

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	12~13	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13	五
(六) 重要會計項目之說明	13~29	六~二二
(七) 關係人交易	29	二三
(八) 質抵押之資產	29~30	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	30	二五
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊	30	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	30~31	-
2. 轉投資事業相關資訊	30~31	-
3. 大陸投資資訊	31	-
(十五) 部門資訊	32	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 9 月 30 日之資產負債表、民國 106 及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 106 及 105 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 106 年 11 月 1 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 106 年 9 月 30 日暨民國 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	106 年 9 月 30 日 (經核閱)		105 年 12 月 31 日 (經查核)		105 年 9 月 30 日 (經核閱)		代 碼	負 債 及 權 益	106 年 9 月 30 日 (經核閱)		105 年 12 月 31 日 (經查核)		105 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)	\$ 154,148	3	\$ 192,294	3	\$ 138,788	2	2100	短期借款 (附註十二及二四)	\$ 400,000	7	\$ 267,500	4	\$ 300,000	5
1170	應收帳款 (附註七)	336	-	50,492	1	4,012	-	2110	應付短期票券 (附註十二)	29,991	1	-	-	-	-
1200	其他應收款	50	-	8	-	19	-	2150	應付票據 (附註十四)	4,672	-	7,795	-	177,659	3
1220	本期所得稅資產	23	-	55	-	57	-	2170	應付帳款 (附註十四)	196,206	3	403,288	7	213,826	3
1320	存貨 (附註八、二四及二五)	5,350,339	89	5,369,142	87	5,274,912	88	2219	其他應付款 (附註十五)	64,799	1	63,565	1	68,945	1
1479	其他流動資產 (附註九)	47,833	1	93,873	2	110,883	2	2310	預收款項 (附註八)	61,990	1	84,105	1	106,784	2
11XX	流動資產合計	5,552,729	93	5,705,864	93	5,528,671	92	2321	一營業週期內到期應付公司債 (附註十三)	599,265	10	448,940	7	298,890	5
	非流動資產							2322	一營業週期內到期長期借款 (附註十二及二四)	300,000	5	520,000	9	-	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註十及二四)	16,639	-	16,384	-	16,419	-	2399	其他流動負債	975	-	2,582	-	1,175	-
1920	存出保證金	9,312	-	9,614	-	770	-	21XX	流動負債合計	1,657,898	28	1,797,775	29	1,167,279	19
1980	其他金融資產 (附註二四)	13,266	-	13,266	-	-	-		非流動負債						
1985	長期預付租金 (附註十一)	399,657	7	411,870	7	492,431	8	2530	應付公司債 (附註十三)	-	-	149,980	3	299,914	5
1995	其他非流動資產	185	-	218	-	231	-	2540	長期借款 (附註十二及二四)	20,000	-	-	-	520,000	9
15XX	非流動資產合計	439,059	7	451,352	7	509,851	8	2640	淨確定福利負債	13,991	-	13,767	-	14,053	-
								25XX	非流動負債合計	33,991	-	163,747	3	833,967	14
								2XXX	負債總計	1,691,889	28	1,961,522	32	2,001,246	33
									權益 (附註十八)						
								3110	普通股股本	2,174,281	36	2,174,281	35	2,174,281	36
								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	1,396,584	24	1,352,980	22	1,352,980	22
								3350	未分配盈餘	497,284	8	436,683	7	278,265	5
								3300	保留盈餘合計	1,893,868	32	1,789,663	29	1,631,245	27
								3XXX	權益總計	4,299,899	72	4,195,694	68	4,037,276	67
1XXX	資產總計	5,991,788	100	6,157,216	100	6,038,522	100		負債及權益總計	5,991,788	100	6,157,216	100	6,038,522	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 106 及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日  
以及民國 106 及 105 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		106年7月1日至9月30日		105年7月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	營業收入								
4100	銷貨收入淨額	\$ 758,463	100	\$ 558,201	100	\$2,274,490	100	\$1,326,644	100
4300	租賃收入	74	-	84	-	196	-	1,064	-
4000	營業收入合計	758,537	100	558,285	100	2,274,686	100	1,327,708	100
5510	營業成本(附註八及十九)	537,587	71	378,136	68	1,614,948	71	921,183	70
5900	營業毛利	220,950	29	180,149	32	659,738	29	406,525	30
	營業費用(附註十九)								
6100	推銷費用	28,843	4	11,065	2	71,473	3	36,611	3
6200	管理費用	18,354	2	17,575	3	83,922	4	85,402	6
6000	營業費用合計	47,197	6	28,640	5	155,395	7	122,013	9
6900	營業淨利	173,753	23	151,509	27	504,343	22	284,512	21
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	220	-	14	-	521	-	73	-
7190	其他收入	454	-	12	-	1,176	-	466	-
7000	營業外收入及支出 合計	674	-	26	-	1,697	-	539	-
7900	稅前淨利	174,427	23	151,535	27	506,040	22	285,051	21
7950	所得稅費用(附註四及二十)	2,847	-	2,492	-	8,942	-	6,989	-
8200	本期淨利	\$ 171,580	23	\$ 149,043	27	\$ 497,098	22	\$ 278,062	21
8500	本期綜合損益	\$ 171,580	23	\$ 149,043	27	\$ 497,098	22	\$ 278,062	21
	每股盈餘(附註二一)								
9750	基 本	\$ 0.79		\$ 0.69		\$ 2.29		\$ 1.28	
9850	稀 釋	\$ 0.79		\$ 0.69		\$ 2.29		\$ 1.28	

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 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	盈 餘	權 益 總 額	
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
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
	105 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	43,604	( 43,604)	-	-
B5	股東現金股利—18%	-	-	-	( 392,893)	( 392,893)	( 392,893)
		-	-	43,604	( 436,497)	( 392,893)	( 392,893)
D1	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	497,098	497,098	497,098
Z1	106 年 9 月 30 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,396,584	\$ 497,284	\$1,893,868	\$4,299,899
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 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	57,119	( 57,119)	-	-
B5	股東現金股利—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

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 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		106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	105 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	\$ 506,040	\$ 285,051
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	121	134
A20200	攤 銷	2,582	116
A21200	利息收入	( 521 )	( 73 )
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	194
A31150	應收帳款	50,156	( 4,012 )
A31200	存 貨	35,721	( 9,686 )
A31230	長期預付租金	8,329	-
A31240	其他流動資產	46,038	5,427
A32130	應付票據	( 3,123 )	12,943
A32150	應付帳款	( 207,082 )	( 59,851 )
A32180	其他應付款	( 3,324 )	15,801
A32210	預收款項	( 22,115 )	55,634
A32230	其他流動負債	( 1,607 )	( 263 )
A32240	淨確定福利負債	224	( 22,520 )
A33000	營運產生之現金	411,439	278,895
A33100	收取之利息	479	60
A33300	支付之利息	( 10,585 )	( 19,802 )
A33500	支付之所得稅	( 8,908 )	( 6,795 )
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>392,425</u>	<u>252,358</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 376 )	-
B03800	存出保證金減少	302	419
B06700	其他非流動資產增加	( 95 )	( 5 )
BBBB	投資活動之淨現金流入 ( 出 )	<u>( 169 )</u>	<u>414</u>

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 420,000	\$ 673,000
C00200	短期借款減少	( 287,500)	( 1,163,000)
C00500	應付短期票券增加	29,991	-
C01200	發行公司債	-	598,750
C01600	舉借長期借款	20,000	135,000
C01700	償還長期借款	( 220,000)	( 165,000)
C03100	存入保證金減少	-	( 160)
C04500	發放現金股利	( 392,893)	( 365,305)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( 430,402)	( 286,715)
EEEE	現金淨減少數	( 38,146)	( 33,943)
E00100	期初現金餘額	<u>192,294</u>	<u>172,731</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 154,148</u>	<u>\$ 138,788</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 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。

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 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) 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金管會認可並發布生效之 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。

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) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

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 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	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 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
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。

本公司選擇於適用 IFRS 15 及相關修正時，選擇全面追溯法或修正追溯法及其影響尚在評估中。此外，本公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

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。

### (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之 生效日 (註)
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 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 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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 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。

## 2. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，本公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

本公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，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 9 月 30 日	105 年 12 月 31 日	105 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>154,065</u>	<u>192,211</u>	<u>138,705</u>
	<u>\$154,148</u>	<u>\$192,294</u>	<u>\$138,788</u>

### 七、應收帳款

	106 年 9 月 30 日	105 年 12 月 31 日	105 年 9 月 30 日
應收帳款—因營業而發生	<u>\$ 336</u>	<u>\$50,492</u>	<u>\$ 4,012</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	106 年 9 月 30 日	105 年 12 月 31 日	105 年 9 月 30 日
待售房地			
鼎 席	\$ 814,706	\$ 944,087	\$ 982,978
R5 新世界	358,243	848,400	-

(接次頁)

(承前頁)

銷 售 個 案 名 稱	106 年	105 年	105 年
	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日
悠 然	\$ 307,779	\$ -	\$ -
藍 帶	290,088	564,686	605,569
本 然	145,006	186,065	200,245
天 潤	110,668	128,073	144,956
瑞祥－瑞士區	75,410	195,337	195,337
至善一品	27,550	27,550	27,550
瑞祥－班超區	14,133	79,427	92,106
清豐大鎮 5 期	-	44,034	95,517
	<u>2,143,583</u>	<u>3,017,659</u>	<u>2,344,258</u>
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	<u>7,101</u>	<u>5,480</u>	<u>27,392</u>
在建房地	<u>2,965,154</u>	<u>2,325,903</u>	<u>2,903,262</u>
預付房地款			
北 屋	134,000	-	-
明 頂 案	<u>100,501</u>	<u>20,100</u>	<u>-</u>
	<u>234,501</u>	<u>20,100</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,350,339</u>	<u>\$ 5,369,142</u>	<u>\$ 5,274,912</u>

在建房地內容請參閱附表二。

106 年 9 月 30 日暨 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之預收房地款(帳列預收款項)明細如下：

	106 年	105 年	105 年
	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日
R5 新世界	\$ 43,771	\$ 45,640	\$ 68,826
鼎 席	8,342	4,600	1,933
悠然(原文智案)	6,853	-	-
藍 帶	1,976	7,325	16,359
瑞祥－瑞士區	1,048	95	-
天 潤	-	9,190	-
瑞祥－班超區	-	8,386	-
本 然	-	4,943	2,833
清豐大鎮 5 期	-	3,926	9,581
中正二路案	-	-	7,252
	<u>\$ 61,990</u>	<u>\$ 84,105</u>	<u>\$ 106,784</u>

106年6月分別與關係人及非關係人簽約購買土地供房地銷售用，請參閱附表一。

106及105年7月1日至9月30日與106及105年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本分別為537,587千元、378,136千元、1,614,948千元及921,183千元。

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請參閱附註十九(一)財務成本。

本公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二四。

#### 九、其他流動資產

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
留抵稅額	\$ 44,239	\$ 90,533	\$ 97,642
預付佣金	-	1,199	11,123
其他	3,594	2,141	2,118
	<u>\$ 47,833</u>	<u>\$ 93,873</u>	<u>\$ 110,883</u>

#### 十、不動產、廠房及設備

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	2,633	2,691	2,710
生財器具	537	224	240
	<u>\$ 16,639</u>	<u>\$ 16,384</u>	<u>\$ 16,419</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7月1日至9月30日與106及105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，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 9 月 30 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 9 月 30 日	105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$411,870	\$497,920
本期增加	157,011	-
本期攤銷	( 3,884)	( 5,489)
本期出售	( 165,340)	-
期末餘額	<u>\$399,657</u>	<u>\$492,431</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 9 月 30 日	105 年 12 月 31 日	105 年 9 月 30 日
1 年內	\$ 4,099	\$ 3,901	\$ 4,802
1 年至 5 年	6,363	6,620	11,658
5 年以上	<u>431</u>	<u>55</u>	<u>1,156</u>
	<u>\$10,893</u>	<u>\$10,576</u>	<u>\$17,616</u>



## 十二、借 款

### (一) 短期借款

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$ 370,000	\$ -	\$ -
<u>無 擔 保 借 款</u>			
信用借款	<u>30,000</u>	<u>267,500</u>	<u>300,000</u>
	<u>\$ 400,000</u>	<u>\$ 267,500</u>	<u>\$ 300,000</u>

銀行借款之利率於 106 年 9 月 30 日暨 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.2%~1.72%、1.38%~1.72%及 1.72%。

### (二) 應付短期票券

尚未到期之應付短期票券如下：

#### 106 年 9 月 30 日

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間 ( % )	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
應付商業本票 兆豐票券	\$ 30,000	\$ 9	\$ 29,991	0.54	無	無

### (三) 長期借款

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$ 320,000	\$ 520,000	\$ 520,000
減：列為一營業週期內到期部 分	<u>300,000</u>	<u>520,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 520,000</u>

上開長期借款之主要條件：

浮動利率借款	到 期 日	重 大 條 款	有 效 利 率 ( % )	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
台灣銀行	108.06	將於 108 年 6 月到期 償還	2.095	\$ 300,000	\$ 520,000	\$ 520,000
大眾商業銀行	109.05	將於 109 年 5 月到期 償還	2.00	20,000	-	-
				<u>\$ 320,000</u>	<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ 520,000</u>

### 十三、應付公司債

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30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，年利 率1.5%	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000
減：應付公司債折價	<u>735</u>	<u>1,080</u>	<u>1,196</u>
	599,265	598,920	598,804
減：列為一營業週期內到期部分	<u>599,265</u>	<u>448,940</u>	<u>298,890</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 149,980</u>	<u>\$ 299,914</u>

### 十四、應付票據及應付帳款

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
應付票據			
因營業而發生	\$ 4,672	\$ 7,795	\$ 27,659
非因營業而發生	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000</u>
	<u>\$ 4,672</u>	<u>\$ 7,795</u>	<u>\$ 177,659</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 196,206</u>	<u>\$ 403,288</u>	<u>\$ 213,826</u>

#### (一) 應付票據

上述105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 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
應付行銷費用	\$ 52,762	\$ 35,836	\$ 46,102
應付薪資及獎金	6,414	8,785	6,342
應付利息	1,378	3,552	1,231
應付裝潢費	32	7,891	1,212
其他	<u>4,213</u>	<u>7,501</u>	<u>14,058</u>
	<u>\$ 64,799</u>	<u>\$ 63,565</u>	<u>\$ 68,945</u>

## 十六、退職後福利計畫

106 及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 106 及 105 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 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 93 千元、171 千元、281 千元及 513 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
<u>106 年 9 月 30 日</u>			
<b>資 產</b>			
應收帳款	\$ 336	\$ -	\$ 336
存 貨	<u>2,325,580</u>	<u>3,024,759</u>	<u>5,350,339</u>
	<u>\$ 2,325,916</u>	<u>\$ 3,024,759</u>	<u>\$ 5,350,675</u>
百分比 (%)	<u>43</u>	<u>57</u>	<u>100</u>
<b>負 債</b>			
短期借款	\$ 400,000	\$ -	\$ 400,000
應付短期票券	29,991	-	29,991
應付票據	4,672	-	4,672
應付帳款	149,600	46,606	196,206
預收款項	61,990	-	61,990
一營業週期內到期應付公司債	468	598,797	599,265
一營業週期內到期之長期借款	-	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
	<u>\$ 646,721</u>	<u>\$ 945,403</u>	<u>\$ 1,592,124</u>
百分比 (%)	<u>41</u>	<u>59</u>	<u>100</u>
<u>105 年 12 月 31 日</u>			
<b>資 產</b>			
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>

(接次頁)

(承前頁)

	1	年	內	1	年	後	合	計
負債								
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		-			520,000			520,000
	\$	<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		461			298,429			298,890
	\$	<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>

## 十八、權益

### (一) 普通股股本

	106年 9月30日	105年 12月31日	105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>

(接次頁)

(承前頁)

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30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

	106年 9月30日	105年 12月31日	105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

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 106 及 105 年 6 月股東常會分別決議通過 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

## 十九、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

### (一) 財務成本

	106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 2,344	\$ 5,603	\$ 8,411	\$ 20,326
應付公司債折價攤銷及利息	2,386	1,114	7,077	1,114
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	4,730	6,717	15,488	21,440
減：列入符合要件資產成本之金額	4,730	6,717	15,488	21,440
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

利息資本化相關資訊如下：

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
利息資本化金額	\$ 4,730	\$ 6,717	\$ 15,488	\$ 21,440
利息資本化利率(%)	1.74	1.93	1.74~1.8	1.93~2.21

(二) 折舊及攤銷

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 47	\$ 43	\$ 121	\$ 134
長期預付租金	1,068	1,830	3,884	5,489
其他非流動資產	58	37	128	116
	<u>\$ 1,173</u>	<u>\$ 1,910</u>	<u>\$ 4,133</u>	<u>\$ 5,739</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 43</u>	<u>\$ 121</u>	<u>\$ 134</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨—在建房地	\$ 476	\$ 1,830	\$ 1,430	\$ 5,489
營業費用	650	37	2,582	116
	<u>\$ 1,126</u>	<u>\$ 1,867</u>	<u>\$ 4,012</u>	<u>\$ 5,605</u>

(三) 員工福利費用

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
短期員工福利				
薪資	\$ 10,972	\$ 10,917	\$ 33,351	\$ 31,839
勞健保	896	834	2,692	2,591
其他	390	401	1,178	3,002
	<u>12,258</u>	<u>12,152</u>	<u>37,221</u>	<u>37,432</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	481	479	1,436	1,429
確定福利計畫(附註 十六)	93	171	281	513
	<u>574</u>	<u>650</u>	<u>1,717</u>	<u>1,942</u>
	<u>\$ 12,832</u>	<u>\$ 12,802</u>	<u>\$ 38,938</u>	<u>\$ 39,374</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,111	\$ 785	\$ 3,037	\$ 2,402
營業費用	<u>11,721</u>	<u>12,017</u>	<u>35,901</u>	<u>36,972</u>
	<u>\$12,832</u>	<u>\$12,802</u>	<u>\$38,938</u>	<u>\$39,374</u>

#### (四) 員工酬勞及董監事酬勞

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，106 及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日預計不發放董監事酬勞而未估列，而員工酬勞估列如下：

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
員工酬勞	<u>\$181</u>	<u>\$151</u>	<u>\$507</u>	<u>\$285</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 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 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
當期所得稅－土地增值稅	<u>\$2,847</u>	<u>\$2,492</u>	<u>\$8,942</u>	<u>\$6,989</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
87年度以後未分配盈餘	<u>\$497,284</u>	<u>\$436,683</u>	<u>\$278,265</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>

	105年度(實際)	104年度(實際)
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：

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
用以計算基本及稀釋每股盈餘之 淨利	<u>\$171,580</u>	<u>\$149,043</u>	<u>\$497,098</u>	<u>\$278,062</u>

股 數

單位：千股

	106年 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105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>16</u>	<u>11</u>	<u>20</u>	<u>16</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,444</u>	<u>217,439</u>	<u>217,448</u>	<u>217,444</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 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
<u>金 融 資 產</u>			
放款及應收款(註1)	\$ 177,112	\$ 265,674	\$ 143,589
<u>金 融 負 債</u>			
以攤銷後成本衡量(註2)	1,614,933	1,861,068	1,879,234

註1：餘額係包含現金、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、應付短期票券、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)及長期借款(含一營業週期內到期)。

### (三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、應付票據、應付帳款、短期借款、應付短期票券、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 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
具公允價值利率風險 金融負債	\$599,265	\$598,920	\$598,804
具現金流量利率風險 金融資產	167,331	205,477	138,705
金融負債	749,991	787,500	820,000

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 9 月 30 日將分別增加／減少 5,625 千元及 6,150 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利率推導而得。

	1 年 內 1 年 以 上 合 計		
<u>106年9月30日</u>			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 180,428	\$ 85,249	\$ 265,677
浮動利率工具	443,025	325,643	768,668
固定利率工具	<u>9,000</u>	<u>605,616</u>	<u>614,616</u>
	<u>\$ 632,453</u>	<u>\$ 1,016,508</u>	<u>\$ 1,648,961</u>
<u>105年12月31日</u>			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 360,453	\$ 114,195	\$ 474,648
浮動利率工具	281,800	536,654	818,454
固定利率工具	<u>9,000</u>	<u>614,616</u>	<u>623,616</u>
	<u>\$ 651,253</u>	<u>\$ 1,265,465</u>	<u>\$ 1,916,718</u>
<u>105年9月30日</u>			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 368,356	\$ 92,074	\$ 460,430
浮動利率工具	315,923	539,430	855,353
固定利率工具	<u>9,000</u>	<u>623,616</u>	<u>632,616</u>
	<u>\$ 693,279</u>	<u>\$ 1,255,120</u>	<u>\$ 1,948,399</u>

## (2) 融資額度

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 30,000	\$ 267,500	\$ 300,000
未動用金額	<u>35,000</u>	<u>35,000</u>	<u>165,000</u>
	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ 302,500</u>	<u>\$ 465,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 720,000	\$ 520,000	\$ 520,000
未動用金額	<u>1,389,000</u>	<u>699,000</u>	<u>729,000</u>
	<u>\$ 2,109,000</u>	<u>\$ 1,219,000</u>	<u>\$ 1,249,000</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(永碩)	實質關係人

(二) 本公司除於 106 年 7 月向永碩購入土地外(參閱附表一)，106 及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 106 及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 7月1日至 9月30日	105年 7月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日	105年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 2,408	\$ 2,566	\$ 8,397	\$ 8,660
退職後福利	<u>167</u>	<u>207</u>	<u>498</u>	<u>620</u>
	<u>\$ 2,575</u>	<u>\$ 2,773</u>	<u>\$ 8,895</u>	<u>\$ 9,280</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 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30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	1,709,155	1,032,352	978,357
待售房地	<u>129,997</u>	<u>51,674</u>	<u>74,776</u>
	<u>1,839,152</u>	<u>1,084,026</u>	<u>1,053,133</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	<u>2,633</u>	<u>2,691</u>	<u>2,710</u>
	<u>16,102</u>	<u>16,160</u>	<u>16,179</u>
	<u>\$ 1,868,520</u>	<u>\$ 1,113,452</u>	<u>\$ 1,069,312</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 9 月 30 日止本公司之重大或有負債及未認列之合約重大承諾如下：

- (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 646,000 千元，尚未估列入帳金額為 423,920 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9月30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>\$301,500</u>

該案由關係人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：附表一。
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

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 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：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
							所有人之關係	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	高雄市仁武區八卦段 70~72 地號土地	106.06.22	\$335,368	截至 106 年 9 月 30 日已支付 \$134,000	王高傑等 18 人	無	-	-	-	\$ -	依合約承購價	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃興建中	-
本公司	高雄市左營區果貿段 215-13 地號土地	106.06.29 (註)	625,500	已付訖	永碩投資股份有限公司	本公司法人董事	國防部	無	106.03.17	615,188	鑑價報告	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃興建中	-

註：係董事會通過日。

永信建設開發股份有限公司

在建房地明細表

民國 106 年 9 月 30 日暨 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

案	在 地			建 房			地		
	106 年 9 月 30 日			105 年 12 月 31 日			105 年 9 月 30 日		
	別	土 地	款 工 程 款 合 計	別	土 地	款 工 程 款 合 計	別	土 地	款 工 程 款 合 計
合建分屋									
明頂案	\$ -	\$ 79,465	\$ 79,465	\$ -	\$ 38	\$ 38	\$ -	\$ -	\$ -
自地自建									
光華案	389,000	63,400	452,400	389,000	43,940	432,940	389,000	26,666	415,666
中正二路案	819,504	437,252	1,256,756	819,504	212,848	1,032,352	814,806	163,551	978,357
瑞崗案 5 期	79,581	16,963	96,544	79,581	3,603	83,184	79,581	3,603	83,184
瑞崗案 6 期	105,079	46,492	151,571	105,079	14,143	119,222	95,586	9,123	104,709
瑞崗案 7 期	92,908	51,340	144,248	92,908	16,260	109,168	85,941	10,646	96,587
悠然(原文智案)	-	-	-	247,835	245,201	493,036	247,835	202,670	450,505
果 貿	626,173	4,322	630,495	-	-	-	-	-	-
	<u>2,112,245</u>	<u>619,769</u>	<u>2,732,014</u>	<u>1,733,907</u>	<u>535,995</u>	<u>2,269,902</u>	<u>1,712,749</u>	<u>416,259</u>	<u>2,129,008</u>
地上權建案									
R5 新世界	-	-	-	-	-	-	-	731,805	731,805
中都案	-	153,675	153,675	-	55,963	55,963	-	42,449	42,449
	-	153,675	153,675	-	55,963	55,963	-	774,254	774,254
	<u>\$2,112,245</u>	<u>\$ 852,909</u>	<u>\$2,965,154</u>	<u>\$1,733,907</u>	<u>\$ 591,996</u>	<u>\$2,325,903</u>	<u>\$1,712,749</u>	<u>\$1,190,513</u>	<u>\$2,903,262</u>