

股票代碼：1442

名軒開發股份有限公司

ADVANCETEK ENTERPRISE CO., LTD.

一一二年度年報

2023 ANNUAL REPORT

中華民國一一三年四月二十一日刊印

年報查詢網址：

公開資訊觀測站<http://mops.twse.com.tw>

本公司網址<https://www.advancetek.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件

發言人姓名：吳勝利

職稱：總經理

電話：(02)8292-2288

電子郵件信箱：spokesman@advancetek.com.tw

代理發言人姓名：黃慧勤

職稱：財務處協理

電話：(02)8292-2288

電子郵件信箱：hchuang@advancetek.com.tw

代理發言人姓名：許莉蓁

職稱：業務處協理

電話：(02)8292-2288

電子郵件信箱：li-chen829@advancetek.com.tw

二、公司地址及電話

地址：新北市五股區成泰路一段 189 巷 16 號 5 樓

電話：(02)8292-2288

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：台新綜合證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市中山區建國北路一段九十六號地下一樓

電話：(02)2504-8125

網址：<http://www.tssco.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

姓名：項文婷、林欣如會計師

事務所名稱：惠眾聯合會計師事務所

地址：台北市內湖區堤頂大道二段 501 號 4 樓

電話：(02)8751-9698

網址：無

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

方式：無

六、公司網址：<https://www.advancetek.com.tw>

目錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	4
參、公司治理報告	6
一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	7
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	15
四、公司治理運作情形	21
五、簽證會計師公費資訊	53
六、更換會計師資訊	53
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	53
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	53
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	55
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	55
肆、募資情形	56
一、股本來源	56
二、股東結構	57
三、股權分散情形	58
四、主要股東名單	58
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	59
六、公司股利政策及執行狀況	59
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	60
八、員工、董事及監察人酬勞	60
九、公司買回本公司股份情形	61
十、公司債辦理情形	61
十一、特別股辦理情形	61
十二、海外存託憑證辦理情形	61
十三、員工認股權憑證辦理情形	61
十四、限制員工權利新股辦理情形	61
十五、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	61
十六、資金運用計畫執行情形	61
伍、營運概況	62

一、業務內容.....	62
二、市場及產銷概況.....	66
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率.....	72
四、環保支出資訊.....	72
五、勞資關係.....	73
六、資通安全管理.....	76
七、重要契約.....	77
陸、財務概況.....	79
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	79
二、最近五年度財務分析.....	83
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會查核報告.....	86
四、最近年度財務報告.....	86
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	86
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響.....	86
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	87
一、財務狀況.....	87
二、財務績效.....	87
三、現金流量.....	88
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	89
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	89
六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項.....	89
七、其他重要事項.....	90
捌、特別記載事項.....	91
一、關係企業相關資料.....	91
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	93
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	93
四、其他必要補充說明事項.....	93
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	93
玖、附錄.....	94
一、最近年度財務報告.....	94
二、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	161

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

今天是本公司一年一度的股東常會，承蒙各位股東在百忙之中蒞臨指導，本人謹代表名軒開發股份有限公司致上最誠摯的歡迎及感謝。

一、112 年度營業結果

(一)營業計劃實施成果

1. 本公司 112 年度營收淨額為新台幣 5,235,455 仟元，較 111 年度營收淨額為新台幣 2,003,352 仟元，增加 3,232,103 仟元。
2. 本公司 112 年度稅前淨利為新台幣 1,921,033 仟元，較 111 年度稅前淨利為新台幣 718,790 仟元，增加 1,202,243 仟元。
3. 主要係因 112 年主要銷售個案獲利較佳，致稅前淨利增加。

(二)預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司 112 年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣仟元；%

項 目			112 年	111 年
財務 收支	營業收入淨額		5,235,455	2,003,352
	營業毛利		2,350,438	739,136
	稅後淨利		1,723,401	644,460
獲利 能力	資產報酬率(%)		10.50	4.24
	股東權益報酬率(%)		26.04	10.84
	占實收資本比率(%)	營業利益	53.99	14.44
		稅前純益	52.46	19.63
	純益率(%)		32.92	32.17
	每股盈餘(元)		4.71	1.76

(四)研究發展狀況

1. 在建築規劃設計方面

針對產品之地點、周圍環境之特色、客戶之需求及相關建築法令之適用，規劃具藝術環境的高品味精品平價住宅，滿足不同年齡層對於家的共同想望。

2. 在營建工程及管理方面

針對不同型態之工地由專業團隊研擬最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制施工品質、成本及進度，並確保工地之安全。

3. 市場研究發展方面

確實掌握房地產市場資訊，收集各項資料加以研究分析，以為產品定位及行銷策略之依據，達成百分之百銷售率目標。

二、113 年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司一向秉持「誠信的態度、穩健的經營、精良的品質、熱忱的服務」四大經營理念，規劃高品質、安全之建築產品，除了要負起美化都市的使命外，追求客戶的滿意度、提昇企業品牌與企業永續經營為企業目標。

(二)預期銷售數量及其依據

1. 已推出銷售個案：台中練武段、新北淡海段、桃園三民段 A 案、宜蘭礁溪案、羅東公正段、新莊副都心案、桃園會稽段、台中振興 8 地號及新莊合鳳案店面持續銷售中，共計 1,333 戶。
2. 本年度興建中個案：高雄福誠段、高雄 04 聯合開發案、苗栗維真案及台北杭南案已動工興建中，其他建案持續規劃準備中。

(三)重要之產銷政策

1. 生產策略

- (1)興建透天別墅、集合住宅大樓為主力產品。
- (2)區隔市場的產品設計針對未來主流產品。
- (3)增加具休閒性、多功能、安全性之高級住宅。
- (4)景觀、交通便利將是未來居住空間品質與生活機能的主要訴求。

2. 銷售策略

- (1)全新成屋銷售或邊建邊售。
- (2)委託代銷公司包銷或純企劃模式。
- (3)餘屋自行銷(委)售。

三、未來公司發展策略

- (一)環境保護:重視環境永續議題，落實對氣候、生態及環境的保護。
- (二)社會責任:對於人權的支持、維持良善的社區關係、員工雇員的薪資福利、客戶/消費者的保障。
- (三)公司治理:對外、對內的風險管理，利害人關係的維護、供應鏈廠商的權益及勞工工作環境安全。
- (四)本公司於規劃設計階段即考量適合的居住空間機能與居住者的使用便利性，以持續推出優質之建築商品，並致力於產品附加價值的提昇，推動居家休閒理念，另外更著重於社區整體的營造，以提升公司競爭力。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

- (一)營造業方面，由於考量 2024 年政府公共建設預算再創新高，未來政府有望釋出更多土木標案，且國內經濟逐步復甦，有助於帶動商辦、廠辦和工業倉儲建設需求增加，因此未來半年營造業景氣以好轉看待。
- (二)不動產業方面，國內房市景氣持續朝向正面的態勢發展，畢竟占不動產業大宗的一般住宅市場景氣將可呈現量小增價穩的局面，以及土地交易、商用不動產投資買賣市場

將因自用型買方回籠、不動產開發商伺機而動獲得推升動能，況且店面租賃市場持續因觀光市場翻揚而續呈復甦態勢。

(三)氣候變遷引發的極端天氣事件擾亂全球供應鏈，嚴重的乾旱和熱浪已經對農作物產量造成壓力，而聖嬰現象可能會加劇天氣事件，如巴拿馬運河因聖嬰現象造成乾旱導致運量減半。近期美國多數地區飽受極寒天氣之苦，影響美國原油生產量明顯下降，石油生產商表示可能需要至少一個月的時間才能將產量恢復到正常水準。如果極端天氣事件對生產造成重大影響，可能會導致短缺，使得全球供應鏈緊張，並再次加劇通膨上行壓力。

(四)展望 2024 年，全球經濟仍將面臨諸多不確定因素，例如紅海危機、綠色補貼競賽、極端天氣事件、地緣政治風險等。根據台經院最新預測結果，2024 年國內經濟成長率為 3.15%。(摘錄於台灣經濟研究院-2024 台灣總體經濟預測)

全體員工將依公司所訂定的年度目標及計劃推動實施。期盼各位股東能繼續給予公司之經營團隊支持與鼓勵。敬祝大家

身體健康、萬事如意

董事長：吳泓瑩



貳、公司簡介

一、設立日期

民國六十三年七月十八日

二、公司沿革

- 民國 63 年：公司設立，資本額新台幣一佰萬元整。
- 民國 74 年：與經永企業股份有限公司合併，資本額增為二億二仟六佰萬元整。
- 民國 75 年：引進電腦自動排版系統，提升材料利用率及購置 ETONHANGER SYSTEM 自動化吊架系統。
- 民國 76 年：增設紙尿褲機壹台及附屬設備。
增設針軋棉機及不織布機設備。
- 民國 77 年：增設成人紙尿褲機一套。
- 民國 78 年：財政部證券管理委員會核准股票上市。
- 民國 79 年：增設第二套不織布設備。
- 民國 84 年：辦理第十四次增資，實收資本額新台幣十一億元整。
變更公司名稱為達永興實業股份有限公司。
- 民國 86 年：將織布事業部合併於紙尿褲事業部。
- 民國 87 年：擴大營建事業部門業務並辦理盈餘及資本公積轉增資，實收資本額達新台幣十九億九仟一佰五十八萬元整。
瑞芳工廠通過 ISO 9002 認證標準。
- 民國 88 年：與台灣勝達興實業股份有限公司簽訂成褲供貨合約至 89 年 11 月底。
- 民國 89 年：自 7 月起將紙製品事業處之嬰兒紙尿褲停產以減少虧損。
- 民國 90 年：辦理第一次減資，實收資本額新台幣九億九仟五佰七十九萬元整；變更公司名稱為名軒開發股份有限公司；自七月份起成人紙尿褲恢復量產及自行銷售。
- 民國 91 年：91.12.30 董事會通過自 92.01.30 起成褲生產線暫停生產以減緩長期虧損。
- 民國 92 年：增加營業項目：(1)不動產買賣業(2)金融機構金錢債權收買業務(3)辦理金融機構金錢債務之評價或拍賣業務(4)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
- 民國 93 年：辦理第二次減資，及私募現金增資，實收資本額新台幣二十一億九仟七佰零五萬三仟元整。
- 民國 94 年：搬遷至五股新購辦公室；出售瑞芳閒置土地。
- 民國 95 年：產業類別由「紡織纖維類」改為「建材營造類」；辦理第三次減資，實收資本額為新台幣一十四億二仟八佰零八萬四仟四佰五十元整。
- 民國 97 年：辦理現金增資，實收資本額為新台幣一十七億二仟八佰零八萬四仟四佰五十元整。
- 民國 100 年：辦理盈餘轉增資及現金增資，實收資本額為新台幣二十億六仟兩佰六十四萬六仟一佰三十元整。
- 民國 101 年：辦理國內第一次有擔保可轉換公司債，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行期

間三年，發行總額為新台幣捌億元整。

民國 102 年：國內第一次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 3,451,640 股，實收資本額為新台幣二十億九仟七佰一十六萬二千五百三十元整。

民國 103 年：國內第一次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 4,354,903 股，實收資本額為新台幣二十一億四仟零七十一萬一千五百六十元整。

民國 104 年：國內第一次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 29,912,722 股，實收資本額為新台幣二十四億三仟九百八十三萬八仟七佰八十元整。

辦理國內第三次有擔保可轉換公司債，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行期間五年，發行總額為新台幣捌億元整。

民國 105 年：國內第三次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 498,423 股、辦理盈餘轉增資 24,398,387 股，實收資本額為新台幣二十六億八仟八佰八十萬六仟八百八十元整。

民國 106 年：國內第三次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 4,497,433 股、辦理盈餘轉增資 26,892,584 股，實收資本額為新台幣三十億零二百七十萬七仟零五十元整。

民國 107 年：國內第三次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 1,562,226 股，實收資本額為新台幣三十億一仟八佰三十二萬九仟三百一十元整。

民國 108 年：國內第三次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 3,745,397 股，實收資本額為新台幣三十億五仟五佰七十八萬三仟二百八十元整。

民國 109 年：國內第三次有擔保可轉換公司債本年度轉換普通股 60,633,030 股，實收資本額為新台幣三十六億六仟二百一十一萬三仟五百八十元整。

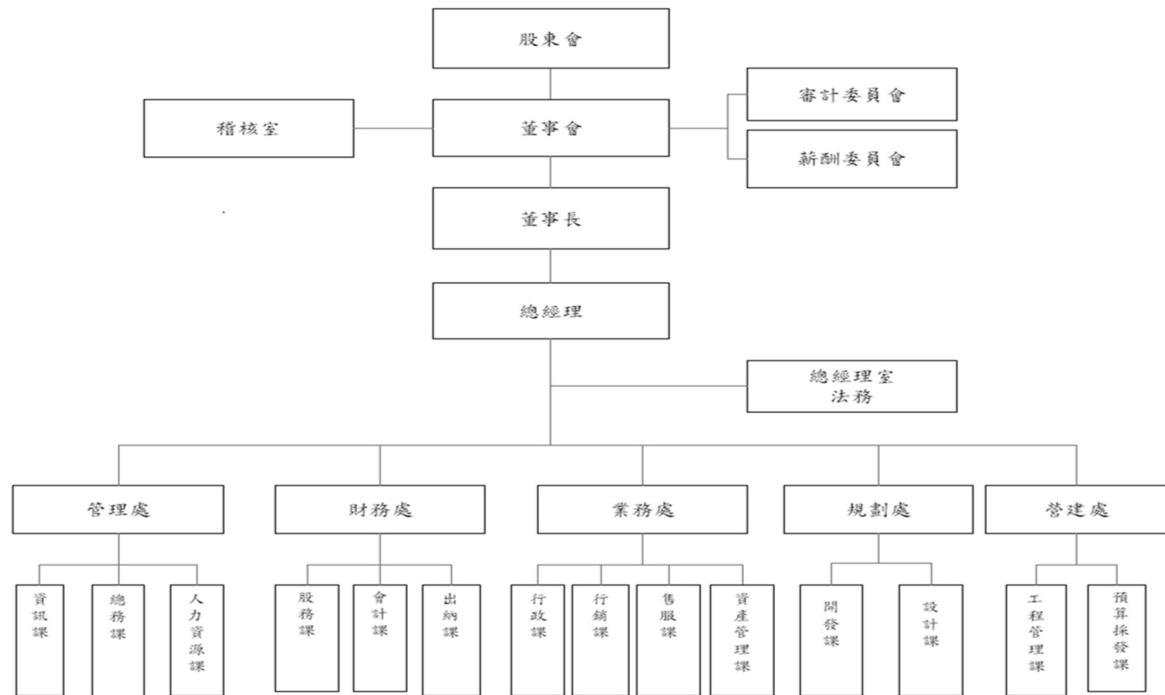
為公司組織重整及提升經營效益與子公司興博建設(股)公司進行簡易合併，合併基準日為109年10月31日，本公司為合併後之存續公司，興博建設(股)公司為合併後之消滅公司。

民國 112 年：本公司於112年1月1日取得耕莘營造(股)公司100%股權，該公司於112年1月11日更名為嘉圓營造(股)公司，為本公司持股100%之子公司

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 公司之組織結構



(二) 各主要部門所營業務

部門名稱	所營業務
稽 核 室	檢查、評估公司內部控制制度之健全性、合理性及有效性、輔導各部室執行內控自評、定期向董事會及監察人提出稽核報告與說明執行成果等。
總 經 理 室	經營企劃分析、經營成果檢討及改進方案研擬。經營方針及管理制度之檢討與改善方案之推行。各部門擬定目標計劃、預算之審查追蹤及成效評核。各專案工作之監督、抽查與導正。主管會議、專案會議、審計委員會、董事會及股東會安排及協調。
營 建 處	負責工程發包、成本預算控制、工期控制、品質控制、客戶變更及售後保固服務等。
規 劃 處	負責土地開發及評估、建照申請及取得、建築規劃及檢討、使照申請及取得等。
業 務 處	負責開發階段之產品定位、市場評估、廣告公司之遴選、客戶契約簽訂及收款作業、銀行對保作業、交屋作業、客戶服務等。
財 務 處	會計制度之建立、財務與會計作業處理、預算編製及管理、資金運用管理及各項股務作業等。
管 理 處	人力資源管理、人事行政、教育訓練、庶務行政及固定資產管理、總務作業，軟硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護等。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事、監察人資料

113 年 4 月 21 日

職稱 (註 1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註 2)	選 (就) 任日期	任期	初次 選任日期 (註 3)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年 子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷(註 4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或以 二親等以 內關係之 其他主事 管、董事 或監察人			備註 (註 5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
董事長	中華民國	吳泓瑩	女 / 41~50 歲	111 6 15	3 年	93 4 26	7,305,327	1.99%	7,305,327	1.99%	0	0%	0	0%	日本新潟產業大學環日 本海 文化學科畢業 美國加州現代英語經理	春之彩國際(有)公司董事長 東蓉科技(股)公司董事長 勝麗投資(股)公司監察人 定泰建設(股)公司監察人 麗寶百貨廣場(股)公司董事長 麗寶生醫(股)公司副董事長 麗寶生醫(股)公司董事長 富麗健康事業(股)公司董事長 麗寶再生科技(股)公司董事長 麗寶加加油站(股)公司董事長 麗寶國際企業(股)公司董事長 星漾國際(股)公司董事長 麗寶新藥生物科技(股)公司副董事長	無	無	無	註 5
董事	中華民國	英和投資 (股)公司	無				3,544,569	0.97%	3,544,569	0.97%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	無
		代表人： 吳繁治	男 / 81~90 歲	111 6 15	3 年	93 4 26	0	0%	0	0%	6,045	0%	0	0%	文化大學法律系畢業 土地銀行董事長 台灣銀行副總經理、總稽核 合作金庫銀行總經理 第一銀行常務董事 富邦金融控股(股)公司獨立 董事	山林水環境工程(股)公司獨立 董事	無	無	無	無

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選 (就) 任 日期	任期	初次 選任 日期 (註3)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷(註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 其他主事 管、董事 或監察人	備註 (註5)
				股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	
董事	中 華 民 國	英和投資 (股)公司	無	111 6 15	3 年	93 4 26	3,544,569	0.97%	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無	無
		代表人： 吳勝利	男 / 51~60歲				730,219	0.20%	0	0%		0	0%	國立中央大學營建管理研究所碩士畢業	無	無	無	無
董事	中 華 民 國	劉炳華	男 / 61~70歲	111 6 15	3 年	99 6 25	4,626,870	1.26%	0	0%	0	0%	0	0%	美國國際大學教育博士 台大法律系畢業 淡江大學副教授 立法委員	宜昌開發(股)公司監察人 漢佳建設(股)公司監察人 永泰開發實業(股)公司董事長 海山大地建設(股)公司監察人 麗寶生醫(股)公司董事 板信資產管理(股)公司董事 板信商業銀行(股)公司法人董事 海城建設(股)公司監察人 山海豐開發股份有限公司董事長	無	無
獨立 董事	中 華 民 國	陳文宗	男 / 71~80歲	111 6 15	3 年	105 6 15	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國瑞德(Requis)大學企業管理碩士 東吳大學法律學系碩士 財政部台北區國稅局局長 財政部高雄國稅局副局長 財政部高雄國稅局副局長 台灣金融資產服務(股)公司董事長 關貿網路(股)公司董事 財金資訊(股)公司董事 台灣中小企業銀行監察人 長榮大學講師 中華民國仲裁人協會仲裁人 中華民國證券商業同業公會顧問	海悅國際開發(股)公司獨立董事	無	無

職稱 (註1)	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註4)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人	備註 (註5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率				
獨立董事	中華民國	薛淑梅	女 / 61-70歲	111 6 15	3 年	108 6 20	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	政治大學經營管理碩士 台灣大學商學系國際貿易組 第一金控董事 第一金投信董事長 第一保代兼第一產代董事長 第一銀行副總經理 中華民國投信投顧公會理事	無	無	無
獨立董事	中華民國	吳根成	男 / 61-70歲	111 6 15	3 年	111 6 15	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	中國文化大學新聞系畢業 旺旺中時媒體集團總部資深副總裁 中國電視事業(股)公司董事長 時報周刊董事長 中國時報發行人 中國時報社長 時報資訊總經理	精實財經媒體(股)公司董事長 台灣櫻花(股)公司董事 慕康生技醫藥(股)公司獨立董事	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註4：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註5：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。詳(四)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管註解說明。

表一：法人股東之主要股東

113 年 4 月 21 日

法人股東名稱 (註 1)	法人股東之主要股東 (註 2)
英和投資(股)公司	吳寶田 60%、東蓉科技(股)公司 19.6%、寶陽開發企業(有)公司 19.6%、富翔開發實業(有)公司 0.4%、和勳開發企業(有)公司 0.4%

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比率。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

113 年 4 月 21 日

法人名稱 (註 1)	法人之主要股東 (註 2)
東蓉科技(股)公司	吳泓瑩 13%、吳寶田 4%、楊正弘 3%、東吳投資(股)公司 80%
寶陽開發企業(有)公司	吳霖懿 65%、戴小珊 15%、王美雲 20%
富翔開發實業(有)公司	吳寶田 50%、吳泓泰 35%、王仁君 15%
和勳開發企業(有)公司	吳泓諭 50%、王美雲 35%、王士芬 15%

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比率。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

(二) 董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

113 年 4 月 21 日

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性 情形	兼任其他 公司獨立 董事家數
董事長 吳泓瑩	吳泓瑩女士畢業於日本新瀉產業大學環日本海文化學科，為本公司董事長，並兼任春之彩國際(有)公司董事長、東蓉科技(股)公司董事長、勝麗投資(股)公司監察人、定泰建設(股)公司監察人、麗寶百貨廣場(股)公司董事、麗寶生醫(股)公司副董事長、寶康生技(股)公司董事、富麗健康事業(股)公司董事長、麗寶再生科技(股)公司董事、麗馳加油站(股)公司董事、麗馨國際企業(股)公司董事、星漾國際(股)公司董事、麗寶新藥生物科技(股)公司副董事長職務，經驗職務橫跨建設、休閒、生技等產業。	(註 2)	0
董事 吳繁治	吳繁治先生畢業於文化大學法律系，為本公司法人董事代表人，曾任土地銀行董事長、台灣銀行副總經理、台灣銀行總稽核、合作金庫銀行總經理、第一銀行常務董事、富邦金融控股(股)公司獨立董事，具有豐富銀行產業經歷。現同時兼任山林水環境工程(股)公司獨立董事。	(註 2)	1
董事 吳勝利	吳勝利先生畢業於國立中央大學營建管理研究所碩士，為本公司法人董事代表人，曾任中福營造(股)公司工務部副總經理、大昌國際(股)公司工務部副理、鴻境工程顧問有限公司結構部逆築組長。	(註 2)	0
董事 劉炳華	劉炳華先生畢業於台大法律系，擁有美國國際大學教育博士學位。為本公司董事、宜昌開發(股)公司監察人、漢佳建設(股)公司監察人、永泰開發實業(股)公司董事長、海山大地建設(股)公司監察人、麗寶生醫(股)公司董事、板信資產管理(股)公司董事、板信商業銀行(股)公司法人董事、海城建設(股)公司監察人、山海豐開發股份有限公司董事長。	(註 2)	0

條件 姓名	專業資格與經驗(註1)	獨立性 情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董家數
獨立董事 陳文宗	陳文宗先生畢業於東吳大學法律學系碩士，擁有美國瑞德(Requis)大學企業管理碩士學位，為本公司獨立董事及海悅國際開發(股)公司獨立董事。曾任財政部北區國稅局局長、財政部台北國稅局副局長、財政部高雄國稅局副局長，並曾擔任長榮大學講師、國立台北大學在職專班研究生論文口試考試委員。陳文宗先生具有財稅與法律雙領域專業，提供公司專業諮詢。	(註2)	1
獨立董事 薛淑梅	薛淑梅女士畢業於台灣大學商學系，並修習政治大學經營管理碩士。目前擔任本公司獨立董事，曾任第一金控董事、第一金投信董事長、第一保代兼第一產代董事長、第一銀行副總經理、國際票券金融(股)公司董事等職，橫跨銀行、投信、保險領域，金融產業經歷豐富。	(註2)	0
獨立董事 吳根成	吳根成先生畢業於中國文化大學新聞系，為本公司獨立董事，曾任旺旺中時媒體集團總部資深副總裁、中國電視事業(股)公司董事長、時報周刊董事長、中國時報發行人、中國時報社長、時報資訊總經理。現同時兼任精實財經媒體(股)公司董事長、台灣櫻花(股)公司董事、慕康生技醫藥(股)公司獨立董事。	(註2)	1

註1：全體董事均未持有公司法第30條各款情事之一。

註2：獨立性情形如下：

- (1) 本公司吳泓瑩董事長為本公司及其關係企業之董事、監察人、受僱人。
- (2) 本公司董事及董事或董事間均無配偶或二親等以內之親屬關係。
- (3) 本公司董事均無「證券交易法第26-3條第3、4款」及「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5~8款」規定之情事。
- (4) 最近2年未有提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬之情事。

(三) 董事會多元化及獨立性

1. 董事會多元化：

本公司訂有「公司治理實務守則」，其中「第三章 強化董事會職能」訂有董事會成員多元化之政策。本公司董事會成員之提名與遴選係遵照公司章程之規定，採用候選人提名制，除評估各候選人之學歷資格外，亦遵守「董事選舉辦法」及「公司治理實務守則」，確保董事會成員之多元化，董事會成員落實多元化情形如下：

項目 董事姓名		基本組成							具備能力								
		國籍	性別	年齡						獨立董事任期		營運判斷	財務會計	經營管理	危機處理	產業知識	領導決策
				41至50	51至60	61至70	71至80	81至90	3年以下	3至9年							
吳泓瑩		中華民國	女	✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
英和投資(股)公司 代表人：吳繁治		中華民國	男						✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓
英和投資(股)公司 代表人：吳勝利		中華民國	男		✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
劉炳華		中華民國	男			✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
陳文宗		中華民國	男					✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
薛淑梅		中華民國	女			✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
吳根成		中華民國	男			✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

2. 董事會獨立性：

本公司7位董事中，獨立董事3席佔43%，其獨立性說明請詳「董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」。

(四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

113 年 4 月 21 日

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註 2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之經理人			備註 (註 3)
					股數	持股份 比率	股數	持股份 比率	股數	持股份 比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	吳勝利	男	109/06/01	730,219	0.20%	0	0%	0	0%	國立中央大學營建管理研究所碩士畢業	無	無	無	無	無
營建處協理	中華民國	鍾青霖	男	109/07/01	0	0%	0	0%	0	0%	中原大學土木工程系畢業	無	無	無	無	無
財務處協理	中華民國	黃慧勤	女	106/08/01	60,463	0.02%	0	0%	0	0%	東吳大學會計系畢業	無	無	無	無	無
業務處協理	中華民國	許莉慕	女	111/06/01	26,999	0.01%	0	0%	0	0%	中國文化大學企業管理系畢業	無	無	無	無	無
規劃處協理	中華民國	姚達良	男	112/08/01	0	0%	0	0%	0	0%	淡江大學建築系畢業	無	無	無	無	無

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施之相關資訊。

本公司董事長與策略長為同一人，於 112 年 12 月卸任策略長一職。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 一般董事及獨立董事之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金					兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)		
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註6)			領取來自子公司以外轉投資事業或母公司之酬金(註11)
		本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	現金金額	股票金額	現金金額	
董事	董事長 吳泓瑩	0	0	3,040	0	3,040	0.18%	1,493	0	2,161	0	2,161	6,694 0.39%
	董事 英和投資(股) 代表人：吳勝利	0	0	3,040	0	3,040	0.18%	2,635	93	4,198	0	4,198	9,966 0.58%
	董事 英和投資(股) 代表人：吳繁治	0	0	1,520	360	1,880	0.11%	0	0	0	0	0	1,880 0.11%
	董事 劉炳華	0	0	1,520	360	1,880	0.11%	0	0	0	0	0	1,880 0.11%
獨立董事	獨董 陳文宗	0	0	1,520	380	1,900	0.11%	0	0	0	0	0	1,900 0.11%
	獨董 薛淑梅	0	0	1,520	380	1,900	0.11%	0	0	0	0	0	1,900 0.11%
	獨董 吳根成	0	0	1,520	380	1,900	0.11%	0	0	0	0	0	1,900 0.11%

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：依照本公司章程辦理，由薪資報酬委員會評估其對公司營運參與度及貢獻價值，將績效風險之合理公平性與所得報酬連結，建議董事會並授權由董事會依薪資報酬委員會之建議及參酌同業通常水準議定之。

2. 除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無此情形。

*應請分別列示董事(非獨立董事之一般董事)及獨立董事相關資訊。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司 (註 8)	財務報告內所有公司(註 9) H	本公司 (註 8)	財務報告內所有公司(註 9) I
低於 1,000,000 元				
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	劉炳華、吳根成、 陳文宗、薛淑梅、 英和投資(股)公司 代表人：吳繁治	劉炳華、吳根成、 陳文宗、薛淑梅、 英和投資(股)公司 代表人：吳繁治	劉炳華、吳根成、 陳文宗、薛淑梅、 英和投資(股)公司 代表人：吳繁治	劉炳華、吳根成、 陳文宗、薛淑梅、 英和投資(股)公司 代表人：吳繁治
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	吳泓瑩、 英和投資(股)公司 代表人：吳勝利	吳泓瑩、 英和投資(股)公司 代表人：吳勝利		
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)			吳泓瑩、 英和投資(股)公司 代表人：吳勝利	吳泓瑩、 英和投資(股)公司 代表人：吳勝利
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	7	7	7	7

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(三)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列下表(四)。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投

資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

（二）監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）：不適用。

（三）總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特 支費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額及占 稅後純益之比例 (%) (註8)		領取來自 子公司以外 轉投資或 事業公司 酬金 (註9)
		本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
策略長	吳泓瑩	925	925	0	0	568	568	2,161	0	2,161	0	3,654 0.21%	3,654 0.21%	無
總經理	吳勝利	1,532	1,532	93	93	1,103	1,103	4,198	0	4,198	0	6,926 0.40%	6,926 0.40%	無

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監…等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7) E
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)		
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	吳泓瑩	吳泓瑩
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	吳勝利	吳勝利
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2	2

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(一)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列下表(四)。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額（若無者，則請填「無」）。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(四) 前五位酬金最高主管之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金 (B)		獎金及特 支費等(C) (註 3)		員工酬勞金額(D) (註 4)				A、B、C 及 D 等四項總額 及占稅後純益 之比例(%) (註 6)		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母公司酬金 (註 7)
		本公司	財務報 告內所有 公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註 5)	本公司		財務報告內所 有公司(註 5)		本公司	財務報 告內所有 公司 (註 5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
策略長	吳泓瑩	925	925	0	0	568	568	2,161	0	2,161	0	3,654 0.21%	3,654 0.21%	無
總經理	吳勝利	1,532	1,532	93	93	1,103	1,103	4,198	0	4,198	0	6,926 0.40%	6,926 0.40%	無
營建處 協理	鍾青霖	1,098	1,098	68	68	354	354	1,348	0	1,348	0	2,868 0.17%	2,868 0.17%	無
財務處 協理	黃慧勤	1,280	1,280	77	77	355	355	1,349	0	1,349	0	3,061 0.18%	3,061 0.18%	無
業務處 協理	許莉蓁	885	885	54	54	272	272	1,036	0	1,036	0	2,247 0.13%	2,247 0.13%	無

註 1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會 92 年 3 月 27 日 台財證三字第 0920001301 號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即 A+B+C+D 四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(三)。

註 2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列下表(五)。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註 6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(五) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112 年 12 月 31 日 單位：仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	策略長	吳泓瑩	0	10,734	10,734	0.62%
	總經理	吳勝利				
	營建處協理	鍾青霖				
	財務處協理	黃慧勤				
	業務處協理	許莉蓁				
	規劃處協理	姚達良				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註 2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 3：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表(一)外，另應再填列本表。

(六) 分別比較說明

1. 本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析

單位：仟元

		112 年度	111 年度
本公司	酬金總額	26,119	15,163
	占稅後純益比例	1.52%	2.35%
合併報告內所有公司	酬金總額	26,119	15,163
	占稅後純益比例	1.52%	2.35%

2. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

- (1)本公司給付董事薪資報酬之政策

本公司董事薪資及酬金按董事之參與程度、貢獻價值及參酌同業通常水準支給議定之。本公司章程第 26 條規定，公司年度如有獲利應提撥不高於 2% 為董事酬勞，發放僅得以現金方式為之；另依「董事會績效評估辦法」定期評估董事之酬金，相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核。本公司評估董事會績效包含以下五大面向：

- ①對公司營運之參與程度。
- ②提升董事會決策品質。
- ③董事會組成與結構。
- ④董事的選任及持續進修。
- ⑤內部控制。

(2)本公司給付經理人薪資報酬之政策

依本公司「績效評核辦法」、「年終獎金計算辦法」及「公司章程」中，訂定員工及經理人薪資報酬及獎金之計算，公司年度如有獲利應提撥不低於 1% 為員工酬勞，視永續發展績效、經營績效、財務狀況、營運狀況及個人工作績效核給。經理人薪資、獎金報酬核發之參考依據，經理人績效評估項目分為一、財務性指標：依本公司管理損益報表，各部門對公司利潤貢獻度分配，並參酌經理人之目標達成率；二、非財務性指標：公司核心價值之實踐與營運管理能力、永續經營之參與等兩大部分，計算其經營績效之酬金，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度。

(3)本公司給付酬金之組合

依據本公司「薪資報酬委員會組織規程」中所訂給付酬金之組合，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施；其範疇應與公開發行公司年報應行記載事項準則中有關董事及經理人酬金一致。

(4)訂定酬金之程序

本公司董事及經理人相關績效考核及薪酬合理性，分別以本公司「董事會績效評估辦法」及經理人與員工之「績效評核辦法」為執行評核結果之依據，參考個人績效達成率、對公司的貢獻度及參酌公司整體營運績效，並視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，並提送薪酬委員會每年定期評估及審核，經理人酬金另提董事會議定之。

112 年度董事會、各董事及各功能性委員會成員績效自評結果皆為表現「優」至「極優」，整體運作良好，符合公司治理要求，且有效發揮應有之職能與維護股東權益。本公司 112 年度經理人績效評核結果，依公司財報獲利情形較去年成長，表現達成所定之目標要求。

(5)與經營績效及未來風險之關聯性

本公司酬金政策相關給付標準及制度之檢討，係以公司整體營運狀況為主要考量，並視績效達成率及貢獻度核定給付標準，以提升董事會及經理部門之整體組織團隊效能。另參考同業薪酬標準，確保本公司管理階層之薪酬於業界具有競爭力，以留任優秀之管理人才。

四、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 8 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出 (列)席 次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席 率(%)【B/ A】(註 2)	備註
董事長	吳泓瑩	8	0	100%	連任日: 111.6.15
董事	英和投資(股)公司 代表人：吳繁治	8	0	100%	連任日: 111.6.15
董事	英和投資(股)公司 代表人：吳勝利	8	0	100%	新任日: 111.6.15
董事	劉炳華	8	0	100%	連任日: 111.6.15
獨立董事	陳文宗	8	0	100%	連任日: 111.6.15
獨立董事	薛淑梅	7	1	87.5%	連任日: 111.6.15
獨立董事	吳根成	8	0	100%	新任日: 111.6.15

其他應記載事項：

- 1.董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：請詳(十二)董事會之重要決議。
 - (1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。
 - (2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。
- 2.董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
 - (1) 112 年 04 月 19 日第 19 屆第 9 次
 - ①議案內容：解除現任董事競業限制案。
 - ②利益迴避董事：劉炳華
 - ③參與表決情形：除本身利害關係之董事，因利益迴避而未參與討論及表決外，經主席徵詢其餘出席董事全體無異議照案通過。
 - (2) 112 年 05 月 09 日第 19 屆第 10 次
 - ①議案內容：擬出售新北市淡水區「海樂地」預售屋予關係人案。
 - ②利益迴避董事：吳勝利
 - ③參與表決情形：除本身利害關係之董事，因利益迴避而未參與討論及表決外，經主席徵詢其餘出席董事全體無異議照案通過。
 - (3) 112 年 08 月 10 日第 19 屆第 11 次
 - ①議案內容：本公司經理人薪資調整案。
 - ②利益迴避董事：吳泓瑩、吳勝利
 - ③參與表決情形：董事長吳泓瑩、吳勝利因自身利害關係，迴避參與本案討論及表決，由董事陳文宗為代理主席；除本身利害關係之董事，因利益迴

避而未參與討論及表決外，經主席徵詢其餘出席董事全體無異議照案通過。

(4)利益迴避原因：謹依本公司「董事會議事規範」第15條考量提案與該董事涉及自身利害關係，應依利益迴避之規定辦理。

3.上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列下表(二)董事會評鑑執行情形。

4.當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

(1)本公司設置審計委員會取代監察人職權，強化董事會職能。

(2)本公司訂定董事會議事規範，董事會會議程序皆依此規範及現行法規執行各項董事會作業。

(3)本公司已為全體董事購買責任保險，並依規定申報。

(4)主動提供各類進修課程資訊予董事會成員，並安排進修以掌握最新知識，以加強事會成員職能。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 董事會評鑑執行情形

評估週期 (註1)	評估期間 (註2)	評估範圍 (註3)	評估方式 (註4)	評估內容 (註5)
每年執行一次	112/01/01~ 112/12/31	董事會、個別董事成員及功能性委員會	內部自評、董事成員自評	依公司董事會績效評估辦法訂定之內容進行評鑑

註1：係填列董事會評鑑之執行週期。

註2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間。

註3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

(1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。

(2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。

(3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

(三) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1、審計委員會運作情形資訊

最近年度審計委員會開會 8 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出 席次數	實際出席率(%)【B / A】(註 1、註 2)	備註
獨立董事	陳文宗	8	0	100%	連任日: 111.6.15
獨立董事	薛淑梅	7	1	87.5%	連任日: 111.6.15
獨立董事	吳根成	8	0	100%	新任日: 111.6.15
其他應記載事項：					
1.審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理： (1)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：請詳下表(1)。 (2)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。 2.獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。 3.獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）： (1)本公司內部稽核主管，定期於審計委員會中向獨立董事報告稽核業務，以及追蹤、執行情形，請詳下表(1)。 (2)獨立董事與內部稽核主管及會計師以電話、電子郵件、書面或會面方式進行溝通及交流，彼此溝通管道多元且順暢，如遇重大事項可隨時召開會議討論。					

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

表(1)：證券交易法第 14 條之 5 所列事項

日 期	議案內容及執行情形
第 2 屆 第 6 次 112/02/14	1. 擬簽訂新北市淡水區淡海段 2 地號(公設 2)公設裝修工程契約案。
	2. 增資子公司嘉圓營造股份有限公司，提請追認案。
	3. 擬簽訂台北市中正區中正段一小段 31、31-1 及 32 地號之結構工程契約案。
	4. 出售個案「名軒快樂家」房地，提請追認案。
	5. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/02/14 第 19 屆第 7 次董事會全體出席董事決議通過。

日 期	議案內容及執行情形
第 2 屆 第 7 次 112/03/13	1. 擬簽訂台中市練武段追加工程契約案。
	2. 111 年度營業報告書及財務報表案。
	3. 111 年度盈餘分派案。
	4. 本公司之自行評估內部控制制度，依評估報告出具 111 年度「內部控制制度聲明書」案。
	5. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/03/13 第 19 屆第 8 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 8 次 112/04/19	1. 擬訂定「關係人相互間財務業務相關作業規範」案。
	2. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/4/19 第 19 屆第 9 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 9 次 112/05/09	1. 112 年度第一季財務報表案。
	2. 授權與關係人簽訂營建工程契約案。
	3. 稽核業務執行情形提請討論案。
	4. 擬出售新北市淡水區「海樂地」預售屋予關係人案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/05/09 第 19 屆第 10 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 10 次 112/08/10	1. 112 年度第二季財務報表案。
	2. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/08/10 第 19 屆第 11 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 11 次 112/10/25	1. 擬授權董事長參與政府機關辦理之土地開發及標售案。
	2. 擬捐贈財團法人麗寶文化藝術基金會案。
	3. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/10/25 第 19 屆第 12 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 12 次 112/11/07	1. 112 年度第三季財務報表案。
	2. 擬辦理追減高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之連續壁、土方及安全措施等工程契約案。
	3. 擬簽訂高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之移設工程契約案。

日 期	議案內容及執行情形
	4. 擬簽訂高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之工程契約案。
	5. 擬購買新北市自用不動產案。
	6. 本公司標得台北市中正區南海段一小段 804、806 地號等 2 筆地上權，提請追認。
	7. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/11/07 第 19 屆第 13 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 13 次 112/12/20	1. 本公司民國 113 年度稽核計劃案。
	2. 配合簽證會計師之事務所內部輪調更動會計師案。
	3. 本公司簽證會計師之獨立性評估案。
	4. 擬簽訂苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號之結構工程契約案。
	5. 吳泓瑩董事長卸任策略長案。
	6. 稽核業務執行情形提請討論案。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：112/12/20 第 19 屆第 14 次董事會全體出席董事決議通過。
第 2 屆 第 14 次 113/03/12	1. 112 年度營業報告書及財務報表案。
	2. 112 年度盈餘分派案。
	3. 本公司之自行評估內部控制制度，依評估報告出具 112 年度「內部控制制度聲明書」案。
	4. 擬簽訂新北市淡水區淡海段 2 地號追加工程契約案。
	5. 擬簽訂高雄市鳳山區福誠段 23 地號裝修工程契約案。
	6. 擬簽訂桃園區三民段 153~155 地號追加工程契約案。
	7. 稽核業務執行情形提請討論案。
	8. 本公司標得台北市中正區南海段一小段 295、296、296-1 地號等 3 筆地上權，提請追認。
	9. 本公司標得台北市中正區福和段二小段 267-3、291-4 地號等 2 筆地上權，提請追認。
	審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。
	公司對審計委員會意見之處理：113/03/12 第 19 屆第 15 次董事會全體出席董事決議通過。

2、監察人參與董事會運作情形:不適用。

(四) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	摘要說明
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司為建立良好之公司治理制度，已訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公司網站。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司為確保股東權益，設有專責人員處理股東建議、疑義或糾紛事宜。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 設有專責人員掌握實際控制公司之主要股東名單。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三) 本公司與關係企業均個別獨立運作，並依相關法令規定及內部控制制度規定，建立與關係企業間交易完備之風險控管機制及防火牆。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四) 本公司訂有內部重大資訊處理程序，以規範內部重大資訊保密作業，並不定期宣導不得利用市場上未公開資訊買賣本公司之有價證券。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一) 本公司為落實公司治理、提升公司董事會職能，及健全董事會結構已訂定「董事會成員多元化政策」並將落實執行情形資訊於公司網站充分揭露。第19屆董事會由7位董事組成，董事背景之多元化情形如下： 1. 本公司董事具備專業知識及技能背景涵蓋產業、財務、技術及管理等多層面，主要學經歷請參考第7~9頁。

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			2.具員工身份之董事2位占29%，獨立董事3位占43%，女性董事2位占29%。 3.獨立董事任期年資分布，1位年資3年以下、2位年資3~9年。 4.董事年齡分布，1位董事年齡在81~90歲、1位董事年齡在71~80歲、3位董事年齡在61~70歲、1位董事在51~60歲、1位董事在41~50歲。 5.本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，女性董事比率目標為25%以上，目前7位董事，包括2位女性董事，比率達29%。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓	✓	依法令規定、未來營運狀況及規模需要評估設置。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		無差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		無差異

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務（包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等）？	✓	本公司經110年5月10日董事會決議通過，指定黃慧勤協理擔任本公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。黃協理已具備公開發行公司財務單位之主管職務經驗達3年以上，其符合公司治理主管之適任資格。(進修情形請詳下表(2)) 主要職掌包含： 1.依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2.製作董事會及股東會議事錄。 3.協助董事就任及持續進修。 4.提供董事執行業務所需之資料。 5.協助董事遵循法令。 6.其他依法令、公司章程或契約所訂定之事項等。 112年業務執行重點如下： 1.依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2.製作董事會及股東會議事錄。 3.協助董事持續進修每位董事至少6小時。 4.提供董事執行業務所需之資料。 5.協助提醒董事之權利、義務及遵循法令規定。 6.其他依法令、公司章程或契約所訂定之事項。	無差異

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否建立與利害關係人（包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等）溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司設有發言人及代理發言人擔任公司對外溝通管道，並於年報與公司網站設置聯繫方式，直接與利害關係人連絡溝通，使其瞭解公司營運狀況。	無差異
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？	✓		本公司委託專業股務代理機構：台新綜合證券股份有限公司股務代理部，辦理股東會事務。	無差異
七、資訊公開				
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一) 本公司已架設網站，並揭露相關資訊供投資人查詢。 網址： http://www.advantetek.com.tw/	無差異
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓		(二) 本公司設有專人負責公司資訊之蒐集及揭露，依法將各資訊公告於公開資訊觀測站及公司網站，並由發言人及代理發言人擔任對外溝通管道以落實發言人制度。	無差異
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提前公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(三) 公司依法令規定期限內公告財務報告與各月份營運情形，未來視工作情形規劃提早作業。	依法令規定作業辦理。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策	✓		(一) 員工權益：公司依勞基法及勞工退休金條例提列及提撥退休金，有關勞資關係之一切規定措施均依相關法令，實施情形良好。另設有職工福利委員會，辦理各項福利措施。	無差異

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	
策略及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？		(二) 僱員關懷：為促進與員工間溝通，本公司提供多元化的溝通管道，以確保訊息即時傳遞與透明化，並讓員工充分表達對公司之建議，以做為各項措施改善之依據。 (三) 投資者關係：本公司即時公告財務、業務及重大訊息資訊於公司網站及公開資訊觀測站，使投資者充分知悉本公司之發展方向和策略動向，實現股東利益最大化。 (四) 供應商關係：本公司與供應商建立長期緊密關係、協同合作、互信互利之原則從事交易，共同追求永續雙贏成長。 (五) 利害關係人之權利：本公司為保障利害關係人之權益，已建立各種良好、暢通之溝通管道，秉持誠信原則及負責態度妥適處理，以提供利害關係人高透明的財務資訊。 (六) 董事及監察人進修之情形：本公司董事已依規定參加進修課程及符合應取具公司治理有關課程，且未來將不定期安排適當之進修課程。(明細詳下表(3)) (七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司依內部控制及配合相關法令執行各項作業，各部門分析	

評估項目	運作情形(註)		與上市櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	
			各項風險因素及設定改善對策，以期降低並避免任何可能的風險。 (八) 客戶政策之執行情形：本公司設有客服及售服專人處理客訴問題，與客戶維持長期穩定良好關係。 (九) 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已完成投保「董監事責任保險」作業。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果，本公司已改善部分及優先加強事項與措施。針對前一年度公司治理評鑑結果，本公司已改善部分及優先加強事項與措施如下：	(一) 公司之董事長與總經理或其他相當職級者是否非為同一人或互為配偶或一親等親屬？ 改善情形：本公司董事長於112年12月卸任策略長職務。 (二) 公司是否訂定與關係人相互間之財務業務相關作業之書面規範，內容應包含進銷貨、取得或處分資產等交易之管理程序，及相關重大交易應提董事會決議通過，並提股東會同意或報告？ 改善情形：於今年度修訂關係人相互間財務業務相關作業規範。 (三) 其餘未改善之事項，將視公司規劃逐步改善與落實。		九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果，及就尚未改善者提出優先

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

表(1)：簽證會計師獨立性評估表如下

評估項目		評估結果	是否符合獨立性
1. 會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係		否	是
2. 會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為		否	是
3. 會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係		否	是
4. 會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務		否	是
5. 會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目		否	是
6. 會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其他證券		否	是
7. 會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突		否	是
8. 會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係		否	是

表(2)：公司治理主管 112 年進修情形如下

進修日期		進修機構	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數
起	迄				
112/07/04	112/07/04	臺灣證券交易所	2023 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	15
112/09/04	112/09/04	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公司治理論壇	6	
112/06/02	112/06/02	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3	

表(3)：112年董事進修情形如下

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定
董事長	吳泓瑩	112/07/04	臺灣證券交易所	2023 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	是
		112/07/07	社團法人中華公司治理協會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機	3	
法人董事代表人	吳繁治	112/07/04	臺灣證券交易所	2023 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	3	是
		112/07/11	社團法人中華公司治理協會	風險無所不在，如何有效管理？	3	
		112/09/04	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公司治理論壇	6	
法人董事代表人	吳勝利	112/06/07	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事(含獨立)實務進階研討會-電動車與智慧車的技術發展與商機	3	是
		112/06/07	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事(含獨立)實務進階研討會-2030/2050 綠色工業革命	3	
董事	劉炳華	112/03/03	社團法人中華公司治理協會	年報關鍵訊息與責任解析：董監事觀點	3	是
		112/10/05	財團法人台灣金融研訓院	從公平待客原則談友善服務原則及金融剝削	3	
獨立董事	陳文宗	112/08/09	社團法人中華財經發展協會	碳定價對企業營運影響	3	是
		112/09/13	社團法人中華財經發展協會	國內外經濟及產業趨勢暨企業因應策略	3	
		112/10/30	社團法人中華公司治理協會	全球經濟趨勢及產業展望	3	
		112/10/30	社團法人中華公司治理協會	董事忠實義務與法律責任解析	3	
獨立董事	薛淑梅	112/07/04	臺灣證券交易所	2023 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	是
		112/09/13	社團法人中華財經發展協會	國內外經濟及產業趨勢暨企業因應策略	3	
獨立董事	吳根成	112/05/10	社團法人中華公司治理協會	集團治理	3	是
		112/07/04	臺灣證券交易所	2023 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	

(五) 公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

1、薪資報酬委員會成員資料

113 年 4 月 21 日

條件 姓名		專業資格與經驗(註 2)	獨立性 情形	兼任其他公開發 行公司薪資報酬 委員會成員家數
身分別	姓名			
獨立董事 (註 1)	薛淑梅	薛淑梅女士畢業於台灣大學商學系，並修習政治大學經營管理碩士。目前擔任本公司獨立董事，曾任第一金控董事、第一金投信董事長、第一保代兼第一產代董事長、第一銀行副總經理、國際票券金融(股)公司董事等職，橫跨銀行、投信、保險領域，金融產業經歷豐富。	(註 3)	0
獨立董事	陳文宗	陳文宗先生畢業於東吳大學法律學系碩士，擁有美國瑞德(Requis)大學企業管理碩士學位。為本公司獨立董事及海悅國際開發(股)公司獨立董事。曾任財政部北區國稅局局長、財政部台北國稅局副局長、財政部高雄國稅局副局長，並曾擔任長榮大學講師、國立台北大學在職專班研究生論文口試考試委員。具有財稅與法律雙領域專業，提供公司專業諮詢。	(註 3)	1
獨立董事	吳根成	吳根成先生畢業於中國文化大學新聞系，為本公司獨立董事，曾任旺旺中時媒體集團總部資深副總裁、中國電視事業(股)公司董事長、時報周刊董事長、中國時報發行人、中國時報社長、時報資訊總總經理。現同時兼任精實財經媒體(股)公司董事長、台灣櫻花(股)公司董事、慕康生技醫藥(股)公司獨立董事。	(註 3)	1

註 1：公司薪資報酬委員會召集人為薛淑梅董事。

註 2：本公司薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，請參閱「董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」、「董事會多元化及獨立性」之相關內容。

註 3：本公司薪資報酬委員會成員皆無「證券交易法第 26-3 條第 3、4 款」及「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款」規定之情形。

2、薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

(2) 本屆委員任期：111 年 6 月 23 日至 114 年 6 月 14 日，最近年度薪資報酬委員會開會三次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	薛淑梅	3	0	100%	連任日:111.6.15
委員	陳文宗	3	0	100%	連任日:111.6.15
委員	吳根成	3	0	100%	新任日:111.6.15

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(3)112 年薪酬委員會決議事項執行情形

薪資報酬委員會	議案內容	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第 5 屆 第 2 次 112/03/13	111 年度員工及董事酬勞分配案。	經全體出席薪資報酬委員會同意通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
第 5 屆 第 3 次 112/08/10	本公司經理人薪資調整案。	經全體出席薪資報酬委員會同意通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
第 5 屆 第 4 次 112/12/20	1.本公司民國 111 年度董事酬勞分配案。 2.本公司民國 111 年度經理人員工酬勞分配案。 3.本公司民國 112 年度經理人年終獎金發放案。	經全體出席薪資報酬委員會同意通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。

3、提名委員會成員資料及運作情形資訊：不適用。

(六) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓	1.本公司由總經理室為永續發展專(兼)職單位並召集相關對應部門指派人員組成，共同檢視公司的核心營運能力，訂定中長期的永續發展計畫。 2.本公司永續專案小組負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並於定期(每年至少一次)向董事會報告檢視執行成效及永續報告書編撰等相關事務，確保永續發展策略充份落實於公司日常營運中。 3.遵循本公司 ESG 政策的願景與使命，擬於本年度訂定永續發展實務守則，以落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益及加強企業永續發展資訊揭露之原則。	無差異
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註2)	✓	1.本公司依據重大性原則揭露資料，風險評估邊界為本公司於112年1月至112年12月間之永續發展績效表現。 2.為降低企業營運風險衝擊程度，本公司整合各部門鑑別於自身業務範圍內可能面臨的風險類型，並依風險成因擬定因應策略與行動。(風險類型及其因應策略與行動詳下表一)	無差異
三、環境議題			
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓	(一) 本公司由營建處研擬相關環境管理制度，專責環保、安全及衛生相關業務推動與執行。	無差異
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓	(二) 優先採購環境保護、節能減碳建材，產品融入資源有效再利用之設計，以降低對環境之衝擊。	無差異

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	✓		(三) 本公司針對天氣變遷發生豪大雨時，於興建工地增設地面排水溝渠，建築物陽台、屋頂增設側面排水孔，地下室開挖期間增設抽水馬達，因氣候因素造成工程進度問題，即時調整工班以掌控工期。 1. 淡海 2 地號案： (1) 使用複層玻璃，可以節能及改善當地又濕又冷環境問題。 (2) 地下室混凝土降低水澆比，改善海水滲透侵蝕鋼筋虞慮。 2. 各案備用水源（設泳池或筏基加深）解決當地缺水限水問題。 3. 改善高雄水質問題，讓產品更符合當地客戶需求。	無差異
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		(四) 本公司為節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理所執行之策略： 1. 本公司主要耗能來自辦公室電力，以及員工及公務車汽油，生產製程委由營造廠商等承攬。(溫室氣體排放統計請詳註4) 2. 本公司長年關注水資源節能環保議題，在節水計畫方面，從全面落实日常生活節約用水做起，將可利用之水資源發揮更大效益。(總取水量請詳註5) 3. 本公司廢棄物主要為員工日常服務產生廢棄物，以環境部公布的一般廢棄物估算方式，推估 2022 年一般	無差異

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			事業廢棄物約產生 14.89 公噸;2023 年約產生 14.18 公噸，對公司並不具重大性議題，但辦公室仍致力推行作業無紙化、回收紙再利用、減少用紙數量，垃圾確實分類，落實資源回收，減少民生廢棄物產生。 4.管理之政策、達成目標及達成情形： (1)節能減碳 辦公室燈泡全面換LED燈以節省電力，確實執行休息時間熄燈及關閉部分空調，節省耗電量，並於建築規劃設置太陽能板提供社區使用以達節電。 (2)水管理 辦公室執行節約用水，並於建築規劃備用水源解決當地缺水、限水問題。 (3)營建工地之營建廢棄物及其他廢棄物 本公司發包予合法廠商並依法規規定申報、清運處理，要求建築施工雜物隨時清理分類，以利再生利用。 (4)本公司管理量化目標為未來三年下降5%，因本年度公司新進員工人數增加，使溫室氣體排放及用水量總量較前年小幅增加，公司會持續宣導節能政策，以降低地球暖化衝擊。	
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程	✓		(一) 本公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，認同並支持聯合國世界人權宣言、國際勞動組織公約等相關	無差異

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
序？			人權規範，制定「人權政策」，相關訊息揭露於公司網站之「公司治理專區」。	
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二) 本公司訂定各項員工福利措施，請參考勞資關係之員工福利措施，並依公司「人員薪點核定表」及「年終獎金計算辦法」，以執行合理薪資報酬政策，另訂有明確獎懲制度及考核辦法，定期進行員工績效評核，以達到鼓勵或警惕之目的。公司定期環境消毒並提供員工團體保險、員工年度健康檢查等福利措施，讓員工有更多保障，藉由員工安全教育訓練，養成員工緊急應變能力及安全觀念，降低不安全行為造成意外事故的發生。公司定期針對飲用水水質標準、勞工作業環境二氧化碳監測，善盡提供安全與健康工作環境之責。 (三) 公司定期環境消毒並提供員工團體保險、員工年度健康檢查等福利措施，讓員工有更多保障，藉由員工安全教育訓練，養成員工緊急應變能力及安全觀念，降低不安全行為造成意外事故的發生。 公司於112年度未有發生火災之情事，為提高火災防災應變能力，依據內政部消防署所發佈「防災宣導教學手冊-火災預防及應變」，向員工進行宣導防災應變措施。本公司每年定期(至少一次)舉辦防災演練，應變措施的推行及定期演練將有效提升員工之應變能力，並保障人	無差異
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三) 公司定期環境消毒並提供員工團體保險、員工年度健康檢查等福利措施，讓員工有更多保障，藉由員工安全教育訓練，養成員工緊急應變能力及安全觀念，降低不安全行為造成意外事故的發生。 公司於112年度未有發生火災之情事，為提高火災防災應變能力，依據內政部消防署所發佈「防災宣導教學手冊-火災預防及應變」，向員工進行宣導防災應變措施。本公司每年定期(至少一次)舉辦防災演練，應變措施的推行及定期演練將有效提升員工之應變能力，並保障人	無差異

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓	員的安全，達到降低傷亡的目標。 (四) 為增進員工工作技能、讓員工快速融入工作環境、提升組織整體競爭力，本公司透過內、外部的教育訓練，讓員工與公司一同成長。	無差異
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓	(五) 公司對產品與服務之行銷及標示，皆遵循相關法規及國際準則。公司設有0800客服專線及電子郵件信箱，提供客戶申訴之反應管道，處理有關售後服務相關事宜。	無差異
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓	(六) 本公司針對主要供應商之契約中，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範如有違反依相關罰則辦理。	無差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓	依「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」規定，依據最新2021年發佈GRI準則及氣候相關財務揭露建議(TCFD)準則編製永續報告書，並擬於113年8月底前出刊申報，未來將配合法令規定執行永續報告書第三方驗證。	無差異
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：不適用。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (一) 本公司 112 年捐贈中華帕拉林匹克總會慈善音樂會 100 萬。 (二) 本公司 112 年捐贈財團法人麗寶文化藝術基金會 500 萬。			

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																																		
	是	否																																			
摘要說明																																					
(三) 本公司 112 年捐贈社團法人新北市國際生命線協會 10 萬。 (四) 本公司 112 年捐贈家扶中心 20 萬。 (五) 本公司採用健全員工雇用條例，員工報酬遵守合理的薪資規範，工作時數不超過法令的最高規定。 (六) 本公司職工福利委員會每年定期、不定期舉辦公司員工旅遊，以維護員工身心健康。																																					
註 1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。但有關推動項目一及二，上市上櫃公司應敘明永續發展之治理及督導架構，包含但不限於管理方針、策略與目標制定、檢討措施等。另敘明公司對營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策或策略，及其評估情形。 註 2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。 註 3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。 註 4：本公司近 2 年溫室氣體排放統計 <table><tr><th>類別</th><th>範疇</th><th>能源類型</th><th>單位</th><th>2022 年</th><th>2023 年</th></tr><tr><td rowspan="2">溫室氣體</td><td>範疇一</td><td>汽油</td><td>tCO₂e</td><td>3.74</td><td>4.35</td></tr><tr><td>範疇二</td><td>外購電力</td><td>tCO₂e</td><td>23.17</td><td>23.96</td></tr><tr><td rowspan="2">排放統計</td><td colspan="2">溫室氣體排放總量</td><td>tCO₂e</td><td>26.91</td><td>28.31</td></tr><tr><td colspan="2">溫室氣體排放強度</td><td>kgCO₂e／仟元</td><td>0.0134</td><td>0.0054</td></tr></table> 註 5：本公司近 2 年總取水(單位：百萬公升) <table><tr><th>取水來源</th><th>2022 年</th><th>2023 年</th></tr><tr><td>第三方的水（自來水）</td><td>0.164482</td><td>0.231124</td></tr></table>				類別	範疇	能源類型	單位	2022 年	2023 年	溫室氣體	範疇一	汽油	tCO ₂ e	3.74	4.35	範疇二	外購電力	tCO ₂ e	23.17	23.96	排放統計	溫室氣體排放總量		tCO ₂ e	26.91	28.31	溫室氣體排放強度		kgCO ₂ e／仟元	0.0134	0.0054	取水來源	2022 年	2023 年	第三方的水（自來水）	0.164482	0.231124
類別	範疇	能源類型	單位	2022 年	2023 年																																
溫室氣體	範疇一	汽油	tCO ₂ e	3.74	4.35																																
	範疇二	外購電力	tCO ₂ e	23.17	23.96																																
排放統計	溫室氣體排放總量		tCO ₂ e	26.91	28.31																																
	溫室氣體排放強度		kgCO ₂ e／仟元	0.0134	0.0054																																
取水來源	2022 年	2023 年																																			
第三方的水（自來水）	0.164482	0.231124																																			

表一：風險類型及其因應策略與行動

風險類型	風險成因描述	因應策略與行動
營運風險	因通貨膨脹或景氣不佳需重新擬定策略	1.配合業務需求，調整建材設備。 2.配合市場需求，修正產品內容。
市場風險	競爭對手推出新品導致產品銷售不佳	依據市場趨勢，提出不同方案並配合業務討論，探求修正產品方向。
財務風險	1.因美元市場升息而產生利率風險 2.現金流動度風險 3.因與國外公司交易產生匯率風險 4.預算管理風險	1.模擬多方案改善並分析利率風險，包含考量再融資、其他可採用之融資等。 2.由出納監控公司現金流動需求，並預測及確保公司有足夠資金提供營運。 3.採取金融資產轉移與賣斷，減少匯率波動風險。 4.建立有效的預算管理體系，透過預算管制與效益分析，確保預算合理的分配與使用。
氣候變遷風險	1.因氣候變遷導致原物料價格上漲，使營運成本上升 2.碳排放相關法令可能帶來法規、聲譽風險以及營運成本增加	1.持續善用政府推行的節能減碳建材，搭配建築設計，提升產品附加價值及循環再利用。 2.於辦公區域更換節能省水設備。 3.112年導入EIP，可整合電子表單、完成假單送審，減少紙本作業。 4.詳參2023年永續報告書「氣候相關財務揭露」章節。
職安風險	1.建築工地操作機具造成意外事故 2.公司大樓硬體設備造成事故	1.執行承攬商職安衛管理措施，詳參「2023年永續報告書-承攬商職安衛管理」章節。 2.於新進人員訓練課程加入工安宣導。 3.定期檢查公司建物、電器等硬體設備安全。
資安風險	1.客戶資料外流風險 2.機密文件（含實體）的洩密風險 3.駭客攻擊外網或內部系統竊取機密資訊風險	1.由資訊課定期檢視官網後台與內部系統是否有駭客入侵與被植入木馬的情形。 2.每名員工所使用的公司電腦均需安裝防毒軟體，並經資訊課統一評估採購。
人力資源管理風險	員工離職與職涯發展不確定性風險	1.提供適當薪酬福利、職業發展與培訓、鼓勵創新和卓越表現之激勵措施，打造健全的工作環境與職場文化。 2.112年導入EIP 加強公司跨部門即時溝通，且可結合手機 APP 介面提升同仁工作效率 3.加強人力資源管理和員工發展的監測和評估，確保員工能夠在職涯中繼續成長與發展。

(七) 上市上櫃公司氣候相關資訊-氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	本公司由總經理室為永續發展專(兼)職單位並召集相關對應部門指派人員組成，針對氣候相關風險與機會，擬定行動計畫及年度目標，並由董事會與總經理室每年定期監督實施情形及檢討溫室氣體減量目標與達成度。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	1.本公司將氣候變遷可能帶來的潛在衝擊納入整體營運考量，預估風險發生機率與影響程度，並依據業務類型、風險策略、財務規劃狀況等因素模擬未來可能的氣候財務影響，並制訂風險應變措施及危機處理機制。 2.為減緩氣候變遷效應，本公司透過減碳來降低環境負面衝擊，包含： (1)積極推動綠能環保政策，推廣辦公室及公共區域節能管理、實施綠色採購及廢棄物減量。 (2)推動發展低碳綠色建築，持續善用政府推行的節能減碳建材，搭配建築設計，提升產品附加價值及循環再利用。 (3)全面減少企業營運的碳足跡。 3.針對主要的短、中、長期風險與機會請詳本公司「2023年永續報告書-氣候相關風險與機會對財務的影響」。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	極端氣候事件及轉型行動對本公司財務之影響，針對低碳經濟轉型可能需面臨廣泛的政策與法規、技術及市場變化。 根據上述變化之性質、速度與重點，在分析之時間範圍內，碳費與溫室氣體總量管制、再生能源法規規範，可能導致公司自身資本投入及營運成本增加。在完成風險鑑別後，針對各風險與機會各別分析其對財務的潛在影響，已擬定於短期、中期、長期調適與因應作為，在風險中尋找機會、增強企業韌性。 詳情請見本公司「2023年永續報告書-氣候相關風險與機會對財務的影響」。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	為鑑別和評估與營運相關的重大衝擊或風險，本公司總經理室將定期評估氣候變遷風險，以了解具體的潛在財務影響，作為政策制定和目標的基礎，與建立完善

項目	執行情形
	的氣候管理程序，包括：鑑別、評估、管理、復原、調適等步驟。詳情請見本公司「2023 年永續報告書-氣候相關風險與機會對財務的影響」。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	本公司暫無此評估、規劃及計劃，依循相關規定逐步規劃推動。
6 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	本公司暫無此評估、規劃及計劃，依循相關規定逐步規劃推動。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司暫無此評估、規劃及計劃，依循相關規定逐步規劃推動。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	本公司暫無此評估、規劃及計劃，依循相關規定逐步規劃推動。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	依金管會發布「上市櫃公司永續發展路徑圖」分階段推動全體上市櫃公司逐步完成溫室氣體盤查及確信，本公司尚未進行盤查及確信，依循相關規定逐步規劃推動。

(八) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一) 本公司已訂定「誠信經營守則」，並揭露於公司網站，依本守則訂定之條款積極落實誠信經營政策。	無差異
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二) 本公司訂有員工守則，明確列出不符合誠信之行為規定，做為員工遵循依據，落實良好之公司治理與風險控管機制。	無差異
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三) 本公司設置員工十誠，明定獎懲方案防止不誠信行為，並訂定內控制度管控制作業流程，以確保企業誠信經營之落實。	無差異
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一) 本公司所簽訂之契約皆符合內控辦法，並明訂雙方依誠實信用原則履行契約。	無差異
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二) 本公司之「財務處」為推動企業誠信經營兼職單位，並每年定期(至少一年一次)向董事會報告執行情形。 本公司落實執行誠信經營政策，本年度並無發生貪腐及不誠信行為之情事，相關監督執行情	無差異

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
			摘要說明
			形如下： 1. 教育訓練：公司應依循法規、查核、風險管、洗錢防制等系列課程等法律常識、服務守則與行為規範，進行宣導教育，共同管理與預防不誠信行為之產生。 2. 定期檢核：對所有營運據點之營運活動，進行貪腐相關情事的風險評估，透過各部門定期及不定期自行查核及法令遵循自行評估，達到有效控管並落實執行。 3. 檢舉制度與檢舉人保護：於「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」訂有具體檢舉制度，積極防範不誠信行為，如員工涉有不誠信行為為或不當行為，公司官網利害關係人專區提供員工、股東、利害關係人及外部人有效之溝通方式，落實誠信透明之行爲。 (三) 本公司制定相關防止利益衝突之內部控制制度，關係人交易皆依相關規定辦理，員工對於違規申訴可直接向直屬主管或稽核室報告。 (四) 本公司落實誠信經營，建立有效會計制度及內部控制制度，由稽核人員及會計師定期依各制度規定進行查核，並將查核結果轉知相關單位權責主管，且將彙總結果定期向董事會報告。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		無差異
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為為方案之遵循情形，	✓		無差異

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司訂定「公司誠信經營守則」、「內部重大資訊處理作業程序」及「人權政策」，揭露於公司官網「公司治理專區」，並定期舉辦誠信經營之教育訓練及宣導。 無差異
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一) 本公司已訂定「檢舉制度」，條文明定檢舉管道及處理流程等相關要求及規定，並依不同議題設置專責處理人員。 無差異
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二) 「檢舉制度」訂有視其案件性質而進行不同程序之處理，處理情形呈報總經理或董事長。處理過程中，對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密，僅限於受理之專人知情。 無差異
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三) 申訴處理過程絕對保護申訴當事人，避免檢舉人因檢舉而遭受不當處置。 無差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		(一) 本公司已於公司網站及公開資訊站公告及揭露「誠信經營守則」，並於年報上揭露執行情形內容及推動成效。 無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司為深化誠信經營之企業文化及健全組織發展已訂定「誠信經營守則」，並將其納入公司管理與營運中。本公司並定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無重大差異情形。			

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
	摘要說明		

六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)

(一) 本公司建立有效之內稽內控制度及各項管理辦法經營公司，使與協力廠交及客戶皆有一定之遵循方針。

(二) 本公司於「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避制度。

(三) 本公司與關係人交易之行為皆依法令規定公告於公開資訊觀測站。

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(九) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

本公司訂有「誠信經營守則」以資遵循，於公司網站(<https://www.advantetek.com.tw/>)中設置「公司治理專區」，充份揭露公司治理情形。

(十) 其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露

1. 本公司依據主管機關發布之準則範例，訂有「內部重大資訊處理程序」作為本公司之董事、監察人、經理人以及員工行為應遵循準則，其中並明訂本公司之董事、監察人、經理人及員工應遵守事項，並加強宣導與監督，避免其發生違反法規或內線交易之情事。

2. 本公司董事長於112年度接受公司治理相關課程訓練為9小時。

(十一) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

名軒開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113年03月12日

本公司民國112年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年03月12日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

名軒開發股份有限公司



董事長：

吳川

簽章



總經理：

吳勝利

簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無此情事。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情事。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1. 112 年度股東常會決議事項執行情形

日期	重要決議事項	執行情形
112/06/13	承認 111 年度營業報告書及財務報表案	1.全體出席股東經投票表決後照案通過。 2.本公司已於 112/06/27 完成股東常會議事錄公告作業。
	承認 111 年度盈餘分派案	1.全體出席股東經投票表決後照案通過。 2.本案由董事會決議訂定 112/07/14 除息基準日，112/08/07 完成發放現金股利。 (每股分配現金股利 1.6 元。)
	通過授權與關係人簽訂營建工程契約案	1.全體出席股東經投票表決後照案通過。 2.依據本公司取得或處分資產處理程序第十一條規定辦理。
	通過解除現任董事競業限制案	1.全體出席股東經投票表決後照案通過。

2. 董事會之重要決議

日期	決議內容及執行情形	證交法第 14-3 條所列事項	獨董持反對或保留意見
第 19 屆 第 7 次 112/02/14	1. 擬簽訂新北市淡水區淡海段 2 地號(公設 2)公設裝修工程契約案。	✓	無
	2. 增資子公司嘉圓營造股份有限公司，提請追認案。	✓	無
	3. 擬簽訂台北市中正區中正段一小段 31、31-1 及 32 地號之結構工程契約案。	✓	無
	4. 出售個案「名軒快樂家」房地，提請追認案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 8 次 112/03/13	1. 擬簽訂台中市練武段追加工程契約案。	✓	無
	2. 111 年度營業報告書及財務報表案。	✓	無
	3. 111 年度盈餘分派案。	✓	無
	4. 本公司之自行評估內部控制制度，依評估報告出具 111 年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	5. 111 年度員工及董事酬勞分配案。	✓	無
	6. 擬訂定本公司 112 年股東常會相關事宜案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		

日期	決議內容及執行情形	證交法第 14-3 條 所列事項	獨董持反 對或保留 意見
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 9 次 112/04/19	1. 訂定「關係人相互間財務業務相關作業規範」案。	✓	無
	2. 解除現任董事競業限制案。	✓	無
	3. 修訂本公司 112 年股東常會召集事由案。	✓	無
	4. 擬向上海商業銀行松江分行申請週轉金貸款續借案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 10 次 112/05/09	1. 112 年度第一季財務報表案。	✓	無
	2. 授權與關係人簽訂營建工程契約案。	✓	無
	3. 擬向中華票券金融股份有限公司申請週轉金案。	✓	無
	4. 擬出售新北市淡水區「海樂地」預售屋予關係人案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 11 次 112/08/10	1.112 年度第二季財務報表案。	✓	無
	2.向兆豐國際商業銀行申請短期借款額度，提請追認案。	✓	無
	3.擬以「國家 PARK」餘屋為擔保向兆豐國際商業銀行申請短期借款額度案。	✓	無
	4.擬向兆豐銀行申請台北市中正區中正一小段建築融資案。	✓	無
	5.擬向台中銀行台北分行申請週轉金貸款	✓	無
	6.本公司經理人薪資調整案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 12 次 112/10/25	1. 擬授權董事長參與政府機關辦理之土地開發及標售案。	✓	無
	2. 擬捐贈財團法人麗寶文化藝術基金會案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆	1.112 年度第三季財務報表案。	✓	無

日期	決議內容及執行情形	證交法第14-3條所列事項	獨董持反對或保留意見
第 13 次 112/11/07	2. 擬辦理追減高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之工程契約案。	✓	無
	3. 擬簽訂高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之移設工程契約案。	✓	無
	4. 擬簽訂高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之工程契約案。	✓	無
	5. 擬購買新北市新莊區自用不動產案。	✓	無
	6. 本公司標得台北市中正區南海段一小段 804、806 地號等 2 筆地上權，提請追認。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 14 次 112/12/20	1. 本公司民國 113 年度稽核計劃案。	✓	無
	2. 配合簽證會計師之事務所內部輪調更動會計師案。	✓	無
	3. 本公司簽證會計師之獨立性評估案。	✓	無
	4. 擬簽訂苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號之結構工程契約案。	✓	無
	5. 本公司民國 113 年度營運計劃案。	✓	無
	6. 擬向農業金庫申請台北市中正區南海段一小段地上權權利金融資案。	✓	無
	7. 擬向兆豐銀行金控總部分行申請新北市新莊區自用不動產之房屋貸款案。	✓	無
	8. 本公司民國 111 年度董事酬勞分配案。	✓	無
	9. 本公司民國 111 年度經理人員工酬勞分配案。	✓	無
	10. 本公司民國 112 年度經理人年終獎金發放款案。	✓	無
	11. 吳泓瑩董事長卸任策略長案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		
第 19 屆 第 15 次 113/03/12	1. 112 年度營業報告書及財務報表案。	✓	無
	2. 112 年度盈餘分派案。	✓	無
	3. 本公司之自行評估內部控制制度，依評估報告出具 112 年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	4. 112 年度員工及董事酬勞分配案。	✓	無
	5. 擬訂定本公司 113 年股東常會相關事宜案。	✓	無
	6. 擬簽訂新北市淡水區淡海段 2 地號追加工程契約案。	✓	無

日期	決議內容及執行情形	證交法第14-3條所列事項	獨董持反對或保留意見
	7. 擬簽訂高雄市鳳山區福誠段 23 地號裝修工程契約案。	✓	無
	8. 擬簽訂桃園區三民段 153~155 地號追加工程契約案。	✓	無
	9. 本公司標得台北市中正區南海段一小段 295、296、296-1 地號等 3 筆地上權追認案。	✓	無
	10. 本公司標得台北市中正區福和段二小段 267-3、291-4 地號等 2 筆地上權追認案。	✓	無
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。		

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情事。

(十五) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情事。

五、簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費(註)	合計	備註
惠眾聯合會計師事務所	項文婷	112/1/1~12/31	2,666	805	3,471	無
	盧聯生	112/1/1~9/30				
	林欣如	112/10/1~12/31				

註：非審計公費服務內容：

- (1) 股東會出席費用 12 仟元。
- (2) 稅務簽證費用 693 仟元。
- (3) 非審計公費-其他 100 仟元。

(一) 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情事。

(二) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情事。

六、更換會計師資訊：無此情事。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無此情事。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱 (註1)	姓名	112 年度		當年度截至 4 月 21 日止	
		持有股 數增 (減) 數	質押股 數增 (減) 數	持有股 數增 (減) 數	質押股 數增 (減) 數
董事長	吳泓瑩	0	0	0	0
董事	英和投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：吳繁治	0	0	0	0
董事	英和投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：吳勝利	0	0	0	0
董事	劉炳華	0	0	0	0
獨立董事	陳文宗	0	0	0	0
獨立董事	薛淑梅	0	0	0	0
獨立董事	吳根成	0	0	0	0
總經理	吳勝利	0	0	0	0
營建處協理	鍾青霖	0	0	0	0
財務處協理	黃慧勤	0	0	0	0
業務處協理	許莉蓁	(3,000)	0	0	0
規劃處協理	姚達良	0	0	0	0

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表(股權移轉資訊)。

(二) 股權移轉資訊：無此情事。

(三) 股權質押資訊：無此情事。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係	
百翔投資(股)公司	35,029,609	9.57%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：林美蓮	745,455	0.20%	0	0.00%	0	0.00%			
名盛投資(股)公司	33,693,881	9.20%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：鄭玉華	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%			
吳寶田	21,153,888	5.78%	0	0.00%	0	0.00%	吳泓瑩	父女	
							吳寶順	兄弟	
寶德豐資產管理(股)公司	16,282,000	4.45%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：吳寶順	7,772,897	2.12%	3,478,270	0.95%	0	0.00%	吳寶田	兄弟	
滿貫投資(股)公司	13,394,078	3.66%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：郭美珠	2,554,000	0.70%	0	0.00%	0	0.00%			
吳寶順	7,772,897	2.12%	3,478,270	0.95%	0	0.00%	吳寶田	兄弟	
吳泓瑩	7,305,327	1.99%	0	0.00%	0	0.00%	吳寶田	父女	
永謙誠廣告(股)公司	6,717,734	1.83%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：陳毅桓	1,430,000	0.39%	0	0.00%	0	0.00%			
麗寶建設(股)公司	6,046,386	1.65%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：吳寶田	21,153,888	5.78%	0	0.00%	0	0.00%	吳泓瑩	父女	
							吳寶順	兄弟	
中福營造(股)公司	5,820,571	1.59%	0	0.00%	0	0.00%			
代表人：唐英傑	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%			

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：無此情事。

肆、募資情形

一、股本來源

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
90/08/31前	10元	300,000	3,000,000	199,158	1,991,580	現金、盈餘及公積轉增資	無	無
90/09/01後	10元	300,000	3,000,000	99,579	995,790		無	無
93/07/28	10元	300,000	3,000,000	69,705	697,053	虧損減資	無	無
93/07/28	3.1元	300,000	3,000,000	219,705	2,197,053	私募	無	96/10/08金管證一字第960055279號函核准公開發行並上市買賣
95/12/08	10元	300,000	3,000,000	142,808	1,428,084	虧損減資	無	金管證一字第0950150849號函
97/08/26	11元	300,000	3,000,000	172,808	1,728,084	現金增資	無	97/08/26金管證一字第0970040736號函
100/07/27	10元	300,000	3,000,000	176,264	1,762,646	盈餘轉增資	無	100/07/27金管證發字第1000034959號函
100/09/19	23元	300,000	3,000,000	206,264	2,062,646	現金增資	無	100/09/19金管證發字第1000043773號函
102/03/25	10元	300,000	3,000,000	206,438	2,064,387	可轉換公司債進行轉換	無	102/04/18經授商字第10201065540號
102/09/25	10元	300,000	3,000,000	207,632	2,076,331	可轉換公司債進行轉換	無	102/10/25經授商字第10201218490號
102/12/25	10元	300,000	3,000,000	209,715	2,097,162	可轉換公司債進行轉換	無	103/01/10經授商字第10301004840號
103/03/25	10元	300,000	3,000,000	211,031	2,110,321	可轉換公司債進行轉換	無	103/04/21經授商字第10301071660號
103/06/25	10元	300,000	3,000,000	214,070	2,140,711	可轉換公司債進行轉換	無	103/07/18經授商字第10301140960號
104/03/23	10元	300,000	3,000,000	220,793	2,207,944	可轉換公司債進行轉換	無	104/04/20經授商字第10401064110號
104/05/05	10元	300,000	3,000,000	225,263	2,252,636	可轉換公司債進行轉換	無	104/05/25經授商字第10401096920號
104/07/22	10元	300,000	3,000,000	243,984	2,439,839	可轉換公司債進行轉換	無	104/08/18經授商字第10401173310號
105/09/10	10元	300,000	3,000,000	268,382	2,683,823	盈餘轉增資	無	105/10/03經授商字第10501233440號
105/09/30	10元	300,000	3,000,000	268,836	2,688,355	可轉換公司債進行轉換	無	105/10/19經授商字第10501246780號
105/12/09	10元	300,000	3,000,000	268,842	2,688,420	可轉換公司債進行轉換	無	105/12/23經授商字第10501295280號
106/03/28	10元	300,000	3,000,000	268,926	2,689,258	可轉換公司債進行轉換	無	106/04/18經授商字第10601047760號
106/06/22	10元	300,000	3,000,000	268,945	2,689,452	可轉換公司債進行轉換	無	106/07/20經授商字第10601095910號
106/09/12	10元	300,000	3,000,000	297,515	2,975,152	盈餘轉增資 可轉換公司	無	106/09/30經授商字第10601137200號
106/12/15	10元	360,000	3,600,000	300,130	3,001,300	可轉換公司債進行轉換	無	107/01/04經授商字第10601177120號

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
107/03/23	10元	360,000	3,600,000	300,389	3,003,892	可轉換公司債進行轉換	無	107/04/10經授商字第10701038660號
107/05/07	10元	360,000	3,600,000	300,404	3,004,040	可轉換公司債進行轉換	無	107/05/29經授商字第10701056490號
107/09/26	10元	360,000	3,600,000	300,971	3,009,712	可轉換公司債進行轉換	無	107/11/20經授商字第10701142600號
107/12/24	10元	360,000	3,600,000	301,809	3,018,085	可轉換公司債進行轉換	無	108/01/22經授商字第10801003290號
108/03/19	10元	360,000	3,600,000	302,077	3,020,768	可轉換公司債進行轉換	無	108/04/10經授商字第10801039010號
108/07/02	10元	360,000	3,600,000	302,117	3,021,175	可轉換公司債進行轉換	無	108/08/01經授商字第10801098970號
108/11/08	10元	360,000	3,600,000	303,126	3,031,262	可轉換公司債進行轉換	無	108/12/02經授商字第10801172860號
109/03/23	10元	360,000	3,600,000	305,578	3,055,783	可轉換公司債進行轉換	無	109/04/09經授商字第10901058010號
109/04/28	10元	360,000	3,600,000	307,726	3,077,261	可轉換公司債進行轉換	無	109/05/13經授商字第10901079420號
109/08/07	10元	500,000	5,000,000	309,117	3,091,174	可轉換公司債進行轉換	無	109/08/20經授商字第10901160000號
109/11/06	10元	500,000	5,000,000	323,028	3,230,279	可轉換公司債進行轉換	無	109/12/09經授商字第10901223190號
109/12/11	10元	500,000	5,000,000	366,211	3,662,114	可轉換公司債進行轉換	無	110/01/04經授商字第10901248020號

註1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註2：增資部分應加註生效（核准）日期與文號。

註3：以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

股份 種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
普通股	366,211,358	133,788,642	500,000,000	上市公司股票

註：請註明該股票是否屬上市或上櫃公司股票（如為限制上市或上櫃買賣者，應予加註）。

若經核准以總括申報制度募集發行有價證券者，另應揭露核准金額、預定發行及已發行有價證券之相關資訊：無此情形。

二、股東結構

113年4月21日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	1	9	66	11,459	72	11,607
持有股數	71	602,604	177,079,592	164,420,781	24,108,310	366,211,358
持股比例	0.00%	0.17%	48.35%	44.90%	6.58%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

三、股權分散情形

(一) 普通股

113 年 4 月 21 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	5,966	1,035,910	0.28%
1,000 至 5,000	4,078	8,167,135	2.23%
5,001 至 10,000	636	5,084,394	1.39%
10,001 至 15,000	199	2,525,138	0.69%
15,001 至 20,000	137	2,501,675	0.68%
20,001 至 30,000	140	3,581,285	0.98%
30,001 至 40,000	81	2,885,418	0.79%
40,001 至 50,000	46	2,109,316	0.58%
50,001 至 100,000	111	8,125,186	2.22%
100,001 至 200,000	74	10,495,891	2.87%
200,001 至 400,000	39	10,525,811	2.87%
400,001 至 600,000	11	5,421,131	1.48%
600,001 至 800,000	13	9,440,705	2.58%
800,001 至 1,000,000	11	9,820,933	2.68%
1,000,001 以上	65	284,491,430	77.68%
合計	11,607	366,211,358	100.00%

(二) 特別股：本公司未發行特別股。

四、主要股東名單

113 年 4 月 21 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
百翔投資股份有限公司		35,029,609	9.57%
名盛投資股份有限公司		33,693,881	9.20%
吳寶田		21,153,888	5.78%
寶德豐資產管理股份有限公司		16,282,000	4.45%
滿貫投資股份有限公司		13,394,078	3.66%
吳寶順		7,772,897	2.12%
吳泓瑩		7,305,327	1.99%
永謙誠廣告股份有限公司		6,717,734	1.83%
麗寶建設股份有限公司		6,046,386	1.65%
中福營造股份有限公司		5,820,571	1.59%

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項目 \ 年度		111 年	112 年	當年度截至 113 年 4 月 21 日 (註 8)
每股市價 (註 1)	最高	38.45	40.15	45.75
	最低	20.95	31.00	36.10
	平均	25.74	34.16	38.87
每股淨值 (註 2)	分配前	16.51	19.64	21.07
	分配後	14.91	(註 9)	不適用
每股盈餘	加權平均股數		366,211,358	366,211,358
	每股盈餘 (註 3)	分配前	1.76	4.71
		分配後	不適用	(註 9)
每股股利	現金股利		1.6	(註 9)
	無償配股	盈餘配股	0	(註 9)
		資本公積配股	0	(註 9)
	累積未付股利 (註 4)		0	(註 9)
投資報酬分析	本益比 (註 5)		14.63	7.25
	本利比 (註 6)		16.09	(註 9)
	現金股利殖利率 (註 7)		0.06	(註 9)

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：本公司 112 年度之盈餘分配案尚待本次股東會決議通過。

六、公司股利政策及執行狀況

（一）公司股利政策

1. 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百分之十。

2. 現金股利不少於當年度盈餘可分配數之 40%。

(二) 本次股東會擬議股利分配情形

本公司 112 年度稅後純益為新台幣(以下同) 172,340,032 元，提撥 10%法定盈餘公積，加計以前年度未分配盈餘數後，期末可供分配盈餘為 1,648,081,311 元，擬分配股東現金股利 3.5 元。

現金股利發放至元為止，元以下無條件捨去，發放後不足一元之畸零款合計數，由個別股東股息金額之小數點數字由大至小及股東戶號由前至後順序調整，至符合現金股利分配總額為止。

1. 本公司截至 112 年度可供分配盈餘 1,648,081,311 元，本年度擬議配發股東現金紅利 1,281,739,753 元約占可供分配盈餘 77.77%。

2. 本次配發之股東紅利為 100%現金股利。

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本次股東會無擬議分配之無償配股，故不適用。

八、員工、董事及監察人酬勞

(一) 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍

本公司章程載明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。

前項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。前項董事酬勞發放僅得以現金方式為之。

(二) 本期估列員工、董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本期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。

(三) 董事會通過分派酬勞情形

1. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本次分派之員工及董事酬勞金額與年度財務報表估列數間並無差異情形產生。

單位：元

	員工現金紅利	董事酬勞
董事會決議分配金額	19,542,552	13,679,786
估 列 金 額	19,542,552	13,679,786
差 異	0	0

2. 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無此情事。

(四) 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

單位：元

	員工現金紅利	董事、監察人酬勞
原董事會決議分配金額	7,334,590	7,334,590
實 際 分 配 金 額	7,334,590	7,334,590
差 異	0	0

九、公司買回本公司股份情形：無此情事。

十、公司債辦理情形：無此情事。

十一、特別股辦理情形：無此情事。

十二、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

十三、員工認股權憑證辦理情形：無此情事。

十四、限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

十五、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

十六、資金運用計畫執行情形

(一) 計畫內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者：無。

(二) 執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 業務之主要內容

本公司所營業務之主要內容為委託營造廠商興建集合住宅大樓及商業大樓出租、出售業務。

2. 營業比重

(1)建設業 99.78%

(2)其他 0.22%

(二) 產業概況

1. 產業之現況與發展

台灣人均 GDP 達 3 萬多美金，是亞洲最富有的經濟體之一，與南韓、日本、新加坡、紐澳以及香港並列。過去 10 年 GDP 平均成長 3.2%，為高收入國家中成長最快的國家之一。

1960 年代，台灣經歷經濟與產業改革以及快速社會發展，在美國國際開發署的援助下建設龐大工業基礎設施、通訊及教育系統，稱為十大建設與經濟奇蹟，並進入發達經濟體行列。

出口導向工業化成長模式下，隨著經濟成長與薪資提高，台灣也逐漸的將勞工密集度較高的產能移往中國大陸。隨著中國大陸的經濟迅速成長，在這樣的背景下，台灣的 ICT 產業、農林漁、甚至其他民生消費品，輸往中國的出口也在這期間迅速增加。儘管中國和台灣在這期間政治矛盾仍然存在，甚至加劇。

隨著中國的基礎建設日趨成熟，中國政府和企業開始逐漸加強本土製造許多中間產品（台灣的主要出口品）的能力，並加大進口替代發展的投資。迫使台灣出口中國的商品轉向以高技術含量產品為主，其他產業則被迫需要探尋新市場以挖掘成長動能。

即使是台灣的領先產業，面對中國本土龐大的勞動力市場、資本投入和不斷增強的創新能力，也使台灣面臨壓力。同時，在中美競爭的背景下，台灣失去了出口許多先進產品到中國的機會，而國內較小的消費市場（因為收入成長緩慢和低私人消費占比）也難以填補這一缺口。因此，隨著全球經濟在 2022-24 年逐漸陷入低成長甚至衰退，台灣將難以發揮其潛在的成長潛力。

雖然通過產業整合和本土創新能力的發展，可能有助於推動另一波的出口活力，但是中國在外交政策上的壓迫，以及對台灣貿易國的影響力，也使台灣難以參與許多區域貿易協定，例如 CPTPP。台灣在未來的發展中，勞工生產力、中美外交、產業創新、以及區域經濟整合將是最重要的發展動力。

2. 國際經濟

根據 EIU、IMF、OECD 等各機構觀測，全球經濟已由 COVID-19 疫情、俄烏戰爭，以及 2022 年的能源危機中持續復甦，但中期成長前景趨於平緩。抑制經濟更強勁

增長的因素包含疫情的持續影響、俄烏戰爭、以色列與哈馬斯戰爭、利率上升、極端天氣事件和財政支持縮減等。觀察各主要經濟體，美國聯儲局在 2023 年 11 月議息會議決定維持聯邦基金利率在 5.25~5.50% 區間，通膨率逐漸降溫，勞動市場持續活絡，第 3 季 GDP 年成長 4.9%；中國大陸因政府支持措施發揮作用，經濟成長優於市場預期，第 3 季 GDP 年成長 4.9%；日本因設備投資不振、個人消費低迷，第 3 季 GDP 年成長負 2.1%；歐元區經濟在歐洲央行升息舉措後出現萎縮，但能源成本的下降推動部分通膨回落，第 3 季 GDP 年成長 0.1%。

3. 商用不動產

從近 6 年的商用不動產交易統計，年年突破千億元關卡，顯示市場的確熱絡。五大類型商用不動產會因產品屬性、商圈差異及產業輪動的不同，交易也會分布在不同區域，2023 年工業類與商業類二大分類交易的消長有不小的變化。

調查顯示，2023 年商辦交易 90% 集中在台北市。儘管景氣並不理想，但企業因應未來的規劃擴充或搬遷，加上為數不少的投資置產型交易，使得台北市商辦交易熱絡，價格也持續上揚，也是目前市場最缺貨源的地方。

廠辦交易，則也是集中在北部，分布在北北桃竹，而最大交易區域則是新北市及新竹縣市。

合計商辦及廠辦，已經連續四年交易逐年增加，從 2020 年的 216.43 億，到 2023 年的 767.55 億元。

至於工業土地／廠房交易，則遍布全台，全年成交 403.64 億元，年減 43.9%，其中桃園擁有鄰近雙北地利之便、且價格適中，仍坐穩工業王。

4. 土地市場

高力國際發布最新「2023 年第四季商用不動產及土地投資市場調查」，市場依舊呈現兩樣情。企業自用剛性需求支撐商用不動產買氣，拉抬今年總交易額至 1,370 億元，年增幅約 3%。不過土地市場的買氣則因各項管制措施未解禁，交易額持續萎縮，全年僅 1,284 億元，為 2018 年以來、近 6 年最低。

土地方面，即便第四季在高雄市與台中市標售土地之下，將單季土地交易量推升至 428 億元，全年交易量約 1,284 億元，年減幅超過 2 成，若進一步對比 2021 年土地交易金額最高時的 2,974 億元，則是直接腰斬、年減幅超過 53%。

2023 年土地交易最熱絡區域為桃園市，交易額為 350 億元，其中有半數來自於政府標售土地而得，觀察主要都會區土地交易概況可以發現，桃園市是近幾年以來土地需求最穩定的區域，產業聚落的成熟成為廠商擴廠首選，而重大建設的加持也吸引建商出手。

對於 2024 年台灣不動產，有望延續 2023 年的溫漲，2024 年沒有悲觀的理由，尤其目前全球升息已告一段落、企業自用買盤需求仍穩健的情況下，持續看好商用不動產的整體發展。

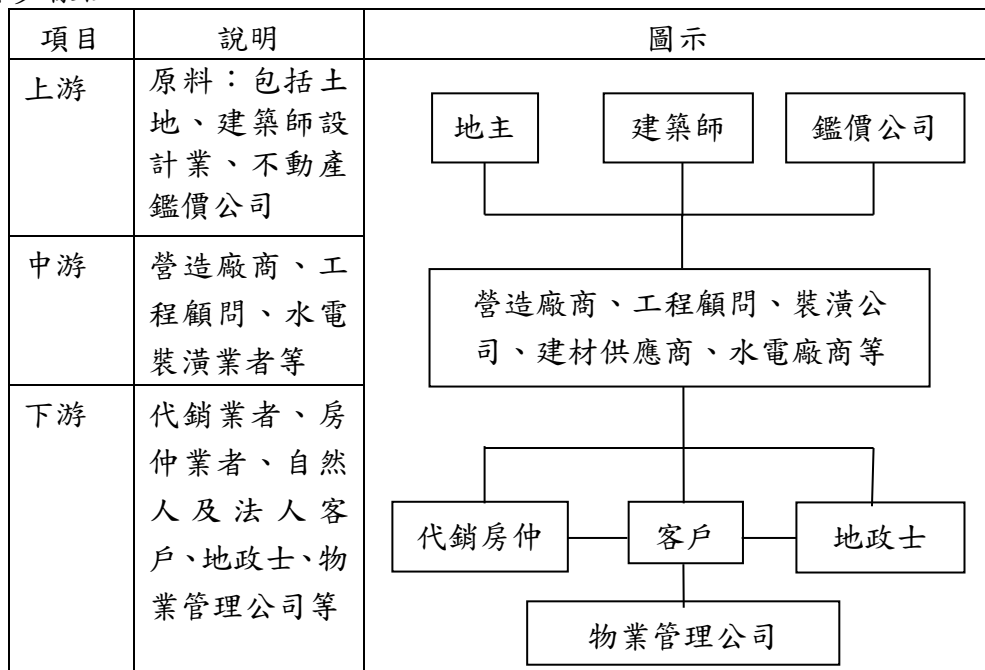
5. 產業上、中、下游之關聯性

上游方面：房地產市場上游主要原料為土地，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式處分，市場上亦有透過都

市更新程序重新開發老舊社區土地。土地取得後，需協同建築師、結構技師等進行規劃設計。

中游方面：主要委託營造業者依建築規劃設計興建房屋，過程中與建築師與結構技師緊密配合，並與專業水電、室內裝修業者規劃出符合市場需求的產品。除主體建築外，產品設計尚需考量景觀、燈光與公共空間或室內裝修等規劃，與相關業者配合執行。

下游方面：房地產市場主要透過代銷及房仲業者，將興建之房屋出售予客戶端，傳統上代銷業者主要扮演行銷企劃的角色，而房仲業者則以成屋為主，但近年台灣仲介業因具有通路優勢，亦積極跨入代銷領域使得個案銷售配合廠商之選擇更具多樣性。



6. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

現今的房市仍以剛性需求買盤為主，房市應不致失速翻車。雖然全球新冠疫情仍可能帶來經濟不確定性，不過全球仍處在持續量化寬鬆潮中，在資金去化過程中，具備高保值、穩投報評價的不動產市場仍有一定吸引力。

（三）技術及研發概況

1. 結構方面

混凝土結構在工程中占有很大比重，在結構安全、可靠度和耐久性方面至關重要。因此本公司要求混凝土的配合比應根據設計的混凝土強度等級、耐久性、坍落度的要求，確實依內政部混凝土結構設計規範施作，在混凝土澆灌過程中及在完畢後對表面覆蓋養護均有嚴格標準。

不論在主結構如樑柱及次結構，本公司以系統化、標準化方式確實施工，綁紮更加確實堅固、鋼筋間距整齊一致、保護層厚度足夠，確保結構體達到防裂、防水且抗剪力更佳，總體提升房屋的結構安全與抗震力，使建築更加安全穩固。

2. 建材設計方面

研發新的工法，重視施工細節及方便日後維修，如：輕隔間、明管施工、後裝式室內門、浴室止水墩、結構安全系統工法等，與市場區隔，提高產品附加價值。亦採用如奈米科技等新成份之環保建材，並善用政府推行節能減碳之建材，例如：二段式省水馬桶、雨水回收系統、太陽能板等，並順應新科技，歸納整合電信通訊系統，使住宅更具人性化。因應不同地區、氣候環境的需求，本公司率先於住宅採用複層玻璃提供更舒適的居家環境。

3. 售服及人才培育

長期培訓人才，著重在職訓練，持續辦理教育訓練以提升人員競爭力，落實知識管理，建構經營知識庫，不斷提昇學習空間，提高人員績效。

(四) 長、短期業務發展計畫

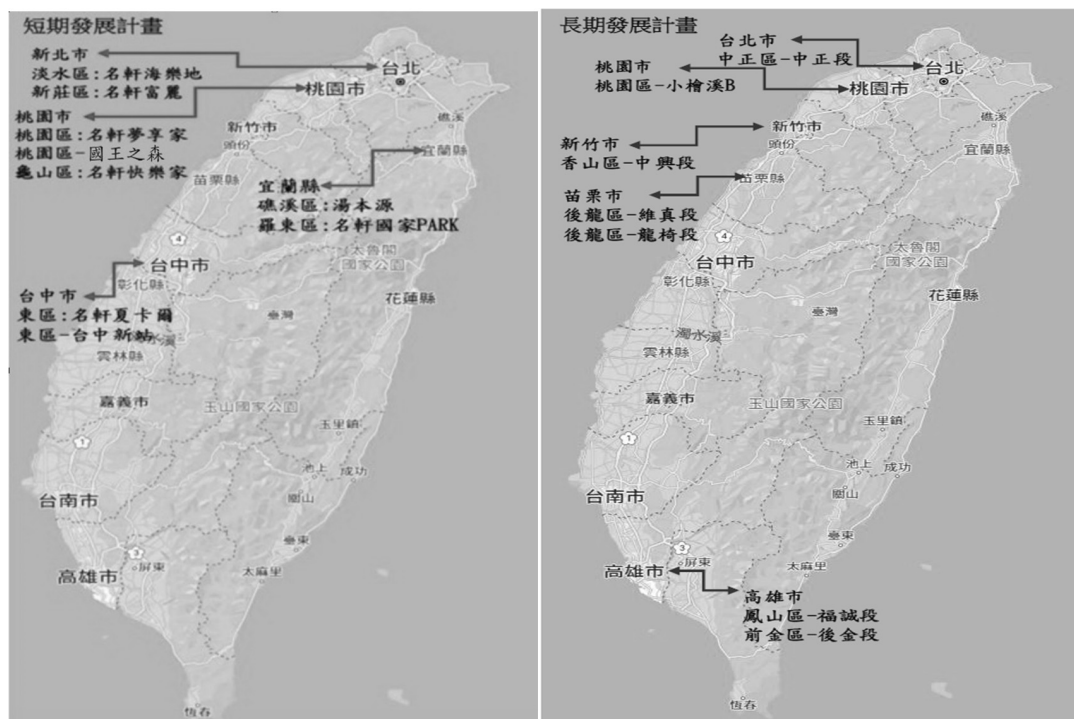
1. 短期業務發展計畫

本公司短期業務發展以穩健經營為原則，考量自有資本規模、個案投資報酬率、資金週轉效率等，以投資興建符合市場需求的中型個案為主，發揮最佳經營效益並累積成長動能。112 年度本公司成屋個案包含新北市新莊區名軒富麗，桃園市桃園區名軒夢享家，宜蘭礁溪湯本源，宜蘭羅東名軒國家 PARK 與台中新站等案。除加強餘屋銷售外，本公司新北市淡水區「名軒海樂地」(土地約 7,625 坪)規劃 1912 戶，緊鄰淡海輕軌 V11 站，隨著淡江大橋及淡北道路開發，交通及建設利多，加速周邊土地開發達到最適使用效益。台中東區「台中新站」(土地約 750 坪)規劃 206 戶，該區鄰近台中車站及台糖湖濱生態園區，隨著台鐵高架捷運化串連台鐵、高鐵、捷運三鐵優勢，成為中台灣最大交通轉運樞紐，桃園市「國王之森」(土地約 530 坪)規劃 80 戶，該區位於桃園市中心，為生活機能最完善之重劃區。

2. 長期業務發展計畫

本公司長期業務發展將配合政府重大建設及重劃區的開發，使本公司長期成長腳步與國家經濟發展同步俱進。桃園市小檜溪 B 土地約 575 坪、新竹中興段(土地約 8,512 坪)、苗栗後龍 2 筆土地(約 2,570 坪及 966 坪)；高雄鳳山區及台北市中正區中正段及南海段等土地地上權個案及高雄前金區橘線 04 聯開案，本公司將秉持精良品質與熱忱服務的理念完成個案銷售創造業績成長。

長期業務發展計劃也包含本公司營建進化與研發創新的能力，以優良施工品質以提高產品附加價值，為都市留下永恆紀錄。落實知識管理，建構經營知識庫，強化公司治理，善盡社會責任，永續經營為股東創造價值極大化。



二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要產品銷售地區：

公司近年來房屋之推案銷售分佈於新北市、桃園市、宜蘭縣、台中市東區等區域，其土地開發以選擇交通便捷、生活機能完整及未來具發展潛力地段為主。

單位：新台幣仟元

主要商品	銷售區域	111 年度	112 年度	近二年度 營收合計	占比(%)
		營業收入	營業收入		
新北市住宅案	新莊區	431,114	61,854	492,968	6.81
宜蘭縣住宅案	礁溪鄉	52,815	19,723	72,538	1.00
桃園市住宅案	桃園區	47,895	9,399	57,294	0.79
桃園市住宅案	龜山區	11,095	-	11,095	0.15
台中市住宅案	東區	1,398,884	1,123,950	2,522,834	34.85
宜蘭縣住宅案	羅東鎮	51,020	-	51,020	0.71
新北市住宅案	淡水區	-	4,009,132	4,009,132	55.39
其他租賃		10,529	11,397	21,926	0.30
(銷貨退回/折讓)		-	-	-	-
總 計		2,003,352	5,235,455	7,238,807	100.00

2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性：

(1) 市場佔有率

112年度上市建材營造類別公司營業收入排名前三十名及市場占有率

資料來源：公開資訊觀測站

建設業 排名	公司名稱	營業收入	市場占有率
		單位：新台幣仟元	與建材營造類總收入 比四捨五入
1	2542 興富發	44,067,193	11.07%
2	1808 潤隆	30,683,941	7.71%
3	3703 欣陸	30,606,844	7.69%
4	2597 潤弘	22,502,526	5.65%
5	5522 遠雄	21,843,378	5.49%
6	2504 國產	21,041,131	5.29%
7	2520 冠德	19,442,501	4.89%
8	2515 中工	18,959,339	4.76%
9	2548 華固	15,804,993	3.97%
10	2501 國建	15,480,974	3.89%
11	6177 達麗	15,425,734	3.88%
12	2535 達欣工	14,506,524	3.65%
13	2546 根基	14,292,411	3.59%
14	2923 鼎固-KY	11,732,608	2.95%
15	2543 皇昌	11,275,084	2.83%
16	5534 長虹	9,798,136	2.46%
17	2516 新建	8,629,594	2.17%
18	2511 太子	8,485,229	2.13%
19	2540 愛山林	8,102,882	2.04%
20	2547 日勝生	7,481,324	1.88%
21	2539 櫻花建	7,062,994	1.77%
22	5521 工信	5,346,121	1.34%
23	1442 名軒	5,235,455	1.32%
24	5525 順天	5,021,223	1.26%
25	2545 皇翔	4,746,091	1.19%
26	5519 隆大	4,365,571	1.10%
27	3266 昇陽	4,242,350	1.07%
28	5515 建國	4,186,359	1.05%
29	5546 永固-KY	3,812,583	0.96%
30	5531 鄉林	3,778,781	0.95%

(2) 供給狀況

自 2022 年全球主要經濟體面臨高通膨調整，歐美各國央行紛紛調高利率。台灣央行也為壓抑抑制國內物價飆升，自 2022 年至 2023 年 4 月間，央行共 5 度升息 3 碼（0.75 個百分點），也推升房貸利率從 1.35% 漲至 2.1%。回顧 2023 年房市表現，出現移轉棟數量縮，但房價創下歷史新高，同時間因為人口老化等因素影響，繼承移轉棟數也寫下歷史新高；受惠房市景氣維持相對穩定，不過受到政策影響，建商核發建照數量可能出現衰退，建物買賣移轉棟數則是約為 30 萬棟，反而是 4 年新低；至於法拍移轉量則因為住宅房貸的逾放比率偏低，僅剩下 0.06%~0.07%。但前幾年的大量推案潮進入交屋期，今年核發住宅的使照量則有機會挑戰 16 年以來的新高量。

(3) 需求狀況

回顧 2023 年的台灣房地產市場，上半年因通膨升息、打炒房效應發酵，房市交易冷清。儘管國內經濟延續去年衰退基調，人民生活支出沉重，但在新青安貸款激勵下，下半年房市兩樣情，自住首購及長期置產買盤逐漸歸隊，低總價小宅買氣旺盛，房價不減反升。2023 年的重大政策則是平均地權條例上路，私法人購置住宅採許可制，上路後豪宅市場交易量縮，同時限制預售屋換約交易，也導致預售市場自用當道，整個結構出現大幅變化，但投資退場對於市場相對健康，政策方面則包括租金補貼等，但對於房市價量影響最大的則是新青安的優惠房貸，貸款條件比公教人員貸款還優惠，有穩住自用剛性買盤的效果。

(4) 成長性

根據財政部統計，新青安自 8 月 1 日上路以來，撥貸件數與金額逐月走高，8 至 10 月撥貸件數較去年同期增加 1.8 倍，催出 1.2 萬戶首購族，總撥貸金額亦站上 886.5 億元、成長 2.7 倍。

觀察內政部統計可發現，六都 2023 年上半年受《平均地權條例》修法影響，合計買賣移轉僅 10.7 萬棟，較 2022 年同期大減近二成，然而八月新青安實施之後，遞延買氣出籠，買賣移轉棟數連續三個月增加，第三季全國買賣移轉棟數相隔一年，再度呈現年季雙增，六都 11 月買賣移轉達 2.3 萬棟，月增 11.34%、年增 26.1%，創 2023 年最大增幅，也是近兩年半新高。

需注意的是，隨著 3 年利息補貼期間及五年寬限期到期，屆時利率回升且開始本息攤還，民眾還款壓力勢必倍增。

為促使囤房族釋出空屋，進而抑制房價及房租飆漲，財政部力推《房屋稅條例》修正草案，亦即囤房稅 2.0，將非自住房屋改採全國歸戶課徵、非自住稅率最高調升至 4.8%，建商餘屋持有超過 5 年將採最高稅率。

2023 年 12 月 19 日，立法院會三讀通過《房屋稅條例》修正草案，新制自 2024 年 7 月 1 日施行，2025 年 5 月開徵。屆時，建商待售新成屋的持有成本將增加，業界認為是變相鼓勵預售，恐衝擊產業發展。

3. 競爭利基

本公司以穩健的經營、精良的品質、誠信的態度、熱忱的服務四大理念讓建築成為客戶最滿意的收藏。我們的競爭優勢包含：工法建材不斷的創造研發、專業的技術與嚴謹施工、落實專案管理、成立永久售後服務中心，提供永續售後服務等。另外，本公司結合麗寶集團多元事業版圖的資源，為客戶構築幸福好宅，造就全方位的建築典範。

4. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

- ①新青安貸款催出房市買氣，提升首購與自用等剛性需求的購屋意願。
- ②政府持續推動重大建設及重劃區發展，促進經濟發展與投資意願。
- ③全球供應鏈調整造就台灣成為關鍵一環，促使資金回流與房市需求增加。
- ④政府獎勵推動都市更新，有利更新地區再繁榮。
- ⑤「實價登錄」價格透明化，購屋者更可理性判斷。

(2) 不利因素

- ①土地資源減少：不易取得優質地點之土地，且大幅調高土地公告現值增加開發商售屋時的稅額。
- ②建築成本逐年提高：市場供需問題，工資易漲難跌，部份材料如鋼筋、衛浴設備、廚具、地磚、石材等建材價格每年調升，導致房地成本的控制持續攀升。
- ③房地合一稅實施，房屋市場客層多數為首購族及換屋族群，投資需求銳減。
- ④人口結構高齡化與少子化的影響。
- ⑤政府推行平均地權條例嚴禁市場炒作及利率升息等因素影響購屋意願。
- ⑥《房屋稅條例》亦即國房稅 2.0，將非自住房屋改採全國歸戶課徵、非自住稅率最高調升至 4.8%。

(3) 因應對策

- ①土地開發：對個案土地開發前審慎評估，將可立於不敗之地；土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式處分。
- ②營建成本控制：委託營造廠商興建工程需合乎品質要求及成本控制，以提升產品競爭力，在外在環境的不利因素下仍可達到銷售目標，獲取相對利潤。
- ③強化品牌與客戶關係：本公司將強調產品的差異化及建立公司品牌口碑，並以自用及置產型客戶為目標客戶。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

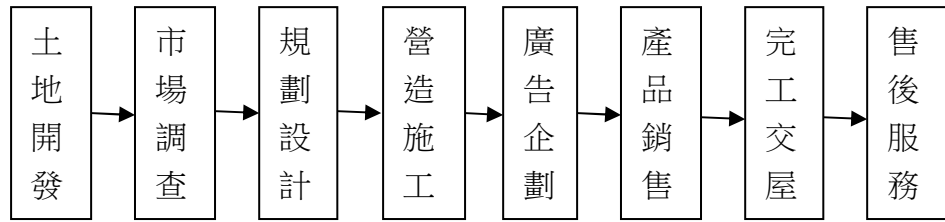
建設類：住宅、套房、店鋪、辦公室及停車位等，適合各種購屋需求型態。

- (1) 區隔市場的產品設計針對未來主流產品。
- (2) 增加具休閒性、多功能、安全性之高級住宅。
- (3) 產品規劃、交通便利將是未來居住空間品質與生活機能的主要訴求。
- (4) 重視品質、售後服務、產權信託等以保障消費者權益及提升產品之附加價值。

2. 產製過程

經由開發人員取得土地後進行規劃、請領建照作業並委託營造廠商興建國民住

宅及商業大樓出租、出售。



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地供應狀況

本公司設有土地開發規劃部門積極主動尋找土地，並由媒體、標售公告、仲人、地主等來源處尋找合適之土地資訊。

2. 營造工程材料供應狀況

本公司營建工程係委託專業營造廠採「包工包料」方式為原則承攬興建，以確實掌控建材與廠商，有效控制工期、施工品質及建材成本。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新臺幣仟元；%

項 目	111 年				112 年				113 年度截至前一季止(註 2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	中福營造(股)公司	1,321,344	56.69	實質關係人	中福營造(股)公司	2,981,962	79.49	實質關係人	財政部國稅局北區分署	622,486	75.85	
2	安生營造(股)公司	642,388	27.56	實質關係人	其他	769,183	20.51		其他	198,227	24.15	
3	其他	366,904	15.75									
4												
5												
	進貨淨額	2,330,636	100.00		進貨淨額	3,751,145	100.00		進貨淨額	820,713	100.00	
增減變動原因：兩年度進貨廠商之進貨金額因工地完工與新工地開工而有增減異動。												

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

本公司 111 及 112 年度單一客戶銷售額未有達營業收入百分之十以上者。

(五) 最近二年度生產量值

單位：坪；新台幣仟元

生產量值 主要商品	年度	111 年度			112 年度		
		產能	產量(坪)	產值	產能	產量(坪)	產值
建設類		-	8,408.86	1,495,172	-	85,084.72	11,342,374

註 1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

註 2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：坪；新台幣仟元

銷售量值 主要商品	年度	111 年度				112 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
建設類		7,185.46	1,992,823	-	-	20,807.06	5,224,058	-	-
其他		-	10,529	-	-	-	11,397	-	-
合計		7,185.46	2,003,352	-	-	20,807.06	5,235,455	-	-

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 4 月 21 日 (註)
員工人數	職員	42	39	38
	合計	42	39	38
平均年歲		46.37	46.89	47.62
平均服務年資		8.45	7.84	8.01
學歷分布比率	博士	-	-	-
	碩士	9.52%	10.26%	10.52%
	大專	76.19%	74.36%	76.32%
	高中	14.29%	15.38%	13.16%
	高中以下	-	-	-

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失（包括賠償）及處分之總額本公司主要係經營房屋之興建與銷售，興建之個案委由專業營造廠負責以包工包

料方式承攬，承建過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包廠商負責，本公司負監督之義務，故本公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受損失及處分之情事。

(二) 未來因應對策及可能之支出

本公司要求承包廠商嚴格執行工地安全與衛生等事項，在防範污染上本公司措施如下：

1. 設置高壓沖洗機，工程車輛進出清洗完成方可離开工地，避免塵土造成路面污染。
2. 視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動之影響。
3. 建築物四週搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。
4. 設置密閉式垃圾導管免於垃圾傳送過程散落。
5. 廢棄物定點置放，於工程施工期間廢棄物不得燃燒，僱工定期運棄。
6. 定期僱工清理基地排水溝，以保持順暢維護四週環境衛生。

五、勞資關係

(一) 本公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1. 為暢通本公司勞資雙方之溝通、保障本公司員工權益，追求勞資雙方共利共榮之目標，本公司已依相關法令規定選舉勞方代表並定期召開勞資會議，以討論與本公司員工權益相關之事項。

2. 員工福利措施

本公司甄選進用之人員係按各職等所具資格之初任條件聘任，並依員工薪級表所定標準支給薪資，各層級人員薪資不因性別而有所差異，建立同工同酬的工作環境，真正落實性別職場平等理念。提供男女平等的產假與陪產假以及其他休假權利，對於同仁遇有育嬰、重大傷病、重大變故等情況，需要一段較長的時間休假時，也能申請留職停薪，期間屆滿後再申請復職，以兼顧個人與家庭照顧的需要，使公司更易招募與留住優秀的員工。本公司為謀員工福利，除依勞基法及相關法令辦理外，並設置職工福利委員會，並辦理下列各項員工福利措施

- (1) 員工保險方面除法定勞健保外，另為員工投保團體保險(意外險、住院醫療險、癌症險)。
- (2) 固定員工健康檢查，檢查異常對象追蹤複檢與提醒。
- (3) 三節(勞動節、端午節、中秋節)慰勞金。
- (4) 員工結婚、生日、生育、死亡補助。
- (5) 員工傷病住院慰問及傷害補助。
- (6) 員工子女教育獎助金補助。
- (7) 員工每年定期國外旅遊及不定期舉辦國內旅遊活動。

3. 進修與訓練

「人才是企業成長的基石」，公司一向秉持「專業精耕、職涯發展、終身學習」等教育訓練理念，致力於激發員工潛能，深化人才資本，塑造良好的經營風格及

企業文化，以持續精進員工與公司的競爭優勢，共創卓越與勞資雙贏。

為提昇員工之專業知識及培養終身學習之理念，每年依據各部門工作任務、目標及人才培育計畫，不定期舉辦內部訓練，如其與業務有關且需要之課程，費用則由公司補助讓員工外送進修，並建立制度獎勵積極參與進修、訓練之員工。

(1) 112 年度董監主管及員工進修及訓練情形

訓練項目	班次數	總人數	總時數
專業職能訓練	46	26	273
部門自辦訓練	19	16	95
合計	65	42	368

(2) 本公司與財務資訊透明人員，取得主管機關指明之相關證照情形

證照(書)名稱	財務人員	營建人員
不動產經紀人證照		1
記帳士證照	3	
企業內部控制基本能力測驗證書	1	
營造業工地主任執業證		2
建築師證書		1

4. 退休制度與其實施情形

本公司退休金制度依相關法令規定辦理。

(1) 配合法令規定於民國 94 年 6 月 30 日，依「勞工退休金辦法」結清勞工工作年資，凡員工工作年資每滿一年給予二個基數，超過十五年之工作年資，每滿一年給予一個基數，最高總數以四十五個基數發放退休金。

(2) 於 94 年 7 月 1 日起 本公司全面施行「勞工退休金條例」，其退休金依規定之工資分級表，按月提繳員工每月工資 6% 退休金，提撥至勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

(3) 勞工有下列情形之一者，得自請退休：

① 任職十五年以上年滿五十五歲者。

② 任職二十五年以上者。

③ 任職十年以上年滿六十歲者。

5. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司提供暢通溝通管道，傾聽、瞭解員工之意見，以求達到勞資雙方之共識，截至目前為止，勞資關係極為和諧。另本公司依法成立職工福利委員會，保障並執行各項員工福利措施及維護員工之權益，且依相關法令訂定『工作規則』明確規定勞資雙方之權利義務，健全經營管理制度，促使勞雇雙方同心協力。

6. 員工行為倫理

本公司訂有員工守則，作為員工遵循之依據，員工守則如下：

員工十不	員工十知
1. 不准送禮給上司。	1. 點石成金，全員創新。
2. 不得洩漏業務上秘密。	2. 戰鬥，創造自己的價值。
3. 不得在上班時間喝酒。	3. 真誠與尊重讓溝通無障礙。
4. 不得圖利他人損害公司。	4. 進修是階梯，更上一層樓。
5. 不得貪污，違者嚴罰解職。	5. 『變』是公司唯一不變的法則。
6. 不得請人關說升遷與調動。	6. 私心擺一邊，誠實、廉潔擺中間。
7. 不得上班時間中炒作股票。	7. 名軒新文化—專業、創新、效率。
8. 不得對任何業務往來單位收禮。	8. 名軒人—正直、奉獻、樂在工作。
9. 不得在上班時間上網玩線上遊戲。	9. 今天不努力工作，明天就努力找工作。
10. 不得在辦公室內看色情網站，違者單位主管連帶處分。	10. 名軒競爭策略—最低價格、最好品質、最快服務、最大特色。

7. 工作環境與員工人身安全的保護措施

(1) 員工保險制度

勞工保險	比照勞工保險條例辦理，分生育、傷病、殘廢、老年及死亡給付。
全民健保	比照全民健保條例辦理，當保險人及眷屬遭遇疾病、傷害、生育事故時，能獲得醫療服務。
員工團體保險	保障內容包含意外傷害險、意外醫療險、住院醫療險、癌症醫療險及職業災害險。

(2) 建構安全的職場工作環境，打造健康、友善職場

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

(3) 本公司營造個案皆委由專業營造廠承包作業，工地安全設施亦由承包之營造廠負責，本公司負監督之義務，唯為了建案安全工作環境，公司亦嚴格要求營造廠從嚴規範：

- ①車輛人員進出管制、現場作業員工出入皆須配戴安全裝備，如：安全帽、安全鞋、腰帶等個人防護器具、豎立清楚警戒標識等安全措施及其他切合工作需求之適當防護，以確保員工工作之安全性。
- ②本公司在推動勞工安全衛生工作方面，要求完全符合勞工安全衛生法令之規定，公司內部不定期舉辦相關教育訓練、鼓勵員工參與其他機關舉辦之工安或勞安課程，並在各工作場所，以明顯告示牌，告知員工在工作場所如何正確操作各項器材，及對空間環境應有預知危險之警覺性。
- ③本公司為保護員工工作安全，降低工安意外，除加強設備維護，確保操作安全外，亦要求承包廠商投入設備週邊之改善如加裝安全護網、樓梯、欄杆之改善及確實要求承包廠商依工作安全手冊執行工作。

- (4) 持續塑造健康職場環境、如無毒裝潢、定期消毒等。
 - (5) 本公司為保障員工之工作權益，提供免於被性騷擾之工作環境，公開揭示工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法，以消除性別歧視及維護兩性工作機會平等。
- (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施
- 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，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。

六、資通安全管理

(一) 資通安全風險管理架構與政策

1. 資通安全風險管理架構與政策

本公司資訊安全之權責單位為資訊課，負責訂定公司資訊安全政策、資訊安全管理及資訊安全推動與落實，已訂定「資訊安全管理辦法」，並且定期向董事會報告資安管理成效、資安相關議題及方向。

稽核單位依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」規定，將「資訊管理作業循環」納入年度稽核計劃，並依所排定期程進行查核作業，若有發現缺失、風險，即請受查單位及協同作業單位進行檢討，提出具體改善計劃及時程，定期追蹤改善進度，以落實公司資訊安全政策。

2. 資通安全管理

本公司資訊安全運作可分為內部防禦及對外防禦。

- (1) 內部防禦：公司內部主機及電腦皆有安裝防毒軟體及資安系統管控機敏資料不外洩，也設有網域帳密做完整權限控管(密碼更換頻率及複雜度依內控要求)，並對資料及主機進行每日備份作業。
- (2) 對外防禦：對外有防火牆基礎防護並搭配中華電信資安艦隊，進階防禦外部網路攻擊，同時阻隔及過濾垃圾郵件及風險郵件的進入。具體管理方案如下：
 - ① 公司設有 FortiNet 防火牆設備，防護外部網路的入侵攻擊。
 - ② 公司內部個人電腦都有安裝卡巴斯基防毒軟體，並每日更新病毒碼，每年續約軟體授權，可防護內部電腦觸發的病毒。
 - ③ 公司的對外 Email 系統有搭配採用中華電信的垃圾郵件及病毒過濾服務，有效攔截病毒信件。
 - ④ 公司上網的數據線路含中華電信資安艦隊防護方案，可阻擋可疑的攻擊 IP，定期每週出據防護週報顯示被攻擊及防護的狀況。
 - ⑤ 公司官網採用 https 的加密架構，可防止網頁遭到駭客竄改成為木馬病毒的跳板。

- 3. 本公司對於營業資訊秘密保護方面為確保同仁辛苦結晶、公司競爭力及避免公司重要資訊外洩，除訂定相關政策外並定期及不定期進行資安宣導及教育訓練，

提醒同仁小心防範，使同仁於日常作息養成對文件保護之習慣，並對相關文件取得、處理、及傳遞利用更加嚴謹。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司 112 年度及截至年報刊印日止無發生因資通安全事件所受損失及影響。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	中福營造(股)公司	100.11.01~保固期滿之日	新莊區合鳳段集合住宅大樓新建工程(結構類)(名軒 40%)	無
工程合約	中福營造(股)公司	101.11.22~保固期滿之日	新莊區合鳳段集合住宅大樓新建工程(裝修類)(名軒 40%)	無
工程合約	笙泰營造(股)公司	101.07.13~保固期滿之日	礁溪公園段 0127-0000 地號等四筆集合住宅新建工程(結構類)	無
工程合約	笙泰營造(股)公司	101.07.14~保固期滿之日	礁溪公園段 0127-0000 地號等四筆集合住宅新建工程(裝修類)	無
工程合約	安生營造(股)公司	103.10.30~保固期滿之日	新莊副都心集合住宅新建工程	無
工程合約	中福營造(股)公司	104.09.15~保固期滿之日	新北市淡水區淡海段 2 地號商業住宅大樓新建工程(結構類)	無
工程合約	中福營造(股)公司	108.12.31~保固期滿之日	新北市淡水區淡海段 2 地號集合住宅新建工程(上部結構)	無
工程合約	中福營造(股)公司	108.12.31~保固期滿之日	新北市淡水區淡海段 2 地號集合住宅新建工程(水電消防)	無
工程合約	中福營造(股)公司	109.12.15~保固期滿之日	新北市淡水區淡海段 2 地號集合住宅新建工程(裝修工程)	無
工程合約	中福營造(股)公司	111.06.24~保固期滿之日	新北市淡水區淡海段 2 地號集合住宅新建工程(公設 1)	無
工程合約	中福營造(股)公司	112.02.14~保固期滿之日	新北市淡水區淡海段 2 地號集合住宅新建工程(公設 2)	無
工程合約	安生營造(股)公司	105.01.11~保固期滿之日	宜蘭縣羅東鎮公正段 1533-2 地號集合住宅新建工程	無
工程合約	安生營造(股)公司	105.12.07~保固期滿之日	桃園市桃園區會稽段 43 地號集合住宅新建工程	無
工程合約	安生營造(股)公司	105.12.07~保固期滿之日	台中振興 A 案集合住宅新建工程	無
工程合約	安生營造(股)公司	107.04.20~保固期滿之日	台中練武段 1055 地號集合住宅新建工程(結構)	無
工程合約	安生營造(股)公司	110.03.26~保固期滿之日	台中練武段 1055 地號集合住宅新建工程(裝修)	無
工程合約	堡石營造(股)公司	109.12.14~保固期滿之日	桃園市三民段 153 等三筆地號集合住宅新建工程(結構工程)	無
工程合約	堡石營造(股)公司	110.11.10~保固期滿之日	桃園市三民段 153 等三筆地號集合住宅新建工程(裝修及機電工程)	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	安生營造(股)公司	110.12.15~保固期滿之日	高雄市鳳山區福誠段集合住宅新建工程(結構)	無
工程合約	安生營造(股)公司	113.03.15~保固期滿之日	高雄市鳳山區福誠段集合住宅新建工程(裝修)	無
工程合約	中福營造(股)公司	111.03.22~保固期滿之日	高雄市大眾捷運系統橘線 04 案連續壁、土方及安全措施等工程契約	無
工程合約	中福營造(股)公司	112.11.08~保固期滿之日	高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資案之工程契約	無
工程合約	嘉圓營造(股)公司	112.02.15~保固期滿之日	臺北市中正區中正段一小段 31 等三筆地號新建工程(結構)	無
工程合約	嘉圓營造(股)公司	112.12.01~保固期滿之日	苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號新建工程(結構)	無
地上權契約	財政部國有財產署北區分署	109.12.23~179.12.22	臺北市中正區中正段一小段 31、31-1、32 地號設定地上權契約書	無
地上權契約	財政部國有財產署南區分署	109.08.21~179.08.20	高雄市鳳山區福誠段 23 地號設定地上權契約書	無
地上權契約	財政部國有財產署北區分署	112.11.13~182.11.12	臺北市中正區南海段一小段 804、806 地號設定地上權契約書	無
地上權契約	財政部國有財產署北區分署	113.03.25~183.03.24	臺北市中正區南海段一小段 295、296、296-1 地號設定地上權契約書	無
地上權契約	財政部國有財產署北區分署	113.03.25~183.03.24	臺北市中正區福和段二小段 267-3、291-4 地號設定地上權契約書	無
土地開發投資契約	高雄市政府	110.08.27~完工之日	高雄市大眾捷運系統橘線 04 站土地開發投資契約書	無
長期借款合同	臺灣銀行五股分行	108.05.15~113.05.15	淡海案土地融資及建築融資	無
長期借款合同	臺灣銀行五股分行	108.09.05~113.09.05	三民段 A 案土地融資及建築融資	無
長期借款合同	臺灣銀行五股分行	108.11.08~113.11.08	三民段 B 案土地融資	無
長期借款合同	兆豐銀行金控總部	101.09.25~114.09.25	新竹中興段土地融資及建築融資	無
長期借款合同	臺灣銀行鳳山分行	109.08.17~114.08.17	高雄福誠段地上權融資及建築融資	無
長期借款合同	兆豐銀行金控總部	110.02.01~116.04.01	台北中正段地上權融資	無
長期借款合同	兆豐銀行金控總部	112.07.10~116.04.01	台北中正段建築融資	無
長期借款合同	土地銀行泰山分行	94.06.27~114.06.27	五股辦公室擔保借款	無
長期借款合同	土地銀行城東分行	110.5.25~115.05.25	苗栗維真段土地融資	無
長期借款合同	土地銀行城東分行	110.08.06~115.08.06	苗栗龍椅段土地融資	無
短期借款合同	兆豐銀行宜蘭分行	112.08.30~113.08.29	公正段餘屋擔保融資	無
中長期借款合同	五股農會	110.10.22~113.10.22	三民路擔保借款	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表 (合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註3)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
流動資產		11,403,622	12,331,727	13,379,408	不適用	16,835,177	16,324,992
不動產、廠房及設備 (註 2)		24,959	24,669	24,352		24,159	403,708
無形資產		444	451	806		1,652	1,530
其他資產 (註 2)		523,230	564,413	686,408		643,317	566,711
資產總額		11,952,255	12,921,260	14,090,974		17,504,305	17,296,941
流動負債	分配前	1,917,514	2,992,403	1,048,229		7,523,796	6,087,442
	分配後	2,225,336	3,175,509	1,487,683		(註 4)	不適用
非流動負債		4,955,222	4,414,661	7,196,248		2,789,001	3,494,241
負債總額	分配前	6,872,736	7,407,064	8,244,477		10,312,797	17,296,941
	分配後	7,180,558	7,590,170	8,683,931		(註 4)	不適用
歸屬於母公司業主之權益		5,079,519	5,514,196	5,846,497		7,191,508	7,715,258
股本		3,055,783	3,662,113	3,662,113		3,662,113	3,662,113
資本公積		935,874	991,852	991,852		991,852	991,852
保留盈餘	分配前	1,083,879	852,865	1,184,911		2,527,380	3,051,104
	分配後	776,057	669,759	745,457		(註 4)	不適用
其他權益		3,983	7,366	7,621		10,163	10,189
庫藏股票		-	-	-		-	-
非控制權益		-	-	-		-	-
權益總額	分配前	5,079,519	5,514,196	5,846,497		7,191,508	7,715,258
	分配後	4,771,697	5,331,090	5,407,043		(註 4)	不適用

(二) 簡明資產負債表 (個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註3)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
流動資產		11,397,512	12,331,727	13,379,408	16,008,145	16,763,612	不適用
不動產、廠房及設備 (註 2)		24,959	24,669	24,352	24,073	24,159	
無形資產		444	451	806	1,058	1,652	
其他資產 (註 2)		527,719	564,413	686,408	515,714	708,158	
資產總額		11,950,634	12,921,260	14,090,974	16,548,990	17,497,581	
流動負債	分配前	1,916,893	2,992,403	1,048,229	1,653,307	7,517,073	
	分配後	2,224,715	3,175,509	1,487,683	2,239,245	(註 4)	
非流動負債		4,954,222	4,414,661	7,196,248	8,849,117	2,789,000	
負債總額	分配前	6,871,115	7,407,064	8,244,477	10,502,424	10,306,073	
	分配後	7,178,937	7,890,170	8,683,931	11,088,362	(註 4)	
歸屬於母公司業主之權益		-	-	-	-	-	
股本		3,055,783	3,662,113	3,662,113	3,662,113	3,662,113	
資本公積		935,874	991,852	991,852	991,852	991,852	
保留盈餘	分配前	1,083,879	852,865	1,184,911	1,389,917	2,527,380	
	分配後	776,057	669,759	745,457	803,979	(註 4)	
其他權益		3,983	7,366	7,621	2,684	10,163	
庫藏股票		-	-	-	-	-	
非控制權益		-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	5,079,519	5,514,196	5,846,497	6,046,566	7,191,508	
	分配後	4,771,697	5,331,090	5,407,043	5,460,628	(註 4)	

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 4：上稱分配後數字，112 年度擬議之盈餘分配議案尚待股東常會決議通過。

註 5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(三) 簡明綜合損益表 (合併)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註2)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	695,811	2,231,333	3,450,135	不適用	5,235,455	1,906,590
營業毛利	85,826	333,977	816,151		2,350,438	746,068
營業損益	(41,879)	109,735	510,545		1,977,242	623,296
營業外收入及支出	182,377	(18,484)	8,792		(56,209)	(31,446)
稅前淨利	140,498	91,251	519,337		1,921,033	591,850
繼續營業單位本期淨利	100,443	76,808	515,152		1,723,401	523,724
停業單位損失	-	-	-		-	-
本期淨利 (損)	100,443	76,808	515,152		1,723,401	523,724
本期其他綜合損益	2,194	3,383	255		7,479	26
本期綜合損益總額	102,637	80,191	515,407		1,730,880	523,750
淨利歸屬於母公司業主	100,443	76,808	515,152		1,723,401	523,724
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-		-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	102,637	80,191	515,407		1,730,880	523,750
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-		-	-
每股盈餘	0.33	0.25	1.41		4.71	1.43

(四) 簡明綜合損益表 (個體)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註 2)
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
營業收入	690,186	2,226,645	3,450,135	2,003,352	5,235,779	不適用
營業毛利	81,175	330,101	816,151	739,136	2,350,762	
營業損益	(45,387)	106,178	510,545	528,629	1,990,325	
營業外收入及支出	182,722	(15,637)	8,792	190,161	(69,292)	
稅前淨利	137,335	90,541	519,337	718,790	1,921,033	
繼續營業單位本期淨利	100,443	76,808	515,152	644,460	1,723,401	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利 (損)	100,443	76,808	515,152	644,460	1,723,401	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	2,194	3,383	255	(4,937)	7,479	
本期綜合損益總額	102,637	80,191	515,407	639,523	1,730,880	
淨利歸屬於母公司業主	-	-	-	-	-	
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
每股盈餘	0.33	0.25	1.41	1.76	4.71	

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(五) 各年度利息資本化之金額如下

單位：新台幣仟元

年 度	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
金 額	138,520	132,404	139,516	198,610	188,915

(六) 簽證會計師姓名及查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
108 年	惠眾聯合會計師事務所	林欣如、盧聯生	無保留意見
109 年	惠眾聯合會計師事務所	林欣如、盧聯生	無保留意見
110 年	惠眾聯合會計師事務所	項文婷、盧聯生	無保留意見
111 年	惠眾聯合會計師事務所	項文婷、盧聯生	無保留意見
112 年	惠眾聯合會計師事務所	項文婷、林欣如	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一) 財務分析 (合併)

分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註 2)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	57.50	57.32	58.51	不 適 用	58.92	55.40
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	40,204.90	40,248.32	53,559.24		41,311.76	2,776.64
償債 能力 (%)	流動比率	594.71	412.10	1,276.38		223.76	268.17
	速動比率	25.72	11.92	43.87		14.76	16.18
	利息保障倍數	14,050.80	4.36	40.16		25.05	18.72
經營 能力	應收款項週轉率(次)	27.56	44.64	71.30		9.36	93.43
	平均收現日數	13.24	8.17	5.11		38.99	3.9
	存貨週轉率(次)	0.06	0.17	0.21		0.19	0.3
	應付款項週轉率(次)	3.97	10.26	11.07		3.74	4.3
	平均銷貨日數	6,083.33	2,147.05	1,738.09		1,921.05	1,216.66
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	28.13	89.92	140.76		217.09	35.65
	總資產週轉率(次)	0.06	0.18	0.26		0.31	0.44
獲利 能力	資產報酬率(%)	0.89	0.79	3.89		10.5	3.16
	權益報酬率(%)	1.95	1.45	9.07		26.04	7.03
	稅前純益占實收資本 額比率(%) (註 7)	4.63	2.49	14.18		52.46	16.16
	純益率(%)	14.44	3.44	14.93		32.92	27.47
	每股盈餘(元)	0.33	0.25	1.41		4.71	1.43
現金 流量 (%)	現金流量比率	(註 5)	(註 5)	(註 5)		(註 5)	21.21
	現金流量允當比率	37.40	82.84	32.32		35.39	69.41
	現金再投資比率	(註 5)	(註 5)	(註 5)		(註 5)	11.51
槓桿度	營運槓桿度	(1.36)	2.00	1.24		1.07	1.07
	財務槓桿度	1.00	1.33	1.03		1.04	1.06

(二) 財務分析 (個體)

分析項目（註3）		年度（註1）	最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 （註2）
		108年	109年	110年	111年	112年		
財務 結構 （%）	負債占資產比率	57.50	57.32	58.51	63.46	58.9	不 適 用	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	40,200.89	40,248.32	53,559.24	61,877.14	41,311.76		
償債 能力 （%）	流動比率	594.58	412.10	1,276.38	968.25	223.01		
	速動比率	25.41	11.92	43.87	103.78	13.96		
	利息保障倍數	-	4.34	40.16	103.42	25.05		
經營 能力	應收款項週轉率（次）	27.34	44.55	71.30	3.99	9.36		
	平均收現日數	13.35	8.19	5.11	91.47	38.99		
	存貨週轉率（次）	0.06	0.17	0.21	0.09	0.19		
	應付款項週轉率（次）	3.97	10.25	11.07	4.03	3.76		
	平均銷貨日數	6,083.33	2,147.06	1,738.09	4,055.55	1,921.05		
	不動產、廠房及設備 週轉率（次）	27.90	89.73	140.76	82.74	217.11		
	總資產週轉率（次）	0.06	0.18	0.26	0.13	0.31		
獲利 能力	資產報酬率（%）	0.89	0.79	3.89	4.24	10.5		
	權益報酬率（%）	1.95	1.45	9.07	10.84	26.04		
	稅前純益占實收資本 額比率（%）（註7）	4.53	2.47	14.18	19.63	52.46		
	純益率（%）	14.55	3.45	14.93	32.17	32.92		
	每股盈餘（元）	0.33	0.25	1.41	1.76	4.71		
現金 流量 （%）	現金流量比率	（註5）	（註5）	（註5）	（註5）	（註5）		
	現金流量允當比率	37.03	82.64	32.32	0.00	35.66		
	現金再投資比率	（註5）	（註5）	（註5）	（註5）	（註5）		
槓桿度	營運槓桿度	（1.16）	2.03	1.24	1.22	1.07		
	財務槓桿度	1.00	1.34	1.03	1.01	1.04		
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達20%者可免分析） 財務分析（合併及個體）增減變動原因如下： 1. 流動比率、速動比率：係本年度流動比率增加幅度小於流動負債增加幅度所致。 2. 利息保障倍數、稅前純益佔實收資本額比率：係本年度稅前淨利增加所致。 3. 應收款項週轉率、平均收現日數、不動產廠房及設備週轉率、總資產週轉率：係本年度銷貨淨額增加所致。 4. 存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨日數：係本年度銷貨成本增加所致。 5. 資產報酬率、權益報酬率、純益率、每股盈餘：係本年度稅後損益增加所致。 6. 現金流量允當比率：係最近五年度營業活動淨現金流量增加所致。								

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註5）

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會查核報告

名軒開發股份有限公司

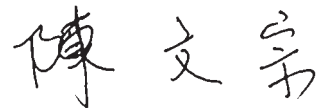
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一一二年度個體財務報告及合併財務報表，業經惠眾聯合會計師事務所項文婷、林欣如會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分派之議案，復經本審計委員會查核完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，備具報告書，報請 鑒察。

此 上

本公司一一三年股東常會

審計委員會召集人：陳文宗



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 2 日

四、最近年度財務報告：請參閱附錄一。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱附錄二。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益變動之分析：

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	比率(%)
流 動 資 產	16,835,177	16,008,145	827,032	5.17
不 動 產、廠 房 及 設 備	24,159	24,073	86	0.36
無 形 資 產	1,652	1,058	594	56.14
其 他 資 產	643,317	515,714	127,603	24.74
資 產 總 額	17,504,305	16,548,990	955,315	5.77
流 動 負 債	7,523,796	1,653,307	5,870,489	355.08
非 流 動 負 債	2,789,001	8,849,117	(6,060,116)	(68.48)
負 債 總 額	10,312,797	10,502,424	(189,627)	(1.81)
股 本	3,662,113	3,662,113	-	-
資 本 公 積	991,852	991,852	-	-
保 留 盈 餘	2,527,380	1,389,917	1,137,463	81.84
其 他 權 益	10,163	2,684	7,479	278.65
權 益 總 額	7,191,508	6,046,566	1,144,942	18.94
1.重大變動分析說明（增減比例變動達 20% 以上，且金額超過一仟萬元者）： (1)其他資產增加：係本年度「投資性不動產淨額」「其他非流動資產-其他」增加所致。 (2)流動負債增加：係本年度「短期借款」「合約負債-流動」「應付帳款」「應付帳款-關係人」「其他應付帳款」「本期所得稅負債」「一年或一營業週期內到期長期負債」增加所致。 (3)非流動負債減少：係本年度「長期借款」減少所致。 (4)保留盈餘增加：係本年度淨利增加所致。 2.重大變動項目之未來因應計劃：本公司整體表現尚無重大異常，故無需擬定因應計劃。				

二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益變動分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	比率(%)
營 業 收 入 淨 額	5,235,455	2,003,352	3,232,103	161.33
營 業 成 本	2,885,017	1,264,216	1,620,801	128.21
營 業 毛 利 (損)	2,350,438	739,136	1,611,302	218.00

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	比率(%)
推 銷 費 用	225,941	91,996	133,945	145.60
管 理 費 用	147,255	118,511	28,744	24.25
營 業 費 用 合 計	373,196	210,507	162,689	77.28
營 業 淨 利 (損)	1,977,242	528,629	1,448,613	274.03
營 業 外 收 入 及 (支 出)	(56,209)	190,161	(246,370)	(129.56)
繼 續 營 業 單 位 稅 前 淨 利 (損)	1,921,033	718,790	1,202,243	167.26
所 得 稅 利 益 (費 用)	(197,632)	(74,330)	123,302	165.88
本 期 淨 利 (損)	1,723,401	644,460	1,078,941	167.42
1. 重大變動分析說明（增減比例變動達 20% 以上，且金額超過一仟萬元者）： (1) 主要係本年度銷售個案總銷戶數及金額增加，致營業收入、營業成本、營業毛利、推銷管理費用及營業淨利增加。 (2) 營業外收入及(支出)增減變動：係本年度其他利益及損失及財務成本減少所致。 (3) 所得稅利益(費用) 增加：係營利事業所得稅增加所致。 2. 預期銷售數量與其依據：請參閱第 2 頁說明。 3. 公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：本公司將持續開發興建個案，以確保公司營運穩健成長。				

三、現金流量

(一) 最近年度現金流量變動之分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流入(出)	全年來自投資活動淨現金流入(出)	全年來自籌資活動淨現金流入(出)	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
160,404	2,664,292	(69,076)	(2,077,253)	678,367	—	—
1. 變動分析說明：(1)營業活動：主要係出售房地收入，存貨減少所致。 (2)投資活動：主要係取得採權益法投資之子公司所致。 (3)籌資活動：主要係舉借(償還)長、短期借款所致。 2. 流動性不足之改善計畫：無此情事。						

(二) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業活動淨現金流入 (2)	預計全年現金流出量 (3)	預計現金剩餘(不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
678,367	11,879,753	12,402,766	155,354	—	—

- 1.營業活動：預計出售房地收入及相關成本、費用。
- 2.投資活動：預計無重大投資活動，僅短期資金運用。
- 3.融資活動：預計發放現金股利及償還銀行借款等融資活動。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無此情事。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：無此情事。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1. 利率變動

本公司從事之短期、長期借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期、長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，目前市場利率並無大幅變動，故無顯著影響。

2. 匯率變動

本公司係以內銷為主，款項支付均以新台幣計價，故匯率變動對於本公司並無顯著影響。

3. 通貨膨脹

通貨膨脹時因原物料成本提高，連帶牽動營建成本上升，相對房屋銷售價格亦得向上調升，得以緩解成本提高對本公司損益之侵蝕；本公司隨時注意市場價格之波動，持續與供應商維持良好合作關係並進行原物料比議價措施，以獲得最佳成本效益，故通貨膨脹對本公司並無顯著影響。

4. 未來因應措施

本公司隨時注意利率、匯率變動及通貨膨脹對公司損益之影響，並即時提出相關因應措施，例如向往來金融機構爭取調降利率等，以節省資金成本。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

1. 高風險及高槓桿投資

本公司長期投資主要考量與公司本業相關之投資，短期投資亦以保本型商品為主，無從事高風險、高槓桿之投資。

2. 資金貸與他人

本公司最近年度及截至年報刊印日止均無資金貸予他人之情事。

3. 為他人背書保證

本公司因共同投資興建需要申請建築融資而與有業務關係之公司互為保證，相關規定均依本公司「背書保證作業程序」辦理。

4. 衍生性商品交易

本公司最近年度及截至年報刊印日止均無衍生性商品交易之情事。

5. 未來因應措施

本公司未從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人；為他人背書保證係因共同投資興建需要而與有關係業務之公司互為保證，其相關作業皆依規定辦理，對風險應無顯著影響。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司屬建築投資業，房屋興建均委由專業營造廠商承建，公司本身無施工技術研究發展之必要；土地開發、產品規劃設計及提升服務品質等方向之研究發展，均由現有業務人員執行，並無額外之研發費用產生，未來尚無投入研發費用情事。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司營運政策均遵循法令規定辦理，並隨時注意國內外重要政策及法律變動，必要時諮詢專家意見，評估法令對本公司之影響並適時調整公司內部制度，112 年度及本年度截至年報刊印日止，本公司並未受到國內外重要政策及法律變動而影響財務業務之重要情事。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司不屬科技產業，科技改變對公司財務及業務並無顯著風險影響。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司持續投入企業社會責任及公益活動，對於落實及精進企業社會責任不遺餘力。對於危機管理，若有重大突發事件發生，本公司經營團隊會立即召開會議決定應變措施與解決方案，以求迅速控管危機之持續與擴散。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司最近年度並無進行任何併購或預期進行併購之情事，故無此項風險。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司暫無廠房擴充之可能風險。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司客戶主要為社會大眾，故無此類風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

本公司董事與大股東均長期穩定持有本公司股票，民國 112 年度及 113 年度截至年報刊印日並無大量移轉股權或更換之情事，故無此類風險。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司長期以來經營權結構穩定，未有改變之風險。

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

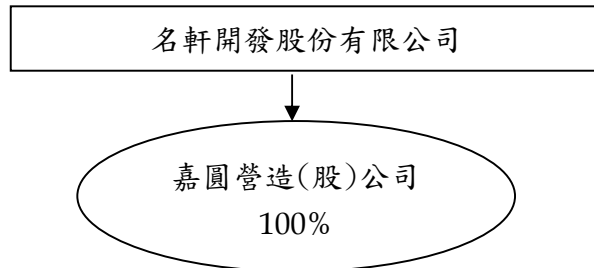
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業概況

(1) 關係企業組織圖



(2) 關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企 業 名 稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或 生產項目
嘉圓營造（股）公司	67.07.12	新北市五股區成泰路一段189巷16號5樓	100,000	綜合營造業

(3) 關係企業董事、監察人、總經理資料

單位：新台幣仟元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
嘉圓營造（股）公司	董事長	名軒開發（股）公司 代表人：鍾青霖	10,000,000	100%
	監察人	名軒開發（股）公司 代表人：吳泓志		

2. 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 額	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 淨 損	本期淨損 (稅後)	每股虧損 (元) (稅後)
嘉圓營造 (股)公司	100,000	74,985	6,725	68,260	10,908	(12,205)	(11,658)	(1.27)

(二) 關係企業合併財務報表

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 112 年度（自民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」規定，應納入編製關係企業合併財務報表之公司，與依國際財務報導準則第 10 號規定應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：名軒開發股份有限公司



負責人：吳泓瑩



中華民國 113 年 3 月 12 日

(三) 關係報告書：不適用。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

玖、附錄

一、最近年度財務報告

Earnest & Co., CPAs.

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

惠眾聯合會計師事務所

台北市內湖區堤頂大道二段 501 號 4 樓
TEL: (02) 87519698 FAX: (02) 87515658

會計師查核報告

名軒開發股份有限公司 公鑒

查核意見

名軒開發股份有限公司及其子公司(以下簡稱名軒公司及其子公司)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達名軒公司及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

茲對名軒公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

1. 收入認列之期間歸屬

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

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

- (1) 瞭解並測試銷貨及收款循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
- (2) 瞭解並評估管理階層認列房地銷貨收入所用方法之合理性。
- (3) 執行收入證實性測試，抽核房地所有權移轉登記權狀及交屋單日期之合理性，驗證

房地法定所有權及控制權移轉予買方。

- (4)執行銷貨收入及銷貨退回之截止測試，抽核期後房地所有權移轉及交屋情形，查核收入認列時點之合理性。

2. 存貨之評價

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

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

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

其他事項

名軒開發股份有限公司業已編製民國 112 年及 111 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

名軒公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因

舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對名軒公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使名軒公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致名軒公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

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

惠眾聯合會計師事務所

會計師： 項文婷



會計師： 林欣如



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

名軒開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表
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	\$ 678,367	3.88	\$ 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	0.75	962,184	5.81
1200	其他應收款		684	-	12	-
1220	本期所得稅資產	四、六	5,257	0.03	-	-
130x	存貨	四、六、七、八	15,666,210	89.50	14,241,155	86.05
1410	預付款項	七	236,067	1.35	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>16,835,177</u>	<u>96.18</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
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	504,603	2.88	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		8,923	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	0.12	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>669,128</u>	<u>3.82</u>	<u>540,845</u>	<u>3.27</u>
1xxx	資產總額		<u>\$ 17,504,305</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及其子公司
合併資產負債表
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		112,244	0.64	30,835	0.19
2180	應付帳款—關係人	七	1,047,654	5.98	333,062	2.01
2200	其他應付款	六	113,006	0.65	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	1,764	0.01	1,760	0.01
2280	租賃負債—流動	四、六	2,958	0.02	2,365	0.01
2310	預收款項	四	126	-	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	55,810	0.32	13,836	0.09
21xx	流動負債合計		<u>7,523,796</u>	<u>42.99</u>	<u>1,653,307</u>	<u>9.99</u>
	非流動負債					
2540	長期借款	六	2,251,831	12.86	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		1,976	0.01	1,648	0.01
25xx	非流動負債合計		<u>2,789,001</u>	<u>15.93</u>	<u>8,849,117</u>	<u>53.47</u>
2xxx	負債總額		<u>10,312,797</u>	<u>58.92</u>	<u>10,502,424</u>	<u>63.46</u>
	歸屬於母公司業主之權益					
	股本					
3110	普通股股本	六	3,662,113	20.92	3,662,113	22.13
3100	股本合計		<u>3,662,113</u>	<u>20.92</u>	<u>3,662,113</u>	<u>22.13</u>
3200	資本公積	六	<u>991,852</u>	<u>5.67</u>	<u>991,852</u>	<u>5.99</u>
	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		<u>2,527,380</u>	<u>14.44</u>	<u>1,389,917</u>	<u>8.40</u>
3400	其他權益		<u>10,163</u>	<u>0.05</u>	<u>2,684</u>	<u>0.02</u>
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>7,191,508</u>	<u>41.08</u>	<u>6,046,566</u>	<u>36.54</u>
3xxx	權益總額		<u>7,191,508</u>	<u>41.08</u>	<u>6,046,566</u>	<u>36.54</u>
3x2x	負債及權益總額		<u>\$ 17,504,305</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 16,548,990</u>	<u>100.00</u>

(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

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、七	\$ 5,235,455	100.00	\$ 2,003,352	100.00
5000	營業成本	四、六	2,885,017	55.11	1,264,216	63.11
5900	營業毛利		2,350,438	44.89	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		147,255	2.81	118,511	5.91
6000	營業費用合計	七	373,196	7.13	210,507	10.50
6900	營業利益(損失)		1,977,242	37.76	528,629	26.39
	營業外收入及支出					
7100	利息收入		4,022	0.08	1,074	0.05
7010	其他收入	六	7,274	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)
7000	營業外收入及支出合計		(56,209)	(1.07)	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
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		1,723,401	32.92		
8620	非控制權益		-	-		
			\$ 1,723,401	32.92		
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		1,730,880	33.06		
8720	非控制權益		-	-		
			\$ 1,730,880	33.06		
	每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 4.71		\$ 1.76	

(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤





名軒開發股份有限公司及其子公司

合併財務報表

民國112年12月31日

單位：新臺幣仟元

摘要	資本公積				保留盈餘			其他權益項目			歸屬於母公司 業主權益總計	權益總額
	股本	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		
112年1月1日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 642,342	\$ 170	\$ 747,405	\$ 1,389,917	\$ 2,684	\$ 6,046,566	\$ 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)	(585,938)
112年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	1,723,401	1,723,401	-	1,723,401	1,723,401
112年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,479	7,479	7,479
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,723,401	1,723,401	7,479	1,730,880	1,730,880
112年12月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 706,788	\$ 170	\$ 1,820,422	\$ 2,527,380	\$ 10,163	\$ 7,191,508	\$ 7,191,508
111年1月1日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 590,827	\$ 170	\$ 593,914	\$ 1,184,911	\$ 7,621	\$ 5,846,497	\$ 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)	(439,454)
111年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	(490,969)	(439,454)	-	(439,454)	(439,454)
111年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	644,460	644,460	-	644,460	644,460
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	644,460	644,460	(4,937)	(4,937)	(4,937)
111年12月31日餘額	\$ 3,662,113	\$ 964,821	\$ 27,031	\$ 27,031	\$ 991,852	\$ 642,342	\$ 170	\$ 747,405	\$ 1,389,917	\$ 2,684	\$ 6,046,566	\$ 6,046,566

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)



董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤

名軒開發股份有限公司及其子公司
合併現金流量表
民國112年及111年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

項 目	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	(4,022)	(1,074)
股利收入	(2,322)	(2,111)
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	(1,175,408)	(1,173,306)
預付款項減少(增加)	12,557	(61,814)
其他流動資產－其他(增加)減少	(4,885)	293
其他金融資產－流動減少(增加)	211,976	(163,339)
其他金融資產－非流動增加	(98)	-
取得合約之增額成本減少(增加)	74,219	(134,802)
合約負債－流動增加	198,842	347,741
應付票據增加	11,176	3,802
應付帳款增加	81,409	15,236
應付帳款－關係人增加	714,592	91,642
其他應付款增加	5,157	16,259
其他應付款項－關係人減少	(45)	(30,908)
負債準備增加	32,614	1,043
預收款項增加(減少)	38	(20)
其他流動負債增加	41,974	11,851
營運產生之現金流入(出)	3,020,418	(1,479,504)
收取之利息	3,875	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	(101,491)	(3,610)
營業活動之淨現金流入(出)	2,664,292	(1,672,504)

(接下頁)

名軒開發股份有限公司及其子公司
合併現金流量表
民國112年及111年1月1日至12月31日



(承上頁)

項 目	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(16,995)	-
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	(7,301)	(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	(69,076)	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	509	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	(2,077,253)	1,277,810
本期現金及約當現金增加(減少)數	517,963	(51,726)
期初現金及約當現金	160,404	212,130
期末現金及約當現金	\$ 678,367	\$ 160,404

(請參閱後附合併財務報表附註—該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：吳勝利



會計主管：黃慧勤



名軒開發股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國 112 年及 111 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。本公司於 112 年 1 月 1 日取得耕莘營造(股)公司 100%股權，該公司於 112 年 1 月 11 日更名為嘉園營造(股)公司，為本公司持股 100%之子公司。

二、通過財務報表之日期及程序

本合併財務報表於 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 不致造成本集團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。

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

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報表係按歷史成本編製：

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

(2) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報表編製原則

本合併財務報表包含本公司及由本公司所控制個體（即子公司）之財務報表。控制係指本公司可主導某一個體之財務及營運政策之權力，以從其相關營運活動中獲取利益。

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

子公司之財務報表業已適當調整，俾使其會計政策與本公司所使用之會計政策一致。

本集團合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時

全數消除。

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

2. 列入合併財務報表之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			112.12.31	111.12.31
名軒開發(股)公司	嘉圓營造(股)公司	綜合營造業	100%	—

註 1：上述列入合併財務報表之子公司，不符合重要子公司之定義。

註 2：企業合併

(1)本公司於 112 年 1 月 1 日取得耕莘營造(股)公司 100%股權，該公司於 112 年 1 月 11 日更名為嘉圓營造(股)公司。

(2)本公司於 112 年 1 月 1 日取得對上述子公司之控制。所取得資產及承擔負債之公允價值如下：

	嘉圓營造(股)公司
資產	
現金及約當現金	\$ 5
投資性不動產	17,030
負債	
預收款項	(33)
存入保證金	(2)
	<u>\$ 17,000</u>

(3)因收購產生之商譽如下：

	嘉圓營造(股)公司
移轉對價	\$ 17,000
減：所取得可辨認資產之公允價值	(17,000)
因收購產生之商譽	<u>\$ —</u>

(4)企業合併對經營成果之影響如下：

	嘉圓營造(股)公司
營業收入	\$ 10,908
112年度淨損	<u>(\$ 11,658)</u>

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

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

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

(五) 現金及約當現金

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

(六) 金融工具

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

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損

益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產之分類基礎如下：

- A. 管理金融資產之經營模式。
- B. 金融資產之合約現金流量特性。

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量。
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

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

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本。
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產。
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益。
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整。
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情

況計算之利息，則認列於損益：

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

(b)非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本。

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

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(七)金融資產減損

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

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

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

衡量備抵損失之方法說明如下：

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

本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。

B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。

C. 對於屬國際財務報導準則第 15 號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

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

(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

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

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

若本集團為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃係按直線基礎於租賃期間內認列費用外，其他租賃皆應於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。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。

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

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

(十一)無形資產

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

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

各項外部產生之無形資產耐用年限如下：

1. 商標權：12年。
2. 電腦軟體：2~5年。

(十二)非金融資產減損

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

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

(十四)庫藏股票

本集團庫藏股票係按成本法處理，列為權益減項，並註明股數。

(十五)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

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

銷售商品係以下列步驟認列收入：

- (a)辨認客戶合約；
- (b)辨認合約中之履約義務；
- (c)決定交易價格；
- (d)將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (e)於滿足履約義務時認列收入。

本集團經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶且已實際交付房地之時點認列收入，惟財務報導日前僅完成其中一項，但於財務報導日後至財務報表提交董事會承認前二十日內，已實際完成另一項者，亦認列收入。

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

2. 營業成本

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

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

本集團取得之地上權因屬建案開發而租賃持有之土地，是以認

列地上權權利金為存貨成本。

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

3. 客戶合約之成本－取得合約之增額成本及營業費用

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

4. 利息資本化

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

(十六)建造合約

1. 建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度，但以此決定完成程度不具代表性者除外。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

建造合約之結果若無法可靠估計，合約收入僅在已發生合約成本預期很有可能回收之範圍內認列收入，且合約成本係於其發生當期認列為費用。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出，均單獨議定且其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之了一組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計劃之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

2. 本集團對因合約工作應向客戶收取之帳款總額，即在建合約中已發生成本加計已認列利潤（減除已認列損失）超過工程進度請款金額部分，表達為資產，帳列應收建造合約款。若在建合約中工程進度請款金額超過已發生成本加已認列利潤（減除已認列損失）之合計

數，表達為負債，帳列應付建造合約款。

(十七)員工福利

1. 退職後福利計畫

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

2. 員工酬勞及董事酬勞

本集團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。

(十八)所得稅

所得稅費用係指本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵營利事業所得稅，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具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具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量，係反映企業於報導期間結

束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本期及遞延所得稅

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

(十九) 每股盈餘

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

1. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於市場快速變遷，本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	\$ 140	\$ 80
支票存款	—	3,873
活期存款	678,227	156,451
合 計	<u>\$ 678,367</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. 本集團 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

本集團之應收票據未有提供擔保之情形。

(四) 應收帳款淨額及長期應收分期帳款

項 目	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

本集團主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故本集團之應收款項主要係客戶購買本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，本集團於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款。

1. 本集團應收帳款未有提供擔保之情形。

2. 本集團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：本集團之應收票據皆屬未逾期。

3. 本集團 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	\$ 25	\$ 136

(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	3,330,743	10,129,756
預付土地款	215,229	—
使用權資產	100,783	—
成 本	15,678,853	14,253,798
減：備抵存貨跌價損失	(12,643)	(12,643)
合 計	\$ 15,666,210	\$ 14,241,155

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	\$ 9,993,946	\$ 1,486,492

- (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(二十三)。
- (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(八)。
- (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	<u>\$ 6,473</u>	<u>\$ 6,473</u>

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	<u>2,031,679</u>	<u>2,631,077</u>
減：備抵存貨跌價損失	<u>(6,170)</u>	<u>(6,170)</u>
合 計	<u>\$ 2,025,509</u>	<u>\$ 2,624,907</u>

- (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(二十二)。

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	947,052	906,058
苗栗維真案	619,932	—
合 計	<u>\$ 3,330,743</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(二十三)，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(十五)。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(十五)。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	45,841	7,668
合 計	<u>\$ 947,052</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。

(5)截至 112 年 12 月 31 日止，工程營造險投保金額為 589,000 仟元。

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(二十三)。

(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。

6. 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	\$ 2,881,031	\$ 1,259,150

(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	\$ 1,665	\$ 213,641
其他金融資產—非流動：		
銀行備償專戶	\$ 19,819	\$ 19,721

(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	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	\$ 24,159	\$ 24,073

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	17,371	8,169	3,120	1,640	1,809	32,109
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	—	3,003	1,976	1,162	1,809	7,950
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 5,166	\$ 1,144	\$ 478	\$ —	\$ 24,159

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	17,371	8,169	2,059	1,674	1,809	31,082
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	—	2,843	1,434	923	1,809	7,009
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 5,326	\$ 625	\$ 751	\$ —	\$ 24,073

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。

(八)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	\$ 331,890	\$ 307,131
房屋及建築淨額	172,713	151,411
投資性不動產淨額	\$ 504,603	\$ 458,542

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
由企業合併取得	17,030	—	17,030
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	331,890	221,661	553,551
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	—	48,948	48,948
投資性不動產淨額	\$ 331,890	\$ 172,713	\$ 504,603

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	307,131	197,342	504,473
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	－	45,931	45,931
投資性不動產淨額	\$ 307,131	\$ 151,411	\$ 458,542

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	\$ 11,410	\$ 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. 本集團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 730,596 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。

（九）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)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. 本集團 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。

(十一)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	\$ —	\$ 240,954	

1. 本集團 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。

(十二) 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	46,476	—
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	584,307	423,109
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	3,693	4,394
合 計	\$ 634,476	\$ 427,503

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

本集團 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。

(十三) 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	76,989	37,099
合 計	\$ 113,006	\$ 107,443

(十四) 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

(十五)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				<u>\$ 431,935</u>	<u>\$ 327,819</u>

1. 本集團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	<u>\$ 811,114</u>	<u>\$ 379,179</u>	<u>\$ 431,935</u>
流動	\$ 11,994	\$ 9,036	\$ 2,958
非流動	799,120	370,143	428,977
合計	<u>\$ 811,114</u>	<u>\$ 379,179</u>	<u>\$ 431,935</u>

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. 本集團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。

(十六)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		7,099,058		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(4,846,314)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(913)		
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. 本集團 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. 本集團提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

4. 銀行擔保借款償還方式：

(1) 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. 本集團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

授信額度	截至112年12月31日		授信期間	年利率	授信方式
	已動用金額				
\$ 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。

(十七)退職後福利計畫

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

本集團 112 年及 111 年度認列確定提撥計畫之費用總額分別為 2,180 仟元及 1,605 仟元。

(十八)負債準備

1. 負債準備分析如下：

項 目	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 1,764	\$ 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	1,778	263	2,041	38,273
到期轉列其他收入	-	-	-	(1,962)
本期已發生且沖減	(2,037)	-	(2,037)	(3,701)
112年12月31日餘額	\$ 1,501	\$ 263	\$ 1,764	\$ 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)。

(十九) 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
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)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	11,397	10,529
合 計	<u>\$ 5,235,455</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	11,397	10,529
合 計	<u>\$ 5,235,455</u>	<u>\$ 2,003,352</u>

1. 本集團112年及111年度建案銷售地區均於台灣地區。

2. 本集團截至 112 年及 111 年度已簽訂之銷售合約，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	\$ 3,323,326	113
111年12月31日	\$ 4,513,037	112

(二十一)其他收入

	112 年度	111 年度
租金收入	\$ 82	\$ —
股利收入	2,322	2,111
壞帳回轉利益	2	—
其他收入—其他	4,868	2,639
合 計	\$ 7,274	\$ 4,750

(二十二)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	\$ 12,363	\$ 191,355

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。

(二十三)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	<u>\$ 188,915</u>	<u>\$ 198,611</u>

(二十四)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	<u>\$ 5,686</u>	<u>\$ 6,365</u>

(二十五)員工福利費用

	112 年度	111 年度
薪資費用	\$ 64,412	\$ 37,906
勞健保費	4,325	3,137
退休金費用	2,180	1,605
董事酬金	15,480	9,361
其他員工福利費用	5,299	3,160
合 計	<u>\$ 91,696</u>	<u>\$ 55,169</u>

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	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)本集團 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. 本集團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	\$ (49,905)	\$ 293	\$ (50,198)

	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	\$ (30,582)	\$ 19,323	\$ (49,905)

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本集團因非很有可能有課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額分別為 23,544 仟元及 8,933 仟元。

4. 本集團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		
	母公司	子公司	合計
稅前淨利	\$ 1,921,033	\$(11,658)	\$ 1,909,375
採用權益法認列之子公司損(益)			
之份額	12,536	-	12,536
稅前淨利(沖銷後)	1,933,569	(11,658)	1,921,911
按適用稅率(20%)計算之稅額	386,713	(2,331)	384,382
差異原因：			
土地交易免稅所得	(240,586)	-	(240,586)
不計入所得額之股利收入	(464)	-	(464)
在建及待售房屋資本化利息	(37,731)	-	(37,731)
其他依稅法調整影響數	44,905	67	44,972
當期產生之虧損扣抵	-	2,264	2,264
本期所得稅費用	152,837	-	152,837
土地增值稅	44,502	-	44,502
遞延所得稅費用增加	293	-	293
認列於損益之所得稅費用	\$ 197,632	\$ -	\$ 197,632

項	目	111年度
稅前淨利		\$ 718,790
按適用稅率(20%)計算之稅額		143,758
差異原因：		
土地交易免稅所得	(	68,278)
未實現存貨跌價損失		510
不計入所得額之股利收入	(	422)
在建及待售房屋資本化利息	(	39,722)
其他依稅法調整影響數		19,806
前十年核定虧損本年度扣除額	(	5,337)
本期所得稅費用		50,315
土地增值稅		3,546
遞延所得稅費用增加		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		\$ 74,330

5. 本集團所得稅費用與本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

項	目	112.12.31			111.12.31
		母公司	子公司	合計	
本期所得稅費用		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
減：扣繳稅款		-	(33)	(33)	-
本期應退所得稅		-	(33)	(33)	-
加：預付土地增值稅		(5,224)	-	(5,224)	-
本期所得稅資產		(\$ 5,224)	(\$ 33)	(\$ 5,257)	\$ -

項	目	112.12.31	111.12.31
本期所得稅費用		\$ 152,837	\$ 50,315
減：扣繳稅款		(335)	(64)
本期應付所得稅		152,502	50,251
加：未分配盈餘加徵5%所得稅		-	1,146
本期所得稅負債		\$ 152,502	\$ 51,397

6. 截至 112 年 12 月 31 日止，本公司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。

(二十七)每股盈餘

	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

	112年度		
	歸屬於普通股	普通股加權平均	每股盈餘(元)
	股東之本期淨利	流通在外股數(仟股)	
基本每股盈餘	\$ 1,723,401	366,212	\$ 4.71

(二十八)營業租賃協議

1. 本集團以營業租賃方式出租資產予承租人作為辦公室、住宅、店面及停車場等使用。112年及111年度分別認列11,478仟元及10,529仟元之租金收入(帳列營業收入及其他收入)。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	\$ 11,694	\$ 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	\$ 40,134	\$ 17,840

2. 本集團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1,706仟元(包含營業費用1,290仟元及在建費用416仟元)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	\$ 438	\$ 103
超過一年但未超過五年	89	50
超過五年	—	—
合計	\$ 527	\$ 153

(二十九)來自籌資活動之負債之變動

	長期借款					
	短期借款	應付 短期票券	(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)	326	(1,491,315)
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
由企業合併取得	-	-	-	-	2	2
112年12月31日	\$ 528,000	\$ -	\$ 7,098,145	\$ 431,935	\$ 1,976	\$ 8,060,056

	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)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
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
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 棠	本公司總經理之一親等親屬之配偶

(二)本集團與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 銷貨

關係人名稱	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 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	<u>\$ 7,571</u>	<u>\$ 9,073</u>

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		<u>\$ 7,710</u>	<u>\$ 7,561</u>	<u>\$ 149</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
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		<u>\$ 10,020</u>	<u>\$ 9,047</u>	<u>\$ 973</u>

(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	<u>\$ 4,597</u>	<u>\$ —</u>

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	<u>\$ 75,630</u>	<u>\$ —</u>

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	<u>\$ 1,047,654</u>	<u>\$ 333,062</u>

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	<u>\$ —</u>	<u>\$ 45</u>

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	<u>\$ 92</u>	<u>\$ —</u>

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～	\$ 3	\$ 34
		112.12.31		
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	112.01.01～	\$ 3	\$ 34
		112.12.31		
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	111.01.01～	\$ 3	\$ 34
		111.12.31		
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	111.01.01～	\$ 3	\$ 34
		111.12.31		

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～	\$ 5	\$ 62
		112.12.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	111.08.01～	\$ 2	\$ 12
		112.07.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	112.08.01～	\$ 2	\$ 8
		113.12.31		
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～	\$ 27	\$ 108
		112.12.31(註)		
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～	\$ 14	\$ 114
		113.04.30		

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	71	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	\$ 10,404	\$ 3,206

上述與關係人交易之營業費用項目明細如下：

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	1,279	1,082
薪資	-	146
捐贈	5,000	200
合 計	\$ 10,404	\$ 3,206

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

本集團提供下列資產作為擔保品或受有限制，其明細如下：

資產名稱	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)本集團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 12,114,852 仟元及 10,674,438 仟元，已付金額分別為 7,645,331 仟元及 6,425,409 仟元，其中未付金額分別為 4,469,521 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	<u>\$ 98,444</u>	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	<u>\$ 51,670</u>	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

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

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	112. 12. 31	111. 12. 31
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 678,367	\$ 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	8,923	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	<u>\$ 854,041</u>	<u>\$ 1,378,998</u>
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)	1,188,840	385,036
其他應付款(含關係人)	113,006	107,488
其他流動負債—其他	55,810	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	1,976	1,648
租賃負債	431,935	327,819
合 計	<u>\$ 9,417,712</u>	<u>\$ 9,948,395</u>

2. 公允價值資訊

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

(2) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本集團金融資產及金融負債公允價值之決定，係使用下列方法及假設為之：

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

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

(3) 認列於資產負債表之公允價值衡量

下列為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級定義如下：

A. 第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

B. 第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

C. 第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

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

	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	<u>\$ 2,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,652</u>	<u>\$ 34,326</u>
重複性公允價值揭露				
投資性不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 730,596</u>	<u>\$ 730,596</u>

111.12.31				
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	\$ 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

- 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃公司股票及基金等)。
- 無活絡市場交易之權益工具(包含非上市櫃公司股票)採市場法或資產法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊推估公允價值。
- 本集團以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊詳附註六(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

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

112 年 12 月 31 日：

評價技術	重大不可觀察輸入值	量化資訊	輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
金融資產：				
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：

	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，公允價值估計數越低	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

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

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

4. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

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

a. 匯率風險

本集團係以內銷為主，故匯率變動對於本集團並無顯著風險存在。

b. 利率風險

本集團之利率風險來自短期借款、長期借款及應付短期票券。按浮動利率發行之借款使本集團承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本集團承受公允價值利率風險。本集團從事之短期、長期借款及應付短期票券，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期、長期借款及應付短期票券有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，將分別增加本集團 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

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

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%，對於本集團 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集團造成財務損失之風險。本集團之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項及其他應收款。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

a. 營運相關信用風險

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

b. 財務信用風險

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

(3) 流動性風險

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

本集團投資之上市櫃公司股票及基金(分別帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產)均具活絡市場，故預期可輕易在市場上以接近公允價值之價格迅速出售金融資產。另本集團投資之未上市櫃公司股票(帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動)均無活絡市場，故預期具有重大流動性風險。

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

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)	1,159,898	—	—	1,159,898
其他應付款(含關係人)	105,673	7,333	—	113,006
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>\$ 6,886,583</u>	<u>\$ 1,885,930</u>	<u>\$ 1,278,185</u>	<u>\$ 10,050,698</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>

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

(三)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(十八)。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。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形：詳附表四。

(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：詳附表五。

(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：詳附表六。

十四、營運部門資訊

1. 一般性資訊：

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，子公司主要係以住宅及商業大樓之建造為主要業務。

2. 部門損益及資產之資訊：

112 年度：

項 目	建設事業	營造事業	內部沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$ 5,235,455	\$ -	\$ -	\$ 5,235,455
部門間收入	324	10,908	(11,232)	-
部門收入	<u>\$ 5,235,779</u>	<u>\$ 10,908</u>	<u>\$ (11,232)</u>	<u>\$ 5,235,455</u>
部門損益	<u>\$ 2,350,762</u>	<u>\$ 878</u>	<u>\$ (1,202)</u>	<u>\$ 2,350,438</u>
部門資產	<u>\$ 17,497,581</u>	<u>\$ 74,985</u>	<u>\$ (68,261)</u>	<u>\$ 17,504,305</u>
部門負債	<u>\$ 10,306,072</u>	<u>\$ 6,725</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,312,797</u>

3. 產品別及勞務別之資訊

本集團民國 112 年及 111 年度主要收入皆來自外部客戶之出售房地收入。

4. 地區別資訊：

本集團並未成立國外營運部門。

5. 外銷銷貨資訊：

本集團並無外銷收入。

6. 重要客戶資訊：

本公司 112 年及 111 年度並無銷售客戶之收入占綜合損益表上收入金額 10% 以上者。

名軒開發股份有限公司及其子公司
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 信東生技(股)公司	股票 信東生技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,154,737	31,652	0.43	31,652	註一
股 大中鋼鐵(股)公司	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 遠傳電信(股)公司	股票 遠傳電信(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	27,559	2,199	—	2,199	註二
	(註三)		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及其子公司
取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上
民國 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及其子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國 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原因		應 收 (付) 票 據 、 帳 款		備註
			進(銷)貨	金 額	估總進(銷)貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	額 餘	估總應收(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及其子公司
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形
 民國 112 年 12 月 31 日

附表四

編號 (註一)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總 資產之比率(註三)
0	名軒開發	嘉園營造(股)公司	1	營業收入	\$ 324	與一般同	0.01%
0	名軒開發	嘉園營造(股)公司	1	在建房地	878	與一般同	0.01%
1	嘉園營造	名軒開發(股)公司	2	租金支出	324	與一般同	0.01%
1	嘉園營造	名軒開發(股)公司	2	營業收入	10,908	與一般同	0.21%
1	嘉園營造	名軒開發(股)公司	2	營業成本	10,030	與一般同	0.19%

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

名軒開發股份有限公司及其子公司

直接或間接具有重大影響力或控制力之被投資公司資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表五

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	嘉圖營造(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)	子公司 註 2

註 1: 名軒開發(股)公司於 112 年 1 月 1 日購買嘉圖營造(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。後嘉圖營造(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及其子公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表六

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。

二、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

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： 林欣如



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

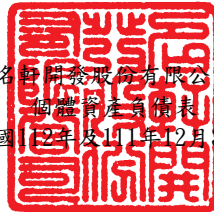


單位：新台幣仟元

資產		112年12月31日		111年12月31日		
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	四、六	\$ 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		16,763,612	95.81	16,008,145	96.73
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		733,969	4.19	540,845	3.27
1xxx	資產總額		\$ 17,497,581	100.00	\$ 16,548,990	100.00

(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

負債及權益		112年12月31日			111年12月31日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
流動負債						
2100	短期借款	六	\$ 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





名譽利股份有限公司

民國112年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)



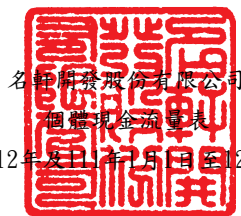
董事長：吳泓瑩



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7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	41,811	11,851
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	(101,458)	(3,610)
營業活動之淨現金流入(出)	2,681,017	(1,672,504)
(接下頁)		



明輝開發股份有限公司
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 111 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	<u>23,615</u>	<u>21,614</u>
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	\$ 25	\$ 136

(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	\$ 15,656,181	\$ 14,241,155

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	\$ 9,993,946	\$ 1,486,492

- (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	<u>\$ 6,473</u>	<u>\$ 6,473</u>

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	<u>2,031,679</u>	<u>2,631,077</u>
減：備抵存貨跌價損失	<u>(6,170)</u>	<u>(6,170)</u>
合 計	<u>\$ 2,025,509</u>	<u>\$ 2,624,907</u>

- (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	\$ 2,881,031	\$ 1,259,150

(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	\$ 1,665	\$ 213,641
其他金融資產—非流動：		
銀行備償專戶	\$ 19,819	\$ 19,721

(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	\$ 81,964	\$ —

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	\$ 74,985	\$ 6,725	\$ 10,908	\$ (11,658)	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	\$ (12,536)

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		(913)		
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

授信額度	截至112年12月31日		授信期間	年利率	授信方式
	已動用金額				
\$ 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
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		\$ 1,921,033	\$ 718,790
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		\$ 197,632	\$ 74,330

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		\$ (5,224)	\$ 152,502

		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		\$ -	\$ 51,397

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 棠	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	<u>\$ 7,571</u>	<u>\$ 9,073</u>

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		<u>\$ 7,710</u>	<u>\$ 7,561</u>	<u>\$ 149</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
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		<u>\$ 10,020</u>	<u>\$ 9,047</u>	<u>\$ 973</u>

(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	<u>\$ 4,597</u>	<u>\$ —</u>

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	112.01.01～	\$ 5	\$ 62
	倉庫及檔案室	112.12.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	111.08.01～	\$ 2	\$ 12
		112.07.31		
寶贊開發事業(股)公司	會議場地	112.08.01～	\$ 2	\$ 8
		113.12.31		
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～	\$ 27	\$ 108
		112.12.31(註)		
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～	\$ 14	\$ 114
		113.04.30		

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	111.01.01～	\$ 5	\$ 62
	倉庫及檔案室	111.12.31		
寶贊開發事業(股)公司	倉庫	110.08.01～	\$ 2	\$ 11
		111.07.31		
寶贊開發事業(股)公司	倉庫	111.08.01～	\$ 2	\$ 9
		112.07.31		
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		<u>\$ 2,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,652</u>	<u>\$ 34,326</u>
重複性公允價值揭露					
投資性不動產		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 713,566</u>	<u>\$ 713,566</u>

		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		<u>\$ 2,273</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,573</u>	<u>\$ 24,846</u>
重複性公允價值揭露					
投資性不動產		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 663,798</u>	<u>\$ 663,798</u>

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，公允價值估計數越低	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%)		

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，公允價值估計數越低	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	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
	(註三)		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			
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	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
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 或 60日內	30日			\$ (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 或 60日內	30日			\$ (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 或 60日內	30日			\$ (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	嘉園營造(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)	子公司註 2

註 1: 名軒開發(股)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，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 名盛投資股份有限公司 吳寶田	34,738,609 33,488,881 21,153,888	9.48% 9.14% 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



董事長：吳泓瑩



