22,769)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	420,000	1,285,747
短期借款減少	(969,465) (	2,092,146)
應付短期票券(減少)增加	(487,500)	487,500
公司債發行費用增加	(8,627) (	8,943)
舉借長期借款	429,880	883,650
償還長期借款	(751,301) (	2,369,890)
存入保證金(減少)增加	(179,722)	194
發放現金股利	(268,926) (	243,984)
籌資活動之淨現金流出	<u>(1,815,661)</u>	<u>(2,057,872)</u>
本期現金及約當現金減少數	(68,798) (	193,348)
期初現金及約當現金	<u>312,753</u>	<u>506,101</u>
期末現金及約當現金	<u>\$ 243,955</u>	<u>\$ 312,753</u>

(請參閱後附個體財務報表附註—該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤





名軒開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

(金額除另予註明者外，皆以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

名軒開發股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國(以下同)63 年 7 月，主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售，本公司註冊地及主要營運據點位於新北市五股區成泰路一段 189 巷 16 號 5 樓，發行之股票自 78 年 11 月起奉准上市買賣。

二、通過財務報表之日期及程序

本個體財務報表於 107 年 3 月 23 日經本公司董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經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)

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 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

106 年度追溯適用前述修正時，將增加關係人交易之揭露，詳附註七。

2. 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布並經金管會認可自 107 年適用之 IFRSs：

新發布、修正、修訂準則及解釋	依 IASB 規定於下列日期(西元 年)以後開始之年度期間生效
「2014~2016 週期之年度改善」	註
國際財務報導準則第 2 號之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號及第 7 號之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號之修正「國際財務報導準則第 15 號之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
國際會計準則第 40 號之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」	2018 年 1 月 1 日

註：國際財務報導準則第 12 號之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；國際會計準則第 28 號之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

本公司認為除下列各項外，適用上述新發布、修正、修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

(1) 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」及相關修正

就金融資產方面，所有原屬於國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。國際財務報導準則第 9 號對金融資產之分類規定如下：

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (a) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產應以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並應持續評估減損，減損損失認列於損益。
- (b) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產應以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續應按有效利率認列利息收入於損益，並應持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，應以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

國際財務報導準則第 9 號改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失應按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險區間，則其備抵信用損失應按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款適用簡化做法得按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

本公司初步評估認為適用國際財務報導準則第 9 號減損規定將不會產生重大影響。

(2) 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」及相關修正

國際財務報導準則第 15 號係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代國際會計準則第 18 號「收入」、國際會計準則第 11 號「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用國際財務報導準則第 15 號時，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。

國際財務報導準則第 15 號及相關修正生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

首次適用民國 107 年度適用之 IFRSs 預期將不致造成本公司資產、負債及權益項目、綜合損益項目及現金流量項目之重大影響。

截至本個體財務報表通過日止，本公司仍持續評估民國 107 年度適用之 IFRSs 對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

3. IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

截至本個體財務報表通過日止，除國際財務報導準則第 16 號應自 108 年開始適用外，金管會尚未發布下列其他準則生效日，故本公司未適用下列準則及解釋：

新發布、修正、修訂準則及解釋	依 IASB 規定於下列日期(西元年)以後開始之年度期間生效
2015-2017 週期之年度改善	2019 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	2019 年 1 月 1 日(註)
國際財務報導準則第 19 號之修正「計劃修正縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「所得稅不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註：金管會於民國 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自民國 108 年 1 月 1 日適用國際財務報導準則第 16 號。

本公司認為除下列各項外，首次適用上述新發布、修正、修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第 17 號「租賃」及相關解釋。

於適用國際財務報導準則第 16 號時，若本公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似國際會計準則第 17 號之營業租賃處理外，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表應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。在個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額及支付利息部分皆表達為籌資活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

國際財務報導準則第 16 號生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本個體財務報表通過日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報表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。

(一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金融監督管理委員會認可之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除下列重要項目外，本個體財務報表係按歷史成本編製：

(1) 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）。

(2) 按公允價值衡量之備供出售金融資產。

歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值。

(三) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為本公司企業各自的功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性資產及負債依當日之匯率換算為功能性貨幣。貨幣性項目之外幣損益係指初期以功能性貨幣計價之攤銷後成本調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按期末匯率換算之金額間的差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性資產及負債依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣。因重新換算所產生之外幣差異，認列為損益。依歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目依交易日之匯率換算。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

本公司從事建造不動產部分，其營業週期長於一年，是以與建造業務相關之資產及負債，係按正常營業週期(平均約二年)作為劃分流動或非流動之標準。

(五)現金及約當現金

現金及約當現金包含庫存現金、活期存款及隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六)金融資產

本公司投資上市(櫃)公司股票及國內受益憑證列為金融商品，其主要會計處理方式如下：

1. 本公司對備供出售及持有至到期日之金融商品係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公允價值衡量，並加計取得或發行之交易成本。
2. 本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：
 - (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產：係以公允價值評價且其價值變動列為當期損益。
 - (2)備供出售金融資產：係以公允價值評價且其價值變動列為其他綜合損益。備供出售債務商品若有減損之客觀證據，則認列減損損失，後續期間減損金額減少，若該減損減少金額明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

備供出售金融資產投資產生之股利收入，係依國際會計準則第18號「收入」之規定，於本公司收取股利之權利確立時列入個體綜合損益表之「其他收入」。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，係以原始認列之成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」，若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益或其他綜合損益。

- (3)持有至到期日金融資產：係以攤銷後成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。

(七)金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，應於資產負債表日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使金融資產之估計未來現金流量減少者，該金融資產則視為已減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收帳款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額，係按該資產之帳面金額與估計未來現金流量（已反映擔保品或保證金額）按該金融資產原始有效利率折現後現值之差額。

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

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失，係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當應收帳款視為無法回收時，係沖銷備抵帳戶。惟原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵帳戶。備抵帳戶之變動認列於損益。

(八)建造合約

依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

(九)採用權益法之投資-關聯企業

1. 關聯企業指所有本公司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。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本公司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。如本公司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，本公司不認列進一步之損失，除非本公司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. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本公司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，與本公司採用之政策一致。
5. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益而與該關聯企業有關之所有金額，於處分時將被重分類為損益。

(十)投資性不動產

係為賺取租金或資產增值或兩者兼具所持有之不動產（包括因該目的而建造中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之不動產，故將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損後之金額衡量。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時開始提列折舊。

建築物及附屬設備採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本之餘額。

於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時，將投資性不動產除列。除列投資不動產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之差額，並且認列於當期損益。

各項投資性不動產之估計耐用年限如下：

1. 房屋及建築(含裝修工程)：3年～50年。

(十一)不動產、廠房及設備

用於商品生產或供管理目的而持有的不動產、廠房及設備，以取得成本為入帳基礎，並以減除所有累積折舊及累積減損後之金額於資產負債表中列示。

除土地外，所有不動產、廠房及設備折舊係採直線法於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，應單獨提列折舊。

各項不動產、廠房及設備之估計耐用年限如下：

1. 房屋及建築：50年。
2. 電腦通訊設備：3年～5年。
3. 運輸設備：5年。
4. 辦公設備：3年～5年。
5. 機具設備：5年。

估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係以推延基礎處理。

不動產、廠房及設備項目於處分時，或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時，予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與資產帳面金額兩者間之差額，認列於損益。

(十二)無形資產

本公司取得之有耐用年限的其他無形資產係以成本減累計攤銷與累計減損損失衡量之。

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，攤銷係以資產成本或其他替代成本的金額，扣除殘值為計算基礎。

各項外部產生之無形資產耐用年限如下：

1. 商標權：12 年。
2. 電腦軟體：2~5 年。

(十三)非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度認列資產減損之情況不存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。

(十四)負債準備

1. 依國際會計準則第三十七號「負債準備，或有負債及或有資產」之規定，本公司依據內政部頒佈之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』提供房屋結構部分負責保固 15 年，固定建材及設備部分負責保固一年，本公司將依據過去經驗，將很有可能發生保固請求之最佳估計認列為保固負債準備。
2. 依國際會計準則第十八號「收入」之規定，本公司提供客戶額外付費始可享有之展延保固，因此保固金額可個別辨認，本公司應將該金額予以遞延並於服務履行期間認列收入。

(十五)庫藏股票

本公司庫藏股票係按成本法處理，列為權益減項，並註明股數。

(十六)收入、成本及費用之會計處理

投資興建房屋出售相關收入、成本及費用之主要會計處理方式如下：

1. 營業收入

本公司委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品之銷售之規範認列銷貨收入，收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2)本公司對於已經出售之商品不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3)收入金額能可靠衡量；
- (4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

2. 營業成本

本公司投資興建房屋之成本，列入在建房屋，俟該房屋認列收入時，轉為當年度營業成本，已完工而尚未出售部份轉為待售房地。有關營建成本之分攤，係採用「收入法」、「建坪比例法」或「評定現值法」，惟同一工地既經擇定後，不得變更。

本公司購入供建屋出售之土地，列入營建用地，興建中之土地，列入在建土地，俟該房屋及土地認列收入時，轉為當年度營業成本，未售部分轉為待售房地。

本公司有關營建用地、在建房地及待售房地係以成本為入帳基礎，期末按成本與淨變現價值評價。

3. 營業費用

本公司因預售房屋及土地所發生之推銷費用，於發生年度列為當期費用。

4. 利息資本化

本公司購置土地在未辦妥所有權移轉登記前所支付之預付款項應負擔之利息費用予以資本化，列入土地成本。對於興建房屋期間有關土地及房屋建造成本所應負擔之借款利息予以資本化，列入在建房屋，以反映建屋成本。

(十七)員工福利

1. 退職後福利計畫

在確定提撥福利計畫下，於員工提供服務而享有該提撥之權利時，將應支付金額認列為費用。

2. 員工酬勞及董監酬勞

本公司之員工酬勞及董監酬勞，係為當年度估列之費用，並依其性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計項目，惟其實際發放數係依據次年度股東會之決議。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為股東會決議年度當期損益。

(十八)所得稅

所得稅費用係指本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

本期所得稅負債係以當年度課稅所得為基礎。因有收益及費損係為其他年度之應課稅或可減除項目，或有非屬應課稅或可減除項目，致課稅所得不同於綜合損益表所報導之淨利。本公司本期所得稅相關負債係按報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率計算。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅，列為股東會決議年度費用。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係根據財務報表所載資產及負債帳面金額與計算課稅所得所採用相應課稅基礎兩者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列。遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列遞延所得稅資產及負債。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量，係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本期及遞延所得稅

本期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之本期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(十九)應付公司債

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益(「資本公積－認股權」)，其處理如下：

1. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
2. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部份(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部份之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(二十)每股盈餘

每股盈餘之計算，係依國際會計準則第三十三號「每股盈餘」之規定處理。基本每股盈餘係以稅後淨利除以全期加權平均流通在外股數。因盈餘或資本公積轉增資而增加之股數，採追溯調整計算。稀釋每股盈餘則另考量具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股之影響，惟具反稀釋作用之潛在普通股並不予列入計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得有關資產及負債帳面金額之資訊作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續予以檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於財務報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計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。

1. 存貨之評價

由於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資產負債表日存貨之淨變現價值。由於市場快速變遷，本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	106. 12. 31	105. 12. 31
零用金	\$ 90	\$ 110
支票存款	122	123
活期存款	243,743	312,520
合 計	<u>\$ 243,955</u>	<u>\$ 312,753</u>

(二)備供出售金融資產

項 目	106. 12. 31	105. 12. 31
流動項目：		
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548	\$ 548
基 金	30,000	—
小 計	30,548	548
減：備供出售金融資產評價	(120)	(80)
淨 額	<u>\$ 30,428</u>	<u>\$ 468</u>

非流動項目：

亞太電信(股)公司	\$	8,271	\$	8,271
加：備供出售金融資產評價		4,491		4,657
減：累計減損		(8,271)		(8,271)
淨 額	\$	<u>4,491</u>	\$	<u>4,657</u>

本公司投資亞太電信(股)公司，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，已認列減損損失均為 8,271 仟元。

(三)應收票據淨額

項 目	106.12.31	105.12.31
應收票據	\$ 7,626	\$ 7,740
減：備抵呆帳	—	—
淨 額	<u>\$ 7,626</u>	<u>\$ 7,740</u>

本公司應收票據未有提供擔保之情形。

(四)應收帳款淨額及長期應收分期帳款

項 目	106.12.31	105.12.31
應收帳款	\$ 498	\$ 2,902
減：備抵呆帳	(99)	—
小 計	<u>399</u>	<u>2,902</u>
應收分期帳款	23,678	11,196
減：長期應收分期帳款	(9,585)	(6,456)
小 計	<u>14,093</u>	<u>4,740</u>
應收帳款淨額	<u>\$ 14,492</u>	<u>\$ 7,642</u>

本公司主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故本公司之應收款項係客戶購買本公司銷售之房地所產生，其收款條件係依銷售合約約定方式收款。款項收足或銀行核貸時才予辦理過戶。若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，本公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款。

1. 本公司應收帳款未有提供擔保之情形。

2. 本公司 106 年及 105 年 12 月 31 日應收帳款個別評估所產生之減損損失分別為 99 仟元及 0 仟元，且應收帳款除 106 年 12 月 31 日之 99 仟元，已提列備抵呆帳外，其餘並無逾期之情形。

3. 本公司 106 年及 105 年度應收票據及帳款備抵呆帳變動之情形如下：

106 年度：

	個別評估之 減損損失	群組評估之 減損損失	合計
106 年 1 月 1 日餘額	\$ —	\$ —	\$ —
當期發生之金額	99	—	99
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 99</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 99</u>

105 年度：無。

(五)存貨

工 地 名 稱	106.12.31	105.12.31
待售房地	\$ 1,427,250	\$ 2,611,958
營建用地	623,147	631,098
在建房地	7,074,571	7,425,119
成 本	9,124,968	10,668,175
減：備抵存貨跌價損失	(5,942)	(6,219)
合 計	<u>\$ 9,119,026</u>	<u>\$ 10,661,956</u>

1. 待售房地

工 地 名 稱	106.12.31	105.12.31
文山實踐案	\$ 387,760	\$ 610,740
新莊合鳳案	67,222	299,530
礁溪公園案	383,519	591,828
八德福興案	102,622	333,321
蘆竹 D 案	—	245,275
台中 35 案	108,456	319,742
林口 A7 案	122,337	211,522
台中 19 案	255,334	—
合 計	<u>\$ 1,427,250</u>	<u>\$ 2,611,958</u>

(1)截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，待售房地向保險公司投保金額分別為 314,976 仟元及 745,745 仟元。

(2)106 年及 105 年度，利息支出予以資本化由在建房屋轉列待售房屋之金額分別為 1,324 仟元及 15,293 仟元，詳附註六(二十四)。

(3)本公司林口 A7 案依「機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建案契約」之約定，提供合宜住宅興建總戶數之 5%作為出租住宅，連同供出租使用之車位，帳面價值共計 257,725 仟元，於 105 年 9 月及 12 月由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(十)。

(4)截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。

2. 營建用地

土 地 名 稱	106. 12. 31	105. 12. 31
待開發土地	\$ 127, 144	\$ 133, 701
容積移轉用地	19, 595	20, 989
岡山灣裡西段土地	476, 408	476, 408
小 計	623, 147	631, 098
備抵存貨跌價損失	(5, 942)	(6, 219)
合 計	\$ 617, 205	\$ 624, 879

(1)本公司於 106 年 2 月出售蘆竹區土地，出售時帳面成本為 8,380 仟元，出售價款淨額為 20,295 仟元，處分利益 11,915 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下。

(2)本公司於 106 年 12 月出售新竹市容積移轉用地，出售時帳面成本為 1,394 仟元，出售價款淨額為 1,503 仟元，處分利益 109 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下。

(3)本公司於 106 年 9 月將營建用地-基隆大德段部份土地轉供出租，其帳列成本計 1,278 仟元，併同其相關之備抵存貨跌價損失 277 仟元，合計 1,001 仟元，由營建用地轉列投資性不動產－土地項下，詳附註六（十）。

(4)本公司於 105 年 5 月出售七堵區畸零地，出售時帳面成本為 2,014 仟元，出售價款為 3,660 仟元，處分利益 1,646 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下，並認列該土地之存貨跌價回升利益 780 仟元，帳列營業成本減項。

(5)截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，上列營建用地提供抵押情形，詳附註八。

3. 在建房地

工 地 名 稱	106. 12. 31	105. 12. 31
新莊副都心案	\$ 1, 037, 362	\$ 910, 158
淡海案	1, 888, 140	1, 847, 467
台中振興段 8 地號	614, 805	602, 123
台中振興段 19 地號	—	784, 985
新竹中興段	1, 731, 108	1, 730, 858
台中練武段	622, 096	608, 780
桃園會稽段	697, 347	532, 503
羅東公正段	483, 713	408, 245
合 計	\$ 7, 074, 571	\$ 7, 425, 119

(1)106 年及 105 年度利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為 104,227 仟元及 127,959 仟元，詳附註六(二十四)，資本化利率分別為 2.04%~2.40%及 2.04%~2.76%。

(2)截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，上列在建房地提供抵押情形，詳附註八。

(六)其他金融資產

項 目	106.12.31	105.12.31
其他金融資產—流動：		
預售建案信託款	\$ 200	\$ 58,850
銀行借款擔保-活期存款設質	—	45,050
合 計	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 103,900</u>
其他金融資產—非流動：		
第三次可轉換公司債擔保-活期存款設質	<u>\$ 166,070</u>	<u>\$ 166,070</u>

(七)以成本衡量之金融資產—非流動

被投資公司名稱	106.12.31	105.12.31
福容大飯店(股)公司	\$ 58,750	\$ 58,750
美棧事業(股)公司	1,250	1,250
信東生技(股)公司	6,543	6,543
大中鋼鐵(股)公司	—	—
小 計	<u>66,543</u>	<u>66,543</u>
減：累計減損	<u>(56,050)</u>	<u>(39,319)</u>
合 計	<u>\$ 10,493</u>	<u>\$ 27,224</u>

1. 本公司投資信東生技(股)公司，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，已認列減損損失均為 414 仟元。
2. 本公司於 101 年 1 月購入福容大飯店(股)公司 2.5%股權，持有股數為 5,000 仟股，103 年 9 月該公司現金增資 200,000 仟元，本公司認購 500 仟股，105 年 3 月該公司現金增資 150,000 仟元，本公司認購 375 仟股，106 年 9 月該公司現金增資 300,000 仟元，本公司並未參與認購，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，持股比列分別為 2.217% 及 2.5%，已認列減損損失分別為 55,636 仟元及 38,905 仟元。
3. 本公司 106 年及 105 年 12 月 31 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情形。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	106.12.31			105.12.31		
	股數	持股%	被投資公司	股數	持股%	被投資公司
興博建設(股)公司	40,000,000	100.00	\$ 333,636	40,000,000	100.00	\$ 330,385
樂芙爽(股)公司	8	—	—	8	—	—
合 計			<u>\$ 333,636</u>			<u>\$ 330,385</u>

1. 本公司主要關聯企業之彙總性財務資訊如下：

106 年 12 月 31 日	資產	負債	收入	本期損益	持股比例
興博建設(股)公司	<u>\$ 334,475</u>	<u>\$ 1,449</u>	<u>\$ 5,637</u>	<u>\$ 3,251</u>	100.00%

105 年 12 月 31 日	資產	負債	收入	本期損益	持股比例
興博建設(股)公司	<u>\$ 352,763</u>	<u>\$ 22,988</u>	<u>\$ 5,638</u>	<u>\$ 3,111</u>	100.00%

2. 本公司於 106 年及 105 年度依被投資公司經會計師查核之財務報表按權益法認列之關聯企業及合資損益之份額明細如下：

被 投 資 公 司 名 稱	106 年度	105 年度
興博建設(股)公司	<u>\$ 3,251</u>	<u>\$ 3,111</u>

3. 樂芙爽(股)公司已於 99 年 11 月 20 日停業，停業期間已延長至 107 年 11 月 19 日。

(九)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備淨額明細表如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
土地淨額	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	6,126	6,287
電腦通訊設備淨額	178	220
運輸設備淨額	1,157	1,735
機具設備淨額	476	603
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 25,308</u>	<u>\$ 26,216</u>

2. 不動產、廠房及設備變動明細表如下：

成本	土地	房屋 及建築	電腦通 訊設備	運輸 設備	辦公 設備	機具 設備	合計
106年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,017	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ 635	\$ 32,505
增添－源自購買	－	－	129	－	－	－	129
106年12月31日餘額	17,371	8,169	1,146	3,504	1,809	635	32,634
累計折舊及減損							
106年1月1日餘額	－	1,882	797	1,769	1,809	32	6,289
折舊費用	－	161	171	578	－	127	1,037
106年12月31日餘額	－	2,043	968	2,347	1,809	159	7,326
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,126	\$ 178	\$ 1,157	\$ －	\$ 476	\$ 25,308

成本	土地	房屋 及建築	電腦通 訊設備	運輸 設備	辦公 設備	機具 設備	合計
105年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 897	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ －	\$ 31,750
增添－源自購買	－	－	120	－	－	635	755
105年12月31日餘額	17,371	8,169	1,017	3,504	1,809	635	32,505
累計折舊及減損							
105年1月1日餘額	－	1,722	618	1,191	1,809	－	5,340
折舊費用	－	160	179	578	－	32	949
105年12月31日餘額	－	1,882	797	1,769	1,809	32	6,289
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,287	\$ 220	\$ 1,735	\$ －	\$ 603	\$ 26,216

3. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，不動產、廠房及設備提供抵押擔保情形，詳附註八。

4. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 11,661 仟元及 12,028 仟元。

5. 106 年及 105 年度上項資產均無利息資本化之情事。

6. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，不動產－土地中計 7,481 仟元係座落於瑞芳鎮八分寮小段之土地，因屬農地無法過戶，唯為資產保全計，已設定抵押權予本公司。

(十)投資性不動產

1. 投資性不動產淨額明細表如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
土地淨額	\$ 154,596	\$ 153,595
房屋及建築淨額	212,832	186,353
投資性不動產淨額	\$ 367,428	\$ 339,948

2. 投資性不動產變動明細表如下：

成本	土地	房屋 及建築	合計
106年1月1日餘額	\$ 153,595	\$ 198,475	\$ 352,070
增添－源自購買	－	30,380	30,380
內部移轉	1,001	－	1,001
106年12月31日餘額	154,596	228,855	383,451
累計折舊及減損			
106年1月1日餘額	－	12,122	12,122
折舊費用	－	3,901	3,901
106年12月31日餘額	－	16,023	16,023
投資性不動產淨額	\$ 154,596	\$ 212,832	\$ 367,428

成本	土地	房屋 及建築	合計
105年1月1日餘額	\$ 83,160	\$ 11,185	\$ 94,345
增添－源自購買	－	－	－
內部移轉	70,435	187,290	257,725
105年12月31日餘額	153,595	198,475	352,070
累計折舊及減損			
105年1月1日餘額	－	11,185	11,185
折舊費用	－	937	937
105年12月31日餘額	－	12,122	12,122
投資性不動產淨額	\$ 153,595	\$ 186,353	\$ 339,948

3. 本公司林口 A7 案依「機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建案契約」之約定，提供合宜住宅興建總戶數之 5%作為出租住宅，連同供出租使用之車位，帳面價值共計 257,725 仟元，於 105 年 9 月及 12 月由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(五)。
4. 本公司於 106 年 9 月將營建用地-基隆大德段部份土地轉供出租，其帳列成本計 1,278 仟元，併同其相關之備抵存貨跌價損失 277 仟元，合計 1,001 仟元，由營建用地轉列投資性不動產－土地項下，詳附註六(五)。
5. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，投資性不動產投保金額均為 7,000 仟元。

6. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	106 年度	105 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 4,134	\$ 1,747
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	\$ 4,307	\$ 1,346

7. 本公司持有之投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 393,124 仟元及 383,073 仟元。該公允價值主要係參酌獨立之外部鑑價專家評估報告並考量公告現值、經濟環境及市場交易價格之變動情形評價而來，其評價係採用比較法及收益法之平均結果，重大不可觀察輸入值為個別因素及收益資本化率(106 年及 105 年 12 月 31 日之區間分別為 0.75%~1.65%及 1.04%~1.75%)，屬第三等級公允價值，詳附註十二(三)。

8. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，上列投資性不動產提供抵押擔保情形，詳附註八。

(十一)無形資產

1. 無形資產淨額明細表如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
電腦軟體淨額	\$ 710	\$ 952

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
106年1月1日餘額	\$ 2,528	105年1月1日餘額	\$ 2,182
增添－源自購買	94	增添－源自購買	346
106年12月31日餘額	2,622	105年12月31日餘額	2,528
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
106年1月1日餘額	1,576	105年1月1日餘額	1,292
本期攤提數	336	本期攤提數	284
106年12月31日餘額	1,912	105年12月31日餘額	1,576
106年12月31日淨額	\$ 710	105年12月31日淨額	\$ 952

(十二)短期借款

借款性質	106.12.31	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 45,000	投資性不動產
信用借款	100,000	無
合 計	\$ 145,000	

借款性質	105.12.31	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 301,607	待售房地、投資性不動產
質押借款	392,857	活期存款設質【詳(十二)3及4之說明】
合 計	<u>\$ 694,464</u>	

1. 本公司 106 年及 105 年度短期借款之利率區間分別為 2.03%~2.51% 及 2.03%~2.62%。
2. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，由銀行授予之短期借款額度尚未動支者，分別為 100,000 仟元及 375,000 仟元。
3. 本公司向兆豐金控質押借款本金 450,000 仟元之償還方式為自首次動用日起算屆滿 6 個月之日為第一期，之後每 3 個月為一期，共分 7 期平均攤還本金，本公司已於 106 年 6 月提前全數償還。
4. 本公司向兆豐金控質押借款本金 200,000 仟元之償還方式為自首次動用日起算屆滿 6 個月之日為第一期，之後每一個月為一期，共分 7 期平均攤還本金，本公司已於 106 年 6 月提前全數償還。
5. 本公司提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十三)應付短期票券

項 目	106.12.31	105.12.31
應付短期票券	\$ —	\$ 487,500
減：折價	—	(963)
應付短期票券淨額	<u>\$ —</u>	<u>\$ 486,537</u>

1. 本公司 106 年及 105 年度應付短期票券利率分別為 2.038%~2.40%及 2.038%~2.7%。
2. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，應付短期票券未使用額度分別為 480,800 仟元及 400,000 仟元。
3. 本公司提供資產作為借款抵押擔保情形，詳附註八。

(十四)預收房地款

項 目	106.12.31	105.12.31
預收土地款		
蘆竹河底段素地	\$ —	\$ 4,100
新莊合鳳案	6,844	244
台中 35 案	—	2,890
小 計	<u>6,844</u>	<u>7,234</u>

預收房屋款		
礁溪公園案	12,819	4,114
新莊合鳳案	12,339	13,250
林口 A7 案	—	2,228
八德福興案	13,981	2,705
台中 19 案	12,800	56,048
台中 35 案	6,219	8,619
羅東公正段	190	—
小 計	58,348	86,964
合 計	\$ 65,192	\$ 94,198

(十五)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	106. 12. 31	105. 12. 31
一營業週期內到期長期借款	\$ 543,754	\$ 1,295,420

(十六)長期借款

銀行名稱	借款性質	106. 12. 31	契約期間	擔 保 品
土銀泰山	擔保借款	\$ 6,007	94. 06. 27~114. 06. 27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	474,030	104. 11. 22~108. 11. 22	在建土地
台銀五股	擔保借款	754,000	102. 09. 27~108. 09. 27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	243,000	103. 06. 27~107. 06. 27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101. 09. 25~108. 09. 24	在建土地
農業金庫	擔保借款	248,000	102. 11. 12~107. 11. 12	在建土地
中華農會	擔保借款	280,000	106. 05. 26~110. 05. 26	在建土地、營建用地
台銀健行	擔保借款	253,700	101. 01. 19~108. 01. 19	在建土地
台銀高雄	擔保借款	126,000	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	41,000	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
合 計		3,354,737		
減：一營業週期內到期長期借款		(543,754)		
一營業週期以後到期部份		\$2,810,983		

銀行名稱	借款性質	105. 12. 31	契約期間	擔 保 品
土銀泰山	擔保借款	\$ 6,748	94. 06. 27~114. 06. 27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	474,030	104. 11. 22~108. 11. 22	在建土地
台銀五股	擔保借款	794,000	102. 09. 27~108. 09. 27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	243,000	103. 06. 27~107. 06. 27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101. 09. 25~106. 09. 24	在建土地
台企營業	擔保借款	313,680	103. 03. 20~106. 08. 20	在建土地
農業金庫	擔保借款	248,000	102. 11. 12~107. 11. 12	在建土地
中華農會	擔保借款	235,000	103. 08. 29~108. 08. 29	在建土地
台銀健行	擔保借款	253,700	101. 01. 19~108. 01. 19	在建土地

(接下頁)

(承上頁)

台銀高雄	擔保借款	135,000	103.12.24~108.12.24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	44,000	103.12.24~108.12.24	營建用地
合 計		<u>3,676,158</u>		
減：一營業週期內到期長期借款(1,295,420)				
一營業週期以後到期部份		<u>\$2,380,738</u>		

1. 本公司 106 年及 105 年度長期借款之利率區間分別為 1.84%~2.63% 及 1.84%~2.98%。
2. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，由銀行授予之長期借款額度尚未動支者，分別為 1,692,500 仟元及 1,974,605 仟元。
3. 本公司提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。
4. 償還方式：

(1) 台銀五股：按月付息，若建案無法於 103 年 9 月 27 日前動工興建，應償還本金 150,000 仟元，並自 104 年 3 月 27 日為第 1 期，本金以每 6 個月為 1 期，共分 10 期，第 1 至 4 期每期還本 10,000 仟元，第 5 至 9 期每期還本 20,000 仟元，第 10 期清償借款餘欠。截至 106 年 12 月 31 日止，本公司已償還本金 230,000 仟元。

(2) 台銀高雄：按月付息，自撥款日起，每月為 1 期，共分 60 期，第 1 至 59 期每期攤還本金 1,000 仟元，餘欠本息到期償還。

(3) 土銀泰山：自撥款日起，依年金法，按月平均攤還本息。

上述以外之借款銀行：按月付息，到期時本金一次償還。

(十七) 應付公司債

	106.12.31	105.12.31
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 727,900	\$ 792,100
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(42,317)	(51,139)
合 計	<u>\$ 685,583</u>	<u>\$ 740,961</u>
嵌入式衍生性商品(註1)	<u>\$ 73</u>	<u>\$ (3,485)</u>

(註1) 包含投資人賣回權價值及公司債贖回價值，帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)，其明細資訊詳附註十三(附表三)。

1. 本公司於 104 年 12 月 1 日發行票面利率為 0% 之國內第三次有擔保轉換公司債，主要發行條款如下：

(1) 發行總額：新臺幣 800,000 仟元，每張面額為 100 仟元，依票面金額十足發行。

(2) 發行期間：104 年 12 月 1 日至 109 年 12 月 1 日。

(3)擔保情形：委託臺灣銀行股份有限公司擔任保證銀行。保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及應付利息補償金等從屬於主債務之負擔。

(4)轉換辦法：

(a)轉換標的：本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

(b)轉換期間：債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿一個月之翌日起，至到期日止，除(一)依法暫停過戶期間(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間(三)辦理減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依發行辦法轉換為本公司普通股。

(c)轉換價格及其調整：本債券轉換價格依發行條款訂為每股新臺幣17.90元。遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。自105年9月10日及106年9月12日起，依前述規定，轉換價格分別調整為新台幣15.50元及13.5元。

(5)重要贖回條款：

(a)本轉換債在發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%者，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之本債券。

(b)本債券在發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之本債券。

(6)持有人之賣回權：

本轉換公司債發行屆滿二年(106年12月1日)及滿三年(107年12月1日)之日，債權人得於賣回基準日之前40日內以書面通知本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換債以現金贖回。

(7)還本日期及方式：

除本轉換債持有人依發行辦法轉換為本公司普通股或行使賣回權，或本公司依發行辦法提前贖回者及本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還。

2. 本公司將國內第三次有擔保可轉換公司債之轉換權、嵌入式衍生性商品與純債券價值分離，並依性質分別帳列資本公積－認股權、透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動及應付公司債項下。
3. 本公司 106 年及 105 年度認列之公司債折價攤銷數(帳列「財務成本」)分別為 13,583 仟元及 11,555 仟元。
4. 本公司 106 年及 105 年度認列透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益分別為 3,568 仟元及 8,415 仟元。
5. 截至 106 年 12 月 31 日止，本公司發行之國內第三次有擔保可轉換公司債面額 70,200 仟元已轉換為本公司普通股 4,855 仟股，帳列股本 48,551 仟元；另面額 1,900 仟元轉換為本公司普通股 141 仟股部分，因尚未辦理股本變更登記，帳列債券換股權利證書 1,407 仟元，詳附註六(二十)。

(十八)退職後福利計畫

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

本公司 106 年及 105 年度認列確定提撥計畫之費用總額分別為 1,261 仟元及 1,314 仟元。

(十九)負債準備

負債準備分析如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
流動	\$ 877	\$ 354
非流動	\$ 28,051	\$ 18,628

	負債準備-流動			保固之長期 負債準備
	員工福利 負債準備	有待法律程序決 定之短期負債準備	合計	
106年1月1日餘額	\$ 354	\$ -	\$ 354	\$ 18,628
本期認列負債準備	1,881	-	1,881	14,105
本期已發生且沖減	(1,358)	-	(1,358)	(4,682)
106年12月31日餘額	<u>\$ 877</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 877</u>	<u>\$ 28,051</u>

	負債準備-流動			保固之長期 負債準備
	員工福利 負債準備	有待法律程序決 定之短期負債準備	合計	
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,387	\$ 1,387	\$ 17,749
本期認列負債準備	354	-	354	2,735
本期已發生且沖減	-	(1,387)	(1,387)	(1,856)
105年12月31日餘額	<u>\$ 354</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 354</u>	<u>\$ 18,628</u>

負債準備係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知原因估計未來可能發生之成本。

(二十) 權益

1. 普通股股本

	106. 12. 31	105. 12. 31
額定股數(仟股)	<u>360,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行股數(仟股)		
普通股股數	300,130	268,842
債券換股權利證書	141	39
合 計	<u>300,271</u>	<u>268,881</u>
已發行股本		
普通股股本	\$ 3,001,300	\$ 2,688,420
債券換股權利證書	1,407	387
合 計	<u>\$ 3,002,707</u>	<u>\$ 2,688,807</u>

(1) 已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(2) 本公司於 105 年 6 月 15 日股東常會決議修訂後之章程規定，額定資本額為 3,600,000 仟元，分為 360,000 仟股，因前次額定股本已於 106 年 12 月足額發行，本公司已於 107 年 1 月完成變更登記。

(3)本公司於 106 年 6 月 22 日經股東常會決議盈餘轉增資 268,926 仟元，計發行普通股 26,893 仟股，每股面額 10 元，已向金融監督管理委員會申報，並於 106 年 8 月 1 日申報生效，增資基準日訂於 106 年 9 月 12 日，已於 106 年 9 月 30 日辦妥變更登記。

(4)本公司於 105 年 6 月 15 日經股東常會決議盈餘轉增資 243,984 仟元，計發行普通股 24,398 仟股，每股面額 10 元，已向金融監督管理委員會申報，並於 105 年 7 月 28 日申報生效，增資基準日訂於 105 年 9 月 10 日，已於 105 年 10 月 3 日辦妥變更登記。

本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本		
		普通股 股本	債券換股 權利證書	合計
106年1月1日餘額	268,881	\$ 2,688,420	\$ 387	\$ 2,688,807
普通股股票股利	26,893	268,926	-	268,926
債券換股權利證書轉換	-	387	(387)	-
可轉換公司債轉換	4,497	43,567	1,407	44,974
106年12月31日餘額	300,271	\$ 3,001,300	\$ 1,407	\$ 3,002,707
105年1月1日餘額	243,984	\$ 2,439,839	\$ -	\$ 2,439,839
普通股股票股利	24,398	243,984	-	243,984
可轉換公司債轉換	499	4,597	387	4,984
105年12月31日餘額	268,881	\$ 2,688,420	\$ 387	\$ 2,688,807

本公司發行之國內第三次有擔保可轉換公司債債券持有人依轉換價格要求轉換為普通股之明細如下：

轉換期間	轉換股數 (仟股)	轉換金額	主管機關核准 變更登記日期
105年1月2日至105年9月30日	453	\$ 4,532	105年10月19日
105年10月1日至105年12月7日	7	65	105年12月23日
105年12月8日至105年12月31日	39	387	106年04月18日
小 計	499	4,984	
106年1月1日至106年3月28日	45	451	106年04月18日
106年3月29日至106年6月22日	19	194	106年07月20日
106年6月23日至106年6月30日	265	2,645	106年09月30日
106年7月1日至106年9月12日	1,413	14,129	106年09月30日
106年9月13日至106年9月30日	1,281	12,815	107年01月04日
106年10月1日至106年12月15日	1,333	13,333	107年01月04日
106年12月16日至106年12月31日	141	1,407	尚未完成變更登記
小 計	4,497	44,974	
合 計	4,996	\$ 49,958	

2. 資本公積

項 目	106.12.31	105.12.31
發行溢價	\$ 867,683	\$ 849,381
庫藏股票交易	27,031	27,031
認股權	33,484	36,437
合 計	<u>\$ 928,198</u>	<u>\$ 912,849</u>

	發行普通 股溢價	庫藏股票 交易	認股權	合計
106年1月1日餘額	\$ 849,381	\$ 27,031	\$ 36,437	\$ 912,849
可轉換公司債轉換	18,302	-	(2,953)	15,349
106年12月31日餘額	<u>\$ 867,683</u>	<u>\$ 27,031</u>	<u>\$ 33,484</u>	<u>\$ 928,198</u>
105年1月1日餘額	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ 36,800	\$ 910,431
可轉換公司債轉換	2,781	-	(363)	2,418
105年12月31日餘額	<u>\$ 849,381</u>	<u>\$ 27,031</u>	<u>\$ 36,437</u>	<u>\$ 912,849</u>

(1)依公司法規定，資本公積除填補虧損外，不得使用之；公司無虧損者，得以超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與所得產生之資本公積按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(2)有關「資本公積－認股權」詳附註六(十七)之說明。

3. 保留盈餘

106 年 12 月 31 日：

	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘
86 年度(含)以前盈餘	\$ —	\$ —	\$ —
87 年至 98 年度盈餘	76,740	170	217,851
99 年度(含)以後盈餘	428,161	—	973,038
合 計	<u>\$ 504,901</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,190,889</u>

105 年 12 月 31 日：

	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘
86 年度(含)以前盈餘	\$ —	\$ —	\$ —
87 年至 98 年度盈餘	76,740	170	217,851
99 年度(含)以後盈餘	373,033	—	1,004,795
合 計	<u>\$ 449,773</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,222,646</u>

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後盈餘提列 10% 為法定盈餘公積，直至該公積累積數等於資本總額為止。法定盈餘公積得供彌補虧損之用，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本 25% 之部分按股東原有股份之比例發給新股或現金。

(2)特別盈餘公積

依金管會 101 年 4 月 6 日金管證發字第 1010012865 號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他權益減項淨額(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額)，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他權益減項數有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)未分配盈餘

本公司盈餘分配時，若分配屬於 86 年度(含)以前之未分配盈餘，股東將不獲配股東可扣抵稅額。若分配屬於 87 年度(含)以後之未分配盈餘，則股東可按盈餘分配基準日之稅額扣抵比率，計算可獲配之股東可扣抵稅額。

因所得稅法修正案業經總統於 107 年 2 月 7 日公布，自 107 年 1 月 1 日起廢除兩稅合一部分設算扣抵制，刪除營利事業設置股東可扣抵稅額帳戶，詳附註六(二十七)。

(4)盈餘分派及股利政策

本公司為考量未來企業發展之資金需求及長期財務規劃，現階段之股利政策採行剩餘股利政策。本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提撥 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。如尚有餘額，併同期初未分配盈餘，由董事會斟酌公司財務狀況擬具盈餘分配議案提請股東會決議。股東紅利發放得以現金或股票方式為之，其中現金股利應不低於股東紅利總額 10%。

本公司於 106 年 6 月 22 日及 105 年 6 月 15 日經股東會決議通過之 105 年度及 104 年度盈餘分配案列示如下：

項 目	105 年度		104 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 55,128		\$ 56,266	
現金股利	268,926	0.9939	243,984	0.9997
股票股利	268,926	0.9939	243,984	0.9997
合計	\$ 592,980		\$ 544,234	

105 年及 104 年度上述股利分配議案業經董事會決議分別以 106 年 9 月 12 日及 105 年 9 月 10 日為除權(息)基準日。

本公司 106 年度盈餘分配議案，業經 107 年 3 月 23 日董事會決議通過，詳附註十一。

(5)員工酬勞及董監事酬勞

本公司員工酬勞與董監事酬勞之配發方式，依本公司章程規定，本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監事酬勞前之利益)，應提撥不低於 1%為員工酬勞及不高於 2%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞發放得以股票或現金方式為之，其發給對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。董監酬勞發放僅得以現金方式為之。上述配發方式應由董事會決議行之，並報告股東會。

本公司 105 年度員工酬勞及董監酬勞提撥議案，業經 106 年 5 月 9 日董事會決議通過並提 106 年 6 月 22 日股東會報告，提撥之金額均為 6,825 仟元，與 105 年度財務報告認列金額並無差異。

本公司 106 年度員工酬勞及董監酬勞估列金額均為 5,508 仟元，其估列基礎係以本期稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額，依本公司章程所定之成數並考量以往年度發放比例為基礎估列，並認列為 106 年度之營業費用。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

本公司員工及董監酬勞配發議案，業經 107 年 3 月 23 日董事會決議通過，詳附註十一。

有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派暨員工及董監酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(二十一)營業收入

	106 年度	105 年度
營業收入		
銷貨收入	\$ 2,921,216	\$ 5,304,435
租賃收入	4,293	1,827
合 計	<u>\$ 2,925,509</u>	<u>\$ 5,306,262</u>

(二十二)其他收入

	106 年度	105 年度
利息收入	\$ 432	\$ 718
股利收入	1,422	997
其他收入－其他	30,517	5,737
合 計	<u>\$ 32,371</u>	<u>\$ 7,452</u>

(二十三)其他利益及損失

	106 年度	105 年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 12,024	\$ 1,646
處分投資利益	52	—
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	3,568	8,415
什項支出	(2)	(115,424)
金融資產減損損失	(16,731)	—
合 計	<u>\$ (1,089)</u>	<u>\$ (105,363)</u>

(二十四)財務成本

	106 年度	105 年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ 94,290	\$ 150,769
應付公司債折價攤銷	13,583	11,555
押金設算息	6	2
減：符合要件之資產資本化金額	(105,551)	(143,252)
合 計	<u>\$ 2,328</u>	<u>\$ 19,074</u>

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	106 年度	105 年度
待售房屋	\$ 1,324	\$ 15,293
在建房屋	104,227	127,959
合 計	<u>\$ 105,551</u>	<u>\$ 143,252</u>

(二十五)費用性質之額外資訊

	106 年度	105 年度
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 1,037	\$ 949
投資性不動產之折舊	3,901	937
無形資產之攤銷	336	284
合 計	<u>\$ 5,274</u>	<u>\$ 2,170</u>

(二十六)員工福利費用

	106 年度	105 年度
薪資費用	\$ 36,876	\$ 41,560
勞健保費	2,386	2,525
退休金費用	1,261	1,314
其他員工福利費用	3,203	4,337
合 計	<u>\$ 43,726</u>	<u>\$ 49,736</u>

1. 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 36 人及 41 人。

2. 有關員工及董監酬勞資訊，詳附註六(二十)。

(二十七)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

項 目	106 年度	105 年度
本期所得稅費用	\$ 3,159	\$ 79,264
未分配盈餘加徵百分之十所得稅	—	1,842
土地增值稅	40,277	21,339
以前年度所得稅調整	(67,659)	—
遞延所得稅費用	2,769	15,158
認列於損益之所得稅(利益)費用	<u>\$ (21,454)</u>	<u>\$ 117,603</u>

(2)本公司 106 年及 105 年度認列於其他綜合損益下之所得稅費用均為 0 仟元。

2. 本公司遞延所得稅負債之項目分析如下：

(1)遞延所得稅負債

	106.1.1	認列於損益	106.12.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (15,158)</u>	<u>\$ (2,769)</u>	<u>\$ (17,927)</u>

	105.1.1	認列於損益	105.12.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	\$ —	\$ (15,158)	\$ (15,158)

(2)所得稅法修正案業經總統於 107 年 2 月 7 日公布，營所稅稅率自 107 年 1 月 1 日起調增為 20%(課稅所得額在 50 萬元以下:107 年度為 18%，108 年度為 19%，109 年度以後為 20%)，故其遞延所得稅資產(負債)亦依相關稅率予以調整。106 年 12 月 31 日因稅率變動調整增加遞延所得稅負債之金額為 2,675 仟元。

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額分別為 24,107 仟元及 42,833 仟元。

4. 本公司個體綜合損益表所列稅前淨利與所得稅(利益)費用關係之說明：

項 目	106 年度	105 年度
稅前淨利	\$ 539,769	\$ 668,888
按適用稅率(17%)計算之稅額	91,761	113,711
差異原因：		
土地交易免稅所得	(65,486)	(40,042)
在建及待售房屋資本化利息	(17,943)	(24,353)
未實現金融資產(負債)評價利益	(607)	(1,431)
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(553)	(529)
不計入所得額之股利收入	(242)	(169)
推銷費用遞延回轉	(2,775)	(6,637)
金融資產減損損失	2,844	—
其他依稅法調整	(3,840)	38,714
本期所得稅費用	3,159	79,264
未分配盈餘加徵百分之十所得稅	—	1,842
土地增值稅	40,277	21,339
以前年度所得稅調整	(67,659)	—
遞延所得稅費用	2,769	15,158
認列於損益之所得稅(利益)費用	\$ (21,454)	\$ 117,603

5. 本公司所得稅費用與本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

		106.12.31	
項	目	所得稅(資產)	所得稅負債
本期所得稅費用		\$ 3,159	\$ —
減：扣繳及暫繳稅款		(5,820)	—
本期應收所得稅退稅款		(2,661)	—
加：預付土地增值稅		(787)	—
本期所得稅資產		<u>\$ (3,448)</u>	<u>\$ —</u>

		105.12.31	
項	目	所得稅(資產)	所得稅負債
本期所得稅費用		\$ —	\$ 79,264
加：未分配盈餘加徵百分之十所得稅		—	1,842
減：扣繳及暫繳稅款		—	(3,199)
本期應付所得稅		—	77,907
加：以前年度應收所得稅退稅款		(3,017)	—
加：預付土地增值稅		(334)	—
本期所得稅(資產)負債		<u>\$ (3,351)</u>	<u>\$ 77,907</u>

6. 本公司營利事業所得稅結算申報案件業經主管稽徵機關核定至 104 年度，並繳清稅款。

7. 兩稅合一相關資訊：

項	目	106.12.31	105.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額		<u>\$ 27,863</u>	<u>\$ 37,324</u>

本公司 105 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 3.91%。另因所得稅法修正案業經總統於 107 年 2 月 7 日公布，自 107 年 1 月 1 日起廢除兩稅合一部分設算扣抵制，刪除營利事業設置股東可扣抵稅額帳戶，故 106 年度不予計算預計之稅額扣抵比率。

(二十八)每股盈餘

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

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

106年度			
	稅後淨利	加權平均 股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>	<u>\$ 561,223</u>	<u>277,650</u>	<u>\$ 2.02</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 561,223	277,650	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
－可轉換公司債	9,215	57,431	
－員工酬勞	-	295	
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 570,438</u>	<u>\$ 335,376</u>	<u>\$ 1.70</u>
105年度			
	稅後淨利	加權平均 股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>	<u>\$ 551,285</u>	<u>268,501</u>	<u>\$ 2.05</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
－盈餘轉增資追溯調整	<u>\$ 551,285</u>	<u>295,394</u>	<u>\$ 1.87</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 551,285	268,501	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
－可轉換公司債	2,729	51,463	
－員工酬勞	-	435	
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 554,014</u>	<u>\$ 320,399</u>	<u>\$ 1.73</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
－盈餘轉增資追溯調整	<u>\$ 554,014</u>	<u>\$ 347,292</u>	<u>\$ 1.60</u>

(二十九) 資產減損

項 目	106.12.31	105.12.31
累計減損－備供出售金融 資產－非流動	\$ 8,271	\$ 8,271
累計減損－以成本衡量之 金融資產－非流動	56,050	39,319
合 計	<u>\$ 64,321</u>	<u>\$ 47,590</u>

截至106年及105年12月31日止，本公司已認列投資亞太電信(股)公司減損損失均為8,271仟元、信東生技(股)公司減損損失均為414仟元、福容大飯店(股)公司減損損失分別為55,636仟元及38,905仟元。上述資產減損本公司係採用淨公允價值作為可回收金額。

(三十)營業租賃協議

1. 本公司以營業租賃方式將投資性不動產出租予承租人作為辦公室、店面及停車場使用。106 年及 105 年度分別認列 4,293 仟元及 1,827 仟元之租金收入。不可取消租約之未來最低應收租賃給付總額如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 3,647	\$ 1,772
超過一年但未超過五年	11,429	1,716
超過五年	64	—
合計	<u>\$ 15,140</u>	<u>\$ 3,488</u>

2. 本公司以營業租賃方式承租定點廣告等，依約支付固定租金。106 年及 105 年度分別認列 649 仟元及 1,072 仟元之租金支出。不可取消租約之未來最低應付租賃給付總額如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 198	\$ 15
超過一年但未超過五年	94	—
超過五年	—	—
合計	<u>\$ 292</u>	<u>\$ 15</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及與本公司之關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
樂芙爽(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司
麗寶建設(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
寶贊開發事業(股)公司	本公司之實質關係人
麗寶生醫(股)公司	該公司法人副董事長之代表人為本公司董事長
聖君企業有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內親屬
新聖帝事業有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內親屬
英和投資(股)公司	本公司法人董事
吳寶田	與本公司董事長為二親等以內親屬
陳秀惠	本公司副總經理
福容大飯店(股)公司	該公司法人董事代表人為本公司董事長之二親等以內親屬
福隆貝悅大飯店(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬

春之彩國際有限公司	該公司董事長與本公司董事長為同一人
興博建設(股)公司	本公司之子公司
簡敏惠	本公司直屬總經理之部門主管
中福營造(股)公司	本公司之實質關係人
財團法人麗寶文化藝術基金	該基金會董事長為本公司董事長之二親等以內親屬

(二)本公司與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 銷貨

(1)106 年度：無。

(2)105 年度：

關係人名稱	銷貨收入	銷貨成本	處分毛利
簡敏惠	\$ 9,439	\$ 7,580	\$ 1,859

本公司售予關係人之銷貨價格係依照一般市場行情議價辦理，收款條件亦與非關係人相當。

2. 其他應收款－關係人

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
樂芙爽(股)公司	\$ 8,750	\$ 8,750
減：備抵呆帳	(8,750)	(8,750)
淨額	\$ —	\$ —

3. 其他應付款項－關係人

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
英和投資(股)公司	\$ —	\$ 17

4. 其他預收款

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
興博建設(股)公司	\$ 6	\$ 6

5. 其他流動負債－其他

關係人名稱	106.12.31	105.12.31
英和投資(股)公司	\$ 18	\$ 20
吳寶田	24	26
陳秀惠	22	24
簡敏惠	—	21
合 計	\$ 64	\$ 91

6. 租金收入

(1)106 年度：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
興博建設 (股)公司	五股區成泰路一段	105.07.01~106.06.30 106.07.01~108.06.30	\$ 1	\$ 12
聖君企業有 限公司	五股區成泰路一段	106.01.01~106.12.31	\$ 3	\$ 34
新聖帝事業 有限公司	五股區成泰路一段	106.01.01~106.12.31	\$ 3	\$ 34

(2)105 年度：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
興博建設 (股)公司	五股區成泰路一段	104.07.01~105.06.30 105.07.01~106.06.30	\$ 1	\$ 12
聖君企業有 限公司	五股區成泰路一段	104.10.01~105.12.31	\$ 3	\$ 34
新聖帝事業 有限公司	五股區成泰路一段	104.10.01~105.12.31	\$ 3	\$ 34

7. 租金支出

(1)106 年度：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金支出
麗寶生醫 (股)公司	台北市建國北路二段	106.01.01~106.03.31	\$ 5	\$ 14
寶贊開發事 業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	106.01.01~106.12.31	\$ 5	\$ 64

(2)105 年度：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金支出
麗寶生醫 (股)公司	台北市建國北路二段	105.01.01~105.12.31	\$ 5	\$ 57
寶贊開發事 業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	105.01.01~105.12.31	\$ 5	\$ 61

8. 營業費用(不含租金支出)

關係人名稱	106 年度	105 年度
福容大飯店(股)公司	\$ 4,615	\$ 2,991
福隆貝悅大飯店(股)公司	322	4
中福營造(股)公司	—	9
寶贊開發事業(股)公司	336	398
麗寶建設(股)公司	1,042	980
財團法人麗寶文化藝術基金會	1,000	4,000
春之彩國際有限公司	360	—
合 計	\$ 7,675	\$ 8,382

上述與關係人交易之營業費用明細如下：

項 目	106 年度	105 年度
交際費	\$ 5,808	\$ 3,553
職工福利	292	289
捐贈	1,000	4,000
廣告費	114	—
水電瓦斯費	84	87
修繕費	13	10
其他費用	364	443
合 計	\$ 7,675	\$ 8,382

9. 對主要管理階層之獎酬

項 目	106 年度	105 年度
短期員工福利	\$ 15,725	\$ 16,168
退職後福利	160	155
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
合 計	\$ 15,885	\$ 16,323

10. 其他交易

- (1) 福容大飯店(股)公司於 105 年 3 月現金增資 150,000 仟元，每股 10 元，共增資 15,000 仟股，本公司認購此次現金增資 375 仟股，每股 10 元，共計投資 3,750 仟元。另外，該公司於 106 年 9 月現金增資 300,000 仟元，每股 10 元，共增資 30,000 仟股，本公司並未參與認購。現金增資後，福容大飯店(股)公司資本總額為 2,650,000

仟元，計發行 265,000 仟股，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司持有股數均為 5,875 仟股，持股比例分別為 2.217%及 2.5%，帳列以成本衡量之金融資產－非流動。

(2)截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，興博建設(股)公司提供岡山土地予本公司作為向金融機構申請融資之保證，擔保債權額度均為 50,000 仟元。

(3)本公司因以餘屋擔保借款需要，與麗寶建設(股)公司互為保證，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司為麗寶建設(股)公司提供之保證分別為 0 仟元及 141,068 仟元，麗寶建設(股)公司為本公司提供之保證分別為 0 仟元及 94,047 仟元。

(4)寶贊開發事業(股)公司於 104 年 2 月為本公司台中振興段 35 地號工程提供同業連帶擔保，保證期間至該工程 105 年 3 月 18 日完工日(即取得使用執照日)止。

八、質押之資產

本公司提供下列資產作為擔保品或受有限制，其明細如下：

資產名稱	106.12.31	105.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,126	6,287	長期借款擔保
投資性不動產	83,160	83,160	短期借款擔保
存貨－在建土地	5,881,953	6,122,697	長、短期借款擔保
存貨－待售房地	733,395	2,130,627	短期借款擔保、 應付短期票券擔保
存貨－營建用地	424,543	421,485	長期借款擔保
其他金融資產－非流動	166,070	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產－流動	200	103,900	預售建案信託款、 短期借款擔保
合 計	<u>\$ 7,305,337</u>	<u>\$ 9,044,116</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司已簽訂之重大工程合約，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合約總價分別為 5,436,824 仟元及 4,762,604 仟元，已付金額分別為 3,917,771 仟元及 3,642,477 仟元，其中未付金額分別為 1,519,053 仟元及 1,120,127 仟元，依工程完工進度陸續支付。

(二)本公司發行國內第三次有擔保可轉換公司債，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止由台灣銀行擔任保證銀行，並提供保證額度分別為 757,667 仟元及 822,743 仟元。

(三)本公司為預售屋價金返還履約保證，委由銀行提供保證之情形如下：

工地別	保證銀行	保證總額度	已提供保證金額	
			106.12.31	105.12.31
台中振興段 19 地號	合作金庫	\$ 400,000	\$ —	\$ 58,850
羅東公正段	兆豐國際	345,600	—	—

(四)截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，興博建設(股)公司提供岡山土地予本公司，作為本公司向金融機構申請融資之保證，擔保債權額度均為 50,000 仟元。

(五)本公司因以餘屋擔保借款需要，與麗寶建設(股)公司互為保證，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司為麗寶建設(股)公司提供之保證分別為 0 仟元及 141,068 仟元，麗寶建設(股)公司為本公司提供之保證分別為 0 仟元及 94,047 仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

1. 本公司董事會於 107 年 3 月 23 日決議通過之重要議案如下：

(1)106 年度員工及董監酬勞分配案

擬自 106 年度獲利中各提列 1%作為員工及董監酬勞，金額均為 5,508 仟元，均以現金方式發放。

(2)106 年度盈餘分派案

項 目	106 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 56,122	
現金股利	540,701	\$ 1.8
合 計	<u>\$ 596,823</u>	

十二、其 他：

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所需資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊：

非衍生性金融商品	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>資 產</u>				
現金及約當現金	\$ 243,955	\$ 243,955	\$ 312,753	\$ 312,753
備供出售金融資產—流動	30,428	30,428	468	468
應收票據淨額	7,626	7,626	7,740	7,740
應收帳款淨額	14,492	14,492	7,642	7,642
其他應收款	5,181	5,181	7	7
其他金融資產—流動	200	200	103,900	103,900
備供出售金融資產—非流動	4,491	4,491	4,657	4,657
以成本衡量之金融資產—非流動	10,493	10,493	27,224	27,224
採用權益法之投資	333,636	333,636	330,385	330,385
存出保證金	11,512	11,512	125,138	125,138
長期應收分期帳款	9,585	9,585	6,456	6,456
其他金融資產—非流動	166,070	166,070	166,070	166,070

非衍生性金融商品	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>負 債</u>				
短期借款	145,000	145,000	694,464	694,464
應付短期票券	—	—	486,537	486,537
應付票據	22,857	22,857	33,613	33,613
應付帳款	250,537	250,537	575,619	575,619
其他應付款(含關係人)	117,018	117,018	247,250	247,250
一營業週期內到期長期借款	543,754	543,754	1,295,420	1,295,420
應付公司債	685,583	694,489	740,961	752,178
長期借款	2,810,983	2,810,983	2,380,738	2,380,738
存入保證金	20,664	20,664	200,386	200,386

衍生性金融商品	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>資 產</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	73	73	—	—

負債

透過損益按公允價值衡

量之金融負債－非流動

—

—

3,485

3,485

2. 財務風險管理政策

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、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。

本公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。內部稽核人員協助本公司董事會扮演監督角色，持續針對政策之遵循與各類暴險額度進行覆核。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及價格風險。

a. 匯率風險

本公司係以內銷為主，故匯率變動對於本公司並無顯著風險存在。

b. 利率風險

本公司之利率風險來自短期借款、長期借款、應付短期票券及應付公司債。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司從事之短期、長期借款及應付短期票券，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期、長期借款及應付短期票券有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，將分別增加本公司 106 年及 105 年 12 月 31 日之現金流出 34,997 仟元及 48,572 仟元。

c. 價格風險

本公司從事之證券投資，係因市場價格波動而使金融商品產生價格波動之風險，股價每上升 1%，將使 106 年及 105 年 12 月 31 日證券投資之公允價值分別上升 349 仟元及 51 仟元。

(2)信用風險

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本公司造成財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項及其他應收款。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

本公司目前主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售。故本公司帳上所產生之應收款項係因客戶購買本公司產品所產生。本公司大部分客戶均屬銀行貸款戶之客戶，因過戶日及核貸撥款時間差才會產生應收款項，但貸款銀行撥款後均會迅速轉銷，若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，本公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款，故無顯著風險存在。

b. 財務信用風險

本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具穩定評等級之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

本公司投資之證券(帳列備供出售金融資產)均具活絡市場，故預期可輕易在市場上以接近公允價值之價格迅速出售金融資產。另本公司投資之權益商品(帳列以成本衡量之金融資產－非流動)均無活絡市場，故預期具有重大流動性風險。

下表係本公司之非衍生性金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

106 年 12 月 31 日：

非衍生性金融負債	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上	合計
短期借款	\$ 145,000	\$ —	\$ —	\$ 145,000
應付票據	22,857	—	—	22,857
應付帳款(含關係人)	250,537	—	—	250,537
其他應付款(含關係人)	110,048	6,970	—	117,018
應付公司債	—	—	685,583	685,583
長期借款(含一年或一營業週 期內到期)	543,754	2,527,238	283,745	3,354,737
合 計	<u>\$ 1,072,196</u>	<u>\$ 2,534,208</u>	<u>\$ 969,328</u>	<u>\$ 4,575,732</u>

105 年 12 月 31 日：

非衍生性金融負債	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上	合計
短期借款	\$ 649,464	\$ 45,000	\$ —	\$ 694,464
應付短期票券	486,537	—	—	486,537
應付票據	33,613	—	—	33,613
應付帳款(含關係人)	575,619	—	—	575,619
其他應付款(含關係人)	235,377	11,873	—	247,250
應付公司債	—	—	740,961	740,961
長期借款(含一年或一營業週 期內到期)	1,295,420	2,376,211	4,527	3,676,158
合 計	<u>\$ 3,276,030</u>	<u>\$ 2,433,084</u>	<u>\$ 745,488</u>	<u>\$ 6,454,602</u>

(三)公允價值資訊

1. 本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額皆趨近其公允價值或公允價值無法可靠衡量。

2. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司金融資產及金融負債公允價值之決定，係使用下列方法及假設為之：

(1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定(包括上市(櫃)公司股票及貨幣市場型債券基金)。

(2) 其他金融資產及金融負債之公允價值係採用以現金流量折現分析為基礎之一般公認評價模式決定其公允價值。

3. 認列於資產負債表之公允價值衡量

下列為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級定義如下：

(1) 第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(2) 第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接

(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

(3)第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於 106 年及 105 年 12 月 31 日以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

		106.12.31			
		第一等級	第二等級	第三等級	合計
重複性非衍生資產					
備供出售金融資產-流動					
上市公司股票	\$	428	\$ -	\$ -	\$ 428
基金		30,000	-	-	30,000
備供出售金融資產-非流動					
上市公司股票		4,491	-	-	4,491
合計	\$	34,919	\$ -	\$ -	\$ 34,919
非重複性非衍生資產					
以成本衡量之金融資產-非流動					
非上市(櫃)公司股票	\$	-	\$ -	\$ 10,493	\$ 10,493
重複性衍生資產					
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		\$ -	\$ 73	\$ -	\$ 73
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 393,124	\$ 393,124
		105.12.31			
		第一等級	第二等級	第三等級	合計
重複性非衍生資產					
備供出售金融資產-流動					
上市公司股票	\$	468	\$ -	\$ -	\$ 468
備供出售金融資產-非流動					
上市公司股票		4,657	-	-	4,657
合計	\$	5,125	\$ -	\$ -	\$ 5,125
非重複性非衍生資產					
以成本衡量之金融資產-非流動					
非上市(櫃)公司股票	\$	-	\$ -	\$ 27,224	\$ 27,224
重複性衍生負債					
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動		\$ -	\$ 3,485	\$ -	\$ 3,485
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 383,073	\$ 383,073

106 年及 105 年度無第一等級與第二等級間移轉之情形。

4. 衡量公允價值之評價技術

- (1)於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本公司持有金融資產之市場報價為收盤價，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為備供出售金融資產。
- (2)未在活絡市場交易之金融工具，其公允價值係利用評價技術決定。評價技術將盡可能的多利用可觀察之市場資料，並盡可能少依賴企業之特定估計。若計算一金融工具之公允價值所需之所有重大參數均為可觀察資料，則該金融工具係屬於第二等級。
- (3)本公司以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊詳附註六(十)之說明。

(四)未決訴訟案

林某自 106 年 2 月起積欠本公司房屋租金，約定租金為每月 9 仟元(未稅)，目前催告給付租金之意思表示已完成公示送達程序，且催告給付租金之期限業已屆滿，本公司擬以起訴狀終止租約意思表示，訴請給付租金並返還租賃房屋及車位，截至 106 年 12 月 31 日止，林某積欠之租金共計 99 仟元，已全數提列備抵呆帳。

(五)其他

本公司林口 A7 合宜住宅因工期展延及相關違約之罰款，本公司分別於 105 年 6 月及 9 月估列 57,550 仟元及 72,230 仟元，列於其他損失項下。惟本公司對此裁罰金額仍存有疑義，爰依契約第 19 條爭議處理程序辦理。經協調後，內政部營建署於 106 年 2 月及 4 月分別來函同意酌減 17,250 仟元及 24,500 仟元，已分別帳列 105 年度其他損失減項及 106 年第一季其他收入項下。該署已於 106 年 12 月來函確認酌減後之罰款金額為 88,030 仟元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸予他人：無。
2. 為他人背書保證：詳附表一。
3. 期末持有有價證券情形：詳附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：詳附表三。

(二)轉投資事業相關資訊

1. 直接或間接具有控制力之被投資公司之重大交易事項相關資訊：詳上述附表。
2. 直接或間接具有重大影響力或控制力之被投資公司資訊：詳附表四。

(三)大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區事業所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對財務報表影響之有關資料：無。

十四、營運部門資訊

請詳 106 年度合併財務報表。

名軒開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 106 年 12 月 31 日

附表一

單位：新臺幣仟元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	背書保證對象		對單一企業背書 保證之限額(註3)	本期最高背書保 證餘額(註5)	期末背書保證餘 額(註5)	實際動支 金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證最高限額 (註4)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公 司 名 稱	關 係 (註2)										
0	名軒開發 (股)公司	麗寶建設 (股)公司	1	\$ 1,126,247	\$ 186,794	\$ 186,794	\$ -	\$ -	3.32%	\$ 2,815,618	N	N	N
1	興博建設 (股)公司	名軒開發 (股)公司	4	\$ 66,605	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	15.01%	\$ 166,513	N	Y	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六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權個體計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 3：本公司「背書保證作業程序」規定，對單一企業背書保證之金額以未達最近期經會計師查核簽證或查核之財務報表淨值百分之二十為限。

註 4：本公司「背書保證作業程序」規定，對外背書保證總額以未達最近期經會計師查核簽證或查核之財務報表淨值百分之五十為限。

註 5：本期最高及期末背書保證餘額係董事會通過之背書保證金額。【本公司於 105 年 9 月 30 日經董事會通過為麗寶建設股份有限公司背書保證之金額為 186,794 仟元】。

名軒開發股份有限公司

期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資權益部份)

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：股/新臺幣仟元

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	持股比例	市 價	
名軒開發(股)公司	股 票	福容大飯店(股)公司	其他關係人	5,875,000	3,114	2.217	3,114	註一、註七
	股 票	信東生技(股)公司	無	651,488	6,129	0.46	6,129	註二、註七
	股 票	美棧事業(股)公司	其他關係人	125,000	1,250	2.50	1,250	註七
	股 票	大中鋼鐵(股)公司	無	22	—	—	—	
			合計		10,493		10,493	
	股 票	安泰商業銀行(股)公司	無	32,126	428	—	428	註五
	基 金	華頓平安貨幣市場基金	無	2,611,102	30,000	—	30,000	註六
					30,428		30,428	
	股 票	亞太電信(股)公司	無	450,000	4,491	0.01	4,491	註四、註五
興博建設(股)公司	股 票	永裕泰工程(股)公司	無	290	757	4.14	757	註三、註七

註一：截至 106 年 12 月 31 日止，本公司已認列福容大飯店(股)公司減損損失 55,636 仟元。

註二：截至 106 年 12 月 31 日止，本公司已認列信東生技(股)公司減損損失 414 仟元。

註三：截至 106 年 12 月 31 日止，子公司已認列永裕泰工程(股)公司減損損失 3,013 仟元。

註四：截至 106 年 12 月 31 日止，本公司已認列亞太電信(股)公司減損損失 8,271 仟元。

註五：係按 106 年 12 月底收盤價計算。

註六：係按 106 年 12 月底基金淨值計算。

註七：係按帳面價值列示。

註八：投資子公司、關聯企業及合資權益相關資訊，詳附表四。

名軒開發股份有限公司

從事衍生工具交易

民國 106 年 12 月 31 日

附表三

單位：新臺幣仟元

本公司持有尚未到期之衍生性金融商品資訊如下：

項 目	106.12.31	105.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$ 73	\$ —
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	\$ —	\$ 3,485

有關本公司 104 年 12 月 1 日發行國內第三次可轉換公司債之嵌入式衍生性商品係含投資人賣回權價值及公司債贖回價值，帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動項下。106 年及 105 年度認列所產生之評價利益分別為 3,568 仟元及 8,415 仟元，帳列其他利益及損失項下，詳附註六(二十三)。

名軒開發股份有限公司

直接或間接具有重大影響力或控制力之被投資公司資訊

民國 106 年 12 月 31 日

附表四

單位：股/新臺幣仟元

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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
名軒開發(股)公司	興博建設(股)公司	新北市五股區	住宅大樓開發 租售業	\$ 400,000	\$ 400,000	40,000,000	100%	\$ 333,636	\$ 3,251	\$ 3,251	子公司
名軒開發(股)公司	樂芙爽(股)公司	新北市板橋區	紙尿布之銷售	—	—	8	—	—	(註 1)	—	—
興博建設(股)公司	樂芙爽(股)公司	新北市板橋區	紙尿布之銷售	—	—	3,106,585	36.55%	—	(註 1)	—	—

註 1：樂芙爽(股)公司已於 99 年 11 月 20 日停業，停業期間已延長至 107 年 11 月 19 日。

名軒開發股份有限公司
民國106年度重要會計項目明細表目錄

編 號	／ 索 引	項 目
附註六(一)		現金及約當現金明細表
明細表一		備供出售金融資產-流動
明細表二		應收票據淨額明細表
明細表三		應收帳款淨額及長期應收分期帳款明細表
明細表四		其他應收款明細表
明細表五		存貨明細表
明細表六		預付款項明細表
附註六(六)		其他金融資產-流動及非流動明細表
明細表七		其他流動資產-其他明細表
明細表八		透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)變動明細表
明細表九		備供出售金融資產-非流動變動明細表
明細表十		以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
明細表十一		採用權益法之投資變動明細表
附註六(九)		不動產、廠房及設備變動明細表
附註六(十)		投資性不動產變動明細表
附註六(十一)		無形資產變動明細表
明細表十二		存出保證金明細表
明細表十三		短期借款明細表
明細表十四		應付票據明細表
明細表十五		應付帳款明細表
明細表十六		其他應付款明細表
附註六(十九)		負債準備變動明細表
附註六(十四)		預收房地款明細表
明細表十七		其他預收款明細表
附註六(十五)		一年或一營業週期內到期長期負債明細表
明細表十八		其他流動負債-其他明細表
明細表十九		應付公司債明細表
附註六(十六)		長期借款明細表
明細表二十		存入保證金明細表
明細表二十一		營業收入明細表
明細表二十二		營業成本明細表
明細表二十三		推銷及管理費用明細表
附註六(二十二)~(二十四)、(八)		營業外收入及支出
明細表二十四		本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

名軒開發股份有限公司

備供出售金融資產-流動

民國106年12月31日

明細表一

單位：新台幣仟元

金融工具名稱	摘要	股數/單位數	面值	總額	利率	取得成本	評價調整	公允價值		備註
								單價	總額	
安泰商業銀行	股票	32,126	17.05元	\$ 548	-	\$ 548	(\$ 120)	13.30元	\$ 428	
華頓平安貨幣市場基金	基金	2,611,102.41	11.4894元	<u>30,000</u>	-	<u>30,000</u>	<u>-</u>	11.4896元	<u>30,000</u>	
合計				<u>\$30,548</u>		<u>\$30,548</u>	<u>(\$ 120)</u>		<u>\$ 30,428</u>	

名軒開發股份有限公司

應收票據淨額明細表

民國106年12月31日

明細表二		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
新莊合鳳案	銷貨之票據	\$ 76	
台中19案	銷貨之票據	1,000	
礁溪公園案	銷貨之票據	<u>6,550</u>	
總 額		7,626	
減：備抵呆帳		<u>-</u>	
淨 額		<u>\$ 7,626</u>	

名軒開發股份有限公司
 應收帳款淨額及長期應收分期帳款明細表
 民國106年12月31日

明細表三		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
應收帳款淨額							
礁溪案		銷貨之帳款		\$	200		
新莊合鳳案		銷貨之帳款			63		
林口A7案		銷貨之帳款			155		
台中35案		銷貨之帳款			80		
總	額				498		
減：備抵呆帳				(	99)		
小	計				399		
加：一年內到期之應收分期帳款					14,093		
合	計			\$	14,492		
長期應收分期帳款							
新莊合鳳案		銷貨之帳款		\$	240		
八德福興案		銷貨之帳款			5,730		
台中19案		銷貨之帳款			10,843		
台中35案		銷貨之帳款			6,865		
總	額				23,678		
減：一年內到期之應收分期帳款				(	14,093)		
長期應收分期帳款				\$	9,585		

名軒開發股份有限公司

其他應收款明細表

民國106年12月31日

明細表四

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
其他應收款	應收營建署履約保證金	\$ 5,181	
"	其 他	328	
減：備抵呆帳		(328)	
淨 額		<u>\$ 5,181</u>	
<u>關係人</u>			
其他應收款	樂芙爽(股)公司	\$ 8,750	
減：備抵呆帳		(8,750)	
淨 額		<u>\$ -</u>	

名軒開發股份有限公司

存貨明細表

民國106年12月31日

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨 變 現 價 值	
營建部：				
待售房地				
文山實踐案		\$ 387,760	\$ 404,189	
新莊合鳳案		67,222	76,636	
礁溪公園案		383,519	675,101	
八德福興案		102,622	135,171	
台中35案		108,456	130,050	
林口A7案		122,337	282,946	
台中19案		<u>255,334</u>	<u>330,329</u>	
小計		<u>1,427,250</u>	<u>2,034,422</u>	
營建用地				
待開發土地		127,144	161,883	
容積移轉用地		19,595	81,921	
岡山灣裡西段土地		<u>476,408</u>	<u>797,395</u>	
小計		<u>623,147</u>	<u>1,041,199</u>	
在建房地				
新莊副都心案		1,037,362	1,276,972	
淡海案		1,888,140	5,653,099	
台中振興段8地號		614,805	841,279	
新竹中興段		1,731,108	2,597,187	
台中練武段		622,096	721,517	
桃園會稽段		697,347	777,233	
羅東公正段		<u>483,713</u>	<u>543,693</u>	
小計		<u>7,074,571</u>	<u>12,410,980</u>	
存貨總合計		9,124,968	<u>\$ 15,486,601</u>	
減：備抵跌價損失		(<u>5,942</u>)		
存貨淨額		<u>\$ 9,119,026</u>		

名軒開發股份有限公司

預付款項明細表

民國106年12月31日

明細表六		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
預付費用	預付保險費、顧問費等	\$ 530	
留抵稅額		<u>1,030</u>	
合 計		<u>\$ 1,560</u>	

名軒開發股份有限公司
其他流動資產-其他明細表
民國106年12月31日

明細表七		單位：新台幣仟元	
項	目	金	額
暫付款	暫支稅費等	\$	1,496
代付款			<u>403</u>
合 計		\$	<u>1,899</u>

名軒開發股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)變動明細表
民國106年12月31日

明細表八

單位：新台幣仟元

金融工具名稱	期初		本期增加		本期減少		期末		提供擔保或 質押情形	備註
	股數或 張數	公允價值	股數或 張數	金額	股數或 張數	金額	股數或 張數	公允價值		
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)-非流動										
0%五年期國內第三次有擔保可轉換公司債	-	(\$ 3,485)	-	\$ -	-	\$ 3,558	-	\$ 73	無	詳應付公司債
資產組成要素-嵌入式衍生性商品						(註1)				明細表
(賣回權及贖回價值)										

註1：本期減少3,558仟元係包含因公司債行使轉換權而減少之金融資產(負債)10仟元及金融負債評價利益3,568仟元。

名軒開發股份有限公司
備供出售金融資產-非流動變動明細表
民國106年12月31日

明細表九

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			提供擔保或 質押情形	備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額		
亞太電信(股)公司	450,000	8,271	-	-	-	-	450,000	0.01%	8,271	無	
加：備供出售之金融資產 評價調整-非流動		4,657		-		166			4,491		
減：累計減損		(8,271)		-		-			(8,271)		
淨 額		<u>\$ 4,657</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ 166</u>			<u>\$ 4,491</u>		

名軒開發股份有限公司
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國106年12月31日

明細表十

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			提供擔保或 質押情形	備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額		
福容大飯店(股)公司	5,875,000	\$ 58,750	-	\$ -	-	\$ -	5,875,000	2.217%	\$ 58,750	無	
美棧事業(股)公司	125,000	1,250	-	-	-	-	125,000	2.50%	1,250	無	
信東生技(股)公司	651,488	6,543	-	-	-	-	651,488	0.46%	6,543	無	
大中鋼鐵(股)公司	22	-	-	-	-	-	22	-	-	無	
合 計		66,543		-		-			66,543		
減：累計減損		(39,319)		(16,731)		-			(56,050)		註一及二
淨 額		<u>\$ 27,224</u>		<u>(\$ 16,731)</u>		<u>\$ -</u>			<u>\$ 10,493</u>		

註一：截至106年及105年12月31日止，本公司已認列福容大飯店(股)公司減損損失均分別為55,636仟元及38,905仟元。

註二：截至106年及105年12月31日止，本公司已認列信東生技(股)公司減損損失均為414仟元。

名軒開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國106年12月31日

明細表十一

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市 價 或 股 權 淨 值		提供擔保或	
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額	單 價 (元)	總 價	質 押 情 形	備 註
興博建設(股)公司	40,000,000	\$ 330,385	-	\$ 3,251	-	\$ -	40,000,000	100.00%	\$ 333,636	8.34	\$ 333,636	無	註一
樂芙爽(股)公司	8	-	-	-	-	-	8	-	-				註二
合 計		<u>\$ 330,385</u>		<u>\$ 3,251</u>		<u>\$ -</u>			<u>\$ 333,636</u>				

註一：本公司106年度依據興博建設(股)公司經會計師查核簽證之財務報表認列投資收益3,251仟元。

註二：樂芙爽(股)公司已於99年11月20日停業，停業期間已延長至107年11月19日。

名軒開發股份有限公司

存出保證金明細表

民國106年12月31日

明細表十二		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金	合宜住宅履約保證金	\$ 576	
	臨時用水、立體連通天橋及環境維護 等保證金	10,936	
合 計		<u>\$ 11,512</u>	

名軒開發股份有限公司

短期借款明細表

民國106年12月31日

明細表十三

單位：新台幣仟元

銀 行 別	借 款 種 類	融 資 額 度	借 款 期 間	利 率	借 款 金 額	抵 押 或 擔 保 品	備 註
五股農會	擔保借款	\$ 45,000	105.08.09-107.08.09	註	45,000	投資性不動產	
兆豐金控	信用借款	<u>200,000</u>	106.07.28-107.09.26	"	<u>100,000</u>	無	
合計		<u>\$ 245,000</u>			<u>\$ 145,000</u>		

註：本公司向上述銀行借款之利率區間為 2.086%~2.131%。

名軒開發股份有限公司

應付票據明細表

民國106年12月31日

明細表十四

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
欣桃天然氣	瓦斯管路費	\$ 10,402	
兆豐國際	借款利息	1,873	
中力建築系統	設計費	1,504	
領航者廣告	銷售服務費	2,066	
甲桂林廣告	銷售服務費	4,350	
其他	(個別金額未達該科目5%者)	2,662	
合計		<u>\$ 22,857</u>	

名軒開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國106年12月31日

明細表十五

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
新亞建設	建築工程款	\$ 201,036	
安生營造	建築工程款	43,770	
其他	(個別金額未達該科目5%者)	5,731	
合計		<u>\$ 250,537</u>	

名軒開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國106年12月31日

明細表十六		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資		\$ 2,030	
應付利息	借款利息	1,519	
應付員工酬勞	106年度估列之員工酬勞	5,508	
應付董監事酬勞	106年度估列之董監事酬勞	5,508	
應付推銷費用	銷售服務費	30,467	
應付工程保留款	工程保留款	56,290	
其他	(個別金額未達該科目5%者)	15,696	
合計		<u>\$ 117,018</u>	

名軒開發股份有限公司

其他預收款明細表

民國106年12月31日

明細表十七		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
其他預收款		預收租金		\$	41		

名軒開發股份有限公司
其他流動負債-其他明細表
民國106年12月31日

明細表十八		單位：新台幣仟元	
項	目	摘	要
暫收款	暫收過戶相關規費、印花稅及管理基金等	\$	3,352
代收款	代收裝潢清潔費、水電費及代扣所得稅等		<u>14,049</u>
合 計		\$	<u>17,401</u>

名軒開發股份有限公司
應付公司債明細表
民國106年12月31日

明細表十九

單位：新台幣仟元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	公允價值						償還辦法	擔保情形	備註
					發行總額	已還數額	已轉換數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面價值			
國內第三次有 擔保可轉換公司債	凱基證券(股)公司	104.12.01 109.12.01	-	票面利率0%	<u>\$ 800,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 72,100</u>	<u>\$ 727,900</u>	<u>\$ (42,317)</u>	<u>\$ 685,583</u>	註一	註二、三	

註一：本公司債除持有人賣回、本公司提前贖回及買回外，到期時依債券面額以現金一次償還。詳細償還辦法請詳財務報告附註六(十七)應付公司債。

註二：委託臺灣銀行股份有限公司為保證銀行。

註三：本公司提供活期存款166,070仟元設質作為發行可轉換公司債之副擔保，帳列其他金融資產－非流動。

名軒開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國106年12月31日

明細表二十

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存入保證金	租賃押金	\$ 664	
	承攬營造廠商之履約保證金	<u>20,000</u>	
合計		<u>\$ 20,664</u>	

名軒開發股份有限公司

營業收入明細表

民國106年度

明細表二十一

單位：新台幣仟元

項 目	金 額		合 計	備 註
	土 地	房 屋		
租金收入			\$ 4,293	
營建收入	<u>\$ 1,324,605</u>	<u>\$ 1,599,952</u>	<u>2,924,557</u>	
營業收入總額			2,928,850	
減：銷貨退回及折讓			(<u>3,341</u>)	
營業收入淨額			<u>\$ 2,925,509</u>	

名軒開發股份有限公司

營業成本明細表

民國106年度

明細表二十二

單位：新台幣仟元

項 目	金 額		合 計	備 註
	土 地	房 屋		
租賃成本－折舊			\$ 3,901	
營建成本	\$ 719,734	\$ 1,429,490	2,149,224	
合計			\$ 2,153,125	

名軒開發股份有限公司

推銷及管理費用明細表

民國106年度

明細表二十三

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪資支出	\$ 797	\$ 39,618	\$ 40,415	
租金支出	532	117	649	
文具用品	-	123	123	
旅費	-	692	692	
郵電費	33	341	374	
修繕費	-	1,120	1,120	
廣告費	629	171	800	
水電費	12	3,242	3,254	
保險費	-	2,789	2,789	
交際費	-	13,082	13,082	
捐贈	-	1,018	1,018	
稅捐	-	37,808	37,808	
呆帳費用	-	99	99	
折舊	-	1,036	1,036	
各項攤提	-	336	336	
伙食費	-	948	948	
職工福利	-	1,755	1,755	
佣金支出	134,328	-	134,328	
訓練費	-	39	39	
其他費用	419	23,736	24,155	
合計	<u>\$ 136,750</u>	<u>\$ 128,070</u>	<u>\$ 264,820</u>	

名軒開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表
民國106年度

明細表二十四

單位：新台幣仟元

功能別 性質別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	-	36,876	36,876	-	41,560	41,560
勞健保費用	-	2,386	2,386	-	2,525	2,525
退休金費用	-	1,261	1,261	-	1,314	1,314
其他員工福利費用	-	3,203	3,203	-	4,337	4,337
折舊費用	3,901	1,037	4,938	937	949	1,886
攤銷費用	-	336	336	-	284	284
員工人數	-	36	36	-	41	41