

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105及104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	9~12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12	五
(六) 重要會計項目之說明	13~28	六~二二
(七) 關係人交易	28	二三
(八) 質抵押之資產	28~29	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	29	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	29	二六
(十二) 其 他	-	-
(十三) 附註揭露事項		二七
1. 重大交易事項相關資訊	30	-
2. 轉投資事業相關資訊	30	-
3. 大陸投資資訊	30~31	-
(十四) 部門資訊	31	二八

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 105 年及 104 年 9 月 30 日之資產負債表、民國 105 及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日權益變動表與現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 郭 麗 園

會計師 劉 裕 祥

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

中 華 民 國 105 年 11 月 1 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 105 年 9 月 30 日暨民國 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	105年9月30日 (經核閱)		104年12月31日 (經查核)		104年9月30日 (經核閱)		代碼	負債及權益	105年9月30日 (經核閱)		104年12月31日 (經查核)		104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(附註六)	\$ 138,788	2	\$ 172,731	3	\$ 269,473	4	2100	短期借款(附註十二及二四)	\$ 300,000	5	\$ 790,000	13	\$ 660,000	11
1150	應收票據(附註七)	-	-	194	-	48	-	2150	應付票據(附註十四)	177,659	3	14,716	-	425,357	7
1170	應收帳款(附註七)	4,012	-	-	-	-	-	2170	應付帳款(附註十四)	213,826	3	273,677	5	254,235	4
1200	其他應收款	19	-	6	-	103	-	2219	其他應付款(附註十五)	68,945	1	51,560	1	54,224	1
1220	本期所得稅資產	57	-	251	-	230	-	2310	預收款項(附註八)	106,784	2	51,150	1	58,222	1
1320	存貨(附註八、二四及二五)	5,274,912	88	5,238,297	86	5,304,954	86	2321	一營業週期內到期應付公司債(附註十三)	298,890	5	-	-	-	-
1479	其他流動資產(附註九)	110,883	2	116,310	2	113,595	2	2322	一營業週期內到期長期借款(附註十二及二四)	-	-	30,000	-	370,000	6
11XX	流動資產合計	5,528,671	92	5,527,789	91	5,688,403	92	2399	其他流動負債	1,175	-	1,438	-	787	-
	非流動資產							21XX	流動負債合計	1,167,279	19	1,212,541	20	1,822,825	30
1600	不動產、廠房及設備(附註十及二四)	16,419	-	16,553	1	16,599	-		非流動負債						
1920	存出保證金	770	-	1,189	-	1,189	-	2530	應付公司債(附註十三)	299,914	5	-	-	-	-
1985	長期預付租金(附註十一及二四)	492,431	8	497,920	8	499,749	8	2540	長期借款(附註十二及二四)	520,000	9	520,000	8	160,000	2
1995	其他非流動資產	231	-	342	-	391	-	2640	淨確定福利負債	14,053	-	36,573	1	37,068	1
15XX	非流動資產合計	509,851	8	516,004	9	517,928	8	2645	存入保證金	-	-	160	-	160	-
								25XX	非流動負債合計	833,967	14	556,733	9	197,228	3
								2XXX	負債總計	2,001,246	33	1,769,274	29	2,020,053	33
									權益(附註十八)						
								3110	普通股股本	2,174,281	36	2,174,281	36	2,174,281	35
								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	1,352,980	22	1,295,861	21	1,295,861	21
								3350	未分配盈餘	278,265	5	572,627	10	484,386	7
								3300	保留盈餘合計	1,631,245	27	1,868,488	31	1,780,247	28
								3XXX	權益總計	4,037,276	67	4,274,519	71	4,186,278	67
1XXX	資產總計	\$6,038,522	100	\$6,043,793	100	\$6,206,331	100		負債及權益總計	\$6,038,522	100	\$6,043,793	100	\$6,206,331	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 105 及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 105 及 104 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	105年7月1日至9月30日		104年7月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
	營業收入								
4100	\$ 558,201	100	\$ 419,098	100	\$1,326,644	100	\$1,418,998	100	
4300	84	-	529	-	1,064	-	1,618	-	
4000	558,285	100	419,627	100	1,327,708	100	1,420,616	100	
5510	營業成本 (附註八及十九)	378,136	68	263,675	63	921,183	70	822,709	58
5900	營業毛利	180,149	32	155,952	37	406,525	30	597,907	42
	營業費用 (附註十九)								
6100	推銷費用	11,065	2	14,799	3	36,611	3	48,800	4
6200	管理費用	17,575	3	17,435	4	85,402	6	59,312	4
6000	營業費用合計	28,640	5	32,234	7	122,013	9	108,112	8
6900	營業淨利	151,509	27	123,718	30	284,512	21	489,795	34
	營業外收入及支出								
7050	財務成本 (附註十九)	-	-	(1)	-	-	-	(2)	-
7100	利息收入	14	-	89	-	73	-	429	-
7190	其他收入	12	-	41	-	466	-	158	-
7000	營業外收入及支出 合計	26	-	129	-	539	-	585	-
7900	稅前淨利	151,535	27	123,847	30	285,051	21	490,380	34
7950	所得稅費用(附註四及二十)	2,492	-	2,673	1	6,989	-	6,662	-
8200	本期淨利	\$ 149,043	27	\$ 121,174	29	\$ 278,062	21	\$ 483,718	34
8500	本期綜合損益	\$ 149,043	27	\$ 121,174	29	\$ 278,062	21	\$ 483,718	34
	每股盈餘 (附註二一)								
9750	基 本	\$ 0.69		\$ 0.56		\$ 1.28		\$ 2.22	
9850	稀 釋	\$ 0.69		\$ 0.56		\$ 1.28		\$ 2.22	

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 105 及 104 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 法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	權 益 總 額
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,295,861	\$ 572,627	\$1,868,488	\$4,274,519
	104 年度盈餘分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	57,119	(57,119)	-	-
B5	現金股利—24%	-	-	-	(515,305)	(515,305)	(515,305)
		-	-	57,119	(572,424)	(515,305)	(515,305)
D1	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	278,062	278,062	278,062
Z1	105 年 9 月 30 日餘額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,352,980	\$ 278,265	\$1,631,245	\$4,037,276
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 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	163,142	(163,142)	-	-
B5	現金股利—61%	-	-	-	(1,107,072)	(1,107,072)	(1,107,072)
B9	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 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

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 105 及 104 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		105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	104 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	\$ 285,051	\$ 490,380
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	134	135
A20200	攤 銷	116	169
A20900	財務成本	-	2
A21200	利息收入	(73)	(429)
A22500	處分不動產、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	(48)
A31150	應收帳款	(4,012)	-
A31200	存 貨	(9,686)	22,763
A31230	長期預付租金	-	(130,680)
A31240	其他流動資產	5,427	(15,198)
A32130	應付票據	12,943	23,089
A32150	應付帳款	(59,851)	23,165
A32180	其他應付款	15,801	(31,128)
A32210	預收款項	55,634	(46,339)
A32230	其他流動負債	(263)	278
A32240	淨確定福利負債	(22,520)	(4,902)
A33000	營運產生之現金	278,895	331,238
A33100	收取之利息	60	342
A33300	支付之利息	(19,802)	(9,670)
A33500	支付之所得稅	(6,795)	(6,696)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>252,358</u>	<u>315,214</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	419	1,580

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
B06600	其他金融資產減少	\$ -	\$ 34,890
B06700	其他非流動資產增加	(5)	(49)
BBBB	投資活動之現金流入	<u>414</u>	<u>34,299</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	673,000	635,000
C00200	短期借款減少	(1,163,000)	(590,000)
C01200	發行公司債	598,750	-
C01600	舉借長期借款	135,000	530,000
C01700	償還長期借款	(165,000)	-
C03100	存入保證金減少	(160)	-
C04500	發放現金股利	(365,305)	(707,072)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(286,715)</u>	<u>(132,072)</u>
EEEE	本期現金淨增加(減少)數	(33,943)	217,441
E00100	期初現金餘額	<u>172,731</u>	<u>52,032</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 138,788</u>	<u>\$ 269,473</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 105 及 104 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 105 年 11 月 1 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) 經金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 認可將於 106 年適用之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

金管會發布金管證審字第 1050026834 號函，認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註 1)</u>
「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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	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
IAS 1 之修正「揭露倡議」	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 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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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。

適用上述 106 年適用之 IFRSs 規定經評估將不致造成本公司會計政策之重大變動。

截至本財務報告提報董事會後發布日止，本公司仍持續評估 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) 國際會計準則理事會 (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後發布日止，除 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日（註）
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9『金融工具』及 IFRS 4『保險合約』」	2018 年 1 月 1 日
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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 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

註：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

1. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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 及相關修正生效時，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。

2. 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後發布日止，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) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 104 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

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。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，就期中稅前淨利予以計算。

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 104 年度財務報告相同。

六、現金

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
庫存現金	\$ 50	\$ 50	\$ 50
銀行支票存款	33	33	33
銀行活期存款	<u>138,705</u>	<u>172,648</u>	<u>269,390</u>
	<u>\$138,788</u>	<u>\$172,731</u>	<u>\$269,473</u>

七、應收票據及應收帳款

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
應收票據—因營業而發生	\$ -	\$ 194	\$ 48
應收帳款—因營業而發生	<u>4,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$4,012</u>	<u>\$ 194</u>	<u>\$ 48</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款項均無逾期之情事。

八、存貨及預收款項

銷售個案名稱	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
待售房地			
鼎 席	\$ 982,978	\$ 1,126,728	\$ 1,142,721
藍 帶	605,569	-	-
本 然	200,245	200,245	214,202
瑞祥—瑞士區	195,337	335,323	-
天 潤	144,956	178,723	178,723
清豐大鎮5期	95,517	249,096	339,855
瑞祥—班超區	92,106	162,694	202,338
至善一品	27,550	42,318	42,318
謙 邑	-	19,593	19,593
亞 灣	-	-	7,667
哲 林	-	40,128	40,128
	<u>2,344,258</u>	<u>2,354,848</u>	<u>2,187,545</u>
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	27,392	27,392	81,715
在建房地	2,903,262	2,716,501	2,948,472
預付房地款（附註二五）	<u>-</u>	<u>139,556</u>	<u>87,222</u>
	<u>\$5,274,912</u>	<u>\$5,238,297</u>	<u>\$5,304,954</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容詳附表一。

105 及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 378,136 千元、263,675 千元、921,183 千元及 822,709 千元。

本公司取得銀行融資及發行公司債進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊參閱附註十九(一)財務成本。

九、其他流動資產

	105 年 9 月 30 日	104 年 12 月 31 日	104 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$ 97,642	\$ 106,633	\$ 104,589
預付佣金	11,123	7,579	7,579
其他	2,118	2,098	1,427
	<u>\$ 110,883</u>	<u>\$ 116,310</u>	<u>\$ 113,595</u>

十、不動產、廠房及設備

	105 年 9 月 30 日	104 年 12 月 31 日	104 年 9 月 30 日
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	2,710	2,769	2,788
運輸設備	-	-	-
生財器具	240	315	342
租賃改良	-	-	-
	<u>\$ 16,419</u>	<u>\$ 16,553</u>	<u>\$ 16,599</u>

除認列折舊費用外，本公司之不動產、廠房及設備於 105 及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損情形。

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	60 年
運輸設備	5 年
生財器具	5 至 8 年
租賃改良	3 年

本公司設定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而取得地上權，該地上權總價分別為 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，105 及 104 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：

	105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$497,920	\$373,524
本期新增	-	130,680
本期攤銷	(<u>5,489</u>)	(<u>4,455</u>)
期末餘額	<u>\$492,431</u>	<u>\$499,749</u>

另本公司在尚未移轉權利前，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給付如下：

	105 年 9 月 30 日	104 年 12 月 31 日	104 年 9 月 30 日
1 年內	\$ 4,802	\$ 5,521	\$ 3,604
1 年至 5 年	11,658	16,255	11,010
5 年以上	<u>1,156</u>	<u>3,199</u>	<u>2,917</u>
	<u>\$17,616</u>	<u>\$24,975</u>	<u>\$17,531</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

	105 年 9 月 30 日	104 年 12 月 31 日	104 年 9 月 30 日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$ -	\$150,000	\$ -

(接次頁)

(承前頁)

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>\$300,000</u>	<u>\$640,000</u>	<u>\$660,000</u>
	<u>\$300,000</u>	<u>\$790,000</u>	<u>\$660,000</u>

銀行借款之利率於 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.72%、1.58%~2.36%及 2%。

(二) 長期借款

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$520,000	\$550,000	\$530,000
減：列為一營業週期內到期部分	-	30,000	370,000
	<u>\$520,000</u>	<u>\$520,000</u>	<u>\$160,000</u>

上開長期借款之主要條件：

	到期日	重大條款	有效利率 (%)	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
浮動利率借款						
元大商業銀行	107.01	已於105年8月提前償還	2.28	\$ -	\$ 30,000	\$ 10,000
台灣銀行	108.06	將於108年6月到期償還	2.095	520,000	520,000	520,000
				<u>\$520,000</u>	<u>\$550,000</u>	<u>\$530,000</u>

十三、應付公司債—僅 105 年 9 月 30 日

	金	額
無擔保普通公司債		
105年8月發行，期間3年，自發行日起屆滿第2年3個月始，每3個月還本150,000千元，並依合約約定時點支付利息，年利率1.5%		\$600,000
減：應付公司債折價		<u>1,196</u>
		598,804
減：列為一營業週期內到期部分		<u>298,890</u>
		<u>\$299,914</u>

十四、應付票據及應付帳款

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
<u>應付票據</u>			
因營業而發生	\$ 27,659	\$ 14,716	\$ 25,357
非因營業而發生	<u>150,000</u>	<u>-</u>	<u>400,000</u>
	<u>\$177,659</u>	<u>\$ 14,716</u>	<u>\$425,357</u>
<u>應付帳款</u>			
因營業而發生	<u>\$213,826</u>	<u>\$273,677</u>	<u>\$254,235</u>

(一) 應付票據

上述 105 年及 104 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。

十五、其他應付款

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
應付行銷費用	\$ 46,102	\$ 35,887	\$ 42,509
應付薪資及獎金	6,342	8,694	5,351
應付房屋修繕費	1,212	1,867	1,240
應付員工酬勞	285	584	491
其他	<u>15,004</u>	<u>4,528</u>	<u>4,633</u>
	<u>\$68,945</u>	<u>\$51,560</u>	<u>\$54,224</u>

十六、退職後福利計畫

105 及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 105 及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 104 年及 103 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 171 千元、299 千元、513 千元及 895 千元。

十七、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
105 年 9 月 30 日			
資 產			
應收帳款	\$ 4,012	\$ -	\$ 4,012
存 貨	<u>2,127,680</u>	<u>3,147,232</u>	<u>5,274,912</u>
	<u>\$ 2,131,692</u>	<u>\$ 3,147,232</u>	<u>\$ 5,278,924</u>
百分比 (%)	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000
應付票據	177,659	-	177,659
應付帳款	156,824	57,002	213,826
預收款項	106,784	-	106,784
一營業週期內到期之應付公司債	<u>461</u>	<u>298,429</u>	<u>298,890</u>
	<u>\$ 741,728</u>	<u>\$ 355,431</u>	<u>\$ 1,097,159</u>
百分比 (%)	<u>68</u>	<u>32</u>	<u>100</u>
104 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 194	\$ -	\$ 194
存 貨	<u>1,944,989</u>	<u>3,293,308</u>	<u>5,238,297</u>
	<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	<u>-</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<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>

(接次頁)

(承前頁)

	1 年 內	1 年 後	合 計
104年9月30日			
資 產			
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>
負 債			
短期借款	\$ 420,000	\$ 240,000	\$ 660,000
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
一營業週期內到期之長期借款	-	370,000	370,000
	<u>\$ 1,045,468</u>	<u>\$ 722,346</u>	<u>\$ 1,767,814</u>
百分比(%)	<u>59</u>	<u>41</u>	<u>100</u>

十八、權 益

(一) 普通股股本

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
額定股數(千股)	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,200,000</u>	<u>\$ 2,200,000</u>	<u>\$ 2,200,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (千股)	<u>217,428</u>	<u>217,428</u>	<u>217,428</u>
已發行股本	<u>\$ 2,174,281</u>	<u>\$ 2,174,281</u>	<u>\$ 2,174,281</u>

(二) 資本公積

項 目	105年 9月30日	104年 12月31日	104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 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。本公司已於 105 年 6 月 16 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有稅後淨利，應先彌補以往年度虧損（包括調整未分配盈餘金額），繳納所得稅款，並依法提撥 10%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。次依法提撥或迴轉特別盈餘公積。嗣餘盈餘，連同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十九(三)員工福利費用。

依本公司修正前章程規定，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%。

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 105 及 104 年 6 月股東常會分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ 57,119	\$ 163,142		
現金股利	515,305	1,107,072	\$ 2.37	\$ 6.11
股票股利	-	362,380	-	2.00
	<u>\$ 572,424</u>	<u>\$1,632,594</u>		

十九、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 5,603	\$ 4,042	\$ 20,326	\$ 9,908
應付公司債折價攤銷利息	1,114	-	1,114	-
其他利息費用	-	1	-	2
以攤銷後成本衡量之金融 負債之利息費用總額	6,717	4,043	21,440	9,910
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>6,717</u>	<u>4,042</u>	<u>21,440</u>	<u>9,908</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
利息資本化金額	\$ 6,717	\$ 4,042	\$ 21,440	\$ 9,908
利息資本化利率(%)	1.93	2.32	1.93~2.21	2.02~2.32

(二) 折舊及攤銷

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 43	\$ 46	\$ 134	\$ 135
其他非流動資產	<u>37</u>	<u>55</u>	<u>116</u>	<u>169</u>
	<u>\$ 80</u>	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 250</u>	<u>\$ 304</u>
折舊依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 43</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 134</u>	<u>\$ 135</u>
攤銷依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 55</u>	<u>\$ 116</u>	<u>\$ 169</u>

(三) 員工福利費用

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
短期員工福利				
薪資	\$ 10,917	\$ 10,745	\$ 31,839	\$ 33,880
勞健保	834	865	2,591	2,909
其他	<u>401</u>	<u>408</u>	<u>3,002</u>	<u>3,915</u>
	<u>12,152</u>	<u>12,018</u>	<u>37,432</u>	<u>40,704</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	479	488	1,429	1,458
確定福利計畫(附註 十六)	<u>171</u>	<u>299</u>	<u>513</u>	<u>895</u>
	<u>650</u>	<u>787</u>	<u>1,942</u>	<u>2,353</u>
	<u>\$ 12,802</u>	<u>\$ 12,805</u>	<u>\$ 39,374</u>	<u>\$ 43,057</u>

(接次頁)

(承前頁)

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
依功能別彙總				
營業成本	\$ 785	\$ 1,189	\$ 2,402	\$ 4,164
營業費用	<u>12,017</u>	<u>11,616</u>	<u>36,972</u>	<u>38,893</u>
	<u>\$12,802</u>	<u>\$12,805</u>	<u>\$39,374</u>	<u>\$43,057</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前淨利分別以不低於 0.1% 且不高於 1% 提撥員工酬勞，且預計不發放董監事酬勞未予以估列，修正前之章程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，且預計不分派董監事酬勞未予以估列，估列金額如下：

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
員工酬勞	<u>\$151</u>	<u>\$131</u>	<u>\$285</u>	<u>\$491</u>

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 105 年 5 月董事會及 104 年 6 月股東常會分別決議通過 104 及 103 年度員工酬勞（紅利）及董監事酬勞及各年度財務報告估列如下：

	104 年度		103 年度	
	員工酬勞	董監事酬勞	員工紅利	董監事酬勞
董事會決議或股東會決議				
配發金額	<u>\$ 584</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,471</u>	<u>\$ -</u>
各年度財務報表認列金額	<u>\$ 584</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,468</u>	<u>\$ -</u>

上述 103 年度之差異列為 104 年度之損益調整。

有關本公司 105 年董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，及 104 年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。

二十、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：

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104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	<u>\$2,492</u>	<u>\$2,673</u>	<u>\$6,989</u>	<u>\$6,662</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
87年度以後未分配盈餘	<u>\$278,265</u>	<u>\$572,627</u>	<u>\$484,386</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>
	<u>104年度</u>		<u>103年度</u>
盈餘分配適用之實際稅 額扣抵比率(%)	-	-	-

(三) 所得稅核定情形

本公司截至 103 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二一、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：

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
本期淨利	<u>\$149,043</u>	<u>\$121,174</u>	<u>\$278,062</u>	<u>\$483,718</u>

股 數

單位：千股

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104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	217,428	217,428	217,428
具稀釋作用潛在普通股之影響				
員工酬勞	<u>11</u>	<u>17</u>	<u>16</u>	<u>42</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,439</u>	<u>217,445</u>	<u>217,444</u>	<u>217,470</u>

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

二二、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

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
<u>金 融 資 產</u>			
放款及應收款（註1）	\$ 143,589	\$ 174,120	\$ 270,813
<u>金 融 負 債</u>			
以攤銷後成本衡量（註2）	1,879,234	1,680,113	1,923,976

註1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款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、應付公司債（含一營業週期內到期）、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、應付公司債及長期借款(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(浮動利率之活期存款)及金融負債(固定利率之應付公司債及浮動利率之長短期借款)帳面金額如下：

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 598,804	\$ -	\$ -
具現金流量利率風險			
金融資產	138,705	172,648	269,390
金融負債	820,000	1,340,000	1,190,000

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105及104年1月1日至9月30日將分別增加/減少6,150千元及8,925千元現金流出，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
<u>105 年 9 月 30 日</u>					
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 140,877	\$ 210,867	\$ 16,612	\$ 92,074	\$ 460,430
浮動利率工具	1,363	2,727	311,833	539,430	855,353
固定利率工具	-	-	9,000	623,616	632,616
	<u>\$ 142,240</u>	<u>\$ 213,594</u>	<u>\$ 337,445</u>	<u>\$1,255,120</u>	<u>\$1,948,399</u>
<u>104 年 12 月 31 日</u>					
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	2,426	4,853	329,918	1,067,405	1,404,602
	<u>\$ 157,193</u>	<u>\$ 61,756</u>	<u>\$ 342,342</u>	<u>\$1,183,424</u>	<u>\$1,744,715</u>
<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	2,191	4,383	379,364	870,814	1,256,752
	<u>\$ 156,373</u>	<u>\$ 462,260</u>	<u>\$ 392,098</u>	<u>\$ 979,997</u>	<u>\$1,990,728</u>

(2) 融資額度

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 300,000	\$ 640,000	\$ 660,000
未動用金額	<u>165,000</u>	<u>85,000</u>	<u>65,000</u>
	<u>\$ 465,000</u>	<u>\$ 725,000</u>	<u>\$ 725,000</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 520,000	\$ 700,000	\$ 530,000
未動用金額	<u>729,000</u>	<u>1,161,400</u>	<u>1,254,000</u>
	<u>\$ 1,249,000</u>	<u>\$ 1,861,400</u>	<u>\$ 1,784,000</u>

二三、關係人交易

(一) 本公司 105 及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 105 及 104 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：

	105年 7月1日至 9月30日	104年 7月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日	104年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 2,566	\$ 2,862	\$ 8,660	\$ 8,876
退職後福利	<u>207</u>	<u>247</u>	<u>620</u>	<u>737</u>
	<u>\$ 2,773</u>	<u>\$ 3,109</u>	<u>\$ 9,280</u>	<u>\$ 9,613</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：

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
(一) 存 貨			
在建房地	\$ 978,357	\$ 1,241,307	\$ 1,195,074
待售房地	<u>74,776</u>	<u>65,419</u>	<u>65,420</u>
	<u>1,053,133</u>	<u>1,306,726</u>	<u>1,260,494</u>

(接次頁)

(承前頁)

	105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日
(二) 不動產、廠房及設備			
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	<u>2,710</u>	<u>2,769</u>	<u>2,788</u>
	<u>16,179</u>	<u>16,238</u>	<u>16,257</u>
(三) 長期預付租金 (附註十一)	-	<u>497,920</u>	<u>369,466</u>
	<u>\$ 1,069,312</u>	<u>\$ 1,820,884</u>	<u>\$ 1,646,217</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 105 年 9 月 30 日暨 104 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 1,011,000 千元、839,000 千元及 822,000 千元，並已分別支付 296,220 千元、205,510 元及 174,550 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12月31日	104年9月30日
	藍帶	藍帶
1. 尚未完工之案別		
2. 承購價 (採分期方式支付)	<u>\$348,889</u>	<u>\$348,889</u>
3. 已支付價款 (列入存貨—預付房地款項下)	<u>\$139,556</u>	<u>\$ 87,222</u>

二六、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司尚無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二七、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：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 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元

案別	在 建			房 地			地 預 付			房 地 款 預 收			項 目		
	105 年 9 月 30 日			104 年 12 月 31 日			104 年 9 月 30 日			105 年	104 年	104 年	105 年	104 年	104 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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,933	\$ 3,084	\$ -
清豐大鎮 5 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,581	-	8,799
藍帶 (原山明案 3 期)	-	-	-	-	525,808	525,808	-	366,240	366,240	-	139,556	87,222	16,359	4,543	-
	-	-	-	-	525,808	525,808	-	366,240	366,240	-	139,556	87,222	27,873	7,627	8,799
自地自建															
本 然	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,833	-	1,333
哲 林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	95
亞 灣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,952
光華案	389,000	26,666	415,666	389,000	9,021	398,021	389,000	10,438	399,438	-	-	-	-	-	-
中正二路案	814,806	163,551	978,357	814,806	92,246	907,052	814,806	80,934	895,740	-	-	-	-	-	-
瑞祥一班超區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,252	-	2,060
瑞祥一瑞士區	-	-	-	-	-	-	165,878	245,674	411,552	-	-	-	-	476	6,341
瑞崗案 5 期	79,581	3,603	83,184	79,581	2,917	82,498	79,581	3,493	83,074	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 6 期	95,586	9,123	104,709	95,586	228	95,814	95,586	377	95,963	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 7 期	85,941	10,646	96,587	85,941	230	86,171	85,941	364	86,305	-	-	-	-	-	-
文 智 案	247,835	202,670	450,505	247,835	86,420	334,255	247,835	51,499	299,334	-	-	-	-	-	-
文智案 2 期	-	-	-	-	-	-	129,839	601	130,440	-	-	-	-	-	-
	1,712,749	416,259	2,129,008	1,712,749	191,062	1,903,811	2,008,466	393,380	2,401,846	-	-	-	10,085	571	16,781
地上權建案															
R5 新世界	-	731,805	731,805	-	250,274	250,274	-	148,702	148,702	-	-	-	68,826	42,952	32,642
中都案	-	42,449	42,449	-	36,608	36,608	-	31,684	31,684	-	-	-	-	-	-
	-	774,254	774,254	-	286,882	286,882	-	180,386	180,386	-	-	-	68,826	42,952	32,642
	1,712,749	1,190,513	2,903,262	1,712,749	1,003,752	2,716,501	2,008,466	940,006	2,948,472	-	139,556	87,222	106,784	51,150	58,222

永信建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二

單位：除另予註明者外
，為新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－待售土地	105.02.29	\$348,889	105年2月付訖	台 糖	無	-	-	-	\$ -	依合約承購價	房地銷售	-