

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104及103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	10~14	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	23~41	六~二二
(七) 關係人交易	41~42	二三
(八) 質抵押之資產	42	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	42~43	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	43	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	43~44	
2. 轉投資事業相關資訊	43~44	
3. 大陸投資資訊	44	
(十五) 部門資訊	44	二八
九、重要會計項目明細表	47~56	-

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 104 年及 103 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 104 及 103 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。上開財務報表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表表示意見。

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，以合理確信財務報表有無重大不實表達。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表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。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，第一段所述財務報表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 104 年及 103 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 104 及 103 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 104 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表相關資訊一致。

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 5 年 3 月 7 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日		代 碼	負 債 及 權 益	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現金 (附註六)	\$ 172,731	3	\$ 52,032	1	2100	短期借款 (附註十二及二四)	\$ 790,000	13	\$ 615,000	10
1150	應收票據 (附註四及七)	194	-	-	-	2150	應付票據 (附註十三)	14,716	-	2,268	-
1200	其他應收款	6	-	16	-	2170	應付帳款 (附註十三)	273,677	5	231,070	4
1220	本期所得稅資產 (附註十九)	251	-	196	-	2219	其他應付款 (附註十四)	51,560	1	85,112	1
1320	存貨 (附註四、五、八、二四及二五)	5,238,297	86	5,313,354	90	2310	預收款項 (附註四及八)	51,150	1	104,561	2
1476	其他金融資產—流動 (附註二四及二五)	-	-	34,890	-	2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十二及二四)	30,000	-	-	-
1479	其他流動資產 (附註九)	116,310	2	98,397	2	2399	其他流動負債	1,438	-	509	-
11XX	流動資產合計	5,527,789	91	5,498,885	93	21XX	流動負債合計	1,212,541	20	1,038,520	17
	非流動資產						非流動負債				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十及二四)	16,553	1	16,592	-	2540	長期借款 (附註十二及二四)	520,000	8	-	-
1920	存出保證金	1,189	-	770	-	2640	淨確定福利負債 (附註四、五及十五)	36,573	1	41,970	1
1985	長期預付租金 (附註四、十一及二四)	497,920	8	373,524	7	2645	存入保證金	160	-	160	-
1995	其他非流動資產	342	-	511	-	25XX	非流動負債合計	556,733	9	42,130	1
15XX	非流動資產合計	516,004	9	391,397	7	2XXX	負債總計	1,769,274	29	1,080,650	18
							權益 (附註十七及十九)				
						3110	普通股股本	2,174,281	36	1,811,901	31
						3200	資本公積	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
						3350	未分配盈餘	572,627	10	1,633,262	28
						3300	保留盈餘合計	1,868,488	31	2,765,981	47
						3XXX	權益總計	4,274,519	71	4,809,632	82
1XXX	資產總計	\$ 6,043,793	100	\$ 5,890,282	100		負債及權益總計	\$ 6,043,793	100	\$ 5,890,282	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：俞慕陵

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 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼	104年度		103年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4100	銷貨收入淨額（附註四及二三）	\$1,994,630	100	\$4,005,047	100
4300	租賃收入	<u>2,000</u>	-	<u>2,080</u>	-
4000	營業收入合計	1,996,630	100	4,007,127	100
5510	營業成本（附註八）	<u>1,262,148</u>	<u>63</u>	<u>2,105,163</u>	<u>52</u>
5900	營業毛利	<u>734,482</u>	<u>37</u>	<u>1,901,964</u>	<u>48</u>
	營業費用				
6100	推銷費用	62,386	3	146,765	4
6200	管理費用	<u>89,116</u>	<u>5</u>	<u>121,820</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>151,502</u>	<u>8</u>	<u>268,585</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>582,980</u>	<u>29</u>	<u>1,633,379</u>	<u>41</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(2)	-	(4)	-
7100	利息收入	537	-	1,910	-
7190	其他收入	<u>158</u>	-	<u>460</u>	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>693</u>	-	<u>2,366</u>	-
7900	稅前淨利	583,673	29	1,635,745	41
7950	所得稅費用（附註四及十九）	<u>12,483</u>	-	<u>4,320</u>	-
8200	本年度淨利	<u>571,190</u>	<u>29</u>	<u>1,631,425</u>	<u>41</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
8300	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數(附註十 五)	\$ 769	-	(\$ 23)	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 571,959	29	\$1,631,402	41
	每股盈餘(附註二十)				
9750	基 本	\$ 2.63		\$ 7.50	
9850	稀 釋	\$ 2.63		\$ 7.50	

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 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	103 年 1 月 1 日 餘 額	\$1,811,901	\$ 231,750	\$ 929,780	\$2,031,195	\$2,960,975	\$5,004,626
	102 年度盈餘分配 (附註十七)						
B1	法定盈餘公積	-	-	202,939	(202,939)	-	-
B5	股東現金股利—101%	-	-	-	(1,826,396)	(1,826,396)	(1,826,396)
		-	-	202,939	(2,029,335)	(1,826,396)	(1,826,396)
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	1,811,901	231,750	1,132,719	1,633,262	2,765,981	4,809,632
	103 年度盈餘分配 (附註十七)						
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)	-
		362,380	-	163,142	(1,632,594)	(1,469,452)	(1,107,072)
D1	104 年度淨利	-	-	-	571,190	571,190	571,190
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	769	769	769
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	571,959	571,959	571,959
Z1	104 年 12 月 31 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,295,861	\$ 572,627	\$1,868,488	\$4,274,519

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 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 583,673	\$1,635,745
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	181	162
A20200	攤 銷	217	216
A20900	財務成本	2	4
A21200	利息收入	(537)	(1,910)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利 益	(19)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(194)	-
A31150	應收帳款	-	55
A31200	存 貨	97,592	351,879
A31230	長期預付租金	(130,680)	(376,680)
A31240	其他流動資產	(17,913)	(2,804)
A32130	應付票據	12,448	(6,507)
A32150	應付帳款	42,607	(70,191)
A32180	其他應付款	(33,821)	(35,466)
A32210	預收款項	(53,411)	(92,012)
A32230	其他流動負債	929	(2,106)
A32240	淨確定福利負債	(4,628)	351
A33000	營運產生之現金	496,446	1,400,736
A33100	收取之利息	547	1,949
A33300	支付之利息	(15,984)	(5,193)
A33500	支付之所得稅	(12,538)	(4,910)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>468,471</u>	<u>1,392,582</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)	-
B03800	存出保證金減少	1,580	150
B06600	其他金融資產一流動減少	34,890	39,180
B06700	其他非流動資產增加	(48)	(214)
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>34,300</u>	<u>39,116</u>

(接次頁)

(承前頁)

<u>代 碼</u>	<u>104 年度</u>	<u>103 年度</u>
	籌資活動之現金流量	
C00100	\$ 815,000	\$ 763,000
C00200	(640,000)	(501,000)
C01600	550,000	-
C01700	-	(5,000)
C03100	-	(71)
C04500	(1,107,072)	(1,826,396)
CCCC	(382,072)	(1,569,467)
EEEE	120,699	(137,769)
E00100	<u>52,032</u>	<u>189,801</u>
E00200	<u>\$ 172,731</u>	<u>\$ 52,032</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 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。

本財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於 105 年 3 月 7 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) 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. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭

露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

2. 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年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

3. 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 IAS19 對本公司並無重大影響。

4. IAS 32 之修正「金融資產及金融負債之互抵」

該修正闡明關於金融資產與金融負債互抵之規定，特別說明「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債」之條件。

5. 「2009~2011 週期之年度改善」

IAS 1 之修正係闡明，於追溯適用會計政策、追溯重編財務報表之項目，或重分類其財務報表之項目，且前述事項對前一期期初之資產負債表資訊具重大影響時，本公司應列報前一期期初之資產負債表，但無須提供前一期期初之附註資訊。

IAS 16 之修正係闡明，符合不動產、廠房及設備定義之備用零件、備用設備及維修設備應依 IAS 16 認列，其餘不符合不動產、廠房及設備定義者，係認列為存貨。

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。截至本財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日 (註 1)
「2010~2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011~2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「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」	未 定
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「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
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。

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「客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範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. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債，綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用，在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 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。

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。

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) 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（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、營建用地、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。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊，本公司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，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(六) 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。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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，減損損失係認列於損益。

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。

（七）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為放款及應收款。

放款及應收款（包括現金、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。

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。

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。

(八) 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。

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。

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承租人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，各要素係按所適用之租賃分類處理。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。

(九) 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) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

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。

(十一) 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計算，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或虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

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具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本公司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。

(二) 所得稅

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。

(三) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金	\$ 50	\$ 70
銀行支票存款	33	33
銀行活期存款	<u>172,648</u>	<u>51,929</u>
	<u>\$172,731</u>	<u>\$ 52,032</u>

七、應收款項

	104年12月31日	103年12月31日
應收票據—因營業而發生	<u>\$194</u>	<u>\$ -</u>

本公司之應收款項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款項均無逾期之情事。

八、存貨及預收款項

銷售個案名稱	104年12月31日	103年12月31日
待售房地		
鼎 席	\$1,126,728	\$1,242,017
瑞祥—瑞士區	335,323	-
清豐大鎮5期	249,096	519,646
本 然	200,245	320,501
天 潤	178,723	212,490

(接次頁)

(承前頁)

銷售個案名稱	104年12月31日	103年12月31日
瑞祥一班超區	\$ 162,694	\$ -
至善一品	42,318	42,318
哲林	40,128	108,882
謙邑	19,593	19,593
亞灣	-	108,043
沐林	-	38,302
清豐大鎮3期	-	15,712
	<u>2,354,848</u>	<u>2,627,504</u>
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	27,392	82,520
在建房地	2,716,501	2,550,997
預付房地款(附註二五)	<u>139,556</u>	<u>52,333</u>
	<u>\$5,238,297</u>	<u>\$5,313,354</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表一。

104年及103年12月31日之備抵存貨跌價損失合計金額皆為0千元。

104及103年度與存貨相關之銷貨成本分別為1,262,148千元及2,105,163千元，其中分別包括：

	104年度	103年度
出售廢料收入	<u>(\$280)</u>	<u>(\$241)</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12月31日	103年12月31日
留抵稅額	\$106,633	\$ 83,288
預付佣金	7,579	-
其他	<u>2,098</u>	<u>15,109</u>
	<u>\$116,310</u>	<u>\$ 98,397</u>

十、不動產、廠房及設備

104 年度

	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
成								
104年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 3,513	\$ 886	\$ 1,566			\$ 24,157
新增	-	-	-	142	-			142
處分	-	-	(3,220)	-	-			(3,220)
104年12月31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
折舊費用	-	77	-	104	-			181
處分	-	-	(3,220)	-	-			(3,220)
104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,954</u>	<u>\$ 293</u>	<u>\$ 713</u>	<u>\$ 1,566</u>			<u>\$ 4,526</u>
104年12月31日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,769</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 315</u>	<u>\$ -</u>			<u>\$ 16,553</u>

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日及12月31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
折舊費用	-	78	-	84	-			162
103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,877</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 609</u>	<u>\$ 1,566</u>			<u>\$ 7,565</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>

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，請參閱附註二四。

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而取得地上權，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 年度未攤銷餘額(列入長期預付租金項下)變動如下：

	<u>104 年度</u>	<u>103 年度</u>
年初餘額	\$373,524	\$ -
本年度新增	130,680	376,680
本年度攤銷	(6,284)	(3,156)
年底餘額	<u>\$497,920</u>	<u>\$373,524</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：

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
1 年內	\$ 5,521	\$ 2,849
1 年至 5 年	16,255	9,830
5 年以上	<u>3,199</u>	<u>3,132</u>
	<u>\$24,975</u>	<u>\$15,811</u>

本公司設定上述地上權作為借款擔保，請參閱附註二四。

十二、借 款

(一) 短期借款

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
<u>擔 保 借 款</u>		
銀行借款	\$150,000	\$ 65,000
<u>無 擔 保 借 款</u>		
信用借款	<u>640,000</u>	<u>550,000</u>
	<u>\$790,000</u>	<u>\$615,000</u>

銀行借款之利率於 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 1.58% ~ 2.36% 及 1.80% ~ 2.25%。

(二) 長期借款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
擔保借款		
銀行借款	\$550,000	\$ -
減：列為一營業週期內到期部分	<u>30,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$520,000</u>	<u>\$ -</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 12月31日
浮動利率借款				
元大商業銀行	107.01	將於107年1月到期前償還	2.430	\$ 30,000
台灣銀行	108.06	將於108年6月到期前償還	2.235	520,000
				<u>\$ 550,000</u>

十三、應付票據及應付帳款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 14,716</u>	<u>\$ 2,268</u>
應付帳款		
因營業而發生	<u>\$273,677</u>	<u>\$231,070</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，以確保所有應付款項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>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應付行銷費用	\$35,887	\$61,841
應付薪資及獎金	8,694	15,656
應付房屋修繕費	1,867	3,521
應付員工酬勞及紅利	584	1,468
其 他	<u>4,528</u>	<u>2,626</u>
	<u>\$51,560</u>	<u>\$85,112</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

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫，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% 提撥退休金，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。年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額，該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
確定福利義務現值	\$41,735	\$46,888
計畫資產公允價值	(5,162)	(4,918)
淨確定福利負債	<u>\$36,573</u>	<u>\$41,970</u>

淨確定福利負債變動如下：

	<u>確 定 福 利 計 畫 資 產</u>	<u>淨 確 定 福 利</u>	
	<u>義 務 現 值</u>	<u>公 允 價 值 負 債</u>	
103 年 1 月 1 日	<u>\$48,272</u>	<u>(\$ 6,676)</u>	<u>\$41,596</u>
服務成本			
當期服務成本	499	-	499
利息費用 (收入)	<u>802</u>	<u>(96)</u>	<u>706</u>
認列於損益	<u>1,301</u>	<u>(96)</u>	<u>1,205</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	(47)	(47)

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 計 畫 資 產 淨 確 定 福 利	義 務 現 值 公 允 價 值 負 債	
精算損失－財務假設變動	\$ 445	\$ -	\$ 445
精算利益－經驗調整	(375)	-	(375)
認列於其他綜合損益	70	(47)	23
雇主提撥	-	(128)	(128)
福利支付	(2,755)	2,029	(726)
103年12月31日	46,888	(4,918)	41,970
服務成本			
當期服務成本	523	-	523
利息費用(收入)	726	(56)	670
認列於損益	1,249	(56)	1,193
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(83)	(83)
精算損失－財務假設變動			
動	1,956	-	1,956
精算利益－經驗調整	(2,642)	-	(2,642)
認列於其他綜合損益	(686)	(83)	(769)
雇主提撥	-	(105)	(105)
福利支付	(5,716)	-	(5,716)
104年12月31日	\$41,735	(\$ 5,162)	\$36,573

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	104 年度	103 年度
營業費用	\$ 1,193	\$ 1,205

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險

勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債

務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險

政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

3. 薪資風險

確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資，因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
折現率(%)	1.1	1.6
薪資預期增加率(%)	2.0	2.0
離職率(%)	2.0~80.0	2.0~80.0

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
折現率		
增加1%	(<u>\$ 3,782</u>)	(<u>\$ 4,178</u>)
減少1%	<u>\$ 4,350</u>	<u>\$ 4,803</u>
薪資預期增加率		
增加1%	<u>\$ 3,847</u>	<u>\$ 4,231</u>
減少1%	(<u>\$ 3,439</u>)	(<u>\$ 3,779</u>)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，因此上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
預期1年內提撥金額	<u>\$ 75</u>	<u>\$ 128</u>
確定福利義務平均到期期間	9.5年	9.6年

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 1 年內及超過 1 年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：

	1 年 內	1 年 後	合 計
104 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 194	\$ -	\$ 194
存 貨	1,944,989	3,293,308	5,238,297
	<u>\$ 1,945,183</u>	<u>\$ 3,293,308</u>	<u>\$ 5,238,491</u>
百分比 (%)	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 560,000	\$ 230,000	\$ 790,000
應付票據	8,506	6,210	14,716
應付帳款	188,235	85,442	273,677
預收款項	8,198	42,952	51,150
一營業週期內到期之長期借款	-	30,000	30,000
	<u>\$ 764,939</u>	<u>\$ 394,604</u>	<u>\$ 1,159,543</u>
百分比 (%)	<u>66</u>	<u>34</u>	<u>100</u>
103 年 12 月 31 日			
資 產			
存 貨	\$ 1,987,277	\$ 3,326,077	\$ 5,313,354
百分比 (%)	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 360,000	\$ 255,000	\$ 615,000
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
	<u>\$ 611,691</u>	<u>\$ 341,208</u>	<u>\$ 952,899</u>
百分比 (%)	<u>64</u>	<u>36</u>	<u>100</u>

十七、權 益

(一) 普通股股本

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
額定股數 (千股)	<u>220,000</u>	<u>215,875</u>
額定股本	<u>\$ 2,200,000</u>	<u>\$ 2,158,750</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>217,428</u>	<u>181,190</u>
已發行股本	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$1,811,901</u>

(二) 資本公積

項 目	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
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>

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，配合上述法規，本公司於 104 年 12 月董事會擬議之修正公司章程，尚待預計於 105 年 6 月召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註十八之(三)員工福利費用。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止，法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 104 年 103 年 6 月舉行股東常會，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	-

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月召開之股東常會決議。

十八、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	104 年度	103 年度
銀行借款利息	\$ 16,251	\$ 5,556
押金設算息	<u>2</u>	<u>4</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	16,253	5,560
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>16,251</u>)	(<u>5,556</u>)
	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 4</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104 年度	103 年度
利息資本化金額	\$ 16,251	\$ 5,556
利息資本化利率 (%)	2.02~2.32	2.00~2.33

(二) 折舊及攤銷

	104 年度	103 年度
不動產、廠房及設備	\$ 181	\$ 162
其他非流動資產	<u>217</u>	<u>216</u>
	<u>\$ 398</u>	<u>\$ 378</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 181</u>	<u>\$ 162</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 217</u>	<u>\$ 216</u>

(三) 員工福利費用

	104 年度	103 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 45,863	\$ 53,216
勞健保	3,784	4,299
其他	<u>4,541</u>	<u>6,284</u>
	<u>54,188</u>	<u>63,799</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	1,931	1,974
確定福利計畫(附註十五)	<u>1,193</u>	<u>1,205</u>
	<u>3,124</u>	<u>3,179</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>104 年度</u>	<u>103 年度</u>
員工福利費用合計	<u>\$57,312</u>	<u>\$66,978</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,289	\$ 6,867
營業費用	<u>52,023</u>	<u>60,111</u>
	<u>\$57,312</u>	<u>\$66,978</u>

依現行章程規定，本公司係以當年度稅後可分配盈餘分別以不低於 0.1% 且不高於 1% 分派員工紅利，及不高於 3% 分派董監事酬勞，103 年度估列員工紅利 1,468 千元且預計不發放董監酬勞未予以估列。

依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 12 月經董事會擬議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監事酬勞，104 年度估列員工酬勞 584 千元且預計不發放董監酬勞未予以估列，該等金額於 105 年 3 月董事會決議以現金配發，尚待預計於 105 年 6 月召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

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 年及 103 年 6 月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：

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

而上述各年度財務報告認列之員工分紅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	<u>\$1,471</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,828</u>	<u>\$ -</u>
各年度財務報表認列金額	<u>\$1,468</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,826</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

所得稅費用之主要組成項目如下：

	104 年度	103 年度
當期所得稅		
當期產生者－土地		
增值稅	\$ 12,483	\$ 3,876
以前年度之調整	-	444
	<u>\$12,483</u>	<u>\$ 4,320</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	104 年度	103 年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 583,673</u>	<u>\$1,635,745</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用 (17%)	\$ 99,224	\$ 278,077
免稅所得	(106,722)	(273,020)
土地增值稅	12,483	3,876
未認列(抵用)之虧損扣抵	10,433	(9,501)
未認列之暫時性差異	(2,935)	4,444
以前年度所得稅調整	-	444
	<u>\$ 12,483</u>	<u>\$ 4,320</u>

(二) 本期所得稅資產

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
預付所得稅	<u>\$251</u>	<u>\$196</u>

(三) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 104 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 43,867	104
166,076	105
83,045	106
64,642	108
35,547	109
26,698	111
24,567	112
61,369	114
<u>\$ 505,811</u>	

(四) 兩稅合一相關資訊

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	<u>572,627</u>	<u>1,633,262</u>
	<u>\$ 572,627</u>	<u>\$ 1,633,262</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>
	<u>104 年度 (預計)</u>	<u>103 年度 (實際)</u>
盈餘分配之稅額比率 (%)	-	-

(五) 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

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>104 年度</u>	<u>103 年度</u>
用以計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 571,190</u>	<u>\$ 1,631,425</u>

股 數

	單位：千股	
	104 年度	103 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	217,428	181,190
加：盈餘轉增資追溯調整	-	36,238
計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	217,428	217,428
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞或員工分紅	40	38
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,468</u>	<u>217,466</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或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。於次年度決議員工酬勞或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。

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，因追溯調整，103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元	
	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股盈餘	<u>\$ 9.00</u>	<u>\$ 7.50</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 9.00</u>	<u>\$ 7.50</u>

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>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 174,120	\$ 87,708
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	1,680,113	933,610

註1：餘額係包含現金、應收票據、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)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、應付票據、應付帳款、短期借款及長期借款。

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(浮動利率之長短期借款)帳面金額如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ -	\$ 34,890
具現金流量利率風險		
金融資產	172,648	51,929
金融負債	1,340,000	615,000

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 年度之稅前淨利將分別減少／增加 13,400 千元及 6,150 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	合計
104 年 12 月 31 日					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 154,767	\$ 56,903	\$ 12,424	\$ 116,019	\$ 340,113
浮動利率工具	<u>2,426</u>	<u>4,853</u>	<u>329,918</u>	<u>867,405</u>	<u>1,204,602</u>
	<u>\$ 157,193</u>	<u>\$ 61,756</u>	<u>\$ 342,342</u>	<u>\$ 983,424</u>	<u>\$1,544,715</u>
103 年 12 月 31 日					
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>

(2) 融資額度

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 640,000	\$ 550,000
未動用金額	<u>85,000</u>	<u>1,144,000</u>
	<u>\$ 725,000</u>	<u>\$1,694,000</u>
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 700,000	\$ 65,000
未動用金額	<u>1,161,400</u>	<u>535,000</u>
	<u>\$1,861,400</u>	<u>\$ 600,000</u>

二三、關係人交易

本公司 104 及 103 年度與關係人間之重大交易如下：

(一) 營業收入

帳列項目	關係人類別	104 年度	103 年度
銷貨收入	主要管理階層	<u>\$190,000</u>	<u>\$ -</u>

係 104 年 12 月出售在建土地予關係人，出售價款 190,000 千元，係參考不動產估價報告及董事會決議，是項交易處分利益為 5,504 千元。

(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：

	<u>104 年度</u>	<u>103 年度</u>
短期員工福利	\$ 12,120	\$ 14,268
退職後福利	<u>934</u>	<u>921</u>
	<u>\$ 13,054</u>	<u>\$ 15,189</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：

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
(一) 質押定存單（列入其他金融資產－流動）	\$ -	\$ 34,890
(二) 存 貨		
在建房地	1,241,307	-
待售房地	<u>65,419</u>	<u>42,318</u>
	<u>1,306,726</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>2,769</u>	<u>2,846</u>
	<u>16,238</u>	<u>16,315</u>
(四) 長期預付租金	<u>497,920</u>	-
	<u>\$ 1,820,884</u>	<u>\$ 93,523</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 104 年及 103 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 839,000 千元及 328,000 千元，並已分別支付 205,510 千元及 97,750 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>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
1. 尚未完工之案別	藍 帶	藍 帶

(接次頁)

(承前頁)

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
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>
3. 承購價(採分期方式支付)	\$ <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>139,556</u>	\$ <u>52,333</u>

本公司於 104 年 12 月 31 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：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：附表二。
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 104 年及 103 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	
	104 年 12 月 31 日			103 年 12 月 31 日			104 年	103 年	104 年	103 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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,084	\$ 29,526
清豐大鎮 3 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,854
清豐大鎮 5 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,238
藍帶 (原山明案 3 期)	-	525,808	525,808	-	137,666	137,666	139,556	52,333	4,543	-
	<u>-</u>	<u>525,808</u>	<u>525,808</u>	<u>-</u>	<u>137,666</u>	<u>137,666</u>	<u>139,556</u>	<u>52,333</u>	<u>7,627</u>	<u>52,618</u>
自地自建										
本 然	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,259
沐 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,038
哲 林	-	-	-	-	-	-	-	-	95	8,836
亞 灣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,810
光 華 案	389,000	9,021	398,021	389,000	6,176	395,176	-	-	-	-
中正二路案	814,806	92,246	907,052	814,806	37,191	851,997	-	-	-	-
瑞祥一班超區 (原瑞崗案 2 期)	-	-	-	153,807	122,596	276,403	-	-	-	-
瑞祥一瑞士區 (原瑞崗案 3 期)	-	-	-	165,878	100,830	266,708	-	-	476	-
瑞崗案 5 期	79,581	2,917	82,498	225,046	2,392	227,438	-	-	-	-
瑞崗案 6 期	95,586	228	95,814	-	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 7 期	85,941	230	86,171	-	-	-	-	-	-	-
文 智 案	247,835	86,420	334,255	247,835	12,450	260,285	-	-	-	-
文智案 2 期	-	-	-	129,839	334	130,173	-	-	-	-
	<u>1,712,749</u>	<u>191,062</u>	<u>1,903,811</u>	<u>2,126,211</u>	<u>281,969</u>	<u>2,408,180</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>571</u>	<u>51,943</u>
地上權建案										
R5 新世界 (原福誠案 3 期)	-	250,274	250,274	-	5,151	5,151	-	-	42,952	-
中 都 案	-	36,608	36,608	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>286,882</u>	<u>286,882</u>	<u>-</u>	<u>5,151</u>	<u>5,151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,952</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,712,749</u>	<u>\$ 1,003,752</u>	<u>\$ 2,716,501</u>	<u>\$ 2,216,211</u>	<u>\$ 424,786</u>	<u>\$ 2,550,997</u>	<u>\$ 139,556</u>	<u>\$ 52,333</u>	<u>\$ 51,150</u>	<u>\$ 104,561</u>

永信建設開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因	應收（付）票據、帳款		備註	
			進（銷）貨金額	金額（%）	佔總進（銷）貨之比率	授信期間		單價	授信期間餘額		佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）
本公司	陳俊銘	本公司董事長	銷售收入	(\$ 190,000)	(9.50)	依合約條件分三次收取，於 104 年 12 月底前全數收迄。	註	依合約條件分三次收取，於 104 年 12 月底前全數收迄。	\$ -	-	-

註：參閱附註二三說明。

§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		附註九
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十
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		明細表三
應付帳款明細表		明細表四
其他應付款明細表		附註十四
預收款項變動明細表		明細表五
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		明細表六
營業成本明細表		明細表七
營業費用明細表		明細表八
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		明細表九

永信建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 104 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	\$1,126,728	\$2,029,794
瑞祥—瑞士區	335,323	599,381
清豐大鎮5期	249,096	315,835
本 然	200,245	560,310
天 潤	178,723	357,263
瑞祥—班超區	162,694	244,647
至善一品	42,318	287,601
哲 林	40,128	80,321
謙 邑	19,593	31,174
	<u>2,354,848</u>	<u>4,506,326</u>
營建用地—容積移轉用地及畸零地	27,392	27,392
在建房地	2,716,501	3,379,750
預付房地款	<u>139,556</u>	<u>139,556</u>
	<u>\$5,238,297</u>	<u>\$8,053,024</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 104 年度

明細表二

單位：除另予註明者外
，係新台幣千元

案別	年初餘額	本年度 工程成本	土地款	增加 資本化利息	本年度 完工轉出	出售土地 重分類(註)	年底餘額 (詳附表一)
R5 新世界(原福誠案 3 期)	\$ 5,151	\$ 243,369	\$ -	\$ 1,754	\$ -	\$ -	\$ 250,274
中都案	-	35,939	-	669	-	-	36,608
光華案	395,176	2,845	-	-	-	-	398,021
中正二路案	851,997	48,125	-	6,930	-	-	907,052
瑞祥一班超區(原瑞崗案 2 期)	276,403	103,323	-	573	(380,299)	-	-
瑞祥一瑞士區(原瑞崗案 3 期)	266,708	151,039	-	1,393	(419,140)	-	-
瑞崗案 5 期	227,438	525	10,982	-	-	(156,447)	82,498
瑞崗案 6 期	-	228	9,290	-	-	86,296	95,814
瑞崗案 7 期	-	230	15,790	-	-	70,151	86,171
文智案	260,285	71,721	-	2,249	-	-	334,255
文智案 2 期	130,173	-	-	-	-	(130,173)	-
藍帶(原山明案 3 期)	137,666	385,459	-	2,683	-	-	525,808
	<u>\$2,550,997</u>	<u>\$1,042,803</u>	<u>\$ 36,062</u>	<u>\$ 16,251</u>	<u>(\$ 799,439)</u>	<u>(\$ 130,173)</u>	<u>\$2,716,501</u>

註：係將瑞祥案之在建土地轉出作為瑞崗案 6 期及 7 期案別使用。

永信建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表三

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	\$ 14,490
其 他 (註)	<u>226</u>
	<u>\$ 14,716</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

應付帳款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	金 額
泰怡企業股份有限公司	\$ 38,754
國產建材實業股份有限公司	36,568
德匠名廚股份有限公司	31,358
義展營造工程股份有限公司	17,400
其他（註）	<u>149,597</u>
	<u>\$273,677</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 104 年度

明細表五

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
R5 新世界	\$ -	\$ 42,952	\$ -	\$ 42,952
藍帶	-	4,543	-	4,543
鼎席	29,526	175,197	(201,639)	3,084
瑞祥—瑞士區	-	132,976	(132,500)	476
哲林	8,836	139,225	(147,966)	95
本然	29,259	214,450	(243,709)	-
清豐大鎮 5 期	14,238	362,634	(376,872)	-
亞灣	12,810	185,100	(197,910)	-
清豐大鎮 3 期	8,854	11,098	(19,952)	-
沐林	1,038	88,163	(89,201)	-
天潤	-	65,487	(65,487)	-
瑞祥—班超區	-	329,394	(329,394)	-
	<u>\$ 104,561</u>	<u>\$ 1,751,219</u>	<u>(\$ 1,804,630)</u>	<u>\$ 51,150</u>

永信建設開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國 104 年度

明細表六

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
	清豐大鎮	5 期		\$	376,872
	瑞祥一	班超區			329,394
	本	然			243,709
	鼎	席			201,639
	亞	灣			197,910
	哲	林			147,966
	瑞祥一	瑞士區			132,500
	沐	林			89,201
	天	潤			65,487
	清豐大鎮	3 期			<u>19,952</u>
					1,804,630
出售土地及容積移轉用地收入					190,000
租賃收入					<u>2,000</u>
					<u>\$1,996,630</u>

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 104 年度

明細表七

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
營建成本					
			清豐大鎮 5 期	\$	270,549
			瑞祥一班超區		220,213
			本 然		120,257
			鼎 席		115,288
			亞 灣		108,043
			瑞祥—瑞士區		86,806
			哲 林		68,754
			沐 林		38,302
			天 潤		33,767
			清豐大鎮 3 期		<u>15,953</u>
					1,077,932
			出售土地及容積移轉用地成本		184,496
			出售廢料收入	(<u>280</u>)
					<u>\$1,262,148</u>

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 104 年度

明細表八

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金		\$ 55,721	\$ -	\$ 55,721
薪 資		6,665	31,353	38,018
稅 捐		-	17,177	17,177
房屋修繕費（註 1）		-	15,013	15,013
其他（註 2）		-	25,573	25,573
		<u>\$ 62,386</u>	<u>\$ 89,116</u>	<u>\$151,502</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 3,281 千元。

註 2：各項金額皆未超過本項目總額之 5%。

永信建設開發股份有限公司
員工福利、折舊及攤銷費用功能彙總表
民國 104 及 103 年度

明細表九

單位：新台幣千元

	104 年度			103 年度		
	營業成本	營業費用	合計	營業成本	營業費用	合計
員工福利費用						
薪資	\$ 4,564	\$41,299	\$45,863	\$ 6,039	\$47,177	\$53,216
勞健保	352	3,432	3,784	424	3,875	4,299
退休金	228	2,896	3,124	269	2,910	3,179
其他員工福利	145	4,396	4,541	135	6,149	6,284
	<u>\$ 5,289</u>	<u>\$52,023</u>	<u>\$57,312</u>	<u>\$ 6,867</u>	<u>\$60,111</u>	<u>\$66,978</u>
折舊費用	\$ -	\$ 181	\$ 181	\$ -	\$ 162	\$ 162
攤銷費用	-	217	217	-	216	216

註：截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 45 人及 48 人。