

股票代碼：1442

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併財務報表

民國 108 年及 107 年 9 月 30 日

(內附會計師查核報告)

名軒開發股份有限公司

新北市五股區成泰路一段 189 巷 16 號 5 樓 TEL:(02)82922288 FAX:(02)82925253

名軒開發股份有限公司及其子公司

目錄

項 目	頁次
壹、封 面	
貳、目 錄	
參、會計師核閱報告	I ~ II
肆、合併資產負債表	1~2
伍、合併綜合損益表	3
陸、合併權益變動表	4
柒、合併現金流量表	5~6
捌、合併財務報表附註	
一、公司沿革	7
二、通過財務報告之日期及程序	7
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	7
四、重大會計政策之彙總說明	8~18
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
六、重要會計項目之說明	19~45
七、關係人交易	46~50
八、質押之資產	51
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	52
十、重大之災害損失	52
十一、重大之期後事項	52
十二、其 他	52~58
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊	59、61~66
(二)轉投資事業相關資訊	59、67
(三)大陸投資資訊	59
(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形	59、68
十四、營運部門資訊	59~60

Earnest & Co., CPAs.

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

惠眾聯合會計師事務所

台北市堤頂大道二段 501 號 4 樓

TEL:(02)87519698 FAX:(02)87515658

會計師核閱報告

名軒開發股份有限公司 公鑒

前言

名軒開發股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表、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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，名軒開發股份有限公司列入上開合併財務報表之子公司一興博建設股份有限公司同期間財務報表未經會計師核閱，民國 108 年及 107 年 9 月 30 日資產總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 146,956 仟元及 337,305 仟元，分別佔合併資產總額 1.30%及 3.29%，負債總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 1,252 仟元及 1,348 仟元，分別佔合併負債總額 0.02%及 0.03%。民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其綜合利益(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 37,366 仟元、921 仟元、39,086 仟元及 2,640 仟元，分別佔合併綜合損益總額之 26.13%、3.10%、36.25%及 1.76%。另附註十三之轉投資事業相關資訊係由被投資公司所提供，亦未經會計師核閱。

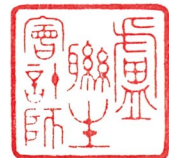
保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該被投資公司財務報表及轉投資事業相關資訊倘經會計師核閱，對上開合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達名軒開發股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

惠眾聯合會計師事務所

會計師：林似如

會計師：盧聯生



證券主管機關核准文號：金管證審字第 1000001522 號

台財證六字第 0910156783 號

中華民國 108 年 11 月 8 日

108年及107年9月30日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 名軒開發股份有限公司及其子公司
 合併資產負債表

民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日

單位：新台幣仟元

代碼	資產		108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	四、六	\$ 96,378	0.85	\$ 123,530	1.17	\$ 144,869	1.41
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	-	416	-	487	0.01
1150	應收票據淨額	四、六	1,020	0.01	1,288	0.01	2,541	0.02
1170	應收帳款淨額	四、六	7,943	0.07	10,508	0.10	47,826	0.47
1180	應收帳款-關係人淨額	四、六、七	19,000	0.17	-	-	-	-
1200	其他應收款		-	-	-	-	5,181	0.05
1210	其他應收款-關係人	七	-	-	8	-	-	-
1220	本期所得稅資產	四、六	2,668	0.02	3,721	0.04	2,661	0.03
130x	存貨	四、六、八	10,217,228	90.32	9,594,657	90.80	9,260,825	90.38
1410	預付款項	七	67,684	0.60	24,810	0.23	8,374	0.08
1476	其他金融資產-流動	六、八	58,608	0.52	24,998	0.24	25,934	0.25
1479	其他流動資產-其他		2,535	0.02	8,331	0.08	2,021	0.02
1480	取得合約之增額成本-流動	四	124,939	1.11	54,874	0.52	18,202	0.18
11xx	流動資產合計		10,598,478	93.69	9,847,141	93.19	9,518,921	92.90
非流動資產								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六、十二	16,343	0.14	16,734	0.16	17,551	0.17
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	25,251	0.22	24,516	0.23	24,770	0.24
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	501,906	4.44	505,911	4.79	507,246	4.95
1780	無形資產	四、六	535	-	488	-	564	0.01
1920	存出保證金		1,455	0.01	1,014	0.01	5,134	0.05
1930	長期應收票據及款項	四、六	2,759	0.03	4,812	0.05	6,581	0.06
1980	其他金融資產-非流動	六、八	166,070	1.47	166,070	1.57	166,070	1.62
15xx	非流動資產合計		714,319	6.31	719,545	6.81	727,916	7.10
1xxx	資產總額		\$ 11,312,797	100.00	\$ 10,566,686	100.00	\$ 10,246,837	100.00

(接下頁)

108年及107年9月30日經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益 會計項目	附註	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%
流動負債								
2100	短期借款	六	\$ 250,000	2.21	\$ 286,000	2.71	\$ 286,000	2.79
2110	應付短期票券	六	154,931	1.37	259,781	2.46	199,808	1.95
2130	合約負債-流動	四、六	341,723	3.02	154,389	1.46	92,279	0.90
2150	應付票據		17,186	0.15	31,523	0.30	9,861	0.10
2170	應付帳款		5,987	0.06	13,763	0.13	18,539	0.18
2180	應付帳款-關係人	七	161,194	1.42	127,887	1.21	81,425	0.79
2200	其他應付款	六	46,222	0.41	35,346	0.33	101,106	0.99
2220	其他應付款項-關係人	七	-	-	7,859	0.07	13,797	0.13
2230	本期所得稅負債	四、六	228	-	3,085	0.03	4,663	0.05
2250	負債準備-流動	六	1,278	0.01	1,299	0.01	1,495	0.01
2310	預收款項	四、七	64	-	37	-	64	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	845,109	7.47	2,520,798	23.86	2,203,764	21.51
2399	其他流動負債-其他	七	5,564	0.05	8,089	0.08	8,805	0.09
21xx	流動負債合計		1,829,486	16.17	3,449,856	32.65	3,021,606	29.49
非流動負債								
2530	應付公司債	四、六	667,899	5.90	674,159	6.38	682,047	6.66
2540	長期借款	六	3,703,860	32.74	1,161,636	10.99	1,239,282	12.09
2552	保固之長期負債準備	四、六	19,425	0.17	23,207	0.22	25,813	0.25
2570	遞延所得稅負債	四、六	33,081	0.30	19,604	0.19	18,443	0.18
2645	存入保證金		1,661	0.01	1,073	0.01	1,073	0.01
25xx	非流動負債合計		4,425,926	39.12	1,879,679	17.79	1,966,658	19.19
2xxx	負債總額		6,255,412	55.29	5,329,535	50.44	4,988,264	48.68
歸屬於母公司業主之權益								
股本								
3110	普通股股本	六	3,021,175	26.71	3,018,085	28.56	3,009,712	29.37
3130	債券換股權利證書	六	10,087	0.09	244	-	-	-
3100	股本合計		3,031,262	26.80	3,018,329	28.56	3,009,712	29.37
3200	資本公積	六	933,070	8.25	931,480	8.82	930,009	9.08
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六	573,102	5.07	561,023	5.30	561,023	5.47
3320	特別盈餘公積	六	170	-	170	-	170	-
3350	未分配盈餘	六	518,324	4.58	724,360	6.86	754,983	7.37
3300	保留盈餘合計		1,091,596	9.65	1,285,553	12.16	1,316,176	12.84
3400	其他權益		1,457	0.01	1,789	0.02	2,676	0.03
31xx	歸屬於母公司業主之權益合計		5,057,385	44.71	5,237,151	49.56	5,258,573	51.32
3xxx	權益總額		5,057,385	44.71	5,237,151	49.56	5,258,573	51.32
3x2x	負債及權益總額		\$ 11,312,797	100.00	\$ 10,566,686	100.00	\$ 10,246,837	100.00

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
名軒開發股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表

民國108年及107年7月至9月暨民國108年及107年1月至9月

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘以元表示外)

代碼	項 目	附註	108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六、七	\$ 149,143	100.00	\$ 122,305	100.00	\$ 455,303	100.00	\$ 861,493	100.00
5000	營業成本	四、六	129,566	86.87	68,109	55.69	409,057	89.84	576,970	66.97
5900	營業毛利		19,577	13.13	54,196	44.31	46,246	10.16	284,523	33.03
	營業費用									
6100	推銷費用	四	3,219	2.16	228	0.18	15,730	3.45	46,936	5.45
6200	管理費用		23,525	15.77	20,499	16.76	69,604	15.29	70,744	8.21
6000	營業費用合計	七	26,744	17.93	20,727	16.94	85,334	18.74	117,680	13.66
6900	營業(損失)利益		(7,167)	(4.80)	33,469	27.37	(39,088)	(8.58)	166,843	19.37
	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六	2,110	1.41	799	0.65	6,122	1.34	4,255	0.49
7020	其他利益及損失	六	173,279	116.18	163	0.13	173,199	38.04	(471)	(0.05)
7050	財務成本	六	(2)	-	(3)	-	(8)	-	(8)	-
7000	營業外收入及支出合計		175,387	117.59	959	0.78	179,313	39.38	3,776	0.44
7900	稅前淨利		168,220	112.79	34,428	28.15	140,225	30.80	170,619	19.81
7950	所得稅費用	四、六	(24,626)	(16.51)	(4,254)	(3.48)	(32,065)	(7.04)	(19,206)	(2.23)
8200	本期淨利		143,594	96.28	30,174	24.67	108,160	23.76	151,413	17.58
	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	(600)	(0.40)	(433)	(0.35)	(332)	(0.08)	(1,304)	(0.16)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	四、六	-	-	-	-	-	-	-	-
8310	不重分類至損益之項目合計		(600)	(0.40)	(433)	(0.35)	(332)	(0.08)	(1,304)	(0.16)
8300	其他綜合損益(淨額)		(600)	(0.40)	(433)	(0.35)	(332)	(0.08)	(1,304)	(0.16)
8500	本期綜合損益總額		\$ 142,994	95.88	\$ 29,741	24.32	\$ 107,828	23.68	\$ 150,109	17.42
8600	淨(損)利歸屬於：									
8610	母公司業主		143,594		30,174		108,160		151,413	
8620	非控制權益		-		-		-		-	
			\$ 143,594		\$ 30,174		\$ 108,160		\$ 151,413	
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		142,994		29,741		107,828		150,109	
8720	非控制權益		-		-		-		-	
			\$ 142,994		\$ 29,741		\$ 107,828		\$ 150,109	
	每股盈餘									
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 0.48		\$ 0.10		\$ 0.36		\$ 0.50	
9850	稀釋每股盈餘	四、六	\$ 0.41		\$ 0.09		\$ 0.33		\$ 0.45	

(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：李木鐸



會計主管：黃慧勤




 僅經核閱，未表示任何鑑證或查核
 名軒資產管理股份有限公司及其子公司
 合併資產負債表
 民國108年及107年11月1日至9月30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			歸屬於母公司業主權益總計	權益總額
	普通股股本	債券換股權利證書	股本合計	普通股溢價	庫藏股票交易	認股權	資本公積合計	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	保留盈餘合計	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	備供出售金融資產未實現損益	其他權益項目合計		
108年1月1日餘額	\$ 3,018,085	\$ 244	\$ 3,018,329	\$ 871,880	\$ 27,031	\$ 32,569	\$ 931,480	\$ 561,023	\$ 170	\$ 724,360	\$ 1,285,553	\$ 1,789	-	\$ 1,789	\$ 5,237,151	\$ 5,237,151
107年度盈餘分配：																
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	12,079	-	(12,079)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,117)	(302,117)	-	-	-	(302,117)	(302,117)
	-	-	-	-	-	-	-	12,079	-	(314,196)	(302,117)	-	-	-	(302,117)	(302,117)
108年1月至9月淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,160	108,160	-	-	-	108,160	108,160
108年1月至9月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332)	-	(332)	(332)	(332)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,160	108,160	(332)	-	(332)	107,828	107,828
可轉換公司債轉換	2,846	10,087	12,933	2,286	-	(696)	1,590	-	-	-	-	-	-	-	14,523	14,523
債券換股權利證書轉換	244	(244)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108年9月30日餘額	\$ 3,021,175	\$ 10,087	\$ 3,031,262	\$ 874,166	\$ 27,031	\$ 31,873	\$ 933,070	\$ 573,102	\$ 170	\$ 518,324	\$ 1,091,596	\$ 1,457	-	\$ 1,457	\$ 5,057,385	\$ 5,057,385
107年1月1日餘額	\$ 3,001,300	\$ 1,407	\$ 3,002,707	\$ 867,683	\$ 27,031	\$ 33,484	\$ 928,198	\$ 504,901	\$ 170	\$ 1,190,889	\$ 1,695,960	\$ -	\$ 4,371	\$ 4,371	\$ 5,631,236	\$ 5,631,236
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,334	67,334	(53,850)	(4,371)	(58,221)	9,113	9,113
107年1月1日重編後餘額	3,001,300	1,407	3,002,707	867,683	27,031	33,484	928,198	504,901	170	1,258,223	1,763,294	(53,850)	-	(53,850)	5,640,349	5,640,349
106年度盈餘分配：																
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	56,122	-	(56,122)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(540,701)	(540,701)	-	-	-	(540,701)	(540,701)
	-	-	-	-	-	-	-	56,122	-	(596,823)	(540,701)	-	-	-	(540,701)	(540,701)
107年1月至9月淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151,413	151,413	-	-	-	151,413	151,413
107年1月至9月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,304)	-	(1,304)	(1,304)	(1,304)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151,413	151,413	(1,304)	-	(1,304)	150,109	150,109
可轉換公司債轉換	7,005	-	7,005	2,239	-	(428)	1,811	-	-	-	-	-	-	-	8,816	8,816
債券換股權利證書轉換	1,407	(1,407)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,830)	(57,830)	57,830	-	57,830	-	-
107年9月30日餘額	\$ 3,009,712	-	\$ 3,009,712	\$ 869,922	\$ 27,031	\$ 33,056	\$ 930,009	\$ 561,023	\$ 170	\$ 754,983	\$ 1,316,176	\$ 2,676	-	\$ 2,676	\$ 5,258,573	\$ 5,258,573

(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：李木鐸



會計主管：黃慧勤




 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 名軒開發股份有限公司及其子公司
 合併現金流量表
 民國108年及107年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

項 目	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 140,225	\$ 170,619
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,702	4,753
攤銷費用	219	231
預期信用減損損失	49	21
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	-	21
利息費用	8	8
利息收入	(131)	(199)
股利收入	(1,335)	(1,322)
處分不動產、廠房及設備利益(營建用地)	(173,350)	-
處分不動產、廠房及設備損失	151	-
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據減少	959	3,295
應收帳款減少(增加)	3,878 (	28,561)
應收帳款-關係人增加	(19,000)	-
其他應收款-關係人減少	8	-
存貨(增加)減少	(1,203,760)	121,142
預付款項增加	(42,874)	(6,813)
其他流動資產-其他減少(增加)	5,796 (	122)
其他金融資產-流動增加	(33,610)	(25,734)
取得合約之增額成本增加	(70,065)	(18,202)
合約負債-流動增加	183,050	26,565
應付票據減少	(14,337)	(12,996)
應付帳款減少	(7,776)	(231,998)
應付帳款-關係人增加	33,307	81,425
其他應付款增加(減少)	9,851 (	15,963)
其他應付款項-關係人(減少)增加	(7,859)	13,797
負債準備減少	(3,803)	(1,620)
預收款項增加	27	29
其他流動負債減少	(2,525)	(8,596)
營運產生之現金流(出)入	(1,198,195)	69,780
收取之利息	131	199
收取之股利	1,335	1,322
支付之利息	(91,907)	(61,908)
支付之所得稅	(20,392)	(13,577)
營業活動之淨現金流出	(1,309,028)	(4,184)

(接下頁)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國108年及107年1月1日至9月30日

(承上頁)

項 目	108年1月至9月	107年1月至9月
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	5,940
取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(	20,000)
處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	50,052
取得不動產、廠房及設備價款	(	1,773)
處分不動產、廠房及設備價款	853,716	-
存出保證金增加	(	17,978)
存出保證金減少	17,537	6,384
取得無形資產	(	266)
投資活動之淨現金流入	<u>851,236</u>	<u>42,075</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	490,000	326,000
短期借款減少	(	526,000)
應付短期票券增加	325,000	200,000
應付短期票券減少	(	430,000)
公司債發行費用增加	(	5,924)
舉借長期借款	2,110,668	137,873
償還長期借款	(	1,231,575)
存入保證金增加	630	104
存入保證金減少	(	42)
發放現金股利	(	302,117)
籌資活動之淨現金流入(出)	<u>430,640</u>	<u>(137,457)</u>
本期現金及約當現金減少數	(	27,152)
期初現金及約當現金	<u>123,530</u>	<u>244,435</u>
期末現金及約當現金	<u>\$ 96,378</u>	<u>\$ 144,869</u>

(請參閱後附合併財務報表附註一該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓瑩



經理人：李木鐸



會計主管：黃慧勤



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

名軒開發股份有限公司及其子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 年 9 月 30 日

(金額除另予註明者外，皆以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

名軒開發股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國(以下同)63年7月，主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售，本公司註冊地及主要營運據點位於新北市五股區成泰路一段189巷16號5樓，發行之股票自78年11月起奉准上市買賣。

二、通過財務報表之日期及程序

本合併財務報表於108年11月8日經提報本公司董事會後並發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下稱 IFRSs)

除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本集團並無重大影響：

- (1) 國際財務報導準則第16號「租賃」

首次適用國際財務報導準則第16號，除新增揭露規定外，對本集團會計處理無重大影響。

2. 國際會計準則理事會(IASB)已發布並經金管會認可將於109年適用之 IFRSs

新發布、修正、修訂準則及解釋	依 IASB 規定於下列日期(西元年)以後開始之年度期間生效
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日(註1)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日(註2)

註1：收購日在年度報導期間開始於2020年1月1日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註2：2020年1月1日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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

截至本合併財務報表通過日止，本集團仍持續評估其他準則、解釋之修正對本集團財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報表係按歷史成本編製：

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

(2) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報表編製原則

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

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

子公司之財務報表業已適當調整，俾使其會計政策與本集團所使用之會計政策一致。

本集團合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

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

2. 列入合併財務報表之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			108.9.30	107.12.31	107.9.30
名軒開發(股)公司	興博建設(股)公司	租賃業、不動產買賣業	100%	100%	100%

上述列入合併財務報表之子公司，不符合重要子公司之定義。

(四) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為本集團企業各自的功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性資產及負債依當日之匯率換算為功能性貨幣。貨幣性項目之外幣損益係指初期以功能性貨幣計價之攤銷後成本調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按期末匯率換算之金額間的差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性資產及負債依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣。因重新換算所產生之外幣差異，認列為損益。依歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目依交易日之匯率換算。

(五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

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

負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

1. 企業預期於其正常營業週期中清償該負債；
2. 企業主要為交易目的而持有該負債；
3. 企業預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 企業不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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

(六) 現金及約當現金

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

(七) 金融工具

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

※金融資產之認列與衡量

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。本集團將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產之分類基礎如下：

- A. 管理金融資產之經營模式。
- B. 金融資產之合約現金流量特性。
- 1. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

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

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

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

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

(八) 金融資產減損

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

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

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

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按 12 個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第 15 號範圍內交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

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

(九) 採用權益法之投資-關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之合併，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。

4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 當本集團處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益而與該關聯企業有關之所有金額，於處分時將被重分類為損益。

(十) 投資性不動產

係為賺取租金或資產增值或兩者兼具所持有之不動產（包括因該目的而建造中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之不動產，故將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損後之金額衡量。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時開始提列折舊。

建築物及附屬設備採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時，將投資性不動產除列。除列投資不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

各項投資性不動產之估計耐用年限如下：

1. 房屋及建築(含裝修工程)：3年～50年。

(十一) 不動產、廠房及設備

用於商品生產或供管理目的而持有的不動產、廠房及設備，以取得成本為入帳基礎，並以減除所有累積折舊及累積減損後之金額於資產負債表中列示。

除土地外，所有不動產、廠房及設備折舊係採直線法於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，應單獨提列折舊。

各項不動產、廠房及設備之估計耐用年限如下：

1. 房屋及建築：50年。
2. 電腦通訊設備：3年～5年。
3. 運輸設備：5年。
4. 辦公設備：3年～5年。
5. 機具設備：5年。

估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係以推延基礎處理。

不動產、廠房及設備項目於處分時，或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時，予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與資產帳面金額兩者間之差額，認列於損益。

(十二)無形資產

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

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

各項外部產生之無形資產耐用年限如下：

1. 商標權：12年。
2. 電腦軟體：2~5年。

(十三)非金融資產減損

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

(十四)負債準備

依國際會計準則第三十七號「負債準備，或有負債及或有資產」之規定，本集團依據內政部頒佈之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』提供房屋結構部分負責保固15年，固定建材及設備部分負責保固一年，本集團將依據過去經驗，將很有可能發生保固請求之最佳估計認列為保固負債準備。

(十五) 庫藏股票

本集團庫藏股票係按成本法處理，列為權益減項，並註明股數。

(十六) 收入、成本及費用之會計處理

投資興建房屋出售相關收入、成本及費用之主要會計處理方式如下：

1. 營業收入

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

銷售商品係以下列步驟認列收入：

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

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

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

2. 營業成本

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

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

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

3. 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。

(十七) 員工福利

1. 退職後福利計畫

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

2. 員工酬勞及董監酬勞

本集團之員工酬勞及董監酬勞，係為當年度估列之費用，並依其性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計項目，惟其實際發放數係依據次年度股東會之決議。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為股東會決議年度當期損益。

(十八) 所得稅

所得稅費用係指本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵營利事業所得稅，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) 應付公司債

本集團發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本集團普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益(「資本公積－認股權」)，其處理如下：

1. 嵌入本集團發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
2. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入本集團發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。

5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部份(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部份之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(二十)每股盈餘

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

1. 存貨之評價

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
零用金	\$ 80	\$ 80	\$ 80
支票存款	70	70	85
活期存款	96,228	123,380	144,704
合 計	\$ 96,378	\$ 123,530	\$ 144,869

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
<u>流動項目：</u>			
上市公司股票			
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548	\$ 548	\$ 548
減：評價調整	(73)	(132)	(61)
淨 額	\$ 475	\$ 416	\$ 487

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
<u>非流動項目：</u>			
上市公司股票			
亞太電信(股)公司	\$ 8,271	\$ 8,271	\$ 8,271
非上市(櫃)公司股票			
信東生技(股)公司	6,543	6,543	6,543
大中鋼鐵(股)公司	—	—	—
小 計	14,814	14,814	14,814
加：評價調整	1,529	1,920	2,737
淨 額	\$ 16,343	\$ 16,734	\$ 17,551

1. 本集團 108 年及 107 年 9 月 30 日透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供質押之情形。

(三)應收票據淨額及長期應收票據

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應收票據	\$ 1,888	\$ 2,847	\$ 4,331
減：備抵損失	—	—	—
小 計	1,888	2,847	4,331
減：長期應收票據	(868)	(1,559)	(1,790)
應收票據淨額	\$ 1,020	\$ 1,288	\$ 2,541

本集團之應收票據未有提供擔保之情形。

(四) 應收帳款淨額、應收帳款-關係人淨額及長期應收分期帳款

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
應收帳款	\$ 3,111	\$ 647	\$ 35,290
減：備抵損失	—	(99)	(120)
小 計	3,111	548	35,170
應收分期帳款	6,723	13,213	17,447
減：長期應收分期帳款	(1,891)	(3,253)	(4,791)
小 計	4,832	9,960	12,656
應收帳款淨額	<u>\$ 7,943</u>	<u>\$ 10,508</u>	<u>\$ 47,826</u>

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
應收帳款-關係人	\$ 19,000	\$ —	\$ —
減：備抵損失	—	—	—
應收帳款-關係人淨額	<u>\$ 19,000</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

本集團主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故本集團之應收款項係客戶購買本集團銷售之房地產所產生，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) 108年9月30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	\$ 30,716	\$ 6	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 30,722
損失率	-%	-%	1%	3%	30%	100%	100%	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 30,716</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,722</u>

(2) 107年9月30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	\$ 56,930	\$ 9	\$ 9	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 120	\$ 57,068
損失率	-%	-%	1.00%	3.00%	30.00%	100.00%	100.00%	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-	(120)	(120)
合 計	<u>\$ 56,930</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,948</u>

註：本集團之應收票據皆屬未逾期。

3. 本集團 108 年及 107 年 1 月至 9 月應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

項 目	108. 9. 30	107. 9. 30
期初餘額	\$ 99	\$ 99
本期增加金額	49	21
本期減少金額	(148)	—
期末餘額	\$ —	\$ 120

(五)存貨

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
待售房地	\$ 397, 738	\$ 818, 412	\$ 878, 065
營建用地	551, 533	826, 915	812, 555
在建房地	9, 165, 474	7, 982, 322	7, 576, 147
預付土地款	108, 653	—	—
成 本	10, 223, 398	9, 627, 649	9, 266, 767
減：備抵存貨跌價損失	(6, 170)	(32, 992)	(5, 942)
合 計	\$ 10, 217, 228	\$ 9, 594, 657	\$ 9, 260, 825

1. 待售房地

工地名稱	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
文山實踐案	\$ —	\$ 357, 214	\$ 389, 856
新莊合鳳案	24, 191	24, 191	24, 191
礁溪公園案	239, 885	268, 703	286, 939
台中 35 案	10, 915	10, 915	11, 963
林口 A7 案	96, 609	106, 804	106, 804
台中 19 案	26, 138	50, 585	58, 312
小 計	397, 738	818, 412	878, 065
減：備抵存貨跌價損失	—	(26, 822)	—
合 計	\$ 397, 738	\$ 791, 590	\$ 878, 065

(1)截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，待售房地投保金額分別為 75, 218 仟元及 191, 338 仟元。

(2)108 年及 107 年 1 月至 9 月，均無利息支出予以資本化由在建房屋轉列待售房屋之金額，詳附註六(二十四)。

(3)截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。

(4)本公司於 108 年 6 月及 107 年 12 月對待售房地-文山實踐案評價提列之存貨跌價損失分別為 15, 924 仟元及 26, 822 仟元。截至 108 年 6 月 30 日及 107 年 12 月 31 日止，已提列之備抵存貨跌價損失分

別為 42,746 仟元及 26,822 仟元。本公司於 108 年 7 月至 9 月因待售房地-文山實踐案已全數出售，故於 108 年 7 月至 9 月及 108 年 1 月至 9 月分別認列存貨跌價回升利益 42,746 仟元及 26,822 仟元，帳列銷貨成本減項。

2. 營建用地

土地名稱	108.9.30	107.12.31	107.9.30
待開發土地	\$ 531,938	\$ 127,144	\$ 127,144
容積移轉用地	19,595	19,595	19,595
岡山灣裡西段土地	—	680,176	665,816
小計	551,533	826,915	812,555
減：備抵存貨跌價損失	(6,170)	(6,170)	(5,942)
合計	\$ 545,363	\$ 820,745	\$ 806,613

(1)本公司於 107 年 12 月對待開發土地評價提列之存貨跌價損失為 228 仟元。

(2)截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，上列營建用地提供抵押情形，詳附註八。

(3)本集團於 108 年 7 月過戶出售岡山灣裡西段土地，出售價款為 860,199 仟元，扣除出售時帳面成本 680,176 仟元及其他出售土地相關交易成本 6,673 仟元後，處分利益為 173,350 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下，詳附表四。

3. 在建房地

工地名稱	108.9.30	107.12.31	107.9.30
淡海案	\$ 2,416,343	\$ 2,059,531	\$ 1,918,832
新莊副都心案	1,366,706	1,264,579	1,166,084
台中振興段 8 地號	1,039,409	791,459	741,358
新竹中興段	1,731,179	1,731,124	1,731,108
台中練武段	647,707	634,207	630,645
桃園會稽段	1,234,882	898,689	827,552
羅東公正段	729,248	602,733	560,568
合計	\$ 9,165,474	\$ 7,982,322	\$ 7,576,147

(1)108 年及 107 年 1 月至 9 月，利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為 98,988 仟元及 73,533 仟元，詳附註六(二十四)，資本化利率分別為 2.16%~2.76%及 2.16%~2.52%。

(2)截至 108 年及 107 年 9 月 30 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	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
桃園區三民段土地	\$ 108,653	\$ —	\$ —

108 年及 107 年 1 月至 9 月，並無利息支出予以資本化列入預付土地款之情形。

5. 存貨相關之銷貨成本：

項 目	108 年 7 月至 9 月	107 年 7 月至 9 月
銷貨成本	\$ 170,977	\$ 66,774
存貨跌價回升利益	(42,746)	—
合 計	\$ 128,231	\$ 66,774

項 目	108 年 1 月至 9 月	107 年 1 月至 9 月
銷貨成本	\$ 431,874	\$ 572,965
存貨跌價回升利益	(26,822)	—
合 計	\$ 405,052	\$ 572,965

(六)其他金融資產

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
其他金融資產—流動：			
預售建案信託款	\$ 58,608	\$ 24,998	\$ 15,538
履約保證專戶	—	—	10,396
合 計	\$ 58,608	\$ 24,998	\$ 25,934
其他金融資產—非流動：			
第三次可轉換公司債擔保— 活期存款設質	\$ 166,070	\$ 166,070	\$ 166,070

(七)採用權益法之投資

被投資公司名稱	108. 9. 30			107. 12. 31		
	股數	持股%	金額	股數	持股%	金額
樂芙爽(股)公司	3,106,593	36.55	\$ —	3,106,593	36.55	\$ —

被投資公司名稱	107. 9. 30		
	股數	持股%	金額
樂芙爽(股)公司	3,106,593	36.55	\$ —

1. 樂芙爽(股)公司已於 99 年 11 月 20 日停業，停業期間已延長至 108 年 11 月 19 日。

(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	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
土地淨額	\$ 17,371	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	5,846	5,966	6,006
電腦通訊設備淨額	249	251	289
運輸設備淨額	1,785	579	723
機具設備淨額	—	349	381
不動產、廠房及設備淨額	\$ 25,251	\$ 24,516	\$ 24,770

2. 不動產、廠房及設備變動明細表如下：

成本	土地	房屋及建築	電腦通訊設備	運輸設備	辦公設備	機具設備	合計
108年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,356	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ 635	\$ 32,844
增添—源自購買	—	—	133	1,640	—	—	1,773
處分及報廢	—	—	—	—	—	(635)	(635)
108年9月30日餘額	17,371	8,169	1,489	5,144	1,809	—	33,982
累計折舊及減損							
108年1月1日餘額	—	2,203	1,105	2,925	1,809	286	8,328
折舊費用	—	120	135	434	—	8	697
處分及報廢	—	—	—	—	—	(294)	(294)
108年9月30日餘額	—	2,323	1,240	3,359	1,809	—	8,731
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 5,846	\$ 249	\$ 1,785	\$ —	\$ —	\$ 25,251

成本	土地	房屋及建築	電腦通訊設備	運輸設備	辦公設備	機具設備	合計
107年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,146	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ 635	\$ 32,634
增添—源自購買	—	—	210	—	—	—	210
107年9月30日餘額	17,371	8,169	1,356	3,504	1,809	635	32,844
累計折舊及減損							
107年1月1日餘額	—	2,043	968	2,347	1,809	159	7,326
折舊費用	—	120	99	434	—	95	748
107年9月30日餘額	—	2,163	1,067	2,781	1,809	254	8,074
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,006	\$ 289	\$ 723	\$ —	\$ 381	\$ 24,770

3. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 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 108 年及 107 年 9 月 30 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 12,772 仟元及 11,349 仟元。

5. 108 年及 107 年 1 月至 9 月上項資產均無利息資本化之情事。

6. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 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	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
土地淨額	\$ 267,967	\$ 267,967	\$ 267,967
房屋及建築淨額	233,939	237,944	239,279
投資性不動產淨額	<u>\$ 501,906</u>	<u>\$ 505,911</u>	<u>\$ 507,246</u>

2. 投資性不動產變動明細表如下：

成本	房屋		合計
	土地	及建築	
108年1月1日餘額	\$ 267,967	\$ 277,254	\$ 545,221
增添—源自購買	-	-	-
108年9月30日餘額	<u>267,967</u>	<u>277,254</u>	<u>545,221</u>
累計折舊及減損			
108年1月1日餘額	-	39,310	39,310
折舊費用	-	4,005	4,005
108年9月30日餘額	-	<u>43,315</u>	<u>43,315</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 267,967</u>	<u>\$ 233,939</u>	<u>\$ 501,906</u>

成本	房屋		合計
	土地	及建築	
107年1月1日餘額	\$ 267,967	\$ 277,254	\$ 545,221
增添—源自購買	-	-	-
107年9月30日餘額	<u>267,967</u>	<u>277,254</u>	<u>545,221</u>
累計折舊及減損			
107年1月1日餘額	-	33,970	33,970
折舊費用	-	4,005	4,005
107年9月30日餘額	-	<u>37,975</u>	<u>37,975</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 267,967</u>	<u>\$ 239,279</u>	<u>\$ 507,246</u>

3. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，投資性不動產投保金額均為 7,000 仟元。

4. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	108年7月至9月	107年7月至9月
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 2,472</u>	<u>\$ 2,492</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 1,470</u>

	108年1月至9月	107年1月至9月
投資性不動產之租金收入	\$ 7,511	\$ 7,608
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	\$ 4,202	\$ 4,333

5. 本集團持有之投資性不動產於 108 年及 107 年 9 月 30 日之公允價值分別為 546,885 仟元及 699,683 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(108 年及 107 年 9 月 30 日之區間分別為 0.77%~1.62%及 0.75%~1.65%)，屬第三等級公允價值，詳附註十二(二)。

6. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
電腦軟體淨額		\$ 535	\$ 488	\$ 564

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
108年1月1日餘額	\$ 2,707	107年1月1日餘額	\$ 2,622
增添—源自購買	266	增添—源自購買	85
108年9月30日餘額	2,973	107年9月30日餘額	2,707
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
108年1月1日餘額	2,219	107年1月1日餘額	1,912
本期攤提數	219	本期攤提數	231
108年9月30日餘額	2,438	107年9月30日餘額	2,143
108年9月30日淨額	\$ 535	107年9月30日淨額	\$ 564

(十一)短期借款

借款性質	108.9.30	擔保品
銀行借款		
信用借款	\$ 250,000	無
借款性質	107.12.31	擔保品
銀行借款		
信用借款	\$ 286,000	無

借款性質	107.9.30	擔保品
銀行借款		
信用借款	\$ 286,000	無

1. 本集團 108 年及 107 年 1 月至 9 月短期借款之利率區間分別為 2.00%~2.76% 及 1.99%~2.16%。
2. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 日，由銀行授予之短期借款額度尚未動支者，分別為 50,000 仟元及 75,000 仟元。
3. 本集團提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十二) 應付短期票券

項目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應付短期票券	\$ 155,000	\$ 260,000	\$ 200,000
減：折價	(69)	(219)	(192)
應付短期票券淨額	\$ 154,931	\$ 259,781	\$ 199,808

1. 本集團 108 年及 107 年 1 月至 9 月應付短期票券利率均為 2.038%~2.088%。
2. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，應付短期票券未使用額度分別為 13,020 仟元及 179,760 仟元。
3. 本集團提供資產作為借款抵押擔保情形，詳附註八。

(十三) 合約負債－流動

項目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
預收房屋款			
礁溪公園案	\$ 3,781	\$ 95	\$ 286
文山實踐案	—	14,286	—
台中 8 案	198,576	79,743	49,853
台中 35 案	200	—	—
桃園會稽案	78,847	35,238	26,820
羅東公正案	54,816	23,808	14,798
小計	336,220	153,170	91,757
其他合約負債			
台中 8 案	3,151	643	256
羅東公正案	992	222	96
桃園會稽案	1,360	354	170
小計	5,503	1,219	522
合計	\$ 341,723	\$ 154,389	\$ 92,279

項目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
合約負債－銷售房地	\$ 341,723	\$ 154,389	\$ 92,279

本集團 108 年及 107 年 1 月 1 日合約負債期初餘額分別為 154,389 仟元及 65,192 仟元，於 108 年及 107 年 1 月至 9 月因履約義務已滿足並認列收入之金額分別為 14,381 仟元及 64,716 仟元。

(十四)其他應付款

項目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
應付工程保留款	\$ 1,413	\$ 15,814	\$ 41,878
其他應付款－其他	44,809	19,532	59,228
合計	\$ 46,222	\$ 35,346	\$ 101,106

(十五)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
一年或一營業週期內到期長期借款	\$ 845,109	\$ 2,520,798	\$ 2,203,764

(十六)長期借款

銀行名稱	借款性質	108. 9. 30	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 4,679	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	474,030	104.11.22~108.11.22	在建土地
土銀泰山	擔保借款	136,758	105.01.26~110.01.26	在建土地
台銀五股	聯貸案借款	1,060,000	108.05.15~113.05.15	在建土地
台銀五股	擔保借款	96,000	108.09.05~113.09.05	營建用地
兆豐宜蘭	擔保借款	370,300	103.06.27~109.02.27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~110.09.25	在建土地
農業金庫	擔保借款	362,000	108.01.31~113.01.31	在建土地
中華農會	擔保借款	605,260	106.05.26~110.05.26	在建土地、營建用地
五股農會	擔保借款	45,000	107.10.23~110.10.23	投資性不動產
台銀健行	擔保借款	478,500	101.01.19~110.07.19	在建土地
合計		4,561,527		
減：一年或一營業週期內到期長期借款		(845,109)		
未攤銷聯貸銀行主辦費用		(12,558)		
一年或一營業週期以後到期部份		\$3,703,860		

銀行名稱	借款性質	107. 12. 31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 5,254	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	474,030	104.11.22~108.11.22	在建土地
土銀泰山	擔保借款	109,010	105.01.26~110.01.26	在建土地

(接下頁)

(承上頁)

台銀五股	擔保借款	714,000	102.09.27~108.09.27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	324,860	103.06.27~109.02.27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~108.09.24	在建土地
農業金庫	擔保借款	248,000	102.11.12~108.03.12	在建土地
中華農會	擔保借款	378,280	106.05.26~110.05.26	在建土地、營建用地
五股農會	擔保借款	45,000	107.10.23~110.10.23	投資性不動產
台銀健行	擔保借款	300,000	101.01.19~110.07.19	在建土地
台銀高雄	擔保借款	117,000	103.12.24~108.12.24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	38,000	103.12.24~108.12.24	營建用地
合計		3,682,434		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(2,520,798)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$1,161,636</u>		

銀行名稱	借款性質	107.9.30	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 5,443	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
土銀泰山	擔保借款	526,553	104.11.22~108.11.22	在建土地
台銀五股	擔保借款	714,000	102.09.27~108.09.27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	260,050	103.06.27~109.02.27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~108.09.24	在建土地
農業金庫	擔保借款	248,000	102.11.12~107.11.12	在建土地
中華農會	擔保借款	302,000	106.05.26~110.05.26	在建土地、營建用地
台銀健行	擔保借款	300,000	101.01.19~108.01.19	在建土地
台銀高雄	擔保借款	119,250	103.12.24~108.12.24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	38,750	103.12.24~108.12.24	營建用地
合計		3,443,046		
減：一年或一營業週期內 到期長期借款		(2,203,764)		
一年或一營業週期以後到期部份		<u>\$1,239,282</u>		

1. 本集團 108 年及 107 年 1 月至 9 月長期借款之利率區間分別為 1.84%~2.56%及 1.84%~2.65%。
2. 截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，由銀行授予之長期借款額度尚未動支者，分別為 7,139,382 仟元及 1,554,627 仟元。
3. 本集團提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。
4. 銀行擔保借款償還方式：
 - (1) 台銀五股：按月付息，若建案無法於 103 年 9 月 27 日前動工興建，應償還本金 150,000 仟元，並自 104 年 3 月 27 日為第 1 期，本金以每 6 個月為 1 期，共分 10 期，第 1 至 4 期每期還本 10,000 仟元，第 5 至 9 期每期還本 20,000 仟元，第 10 期清償借款餘欠，若建案動工興建時，則可停止分期攤還，剩餘本金到期償清。本集團業於 108 年 5 月全數償還本金 984,000 仟元。

(2)台銀高雄：按月付息，自撥款日起，每月為1期，共分60期，第1至59期每期攤還本金1,000仟元，餘欠本息到期償還。本集團已於108年7月全數提前償還本金。

(3)土銀泰山：自撥款日起，依年金法，按月平均攤還本息。

上述以外之借款銀行：按月付息，到期時本金一次償還。

5.台灣銀行聯貸案

(1)聯貸額度6,850,000仟元

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

(2)約定條款

	截至108年 9月30日			
授信額度	已動用金額	授信期間	年利率	授信方式
\$ 6,850,000	\$ 1,060,000	自首次動用日起算5年	2.27%	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，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)應付公司債

	108. 9. 30	107. 12. 31
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 692,900	\$ 708,000
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(25,001)	(33,841)
合計	\$ 667,899	\$ 674,159
嵌入式衍生性商品(註1)	\$ —	\$ —

	107. 9. 30
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 718,600
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(36,553)
合 計	\$ 682,047
嵌入式衍生性商品(註1)	\$ —

(註1)包含投資人賣回權價值及公司債贖回價值，帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)，其明細資訊詳附註十三(附表六)。

1. 本公司於104年12月1日發行票面利率為0%之國內第三次有擔保轉換公司債，主要發行條款如下：

(1)發行總額：新臺幣800,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額十足發行。

(2)發行期間：104年12月1日至109年12月1日。

(3)擔保情形：委託臺灣銀行股份有限公司擔任保證銀行。保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及應付利息補償金等從屬於主債務之負擔。

(4)轉換辦法：

(a)轉換標的：本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

(b)轉換期間：債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿一個月之翌日起，至到期日止，除(一)依法暫停過戶期間(二)本集團無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間(三)辦理減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依發行辦法轉換為本公司普通股。

(c)轉換價格及其調整：本債券轉換價格依發行條款訂為每股新臺幣17.90元。遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。自105年9月10日、106年9月12日、107年8月20日及108年8月17日起依前述規定，轉換價格分別調整為新台幣15.5元、13.5元、12.3元及11.5元。

(5)重要贖回條款：

- (a) 本轉換債在發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在臺灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%者，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之本債券。
- (b) 本債券在發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之本債券。

(6)持有人的贖回權：

本轉換公司債發行屆滿二年(106年12月1日)及滿三年(107年12月1日)之日，債權人得於贖回基準日之前40日內以書面通知本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換債以現金贖回。

(7)還本日期及方式：

除本轉換債持有人依發行辦法轉換為本公司普通股或行使贖回權，或本公司依發行辦法提前贖回者及本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還。

- 2. 本公司將國內第三次有擔保可轉換公司債之轉換權、嵌入式衍生性商品與純債券價值分離，並依性質分別帳列資本公積—認股權、透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動及應付公司債項下。
- 3. 本公司108年及107年1月至9月認列之公司債折價攤銷數(帳列「財務成本」)分別為14,188仟元及11,364仟元。
- 4. 本公司108年及107年1月至9月認列透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)損失分別為0仟元及73仟元。
- 5. 截至108年9月30日止，本公司發行之國內第三次有擔保可轉換公司債面額95,500仟元已轉換為本公司普通股6,843仟股，帳列股本68,427仟元；另面額11,600仟元轉換為本公司普通股1,009仟股部分，因尚未辦理股本變更登記，帳列債券換股權利證書10,087仟元，詳附註六(二十)。

(十八) 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 108 年及 107 年 7 月至 9 月暨 108 年及 107 年 1 月至 9 月認列確定提撥計畫之費用總額分別為 313 仟元、296 仟元、918 仟元及 897 仟元。

(十九) 負債準備

負債準備分析如下：

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
流動	\$ 1,278	\$ 1,299	\$ 1,495
非流動	\$ 19,425	\$ 23,207	\$ 25,813

	負債準備-流動			保固之長期 負債準備
	員工福利 負債準備	有待法律程序決 定之短期負債準備	合計	
108年1月1日餘額	\$ 849	\$ 450	\$ 1,299	\$ 23,207
本期認列負債準備	790	-	790	-
本期負債準備減少	-	(170)	(170)	-
本期已發生且沖減	(641)	-	(641)	(3,782)
108年9月30日餘額	\$ 998	\$ 280	\$ 1,278	\$ 19,425

	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	
107年1月1日餘額	\$ 877	\$ -	\$ 877	\$ 28,051
本期認列負債準備	1,045	450	1,495	-
本期已發生且沖減	(877)	-	(877)	(2,238)
107年9月30日餘額	\$ 1,045	\$ 450	\$ 1,495	\$ 25,813

1. 負債準備係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知原因估計未來可能發生之成本。
2. 截至 108 年 9 月 30 日止，有待法律程序決定之短期負債準備之訴訟結果，詳附註十二(三)。

(二十) 權益

1. 普通股股本

	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
額定股數(仟股)	360,000	360,000	360,000
額定股本	\$ 3,600,000	\$ 3,600,000	\$ 3,600,000
已發行股數(仟股)			
普通股股數	302,117	301,809	300,971
債券換股權利證書	1,009	24	—
合計	303,126	301,833	300,971
已發行股本			
普通股股本	\$ 3,021,175	\$ 3,018,085	\$ 3,009,712
債券換股權利證書	10,087	244	—
合計	\$ 3,031,262	\$ 3,018,329	\$ 3,009,712

(1) 已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(2) 本公司於 105 年 6 月 15 日股東常會決議修訂後之章程規定，額定資本額為 3,600,000 仟元，分為 360,000 仟股，因前次額定股本 3,000,000 仟元於 106 年 12 月足額發行，本公司遂於 107 年 1 月完成變更登記。

(3) 本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本		
		普通股 股本	債券換股 權利證書	合計
108年1月1日餘額	301,833	\$ 3,018,085	\$ 244	\$ 3,018,329
債券換股權利證書轉換	-	244	(244)	-
可轉換公司債轉換	1,293	2,846	10,087	12,933
108年9月30日餘額	303,126	\$ 3,021,175	\$ 10,087	\$ 3,031,262
107年1月1日餘額	300,271	\$ 3,001,300	\$ 1,407	\$ 3,002,707
債券換股權利證書轉換	-	1,407	(1,407)	-
可轉換公司債轉換	700	7,005	-	7,005
107年9月30日餘額	300,971	\$ 3,009,712	\$ -	\$ 3,009,712

(4) 本公司發行之國內第三次有擔保可轉換公司債債券持有人依轉換價格要求轉換為普通股之明細如下：

轉換期間	轉換股數 (仟股)	轉換金額	主管機關核准 變更登記日期
105年1月2日至105年9月30日	453	\$ 4,532	105年10月19日
105年10月1日至105年12月7日	7	65	105年12月23日
105年12月8日至105年12月31日	39	387	106年04月18日
小計	499	4,984	
106年1月1日至106年3月28日	45	451	106年04月18日
106年3月29日至106年6月22日	19	194	106年07月20日
106年6月23日至106年6月30日	265	2,645	106年09月30日
106年7月1日至106年9月12日	1,413	14,129	106年09月30日
106年9月13日至106年9月30日	1,281	12,815	107年01月04日
106年10月1日至106年12月15日	1,333	13,333	107年01月04日
106年12月16日至106年12月31日	141	1,407	107年04月10日
小計	4,497	44,974	
107年1月1日至107年3月23日	118	1,185	107年04月10日
107年3月24日至107年5月7日	15	148	107年05月29日
107年5月8日至107年9月26日	567	5,672	107年11月20日
107年9月27日至107年12月24日	838	8,374	108年01月22日
107年12月25日至107年12月31日	24	244	108年04月10日
小計	1,562	15,623	
108年1月1日至108年3月19日	244	2,439	108年04月10日
108年3月20日至108年6月30日	41	407	108年08月01日
108年7月1日至108年9月30日	1,009	10,087	尚未辦理變更登記
小計	1,294	12,933	
合計	7,852	\$ 78,514	

2. 資本公積

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
發行溢價	\$ 874,166	\$ 871,880	\$ 869,922
庫藏股票交易	27,031	27,031	27,031
認股權	31,873	32,569	33,056
合計	\$ 933,070	\$ 931,480	\$ 930,009

	發行普通	庫藏股票	認股權	合計
	股溢價	交易		
108年1月1日餘額	\$ 871,880	\$ 27,031	\$ 32,569	\$ 931,480
可轉換公司債轉換	2,286	-	(696)	1,590
108年9月30日餘額	\$ 874,166	\$ 27,031	\$ 31,873	\$ 933,070
107年1月1日餘額	\$ 867,683	\$ 27,031	\$ 33,484	\$ 928,198
可轉換公司債轉換	2,239	-	(428)	1,811
107年9月30日餘額	\$ 869,922	\$ 27,031	\$ 33,056	\$ 930,009

(1)依公司法規定，資本公積除填補虧損外，不得使用之；公司無虧損者，得以超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與所得產生之資本公積按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(2)有關「資本公積－認股權」詳附註六(十七)之說明。

3. 保留盈餘

108 年 9 月 30 日：

	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘
86 年度(含)以前盈餘	\$ —	\$ —	\$ —
87 年度以後盈餘	573,102	170	518,324
合 計	\$ 573,102	\$ 170	\$ 518,324

107 年 9 月 30 日：

	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘
86 年度(含)以前盈餘	\$ —	\$ —	\$ —
87 年度以後盈餘	561,023	170	754,983
合 計	\$ 561,023	\$ 170	\$ 754,983

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後盈餘提列 10% 為法定盈餘公積，直至該公積累積數等於資本總額為止。法定盈餘公積得供彌補虧損之用，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本 25% 之部分按股東原有股份之比例發給新股或現金。

(2)特別盈餘公積

依金管會 101 年 4 月 6 日金管證發字第 1010012865 號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他權益減項淨額(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額)，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他權益減項數有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分派及股利政策

本公司為考量未來企業發展之資金需求及長期財務規劃，現階段之股利政策採行剩餘股利政策。本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提撥 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法

令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。如尚有餘額，併同期初未分配盈餘，由董事會斟酌公司財務狀況擬具盈餘分配議案提請股東會決議。股東紅利發放得以現金或股票方式為之，其中現金股利應不低於股東紅利總額 10%。

本公司於 108 年 6 月 20 日及 107 年 6 月 15 日經股東會決議通過之 107 年度及 106 年度盈餘分配案列示如下：

項目	107 年度		106 年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 12,079		\$ 56,122	
現金股利	302,117	1	540,701	1.7973
合計	\$ 314,196		\$ 596,823	

107 年及 106 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 108 年 8 月 17 日及 107 年 8 月 20 日為除權(息)基準日。

(4) 員工酬勞及董(監)事酬勞

本公司員工酬勞與董(監)事酬勞之配發方式如下：

- (A) 依本公司 108 年 6 月 20 日修訂後之公司章程規定，本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於 1% 為員工酬勞及不高於 2% 為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞發放得以股票或現金方式為之，其發給對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞發放僅得以現金方式為之。上述配發方式應由董事會決議行之，並報告股東會。
- (B) 依本公司 108 年 6 月 20 日修訂前之公司章程規定，本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監事酬勞前之利益)，應提撥不低於 1% 為員工酬勞及不高於 2% 為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞發放得以股票或現金方式為之，其發給對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。董監酬勞發放僅得以現金方式為之。上述配發方式應由董事會決議行之，並報告股東會。

本公司於 107 年 3 月 23 日經董事會決議並提 107 年 6 月 15 日股東常會報告以現金發放 106 年度員工酬勞及董監事酬勞均為 5,508 仟元，其與 106 年度財務報表以費用列帳之金額並無差異。

本公司於 108 年 3 月 19 日經董事會決議並提 108 年 6 月 20 日股東常會報告以現金發放 107 年度員工酬勞及董監事酬勞均為 1,443 仟元，其與 107 年度財務報表以費用列帳之金額並無差異。

本公司 107 年 1 月至 9 月員工酬勞及董監酬勞估列金額均為 1,734 仟元。

本公司 108 年 1 月至 9 月員工酬勞及董事酬勞估列金額均為 1,401 仟元。

本公司員工酬勞及董事酬勞之估列基礎係以本期稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額，依本公司章程所定之成數並考量以往年度發放比例為基礎估列。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

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

(二十一)營業收入

	<u>108 年 7 月至 9 月</u>	<u>107 年 7 月至 9 月</u>
客戶合約之收入		
房地銷貨收入	\$ 146,654	\$ 119,795
其他—租賃收入	2,489	2,510
合 計	<u>\$ 149,143</u>	<u>\$ 112,305</u>
	<u>108 年 7 月至 9 月</u>	<u>107 年 7 月至 9 月</u>
收入認列時點		
於某一時點	\$ 146,654	\$ 119,795
隨時間逐步滿足	2,489	2,510
合 計	<u>\$ 149,143</u>	<u>\$ 122,305</u>
	<u>108 年 1 月至 9 月</u>	<u>107 年 1 月至 9 月</u>
客戶合約之收入		
房地銷貨收入	\$ 447,740	\$ 853,833
其他—租賃收入	7,563	7,660
合 計	<u>\$ 455,303</u>	<u>\$ 861,493</u>
	<u>108 年 1 月至 9 月</u>	<u>107 年 1 月至 9 月</u>
收入認列時點		
於某一時點	\$ 447,740	\$ 853,833
隨時間逐步滿足	7,563	7,660
合 計	<u>\$ 455,303</u>	<u>\$ 861,493</u>

1. 本集團 108 年及 107 年 1 月至 9 月建案銷售地區均於台灣地區。
2. 本集團截至 108 年及 107 年 9 月 30 日已簽定之銷售合約，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：

	<u>已簽約合約金額</u>	<u>預計認列收入年度</u>
108年9月30日	\$ 3,364,876	108~109
107年9月30日	\$ 1,364,770	108~109

(二十二)其他收入

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>
利息收入	\$ 3	\$ 13
股利收入	32	19
其他收入—其他	2,075	767
合 計	<u>\$ 2,110</u>	<u>\$ 799</u>
	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
利息收入	\$ 131	\$ 199
股利收入	1,335	1,322
其他收入—其他	4,656	2,734
合 計	<u>\$ 6,122</u>	<u>\$ 4,255</u>

(二十三)其他利益及損失

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 173,350	\$ —
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	—	13
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)損失	(71)	—
什項支出	—	150
合 計	<u>\$ 173,279</u>	<u>\$ 163</u>
	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 173,350	\$ —
處分不動產、廠房及設備損失	(151)	—
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	—	52
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)損失	—	(73)
什項支出	—	(450)
合 計	<u>\$ 173,199</u>	<u>\$ (471)</u>

(二十四) 財務成本

	108年7月至9月	107年7月至9月
利息費用		
銀行借款利息	\$ 27,025	\$ 21,120
聯貸主辦費用攤銷	686	—
應付公司債折價攤銷	5,075	3,999
押金設算息	4	3
合約負債設算利息	1,960	377
小計	34,750	25,499
減：符合要件之資產資本化金額	(34,748)	(25,496)
合計	\$ 2	\$ 3

	108年1月至9月	107年1月至9月
利息費用		
銀行借款利息	\$ 79,367	\$ 61,642
聯貸主辦費用攤銷	1,142	—
應付公司債折價攤銷	14,188	11,364
押金設算息	15	13
合約負債設算利息	4,284	522
小計	98,996	73,541
減：符合要件之資產資本化金額	(98,988)	(73,533)
合計	\$ 8	\$ 8

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月
在建房屋	\$ 34,748	\$ 25,496

	108年1月至9月	107年1月至9月
在建房屋	\$ 98,988	\$ 73,533

(二十五) 費用性質之額外資訊

	108年7月至9月	107年7月至9月
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 224	\$ 253
投資性不動產之折舊	1,335	1,335
無形資產之攤銷	76	75
合計	\$ 1,635	\$ 1,663

	108年1月至9月	107年1月至9月
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 697	\$ 748
投資性不動產之折舊	4,005	4,005
無形資產之攤銷	219	231
合計	\$ 4,921	\$ 4,984

(二十六) 員工福利費用

	108年7月至9月	107年7月至9月
薪資費用	\$ 8,433	\$ 6,057
勞健保費	685	619
退休金費用	313	296
其他員工福利費用	530	369
合計	<u>\$ 9,961</u>	<u>\$ 7,341</u>

	108年1月至9月	107年1月至9月
薪資費用	\$ 19,657	\$ 19,508
勞健保費	1,965	1,770
退休金費用	918	897
其他員工福利費用	1,588	1,580
合計	<u>\$ 24,128</u>	<u>\$ 23,755</u>

- 截至108年及107年9月30日止，本集團員工人數分別為37人及35人，其中未兼任員工之董事人數均為5人。
- 有關員工及董監酬勞資訊，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	108年7月至9月	107年7月至9月
本期所得稅費用	\$ 212	\$ 403
土地增值稅	13,452	3,179
遞延所得稅費用增加	10,962	672
所得稅費用	<u>\$ 24,626</u>	<u>\$ 4,254</u>

項 目	108年1月至9月	107年1月至9月
本期所得稅費用	\$ 641	\$ 6,581
土地增值稅	17,947	12,109
遞延所得稅費用增加	13,477	516
所得稅費用	<u>\$ 32,065</u>	<u>\$ 19,206</u>

- (2) 本集團108年及107年7月至9月暨108年及107年1月至9月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

	<u>108. 1. 1</u>	<u>認列於損益</u>	<u>108. 9. 30</u>
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	\$ (19,604)	\$ (13,477)	\$ (33,081)

	<u>107. 1. 1</u>	<u>認列於損益</u>	<u>107. 9. 30</u>
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	\$ (17,927)	\$ (516)	\$ (18,443)

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日止，本集團因非很有可能課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額分別為 19,429 仟元、15,855 仟元及 11,017 仟元。

4. 本集團合併綜合損益表所列稅前淨利與所得稅費用關係之說明：

項	目	<u>108年1月至9月</u>
稅前淨利		<u>\$ 140,225</u>
按適用稅率(20%)計算之稅額		28,046
差異原因：		
土地交易免稅所得		(11,497)
未實現存貨跌價損失(回轉)		(5,364)
不計入所得額之股利收入		(267)
在建及待售房屋資本化利息		(19,798)
其他依稅法調整		(532)
當期產生之虧損扣抵		<u>10,053</u>
本期所得稅費用		641
土地增值稅		17,947
遞延所得稅費用增加		<u>13,477</u>
認列於損益之所得稅費用		<u>\$ 32,065</u>

項	目	107年1月至9月
稅前淨利		\$ 170,619
按適用稅率(20%)計算之稅額		34,124
差異原因：		
土地交易免稅所得		(23,070)
未實現金融資產評價損失		4
不計入所得額之股利收入		(264)
在建及待售房屋資本化利息		(14,707)
推銷費用遞延認列		96
其他依稅法調整		10,398
本期所得稅費用		6,581
土地增值稅		12,109
遞延所得稅費用增加		516
認列於損益之所得稅費用		\$ 19,206

所得稅法修正案業經總統於 107 年 2 月 7 日公布，營所稅稅率自 107 年 1 月 1 日起由 17%(106 年度適用)調增為 20%(課稅所得額在 50 萬元以下:107 年度為 18%，108 年度為 19%，109 年度以後為 20%)，故其遞延所得稅資產(負債)亦依相關稅率予以調整。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

5. 本集團所得稅費用與本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

項	目	108.9.30	108.9.30
		母公司	子公司
本期所得稅費用		\$ -	\$ 641
減：扣繳及暫繳稅款		(7)	(413)
本期應(退)付所得稅		(7)	228
減：以前年度應收所得稅退稅款		(2,661)	-
本期所得稅(資產)負債		(\$ 2,668)	\$ 228

項	目	107.9.30	107.9.30		
		母公司	母公司	子公司	合計
本期所得稅費用		\$ -	\$ 5,923	\$ 658	\$ 6,581
減：扣繳及暫繳稅款		-	(1,585)	(333)	(1,918)
本期應付所得稅		-	4,338	325	4,663
減：以前年度應收所得稅退稅款		(2,661)	-	-	-
本期所得稅(資產)負債		(\$ 2,661)	\$ 4,338	\$ 325	\$ 4,663

6. 本公司營利事業所得稅結算申報案件業經主管稽徵機關核定至 105 年度，並繳清稅款。

(二十八)每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人的淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人的淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股數。

		108年7月至9月		
		加權平均		
		稅後淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘		\$ 143,594	302,014	\$ 0.48
稀釋每股盈餘				
本期淨利		\$ 143,594	302,014	
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
—可轉換公司債		4,518	61,364	
本期淨利加潛在普通股之影響		\$ 148,112	363,378	\$ 0.41
		108年1月至9月		
		加權平均		
		稅後淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘		\$ 108,160	302,014	\$ 0.36
稀釋每股盈餘				
本期淨利		\$ 108,160	302,014	
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
—可轉換公司債		11,074	61,364	
本期淨利加潛在普通股之影響		\$ 119,234	363,378	\$ 0.33
		107年7月至9月		
		加權平均		
		稅後淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘		\$ 30,174	300,328	\$ 0.10
稀釋每股盈餘				
本期淨利		\$ 30,174	300,328	
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
—可轉換公司債		3,599	59,066	
本期淨利加潛在普通股之影響		\$ 33,773	\$ 359,394	\$ 0.09
		107年1月至9月		
		加權平均		
		稅後淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘		\$ 151,413	300,328	\$ 0.50
稀釋每股盈餘				
本期淨利		\$ 151,413	300,328	
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
—可轉換公司債		10,288	59,066	
本期淨利加潛在普通股之影響		\$ 161,701	\$ 359,394	\$ 0.45

(二十九)營業租賃協議

1. 本集團以營業租賃方式出租資產予承租人作為辦公室、住宅、店面及停車場使用。108年及107年7月至9月暨108年及107年1月至9月分別認列2,489仟元、2,510仟元、7,563仟元及7,660仟元之租金收入。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項目	108.9.30	107.9.30
一年內	\$ 10,116	\$ 10,205
超過一年但未超過五年	23,383	33,940
超過五年	40	54
合計	\$ 33,539	\$ 44,199

2. 本集團以營業租賃方式承租影印機等，依約支付固定租金。108年及107年7月至9月暨108年及107年1月至9月分別認列58仟元、38仟元、109仟元及239仟元之租金支出。不可取消租約之未來最低租賃給付總額如下：

項目	108.9.30	107.9.30
一年內	\$ 409	\$ 51
超過一年但未超過五年	32	67
超過五年	—	—
合計	\$ 441	\$ 118

(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	其他	來自籌資活動 之負債總額
108年1月1日	\$ 286,000	\$ 259,781	\$ 3,682,434	\$ 1,073	\$ 4,229,288
籌資現金流量之變動	(36,000)	(105,000)	879,093	588	738,681
未攤銷聯貸銀行主辦費用	-	-	(12,558)	-	(12,558)
應付短期票券折價	-	150	-	-	150
108年9月30日	\$ 250,000	\$ 154,931	\$ 4,548,969	\$ 1,661	\$ 4,955,561

(三十一)非現金交易之籌資活動

本集團於108年及107年1月至9月之非現金交易籌資活動如下：
可轉換公司債轉換為普通股，詳附註六(二十)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及與本公司之關係

關係人名稱	與本公司之關係
樂芙爽(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司
麗寶建設(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
寶贊開發事業(股)公司	本公司之實質關係人
聖君企業有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內親屬
新聖帝事業有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內親屬
福容大飯店(股)公司	該公司法人董事代表人為本公司董事長之二親等以內親屬
福隆貝悅大飯店(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
春之彩國際有限公司	該公司董事長與本公司董事長為同一人
興博建設(股)公司	本公司之子公司
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(自107年9月28日起)
中福營造(股)公司	本公司之實質關係人
廣春成建設(股)公司	本公司之實質關係人
麗鑫綜合百貨(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬
麗豐資產管理(股)公司	本公司之實質關係人
楊詠翔	本公司副總經理之二親等以內親屬
月眉國際開發(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等以內親屬

(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	108年7月至9月	108年1月至9月
楊詠翔	\$ 30,483	\$ 30,483

107年7月至9月暨107年1月至9月：無。

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	108年7月至9月	108年1月至9月
安生營造(股)公司	\$ 254,561	\$ 723,575
中福營造(股)公司	122,000	314,000
合計	\$ 376,561	\$ 1,037,575

107年7月至9月暨107年1月至9月：無。

(2)截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，本公司與下列關係人已簽訂但尚未完工之工程合約資訊如下：

① 安生營造(股)公司：

108 年 9 月 30 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	\$ 408,296	\$ 58,328
羅東公正段	包工包料	325,544	249,367	76,177
桃園會稽段	包工包料	870,286	591,794	278,492
台中振興段 8 地號	包工包料	1,114,762	351,150	763,612
台中練武段	包工包料	384,857	3,849	381,008
合 計		<u>\$ 3,162,073</u>	<u>\$ 1,604,456</u>	<u>\$ 1,557,617</u>

107 年 9 月 30 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	\$ 230,979	\$ 235,645
羅東公正段	包工包料	325,544	120,451	205,093
桃園會稽段	包工包料	870,286	230,626	639,660
台中振興段 8 地號	包工包料	1,114,762	86,394	1,028,368
合 計		<u>\$ 2,777,216</u>	<u>\$ 668,450</u>	<u>\$ 2,108,766</u>

② 中福營造(股)公司：

108 年 9 月 30 日：

工地別	承包方式	(不含稅) 合約總價款	已付金額	未付金額
淡海案	包工包料	<u>\$ 1,028,000</u>	<u>\$ 383,000</u>	<u>\$ 645,000</u>

107 年 9 月 30 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. 應收帳款－關係人淨額

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
楊詠翔	\$ 19,000	\$ —	\$ —
減：備抵損失	—	—	—
淨 額	<u>\$ 19,000</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

4. 其他應收款－關係人

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
樂芙爽(股)公司	\$ 8,750	\$ 8,750	\$ 8,750
安生營造(股)公司	—	8	—
小計	8,750	8,758	8,750
減：備抵損失	(8,750)	(8,750)	(8,750)
淨額	\$ —	\$ 8	\$ —

5. 預付款項

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
麗寶建設(股)公司	\$ 4	\$ 3	\$ 3
寶贊開發事業(股)公司	16	—	16
合 計	\$ 20	\$ 3	\$ 19

6. 應付帳款－關係人

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
安生營造(股)公司	\$ 97,144	\$ 91,137	\$ 81,425
中福營造(股)公司	64,050	36,750	—
合 計	\$ 161,194	\$ 127,887	\$ 81,425

7. 其他應付款項－關係人

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
安生營造(股)公司(註)	\$ —	\$ 7,859	\$ 13,797

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

8. 預收款項

項 目	108. 9. 30	107. 12. 31	107. 9. 30
聖君企業有限公司	\$ 9	\$ —	\$ 9
新聖帝事業有限公司	9	—	9
合 計	\$ 18	\$ —	\$ 18

9. 租金收入

承租人	座落地點	租期	108年7月至9月		108年1月至9月	
			每月租金	租金收入	每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	108.01.01~ 108.12.31	\$ 3	\$ 9	\$ 3	\$ 26
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	108.01.01~ 108.12.31	\$ 3	\$ 9	\$ 3	\$ 26

承租人	座落地點	租期	107年7月至9月		107年1月至9月	
			每月租金	租金收入	每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	107.01.01~ 107.12.31	\$ 3	\$ 9	\$ 3	\$ 26
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	107.01.01~ 107.12.31	\$ 3	\$ 9	\$ 3	\$ 26

10. 租金支出

出租人	座落地點	租期	108年7月至9月		108年1月至9月	
			每月租金	租金支出	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	108.01.01~ 108.12.31	\$ 5	\$ 16	\$ 5	\$ 47

出租人	座落地點	租期	107年7月至9月		107年1月至9月	
			每月租金	租金支出	每月租金	租金支出
寶贊開發事業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	107.01.01~ 107.12.31	\$ 5	\$ 16	\$ 5	\$ 47

11. 營業費用(不含租金支出)

項目	108年	107年	108年	107年
	7月至9月	7月至9月	1月至9月	1月至9月
福容大飯店(股)公司	\$ 749	\$ 1,024	\$ 2,996	\$ 3,284
福隆貝悅大飯店(股)公司	46	3	66	11
寶贊開發事業(股)公司	102	107	332	359
麗寶建設(股)公司	24	27	551	727
春之彩國際有限公司	—	4	10	7
麗鑫綜合百貨(股)公司	11	—	14	—
月眉國際開發(股)公司	2	—	2	—
合計	\$ 934	\$ 1,165	\$ 3,971	\$ 4,388

上述與關係人交易之營業費用明細如下：

項目	108年	107年	108年	107年
	7月至9月	7月至9月	1月至9月	1月至9月
交際費	\$ 781	\$ 973	\$ 3,167	\$ 3,545
旅費	1	2	10	2
職工福利	25	—	333	240
廣告費	—	57	57	171
水電瓦斯費	23	26	58	61
修繕費	3	4	9	10
其他費用	101	103	337	359
合計	\$ 934	\$ 1,165	\$ 3,971	\$ 4,388

12. 對主要管理階層之獎酬

	108年7月至9月	107年7月至9月
短期員工福利	\$ 2,961	\$ 1,942
退職後福利	42	43
合計	<u>\$ 3,003</u>	<u>\$ 1,985</u>

	108年1月至9月	107年1月至9月
短期員工福利	\$ 6,041	\$ 6,634
退職後福利	115	128
合計	<u>\$ 6,156</u>	<u>\$ 6,762</u>

13. 其他交易

- (1)截至 107 年 9 月 30 日止，興博建設(股)公司提供岡山土地予本公司，作為本公司向金融機構申請融資之保證，擔保債權額度為 50,000 仟元。興博建設(股)公司已於 108 年 7 月出售上述岡山土地並解除債權擔保。
- (2)麗寶建設(股)公司於 107 年 3 月為本公司台中振興段 8 地號工程提供同業連帶擔保，保證期間至該工程完工日(即取得使用執照日)止。
- (3)廣春成建設(股)公司於 107 年 1 月為本公司桃園會稽段工程提供同業連帶擔保，保證期間至該工程完工日(即取得使用執照日)止。
- (4)本公司於 107 年 9 月依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之同業履約保證連帶擔保，截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，為寶贊開發事業(股)公司提供其板橋區江翠段工程之同業連帶保證金額均為 1,015,439 仟元，詳附表一。
- (5)本集團於 108 年 7 月支付予麗豐資產管理(股)公司銷售岡山土地之服務費 2,381 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益減項。

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	108.9.30	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,846	長期借款擔保
投資性不動產	225,278	長期借款擔保
存貨—在建土地	5,881,953	長期借款擔保
存貨—待售房地	206,651	應付短期票券擔保
存貨—營建用地	407,851	長期借款擔保
其他金融資產—非流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產—流動	58,608	預售建案信託款
合 計	<u>\$ 6,962,147</u>	

資產名稱	107.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	5,966	長期借款擔保
投資性不動產	226,009	長期借款擔保
存貨—在建土地	5,881,953	長期借款擔保
存貨—待售房地	586,208	應付短期票券擔保
存貨—營建用地	613,951	長期借款擔保
其他金融資產—非流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產—流動	24,998	預售建案信託款
合 計	<u>\$ 7,515,045</u>	

資產名稱	107.9.30	質押性質
土地	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,006	長期借款擔保
投資性不動產	226,252	長、短期借款擔保
存貨—在建土地	5,881,953	長、短期借款擔保
存貨—待售房地	639,085	應付短期票券擔保
存貨—營建用地	613,951	長期借款擔保
其他金融資產—非流動	166,070	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產—流動	25,934	預售建案信託款
合 計	<u>\$ 7,569,141</u>	成屋銷售履約保證專戶款

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108年及107年9月30日止，合約總價分別為4,190,073仟元及6,649,687仟元，已付金額分別為1,987,456仟元及4,477,026仟元，其中未付金額分別為2,202,617仟元及2,172,661仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)截至108年9月30日止，本公司已簽訂重大之購地合約金額為500,372仟元，已付金額為108,653仟元，帳列存貨-預付土地款項下。
- (三)本公司發行國內第三次有擔保可轉換公司債，截至108年及107年9月30日止由台灣銀行擔任保證銀行，並提供保證額度分別為730,163仟元及745,835仟元。
- (四)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	
			108.9.30	107.9.30
羅東公正段	兆豐國際	\$ 345,600	\$ 58,608	\$ 14,338

- (五)截至107年9月30日止，興博建設(股)公司提供岡山土地予本公司，作為本公司向金融機構申請融資之保證，擔保債權額度為50,000仟元。興博建設(股)公司已於108年7月出售上述岡山土地並解除債權擔保。
- (六)本公司於107年9月依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之同業履約保證連帶擔保，截至108年及107年9月30日止，為寶贊開發事業(股)公司提供其板橋區江翠段工程之同業連帶保證金額均為1,015,439仟元，詳附表一。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

(一)資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	108.9.30	107.12.31	107.9.30
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	\$ 96,378	\$ 123,530	\$ 144,869
應收票據及帳款(含關係人)	27,963	11,796	50,367
其他應收款(含關係人)	—	8	5,181
其他金融資產-流動	58,608	24,998	25,934
存出保證金	1,455	1,014	5,134
長期應收票據及款項	2,759	4,812	6,581
其他金融資產-非流動	166,070	166,070	166,070
合計	<u>\$ 353,233</u>	<u>\$ 332,228</u>	<u>\$ 404,136</u>
金融負債	108.9.30	107.12.31	107.9.30
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$ 250,000	\$ 286,000	\$ 286,000
應付短期票券	154,931	259,781	199,808
應付票據及帳款(含關係人)	184,367	173,173	109,825
其他應付款(含關係人)	46,222	43,205	114,903
其他流動負債-其他	5,564	8,089	8,805
長期借款(含一年或一營業週期內到期部份)	4,548,969	3,682,434	3,443,046
存入保證金	1,661	1,073	1,073
合計	<u>\$ 5,191,714</u>	<u>\$ 4,453,755</u>	<u>\$ 4,163,460</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。

107.9.30

重覆性非衍生資產	107.9.30			
	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	\$ 487	\$ -	\$ -	\$ 487
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	3,127	-	-	3,127
非上市(櫃)公司股票	-	-	14,424	14,424
合計	\$ 3,614	\$ -	\$ 14,424	\$ 18,038
重覆性公允價值揭露				
投資性不動產	\$ -	\$ -	\$ 699,683	\$ 699,683
應付公司債	\$ -	\$ 685,544	\$ -	\$ 685,544

108年及107年1月至9月無第一等級與第二等級間移轉之情形。

(4) 衡量公允價值之評價技術

- 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃公司股票及基金等)。
- 無活絡市場交易之權益工具(包含非上市櫃公司股票)採市場法或資產法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊推估公允價值。
- 本集團以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊詳附註六(九)之說明。

(5) 公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本集團公允價值層級第三等級之重覆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：

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	價值乘數 (1.51-1.85)	股票價格淨值比越高，公允價值估計數越高	當股票價格淨值比上升(下降)10%，對本公司權益將增加/減少1,381仟元
	市場法	股價波動度	股價波動度 (27.99%-37.99%)	股價波動度越高，流動性折價比率越高，公允價值估計數越低	當股價波動度上升(下降)5%，對本公司權益將減少1,068仟元/增加1,108仟元

3. 財務風險管理政策

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

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

4. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

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

a. 匯率風險

本集團係以內銷為主，故匯率變動對於本集團並無顯著風險存在。

b. 利率風險

本集團之利率風險來自短期借款、長期借款、應付短期票券及應付公司債。按浮動利率發行之借款使本集團承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本集團承受公允價值利率風險。本集團從事之短期、長期借款及應付短期票券，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期、長期借款及應付短期票券有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，將分別增加本集團 108 年及 107 年 9 月 30 日之現金流出 49,539 仟元及 39,289 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。

108 年及 107 年 9 月 30 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 108 年及 107 年 1 月至 9 月之權益影響分別為 32 仟元及 36 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，若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，本集團於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款，故無顯著風險存在。

b. 財務信用風險

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

(3) 流動性風險

本集團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。

108年9月30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	\$ 250,000	\$ —	\$ —	\$ 250,000
應付短期票券	154,931	—	—	154,931
應付票據	17,186	—	—	17,186
應付帳款(含關係人)	167,181	—	—	167,181
其他應付款	46,222	—	—	46,222
應付公司債	—	667,899	—	667,899
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	845,109	2,196,075	1,507,785	4,548,969
合計	<u>\$ 1,480,629</u>	<u>\$ 2,863,974</u>	<u>\$ 1,507,785</u>	<u>\$ 5,852,388</u>

107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	\$ 286,000	\$ —	\$ —	\$ 286,000
應付短期票券	259,781	—	—	259,781
應付票據	31,523	—	—	31,523
應付帳款(含關係人)	141,650	—	—	141,650
其他應付款(含關係人)	40,760	2,445	—	43,205
應付公司債	—	674,159	—	674,159
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	2,520,798	1,060,406	101,230	3,682,434
合計	<u>\$ 3,280,512</u>	<u>\$ 1,737,010</u>	<u>\$ 101,230</u>	<u>\$ 5,118,752</u>

107年9月30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	\$ 286,000	\$ —	\$ —	\$ 286,000
應付短期票券	199,808	—	—	199,808
應付票據	9,861	—	—	9,861
應付帳款(含關係人)	99,964	—	—	99,964
其他應付款(含關係人)	111,126	3,777	—	114,903
應付公司債	—	682,047	—	682,047
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	2,203,764	1,214,132	25,150	3,443,046
合計	<u>\$ 2,910,523</u>	<u>\$ 1,899,956</u>	<u>\$ 25,150</u>	<u>\$ 4,835,629</u>

(三)未決訴訟案

1. 甲某等人以其向本公司購買之林口 A7 案房屋存有漏水瑕疵為由，請求減少買賣價金或延長保固期限，該案業於 108 年 9 月達成和解(臺灣桃園地方法院 107 年度訴字第 45 號和解筆錄)，由本公司給付原告等人共 280 仟元後，全體原告拋棄對於本公司之其餘請求權，本公司業已認列負債準備 280 仟元，詳附註六(十九)。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸予他人：無。
2. 為他人背書保證：詳附表一。
3. 期末持有有價證券情形：詳附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表三。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表四。
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：詳附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：詳附表六。

(二)轉投資事業相關資訊

1. 直接或間接具有控制力之被投資公司之重大交易事項相關資訊：詳上述附表。
2. 直接或間接具有重大影響力或控制力之被投資公司資訊：詳附表七。

(三)大陸投資資訊

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

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：詳附表八。

十四、營運部門資訊

1. 產業別資訊：

本集團主要係以興建國民住宅及商業大樓出租、出售為主要業務，屬於單一產業。

2. 地區別資訊：

本集團並未成立國外營運部門。

3. 外銷銷貨資訊：

本集團並無外銷收入。

4. 重要客戶資訊：

本集團於下列期間銷售客戶之收入占合併綜合損益表上收入金額 10 % 以上之客戶明細如下：

	108 年 7 月至 9 月		107 年 7 月至 9 月	
	金 額	佔營業收入%	金 額	佔營業收入%
客戶 A	\$ —	—	\$ 35,661	29.16%
客戶 B	—	—	17,640	14.42%
客戶 C	—	—	14,267	11.66%
客戶 D	—	—	13,496	11.04%
客戶 E	34,324	23.01	—	—
客戶 F	31,467	21.10	—	—
客戶 G	30,483	20.44	—	—
合 計	<u>\$ 96,274</u>	<u>64.55</u>	<u>\$ 81,064</u>	<u>66.28%</u>

108 年及 107 年 1 月至 9 月：無。

名軒開發股份有限公司及其子公司

為他人背書保證

民國 108 年 9 月 30 日

附表一

單位：新臺幣仟元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書 保證限額 (註3)	本期最高背書 保證餘額 (註4)	期末背書保 證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證(註7)	屬子公司對 母公司背書 保證(註7)	屬對大陸 地區背書 保證(註7)
		公司 名稱	關係 (註2)										
0	名軒開發 (股)公司	寶贊開發事 業(股)公司	7	\$ 1,011,477	\$ 1,030,000	\$ 1,030,000	\$ 1,015,439	\$ -	20.37%	\$ 2,528,693	N	N	N
1	興博建設 (股)公司	名軒開發 (股)公司	4	\$ 67,327	\$ 50,000	\$ -	\$ -	\$ -	0.00%	\$ 168,318	N	Y	N

註 1：編號欄之說明如下：

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

註 2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 7 種，標示種類即可：

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

註 3：1. 本公司「背書保證作業程序」規定，對單一企業背書保證之金額以未達最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表淨值百分之二十為限。

2. 本公司「背書保證作業程序」規定，對外背書保證總額以未達最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表淨值百分之五十為限。

註 4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

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

註 6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

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

註 8：本期對單一企業【寶贊開發事業(股)公司】背書保證限額小於背書保證餘額，主要係因淨值降低所致，本公司已訂定改善計畫。

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 108 年 9 月 30 日

附表二

單位：股/新臺幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列項目	期 末				備註	
				股數/單位數	帳面金額	持股比例	市 價		
名軒開發(股)公司	股 票	安泰商業銀行(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	32,126	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	651,488	13,629	0.46	13,629	註一
	股 票	大中鋼鐵(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	22	—	—	—	
	股 票	亞太電信(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	450,000	2,714	0.01	2,714	註二
			合 計		16,343		16,343		

註一：股票價值係按市場法評估計算。

註二：係按 108 年 9 月底收盤價計算。

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 108 年 9 月 30 日

附表三

單位：新臺幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
名軒開發(股)公司	存貨-營建用地	簽約日 108.6.21 過戶日 108.9.03	\$ 402,280	已全數付清	某甲等3人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	台灣大華不動產估價師聯合事務所鑑價金額 \$ 403,284	建屋出售	N

名軒開發股份有限公司

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

民國 108 年 9 月 30 日

附表四

單位：新臺幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分(損)益	交易對象	關係	處分目的	價格決定	其他約定事項
											之參考依據	
名軒開發(股)公司	存貨-營建用地	簽約日 108.4.24	97.3.27	\$ 421,485	\$ 630,229	已全數收取	\$ 134,577 (註1)	乙某等2人	無	獲取利益	台灣大華不動產估價師聯合事務所鑑價金額 \$ 631,844	N
		過戶日 108.7.16	101.10.08	23,534									101.11.29	31,389	107.11.06	14,360
興博建設(股)公司	存貨-營建用地	簽約日 108.4.24	94.05.04	\$ 189,408	\$ 229,970	已全數收取	\$ 38,773 (註2)	乙某等2人	無	獲取利益	台灣大華不動產估價師聯合事務所鑑價金額 \$ 230,631	N
		過戶日 108.7.16										

註 1：處分損益係已扣除出售土地相關之交易成本 4,884 仟元。

註 2：處分損益係已扣除出售土地相關之交易成本 1,789 仟元。

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 108 年 1 月至 9 月

附表五

單位：新台幣仟元

進(銷)貨 之公司	交易對象名稱	關係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同之 情 形 及 原 因		應 收 (付) 票 據 、 帳 款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔總應收(付)票 據、帳款之比率	
本公司	安生營造(股) 公司	其他關係人	進貨	\$ 723,575	48.94%	50%-60日內 50%-現金	依合約 計價	一般廠商 30日 或 60日內	\$(97,144)	(52.69%)	註1
本公司	中福營造(股) 公司	其他關係人	進貨	\$ 314,000	21.24%	50%-60日內 50%-現金	依合約 計價	一般廠商 30日 或 60日內	\$(64,050)	(34.74%)	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

從事衍生工具交易

民國 108 年 9 月 30 日

附表六

單位：新臺幣仟元

本公司持有尚未到期之衍生性金融商品資訊如下：

項 目	108.9.30	107.12.31	107.9.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$ —	\$ —	\$ —

有關本公司 104 年 12 月 1 日發行國內第三次可轉換公司債之嵌入式衍生性商品係含投資人賣回權價值及公司債贖回價值，帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)-非流動項下，107 年 12 月 1 日投資人賣回權屆期，餘為公司債贖回價值。108 年及 107 年 1 月至 9 月認列所產生之評價損失分別為 0 仟元及 73 仟元，帳列其他利益及損失項下，詳附註六(二十三)。

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 108 年 9 月 30 日

附表七

單位：股/新臺幣仟元

投資 公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
名軒開 發(股) 公司	興博建設 (股)公司	新北市五股區	住宅大樓開發 租售業	\$ 170,000 (註2)	\$ 400,000	17,000,000	100%	\$ 145,712	\$ 39,077	\$ 38,467 (註3)	子公司
名軒開 發(股) 公司	樂芙爽 (股)公司	新北市板橋區	紙尿布之銷售	—	—	8	—	—	(註1)	—	—
興博建 設(股) 公司	樂芙爽 (股)公司	新北市板橋區	紙尿布之銷售	—	—	3,106,585	36.55%	—	(註1)	—	—

註1：樂芙爽(股)公司已於99年11月20日停業，停業期間已延長至108年11月19日。

註2：興博建設(股)公司於108年7月辦理減資退還股款230,000仟元予本公司，業於108年8月7日經主管機關核准。

註3：已調整公司間已實現之交易損益。

名軒開發股份有限公司及其子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 108 年 9 月 30 日

附表八

編號 (註一)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				項目	金額	交易條件	佔合併總營收或總 資產之比率(註三)
0	名軒開發	興博建設(股)公司	1	營業收入	\$ 9	與一般同	—
0	名軒開發	興博建設(股)公司	1	預收款項	9	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	租金支出	9	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	預付款項	9	與一般同	—

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

註四：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。