

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103及102年第1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	5~6	-
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	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13	五
(六) 重要會計項目之說明	14~29	六~二十
(七) 關係人交易	29~30	二一
(八) 質抵押之資產	30	二二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	30~31	二三
(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	31	二四
(十二) 其 他	-	-
(十三) 附註揭露事項		二五
1. 重大交易事項相關資訊	31~32	-
2. 轉投資事業相關資訊	31~32	-
3. 大陸投資資訊	32	-
(十四) 部門資訊	32	二六

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 103 及 102 年 3 月 31 日之資產負債表，暨民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 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告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 103 年 4 月 21 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 103 年 3 月 31 日暨民國 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	103年3月31日 (經核閱)		102年12月31日 (經查核)		102年3月31日 (經核閱)		代碼	負債及權益	103年3月31日 (經核閱)		102年12月31日 (經查核)		102年3月31日 (經核閱)	
		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)	\$ 208,151	4	\$ 189,801	3	\$ 1,186,829	20	2100	短期借款(附註十一、十五及二二)	\$ -	-	\$ 65,000	1	\$ -	-
1150	應收票據(附註七及十五)	-	-	-	-	723	-	2150	應付票據(附註十二及十五)	3,296	-	8,775	-	9,239	-
1170	應收帳款(附註七及十五)	4,459	-	55	-	20,820	-	2170	應付帳款(附註十二及十五)	229,662	4	301,261	5	279,022	5
1200	其他應收款	169	-	55	-	1,040	-	2219	其他應付款(附註十三)	85,204	1	120,207	2	30,828	-
1220	當期所得稅資產(附註四)	120	-	91	-	156	-	2230	當期所得稅負債(附註四)	485	-	485	-	-	-
1320	存貨(附註八、十五、二二及二三)	5,484,123	93	5,656,517	94	4,326,097	74	2310	預收款項(附註八及十五)	150,426	3	196,573	3	273,942	5
1476	其他金融資產—流動(附註二二及二三)	74,070	1	74,070	1	73,560	1	2320	一營業週期內到期之長期借款(附註十一、十五及二二)	-	-	288,000	5	-	-
1479	其他流動資產	89,716	2	95,593	2	94,895	2	2399	其他流動負債	890	-	2,615	-	3,427	-
11XX	流動資產合計	5,860,808	100	6,016,182	100	5,704,120	97	21XX	流動負債合計	469,963	8	982,916	16	596,458	10
	非流動資產								非流動負債						
1600	不動產、廠房及設備(附註九及二二)	16,713	-	16,754	-	16,992	1	2540	長期借款(附註十一、十五及二二)	5,000	-	5,000	-	-	-
1760	投資性不動產(附註十及二二)	-	-	-	-	130,690	2	2640	應計退休金負債(附註四)	41,140	1	41,596	1	41,081	1
1920	存出保證金	920	-	920	-	1,063	-	2645	存入保證金	231	-	231	-	1,016	-
1995	其他非流動資產	474	-	513	-	566	-	25XX	非流動負債合計	46,371	1	46,827	1	42,097	1
15XX	非流動資產合計	18,107	-	18,187	-	149,311	3	2XXX	負債總計	516,334	9	1,029,743	17	638,555	11
									權益(附註十六)						
								3110	普通股股本	1,811,901	31	1,811,901	30	1,811,901	31
								3200	資本公積	231,750	4	231,750	4	231,750	4
									保留盈餘						
								3310	法定盈餘公積	929,780	16	929,780	15	712,101	12
								3350	未分配盈餘	2,389,150	40	2,031,195	34	2,459,124	42
								3300	保留盈餘合計	3,318,930	56	2,960,975	49	3,171,225	54
								3XXX	權益總計	5,362,581	91	5,004,626	83	5,214,876	89
1XXX	資產總計	\$ 5,878,915	100	\$ 6,034,369	100	\$ 5,853,431	100		負債及權益總計	\$ 5,878,915	100	\$ 6,034,369	100	\$ 5,853,431	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 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 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		103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4110	銷貨收入	\$ 888,134	100	\$ 719,412	100
4190	減：銷貨折讓	<u>3,357</u>	-	<u>1,487</u>	-
4100	淨 額	884,777	100	717,925	100
4300	租賃收入	<u>391</u>	-	<u>1,598</u>	-
4000	營業收入合計	885,168	100	719,523	100
5510	營業成本 (附註八及十七)	<u>470,573</u>	<u>53</u>	<u>393,542</u>	<u>55</u>
5900	營業毛利	<u>414,595</u>	<u>47</u>	<u>325,981</u>	<u>45</u>
	營業費用 (附註十四及十七)				
6100	推銷費用	31,876	4	16,849	2
6200	管理費用	<u>24,279</u>	<u>3</u>	<u>19,771</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>56,155</u>	<u>7</u>	<u>36,620</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>358,440</u>	<u>40</u>	<u>289,361</u>	<u>40</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本 (附註十七)	-	-	(3)	-
7100	利息收入	409	-	1,251	-
7190	其他收入	<u>52</u>	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>461</u>	-	<u>1,248</u>	-
7900	稅前淨利	358,901	40	290,609	40
7950	所得稅費用 (附註四及十八)	<u>946</u>	-	<u>2,238</u>	-

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
8200	本期淨利	\$ 357,955	40	\$ 288,371	40
8300	其他綜合損益 (附註十八)	-	-	(620)	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 357,955</u>	<u>40</u>	<u>\$ 287,751</u>	<u>40</u>
	每股盈餘 (附註十九)				
9750	基 本	<u>\$ 1.98</u>		<u>\$ 1.59</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.98</u>		<u>\$ 1.59</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 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 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	總
								法	未	合	計	額
								定	分			
								盈	配	盈		
								餘	盈	餘		
								公	餘	總		
								積	積	額		
A1	102 年 1 月 1 日餘額	<u>\$1,811,901</u>		<u>\$ 231,750</u>				<u>\$ 712,101</u>	<u>\$2,171,373</u>	<u>\$ 2,883,474</u>		<u>\$ 4,927,125</u>
D1	102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-		-				-	288,371	288,371		288,371
D3	102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-		-				-	(620)	(620)		(620)
D5	102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-		-				-	287,751	287,751		287,751
Z1	102 年 3 月 31 日餘額	<u>\$1,811,901</u>		<u>\$ 231,750</u>				<u>\$ 712,101</u>	<u>\$2,459,124</u>	<u>\$ 3,171,225</u>		<u>\$ 5,214,876</u>
A1	103 年 1 月 1 日餘額	<u>\$1,811,901</u>		<u>\$ 231,750</u>				<u>\$ 929,780</u>	<u>\$2,031,195</u>	<u>\$ 2,960,975</u>		<u>\$ 5,004,626</u>
D1	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-		-				-	357,955	357,955		357,955
D3	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-		-				-	-	-		-
D5	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-		-				-	357,955	357,955		357,955
Z1	103 年 3 月 31 日餘額	<u>\$1,811,901</u>		<u>\$ 231,750</u>				<u>\$ 929,780</u>	<u>\$2,389,150</u>	<u>\$ 3,318,930</u>		<u>\$ 5,362,581</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

現金流量表

民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 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		103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 358,901	\$ 290,609
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	41	173
A20200	攤 銷	46	39
A20900	財務成本	-	3
A21200	利息收入	(409)	(1,251)
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨 變動數		
A31130	應收票據	-	1,267
A31150	應收帳款	(4,404)	(11,475)
A31180	其他應收款	-	(1,005)
A31200	存 貨	173,517	15,335
A31240	其他流動資產	5,877	(2,579)
A32130	應付票據	(5,479)	(2,934)
A32150	應付帳款	(71,599)	(60,354)
A32180	其他應付款	(34,933)	(8,444)
A32210	預收款項	(46,147)	168,507
A32230	其他流動負債	(1,725)	1,868
A32240	應計退休金負債	(456)	222
A33000	營運產生之現金	373,230	389,981
A33100	收取之利息	295	1,251
A33300	支付之利息	(1,193)	(3)
A33500	支付之所得稅	(975)	(667)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>371,357</u>	<u>390,562</u>
BBBB	投資活動之現金流量		
B06700	其他非流動資產增加	(7)	(137)
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(65,000)	-
C01700	償還長期借款	(288,000)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(353,000)</u>	<u>-</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
E000	本期現金淨增加數	\$ 18,350	\$ 390,425
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>189,801</u>	<u>796,404</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 208,151</u>	<u>\$1,186,829</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 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 103 年 4 月 21 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 2013 年版國際財務報導準則 (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 4 月 3 日發布之金管證審字第 1030010325 號函，本公司應自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」)。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</u>
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
「2009~2011 週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>I A S B 發布之 生效日 (註)</u>
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之互抵」	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之互抵」	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

註：除另註明外，上述新發布／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。

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

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)不重分類至損益者及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

本公司將於 104 年適用上述修正編製綜合損益表，不重分類至損益之項目預計為確定福利之精算損益。本公司預計未有後續可能重分類至損益之項目。

除上述影響外，截至本財務報告發布日止，本公司仍持續評估 2013 年版 IFRSs 對各期間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。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日 (註 1)
「2010~2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011~2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	註 3
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	註 3
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
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「公課」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 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。

註 3：IASB 將 IFRS 9 生效日暫定為 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布 / 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：

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。

除上述影響外，截至本財務報告通過日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正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

除下列說明外，本財務報告所採用之會計政策與 102 年度財務報告相同。

(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 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) 退職後福利

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。

(三) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

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 年度財務報告相同。

六、現金及約當現金

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
庫存現金	\$ 70	\$ 70	\$ 80
銀行支票存款	33	33	70
銀行活期存款	208,048	155,318	1,186,679
約當現金—原始到期日在3個月以內 之銀行定期存款	-	34,380	-
	<u>\$ 208,151</u>	<u>\$ 189,801</u>	<u>\$ 1,186,829</u>

七、應收款項

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
應收票據—因營業而發生	\$ -	\$ -	\$ 723
應收帳款—因營業而發生	4,459	55	20,820
	<u>\$ 4,459</u>	<u>\$ 55</u>	<u>\$ 21,543</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、存貨及預付款項

銷 售 個 案 名 稱	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
待售房地			
哲 林	\$ 616,250	\$ 802,175	\$ -
本 然	484,915	532,491	-
清豐大鎮三期	295,767	418,227	-
天 潤	289,855	360,796	723,110
沐 林	121,481	145,852	543,164
至善一品	42,318	42,318	42,318
謙 邑	19,593	19,593	69,996
仰 森	8,230	22,411	226,631
中正金融	-	-	43,205
	<u>1,878,409</u>	<u>2,343,863</u>	<u>1,648,424</u>
待建土地			
容積移轉用地及畸零地	<u>94,864</u>	<u>65,997</u>	<u>9,752</u>
在建房地	<u>3,151,266</u>	<u>2,980,745</u>	<u>2,467,257</u>

(接次頁)

(承前頁)

銷售個案名稱	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
預付房地款(附註二三)	<u>\$ 359,584</u>	<u>\$ 265,912</u>	<u>\$ 200,664</u>
存貨合計	<u>\$ 5,484,123</u>	<u>\$ 5,656,517</u>	<u>\$ 4,326,097</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表。

103年3月31日暨102年12月31日及3月31日之備抵存貨跌價損失合計金額分別為0千元、0千元及8,685千元，業已列為相關個案成本之減項。

103及102年1月1日至3月31日與存貨相關之銷貨成本分別為470,573千元及393,421千元，其中分別包括：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
出售廢料收入	<u>\$ 109</u>	<u>\$ -</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。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二二。

九、不動產、廠房及設備

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
自有土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	2,904	2,924	2,981
運輸設備	-	-	-
生財器具	340	361	542
租賃改良	-	-	-
	<u>\$ 16,713</u>	<u>\$ 16,754</u>	<u>\$ 16,992</u>

除認列折舊費用外，本公司之不動產、廠房及設備於103及102年1月1日至3月31日並未發生重大增添、處分及減損情形。

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，請參閱附註二二。

十、投資性不動產—僅 102 年 3 月 31 日

係投資性不動產(中正金融)成本 134,066 千元減除累計折舊 3,376 千元之餘額，累計折舊之變動如下：

累 計 折 舊	<u>投資性不動產</u>
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,255
折舊費用	<u>121</u>
102 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 3,376</u>

上述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 年第 4 季將中正金融出售予非關係人並認列處分投資性不動產利益計 40,471 千元。

本公司之投資性不動產於 102 年 3 月 31 日之公允價值為 168,142 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，請參閱附註二二。

十一、借 款

(一) 短期借款

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
擔保借款(附註二二)			
銀行借款	\$ -	\$ 50,000	\$ -
無擔保借款			
信用借款	<u>-</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ -</u>

銀行週轉性借款之利率於 102 年 12 月 31 日為 1.70%~1.80%。

(二) 長期借款

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
<u>擔保借款 (附註二二)</u>			
銀行借款	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ -
減：列為一營業週期內到期部分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>
<u>無擔保借款</u>			
銀行借款	-	288,000	-
減：列為一營業週期內到期部分	<u>-</u>	<u>288,000</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
長期借款合計	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ -</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 (%)	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
元大商業銀行	105.05	將於105年5月到期	2.10	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ -
元大商業銀行	104.07	已於103年3月全數 提前償還	2.50	-	200,000	-
新光銀行	104.01	已於103年2月全數 提前償還	2.00	-	88,000	-
				<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 293,000</u>	<u>\$ -</u>

十二、應付票據及應付帳款

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
<u>應付票據</u>			
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 3,296</u>	<u>\$ 8,775</u>	<u>\$ 9,239</u>
<u>應付帳款</u>			
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 229,662</u>	<u>\$ 301,261</u>	<u>\$ 279,022</u>

(一) 應付票據

於103年3月31日暨102年12月31日及3月31日，對供應商之應付票據分別為3,296千元、8,775千元及9,239千元。

(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

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
應付行銷費用	\$ 73,088	\$ 83,802	\$ 19,410
應付薪資及獎金	5,701	25,883	3,750
應付員工紅利	2,148	1,826	2,215
待售房屋裝潢費	1,326	2,106	-
應付房屋修繕費	972	2,310	2,113
其他	1,969	4,280	3,340
	<u>\$ 85,204</u>	<u>\$ 120,207</u>	<u>\$ 30,828</u>

十四、退職後福利計畫

確定福利計畫相關退休金費用係以 102 年及 101 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間分別認列於下列項目：

	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	301	252
	<u>\$ 301</u>	<u>\$ 252</u>

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：

103 年 3 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合計
資 產			
應收帳款	\$ 4,459	\$ -	\$ 4,459
存 貨	2,732,167	2,751,956	5,484,123
	<u>\$ 2,736,626</u>	<u>\$ 2,751,956</u>	<u>\$ 5,488,582</u>
百分比 (%)	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
負 債			
應付票據	\$ 3,296	\$ -	\$ 3,296
應付帳款	229,662	-	229,662
預收款項	150,426	-	150,426
長期借款 (含一營業週期內到期部分)	-	5,000	5,000
	<u>\$ 383,384</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 388,384</u>
百分比 (%)	<u>99</u>	<u>1</u>	<u>100</u>
102 年 12 月 31 日			
資 產			
應收帳款	\$ -	\$ 55	\$ 55
存 貨	2,643,563	3,012,954	5,656,517
	<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>
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>
102 年 3 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 723	\$ -	\$ 723
應收帳款	20,760	60	20,820
存 貨	2,768,092	1,558,005	4,326,097
	<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			
應付票據	\$ 9,239	\$ -	\$ 9,239
應付帳款	279,022	-	279,022
預收款項	273,942	-	273,942
	<u>\$ 562,203</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 562,203</u>
百分比 (%)	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>

十六、權益

(一) 普通股股本

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 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

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 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所得之溢額（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%。

103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日應付員工紅利之估列金額分別為 322 千元及 260 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，年度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，年度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，就計算股票紅利股數而言，股票公允價值係指股東會決議日前一日的收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「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。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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。

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 103 年 4 月 21 日舉行董事會及 102 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 102 及 101 年度盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	102 年度	101 年度	102 年度	101 年度
法定盈餘公積	\$ 202,939	\$ 217,679		
現金股利	<u>1,826,396</u>	<u>1,951,417</u>	\$ 10.08	\$ 10.77
	<u>\$2,029,335</u>	<u>\$2,169,096</u>		

	102 年度		101 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 1,828	\$ -	\$ 1,953	\$ -
董監事酬勞	-	-	-	-

103 年 4 月 21 日董事會及 102 年 6 月 24 日股東常會分別擬議及決議配發員工紅利及董監酬勞，與 102 及 101 年度財務報告認列之員工分紅及董監酬勞金額如下：

	102 年度		101 年度	
	員工紅利	董監酬勞	員工紅利	董監酬勞
董事會擬議或股東會決議配發金額	\$ 1,828	\$ -	\$ 1,953	\$ -
各年度財務報表認列金額	<u>1,826</u>	<u>-</u>	<u>1,956</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3)</u>	<u>\$ -</u>

101 年度之差異已調整為 102 年度之損益，102 年度之差異將調整為董事會擬議通過當期之損益。

有關本公司董事會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。

十七、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 1,123	\$ -
其他利息費用	-	3
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	1,123	3
減：列入符合要件資產成本之金額	(1,123)	(-)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3</u>

利息資本化相關資訊如下：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 1,123	\$ -
利息資本化利率(%)	2.33	-

(二) 折舊及攤銷

依資產類別列示折舊及攤銷金額如下：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 41	\$ 52
投資性不動產	-	121
其他非流動資產	46	39
	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 212</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ 121
營業費用	41	52
	<u>\$ 41</u>	<u>\$ 173</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	46	39
	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 39</u>

(三) 投資性不動產之直接營運成本及費用

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31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>\$ -</u>	<u>\$ 158</u>

(四) 員工福利費用

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
短期員工福利	<u>\$19,323</u>	<u>\$14,315</u>
退職後福利(附註十四)		
確定提撥計畫	505	488
確定福利計畫	<u>301</u>	<u>252</u>
	<u>806</u>	<u>740</u>
員工福利費用合計	<u>\$20,129</u>	<u>\$15,055</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,678	\$ 1,848
營業費用	<u>17,451</u>	<u>13,207</u>
	<u>\$20,129</u>	<u>\$15,055</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：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
當期產生者－土地 增值稅	<u>\$ 946</u>	<u>\$ 643</u>
	946	643
遞延所得稅－當期產生 者	<u>-</u>	<u>1,595</u>
認列於損益之所得稅費 用	<u>\$ 946</u>	<u>\$ 2,238</u>

財政部於 103 年 4 月 9 日發布台財稅字第 10304540780 號令修正營利事業所得稅查核準則，修正規定自 102 年度營利事業所得稅結算申報案件起開始適用。適用該等修正規定預期將

不致對本公司之當期所得稅或遞延所得稅額產生重大影響。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
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
認列於其他綜合損益之 所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ 620</u>

(三) 兩稅合一相關資訊

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
未分配盈餘			
86年度以前未分配盈餘	\$ 2,277	\$ 2,277	\$ 6,715
87年度以後未分配盈餘	<u>2,386,873</u>	<u>2,028,918</u>	<u>2,452,409</u>
	<u>\$ 2,389,150</u>	<u>\$ 2,031,195</u>	<u>\$ 2,459,124</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 23</u>

102及101年度盈餘分配適用之預計及實際稅額扣抵比率均為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。

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 101 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：每股新台幣元	
	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
基本每股盈餘	<u>\$1.98</u>	<u>\$1.59</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$1.98</u>	<u>\$1.59</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

	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
本期淨利	<u>\$357,955</u>	<u>\$288,371</u>

股 數

	單位：千股	
	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 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
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工分紅	<u>34</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>181,224</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。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、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 年度財務報告所述者無重大變動。

本公司主要金融工具包括應收款項、應付款項、短期借款及長期借款（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。

(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（包括浮動利率之長短期借款）帳面金額如下：

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 39,180	\$ 73,560	\$ 73,560
金融負債	-	-	-
具現金流量利率風險			
金融資產	242,938	190,208	1,186,679
金融負債	5,000	358,000	-

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 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別增加／減少 2,379 千元及 11,867 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>103 年 3 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$117,455	\$ 29,576	\$ 40,424	\$130,938
固定利率工具	-	-	-	5,223
	<u>\$117,455</u>	<u>\$ 29,576</u>	<u>\$ 40,424</u>	<u>\$136,161</u>
<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>102 年 3 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	<u>\$320,105</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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。

	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>103 年 12 月 31 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 4,761	\$ -	\$ -	\$ 820
浮動利率資產	208,077	-	-	-
固定利率資產	-	-	74,152	-
	<u>\$ 212,838</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,152</u>	<u>\$ 820</u>
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
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>
<u>102 年 3 月 31 日</u>				
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>

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

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
無擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ -	\$ 303,000	\$ -
未動用金額	<u>65,000</u>	<u>62,000</u>	<u>65,500</u>
	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ 365,000</u>	<u>\$ 65,500</u>
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ 5,000	\$ 55,000	\$ -
未動用金額	<u>594,800</u>	<u>544,800</u>	<u>901,000</u>
	<u>\$ 599,800</u>	<u>\$ 599,800</u>	<u>\$ 901,000</u>

二一、關係人交易

(一) 除附註二三(二)所述外，本公司 103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日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：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 8,428	\$ 4,597
退職後福利	229	208
	<u>\$ 8,657</u>	<u>\$ 4,805</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二二、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：

	103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
(一) 質押定存單(列入其他金融資產—流動)	<u>\$ 74,070</u>	<u>\$ 74,070</u>	<u>\$ 73,560</u>
(二) 存貨			
待售房地	42,318	42,318	28,057
在建房地	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>371,676</u>
	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>	<u>399,733</u>
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	13,469	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,904</u>	<u>2,924</u>	<u>2,981</u>
	<u>16,373</u>	<u>16,393</u>	<u>16,450</u>
(四) 投資性不動產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,067</u>
	<u>\$132,761</u>	<u>\$132,781</u>	<u>\$606,810</u>

二三、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：

重大承諾

- (一) 截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 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、460,800 千元及 651,800 千元，並已分別支付 262,385 千元、204,960 千元及 317,305 千元。

(二) 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：

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
1. 尚未完工之案別	鼎席（原新富案七期） 清豐大鎮五期 山明案三期	鼎席（原新富案七期） 清豐大鎮五期 山明案三期	鼎席（原新富案七期） 清豐大鎮三期 清豐大鎮五期
2. 擔保質押定期存單（列入其他金融資產－流動項下）	\$ 74,070	\$ 74,070	\$ 73,560
3. 承購價（採分期方式支付）	\$ 1,342,759	\$ 1,342,759	\$ 1,337,760
4. 已支付價款（列入存貨－預付房地款項下）	\$ 359,584	\$ 265,912	\$ 200,664

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 千元之定期存單作為履約擔保。

二四、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。

二五、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 20% 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 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 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 20% 以上：無。

8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 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。

二六、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。

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 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

附 表

單位：新台幣千元

案別	在 建			房 屋			預 付			地 款			預 收 款 項		
	103 年 3 月 31 日			102 年 12 月 31 日			102 年 3 月 31 日			103 年	102 年	102 年	103 年	102 年	102 年
	土 地	款 工	程 款 合 計	土 地	款 工	程 款 合 計	土 地	款 工	程 款 合 計	3 月 31 日	12 月 31 日	3 月 31 日	3 月 31 日	12 月 31 日	3 月 31 日
合建分屋															
鼎席 (原新富案七期)	\$ -	\$ 416,837	\$ 416,837	\$ -	\$ 344,593	\$ 344,593	\$ -	\$ 181,360	\$ 181,360	\$ 150,495	\$ 150,495	\$ 90,297	\$ -	\$ -	\$ -
清豐大鎮三期 (原楠梓案一期)	-	-	-	-	-	-	-	108,690	108,690	-	-	51,584	21,688	30,896	-
清豐大鎮五期 (原楠梓案二期)	-	231,088	231,088	-	185,915	185,915	-	18,286	18,286	156,756	97,973	58,783	23,081	10,362	-
山明案三期	-	16,853	16,853	-	148	148	-	-	-	52,333	17,444	-	-	-	-
	-	664,778	664,778	-	530,656	530,656	-	308,336	308,336	359,584	265,912	200,664	44,769	41,258	-
自地自建															
仰 森	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,603	41,133
天 潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,300	22,498	33,723
本 然	-	-	-	-	-	-	371,676	473,481	845,157	-	-	-	20,981	14,580	108,659
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,682	1,143	63,132
哲 林	-	-	-	-	-	-	402,890	346,135	749,025	-	-	-	30,570	104,491	-
謙 邑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,295
亞灣 (原鎮昌案)	93,802	201,930	295,732	93,802	164,610	258,412	93,801	77,895	171,696	-	-	-	37,124	-	-
林 德 案	389,000	4,928	393,928	389,000	4,780	393,780	389,000	4,043	393,043	-	-	-	-	-	-
中正二路案	814,806	1,401	816,207	817,781	1,098	818,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案二期	153,807	34,120	187,927	170,219	19,968	190,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案三期	165,878	22,722	188,600	165,878	11,422	177,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案五期	225,046	651	225,697	234,525	330	234,855	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新庄案	247,835	593	248,428	246,352	402	246,754	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新庄案二期	129,839	130	129,969	129,839	83	129,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2,220,013	266,475	2,486,488	2,247,396	202,693	2,450,089	1,257,367	901,554	2,158,921	-	-	-	105,657	155,315	273,942
	\$ 2,220,013	\$ 931,253	\$ 3,151,266	\$ 2,247,396	\$ 733,349	\$ 2,980,745	\$ 1,257,367	\$ 1,209,890	\$ 2,467,257	\$ 359,584	\$ 265,912	\$ 200,664	\$ 150,426	\$ 196,573	\$ 273,942