

股票代碼：1442

名軒開發股份有限公司
財 務 報 表
民國 111 年及 110 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

財務報表目錄

項	目	頁次
壹、封	面	
貳、目	錄	
參、會計師核閱報告		I
肆、資產負債表		1~2
伍、綜合損益表		3
陸、權益變動表		4
柒、現金流量表		5~6
捌、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		8~17
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		19~42
七、關係人交易		42~47
八、質押之資產		47~48
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		48
十、重大之災害損失		48
十一、重大之期後事項		48
十二、其 他		48~55
十三、附註揭露事項		
(一)重大交易事項相關資訊		55、57~59
(二)轉投資事業相關資訊		55
(三)大陸投資資訊		55
(四)主要股東資訊		55、60
十四、營運部門資訊		56

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民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之資產負債表暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及財務報表附註(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」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報表作成結論。

範圍

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。

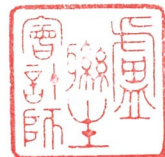
結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開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及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 34 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民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之財務績效及現金流量之情事。

惠眾聯合會計師事務所

會計師：項文婷

會計師：盧聯生



證券主管機關核准文號：金管證六字第 0950106502 號

台財證六字第 0910156783 號

中華民國 111 年 5 月 10 日

111年及110年3月31日 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

資產負債表

民國111年3月31日、110年12月31日及110年3月31日

單位：新台幣仟元

資產		111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日		
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	四、六	\$ 148,148	1.02	\$ 212,130	1.51	\$ 101,818	0.74
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	525	-	525	-	499	-
1150	應收票據淨額	四、六	3,494	0.02	3,551	0.03	2,596	0.02
1170	應收帳款淨額	四、六	27,308	0.19	18,195	0.13	30,028	0.22
1200	其他應收款		16	-	-	-	981	0.01
1220	本期所得稅資產	四、六	8	-	21	-	21	-
130x	存貨	四、六、七、八	13,222,661	91.12	12,874,659	91.36	12,741,214	92.11
1410	預付款項	七	180,251	1.25	182,810	1.30	140,569	1.01
1476	其他金融資產-流動	六、八	156,781	1.08	50,332	0.36	1,439	0.01
1479	其他流動資產-其他		1,355	0.01	1,291	0.01	1,250	0.01
1480	取得合約之增額成本-流動	四	72,562	0.50	35,894	0.25	106,527	0.77
11xx	流動資產合計		13,813,109	95.19	13,379,408	94.95	13,126,942	94.90
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	26,775	0.18	27,223	0.19	24,367	0.18
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	24,403	0.17	24,352	0.17	24,712	0.18
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	611,776	4.22	623,141	4.42	624,466	4.52
1780	無形資產	四、六	705	-	806	0.01	391	-
1920	存出保證金		8,555	0.06	7,945	0.06	8,640	0.06
1930	長期應收票據及款項	四、六	5,989	0.04	8,408	0.06	22,510	0.16
1980	其他金融資產－非流動	六、八	19,691	0.14	19,691	0.14	-	-
15xx	非流動資產合計		697,894	4.81	711,566	5.05	705,086	5.10
1xxx	資產總額		\$ 14,511,003	100.00	\$ 14,090,974	100.00	\$ 13,832,028	100.00

(接下頁)

(承上頁)

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益 會計項目	附註	111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日	
			金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	六	\$ 455,020	3.14	\$ 455,980	3.24	\$ 225,000	1.63
2110	應付短期票券	六	23,967	0.16	39,963	0.28	54,925	0.40
2130	合約負債－流動	四、六	154,160	1.06	73,995	0.53	498,983	3.61
2150	應付票據		90,773	0.63	16,164	0.11	21,205	0.15
2160	應付票據－關係人	七	-	-	-	-	157,573	1.14
2170	應付帳款		13,602	0.09	15,599	0.11	18,151	0.13
2180	應付帳款－關係人	七	109,195	0.75	241,420	1.71	39,871	0.29
2200	其他應付款	六	97,295	0.67	87,538	0.62	45,196	0.33
2220	其他應付款項－關係人	七	30,937	0.21	30,953	0.22	18,607	0.13
2230	本期所得稅負債	四、六	1,209	0.01	-	-	-	-
2250	負債準備－流動	六	1,316	0.01	1,065	0.01	1,227	0.01
2280	租賃負債－流動	四、六	2,331	0.02	2,320	0.02	2,259	0.02
2310	預收款項	四、七	125	-	75	-	101	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	816	0.01	81,172	0.58	1,959,113	14.16
2399	其他流動負債－其他		1,542	0.01	1,985	0.01	45,113	0.33
21xx	流動負債合計		<u>982,288</u>	<u>6.77</u>	<u>1,048,229</u>	<u>7.44</u>	<u>3,087,324</u>	<u>22.33</u>
	非流動負債							
2540	長期借款	六	7,295,491	50.27	6,813,011	48.35	4,799,446	34.70
2552	保固之長期負債準備	四、六	22,374	0.15	23,061	0.16	22,104	0.16
2570	遞延所得稅負債	四、六	34,432	0.24	30,582	0.22	36,374	0.26
2580	租賃負債－非流動	四、六	327,232	2.26	327,819	2.33	325,582	2.35
2645	存入保證金		1,744	0.01	1,775	0.01	1,994	0.01
25xx	非流動負債合計		<u>7,681,273</u>	<u>52.93</u>	<u>7,196,248</u>	<u>51.07</u>	<u>5,185,500</u>	<u>37.48</u>
2xxx	負債總額		<u>8,663,561</u>	<u>59.70</u>	<u>8,244,477</u>	<u>58.51</u>	<u>8,272,824</u>	<u>59.81</u>
	股本							
3110	普通股股本	六	3,662,113	25.24	3,662,113	25.99	3,662,113	26.48
3100	股本合計		<u>3,662,113</u>	<u>25.24</u>	<u>3,662,113</u>	<u>25.99</u>	<u>3,662,113</u>	<u>26.48</u>
3200	資本公積	六	<u>991,852</u>	<u>6.84</u>	<u>991,852</u>	<u>7.04</u>	<u>991,852</u>	<u>7.17</u>
	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六	590,827	4.07	590,827	4.19	583,146	4.21
3320	特別盈餘公積	六	170	-	170	-	170	-
3350	未分配盈餘	六	595,307	4.10	593,914	4.22	314,738	2.28
3300	保留盈餘合計		<u>1,186,304</u>	<u>8.17</u>	<u>1,184,911</u>	<u>8.41</u>	<u>898,054</u>	<u>6.49</u>
3400	其他權益		<u>7,173</u>	<u>0.05</u>	<u>7,621</u>	<u>0.05</u>	<u>7,185</u>	<u>0.05</u>
3xxx	權益總額		<u>5,847,442</u>	<u>40.30</u>	<u>5,846,497</u>	<u>41.49</u>	<u>5,559,204</u>	<u>40.19</u>
3x2x	負債及權益總額		<u>\$ 14,511,003</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 14,090,974</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 13,832,028</u>	<u>100.00</u>

(請參閱後附財務報表附註－該附註係本財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



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

綜合損益表

民國111年及110年1月1日至3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	111年第一季		110年第一季	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六、七	\$ 194,434	100.00	\$ 361,293	100.00
5000	營業成本	四、六	166,532	85.65	273,348	75.66
5900	營業毛利		27,902	14.35	87,945	24.34
	營業費用					
6100	推銷費用	四	8,143	4.19	12,209	3.38
6200	管理費用		22,605	11.62	24,512	6.78
6000	營業費用合計	七	30,748	15.81	36,721	10.16
6900	營業(損失)利益		(2,846)	(1.46)	51,224	14.18
	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六	592	0.31	845	0.23
7020	其他利益及損失	六	11,748	6.04	1,207	0.34
7050	財務成本	六	(856)	(0.44)	(2,259)	(0.63)
7000	營業外收入及支出合計		11,484	5.91	(207)	(0.06)
7900	稅前淨利		8,638	4.45	51,017	14.12
7950	所得稅費用	四、六	(7,245)	(3.73)	(5,828)	(1.61)
8200	本期淨利		1,393	0.72	45,189	12.51
	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	(448)	(0.23)	(181)	(0.05)
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		(448)	(0.23)	(181)	(0.05)
8300	其他綜合損益(淨額)		(448)	(0.23)	(181)	(0.05)
8500	本期綜合損益總額		\$ 945	0.49	\$ 45,008	12.46
	每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 0.004		\$ 0.12	

(請參閱後附財務報表附註—該附註係本財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



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

權益變動表

民國111年及110年1月1日至3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	股本合計	普通股溢價	庫藏股票 交易	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	權益總額
111年1月1日餘額	\$ 3,662,113	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 590,827	\$ 170	\$ 593,914	\$ 1,184,911	\$ 7,621	\$ 5,846,497
111年第一季淨利	-	-	-	-	-	-	-	1,393	1,393	-	1,393
111年第一季其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(448)	(448)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,393	1,393	(448)	945
111年3月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 590,827	\$ 170	\$ 595,307	\$ 1,186,304	\$ 7,173	\$ 5,847,442
110年1月1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
110年第一季淨利	-	-	-	-	-	-	-	45,189	45,189	-	45,189
110年第一季其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181)	(181)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	45,189	45,189	(181)	45,008
110年3月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 583,146	\$ 170	\$ 314,738	\$ 898,054	\$ 7,185	\$ 5,559,204

(請參閱後附財務報表附註—該附註係本財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



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

現金流量表

民國111年及110年1月1日至3月31日

單位：新臺幣仟元

	111年第一季	110年第一季
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 8,638	\$ 51,017
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,772	1,535
攤銷費用	101	60
預期信用減損損失	1	-
利息費用	856	2,259
利息收入	(122)	(320)
處分不動產(營建用地)損失	4	-
處分投資性不動產利益	(11,752)	(1,207)
其他項目－存貨跌價損失	2,549	3,705
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據減少(增加)	926	(4,334)
應收帳款(增加)減少	(7,442)	14,312
其他應收款增加	(16)	(495)
存貨增加	(312,646)	(878,629)
預付款項減少(增加)	2,559	(29,472)
其他流動資產－其他(增加)減少	(64)	263
其他金融資產(增加)減少	(106,449)	6,345
取得合約之增額成本(增加)減少	(36,668)	836
合約負債增加	79,794	71,857
應付票據增加	74,398	4,951
應付票據－關係人增加	-	157,573
應付帳款減少	(1,997)	(5,171)
應付帳款－關係人減少	(132,225)	(152,725)
其他應付款增加	8,688	8,775
其他應付款項－關係人減少	(16)	(50)
負債準備減少	(436)	(384)
預收款項增加	50	64
其他流動負債(減少)增加	(443)	229
營運產生之現金流出	(429,940)	(749,006)
收取之利息	-	2
支付之利息	(38,039)	(38,994)
退還之所得稅	13	-
支付之所得稅	(2,186)	(3,007)
營業活動之淨現金流出	(470,152)	(791,005)

(接下頁)

名軒開發股份有限公司

現金流量表

民國111年及110年1月1日至3月31日

(承上頁)	111年第一季	110年第一季
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備價款	(227)	(222)
處分不動產(營建用地)價款	1,615	-
存出保證金增加	(610)	(104)
取得投資性不動產價款	(94)	-
處分投資性不動產價款	<u>21,615</u>	<u>4,845</u>
投資活動之淨現金流入	<u>22,299</u>	<u>4,519</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	380,000	50,000
短期借款減少	(380,960)	(25,000)
應付短期票券減少	(16,000)	(15,000)
舉借長期借款	482,000	890,116
償還長期借款	(80,562)	(119,979)
存入保證金增加	36	265
存入保證金減少	(67)	(66)
租賃負債本金償還	(576)	(558)
籌資活動之淨現金流入	<u>383,871</u>	<u>779,778</u>
本期現金及約當現金減少數	(63,982)	(6,708)
期初現金及約當現金	<u>212,130</u>	<u>108,526</u>
期末現金及約當現金	<u>\$ 148,148</u>	<u>\$ 101,818</u>

(請參閱後附財務報表附註—該附註係本財務報表之一部分)

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

財務報表附註

民國 111 年及 110 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

本財務報表於 111 年 5 月 10 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 不致造成本公司會計政策之重大變動。

2. 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
國際會計準則第 1 號之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日(註 1)
國際會計準則第 8 號之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日(註 2)
國際會計準則第 12 號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日(註 3)

註1：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註2：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註3：除於2022年1月1日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於2022年1月1日以後所發生之交易。

截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本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) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

1. 企業預期於其正常營業週期中清償該負債；
2. 企業主要為交易目的而持有該負債；
3. 企業預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 企業不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。

負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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

標準。

(四)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。

(五)金融工具

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

※金融資產之認列與衡量

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。本公司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。

(六) 金融資產減損

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

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額。
- B. 貨幣時間價值。
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債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，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

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

(七)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。

(八)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。

(九)租賃

本公司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。

若本公司為承租人，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。

本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。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。

本公司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)無形資產

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

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

各項外部產生之無形資產耐用年限如下：

1. 商標權：12 年。
2. 電腦軟體：2~5 年。

(十一)非金融資產減損

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

(十二)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，本公司依據內政部頒佈之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』提供房屋結構部分負責保固 15 年，固定建材及設備部分負責保固一年，本公司將依據過去經驗，將很有可能發生保固請求之最佳估計認列為保固負債準備。

(十三)庫藏股票

本公司庫藏股票係按成本法處理，列為權益減項，並註明股數。

(十四)收入、成本及費用之會計處理

投資興建房屋出售相關收入、成本及費用之主要會計處理方式如下：

1. 營業收入

本公司委託營造廠興建預售房地或銷售成屋，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。

本公司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，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本公司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，本公司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

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

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

本公司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。

本公司有關營建用地、在建房地及待售房地係以成本為入帳基礎，

期末按成本與淨變現價值評價。

3. 客戶合約之成本－取得合約之增額成本及營業費用

本公司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

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

(十五)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. 員工酬勞及董事酬勞

本公司之員工酬勞及董事酬勞，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。

(十六)所得稅

所得稅費用係指本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵營利事業所得稅，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。

(十七)每股盈餘

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於財務報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

1. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於市場快速變遷，本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

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	111.3.31	110.12.31	110.3.31
零用金	\$ 80	\$ 80	\$ 80
支票存款	2,795	1	2,733
活期存款	145,273	212,049	99,005
合 計	<u>\$ 148,148</u>	<u>\$ 212,130</u>	<u>\$ 101,818</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	111.3.31	110.12.31	110.3.31
<u>流動項目：</u>			
上市公司股票			
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548	\$ 548	\$ 548
減：評價調整	(23)	(23)	(49)
淨 額	<u>\$ 525</u>	<u>\$ 525</u>	<u>\$ 499</u>

項 目	111.3.31	110.12.31	110.3.31
<u>非流動項目：</u>			
上市公司股票			
亞太電信(股)公司	\$ 8,271	\$ 8,271	\$ 8,271
非上市(櫃)公司股票			
信東生技(股)公司	11,308	11,308	8,862
大中鋼鐵(股)公司	—	—	—
小 計	19,579	19,579	17,133
加：評價調整	7,196	7,644	7,234
淨 額	<u>\$ 26,775</u>	<u>\$ 27,223</u>	<u>\$ 24,367</u>

1. 本公司 111 年及 110 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。
2. 信東生技(股)公司於 110 年 4 月 28 日經董事會議決以每股發行價格 15 元現金增資，增資基準日為 110 年 7 月 1 日，本公司認購 163,083 股，持有股數由 767,452 股增加為 930,535 股。

(三) 應收票據淨額及長期應收票據

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
應收票據	\$ 6,606	\$ 7,532	\$ 6,305
減：備抵損失	—	—	—
小 計	6,606	7,532	6,305
減：長期應收票據	(3,112)	(3,981)	(3,709)
應收票據淨額	\$ 3,494	\$ 3,551	\$ 2,596

本公司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	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
應收帳款	\$ 14,834	\$ 1,176	\$ 2,925
減：備抵損失	(115)	(114)	(10)
小 計	14,719	1,062	2,915
應收分期帳款	15,676	21,892	46,961
減：未實現利息收入	(210)	(332)	(1,047)
減：長期應收分期帳款淨額	(2,877)	(4,427)	(18,801)
小 計	12,589	17,133	27,113
應收帳款淨額	\$ 27,308	\$ 18,195	\$ 30,028

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

1. 本公司應收帳款未有提供擔保之情形。

2. 本公司應收款項採用準備矩陣衡量備抵損失，相關資訊如下：

(1) 111 年 3 月 31 日

	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	\$ 36,600	\$ 329	\$ 73	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 114	\$ 37,116
損失率	-%	-%	1%	3%	30%	100%	100%	
存續期間預期 信用損失	-	-	(1)	-	-	-	(114)	(115)
合 計	\$ 36,600	\$ 329	\$ 72	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 37,001

(2) 110 年 3 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	\$ 55,837	\$ 250	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10	\$ 56,191
損失率	-%	-%	1%	3%	30%	100%	100%	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
合 計	\$ 55,837	\$ 250	\$ 94	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56,181

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

3. 本公司 111 年及 110 年第一季應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

項 目	111.3.31	110.3.31
期初餘額	\$ 114	\$ 68
本期增加金額	1	—
本期減少金額	—	(58)
期末餘額	\$ 115	\$ 10

(五) 存貨

項 目	111.3.31	110.12.31	110.3.31
待售房地	\$ 1,074,260	\$ 1,232,800	\$ 1,688,637
營建用地	2,631,077	2,632,696	2,325,544
在建房地	8,631,577	8,120,867	6,815,967
預付土地款	—	—	272,636
地上權權利金	715,881	715,881	1,319,519
使用權資產	182,509	182,509	328,786
成 本	13,235,304	12,884,753	12,751,089
減：備抵存貨跌價損失	(12,643)	(10,094)	(9,875)
合 計	\$ 13,222,661	\$ 12,874,659	\$ 12,741,214

1. 待售房地

工地名稱	111.3.31	110.12.31	110.3.31
新莊合鳳案	\$ 13,742	\$ 13,742	\$ 13,742
礁溪公園案	67,907	87,419	120,990
林口 A7 案	6,506	7,433	6,489
羅東公正案	306,483	325,718	469,759
新莊副都心案	506,460	613,619	960,913
桃園會稽案	68,765	80,472	116,744
台中 8 案	104,397	104,397	—
小 計	1,074,260	1,232,800	1,688,637
減：備抵存貨跌價損失	(6,473)	(3,924)	(3,705)
合 計	\$ 1,067,787	\$ 1,228,876	\$ 1,684,932

- (1)截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，待售房地投保金額分別為 353,411 仟元及 526,905 仟元。
- (2)本公司 110 年第一季待售房地供出租使用之成本共計 123,820 仟元，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(八)。
- (3)截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。
- (4)本公司 111 年及 110 年第一季待售房地備抵存貨跌價損失變動如下：

項 目	111 年第一季	110 年第一季
期初餘額	\$ 3,924	\$ —
本期提列	2,549	3,705
期末餘額	<u>\$ 6,473</u>	<u>\$ 3,705</u>

本公司於 111 年及 110 年 3 月對待售房地-羅東公正案評價提列之存貨跌價損失分別為 2,549 仟元及 3,705 仟元，帳列銷貨成本。

2. 營建用地

土 地 名 稱	111.3.31	110.12.31	110.3.31
待開發土地	\$ 127,144	\$ 127,144	\$ 127,144
容積移轉用地	22,265	23,884	52,034
桃園區三民段	—	—	419,006
新竹中興段	1,727,360	1,727,360	1,727,360
苗栗後龍鎮維真段	599,398	599,398	—
苗栗後龍鎮龍椅段	154,910	154,910	—
小 計	<u>2,631,077</u>	<u>2,632,696</u>	<u>2,325,544</u>
減：備抵存貨跌價損失	<u>(6,170)</u>	<u>(6,170)</u>	<u>(6,170)</u>
合 計	<u>\$ 2,624,907</u>	<u>\$ 2,626,526</u>	<u>\$ 2,319,374</u>

- (1)截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，上列營建用地提供抵押情形，詳附註八。
- (2)本公司於 111 年 1 月過戶出售容積移轉用地，出售價款為 1,616 仟元，扣除出售時帳面成本 1,619 仟元及其他出售土地相關交易成本 1 仟元後，處分損失為 4 仟元，帳列處分不動產(營建用地)損失項下，詳附註六(二十二)。

3. 在建房地

工 地 名 稱	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
淡海案	\$ 5,657,252	\$ 5,297,374	\$ 3,795,128
台中振興段 8 地號	—	—	1,708,353
台中練武段	1,029,785	947,544	810,688
桃園三民段 A 案	607,986	584,027	501,798
桃園三民段 B 案	455,819	455,819	—
高雄福誠案	840,754	836,103	—
高捷 04 案	39,981	—	—
合 計	<u>\$ 8,631,577</u>	<u>\$ 8,120,867</u>	<u>\$ 6,815,967</u>

(1)111 年及 110 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 39,524 仟元及 33,992 仟元，詳附註六(二十三)，資本化利率分別為 1.92%~2.28%及 2.16%~2.40%。

(2)高雄福誠案係於高雄鳳山區地上權土地興建房屋，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，其土地地租，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)5 及六(五)6。在建房地明細如下：

工 地 名 稱	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
地上權權利金	\$ 603,638	\$ 603,638	\$ —
使用權資產	150,265	150,265	—
在建工程	86,851	82,200	—
合 計	<u>\$ 840,754</u>	<u>\$ 836,103</u>	<u>\$ —</u>

高雄福誠案使用權資產因申報地價調整而增加每月地租，於 110 年 12 月 31 日再衡量租賃負債並調增使用權資產計 2,028 仟元。

(3)截至 111 年及 110 年 3 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

工 地 名 稱	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
苗栗後龍鎮土地	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 272,636</u>

(1)110 年第一季利息支出予以資本化列入預付土地款，其金額為 1,228 仟元，詳附註六(二十三)，資本化利率 2.16%~2.40%。

5. 地上權權利金

工 地 名 稱	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
高雄鳳山區	\$ —	\$ —	\$ 603,638
台北中正區	715,881	715,881	715,881
合 計	<u>\$ 715,881</u>	<u>\$ 715,881</u>	<u>\$ 1,319,519</u>

- (1)本公司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，本公司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。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-地上權權利金，業於110年6月開始興建轉列存貨-在建房地(高雄福誠案)，詳附註六(五)3。
- (2)本公司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12月23日起至179年12月22日止，本公司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713,880仟元及其他必要成本2,001仟元認列為存貨-地上權權利金。
- (3)有關上述地上權土地之地租，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(十五)。
- (4)110年第一季利息支出予以資本化由預付土地款轉列存貨-地上權權利金之金額為854仟元，詳附註六(二十三)。
- (5)截至111年及110年3月31日止，上列地上權權利金提供抵押情形，詳附註八。

6. 使用權資產

工 地 名 稱	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 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	182,509	182,509	180,549
合 計	<u>\$ 182,509</u>	<u>\$ 182,509</u>	<u>\$ 328,786</u>

- (1)本公司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。
- (2)本公司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。

台北中正區使用權資產因申報地價調整而增加每月地租，於110年12月31日再衡量租賃負債並調增使用權資產計1,960仟元。

- (3)有關上述地上權土地之地租，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。高雄鳳山區土地之使用權資產業於110年6月開始興建轉列在建房地-高雄福誠案，詳附註六(五)3。
- (4)截至111年及110年3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	111 年第一季	110 年第一季
銷貨成本	\$ 162,387	\$ 268,287
存貨跌價損失	2,549	3,705
合 計	<u>\$ 164,936</u>	<u>\$ 271,992</u>

(六)其他金融資產

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
其他金融資產—流動：			
預售建案信託款	\$ 109,259	\$ 50,332	\$ —
履約保證專戶	47,522	—	1,439
合 計	<u>\$ 156,781</u>	<u>\$ 50,332</u>	<u>\$ 1,439</u>

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
其他金融資產—非流動：			
銀行備償專戶	<u>\$ 19,691</u>	<u>\$ 19,691</u>	<u>\$ —</u>

(七)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	111.3.31	110.12.31	110.3.31
土地	\$ 17,371	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	5,446	5,486	5,606
電腦通訊設備淨額	630	470	506
運輸設備淨額	956	1,025	1,229
辦公設備淨額	—	—	—
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 24,403</u>	<u>\$ 24,352</u>	<u>\$ 24,712</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	合計
111年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,571	\$ 1,674	\$ 1,809	\$ 30,594
增添－源自購買	—	—	227	—	—	227
111年3月31日餘額	<u>17,371</u>	<u>8,169</u>	<u>1,798</u>	<u>1,674</u>	<u>1,809</u>	<u>30,821</u>
累計折舊及減損						
111年1月1日餘額	—	2,683	1,101	649	1,809	6,242
折舊費用	—	40	67	69	—	176
111年3月31日餘額	<u>—</u>	<u>2,723</u>	<u>1,168</u>	<u>718</u>	<u>1,809</u>	<u>6,418</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 17,371</u>	<u>\$ 5,446</u>	<u>\$ 630</u>	<u>\$ 956</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 24,403</u>

成本	土地	房屋 及建築	電腦通 訊設備	運輸 設備	辦公 設備	合計
110年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,815	\$ 1,674	\$ 1,809	\$ 30,838
增添－源自購買	—	—	222	—	—	222
110年3月31日餘額	<u>17,371</u>	<u>8,169</u>	<u>2,037</u>	<u>1,674</u>	<u>1,809</u>	<u>31,060</u>
累計折舊及減損						
110年1月1日餘額	—	2,523	1,461	376	1,809	6,169
折舊費用	—	40	70	69	—	179
110年3月31日餘額	<u>—</u>	<u>2,563</u>	<u>1,531</u>	<u>445</u>	<u>1,809</u>	<u>6,348</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 17,371</u>	<u>\$ 5,606</u>	<u>\$ 506</u>	<u>\$ 1,229</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 24,712</u>

- 截至 111 年及 110 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。
- 截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 10,800 仟元及 11,015 仟元。
- 111 年及 110 年第一季上項資產均無利息資本化之情事。
- 截至 111 年及 110 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。

(八)投資性不動產

1. 投資性不動產淨額明細表如下：

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
土地	\$ 346,836	\$ 349,435	\$ 348,609
房屋及建築淨額	264,940	273,706	275,857
投資性不動產淨額	<u>\$ 611,776</u>	<u>\$ 623,141</u>	<u>\$ 624,466</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
111年1月1日餘額	\$ 349,435	\$ 329,517	\$ 678,952
增加－本期購入	-	94	94
減少－處分	(2,599)	(8,127)	(10,726)
111年3月31日餘額	<u>346,836</u>	<u>321,484</u>	<u>668,320</u>
累計折舊及減損			
111年1月1日餘額	-	55,811	55,811
減少－處分	-	(863)	(863)
折舊費用	-	1,596	1,596
111年3月31日餘額	<u>-</u>	<u>56,544</u>	<u>56,544</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 346,836</u>	<u>\$ 264,940</u>	<u>\$ 611,776</u>

成本	土地	房屋 及建築	合計
110年1月1日餘額	\$ 273,451	\$ 282,218	\$ 555,669
減少－處分	(951)	(2,940)	(3,891)
內部移轉	76,109	47,711	123,820
110年3月31日餘額	<u>348,609</u>	<u>326,989</u>	<u>675,598</u>
累計折舊及減損			
110年1月1日餘額	-	50,029	50,029
減少－處分	-	(253)	(253)
折舊費用	-	1,356	1,356
110年3月31日餘額	<u>-</u>	<u>51,132</u>	<u>51,132</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 348,609</u>	<u>\$ 275,857</u>	<u>\$ 624,466</u>

3. 截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，投資性不動產投保金額分別為 247,844 仟元及 218,536 仟元。

4. 本公司 110 年第一季待售房地供出租使用之成本共計 123,820 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：

	111 年第一季	110 年第一季
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 2,642</u>	<u>\$ 2,607</u>
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	<u>\$ 1,737</u>	<u>\$ 1,404</u>

6. 本公司持有之投資性不動產於 111 年及 110 年 3 月 31 日之公允價值分別為 990,951 仟元及 824,639 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 111 年及 110 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。

(九)無形資產

1. 無形資產淨額明細表如下：

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
電腦軟體淨額	\$ 705	\$ 806	\$ 391

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
111年1月1日餘額	\$ 3,917	110年1月1日餘額	\$ 3,266
增添－源自購買	-	增添－源自購買	-
111年3月31日餘額	3,917	110年3月31日餘額	3,266
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
111年1月1日餘額	3,111	110年1月1日餘額	2,815
本期攤提數	101	本期攤提數	60
111年3月31日餘額	3,212	110年3月31日餘額	2,875
111年3月31日淨額	\$ 705	110年3月31日淨額	\$ 391

(十)短期借款

借款性質	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31	擔保品
銀行借款				
信用借款	\$ 220,000	\$ 235,980	\$ 225,000	無
擔保借款	235,020	220,000	—	投資性不動產、待售房地
合計	\$ 455,020	455,980	225,000	

1. 本公司 111 年及 110 年第一季短期借款之利率區間分別為 1.78%~2.21% 及 1.74%~1.90%。

2. 截至 111 年及 110 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 0 仟元及 50,000 仟元。

3. 本公司提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十一)應付短期票券

項 目	111.3.31	110.12.31	110.3.31	擔保品
應付短期票券	\$ 24,000	\$ 40,000	\$ 55,000	待售房地
減：折價	(33)	(37)	(75)	
應付短期票券淨額	<u>\$ 23,967</u>	<u>\$ 39,963</u>	<u>\$ 54,925</u>	

1. 本公司 111 年及 110 年第一季應付短期票券利率分別為 1.95%及 1.85%。

2. 截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，應付短期票券未使用額度分別為 10,820 仟元及 11,320 仟元。

3. 本公司提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十二)合約負債－流動

項 目	111.3.31	110.12.31	110.3.31
預收土地款			
台中 8 案	\$ 8,000	\$ —	\$ 2,040
林口 A7 案	4,170	—	518
容積移轉用地	—	—	9,635
小 計	<u>12,170</u>	<u>—</u>	<u>12,193</u>
預收房屋款			
礁溪公園案	—	4,267	—
林口 A7 案	15,933	95	916
台中 8 案	11,429	5,666	458,159
桃園會稽案	476	—	3,372
羅東公正案	—	3,905	5,514
新莊副都心案	6,333	10,467	4,610
淡海案	107,307	49,454	—
小 計	<u>141,478</u>	<u>73,854</u>	<u>472,571</u>
其他合約負債			
台中 8 案	—	—	14,198
桃園會稽案	—	—	21
淡海案	512	141	—
小 計	<u>512</u>	<u>141</u>	<u>14,219</u>
合 計	<u>\$ 154,160</u>	<u>\$ 73,995</u>	<u>\$ 498,983</u>
項 目	111.3.31	110.12.31	110.3.31
合約負債－銷售房地	<u>\$ 154,160</u>	<u>\$ 73,995</u>	<u>\$ 498,983</u>

本公司 111 年及 110 年 1 月 1 日合約負債期初餘額分別為 73,995 仟元及 427,126 仟元，於 111 年及 110 年第一季因履約義務已滿足並認列收入之金額分別為 18,638 仟元及 23,562 仟元。

(十三)其他應付款

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
應付工程保留款	\$ 1,189	\$ 1,284	\$ 1,661
應付推銷費用	58,843	49,482	22,830
其 他	37,263	36,772	20,705
合 計	<u>\$ 97,295</u>	<u>\$ 87,538</u>	<u>\$ 45,196</u>

(十四)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
一年或一營業週期內到期長期借款	<u>\$ 816</u>	<u>\$ 81,172</u>	<u>\$ 1,959,113</u>

(十五)租賃負債

項目	摘 要	租賃期間	折現率	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
地上權土地	高雄福誠段	109/08/21-179/08/20	1.980%	\$ 148,656	\$ 148,912	\$ 147,633
地上權土地	台北中正段	109/12/23-179/12/22	1.890%	180,907	181,227	180,208
合 計				<u>\$ 329,563</u>	<u>\$ 330,139</u>	<u>\$ 327,841</u>

1. 本公司之租賃負債明細如下：

111 年 3 月 31 日：

項 目	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
不超過 1 年	\$ 8,673	\$ 6,342	\$ 2,331
超過 1 年但不超過 3 年	17,346	12,547	4,799
超過 3 年	568,706	246,273	322,433
合計	<u>\$ 594,725</u>	<u>\$ 265,162</u>	<u>\$ 329,563</u>
流動	\$ 8,673	\$ 6,342	\$ 2,331
非流動	586,052	258,820	327,232
合計	<u>\$ 594,725</u>	<u>\$ 265,162</u>	<u>\$ 329,563</u>

110 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
不超過 1 年	\$ 8,673	\$ 6,353	\$ 2,320
超過 1 年但不超過 3 年	17,346	12,570	4,776
超過 3 年	570,875	247,832	323,043
合計	<u>\$ 596,894</u>	<u>\$ 266,755</u>	<u>\$ 330,139</u>
流動	\$ 8,673	\$ 6,353	\$ 2,320
非流動	588,221	260,402	327,819
合計	<u>\$ 596,894</u>	<u>\$ 266,755</u>	<u>\$ 330,139</u>

110 年 3 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	\$ 6,309	\$ 2,259
1 年至 3 年	17,136	12,485	4,651
3 年以上	570,395	249,464	320,931
合計	<u>\$ 596,099</u>	<u>\$ 268,258</u>	<u>\$ 327,841</u>
流動	\$ 8,568	\$ 6,309	\$ 2,259
非流動	587,531	261,949	325,582
合計	<u>\$ 596,099</u>	<u>\$ 268,258</u>	<u>\$ 327,841</u>

高雄福誠案及台北中正區使用權資產因申報地價調整而增加每月地租，於 110 年 12 月 31 日再衡量租賃負債並調增租賃負債分別為 2,028 仟元及 1,960 仟元。

2. 本公司租賃負債認列於損益及現金流量表之金額如下：

項 目	111 年第一季	110 年第一季
租賃負債之利息費用	<u>\$ 1,592</u>	<u>\$ 1,584</u>
屬短期租賃合約之費用	<u>\$ 44</u>	<u>\$ 342</u>
租賃之現金流出總額(註)	<u>\$ 1,735</u>	<u>\$ 1,714</u>

註：租賃之現金流出總額於 111 年及 110 年第一季分別業已扣除因新型冠狀病毒肺炎相關之租金減讓(帳列其他收入)434 仟元及 428 仟元。

(十六) 長期借款

銀行名稱	借款性質	111. 3. 31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 2,699	94. 06. 27~114. 06. 27	不動產、廠房及設備
台銀五股	聯貸案借款	3,961,000	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	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101. 09. 25~114. 09. 25	(註 5)營建用地
農業金庫	擔保借款	520,000	108. 01. 31~113. 01. 31	在建土地
五股農會	擔保借款	45,000	110. 10. 22~113. 10. 22	投資性不動產
台銀鳳山	擔保借款	361,700	109. 08. 17~114. 08. 17	在建土地
兆豐金控	擔保借款	499,716	110. 02. 01~115. 02. 01	存貨—地上權土地
				存貨—使用權資產
土銀城東	擔保借款	327,500	110. 05. 25~115. 05. 25	營建用地
土銀城東	擔保借款	84,400	110. 08. 06~115. 08. 06	營建用地
合 計		<u>7,302,015</u>		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(816)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(5,708)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$7,295,491</u>		

銀行名稱	借款性質	110.12.31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 2,901	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	56,770	99.11.22~111.11.22	待售房地、 投資性不動產
土銀泰山	擔保借款	23,590	105.01.26~111.11.22	待售房地
台銀五股	聯貸案借款	3,521,000	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	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~114.09.25	(註5)營建用地
農業金庫	擔保借款	478,000	108.01.31~113.01.31	在建土地
五股農會	擔保借款	45,000	110.10.22~113.10.22	投資性不動產
台銀鳳山	擔保借款	361,700	109.08.17~114.08.17	在建土地
兆豐金控	擔保借款	499,716	110.02.01~115.02.01	存貨—地上權土地 存貨—使用權資產
土銀城東	擔保借款	327,500	110.05.25~115.05.25	營建用地
土銀城東	擔保借款	84,400	110.08.06~115.08.06	營建用地
合 計		6,900,577		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(81,172)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(6,394)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$6,813,011</u>		

銀行名稱	借款性質	110.3.31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 3,501	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	256,560	99.11.22~111.11.22	待售房地
土銀泰山	擔保借款	107,220	105.01.26~111.11.22	待售房地
台銀五股	聯貸案借款	2,581,000	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	199,810	103.06.27~110.08.27	待售房地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~110.09.25	(註5)營建用地
農業金庫	擔保借款	428,000	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	784,500	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
兆豐金控	擔保借款	499,716	110.02.01~115.02.01	存貨—地上權土地 存貨—使用權資產
合 計		6,767,007		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(1,959,113)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(8,448)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$4,799,446</u>		

1. 本公司 111 年及 110 年第一季長期借款之利率區間分別為 1.59%~2.36%及 1.59%~2.179%。
2. 截至 111 年及 110 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 3,594,913 仟元及 5,017,293 仟元。
3. 本公司提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。
4. 銀行擔保借款償還方式：

(1)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. 本公司新竹中興段之土建融借款(兆豐金控)到期尚未完工，分別於 108 年 8 月及 110 年 9 月核定展延 3 年及 4 年。
6. 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111年3月31日 已動用金額		授信期間	年利率	授信方式
\$ 6,850,000	\$	3,961,000	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。

(十七) 退職後福利計畫

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

本公司 111 年及 110 年第一季認列確定提撥計畫之費用總額分別為 373 仟元及 370 仟元。

(十八) 負債準備

負債準備分析如下：

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
流動	\$ 1,316	\$ 1,065	\$ 1,227
非流動	\$ 22,374	\$ 23,061	\$ 22,104

	負債準備-流動			負債準備-流動	
	員工福利 負債準備	保固之長期 負債準備		員工福利 負債準備	保固之長期 負債準備
111年1月1日餘額	\$ 1,065	\$ 23,061	110年1月1日餘額	\$ 1,033	\$ 22,682
本期認列負債準備	424	-	本期認列負債準備	384	-
本期已發生且沖減	(173)	(687)	本期已發生且沖減	(190)	(578)
111年3月31日餘額	\$ 1,316	\$ 22,374	110年3月31日餘額	\$ 1,227	\$ 22,104

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。

(十九) 權益

1. 普通股股本

	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
額定股數(仟股)	500,000	500,000	500,000
額定股本	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
已發行股數(仟股)			
普通股股數	366,212	366,212	366,212
已發行股本			
普通股股本	\$ 3,662,113	\$ 3,662,113	\$ 3,662,113

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. 資本公積

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
發行溢價	\$ 964,821	\$ 964,821	\$ 964,821
庫藏股票交易	27,031	27,031	27,031
合 計	\$ 991,852	\$ 991,852	\$ 991,852

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。

3. 保留盈餘

(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 111 年 3 月 22 日經董事會決議通過 110 年度盈餘分配案，擬分配股東現金股利，惟尚待 111 年 6 月 15 日召開之股東會通過後始生效力，並授權董事長訂定配息基準日，列示如下：

項 目	110 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 51,515	
現金股利	439,454	1.2 (註)
合 計	<u>\$ 490,969</u>	

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。

本公司因新冠肺炎疫情影響，延至 110 年 8 月 26 日召開股東會，於 110 年 6 月 17 日經電子投票達法定決議門檻通過之 109 年度盈餘分配案列示如下：

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
合計	<u>\$ 190,787</u>	

109 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，以 110 年 9 月 15 日為除權(息)基準日。

(4)員工酬勞及董事酬勞

本公司員工酬勞與董事酬勞之配發方式如下：

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。

本公司於 111 年 3 月 22 日董事會決議並提 111 年 6 月 15 日股東常會報告以現金發放 110 年度員工及董事酬勞均為 5,299 仟元，其與 110 年度財務報表以費用列帳之金額並無差異。

本公司 111 年第一季員工及董事酬勞估列金額均為 88 仟元。

本公司 110 年第一季員工及董事酬勞估列金額均為 521 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。

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

(二十)營業收入

	111 年第一季	110 年第一季
客戶合約之收入：		
房地銷貨收入	\$ 191,774	\$ 358,669
其他—租賃收入	2,660	2,624
合 計	<u>\$ 194,434</u>	<u>\$ 361,293</u>
收入認列時點：		
於某一時點	\$ 191,774	\$ 358,669
隨時間逐步滿足	2,660	2,624
合 計	<u>\$ 194,434</u>	<u>\$ 361,293</u>

1. 本公司 111 年及 110 年第一季建案銷售地區均於台灣地區。
2. 本公司截至 111 年及 110 年 3 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
111年3月31日	<u>\$ 1,779,177</u>	111~112
110年3月31日	<u>\$ 2,514,930</u>	110

(二十一)其他收入

	111 年第一季	110 年第一季
利息收入	\$ 122	\$ 320
其他收入—其他	470	525
合 計	<u>\$ 592</u>	<u>\$ 845</u>

(二十二)其他利益及損失

	111 年第一季	110 年第一季
處分不動產(營建用地)損失	\$ (4)	\$ —
處分投資性不動產利益	11,752	1,207
合 計	<u>\$ 11,748</u>	<u>\$ 1,207</u>

(二十三)財務成本

	111 年第一季	110 年第一季
利息費用		
銀行借款利息	\$ 37,719	\$ 33,545
聯貸主辦費用攤銷	686	686
押金設算息	12	14
合約負債設算利息	371	2,504
租賃負債利息	1,592	1,584
小計	40,380	38,333
減：符合要件之資產資本化金額	(39,524)	(36,074)
合計	\$ 856	\$ 2,259

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	111 年第一季	110 年第一季
在建房屋	\$ 39,524	\$ 33,992
預付土地款	—	1,228
存貨-地上權權利金	—	854
合計	\$ 39,524	\$ 36,074

(二十四)費用性質之額外資訊

	111 年第一季	110 年第一季
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 176	\$ 179
投資性不動產之折舊	1,596	1,356
無形資產之攤銷	101	60
合計	\$ 1,873	\$ 1,595

(二十五)員工福利費用

	111 年第一季	110 年第一季
薪資費用	\$ 7,006	\$ 8,308
勞健保費	871	841
退休金費用	373	370
其他員工福利費用	704	698
合計	\$ 8,954	\$ 10,217

1. 111 年及 110 年第一季之員工人數均為 43 人，其中未兼任員工之董事人數均為 6 人。

2. 有關員工及董事酬勞資訊，詳附註六(十九)。

(二十六)所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

項 目	111 年第一季	110 年第一季
本期所得稅費用	\$ —	\$ —
土地增值稅	2,186	3,550
遞延所得稅費用增加	3,850	2,278
未分配盈餘加徵 5% 所得稅	1,209	—
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 7,245</u>	<u>\$ 5,828</u>

(2) 本公司 111 年及 110 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. 本公司遞延所得稅負債之項目分析如下：

(1) 遞延所得稅負債

	111.1.1	認列於損益	111.3.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (30,582)</u>	<u>\$ (3,850)</u>	<u>\$ (34,432)</u>
	110.1.1	認列於損益	110.3.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (34,096)</u>	<u>\$ (2,278)</u>	<u>\$ (36,374)</u>

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 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 17,826 仟元、13,544 仟元及 22,694 仟元。

4. 本公司綜合損益表所列稅前淨利與所得稅費用關係之說明：

項	目	111年第一季	110年第一季
稅前淨利		\$ 8,638	\$ 51,017
按適用稅率(20%)計算之稅額		1,728	10,203
差異原因：			
土地交易免稅所得	(	1,722)	(5,727)
未實現存貨跌價損失		510	741
在建及待售房屋資本化利息	(	7,905)	(6,798)
其他依稅法調整		3,509	3,680
前十年核定虧損本年度扣除額		-	(2,099)
當期產生之虧損扣抵		3,880	-
本期所得稅費用		-	-
土地增值稅		2,186	3,550
遞延所得稅費用增加		3,850	2,278
未分配盈餘加徵5%所得稅		1,209	-
認列於損益之所得稅費用		\$ 7,245	\$ 5,828

5. 本公司所得稅費用與本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

項	目	111 年第一季	
		所得稅(資產)	所得稅負債
本期所得稅費用		\$ —	\$ —
未分配盈餘加徵 5%所得稅		—	1,209
減：扣繳稅款		—	—
本期應付所得稅		—	1,209
加：以前年度應收所得稅退稅款		(8)	—
本期所得稅(資產)負債		\$ (8)	\$ 1,209

項	目	110 年第一季	
		所得稅(資產)	所得稅負債
本期所得稅費用		\$ —	\$ —
減：扣繳稅款		—	—
本期應退所得稅		—	—
加：以前年度應收所得稅退稅款		(21)	—
本期所得稅(資產)負債		\$ (21)	\$ —

6. 截至 110 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	\$ 26,507
109 年	119 年	177
	合 計	\$ 26,684

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 109 年度，並繳清稅款。

(二十七)每股盈餘

		111年第一季	
		歸屬於普通股 股東之本期淨利	普通股加權平均 流通在外股數(仟股)
		每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	\$	1,393	366,212
		\$	0.004

		110年第一季	
		歸屬於普通股 股東之本期淨利	普通股加權平均 流通在外股數(仟股)
		每股盈餘(元)	
基本每股盈餘	\$	45,189	366,212
		\$	0.12

(二十八)營業租賃協議

1. 本公司以營業租賃方式出租資產予承租人作為辦公室、住宅、店面及停車場等使用。111年及110年第一季分別認列2,660仟元及2,624仟元之租金收入。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項 目	111.3.31	110.3.31
一年內	\$ 9,843	\$ 12,044
超過一年但未超過五年	11,974	18,353
超過五年	2,912	3,708
合計	\$ 24,729	\$ 34,105

2. 本公司以營業租賃方式承租影印機及倉庫等，依約支付固定租金。111年及110年第一季分別認列44仟元及342仟元之租金支出。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項 目	111.3.31	110.3.31
一年內	\$ 100	\$ 230
超過一年但未超過五年	72	105
超過五年	—	—
合計	\$ 172	\$ 335

(二十九)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
111年1月1日	\$ 455,980	\$ 39,963	\$ 6,894,183	\$ 330,139	\$ 1,775	\$ 7,722,040
籌資現金流量之變動	(960)	(16,000)	401,438	(576)	(31)	383,871
非現金之變動：						
攤銷聯貸銀行主辦費用	-	-	686	-	-	686
應付短期票券折價	-	4	-	-	-	4
111年3月31日	\$ 455,020	\$ 23,967	\$ 7,296,307	\$ 329,563	\$ 1,744	\$ 8,106,601

	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
110年1月1日	\$ 200,000	\$ 69,933	\$ 5,987,736	\$ 328,399	\$ 1,795	\$ 6,587,863
籌資現金流量之變動	25,000	(15,000)	770,137	(558)	199	779,778
非現金之變動：						
攤銷聯貸銀行主辦費用	-	-	686	-	-	686
應付短期票券折價	-	(8)	-	-	-	(8)
110年3月31日	\$ 225,000	\$ 54,925	\$ 6,758,559	\$ 327,841	\$ 1,994	\$ 7,368,319

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
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
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
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，自110年8月5日起，為本公司之實質關係人
堡石營造(股)公司	本公司之實質關係人
麗豐資產管理(股)公司	本公司之實質關係人

(二)本公司與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 進貨

(1)明細如下：

關係人名稱	111 年第一季	110 年第一季
安生營造(股)公司	\$ 76,971	\$ 138,663
中福營造(股)公司	208,503	380,139
堡石營造(股)公司	15,450	—
合 計	\$ 300,924	\$ 518,802

(2)截至111年及110年3月31日止，本公司與下列關係人已簽訂但尚未結清或於本期結清之工程合約資訊如下：

① 安生營造(股)公司：

111 年 3 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	\$ 460,049	\$ 6,575
桃園會稽段	包工包料	870,286	853,869	16,417
台中振興段 8 地號	包工包料	1,173,987	1,127,027	46,960
台中練武段	包工包料	674,575	307,886	366,689
高雄福誠段	包工包料	856,638	—	856,638
合 計		<u>\$ 4,042,110</u>	<u>\$ 2,748,831</u>	<u>\$ 1,293,279</u>

110 年 3 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	\$ 453,495	\$ 13,129
羅東公正段	包工包料	313,689	313,689	—
桃園會稽段	包工包料	870,286	850,203	20,083
台中振興段 8 地號	包工包料	1,173,987	989,084	184,903
台中練武段	包工包料	674,575	123,154	551,421
合 計		<u>\$ 3,499,161</u>	<u>\$ 2,729,625</u>	<u>\$ 769,536</u>

② 中福營造(股)公司：

111 年 3 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	<u>\$ 6,542,509</u>	<u>\$ 3,284,609</u>	<u>\$ 3,257,900</u>

110 年 3 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	<u>\$ 6,542,509</u>	<u>\$ 1,550,864</u>	<u>\$ 4,991,645</u>

③ 堡石營造(股)公司：

111 年 3 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	<u>\$ 564,715</u>	<u>\$ 84,010</u>	<u>\$ 480,705</u>

110 年 3 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	<u>\$ 193,125</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 193,125</u>

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。

2. 預付款項

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
麗寶建設(股)公司	\$ 3	\$ 6	\$ —
福容大飯店(股)公司	204	369	
麗豐資產管理(股)公司	—	3,333	—
寶贊開發事業(股)公司	53	—	47
堡石營造(股)公司(註1、2)	3,744	3,744	1,087
合 計	<u>\$ 4,004</u>	<u>\$ 7,452</u>	<u>\$ 1,134</u>

註1:本公司認列尚未興建工地之圍籬工程款，帳列預付款項，俟取得建照開始興建時，轉列存貨-在建房屋項下。

註2:本公司與關係人堡石營造(股)公司簽訂圍籬工程等合約但尚未結清之資訊如下：

111 年 3 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
新竹中興段	包工包料	\$ 1,087	\$ 978	\$ 109
新竹中興段	包工包料	1,753	929	824
新竹中興段	包工包料	5,452	—	5,452
苗栗維真段	包工包料	1,728	1,667	61
合 計		<u>\$ 10,020</u>	<u>\$ 3,574</u>	<u>\$ 6,446</u>

110 年 3 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
新竹中興段	包工包料	\$ 1,087	\$ 978	\$ 109

3. 應付票據－關係人

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
中福營造(股)公司	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 157,573</u>

4. 應付帳款－關係人

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
安生營造(股)公司	\$ 66,762	\$ 61,298	\$ 39,757
中福營造(股)公司	38,263	175,889	—
堡石營造(股)公司	4,170	4,233	114
合 計	<u>\$ 109,195</u>	<u>\$ 241,420</u>	<u>\$ 39,871</u>

5. 其他應付款項－關係人

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
安生營造(股)公司(註)	\$ 30,933	\$ 30,933	\$ 18,607
福容大飯店(股)公司	4	—	—
寶贊開發事業(股)公司	—	20	—
合 計	<u>\$ 30,937</u>	<u>\$ 30,953</u>	<u>\$ 18,607</u>

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。

6. 預收款項

項 目	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 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>

7. 租金收入

承租人	座落地點	租期	111年第一季	
			每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	111.01.01～	\$ 3	\$ 9
		111.12.31		
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	111.01.01～	\$ 3	\$ 9
		111.12.31		

承租人	座落地點	租期	110年第一季	
			每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	110.01.01～	\$ 3	\$ 9
		110.12.31		
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	110.01.01～	\$ 3	\$ 9
		110.12.31		

8. 租金支出

出租人	座落地點	租期	111年第一季	
			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	111.01.01～	\$ 5	\$ 15
		111.12.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	110.08.01～	\$ 2	\$ 5
		111.07.31		

出租人	座落地點	租期	110年第一季	
			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	110.01.01~	\$ 5	\$ 15
寶贊開發事業(股)公司	倉庫及檔案室	110.12.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	臨時租賃		\$ 6

9. 營業費用(不含租金支出)

關係人名稱	111年第一季	110年第一季
福容大飯店(股)公司	\$ 422	\$ 333
福隆貝悅大飯店(股)公司	2	1
寶贊開發事業(股)公司	138	129
麗寶建設(股)公司	25	23
春之彩國際有限公司	36	170
月眉國際開發(股)公司	-	23
合 計	\$ 623	\$ 679

上述與關係人交易之營業費用明細如下：

項目	111年第一季	110年第一季
交際費	\$ 207	\$ 311
旅費	3	1
職工福利	220	157
廣告費	-	57
水電瓦斯費	20	17
修繕費	-	1
其他費用	173	135
合 計	\$ 623	\$ 679

10. 在建費用

關係人名稱	111 年第一季	110 年第一季
福容大飯店(股)公司	\$ 67	\$ 7
安生營造(股)公司	—	952
麗豐資產管理(股)公司	3,333	—
合 計	\$ 3,400	\$ 959

11. 對主要管理階層之獎酬

項 目	111 年第一季	110 年第一季
短期員工福利	\$ 1,342	\$ 1,855
退職後福利	23	15
合 計	\$ 1,365	\$ 1,870

12. 其他交易

(1)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，該案已於 110 年 3 月取得使用執照。

(2)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 111 年及 110 年 3 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 370,939 仟元及 709,439 仟元，詳附表一。

八、質押之資產

本公司提供下列資產作為擔保品或受有限制，其明細如下：

資產名稱	111.3.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,446	長期借款擔保
投資性不動產	345,628	長、短期借款擔保
存貨－在建土地	3,663,023	長期借款擔保
存貨－待售房地	791,252	應付短期票券擔保 長、短期借款擔保
存貨－營建用地	2,481,668	長期借款擔保
存貨－地上權權利金	715,881	長期借款擔保
存貨－使用權資產	182,509	長期借款擔保
其他金融資產－流動	156,781	預售建案信託款 履約保證專戶
其他金融資產－非流動	19,691	銀行備償專戶
合 計	<u>\$ 8,371,769</u>	

資產名稱	110.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,486	長期借款擔保
投資性不動產	346,110	長、短期借款擔保
存貨－在建土地	3,663,023	長期借款擔保
存貨－待售房地	933,474	應付短期票券擔保 長、短期借款擔保
存貨－營建用地	2,481,668	長期借款擔保
存貨－地上權權利金	715,881	長期借款擔保
存貨－使用權資產	182,509	長期借款擔保
其他金融資產－流動	50,332	預售建案信託款
其他金融資產－非流動	19,691	銀行備償專戶
合 計	<u>\$ 8,408,064</u>	

資產名稱	110.3.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,606	長期借款擔保
投資性不動產	347,636	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	1,529,378	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	1,319,519	長期借款擔保
存貨－使用權資產	328,786	長期借款擔保
其他金融資產－流動	1,439	履約保證信託專戶
合 計	<u>\$ 8,642,970</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司已簽訂之重大工程合約，截至 111 年及 110 年 3 月 31 日止，合約總價分別為 11,126,025 仟元及 10,234,795 仟元，已付金額分別為 6,094,140 仟元及 4,280,489 仟元，其中未付金額分別為 5,031,885 仟元及 5,954,306 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)截至 110 年 3 月 31 日止，本公司已簽訂重大之購地合約金額為 749,200 仟元，已付金額為 270,709 仟元，帳列存貨－預付土地款項下。
- (三)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 111 年及 110 年 3 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 370,939 仟元及 709,439 仟元，詳附表一。
- (四)本公司為投資高雄市政府捷運工程局執行之高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發案，委由銀行擔任連帶保證之情形如下：

保證銀行	保證總額	保證期間
土地銀行	<u>\$ 98,444</u>	110 年 11 月 8 日至 115 年 3 月 31 日

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

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

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	\$ 148,148	\$ 212,130	\$ 101,818
應收票據及帳款	30,802	21,746	32,624
其他應收款	16	—	981
其他金融資產-流動	156,781	50,332	1,439
存出保證金	8,555	7,945	8,640
長期應收票據及款項	5,989	8,408	22,510
其他金融資產-非流動	19,691	19,691	—
合 計	<u>\$ 369,982</u>	<u>\$ 320,252</u>	<u>\$ 168,012</u>
金融負債	111. 3. 31	110. 12. 31	110. 3. 31
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$ 455,020	\$ 455,980	\$ 225,000
應付短期票券	23,967	39,963	54,925
應付票據及帳款(含關係人)	213,570	273,183	236,800
其他應付款(含關係人)	128,232	118,491	63,803
其他流動負債—其他	1,542	1,985	45,113
長期借款(含一營業週期內 期長期借款)	7,296,307	6,894,183	6,758,559
存入保證金	1,744	1,775	1,994
租賃負債	329,563	330,139	327,841
合 計	<u>\$ 8,449,945</u>	<u>\$ 8,115,699</u>	<u>\$ 7,714,035</u>

2. 公允價值資訊

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

(2) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司金融資產及金融負債公允價值之決定，係使用下列方

法及假設為之：

- 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。

本公司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：

111.3.31				
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	\$ 525	-	\$ -	\$ 525
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	1,977	-	-	1,977
非上市(櫃)公司股票	-	-	24,798	24,798
合 計	<u>\$ 2,502</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,798</u>	<u>\$ 27,300</u>
重複性公允價值揭露				
投資性不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 990,951</u>	<u>\$ 990,951</u>
110.12.31				
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	\$ 525	-	\$ -	\$ 525
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	2,425	-	-	2,425
非上市(櫃)公司股票	-	-	24,798	24,798
合 計	<u>\$ 2,950</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,798</u>	<u>\$ 27,748</u>
重複性公允價值揭露				
投資性不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 969,130</u>	<u>\$ 969,130</u>

		110.3.31			
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		\$ 499	-	\$ -	\$ 499
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		2,817	-	-	2,817
非上市(櫃)公司股票		-	-	21,550	21,550
合計		\$ 3,316	\$ -	\$ 21,550	\$ 24,866
重複性公允價值揭露					
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 824,639	\$ 824,639

111 年及 110 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. 本公司以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊詳附註六(八)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

本公司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：

111 年 3 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 (1.54-1.88)	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2,466仟元/減少2,466仟元
	市場法	流動性折價比率	流動性折價比率 (10.90%-22.52%)	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1,721仟元/增加1,740仟元

110 年 3 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

3. 財務風險管理政策

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

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

4. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

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

a. 匯率風險

本公司係以內銷為主，故匯率變動對於本公司並無顯著風險存在。

b. 利率風險

本公司之利率風險來自短期借款、長期借款及應付短期票券。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司從事之短期、長期借款及應付短期票券，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期、長期借款及應付短期票券有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，將分別增加本公司 111 年及 110 年 3 月 31 日之現金流出 77,753 仟元及 70,385 仟元。

c. 價格風險

本公司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。

111年及110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%，對於本公司111年及110年第一季之權益影響分別為25仟元及33仟元。

(2) 信用風險

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

a. 營運相關信用風險

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

b. 財務信用風險

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

(3) 流動性風險

本公司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。

本公司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。另本公司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。

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

111 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	\$ 457,693	\$ —	\$ —	\$ 457,693
應付短期票券	24,000	—	—	24,000
應付票據(含關係人)	90,773	—	—	90,773
應付帳款(含關係人)	122,797	—	—	122,797
其他應付款(含關係人)	128,232	—	—	128,232
租賃負債	8,673	17,346	568,706	594,725
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	163,740	5,321,879	2,300,036	7,785,655
合 計	<u>\$ 995,908</u>	<u>\$ 5,339,225</u>	<u>\$ 2,868,742</u>	<u>\$ 9,203,875</u>

110 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	\$ 460,430	\$ —	\$ —	\$ 460,430
應付短期票券	40,000	—	—	40,000
應付票據(含關係人)	16,164	—	—	16,164
應付帳款(含關係人)	257,019	—	—	257,019
其他應付款(含關係人)	115,925	2,566	—	118,491
租賃負債	8,673	17,346	570,875	596,894
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	218,454	4,827,232	2,303,879	7,349,565
合 計	<u>\$ 1,116,665</u>	<u>\$ 4,847,144</u>	<u>\$ 2,874,754</u>	<u>\$ 8,838,563</u>

110 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	\$ 226,063	\$ —	\$ —	\$ 226,063
應付短期票券	55,000	—	—	55,000
應付票據(含關係人)	178,778	—	—	178,778
應付帳款(含關係人)	58,022	—	—	58,022
其他應付款(含關係人)	40,559	23,244	—	63,803
租賃負債	8,568	17,136	570,395	596,099
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	2,070,812	971,380	4,045,452	7,087,644
合 計	<u>\$ 2,637,802</u>	<u>\$ 1,011,760</u>	<u>\$ 4,615,847</u>	<u>\$ 8,265,409</u>

本公司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，但本公司開發興建及出售房地主要於國內，故截至報告日止，對本公司繼續經營之能力並無重大影響。

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：詳附表三。
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：無。

(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：無。
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：無。

(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：詳附表四。

十四、營運部門資訊

1. 產業別資訊：

本公司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：

本公司並未成立國外營運部門。

3. 外銷銷貨資訊：

本公司並無外銷收入。

4. 重要客戶資訊：

本公司於下列期間其收入占合併綜合損益表上收入金額 10% 以上之客戶明細如下：

	111 年第一季		110 年第一季	
	金 額	佔營業收入%	金 額	佔營業收入%
客戶 A	\$ 19,966	10.27	\$ —	—

名軒開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 111 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	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	\$ 1,169,488	\$ 516,939	\$ 516,939	\$ 370,939	\$ -	8.84%	\$ 2,923,721	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
 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 111 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	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	\$ 525	—	\$ 525	註二
	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	930,535	24,798	0.44	24,798	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	294,944	1,977	0.01	1,977	註二
				合 計		\$ 26,775		\$ 26,775	

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 111 年 3 月底收盤價計算。

名軒開發股份有限公司

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 111 年第一季

附表三

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	中福營造(股)公司	其他關係人	進貨	\$ 208,503	48.86%	50%-60 日內 50%-現金	依合約計價	一般廠商 30 日 或 60 日內	\$(38,263)	(17.92%)	註 1

註 1：本公司與關係人簽訂工程合約情形，詳附註七。

名軒開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 3 月 31 日

附表四

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	33,428,881	9.12%
百翔投資股份有限公司	32,911,609	8.98%
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。