

永信建設開發股份有限公司

財務報告暨會計師核閱報告 民國一〇二及一〇一年第一季

地址：高雄市新興區六合路一八三號十二樓

電話：(〇七) 二二二九四六〇

§ 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	
二、目 錄	2	
三、會計師核閱報告	3	
四、資產負債表	4	
五、綜合損益表	5~6	
六、權益變動表	7	
七、現金流量表	8~9	
八、財務報表附註		
(一) 公司沿革	10	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~20	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20~21	五
(六) 重要會計科目之說明	22~43	六~二一
(七) 關係人交易	43	二二
(八) 質抵押之資產	43~44	二三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	44	二四
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	44	二五
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		二六
1. 重大交易事項相關資訊	45	
2. 轉投資事業相關資訊	45	
3. 大陸投資資訊	45~46	
(十五) 部門資訊	46	二七
(十六) 首次採用國際財務報導準則	46~48	二八

會計師核閱報告

永信建設開發股份有限公司 公鑒：

永信建設開發股份有限公司（永信建設公司）民國一〇二年三月三十一日暨民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之資產負債表，暨民國一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開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。

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，因是無法對上開財務報表之整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述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、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第34號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 邱 慧 吟

會計師 郭 麗 園

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 五 月 六 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼 資 產	一〇二年三月三十一日		一〇一年十二月三十一日		一〇一年三月三十一日		一〇一年一月一日		代 碼 負 債 及 股 東 權 益	一〇二年三月三十一日		一〇一年十二月三十一日		一〇一年三月三十一日		一〇一年一月一日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
1100 現金 (附註六)	\$ 1,186,829	20	\$ 796,404	15	\$ 133,977	3	\$ 120,487	3	2100 短期借款 (附註十一、十五及二 三)	\$ -	-	\$ -	-	\$ 15,000	-	\$ 803,000	16
1170 應收款項 (附註四、七及十五)	21,543	-	11,335	-	533	-	87	-	2110 應付短期票券 (附註十一、十五 及二三)	-	-	-	-	39,999	1	79,932	2
1200 其他應收款	1,040	-	35	-	57	-	3	-	2150 應付票據 (附註十二及十五)	9,239	-	12,173	-	10,713	-	14,761	-
1220 當期所得稅資產	156	-	132	-	54	-	75	-	2170 應付帳款 (附註十二及十五)	279,022	5	339,376	6	214,427	4	203,050	4
1320 存貨 (附註四、八、十五、二三 及二四)	4,326,097	74	4,341,432	79	4,886,406	93	4,598,509	93	2219 其他應付款 (附註十三)	30,828	-	39,272	1	44,041	1	56,157	1
1476 其他金融資產—流動 (附註二三 及二四)	73,560	1	73,560	1	-	-	-	-	2310 預收款項 (附註八及十五)	273,942	5	105,435	2	755,551	15	-	-
1479 其他流動資產	94,895	2	92,316	2	62,546	1	56,288	1	2320 一營業週期內到期之長期借款 (附註十一、十五及二三)	-	-	-	-	535,000	10	385,000	8
11XX 流動資產合計	5,704,120	97	5,315,214	97	5,083,573	97	4,775,449	97	2399 其他流動負債	3,427	-	1,559	-	727	-	861	-
									21XX 流動負債合計	596,458	10	497,815	9	1,615,458	31	1,542,761	31
1600 非流動資產																	
1600 不動產、廠房及設備 (附註四、 九及二三)	16,992	1	17,044	-	17,171	-	17,204	-	2540 非流動負債								
1760 投資性不動產 (附註四、十及二 三)	130,690	2	130,811	3	131,175	3	131,296	3	2540 長期借款 (附註十一、十五及二 三)	-	-	-	-	549,500	10	292,000	6
1840 遞延所得稅資產 (附註四及五)	-	-	2,215	-	1,654	-	1,674	-	2640 應計退休金負債 (附註四及十四)	41,081	1	40,859	1	36,712	1	36,372	1
1920 存出保證金	1,063	-	1,063	-	383	-	383	-	2645 存入保證金	1,016	-	1,016	-	1,016	-	1,016	-
1995 其他非流動資產	566	-	468	-	408	-	335	-	25XX 非流動負債合計	42,097	1	41,875	1	587,228	11	329,388	7
15XX 非流動資產合計	149,311	3	151,601	3	150,791	3	150,892	3	2XXX 負債總計	638,555	11	539,690	10	2,202,686	42	1,872,149	38
1XXX 資產總計	5,853,431	100	5,466,815	100	5,234,364	100	4,926,341	100									
									3110 權益 (附註十六)								
									3110 普通股股本	1,811,901	31	1,811,901	33	1,811,901	35	1,811,901	37
									3200 資本公積	231,750	4	231,750	4	231,750	4	231,750	5
									保留盈餘								
									3310 法定盈餘公積	712,101	12	712,101	13	678,732	13	678,732	14
									3350 未分配盈餘	2,459,124	42	2,171,373	40	309,295	6	331,809	6
									3300 保留盈餘合計	3,171,225	54	2,883,474	53	988,027	19	1,010,541	20
									3XXX 權益總計	5,214,876	89	4,927,125	90	3,031,678	58	3,054,192	62
									負債及權益總計	5,853,431	100	5,466,815	100	5,234,364	100	4,926,341	100

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞慕陵

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟
每股盈餘為元

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日		一 〇 二 年 一 〇 一 年	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入 (附註四)				
4110	銷貨收入	\$ 719,412	100	\$ 10,651	87
4190	減：銷貨折讓	<u>1,487</u>	-	<u>-</u>	-
4100	淨 額	717,925	100	10,651	87
4300	租賃收入	<u>1,598</u>	-	<u>1,553</u>	<u>13</u>
4000	營業收入合計	719,523	100	12,204	100
5510	營業成本 (附註四、八及十七)	<u>393,542</u>	<u>55</u>	<u>6,967</u>	<u>57</u>
5900	營業毛利	<u>325,981</u>	<u>45</u>	<u>5,237</u>	<u>43</u>
	營業費用 (附註十四及十七)				
6100	推銷費用	16,849	2	2,717	22
6200	管理費用	<u>19,771</u>	<u>3</u>	<u>25,004</u>	<u>205</u>
6000	營業費用合計	<u>36,620</u>	<u>5</u>	<u>27,721</u>	<u>227</u>
6900	營業淨利 (損)	<u>289,361</u>	<u>40</u>	(<u>22,484</u>)	(<u>184</u>)
	營業外收入及支出 (附註十七)				
7050	財務成本 (附註八)	(3)	-	-	-
7100	利息收入	1,251	-	54	1
7190	其他收入	-	-	26	-
7590	什項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	(<u>90</u>)	(<u>1</u>)
7000	營業外收入及支出合計	<u>1,248</u>	<u>-</u>	(<u>10</u>)	<u>-</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日		一 〇 二 年 一 〇 一 年	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利(損)	\$ 290,609	40	(\$ 22,494)	(184)
7950	所得稅費用(附註四及十八)	<u>2,238</u>	-	<u>20</u>	-
8200	本期淨利(損)	288,371	40	(22,514)	(184)
8300	其他綜合損益(附註十八)	(<u>620</u>)	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 287,751</u>	<u>40</u>	<u>(\$ 22,514)</u>	<u>(184)</u>
	每股盈餘(淨損)(附註十九)				
9750	基 本	\$ 1.59		(\$ 0.12)	
9850	稀 釋	1.59		(0.12)	

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞蓁陵

永信建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼		股	本	資	本	公	積	盈			餘	權	益	總	額
								保	留	盈					
								法	未	合	計				
								定	分	盈					
								盈	配	餘					
								公	盈	盈					
								積	餘	餘					
									公	盈					
									積	餘					
										盈					
										餘					
										盈					
										盈					
A1	一〇二年一月一日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$712,101		\$2,171,373		\$2,883,474		\$4,927,125	
D1	一〇二年一月一日至三月三十一日淨利	-		-				-		288,371		288,371		288,371	
D3	一〇二年一月一日至三月三十一日其他綜合損益	-		-				-		(620)		(620)		(620)	
D5	一〇二年一月一日至三月三十一日綜合損益總額	-		-				-		287,751		287,751		287,751	
Z1	一〇二年三月三十一日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$712,101		\$2,459,124		\$3,171,225		\$5,214,876	
A1	一〇一年一月一日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$678,732		\$331,809		\$1,010,541		\$3,054,192	
D1	一〇一年一月一日至三月三十一日淨損	-		-				-		(22,514)		(22,514)		(22,514)	
D3	一〇一年一月一日至三月三十一日其他綜合損益	-		-				-		-		-		-	
D5	一〇一年一月一日至三月三十一日綜合損益總額	-		-				-		(22,514)		(22,514)		(22,514)	
Z1	一〇一年三月三十一日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$678,732		\$309,295		\$988,027		\$3,031,678	

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞蕤陵

永信建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日	
		一 〇 二 年	一 〇 一 年
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	\$ 290,609	(\$ 22,494)
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	173	238
A20200	攤 銷	39	30
A20900	財務成本	3	-
A21200	利息收入	(1,251)	(54)
A23700	非金融資產減損損失	-	13
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動數		
A31150	應收款項	(10,208)	(446)
A31180	其他應收款	(1,005)	(54)
A31200	存 貨	15,335	(281,037)
A31240	其他流動資產	(2,579)	(6,258)
A32130	應付票據	(2,934)	(4,048)
A32150	應付帳款	(60,354)	11,377
A32180	其他應付款	(8,444)	(12,116)
A32210	預收款項	168,507	755,551
A32230	其他流動負債	1,868	(134)
A32240	應計退休金負債	222	340
A33000	營運產生之現金	389,981	440,908
A33100	收取之利息	1,251	54
A33300	支付之利息	(3)	(6,873)
A33500	退還(支付)之所得稅	(667)	21
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>390,562</u>	<u>434,110</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(84)
B06700	其他非流動資產增加	(137)	(103)
BBBB	投資活動之現金流出	(137)	(187)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日	
		一 〇 二 年	一 〇 一 年
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ -	\$ 244,000
C00200	短期借款減少	-	(1,032,000)
C00600	應付短期票券減少	-	(39,933)
C01600	舉借長期借款	-	550,000
C01700	償還長期借款	-	(142,500)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	-	(420,433)
EEEE	本期現金淨增加數	390,425	13,490
E00100	期初現金餘額	<u>796,404</u>	<u>120,487</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 1,186,829</u>	<u>\$ 133,977</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞綦陵

永信建設開發股份有限公司

財務報表附註

民國一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司成立於七十六年四月，主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓供出租或出售、室內裝潢之設計及施工、建築材料買賣及其他有關事業之經營及轉投資。

本公司股票自八十七年五月十三日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

一〇二年及一〇一年三月三十一日本公司之員工人數分別為 52 人及 57 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於一〇二年五月六日經提報董事會後同意發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會發布之國際財務報導準則。

截至本財務報告通過發布日止，金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）尚未發布下列新／修正／修訂準則及解釋之生效日。

<u>新／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>I A S B 發布之生效日（註）</u>
<u>金管會已認可</u> 國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則之改善—對國際會計準則第 39 號之修正（2009 年）」 2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號（2009） 國際會計準則第 39 號之修正	「金融工具」 「嵌入式衍生工具」 2015 年 1 月 1 日 於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效

(接次頁)

(承前頁)

新 / 修正 / 修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日 (註)
金管會尚未認可	
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則之改善－國際會計準則第 39 號之修正 (2010 年)」 2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則年度改善 (2009-2011 年系列)」 2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正	「國際財務報導準則第 7 號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」 2010 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正	「政府貸款」 2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正	「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」 2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號之修正	「揭露－金融資產及金融負債互抵」 2013 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」 2015 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號之修正	「揭露－金融資產之移轉」 2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號之修正	「金融工具」 2015 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號	「合併財務報表」 2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 11 號	「聯合協議」 2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 12 號	「對其他個體權益之揭露」 2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號、第 11 號及第 12 號之修正	「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」 2013 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 27 號之修正	「投資個體」 2014 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 13 號	「公允價值衡量」 2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正	「其他綜合損益項目之表達」 2012 年 7 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正	「遞延所得稅：標的資產之回收」 2012 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正	「員工福利」 2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 27 號之修正	「單獨財務報表」 2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正	「投資關聯企業及合資」 2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 32 號之修正	「金融資產及金融負債互抵」 2014 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 20 號	「地表礦藏於生產階段之剝除成本」 2013 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

由於金管會尚未發布上述新 / 修正準則及解釋之生效日，因此尚無法評估於首次適用時對財務狀況與經營結果之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券

發行人財務報告編製準則暨經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（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。

本財務報告為本公司之首份 IFRSs 年度財務報告（一〇二年度財務報告）所涵蓋部分期間之首份期中財務報告。本公司轉換至 IFRSs 日為一〇一年一月一日。轉換至 IFRSs 對本公司財務報告之影響說明，係列於附註二八。

（一）遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則、經金管會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。本財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

（二）編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外（本公司之豁免選擇參閱附註二八），本公司係追溯適用 IFRSs 之規定。本公司之重大會計政策彙總說明如下。

（三）資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期則以一年十個月為劃分基礎。

除上段所述外，流動資產包括主要為交易目的而持有之資產、預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產及現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者；不動產、廠房及設備、投資性不動產及其他不

屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債、預期於資產負債表日後十二個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

(四) 營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入預收款項，於符合下列條件之一時認列營業收入：

(1) 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。

(2) 資產負債表日前辦妥所有權過戶（或僅辦妥交屋），但於期後期間已實際交屋（或辦妥所有權過戶）。

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。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

2. 存貨、在建房地及營業成本

本公司興建房屋部分採與地主合建分屋；部分則採自地自建。在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。另合建分屋則以興建工程總成本按地主分得之成數轉列為本公司換入之土地成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

存貨包括待建土地、待售房屋及土地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

3. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資

產)之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過十二個月之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備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。

(六) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產(包括因該等目的而處於建造過程中之不動產)。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，是以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，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

本公司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減除殘值後之餘額。

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。除列投資性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。

(七) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

1. 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類僅放款及應收款。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括應收款項、現金、其他應收款及其他金融資產）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款之利息認列不具重大性之情況除外。

有效利息法係指計算債務工具之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於債務工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額（包含支付或收取屬整體有效利率之一部分之所有費用與點數、交易成本及所有其他溢價或折價）折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

2. 金融資產之減損

本公司係於每一資產負債表日評估金融資產是否有減損客觀證據，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項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。

應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體延遲付款增加情況，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該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

- (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (2) 違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；
- (3) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；或
- (4) 由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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，惟應收款項及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項及其他應收款無法收回時，係沖銷備抵帳戶，原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

3. 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

1. 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量（有效利息法之說明參閱上述會計政策）。

2. 金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(九) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當承租同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予本公司以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。具體而言，最低租賃給付（包括租賃期間開始日前所支付之任何一次性款項）應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。

於租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，分類為營業租賃之租賃土地權益係按直線基礎於租賃期間攤銷。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類

為融資租賃，除非此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(十) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(十一) 稅 捐

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，期中期間之所得稅費用係以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中期間之稅前利益予以計算。

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之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二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，而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及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認

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，不認列為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資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

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，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表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. 本期之當期及遞延所得稅

當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當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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，必須作出相關之判斷、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及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性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。

(一) 存貨－待售房地及待建土地之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。由於房地產市場受供需結構及總體經濟環境之影響，本公司評估財務報導期間結束日存貨發生毀損、全部或部分過時或售價下跌之金額，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。

截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，本公司存貨－待售房地及待建土地之帳面金額分別為 1,658,176 千元、2,051,597 千元、1,000,936 千元及 1,007,924 千元。

(二) 投資性不動產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現。參閱上述附註四（七）所述。

截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，投資性不動產帳面金額分別為 130,690 千元、130,811 千元、131,175 千元及 131,296 千元。若資產之未來使用價值少於預期，可能會產生重大減損損失。

(三) 所得稅

截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，與未使用課稅損失有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 0 千元、2,215 千元、1,654 千元及 1,674 千元。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為所得稅費用。

六、現金

	一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日
庫存現金	\$ 80	\$ 90	\$ 100	\$ 70
銀行支票存款	70	33	34	34
銀行活期存款	<u>1,186,679</u>	<u>796,281</u>	<u>133,843</u>	<u>120,383</u>
	<u>\$ 1,186,829</u>	<u>\$ 796,404</u>	<u>\$ 133,977</u>	<u>\$ 120,487</u>

活期銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日
活期存款(%)	0.17	0.17	0.17	0.12

七、應收款項

	一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日
應收票據—因營業而 發生	\$ 723	\$ 1,990	\$ 46	\$ 12
應收帳款—因營業而 發生	<u>20,820</u>	<u>9,345</u>	<u>487</u>	<u>75</u>
	<u>\$ 21,543</u>	<u>\$ 11,335</u>	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 87</u>

本公司之應收帳款期間須視貸款銀行撥付期間而定，本公司俟貸款銀行完成核貸後方辦理房地所有權移轉及交屋動作予買受人，是以歷史經驗顯示本公司之應收帳款未有無法收回之重大疑慮。

八、存貨及預收款項

銷售個案名稱	一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日
待售房地				
天潤	\$ 723,110	\$ 842,935	\$ -	\$ -
沐林	543,164	675,782	-	-
仰森	226,631	312,613	-	-
謙邑	69,996	124,992	-	-
中正金融	43,205	43,205	42,572	42,586
至善一品	42,318	42,318	42,318	42,318

(接次頁)

(承前頁)

銷售個案名稱	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
衛武大鎮二期	\$ -	\$ -	\$ 13,957	\$ 20,935
衛武大鎮	-	-	8,996	8,996
	<u>1,648,424</u>	<u>2,041,845</u>	<u>107,843</u>	<u>114,835</u>
待建土地				
青海案一期	-	-	883,341	883,337
容積移轉用地及畸零地	9,752	9,752	9,752	9,752
	<u>9,752</u>	<u>9,752</u>	<u>893,093</u>	<u>893,089</u>
在建房地	<u>2,467,257</u>	<u>2,128,360</u>	<u>3,795,173</u>	<u>3,490,888</u>
預付房地款	<u>200,664</u>	<u>161,475</u>	<u>90,297</u>	<u>99,697</u>
	<u>\$ 4,326,097</u>	<u>\$ 4,341,432</u>	<u>\$ 4,886,406</u>	<u>\$ 4,598,509</u>

一〇一年二月本公司以售價 2,346,480 千元出售青海段土地予非關係人，一〇一年六月完成過戶及收足價款。

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表一。

一〇二年及一〇一年三月三十一日之備抵存貨跌價損失合計金額分別為 8,685 千元及 9,317 千元，業已列為相關個案成本之減項。

一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日與存貨相關之銷貨成本分別為 393,421 千元及 6,846 千元，其中分別包括：

	一〇二年一月一日至三月三十一日	一〇一年一月一日至三月三十一日
存貨跌價損失	\$ -	\$ 13
出售廢料收入	-	(146)
	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 133)</u>

本公司取得銀行融資進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊如下：

	一〇二年一月一日至三月三十一日	一〇一年一月一日至三月三十一日
借款成本總額	\$ -	\$ 6,957
借款成本資本化金額	-	6,957
借款成本（列入「財務成本」項下）	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
借款成本資本化利率（年利率）	-	1.87%

九、不動產、廠房及設備

	一〇二年三月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	2,981	3,001	3,058	3,078
運輸設備	-	-	-	-
生財器具	542	574	451	392
租賃改良	-	-	193	265
	<u>\$ 16,992</u>	<u>\$ 17,044</u>	<u>\$ 17,171</u>	<u>\$ 17,204</u>

	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
成本								
一〇一年一月一日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 814	\$ 1,566	\$ 24,085		
增 添	-	-	-	84	-	84		
一〇一年三月三十一日餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 898</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 24,169</u>		
一〇二年一月一日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 1,126	\$ 1,566	\$ 24,397		
增 添	-	-	-	-	-	-		
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 1,126</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 24,397</u>		
累 計 折 舊								
一〇一年一月一日餘額	\$ -	\$ 1,645	\$ 3,513	\$ 422	\$ 1,301	\$ 6,881		
折舊費用	-	20	-	25	72	117		
一〇一年三月三十一日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,665</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 447</u>	<u>\$ 1,373</u>	<u>\$ 6,998</u>		
一〇二年一月一日餘額	\$ -	\$ 1,722	\$ 3,513	\$ 552	\$ 1,566	\$ 7,353		
折舊費用	-	20	-	32	-	52		
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,742</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 584</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 7,405</u>		

本公司於一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日經評估後並無減損情況。

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	六十年
運輸設備	五年
生財器具	五至八年
租賃改良	三年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二三。

十、投資性不動產

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年 十二月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
投資性不動產	<u>\$130,690</u>	<u>\$130,811</u>	<u>\$131,175</u>	<u>\$131,296</u>

投資性不動產成本於一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日均為 134,066 千元。

累 計 折 舊	<u>投資性不動產</u>
一〇一年一月一日餘額	\$ 2,770
折舊費用	<u>121</u>
一〇一年三月三十一日餘額	<u>\$ 2,891</u>
一〇二年一月一日餘額	\$ 3,255
折舊費用	<u>121</u>
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 3,376</u>

本公司之投資性不動產係以直線基礎按六十年之耐用年限計提折舊。

本公司之投資性不動產於一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之公允價值分別為 168,142 千元、168,142 千元、155,666 千元及 155,666 千元，該公允價值係以非關係人獨立評價師林書弘之評價為基礎，該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據進行。本公司認為該等投資性不動產之公允價值二年中不致有重大波動，是以每二年對投資性不動產鑑價一次。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益，本公司設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二三。

十一、借 款

(一) 短期借款

	一〇二年 三 三十一日	一〇一年 十 三十一日	一〇一年 三 三十一日	一〇一年 一 月一日
擔保借款(附註二三)				
銀行借款	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 548,000
無擔保借款				
信用額度借款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,000</u>	<u>255,000</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,000</u>	<u>\$ 803,000</u>

銀行週轉性借款之利率於一〇一年一月一日至三月三十一日為 0.96%~2.00%。

(二) 應付短期票券

	一〇二年 三 三十一日	一〇一年 十 三十一日	一〇一年 三 三十一日	一〇一年 一 月一日
應付商業本票	\$ -	\$ -	\$ 40,000	\$ 80,000
減：應付短期票券折價	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>68</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,999</u>	<u>\$ 79,932</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

一〇一年三月三十一日

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間 (%)	擔 保 品 擔 保 品 名 稱	帳 面 金 額
應付商業本票						
中華票券	<u>\$ 40,000</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 39,999</u>	0.87	待售房屋及 土地	<u>\$ 39,518</u>

一〇一年一月一日

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間 (%)	擔 保 品 擔 保 品 名 稱	帳 面 金 額
應付商業本票						
中華票券	<u>\$ 80,000</u>	<u>\$ 68</u>	<u>\$ 79,932</u>	0.87	待售房屋及 土地	<u>\$ 39,518</u>

(三) 長期借款

	一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日
擔保借款(附註二三)				
銀行借款	\$ -	\$ -	\$ 1,084,500	\$ 677,000
減：列為一營業週期內到期部分	-	-	535,000	385,000
長期借款	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 549,500</u>	<u>\$ 292,000</u>

	到期日	重大條款	有效利率(%)	一〇二年	一〇一年	一〇一年	一〇一年
				三月 三十一日	十二月 三十一日	三月 三十一日	一月 一日
浮動利率借款							
台灣土地銀行	103.04	已於一〇一年四月全數提前償還	2.47	\$ -	\$ -	\$ 20,000	\$ 20,000
元大商業銀行	102.10	已於一〇一年十月全數提前償還	1.87~2.10	-	-	351,000	201,000
高雄銀行	102.09	已於一〇一年七月全數提前償還	1.94	-	-	184,000	184,000
兆豐國際商業銀行	103.10	已於一〇一年十月全數提前償還	1.82~2.00	-	-	479,000	196,000
彰化銀行	103.02	已於一〇一年四月全數提前償還	1.68	-	-	50,500	76,000
				<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,084,500</u>	<u>\$ 677,000</u>

十二、應付票據及應付帳款

	一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日
應付票據				
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 9,239</u>	<u>\$ 12,173</u>	<u>\$ 10,713</u>	<u>\$ 14,761</u>
應付帳款				
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 279,022</u>	<u>\$ 339,376</u>	<u>\$ 214,427</u>	<u>\$ 203,050</u>

(一) 應付票據

於一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日，對銀行之應付票據分別為 9,239 千元、12,173 千元、10,713 千元及 14,761 千元。

(二) 應付帳款

購買建材之賒帳期間為 30~75 天。本公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付帳款於預先約定之信用期限內償還，因此無須加計利息。

十三、其他應付款

	一〇二 年三 月三 十一 日	一〇一 年十 二月 三十 一日	一〇一 年三 月三 十一 日	一〇一 年一 月一 日
應付行銷費用	\$19,410	\$15,596	\$37,759	\$40,841
應付薪資及獎金	3,750	9,359	2,889	11,427
應付員工紅利	2,215	-	-	-
應付房屋修繕費	2,113	-	-	-
待售房屋裝潢費	-	4,838	-	-
銷貨折讓	-	3,525	-	-
其他	3,340	5,954	3,393	3,889
	<u>\$30,828</u>	<u>\$39,272</u>	<u>\$44,041</u>	<u>\$56,157</u>

十四、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

本公司於一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已認列費用總額分別為488千元及489千元。

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫，員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

最近期計畫資產及確定福利義務現值之精算評價，係由我國精算學會會員蔡惠玲小姐於一〇一年十二月三十一日執行。確定福利義務現值及相關之當期服務成本，係採用預計單位福利法衡量。本公司係採用一〇一年十二月三十一日及一月一日精算決定之退休金成本率分別認列一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日之退休金費用。

精算評價之主要假設列示如下：

	衡	量	日
	一〇一年	一〇一年	年
	十二月三十一日	一月一日	年
折現率	1.3%		1.6%
薪資預期增加率	2.0%		2.0%
計畫資產之預期報酬率	1.3%		1.6%

一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日相關退休金費用係列入下列各單行項目：

	一月一日至三月三十一日	一月一日至三月三十一日
	一〇二年	一〇一年
管理費用	<u>\$ 252</u>	<u>\$ 369</u>

本公司因確定福利計畫所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

	一〇一年	一〇一年
	十二月三十一日	一月一日
已提撥確定福利義務之		
現值	\$47,330	\$42,665
計畫資產之公允價值	(<u>6,471</u>)	(<u>6,293</u>)
應計退休金負債	<u>\$40,859</u>	<u>\$36,372</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如下：

	一〇一年	一〇一年
	十二月三十一日	一月一日
權益工具	37.43	40.75
債務工具	26.73	27.77
其他	<u>35.84</u>	<u>31.48</u>
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

本公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊：

	一〇一年 十二月三十一日	一〇一年 一月一日
確定福利義務現值	<u>\$47,330</u>	<u>\$42,665</u>
計畫資產公允價值	<u>\$ 6,471</u>	<u>\$ 6,293</u>
提撥短絀	<u>\$40,859</u>	<u>\$36,372</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 3,610</u>	<u>\$ -</u>
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 40</u>	<u>\$ -</u>

本公司預期於一〇二年三月三十一日以後一年內對確定福利計畫提撥為 118 千元。

十五、資產負債之到期分析

如附註四所述，本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後十二個月內及超過十二個月後將回收或償付之金額，列示營建業務相關之重大科目餘額如下：

一〇二年三月三十一日	<u>十二個月內</u>	<u>十二個月後</u>	<u>合計</u>
資 產			
應收款項	\$ 21,483	\$ 60	\$ 21,543
存 貨	<u>2,768,092</u>	<u>1,558,005</u>	<u>4,326,097</u>
	<u>\$ 2,789,575</u>	<u>\$ 1,558,065</u>	<u>\$ 4,347,640</u>
百分比	<u>64</u>	<u>36</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ -	\$ -	\$ -
應付短期票券	-	-	-
應付票據	9,239	-	9,239
應付帳款	279,022	-	279,022
預收款項	273,942	-	273,942
長期借款（含一營業週期內到期部分）	-	-	-
	<u>\$ 562,203</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 562,203</u>
百分比	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>

（接次頁）

(承前頁)

	十二個月內	十二個月後	合 計
<u>一〇一年十二月三十一日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 11,270	\$ 65	\$ 11,335
存 貨	<u>1,847,678</u>	<u>2,493,754</u>	<u>4,341,432</u>
	<u>\$ 1,858,948</u>	<u>\$ 2,493,819</u>	<u>\$ 4,352,767</u>
百分比	<u>43</u>	<u>57</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ -	\$ -	\$ -
應付短期票券	-	-	-
應付票據	12,173	-	12,173
應付帳款	339,376	-	339,376
預收款項	105,435	-	105,435
長期借款(含一營業週期內到期部分)	-	-	-
	<u>\$ 456,984</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 456,984</u>
百分比	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
<u>一〇一年三月三十一日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 463	\$ 70	\$ 533
存 貨	<u>2,520,402</u>	<u>2,366,004</u>	<u>4,886,406</u>
	<u>\$ 2,520,865</u>	<u>\$ 2,366,074</u>	<u>\$ 4,886,939</u>
百分比	<u>52</u>	<u>48</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 15,000	\$ -	\$ 15,000
應付短期票券	39,999	-	39,999
應付票據	10,713	-	10,713
應付帳款	214,427	-	214,427
預收款項	755,551	-	755,551
長期借款(含一營業週期內到期部分)	535,000	549,500	1,084,500
	<u>\$ 1,570,690</u>	<u>\$ 549,500</u>	<u>\$ 2,120,190</u>
百分比	<u>74</u>	<u>26</u>	<u>100</u>
<u>一〇一年一月一日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 12	\$ 75	\$ 87
存 貨	<u>903,912</u>	<u>3,694,597</u>	<u>4,598,509</u>
	<u>\$ 903,924</u>	<u>\$ 3,694,672</u>	<u>\$ 4,598,596</u>
百分比	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	十二個月內	十二個月後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 803,000	\$ -	\$ 803,000
應付短期票券	79,932	-	79,932
應付票據	14,761	-	14,761
應付帳款	203,050	-	203,050
預收款項	-	-	-
長期借款(含一營業週期內到期部分)	<u>385,000</u>	<u>292,000</u>	<u>677,000</u>
	<u>\$ 1,485,743</u>	<u>\$ 292,000</u>	<u>\$ 1,777,743</u>
百分比	<u>84</u>	<u>16</u>	<u>100</u>

十六、權 益

(一) 股 本

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年 十二月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
額定股數(千股)	<u>215,875</u>	<u>215,875</u>	<u>215,875</u>	<u>215,875</u>
額定股本	<u>\$ 2,158,750</u>	<u>\$ 2,158,750</u>	<u>\$ 2,158,750</u>	<u>\$ 2,158,750</u>
已發行且已收足 股款之股數 (千股)	<u>181,190</u>	<u>181,190</u>	<u>181,190</u>	<u>181,190</u>
已發行股本	<u>\$ 1,811,901</u>	<u>\$ 1,811,901</u>	<u>\$ 1,811,901</u>	<u>\$ 1,811,901</u>

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。

(二) 資本公積

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年 十二月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
股票發行溢價	<u>\$ 192,056</u>	<u>\$ 192,056</u>	<u>\$ 192,056</u>	<u>\$ 192,056</u>
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$ 231,750</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額(包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易)得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日	
	一 〇 二 年	一 〇 一 年
期初餘額	\$2,171,373	\$331,809
本期淨利	288,371	(22,514)
相關所得稅	(620)	-
期末餘額	<u>\$2,459,124</u>	<u>\$309,295</u>

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘時，除彌補歷年累積虧損外，依下列順序分派之：

1. 提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。
2. 依法提撥特別盈餘公積。
3. 其餘額之全部或部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。惟分派盈餘時員工紅利不得低於千分之一（含），但不得高於百分之一（含）；董監事酬勞不得高於百分之三（含）。

一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日應付員工紅利之估列金額分別為 260 千元及 0 千元；應付董監酬勞估列金額皆為 0 元。前述員工紅利及董監酬勞係依上開章程按盈餘之 0.1% 計算。至股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定，股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配一〇一年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就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）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自一〇二年起，本公司依金管會於一〇一年四月六日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，於首次採用 IFRSs 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 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、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 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原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。（參閱(四)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明）。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。當公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配予股東。

依本公司章程訂定之股利政策如下：

1. 公司所處環境及成長階段

本公司所營業務主要為建築投資，具資本密集且與景氣息息相關之特性。

2. 股利政策

本公司為掌握業務環境，持續長遠發展等因素，並考量長期財務規劃、資本預算、充分運用資金及保障股東權益，股利發放採取之原則為視投資資金需求及對每股盈餘稀釋程度，適度採股票股利或現金股利之發放，其中現金股利不得低於股利總數之 10%。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於一〇二年四月十五日及一〇一年六月二十八日舉行董事會及股東常會，分別擬議及決議通過一〇一及一〇〇年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	一〇一年度	一〇〇年度	一〇一年度	一〇〇年度
法定盈餘公積	\$ 217,679	\$ 33,369		
現金股利	<u>1,951,417</u>	<u>300,776</u>	\$ 10.77	\$ 1.66
	<u>\$ 2,169,096</u>	<u>\$ 334,145</u>		

上述董事會及股東會，分別擬議及決議配發一〇一及一〇〇年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	一〇一年度		一〇〇年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 1,953	\$ -	\$ 301	\$ -
董監事酬勞	-	-	-	-

一〇一年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之一〇一年度財務報表，並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之一〇一年十二月三十一日資產負債表，以作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎，惟尚待一〇二年六月二十四日召開之股東常會決議。

	一〇〇年度	
	員工紅利	董監事酬勞
股東會決議配發金額	\$ 301	\$ -
各年度財務報表認列金額	<u>301</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積

首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，因此未予提列特別盈餘公積。

十七、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 折舊及攤銷

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
不動產、廠房及設備	\$ 52	\$ 117
投資性不動產	<u>121</u>	<u>121</u>
	<u>\$ 173</u>	<u>\$ 238</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 121	\$ 121
營業費用	<u>52</u>	<u>117</u>
	<u>\$ 173</u>	<u>\$ 238</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>39</u>	<u>30</u>
	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 30</u>

(二) 投資性不動產之直接營運費用

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運成 本及費用	<u>\$ 158</u>	<u>\$ 144</u>

(三) 員工福利費用

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
退職後福利（附註十四）		
確定提撥計畫	\$ 488	\$ 489
確定福利計畫	<u>252</u>	<u>369</u>
	740	858
其他員工福利	<u>14,315</u>	<u>16,271</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 15,055</u>	<u>\$ 17,129</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,848	\$ 2,735
營業費用	<u>13,207</u>	<u>14,394</u>
	<u>\$ 15,055</u>	<u>\$ 17,129</u>

(四) 非金融資產減損損失

	一月一日至三月三十一日 一〇二年	一月一日至三月三十一日 一〇一年
存貨(包含於營業成本)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13</u>

十八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用(利益)之主要組成項目如下:

	一月一日至三月三十一日 一〇二年	一月一日至三月三十一日 一〇一年
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅—當期產生者	<u>2,238</u>	<u>20</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 2,238</u>	<u>\$ 20</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	一月一日至三月三十一日 一〇二年	一月一日至三月三十一日 一〇一年
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅		
認列於其他綜合損益—確定福利退休計畫精算損益	<u>620</u>	<u>-</u>
認列於其他綜合損益之所得稅	<u>\$ 620</u>	<u>\$ -</u>

(三) 兩稅合一相關資訊

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
未分配盈餘				
八十六年度以前未分配盈餘	\$ 6,715	\$ 6,715	\$ 7,174	\$ 7,174
八十七年度以後未分配盈餘	<u>2,452,409</u>	<u>2,164,658</u>	<u>302,121</u>	<u>324,635</u>
	<u>\$2,459,124</u>	<u>\$2,171,373</u>	<u>\$ 309,295</u>	<u>\$ 331,809</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 26</u>	<u>\$ 26</u>

本公司一〇〇年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率為0.01%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於八十七年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。

一〇一年度之預計稅額扣抵比率為 0%，係以所得稅法修正草案為基礎計算。截至本財務報告發布日止，所得稅法修正案尚未經立法院審查通過。此外，實際分配予股東之可扣抵稅額，係以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準。因此本公司預計一〇一年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

(四) 所得稅核定情形

本公司截至一〇〇年度止之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

十九、每股盈餘（淨損）

單位：每股元

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
基本每股盈餘（淨損）	<u>\$1.59</u>	<u>(\$0.12)</u>
稀釋每股盈餘（淨損）	<u>\$1.59</u>	<u>(\$0.12)</u>

用以計算每股盈餘（淨損）之盈餘（淨損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
本期淨利（損）	<u>\$288,371</u>	<u>(\$22,514)</u>

股 數

單位：千股

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
用以計算基本每股盈餘（淨損） 之普通股加權平均股數	181,190	181,190

（接次頁）

(承前頁)

	一月一日至三月三十一日	
	一〇二年	一〇一年
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工分紅	<u>40</u>	<u>8</u>
用以計算稀釋每股盈餘(淨損)		
之普通股加權平均股數	<u>181,230</u>	<u>181,198</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二十、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保本公司能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略於最近兩年度並無變化。

本公司資本結構係由本公司之權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成。

二一、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

本公司資產負債表中非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

2. 金融工具之種類

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>金 融 資 產</u>				
放款及應收款(註1)	\$1,284,035	\$ 882,397	\$ 134,950	\$ 120,960
<u>金 融 負 債</u>				
以攤銷後成本衡量(註2)	320,105	391,837	1,409,696	1,834,916

註1：餘額係包含現金、應收款項、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等以攤銷後成本衡量之放款及

應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(二) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收款項、應付票據、應付帳款、短期借款、應付短期票券及長期借款（含一營業週期內到期），尚未從事衍生性金融交易等活動。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險，資產負債表日受利率暴險之金融資產（包括固定利率之定期存款及浮動利率之活期存款）及金融負債（包括固定利率之應付短期票券及浮動利率之長短期借款）帳面金額如下：

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
具公允價值利率風險				
金融資產	\$ 73,560	\$ 73,560	\$ -	\$ -
金融負債	-	-	39,999	79,932
具現金流量利率風險				
金融資產	1,186,679	796,281	133,843	120,383
金融負債	-	-	1,099,500	1,480,000

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加／減少100基點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司一〇二年一月一日至三月三十一日之稅

前淨利將增加／減少2,967千元；一〇一年一月一日至三月三十一日之稅前淨損將增加／減少2,414千元，主因為本公司銀行存款及變動利率借款之現金流量利率風險之暴險。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司之應收款項金額不重大，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。

(1) 流動性風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

	要求即付 或短於一個月	一至三個月	三個月 至一年	一至五年	五年以上
<u>一〇二年三月三十一日</u>					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 320,105	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>一〇一年十二月三十一日</u>					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 391,837	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>一〇一年三月三十一日</u>					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 270,197	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率工具	-	15,859	40,029	1,085,430	-
固定利率工具	-	-	-	-	-
	<u>\$ 270,197</u>	<u>\$ 15,859</u>	<u>\$ 40,029</u>	<u>\$ 1,085,430</u>	<u>\$ -</u>

(接次頁)

(承前頁)

一〇一年一月一日	要求即付	三個月			五年以上
	或短於一個月	一至三個月	至一年	一至五年	
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 274,984	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率工具	548,931	190,150	145,133	678,117	-
固定利率工具	-	-	-	-	-
	<u>\$ 823,915</u>	<u>\$ 190,150</u>	<u>\$ 145,133</u>	<u>\$ 678,117</u>	<u>\$ -</u>

下表亦詳細說明本公司非衍生金融資產之預計現金流量，其係依據金融資產及其將賺得之利息收入於合約到期日之未折現合約現金流量而編製。為能瞭解本公司以淨資產及淨負債為基礎所進行之流動性風險管理，下表包含非衍生金融資產之資訊係屬必要。

一〇二年三月三十一日	要求即付	三個月			五年以上
	或短於一個月	一至三個月	至一年	一至五年	
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 23,716	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率資產	1,186,844	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	34,418	39,224	-
	<u>\$ 1,210,560</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,418</u>	<u>\$ 39,224</u>	<u>\$ -</u>
一〇一年十二月三十一日					
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 12,466	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率資產	796,395	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	73,645	-
	<u>\$ 808,861</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,645</u>	<u>\$ -</u>
一〇一年三月三十一日					
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 1,007	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率資產	133,862	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	<u>\$ 134,869</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
一〇一年一月一日					
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 507	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率資產	120,401	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	<u>\$ 120,908</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上述非衍生金融資產及負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

(2) 融資額度

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
無擔保銀行借款額度				
已動用金額	\$ -	\$ -	\$ 15,500	\$ 255,500
未動用金額	<u>65,500</u>	<u>65,500</u>	<u>350,000</u>	<u>110,000</u>
	<u>\$ 65,500</u>	<u>\$ 65,500</u>	<u>\$ 365,500</u>	<u>\$ 365,500</u>
有擔保銀行借款額度				
已動用金額	\$ -	\$ -	\$ 1,124,000	\$ 1,304,500
未動用金額	<u>901,000</u>	<u>901,000</u>	<u>2,749,500</u>	<u>2,569,000</u>
	<u>\$ 901,000</u>	<u>\$ 901,000</u>	<u>\$ 3,873,500</u>	<u>\$ 3,873,500</u>

二二、關係人交易

(一) 本公司於一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日與關係人間並無重大交易。

(二) 對主要管理階層之獎酬

一〇二及一〇一年一月一日至三月三十一日對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	一〇二年一月一日至三月三十一日	一〇一年一月一日至三月三十一日
短期員工福利	\$ 4,597	\$ 5,138
退職後福利	<u>454</u>	<u>698</u>
	<u>\$ 5,051</u>	<u>\$ 5,836</u>

二三、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品：

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
(一) 質押定存單(列入其他金融資產-流動)	<u>\$ 73,560</u>	<u>\$ 34,380</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
(二) 存貨				
待售房屋及土地	28,057	28,057	924,855	924,855
在建房地	<u>371,676</u>	<u>371,676</u>	<u>1,859,937</u>	<u>1,859,937</u>
	<u>399,733</u>	<u>399,733</u>	<u>2,784,792</u>	<u>2,784,792</u>
(三) 不動產、廠房及設備				
土地	13,469	13,469	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,981</u>	<u>3,001</u>	<u>3,058</u>	<u>3,078</u>
	<u>16,450</u>	<u>16,470</u>	<u>16,527</u>	<u>16,547</u>

(接次頁)

(承前頁)

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
(四) 投資性不動產	\$ 117,067	\$ 117,172	\$ 117,488	\$ 117,594
	\$ 606,810	\$ 567,755	\$2,918,807	\$2,918,933

二四、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一) 截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，本公司與義展營造公司簽訂之工程合約尚未結案之合約總價款分別為 651,800 千元、541,800 千元、467,000 千元及 467,000 千元，並已分別支付 317,305 千元、185,185 千元、262,505 千元及 180,648 千元。
- (二) 本公司與台糖公司簽訂投資開發興建房屋契約尚未完工者包括新富案七期、楠梓案一期及楠梓案二期三個案。該項合作興建計畫係以合建分屋方式進行，本公司於一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日分別質押定期存單 73,560 千元、34,380 千元、0 千元及 0 千元（列入其他金融資產－流動項下）予台糖公司，作為擔保；另台糖公司分得之房地約定由本公司以 1,337,760 千元為價款承購，其承購價款採分期方式支付。截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，本公司已分別累積支付 200,664 千元、161,475 千元、90,297 千元及 90,297 千元（列入預付房地款項下）。
- (三) 購買本公司「高博館」部分住戶因熱水管路問題，要求本公司應負擔損害賠償共計 17,640 千元，本案目前尚由台灣高雄地方法院審理中，惟本公司評估本項訴訟將不會產生重大損失。

二五、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司尚無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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台幣一億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台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台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台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他一母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：不適用。
11. 被投資公司資訊：無。

(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、期末投資帳面金額、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：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。

- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

二七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊。

主要營運決策者視本公司整體為單一營運部門，以公司整體資訊作資源分配及績效評量，無須揭露營運部門之損益、資產及負債資訊。

二八、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs 資訊之編製基礎

本公司一〇二年一月一日至三月三十一日之財務報告係為首份 IFRSs 期中財務報告，其編製基礎除了遵循附註四說明之重大會計政策外，本公司亦遵循國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至 IFRSs 之影響

轉換至 IFRSs 後，對本公司之資產負債表暨綜合損益表之影響如下：

1. 一〇一年一月一日資產負債表項目之調節：詳附表二。
2. 一〇一年三月三十一日資產負債表項目之調節：詳附表三。
3. 一〇一年十二月三十一日資產負債表項目之調節：詳附表四。
4. 一〇一年一月一日至三月三十一日綜合損益表項目之調節：詳附表五。
5. 一〇一年度綜合損益表項目之調節：詳附表六。
6. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製財務報告之基礎時應遵循之程序。依據該準則，本公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日

(一〇一年一月一日)之初始資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。本公司採用之主要豁免選項說明如下：

認定成本

本公司於轉換至IFRSs日對不動產、廠房及設備及投資性不動產係依IFRSs採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

員工福利

本公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至IFRSs日認列於保留盈餘。此外，本公司選擇以轉換至IFRSs日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊。

7. 轉換至IFRSs之重大調節說明

本公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依IFRSs編製財務報告所採用之會計政策二者間存在之重大差異，請參閱附表二至附表六之註解說明。

8. 現金流量表之重大調整說明

依中華民國一般公認會計原則之規定，可隨時解約且不損及本金之定期存款、可隨時出售且不損及本金之可轉讓定期存單係符合現金之定義。依國際會計準則第7號「現金流量表」之規定，持有約當現金之目的在於滿足短期現金承諾，而非為投資或其他目的。另規定，通常只有短期內（例如，自取得日起三個月內）到期之投資方可視為約當現金。因此，本公司一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之定期存款分別計39,180千元、0千元及0千元因屬投資目的，依IFRSs之規定不列為現金及約當現金。

依中華民國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息

費用之付現金額。依國際會計準則第7號「現金流量表」之規定，利息、股利及所得稅收付之現金流量應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。因此，依IFRSs之規定，本公司一〇一年一月一日至三月三十一日利息收現數54千元、利息付現數6,873千元及所得稅退還21千元應單獨揭露。

除此之外，依國際財務報導準則之現金流量表與依我國一般公認會計原則之現金流量表並無對本公司有其他重大影響差異。

永信建設開發股份有限公司

在建房地、預付房地款暨預收款項明細表

民國一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

附表一

單位：新台幣千元

案別	在 建 房 地			預 付 房 地 款			預 收 款 項	
	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年一月一日	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年一月一日	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日
合建分屋								
衛武大鎮	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
衛武大鎮二期	-	-	-	-	-	-	-	-
新富案七期	-	181,360	181,360	-	116,684	116,684	90,297	90,297
楠梓案一期	-	108,690	108,690	-	34,642	34,642	51,584	51,584
楠梓案二期	-	18,286	18,286	-	15	15	58,783	19,594
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>308,336</u>	<u>308,336</u>	<u>-</u>	<u>151,341</u>	<u>151,341</u>	<u>200,664</u>	<u>161,475</u>
自地自建								
青海案一期	-	-	-	-	-	-	-	-
仰 森	-	-	-	-	-	-	41,133	26,287
天 潤	-	-	-	-	-	-	33,723	22,552
本 然	371,676	473,481	845,157	371,676	409,935	781,611	108,659	40,139
沐 林	-	-	-	-	-	-	63,132	10,871
福誠案二期	402,890	346,135	749,025	402,890	253,392	656,282	-	-
謙 邑	-	-	-	-	-	-	27,295	5,586
鎮 昌 案	93,801	77,895	171,696	93,801	52,336	146,137	-	-
林 德 案	389,000	4,043	393,043	389,000	3,989	392,989	-	-
	<u>1,257,367</u>	<u>901,554</u>	<u>2,158,921</u>	<u>1,257,367</u>	<u>719,652</u>	<u>1,977,019</u>	<u>-</u>	<u>273,942</u>
	<u>\$1,257,367</u>	<u>\$1,209,890</u>	<u>\$2,467,257</u>	<u>\$1,257,367</u>	<u>\$ 870,993</u>	<u>\$2,128,360</u>	<u>\$ 200,664</u>	<u>\$ 161,475</u>
							<u>\$ 273,942</u>	<u>\$ 105,435</u>

(接次頁)

(承前頁)

案別	在 建			房 地			預 付 房 地 款		預 收 款 項	
	一〇一年三月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日
	土地	工程	款合	土地	工程	款合	三月三十一日	一月一日	三月三十一日	一月一日
合建分屋										
衛武大鎮	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,905	\$ -
衛武大鎮二期	-	-	-	-	-	-	-	-	3,243	-
新富案七期	-	13,285	13,285	-	12,911	12,911	90,297	90,297	-	-
楠梓案一期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
楠梓案二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	-	9,400	-	-
	<u>-</u>	<u>13,285</u>	<u>13,285</u>	<u>-</u>	<u>12,911</u>	<u>12,911</u>	<u>90,297</u>	<u>99,697</u>	<u>5,148</u>	<u>-</u>
自地自建										
青海案一期	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000	-
仰 森	244,023	370,914	614,937	244,023	306,069	550,092	-	-	-	-
天 潤	376,159	351,759	727,918	376,159	286,170	662,329	-	-	1,969	-
本 然	371,676	199,068	570,744	371,676	154,194	525,870	-	-	-	-
沐 林	363,289	336,406	699,695	363,289	256,139	619,428	-	-	-	-
福誠案二期	402,890	28,741	431,631	402,890	11,845	414,735	-	-	-	-
謙 邑	101,900	143,106	245,006	101,900	114,658	216,558	-	-	48,434	-
鎮 昌 案	93,801	7,028	100,829	93,801	4,930	98,731	-	-	-	-
林 德 案	389,000	2,128	391,128	389,000	1,234	390,234	-	-	-	-
	<u>2,342,738</u>	<u>1,439,150</u>	<u>3,781,888</u>	<u>2,342,738</u>	<u>1,135,239</u>	<u>3,477,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>750,403</u>	<u>-</u>
	<u>\$2,342,738</u>	<u>\$1,452,435</u>	<u>\$3,795,173</u>	<u>\$2,342,738</u>	<u>\$1,148,150</u>	<u>\$3,490,888</u>	<u>\$ 90,297</u>	<u>\$ 99,697</u>	<u>\$ 755,551</u>	<u>\$ -</u>

註：係合建分屋案之押標金，惟公司已於一〇一年一月棄標。

永信建設開發股份有限公司

資產負債表之調節

民國一〇一年一月一日

附表二

單位：新台幣千元

資 產					負 債 及 股 東 權 益				
我 國 一 般 公 認 會 計 原 則	轉 換 至 國 際 財 務 報 導 準 則 之 影 響	國 際 財 務 報 導 準 則	國 際 財 務 報 導 準 則	明	我 國 一 般 公 認 會 計 原 則	轉 換 至 國 際 財 務 報 導 準 則 之 影 響	國 際 財 務 報 導 準 則	國 際 財 務 報 導 準 則	明
項 目	金 額	表 達 差 異	認 列 及 衡 量 差 異	金 額	項 目	金 額	表 達 差 異	認 列 及 衡 量 差 異	金 額
流動資產					流動負債				
現金	\$ 120,487	\$ -	\$ -	\$ 120,487	現金及銀行存款				
應收款項	87	-	-	87	短期借款	\$ 803,000	\$ -	\$ -	\$ 803,000
其他應收款	3	-	-	3	應付短期票券	79,932	-	-	79,932
存貨	4,598,509	-	-	4,598,509	應付票據	14,761	-	-	14,761
遞延行銷費用	880	-	(880)	-	應付帳款	203,050	-	-	203,050
其他流動資產	56,363	-	-	56,363	應付費用	56,157	-	-	56,157
流動資產合計	4,776,329	-	(880)	4,775,449	一營業週期內到期長期借款	385,000	-	-	385,000
					其他流動負債	861	-	-	861
固定資產淨額	148,500	(131,296)	-	17,204	流動負債合計	1,542,761	-	-	1,542,761
-	-	131,296	-	131,296	長期借款	292,000	-	-	292,000
遞延退休金成本	1,210	-	(1,210)	-	其他負債				
遞延所得稅資產—非流動	-	-	1,674	1,674	應計退休金負債	27,737	-	8,635	36,372
其他資產					存入保證金	1,016	-	-	1,016
存出保證金	383	-	-	383	其他負債合計	28,753	-	8,635	37,388
其他	335	-	-	335	負債合計	1,863,514	-	8,635	1,872,149
其他資產合計	718	-	-	718	股東權益				
資產總計	\$ 4,926,757	\$ -	(\$ 416)	\$ 4,926,341	普通股股本	1,811,901	-	-	1,811,901
					資本公積	231,750	-	-	231,750
					保留盈餘	1,019,592	-	(9,051)	1,010,541
					股東權益合計	3,063,243	-	(9,051)	3,054,192
					負債及股東權益總計	\$ 4,926,757	\$ -	(\$ 416)	\$ 4,926,341

註 1：中華民國一般公認會計原則下，持有之不動產有出租予他人者，列入出租資產項下。轉換至 IFRSs 後，若為一項或多項營業租賃出租之建築物者，依其性質列入投資性不動產項下。截至一〇一年一月一日止，本公司將出租資產重分類至投資性不動產之金額為 131,296 千元。

註 2：中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。截至一〇一年一月一日，本公司因依國際會計準則第 19 號「員工福利」之規定重新精算確定福利計畫，並依國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」規定，調整增加應計退休金負債 9,845 千元；遞延所得稅資產調整增加 1,674 千元；保留盈餘調整減少 8,171 千元。

中華民國一般公認會計原則下，最低退休金負債是在資產負債表上應認列退休金負債之下限，若帳列之應計退休金負債低於此下限金額，則應將不足部分補列。轉換至 IFRSs 後，無最低退休金負債之規定。截至一〇一年一月一日，本公司迴轉遞延退休金成本 1,210 千元及調整減少應計退休金負債 1,210 千元。

註 3：中華民國一般公認會計原則下，因專案銷售房地個案所發生之行銷費用先列入遞延行銷費用，俟所售房地個案符合收入認列要件時轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及行銷活動支出一律於發生時認列為相關費用。截至一〇一年一月一日止，本公司遞延行銷費用調整減少 880 千元及保留盈餘調整減少 880 千元。

永信建設開發股份有限公司
資產負債表之調節
民國一〇一年三月三十一日

附表三

單位：新台幣千元

資產					負債及股東權益				
我國一般公認會計原則	轉換至國際財務報導準則之影響	國際財務報導準則	國際財務報導準則	說明	我國一般公認會計原則	轉換至國際財務報導準則之影響	國際財務報導準則	國際財務報導準則	說明
目	金額	金額	金額		目	金額	金額	金額	
流動資產					流動負債				
現金	\$ 133,977	\$ -	\$ -	\$ 133,977	現金及銀行存款			\$ 15,000	短期借款
應收款項	533	-	-	533	應收帳項			39,999	應付商業本票
其他應收款	57	-	-	57	其他應收款			10,713	應付票據
存貨	4,886,406	-	-	4,886,406	存貨			214,427	應付帳款
遞延行銷費用	1,767	-	(1,767)	-	應付費用			44,041	其他應付款
其他流動資產	62,600	-	-	62,600	預收款項			755,551	預收款項
流動資產合計	5,085,340	-	(1,767)	5,083,573	一營業週期內到期長期借款			535,000	一營業週期內到期長期借款
					其他流動負債			727	其他流動負債
					流動負債合計			1,615,458	
固定資產					長期借款				
固定資產成本	158,235	(134,066)	-	24,169	不動產、廠房及設備			549,500	長期借款
累積折舊	9,889	(2,891)	-	6,998	累計折舊—不動產、廠房及設備				
固定資產淨額	148,346	(131,175)	-	17,171	不動產、廠房及設備淨額				
					投資性不動產淨額				
-	-	131,175	-	131,175					
遞延退休金成本	1,210	-	(1,210)	-	其他負債				
遞延所得稅資產—非流動	-	-	1,654	1,654	應計退休金負債			28,193	應計退休金負債
					存入保證金			1,016	存入保證金
					其他負債合計			29,209	
其他資產					負債合計			2,194,167	負債總計
存出保證金	383	-	-	383	股東權益				
其他	408	-	-	408	普通股股本			1,811,901	普通股股本
其他資產合計	791	-	-	791	資本公積			231,750	資本公積
					保留盈餘			997,869	保留盈餘
					股東權益合計			3,041,520	權益總計
資產總計	\$ 5,235,687	\$ -	(\$ 1,323)	\$ 5,234,364	負債及股東權益總計			\$ 5,235,687	負債及權益總計
								(\$ 1,323)	\$ 5,234,364

註 1：中華民國一般公認會計原則下，持有之不動產有出租予他人者，列入出租資產項下。轉換至 IFRSs 後，若為一項或多項營業租賃出租之建築物者，依其性質列入投資性不動產項下。截至一〇一年三月三十一日止，本公司將出租資產重分類至投資性不動產之金額為 131,175 千元。

註 2：中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。截至一〇一年三月三十一日，本公司因依國際會計準則第 19 號「員工福利」之規定重新精算確定福利計畫，並依國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」規定，調整增加應計退休金負債 9,729 千元；遞延所得稅資產調整增加 1,654 千元；保留盈餘調整減少 8,075 千元。

中華民國一般公認會計原則下，最低退休金負債是在資產負債表上應認列退休金負債之下限，若帳列之應計退休金負債低於此下限金額，則應將不足部分補列。轉換至 IFRSs 後，無最低退休金負債之規定。截至一〇一年三月三十一日，本公司迴轉遞延退休金成本 1,210 千元及調整減少應計退休金負債 1,210 千元。

註 3：中華民國一般公認會計原則下，因專案銷售房地個案所發生之行銷費用先列入遞延行銷費用，俟所售房地個案符合收入認列要件時轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及行銷活動支出一律於發生時認列為相關費用。截至一〇一年三月三十一日止，本公司遞延行銷費用累積調整減少 1,767 千元及廣告費調整增加 1,767 千元。

永信建設開發股份有限公司
資產負債表之調節
民國一〇一年十二月三十一日

附表四

單位：新台幣千元

我 國 一 般 公 認 會 計 原 則					轉 換 至 國 際 財 務 報 導 準 則 之 影 響					國 際 財 務 報 導 準 則				
項 目	金 額	差 異	認 列 及 衡 量 差 異	金 額	項 目	說 明	項 目	金 額	差 異	認 列 及 衡 量 差 異	金 額	項 目	說 明	
流動資產					流動負債									
現金	\$ 835,584	(\$ 39,180)	\$ -	\$ 796,404	應付票據	註 4	應付票據	\$ 12,173	\$ -	\$ -	\$ 12,173	應付票據		
應收款項	11,335	-	-	11,335	應付帳款		應付帳款	339,376	-	-	339,376	應付帳款		
其他應收款	35	-	-	35	應付費用		應付費用	39,272	-	-	39,272	其他應付款		
存 貨	4,341,432	-	-	4,341,432	預收款項		預收款項	105,435	-	-	105,435	預收款項		
遞延行銷費用	1,320	-	(1,320)	-	其他流動負債	註 3	其他流動負債	1,559	-	-	1,559	其他流動負債		
受限制資產—流動	34,380	(34,380)	-	-	流動負債合計	註 4	流動負債合計	497,815	-	-	497,815			
-	-	73,560	-	73,560	其他金融資產—流動	註 4								
其他流動資產	92,448	-	-	92,448	其他流動資產									
流動資產合計	5,316,534	-	(1,320)	5,315,214	其他負債		應計退休金負債	31,880	-	8,979	40,859	應計退休金負債	註 2	
固定資產	147,855	(130,811)	-	17,044	存入保證金		存入保證金	1,016	-	-	1,016	存入保證金		
-	-	130,811	-	130,811	其他負債合計		其他負債合計	32,896	-	8,979	41,875			
遞延退休金成本	1,767	-	(1,767)	-	負債合計	註 1	負債合計	530,711	-	8,979	539,690	負債總計		
遞延所得稅資產—非流動	-	-	2,215	2,215	股東權益合計		普通股本	1,811,901	-	-	1,811,901	普通股本		
其他資產					資本公積	註 2	資本公積	231,750	-	-	231,750	資本公積		
存出保證金	1,063	-	-	1,063	保留盈餘		保留盈餘	2,895,612	-	(12,138)	2,883,474	保留盈餘	註 2、3	
其 他	468	-	-	468	未認為退休金成本之淨損失		未認為退休金成本之淨損失	(2,287)	-	2,287	-	-	註 2	
其他資產合計	1,531	-	-	1,531	失		股東權益合計	4,936,976	-	(9,851)	4,927,125	權益總計		
資產總計	\$ 5,467,687	\$ -	(\$ 872)	\$ 5,466,815	負債及股東權益總計		負債及股東權益總計	\$ 5,467,687	\$ -	(\$ 872)	\$ 5,466,815	負債及權益總計		

- 註 1：中華民國一般公認會計原則下，持有之不動產有出租予他人者，列入出租資產項下。轉換至 IFRSs 後，若為一項或多項營業租賃出租之建築物者，依其性質列入投資性不動產項下。截至一〇一年十二月三十一日止，本公司將出租資產重分類至投資性不動產之金額為 130,811 千元。
- 註 2：中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。截至一〇一年十二月三十一日，本公司因依國際會計準則第 19 號「員工福利」之規定重新精算確定福利計畫，並依國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」規定，分別調整增加應計退休金負債 13,033 千元及遞延所得稅資產 2,215 千元，及調整減少保留盈餘 10,818 千元。
- 中華民國一般公認會計原則下，最低退休金負債是在資產負債表上應認列退休金負債之下限，若帳列之應計退休金負債低於此下限金額，則應將不足部分補列。轉換至 IFRSs 後，無最低退休金負債之規定。截至一〇一年十二月三十一日，本公司迴轉遞延退休金成本 1,767 千元、未認為退休金成本之淨損失 2,287 千元及調整減少應計退休金負債 4,054 千元。
- 註 3：中華民國一般公認會計原則下，因專案銷售房地個案所發生之行銷費用先列入遞延行銷費用，俟所售房地個案符合收入認列要件時轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及行銷活動支出一律於發生時認列為相關費用。截至一〇一年十二月三十一日止，本公司分別調整減少遞延行銷費用累積 1,320 千元及保留盈餘 1,320 千元，以及調整增加廣告費 440 千元。
- 註 4：中華民國一般公認會計原則下，對於現金及約當現金之定義，係指庫存現金、活期存款、支票存款、可隨時解約且不損及本金之定期存款、可隨時出售且不損及本金之可轉讓定期存單。轉換至 IFRSs 後，符合約當現金定義之投資，必須可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。因此，通常只有短期內（例如，自取得日起三個月內）到期之投資方可視為約當現金，因是轉換至 IFRSs 後，三個月以上之定期存款，將轉列為其他金融資產。截至一〇一年十二月三十一日止，本公司將現金重分類至其他金融資產—流動之金額為 39,180 千元。另轉換至 IFRSs 後，將受限制資產—流動 34,380 千元列入其他金融資產—流動項下。

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表之調節

民國一〇一年一月一日至三月三十一日

附表五

單位：新台幣千元

中華民國一般公認會計原則	轉換至國際財務報導準則之影響	國際財務報導準則	國際財務報導準則	說明
項目金額	表達差異認列及衡量差異	金額	項目	
營業收入淨額	\$ -	\$ 12,204	營業收入淨額	
營業成本	-	6,967	營業成本	
營業毛利	-	5,237	營業毛利	
營業費用				
推銷費用	-	2,717	推銷費用	註 1
管理及總務費用	8,952	25,004	管理及總務費用	註 2、3
合計	8,952	27,721	合計	
營業淨利	(8,952)	(22,484)	營業淨利	
營業外收入及利益				
利息收入	-	54	利息收入	
什項收入	-	26	其他收入—其他	
合計	-	80	合計	
營業外費用及損失				
利息費用	-	-	利息費用	
什項支出	(8,952)	90	什項支出	註 3
合計	(8,952)	90	合計	
稅前淨利	-	(22,494)	稅前淨利	
所得稅費用	-	20	所得稅費用	註 2
本期淨利	\$ -	(\$ 22,514)	本期淨損及綜合損失總額	

註 1：中華民國一般公認會計原則下，因專案銷售房地個案所發生之行銷費用先列入遞延行銷費用，俟所售房地個案符合收入認列要件時轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及行銷活動支出一律於發生時認列為相關費用。截至一〇一年三月三十一日止，本公司遞延行銷費用調整減少 1,767 千元及廣告費調整增加 887 千元。

註 2：本公司依附表三註 2 之規定，於轉換至 IFRSs 後調整減少退休金成本 116 千元及調整增加所得稅費用 20 千元。

註 3：中華民國一般公認會計原則下，押標金損失列為營業外費用及損失。轉換至 IFRSs 後，押標金損失應依其性質歸類為營業成本或營業費用，是以本公司將押標金損失 8,952 千元重分類至營業費用項下。

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表之調節

民國一〇一年度

附表六

單位：新台幣千元

中華民國一般公認會計原則	轉換至國際財務報導準則之影響	國際財務報導準則	說明
項目金額	表達差異 認列及衡量差異	金額 項	目
營業收入淨額	\$ -	\$ 4,147,900	
營業成本	(15,630)	1,808,122	註 3
營業毛利	15,630	2,339,778	
營業費用			
推銷費用	-	46,568	註 1
管理及總務費用	6,673	100,247	註 2、3、4
合計	6,673	146,815	
營業淨利	8,957	2,192,963	
營業外收入及利益			
利息收入	-	939	
什項收入	-	919	
合計	-	1,858	
營業外費用及損失			
利息費用	-	3	
什項支出	(8,952)	90	註 4
合計	(8,952)	93	
稅前淨利	17,909	2,194,728	
所得稅費用	17,909	17,989	註 2、3
本期淨利	\$ -	2,176,739	註 2、3
		(3,650)	註 2
		620	註 2
		\$ 2,173,709	本期綜合損益總額

註 1：中華民國一般公認會計原則下，因專案銷售房地個案所發生之行銷費用先列入遞延行銷費用，俟所售房地個案符合收入認列要件時轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及行銷活動支出一律於發生時認列為相關費用。是以本公司於一〇一年度調整增加廣告費 440 千元。

註 2：本公司依附表四註 2 之規定，於轉換至 IFRSs 後調整減少退休金成本 462 千元及調整增加所得稅費用 79 千元；認列確定福利計畫之精算損失 3,650 千元及其他綜合損益組成部分相關之所得稅利益 620 千元。

註 3：中華民國一般公認會計原則下，台灣土地增值稅於損益表應列入營業成本、費用或營業外收入及支出。轉換至 IFRSs 後，土地增值稅之表達應列於所得稅費用。是以本公司將列入營業成本 15,630 千元及營業費用 2,279 千元之土地增值稅重分類至所得稅費用項下。

註 4：中華民國一般公認會計原則下，押標金損失列為營業外費用及損失。轉換至 IFRSs 後，押標金損失應依其性質歸類為營業成本或營業費用，是以本公司將押標金損失 8,952 千元重分類至營業費用項下。