

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106及105年第1季

地址：高雄市新興區六合路183號12樓

電話：(07)222-9460

§ 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師核閱報告	3	-
四、資產負債表	4	-
五、綜合損益表	5	-
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	9~11	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~12	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	12~26	六~二二
(七) 關係人交易	26~27	二三
(八) 質抵押之資產	27	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	27~28	二五
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債資訊	28	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	28	-
2. 轉投資事業相關資訊	28	-
3. 大陸投資資訊	29	-
(十五) 部門資訊	29	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 106 年及 105 年 3 月 31 日之資產負債表，暨民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益表、權益變動表與現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報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並發布生效之國際會計準則第 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 1 0 6 年 5 月 2 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 106 年 3 月 31 日暨民國 105 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	106年3月31日 (經核閱)		105年12月31日 (經查核)		105年3月31日 (經核閱)		代碼	負債及權益	106年3月31日 (經核閱)		105年12月31日 (經查核)		105年3月31日 (經核閱)	
		金額	%	金額	%	金額	%			金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產								流動負債						
1100	現金(附註六)	\$ 398,538	7	\$ 192,294	3	\$ 113,326	2	2100	短期借款(附註十二及二四)	\$ 150,000	2	\$ 267,500	4	\$ 888,000	14
1150	應收票據(附註七)	-	-	-	-	179	-	2150	應付票據(附註十四)	6,219	-	7,795	-	14,562	-
1170	應收帳款(附註七)	4	-	50,492	1	8,622	-	2170	應付帳款(附註十四)	246,796	4	403,288	7	198,300	3
1200	其他應收款	16	-	8	-	45	-	2219	其他應付款(附註十五)	63,000	1	63,565	1	48,725	1
1220	本期所得稅資產	55	-	55	-	251	-	2310	預收款項(附註八)	170,455	3	84,105	1	114,595	2
1320	存貨(附註八、二四及二五)	5,211,057	85	5,369,142	87	5,503,592	88	2321	一營業週期內到期應付公司債(附註十三)	599,033	10	448,940	7	-	-
1479	其他流動資產(附註九)	85,004	1	93,873	2	128,773	2	2322	一營業週期內到期之長期借款(附註十二及二四)	520,000	9	520,000	9	160,000	3
11XX	流動資產合計	5,694,674	93	5,705,864	93	5,754,788	92	2399	其他流動負債	4,187	-	2,582	-	1,930	-
	非流動資產							21XX	流動負債合計	1,759,690	29	1,797,775	29	1,426,112	23
1600	不動產、廠房及設備(附註十及二四)	16,349	1	16,384	-	16,506	-		非流動負債						
1920	存出保證金	9,614	-	9,614	-	1,189	-	2530	應付公司債(附註十三)	-	-	149,980	3	-	-
1985	長期預付租金(附註十一及二四)	364,155	6	411,870	7	496,090	8	2540	長期借款(附註十二及二四)	-	-	-	-	520,000	8
1980	其他金融資產(附註二四)	13,266	-	13,266	-	-	-	2640	淨確定福利負債	13,842	-	13,767	-	13,749	-
1995	其他非流動資產	210	-	218	-	301	-	2645	存入保證金	-	-	-	-	160	-
15XX	非流動資產合計	403,594	7	451,352	7	514,086	8	25XX	非流動負債合計	13,842	-	163,747	3	533,909	8
								2XXX	負債總計	1,773,532	29	1,961,522	32	1,960,021	31
									權益(附註十八)						
								3110	普通股股本	2,174,281	36	2,174,281	35	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	1,352,980	22	1,295,861	20
								3350	未分配盈餘	565,725	9	436,683	7	606,961	10
								3300	保留盈餘合計	1,918,705	31	1,789,663	29	1,902,822	30
								3XXX	權益總計	4,324,736	71	4,195,694	68	4,308,853	69
1XXX	資產總計	\$6,098,268	100	\$6,157,216	100	\$6,268,874	100		負債及權益總計	\$6,098,268	100	\$6,157,216	100	\$6,268,874	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：俞蓁陵

永信建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟
每股盈餘為元

代 碼		106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4100	銷貨收入淨額	\$570,488	100	\$189,299	100
4300	租賃收入	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>572</u>	<u>-</u>
4000	營業收入合計	570,552	100	189,871	100
5510	營業成本 (附註八及十九)	<u>400,197</u>	<u>70</u>	<u>129,493</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>170,355</u>	<u>30</u>	<u>60,378</u>	<u>32</u>
	營業費用 (附註十六及十九)				
6100	推銷費用	16,498	3	6,379	3
6200	管理費用	<u>23,761</u>	<u>4</u>	<u>19,225</u>	<u>10</u>
6000	營業費用合計	<u>40,259</u>	<u>7</u>	<u>25,604</u>	<u>13</u>
6900	營業淨利	<u>130,096</u>	<u>23</u>	<u>34,774</u>	<u>19</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	83	-	39	-
7190	其他收入	<u>717</u>	<u>-</u>	<u>404</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>443</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	130,896	23	35,217	19
7950	所得稅費用 (附註四及二十)	<u>1,854</u>	<u>-</u>	<u>883</u>	<u>1</u>
8500	本期淨利及綜合損益總額	<u>\$129,042</u>	<u>23</u>	<u>\$ 34,334</u>	<u>18</u>
	每股盈餘 (附註二一)				
9750	基 本	<u>\$ 0.59</u>		<u>\$ 0.16</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.59</u>		<u>\$ 0.16</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

權益變動表

民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	盈 餘 合 計	權 益 總 額
A1	106 年 1 月 1 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,352,980	\$ 436,683	\$1,789,663	\$4,195,694
D1	106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 淨 利 及 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	129,042	129,042	129,042
Z1	106 年 3 月 31 日 餘 額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,352,980</u>	<u>\$ 565,725</u>	<u>\$1,918,705</u>	<u>\$4,324,736</u>
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
D1	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 淨 利 及 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	34,334	34,334	34,334
Z1	105 年 3 月 31 日 餘 額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,295,861</u>	<u>\$ 606,961</u>	<u>\$1,902,822</u>	<u>\$4,308,853</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、黃瑞玲

會計主管：俞綦陵

永信建設開發股份有限公司

現金流量表

民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$130,896	\$ 35,217
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	35	47
A20200	攤 銷	1,072	41
A21200	利息收入	(83)	(39)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	15
A31150	應收帳款	50,488	(8,622)
A31200	存 貨	164,492	(256,078)
A31230	長期預付租金	46,203	-
A31240	其他流動資產	8,869	(12,463)
A32130	應付票據	(1,576)	(154)
A32150	應付帳款	(156,492)	(75,377)
A32180	其他應付款	(4,956)	(3,107)
A32210	預收款項	86,350	63,445
A32230	其他流動負債	1,605	492
A32240	淨確定福利負債	<u>75</u>	<u>(22,824)</u>
A33000	營運產生之現金	326,978	(279,407)
A33100	收取之利息	75	-
A33300	支付之利息	(1,426)	(7,115)
A33500	支付之所得稅	<u>(1,854)</u>	<u>(883)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入 (出)	<u>323,773</u>	<u>(287,405)</u>
BBBB	投資活動之現金流出		
B06700	其他非流動資產增加	<u>(29)</u>	<u>-</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	228,000
C00200	短期借款減少	(117,500)	(130,000)
C01600	舉借長期借款	<u>-</u>	<u>130,000</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入 (出)	<u>(117,500)</u>	<u>228,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

<u>代 碼</u>		<u>106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>	<u>105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>
EEEE	現金淨增加(減少)	\$206,244	(\$ 59,405)
E00100	期初現金餘額	<u>192,294</u>	<u>172,731</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$398,538</u>	<u>\$113,326</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 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司成立於 76 年 4 月，主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓供出租或出售、室內裝潢之設計及施工、建築材料買賣及其他有關事業之經營及轉投資。

本公司股票自 87 年 5 月 13 日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

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 106 年 5 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」）認可並發布生效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）（以下稱「IFRSs」）

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 106 年適用之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易等揭露。

該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額

或餘額 10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註二三。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可並發布生效之 IFRSs，截至本財務報告提報董事會日止，除 IFRS 9 及 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 1)
「2014~2016 週期之年度改善」	註 2
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 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
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

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，除低價值標的資產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並發布生效之 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

本財務報告係依歷史成本基礎編製。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 105 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 105 年度財務報告相同。

六、現金

	106 年 3 月 31 日	105 年 12 月 31 日	105 年 3 月 31 日
庫存現金	\$ 50	\$ 50	\$ 50
銀行支票存款	33	33	33
銀行活期存款	<u>398,455</u>	<u>192,211</u>	<u>113,243</u>
	<u>\$398,538</u>	<u>\$192,294</u>	<u>\$113,326</u>

七、應收票據及應收帳款

	106 年 3 月 31 日	105 年 12 月 31 日	105 年 3 月 31 日
應收票據—因營業而發生	\$ -	\$ -	\$ 179
應收帳款—因營業而發生	\$ 4	\$50,492	\$ 8,622

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	106 年	105 年	105 年
	3 月 31 日	12 月 31 日	3 月 31 日
待售房地			
鼎 席	\$ 906,755	\$ 944,087	\$ 1,111,505
R5 新世界	709,722	848,400	-
悠 然	564,558	-	-
藍 帶	498,172	564,686	865,595
本 然	174,349	186,065	200,245
瑞祥—瑞士區	168,967	195,337	308,805
天 潤	110,668	128,073	178,723
瑞祥—班超區	39,812	79,427	162,694
清豐大鎮 5 期	27,631	44,034	225,388
至善一品	27,550	27,550	42,318
哲 林	-	-	20,079
謙 邑	-	-	19,593
	<u>3,228,184</u>	<u>3,017,659</u>	<u>3,134,945</u>
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	5,480	5,480	27,392
在建房地	1,917,091	2,325,903	2,341,255
預付房地款	<u>60,302</u>	<u>20,100</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,211,057</u>	<u>\$ 5,369,142</u>	<u>\$ 5,503,592</u>

在建房地、預付房地款及預收款項之內容參閱附表。

106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與存貨相關之銷貨成本分別為 400,197 千元及 129,493 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

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
留抵稅額	\$ 80,709	\$ 90,533	\$115,084
預付佣金	471	1,199	11,123
其他	3,824	2,141	2,566
	<u>\$ 85,004</u>	<u>\$ 93,873</u>	<u>\$128,773</u>

十、不動產、廠房及設備

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
土地	\$13,469	\$13,469	\$13,469
房屋及建築	2,671	2,691	2,749
運輸設備	-	-	-
生財器具	209	224	288
租賃改良	-	-	-
	<u>\$16,349</u>	<u>\$16,384</u>	<u>\$16,506</u>

除認列折舊費用外，本公司之不動產、廠房及設備於 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損情形。

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	60年
運輸設備	5年
生財器具	5至8年
租賃改良	3年

本公司設定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，於建案完工後按當期出售坪數比例轉列營業成本，未售部分之攤銷數則轉列營業費用，106及105年1月1日至3月31日未攤銷餘額（列入長期預付租金項下）變動如下：

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$411,870	\$497,920
本期攤銷	(1,512)	(1,830)
本期出售	(46,203)	-
期末餘額	<u>\$364,155</u>	<u>\$496,090</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定期支付地租，截至資產負債表日止未來應付租金給付如下：

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
1年內	\$ 2,827	\$ 3,901	\$ 5,521
1年至5年	3,046	6,620	15,675
5年以上	-	55	2,046
	<u>\$ 5,873</u>	<u>\$10,576</u>	<u>\$23,242</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

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$ -	\$ -	\$298,000
<u>無 擔 保 借 款</u>			
信用借款	<u>150,000</u>	<u>267,500</u>	<u>590,000</u>
	<u>\$150,000</u>	<u>\$267,500</u>	<u>\$888,000</u>

銀行借款之利率於106年3月31日暨105年12月31日及3月31日分別為1.72%、1.38%~1.72%及1.58%~2.29%。

(二) 長期借款

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
擔保借款			
銀行借款	\$ 520,000	\$ 520,000	\$ 680,000
減：列為一營業週期內到期部分	<u>520,000</u>	<u>520,000</u>	<u>160,000</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 520,000</u>

上開長期借款之主要條件：

	到期日	重大條款	有效利率 (%)	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31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	2.280	\$ -	\$ -	\$ 160,000
台灣銀行	108.06	將於108年6月到期前償還	2.095	520,000	520,000	520,000
				<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ 680,000</u>

十三、應付公司債

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
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	\$ 600,000	\$ -
減：應付公司債折價	<u>967</u>	<u>1,080</u>	-
	599,033	598,920	-
減：列為一營業週期內到期部分	<u>599,033</u>	<u>448,940</u>	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 149,980</u>	<u>\$ -</u>

十四、應付票據及應付帳款

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 6,219</u>	<u>\$ 7,795</u>	<u>\$ 14,562</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 246,796</u>	<u>\$ 403,288</u>	<u>\$ 198,300</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。

十五、其他應付款

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
應付行銷費用	\$ 49,524	\$ 35,836	\$ 39,554
應付利息	5,724	3,552	979
應付薪資及獎金	2,121	8,785	2,088
應付裝潢費	192	7,891	-
其他	5,439	7,501	6,104
	<u>\$ 63,000</u>	<u>\$ 63,565</u>	<u>\$ 48,725</u>

十六、退職後福利計畫

106及105年1月1日至3月31日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以105年及104年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為94千元及171千元。

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：

106年3月31日	1年內	1年後	合計
<u>資 產</u>			
應收帳款	\$ 4	\$ -	\$ 4
存 貨	2,738,403	2,472,654	5,211,057
	<u>\$ 2,738,407</u>	<u>\$ 2,472,654</u>	<u>\$ 5,211,061</u>
百分比(%)	<u>53</u>	<u>47</u>	<u>100</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 150,000	\$ -	\$ 150,000
應付票據	6,219	-	6,219
應付帳款	180,826	65,970	246,796
預收款項	170,455	-	170,455
一營業週期內到期應付公司債	465	598,568	599,033
一營業週期內到期之長期借款	-	520,000	520,000
	<u>\$ 507,965</u>	<u>\$ 1,184,538</u>	<u>\$ 1,692,503</u>
百分比(%)	<u>30</u>	<u>70</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1	年	內	1	年	後	合	計
105年12月31日								
<u>資 產</u>								
應收帳款	\$	50,492		\$	-		\$	50,492
存 貨		<u>2,435,666</u>			<u>2,933,476</u>			<u>5,369,142</u>
		<u>\$ 2,486,158</u>			<u>\$ 2,933,476</u>			<u>\$ 5,419,634</u>
百分比(%)		<u>46</u>			<u>54</u>			<u>100</u>
<u>負 債</u>								
短期借款	\$	267,500		\$	-		\$	267,500
應付票據		7,795			-			7,795
應付帳款		324,553			78,735			403,288
預收款項		84,105			-			84,105
一營業週期內到期應付公司債		463			448,477			448,940
一營業週期內到期之長期借款		-			<u>520,000</u>			<u>520,000</u>
		<u>\$ 684,416</u>			<u>\$ 1,047,212</u>			<u>\$ 1,731,628</u>
百分比(%)		<u>40</u>			<u>60</u>			<u>100</u>
105年3月31日								
<u>資 產</u>								
應收票據	\$	179		\$	-		\$	179
應收帳款		8,622			-			8,622
存 貨		<u>2,406,341</u>			<u>3,097,251</u>			<u>5,503,592</u>
		<u>\$ 2,415,142</u>			<u>\$ 3,097,251</u>			<u>\$ 5,512,393</u>
百分比(%)		<u>44</u>			<u>56</u>			<u>100</u>
<u>負 債</u>								
短期借款	\$	610,000		\$	278,000		\$	888,000
應付票據		8,352			6,210			14,562
應付帳款		131,538			66,762			198,300
預收款項		63,518			51,077			114,595
一營業週期內到期之長期借款		-			<u>160,000</u>			<u>160,000</u>
		<u>\$ 813,408</u>			<u>\$ 562,049</u>			<u>\$ 1,375,457</u>
百分比(%)		<u>59</u>			<u>41</u>			<u>100</u>

十八、權 益

(一) 普通股股本

	106年	105年	105年
	3月31日	12月31日	3月31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>

(接次頁)

(承前頁)

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
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	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31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

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。

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。

本公司於 106 年 3 月經董事會及 105 年 6 月經股東常會，分別擬議及決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105 年度	104 年度	105 年度	104 年度
法定盈餘公積	\$ 43,604	\$ 57,119		
現金股利	392,893	515,305	\$ 1.81	\$ 2.37

有關 105 年度之盈餘分配案尚待 106 年 6 月召開之股東常會決議。

十九、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
銀行借款利息	\$ 3,598	\$ 7,387
應付公司債折價攤銷利息	2,332	-
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	5,930	7,387
減：列入符合要件資產成本之金額	5,930	7,387
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 5,930	\$ 7,387
利息資本化利率(%)	1.80	1.99~2.21

(二) 折舊及攤銷

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 35	\$ 47
長期預付租金	1,512	1,830
其他非流動資產	<u>37</u>	<u>41</u>
	<u>\$ 1,584</u>	<u>\$ 1,918</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 35</u>	<u>\$ 47</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨—在建房地	\$ 477	\$ 1,830
營業費用	<u>1,072</u>	<u>41</u>
	<u>\$ 1,549</u>	<u>\$ 1,871</u>

(三) 員工福利費用

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
短期員工福利		
薪資	\$ 11,530	\$ 9,657
勞健保	1,015	951
其他	<u>379</u>	<u>1,848</u>
	<u>12,924</u>	<u>12,456</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	481	475
確定福利計畫(附註十六)	<u>94</u>	<u>171</u>
	<u>575</u>	<u>646</u>
	<u>\$ 13,499</u>	<u>\$ 13,102</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 864	\$ 822
營業費用	<u>12,635</u>	<u>12,280</u>
	<u>\$ 13,499</u>	<u>\$ 13,102</u>

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 0.1%且不高於 1%提撥員工酬勞及不高於 3%提撥董監事酬勞。因 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日預計不發放董監事酬勞未予以估列，員工酬勞估列如下：

	106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
員工酬勞	<u>\$131</u>	<u>\$ 35</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。

本公司於 106 及 105 年 3 月經董事會，分別決議通過 105 及 104 年度員工酬勞以現金發放如下：

	105 年度	104 年度
員工酬勞	<u>\$445</u>	<u>\$584</u>

105 及 104 年度員工酬勞實際配發金額與 105 及 104 年度財務報告認列之金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，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：

	106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
當期所得稅－土地增值稅	<u>\$ 1,854</u>	<u>\$ 883</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	106 年 3 月 31 日	105 年 12 月 31 日	105 年 3 月 31 日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$565,725</u>	<u>\$436,683</u>	<u>\$606,961</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>

	<u>105 年度 (預計)</u>	<u>104 年度 (實際)</u>
盈餘分配適用之稅額扣 抵比率 (%)	-	-

(三) 所得稅核定情形

本公司截至 104 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：

本期淨利

	<u>106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>	<u>105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>
用以計算基本及稀釋每股盈餘之 淨利	<u>\$129,042</u>	<u>\$ 34,334</u>

股 數

	<u>106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>	<u>105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>
		單位：千股
用以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	<u>18</u>	<u>21</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,446</u>	<u>217,449</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

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款(註1)	\$ 421,438	\$ 265,674	\$ 123,361
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註2)	1,585,048	1,861,068	1,829,747

註1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等。

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。

(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。

1. 市場風險

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定期存單)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：

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
<u>具公允價值利率風險</u>			
金融負債	\$ 599,033	\$ 598,920	\$ -
<u>具現金流量利率風險</u>			
金融資產	411,721	205,477	113,243
金融負債	670,000	787,500	1,568,000

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 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日將分別增加／減少 1,675 千元及 3,920 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，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。

	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	合 計
106 年 3 月 31 日				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 165,572	\$ 51,663	\$ 98,780	\$ 316,015
浮動利率工具	3,433	160,080	532,564	696,077

(接次頁)

(承前頁)

	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	合 計
固定利率工具	\$ -	\$ 9,000	\$ 614,616	\$ 623,616
	<u>\$ 169,005</u>	<u>\$ 220,743</u>	<u>\$ 1,245,960</u>	<u>\$ 1,635,708</u>
105 年 12 月 31 日				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 333,734	\$ 26,719	\$ 114,195	\$ 474,648
浮動利率工具	3,922	277,878	536,654	818,454
固定利率工具	-	9,000	614,616	623,616
	<u>\$ 337,656</u>	<u>\$ 313,597</u>	<u>\$ 1,265,465</u>	<u>\$ 1,916,718</u>
105 年 3 月 31 日				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 140,963	\$ 14,764	\$ 106,020	\$ 261,747
浮動利率工具	33,132	1,285,869	311,139	1,630,140
	<u>\$ 174,095</u>	<u>\$ 1,300,633</u>	<u>\$ 417,159</u>	<u>\$ 1,891,887</u>

(2) 融資額度

	106 年 3 月 31 日	105 年 12 月 31 日	105 年 3 月 31 日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 150,000	\$ 267,500	\$ 590,000
未動用金額	<u>65,000</u>	<u>35,000</u>	<u>135,000</u>
	<u>\$ 215,000</u>	<u>\$ 302,500</u>	<u>\$ 725,000</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 520,000	\$ 520,000	\$ 978,000
未動用金額	<u>729,000</u>	<u>699,000</u>	<u>883,400</u>
	<u>\$ 1,249,000</u>	<u>\$ 1,219,000</u>	<u>\$ 1,861,400</u>

二三、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
永碩投資公司	實質關係人

(二) 本公司 106 及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與關係人間並無重大交易。

(三) 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：

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 2,957	\$ 2,947
退職後福利	166	192
	<u>\$ 3,123</u>	<u>\$ 3,139</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：

	106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
(一) 擔保質押定存單(列入其他金融資產項下)	<u>\$ 13,266</u>	<u>\$ 13,266</u>	<u>\$ -</u>
(二) 存貨			
在建房地	1,066,350	1,032,352	1,284,582
待售房地	<u>67,516</u>	<u>51,674</u>	<u>65,419</u>
	<u>1,133,866</u>	<u>1,084,026</u>	<u>1,350,001</u>
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	13,469	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,671</u>	<u>2,691</u>	<u>2,749</u>
	<u>16,140</u>	<u>16,160</u>	<u>16,218</u>
(四) 長期預付租金(附註十一)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>496,090</u>
	<u>\$ 1,163,272</u>	<u>\$ 1,113,452</u>	<u>\$ 1,862,309</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，截至106年3月31日止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) 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為566,000千元，尚未估列入帳金額為517,340千元。

(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：

106年3月31日

	明 項
1. 尚未完工之案別	
2. 承購價（採分期方式支付）	<u>\$402,001</u>
3. 尚未估列入帳金額	<u>\$341,699</u>

該案由股東永碩公司提供台糖公司履約擔保 40,200 千元。

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：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、預付房地款及預收款項明細表

民國 106 年 3 月 31 日暨 105 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

附表

單位：新台幣千元

案別	在 建 房 地			預 付 房 地 款			預 收 款 項								
	106 年 3 月 31 日			105 年 12 月 31 日			105 年 3 月 31 日								
	土 地	工 程	合 計	土 地	工 程	合 計	3 月 31 日	12 月 31 日	3 月 31 日	106 年 3 月 31 日	105 年 12 月 31 日	105 年 3 月 31 日			
合建分屋															
明頂案	\$ -	\$ 10,271	\$ 10,271	\$ -	\$ 38	\$ 38	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60,302	\$ 20,100	\$ -	\$ -	\$ -	
鼎席	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,967	4,600	7,195
清豐大鎮 5 期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,138	3,926	5,112
藍帶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,045	7,325	21,707
	<u>-</u>	<u>10,271</u>	<u>10,271</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,302</u>	<u>20,100</u>	<u>-</u>	<u>47,150</u>	<u>15,851</u>	<u>34,014</u>
自地自建															
天潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,190	1,429
本然	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,543	4,943	-
哲林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,238
光華案	389,000	45,834	434,834	389,000	43,940	432,940	389,000	9,021	398,021	-	-	-	-	-	-
中正二路案	819,504	246,846	1,066,350	819,504	212,848	1,032,352	814,806	109,577	924,383	-	-	-	-	-	-
瑞祥一班超區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,047	8,386	9,527
瑞祥一瑞士區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,074	95	17,310
瑞崗案 5 期	79,581	5,028	84,609	79,581	3,603	83,184	79,581	3,040	82,621	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 6 期	105,079	23,575	128,654	105,079	14,143	119,222	95,586	1,789	97,375	-	-	-	-	-	-
瑞崗案 7 期	92,908	24,115	117,023	92,908	16,260	109,168	85,941	1,883	87,824	-	-	-	-	-	-
悠然(原文智案)	-	-	-	247,835	245,201	493,036	247,835	112,365	360,200	-	-	-	11,536	-	-
	<u>1,486,072</u>	<u>345,398</u>	<u>1,831,470</u>	<u>1,733,907</u>	<u>535,995</u>	<u>2,269,902</u>	<u>1,712,749</u>	<u>237,675</u>	<u>1,950,424</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,200</u>	<u>22,614</u>	<u>29,504</u>
地上權建案															
R5 新世界	-	-	-	-	-	-	-	353,206	353,206	-	-	-	91,105	45,640	51,077
中都案	-	75,350	75,350	-	55,963	55,963	-	37,625	37,625	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>75,350</u>	<u>75,350</u>	<u>-</u>	<u>55,963</u>	<u>55,963</u>	<u>-</u>	<u>390,831</u>	<u>390,831</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91,105</u>	<u>45,640</u>	<u>51,077</u>
	<u>\$1,486,072</u>	<u>\$ 431,019</u>	<u>\$1,917,091</u>	<u>\$1,733,907</u>	<u>\$ 591,996</u>	<u>\$2,325,903</u>	<u>\$1,712,749</u>	<u>\$ 628,506</u>	<u>\$2,341,255</u>	<u>\$ 60,302</u>	<u>\$ 20,100</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 170,455</u>	<u>\$ 84,105</u>	<u>\$ 114,595</u>