

永信建設開發股份有限公司

財務報告暨會計師核閱報告  
民國112及111年第3季

地址：高雄市新興區六合路183號12樓

電話：(07)222-9460

## § 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師核閱報告	3	-
四、資產負債表	4	-
五、綜合損益表	5	-
六、權益變動表	6	-
七、現金流量表	7~8	-
八、財務報告附註		
(一) 公司沿革	9	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	10~11	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11	五
(六) 重要會計項目之說明	12~31	六~二五
(七) 關係人交易	31	二六
(八) 質抵押之資產	32	二七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32	二八
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債資訊	32	二九
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		三十
1. 重大交易事項相關資訊	32	-
2. 轉投資事業相關資訊	32	-
3. 大陸投資資訊	33	-
4. 主要股東資訊	33	-
(十五) 部門資訊	33	三一

### 會計師核閱報告

永信建設開發股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

永信建設開發股份有限公司（永信公司）民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之資產負債表，暨民國 112 及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益變動表與現金流量表以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報表作成結論。

#### 範 圍

本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作，核閱財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序，核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

#### 結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達永信公司民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之財務狀況，暨民國 112 及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之財務績效，以及民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之財務績效及現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 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 112 年 10 月 30 日

永信建設開發股份有限公司

資產負債表

民國 112 年 9 月 30 日暨民國 111 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	112 年 9 月 30 日		111 年 12 月 31 日		111 年 9 月 30 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>						
1100	現金 (附註六)	\$ 237,206	1	\$ 254,955	2	\$ 177,221	1
1170	應收帳款 (附註七及二十)	649	-	116	-	113,620	1
1200	其他應收款	356	-	27	-	22	-
1320	存貨 (附註八及二七)	17,420,170	97	16,824,957	97	16,052,129	97
1478	存出保證金	7,491	-	5,728	-	5,225	-
1479	其他流動資產 (附註九)	218,856	1	204,097	1	194,985	1
1480	取得合約之增額成本 (附註二十)	-	-	-	-	747	-
11XX	流動資產合計	<u>17,884,728</u>	<u>99</u>	<u>17,289,880</u>	<u>100</u>	<u>16,543,949</u>	<u>100</u>
	<b>非流動資產</b>						
1600	不動產、廠房及設備 (附註十及二七)	17,118	-	16,378	-	16,452	-
1755	使用權資產 (附註十一)	438	-	685	-	767	-
1760	投資性不動產 (附註十二及二七)	11,308	-	11,393	-	11,422	-
1920	存出保證金	29,085	-	17,025	-	17,288	-
1980	其他金融資產 (附註二七)	41,060	1	23,052	-	23,052	-
1995	其他非流動資產	1,026	-	660	-	135	-
15XX	非流動資產合計	<u>100,035</u>	<u>1</u>	<u>69,193</u>	<u>-</u>	<u>69,116</u>	<u>-</u>
1XXX	資產總計	<u>\$17,984,763</u>	<u>100</u>	<u>\$17,359,073</u>	<u>100</u>	<u>\$16,613,065</u>	<u>100</u>
	<b>負債及權益</b>						
	<b>流動負債</b>						
2100	短期借款 (附註十三及二七)	\$ 1,370,000	8	\$ 1,840,000	11	\$ 1,790,000	11
2110	應付短期票券 (附註十三、二六及二七)	999,749	6	999,735	6	999,497	6
2130	合約負債 (附註二十)	442,026	2	61,792	1	134,808	1
2150	應付票據 (附註十五)	-	-	13,065	-	160,927	1
2170	應付帳款 (附註十五)	872,230	5	752,577	4	651,504	4
2219	其他應付款 (附註十六)	100,501	-	55,835	-	70,785	-
2230	本期所得稅負債 (附註二二)	388,608	2	203,562	1	126,222	1
2280	租賃負債—流動 (附註十一)	4,432	-	4,907	-	5,908	-
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十三及二七)	3,357,150	19	4,643,600	27	4,459,000	27
2399	其他流動負債	7,745	-	1,642	-	1,680	-
21XX	流動負債合計	<u>7,542,441</u>	<u>42</u>	<u>8,576,715</u>	<u>50</u>	<u>8,400,331</u>	<u>51</u>
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債 (附註十四)	2,187,169	12	1,587,718	9	1,587,580	10
2540	長期借款 (附註十三及二七)	2,053,000	12	1,155,500	7	908,000	5
2580	租賃負債—非流動 (附註十一)	216,389	1	232,617	1	221,836	1
2640	淨確定福利負債	893	-	18,285	-	18,411	-
2645	存入保證金	156	-	156	-	156	-
25XX	非流動負債合計	<u>4,457,607</u>	<u>25</u>	<u>2,994,276</u>	<u>17</u>	<u>2,735,983</u>	<u>16</u>
2XXX	負債總計	<u>12,000,048</u>	<u>67</u>	<u>11,570,991</u>	<u>67</u>	<u>11,136,314</u>	<u>67</u>
	<b>權益 (附註十九)</b>						
3110	普通股股本	2,174,281	12	2,174,281	13	2,174,281	13
3200	資本公積	231,750	1	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	1,849,060	11
3350	未分配盈餘	1,576,328	9	1,532,991	8	1,221,660	8
3300	保留盈餘合計	<u>3,578,684</u>	<u>20</u>	<u>3,382,051</u>	<u>19</u>	<u>3,070,720</u>	<u>19</u>
3XXX	權益總計	<u>5,984,715</u>	<u>33</u>	<u>5,788,082</u>	<u>33</u>	<u>5,476,751</u>	<u>33</u>
	負債及權益總計	<u>\$17,984,763</u>	<u>100</u>	<u>\$17,359,073</u>	<u>100</u>	<u>\$16,613,065</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 9 月 30 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		112年7月1日至9月30日		111年7月1日至9月30日		112年1月1日至9月30日		111年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二十）	\$2,141,418	100	\$1,625,140	100	\$4,706,822	100	\$3,243,774	100
5500	營業成本（附註八及二一）	<u>1,154,504</u>	<u>53</u>	<u>779,935</u>	<u>48</u>	<u>2,492,500</u>	<u>53</u>	<u>1,591,798</u>	<u>49</u>
5900	營業毛利	<u>986,914</u>	<u>47</u>	<u>845,205</u>	<u>52</u>	<u>2,214,322</u>	<u>47</u>	<u>1,651,976</u>	<u>51</u>
	營業費用（附註二一）								
6100	推銷費用	49,526	3	14,872	1	119,486	3	65,442	2
6200	管理費用	<u>41,920</u>	<u>2</u>	<u>32,498</u>	<u>2</u>	<u>126,873</u>	<u>3</u>	<u>88,323</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>91,446</u>	<u>5</u>	<u>47,370</u>	<u>3</u>	<u>246,359</u>	<u>6</u>	<u>153,765</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>895,468</u>	<u>42</u>	<u>797,835</u>	<u>49</u>	<u>1,967,963</u>	<u>41</u>	<u>1,498,211</u>	<u>46</u>
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	403	-	73	-	834	-	220	-
7190	其他收入	74	-	20	-	117	-	145	-
7050	財務成本（附註二一）	<u>(1,741)</u>	<u>-</u>	<u>(371)</u>	<u>-</u>	<u>(1,890)</u>	<u>-</u>	<u>(603)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>(1,264)</u>	<u>-</u>	<u>(278)</u>	<u>-</u>	<u>(939)</u>	<u>-</u>	<u>(238)</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	894,204	42	797,557	49	1,967,024	41	1,497,973	46
7950	所得稅費用（附註四及二二）	<u>178,837</u>	<u>9</u>	<u>159,255</u>	<u>10</u>	<u>390,723</u>	<u>8</u>	<u>276,341</u>	<u>8</u>
8200	本期淨利	<u>\$ 715,367</u>	<u>33</u>	<u>\$ 638,302</u>	<u>39</u>	<u>\$1,576,301</u>	<u>33</u>	<u>\$1,221,632</u>	<u>38</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 715,367</u>		<u>\$ 638,302</u>		<u>\$1,576,301</u>		<u>\$1,221,632</u>	
	每股盈餘（附註二三）								
9750	基    本	<u>\$ 3.29</u>		<u>\$ 2.94</u>		<u>\$ 7.25</u>		<u>\$ 5.62</u>	
9850	稀    釋	<u>\$ 3.29</u>		<u>\$ 2.94</u>		<u>\$ 7.25</u>		<u>\$ 5.62</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：俞蓁陵



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 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘			權 益 總 額
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
A1	112 年 1 月 1 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,849,060	\$1,532,991	\$3,382,051	\$5,788,082
	111 年度盈餘指撥及分配 (附註十九)						
B1	法定盈餘公積	-	-	153,296	( 153,296)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	( 1,379,668)	( 1,379,668)	( 1,379,668)
		-	-	153,296	( 1,532,964)	( 1,379,668)	( 1,379,668)
D1	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	1,576,301	1,576,301	1,576,301
Z1	112 年 9 月 30 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$2,002,356	\$1,576,328	\$3,578,684	\$5,984,715
A1	111 年 1 月 1 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,655,644	\$1,934,195	\$3,589,839	\$5,995,870
	110 年度盈餘指撥及分配 (附註十九)						
B1	法定盈餘公積	-	-	193,416	( 193,416)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	( 1,740,751)	( 1,740,751)	( 1,740,751)
		-	-	193,416	( 1,934,167)	( 1,740,751)	( 1,740,751)
D1	111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	1,221,632	1,221,632	1,221,632
Z1	111 年 9 月 30 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$1,849,060	\$1,221,660	\$3,070,720	\$5,476,751

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：俞蓁陵



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 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼		112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$1,967,024	\$1,497,973
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	592	558
A20200	攤 銷	199	69
A20900	財務成本	1,890	603
A21200	利息收入	( 834)	( 220)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	( 533)	( 34,571)
A31180	其他應收款	( 50)	( 11)
A31200	存 貨	( 445,334)	( 3,116,388)
A31240	其他流動資產	( 14,759)	( 56,743)
A31270	取得合約之增額成本	-	( 166)
A32125	合約負債	380,234	( 91,609)
A32130	應付票據	( 13,065)	( 7,303)
A32150	應付帳款	119,653	7,773
A32180	其他應付款	28,812	( 70,231)
A32230	其他流動負債	6,103	( 1,910)
A32240	淨確定福利負債	( 17,392)	136
A33000	營動產生之現金流入(出)	2,012,540	( 1,872,040)
A33100	收取之利息	555	215
A33300	支付之利息	( 150,706)	( 84,343)
A33500	支付之所得稅	( 205,677)	( 283,291)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,656,712</u>	<u>( 2,239,459)</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 1,000)	( 183)
B03700	存出保證金增加	( 13,823)	( 723)
B06500	其他金融資產增加	( 18,008)	-
B06700	其他非流動資產增加	( 565)	( 35)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 33,396)</u>	<u>( 941)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,505,000	2,170,000
C00200	短期借款減少	( 2,975,000)	( 1,025,000)

( 接 次 頁 )

(承前頁)

代 碼		112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
C00500	應付短期票券增加	\$6,997,012	\$7,298,558
C00600	應付短期票券減少	( 6,996,998)	( 6,648,902)
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	2,812,000
C01700	償還長期借款	( 1,959,450)	( 959,000)
C04020	租賃本金償還	( 1,469)	( 1,802)
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)	( 1,641,065)	1,893,827
EEEE	現金淨減少	( 17,749)	( 346,573)
E00100	期初現金餘額	254,955	523,794
E00200	期末現金餘額	\$ 237,206	\$ 177,221

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 9 月 30 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 112 年 10 月 30 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>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、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

### (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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 IAS34「期中財務報導」編製，本財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

## (二) 編製基礎

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

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

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

## (三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 111 年度財務報告之重大會計政策彙總說明：

### 1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

### 2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 111 年度財務報告相同。

## 六、現金

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
庫存現金	\$ 49	\$ 44	\$ 44
銀行活期存款	237,131	254,878	177,144
銀行支票存款	26	33	33
	<u>\$237,206</u>	<u>\$254,955</u>	<u>\$177,221</u>

## 七、應收帳款

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
應收帳款			
按攤銷後成本衡量	<u>\$ 649</u>	<u>\$ 116</u>	<u>\$113,620</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帳款均無逾期之情事，亦未提列備抵損失。

## 八、存貨

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
待售房地	\$ 8,458,392	\$ 3,862,773	\$ 3,391,687
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	44,195	44,195	46,246
預付土地款	-	-	84,800
在建房地	8,692,996	12,626,885	12,248,583
預付房地款	-	51,025	51,025
使用權資產	224,587	240,079	229,788
	<u>\$17,420,170</u>	<u>\$16,824,957</u>	<u>\$16,052,129</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 IFRS 16 認列使用權資產及租賃負債。



112 及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別 1,154,504 千元、779,935 千元、2,492,500 千元及 1,591,798 千元。

本公司取得銀行融資進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊參閱附註二一(一)財務成本。

設定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

	112 年 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$206,255	\$194,743	\$172,218
預付費用	10,927	7,779	13,137
暫付款	26	29	8,370
其他	1,648	1,546	1,260
	<u>\$218,856</u>	<u>\$204,097</u>	<u>\$194,985</u>

#### 十、不動產、廠房及設備

	112 年 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
土地	\$13,469	\$13,469	\$13,469
房屋及建築	2,168	2,226	2,246
生財器具	1,473	643	687
租賃改良	8	40	50
	<u>\$17,118</u>	<u>\$16,378</u>	<u>\$16,452</u>

除認列折舊費用外，本公司之不動產、廠房及設備於 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損情形。

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	60 年
生財器具	5 至 8 年
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 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日	
使用權資產帳面金額				
建築物	<u>\$ 438</u>	<u>\$ 685</u>	<u>\$ 767</u>	
	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
使用權資產之折舊費用				
建築物	<u>\$ 82</u>	<u>\$ 82</u>	<u>\$ 247</u>	<u>\$ 246</u>

除以上所列認列折舊費用外，本公司之使用權資產於 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、轉租及減損情形。

### (二) 租賃負債

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 4,432</u>	<u>\$ 4,907</u>	<u>\$ 5,908</u>
非流動	<u>\$216,389</u>	<u>\$232,617</u>	<u>\$221,836</u>

租賃負債之折現率（%）區間如下：

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
建築物	1.579	1.579	1.579
土地	2.0292	2.0292	1.41~1.49

112 年 9 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 9 月 30 日與存貨(地上權)相關之租賃負債分別為 220,369 千元、236,822 千元及 226,959 千元。

### (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

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 203</u>	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 473</u>	<u>\$ 371</u>
租賃之現金流出總額			<u>(\$ 5,484)</u>	<u>(\$ 4,749)</u>

十二、投資性不動產

112年1月1日至9月30日

	土	地房屋及建築	合	計
成				本
112年1月1日及9月30日餘額	<u>\$ 4,782</u>	<u>\$ 6,969</u>		<u>\$ 11,751</u>
累				計
112年1月1日	-	358		358
折				舊
112年1月1日	-	85		85
112年9月30日餘額	-	<u>443</u>		<u>443</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 4,782</u>	<u>\$ 6,611</u>		<u>\$ 11,393</u>
112年9月30日淨額	<u>\$ 4,782</u>	<u>\$ 6,526</u>		<u>\$ 11,308</u>

111年1月1日至9月30日

	土	地房屋及建築	合	計
成				本
111年1月1日	\$ 4,604	\$ 6,709		\$ 11,313
存貨轉入	<u>178</u>	<u>260</u>		<u>438</u>
111年9月30日餘額	<u>4,782</u>	<u>6,969</u>		<u>11,751</u>
累				計
111年1月1日	-	238		238
折				舊
111年1月1日	-	91		91
111年9月30日餘額	-	<u>329</u>		<u>329</u>
111年9月30日淨額	<u>\$ 4,782</u>	<u>\$ 6,640</u>		<u>\$ 11,422</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9月30日	111年12月31日	111年9月30日
第1年	\$ 936	\$ 936	\$ 936
第2年	936	936	936
第3年	936	936	936
第4年	78	780	936
第5年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>78</u>
	<u>\$ 2,886</u>	<u>\$ 3,588</u>	<u>\$ 3,822</u>

投資性不動產係以直線基礎按 60 年計提折舊。

112年9月30日暨111年12月31日及9月30日投資性不動產之公允價值分別為54,965千元、54,965千元及52,811千元，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，設定做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 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
<u>擔 保 借 款</u>			
銀行借款	\$ -	\$ 50,000	\$ -
<u>無 擔 保 借 款</u>			
銀行信用借款	<u>1,370,000</u>	<u>1,790,000</u>	<u>1,790,000</u>
	<u>\$1,370,000</u>	<u>\$1,840,000</u>	<u>\$1,790,000</u>

銀行借款之利率於112年9月30日暨111年12月31日及9月30日分別為1.80%~1.85%、1.600%~2.095%及1.46%~1.6%。



(二) 應付短期票券

尚未到期之應付短期票券如下：

112年9月30日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間 (%)
應付商業本票				
農業金庫 / 中華票券	<u>\$1,000,000</u>	<u>\$ 251</u>	<u>\$999,749</u>	1.4

111年12月31日

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

111年9月30日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間 (%)
應付商業本票				
農業金庫 / 中華票券	<u>\$1,000,000</u>	<u>\$ 503</u>	<u>\$999,497</u>	1.11

(三) 長期借款

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
擔保借款			
銀行借款—陸續於119年2月 前到期	\$ 5,410,150	\$ 5,799,100	\$ 5,367,000
減：列為一營業週期內到期部 分	<u>3,357,150</u>	<u>4,643,600</u>	<u>4,459,000</u>
	<u>\$ 2,053,000</u>	<u>\$ 1,155,500</u>	<u>\$ 908,000</u>
年利率區間	2.43~2.7	2.18~2.575	2.128~2.41

#### 十四、應付公司債

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
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	\$ -	\$ -
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	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	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	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>	<u>400,000</u>
	2,190,000	1,590,000	1,590,000
減：應付公司債折價	<u>2,831</u>	<u>2,282</u>	<u>2,420</u>
	<u>\$ 2,187,169</u>	<u>\$ 1,587,718</u>	<u>\$ 1,587,580</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 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
應付票據—因營業而發生	\$ -	\$ 13,065	\$ 15,407
應付票據—非因營業而發生	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145,520</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,065</u>	<u>\$ 160,927</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 872,230</u>	<u>\$ 752,577</u>	<u>\$ 651,504</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 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
應付行銷費用	\$ 50,730	\$ 17,744	\$ 31,734
應付利息	13,913	13,993	8,719
應付裝潢費	11,973	64	8,820
應付薪資及獎金	12,979	17,051	13,333
應付修繕費	4,911	3,025	3,134
其 他	<u>5,995</u>	<u>3,958</u>	<u>5,045</u>
	<u>\$100,501</u>	<u>\$ 55,835</u>	<u>\$70,785</u>

#### 十七、退職後福利計畫

112 及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 111 年及 110 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 83 千元、59 千元、250 千元及 176 千元。

#### 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、償付及轉列營業收入與成本之金額，列示營建業務相關之重大科目餘額如下：

	112 年 9 月 30 日	1 年 內	1 年 後	合 計
資 產				
應收帳款	\$ 649	\$ -	\$ -	\$ 649
存 貨	7,513,989	9,906,181	-	17,420,170
存出保證金	<u>7,491</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,491</u>
	<u>\$ 7,522,129</u>	<u>\$ 9,906,181</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$17,428,310</u>
百分比 (%)	<u>43</u>	<u>57</u>	<u>100</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	1	1	合	計
	年	年	年	年
	內	後	後	後
負債				
短期借款	\$ 1,370,000	\$ -	\$ 1,370,000	
應付短期票券	999,749	-	999,749	
合約負債	442,026	-	442,026	
應付帳款	536,332	335,898	872,230	
租賃負債-流動(地上權)	1,568	2,412	3,980	
一營業週期內到期之長期借款	<u>2,088,310</u>	<u>1,268,840</u>	<u>3,357,150</u>	
	<u>\$ 5,437,985</u>	<u>\$ 1,607,150</u>	<u>\$ 7,045,135</u>	
百分比(%)	<u>77</u>	<u>23</u>	<u>100</u>	
111年12月31日				
資產				
應收帳款	\$ 66	\$ 50	\$ 116	
存貨	3,891,879	12,933,078	16,824,957	
存出保證金	<u>5,728</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>	
111年9月30日				
資產				
應收帳款	\$ 113,530	\$ 90	\$ 113,620	
存貨	2,919,797	13,132,332	16,052,129	
取得合約之增額成本	747	-	747	
存出保證金	<u>5,225</u>	-	<u>5,225</u>	
	<u>\$ 3,039,299</u>	<u>\$ 13,132,422</u>	<u>\$ 16,171,721</u>	
百分比(%)	<u>19</u>	<u>81</u>	<u>100</u>	

(接次頁)



(承前頁)

	1 年 內	1 年 後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 1,790,000	\$ -	\$ 1,790,000
應付短期票券	999,497	-	999,497
合約負債	134,808	-	134,808
應付票據	160,927	-	160,927
應付帳款	470,026	181,478	651,504
租賃負債 - 流動 (地上權)	1,994	3,129	5,123
一營業週期內到期之長期借款	300,000	4,159,000	4,459,000
	<u>\$ 3,857,252</u>	<u>\$ 4,343,607</u>	<u>\$ 8,200,859</u>
百分比 (%)	<u>47</u>	<u>53</u>	<u>100</u>

## 十九、權 益

### (一) 普通股股本

	112 年 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
額定股數 (千股)	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,500,000</u>	<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>	<u>217,428</u>
已發行股本	<u>\$ 2,174,281</u>	<u>\$ 2,174,281</u>	<u>\$ 2,174,281</u>

### (二) 資本公積

項 目	112 年 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
股票發行溢價	\$ 192,056	\$ 192,056	\$ 192,056
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$ 231,750</u>	<u>\$ 231,750</u>

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

### (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程訂定之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有獲利，應先彌補以往年度虧損，繳納所得稅款，並依法提撥 10% 法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限，次依法提撥或迴轉特別盈餘公積，嗣餘盈餘連同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分配議案，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

## 二十、收入

	112年 7月1日 至9月30日	111年 7月1日 至9月30日	112年 1月1日 至9月30日	111年 1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
銷售房地收入	\$ 2,141,186	\$ 1,624,908	\$ 4,706,126	\$ 3,243,079
其他	<u>232</u>	<u>232</u>	<u>696</u>	<u>695</u>
	<u>\$ 2,141,418</u>	<u>\$ 1,625,140</u>	<u>\$ 4,706,822</u>	<u>\$ 3,243,774</u>

### (一) 合約餘額

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日	111年 1月1日
應收帳款	<u>\$ 649</u>	<u>\$ 116</u>	<u>\$ 113,620</u>	<u>\$ 79,049</u>
合約負債－流動				
預收房地款	<u>\$ 442,026</u>	<u>\$ 61,792</u>	<u>\$ 134,808</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1月1日至9月30日來自期初合約負債於當期認列為收入之金額分別為61,792千元及223,258千元。

### (二) 合約成本相關資產

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
取得合約之增額成本	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ 747</u>

### (三) 客戶合約收入之細分

112及111年1月1日至9月30日本公司主要營業收入均為銷售房地收入。

## 二一、稅前淨利

### (一) 財務成本

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
銀行借款利息	\$50,181	\$38,588	\$147,341	\$80,131
應付公司債折價及攤銷利息	7,781	4,230	16,378	10,608
租賃負債之利息	<u>1,151</u>	<u>834</u>	<u>3,542</u>	<u>2,576</u>
非透過損益按公允價值之 金融負債利息費用總額	59,113	43,652	167,261	93,315
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>57,372</u>	<u>43,281</u>	<u>165,371</u>	<u>92,712</u>
	<u>\$ 1,741</u>	<u>\$ 371</u>	<u>\$ 1,890</u>	<u>\$ 603</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
利息資本化金額	\$57,372	\$43,281	\$165,371	\$92,712
利息資本化利率(%)	2.243	1.78~1.83	2.02~2.243	1.36~1.83

### (二) 折舊及攤銷

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$112	\$ 75	\$260	\$221
使用權資產	82	82	247	246
投資性不動產	28	36	85	91
其他非流動資產	<u>73</u>	<u>23</u>	<u>199</u>	<u>69</u>
	<u>\$295</u>	<u>\$216</u>	<u>\$791</u>	<u>\$627</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$222</u>	<u>\$193</u>	<u>\$592</u>	<u>\$558</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 73</u>	<u>\$ 23</u>	<u>\$199</u>	<u>\$ 69</u>

### (三) 員工福利費用

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
短期員工福利				
薪資	\$16,760	\$15,121	\$43,264	\$44,557
勞健保	1,034	864	3,023	2,666
其他	<u>3,615</u>	<u>2,804</u>	<u>8,217</u>	<u>5,986</u>
	<u>21,409</u>	<u>18,789</u>	<u>54,504</u>	<u>53,209</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	577	493	1,669	1,464
確定福利計畫	<u>83</u>	<u>59</u>	<u>250</u>	<u>176</u>
	<u>660</u>	<u>552</u>	<u>1,919</u>	<u>1,640</u>
	<u>\$22,069</u>	<u>\$19,341</u>	<u>\$56,423</u>	<u>\$54,849</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$22,069</u>	<u>\$19,341</u>	<u>\$56,423</u>	<u>\$54,849</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1月1日至9月30日預計不發放董事酬勞而未估列，而員工酬勞估列如下：

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
員工酬勞	<u>\$896</u>	<u>\$798</u>	<u>\$1,970</u>	<u>\$1,499</u>

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

本公司112年3月及111年2月董事會分別決議通過111及110年度員工酬勞以現金發放如下：

	111年度	110年度
員工酬勞	<u>\$1,889</u>	<u>\$2,250</u>



111 及 110 年度員工酬勞實際配發金額與財務報告認列之金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，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

所得稅費用之主要組成項目如下：

	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	\$178,670	\$158,681	\$388,608	\$271,743
土地增值稅	167	574	2,115	4,597
以前年度之調整	-	-	-	1
	<u>\$178,837</u>	<u>\$159,255</u>	<u>\$390,723</u>	<u>\$276,341</u>

### (二) 本期所得稅負債

	112 年 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
本期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$388,608</u>	<u>\$203,562</u>	<u>\$126,222</u>

### (三) 所得稅核定情形

本公司截至 109 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

## 二三、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：

### 本期淨利

	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
用以計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$715,367</u>	<u>\$638,302</u>	<u>\$1,576,301</u>	<u>\$1,221,632</u>

## 股 數

單位：千股

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	217,428	217,428	217,428	217,428
具稀釋作用潛在普通股之影響				
員工酬勞	26	23	33	29
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,454</u>	<u>217,451</u>	<u>217,461</u>	<u>217,457</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) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司資產負債表中均為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債，其帳面價值趨近其公允價值。

#### (二) 金融工具之種類

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
<u>金 融 資 產</u>			
按攤銷後成本衡量（註1）	\$ 315,847	\$ 300,903	\$ 336,428
<u>金 融 負 債</u>			
按攤銷後成本衡量（註2）	10,939,955	11,048,186	10,627,449

註 1：餘額係包含現金、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金等。

### (三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、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 9 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 2,407,990	\$ 1,825,242	\$ 1,815,324
具現金流量利率風險			
金融資產	278,191	277,930	200,196
金融負債	6,780,150	7,639,100	7,157,000

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定，對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 112 及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日將分別增加／減少 50,851 千元及 53,678 千元現金流出，主因為本公司變動利率借款之現金流量利率風險之暴險。

## 2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險，截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司之應收帳款金額不重大，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 9 月 30 日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 601,724	\$ 371,163	\$ 972,887
租賃負債	6,368	396,956	403,324
浮動利率工具	3,600,266	3,521,092	7,121,358
固定利率工具	<u>1,034,225</u>	<u>2,304,865</u>	<u>3,339,090</u>
	<u>\$ 5,242,583</u>	<u>\$ 6,594,076</u>	<u>\$11,836,659</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>\$ 6,368</u>	<u>\$ 24,214</u>	<u>\$ 30,125</u>	<u>\$ 30,125</u>	<u>\$ 30,125</u>	<u>\$ 282,367</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>

1 年 內 1 年 以 上 合 計

111年9月30日

非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 670,099	\$ 213,273	\$ 883,372
租賃負債	5,600	351,074	356,674
浮動利率工具	2,492,621	4,921,985	7,414,606
固定利率工具	<u>1,016,375</u>	<u>1,649,840</u>	<u>2,666,215</u>
	<u>\$ 4,184,695</u>	<u>\$ 7,136,172</u>	<u>\$ 11,320,867</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>\$ 5,600</u>	<u>\$ 21,486</u>	<u>\$ 26,286</u>	<u>\$ 26,286</u>	<u>\$ 26,286</u>	<u>\$ 250,730</u>

(2) 融資額度

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
無擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 1,370,000	\$ 1,790,000	\$ 1,790,000
未動用金額	<u>60,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 1,430,000</u>	<u>\$ 1,800,000</u>	<u>\$ 1,800,000</u>

(接次頁)



(承前頁)

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 6,410,150	\$ 6,849,100	\$ 6,367,000
未動用金額	<u>3,156,000</u>	<u>3,024,500</u>	<u>2,656,000</u>
	<u>\$ 9,566,150</u>	<u>\$ 9,873,600</u>	<u>\$ 9,023,000</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

帳列項目	關係人類別	112年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日
銷售房地收入	本公司之副總經理	<u>\$ -</u>	<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112年9月30日暨111年12月31日及9月30日已動用金額皆為1,000,000千元。

### (四) 董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	112年 7月1日至 9月30日	111年 7月1日至 9月30日	112年 1月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 3,694	\$ 6,088	\$ 10,447	\$ 12,918
退職後福利	<u>168</u>	<u>172</u>	<u>500</u>	<u>509</u>
	<u>\$ 3,862</u>	<u>\$ 6,260</u>	<u>\$ 10,947</u>	<u>\$ 13,427</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：

	112年 9月30日	111年 12月31日	111年 9月30日
(一) 擔保質押定存單（列入其他金融資產項下）	\$ 41,060	\$ 23,052	\$ 23,052
(二) 存貨			
在建房地	8,298,444	9,529,321	8,889,229
待售房地	3,609,914	1,758,369	934,170
	<u>11,908,358</u>	<u>11,287,690</u>	<u>9,823,399</u>
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	13,469	13,469	13,469
房屋及建築	2,168	2,226	2,246
	<u>15,637</u>	<u>15,695</u>	<u>15,715</u>
(四) 投資性不動產			
土地	4,782	4,782	4,782
房屋及建築	6,526	6,611	6,640
	<u>11,308</u>	<u>11,393</u>	<u>11,422</u>
	<u>\$11,976,363</u>	<u>\$11,337,830</u>	<u>\$ 9,873,588</u>

## 二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 112 年 9 月 30 日止本公司之重大合約承諾如下：

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款為 3,035,500 千元，尚未估列入帳金額為 2,036,645 千元。

## 二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

## 三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：無。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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。

### 三一、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊。

主要營運決策者視本公司整體為單一營運部門，以本公司整體資訊作資源分配及績效評量，無須揭露營運部門之損益、資產及負債資訊。

永信建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 9 月 30 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	14,977,882	6.88

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

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