

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 109 年及 108 年度

(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及其子公司

目錄

項	目	頁次
壹、封	面	
貳、目	錄	
參、會計師查核報告		I ~ III
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
四、重大會計政策之彙總說明		8~18
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		18
六、重要會計項目之說明		19~46
七、關係人交易		46~51
八、質押之資產		51
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		51~52
十、重大之災害損失		52
十一、重大之期後事項		52
十二、其 他		52~57
十三、附註揭露事項		
(一)重大交易事項相關資訊		58、59~63
(二)轉投資事業相關資訊		58、64
(三)大陸投資資訊		58
(四)主要股東資訊		58、65
(五)母子公司間業務關係及重要交易往來情形		58、66
十四、營運部門資訊		58

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 109 年度(自民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」規定，應納入編製關係企業合併財務報表之公司，與依國際財務報導準則第 10 號規定應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：名軒開發股份有限公司



負責人：吳泓瑩



中華民國 110 年 3 月 23 日

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

台北市內湖區堤頂大道二段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及其子公司(以下簡稱名軒公司及其子公司)民國109年及108年12月31日之合併資產負債表，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(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，上開合併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及其子公司民國109年及108年12月31日之合併財務狀況，暨民國109年及108年1月1日至12月31日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報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，與名軒公司及其子公司保持超然獨立，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，對名軒公司及其子公司民國109年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。

茲對名軒公司及其子公司民國109年度合併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財務報導準則第15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及其子公司合併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，驗證房地法定所有權及控制權移轉予買方。

(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、土地開發效益評估及市場可比較資料等為估計基礎，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

名軒開發股份有限公司業已編製民國 109 年及 108 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估名軒公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算名軒公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

名軒公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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合併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. 辨認並評估合併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及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使名軒公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併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及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對名軒公司及其子公司民國 109 年度合併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：

林欣如



會計師：

盧聯生



證券主管機關核准文號：金管證審字第 1000001522 號

台財證六字第 0910156783 號

中華民國 110 年 3 月 23 日

名軒開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表
民國109年及108年12月31日

資產		109年12月31日		單位：新台幣仟元 108年12月31日		
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	四、六	\$ 108,526	0.84	\$ 85,114	0.71
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	518	-	511	-
1150	應收票據淨額	四、六	1,211	0.01	962	0.01
1170	應收帳款淨額	四、六	37,875	0.30	30,272	0.26
1200	其他應收款		486	-	-	-
1220	本期所得稅資產	四、六	1,318	0.01	13	-
130x	存貨	四、六、八	11,954,036	92.52	10,909,975	91.28
1410	預付款項	七	111,097	0.86	81,619	0.68
1476	其他金融資產-流動	六、八	7,784	0.06	166,070	1.39
1479	其他流動資產-其他		1,513	0.01	788	0.01
1480	取得合約之增額成本-流動	四	107,363	0.83	128,298	1.07
11xx	流動資產合計		12,331,727	95.44	11,403,622	95.41
非流動資產						
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	24,529	0.19	18,834	0.16
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	24,669	0.19	24,959	0.21
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	505,640	3.91	500,571	4.19
1780	無形資產	四、六	451	-	444	-
1920	存出保證金		8,536	0.07	1,269	0.01
1930	長期應收票據及款項	四、六	25,708	0.20	2,556	0.02
15xx	非流動資產合計		589,533	4.56	548,633	4.59
1xxx	資產總額		\$ 12,921,260	100.00	\$ 11,952,255	100.00

(接下頁)

 名軒開發股份有限公司及其子公司
 合併資產負債表
 民國109年及108年12月31日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

負債及權益			109年12月31日		108年12月31日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六	\$ 200,000	1.55	\$ 300,000	2.51
2110	應付短期票券	六	69,933	0.54	124,707	1.04
2130	合約負債－流動	四、六	427,126	3.30	354,929	2.97
2150	應付票據		16,254	0.13	7,609	0.07
2170	應付帳款		23,322	0.18	6,366	0.05
2180	應付帳款－關係人	七	192,596	1.49	143,164	1.20
2200	其他應付款	六	37,760	0.29	32,397	0.27
2220	其他應付款項－關係人	七	18,657	0.14	2,502	0.02
2230	本期所得稅負債	四、六	754	0.01	492	－
2250	負債準備－流動	六	1,033	0.01	967	0.01
2280	租賃負債－流動	四、六	2,248	0.02	－	－
2310	預收款項	四、七	37	－	36	－
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	1,957,799	15.15	939,422	7.86
2399	其他流動負債-其他	七	44,884	0.35	4,923	0.04
21xx	流動負債合計		2,992,403	23.16	1,917,514	16.04
	非流動負債					
2540	長期借款	六	4,029,937	31.19	4,896,322	40.97
2552	保固之長期負債準備	四、六	22,682	0.18	21,551	0.18
2570	遞延所得稅負債	四、六	34,096	0.26	35,688	0.30
2580	租賃負債－非流動	四、六	326,151	2.52	－	－
2645	存入保證金		1,795	0.01	1,661	0.01
25xx	非流動負債合計		4,414,661	34.16	4,955,222	41.46
2xxx	負債總額		7,407,064	57.32	6,872,736	57.50
	歸屬於母公司業主之權益					
	股本					
3110	普通股股本	六	3,662,113	28.34	3,031,262	25.36
3130	債券換股權利證書	六	－	－	24,521	0.21
3100	股本合計		3,662,113	28.34	3,055,783	25.57
3200	資本公積	六	991,852	7.68	935,874	7.83
	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六	583,146	4.51	573,102	4.80
3320	特別盈餘公積	六	170	－	170	－
3350	未分配盈餘	六	269,549	2.09	510,607	4.27
3300	保留盈餘合計		852,865	6.60	1,083,879	9.07
3400	其他權益		7,366	0.06	3,983	0.03
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計		5,514,196	42.68	5,079,519	42.50
3xxx	權益總額		5,514,196	42.68	5,079,519	42.50
3x2x	負債及權益總額		\$ 12,921,260	100.00	\$ 11,952,255	100.00

(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



 名軒開發股份有限公司及其子公司
 合併綜合損益表
 民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘以元表示外)

代碼	項 目	附註	109年度		108年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六、七	\$ 2,231,333	100.00	\$ 695,811	100.00
5000	營業成本	四、六	1,897,356	85.03	609,985	87.67
5900	營業毛利		333,977	14.97	85,826	12.33
	營業費用					
6100	推銷費用	四	114,876	5.15	28,740	4.13
6200	管理費用		109,366	4.90	98,965	14.22
6000	營業費用合計	七	224,242	10.05	127,705	18.35
6900	營業利益(損失)		109,735	4.92	(41,879)	(6.02)
	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六	6,844	0.31	8,447	1.21
7020	其他利益及損失	六	1,800	0.08	173,940	25.00
7050	財務成本	六	(27,128)	(1.22)	(10)	-
7000	營業外收入及支出合計		(18,484)	(0.83)	182,377	26.21
7900	稅前淨利		91,251	4.09	140,498	20.19
7950	所得稅費用	四、六	(14,443)	(0.65)	(40,055)	(5.75)
8200	本期淨利		76,808	3.44	100,443	14.44
	其他綜合損益(淨額)					
	不重分類至損益之項目					
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	四、六	3,383	0.15	2,194	0.31
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		-	-	-	-
8310	不重分類至損益之項目合計		3,383	0.15	2,194	0.31
8300	其他綜合損益(淨額)		3,383	0.15	2,194	0.31
8500	本期綜合損益總額		\$ 80,191	3.59	\$ 102,637	14.75
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		76,808	3.44	100,443	14.44
8620	非控制權益		-	-	-	-
			\$ 76,808	3.44	\$ 100,443	14.44
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		80,191	3.59	102,637	14.75
8720	非控制權益		-	-	-	-
			\$ 80,191	3.59	\$ 102,637	14.75
	每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 0.25		\$ 0.33	
9850	稀釋每股盈餘	四、六	\$ 0.25		\$ 0.32	

(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司及其子公司
合併權益變動表
民國109年及108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			
	普通股股本	債券換股 權利證書	股本合計	普通股溢價	庫藏股票 交易	認股權	資本公積 合計	法定 盈餘公積	特別 盈餘公積	未分配盈餘	保留盈餘合計	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現評價損益	歸屬於母公司 業主權益總計	權益總額
109年1月1日餘額	\$ 3,031,262	\$ 24,521	\$ 3,055,783	\$ 878,267	\$ 27,031	\$ 30,576	\$ 935,874	\$ 573,102	\$ 170	\$ 510,607	\$ 1,083,879	\$ 3,983	\$ 5,079,519	\$ 5,079,519
108年度盈餘分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	10,044	-	(10,044)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(307,822)	(307,822)	-	(307,822)	(307,822)
	-	-	-	-	-	-	-	10,044	-	(317,866)	(307,822)	-	(307,822)	(307,822)
109年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,808	76,808	-	76,808	76,808
109年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,383	3,383	3,383
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,808	76,808	3,383	80,191	80,191
可轉換公司債轉換	606,330		606,330	86,554	-	(30,576)	55,978	-	-	-	-	-	662,308	662,308
債券換股權利證書轉換	24,521	(24,521)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
109年12月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ -	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	-	\$ 991,852	\$ 583,146	\$ 170	\$ 269,549	\$ 852,865	\$ 7,366	\$ 5,514,196	\$ 5,514,196
108年1月1日餘額	\$ 3,018,085	\$ 244	\$ 3,018,329	\$ 871,880	\$ 27,031	\$ 32,569	\$ 931,480	\$ 561,023	\$ 170	\$ 724,360	\$ 1,285,553	\$ 1,789	\$ 5,237,151	\$ 5,237,151
107年度盈餘分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	12,079	-	(12,079)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,117)	(302,117)	-	(302,117)	(302,117)
	-	-	-	-	-	-	-	12,079	-	(314,196)	(302,117)	-	(302,117)	(302,117)
108年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,443	100,443	-	100,443	100,443
108年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,194	2,194	2,194
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,443	100,443	2,194	102,637	102,637
可轉換公司債轉換	12,933	24,521	37,454	6,387	-	(1,993)	4,394	-	-	-	-	-	41,848	41,848
債券換股權利證書轉換	244	(244)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108年12月31日餘額	\$ 3,031,262	\$ 24,521	\$ 3,055,783	\$ 878,267	\$ 27,031	\$ 30,576	\$ 935,874	\$ 573,102	\$ 170	\$ 510,607	\$ 1,083,879	\$ 3,983	\$ 5,079,519	\$ 5,079,519

董事長：吳泓瑩



(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 91,251	\$ 140,498
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,046	6,208
攤銷費用	286	310
預期信用減損損失	73	49
利息費用	27,128	10
利息收入	(663)	(278)
股利收入	(1,558)	(1,335)
處分不動產(營建用地)利益	-	(173,350)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(590)
處分投資性不動產利益	(6,911)	-
其他項目－存貨跌價回升利益	-	(26,822)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	(374)	1,250
應收帳款增加	(30,176)	(18,481)
其他應收款增加	(491)	-
其他應收款－關係人減少	-	8
存貨增加	(599,000)	(1,830,154)
預付款項增加	(29,478)	(56,809)
其他流動資產－其他(增加)減少	(725)	7,543
其他金融資產－流動減少	158,286	24,998
取得合約之增額成本減少(增加)	20,935	(73,424)
合約負債－流動增加	63,543	194,325
應付票據增加(減少)	8,645	(23,914)
應付帳款增加(減少)	16,956	(7,397)
應付帳款－關係人增加	49,432	15,277
其他應付款增加(減少)	3,341	(5,108)
其他應付款項－關係人增加(減少)	16,155	(5,357)
負債準備增加(減少)	1,197	(1,988)
預收款項增加(減少)	1	(1)
其他流動負債增加(減少)	39,961	3,166
營運產生之現金流出	(166,140)	(1,837,698)
收取之利息	141	278
收取之股利	1,558	1,335
支付之利息	(122,447)	(122,479)
支付之所得稅	(17,078)	(22,856)
營業活動之淨現金流出	(303,966)	(1,981,420)

(接下頁)

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國109年及108年1月1日至12月31日

(承上頁)

項 目	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(2,319)	-
取得不動產、廠房及設備價款	(326)	(1,773)
處分不動產(營建用地)價款	-	853,526
處分不動產、廠房及設備價款	-	1,052
處分投資性不動產價款	12,542	-
存出保證金增加	(45,810)	(17,980)
存出保證金減少	38,543	17,725
取得無形資產	(293)	(266)
投資活動之淨現金流入	<u>2,337</u>	<u>852,284</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	290,000	540,000
短期借款減少	(390,000)	(526,000)
應付短期票券增加	195,000	325,000
應付短期票券減少	(250,000)	(460,000)
公司債發行費用增加	(5,216)	(7,855)
舉借長期借款	1,825,538	2,862,312
償還長期借款	(1,032,206)	(1,341,208)
存入保證金增加	280	630
存入保證金減少	(146)	(42)
租賃負債本金償還	(387)	-
發放現金股利	(307,822)	(302,117)
籌資活動之淨現金流入	<u>325,041</u>	<u>1,090,720</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	23,412	(38,416)
期初現金及約當現金	<u>85,114</u>	<u>123,530</u>
期末現金及約當現金	<u>\$ 108,526</u>	<u>\$ 85,114</u>

(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



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 109 年及 108 年度

(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 110 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)

適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 不致造成本集團會計政策之重大變動。

2. 國際會計準則理事會(IASB)已發布並經金管會認可將於 110 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

IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」

2021 年 1 月 1 日

3. IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 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

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

國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」

2023 年 1 月 1 日

國際財務報導準則第 3 號之修正「更新對觀念架構之索引」

2022 年 1 月 1 日

國際會計準則第 16 號之修正「達到預定使用狀態前之價款」

2022 年 1 月 1 日

國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」

2022 年 1 月 1 日

國際財務報導準則 2018-2020 週期之年度改善

2022 年 1 月 1 日

截至本合併財務報表通過日止，本集團仍持續評估上述準則、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據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 IFRSs 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. 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公司及由本公司所控制個體（即子公司）之財務報表。控制係指本公司可主導某一個體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公司業主及非控制權益，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公司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。為反映本公司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，並歸屬於本公司業主。

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	
			109.12.31	108.12.31
名軒開發 (股)公司	興博建設 (股)公司	租賃業、 不動產買賣業	—	100%

註 1: 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。

註 2：本公司於 109 年 9 月 24 日董事會決議與子公司興博建設(股)公司進行簡易合併，合併基準日為 109 年 10 月 31 日，本公司為合併後之存續公司，興博建設(股)公司為合併後之消滅公司。因合併案取得興博建設(股)公司之資產及承擔之負債資訊如下：

興博建設(股)公司	主要營運活動	合併基準日
	租賃業、不動產買賣業	109年10月31日
	金 額	
資 產		
現金及約當現金	\$	9,513
其他應收款		1
投資性不動產-土地		113,371
投資性不動產-建築物		48,399
累計折舊-投資性不動產-建築物		(20,708)
負債		
其他應付款		(113)
本期所得稅負債		(258)
存入保證金		(1,000)
	\$	149,205

(四) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為本集團的功能性貨幣。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」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

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。

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。

(八) 金融資產減損

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。

(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個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
- 2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，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)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。

(十一)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。

(十二)租賃

本集團對於包含租賃及非組成部分之合約，得選擇將租賃與非租賃組成部分整體適用會計處理。

當合約條款於整個使用期間，有權主導已辨認資產之使用並取得其幾乎所有經濟效益，該合約係屬(或包含)租賃。除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

若本集團為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃係按直線基礎於租賃期間內認列費用外，其他租賃皆應於租賃開始日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分別表達為籌資活動及營業活動。

使用權資產係按成本(包括租賃負債之原始衡量金額及開始日或之前支付之租賃給付及復原標的資產之估計成本)衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債因租賃條件或其他相關因素變更所導致之變動數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。若租賃期間屆滿時將取得標的資產所有權，或若使用權資產之成本反映購買選擇權之行使，則自租賃開始日起至標的資產耐用年限屆滿時提列折舊。

租賃負債按租賃給付之現值衡量。租賃給付包含固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付及合理確信將行使之購買選擇權之行使價格。租賃給付係使用承租人增額借款利率折現。

後續租賃負債之利息及租賃給付係分別增加及減少租賃負債之帳面金額。租賃期間內每一期租賃負債之利息，其金額係能使按租賃負債餘額計算之各期利率為固定者。

本集團於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。對短期租賃或低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。所認列之使用權資產均於資產負債表日評估是否發生減損，並處理任何已發生之減損損失。

本集團之使用權資產若符合存貨定義，則列報為存貨，其後續衡量依國際會計準則第2號之規定處理。

(十三)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。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)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。

(十七)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或使用權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶且已實際交付房地之時點認列收入，惟財務報導日前僅完成其中一項，但於財務報導日後至財務報表提交董事會承認前二十日內，已實際完成另一項者，亦認列收入。

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。

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。

本集團取得之地上權因屬建案開發而租賃持有之土地，是以認列地上權權利金為存貨成本。

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. 客戶合約之成本—取得合約之增額成本及營業費用

本集團若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

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。

(十八) 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)事酬勞

本集團之員工酬勞及董(監)事酬勞，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。

(十九) 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營利事業所得稅，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。

(二十) 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。

(二十一)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。

2. 承租人增額借款利率

折現租賃給付時所使用之承租人增額借款利率，主要係考量在類似經濟環境下之市場無風險利率、所估計之承租人信用風險貼水與擔保狀況而決定。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	109.12.31	108.12.31
零用金	\$ 85	\$ 85
支票存款	23	70
活期存款	108,418	84,959
合 計	<u>\$ 108,526</u>	<u>\$ 85,114</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	109.12.31	108.12.31
<u>流動項目：</u>		
上市公司股票		
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548	\$ 548
減：評價調整	(30)	(37)
淨 額	<u>\$ 518</u>	<u>\$ 511</u>

項 目	109.12.31	108.12.31
<u>非流動項目：</u>		
上市公司股票		
亞太電信(股)公司	\$ 8,271	\$ 8,271
非上市(櫃)公司股票		
信東生技(股)公司	8,862	6,543
大中鋼鐵(股)公司	—	—
小 計	17,133	14,814
加：評價調整	7,396	4,020
淨 額	<u>\$ 24,529</u>	<u>\$ 18,834</u>

1. 本集團 109 年及 108 年 12 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。
2. 亞太電信(股)公司於 108 年 11 月減資彌補虧損，減資比例約為 34.456858%。本集團對亞太電信(股)公司持有股數由 450,000 股減少為 294,944 股。
3. 信東生技(股)公司於 109 年 2 月現金增資，本集團認購 115,964 股，持有股數由 651,488 股增加為 767,452 股。

(三)應收票據淨額及長期應收票據

項 目	109.12.31	108.12.31
應收票據	\$ 1,971	\$ 1,597
減：備抵損失	—	—
小 計	1,971	1,597
減：長期應收分期票據	(760)	(635)
應收票據淨額	\$ 1,211	\$ 962

本集團之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	109.12.31	108.12.31
應收帳款	\$ 10,854	\$ 26,081
減：備抵損失	(68)	—
小 計	10,786	26,081
應收分期帳款	53,346	6,112
減：未實現利息收入	(1,309)	—
減：長期應收分期帳款淨額	(24,948)	(1,921)
小 計	27,089	4,191
應收帳款淨額	\$ 37,875	\$ 30,272

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主要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。若有客戶款項不足需辦理分期付款者，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. 本集團應收款項採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

(1)109 年 12 月 31 日

	未逾期 (註)	逾期天數						合計
		一個 月內	1-3 個月	4-6 個月	7-12 個月	12 個月以上	個別基礎之 前瞻性資訊	
總帳面金額	\$ 65,604	\$ 287	\$ 175	\$ 40	\$ —	\$ —	\$ 65	\$ 66,171
損失率	—%	—%	1%	3%	30%	100%	100%	
存續期間預期 信用損失	—	—	(2)	(1)	—	—	(65)	(68)
合 計	\$ 65,604	\$ 287	\$ 173	\$ 39	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 66,103

(2)108 年 12 月 31 日

	未逾期 (註)	逾期天數						合計
		一個 月內	1-3 個月	4-6 個月	7-12 個月	12 個月以上	個別基礎之 前瞻性資訊	
總帳面金額	\$ 33,775	\$ 15	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,790
損失率	-%	-%	1%	3%	30%	100%	100%	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	\$ 33,775	\$ 15	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,790

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

3. 本集團 109 年及 108 年度應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

項 目	109.12.31	108.12.31
期初餘額	\$ -	\$ 99
本期增加金額	68	49
本期減少金額	-	(148)
期末餘額	\$ 68	\$ -

(五)存貨

項 目	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 2,077,187	\$ 992,486
營建用地	2,325,544	1,079,540
在建房地	6,234,758	8,844,119
預付土地款	390,293	-
地上權權利金	603,638	-
使用權資產	328,786	-
成 本	11,960,206	10,916,145
減：備抵存貨跌價損失	(6,170)	(6,170)
合 計	\$ 11,954,036	\$ 10,909,975

1. 待售房地

工 地 名 稱	109.12.31	108.12.31
新莊合鳳案	\$ 13,742	\$ 24,191
礁溪公園案	153,643	219,883
台中 35 案	-	9,971
林口 A7 案	45,359	95,591
台中 19 案	5,722	26,138
羅東公正案	496,972	616,712
新莊副都心案	1,206,264	-
桃園會稽案	155,485	-
合 計	\$ 2,077,187	\$ 992,486

- (1)截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，待售房地投保金額分別為 501,480 仟元及 186,488 仟元。
- (2)109 年及 108 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 15,749 仟元及 10,290 仟元，詳附註六(二十五)。
- (3)本集團 109 年度待售房地供出租使用之成本共計 16,130 仟元，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(九)。
- (4)截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。
- (5)本集團 109 年及 108 年度待售房地備抵存貨跌價損失變動如下：

項 目	109 年度	108 年度
期初餘額	\$ —	\$ 26,822
本期提列	—	15,924
本期回轉	—	(42,746)
期末餘額	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

本集團於 108 年 6 月對待售房地-文山實踐案評價提列之存貨跌價損失為 15,924 仟元，帳列銷貨成本。於 108 年 9 月因待售房地-文山實踐案已全數出售，故於 108 年第三季認列存貨跌價回升利益 42,746 仟元，帳列銷貨成本減項。

2. 營建用地

土 地 名 稱	109.12.31	108.12.31
待開發土地	\$ 127,144	\$ 127,144
容積移轉用地	52,034	128,476
桃園三民段	419,006	823,920
新竹中興段	1,727,360	—
小 計	<u>2,325,544</u>	<u>1,079,540</u>
減：備抵存貨跌價損失	<u>(6,170)</u>	<u>(6,170)</u>
合 計	<u>\$ 2,319,374</u>	<u>\$ 1,073,370</u>

- (1)截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，上列營建用地提供抵押情形，詳附註八。
- (2)本集團於 109 年 5 月經桃園市政府核准容積移轉用地成本計 87,438 仟元，移入本集團桃園三民段 A 案之在建房屋。

(3)本集團新竹中興段土地於109年9月3日經董事會決議擬公開標售，俟於11月6日董事會決議撤回公開標售，改以洽特定人或興建廠辦。故原新竹中興段在建土地1,727,360仟元轉列營建用地，已投入之在建工程分別轉列預付款項1,386仟元及什項支出5,085仟元。

(4)本集團於108年7月過戶出售岡山灣裡西段土地，出售價款為860,199仟元，扣除出售時帳面成本680,176仟元及其他出售土地相關交易成本6,673仟元後，處分利益為173,350仟元，帳列處分不動產(營建用地)利益項下，詳附註六(二十四)。

3. 在建房地

工 地 名 稱	109.12.31	108.12.31
新莊副都心案	\$ —	\$ 1,391,077
淡海案	3,381,213	2,560,872
台中振興段8地號	1,573,714	1,144,838
新竹中興段	—	1,731,435
台中練武段	781,166	651,492
桃園會稽段	—	1,364,405
桃園三民段A案	498,665	—
合 計	<u>\$ 6,234,758</u>	<u>\$ 8,844,119</u>

(1)109年及108年度利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為115,759仟元及128,230仟元，詳附註六(二十五)，資本化利率分別為2.16%~2.64%及2.16%~2.76%。

(2)本集團新竹中興段土地於109年9月3日經董事會決議擬公開標售，俟於11月6日董事會決議撤回公開標售，改以洽特定人或興建廠辦。故原新竹中興段在建土地1,727,360仟元轉列營建用地，已投入之在建工程分別轉列預付款項1,386仟元及什項支出5,085仟元。

(3)截至109年及108年12月31日止，上列在建房地提供抵押情形，詳附註八。

4. 預付土地款

項 目	109.12.31	108.12.31
苗栗後龍鎮土地	\$ 175,709	\$ —
台北中正區地上權權利金	214,584	—
合 計	<u>\$ 390,293</u>	<u>\$ —</u>

- (1)109 年度利息支出予以資本化列入預付土地款，其金額為 897 仟元，詳附註六(二十五)，資本化利率為 2.16%~2.64%。
- (2)本集團與財政部國有財產署北區分署簽訂台北中正區之國有非公用土地設定地上權契約書，地上權權利金契約總價為 713,880 仟元，該項地上權存續期間為 70 年，存續期間自 109 年 12 月 23 日起至 179 年 12 月 22 日止，本集團得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋。上述地上權將供作興建房地出售，截至 109 年 12 月 31 日止，尚未完成設定登記，已付權利金 214,164 仟元及其他必要成本 222 仟元，連同利息資本化金額 198 仟元，帳列存貨-預付土地款，有關地上權土地之地租，依國際財務報導準則第 16 號公報認列使用權資產及租賃負債，詳附註六(五)6 及六(十六)。

5. 地上權權利金

項 目	109.12.31	108.12.31
高雄鳳山區	\$ 603,638	\$ —

本集團與財政部國有財產署南區分署簽訂高雄鳳山區之國有非公用土地設定地上權契約書而取得地上權，該項地上權存續期間為 70 年，存續期間自 109 年 8 月 21 日起至 179 年 8 月 20 日止，本集團得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋。上述地上權將供作興建房地出售，支付之權利金 602,890 仟元及其他必要成本 748 仟元認列為存貨成本，有關地上權土地之地租，依國際財務報導準則第 16 號公報認列使用權資產及租賃負債，詳附註六(五)6 及六(十六)。

6. 使用權資產

項 目	109.12.31	108.12.31
使用權資產-高雄鳳山區土地	\$ 148,237	\$ —
使用權資產-台北中正區土地	180,549	—
合 計	\$ 328,786	\$ —

- (1)本集團與財政部國有財產署南區分署簽訂高雄鳳山區之國有非公用土地設定地上權契約書而取得地上權，該項地上權存續期間為 70 年，存續期間自 109 年 8 月 21 日起至 179 年 8 月 20 日止，有關地上權土地之地租，依國際財務報導準則第 16 號公報認列使用權資產及租賃負債，支付之權利金帳列存貨-地上權權利金。
- (2)本集團與財政部國有財產署北區分署簽訂台北中正區之國有非公用土地設定地上權契約書，該項地上權存續期間為 70 年，存續期間自 109 年 12 月 23 日起至 179 年 12 月 22 日止，有關地上權土地之地租，依國際財務報導準則第 16 號公報認列使用權資產及租賃負債，截至 109 年 12 月 31 日止，地上權尚未完成設定登記，已付之權利金帳列存貨-預付土地款。

(3)截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，上列使用權資產提供抵押情形，詳附註八。

7. 存貨相關之銷貨成本：

項 目	109 年度	108 年度
銷貨成本	\$ 1,891,926	\$ 631,467
存貨跌價回升利益	—	(26,822)
合 計	<u>\$ 1,891,926</u>	<u>\$ 604,645</u>

(六)其他金融資產

項 目	109.12.31	108.12.31
其他金融資產—流動：		
第三次可轉換公司債擔保—	\$ —	\$ 166,070
活期存款設質		
履約保證信託專戶	7,784	—
合 計	<u>\$ 7,784</u>	<u>\$ 166,070</u>

(七)採用權益法之投資

被投資公司名稱	109.12.31			108.12.31		
	股數	持股%	金額	股數	持股%	金額
樂芙爽(股)公司	—	—	\$ —	3,106,593	36.55	\$ —

1. 樂芙爽(股)公司已於 109 年 9 月 30 日解散並經主管機關核准，業已辦理清算完結，尚待法院核准。

(八)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	109.12.31	108.12.31
土地	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	5,646	5,806
電腦通訊設備淨額	354	210
運輸設備淨額	1,298	1,572
辦公設備淨額	—	—
機具設備淨額	—	—
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 24,669</u>	<u>\$ 24,959</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
109年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,489	\$ 1,674	\$ 1,809	\$ -	\$ 30,512
增添－源自購買	-	-	326	-	-	-	326
109年12月31日餘額	17,371	8,169	1,815	1,674	1,809	-	30,838
累計折舊及減損							
109年1月1日餘額	-	2,363	1,279	102	1,809	-	5,553
折舊費用	-	160	182	274	-	-	616
109年12月31日餘額	-	2,523	1,461	376	1,809	-	6,169
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 5,646	\$ 354	\$ 1,298	\$ -	\$ -	\$ 24,669

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
108年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,356	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ 635	\$ 32,844
增添－源自購買	-	-	133	1,640	-	-	1,773
處分及報廢	-	-	-	(3,470)	-	(635)	(4,105)
108年12月31日餘額	17,371	8,169	1,489	1,674	1,809	-	30,512
累計折舊及減損							
108年1月1日餘額	-	2,203	1,105	2,925	1,809	286	8,328
折舊費用	-	160	174	526	-	8	868
處分及報廢	-	-	-	(3,349)	-	(294)	(3,643)
108年12月31日餘額	-	2,363	1,279	102	1,809	-	5,553
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 5,806	\$ 210	\$ 1,572	\$ -	\$ -	\$ 24,959

3. 截至 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 11,015 仟元及 11,268 仟元。

5. 109 年及 108 年度上項資產均無利息資本化之情事。

6. 截至 109 年及 108 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。

(九)投資性不動產

1. 投資性不動產淨額明細表如下：

項 目	109.12.31	108.12.31
土地	\$ 273,451	\$ 267,967
房屋及建築淨額	232,189	232,604
投資性不動產淨額	\$ 505,640	\$ 500,571

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
109年1月1日餘額	\$ 267,967	\$ 277,254	\$ 545,221
減少－處分	(1,468)	(4,214)	(5,682)
內部移轉	6,952	9,178	16,130
109年12月31日餘額	273,451	282,218	555,669
累計折舊及減損			
109年1月1日餘額	-	44,650	44,650
減少－處分	-	(51)	(51)
折舊費用	-	5,430	5,430
109年12月31日餘額	-	50,029	50,029
投資性不動產淨額	\$ 273,451	\$ 232,189	\$ 505,640

成本	土地	房屋 及建築	合計
108年1月1日餘額	\$ 267,967	\$ 277,254	\$ 545,221
增添－源自購買	-	-	-
108年12月31日餘額	267,967	277,254	545,221
累計折舊及減損			
108年1月1日餘額	-	39,310	39,310
折舊費用	-	5,340	5,340
108年12月31日餘額	-	44,650	44,650
投資性不動產淨額	\$ 267,967	\$ 232,604	\$ 500,571

3. 截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，投資性不動產投保金額分別為 13,260 仟元及 7,000 仟元。

4. 本集團 109 年度待售房地供出租使用之成本共計 16,130 仟元，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(五)。

5. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109 年度	108 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 10,106	\$ 10,003
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	\$ 7,016	\$ 6,394

6. 本集團持有之投資性不動產於 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 590,997 仟元及 567,985 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，屬第三等級公允價值，詳附註十二(二)。

7. 截至 109 年及 108 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)無形資產

1. 無形資產淨額明細表如下：

項 目	109. 12. 31	108. 12. 31
電腦軟體淨額	\$ 451	\$ 444

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
109年1月1日餘額	\$ 2,973	108年1月1日餘額	\$ 2,707
增添－源自購買	293	增添－源自購買	266
109年12月31日餘額	3,266	108年12月31日餘額	2,973
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
109年1月1日餘額	2,529	108年1月1日餘額	2,219
本期攤提數	286	本期攤提數	310
109年12月31日餘額	2,815	108年12月31日餘額	2,529
109年12月31日淨額	\$ 451	108年12月31日淨額	\$ 444

(十一)短期借款

借款性質	109. 12. 31	擔保品
銀行借款		
信用借款	\$ 200,000	無
借款性質	108. 12. 31	擔保品
銀行借款		
信用借款	\$ 300,000	無

1. 本集團 109 年及 108 年度短期借款之利率區間分別為 1.74%~2.26% 及 2.00%~2.26%。
2. 截至 109 年及 108 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 50,000 仟元及 0 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。

(十二)應付短期票券

項 目	109. 12. 31	108. 12. 31
應付短期票券	\$ 70,000	\$ 125,000
減：折價	(67)	(293)
應付短期票券淨額	\$ 69,933	\$ 124,707

1. 本集團 109 年及 108 年度應付短期票券利率分別為 1.85%~2.038%及 2.038%~2.088%。

2. 截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，應付短期票券未使用額度分別為 18,040 仟元及 19,960 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。

(十三) 合約負債－流動

項 目	109.12.31	108.12.31
預收土地款		
台中 8 案	\$ 2,040	\$ —
桃園會稽案	2,280	—
小 計	4,320	—
預收房屋款		
礁溪公園案	6,752	95
台中 8 案	388,789	236,482
台中 19 案	—	1,857
桃園會稽案	8,067	110,214
新莊副都心	5,010	—
林口 A7 案	2,314	—
羅東公正案	95	—
小 計	411,027	348,648
其他合約負債		
台中 8 案	11,694	4,379
桃園會稽案	85	1,902
小 計	11,779	6,281
合 計	\$ 427,126	\$ 354,929

項 目	109.12.31	108.12.31
合約負債－銷售房地	\$ 427,126	\$ 354,929

本集團 109 年及 108 年 1 月 1 日合約負債期初餘額分別為 354,929 仟元及 154,389 仟元，於 109 年及 108 年度因履約義務已滿足並認列收入之金額分別為 110,304 仟元及 38,411 仟元。

(十四) 其他應付款

項 目	109.12.31	108.12.31
應付工程保留款	\$ 1,761	\$ 1,794
應付土地房屋款	—	3,900
其 他	35,999	26,703
合 計	\$ 37,760	\$ 32,397

(十五)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	109. 12. 31	108. 12. 31
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	\$ —	\$ 644,080
一年或一營業週期內到期長期借款	1,957,799	295,342
合 計	<u>\$ 1,957,799</u>	<u>\$ 939,422</u>

(十六)租賃負債

1. 本集團之租賃負債明細如下：

109 年 12 月 31 日：

項 目	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
1 年內	\$ 8,568	\$ 6,320	\$ 2,248
1 年至 3 年	17,136	12,507	4,629
3 年以上	572,537	251,015	321,522
合計	<u>\$ 598,241</u>	<u>\$ 269,842</u>	<u>\$ 328,399</u>
流動	\$ 8,568	\$ 6,320	\$ 2,248
非流動	589,673	263,522	326,151
合計	<u>\$ 598,241</u>	<u>\$ 269,842</u>	<u>\$ 328,399</u>

108 年 12 月 31 日：無。

2. 本集團租賃負債認列於損益及現金流量表之金額如下：

項 目	109 年度	108 年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 1,147</u>	<u>\$ —</u>
屬短期租賃合約之費用	<u>\$ 1,818</u>	<u>\$ 240</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 1,227</u>	<u>\$ —</u>

(十七)長期借款

銀行名稱	借款性質	109. 12. 31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 3,700	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	327,550	99.11.22~111.11.22	待售房地
土銀泰山	擔保借款	136,920	105.01.26~111.11.22	待售房地
台銀五股	聯貸案借款	2,277,000	108.05.15~113.05.15	在建土地
台銀五股	擔保借款	281,000	108.09.05~113.09.05	在建土地
台銀五股	擔保借款	290,000	108.11.08~113.11.08	營建用地
兆豐宜蘭	擔保借款	218,900	103.06.27~110.08.27	(註6)待售房地

(接下頁)

(承上頁)

兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~110.09.25	營建用地
農業金庫	擔保借款	362,000	108.01.31~113.01.31	在建土地
五股農會	擔保借款	45,000	107.10.23~110.10.23	投資性不動產
台銀健行	擔保借款	764,100	101.01.19~110.07.19	在建土地
台銀鳳山	擔保借款	361,700	109.08.17~114.08.17	存貨—地上權土地
				存貨—使用權資產

合 計	5,996,870
減：一年或一營業週期內 到期長期借款	(1,957,799)
未攤銷聯貸銀行主辦費用	(9,134)
一年或一營業週期以後到期部份	<u>\$4,029,937</u>

銀行名稱	借款性質	108.12.31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 4,486	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	474,030	99.11.22~111.11.22	(註5)在建土地
土銀泰山	擔保借款	180,362	105.01.26~111.11.22	(註5)在建土地
台銀五股	聯貸案借款	1,090,000	108.05.15~113.05.15	在建土地
台銀五股	擔保借款	281,000	108.09.05~113.09.05	營建用地
台銀五股	擔保借款	290,000	108.11.08~113.11.08	營建用地
兆豐宜蘭	擔保借款	294,560	103.06.27~109.02.27	待售土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~110.09.25	(註5)在建土地
農業金庫	擔保借款	362,000	108.01.31~113.01.31	在建土地
中華農會	擔保借款	724,600	106.05.26~110.05.26	在建土地、營建用地
五股農會	擔保借款	45,000	107.10.23~110.10.23	投資性不動產
台銀健行	擔保借款	528,500	101.01.19~110.07.19	在建土地
合 計		5,203,538		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(295,342)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(11,874)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$4,896,322</u>		

1. 本集團 109 年及 108 年度長期借款之利率區間分別為 1.59%~2.45% 及 1.84%~2.56%。
2. 截至 109 年及 108 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 5,213,900 仟元及 6,787,178 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. 銀行擔保借款償還方式：

(1) 台銀五股(契約期間：102.09.27~108.09.27)：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，若建案動工興建時，

則可停止分期攤還，剩餘本金到期償清。本集團業於 108 年 5 月全數償還本金 984,000 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。本集團已於 108 年 7 月全數提前償還本金。

(3)土銀泰山(契約期間：94.06.27~114.06.27)：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. 本集團在建工程之土建融借款(土銀泰山及兆豐金控)到期尚未完工，已核定展延。

6. 本集團羅東公正段工地完工，變更兆豐宜蘭授信條件，分別於 109 年 2 月及 7 月核定展延 6 個月及 12 個月。

7. 台灣銀行聯貸案

(1)聯貸額度 6,850,000 仟元

本公司於 108 年 4 月 26 日與聯合授信銀行團簽訂總額度 6,850,000 仟元之聯合授信合約，參貸銀行為台灣銀行(統籌主辦銀行暨管理銀行)及台灣土地銀行合計 2 家金融機構，其授信用途係為償還既有金融機構借款及支應興建淡海案工程相關支出。

(2)約定條款

授信額度	截至109年 12月31日	授信期間	年利率	授信方式
	已動用金額			
\$ 6,850,000	\$ 2,277,000	自首次動用日起算5年	機動利率 加1.004% ~1.08%	不得循環動用

依據聯合授信合約約定，本公司於貸款存續期間內，除多數聯合授信銀行另以書面同意外，本公司不得處分重要資產及權利、買回股份或減資及於有違約情事或預期違約情事發生時分派或發放任何股利等事項。

(3)聯貸主辦費

本公司舉借貸款所負擔之聯貸主辦費計 13,700 仟元，係作為相關金融負債原始衡量之減除金額；於借款期間內平均攤銷。

(4)償還方式

按月付息，本金到期清償，惟建物於完工銷售時，應以該銷售價金至少 70%按甲、乙、丙項授信餘額比例償還各分項本金。於任何情況下，本公司均應於授信期限屆期前，十足清償本案所有未清償之本金及利息。

(十八)應付公司債

	109.12.31	108.12.31
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ —	\$ 664,700
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	—	(20,620)
合 計	—	644,080
減：一年或一營業週期內到期或執行賣 回權公司債	—	(644,080)
期末餘額	\$ —	\$ —
嵌入式衍生性商品(註1)	\$ —	\$ —

(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)，107年12月因所含之投資人賣回權屆期，餘為公司債贖回價值；另因公司債贖回價值於109年10月屆期，故透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動餘額為0仟元，其明細資訊詳附註十三(附表五)。

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、106年9月12日、107年8月20日、108年8月17日及109年8月9日起依前述規定，轉換價格分

別調整為新台幣15.5元、13.5元、12.3元、11.5元及10.9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109年及108年度認列之公司債折價攤銷數(帳列「財務成本」)分別為23,446仟元及19,625仟元。
- 4. 截至109年12月1日(轉換期間結束日)止，本公司發行之國內第三次有擔保可轉換公司債面額800,000仟元已全數轉換為本公司普通股70,937仟股，帳列股本709,365仟元，詳附註六(二十一)。

(十九)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109年及108年度認列確定提撥計畫之費用總額分別為1,482仟元及1,248仟元。

(二十) 負債準備

負債準備分析如下：

項 目	109. 12. 31	108. 12. 31
流動	\$ 1,033	\$ 967
非流動	\$ 22,682	\$ 21,551

	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	
109年1月1日餘額	\$ 967	\$ -	\$ 967	\$ 21,551
本期認列負債準備	1,446	-	1,446	1,658
本期已發生且沖減	(1,380)	-	(1,380)	(527)
109年12月31日餘額	\$ 1,033	\$ -	\$ 1,033	\$ 22,682

	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	
108年1月1日餘額	\$ 849	\$ 450	\$ 1,299	\$ 23,207
本期認列負債準備	1,007	-	1,007	2,267
本期負債準備減少	-	(170)	(170)	-
本期已發生且沖減	(889)	(280)	(1,169)	(3,923)
108年12月31日餘額	\$ 967	\$ -	\$ 967	\$ 21,551

1. 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。
2. 有待法律程序決定之短期負債準備係林口 A7 案訴訟，業於 108 年 9 月達成和解並於 108 年 10 月由本公司給付原告等人共 280 仟元。

(二十一) 權益

1. 普通股股本

	109. 12. 31	108. 12. 31
額定股數(仟股)	500,000	360,000
額定股本	\$ 5,000,000	\$ 3,600,000
已發行股數(仟股)		
普通股股數	366,212	303,127
債券換股權利證書	-	2,452
合 計	366,212	305,579
已發行股本		
普通股股本	\$ 3,662,113	\$ 3,031,262
債券換股權利證書	-	24,521
合 計	\$ 3,662,113	\$ 3,055,783

(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 109 年 6 月 16 日股東常會決議修訂後之章程規定，額定資本額為 5,000,000 仟元，分為 500,000 仟股，本公司已於 109 年 7 月完成變更登記。

(3)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
109年1月1日餘額	305,579	\$ 3,031,262	\$ 24,521	\$ 3,055,783
債券換股權利證書轉換	-	24,521	(24,521)	-
可轉換公司債轉換	60,633	606,330	-	606,330
109年12月31日餘額	366,212	\$ 3,662,113	\$ -	\$ 3,662,113
108年1月1日餘額	301,833	\$ 3,018,085	\$ 244	\$ 3,018,329
債券換股權利證書轉換	-	244	(244)	-
可轉換公司債轉換	3,746	12,933	24,521	37,454
108年12月31日餘額	305,579	\$ 3,031,262	\$ 24,521	\$ 3,055,783

(4)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
小 計	4,497	44,974	
107年1月1日至107年3月23日	118	1,185	107年04月10日
107年3月24日至107年5月7日	15	148	107年05月29日
107年5月8日至107年9月26日	567	5,672	107年11月20日
107年9月27日至107年12月24日	838	8,374	108年01月22日
107年12月25日至107年12月31日	24	244	108年04月10日
小 計	1,562	15,623	

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
108年1月1日至108年3月19日	244	2,439	108年04月10日
108年3月20日至108年6月30日	41	407	108年08月01日
108年7月1日至108年9月30日	1,009	10,087	108年12月02日
108年10月1日至108年12月31日	2,452	24,521	109年04月09日
小 計	3,746	37,454	
109年1月1日至109年3月31日	2,147	21,478	109年05月13日
109年4月1日至109年6月30日	1,392	13,913	109年08月20日
109年7月1日至109年9月30日	13,910	139,105	109年12月09日
109年10月1日至109年12月1日 (轉換期間結束日)	43,184	431,834	110年01月04日
小 計	60,633	606,330	
合 計	70,937	\$ 709,365	

2. 資本公積

項 目	109.12.31	108.12.31
發行溢價	\$ 964,821	\$ 878,267
庫藏股票交易	27,031	27,031
認股權	—	30,576
合 計	\$ 991,852	\$ 935,874

	發行普通 股溢價	庫藏股票 交易	認股權	合計
109年1月1日餘額	\$ 878,267	\$ 27,031	\$ 30,576	\$ 935,874
可轉換公司債轉換	86,554	—	(30,576)	55,978
109年12月31日餘額	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ —	\$ 991,852
108年1月1日餘額	\$ 871,880	\$ 27,031	\$ 32,569	\$ 931,480
可轉換公司債轉換	6,387	—	(1,993)	4,394
108年12月31日餘額	\$ 878,267	\$ 27,031	\$ 30,576	\$ 935,874

(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(十八)之說明。

3. 保留盈餘

109 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 年度以後盈餘	583,146	170	269,549
合 計	<u>\$ 583,146</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 269,549</u>

108 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 年度以後盈餘	573,102	170	510,607
合 計	<u>\$ 573,102</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 510,607</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 109 年 6 月 16 日及 108 年 6 月 20 日經股東會決議通過之 108 年度及 107 年度盈餘分配案列示如下：

項目	108 年度		107 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	\$ 10,044		\$ 12,079	
現金股利	307,822	0.9869 元	302,117	1 元
合計	\$ 317,866		\$ 314,196	

108 年及 107 年度上述股利分配議案業經股東會決議授權董事長訂定配息基準日，分別以 109 年 8 月 9 日及 108 年 8 月 17 日為除權(息)基準日。

本公司於 110 年 3 月 23 日經董事會決議通過 109 年度盈餘分配案，擬分配股東現金股利，惟尚待 110 年 6 月 17 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	109 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 7,681	
現金股利	183,106	0.5 (註)
合 計	\$ 190,787	

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。

(4)員工酬勞及董(監)事酬勞

本公司員工酬勞與董(監)事酬勞之配發方式如下：

(A)依本公司 108 年 6 月 20 日修訂後之公司章程規定，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%為董事酬勞。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。董事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。

(B)依本公司 108 年 6 月 20 日修訂前之公司章程規定，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。

本公司於 109 年 3 月 23 日董事會決議並提 109 年 6 月 16 日股東常會報告以現金發放 108 年度員工酬勞及董事酬勞均為 1,401 仟元，其與 108 年度合併財務報表以費用列帳之金額並無差異。

本公司 109 年度員工酬勞及董事酬勞估列金額均為 924 仟元。

本公司員工酬勞及董事酬勞之估列基礎係以本期稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額，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。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。

本公司員工及董事酬勞配發議案，業經 110 年 3 月 23 日董事會決議通過。

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）事酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

（二十二）營業收入

	109 年度	108 年度
客戶合約之收入：		
房地銷貨收入	\$ 2,221,158	\$ 685,740
其他—租賃收入	10,175	10,071
合 計	<u>\$ 2,231,333</u>	<u>\$ 695,811</u>
收入認列時點：		
於某一時點	\$ 2,221,158	\$ 685,740
隨時間逐步滿足	10,175	10,071
合 計	<u>\$ 2,231,333</u>	<u>\$ 695,811</u>

1. 本集團 109 年及 108 年度建案銷售地區均於台灣地區。
2. 本集團截至 109 年及 108 年 12 月 31 日已簽訂之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

	已簽約合約金額	預計認列收入年度
109年12月31日	<u>\$ 2,562,395</u>	110
108年12月31日	<u>\$ 3,402,662</u>	109~110

(二十三)其他收入

	109 年度	108 年度
利息收入	\$ 663	\$ 278
股利收入	1,558	1,335
其他收入—其他	4,623	6,834
合 計	<u>\$ 6,844</u>	<u>\$ 8,447</u>

(二十四)其他利益及損失

	109 年度	108 年度
處分不動產(營建用地)利益	\$ —	\$ 173,350
處分不動產、廠房及設備利益	—	590
處分投資性不動產利益	6,911	—
什項支出	(5,111)	—
合 計	<u>\$ 1,800</u>	<u>\$ 173,940</u>

(二十五)財務成本

	109 年度	108 年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ 123,528	\$ 110,847
聯貸主辦費用攤銷	2,740	1,826
應付公司債折價攤銷	23,446	19,625
押金設算息	18	17
合約負債設算利息	8,654	6,215
租賃負債利息	1,147	—
小 計	159,533	138,530
減：符合要件之資產資本化金額	(132,405)	(138,520)
合 計	<u>\$ 27,128</u>	<u>\$ 10</u>

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	109 年度	108 年度
待售房屋	\$ 15,749	\$ 10,290
在建房屋	115,759	128,230
預付土地款	897	—
合 計	<u>\$ 132,405</u>	<u>\$ 138,520</u>

(二十六)費用性質之額外資訊

	109 年度	108 年度
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 616	\$ 868
投資性不動產之折舊	5,430	5,340
無形資產之攤銷	286	310
合 計	<u>\$ 6,332</u>	<u>\$ 6,518</u>

(二十七)員工福利費用

	109 年度	108 年度
薪資費用	\$ 32,776	\$ 27,298
勞健保費	2,645	2,533
退休金費用	1,482	1,248
董事酬金	2,934	3,141
其他員工福利費用	3,304	2,032
合 計	<u>\$ 43,141</u>	<u>\$ 36,252</u>

1. 109 年及 108 年度之員工人數分別為 42 人及 37 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 6 人及 5 人。

2. 有關員工及董監酬勞資訊，詳附註六(二十一)。

(二十八)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

項 目	109 年度	108 年度
本期所得稅費用	\$ 710	\$ 904
土地增值稅	14,829	21,369
遞延所得稅費用(減少)增加	(1,592)	16,084
以前年度所得稅調整	—	(2)
以前年度核定補繳所得稅	496	1,700
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 14,443</u>	<u>\$ 40,055</u>

(2)本集團 109 年及 108 年度認列於其他綜合損益下之所得稅費用均為 0 仟元。

2. 本集團遞延所得稅負債之項目分析如下：

(1)遞延所得稅負債

	109.1.1	認列於損益	109.12.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (35,688)</u>	<u>\$ 1,592</u>	<u>\$ (34,096)</u>
	108.1.1	認列於損益	108.12.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (19,604)</u>	<u>\$ (16,084)</u>	<u>\$ (35,688)</u>

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本集團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 24,182 仟元及 24,688 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	109年度	108年度
稅前淨利	\$ 91,251	\$ 140,498
按適用稅率(20%)計算之稅額	18,250	28,099
差異原因：		
土地交易免稅所得	(12,135)	(9,446)
未實現存貨跌價損失回轉	-	(5,364)
不計入所得額之股利收入	(312)	(267)
在建及待售房屋資本化利息	(26,301)	(27,704)
採用權益法之投資減資彌補虧損	-	(4,200)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資彌補虧損	-	(335)
其他依稅法調整	20,861	4,356
當期產生之虧損扣抵	347	15,765
本期所得稅費用	710	904
土地增值稅	14,829	21,369
遞延所得稅費用(減少)增加	(1,592)	16,084
以前年度所得稅調整	-	(2)
以前年度核定補繳所得稅	496	1,700
認列於損益之所得稅費用	\$ 14,443	\$ 40,055

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 日起由 17%(106 年度適用)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。此外，自 107 年度起，未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

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	109年度	109年度		
	母公司	母公司	子公司	合計
本期所得稅費用	\$ -	\$ -	\$ 710	\$ 710
減：暫繳及扣繳稅款	(8)	-	(452)	(452)
本期應(退)付所得稅	(8)	-	258	258
加：以前年度核定補繳稅款	-	496	-	496
以前年度應收所得稅退稅款	(13)	-	-	-
合併承擔所得稅負債	-	258	(258)	-
預付土地增值稅	(1,297)	-	-	-
本期所得稅(資產)負債	(\$ 1,318)	\$ 754	\$ -	\$ 754

項 目	108年度	108年度		
	母公司	母公司	子公司	合計
本期所得稅費用	\$ -	\$ -	\$ 904	\$ 904
減：暫繳及扣繳稅款	(13)	-	(412)	(412)
本期應(退)付所得稅	(13)	-	492	492
本期所得稅(資產)負債	(\$ 13)	\$ -	\$ 492	\$ 492

6. 截至 109 年 12 月 31 日止，尚未使用之虧損扣抵最後抵減期限及餘額如下：

發生年度	最後抵減年度	金 額
108 年	118 年	\$ 82,826
109 年	119 年	177
	合 計	\$ 83,003

7. 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 107 年度，並繳清稅款。

(二十九)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。

	109年度		
	稅後淨利	加權平均 股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘	\$ 76,808	311,673	\$ 0.25
稀釋每股盈餘			
本期淨利	\$ 76,808	311,673	
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	-	
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 76,808	\$ 311,673	\$ 0.25
	108年度		
	稅後淨利	加權平均 股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘	\$ 100,443	302,189	\$ 0.33
稀釋每股盈餘			
本期淨利	\$ 100,443	302,189	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
一可轉換公司債	15,798	61,189	
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 116,241	\$ 363,378	\$ 0.32

(三十)營業租賃協議

1. 本集團以營業租賃方式出租資產予承租人作為辦公室、住宅、店面及停車場使用。109 年及 108 年度分別認列 10,175 仟元及 10,071 仟元之租金收入。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項 目	109.12.31	108.12.31
一年內	\$ 10,897	\$ 10,137
超過一年但未超過五年	13,946	20,859
超過五年	23	37
合計	<u>\$ 24,866</u>	<u>\$ 31,033</u>

2. 本集團以營業租賃方式承租影印機及看板廣告等，依約支付固定租金。109 年及 108 年度分別認列 1,818 仟元及 240 仟元之租金支出。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項 目	109.12.31	108.12.31
一年內	\$ 488	\$ 308
超過一年但未超過五年	121	47
超過五年	—	—
合計	<u>\$ 609</u>	<u>\$ 355</u>

(三十一)來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	應付 短期票券	長期借款 (含一營業週期 內到期部分)	租賃負債	其他	來自籌資活動 之負債總額
109年1月1日	\$ 300,000	\$ 124,707	\$ 5,191,664	\$ —	\$ 1,661	\$ 5,618,032
籌資現金流量之變動	(100,000)	(55,000)	793,332	(387)	134	638,079
非現金之變動：						
攤銷聯貸銀行主辦費用	—	—	2,740	—	—	2,740
新增租賃	—	—	—	328,786	—	328,786
應付短期票券折價	—	226	—	—	—	226
109年12月31日	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 69,933</u>	<u>\$ 5,987,736</u>	<u>\$ 328,399</u>	<u>\$ 1,795</u>	<u>\$ 6,587,863</u>

	短期借款	應付 短期票券	長期借款 (含一營業週期 內到期部分)	租賃負債	其他	來自籌資活動 之負債總額
108年1月1日	\$ 286,000	\$ 259,781	\$ 3,682,434	\$ —	\$ 1,073	\$ 4,229,288
籌資現金流量之變動	14,000	(135,000)	1,521,104	—	588	1,400,692
非現金之變動：						
未攤銷聯貸銀行主辦費用	—	—	(11,874)	—	—	(11,874)
應付短期票券折價	—	(74)	—	—	—	(74)
108年12月31日	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 124,707</u>	<u>\$ 5,191,664</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 1,661</u>	<u>\$ 5,618,032</u>

(三十二)非現金交易之籌資活動

本集團於 109 年及 108 年度之非現金交易籌資活動如下：
可轉換公司債轉換為普通股，詳附註六(二十一)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及與本集團之關係

關係人名稱	與本集團之關係
樂笑爽(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司(已於 109 年 9 月 30 日解散)
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
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
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(與本公司簡易合併，合併基準日為 109 年 10 月 31 日)
安生營造(股)公司	該公司過半數董事為本公司董事長之二親等以內親屬
中福營造(股)公司	本公司之實質關係人
廣春成建設(股)公司	本公司之實質關係人
麗鑫綜合百貨(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
月眉國際開發(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
麗豐資產管理(股)公司	本公司之實質關係人
楊 0 翔	本公司副總經理之二親等以內親屬(本公司副總經理於 109 年 9 月 11 日退休)
堡石營造(股)公司	本公司之實質關係人
鍾 0 霖	本公司營建處協理
陳 0 予	本公司營建處協理之配偶

(二)本集團與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 銷貨

關係人名稱	109 年度	108 年度
楊 0 翔(註 2)	\$ —	\$ 30,483
鍾 0 霖(註 1、2)	11,732	—
合 計	\$ 11,732	\$ 30,483

註 1：指定過戶予其配偶陳 0 予。

註 2：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. 進貨

(1) 明細如下：

關係人名稱	109 年度	108 年度
安生營造(股)公司	\$ 666,662	\$ 1,006,485
中福營造(股)公司	746,794	444,000
合 計	\$ 1,413,456	\$ 1,450,485

(2) 截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司與下列關係人已簽訂但尚未結清之工程合約資訊如下：

① 安生營造(股)公司：

109 年 12 月 31 日：

工地別	承包方式	(不含稅) 合約總價款	已付金額	未付金額
新莊副都心案	包工包料	\$ 466,624	\$ 447,132	\$ 19,492
羅東公正段	包工包料	313,689	312,780	909
桃園會稽段	包工包料	870,286	843,802	26,484
台中振興段 8 地號	包工包料	1,173,987	851,140	322,847
台中練武段	包工包料	384,857	100,063	284,794
合 計		\$ 3,209,443	\$ 2,554,917	\$ 654,526

108 年 12 月 31 日：

工地別	承包方式	(不含稅) 合約總價款	已付金額	未付金額
新莊副都心案	包工包料	\$ 466,624	\$ 418,795	\$ 47,829
羅東公正段	包工包料	313,689	306,988	6,701
桃園會稽段	包工包料	870,286	728,864	141,422
台中振興段 8 地號	包工包料	1,173,987	451,479	722,508
台中練武段	包工包料	384,857	3,849	381,008
合 計		\$ 3,209,443	\$ 1,909,975	\$ 1,299,468

② 中福營造(股)公司：

109 年 12 月 31 日：

工地別	承包方式	(不含稅) 合約總價款	已付金額	未付金額
淡海案	包工包料	\$ 6,519,200	\$ 1,211,387	\$ 5,307,813

108 年 12 月 31 日：

工地別	承包方式	(不含稅) 合約總價款	已付金額	未付金額
淡海案	包工包料	\$ 4,203,200	\$ 383,000	\$ 3,820,200

③ 堡石營造(股)公司：

109 年 12 月 31 日：

工地別	承包方式	(不含稅) 合約總價款	已付金額	未付金額
桃園三民段 A 案	包工包料	\$ 193,125	\$ —	\$ 193,125

108 年 12 月 31 日：無。

上開工程合約價款係依工程進度付款，其交易條件與非關係人並無顯著不同。

3. 其他應收款－關係人

關係人名稱	109.12.31	108.12.31
樂芙爽(股)公司	\$ —	\$ 8,750
減：備抵損失	—	(8,750)
淨額	\$ —	\$ —

4. 預付款項

關係人名稱	109.12.31	108.12.31
麗寶建設(股)公司	\$ 5	\$ 4
堡石營造(股)公司(註)	1,087	—
合 計	\$ 1,092	\$ 4

註：係新竹中興段圍籬工程，合約總價(未稅)為 1,087 仟元，已付金額為 978 仟元。

5. 應付帳款－關係人

關係人名稱	109.12.31	108.12.31
安生營造(股)公司	\$ 77,604	\$ 74,914
中福營造(股)公司	114,878	68,250
堡石營造(股)公司	114	—
合 計	\$ 192,596	\$ 143,164

6. 其他應付款項－關係人

關係人名稱	109.12.31	108.12.31
安生營造(股)公司	\$ 18,607	\$ 2,502
福容大飯店(股)公司	50	—
合 計	\$ 18,657	\$ 2,502

註：其他應付款項－關係人－安生營造(股)公司係來自進貨交易之應付工程保留款。

7. 租金收入

承租人	座落地點	租期	109年度	
			每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	109.01.01～ 109.12.31	\$ 3	\$ 34
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	109.01.01～ 109.12.31	\$ 3	\$ 34

承租人	座落地點	租期	108年度	
			每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	108.01.01～ 108.12.31	\$ 3	\$ 34
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	108.01.01～ 108.12.31	\$ 3	\$ 34

8. 租金支出

出租人	座落地點	租期	109年度	
			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	109.01.01～	\$ 5	\$ 62
	倉庫及檔案室	109.12.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	臨時租賃		\$ 23

出租人	座落地點	租期	108年度	
			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	108.01.01～	\$ 5	\$ 62
	倉庫及檔案室	108.12.31		

9. 營業費用(不含租金支出)

關係人名稱	109 年度	108 年度
福容大飯店(股)公司	\$ 2,147	\$ 4,104
福隆貝悅大飯店(股)公司	29	78
寶贊開發事業(股)公司	527	428
麗寶建設(股)公司	551	573
春之彩國際有限公司	562	11
麗鑫綜合百貨(股)公司	6	13
月眉國際開發(股)公司	13	4
中福營造(股)公司	23	—
合 計	\$ 3,858	\$ 5,211

上述與關係人交易之營業費用明細如下：

項 目	109 年度	108 年度
交際費	\$ 2,562	\$ 4,229
職工福利	472	333
廣告費	171	114
水電費	70	80
修繕費	9	11
其他費用	560	431
旅 費	9	13
保險費	5	—
合 計	\$ 3,858	\$ 5,211

10. 在建費用

關係人名稱	項目	109年度	108年度
福容大飯店(股)公司	在建費用-交際費	\$ 13	\$ -

11. 對主要管理階層之獎酬

項 目	109 年度	108 年度
短期員工福利	\$ 10,550	\$ 9,722
退職後福利	161	158
合 計	\$ 10,711	\$ 9,880

12. 其他交易

- (1)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，擔保債權額度為 50,000 仟元。已於 108 年 7 月過戶出售上述岡山土地並解除債權擔保。
- (2)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。
- (3)廣春成建設(股)公司於 107 年 1 月為本公司桃園會稽段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，該案已於 109 年 5 月完工取得使用執照。
- (4)本公司於 107 年 9 月依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之同業履約保證連帶擔保，截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，為寶贊開發事業(股)公司提供其板橋區江翠段工程之同業連帶保證金額分別為 765,439 仟元及 1,007,439 仟元，詳附表一。

(5)本集團於108年7月支付予麗豐資產管理(股)公司銷售岡山土地之服務費2,381仟元，帳列處分不動產(營建用地)利益減項。

(6)本公司於108年7月出售設備予安生營造(股)公司，出售價款為35仟元，帳列其他收入。

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，其明細如下：

資產名稱	109.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,646	長期借款擔保
投資性不動產	224,059	長期借款擔保
存貨－在建土地	2,954,350	長期借款擔保
存貨－待售房地	1,832,534	應付短期票券擔保
		長期借款擔保
存貨－營建用地	2,146,366	長期借款擔保
存貨－地上權權利金	603,638	長期借款擔保
存貨－使用權資產	148,237	長期借款擔保
其他金融資產－流動	7,784	履約保證信託專戶
合 計	<u>\$ 7,932,504</u>	

資產名稱	108.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,806	長期借款擔保
投資性不動產	225,034	長期借款擔保
存貨－在建土地	5,504,012	長期借款擔保
存貨－待售房地	481,676	應付短期票券擔保
		長期借款擔保
存貨－營建用地	826,977	長期借款擔保
其他金融資產－流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
合 計	<u>\$ 7,219,465</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109年及108年12月31日止，合約總價分別為9,921,768仟元及7,412,643仟元，已付金額分別為3,766,304仟元及2,292,975仟元，其中未付金額分別為6,155,464仟元及5,119,668仟元，依工程完工進度陸續支付。

(二)截至109年及108年12月31日止，本集團已簽訂重大之購地及地上權合約金額分別為1,463,080仟元及0仟元，已付金額分別為389,174仟元及0仟元，帳列存貨－預付土地款項下。

- (三)本公司發行國內第三次有擔保可轉換公司債，已於109年12月1日到期，截至108年12月31日止由台灣銀行擔任保證銀行，並提供保證額度為715,113仟元。
- (四)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，擔保債權額度為50,000仟元。已於108年7月過戶出售上述岡山土地並解除債權擔保。
- (五)本公司於107年9月依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之同業履約保證連帶擔保，截至109年及108年12月31日止，為寶贊開發事業(股)公司提供其板橋區江翠段工程之同業連帶保證金額分別為765,439仟元及1,007,439仟元，詳附表一。

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	109.12.31	108.12.31
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 108,526	\$ 85,114
應收票據及帳款	39,086	31,234
其他應收款	486	—
其他金融資產-流動	7,784	166,070
存出保證金	8,536	1,269
長期應收票據及款項	25,708	2,556
合 計	<u>\$ 190,126</u>	<u>\$ 286,243</u>
金融負債	109.12.31	108.12.31
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 200,000	\$ 300,000
應付短期票券	69,933	124,707
應付票據及帳款(含關係人)	232,172	157,139
(接下頁)		

(承上頁)

其他應付款(含關係人)	56,417	34,899
其他流動負債－其他	44,884	4,923
長期借款(含－營業週期內到期長期借款)	5,987,736	5,191,664
存入保證金	1,795	1,661
租賃負債	328,399	—
合 計	<u>\$ 6,921,336</u>	<u>\$ 5,814,993</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。

本集團以公允價值衡量之金融資產及負債依其性質及公允價值等級之基礎分類列示如下：

重複性非衍生資產	109.12.31			
	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	\$ 518	—	\$ —	\$ 518
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	2,979	—	—	2,979
非上市(櫃)公司股票	—	—	21,550	21,550
合 計	<u>\$ 3,497</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 21,550</u>	<u>\$ 25,047</u>

重複性公允價值揭露

投資性不動產	\$	-	\$	-	\$	590,997	\$	590,997
	108.12.31							
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	\$	511	-	\$	-	\$	511	
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		2,221	-		-		2,221	
非上市(櫃)公司股票		-	-		16,613		16,613	
合 計	\$	2,732	\$	-	\$	16,613	\$	19,345
重複性公允價值揭露								
投資性不動產	\$	-	\$	-	\$	567,985	\$	567,985
一年或一營業週期內到期 或執行賣回權公司債	\$	-	\$	634,124	\$	-	\$	634,124

109 年及 108 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

- 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)。
- 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。
- 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(九)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：

109 年 12 月 31 日：

	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感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-股票	市場法	股票價格淨值比	價值乘數(1.81-2.21)	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%，對本公司權益將增加2,149仟元/減少2,141仟元
	市場法	流動性折價比率	流動性折價比率(25%-35%)	流動性折價比率越高，公允價值估計數越低	流動性折價比率上升(下降)5%，對本公司權益將減少1,535仟元/增加1,543仟元

108 年 12 月 31 日：

	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感度分析價值關係
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-股票	市場法	股票價格淨值比	價值乘數 (1.40-1.71)	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%，對本公司權益將增加1,713仟元/減少1,609仟元
	市場法	股價波動度	股價波動度 (10.71%-20.71%)	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%，對本公司權益將減少1,147仟元/增加1,166仟元

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之現金流出 62,577 仟元及 56,164 仟元。

c. 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。

109 年及 108 年 12 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 109 年及 108 年度之權益影響分別為 35 仟元及 27 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主要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，若有客戶款項不足需辦理分期付款者，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

本集團透過管理及監控集團流動資金需求、銀行融資額度使用狀況等，維持足夠之資金以支應營運所需及確保借款合同條款之遵循，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

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櫃公司股票(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。

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(含本金及利息)。

109 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	\$ 202,018	\$ —	\$ —	\$ 202,018
應付短期票券	70,000	—	—	70,000
應付票據	16,254	—	—	16,254
應付帳款(含關係人)	215,918	—	—	215,918
其他應付款(含關係人)	27,725	28,692	—	56,417
租賃負債	8,568	17,136	572,537	598,241
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	2,019,823	660,345	3,601,440	6,281,608
合 計	<u>\$ 2,560,306</u>	<u>\$ 706,173</u>	<u>\$ 4,173,977</u>	<u>\$ 7,440,456</u>

108 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	\$ 303,795	\$ —	\$ —	\$ 303,795
應付短期票券	125,000	—	—	125,000
應付票據	7,609	—	—	7,609
應付帳款(含關係人)	149,530	—	—	149,530
其他應付款(含關係人)	28,800	6,099	—	34,899
應付公司債(含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	669,916	—	—	669,916
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	411,048	3,034,814	2,072,378	5,518,240
合 計	<u>\$ 1,695,698</u>	<u>\$ 3,040,913</u>	<u>\$ 2,072,378</u>	<u>\$ 6,808,989</u>

本集團並不預期到期日之現金流量發生時點會有顯著提早或實際金額會有顯著不同之情事。

(三) 新型冠狀病毒對於全球供應鏈及消費需求皆造成衝擊，但本集團開發興建及出售房地主要於國內，故截至報告日止，對本集團繼續經營之能力並無重大影響。

(四) 未決訴訟案

本公司林口 A7 案承購戶 A 君於 109 年 3 月起訴請求本公司將其承購房屋漏水處加以修復並修繕裝潢，並請求本公司賠償 170 仟元，惟本公司派員檢視並未發現系爭房屋天花板有漏水情形，且系爭房屋保固期間業已屆滿，本公司認為原告請求顯無理由，故未估計入帳，本案尚由台灣桃園地方法院桃園簡易庭(案號：109 年桃簡字第 739 號)審理中。

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：詳附表三。
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：詳附表四。
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：詳附表五。

(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：詳附表六。

(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)主要股東資訊：詳附表七。

(五)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：詳附表八。

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109年及108年度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 109 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	被背書保證對象		對單一企業背書 保證限額 (註3)	本期最高背書 保證餘額 (註4)	期末背書保 證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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3)	屬母公司對 子公司背書 保證(註7)	屬子公司對 母公司背書 保證(註7)	屬對大陸 地區背書 保證(註7)
		公 司 名 稱	關 係 (註2)										
0	名軒開發 (股)公司	寶贊開發事 業(股)公司	7	\$ 1,102,839	\$ 1,030,000	\$ 857,439	\$ 765,439	\$ -	15.55%	\$ 2,757,098	N	N	N

註 1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填 0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 7 種，標示種類即可：

1. 有業務往來之公司。
2. 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
3. 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
4. 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
5. 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
7. 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註 3：1. 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。

2. 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 4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

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

註 6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

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

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 109 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 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	安泰商業銀行(股)公司	無	32,126	518	—	518	註二
	股 票	信東生技(股)公司	無	767,452	21,550	0.46	21,550	註一
	股 票	大中鋼鐵(股)公司	無	22	—	—	—	
	股 票	亞太電信(股)公司	無	294,944	2,979	0.01	2,979	註二
			合 計		24,529		24,529	

註一：股票價值係按市場法評估計算，詳附註十二(二)。

註二：係按 109 年 12 月底收盤價計算。

名軒開發股份有限公司及其子公司

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

民國 109 年度

附表三

單位：新臺幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
名軒開發(股)公司	高雄鳳山區土地地上權 (存貨-地上權權利金)	簽約日 109.8.21	\$ 602,890	已全數付清	財政部國有財產署南區分署	無	-	-	-	-	公開招標	建屋出售	N
		設定日 109.9.15											
名軒開發(股)公司	苗栗縣後龍鎮維真段2地號 (存貨-預付土地款)	得標日 109.8.13	\$ 595,600	依合約規定分期付款(已付金額137,296仟元)	苗栗縣政府	無	-	-	-	-	公開標購	建屋出售	N
		簽約日 109.9.18											
名軒開發(股)公司	苗栗縣後龍鎮龍椅段413號 (存貨-預付土地款)	得標日 109.8.13	\$ 153,600	依合約規定分期付款(已付金額37,714仟元)	苗栗縣政府	無	-	-	-	-	公開標購	建屋出售	N
		簽約日 109.9.18											
名軒開發(股)公司	台北中正區土地地上權 (存貨-預付土地款)	得標日 109.12.14	\$ 713,880	依合約規定付款(已付金額214,164仟元)	財政部國有財產署北區分署	無	-	-	-	-	公開招標	建屋出售	N
		簽約日 109.12.23											
		設定日 110.01.25											

名軒開發股份有限公司及其子公司
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
民國 109 年度

附表四

單位：新台幣仟元

進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同之 情 形 及 原 因		應 收 (付) 票 據 、 帳 款		備註
			進 (銷) 貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔總應收(付)票 據、帳款之比率	
本公司	安生營造(股) 公司	其他關係人	進貨	\$ 666,662	27.72%	50%-60 日內 50%-現金	依合約 計價	一般廠商 30 日 或 60 日內	\$ (77,604)	(33.43%)	註 1、2
本公司	中福營造(股) 公司	其他關係人	進貨	\$ 746,794	31.05%	50%-60 日內 50%-現金	依合約 計價	一般廠商 30 日 或 60 日內	\$(114,878)	(49.48%)	註 1

註 1：本公司與關係人簽訂工程合約情形，詳附註七。

註 2：本公司向關係人之進貨中，另含尚未支付之工程保留款 18,607 仟元，帳列其他應付款-關係人，詳附註七。

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 109 年 12 月 31 日

附表五

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	109.12.31	108.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$ —	\$ —

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)-流動項下，107 年 12 月 1 日投資人賣回權屆期，餘為公司債贖回價值，於 109 年 10 月 22 日屆期。109 年及 108 年度認列所產生之評價(損)益均為 0 仟元。

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 109 年 12 月 31 日

附表六

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	—	149,000	—	—	—	2,842	2,842	(註1)
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	—	—	—	—	—	(註2)	—	—
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	—	—	—	—	—	(註2)	—	—

註1：本公司於109年9月24日董事會決議與子公司興博建設(股)公司進行簡易合併，合併基準日為109年10月31日，本公司為合併後之存續公司，興博建設(股)公司為合併後之消滅公司。

註2：樂芙爽(股)公司已於109年9月30日解散並經主管機關核准，業已辦理清算完結，尚待法院核准。

名軒開發股份有限公司及其子公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表七

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例
名盛投資股份有限公司	35,173,881	9.60%
百翔投資股份有限公司	31,251,609	8.53%
吳寶田	21,153,888	5.77%

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

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 109 年 12 月 31 日

附表八

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	\$ 10	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	租金支出	10	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，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。