

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 106 年及 105 年 6 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	7~10
	四、重大會計政策之彙總說明	11~20
	五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
	六、重要會計項目之說明	21~48
	七、關係人交易	49~53
	八、質押之資產	53
	九、重大或有負債及未認列之合約承諾	54
	十、重大之災害損失	54
	十一、重大之期後事項	54
	十二、其他	54~61
	十三、附註揭露事項	
	(一)重大交易事項相關資訊	61、63~65
	(二)轉投資事業相關資訊	62、66
	(三)大陸投資資訊	62
	(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形	62、67
	十四、營運部門資訊	62

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106年及105年6月30日之合併資產負債表、民國106年及105年4月1日至6月30日暨106年及105年1月1日至6月30日之合併綜合損益表、民國106年及105年1月1日至6月30日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106年及105年6月30日資產總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為338,611仟元及352,100仟元，分別佔合併資產總額3.05%及2.29%，負債總額(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為7,199仟元及23,876仟元，分別佔合併負債總額0.13%及0.23%。民國106年及105年4月1日至6月30日暨106年及105年1月1日至6月30日其綜合利益(已銷除聯屬公司間內部交易)分別為804仟元、740仟元、1,654仟元及1,577仟元，分別佔合併綜合損益總額之0.48%、0.62%、0.41%及1.24%。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：林頌如



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106年8月10日

106年及105年6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106年6月30日、105年12月31日及105年6月30日

單位：新臺幣仟元

代碼	資產 會計項目	附註	106年6月30日		105年12月31日		105年6月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%
11xx	流動資產		\$ 10,273,661	92.45	\$ 11,349,660	93.08	\$ 14,805,682	96.23
1100	現金及約當現金	四、六	420,856	3.78	330,462	2.71	448,520	2.92
1125	備供出售金融資產-流動	四、六、十二	30,440	0.27	468	-	442	-
1150	應收票據淨額	四、六	3	-	7,740	0.06	108	-
1170	應收帳款淨額	四、六	54,841	0.49	7,642	0.06	88,583	0.58
1200	其他應收款		5	-	92	-	15	-
1220	本期所得稅資產	四、六	1,884	0.02	3,351	0.03	3,017	0.02
130x	存貨	四、六、八	9,745,145	87.70	10,851,364	89.00	14,085,888	91.55
1410	預付款項	七	10,947	0.10	44,506	0.37	100,209	0.65
1476	其他金融資產-流動	六、八	8,734	0.08	103,900	0.85	77,529	0.50
1479	其他流動資產-其他		806	0.01	135	-	1,371	0.01
15xx	非流動資產		838,562	7.55	842,216	6.92	579,597	3.77
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六、十二	158	-	-	-	-	-
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六、十二	4,928	0.04	4,657	0.04	4,815	0.03
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六	18,899	0.17	27,981	0.23	27,981	0.18
1600	不動產、廠房及設備	四、六、八	25,827	0.23	26,216	0.22	26,067	0.17
1760	投資性不動產淨額	四、六、八	482,385	4.34	484,746	3.98	228,445	1.48
1780	無形資產	四、六	879	0.01	952	0.01	931	0.01
1920	存出保證金		125,152	1.13	125,138	1.03	123,807	0.81
1933	長期應收分期帳款	四、六	14,264	0.13	6,456	0.05	1,390	0.01
1980	其他金融資產-非流動	六、八	166,070	1.50	166,070	1.36	166,161	1.08
1xxx	資產總額		\$ 11,112,223	100.00	\$ 12,191,876	100.00	\$ 15,385,279	100.00

(接下頁)

106年及105年6月30日合併帳目，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106年6月30日、105年12月31日及105年6月30日

(承上頁)

單位：新臺幣仟元

代碼	負債及權益 會計項目	附註	106年6月30日		105年12月31日		105年6月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%
21xx	流動負債		\$ 2,647,098	23.82	\$ 3,533,702	28.98	\$ 6,196,628	40.28
2100	短期借款	六	88,943	0.80	694,464	5.70	1,168,669	7.60
2110	應付短期票券	六	119,876	1.08	486,537	3.99	374,458	2.44
2150	應付票據		22,427	0.20	33,613	0.28	25,545	0.17
2170	應付帳款		551,997	4.97	575,619	4.72	1,307,352	8.50
2200	其他應付款		518,366	4.66	247,344	2.03	385,019	2.50
2220	其他應付款項-關係人	七	-	-	17	-	357	-
2230	本期所得稅負債	四、六	11,710	0.11	78,227	0.64	2,145	0.01
2250	負債準備-流動	六	1,022	0.01	354	-	-	-
2312	預收房地款	四、六、七	87,049	0.78	94,198	0.77	789,839	5.13
2315	其他預收款	七	39	-	105	-	35	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六	1,225,293	11.03	1,297,371	10.64	2,067,536	13.44
2399	其他流動負債-其他	七	20,376	0.18	25,853	0.21	75,673	0.49
25xx	非流動負債		3,046,898	27.42	3,379,352	27.72	4,340,820	28.21
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六、十二	-	-	3,485	0.03	3,440	0.02
2530	應付公司債	四、六	738,313	6.64	740,961	6.08	746,779	4.85
2540	長期借款	六	2,161,636	19.45	2,400,344	19.69	3,370,111	21.91
2570	遞延所得稅負債	四、六	15,243	0.14	15,158	0.12	-	-
2552	保固之長期負債準備	四、六	30,644	0.28	18,628	0.15	19,908	0.13
2645	存入保證金		101,062	0.91	200,776	1.65	200,582	1.30
2xxx	負債總額		5,693,996	51.24	6,913,054	56.70	10,537,448	68.49
31xx	歸屬於母公司業主之權益		5,418,227	48.76	5,278,822	43.30	4,847,831	31.51
3100	股本	六	2,961,023	26.65	2,688,807	22.05	2,683,823	17.45
3110	普通股股本		2,689,452	24.20	2,688,420	22.05	2,439,839	15.86
3130	債券換股權利證書		2,645	0.03	387	-	-	-
3150	待分配股票股利		268,926	2.42	-	-	243,984	1.59
3200	資本公積	六	914,341	8.23	912,849	7.49	910,431	5.92
3300	保留盈餘	六	1,538,044	13.84	1,672,589	13.72	1,248,868	8.11
3310	法定盈餘公積		504,901	4.54	449,773	3.69	449,773	2.92
3320	特別盈餘公積		170	-	170	-	170	-
3350	未分配盈餘		1,032,973	9.30	1,222,646	10.03	798,925	5.19
3400	其他權益		4,819	0.04	4,577	0.04	4,709	0.03
3425	備供出售金融資產未實現損益		4,819	0.04	4,577	0.04	4,709	0.03
3xxx	權益總額		5,418,227	48.76	5,278,822	43.30	4,847,831	31.51
3x2x	負債及權益總額		\$ 11,112,223	100.00	\$ 12,191,876	100.00	\$ 15,385,279	100.00

董事長：吳泓瑩



(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)

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106年及105年4月至6月暨106年及105年1月至6月

單位：新臺幣仟元
(除每股盈餘以元表示外)

代碼	項 目	附註	106年4月至6月		105年4月至6月		106年1月至6月		105年1月至6月	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六、七	\$ 1,024,431	100.00	\$ 1,112,311	100.00	\$ 1,875,499	100.00	\$ 1,303,446	100.00
5000	營業成本		745,964	72.82	858,748	77.20	1,382,579	73.72	1,001,058	76.80
5900	營業毛利		278,467	27.18	253,563	22.80	492,920	26.28	302,388	23.20
6000	營業費用	七	81,652	7.98	63,901	5.75	147,933	7.89	102,590	7.87
6100	推銷費用		43,537	4.25	30,483	2.74	75,710	4.04	43,628	3.35
6200	管理費用		38,115	3.73	33,418	3.01	72,223	3.85	58,962	4.52
6900	營業利益		196,815	19.20	189,662	17.05	344,987	18.39	199,798	15.33
7000	營業外收入及支出		(6,714)	(0.65)	(62,541)	(5.62)	34,350	1.83	(58,886)	(4.52)
7010	其他收入	六	2,121	0.21	4,403	0.40	30,356	1.62	4,915	0.38
7020	其他利益及損失	六	(8,528)	(0.83)	(55,038)	(4.95)	6,475	0.35	(50,318)	(3.86)
7050	財務成本	六	(307)	(0.03)	(11,906)	(1.07)	(2,481)	(0.14)	(13,483)	(1.04)
7900	稅前淨利		190,101	18.55	127,121	11.43	379,337	20.22	140,912	10.81
7950	所得稅(費用)利益	四、六	(21,733)	(2.12)	(7,769)	(0.70)	23,970	1.28	(13,348)	(1.02)
8200	本期淨利		\$ 168,368	16.43	\$ 119,352	10.73	\$ 403,307	21.50	\$ 127,564	9.79
8300	其他綜合損益(淨額)									
8360	後續可能重分類至損益之項目		446		(182)		242		(590)	
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		446		(182)		242		(590)	
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		\$ 168,814		\$ 119,170		\$ 403,549		\$ 126,974	
8600	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主淨利		168,368		119,352		403,307		127,564	
8620	非控制權益淨利		-		-		-		-	
			\$ 168,368		\$ 119,352		\$ 403,307		\$ 127,564	
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主(綜合損益)		168,814		119,170		403,549		126,974	
8720	非控制權益(綜合損益)		-		-		-		-	
			\$ 168,814		\$ 119,170		\$ 403,549		\$ 126,974	
	每股盈餘									
9750	基本每股盈餘	四、六	\$ 0.63		\$ 0.44		\$ 1.50		\$ 0.48	
9850	稀釋每股盈餘	四、六	\$ 0.53		\$ 0.38		\$ 1.27		\$ 0.40	

董事長：吳泓瑩



(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)

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106年及105年1月1日至6月30日

單位：新臺幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

摘要	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	債券換股 權利證書	待分配 股票股利	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			
106年1月1日餘額	\$ 2,688,420	\$ 387	-	\$ 849,381	\$ 27,031	\$ 36,437	\$ 449,773	\$ 170	\$ 1,222,646	\$ 4,577	\$ 5,278,822	\$ 5,278,822	
債券換股權利證書轉換	387	(387)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
105年度盈餘分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	55,128	-	(55,128)	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(268,926)	-	(268,926)	(268,926)	
普通股股票股利	-	-	268,926	-	-	-	-	-	(268,926)	-	-	-	
	-	-	268,926	-	-	-	55,128	-	(592,980)	-	(268,926)	(268,926)	
可轉換公司債轉換	645	2,645	-	1,727	-	(235)	-	-	-	-	4,782	4,782	
106年1月至6月淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	403,307	-	403,307	403,307	
106年1月至6月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	242	242	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	403,307	242	403,549	403,549	
106年6月30日餘額	\$ 2,689,452	\$ 2,645	\$ 268,926	\$ 851,108	\$ 27,031	\$ 36,202	\$ 504,901	\$ 170	\$ 1,032,973	\$ 4,819	\$ 5,418,227	\$ 5,418,227	
105年1月1日餘額	\$ 2,439,839	-	-	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ 36,800	\$ 393,507	\$ 170	\$ 1,215,595	\$ 5,299	\$ 4,964,841	\$ 4,964,841	
104年度盈餘分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	56,266	-	(56,266)	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,984)	-	(243,984)	(243,984)	
普通股股票股利	-	-	243,984	-	-	-	-	-	(243,984)	-	-	-	
	-	-	243,984	-	-	-	56,266	-	(544,234)	-	(243,984)	(243,984)	
105年1月至6月淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	127,564	-	127,564	127,564	
105年1月至6月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(590)	(590)	(590)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	127,564	(590)	126,974	126,974	
105年6月30日餘額	\$ 2,439,839	\$ -	\$ 243,984	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ 36,800	\$ 449,773	\$ 170	\$ 798,925	\$ 4,709	\$ 4,847,831	\$ 4,847,831	

(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106年及105年1月1日至6月30日

單位：新臺幣仟元

項 目	106年1月至6月	105年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 379,337	\$ 140,912
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	2,879	950
各項攤提	168	136
呆帳費用提列數	45	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益	(3,643)	(8,480)
利息費用	2,481	13,483
利息收入	(259)	(408)
股利收入	(1,303)	(977)
處分不動產、廠房及設備利益	(11,915)	(1,646)
處分投資利益	(1)	-
金融資產減損損失	9,082	-
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)	7,737 (108)
應收帳款淨額增加	(55,052)	(81,216)
其他應收款減少	2	29
存貨減少(增加)	1,154,103 (719,104)
預付款項減少(增加)	33,559 (4,181)
其他流動資產—其他增加	(671)	(1,053)
其他金融資產—流動減少(增加)	95,166 (20,573)
應付票據減少	(11,186)	(22,890)
應付帳款(減少)增加	(23,622)	302,803
應付帳款—關係人減少	- (7,140)
其他應付款增加	2,446	82,166
其他應付款項—關係人(減少)增加	(17)	357
其他流動負債(減少)增加	(5,477)	154
預收款項(減少)增加	(7,215)	78,573
負債準備增加	12,684	772
營運產生之現金流入(出)	1,579,328 (247,441)
收取之利息	344	408
支付之利息	(51,684)	(84,984)
收取之股利	1,303	977
支付之所得稅	(40,995)	(11,520)
營業活動之淨現金流入(出)	1,488,296 (342,560)

(接下頁)

項 目	106年1月至6月	105年1月至6月
(承上頁)		
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(40,000)	-
處分備供出售金融資產	10,001	-
取得以成本衡量之金融資產	-	(3,750)
取得不動產、廠房及設備價款	(129)	(120)
處分不動產、廠房及設備價款	20,295	3,660
存出保證金增加	(14)	(20,247)
取得無形資產	(95)	(177)
其他金融資產-非流動增加	-	(91)
投資活動之淨現金流出	<u>(9,942)</u>	<u>(20,725)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	220,000	623,000
短期借款減少	(825,522)	(955,194)
應付短期票券(減少)增加	(367,500)	375,000
公司債發行費用增加	(4,437)	(4,484)
舉借長期借款	429,880	846,245
償還長期借款	(740,667)	(594,425)
存入保證金減少	(99,714)	-
籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,387,960)</u>	<u>290,142</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	90,394	(73,143)
期初現金及約當現金	330,462	521,663
期末現金及約當現金	<u>\$ 420,856</u>	<u>\$ 448,520</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 106 年及 105 年 6 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、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於106年8月10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. 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(以下簡稱IFRSs)。

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之IFRSs將不致造成本集團會計政策之重大變動。

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之IFRSs新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施IFRSs情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本集團進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本集團各該項交易總額或餘額10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

民國106年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易之揭露，請參閱附註七。

2. 尚未採用金管會認可之 IFRSs

本集團尚未適用下列經金管會認可自民國 107 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

「2014~2016 週期之年度改善」	註
國際財務報導準則第 2 號之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 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 15 號「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號之修正「國際財務報導準則第 15 號之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
國際會計準則第 40 號之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註：國際財務報導準則第 12 號之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；國際會計準則第 28 號之修正係追溯適用於 2018 年 1 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：

本集團投資之債務工具，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。此類金融資產後續係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) 藉由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「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) 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」及相關修正

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。

本集團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 號及相關修正生效時，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。

3. IASB 已發布但未經金管會認可之 IFRSs

截至本財務報表通過日止，金管會尚未發布其他準則生效日，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
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	2019 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「所得稅不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

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：

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第 17 號「租賃」及相關解釋。

於適用國際財務報導準則第 16 號時，若本集團為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似國際會計準則第 17 號之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額及支付利息部分皆表達為籌資活動。

對於本集團為出租人之會計處理預計無重大影響。

國際財務報導準則第 16 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

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。

本集團合併合併間之重大交易、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		
			106.6.30	105.12.31	105.6.30
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(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。

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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
零用金	\$ 113	\$ 113	\$ 148
支票存款	123	123	188
活期存款	420,620	321,226	436,184
定期存款	—	9,000	12,000
合 計	<u>\$ 420,856</u>	<u>\$ 330,462</u>	<u>\$ 448,520</u>

(二)備供出售金融資產

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
<u>流動項目：</u>			
上市股票			
安泰商業銀行(股)公司	\$ 548	\$ 548	\$ 548
基金	30,000	—	—
減：備供出售金融資產 評價調整	(108)	(80)	(106)
淨 額	<u>\$ 30,440</u>	<u>\$ 468</u>	<u>\$ 442</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	4,928	4,657	4,815
減：累計減損	(8,271)	(8,271)	(8,271)
淨 額	<u>\$ 4,928</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 4,815</u>

本集團投資亞太電信(股)公司，截至106年及105年6月30日止，已認列減損損失均為8,271仟元。

(三)應收票據淨額

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
應收票據	\$ —	\$ 7,740	\$ 108
其他應收票據	3	—	—
減：備抵呆帳	—	—	—
淨 額	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 7,740</u>	<u>\$ 108</u>

本集團之應收票據未有提供擔保之情形。

(四) 應收帳款淨額及長期應收分期帳款

項 目	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
應收帳款	\$ 41,404	\$ 2,902	\$ 87,363
減：備抵呆帳	(45)	—	—
小 計	41,359	2,902	87,363
應收分期帳款	27,746	11,196	2,610
減：長期應收分期帳款	(14,264)	(6,456)	(1,390)
小 計	13,482	4,740	1,220
應收帳款淨額	\$ 54,841	\$ 7,642	\$ 88,583

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 106 年及 105 年 6 月 30 日應收帳款個別評估所產生之減損損失分別為 45 仟元及 0 仟元，且應收帳款除 106 年 6 月 30 日之 45 仟元，已提列備抵呆帳外，其餘並無逾期之情形。
3. 本集團 106 年及 105 年 1 月至 6 月應收票據及帳款備抵呆帳變動之情形如下：

106 年 1 月至 6 月：

	個別評估之 減損損失	群組評估之 減損損失	合計
106 年 1 月 1 日餘額	\$ —	\$ —	\$ —
當期發生之金額	45	—	45
106 年 6 月 30 日餘額	\$ 45	\$ —	\$ 45

105 年 1 月至 6 月：無。

(五)存貨

項 目	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
待售房地	\$ 2,158,008	\$ 2,611,958	\$ 6,066,987
營建用地	812,170	820,506	820,506
在建房地	6,781,186	7,425,119	7,204,614
成 本	9,751,364	10,857,583	14,092,107
減：備抵存貨跌價損失	(6,219)	(6,219)	(6,219)
合 計	\$ 9,745,145	\$ 10,851,364	\$ 14,085,888

1. 待售房地

工 地 名 稱	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
文山實踐	\$ 426,982	\$ 610,740	\$ 603,121
新莊合鳳	175,578	299,530	391,607
礁溪公園案	423,999	591,828	604,556
八德福興案	196,177	333,321	492,840
蘆竹 D	28,850	245,275	412,490
台中 35 案	180,795	319,742	540,024
林口 A7 案	200,605	211,522	3,022,349
台中 19 案	525,022	—	—
合 計	\$ 2,158,008	\$ 2,611,958	\$ 6,066,987

- (1)截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，待售房地向保險公司投保金額分別為 650,869 仟元及 729,529 仟元。
- (2)106 年及 105 年 1 月至 6 月，利息支出予以資本化由在建房屋轉列待售房屋之金額分別為 1,324 仟元及 15,293 仟元，詳附註六(二十四)。
- (3)本公司林口 A7 案分別於 105 年 9 月及 12 月依「機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建案契約」之約定，提供合宜住宅興建總戶數之 5% 作為出租住宅，連同供出租使用之車位，帳面價值分別為 143,468 仟元及 114,257 仟元，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(十)。
- (4)截至 106 年及 105 年 6 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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
待開發土地	\$ 125,365	\$ 133,701	\$ 133,701
容積移轉用地	20,989	20,989	20,989
岡山灣裡西段土地	665,816	665,816	665,816
小計	812,170	820,506	820,506
備抵存貨跌價損失	(6,219)	(6,219)	(6,219)
合計	\$ 805,951	\$ 814,287	\$ 814,287

(1)本公司於106年2月出售蘆竹區土地，出售時帳面成本為8,380仟元，出售價款淨額為20,295仟元，處分利益11,915仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下。

(2)本公司於105年5月出售七堵區畸零地，出售時帳面成本為2,014仟元，出售價款為3,660仟元，處分利益1,646仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下，並認列該土地之存貨跌價回升利益780仟元，帳列營業成本減項。

(3)截至106年及105年6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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
1. 淡海案	\$ 1,869,370	\$ 1,847,467	\$ 1,825,297
2. 新莊副都心案	962,462	910,158	873,540
3. 台中振興段8地號	608,826	602,123	593,241
4. 台中振興段19地號	—	784,985	660,554
5. 新竹中興段	1,730,858	1,730,858	1,730,797
6. 台中練武段	615,704	608,780	601,594
7. 桃園會稽段	541,760	532,503	517,507
8. 羅東公正段	452,206	408,245	402,084
合計	\$ 6,781,186	\$ 7,425,119	\$ 7,204,614

(1)106年及105年1月至6月，利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為54,940仟元及64,262仟元，詳附註六(二十四)，資本化利率分別為1.80%~2.88%及2.16%~2.76%。

(2)截至106年及105年6月30日止，上列在建房地提供抵押情形，詳附註八。

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106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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
土地淨額	\$ 17,371	\$ 17,371	\$ 17,371
房屋及建築淨額	6,207	6,287	6,367
電腦通訊設備淨額	263	220	305
運輸設備淨額	1,446	1,735	2,024
機具設備淨額	540	603	—
不動產、廠房及設備淨額	\$ 25,827	\$ 26,216	\$ 26,067

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
106年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 1,017	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ 635	\$ 32,505
增添—源自購買	—	—	129	—	—	—	129
106年6月30日餘額	17,371	8,169	1,146	3,504	1,809	635	32,634
累計折舊及減損							
106年1月1日餘額	—	1,882	797	1,769	1,809	32	6,289
折舊費用	—	80	86	289	—	63	518
106年6月30日餘額	—	1,962	883	2,058	1,809	95	6,807
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,207	\$ 263	\$ 1,446	\$ —	\$ 540	\$ 25,827

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
105年1月1日餘額	\$ 17,371	\$ 8,169	\$ 897	\$ 3,504	\$ 1,809	\$ —	\$ 31,750
增添—源自購買	—	—	120	—	—	—	120
105年6月30日餘額	17,371	8,169	1,017	3,504	1,809	—	31,870
累計折舊及減損							
105年1月1日餘額	—	1,722	618	1,191	1,809	—	5,340
折舊費用	—	80	94	289	—	—	463
105年6月30日餘額	—	1,802	712	1,480	1,809	—	5,803
不動產、廠房及設備淨額	\$ 17,371	\$ 6,367	\$ 305	\$ 2,024	\$ —	\$ —	\$ 26,067

3. 截至106年及105年6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106年及105年6月30日止，不動產、廠房及設備投保金額分別為2,081仟元及12,028仟元。

5. 106年及105年1月至6月上項資產均無利息資本化之情事。

6. 截至106年及105年6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。

(十)投資性不動產淨額

1. 投資性不動產淨額明細表如下：

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
土地淨額	\$ 266,966	\$ 266,966	\$ 196,531
房屋及建築淨額	215,419	217,780	31,914
投資性不動產淨額	\$ 482,385	\$ 484,746	\$ 228,445

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	
106年1月1日餘額	\$ 266,966	\$ 246,874	\$ 513,840
增添—源自購買	-	-	-
106年6月30日餘額	266,966	246,874	513,840
累計折舊及減損			
106年1月1日餘額	-	29,094	29,094
折舊費用	-	2,361	2,361
106年6月30日餘額	-	31,455	31,455
投資性不動產淨額	\$ 266,966	\$ 215,419	\$ 482,385

成本	房屋		合計
	土地	及建築	
105年1月1日餘額	\$ 196,531	\$ 59,584	\$ 256,115
增添—源自購買	-	-	-
105年6月30日餘額	196,531	59,584	256,115
累計折舊及減損			
105年1月1日餘額	-	27,183	27,183
折舊費用	-	487	487
105年6月30日餘額	-	27,670	27,670
投資性不動產淨額	\$ 196,531	\$ 31,914	\$ 228,445

3. 本公司林口 A7 案分別於 105 年 9 月及 12 月依「機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建案契約」之約定，提供合宜住宅興建總戶數之 5% 作為出租住宅，連同供出租使用之車位，帳面價值分別為 143,468 仟元及 114,257 仟元，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六(五)。

4. 截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，投資性不動產投保金額均為 57,000 仟元。

5. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	106年4月至6月	105年4月至6月
投資性不動產之租金收入	\$ 2,415	\$ 1,845
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	\$ 1,393	\$ 536

	106年1月至6月	105年1月至6月
投資性不動產之租金收入	\$ 4,668	\$ 3,692
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	\$ 2,703	\$ 952

6. 本集團持有之投資性不動產於 106 年及 105 年 6 月 30 日之公允價值分別為 676,481 仟元及 291,478 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(106 年及 105 年 6 月 30 日之區間分別為 1.04%~1.75%及 1%~1.85%)，屬第三等級公允價值，詳附註十二(三)。

7. 截至 106 年及 105 年 6 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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
電腦軟體淨額	\$ 879	\$ 952	\$ 931

2. 無形資產變動明細表如下：

成本	電腦軟體	成本	電腦軟體
106年1月1日餘額	\$ 2,528	105年1月1日餘額	\$ 2,182
增添－源自購買	95	本期增減變動	177
106年6月30日餘額	2,623	105年6月30日餘額	2,359
累計攤銷及減損		累計攤銷及減損	
106年1月1日餘額	1,576	105年1月1日餘額	1,292
本期攤提數	168	本期攤提數	136
106年6月30日餘額	1,744	105年6月30日餘額	1,428
106年6月30日淨額	\$ 879	105年6月30日淨額	\$ 931

(十二)短期借款

借款性質	106.6.30	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 88,943	待售房地、投資性不動產
質押借款		
信用借款		
合 計	\$ 694,464	
借款性質	105.6.30	擔保品
銀行借款		
銀行擔保借款	\$ 497,241	待售房地、投資性不動產
質押借款	321,428	活期存款設質【詳(十二)3說明】
信用借款	350,000	無【一銀中崙詳(十二)5說明】
合 計	\$ 1,168,669	

1. 本集團 106 年及 105 年 1 月至 6 月短期借款之利率區間分別為 2.03%~2.51% 及 2.29%~2.62%。
2. 截至 106 年及 105 年 6 月 30 日，由銀行授予之短期借款額度尚未動支者，分別為 190,980 仟元及 0 仟元。
3. 本集團向兆豐金控質押借款本金 450,000 仟元之償還方式為自首次動用日起算屆滿 6 個月之日為第一期，之後每 3 個月為一期，共分 7 期平均攤還本金，本集團已於 106 年 6 月提前全數償還。
4. 本集團向兆豐金控質押借款本金 200,000 仟元之償還方式為自首次動用日起算屆滿 6 個月之日為第一期，之後每一個月為一期，共分 7 期平均攤還本金，本集團已於 106 年 6 月提前全數償還。
5. 本集團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，本集團已於 105 年 9 月全數償還。
6. 本集團提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

(十三)應付短期票券

項目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
應付短期票券	\$ 120,000	\$ 487,500	\$ 375,000
減：折價	(124)	(963)	(542)
應付短期票券淨額	<u>\$ 119,876</u>	<u>\$ 486,537</u>	<u>\$ 374,458</u>

1. 本集團 106 年及 105 年 1 月至 6 月應付短期票券利率分別為 2.038%~2.4% 及 2.7%。
2. 截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，應付短期票券未使用額度分別為 451,840 仟元及 0 仟元。
3. 本公司提供資產作為借款抵押擔保情形，詳附註八。

(十四)預收房地款

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
預收土地款			
礁溪公園案	\$ 20,750	\$ —	\$ —
蘆竹河底段素地	—	4,100	—
新莊合鳳	—	244	—
林口 A7 案	—	—	56,446
八德福興案	1,380	—	—
台中 19 案	8,130	—	—
台中 35 案	—	2,890	—
小 計	<u>30,260</u>	<u>7,234</u>	<u>56,446</u>
預收房屋款			
礁溪公園案	19,857	4,114	4,857
蘆竹 D	—	—	2,343
新莊合鳳	2,427	13,250	2,434
林口 A7 案	714	2,228	673,607
八德福興案	7,191	2,705	2,419
台中 19 案	23,362	56,048	31,152
台中 35 案	3,238	8,619	16,581
小 計	<u>56,789</u>	<u>86,964</u>	<u>733,393</u>
合 計	<u>\$ 87,049</u>	<u>\$ 94,198</u>	<u>\$ 789,839</u>

(十五)一年或一營業週期內到期長期負債

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
一營業週期內到期長期借款	<u>\$ 1,225,293</u>	<u>\$ 1,297,371</u>	<u>\$ 2,067,536</u>

(十六)長期借款

銀行名稱	借款性質	106. 6. 30	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 6, 379	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
台銀五股	擔保借款	774, 000	102. 09. 27~108. 09. 27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	243, 000	103. 06. 27~107. 06. 27	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	248, 000	102. 11. 12~107. 11. 12	在建土地
中華農會	擔保借款	280, 000	103. 08. 29~108. 08. 29	在建土地
台銀健行	擔保借款	253, 700	101. 01. 19~108. 01. 19	在建土地
台銀高雄	擔保借款	130, 500	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	42, 500	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
上海商銀	擔保借款	5, 820	101. 03. 29~116. 03. 29	投資性不動產
合計		<u>3, 386, 929</u>		
減：一營業週期內到期長期借款		(1, 225, 293)		
一營業週期以後到期部份		<u>\$2, 161, 636</u>		

銀行名稱	借款性質	105. 12. 31	契約期間	擔保品
土銀泰山	擔保借款	\$ 6, 748	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
台銀五股	擔保借款	794, 000	102. 09. 27~108. 09. 27	在建土地
兆豐宜蘭	擔保借款	243, 000	103. 06. 27~107. 06. 27	在建土地
兆豐金控	擔保借款	929, 000	101. 09. 25~106. 09. 24	在建土地
台企營業	擔保借款	313, 680	103. 03. 20~106. 08. 20	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	235, 000	103. 08. 29~108. 08. 29	在建土地
台銀健行	擔保借款	253, 700	101. 01. 19~108. 01. 19	在建土地
台銀高雄	擔保借款	135, 000	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	44, 000	103. 12. 24~108. 12. 24	營建用地
上海商銀	擔保借款	21, 557	101. 03. 29~116. 03. 29	營建用地、 投資性不動產
合計		<u>3, 697, 715</u>		
減：一營業週期內到期長期借		(1, 297, 371)		
一營業週期以後到期部份		<u>\$2, 400, 344</u>		

銀行名稱	借款性質	105.6.30	契約期間	擔保品
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	459,550	101.07.27~106.06.10	無
土銀士林	信用借款	859,460	103.05.20~106.06.10	無
土銀泰山	擔保借款	7,113	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
台銀五股	擔保借款	804,000	102.09.27~108.09.27	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	929,000	101.09.25~106.09.24	在建土地
台中台北	擔保借款	60,500	101.03.30~106.06.23	待售房地
台中台北	擔保借款	103,755	103.06.23~106.06.23	待售房地
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	313,680	101.01.20~105.08.20	在建土地
合庫大溪	擔保借款	28,979	103.03.14~106.03.14	待售房地
合庫大溪	擔保借款	50,834	102.12.25~106.12.25	待售房地
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	235,000	103.08.29~108.08.29	在建土地
台銀高雄	擔保借款	139,500	103.12.24~108.12.24	營建用地
台銀高雄	擔保借款	45,500	103.12.24~108.12.24	營建用地
上海商銀	擔保借款	22,501	101.03.29~116.03.29	營建用地、 投資性不動產
合 計		5,437,647		
減：一營業週期內到期長期借款		(2,067,536)		
一營業週期以後到期部份		\$3,370,111		

1. 本集團 106 年及 105 年 1 月至 6 月長期借款之利率區間分別為 1.84%~2.63%及 1.91%~2.98%。
2. 截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，由銀行授予之長期借款額度尚未動支者，分別為 1,712,500 仟元及 2,002,010 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 106 年 6 月 30 日止，本公司已償還本金 210,000 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。

(十七)應付公司債

	106. 6. 30	105. 12. 31
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 787,000	\$ 792,100
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(48,687)	(51,139)
合 計	<u>\$ 738,313</u>	<u>\$ 740,961</u>
嵌入式衍生性商品(註1)	<u>\$ 158</u>	<u>\$ (3,485)</u>
	105. 6. 30	
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$ 800,000	
減：應付國內第三次有擔保可轉換公司債折價	(53,221)	
合 計	<u>\$ 746,779</u>	
嵌入式衍生性商品(註1)	<u>\$ (3,440)</u>	

(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(附表三)。

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日起，依前述規定，轉換價格調整為新台幣15.50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)持有人之賣回權：

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，債權人得於賣回基準日之前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106年及105年1月至6月認列之公司債折價攤銷數(帳列「財務成本」)如下：

	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
第三次可轉換公司債	<u>\$ 6,572</u>	<u>\$ 5,532</u>

4. 本公司106年及105年1月至6月認列透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)損益如下：

	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
第三次可轉換公司債	<u>\$ 3,643</u>	<u>\$ 8,480</u>

5. 截至106年6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8,900仟元已轉換為本公司普通股563仟股，帳列股本5,629仟

元；另面額 4,100 仟元轉換為本公司普通股 265 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 2,645 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 106 年及 105 年 4 月至 6 月暨 106 年及 105 年 1 月至 6 月認列確定提撥計畫之費用總額分別 328 仟元、332 仟元、651 仟元及 651 仟元。

(十九) 負債準備

負債準備分析如下：

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
流動	\$ 1,022	\$ 354	\$ —
非流動	\$ 30,644	\$ 18,628	\$ 19,908

	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	
106年1月1日餘額	\$ 354	\$ —	\$ 354	\$ 18,628
本期認列負債準備	1,383	—	1,383	14,105
本期已發生且沖減	(715)	—	(715)	(2,089)
106年6月30日餘額	\$ 1,022	\$ —	\$ 1,022	\$ 30,644

	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	
105年1月1日餘額	\$ —	\$ 1,387	\$ 1,387	\$ 17,749
本期認列負債準備	—	—	—	2,735
本期已發生且沖減	—	(1,387)	(1,387)	(576)
105年6月30日餘額	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 19,908

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。

(二十) 權益

1. 普通股股本

	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000
額定股本(註)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行股數(仟股)			
普通股股數	\$ 268,945	\$ 268,842	\$ 243,984
債券換股權利證書	265	39	—
待分配股票股利	26,893	—	24,398
合計	\$ 296,103	\$ 268,881	\$ 268,382
已發行股本			
普通股股本	\$ 2,689,452	\$ 2,688,420	\$ 2,439,839
債券換股權利證書	2,645	387	—
待分配股票股利	268,926	—	243,984
合計	\$ 2,961,023	\$ 2,688,807	\$ 2,683,823

註：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。該變更登記尚待前次額定股本足額發行後再予以辦理。

- (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 106 年 6 月 22 日經股東常會決議盈餘轉增資 268,926 仟元，計發行普通股 26,893 仟股，每股面額 10 元，已向金融監督管理委員會申報，並於 106 年 8 月 1 日申報生效，增資基準日訂於 106 年 9 月 12 日，尚未辦理變更登記。
- (3) 本公司於 105 年 6 月 15 日經股東常會決議盈餘轉增資 243,984 仟元，計發行普通股 24,398 仟股，每股面額 10 元，已向金融監督管理委員會申報，並於 105 年 7 月 28 日申報生效，增資基準日訂於 105 年 9 月 10 日，已於 105 年 10 月 3 日辦妥變更登記。

本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本			合計
		普通股 股本	債券換股 權利證書	待分配 股票股利	
106年1月1日餘額	268,881	\$ 2,688,420	\$ 387	\$ -	\$ 2,688,807
普通股股票股利	26,893	-	-	268,926	268,926
債券換股權利證書轉換	-	387	(387)	-	-
可轉換公司債轉換	329	645	2,645	-	3,290
106年6月30日餘額	<u>296,103</u>	<u>\$ 2,689,452</u>	<u>\$ 2,645</u>	<u>\$ 268,926</u>	<u>\$ 2,961,023</u>
105年1月1日餘額	243,984	\$ 2,439,839	\$ -	\$ -	\$ 2,439,839
普通股股票股利	24,398	-	-	243,984	243,984
105年6月30日餘額	<u>268,382</u>	<u>\$ 2,439,839</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 243,984</u>	<u>\$ 2,683,823</u>

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
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	尚未完成變更登記
合計	<u>828</u>	<u>\$ 8,274</u>	

2. 資本公積

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
發行溢價	\$ 851,108	\$ 849,381	\$ 846,600
庫藏股票交易	27,031	27,031	27,031
認股權	36,202	36,437	36,800
合計	<u>\$ 914,341</u>	<u>\$ 912,849</u>	<u>\$ 910,431</u>

	發行普通 股溢價	庫藏股票 交易	認股權	合計
106年1月1日餘額	\$ 849,381	\$ 27,031	\$ 36,437	\$ 912,849
可轉換公司債轉換	1,727	-	(235)	1,492
106年6月30日餘額	<u>\$ 851,108</u>	<u>\$ 27,031</u>	<u>\$ 36,202</u>	<u>\$ 914,341</u>

	發行普通	庫藏股票	認股權	合計
	股溢價	交易		
105年1月1日餘額	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ 36,800	\$ 910,431
可轉換公司債轉換	-	-	-	-
105年6月30日餘額	\$ 846,600	\$ 27,031	\$ 36,800	\$ 910,431

(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

106年6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	428,161	-	815,122
合計	\$ 504,901	\$ 170	\$ 1,032,973

105年6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	373,033	-	581,074
合計	\$ 449,773	\$ 170	\$ 798,925

(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。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 106 年 6 月 22 日及 105 年 6 月 15 日經股東會決議通過之 105 年度及 104 年度盈餘分配案列示如下：

項目	105 年度		104 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	\$ 55,128		\$ 56,266	
現金股利	268,926	約 1 元(註)	243,984	0.9997
股票股利	268,926	約 1 元(註)	243,984	0.9997
合計	\$ 592,980		\$ 544,234	

註：每股股利係依本公司流通在外股數計算，如因本公司股份變動致影響流通在外股份數量，每股股利將因此發生變動。

105年及104年度上述股利分配議案業經董事會決議分別以106年9月12日及105年9月10日為除權(息)基準日。

(5)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，依本公司章程規定，本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監事酬勞前之利益)，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105年度員工酬勞及董監酬勞提撥議案，業經106年5月9日董事會決議通過並提106年6月22日股東會報告，提撥之金額均為6,825仟元。

本公司104年度配發之員工酬勞及董監事酬勞金額均為6,319仟元，與原估列金額並無差異。

本公司105年1月至6月估列之員工酬勞及董監事酬勞金額均為1,435仟元。

本公司106年1月至6月員工酬勞及董監酬勞估列金額均為3,867仟元，其估列基礎係以本期稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額，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，並認列為106年1月至6月之營業費用。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酬勞分派情形，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>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>
營業收入		
銷貨收入	\$ 1,021,998	\$ 1,110,450
租賃收入	2,433	1,861
合 計	<u>\$ 1,024,431</u>	<u>\$ 1,112,311</u>
	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
營業收入		
銷貨收入	\$ 1,870,797	\$ 1,299,720
租賃收入	4,702	3,726
合 計	<u>\$ 1,875,499</u>	<u>\$ 1,303,446</u>

(二十二)其他收入

	106年4月至6月	105年4月至6月
利息收入	\$ 220	\$ 396
股利收入	1,303	977
其他收入—其他	598	3,030
合計	<u>\$ 2,121</u>	<u>\$ 4,403</u>

	106年1月至6月	105年1月至6月
利息收入	\$ 259	\$ 408
股利收入	1,303	977
其他收入—其他	28,794	3,530
合計	<u>\$ 30,356</u>	<u>\$ 4,915</u>

(二十三)其他利益及損失

	106年4月至6月	105年4月至6月
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	\$ 554	\$ 3,760
處分不動產、廠房及設備利益	—	1,646
什項支出	—	(60,444)
金融資產減損損失	(9,082)	—
合計	<u>\$ (8,528)</u>	<u>\$ (55,038)</u>

	106年1月至6月	105年1月至6月
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	\$ 3,643	\$ 8,480
處分不動產、廠房及設備利益	11,915	1,646
處分投資利益	1	—
什項支出	(2)	(60,444)
金融資產減損損失	(9,082)	—
合計	<u>\$ 6,475</u>	<u>\$ (50,318)</u>

(二十四)財務成本

	106年4月至6月	105年4月至6月
利息費用		
銀行借款利息	\$ 24,057	\$ 44,261
押金設算息	2	—
應付公司債折價攤銷	3,363	2,827
減：符合要件之資產資本化金額	(27,115)	(35,182)
合計	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 11,906</u>

	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
利息費用		
銀行借款利息	\$ 52,168	\$ 87,505
押金設算息	5	1
應付公司債折價攤銷	6,572	5,532
減：符合要件之資產資本化金額	(56,264)	(79,555)
合 計	<u>\$ 2,481</u>	<u>\$ 13,483</u>

符合要件之資產資本化金額明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>
待售房屋	\$ —	\$ 15,293
在建房屋	27,115	19,889
合 計	<u>\$ 27,115</u>	<u>\$ 35,182</u>

	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
待售房屋	\$ 1,324	\$ 15,293
在建房屋	54,940	64,262
合 計	<u>\$ 56,264</u>	<u>\$ 79,555</u>

(二十五)費用性質之額外資訊

	<u>106年4月至6月</u>	<u>105年4月至6月</u>
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 259	\$ 230
投資性不動產之折舊	1,181	243
無形資產之攤銷	87	73
合 計	<u>\$ 1,527</u>	<u>\$ 546</u>

	<u>106年1月至6月</u>	<u>105年1月至6月</u>
折舊及攤銷費用		
不動產、廠房及設備之折舊	\$ 518	\$ 463
投資性不動產之折舊	2,361	487
無形資產之攤銷	168	136
合 計	<u>\$ 3,047</u>	<u>\$ 1,086</u>

(二十六)員工福利費用

	106年4月至6月	105年4月至6月
薪資費用	\$ 8,964	\$ 8,750
勞健保費	591	578
退休金費用	328	332
其他員工福利費用	896	944
合計	<u>\$ 10,779</u>	<u>\$ 10,604</u>

	106年1月至6月	105年1月至6月
薪資費用	\$ 20,042	\$ 14,775
勞健保費	1,277	1,364
退休金費用	651	651
其他員工福利費用	1,955	1,643
合計	<u>\$ 23,925</u>	<u>\$ 18,433</u>

1. 截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，本公司員工人數分別為 40 人及 45 人。
2. 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(利益)

(1)所得稅費用(利益)組成部分：

項	目	106年4月至6月	105年4月至6月
本期所得稅費用		\$ 4,862	\$ 151
土地增值稅		17,762	7,618
遞延所得稅費用		(891)	—
所得稅費用		<u>\$ 21,733</u>	<u>\$ 7,769</u>

項	目	106年1月至6月	105年1月至6月
本期所得稅費用		\$ 11,730	\$ 322
未分配盈餘加徵百分之十所得稅		—	1,842
土地增值稅		31,874	11,184
以前年度所得稅調整		(67,659)	—
遞延所得稅費用增加		85	—
所得稅(利益)費用		<u>\$ (23,970)</u>	<u>\$ 13,348</u>

- (2)本集團 106 年及 105 年 4 月至 6 月暨 106 年及 105 年 1 月至 6 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

	106. 1. 1	認列於損益	106. 6. 30
暫時性差異			
待售房地及在建房屋			
資本化利息	\$ (15,158)	\$ (85)	\$ (15,243)

105 年 1 月至 6 月：無。

3. 未認列之遞延所得稅資產：

截至 106 年 6 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 6 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 39,907 仟元、42,833 仟元及 16,928 仟元。

4. 本集團合併綜合損益表所列稅前淨利與所得稅(利益)費用關係之說明：

項 目	106年1月至6月		
	母公司	子公司	合計
稅前淨利	\$ 378,999	\$ 1,986	\$ 380,985
採用權益法認列之關聯企業及合資			
損益之份額	(1,648)	-	(1,648)
稅前淨利(沖銷後)	377,351	1,986	379,337
按適用稅率(17%)計算之稅額	64,150	338	64,488
差異原因：			
土地交易免稅所得	(46,232)	-	(46,232)
在建及待售房屋資本化利息	(9,565)	-	(9,565)
未實現金融資產評價利益	(619)	-	(619)
推銷費用遞延回轉	(2,469)	-	(2,469)
金融資產減損損失	1,544	-	1,544
其他依稅法調整	4,583	-	4,583
本期所得稅費用	11,392	338	11,730
土地增值稅	31,874	-	31,874
以前年度所得稅調整	(67,659)	-	(67,659)
遞延所得稅費用	85	-	85
所得稅(利益)費用	\$ (24,308)	\$ 338	\$ (23,970)

項 目	105年1月至6月		
	母公司	子公司	合計
稅前淨利	\$ 140,590	\$ 1,893	\$ 142,483
採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額	(1,571)	-	(1,571)
稅前淨利(沖銷後)	139,019	1,893	140,912
按適用稅率(17%)計算之稅額	23,633	322	23,955
差異原因：			
土地交易免稅所得	(20,963)	-	(20,963)
在建及待售房屋資本化利息	(13,524)	-	(13,524)
未實現金融資產(負債)評價利益	(1,442)	-	(1,442)
推銷費用遞延回轉	(436)	-	(436)
其他依稅法調整	10,341	-	10,341
當期產生之虧損扣抵	2,391	-	2,391
本期所得稅費用	-	322	322
未分配盈餘加徵百分之十所得稅	1,842	-	1,842
土地增值稅	11,184	-	11,184
所得稅費用	\$ 13,026	\$ 322	\$ 13,348

5. 本集團本期所得稅費用與本期所得稅(資產)負債之組成說明如下：

項 目	106. 6. 30		106. 6. 30	
	母公司	子公司	合計	合計
本期所得稅費用	\$ -	\$ 11,392	\$ 338	\$ 11,730
加：預付土地增值稅	(1,884)	-	-	-
減：扣繳稅款	-	(9)	(11)	(20)
本期所得稅(資產)負債	(\$ 1,884)	\$ 11,383	\$ 327	\$ 11,710

項 目	105. 6. 30		105. 6. 30	
	母公司	子公司	合計	合計
本期所得稅費用	\$ -	\$ -	\$ 322	\$ 322
加：以前年度應收所得稅退稅款	(3,017)	-	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅	-	1,842	-	1,842
減：扣繳稅款	-	(18)	(1)	(19)
本期所得稅(資產)負債	(\$ 3,017)	\$ 1,824	\$ 321	\$ 2,145

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 104 年度，並繳清稅款。

7. 兩稅合一相關資訊：

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 47,865	\$ 37,324	\$ 61,771

本公司 104 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 5.08%，預計 105 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 3.91%。但依所得稅法第 66 條之 6，屬中華民國境內居住之個人股東，其可扣抵稅額比率予以減半，並自 104 年 1 月 1 日起分配盈餘時開始適用。

由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額，應以盈餘分配基準日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎，因是預計盈餘分配之稅額扣抵比率可能會因本公司依所得稅法規定預計可能產生之各項可扣抵稅額與實際不同而須調整。

(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。

	106年4月至6月		
	稅後淨利	加權平均 股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>	\$ 168,368	268,905	\$ 0.63
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 168,368	268,905	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
－可轉換公司債	2,623	51,079	
－員工酬勞	-	196	
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 170,991	\$ 320,180	\$ 0.53

	106年1月至6月		
	稅後淨利	加權平均 股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>	\$ 403,307	268,905	\$ 1.50
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 403,307	268,905	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
－可轉換公司債	2,584	51,079	
－員工酬勞	-	196	
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 405,891	\$ 320,180	\$ 1.27

	105年4月至6月		
	加權平均		
	稅後淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>	<u>\$ 119,352</u>	<u>243,984</u>	<u>\$ 0.49</u>
基本每股盈餘			
—盈餘轉增資追溯調整	\$ 119,352	268,382	\$ 0.44
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 119,352	243,984	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
—可轉換公司債	(933)	44,693	
—員工酬勞	-	75	
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 118,419</u>	<u>\$ 288,752</u>	<u>\$ 0.41</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
—盈餘轉增資追溯調整	\$ 118,419	\$ 313,150	\$ 0.38

	105年1月至6月		
	加權平均		
	稅後淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>	<u>\$ 127,564</u>	<u>243,984</u>	<u>\$ 0.52</u>
基本每股盈餘			
—盈餘轉增資追溯調整	\$ 127,564	268,382	\$ 0.48
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 127,564	243,984	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
—可轉換公司債	(2,948)	44,693	
—員工酬勞	-	75	
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 124,616</u>	<u>\$ 288,752</u>	<u>\$ 0.43</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
—盈餘轉增資追溯調整	\$ 124,616	\$ 313,150	\$ 0.40

(二十九) 資產減損

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
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	51,414	42,332	42,332
合 計	<u>\$ 59,685</u>	<u>\$ 50,603</u>	<u>\$ 50,603</u>

截至 106 年及 105 年 6 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)公司減損損失分別為 47,987 仟元及 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 106 年及 105 年 6 月 30 日止，子公司已認列投資永裕泰工程(股)公司減損損失均為 3,013 仟元。

(三十)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、店面、住宅及停車場使用。106 年及 105 年 4 月至 6 月暨 106 年及 105 年 1 月至 6 月分別認列 2,433 仟元、1,861 仟元、4,702 仟元及 3,726 仟元之租金收入。不可取消租約之未來最低應收租賃給付總額如下：

項目	106.6.30	105.6.30
一年內	\$ 5,345	\$ 7,418
超過一年但未超過五年	13,602	3,537
超過五年	—	—
合計	<u>\$ 18,947</u>	<u>\$ 10,955</u>

2. 本集團以營業租賃方式承租定點廣告等，依約支付固定租金。106 年及 105 年 4 月至 6 月暨 106 年及 105 年 1 月至 6 月分別認列 203 仟元、227 仟元、441 仟元及 420 仟元之租金支出。不可取消租約之未來最低應付租賃給付總額如下：

項目	106.6.30	105.6.30
一年內	\$ 362	\$ 130
超過一年但未超過五年	112	—
超過五年	—	—
合計	<u>\$ 474</u>	<u>\$ 130</u>

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
麗寶生醫(股)公司	該公司法人副董事長為本公司董事長
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
英和投資(股)公司	本公司法人董事
吳寶田	與本公司董事長為二親等以內親屬
陳秀惠	本公司副總經理
福容大飯店(股)公司	該公司法人董事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
簡敏惠	本公司直屬總經理之部門主管

(二)本集團與關係人間之重大交易事項揭露如下：

1. 其他應收款－關係人

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
樂芙爽(股)公司	\$ 8,750	\$ 8,750	\$ 8,750
減：備抵呆帳	(8,750)	(8,750)	(8,750)
淨 額	\$ —	\$ —	\$ —

2. 預付款項

項 目	106.6.30	105.12.31	105.6.30
寶贊開發事業(股)公司	\$ 32	\$ —	\$ 30

3. 其他應付款項－關係人

項 目	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
麗寶建設(股)公司	\$ —	\$ —	\$ 258
寶贊開發事業(股)公司	—	—	82
福容大飯店(股)公司	—	—	17
英和投資(股)公司	—	17	—
合 計	\$ —	\$ 17	\$ 357

4. 預收房地款

項 目	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
簡敏惠	\$ —	\$ —	\$ 1,390

5. 其他預收款

項 目	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
聖君企業有限公司	\$ 17	\$ —	\$ 17
新聖帝事業有限公司	17	—	17
合 計	\$ 34	\$ —	\$ 34

6. 其他流動負債－其他

項 目	106. 6. 30	105. 12. 31	105. 6. 30
英和投資(股)公司	\$ 18	\$ 20	\$ 42
吳寶田	24	26	48
陳秀惠	22	24	24
簡敏惠	—	21	150
合 計	\$ 64	\$ 91	\$ 264

7. 租金收入

(1) 106年4月至6月：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
聖君企業有 限公司	五股區成泰路一段	106. 01. 01~106. 12. 31	\$ 3	\$ 8
新聖帝事業 有限公司	五股區成泰路一段	106. 01. 01~106. 12. 31	\$ 3	\$ 8

(2) 105年4月至6月：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
聖君企業有 限公司	五股區成泰路一段	104. 10. 01~105. 12. 31	\$ 3	\$ 8
新聖帝事業 有限公司	五股區成泰路一段	104. 10. 01~105. 12. 31	\$ 3	\$ 8

(3)106年1月至6月：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	106.01.01~106.12.31	\$ 3	\$ 17
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	106.01.01~106.12.31	\$ 3	\$ 17

(4)105年1月至6月：

承 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金收入
聖君企業有限公司	五股區成泰路一段	104.10.01~105.12.31	\$ 3	\$ 17
新聖帝事業有限公司	五股區成泰路一段	104.10.01~105.12.31	\$ 3	\$ 17

8. 租金支出

(1)106年4月至6月：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	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	106.01.01~106.12.31	\$ 5	\$ 17

(2)105年4月至6月：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金支出
麗寶生醫(股)公司	台北市建國北路二段	105.01.01~105.12.31	\$ 5	\$ 15
寶贊開發事業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	105.01.01~105.12.31	\$ 5	\$ 15

(3)106年1月至6月：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金支出
麗寶生醫(股)公司	台北市建國北路二段	106.01.01~106.03.31	\$ 5	\$ 14
寶贊開發事業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	106.01.01~106.12.31	\$ 5	\$ 32

(4)105年1月至6月：

出 租 人	座 落 地 點	租 期	每月租金	租金支出
麗寶生醫(股)公司	台北市建國北路二段	105.01.01~105.12.31	\$ 5	\$ 29
寶贊開發事業(股)公司	五股區成泰路一段 倉庫及檔案室	105.01.01~105.12.31	\$ 5	\$ 30

9. 營業費用(不含租金支出)

項 目	106年4月至6月	105年4月至6月
福容大飯店(股)公司	\$ 776	\$ 367
寶贊開發事業(股)公司	131	78
麗寶建設(股)公司	963	—
合 計	<u>\$ 1,870</u>	<u>\$ 445</u>

項 目	106年1月至6月	105年1月至6月
福容大飯店(股)公司	\$ 2,685	\$ 1,114
福隆貝悅大飯店(股)公司	322	4
寶贊開發事業(股)公司	133	78
麗寶建設(股)公司	988	—
春之彩國際有限公司	128	—
合 計	<u>\$ 4,256</u>	<u>\$ 1,196</u>

106年1月至6月上述與關係人交易之營業費用，係包含交際費3,723仟元、職工福利292仟元、廣告費60仟元、水電瓦斯費36仟元、修繕費7仟元及其他費用138仟元。105年1月至6月上述與關係人交易之營業費用，係包含交際費797仟元、職工福利289仟元及其他費用110仟元。

10. 對主要管理階層之獎酬

	106年4月至6月	105年4月至6月
短期員工福利	\$ 3,647	\$ 2,659
退職後福利	39	39
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
合 計	<u>\$ 3,686</u>	<u>\$ 2,698</u>

	106年1月至6月	105年1月至6月
短期員工福利	\$ 7,284	\$ 3,974
退職後福利	78	78
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
合 計	<u>\$ 7,362</u>	<u>\$ 4,052</u>

11. 其他交易

- (1) 福容大飯店(股)公司於 105 年 3 月現金增資 150,000 仟元，每股 10 元，共增資 15,000 仟股，本公司認購此次現金增資 375 仟股，每股 10 元，共計投資 3,750 仟元。此次現金增資後，福容大飯店(股)公司資本總額為 2,350,000 仟元，計發行 235,000 仟股，截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，本公司持有股數均為 5,875 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。
- (2) 截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，興博建設(股)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。
- (3) 本公司因以餘屋擔保借款需要，與麗寶建設(股)公司互為保證，截至 106 年及 105 年 6 月 30 日止，本公司為麗寶建設(股)公司提供之保證分別為 35,912 仟元及 186,794 仟元，麗寶建設(股)公司為本公司提供之保證分別為 23,943 仟元及 124,531 仟元。
- (4) 寶贊開發事業(股)公司於 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 105 年 3 月 18 日完工日(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	106.6.30	105.12.31	105.6.30	質押性質
土地	\$ 9,890	\$ 9,890	\$ 9,890	長期借款擔保
房屋及建築	6,207	6,287	6,367	長期借款擔保
投資性不動產	227,470	227,957	228,445	長、短期借款擔保
存貨－在建土地	5,885,011	6,122,697	6,122,697	長、短期借款擔保
存貨－待售房地	1,079,100	2,130,627	3,044,638	長、短期借款擔保 應付短期票券擔保
存貨－營建用地	610,893	610,893	610,893	長期借款擔保
其他金融資產－非流動	166,070	166,070	166,161	應付可轉換公司債擔保
其他金融資產－流動	8,734	103,900	77,529	預售專案信託款、 短期借款擔保、 銀行備償專戶
合計	<u>\$ 7,993,375</u>	<u>\$ 9,378,321</u>	<u>\$10,266,620</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106年及105年6月30日止，合約總價分別為5,088,148仟元及5,297,098仟元，已付金額分別為3,873,831仟元及3,865,847仟元，其中未付金額分別為1,214,317仟元及1,431,251仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)本公司於104年12月1日發行國內第三次有擔保可轉換公司債，截至106年及105年6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821,602仟元及830,320仟元。
- (三)截至106年及105年6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	
			106.6.30	105.6.30
台中振興段19地號	合作金庫銀行	\$ 400,000	\$ 8,734	\$ 32,050

- (四)截至106年及105年6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，擔保債權額度均為50,000仟元。
- (五)本公司因以餘屋擔保借款需要，與麗寶建設(股)公司互為保證，截至106年及105年6月30日止，本公司為麗寶建設(股)公司提供之保證分別為35,912仟元及186,794仟元，麗寶建設(股)公司為本公司提供之保證分別為23,943仟元及124,531仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：

(一)資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊：

非衍生性金融商品	106年6月30日		105年12月31日		105年6月30日	
	帳面價值	公允價值	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	\$ 420,856	\$ 420,856	\$ 330,462	\$ 330,462	\$ 448,520	\$ 448,520
備供出售金融資產	30,440	30,440	468	468	442	442
— 流動						
應收票據淨額	3	3	7,740	7,740	108	108
應收帳款淨額	54,841	54,841	7,642	7,642	88,583	88,583
其他應收款	5	5	92	92	15	15
其他金融資產—流動	8,734	8,734	103,900	103,900	77,529	77,529
備供出售金融資產	4,928	4,928	4,657	4,657	4,815	4,815
— 非流動						
以成本衡量之金融資產	18,899	18,899	27,981	27,981	27,981	27,981
— 非流動						
存出保證金	125,152	125,152	125,138	125,138	123,807	123,807
長期應收分期帳款	14,264	14,264	6,456	6,456	1,390	1,390
其他金融資產—非流動	166,070	166,070	166,070	166,070	166,161	166,161
<u>負 債</u>						
短期借款	88,943	88,943	694,464	694,464	1,168,669	1,168,669
應付短期票券	119,876	119,876	486,537	486,537	374,458	374,458
應付票據	22,427	22,427	33,613	33,613	25,545	25,545
應付帳款	551,997	551,997	575,619	575,619	1,307,352	1,307,352
其他應付款(含關係人)	518,366	518,366	247,361	247,361	385,376	385,376
一營業週期內到期長期借款	1,225,293	1,225,293	1,297,371	1,297,371	2,067,536	2,067,536
應付公司債	738,313	750,955	740,961	752,178	746,779	759,760
長期借款	2,161,636	2,161,636	2,400,344	2,400,344	3,370,111	3,370,111
存入保證金	101,062	101,062	200,776	200,776	200,582	200,582
<u>資 產</u>						
透過損益按公允價值衡						
量之金融資產—非流動	158	158	—	—	—	—
<u>負 債</u>						
透過損益按公允價值衡						
量之金融負債—非流動	—	—	3,485	3,485	3,440	3,440

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、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 106 年及 105 年 6 月 30 日之現金流出 35,957 仟元及 69,808 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 106 年及 105 年 6 月 30 日證券投資之公允價值分別上升 354 仟元及 53 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，本公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款，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。另本集團投資之權益商品(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。

106年6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	\$ 43,943	\$ 45,000	\$ —	\$ 88,943
應付短期票券	119,876	—	—	119,876
應付票據	22,427	—	—	22,427
應付帳款	551,997	—	—	551,997
其他應付款	504,868	13,498	—	518,366
應付公司債	—	—	738,313	738,313
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	1,225,293	2,153,317	8,319	3,386,929
合計	<u>\$ 2,468,404</u>	<u>\$ 2,211,815</u>	<u>\$ 746,632</u>	<u>\$ 5,426,851</u>

105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	\$ 649,464	\$ 45,000	\$ —	\$ 694,464
應付短期票券	486,537	—	—	486,537
應付票據	33,613	—	—	33,613
應付帳款	575,619	—	—	575,619
其他應付款(含關係人)	235,488	11,873	—	247,361
應付公司債	—	—	740,961	740,961
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	1,297,371	2,380,124	20,220	3,697,715
合計	<u>\$ 3,278,092</u>	<u>\$ 2,436,997</u>	<u>\$ 761,181</u>	<u>\$ 6,476,270</u>

105年6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	\$ 1,104,383	\$ 64,286	\$ —	\$ 1,168,669
應付短期票券	374,458	—	—	374,458
應付票據	25,545	—	—	25,545
應付帳款	1,307,352	—	—	1,307,352
其他應付款(含關係人)	377,488	7,888	—	385,376
應付公司債	—	—	746,779	746,779
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	2,067,536	1,687,129	1,682,982	5,437,647
合計	<u>\$ 5,256,762</u>	<u>\$ 1,759,303</u>	<u>\$ 2,429,761</u>	<u>\$ 9,445,826</u>

(三)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：

- (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106年6月30日、105年12月31日及106年6月30日以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

	106.6.30			
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
重複性非衍生資產				
備供出售金融資產-流動				
上市公司股票	\$ 429	\$ -	\$ -	\$ 429
基金	30,011	-	-	30,011
備供出售金融資產-非流動				
上市公司股票	4,928	-	-	4,928
合計	<u>\$ 35,368</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,368</u>
非重複性非衍生資產				
以成本衡量之金融資產-非流動				
非上市(櫃)公司股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,899</u>	<u>\$ 18,899</u>
重複性衍生資產				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158</u>
重複性公允價值揭露				
投資性不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 676,481</u>	<u>\$ 676,481</u>

		105.12.31			
		第一等級	第二等級	第三等級	合計
重複性非衍生資產					
備供出售金融資產-流動					
上市公司股票	\$	468	\$ -	\$ -	\$ 468
備供出售金融資產-非流動					
上市公司股票		4,657	-	-	4,657
合計	\$	5,125	\$ -	\$ -	\$ 5,125
非重複性非衍生資產					
以成本衡量之金融資產-非流動					
非上市(櫃)公司股票	\$	-	\$ -	\$ 27,981	\$ 27,981
重複性衍生負債					
透過損益按公允價值衡量之					
金融負債-非流動	\$	-	\$ 3,485	\$ -	\$ 3,485
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 676,481	\$ 676,481

		105.6.30			
		第一等級	第二等級	第三等級	合計
重複性非衍生資產					
備供出售金融資產-流動					
上市公司股票	\$	442	\$ -	\$ -	\$ 442
備供出售金融資產-非流動					
上市公司股票		4,815	-	-	4,815
合計	\$	5,257	\$ -	\$ -	\$ 5,257
非重複性非衍生資產					
以成本衡量之金融資產-非流動					
非上市(櫃)公司股票	\$	-	\$ -	\$ 27,981	\$ 27,981
重複性衍生負債					
透過損益按公允價值衡量之					
金融負債	\$	-	\$ 3,440	\$ -	\$ 3,440
重複性公允價值揭露					
投資性不動產	\$	-	\$ -	\$ 291,478	\$ 291,478

106年及105年1月至6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

- (1) 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。

- (2)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。
- (3)本公司以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊詳附註六(十)之說明。

(四)未決訴訟案：

林某自 106 年 2 月起積欠本公司房屋租金，約定租金為每月 9 仟元(未稅)，目前正聲請法院准予對林某公示送達催告給付租金之意思表示，後續本公司將請求林某給付租金並返還租賃房屋，截至 106 年 6 月 30 日止，林某積欠之租金共計 45 仟元，已全數提列備抵呆帳。

(五)其他

本公司林口 A7 合宜住宅因工期展延及相關違約之罰款，本公司分別於 105 年 6 月及 9 月估列 57,550 仟元及 72,230 仟元，列於其他損失項下。惟本公司對此裁罰金額仍存有疑義，爰依契約第 19 條爭議處理程序辦理。經協調後，內政部營建署於 106 年 2 月及 4 月分別來函同意酌減 17,250 仟元及 24,500 仟元，已分別帳列 105 年度其他損失減項及 106 年第一季其他收入項下。酌減後之罰款金額計 88,030 仟元，尚待營建署確認最後之罰款金額。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

(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：詳附表四。

(三)大陸投資資訊

- 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
- 2.與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區事業所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對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：詳附表五。

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 106 年及 105 年 4 月至 6 月暨 106 年及 105 年 1 月至 6 月並無銷售客戶之收入占合併綜合損益表上收入金額 10% 以上者。

名軒開發股份有限公司及其子公司

為他人背書保證

民國 106 年 6 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(註5)	期末背書保證餘 額(註5)	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	\$ 1,083,645	\$ 186,794	\$ 186,794	\$ 35,912	\$ -	3.45%	\$ 2,709,114	N	N	N
1	興博建設 (股)公司	名軒開發 (股)公司	4	\$ 65,955	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	15.16%	\$ 164,888	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。

註 5：本期最高及期末背書保證餘額係董事會通過之背書保證金額。【本公司於 105 年 9 月 30 日經董事會通過為麗寶建設股份有限公司背書保證之金額為 186,794 仟元】。

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 106 年 6 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	5,875,000	10,763	2.50	10,763	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	—	—	—	註六
				合計		18,142		18,142	
	股 票	安泰商業銀行(股)公司	無	備供出售金融資產-流動	32,126	429	—	429	註五
	基 金	聯邦貨幣市場基金	無	備供出售金融資產-流動	2,290,117	30,011	—	30,011	註五
					30,440		30,440		
	股 票	亞太電信(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	450,000	4,928	0.01	4,928	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 106 年 6 月 30 日止，本公司已認列福容大飯店(股)公司減損損失 47,987 仟元。

註二：截至 106 年 6 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 106 年 6 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 106 年 6 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。

註五：係按 106 年 6 月底收盤價計算。

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，詳附表四。

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 106 年 6 月 30 日

附表三

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	106.6.30	105.12.31	105.6.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$ 158	\$ —	\$ —
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	\$ —	\$ 3,485	\$ 3,440

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。106 年及 105 年 1 月至 6 月認列所產生之評價利益分別為 3,643 仟元及 8,480 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 106 年 6 月 30 日

附表四

單位：股/新臺幣仟元

投資 公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
名軒開 發(股) 公司	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%	\$ 332,033	\$ 1,648	\$ 1,648	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106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 106 年 6 月 30 日

附表五

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	\$ 6	與一般同	—
0	名軒開發	興博建設(股)公司	1	預收款項	11	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	租金支出	6	與一般同	—
1	興博建設	名軒開發(股)公司	2	預付款項	11	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。