

永信建設開發股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告  
民國107及106年度

地址：高雄市新興區六合路183號12樓

電話：(07)222-9460

## § 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師查核報告	3~5	-
四、資產負債表	6	-
五、綜合損益表	7~8	-
六、權益變動表	9	-
七、現金流量表	10~11	-
八、財務報告附註		
(一) 公司沿革	12	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~17	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	17~26	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26	五
(六) 重要會計項目之說明	26~44	六~二四
(七) 關係人交易	44~45	二五
(八) 質抵押之資產	45	二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	45~46	二七
(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	46	二八
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		二九
1. 重大交易事項相關資訊	46	
2. 轉投資事業相關資訊	46	
3. 大陸投資資訊	46~47	
(十五) 部門資訊	47	三十
九、重要會計項目明細表	49~62	-

## 會計師查核報告

永信建設開發股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

永信建設開發股份有限公司（永信建設公司）民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達永信建設公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範與永信建設公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項是指依本會計師之專業判斷，對永信建設公司民國 107 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對永信建設公司民國 107 年度財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 存貨評價

存貨為永信建設公司之重要資產，民國 107 年 12 月 31 日餘額為新台幣 7,604,214 千元，佔總資產 94%，相關評價方法及重大會計判斷、估計來源請詳附註四及五。

存貨反映了土地、物料、設計支出及截至到目前與建造相關的成本，其淨變現價值依據房地預測出售值得出，該預測值係參考最近期相同建案或同類型建案成交價所估計的可能銷售價格及預計行銷費用等，這些預測會影響存貨淨變現價值的評估。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括：

- 一、了解及測試銷售價格更新、複核及核准之控制作業。
- 二、以抽樣方式檢查房地的出售預測值，用以評估未來成本及銷售相關假設是否適當。

### **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估永信建設公司繼續經營之能力、相關事項之揭露、以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

永信建設公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

### **會計師查核財務報表之責任**

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 一、辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險，對所評估之風險設計及執行適當之因應對策，並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

- 二、對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對永信建設公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、評估管理階層所採用會計政策之適當性，及所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 四、依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使永信建設公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎，惟未來事件或情況可能導致永信建設公司不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對永信建設公司民國 107 年度財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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 8 年 3 月 4 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日		代 碼	負 債 及 權 益	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現金 (附註六)	\$ 144,121	2	\$ 213,863	3	2100	短期借款 (附註十二及二六)	\$ 720,000	9	\$ 435,000	6
1170	應收帳款 (附註七及十九)	31,250	1	16,570	1	2110	應付短期票券 (附註十二)	373,575	5	558,455	8
1200	其他應收款	6	-	10	-	2150	應付票據 (附註十四)	3,083	-	13,297	-
1220	本期所得稅資產 (附註二一)	20	-	23	-	2130	合約負債 (附註十九)	80,353	1	-	-
1320	存貨 (附註五、八及二六)	7,604,214	94	6,384,624	90	2170	應付帳款 (附註十四)	327,714	4	243,147	4
1476	其他金融資產—流動 (附註二六)	-	-	13,266	-	2219	其他應付款 (附註十五)	82,845	1	81,029	1
1479	其他流動資產 (附註九)	25,597	-	62,580	1	2230	本期所得稅負債 (附註二一)	13,986	-	-	-
1480	取得合約之增額成本 (附註三及十九)	918	-	-	-	2310	預收款項 (附註四及八)	-	-	99,972	1
11XX	流動資產合計	<u>7,806,126</u>	<u>97</u>	<u>6,690,936</u>	<u>95</u>	2321	一營業週期內到期應付公司債 (附註十三)	449,838	6	599,383	9
	非流動資產					2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十二及二六)	520,000	6	570,000	8
1600	不動產、廠房及設備 (附註十及二六)	16,414	-	16,592	-	2399	其他流動負債	2,676	-	1,620	-
1920	存出保證金	11,514	-	9,312	-	21XX	流動負債合計	<u>2,574,070</u>	<u>32</u>	<u>2,601,903</u>	<u>37</u>
1985	長期預付租金 (附註十一)	232,364	3	356,536	5		非流動負債				
1980	其他金融資產—非流動 (附註二六)	16,587	-	4,300	-	2540	長期借款 (附註十二及二六)	930,000	12	-	-
1995	其他非流動資產	282	-	176	-	2640	淨確定福利負債 (附註十六)	15,785	-	15,671	-
15XX	非流動資產合計	<u>277,161</u>	<u>3</u>	<u>386,916</u>	<u>5</u>	2645	存入保證金	4,000	-	-	-
						25XX	非流動負債合計	<u>949,785</u>	<u>12</u>	<u>15,671</u>	<u>-</u>
						2XXX	負債總計	<u>3,523,855</u>	<u>44</u>	<u>2,617,574</u>	<u>37</u>
							權益 (附註十八)				
						3110	普通股股本	2,174,281	27	2,174,281	31
						3200	資本公積	231,750	3	231,750	3
							保留盈餘				
						3310	法定盈餘公積	1,462,350	18	1,396,584	20
						3350	未分配盈餘	691,051	8	657,663	9
						3300	保留盈餘合計	<u>2,153,401</u>	<u>26</u>	<u>2,054,247</u>	<u>29</u>
						3XXX	權益總計	<u>4,559,432</u>	<u>56</u>	<u>4,460,278</u>	<u>63</u>
1XXX	資產總計	<u>\$ 8,083,287</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,077,852</u>	<u>100</u>		負債及權益總計	<u>\$ 8,083,287</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,077,852</u>	<u>100</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

綜合損益表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十九）	\$3,185,537	100	\$3,010,655	100
5510	營業成本（附註八及二十）	<u>2,244,575</u>	<u>70</u>	<u>2,119,465</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>940,962</u>	<u>30</u>	<u>891,190</u>	<u>30</u>
	營業費用（附註十六及二十）				
6100	推銷費用	102,464	3	95,063	3
6200	管理費用	<u>123,932</u>	<u>4</u>	<u>127,905</u>	<u>5</u>
6000	營業費用合計	<u>226,396</u>	<u>7</u>	<u>222,968</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>714,566</u>	<u>23</u>	<u>668,222</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	247	-	583	-
7190	其他收入	<u>77</u>	<u>-</u>	<u>1,276</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>324</u>	<u>-</u>	<u>1,859</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	714,890	23	670,081	22
7950	所得稅費用（附註二一）	<u>24,065</u>	<u>1</u>	<u>10,999</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>690,825</u>	<u>22</u>	<u>659,082</u>	<u>22</u>
8300	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數（附註十 六）	<u>168</u>	<u>-</u>	<u>( 1,605)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 690,993</u>	<u>22</u>	<u>\$ 657,477</u>	<u>22</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	107年度			106年度		
	金	額	%	金	額	%
	每股盈餘 (附註二二)					
9750	基	本	\$	<u>3.18</u>	\$	<u>3.03</u>
9850	稀	釋	\$	<u>3.18</u>	\$	<u>3.03</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 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 未 分 配 盈 餘	盈 合 計	餘 權 益 總 額
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	現金股利	-	-	-	( 392,893)	( 392,893)	( 392,893)
		-	-	43,604	( 436,497)	( 392,893)	( 392,893)
D1	106 年度淨利	-	-	-	659,082	659,082	659,082
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	( 1,605)	( 1,605)	( 1,605)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	657,477	657,477	657,477
Z1	106 年 12 月 31 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	現金股利	-	-	-	( 591,839)	( 591,839)	( 591,839)
		-	-	65,766	( 657,605)	( 591,839)	( 591,839)
D1	107 年度淨利	-	-	-	690,825	690,825	690,825
D3	107 年其他綜合損益	-	-	-	168	168	168
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	690,993	690,993	690,993
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$1,462,350</u>	<u>\$ 691,051</u>	<u>\$2,153,401</u>	<u>\$4,559,432</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

現金流量表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 714,890	\$ 670,081
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	178	168
A20200	攤 銷	1,622	2,999
A21200	利息收入	( 247)	( 583)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	( 14,680)	33,922
A31200	存 貨	( 1,056,994)	( 784,313)
A31230	長期預付租金	-	( 157,000)
A31240	其他流動資產	36,983	31,293
A31270	取得合約之增額成本	( 918)	-
A31250	其他金融資產—流動	4,300	( 4,300)
A32125	合約負債	( 19,619)	-
A32130	應付票據	( 10,214)	5,502
A32150	應付帳款	84,567	( 160,141)
A32180	其他應付款	( 5,150)	14,864
A32210	預收款項	-	15,867
A32230	其他流動負債	1,056	( 962)
A32240	淨確定福利負債	282	299
A33000	營運產生之現金流出	( 263,944)	( 332,304)
A33100	收取之利息	251	581
A33300	支付之利息	( 32,543)	( 18,626)
A33500	支付之所得稅	( 10,076)	( 10,967)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 306,312)	( 361,316)
	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	其他金融資產增加—非流動	( 3,321)	-
B06700	其他非流動資產增加	( 188)	( 103)
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 5,711)	( 177)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$1,580,000	\$ 760,000
C00200	短期借款減少	( 1,295,000)	( 592,500)
C00500	應付短期票券增加	4,068,634	558,455
C00600	應付短期票券減少	( 4,253,514)	-
C01300	償還公司債	( 150,000)	-
C01600	舉借長期借款	1,650,000	270,000
C01700	償還長期借款	( 770,000)	( 220,000)
C03000	存入保證金增加	4,000	-
C04500	發放現金股利	( 591,839)	( 392,893)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>242,281</u>	<u>383,062</u>
EEEE	現金淨增加(減少)	( 69,742)	21,569
E00100	年初現金餘額	<u>213,863</u>	<u>192,294</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 144,121</u>	<u>\$ 213,863</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 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於 108 年 3 月 4 日經董事會通過後發布。

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	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。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

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。

首次適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	1 0 7 年 1 月 1 日 首 次 適 用 重 編 前 金 額 之 調 整		1 0 7 年 1 月 1 日 重 編 後 金 額
預收款項	\$ 99,972	(\$ 99,972)	\$ -
合約負債—流動	<u>-</u>	<u>99,972</u>	<u>99,972</u>
負債影響	<u>\$ 99,972</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 99,972</u>

本公司於 107 年度若依 IAS 18 處理，相關單行項目及餘額調整至 IFRS 15 之影響數如下：

	107 年 12 月 31 日
遞延行銷費用增加（列入其他流動資產）	\$ 918
取得合約之增額成本減少	( <u>918</u> )
資產影響	<u>\$ -</u>
合約負債—流動減少	(\$ 80,353)
預收款項增加	<u>80,353</u>
負債影響	<u>\$ -</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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 (IASB) 發布之 生效日 (註 1)
「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「所得稅之不確定性之處理」	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：金管會允許本公司得選擇提前於 2018 年 1 月 1 日適用此項修正，惟本公司未提前適用。

註 3：2019 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 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

### 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。

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，本公司為承租人之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時表達為籌資活動，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約租金。

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。

另本公司為出租人時過渡期間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。

除下列首次適用之調整外，本公司為出租人及承租人之會計處理預計無重大影響。

108 年 1 月 1 日資產及負債之預計影響

	1 0 7 年 12 月 31 日 首 次 適 用 帳 面 金 額 之 調 整		108 年 1 月 1 日 調 整 後 帳 面 金 額
長期預付租金	\$ 232,364	(\$ 232,364)	\$ -
使用權資產	-	232,878	232,878
資產影響	\$ 232,364	\$ 514	\$ 232,878
負債影響－租賃負債－ 流動	\$ -	\$ 514	\$ 514

2. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清存有所得稅處理之不確定性時，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。

除上述影響外，截至本財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(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	I A S B 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
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

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 2020 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。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本財務報告經董事會通過發布日止，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並發布生效之 IFRSs 編製。

##### (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) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期通常長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

#### (四) 營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 營業收入之認列暨預收款項

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入合約負債（適用 IFRS 15 前係列入預收款項），於符合下列條件之一時認列營業收入：

(1) 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。

(2) 資產負債表日前辦妥所有權過戶（或僅辦妥交屋），但於期後期間已實際交屋（或辦妥所有權過戶）。

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

2. 存貨、在建房地及營業成本

本公司興建房屋部分採與地主合建分屋；部分則採自地自建。在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。另合建分屋

則以興建工程總成本按地主分得之成數轉列為本公司換入之土地成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

存貨包括待售房地、營建用地、在建房地及預付房地款，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

### 3. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成的止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

#### (五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (六) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該

資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

#### (七) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

##### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

##### (1) 衡量種類

##### A.107 年

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。

#### B.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) 金融資產之減損

##### 107 年

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款及其他應收款）之減損損失。

應收帳款及其他應收款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

#### 106年

本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付

之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

### (3) 金融資產之除列

本公司僅對來自金融資產現金流量之合約權利失效、或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

106年(含)以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自107年起，按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益；另透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 金融負債

### (1) 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

### (2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

## 3. 權益工具

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

## (八) 租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

### 1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

### 2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 3. 租賃之土地及建築物

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。最低租賃給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

## (九) 長期預付租金

本公司取得地上使用權時，支付之權利金按取得該權利之使用性質列於長期預付租金，並於有效期間內逐年攤銷，為使地上使用權達可使用狀態而支付必要支出亦認列為取得成本，另用以建造房屋之地上使用權於興建期間內將攤銷之權利金列入存貨－在建房地，建案完工後，則按當年度出售坪數比例轉列營業成本。

## (十) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2. 退職後福利

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

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算，當期服務成本及淨確定福利負債淨利息於發生時認列為員工福利費用，再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債係確定福利退休計畫之提撥短絀。

## (十一) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當年度所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算，遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞

延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎，遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

### 3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設，實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視，若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

### 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本後之餘額，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

## 六、現金

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
庫存現金	\$ 50	\$ 50
銀行活期存款	144,038	213,780
銀行支票存款	<u>33</u>	<u>33</u>
	<u>\$144,121</u>	<u>\$213,863</u>

七、應收帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>\$31,250</u>	<u>\$16,570</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，亦未提列備抵損失。

八、存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$2,779,326	\$1,680,645
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	10,738	7,101
預付土地款	181,025	14,427
在建房地	4,596,723	4,521,650
預付房地款	<u>36,402</u>	<u>160,801</u>
	<u>\$7,604,214</u>	<u>\$6,384,624</u>

107 及 106 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,244,575 千元及 2,119,465 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二十(一)財務成本。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二六。

九、其他流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
留抵稅額	\$21,637	\$42,040
暫付款	1,496	19,405
其他	<u>2,464</u>	<u>1,135</u>
	<u>\$25,597</u>	<u>\$62,580</u>

十、不動產、廠房及設備

107 年度

成 本	房 屋					計
	土 地	及 建 築	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計	
107年1月1日及12月31日餘額	<u>\$13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 1,404</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$21,162</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	房 地及建	屋 築	生財器具	租賃改良	合 計
累 計 折 舊						
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,109	\$ 895	\$ 1,566	\$ 4,570	
折舊費用	-	78	100	-	178	
107年12月31日餘額	\$ -	\$ 2,187	\$ 995	\$ 1,566	\$ 4,748	
107年12月31日淨額	\$ 13,469	\$ 2,536	\$ 409	\$ -	\$ 16,414	

106 年度

	土	房 地及建	屋 築	生財器具	租賃改良	合 計
成 本						
106年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 1,028	\$ 1,566	\$ 20,786	
增 添	-	-	376	-	376	
106年12月31日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 1,404	\$ 1,566	\$ 21,162	
累 計 折 舊						
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,032	\$ 804	\$ 1,566	\$ 4,402	
折舊費用	-	77	91	-	168	
106年12月31日餘額	\$ -	\$ 2,109	\$ 895	\$ 1,566	\$ 4,570	
106年12月31日淨額	\$ 13,469	\$ 2,614	\$ 509	\$ -	\$ 16,592	

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
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，請參閱附註二六。

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，於建案完工後按當年度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 年度未攤銷餘額（列入長期預付租金項下）變動如下：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
年初餘額	\$356,536	\$411,870
本年度新增	-	157,000
本年度攤銷	( 4,578)	( 5,322)
本年度出售	( <u>119,594</u> )	( <u>207,012</u> )
年底餘額	<u>\$232,364</u>	<u>\$356,536</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：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
1 年 內	\$ 2,724	\$ 3,588
1 年至 5 年	2,487	6,150
5 年以上	<u>-</u>	<u>323</u>
	<u>\$ 5,211</u>	<u>\$10,061</u>

## 十二、借 款

### (一) 短期借款

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
<u>擔 保 借 款</u>		
銀行借款	\$170,000	\$160,000
<u>無 擔 保 借 款</u>		
銀行信用借款	<u>550,000</u>	<u>275,000</u>
	<u>\$720,000</u>	<u>\$435,000</u>

銀行借款之利率於 107 年及 106 年 12 月 31 日分別為 1.20% ~ 1.65% 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 12 月 31 日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間 ( % )
應付商業本票				
中華票券	<u>\$374,000</u>	<u>\$ 425</u>	<u>\$373,575</u>	0.70

106 年 12 月 31 日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間 ( % )
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>	

(三) 長期借款

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
擔保借款		
銀行借款	\$1,450,000	\$ 570,000
減：列為一營業週期內到期部分	<u>520,000</u>	<u>570,000</u>
	<u>\$ 930,000</u>	<u>\$ -</u>

上開長期借款之主要條件：

浮動利率借款	重大條款	年利率 (%)	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
銀行擔保借款	將於 111 年 7 月到期償還	1.95	\$ 650,000	-
銀行擔保借款	將於 112 年 11 月到期償還	2.00	280,000	-
銀行擔保借款	將於 109 年 5 月到期償還	2.00	270,000	270,000
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
			<u>\$1,450,000</u>	<u>\$ 570,000</u>

### 十三、應付公司債

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
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%	\$450,000	\$600,000
減：應付公司債折價	<u>162</u>	<u>617</u>
	449,838	599,383
減：列為一營業週期內到期 部分	<u>449,838</u>	<u>599,383</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

### 十四、應付票據及應付帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 3,083</u>	<u>\$ 13,297</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$327,714</u>	<u>\$243,147</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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
應付行銷費用	\$60,549	\$56,505
應付薪資及獎金	13,471	12,814
應付利息	2,140	3,884
應付修繕費	2,545	2,832
其他	<u>4,140</u>	<u>4,994</u>
	<u>\$82,845</u>	<u>\$81,029</u>

### 十六、退職後福利計畫

#### (一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

## (二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫，員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額一定比例提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
確定福利義務現值	\$42,550	\$41,320
計畫資產公允價值	( 26,765)	( 25,649)
淨確定福利負債	<u>\$15,785</u>	<u>\$15,671</u>

淨確定福利負債變動如下：

	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利負債</u>
106 年 1 月 1 日	<u>\$39,111</u>	<u>(\$25,344)</u>	<u>\$13,767</u>
服務成本			
當期服務成本	214	-	214
利息費用 (收入)	<u>469</u>	<u>( 308)</u>	<u>161</u>
認列於損益	<u>683</u>	<u>( 308)</u>	<u>375</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於淨利息之金額外)	-	79	79
精算損失—財務假設變動	1,075	-	1,075
精算損失—經驗調整	<u>451</u>	<u>-</u>	<u>451</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,526</u>	<u>79</u>	<u>1,605</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>( 76)</u>	<u>( 76)</u>
106 年 12 月 31 日	<u>41,320</u>	<u>( 25,649)</u>	<u>15,671</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 計 畫 資 產 淨 確 定	義 務 現 值 公 允 價 值 福 利 負 債	
服務成本			
當期服務成本	\$ 221	\$ -	\$ 221
利息費用 (收入)	<u>372</u>	( <u>233</u> )	<u>139</u>
認列於損益	<u>593</u>	( <u>233</u> )	<u>360</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	( 805)	( 805)
精算損失—財務假設變 動	336	-	336
精算損失—經驗調整	<u>301</u>	<u>-</u>	<u>301</u>
認列於其他綜合損益	<u>637</u>	( <u>805</u> )	( <u>168</u> )
雇主提撥	<u>-</u>	( <u>78</u> )	( <u>78</u> )
107年12月31日	<u>\$42,550</u>	( <u>\$26,765</u> )	<u>\$15,785</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	107 年度	106 年度
營業費用	<u>\$360</u>	<u>\$375</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險

勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險

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

### 3. 薪資風險

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率(%)	0.8	0.9
薪資預期增加率(%)	2.0	2.0
離職率(%)	0~25	0~25

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

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加1%	<u>(\$ 3,288)</u>	<u>(\$ 3,539)</u>
減少1%	<u>\$ 3,483</u>	<u>\$ 3,768</u>
薪資預期增加率		
增加1%	<u>\$ 2,992</u>	<u>\$ 3,286</u>
減少1%	<u>(\$ 2,863)</u>	<u>(\$ 3,128)</u>

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

	107年12月31日	106年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 80</u>	<u>\$ 381</u>
確定福利義務平均到期期間	7.8年	8.6年

### 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
107 年 12 月 31 日			
<b>資 產</b>			
應收帳款	\$ 31,250	\$ -	\$ 31,250
存 貨	2,455,704	5,148,510	7,604,214
取得合約之增額成本	918	-	918
	<u>\$ 2,487,872</u>	<u>\$ 5,148,510</u>	<u>\$ 7,636,382</u>
百分比 (%)	<u>33</u>	<u>67</u>	<u>100</u>
<b>負 債</b>			
短期借款	\$ 720,000	\$ -	\$ 720,000
應付短期票券	373,575	-	373,575
合約負債	80,353	-	80,353
應付票據	3,083	-	3,083
應付帳款	255,327	72,387	327,714
一營業週期內到期之應付公司債	449,838	-	449,838
一營業週期內到期之長期借款	-	520,000	520,000
	<u>\$ 1,882,176</u>	<u>\$ 592,387</u>	<u>\$ 2,474,563</u>
百分比 (%)	<u>76</u>	<u>24</u>	<u>100</u>
106 年 12 月 31 日			
<b>資 產</b>			
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	13,266	-	13,266
	<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>
<b>負 債</b>			
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	-	570,000	570,000
	<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>

## 十八、權益

### (一) 普通股股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(千股)	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>
額定股本	<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>
已發行股本	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$2,174,281</u>

### (二) 資本公積

項 目	107年12月31日	106年12月31日
股票發行溢價	\$192,056	\$192,056
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$231,750</u>	<u>\$231,750</u>

上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

### (三) 保留盈餘及股利政策

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 年及 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

本公司 108 年 3 月董事會擬議 107 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案
法定盈餘公積	\$ 69,082
現金股利	621,912

有關 107 年度之盈餘分配案尚待 108 年 6 月召開之股東常會決議。

## 十九、收入

	107 年度	106 年度
客戶合約收入		
銷售房地收入	\$3,183,993	\$3,010,383
其他	1,544	272
	<u>\$3,185,537</u>	<u>\$3,010,655</u>

### (一) 合約餘額

應收帳款 (附註七)	107 年 12 月 31 日
	<u>\$31,250</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>
合約負債－流動	
預收房地款	<u>\$ 80,353</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，107年度並無其他重大變動。

(二) 合約成本相關資產

	<u>107年12月31日</u>
取得合約之增額成本	<u>\$ 918</u>

本公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。107年度認列佣金費用 95,340 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

本公司主要營業收入為銷售房地收入，參閱明細表十。

二十、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
銀行借款利息	\$ 30,800	\$ 12,226
應付公司債折價及攤銷利息	<u>9,164</u>	<u>9,463</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	39,964	21,689
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>39,964</u>	<u>21,689</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息資本化金額	\$ 39,964	\$ 21,689
利息資本化利率(%)	1.66~1.73	1.71~1.80

(二) 折舊及攤銷

	107 年度	106 年度
不動產、廠房及設備	\$ 178	\$ 168
長期預付租金	4,578	5,322
其他非流動資產	<u>82</u>	<u>145</u>
	<u>\$ 4,838</u>	<u>\$ 5,635</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 178</u>	<u>\$ 168</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨—在建房地	\$ 3,038	\$ 2,468
營業費用	<u>1,622</u>	<u>2,999</u>
	<u>\$ 4,660</u>	<u>\$ 5,467</u>

(三) 員工福利費用

	107 年度	106 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 48,256	\$ 49,181
勞健保	3,384	3,730
其他	<u>6,576</u>	<u>6,082</u>
	<u>58,216</u>	<u>58,993</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	1,817	1,921
確定福利計畫(附註十六)	<u>360</u>	<u>375</u>
	<u>2,177</u>	<u>2,296</u>
	<u>\$ 60,393</u>	<u>\$ 61,289</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 505	\$ 4,564
營業費用	<u>59,888</u>	<u>56,725</u>
	<u>\$ 60,393</u>	<u>\$ 61,289</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 年度員工酬勞分別於 108 年及 107 年 3 月經董事會決議如下：

	107 年度	106 年度
員工酬勞	<u>\$716</u>	<u>\$671</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。

106 及 105 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與財務報告之認列金額並無差異。

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 年度	106 年度
當期所得稅		
本年度產生者	<u>\$ 24,065</u>	<u>\$ 10,999</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	107 年度	106 年度
稅前淨利	<u>\$714,890</u>	<u>\$670,081</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$142,978	\$113,914
免稅所得	( 100,661)	( 87,065)
土地增值稅	10,075	10,999
抵用之虧損扣抵	( 28,411)	( 26,854)
未認列之暫時性差異	<u>84</u>	<u>5</u>
	<u>\$ 24,065</u>	<u>\$ 10,999</u>

本公司於 106 年所得稅率為 17%，107 年 2 月修正所得稅法將營利事業所得稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

### (二) 本期所得稅資產及負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 23</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$13,986</u>	<u>\$ -</u>

### (三) 所得稅核定情形

本公司截至 105 年度止之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

## 二二、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：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
本年度淨利	<u>\$690,825</u>	<u>\$659,082</u>
<u>股    數</u>		
		單位：千股
	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
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>25</u>	<u>24</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,453</u>	<u>217,452</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、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保本公司能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略於最近兩年度並無變化。

本公司資本結構係由本公司之權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成，本公司不須遵守其他外部資本規定。

#### 二四、金融工具

##### (一) 公允價值之資訊－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，其帳面金額趨近其公允價值。

##### (二) 金融工具之種類

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ -	\$ 257,321
按攤銷後成本衡量(註1)	203,478	-
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	3,411,055	2,500,311

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、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帳款、應付短期票券、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、短期票券及浮動利率之長短期借款）帳面金額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 823,413	\$ 1,157,838

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 160,625	\$ 227,046
金融負債	2,170,000	1,005,000

#### 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 107 及 106 年度將分別增加／減少 21,700 千元及 10,050 千元現金流出，主因為本公司變動利率借款之現金流量暴險。

#### 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。

	<u>1 年 內 1 年 以 上 合 計</u>		
<u>107 年 12 月 31 日</u>			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 294,493	\$ 123,149	\$ 417,642
浮動利率工具	757,419	1,515,119	2,272,538
固定利率工具	<u>827,347</u>	<u>-</u>	<u>827,347</u>
	<u>\$ 1,879,259</u>	<u>\$ 1,638,268</u>	<u>\$ 3,517,527</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>

## (2) 融資額度

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
無擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 550,000	\$ 275,000
未動用金額	<u>-</u>	<u>75,000</u>
	<u>\$ 550,000</u>	<u>\$ 350,000</u>
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 1,994,000	\$ 1,290,000
未動用金額	<u>1,749,000</u>	<u>1,624,000</u>
	<u>\$ 3,743,000</u>	<u>\$ 2,914,000</u>

## 二五、關係人交易

除其他附註另有說明外，本公司與關係人間之交易如下：

### 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：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
短期員工福利	\$ 14,225	\$ 13,419
退職後福利	<u>669</u>	<u>664</u>
	<u>\$ 14,894</u>	<u>\$ 14,083</u>

### 二六、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供為履約保證及向銀行借款之擔保品：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
(一) 質押定期存單（列入其他 金融資產項下）	\$ 16,587	\$ 13,266
(二) 存 貨		
在建房地	2,561,386	2,477,945
待售房地	<u>329,414</u>	<u>129,997</u>
	<u>2,890,800</u>	<u>2,607,942</u>
(三) 不動產、廠房及設備		
土 地	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,536</u>	<u>2,614</u>
	<u>16,005</u>	<u>16,083</u>
	<u>\$ 2,923,392</u>	<u>\$ 2,637,291</u>

### 二七、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 107 年 12 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：

- (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 1,377,500 千元，尚未入帳之金額為 1,254,150 千元。
- (二) 本公司與台糖公司簽訂投資開發興建房屋契約，以合建分屋進行而尚未完工者之內容如下：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>
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>

該案由關係人永碩提供台糖履約擔保 24,270 千元。

## 二八、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。

## 二九、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。
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。

### 三十、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 12 月 31 日

附 表

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	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	已付訖	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。

## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		附註六
應收帳款明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
其他金融資產明細表		明細表四
其他流動資產明細表		附註九
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十
長期預付租金明細表		附註十一
短期借款明細表		明細表五
應付短期票券明細表		附註十二
應付票據明細表		明細表六
應付帳款明細表		明細表七
其他應付款明細表		附註十五
應付公司債明細表		明細表八
長期借款明細表		明細表九
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十
營業成本明細表		明細表十一
營業費用明細表		明細表十二
財務成本明細表		附註二十
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		明細表十三

永信建設開發股份有限公司

應收帳款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

<u>客</u> <u>戶</u> <u>名</u> <u>稱</u>	<u>摘</u> <u>要</u>	<u>金</u> <u>額</u>
甲 客 戶	房 地 款	\$ 20,640
乙 客 戶	房 地 款	10,000
其他 (註)	房 地 款	<u>610</u>
		<u>\$ 31,250</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之 5%。

永信建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

銷 售 個 案 名 稱	金 額	
	成 本	市 價 ( 註 )
待售房地		
君 峰	\$ 1,433,961	\$ 1,868,392
鼎 席	494,408	670,064
韻 綠	235,414	518,614
瑞祥—保泰區	167,845	224,567
瑞祥—瑞隆區	117,084	160,129
本 然	91,267	209,886
瑞 璽	81,255	102,079
明頂大鎮	47,936	60,708
天 潤	52,213	120,885
至善一品	27,550	121,659
悠 然	22,473	30,870
瑞祥—班超區	7,920	24,336
	<u>2,779,326</u>	<u>4,112,189</u>
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	10,738	10,738
預付土地款	181,025	181,025
在建房地	4,596,723	5,533,790
預付房地款	<u>36,402</u>	<u>36,402</u>
	<u>\$ 7,604,214</u>	<u>\$ 9,874,144</u>

註：市價按淨變現價值評價。

永信建設開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 107 年度

明細表三

單位：新台幣千元

案別	年 初 餘 額	本 年 度		增 加		本 年 度 減 少 完 工 轉 出	年 底 餘 額
		工 程 成 本	土 地 款	資 本 化 利 息			
興南案	\$ 871,885	\$ 37,915	\$ 76,193	\$ 6,261	\$ -	\$ 992,254	
果貿案	672,847	109,257	-	6,609	-	788,713	
光華案	465,735	172,269	-	5,061	-	643,065	
高醫案	-	252	621,453	1,659	-	623,364	
高雄大學案	-	186	505,826	1,558	-	507,570	
北屋案	342,246	69,357	5,187	3,451	-	420,241	
坪崧案	-	29,928	216,327	1,311	-	247,566	
孔鳳案	-	4,961	234,128	902	-	239,991	
福誠五期	726	78,869	-	1,638	-	81,233	
明頂二期	-	52,484	-	242	-	52,726	
君峰(原中正二路案)	1,339,363	249,860	-	7,891	( 1,597,114)	-	
韻綠(原中都案)	220,297	145,313	-	1,209	( 366,819)	-	
瑞祥—瑞隆區(原瑞崗案6期)	182,455	55,254	-	515	( 238,224)	-	
瑞祥—保泰區(原瑞崗案7期)	174,584	62,567	-	491	( 237,642)	-	
明頂大鎮(原明頂案)	147,555	87,468	-	844	( 235,867)	-	
瑞璽(原瑞崗案5期)	103,957	18,859	-	322	( 123,138)	-	
	<u>\$4,521,650</u>	<u>\$1,174,799</u>	<u>\$1,659,114</u>	<u>\$ 39,964</u>	<u>(\$2,798,804)</u>	<u>\$4,596,723</u>	

永信建設開發股份有限公司

其他金融資產明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元（除另註明外）

銀行	別	利率（%）	期	間	金	額	備	註
質押定期存款								
元大銀行		1.065	107.11.21~		\$ 4,900			註
			108.11.21					
元大銀行		1.065	107.11.22~		4,900			註
			108.11.22					
元大銀行		1.065	107.11.24~		3,466			註
			108.11.24					
元大銀行		1.065	107.05.18~		3,321			註
			108.05.18					
					<u>\$ 16,587</u>			

註：係提供予國有財產署作為地上權之履約保證。

永信建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借 款 種 類	借 款 期 間	年 利 率 (%)	餘 額	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
銀行擔保借款	107.11.01~108.10.31	1.52	\$ 170,000	170,000	參閱附註二 六
銀行信用借款	107.05.25~108.05.25	1.20	50,000	50,000	無
銀行信用借款	107.09.18~108.09.18	1.65	75,000	75,000	無
銀行信用借款	107.09.18~108.09.18	1.65	150,000	150,000	無
銀行信用借款	107.09.18~108.09.18	1.62	75,000	75,000	無
銀行信用借款	107.09.18~108.09.18	1.55	<u>200,000</u>	200,000	無
			<u>\$ 720,000</u>		

永信建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

<u>供 應 商 名 稱</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>
高宇旺股份有限公司	工 程 款	\$ 1,476
欣雄天然氣股份有限公司	工 程 款	1,232
蔡 偉 隆	工 程 款	<u>375</u>
		<u>\$ 3,083</u>

永信建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

<u>供 應 商 名 稱</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工程 款	\$ 64,330
國產建材實業股份有限公司	工程 款	53,366
德匠名廚股份有限公司	工程 款	43,813
泰怡企業股份有限公司	工程 款	43,714
其他（註）		<u>122,491</u>
		<u>\$327,714</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之 5%。

永信建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	年利率 (%)	發行總額	已還數額	年底餘額	未攤銷折價	帳面金額	償還辦法	擔保情形
無擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	105.08.19	依合約規定	1.5	<u>\$600,000</u>	<u>(\$150,000)</u>	<u>\$450,000</u>	<u>(\$ 162)</u>	\$449,838	自發行日起屆滿2年3個月始，每3個月還本150,000千元	無
減：一營業週期內到期應付公司債									449,838		
									<u>\$ -</u>		

永信建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 ( % )	金 額		合 計	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期			
銀行擔保借款							
第一銀行	107.06.27~110.06.27	1.98	\$ 250,000	\$ -	\$ 250,000	\$ 560,000	參閱附註二六
兆豐銀行	107.07.26~111.07.26	1.95	-	650,000	650,000	1,100,000	參閱附註二六
元大銀行	106.05.08~109.05.08	2.00	270,000	-	270,000	680,000	參閱附註二六
農業金庫	107.11.01~112.11.16	2.00	-	280,000	280,000	813,000	參閱附註二六
			<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ 930,000</u>	<u>\$1,450,000</u>		

永信建設開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國 107 年度

明細表十

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
		明頂大鎮		\$	855,221
		R5 新世界			464,546
		鼎 席			299,975
		悠 然			280,902
		藍 帶			236,325
		韻 綠			227,777
		君 峰			225,665
		瑞祥—瑞隆區			151,208
		本 然			106,250
		天 潤			99,145
		瑞祥—保泰區			94,224
		瑞祥—瑞士區			77,010
		瑞 璽			52,250
		瑞祥—班超區			9,515
		路 地			<u>3,980</u>
					3,183,993
租賃收入					<u>1,544</u>
					<u>\$3,185,537</u>

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 107 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

項	目	金	額
自製產品銷貨成本			
直接原料		2,281,043	
直接人工		300,920	
製造費用		<u>310,998</u>	
製造成本		2,892,961	
加：年初在建房地		4,521,650	
減：年底在建房地		<u>( 4,596,723)</u>	
製成品成本		2,817,888	
加：年初待售房地		1,680,645	
合建分屋		402,001	
減：年底待售房地		<u>( 2,779,326)</u>	
產銷成本		2,121,208	
地上權權利金成本		119,594	
素地成本		3,987	
下腳收入		<u>( 214)</u>	
		<u>\$2,244,575</u>	

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 107 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金		\$ 95,340	\$ -	\$ 95,340
薪 資		7,124	36,589	43,713
稅 捐		-	25,901	25,901
房屋修繕費（註 1）		-	23,542	23,542
其他（註 2）		<u>-</u>	<u>37,900</u>	<u>37,900</u>
		<u>\$102,464</u>	<u>\$123,932</u>	<u>\$226,396</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 4,138 千元。

註 2：各項金額皆未超過本項目總額之 10%。

永信建設開發股份有限公司  
員工福利、折舊及攤銷費用功能彙總表  
民國 107 及 106 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

	107 年度			106 年度		
	營業成本	營業費用	合計	營業成本	營業費用	合計
員工福利						
薪資	\$ 405	\$47,851	\$48,256	\$ 3,985	\$45,196	\$49,181
勞健保	49	3,335	3,384	279	3,451	3,730
退休金	32	2,145	2,177	178	2,118	2,296
董事酬金	-	-	-	-	-	-
其他員工福利	19	6,557	6,576	122	5,960	6,082
	<u>\$ 505</u>	<u>\$59,888</u>	<u>\$60,393</u>	<u>\$ 4,564</u>	<u>\$56,725</u>	<u>\$61,289</u>
折舊費用	\$ -	\$ 178	\$ 178	\$ -	\$ 168	\$ 168
攤銷費用	-	1,622	1,622	-	2,999	2,999

註：截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 45 人及 47 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 6 人及 4 人。