

永信建設開發股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告
民國102及101年度

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、會計師查核報告	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、財務報告附註		
(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	10~13	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~21	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22	五
(六) 重要會計項目之說明	22~43	六~二一
(七) 關係人交易	44	二二
(八) 質抵押之資產	44	二三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	45~46	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	46	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	46	
2. 轉投資事業相關資訊	46	
3. 大陸投資資訊	46~47	
(十五) 部門資訊	47	二七
(十六) 首次採用國際財務報導準則	47~49	二八
九、重要會計項目明細表		

會計師查核報告

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 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之資產負債表，暨民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表與現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報告在所有重大方面係依照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、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達永信建設公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之財務狀況，暨民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

永信建設公司民國 102 年度財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述財務報告相關資訊一致。

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 103 年 2 月 17 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日		代 碼	負 債 及 權 益	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產								流動負債						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 189,801	3	\$ 796,404	15	\$ 120,487	3	2100	短期借款(附註十一、十五及二三)	\$ 65,000	1	\$ -	-	\$ 803,000	16
1150	應收票據(附註四、七及十五)	-	-	1,990	-	12	-	2110	應付短期票券(附註十一、十五及二三)	-	-	-	-	79,932	2
1170	應收帳款(附註四、七及十五)	55	-	9,345	-	75	-	2150	應付票據(附註十二、十五及十七)	8,775	-	12,173	-	14,761	-
1200	其他應收款	55	-	35	-	3	-	2170	應付帳款(附註十二及十五)	301,261	5	339,376	6	203,050	4
1220	當期所得稅資產(附註四及十八)	91	-	132	-	75	-	2219	其他應付款(附註十三)	120,207	2	39,272	1	56,157	1
1320	存貨(附註四、五、八、十五、二三及二四)	5,656,517	94	4,341,432	79	4,598,509	93	2230	當期所得稅負債(附註四及十八)	485	-	-	-	-	-
1476	其他金融資產—流動(附註二三及二四)	74,070	1	73,560	1	-	-	2310	預收款項(附註四、八及十五)	196,573	3	105,435	2	-	-
1479	其他流動資產	95,593	2	92,316	2	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)	288,000	5	-	-	385,000	8
11XX	流動資產合計	6,016,182	100	5,315,214	97	4,775,449	97	2399	其他流動負債	2,615	-	1,559	-	861	-
	非流動資產							21XX	流動負債合計	982,916	16	497,815	9	1,542,761	31
1600	不動產、廠房及設備(附註四、九及二三)	16,754	-	17,044	-	17,204	-		非流動負債						
1760	投資性不動產(附註四、五、十及二三)	-	-	130,811	3	131,296	3	2540	長期借款(附註十一、十五及二三)	5,000	-	-	-	292,000	6
1840	遞延所得稅資產(附註四及十八)	-	-	2,215	-	1,674	-	2640	應計退休金負債(附註四及十四)	41,596	1	40,859	1	36,372	1
1920	存出保證金	920	-	1,063	-	383	-	2645	存入保證金	231	-	1,016	-	1,016	-
1995	其他非流動資產	513	-	468	-	335	-	25XX	非流動負債合計	46,827	1	41,875	1	329,388	7
15XX	非流動資產合計	18,187	-	151,601	3	150,892	3	2XXX	負債總計	1,029,743	17	539,690	10	1,872,149	38
									權益(附註十六)						
								3110	普通股股本	1,811,901	30	1,811,901	33	1,811,901	37
								3200	資本公積	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	678,732	14
								3350	未分配盈餘	2,031,195	34	2,171,373	40	331,809	6
								3300	保留盈餘合計	2,960,975	49	2,883,474	53	1,010,541	20
								3XXX	權益總計	5,004,626	83	4,927,125	90	3,054,192	62
1XXX	資產總計	\$ 6,034,369	100	\$ 5,466,815	100	\$ 4,926,341	100		負債及權益總計	\$ 6,034,369	100	\$ 5,466,815	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：俞蓁陵

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼	102年度		101年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四）			
4110	\$ 4,611,170	100	\$ 4,253,001	103
4190	<u>13,825</u>	<u>-</u>	<u>111,327</u>	<u>3</u>
4100	4,597,345	100	4,141,674	100
4300	<u>5,105</u>	<u>-</u>	<u>6,226</u>	<u>-</u>
4000	4,602,450	100	4,147,900	100
	營業成本（附註四、八及十七）			
5510	<u>2,363,358</u>	<u>51</u>	<u>1,808,122</u>	<u>44</u>
5900	<u>2,239,092</u>	<u>49</u>	<u>2,339,778</u>	<u>56</u>
	營業費用（附註十四及十七）			
6100	138,613	3	46,568	1
6200	<u>108,483</u>	<u>3</u>	<u>100,247</u>	<u>2</u>
6000	<u>247,096</u>	<u>6</u>	<u>146,815</u>	<u>3</u>
6500	<u>40,471</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
6900	<u>2,032,467</u>	<u>44</u>	<u>2,192,963</u>	<u>53</u>
	營業外收入及支出			
7050	(10)	-	(3)	-
7100	2,878	-	939	-
7190	181	-	919	-
7590	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(90)</u>	<u>-</u>
7000	<u>3,049</u>	<u>-</u>	<u>1,765</u>	<u>-</u>
7900	2,035,516	44	2,194,728	53

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	102年度		101年度		
	金 額	%	金 額	%	
7950	所得稅費用 (附註四及十八)	\$ 6,129	-	\$ 17,989	1
8200	本年度淨利	<u>2,029,387</u>	<u>44</u>	<u>2,176,739</u>	<u>52</u>
	其他綜合損益				
8360	確定福利之精算 (損) 益 (附註十四)	151	-	(3,650)	-
8390	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅 (費用) 利益 (附註四及十八)	(620)	-	620	-
8300	其他綜合 (損) 益 (稅後淨額) 合計	(469)	-	(3,030)	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 2,028,918</u>	<u>44</u>	<u>\$ 2,173,709</u>	<u>52</u>
	每股盈餘 (附註十九)				
9750	基 本	<u>\$ 11.20</u>		<u>\$ 12.01</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 11.20</u>		<u>\$ 12.01</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 12 月 31 日

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					
								盈	配	餘					
								公	盈	盈					
								積	餘	餘					
									公	餘					
									積	總					
										額					
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 年度盈餘指撥及分配 (附註十六)														
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 年度淨利	-		-		-			2,176,739	2,176,739				2,176,739	
D3	101 年度其他綜合損益	-		-		-			(3,030)	(3,030)				(3,030)	
D5	101 年度綜合損益總額	-		-		-			2,173,709	2,173,709				2,173,709	
Z1	101 年 12 月 31 日餘額	1,811,901		231,750		712,101			2,171,373	2,883,474				4,927,125	
	101 年度盈餘指撥及分配 (附註十六)														
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 年度淨利	-		-		-			2,029,387	2,029,387				2,029,387	
D3	102 年度其他綜合損益	-		-		-			(469)	(469)				(469)	
D5	102 年度綜合損益總額	-		-		-			2,028,918	2,028,918				2,028,918	
Z1	102 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,811,901		\$ 231,750		\$ 929,780			\$ 2,031,195	\$ 2,960,975				\$ 5,004,626	

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 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 2,035,516	\$ 2,194,728
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	576	957
A20200	攤 銷	185	164
A20900	利息費用	10	3
A21200	利息收入	(2,878)	(939)
A22700	處分投資性不動產利益	(40,471)	-
A23800	存貨跌價迴轉利益	(8,685)	(619)
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	1,990	(1,978)
A31150	應收帳款	9,290	(9,270)
A31200	存 貨	(1,303,448)	269,889
A31240	其他流動資產	(3,277)	(36,028)
A32130	應付票據	(3,398)	(2,588)
A32150	應付帳款	(38,115)	136,326
A32180	其他應付款	80,935	(16,885)
A32210	預收款項	91,138	105,435
A32230	其他流動負債	1,056	698
A32240	應計退休金負債	888	837
A33000	營運產生之現金	821,312	2,640,730
A33100	收取之利息	2,858	907
A33300	支付之利息	(2,962)	(12,196)
A33500	支付之所得稅	(4,008)	(17,967)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>817,200</u>	<u>2,611,474</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	(32,013)	(192,299)
B03800	存出保證金減少	32,156	191,619
B05500	處分投資性不動產價款	170,996	-
B06500	其他金融資產—流動增加	(510)	(73,560)
B06700	其他非流動資產增加	(230)	(297)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>170,399</u>	<u>(74,849)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 65,000	\$ -
C00200	短期借款減少	-	(803,000)
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	(12,000)	(1,227,000)
C03100	存入保證金減少	(785)	-
C04500	發放現金股利	(1,951,417)	(300,776)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,594,202)	(1,860,708)
EEEE	本年度現金及約當現金淨增加(減少)數	(606,603)	675,917
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>796,404</u>	<u>120,487</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 189,801</u>	<u>\$ 796,404</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

財務報告附註

民國 102 及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(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 103 年 2 月 17 日經董事會通過發布。

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

本公司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)。依據金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 升級至 2013 年版 IFRSs (不含 IFRS 9「金融工具」)。截至本財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	I A S B 發布之生效日 (註 1)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 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
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 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
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日
<hr/>	
未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	I A S B 發布之生效日 (註 1)
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	<u>I A S B 發 布 之 生 效 日 (註 1)</u>
IAS 39 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
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註 1：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。

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

(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，適用上述新／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年度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告影響之說明

截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於 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 102 年度財務報告係為首份 IFRSs 年度財務報告。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及經金管會認可之 IFRSs 編製。

(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 IFRS 1「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。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事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 1 年 10 個月為劃分基礎。

除上段所述外，流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 預期於資產負債表日後 12 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
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟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，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，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。

(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。

存貨包括待售房地、待建土地、在建房地及預付房地款，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年度認列為損益。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊，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以推延方式處理。

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，並且認列於當年度損益。

(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。

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後之金額衡量，本公司採直線基礎提列折舊。

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，並且認列於當年度損益（列入其他收益項下）。

(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。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。

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。

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收款項、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）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。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

2. 金融資產之減損

本公司係於每一資產負債表日評估其他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，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，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，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，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發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或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調增備抵帳戶，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。

2. 金融負債之除列

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，或有租金於發生當年度認列為收益。

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，或有租金於發生當年度認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當租賃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。最低租賃給付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。

若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，惟若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年度費用。

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。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

(十一) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵10%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，列入當年度所得稅。

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等支出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。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年度之稅率衡量，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. 本年度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

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視，若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

(一) 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，因此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，是以可能產生重大變動。

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司存貨之帳面金額分別為 5,656,517 千元、4,341,432 千元及 4,598,509 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 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，投資性不動產帳面金額分別為 0 千元、130,811 千元及 131,296 千元。

(三) 所得稅

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 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、現金及約當現金

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
庫存現金	\$ 70	\$ 90	\$ 70
銀行支票存款	33	33	34
銀行活期存款	155,318	796,281	120,383
約當現金—原始到期日在 3 個月以內 之銀行定期存款	<u>34,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$189,801</u>	<u>\$796,404</u>	<u>\$120,487</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
活期存款 (%)	0.17	0.17	0.12
定期存款 (%)	1.36	-	-

七、應收款項

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
應收票據—因營業而發生	\$ -	\$ 1,990	\$ 12
應收帳款—因營業而發生	<u>55</u>	<u>9,345</u>	<u>75</u>
	<u>\$ 55</u>	<u>\$11,335</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 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
待售房地			
哲 林	\$ 802,175	\$ -	\$ -
本 然	532,491	-	-

(接次頁)

(承前頁)

銷 售 個 案 名 稱	102 年	101 年	101 年
	12 月 31 日	12 月 31 日	1 月 1 日
清豐大鎮三期	\$ 418,227	\$ -	\$ -
天 潤	360,796	842,935	-
沐 林	145,852	675,782	-
至善一品	42,318	42,318	42,318
仰 森	22,411	312,613	-
謙 邑	19,593	124,992	-
中正金融	-	43,205	42,586
衛武大鎮二期	-	-	20,935
衛武大鎮	-	-	8,996
	<u>2,343,863</u>	<u>2,041,845</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	65,997	9,752	9,752
	<u>65,997</u>	<u>9,752</u>	<u>893,089</u>
在建房地	<u>2,980,745</u>	<u>2,128,360</u>	<u>3,490,888</u>
預付房地款 (附註二四)	<u>265,912</u>	<u>161,475</u>	<u>99,697</u>
存貨合計	<u>\$ 5,656,517</u>	<u>\$ 4,341,432</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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 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 千元及 9,304 千元，業已列為相關個案成本之減項。

102 及 101 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,363,358 千元及 1,807,637 千元，其中分別包括：

	102 年度	101 年度
存貨跌價迴轉利益	\$ 8,685	\$ 619
出售廢料收入	208	346
	<u>\$ 8,893</u>	<u>\$ 965</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參閱附註十七(一)財務成本。

九、不動產、廠房及設備

101 年度

成	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
101年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 814	\$ 1,566	\$ 24,085		
增 添	-	-	-	312	-	312		
101年12月31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								
101年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,645	\$ 3,513	\$ 422	\$ 1,301	\$ 6,881		
折舊費用	-	77	-	130	265	472		
101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,722</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 7,353</u>		
101年1月1日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 3,078</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 392</u>	<u>\$ 265</u>	<u>\$ 17,204</u>		
101年12月31日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 3,001</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 574</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,044</u>		

102 年度

成	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
102年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 1,126	\$ 1,566	\$ 24,397		
處分	-	-	-	(240)	-	(240)		
102年12月31日餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 886</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 24,157</u>		
累 計 折 舊								
102年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,722	\$ 3,513	\$ 552	\$ 1,566	\$ 7,353		
折舊費用	-	77	-	116	-	193		
處分	-	-	-	(143)	-	(143)		
102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,799</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 525</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 7,403</u>		
102年12月31日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,924</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 361</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,754</u>		

上述不動產、廠房及設備於102年及101年12月31日本公司進行減損經評估後，尚無減損之虞。

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，請參閱附註二三。

十、投資性不動產

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
投資性不動產（中正金融）	<u>\$ -</u>	<u>\$130,811</u>	<u>\$131,296</u>

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

累 計	折	舊	<u>投資性不動產</u>
101年1月1日餘額			\$ 2,770
折舊費用			<u>485</u>
101年12月31日餘額			<u>\$ 3,255</u>
102年1月1日餘額			\$ 3,255
折舊費用			383
本年度出售			(3,638)
102年12月31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。

本公司於 102 年 10 月將中正金融出售予非關係人，是項處分投資性不動產利益計 40,471 千元（列入其他收益項下）。

本公司之投資性不動產於 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之公允價值分別為 168,142 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

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
擔保借款（附註二三）			
銀行借款	\$ 50,000	\$ -	\$ 548,000
無擔保借款			
信用借款	<u>15,000</u>	<u>-</u>	<u>255,000</u>
	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 803,000</u>

銀行週轉性借款之利率於 102 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日分別為 1.70%~1.80% 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 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 註二三)	<u>\$ 39,518</u>

(三) 長期借款

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
擔保借款（附註二三）			
銀行借款	\$ 5,000	\$ -	\$ 677,000
減：列為一營業週期內到期部 分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>385,000</u>
長期借款	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>292,000</u>
無擔保借款			
銀行借款	288,000	-	-
減：列為一營業週期內到期部 分	<u>288,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
長期借款合計	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ -</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
				12月31日	12月31日	1月1日
元大商業銀行	104.07	將於104年7月到期	2.50	\$ 200,000	\$ -	\$ -
新光銀行	104.01	將於104年1月到期	2.00	88,000	-	-
元大商業銀行	105.05	將於105年5月到期	2.10	5,000	-	-
台灣土地銀行	103.04	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	-	-	201,000
高雄銀行	102.09	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	-	-	196,000
彰化銀行	103.02	已於101年4月全數 提前償還	1.68	-	-	76,000
				<u>\$ 293,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677,000</u>

十二、應付票據及應付帳款

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
應付票據			
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 8,775</u>	<u>\$ 12,173</u>	<u>\$ 14,761</u>
應付帳款			
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 301,261</u>	<u>\$ 339,376</u>	<u>\$ 203,050</u>

(一) 應付票據

於102年12月31日暨101年12月31日及1月1日，對供應商之應付票據分別為8,775千元、12,173千元及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

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
應付行銷費用	\$ 83,802	\$ 15,596	\$ 40,841
應付薪資及獎金	25,883	9,359	11,427

(接次頁)

(承前頁)

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
應付房屋修繕費	\$ 2,310	\$ 1,451	\$ 285
待售房屋裝潢費	2,106	4,838	-
應付員工紅利	1,826	1,956	301
銷貨折讓	-	3,525	-
其他	4,280	2,547	3,303
	<u>\$120,207</u>	<u>\$ 39,272</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6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(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6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%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。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將計畫資產投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟依勞工退休基金收支保管及運用辦法規定，勞工退休基金之運用，其每年決算分配之最低收益不得低於當地銀行2年定期存款利率計算之收益。

本公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
折現率	1.7%	1.3%	1.6%
計畫資產之預期報酬率	1.7%	1.3%	1.6%
薪資預期增加率	2.0%	2.0%	2.0%

計畫資產之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，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102 年度	101 年度
當期服務成本	\$ 480	\$ 897
利息成本	615	683
計畫資產預期報酬	(85)	(102)
	<u>\$ 1,010</u>	<u>\$ 1,478</u>

上述損益金額認列於管理費用項下。

於 102 及 101 年度，本公司分別認列 469 千元及 3,030 千元之精算損失於其他綜合損益。截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，精算損益認列於其他綜合損益之累積金額分別為 3,499 千元及 3,030 千元

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：

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 48,272	\$ 47,330	\$ 42,665
計畫資產之公允價值	(6,676)	(6,471)	(6,293)
應計退休金負債	<u>\$ 41,596</u>	<u>\$ 40,859</u>	<u>\$ 36,372</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102 年度	101 年度
年初確定福利義務	\$ 47,330	\$ 42,665
當期服務成本	480	897
利息成本	615	683
精算（利益）損失	(153)	3,610
福利支付數	-	(525)
年底應計退休金負債	<u>\$ 48,272</u>	<u>\$ 47,330</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102 年度	101 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 6,471	\$ 6,293
計畫資產預期報酬	85	102
精算利益（損失）	(2)	(40)
雇主提撥數	<u>122</u>	<u>116</u>
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 6,676</u>	<u>\$ 6,471</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係依勞工退休基金監理會網站公布之基金資產配置資訊為準。

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
權益工具	44.77	37.43	40.75
債務工具	27.48	26.73	27.77
其他	27.75	35.84	31.48
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

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（參閱附註二八）：

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
確定福利義務現值	<u>\$48,272</u>	<u>\$47,330</u>	<u>\$42,665</u>
計畫資產公允價值	<u>\$ 6,676</u>	<u>\$ 6,471</u>	<u>\$ 6,293</u>
提撥短絀	<u>\$41,596</u>	<u>\$40,859</u>	<u>\$36,372</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 1,959</u>	<u>\$ 1,969</u>	<u>\$ -</u>
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 2</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>\$ -</u>

本公司預期於 102 及 101 年度以後一年內對確定福利計畫提撥分別為 125 千元及 118 千元。

十五、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12月31日	12個月內	12個月後	合計
資 產			
應收帳款	\$ -	\$ 55	\$ 55
存 貨	<u>2,643,563</u>	<u>3,012,954</u>	<u>5,656,517</u>
	<u>\$ 2,643,563</u>	<u>\$ 3,013,009</u>	<u>\$ 5,656,572</u>
百分比(%)	<u>47</u>	<u>53</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	\$ 65,000	\$ -	\$ 65,000
應付票據	7,365	1,410	8,775
應付帳款	242,571	58,690	301,261
預收款項	196,573	-	196,573
長期借款 (含一營業週期內到期部分)	-	293,000	293,000
	<u>\$ 511,509</u>	<u>\$ 353,100</u>	<u>\$ 864,609</u>
百分比 (%)	<u>59</u>	<u>41</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			
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 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

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
應付帳款	\$ 203,050	\$ -	\$ 203,050
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) 普通股股本

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 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>
額定股本	<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>
已發行股本	<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 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
股票發行溢價	\$ 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>\$ 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

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 10% 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 0.1%（含），但不得高於 1%（含）；董監事酬勞不得高於 3%（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 年度應付員工紅利之估列金額分別為 1,826 千元及 1,956 千元；應付董監酬勞估列金額皆為 0 元。前述員工紅利係依上開章程按盈餘之 0.1% 計算。年度終了後，本財務報告通過發布日前經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，本財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。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，就其他股東權益提列特別盈餘公積。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，於首次採用 IFRSs 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>		

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		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 年度之損益。

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 年度財務報告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 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

有關 102 年度之盈餘分配案員工分紅及董監酬勞尚待董事會擬議。

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) 財務成本

	102 年度	101 年度
銀行借款利息	\$ 3,023	\$ 11,152
其他利息費用	<u>10</u>	<u>3</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	3,033	11,155
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>3,023</u>)	(<u>11,152</u>)
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 3</u>

利息資本化相關資訊如下：

	102 年度	101 年度
利息資本化金額	\$ 3,023	\$ 11,152
利息資本化利率 (%)	2.03~2.36	1.64~2.13

(二) 折舊及攤銷

	102 年度	101 年度
不動產、廠房及設備	\$ 193	\$ 472
投資性不動產	383	485
其他非流動資產	<u>185</u>	<u>164</u>
	<u>\$ 761</u>	<u>\$ 1,121</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 383	\$ 485
營業費用	<u>193</u>	<u>472</u>
	<u>\$ 576</u>	<u>\$ 957</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>185</u>	<u>164</u>
	<u>\$ 185</u>	<u>\$ 164</u>

(三) 投資性不動產之直接營運成本及費用

	102 年度	101 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運成 本及費用	<u>\$ 1,053</u>	<u>\$ 1,720</u>

(四) 員工福利費用

	102 年度	101 年度
短期員工福利	<u>\$75,026</u>	<u>\$67,963</u>
退職後福利 (附註十四)		
確定提撥計畫	1,986	2,023
確定福利計畫	<u>1,010</u>	<u>1,478</u>
	<u>2,996</u>	<u>3,501</u>
員工福利費用合計	<u>\$78,022</u>	<u>\$71,464</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$10,080	\$11,360
營業費用	<u>67,942</u>	<u>60,104</u>
	<u>\$78,022</u>	<u>\$71,464</u>

十八、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 年度	101 年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 4,534	\$ 17,909
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>1</u>
	4,534	17,910
遞延所得稅－當期產生者	<u>1,595</u>	<u>79</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 6,129</u>	<u>\$ 17,989</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,035,516</u>	<u>\$ 2,194,728</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 346,038	\$ 373,104
免稅所得	(348,542)	(374,709)
未分配盈餘加徵	770	-
土地增值稅	3,764	17,909
未認列之虧損扣抵	3,815	4,538
未認列之暫時性差異	284	(2,854)
以前年度之當期所得稅費用於本年度之調整	<u>-</u>	<u>1</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 6,129</u>	<u>\$ 17,989</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

(二) 當期所得稅資產與負債

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
當期所得稅資產	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 132</u>	<u>\$ 75</u>
當期所得稅負債	<u>\$ 485</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅

	102 年度	101 年度
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅		
認列於其他綜合損 益－確定福利之 計畫精算(損) 益	(620)	620
認列於其他綜合(損)益 之所得稅	(\$ 620)	\$ 620

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

102 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		損	益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 2,215	(\$ 1,595)	(\$ 620)	\$ -

101 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		損	益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 1,674	(\$ 79)	\$ 620	\$ 2,215

(五) 兩稅合一相關資訊

	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 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	\$ 7,174
87 年度以後未分配盈餘	<u>2,028,918</u>	<u>2,164,658</u>	<u>324,635</u>
	<u>\$ 2,031,195</u>	<u>\$ 2,171,373</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>

102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 0.00% (預計) 及 0.00%。

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。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶為準，因此本公司預計 102 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。

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。

(六) 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。

十九、每股盈餘

單位：每股元

	102 年度	101 年度
基本每股盈餘	<u>\$ 11.20</u>	<u>\$ 12.01</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 11.20</u>	<u>\$ 12.01</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	102 年度	101 年度
本年度淨利	<u>\$2,029,387</u>	<u>\$2,176,739</u>

股 數

單位：千股

	102 年度	101 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	181,190	181,190
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工分紅	<u>13</u>	<u>43</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>181,203</u>	<u>181,233</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。

本公司不須遵守其他外部資本規定。

二一、金融工具

(一) 公允價值之資訊

本公司資產負債表中均為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債，其帳面金額趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
<u>金 融 資 產</u>			
放款及應收款（註1）	\$ 264,901	\$ 882,397	\$ 120,960
<u>金 融 負 債</u>			
以攤銷後成本衡量（註2）	788,474	391,837	1,834,916

註1：餘額係包含現金及約當現金、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。

(三) 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）。本公司尚未從事衍生性金融商品交易等活動。

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：

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 73,560	\$ 73,560	\$ -
金融負債	-	-	79,932
具現金流量利率風險			
金融資產	190,208	796,281	120,383
金融負債	358,000	-	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年度之稅前淨利將減少／增加1,678千元；101年度之稅前淨利將增加／減少7,963千元，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及約當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 12 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 192,662	\$ 71,531	\$ 49,978	\$ 116,303
浮動利率工 具	-	-	66,004	301,996
	<u>\$ 192,662</u>	<u>\$ 71,531</u>	<u>\$ 115,982</u>	<u>\$ 418,299</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 108,205	\$ 52,618	\$ 8,179	\$ 222,835

(接次頁)

(承前頁)

101年1月1日	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
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	-	80,059	-	-
	<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。

102年12月31日	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
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 88	\$ -	\$ -	\$ 975
浮動利率資產	155,340	-	34,934	-
固定利率資產	-	-	73,643	-
	<u>\$ 155,428</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 108,577</u>	<u>\$ 975</u>

101年12月31日	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
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>

101年1月1日	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
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 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
無擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 303,000	\$ -	\$ 255,500
未動用金額	<u>62,000</u>	<u>65,500</u>	<u>110,000</u>
	<u>\$ 365,000</u>	<u>\$ 65,500</u>	<u>\$ 365,500</u>
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 55,000	\$ -	\$ 1,304,500
未動用金額	<u>544,800</u>	<u>901,000</u>	<u>2,569,000</u>
	<u>\$ 599,800</u>	<u>\$ 901,000</u>	<u>\$ 3,873,500</u>

二二、關係人交易

(一) 本公司 102 及 101 年度與關係人間並無重大交易。

(二) 對主要管理階層之薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102 年度	101 年度
短期員工福利	<u>\$13,382</u>	<u>\$14,106</u>
退職後福利	<u>841</u>	<u>1,069</u>
	<u>\$14,223</u>	<u>\$15,175</u>

二三、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 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
(一) 質押定存單 (列入其他金融資產—流動)	<u>\$ 74,070</u>	<u>\$ 34,380</u>	<u>\$ -</u>
(二) 存貨			
待售房地	42,318	28,057	924,855
在建房地	<u>-</u>	<u>371,676</u>	<u>1,859,937</u>
	<u>42,318</u>	<u>399,733</u>	<u>2,784,792</u>

(接次頁)

(承前頁)

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	<u>2,924</u>	<u>3,001</u>	<u>3,078</u>
	<u>16,393</u>	<u>16,470</u>	<u>16,547</u>
(四) 投資性不動產	<u>-</u>	<u>117,172</u>	<u>117,594</u>
	<u>\$ 132,781</u>	<u>\$ 567,755</u>	<u>\$ 2,918,933</u>

二四、重大或有負債及未認列之合約承諾

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

- 截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 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 460,800 千元、541,800 千元及 467,000 千元，並已分別支付 204,960 千元、185,185 千元及 180,648 千元。
- 本公司與台糖公司簽訂投資開發興建房屋契約，以合建分屋進行而尚未完工者之內容如下：

	102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
(1) 尚未完工之案別	新富案七期 清豐大鎮五期 山明案三期	新富案七期 清豐大鎮三期 清豐大鎮五期	新富案七期
(2) 擔保質押定期存單 (列入其他金融資產—流動項下)	<u>\$ 74,070</u>	<u>\$ 34,380</u>	<u>\$ -</u>
(3) 承購價(採分期方式支付)	<u>\$1,342,759</u>	<u>\$1,337,760</u>	<u>\$ 601,980</u>
(4) 已支付價款(列入預付房地款項下)	<u>\$ 265,912</u>	<u>\$ 161,475</u>	<u>\$ 90,297</u>

除上述擔保質押定期存單外，另由股東永碩公司提供台糖公司 60,200 千元作公司履約擔保。

(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 3 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 3 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 3 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，以本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 102 年度財務報告係為首份 IFRSs 年度財務報告，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 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如下：

1. 101 年 1 月 1 日資產負債表項目之調節：詳附表三。
2. 101 年 12 月 31 日資產負債表項目之調節：詳附表四。
3. 101 年度綜合損益表項目之調節：詳附表五。

4. IFRS 1 之豁免選項

IFRS 1「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（101年1月1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。

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。

6. 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3個月內）到期之投資方可視為約當現金。因此，本公司101年12月31日及1月1日之定期存款分別計39,180千元及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101年度利息收現數907千元、利息付現數12,196千元及所得稅退還17,967千元應單獨揭露。

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 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

附表一

單位：新台幣千元

案別	在 建 房 屋 預 付 房 地 款 預 收 款 項			在 建 房 屋 預 付 房 地 款 預 收 款 項			在 建 房 屋 預 付 房 地 款 預 收 款 項			在 建 房 屋 預 付 房 地 款 預 收 款 項			在 建 房 屋 預 付 房 地 款 預 收 款 項		
	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日	102 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
合建分屋															
新富案七期	\$ -	\$ 344,593	\$ 344,593	\$ -	\$ 116,684	\$ 116,684	\$ -	\$ 12,911	\$ 12,911	\$ 150,495	\$ 90,297	\$ 90,297	\$ -	\$ -	\$ -
清豐大鎮三期 (原楠梓案一期)	-	-	-	-	34,642	34,642	-	-	-	-	51,584	-	30,896	-	-
清豐大鎮五期	-	185,915	185,915	-	15	15	-	-	-	97,973	19,594	-	10,362	-	-
山明案三期	-	148	148	-	-	-	-	-	-	17,444	-	-	-	-	-
其他個案 (註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,400	-	-	-
	<u>-</u>	<u>530,656</u>	<u>530,656</u>	<u>-</u>	<u>151,341</u>	<u>151,341</u>	<u>-</u>	<u>12,911</u>	<u>12,911</u>	<u>265,912</u>	<u>161,475</u>	<u>99,697</u>	<u>41,258</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
自地自建															
仰 森	-	-	-	-	-	-	244,023	306,069	550,092	-	-	-	12,603	26,287	-
天 潤	-	-	-	-	-	-	376,159	286,170	662,329	-	-	-	22,498	22,552	-
本 然	-	-	-	371,676	409,935	781,611	371,676	154,194	525,870	-	-	-	14,580	40,139	-
沐 林	-	-	-	-	-	-	363,289	256,139	619,428	-	-	-	1,143	10,871	-
哲 林	-	-	-	402,890	253,392	656,282	402,890	11,845	414,735	-	-	-	104,491	-	-
謙 邑	-	-	-	-	-	-	101,900	114,658	216,558	-	-	-	-	5,586	-
亞 灣 (原鎮昌案)	93,802	164,610	258,412	93,801	52,336	146,137	93,801	4,930	98,731	-	-	-	-	-	-
林 德 案	389,000	4,780	393,780	389,000	3,989	392,989	389,000	1,234	390,234	-	-	-	-	-	-
中正二路案	817,781	1,098	818,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案二期	170,219	19,968	190,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案三期	165,878	11,422	177,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案五期	234,525	330	234,855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新庄案	246,352	402	246,754	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新庄案二期	129,839	83	129,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,247,396</u>	<u>202,693</u>	<u>2,450,089</u>	<u>1,257,367</u>	<u>719,652</u>	<u>1,977,019</u>	<u>2,342,738</u>	<u>1,135,239</u>	<u>3,477,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,315</u>	<u>105,435</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,247,396</u>	<u>\$ 733,349</u>	<u>\$ 2,980,745</u>	<u>\$ 1,257,367</u>	<u>\$ 870,993</u>	<u>\$ 2,128,360</u>	<u>\$ 2,342,738</u>	<u>\$ 1,148,150</u>	<u>\$ 3,490,888</u>	<u>\$ 265,912</u>	<u>\$ 161,475</u>	<u>\$ 99,697</u>	<u>\$ 196,573</u>	<u>\$ 105,435</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 3 億元或實收資本額百分之二十以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

財產名稱	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				
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（新庄案） 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	343,899	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	-
高雄市苓雅區林德官段土地	102.10.16	810,884	810,884	林君等十一人及華鴻投資股份有限公司	無	-	-	-	-	議價	取得目的：自地自建（中正二路案） 使用情形：規劃興建中	-

永信建設開發股份有限公司
資產負債表項目之調節
民國 101 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元

資					產					負					債					及					股					東					權					益				
中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之影響					IFRSs					中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之影響					IFRSs					中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之影響					IFRSs					中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之影響					IFRSs									
項	目	金	額	表	達	差	異	認	列	及	衡	量	差	異	金	額	項	目	說	明	項	目	金	額	表	達	差	異	認	列	及	衡	量	差	異	金	額	項	目	說	明			
流動資產					流動資產					流動負債					流動負債																													
現金		\$	835,584	(\$	39,180)	\$	-	\$	796,404	現金及約當現金	註 4	應付票據		\$	12,173	\$	-	\$	-	\$	12,173	應付票據				\$	12,173					\$	12,173					應付票據						
應收款項			11,335		-		-		11,335	應收款項		應付帳款			339,376		-		-		339,376	應付帳款																應付帳款						
其他應收款			35		-		-		35	其他應收款		應付費用			39,272		-		-		39,272	其他應付款																	其他應付款					
存貨			2,051,597		-		-		2,051,597	存貨		預收款項			105,435		-		-		105,435	預收款項																	預收款項					
在建房地			2,128,360		-		-		2,128,360	在建房地		其他流動負債			1,559		-		-		1,559	其他流動負債																	其他流動負債					
預付房地款			161,475		-		-		161,475	預付房地款		流動負債合計			497,815		-		-		497,815	流動負債合計																	流動負債合計					
遞延行銷費用			1,320		-		(		1,320)	-	註 3																															
受限制資產—流動			34,380		(		34,380)		-	-	註 4	其他負債																														
-			-				73,560		-	73,560	註 4	應計退休金負債			31,880		-		8,979		40,859	應計退休金負債																		註 2				
其他流動資產			92,448		-		-		92,448	其他流動資產	註 4	存入保證金			1,016		-		-		1,016	存入保證金																						
流動資產合計			5,316,534		-		(		1,320)	5,315,214		其他負債合計			32,896		-		8,979		41,875																					
固定資產			147,855		(130,811)		-	17,044	註 1	負債合計			530,711		-		8,979		539,690	負債總計																						
-			-				130,811		-	130,811	註 1	股東權益																																
遞延退休金成本			1,767		-		(1,767)	-	註 2	普通股股本			1,811,901		-		-		1,811,901	普通股股本																						
遞延所得稅資產—非流動			-				-		2,215	2,215	註 2	資本公積			231,750		-		-		231,750	資本公積																						
其他資產											註 2	保留盈餘			2,895,612		-		(		12,138)	2,883,474	保留盈餘																註 2、3			
存出保證金			1,063		-		-		1,063	存出保證金		未認列為退休金成本之淨損失			(						2,287)	-	-	-	-	-	-											註 2		
其他			468		-		-		468	其他非流動資產		股東權益合計			4,936,976		-		(		9,851)	4,927,125	權益總計																			
其他資產合計			1,531		-		-		1,531																																			
資產總計			\$	5,467,687		\$	-		(\$	872)	\$	5,466,815	資產總計		負債及股東權益總計					\$	5,467,687																						

註 1：本公司依附表三註 1 之規定，於轉換至 IFRSs 後重分類出租資產至投資性不動產 130,811 千元。

註 2：本公司依附表三註 2 之規定，於轉換至 IFRSs 後分別調整增加應計退休金負債 13,033 千元、遞延所得稅資產調整增加 2,215 千元，及調整減少保留盈餘 10,818 千元。

另迴轉遞延退休金成本 1,767 千元、未認列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：本公司依附表三註 3 之規定，於轉換至 IFRSs 後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 101 年 12 月 31 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

綜合損益表項目之調節

民國 101 年度

附表五

單位：新台幣千元

中華民國一般公認會計原則	金額	轉換至 IFRSs 之影響	金額	IFRSs	說明
項	目	表	達	項	目
營業收入淨額	\$ 4,147,900	\$ -	\$ -	\$ 4,147,900	營業收入淨額
營業成本	<u>1,823,752</u>	(<u>15,630</u>)	-	<u>1,808,122</u>	營業成本
營業毛利	<u>2,324,148</u>	<u>15,630</u>	-	<u>2,339,778</u>	營業毛利
營業費用					
推銷費用	46,128	-	440	46,568	推銷費用
管理及總務費用	<u>94,036</u>	<u>6,673</u>	(<u>462</u>)	<u>100,247</u>	管理費用
合計	<u>140,164</u>	<u>6,673</u>	(<u>22</u>)	<u>146,815</u>	合計
營業淨利	<u>2,183,984</u>	<u>8,957</u>	<u>22</u>	<u>2,192,963</u>	營業淨利
營業外收入及利益					
利息收入	939	-	-	939	利息收入
什項收入	<u>919</u>	-	-	<u>919</u>	其他收入
合計	<u>1,858</u>	-	-	<u>1,858</u>	合計
營業外費用及損失					
利息費用	3	-	-	3	財務成本
什項支出	<u>9,042</u>	(<u>8,952</u>)	-	<u>90</u>	什項支出
合計	<u>9,045</u>	(<u>8,952</u>)	-	<u>93</u>	合計
稅前淨利	2,176,797	17,909	22	2,194,728	稅前淨利
所得稅費用	<u>1</u>	<u>17,909</u>	<u>79</u>	<u>17,989</u>	所得稅費用
本年度淨利	<u>\$ 2,176,796</u>	<u>\$ -</u>	(<u>\$ 57</u>)	2,176,739	本年度淨利
				(3,650)	確定福利之精算損失
				620	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅利益
				<u>\$ 2,173,709</u>	本年度綜合損益總額

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 101 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。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
	現金及約當現金明細表	明細表一
	存貨明細表	明細表二
	存建房地變動明細表	明細表三
	其他流動資產明細表	明細表四
	不動產、廠房及設備變動明細表	附註九
	不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註九
	投資性不動產變動明細表	附註十
	投資性不動產累計折舊變動明細表	附註十
	短期借款明細表	附註十一
	應付票據明細表	明細表五
	應付帳款明細表	明細表六
	其他應付款明細表	附註十三
	預收款項變動明細表	明細表七
	長期借款明細表	附註十一
損益項目明細表		
	營業收入明細表	明細表八
	營業成本明細表	明細表九
	營業費用明細表	明細表十
	財務成本明細表	附註十七
	本年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表	附註十七

永信建設開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

項	目	期	間	年	率	(%)	金	額
庫存現金							\$	70
銀行支票存款								33
銀行活期存款					0.17			155,318
約當現金								
銀行定期存款			102.12.10~103.01.31		1.36			<u>34,380</u>
								<u>\$ 189,801</u>

永信建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

銷 售 個 案 名 稱	金 額	
	成 本	市 價 (註)
待售房地		
哲 林	\$ 802,175	\$1,503,757
本 然	532,491	1,236,008
清豐大鎮三期(原楠梓案一期)	418,227	583,520
天 潤	360,796	657,919
沐 林	145,852	325,874
至善一品	42,318	287,601
仰 森	22,411	59,791
謙 邑	<u>19,593</u>	<u>31,174</u>
	2,343,863	4,685,644
待建土地—容積移轉用地及畸零地	65,997	65,997
在建房地	2,980,745	2,980,745
預付房地款	<u>265,912</u>	<u>265,912</u>
	<u>\$5,656,517</u>	<u>\$7,998,298</u>

註：市價按淨變現價值評價。

永信建設開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 102 年度

明細表三

單位：新台幣千元

案別	年 初 餘 額	本 年 度			完 工 轉 出	年 底 餘 額 (詳附表一)
		工 程 成 本	土 地 款	增 加 資 本 化 利 息		
哲 林	\$ 656,282	\$ 292,094	\$ -	\$ 650	\$ 949,026	\$ -
本 然	781,611	281,415	-	4	1,063,030	-
亞灣(原鎮昌案)	146,137	112,083	-	192	-	258,412
林 德 案	392,989	359	-	432	-	393,780
中正二路案	-	917	817,781	181	-	818,879
瑞岡案二期	-	19,689	170,219	279	-	190,187
瑞岡案三期	-	11,315	165,878	107	-	177,300
瑞岡案五期	-	180	234,525	150	-	234,855
新 庄 案	-	86	246,352	316	-	246,754
新庄案二期	-	-	129,839	83	-	129,922
新富案七期	116,684	227,629	-	280	-	344,593
清豐大鎮三期(原楠梓案一期)	34,642	245,178	-	201	280,021	-
清豐大鎮五期	15	185,765	-	135	-	185,915
山明案三期	-	135	-	13	-	148
	<u>\$ 2,128,360</u>	<u>\$ 1,376,845</u>	<u>\$1,764,594</u>	<u>\$ 3,023</u>	<u>\$ 2,292,077</u>	<u>\$ 2,980,745</u>

永信建設開發股份有限公司
其他流動資產明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元

項	目	金	額
留抵稅額		\$ 87,889	
暫付款		7,001	
其他(註)		<u>703</u>	
		<u>\$ 95,593</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額百分之五。

永信建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	金 額
欣雄天然氣股份有限公司	\$ 5,675
冠軍磁磚企業有限公司	1,595
峯雷企業股份有限公司	<u>1,505</u>
	<u>\$ 8,775</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之百分之五。

永信建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	金 額
德匠名廚股份有限公司	\$ 37,510
泰怡企業股份有限公司	24,956
進發大理石有限公司	18,900
其他（註）	<u>219,895</u>
	<u>\$ 301,261</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之百分之五。

永信建設開發股份有限公司

預收款項變動明細表

民國 102 年度

明細表七

單位：新台幣千元

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>本 年 度 減 少</u>	<u>年 底 餘 額</u>
哲 林	\$ -	\$ 403,294	\$ 298,803	\$ 104,491
清豐大鎮三期	-	327,954	297,058	30,896
天 潤	22,552	920,354	920,408	22,498
本 然	40,139	1,145,612	1,171,171	14,580
仰 森	26,287	728,835	742,519	12,603
清豐大鎮五期	-	10,362	-	10,362
沐 林	10,871	940,472	950,200	1,143
謙 邑	<u>5,586</u>	<u>161,335</u>	<u>166,921</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 105,435</u>	<u>\$ 4,638,218</u>	<u>\$ 4,547,080</u>	<u>\$ 196,573</u>

永信建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 102 年度

明細表八

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
	本	然		\$1,171,170	
	沐	林		950,201	
	天	潤		920,408	
	仰	森		742,519	
	哲	林		298,803	
	清豐大鎮三期（原楠梓案一期）			297,050	
	謙	邑		166,920	
	中正金融			<u>64,099</u>	
				4,611,170	
減：銷貨折讓				<u>13,825</u>	
				4,597,345	
租賃收入				<u>5,105</u>	
				<u>\$4,602,450</u>	

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 102 年度

明細表九

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
營建成本					
	本	然		\$	542,922
	沐	林			532,111
	天	潤			489,399
	仰	森			290,207
	清豐大鎮三期（原楠梓案一期）				207,477
	哲	林			151,537
	謙	邑			105,400
	中正金融				<u>52,815</u>
					2,371,868
出售廢料收入				(	208)
存貨跌價回轉利益－中正金融				(	<u>8,685</u>)
					2,362,975
租賃成本					<u>383</u>
					<u>\$ 2,363,358</u>

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 102 年度

明細表十

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金	\$ 126,809	\$ -	\$ 126,809
廣 告 費	3,293	30	3,323
薪 資	8,511	43,974	52,485
稅 捐	-	17,303	17,303
房屋修繕費（註 1）	-	20,093	20,093
其他（註 2）	<u>-</u>	<u>27,083</u>	<u>27,083</u>
	<u>\$ 138,613</u>	<u>\$ 108,483</u>	<u>\$ 247,096</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 4,147 千元。

註 2：各項金額皆未超過本項目總額百分之五。