

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102及101年第3季

地址：高雄市新興區六合路183號12樓

電話：(07)222-9460

## § 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	
六、權益變動表	6	
七、現金流量表	7~8	
八、財務報告附註		
(一) 公司沿革	9	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	10~11	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11	五
(六) 重要會計科目之說明	11~30	六~二二
(七) 關係人交易	31	二三
(八) 質抵押之資產	31	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	31~32	二五
(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	32	二六
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		二七
1. 重大交易事項相關資訊	32~33	
2. 轉投資事業相關資訊	32~33	
3. 大陸投資資訊	33~34	
(十五) 部門資訊	34	二八
(十六) 首次採用國際財務報導準則	34	二九

## 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 102 年 9 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日之資產負債表，暨民國 102 及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益變動表與現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報告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告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 1 0 2 年 1 1 月 4 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 102 年 9 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 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	102年9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日		代 碼	負 債 及 權 益	102年9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產										流動負債								
1100	現金 (附註六)	\$ 775,101	13	\$ 796,404	15	\$ 817,068	15	\$ 120,487	3	2100	短期借款 (附註十二、十六及二四)	\$ -	-	\$ -	-	\$ 15,000	-	\$ 803,000	16
1150	應收票據 (附註七及十六)	172	-	1,990	-	24	-	12	-	2110	應付短期票券 (附註十二、十六及二四)	-	-	-	-	-	-	79,932	2
1170	應收帳款 (附註七及十六)	10,671	-	9,345	-	80,139	1	75	-	2150	應付票據 (附註十三、十六及十七)	663,736	11	12,173	-	11,117	-	14,761	-
1200	其他應收款	535	-	35	-	391	-	3	-	2170	應付帳款 (附註十三及十六)	336,545	6	339,376	6	308,837	6	203,050	4
1220	當期所得稅資產	261	-	132	-	59	-	75	-	2216	應付股利 (附註十七)	-	-	-	-	300,776	5	-	-
1320	存貨 (附註八、十一、十六、二四及二五)	4,881,673	80	4,341,432	79	4,314,332	78	4,598,509	93	2219	其他應付款 (附註十四)	83,107	1	39,272	1	32,463	1	56,157	1
1460	待出售非流動資產 (附註九)	180,296	3	-	-	-	-	-	-	2310	預收款項 (附註八及十六)	127,191	2	105,435	2	88,201	2	-	-
1476	其他金融資產—流動 (附註二四及二五)	108,450	2	73,560	1	34,380	1	-	-	2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十二、十六及二四)	-	-	-	-	1,000	-	385,000	8
1479	其他流動資產	96,959	2	92,316	2	91,851	2	56,288	1	2399	其他流動負債 (附註十一)	24,673	-	1,559	-	1,600	-	861	-
11XX	流動資產合計	6,054,118	100	5,315,214	97	5,338,244	97	4,775,449	97	21XX	流動負債合計	1,235,252	20	497,815	9	758,994	14	1,542,761	31
	非流動資產										非流動負債								
1600	不動產、廠房及設備 (附註十及二四)	16,894	-	17,044	-	17,146	-	17,204	-	2540	長期借款 (附註十二、十六及二四)	305,000	5	-	-	75,000	1	292,000	6
1760	投資性不動產 (附註十一及二四)	-	-	130,811	3	130,932	3	131,296	3	2640	應計退休金負債	41,526	1	40,859	1	36,184	1	36,372	1
1840	遞延所得稅資產	-	-	2,215	-	1,409	-	1,674	-	2645	存入保證金	961	-	1,016	-	1,016	-	1,016	-
1920	存出保證金	1,002	-	1,063	-	1,063	-	383	-	25XX	非流動負債合計	347,487	6	41,875	1	112,200	2	329,388	7
1995	其他非流動資產	541	-	468	-	527	-	335	-	2XXX	負債總計	1,582,739	26	539,690	10	871,194	16	1,872,149	38
15XX	非流動資產合計	18,437	-	151,601	3	151,077	3	150,892	3		權益 (附註十七)								
1XXX	資產總計	\$ 6,072,555	100	\$ 5,466,815	100	\$ 5,489,321	100	\$ 4,926,341	100	3110	普通股股本	1,811,901	30	1,811,901	33	1,811,901	33	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	929,780	15	712,101	13	712,101	13	678,732	14
										3350	未分配盈餘	1,516,385	25	2,171,373	40	1,862,375	34	331,809	6
										3300	保留盈餘合計	2,446,165	40	2,883,474	53	2,574,476	47	1,010,541	20
										3XXX	權益總計	4,489,816	74	4,927,125	90	4,618,127	84	3,054,192	62
											負債及權益總計	\$ 6,072,555	100	\$ 5,466,815	100	\$ 5,489,321	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：俞綦陵

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國 102 及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日  
以及民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 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		102年7月1日至9月30日		101年7月1日至9月30日		102年1月1日至9月30日		101年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	營業收入								
4110	銷貨收入	\$1,209,445	100	\$ 562,358	108	\$3,353,819	100	\$ 3,457,342	103
4190	減：銷貨折讓	<u>5,713</u>	-	<u>44,304</u>	8	<u>9,365</u>	-	<u>96,970</u>	3
4100	淨 額	1,203,732	100	518,054	100	3,344,454	100	3,360,372	100
4300	租賃收入	<u>1,458</u>	-	<u>1,553</u>	-	<u>4,649</u>	-	<u>4,659</u>	-
4000	營業收入合計	1,205,190	100	519,607	100	3,349,103	100	3,365,031	100
5510	營業成本(附註八及十八)	<u>544,531</u>	45	<u>251,706</u>	48	<u>1,665,913</u>	50	<u>1,395,173</u>	41
5900	營業毛利	<u>660,659</u>	55	<u>267,901</u>	52	<u>1,683,190</u>	50	<u>1,969,858</u>	59
	營業費用(附註十五及十八)								
6100	推銷費用	37,848	3	7,191	2	96,557	3	20,730	1
6200	管理費用	<u>22,119</u>	2	<u>22,034</u>	4	<u>69,101</u>	2	<u>68,339</u>	2
6000	營業費用合計	<u>59,967</u>	5	<u>29,225</u>	6	<u>165,658</u>	5	<u>89,069</u>	3
6900	營業淨利	<u>600,692</u>	50	<u>238,676</u>	46	<u>1,517,532</u>	45	<u>1,880,789</u>	56
	營業外收入及支出								
7050	財務成本(附註十八)	( 3 )	-	-	-	( 10 )	-	-	-
7100	利息收入	727	-	373	-	2,209	-	564	-
7190	其他收入	-	-	205	-	1	-	664	-
7590	什項支出	-	-	-	-	-	-	( 90 )	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>724</u>	-	<u>578</u>	-	<u>2,200</u>	-	<u>1,138</u>	-
7900	稅前淨利	601,416	50	239,254	46	1,519,732	45	1,881,927	56
7950	所得稅費用(附註十九)	<u>1,285</u>	-	<u>696</u>	-	<u>5,004</u>	-	<u>17,216</u>	1
8200	本期淨利	600,131	50	238,558	46	1,514,728	45	1,864,711	55
8300	其他綜合損益(附註十九)	-	-	-	-	( 620 )	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 600,131</u>	50	<u>\$ 238,558</u>	46	<u>\$1,514,108</u>	45	<u>\$1,864,711</u>	55
	每股盈餘(附註二十)								
9750	基 本	<u>\$ 3.31</u>		<u>\$ 1.32</u>		<u>\$ 8.36</u>		<u>\$ 10.29</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.31</u>		<u>\$ 1.32</u>		<u>\$ 8.35</u>		<u>\$ 10.29</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：俞蓁陵

永信建設開發股份有限公司

權益變動表

民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 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	保	留	盈	餘	權	益	總	額
								法	未	合	計				
								定	分						
								盈	配	盈					
								餘	盈	餘					
								公	餘	合					
								積	積	計					
A1	101 年 1 月 1 日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$678,732	\$331,809	\$1,010,541				\$3,054,192	
	100 年度盈餘分配														
B1	法定盈餘公積	-		-				33,369	(33,369)	-				-	
B5	股東現金股利—17%	-		-				-	(300,776)	(300,776)				(300,776)	
		-		-				33,369	(334,145)	(300,776)				(300,776)	
D1	101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-		-				-	1,864,711	1,864,711				1,864,711	
D3	101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其他綜合損益	-		-				-	-	-				-	
D5	101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-		-				-	1,864,711	1,864,711				1,864,711	
Z1	101 年 9 月 30 日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$712,101	\$1,862,375	\$2,574,476				\$4,618,127	
A1	102 年 1 月 1 日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$712,101	\$2,171,373	\$2,883,474				\$4,927,125	
	101 年度盈餘分配														
B1	法定盈餘公積	-		-				217,679	(217,679)	-				-	
B5	股東現金股利—108%	-		-				-	(1,951,417)	(1,951,417)				(1,951,417)	
		-		-				217,679	(2,169,096)	(1,951,417)				(1,951,417)	
D1	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-		-				-	1,514,728	1,514,728				1,514,728	
D3	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其他綜合損益	-		-				-	(620)	(620)				(620)	
D5	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-		-				-	1,514,108	1,514,108				1,514,108	
Z1	102 年 9 月 30 日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$929,780	\$1,516,385	\$2,446,165				\$4,489,816	

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

現金流量表

民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 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		102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,519,732	\$ 1,881,927
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	498	734
A20200	攤 銷	136	104
A20900	利息費用	10	-
A21200	利息收入	( 2,209 )	( 564 )
A23700	存貨跌價損失	-	823
A23800	存貨跌價迴轉利益	( 8,685 )	-
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨 變動數		
A31130	應收票據	1,818	( 12 )
A31150	應收帳款	( 1,326 )	( 80,064 )
A31200	存 貨	( 580,171 )	295,487
A31240	其他流動資產	( 4,643 )	( 35,563 )
A32130	應付票據	1,563	( 3,644 )
A32150	應付帳款	( 2,831 )	105,787
A32180	其他應付款	43,835	( 23,694 )
A32210	預收款項	21,756	88,201
A32230	其他流動負債	23,114	739
A32240	應計退休金負債	667	( 188 )
A33000	營運產生之現金	1,013,264	2,230,073
A33100	收取之利息	1,709	176
A33300	支付之利息	( 1,228 )	( 12,133 )
A33500	支付之所得稅	( 3,538 )	( 16,935 )
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,010,207</u>	<u>2,201,181</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	( 312 )
B03700	存出保證金增加	-	( 680 )
B03800	存出保證金減少	61	-
B06500	其他金融資產—流動增加	( 34,890 )	( 34,380 )
B06700	其他非流動資產增加	( 209 )	( 296 )
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 35,038 )</u>	<u>( 35,668 )</u>

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	\$ -	(\$ 788,000)
C00600	應付短期票券減少	-	( 79,932)
C01600	舉借長期借款	305,000	550,000
C01700	償還長期借款	-	( 1,151,000)
C03100	存入保證金減少	( 55)	-
C04500	發放現金股利	( 1,301,417)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( 996,472)	( 1,468,932)
EEEE	本期現金淨增加(減少)數	( 21,303)	696,581
E00100	期初現金餘額	<u>796,404</u>	<u>120,487</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 775,101</u>	<u>\$ 817,068</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：俞蓁陵

永信建設開發股份有限公司

財務報告附註

民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 76 年 4 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 87 年 5 月 13 日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於 102 年 11 月 4 日經提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

除 102 年第 1 季財務報告附註三所述者外，本公司亦未適用下列業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)。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」) 尚未認可亦尚未發布該等新／修正／修訂準則及解釋之生效日。

新／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
IAS36 之修正	「非金融資產可回收金額之揭露」 2014 年 1 月 1 日
IAS39 之修正	「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」 2014 年 1 月 1 日
IFRIC21	「徵收款」 2014 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。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，首次適用新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動。

1. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續(於符合條件時)將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

2. IAS 36「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

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

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對本公司財務報表影響之說明

截至本財務報告提報董事會之日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於98年5月14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102年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之IFRS、IAS、IFRIC及SIC(以下稱「IFRSs」)編製財務報告。本公司轉換至IFRSs日為101年1月1日。轉換至IFRSs對本公司財務報告之影響說明，係列於附註二九。

(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 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」及 IAS 34「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) 其他重大會計政策說明

本財務報告所採用之會計政策與 102 年第 1 季財務報告相同，重大會計政策之彙總說明請參閱 102 年第 1 季財務報告附註四。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 102 年第 1 季財務報告相同，相關說明參閱 102 年第 1 季財務報告附註五。

六、現金

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
庫存現金	\$ 70	\$ 90	\$ 90	\$ 70
銀行支票存款	33	33	36	34
銀行活期存款	<u>774,998</u>	<u>796,281</u>	<u>816,942</u>	<u>120,383</u>
	<u>\$775,101</u>	<u>\$796,404</u>	<u>\$817,068</u>	<u>\$120,487</u>

銀行活期存款之利率區間資訊參閱 102 年第 1 季財務報告附註六。

七、應收款項

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
應收票據—因營業而發生	\$ 172	\$ 1,990	\$ 24	\$ 12
應收帳款—因營業而發生	<u>10,671</u>	<u>9,345</u>	<u>80,139</u>	<u>75</u>
	<u>\$10,843</u>	<u>\$11,335</u>	<u>\$80,163</u>	<u>\$ 87</u>

本公司之應收帳款授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，一般約為 7 天，截至資產負債表日本公司之應收帳款均無逾期之情事。

## 八、存貨及預收款項

銷售個案名稱	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
待售房地				
本然	\$ 673,024	\$ -	\$ -	\$ -
天潤	423,502	842,935	-	-
沐林	221,840	675,782	775,310	-
仰森	30,644	312,613	462,034	-
至善一品	42,318	42,318	42,318	42,318
謙邑	19,593	124,992	141,220	-
中正金融	-	43,205	41,762	42,586
衛武大鎮二期	-	-	-	20,935
衛武大鎮	-	-	-	8,996
	<u>1,410,921</u>	<u>2,041,845</u>	<u>1,462,644</u>	<u>114,835</u>
待建土地				
青海案一期	-	-	-	883,337
容積移轉用地及 畸零地	<u>64,442</u>	<u>9,752</u>	<u>9,752</u>	<u>9,752</u>
	<u>64,442</u>	<u>9,752</u>	<u>9,752</u>	<u>893,089</u>
在建房地	<u>3,059,483</u>	<u>2,128,360</u>	<u>2,734,445</u>	<u>3,490,888</u>
預付房地款（附註二 五）	<u>346,827</u>	<u>161,475</u>	<u>107,491</u>	<u>99,697</u>
存貨合計	<u>\$ 4,881,673</u>	<u>\$ 4,341,432</u>	<u>\$ 4,314,332</u>	<u>\$ 4,598,509</u>

101年2月本公司以售價2,346,480千元出售青海段土地予非關係人，101年6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。

102年9月30日暨101年12月31日、9月30日及1月1日之備抵存貨跌價損失合計金額分別為0千元、8,685千元、10,127千元及9,304千元，業已列為相關個案成本之減項。

102及101年7月1日至9月30日與102及101年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本分別為544,426千元、267,214千元、1,665,566千元及1,410,439千元，其中分別包括：

	102年 7月1日 至9月30日	101年 7月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日	101年 1月1日 至9月30日
存貨跌價損失(迴轉利益)	(\$282)	\$602	\$ -	\$823
出售廢料收入	( <u>171</u> ) (\$453)	<u>-</u> \$602	( <u>171</u> ) (\$171)	( <u>346</u> ) \$477

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參閱附註十八(一)財務成本。

九、待出售非流動資產—僅 102 年 9 月 30 日

	金 額
待出售土地	\$142,500
待出售房屋	<u>37,796</u>
	<u>\$180,296</u>

上述待出售非流動資產請參閱附註十一說明。

十、不動產、廠房及設備

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
土 地	\$13,469	\$13,469	\$13,469	\$13,469
房屋及建築	2,943	3,001	3,020	3,078
運輸設備	-	-	-	-
生財器具	482	574	609	392
租賃改良	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>265</u>
	<u>\$16,894</u>	<u>\$17,044</u>	<u>\$17,146</u>	<u>\$17,204</u>

除認列折舊外，本公司之不動產、廠房及設備於 102 及 101 年 4 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損情形。102 及 101 年 1 月 1 日至 3 月 31 日不動產、廠房及設備之增減變動資訊，請參閱 102 年第 1 季財務報告附註九。

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	60 年
運輸設備	5 年
生財器具	5 至 8 年
租賃改良	3 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，請參閱附註二四。

#### 十一、投資性不動產

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
投資性不動產（中正金融）	\$ -	\$130,811	\$130,932	\$131,296

投資性不動產成本於 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日分別為 0 千元、134,066 千元、134,066 千元及 134,066 千元。

<u>累 計 折 舊</u>	<u>投資性不動產</u>
101 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,770
折舊費用	<u>364</u>
101 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 3,134</u>
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,255
折舊費用	348
重分類至待出售非流動資產	( <u>3,603</u> )
102 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>

本公司之投資性不動產係以直線基礎按 60 年之耐用年限計提折舊。

上述投資性不動產（中正金融）於 102 年 8 月出售予非關係人，出售總價款 240,000 千元（含稅），截至 102 年 9 月 30 日止已收取 23,760 千元（帳列其他流動負債項下），剩餘款項於 102 年 10 月 21 日由買方以該資產向銀行辦理抵押借款並於核撥當日給付，是以本公司於 102 年 9 月底將上述中正金融土地及房屋重分類至待出售非流動資產項下（包含存貨 49,833 千元及投資性不動產 130,463 千元），且經評估尚無減損之情事。

經本公司管理階層評估，於 102 年及 101 年 9 月 30 日，投資性不動產公允價值相較於 102 年及 101 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動，請參閱 102 年第 1 季財務報告附註十公允價值資訊。

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，請參閱附註二四。

## 十二、借 款

### (一) 短期借款

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
擔保借款（附註二四）				
銀行借款	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 548,000
無擔保借款				
信用借款	-	-	15,000	255,000
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,000</u>	<u>\$ 803,000</u>

銀行週轉性借款之利率於 101 年 9 月 30 日及 1 月 1 日分別為 1.60% 及 0.93%~2.00%。

### (二) 應付短期票券

101 年 1 月 1 日尚未到期之應付短期票券如下：

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 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	待售房地(附 註二四)	<u>\$ 39,518</u>

### (三) 長期借款

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
擔保借款（附註二四）				
銀行借款	\$ -	\$ -	\$ 70,500	\$ 677,000
減：列為一營業週期內到 期部分	-	-	1,000	385,000
長期借款	-	-	69,500	292,000
無擔保借款				
銀行借款	305,000	-	5,500	-
減：列為一營業週期內到 期部分	-	-	-	-
長期借款	<u>305,000</u>	-	<u>5,500</u>	-
	<u>\$305,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 75,000</u>	<u>\$ 292,000</u>

上開長期借款之主要條件：

浮動利率借款	到 期 日	重 大 條 款	有 效 利 率 (%)	102 年	101 年	101 年	101 年
				9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日	1 月 1 日
元大商業銀行	104.7	將於 104 年 7 月到期	2.50	\$ 200,000	\$ -	\$ -	\$ -
新光銀行	104.1	將於 104 年 1 月到期	2.00	100,000	-	-	-
元大商業銀行	105.5	將於 105 年 5 月到期	2.10	5,000	-	-	-
台灣土地銀行	103.4	已於 101 年 4 月全數提前償還	2.47	-	-	-	20,000
元大商業銀行	102.10	已於 101 年 10 月全數提前償還	1.87~1.97	-	-	1,000	201,000
高雄銀行	102.9	已於 101 年 7 月全數提前償還	1.94	-	-	-	184,000
兆豐國際商業銀行	103.10	已於 101 年 10 月全數提前償還	1.82~2.00	-	-	75,000	196,000
彰化銀行	103.2	已於 101 年 4 月全數提前償還	1.68	-	-	-	76,000
				<u>\$ 305,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 677,000</u>

十三、應付票據及應付帳款

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
<u>應 付 票 據</u>				
應付票據				
因營業而發生	<u>\$ 13,736</u>	<u>\$ 12,173</u>	<u>\$ 11,117</u>	<u>\$ 14,761</u>
其他應付票據				
非因營業而發生	<u>650,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 663,736</u>	<u>\$ 12,173</u>	<u>\$ 11,117</u>	<u>\$ 14,761</u>
<u>應 付 帳 款</u>				
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 336,545</u>	<u>\$ 339,376</u>	<u>\$ 308,837</u>	<u>\$ 203,050</u>

(一) 應付票據

於 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日，對供應商之應付票據分別為 13,736 千元、12,173 千元、11,117 千元及 14,761 千元。

上述非因營業而發生之應付票據 650,000 千元係應付股東現金股利。

(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。

#### 十四、其他應付款

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
應付行銷費用	\$ 63,150	\$ 15,596	\$ 12,878	\$ 40,841
應付薪資及獎金	12,035	9,359	9,074	11,427
應付房屋修繕費	3,464	1,451	1,654	285
應付員工紅利	2,545	1,956	1,677	301
待售房屋裝潢費	5	4,838	5,740	-
銷貨折讓	-	3,525	-	-
其他	1,908	2,547	1,440	3,303
	<u>\$ 83,107</u>	<u>\$ 39,272</u>	<u>\$ 32,463</u>	<u>\$ 56,157</u>

#### 十五、退職後福利計畫

本公司之退休金計畫包含確定提撥及確定福利退休金計畫。其中關於確定福利退休金計畫，本公司係採用101年12月31日及1月1日精算決定之退休金成本率分別認列各期間之退休金費用。確定福利退休金計畫資訊請參閱102年第1季財務報告附註十四。

確定福利計畫相關退休金費用係分別列入下列項目：

	102年 7月1日 至9月30日	101年 7月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日	101年 1月1日 至9月30日
管理費用	<u>\$ 252</u>	<u>\$ 369</u>	<u>\$ 757</u>	<u>\$ 1,108</u>

#### 十六、資產負債之到期分析

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12個月內及超過12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：

102年9月30日	12個月內	12個月後	合計
資 產			
應收票據	\$ 172	\$ -	\$ 172
應收帳款	10,616	55	10,671
存 貨	2,242,827	2,638,846	4,881,673
	<u>\$ 2,253,615</u>	<u>\$ 2,638,901</u>	<u>\$ 4,892,516</u>
百分比(%)	<u>46</u>	<u>54</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
負 債			
短期借款	\$ -	\$ -	\$ -
應付短期票券	-	-	-
應付票據	12,326	1,410	13,736
應付帳款	310,544	26,001	336,545
預收款項	127,191	-	127,191
長期借款 (含一營業週期內到期部分)	-	305,000	305,000
	<u>\$ 450,061</u>	<u>\$ 332,411</u>	<u>\$ 782,472</u>
百分比 (%)	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>
101 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,990	\$ -	\$ 1,990
應收帳款	9,280	65	9,345
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>
101 年 9 月 30 日			
資 產			
應收票據	\$ 24	\$ -	\$ 24
應收帳款	80,074	65	80,139
存 貨	<u>1,639,678</u>	<u>2,674,654</u>	<u>4,314,332</u>
	<u>\$ 1,719,776</u>	<u>\$ 2,674,719</u>	<u>\$ 4,394,495</u>
百分比 (%)	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 15,000	\$ -	\$ 15,000
應付短期票券	-	-	-
應付票據	5,552	5,565	11,117
應付帳款	303,265	5,572	308,837
預收款項	88,201	-	88,201
長期借款 (含一營業週期內到期部分)	<u>1,000</u>	<u>75,000</u>	<u>76,000</u>
	<u>\$ 413,018</u>	<u>\$ 86,137</u>	<u>\$ 499,155</u>
百分比 (%)	<u>83</u>	<u>17</u>	<u>100</u>
101 年 1 月 1 日			
資 產			
應收票據	\$ 12	\$ -	\$ 12
應收帳款	-	75	75
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>
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>

## 十七、權 益

### (一) 股本－普通股

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 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

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
股票發行溢價	\$192,056	\$192,056	\$192,056	\$192,056
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予股東，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

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）。

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%。

102及101年1月1日至9月30日應付員工紅利之估列金額分別為1,357千元及1,677千元；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。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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101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102年起，本公司依金管會於101年4月6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，提列及迴轉特別盈餘公積。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。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。

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。

本公司分別於102年6月24日及101年6月28日舉行股東常會，決議通過101及100年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 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>		

101 及 100 年度股東現金股利截至 102 及 101 年 9 月 30 日止尚有 650,000 千元及 300,776 千元未發放，分別列為應付票據及應付股利項下。

上述股東會決議配發 101 及 100 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	101 年度		100 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	-	-	-	-

101 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 101 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 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

	101 年度		100 年度	
	員工紅利	董監事酬勞	員工紅利	董監事酬勞
股東會決議配發金額	\$ 1,953	\$ -	\$ 301	\$ -
各年度財務報表認列金額	<u>1,956</u>	<u>-</u>	<u>301</u>	<u>-</u>
	<u>(\$ 3)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

股東會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 101 及 100 年度財務報表認列之員工分紅及董監事酬勞之差異主要係因估計改變，已調整為 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之損益。

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。

十八、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
銀行借款利息	\$ 1,248	\$ 529	\$ 1,263	\$ 11,147
其他利息費用	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>-</u>
以攤銷後成本衡量之金融 負債之利息費用總額	1,251	529	1,273	11,147
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>(1,248)</u>	<u>(529)</u>	<u>(1,263)</u>	<u>(11,147)</u>
	<u>\$ 3</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
利息資本化金額	\$ 1,248	\$ 529	\$ 1,263	\$ 11,147
利息資本化利率(%)	2.36	1.9	2.03~2.36	1.72~2.13

(二) 折舊及攤銷

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 48	\$ 126	\$ 150	\$ 370
投資性不動產	106	122	348	364
其他非流動資產	<u>51</u>	<u>40</u>	<u>136</u>	<u>104</u>
	<u>\$ 205</u>	<u>\$ 288</u>	<u>\$ 634</u>	<u>\$ 838</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 106	\$ 122	\$ 348	\$ 364
營業費用	<u>48</u>	<u>126</u>	<u>150</u>	<u>370</u>
	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 248</u>	<u>\$ 498</u>	<u>\$ 734</u>

(接次頁)

(承前頁)

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	<u>51</u>	<u>40</u>	<u>136</u>	<u>104</u>
	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$136</u>	<u>\$104</u>

(三) 投資性不動產之直接營運費用

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運成本及 費用	<u>\$ 53</u>	<u>\$ 188</u>	<u>\$1,018</u>	<u>\$1,138</u>

(四) 員工福利費用

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
退職後福利(附註十五)				
確定提撥計畫	\$ 502	\$ 519	\$ 1,477	\$ 1,506
確定福利計畫	<u>252</u>	<u>369</u>	<u>757</u>	<u>1,108</u>
	754	888	2,234	2,614
其他員工福利	<u>15,804</u>	<u>15,269</u>	<u>47,928</u>	<u>48,103</u>
員工福利費用合計	<u>\$16,558</u>	<u>\$16,157</u>	<u>\$50,162</u>	<u>\$50,717</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 2,369	\$ 2,717	\$ 6,112	\$ 8,567
營業費用	<u>14,189</u>	<u>13,440</u>	<u>44,050</u>	<u>42,150</u>
	<u>\$16,558</u>	<u>\$16,157</u>	<u>\$50,162</u>	<u>\$50,717</u>

十九、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 1,285	\$ 676	\$ 3,409	\$ 17,156
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>1,285</u>	<u>676</u>	<u>3,409</u>	<u>17,157</u>
遞延所得稅－當期產生者	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>1,595</u>	<u>59</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 1,285</u>	<u>\$ 696</u>	<u>\$ 5,004</u>	<u>\$ 17,216</u>

本公司係以估計之年度平均有效稅率計算期中所得稅費用，因全年預估與期中實際之土地免稅所得具重大差異，致使期中所得稅費用與當期課稅所得乘以適用稅率並考量遞延所得稅變動所得之結果不同，故不予揭露會計所得與課稅所得之調節。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	102年 7月1日至 9月30日	101年 7月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日	101年 1月1日至 9月30日
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>-</u>	<u>-</u>	<u>620</u>	<u>-</u>
認列於其他綜合損益之所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 620</u>	<u>\$ -</u>

(三) 兩稅合一相關資訊

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
未分配盈餘				
86年度以前未分配盈餘	\$ 2,277	\$ 6,715	\$ 6,715	\$ 7,174
87年度以後未分配盈餘	<u>1,514,108</u>	<u>2,164,658</u>	<u>1,855,660</u>	<u>324,635</u>
	<u>\$1,516,385</u>	<u>\$2,171,373</u>	<u>\$1,862,375</u>	<u>\$ 331,809</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 26</u>

101及100年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為0.00%及0.01%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 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。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 100 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。

二十、每股盈餘

單位：每股元

	102 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
基本每股盈餘	<u>\$ 3.31</u>	<u>\$ 1.32</u>	<u>\$ 8.36</u>	<u>\$ 10.29</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.31</u>	<u>\$ 1.32</u>	<u>\$ 8.35</u>	<u>\$ 10.29</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	102 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
本期淨利	<u>\$ 600,131</u>	<u>\$ 238,558</u>	<u>\$ 1,514,108</u>	<u>\$ 1,864,711</u>

股 數

單位：千股

	102 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	181,190	181,190	181,190	181,190

(接次頁)

(承前頁)

	102年 7月1日 至9月30日	101年 7月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日	101年 1月1日 至9月30日
具稀釋作用潛在普通 股之影響				
員工分紅	<u>22</u>	<u>35</u>	<u>40</u>	<u>40</u>
用以計算稀釋每股盈 餘之普通股加權平 均股數	<u>181,212</u>	<u>181,225</u>	<u>181,230</u>	<u>181,230</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。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。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。

## 二一、資本風險管理

本公司之資本風險管理之目標、政策及程序，以及資本結構之組成與102年第1季財務報告所述者相同，相關說明參閱102年第1季財務報告附註二十。

## 二二、金融工具

除以下所述者外，本公司之金融工具之公允價值資訊、種類及財務風險管理目的與政策，與102年第1季財務報告所述者無重大變動，相關說明參閱102年第1季財務報告附註二一。

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商品交易等活動。

### (一) 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：

	102年 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日
具公允價值利率風險				
金融資產	\$ 108,450	\$ 73,560	\$ 34,380	\$ -
金融負債	-	-	-	79,932
具現金流量利率風險				
金融資產	774,998	796,281	816,942	120,383
金融負債	305,000	-	91,000	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 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將增加／減少 3,525 千元；101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將增加／減少 5,445 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。

#### (二) 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。

#### (三) 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 1 個月	1 至 3 個月	3 個月 至 1 年	1 至 5 年
<u>102 年 9 月 30 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$216,526	\$729,029	\$ 59,898	\$ 78,896
浮動利率工具	<u>603</u>	<u>1,206</u>	<u>5,427</u>	<u>310,110</u>
	<u>\$217,129</u>	<u>\$730,235</u>	<u>\$ 65,325</u>	<u>\$389,006</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	<u>\$108,205</u>	<u>\$ 52,618</u>	<u>\$ 8,179</u>	<u>\$222,835</u>
<u>101 年 9 月 30 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$371,303	\$215,227	\$ 55,581	\$ 12,098
浮動利率工具	76,123	-	-	-
固定利率工具	<u>15,020</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$462,446</u>	<u>\$215,227</u>	<u>\$ 55,581</u>	<u>\$ 12,098</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 80,652	\$ 48,230	\$ 6,585	\$139,517
浮動利率工具	548,931	190,150	65,074	678,117
固定利率工具	<u>-</u>	<u>80,059</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$629,583</u>	<u>\$318,439</u>	<u>\$ 71,659</u>	<u>\$817,634</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。

	要求即付 或短於			
	1 個月	1 至 3 個月	3 個月 至 1 年	1 至 5 年
<u>102 年 9 月 30 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 11,346	\$ 10	\$ 85	\$ 972
浮動利率資產	775,502	-	-	-
固定利率資產	-	-	73,591	34,890
	<u>\$786,848</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 73,676</u>	<u>\$ 35,862</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
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>101 年 9 月 30 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 80,515	\$ 10	\$ 210	\$ 918
浮動利率資產	817,333	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	34,380
	<u>\$897,848</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 210</u>	<u>\$ 35,298</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 507	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率資產	120,401	-	-	-
	<u>\$120,908</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

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
無擔保銀行借款額度				
已動用金額	\$ 305,000	\$ -	\$ 20,500	\$ 255,500
未動用金額	490,000	65,500	635,000	110,000
	<u>\$ 795,000</u>	<u>\$ 65,500</u>	<u>\$ 655,500</u>	<u>\$ 365,500</u>
有擔保銀行借款額度				
已動用金額	\$ -	\$ -	\$ 70,500	\$ 1,304,500
未動用金額	19,800	901,000	1,040,000	2,569,000
	<u>\$ 19,800</u>	<u>\$ 901,000</u>	<u>\$ 1,110,500</u>	<u>\$ 3,873,500</u>

### 二三、關係人交易

(一) 本公司 102 及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 102 及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與關係人間並無重大交易。

(二) 對主要管理階層之獎酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利	\$ 2,641	\$ 2,488	\$ 9,750	\$ 10,050
退職後福利	211	268	628	800
	<u>\$ 2,852</u>	<u>\$ 2,756</u>	<u>\$ 10,378</u>	<u>\$ 10,850</u>

### 二四、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供為履約保證及向銀行借款之擔保品：

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
(一) 質押定存單(列入其他金融資產—流動)	<u>\$ 108,450</u>	<u>\$ 34,380</u>	<u>\$ 34,380</u>	<u>\$ -</u>
(二) 存貨				
待售房地	-	28,057	67,575	924,855
在建房地	-	<u>371,676</u>	<u>774,566</u>	<u>1,859,937</u>
	-	<u>399,733</u>	<u>842,141</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>2,942</u>	<u>3,001</u>	<u>3,020</u>	<u>3,078</u>
	<u>16,411</u>	<u>16,470</u>	<u>16,489</u>	<u>16,547</u>
(四) 投資性不動產	-	<u>117,172</u>	<u>117,277</u>	<u>117,594</u>
	<u>\$ 124,861</u>	<u>\$ 567,755</u>	<u>\$ 1,010,287</u>	<u>\$ 2,918,933</u>

### 二五、重大或有負債及未認列之合約承諾

除附註十一所述外，本公司之重大或有負債及未認列之合約承諾如下：

(一) 重大承諾

1. 截至 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 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 543,800 千元、541,800 千元、565,300

千元及 467,000 千元，並已分別支付 376,330 千元、185,185 千元、206,350 千元及 180,648 千元。

2. 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、清豐大鎮三期（原楠梓案一期）、楠梓案二期及山明案三期四個案。該項合作興建計畫係以合建分屋方式進行，本公司於 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日分別質押定期存單 108,450 千元、34,380 千元、34,380 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；股東永碩公司亦提供台糖公司 60,200 千元作為本公司履約擔保；另台糖公司分得之房地約定由本公司以 1,686,649 千元為價款承購，其承購價款採分期方式支付。截至 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日止，本公司已分別累積支付 291,686 千元、161,475 千元、107,491 千元及 90,297 千元（列入預付房地款項下）。
3. 本公司於 102 年 8 月與非關係人簽訂購地合約購入高雄市苓雅區林德官段土地做為興建中正二路案之用，合約總價為 813,476 千元，截至 102 年 9 月 30 日止已支付 55,141 千元（帳列預付房地款項下）。

## （二）訴訟案之終結

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，經高雄地方法院判決駁回，且住戶未於期限內提出上訴而宣告終結，本公司並無產生賠償損失。

## 二六、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。

## 二七、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 1 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 1 億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新台幣 1 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 1 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 1 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。

## 二八、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。

## 二九、首次採用國際財務報導準則

### (一) IFRSs 資訊之編製基礎

本公司 102 年第 3 季之財務報告之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 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

### (二) 轉換至 IFRSs 之影響

除以下所揭露之額外資訊外，轉換至 IFRSs 後，對本公司之資產負債表暨綜合損益表之影響，相關說明參閱 102 年第 1 季財務報告附註二八。

1. 101 年 9 月 30 日資產負債表項目之調節：詳附表三。
2. 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益表項目之調節：詳附表四。
3. 101 年 4 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益表項目之調節：詳附表五。
4. IFRS 1 之豁免選項

101 年 1 月 1 日本公司採用之主要豁免選項與 102 年第 1 季財務報告所述相同，相關說明參閱 102 年第 1 季財務報告附註二八。

#### 5. 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，請參閱附表三至附表五之註解說明。

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 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 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	
	102 年 9 月 30 日			101 年 12 月 31 日			102 年	101 年	102 年	101 年
	土 地	工 程	款 項	土 地	工 程	款 項	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日	12 月 31 日
合建分屋										
新富案七期	\$ -	\$ 277,040	\$ 277,040	\$ -	\$ 116,684	\$ 116,684	\$ 90,297	\$ 90,297	\$ -	\$ -
清豐大鎮三期(原楠梓案一期)	-	208,317	208,317	-	34,642	34,642	85,972	51,584	52,063	-
清豐大鎮五期	-	151,348	151,348	-	15	15	97,973	19,594	-	-
山明案三期	-	61	61	-	-	-	17,444	-	-	-
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	636,766	636,766	-	151,341	151,341	291,686	161,475	52,063	-
自地自建										
仰 森	-	-	-	-	-	-	-	-	1,143	26,287
天 潤	-	-	-	-	-	-	-	-	9,495	22,552
本 然	-	-	-	371,676	409,935	781,611	-	-	44,236	40,139
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	20,254	10,871
哲 林	402,890	469,492	872,382	402,890	253,392	656,282	-	-	-	-
謙 邑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,586
鎮 昌 案	93,801	135,524	229,325	93,801	52,336	146,137	-	-	-	-
林 德 案	389,000	4,557	393,557	389,000	3,989	392,989	-	-	-	-
中正二路案	-	9	9	-	-	-	55,141	-	-	-
瑞崗案	168,952	2,673	171,625	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案三期	164,643	498	165,141	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案五期	232,779	43	232,822	-	-	-	-	-	-	-
義誠案	228,659	268	228,927	-	-	-	-	-	-	-
義誠案二期	128,918	11	128,929	-	-	-	-	-	-	-
	1,809,642	613,075	2,422,717	1,257,367	719,652	1,977,019	55,141	-	75,128	105,435
	\$ 1,809,642	\$ 1,249,841	\$ 3,059,483	\$ 1,257,367	\$ 870,993	\$ 2,128,360	\$ 346,827	\$ 161,475	\$ 127,191	\$ 105,435

(接次頁)

(承前頁)

案	在 建			房			地 預 付 房 地 款		預 收 款 項	
	101年9月30日			101年1月1日			101年	101年	101年	101年
	別	土 地 款	工 程 款 合 計	土 地 款	工 程 款 合 計	地 預 付 房 地 款	9月30日	1月1日	9月30日	1月1日
合建分屋										
新富案七期	\$ -	\$ 80,706	\$ 80,706	\$ -	\$ 12,911	\$ 12,911	\$ 90,297	\$ 90,297	\$ -	\$ -
清豐大鎮三期(原楠梓案一期)	-	166	166	-	-	-	17,194	-	-	-
清豐大鎮五期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
山明案三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	-	9,400	-	-
	<u>-</u>	<u>80,872</u>	<u>80,872</u>	<u>-</u>	<u>12,911</u>	<u>12,911</u>	<u>107,491</u>	<u>99,697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
自地自建										
仰 森	-	-	-	244,023	306,069	550,092	-	-	37,572	-
天 潤	376,159	504,543	880,702	376,159	286,170	662,329	-	-	30,487	-
本 然	371,676	317,110	688,786	371,676	154,194	525,870	-	-	6,419	-
沐 林	-	-	-	363,289	256,139	619,428	-	-	11,580	-
哲 林	402,890	160,308	563,198	402,890	11,845	414,735	-	-	-	-
謙 邑	-	-	-	101,900	114,658	216,558	-	-	2,143	-
鎮 昌 案	93,801	34,433	128,234	93,801	4,930	98,731	-	-	-	-
林 德 案	389,000	3,653	392,653	389,000	1,234	390,234	-	-	-	-
中正二路案	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞 崗 案	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞 崗 案 三 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞 崗 案 五 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
義 誠 案	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
義 誠 案 二 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,633,526</u>	<u>1,020,047</u>	<u>2,653,573</u>	<u>2,342,738</u>	<u>1,135,239</u>	<u>3,477,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,201</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,633,526</u>	<u>\$ 1,100,919</u>	<u>\$ 2,734,445</u>	<u>\$ 2,342,738</u>	<u>\$ 1,148,150</u>	<u>\$ 3,490,888</u>	<u>\$ 107,491</u>	<u>\$ 99,697</u>	<u>\$ 88,201</u>	<u>\$ -</u>

註：係合建分屋案之押標金，惟公司已於101年1月棄標。

永信建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣1億元或實收資本額百分之二十以上

民國102年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣千元

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
高雄市前鎮區瑞崗段五小段146地號等11筆土地	102.05.16	\$ 414,565	\$ 414,565	劉君	無	-	-	-	\$ -	議價	取得目的：自地自建（瑞崗案） 使用情形：規劃興建中	-
高雄市左營區新庄段六小段1197-1地號等5筆土地	102.04.25	314,749	314,749	陳君	無	-	-	-	-	議價	取得目的：自地自建（義誠案） 使用情形：規劃興建中	-
高雄市小港區山明段6-10地號土地	102.08.01	348,899	17,444	台灣糖業股份有限公司	無	-	-	-	-	投標	取得目的：合建分屋 使用情形：規劃興建中	-



永信建設開發股份有限公司

綜合損益表之調節

民國 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

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	\$ -	\$ 3,365,031	
營業成本	( 15,630 )	1,395,173	註 3
營業毛利	15,630	1,969,858	
營業費用			
推銷費用	-	20,730	註 1
管理及總務費用	7,426	68,339	註 2、3、4
合 計	7,426	89,069	
營業淨利	8,204	1,880,789	
營業外收入及利益			
利息收入	-	564	
什項收入	-	664	
合 計	-	1,228	
營業外費用及損失			
什項支出	( 8,952 )	90	註 4
稅前淨利	17,156	1,881,927	
所得稅費用	17,156	17,216	註 2、3
本期淨利	\$ -	\$ 1,864,711	

註 1：本公司依附表三註 3 之規定，於轉換至 IFRSs 後調整減少廣告費 1,110 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 347 千元及調整增加所得稅費用 59 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 1,526 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。

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表之調節

民國 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 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	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	\$ -	\$ 519,607	
營業成本	-	251,706	註 3
營業毛利	-	267,901	
營業費用			
推銷費用	-	7,191	註 1
管理及總務費用	( 676 )	22,034	註 2、3
合 計	( 676 )	29,225	
營業淨利	676	238,676	
營業外收入及利益			
利息收入	-	373	
什項收入	-	205	
合 計	-	578	
營業外費用及損失			
利息費用	-	-	
什項支出	-	-	
合 計	-	-	
稅前淨利	676	239,254	
所得稅費用	676	696	註 2、3
本期淨利	\$ -	238,558	
		-	其他綜合損益
		\$ 238,558	本期綜合損益總額

註 1：本公司依附表三註 3 之規定，於轉換至 IFRSs 後調整減少廣告費 2,114 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，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費用 676 千元之土地增值稅重分類至所得稅費用項下。