

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	9~13	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14	五
(六) 重要會計項目之說明	14~32	六~二一
(七) 關係人交易	32	二二
(八) 質抵押之資產	32~33	二三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	33	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	34	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	34	
2. 轉投資事業相關資訊	34	
3. 大陸投資資訊	34~35	
(十五) 部門資訊	35	二七

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 年及 102 年 9 月 30 日之資產負債表，暨民國 103 及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日權益變動表與現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作，由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開財務報表之整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及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 11 月 4 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 103 年 9 月 30 日暨民國 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	103 年 9 月 30 日 (經核閱)		102 年 12 月 31 日(經查核)		102 年 9 月 30 日 (經核閱)		代 碼	負 債 及 權 益	103 年 9 月 30 日 (經核閱)		102 年 12 月 31 日(經查核)		102 年 9 月 30 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)	\$ 332,854	5	\$ 189,801	3	\$ 775,101	13	2100	短期借款 (附註十二、十六及二三)	\$ 75,000	1	\$ 65,000	1	\$ -	-
1150	應收票據 (附註七及十六)	21	-	-	-	172	-	2150	應付票據 (附註十三、十六及十七)	601,685	10	8,775	-	663,736	11
1170	應收帳款 (附註七及十六)	38,761	1	55	-	10,671	-	2170	應付帳款 (附註十三及十六)	368,640	6	301,261	5	336,545	6
1200	其他應收款	201	-	55	-	535	-	2219	其他應付款 (附註十四)	79,214	1	120,207	2	83,107	1
1220	當期所得稅資產 (附註四)	162	-	91	-	261	-	2230	當期所得稅負債 (附註四)	-	-	485	-	-	-
1320	存貨 (附註八、十一、十六、二三及二四)	5,474,554	86	5,656,517	94	4,881,673	80	2310	預收款項 (附註八及十六)	70,296	1	196,573	3	127,191	2
1460	待出售非流動資產 (附註九)	-	-	-	-	180,296	3	2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十二、十六及二三)	200,000	3	288,000	5	-	-
1476	其他金融資產-流動 (附註二三及二四)	34,890	1	74,070	1	108,450	2	2399	其他流動負債	1,029	-	2,615	-	24,673	-
1479	其他流動資產	97,196	1	95,593	2	96,959	2	21XX	流動負債合計	1,395,864	22	982,916	16	1,235,252	20
11XX	流動資產合計	5,978,639	94	6,016,182	100	6,054,118	100		非流動負債						
	非流動資產							2540	長期借款 (附註十二、十六及二三)	300,000	5	5,000	-	305,000	5
1600	不動產、廠房及設備 (附註十及二三)	16,632	-	16,754	-	16,894	-	2640	應計退休金負債 (附註四)	41,679	-	41,596	1	41,526	1
1920	存出保證金	770	-	920	-	1,002	-	2645	存入保證金	391	-	231	-	961	-
1985	長期預付租金 (附註四、十一及十六)	374,877	6	-	-	-	-	25XX	非流動負債合計	342,070	5	46,827	1	347,487	6
1995	其他非流動資產	523	-	513	-	541	-	2XXX	負債總計	1,737,934	27	1,029,743	17	1,582,739	26
15XX	非流動資產合計	392,802	6	18,187	-	18,437	-		權益 (附註十七)						
								3110	普通股股本	1,811,901	28	1,811,901	30	1,811,901	30
								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	1,132,719	18	929,780	15	929,780	15
								3350	未分配盈餘	1,457,137	23	2,031,195	34	1,516,385	25
								3300	保留盈餘合計	2,589,856	41	2,960,975	49	2,446,165	40
								3XXX	權益總計	4,633,507	73	5,004,626	83	4,489,816	74
1XXX	資產總計	\$ 6,371,441	100	\$ 6,034,369	100	\$ 6,072,555	100		負債及權益總計	\$ 6,371,441	100	\$ 6,034,369	100	\$ 6,072,555	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 103 及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 103 及 102 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		103年7月1日至9月30日		102年7月1日至9月30日		103年1月1日至9月30日		102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	\$ 1,232,000	100	\$ 1,209,445	100	\$ 3,465,476	100	\$ 3,353,819	100
4190	減：銷貨折讓	20	-	5,713	-	3,377	-	9,365	-
4100	淨 額	1,231,980	100	1,203,732	100	3,462,099	100	3,344,454	100
4300	租賃收入	535	-	1,458	-	1,320	-	4,649	-
4000	營業收入合計	1,232,515	100	1,205,190	100	3,463,419	100	3,349,103	100
5510	營業成本(附註八、九、十五及十八)	629,064	51	544,531	45	1,809,091	52	1,665,913	50
5900	營業毛利	603,451	49	660,659	55	1,654,328	48	1,683,190	50
	營業費用(附註十五及十八)								
6100	推銷費用	39,966	3	37,848	3	122,586	4	96,557	3
6200	管理費用	24,660	2	22,119	2	74,740	2	69,101	2
6000	營業費用合計	64,626	5	59,967	5	197,326	6	165,658	5
6900	營業淨利	538,825	44	600,692	50	1,457,002	42	1,517,532	45
	營業外收入及支出								
7050	財務成本(附註十八)	(1)	-	(3)	-	(3)	-	(10)	-
7100	利息收入	749	-	727	-	1,756	-	2,209	-
7190	其他收入	369	-	-	-	454	-	1	-
7000	營業外收入及支出合計	1,117	-	724	-	2,207	-	2,200	-
7900	稅前淨利	539,942	44	601,416	50	1,459,209	42	1,519,732	45
7950	所得稅費用(附註四及十九)	1,083	-	1,285	-	3,932	-	5,004	-
8200	本期淨利	538,859	44	600,131	50	1,455,277	42	1,514,728	45
8300	其他綜合(損)益(附註十九)	-	-	-	-	-	-	(620)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 538,859	44	\$ 600,131	50	\$ 1,455,277	42	\$ 1,514,108	45
	每股盈餘(附註二十)								
9750	基 本	\$ 2.97		\$ 3.31		\$ 8.03		\$ 8.36	
9850	稀 釋	\$ 2.97		\$ 3.31		\$ 8.03		\$ 8.36	

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 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
		額	額	額	額	積	積	定	未	合	計	益	額	額	額
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 (附註十七)														
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			
A1	103 年 1 月 1 日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$929,780	\$2,031,195	\$2,960,975		\$5,004,626			
	102 年度盈餘分配 (附註十七)														
B1	法定盈餘公積	-		-				202,939	(202,939)	-		-			
B5	股東現金股利-101%	-		-				-	(1,826,396)	(1,826,396)		(1,826,396)			
		-		-				202,939	(2,029,335)	(1,826,396)		(1,826,396)			
D5	103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-		-				-	1,455,277	1,455,277		1,455,277			
Z1	103 年 9 月 30 日餘額	\$1,811,901		\$231,750				\$1,132,719	\$1,457,137	\$2,589,856		\$4,633,507			

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞慕陵

永信建設開發股份有限公司

現金流量表

民國 103 及 102 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		103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	102 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	\$ 1,459,209	\$ 1,519,732
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	122	498
A20200	攤 銷	163	136
A20900	財務成本	3	10
A21200	利息收入	(1,756)	(2,209)
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	(21)	1,818
A31150	應收帳款	(38,706)	(1,326)
A31200	存 貨	186,305	(580,171)
A31230	長期預付租金	(376,680)	-
A31240	其他流動資產	(1,603)	(4,643)
A32130	應付票據	(7,090)	1,563
A32150	應付帳款	67,379	(2,831)
A32180	其他應付款	(41,300)	43,835
A32210	預收款項	(126,277)	21,756
A32230	其他流動負債	(1,586)	23,114
A32240	應計退休金負債	83	667
A33000	營運產生之現金	1,118,245	1,013,264
A33100	收取之利息	1,610	1,709
A33300	支付之利息	(2,235)	(1,228)
A33500	支付之所得稅	(4,488)	(3,538)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,113,132</u>	<u>1,010,207</u>
	投資活動之現金流量		
B03800	存出保證金減少	150	61
B06500	其他金融資產－流動增加	-	(34,890)
B06600	其他金融資產－流動減少	39,180	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
B06700	其他非流動資產增加	(\$ 173)	(\$ 209)
BBBB	投資活動之現金流入(出)	<u>39,157</u>	<u>(35,038)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	133,000	-
C00200	短期借款減少	(123,000)	-
C01600	舉借長期借款	500,000	305,000
C01700	償還長期借款	(293,000)	-
C03000	收取存入保證金	160	-
C03100	存入保證金減少	-	(55)
C04500	發放現金股利	(1,226,396)	(1,301,417)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(1,009,236)</u>	<u>(996,472)</u>
EEEE	本期現金及約當現金淨增加(減少)數	143,053	(21,303)
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>\$ 332,854</u>	<u>\$ 775,101</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 103 及 102 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 103 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證券發行人財務報告編製準則及 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」) 發布之金管證審字第 1030029342 號令及金管證審字第 1030010325 號令，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」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

<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>
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

(接次頁)

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日 (註)
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009~2011 週期之年度改善」	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「對其他個體之權益之揭露」	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 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 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

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)不重分類至損益之項目及(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。

2. IAS 19「員工福利」

該修訂準則規定確定福利義務及計畫資產之「淨利息」將取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。

104 年追溯適用修訂後 IAS 19 預計對本公司並無重大影響。

截至本財務報告提報董事會日止，本公司仍持續評估 2013 年版 IFRSs 對各期間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。

(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。截至本財務報告提報董事會日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 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
「2012~2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日（註 4）
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產之資產出售或投入」	2016 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	2017 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日

（接次頁）

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日 (註 1)
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 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：推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間所發生之交易。

註 4：除 IFRS 5 之修正採推延適用外，其餘修正係適用於 2016 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：

1. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

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。

2. IFRIC 21「公課」

IFRIC 21 對政府依法所徵收之各類款項（簡稱公課）應於何時認列為負債提供指引，包含徵收時點與金額均已確定者，及徵收時點或金額尚不確定之負債準備。本公司於應納公課之交易或活動發生時，始應估列相關負債。因此，若支付義務係隨時間經過而發生（例如隨著企業收入之產生），相關負債亦應逐期認列；若支付義務係於達到特定門檻（例如營收達到特定金額）時產生，相關負債應於達到門檻時認列。

3. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

4. 2012~2014 週期之年度改善

IAS 34 之修正闡明 IAS 34 要求之其他揭露事項應列入期中財務報告，若本公司同時對外出具相同之其他資訊（例如管理階層之說明或風險報告），期中財務報告得不重複揭露，但應交互索引至該對外出具之其他資訊，以使財務報表使用者可在相同條件及同一時間下取得該等資訊及期中財務報告。

除上述影響外，截至本財務報告提報董事會日止，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

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) 長期預付租金

本公司取得地上使用權時，支付之權利金按取得該權利之使用性質列於長期預付租金，並於有效期間內逐年攤銷，為使地上使用權達可使用狀態而支付必要支出亦認列為取得成本。另用以建造房屋之地上使用權於興建期間內將攤銷之權利金列入存貨－在建房地。

(三) 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。

(四) 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 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
庫存現金	\$ 70	\$ 70	\$ 70
銀行支票存款	33	33	33

(接次頁)

(承前頁)

	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
銀行活期存款	\$262,751	\$155,318	\$774,998
約當現金—原始到期日在 3 個月以內 之銀行定期存款	<u>70,000</u>	<u>34,380</u>	<u>-</u>
	<u>\$332,854</u>	<u>\$189,801</u>	<u>\$775,101</u>

七、應收款項

	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
應收票據—因營業而發生	\$ 21	\$ -	\$ 172
應收帳款—因營業而發生	<u>38,761</u>	<u>55</u>	<u>10,671</u>
	<u>\$38,782</u>	<u>\$ 55</u>	<u>\$10,843</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	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
待售房地			
鼎 席	\$1,260,773	\$ -	\$ -
清豐大鎮五期	584,487	-	-
本 然	320,502	532,491	673,024
天 潤	212,490	360,796	423,502
哲 林	197,141	802,175	-
亞 灣	131,438	-	-
清豐大鎮三期	73,900	418,227	-
沐 林	62,350	145,852	221,840
至善一品	42,318	42,318	42,318
謙 邑	19,593	19,593	19,593
仰 森	<u>8,230</u>	<u>22,411</u>	<u>30,644</u>
	<u>2,913,222</u>	<u>2,343,863</u>	<u>1,410,921</u>
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	<u>92,080</u>	<u>65,997</u>	<u>64,442</u>

(接次頁)

(承前頁)

銷售個案名稱	103年 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
在建房地(附註十一)	<u>\$ 2,416,919</u>	<u>\$ 2,980,745</u>	<u>\$ 3,059,483</u>
預付房地款(附註二四)	<u>52,333</u>	<u>265,912</u>	<u>346,827</u>
存貨合計	<u>\$ 5,474,554</u>	<u>\$ 5,656,517</u>	<u>\$ 4,881,673</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表一。

103年9月30日暨102年12月31日及9月30日之備抵存貨跌價損失合計金額皆為0千元。

103及102年7月1日至9月30日與103及102年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本分別為629,064千元、544,426千元、1,809,091千元及1,665,566千元，其中分別包括：

	103年 7月1日 至9月30日	102年 7月1日 至9月30日	103年 1月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日
存貨跌價迴轉利益	\$ -	(\$ 8,967)	\$ -	(\$ 8,685)
出售廢料收入	(<u>33</u>)	(<u>171</u>)	(<u>215</u>)	(<u>171</u>)
	<u>(\$ 33)</u>	<u>(\$ 9,138)</u>	<u>(\$ 215)</u>	<u>(\$ 8,856)</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十八(一)財務成本。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二三。

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>

本公司於102年第4季將投資性不動產(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，是以於102年9月底將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)，並迴轉備抵存貨跌價損失8,685千元(列入營業成本項下)。

十、不動產、廠房及設備

	103年 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
自有土地	\$13,469	\$13,469	\$13,469
房屋及建築	2,865	2,924	2,943
運輸設備	-	-	-
生財器具	298	361	482
租賃改良	-	-	-
	<u>\$16,632</u>	<u>\$16,754</u>	<u>\$16,894</u>

除認列折舊外，本公司之不動產、廠房及設備於 103 及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 103 及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損情形。

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。

十一、長期預付租金

	103年 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
長期預付租金（土地使用權）	<u>\$374,877</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 103 年第 2 季間繼受某建設公司（非關係人）與財政部國有財產署南區分署簽訂之國有非公用土地設定地上權契約書並取得地上權，該地上權總價為權利金 376,680 千元。該地上權存續期間計 70 年至 173 年 1 月止，本公司得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋。

本公司取得本項地上權係用以規劃興建福誠案三期，權利金係將存續期間計 69.625 年攤銷，並將積極進行建造期間之攤銷數計入建物成本（列入存貨－在建房地項下）。

另本公司須於權利存續期間依每年公告地價計算並按月支付地租，截至 103 年 9 月止，未來應付租金如下：

	<u>103 年 9 月 30 日</u>
1 年內	\$ 2,849
1 年至 5 年	11,397
5 年以上	<u>183,060</u>
	<u>\$197,306</u>

十二、借 款

(一) 短期借款

	<u>103 年 9 月 30 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 9 月 30 日</u>
擔保借款 (附註二三)			
銀行借款	\$ -	\$ 50,000	\$ -
無擔保借款			
信用借款	<u>75,000</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 75,000</u>	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ -</u>

銀行週轉性借款之利率於 103 年 9 月 30 日及 102 年 12 月 31 日分別為 2.00% 及 1.70%~1.80%。

(二) 長期借款

	<u>103 年 9 月 30 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 9 月 30 日</u>
擔保借款 (附註二三)			
銀行借款	\$ -	\$ 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>-</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>
無擔保借款			
銀行借款	500,000	288,000	305,000
減：列為一營業週期內到期部分	<u>200,000</u>	<u>288,000</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>300,000</u>	<u>-</u>	<u>305,000</u>
長期借款合計	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 305,000</u>

上開長期借款之主要條件：

	到 期 日	重 大 條 款	有 效 利 率 (%)	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
浮動利率借款						
元大商業銀行	104.07	已於 103 年 3 月全數提前償還	2.50	\$ -	\$ 200,000	\$ 200,000
元大商業銀行	105.05	已於 103 年 5 月全數提前償還	2.10	-	5,000	5,000
元大商業銀行	108.08	將於 108 年 8 月到期	2.00	300,000	-	-
新光銀行	104.01	已於 103 年 2 月全數提前償還	2.00	-	88,000	100,000
新光銀行	105.02	將於 105 年 2 月到期	2.00~ 2.25	200,000	-	-
				<u>\$500,000</u>	<u>\$293,000</u>	<u>\$305,000</u>

十三、應付票據及應付帳款

	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
應 付 票 據			
應付票據—因營業而發生	\$ 1,685	\$ 8,775	\$ 13,736
應付票據—非因營業而發生	<u>600,000</u>	<u>-</u>	<u>650,000</u>
	<u>\$601,685</u>	<u>\$ 8,775</u>	<u>\$663,736</u>
應 付 帳 款			
應付帳款—因營業而發生	<u>\$368,640</u>	<u>\$301,261</u>	<u>\$336,545</u>

(一) 應付票據

於 103 年 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，對供應商之應付票據分別為 1,685 千元、8,775 千元及 13,736 千元。

上述 103 年及 102 年 9 月 30 日非因營業而發生之應付票據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，另地上權權利金之付款則依地上權買賣契約書約定之時程。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

	103年 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
應付行銷費用	\$ 57,609	\$ 83,802	\$ 63,150
應付薪資及獎金	11,636	25,883	12,035
應付房屋修繕費	3,713	2,310	3,464
應付員工紅利	1,310	1,826	2,545
待售房屋裝潢費	-	2,106	5
其他	4,946	4,280	1,908
	<u>\$ 79,214</u>	<u>\$ 120,207</u>	<u>\$ 83,107</u>

十五、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 7月1日 至9月30日	102年 7月1日 至9月30日	103年 1月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	<u>302</u>	<u>252</u>	<u>904</u>	<u>757</u>
	<u>\$302</u>	<u>\$252</u>	<u>\$904</u>	<u>\$757</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：

103年9月30日	12個月內	12個月後	合計
資 產			
應收票據	\$ 21	\$ -	\$ 21
應收帳款	38,761	-	38,761
存 貨	2,149,950	3,324,604	5,474,554
長期預付租金	-	374,877	374,877
	<u>\$2,188,732</u>	<u>\$3,699,481</u>	<u>\$5,888,213</u>
百分比(%)	<u>37</u>	<u>63</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	\$ 75,000	\$ -	\$ 75,000
應付票據	1,685	-	1,685
應付帳款	258,969	109,671	368,640
預收款項	70,296	-	70,296
長期借款 (含一營業週期內到期部分)	-	500,000	500,000
	<u>\$ 405,950</u>	<u>\$ 609,671</u>	<u>\$ 1,015,621</u>
百分比 (%)	<u>40</u>	<u>60</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 9 月 30 日			
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>
負 債			
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>

十七、權益

(一) 股本－普通股

	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 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 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
得用以彌補虧損、 發放現金或撥股本			
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 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 9 月 30 日應付員工紅利之估列金額分別為 1,310 千元及 1,357 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，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。

本公司於 103 年 6 月 26 日及 102 年 6 月 24 日舉行股東常會，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 6 月 26 日及 102 年 6 月 24 日舉行股東常會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
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>

上述差異分別調整為 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日及 102 年度之損益。

有關本公司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。

十八、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日
銀行借款利息	\$ 1,391	\$ 1,248	\$ 2,536	\$ 1,263
其他利息費用	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>10</u>
以攤銷後成本衡量之金融 負債之利息費用總額	1,392	1,251	2,539	1,273
減：列入符合要件資產成 本之金額	(<u>1,391</u>)	(<u>1,248</u>)	(<u>2,536</u>)	(<u>1,263</u>)
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 10</u>

利息資本化相關資訊如下：

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日
利息資本化金額	\$ 1,391	\$ 1,248	\$ 2,536	\$ 1,263
利息資本化利率(%)	2.04	2.36	2.00~2.33	2.03~2.36

(二) 折舊及攤銷

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 41	\$ 48	\$ 122	\$ 150
投資性不動產	-	106	-	348
其他非流動資產	<u>59</u>	<u>51</u>	<u>163</u>	<u>136</u>
	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 205</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 634</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ 106	\$ -	\$ 348
營業費用	<u>82</u>	<u>48</u>	<u>122</u>	<u>150</u>
	<u>\$ 82</u>	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 122</u>	<u>\$ 498</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	<u>59</u>	<u>51</u>	<u>163</u>	<u>136</u>
	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 163</u>	<u>\$ 136</u>

(三) 投資性不動產之直接營運費用

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102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	\$ -	\$ 53	\$ -	\$ 1,018

(四) 員工福利費用

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 15,027	\$ 15,804	\$ 48,603	\$ 47,928
退職後福利				
確定提撥計畫	488	502	1,487	1,477
確定福利計畫(附註十五)	<u>302</u>	<u>252</u>	<u>904</u>	<u>757</u>
	<u>790</u>	<u>754</u>	<u>2,391</u>	<u>2,234</u>
員工福利費用合計	\$ 15,817	\$ 16,558	\$ 50,994	\$ 50,162
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,186	\$ 2,369	\$ 5,470	\$ 6,112
營業費用	<u>14,631</u>	<u>14,189</u>	<u>45,524</u>	<u>44,050</u>
	\$ 15,817	\$ 16,558	\$ 50,994	\$ 50,162

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：

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日
當期所得稅				
當期產生者—土地增值稅	\$ 798	\$ 1,285	\$ 3,488	\$ 3,409
以前年度之調整	<u>285</u>	<u>-</u>	<u>444</u>	<u>-</u>
	<u>1,083</u>	<u>1,285</u>	<u>3,932</u>	<u>3,409</u>
遞延所得稅—當期產生者	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,595</u>
認列於損益之所得稅費用	\$ 1,083	\$ 1,285	\$ 3,932	\$ 5,004

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	102 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>620</u>
認列於其他綜合損益之所 得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$620</u>

(三) 兩稅合一相關資訊

	103 年 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
未分配盈餘			
86 年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -	\$ -
87 年度以後未分配盈餘	<u>1,457,137</u>	<u>2,031,195</u>	<u>1,516,385</u>
	<u>\$1,457,137</u>	<u>\$2,031,195</u>	<u>\$1,516,385</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 308</u>	<u>\$ 23</u>

102 及 101 年度盈餘分配適用之實際稅額扣抵比率分別為 0.06% 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。

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。

二十、每股盈餘

單位：每股元

	103年 7月1日 至9月30日	102年 7月1日 至9月30日	103年 1月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 2.97</u>	<u>\$ 3.31</u>	<u>\$ 8.03</u>	<u>\$ 8.36</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.97</u>	<u>\$ 3.31</u>	<u>\$ 8.03</u>	<u>\$ 8.36</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 7月1日 至9月30日	102年 7月1日 至9月30日	103年 1月1日 至9月30日	102年 1月1日 至9月30日
本期淨利	<u>\$ 538,859</u>	<u>\$ 600,131</u>	<u>\$ 1,455,277</u>	<u>\$ 1,514,728</u>

股 數

單位：千股

	103年 7月1日 至9月30日	102年 7月1日 至9月30日	103年 1月1日 至9月30日	102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
具稀釋作用潛在普通股之影響				
員工分紅	<u>24</u>	<u>22</u>	<u>41</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>181,214</u>	<u>181,212</u>	<u>181,231</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。

二一、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），尚未從事衍生性金融交易等活動。

(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 9 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 70,000	\$ 73,560	\$108,450
金融負債	-	-	-
具現金流量利率風險			
金融資產	297,641	190,208	774,998
金融負債	575,000	358,000	305,000

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 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將減少／增加 2,080 千元；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，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>103 年 9 月 30 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$170,594	\$648,728	\$ 41,332	\$109,671
浮動利率工具	-	-	76,401	536,563
	<u>\$170,594</u>	<u>\$648,728</u>	<u>\$117,733</u>	<u>\$646,234</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>

(接次頁)

(承前頁)

	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	603	1,206	5,427	310,110
	<u>\$217,129</u>	<u>\$730,235</u>	<u>\$ 65,325</u>	<u>\$389,006</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 9 月 30 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 39,015	\$ -	\$ -	\$ 770
浮動利率資產	262,788	-	34,929	-
固定利率資產	70,041	-	-	-
	<u>\$371,844</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,929</u>	<u>\$ 770</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 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>

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 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
無擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$575,000	\$303,000	\$305,000
未動用金額	<u>90,000</u>	<u>62,000</u>	<u>490,000</u>
	<u>\$665,000</u>	<u>\$365,000</u>	<u>\$795,000</u>
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ -	\$ 55,000	\$ -
未動用金額	<u>599,800</u>	<u>544,800</u>	<u>19,800</u>
	<u>\$599,800</u>	<u>\$599,800</u>	<u>\$ 19,800</u>

二二、關係人交易

(一) 除附註二四(二)所述本公司法人股東為本公司提供資產作抵押擔保外，本公司103及102年7月1日至9月30日與103及102年1月1日至9月30日與關係人間並無重大交易。

(二) 對主要管理階層薪酬

	103年 7月1日至 9月30日	102年 7月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日	102年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 3,782	\$ 2,641	\$ 14,862	\$ 9,750
退職後福利	<u>231</u>	<u>211</u>	<u>689</u>	<u>628</u>
	<u>\$ 4,013</u>	<u>\$ 2,852</u>	<u>\$ 15,551</u>	<u>\$ 10,378</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：

	103年 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
(一) 質押定存單(列入其他金融資產—流動)	<u>\$ 34,890</u>	<u>\$ 74,070</u>	<u>\$108,450</u>
(二) 存貨 待售房地	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>	<u>-</u>

(接次頁)

(承前頁)

	103年 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	<u>2,865</u>	<u>2,924</u>	<u>2,942</u>
	<u>16,334</u>	<u>16,393</u>	<u>16,411</u>
	<u>\$ 93,542</u>	<u>\$132,781</u>	<u>\$124,861</u>

二四、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) 截至 103 年 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 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 328,000 千元、460,800 千元及 543,800 千元，並已分別支付 90,050 千元、204,960 千元及 376,330 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 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日
1. 尚未完工之案別	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 山明案三期
2. 擔保質押定期存單(列入其他金融資產—流動項下)	<u>\$ 34,890</u>	<u>\$ 74,070</u>	<u>\$ 108,450</u>
3. 承購價(採分期方式支付)	<u>\$ 348,889</u>	<u>\$1,342,759</u>	<u>\$1,686,649</u>
4. 已支付價款(列入存貨—預付房地款項下)	<u>\$ 52,333</u>	<u>\$ 265,912</u>	<u>\$ 291,686</u>

除上述擔保質押定期存單外，102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日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保證。

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 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：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 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。

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 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元

案別	在 地 款 工 程 款 合 計			建 地 款 工 程 款 合 計			房 地 款 工 程 款 合 計			屋 預 付 房 地 款 預 收 款 項					
	103 年 9 月 30 日			102 年 12 月 31 日			102 年 9 月 30 日			103 年	102 年	102 年	103 年	102 年	102 年
	土 地	款 工	程 款	土 地	款 工	程 款	土 地	款 工	程 款	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日
合建分屋															
鼎席 (原新富案七期)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 344,593	\$ 344,593	\$ -	\$ 277,040	\$ 277,040	\$ -	\$ 150,495	\$ 90,297	\$ 11,667	\$ -	\$ -
清豐大鎮三期 (原楠梓案一期)	-	-	-	-	-	-	-	208,317	208,317	-	-	85,972	-	30,896	52,063
清豐大鎮五期 (原楠梓案二期)	-	-	-	-	185,915	185,915	-	151,348	151,348	-	97,973	97,973	15,667	10,362	-
山明案三期	-	94,924	94,924	-	148	148	-	61	61	52,333	17,444	17,444	-	-	-
	-	94,924	94,924	-	530,656	530,656	-	636,766	636,766	52,333	265,912	291,686	27,334	41,258	52,063
自地自建															
仰 森	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,083	12,603	1,143
天 潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,498	9,495
本 然	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,580	44,236
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,100	1,143	20,254
哲 林	-	-	-	-	-	-	402,890	469,492	872,382	-	-	-	31,692	104,491	-
亞灣 (原鎮昌案)	-	-	-	93,802	164,610	258,412	93,801	135,524	229,325	-	-	-	4,087	-	-
光華案 (原林德案)	389,000	5,106	394,106	389,000	4,780	393,780	389,000	4,557	393,557	-	-	-	-	-	-
中正二路案	814,806	2,730	817,536	817,781	1,098	818,879	-	9	9	-	-	55,141	-	-	-
瑞 崗 案	-	-	-	-	-	-	168,952	2,673	171,625	-	-	-	-	-	-
瑞崗案二期	153,807	101,137	254,944	170,219	19,968	190,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案三期	165,878	78,397	244,275	165,878	11,422	177,300	164,643	498	165,141	-	-	-	-	-	-
瑞崗案五期	225,046	1,645	226,691	234,525	330	234,855	232,779	43	232,822	-	-	-	-	-	-
文智案 (原新庄案)	247,835	3,976	251,811	246,352	402	246,754	228,659	268	228,927	-	-	-	-	-	-
文智案二期 (原新庄案二期)	129,839	186	130,025	129,839	83	129,922	128,918	11	128,929	-	-	-	-	-	-
	2,126,211	193,177	2,319,388	2,247,396	202,693	2,450,089	1,809,642	613,075	2,422,717	-	-	55,141	42,962	155,315	75,128
地上權建案															
福誠案三期	-	2,607	2,607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	\$ 2,126,211	\$ 290,708	\$ 2,416,919	\$ 2,247,396	\$ 733,349	\$ 2,980,745	\$ 1,809,642	\$ 1,249,841	\$ 3,059,483	\$ 52,333	\$ 265,912	\$ 346,827	\$ 70,296	\$ 196,573	\$ 127,191

永信建設開發股份有限公司
 取得不動產之金額新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	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	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人之關係	與發行人之關係	移轉日期	金額			
永信建設	高雄市鳳山區福誠段 24 地號國有非公用土地設定地上權	103.05.20	\$ 376,680	\$ 376,680	吉松建設	無	-	-	-	\$ -	依國有非公用土地設定地上權契約書	取得目的：租地自建(福誠案三期) 使用情形：規劃興建中	-