

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104及103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	14~15	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15	五
(六) 重要會計項目之說明	15~30	六~二十
(七) 關係人交易	30	二一
(八) 質抵押之資產	30~31	二二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	31~32	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	32	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	32	-
2. 轉投資事業相關資訊	32	-
3. 大陸投資資訊	33	-
(十四) 部門資訊	33	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 104 年及 103 年 3 月 31 日之資產負債表，暨民國 104 及 103 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 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 5 月 5 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 104 年 3 月 31 日暨民國 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	104年3月31日 (經核閱)		103年12月31日 (經查核)		103年3月31日 (經核閱)		代碼	負債及權益	104年3月31日 (經核閱)		103年12月31日 (經查核)		103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)	\$ 226,260	4	\$ 52,032	1	\$ 208,151	4	2100	短期借款(附註十一及二二)	\$ 50,000	1	\$ 140,000	2	\$ -	-
1170	應收帳款(附註七)	9	-	-	-	4,459	-	2150	應付票據(附註十二)	2,048	-	2,268	-	3,296	-
1200	其他應收款	72	-	16	-	169	-	2170	應付帳款(附註十二)	225,884	4	231,070	4	229,662	4
1220	本期所得稅資產	208	-	196	-	120	-	2219	其他應付款(附註十三)	58,747	1	85,112	1	85,204	1
1320	存貨(附註八、二二及二三)	5,271,939	88	5,313,354	90	5,484,123	93	2230	本期所得稅負債	-	-	-	-	485	-
1476	其他金融資產-流動(附註二二及二三)	34,890	1	34,890	-	74,070	1	2310	預收款項(附註八)	35,809	1	104,561	2	150,426	3
1479	其他流動資產	88,832	1	98,397	2	89,716	2	2320	一營業週期內到期之長期借款(附註十一及二二)	450,000	7	415,000	7	-	-
11XX	流動資產合計	<u>5,622,210</u>	<u>94</u>	<u>5,498,885</u>	<u>93</u>	<u>5,860,808</u>	<u>100</u>	2399	其他流動負債	2,095	-	509	-	890	-
	非流動資產							21XX	流動負債合計	<u>824,583</u>	<u>14</u>	<u>978,520</u>	<u>16</u>	<u>469,963</u>	<u>8</u>
1600	不動產、廠房及設備(附註九及二二)	16,692	-	16,592	-	16,713	-		非流動負債						
1920	存出保證金	1,189	-	770	-	920	-	2540	長期借款(附註十一及二二)	166,000	3	60,000	1	5,000	-
1985	長期預付租金(附註十及二二)	372,172	6	373,524	7	-	-	2640	淨確定福利負債(附註十四)	36,518	-	41,970	1	41,140	1
1995	其他非流動資產	490	-	511	-	474	-	2645	存入保證金	160	-	160	-	231	-
15XX	非流動資產合計	<u>390,543</u>	<u>6</u>	<u>391,397</u>	<u>7</u>	<u>18,107</u>	<u>-</u>	25XX	非流動負債合計	<u>202,678</u>	<u>3</u>	<u>102,130</u>	<u>2</u>	<u>46,371</u>	<u>1</u>
								2XXX	負債總計	<u>1,027,261</u>	<u>17</u>	<u>1,080,650</u>	<u>18</u>	<u>516,334</u>	<u>9</u>
									權益(附註十六及十八)						
								3110	普通股股本	1,811,901	30	1,811,901	31	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	1,132,719	19	1,132,719	19	929,780	16
								3350	未分配盈餘	1,809,122	30	1,633,262	28	2,389,150	40
								3300	保留盈餘合計	2,941,841	49	2,765,981	47	3,318,930	56
								3XXX	權益總計	<u>4,985,492</u>	<u>83</u>	<u>4,809,632</u>	<u>82</u>	<u>5,362,581</u>	<u>91</u>
1XXX	資產總計	<u>\$ 6,012,753</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,890,282</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,878,915</u>	<u>100</u>		負債及權益總計	<u>\$ 6,012,753</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,890,282</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,878,915</u>	<u>100</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、黃瑞玲

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 104 及 103 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		104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4110	銷貨收入	\$ 456,168	100	\$ 888,134	100
4190	減：銷貨折讓	-	-	3,357	-
4100	淨 額	456,168	100	884,777	100
4300	租賃收入	545	-	391	-
4000	營業收入合計	456,713	100	885,168	100
5510	營業成本 (附註八)	242,263	53	470,573	53
5900	營業毛利	214,450	47	414,595	47
	營業費用				
6100	推銷費用	16,712	4	31,876	4
6200	管理費用	20,965	4	24,279	3
6000	營業費用合計	37,677	8	56,155	7
6900	營業淨利	176,773	39	358,440	40
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(1)	-	-	-
7100	利息收入	172	-	409	-
7190	其他收入	12	-	52	-
7000	營業外收入及支出 合計	183	-	461	-
7900	稅前淨利	176,956	39	358,901	40
7950	所得稅 (附註四及十八)	1,096	-	946	-
8200	本期淨利	175,860	39	357,955	40
8500	本期綜合損益總額	\$ 175,860	39	\$ 357,955	40

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註十九)	104 年 1 月 1 日			103 年 1 月 1 日		
		至 3 月 31 日			至 3 月 31 日		
		金	額	%	金	額	%
9750	基 本	\$	0.97		\$	1.98	
9850	稀 釋	\$	0.97		\$	1.98	

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、黃瑞玲

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 104 及 103 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	權	益	總	額
								法	未	合	計				
								定	分	盈					
								盈	配	餘					
								公	盈	盈					
								積	餘	餘					
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,811,901		\$ 231,750				\$ 1,132,719	\$ 1,633,262	\$ 2,765,981				\$ 4,809,632	
D1	104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-		-				-	175,860	175,860				175,860	
Z1	104 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 1,811,901</u>		<u>\$ 231,750</u>				<u>\$ 1,132,719</u>	<u>\$ 1,809,122</u>	<u>\$ 2,941,841</u>				<u>\$ 4,985,492</u>	
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	
D1	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-		-				-	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、黃瑞玲

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 104 及 103 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		104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	103 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	\$ 176,956	\$ 358,901
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	42	41
A20200	攤 銷	57	46
A20900	利息費用	1	-
A21200	利息收入	(172)	(409)
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨 變動數		
A31150	應收帳款	(9)	(4,404)
A31200	存 貨	45,466	173,517
A31240	其他流動資產	9,565	5,877
A32130	應付票據	(220)	(5,479)
A32150	應付帳款	(5,186)	(71,599)
A32180	其他應付款	(26,309)	(34,933)
A32210	預收款項	(68,752)	(46,147)
A32230	其他流動負債	1,586	(1,725)
A32240	淨確定福利負債	(5,452)	(456)
A33000	營運產生之現金	127,573	373,230
A33100	收取之利息	116	295
A33300	支付之利息	(2,756)	(1,193)
A33500	支付之所得稅	(1,108)	(975)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>123,825</u>	<u>371,357</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(142)	-
B03700	存出保證金增加	(419)	-
B06700	其他非流動資產增加	(36)	(7)
BBBB	投資活動之現金流出	(597)	(7)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 35,000	\$ -
C00200	短期借款減少	(125,000)	(65,000)
C01600	舉借長期借款	166,000	-
C01700	償還長期借款	(25,000)	(288,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>51,000</u>	<u>(353,000)</u>
EEEE	本期現金及約當現金淨增加數	174,228	18,350
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>52,032</u>	<u>189,801</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 226,260</u>	<u>\$ 208,151</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、黃瑞玲

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 104 及 103 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 104 年 5 月 5 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) 首次適用修正後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 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司自 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。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 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。

本公司於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目為確定福利計畫再衡量數。本公司未有後續可能重分類至損益之項目。惟適用上述修正並不影響本期淨利、本期稅後其他綜合損益及本期綜合損益總額。

2. IAS 19「員工福利」

該修訂準則規定確定福利義務變動及計畫資產之「淨利息」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乘以折現率決定淨利息。

首次適用修訂後 IAS 19 對本公司並無重大影響。

綜上所述，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 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出售或投入」	2016 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	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

（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 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 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) 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。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 103 年度財務報告之重大會計政策彙總說明：

1. 確定福利退職後福利

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本）及淨確定福利負債淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

期中期間之退休金成本係採用前一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，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

2. 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 103 年度財務報告相同。

六、現金及約當現金

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
庫存現金	\$ 70	\$ 70	\$ 70
銀行支票存款	33	33	33
銀行活期存款	<u>226,157</u>	<u>51,929</u>	<u>208,048</u>
	<u>\$226,260</u>	<u>\$ 52,032</u>	<u>\$208,151</u>

七、應收款項

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
應收帳款—因營業而發生	<u>\$ 9</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,459</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

銷 售 個 案 名 稱	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
待售房地			
鼎 席	\$ 1,198,361	\$ 1,242,017	\$ -
清豐大鎮五期	479,784	519,646	-
本 然	281,683	320,501	484,915

(接次頁)

(承前頁)

銷 售 個 案 名 稱	104 年	103 年	103 年
	3 月 31 日	12 月 31 日	3 月 31 日
天 潤	\$ 212,490	\$ 212,490	\$ 289,855
亞 灣	65,602	108,043	-
哲 林	58,053	108,882	616,250
至善一品	42,318	42,318	42,318
沐 林	27,262	38,302	121,481
謙 邑	19,593	19,593	19,593
清豐大鎮三期	-	15,712	295,767
仰 森	-	-	8,230
	<u>2,385,146</u>	<u>2,627,504</u>	<u>1,878,409</u>
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	82,520	82,520	94,864
在建房地	2,751,940	2,550,997	3,151,266
預付房地款 (附註二三)	<u>52,333</u>	<u>52,333</u>	<u>359,584</u>
	<u>\$ 5,271,939</u>	<u>\$ 5,313,354</u>	<u>\$ 5,484,123</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表。

104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之備抵存貨跌價損失合計金額皆為 0 千元。

104 及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與存貨相關之銷貨成本分別為 242,263 千元及 470,573 千元，其中包括：

	104 年 1 月 1 日	103 年 1 月 1 日
	至 3 月 31 日	至 3 月 31 日
出售廢料收入	<u>\$ 95</u>	<u>\$109</u>

本公司取得銀行融資進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊參閱附註十七(一)財務成本。

九、不動產、廠房及設備

	104 年	103 年	103 年
	3 月 31 日	12 月 31 日	3 月 31 日
土 地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	2,827	2,846	2,904
運輸設備	-	-	-
生財器具	396	277	340
租賃改良	-	-	-
	<u>\$ 16,692</u>	<u>\$ 16,592</u>	<u>\$ 16,713</u>

除認列折舊費用外，本公司之不動產、廠房及設備於 104 及 103 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。

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，請參閱附註二二。

十、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 R5 新世界（原福誠案三期），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 104 年 3 月 31 日及 103 年 12 月 31 日止，未攤銷餘額分別為 372,172 千元及 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，截至資產負債表日止未來應付租金如下：

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
1 年內	\$ 2,849	\$ 2,849	\$ -
1 年至 5 年	11,397	11,397	-
5 年以上	<u>181,635</u>	<u>182,348</u>	-
	<u>\$195,881</u>	<u>\$196,594</u>	<u>\$ -</u>

本公司設定上述地上權作為借款擔保，請參閱附註二二。

十一、借 款

(一) 短期借款

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
擔保借款			
銀行借款	\$ -	\$ 65,000	\$ -
無擔保借款			
信用借款	<u>50,000</u>	<u>75,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 140,000</u>	<u>\$ -</u>

銀行週轉性借款之利率於 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日分別為 2.00% 及 1.80%~2.00%。

(二) 長期借款

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	<u>\$ 166,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,000</u>
<u>無 擔 保 借 款</u>			
銀行借款	450,000	475,000	-
減：列為一營業週期內到期部分	<u>450,000</u>	<u>415,000</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>-</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
長期借款合計	<u>\$ 166,000</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 (%)	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
浮動利率借款						
元大商業銀行	105.05	已於 103 年 5 月全數 提前償還	2.10	\$ -	\$ -	\$ 5,000
新光銀行	105.02	自 103 年 8 月按季償 還 25,000 千元，餘 款將於 105 年 2 月 到期	2.00~2.25	150,000	175,000	-
元大商業銀行	105.08	自 104 年 8 月按季平 均償還，將於 105 年 8 月到期	2.00	300,000	300,000	-
元大商業銀行	107.01	將於 107 年 1 月到期 償還	2.50	10,000	-	-
台灣銀行	108.06	將於 108 年 6 月到期 償還	2.38	156,000	-	-
				<u>\$ 616,000</u>	<u>\$ 475,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

十二、應付款項

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
應付票據—因營業而發生	\$ 2,048	\$ 2,268	\$ 3,296
應付帳款—因營業而發生	<u>225,884</u>	<u>231,070</u>	<u>229,662</u>
	<u>\$227,932</u>	<u>\$233,338</u>	<u>\$232,958</u>

本公司購買建材之被授信期間為 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

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
應付行銷費用	\$50,681	\$61,841	\$73,088
應付房屋修繕費	2,083	3,521	972
應付薪資及獎金	1,894	15,656	5,701
應付員工紅利	1,627	1,468	2,148
待售房屋裝潢費	-	-	1,326
其他	<u>2,462</u>	<u>2,626</u>	<u>1,969</u>
	<u>\$58,747</u>	<u>\$85,112</u>	<u>\$85,204</u>

十四、退職後福利計畫

104 及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 103 年及 102 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 298 千元及 301 千元。

十五、資產負債之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示營建業務相關之重大科目餘額如下：

104 年 3 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產			
應收帳款	\$ 9	\$ -	\$ 9
存 貨	1,872,836	3,399,103	5,271,939

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個月內	1 2 個月後	合 計
長期預付租金	\$ -	\$ 372,172	\$ 372,172
	<u>\$ 1,872,845</u>	<u>\$ 3,771,275</u>	<u>\$ 5,644,120</u>
百分比 (%)	<u>33</u>	<u>67</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 50,000	\$ -	\$ 50,000
應付票據	2,048	-	2,048
應付帳款	156,495	69,389	225,884
預收款項	35,809	-	35,809
長期借款 (含一營業週期內到期部分)	<u>330,000</u>	<u>286,000</u>	<u>616,000</u>
	<u>\$ 574,352</u>	<u>\$ 355,389</u>	<u>\$ 929,741</u>
百分比 (%)	<u>62</u>	<u>38</u>	<u>100</u>
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	<u>-</u>	<u>373,524</u>	<u>373,524</u>
	<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分)	<u>220,000</u>	<u>255,000</u>	<u>475,000</u>
	<u>\$ 611,691</u>	<u>\$ 341,208</u>	<u>\$ 952,899</u>
百分比 (%)	<u>64</u>	<u>36</u>	<u>100</u>
103 年 3 月 31 日			
資 產			
應收帳款	\$ 4,459	\$ -	\$ 4,459
存 貨	<u>2,732,167</u>	<u>2,751,956</u>	<u>5,484,123</u>
	<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	165,598	64,064	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>\$ 319,320</u>	<u>\$ 69,064</u>	<u>\$ 388,384</u>
百分比 (%)	<u>82</u>	<u>18</u>	<u>100</u>

十六、權益

(一) 普通股股本

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 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>

(二) 資本公積

	104 年 3 月 31 日	103 年 12 月 31 日	103 年 3 月 31 日
項 目			
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>

上述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%。

104 及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日應付員工紅利之估列金額分別為 159 千元及 322 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，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，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 104 年 5 月 5 日董事會及 103 年 6 月 26 日股東常會分別擬議及決議通過 103 及 102 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)	
	103 年度	102 年度	103 年度	102 年度
法定盈餘公積	\$ 163,142	\$ 202,939		
現金股利	1,107,072	1,826,396	\$ 6.11	\$ 10.08
股票股利	362,380	-	2.00	-
	<u>\$1,632,594</u>	<u>\$2,029,335</u>		

	103 年度		102 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 1,471	\$ -	\$ 1,828	\$ -
董監事酬勞	-	-	-	-

上述各該次董事會及股東常會分別擬議及決議配發員工紅利及董監酬勞，以及財務報告認列之員工分紅及董監酬勞金額如下：

	103 年度		102 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	\$ 1,471	\$ -	\$ 1,828	\$ -
各年度財務報表認列金額	1,468	-	1,826	-
	<u>\$ 3</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ -</u>

上述差異分別調整為 104 及 103 年度之損益。

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

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 2,698	\$ 1,123
其他利息費用	<u>1</u>	<u>-</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	2,699	1,123
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>2,698</u>)	(<u>1,123</u>)
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 2,698	\$ 1,123
利息資本化利率(%)	2.02	2.33

(二) 折舊及攤銷

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 42	\$ 41
其他非流動資產	<u>57</u>	<u>46</u>
	<u>\$ 99</u>	<u>\$ 87</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>42</u>	<u>41</u>
	<u>\$ 42</u>	<u>\$ 41</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>57</u>	<u>46</u>
	<u>\$ 57</u>	<u>\$ 46</u>

(三) 員工福利費用

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
短期員工福利		
薪資	\$ 11,693	\$ 13,160
勞健保	1,172	1,431
其他	<u>1,333</u>	<u>4,732</u>
	<u>14,198</u>	<u>19,323</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	486	505
確定福利計畫(附註 十四)	<u>298</u>	<u>301</u>
	<u>784</u>	<u>806</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 14,982</u>	<u>\$ 20,129</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,579	\$ 2,678
營業費用	<u>13,403</u>	<u>17,451</u>
	<u>\$ 14,982</u>	<u>\$ 20,129</u>

十八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅之主要組成項目如下：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
當期所得稅－土地增值 稅	<u>\$ 1,096</u>	<u>\$ 946</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
未分配盈餘			
86年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -	\$ 2,277
87年度以後未分配盈餘	<u>1,809,122</u>	<u>1,633,262</u>	<u>2,386,873</u>
	<u>\$ 1,809,122</u>	<u>\$ 1,633,262</u>	<u>\$ 2,389,150</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 23</u>

	<u>103 年度 (預計)</u>	<u>102 年度 (實際)</u>
盈餘分配適用之稅額扣 抵比率 (%)	-	0.06

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 102 年度以前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

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

	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
本期淨利	<u>\$175,860</u>	<u>\$357,955</u>

股 數

單位：千股

	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	103 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>29</u>	<u>34</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>181,219</u>	<u>181,224</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

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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，其帳面價值趨近其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款(註1)	\$ 262,420	\$ 87,708	\$ 287,769
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註2)	952,839	933,610	323,393

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收帳款、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帳款、應付票據、應付帳款、短期借款及長期借款(含一營業週期內到期)。

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(包括浮動利率之長短期借款)帳面金額如下：

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
<u>具公允價值利率風險</u>			
金融資產	\$ 34,890	\$ 34,890	\$ 39,180
<u>具現金流量利率風險</u>			
金融資產	226,157	86,819	242,938
金融負債	666,000	615,000	5,000

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 104 及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別減少／增加 1,100 千元及增加／減少 595 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	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年
<u>104 年 3 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 144,525	\$ 38,972	\$ 7,624	\$ 95,718
浮動利率工具	-	-	202,824	509,778
	<u>\$ 144,525</u>	<u>\$ 38,972</u>	<u>\$ 210,448</u>	<u>\$ 605,496</u>
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 103,718	\$ 98,269	\$ 17,199	\$ 99,424
浮動利率工具	-	-	142,112	489,576
	<u>\$ 103,718</u>	<u>\$ 98,269</u>	<u>\$ 159,311</u>	<u>\$ 589,000</u>
<u>103 年 3 月 31 日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 150,356	\$ 49,944	\$ 50,072	\$ 68,021
固定利率工具	-	-	-	5,223
	<u>\$ 150,356</u>	<u>\$ 49,944</u>	<u>\$ 50,072</u>	<u>\$ 73,244</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>104 年 3 月 31 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 184	\$ -	\$ -	\$ 1,189
浮動利率資產	226,189	-	34,928	-
	<u>\$ 226,373</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,928</u>	<u>\$ 1,189</u>
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 119	\$ -	\$ -	\$ 770
浮動利率資產	51,936	-	34,929	-
	<u>\$ 52,055</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,929</u>	<u>\$ 770</u>
<u>103 年 3 月 31 日</u>				
非衍生金融資產				
無附息資產	\$ 4,831	\$ -	\$ -	\$ 820
浮動利率資產	208,077	-	-	-
固定利率資產	-	-	74,152	-
	<u>\$ 212,908</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,152</u>	<u>\$ 820</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

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
無擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 500,000	\$ 550,000	\$ -
未動用金額	<u>165,000</u>	<u>1,144,000</u>	<u>65,000</u>
	<u>\$ 665,000</u>	<u>\$ 1,694,000</u>	<u>\$ 65,000</u>
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 166,000	\$ 65,000	\$ 5,000
未動用金額	<u>1,260,000</u>	<u>535,000</u>	<u>594,800</u>
	<u>\$ 1,426,000</u>	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 599,800</u>

二一、關係人交易

(一) 本公司 104 及 103 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：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 3,031	\$ 3,921
退職後福利	<u>239</u>	<u>229</u>
	<u>\$ 3,270</u>	<u>\$ 4,150</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：

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
(一) 質押定存單(列入其他金融資產—流動)	<u>\$ 34,890</u>	<u>\$ 34,890</u>	<u>\$ 74,070</u>

(接次頁)

(承前頁)

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
(二) 存貨			
在建土地	\$ 814,806	\$ -	\$ -
待售房地	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>
	<u>857,124</u>	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	13,469	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,827</u>	<u>2,846</u>	<u>2,904</u>
	<u>16,296</u>	<u>16,315</u>	<u>16,373</u>
(四) 長期預付租金(附註十)	<u>372,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,280,482</u>	<u>\$ 93,523</u>	<u>\$ 132,761</u>

二三、重大或有負債及未認列之合約承諾

除附註十所述外，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 104 年 3 月 31 日暨 103 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 712,000 千元、328,000 千元及 460,800 千元，並已分別支付 208,250 千元、97,750 千元及 262,385 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：

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
1. 尚未完工之案別	山明案三期	山明案三期	鼎 席 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>\$ 34,890</u>	<u>\$ 74,070</u>

(接次頁)

(承前頁)

	104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
3. 承購價(採分期方式支付)	<u>\$ 348,889</u>	<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>\$ 52,333</u>	<u>\$ 359,584</u>

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—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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

附 表

單位：新台幣千元

案別	在 建 房 地			地 預 付			房 地 款 預 收			項 款					
	104 年 3 月 31 日			103 年 12 月 31 日			103 年 3 月 31 日			104 年	103 年	103 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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 416,837	\$ 416,837	\$ -	\$ -	\$ 150,495	\$ 3,991	\$ 29,526	\$ -
清豐大鎮三期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,854	21,688
清豐大鎮五期	-	-	-	-	-	-	-	231,088	231,088	-	-	156,756	13,924	14,238	23,081
山明案三期	-	193,360	193,360	-	137,666	137,666	-	16,853	16,853	52,333	52,333	52,333	-	-	-
	-	193,360	193,360	-	137,666	137,666	-	664,778	664,778	52,333	52,333	359,584	17,915	52,618	44,769
自地自建															
天 潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,293	-	10,300
本 然	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	29,259	20,981
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,793	1,038	6,682
哲 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	8,836	30,570
亞 灣	-	-	-	-	-	-	93,802	201,930	295,732	-	-	-	2,618	12,810	37,124
光華案(原林德案)	389,000	6,737	395,737	389,000	6,176	395,176	389,000	4,928	393,928	-	-	-	-	-	-
中正二路案	814,806	47,218	862,024	814,806	37,191	851,997	814,806	1,401	816,207	-	-	-	-	-	-
瑞崗案二期	153,807	172,995	326,802	153,807	122,596	276,403	153,807	34,120	187,927	-	-	-	-	-	-
瑞崗案三期	165,878	139,604	305,482	165,878	100,830	266,708	165,878	22,722	188,600	-	-	-	-	-	-
瑞祥案(原瑞崗案五期)	225,046	3,113	228,159	225,046	2,392	227,438	225,046	651	225,697	-	-	-	-	-	-
文智案(原新庄案)	247,835	23,382	271,217	247,835	12,450	260,285	247,835	593	248,428	-	-	-	-	-	-
文智案二期(原新庄案二期)	129,839	461	130,300	129,839	334	130,173	129,839	130	129,969	-	-	-	-	-	-
	2,126,211	393,510	2,519,721	2,126,211	281,969	2,408,180	2,220,013	266,475	2,486,488	-	-	-	17,894	51,943	105,657
地上權建案															
R5 新世界(原福誠案三期)	-	38,859	38,859	-	5,151	5,151	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	\$ 2,126,211	\$ 625,729	\$ 2,751,940	\$ 2,126,211	\$ 424,786	\$ 2,550,997	\$ 2,220,013	\$ 931,253	\$ 3,151,266	\$ 52,333	\$ 52,333	\$ 359,584	\$ 35,809	\$ 104,561	\$ 150,426