

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 104 年及 103 年 9 月 30 日

(內附會計師核閱報告)

名軒開發股份有限公司

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

名軒開發股份有限公司及其子公司

目錄

項	目	頁次
壹、	封面	
貳、	目錄	
參、	會計師核閱報告	
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	7~11
	四、重大會計政策之彙總說明	12~21
	五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
	六、重要會計項目之說明	22~47
	七、關係人交易	47~51
	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	53~60
	十三、附註揭露事項	
	(一)重大交易事項相關資訊	60、62~63
	(二)轉投資事業相關資訊	60、64
	(三)大陸投資資訊	61
	(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形	61、65
	十四、部門資訊	61

Earnest & Co., CPAs.

4F., No. 501, Sec. 2, Tiding Blvd.,
Taipei City 114, Taiwan(R.O.C)

惠眾聯合會計師事務所

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

會計師核閱報告

名軒開發股份有限公司 公鑒

名軒開發股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除第三段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

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，係依該被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據，民國 104 年及 103 年 9 月 30 日資產總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 351,114 仟元及 349,840 仟元，分別佔合併資產總額 2.44%及 2.68%，負債總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為 25,097 仟元及 26,894 仟元，分別佔合併負債總額 0.26%及 0.3%。民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 104 年及 103 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 841 仟元、806 仟元、2,428 仟元及 2,299 仟元，分別佔合併綜合損益總額之 0.88%、1.45%、0.56%及 0.82%。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。

依本會計師核閱結果，除第三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，對第一段所述之合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反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」而須作修正之情事。

惠眾聯合會計師事務所

會計師：項文婷



會計師：林淑如



證券主管機關核准文號：金管證六字第 0950106502 號
金管證審字第 1000001522 號

中華民國 104 年 11 月 11 日

104年及103年9月30日 價經核閱，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104年9月30日、103年12月31日、103年9月30日及103年1月1日

單位：新臺幣仟元

資產			104年9月30日		103年12月31日		103年9月30日		103年1月1日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
11xx	流動資產		\$ 14,022,839	97.30	\$ 13,066,098	97.11	\$ 12,396,534	95.12	\$ 10,612,207	94.45
1100	現金及約當現金	四、六	329,529	2.29	228,824	1.70	271,811	2.09	290,874	2.59
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、十二	-	-	2,166	0.02	9,250	0.07	-	-
1125	備供出售金融資產-流動	四、六、十二	30,537	0.21	514	-	466	-	479	-
1150	應收票據淨額	四、六	4,946	0.03	15,889	0.12	4,600	0.04	4,300	0.04
1170	應收帳款淨額	四、六	8,400	0.06	11,905	0.09	-	-	16,120	0.15
1200	其他應收款		93	-	65	-	-	-	369	-
1220	本期所得稅資產	四、六	9,290	0.06	-	-	-	-	-	-
130x	存貨	四、六、八	13,244,261	91.90	12,104,762	89.96	11,774,621	90.35	10,120,659	90.08
1410	預付款項	七	95,850	0.67	45,572	0.34	31,387	0.24	4,960	0.04
1476	其他金融資產-流動	六、八	298,410	2.07	656,081	4.88	300,121	2.30	170,650	1.52
1479	其他流動資產-其他		1,523	0.01	320	-	4,278	0.03	3,796	0.03
15xx	非流動資產		389,031	2.70	389,514	2.89	635,122	4.88	623,492	5.55
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六、十二	4,307	0.03	7,853	0.06	7,965	0.06	-	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六	24,231	0.17	24,231	0.18	24,231	0.19	19,231	0.17
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	26,643	0.18	27,051	0.20	27,269	0.21	24,410	0.22
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	229,188	1.59	229,975	1.71	230,238	1.77	231,026	2.06
1780	無形資產	四、六	951	0.01	105	-	120	-	56	-
1920	存出保證金		103,711	0.72	100,299	0.74	100,299	0.77	100,299	0.89
1980	其他金融資產-非流動	六、八	-	-	-	-	245,000	1.88	245,000	2.18
1995	其他非流動資產-其他		-	-	-	-	-	-	3,470	0.03
1xxx	資產總額		\$ 14,411,870	100.00	\$ 13,455,612	100.00	\$ 13,031,656	100.00	\$ 11,235,699	100.00

(接下頁)

104年及103年9月30日併列核附-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104年9月30日、103年12月31日、103年9月30日及103年1月1日

(承上頁)

單位：新臺幣仟元

代碼	會計項目	附註	104年9月30日		103年12月31日		103年9月30日		103年1月1日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
21xx	流動負債		\$ 5,019,421	34.83	\$ 4,931,524	36.65	\$ 4,477,115	34.36	\$ 2,156,069	19.18
2100	短期借款	四、六	2,454,378	17.03	2,354,513	17.50	2,482,865	19.05	1,276,805	11.36
2150	應付票據		30,457	0.21	32,438	0.25	56,292	0.43	64,508	0.58
2160	應付票據-關係人	七	-	-	-	-	-	-	13,860	0.12
2170	應付帳款		1,216,986	8.45	525,274	3.90	337,108	2.59	147,483	1.31
2180	應付帳款-關係人	七	29,332	0.20	39,598	0.29	28,770	0.22	8,190	0.07
2200	其他應付款	九	62,976	0.44	27,418	0.20	51,492	0.40	91,303	0.81
2220	其他應付款項-關係人	七	264	-	730	0.01	-	-	-	-
2230	本期所得稅負債	四、六	188	-	12,283	0.09	6,214	0.05	72,541	0.65
2250	負債準備-流動	六	1,387	0.01	-	-	-	-	-	-
2312	預收房地款	四、六、七	736,739	5.11	663,709	4.93	555,231	4.26	259,394	2.31
2315	其他預收款		-	-	11	-	20	-	11	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六、七	477,656	3.32	1,272,973	9.46	952,155	7.31	210,455	1.87
2399	其他流動負債-其他	七	9,058	0.06	2,577	0.02	6,968	0.05	11,519	0.10
25xx	非流動負債		4,587,268	31.83	4,319,561	32.10	4,494,067	34.48	4,541,655	40.43
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六	-	-	-	-	-	-	6,411	0.06
2530	應付公司債	四、六	-	-	-	-	-	-	693,524	6.17
2540	長期借款	四、六	4,369,339	30.32	4,104,098	30.50	4,279,311	32.83	3,627,028	32.28
2552	保固之長期負債準備	四、六	17,347	0.12	14,881	0.11	14,174	0.11	14,110	0.13
2645	存入保證金		200,582	1.39	200,582	1.49	200,582	1.54	200,582	1.79
2xxx	負債總額		9,606,689	66.66	9,251,085	68.75	8,971,182	68.84	6,697,724	59.61
31xx	歸屬於母公司業主之權益		4,805,181	33.34	4,204,527	31.25	4,060,474	31.16	4,537,975	40.39
3100	股本	六	2,439,839	16.93	2,140,711	15.91	2,140,711	16.43	2,097,162	18.67
3200	資本公積	六	873,631	6.06	558,856	4.15	558,856	4.29	502,560	4.47
3300	保留盈餘	六	1,487,415	10.32	1,497,141	11.13	1,353,024	10.38	1,938,322	17.25
3310	法定盈餘公積		393,507	2.73	351,996	2.62	351,996	2.70	221,776	1.97
3320	特別盈餘公積		170	-	170	-	170	-	170	-
3350	未分配盈餘		1,093,738	7.59	1,144,975	8.51	1,000,858	7.68	1,716,376	15.28
3400	其他權益		4,296	0.03	7,819	0.06	7,883	0.06	(69)	-
3425	備供出售金融資產未實現損益		4,296	0.03	7,819	0.06	7,883	0.06	(69)	-
3xxx	權益總額		4,805,181	33.34	4,204,527	31.25	4,060,474	31.16	4,537,975	40.39
1xxx	負債及權益總額		\$ 14,411,870	100.00	\$ 13,455,612	100.00	\$ 13,031,656	100.00	\$ 11,235,699	100.00

(請參閱後附合併財務報表附註-該附註係本合併財務報表之一部分)

董事長：吳泓璽



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104年及103年7月至9月暨104年及103年1月至9月

單位：新臺幣仟元
(除每股盈餘以元表示外)

代碼	項 目	附註	104年7月至9月		103年7月至9月		104年1月至9月		103年1月至9月	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六	\$ 376,087	100.00	\$ 168,173	100.00	\$ 1,430,881	100.00	\$ 879,881	100.00
5000	營業成本		<u>237,335</u>	<u>63.11</u>	<u>90,567</u>	<u>53.85</u>	<u>809,503</u>	<u>56.57</u>	<u>450,985</u>	<u>51.26</u>
5900	營業毛利		138,752	36.89	77,606	46.15	621,378	43.43	428,896	48.74
6000	營業費用	七	<u>43,104</u>	<u>11.45</u>	<u>44,123</u>	<u>26.23</u>	<u>143,376</u>	<u>10.02</u>	<u>125,860</u>	<u>14.31</u>
6100	推銷費用		17,538	4.66	22,414	13.32	70,468	4.92	62,360	7.09
6200	管理費用		<u>25,566</u>	<u>6.79</u>	<u>21,709</u>	<u>12.91</u>	<u>72,908</u>	<u>5.10</u>	<u>63,500</u>	<u>7.22</u>
6900	營業利益		95,648	25.44	33,483	19.92	478,002	33.41	303,036	34.43
7000	營業外收入及支出		(<u>1,112</u>)	(<u>0.30</u>)	<u>17,013</u>	<u>10.11</u>	<u>538</u>	<u>0.04</u>	<u>25,483</u>	<u>2.91</u>
7010	其他收入	六	413	0.11	265	0.15	3,245	0.23	1,283	0.16
7020	其他利益及損失	六	(<u>1,387</u>)	(<u>0.37</u>)	16,896	10.05	(<u>2,281</u>)	(<u>0.16</u>)	24,927	2.83
7050	財務成本	六	(<u>138</u>)	(<u>0.04</u>)	(<u>148</u>)	(<u>0.09</u>)	(<u>426</u>)	(<u>0.03</u>)	(<u>727</u>)	(<u>0.08</u>)
7900	稅前淨利		94,536	25.14	50,496	30.03	478,540	33.45	328,519	37.34
7950	所得稅利益(費用)	四、六	<u>2,071</u>	<u>0.55</u>	(<u>2,816</u>)	(<u>1.68</u>)	(<u>37,739</u>)	(<u>2.64</u>)	(<u>57,532</u>)	(<u>6.54</u>)
8200	本期淨利		<u>\$ 96,607</u>	<u>25.69</u>	<u>\$ 47,680</u>	<u>28.35</u>	<u>\$ 440,801</u>	<u>30.81</u>	<u>\$ 270,987</u>	<u>30.80</u>
8300	其他綜合損益(淨額)									
8360	後續可能重分類至損益之項目		(<u>1,178</u>)		<u>7,965</u>		(<u>3,523</u>)		<u>7,952</u>	
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		(<u>1,178</u>)		<u>7,965</u>		(<u>3,523</u>)		<u>7,952</u>	
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅		-		-		-		-	
8500	本期綜合損益總額		<u>\$ 95,429</u>		<u>\$ 55,645</u>		<u>\$ 437,278</u>		<u>\$ 278,939</u>	
8600	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主淨利		96,607		47,680		440,801		270,987	
8620	非控制權益淨利		-		-		-		-	
			<u>\$ 96,607</u>		<u>\$ 47,680</u>		<u>\$ 440,801</u>		<u>\$ 270,987</u>	
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主(綜合損益)		95,429		55,645		437,278		278,939	
8720	非控制權益(綜合損益)		-		-		-		-	
			<u>\$ 95,429</u>		<u>\$ 55,645</u>		<u>\$ 437,278</u>		<u>\$ 278,939</u>	
	每股盈餘									
9750	基本每股盈餘	四、六	<u>\$ 0.43</u>		<u>\$ 0.23</u>		<u>\$ 1.95</u>		<u>\$ 1.28</u>	
9850	稀釋每股盈餘	四、六	<u>\$ 0.40</u>		<u>\$ 0.14</u>		<u>\$ 1.86</u>		<u>\$ 1.10</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：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
 合併權益變動表
 民國104年及103年1月1日至9月30日

單位：新臺幣仟元

摘要	歸屬於母公司業主之權益										
	股本		資本公積		保留盈餘			其他權益項目		總計	權益總額
	普通股股本	普通股溢價	庫藏股票 交易	認股權	法定 盈餘公積	特別 盈餘公積	未分配盈餘	備供出售金融 資產未實現損益			
104年1月1日餘額	\$ 2,140,711	\$ 523,389	\$ 27,031	\$ 8,436	\$ 351,996	\$ 170	\$ 1,144,975	\$ 7,819	\$ 4,204,527	\$ 4,204,527	
103年度盈餘分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	41,511	-	(41,511)	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	(450,527)	-	(450,527)	(450,527)	
	-	-	-	-	41,511	-	(492,038)	-	(450,527)	(450,527)	
可轉換公司債轉換	299,128	323,211	-	(8,436)	-	-	-	-	613,903	613,903	
104年1月至9月淨利	-	-	-	-	-	-	440,801	-	440,801	440,801	
104年1月至9月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(3,523)	(3,523)	(3,523)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	440,801	(3,523)	437,278	437,278	
104年9月30日餘額	\$ 2,439,839	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ -	\$ 393,507	\$ 170	\$ 1,093,738	\$ 4,296	\$ 4,805,181	\$ 4,805,181	
103年1月1日餘額	\$ 2,097,162	\$ 465,705	\$ 27,031	\$ 9,824	\$ 221,776	\$ 170	\$ 1,716,376	(\$ 69)	\$ 4,537,975	\$ 4,537,975	
102年度盈餘分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	130,220	-	(130,220)	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	(856,285)	-	(856,285)	(856,285)	
	-	-	-	-	130,220	-	(986,505)	-	(856,285)	(856,285)	
可轉換公司債轉換	43,549	57,684	-	(1,388)	-	-	-	-	99,845	99,845	
103年1月至9月淨利	-	-	-	-	-	-	270,987	-	270,987	270,987	
103年1月至9月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	7,952	7,952	7,952	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	270,987	7,952	278,939	278,939	
103年9月30日餘額	\$ 2,140,711	\$ 523,389	\$ 27,031	\$ 8,436	\$ 351,996	\$ 170	\$ 1,000,858	\$ 7,883	\$ 4,060,474	\$ 4,060,474	

(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104年及103年1月1日至9月30日

單位：新臺幣仟元

項 目	104年1月至9月	103年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 478,540	\$ 328,519
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,460	1,522
各項攤提	118	50
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)損失	1,727 (14,433)
利息費用	426	727
利息收入	(879)	(598)
股利收入	(996)	(552)
處分不動產、廠房及設備利益	(1,573)	(10,494)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據淨額減少(增加)	10,943 (300)
應收帳款淨額減少	3,505	16,120
其他應收款(增加)減少	(28)	369
存貨增加	(1,135,653)	(1,659,592)
預付款項增加	(50,279)	(26,427)
其他流動資產—其他增加	(1,203)	(482)
其他金融資產—流動減少(增加)	357,671 (129,471)
應付票據減少	(1,981)	(8,216)
應付票據—關係人減少	-	(13,860)
應付帳款增加	691,712	189,625
應付帳款—關係人(減少)增加	(10,266)	20,580
其他應付款增加(減少)	35,558 (39,806)
其他應付款項—關係人減少	(466)	-
負債準備增加	3,853	64
預收款項增加	73,019	295,846
其他流動負債增加(減少)	<u>6,481</u> (<u>4,552</u>)
營運產生之現金流入(出)	461,689 (1,055,361)
收取之利息	879	598
收取之股利	996	552
支付之利息	(426)	(461)
支付之所得稅	(59,124)	(123,859)
營業活動之淨現金流入(出)	<u>404,014</u> (<u>1,178,531</u>)

(接下頁)

(承上頁)

項 目	104年1月至9月	103年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(30,000)	-
取得以成本衡量之金融資產	- (5,000)	
取得不動產、廠房及設備	(265)	(123)
處分不動產、廠房及設備	8,430	28,333
存出保證金(增加)減少	(3,412)	-
取得無形資產	(964)	(114)
投資活動之淨現金流(出)入	(26,211)	23,096
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,203,430	1,873,045
短期借款減少	(2,103,565)	(666,985)
公司債發行費用增加	(2,147)	(4,728)
舉借長期借款	538,780	1,053,160
償還長期借款	(463,069)	(261,835)
發放現金股利	(450,527)	(856,285)
籌資活動之淨現金流(出)入	(277,098)	1,136,372
本期現金及約當現金增加數	100,705	(19,063)
期初現金及約當現金	228,824	290,874
期末現金及約當現金	<u>\$ 329,529</u>	<u>\$ 271,811</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：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 104 年及 103 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，本集團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 104 年 11 月 11 日提報本公司董事會。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之 2013 年版國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響。

依據金管會 103 年 4 月 3 日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自 104 年起全面採用經國際會計準則理事會(IASB)發布及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「IFRSs」)編製財務報表。

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs，對本合併財務報表未造成重大影響：

(1)國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。本集團已依該準則規定衡量及揭露公允價值，並依規定推延適用。惟適用該準則對本集團資產及負債之公允價值衡量並無重大影響。

(2)國際會計準則第 1 號之修正「其他綜合損益項目之表達」

依修正準則之規定，其他綜合損益項目需按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

本集團已依該準則規定改變綜合損益表之表達方式。適用上述修正，對本集團僅有資訊揭露之影響。

2. IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs 之影響。

截至本合併財務報表通過日止，金管會尚未發布下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs 之生效日，故本集團未適用下列準則及解釋：

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
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日(註)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號及第 7 號之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
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」	2016 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號、第 12 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 11 號之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號「來自客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「揭露計畫」	2016 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號及第 38 號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號及第 41 號之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
國際會計準則第 36 號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
國際會計準則第 39 號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 21 號「公課」	2014 年 1 月 1 日

註：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用國際財務報導準則第 2 號之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用國際財務報導準則第 3 號之修正；國際財務報導準則第 13 號於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

本集團認為除下列各項外，首次適用上述新發布、修正、修訂準則或解釋將不致造成本集團會計政策之重大變動：

(1) 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

就金融資產方面，所有原屬於國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。國際財務報導準則第 9 號對金融資產之分類規定如下：

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (a) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產應以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續應按有效利率認列利息收入於損益，並應持續評估減損，減損損失認列於損益。
- (b) 以收取合約現金流量與出售金融資產為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產應以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續應按有效利率認列利息收入於損益，並應持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本集團投資非屬前述條件之金融資產，應以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本集團得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損。累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

國際財務報導準則第 9 號改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、國際財務報導準則第 15 號「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失應按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失應按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

(2) 國際會計準則第 36 號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IASB 於發布國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」時，同時修正國際會計準則第 36 號「資產減損」之揭露規定，導致公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次國際會計準則第 36 號之修正係釐清公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，公司須增加揭露所採用之折現率。

(3) 國際財務報導解釋第 21 號「公課」

國際財務報導解釋第 21 號對政府依法所徵收之各類款項（簡稱公課）應於何時認列為負債提供指引，包含徵收時點與金額均已確定者，及徵收時點或金額尚不確定之負債準備。本集團於應納公課之交易或活動發生時，始應估列相關負債。因此，若支付義務係隨時間經過而發生（例如隨著企業收入之產生），相關負債亦應逐期認列；若支付義務係於達到特定門檻（例如營收達到特定金額）時產生，相關負債應於達到門檻時認列。

(4)2010-2012 週期之年度改善

2010-2012 週期之年度改善修正國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」、國際財務報導準則第 3 號「企業合併」及國際財務報導準則第 8 號「營運部門」等若干準則。

國際財務報導準則第 2 號之修正係改變既得條件及市價條件定義，並增列績效條件及服務條件定義。該修正釐清績效條件所訂之績效目標得按本公司或同一集團內另一個體之營運（非市價條件）或權益工具之市價（市價條件）設定。該績效目標之設定得與本公司整體或部分（例如某一部門）績效有關，而達成績效目標之期間則不得長於服務期間。此外，該修正並釐清股價指數目標因同時反映本公司本身與集團外其他企業之績效，故非屬績效條件。

國際財務報導準則第 3 號之修正係釐清企業合併之或有對價，無論是否為國際會計準則第 39 號或國際財務報導準則第 9 號之適用範圍，應以公允價值衡量，公允價值變動係認列於損益。

國際財務報導準則第 8 號之修正係釐清若本集團將具有相似經濟特性之營運部門彙總揭露，應於合併財務報表揭露管理階層於運用彙總基準時所作之判斷。此外，該修正亦釐清本集團僅於部門資產定期提供予主要營運決策者時，始應揭露應報導部門資產總額至企業資產總額之調節資訊。

國際財務報導準則第 13 號之修正係釐清適用國際財務報導準則第 13 號後，無設定利率之短期應收款及應付款，若折現之影響不重大，仍得按原始發票金額衡量。

國際會計準則第 24 號「關係人揭露」之修正係釐清，為本公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

(5)2011-2013 週期之年度改善

2011-2013 週期之年度改善修正國際財務報導準則第 3 號、國際財務報導準則第 13 號及國際會計準則第 40 號等若干準則。

國際財務報導準則第 3 號之修正係釐清國際財務報導準則第 3 號不適用於聯合協議本身財務報表中關於其設立之會計處理。

國際財務報導準則第 13 號之修正係對適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外（即「組合例外」）進行修正，以釐清該例外範圍包括國際會計準則第 39 號或國際財務報導準則第 9 號適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義亦然。

國際會計準則第 40 號之修正係釐清本公司應同時依國際會計準則第 40 號及國際財務報導準則第 3 號判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。

(6)2012-2014 週期之年度改善

2012-2014 週期之年度改善修正國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」、國際財務報導準則第 7 號、國際會計準則第 19 號及國際會計準則第 34 號等若干準則。

國際會計準則第 34 號之修正闡明國際會計準則第 34 號要求之其他揭露事項應列入期中財務報表，若本公司同時對外出具相同之其他資訊（例如管理階層之說明或風險報告），期中財務報表得不重複揭露，但應交互索引至該對外出具之其他資訊，以使財務報表使用者可在相同條件及同一時間下取得該等資訊及期中財務報表。

(7)國際財務報導準則第 15 號「來自客戶合約之收入」

國際財務報導準則第 15 號係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代國際會計準則第 18 號「收入」、國際會計準則第 11 號「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用國際財務報導準則第 15 號時，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。

國際財務報導準則第 15 號生效時，本集團得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，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

依金管會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自 102 年起依證券發行人財務報告編製準則及按金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱 IFRSs）編製財務報表。

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

（一）遵循聲明

本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則第 34 號「期中財務報導」編製。

（二）編製基礎

除下列重要項目外，本財務報表係按歷史成本編製：

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

(2) 按公允價值衡量之備供出售金融資產。

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個體（即子公司）之財務報表。控制係指本集團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			
			104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
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%	100%

上述列入合併財務報表之子公司，均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(平均約二年)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) 金融資產

本集團投資上市(櫃)公司股票及國內受益憑證列為金融商品，其主要會計處理方式如下：

1. 本集團對備供出售及持有至到期日之金融商品係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公允價值衡量，並加計取得或發行之交易成本。
2. 本集團所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本集團持有或發行之目的，分為下列各類：
 - (1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產：係以公允價值評價且其價值變動列為當期損益。
 - (2) 備供出售金融資產：係以公允價值評價且其價值變動列為其他綜合損益。備供出售債務商品若有減損之客觀證據，則認列減損損失，後續期間減損金額減少，若該減損減少金額明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

備供出售金融資產投資產生之股利收入，係依國際會計準則第18號「收入」之規定，於本集團收取股利之權利確立時列入合併綜合損益表之「其他收入」。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，係以原始認列之成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」，若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益或其他綜合損益。

- (3) 持有至到期日金融資產：係以攤銷後成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。

(八) 金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，應於資產負債表日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使金融資產之估計未來現金流量減少者，該金融資產則視為已減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收帳款集體存在之客觀減損證據可能包含本集團過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額，係按該資產之帳面金額與估計未來現金流量（已反映擔保品或保證金額）按該金融資產原始有效利率折現後現值之差額。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失，係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當應收帳款視為無法回收時，係沖銷備抵帳戶。惟原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵帳戶。備抵帳戶之變動認列於損益。

(九) 建造合約

依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

(十) 採用權益法之投資－關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 當本集團處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益而與該關聯企業有關之所有金額，於處分時將被重分類為損益。

(十一) 投資性不動產

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

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

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

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

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

各項投資性不動產之估計耐用年限如下：

1. 房屋及建築(含裝修工程)：3年～50年。

(十二) 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。

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。

(十三)無形資產

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

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

各項外部產生之無形資產耐用年限如下：

1. 商標權：12年。
2. 電腦軟體：2~5年。

(十四)非金融資產減損

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

(十五)負債準備

1. 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。
2. 依國際會計準則第十八號「收入」之規定，本集團提供客戶額外付費始可享有之展延保固，因此保固金額可個別辨認，本集團應將該金額予以遞延並於服務履行期間認列收入。

(十六)庫藏股票

本集團庫藏股票係按成本法處理，列為權益減項，並註明股數。

(十七)收入、成本及費用之會計處理

投資興建房屋出售相關收入、成本及費用之主要會計處理方式如下：

1. 營業收入

本集團委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第18號「收入」對商品之銷售之規範認列銷貨收入，收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1)本集團已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2)本集團對於已經出售之商品不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3)收入金額能可靠衡量；
- (4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本集團；及
- (5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

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. 營業費用

本集團因預售房屋及土地所發生之推銷費用，於發生年度列為當期費用。

4. 利息資本化

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

(十八) 員工福利

1. 退職後福利計畫

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

2. 員工酬勞及董監酬勞

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科目，惟其實際發放數係依據次年度股東會之決議。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為股東會決議年度當期損益。

(十九) 所得稅

所得稅費用係指本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅，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。

(二十)應付公司債

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

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

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)重分類

本集團因原始到期日超過3個月之銀行定期存款，符合可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小之定義，故自104年1月1日起自其他金融資產-流動重分類為現金及約當現金，並重分類103年12月31日、103年9月30日、103年1月1日之合併資產負債表。該重分類對合併資產負債表之影響如下：

	103.12.31	103.9.30	103.1.1
現金及約當現金增加	\$ 11,000	\$ —	\$ —
其他金融資產-流動減少	\$ 11,000	\$ —	\$ —

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. 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，本集團會考量未來現金流量之估計。減損損失金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量按該金融資產之原始有效利率折現現值之差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

2. 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。

3. 不動產、廠房及設備減損

決定不動產、廠房及設備是否減損時，須估計該項資產之可回收金額，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之改變均可能在未來造成重大減損。

4. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
庫存現金	\$ 93	\$ 93	\$ 93	\$ 93
支票存款	200	158	146	161
活期存款	320,236	217,573	271,572	290,620
定期存款	9,000	11,000	—	—
合 計	<u>\$ 329,529</u>	<u>\$ 228,824</u>	<u>\$ 271,811</u>	<u>\$ 290,874</u>

(二)備供出售金融資產

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
<u>流動項目：</u>				
上市股票				
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548	\$ 548	\$ 548	\$ 548
基金	30,000	—	—	—
減：備供出售金融資產 評價調整	(11)	(34)	(82)	(69)
淨 額	<u>\$ 30,537</u>	<u>\$ 514</u>	<u>\$ 466</u>	<u>\$ 479</u>
<u>非流動項目：</u>				
上市股票				
亞太電信(股)公司	\$ 8,271	\$ 8,271	\$ 8,271	\$ —
加：備供出售金融資產 評價調整	4,307	7,853	7,965	—
減：累計減損	(8,271)	(8,271)	(8,271)	—
淨 額	<u>\$ 4,307</u>	<u>\$ 7,853</u>	<u>\$ 7,965</u>	<u>\$ —</u>

本集團投資亞太電信(股)公司，截至104年及103年9月30日止，已認列減損損失均為8,271仟元。本公司於103年9月30日，依該公司上市市場交易之公允價值再衡量，將帳上原列以成本衡量之金融資產—非流動及其累計減損一併轉列備供出售金融資產—非流動項下，詳附註六(七)。

(三)應收票據淨額

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
應收票據	\$ 4,946	\$ 15,889	\$ 4,600	\$ 4,300
減：備抵呆帳	—	—	—	—
淨 額	<u>\$ 4,946</u>	<u>\$ 15,889</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,300</u>

本集團之應收票據未有提供擔保之情形。

(四) 應收帳款淨額

項 目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
應收帳款	\$ 8,400	\$ 11,905	\$ —	\$ 16,120
減：備抵呆帳	—	—	—	—
淨 額	<u>\$ 8,400</u>	<u>\$ 11,905</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 16,120</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。

1. 本集團應收帳款未有提供擔保之情形。

2. 本集團 104 年及 103 年 9 月 30 日並無應收帳款個別評估所產生之減損損失，且應收帳款並無逾期之情形。

(五) 存貨

項 目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
待售房地	\$ 2,503,923	\$ 1,397,911	\$ 793,319	\$ 604,085
營建用地	822,520	822,520	831,482	851,897
在建房地	9,637,597	9,604,110	9,869,599	8,381,702
預付土地款	287,220	287,220	287,220	291,495
成 本	13,251,260	12,111,761	11,781,620	10,129,179
減：備抵跌價損失	(6,999)	(6,999)	(6,999)	(8,520)
合 計	<u>\$ 13,244,261</u>	<u>\$ 12,104,762</u>	<u>\$ 11,774,621</u>	<u>\$ 10,120,659</u>

1. 待售房地

工 地 名 稱	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
五股御史 439	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 5,043
蘆竹 A	—	—	—	123,264
蘆洲樹德	—	89,233	157,737	475,778
文山實踐	601,621	600,121	635,582	—
新莊合鳳	534,172	708,557	—	—
礁溪公園案	668,416	—	—	—
八德福興案	699,714	—	—	—
合 計	<u>\$ 2,503,923</u>	<u>\$ 1,397,911</u>	<u>\$ 793,319</u>	<u>\$ 604,085</u>

(1) 截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，待售房地向保險公司投保金額分別為 763,816 仟元及 49,250 仟元。

(2) 104 年及 103 年 1 月至 9 月，利息支出予以資本化由在建房屋轉列待售房地之情形分別為 11,315 仟元及 8,000 仟元，詳附註六(二十三)。

(3) 截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。

2. 營建用地

土地名稱	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
待開發土地	\$ 135,715	\$ 135,715	\$ 144,677	\$ 165,092
容積移轉用地	20,989	20,989	20,989	20,989
岡山灣裡西段土地	665,816	665,816	665,816	665,816
小計	822,520	822,520	831,482	851,897
備抵存貨跌價損失	(6,999)	(6,999)	(6,999)	(8,520)
合計	\$ 815,521	\$ 815,521	\$ 824,483	\$ 843,377

(1)本公司於103年4月出售本公司位於五股成州段之營建用地，出售時帳面成本為17,839仟元，出售價款為28,238仟元，處分利益10,399仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下。

(2)本公司七堵區工建段營建用地，因於103年9月開始興建轉列在建土地，經評估該建案無跌價之情形，故於原提列備抵跌價損失之範圍內認列存貨跌價回升利益1,521仟元，帳列營業成本減項。

(3)截至104年及103年9月30日止，上列營建用地提供抵押情形，詳附註八。

3. 在建房地

工地名稱	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
1. 蘆竹D	\$ 698,406	\$ 529,254	\$ 456,564	\$ 357,818
2. 礁溪公園案	—	728,260	622,395	478,658
3. 淡海案	1,787,970	1,748,410	1,735,662	1,702,218
4. 新莊副都心案	854,741	834,257	828,031	808,358
5. 文山實踐案	—	—	—	462,671
6. 新莊合鳳案	—	—	896,911	718,306
7. 林口A7案	1,464,587	708,824	500,743	137,160
8. 八德福興案	—	523,115	495,439	359,300
9. 台中振興段8地號	582,328	570,990	567,163	556,410
10. 台中振興段19地號	512,129	341,745	290,335	284,076
11. 台中振興段35地號	517,614	421,693	306,479	224,728
12. 新竹中興段	1,730,688	1,730,688	1,730,688	1,727,869
13. 台中練武段	590,347	578,858	575,011	564,130
14. 桃園會稽段	505,188	495,063	478,312	—
15. 七堵工建段	—	7,466	7,416	—
16. 羅東公正段	393,599	385,487	378,450	—
合計	\$ 9,637,597	\$ 9,604,110	\$ 9,869,599	\$ 8,381,702

(1)104年及103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136,482仟元及112,183元，詳附註六(二十三)，資本化利率分別為2.40%~2.76%及2.28%~2.64%。

(2)本公司於104年5月因終止開發興建七堵工建段建案，故出售該筆在建土地，出售時帳面成本為6,857仟元，出售價款為8,430仟元，處分利益1,573仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下，並將已投入之在建房屋成本740仟元轉列什項支出。

(3)截至104年及103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	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
林口A7案	\$ 287,220	\$ 287,220	\$ 287,220	\$ 287,220
七堵工建段	—	—	—	4,275
合 計	<u>\$ 287,220</u>	<u>\$ 287,220</u>	<u>\$ 287,220</u>	<u>\$ 291,495</u>

104年及103年1月至9月，利息支出予以資本化列入預付土地款，其金額均為0仟元，詳附註六(二十三)。

(六)其他金融資產

項 目	104.9.30	103.12.31
其他金融資產—流動：		
預售專案信託款	\$ 253,410	\$ 411,081
銀行借款擔保-活期存款	45,000	—
設質		
可轉換公司債擔保-活期	—	245,000
存款設質		
合 計	<u>\$ 298,410</u>	<u>\$ 656,081</u>
項 目	103.9.30	103.1.1
其他金融資產—流動：		
預售專案信託款	\$ 300,121	\$ 170,650
其他金融資產—非流動：		
可轉換公司債擔保-活期存		
款設質	\$ 245,000	\$ 245,000

(七)以成本衡量之金融資產—非流動

被投資公司名稱	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
福容大飯店(股)公司	\$ 55,000	\$ 55,000	\$ 55,000	\$ 50,000
美棧事業(股)公司	1,250	1,250	1,250	1,250
亞太電信(股)公司	—	—	—	8,271
信東生技(股)公司	6,543	6,543	6,543	6,543
永裕泰工程(股)公司	3,770	3,770	3,770	3,770
大中鋼鐵(股)公司	—	—	—	—
小 計	66,563	66,563	66,563	69,834
減：累計減損	(42,332)	(42,332)	(42,332)	(50,603)
合 計	<u>\$ 24,231</u>	<u>\$ 24,231</u>	<u>\$ 24,231</u>	<u>\$ 19,231</u>

1. 本公司投資亞太電信(股)公司，截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，已認列減損損失均為 8,271 仟元。本公司於 103 年 9 月 30 日，依該公司上市市場交易之公允價值再衡量，將帳上原列以成本衡量之金融資產－非流動及其累計減損一併轉列備供出售金融資產－非流動項下，詳附註六(二)。
2. 本公司投資信東生技(股)公司，截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，已認列減損損失均為 414 仟元。
3. 子公司－興博建設(股)公司投資永裕泰工程(股)公司，截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，已認列減損損失均為 3,013 仟元。
4. 本公司於 101 年 1 月購入福容大飯店(股)公司 2.5% 股權，持有股數為 5,000 仟股，103 年 9 月該公司現金增資 200,000 仟元，本公司認購 500 仟股，截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，已認列減損損失均為 38,905 仟元。
5. 本集團 104 年及 103 年 9 月 30 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情形。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	104. 9. 30			103. 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	103. 9. 30			103. 1. 1		
	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	\$ —

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 104 年 11 月 19 日。

(九)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	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
土地淨額	\$ 17,371	\$ 17,371	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	6,487	6,607	6,647	6,767
電腦通訊設備淨額	327	182	215	218
運輸設備淨額	2,458	2,891	3,036	1
辦公設備淨額	—	—	—	53
不動產、廠房及設備淨額	\$ 26,643	\$ 27,051	\$ 27,269	\$ 24,410

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
104年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 713	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ 31,566
增添－源自購買	-	-	265	-	-	265
104年9月30日餘額	17,371	8,169	978	3,504	1,809	31,831
累計折舊及減損						
104年1月1日餘額	-	1,562	531	613	1,809	4,515
折舊費用	-	120	120	433	-	673
104年9月30日餘額	-	1,682	651	1,046	1,809	5,188
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,487	\$ 327	\$ 2,458	\$ -	\$ 26,643

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
103年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 759	\$ 3,206	\$ 1,809	\$ 31,314
增添－源自購買	-	-	123	-	-	123
增添－內部移轉 處分	-	-	-	3,470	-	3,470
	-	-	(169)	(3,172)	-	(3,341)
103年9月30日餘額	17,371	8,169	713	3,504	1,809	31,566
累計折舊及減損						
103年1月1日餘額	-	1,402	541	3,205	1,756	6,904
折舊費用	-	120	126	435	53	734
處分	-	-	(169)	(3,172)	-	(3,341)
103年9月30日餘額	-	1,522	498	468	1,809	4,297
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,647	\$ 215	\$ 3,036	\$ -	\$ 27,269

- 截至 104 年及 103 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。
- 截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為 12,460 仟元及 13,180 仟元。
- 104 年及 103 年 1 月至 9 月上項資產均無利息資本化之情事。
- 截至 104 年及 103 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。
- 103 年 1 月運輸設備增加 3,470 仟元，係由其他非流動資產項下之預付設備款轉入。

(十)投資性不動產

1. 投資性不動產淨額明細表如下：

項 目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
土地淨額	\$ 196,531	\$ 196,531	\$ 196,531	\$ 196,531
房屋及建築淨額	32,657	33,444	33,707	34,495
投資性不動產淨額	\$ 229,188	\$ 229,975	\$ 230,238	\$ 231,026

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	
104年1月1日餘額	\$ 196,531	\$ 59,584	\$ 256,115
本期增減變動	-	-	-
104年9月30日餘額	196,531	59,584	256,115
累計折舊及減損			
104年1月1日餘額	-	26,140	26,140
折舊費用	-	787	787
104年9月30日餘額	-	26,927	26,927
投資性不動產淨額	\$ 196,531	\$ 32,657	\$ 229,188

成本	房屋		合計
	土地	及建築	
103年1月1日餘額	\$ 196,531	\$ 60,054	\$ 256,585
報廢	-	(470)	(470)
103年9月30日餘額	196,531	59,584	256,115
累計折舊及減損			
103年1月1日餘額	-	25,559	25,559
折舊費用	-	788	788
報廢	-	(470)	(470)
103年9月30日餘額	-	25,877	25,877
投資性不動產淨額	\$ 196,531	\$ 33,707	\$ 230,238

3. 截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，投資性不動產投保金額均為 57,000 仟元。

4. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	104 年 7 月至 9 月	103 年 7 月至 9 月
投資性不動產之租金收入	\$ 1,843	\$ 1,817
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	\$ 402	\$ 411

	104年1月至9月	103年1月至9月
投資性不動產之租金收入	\$ 5,542	\$ 5,421
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	\$ 1,436	\$ 1,419

5. 本集團持有之投資性不動產於 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日、103 年 9 月 30 日及 103 年 1 月 1 日之公允價值分別為 259,458 仟元、259,458 仟元、256,817 仟元及 256,817 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，其評價係採用收益法及成本法之平均結果，屬第三等級公允價值。

6. 截至 104 年及 103 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。

(十一)無形資產

1. 無形資產淨額明細表如下：

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
電腦軟體淨額	\$ 951	\$ 105	\$ 120	\$ 56

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
104年1月1日餘額	\$ 1,218	103年1月1日餘額	\$ 1,104
本期增減變動	964	本期增減變動	114
104年9月30日餘額	2,182	103年9月30日餘額	1,218
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
104年1月1日餘額	1,113	103年1月1日餘額	1,048
本期攤提數	118	本期攤提數	50
104年9月30日餘額	1,231	103年9月30日餘額	1,098
104年9月30日淨額	\$ 951	103年9月30日淨額	\$ 120

(十二)短期借款

借款性質	104.9.30	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 1,204,378	待售房地、在建土地 投資性不動產
質押借款	450,000	活期存款設質
信用借款	800,000	無
合計	\$ 2,454,378	

借款性質	103.12.31	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 1,248,228	待售房地、在建土地 投資性不動產
信用借款	1,106,285	無
合 計	<u>\$ 2,354,513</u>	

借款性質	103.9.30	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 1,376,580	營建用地、在建土地 投資性不動產、待售房地
信用借款	1,106,285	無
合 計	<u>\$ 2,482,865</u>	

借款性質	103.1.1	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 1,131,805	營建用地、在建土地 投資性不動產、待售房地
信用借款	145,000	無
合 計	<u>\$ 1,276,805</u>	

1. 本集團 104 年及 103 年 1 月至 9 月短期借款之利率區間分別為 2.25%~2.68% 及 2.25%~2.62%。
2. 截至 104 年及 103 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 1,104,270 仟元及 382,165 仟元。
3. 本公司向一銀中崙信用借款本金 600,000 仟元，係開立 12 期票據以 104 年 9 月 30 日為第一期，按月到期償還本金 50,000 仟元，截至 104 年 9 月 30 日止，本公司已償還本金 50,000 仟元。
4. 本集團提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十三) 預收房地款

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
預收土地款				
蘆竹 A	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 15,230
礁溪公園案	7,950	540	—	—
新莊合鳳	4,104	794	9,886	—
蘆竹河底 D	18,080	—	—	—
小 計	<u>30,134</u>	<u>1,334</u>	<u>9,886</u>	<u>15,230</u>

預收房屋款				
蘆竹 A	—	—	—	80,962
文山實踐	—	—	952	—
礁溪公園案	12,676	153,629	73,657	—
蘆洲樹德	—	2,219	—	—
蘆竹 D	116,390	21,971	18,210	—
新莊合鳳	8,145	9,061	97,656	678
林口 A7 案	532,527	470,019	354,870	162,524
八德福興案	5,867	5,476	—	—
台中振興段 19 地號	10,190	—	—	—
台中振興段 35 地號	20,810	—	—	—
小 計	<u>706,605</u>	<u>662,375</u>	<u>545,345</u>	<u>244,164</u>
合 計	<u>\$ 736,739</u>	<u>\$ 663,709</u>	<u>\$ 555,231</u>	<u>\$ 259,394</u>

(十四)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
一營業週期內到期長期借款	\$ 477,656	\$ 667,186	\$ 349,496	\$ 210,455
一年內到期公司債	—	605,787	602,659	—
合 計	<u>\$ 477,656</u>	<u>\$ 1,272,973</u>	<u>\$ 952,155</u>	<u>\$ 210,455</u>

(十五)長期借款

銀行名稱	借款性質	104.9.30	契約期間	擔 保 品
土銀士林	信用借款	\$ 65,650	101.02.06~106.02.06	無
土銀士林	信用借款	196,950	101.03.13~106.03.13	無
土銀士林	信用借款	735,940	103.05.20~106.06.10	無
土銀泰山	擔保借款	7,650	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
台銀五股	擔保借款	814,000	102.09.27~108.09.27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	106,480	99.11.15~104.11.15	待售房地
兆豐宜蘭	擔保借款	205,595	103.06.27~107.06.27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	97,058	100.10.04~104.10.04	待售房地
兆豐金控	擔保借款	58,366	102.01.25~104.10.04	待售房地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~106.09.24	在建土地
台中台北	擔保借款	119,000	101.03.30~106.06.23	在建土地
台中台北	擔保借款	102,240	103.06.23~106.06.23	在建土地
台銀健行	擔保借款	253,700	101.01.19~108.01.19	在建土地
台企營業	擔保借款	153,600	101.01.20~105.08.20	在建土地
台企營業	擔保借款	27,600	104.05.28~105.08.20	在建土地
合庫大溪	擔保借款	111,390	103.03.14~106.03.14	待售土地
合庫大溪	擔保借款	196,890	102.12.25~106.12.25	待售土地
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	200,000	103.08.29~108.08.29	在建土地
台銀高雄	擔保借款	146,250	103.12.24~108.12.24	營建用地

(接下頁)

銀行名稱	借款性質	104. 9. 30	契約期間	擔 保 品
(承上頁)				
台銀高雄	擔保借款	47,750	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
上海商銀	擔保借款	23,886	101. 03. 29~116. 03. 29	營建用地、 投資性不動產
合 計		4,846,995		
減：一營業週期內到期長期借款		(477,656)		
一營業週期以後到期部份		<u>\$4,369,339</u>		

銀行名稱	借款性質	103. 12. 31	契約期間	擔 保 品
土銀士林	信用借款	\$ 65,650	101. 02. 06~106. 02. 06	無
土銀士林	信用借款	196,950	101. 03. 13~106. 03. 13	無
土銀士林	信用借款	389,620	103. 05. 20~106. 06. 10	無
土銀泰山	擔保借款	8,176	94. 06. 27~114. 06. 27	不動產、廠房及設備
台銀五股	擔保借款	824,000	102. 09. 27~108. 09. 27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	208,000	99. 11. 15~104. 11. 15	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	205,595	103. 06. 27~107. 06. 27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	193,208	100. 10. 04~104. 10. 04	待售房地
兆豐金控	擔保借款	122,468	102. 01. 25~104. 10. 04	待售房地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101. 09. 25~106. 09. 24	在建土地
台中台北	擔保借款	119,000	101. 03. 30~104. 03. 30	在建土地
台中台北	擔保借款	38,340	103. 06. 23~106. 06. 23	在建土地
台銀健行	擔保借款	253,700	101. 01. 19~108. 01. 19	在建土地
台企營業	擔保借款	153,600	101. 01. 20~105. 08. 20	在建土地
合庫大溪	擔保借款	175,000	103. 03. 14~106. 03. 14	在建土地
合庫大溪	擔保借款	208,740	102. 12. 25~106. 12. 25	在建土地
農業金庫	擔保借款	252,000	102. 11. 12~107. 11. 12	在建土地
中華農會	擔保借款	200,000	103. 08. 29~108. 08. 29	在建土地
台銀高雄	擔保借款	153,000	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	50,000	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
上海商銀	擔保借款	25,237	101. 03. 29~116. 03. 29	營建用地、 投資性不動產
合 計		4,771,284		
減：一營業週期內到期長期借款		(667,186)		
一營業週期以後到期部份		<u>\$4,104,098</u>		

銀行名稱	借款性質	103. 9. 30	契約期間	擔 保 品
土銀士林	信用借款	\$ 65,650	101. 02. 06~106. 02. 06	無
土銀士林	信用借款	196,950	101. 03. 13~106. 03. 13	無
土銀士林	信用借款	245,320	103. 05. 20~106. 06. 10	無
台銀五股	擔保借款	834,000	102. 09. 27~108. 09. 27	在建土地
台銀健行	擔保借款	253,700	101. 01. 19~106. 01. 19	在建土地
台企營業	擔保借款	153,600	101. 01. 20~105. 08. 20	在建土地
合庫大溪	擔保借款	175,000	103. 03. 14~106. 03. 14	在建土地
合庫大溪	擔保借款	166,620	102. 12. 25~106. 12. 25	在建土地
(接下頁)				

銀行名稱	借款性質	103. 9. 30	契約期間	擔 保 品
(承上頁)				
兆豐金控	擔保借款	335,000	100.10.04~104.10.04	在建土地
兆豐金控	擔保借款	217,000	102.01.25~104.10.04	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~106.09.24	在建土地
農業金庫	擔保借款	252,000	102.11.12~107.11.12	在建土地
土銀泰山	擔保借款	8,349	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
台中台北	擔保借款	119,000	101.03.30~104.03.30	在建土地
台中台北	擔保借款	38,340	103.06.23~106.06.23	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	208,000	99.11.15~103.11.15	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	205,595	103.06.27~107.06.27	在建土地
中華農會	擔保借款	200,000	103.08.29~108.08.29	在建土地
上海商銀	擔保借款	25,683	101.03.29~116.03.29	營建用地、 投資性不動產
合 計		4,628,807		
減：一營業週期內到期長期借款		(349,496)		
一營業週期以後到期部份		<u>\$4,279,311</u>		

銀行名稱	借款性質	103. 1. 1	契約期間	擔 保 品
土銀士林	信用借款	\$ 65,650	101.02.06~106.02.06	無
土銀士林	信用借款	196,950	101.03.13~106.03.13	無
台銀五股	擔保借款	946,000	102.09.27~108.09.27	在建土地
台銀健行	擔保借款	253,700	101.01.19~104.01.19	在建土地
台企營業	擔保借款	129,900	101.01.20~105.01.20	在建土地
合庫大溪	擔保借款	148,000	101.02.01~105.02.01	在建土地
合庫大溪	擔保借款	46,455	102.12.25~106.12.25	在建土地
兆豐金控	擔保借款	335,000	100.10.04~104.10.04	在建土地
兆豐金控	擔保借款	190,960	102.01.25~104.10.04	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929,000	101.09.25~106.09.24	在建土地
農業金庫	擔保借款	252,000	102.11.12~107.11.12	在建土地
土銀泰山	擔保借款	8,864	94.06.27~114.06.27	不動產、廠房及設備
台中台北	擔保借款	100,000	101.03.30~104.03.30	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	208,000	99.11.15~103.11.15	在建土地
上海商銀	擔保借款	27,004	101.03.29~116.03.29	營建用地、 投資性不動產
合 計		3,837,483		
減：一營業週期內到期長期借款		(210,455)		
一營業週期以後到期部份		<u>\$3,627,028</u>		

1. 本集團 104 年及 103 年 1 月至 9 月長期借款之利率區間分別為 2.12%~2.98% 及 2.12%~2.88%。
2. 截至 104 年及 103 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 2,683,475 仟元及 3,416,675 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. 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。截至 104 年 9 月 30 日止，本公司已償還本金 170,000 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。
- (3) 土銀泰山：自撥款日起，依年金法，按月平均攤還本息。
- (4) 上海商銀：依變動年金法，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。

(十六) 應付公司債

	104. 9. 30	103. 12. 31
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$ —	\$ 617,100
減：應付國內第二次有擔保可轉換公司債折價	—	(11,313)
合計	—	605,787
減：一年內到期公司債	—	(605,787)
期末餘額	\$ —	\$ —
嵌入式衍生性商品(註)	\$ —	\$ 2,166

	103. 9. 30	103. 1. 1
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$ 617,100	\$ 718,700
減：應付國內第二次有擔保可轉換公司債折價	(14,441)	(25,176)
合計	602,659	693,524
減：一年內到期公司債	(602,659)	—
期末餘額	\$ —	\$ 693,524
嵌入式衍生性商品(註)	\$ 9,250	\$ (6,411)

(註) 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)，103 年 8 月因所含之投資人賣回權屆期，餘為公司債贖回價值利益，故由透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動轉列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動項下；另因公司債贖回價值於 104 年 6 月屆期，故透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動餘額為 0 仟元。

1. 本公司於 101 年 8 月 1 日發行票面利率為 0% 之國內第二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：101 年 8 月 1 日至 104 年 8 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債權人行使賣回權時應計付之利息補償金等從屬於主債務之負債。

(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方式履行轉換義務。

(b)轉換期間：債券持有人得於本轉換債發行滿一個月之翌日起，至到期日前十日止，除(一)依法暫停過戶期間(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間(三)辦理減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，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26.50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101年9月19日起，依前述規定，轉換價格調整為新台幣24.13元。自102年9月16日起，依前述規定，轉換價格調整為新台幣23.33元。自103年7月26日起，依前述規定，轉換價格調整為新台幣20.63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)持有人的賣回權：

本轉換公司債發行屆滿二年當日，債權人得以書面通知本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換債以現金贖回。

(7)還本日期及方式：

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

2. 本公司將國內第二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 104 年 1 月 1 日至 8 月 1 日(到期日)及 103 年 1 月至 9 月認列之公司債折價攤銷數分別為 10,702 仟元及 12,480 仟元，帳列「財務成本」項下。104 年 1 月 1 日至 8 月 1 日(到期日)及 103 年 1 月至 9 月分別認列透過損益按公允價值衡量之金融資產損失 1,727 仟元及透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益 14,433 仟元，詳附註六(二十二)。
4. 截至 104 年 7 月 22 日(轉換期間結束日)止，本公司發行之國內第二次有擔保可轉換公司債面額 800,000 仟元已全數轉換為本公司普通股 37,719 仟股，帳列股本 377,193 仟元。

(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 104 年及 103 年 7 月至 9 月暨 104 年及 103 年 1 月至 9 月認列確定提撥計畫之費用總額分別 321 仟元、269 仟元、911 仟元及 739 仟元。

(十八) 負債準備

	有待法律程序決 定之短期負債準備	保固之 長期負債準備
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 14,881
本期認列負債準備	1,387	3,069
本期已發生且沖減	-	(603)
104年9月30日餘額	<u>\$ 1,387</u>	<u>\$ 17,347</u>
	有待法律程序決 定之短期負債準備	保固之 長期負債準備
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 14,110
本期認列負債準備	-	430
本期已發生且沖減	-	(366)
103年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,174</u>

負債準備分析如下：

項 目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
流動	\$ 1,387	\$ -	\$ -	\$ -
非流動	<u>\$ 17,347</u>	<u>\$ 14,881</u>	<u>\$ 14,174</u>	<u>\$ 14,110</u>

負債準備係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知原因估計未來可能發生之成本。

(十九) 權益

1. 普通股股本

	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行股數(仟股)				
普通股股數	243,984	214,071	214,071	209,716
已發行股本				
普通股股本	\$ 2,439,839	\$ 2,140,711	\$ 2,140,711	\$ 2,097,162

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。

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
104年1月1日餘額	214,071	\$ 2,140,711	\$ -	\$ 2,140,711
可轉換公司債轉換	29,913	299,128	-	299,128
104年9月30日餘額	243,984	\$ 2,439,839	\$ -	\$ 2,439,839
103年1月1日餘額	209,716	\$ 2,097,162	\$ -	\$ 2,097,162
可轉換公司債轉換	4,355	43,549	-	43,549
103年9月30日餘額	214,071	\$ 2,140,711	\$ -	\$ 2,140,711

本公司發行之國內第二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
102年1月1日至102年3月25日	174	\$ 1,741	102年4月18日
102年6月26日至102年9月25日	1,194	11,944	102年10月25日
102年9月26日至102年12月25日	2,083	20,831	103年1月10日
102年12月26日至103年3月25日	1,316	13,159	103年4月21日
103年3月26日至103年6月25日	3,039	30,390	103年7月18日
104年1月1日至104年3月23日	6,723	67,233	104年4月20日
104年3月24日至104年3月31日	2,254	22,540	104年5月25日
104年4月1日至104年5月5日	2,216	22,152	104年5月25日
104年5月6日至104年6月30日	10	97	104年8月18日
104年7月1日至104年7月22日 (轉換期間結束日)	18,710	187,106	104年8月18日
合 計	37,719	\$ 377,193	

2. 資本公積

項 目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
發行溢價	\$ 846,600	\$ 523,389	\$ 523,389	\$ 465,705
庫藏股票交易	27,031	27,031	27,031	27,031
認股權	—	8,436	8,436	9,824
合 計	\$ 873,631	\$ 558,856	\$ 558,856	\$ 502,560

	普通股	庫藏股票	認股權	合計
	溢價	交易		
104年1月1日餘額	\$ 523,389	\$ 27,031	\$ 8,436	\$ 558,856
可轉換公司債轉換	323,211	—	(8,436)	314,775
104年9月30日餘額	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ —	\$ 873,631
103年1月1日餘額	\$ 465,705	\$ 27,031	\$ 9,824	\$ 502,560
可轉換公司債轉換	57,684	—	(1,388)	56,296
103年9月30日餘額	\$ 523,389	\$ 27,031	\$ 8,436	\$ 558,856

(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(十六)之說明。

3. 保留盈餘

104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年至98年度盈餘	76,740	170	217,851
99年度(含)以後盈餘	316,767	—	875,887
合 計	\$ 393,507	\$ 170	\$ 1,093,738

103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年至98年度盈餘	76,740	170	217,851
99年度(含)以後盈餘	275,256	—	783,007
合 計	\$ 351,996	\$ 170	\$ 1,000,858

(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

本公司依金管會 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，於首次採用國際財務報導準則時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數(利益)，因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後公司因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用國際財務報導準則所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損。嗣後有盈餘年度且首次採用國際財務報導準則時所提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。

分派盈餘時，並應就帳列其他股東權益減項淨額(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)與首次採用國際財務報導準則特別盈餘已提列數額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，可就迴轉金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

(3)未分配盈餘

本公司盈餘分配時，若分配屬於 86 年度(含)以前之未分配盈餘，股東將不獲配股東可扣抵稅額。若分配屬於 87 年度(含)以後之未分配盈餘，則股東可按盈餘分配基準日之稅額扣抵比率，計算可獲配之股東可扣抵稅額。

(4)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，其盈餘分派之程序，為就當年度可分配盈餘依法繳納所得稅並彌補以往年度虧損外，應先提存百分之十法定盈餘公積，其餘額加計累積未分配盈餘後為可供分配盈餘。前述可供分配盈餘，由董事會斟酌公司財務狀況依照下列比例擬具分派議案，提請股東會決議分派之：

- (一)員工紅利百分之一。
- (二)董事、監察人酬勞百分之一。
- (三)股東紅利百分之九十八，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

本公司於 104 年 6 月 18 日及 103 年 6 月 23 日經股東會決議通過之 103 年度及 102 年度盈餘分配案列示如下：

項 目	103 年度		102 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	\$ 41,511		\$ 130,220	
現金股利	450,527	\$ 1.85	856,285	\$ 4.00
	<u>\$ 492,038</u>		<u>\$ 986,505</u>	
董監事酬勞	\$ 4,597		\$ 8,738	
員工紅利	\$ 4,597		\$ 8,738	

103 年及 102 年度股利分配議案業經董事會決議分別以 104 年 8 月 24 日及 103 年 7 月 26 日為除權(息)基準日

(5)員工酬勞(分紅)及董監事酬勞

本公司員工分紅與董監事酬勞之配發方式，係依據本公司章程規定，就當年度可分配盈餘依法繳納所得稅並彌補以往虧損，分配如下：

- (一)先提撥百分之十為法定公積。
- (二)其餘額加計累積未分配盈餘後為可供分配盈餘。
- (三)就可供分配盈餘提撥百分之一為員工紅利。
- (四)就可供分配盈餘提撥百分之一為董監事酬勞。
- (五)就可供分配盈餘提撥百分之九十八為股東紅利，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

惟依 104 年 5 月 20 日公司法修訂後之規定，公司應以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應經董事會特別決議，並報告股東會。

本公司 103 年度盈餘分配案業經董事會擬議及股東會決議通過，配發之員工紅利及董監酬勞均為 4,597 仟元，與原估列均為 2,184 仟元相較，差異共計 4,826 仟元已列為 104 年度之損益。

本公司 102 年度盈餘分配案業經董事會擬議及股東會決議通過，配發之員工紅利及董監酬勞均為 8,738 仟元，與原估列均為 7,490 仟元相較，差異共計 2,496 仟元已列為 103 年度之損益。

本公司 104 年及 103 年 1 月至 9 月員工酬勞(紅利)及董監事酬勞估列金額分別皆為 1,867 仟元及 3,178 仟元。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。

有關當年度董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派暨配發之員工紅利及董監酬勞之相關資訊，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

	<u>104 年 7 月至 9 月</u>	<u>103 年 7 月至 9 月</u>
營業收入		
銷貨收入	\$ 374,244	\$ 166,356
租賃收入	1,843	1,817
合 計	<u>\$ 376,087</u>	<u>\$ 168,173</u>
	<u>104 年 1 月至 9 月</u>	<u>103 年 1 月至 9 月</u>
營業收入		
銷貨收入	\$ 1,425,339	\$ 874,460
租賃收入	5,542	5,421
合 計	<u>\$ 1,430,881</u>	<u>\$ 879,881</u>

(二十一)其他收入

	<u>104 年 7 月至 9 月</u>	<u>103 年 7 月至 9 月</u>
利息收入	\$ 24	\$ 11
股利收入	19	226
其他收入—其他	370	28
合 計	<u>\$ 413</u>	<u>\$ 265</u>
	<u>104 年 1 月至 9 月</u>	<u>103 年 1 月至 9 月</u>
利息收入	\$ 879	\$ 598
股利收入	996	552
其他收入—其他	1,370	133
合 計	<u>\$ 3,245</u>	<u>\$ 1,283</u>

(二十二)其他利益及損失

	<u>104 年 7 月至 9 月</u>	<u>103 年 7 月至 9 月</u>
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	\$ —	\$ 16,896
什項支出	(1,387)	—
合 計	<u>\$ (1,387)</u>	<u>\$ 16,896</u>

	104年1月至9月	103年1月至9月
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	\$ —	\$ 14,433
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)損失	(1,727)	—
處分不動產、廠房及設備利益	1,573	10,494
什項支出	(2,127)	—
合 計	<u>\$ (2,281)</u>	<u>\$ 24,927</u>

(二十三)財務成本

	104年7月至9月	103年7月至9月
利息費用		
銀行借款利息	\$ 46,325	\$ 40,816
押金設算息	1	1
應付公司債折價攤銷	1,336	4,145
減：符合要件之資產資本化金額	(47,524)	(44,814)
合 計	<u>\$ 138</u>	<u>\$ 148</u>

	104年1月至9月	103年1月至9月
利息費用		
銀行借款利息	\$ 137,519	\$ 108,428
押金設算息	2	2
應付公司債折價攤銷	10,702	12,480
減：符合要件之資產資本化金額	(147,797)	(120,183)
合 計	<u>\$ 426</u>	<u>\$ 727</u>

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	104年7月至9月	103年7月至9月
在建房屋	\$ 38,318	\$ 36,814
待售房屋	9,206	8,000
合 計	<u>\$ 47,524</u>	<u>\$ 44,814</u>
	104年1月至9月	103年1月至9月
在建房屋	\$ 136,482	\$ 112,183
待售房屋	11,315	8,000
合 計	<u>\$ 147,797</u>	<u>\$ 120,183</u>

(二十四)費用性質之額外資訊

	104年7月至9月	103年7月至9月
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 229	\$ 226
投資性不動產之折舊	263	263
無形資產之攤銷	61	16
合計	<u>\$ 553</u>	<u>\$ 505</u>
	104年1月至9月	103年1月至9月
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 673	\$ 734
投資性不動產之折舊	787	788
無形資產之攤銷	118	50
合計	<u>\$ 1,578</u>	<u>\$ 1,572</u>

(二十五)員工福利費

	104年7月至9月	103年7月至9月
薪資費用	\$ 6,954	\$ 7,094
勞健保費	558	567
退休金費用	321	269
其他用人費用	793	305
合計	<u>\$ 8,626</u>	<u>\$ 8,235</u>
	104年1月至9月	103年1月至9月
薪資費用	\$ 24,940	\$ 26,280
勞健保費	1,889	1,547
退休金費用	911	739
其他用人費用	2,121	1,286
合計	<u>\$ 29,861</u>	<u>\$ 29,852</u>

有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，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	104年7月至9月	103年7月至9月
本期所得稅(利益)費用		\$ (6,283)	\$ 287
土地增值稅		4,212	2,529
所得稅(利益)費用		<u>\$ (2,071)</u>	<u>\$ 2,816</u>

項 目	104年1月至9月	103年1月至9月
本期所得稅費用	\$ 496	\$ 12,525
未分配盈餘加徵百分之十所得稅	—	31,570
土地增值稅	36,212	13,437
核定補繳稅款	680	—
以前年度所得稅調整	351	—
所得稅費用	\$ 37,739	\$ 57,532

(2)本集團 104 年及 103 年 7 月至 9 月暨 104 年及 103 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. 未認列之遞延所得稅資產

截至 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日、103 年 9 月 30 日及 103 年 1 月 1 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合計分別為 18,301 仟元、17,792 仟元、20,625 仟元及 17,453 仟元。

項 目	104年1月至9月		
	母 公 司	子 公 司	合 計
稅前淨利	\$ 478,044	\$ 2,916	\$ 480,960
採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額	(2,420)	—	(2,420)
稅前淨利(沖銷後)	475,624	2,916	478,540
按適用稅率(17%)計算之稅額	80,856	496	81,352
差異原因：			
土地交易免稅所得	(80,367)	—	(80,367)
在建房屋資本化利息	(25,126)	—	(25,126)
未實現金融資產(負債)評價損失	294	—	294
推銷費用遞延認列	943	—	943
其他依稅法調整	15,307	—	15,307
當期產生之虧損扣抵	8,093	—	8,093
本期所得稅費用	—	496	496
土地增值稅	36,212	—	36,212
核定補繳稅款	680	—	680
以前年度所得稅調整	351	—	351
所得稅費用	\$ 37,243	\$ 496	\$ 37,739

3. 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如下：

項	目	103年1月至9月
稅前淨利		\$ 328,519
按適用稅率(17%)計算之稅額		55,848
差異原因：		
土地交易免稅所得		(39,554)
在建房屋資本化利息		(20,431)
未實現金融資產(負債)評價利益		(2,454)
推銷費用遞延認列		3,837
其他依稅法調整		15,279
本期所得稅費用		12,525
未分配盈餘加徵百分之十所得稅		31,570
土地增值稅		13,437
所得稅費用		\$ 57,532

4. 截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

項目	104. 9. 30	
	母公司	子公司
本期所得稅費用	\$ -	\$ 496
減：暫繳及扣繳稅款	(9,290)	(308)
本期所得稅(資產)負債	(\$ 9,290)	\$ 188

項	目	103. 9. 30
本期所得稅費用		\$ 12,525
加：未分配盈餘加徵百分之十所得稅		31,570
減：暫繳及扣繳稅款		(37,881)
本期所得稅負債		\$ 6,214

5. 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 102 年度，並繳清稅款。

6. 兩稅合一相關資訊：

項	目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
股東可扣抵稅額帳戶餘額		\$ 55,227	\$ 83,606	\$ 45,934	\$ 35,764

本公司 103 年及 102 年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為 8.45% 及 6.30%。

(二十七)每股盈餘

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

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

	104年7月至9月	103年7月至9月
(1)基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利	\$ 96,607	\$ 47,680
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	225,999	211,707
基本每股盈餘(元)	\$ 0.43	\$ 0.23
	104年1月至9月	103年1月至9月
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利	\$ 440,801	\$ 270,987
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	225,999	211,707
基本每股盈餘(元)	\$ 1.95	\$ 1.28
	104年7月至9月	103年7月至9月
(2)稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利(基本)	\$ 96,607	\$ 47,680
可轉換公司債相關損益之稅後影響數	1,337	(12,751)
歸屬於本公司普通股持有人之淨利(稀釋)	\$ 97,944	\$ 34,929
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	225,999	211,707
具稀釋作用之潛在普通股之影響：		
轉換公司債轉換之影響	17,985	32,277
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	243,984	243,984
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.40	\$ 0.14
	104年1月至9月	103年1月至9月
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股持有人之淨利(基本)	\$ 440,801	\$ 270,987
可轉換公司債相關損益之稅後影響數	12,430	(1,953)
歸屬於本公司普通股持有人之淨利(稀釋)	\$ 453,231	\$ 269,034
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	225,999	211,707
具稀釋作用之潛在普通股之影響：		
轉換公司債轉換之影響	17,985	32,277
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(仟股)	243,984	243,984
稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.86	\$ 1.10

(二十八) 資產減損

項 目	104. 9. 30	103. 12. 31	103. 9. 30	103. 1. 1
累計減損－備供出售金融 資產－非流動	\$ 8,271	\$ 8,271	\$ 8,271	\$ —
累計減損－以成本衡量之 金融資產－非流動	42,332	42,332	42,332	50,603
合 計	<u>\$ 50,603</u>	<u>\$ 50,603</u>	<u>\$ 50,603</u>	<u>\$ 50,603</u>

截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，本公司已認列投資亞太電信(股)公司減損損失均為 8,271 仟元、信東生技(股)公司減損損失均為 414 仟元、福容大飯店(股)公司減損損失均為 38,905 仟元。上述資產減損本公司係採用淨公允價值作為可回收金額。

截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，子公司已認列投資永裕泰(股)公司減損損失均為 3,013 仟元。

七、關係人交易

本集團與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 銷貨

(1)104 年及 103 年 7 月至 9 月：無。

(2)104 年 1 月至 9 月：

項 目	銷貨收入	銷貨成本	處分毛利
其他關係人	\$ 10,153	\$ 6,789	\$ 3,364
其他關係人	13,680	8,951	4,729
其他關係人	13,984	8,742	5,242
本公司之主要管理階層	11,564	6,687	4,877
合計	<u>\$ 49,381</u>	<u>\$ 31,169</u>	<u>\$ 18,212</u>

(3)103 年 1 月至 9 月：無。

本集團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

項 目	104 年 7 月至 9 月	103 年 7 月至 9 月
其他關係人	<u>\$ —</u>	<u>\$ 72,720</u>

項 目	104 年 1 月至 9 月	103 年 1 月至 9 月
其他關係人	<u>\$ —</u>	<u>\$ 156,200</u>

上列與其他關係人之交易係委託其承包工程，價格係依合約計價，並依合約約定工程進度付款，與非關係人無顯著差異。

截至 104 年 9 月 30 日止，本公司和其他關係人共同以 40%及 60%比例和其他關係人簽訂新莊合鳳段工程合約(已於 103 年 10 月完工)，合約總價(未稅)為 1,001,400 仟元(係已扣除 103 年 10 月追減工程款 100,000 仟元)，本公司佔 400,560 仟元，累積已支付工程款為 372,320 仟元。

截至 103 年 9 月 30 日止，本公司和其他關係人共同以 40%及 60%比例和其他關係人簽訂新莊合鳳段工程合約，合約總價(未稅)為 1,101,400 仟元，本公司佔 440,560 仟元，累積已支付工程款為 306,600 仟元。

3. 其他應收款－關係人

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
關聯企業	\$ 8,750	\$ 8,750	\$ 8,750	\$ 8,750
減：備抵呆帳	(8,750)	(8,750)	(8,750)	(8,750)
淨額	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

4. 預付款項

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
其他關係人	\$ 14	\$ —	\$ 14	\$ —
其他關係人	15	—	15	—
合計	\$ 29	\$ —	\$ 29	\$ —

5. 應付票據－關係人

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
其他關係人	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 13,860

6. 應付帳款－關係人

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
其他關係人	\$ 29,332	\$ 39,598	\$ 28,770	\$ 8,190

應付關係人款項主要來自進貨交易，該應付款項並無附息。

7. 其他應付款項－關係人

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
其他關係人	\$ 139	\$ 530	\$ —	\$ —
其他關係人	—	200	—	—
其他關係人	125	—	—	—
合 計	\$ 264	\$ 730	\$ —	\$ —

8. 預收房地款

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
本公司之主要管理階層	\$ 1,390	\$ 1,200	\$ 924	\$ 381

9. 其他流動負債－其他

項 目	104.9.30	103.12.31	103.9.30	103.1.1
其他關係人	\$ 48	—	—	—
其他關係人	42	—	—	—
本公司之主要管理階層	24	—	—	—
合 計	\$ 114	\$ —	\$ —	\$ —

10. 租金支出

出 租 人	座 落 地 點	租 期	104年7月至9月	
			每月租金	租金支出
其他關係人	台北市建國北路二段	104.01.01~104.12.31	\$ 5	\$ 14
其他關係人	五股區成泰路一段(倉庫)	104.01.01~104.12.31	\$ 4	\$ 11
其他關係人	五股區成泰路一段(檔案室)	104.01.01~104.12.31	\$ 1	\$ 4

出 租 人	座 落 地 點	租 期	103年7月至9月	
			每月租金	租金支出
其他關係人	台北市建國北路二段	103.01.01~103.12.31	\$ 5	\$ 14
其他關係人	五股區成泰路一段(倉庫)	103.01.01~103.12.31	\$ 4	\$ 11
其他關係人	五股區成泰路一段(檔案室)	103.01.01~103.12.31	\$ 1	\$ 4

出 租 人	座 落 地 點	租 期	104年1月至9月	
			每月租金	租金支出
其他關係人	台北市建國北路二段	104.01.01~104.12.31	\$ 5	\$ 43
其他關係人	五股區成泰路一段(倉庫)	104.01.01~104.12.31	\$ 4	\$ 33
其他關係人	五股區成泰路一段(檔案室)	104.01.01~104.12.31	\$ 1	\$ 12

出 租 人	座 落 地 點	租 期	103年1月至9月	
			每月租金	租金支出
其他關係人	台北市建國北路二段	103.01.01~103.12.31	\$ 5	\$ 43
其他關係人	五股區成泰路一段(倉庫)	103.01.01~103.12.31	\$ 4	\$ 33
其他關係人	五股區成泰路一段(檔案室)	103.01.01~103.12.31	\$ 1	\$ 12

11. 營業費用(不含租金支出)

	<u>104年7月至9月</u>	<u>103年7月至9月</u>
其他關係人	\$ 278	\$ 130
其他關係人	836	—
合計	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 130</u>

	<u>104年1月至9月</u>	<u>103年1月至9月</u>
其他關係人	\$ 1,333	\$ 692
其他關係人	836	—
合計	<u>\$ 2,169</u>	<u>\$ 692</u>

12. 對主要管理階層之獎酬

	<u>104年7月至9月</u>	<u>103年7月至9月</u>
短期員工福利	\$ 807	\$ 1,574
退職後福利	3	1
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
合計	<u>\$ 810</u>	<u>\$ 1,575</u>

	<u>104年1月至9月</u>	<u>103年1月至9月</u>
短期員工福利	\$ 9,032	\$ 12,382
退職後福利	119	115
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
合計	<u>\$ 9,151</u>	<u>\$ 12,497</u>

13. 其他交易

- (1)本公司於104年及103年7月至9月暨104年及103年1月至9月支付予其他關係人顧問服務費分別為0仟元、0仟元、0仟元及571仟元，帳列在建費用-勞務費項下。
- (2)其他關係人於103年9月現金增資200,000仟元，每股10元，共增資20,000仟股，本公司認購此次現金增資500仟股，每股10元，共計投資5,000仟元。於此次現金增資後，其他關係人資本總額為2,200,000仟元，計發行220,000仟股，截至104年及103年9月30日止，本公司持有股數均為5,500仟股，持股比例均為2.5%，帳列以成本衡量之金融資產—非流動。
- (3)截至104年及103年9月30日止，子公司提供岡山土地予本公司作為向金融機構申請融資之保證，擔保債權額度均為50,000仟元。

(4)本公司因共同委託營造廠興建房屋需要申請建築融資而與其他關係人互為保證，截至104年及103年9月30日止，本公司為其他關係人提供之建築融資保證分別為88,058仟元及326,000仟元，其他關係人為本公司提供之建築融資保證分別為58,366仟元及217,000仟元。

(5)本公司之其他關係人於104年2月為本公司台中振興段35地號工程提供同業連帶擔保，保證期間至該工程完工(即取得使用執照)日止。

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，其帳面價值明細如下：

資產名稱	104.9.30	103.12.31	質押性質
土地	\$ 9,890	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,487	6,607	長期借款擔保
投資性不動產	229,188	229,975	長、短期借款擔保
存貨－在建土地	6,580,214	7,183,386	長、短期借款擔保
存貨－待售房地	2,017,474	1,308,678	短期借款擔保
存貨－營建用地	610,893	610,893	長期借款擔保
其他金融資產－流動	298,410	656,081	預售專案信託款、 短期借款擔保、 應付可轉換公司債擔保
合 計	<u>\$ 9,752,556</u>	<u>\$ 10,005,510</u>	

資產名稱	103.9.30	103.1.1	質押性質
土地	\$ 9,890	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,647	6,767	長期借款擔保
投資性不動產	230,238	231,026	長、短期借款擔保
存貨－在建土地	7,214,814	7,212,938	長、短期借款擔保
存貨－待售房地	793,319	475,778	短期借款擔保
存貨－營建用地	610,893	610,893	長、短期借款擔保
其他金融資產－非流動	245,000	245,000	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產－流動	300,121	170,650	預售專案信託款
合 計	<u>\$ 9,410,922</u>	<u>\$ 8,962,942</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 104 年及 103 年 9 月 30 日止，合約總價分別為 6,993,710 仟元及 6,345,022 仟元，已付金額分別為 4,380,210 仟元及 2,889,107 仟元，其中未付金額分別為 2,613,500 仟元及 3,455,915 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)本公司為發行國內第二次有擔保可轉換公司債，截至 103 年 9 月 30 日止由台灣銀行擔任保證銀行，並提供保證額度 629,504 仟元。
- (三)截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，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	
			104.9.30	103.9.30
林口 A7 案	台灣土地銀行	\$ 819,000	\$ 559,855	\$ 560,925
礁溪公園案	兆豐國際銀行	760,000	—	71,720
八德福興案	合作金庫銀行	420,000	22,300	—
蘆竹 D	合作金庫銀行	450,000	136,910	14,820
振興 19 地號	合作金庫銀行	400,000	9,890	—

- (四)截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，子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，擔保債權額度均為 50,000 仟元。
- (五)本公司因共同委託營造廠興建房屋需要申請建築融資而與其他關係人互為保證，截至 104 年及 103 年 9 月 30 日止，本公司為其他關係人提供之建築融資保證分別為 88,058 仟元及 326,000 仟元，其他關係人為本公司提供之建築融資保證分別為 58,366 仟元及 217,000 仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司為償還銀行借款及支付營建工程款，擬發行國內第三次有擔保轉換公司債，每張面額新台幣 100 仟元整，發行期間為五年，發行總面額為新台幣 800,000 仟元，經董事會於 104 年 10 月 13 日同意通過。

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. 金融工具公允價值資訊：

非衍生性金融商品	104年9月30日		103年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>資產</u>				
現金及約當現金	\$ 329,529	\$ 329,529	\$ 228,824	\$ 228,824
備供出售金融資產－流動	30,537	30,537	514	514
應收票據淨額	4,946	4,946	15,889	15,889
應收帳款淨額	8,400	8,400	11,905	11,905
其他應收款	93	93	65	65
其他金融資產－流動	298,410	298,410	656,081	656,081
備供出售金融資產－非流動	4,307	4,307	7,853	7,853
以成本衡量之金融資產－非流動	24,231	24,231	24,231	24,231
存出保證金	103,711	103,711	100,299	100,299
<u>負債</u>				
短期借款	2,454,378	2,454,378	2,354,513	2,354,513
應付票據(含關係人)	30,457	30,457	32,438	32,438
應付帳款(含關係人)	1,246,318	1,246,318	564,872	564,872
其他應付款(含關係人)	63,240	63,240	28,148	28,148
一年內到期公司債	—	—	605,787	551,780
一營業週期內到期長期借款	477,656	477,656	667,186	667,186
長期借款	4,369,339	4,369,339	4,104,098	4,104,098
存入保證金	200,582	200,582	200,582	200,582
衍生性金融商品	104年9月30日		103年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>資產</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	—	—	2,166	2,166

非衍生性金融商品	103年9月30日		103年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>資產</u>				
現金及約當現金	\$ 271,811	\$ 271,811	\$ 290,874	\$ 290,874
備供出售金融資產－流動	466	466	479	479
應收票據淨額	4,600	4,600	4,300	4,300
應收帳款淨額	—	—	16,120	16,120
其他應收款	—	—	369	369
其他金融資產－流動	300,121	300,121	170,650	170,650
備供出售金融資產－非流動	7,965	7,965	—	—
以成本衡量之金融資產－非流動	24,231	24,231	19,231	19,231
存出保證金	100,299	100,299	100,299	100,299
其他金融資產－非流動	245,000	245,000	245,000	245,000
	103年9月30日		103年1月1日	
非衍生性金融商品	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>負債</u>				
短期借款	2,482,865	2,482,865	1,276,805	1,276,805
應付票據(含關係人)	56,292	56,292	78,368	78,368
應付帳款(含關係人)	365,878	365,878	155,673	155,673
其他應付款(含關係人)	51,492	51,492	91,303	91,303
一年內到期公司債	602,659	558,864	—	—
一營業週期內到期長期借款	349,496	349,496	210,455	210,455
應付公司債	—	—	693,524	633,692
長期借款	4,279,311	4,279,311	3,627,028	3,627,028
存入保證金	200,582	200,582	200,582	200,582
	103年9月30日		103年1月1日	
衍生性金融商品	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>資產</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9,250	9,250	—	—
<u>負債</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動	—	—	6,411	6,411

2. 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。

3. 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集團承受公允價值利率風險。本集團從事之短期及長期借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及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，市場利率增加1%，將分別增加本集團104年及103年9月30日之現金流出73,014仟元及71,118仟元。

c. 價格風險

本集團從事之證券投資，係因市場價格波動而使金融商品產生價格波動之風險，股價每上升1%，將使104年及103年9月30日證券投資之公允價值分別上升348仟元及84仟元。

(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。故本公司帳上所產生之應收款項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，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

本集團之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

本集團投資之證券(帳列備供出售金融資產)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。另本公司投資之權益商品(帳列以成本衡量之金融資產—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。

104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	\$ 2,197,278	\$ 257,100	\$ —	\$ 2,454,378
應付票據(含關係人)	30,457	—	—	30,457
應付帳款(含關係人)	1,243,428	2,890	—	1,246,318
其他應付款(含關係人)	56,918	6,322	—	63,240
長期借款(含一年或一 營業週期內到期)	477,656	2,662,655	1,706,684	4,846,995
合計	<u>\$ 4,005,737</u>	<u>\$ 2,928,967</u>	<u>\$ 1,706,684</u>	<u>\$ 8,641,388</u>

103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	\$ 2,309,513	\$ 45,000	\$ —	\$ 2,354,513
應付票據(含關係人)	32,438	—	—	32,438
應付帳款(含關係人)	366,359	198,513	—	564,872
其他應付款(含關係人)	27,229	919	—	28,148
應付公司債(含一年內到期)	605,787	—	—	605,787
長期借款(含一年或一 營業週期內到期)	667,186	2,414,340	1,689,758	4,771,284
合計	<u>\$ 4,008,512</u>	<u>\$ 2,658,772</u>	<u>\$ 1,689,758</u>	<u>\$ 8,357,042</u>

103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	\$ 1,963,835	\$ 519,030	\$ —	\$ 2,482,865
應付票據	56,292	—	—	56,292
應付帳款(含關係人)	231,372	134,506	—	365,878
其他應付款	51,492	—	—	51,492
應付公司債	602,659	—	—	602,659
長期借款(含一年或一 營業週期內到期)	349,496	2,609,560	1,669,751	4,628,807
合計	\$ 3,255,146	\$ 3,263,096	\$ 1,669,751	\$ 8,187,993

103年1月1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	\$ 802,775	\$ 474,030	\$ —	\$ 1,276,805
應付票據(含關係人)	78,368	—	—	78,368
應付帳款(含關係人)	155,088	585	—	155,673
其他應付款	91,303	—	—	91,303
應付公司債	—	693,524	—	693,524
長期借款(含一年或一 營業週期內到期)	210,455	907,516	2,719,512	3,837,483
合計	\$ 1,337,989	\$ 2,075,655	\$ 2,719,512	\$ 6,133,156

(三)金融工具之公允價值

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。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(十)之說明。

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：

- (1) 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)。
- (2) 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：

- (1) 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)。
- (2) 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。
- (3) 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。

本集團於 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日、103 年 9 月 30 日及 103 年 1 月 1 日以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

重複性公允價值衡量	104. 9. 30			
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-流動				
上市公司股票	\$ 498	\$ —	\$ —	\$ 498
基金	30,039	—	—	30,039
備供出售金融資產-非流動				
上市公司股票	4,307	—	—	4,307
合計	\$ 34,844	\$ —	\$ —	\$ 34,844
重複性公允價值衡量	103. 12. 31			
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-流動				
上市公司股票	\$ 514	\$ —	\$ —	\$ 514
備供出售金融資產-非流動				
上市公司股票	7,853	—	—	7,853
透過損益按公允價值衡量之金融資產	—	2,166	—	2,166
合計	\$ 8,367	\$ 2,166	\$ —	\$ 10,533
重複性公允價值衡量	103. 9. 30			
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-流動				
上市公司股票	\$ 466	\$ —	\$ —	\$ 466
備供出售金融資產-非流動				
上市公司股票	7,965	—	—	7,965
透過損益按公允價值衡量之金融資產	—	9,250	—	9,250
合計	\$ 8,431	\$ 9,250	\$ —	\$ 17,681

103.1.1

重複性公允價值衡量	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-流動				
上市公司股票	\$ 479	\$ -	\$ -	\$ 479
透過損益按公允價值衡 量之金融負債	-	6,411	-	6,411
合計	\$ 479	\$ 6,411	\$ -	\$ 6,890

4. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本集團持有金融資產之市場報價為收盤價，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為備供出售金融資產。
5. 未在活絡市場交易之金融工具，其公允價值係利用評價技術決定。評價技術將盡可能的多利用可觀察之市場資料，並盡可能少依賴企業之特定估計。若計算一金融工具之公允價值所需之所有重大參數均為可觀察資料，則該金融工具係屬於第二等級。

(四)未決訴訟案

1. 本公司取得內政部營建署標售之林口 A7 合宜住宅 C 基地土地，於進行土方開挖工程時，發現地下埋設大量廢棄物；又本公司依約定變更已規劃完成之系爭土地上合宜住宅設計，請求展延工期未獲內政部營建署正面回應，故於 103 年 7 月提起訴訟，向內政部營建署請求給付該廢棄物清運費用 26,301 仟元及聲請展延工期，本案件於 103 年 12 月由台灣台北地方法院駁回（103 年度重訴字第 735 號）並已於 104 年 2 月移至台灣高等法院審理中（104 年度重上字第 119 號）。

依本公司律師之意見，倘本公司全部勝訴，則可受償 26,301 仟元之廢棄物清運費，暨起訴狀繕本送達對造之日起至清償日止以年息 5% 計算之利息，而上開興建案工期亦得展延 322 個日曆天；倘本公司全部敗訴，除上開 26,301 仟元之清運費用需由本公司自行負擔外，工期未能展延而造成本公司未能依約於 730 日之期限內將房屋興建完畢所致之違約金亦需由本公司支付。惟本公司與該工程承包商間所簽定之工程「總價」承攬合約，包含各工程項目，且雙方亦約定該承攬工程應於本公司取得建築執照並開工後於 730 日曆天完工並取得使用執照。故縱令本件訴訟敗訴，相關廢棄物清運費用及工程逾期罰款仍得由本公司另行向工程承包商求償，而非屬直接損失。本公司律師表示，本件業經主管機關出具對本公司有利之證明，且台灣台北地方法院判決顯有判決不備理由之重大違誤，故本公司勝訴機率極高，但仍需以台灣高等法院判決為準。

2. 築園社區公寓大廈管理委員會(原告)以該社區公共設施存有漏水等瑕疵，訴請本公司賠償其損害，依本公司律師之意見，因該案原告並非住戶或房屋所有權人，得否以自己名義提起訴訟顯有疑問，另該案經台北市建築師公會第一次鑑定之求償金額為 3,969 仟元，加計該案訴訟費 18 仟元及鑑定費用 290 仟元，總計 4,277 仟元，為該案目前最大可能損失範圍(惟法院另發函囑託台北市建築師公會補充鑑定，截至報告日止，尚未接獲補充鑑定報告，有關補充鑑定可能之損失，目前尚難判斷)。依本公司與本案承包商間之工程合約第三十三條有關保固之約定，若本公司因本案遭求償時，得徑行沒收該承包商之保固款。本公司已於 104 年 9 月將最大可能損失 4,277 仟元扣除承包商之應付帳款 2,890 仟元後之差額 1,387 仟元估列入帳，帳列什項支出。
3. 本公司和林某及其他共有人共同持有新北市五股區成州段 77 地號土地，林某向法院請求分割共有土地，經本公司律師表示該案僅牽涉本公司、林某與其他共有人之共有土地分割方式，且法院會依照各共有人各自之持分比例、利用可能性決定分割方式，故該案對本公司應無特別不利之影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸予他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
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：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：附表三。

(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：附表四。

十四、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：

本集團於下列期間其收入占損益表上收入金額 10% 以上之客戶明細如下：

	104 年 7 月至 9 月		103 年 7 月至 9 月	
	金額	佔營業收入%	金額	佔營業收入%
客戶 A	\$ —	—	\$ 22,068	13.12
客戶 B	—	—	21,288	12.66
客戶 C	—	—	21,229	12.62
客戶 D	—	—	20,817	12.38
客戶 E	—	—	20,606	12.25
客戶 F	—	—	20,386	12.12
客戶 G	—	—	20,129	11.97
客戶 H	—	—	19,835	11.80
合計	\$ —	—	\$ 166,358	98.92

104 年及 103 年 1 月至 9 月並無銷售客戶之收入占損益表上收入金額 10% 以上者。

名軒開發股份有限公司及其子公司

為他人背書保證

民國 104 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	背書保證對象		對單一企業背 書保證之限額 (註3)	本期最高背書 保證餘額	期末背書保證 餘額	實際動支 金額	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4)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公司 名稱	關係 (註2)										
0	名軒開發 (股)公司	麗寶建設 (股)公司	1	\$ 961,036	\$ 184,208	\$ 88,058	\$ 88,058	\$ -	1.83%	\$ 2,402,591	N	N	N
1	興博建設 (股)公司	名軒開發 (股)公司	4	\$ 64,721	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	15.45%	\$ 161,803	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六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 3：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。

註 4：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。

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、關聯企業及合資控制部份)

民國 104 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	帳列科目	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	福容大飯店(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產-非流動	5,500,000	16,095	2.50	16,095	註一、註六
	股 票	信東生技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	651,488	6,129	0.46	6,129	註二、註六
	股 票	美棧事業(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融資產-非流動	125,000	1,250	2.50	1,250	註六
	股 票	大中鋼鐵(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	22	—	—	—	
				合計		23,474		23,474	
	股 票	安泰商業銀行(股)公司	無	備供出售金融資產-流動	32,126	498	—	498	註五
	基 金	聯邦貨幣市場基金	無	備供出售金融資產-流動	2,305,227.49	30,039	—	30,039	註五
股 票	亞太電信(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	450,000	4,307	0.01	4,307	註四、註五	
興博建設(股)公司	股 票	永裕泰工程(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	290	757	4.14	757	註三、註六

註一：截至 104 年 9 月 30 日止，本公司已認列福容大飯店(股)公司減損損失 38,905 仟元。

註二：截至 104 年 9 月 30 日止，本公司已認列信東生技(股)公司減損損失 414 仟元。

註三：截至 104 年 9 月 30 日止，子公司已認列永裕泰工程(股)公司減損損失 3,013 仟元。

註四：截至 104 年 9 月 30 日止，本公司已認列亞太電信(股)公司減損損失 8,271 仟元，本公司於 103 年 9 月 30 日，依該公司上市市場交易之公允價值再衡量，將帳上原列以成本衡量之金融資產—非流動及其累計減損一併轉列備供出售金融資產—非流動項下，詳附註六(二)及(七)。

註五：係按 104 年 9 月底收盤價或淨值計算。

註六：係按帳面價值列示。

註七：投資子公司、關聯企業及合資權益相關資訊，詳附表三。

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 104 年 9 月 30 日

附表三

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	\$ 400,000	\$ 400,000	40,000,000	100%	\$ 326,636	\$ 2,420	\$ 2,420	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104年11月19日。

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 104 年 9 月 30 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	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：

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；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。