

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	13~14	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	14~31	六~二一
(七) 關係人交易	31	二二
(八) 質抵押之資產	31~32	二三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32~33	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	33	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	33	
2. 轉投資事業相關資訊	33	
3. 大陸投資資訊	33~34	
(十五) 部門資訊	34	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民國 104 年及 103 年 9 月 30 日之資產負債表，暨民國 104 及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之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 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 104 年 11 月 2 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 104 年 9 月 30 日暨民國 103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	104 年 9 月 30 日 (經核閱)		103 年 12 月 31 日(經查核)		103 年 9 月 30 日 (經核閱)		代 碼	負 債 及 權 益	104 年 9 月 30 日 (經核閱)		103 年 12 月 31 日(經查核)		103 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)	\$ 269,473	4	\$ 52,032	1	\$ 332,854	5	2100	短期借款 (附註十二及二三)	\$ 300,000	5	\$ 140,000	2	\$ 75,000	1
1150	應收票據 (附註七)	48	-	-	-	21	-	2150	應付票據 (附註十三)	425,357	7	2,268	-	601,685	10
1170	應收帳款 (附註七)	-	-	-	-	38,761	1	2170	應付帳款 (附註十三)	254,235	4	231,070	4	368,640	6
1200	其他應收款	103	-	16	-	201	-	2219	其他應付款 (附註十四)	54,224	1	85,112	1	79,214	1
1220	本期所得稅資產	230	-	196	-	162	-	2310	預收款項 (附註八)	58,222	1	104,561	2	70,296	1
1320	存貨 (附註八、二三及二四)	5,304,954	86	5,313,354	90	5,474,554	86	2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十二及二三)	370,000	6	415,000	7	200,000	3
1476	其他金融資產-流動 (附註二三及二四)	-	-	34,890	-	34,890	1	2399	其他流動負債	787	-	509	-	1,029	-
1479	其他流動資產 (附註九)	113,595	2	98,397	2	97,196	1	21XX	流動負債合計	1,462,825	24	978,520	16	1,395,864	22
11XX	流動資產合計	5,688,403	92	5,498,885	93	5,978,639	94		非流動負債						
	非流動資產							2540	長期借款 (附註十二及二三)	520,000	8	60,000	1	300,000	5
1600	不動產、廠房及設備 (附註十及二三)	16,599	-	16,592	-	16,632	-	2640	淨確定福利負債 (附註四)	37,068	1	41,970	1	41,679	-
1920	存出保證金	1,189	-	770	-	770	-	2645	存入保證金	160	-	160	-	391	-
1985	長期預付租金 (附註十一及二三)	499,749	8	373,524	7	374,877	6	25XX	非流動負債合計	557,228	9	102,130	2	342,070	5
1995	其他非流動資產	391	-	511	-	523	-	2XXX	負債總計	2,020,053	33	1,080,650	18	1,737,934	27
15XX	非流動資產合計	517,928	8	391,397	7	392,802	6		權益 (附註十七及十九)						
1XXX	資產總計	\$ 6,206,331	100	\$ 5,890,282	100	\$ 6,371,441	100	3110	普通股股本	2,174,281	35	1,811,901	31	1,811,901	28
								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	1,295,861	21	1,132,719	19	1,132,719	18
								3350	未分配盈餘	484,386	7	1,633,262	28	1,457,137	23
								3300	保留盈餘合計	1,780,247	28	2,765,981	47	2,589,856	41
								3XXX	權益總計	4,186,278	67	4,809,632	82	4,633,507	73
									負債及權益總計	\$ 6,206,331	100	\$ 5,890,282	100	\$ 6,371,441	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、黃瑞玲

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 104 及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 104 及 103 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		104年7月1日至9月30日		103年7月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日		103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	\$ 419,098	100	\$ 1,232,000	100	\$ 1,418,998	100	\$ 3,465,476	100
4190	減：銷貨折讓	-	-	20	-	-	-	3,377	-
4100	淨 額	419,098	100	1,231,980	100	1,418,998	100	3,462,099	100
4300	租賃收入	529	-	535	-	1,618	-	1,320	-
4000	營業收入合計	419,627	100	1,232,515	100	1,420,616	100	3,463,419	100
5510	營業成本(附註八)	263,675	63	629,064	51	822,709	58	1,809,091	52
5900	營業毛利	155,952	37	603,451	49	597,907	42	1,654,328	48
	營業費用								
6100	推銷費用	14,799	3	39,966	3	48,800	4	122,586	4
6200	管理費用	17,435	4	24,660	2	59,312	4	74,740	2
6000	營業費用合計	32,234	7	64,626	5	108,112	8	197,326	6
6900	營業淨利	123,718	30	538,825	44	489,795	34	1,457,002	42
	營業外收入及支出								
7050	財務成本	(1)	-	(1)	-	(2)	-	(3)	-
7100	利息收入	89	-	749	-	429	-	1,756	-
7190	其他收入	41	-	369	-	158	-	454	-
7000	營業外收入及支出 合計	129	-	1,117	-	585	-	2,207	-
7900	稅前淨利	123,847	30	539,942	44	490,380	34	1,459,209	42
7950	所得稅費用(附註四及十九)	2,673	1	1,083	-	6,662	-	3,932	-
8200	本期淨利	\$ 121,174	29	\$ 538,859	44	\$ 483,718	34	\$ 1,455,277	42
8500	本期綜合損益	\$ 121,174	29	\$ 538,859	44	\$ 483,718	34	\$ 1,455,277	42
	每股盈餘(附註二十)								
9750	基 本	\$ 0.56		\$ 2.48		\$ 2.22		\$ 6.69	
9850	稀 釋	\$ 0.56		\$ 2.48		\$ 2.22		\$ 6.69	

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

權益變動表

民國 104 及 103 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		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	合 計	權 益 總 額
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
	103 年度盈餘分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	163,142	(163,142)	-	-
B5	股東現金股利—61%	-	-	-	(1,107,072)	(1,107,072)	(1,107,072)
B9	股東股票股利—20%	362,380	-	-	(362,380)	(362,380)	-
		<u>362,380</u>	<u>-</u>	<u>163,142</u>	<u>(1,632,594)</u>	<u>(1,469,452)</u>	<u>(1,107,072)</u>
D1	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	483,718	483,718	483,718
Z1	104 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 2,174,281	\$ 231,750	\$ 1,295,861	\$ 484,386	\$ 1,780,247	\$ 4,186,278
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						
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)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202,939</u>	<u>(2,029,335)</u>	<u>(1,826,396)</u>	<u>(1,826,396)</u>
D1	103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	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、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 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		104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	103 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	\$ 490,380	\$ 1,459,209
A20100	折 舊	135	122
A20200	攤 銷	169	163
A20900	財務成本	2	3
A21200	利息收入	(429)	(1,756)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利 益	(19)	-
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨 變動數		
A31130	應收票據	(48)	(21)
A31150	應收帳款	-	(38,706)
A31200	存 貨	22,763	186,305
A31230	長期預付租金	(130,680)	(376,680)
A31240	其他流動資產	(15,198)	(1,603)
A32130	應付票據	23,089	(7,090)
A32150	應付帳款	23,165	67,379
A32180	其他應付款	(31,128)	(41,300)
A32210	預收款項	(46,339)	(126,277)
A32230	其他流動負債	278	(1,586)
A32240	淨確定福利負債	(4,902)	83
A33000	營運產生之現金流入	331,238	1,118,245
A33100	收取之利息	342	1,610
A33300	支付之利息	(9,670)	(2,235)
A33500	支付之所得稅	(6,696)	(4,488)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>315,214</u>	<u>1,113,132</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(142)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	19	-
B03700	存出保證金增加	(1,999)	-

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
B03800	存出保證金減少	\$ 1,580	\$ 150
B06600	其他金融資產—流動減少	34,890	39,180
B06700	其他非流動資產增加	(49)	(173)
BBBB	投資活動之現金流入	<u>34,299</u>	<u>39,157</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	335,000	133,000
C00200	短期借款減少	(175,000)	(123,000)
C01600	舉借長期借款	830,000	500,000
C01700	償還長期借款	(415,000)	(293,000)
C03000	收取存入保證金	-	160
C04500	發放現金股利	(707,072)	(1,226,396)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(132,072)</u>	<u>(1,009,236)</u>
EEEE	本期現金及約當現金淨增加數	217,441	143,053
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>\$ 269,473</u>	<u>\$ 332,854</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

財務報告附註

民國 104 及 103 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 104 年 11 月 2 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融監督管理委員會（以下稱「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 3)
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 4)
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」	2018 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露計畫」	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 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
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：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。

註 4：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。

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（資產）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 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
庫存現金	\$ 50	\$ 70	\$ 70
銀行支票存款	33	33	33
銀行活期存款	269,390	51,929	262,751
約當現金—原始到期日在 3 個月以內 之銀行定期存款	-	-	70,000
	<u>\$ 269,473</u>	<u>\$ 52,032</u>	<u>\$ 332,854</u>

七、應收款項

	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
應收票據—因營業而發生	\$ 48	\$ -	\$ 21
應收帳款—因營業而發生	-	-	38,761
	<u>\$ 48</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 38,782</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	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
待售房地			
鼎 席	\$ 1,142,721	\$ 1,242,017	\$ 1,260,774
清豐大鎮 5 期	339,855	519,646	584,487
本 然	214,202	320,501	320,501
瑞祥一班超區	202,338	-	-
天 潤	178,723	212,490	212,490
至善一品	42,318	42,318	42,318
哲 林	40,128	108,882	197,141
謙 邑	19,593	19,593	19,593
亞 灣	7,667	108,043	131,438
清豐大鎮 3 期	-	15,712	73,900
沐 林	-	38,302	62,350
仰 森	-	-	8,230
	<u>2,187,545</u>	<u>2,627,504</u>	<u>2,913,222</u>
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	81,715	82,520	92,080
在建房地	2,948,472	2,550,997	2,416,919
預付房地款（附註二四）	<u>87,222</u>	<u>52,333</u>	<u>52,333</u>
存貨合計	<u>\$ 5,304,954</u>	<u>\$ 5,313,354</u>	<u>\$ 5,474,554</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表。

104 年 9 月 30 日暨 103 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。

104 及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 104 及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 263,675 千元、629,064 千元、822,709 千元及 1,809,091 千元，其中分別包括：

	104 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	103 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
出售廢料收入	<u>(\$ 31)</u>	<u>(\$ 33)</u>	<u>(\$156)</u>	<u>(\$215)</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、其他流動資產

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
留抵稅額	\$104,589	\$ 83,762	\$ 92,731
預付佣金	7,579	-	-
其他	1,427	14,635	4,465
	<u>\$113,595</u>	<u>\$ 98,397</u>	<u>\$ 97,196</u>

十、不動產、廠房及設備

104年1月1日至9月30日

成本	土地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合計
104年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 886	\$ 1,566	\$ 24,157
增添	-	-	-	142	-	142
處分	-	-	(3,220)	-	-	(3,220)
104年9月30日餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 293</u>	<u>\$ 1,028</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 21,079</u>
累計折舊						
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,877	\$ 3,513	\$ 609	\$ 1,566	\$ 7,565
折舊	-	58	-	77	-	135
處分	-	-	(3,220)	-	-	(3,220)
104年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,935</u>	<u>\$ 293</u>	<u>\$ 686</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 4,480</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,846</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 277</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,592</u>
104年9月30日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,788</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 342</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,599</u>

103年1月1日至9月30日

成本	土地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合計
103年1月1日及9月30日餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 886</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 24,157</u>
累計折舊						
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,799	\$ 3,513	\$ 525	\$ 1,566	\$ 7,403
折舊	-	59	-	63	-	122
103年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,858</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 588</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 7,525</u>
103年9月30日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,865</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 298</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,632</u>

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

本公司設定抵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

本公司分別於104年第2季及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(南區國產署)簽訂之國有非公用土地設定地上權契約書並取得地上權，地上權總價分別為145,000千元(包含權利金130,680千元及相關先期容積移轉及設計費用14,320千元)及376,680千元(權利金)，是項地上權存續期間皆為70年，至173年1月止到期，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。

權利金係依存續期間攤銷，並將積極建造期間之攤銷數計入建物成本，104及103年1月1日至9月30日未攤銷餘額(列入長期預付租金項下)變動如下：

	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$373,524	\$ -
本期新增	130,680	376,680
本期攤銷	(4,455)	(1,803)
期末餘額	<u>\$499,749</u>	<u>\$374,877</u>

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之未來應付租金如下：

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
1年內	\$ 3,604	\$ 2,849	\$ 2,849
1年至5年	11,010	9,474	9,830
5年以上	<u>2,539</u>	<u>2,776</u>	<u>3,132</u>
	<u>\$17,153</u>	<u>\$15,099</u>	<u>\$15,811</u>

本公司設定上述地上權作為借款擔保，請參閱附註二三。

十二、借 款

(一) 短期借款

	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$ -	\$ 65,000	\$ -
<u>無 擔 保 借 款</u>			
信用借款	<u>300,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>
	<u>\$300,000</u>	<u>\$140,000</u>	<u>\$ 75,000</u>

銀行週轉性借款之利率於 104 年 9 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 2.00%、1.80%~2.00%及 2.00%。

(二) 長期借款

	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$530,000	\$ -	\$ -
減：列為一營業週期內到期部分	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>520,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>無 擔 保 借 款</u>			
銀行借款	360,000	475,000	500,000
減：列為一營業週期內到期部分	<u>360,000</u>	<u>415,000</u>	<u>200,000</u>
	<u>-</u>	<u>60,000</u>	<u>300,000</u>
	<u>\$520,000</u>	<u>\$ 60,000</u>	<u>\$300,000</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 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
浮動利率借款						
新光銀行	105.02	已於 104 年 6 月全數提前償還	2.00~2.25	\$ -	\$175,000	\$200,000
元大商業銀行	105.08	自 104 年 8 月按季平均償還	2.00	60,000	300,000	300,000
元大商業銀行	106.09	自 105 年 9 月按季平均償還	2.00	300,000	-	-

(接 次 頁)

(承前頁)

	到期日	重大條款	有效利率 (%)	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
元大商業銀行	107.01	將於107年1月到期前償還	2.50	\$ 10,000	\$ -	\$ -
台灣銀行	108.06	將於108年6月到期前償還	2.38	520,000	-	-
				<u>\$890,000</u>	<u>\$475,000</u>	<u>\$500,000</u>

十三、應付票據及應付帳款

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
<u>應付票據</u>			
因營業而發生	\$ 25,357	\$ 2,268	\$ 1,685
非因營業而發生	<u>400,000</u>	<u>-</u>	<u>600,000</u>
	<u>\$425,357</u>	<u>\$ 2,268</u>	<u>\$601,685</u>
<u>應付帳款</u>			
因營業而發生	<u>\$254,235</u>	<u>\$231,070</u>	<u>\$368,640</u>

(一) 應付票據

上述104年及103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

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。

十四、其他應付款

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
應付行銷費用	\$ 42,509	\$ 61,841	\$ 57,609
應付薪資及獎金	5,351	15,656	11,636
應付房屋修繕費	1,240	3,521	3,713
應付員工紅利	491	1,468	1,310
其他	<u>4,633</u>	<u>2,626</u>	<u>4,946</u>
	<u>\$54,224</u>	<u>\$85,112</u>	<u>\$79,214</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 103 年及 102 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：

	104 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	103 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
營業費用	<u>\$299</u>	<u>\$302</u>	<u>\$895</u>	<u>\$904</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：

	104 年 9 月 30 日	12 個月內	12 個月後	合 計
<u>資 產</u>				
應收票據		\$ 48	\$ -	\$ 48
存 貨		<u>1,791,582</u>	<u>3,513,372</u>	<u>5,304,954</u>
		<u>\$ 1,791,630</u>	<u>\$ 3,513,372</u>	<u>\$ 5,305,002</u>
百分比 (%)		<u>34</u>	<u>66</u>	<u>100</u>
<u>負 債</u>				
短期借款		\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000
應付票據		410,867	14,490	425,357
應付帳款		189,021	65,214	254,235
預收款項		25,580	32,642	58,222
長期借款 (含一營業週期內到期部分)		<u>120,000</u>	<u>770,000</u>	<u>890,000</u>
		<u>\$ 1,045,468</u>	<u>\$ 882,346</u>	<u>\$ 1,927,814</u>
百分比 (%)		<u>54</u>	<u>46</u>	<u>100</u>
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
<u>資 產</u>				
存 貨		<u>\$ 1,987,277</u>	<u>\$ 3,326,077</u>	<u>\$ 5,313,354</u>
百分比 (%)		<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 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 9 月 30 日

資 產			
應收票據	\$ 21	\$ -	\$ 21
應收帳款	38,761	-	38,761
存 貨	<u>2,149,950</u>	<u>3,324,604</u>	<u>5,474,554</u>
	<u>\$ 2,188,732</u>	<u>\$ 3,324,604</u>	<u>\$ 5,513,336</u>
百分比 (%)	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>

負 債			
短期借款	\$ 75,000	\$ -	\$ 75,000
應付票據	601,685	-	601,685
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)	<u>160,000</u>	<u>340,000</u>	<u>500,000</u>
	<u>\$ 1,165,950</u>	<u>\$ 449,671</u>	<u>\$ 1,615,621</u>
百分比 (%)	<u>72</u>	<u>28</u>	<u>100</u>

十七、權 益

(一) 股本－普通股

	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
額定股數 (千股)	<u>220,000</u>	<u>215,875</u>	<u>215,875</u>
額定股本	<u>\$ 2,200,000</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>217,428</u>	<u>181,190</u>	<u>181,190</u>
已發行股本	<u>\$ 2,174,281</u>	<u>\$ 1,811,901</u>	<u>\$ 1,811,901</u>

(二) 資本公積

項	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
股票發行溢價	\$192,056	\$192,056	\$192,056
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$231,750</u>	<u>\$231,750</u>	<u>\$231,750</u>

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. 依法提撥或迴轉特別盈餘公積。
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%。

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象，本公司預計於 105 年度之股東常會配合上述法規修正章程。員工及董監事酬勞於 104 及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 與 104 及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之估列基礎及 103 及 102 年度之實際配發情形，參閱附註十八之(三)員工福利費用。

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。

本公司 104 年 6 月 30 日及 103 年 6 月 26 日股東常會分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	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 年度盈餘轉增資業經主管機關核准，並以 104 年 8 月 16 日為基準日辦理變更登記。

十八、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	104年 7月1日至 9月30日	103年 7月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日
銀行借款利息	\$ 4,042	\$ 1,391	\$ 9,908	\$ 2,536
押金設算息	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
以攤銷後成本衡量之金融 負債之利息費用總額	4,043	1,392	9,910	2,539
減：列入符合要件資產成 本之金額	(<u>4,042</u>)	(<u>1,391</u>)	(<u>9,908</u>)	(<u>2,536</u>)
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 3</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年 7月1日至 9月30日	103年 7月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日
利息資本化金額	\$ 4,042	\$ 1,391	\$ 9,908	\$ 2,536
利息資本化利率(%)	2.32	2.04	2.02~2.32	2.00~2.33

(二) 折舊及攤銷

	104年 7月1日至 9月30日	103年 7月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 46	\$ 41	\$ 135	\$ 122
其他非流動資產	<u>55</u>	<u>59</u>	<u>169</u>	<u>163</u>
	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 304</u>	<u>\$ 285</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	<u>46</u>	<u>41</u>	<u>135</u>	<u>122</u>
	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 41</u>	<u>\$ 135</u>	<u>\$ 122</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	<u>55</u>	<u>59</u>	<u>169</u>	<u>163</u>
	<u>\$ 55</u>	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 169</u>	<u>\$ 163</u>

(三) 員工福利費用

	104年 7月1日至 9月30日	103年 7月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日
短期員工福利				
薪資	\$ 10,745	\$ 13,635	\$ 33,880	\$ 39,737
勞健保	865	919	2,909	3,298
其他	408	473	3,915	5,568
	<u>12,018</u>	<u>15,027</u>	<u>40,704</u>	<u>48,603</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	488	488	1,458	1,487
確定福利計畫(附註 十五)	<u>299</u>	<u>302</u>	<u>895</u>	<u>904</u>
	<u>787</u>	<u>790</u>	<u>2,353</u>	<u>2,391</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 12,805</u>	<u>\$ 15,817</u>	<u>\$ 43,057</u>	<u>\$ 50,994</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,189	\$ 1,186	\$ 4,164	\$ 5,470
營業費用	<u>11,616</u>	<u>14,631</u>	<u>38,893</u>	<u>45,524</u>
	<u>\$ 12,805</u>	<u>\$ 15,817</u>	<u>\$ 43,057</u>	<u>\$ 50,994</u>

公司法於 104 年 5 月修正，規範公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比例分派員工酬勞，惟本公司尚未配合上述法規修正員工酬勞分派政策。本公司估列員工酬勞或紅利係按稅後淨利（已扣除員工酬勞分紅之金額）之 0.1% 計算，估列金額如下：

	104年 7月1日至 9月30日	103年 7月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日
員工紅利	\$ 131	\$ 485	\$ 491	\$ 1,310

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。

本公司於 104 年 6 月 30 日及 103 年 6 月 26 日股東常會分別決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	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	-	-	-	-

104 年 6 月 30 日及 103 年 6 月 26 日股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞金額如下：

	103 年度		102 年度	
	員工紅利	董監酬勞	員工紅利	董監酬勞
股東會決議配發金額	\$ 1,471	\$ -	\$ 1,828	\$ -
各年度財務報表認列金額	<u>1,468</u>	<u>-</u>	<u>1,826</u>	<u>-</u>
	<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。

有關本公司股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十九、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	103 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	\$ 2,673	\$ 798	\$ 6,662	\$ 3,488
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>285</u>	<u>-</u>	<u>444</u>
	<u>\$ 2,673</u>	<u>\$ 1,083</u>	<u>\$ 6,662</u>	<u>\$ 3,932</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 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>484,386</u>	<u>1,633,262</u>	<u>1,457,137</u>
	<u>\$ 484,386</u>	<u>\$ 1,633,262</u>	<u>\$ 1,457,137</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>

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

(三) 所得稅核定情形

本公司截至 102 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>104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 0.56</u>	<u>\$ 2.48</u>	<u>\$ 2.22</u>	<u>\$ 6.69</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.56</u>	<u>\$ 2.48</u>	<u>\$ 2.22</u>	<u>\$ 6.69</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 104 年 8 月 16 日。因追溯調整，103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	<u>追 溯 調 整 前</u>		<u>追 溯 調 整 後</u>	
	<u>103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 2.97</u>	<u>\$ 8.03</u>	<u>\$ 2.48</u>	<u>\$ 6.69</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.97</u>	<u>\$ 8.03</u>	<u>\$ 2.48</u>	<u>\$ 6.69</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

	<u>104 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日</u>	<u>104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>	<u>103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>
用以計算基本及稀釋 每股盈餘之淨利	<u>\$ 121,174</u>	<u>\$ 538,859</u>	<u>\$ 483,718</u>	<u>\$ 1,455,277</u>

股 數

單位：千股

	104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	103 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	217,428	181,190	217,428	181,190
加：盈餘轉增資追溯調整	-	36,238	-	36,238
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	217,428	217,428	217,428	217,428
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工分紅或員工酬勞	17	24	42	41
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,445</u>	<u>217,452</u>	<u>217,470</u>	<u>217,469</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，假設員工分紅或員工酬勞將採發放股票方式，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或員工酬勞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

(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 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
放款及應收款（註 1）	\$ 270,813	\$ 87,708	\$ 407,497
<u>金 融 負 債</u>			
以攤銷後成本衡量（註 2）	1,923,976	933,610	1,624,930

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產－流動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票據、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 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ -	\$ 34,890	\$ 104,890
具現金流量利率風險			
金融資產	269,390	51,929	297,641
金融負債	1,190,000	615,000	575,000

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 1%，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 1%，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 9 月 30 日之稅前淨利將分別減少／增加 8,925 千元及 4,313 千元，主因為本公司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 至 1 年	5 年 1 至 5 年	合 計
<u>104 年 9 月 30 日</u>					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 154,182	\$ 457,877	\$ 12,734	\$ 109,183	\$ 733,976
浮動利率工具	<u>2,191</u>	<u>4,383</u>	<u>379,364</u>	<u>870,814</u>	<u>1,256,752</u>
	<u>\$ 156,373</u>	<u>\$ 462,260</u>	<u>\$ 392,098</u>	<u>\$ 979,997</u>	<u>\$1,990,728</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	\$ 318,610
浮動利率工具	<u>1,049</u>	<u>2,099</u>	<u>148,837</u>	<u>479,703</u>	<u>631,688</u>
	<u>\$ 104,767</u>	<u>\$ 100,368</u>	<u>\$ 166,036</u>	<u>\$ 579,127</u>	<u>\$ 950,298</u>
<u>103 年 9 月 30 日</u>					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 187,968	\$ 655,316	\$ 85,136	\$ 121,510	\$1,049,930
浮動利率工具	<u>1,019</u>	<u>3,058</u>	<u>83,918</u>	<u>524,970</u>	<u>612,965</u>
	<u>\$ 188,987</u>	<u>\$ 658,374</u>	<u>\$ 169,054</u>	<u>\$ 646,480</u>	<u>\$1,662,895</u>

(2) 融資額度

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
無擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 660,000	\$ 550,000	\$ 575,000
未動用金額	<u>65,000</u>	<u>1,144,000</u>	<u>90,000</u>
	<u>\$ 725,000</u>	<u>\$ 1,694,000</u>	<u>\$ 665,000</u>
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 530,000	\$ 65,000	\$ -
未動用金額	<u>1,254,000</u>	<u>535,000</u>	<u>599,800</u>
	<u>\$ 1,784,000</u>	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 599,800</u>

二二、關係人交易

(一) 本公司 104 及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 104 及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與關係人間並無重大交易。

(二) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	104年 7月1日至 9月30日	103年 7月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日	103年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 2,862	\$ 3,595	\$ 8,876	\$ 10,723
退職後福利	<u>247</u>	<u>231</u>	<u>737</u>	<u>689</u>
	<u>\$ 3,109</u>	<u>\$ 3,826</u>	<u>\$ 9,613</u>	<u>\$ 11,412</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：

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
(一) 質押定存單(列入其他金融資產一流動)	\$ -	\$ 34,890	\$ 34,890

(接次頁)

(承前頁)

	104年 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
(二) 存貨			
在建土地	\$ 1,195,074	\$ -	\$ -
待售房地	<u>65,420</u>	<u>42,318</u>	<u>42,318</u>
	<u>1,260,494</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>2,788</u>	<u>2,846</u>	<u>2,865</u>
	<u>16,257</u>	<u>16,315</u>	<u>16,334</u>
(四) 長期預付租金	<u>369,466</u>	-	-
	<u>\$ 1,646,217</u>	<u>\$ 93,523</u>	<u>\$ 93,542</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：

重大承諾

(一) 截至 104 年 9 月 30 日暨 103 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 822,000 千元、328,000 千元及 328,000 千元，並已分別支付 174,550 千元、97,750 千元及 90,050 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 9月30日	103年 12月31日	103年 9月30日
1. 尚未完工之案別	山明案3期	山明案3期	山明案3期
2. 擔保質押定期存單（列入其他金融資產—流動項下）	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,890</u>	<u>\$ 34,890</u>
3. 承購價（採分期方式支付）	<u>\$ 348,889</u>	<u>\$ 348,889</u>	<u>\$ 348,889</u>
4. 已支付價款（列入存貨—預付房地款項下）	<u>\$ 87,222</u>	<u>\$ 52,333</u>	<u>\$ 52,333</u>

本公司於 104 年 9 月 30 日之履約保證已由元大銀行開立保證書予台糖公司取代質押定期存單。

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：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 104 年 9 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

附 表

單位：新台幣千元

案別	在 建 房 地 預 付 房 地 款 預 收 款 項			地 預 付 房 地 款 預 收 款 項			地 預 付 房 地 款 預 收 款 項			地 預 付 房 地 款 預 收 款 項					
	104 年 9 月 30 日			103 年 12 月 31 日			103 年 9 月 30 日			104 年	103 年	103 年	104 年	103 年	103 年
	土 地	工 程	款 合 計	土 地	工 程	款 合 計	土 地	工 程	款 合 計	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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 29,526	\$ 11,667
清豐大鎮 3 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,854	-
清豐大鎮 5 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,799	14,238	15,667
山明案 3 期	-	366,240	366,240	-	137,666	137,666	-	94,924	94,924	87,222	52,333	52,333	-	-	-
	-	366,240	366,240	-	137,666	137,666	-	94,924	94,924	87,222	52,333	52,333	8,799	52,618	27,334
自地自建															
仰 森	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,083
本 然	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,333	29,259	-
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,038	2,100
哲 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	8,836	31,692
亞 灣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,952	12,810	4,087
光 華 案	389,000	10,438	399,438	389,000	6,176	395,176	389,000	5,106	394,106	-	-	-	-	-	-
中正二路案	814,806	80,934	895,740	814,806	37,191	851,997	814,806	2,730	817,536	-	-	-	-	-	-
瑞祥一班起區(原瑞崗案 2 期)	-	-	-	153,807	122,596	276,403	153,807	101,137	254,944	-	-	-	2,060	-	-
瑞祥一瑞士區(原瑞崗案 3 期)	165,878	245,674	411,552	165,878	100,830	266,708	165,878	78,397	244,275	-	-	-	6,341	-	-
瑞祥案(原瑞崗案 5 期)	79,581	3,493	83,074	225,046	2,392	227,438	225,046	1,645	226,691	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 6 期	95,586	377	95,963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 7 期	85,941	364	86,305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
文 智 案	247,835	51,499	299,334	247,835	12,450	260,285	247,835	3,976	251,811	-	-	-	-	-	-
文智案 2 期	129,839	601	130,440	129,839	334	130,173	129,839	186	130,025	-	-	-	-	-	-
	2,008,466	393,380	2,401,846	2,126,211	281,969	2,408,180	2,126,211	193,177	2,319,388	-	-	-	16,781	51,943	42,962
地上權建案															
R5 新世界(原福誠案 3 期)	-	148,702	148,702	-	5,151	5,151	-	2,607	2,607	-	-	-	32,642	-	-
中 都 案	-	31,684	31,684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	180,386	180,386	-	5,151	5,151	-	2,607	2,607	-	-	-	32,642	-	-
	\$ 2,008,466	\$ 940,006	\$ 2,948,472	\$ 2,126,211	\$ 424,786	\$ 2,550,997	\$ 2,126,211	\$ 290,708	\$ 2,416,919	\$ 87,222	\$ 52,333	\$ 52,333	\$ 58,222	\$ 104,561	\$ 70,296