

股票代碼：1442

名軒開發股份有限公司
個 體 財 務 報 告
民國 112 年及 111 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

個體財務報告目錄

項 目	頁次
壹、封 面	
貳、目 錄	
參、會計師查核報告	I ~ III
肆、個體資產負債表	1~2
伍、個體綜合損益表	3
陸、個體權益變動表	4
柒、個體現金流量表	5~6
捌、個體財務報表附註	
一、公司沿革	7
二、通過財務報告之日期及程序	7
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	7
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	19~42
七、關係人交易	42~48
八、質押之資產	49
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	49~50
十、重大之災害損失	50
十一、重大之期後事項	50
十二、其 他	50~56
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊	56、57~60
(二)轉投資事業相關資訊	56
(三)大陸投資資訊	56
(四)主要股東資訊	56、61
十四、營運部門資訊	56
玖、重要會計項目明細表	62~83

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(以下簡稱名軒公司)民國112年及111年12月31日之個體資產負債表，暨民國112年及111年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達名軒公司民國112年及111年12月31日之個體財務狀況，暨民國112年及111年1月1日至12月31日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對名軒公司民國112年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對名軒公司民國112年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

1. 收入認列之期間歸屬

有關建設業營業收入之會計政策詳個體財務報表附註四(十五)，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個體財務報表營業收入淨額及營業成本，因是將銷貨收入認列之期間歸屬列為關鍵查核事項之一。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

- (1)瞭解並測試銷貨及收款循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
- (2)瞭解並評估管理階層認列房地銷貨收入所用方法之合理性。
- (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

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。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

名軒公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對名軒公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使名軒公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務

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

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於名軒公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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，決定對名軒公司民國 112 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

惠眾聯合會計師事務所

會計師：項文婷



會計師：林淑如



證券主管機關核准文號：金管證六字第 0950106502 號

金管證審字第 1000001522 號

中華民國 113 年 3 月 12 日

 名軒閣股份有限公司
 個體資產負債表
 民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產 會計項目	附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六	\$ 617,681	3.53	\$ 160,404	0.97
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	475	-	474	-
1150	應收票據淨額	四、六	12,164	0.07	9,957	0.06
1170	應收帳款淨額	四、六	131,928	0.76	962,184	5.81
1200	其他應收款		684	-	12	-
1220	本期所得稅資產	四、六	5,224	0.03	-	-
130x	存貨	四、六、七、八	15,656,181	89.48	14,241,155	86.05
1410	預付款項	七	235,250	1.34	248,624	1.50
1476	其他金融資產-流動	六、八	1,665	0.01	213,641	1.29
1479	其他流動資產-其他	七	5,883	0.04	998	0.01
1480	取得合約之增額成本-流動	四	96,477	0.55	170,696	1.04
11xx	流動資產合計		<u>16,763,612</u>	<u>95.81</u>	<u>16,008,145</u>	<u>96.73</u>
	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	33,851	0.19	24,372	0.14
1550	採用權益法之投資	四、六	81,964	0.47	-	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	24,159	0.14	24,073	0.15
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	487,573	2.79	458,542	2.77
1780	無形資產	四、六	1,652	0.01	1,058	0.01
1920	存出保證金		8,830	0.05	11,430	0.07
1930	長期應收票據及款項	四、六	491	-	1,649	0.01
1980	其他金融資產-非流動	六、八	19,819	0.11	19,721	0.12
1990	其他非流動資產-其他	七	75,630	0.43	-	-
15xx	非流動資產合計		<u>733,969</u>	<u>4.19</u>	<u>540,845</u>	<u>3.27</u>
1xxx	資產總額		<u>\$ 17,497,581</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 16,548,990</u>	<u>100.00</u>

(接下頁)

名軒開發股份有限公司
個體資產負債表
民國112年及111年12月31日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益 會計項目	附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六	\$ 528,000	3.02	\$ 422,090	2.55
2110	應付短期票券	六	-	-	240,954	1.46
2130	合約負債－流動	四、六、七	634,476	3.62	427,503	2.58
2150	應付票據		28,942	0.17	21,139	0.13
2170	應付帳款		107,660	0.62	30,835	0.19
2180	應付帳款－關係人	七	1,047,654	5.99	333,062	2.01
2200	其他應付款	六	111,370	0.64	107,443	0.65
2220	其他應付款項－關係人	七	-	-	45	-
2230	本期所得稅負債	四、六	152,502	0.87	51,397	0.31
2250	負債準備－流動	六	1,428	0.01	1,760	0.01
2280	租賃負債－流動	四、六	2,958	0.01	2,365	0.01
2310	預收款項	四	122	-	55	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	4,846,314	27.69	823	-
2399	其他流動負債－其他	七	55,647	0.32	13,836	0.09
21xx	流動負債合計		7,517,073	42.96	1,653,307	9.99
	非流動負債					
2540	長期借款	六	2,251,831	12.87	8,448,701	51.05
2552	保固之長期負債準備	四、六	56,019	0.32	23,409	0.14
2570	遞延所得稅負債	四、六	50,198	0.29	49,905	0.30
2580	租賃負債－非流動	四、六	428,977	2.45	325,454	1.97
2645	存入保證金		1,975	0.01	1,648	0.01
25xx	非流動負債合計		2,789,000	15.94	8,849,117	53.47
2xxx	負債總額		10,306,073	58.90	10,502,424	63.46
	股本					
3110	普通股股本	六	3,662,113	20.93	3,662,113	22.13
3100	股本合計		3,662,113	20.93	3,662,113	22.13
3200	資本公積	六	991,852	5.67	991,852	5.99
	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六	706,788	4.04	642,342	3.88
3320	特別盈餘公積	六	170	-	170	-
3350	未分配盈餘	六	1,820,422	10.40	747,405	4.52
3300	保留盈餘合計		2,527,380	14.44	1,389,917	8.40
3400	其他權益		10,163	0.06	2,684	0.02
3xxx	權益總額		7,191,508	41.10	6,046,566	36.54
3x2x	負債及權益總額		\$ 17,497,581	100.00	\$ 16,548,990	100.00

(請參閱後附個體財務報表附註－該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



 名軒開發股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國112年及111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	112年度		111年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六	\$ 5,235,779	100.00	\$ 2,003,352	100.00
5000	營業成本	四、六	2,885,017	55.10	1,264,216	63.11
5900	營業毛利		2,350,762	44.90	739,136	36.89
	營業費用					
6100	推銷費用	四	225,941	4.32	91,996	4.59
6200	管理費用		134,496	2.57	118,511	5.91
6000	營業費用合計	七	360,437	6.89	210,507	10.50
6900	營業利益		1,990,325	38.01	528,629	26.39
	營業外收入及支出					
7100	利息收入		3,674	0.07	1,074	0.05
7010	其他收入	六	7,075	0.14	4,750	0.24
7020	其他利益及損失	六	12,363	0.24	191,355	9.55
7050	財務成本	六	(79,868)	(1.53)	(7,018)	(0.35)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資損益之份額	四、六	(12,536)	(0.24)	-	-
7000	營業外收入及支出合計		(69,292)	(1.32)	190,161	9.49
7900	稅前淨利		1,921,033	36.69	718,790	35.88
7950	所得稅費用	四、六	(197,632)	(3.77)	(74,330)	(3.71)
8200	本期淨利		1,723,401	32.92	644,460	32.17
	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	7,479	0.14	(4,937)	(0.25)
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		7,479	0.14	(4,937)	(0.25)
8300	其他綜合損益(淨額)		7,479	0.14	(4,937)	(0.25)
8500	本期綜合損益總額		\$ 1,730,880	33.06	\$ 639,523	31.92
	每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 4.71		\$ 1.76	

(請參閱後附個體財務報表附註—該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司
個體權益變動表
民國112年及111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	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
112年1月1日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 642,342	\$ 170	\$ 747,405	\$ 1,389,917	\$ 2,684	\$ 6,046,566
111年度盈餘分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	64,446	-	(64,446)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	(585,938)	(585,938)	-	(585,938)
	-	-	-	-	64,446	-	(650,384)	(585,938)	-	(585,938)
112年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,723,401	1,723,401	-	1,723,401
112年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	7,479	7,479
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,723,401	1,723,401	7,479	1,730,880
112年12月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 706,788	\$ 170	\$ 1,820,422	\$ 2,527,380	\$ 10,163	\$ 7,191,508
111年1月1日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 590,827	\$ 170	\$ 593,914	\$ 1,184,911	\$ 7,621	\$ 5,846,497
110年度盈餘分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	51,515	-	(51,515)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	(439,454)	(439,454)	-	(439,454)
	-	-	-	-	51,515	-	(490,969)	(439,454)	-	(439,454)
111年度淨利	-	-	-	-	-	-	644,460	644,460	-	644,460
111年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,937)	(4,937)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	644,460	644,460	(4,937)	639,523
111年12月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 642,342	\$ 170	\$ 747,405	\$ 1,389,917	\$ 2,684	\$ 6,046,566

(請參閱後附個體財務報表附註—該附註係本個體財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司

個體現金流量表

民國112年及111年1月1日至12月31日



單位：新臺幣仟元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,921,033	\$ 718,790
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,961	5,833
攤銷費用	725	532
預期信用減損損失(回轉利益)數	22	22
利息費用	79,868	7,018
利息收入	(3,674)	(1,074)
股利收入	(2,322)	(2,111)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資 損失之份額	12,536	-
處分不動產(營建用地)損失	-	4
處分投資性不動產利益	(12,625)	(191,359)
其他項目－存貨跌價損失	-	2,549
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據增加	(1,208)	(3,755)
應收帳款減少(增加)	830,441	(939,619)
其他應收款增加	(573)	(12)
存貨增加	(1,165,379)	(1,173,306)
預付款項增加	13,374	(61,814)
其他流動資產－其他(增加)減少	(4,885)	293
其他金融資產減少(增加)	211,878	(163,339)
取得合約之增額成本減少(增加)	74,219	(134,802)
合約負債增加	198,842	347,741
應付票據增加	11,176	3,802
應付帳款增加	76,825	15,236
應付帳款－關係人增加	714,592	91,642
其他應付款增加	3,521	16,259
其他應付款項－關係人減少	(45)	(30,908)
負債準備增加	32,278	1,043
預收款項增加(減少)	67	(20)
其他流動負債增加	<u>41,811</u>	<u>11,851</u>
營運產生之現金流入(出)	3,037,458	(1,479,504)
收取之利息	3,527	790
收取之股利	2,322	2,111
支付之利息	(260,832)	(192,312)
退還之所得稅	-	21
支付之所得稅	(<u>101,458</u>)	(<u>3,610</u>)
營業活動之淨現金流入(出)	<u>2,681,017</u>	<u>(1,672,504)</u>

(接下頁)

名軒開發股份有限公司
個體現金流量表

民國112年及111年1月1日至12月31日

(承上頁)	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(77,500)	-
對子公司之收購	(17,000)	-
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(2,001)	(2,035)
預付投資款增加	-	(4,000)
取得不動產、廠房及設備價款	(1,061)	(488)
其他非流動資產-其他增加	(75,630)	-
處分不動產(營建用地)價款	-	1,615
存出保證金增加	(7,208)	(3,490)
存出保證金減少	9,808	5
取得無形資產	(1,319)	(784)
取得投資性不動產價款	(84)	(1,308)
處分投資性不動產價款	25,507	353,453
投資活動之淨現金流(出)入	(146,488)	342,968
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	898,000	1,427,600
短期借款減少	(792,090)	(1,461,490)
應付短期票券增加	200,600	291,000
應付短期票券減少	(441,600)	(90,000)
舉借長期借款	2,148,292	1,732,620
償還長期借款	(3,502,412)	(180,019)
存入保證金增加	510	76
存入保證金減少	(183)	(203)
租賃負債本金償還	(2,431)	(2,320)
發放現金股利	(585,938)	(439,454)
籌資活動之淨現金流(出)入	(2,077,252)	1,277,810
本期現金及約當現金增加(減少)數	457,277	(51,726)
期初現金及約當現金	160,404	212,130
期末現金及約當現金	\$ 617,681	\$ 160,404

(請參閱後附個體財務報表附註一該附註係本個體財務報表之一部分)

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
個體財務報表附註
民國 112 年及 113 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、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 113 年 3 月 12 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. 113 年適用金管會認可之 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 16 號「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註 1)
國際會計準則第 1 號之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日(註 2)

註 1: 賣方兼承租人應對初次適用 IFRS16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS16 之修正。

註 2: 第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本個體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。

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 21 號之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日

截至本個體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

編製本個體財務報表所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報表係按歷史成本編製：

(1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債（包括衍生工具）。

(2) 按公允價值衡量之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)採用權益法之投資

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及

任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與子公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

2. 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。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
- (2) 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
- (3) 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
- (4) 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
- (5) 當本公司處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益而與該關聯企業有關之所有金額，於處分時將被重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

(八) 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。

(九)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)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。

(十一)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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)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。

(十五)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個體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。

(十六)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。嗣後股東會決議與個體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。

(十七)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

遞延所得稅係根據個體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。

(十八)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	112.12.31	111.12.31
零用金	\$ 110	\$ 80
支票存款	—	3,873
活期存款	617,571	156,451
合 計	<u>\$ 617,681</u>	<u>\$ 160,404</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112.12.31	111.12.31
<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	(73)	(74)
淨 額	<u>\$ 475</u>	<u>\$ 474</u>

項 目	112.12.31	111.12.31
<u>非流動項目：</u>		
上市公司股票		
遠傳電信(股)公司[註1]	\$ 8,271	\$ 8,271
非上市(櫃)公司股票		
信東生技(股)公司	15,344	13,343
大中鋼鐵(股)公司	—	—
小 計	23,615	21,614
加：評價調整	10,236	2,758
淨 額	<u>\$ 33,851</u>	<u>\$ 24,372</u>

註1:112年12月25日合併消滅前為[亞太電信(股)公司]。

1. 本公司112年及111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. 遠傳電信(股)公司於111年2月25日經董事會通過與亞太電信(股)公司簽署合併契約，以吸收合併方式與亞太電信(股)公司進行合併，遠傳電信(股)公司為存續公司，合併基準日為112年12月25日，換股比率為9.34406%。本公司原持有亞太電信(股)公司股數為294,944股，經合併換股後，本公司換為持有遠傳電信(股)公司股數27,559股。
3. 信東生技(股)公司於111年7月11日經董事會議決以每股發行價格18元現金增資，增資基準日為111年10月3日，本公司認購113,060股，持有股數由930,535股增加為1,043,595股。

4. 信東生技(股)公司於 112 年 5 月 4 日經董事會議決議以每股發行價格 18 元現金增資，增資基準日為 112 年 7 月 25 日，本公司認購 111,142 股，持有股數由 1,043,595 股增加為 1,154,737 股。

(三) 應收票據淨額及長期應收票據

項 目	112.12.31	111.12.31
應收票據	\$ 12,495	\$ 11,287
減：備抵損失	—	—
小 計	12,495	11,287
減：長期應收分期票據	(331)	(1,330)
應收票據淨額	\$ 12,164	\$ 9,957

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	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$ 131,475	\$ 959,018
減：備抵損失	(25)	(136)
小 計	131,450	958,882
應收分期帳款	640	3,669
減：未實現利息收入	(2)	(48)
減：長期應收分期帳款淨額	(160)	(319)
小 計	478	3,302
應收帳款淨額	\$ 131,928	\$ 962,184

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產所產生，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) 112 年 12 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	\$ 144,324	\$ 44	\$ 79	\$ 90	\$ 73	\$ -	\$ -		\$ 144,610
損失率	-%	-%	1%	3%	30%	100%	100%		
存續期間預期 信用損失	-	-	(1)	(2)	(22)	-	-		(25)
合 計	\$ 144,324	\$ 44	\$ 78	\$ 88	\$ 51	\$ -	\$ -		\$ 144,585

(2) 111 年 12 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	\$ 973,005	\$ 587	\$ 89	\$ 163	\$ -	\$ -	\$ 130	\$ 973,974
損失率	-%	-%	1%	3%	30%	100%	100%	
存續期間預期 信用損失	-	-	(1)	(5)	-	-	(130)	(136)
合 計	\$ 973,005	\$ 587	\$ 88	\$ 158	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 973,838

註：本公司之應收票據皆屬未逾期。

3. 本公司 112 年及 111 年度應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
期初餘額	\$ 136	\$ 114
本期提列金額	27	22
本期回轉	(7)	-
本期沖銷金額	(131)	-
期末餘額	<u>\$ 25</u>	<u>\$ 136</u>

(五) 存貨

項 目	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 10,000,419	\$ 1,492,965
營建用地	2,031,679	2,631,077
在建房地	3,320,714	10,129,756
預付土地款	215,229	-
使用權資產	100,783	-
成 本	15,668,824	14,253,798
減：備抵存貨跌價損失	(12,643)	(12,643)
合 計	<u>\$ 15,656,181</u>	<u>\$ 14,241,155</u>

1. 待售房地

工 地 名 稱	112.12.31	111.12.31
新莊合鳳案	\$ 11,235	\$ 12,489
礁溪公園案	47,766	58,242
羅東公正案	276,611	276,610
新莊副都心案	178,185	226,298
桃園會稽案	39,539	50,744
台中振興段 8 地號案	88,978	96,133
台中練武案	185,918	772,449
淡海案	7,993,849	-
桃園三民段 A 案	1,178,338	-
小 計	10,000,419	1,492,965
減：備抵存貨跌價損失	(6,473)	(6,473)
合 計	<u>\$ 9,993,946</u>	<u>\$ 1,486,492</u>

- (1)截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，待售房地投保金額分別為 6,393,244 仟元及 271,062 仟元。
- (2)112 年及 111 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 128,469 仟元及 19,762 仟元，詳附註六(二十四)。
- (3)本公司 112 年及 111 年度待售房地供出租使用之成本分別為 45,815 仟元及 1,253 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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。
- (5)本公司 112 年及 111 年度待售房地備抵存貨跌價損失變動如下：

項 目	112 年度	111 年度
期初餘額	\$ 6,473	\$ 3,924
本期提列	—	2,549
期末餘額	\$ 6,473	\$ 6,473

本公司於 111 年度對待售房地-羅東公正案評價提列之存貨跌價損失為 2,549 仟元，帳列銷貨成本。

2. 營建用地

土 地 名 稱	112.12.31	111.12.31
待開發土地	\$ 127,144	\$ 127,144
容積移轉用地	22,265	22,265
新竹中興段	1,727,360	1,727,360
苗栗後龍鎮維真段	—	599,398
苗栗後龍鎮龍椅段	154,910	154,910
小 計	2,031,679	2,631,077
減：備抵存貨跌價損失	(6,170)	(6,170)
合 計	\$ 2,025,509	\$ 2,624,907

- (1)截至 112 年及 111 年 12 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(二十三)。

3. 在建房地

工 地 名 稱	112.12.31	111.12.31
淡海案	\$ —	\$ 6,890,640
桃園三民段 A 案	—	816,157
桃園三民段 B 案	455,919	455,869
高捷 04 案	89,911	63,771
高雄福誠案	1,217,929	997,261
台北中正案	937,023	906,058
苗栗維真案	619,932	—
合 計	<u>\$ 3,320,714</u>	<u>\$ 10,129,756</u>

(1)112 年及 111 年度利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為 60,187 仟元及 178,849 仟元，詳附註六(二十四)，資本化利率分別為 2.52%~3.09%及 1.92%~2.76%。

(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(十六)。在建房地明細如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
地上權權利金	\$ 603,638	\$ 603,638
使用權資產	153,208	150,265
在建工程	461,083	243,358
合 計	<u>\$ 1,217,929</u>	<u>\$ 997,261</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 112 年及 111 年 12 月 31 日再衡量租賃負債並調增使用權資產分別計 2,943 仟元及 0 仟元。

(3)台北中正案係於台北中正區地上權土地興建房屋，已於 111 年 12 月開始興建，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，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(十六)。在建房地明細如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
地上權權利金	\$ 715,881	\$ 715,881
使用權資產	185,330	182,509
在建工程	35,812	7,668
合 計	<u>\$ 937,023</u>	<u>\$ 906,058</u>

台北中正案使用權資產因申報地價調整而增加每月地租，於 112 年及 111 年 12 月 31 日再衡量租賃負債並調增使用權資產分別計 2,821 仟元及 0 仟元。

(4)截至 112 年及 111 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	112.12.31	111.12.31
台北南海段地上權權利金	\$ 215,229	\$ —

(1)112 年度利息支出予以資本化列入預付土地款，其金額為 259 仟元，詳附註六(二十四)。

(2)本公司於 112 年 11 月 13 日與財政部國有財產署北區分署簽訂台北南海段之「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 477,700 仟元，該項地上權存續期間為 70 年，存續期間自 112 年 11 月 13 日起至 182 年 11 月 12 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。截至 112 年 12 月 31 日止，尚未完成設定登記，已付權利金 214,970 仟元，連同利息資本化金額 259 仟元，帳列存貨-預付土地款，業於 113 年 1 月 12 日完成設定登記。

5. 使用權資產

工 地 名 稱	112.12.31	111.12.31
使用權資產-台北南海段土地	\$ 100,783	\$ —

(1)本公司與財政部國有財產署北區分署簽訂台北南海段之「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 112 年 11 月 13 日起至 182 年 11 月 12 日止。截至 112 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。

台北南海段使用權資產因申報地價調整而增加每月地租，於 112 年 12 月 31 日再衡量租賃負債並調增使用權資產計 1,040 仟元。

(2)截至 112 年 12 月 31 日止，上列使用權資產尚未提供抵押。

7. 存貨相關之銷貨成本：

項 目	112 年度	111 年度
銷貨成本	\$ 2,881,031	\$ 1,256,601
存貨跌價損失	—	2,549
合 計	<u>\$ 2,881,031</u>	<u>\$ 1,259,150</u>

(六)其他金融資產

項 目	112.12.31	111.12.31
其他金融資產—流動：		
預售建案信託款	\$ —	\$ 133,497
履約保證專戶	1,665	80,144
合 計	<u>\$ 1,665</u>	<u>\$ 213,641</u>
其他金融資產—非流動：		
銀行備償專戶	<u>\$ 19,819</u>	<u>\$ 19,721</u>

(七)採用權益法之投資

被投資公司名稱	112.12.31	111.12.31
嘉圓營造(股)公司	<u>\$ 81,964</u>	<u>\$ —</u>

1. 本公司主要子公司之彙總性財務資訊如下：

112 年 12 月 31 日	資產	負債	收入	本期損益	持股比例
嘉圓營造(股)公司	<u>\$ 74,985</u>	<u>\$ 6,725</u>	<u>\$ 10,908</u>	<u>\$ (11,658)</u>	100%

2. 本公司於 112 年度依被投資公司經會計師查核之財務報表按權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額明細如下：

被投資公司名稱	112 年度
嘉圓營造(股)公司	<u>\$ (12,536)</u>

3. 本公司於 111 年 12 月為「耕莘營造(股)公司」全部股權之買賣簽訂股權買賣契約書，合約總價為 17,000 仟元。本公司於 112 年 1 月 1 日取得該公司 100%股權，取得股數為 2,250 仟股。耕莘營造(股)公司並於 112 年 1 月 11 日更名為嘉圓營造(股)公司。嘉圓營造(股)公司另於 112 年 2 月 10 日現金增資發行新股 7,750 仟股，本公司 100%認購，持有股數增加為 10,000 仟股。

(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	112. 12. 31	111. 12. 31
土地	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	5,166	5,326
電腦通訊設備淨額	1,144	625
運輸設備淨額	478	751
辦公設備淨額	—	—
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 24,159</u>	<u>\$ 24,073</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
112年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 2,059	\$ 1,674	\$ 1,809	\$ 31,082
增添－源自購買	—	—	1,061	—	—	1,061
處分及報廢	—	—	—	(34)	—	(34)
112年12月31日餘額	<u>17,371</u>	<u>8,169</u>	<u>3,120</u>	<u>1,640</u>	<u>1,809</u>	<u>32,109</u>
累計折舊及減損						
112年1月1日餘額	—	2,843	1,434	923	1,809	7,009
折舊費用	—	160	542	273	—	975
處分及報廢	—	—	—	(34)	—	(34)
112年12月31日餘額	<u>—</u>	<u>3,003</u>	<u>1,976</u>	<u>1,162</u>	<u>1,809</u>	<u>7,950</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 17,371</u>	<u>\$ 5,166</u>	<u>\$ 1,144</u>	<u>\$ 478</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 24,159</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
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	—	—	488	—	—	488
111年12月31日餘額	<u>17,371</u>	<u>8,169</u>	<u>2,059</u>	<u>1,674</u>	<u>1,809</u>	<u>31,082</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	—	160	333	274	—	767
111年12月31日餘額	<u>—</u>	<u>2,843</u>	<u>1,434</u>	<u>923</u>	<u>1,809</u>	<u>7,009</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 17,371</u>	<u>\$ 5,326</u>	<u>\$ 625</u>	<u>\$ 751</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 24,073</u>

3. 截至 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 10,461 仟元及 10,617 仟元。

5. 112 年及 111 年度上項資產均無利息資本化之情事。

6. 截至 112 年及 111 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	112.12.31	111.12.31
土地	\$ 314,860	\$ 307,131
房屋及建築淨額	172,713	151,411
投資性不動產淨額	<u>\$ 487,573</u>	<u>\$ 458,542</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
112年1月1日餘額	\$ 307,131	\$ 197,342	\$ 504,473
增加—本期購入	—	84	84
減少—處分	(4,973)	(8,878)	(13,851)
內部移轉	12,702	33,113	45,815
112年12月31日餘額	<u>314,860</u>	<u>221,661</u>	<u>536,521</u>
累計折舊及減損			
112年1月1日餘額	—	45,931	45,931
減少—處分	—	(969)	(969)
折舊費用	—	3,986	3,986
112年12月31日餘額	<u>—</u>	<u>48,948</u>	<u>48,948</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 314,860</u>	<u>\$ 172,713</u>	<u>\$ 487,573</u>

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	—	1,308	1,308
減少—處分	(42,962)	(134,078)	(177,040)
內部移轉	658	595	1,253
111年12月31日餘額	<u>307,131</u>	<u>197,342</u>	<u>504,473</u>
累計折舊及減損			
111年1月1日餘額	—	55,811	55,811
減少—處分	—	(14,946)	(14,946)
折舊費用	—	5,066	5,066
111年12月31日餘額	<u>—</u>	<u>45,931</u>	<u>45,931</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 307,131</u>	<u>\$ 151,411</u>	<u>\$ 458,542</u>

3. 截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，投資性不動產投保金額分別為 95,568 仟元及 77,980 仟元。

4. 本公司 112 年及 111 年度待售房地供出租使用之成本分別為 45,815 仟元及 1,253 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：

	112 年度	111 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 11,328	\$ 10,460
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	\$ 5,978	\$ 9,229

6. 本公司持有之投資性不動產於 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 713,566 仟元及 663,798 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 112 年及 111 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	112.12.31	111.12.31
電腦軟體淨額	\$ 1,652	\$ 1,058

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
112年1月1日餘額	\$ 4,701	111年1月1日餘額	\$ 3,917
增添－源自購買	1,319	增添－源自購買	784
減少－報廢	(1,217)	減少－報廢	—
112年12月31日餘額	4,803	111年12月31日餘額	4,701
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
112年1月1日餘額	3,643	111年1月1日餘額	3,111
本期攤提數	725	本期攤提數	532
減少－報廢	(1,217)	減少－報廢	—
112年12月31日餘額	3,151	111年12月31日餘額	3,643
112年12月31日淨額	\$ 1,652	111年12月31日淨額	\$ 1,058

(十一) 短期借款

借款性質	112.12.31	111.12.31	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 60,000	\$ 72,090	待售房地
信用借款	468,000	350,000	無
合計	\$ 528,000	\$ 422,090	

1. 本公司 112 年及 111 年度短期借款之利率區間分別為 2.125%~2.75% 及 1.78%~2.63%。
2. 截至 112 年及 111 年 12 月 31 日，由銀行授予之短期借款額度尚未動支者，均為 320,000 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。

(十二)應付短期票券

項 目	112.12.31	111.12.31	擔保品
應付短期票券	\$ —	\$ 241,000	待售房地
減：折價	—	(46)	
應付短期票券淨額	<u>\$ —</u>	<u>\$ 240,954</u>	

1. 本公司 112 年及 111 年度應付短期票券利率分別為 2.558%~2.658%及 1.95%~2.34%。
2. 截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，應付短期票券未使用額度分別為 391,600 仟元及 0 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。

(十三)合約負債－流動

項 目	112.12.31	111.12.31
預收土地款		
台中練武案	\$ 50	\$ —
桃園三民段 A 案	76	—
淡海案	46,350	
小 計	<u>46,476</u>	<u>—</u>
預收房屋款		
林口 A7 案	276	—
桃園三民段 A 案	123,133	30,758
新莊副都心案	5,448	—
淡海案	429,536	336,732
台中練武案	25,914	55,619
小 計	<u>584,307</u>	<u>423,109</u>
其他合約負債		
桃園三民段 A 案	1,307	182
淡海案	2,372	3,890
台中練武案	14	322
小 計	<u>3,693</u>	<u>4,394</u>
合 計	<u>\$ 634,476</u>	<u>\$ 427,503</u>

項 目	112.12.31	111.12.31
合約負債－銷售房地	\$ 634,476	\$ 427,503

本公司 112 年及 111 年 1 月 1 日合約負債期初餘額分別為 427,503 仟元及 73,995 仟元，於 112 年及 111 年度因履約義務已滿足並認列收入之金額分別為 320,238 仟元及 24,400 仟元。

(十四)其他應付款

項 目	112.12.31	111.12.31
應付工程保留款	\$ 2,175	\$ 604
應付推銷費用	33,842	69,740
其 他	75,353	37,099
合 計	\$ 111,370	\$ 107,443

(十五)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	112.12.31	111.12.31
一年或一營業週期內到期長期借款	\$ 4,846,314	\$ 823

(十六)租賃負債

項目	摘 要	租賃期間	折現率	112.12.31	111.12.31
地上權土地	高雄福誠段	109/08/21-179/08/20	1.980%	\$ 149,774	\$ 147,882
地上權土地	台北中正段	109/12/23-179/12/22	1.890%	181,444	179,937
地上權土地	台北南海段	112/11/13-182/11/12	2.650%	100,717	-
合 計				\$ 431,935	\$ 327,819

1. 本公司之租賃負債明細如下：

112 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	\$ 11,994	\$ 9,036	\$ 2,958
超過 1 年但不超過 3 年	23,989	17,887	6,102
超過 3 年	775,131	352,256	422,875
合計	\$ 811,114	\$ 379,179	\$ 431,935
流動	\$ 11,994	\$ 9,036	\$ 2,958
非流動	799,120	370,143	428,977
合計	\$ 811,114	\$ 379,179	\$ 431,935

111 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	\$ 6,308	\$ 2,365
超過 1 年但不超過 3 年	17,346	12,477	4,869
超過 3 年	562,202	241,617	320,585
合計	<u>\$ 588,221</u>	<u>\$ 260,402</u>	<u>\$ 327,819</u>
流動	\$ 8,673	\$ 6,308	\$ 2,365
非流動	579,548	254,094	325,454
合計	<u>\$ 588,221</u>	<u>\$ 260,402</u>	<u>\$ 327,819</u>

高雄福誠段、台北中正段及台北南海段使用權資產因申報地價調整而增加每月地租，於 112 年 12 月 31 日再衡量租賃負債並調增租賃負債分別為 2,943 仟元、2,821 仟元及 1,040 仟元。另於 111 年 12 月 31 日，申報地價並無調整之情形。

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	112 年度	111 年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 6,660</u>	<u>\$ 6,353</u>
屬短期租賃合約之費用	<u>\$ 1,282</u>	<u>\$ 171</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 9,091</u>	<u>\$ 6,938 (註)</u>

註：111 年度租賃之現金流出總額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)1,735 仟元。

(十七) 長期借款

銀行名稱	借款性質	112.12.31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 1,269	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
台銀五股	聯貸案借款	4,053,060	108.05.15~113.05.15	待售房地、 投資性不動產
台銀五股	擔保借款	281,000	108.09.05~113.09.05	待售土地
台銀五股	擔保借款	217,913	109.10.29~113.09.05	待售土地
台銀五股	擔保借款	248,500	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	營建用地
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	411,700	109.08.17~114.08.17	在建土地
兆豐金控	擔保借款	499,716	110.02.01~116.04.01	在建土地(註 5)
土銀城東	擔保借款	327,500	110.05.25~115.05.25	在建土地
土銀城東	擔保借款	84,400	110.08.06~115.08.06	營建用地
合 計		<u>7,099,058</u>		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		<u>(4,846,314)</u>		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		<u>(913)</u>		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$2,251,831</u>		

銀行名稱	借款性質	111.12.31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 2,092	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
台銀五股	聯貸案借款	4,791,000	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	128,620	109.10.29~113.09.05	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	營建用地
農業金庫	擔保借款	663,150	108.01.31~113.01.31	待售土地
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	411,700	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	在建土地
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		8,453,178		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(823)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(3,654)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$8,448,701</u>		

1. 本公司 112 年及 111 年度長期借款之利率區間分別為 2.22%~3.11% 及 1.59%~2.77%。

2. 截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，由銀行授予之長期借款額度尚未動支者，分別為 1,669,884 仟元及 3,275,793 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。

(2) 台銀五股(契約期間：108.11.08~113.11.08)：按月付息，本金到期清償，惟桃園三民 B 案尚未於 112 年 11 月 11 日前動工興建，應先償還本金 41,500 仟元，本公司業已於 112 年 11 月先行償還 41,500 仟元，另約定尚未於 113 年 5 月 11 日前動工興建，應再償還本金 20,750 仟元。

上述以外之借款銀行：按月付息，到期時本金一次償還。

5. 本公司台北中正段地上權融資(兆豐金控)，於 112 年 7 月核定變更授信條件，授信期限變更為自動用日起 6 年 2 個月。

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

截至112年12月31日				
授信額度	已動用金額	授信期間	年利率	授信方式
\$ 6,850,000	\$ 6,850,000	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)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 112 年及 111 年度認列確定提撥計畫之費用總額分別為 1,726 仟元及 1,605 仟元。

(十九)負債準備

1. 負債準備分析如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 1,428	\$ 1,760
非流動	\$ 56,019	\$ 23,409

	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	
112年1月1日餘額	\$ 1,760	\$ -	\$ 1,760	\$ 23,409
本期認列負債準備	1,164	263	1,427	38,273
到期轉列其他收入	-	-	-	(1,962)
本期已發生且沖減	(1,759)	-	(1,759)	(3,701)
112年12月31日餘額	\$ 1,165	\$ 263	\$ 1,428	\$ 56,019

	負債準備-流動	
	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
本期認列負債準備	1,245	2,480
本期已發生且沖減	(550)	(1,589)
到期轉列其他收入	-	(543)
111年12月31日餘額	\$ 1,760	\$ 23,409

2. 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。

3. 有待法律程序決定之短期負債準備，詳附註十二(三)。

(二十) 權益

1. 普通股股本

	112. 12. 31	111. 12. 31
額定股數(仟股)	500,000	500,000
額定股本	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
	112. 12. 31	111. 12. 31
已發行股數(仟股)		
普通股股數	366,212	366,212
已發行股本		
普通股股本	\$ 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	112. 12. 31	111. 12. 31
發行溢價	\$ 964,821	\$ 964,821
庫藏股票交易	27,031	27,031
合 計	\$ 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(如國外營運機構個體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%。

本公司分別於 112 年 6 月 13 日及 111 年 6 月 15 日經股東會決議通過之 111 年度及 110 年度盈餘分配案列示如下：

項 目	111 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 64,446	
現金股利	585,938	1.6
合 計	<u>\$ 650,384</u>	

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
合 計	<u>\$ 490,969</u>	

111 年度及 110 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 112 年 7 月 14 日及 111 年 8 月 8 日為除權(息)基準日。

本公司於 113 年 3 月 12 日經董事會決議通過 112 年度盈餘分配案，擬分配股東現金股利，惟尚待 113 年 6 月 19 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	112 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 172,340	
現金股利	1,281,740	3.5 (註)
合 計	<u>\$1,454,080</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。

(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 112 年 3 月 13 日董事會決議並提 112 年 6 月 13 日股東常會報告以現金發放 111 年度員工及董事酬勞均為 7,335 仟元，其與 111 年度財務報表以費用列帳之金額並無差異。

本公司 112 年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 19,543 仟元及 13,680 仟元，業經 113 年 3 月 12 日董事會決議通過。

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。

(二十一)營業收入

	112 年度	111 年度
客戶合約之收入：		
房地銷貨收入	\$ 5,224,058	\$ 1,992,823
其他—租賃收入	11,721	10,529
合 計	<u>\$ 5,235,779</u>	<u>\$ 2,003,352</u>
收入認列時點：		
於某一時點	\$ 5,224,058	\$ 1,992,823
隨時間逐步滿足	11,721	10,529
合 計	<u>\$ 5,235,779</u>	<u>\$ 2,003,352</u>

1. 本公司 112 年及 111 年度建案銷售地區均於台灣地區。
2. 本公司截至 112 年及 111 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
112年12月31日	<u>\$ 3,323,326</u>	113
111年12月31日	<u>\$ 4,513,037</u>	112

(二十二)其他收入

	112 年度	111 年度
股利收入	\$ 2,322	\$ 2,111
壞帳回轉利益	2	—
其他收入—其他	4,751	2,639
合 計	<u>\$ 7,075</u>	<u>\$ 4,750</u>

(二十三)其他利益及損失

	112 年度	111 年度
處分不動產(營建用地)損失	\$ —	\$ (4)
處分投資性不動產利益(註)	12,626	191,359
什項支出	(263)	—
合 計	<u>\$ 12,363</u>	<u>\$ 191,355</u>

註：本公司 112 年度處分投資性不動產利益係處分帳列投資性不動產之林口 A7 合宜住宅及新莊合鳳案店面；111 年度處分投資性不動產利益係處分帳列投資性不動產之林口 A7 合宜住宅。

(二十四)財務成本

	112 年度	111 年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ 251,228	\$ 190,756
聯貸主辦費用攤銷	2,741	2,740
押金設算息	23	13
合約負債設算利息	8,131	5,767
租賃負債利息	6,660	6,353
小計	268,783	205,629
減：符合要件之資產資本化金額	(188,915)	(198,611)
合計	\$ 79,868	\$ 7,018

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	112 年度	111 年度
待售房屋	\$ 128,469	\$ 19,762
在建房屋	60,187	178,849
預付土地款-地上權權利金	259	—
合計	\$ 188,915	\$ 198,611

(二十五)費用性質之額外資訊

	112 年度	111 年度
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 975	\$ 767
投資性不動產之折舊	3,986	5,066
無形資產之攤銷	725	532
合計	\$ 5,686	\$ 6,365

(二十六)員工福利費用

	112 年度	111 年度
薪資費用	\$ 53,583	\$ 37,906
勞健保費	3,486	3,137
退休金費用	1,726	1,605
董事酬金	15,480	9,361
其他員工福利費用	4,834	3,160
合計	\$ 79,109	\$ 55,169

1. 112 年及 111 年度之平均員工人數分別為 47 人及 44 人，其中未兼任員工之平均董事人數分別為 5 人及 6 人。

2. 有關員工及董事酬勞資訊，詳附註六(二十)。

(二十七)所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

項 目	112 年度	111 年度
本期所得稅費用	\$ 152,837	\$ 50,315
土地增值稅	44,502	3,546
遞延所得稅費用增加	293	19,323
未分配盈餘加徵 5% 所得稅	—	1,146
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 197,632</u>	<u>\$ 74,330</u>

(2) 本公司 112 年及 111 年度認列於其他綜合損益下之所得稅費用均為 0 仟元。

2. 本公司遞延所得稅負債之項目分析如下：

(1) 遞延所得稅負債

	112.1.1	認列於損益	112.12.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (49,905)</u>	<u>\$ 293</u>	<u>\$ (50,198)</u>
	111.1.1	認列於損益	111.12.31
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	<u>\$ (30,582)</u>	<u>\$ 19,323</u>	<u>\$ (49,905)</u>

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額分別為 20,892 仟元及 8,933 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	112年度	111年度
稅前淨利		<u>\$ 1,921,033</u>	<u>\$ 718,790</u>
按適用稅率(20%)計算之稅額		384,206	143,758
差異原因：			
土地交易免稅所得		(240,586)	(68,278)
採用權益法認列子公司損益之份額		2,507	-
未實現存貨跌價損失		-	510
不計入所得額之股利收入		(464)	(422)
在建及待售房屋資本化利息		(37,731)	(39,722)
其他依稅法調整		44,905	19,806
前十年核定虧損本年度扣除額		-	(5,337)
本期所得稅費用		152,837	50,315
土地增值稅		44,502	3,546
遞延所得稅費用增加		293	19,323
未分配盈餘加徵5%所得稅		-	1,146
認列於損益之所得稅費用		<u>\$ 197,632</u>	<u>\$ 74,330</u>

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：

		112.12.31	
項	目	所得稅(資產)	所得稅負債
本期所得稅費用		\$ —	\$ 152,837
減：扣繳稅款		—	(335)
本期應付所得稅		—	152,502
未分配盈餘加徵 5%所得稅		—	—
加：預付土地增值稅		(5,224)	—
本期所得稅(資產)負債		<u>\$ (5,224)</u>	<u>\$ 152,502</u>

		111.12.31	
項	目	所得稅(資產)	所得稅負債
本期所得稅費用		\$ —	\$ 50,315
減：扣繳稅款		—	(64)
本期應付所得稅		—	50,251
未分配盈餘加徵 5%所得稅		—	1,146
本期所得稅(資產)負債		<u>\$ —</u>	<u>\$ 51,397</u>

6. 截至 112 年 12 月 31 日止，尚未使用之虧損扣抵最後抵減期限及餘額：無。

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 110 年度，並繳清稅款。

(二十八)每股盈餘

		112年度	
	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	\$ 1,723,401	366,212	\$ 4.71

		111年度	
	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	\$ 644,460	366,212	\$ 1.76

(二十九)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。112年及111年度分別認列11,721仟元及10,529仟元之租金收入。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
一年內	\$ 11,612	\$ 7,407
超過一年但未超過五年	20,053	8,959
超過五年	8,387	1,474
合計	\$ 40,052	\$ 17,840

2. 本公司以營業租賃方式承租影印機、廣告招牌及倉庫等，依約支付固定租金。112年及111年度分別認列1,290仟元及171仟元之租金支出。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
一年內	\$ 279	\$ 103
超過一年但未超過五年	52	50
超過五年	—	—
合計	\$ 331	\$ 153

(三十)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
112年1月1日	\$ 422,090	\$ 240,954	\$ 8,449,524	\$ 327,819	\$ 1,648	\$ 9,442,035
籌資現金流量之變動	105,910	(241,000)	(1,354,120)	(2,431)	327	(1,491,314)
非現金之變動：						
攤銷聯貸銀行主辦費用	—	—	2,741	—	—	2,741
新增租賃負債	—	—	—	99,743	—	99,743
租賃負債再衡量	—	—	—	6,804	—	6,804
應付短期票券折價	—	46	—	—	—	46
112年12月31日	\$ 528,000	\$ —	\$ 7,098,145	\$ 431,935	\$ 1,975	\$ 8,060,055

	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	(33,890)	201,000	1,552,601	(2,320)	(127)	1,717,264
非現金之變動：						
攤銷聯貸銀行主辦費用	-	-	2,740	-	-	2,740
應付短期票券折價	-	(9)	-	-	-	(9)
111年12月31日	\$ 422,090	\$ 240,954	\$ 8,449,524	\$ 327,819	\$ 1,648	\$ 9,442,035

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
中毅營造(股)公司	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
嘉圓營造(股)公司	本公司之子公司(自 112 年 1 月 1 日起)
圓泰事業(股)公司	本公司之實質關係人
劉炳煌	本公司董事之二親等以內親屬
鵬程建設(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
東吳投資(股)公司	本公司之實質關係人
麗寶生醫(股)公司	該公司副董事長為本公司董事長
月眉國際開發(股)公司	本公司之實質關係人
富翔開發實業有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
財團法人麗寶文化藝術基金會	該基金會董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
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
吳 0 謙	本公司總經理之一親等親屬
馮 0 崇	本公司總經理之一親等親屬之配偶

(二)本公司與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 銷貨

關係人名稱	112 年度	111 年度
吳 0 謙、馮 0 棠(註 1)	\$ 13,148	\$ —

註 1：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	112 年度	111 年度
安生營造(股)公司	\$ 171,328	\$ 642,388
中福營造(股)公司	2,981,962	1,321,344
堡石營造(股)公司	332,957	210,337
合 計	\$ 3,486,247	\$ 2,174,069

(2)截至 112 年及 111 年 12 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：

112 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
台中振興段 8 地號	包工包料	\$ 1,173,987	1,173,987	\$ —
台中練武段	包工包料	759,332	754,651	4,681
高雄福誠段	包工包料	856,638	291,257	565,381
合 計		\$ 2,789,957	\$ 2,219,895	\$ 570,062

111 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	\$ 466,624	\$ —
桃園會稽段	包工包料	870,286	870,286	—
台中振興段 8 地號	包工包料	1,173,987	1,168,117	5,870
台中練武段	包工包料	759,332	576,114	183,218
高雄福誠段	包工包料	856,638	128,496	728,142
合 計		\$ 4,126,867	\$ 3,209,637	\$ 917,230

② 中福營造(股)公司：

112 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	\$ 7,396,978	\$ 6,540,540	\$ 856,438
高雄 04 案	包工包料	2,675,163	10,000	2,665,163
合 計		<u>\$ 10,072,141</u>	<u>\$ 6,550,540</u>	<u>\$ 3,521,601</u>

111 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	\$ 7,026,639	\$ 4,299,734	\$ 2,726,905
高雄 04 案	包工包料	316,436	—	316,436
合 計		<u>\$ 7,343,075</u>	<u>\$ 4,299,734</u>	<u>\$ 3,043,341</u>

③ 堡石營造(股)公司：

112 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	\$ 613,988	\$ 452,126	\$ 161,862

111 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	\$ 564,715	\$ 276,256	\$ 288,459

④ 嘉圓營造(股)公司：

112 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
台北中正案	包工包料	\$ 306,389	\$ —	\$ 306,389
苗栗維真案	包工包料	637,250	—	637,250
合 計		<u>\$ 943,639</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 943,639</u>

111 年 12 月 31 日：無。

⑤ 中毅營造(股)公司：

112 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
高雄 04 案	包工包料	\$ 95,988	\$ —	\$ 95,988

111 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. 預付款項

(1) 其他預付款及預付費用

關係人名稱	112.12.31	111.12.31
麗寶建設(股)公司	\$ 7	\$ 6
福容大飯店(股)公司	3	20
堡石營造(股)公司(註1、2)	7,561	9,047
合 計	\$ 7,571	\$ 9,073

註1:本公司認列尚未興建工地之圍籬工程款等，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)公司簽訂圍籬及水利溝改道工程等合約但尚未結清之資訊如下：

112 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
新竹中興段	包工包料	\$ 1,087	\$ 1,087	\$ —
新竹中興段	包工包料	1,171	1,171	—
新竹中興段	包工包料	5,452	5,303	149
合 計		\$ 7,710	\$ 7,561	\$ 149

111 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
新竹中興段	包工包料	\$ 1,087	\$ 1,087	\$ —
新竹中興段	包工包料	1,753	929	824
新竹中興段	包工包料	5,452	5,303	149
苗栗維真段	包工包料	1,728	1,728	—
合 計		\$ 10,020	\$ 9,047	\$ 973

(2) 預付投資款

本公司於 111 年 12 月為「耕莘營造(股)公司」全部股權之買賣，與劉炳煌等三人簽訂「股權買賣契約書」。本公司於 111 年 12 月支付關係人劉炳煌計 4,000 仟元，帳列預付投資款。

4. 其他流動資產-其他

關係人名稱	112.12.31	111.12.31
麗寶建設(股)公司	\$ 4,520	\$ —
中福營造(股)公司	77	—
合 計	\$ 4,597	\$ —

5. 其他非流動資產-其他

關係人名稱	112.12.31	111.12.31
麗寶建設(股)公司	\$ 75,630	\$ —

本公司於 112 年 11 月 14 日與關係人麗寶建設(股)公司簽訂「房地買賣契約書」，合約總價為 376,855 仟元(未稅)，作為辦公室使用，截至 112 年 12 月 31 日止，預付房地款計 75,630 仟元，帳列其他非流動資產-其他項下，已於 113 年 1 月 3 日完成過戶。

6. 應付帳款－關係人

關係人名稱	112.12.31	111.12.31
安生營造(股)公司	\$ 22,904	\$ 199,824
中福營造(股)公司	861,587	126,296
堡石營造(股)公司	163,163	6,942
合 計	\$ 1,047,654	\$ 333,062

7. 其他應付款項－關係人

關係人名稱	112.12.31	111.12.31
福容大飯店(股)公司	\$ —	\$ 45

8. 其他流動負債-其他(暫收款)

關係人名稱	112.12.31	111.12.31
吳 0 謙、馮 0 棠	\$ 92	\$ —

9. 租金收入

承租人	座落地點	租期	112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	112.01.01～ 112.12.31	\$ 3	\$ 34
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	112.01.01～ 112.12.31	\$ 3	\$ 34
嘉圓營造(股)公司	五股區成泰路一段	112.01.01～ 112.12.31	\$ 27	\$ 324

承租人	座落地點	租期	111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	111.01.01～ 111.12.31	\$ 3	\$ 34
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	111.01.01～ 111.12.31	\$ 3	\$ 34

10. 租金支出

出租人	座落地點	租期	112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 倉庫及檔案室	112.01.01~ 112.12.31	\$ 5	\$ 62
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	111.08.01~ 112.07.31	\$ 2	\$ 12
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	112.08.01~ 113.12.31	\$ 2	\$ 8
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	臨時租賃		\$ 7
鵬程建設(股)公司	五股區成泰路一段	112.01.01~ 112.12.31(註)	\$ 27	\$ 108
鵬程建設(股)公司	影印機	臨時租賃		\$ 3
東吳投資(股)公司	五股區成泰路一段	112.05.01~ 113.04.30	\$ 14	\$ 114

註：已於112年4月30日提前終止租約。

出租人	座落地點	租期	111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 倉庫及檔案室	111.01.01~ 111.12.31	\$ 5	\$ 62
寶贊開發事業(股)公司	倉庫	110.08.01~ 111.07.31	\$ 2	\$ 11
寶贊開發事業(股)公司	倉庫	111.08.01~ 112.07.31	\$ 2	\$ 9
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	臨時租賃		\$ 3

11. 營業費用(不含租金支出)

關係人名稱	112年度	111年度
福容大飯店(股)公司	\$ 2,682	\$ 1,785
福隆貝悅大飯店(股)公司	74	85
寶贊開發事業(股)公司	1,085	779
麗寶建設(股)公司	95	99
春之彩國際有限公司	766	137
麗鑫綜合百貨(股)公司	-	8
月眉國際開發(股)公司	-	10
中福營造(股)公司	-	11
財團法人麗寶文化藝術基金會	5,000	200
麗寶生醫(股)公司	-	92
富翔開發實業有限公司	595	-
鵬程建設(股)公司	36	-
合 計	\$ 10,333	\$ 3,206

上述與關係人交易之營業費用明細如下：

項目	112年度	111年度
交際費	\$ 3,691	\$ 1,260
旅費	11	14
職工福利	261	295
廣告費	57	114
水電瓦斯費	96	86
修繕費	9	9
其他費用	1,208	1,082
薪資	-	146
捐贈	5,000	200
合 計	<u>\$ 10,333</u>	<u>\$ 3,206</u>

12. 在建費用

關係人名稱	112 年度	111 年度
福容大飯店(股)公司	\$ 385	\$ 180
春之彩國際有限公司	—	110
合 計	<u>\$ 385</u>	<u>\$ 290</u>

13. 對主要管理階層之獎酬

項 目	112 年度	111 年度
短期員工福利	\$ 29,920	\$ 13,655
退職後福利	92	91
合 計	<u>\$ 30,012</u>	<u>\$ 13,746</u>

14. 其他交易

- (1)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，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，保證期間至該工程完工日(即取得使用執照日)止，該案已於 111 年 8 月取得使用執照。
- (2)圓泰事業(股)公司於 111 年 4 月為本公司桃園三民段 A 案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 112 年 10 月取得使用執照。
- (3)本公司於 111 年 12 月為「耕莘營造(股)公司」全部股權之買賣，與劉炳煌等三人簽訂「股權買賣契約書」。其中本公司於 112 年 1 月向關係人劉炳煌購買股權價款共計 16,393 仟元，計 2,169,642 股。

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	112.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,165	長期借款擔保
投資性不動產	258,400	應付短期票券及長、短期借款擔保
存貨－在建土地	2,676,461	長期借款擔保
存貨－待售房地	6,352,705	應付短期票券及長、短期借款擔保
存貨－營建用地	1,882,270	長期借款擔保
其他金融資產－流動	1,665	履約保證專戶
其他金融資產－非流動	19,819	銀行備償專戶
合 計	<u>\$ 11,206,375</u>	

資產名稱	111.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,326	長期借款擔保
投資性不動產	222,111	長、短期借款擔保
存貨－在建土地	3,997,283	長期借款擔保
存貨－待售房地	605,070	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
其他金融資產－流動	213,641	預售建案信託款、履約保證專戶
其他金融資產－非流動	19,721	銀行備償專戶
合 計	<u>\$ 7,554,710</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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，合約總價分別為 12,933,561 仟元及 10,674,438 仟元，已付金額分別為 7,640,408 仟元及 6,425,409 仟元，其中未付金額分別為 5,293,153 仟元及 4,249,029 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)本公司已簽訂之重大購買不動產合約，截至 112 年 12 月 31 日止，合約總價為 854,555 仟元，已付金額為 290,600 仟元，未付金額為 563,955 仟元。
- (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，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，保證期間至該工程完工日(即取得使用執照日)止，

該案已於 111 年 8 月取得使用執照。

(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	\$ 98,444	110 年 11 月 8 日至 115 年 3 月 31 日

(五)本公司為預售屋價金返還履約保證，委由銀行提供保證之情形如下：

工地別	保證銀行	保證總額度	已提供保證金額	保證期限
			111.12.31	
台中練武案	台灣銀行	\$ 900,000	\$ 51,670	112 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	112.12.31	111.12.31
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 617,681	\$ 160,404
應收票據及帳款	144,092	972,141
其他應收款	684	12
其他金融資產-流動	1,665	213,641
存出保證金	8,830	11,430
長期應收票據及款項	491	1,649
其他金融資產-非流動	19,819	19,721
合 計	\$ 793,262	\$ 1,378,998

金融負債	112. 12. 31	111. 12. 31
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 528,000	\$ 422,090
應付短期票券	—	240,954
應付票據及帳款(含關係人)	1,184,256	385,036
其他應付款(含關係人)	111,370	107,488
其他流動負債－其他	55,647	13,836
長期借款(含一營業週期內到期長期借款)	7,098,145	8,449,524
存入保證金	1,975	1,648
租賃負債	431,935	327,819
合 計	<u>\$ 9,411,328</u>	<u>\$ 9,948,395</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：

		112. 12. 31			
		第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性非衍生資產					
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	\$	475	-	\$	- \$ 475
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		2,199	-	-	2,199
非上市(櫃)公司股票		-	-	31,652	31,652
合 計	\$	2,674	\$ -	\$ 31,652	\$ 34,326
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 713,566	\$ 713,566

		111. 12. 31			
		第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性非衍生資產					
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	\$	474	-	\$	- \$ 474
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		1,799	-	-	1,799
非上市(櫃)公司股票		-	-	22,573	22,573
合 計	\$	2,273	\$ -	\$ 22,573	\$ 24,846
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 663,798	\$ 663,798

112 年及 111 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

- 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列示：

112 年 12 月 31 日：

金融資產：	評價技術	重大不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
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(P/B)	價值乘數(1.83-2.23)	股票價格淨值比越高，公允價值估計數越高	當股票價格佔每股盈餘比上升(下降)10%，對本公司權益將增加3,130仟元/減少3,142仟元
		股票價格佔每股盈餘比(P/E)	價值乘數(17.34-21.20)	股票價格佔每股盈餘比越高，公允價值估計數越高	
	市場法	流動性折價比率(P/B)	流動性折價比率(17.81%-28.67%)	流動性折價比率越高，公允價值估計數越高	流動性折價比率上升(下降)5%，對本公司權益將減少2,217仟元/增加2,263仟元
		流動性折價比率(P/E)	流動性折價比率(17.81%-28.65%)	流動性折價比率越高，公允價值估計數越高	

註：係採用股票價格淨值比及股票價格佔每股盈餘比評估之股價結果加以平均，並考量流動性折價後之評估價值作為股價參考。

111 年 12 月 31 日：

金融資產：	評價技術	重大不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
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	股票價格佔每股盈餘比	價值乘數(18.27-22.33)	股票價格佔每股盈餘比越高，公允價值估計數越高	當股票價格佔每股盈餘比上升(下降)10%，對本公司權益將增加2,257仟元/減少2,257仟元
	市場法	流動性折價比率	流動性折價比率(24.63%-35.00%)	流動性折價比率越高，公允價值估計數越高	流動性折價比率上升(下降)5%，對本公司權益將減少1,638仟元/增加1,701仟元

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、應付短期票券及應付公司債。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司從事之短期、長期借款及應付短期票券，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期、長期借款及應付短期票券有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，將分別增加本公司 112 年及 111 年 12 月 31 日之現金流出 76,261 仟元及 91,126 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。

112 年及 111 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%，對於本公司 112 年及 111 年度之權益影響分別為 27 仟元及 23 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)。

112 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	\$ 535,748	\$ —	\$ —	\$ 535,748
應付票據(含關係人)	28,942	—	—	28,942
應付帳款(含關係人)	1,155,314	—	—	1,155,314
其他應付款(含關係人)	104,037	7,333	—	111,370
租賃負債	11,994	23,989	775,131	811,114
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	5,044,328	1,854,608	503,054	7,401,990
合 計	<u>\$ 6,880,363</u>	<u>\$ 1,885,930</u>	<u>\$ 1,278,185</u>	<u>\$ 10,044,478</u>

111 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	\$ 428,778	\$ —	\$ —	\$ 428,778
應付短期票券	241,000	—	—	241,000
應付票據(含關係人)	21,139	—	—	21,139
應付帳款(含關係人)	363,897	—	—	363,897
其他應付款(含關係人)	106,397	1,091	—	107,488
租賃負債	8,673	17,346	562,202	588,221
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	224,875	7,734,755	916,884	8,876,514
合 計	<u>\$ 1,394,759</u>	<u>\$ 7,753,192</u>	<u>\$ 1,479,086</u>	<u>\$ 10,627,037</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)未決訴訟案

本公司前員工請求給付資遣費事件(111 年度勞簡字第 92 號)，經台灣新北地方法院判決本公司敗訴，應給付該資遣費及相關之利息，本公司已認列負債準備，詳附註六(十九)。惟就前開判決結果，本公司提起上訴，現由台灣新北地方法院二審審理中。

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：無。
3. 期末持有有價證券情形：詳附表一。
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：詳附表二。
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：詳附表四。

(三)大陸投資資訊

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

(四)主要股東資訊：詳附表五。

十四、營運部門資訊

詳 112 年度合併財務報表。

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 112 年 12 月 31 日

附表一

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	\$ 475	—	\$ 475	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	1,154,737	31,652	0.43	31,652	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 遠傳電信(股)公司 (註三)	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	27,559	2,199	—	2,199	註二
			合 計		\$ 33,851		\$ 33,851	

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 112 年 12 月底收盤價計算。

註三：遠傳電信(股)公司於 111 年 2 月 25 日經董事會通過與亞太電信(股)公司簽署合併契約，以吸收合併方式與亞太電信(股)公司進行合併，遠傳電信(股)公司為存續公司，合併基準日為 112 年 12 月 25 日，換股比率為 9.34406%。本公司原持有亞太電信(股)公司股數為 294,944 股，經合併換股後，本公司換為持有遠傳電信(股)公司股數 27,559 股。

名軒開發股份有限公司
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 112 年度

附表二

單位：新台幣仟元

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	台北中正區南海段土地地上權(存貨-預付土地款)	得標日 112.10.30	\$ 477,700	依合約規定付款(已付金額214,970仟元)	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 112.11.13											
		設定日 113.01.12											
名軒開發(股)公司	新北市新莊區中華路之房地(其他非流動資產-其他)	董事會決議日 112.11.07	\$ 376,855(未稅)	依合約規定付款(已付金額75,630仟元)	麗寶建設(股)公司	註1	無(註2)	不適用	不適用	不適用	鑑價報告	辦公室	N
		簽約日 112.11.14											
		過戶日 113.01.03											

註1:該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬。

註2:該不動產係麗寶建設(股)公司於112年興建完成新成屋。

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 112 年度

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	安生營造(股)公司	其他關係人	進貨	\$ 171,328	4.57%	50%-60日內 50%-現金	依合約計價	一般廠商30日 或60日內	\$(22,904)	(1.93%)	註1
本公司	中福營造(股)公司	其他關係人	進貨	\$ 2,981,962	79.49%	50%-60日內 50%-現金	依合約計價	一般廠商30日 或60日內	\$(861,587)	(72.75%)	註1
本公司	堡石營造(股)公司	其他關係人	進貨	\$ 332,957	8.88%	50%-60日內 50%-現金	依合約計價	一般廠商30日 或60日內	\$(163,163)	(13.78%)	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

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 112 年 12 月 31 日

附表四

單位：股/新臺幣仟元

投資 公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
名軒開發(股)公司	嘉圓營造(股)公司	新北市五股區	綜合營造業	\$ 100,000	\$ —	10,000,000	100%	\$ 81,964	\$(11,658)	\$(12,536) 註 2	子公司

註 1:名軒開發(股)公司於 112 年 1 月 1 日購買嘉圓營造(股)公司(更名前為耕莘營造(股)公司)股權價款 17,000 仟元，計 2,250,000 股，資本總額計 22,500 仟元。後嘉圓營造(股)公司於 112 年 2 月 10 日辦理現金增資增加資本額 77,500 仟元，計 7,750,000 股，名軒開發(股)公司全數認購。

註 2:已調整公司間未實現之逆流交易損益。

名軒開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表五

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例
百翔投資股份有限公司	34,738,609	9.48%
名盛投資股份有限公司	33,488,881	9.14%
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

民國112年度重要會計項目明細表目錄

編 號	索 引	項 目
	附註六(一)	現金及約當現金明細表
明細表一		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動
明細表二		應收票據及應收帳款淨額明細表
明細表三		長期應收票據及款項明細表
明細表四		存貨明細表
明細表五		預付款項明細表
	附註六(六)	其他金融資產明細表
明細表六		其他流動資產-其他明細表
明細表七		取得合約之增額成本-流動明細表
明細表八		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 -非流動變動明細表
明細表九		採用權益法之投資
	附註六(八)	不動產、廠房及設備變動明細表
	附註六(九)	投資性不動產變動明細表
	附註六(十)	無形資產變動明細表
明細表十		存出保證金明細表
	附註七(二)	其他非流動資產-其他
明細表十一		短期借款明細表
	附註六(十三)	合約負債-流動明細表
明細表十二		應付票據明細表
明細表十三		應付帳款明細表
明細表十四		其他應付款明細表
	附註六(十九)	負債準備變動明細表
	附註六(十六)	租賃負債明細表
明細表十五		預收款項明細表
明細表十六		其他流動負債-其他明細表
	附註六(十五)、 (十七)	長期借款及一年或一營業週期內到期長期 負債明細表
明細表十七		存入保證金明細表
明細表十八		營業收入明細表
明細表十九		營業成本明細表
明細表二十		推銷及管理費用明細表
	附註六(二十二) ~(二十四)	營業外收入及支出
明細表二十一		本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

名軒開發股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動

民國112年12月31日

明細表一

單位：新台幣仟元

金 融 工 具 名 稱	摘 要	股 數 / 單 位 數	面 值	總 額	利 率	取 得 成 本	評 價 調 整	公 允 價 值		備 註
								單 價	總 額	
安泰商業銀行	股票	32,126	17.05元	<u>\$ 548</u>	-	<u>\$ 548</u>	<u>(\$ 73)</u>	14.80元	<u>\$ 475</u>	

名軒開發股份有限公司
應收票據及應收帳款淨額明細表
民國112年12月31日

明細表二		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
應收票據淨額							
新莊副都心案	銷貨之票據			\$	1,014		
淡海案	銷貨之票據				<u>11,150</u>		
總	額				12,164		
減：備抵損失					<u>-</u>		
合	計			\$	<u><u>12,164</u></u>		
應收帳款淨額							
新莊副都心案	應收租金			\$	45		
台中振興段8地號案	應收租金				270		
新莊合鳳案	銷貨之帳款				7,812		
台中練武案	銷貨之帳款				1,630		
淡海案	銷貨之帳款				<u>121,718</u>		
總	額				131,475		
減：備抵損失				(	<u>25</u>)		
小	計				131,450		
加：一年內到期之應收分期帳款淨額					<u>478</u>		
合	計			\$	<u><u>131,928</u></u>		

名軒開發股份有限公司
長期應收票據及款項明細表
民國112年12月31日

明細表三

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
長期應收分期票據			
新莊副都心案	銷貨之票據	\$ 139	
淡海案	銷貨之票據	<u>192</u>	
長期應收分期票據		<u>331</u>	
長期應收分期帳款			
淡海案	銷貨之帳款	400	
桃園會稽案	銷貨之帳款	<u>240</u>	
總 額		640	
減：未實現利息收入		(2)	
一年內到期之應收分期帳款淨額		<u>(478)</u>	
長期應收分期帳款淨額		<u>160</u>	
長期應收票據及款項		<u>\$ 491</u>	

名軒開發股份有限公司

存貨明細表

民國112年12月31日

明細表四

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨 變 現 價 值	
待售房地				
新莊合鳳案		\$ 11,235	\$ 20,738	
礁溪公園案		47,766	62,127	
羅東公正案		276,611	289,989	
新莊副都心案		178,185	210,204	
桃園會稽案		39,539	64,839	
台中振興段8地號案		88,978	169,572	
台中練武案		185,918	342,672	
淡海案		7,993,849	14,400,891	
桃園三民段A案		<u>1,178,338</u>	<u>1,388,504</u>	
小計		<u>10,000,419</u>	<u>16,949,536</u>	
營建用地				
待開發土地		127,144	181,547	
容積移轉用地		22,265	23,943	
新竹中興段		1,727,360	2,217,692	
苗栗後龍鎮龍椅段		<u>154,910</u>	<u>158,351</u>	
小計		<u>2,031,679</u>	<u>2,581,533</u>	
在建房地				
桃園三民段B案		455,919	455,919	註
高捷04案		89,911	89,911	"
高雄福誠案		1,217,929	1,217,929	"
台北中正案		937,023	937,023	"
苗栗維真案		<u>619,932</u>	<u>619,932</u>	"
小計		<u>3,320,714</u>	<u>3,320,714</u>	
預付土地款		<u>215,229</u>	<u>215,229</u>	
使用權資產				
台北南海段土地		<u>100,783</u>	<u>100,783</u>	
存貨總合計		15,668,824	<u>\$ 23,167,795</u>	
減：備抵存貨跌價損失	(	<u>12,643)</u>		
存貨淨額		<u>\$ 15,656,181</u>		

註：由於建設公司之行業特性，在建房地之市價係以成本及淨變現價值孰低者列示。

名軒開發股份有限公司

預付款項明細表

民國112年12月31日

明細表五		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
預付費用	預付建照掛件費、公設飾品、 保險費、軟體維護費等	\$ 57,853	
留抵稅額		159,084	
其他預付款	圍籬工程等	<u>18,313</u>	
合 計		<u>\$ 235,250</u>	

名軒開發股份有限公司
其他流動資產-其他明細表
民國112年12月31日

明細表六		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
暫付款		建物登記規費及過戶相關稅費等		\$	4,639		
代付款		代付管理基金			<u>1,244</u>		
合	計			\$	<u>5,883</u>		

名軒開發股份有限公司
取得合約之增額成本-流動明細表
民國112年12月31日

明細表七		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
淡海案		銷售服務費		\$	76,510		
台中練武案		銷售服務費			284		
桃園三民段A案		銷售服務費			19,683		
合	計			\$	96,477		

名軒開發股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國112年12月31日

明細表八

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			提供擔保或 質押情形	備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額		
遠傳電信(股)公司	294,944	\$ 8,271	-	\$ -	267,385	\$ -	27,559	-	\$ 8,271	無	註1
信東生技(股)公司	1,043,595	13,343	111,142	2,001	-	-	1,154,737	0.43%	15,344	"	註2
大中鋼鐵(股)公司	22	-	-	-	-	-	22	-	-	"	
合 計		21,614		2,001		-			23,615		
加:評價調整		2,758		7,478		-			10,236		
淨 額		<u>\$ 24,372</u>		<u>\$ 9,479</u>		<u>\$ -</u>			<u>\$ 33,851</u>		

註1：遠傳電信(股)公司於111年2月25日經董事會通過與亞太電信(股)公司簽署合併契約，以吸收合併方式與亞太電信(股)公司進行合併，遠傳電信(股)公司為存續公司，合併基準日為112年12月25日，換股比率為9.34406%。本公司原持有亞太電信(股)公司股數為294,944股，經合併換股後，本公司換為持有遠傳電信(股)公司股數27,559股。

註2：信東生技(股)公司於112年7月25日現金增資，本公司認購111,142股，持有股數由1,043,595股增加為1,154,737股。

名軒開發股份有限公司
採用權益法之投資
民國112年12月31日

明細表九

單位：新台幣仟元/股

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市 價 或 股 權 淨 值		提供擔保或 質押情形	備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持 股 比 例	金 額	單 價 (元)	總 價		
嘉園營造(股)公司	-	\$ -	10,000,000	<u>\$ 94,500</u>	-	<u>\$ 12,536</u>	10,000,000	100	<u>\$ 81,964</u>	8.196	<u>\$ 81,964</u>	無	註1、2

註1：本公司112年度依據嘉園營造(股)公司經會計師查核簽證之財務報表認列採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額12,536仟元，其中業已調整公司間未實現之逆流交易損益。

註2：本公司於112年1月1日購買嘉園營造(股)公司(更名前為耕莘營造(股)公司)股權價款17,000仟元，計2,250,000股，資本總額計22,500仟元。後嘉園營造(股)公司於112年2月10日辦理現金增資增加資本額77,500仟元，計7,750,000股，本公司全數認購。

名軒開發股份有限公司

存出保證金明細表

民國112年12月31日

明細表十		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金	災害處理保證金	\$ 7,683	
	智慧型網路及臨時用水、電等保證金	<u>1,147</u>	
合 計		<u>\$ 8,830</u>	

名軒開發股份有限公司

短期借款明細表

民國112年12月31日

明細表十一

單位：新台幣仟元

銀 行 別	借 款 種 類	融 資 額 度	契 約 期 間	利 率	借 款 金 額	抵 押 或 擔 保 品	備 註
兆豐宜蘭	擔保借款	\$ 60,000	112.08.30-113.08.29	註	\$ 60,000	待售房地	
兆豐金控	信用借款	<u>468,000</u>	112.08.01-113.07.31	"	<u>468,000</u>	無	
合計		<u>\$ 528,000</u>			<u>\$ 528,000</u>		

註：本公司銀行短期借款之利率區間為2.125%~2.75%。

名軒開發股份有限公司

應付票據明細表

民國112年12月31日

明細表十二

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	摘 要	金 額	備 註
寶穎廣告	銷售服務費	\$ 11,512	
海樺廣告	銷售服務費	4,231	
鴻深裝潢	裝潢款	3,015	
櫻花家居	裝潢款	3,034	
其他	(個別金額未達該項目5%者)	7,150	
合計		<u>\$ 28,942</u>	

名軒開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國112年12月31日

明細表十三

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
築居工程	裝潢款	\$ 14,790	
鴻深裝潢	裝潢款	5,767	
櫻花家居	裝潢款	20,337	
精驗健康	工程款	20,120	
其他	(個別金額未達該項目5%者)	46,646	
合計		<u>\$ 107,660</u>	
<u>關係人</u>			
安生營造	建築工程款	\$ 22,904	
中福營造	建築工程款	861,587	
堡石營造	建築工程款	163,163	
合計		<u>\$ 1,047,654</u>	

名軒開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國112年12月31日

明細表十四

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
應付利息	借款利息	\$ 9,016	
應付員工酬勞	112年度估列之員工酬勞	19,543	
應付董事酬勞	112年度估列之董事酬勞	13,680	
應付推銷費用	銷售服務費	33,842	
其他	(個別金額未達該項目5%者)	35,289	
合計		<u>\$ 111,370</u>	

名軒開發股份有限公司

預收款項明細表

民國112年12月31日

明細表十五		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
預收款項		預收租金		\$	<u>122</u>		

名軒開發股份有限公司
其他流動負債-其他明細表
民國112年12月31日

明細表十六		單位：新台幣仟元	
項	目	金	額
暫收款	暫收過戶相關稅費等	\$	43,135
代收款	代收代書費、管理基金及裝潢保證金等		<u>12,512</u>
合 計		\$	<u><u>55,647</u></u>

名軒開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國112年12月31日

明細表十七

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存入保證金	出租資產租賃押金	\$ 1,955	
	裝潢保證金	<u>20</u>	
合計		<u>\$ 1,975</u>	

名軒開發股份有限公司

營業收入明細表

民國112年度

明細表十八

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
出售房地收入			
土地收入		\$ 2,006,988	
房屋收入		<u>3,217,070</u>	\$ 5,224,058
租賃收入			<u>11,721</u>
合 計			<u>\$ 5,235,779</u>

名軒開發股份有限公司

營業成本明細表

民國112年度

明細表十九

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		合 計	備 註
		土 地	房 屋		
租賃成本				\$ 3,986	
營建成本	銷售房地	\$ 575,865	\$ 2,305,166	2,881,031	
合計				<u>\$ 2,885,017</u>	

名軒開發股份有限公司

推銷及管理費用明細表

民國112年度

明細表二十

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪資支出	\$ -	\$ 70,789	\$ 70,789	
租金支出	749	541	1,290	
文具用品	17	183	200	
旅費	-	1,219	1,219	
運費	107	-	107	
郵電費	49	426	475	
修繕費	29	2,061	2,090	
廣告費	1,311	67	1,378	
水電費	46	1,359	1,405	
保險費	18	4,285	4,303	
交際費	160	6,988	7,148	
捐贈	1	7,128	7,129	
稅捐	-	17,412	17,412	
呆帳損失	-	24	24	
折舊	-	975	975	
各項攤提	-	725	725	
伙食費	-	1,167	1,167	
職工福利	-	2,907	2,907	
佣金支出	222,497	-	222,497	
訓練費	-	32	32	
其他費用	957	16,208	17,165	
合計	<u>\$ 225,941</u>	<u>\$ 134,496</u>	<u>\$ 360,437</u>	

名軒開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表
民國112年度

明細表二十一

單位：新台幣仟元

性質別 \ 功能別	112年度			111年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	-	79,109	79,109	-	55,169	55,169
薪資費用	-	53,583	53,583	-	37,906	37,906
勞健保費用	-	3,486	3,486	-	3,137	3,137
退休金費用	-	1,726	1,726	-	1,605	1,605
董事酬金	-	15,480	15,480	-	9,361	9,361
其他員工福利費用	-	4,834	4,834	-	3,160	3,160
折舊費用	3,986	975	4,961	5,066	767	5,833
攤銷費用	-	725	725	-	532	532
員工人數	-	47	47	-	44	44

附註：

1. 本公司本年度及前一年度之員工人數分別為47人及44人，其中未兼任員工之董事人數分別為5人及6人。
2. 本公司依上表揭露以下資訊：
 - (1) 本年度平均員工福利費用1,515仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
前一年度平均員工福利費用1,205仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
 - (2) 本年度平均員工薪資費用1,276仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
前一年度平均員工薪資費用998仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
 - (3) 平均員工薪資費用調整變動情形27.86%(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
 - (4) 本年度及前一年度之監察人酬金均為0仟元。(註3)
 - (5) 本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)。
 - A. 本公司給付董事薪資報酬之政策：

董事績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，訂定報酬給付標準。本公司年度如有獲利，應提撥不高於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。董事酬勞發放僅得以現金方式為之。
 - B. 本公司給付經理人薪資報酬之政策：

經理人之酬金包括薪資、獎金及員工酬勞，其績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬。
 - C. 本公司給付員工薪資報酬之政策：
 - (1) 員工薪酬主要包括基本薪給(含本薪、伙食津貼、職務津貼)、年終獎金等。
 - (2) 薪給依照公司營運狀況及組織結構，訂定薪資給付標準，依據其學經歷、專業知識及技術、年資經驗而訂，並適時視市場薪資動態、整體經濟及產業景氣變動、政府法令規定之必要而有所調整。
 - (3) 依公司營運績效及員工個人績效表現發放獎金。
 - (4) 無工作經驗之勞工起薪標準符合政府法令規定。
 - (5) 本公司年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，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員工。
3. 本公司係設置審計委員會，故無監察人酬金。