

股票代號：5508



# 永信建設開發股份有限公司

一一二年度

年 報

本年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

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

中華民國 113 年 04 月 14 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：邱顯淑

代理發言人職稱：副總經理

E-mail：ys7805@yungshin.com.tw

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：陳秀雯、江佳玲

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

<b>壹、致股東報告書</b>	1
<b>貳、公司簡介</b>	
一、設立日期	7
二、公司沿革	7
<b>參、公司治理報告</b>	
一、組織系統	8
二、董事(含獨立董事)、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、最近年度給付董事(含獨立董事)、總經理及副總經理等之酬金	15
四、公司治理運作情形	18
五、會計師公費資訊	39
六、更換會計師資訊	39
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	40
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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	40
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	41
十、公司、公司之董事、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	41
<b>肆、募資情形</b>	
一、資本及股份	42
二、公司債辦理情形	47
三、特別股辦理情形	49
四、海外存託憑證辦理情形	49
五、員工認股權憑證辦理情形	49
六、限制員工權利新股辦理情形	49
七、併購或受讓他公司股份發行新股之辦理情形	49
八、資金運用計畫執行情形	49

<b>伍、營運概況</b>	
一、業務內容	50
二、市場及產銷概況	53
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	58
四、環保支出資訊	59
五、勞資關係	59
六、資通安全管理	61
七、重要契約	62
<b>陸、財務概況</b>	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	63
二、最近五年度財務分析	65
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	67
四、最近年度財務報告	67
五、經會計師查核簽證之公司個體財務報告	67
六、財務週轉困難情事之說明	67
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況	68
二、財務績效	69
三、現金流量	70
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	70
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	70
六、風險事項	71
七、其他重要事項	73
<b>捌、特別記載事項</b>	
一、關係企業相關資料	74
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	74
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	74
四、其他必要補充說明事項	74
五、發生證交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說明	74

# 壹、致股東報告書

各位股東：大家好！

感謝股東過去一年來對於永信建設開發股份有限公司(下稱本公司或永信建設)的支持，儘管通膨發展、地緣政治風險升高以及氣候變遷加劇使全球經濟增長的前景面臨較大的挑戰，我們仍將積極而審慎地強化競爭力，以因應不斷變化的環境與趨勢。以下提供本公司 112 年度營業報告，分項說明 112 年營業結果及 113 年度營業計劃。

## 112 年度營業報告

### 一、112 年度營業結果

#### (一)營運計劃實施成果

本公司 112 年度營業收入新台幣 82 億 2,708 萬元，較 111 年度營收新台幣 41 億 3,280 萬元增加 99.07%，淨利新台幣 27 億 2,859 萬元，較 111 年度 15 億 3,279 萬元增加 78.01%，每股盈餘新台幣 12.55 元。

#### 1.土地開發

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，於土地取得後即刻進行規劃、請照及開工興建。112 年陸續取得鼓山區龍華段一小段與左營區新民段營建用地。

#### 2.產品規劃設計

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方向，我們持續關注相關政策情勢與市場需求動態。

#### 3.營建工程管理

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。112 年度興建中個案有高雄市鳳山區「保成二期」、仁武區「大昌案」及「大昌二期」、鳳山區「鳳東案」及「鳳東二期」、三民區「中都五期」、鼓山區「龍華九期」、苓雅區「師大案」與楠梓區「高雄大學二期」及「高雄大學三期」案等共計十個建案。

#### 4.行銷管理與客戶服務

112 年度取得使用執照的個案有小港區「博萃」、楠梓區「原旭」與「晴遠」、三民區「詠光」以及位於鳳山區的「豐華大鎮」與「R5 新世代」共六案。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。

#### (二)預算執行情形

本公司 112 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

112 年度營業活動之淨現金流入新台幣 39 億 7,117 萬元，主要是伴隨銷售情形存貨減少、合約負債與獲利增加產生的現金流入 45 億 3,403 萬元；籌資活動淨現金流出新台幣 37 億 8,742 萬元，主要來自償還長短期借款 64 億 2,060 萬元所致。

##### 2.獲利能力分析

112 年度純益率 33.17%，較 111 年度 37.09% 下滑 10.57%；每股盈餘 12.55 元，較 111 年度增加 78.01%。盈餘增加主係 112 年度銷售表現受益於區域發展與新青安貸款政策的激勵，帶動營業收入及稅後純益均成長。純益率減少主係營建物料與人工成本上揚壓縮銷售毛利。

#### (四)研究發展狀況

本公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的住宅商品與服務以滿足消費大眾對置宅的需求，惟本公司係以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務為主，不適用研發投資。

## 二、113 年度營業計畫概要

### (一)經營方針

113 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 113 年度已完工尚未完銷之個案有「禾豐」、「博萃」、「原旭」、「晴遠」、「詠光」、「豐華大鎮」與「R5 新世代」等案，以及 113 年預計完工之「保成二期」、「大昌案」、與「鳳東案」等建案，可供銷售戶數約 1,000 戶。預計 113 年度可售出戶數約為 580 戶。

### (三)重要產銷政策

113 年度預計可供銷售之建案如上項所述；在銷售政策方面，以穩定產品價格並順利銷售為首要目標，簽約至交屋由專人提供一系列的服務，並由專業的工程團隊提供優質的售後服務。

在生產政策方面，營建工程管理首重安全，嚴格控管施工品質，堅持四道檢驗程序確保施工品質，從廠商自主施工管理，監造單位施工查驗，技師的品質查核，到建築師的查核監督，確保以符合規格品質的材料與工法按圖施工，以四道檢驗程序為住宅質量與安全層層把關。

## 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

根據高雄市主計處編製之高雄市營造工程物價指數，112年為108.06，較上個年度增加1.52%，其中材料類指數107.92，較上個年度增加0.58%，勞務類指數108.39，較上個年度增加3.31%。受到國際地緣政治不穩定、貿易衝突與綠色通膨等因素的影響，不動產結構主要水泥材料與機電設備價格行情較110年上漲10%至20%，此外，營建勞動市場供需情勢改變，緊俏程度空前，勞工議價能力上升，進一步助長工班報價漲勢，缺工導致工期拉長與工資報價波動較大等皆增加營建成本管控之挑戰，成屋及新推案價格持續攀升。

在新建住宅營造成本持續上揚之下，新建案投入趨於保守，在高雄市政府工務局統計資料中112年H2住宅類(不含農舍)累計開



工樓地板面積近 189 萬平方公尺，戶數 15,031 戶，開工樓地板面積與戶數較前期減少 34%與 34%。109 至 111 年間高雄地區投入開工案量有小宅化的趨勢且年均值逾 1.5 萬戶，預期未來二至三年市場新屋供給仍會維持一定幅度的成長。

## (二)法規環境之影響

央行自 2020 年 12 月以來，五度調整選擇性信用管制措施，有助銀行控管不動產授信風險，避免信用資源過度流向不動產市場。此外，央行自 111 年 3 月以來升息及調升存款準備率，建築貸款與購置住宅貸款餘額成長走緩，不動產貸款之逾放比率維持低檔。隨政府相關部會落實「健全房地產市場方案」，持續完善相關制度與措施，本年以來房市交易減緩，房價漲勢漸緩，預期效果將持續發酵。在融資管理上，受到央行升息與管制政策的影響，土地融資成數由 65%降至 50%並增加對餘屋融資的限制，提高資金取得成本；本公司在堅實穩健財務基礎的前提下，與往來行庫建立並保持健康的互信往來，並透過發行固定利率計息的普通公司債，增加資金運用彈性並降低受到利率波動的影響。

## (三)總體經濟環境之影響

國際經濟前景面臨諸多挑戰，氣候變遷加劇大宗商品供應風險，地緣政治風險升高恐再推升大宗商品價格，通膨發展仍具不確定性恐影響全球經濟復甦力道。國際機構預期 113 年全球經濟成長平緩。由於主要經濟體通膨壓力猶存，高利率可能將維持一段時間。國際大宗商品與國內服務類價格走勢，以及天候因素，將可能影響未來國內通膨發展。

今年全台房市交易減緩，房價漲勢漸緩；銀行以及多數同業對房市前景看法持續保守。營造業人力資源出現瓶頸持續缺工，工資水平及相關成本均隨之墊高。電價調整也影響服務廠商的報價。展望未來，影響物價與經濟成長的因素仍充滿不確定性。國內外主要機構對台灣 113 年經濟成長率預測值介於 2.36%至 3.35%。

鑒於全球景氣下行風險及通膨壓力仍存，本公司將持續關注

緊縮貨幣政策之外溢效應，以及國際原物料價格變化、地緣政治風險、極端氣候等對產業上下游可能之影響。本公司將適時調整政策，以符合市場的趨勢以及穩定且永續的營運，並致力於將經營成果與股東分享。

本公司 113 年度有充足的案量可供銷售，推案仍以成屋銷售為主並以首購或換屋族為主要客戶，將有助於穩定營收，考量目前市場風險與機會，營運狀況審慎樂觀看待。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

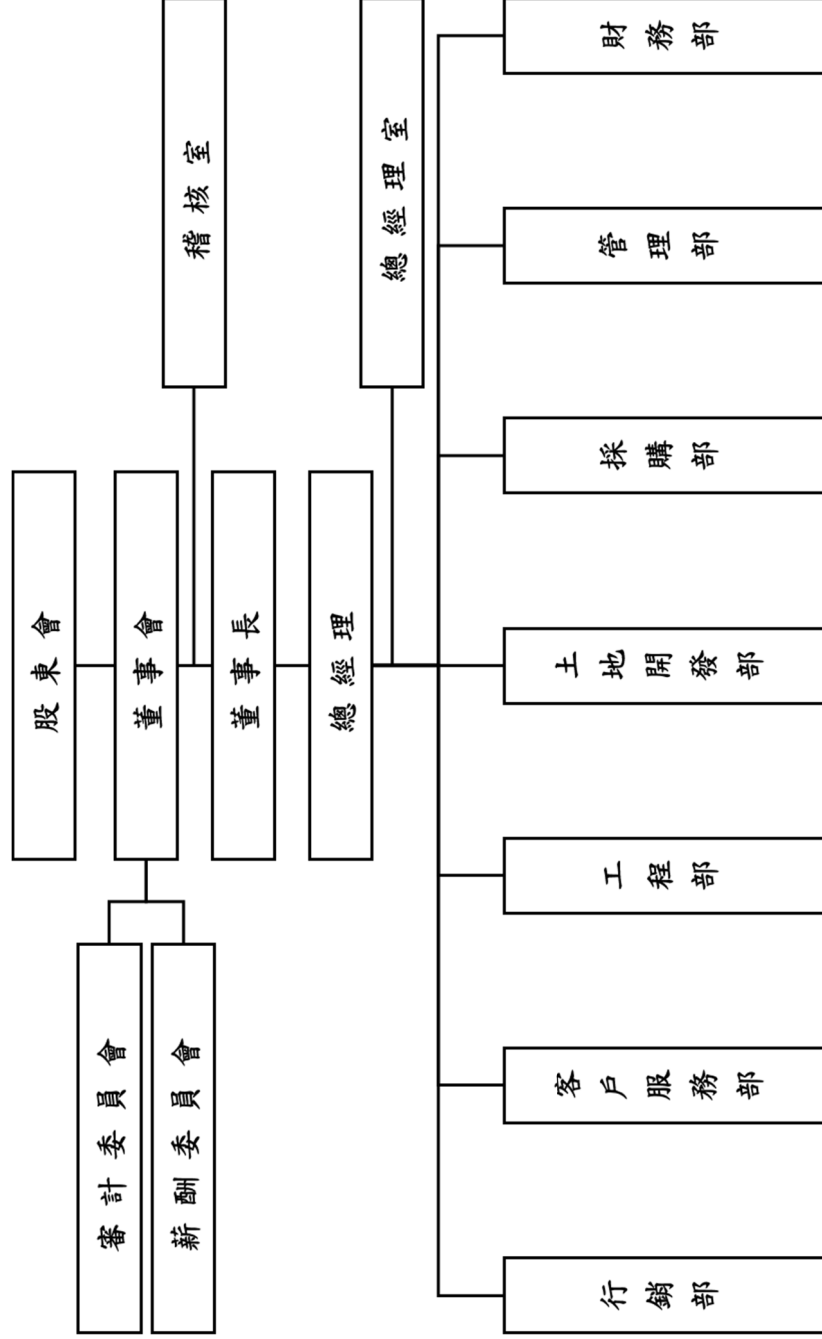
- (一) 最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情形、董事或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換、經營權之改變及經營方式或業務內容之重大改變：無。
- (二) 最近年度及截至年報刊印日止其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響：

- 民國111年度盈餘分配案於民國112年3月1日董事會決議配發股東現金股利每股6.3454元，配發總額新台幣1,379,668仟元，已全數配發完畢，董事一致同意放棄董事酬勞。
- 民國112年度盈餘分配案經113年2月26日董事會決議通過配發股東股利現金每股11.2912元，配發總額新台幣2,455,025仟元，無配發股票股利之情事。

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

### (一) 公司組織圖



(二)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、服務處理、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	協助董事會及經理人檢查及覆核內部控制制度之缺失及衡量營運之效果及效率，並適時提供改進建議，以確保內部控制制度得以持續有效實施及作為檢討修正內部控制制度之依據。

## 二、董事(含獨立董事)、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

### (一)董事(含獨立董事)

#### 1. 董事(含獨立董事)資料

單位：股；113年04月14日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	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	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內其他關係人或監察人關係	備註	
							股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率					股數
董事長	ROC	永碩投資 代表人陳俊銘	男 61~70	110/08/04	3年	76/04/02	89,042,563 40,056	40.95% 0.02%	88,692,563 40,056	40.79% 0.02%	0 1,680	0% 0%	0 0	0% 0%	美國舊金山大學 企管研究所	永信建 總經理	無	無	註1
獨立 董事	ROC	陳琮宏	男 51~60	110/08/04	3年	104/06/30	36,000	0.02%	35,000	0.02%	5,000	0%	0	0%	中山大學管理學碩士 偉城營造董事	—	無	無	—
獨立 董事	ROC	黃中明	男 61~70	110/08/04	3年	104/06/30	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	台北醫學大學藥學系	惠眾 總經理	無	無	—
獨立 董事	ROC	林松喬	男 61~70	110/08/04	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	—
獨立 董事	ROC	胡其忠	男 61~70	110/08/04	3年	110/08/04	10,000	0.00%	2,000	0%	1,000	0%	0	0%	中山大學企研所 台灣櫻花(股)協理	—	無	無	—
董事	ROC	洪益源	男 61~70	110/08/04	3年	86/06/14	1,290	0%	1,290	0%	0	0%	0	0%	中山大學企研所 永信建設副總	—	無	無	—

註1：本公司董事長及總經理為同一人，主係公司專注於建設事業之本業經營，業務性質單一，目前總經理由董事長兼任經營策略明確且執行力高，為強化公司治理本公司設有過半數之獨立董事席次。此外，董事長兼任總經理，自願放棄支領任何薪酬，減少利益衝突之疑慮並將剩餘利潤與股東分享。

表一：法人股東之主要股東

113年04月14日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
永碩投資	永特投資(14%)、嘉展投資(13.8%)、惠嘉公司(13.5%)、康爾公司(12.8%)、高信建設(12.3%)、永鑫投資(12.1%)、嘉昌投資(11.8%)、元康公司(9.4%)、陳怡均(0.1%)、陳致傑(0.03%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

113年04月14日

法人名稱	法人之主要股東
永特投資	元康管理(15%)、高信建設(15%)、惠嘉公司(14.5%)、永鑫投資(12.5%)、嘉展投資(12%)、嘉昌投資(10.8%)
嘉展投資	永特投資(15.1%)、元康管理(15%)、惠嘉公司(15%)、永鑫投資(14%)、嘉昌投資(11.5%)、康爾公司(11%)
惠嘉公司	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%)、元康管理(13.9%)
康爾公司	永碩投資(15%)、惠嘉公司(14.9%)、永特投資(14%)、永鑫投資(13.5%)、嘉昌投資(12%)、元康管理(10%)
高信建設	永鑫投資(15.3%)、永特投資(13.9%)、嘉展投資(13.8%)、惠嘉公司(13.8%)、康爾公司(12.1%)、元康管理(12.1%)
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%)、高信建設(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%)、元康管理(14%)
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%)、惠嘉公司(12.9%)、康爾公司(12.1%)

## 2. 董事專業資格及獨立董事獨立性

113 年 04 月 14 日

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性	兼任其他公開發行公司獨立董事家數	獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份總數及比重(股)
董事長 陳俊銘		永信建設總經理、董事長。 建設業 30 年以上工作經驗。	<p>■ 所有董事間均不具有配偶及二親等以內親屬關係。</p> <p>■ 未有過半數董事兼任員工或經理人之情事。</p>	0	
董事 洪益源		曾任銀行及建設公司財務主管。 逾 30 年財務相關工作經驗。		0	
獨立董事 陳琮宏		曾任貿易、營造工程公司高階主管。 逾 25 年產業經營管理相關經驗。	獨立董事本人、配偶及二親等以內親屬於選任前二年及任職期間均無下列情事：	0	40,000 (0.02%)
獨立董事 黃中明		曾任醫材通路高階主管。 逾 30 年商務、行銷及通路管理相關經驗。	1. 擔任本公司或其關係企業之董事。	0	0 (0%)
獨立董事 林松喬		曾任銀行及產業財務會計。 逾 25 年財務會計相關經驗。	2. 擔任本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事。	0	0 (0%)
獨立董事 胡其忠		曾任建設及廚具衛浴公司高階主管。 逾 30 年產業經營管理相關經驗。	3. 提供本公司或其關係企業商務、財務、財務、會計等服務而取得報酬。	0	3,000 (0%)

## 3. 董事會多元化及獨立性

### (1) 董事會多元化

永信建設董事會應指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東負責，以法令與章程遵循、股東會決議為主要考量安排公司治理制度之各項作業與行使職權。永信建設本屆董事會於 110 年經股東會投票選出 7 席董事組成，任期三年，由陳俊銘先生擔任董事長，每季至少召開 1 次會議以落實公司治理與督導。本屆董事會 7 席董事中包含獨立董事 4 席，董事成員並未有公司法第 30 條各款情事，獨立董事於選任前二年及任職期間符合中華民國主管機關有關獨立性之要求與規定，且任期均未超過三屆。為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，董事會成員組成包含來自不動產、



營建、行銷與財金等產業擁有多年實務經驗之專業人士與人才，包含一名以上之女性成員，一名以上具財務會計專業之成員，以及一名以上具公司所在行業或上下游產業15年以上工作資歷之成員，董事會成員具備企業永續發展所必須之知識、技能、專業素養與能力，符合董事會多元化結構與方針。

### 董事會成員多元化及落實情形

董事	多核 元心 化		基本組成						產業經驗						專業能力		
	國籍	性別	具 員工 身份	年齡			獨 董 任 期 年 資	房 地 產	醫 療	專 業 服 務 與 行 銷	財 務 與 金 融	建 築 與 工 程	銀 行 及 保 險	商 務 與 供 應	法 律	財 務 會 計	風 險 管 理
				40-50 歲	51-60 歲	61-70 歲											
董事長陳俊銘	ROC	男			V		V	O	V	O	V	O		O	O	V	
董事洪益源	ROC	男			V		O		O	V		V	O	O	V	V	
獨立董事陳琮宏	ROC	男		V		V	O		O		O	O	V	O		O	
獨立董事黃中明	ROC	男			V	V		V	O				V	O		V	
獨立董事林松喬	ROC	男			V				O	V		V	O	O	O	O	
獨立董事胡其忠	ROC	男			V	V	O		V		O		V	O	O	V	

V係指具有能力、O係指具有部份能力

註：董事黃瑞玲女士因個人健康因素於111/09/30辭任。

### (2)董事會獨立性

本屆董事會由7席董事組成，其中包含獨立董事4席，未有公司法第30條各款情事。董事間無配偶或二親等以內之親屬關係，符合證券交易法第26條之3規定。獨立董事於選任前二年及任職期間均無公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項規定之情事，且任期均未超過三屆。董事本人、配偶、未成年子女或利用他人名義持有公司股份數及比重請參第10頁「董事(含獨立董事)資料」，獨立董事獨立性情情形請參第12頁「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

113年04月14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
					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	公司治理主管	陳怡均	父女	註1
採購部資深副總	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	—	—
行銷部副總	ROC	邱顯淑	女	110/01/01	0	0%	0	0%	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	—	—
財務部協理	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	—	—
公司治理主管	ROC	陳怡均	女	111/10/31	10,290	0.01%	0	0%	0	0%	舊金山大學企管系	無	總經理	陳俊銘	父女	—

註1：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人之說明請參本報告書第10頁「董事(含獨立董事)資料」。

### 三、最近年度給付董事(含獨立董事)、總經理及副總經理等之酬金

#### (一)一般董事及獨立董事之酬金 - 採自願個別揭露

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金										兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金				
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)			本公司	財務報告內所有公司		
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額					
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	無	
獨董	陳宗宏	300	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	無
獨董	黃中明	300	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	無
獨董	林松喬	300	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	無
獨董	胡其忠	300	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	無
董事	洪益源	300	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0.01%	無

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；  
 說明：考量公司業務單純，每位獨立董事所擔負的職責、風險及投入時間相當，本公司參考同業水準給付獨立董事定額報酬。至於董事酬勞的部分，董事一致同意放棄分派。

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：本公司董事未有為公司或關係企業提供審計、商務、財務、法等相關服務而取得報酬之情事。

註1：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。

(二) 總經理及副總經理之酬金 - 採自願個別揭露

單位:新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例 (%)		領取來自子公司以外事業或母子公司酬金				
		財務報表內所有公司		財務報表內所有公司		財務報表內所有公司		本公司		本公司		本公司						
		本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	現金金額	股票金額	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	0	0%	0	0%	無
資深副總經理	盧玉芳	1,963	1,963	108	108	958	958	95	0	95	0	0	0	3,124	0.11%	3,124	0.11%	無
副總經理	吳怡成	1,797	1,797	37	37	706	706	87	0	87	0	0	0	2,627	0.10%	2,627	0.10%	無
副總經理	邱顯淑	1,612	1,612	100	100	753	753	78	0	78	0	0	0	2,543	0.09%	2,543	0.09%	無
副總經理	陳湘芬	1,529	1,529	96	96	602	602	74	0	74	0	0	0	2,301	0.08%	2,301	0.08%	無

註1：總經理由董事長兼任自願放棄支領任何酬金。

註2：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。

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112年12月31日  
單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)	
經理人	總經理	陳俊銘	0股	508	508	0.02%
	資深副總經理	盧玉芳				
	副總經理	吳怡成				
	副總經理	邱顯淑				
	副總經理	陳湘芬				
	協理	俞綦陵				
	協理	駱鵬勇				
	公司治理主管	陳怡均				

(三)比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析暨給付酬金之政策、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。

1. 最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析

酬金總額占本公司(合併報表內所有公司)財務報告稅後純益比例	111年度		112年度	
	金額	比率	金額	比率
董事	4,404	0.29%	1,500	0.05%
總經理及副總經理	14,647	0.96%	10,595	0.39%

說明：

最近二年度酬金總額占稅後純益比例之差異主係稅後純益較前期大幅增加所致。

2. 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

依本公司章程第十五條與第十八條規定，全體董事之報酬由董事會定之，不論營業盈虧得依其對公司營運參與程度與貢獻價值，並參照同業通常水準支給之。本公司年度如有獲利(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)，應提撥不低於千分之一且不高於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，董事酬勞僅得以現金為之。

### 董事酬金情形

參考同業通常水準及董事出席參與狀況，本屆董事報酬業經 110 年 11 月 1 日董事會通過每人每年新台幣 30 萬元整，其中永碩投資股份有限公司代表人陳俊銘董事自願放棄領取董事報酬；為共同創造更好的經營績效，本屆董事會成員一致同意於任期間放棄支領董事酬勞。

### 經理人酬金情形

本公司薪資結構可分為固定薪資與變動薪資，固定薪資為按月發放之全薪由本薪與津貼組成，變動薪資則為獎金與酬勞等，本公司薪資報酬委員會每年參考上市櫃建材營造行業水平、經營績效與未來風險情形，檢視並評估經理人薪資報酬之合理性，評估指標包含年度公司獲利情形與個別經理人業務執行成果(如工程進度、職業安全落實情形、銷售情形、售後服務執行情形、營運管理與溝通能力等)，建議經理人之年終獎金以及是否調整其本薪與津貼結構，可合理反映經理人個人表現與公司績效達成情形之關聯性。董事會依章程規定通過之員工酬勞，分派員工酬勞之經理人按其月薪佔全體員工月薪總額之比例領取。此外，本公司董事長兼任總經理，自願放棄支領任何薪酬，減少利益衝突之疑慮並將剩餘利潤與股東分享。

## 四、公司治理運作情形

### (一)董事會運作情形

#### ■ 董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 5 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出/列席次數(B)	委託出席次數	實際出/列席率(%) 【B/A】	備註
董事長	永碩投資(股)代表人 陳俊銘	5	0	100%	
董事	洪益源	3	2	60%	
獨立董事	陳琮宏	4	1	80%	
獨立董事	黃中明	5	0	100%	
獨立董事	林松喬	4	1	80%	
獨立董事	胡其忠	5	0	100%	

註：年度終了日前有董事離職者，實際出(列)席率(%)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。

## 其他應記載事項

1. 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。

(1) 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37-38頁。

(2) 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：無此情事。

2. 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。

會期	議案	迴避情形	表決情形
不適用	不適用	不適用	不適用

3. 董事會評鑑執行情形

評估週期	每年執行一次
評估期間	受評年度自1月1日至12月31日止
評估範圍	董事會(董事會、個別董事成員) 功能性委員會(審計委員會、薪酬委員會)
評估方式	(1)董事會內部自評(由董事長代表董事會成員進行評估) (2)董事成員自我評鑑 (3)功能性委員會內部自評(由委員會召集人代表評估)
評估內容	(1)董事會績效評估 <u>評估標準</u> 以對公司營運之參與程度(27%)、提升董事會決策品質情形(26%)、董事會組成與結構(14%)、董事之選任及持續進修(17%)以及內部控制情形(16%)等五個構面共計45項標準進行評估。 <u>評估結果</u> 本期績效評估依前期結果調整得分比重，內部自評結果87.4。112年度共召開5次會議，董事能確實評估、監督公司營運情形以及內部控制制度的有效性，惟董事平均出席率87%較上一年度下滑，董事進修情形與上一年度相當。 (2)個別董事成員績效評估 <u>評估標準</u> 以公司目標與任務之掌握(13%)、董事職責認知(13%)、對公司營運參與程度(32%)、內部關係經營與溝通(13%)、董事專業及持續進修(16%)以及內部控制(13%)等六個構面共計23項標準進行評估。 <u>評估結果</u> 112年度受評董事成員共計6名，董事自評結果介於88.6~94.8。董事成員多能了解董事之責任與義務，掌握公司目標、政策與產業特性，未有兼任3家以上董監之情事，能確保

	<p>充分投入董事會務，並與經營團隊建立正向溝通，可有效評估與監督各項內部控制。</p> <p>(3)功能性委員會績效評估</p> <p><u>薪酬委員會評估標準與結果</u></p> <p>薪酬委員會以對公司營運之參與程度(20%)、職責認知(24%)、提升決策品質(28%)、委員會組成及成員選任(13%)以及內部控制(15%)等五個構面共計 21 項標準進行評估。委員會成員組成適當並已具備決策過程所需專業，111 年度召集情形良好，能適時且客觀的執行評估或建議。自評結果 90 以上。</p> <p><u>審計委員會評估標準與結果</u></p> <p>本次績效評估提高內部控制指標之評估比重，以對公司營運之參與程度(20%)、職責認知(23%)、提升決策品質(28%)、委員會組成及成員選任(12%)以及內部控制(17%)等五個構面共計 22 項標準進行評估。委員會由全體獨立董事組成，具備決策過程所需專業，關注 AQI、永續等新政策議題，能適時且專業的執行監督並提出建議，112 年度召集情形良好。自評結果 90 以上。</p>
--	--

註：董事會評鑑結果業於 113/01/29 提報董事會。

#### 4. 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。

本公司設有審計委員會，由全體獨立董事組成；為強化公司治理並加強董事會職能，本公司董事會設有逾半數之獨立董事席次共計四席。

##### (二)審計委員會運作情形

本公司審計委員會由 4 名獨立董事組成，審計委員會成員之資歷與背景請參見董事專業資格及獨立董事獨立性(本報告書第 12 頁)。審計委員會運作目的包含監督公司財務報表之允當表達、簽證會計師之選任及獨立性與績效、公司內部控制之有效實施、公司遵循相關法令及規則與公司存在或潛在之風險管控。

112 年重要審議工作包含審閱季度與年度財務報告、審閱內外部稽核與管理階層定期報告評估內部控制之有效性、評估簽證會計師之獨立性、適任性與簽證公費之合理性，以及其他公司重大事項等。審計委員於與其有利害關係之議案依法迴避，惟該年度未有涉及審計委員利害關係之議案。該年度共召集 4 次審計委員會，審計委員出席率為 87.5%。



## ■ 審計委員會運作情形

最近年度審計委員會開會 4 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出 席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
獨立董事(召集人)	陳琮宏	3	1	75%	
獨立董事	黃中明	4	0	100%	
獨立董事	林松喬	3	1	75%	
獨立董事	胡其忠	4	0	100%	

## ■ 其他應記載事項

1. 審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、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。

(1) 證券交易法第14條之5所列事項

日期/期別	議案	決議結果	處理情形
112/03/01	1. 本公司 111 年度財務報表 2. 本公司 111 年度盈餘分配 3. 本公司 111 年度營業報告書 4. 111 年度之內部控制制度執行狀況暨內部控制聲明書 5. 本公司擬發行普通公司債 6. 審計委員會審查報告	全體出席 委員同意 照案通過	經董事會 或股東會 通過照案 執行
112/05/01	1. 簽證會計師之委任及報酬 2. 本公司 112 年第一季財務報告 3. 修訂本公司「公司治理實務守則」 4. 訂定本公司「關係人相互間財務業務相關作業規範」 5. 關係人購買本公司不動產產品案 6. 本公司向金融機構申請融資保證額度	全體出席 委員同意 照案通過	經董事會 通過照案 執行
112/08/01	1. 本公司因勤業眾信聯合會計師事務所內部調動更換會計師案 2. 本公司 112 年第二季財務報告 3. 訂定本公司「風險管理實務守則」	全體出席 委員同意 照案通過	經董事會 通過照案 執行
112/10/30	1. 本公司 112 年度第三季財務報表 2. 本公司 113 年度內部稽核計畫 3. 本公司向金融機構申請融資保證額度 4. 取消本公司 112 年度未發行之公司債額度	全體出席 委員同意 照案通過	經董事會 通過照案 執行

(2) 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：無此情事。

2. 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：無此情事。

### 3. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形

本公司內部稽核主管定期提供獨立董事書面稽核報告，每季定期於審計委員會議中進行內部稽核報告，採獨立溝通方式非獨立董事或稽核人員者均離席未參與該段報告、討論與交流，內部稽核主管單獨向獨立董事報告稽核業務與年度查核規劃內容，對於稽核業務執行情形、查核缺失改善追蹤情形及其成效皆已充分溝通。會計師於年度查核完畢後，以 mail 方式發出溝通函給每位獨立董事(治理單位)，溝通包含查核範圍、方法與時程規劃、其辨認之顯著風險與關鍵查核事項以及可能對財報表達有重大影響之評估並提供 AQI 審計品質指標資訊與說明等資訊。

本公司獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師有直接聯繫之管道，並得視需要以電子郵件、電話或會面方式溝通；且依主管機關之規定，對公司財務、業務狀況定期進行查核，並直接與管理單位及治理單位溝通。

獨立董事與內部稽核主管溝通情形良好，溝通情形摘要如下：

模式	溝通內容	意見與處理情形
112/03/01 會議溝通	1. 111 年內部稽核執行情形與缺失改善情形。 2. 各部門內控自評報告覆核情形。 3. 111 年度誠信經營執行情形。 4. 近期主管機關新發布規範或其他事項。	獨立董事 洽悉且無意見
112/05/01 會議溝通	1. 112 年第 1 季內部稽核執行情形。 2. 檢視內部辦法修訂情形及與公版內容之差異。 3. 關係人購買公司產品有關情形。	獨立董事 洽悉且無意見
112/08/01 會議溝通	1. 112 年第 2 季內部稽核執行情形。 2. 檢視內部辦法訂定與公版內容之差異。	獨立董事 洽悉且無意見
112/10/30 會議溝通	1. 112 年第 3 季內部稽核執行情形。 2. 說明 113 年稽核計畫。 3. 檢視近期重大社會事件相關防範落實情形。	獨立董事 洽悉且無意見

(三) 公司治理運作情形及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		與上市櫃公司 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？	√		公司治理實務守則經董事會通過，並置於公司網站公司治理專區供利害關係人下載參閱。	無重大差異
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？	√		為確保股東權益，本公司訂有股務作業管理程序，並有專責人員妥善處理股東建議、疑義及糾紛事項。	無重大差異
(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？	√		本公司每月追蹤董事、經理人及持股百分之十以上大股東持股變化情形。	無重大差異
(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？	√		本公司依據公司治理實務守則、子公司監理辦法、背書保證作業程序、資金貸與他人作業程序及取得或處分資產處理程序等內部相關辦法建立適當風險控管機制及防火牆，與關係企業間有業務往來者，均視為獨立第三人辦理，杜絕非常規交易情事。	無重大差異
(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？	√		本公司訂有內線交易防範管理辦法，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券，以防範內線交易之發生。	無重大差異
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	√		本屆董事會成員組成符合公司治理實務守則之多元化方針，董事組成情形請參見本年報「董事會成員多元化及落實情形」。註：本屆女性董事1名(14%)，該董事於111/09以個人因素辭任，考量董事會運作情形暫毋須補選；預計於次屆將女性董事候選人做為提名之優先考量。	無重大差異
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是		√	本公司功能性委員會目前設有審計委員會與薪資報	無重大差異

評估項目	運作情形		與上市櫃公司 治理實務 守則差異情 形及原因
	是	否	
<p>否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(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？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<p>酬委員會，其他功能性委員會未來視需要評估設置。</p> <p>本公司訂有董事會及功能性委員會績效評估辦法，定期執行評估並將結果提報董事會，有關情形請參見本年報「董事會評鑑執行情形」。</p> <p>本公司審計委員會與董事會就會計師專業性、品質控管、獨立性等進行評估，評估結果亦作為會計師委任報酬之參考。綜合考量審計團隊提供之審計品質指標報告以及財務單位就審計團隊服務品質與績效之意見，評估項目包含會計師與審計團隊年資、非審計服務情形、簽證品質、報告時效性、審計與稅務專業度、新公報與法令之遵循等涵蓋主管機關發布之 AQI 指標。目前提供服務之會計師事務所定期透過內部輪調以維持簽證會計師之獨立性。</p>	<p>無重大差異</p> <p>無重大差異</p>
<p>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)？</p>	<p>√</p>	<p>本公司設有公司治理主管，公司治理主管兼任發言人，負責董事會與功能性委員會會務管理與評鑑、提供董事持續進修資訊、提供董事執行業務所需之資料、協助董事法令遵循並提醒內部人股票交易封閉期間等有關規定與資訊。公司治理主管進修情形請參見公司網站「公司治理情形」。</p>	<p>無重大差異</p>
<p>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？</p>	<p>√</p>	<p>考量公司營運與發展，本公司鑑別之利害關係人有員工、股東(或投資人)、客戶、供應商(或代銷商)、銀行、主管機關與社區，依個別利害關係人業務交流之特性建立多元溝通管</p>	<p>無重大差異</p>

評估項目	運作情形			與上市櫃公司 治理實務 守則差異情 形及原因
	是	否	摘要說明	
			道，透過與利害關係人的互動以及問券的形式了解其關切的社會責任議題，有關情形請參見公司網站利害關係人專區「利害關係人溝通情形」。	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	√		本公司委任專業股務代理機構元大證券辦理。	無重大差異
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訊？ (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）？ (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？	√ √ √		本公司依規定於公開資訊觀測站揭露財務報告、每月營收與公司重大財務業務資訊，定期更新公司網站財務、業務、公司治理與企業永續責任等資訊。財務報告與月份營運情形配合結帳及簽證進度申報，皆可於公告期限數日前完成。此外，本公司依內部辦法與授權範圍落實發言人機制。  公司網站： www.y-s-construction.com.tw	無重大差異 無重大差異 無重大差異
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）？	√		有關情形可參見本公司網站或永續報告書。	無重大差異
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。  本公司責成專人共同研議評鑑結果，分階段針對未得分項目逐項改善。				

#### (四)薪資報酬委員會運作情形

##### ■ 薪資報酬委員會成員資料

113年04月14日

身分別/姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事(召集人)	陳琮宏	註	註	0
獨立董事	林松喬	註	註	0
獨立董事	胡其忠	註	註	0

註：各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形請參見本報告書第12頁「董事專業資格及獨立董事獨立性」。

##### ■ 薪資報酬委員會運作情形

1. 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。
2. 本屆委員任期：110年8月24日至113年8月3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)	備註
獨立董事(召集人)	陳琮宏	2	0	100%	
獨立董事(委員)	林松喬	2	0	100%	
獨立董事(委員)	胡其忠	2	0	100%	

##### ■ 其他應記載事項

1. 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、其別、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：無此情形。
2. 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：無此情形。

##### ■ 薪酬委員會審議情形

期別	議案	決議	處理情形
112/01/10	1. 本公司董事會績效評估情形暨董事薪資報酬 2. 本公司經理人年終獎金暨薪資報酬 3. 本公司111年度員工酬勞及董事酬勞	1. ~2. 參考行業水平，衡量公司獲利、個別經理人業務內容與成果後，達成一致建議。 3. 依循公司慣例，達成一致決議。	經董事會通過執行
112/06/28	1. 112年度全公司調薪暨經理人調薪 2. 定期檢視薪酬委員會組織規程暨薪酬政策制度	1. 評估經理人業務貢獻情形，同意照案通過。 2. 評估現行規程與制度尚屬合宜。	提報董事會追認或洽悉

(五)推動永續發展執行情形及與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	√		本公司由總經理室帶領推動企業永續發展，並於111年設置ESG小組負責相關之業務，每年一次向董事會報告永續發展實務運作情形。 董事會訂定並定期檢討永續政策，督導本公司與利害關係人之溝通與其關注議題之處理、溫室氣體盤查時程規劃、行動方案落實情形以及其他永續發展相關議題。	無重大差異
二、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)	√		本公司與利害關係人建立多元的溝通管道，以「利害關係人關切程度」與「對環境、社會及公司治理的衝擊程度」兩個構面構成重大性議題矩陣，以本公司為邊界，依影響顯著情形排序，鑑別十大重大主題據以訂定相關之管理與行動對策，依主題特性或影響類型彙整後，以4個E展開永續政策與對應行動，有關內容可參見本公司永續報告書。	無重大差異
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？	√		本公司依循主管機關相關規範建立空氣汙染、逕流廢水汙染削減等環境汙染防制措施，要求承包廠商合規作業，及於工地會議中進行日常環境管理之宣導。	無重大差異
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	√		本公司辦公區域能源耗用以耗電設備於營業時間全時運作情形下年減500度電為目標，透過午休熄燈、使用導向的能源啟用以及購置使用節能機種等措施近三年皆可達成辦公區域節能目標。在再生物料使用上，關注鋼筋、混凝土原料的再生物料使用比例，	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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，並採取相關之因應措施？	√		<p>並於不影響安全性與使用成效的前提下，盡可能選用綠建材標章之材料與省水節能之設備，為客戶提供對環境負荷衝擊低的住宅商品。</p> <p>本公司以氣候變遷工坊的形式，就主要營運地高雄未來氣候變遷可能情形，包括均溫上升、極端氣候等實體風險以及市場、政府政策與法規趨勢等轉型風險，分析可能之營運、財務影響及應對措施進行沙盤推演，有關內容可參見公司網站「企業社會責任落實情形」。</p>	無重大差異
(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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	√		<p>本公司屬於建材營造產業中遊的建設業，生產委由營造廠與個別工程承攬廠商，溫室氣體排放以本公司為邊界之範疇二的外購電力為大宗，以每年總溫室氣體排放量減少1%為目標。目前透過用電量與電力排碳係數已完成近二年碳排放當量的計算，以及相關單據統計近二年用水與廢棄物總量。用水量與廢棄物依自來水使用情形與廢棄物處置情形統計。</p> <p>112年的溫室氣體排放量為113,435公噸CO<sub>2</sub>e，範疇二外購電力的溫室氣體排放75,992為大宗，其次為範疇三公務移動源，112年與111年範疇二人均員工排放密集度分別為1.727與2.202公噸CO<sub>2</sub>e；112年與111年用水量分別為516與528噸；生活垃圾則為2.78與2.44公噸。</p> <p>透過採用節能省水設備減少能源與資源的耗用。此外，由於本公司住宅商品之特性，商</p>	無重大差異



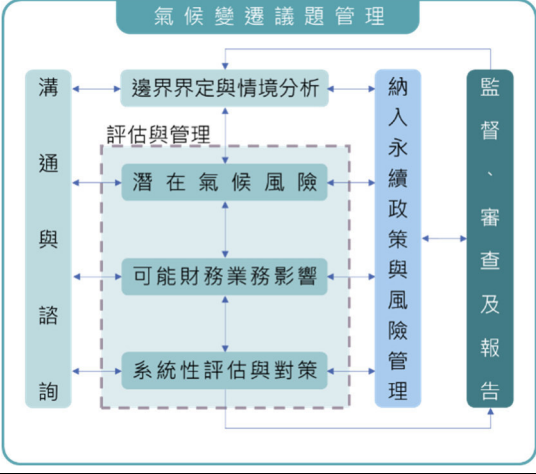
評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			品使用壽命長，我們透過規劃整合將感應式節電設備、雨水循環使用系統等設計，盡可能降低住宅初始碳排放情形，近二年完工之住宅大樓100%設有太陽能光電系統。有關內容可參見本公司永續報告書。	
四、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	√		永信建設恪守台灣之勞動相關法規，保障員工之合法權益，並遵循〈聯合國全球盟約〉、〈聯合國世界人權宣言〉及〈國際勞工組織工作基本原則與權利宣言〉等國際公約所揭櫫之人權保護精神與原則，制定本公司人權政策，有尊嚴的對待及尊重每一位員工。	無重大差異
(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？	√		本公司依循人權政策建立多元無歧視的公平職場，經理人中女性占比為62.5%，訂有合理之薪酬、假勤與福利制度，年終獎金參酌考績發放，112年非主管職全時員工薪資平均數1,400仟元較上一年度1,343仟元增長4%。另從營業額提撥萬分之十五作為福委會之福利金，籌辦各項職工福利活動，可將經營績效與成果適當反映於員工薪酬。	無重大差異
(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？	√		本公司建構符合勞動法令規定安全與健康之工作環境，辦公室設有門禁系統、配置滅火器、空氣清淨機等，每年檢視並維護公司工作環境之安全性。在未有傳染病等系統性因素影響的前提下，每年提供員工健康檢查，不定期提供流感疫苗或其他健康福利活動，並透過內部聯絡網絡宣導安全健康相關資訊，強化同仁安全衛生意識。報導年度未有職災	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	√		<p>事件亦未有火災事故。</p> <p>永信建設落實職前訓練與在職訓練，在職訓練的部分，有由管理單位依適合全體員工規劃之通識課程，包含企業誠信與防範內線交易宣導、資通安全宣導等；還有由各單位因業務需求規劃之訓練課程。由於本公司員工平均年資長，為有效提升員工職能，讓員工在變動的工作環境中具備實踐策略目標之能力，鼓勵員工參與外部專業培訓與時並進，不定期安排廠商或同業個案之參訪，交流並精進產業知識技能與法規政策。</p>	無重大差異
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	√		<p>本公司訂有〈個人資料保護管理辦法〉規範客戶隱私與個人資料之保護，並依循主管機關不動產交易相關法規及國際準則保護消費者權益。在消費與售後服務過程中，顧客可隨時透過銷售中心櫃台或公司網站給予意見與反饋。</p>	無重大差異
(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？	√		<p>本公司依建築材料與工程承攬等類別訂定各類工項供應商之管理。建築材料的採購上，在符合規畫設計與使用成效的前提下，永信建設積極採用可提供綠建材標章或環保概念建築材料的廠商；在廚衛照明設備的採購上，我們採用可提供符合省水節能需求之設備廠商；在工程承攬的部分，則於合約中要求供應商應維護勞工安全衛生並遵守各工地的規範，包括不使用妊娠與分娩後女性及未滿十八歲勞工從事具危害之工作、進行防範墜落措施以及自動化省</p>	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			力安全之施工器具，以提高作業人員安全性。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續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？	√		本公司於111年起參考全球報告倡議組織 (Global Reporting Initiative, GRI) 所發布之GRI準則，編製永續報告書，惟該報告書未經第三方驗證。	無重大差異
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則(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： 無重大差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 請參見本公司永續報告書。				

註：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。

(五之一)氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
一、敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	111年以總經理室為首永信建設成立ESG小組，推行氣候變遷相關風險與議題的管理，由董事會監督氣候變遷相關行動方案落實情形、溫室氣體盤查規畫時程等，定期聽取管理團隊匯報氣候變遷工作坊督導有關議題之落實與追蹤情形。112年8月經營團隊於董事會報告利害關係人關注之永續議題與風險管理情形其中包含氣候變遷議題。
二、敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	氣候變遷相關實體風險可能導致如缺工、工期拉長，而為了改善現場作業提升誘因可能造成對應人工成本增加；氣候變遷的轉型風險與機會則包含消費者生活習慣改變以及政府相關政策措施等，面對氣候變遷的實體與轉型風險透過通風採光的設計降低實體風險對於居住環境的不良影響，設置太陽能光電系統讓社區導入綠色能源，因應市場趨勢與需求裝設電動車充電設備，推出符合地方特色與政府綠建築規格的產品等。氣候變遷長短期對財務業務可能影響請參本公司永續報告書。
三、敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	極端氣候事件長期來看，日曝與體感溫度提高，讓工程施作環境更嚴峻，推升施工風險與缺工情形；勞動供需失衡，推升工程相關人力成本。另一方面，短期強降雨或極端天氣則可能影響工程施作進度，工期的拉長則增加相關機具租賃費用與營建成本等。上游鋼鐵、水泥等廠商所投入的轉型行動可能間接影響營建材料的取得成本。氣候變遷對財務業務可能影響請參本公司永續報告書。
四、敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	 <p>氣候風險管理架構如左圖所示，有關內容請參本公司永續報告書。</p>
五、若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響：不適用。	
六、若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標：不適用。	
七、若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎：不適用。	
八、若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量：不適用。	
九、溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫：尚不適用。	

(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

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(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?</p>	√		無重大差異
<p>(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?</p>	√		無重大差異
<p>(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?</p>	√		無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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?</p>	√		無重大差異
<p>(二)公司是否設置隸屬董事</p>	√		無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
會之推動企業誠信經營專責單位，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？			稽核室的監督下落實企業誠信之推動，包含辦理宣導與推動管理階層簽屬誠信聲明等。於112/03/01向董事會報告誠信經營之執行情形，並置於公司網站。
(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？	√		董事會議事規則中定有利益迴避條款，出席成員遇到與其自身或其代表之法人有利害關係之會議事項時，說明其利害關係，如有害於公司利益之虞時，皆主動離席迴避不參與該事項之討論與表決。
(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？	√		本公司建立有效的會計制度及內部控制制度依內部組織與職掌安置相互監督制衡之機制，積極防範不誠信行為。稽核室依風險評估結果排定年度稽核計畫並執行查核，相關稽核報告均送獨立董事核閱，並定期於審計委員會及董事會中報告查核情形。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		112年度由ESG小組在稽核室的監督下落實企業誠信之推動。ESG小組在公司數位學習活動中辦理以企業誠信為主題的教育訓練活動，並配合主管機關轉知內部人股權交易常見違規態樣，或分享個案研討。此外，公司不定期於內部會議中宣導誠信經營政策，於日常營運落實誠信經營。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(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？	√		公司網站及內部網絡設有檢舉信箱、專線由專責單位依規定處理，供本公司內部及外部人員使用，依其檢舉情事之輕重酌發獎金。
(二)公司是否訂定受理檢舉	√		本公司確保檢舉人身分及內

評估項目	運作情形		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
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？  (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？	√		容之保密，並允許匿名檢舉。依檢舉事項涉及人員職級與重大性設有不同呈報、查證與處理程序，必要時透過法律途徑處理並向主管機關報備。  本公司設有檢舉人保護與獎勵措施，承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無重大差異
四、加強資訊揭露 (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容及推動成效？	√		本公司「誠信經營作業程序及行為指南」、「誠信經營守則」及誠信經營執行情形揭露於公司網站。	無重大差異
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：  無重大差異。				
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。				

(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：  
 本公司訂有公司治理實務守則及相關規章，相關情形請參本公司網站「公司治理專區」與「公司重要內規」。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露：  
 有關公司治理情形、董事會績效評估情形與誠信經營執行情形等資訊，請參見本公司網站「公司治理專區」。

## (九)內部控制制度執行狀況應揭露事項

### 1. 內部控制聲明書

永信建設開發股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：113年02月26日

- 本公司民國112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112年12月31日的內部控制制度(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113年02月26日董事會通過，出席董事 5 人中，有 0 人持反對意見，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：

陳俊銘

總經理：

陳俊銘

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：  
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：未有可能對股東權益或證券價格有重大影響之懲處事件。

(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。

### ■ 股東會重要決議

股東常會日期：112年06月06日。

重要決議內容：111年盈餘分配情形報告

配發股東股利每股現金6.3454元、每股股票0元。

決議執行情形：111年度盈餘分配案現金股利每股6.3454元，股票股利每股0元，總計配發新台幣1,379,668,475元，現金股利業於112年07月26日已全數發放完畢。

### ■ 董事會重要決議

會議日期	重要決議事項	決議情形
112/01/10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司董事會績效評估情形暨董事薪資報酬案。</li> <li>2. 本公司經理人年終獎金暨薪資報酬案。</li> <li>3. 本公司111年度員工酬勞及董事酬勞案。</li> <li>4. 取消本公司111年度未發行之公司債額度。</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>
112/03/01	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司111年度財務報表。</li> <li>2. 本公司111年度盈餘分配案。</li> <li>3. 本公司111年度營業報告書。</li> <li>4. 本公司111年度內部控制聲明書。</li> <li>5. 本公司擬發行普通公司債。</li> <li>6. 召集本公司112年股東常會及受理提案相關事宜。</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>
112/05/01	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 簽證會計師之委任及報酬</li> <li>2. 本公司112年第一季財務報告</li> <li>3. 修訂本公司「公司治理實務守則」</li> <li>4. 訂定本公司「關係人相互間財務業務相關作業規範」</li> <li>5. 關係人購買本公司不動產產品案</li> <li>6. 本公司向金融機構申請融資保證額度</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>
112/08/01	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司因勤業眾信聯合會計師事務所內部調動更換會計師案</li> <li>2. 本公司112年第二季財務報告</li> <li>3. 訂定本公司「風險管理實務守則」</li> <li>4. 追認年度調薪案(含經理人)</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>

會議日期	重要決議事項	決議情形
112/10/30	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司 112 年度第三季財務報表</li> <li>2. 本公司 113 年度內部稽核計畫</li> <li>3. 本公司向金融機構申請融資保證額度</li> <li>4. 取消本公司 112 年度未發行之公司債額度</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>
113/01/29	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司董事會績效評估情形暨董事薪資報酬</li> <li>2. 本公司經理人年終獎金暨薪資報酬</li> <li>3. 本公司 112 年度員工酬勞及董事酬勞</li> <li>4. 本公司向非關係人取得鼓山區、左營區與仁武區之營建用地</li> <li>5. 本公司擬發行普通公司債</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>
113/02/26	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司 112 年度財務報表</li> <li>2. 本公司 112 年度盈餘分配案</li> <li>3. 本公司 112 年度營業報告書</li> <li>4. 本公司 112 年度內部控制聲明書</li> <li>5. 修訂本公司「董事會議事規則」</li> <li>6. 本公司第十三屆董事選舉案</li> <li>7. 提名並審查董事(含獨立董事)候選人名單</li> <li>8. 解除新任董事及其代表人競業禁止之限制</li> <li>9. 召集本公司 113 年股東常會及受理提案提名相關事宜</li> <li>10. 修訂本公司「審計委員會組織規程」</li> <li>11. 本公司向金融機構申請融資保證額度</li> </ol>	<p>經全體出席董事一致同意照案通過。</p> <p>獨立董事洽悉且無意見。</p>

(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：  
無此情事。

(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解任情形之彙總：無此情事。

## 五、會計師公費資訊

### (一)給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	陳秀雯	112/01/01	1,530	232	1,762	非審計公費係來自稅務簽證等服務
	江佳玲	~ 112/12/31				

1. 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：不適用。
2. 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：不適用。

## 六、更換會計師資訊

公司最近二年度及其期後期間有更換會計師情形

### (一)關於前任會計師

更換日期	(1)112年05月01日董事會通過 (2)112年08月01日董事會通過		
更換原因及說明	(1)事務所內部職務調動，依據勤業眾信聯合會計師事務所112年01月16日勤高11200021號函辦理。 (2)事務所內部職務調動，依據勤業眾信聯合會計師事務所112年06月06日勤高11200773號函辦理。		
說明係委任人或會計師中止或不接受委任	情況	會計師	委任人
	主動終止委任	(1)無此情形	
	不再接受(繼續)委任	(2)無此情形	
最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	(1)無此情形 (2)無此情形		
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	(1) V (2) V	
其他揭露事項	(1)無此情形 (2)無此情形		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	(1)許瑞軒會計師；江佳玲會計師 (2)陳秀雯會計師；江佳玲會計師
委任之日期	(1)112年05月01日董事會通過 (2)112年08月01日董事會通過
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	(1)無此情形 (2)無此情形
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	(1)無此情形 (2)無此情形

(三)前任會計師對公開發行公司年報應行記載事項準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用。

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：不適用。

註：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。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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

職稱	姓名	112 年度		113 年度截至 04/14 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
董事長法人代表	陳俊銘	0	0	0	0
董事	洪益源	0	0	0	0
獨立董事	黃中明	0	0	0	0
獨立董事	陳琮宏	(1,000)	0	0	0
獨立董事	林松喬	0	0	0	0
獨立董事	胡其忠	(10,000)	0	0	0
總經理	陳俊銘	0	0	0	0
資深副總經理	盧玉芳	0	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	0	0
公司治理主管	陳怡均	0	0	0	0

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：不適用。

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

113年04月14日；單位：千股

姓名	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名稱(或姓名)		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	88,693 40	40.79% 0.02%	— 2	— 0.01%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
高信建設 代表人 蔡淑雅	16,550 3	7.61% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
嘉展投資 代表人 林美華	15,308 0	7.04% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
永鑫投資 代表人 孫麗雯	12,896 1	5.93% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
元康管理顧問 代表人 吳麗娟	10,823 0	4.98% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
沁安投資 代表人 周惠賓	8,100 1,052	3.73% 0.48%	— 0	— 0%	0 8,100	0% 3.73%	無 無	無 無	— —
嘉誠信投資 代表人 蔡淑雅	1,666 3	0.77% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
花旗(台灣)商業銀行受託保管 星展銀行有限公司—外部帳戶 管理者摩根大通投資專戶	1,621	0.75%	0	0%	0	0%	無	無	—
永特投資 代表人 孫麗雯	1,517 1	0.70% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —
兆豐證券 代表人 陳佩君	1,202 0	0.55% 0%	— 0	— 0%	0 0	0% 0%	無 無	無 無	— —

註：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。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。所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

十、公司之董事、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：不適用。

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份 (一)股本來源

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

註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。

註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。

註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。

註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。

註5：該次增資經行政院金融監督管理委員會87/08/05(87)台財證(一)第58066號函核准。

註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。

註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。

註8：目前核定資本額2,500,000千元係於109/06經經濟部經授商字第10901095130號函核准。

113年04月14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	32,572	250,000	上櫃公司股票

總括申報制度相關資訊：不適用。

## (二)股東結構

113年04月14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	3	75	12,033	77	12,188
持有股數	0	123	162,090	45,678	9,537	217,428
持股比例	0%	0.06%	74.55%	21.00%	4.39%	100%

## (三)股權分散情形

### 1. 普通股

113年04月14日

持 股 分 級	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1 至 999	3,539	645,689	0.30
1,000 至 5,000	7,063	13,022,865	5.99
5,001 至 10,000	759	5,969,907	2.75
10,001 至 15,000	276	3,521,011	1.62
15,001 至 20,000	150	2,762,723	1.27
20,001 至 30,000	130	3,249,544	1.49
30,001 至 40,000	61	2,151,345	0.99
40,001 至 50,000	50	2,325,056	1.07
50,001 至 100,000	87	6,182,513	2.84
100,001 至 200,000	37	5,323,314	2.45
200,001 至 400,000	10	2,866,077	1.32
400,001 至 600,000	6	2,980,800	1.37
600,001 至 800,000	4	2,683,946	1.23
800,001 至 1,000,000	5	4,315,123	1.98
1,000,001 以上	11	159,428,220	73.33
合 計	12,188	217,428,133	100.00

2. 特別股：不適用。

(四)主要股東名單

113年04月14日

主要股東名稱	股份	持有股數(千股)	持股比例
永碩投資		88,693	40.79%
高信建設		16,550	7.61%
嘉展投資		15,308	7.04%
永鑫投資		12,896	5.93%
元康管理顧問		10,823	4.98%
沁安投資		8,100	3.73%
嘉誠信投資		1,666	0.77%
花旗(台灣)商業銀行受託保管星展銀行有限公司—外部帳戶管理者摩根大通投資專戶		1,621	0.75%
永特投資		1,517	0.70%
兆豐證券		1,202	0.55%

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

單位：新台幣元

項 目		年 度		111年	112年	當年度(註)
每股市價	最 高			78.60	95.70	152.50
	最 低			50.70	50.10	89.00
	平 均			67.29	74.86	117.67
每股淨值	分 配 前			26.62	32.82	不適用
	分 配 後			20.28	21.53	不適用
每股盈餘	加 權 平 均 股 數 ( 股 )			217,428,133	217,428,133	217,428,133
	每股盈餘	分 配 前		7.05	12.55	不適用
		分 配 後		不適用	不適用	不適用
每股股利	現 金 股 利			6.3454	11.2912	不適用
	無償配股	盈餘配股		0	0	0
		資本公積配股		0	0	0
	累積未付股利			不適用	不適用	不適用
投資報酬分析	本 益 比			9.21	5.70	不適用
	本 利 比			10.23	6.33	不適用
	現金股利殖利率			9.78%	15.78%	不適用

註1：每股平均市價係按該期別成交值與成交量計算期間平均市價。

註2：每股淨值以該期期末發行股數計算，按董事會或次年股東會決議分配情形填列。

註3：每股盈餘應依無償配股等情形追溯調整，列示調整前後之數額。

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，應揭露累積未付之股利。

註5：本益比=當年度每股平均收盤價(112年71.51)/每股盈餘。

本利比=當年度每股平均收盤價(112年71.51)/每股現金股利。

現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註6：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。

註7：若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。



## (六)公司股利政策及執行狀況

### 1. 公司章程所定之股利政策

依據本公司章程第十八條之一規定，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，並依法提撥百分之十法定盈餘公積；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，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。本公司分派紅利或法定盈餘公積或資本公積之全部或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

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。為掌握業務環境，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，以持續長遠發展，股利發放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額 10%。

為保障股東權利並將公司經營成果與股東分享，於本公司永續經營政策中，在公司獲利且已彌補虧損的前提下，以分派八成以上可分配盈餘作為股東紅利為目標。

### 2. 本次股東會擬議股利分派之情形

112 年度可供分配盈餘新台幣 2,455,045,444 元，盈餘分配案經 113 年 02 月 26 日董事會出席董事一致同意，擬議分配普通股現金股利每股 11.2912 元，股票股利每股 0 元，並將提報 113 年股東會。

### 3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：不適用。

(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：不適用。

## (八)員工及董事酬勞

### 1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍

依據本公司章程第十八條規定，本公司年度如有獲利(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)，應提撥不低於千分之一且不高於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞，由董事會決議行之，並報告股東會。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。其中員工酬勞得以股票或現金為之，董事酬勞僅得以現金為之。

### 2. 本期估列員工及董事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章程定義之獲利的千分之一計算；本屆董事一致同意放棄董事酬勞之分派，故不予估列。本期未有以股票分派員工酬勞之擬議；如員工酬勞實際配發數與估列數有差異時，將以費用科目調整之。

### 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。

業經 113 年 01 月 29 日與 113 年 02 月 26 日董事會決議以現金分派 112 年度獲利的千分之一為員工酬勞(新台幣 3,410,791 元)及董事酬勞新台幣 0 元。估列費用與認列金額未有差異。

#### (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：不適用。

### 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。

112 年度董事會通過擬議以現金分派員工酬勞新台幣 1,888,964 元，董事酬勞新台幣 0 元，業已配發完畢；酬勞分派實際數與認列數未有差異。

## (九)公司買回本公司股份情形：不適用。

## 二、公司債辦理情形

公 司 債 種 類	110 年第一次有擔保 普通公司債	110 年第二次有擔保 普通公司債
發 行 ( 辦 理 ) 日 期	110.07.20	110.09.27
面 額	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發 行 及 交 易 地 點	不適用	不適用
發 行 價 格	依面額十足發行	依面額十足發行
總 額	新台幣肆億元整	新台幣陸億元整
利 率	固定年利率 0.59%	固定年利率 0.55%
期 限	五年期，到期日：115.07.20	五年期，到期日：115.09.27
保 證 機 構	上海商業儲蓄銀行	兆豐國際商業銀行
受 託 人	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
承 銷 機 構	合作金庫證券	永豐金證券
簽 證 律 師	邱雅文律師	邱雅文律師
簽 證 會 計 師	劉裕祥會計師	劉裕祥會計師
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿 五年到期一次還本。	本公司債自發行日起屆滿 五年到期一次還本。
未 償 還 本 金	新台幣肆億元整	新台幣陸億元整
贖回或提前清償之條款	無	無
限 制 條 款	無	無
信用評等機構名稱、評等 日期、公司債評等結果	不適用	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	無
交換標的委託保管機構 名 稱	不適用	不適用

註：110年第一次與第二次有擔保普通公司債原受託人日盛國際商業銀行，該行因與台北富邦銀行合併且合併後以台北富邦銀行為存續行，自基準日起前述公司債受託人同步變更。本表已揭示最新(變更後)之受託人資訊。

公 司 債 種 類	111 年第一次有擔保 普通公司債	112 年第一次無擔保 普通公司債	
發 行 ( 辦 理 ) 日 期	111.06.08	112.07.21	
面 額	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	
發 行 及 交 易 地 點	不適用	不適用	
發 行 價 格	依面額十足發行	依面額十足發行	
總 額	甲券：新台幣肆億元 乙券：新台幣壹億玖仟萬元	新台幣陸億元整	
利 率	甲券：固定年利率 1.80% 乙券：固定年利率 1.85%	固定年利率 2.975%	
期 限	五年期，到期日：116.06.08	五年期，到期日：117.07.21	
保 證 機 構	甲券：兆豐國際商業銀行 乙券：元大商業銀行	不適用	
受 託 人	永豐商業銀行	永豐商業銀行	
承 銷 機 構	兆豐證券	永豐金證券	
簽 證 律 師	蔚中傑律師	郭惠吉律師	
簽 證 會 計 師	劉裕祥會計師	許瑞軒會計師	
償 還 方 法	本公司債各券均自發行日 起屆滿五年到期一次還本。	若未執行提前贖回權，自發 行日起屆滿第五年到期一 次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣伍億玖仟萬元整	新台幣陸億元整	
贖回或提前清償之條款	無	本公司得於本公司債發行屆滿一 年起之每次付息日全部或部分提 前贖回本公司債，本公司債之債 券持有人不得有異議。本公司將 於預定贖回日前 30 日公告，按債 券面額加計實際持有期間之應付 利息贖回本公司債。	
限 制 條 款	無	無	
信用評等機構名稱、評等 日期、公司債評等結果	不適用	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	不適用
	發行及轉換(交 換或認股)辦法	不適用	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	無	
交換標的委託保管機構 名稱	不適用	不適用	

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：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：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：不適用。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### 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。

112年取得使用執照項目有「博萃」、「豐華大鎮」、「原旭」、「晴遠」、「詠光」與「R5新世代」等六案。

##### 4. 計劃開發之新產品(服務)

本公司一向視景氣狀況決定產品開發方向，未來計劃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

##### 1. 產業現況與發展

近年受到中美貿易戰以及地緣政治衝突影響，原物料上漲以及通貨膨脹帶動營建材料上漲，加以全國都市地價指數走高，推升房價續漲且創新高價，有鑑於此，政府透過稅率、信用管制等政策來平抑房價。111年起央行理監事會議決議升息以抑制通膨，利率連續走升；連續升息影響消費者購屋意願，房市交易量能呈現收斂。

儘管不動產交易有降溫以及房價上漲放緩的跡象，房價上漲趨勢仍在持續。自疫情爆發以來，營建業持續面臨勞動力短缺的問題，缺工的情況已成常態，建案須面對缺工帶來的工程延宕以及人工成本大幅上升的問題。此外，銀行放款條件趨嚴、利率的提升以及建築材料價格調漲也是目前營建產業所需面對的問題與挑戰。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

本公司屬建材營造產業鏈中游的建設業，上游包含建材原料、基礎與結構工程、機電工程、工程(建築)設計等建築材料、營造與工程承攬之廠商，此外，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。下游則有代銷、仲介、裝潢、印刷及物業管理等提供建築美觀、行銷與使用管理服務之廠商。

## 3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

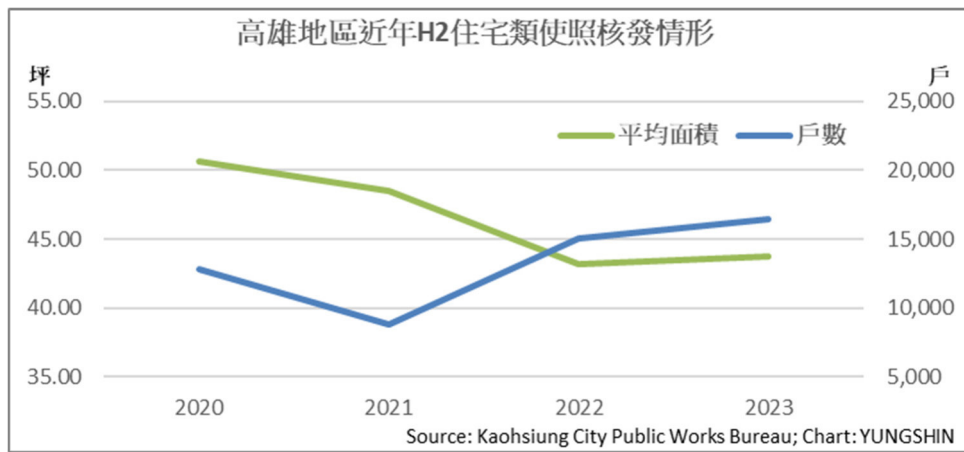
根據高雄市地政局統計資訊顯示在近年建物買賣交易中小坪數個案需求有提升的趨勢，另一方面在高雄市政府統計資訊，112年度高雄市住宅開工個案每戶平均面積約 38.05 坪，使照核發個案每戶平均面積約 43.70 坪，可以發現在新投入的不動產個案中 2-3 房集合式住宅的比例順應市場趨勢上升。

就高雄地區不動產市場供給與需求情形來看，以高雄市工務局公布之 112 年 H2 住宅類(不含農舍)使用執照核發累計總樓地板面積 238 萬平方公尺，戶數 16,442 戶，市場供給情形符合我們對市場的觀察；以交易面來看，112 年地政局統計資料中高雄市透天厝、公寓、華廈、大樓買賣交易件數共計 41,488 件，其中交易量前五大行政區依序為：三民區、楠梓區、鳳山區、苓雅區、左營區。雖然市場利率連續走升影響消費者購物意願，但大型企業進駐帶動市場房地需求，市場競爭情形未見緩和。

### 近三年高雄市建物買賣與首次登記情形

項目	110 年		111 年		112 年	
	首登	交易	首登	交易	首登	交易
件數	14,982	44,897	15,958	37,117	19,092	36,266
面積(m <sup>2</sup> )	3,399,091	4,875,834	3,414,308	3,901,106	3,836,044	3,563,541
平均面積(坪)	68.63	32.85	64.72	31.79	60.78	29.72

資料來源：高雄市政府地政局統計資訊，由永信建設整理



### (三)技術及研發概況

#### 1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用

本公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的住宅商品與服務以滿足消費大眾對置宅的需求，惟本公司屬建材營造產業鏈中的建設業，係以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務為主，不適用研發投資。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：不適用。

### (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、無光害污染的全新個案，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

#### 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，112年推案區域均在高雄市。

#### 2. 市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性

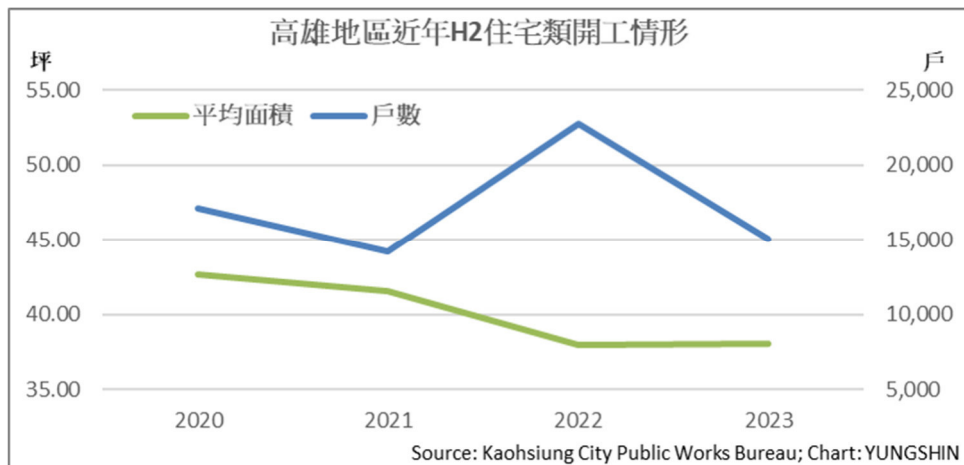
##### ■ 市場占有率

本公司推案穩定，在高雄地區占有一定規模的市場量。依據高雄市地政局公布建築物第一次登記統計資料，高雄市 112 年度房屋第一次登記總面積為 3,836,044 平方公尺，本公司 112 年度銷售過戶總坪數約為 95,900 平方公尺，以土地建物所有權之第一次登記情形推估市佔率 2.50%。另一方面參考高雄市地政局不動產買賣交易件數統計，112 年度不動產買賣交易件數(不含素地)合計 33,654 件，本公司 112 年度銷售件數 636 件約佔 1.89%。

##### ■ 市場未來之供需狀況與成長性：

#### (1) 市場未來之供給狀況

根據高雄市經濟發展局統計資料顯示高雄地區於 112 年底營建工程業登記家數計 17,015 家，其中資本額 1 億元以上的業者有 188 家，不動產業登記家數 3,767 家，其中資本額 1 億元以上的業者共計 146 家。另一方面在高雄市政府工務局統計資料中 112 年 H2 住宅類(不含農舍)累計開工樓地板面積 189 萬平方公尺，戶數 15,031 戶，受到選擇性信用管制措施及其他政府房地政策影響，開工樓地板面積與戶數較前期減少 34%。107 至 111 年間高雄地區投入開工案量有小宅化的趨勢且年均值逾 1.5 萬戶，預期未來二至三年市場新屋供給仍會維持一定幅度的成長。



## 112 年高雄市建物 H2 類住宅(不含農舍)開工情形

單位：戶；平方公尺

項目	開工戶數	開工總樓地板面積
高雄地區	15,031 戶	1,890,555
永信建設	171 戶(1.14%)	25,935 (1.37%)

資料來源：高雄市政府工務局統計資訊，由永信建設整理

### (2) 市場未來之需求狀況與成長性

高雄市近年受到大型公共建設與產業園區等周邊生活機能逐漸完善且商圈成形，北高雄地區左營、楠梓與鼓山區人口增長趨勢較為顯著；受惠於縣市合併的人口溢出，仁武與鳳山的人口也呈現一定的增長。此外，高雄市區重大建設陸續到位，包括已大致完工的鐵路地下化工程與逐漸完善的公共交通網絡可提升交通及居住休憩環境品質，另一方面「高雄半導體科技園區」、「亞灣 5G AIoT 創新園區」等隨著標竿企業的進駐，增加就業機會並帶動周邊生活圈的發展，預期市場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

#### ■ 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。

#### ■ 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) 地方政府逐步完善公共交通網絡，並積極推動數位科技產業與產業聚落。
- (3) 受惠於大型企業進駐，資金與人才持續移入將帶動城市發展與繁榮，帶動區域不動產流通。

## ■ 發展遠景之不利因素及因應對策

- (1) 原物料價格的上漲及預期通膨，央行升息與調整房市選擇性信用管制措施，提升營建成本與資金取得成本，降低消費者購屋意願。
- (2) 行政院通過房屋稅差別稅率 2.0 方案，新制針對房屋所有人住家用房屋進行全國歸戶並按戶數採差別稅率。房屋所有人超過第三間的房屋，其囤房稅將從 1.5~3.6% 提高到 2.0~4.8%。
- (3) 112 年 6 月央行信用管制措施新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款最高成數上限為 7 成。

### 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

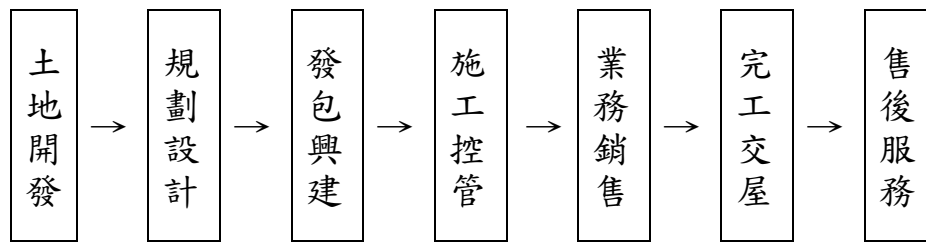
- (1) 住宅大樓：住宅、店舖及地下室停車場。
- (2) 透天別墅：店面或住宅別墅及停車位。

### 2. 主要產品之產製過程

本公司屬建材營造產業鏈中游的建設業，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。
- (3) 市區飯店、商旅及老舊房屋之收購整合，再配合政策依都市危險及老舊建築物加速重建條例或都市更新條例開發。

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。近年雖因缺工問題導致工期延後，人工、原物料價格上漲造成成本增加，但營建進度仍可持續進行，並無停工之虞。

(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

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	111年				112年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額(%)	與發行人之關係
1	Y營造公司	1,098,630	18.49	無	Y營造公司	1,261,875	33.82%	無
2	高雄市政府財政局	931,711	15.68	無	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	3,909,969	65.83	-	其他	2,469,146	66.18%	-
	進貨淨額	5,940,310	100.00		進貨淨額	3,731,021	100.00%	

註：Y營造公司係長期合作之營造廠，其金額係依該年度工程項目數量與進度情形變動。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料：最近二年度未有交易金額達銷售總額10%以上之銷貨客戶，故不適用。

(五)最近二年度生產量值

單位：坪；新台幣仟元

生產量值	111 年度			112 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅大樓	-	27,229.60	4,413,433	-	38,944.50	5,802,759
透天別墅	-	-	-	-	7,257.70	1,233,561
合計	-	27,229.60	4,413,433	-	46,202.20	7,036,320

註1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

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

(六)最近二年度銷售量值

單位：坪；新台幣仟元

銷售量值	111 年度				112 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
住宅大樓	14,155.56	4,131,869	-	-	27,667.79	7,891,891	-	-
透天別墅	0	0	-	-	1,364.85	334,257	-	-
其他	0	927	-	-	0	928	-	-
合計	14,155.56	4,132,796	-	-	29,032.64	8,227,076	-	-

註：係以當年度認列收入之權狀坪數為銷售量。

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

113 年 04 月 14 日

年度		111年度	112年度	截至113年04月14日
員工 人數	職員	30	37	38
	工程人員	5	7	7
	合計	35	44	45
平均年歲		48.5	46.3	46.8
平均服務年資		18.6	16.9	16.9
學歷 分布 比率 %	博士	0	0	0
	碩士	8.6%	11.4%	13.3%
	大專	82.8%	81.8%	80.0%
	高中	8.6%	6.8%	6.7%
	高中以下	0	0	0

#### 四、環保支出資訊

(一)本公司最近年度及截至年報刊印日止未發生任何重大環境污染事例，因此並沒有相關之損失及處分金額。

#### (二)環保政策、支出與措施

1. 本公司工程興建乃發包予營造廠承作，發包合約中明文規定應按圖施作且工程期間有關作業(含污染防治措施等)應符合主管機關規範，若有因環境污染情事而遭受罰款或損害者，由承攬廠商負責；故預計投入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。
2. 本公司於工地設置圍籬、護網、防塵布、要求廠商所屬車輛駛離工地前需先清洗輪胎等積極落實空氣汙染之防治，並依循主管機關規定繳納空氣污染防制費。
3. 為減少因雨水沖刷戶外設施、建築物表面或戶外作業環境產生帶有污染物之廢水，本公司依規定提交逕流廢水污染削減計畫，於工地設置雨水遮擋、引流設施與沉沙池並定期維護。
4. 在符合規畫設計與使用成效的前提下積極採用可提供綠建材標章、符合省水節能需求或具備環保概念的建築材料與設備廠商。
5. 為降低施工過程中大型機具作業產生的噪音、震動，以及施工車輛與人員的出入等可能對周邊造成的影響，落實施工前的鄰房鑑定、交通評估，必要時召開鄰房協調會議，並透過施工作業時間的調整來減少對周邊社區作息的可能衝擊。
6. 為響應環境永續，本公司於所建個案中投入設置太陽能光電系統，112年度完工個案共計投入467萬，可產生的綠能規模為80.345瓩，根據台電太陽光電容量因數預計每年可提供93,039.5度電。

#### 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

永信建設團隊的成員享有勞健保、團體保險員工、健康檢查補助及購屋優惠等福利。團體保險包含壽險保額新台幣100萬元，內勤人員意外險新台幣100萬元，外勤人員意外險新台幣200萬元及重大疾病險新台幣50萬元與癌症險。在三節獎金的部分，中

秋節與端午節提供四分之一個月全薪之獎金，年終獎金則依公司獲利情形規劃，112 年度平均年終獎金約為 6~7 月全薪。此外，公司每年按營業額萬分之十五提撥福利金由福委會規劃補助並統籌辦理國內外旅遊與各項員工福利活動，將經營績效與成果適當反映於員工福利當中。

## (2) 職涯能力發展與培訓

為鼓勵員工充實新知，提升作業能力，永信建設落實職前訓練與在職訓練。在職前訓練的部分，為讓新進同仁能夠適應公司生活，於新進同仁到職日由人事單位帶領其了解職場環境與企業文化；此外，各單位也會依其業務項目安排個別輔導與培訓。

在職訓練的部分，有由管理單位依適合全體員工規劃之通識課程，包含企業誠信與防範內線交易宣導、資通安全宣導等；還有由各單位因業務需求規劃之訓練課程。為提升員工職能，讓員工在變動的工作環境中具備實踐策略目標之能力，永信建設積極鼓勵員工參與外部專業培訓與時並進，以了解最新產業知識技能與法規政策，工程、會計、公司治理與稽核等專業人員每年依主管機關規定持續進修。公司非常樂意投入員工的栽培，舉凡因業務需求參與外部機構之專業進修，原則上公司補助教育訓練之全額經費。112 年度平均教育訓練時數為 19.9 小時。

## (3) 退休制度與實施情形

永信建設依「勞動基準法」(以下簡稱勞基法)及「勞工退休金條例」訂定退休相關規定，員工退休條件比照勞基法規定，每月因應新舊制的選擇不同，分別提撥勞工退休準備金及勞工退休金，87 年 4 月 1 日之前公司未適用勞基法的員工年資，經勞資雙方達成協議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 6%提存退休金至各員工退休金專戶，員工也可自願在每月工資 6%範圍內自提退休金；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金。本公司 112 年度共計有 1 位員工辦理退休。

## 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透過勞資會議或由福委會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，且每年召開勞資會議。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，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。

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之情事。

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。為協調勞資關係，促進勞資和諧，提高工作效率，本公司由員工推派代表參與勞資會議並由員工選舉職工福利委員會主任委員，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、資通安全管理

- (一)敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等。

在本公司資通安全管理架構中以資訊課為資訊安全專責單位，設有專責資訊主管與資訊人員各一名，由資訊課執行日常資訊安全風險管理之控管，定期向管理當局報告，衡諸公司所屬產業特性、規模及資安風險後，涉及財務業務重大影響之資訊安全議題由管理當局向董事會報告相關情形與因應措施。本公司參酌「上市上櫃公司資通安全管控指引」訂有「資通安全作業程序」，資通安全政策與相關規範公告於官網或透過內部網絡通知，並由資訊人員於設備巡查時向同仁口頭宣導資安觀念與規範。公司設有獨立的資訊室與機房，資訊系統每日備份，平時落實人員進出管控；公司網絡設置防火牆並限制員工對不明網站與不明來源電子郵件之連結，公司提供之電腦其應用軟體均購買正版產品，資安專責單位隨時注意資安新知與最新威脅，視情況加強公司軟硬體防護措施；資訊安全作業情形良好，未有重大之資安風險。

- (二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實；本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無重大資通安全事件。

七、重要契約

113年04月14日；幣別單位新台幣元

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	自然人1位	113/01/19 ~過戶完成	以6.875億元購得高雄市仁武區大昌段土地	無
	自然人1位	113/03/27 ~過戶完成	以5.632億元購得高雄市鳳山區四甲段土地	無
	自然人2位	113/04/01 ~過戶完成	以3.831億元購得高雄市鳳山區保成段土地	無
結構體工程契約	義展營造	109/12/01 ~完工	高雄市仁武區大昌案二期 契約金額4.35億元	無
	義展營造	110/07/01 ~完工	高雄市楠梓區高雄大學二期案 契約金額2.485億元	無
	義展營造	111/02/10 ~完工	高雄市鼓山區龍華九期案 契約金額3億元	無
	義展營造	111/12/08 ~完工	高雄市楠梓區高雄大學三期 契約金額4.32億元	無
	義展營造	112/01/03 ~完工	高雄市苓雅區師大案 契約金額4.57億元	無
短期票券	中華票券	112/04/29 ~113/04/28	元大銀行擔保發行商業本票10億元 充實營運資金	無
長期借款 - 土地或建築融資	第一銀行	110/03/04 ~114/03/04	高雄市鳳山區保成案二期 額度6.5億元	無
	第一銀行	110/07/12 ~114/07/12	高雄市鳳山區鳳東案 4.5億元	無
	第一銀行	111/08/28 ~116/02/28	高雄市鳳山區鳳東二期 6.5億元	無
	兆豐銀行	110/12/30 ~115/12/30	高雄市楠梓區高雄大學二期 額度5億元	無
	兆豐銀行	112/03/07 ~119/03/07	高雄市苓雅區師大案 額度11.8億元	無
	元大銀行	108/02/15 ~112/02/15	高雄市仁武區大昌案一期 額度4.3億元	無
	元大銀行	110/03/25 ~113/09/25	高雄市仁武區大昌案二期 額度11億元	無
	台灣銀行	111/01/10 ~116/01/10	高雄市鼓山區龍華九期案 融資額度8億元	無
	彰化銀行	110/12/30 ~115/12/30	高雄市楠梓區高雄大學二期 額度9.3億元	無
公司債保證	上海商銀	110/07/20(5年)	委任保證發行公司債額度4億元	無
	兆豐銀行	110/09/27(5年)	委任保證發行公司債額度6億元	無
	兆豐銀行	111/06/08(5年)	委任保證發行公司債額度4億元	無
	元大銀行	111/06/08(5年)	委任保證發行公司債額度1.9億元	無

註：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。列示購地契約新台幣3億元以上及其他契約在實收資本額10% 即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

#### 簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		108年	109年	110年	111年	112年
流動資產		9,639,847	11,098,338	13,609,454	17,289,880	16,759,770
不動產、廠房及設備		16,240	16,685	16,490	16,378	17,596
無形資產		0	0	0	0	0
其他資產		40,147	47,926	51,787	52,815	84,162
資產總額		9,696,234	11,162,949	13,677,731	17,359,073	16,861,528
流動負債	分配前	3,501,963	5,181,724	5,088,790	8,576,715	5,296,679
	分配後	3,893,551	5,908,064	6,829,541	9,956,383	7,751,704
非流動負債		1,821,669	1,193,178	2,593,071	2,994,276	4,428,634
負債總額	分配前	5,323,632	6,374,902	7,681,861	11,570,991	9,725,313
	分配後	5,715,220	7,101,242	9,422,612	12,950,659	12,180,338
歸屬母公司業主權益		4,372,602	4,788,047	5,995,870	5,788,082	7,136,215
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	1,966,571	2,382,016	3,589,839	3,382,051	4,730,184
	分配後	1,574,983	1,655,676	1,849,088	2,002,383	2,275,159
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	4,372,602	4,788,047	5,995,870	5,788,082	7,136,215
	分配後	3,981,014	4,061,707	4,255,119	4,408,414	4,681,190

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		108年	109年	110年	111年	112年
營業收入		2,338,894	3,085,608	6,037,288	4,132,796	8,227,076
營業毛利		653,228	1,070,397	2,586,479	2,120,778	3,831,091
營業損益		452,378	841,430	2,247,854	1,886,746	3,409,894
營業外收入及支出		672	183	165	328	(2,514)
稅前淨利		453,050	841,613	2,248,019	1,887,074	3,407,380
繼續營業單位本期淨利		435,534	807,711	1,934,796	1,532,792	2,728,591
停業單位損失		0	0	0	0	0
本期淨利(損)		435,534	807,711	1,934,796	1,532,792	2,728,591
本期其他綜合損益(稅後淨額)		(452)	(678)	(633)	171	(790)
本期綜合損益總額		435,082	807,033	1,934,163	1,532,963	2,727,801
淨利歸屬於母公司業主		435,534	807,711	1,934,796	1,532,792	2,728,591
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		435,082	807,033	1,934,163	1,532,963	2,727,801
綜合損益總額歸屬於非控制權益		0	0	0	0	0
每股盈餘		2.00	3.71	8.90	7.05	12.55

最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	項目	簽證事務所	簽證會計師	查核意見
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
110年度		勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、許瑞軒	無保留意見
111年度		勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、許瑞軒	無保留意見
112年度		勤業眾信聯合會計師事務所	陳秀雯、江佳玲	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

項目		年度	最近五年度財務分析				
			108年	109年	110年	111年	112年
財務結構 (%)	負債占資產比率		54.90%	57.11%	56.16%	66.65%	57.67%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		38,142%	35,848%	52,086%	53,623%	65,724%
償債能力 (%)	流動比率		275%	214%	267%	202%	316%
	速動比率		7.00%	6.33%	14.59%	5.33%	11.27%
	利息保障倍數		6.70	9.56	22.01	13.30	15.72
經營能力	應收款項週轉率(次)		55.18	65.14	100.40	104.41	660.38
	平均收現日數		6.61	5.60	3.63	3.49	0.55
	存貨週轉率(次)		0.20	0.20	0.29	0.13	0.26
	應付款項週轉率(次)		3.95	3.74	5.65	2.81	6.32
	平均銷貨日數		1,825	1,825	1,259	2,808	1,404
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		143.25	187.43	363.96	251.47	484.31
	總資產週轉率(次)		0.26	0.30	0.48	0.26	0.48
獲利能力 (%)	資產報酬率		4.90%	7.74%	15.58%	9.88%	16.14%
	權益報酬率		9.75%	17.63%	35.88%	26.01%	42.68%
	稅前純益占實收資本率		20.84%	38.71%	103.39%	86.79%	156.71%
	純益率		18.62%	26.18%	32.04%	37.08%	33.53%
	每股盈餘(元)		2.00	3.71	8.90	7.05	12.55
現金流量 (%)	現金流量比率		(30.45%)	(8.67%)	10.73%	(30.81%)	74.97%
	現金流量允當比率		(11.46%)	(23.36%)	(17.99%)	(29.04%)	2.71%
	現金再投資比率		(27.29%)	(14.07%)	(2.10%)	(49.95%)	22.42%
槓桿度	營運槓桿度		1.22	1.13	1.05	1.07	1.05
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
最近二年度各項財務比率變動(增減變動達20%)原因							
<p>1. 財務結構 112年度因盈餘增加及發行公司債等長期資金增加約27.8億元，以致長期資金占不動產、廠房及設備比率增加。</p> <p>2. 償債能力 流動比率與速動比率之變動主要來自償還短期貸款和應付票據以及一年內到期的長借所減少的流動負債。</p> <p>3. 經營能力 應收款項、存貨、應付款項、不動產、廠房及設備以及總資產的週轉率大幅變動主要來自營收翻倍增長。</p>							

#### 4. 獲利能力

資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率，以及每股盈餘的變動主要來自營收帶動獲利的增長。

#### 5. 現金流量

現金流量比率、現金流量允當比率以及現金再投資比率的變動主要來自營收帶動營業活動淨現金流入增加。

#### 註1：分析項目計算公式

##### 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。

##### 5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流入數 / 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入數 / 最近五年度(資本投資之現金流出數 + 存貨增加額 + 現金股利)。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。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流入數 - 現金股利) / (扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

##### 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。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

### 三、最近年度財務報告之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 112 年度營業報告書、財務報告及盈餘分配案，其中財務報告業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣並出具查核報告，連同營業報告書及盈餘分配表，復經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定報告如上，敬請 鑒核。

此 致

永信建設開發股份有限公司  
113 年股東常會

審計委員會召集人：陳琮宏



中 華 民 國 一 一 三 年 二 月 二 十 六 日

四、最近年度財務報告：詳見本年報 75 頁-134 頁。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：詳見本年報 75 頁-134 頁。

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：無此情形。

## 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

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	1 1 1 年 底	1 1 2 年 底	差 異	
				金 額	比例(%)
流 動 資 產		17,289,880	16,759,770	(530,110)	(3.07%)
非 流 動 資 產		69,193	101,758	32,565	47.06%
資 產 總 額		17,359,073	16,861,528	(497,545)	(2.87%)
流 動 負 債		8,576,715	5,296,679	(3,280,036)	(38.24%)
非 流 動 負 債		2,994,276	4,428,634	1,434,358	47.90%
負 債 總 額		11,570,991	9,725,313	(1,845,678)	(15.95%)
股 本		2,174,281	2,174,281	0	0.00%
資 本 公 積		231,750	231,750	0	0.00%
保 留 盈 餘		3,382,051	4,730,184	1,348,133	39.86%
股 東 權 益 總 額		5,788,082	7,136,215	1,348,133	23.29%

最近二年度項目數額變動(增減變動達20%且金額達1千萬元)說明

#### 1. 非流動資產

非流動資產的變動主要來自提供發行商業本票、向銀行借款及地上權履約保證之擔保品。

#### 2. 流動負債、非流動負債及負債總額

流動負債及負債總額的變化主要來自償還金融機構借款。

非流動負債的增加主要來自發行公司債及依工程進度動撥的融資。

#### 3. 保留盈餘及股東權益總額

保留盈餘與股東權益增加主要來自營收帶動獲利的增長。



## 二、財務績效

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	111 年度	112 年度	差異	
			金額	比例(%)
營 業 收 入	4,132,796	8,227,076	4,094,280	99.07%
營 業 毛 利	2,120,778	3,831,091	1,710,313	80.65%
營 業 費 用	234,032	421,197	187,165	79.97%
營 業 利 益	1,886,746	3,409,894	1,523,148	80.73%
稅 前 淨 利	1,887,074	3,407,380	1,520,306	80.56%

最近二年度項目數額變動(增減變動達 20%且金額達 1 千萬元)說明

1. 營業收入淨額、營業毛利、營業淨利與稅前淨利

年度完工戶數增加且受惠於大型企業進駐帶動北高雄地區個案順銷。

2. 營業費用

營業費用的增加係來自與營收高度相關的推銷費用增加、社區回饋以及擴增員工編制。

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。

### 三、現金流量

#### (一)最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

期初現金 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
254,955	3,971,174	(3,822,896)	403,233	—	—

本年度現金流量變動情形說明：

1. 營業活動淨現金流入主係營收增加。
2. 投資及籌資活動之淨現金流出主係償還金融機構借款。

#### (二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

年初現金 餘額	預計全年來自 營業活動 淨現金流量	預計全年因投 資及籌資活動 淨現金流量	預計現金 剩餘(不足) 數額	現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
403,233	3,290,000	(3,611,000)	82,233	—	—

預期現金流量變動情形說明：

1. 年初現金餘額為112年12月31日之現金及約當現金。
2. 全年來自營業活動淨現金流量為預期全年由營業活動產生之現金流量。
3. 全年來自投資及籌資活動淨現金流量為償還銀行借款(融資)、購置土地與配發現金股利之現金流量。

(三)流動性不足之改善計畫：不適用。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：不適用。

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：本公司截至年報刊印日止無任何轉投資，未來一年尚無轉投資計畫。

## 六、風險事項

### (一)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

利率變動，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，惟其影響本公司全年度損益情形有限。本公司 112 年度具現金流量利率風險的金融負債為新台幣 5,634,000 仟元，若市場利率變動 1%，則本公司全年利息支出將增減 56,340 仟元，占本公司 112 年度稅後損益之 2.06%。

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。通貨膨脹時因原物料成本提高，營建成本上升；惟本公司採先建後售模式，建案完工後銷售，價格得以反應成本變化情形，降低成本變動對損益之侵蝕，故通貨膨脹對公司損益之影響有限。

#### 未來因應措施

為改善財務結構、充實中長期營運資金及降低利率變動風險，本公司採固定利率發行普通公司債，以鎖定中長期資金成本，降低未來利率走揚之影響。

本公司綜合開發中高單價及中價位產品、中大坪數及中小坪數之產品，加強產品規劃、設計及服務品質，以提升產品銷售力對應不同市場人群的需求，提高房屋售量及個案利潤率，降低通膨對公司損益的影響。

### (二)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未有從事高風險、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之情事，未來亦無從事此類交易之規劃。

### (三)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。

#### (四) 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

本公司遵循主管機關所訂定之相關法令，並隨時留意其調整與變動，本公司對外揭露資訊及申報作業均符合法令規範。112年國內產業政策與法律變動對公司財務業務影響情形請參第一章致股東報告書相關說明。

#### (五) 科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司屬於建設業，科技改變對本公司財務業務之影響有限。本公司未透過網際網路或其他電子方式媒介從事商品所有權移轉，在資通安全管理上，本公司設有資訊單位配置專責人員進行日常管理與資通安全相關維護與風險控管，定期向管理當局報告；公司系統依各別模塊區分使用權限，機房由資訊單位進行管理並對機房進出人員進行管控，設有系統主機資料定期備份與異機備份機制，可有效降低相關風險。此外，時下有重大資安事件或近期監測到內部有易產生資安漏洞之行為時，資訊單位會以電子郵件的形式發送資訊安全宣導內容，另派專人於各部門日常檢修時宣傳相關事項，加強資安意識與防護措施。本公司也將持續加強資訊安全防護措施，減少公司資通安全風險發生機率，避免資通安全事件造成公司營運成果、財務狀況及聲譽重大之不利影響。

#### (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司有完善的緊急事件應變計畫，由高階經營團隊組成危機處理小組，若有重大突發事件發生，可立即啟動緊急應變機制，由相關部門主管調度所需資源確保應變措施及解決方案之落實，對於企業危機管理有系統化的應變體系並可透過發言人傳達正確的事件訊息。112年未有企業形象改變或企業危機事件對公司財務業務造成重大影響之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司最近年度並未啟動購併，未來亦無相關規劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司為建設業，未設有廠房，未來亦無擴充廠房之規劃。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司未有進貨或銷貨集中之情事。

(十)董事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：無此情事。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、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、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最近年度及截至年報刊印日止，未有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、非訟或行政爭訟事件。

(十三)其他重要風險及因應措施：本公司已依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估並由董事會通過以 4E 展開的永續議題相關風險管理政策與行動方案，由本公司總經理室帶領各單位組成 ESG 小組推動永續發展相關行動並每年將推行情形以及與利害關係人溝通情形向董事會報告，有關內容請詳本公司永續報告書。

七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

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。

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：不適用。

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：不適用。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證交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：無。

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112及111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 112 年及 111 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 112 及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 112 及 111 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受託查核簽證財務報表規則及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 112 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 112 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 112 年 12 月 31 日餘額為新台幣 16,155,939 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，並抽核在建房地之累積存貨成本金額之正確性。
- 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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對永信建設公司民國 112 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 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 江 佳 玲



江佳玲

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1120349008 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日



永信建設開發股份有限公司  
資產負債表

民國 112 及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	112年12月31日		111年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 403,233	2	\$ 254,955	2
1170	應收款項 (附註七及二十)	24,800	-	116	-
1200	其他應收款	276	-	27	-
1320	存貨 (附註四、五、八及二七)	16,155,939	96	16,824,957	97
1478	存出保證金	7,491	-	5,728	-
1479	其他流動資產 (附註九)	168,031	1	204,097	1
11XX	流動資產合計	<u>16,759,770</u>	<u>99</u>	<u>17,289,880</u>	<u>100</u>
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十及二七)	17,596	-	16,378	-
1755	使用權資產 (附註四及十一)	356	-	685	-
1760	投資性不動產 (附註四、十二及二七)	11,279	-	11,393	-
1920	存出保證金	29,085	-	17,025	-
1980	其他金融資產 (附註二七)	41,060	1	23,052	-
1995	其他非流動資產	2,382	-	660	-
15XX	非流動資產合計	<u>101,758</u>	<u>1</u>	<u>69,193</u>	<u>-</u>
1XXX	資產總計	<u>\$ 16,861,528</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,359,073</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十三及二七)	\$ 1,370,000	8	\$ 1,840,000	11
2110	應付短期票券 (附註十三及二七)	-	-	999,735	6
2130	合約負債 (附註四及二十)	424,229	3	61,792	1
2150	應付票據 (附註十五)	-	-	13,065	-
2170	應付帳款 (附註十五)	625,914	4	752,577	4
2219	其他應付款 (附註十六)	153,096	-	55,835	-
2230	本期所得稅負債 (附註二二)	501,354	3	203,562	1
2280	租賃負債-流動 (附註四及十一)	3,827	-	4,907	-
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十三及二七)	2,211,000	13	4,643,600	27
2399	其他流動負債	7,259	1	1,642	-
21XX	流動負債合計	<u>5,296,679</u>	<u>32</u>	<u>8,576,715</u>	<u>50</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註十四)	2,187,351	13	1,587,718	9
2540	長期借款 (附註十三及二七)	2,053,000	12	1,155,500	7
2580	租賃負債-非流動 (附註四及十一)	186,374	1	232,617	1
2640	淨確定福利負債 (附註四及十七)	1,753	-	18,285	-
2645	存入保證金	156	-	156	-
25XX	非流動負債合計	<u>4,428,634</u>	<u>26</u>	<u>2,994,276</u>	<u>17</u>
2XXX	負債總計	<u>9,725,313</u>	<u>58</u>	<u>11,570,991</u>	<u>67</u>
	權益 (附註十九)				
3110	普通股股本	2,174,281	13	2,174,281	13
3200	資本公積	231,750	1	231,750	1
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,002,356	11	1,849,060	11
3350	未分配盈餘	2,727,828	17	1,532,991	8
3300	保留盈餘合計	<u>4,730,184</u>	<u>28</u>	<u>3,382,051</u>	<u>19</u>
3XXX	權益總計	<u>7,136,215</u>	<u>42</u>	<u>5,788,082</u>	<u>33</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 16,861,528</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,359,073</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



會計主管：俞綦陵



永信建設開發股份有限公司



綜合損益表

民國 112 及 111 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		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二十）	\$8,227,076	100	\$4,132,796	100
5510	營業成本（附註八及二一）	<u>4,395,985</u>	<u>53</u>	<u>2,012,018</u>	<u>49</u>
5900	營業毛利	<u>3,831,091</u>	<u>47</u>	<u>2,120,778</u>	<u>51</u>
	營業費用（附註二一）				
6100	推銷費用	218,203	3	78,345	2
6200	管理費用	<u>202,994</u>	<u>3</u>	<u>155,687</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>421,197</u>	<u>6</u>	<u>234,032</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>3,409,894</u>	<u>41</u>	<u>1,886,746</u>	<u>45</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	1,298	-	484	-
7190	其他收入	169	-	521	-
7050	財務成本(附註二一)	( <u>3,981</u> )	-	( <u>677</u> )	-
7000	營業外收入及支出 合計	( <u>2,514</u> )	-	<u>328</u>	-
7900	稅前淨利	3,407,380	41	1,887,074	45
7950	所得稅費用（附註四及二 二）	<u>678,789</u>	<u>8</u>	<u>354,282</u>	<u>9</u>
8200	本年度淨利	2,728,591	33	1,532,792	36
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>790</u> )	-	<u>171</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$2,727,801</u>	<u>33</u>	<u>\$1,532,963</u>	<u>36</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註二三)	112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
9750	基 本	\$ 12.55		\$ 7.05	
9850	稀 釋	\$ 12.55		\$ 7.05	

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



會計主管：俞綦陵





永信建設開發股份有限公司  
權益變動表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	111 年 1 月 1 日餘額	普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 未 分 配 盈 餘	盈 合	餘 計	權 益 總 額
A1	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,655,644		\$1,934,195		\$3,589,839	\$5,995,870
B1	-	-	193,416		( 193,416)		-	-
B5	-	-	-		(1,740,751)		(1,740,751)	(1,740,751)
	-	-	193,416		(1,934,167)		(1,740,751)	(1,740,751)
D1	-	-	-		1,532,792		1,532,792	1,532,792
D3	-	-	-		171		171	171
D5	-	-	-		1,532,963		1,532,963	1,532,963
Z1	2,174,281	231,750	1,849,060		1,532,991		3,382,051	5,788,082
B1	-	-	153,296		( 153,296)		-	-
B5	-	-	-		(1,379,668)		(1,379,668)	(1,379,668)
	-	-	153,296		(1,532,964)		(1,379,668)	(1,379,668)
D1	-	-	-		2,728,591		2,728,591	2,728,591
D3	-	-	-		( 790)		( 790)	( 790)
D5	-	-	-		2,727,801		2,727,801	2,727,801
Z1	\$2,174,281	\$ 231,750	\$2,002,356		\$2,727,828		\$4,730,184	\$7,136,215

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



會計主管：俞綦陵

永信建設開發股份有限公司

現金流量表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		112 年度	111 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$3,407,380	\$1,887,074
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	827	743
A20200	攤 銷	325	87
A20900	財務成本	3,981	677
A21200	利息收入	( 1,298)	( 484)
A29900	其 他	-	8
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收款項	( 24,684)	78,933
A31180	其他應收款	( 104)	-
A31200	存 貨	835,810	( 3,830,375)
A31240	其他流動資產	36,066	( 65,855)
A31270	取得合約之增額成本	-	581
A32125	合約負債	362,437	( 164,625)
A32130	應付票據	( 13,065)	( 9,645)
A32150	應付帳款	( 126,663)	108,846
A32180	其他應付款	64,723	( 94,622)
A32230	其他流動負債	5,617	( 1,948)
A32240	淨確定福利負債	( 17,322)	181
A33000	營運產生之現金流入(出)	4,534,030	( 2,090,424)
A33100	收取之利息	1,153	463
A33300	支付之利息	( 183,012)	( 123,327)
A33500	支付之所得稅	( 380,997)	( 429,412)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>3,971,174</u>	<u>( 2,642,700)</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 1,602)	( 183)
B03700	存出保證金增加	( 13,823)	( 963)
B06500	其他金融資產增加	( 18,008)	-
B06700	其他非流動資產增加	( 2,047)	( 578)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 35,480)</u>	<u>( 1,724)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,845,000	2,620,000
C00200	短期借款減少	( 3,315,000)	( 1,425,000)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112 年度	111 年度
C00500	應付短期票券增加	\$ 8,595,505	\$10,298,837
C00600	應付短期票券減少	( 9,595,240)	( 9,648,943)
C01200	發行公司債	599,008	588,724
C01300	償還公司債	-	( 600,000)
C01600	舉借長期借款	1,570,500	3,330,100
C01700	償還長期借款	( 3,105,600)	( 1,045,000)
C04020	租賃本金償還	( 1,921)	( 2,382)
C04500	發放現金股利	( 1,379,668)	( 1,740,751)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	( 3,787,416)	2,375,585
EEEE	現金淨增加(減少)	148,278	( 268,839)
E00100	年初現金餘額	254,955	523,794
E00200	年底現金餘額	\$ 403,233	\$ 254,955

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



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 112 及 111 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 113 年 2 月 26 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「IFRS 會計準則」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二)113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日(註3)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
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
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

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：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

## (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，該地上權之權利金及該地上權存續期間之地租以 IFRS16 之規定衡量並認列於存貨成本。

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) 合約成本相關資產

依房地包銷合約支付之銷售佣金僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

#### (六) 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值變動之影響。

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。

#### (七) 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。

#### (八) 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。

#### (九) 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。

### (十) 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。

#### (十一) 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。

#### (十二) 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。

### 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

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金	\$ 49	\$ 44
銀行活期存款	403,170	254,878
銀行支票存款	14	33
	<u>\$403,233</u>	<u>\$254,955</u>

## 七、應收款項

	112年12月31日	111年12月31日
應收帳款		
按攤銷後成本衡量	<u>\$24,800</u>	<u>\$ 116</u>

本公司之應收帳款依合約規定收款，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

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	\$ 6,560,487	\$ 3,862,773
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	44,195	44,195
在建房地	9,264,371	12,626,885
預付土地款	93,018	51,025
使用權資產	193,868	240,079
	<u>\$16,155,939</u>	<u>\$16,824,957</u>

本公司陸續於 106 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 176 年 9 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。有關地上權土地之租賃，依 IFRS16 認列使用權資產及租賃負債。

112 及 111 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 4,395,985 千元及 2,012,018 千元。

本公司取得銀行融資及發行公司債進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊參閱附註二一(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

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
留抵稅額	\$159,040	\$194,743
其他	<u>8,991</u>	<u>9,354</u>
	<u>\$168,031</u>	<u>\$204,097</u>

十、不動產、廠房及設備

112年度

成 本	土 地	房 屋 及 建 築	生 財 器 具	運 輸 設 備	租 賃 改 良	合 計
<u>112年1月1日</u>						
日餘額	\$13,469	\$ 4,723	\$ 1,930	\$ -	\$ 1,696	\$21,818
增添	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>	<u>602</u>	<u>-</u>	<u>1,602</u>
<u>112年12月31日</u>						
日餘額	<u>\$13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 2,930</u>	<u>\$ 602</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$23,420</u>
<u>累計折舊</u>						
<u>112年1月1日</u>						
日餘額	\$ -	\$ 2,497	\$ 1,287	\$ -	\$ 1,656	\$ 5,440
折舊費用	<u>-</u>	<u>77</u>	<u>250</u>	<u>17</u>	<u>40</u>	<u>384</u>
<u>112年12月31日</u>						
日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,574</u>	<u>\$ 1,537</u>	<u>\$ 17</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 5,824</u>
<u>112年12月31日</u>						
日淨額	<u>\$13,469</u>	<u>\$ 2,149</u>	<u>\$ 1,393</u>	<u>\$ 585</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$17,596</u>

111年度

成 本	土 地	房 屋 及 建 築	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
<u>111年1月1日</u>					
日餘額	\$13,469	\$ 4,723	\$ 2,001	\$ 1,696	\$21,889
增添	-	-	183	-	183
處分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 254)</u>	<u>-</u>	<u>( 254)</u>
<u>111年12月31日</u>					
日餘額	<u>\$13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 1,930</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$21,818</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	房 地及	屋 建 築	生財器具	租賃改良	合 計
累 計 折 舊						
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,420	\$ 1,366	\$ 1,613	\$ 5,399	
折舊費用	-	77	175	43	295	
處分	-	-	( 254)	-	( 254)	
111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,497</u>	<u>\$ 1,287</u>	<u>\$ 1,656</u>	<u>\$ 5,440</u>	
111年12月31日淨額	<u>\$13,469</u>	<u>\$ 2,226</u>	<u>\$ 643</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$16,378</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
運輸設備	5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

##### (一) 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 356</u>	<u>\$ 685</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 329</u>	<u>\$ 328</u>

除以上所列折舊費用外，本公司之使用權資產於112及111年度並未發生重大增添、轉租及減損情形。

##### (二) 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 3,827</u>	<u>\$ 4,907</u>
非流動	<u>\$186,374</u>	<u>\$232,617</u>

112 及 111 年 12 月 31 日與存貨(地上權)相關之租賃負債分別為 189,833 千元及 236,822 千元。

租賃負債之折現率(%)區間如下：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
建築物	1.579	1.579
土地	2.0292	2.0292

(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。地上權土地之租賃，請參閱附註八。

(四)其他租賃資訊

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
短期及低價值資產租賃費用	\$ 757	\$ 441
租賃之現金流出總額	\$ 7,310	\$ 6,213

十二、投資性不動產

112 年度

成	土	地	房屋及建築	合	計
本					
<u>112 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額</u>	<u>\$ 4,782</u>		<u>\$ 6,969</u>		<u>\$ 11,751</u>
累					
計					
折					
舊					
<u>112 年 1 月 1 日</u>	-		358		358
折	-		114		114
舊	-		472		472
<u>112 年 12 月 31 日餘額</u>	<u>-</u>		<u>472</u>		<u>472</u>
<u>112 年 12 月 31 日淨額</u>	<u>\$ 4,782</u>		<u>\$ 6,497</u>		<u>\$ 11,279</u>

111 年度

成	土	地	房屋及建築	合	計
本					
<u>111 年 1 月 1 日</u>	<u>\$ 4,604</u>		<u>\$ 6,709</u>		<u>\$ 11,313</u>
存貨轉入	178		260		438
<u>111 年 12 月 31 日餘額</u>	<u>4,782</u>		<u>6,969</u>		<u>11,751</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
累 計 折 舊			
111 年 1 月 1 日	\$ -	\$ 238	\$ 238
折 舊	-	120	120
111 年 12 月 31 日 餘 額	-	358	358
111 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 4,782</u>	<u>\$ 6,611</u>	<u>\$ 11,393</u>

投資性不動產出租之租賃期間為 5 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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
第 1 年	\$ 936	\$ 936
第 2 年	936	936
第 3 年	780	936
第 4 年	-	780
第 5 年	-	-
	<u>\$ 2,652</u>	<u>\$ 3,588</u>

投資性不動產係以直線基礎按 60 年計提折舊。

112 年及 111 年 12 月 31 日投資性不動產之公允價值分別為 55,029 千元及 54,965 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

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款	\$ -	\$ 50,000

(接次頁)



(承前頁)

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>無擔保借款</u>		
銀行信用借款	\$ 1,370,000	\$ 1,790,000
	<u>\$ 1,370,000</u>	<u>\$ 1,840,000</u>

銀行借款之利率於112年及111年12月31日分別為1.800%  
~1.85%及1.6%~2.095%。

(二) 應付短期票券

尚未到期之應付短期票券如下-僅111年12月31日：

	<u>票面金額</u>	<u>折價金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>利率區間</u> (%)
<u>保證 / 承兌機構</u>				
應付商業本票				
農業金庫 / 中華票券	\$1,000,000	\$ 265	\$ 999,735	1.24

(三) 長期借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款-陸續於		
119年2月前到期	\$4,264,000	\$5,799,100
減：列為一營業週期內到		
期部分	<u>2,211,000</u>	<u>4,643,600</u>
	<u>\$2,053,000</u>	<u>\$1,155,500</u>
年利率區間	2.43~2.7	2.18~2.575

十四、應付公司債

	<u>112年</u> <u>12月31日</u>	<u>111年</u> <u>12月31日</u>
無擔保普通公司債		
112年7月發行，自發行日起屆滿5年，到期一次還本，並依合約約定時點支付利息，年利率2.975%	\$ 600,000	\$ -

(接次頁)

(承前頁)

	112年 12月31日	111年 12月31日
有擔保普通公司債		
110年7月發行，自發行日起屆滿5年，到期一次還本，並依合約約定時點支付利息，年利率0.59%	\$ 400,000	\$ 400,000
110年9月發行，自發行日起屆滿5年，到期一次還本，並依合約約定時點支付利息，年利率0.55%	600,000	600,000
111年6月發行，自發行日起屆滿5年，到期一次還本，並依合約約定時點支付利息，年利率1.85%	190,000	190,000
111年6月發行，自發行日起屆滿5年，到期一次還本，並依合約約定時點支付利息，年利率1.8%	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
	2,190,000	1,590,000
減：應付公司債折價	<u>2,649</u>	<u>2,282</u>
	<u>\$ 2,187,351</u>	<u>\$ 1,587,718</u>

上述有擔保公司債係由上海商業儲蓄銀行、元大商業銀行及兆豐國際商業銀行擔任保證銀行。

#### 十五、應付票據及應付帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應付票據—因營業而發生	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,065</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$625,914</u>	<u>\$752,577</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

	112年12月31日	111年12月31日
應付行銷費用	\$ 91,961	\$ 17,744
應付薪資及獎金	24,228	17,051
應付利息	21,898	13,993
應付修繕費	5,079	3,025
其他	<u>9,930</u>	<u>4,022</u>
	<u>\$153,096</u>	<u>\$ 55,835</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：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
確定福利義務現值	\$ 38,706	\$ 37,463
計畫資產公允價值	( 36,953)	( 19,178)
淨確定福利負債	<u>\$ 1,753</u>	<u>\$ 18,285</u>

淨確定福利負債變動如下：

	<u>確 定 福 利 計 畫 資 產 淨 確 定</u>	<u>義 務 現 值 公 允 價 值 福 利 負 債</u>	
111 年 1 月 1 日	<u>\$ 38,292</u>	<u>( \$ 20,017)</u>	<u>\$ 18,275</u>
服務成本			
當期服務成本	107	-	107
利息費用 (收入)	<u>268</u>	<u>( 140)</u>	<u>128</u>
認列於損益	<u>375</u>	<u>( 140)</u>	<u>235</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利計畫資產淨值	公允價值	確定福利負債
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 1,973)	(\$ 1,973)
精算利益－財務假設變動	( 1,023)	-	( 1,023)
精算損失－經驗調整	<u>2,825</u>	<u>-</u>	<u>2,825</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,802</u>	<u>( 1,973)</u>	<u>( 171)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>( 54)</u>	<u>( 54)</u>
福利支付	<u>( 3,006)</u>	<u>3,006</u>	<u>-</u>
111年12月31日	<u>37,463</u>	<u>( 19,178)</u>	<u>18,285</u>
服務成本			
當期服務成本	115	-	115
利息費用(收入)	<u>450</u>	<u>( 230)</u>	<u>220</u>
認列於損益	<u>565</u>	<u>( 230)</u>	<u>335</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	( 308)	( 308)
精算損失－財務假設變動	171	-	171
精算損失－經驗調整	<u>927</u>	<u>-</u>	<u>927</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,098</u>	<u>( 308)</u>	<u>790</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>( 17,657)</u>	<u>( 17,657)</u>
福利支付	<u>( 420)</u>	<u>420</u>	<u>-</u>
112年12月31日	<u>\$38,706</u>	<u>(\$36,953)</u>	<u>\$ 1,753</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	112年度	111年度
營業費用	<u>\$335</u>	<u>\$235</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>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率(%)	1.1	1.2
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>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率		
增加0.1%	(\$ 171)	(\$ 199)
減少0.1%	<u>\$ 173</u>	<u>\$ 201</u>
薪資預期增加率		
增加0.1%	<u>\$ 133</u>	<u>\$ 162</u>
減少0.1%	( <u>\$ 132</u> )	( <u>\$ 161</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。

	112年12月31日	111年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 58</u>	<u>\$ 56</u>
確定福利義務平均到期期間	4.4年	5.3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：

112年12月31日	1年內	1年後	合計
<u>資 產</u>			
應收款項	\$ 24,800	\$ -	\$ 24,800
存 貨	6,519,026	9,636,913	16,155,939
存出保證金	<u>7,491</u>	<u>-</u>	<u>7,491</u>
	<u>\$ 6,551,317</u>	<u>\$ 9,636,913</u>	<u>\$ 16,188,230</u>
百分比(%)	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 1,370,000	\$ -	\$ 1,370,000
合約負債	424,229	-	424,229
應付帳款	392,580	233,334	625,914
租賃負債-流動(地上權)	1,357	2,102	3,459
一營業週期內到期之長期借款	<u>1,167,000</u>	<u>1,044,000</u>	<u>2,211,000</u>
	<u>\$ 3,355,166</u>	<u>\$ 1,279,436</u>	<u>\$ 4,634,602</u>
百分比(%)	<u>72</u>	<u>28</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1	1	計
111年12月31日	年	年	後
資 產	內	後	合
應收款項	\$ 66	\$ 50	\$ 116
存 貨	3,891,879	12,933,078	16,824,957
存出保證金	<u>5,728</u>	<u>-</u>	<u>5,728</u>
	<u>\$ 3,897,673</u>	<u>\$ 12,933,128</u>	<u>\$ 16,830,801</u>
百分比(%)	<u>23</u>	<u>77</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,840,000	\$ -	\$ 1,840,000
應付短期票券	999,735	-	999,735
合約負債	61,792	-	61,792
應付票據	13,065	-	13,065
應付帳款	519,908	232,669	752,577
租賃負債-流動(地上權)	1,656	2,548	4,204
一營業週期內到期之長期借款	<u>1,604,600</u>	<u>3,039,000</u>	<u>4,643,600</u>
	<u>\$ 5,040,756</u>	<u>\$ 3,274,217</u>	<u>\$ 8,314,973</u>
百分比(%)	<u>61</u>	<u>39</u>	<u>100</u>

## 十九、權益

### (一) 普通股股本

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數(千股)	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,500,000</u>	<u>\$ 2,500,000</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	112年12月31日	111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

依本公司章程訂定之盈餘分配政策規定，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，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司分派紅利或法定盈餘公積或資本公積之部分或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

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 112 年 3 月及 111 年 2 月董事會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ 153,296	\$193,416		
現金股利	1,379,668	1,740,751	\$6.3454	\$ 8.00

本公司 113 年 2 月 26 日董事會擬議 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
法定盈餘公積	\$ 272,780	
現金股利	2,455,025	\$11.2912

## 二十、收 入

	112 年度	111 年度
客戶合約收入		
銷售房地收入	\$8,226,148	\$4,131,869
其 他	<u>928</u>	<u>927</u>
	<u>\$8,227,076</u>	<u>\$4,132,796</u>

### (一) 合約餘額

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	111 年 1 月 1 日
應收款項	<u>\$ 24,800</u>	<u>\$ 116</u>	<u>\$ 79,049</u>
合約負債—流動			
預收房地款	<u>\$424,229</u>	<u>\$ 61,792</u>	<u>\$226,417</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，112 及 111 年度並無其他重大變動。

112 及 111 年度來自期初合約負債於當年度認列為收入金額分別為 61,792 千元及 226,417 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，參閱明細表九。

## 二一、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

### (一) 財務成本

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
銀行借款利息	\$187,092	\$123,635
應付公司債折價及攤銷 利息	25,258	14,913
租賃負債之利息	4,632	3,390
其他利息費用	<u>2</u>	<u>1</u>
非透過損益按公允價值 之金融負債利息費用 總額	216,984	141,939
減：列入符合要件資產 成本之金額	<u>213,003</u>	<u>141,262</u>
	<u>\$ 3,981</u>	<u>\$ 677</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
利息資本化金額	\$213,003	\$141,262
利息資本化利率（%）	2.02~2.24	1.36~2.03

### (二) 折舊及攤銷

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
不動產、廠房及設備	\$384	\$295
使用權資產	329	328
投資性不動產	114	120
其他非流動資產	<u>325</u>	<u>87</u>
	<u>1,152</u>	<u>830</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>827</u>	<u>743</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>325</u>	<u>87</u>

### (三) 員工福利費用

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
短期員工福利		
薪    資	\$ 66,077	\$ 57,310
勞  健  保	4,091	3,807
其    他	<u>14,228</u>	<u>8,241</u>
	<u>84,396</u>	<u>69,358</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	2,256	1,940
確定福利計畫(附註 十七)	<u>335</u>	<u>235</u>
	<u>2,591</u>	<u>2,175</u>
	<u>\$ 86,987</u>	<u>\$ 71,533</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 86,987</u>	<u>\$ 71,533</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。112 及 111 年度估列之員工酬勞分別於 113 年 2 月及 112 年 3 月經董事會決議如下，另因預計不發放董事酬勞而未估列。

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
員工酬勞	<u>\$3,411</u>	<u>\$1,889</u>

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

111 及 110 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

	112 年度	111 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$675,965	\$349,099
土地增值稅	2,824	5,182
以前年度之調整	-	1
	<u>\$678,789</u>	<u>\$354,282</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112 年度	111 年度
稅前淨利	<u>\$3,407,380</u>	<u>\$1,887,074</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 681,476	\$ 377,415
免稅所得	( 2,145)	( 28,253)
土地增值稅	2,824	5,182
未認列之暫時性差異	( 3,366)	( 63)
以前年度之調整	-	1
	<u>\$ 678,789</u>	<u>\$ 354,282</u>

### (二) 本期所得稅資產及負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$501,354</u>	<u>\$203,562</u>

### (三) 所得稅核定情形

本公司截至 110 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：

	112 年度	111 年度
本年度淨利	<u>\$2,728,591</u>	<u>\$1,532,792</u>

## 股 數

單位：千股

	112 年度	111 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>42</u>	<u>39</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,470</u>	<u>217,467</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

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u> 按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 505,945	\$ 300,903
<u>金 融 負 債</u> 按攤銷後成本衡量(註2)	8,600,517	11,048,186

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、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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$2,377,552	\$1,825,242
具現金流量利率風險		
金融資產	444,230	277,930
金融負債	5,634,000	7,639,100

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 112 及 111 年度將因持有金融負債分別增加／減少 56,340 千元及 76,391 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		
112年12月31日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 503,781	\$ 275,385	\$ 779,166
租賃負債	5,542	341,189	346,731
浮動利率工具	2,655,487	3,273,304	5,928,791
固定利率工具	34,225	2,304,865	2,339,090
	<u>\$ 3,199,035</u>	<u>\$ 6,194,743</u>	<u>\$ 9,393,778</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年	15 ~ 20 年	20 年以上
租賃負債	<u>\$ 5,542</u>	<u>\$ 20,825</u>	<u>\$ 25,996</u>	<u>\$ 25,996</u>	<u>\$ 25,996</u>	<u>\$ 242,376</u>

	1 年 內 1 年 以 上 合 計		
111年12月31日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 573,856	\$ 247,777	\$ 821,633
租賃負債	6,789	429,042	435,831
浮動利率工具	3,595,189	4,314,839	7,910,028
固定利率工具	<u>1,016,375</u>	<u>1,649,840</u>	<u>2,666,215</u>
	<u>\$ 5,192,209</u>	<u>\$ 6,641,498</u>	<u>\$ 11,833,707</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 6,789</u>	<u>\$ 26,157</u>	<u>\$ 32,232</u>	<u>\$ 32,232</u>	<u>\$ 32,232</u>	<u>\$ 306,189</u>

## (2) 融資額度

	112年12月31日	111年12月31日
無擔保銀行借款額		
度		
已動用金額	\$1,370,000	\$1,790,000
未動用金額	<u>60,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$1,430,000</u>	<u>\$1,800,000</u>
有擔保銀行借款額		
度		
已動用金額	\$4,264,000	\$6,849,100
未動用金額	<u>4,156,000</u>	<u>3,024,500</u>
	<u>\$8,420,000</u>	<u>\$9,873,600</u>

## 二六、關係人交易

### (一) 關係人名稱及關係

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

### (二) 營業收入—僅112年度

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	112年度
銷售房地收入	本公司之副總經理	<u>\$ 10,947</u>



本公司銷售房地與關係人，交易金額係依市場行情及該關係人工作年資議定，收款條件與非關係人相較並無不同。

(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 111 年 12 月 31 日已動用金額為 1,000,000 千元。

(四) 董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
短期員工福利	\$16,937	\$15,904
退職後福利	<u>670</u>	<u>588</u>
	<u>\$17,607</u>	<u>\$16,492</u>

二七、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供發行商業本票、向銀行借款及地上權履約保證之擔保品：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
(一) 質押定期存單（列入其他金融資產項下）	<u>\$ 41,060</u>	<u>\$ 23,052</u>
(二) 存貨		
在建房地	8,869,819	9,529,321
待售房地	<u>768,295</u>	<u>1,758,369</u>
	<u>9,638,114</u>	<u>11,287,690</u>
(三) 不動產、廠房及設備		
土地	13,469	13,469
房屋及建築	<u>2,149</u>	<u>2,226</u>
	<u>15,618</u>	<u>15,695</u>
(四) 投資性不動產		
土地	4,782	4,782
房屋及建築	<u>6,497</u>	<u>6,611</u>
	<u>11,279</u>	<u>11,393</u>
	<u>\$ 9,706,071</u>	<u>\$ 11,337,830</u>

## 二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 112 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：

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 3,035,500 千元，尚未估列入帳之金額為 1,796,375 千元。

## 二九、重大之期後事項

本公司於 113 年 1 月以 687,500 千元向非關係人取得高雄市仁武區大昌段土地。

## 三十、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。

## 三一、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. 年底持有有價證券情形：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：無。
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：附表一。

### 三二、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

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表一

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	88,692,563	40.79
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	14,609,882	6.71

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
存貨明細表		明細表一
在建房地變動明細表		明細表二
其他金融資產明細表		明細表三
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
投資性不動產成本及累計折舊變動明細表		附註十二
短期借款明細表		明細表四
應付帳款明細表		明細表五
其他應付款明細表		附註十六
租賃負債明細表		明細表六
應付公司債明細表		明細表七
長期借款明細表		明細表八
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表九
營業成本明細表		明細表十
營業費用明細表		明細表十一
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		明細表十二

永信建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

銷售個案名稱	金額	
	成本	市價 (註 1)
待售房地		
禾豐	\$ 1,554,282	\$ 3,216,496
R5 新世代(註 2)	1,103,995	1,984,874
豐華大鎮(註 2)	1,102,836	1,483,928
原旭	1,042,350	1,854,319
晴遠	516,239	1,114,455
詠光	471,262	938,407
博萃	312,501	455,441
晴川	300,803	625,199
謙樂	261,604	557,661
R5 新世紀(註 2)	52,525	95,955
晴萃	30,221	59,207
翡翠流域	5,737	16,651
	<u>6,754,355</u>	<u>12,402,593</u>
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	44,195	44,195
在建房地(註 2)	9,264,371	10,410,328
預付土地款	<u>93,018</u>	<u>93,018</u>
	<u>\$ 16,155,939</u>	<u>\$ 22,950,134</u>

註 1：市價按淨變現價值評價。

註 2：待售房地包含地上權之使用權資產，金額為 193,868 千元。

永信建設開發股份有限公司  
在建房地變動明細表

民國 112 年度

明細表二

單位：新台幣千元

案別	年 初 餘 額	本 工 程 成 本	年 土 地 款	增 資 本 化 利 息	加	本 年 度 減 少	年 底 餘 額
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
鳳東案	549,914	257,966	-	13,363	-	821,243	
鳳東二期	548,305	79,622	-	11,629	-	639,556	
龍華九期	777,394	254,840	-	17,032	-	1,049,266	
原旭(原高雄大學案)	1,311,775	354,399	-	12,018	1,678,192	-	
高雄大學二期	398,255	117,548	-	8,678	-	524,481	
高雄大學三期	788,016	93,844	-	16,657	-	898,517	
晴萃	884,837	35,683	-	1,174	921,694	-	
詠光(原有光案)	589,426	174,563	-	9,036	773,025	-	
晴遠(原和平案二期)	502,728	154,518	-	7,681	664,927	-	
R5新世代(原福誠七期)	794,203	322,146	-	11,249	1,127,598	-	
繪上品(原保成二期)	841,765	238,349	-	19,091	-	1,099,205	
大昌案	589,406	125,012	-	13,113	-	727,531	
大昌二期	1,095,926	328,784	-	24,812	-	1,449,522	
師大案	1,243,104	49,675	-	25,532	-	1,318,311	
博萃(原山明五期)	375,254	338,072	-	2,614	715,940	-	
豐華大鎮(原建軍二期)	1,064,510	307,069	-	7,328	1,378,907	-	
中都五期	496,030	228,713	-	11,996	-	736,739	
	<u>\$12,850,848(註)</u>	<u>\$3,460,803</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 213,003</u>	<u>\$7,260,283</u>	<u>\$ 9,264,371</u>	

註：年初餘額包含地上權之使用權資產 223,963 千元。

永信建設開發股份有限公司

其他金融資產明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣千元

(除另註明外)

銀 行	別	年 利 率 (%)	期 間	金 額	備 註
質押定期存款					
一銀五福		1.565	112.05.11~113.05.11	\$ 11,654	註
兆豐三民		1.565	112.09.08~113.09.12	6,354	註
元大銀行		1.53	112.05.18~113.12.28	<u>23,052</u>	註
				<u>\$ 41,060</u>	

註：係提供予國有財產署作為地上權之履約保證。



永信建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表四

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
銀行信用借款	112.07.24~113.07.24	1.815~1.82	\$ 900,000	\$ 900,000	無
銀行信用借款	112.07.24~113.07.24	1.8~1.85	470,000	470,000	無
			\$1,370,000		

永信建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

<u>供 應 商 名 稱</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>
德匠名廚股份有限公司	工程 款	\$107,777
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工程 款	58,292
藍海工程有限公司	工程 款	49,760
國產建材實業股份有限公司	工程 款	45,833
其他（註）		<u>364,252</u>
		<u>\$625,914</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 112 年 12 月 31 日

明細表六

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	110.08.01	~	114.01.31				1.579				\$	368
地	上	權	承租土地	106.09.29	~	176.09.28				2.0292					4,715
地	上	權	承租土地	108.12.28	~	178.12.27				2.0292					74,790
代	地	上	權	承租土地	110.02.08	~	180.02.07			2.0292					110,328
															190,201
															( 3,827)
															<u>\$186,374</u>

永信建設開發股份有限公司  
應付公司債明細表

民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元  
(除另註明外)

明細表七

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	息日	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
有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行 股份有限公司	110.07.20	依合約規定			0.59	\$ 400,000	\$ -	\$ 400,000	(\$ 298)	\$ 399,702	自發行日起屆滿5年，到 期一次還本	有
有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行 股份有限公司	110.09.27	依合約規定			0.55	600,000	-	600,000	( 536)	599,464	自發行日起屆滿5年，到 期一次還本	有
有擔保普通公司債	永豐商業銀行股份 有限公司	111.06.08	依合約規定			1.80	400,000	-	400,000	( 603)	399,397	自發行日起屆滿5年，到 期一次還本	有
有擔保普通公司債	永豐商業銀行股份 有限公司	111.06.08	依合約規定			1.85	190,000	-	190,000	( 295)	189,705	自發行日起屆滿5年，到 期一次還本	有
無擔保普通公司債	永豐商業銀行股份 有限公司	112.07.21	依合約規定			2.975	600,000	-	600,000	( 917)	599,083	自發行日起屆滿5年，到 期一次還本	無
							<u>\$ 2,190,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,190,000</u>	<u>(\$ 2,649)</u>	<u>2,187,351</u>		
減：一營業週期內 到期應付公 司債							-						
											<u>\$ 2,187,351</u>		

永信建設開發股份有限公司  
長期借款明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表八

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			提供擔保或抵押情形
			一個營業週期內到期	一個營業週期後到期	合計	
銀行擔保借款						
第一銀行	110.03.04~116.02.28	2.43~2.65	\$1,044,000	\$ 250,000	\$1,294,000	參閱附註二七
兆豐銀行	110.12.30~119.02.10	2.55~2.625	170,000	843,000	1,013,000	參閱附註二七
台灣銀行	111.01.10~116.01.10	2.58~2.66	-	550,000	550,000	參閱附註二七
元大銀行	109.05.25~113.09.25	2.43~2.7	997,000	-	997,000	參閱附註二七
彰化銀行	111.11.10~116.11.10	2.7	-	410,000	410,000	參閱附註二七
			<u>\$2,211,000</u>	<u>\$2,053,000</u>	<u>\$4,264,000</u>	

永信建設開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國 112 年度

明細表九

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
	晴	萃		\$1,634,586	
	原	旭		1,209,046	
	晴	川		1,093,205	
	謙	樂		1,016,791	
	博	萃		638,842	
	禾	豐		589,701	
	詠	光		570,584	
	翡翠	流域		430,154	
	豐華	大鎮		334,258	
	晴	遠		298,630	
	R5	新世紀		253,895	
	耘	川		102,066	
	R5	新世代		<u>54,390</u>	
				8,226,148	
租賃收入					<u>928</u>
					<u>\$8,227,076</u>

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 112 年度

明細表十

單位：新台幣千元

項	目	金	額
自製產品銷貨成本			
	直接原料	\$ 1,496,663	
	直接人工	1,261,875	
	製造費用	<u>972,482</u>	
	製造成本	3,731,020	
	年初在建房地	12,850,848	
	年底在建房地	( <u>9,264,371</u> )	
	製成品成本	7,317,497	
	年初待售房地	3,878,889	
	年底待售房地	( 6,754,355 )	
	其他	( <u>45,401</u> )	
	產銷成本	4,396,630	
下腳收入			( <u>645</u> )
			<u>\$ 4,395,985</u>

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 112 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金		\$210,224	\$ -	\$210,224
薪 資		7,979	50,837	58,816
稅 捐		-	48,253	48,253
房屋修繕費(註1)		-	45,218	45,218
其他(註2)		-	58,686	58,686
		<u>\$218,203</u>	<u>\$202,994</u>	<u>\$421,197</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 7,261 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 112 及 111 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

	112 年度	111 年度
	營業費用	營業費用
員工福利費用		
薪資	\$ 66,077	\$ 57,310
勞健保	4,091	3,807
退休金	2,591	2,175
其他員工福利	14,228	8,241
	<u>\$ 86,987</u>	<u>\$ 71,533</u>
折舊費用	\$ 827	\$ 743
攤銷費用	325	87

附註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為 49 人及 42 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 2,023 千元及 1,987 千元。  
(2) 本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 1,537 千元及 1,592 千元。  
(3) 平均員工薪資費用調整變動情形為 -3%。  
(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。

# 永信建設開發股份有限公司

| 智慧經營，追求卓越 |



董事長：陳俊銘

