

股票代號：5508

永信建設開發股份有限公司

一〇九年度

年 報

本年報查詢網址：<http://mops.tse.com.tw>

<http://www.ys-construction.com.tw>

中華民國一一〇年四月二十一日刊印

一、本公司發言人及代理發言人：

發言人姓名：陳怡均

發言人職稱：總經理室副理

E-mail：ysa501@yungshin.com.tw

代理發言人姓名：王源聯

代理發言人職稱：經理

E-mail：ys9001@yungshin.com.tw

聯絡電話：07-2229460

二、公司營業所之地址及電話：

名稱：永信建設開發股份有限公司

地址：高雄市新興區六合路 183 號 12 樓

電話：07-2229460

三、辦理股票過戶機構：

名稱：元大證券股份有限公司

地址：台北市承德路三段 210 號地下一樓

電話：02-25865859

網址：<http://www.yuanta.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師：

簽證會計師：劉裕祥、陳珍麗

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：高雄市成功二路 88 號 3 樓

電話：07-5301888

網址：<http://www.deloitte.com.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：

<http://www.ys-construction.com.tw>

目 錄

頁次

壹、致股東報告書	
一、一〇九年度營業結果	1
二、一一〇年度營業計畫	3
三、未來公司發展策略	4
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	5
貳、公司簡介	
一、設立日期	7
二、公司沿革	7
參、公司治理報告	
一、組織系統	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、最近年度支付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金	16
四、公司治理運作情形	29
五、會計師公費資訊	50
六、更換會計師資訊	52
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	53
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	54
九、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人關係之資訊	56
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	61
肆、募資情形	
一、資本及股份	58
二、公司債辦理情形	68
三、特別股辦理情形	71
四、海外存託憑證辦理情形	71

五、員工認股權憑證辦理情形	72
六、限制員工權利新股辦理情形	74
七、併購或受讓其他公司股份發行新股之辦理情形	75
八、資金運用計畫執行情形	76
伍、營運概況	
一、業務內容	77
二、市場及產銷概況	79
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	86
四、環保支出資訊	86
五、勞資關係	87
六、重要契約	90
陸、財務概況	
一、簡明資產負債表及綜合損益表資料	93
二、財務分析	96
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告	99
四、最近年度財務報告	99
五、經會計師查核簽證之公司個體財務報告	99
六、財務週轉困難情事之說明	99
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	100
二、財務績效	101
三、現金流量	101
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	102
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	102
六、風險事項	102
七、其他重要事項	106
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	107
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	107
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	108
四、其他必要補充說明事項	109
五、發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項說明	109

壹、致股東報告書

各位股東：大家好！

本公司一〇九年度營業規模及獲利情況均較一〇八年度顯著成長，一一〇年度因可供銷售入帳的已完工案量較一〇九年度更多，預期營業收入及每股盈餘均將較一〇九年度為高。以下便分項說明本公司一〇九年度各項營業結果及一一〇年度營業計劃。

一、一〇九年度營業結果

(一)一〇九年度營運計劃實施成果

本公司一〇九年度營業收入新台幣 30 億 8,561 萬元，較一〇八年度增加 31.93%，淨利新台幣 8 億 771 萬元，較一〇八年度成長 85.45%，每股盈餘新台幣 3.71 元。

(二)一〇九年度預算執行情形

本公司一〇九年度未編製財務預測，故此項不作分析。

(三)財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支分析

一〇九年度營業活動之淨現金流出新台幣 449,126 千元，其中存貨淨現金流出新台幣 1,288,004 千元，乃投入在建工程及購地所致。籌資活動淨現金流入新台幣 497,445 千元，主要為應付短期票券淨增加新台幣 730,565 千元。本公司一〇九年度持續擴大推案規模，故借款增加。

2. 獲利能力分析

一〇九年度純益率 26.18%，較一〇八年度 18.62% 增幅 40.6%；每股盈餘 3.71 元，較一〇八年度成長 85.5%。主要乃因一〇九年度推案量擴張，銷售狀況良好，而房價上揚也拉升個案毛利率，致營業收入及稅後純益相對應提高。

(四)研究發展狀況

1. 土地開發研究發展：

一〇九年度本公司土地開發目標以中價位首購及中高價位換屋住宅產品為主。一〇九年度議價購入土地及投標取得土地地上權或合建分售案共7筆，合計購地價金及支付權利金金額共約新台幣29億元；包括高雄市小港區山明段「山明五期」合建分售案案、高雄市三民區新都段「中都五期」案、高雄市鳳山區保成段「保成二期」案、高雄市仁武區大昌段「大昌」案、高雄市仁武區大昌段「大昌二期」案、高雄市鳳山區鳳翔段「鳳東」案及高雄市鳳山區建軍段「建軍二期」地上權案等，均於取得後即刻進行規劃、請照及開工興建。

2. 產品規劃設計研究發展：

本公司產品規劃設計以具備健康生活機能的住宅個案為主要研究方向，一〇九年度實際完成規劃取得建照的個案包括高雄市三民區有光段「有光」案、高雄市小港區山明段「山明五期」合建分售案、高雄市小港區福誠段「福誠七期」地上權案、高雄市鳳山區保成段「保成二期」案、高雄市仁武區大昌段「大昌」案及高雄市仁武區大昌段「大昌二期」案等共六個個案。

3. 營建工程管理研究發展：

本公司營建工程管理首重安全，嚴格控管施工品質，要求工程進度及營建成本。一〇九年度興建中尚未取得使用執照的個案除前項所列六個新開工建案外，尚有高雄市仁武區八卦段「耘川」（即北屋案）、高雄市前鎮區興南段「興南」案、高雄市三民區大港段「高醫」案、高雄市楠梓區藍田西段「高雄大學」案、高雄市楠梓區和平東段「和平」案、高雄市楠梓區和平段六小段「和平二期」案及高雄市楠梓區和平東段「和平三期」案等，總計十三個個案。

4. 客戶服務研究發展：

本公司自客戶簽約至交屋、售後維修服務一系列作業均由客戶服務部單一窗口專人處理，既便利客戶且效率高；一〇九年度取得使用執照新完工個案包括高雄市小港區孔鳳段「孔宅大鎮」（即孔鳳案）、高雄市鳳山區福誠段「R5 新世紀」（即福誠五期案）、高雄市左營區果貿段「翡翠流域」及高雄市苓雅區林德官段「天睦」（即光華案）等共四個個案。

二、一一〇年度營業計劃

(一)經營方針

一一〇年度本公司經營方針包括：

1. 積極銷售已完工成屋，提高公司營收及獲利水準。
2. 持續洽尋值得投資的建案土地，擴大公司推案規模。
3. 嚴格管控興建中個案之施工進度，強化施工品質。

(二)預期銷售數量及其依據

本公司一一〇年度預計已完工可供銷售入帳之個案包括：「天潤」、「鼎席」、「君峰」、「松青大鎮」、「天睦」、「孔宅大鎮」、「R5 新世紀」、「翡翠流域」、「耘川」及「高醫」案等共十個個案，可供銷售戶數共約 850 戶。預計一一〇年度可售出戶數為約 550 戶。

(三)重要產銷政策

一一〇年度預計銷售中的個案共有十個，如上項所述；在銷售政策方面，以穩定產品價格並順利銷售為首要目標。

在生產政策方面，一一〇年度預計有「耘川」及「高醫」案完工，截至年報刊印日止，預計一一〇年將新開工個案尚有高雄市三民區新都段「中都五期」案、高雄市鳳山區鳳翔段「鳳東」案、高雄市鳳山區建軍段「建軍二期」地上權案及高雄市楠梓區藍田東段「高雄大學二期」案。

三、未來公司發展策略

本公司未來發展以營建本業為重心，朝擴展營業規模及提升獲利而努力，茲區分四個面向闡述本公司未來發展策略：

(一)土地開發策略：

土地開發是建設公司永續經營的命脈，本公司確實執行市場調查，掌握市場需求，明確訂定市場區隔，嚴選市場性較佳之區段開發，只要有投資價值的個案出現，不論是都市更新案或地上權案，都願意進行開發，也不排除朝其他鄰近都市發展。

(二)財務管理策略：

穩健的財務結構是本公司一向堅持的理念，適量推案，不過度擴張信用，維持資金運用之最佳效率，控制資金運用之最適成本，兼顧推案規模及財務安全是本公司一向秉持的財務管理策略。

(三)生產管理策略：

本公司工程興建均委託營造廠施工，在生產管理策略方面，首重施工品質及工程進度的控管，並落實執行材料查驗及預算控制，以精確掌控工程成本。

(四)銷售管理策略：

為提升個案銷售成果及售後服務品質，本公司特將銷售及客服分開獨立成行銷部及客戶服務部，行銷部掌管客戶成交前之銷售控管作業，客服部負責客戶簽約開始到交屋後的維修服務作業，有效提升銷售控管及客戶服務之效率。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境之影響

根據高雄市不動產開發商業同業公會統計資料顯示，一〇九年度高雄市房屋開工個案之總戶數較一〇八年度增加 8.37%，總樓地板面積較一〇八年度增加 11.55%，總可售金額增加 5.12%，一〇九年度推案量較前一年度略微成長。分析平均每戶面積及每坪單價，一〇九年度高雄市房屋開工個案之平均每戶面積較一〇八年度增加 2.95%，平均每坪單價較一〇八年度減少 5.76%，由此可知，一〇九年度高雄房地產市場開工個案每戶坪數稍微增大，預計單價則稍微下跌。

高雄市近三年度申報開工統計表

年度及項目		總開工戶數 (戶)	總樓地板面積 (坪)	總可售金額 (新台幣億元)
106 年度		5,254	214,431	528
107 年度	數值	9,294	398,623	1,023
	增減	76.9%	85.9%	93.8%
108 年度	數值	10,364	425,697	1,152
	增減	11.51%	6.79%	12.61%
109 年度	數值	11,231	474,885	1,211
	增減	8.37%	11.55%	5.12%

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

年度及項目		平均每戶面積 (坪)	平均每戶總價 (新台幣萬元)	平均每坪單價 (新台幣萬元)
106 年度數值		40.81	1,004	24.60
107 年度	數值	42.89	1,101	25.67
	增減	5.1%	9.7%	4.3%
108 年度	數值	41.07	1,112	27.06
	增減	(4.2%)	1.0%	5.4%
109 年度	數值	42.28	1,078	25.50
	增減	2.95%	(3.05%)	(5.76%)

(二)法規環境之影響

民國一一〇年三月十九日央行理監事會通過調整房市選擇性信用管制措施，當日起公司法人購置住宅最高貸款成數從5至6成一律降至4成。自然人方面第3戶房貸最高成數由6成降至5.5成，並新增第4戶以上最高5成規範。增加投資客購屋資金壓力。

立法院會於一一〇年四月九日三讀通過《所得稅法》房地合一2.0修法，規定2016年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有2年內出售獲利課稅45%，超過2年、未滿5年內出售課35%，祭出重稅抑制炒房；新制自110年7月1日施行。此案將造成短期買賣房地產之賦稅成本提高，影響投資客購屋意願。

(三)總體經營環境之影響

主計總處於民國一一〇年二月發布最新經濟預測，大幅上修民國一一〇年經濟成長率至4.64%，不只較民國一〇九年十一月預測值3.83%上修0.81個百分點，也創下民國一〇四年以來、近七年最高水準，經濟表現亮眼。

不過現今全球疫情尚未獲得有效控制，美中爭端後續發展以及各國財政貨幣政策走向與效果，均將影響後續經濟走勢，尚須密切關注。。

本公司一一〇年度推案以成屋銷售為主，一一〇年完工可售案量大幅增加，將有助營收成長，營運狀況樂觀看待。公司將持續努力創造更高的獲利，以不負所有股東之期待，謝謝大家！

敬祝大家

身體健康、萬事如意

董事長：陳俊銘



貳、公司簡介

一、設立日期：

永信建設開發股份有限公司設立於中華民國七十六年四月二日。

二、公司沿革：最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情形、董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換、經營權之改變、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響，如更早年度之資訊對瞭解公司發展有重大影響者，得一併揭露。

(一) 最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購之情形：無

(二) 最近年度及截至年報刊印日止轉投資關係企業、重整之情形：無

(三) 最近年度及截至年報刊印日止董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換：無

(四) 最近年度及截至年報刊印日止經營權之改變：無

(五) 最近年度及截至年報刊印日止經營方式或業務內容之重大改變：無

(六) 最近年度及截至年報刊印日止其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響：

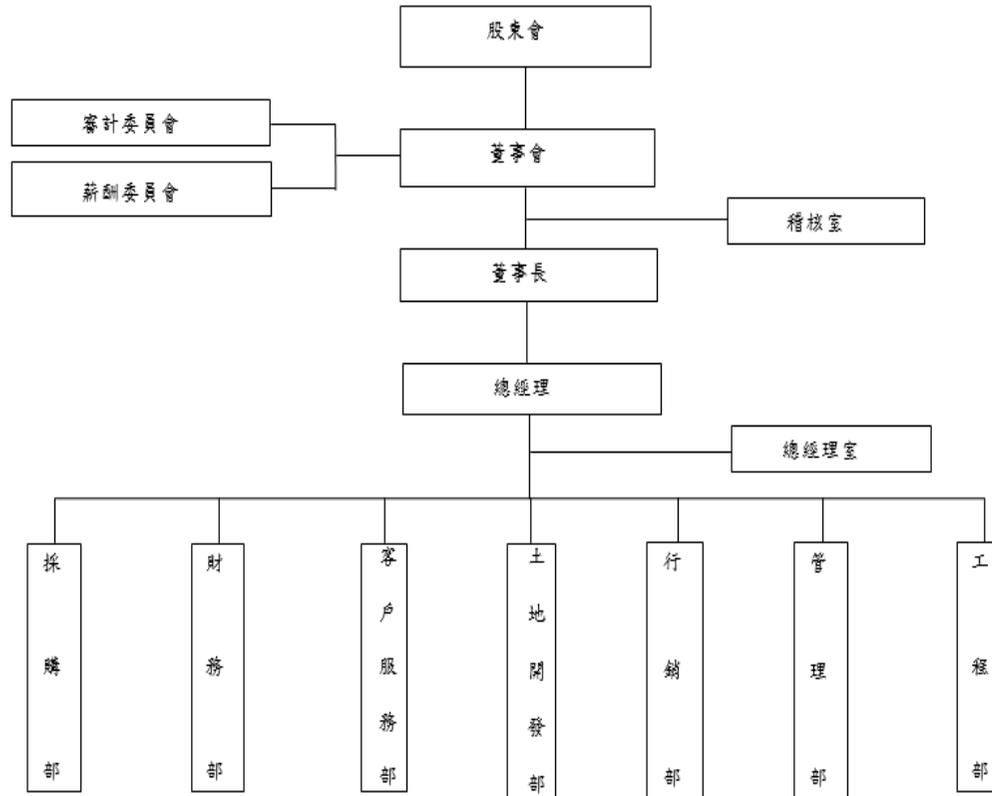
●民國一〇八年度盈餘分配案經一〇九年五月二十七日股東會決議通過配發股東股利現金每股1.801元，配發總額新台幣391,588千元，已全數配發完畢，董監酬勞放棄。

●民國一〇九年度盈餘分配案於民國一一〇年三月二日董事會決議配發股東股利現金每股3.3406元，配發總額新台幣726,340千元，無配發股票股利情事。

參、公司治理報告

一、組織系統

1. 公司組織圖



2. 各主要部門所營業務

部 門	所 營 業 務
總 經 理 室	協助總經理，完成總經理交辦事項。
土 地 開 發 部	房地產市場調查研究、景氣預測、營建用地採購。
財 務 部	中長期資金運用調度、款項收支、股務處理、股東會籌辦。 會計制度設立、帳務及稅務之會計處理。電腦化制度推動。
行 銷 部	營業計劃、銷售管理、客戶開發、廣告企劃、產品定位、房屋銷售。
客 戶 服 務 部	合約簽訂、期款收取及客戶管理。 產權移轉、客戶房貸申請、交屋及售後服務控管。
工 程 部	工程施工管理、品質及進度控制、安全衛生管理。 機電工程規劃、設備維護、客戶維修事項執行。
採 購 部	營建工程及材料之發包採購。建築設計、規劃、建築執照申請。 工程預算、數量單價分析、估驗審核及成本控制。 施工圖設計、平立面室內設計、景觀設計及施工品質查驗。
管 理 部	人事制度之規畫制定及推行、總務事項執行及公司資產管理。 人力資源發展計畫之設計、推行。
稽 核 室	各部門營運狀況查核及內部控制績效評估。 內部制度之擬定與修正。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：（附表一）

（一）董事、監察人：姓名、性別、國籍或註冊地、主要經（學）歷、目前兼任本公司及其他公司之職務、選（就）任日期、任期、初次選任日期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份、所具專業知識及獨立性之情形。董事、監察人屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例。各該前十名股東屬法人股東者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名股東之名稱及其持股比例。（附表一）

董事及監察人資料（一）

單位：股；110年04月19日

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼 任本公 司及其 他公司 之職務	具配偶或 二親等以 內關係之 其他主 管、董事或 監察人			備註 (註4)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係	
董事長	ROC	永碩投資 代表人陳俊銘	男	107/06/12	3年	76/04/02	89,042,563	40.95%	89,042,563	40.95%	0	0%	0	0%	美國舊金山大學 企管研究所	永信建 總經理	無	無	無	見註4
							40,056	0.02%	40,056	0.02%	1,680	0.00%	0	0%			無	無	無	
獨立 董事	ROC	陳琮宏	男	107/06/12	3年	104/06/30	36,000	0.02%	36,000	0.02%	5,000	0%	0	0%	中山大學管理學碩士 僑程企業協理	—	無	無	無	—
董立 董事	ROC	黃中明	男	107/06/12	3年	104/06/30	0	0%	0	0%	10,000	0%	0	0%	台北醫學大學藥學系	惠眾 總經理	無	無	無	—
董立 董事	ROC	林松喬	男	107/06/12	3年	107/06/12	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	政治大學企管系 凱基銀行高專	—	無	無	無	—
董事	ROC	洪益源	男	107/06/12	3年	86/06/14	290	0%	1,290	0%	0	0%	0	0%	中山大學企研所 永信建設副總	—	無	無	無	—
董事	ROC	黃瑞玲	女	107/06/12	3年	104/06/30	0	0%	6,000	0%	0	0%	0	0%	高雄第一科大金融所	永信建 設協理	無	無	無	—
董事	ROC	黃淑美	女	107/06/12	3年	107/06/12	0	0%	3,000	0%	0	0%	0	0%	高雄高商綜合商科 中正地政士事務所	地政士	無	無	無	—

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。說明：見表一

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。說明：無此情事

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。說明：無此情事

註4：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註4說明：本公司董事長及總經理為同一人，主要乃因公司僅從事建設事業，業務性質單一，目前總經理由董事長兼任尚可應付。且董事長雖兼任總經理，並不支領任何薪酬，剩餘利潤可分享股東。本公司有過半數董事未兼任員工或經理人，110年股東會將增加獨立董事席次一席。

表一：法人股東之主要股東

110年04月19日

法人股東名稱	法人股東之主要股東（註1）
永碩投資	永特投資(14.1%)、嘉展投資(13.8%)、惠嘉(股)公司(13.5%)、康爾(股)公司(12.8%)、高信建設(12.3%)、永鑫投資(12.2%)、嘉昌投資(11.8%)、元康(股)公司(9.4%)、陳怡均(0.1%)、陳致傑(0.02%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

110年04月19日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
永特投資	元康管理(15%)、高信建設(15%)、惠嘉(股)公司(14.5%)、永鑫投資(12.5%)、嘉展投資(12%)
嘉展投資	永特投資(15.1%)、元康管理(15%)、惠嘉(股)公司(15%)、永鑫投資(14%)
惠嘉(股)公司	永碩投資(14%)、高信建設(14%)、永特投資(13.9%)、嘉展投資(13.9%)、永鑫投資(13.9%)
康爾(股)公司	永碩投資(15%)、惠嘉(股)公司(14.9%)、永特投資(14%)、永鑫投資(13.5%)、嘉昌投資(12%)
高信建設	永鑫投資(15.3%)、永特投資(13.9%)、嘉展投資(13.8%)、惠嘉(股)公司(13.8%)
永鑫投資	元康管理(16.1%)、永特投資(12.5%)、嘉展投資(12.5%)、永碩投資(12.5%)、嘉昌投資(12.5%)
嘉昌投資	永碩投資(14%)、嘉展投資(14%)、高信建設(14%)、永特投資(13.9%)、永鑫投資(13.9%)
元康公司	永碩投資(14.8%)、嘉展投資(14.7%)、永特投資(13.4%)、永鑫投資(12.9%)、惠嘉(股)公司(12.9%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

董事及監察人資料 (二)

姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)												兼任其他公開發行公司獨立董事家數
	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
陳俊銘			✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		0
陳琮宏			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃中明			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林松喬			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
洪益源			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃瑞玲		✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃淑美		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註 1：欄位多寡視實際數調整。

註 2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1) 非公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27 條第1 項或第2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：

姓名、性別、國籍、主要經(學)歷、選(就)任日期、任期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份。(附表一之一)

附表一之一：總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年04月19日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其它公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註(註3)
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	ROC	陳俊銘	男	76/04/02	40,056	0.02%	1,680	0%	0	0%	舊金山大學企研所	無	—	無	—	見註3
土開部副總	ROC	孟恆瑞	男	82/07/01	0	0%	400	0%	0	0%	正修工專機械科	無	—	無	—	—
採購部副總	ROC	盧玉芳	女	99/07/01	5,000	0%	0	0%	0	0%	高雄工專土木科	無	—	無	—	—
工程部副總	ROC	吳怡成	男	110/01/01	0	0%	0	0%	0	0%	高雄工專土木科	無	—	無	—	—
財務部副總	ROC	黃瑞玲	女	110/01/01	6,000	0%	0	0%	0	0%	高雄第一科大金融所	無	—	無	—	—
行銷部副總	ROC	邱顯淑	女	110/01/01	0	0%	30,000	0.01%	0	0%	東海大學企管系	無	—	無	—	—
客服部副總	ROC	陳湘芬	女	110/01/01	11,000	0.01%	0	0%	0	0%	東海大學國貿系	無	—	無	—	—
會計課協理	ROC	俞綦陵	女	108/01/01	2,000	0%	0	0%	0	0%	文化大學會計系	無	—	無	—	—
銷管課協理	ROC	駱鵬勇	男	110/01/01	5,360	0%	9,600	0%	0	0%	南亞工專化工科	無	—	無	—	—

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(三) 董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施。(附表一及附表一之一)

說明：本公司董事長及總經理為同一人，主要乃因公司僅從事建設事業，業務性質單一，目前總經理由董事長兼任尚可應付。且董事長雖兼任總經理並不支領任何薪酬，剩餘利潤可分享股東。本公司有過半數董事未兼任員工或經理人，預計民國一一〇年股東會中增加獨立董事席次一席。

三、最近年度給付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金：(附表一之二及附表一之三)

附表一之二(酬金揭露方式)

一般董事、獨立董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)、公司如有下列情事之一，應個別揭露其董事或監察人姓名及酬金；餘可選擇採彙總配合級距揭露姓名方式，或個別揭露姓名及酬金方式(採個別揭露者，請個別填列職稱、姓名及金額，無須填列酬金級距表)：

- 1.最近三年度個體或個別財務報告曾出現稅後虧損者，應個別揭露「董事及監察人」姓名及酬金，但最近年度個體或個別財務報告已產生稅後淨利，且足以彌補累積虧損者，不在此限【註1】。說明：本公司無此情事
 - 2.最近年度董事持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別董事之酬金；最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別監察人之酬金【註2】。說明：本公司無此情事
 - 3.最近年度任三個月份董事或監察人平均設質比率大於50%者，應揭露於各該月份設質比率大於50%之個別董事或監察人酬金【註3】。說明：本公司無此情事
 - 4.全體董事、監察人領取財務報告內所有公司之董事、監察人酬金占稅後淨利超過百分之二，且個別董事或監察人領取酬金超過新臺幣一千五百萬元者，應揭露該個別董事或監察人酬金。(說明：以附表內「董事酬金」加計「監察人酬金」項目計算上開董事、監察人酬金，不包括兼任員工領取之相關酬金。)說明：本公司無此情事
 - 5.上市上櫃公司於最近年度公司治理評鑑結果屬最後一級距者，或最近年度及截至年報刊印日止，曾遭變更交易方法、停止買賣、終止上市上櫃，或其他經公司治理評鑑委員會通過認為應不予受評者。說明：本公司無此情事
 - 6.上市上櫃公司最近年度非擔任主管職務之全時員工年度薪資平均數未達新臺幣五十萬元者。說明：本公司無此情事
- 說明：本公司並無上述六項之任一情事，毋需揭露個別董事及監察人之酬金。

(二)、上市上櫃公司有前項(一)或(五)情事之一者，應個別揭露前五位酬金最高主管(例如總經理、副總經理、執行長或財務主管等經理人)之酬金資訊。

【註 1】例如：以 109 年度股東會編製 108 年度年報為例，公司如 106 年度至 108 年度任一年度之個體或個別財務報告稅後虧損，均應採個別揭露方式；惟 106 年度及/或 107 年度之個體或個別財務報告雖有稅後虧損，但 108 年度個體或個別財務報告稅後淨利足以彌補累積虧損者，得不採個別揭露。

【註 2】例如：以 99 年度股東會編製 98 年度年報為例，公司於 98 年 1 月至 98 年 12 月期間如發生董事或監察人持股成數不足情事分別連續達 3 個月以上者，即應分別採個別揭露；另如 98 年 1 月發生董事或監察人持股成數不足情事分別連續達 3 個月以上者（亦即 97 年 11 月、12 月及 98 年 1 月連續 3 個月），亦應分別採個別揭露方式。

【註 3】例如：以 99 年度股東會編製 98 年度年報為例，公司於 98 年度期間內，假設於 98 年 2 月、5 月及 8 月等任 3 個月份，發生各月份全體董事平均設質比率均大於 50% 者，則應揭露於 98 年 2 月、5 月及 8 月之各該月份設質比率大於 50% 之個別董事酬金；另如監察人發生任 3 個月份平均設質比率大於 50% 者，則應揭露於各該月份設質比率大於 50% 之個別監察人酬金。

※ 全體董事每月平均設質比率：全體董事設質股數/全體董事持股（含保留運用決定權信託股數）；全體監察人每月平均設質比率：全體監察人設質股數/全體監察人持股（含保留運用決定權信託股數）。

說明：本公司並無前項（一）或（五）所述情事，毋需揭露個別揭露前五位酬金最高主管（例如總經理、副總經理、執行長或財務主管等經理人）之酬金資訊。

(1-1)一般董事及獨立董事之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

說明：本公司自願選擇個別揭露姓名及酬金方式

單位：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例%(註10)	兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例%(註10)	領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)	
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)			薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)						
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司		財務報告內所有公司(註7)				本公司
董事長	永碩投資 代表人陳俊銘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
獨董	陳琮宏	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
獨董	黃中明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
獨董	林松喬	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	洪益源	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	黃瑞玲	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,938	1,938	81	81	32	0	32	0	0.25%	0.25%	0
董事	黃淑美	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；
 2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：
 說明：本公司一般董事及獨立董事皆未領取董事酬勞，董事黃瑞玲酬金為兼任財務部協理之員工薪資。

(1-2-1) 一般董事及獨立董事之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

說明：已個別揭露，本表略

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例%(註10)	兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例%(註10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)			
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)			薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)						
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額			現金金額	股票金額	本公司
	略																				
1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性； 2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：																					

(1-2-2) 酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	合併報表內所有公司(註9)H	本公司(註8)	合併報表內所有公司(註9)I
低於 1,000,000 元	已個別揭露，略			
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)				
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)				
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				

50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計				

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(3-1)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(2)監察人之酬金

(2-1)監察人之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

說明：本公司無監察人，本項略。

(2-2-1)監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）：

說明：本公司無監察人，本項略。

(2-2-2)酬金級距表

說明：本公司無監察人，本項略。

(3)總經理及副總經理之酬金

(3-1)總經理及副總經理之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)：本公司採自願個別揭露。

單位:新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等 (C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四 項總額占稅後純益之 比例(%) (註8)		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業或母 公司酬金 (註9)
		本公司	財務報表內 所有公司 (註5)	本公司	財務報表內 所有公司 (註5)	本公司	財務報表內 所有公司 (註5)	本公司		財務報表內 所有公司 (註8)		本公司	財務報表 內所有公 司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	陳俊銘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	無
副總經理	孟恆瑞	1,690	1,690	34	34	650	650	22	0	22	0	0.30%	0.30%	無
副總經理	顧岳軍	1,145	1,145	2,402	2,402	1,014	1,014	22	0	22	0	0.57%	0.57%	無
副總經理	盧玉芳	1,523	1,523	95	95	805	805	19	0	19	0	0.30%	0.30%	無

* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

註1：本公司總經理由董事長兼任不支領任何酬金。

註2：本公司副總經理顧岳軍於109年8月31日退休。

(3-2-1)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)：本公司已自願個別揭露，本項略。

單位:新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等 (C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四 項總額占稅後純益之 比例(%) (註8)		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業或母 公司酬金 (註9)
		本公司	財務報表 內所有公 司 (註5)	本公司	財務報表 內所有公 司 (註5)	本公司	財務報表 內所有公 司 (註5)	本公司		財務報表內 所有公司 (註8)		本公司	財務報表 內所有公 司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票金 額			
總經理	陳俊銘	略												
副總經理	孟恆瑞													
副總經理	顧岳軍													
副總經理	盧玉芳													

* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

(3-2-2)酬金級距表：本公司已自願個別揭露，本項略。

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報表內所有公司(註7)
低於 1,000,000 元	略	
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)		
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
總計		

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)，或(1-2-1)及(1-2-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(4-1)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)(註1)

說明：本公司不符合須強制揭露此項資訊之條件，本項略。

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特 支費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及 D等四項總 額占稅後純 益之比例 (%) (註6)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註7)
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	
								現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額			
略														

- 註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數（亦即A+B+C+D四項總額），並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。
- 註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。
- 註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。
- 註5：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。
- 註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額（若無者，則請填「無」）。
- b. 酬金係指本公司前五位酬金最高之主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。
- * 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

附表一之三

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110年04月19日
單位：新台幣千元

職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經理人	董事長兼總經理	0股	264	264	0.03%
	土開部副總經理				
	採購部副總經理				
	工程部副總經理				
	董事兼財務部副總經理				
	行銷部副總經理				
	客戶服務部副總經理				
	財務部會計課協理				
	行銷部銷管課協理				
合計	計				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

- (三)、分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性。

	108 年度				109 年度			
	本公司		合併報表內所有公司		本公司		合併報表內所有公司	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
董事	1,939	0.45%	1,939	0.45%	2,050	0.25%	2,050	0.25%
監察人	—	—	—	—	—	—	—	—
總經理及副總經理	7,409	1.70%	7,408	1.70%	9,421	1.17%	9,421	1.17%

- (1)公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析：

說明：最近二年度所有董監事均放棄支領董監酬勞及車馬費；本公司總經理由董事長兼任，兩年度均未支領任何酬金，董事酬金為董事兼任員工之薪酬。最近二年度酬金總額占稅後純益比例之差異主要為稅後純益上升及一位副總經理支領退休金所致。

- (2)說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

說明：本公司總經理由董事長兼任，未支領薪資。副總經理核薪及調薪比照一般員工依公司制度辦理，無另簽訂委任契約或洽訂薪資情事。獎金參考當年度稅後純益金額之一定比率核發；員工酬勞依分派金額之千分之一發放，配發基準全公司員工一致。董監酬勞依公司章程核算，惟近兩年董監事為共同創造更好的經營績效，一致同意放棄支領董監酬勞及車馬費。董監、總經理及副總經理酬勞占獲利比例相當低，其與公司經營績效及未來風險之關聯性不高。

四、公司治理運作情形：

- (一)董事會運作情形：開會次數、每位董事出席率、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估，以及其他應記載事項等資訊。(附表二)

附表二(1)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 8 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席(列)席次數B	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	永碩投資(股)代表人陳俊銘	8	0	100%	107/6/12改選連任
董事	洪益源	0	0	0%	107/6/12改選連任
董事	黃瑞玲	8	0	100%	107/6/12改選連任
獨立董事	陳琮宏	8	0	100%	107/6/12當選獨董
獨立董事	黃中明	8	0	100%	107/6/12當選獨董
獨立董事	林松喬	8	0	100%	107/6/12當選獨董
董事	黃淑美	8	0	100%	107/6/12改選新任

其他應記載事項：

- 一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
 - (一)證券交易法第14條之3所列事項。

說明：本公司依證券交易法第14條之3規定應提董事會事項均已提報董事會，內容參見本年報第47-49頁。
 - (二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

說明：無此情事
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

說明：109年11月30日第七次董事會決議向關係人永碩投資購買建地，董事長陳俊銘為永碩投資代表人，故利益迴避，退出議場不參與討論及表決，由董事黃瑞玲代理本項議案主席，表決結果，與會其他5位董事一致通過。
- 三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

說明：參見附表二(2)
- 四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估。

說明：本公司已成立審計委員會，並設立獨立董事三席。由於董事長與總經理同一人，本公司計劃於110年度股東會增設獨立董事一席，以加強董事會職能。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

附表二 (2) 董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	109/01/01 至 109/12/31	董事會、個別董事成員、審計委員會及薪酬委員會之績效評估	董事會內部自評、董事成員自評、審計委員會內部自評、薪酬委員會內部自評	<p>(1)董事會績效評估： 評估內容包括對公司營運的參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修及內部控制。 評估結果： 109 年度評估指標共 45 項，內部評分結果達 80%以上。</p> <p>(2)個別董事成員績效評估： 評估內容包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修及內部控制。 評估結果： 109 年度評估指標共 23 項，董事自行評分結果皆達 90%以上。</p>

				<p>(3)功能性委員會績效評估： 評估內容對公司營運的參與程度、職責認知、提升決策品質、委員會組成及選任、內部控制。 審計委員會評估結果：109 年度評估指標共 22 項，內部評分結果達 90%以上。 薪酬委員會評估結果：109 年度評估指標共 21 項，內部評分結果達 90%以上。</p>
--	--	--	--	--

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1) 董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：開會次數、每位獨立董事或監察人出(列)席率，以及其他應記載事項等資訊。(附表二之一、附表二之一之一)

附表二之一

審計委員會運作情形資訊

109年度審計委員會開會 6 次(A)，獨立董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出 席次數	實際出席率 (%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	陳琮宏	6	0	100%	107/6/12 起 設立
獨立董事	黃中明	6	0	100%	
獨立董事	林松喬	6	0	100%	
其他應記載事項：					
一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。					
(一)證券交易法第14條之5所列事項。					
開會期別 及日期	議案內容	審計委員意見	董事會辦理 情形		
109-1 01/16	1. 修訂本公司財務報表編製流程作業程序。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
109-2 03/02	1. 承認本公司 108 年度財務報表。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
	2. 擬訂本公司 108 年度盈餘分配案。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
	3. 決議 109 年度簽證會計師委認及報酬。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
	4. 決議修訂本公司誠信經營作業程序及行為指南。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
109-3 03/27	1. 核議本公司 108 年度內控聲明書。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
109-4 08/03	1. 追認向非關係人取得營建用地。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。		
109-5	1. 擬定本公司 110 年度	全體委員同意	決議通過。		

11/02	內部稽核計劃。	送董事會決議。	
109-6 11/30	1. 決議向關係人取得營建用地。	全體委員同意 送董事會決議。	決議通過。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。
說明：無此情事。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。
說明：無此情事。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。
說明：稽核主管每月交付稽核報告給獨董核閱，於召開審計委員會及董事會時向獨董報告內部稽核執行情形。會計師若有溝通事項可直接用電話與獨董商討。

註：

- * 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- * 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

表二之一之一

監察人參與董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	應出席次數 (A)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
略					
<p>其他應記載事項：本公司監察人。</p> <p>一、監察人之組成及職責：</p> <p>二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理。</p>					

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因。(附表二之二)

附表二之二

公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	尚未訂定	需要時可考慮訂定
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		依本公司股務作業管理程序處理。	不適用
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		公司每月掌握大股東持股變化。	不適用
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		依本公司關係企業控管辦法處理。	不適用
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		依據本公司『防範內線交易之管理』辦法執行。	不適用
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		依董事會多元化政策落實執行。	不適用
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各		✓	目前尚無需求。	必要時可設置。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
類功能性委員會？ (三)公司是否訂定董事會績效 評估辦法及其評估方 式，每年並定期進行績效 評估，且將績效評估之結 果提報董事會，並運用於 個別董事薪資報酬及提 名續任之參考？	✓		110年第一 季已公告評 估結果。	不適用
(四)公司是否定期評估簽證會 計師獨立性？	✓		是，公司每年 評估簽證會 計師獨立性。	不適用
四、上市上櫃公司是否配置適任 及適當人數之公司治理人 員，並指定公司治理主管， 負責公司治理相關事務(包 括但不限於提供董事、監察 人執行業務所需資料、協助 董事、監察人遵循法令、依 法辦理董事會及股東會之 會議相關事宜、製作董事會 及股東會議事錄等)？		✓	本公司預計 於110/06設 置公司治理 主管。	不適用
五、公司是否建立與利害關係人 (包括但不限於股東、員 工、客戶及供應商等)溝通 管道，及於公司網站設置利 害關係人專區，並妥適回應 利害關係人所關切之重要 企業社會責任議題？	✓		公司於網站 上公布利害 關係人溝通 管道，並指 定專人妥適 回應。	不適用
六、公司是否委任專業股務代辦 機構辦理股東會事務？	✓		委託元大證 券辦理。	不適用
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露 財務業務及公司治理資	✓		www.ys-con struction.	不適用

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>訊？</p> <p>(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？</p> <p>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p>	✓		com. tw 公司落實發言人制度。	不適用
		✓	配合結帳及簽證進度公告。	不適用
<p>八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？</p>	✓		參見本公司網站。	不適用
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。（未列入受評公司者無需填列）</p> <p>說明：本公司責成專人共同研議評鑑結果分階段逐項改善。</p>				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形。

(1) 薪資報酬委員會成員資料

附表二之二之一

薪資報酬委員會成員資料表

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)										兼任 其他 公開 發行 公司 薪資 報酬 委員 會成 員家 數	備註	
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所需 相關料系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他與 公司業務所需 之國家考試及 格領有證書之 專門職業及技 術人員	具有商 務、法務、 財務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨立董事	陳琮宏			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	見表下
獨立董事	黃中明			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	林松喬			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他應記載事項： 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議：無 薪資報酬委員會之討論事項與決議結果：																	
開會日期及期別		議案內容			薪酬委員意見					董事會處理情形							
109年第一次 109/01/09		經理人年終獎金建議案			依各經理人負責業務及執行成效決定建議數字，達成一致建議數。					依照薪酬委員會建議執行。							
109年第二次 109/03/17		決議經理人員工酬勞及董事酬勞。			依公司一貫制度執行，達成一致決議。					依照薪酬委員會建議執行。							

備註：薪酬委員職權範圍：

- 一、定期檢討本公司薪資報酬委員會組織規程並提出修正建議。
- 二、訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 三、定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2) 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：107 年 6 月 12 日至 110 年 6 月 12 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	陳琮宏	2	0	100%	107/6/12 連任
委員	黃中明	2	0	100%	107/6/12 連任
委員	林松喬	2	0	100%	107/6/12 新任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
說明：無此情事。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。
說明：無此情事。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)、履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因。(附表二之二之二)

附表二之二之二

履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓		公司隨時檢視與營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險性，適時防範。	不適用
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	目前尚未執行	必要時可執行
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		參見本公司網站。	不適用
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		公司於採購建築材料時，儘量使用對環境負荷衝擊低之原料。	必要時可再加強
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		公司於控管營造廠施工時考量雨季因素，並於下雨天安排可施工項目，以減少氣候對工程進度及品質的影響。	不適用 不適用
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		✓	本公司屬服務業溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量均極低。無此議題之必要。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
四、社會議題				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？		✓	公司屬地區性產業，目前尚無此項需求	不適用
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		依營業額提撥萬分之十五福利金，由福委會籌辦福工福利活動。休假依勞基法，年終獎金參考考績發放。員工酬勞依固定比率發放。內容參見本公司網站。	不適用
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		辦公室提供空氣清淨機，過濾水及包裝水，每年提工員工健康檢查。參見本公司網站。	不適用
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		本公司員工年資頗長，專業度高，職涯能力隨經驗累積。	不適用
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		在公司網站中建立利害關係人資料，提供申訴程序，保護消費者權益。	不適用
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		公司在發包合約中訂明職業安全衛生規範，並要求投保工地意外險。環保議題則要求控制噪音、空氣及沙土清潔。	未要求供應商勞動人權議題

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本項未執行。	目前尚無需求
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無				

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因。

附表二之二之三

履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，經董事會通過，並於公司網站中揭露。董事會與高階管理階層皆積極落實誠信經營政策。	不適用
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，且落實執行。各界若發現違規事項，可透過發言人及代理發言人申訴。本公司誠信政策條文中已涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施。	不適用
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		本公司「誠信經營作業程序及行為指南」已明訂作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行。於109年3月2日經董事會修正。	不適用
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？		✓	契約中未明訂誠信行為條款。	必要時可考慮訂定
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經	✓		公司指定專責人員推動企業誠信經營監	不適用

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>督，未來將定期向董事會報告其監督執行情形。</p> <p>本公司「誠信經營作業程序及行準則」條文中已涵蓋。</p> <p>公司已建立有效的會計制度、內部控制制度，但未列入稽核計畫或委託會計師執行查核。</p> <p>公司於內部會議中宣導誠信經營政策。</p>	<p>不適用</p> <p>必要時可考量執行可行性</p> <p>不適用</p>
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>可透過部門主管或稽核人員向公司檢舉。「誠信經營作業程序及行準則」條文中已涵蓋。</p> <p>「誠信經營作業程序及行準則」條文中已涵蓋。</p> <p>「誠信經營作業程序及行準則」條文中已涵蓋。</p>	<p>不適用</p> <p>不適用</p> <p>不適用</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內</p>	<p>✓</p>	<p>否</p>	<p>本公司網站中揭露本公司「誠信經營作業程序及行準則」條文。</p>	<p>必要時可考量執行</p>

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
容及推動成效？				
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定誠信經營守則。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 無				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式。

說明：本公司目前未訂定公司治理實務守則及相關規章，往後若有增訂，將立即於公司網站揭露。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露。

說明：無。

(九)內部控制制度應執行狀況應揭露事項：

1. 內部控制聲明書

公開發行公司內部控制制度聲明書

表示設計及執行均有效

(本聲明書於遵循法令規章部分採全部法令規章均聲明時適用)

永信建設開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110年3月2日

本公司民國109年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日^{註2}的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年3月2日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

永信建設開發股份有限公司

董事長：陳俊輝

總經理：陳俊輝



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：
說明：本公司無此情事。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形。

說明：本公司最近年度及截至年報刊印日止無公司或內部人員依法被處罰或本公司對內部人員違反內部控制制度規定之處罰情事。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議。

1. 股東會重要決議事項：

- (1) 股東常會召開日期：一〇九年五月二十七日。
- (2) 重要決議內容：決議 108 年盈餘分配案，配發股東股利每股現金 1.801 元、股票每股 0 元。
- (3) 執行情形：108 年度盈餘分配案現金股利每股 1.801 元，股票股利每股 0 元，總計配發新台幣 391,588 千元，109 年 9 月 2 日除息，現金發放日 109 年 9 月 30 日，已執行完畢無誤。

2. 董事會重要決議事項：

年-次日期	決議內容	證交法第14-3條所列事項	獨立董事意見及對意見之處理	董事會議結果
109-1 01/16	1. 擬定財務報表編製流程作業程序。	√	無	照案通過
109-2 03/02	1. 決議本公司 108 年度財務報表。		無	照案通過
	2. 決議本公司 108 年度盈餘分配案。		無	決議通過
	3. 決議修訂本公司章程。	√	無	決議通過
	4. 決議修定本公司董事選任程序。	√	無	決議通過
	5. 決議增訂本公司董事會暨功能性委員會績效評估		無	決議通過

	辦法。			
	6. 決議本公司 109 年度簽證會計師之委任及報酬。	✓	無	決議通過
109-3 03/29	1. 決議本公司 108 年度內部控制聲明書內容。		無	決議通過
109-4 05/04	1. 決議續保董事及經理人責任險。	✓	無	照案通過
109-5 08/03	1. 追認本公司向非關係人取得營建用地。	✓	無	決議通過
	2. 修正本公司核決權限表。	✓	無	決議通過
	3. 本公司自行編製財務報告結果報告。		無	決議通過
109-6 11/02	1. 追認本公司向非關係人取得營用地。	✓	無	決議通過
	2. 決議本公司 110 年度內部稽核計劃。	✓	無	決議通過
	3. 決議修正本公司薪資報酬委員會組織規程。	✓	無	決議通過
	4. 決議編訂本公司獨立董事之職責範疇規則。	✓	無	決議通過
109-7 11/30	1. 決議本公司向關係人取得營建用地。	✓	無	決議通過
	2. 追認本公司向非關係人取得營建用地。	✓	無	決議通過
109-8 12/16	1. 決議向金融機申請融資額度。		無	決議通過
110-1 1/16	1. 決議薪酬委會對 109 年度經理人年終獎金之建議案。		無	照案通過
	2. 追認本公司向國有財產署標得地上權土地。	✓	無	決議通過
110-2 3/02	1. 決議 109 年度員工酬勞總數及董監經理人酬勞之建議案。		無	照案通過
	2. 決議本公司 109 年度財務報表。		無	決議通過
	3. 決議本公司 109 年度盈餘分配案。		無	決議通過
	4. 決議本公司 109 年度內控聲明書。	✓	無	決議通過
	5. 決議重新訂定本公司股東	✓	無	決議

	會議事規則。			通過
	6. 決議發行普通公司債。		無	決議通過
	7. 決議本公司 109 年度營業報告書。		無	決議通過
	8. 決議召集本公司 110 年度股東常會。		無	決議通過
	9. 決議選舉本公司第十二屆董事。		無	決議通過
	10. 審查提名董事(含獨立董事)候選人名單。		無	決議通過
	11. 決議解除新任董事及其代表人競業禁止之限制。		無	決議通過

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容。

說明：本公司無此情事，無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總。

附表二之三

公司有關人士辭職解任情形彙總表

110 年 04 月 19 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
無				

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等。

五、會計師公費資訊：

(一) 公司可選擇採級距或個別揭露金額方式揭露會計師公費（附表二之四），有下列情事之一者，應揭露下列事項：

1. 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容。（附表二之四之一）

註：審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核、財務預測核閱及稅務簽證之公費。

說明：本公司一〇九年度給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之審計公費為1,500千元，非審計公費0千元，未達審計公費之四分之一以上。一〇九年度並無更換會計師事務所之情事。

附表二之四

會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表（請勾選符合之級距或填入金額）

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥	陳珍麗	109/01/01~109/12/31	

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣千元

金額級距		公費項目		
		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元	1,500	0	1,500
2	2,000 千元（含）~4,000 千元			
3	4,000 千元（含）~6,000 千元			
4	6,000 千元（含）~8,000 千元			
5	8,000 千元（含）~10,000 千元			
6	10,000 千元（含）以上			

附表二之四之一

會計師公費資訊（請填入金額）

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	略								未更換

註 1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註 2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

2. 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因。

說明：本公司一〇九年度無更換會計師事務所情事，故本項略。

3. 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因。

說明：本公司審計公費較前一年減少 6.31%，無本項情事，略。

(二) 前目所稱審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核、財務預測核閱及稅務簽證之公費。

六、更換會計師資訊：公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：（附表二之五）

（一）、關於前任會計師：附表二之五

更換會計師資訊(二)

- 關於前任會計師：無，本項略。

更換日期	無		
更換原因及說明			
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人情況	會計師	委任人
	主動終止委任		
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無此情事		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	說明：無此情事	
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

1. 更換會計師之日期及原因，並說明係會計師主動終止委任或不再接受委任，或發行人主動終止委任或不再繼續委任。
2. 前任會計師最近二年內曾簽發無保留意見以外之查核報告書者，其意見及原因。
3. 公司與前任會計師間就會計原則或實務、財務報告之揭露及查核範圍或步驟有無不同意見。如有不同意見時，應詳細說明每一不同意見之性質，及公司之處理方法（包括是否授權前任會計師充分回答繼任會計師針對上述不同意見之相關詢問）與最後之處理結果。
4. 前任會計師如曾通知公司缺乏健全之內部控制制度，致其財務報告無法信賴。
5. 前任會計師如曾通知公司，無法信賴公司之聲明書或不願與公司之財務報告發生任何關聯。

6. 前任會計師如曾通知公司必須擴大查核範圍，或資料顯示如擴大查核範圍可能使以前簽發或即將簽發之財務報告之可信度受損，惟因更換會計師或其他原因，致該前任會計師未曾擴大查核範圍。
7. 前任會計師如曾通知公司基於所蒐集之資料，已簽發或即將簽發之財務報告之可信度可能受損，惟由於更換會計師或其他原因，致該前任會計師並未對此事加以處理。

(二)、關於繼任會計師：無，本項略。

事	務	所	名	稱	略
會	計	師	姓	名	
委	任	之	日	期	
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果					
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見					

(三)、前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函。

說明：無

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間。所稱簽證會計師所屬事務所之關係企業，係指簽證會計師所屬事務所之會計師持股超過百分之五十或取得過半數董事席次者，或簽證會計師所屬事務所對外發布或刊印之資料中列為關係企業之公司或機構。

說明：本公司無此情事，本項略。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形。股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，應揭露該相對人之姓名、與公司、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係及所取得或質押股數。（附表三）

附表三：董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱（註1）	姓名	109 年度		110 年度截至 4 月 19 日止	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數
董事長暨大股東	永碩投資	0	0	0	0
法人代表	陳俊銘	0	0	0	0
董事	洪益源	0	0	0	0
董事兼副總經理	黃瑞玲	1,000	0	0	0
獨立董事	黃中明	0	0	0	0
獨立董事	陳琮宏	0	0	0	0
獨立董事	林松喬	0	0	0	0
董事	黃淑美	3,000	0	0	0
副總經理	孟恆瑞	0	0	0	0
副總經理	顧岳軍	0	0	—	—
副總經理	盧玉芳	5,000	0	0	0
副總經理	吳怡成	0	0	0	0
副總經理	邱顯淑	0	0	0	0
副總經理	陳湘芬	0	0	0	0
協理	俞綦陵	0	0	0	0
協理	駱鵬勇	—	—	0	0

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

註3：顧岳軍於109年8月31日退休。

註4：駱鵬勇為110年1月1日新任。

股權移轉資訊

姓名(註1)	股權移轉原因(註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
黃瑞玲	取得	109/07/17	集中市場買進	無	1,000	33.65
盧玉芳	取得	109/11/30	集中市場買進	無	5,000	39.75
黃淑美	取得	109/12/03	集中市場買進	無	1,000	43.35
黃淑美	取得	109/12/03	集中市場買進	無	2,000	43.40

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

股權質押資訊

姓名(註1)	質押變動原因(註2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	持股比率	質押比率	質借(贖回)金額
無					—	—	—	—

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回。

說明：本公司董事、監察人、經理人及大股東均無股權質押情事。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊。（附表三之一）

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

110年04月19日；單位：千股

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱（或姓名）	關係	
永碩投資 代表人陳俊銘	89,043 40	40.95% 0.02%	— 2	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
永鑫投資 代表人孫麗雯	16,611 1	7.64% 0%	— 18	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
高信建設 代表人賴詠瑜	16,550 1	7.61% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
嘉展投資 代表人李秀明	15,308 20	7.04% 0.01%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
元康管理顧問 代表人吳麗娟	14,978 1	6.89% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
周惠賓	6,228	2.86%	0	0%	0	0%	無	無	—
冠達投資股份有限公司 代表人陳敏瑛	1,700 355	0.78% 0.16%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
嘉誠信投資 代表人蔡淑雅	1,634 4	0.75% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—
葉正澤	1,217	0.56%	0	0%	0	0%	無	無	—
永特投資股份有限公司 代表人孫麗雯	1,167 1	0.54% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	—

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例。

附表四

綜合持股比例表

110年04月19日

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或 間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
無						

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源:敘明公司最近年度及截至年報刊印日止,已發行之股份種類。若經核准以總括申報制度募集發行有價證券者,另應揭露核准金額、預定發行及已發行有價證券之相關資訊。(附表五):

單位:千股;新台幣千元

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註	以現金以外之財產抵充股款	其他
		股數	金額	股數	金額			
76/04	10	2,000	20,000	2,000	20,000	創立股本	無	無
79/03	10	19,000	190,000	19,000	190,000	現金增資170,000千元	無	無
80/03	10	22,000	220,000	22,000	220,000	現金增資30,000千元 註6:(1)	無	無
84/01	10	52,000	520,000	52,000	520,000	現金增資300,000千元(2)	無	無
85/06	13	68,756	687,560	68,756	687,560	現金(3)115,560千元;盈餘52,000千元	無	無
86/07	15	91,000	910,000	91,000	910,000	現金(4)153,684千元;盈餘68,756千元	無	無
87/05	10	157,000	1,570,000	113,750	1,137,500	盈餘136,500千元;資本公積91,000千元	無	無
87/10	39	157,000	1,570,000	157,000	1,570,000	現金(5)432,500千元	無	無
88/07	10	196,250	1,962,500	196,250	1,962,500	盈餘235,500千元;資本公積157,000千元	無	無
89/10	10	215,875	2,158,750	215,875	2,158,750	資本公積196,250千元	無	無
91/12	10	215,875	2,158,750	201,875	2,018,750	庫藏股減資140,000千元	無	無
92/04	10	215,875	2,158,750	197,875	1,978,750	庫藏股減資40,000千元	無	無
94/01	10	215,875	2,158,750	131,043	1,310,429	庫藏股減資668,321千元	無	無
98/09	10	215,875	2,158,750	183,460	1,834,601	盈餘(6)393,129千元;資本公積131,043千元	無	無
100/09	10	215,875	2,158,750	181,190	1,811,901	庫藏股減資22,700千元	無	無
104/08	10	220,000	2,200,000	217,428	2,174,281	盈餘轉增資(7)362,380千元	無	無

註1:應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註2:增資部分應加註生效(核准)日期與文號。

註3:以低於票面金額發行股票者,應以顯著方式標示。

註4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

- 註6：(1)該次增資經財政部證券管理委員會80/02/20(80)台財證(一)第00358號函核准。
 (2)該次增資經財政部證券管理委員會83/11/28(83)台財證(一)第02347號函核准。
 (3)該次增資經財政部證券管理委員會85/05/21(85)台財證(一)第32250號函核准。
 (4)該次增資經財政部證券管理委員會86/04/11(86)台財證(一)第29157號函核准。
 (5)該次增資經財政部證券管理委員會87/08/05(87)台財證(一)第58066號函核准。
 (6)該次增資經行政院金融監督管理委員會98/07/17(98)金管證發字第0980035869號函核准。
 (7)該次增資經行政院金融監督管理委員會104/07/22金管證發字第1040027661號函核准。

110年04月19日，單位：千股

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流 通 在 外 股 份 (屬 上 櫃 股 票)	未 發 行 股 份	合 計	
普通股	217,428	2,572	220,000	上櫃公司股票

註：請註明該股票是否屬上市或上櫃公司股票（如為限制上市或上櫃買賣者，應予加註）。

總括申報制度相關資訊

有價證券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行目的及預期效益	未發行部分 預定發行期間	備 註
	總股數	核准金額	股數	價格			
無							

(二) 股東結構：統計各類股東之組合比例(附表六)

股 東 結 構

110 年 04 月 19 日；單位：千股

股東結構 數量	政府 機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外國人	合 計
人 數	0	0	49	7,051	27	7,127
持 有 股 數	0	0	163,499	52,336	1,593	217,428
持 股 比 例	0%	0%	75.2%	24.07%	0.73%	100%

備註：陸資持股比例：0%

註：第一上市(櫃)公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三) 股權分散情形：敘明公司普通股及特別股股權分散情形，就股東持有股數之多寡分級統計人數及所持股數占已發行股數之百分比。(附表七)

110 年 04 月 19 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1 至 999	1,513	332,476	0.15
1,000 至 5,000	4,050	8,529,270	3.92
5,001 至 10,000	710	5,403,581	2.49
10,001 至 15,000	285	3,613,971	1.66
15,001 至 20,000	127	2,348,445	1.08
20,001 至 30,000	143	3,582,174	1.65
30,001 至 40,000	70	2,494,370	1.15
40,001 至 50,000	48	2,239,689	1.03
50,001 至 100,000	93	6,403,913	2.95
100,001 至 200,000	50	6,694,833	3.08
200,001 至 400,000	19	5,145,991	2.37
400,001 至 600,000	4	1,819,000	0.84
600,001 至 800,000	2	1,393,200	0.64
800,001 至 1,000,000	1	900,000	0.41
1,000,001 以上(自行分級)	12	166,527,220	76.58
合 計	7,127	217,428,133	100.00

特 別 股

110 年 04 月 19 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
自行視實際情形分級	無		
合 計			

- (四) 主要股東名單：列明股權比例達百分之五以上之股東，如不足十名，應揭露至股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。
(附表八)

110 年 04 月 19 日

主要股東名稱	股份	持有股數(股)	持股比例
永碩投資		89,043	40.95%
永鑫投資		16,611	7.64%
高信建設		16,550	7.61%
嘉展投資		15,308	7.04%
元康管理顧問		14,978	6.89%
周惠賓		6,228	2.86%
冠達投資股份有限公司		1,700	0.78%
嘉誠信投資		1,634	0.75%
葉正澤		1,217	0.56%
永特投資股份有限公司		1,167	0.54%

註：列示持股超過 5%之股東明細或至少前十名。

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。(附表九)

單位：新台幣元

項 目		年 度		108年度	109年度
		最 高	最 低		
每股市價 (註1)	最 高			35.45	45.45
	最 低			31.20	25.40
	平 均			33.48	36.63
每股淨值 (註2)	分 配 前			20.11	22.02
	分 配 後			18.31	—
每股盈餘 (註3)	加權平均股數(股)			217,428,133	217,428,133
	每股盈餘 (註3)	分 配 前		2.00	3.71
		分 配 後		—	—
每股股利	現 金 股 利			1.801	3.34
	無償配股	盈餘配股		0	0
		資本公積配股		0	0
	累積未付股利(註4)			—	—
投資報酬 分析	本 益 比(註5)			16.74	9.87
	本 利 比(註6)			18.59	10.97
	現金股利殖利率(註7)			5.38%	9.12%

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價、並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六)公司股利政策及執行狀況：

應揭露公司章程所訂之股利政策及本次股東會擬議股利分配之情形。預期股利政策將有重大變動時，應加以說明。

1. 本公司股東會通過之股利政策

本公司依當年度可分配盈餘得在 10%~100%之間決議分派股利，分配時現金股利不得低於股利總數之 10%。

公司章程第十八條：「本公司年度總決算如有盈餘，應先提撥應繳納之所得稅款及彌補以往年度之虧損後，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。其餘額之全部或一部併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。唯分派盈餘時，應提員工紅利不得低於千分之一(含)，但不得高於百分之一(含)；董監事酬勞不得高於百分之三(含)。」

公司章程第十八條之一：「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。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，股利發放採取下述原則：

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%。

2. 本次股東會擬議之股利配發情形：

本次股東會擬議之股利配發情形為擬分配現金股利每股 3.3406 元，無股票股利。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：
說明：本次股東會無擬議之無償配股情事。

單位：新台幣千元

項目		年度	108 年度 (預估)
期初實收資本額			略
本年度 配股配 息情形	每股現金股利		
	盈餘轉增資每股配股數		
	資本公積轉增資每股配股數		
營業績 效變化 情形	營業利益		(註)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性 每股盈 餘及本 益比	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

1. 若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

$$= \frac{\text{【稅後純益-設算現金股利應負擔利息費用*} \times (1-\text{稅率}) \text{】}}{\text{【當年年
底發行股份總數-盈餘配股股數**】}}$$

設算現金股利應負擔利息費用* = 盈餘轉增資數額 × 一年期一般放款利率

盈餘配股股數**：係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數

2. 年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍。

本公司章程所載員工酬勞比例不得低於千分之一(含)，但不得高於百分之一(含)；董監事酬勞不得高於百分之三。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理。

本期員工酬勞估列基礎乃以擬分配金額之千分之一計算。董監酬勞放棄，故不予估列。本期無股票股利配發之擬議；員工酬勞實際發放若有差異時，以薪資費用項目調整之。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

董事會通過擬配發員工現金酬勞新台幣 842 仟元、員工股票酬勞金額 0 及董事、監察人酬勞 0 與估列金額無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例。

本次董事會無擬議配發員工股票酬勞情事。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形。

一〇九年度董事會通過之擬議配發情形為擬配發員工酬勞現金新台幣 454 千元，已於一〇九年度內配發完畢；董事、監察人酬勞放棄，實際配發數與原董事會通過之擬議配發情形相同，無任何差異。

(九)公司買回本公司股票情形：(附表十)

(一) 已執行完畢者：公司應敘明最近年度及截至年報刊印日止，公司申報買回本公司股份之目的、買回股份期間、買回之區間價格、已買回股份種類、數量及金額、已買回數量占預定買回數量之比率、已辦理銷除及轉讓之股份數量、累積持有本公司股份數量及累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率。

說明：最近年度及截至年報刊印日止無買回本公司股票情形。

附表十

(1)公司買回本公司股份情形(已執行完畢者)

年 月 日

買 回 期 次 (註)	第 次(期)	第 次(期)
買 回 目 的	無	
買 回 期 間		
買 回 區 間 價 格		
已 買 回 股 份 種 類 及 數 量		
已 買 回 股 份 金 額		
已買回數量占預定買回數量之比率 (%)		
已辦理銷除及轉讓之股份數量		
累 積 持 有 本 公 司 股 份 數 量		
累 積 持 有 本 公 司 股 份 數 量 占 已 發 行 股 份 總 數 比 率 (%)		

(二) 尚在執行中者：公司應敘明公司買回股份之目的、買回股份之種類、買回股份之總金額上限、預定買回之期間與數量、買回之區間價格，並應敘明截至年報刊印日止，已買回股份種類、數量、金額及已買回數量占預定買回數量之比率。

附表十

(2) 公司買回本公司股份情形(尚在執行中者)

年 月 日

買 回 期 次	第 次 (期)	第 次 (期)
買 回 目 的	無	
買 回 股 份 之 種 類		
買 回 股 份 之 總 金 額 上 限		
預 定 買 回 之 期 間		
預 定 買 回 之 數 量		
買 回 之 區 間 價 格		
已 買 回 股 份 種 類 及 數 量		
已 買 回 股 份 金 額		
已 買 回 數 量 占 預 定 買 回 數 量 之 比 率 (%)		

二、公司債辦理情形：

包括尚未償還及辦理中之公司債，並參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及對股東權益之影響。屬私募公司債者，應以顯著方式標示。（附表十一）

附表十一 公司債辦理情形

公司債種類 (註2)	108年第一次無擔保公司債 (註5)	
發行(辦理)日期	108.4.18	
面額	新台幣壹佰萬元整	
發行及交易地點(註3)	不適用	
發行價格	依面額十足發行	
總額	新台幣陸億元整	
利率	固定年利率1.5%	
期限	三年期 到期日：111.4.18	
保證機構	無	
受託人	永豐商業銀行股份有限公司信託處	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	邱雅文律師	
簽證會計師	郭麗園會計師	
償還方法	本公司得於本公司債發行屆滿第二年六個月付息日買回發行總額之50%，若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。	
未償還本金	新台幣陸億元整	
贖回或提前清償之條款	本公司債得於自發行日起屆滿第二年六個月付息日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日30日前擇期公告買回，按債券面額加計實際持有期間之應付利息買回本公司債。	
限制條款(註4)	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	

附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無	
交換標的委託保管機構名稱		不適用	

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

轉換公司債資料

公司債種類 (註1)		第 次 (期) 有擔保 換公司債 無			
年 度		年	年	當 年 度 截 至 年 月 日 (註4)	
項 目	最 高	無			
	轉債市價 (註2)	最 低			
	平 均				
轉 換 價 格					
發 行 (辦 理) 日 期 及 發 行 時 轉 換 價 格					
履 行 轉 換 義 務 方 式 (註3)					

註1：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註2：海外公司債如有多處交易地點者，按交易地點分別列示。

註3：交付已發行股份或發行新股。

註4：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

交換公司債資料

公司債種類 (註1)	第 次 (期) ^有 擔保 換公司債 _無			
年度	發 行 時	年	年	當年度截至 年 月 日 (註2)
項目				
持有交換標的數量	無			
交 換 價 格				
交 換 公 司 債 市 價	最 高			
	最 低			
	平 均			
發行(辦理)日期				
交 換 標 的				

註 1：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 2：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

總括申報發行公司債情形

預定募集與發行總額	新台幣陸億元整
已募集發行總額 (含各次發行(辦理)日期 及發行金額)	108.4.18 新台幣陸億元整
總括申報餘額	新台幣陸億元整
未辦理部分預定發行期間	不適用

附認股權公司債資料

年 月 日

認股權公司債種類 (註1)	第 次(期) 認股權公司債	第 次(期) 認股權公司債
發行(辦理)日期	無	
得認股種類及數量		
期限	年期： 到期日：	年期： 到期日：
履約方式 (註2)		
認股價格		
限制認股期間		
未執行認股數量		
未執行認股數量占 已發行股份總數比率(%)		

註1：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註2：應註明交付已發行股份或發行新股。

三、特別股辦理情形：

應包括流通在外及辦理中之特別股，並揭露相關發行條件、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。屬私募特別股者，應以顯著方式標示。(附表十二)

說明：公司從未發行過特別股，亦無擬議發行特別股情事，無。

四、海外存託憑證辦理情形：

應包括已參與發行而尚未全數兌回及辦理中之海外存託憑證，並揭露發行日期、發行總金額、海外存託憑證持有人之權利與義務等相關事項。屬私募海外存託憑證者，應以顯著方式標示。(附表十三)

說明：公司從未發行過海外存託憑證，亦無擬議發行海外存託憑證情事，無。

五、員工認股權憑證應記載事項：

- (一)、公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至年報刊印日止辦理情形及對股東權益之影響。屬私募員工認股權憑證者，應以顯著方式標示。
(附表十四)
- (二)、累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形。(附表十五)

附表十四 員工認股權憑證辦理情形

110年04月19日

員工認股權憑證種類 (註2)	第 次(期)員工 認股權憑證 (註5)	第 次(期)員工 認股權憑證 (註5)
申報生效日期	無	
發行(辦理)日期(註4)		
發行單位數		
發行得認購股數占已發行股份 總數比率		
認股存續期間		
履約方式(註3)		
限制認股期間及比率(%)		
已執行取得股數		
已執行認股金額		
未執行認股數量		
未執行認股者其每股認購價格		
未執行認股數量占 已發行股份總數比率(%)		
對股東權益影響		

註1：員工認股權憑證辦理情形含辦理中之公募及私募員工認股權憑證。

辦理中之公募員工認股權憑證係指已經本會生效者；辦理中之私募員工認股權憑證係指已經股東會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：應註明交付已發行股份或發行新股。

註4：發行(辦理)日期不同者，應分別填列。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

說明：公司從未發行過員工認股權憑證，亦無擬議發行員工認股權憑證情事，無。

附表十五 取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形

110年04月19日

	職稱 (註1)	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率 (註4)	已執行(註2)				未執行(註2)			
					認股數量	認股價格 (註5)	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率 (註4)	認股數量	認股價格 (註6)	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率 (註4)
經理人	無											
員工(註3)												

註1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其取得及認購情形。

註2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註3：取得認股權憑證可認股數前十大員工係指經理人以外之員工。

註4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

註5：已執行之員工認股權認股價格，應揭露執行時認股價格。

註6：未執行之員工認股權認股價格，應揭露依發行辦法計算調整後之認股價格。

說明：公司從未發行過員工認股權憑證，無。

六、限制員工權利新股辦理情形：

- (一)、凡尚未全數達既得條件之限制員工權利新股應揭露截至年報刊印日止辦理情形及對股東權益之影響。(附表十四之一)
- (二)、累積至年報刊印日止取得限制員工權利新股之經理人及取得股數前十大之員工姓名及取得情形。(附表十五之一)

附表十四之一

限制員工權利新股辦理情形

110年04月19日

限制員工權利新股種類 (註1)	第 次(期) 限制員工權利 新股	第 次(期) 限制員工權利 新股
申報生效日期	無	
發行日期(註2)		
已發行限制員工權利新股股數		
發行價格		
已發行限制員工權利新股股數占已發行股份總數比率		
員工限制權利新股之既得條件		
員工限制權利新股之受限制權利		
限制員工權利新股之保管情形		
員工獲配或認購新股後未達既得條件之處 理 方 式		
已收回或收買限制員工權利新股股數		
已解除限制權利新股之股數		
未解除限制權利新股之股數		
未解除限制權利新股股數占已發行股份總數比率(%)		
對股東權益影響		

註1：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註2：發行日期不同者，應分別填列。

說明：本公司無此情事，無。

附表十五之一 取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形

110年04月19日

	職稱 (註1)	姓名	取得限制員工權利新股數量	限制員工權利新股已發數 得員利之占行總 取制權股數發份 比率 (註4)	已解除限制權利 (註2)			未解除限制權利 (註2)				
					已解除限制之股數	發行價格	發行金額	已解除限制之數已行份數占發股總比 (註4)	未解除限制之股數	發行價格	發行金額	未解除限制之數已行份數占發股總比 (註4)
經理人		無										
員工(註3)												

註1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其取得及認購情形。

註2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註3：取得認股權憑證可認股數前十大員工係指經理人以外之員工。

註4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

說明：本公司無此情事，無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：

（一）、最近年度及截至年報刊印日止已完成併購或受讓他公司股份發行新股者，應揭露下列事項：

1. 股票已在證券交易所上市之公司（以下簡稱上市公司）或股票已依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則第三條或第三條之一規定，核准在證券商營業處所買賣之公司（以下簡稱上櫃公司），應揭露最近一季併購或受讓他公司股份發行新股之主辦證券商承銷商所出具之評估意見。
2. 除前目規定之公司外，應揭露最近一季執行情形，如執行進度或效益未達預計目標者，應具體說明對股東權益之影響及改進計畫。

說明：公司從無併購或受讓他公司股份發行新股情事，亦無擬議併購情事，本項無。

(二)、併購或受讓執行情形及被併購或受讓公司之基本資料

最近年度及截至年報刊印日止已經董事會決議通過併購或受讓他公司股份發行新股者，應揭露執行情形及被併購或受讓公司之基本資料(附表十六)。辦理中之併購或受讓他公司股份發行新股應揭露執行情形及對股東權益之影響。

說明：本公司並無最近年度及截至年報刊印日止已經董事會決議通過併購或受讓他公司股份發行新股情事，無。

八、資金運用計畫執行情形：

(一)、計畫內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者，應詳細說明前開各次發行或私募有價證券計畫內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入本會指定資訊申報網站之日期。

說明：本公司無截至一一〇年第一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者之情事，無。

(二)、執行情形：

就前款之各次計畫之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較，如執行進度或效益未達預計目標者，應具體說明其原因、對股東權益之影響及改進計畫。前款之各次計畫內容如屬下列各目者，另應揭露下列事項：

1. 如為併購或受讓其他公司、擴建或新建固定資產者，應就固定資產、營業收入、營業成本及營業利益等科目予以比較說明。
2. 如為轉投資其他公司，應就該轉投資事業之營運情形、對公司投資損益之影響加以說明。
3. 如為充實營運資金、償還債務者，應就流動資產、流動負債及負債總額之增減情形、利息支出、營業收入等科目及每股盈餘予以比較說明，並分析財務結構。

說明：本公司無截至一一〇年第一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者之情事，無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：列明公司所營業務之主要內容及其營業比重、公司目前之商品（服務）項目及計畫開發之新商品（服務）。

1. 所營業務主要內容

- (1). 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
- (2). 有關建築材料買賣（期貨除外）。
- (3). 有關室內裝潢之設計及施工業務。

2. 營業比重

本公司營業收入百分之百來自國內別墅住宅、店舖及大樓住宅、店舖之出售、出租業務，其中出售業務金額占全部營收比例接近百分之百。

3. 公司目前之產品（服務）項目

本公司目前之產品以大樓住宅、店舖及別墅住宅、店舖為主。開發完成後委託營造廠興建，委託廣告公司銷售，銷售完成交屋後提供售後維修服務。

4. 計畫開發之新產品（服務）

本公司一向視景氣狀況決定產品開發方向，未來計畫開發之個案型式以精華地段之中價位及中高價位住宅大樓為主；優質別墅住家為輔。

(二)產業概況：說明產業之現況與發展，產業上、中、下游之關聯性，產品之各種發展趨勢及競爭情形。

1. 產業現況與發展

民國一〇九年底政府祭出打房政策，短期衝擊國內房市，致民國一〇九年第四季房價成長趨緩。然而由於建築市場缺工情形嚴重工程進度落後，且土地價格飛快飆漲，土地成本上揚，人工、原物料價格也連番上漲，房價勢必沒有走跌空間。

2. 產業上、中、下游之關聯性

房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源包括私有土地地主出售、公有土地標售或合建及透過都市更新程序重新開發老舊地區土地等。

房地產市場下游有代銷業、仲介業、裝潢業、印刷業及樓管業等，中上游產業則包括水泥、營造、鋼鐵、機電及裝潢業等，建築投資業帶動上中下游產業發展之效應頗大。

3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

根據高雄市不動產開發商業同業公會統計資料計算後顯示，民國一〇九年度高雄市房屋開工個案之平均每戶面積42.28坪，較前一年度增加2.9%。房屋開工總戶數共11,231戶，較前一年度成長8.4%。顯示每戶坪數增加，且市場供給量仍呈上升趨勢，市場競爭情形並未見緩和。

(三) 技術及研發概況：最近年度及截至年報刊印日止，投入之研發費用與開發成功之技術或產品。

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：

本公司屬建築投資業，房屋興建均委由專業營造廠商承建，公司本身並無施工技術研究發展之必要，至於土地開發、產品規劃設計及提升服務品質等方向的研究發展，均由現有業務人員執行，並無額外之研發費用產生。本公司最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用為0。

本公司未來無研發計劃，預計投入之研發費用為0。

2. 開發成功之技術或產品：

本公司屬建築投資業，無新施工技術開發情事。至於新產品之開發以建地之開發與興建為主，一〇九年度完工交屋個案包括高雄市小港區孔鳳段「孔宅大鎮」(即孔鳳案)、高雄市鳳

山區福誠段「R5 新世紀」(即福誠五期案)、高雄市左營區果貿段「翡翠流域」及高雄市苓雅區林德官段「天睦」(即光華案)等共四個個案。

(四)長短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫：

本公司短期業務發展計畫，以專注建築業經營，擴充推案規模及拓展營業收入為目標。短期內積極尋找適當的土地洽購，並敦聘專業建築師及設計師為公司個案注入新氣象，規劃採光、通風、水質優良及無噪音、無光害汙染的全新個案，來滿足消費者需求，並積極銷售完工個案，擴展營收。

2. 長期業務發展計畫：

本公司的長期業務發展計畫，以專注建築本業之經營為目標，主要開發地點在高雄。產品涵蓋別墅及大樓住宅、平價及中高價位換屋型兼顧。加強客戶服務，提升公司形象，創新推案規模，達公司永續經營，創造股東、員工及客戶三贏局面。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析:分析公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區、市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性、競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策。

1. 公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司自成立以來，主要以開發高雄市之住宅大樓及透天別墅產品為主，一〇九年推案區域百分之百在高雄市。

2. 市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1)市場占有率：

本公司推案穩定，在高雄地區占有一定規模的市場量，今以一〇九年度本公司房屋完工登記總坪數占一〇九年度

高雄市房屋第一次登記總坪數之比例估計本公司市場占有率。依據高雄市地政局公布建築物第一次登記統計資料顯示，高雄市一〇九年度房屋第一次登記總面積為 1,018,260 坪；而本公司一〇九年度完工登記總坪數為 23,592.18 坪，占高雄市比率為 2.32%。

(2)市場未來之供需狀況與成長性：

1). 市場未來之供給狀況：

根據高雄市不動產開發商業同業公會統計資料顯示，高雄市一〇九年度開工個案總可售金額為新台幣 1,211億元，較一〇八年度成長5.12%；總開工戶數11,231戶，較一〇八年度增加8.37%。高雄市近兩年度開工案量大幅成長，未來三年市場供給量將增加。

高雄市近三年推案統計表

年度	總開工戶數	推案總金額 (新台幣億元)
107	9,294	1,023
108	10,364	1,152
109	11,231	1,211

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

2). 市場未來之需求狀況與成長性：

高雄市區重大建設陸續到位，預期未來三至五年內，包括已完工的鐵路地下化工程及衛武營國家藝術文化中心外，亞洲新灣區建設也陸續完工，而輕軌捷運計劃、仁武產業園區、橋頭科學園區及捷運黃線計畫等，也可望陸續進入實質開發階段，有利翻轉高雄城市發展，朝向現代化都會成長，提高居住生活機能，預期將可吸引購屋消費者，購屋需求將更加強勁。

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基

- 1). 維持財務穩健擴充推案規模，爭取更高獲利。
- 2). 提升住宅功能及產品質感，拉高產品價值。
- 3). 創造永續經營優良服務口碑，建立市場信賴度。

(2) 發展遠景之有利因素

- 1). 都更容積獎勵及危老條例實施，有助活絡房地產市場推案規模。
- 2). 主計總處預測民國一一〇年經濟成長率上修至4.64%，創下民國一〇四年以來近七年最高水準，經濟表現亮眼。
- 3). 國內房貸利率創史上新低，對房市信心有相對激勵作用。

(3) 發展遠景之不利因素及因應對策：

- 1). 央行調整房市選擇性信用管制措施，法人購置住宅最高貸款成數從5至6成一律降至4成。自然人第3戶房貸最高成數由6成降至5.5成，第4戶以上最高5成規範。

因應對策：

■ 挑選生活方便性高的地段推案，推案產品以自住型首購及換屋族群為首要目標，降低房貸成數措施對公司業績的影響。

- 2). 立法院通過房地合一2.0修法，境內個人賣出持有2年內房地獲利將課徵45%稅率、2至5年課徵35%稅率、5至10年課稅20%，持有10年以上則維持15%稅率不變，將造成短期買賣房地產之賦稅成本提高。

因應對策：

■ 挑選生活方便性高的地段推案，產品規劃以自住型首購及換屋族群為首要目標，降低投資客購屋減少對本公司業績的影響。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

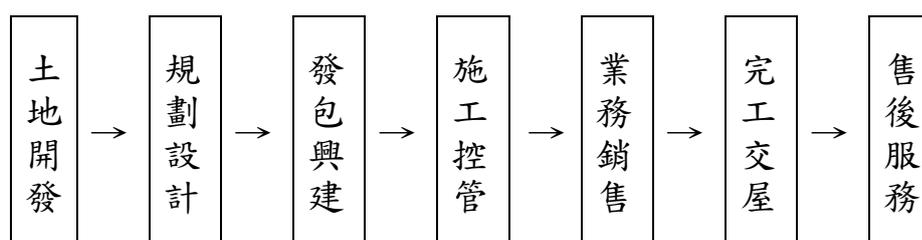
- (1)住宅大樓：住宅、店舖及地下室停車場。
- (2)透天別墅：店面或住宅別墅及停車位。

2. 主要產品之產製過程

本公司屬建築投資業，產品製造過程如下：

- (1)土地評估、議價洽購或標購，確定取得建地。
- (2)委請建築師產品規劃設計後，申請建造執照。
- (3)委託營造廠興建，公司管控施工品質、進度及預算。
- (4)委託廣告公司銷售或自行銷售。
- (5)完工後交屋，並提供售後服務。

產製過程以下圖表示：



(三)主要原料之供應狀況

1. 在土地方面，房地產市場土地銷售案件不虞匱乏，購入數量及時機，則依以下因素考量：
 - (1)依土地開發市場調查及利潤分析，選出符合開發利益及迎合市場需求之個案進行洽購。
 - (2)老舊部落之精華地段，不排除依都市更新計畫開發個案。
2. 在營建工程方面，本公司個案營造工程由營造廠承包施作，機電工程則發包予機電廠商承作，營建所需材料如鋼筋、混凝土及其他材料，供應商經多年合作經驗已建立配合優良廠商名冊，並逐年評定增刪，原料供應及廠商遴選由採購單位依規定程序採購發包，無不足之虞。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因。但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象如為個人且非關係人者，得以代號為之。

(附表十六之一、附表十六之二)

1. 最近二年度主要供應商資料

附表十六之一：最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣千元

項目	108 年				109 年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	義展營造	619,290	19.20%	無	義展營造	687,790	21.42%	無
2	高雄市政府	579,700	17.97%	無	其他	2,522,976	78.58%	無
3	其他	2,026,077	62.83%	無				
4								
	進貨淨額	3,225,067	100.00%	—	進貨淨額	3,210,766	100.00%	—

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

2. 最近二年度占 10%以上銷貨客戶名單

附表十六之二

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	108 年				109 年			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	無	—	—	—	無	—	—	—
2	其他	2,338,894	100%	—	其他	3,085,608	100%	—
	銷貨淨額	2,338,894	100%	—	銷貨淨額	3,085,608	100%	—

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

(五)最近二年度生產量值

附表十七

最近二年度生產量值表

年度 生產量值 主要商品	108年度			109年度		
	產能	產量(坪)	產值(千元)	產能	產量(坪)	產值(千元)
住宅大樓	—	0	0	—	20,848.23	2,661,110
透天別墅	—	4,818,.49	783,948	—	2,743.95	448,636
合計	—	4,818,.49	783,948	—	23,592.18	3,109,746

註1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

註2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

說明：1. 本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

2. 本公司採全部完工法，以當年度完工個案之總權狀坪數為產量，完工個案之總成本為產值。

(六)最近二年度銷售量值

附表十八

最近二年度銷售量值表

年度 銷售量值 主要商品	108年度				109年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量(坪)	值(千元)	量	值	量(坪)	值(千元)	量	值
住宅大樓	8,134.31	1,663,680	0	0	9,923.53	2,275,317	0	0
透天別墅	2,619.74	674,730	0	0	3,715.79	799,786	0	0
路地	3.03	126	0	0	15.77	9,462	0	0
租金收入	—	358	0	0	—	1,043	0	0
合計	10,757.08	2,338,894	0	0	13,655.09	3,085,608	0	0

說明：以當年度認列收入之權狀坪數為銷售量；營業收入金額為銷售值。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率。

附表十九

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		108年度	109年度	110年04月19日止
員工人數	職 員	33	33	33
	工 程 人 員	6	7	7
	作 業 員	0	0	0
	合 計	39	40	40
平 均 年 歲		48.1	48.3	48.6
平 均 服 務 年 資		18.2	18.6	18.9
學歷分布比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	10.3%	10.0%	10.0%
	大 專	84.6%	85.0%	85.0%
	高 中	5.1%	5.0%	5.0%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊：最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，無因污染環境所遭受之損失。

(二) 目前及未來可能支出：零

本公司工程興建乃發包予營造廠承作，發包合約中明定若有因環境污染情事而遭受罰款或損害者，均由營造廠商負責；故本公司預計未來改善措施及因污染環境所受損失或賠償之可能支出為零。

(三) 未來因應措施：

1. 未來因應對策及改善措施：

本公司環境保護未來因應對策乃要求施工之營造廠確實依下列方式處理：

- (1)地下室結構體開挖時裝置安全觀測系統，執行傾斜、沉陷、噪音及振動觀測，以確保工地及鄰房安全；並嚴格執行夜間不施工以維護鄰房居住安寧。
- (2)廠商所屬車輛駛離工地前需先清洗輪胎，以免污染道路。
- (3)建築物四周搭建安全護網，防止粉塵污染維護施工安全。
- (4)嚴格要求承包廠商依公司規定執行，若因執行不力而有遭受罰款情事者，依發包合約規定由承包商負責。

五、勞資關係

(一) 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

1. 員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形：

(1) 員工福利措施：

本公司員工享有勞健保、團體保險含壽險、意外險及重大疾病險，另有三節獎金、國內外旅遊補助、健康檢查及員工購屋優惠等福利。公司每年按營業額萬分之十五提撥福利金，由福委會統籌辦理團康活動。

(2)訓練實施情形：

本公司一〇九年度至一一〇年度年報刊印日止，會計主管、稽核及代理人參加財團法人中華民國會計研究發展基金會、證券暨期貨發展基金會、交易所與櫃買中心、勤業眾信會計師事務所、高雄市不動產開發同業公會等單位舉辦之課程；收費課程之訓練費用全額由公司支付。

一〇九年度至一一〇年度年報刊印日止，安排施工技術研討及金融稅務等相關課程共計18小時，由工程部、業務部及其他有興趣的同仁參加。

(3)退休制度與實施情形：

本公司退休制度比照勞基法規定，公司未適用勞基法之前的員工年資，依勞基法規定數額減半給予。

選擇退休新制之員工，公司每月按薪資百分之六提存退休金至各員工退休金專戶；選擇舊制員工符合退休條件時，可依公司退休制度申請退休。

本公司一〇九年度至一一〇年度年報刊印日止，計有一位員工退休，公司依退休制度計算，於退休後一個月內完成退休金給付。

2. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司員工福利權益由福委會主委代表與管理當局協議，員工工作相關權益由部門主管或人事主管與管理當局協商。本公司各項福利措施相當健全，人事管理制度符合法令規定且落實執行，故各項員工權益維護良好，勞資關係和諧。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。

1. 因勞資糾紛而遭受損失：

最近年度及截至年報刊印日止並無因勞資糾紛而遭受損失情事，亦無勞工檢查結果違反勞動基準法情事。

2. 未來可能發生之估計金額：

因本公司勞資關係一向和諧，估計未來也不會有因勞資糾紛而遭受損失之情事，故未來可能發生之因勞資糾紛而遭受損失金額估計為0。

3. 未來因應措施

為協調勞資關係，促進勞資和諧，提高工作效率，本公司每年由員工推派代表參選職工福利委員會主任委員，並不定期會同各部門主管與公司管理當局之資方代表舉行會議協商各項福利，確保員工與公司間之溝通管道順暢無虞。

六、重要契約：列示截至年報刊印日止，仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期。

附表二十

重要契約

110年04月19日

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
購地契約	個人A	108/12/30~109/3/11	以新台幣2.97億元購得高雄市仁武區大昌段32號大昌一期土地。	無
	個人B	109/11/18~過戶完成	以新台幣3.37億元購得高雄市鳳山區鳳翔段115號鳳東案土地。	無
	永碩投資	109/11/30~過戶完成	以新台幣7.17億元購得高雄市仁武區大昌段47~51號大昌案二期土地。	無
	國有財產署	109/12/14~過戶完成	以新台幣5.06億元取得高雄市鳳山區建軍段362、364號建軍案二期土地地上權。	無
工程契約	義展營造	106/9/22~109已完工	高雄市左營區果貿案房屋興建結構體工程，契約金額新台幣3.27億元	無
	義展營造	107/5/10~興建中	高雄市前鎮區興南案房屋興建結構體工程，契約金額新台幣3.3億元	無
	義展營造	108/1/30~興建中	高雄市楠梓區高雄大學案房屋結構體工程，契約金額新台幣3.07億元	無
	義展營造	109/12/04~興建中	高雄市鳳山區保成案房屋結構體工程，契約金額新台幣2.55億元	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程契約	義展營造	109/12/01~興建中	高雄市仁武區大昌案二期房屋結構體工程,契約金額新台幣4.35億元	無
應付短期票券	中華票券	109/06/04~112/06/20	農業金庫擔保發行商業本票新台幣10億元充實營運資金	無
長期借款	一銀五福	107/06/27~110/06/27	高雄市仁武區耘川案土地及建築融資額度新台幣5億元	無
	一銀五福	動用起四年 (尚未動用)	高雄市鳳山區保成案二期土地及建築融資額度新台幣6.5億元	無
	一銀五福	108/09/18~111/09/18	高雄市楠梓區和平案二期土地及建築融資額度新台幣3億元	無
	兆豐三民	107/07/26~111/07/26	高雄市前鎮區興南案土地及建築融資額度新台幣11億元	無
	兆豐三民	109/01/10~113/01/10	高雄市楠梓區和平三期案土地及建築融資額度新台幣4.5億元	無
	農業金庫高雄	107/11/16~112/11/16	高雄市楠梓區高雄大學案土地及建築融資額度新台幣8.13億元	無
	農業金庫高雄	108/09/10~113/09/10	高雄市楠梓區和平案土地及建築融資額度新台幣4.5億元	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
長期借款	農業金庫高雄	109/03/11~114/03/11	高雄市三民區有光案土地及建築融資額度新台幣3.8億元	無
	台銀成功	108/02/15~112/02/15	高雄市三民區高醫案土地及建築融資額度新台幣7.4億元	無
	元大博愛	108/02/15~112/02/15	高雄市仁武區大昌案一期土地及建築融資額度新台幣4.3億元	無
短期借款	元大博愛	109/04/17~110/04/17	高雄市苓雅區天睦案餘屋貸款額度新台幣2.59億元	無
	兆豐三民	109/11/23~110/11/23	高雄市左營區翡翠流域案餘屋貸款額度新台幣5.27億元	無

說明：列示契約金額在實收資本額10% 即新台幣2億1,742萬元以上者。

陸、財務概況

- 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表，並應註明會計師姓名及其查核意見；截至年報刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

附表二十二

(1)簡明資產負債表及綜合損益表

簡明資產負債表

單位：新台幣千元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					
	105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產	5,719,130	6,690,936	8,038,490	9,639,847	11,098,338	
不動產、廠房及設備 (註2)	16,384	16,592	16,414	16,240	16,685	
無形資產	0	0	0	0	0	
其他資產(註2)	421,702	370,324	28,383	40,147	47,926	
資產總額	6,157,216	7,077,852	8,083,287	9,696,234	11,162,949	
流動負債	分配前	1,797,775	2,601,903	2,574,070	3,501,963	5,181,724
	分配後	2,190,668	3,193,742	3,195,982	3,893,551	—
非流動負債	163,747	15,671	949,785	1,821,669	1,193,178	
負債總額	分配前	1,961,522	2,617,574	3,523,855	5,323,632	6,374,902
	分配後	2,354,415	3,209,413	4,145,767	5,715,220	—
歸屬於母公司業主 之權益	4,195,694	4,460,278	4,559,432	4,372,602	4,788,047	
股本	2,174,281	2,174,281	2,174,281	2,174,281	2,174,281	
資本公積	231,750	231,750	231,750	231,750	231,750	
保留盈餘	分配前	1,789,663	2,054,247	2,153,401	1,966,571	2,382,016
	分配後	1,396,770	1,462,408	1,531,489	1,574,983	—
其他權益	0	0	0	0	0	
庫藏股票	0	0	0	0	0	
非控制權益	0	0	0	0	0	
權益總額	分配前	4,195,694	4,460,278	4,559,432	4,372,602	4,788,047
	分配後	3,802,801	3,868,439	3,937,520	3,981,014	—

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

簡明綜合損益表

單位：新台幣千元

年 度 項 目	最近五年度財務資料 (註 1)				
	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
營業收入	2,022,614	3,010,655	3,185,537	2,338,894	3,085,608
營業毛利	613,938	891,190	940,962	653,228	1,070,397
營業損益	443,333	668,222	714,566	452,378	841,430
營業外收入及支出	1,375	1,859	324	672	183
稅前淨利	444,708	670,081	714,890	453,050	841,613
繼續營業單位本期淨利	436,042	659,082	690,825	435,534	807,711
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	436,042	659,082	690,825	435,534	807,711
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	438	(1,605)	168	(452)	(678)
本期綜合損益總額	436,480	657,477	690,993	435,082	807,033
淨利歸屬於母公司業主	436,042	659,082	690,825	435,534	807,711
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於母 公司 業 主	436,480	657,477	690,993	435,082	807,033
綜合損益總額歸屬於非 控 制 權 益	0	0	0	0	0
每 股 盈 餘	2.01	3.03	3.18	2.00	3.71

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

項目 年度	簽 證 事 務 所	簽 證 會 計 師	查 核 意 見
105年度	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、劉裕祥	無保留意見
106年度	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、劉裕祥	無保留意見
107年度	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、劉裕祥	無保留意見
108年度	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、陳珍麗	無保留意見
109年度	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、陳珍麗	無保留意見

(2)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則(略)

二、最近五年度財務分析；截至年報刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併納入分析。分析事項包括財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力、現金流量及槓桿度，並說明最近二年度各項財務比率變動原因。

(1)財務分析

附表二十三

財務分析

分析項目 (註3)		年 度 (註1)		最近五年度財務分析				
		105年	106年	107年	108年	109年		
財務結構(%)	負債占資產比率(%)	31.86%	36.98%	43.59%	55.90%	57.11%		
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	26,608%	26,976%	33,564%	38,142%	35,848%		
償債能力%	流動比率(%)	318%	257%	303%	275%	214%		
	速動比率(%)	19.45%	11.75%	7.78%	7.00%	6.33%		
	利息保障倍數	16.00	30.90	17.89	6.70	9.56		
經營能力	應收款項週轉率(次)	80	89.79	133.23	55.18	65.14		
	平均收現日數	4.57	4.07	2.74	6.62	5.60		
	存貨週轉率(次)	0.27	0.36	0.32	0.20	0.20		
	應付款項週轉率(次)	4.03	6.35	7.64	3.95	3.74		
	平均銷貨日數	1,351.85	1,013.89	1,140.63	1,825	1,825		
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	122.82	182.60	193.03	143.25	187.43		
	總資產週轉率(次)	0.33	0.45	0.42	0.26	0.30		
獲利能力	資產報酬率(%)	7.15%	9.96%	9.11%	4.90%	7.74%		
	權益報酬率(%)	10.30%	15.23%	15.32%	9.75%	17.63%		
	稅前純益占實收資本比率(%)註7	20.45%	30.82%	32.88%	20.84%	38.71%		
	純益率(%)	21.56%	21.89%	21.69%	18.62%	26.18%		
	每股盈餘(元)	2.01	3.03	3.18	2.00	3.71		
現金流量	現金流量比率(%)	28.40%	(13.89%)	(11.90%)	(30.45%)	(8.67%)		
	現金流量允當比率(%)	82.01%	35.80%	27.08%	(11.46%)	(23.36%)		
	現金再投資比率(%)	(0.11%)	(16.83%)	(16.29%)	(27.29%)	(14.07%)		
槓桿度	營運槓桿度	1.22	1.15	1.13	1.22	1.13		
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 流動比率：因 109 年度一個營業週期內到期之長期借款轉入流動負債約 6 億元，加上推案增加致應付短期票券淨增 7 億元，故流動比率下降。
2. 利息保障倍數：109 年度因完工可供銷售案量提高致稅前純益增加 86%，故利息保障倍數上升。
3. 不動產、廠房及設備週轉率：109 年度因完工可供銷售案量提高致銷貨淨額增加 32%，故不動產、廠房及設備週轉率上升。
4. 資產報酬率：109 年度因銷貨淨額增加 32%，致稅後損益增加 85%，故資產報酬率升高。
5. 權益報酬率：109 年度因銷貨淨額增加 32%，致稅後損益增加 85%，故權益報酬率升高。
6. 稅前純益占實收資本比率：109 年度因銷貨淨額增加 32%，致稅前損益增加 86%，故稅前純益占實收資本比率升高。
7. 純益率：109 年度因銷貨淨額增加 32%，致稅後損益增加 85%，故純益率上升。
8. 每股盈餘：109 年因營收提高致稅後損益增加 85%，而股本未變，故每股盈餘上升。
9. 現金流量比率：109 年度因銷售額擴大致使稅前淨利增加及存貨現金流出減少，故營業活動之淨現金流出淨減少 58%；而推案量增加又使流動負債增加 48%，故現金流量比率大幅下降。
10. 現金流量允當比率：109 年度因取得營建用地及在建工程案量顯著增多，造成營業活動之淨現金流出，而 104 年為淨現金流入，致近五年平均淨現金流出較前一年度平均流出值增加，現金流量允當比率負值上升。
11. 現金再投資比率：109 年度因稅前淨利較 108 年度增加致營業活動之淨現金流出較 108 年度減少，且 109 年度發放之現金股利較 108 年度發放數少，故現金再投資比率負值下降。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表 (2) 採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、

廠房及設備淨額。

2. 償債能力

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

- (1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註 6)。
- (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(2) 財務分析-我國財務會計準則(略)

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告

永信建設開發股份有限公司審計委員會審查報告書

茲 准

董事會造送本公司一〇九年度財務報表，業經勤業眾信聯合會計師事務所劉裕祥會計師及陳珍麗會計師共同查核完竣，連同營業報告書及盈餘分配表，復經審計委員會等審查完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條之規定繕具報告，敬請鑒核。

此 致

永信建設開發股份有限公司

審計委員會召集人：陳琮宏



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 日

四、最近年度財務報告：含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、股東權益變動表、現金流量表及附註或附表

(詳見 110 頁-173 頁)

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告。但不含重要會計項目明細表：本項無。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響。此處所稱關係企業，係指符合公司法第三百六十九條之一規定者。

本公司及關係企業一〇九年度及一一〇年截至年報刊印日止，無發生財務週轉困難情事。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

單位：新台幣千元

項 目	年 度	一〇九年底	一〇八年底	差 異	
				金 額	比 例
流動資產		11,098,338	9,639,847	1,458,491	15.1%
長期投資		0	0	0	—
不動產、廠房及設備		16,685	16,240	445	2.7%
投資性不動產		11,185	11,295	-110	-1.0%
其他非流動資產		36,741	28,852	7,889	27.3%
資產總額		11,162,949	9,696,234	1,466,715	15.1%
流動負債		5,181,724	3,501,963	1,679,761	48.0%
非流動負債		1,193,178	1,821,669	-628,491	-34.5%
負債總額		6,374,902	5,323,632	1,051,270	19.7%
股 本		2,174,281	2,174,281	0	0.0%
資本公積		231,750	231,750	0	0.0%
保留盈餘		2,382,016	1,966,571	415,445	21.1%
股東權益總額		4,788,047	4,372,602	415,445	9.5%
說明（變動達 20%且金額達 10,000 千元者）：					
1. 流動負債：因一個營業週期內到期之長期借款轉入流動負債及應付短期票券增加以支應在建工程所致。					
2. 非流動負債：因一個營業週期內到期之長期借款轉入流動負債致非流動負債減少。					
3. 保留盈餘：因本年度淨利較前一年度大幅增加 85%，致保留盈餘扣減前一年度分配數後仍較前一年度增加 21%。					

二、財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

單位：新台幣千元

	一〇九年度	一〇八年度	差異	比例
營業收入淨額	3,085,608	2,338,894	746,714	31.9%
營業毛利	1,070,397	653,228	417,169	63.9%
營業利益	841,430	452,378	389,052	86.0%
稅前利益	841,613	453,050	388,563	85.8%
<p>1. 增減比例變動分析說明（變動達20%且10,000千元者）：</p> <p>(1) 營業收入淨額：109年度已完工可供銷售認列收入的戶數有975戶，108年度僅243戶，由於可供銷售入帳戶數較多，故109年度全年營業額較108年度增加31.9%。</p> <p>(2) 營業毛利：由於營業收入增加，故營業毛利對應提高；且108年新完工個案均為別墅產品，毛利率也相對較低。</p> <p>(3) 營業利益：由於營業毛利增加致營業利益較前一年度上升。</p> <p>(4) 稅前利益：由於營業外收支金額甚少，故稅前利益隨營業利益增加。</p> <p>2. 預計未來一年度銷售數量及其依據：參見第壹章營業報告書。</p>				

三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

1. 最近年度現金流量變動之分析說明：

項 目 \ 年 度	一〇九年度	一〇八年度	增(減)比例 (%)
現金流量比率(%)	(8.67%)	(30.45%)	-71.53%
淨現金流量允當比率(%)	(23.36%)	(11.46%)	103.84%
現金再投資比率(%)	(14.07%)	(27.29%)	-48.44%
<p>增減比例變動分析說明（變動達20%以上者）： 參見第97頁。</p>			

2. 流動性不足之改善計畫：本公司無流動性不足情事。

3. 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣千元

年初現金 餘額	全年來自 營業活動淨 現金流量	全年因投資 及籌資活動 淨現金流量	現金剩餘 (不足)數額 + -	現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
154,783	249,260	(248,800)	155,243	—	—
<p>1. 一一〇年度現金流量變動情形分析：</p> <p>(1)營業活動淨流量： 110年度預計出售房地現金收入約55億元，購地支出約25億元，興建個案之工程款支出約20億，預計全年來自營業活動的淨現金流入約2.49億元。</p> <p>(2)投資活動及籌資活動： 110年度無投資計畫，預計發放現金股利7.26億元；全年因投資及籌資活動淨現金流出約1億元。</p> <p>2. 預計現金不足額之補救措施：無此情事，不適用。</p>					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

說明：最近年度本公司無重大資本支出情事，略。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

說明：本公司截至年報刊印日止無任何轉投資，未來一年亦無轉投資計畫。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

對公司損益之影響：

(1)利率升降，對於消費者購屋意願及本公司借款利息成本有直接的影響，但其影響本公司全年度損益比率並不高。本公司

一〇九年度平均金融負債中具利率變動風險之金額為新台幣 3,009,992 千元，若市場利率變動 1%，則本公司全年利息支出將增減 30,100 千元，占本公司一〇九年度稅後損益之 3.73%。

(2) 本公司產品 100% 內銷，進口原料不多，款項支付均以台幣計價，故匯率變動對本公司損益影響不大。

(3) 通貨膨脹時因原物料成本提高，連帶牽動營建成本上升；相對的，房屋銷售價格亦得以向上調升，緩解成本提高對本公司損益的侵蝕，故通貨膨脹對本公司損益之影響並不明顯。

未來因應措施：利率、匯率變動情形對公司損益之影響不大；通貨膨脹造成土地及營建成本提高的狀況，本公司採兼顧中高單價及中等價位產品、中大坪數及中小坪數之產品開發，來提高房屋售量及個案利潤率，並加強產品規劃、設計及服務品質，以提升產品銷售力，降低通膨對公司損益的影響。

2. 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施。

本公司最近年度及截至年報刊印日止均未從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性金融商品交易等之情事，故無任何獲利或虧損。

未來因應措施：本公司從未從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性金融商品交易，未來原則上也不從事此類事項，故本項風險極低。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司屬建築投資業，房屋興建均委由專業營造廠商承

建，公司本身並無施工技術研究發展之必要，至於土地開發、產品規劃設計及提升服務品質等方向的研究發展，均由現有業務人員執行，並無額外之研發費用產生。

本公司未來無研發計畫，預計未來投入之研發費用為0。

4. 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施請參閱第五章第二項市場分析。

5. 科技改變、資安風險及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司不屬科技產業，科技改變對本公司財務業務之直接影響不大。產業變化影響請參閱本年報第五章第一項內容。

關於資安風險評估分析，本公司資訊安全風險管理架構為資訊課執行風險控管，定期向財務部主管報告；由財務部主管向董事會報告執行情形。本公司資訊控管作法，應用軟體均購買正版產品，並設置防火牆，平時限制員工不可上不明網站，不明來源之電子郵件不打開一律刪除。資訊系統每日備份，並置於其他安全地點，全體員工遵循公司資訊安全政策，資安風險控制良好。

未來因應措施：科技改變、產業變化及資安風險對本公司財務業務尚無影響，略。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施。

本公司由董事長、總經理及各部門主管組成經營管理委員會及危機處理小組，若有重大突發事件發生，立即召開會議以決定應變措施及解決方案，對於企業危機管理有完善的應變機制，企業形象改變對公司之影響不大。

未來因應措施：本公司尚無企業形象改變之危機風險，略。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施。

本公司最近年度並無進行購併或預期將進行購併之情事，故無此項風險。

未來因應措施：本公司尚無進行購併之可能風險，略。

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施。

本公司屬服務業，並無廠房之設置，亦無擴充廠房之情事，故無此項風險。

未來因應措施：本公司尚無擴充廠房之可能風險，略。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施。

依據本年報第伍章營運概況所述，本公司近二年度進貨金額占總額 10% 以上之進貨對象大部分並非固定進貨來源，故無進貨集中風險。

本公司近二年度房屋均銷售予全體社會大眾，無固定銷貨對象，並無銷貨對象過度集中的風險。

未來因應措施：本公司無進貨或銷貨集中之可能風險，略。

10. 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施。

本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，於一〇九年至一一〇年年報刊印日止均無任何股權移轉情事。

未來因應措施：本公司尚無因董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權大量移轉或更換所造成之可能風險，略。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施。

本公司目前全體董事、監察人及持股超過百分之十之大股東總持股比率逾 40%，其他股東對公司的支持度一向穩定，經營權改變之風險不高，對公司之影響不大。

未來因應措施：本公司尚無經營權改變之可能風險，略。

12. 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形。

本公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司一〇八年度至一〇九年度年報刊印日止，並無其結果可能影響公司正常營運或損及股東權益達 10% 以上之重大訴訟及非訟事件。

未來因應措施：本公司無此事項，故處理情形略。

13. 其他重要風險及因應措施：無

七、其他重要事項：無

捌、特別記載事項

- 一、關係企業相關資料：最近年度依本會所定關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則所編製之關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書。

依照關係企業專章規定評估，本公司無任何關係企業，故毋需編製關係企業合併財務報表、關係企業合併營業報告書及關係報告書。

- (一)關係企業合併財務報表：無
(二)關係企業合併營業報告書：無
(三)關係報告書：無

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形，應揭露股東會或董事會通過日期與數額、價格訂定之依據及合理性、特定人選擇之方式、辦理私募之必要理由、私募對象、資格條件、認購數量、與公司關係、參與公司經營情形、實際認購（或轉換）價格、實際認購（或轉換）價格與參考價格差異、辦理私募對股東權益影響、自股款或價款收足後迄資金運用計畫完成，私募有價證券之資金運用情形、計畫執行進度及計畫效益顯現情形。（附表二十四）

本公司最近年度及截至年報刊印日止無辦理私募有價證券情事，故本項不適用，無。

附表二十四

私募有價證券資料

項 目	日 期	年 月 日 (註1)	年 月 日 (註1)
私募有價證券種類 (註2)		無	
股東會或董事會通過日期與數額 (註3)			
價格訂定之依據及合理性			
特定人選擇之方式 (註4)			
辦理私募之必要理由			

註1：欄位多寡視實際辦理次數調整，若有分次辦理私募有價證券者應分別列示。

註2：係填列普通股、特別股、轉換特別股、附認股權特別股、普通公司債、轉換公司債、附認股權公司債、海外轉換公司債、海外存託憑證及員工認股權憑證等私募有價證券種類。

註3：屬私募公司債而無需股東會通過者，應填列董事會通過日期與數額。

註4：辦理中之私募案件，若已洽定應募人者，並將應募人名稱或姓名及與公司之關係予以列明。

最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券之執行情形

私募有價證券種類：無

價款繳納完成日期：

報本會備查日期：(註1)

私募對象 (註2)	資格條件 (註3)	認購數量	認購價格	與公司關係
無				

註1：若有分次辦理私募有價證券者應分別列示。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：係填列證券交易法第四十三條之六第一項第一款、第二款或第三款。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形。(附表二十五)

說明：本公司最近年度及截至年報刊印日止無任何子公司，故無此項。

附表二十五：最近年度及截至年報刊印止子公司持有或處分本公司股票情形

單位：新臺幣千元；股；%

子公司名稱 (註1)	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額 (註2)	處分股數及金額 (註2)	投資損益	截至年報刊印日止持有股數及金額 (註3)	設定質權情形	本公司為子公司保證金額	本公司與子公司本貸金額
無				本 年 度 年 報 刊 印 日 止					註4		

註1：請依子公司別分別列示。

註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：持有及處分情形應分別列示。

註4：並說明其對公司經營結果及財務狀況之影響。

四、其他必要補充說明事項。

(一) 尚未完成之上櫃承諾事項：無

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，亦應逐項載明。

說明：本公司最近年度及截至年報刊印日止並無公司法第 36 條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，包括符合櫃買中心上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序第 11 條第 1 項重大訊息說明記者會各款情事。

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

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 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



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

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>
代 碼	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：俞蒹陵

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	\$	<u>3.71</u>	\$	<u>2.00</u>
9850	稀 釋	\$	<u>3.71</u>	\$	<u>2.00</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



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	權 益 總 額
A1	108 年 1 月 1 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,462,350	\$ 691,051	\$2,153,401	\$4,559,432
	107 年度盈餘指撥及分配 (附註十九)						
B1	法定盈餘公積	-	-	69,083	(69,083)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(621,912)	(621,912)	(621,912)
		-	-	69,083	(690,995)	(621,912)	(621,912)
D1	108 年度淨利	-	-	-	435,534	435,534	435,534
D3	108 年度其他綜合損益	-	-	-	(452)	(452)	(452)
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	435,082	435,082	435,082
Z1	108 年 12 月 31 日 餘 額	2,174,281	231,750	1,531,433	435,138	1,966,571	4,372,602
	108 年度盈餘指撥及分配 (附註十九)						
B1	法定盈餘公積	-	-	43,508	(43,508)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(391,588)	(391,588)	(391,588)
		-	-	43,508	(435,096)	(391,588)	(391,588)
D1	109 年度淨利	-	-	-	807,711	807,711	807,711
D3	109 年度其他綜合損益	-	-	-	(678)	(678)	(678)
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	807,033	807,033	807,033
Z1	109 年 12 月 31 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,574,941	\$ 807,075	\$2,382,016	\$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：俞蔘陵



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：俞綦陵 

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

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金	\$ 49	\$ 49
銀行活期存款	154,701	117,069
銀行支票存款	33	33
	<u>\$154,783</u>	<u>\$117,151</u>

七、應收款項

	109年12月31日	108年12月31日
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	41,214	52,217
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

	109年12月31日	108年12月31日
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	30,615	-
	<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					計
	土 地	及 建 築	生 財 器 具	租 賃 改 良	合	
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					計
	土 地	及 建 築	生 財 器 具	租 賃 改 良	合	
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 築	屋 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
建築物	<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

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

108 年度

	土	地 房屋及建築	合 計
成			
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			
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 12 月 31 日	108 年 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	年	內	1	年	後	合	計
108年12月31日								
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>
<u>金融資產</u> 按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 234,558	\$ 199,242
<u>金融負債</u> 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		
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
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	<u>189,000</u>	<u>1,459,000</u>	<u>1,648,000</u>
	<u>\$ 2,229,433</u>	<u>\$ 4,100,614</u>	<u>\$ 6,330,047</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
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	<u>306,900</u>	<u>618,000</u>	<u>924,900</u>
	<u>\$ 1,874,368</u>	<u>\$ 3,577,373</u>	<u>\$ 5,451,741</u>

(2) 融資額度

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 380,000	\$ 537,500
未動用金額	<u>60,000</u>	<u>-</u>
	<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	<u>3,396,000</u>	<u>2,458,000</u>
	<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

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
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				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人之關係	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	高雄市鳳山區鳳翔段 115 號土地	109.11.18	\$ 336,858	\$ 101,050	駱嘉鴻等 4 人	無	-	-	-	\$ -	鑑價報告	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	鑑價報告	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—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		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			
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

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
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

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
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	
														854	
														\$ 562	

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		
									<u>\$ -</u>		

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		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	107.06.27~111.09.18	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。