

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109及108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	12~14	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~22	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22	五
(六) 重要會計項目之說明	23~43	六~二五
(七) 關係人交易	43~44	二六
(八) 質抵押之資產	44	二七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	45	二八
(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	45	二九
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		三十
1. 重大交易事項相關資訊	45~46	
2. 轉投資事業相關資訊	45~46	
3. 大陸投資資訊	46	
4. 主要股東資訊	46	
(十五) 部門資訊	46	三一
九、重要會計項目明細表	49~65	-

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 109 及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 109 及 108 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 109 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 109 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 109 年 12 月 31 日餘額為新台幣 10,770,129 千元，佔資產總額 96%。存貨評價之會計政策、會計估價及假設之不確定性暨攸關揭露資訊，請詳附註四、五及八。

永信建設公司之存貨係土地、建材、設計及截至資產負債表日與建造及房地相關之成本，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

- 一、於年底執行存貨擇要盤點觀察，並抽核存貨之累積成本金額之正確性。
- 二、自年底存貨選樣核對其淨變現價值評價之支持文件及計算合理性，以確認提列存貨跌價損失金額之適當性。

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（含審計委員會）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、不實聲明或踰越內部控制，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 109 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

劉裕祥



會計師

陳珍麗

陳珍麗



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 154,783	1	\$ 117,151	1
1170	應收款項 (附註七及二十)	41,214	1	53,517	-
1200	其他應收款	20	-	5	-
1320	存貨 (附註四、五、八及二七)	10,770,129	96	9,394,070	97
1478	存出保證金	3,465	-	-	-
1479	其他流動資產 (附註九)	128,727	1	75,104	1
11XX	流動資產合計	<u>11,098,338</u>	<u>99</u>	<u>9,639,847</u>	<u>99</u>
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十及二七)	16,685	-	16,240	-
1755	使用權資產 (附註四及十一)	1,404	-	-	-
1760	投資性不動產 (附註四、十二及二七)	11,185	-	11,295	-
1920	存出保證金	12,024	-	11,982	-
1980	其他金融資產 (附註二七)	23,052	1	16,587	1
1995	其他非流動資產	261	-	283	-
15XX	非流動資產合計	<u>64,611</u>	<u>1</u>	<u>56,387</u>	<u>1</u>
1XXX	資產總計	<u>\$11,162,949</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,696,234</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十三及二七)	\$ 986,298	9	\$ 727,500	8
2110	應付短期票券 (附註十三及二七)	1,028,375	9	297,810	3
2130	合約負債 (附註四及二十)	141,773	1	31,869	-
2150	應付票據 (附註十五)	2,476	-	93,520	1
2170	應付帳款 (附註十五)	552,751	5	428,661	4
2219	其他應付款 (附註十六)	80,562	1	91,878	1
2230	本期所得稅負債 (附註二二)	24,615	-	-	-
2280	租賃負債-流動 (附註四及十一)	854	-	-	-
2321	一營業週期內到期應付公司債 (附註十四)	599,601	5	599,312	6
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十三及二七)	1,760,000	16	1,230,000	13
2399	其他流動負債	4,419	-	1,413	-
21XX	流動負債合計	<u>5,181,724</u>	<u>46</u>	<u>3,501,963</u>	<u>36</u>
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註十三及二七)	1,175,000	11	1,805,000	19
2580	租賃負債-非流動 (附註四及十一)	562	-	-	-
2640	淨確定福利負債 (附註四及十七)	17,460	-	16,513	-
2645	存入保證金	156	-	156	-
25XX	非流動負債合計	<u>1,193,178</u>	<u>11</u>	<u>1,821,669</u>	<u>19</u>
2XXX	負債總計	<u>6,374,902</u>	<u>57</u>	<u>5,323,632</u>	<u>55</u>
	權益 (附註十九)				
3110	普通股股本	2,174,281	20	2,174,281	23
3200	資本公積	231,750	2	231,750	2
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,574,941	14	1,531,433	16
3350	未分配盈餘	807,075	7	435,138	4
3300	保留盈餘合計	<u>2,382,016</u>	<u>21</u>	<u>1,966,571</u>	<u>20</u>
3XXX	權益總計	<u>4,788,047</u>	<u>43</u>	<u>4,372,602</u>	<u>45</u>
	負債及權益總計	<u>\$11,162,949</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,696,234</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：俞慕陵



永信建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國 109 及 108 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		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入（附註四及二十）	\$3,085,608	100	\$2,338,894	100
5510	營業成本（附註八及二一）	<u>2,015,211</u>	<u>65</u>	<u>1,685,666</u>	<u>72</u>
5900	營業毛利	<u>1,070,397</u>	<u>35</u>	<u>653,228</u>	<u>28</u>
	營業費用（附註二一）				
6100	推銷費用	84,708	3	78,393	3
6200	管理費用	<u>144,259</u>	<u>5</u>	<u>122,457</u>	<u>5</u>
6000	營業費用合計	<u>228,967</u>	<u>8</u>	<u>200,850</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>841,430</u>	<u>27</u>	<u>452,378</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	161	-	228	-
7190	其他收入	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>444</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>183</u>	<u>-</u>	<u>672</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	841,613	27	453,050	20
7950	所得稅費用（附註四及二二）	<u>33,902</u>	<u>1</u>	<u>17,516</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	807,711	26	435,534	19
8300	其他綜合損益（附註十七）				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	<u>(678)</u>	<u>-</u>	<u>(452)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 807,033</u>	<u>26</u>	<u>\$ 435,082</u>	<u>19</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註二三)	109年度		108年度	
		金	額 %	金	額 %
9750	基 本	\$	3.71	\$	2.00
9850	稀 釋	\$	3.71	\$	2.00

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



永信建設服務股份有限公司

權益變動表

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	108 年 1 月 1 日餘額	保			留		盈		餘計	權益總額
		普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	合計			
A1	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,462,350		\$ 691,051	\$2,153,401			\$4,559,432	
B1	-	-	69,083	(69,083)	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	(621,912)	(621,912)	(621,912)	(621,912)	(621,912)	(621,912)	
	-	-	69,083	(690,995)	(690,995)	(621,912)	(621,912)	(621,912)	(621,912)	
D1	-	-	-	435,534	435,534	435,534	435,534	435,534	435,534	
D3	-	-	-	(452)	(452)	(452)	(452)	(452)	(452)	
D5	-	-	-	435,082	435,082	435,082	435,082	435,082	435,082	
Z1	2,174,281	231,750	1,531,433	435,138	1,966,571	4,372,602			4,372,602	
B1	-	-	43,508	(43,508)	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	(391,588)	(391,588)	(391,588)	(391,588)	(391,588)	(391,588)	
	-	-	43,508	(435,096)	(435,096)	(391,588)	(391,588)	(391,588)	(391,588)	
D1	-	-	-	807,711	807,711	807,711	807,711	807,711	807,711	
D3	-	-	-	(678)	(678)	(678)	(678)	(678)	(678)	
D5	-	-	-	807,033	807,033	807,033	807,033	807,033	807,033	
Z1	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,574,941	\$ 807,075	\$2,382,016	\$4,788,047			\$4,788,047	

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

現金流量表

民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 841,613	\$ 453,050
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	624	192
A20200	攤 銷	93	91
A21200	利息收入	(161)	(228)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收款項	12,303	(22,267)
A31180	其他應收款	(16)	-
A31200	存 貨	(1,288,004)	(1,501,157)
A31240	其他流動資產	(53,623)	(49,507)
A31270	取得合約之增額成本	-	918
A32125	合約負債	109,904	(48,484)
A32130	應付票據	(91,044)	90,437
A32150	應付帳款	124,090	100,947
A32180	其他應付款	(19,973)	(6,603)
A32230	其他流動負債	3,006	(1,263)
A32240	淨確定福利負債	269	276
A33000	營運產生之現金流出	(360,919)	(983,598)
A33100	收取之利息	162	229
A33300	支付之利息	(79,082)	(51,648)
A33500	支付之所得稅	(9,287)	(31,482)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(449,126)	(1,066,499)
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(644)	-
B03700	存出保證金增加	(3,507)	(468)
B06500	其他金融資產增加	(6,465)	-
B06700	其他非流動資產增加	(71)	(92)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(10,687)	(560)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,494,910	1,720,000
C00200	短期借款減少	(2,236,112)	(1,712,500)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
C00500	應付短期票券增加	\$6,100,881	\$2,009,463
C00600	應付短期票券減少	(5,370,316)	(2,085,228)
C01200	發行公司債	-	599,110
C01300	償還公司債	-	(450,000)
C01600	舉借長期借款	1,290,000	1,585,000
C01700	償還長期借款	(1,390,000)	-
C03100	存入保證金減少	-	(3,844)
C04020	租賃本金償還	(330)	-
C04500	發放現金股利	(391,588)	(621,912)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>497,445</u>	<u>1,040,089</u>
EEEE	現金淨增加 (減少)	37,632	(26,970)
E00100	年初現金餘額	<u>117,151</u>	<u>144,121</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 154,783</u>	<u>\$ 117,151</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘



經理人：陳俊銘、黃瑞玲



會計主管：俞蓁陵



永信建設開發股份有限公司

財務報告附註

民國 109 及 108 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 110 年 3 月 2 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」）

適用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。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 (IASB) 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本財務報告通過發布日止，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。

(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1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本財務報告通過發布日止，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。

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，於待售房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋時認列營業收入。

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。

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

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。在建房地係指土地成本、地上權及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。

本公司取得之地上權因屬建案開發而租賃持有之土地，是以認列為存貨成本。

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為止。

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。

除自有土地不提列折舊外，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) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產，亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

帳列存貨之不動產係以成立營業出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

(七) 不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產可能已減損，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。

(八) 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

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、應收款項、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。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

(2) 金融資產之減損

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（含應收款項）之減損損失。

應收款項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。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 7 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

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。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於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。

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。

(九) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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。

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

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。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利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符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額及租賃開始日前支付之租賃給付）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

(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

本公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得，據以計算應付之所得稅。

依中華民國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。

估計及假設不確定性之主要來源－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>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金	\$ 49	\$ 49
銀行活期存款	154,701	117,069
銀行支票存款	<u>33</u>	<u>33</u>
	<u>\$154,783</u>	<u>\$117,151</u>

七、應收款項

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收票據		
按攤銷後成本衡量且因營業而發生	\$ -	\$ 1,300
應收帳款	<u>41,214</u>	<u>52,217</u>
按攤銷後成本衡量	<u>\$41,214</u>	<u>\$53,517</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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
待售房地	\$ 3,069,925	\$ 1,947,918
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	11,214	8,075
預付土地款	207,371	60,000
在建房地	7,451,004	7,378,077
預付房地款	<u>30,615</u>	<u>-</u>
	<u>\$10,770,129</u>	<u>\$ 9,394,070</u>

本公司陸續於 103 至 109 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 月至 180 年 2 月間到期，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。上述地上權將供作興建房地出售。

109 及 108 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,015,211 千元及 1,685,666 千元。

109年11月董事會決議向關係人永碩投資股份有限公司取得土地並承擔該土地興建中已產生之費用，交易金額共約716,682千元，交易金額係參考不動產估價報告書。截至109年12月31日已支付第一期土地款36,000千元，帳列於預付土地款。

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二一(一)財務成本。

本公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二七。

九、其他流動資產

	109年12月31日	108年12月31日
留抵稅額	\$119,180	\$ 64,518
暫付款	7,985	8,934
其他	1,562	1,652
	<u>\$128,727</u>	<u>\$ 75,104</u>

十、不動產、廠房及設備

109年度

成	房 屋					合 計
	土 地	及 建 築	生 財 器 具	租 賃 改 良		
109年1月1日餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 1,404	\$ 1,566	\$ 21,162	
增添	-	-	514	130	644	
109年12月31日餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 1,918</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 21,806</u>	
累 計 折 舊						
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,264	\$ 1,092	\$ 1,566	\$ 4,922	
折舊費用	-	78	117	4	199	
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,342</u>	<u>\$ 1,209</u>	<u>\$ 1,570</u>	<u>\$ 5,121</u>	
109年12月31日淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,381</u>	<u>\$ 709</u>	<u>\$ 126</u>	<u>\$ 16,685</u>	

108年度

成	房 屋					合 計
	土 地	及 建 築	生 財 器 具	租 賃 改 良		
108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						
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,187	\$ 995	\$ 1,566	\$ 4,748	
折舊費用	-	77	97	-	174	
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,264</u>	<u>\$ 1,092</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 4,922</u>	
108年12月31日淨額	<u>\$13,469</u>	<u>\$ 2,459</u>	<u>\$ 312</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$16,240</u>	

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，請參閱附註二七。

十一、租賃協議—僅109年

(一) 使用權資產

使用權資產帳面金額	109年12月31日
建築物	<u>\$ 1,404</u>
使用權資產之增添	109年度
	<u>\$ 1,719</u>
使用權資產之折舊費用	
建築物	<u>\$ 315</u>

除以上所列增添及認列折舊費用外，本公司之使用權資產於109年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	<u>109年12月31日</u>
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$854</u>
非流動	<u>\$562</u>

租賃負債之折現率(%)區間如下：

	<u>109年12月31日</u>
建築物	1.837

(三) 重要承租活動及條款

係本公司承租辦公室，租賃期間至114年1月底前到期。
於租賃期間終止時，本公司對租賃之辦公室並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

	<u>109年度</u>
短期租賃及低價值資產租賃費用	<u>\$ 3,974</u>
租賃之現金流出總額	<u>(\$ 4,304)</u>

十二、投資性不動產

109年度

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
<u>成</u>					<u>本</u>
109年1月1日及12月31日餘額	<u>\$ 4,604</u>		<u>\$ 6,709</u>		<u>\$11,313</u>
<u>累</u>					<u>計</u>
109年1月1日	-		18		18
折舊	-		110		110
109年12月31日餘額	-		128		128
109年12月31日淨額	<u>\$ 4,604</u>		<u>\$ 6,581</u>		<u>\$11,185</u>

108 年度

成	本	土	地 房 屋 及 建 築	合	計
108 年 1 月 1 日 餘額		\$ -	\$ -		\$ -
自存貨轉入		<u>4,604</u>	<u>6,709</u>		<u>11,313</u>
108 年 12 月 31 日 餘額		<u>4,604</u>	<u>6,709</u>		<u>11,313</u>
累 計 折 舊	本				
108 年 1 月 1 日		-	-		-
折 舊		<u>-</u>	<u>18</u>		<u>18</u>
108 年 12 月 31 日 餘額		<u>-</u>	<u>18</u>		<u>18</u>
108 年 12 月 31 日 淨額		<u>\$ 4,604</u>	<u>\$ 6,691</u>		<u>\$ 11,295</u>

投資性不動產出租之租賃期間為 2 年。營業租賃合約包含承租人於行使續租權時，出租人依市場租金行情調整租金。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
第 1 年	\$ 780	\$ 936
第 2 年	<u>-</u>	<u>780</u>
	<u>\$ 780</u>	<u>\$ 1,716</u>

投資性不動產係以直線基礎按 60 年計提折舊。

109 年及 108 年 12 月 31 日投資性不動產之公允價值分別為 53,162 千元及 52,117 千元，以第 3 等級輸入值衡量。上述公允價值未經獨立評價人員評價，僅由本公司管理階層參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

本公司所有投資性不動產皆係自有權益，設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二七。

十三、借 款

(一) 短期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>擔 保 借 款</u>		
銀行借款	\$786,298	\$190,000
<u>無 擔 保 借 款</u>		
銀行信用借款	<u>200,000</u>	<u>537,500</u>
	<u>\$986,298</u>	<u>\$727,500</u>

銀行借款之利率於109年及108年12月31日分別為1.20%
~1.55%及1.20%~1.60%。

(二) 應付短期票券

尚未到期之應付短期票券如下：

109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				
農業金庫／中華票券	\$ 850,000	\$ 223	\$ 849,777	0.33~0.37
上海商銀	<u>180,000</u>	<u>1,402</u>	<u>178,598</u>	0.492
	<u>\$1,030,000</u>	<u>\$ 1,625</u>	<u>\$1,028,375</u>	

108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				
中華票券	<u>\$ 297,900</u>	<u>\$ 90</u>	<u>\$ 297,810</u>	0.65

(三) 長期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>擔 保 借 款</u>		
銀行借款	\$2,935,000	\$3,035,000
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>1,760,000</u>	<u>1,230,000</u>
	<u>\$1,175,000</u>	<u>\$1,805,000</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	年 利 率 (%)	109 年	108 年
			12 月 31 日	12 月 31 日
浮動利率借款				
銀行擔保借款	將於 111 年 7 月到期償還	1.7~1.85	\$ 675,000	\$ 650,000
銀行擔保借款	已於 109 年 5 月到期償還	-	-	550,000
銀行擔保借款	將於 112 年 2 月到期償還	1.7146	465,000	465,000
銀行擔保借款	已於 109 年 11 月提前償還	-	-	430,000
銀行擔保借款	將於 112 年 11 月到期償還	1.63	130,000	400,000
銀行擔保借款	將於 110 年 6 月到期償還	1.83~1.9	500,000	250,000
銀行擔保借款	將於 113 年 9 月到期償還	1.75	220,000	170,000
銀行擔保借款	將於 111 年 9 月到期償還	1.83	120,000	120,000
銀行擔保借款	將於 113 年 1 月到期償還	1.7	225,000	-
銀行擔保借款	將於 112 年 11 月到期償還	1.75	400,000	-
銀行擔保借款	將於 114 年 3 月到期償還	1.75	200,000	-
			<u>\$2,935,000</u>	<u>\$3,035,000</u>

十四、應付公司債

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
無擔保普通公司債		
108 年 4 月發行，期間 3 年， 得自發行日起屆滿第 2 年 6 個月付息日買回總額之 50%，若未執行買回權， 自發行日起屆滿第 3 年， 到期一次還本，並依合約 約定時點支付利息，年利 率 1.5%	\$600,000	\$600,000
減：應付公司債折價	<u>399</u>	<u>688</u>
	599,601	599,312
減：列為一營業週期內到期 部分	<u>599,601</u>	<u>599,312</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十五、應付票據及應付帳款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付票據—因營業而發生	<u>\$ 2,476</u>	<u>\$ 93,520</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$552,751</u>	<u>\$428,661</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。

十六、其他應付款

	109年12月31日	108年12月31日
應付行銷費用	\$45,786	\$64,052
應付薪資及獎金	16,628	11,644
應付利息	8,473	8,818
應付修繕費	2,677	1,776
應付裝潢費	2,594	2,500
其他	4,404	3,088
	<u>\$80,562</u>	<u>\$91,878</u>

十七、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：

	109年12月31日	108年12月31日
確定福利義務現值	\$44,399	\$44,573
計畫資產公允價值	(26,939)	(28,060)
淨確定福利負債	<u>\$17,460</u>	<u>\$16,513</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
108年1月1日	<u>\$42,550</u>	<u>(\$26,765)</u>	<u>\$15,785</u>
服務成本			
當期服務成本	230	-	230
利息費用(收入)	<u>341</u>	<u>(215)</u>	<u>126</u>
認列於損益	<u>571</u>	<u>(215)</u>	<u>356</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(1,000)	(1,000)
精算損失-財務假設變 動	320	-	320
精算損失-經驗調整	<u>1,132</u>	<u>-</u>	<u>1,132</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,452</u>	<u>(1,000)</u>	<u>452</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(80)</u>	<u>(80)</u>
108年12月31日	<u>44,573</u>	<u>(28,060)</u>	<u>16,513</u>
服務成本			
當期服務成本	235	-	235
利息費用(收入)	<u>303</u>	<u>(187)</u>	<u>116</u>
認列於損益	<u>538</u>	<u>(187)</u>	<u>351</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(941)	(941)
精算損失-財務假設變 動	1,179	-	1,179
精算損失-經驗調整	<u>440</u>	<u>-</u>	<u>440</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,619</u>	<u>(941)</u>	<u>678</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(82)</u>	<u>(82)</u>
福利支付	<u>(2,331)</u>	<u>2,331</u>	<u>-</u>
109年12月31日	<u>\$44,399</u>	<u>(\$26,939)</u>	<u>\$17,460</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	109年度	108年度
營業費用	<u>\$351</u>	<u>\$356</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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
折現率(%)	0.3	0.7
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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
折現率		
增加0.1%	(<u>\$ 299</u>)	(<u>\$ 320</u>)
減少0.1%	<u>\$ 302</u>	<u>\$ 323</u>
薪資預期增加率		
增加0.1%	<u>\$ 253</u>	<u>\$ 275</u>
減少0.1%	(<u>\$ 251</u>)	(<u>\$ 272</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。

	109年12月31日	108年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 74</u>	<u>\$ 82</u>
確定福利義務平均到期期間	7年	7年

十八、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：

109年12月31日	1年內	1年後	合計
資 產			
應收款項	\$ 40,520	\$ 694	\$ 41,214
存 貨	3,601,102	7,169,027	10,770,129
存出保證金	<u>3,465</u>	<u>-</u>	<u>3,465</u>
	<u>\$ 3,645,087</u>	<u>\$ 7,169,721</u>	<u>\$ 10,814,808</u>
百分比(%)	<u>34</u>	<u>66</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 986,298	\$ -	\$ 986,298
應付短期票券	178,598	849,777	1,028,375
合約負債	141,773	-	141,773
應付票據	2,476	-	2,476
應付帳款	455,174	97,577	552,751
一營業週期內到期之應付公司債	-	599,601	599,601
一營業週期內到期之長期借款	<u>500,000</u>	<u>1,260,000</u>	<u>1,760,000</u>
	<u>\$ 2,264,319</u>	<u>\$ 2,806,955</u>	<u>\$ 5,071,274</u>
百分比(%)	<u>45</u>	<u>55</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1	1	合	計
108年12月31日	年	年	後	
資 產				
應收款項	\$ 53,517	\$ -	\$ 53,517	
存 貨	<u>3,590,368</u>	<u>5,803,702</u>	<u>9,394,070</u>	
	<u>\$ 3,643,885</u>	<u>\$ 5,803,702</u>	<u>\$ 9,447,587</u>	
百分比(%)	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 727,500	\$ -	\$ 727,500	
應付短期票券	297,810	-	297,810	
合約負債	31,869	-	31,869	
應付票據	93,520	-	93,520	
應付帳款	354,141	74,520	428,661	
一營業週期內到期之應付公司債	-	599,312	599,312	
一營業週期內到期之長期借款	<u>550,000</u>	<u>680,000</u>	<u>1,230,000</u>	
	<u>\$ 2,054,840</u>	<u>\$ 1,353,832</u>	<u>\$ 3,408,672</u>	
百分比(%)	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>100</u>	

十九、權 益

(一) 普通股股本

	109年12月31日	108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	109年12月31日	108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獲利，應先彌補以往年度虧損，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 109 年及 108 年 5 月股東常會分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
法定盈餘公積	\$ 43,508	\$ 69,083		
現金股利	391,588	621,912	\$ 1.80	\$ 2.86

本公司 110 年 3 月 2 日董事會擬議 109 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 80,703	
現金股利	726,340	\$ 3.34

有關 109 年度之盈餘分配案尚待 110 年 6 月召開之股東常會決議。

二十、收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
客戶合約收入		
銷售房地收入	\$3,084,565	\$2,338,536
其他	<u>1,043</u>	<u>358</u>
	<u>\$3,085,608</u>	<u>\$2,338,894</u>

(一) 合約餘額

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 1 月 1 日</u>
應收款項	<u>\$ 41,214</u>	<u>\$ 53,517</u>	<u>\$ 31,250</u>
合約負債—流動 預收房地款	<u>\$141,773</u>	<u>\$ 31,869</u>	<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，109 及 108 年度並無其他重大變動。

109 及 108 年度來自期初合約負債於當年度認列為收入金額分別為 27,852 千元及 77,194 千元。

(二) 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。

二一、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	109 年度	108 年度
銀行借款利息	\$78,737	\$58,325
應付公司債折價及攤銷 利息	9,289	9,323
租賃負債之利息	27	-
其他利息費用	<u>2</u>	<u>-</u>
非透過損益按公允價值 之金融負債利息費用 總額	88,055	67,648
減：列入符合要件資產 成本之金額	<u>88,055</u>	<u>67,648</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	\$88,055	\$67,648
利息資本化利率(%)	1.49~1.81	1.77~1.84

(二) 折舊及攤銷

	109 年度	108 年度
不動產、廠房及設備	\$199	\$174
使用權資產	315	-
投資性不動產	110	18
其他非流動資產	<u>93</u>	<u>91</u>
	<u>\$717</u>	<u>\$283</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$624</u>	<u>\$192</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 93</u>	<u>\$ 91</u>

(三) 員工福利費用

	109 年度	108 年度
短期員工福利		
薪資	\$55,583	\$46,318
勞健保	3,741	3,554
其他	<u>6,468</u>	<u>4,974</u>
	<u>65,792</u>	<u>54,846</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,955	\$ 1,875
確定福利計畫(附註十七)	<u>351</u>	<u>356</u>
	<u>2,306</u>	<u>2,231</u>
	<u>\$68,098</u>	<u>\$57,077</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$68,098</u>	<u>\$57,077</u>

(四) 員工酬勞及董事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董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% 提撥董事酬勞。因預計不發放董事酬勞而未估列，員工酬勞估列如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
員工酬勞	<u>\$842</u>	<u>\$454</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 109 年及 108 年 3 月經董事會分別決議通過 108 及 107 年度員工酬勞以現金發放如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
員工酬勞	<u>\$454</u>	<u>\$716</u>

108 及 107 年度員工及董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事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 33,902	\$ 9,298
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>8,218</u>
	<u>\$ 33,902</u>	<u>\$ 17,516</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 841,613</u>	<u>\$ 453,050</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 168,323	\$ 90,610
免稅所得	(134,258)	(91,812)
土地增值稅	9,287	9,298
未認列(抵用)之虧損扣抵	(7,300)	7,300
未認列之暫時性差異	(2,150)	(6,098)
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>8,218</u>
	<u>\$ 33,902</u>	<u>\$ 17,516</u>

(二) 本期所得稅資產及負債

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 24,615</u>	<u>\$ -</u>

(三) 未認列為遞延所得稅資產之項目及金額

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
虧損扣抵		
118 年度到期	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,499</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 107 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。

二三、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

	109 年度	108 年度
本年度淨利	<u>\$807,711</u>	<u>\$435,534</u>
<u>股 數</u>		單位：千股
	109 年度	108 年度
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>22</u>	<u>17</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,450</u>	<u>217,445</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。

二四、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。

二五、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>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
金 融 資 產 按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 234,558	\$ 199,242
金 融 負 債 按攤銷後成本衡量(註2)	6,185,219	5,273,837

註 1：餘額係包含現金、應收款項、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款項、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及浮動利率之長短期借款）帳面金額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 601,017	\$ 599,312
具現金流量利率風險 金融資產	177,753	133,656
金融負債	3,921,298	3,762,500

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 109 及 108 年度將因持有金融負債分別增加／減少 39,213 千元及 37,625 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。

	1 年 內 1 年 以 上 合 計		
109 年 12 月 31 日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 495,559	\$ 140,386	\$ 635,945
租賃負債	360	1,110	1,470
浮動利率工具	1,544,514	2,500,118	4,044,632
固定利率工具	189,000	1,459,000	1,648,000
	<u>\$ 2,229,433</u>	<u>\$ 4,100,614</u>	<u>\$ 6,330,047</u>
108 年 12 月 31 日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 507,304	\$ 106,911	\$ 614,215
浮動利率工具	1,060,164	2,852,462	3,912,626
固定利率工具	306,900	618,000	924,900
	<u>\$ 1,874,368</u>	<u>\$ 3,577,373</u>	<u>\$ 5,451,741</u>

(2) 融資額度

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 380,000	\$ 537,500
未動用金額	60,000	-
	<u>\$ 440,000</u>	<u>\$ 537,500</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$4,571,298	\$3,522,900
未動用金額	3,396,000	2,458,000
	<u>\$7,967,298</u>	<u>\$5,980,900</u>

二六、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
永碩投資股份有限公司	實質關係人
陳俊銘	本公司之董事長

(二) 購置存貨

請參閱附註八。

(三) 保 證

本公司部份應付短期票券係由董事長提供其個人持有之不動產作為融資額度之擔保，截至 109 年 12 月 31 日已動用金額為 850,000 千元。

(四) 其 他

請參閱附註二八。

(五) 董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
短期員工福利	\$16,355	\$16,912
退職後福利	<u>649</u>	<u>851</u>
	<u>\$17,004</u>	<u>\$17,763</u>

二七、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供為向金融機構借款之擔保品及地上權設定之管理保證金：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
(一) 質押定期存單 (列入其他金融資產項下)	<u>\$ 23,052</u>	<u>\$ 16,587</u>
(二) 存 貨		
在建房地	6,220,283	5,704,989
待售房地	<u>1,230,984</u>	<u>295,409</u>
	<u>7,451,267</u>	<u>6,000,398</u>
(三) 不動產、廠房及設備		
土 地	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,381</u>	<u>2,459</u>
	<u>15,850</u>	<u>15,928</u>
(四) 投資性不動產		
土 地	4,604	4,604
房屋及建築	<u>6,581</u>	<u>6,691</u>
	<u>11,185</u>	<u>11,295</u>
	<u>\$7,501,354</u>	<u>\$6,044,208</u>

二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 109 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 3,194,000 為千元，尚未入帳之金額為 2,477,070 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（由關係人永碩投資股份有限公司提供台糖公司履約擔保 20,410 千元）：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>
1. 尚未完工之案別	山明五期
2. 承購價（採分期方式支付）	<u>\$ 204,100</u>
3. 尚未估列入帳金額	<u>\$ 173,485</u>

二九、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。

三十、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：本公司無大陸轉投資事業。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表二。

三一、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109年1月1日至12月31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		價格參考依據	取得使用情形	其他事項		
							與發行人係移轉日期金	額之					
本公司	高雄市鳳山區鳳翔段115號土地	109.11.18	\$ 336,858	\$ 101,050	勝嘉鴻等4人	無	-	-	\$ -	繼續報告	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃興建中	-	
本公司	高雄市仁武區大昌段47~51號等六筆土地	109.11.30	716,682	36,000	永碩投資股份有限公司	本公司法人董事	吳桂香	無	109.09.21	705,455	繼續報告	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃興建中	-
本公司	高雄市鳳山區建軍段362、364號等2筆土地地上權	109.12.14 (註)	506,230	50,321	國有財產署	無	-	-	-	-	招標	取得目的：房地銷售 使用情形：規劃興建中	-

註：係得標日。

永信建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表二

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持有股數 (股)	持股比例 (%)
永碩投資股份有限公司	89,042,563	40.95
永鑫投資股份有限公司	16,611,495	7.63
高信建設股份有限公司	16,549,904	7.61
嘉展投資股份有限公司	15,307,746	7.04
元康管理顧問股份有限公司	14,977,882	6.88

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有本公司已完成無實體登錄交付之普通股達 5% 以上資料。本公司財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

§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
應收款項明細表		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、廠房及設備成本及累計折舊變動明細表		附註十
使用權資產變動明細表		明細表五
使用權資產累計折舊變動明細表		明細表五
投資性不動產成本及累計折舊變動明細表		附註十一
短期借款明細表		明細表六
應付短期票券明細表		附註十三
應付票據明細表		明細表七
應付帳款明細表		明細表八
其他應付款明細表		附註十六
租賃負債明細表		明細表九
應付公司債明細表		明細表十
長期借款明細表		明細表十一
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十二
營業成本明細表		明細表十三
營業費用明細表		明細表十四
財務成本明細表		附註二一
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		明細表十五

永信建設開發股份有限公司

應收款項明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

客	戶	名	稱	摘	要	金	額
應收帳款							
	甲	客	戶	房	地	款	\$17,000
	乙	客	戶	房	地	款	11,840
	丙	客	戶	房	地	款	11,180
	其	他	(註)	房	地	款	<u>1,194</u>
							<u>\$41,214</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 109 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		
翡翠流域	\$ 1,480,191	\$ 2,406,508
孔宅大鎮	226,051	315,811
天 睦	493,956	789,395
君 峰	580,368	915,663
鼎 席	207,020	413,926
松青大鎮	35,443	49,516
瑞祥一保泰區	11,650	20,950
天 潤	34,809	79,161
至善一品	437	2,196
	<u>3,069,925</u>	<u>4,993,126</u>
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	11,214	11,214
預付土地款	207,371	207,371
在建房地	7,451,004	10,954,543
預付土地款	<u>30,615</u>	<u>30,615</u>
	<u>\$10,770,129</u>	<u>\$16,196,869</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 109 年度

明細表三

單位：新台幣千元

案別	年 初 餘 額	本 年 度		增 加 資 本 化 利 息	本 年 度 減 少 完 工 轉 出	年 底 餘 額
		工 程 成 本	土 地 款			
翡翠流域(原果貿案)	\$1,223,506	\$ 481,297	\$ -	\$ 13,538	\$1,718,341	\$ -
興南案	1,095,744	306,076	-	14,639	-	1,416,459
天睦(原光華案)	862,320	77,976	-	2,473	942,769	-
耘川(原北屋案)	706,437	212,583	-	9,693	-	928,713
高醫案	701,142	166,374	-	9,212	-	876,728
高雄大學案	587,866	136,078	-	7,629	-	731,573
孔宅大鎮(原孔鳳案)	358,154	88,616	-	1,866	448,636	-
和平案三期	339,998	82,823	-	4,356	-	427,177
R5 新世紀(原福誠五期)	482,281	266,533	-	6,747	-	755,561
和平案	321,351	92,290	-	4,169	-	417,810
有光案	299,258	48,820	-	3,792	-	351,870
和平案二期	206,623	57,175	-	2,686	-	266,484
福誠七期	193,397	50,937	-	2,504	-	246,838
保成二期	-	16,126	456,863	1,414	-	474,403
大昌案	-	34,509	291,401	3,155	-	329,065
大昌二期	-	17,368	-	19	-	17,387
山明五期	-	28,787	-	163	-	28,950
中都五期	-	167	181,819	-	-	181,986
	<u>\$7,378,077</u>	<u>\$2,164,535</u>	<u>\$ 930,083</u>	<u>\$ 88,055</u>	<u>\$3,109,746</u>	<u>\$7,451,004</u>

永信建設開發股份有限公司

其他金融資產明細表

民國 109 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		0.77	109.11.21~110.11.21	\$ 4,900	註
元大銀行		0.77	109.11.22~110.11.22	4,900	註
元大銀行		0.77	109.11.24~110.11.24	3,466	註
元大銀行		0.77	109.05.18~110.05.18	3,321	註
元大銀行		0.77	109.12.28~110.12.28	<u>6,465</u>	註
				<u>\$ 23,052</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
 使用權資產變動明細表
 民國 109 年度

明細表五

單位：新台幣千元

項	目	年初餘額	本年度新增	本年度減少	年底餘額
成 本					
	建築物	\$ -	<u>\$ 1,719</u>	<u>\$ -</u>	\$ 1,719
累計折舊					
	建築物	<u>-</u>	(<u>\$ 315</u>)	<u>\$ -</u>	(<u>315</u>)
		<u>\$ -</u>			<u>\$ 1,404</u>

永信建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表六

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	109.11.23~111.11.23	1.55	\$ 527,000	\$ 527,000	參閱附註二七
銀行擔保借款	109.04.17~110.04.17	1.53	259,298	259,298	參閱附註二七
銀行信用借款	109.09.28~110.09.28	1.2	100,000	100,000	無
銀行信用借款	109.09.28~110.09.28	1.25	100,000	100,000	無
			<u>\$ 986,298</u>		

永信建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 109 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>
高宇旺股份有限公司	工程款	<u>\$ 2,476</u>

永信建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表八

單位：係新台幣千元

<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	\$101,887
國產建材實業股份有限公司	工程 款	81,108
德匠名廚股份有限公司	工程 款	45,550
其他（註）		<u>324,206</u>
		<u>\$552,751</u>

註：各項餘額皆未超過本項餘額之 5%。

永信建設開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

(除另註明者外)

項	目	摘	要	租	賃	合	約	期	間	折	現	率	(%)	餘	額
建	築	物	承	租	辦	公	室	109.02.01	~	114.01.31	1.837			\$ 1,416	
減：	列	為	流	動	部	分								<u>854</u>	
非	流	動												<u>\$ 562</u>	

永信建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元

(除另註明外)

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	永豐商業銀行股份有限公司	108.04.18	依合約規定	1.5	\$600,000	\$ -	\$600,000	(\$ 399)	\$599,601	得自發行日起屆滿第 2 年 6 個月付息日買回發行總額之 50%，若未執行買回權，自發行日起屆滿第 3 年，到期一次還本	無
減：一營業週期內 到期應付公 司債									599,601		
									\$ -		

永信建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額			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	合 計		
銀行擔保借款							
第一銀行	107.06.27~111.09.18	1.83~1.9	\$ 620,000	\$ -	\$ 620,000	\$ 1,450,000	參閱附註二七
兆豐銀行	107.07.26~113.01.10	1.7~1.85	675,000	225,000	900,000	1,550,000	參閱附註二七
元大銀行	109.05.25~112.11.25	1.63	-	130,000	130,000	430,000	參閱附註二七
農業金庫	107.11.16~114.03.11	1.75	-	820,000	820,000	1,643,000	參閱附註二七
台灣銀行	108.02.15~112.02.15	1.7146	465,000	-	465,000	740,000	參閱附註二七
			<u>\$1,760,000</u>	<u>\$1,175,000</u>	<u>\$2,935,000</u>		

永信建設開發股份有限公司
營業收入淨額明細表
民國 109 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
	君	峰		\$	391,418
	明頂大鎮二期				182,444
	松青大鎮				291,117
	鼎	席			271,855
	瑞祥一保泰區				90,574
	瑞祥一瑞隆區				55,623
	瑞	璽			42,369
	天	潤			33,698
	韻	綠			102,724
	天	睦			801,545
	翡翠流域				445,790
	至善一品				66,316
	瑞祥一班超區				15,774
	孔宅大鎮				283,856
	路	地			<u>9,462</u>
					3,084,565
租賃收入					<u>1,043</u>
					<u>\$3,085,608</u>

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 109 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

項	目	金	額
自製產品銷貨成本			
直接原料		\$1,886,013	
直接人工		687,790	
製造費用		<u>636,963</u>	
製造成本		3,210,766	
年初在建房地		7,378,077	
年底在建房地		<u>(7,451,004)</u>	
製成品成本		3,137,839	
年初待售房地		1,947,918	
年底待售房地		<u>(3,069,925)</u>	
產銷成本		2,015,832	
下腳收入		<u>(621)</u>	
		<u>\$2,015,211</u>	

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 109 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金		\$ 77,738	\$ -	\$ 77,738
薪 資		6,970	43,660	50,630
稅 捐		-	32,636	32,636
房屋修繕費(註1)		-	31,365	31,365
其他(註2)		-	36,598	36,598
		<u>\$ 84,708</u>	<u>\$144,259</u>	<u>\$228,967</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 4,953 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 109 及 108 年度

明細表十五

單位：新台幣千元

	109 年度	108 年度
	營 業 費 用	營 業 費 用
員工福利費用		
薪 資	\$ 55,583	\$ 46,318
勞 健 保	3,741	3,554
退 休 金	2,306	2,231
其他員工福利	6,468	4,974
	<u>\$ 68,098</u>	<u>\$ 57,077</u>
折舊費用	\$ 624	\$ 192
攤銷費用	93	91

附註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為 46 人及 45 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 6 人。
2. (1) 本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,702 千元及 1,464 千元。
(2) 本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 1,390 千元及 1,188 千元。
(3) 平均員工薪資費用調整變動情形為 +17%。
(4) 本公司無設立監察人。
(5) 本公司薪資報酬政策：
 ① 董事薪資報酬政策：

本公司董事薪資報酬依照公司章程第十八條執行，年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不高於百分之三為董事酬勞。董事酬勞僅得以現金為之，且由董事會決議行之，並報告股東會。董事酬勞由薪酬委員會提報建議案送董事會決行，另本公司已設立審計委員會，故無監察人酬金之議題。

(接次頁)

(承前頁)

②經理人薪資報酬政策：

公司給付經理人之酬金包括薪資、獎金、退職退休金及員工酬勞。薪資依本公司核薪制度核定後按月發放，年終獎金依公司實際獲利情形及評量經理人表現由薪酬委員會建議後經董事會核議發放。退職退休金依照公司退休制度執行。員工酬勞依公司章程規定年度如有獲利應提撥不低於千分之一且不高於百分之一為員工酬勞，經理人員工酬勞由薪酬委員會建議後送董事會核議發放。

③員工薪資報酬政策：

員工之酬金包括薪資、獎金、退職退休金及員工酬勞。薪資依本公司核薪制度核定月薪後按月發放，每年元月或七月公司參考物價指數情形決議是否全員調薪及調薪方式，或由各部門主管考核員工表現個別簽報調升職等或職級。年終獎金依公司實際獲利情形及評量員工表現由各部門主管建議後經董事長核議發放。退職退休金依照公司退休制度執行。員工酬勞依公司章程規定年度如有獲利應提撥不低於千分之一且不高於百分之一為員工酬勞，酬勞總數由董事會核議。員工酬勞由人事課核算，按酬勞總數除以總月薪之固定比率核發，每位員工發放相同比例月數之員工酬勞。