

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103及102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	10~15	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~22	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22~23	五
(六) 重要會計項目之說明	23~42	六~二二
(七) 關係人交易	43	二三
(八) 質抵押之資產	43	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	43~44	二五
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	44	二六
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		二七
1. 重大交易事項相關資訊	44~45	
2. 轉投資事業相關資訊	44~45	
3. 大陸投資資訊	45	
(十五) 部門資訊	45	二八
九、重要會計項目明細表	48~57	-

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 103 年及 102 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 103 及 102 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 103 年及 102 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 103 及 102 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 103 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 郭麗園

會計師 許瑞軒

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

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1020025513 號

中 華 民 國 1 0 4 年 3 月 9 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 103 年及 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日		代 碼	負 債 及 權 益	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 52,032	1	\$ 189,801	3	2100	短期借款(附註十二、十六及二四)	\$ 140,000	2	\$ 65,000	1
1170	應收帳款(附註四、七及十六)	-	-	55	-	2150	應付票據(附註十三及十六)	2,268	-	8,775	-
1200	其他應收款	16	-	55	-	2170	應付帳款(附註十三及十六)	231,070	4	301,261	5
1220	當期所得稅資產(附註四及十九)	196	-	91	-	2219	其他應付款(附註十四)	85,112	1	120,207	2
1320	存貨(附註四、五、八、十一、十六、二四及二五)	5,313,354	90	5,656,517	94	2230	當期所得稅負債(附註四及十九)	-	-	485	-
1476	其他金融資產－流動(附註二四及二五)	34,890	-	74,070	1	2310	預收款項(附註四、八及十六)	104,561	2	196,573	3
1479	其他流動資產	98,397	2	95,593	2	2320	一營業週期內到期之長期借款(附註十二、十六及二四)	415,000	7	288,000	5
11XX	流動資產合計	5,498,885	93	6,016,182	100	2399	其他流動負債	509	-	2,615	-
	非流動資產					21XX	流動負債合計	978,520	16	982,916	16
1600	不動產、廠房及設備(附註四、九及二四)	16,592	-	16,754	-		非流動負債				
1920	存出保證金	770	-	920	-	2540	長期借款(附註十二、十六及二四)	60,000	1	5,000	-
1985	長期預付租金(附註四、十一及十六)	373,524	7	-	-	2640	應計退休金負債(附註四及十五)	41,970	1	41,596	1
1995	其他非流動資產	511	-	513	-	2645	存入保證金	160	-	231	-
15XX	非流動資產合計	391,397	7	18,187	-	25XX	非流動負債合計	102,130	2	46,827	1
						2XXX	負債總計	1,080,650	18	1,029,743	17
							權益(附註十七)				
						3110	普通股股本	1,811,901	31	1,811,901	30
						3200	資本公積	231,750	4	231,750	4
							保留盈餘				
						3310	法定盈餘公積	1,132,719	19	929,780	15
						3350	未分配盈餘	1,633,262	28	2,031,195	34
						3300	保留盈餘合計	2,765,981	47	2,960,975	49
						3XXX	權益總計	4,809,632	82	5,004,626	83
1XXX	資產總計	\$ 5,890,282	100	\$ 6,034,369	100		負債及權益總計	\$ 5,890,282	100	\$ 6,034,369	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 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	103年度		102年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四）			
4110	\$ 4,008,424	100	\$ 4,611,170	100
4190	<u>3,377</u>	<u>-</u>	<u>13,825</u>	<u>-</u>
4100	4,005,047	100	4,597,345	100
4300	<u>2,080</u>	<u>-</u>	<u>5,105</u>	<u>-</u>
4000	4,007,127	100	4,602,450	100
5510	營業成本（附註四、八及十八）			
	<u>2,105,163</u>	<u>52</u>	<u>2,363,358</u>	<u>51</u>
5900	<u>1,901,964</u>	<u>48</u>	<u>2,239,092</u>	<u>49</u>
	營業費用（附註十五及十八）			
6100	146,765	4	138,613	3
6200	<u>121,820</u>	<u>3</u>	<u>108,483</u>	<u>3</u>
6000	<u>268,585</u>	<u>7</u>	<u>247,096</u>	<u>6</u>
6500	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,471</u>	<u>1</u>
6900	<u>1,633,379</u>	<u>41</u>	<u>2,032,467</u>	<u>44</u>
	營業外收入及支出			
7050	(4)	-	(10)	-
7100	1,910	-	2,878	-
7190	<u>460</u>	<u>-</u>	<u>181</u>	<u>-</u>
7000	<u>2,366</u>	<u>-</u>	<u>3,049</u>	<u>-</u>
7900	1,635,745	41	2,035,516	44
7950	<u>4,320</u>	<u>-</u>	<u>6,129</u>	<u>-</u>
8200	<u>\$ 1,631,425</u>	<u>41</u>	<u>\$ 2,029,387</u>	<u>44</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		103年度		102年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8360	確定福利之精算(損)益(附註十五)	(\$ 23)	-	\$ 151	-
8390	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅費用(附註四及十九)	-	-	(620)	-
8300	其他綜合損失(稅後淨額)合計	(23)	-	(469)	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,631,402</u>	<u>41</u>	<u>\$ 2,028,918</u>	<u>44</u>
	每股盈餘(附註二十)				
9750	基 本	<u>\$ 9.00</u>		<u>\$ 11.20</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 9.00</u>		<u>\$ 11.20</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

權益變動表

民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		普 通 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	盈 餘 合 計	權 益 總 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>
	101 年度盈餘指撥及分配 (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	<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>
	102 年度盈餘指撥及分配 (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)
D1	103 年度淨利	-	-	-	1,631,425	1,631,425	1,631,425
D3	103 年度其他綜合損益	-	-	-	(23)	(23)	(23)
D5	103 年度綜合損益總額	-	-	-	1,631,402	1,631,402	1,631,402
Z1	103 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 1,811,901</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$ 1,132,719</u>	<u>\$ 1,633,262</u>	<u>\$ 2,765,981</u>	<u>\$ 4,809,632</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 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		103 年度	102 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 1,635,745	\$ 2,035,516
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	162	576
A20200	攤 銷	216	185
A20900	利息費用	4	10
A21200	利息收入	(1,910)	(2,878)
A22700	處分投資性不動產利益	-	(40,471)
A23800	存貨跌價迴轉利益	-	(8,685)
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	1,990
A31150	應收帳款	55	9,290
A31200	存 貨	351,879	(1,303,448)
A31230	長期預付租金	(376,680)	-
A31240	其他流動資產	(2,804)	(3,277)
A32130	應付票據	(6,507)	(3,398)
A32150	應付帳款	(70,191)	(38,115)
A32180	其他應付款	(35,466)	80,935
A32210	預收款項	(92,012)	91,138
A32230	其他流動負債	(2,106)	1,056
A32240	應計退休金負債	351	888
A33000	營運產生之現金	1,400,736	821,312
A33100	收取之利息	1,949	2,858
A33300	支付之利息	(5,193)	(2,962)
A33500	支付之所得稅	(4,910)	(4,008)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,392,582</u>	<u>817,200</u>
	投資活動之現金流量		
B03700	存出保證金增加	-	(32,013)
B03800	存出保證金減少	150	32,156
B05500	處分投資性不動產價款	-	170,996
B06500	其他金融資產一流動增加	-	(510)
B06600	其他金融資產一流動減少	39,180	-
B06700	其他非流動資產增加	(214)	(230)
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>39,116</u>	<u>170,399</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		103 年度	102 年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 263,000	\$ 65,000
C00200	短期借款減少	(188,000)	-
C01600	舉借長期借款	500,000	305,000
C01700	償還長期借款	(318,000)	(12,000)
C03100	存入保證金減少	(71)	(785)
C04500	發放現金股利	(<u>1,826,396</u>)	(<u>1,951,417</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(<u>1,569,467</u>)	(<u>1,594,202</u>)
EEEE	本年度現金及約當現金淨減少數	(137,769)	(606,603)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>189,801</u>	<u>796,404</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 52,032</u>	<u>\$ 189,801</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 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 104 年 3 月 9 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) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 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」) 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 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。

綜上所述，適用 2013 年版 IFRSs 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定對本公司財務狀況與財務績效之影響並不重大。

(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	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
「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 1 之修正「揭露計畫」	2016 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
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

(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 1)</u>
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 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 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. IAS 1 之修正「揭露計畫」

該修正闡明，財務報告旨在揭露重大資訊，不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露，俾使財務報告提升可了解性。

此外，該修正闡明本公司應考量財務報告之可了解性及可比較性來決定一套有系統之方式編製附註。

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

(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。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

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. 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。

本公司從事委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期通常長於 1 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。

不動產、廠房及設備係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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司存貨之帳面金額分別為 5,313,354 千元及 5,656,517 千元。

(二) 所得稅

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止，與未使用虧損扣抵有關之遞延所得稅資產帳面金額皆為 0 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

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
庫存現金	\$ 70	\$ 70
銀行支票存款	33	33
銀行活期存款	51,929	155,318
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>\$ 52,032</u>	<u>\$189,801</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
活期存款 (%)	0.17	0.17
定期存款 (%)	-	1.36

七、應收帳款－僅 102 年 12 月 31 日

	<u>金</u>	<u>額</u>
應收帳款－因營業而發生	\$	55

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12月31日	102年12月31日
待售房地		
鼎 席	\$1,242,017	\$ -
清豐大鎮五期	519,646	-
本 然	320,501	532,491
天 潤	212,490	360,796
哲 林	108,882	802,175
亞 灣	108,043	-
至善一品	42,318	42,318
沐 林	38,302	145,852
謙 邑	19,593	19,593
清豐大鎮三期	15,712	418,227
仰 森	-	22,411
	<u>2,627,504</u>	<u>2,343,863</u>
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	82,520	65,997
在建房地	2,550,997	2,980,745
預付房地款(附註二五)	52,333	265,912
	<u>\$5,313,354</u>	<u>\$5,656,517</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表一。

103年及102年12月31日之備抵存貨跌價損失合計金額皆為0千元。

103及102年度與存貨相關之銷貨成本分別為2,105,163千元及2,363,358千元，其中分別包括：

	103年度	102年度
存貨跌價迴轉利益	\$ -	(\$ 8,685)
出售廢料收入	(<u>241</u>)	(<u>208</u>)
	<u>(\$ 241)</u>	<u>(\$ 8,893)</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。

九、不動產、廠房及設備

102 年度

	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
成								
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	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 886	\$ 1,566		\$ 24,157	
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	\$ -	\$ 1,799	\$ 3,513	\$ 525	\$ 1,566		\$ 7,403	
102年12月31日淨額	\$ 13,469	\$ 2,924	\$ -	\$ 361	\$ -		\$ 16,754	

103 年度

	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
成								
103年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 886	\$ 1,566		\$ 24,157	
103年12月31日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 886	\$ 1,566		\$ 24,157	
累								
計								
折								
舊								
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,799	\$ 3,513	\$ 525	\$ 1,566		\$ 7,403	
折舊費用	-	78	-	84	-		162	
103年12月31日餘額	\$ -	\$ 1,877	\$ 3,513	\$ 609	\$ 1,566		\$ 7,565	
103年12月31日淨額	\$ 13,469	\$ 2,846	\$ -	\$ 277	\$ -		\$ 16,592	

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	60年
運輸設備	5年
生財器具	5至8年
租賃改良	3年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二四。

十、投資性不動產—僅 102 年 12 月 31 日

累		
計		
折		
舊		
102年1月1日餘額		\$ 3,255
折舊		383
本年度出售		(3,638)
102年12月31日餘額		\$ -

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。

本公司已於 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）。

十一、長期預付租金

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），截至 103 年 12 月 31 日止，未攤銷餘額為 373,524 千元（列入長期預付租金項下）。

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 年底止，未來應付租金如下：

	<u>103 年 12 月 31 日</u>
1 年內	\$ 2,849
1 年至 5 年	11,397
5 年以上	<u>182,348</u>
	<u>\$196,594</u>

十二、借 款

(一) 短期借款

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
擔保借款（附註二四）		
銀行借款	\$ 65,000	\$ 50,000
無擔保借款		
信用借款	<u>75,000</u>	<u>15,000</u>
	<u>\$140,000</u>	<u>\$ 65,000</u>

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

(二) 長期借款

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
<u>擔保借款(附註二四)</u>		
銀行借款	\$ -	\$ 5,000
<u>無擔保借款</u>		
銀行借款	475,000	288,000
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>415,000</u> <u>60,000</u>	<u>288,000</u> <u>-</u>
	<u>\$ 60,000</u>	<u>\$ 5,000</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	102年
								(%)		12月31日	12月31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	
元大商業銀行	105.05						已於103年5月全數提前償還	2.10			-	5,000	
元大商業銀行	105.08						將於105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	
新光銀行	105.02						將於105年2月到期	2.00~2.25			<u>175,000</u>	<u>-</u>	
											<u>\$475,000</u>	<u>\$293,000</u>	

十三、應付票據及應付帳款

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
<u>應付票據</u>		
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 2,268</u>	<u>\$ 8,775</u>
<u>應付帳款</u>		
應付帳款—因營業而發生	<u>\$231,070</u>	<u>\$301,261</u>

(一) 應付票據

於103年及102年12月31日，對供應商之應付票據分別為2,268千元8,775千元。

(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。

十四、其他應付款

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
應付行銷費用	\$ 61,841	\$ 83,802
應付薪資及獎金	15,656	25,883
應付房屋修繕費	3,521	2,310
應付員工紅利	1,468	1,826
其他	<u>2,626</u>	<u>6,386</u>
	<u>\$ 85,112</u>	<u>\$120,207</u>

十五、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：

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
折現率(%)	1.6	1.7
計畫資產之預期報酬率(%)	1.6	1.7
薪資預期增加率(%)	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：

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
當期服務成本	\$ 499	\$ 480
利息成本	802	615
計畫資產預期報酬	(<u>96</u>)	(<u>85</u>)
	<u>\$ 1,205</u>	<u>\$ 1,010</u>

上述損益金額認列於管理費用項下。

於 103 及 102 年度，本公司分別認列 23 千元之精算損失及 469 千元之精算利益於其他綜合損益。截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止，精算損益認列於其他綜合損益之累積損失金額分別為 3,522 千元及 3,499 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：

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
已提撥確定福利義務之現值	\$ 46,888	\$ 48,272
計畫資產之公允價值	(<u>4,918</u>)	(<u>6,676</u>)
應計退休金負債	<u>\$ 41,970</u>	<u>\$ 41,596</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
年初確定福利義務	\$ 48,272	\$ 47,330
當期服務成本	499	480
利息成本	802	615
精算損失 (利益)	70	(153)
福利支付數	(<u>2,755</u>)	<u>-</u>
年底確定福利義務	<u>\$ 46,888</u>	<u>\$ 48,272</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	103 年度	102 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 6,676	\$ 6,471
本年支付數	(2,029)	-
計畫資產預期報酬	96	85
精算利益 (損失)	47	(2)
雇主提撥數	<u>128</u>	<u>122</u>
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 4,918</u>	<u>\$ 6,676</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。

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
權益工具	49.69	44.77
債務工具	26.38	27.48
其他	<u>23.93</u>	<u>27.75</u>
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

本公司選擇以轉換至 IFRSs 日 (101 年 1 月 1 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：

	103 年 12 月 31 日	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>\$ 46,888</u>	<u>\$ 48,272</u>	<u>\$ 47,330</u>	<u>\$ 42,665</u>
計畫資產公允價值	<u>\$ 4,918</u>	<u>\$ 6,676</u>	<u>\$ 6,471</u>	<u>\$ 6,293</u>
提撥短絀	<u>\$ 41,970</u>	<u>\$ 41,596</u>	<u>\$ 40,859</u>	<u>\$ 36,372</u>
計畫負債之經驗調整增 (減)	<u>(\$ 375)</u>	<u>\$ 1,959</u>	<u>\$ 1,969</u>	<u>\$ -</u>
計畫資產之經驗調整增 (減)	<u>\$ 47</u>	<u>(\$ 2)</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$ -</u>

本公司預期於 103 年度以後一年內對確定福利計畫提撥為 128 千元。

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：

	12 個月內	12 個月後	合 計
103 年 12 月 31 日			
資 產			
存 貨	\$ 1,987,277	\$ 3,326,077	\$ 5,313,354
長期預付租金	-	373,524	373,524
	<u>\$ 1,987,277</u>	<u>\$ 3,699,601</u>	<u>\$ 5,686,878</u>
百分比 (%)	<u>35</u>	<u>65</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 140,000	\$ -	\$ 140,000
應付票據	2,268	-	2,268
應付帳款	144,862	86,208	231,070
預收款項	104,561	-	104,561
長期借款 (含一營業週期內到期 部份)	220,000	255,000	475,000
	<u>\$ 611,691</u>	<u>\$ 341,208</u>	<u>\$ 952,899</u>
百分比 (%)	<u>64</u>	<u>36</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 部份)	-	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>

十七、權 益

(一) 普通股股本

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
額定股數 (千股)	<u>215,875</u>	<u>215,875</u>
額定股本	<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>
已發行股本	<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

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
得用以彌補虧損、 發放現金或撥充股本		
股票發行溢價	\$192,056	\$192,056
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$231,750</u>	<u>\$231,750</u>

此類資本公積得用以彌補虧損，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 年度應付員工紅利之估列金額分別為 1,468 千元及 1,826 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）。

本公司依金管證發字第 1010012865 號令、金管證發字第 1010047490 號令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。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，惟自 104 年度起中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘淨額，其可扣抵稅額為原可扣抵稅額之半數。

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	-	-	-	-

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表，並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

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 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 年度	102 年度
銀行借款利息	\$ 5,556	\$ 3,023
其他利息費用	<u>4</u>	<u>10</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	\$ 5,560	\$ 3,033
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>5,556</u>)	(<u>3,023</u>)
	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 10</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
利息資本化金額	\$ 5,556	\$ 3,023
利息資本化利率 (%)	2.00~2.33	2.03~2.36

(二) 折舊及攤銷

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
不動產、廠房及設備	\$ 162	\$ 193
投資性不動產	-	383
其他非流動資產	<u>216</u>	<u>185</u>
	<u>\$ 378</u>	<u>\$ 761</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ 383
營業費用	<u>162</u>	<u>193</u>
	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 576</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>216</u>	<u>185</u>
	<u>\$ 216</u>	<u>\$ 185</u>

(三) 投資性不動產之直接營運成本及費用－僅 102 年度

	<u>金</u>	<u>額</u>
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>

(四) 員工福利費用

	103 年度	102 年度
短期員工福利	<u>\$ 63,799</u>	<u>\$ 75,026</u>
退職後福利 (附註十五)		
確定提撥計畫	1,974	1,986
確定福利計畫	<u>1,205</u>	<u>1,010</u>
	<u>3,179</u>	<u>2,996</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 66,978</u>	<u>\$ 78,022</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 6,867	\$ 10,080
營業費用	<u>60,111</u>	<u>67,942</u>
	<u>\$ 66,978</u>	<u>\$ 78,022</u>

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 48 人及 52 人。

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 年度	102 年度
當期所得稅		
當期產生者－土地		
增值稅	\$ 3,876	\$ 3,764
未分配盈餘加徵稅額	-	770
以前年度之調整	<u>444</u>	<u>-</u>
	4,320	4,534
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>\$ 4,320</u>	<u>\$ 6,129</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	103 年度	102 年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,635,745</u>	<u>\$ 2,035,516</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 278,077	\$ 346,038
免稅所得	(273,020)	(348,542)
未分配盈餘加徵稅額	-	770

(接次頁)

(承前頁)

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
土地增值稅	\$ 3,876	\$ 3,764
未認列(抵用)之虧損扣抵	(9,501)	3,815
未認列之暫時性差異	4,444	284
以前年度之當期所得稅費用於本年度之調整	<u>444</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 4,320</u>	<u>\$ 6,129</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
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	<u>-</u>	(620)
認列於其他綜合損失之所得稅	<u>\$ -</u>	(\$ 620)

(三) 當期所得稅資產與負債

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
當期所得稅資產	<u>\$ 196</u>	<u>\$ 91</u>
當期所得稅負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ 485</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債—僅 102 年度

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	年初餘額	認列於其他綜合損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	<u>\$ 2,215</u>	(\$ 1,595)	(\$ 620)	<u>\$ -</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	<u>1,633,262</u>	<u>2,031,195</u>
	<u>\$1,633,262</u>	<u>\$2,031,195</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 308</u>
	<u>103 年度 (預計)</u>	<u>102 年度 (實際)</u>
盈餘分配之稅額比率 (%)	-	0.06

(六) 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	
	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 9.00</u>	<u>\$ 11.20</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 9.00</u>	<u>\$ 11.20</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

	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
本年度淨利	<u>\$1,631,425</u>	<u>\$2,029,387</u>

股 數

	單位：千股	
	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
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>38</u>	<u>13</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>181,228</u>	<u>181,203</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、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。

二二、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

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
<u>金 融 資 產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 87,708	\$264,901
<u>金 融 負 債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	933,610	788,474

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：

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 34,890	\$ 73,560
具現金流量利率風險		
金融資產	86,819	190,208
金融負債	615,000	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 年度之稅前淨利將減少／增加 5,282 千元；102 年度之稅前淨利將減少／增加 1,678 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。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

(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	3 個月 1 至 3 個月	1 年	5 年
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 87,077	\$ 56,296	\$ 3,757	\$ 86,208
浮動利率工 具	-	-	142,112	489,576
	<u>\$ 87,077</u>	<u>\$ 56,296</u>	<u>\$ 145,869</u>	<u>\$ 575,784</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>

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。

103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	\$ 49	\$ -	\$ -	\$ 770
浮動利率資產	51,936	-	34,929	-
	<u>\$ 51,985</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,929</u>	<u>\$ 770</u>
102年12月31日				
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>

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12月31日	102年12月31日
無擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 550,000	\$ 303,000
未動用金額	<u>1,144,000</u>	<u>62,000</u>
	<u>\$1,694,000</u>	<u>\$ 365,000</u>
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 65,000	\$ 55,000
未動用金額	<u>535,000</u>	<u>544,800</u>
	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 599,800</u>

二三、關係人交易

(一) 除附註二五(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：

	103 年度	102 年度
短期員工福利	\$ 17,364	\$ 13,382
退職後福利	921	841
	<u>\$ 18,285</u>	<u>\$ 14,223</u>

二四、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供為履約保證及向銀行借款之擔保品：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 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>
(二) 存 貨 待售房地	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>
(三) 不動產、廠房及設備		
土 地	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,846</u>	<u>2,924</u>
	<u>16,315</u>	<u>16,393</u>
	<u>\$ 93,523</u>	<u>\$ 132,781</u>

二五、重大或有負債及未認列之合約承諾

除附註十一所述外，本公司之重大或有負債及未認列之合約承諾如下：

重大承諾

(一) 截至 103 年及 102 年 12 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 328,000 千元及 460,800 千元，並已分別支付 97,750 千元及 204,960 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：

	<u>103 年 12 月 31 日</u>	<u>102 年 12 月 31 日</u>
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
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>
3. 承購價（採分期方式支付）	<u>\$ 348,889</u>	<u>\$1,342,759</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>

除上述擔保質押定期存單外，102 年 12 月 31 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。

二六、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司尚無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二七、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 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。

二八、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊。

主要營運決策者視本公司整體為單一營運部門，以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 年及 102 年 12 月 31 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	
	103 年 12 月 31 日			102 年 12 月 31 日			103 年	102 年	103 年	102 年
	土 地 款	工 程 款	合 計	土 地 款	工 程 款	合 計	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
合建分屋										
鼎席 (原新富案七期)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 344,593	\$ 344,593	\$ -	\$ 150,495	\$ 29,526	\$ -
清豐大鎮三期	-	-	-	-	-	-	-	-	8,854	30,896
清豐大鎮五期	-	-	-	-	185,915	185,915	-	97,973	14,238	10,362
山明案三期	-	137,666	137,666	-	148	148	52,333	17,444	-	-
	<u>-</u>	<u>137,666</u>	<u>137,666</u>	<u>-</u>	<u>530,656</u>	<u>530,656</u>	<u>52,333</u>	<u>265,912</u>	<u>52,618</u>	<u>41,258</u>
自地自建										
仰 森	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,603
天 潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,498
本 然	-	-	-	-	-	-	-	-	29,259	14,580
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	1,038	1,143
哲 林	-	-	-	-	-	-	-	-	8,836	104,491
亞 灣	-	-	-	93,802	164,610	258,412	-	-	12,810	-
光華案 (原林德案)	389,000	6,176	395,176	389,000	4,780	393,780	-	-	-	-
中正二路案	814,806	37,191	851,997	817,781	1,098	818,879	-	-	-	-
瑞崗案二期	153,807	122,596	276,403	170,219	19,968	190,187	-	-	-	-
瑞崗案三期	165,878	100,830	266,708	165,878	11,422	177,300	-	-	-	-
瑞崗案五期	225,046	2,392	227,438	234,525	330	234,855	-	-	-	-
文智案 (原新庄案)	247,835	12,450	260,285	246,352	402	246,754	-	-	-	-
文智案二期 (原新庄案二期)	129,839	334	130,173	129,839	83	129,922	-	-	-	-
	<u>2,126,211</u>	<u>281,969</u>	<u>2,408,180</u>	<u>2,247,396</u>	<u>202,693</u>	<u>2,450,089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,943</u>	<u>155,315</u>
地上權建案										
福誠案三期	-	5,151	5,151	-	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ 2,216,211</u>	<u>\$ 424,786</u>	<u>\$ 2,550,997</u>	<u>\$ 2,247,396</u>	<u>\$ 733,349</u>	<u>\$ 2,980,745</u>	<u>\$ 52,333</u>	<u>\$ 265,912</u>	<u>\$ 104,561</u>	<u>\$ 196,573</u>

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 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	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	-

§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		附註六
存貨明細表		明細表一
存建房地變動明細表		明細表二
其他流動資產明細表		明細表三
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
長期預付租金明細表		附註十一
短期借款明細表		附註十二
應付票據明細表		明細表四
應付帳款明細表		明細表五
其他應付款明細表		附註十四
預收款項變動明細表		明細表六
長期借款明細表		附註十二
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表七
營業成本明細表		明細表八
營業費用明細表		明細表九
財務成本明細表		附註十八
本年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		附註十八

永信建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

銷 售 個 案 名 稱	金 額	
	成 本	市 價 (註)
待售房地		
鼎 席	\$1,242,017	\$2,604,470
清豐大鎮五期	519,646	688,581
本 然	320,501	699,324
天 潤	212,490	484,358
哲 林	108,882	303,935
亞 灣	108,043	191,101
至善一品	42,318	287,601
沐 林	38,302	85,105
謙 邑	19,593	31,174
清豐大鎮三期	<u>15,712</u>	<u>18,047</u>
	2,627,504	5,393,696
營建土地—容積移轉用地及畸零地	82,520	82,520
在建房地	2,550,997	2,550,997
預付房地款	<u>52,333</u>	<u>52,333</u>
	<u>\$5,313,354</u>	<u>\$8,079,546</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 103 年度

明細表二

單位：新台幣千元

案別	年初餘額	本 年 度 增 加			本 年 度 減 少		年底餘額 (詳附表一)
		工 程 成 本	土 地 款	資 本 化 利 息	完 工 轉 出	路 地 轉 出 (註)	
福誠案三期	\$ -	\$ 4,849	\$ -	\$ 302	\$ -	\$ -	\$ 5,151
亞 灣	258,412	50,479	-	75	308,966	-	-
光華案(原林德案)	393,780	613	-	783	-	-	395,176
中正二路案	818,879	34,498	-	1,595	-	2,975	851,997
瑞崗案二期	190,187	102,188	-	440	-	16,412	276,403
瑞崗案三期	177,300	88,985	-	423	-	-	266,708
瑞崗案五期	234,855	1,624	-	438	-	9,479	227,438
文智案(原新庄案)	246,754	11,559	1,482	490	-	-	260,285
文智案二期(原新庄案二期)	129,922	-	-	251	-	-	130,173
鼎席(原新富案七期)	344,593	375,132	-	473	720,198	-	-
清豐大鎮五期	185,915	156,805	-	87	342,807	-	-
山明案三期	148	137,319	-	199	-	-	137,666
	<u>\$ 2,980,745</u>	<u>\$ 964,051</u>	<u>\$ 1,482</u>	<u>\$ 5,556</u>	<u>\$ 1,371,971</u>	<u>\$ 28,866</u>	<u>\$ 2,550,997</u>

註：路地轉出主係各案未使用完之容積率移轉用地將其轉回營建用地留待其他案別使用。

永信建設開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣千元

項	目	金	額
留抵稅額		\$ 83,288	
暫付款		14,432	
其他(註)		<u>677</u>	
		<u>\$ 98,397</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之 5%。

永信建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表四

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	\$ 1,410
峰雷企業股份有限公司	615
冠軍磁磚企業有限公司	<u>243</u>
	<u>\$ 2,268</u>

永信建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	金 額
德匠名廚股份有限公司	\$ 37,872
泰怡企業股份有限公司	30,896
進發大理石有限公司	25,957
國產實業建設股份有限公司	23,724
藍海工程有限公司	13,224
其他（註）	<u>99,397</u>
	<u>\$ 231,070</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之 5%。

永信建設開發股份有限公司

預收款項變動明細表

民國 103 年度

明細表六

單位：新台幣千元

銷售個案名稱	年初餘額	本年度增加	本年度減少	年底餘額
鼎 席	\$ -	\$ 228,632	\$ 199,106	\$ 29,526
本 然	14,580	501,810	487,131	29,259
清豐大鎮五期	10,362	304,106	300,230	14,238
亞 灣	-	402,869	390,059	12,810
清豐大鎮三期	30,896	592,370	614,412	8,854
哲 林	104,491	1,302,842	1,398,497	8,836
沐 林	1,143	233,399	233,504	1,038
天 潤	22,498	296,531	319,029	-
仰 森	12,603	53,239	65,842	-
出售容積移轉用地	-	614	614	-
	<u>\$ 196,573</u>	<u>\$ 3,916,412</u>	<u>\$ 4,008,424</u>	<u>\$ 104,561</u>

永信建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 103 年度

明細表七

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
	哲	林		\$1,398,498	
	清	豐	大鎮三期	614,412	
	本	然		487,131	
	亞	灣		390,059	
	天	潤		319,029	
	清	豐	大鎮五期	300,230	
	沐	林		233,504	
	鼎	席		199,106	
	仰	森		65,841	
	出	售	容積移轉用地	<u>614</u>	
				4,008,424	
減：銷貨折讓				<u>3,377</u>	
				4,005,047	
租賃收入				<u>2,080</u>	
				<u>\$4,007,127</u>	

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 103 年度

明細表八

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
營建成本					
	哲	林		\$	694,556
	清	豐	大鎮三期		404,162
	清	豐	大鎮五期		219,705
	本	然			211,990
	亞	灣			203,864
	天	潤			148,306
	沐	林			109,868
	鼎	席			89,828
	仰	森			<u>22,411</u>
					2,104,690
出售容積移轉用地成本					714
出售廢料收入				(<u>241)</u>
					<u>\$ 2,105,163</u>

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 103 年度

明細表九

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金		\$ 136,203	\$ -	\$ 136,203
薪 資		9,601	33,289	42,890
稅 捐		-	22,735	22,735
房屋修繕費（註 1）		-	28,837	28,837
其他（註 2）		<u>961</u>	<u>36,959</u>	<u>37,920</u>
		<u>\$ 146,765</u>	<u>\$ 121,820</u>	<u>\$ 268,585</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 4,287 千元。

註 2：各項金額皆未超過本項目總額之 5%。