

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107及106年第3季

地址：高雄市新興區六合路183號12樓

電話：(07)222-9460

§ 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師核閱報告	3	-
四、資產負債表	4	-
五、綜合損益表	5	-
六、權益變動表	6	-
七、現金流量表	7~8	-
八、財務報告附註		
(一) 公司沿革	9	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~13	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~15	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15	五
(六) 重要會計項目之說明	16~31	六~二三
(七) 關係人交易	31	二四
(八) 質抵押之資產	31~32	二五
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32	二六
(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	32	二七
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		二八
1. 重大交易事項相關資訊	32~33	-
2. 轉投資事業相關資訊	32~33	-
3. 大陸投資資訊	33~34	-
(十五) 部門資訊	34	二九

會計師核閱報告

永信建設開發股份有限公司 公鑒：

前 言

永信建設開發股份有限公司（永信公司）民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之資產負債表，暨民國 107 及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益變動表、現金流量表以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依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」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報表作成結論。

範 圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作，核閱財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序，核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，因此無法表示查核意見。

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照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」編製，致無法允當表達永信公司民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之財務狀況，暨民國 107 及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之財務績效，以及民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之財務績效及現金流量之情事。

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 107 年 10 月 30 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 107 年 9 月 30 日暨民國 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	107年9月30日 (經核閱)		106年12月31日 (經查核)		106年9月30日 (經核閱)		代碼	負債及權益	107年9月30日 (經核閱)		106年12月31日 (經查核)		106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)	\$ 236,317	3	\$ 213,863	3	\$ 154,148	3	2100	短期借款(附註十二及二五)	\$ 710,000	9	\$ 435,000	6	\$ 400,000	7
1170	應收帳款(附註七及十九)	22,430	-	16,570	1	336	-	2110	應付短期票券(附註十二)	533,551	7	558,455	8	29,991	1
1200	其他應收款	31	-	10	-	50	-	2130	合約負債(附註十九)	98,652	1	-	-	-	-
1220	本期所得稅資產	-	-	23	-	23	-	2150	應付票據(附註十四)	1,737	-	13,297	-	4,672	-
1320	存貨(附註八及二五)	7,219,160	93	6,384,624	90	5,350,339	89	2170	應付帳款(附註十四)	290,505	4	243,147	4	196,206	3
1476	其他金融資產(附註二五)	-	-	13,266	-	-	-	2219	其他應付款(附註十五)	78,087	1	81,029	1	64,799	1
1479	其他流動資產(附註九)	27,853	-	62,580	1	47,833	1	2310	預收款項(附註八)	-	-	99,972	1	61,990	1
11XX	流動資產合計	7,505,791	96	6,690,936	95	5,552,729	93	2321	一營業週期內到期應付公司債(附註十三)	599,671	8	599,383	9	599,265	10
	非流動資產							2322	一營業週期內到期長期借款(附註十二及二五)	270,000	3	570,000	8	300,000	5
1600	不動產、廠房及設備(附註十及二五)	16,458	-	16,592	-	16,639	-	2399	其他流動負債	2,482	-	1,620	-	975	-
1920	存出保證金	11,514	-	9,312	-	9,312	-	21XX	流動負債合計	2,584,685	33	2,601,903	37	1,657,898	28
1980	其他金融資產(附註二五)	16,587	-	4,300	-	13,266	-		非流動負債						
1985	長期預付租金(附註十一)	260,995	4	356,536	5	399,657	7	2540	長期借款(附註十二及二五)	800,000	11	-	-	20,000	-
1995	其他非流動資產	202	-	176	-	185	-	2640	淨確定福利負債	15,883	-	15,671	-	13,991	-
15XX	非流動資產合計	305,756	4	386,916	5	439,059	7	25XX	非流動負債合計	815,883	11	15,671	-	33,991	-
								2XXX	負債總計	3,400,568	44	2,617,574	37	1,691,889	28
									權益(附註十八)						
								3110	普通股股本	2,174,281	28	2,174,281	31	2,174,281	36
								3200	資本公積	231,750	3	231,750	3	231,750	4
									保留盈餘						
								3310	法定盈餘公積	1,462,350	18	1,396,584	20	1,396,584	24
								3350	未分配盈餘	542,598	7	657,663	9	497,284	8
								3300	保留盈餘合計	2,004,948	25	2,054,247	29	1,893,868	32
								3XXX	權益總計	4,410,979	56	4,460,278	63	4,299,899	72
1XXX	資產總計	\$7,811,547	100	\$7,077,852	100	\$5,991,788	100		負債及權益總計	\$7,811,547	100	\$7,077,852	100	\$5,991,788	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 107 及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 107 及 106 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		107年7月1日至9月30日		106年7月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註十九)	\$ 681,478	100	\$ 758,537	100	\$2,371,344	100	\$2,274,686	100
5510	營業成本(附註八及二十)	<u>496,913</u>	<u>73</u>	<u>537,587</u>	<u>71</u>	<u>1,661,989</u>	<u>70</u>	<u>1,614,948</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>184,565</u>	<u>27</u>	<u>220,950</u>	<u>29</u>	<u>709,355</u>	<u>30</u>	<u>659,738</u>	<u>29</u>
	營業費用(附註二十)								
6100	推銷費用	22,526	3	28,843	4	79,287	3	71,473	3
6200	管理費用	<u>23,412</u>	<u>4</u>	<u>18,354</u>	<u>2</u>	<u>81,248</u>	<u>4</u>	<u>83,922</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>45,938</u>	<u>7</u>	<u>47,197</u>	<u>6</u>	<u>160,535</u>	<u>7</u>	<u>155,395</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>138,627</u>	<u>20</u>	<u>173,753</u>	<u>23</u>	<u>548,820</u>	<u>23</u>	<u>504,343</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	70	-	220	-	188	-	521	-
7190	其他收入	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>454</u>	<u>-</u>	<u>77</u>	<u>-</u>	<u>1,176</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>141</u>	<u>-</u>	<u>674</u>	<u>-</u>	<u>265</u>	<u>-</u>	<u>1,697</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	138,768	20	174,427	23	549,085	23	506,040	22
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>2,534</u>	<u>-</u>	<u>2,847</u>	<u>-</u>	<u>6,545</u>	<u>-</u>	<u>8,942</u>	<u>-</u>
8500	本期淨利	<u>\$ 136,234</u>	<u>20</u>	<u>\$ 171,580</u>	<u>23</u>	<u>\$ 542,540</u>	<u>23</u>	<u>\$ 497,098</u>	<u>22</u>
	每股盈餘(附註二二)								
9750	基 本	<u>\$ 0.63</u>		<u>\$ 0.79</u>		<u>\$ 2.50</u>		<u>\$ 2.29</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.63</u>		<u>\$ 0.79</u>		<u>\$ 2.50</u>		<u>\$ 2.29</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 107 及 106 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			權 益 總 額
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
A1	107 年 1 月 1 日 餘 額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,396,584</u>	<u>\$ 657,663</u>	<u>\$2,054,247</u>	<u>\$4,460,278</u>
	106 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	65,766	(65,766)	-	-
B5	股東現金股利	-	-	-	(591,839)	(591,839)	(591,839)
		-	-	65,766	(657,605)	(591,839)	(591,839)
D1	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	542,540	542,540	542,540
Z1	107 年 9 月 30 日 餘 額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,462,350</u>	<u>\$ 542,598</u>	<u>\$2,004,948</u>	<u>\$4,410,979</u>
A1	106 年 1 月 1 日 餘 額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,352,980</u>	<u>\$ 436,683</u>	<u>\$1,789,663</u>	<u>\$4,195,694</u>
	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	-	-	-	(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	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,396,584</u>	<u>\$ 497,284</u>	<u>\$1,893,868</u>	<u>\$4,299,899</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 107 及 106 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		107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 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	\$ 549,085	\$ 506,040
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	134	121
A20200	攤 銷	1,219	2,582
A21200	利息收入	(188)	(521)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(5,860)	50,156
A31200	存 貨	(713,700)	35,721
A31230	長期預付租金	-	8,329
A31240	其他流動資產	34,727	46,038
A32125	合約負債	(1,320)	-
A32130	應付票據	(11,560)	(3,123)
A32150	應付帳款	47,358	(207,082)
A32180	其他應付款	(7,993)	(3,324)
A32210	預收款項	-	(22,115)
A32230	其他流動負債	862	(1,607)
A32240	淨確定福利負債	<u>212</u>	<u>224</u>
A33000	營運產生之現金流入 (出)	(107,024)	411,439
A33100	收取之利息	167	479
A33300	支付之利息	(21,117)	(10,585)
A33500	支付之所得稅	(<u>6,522</u>)	(<u>8,908</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入 (出)	(<u>134,496</u>)	<u>392,425</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 (增加)	(2,202)	302
B06600	其他金融資產減少	979	-
B06700	其他非流動資產增加	(<u>84</u>)	(<u>95</u>)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(<u>1,307</u>)	(<u>169</u>)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至9月30日	106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	\$1,270,000	\$ 420,000
C00200	短期借款減少	(995,000)	(287,500)
C00500	應付短期票券增加	2,721,059	29,991
C00600	應付短期票券減少	(2,745,963)	-
C01600	舉借長期借款	1,000,000	20,000
C01700	償還長期借款	(500,000)	(220,000)
C04500	發放現金股利	(591,839)	(392,893)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>158,257</u>	<u>(430,402)</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	22,454	(38,146)
E00100	期初現金餘額	<u>213,863</u>	<u>192,294</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 236,317</u>	<u>\$ 154,148</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 107 及 106 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 107 年 10 月 30 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：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

本公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡量種類		帳面金額	
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本 衡量	\$ 213,863	\$ 213,863
應收帳款	放款及應收款	按攤銷後成本 衡量	16,570	16,570
其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本 衡量	10	10
其他金融資產（流動及非流動）	放款及應收款	按攤銷後成本 衡量	17,566	17,566
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本 衡量	9,312	9,312

2. 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，相關會計政策請參閱附註四。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列預收房地款之減少。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，追溯結果對於該日保留盈餘並無影響。

負債項目之本期影響

	107 年 1 月 1 日首次適用 重編前金額之調整		107 年 1 月 1 日 重編後金額
預收款項	\$ 99,972	(\$ 99,972)	\$ -
合約負債—流動	-	99,972	99,972
負債影響	<u>\$ 99,972</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 99,972</u>

(二) 108 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

<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>
「2015~2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
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「所得稅處理之不確定性」	2019 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：金管會允許選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：108 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

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。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表將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。於現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS

16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動，為取得地上權預付之租賃給付係認列於長期預付租金。

本公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額衡量，所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

2. IFRIC 23 「所得稅務處理之不確定性」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，本公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，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稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，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。

本公司預計首次適用 IFRIC 23 將無重大影響。

3. 2015~2017 週期之年度改善

2015~2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23 「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款應納入一般借款之資本化利率計算。前述修正將推延適用。

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) 國際會計準則理事會 (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 1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
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 17「保險合約」	2021 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：收購日在年度報導期間開始於 109 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

截至本財務報告提報董事會日止，本公司仍持續評估上述準則、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

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 106 年度財務報告之重大會計政策彙總說明：

1. 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。

衡量種類

(1) 107 年

按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）於

原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

A. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

B. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

(2) 106 年

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、應收帳款、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. 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。

3. 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 106 年度財務報告相同。

六、現金

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
庫存現金	\$ 50	\$ 50	\$ 50
銀行支票及活期存款	<u>236,267</u>	<u>213,813</u>	<u>154,098</u>
	<u>\$236,317</u>	<u>\$213,863</u>	<u>\$154,148</u>

七、應收帳款

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>\$22,430</u>	<u>\$16,570</u>	<u>\$ 336</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，亦未提列備抵損失。

八、存貨及預收款項

銷 售 個 案 名 稱	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
待售房地			
君 峰	\$ 1,604,464	\$ -	\$ -
鼎 席	548,249	685,230	814,706
韻 綠	275,252	-	-
瑞祥—保泰區	182,241	-	-
瑞祥—瑞隆區	160,637	-	-
明頂大鎮	106,785	-	-
本 然	104,569	145,006	145,006
天 潤	93,761	110,668	110,668
悠 然	86,908	225,349	307,779
瑞 璽	81,255	-	-
R5 新世界	46,557	228,969	358,243
至善一品	27,550	27,550	27,550
藍 帶	7,986	195,429	290,088
瑞祥—班超區	7,920	14,133	14,133
瑞祥—瑞士區	-	48,311	75,410
	<u>3,334,134</u>	<u>1,680,645</u>	<u>2,143,583</u>
營建用地			
容積移轉用地	1,930	7,101	7,101
預付土地款	146,915	14,427	-

(接次頁)

(承前頁)

銷 售 個 案 名 稱	107 年	106 年	106 年
	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日
在建房地	\$ 3,699,779	\$ 4,521,650	\$ 2,965,154
預付房地款	<u>36,402</u>	<u>160,801</u>	<u>234,501</u>
	<u>\$ 7,219,160</u>	<u>\$ 6,384,624</u>	<u>\$ 5,350,339</u>

在建房地、預付房地款、合約負債及預收款項之內容請參閱附表二。

107 及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 496,913 千元、537,587 千元、1,661,989 千元及 1,614,948 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二十(一)財務成本。

本公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二五。

九、其他流動資產

	107 年	106 年	106 年
	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日
留抵稅額	\$ 23,533	\$ 42,040	\$ 44,239
暫付款	2,535	19,405	2,290
其他	<u>1,785</u>	<u>1,135</u>	<u>1,304</u>
	<u>\$ 27,853</u>	<u>\$ 62,580</u>	<u>\$ 47,833</u>

十、不動產、廠房及設備

	107 年	106 年	106 年
	9 月 30 日	12 月 31 日	9 月 30 日
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	2,556	2,614	2,633
生財器具	<u>433</u>	<u>509</u>	<u>537</u>
	<u>\$ 16,458</u>	<u>\$ 16,592</u>	<u>\$ 16,639</u>

除認列折舊費用外，本公司之不動產、廠房及設備於 107 及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 107 及 106 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
生財器具	5至8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，請參閱附註二五。

十一、長期預付租金

本公司陸續於 103 至 106 年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，是項地上權存續期間皆為 70 年，將陸續於 173 年 1 月及 176 年 9 月到期，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，107 及 106 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：

	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$356,536	\$411,870
本期增加	-	157,011
本期攤銷	(3,638)	(3,884)
本期出售	(<u>91,903</u>)	(<u>165,340</u>)
期末餘額	<u>\$260,995</u>	<u>\$399,657</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：

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
1年內	\$ 2,999	\$ 3,588	\$ 4,099
1年至5年	2,684	6,150	6,363
5年以上	-	323	431
	<u>\$ 5,683</u>	<u>\$10,061</u>	<u>\$10,893</u>

十二、借 款

(一) 短期借款

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$110,000	\$160,000	\$370,000
<u>無 擔 保 借 款</u>			
銀行信用借款	<u>600,000</u>	<u>275,000</u>	<u>30,000</u>
	<u>\$710,000</u>	<u>\$435,000</u>	<u>\$400,000</u>

銀行借款之利率於 107 年 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.20%~1.65%、1.20%~1.72%及 1.20%~1.72%。

(二) 應付短期票券

尚未到期之應付短期票券如下：

107 年 9 月 30 日

<u>保 證 / 承 兌 機 構</u>	<u>票 面 金 額</u>	<u>折 價 金 額</u>	<u>帳 面 金 額</u>	<u>利 率 區 間 (%)</u>
應付商業本票				
兆豐票券	\$460,000	\$ 406	\$459,594	0.65~0.96
中華票券	<u>74,000</u>	<u>43</u>	<u>73,957</u>	0.60
	<u>\$534,000</u>	<u>\$ 449</u>	<u>\$533,551</u>	

106 年 12 月 31 日

<u>保 證 / 承 兌 機 構</u>	<u>票 面 金 額</u>	<u>折 價 金 額</u>	<u>帳 面 金 額</u>	<u>利 率 區 間 (%)</u>
應付商業本票				
兆豐票券	\$460,000	\$ 1,309	\$458,691	0.46~0.96
中華票券	<u>100,000</u>	<u>236</u>	<u>99,764</u>	0.45~0.63
	<u>\$560,000</u>	<u>\$ 1,545</u>	<u>\$558,455</u>	

106 年 9 月 30 日

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

(三) 長期借款

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
擔保借款			
銀行借款	\$ 1,070,000	\$ 570,000	\$ 320,000
減：列為一營業週期內到期部分	<u>270,000</u>	<u>570,000</u>	<u>300,000</u>
	<u>\$ 800,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

上開長期借款之主要條件：

	重大條款	有效利率(%)	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
浮動利率借款					
銀行擔保借款	將於111年7月到期償還	1.95	\$ 550,000	\$ -	\$ -
銀行擔保借款	將於109年5月到期償還	2.00	270,000	270,000	20,000
銀行擔保借款	將於110年6月到期償還	1.98	250,000	-	-
銀行擔保借款	已於107年6月提前償還	2.095	-	300,000	300,000
			<u>\$1,070,000</u>	<u>\$ 570,000</u>	<u>\$ 320,000</u>

十三、應付公司債

	107年 9月30日	106年 12月31日	106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，並依合約約定時點支付利息，利率1.5%	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000
減：應付公司債折價	<u>329</u>	<u>617</u>	<u>735</u>
	599,671	599,383	599,265
減：列為一營業週期內到期部分	<u>599,671</u>	<u>599,383</u>	<u>599,265</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十四、應付票據及應付帳款

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 1,737</u>	<u>\$ 13,297</u>	<u>\$ 4,672</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 290,505</u>	<u>\$ 243,147</u>	<u>\$ 196,206</u>

十五、其他應付款

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
應付行銷費用	\$ 64,632	\$ 56,505	\$ 52,762
應付薪資及獎金	6,107	12,814	6,414
應付利息	2,202	3,884	1,378
應付修繕費	2,094	2,832	60
其他	3,052	4,994	4,185
	<u>\$ 78,087</u>	<u>\$ 81,029</u>	<u>\$ 64,799</u>

十六、退職後福利計畫

107及106年7月1日至9月30日與107及106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106年及105年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為91千元、93千元、271千元及281千元。

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：

	107年9月30日	1年內	1年後	合計
資 產				
應收帳款	\$ 22,430	\$ -	\$ -	\$ 22,430
存 貨	2,498,796	4,720,364	-	7,219,160
	<u>\$ 2,521,226</u>	<u>\$ 4,720,364</u>	-	<u>\$ 7,241,590</u>
百分比(%)		<u>35</u>	<u>65</u>	<u>100</u>
負 債				
短期借款	\$ 710,000	\$ -	\$ -	\$ 710,000
應付短期票券	533,551	-	-	533,551
合約負債	98,652	-	-	98,652
應付票據	1,737	-	-	1,737
應付帳款	209,777	80,728	-	290,505
一營業週期內到期之應付公司債	599,671	-	-	599,671
一營業週期內到期之長期借款	-	270,000	-	270,000
	<u>\$ 2,153,388</u>	<u>\$ 350,728</u>	-	<u>\$ 2,504,116</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1	1	合	計
百分比(%)	<u>86</u>	<u>14</u>		<u>100</u>
106年12月31日				
資 產				
應收帳款	\$ 16,570	\$ -	\$	16,570
存 貨	2,183,697	4,200,927		6,384,624
其他金融資產	<u>13,266</u>	<u>-</u>		<u>13,266</u>
	<u>\$ 2,213,533</u>	<u>\$ 4,200,927</u>		<u>\$ 6,414,460</u>
百分比(%)	<u>35</u>	<u>65</u>		<u>100</u>
負 債				
短期借款	\$ 435,000	\$ -	\$	435,000
應付短期票券	558,455	-		558,455
應付票據	13,297	-		13,297
應付帳款	190,072	53,075		243,147
預收款項	99,972	-		99,972
一營業週期內到期之應付公司債	149,542	449,841		599,383
一營業週期內到期之長期借款	<u>-</u>	<u>570,000</u>		<u>570,000</u>
	<u>\$ 1,446,338</u>	<u>\$ 1,072,916</u>		<u>\$ 2,519,254</u>
百分比(%)	<u>57</u>	<u>43</u>		<u>100</u>
106年9月30日				
資 產				
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>
負 債				
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>-</u>	<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>

十八、權益

(一) 普通股股本

	107年 9月30日	106年 12月31日	106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

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
股票發行溢價	<u>\$ 192,056</u>	<u>\$ 192,056</u>	<u>\$ 192,056</u>
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。

本公司 107 及 106 年 6 月股東常會分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
法定盈餘公積	\$ 65,766	\$ 43,604		
現金股利	591,839	392,893	\$ 2.72	\$ 1.81

十九、收 入

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約收入				
銷售房地收入	\$ 681,264	\$ 758,463	\$ 2,370,982	\$ 2,274,490
其 他	214	74	362	196
	<u>\$ 681,478</u>	<u>\$ 758,537</u>	<u>\$ 2,371,344</u>	<u>\$ 2,274,686</u>

(一) 合約餘額

應收帳款 (附註七)	<u>107 年 9 月 30 日</u> <u>\$ 22,430</u>
合約負債—流動 預收房地款	<u>\$ 98,652</u>

(二) 客戶合約收入之細分

107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日本公司主要營業收入均為銷售房地收入。

二十、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 6,780	\$ 2,344	\$ 19,437	\$ 8,411
應付公司債折價攤銷利息	<u>2,325</u>	<u>2,386</u>	<u>7,019</u>	<u>7,077</u>
以攤銷後成本衡量之金融 負債之利息費用總額	9,105	4,730	26,456	15,488
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>9,105</u>	<u>4,730</u>	<u>26,456</u>	<u>15,488</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息資本化金額	\$ 9,105	\$ 4,730	\$ 26,456	\$ 15,488
利息資本化利率 (%)	1.70	1.74	1.66~1.70	1.74~1.8

(二) 折舊及攤銷

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
不動產、廠房及設備	\$ 43	\$ 47	\$ 134	\$ 121
長期預付租金	1,105	1,068	3,638	3,884
其他非流動資產	<u>21</u>	<u>58</u>	<u>58</u>	<u>128</u>
	<u>\$ 1,169</u>	<u>\$ 1,173</u>	<u>\$ 3,830</u>	<u>\$ 4,133</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 43</u>	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 134</u>	<u>\$ 121</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年 7月1日至 9月30日	106年 7月1日至 9月30日	107年 1月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日
攤銷費用依功能別彙總				
存貨—在建房地	\$ 561	\$ 476	\$ 2,477	\$ 1,430
營業費用	<u>565</u>	<u>650</u>	<u>1,219</u>	<u>2,582</u>
	<u>\$ 1,126</u>	<u>\$ 1,126</u>	<u>\$ 3,696</u>	<u>\$ 4,012</u>

(三) 員工福利費用

	107年 7月1日至 9月30日	106年 7月1日至 9月30日	107年 1月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日
短期員工福利				
薪資	\$ 11,312	\$ 10,972	\$ 32,583	\$ 33,351
勞健保	790	896	2,443	2,692
其他	<u>452</u>	<u>390</u>	<u>5,007</u>	<u>1,178</u>
	<u>12,554</u>	<u>12,258</u>	<u>40,033</u>	<u>37,221</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	450	481	1,360	1,436
確定福利計畫(附註 十六)	<u>91</u>	<u>93</u>	<u>271</u>	<u>281</u>
	<u>541</u>	<u>574</u>	<u>1,631</u>	<u>1,717</u>
	<u>\$ 13,095</u>	<u>\$ 12,832</u>	<u>\$ 41,664</u>	<u>\$ 38,938</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ 1,111	\$ 505	\$ 3,037
營業費用	<u>13,095</u>	<u>11,721</u>	<u>41,159</u>	<u>35,901</u>
	<u>\$ 13,095</u>	<u>\$ 12,832</u>	<u>\$ 41,664</u>	<u>\$ 38,938</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，107 及 106 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：

	107年 7月1日至 9月30日	106年 7月1日至 9月30日	107年 1月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日
員工酬勞	<u>\$ 139</u>	<u>\$ 181</u>	<u>\$ 550</u>	<u>\$ 507</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 107 及 106 年 3 月經董事會分別決議通過 106 及 105 年度員工酬勞以現金發放如下：

	<u>106 年度</u>	<u>105 年度</u>
員工酬勞	\$671	\$445

106 及 105 年度員工酬勞實際配發金額與 106 及 105 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。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅－土地增值稅	<u>\$2,534</u>	<u>\$2,847</u>	<u>\$6,545</u>	<u>\$8,942</u>

107 年修正所得稅法將營利事業所得稅由 17% 調整為 20%。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

(二) 所得稅核定情形

本公司截至 105 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。

二二、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：

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	106 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>\$136,234</u>	<u>\$171,580</u>	<u>\$542,540</u>	<u>\$497,098</u>

股 數

單位：千股

	107年 7月1日至 9月30日	106年 7月1日至 9月30日	107年 1月1日至 9月30日	106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>17</u>	<u>16</u>	<u>19</u>	<u>20</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,445</u>	<u>217,444</u>	<u>217,447</u>	<u>217,448</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。

二三、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

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
<u>金 融 資 產</u>			
放款及應收款（註1）	\$ -	\$ 257,321	\$ 177,112
以攤銷後成本衡量（註1）	286,879	-	-
<u>金 融 負 債</u>			
以攤銷後成本衡量（註2）	3,283,551	2,500,311	1,614,933

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、一營業週期內到期應付公司債及長期借款（含一營業週期內到期）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、短期票券及浮動利率之長短期借款）帳面金額如下：

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 1,133,222	\$ 1,157,838	\$ 629,256
具現金流量利率風險			
金融資產	252,821	227,046	167,331
金融負債	1,780,000	1,005,000	720,000

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 107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日將分別增加／減少 13,350 千元及 5,400 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>107年9月30日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 226,069	\$ 144,260	\$ 370,329	
浮動利率工具	741,105	1,113,239	1,854,344	
固定利率工具	<u>1,139,616</u>	<u>-</u>	<u>1,139,616</u>	
	<u>\$ 2,106,790</u>	<u>\$ 1,257,499</u>	<u>\$ 3,364,289</u>	
<u>106年12月31日</u>				
非衍生金融負債				
無附息負債	\$ 227,977	\$ 109,496	\$ 337,473	
浮動利率工具	451,081	580,999	1,032,080	
固定利率工具	<u>721,269</u>	<u>453,347</u>	<u>1,174,616</u>	
	<u>\$ 1,400,327</u>	<u>\$ 1,143,842</u>	<u>\$ 2,544,169</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	1 年 內 1 年 以 上 合 計		
106年9月30日			
非衍生金融負債			
無付息負債	\$ 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>39,000</u>	<u>605,616</u>	<u>644,616</u>
	<u>\$ 662,453</u>	<u>\$ 1,016,508</u>	<u>\$ 1,678,961</u>

(2) 融資額度

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 600,000	\$ 275,000	\$ 30,000
未動用金額	<u>-</u>	<u>75,000</u>	<u>35,000</u>
	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 350,000</u>	<u>\$ 65,000</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 1,714,000	\$ 1,290,000	\$ 720,000
未動用金額	<u>1,831,000</u>	<u>1,624,000</u>	<u>1,389,000</u>
	<u>\$ 3,545,000</u>	<u>\$ 2,914,000</u>	<u>\$ 2,109,000</u>

二四、關係人交易

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	107年 7月1日至 9月30日	106年 7月1日至 9月30日	107年 1月1日至 9月30日	106年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 3,114	\$ 2,408	\$ 9,353	\$ 8,397
退職後福利	<u>168</u>	<u>167</u>	<u>499</u>	<u>498</u>
	<u>\$ 3,282</u>	<u>\$ 2,575</u>	<u>\$ 9,852</u>	<u>\$ 8,895</u>

二五、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：

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
(一) 擔保質押銀行定存單(列入其他金融資產項下)	<u>\$ 16,587</u>	<u>\$ 13,266</u>	<u>\$ 13,266</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日
(二) 存貨			
在建房地	\$ 2,678,382	\$ 2,477,945	\$ 1,709,155
待售房地	<u>118,239</u>	<u>129,997</u>	<u>129,997</u>
	<u>2,796,621</u>	<u>2,607,942</u>	<u>1,839,152</u>
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	13,469	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,556</u>	<u>2,614</u>	<u>2,633</u>
	<u>16,025</u>	<u>16,083</u>	<u>16,102</u>
	<u>\$ 2,829,233</u>	<u>\$ 2,637,291</u>	<u>\$ 1,868,520</u>

二六、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 107 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 976,000 千元，尚未估列入帳金額為 906,450 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：

	107年9月30日
1. 尚未完工之案別	明頂二期
2. 承購價（採分期方式支付）	<u>\$242,680</u>
3. 尚未估列入帳金額	<u>\$206,278</u>

該案由關係人永碩公司提供台糖公司履約擔保 24,270 千元。

二七、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。

二八、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。

二九、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 107 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
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	高雄市楠梓區藍田西段6-1號土地	107.06.20 (註1)	\$505,800	已付訖	高雄市政府	無	-	-	-	\$ -	招標	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃興建中	-
	高雄市三民區大港四小段 1982 及 1982-1 地號土地暨地上建物	107.08.15 (註2)	620,880	截至 107 年 9 月 30 日已支付 124,176 千元	南和興產股份有限公司	無	-	-	-	-	鑑價報告	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃與興建	-

註 1：係得標日。

註 2：係簽約日。

永信建設開發股份有限公司

在建房地、預付房地款、合約負債暨預收款項明細表

民國 107 年 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

案	在			建			房			地 預 付 房 地 款			合 約 負 債 預 收 款 項																							
	107 年 9 月 30 日			106 年 12 月 31 日			106 年 9 月 30 日			107 年	106 年	106 年	107 年	106 年	106 年																					
	別	土 地 款	工 程 款	合 計	土 地 款	工 程 款	合 計	土 地 款	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																																				
明頂大鎮(原明頂案)	\$	-	\$	-	\$	-	\$	-	\$	147,555	\$	147,555	\$	-	\$	79,465	\$	79,465	\$	-	\$	160,801	\$	100,501	\$	3,159	\$	14,762	\$	-						
鼎 席		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		4,037		3,683		8,342						
藍 帶		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		48		7,641		1,976						
明頂二期		-		14,607		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		3,488		-		-						
		-		14,607		-		-		147,555		147,555		-		-		-		-		-		-		36,402		160,801		100,501		10,732		26,086		10,318
自地自建																																				
天 潤		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	3,810		3,333		-					
北 屋 案		342,994		46,226		389,220		337,806		4,440		342,246		-		-		-		-		-		134,000		-		-		-		-				
果 貿 案		616,673		133,192		749,865		616,672		56,175		672,847		626,173		4,322		630,495		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
本 然		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	1,143		-		-	-				
光 華 案		389,000		193,883		582,883		389,000		76,735		465,735		389,000		63,400		452,400		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
君峰(原中正二路案)		-		-		-		819,504		519,859		1,339,363		819,504		437,252		1,256,756		-		-		-		-	43,391		-		-	-				
瑞祥一班超區		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
瑞祥一瑞士區		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	6,813		1,048		-				
瑞璽(原瑞崗案5期)		-		-		-		79,581		24,376		103,957		79,581		16,963		96,544		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
瑞祥一瑞隆區(原瑞崗案6期)		-		-		-		105,079		77,376		182,455		105,079		46,492		151,571		-		-		-		-	2,670		-		-	-	-			
瑞祥一保泰區(原瑞崗案7期)		-		-		-		92,908		81,676		174,584		92,908		51,340		144,248		-		-		-		-	2,309		-		-	-	-			
悠 然		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	15,550		18,274		6,853					
興 南 案		948,079		8,335		956,414		871,885		-		871,885		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
坪 松 案		216,327		9,357		225,684		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
高雄大學案		505,826		-		505,826		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
孔 鳳 案		234,128		295		234,423		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
		<u>3,253,027</u>		<u>391,288</u>		<u>3,644,315</u>		<u>3,312,435</u>		<u>840,637</u>		<u>4,153,072</u>		<u>2,112,245</u>		<u>619,769</u>		<u>2,732,014</u>						<u>134,000</u>		<u>68,873</u>		<u>28,420</u>		<u>7,901</u>						
地上權建案																																				
R5 新世界		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	12,952		43,476		43,771					
韻 綠 (原中都案)		-		-		-		-		220,297		220,297		-		153,675		153,675		-		-		-		6,095		-		-	-	-				
福誠5期		-		40,857		40,857		-		726		726		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-			
		-		40,857		40,857		-		221,023		221,023		-		153,675		153,675		-		-		-		19,047		43,476		43,771						
其 他		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	1,990		-							
		<u>\$3,253,027</u>		<u>\$ 446,752</u>		<u>\$3,699,779</u>		<u>\$3,312,435</u>		<u>\$1,209,215</u>		<u>\$4,521,650</u>		<u>\$2,112,245</u>		<u>\$ 852,909</u>		<u>\$2,965,154</u>		<u>\$ 36,402</u>		<u>\$ 160,801</u>		<u>\$ 234,501</u>		<u>\$ 98,652</u>		<u>\$ 99,972</u>		<u>\$ 61,990</u>						