

股票代碼：1442

名軒開發股份有限公司及其子公司

合 併 財 務 報 表

民國 107 年及 106 年 3 月 31 日

(內附會計師核閱報告)

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及其子公司

目錄

項	目	頁次
壹、封	面	
貳、目	錄	
參、會計師核閱報告		I ~ II
肆、合併資產負債表		1~2
伍、合併綜合損益表		3
陸、合併權益變動表		4
柒、合併現金流量表		5~6
捌、合併財務報表附註		
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		7~11
四、重大會計政策之彙總說明		11~23
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		24
六、重要會計項目之說明		24~49
七、關係人交易		50~53
八、質押之資產		53~54
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		54
十、重大之災害損失		55
十一、重大之期後事項		55
十二、其 他		55~61
十三、附註揭露事項		
(一)重大交易事項相關資訊		62~65
(二)轉投資事業相關資訊		62、66
(三)大陸投資資訊		62
(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形		62、67
十四、營運部門資訊		62

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

會計師核閱報告

名軒開發股份有限公司 公鑒

前言

名軒開發股份有限公司及其子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，名軒開發股份有限公司列入上開合併財務報表之子公司一興博建設股份有限公司同期間財務報表未經會計師核閱，民國 107 年及 106 年 3 月 31 日資產總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 335,898 仟元及 353,272 仟元，分別佔合併資產總額 3.30%及 2.97%，負債總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 1,715 仟元及 22,653 仟元，分別佔合併負債總額 0.04%及 0.35%。民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合利益(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 855 仟元及 850 仟元，分別佔合併綜合損益總額之 1.06%及 0.36%。另附註十三之轉投資事業相關資訊係由被投資公司所提供，亦未經會計師核閱。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該被投資公司財務報表及轉投資事業相關資訊倘經會計師核閱，對上開合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達名軒開發股份有限公司及其子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

強調事項-新會計準則之適用

如合併財務報表附註三所述，名軒開發股份有限公司及其子公司自民國 107 年 1 月 1 日起適用國際財務報導準則第九號「金融工具」及第十五號「客戶合約之收入」，並選擇不重編比較期間之合併財務報表。本會計師未因此而修正核閱結論。

惠眾聯合會計師事務所

會計師： 項文婷



會計師： 林以如



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 5 月 7 日

107年及106年3月31日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國107年3月31日、106年12月31日及106年3月31日

單位：新臺幣仟元

代碼	資產 會計項目	附註	107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
			金額	%	金額	%	金額	%
11xx	流動資產		\$ 9,441,858	92.72	\$ 9,617,704	92.85	\$ 11,054,058	92.90
1100	現金及約當現金	四、六	327,108	3.21	244,435	2.36	319,874	2.68
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、十二	440	-	-	-	-	-
1125	備供出售金融資產-流動	四、六、十二	-	-	30,428	0.29	434	-
1150	應收票據淨額	四、六	204	-	7,626	0.07	11,350	0.10
1170	應收帳款淨額	四、六	15,902	0.16	14,492	0.14	207,728	1.75
1200	其他應收款		5,181	0.05	5,181	0.05	-	-
1220	本期所得稅資產	四、六	3,450	0.03	3,448	0.03	3,017	0.03
130x	存貨	四、六、八	9,084,330	89.21	9,308,434	89.87	10,378,792	87.22
1410	預付款項	七	1,552	0.02	1,561	0.02	30,265	0.25
1476	其他金融資產-流動	六、八	985	0.01	200	-	99,509	0.84
1479	其他流動資產-其他		2,706	0.03	1,899	0.02	3,089	0.03
15xx	非流動資產		740,875	7.28	740,250	7.15	845,252	7.10
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	-	73	-	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六、十二	18,537	0.18	-	-	-	-
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六、十二	-	-	4,491	0.04	4,487	0.04
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六	-	-	11,250	0.11	27,981	0.23
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	25,060	0.25	25,308	0.25	25,957	0.22
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	509,917	5.01	511,251	4.94	483,566	4.06
1780	無形資產	四、六	714	0.01	710	0.01	871	0.01
1920	存出保證金		11,512	0.11	11,512	0.11	125,152	1.05
1930	長期應收票據及款項	四、六	8,992	0.09	9,585	0.09	11,168	0.09
1980	其他金融資產-非流動	六、八	166,070	1.63	166,070	1.60	166,070	1.40
1xxx	資產總額		\$ 10,182,733	100.00	\$ 10,357,954	100.00	\$ 11,899,310	100.00

(接下頁)

107年及106年3月31日合併財務報表(未依一般公認審計準則查核)
名軒開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表

民國107年3月31日、106年12月31日及106年3月31日

(承上頁)

單位：新臺幣仟元

負債及權益			107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
21xx	流動負債		\$ 1,194,359	11.73	\$ 1,163,120	11.23	\$ 2,997,806	25.19
2100	短期借款	六	45,000	0.44	145,000	1.40	488,527	4.11
2110	應付短期票券	六	-	-	-	-	399,536	3.35
2130	合約負債-流動	四、六	41,622	0.41	-	-	-	-
2150	應付票據		37,486	0.37	22,857	0.22	29,299	0.25
2170	應付帳款		117,300	1.15	250,537	2.42	580,928	4.88
2200	其他應付款		135,714	1.34	117,130	1.13	228,906	1.92
2220	其他應付款項-關係人	七	16	-	-	-	854	0.01
2230	本期所得稅負債	四、六	4,333	0.04	337	-	17,425	0.15
2250	負債準備-流動	六	910	0.01	877	0.01	1,031	0.01
2310	預收款項	四、六、七	102	-	65,227	0.63	68,437	0.57
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	797,457	7.83	543,754	5.25	1,160,655	9.75
2399	其他流動負債-其他	七	14,419	0.14	17,401	0.17	22,208	0.19
25xx	非流動負債		3,265,532	32.07	3,563,598	34.40	3,387,292	28.47
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六、十二	-	-	-	-	396	-
2530	應付公司債	四、六	685,625	6.73	685,583	6.62	741,295	6.23
2540	長期借款	六	2,534,093	24.89	2,810,983	27.14	2,396,671	20.14
2552	保固之長期負債準備	四、六	27,176	0.27	28,051	0.27	31,974	0.27
2570	遞延所得稅負債	四、六	17,579	0.17	17,927	0.17	16,134	0.14
2645	存入保證金		1,059	0.01	21,054	0.20	200,822	1.69
2xxx	負債總額		4,459,891	43.80	4,726,718	45.63	6,385,098	53.66
31xx	歸屬於母公司業主之權益		5,722,842	56.20	5,631,236	54.37	5,514,212	46.34
3100	股本	六	3,003,892	29.50	3,002,707	28.99	2,689,258	22.60
3110	普通股股本		3,003,892	29.50	3,001,300	28.98	2,689,258	22.60
3130	債券換股權利證書		-	-	1,407	0.01	-	-
3200	資本公積	六	928,522	9.12	928,198	8.96	913,053	7.67
3300	保留盈餘	六	1,786,813	17.55	1,695,960	16.38	1,907,528	16.03
3310	法定盈餘公積		504,901	4.96	504,901	4.88	449,773	3.78
3320	特別盈餘公積		170	-	170	-	170	-
3350	未分配盈餘		1,281,742	12.59	1,190,889	11.50	1,457,585	12.25
3400	其他權益		3,615	0.03	4,371	0.04	4,373	0.04
3420	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		3,615	0.03	-	-	-	-
3425	備供出售金融資產未實現損益		-	-	4,371	0.04	4,373	0.04
3xxx	權益總額		5,722,842	56.20	5,631,236	54.37	5,514,212	46.34
3x2x	負債及權益總額		\$ 10,182,733	100.00	\$ 10,357,954	100.00	\$ 11,899,310	100.00

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩

經理人：李木鐸

會計主管：黃慧勤

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國107年及106年1月1日至3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	107年第一季		106年第一季	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六、七	\$ 482,232	100.00	\$ 851,068	100.00
5000	營業成本	四	343,300	71.19	636,615	74.80
5900	營業毛利		138,932	28.81	214,453	25.20
6000	營業費用	七	50,122	10.39	66,281	7.79
6100	推銷費用	四	25,586	5.30	32,173	3.78
6200	管理費用		24,536	5.09	34,108	4.01
6900	營業利益		88,810	18.42	148,172	17.41
7000	營業外收入及支出		1,513	0.31	41,064	4.83
7010	其他收入	六	1,490	0.31	28,235	3.32
7020	其他利益及損失	六	26	-	15,003	1.76
7050	財務成本	六	(3)	-	(2,174)	(0.25)
7900	稅前淨利		90,323	18.73	189,236	22.24
7950	所得稅(費用)利益	四、六	(8,974)	(1.86)	45,703	5.37
8200	本期淨利		\$ 81,349	16.87	\$ 234,939	27.61
8300	其他綜合損益(淨額)					
8310	不重分類至損益之項目		(365)		-	
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益 工具投資未實現評價損益		(365)		-	
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		-		-	
8360	後續可能重分類至損益之項目		-		(204)	
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		-		(204)	
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅		-		-	
8500	本期綜合損益總額		\$ 80,984		\$ 234,735	
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主淨利		81,349		234,939	
8620	非控制權益淨利		-		-	
			\$ 81,349		\$ 234,939	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主(綜合損益)		80,984		234,735	
8720	非控制權益(綜合損益)		-		-	
			\$ 80,984		\$ 234,735	
	每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 0.27		\$ 0.79	
9850	稀釋每股盈餘	四、六	\$ 0.24		\$ 0.68	

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
名軒開發股份有限公司及其子公司
合併權益變動表

民國107年及106年1月1日至3月31日

單位：新臺幣仟元

摘 要	歸屬於母公司業主之權益											總計	權益總額
	股本		資本公積			保留盈餘			其他權益項目				
	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	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	備供出售金融 資產未實現損益			
107年1月1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	\$ 5,631,236	
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	-	-	67,334	(53,850)	(4,371)	9,113	9,113	
107年1月1日重編後餘額	3,001,300	1,407	867,683	27,031	33,484	504,901	170	1,258,223	(53,850)	-	5,640,349	5,640,349	
債券換股權利證書轉換	1,407	(1,407)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
可轉換公司債轉換	1,185	-	398	-	(74)	-	-	-	-	-	1,509	1,509	
107年第一季淨利	-	-	-	-	-	-	-	81,349	-	-	81,349	81,349	
107年第一季其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(57,830)	57,465	-	(365)	(365)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	23,519	57,465	-	80,984	80,984	
107年3月31日餘額	\$ 3,003,892	-	\$ 868,081	\$ 27,031	\$ 33,410	\$ 504,901	\$ 170	\$ 1,281,742	\$ 3,615	-	\$ 5,722,842	\$ 5,722,842	
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	\$ 5,278,822	
債券換股權利證書轉換	387	(387)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
可轉換公司債轉換	451	-	237	-	(33)	-	-	-	-	-	655	655	
106年第一季淨利	-	-	-	-	-	-	-	234,939	-	-	234,939	234,939	
106年第一季其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(204)	(204)	(204)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	234,939	-	(204)	234,735	234,735	
106年3月31日餘額	\$ 2,689,258	\$ -	\$ 849,618	\$ 27,031	\$ 36,404	\$ 449,773	\$ 170	\$ 1,457,585	-	\$ 4,373	\$ 5,514,212	\$ 5,514,212	

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司
合併現金流量表

民國107年及106年1月1日至3月31日

		單位：新臺幣仟元	
項	目	107年第一季	106年第一季
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利		\$ 90,323	\$ 189,236
調整項目：			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用		1,582	1,439
攤銷費用		81	81
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益	(	26)	(3,089)
利息費用		3	2,174
利息收入	(	2)	(39)
處分不動產、廠房及設備利益(營建用地)		-	(11,915)
處分投資利益		-	(1)
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)		7,060	(3,610)
應收帳款淨額增加	(	455)	(204,798)
其他應收款減少		-	7
存貨減少		248,092	493,341
預付款項減少		9	14,241
其他流動資產—其他增加	(	807)	(2,954)
其他金融資產—流動(增加)減少	(	785)	4,391
合約負債—流動減少	(	23,583)	-
應付票據增加(減少)		14,629	(4,314)
應付帳款(減少)增加	(	133,237)	5,309
其他應付款增加(減少)		18,591	(18,353)
其他應付款項—關係人增加		16	837
負債準備(減少)增加	(	842)	14,023
預收款項增加(減少)		67	(25,866)
其他流動負債減少	(	2,982)	(3,645)
營運產生之現金流入		217,734	446,495
收取之利息		2	124
支付之利息	(	20,398)	(27,700)
支付之所得稅	(	5,328)	(13,789)
營業活動之淨現金流入		192,010	405,130

(接下頁)

(承上頁)

項 目	107年第一季	106年第一季
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	5,940	-
處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	30,026	-
取得備供出售金融資產	- (	10,000)
處分備供出售金融資產	-	10,001
處分不動產、廠房及設備價款(營建用地)	-	20,295
存出保證金增加	- (	14)
取得無形資產	(85)	-
投資活動之淨現金流入	<u>35,881</u>	<u>20,282</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	15,000	100,000
短期借款減少	(115,000)	(305,937)
應付短期票券增加	- (	87,500)
公司債發行費用增加	(2,035)	(2,220)
舉借長期借款	-	104,880
償還長期借款	(23,188)	(245,269)
存入保證金增加	5	46
存入保證金減少	(20,000)	-
籌資活動之淨現金流出	(145,218)	(436,000)
本期現金及約當現金增加(減少)數	82,673 (	10,588)
期初現金及約當現金	<u>244,435</u>	<u>330,462</u>
期末現金及約當現金	<u>\$ 327,108</u>	<u>\$ 319,874</u>

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併財務報表附註

民國 107 年及 106 年 3 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

本合併財務報表於 107 年 5 月 7 日提報本公司董事會。

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(以下稱 IFRSs)

本集團已採用金管會已認可且自 107 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本集團並無重大影響：

- (1) 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」(包括國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之闡釋)

國際財務報導準則第 15 號取代國際會計準則第 11 號「建造合約」、國際會計準則第 18 號「收入」，及其相關解釋與解釋公告，本集團依照國際財務報導準則第 15 號之過渡規定，選擇於初次適用日(即 107 年 1 月 1 日)認列初次適用該準則之累積影響數，並選擇對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用。

本集團與客戶合約之收入主要包括銷售商品(房地)及提供勞務，有關國際財務報導準則第 15 號(以下簡稱 IFRS15)對本集團之收入認列影響說明如下：

- A. 本集團自 107 年 1 月 1 日起採用 IFRS15 之規定及 107 年 1 月 1 日以前適用之會計政策說明詳附註四。
- B. 本集團於 107 年 1 月 1 日以前，銷售商品係於產品交付時認列收入；

於 107 年 1 月 1 日之後，前述收入依照 IFRS15 之規定，於本集團將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務時認列。IFRS15 之適用並未對本集團銷售商品之收入認列產生影響，惟對於部分合約，於移轉商品前即先向客戶收取部分對價，本集團承擔須於後續移轉商品之義務，於 107 年 1 月 1 日以前，先收取之對價認列為預收款項項下之預收房地款；於 107 年 1 月 1 日後，依照 IFRS15 之規定，則認列為合約負債。本集團於 107 年 1 月 1 日自預收房地款重分類至合約負債之金額為 65,192 仟元。另相較於適用國際會計準則第 18 號之規定，107 年 3 月 31 日之預收房地款減少 41,622 仟元，且合約負債增加 41,622 仟元。

C. 本集團於 107 年 1 月 1 日以前，提供勞務係按合約完成進度認列收入；於 107 年 1 月 1 日以後，前述收入依照 IFRS15 之規定，隨本集團按合約完成進度滿足履約義務時認列，並未對提供勞務之收入認列產生重大影響。

D. 依照 IFRS15 規定新增之附註揭露，請詳附註六。

(2) 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

國際財務報導準則第 9 號(以下簡稱 IFRS9)取代國際會計準則第 39 號(以下簡稱 IAS39)之規定，本集團按照 IFRS9 過渡規定，於初次適用日(即 107 年 1 月 1 日)選擇不重編比較期間。採用 IFRS9 之影響說明如下：

A. 自 107 年 1 月 1 日起採用 IFRS9 之規定，107 年 1 月 1 日以前則採用 IAS39 之規定，會計政策之說明詳附註四。

B. 於 107 年 1 月 1 日由 IAS39 規定過渡至 IFRS9 規定時，金融資產及金融負債之分類變動影響如下：

國際會計準則第39號		國際財務報導準則第9號		差異數	保留盈餘 調整數	其他權益 調整數
會計項目	帳面金額	會計項目	帳面金額			
備供出售金融資產-流動	\$ 30,000	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$ 30,000	\$ -	\$ -	\$ -
備供出售金融資產-流動	428	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	428	-	-	-
小 計	30,428					
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資產-非流動	73	-	-	-
備供出售金融資產-非流動	4,491	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4,491	-	8,271	(8,271)
以成本衡量之金融資產-非流動	11,250	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	20,363	9,113	59,063	(49,950)
合 計	46,242	合 計	55,355			
放款及應收款						
現金及約當現金	244,435	現金及約當現金	244,435	-	-	-
應收票據及應收帳款淨額	22,118	應收票據及應收帳款淨額	22,118	-	-	-
其他應收款	5,181	其他應收款	5,181	-	-	-
其他金融資產-流動	200	其他金融資產-流動	200	-	-	-
存出保證金	11,512	存出保證金	11,512	-	-	-
長期應收票據及款項	9,585	長期應收票據及款項	9,585	-	-	-
其他金融資產-非流動	166,070	其他金融資產-非流動	166,070	-	-	-
合 計	459,101	合 計	459,101			
總 計	\$ 505,343	總 計	\$ 514,456		\$ 67,334	\$ (58,221)

註 1：本公司依照 IAS39 規定分類為備供出售金融資產，包括基金及上市櫃公司股票；分類為以成本衡量之金融資產包括非上市櫃公司股票。其分類變動相關資訊說明如下：

(1)基金

由於基金之現金流量特性並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，故依照 IFRS9 規定分類為透過損益按公允價值衡量中之強制透過損益按公允價值衡量。於 107 年 1 月 1 日自備供出售金融資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產之金額為 30,000 仟元，另先前已認列於其他權益之公允價值變動數為 522 元，重分類至保留盈餘。

(2)股票投資(包括上市櫃及非上市櫃公司股票)

以 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況評估，由於該等股票投資非屬持有供交易之投資，故將該等投資選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。於 107 年 1 月 1 日自備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產類別重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之金額分別為 4,919 仟元及 11,250 仟元。其他相關調整說明如下：

(a)先前依 IAS39 規定之非上市櫃公司股票金額 11,250 仟元，其原始帳面金額 70,313 仟元，其中 59,063 仟元認列減損；惟依 IFRS9 規定，除無須認列減損損失外，尚須以公允價值衡量。本集團於 107 年 1 月 1 日衡量其公允價值為 20,363 仟元，因此除調增透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之帳面金額 9,113 仟元外，另調增保留盈餘 59,063 仟元及調減其他權益 49,950 仟元。

(b)採公允價值衡量之上市櫃公司股票 4,919 仟元，並未產生帳面金額之差異，於 107 年 1 月 1 日除重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量外，並就其他權益內之會計項目進行重分類。自備供出售金融資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產之金額為 4,919 仟元，另將先前已認列於其他權益之公允價值變動數 8,271 仟元重分類至保留盈餘。

註 2：本集團依照 IAS39 規定分類為放款及應收款者，其現金流量特性符合完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。以 107 年 1 月 1 日存在之事實及情況評估，因經營模式屬收取合約現金流量，符合採攤銷後成本衡量之規定，此外，於 107 年 1 月 1 日對前述資產依照 IFRS9 規定進行之減損評估並未產生差異。故於 107 年 1 月 1 日並未產生帳面金額之影響。

C. 依照國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」及 IFRS9 規定之相關附註揭露，詳附註六及十二。

(3) 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」

此解釋規範，於適用國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」第 21 及 22 段時，為決定原始認列相關資產、費損或收益(或其部分)使用之匯率，交易日係企業支付或收取預收(付)對價所產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之原始認列日。若有多筆預先支付或收取，企業應就預收(付)對價之每一支付或收取決定交易日。

本集團係以內銷為主，並無重大外幣交易，此會計原則變動並未重大影響本集團認列與衡量。

2. IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

截至本合併財務報表通過日止，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，故本集團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

國際會計準則第 28 號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」

2019 年 1 月 1 日

國際財務報導解釋第 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。

本集團認為除下列各項外，首次適用上述新發布、修正、修訂準則或解釋將不致造成本集團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，若本集團為承租人，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，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併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。在合併現金流量表中，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。

對於本集團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，本集團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，截至本合併財務報表通過日止，本集團仍持續評估其他準則、解釋之修正對本集團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

編製本合併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

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併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) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 本集團於 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS9 及 IFRS15，係採用簡易追溯將轉換差額認列於 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編 106 年第一季之財務報表及附註。106 年第一季係依據 IAS39、國際會計準則第 11 號、國際會計準則第 18 號及其相關解釋及解釋公告編製。

3. 歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報表編製原則

本合併財務報表包含本集團及由本集團所控制合併（即子公司）之財務報表。控制係指本集團可主導某一合併之財務及營運政策之權力，以從其相關營運活動中獲取利益。

子公司之綜合損益總額係歸屬至本集團業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司之財務報表業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本集團合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

當對子公司所有權權益之變動未導致本集團喪失對子公司之控制時，此變動係以權益交易處理。為反映本集團及非控制權益對子公司相對權益之變動，已予調整其帳面金額。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益，並歸屬於本集團業主。

2. 列入合併財務報表之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			107.3.31	106.12.31	106.3.31
名軒開發(股)公司	興博建設(股)公司	租賃業、不動產買賣業	100%	100%	100%

上述列入合併財務報表之子公司，不符合重要子公司之定義。

(四) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為本集團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。

(五) 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。

本集團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。

(六) 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。

(七) 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。符合國際財務報導準則第9號「金融工具」(107年1月1日以前，國際會計準則39號)適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

※金融資產之認列與衡量

自 107 年 1 月 1 日起之會計處理如下：

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產之分類基礎如下：

A. 管理金融資產之經營模式。

B. 金融資產之合約現金流量特性。

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量。

B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產。

B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益。
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整。
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
 - (a)如屬購入或創始之信用減損金融資產，於信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本。
 - (b)非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

107年1月1日以前之會計處理如下：

本集團投資上市(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. 本集團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. 本集團所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本集團持有或發行之目的，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，於本集團收取股利之權利確立時列入合併綜合損益表之「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。

(八)金融資產減損

自 107 年 1 月 1 日起之會計處理如下：

本集團對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額。
- B. 貨幣時間價值。
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債日無須過度成本或投入即可取得者)。

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按 12 個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定惟信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於

本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。

- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第 15 號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。

107 年 1 月 1 日以前之會計處理如下：

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集團過去收款經驗、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。

(九)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合併，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，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. 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，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 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。
5. 當本集團處分關聯企業時，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

本集團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

本集團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

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，本集團依據內政部頒佈之『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，本集團將依據過去經驗，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。

(十五)庫藏股票

本集團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

自 107 年 1 月 1 日起之會計處理如下：

本集團委託營造廠興建預售房地或銷售成屋，係依國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入。

銷售商品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。

本集團經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。少數狀況下，本集團與客戶協議遞延付款時點，因此不動產移轉予客戶與客戶付款時點之時間間隔長於一年，若合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。

107年1月1日以前之會計處理如下：

本集團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)本集團已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2)本集團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集團；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

本集團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。

本集團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。

本集團有關營建用地、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

本集團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

本集團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

本集團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。本集團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

本集團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集團普通股之權利，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. 嵌入本集團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. 嵌入本集團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

本集團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，故本集團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，本集團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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
零用金	\$ 85	\$ 93	\$ 113
支票存款	85	122	123
活期存款	326,938	244,220	319,638
合 計	<u>\$ 327,108</u>	<u>\$ 244,435</u>	<u>\$ 319,874</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	107.3.31	106.12.31(註)	106.3.31(註)
<u>流動項目：</u>			
上市公司股票			
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548		
加：評價調整	(108)		
淨 額	<u>\$ 440</u>		

項 目	107.3.31	106.12.31(註)	106.3.31(註)
<u>非流動項目：</u>			
上市公司股票			
亞太電信(股)公司	\$ 8,271		
非上市(櫃)公司股票			
信東生技(股)公司	6,543		
大中鋼鐵(股)公司	—		
小 計	14,814		
加：評價調整	3,723		
淨 額	<u>\$ 18,537</u>		

註：本集團自 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

1. 本集團 107 年 3 月 31 日透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供質押之情形。

(三)備供出售金融資產

項 目	107.3.31(註)	106.12.31	106.3.31
<u>流動項目：</u>			
安泰商業銀行(股)公司		\$ 548	\$ 548
基 金		30,000	—
小 計		30,548	548
減：評價調整		(120)	(114)
淨 額		<u>\$ 30,428</u>	<u>\$ 434</u>

非流動項目：

上市股票			
亞太電信(股)公司	\$ 8,271	\$ 8,271	
加：評價調整	4,491	4,487	
減：累計減損	(8,271)	(8,271)	
淨 額	<u>\$ 4,491</u>	<u>\$ 4,487</u>	

註：本集團自 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

1. 本集團投資亞太電信(股)公司，截至 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，已認列減損損失均為 8,271 仟元。

(四) 應收票據淨額及長期應收票據

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
應收票據	\$ 566	\$ 7, 626	\$ 11, 350
減：備抵損失	—	—	—
小 計	566	7, 626	11, 350
減：長期應收票據	(362)	—	—
應收票據淨額	\$ 204	\$ 7, 626	\$ 11, 350

本集團之應收票據未有提供擔保之情形。

(五) 應收帳款淨額及長期應收分期帳款

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
應收帳款	\$ 714	\$ 498	\$ 199, 288
減：備抵損失	(99)	(99)	—
小 計	615	399	199, 288
應收分期帳款	23, 917	23, 678	19, 608
減：長期應收分期帳款	(8, 630)	(9, 585)	(11, 168)
小 計	15, 287	14, 093	8, 440
應收帳款淨額	\$ 15, 902	\$ 14, 492	\$ 207, 728

本集團主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故本集團之應收款項係客戶購買本集團銷售之房地所產生，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，本集團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. 本集團應收帳款未有提供擔保之情形。

2. 本集團 107 年 1 月 1 日前採用 IAS39 規定評估減損，106 年 3 月 31 日並無應收帳款個別評估所產生之減損損失，且應收帳款並無逾期之情形。本集團 106 年第一季應收帳款並無備抵呆帳變動之情形。

3. 本集團自 107 年 1 月 1 日起採用 IFRS9 規定評估減損，應收款項採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

	未逾期 (註)	逾期天數					個別基礎之 前瞻性資訊	合計
		一個 月內	1-3 個月	4-6 個月	7-12 個月	12 個月以上		
總帳面金額	\$ 25, 076	\$ 20	\$ 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 99	\$ 25, 197
損失率	—%	—%	1. 00%	3. 00%	30. 00%	100. 00%	100. 00%	
存續期間預期 信用損失	—	—	—	—	—	—	(99)	(99)
合 計	\$ 25, 076	\$ 20	\$ 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25, 098

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

4. 本集團 107 年第一季之應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

項 目	107.3.31
期初餘額(依照國際會計準則第 39 號規定)	\$ 99
期初保留盈餘調整數	—
期初餘額(依照國際財務報導準則第 9 號規定)	99
本期增加金額	—
期末餘額	\$ 99

(六)存貨

項 目	107.3.31	106.12.31	106.3.31
待售房地	\$ 1,095,647	\$ 1,427,250	\$ 2,886,747
營建用地	812,555	812,555	812,126
在建房地	7,182,070	7,074,571	6,686,138
成 本	9,090,272	9,314,376	10,385,011
減：備抵跌價損失	(5,942)	(5,942)	(6,219)
合 計	\$ 9,084,330	\$ 9,308,434	\$ 10,378,792

1. 待售房地

工 地 名 稱	107.3.31	106.12.31	106.3.31
文山實踐	\$ 387,760	\$ 387,760	\$ 571,987
新莊合鳳	24,191	67,222	231,301
礁溪公園案	348,241	383,519	515,124
八德福興案	20,752	102,622	303,273
蘆竹 D	—	—	144,322
台中 35 案	56,818	108,456	245,674
林口 A7 案	122,337	122,337	204,888
台中 19 案	135,548	255,334	670,178
合 計	\$ 1,095,647	\$ 1,427,250	\$ 2,886,747

(1)截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，待售房地向保險公司投保金額分別為 236,108 仟元及 650,869 仟元。

(2)107 年及 106 年第一季，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 0 仟元及 1,324 仟元，詳附註六(二十六)。

(3)截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。

(4)存貨相關之銷貨成本：

項 目	107 年第一季	106 年第一季
銷貨成本	\$ 341,965	\$ 635,435

2. 營建用地

土 地 名 稱	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
待開發土地	\$ 127,144	\$ 127,144	\$ 125,321
容積移轉用地	19,595	19,595	20,989
岡山灣裡西段土地	665,816	665,816	665,816
小 計	812,555	812,555	812,126
備抵存貨跌價損失	(5,942)	(5,942)	(6,219)
合 計	\$ 806,613	\$ 806,613	\$ 805,907

(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)截至 107 年及 106 年 3 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	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
淡海案	\$ 1,897,064	\$ 1,888,140	\$ 1,858,275
新莊副都心案	1,079,407	1,037,362	915,361
台中振興段 8 地號	617,562	614,805	605,533
新竹中興段	1,731,108	1,731,108	1,730,858
台中練武段	624,934	622,096	612,339
桃園會稽段	724,010	697,347	537,296
羅東公正段	507,985	483,713	426,476
合 計	\$ 7,182,070	\$ 7,074,571	\$ 6,686,138

(1)107 年及 106 年第一季，利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為 23,988 仟元及 27,825 仟元，詳附註六(二十六)，資本化利率分別為 2.16%~2.52%及 1.80%~2.88%。

(2)截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，上列在建房地提供抵押情形，詳附註八。

(七)其他金融資產

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
其他金融資產－流動：			
預售建案信託款	\$ 985	\$ 200	\$ 45,860
銀行借款擔保-活期存款設質	—	—	45,049
銀行備償專戶	—	—	8,600
合 計	<u>\$ 985</u>	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 99,509</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>	<u>\$ 166,070</u>

(八)以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	107. 3. 31(註)	106. 12. 31	106. 3. 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
永裕泰工程(股)公司		3,770	3,770
大中鋼鐵(股)公司		—	—
小 計		<u>70,313</u>	<u>70,313</u>
減：累計減損		<u>(59,063)</u>	<u>(42,332)</u>
合 計		<u>\$ 11,250</u>	<u>\$ 27,981</u>

註：本集團自 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

1. 本公司投資信東生技(股)公司，截至 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，已認列減損損失均為 414 仟元。
2. 子公司一興博建設(股)公司投資永裕泰工程(股)公司，截至 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，已認列減損損失均為 3,013 仟元。
3. 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，截至 106 年 3 月 31 日止，已認列減損損失為 38,905 仟元。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 12 月 31 日止，已認列減損損失為 55,636 仟元。
4. 上述本集團所持有之未上市(櫃)股票投資，107 年 1 月 1 日以前採用 IAS39 規定，基於其無活絡市場交易，因此無法以公允價值衡量，而採用成本衡量。
5. 本集團於 107 年第一季處分上述部分未上市(櫃)股票，處分價款為 5,940 仟元，依 IFRS9 規定，將列入其他權益項目之累積金額計 57,830 仟元直接轉入保留盈餘。
6. 本集團以成本衡量之金融資產未有提供質押之情形。

(九)採用權益法之投資

被投資公司名稱	107. 3. 31			106. 12. 31		
	股數	持股%	金額	股數	持股%	金額
樂芙爽(股)公司	3, 106, 593	36. 55	\$ —	3, 106, 593	36. 55	\$ —

被投資公司名稱	106. 3. 31		
	股數	持股%	金額
樂芙爽(股)公司	3, 106, 593	36. 55	\$ —

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。

(十)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	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
土地淨額	\$ 17, 371	\$ 17, 371	\$ 17, 371
房屋及建築淨額	6, 086	6, 126	6, 247
電腦通訊設備淨額	147	178	178
運輸設備淨額	1, 012	1, 157	1, 590
機具設備淨額	444	476	571
不動產、廠房及設備淨額	\$ 25, 060	\$ 25, 308	\$ 25, 957

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
107年1月1日餘額	\$ 17, 371	\$ 8, 169	\$ 1, 146	\$ 3, 504	\$ 1, 809	\$ 635	\$ 32, 634
增添－源自購買	—	—	—	—	—	—	—
107年3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							
107年1月1日餘額	—	2, 043	968	2, 347	1, 809	159	7, 326
折舊費用	—	40	31	145	—	32	248
107年3月31日餘額	—	2, 083	999	2, 492	1, 809	191	7, 574
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17, 371	\$ 6, 086	\$ 147	\$ 1, 012	\$ —	\$ 444	\$ 25, 060

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	—	—	—	—	—	—	—
106年3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							
106年1月1日餘額	—	1, 882	797	1, 769	1, 809	32	6, 289
折舊費用	—	40	42	145	—	32	259
106年3月31日餘額	—	1, 922	839	1, 914	1, 809	64	6, 548
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17, 371	\$ 6, 247	\$ 178	\$ 1, 590	\$ —	\$ 571	\$ 25, 957

3. 截至 107 年及 106 年 3 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 107 年及 106 年 3 月 31 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 11,349 仟元及 11,661 仟元。
5. 107 年及 106 年第一季上項資產均無利息資本化之情事。
6. 截至 107 年及 106 年 3 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。

(十一)投資性不動產

1. 投資性不動產淨額明細表如下：

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
土地淨額	\$ 267,967	\$ 267,967	\$ 266,966
房屋及建築淨額	241,950	243,284	216,600
投資性不動產淨額	<u>\$ 509,917</u>	<u>\$ 511,251</u>	<u>\$ 483,566</u>

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
107年1月1日餘額	\$ 267,967	\$ 277,254	\$ 545,221
增添－源自購買	－	－	－
107年3月31日餘額	<u>267,967</u>	<u>277,254</u>	<u>545,221</u>
累計折舊及減損			
107年1月1日餘額	－	33,970	33,970
折舊費用	－	1,334	1,334
107年3月31日餘額	<u>－</u>	<u>35,304</u>	<u>35,304</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 267,967</u>	<u>\$ 241,950</u>	<u>\$ 509,917</u>

成本	土地	房屋 及建築	合計
106年1月1日餘額	\$ 266,966	\$ 246,874	\$ 513,840
增添－源自購買	－	－	－
106年3月31日餘額	<u>266,966</u>	<u>246,874</u>	<u>513,840</u>
累計折舊及減損			
106年1月1日餘額	－	29,094	29,094
折舊費用	－	1,180	1,180
106年3月31日餘額	<u>－</u>	<u>30,274</u>	<u>30,274</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 266,966</u>	<u>\$ 216,600</u>	<u>\$ 483,566</u>

3. 截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，投資性不動產投保金額分別為 7,000 仟元及 57,000 仟元。

4. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107 年第一季	106 年第一季
投資性不動產之租金收入	\$ 2,562	\$ 2,253
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	\$ 1,357	\$ 1,310

5. 本集團持有之投資性不動產於 107 年及 106 年 3 月 31 日之公允價值分別為 702,827 仟元及 676,481 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(107 年及 106 年 3 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(二)。

6. 截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，上列投資性不動產提供抵押擔保情形，詳附註八。

(十二)無形資產

1. 無形資產淨額明細表如下：

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
電腦軟體淨額	\$ 714	\$ 710	\$ 871

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
107年1月1日餘額	\$ 2,622	106年1月1日餘額	\$ 2,528
增添－源自購買	85	增添－源自購買	-
107年3月31日餘額	2,707	106年3月31日餘額	2,528
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
107年1月1日餘額	1,912	106年1月1日餘額	1,576
本期攤提數	81	本期攤提數	81
107年3月31日餘額	1,993	106年3月31日餘額	1,657
107年3月31日淨額	\$ 714	106年3月31日淨額	\$ 871

(十三)短期借款

借款性質	107. 3. 31	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 45,000	投資性不動產

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
質押借款	100,000	無
合 計	<u>\$ 145,000</u>	

借款性質	106.3.31	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 217,155	待售房地、投資性不動產
質押借款	271,372	活期存款設質【詳(十三)3及4之說明】
合 計	<u>\$ 488,527</u>	

1. 本集團 107 年及 106 年第一季短期借款之利率區間分別為 2.09%~2.16% 及 2.03%~2.51%。
2. 截至 107 年及 106 年 3 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 394,490 仟元。
3. 本集團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，本集團已於 106 年 6 月提前全數償還。
4. 本集團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，本集團已於 106 年 6 月提前全數償還。
5. 本集團提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十四)應付短期票券

項 目	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應付短期票券	\$ —	\$ —	\$ 400,000
減：折價	—	—	(464)
應付短期票券淨額	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 399,536</u>

1. 本集團 106 年第一季應付短期票券利率為 2.038%~2.4%。
2. 截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，應付短期票券未使用額度分別為 444,320 仟元及 390,840 仟元。
3. 本集團提供資產作為借款抵押擔保情形，詳附註八。

(十五) 合約負債－流動

項 目	107.3.31	106.12.31(註)	106.3.31(註)
預收土地款			
礁溪公園案	\$ 7,370		
預收房屋款			
礁溪公園案	8,943		
八德福興案	12,400		
台中 8 案	191		
台中 19 案	3,000		
台中 35 案	3,990		
桃園會稽案	3,238		
羅東公正案	2,476		
小 計	41,608		
其他合約負債			
羅東公正案	11		
桃園會稽案	3		
小 計	14		
合 計	\$ 41,622		

註：本集團自 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 15 號規定，依照國際財務報導準則第 15 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

項 目	期初餘額	期末餘額	差異數
銷售商品	\$ 65,192	\$ 41,622	\$ 23,570

本集團 107 年第一季合約負債餘額減少，主要係因期初部分履約義務已滿足並轉認列收入。

(十六) 預收款項

項 目	107.3.31(註)	106.12.31	106.3.31
預收土地款			
新莊合鳳		\$ 6,844	\$ 5,988
預收房屋款			
礁溪公園案		12,819	3,047
蘆竹 D		—	3,705
新莊合鳳		12,339	8,507
林口 A7 案		—	1,086
八德福興案		13,981	6,752
台中 19 案		12,800	35,062
台中 35 案		6,219	4,238
羅東公正案		190	—
小 計		58,348	62,397
其他預收款	102	35	52
合 計	\$ 102	\$ 65,227	\$ 68,437

註：本集團自 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 15 號規定，預收房地款係依照國際財務報導準則第 15 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

(十七)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
一營業週期內到期長期借款	\$ 797, 457	\$ 543, 754	\$ 1, 160, 655

(十八)長期借款

銀行名稱	借款性質	107. 3. 31	契約期間	擔 保 品
土銀泰山	擔保借款	\$ 5, 820	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	734, 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	123, 750	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	40, 250	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
合 計		3, 331, 550		
減：一營業週期內到期長期借款		(797, 457)		
一營業週期以後到期部份		\$2, 534, 093		

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	106. 3. 31	契約期間	擔 保 品
土銀泰山	擔保借款	\$ 6, 564	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	774, 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

(接下頁)

(承上頁)

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	196,950	103.03.20~106.08.20	待售房地
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
台銀高雄	擔保借款	132,750	103.12.24~108.12.24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	43,250	103.12.24~108.12.24	營建用地
上海商銀	擔保借款	21,082	101.03.29~116.03.29	營建用地、 投資性不動產
合 計		3,557,326		
減：一營業週期內到期長期借款		(1,160,655)		
一營業週期以後到期部份		\$2,396,671		

1. 本集團 107 年及 106 年第一季長期借款之利率區間分別為 1.84%~2.49%及 1.84%~2.63%。
2. 截至 107 年及 106 年 3 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 1,757,500 仟元。
3. 本集團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 107 年 3 月 31 日止，本公司已償還本金 250,000 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。

5. 本集團向上海商銀借款已於 106 年 12 月提前全數償還。

(十九) 應付公司債

	107.3.31	106.12.31
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 726,300	\$ 727,900
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(40,675)	(42,317)
合 計	\$ 685,625	\$ 685,583
嵌入式衍生性商品(註1)	\$ 73	\$ 73

	106.3.31
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 791,400
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(50,105)
合 計	\$ 741,295
嵌入式衍生性商品(註1)	\$ (396)

(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107年及106年第一季認列之公司債折價攤銷數(帳列「財務成本」)分別為3,587仟元及3,209仟元。
4. 本公司107年及106年第一季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0仟元及3,089仟元。
5. 截至107年3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73,700仟元已轉換為本公司普通股5,114仟股，帳列股本51,143仟元，詳附註六(二十二)。

(二十) 退職後福利計畫

本集團依「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，本集團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。本集團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。

本集團107年及106年第一季認列確定提撥計畫之費用總額分別為300仟元及323仟元。

(二十一) 負債準備

負債準備分析如下：

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
流動	\$ 910	\$ 877	\$ 1,031
非流動	\$ 27,176	\$ 28,051	\$ 31,974

	負債準備-流動	
	員工福利 負債準備	保固之長期 負債準備
107年1月1日餘額	\$ 877	\$ 28,051
本期認列負債準備	1,128	-
本期已發生且沖減	(1,095)	(875)
107年3月31日餘額	\$ 910	\$ 27,176

	負債準備-流動	
	員工福利 負債準備	保固之長期 負債準備
106年1月1日餘額	\$ 354	\$ 18,628
本期認列負債準備	1,147	14,105
本期已發生且沖減	(470)	(759)
106年3月31日餘額	\$ 1,031	\$ 31,974

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。

(二十二) 權益

1. 普通股股本

	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
額定股數(仟股)	360,000	360,000	300,000
額定股本	\$ 3,600,000	\$ 3,600,000	\$ 3,000,000
已發行股數(仟股)			
普通股股數	300,389	300,130	268,926
債券換股權利證書	—	141	—
合 計	300,389	300,271	268,926
已發行股本			
普通股股本	\$ 3,003,892	\$ 3,001,300	\$ 2,689,258
債券換股權利證書	—	1,407	—
合 計	\$ 3,003,892	\$ 3,002,707	\$ 2,689,258

(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
107年1月1日餘額	300,271	\$ 3,001,300	\$ 1,407	\$ 3,002,707
債券換股權利證書轉換	-	1,407	(1,407)	-
可轉換公司債轉換	118	1,185	-	1,185
107年3月31日餘額	300,389	\$ 3,003,892	\$ -	\$ 3,003,892
106年1月1日餘額	268,881	\$ 2,688,420	\$ 387	\$ 2,688,807
債券換股權利證書轉換	-	387	(387)	-
可轉換公司債轉換	45	451	-	451
106年3月31日餘額	268,926	\$ 2,689,258	\$ -	\$ 2,689,258

(5)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	107年04月10日
107年1月1日至107年3月23日	118	1,185	107年04月10日
小計	4,615	46,159	
合計	5,114	\$ 51,143	

2. 資本公積

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
發行溢價	\$ 868,081	\$ 867,683	\$ 849,618
庫藏股票交易	27,031	27,031	27,031
認股權	33,410	33,484	36,404
合 計	<u>\$ 928,522</u>	<u>\$ 928,198</u>	<u>\$ 913,053</u>

	發行普通 股溢價	庫藏股票 交易	認股權	合計
107年1月1日餘額	\$ 867,683	\$ 27,031	\$ 33,484	\$ 928,198
可轉換公司債轉換	398	-	(74)	324
107年3月31日餘額	<u>\$ 868,081</u>	<u>\$ 27,031</u>	<u>\$ 33,410</u>	<u>\$ 928,522</u>
106年1月1日餘額	\$ 849,381	\$ 27,031	\$ 36,437	\$ 912,849
可轉換公司債轉換	237	-	(33)	204
106年3月31日餘額	<u>\$ 849,618</u>	<u>\$ 27,031</u>	<u>\$ 36,404</u>	<u>\$ 913,053</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(十九)之說明。

3. 保留盈餘

107 年 3 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	—	1,063,891
合 計	<u>\$ 504,901</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,281,742</u>

106 年 3 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	—	1,239,734
合 計	<u>\$ 449,773</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,457,585</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)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 107 年 3 月 23 日經董事會決議通過 106 年度盈餘分配案，擬分配股東現金股利，惟尚待 107 年 6 月 15 日召開之股東會通過後始生效力，並另訂配息基準日，列示如下：

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 (註)
合 計	\$ 596,823	

註：每股股利係依本公司董事會決議當時流通在外股數計算。

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

項 目	105 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 55,128	
現金股利	268,926	0.9939
股票股利	268,926	0.9939
合 計	\$ 592,980	

105 年度股利分配議案業經董事會決議以 106 年 9 月 12 日為除權(息)基準日。

(4)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 年度配發之員工酬勞及董監事酬勞金額均為 6,825 仟元，與 105 年度財務報告以費用列帳之金額並無差異。

本公司於 107 年 3 月 23 日董事會決議以現金發放 106 年度員工酬勞及董監事酬勞均為 5,508 仟元，其與 106 年度財務報告以費用列帳之金額並無差異。

本公司 106 年第一季估列之員工酬勞及董監事酬勞金額均為 1,929 仟元。

本公司 107 年第一季員工酬勞及董監酬勞估列金額均為 919 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 107 年第一季之營業費用。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。

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分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(二十三)營業收入

	107 年第一季	106 年第一季
客戶合約之收入		
房地銷貨收入	\$ 479,639	\$ 848,799
其他—租賃收入	2,593	2,269
合 計	<u>\$ 482,232</u>	<u>\$ 851,068</u>
	107 年第一季	106 年第一季
收入認列時點		
於某一時點	\$ 479,639	\$ 848,799
隨時間逐步滿足	2,593	2,269
合 計	<u>\$ 482,232</u>	<u>\$ 851,068</u>

(二十四)其他收入

	107 年第一季	106 年第一季
利息收入	\$ 2	\$ 39
其他收入—其他	1,488	28,196
合 計	<u>\$ 1,490</u>	<u>\$ 28,235</u>

(二十五)其他利益及損失

	107 年第一季	106 年第一季
處分不動產、廠房及設備利益	\$ —	\$ 11,915
處分投資利益	—	1
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	26	3,089
什項支出	—	(2)
合 計	<u>\$ 26</u>	<u>\$ 15,003</u>

(二十六)財務成本

	107 年第一季	106 年第一季
利息費用		
銀行借款利息	\$ 20,387	\$ 28,111
應付公司債折價攤銷	3,587	3,209
押金設算息	4	3
合約負債設算利息	13	—
減：符合要件之資產資本化金額	(23,988)	(29,149)
合 計	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 2,174</u>

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	107 年第一季	106 年第一季
待售房屋	\$ —	\$ 1,324
在建房屋	23,988	27,825
合 計	<u>\$ 23,988</u>	<u>\$ 29,149</u>

(二十七)費用性質之額外資訊

	107 年第一季	106 年第一季
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 248	\$ 259
投資性不動產之折舊	1,334	1,180
無形資產之攤銷	81	81
合 計	<u>\$ 1,663</u>	<u>\$ 1,520</u>

(二十八)員工福利費用

	107 年第一季	106 年第一季
薪資費用	\$ 7,127	\$ 11,078
勞健保費	632	686
退休金費用	300	323
其他員工福利費用	751	1,059
合 計	<u>\$ 8,810</u>	<u>\$ 13,146</u>

1. 截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，本集團員工人數分別為 35 人及 39 人。

2. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，詳附註六(二十二)。

(二十九)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

項 目	107 年第一季	106 年第一季
本期所得稅費用	\$ 3,996	\$ 6,868
土地增值稅	5,326	14,112
以前年度所得稅調整	—	(67,659)
遞延所得稅費用減少	(348)	976
所得稅費用(利益)	<u>\$ 8,974</u>	<u>\$ (45,703)</u>

(2)本集團 107 年及 106 年第一季認列於其他綜合損益下之所得稅費用均為 0 仟元。

2. 本集團遞延所得稅負債之項目分析如下：

(1) 遞延所得稅負債

	107. 1. 1	認列於損益	107. 3. 31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	\$ (17,927)	\$ 348	\$ (17,579)

	106. 1. 1	認列於損益	106. 3. 31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	\$ (15,158)	\$ (976)	\$ (16,134)

(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。

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 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 12,793 仟元、24,107 仟元及 39,642 仟元。

4. 本集團合併綜合損益表所列稅前淨利與所得稅費用關係之說明：

項 目	107 年第一季		
	母公司	子公司	合計
稅前淨利	\$ 90,033	\$ 1,142	\$ 91,175
採用權益法認列之關聯企業及合資			
損益之份額	(852)	-	(852)
稅前淨利(沖銷後)	89,181	1,142	90,323
按適用稅率(20%)計算之稅額	17,836	228	18,064
差異原因：			
土地交易免稅所得	(13,340)	-	(13,340)
在建及待售房屋資本化利息	(4,797)	-	(4,797)
推銷費用遞延回轉	(16)	-	(16)
其他依稅法調整	4,023	62	4,085
本期所得稅費用	3,706	290	3,996
土地增值稅	5,326	-	5,326
遞延所得稅費用減少	(348)	-	(348)
認列於損益之所得稅費用	\$ 8,684	\$ 290	\$ 8,974

項 目	106年第一季		
	母公司	子公司	合計
稅前淨利	\$ 189,062	\$ 1,021	\$ 190,083
採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額	(847)	-	(847)
稅前淨利(沖銷後)	188,215	1,021	189,236
按適用稅率(17%)計算之稅額	31,997	174	32,171
差異原因：			
土地交易免稅所得	(20,216)	-	(20,216)
在建及待售房屋資本化利息	(4,955)	-	(4,955)
未實現金融負債評價利益	(525)	-	(525)
推銷費用遞延回轉	(1,410)	-	(1,410)
其他依稅法調整	1,803	-	1,803
本期所得稅費用	6,694	174	6,868
土地增值稅	14,112	-	14,112
以前年度所得稅調整	(67,659)	-	67,659
遞延所得稅費用	976	-	976
認列於損益之所得稅(利益)費用	(\$ 45,877)	\$ 174	(\$ 45,703)

5. 本集團所得稅費用與本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

項 目	107年第一季		107年第一季	
	母公司	子公司	合計	
本期所得稅費用	\$ -	\$ 3,706	\$ 290	\$ 3,996
減：暫繳及扣繳稅款	-	-	-	-
本期應付所得稅	-	3,706	290	3,996
加：前一年度估計本期所得稅負債	-	-	337	337
減：以前年度應收所得稅退稅款	(2,661)	-	-	-
預付土地增值稅	(789)	-	-	-
本期所得稅(資產)負債	(\$ 3,450)	\$ 3,706	\$ 627	\$ 4,333

項 目	106年第一季		106年第一季	
	母公司	子公司	合計	
本期所得稅費用	\$ -	\$ 6,694	\$ 174	\$ 6,868
減：暫繳及扣繳稅款	-	-	(11)	(11)
本期應付所得稅	-	6,694	163	6,857
加：前一年度估計本期所得稅負債	-	77,907	320	78,227
減：以前年度應收所得稅退稅款	(3,017)	-	-	-
以前年度所得稅調整	-	(67,659)	-	(67,659)
本期所得稅(資產)負債	(\$ 3,017)	\$ 16,942	\$ 483	\$ 17,425

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 105 年度，並繳清稅款。

7. 兩稅合一相關資訊：

項 目	107.3.31(註)	106.12.31	106.3.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額		\$ 27,863	\$ 37,324

註：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。

本公司 105 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 3.91%。

(三十)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。

	107年第一季		
	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>\$ 81,349</u>	<u>300,153</u>	<u>\$ 0.27</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 81,349	300,153	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
一可轉換公司債	3,268	46,966	
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 84,617</u>	<u>\$ 347,119</u>	<u>\$ 0.24</u>
	106年第一季		
	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>\$ 234,939</u>	<u>268,882</u>	<u>\$ 0.87</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
一盈餘轉增資追溯調整	<u>\$ 234,939</u>	<u>295,775</u>	<u>\$ 0.79</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 234,939	268,882	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
一可轉換公司債	(39)	51,102	
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 234,900</u>	<u>\$ 319,984</u>	<u>\$ 0.73</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
一盈餘轉增資追溯調整	<u>\$ 234,900</u>	<u>\$ 346,877</u>	<u>\$ 0.68</u>

(三十一) 資產減損

項 目	107. 3. 31(註)	106. 12. 31	106. 3. 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		59,063	42,332
合 計		<u>\$ 67,334</u>	<u>\$ 50,603</u>

註：本集團自 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

截至 106 年 12 月 31 日及 3 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。

截至 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，子公司已認列投資永裕泰(股)公司減損損失均為 3,013 仟元。

(三十二) 營業租賃協議

1. 本集團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。107 年及 106 年第一季分別認列 2,593 仟元及 2,269 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	107. 3. 31	106. 3. 31
一年內	\$ 10,048	\$ 5,558
超過一年但未超過五年	36,407	7,473
超過五年	2,405	—
合計	<u>\$ 48,860</u>	<u>\$ 13,031</u>

2. 本集團以營業租賃方式承租影印機等，依約支付固定租金。107 年及 106 年第一季分別認列 102 仟元及 238 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	107. 3. 31	106. 3. 31
一年內	\$ 169	\$ 138
超過一年但未超過五年	85	—
超過五年	—	—
合計	<u>\$ 254</u>	<u>\$ 138</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會	該基金會董事長為本公司董事長之二親等以內親屬

(二)本集團與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 其他應收款－關係人

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
樂芙爽(股)公司	\$ 8,750	\$ 8,750	\$ 8,750
減：備抵呆帳	(8,750)	(8,750)	(8,750)
淨額	\$ —	\$ —	\$ —

2. 預付款項

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
麗寶建設(股)公司	\$ 3	\$ —	\$ —

3. 其他應付款項－關係人

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
麗寶建設(股)公司	\$ —	\$ —	\$ 824
寶贊開發事業(股)公司	16	—	15
麗寶生醫(股)公司	—	—	15
合 計	<u>\$ 16</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 854</u>

4. 預收款項

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
聖君企業有限公司	\$ 26	\$ —	\$ 26
新聖帝事業有限公司	26	—	26
合 計	<u>\$ 52</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 52</u>

5. 其他流動負債－其他

項 目	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
英和投資(股)公司	\$ 18	\$ 18	\$ 20
吳寶田	24	24	26
陳秀惠	22	22	24
簡敏惠	—	—	2
合 計	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 72</u>

6. 租金收入

(1)107 年第一季：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	107. 01. 01~107. 12. 31	\$ 3	\$ 9
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	107. 01. 01~107. 12. 31	\$ 3	<u>\$ 9</u>

(2)106 年第一季：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	106. 01. 01~106. 12. 31	\$ 3	\$ 9
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	106. 01. 01~106. 12. 31	\$ 3	<u>\$ 9</u>

7. 租金支出

(1)107 年第一季：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金支出
寶贊開發事業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	107.01.01~107.12.31	\$ 5	\$ 15

(2)106 年第一季：

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	\$ 15

8. 營業費用(不含租金支出)

項 目	107 年第一季	106 年第一季
福容大飯店(股)公司	\$ 1,019	\$ 1,909
福隆貝悅大飯店(股)公司	—	322
寶贊開發事業(股)公司	105	2
麗寶建設(股)公司	27	25
春之彩國際有限公司	—	128
合 計	\$ 1,151	\$ 2,386

上述與關係人交易之營業費用明細如下：

項 目	107 年第一季	106 年第一季
交際費	\$ 722	\$ 2,095
職工福利	240	264
廣告費	57	—
水電瓦斯費	16	17
修繕費	2	2
其他費用	114	8
合 計	\$ 1,151	\$ 2,386

9. 對主要管理階層之獎酬

	107 年第一季	106 年第一季
短期員工福利	\$ 2,605	\$ 3,637
退職後福利	43	39
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
合 計	\$ 2,648	\$ 3,676

10. 其他交易

(1)截至 107 年及 106 年 3 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。

(2)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 107 年及 106 年 3 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 108,230 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 72,155 仟元。

(3)麗寶建設(股)公司於 107 年 3 月為本公司台中振興段 8 地號工程提供同業連帶擔保，保證期間至該工程完工日(即取得使用執照日)止。

八、質押之資產

本集團提供下列資產作為擔保品或受有限制，其帳面價值明細如下：

資產名稱	107.3.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,086	長期借款擔保
投資性不動產	226,739	長、短期借款擔保
存貨—在建土地	5,881,953	長、短期借款擔保
存貨—待售房地	698,117	應付短期票券擔保
存貨—營建用地	613,951	長期借款擔保
其他金融資產—非流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產—流動	985	預售建案信託款
合 計	<u>\$ 7,603,791</u>	

資產名稱	106.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,126	長期借款擔保
投資性不動產	226,983	短期借款擔保
存貨—在建土地	5,881,953	長、短期借款擔保
存貨—待售房地	733,395	應付短期票券擔保
存貨—營建用地	613,951	長期借款擔保
其他金融資產—非流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產—流動	200	預售建案信託款
合 計	<u>\$ 7,638,568</u>	

資產名稱	106.3.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,247	長期借款擔保
投資性不動產	227,714	長、短期借款擔保
存貨—在建土地	5,885,011	長、短期借款擔保
存貨—待售房地	2,461,248	長、短期借款擔保
		應付短期票券擔保
存貨—營建用地	610,893	長期借款擔保
其他金融資產—非流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產—流動	99,509	預售建案信託款、
		短期借款擔保、
		銀行備償專戶
合 計	<u>\$ 9,466,582</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本集團已簽訂之重大工程合約，截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，合約總價分別為 5,436,824 仟元及 5,088,148 仟元，已付金額分別為 4,101,297 仟元及 3,764,766 仟元，其中未付金額分別為 1,335,527 仟元及 1,323,382 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)本集團發行國內第三次有擔保可轉換公司債，截至 107 年及 106 年 3 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 753,827 仟元及 821,602 仟元。
- (三)截至 107 年及 106 年 3 月 31 日止，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	
			107.3.31	106.3.31
台中振興段 19 地號	合作金庫銀行	\$ 400,000	\$ —	\$ 45,860
羅東公正段	兆豐國際	345,600	—	—

- (四)截至 107 年及 106 年 3 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 107 年及 106 年 3 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 108,230 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 72,155 仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他：

(一)資本風險管理

本集團之資本管理目標，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，本集團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。本集團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. 金融工具之種類

金融資產	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
按攤銷後成本衡量(107年1月1日以前為放款及應收款)			
現金及約當現金	\$ 327,108	\$ 244,435	\$ 319,874
應收票據及帳款	16,106	22,118	219,078
其他應收款	5,181	5,181	—
其他金融資產-流動	985	200	99,509
存出保證金	11,512	11,512	125,152
長期應收票據及款項	8,992	9,585	11,168
其他金融資產-非流動	166,070	166,070	166,070
	<u>\$ 535,954</u>	<u>\$ 459,101</u>	<u>\$ 940,851</u>
金融負債	107. 3. 31	106. 12. 31	106. 3. 31
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$ 45,000	\$ 145,000	\$ 488,527
應付短期票券	—	—	399,536
應付票據及帳款	154,786	273,394	610,227
其他應付款(含關係人)	135,730	117,130	229,760
其他流動負債-其他	14,419	17,401	22,208
長期借款 (含一年內到期長期負債)	3,331,550	3,354,737	3,557,326
存入保證金	1,059	21,054	200,822
	<u>\$ 3,682,544</u>	<u>\$ 3,928,716</u>	<u>\$ 5,508,406</u>

2. 公允價值資訊

(1) 本集團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

本集團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：

A. 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)。

B. 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：

A. 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)。

B. 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。

C. 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。

本集團於 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

107.3.31				
重複性非衍生資產	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動				
上市公司股票	\$ 440	\$ -	\$ -	\$ 440
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動				
上市公司股票	4,113	-	-	4,113
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動				
非上市(櫃)公司股票	-	-	14,424	14,424
合計	\$ 4,553	\$ -	\$ 14,424	\$ 18,977
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	\$ -	\$ -	\$ 702,827	\$ 702,827
應付公司債	\$ -	\$ 692,963	\$ -	\$ 692,963

		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	\$	-	\$ -	\$ 11,250	\$ 11,250
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	\$	-	\$ -	\$ 702,827	\$ 702,827
應付公司債	\$	-	\$ 694,489	\$ -	\$ 694,489

		106.3.31			
		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	\$	434	\$ -	\$ -	\$ 434
備供出售金融資產-非流動					
上市公司股票		4,487	-	-	4,487
合計	\$	4,921	\$ -	\$ -	\$ 4,921
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	\$	-	\$ -	\$ 27,981	\$ 27,981
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	\$	-	\$ 396	\$ -	\$ 396
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 676,481	\$ 676,481
應付公司債	\$	-	\$ 754,600	\$ -	\$ 754,600

107 年及 106 年第一季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

- A. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃公司股票及基金等)。

B. 無活絡市場交易之權益工具(包含非上市櫃公司股票)採市場法或資產法估計公允價值,係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊推估公允價值。

C. 本集團以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊詳附註六(十一)之說明。

(5)公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產,用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所示:

金融資產: 透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產	評價技術	重大不可 觀察輸入值	量化資訊	輸入值與 公允價值關係	輸入值與公允價值關係 之敏或度分析價值關係
股 票	市場法	股票價格 淨值比	價值乘數 (1.46-1.78)	股票價格淨值比 越高,公允價值 估計數越高	當股票價格淨值比上升(下 降)10%,對本集團權益將增 加/減少1,440仟元
	市場法	股價波動度	股價波動度 (12.62%- 22.62%)	股價波動度越高 ,流動性折價比 率越高,公允價 值估計數越低	當股價波動度上升(下降)5% ,對本集團權益將減少977仟 元/增加990仟元

3. 財務風險管理政策

本集團財務風險管理目標,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。內部稽核人員協助本集團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。

4. 重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

本集團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

本集團係以內銷為主,故匯率變動對於本集團並無顯著風險存在。

b. 利率風險

本集團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集團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集團承受公允價值利率風險。本集團從事之短期、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%，將分別增加本集團 107 年及 106 年 3 月 31 日之現金流出 33,766 仟元及 44,454 仟元。

c. 權益價格風險

本集團持有國內之上市櫃及未上市櫃之權益證券及其他投資，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性及市場價格波動產生價格波動之風險。

107 年 3 月 31 日，屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市公司股票，當該等權益證券價格上升/下降 1%，對於本集團 107 年第一季之權益影響為 46 仟元。

106 年 3 月 31 日，屬備供出售金融資產之上市公司股票，當該等權益證券價格上升/下降 1%，對於本集團 106 年第一季之權益影響為 49 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

本集團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。故本集團帳上所產生之應收款項係因客戶購買本集團產品所產生。本集團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，本集團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

本集團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

本集團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。

自 107 年 1 月 1 日起之流動性風險，本集團投資之上市櫃公司股票及基金(分別帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產)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。另本集團投資之未上市公司股票(帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動)均無活絡市場，故預期具有重大流動性風險。

自 107 年 1 月 1 日以前之流動性風險，本集團投資之證券(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。另本集團投資之權益商品(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。

下表係本集團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。

107 年 3 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	\$ 45,000	\$ —	\$ —	\$ 45,000
應付票據	37,486	—	—	37,486
應付帳款(含關係人)	117,300	—	—	117,300
其他應付款(含關係人)	134,019	1,711	—	135,730
應付公司債	—	—	685,625	685,625
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	797,457	2,250,545	283,548	3,331,550
合 計	<u>\$ 1,131,262</u>	<u>\$ 2,252,256</u>	<u>\$ 969,173</u>	<u>\$ 4,352,691</u>

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)	110,160	6,970	—	117,130
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>\$ 1,072,308</u>	<u>\$ 2,534,208</u>	<u>\$ 969,328</u>	<u>\$ 4,575,844</u>

106 年 3 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	\$ 443,527	\$ 45,000	\$ —	\$ 488,527
應付短期票券	399,536	—	—	399,536
應付票據	29,299	—	—	29,299
應付帳款	580,928	—	—	580,928
其他應付款(含關係人)	214,194	15,566	—	229,760
應付公司債	—	—	741,295	741,295
長期借款(含一年或一營業週 期內到期)	1,160,655	2,371,730	24,941	3,557,326
合 計	<u>\$ 2,828,139</u>	<u>\$ 2,432,296</u>	<u>\$ 766,236</u>	<u>\$ 6,026,671</u>

(三)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 107 年 3 月 31 日止，林某帳列應收租金共計 99 仟元，已全數提列備抵損失。

(四)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。

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：詳附表五。

十四、營運部門資訊

1. 產業別資訊：

本集團主要係以興建國民住宅及商業大樓出租、出售為主要業務，屬於單一產業。

2. 地區別資訊：

本集團並未成立國外營運部門。

3. 外銷銷貨資訊：

本集團並無外銷收入。

4. 重要客戶資訊：

本集團107年及106年第一季並無銷售客戶之收入占合併綜合損益表上收入金額10%以上者。

名軒開發股份有限公司及其子公司

為他人背書保證

民國 107 年 3 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)										
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合併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核閱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核閱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。

名軒開發股份有限公司及其子公司
 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 107 年 3 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 項 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 信東生技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	651,488	14,424	0.46	14,424	註一
	股 票 大中鋼鐵(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	22	—	—	—	
	股 票 亞太電信(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	450,000	4,113	0.01	4,113	註二
			合 計		18,537		18,537	
	股 票 安泰商業銀行(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	32,126	440	—	440	註二

註一：股票價值係按市場法評估計算。

註二：係按 107 年 3 月底收盤價計算。

名軒開發股份有限公司及其子公司

從事衍生工具交易

民國 107 年 3 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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$ 73	\$ 73	\$ —
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	\$ —	\$ —	\$ 396

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資產(負債)-非流動項下。107 年及 106 年第一季認列所產生之評價利益分別為 0 仟元及 3,089 仟元，帳列其他利益及損失項下，詳附註六(二十五)。

名軒開發股份有限公司及其子公司

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 107 年 3 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%	\$ 334,796	\$ 852	\$ 852	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 107 年 3 月 31 日

附表五

編號 (註一)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	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(註三)
0	名軒開發	興博建設(股)公司	1	營業收入	\$ 3	與一般同	—
0	名軒開發	興博建設(股)公司	1	預收款項	3	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	租金支出	3	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	預付款項	3	與一般同	—

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。