

永信建設開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國114及113年度

地址：高雄市新興區六合路183號12樓

電話：(07)222-9460

§ 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師查核報告	3~6	-
四、個體資產負債表	7	-
五、個體綜合損益表	8~9	-
六、個體權益變動表	10	-
七、個體現金流量表	11~12	-
八、個體財務報告附註		
(一) 公司沿革	13	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~25	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25	五
(六) 重要會計項目之說明	25~46	六~二六
(七) 關係人交易	46~47	二七
(八) 質抵押之資產	47	二八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	47	二九
(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	47	三十
(十三) 其 他	-	-
(十四) 附註揭露事項		三一
1. 重大交易事項相關資訊	48	-
2. 轉投資事業相關資訊	48	-
3. 大陸投資資訊	48	-
(十五) 部門資訊	-	-
九、重要會計項目明細表	51~66	-

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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（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，上開個體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編製，足以允當表達永信建設公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

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個體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 114 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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 114 年度個體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 114 年 12 月 31 日餘額為新台幣 18,008,372 千元，佔資產總額 93%。存貨評價之會計政策、會計估計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個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，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。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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個體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個體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、辨認並評估個體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，及其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個體財務報表使用者注意個體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、評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於永信建設公司內組成個體之財報資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成永信建設公司查核意見。

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 114 年度個體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 吳 長 駿



吳長駿

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1120349008 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1110348898 號

中 華 民 國 1 1 5 年 3 月 9 日



永信建設開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 114 年及 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	114年12月31日			113年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$ 147,904	1	\$ 279,819	2		
1170	應收款項 (附註七及二十)	44,500	-	24,870	-		
1200	其他應收款	144	-	168	-		
1320	存貨 (附註四、五、八及二八)	18,008,372	93	16,991,278	97		
1478	存出保證金-流動	28,061	-	3,860	-		
1479	其他流動資產 (附註九)	103,048	1	60,085	-		
1480	取得合約之增額成本 (附註二十)	5,957	-	-	-		
11XX	流動資產合計	<u>18,337,986</u>	<u>95</u>	<u>17,360,080</u>	<u>99</u>		
	非流動資產						
1550	採用權益法之投資 (附註四及十)	815,795	4	-	-		
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十一及二八)	17,183	-	17,590	-		
1755	使用權資產 (附註四)	850	-	27	-		
1760	投資性不動產 (附註四、十二及二八)	11,050	-	11,165	-		
1920	存出保證金-非流動	60,692	1	28,988	-		
1975	淨確定福利資產 (附註四及十七)	1,824	-	-	-		
1980	其他金融資產 (附註二八)	41,060	-	41,060	1		
1995	其他非流動資產	2,007	-	1,838	-		
15XX	非流動資產合計	<u>950,461</u>	<u>5</u>	<u>100,668</u>	<u>1</u>		
1XXX	資產總計	<u>\$ 19,288,447</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,460,748</u>	<u>100</u>		
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十三及二八)	\$ 3,280,000	17	\$ 2,505,000	14		
2110	應付短期票券 (附註十三及二八)	1,268,611	7	199,920	1		
2130	合約負債 (附註四及二十)	81,234	1	89,457	1		
2150	應付票據 (附註十五)	-	-	6,059	-		
2170	應付帳款 (附註十五)	480,359	2	540,914	3		
2200	其他應付款 (附註十六)	102,155	-	91,865	1		
2230	本期所得稅負債 (附註二二)	69,221	1	531,813	3		
2280	租賃負債-流動 (附註四)	2,752	-	2,079	-		
2321	一營業週期內到期之應付公司債 (附註十四)	1,589,388	8	1,588,824	9		
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十三及二八)	2,949,570	15	1,933,000	11		
2399	其他流動負債	10,559	-	19,585	-		
21XX	流動負債合計	<u>9,833,849</u>	<u>51</u>	<u>7,508,516</u>	<u>43</u>		
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註十四)	2,097,655	11	599,252	3		
2540	長期借款 (附註十三及二八)	1,575,000	8	1,077,000	6		
2580	租賃負債-非流動 (附註四)	96,796	1	107,713	1		
2640	淨確定福利負債 (附註四及十七)	-	-	1,145	-		
2645	存入保證金	256	-	256	-		
25XX	非流動負債合計	<u>3,769,707</u>	<u>20</u>	<u>1,785,366</u>	<u>10</u>		
2XXX	負債總計	<u>13,603,556</u>	<u>71</u>	<u>9,293,882</u>	<u>53</u>		
	權益 (附註十九)						
3110	普通股股本	2,174,281	11	2,174,281	13		
3200	資本公積	216,152	1	231,750	1		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	2,623,704	14	2,275,136	13		
3350	未分配盈餘	670,754	3	3,485,699	20		
3300	保留盈餘合計	<u>3,294,458</u>	<u>17</u>	<u>5,760,835</u>	<u>33</u>		
3XXX	權益總計	<u>5,684,891</u>	<u>29</u>	<u>8,166,866</u>	<u>47</u>		
	負債及權益總計	<u>\$ 19,288,447</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,460,748</u>	<u>100</u>		

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陳俊銘



經理人：陳俊銘



會計主管：俞蒹陵



永信建設開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 114 及 113 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		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二十）	\$ 2,533,755	100	\$10,035,475	100
5510	營業成本（附註八及二一）	<u>1,418,945</u>	<u>56</u>	<u>5,213,801</u>	<u>52</u>
5900	營業毛利	<u>1,114,810</u>	<u>44</u>	<u>4,821,674</u>	<u>48</u>
	營業費用（附註二一）				
6100	推銷費用	52,126	2	258,560	3
6200	管理費用	<u>193,084</u>	<u>8</u>	<u>204,537</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>245,210</u>	<u>10</u>	<u>463,097</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>869,600</u>	<u>34</u>	<u>4,358,577</u>	<u>43</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	1,410	-	2,050	-
7190	其他收入	246	-	121	-
7050	財務成本（附註二一）	(38,092)	(1)	(3,028)	-
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額	(205)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	(36,641)	(1)	(857)	-
7900	稅前淨利	832,959	33	4,357,720	43
7950	所得稅費用（附註四及二二）	<u>165,276</u>	<u>7</u>	<u>872,731</u>	<u>8</u>
8200	本年度淨利	667,683	26	3,484,989	35
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>3,050</u>	-	<u>687</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 670,733</u>	<u>26</u>	<u>\$3,485,676</u>	<u>35</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註二三)	114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
9750	基 本	\$ 3.07		\$ 16.03	
9850	稀 釋	\$ 3.07		\$ 16.03	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體權益變動表

民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘		權 益 總 額	
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘		
A1	113 年 1 月 1 日 餘 額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$2,002,356	\$2,727,828	\$4,730,184	\$7,136,215
	112 年度盈餘指撥及分配 (附註十九)						
B1	法定盈餘公積	-	-	272,780	(272,780)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(2,455,025)	(2,455,025)	(2,455,025)
		-	-	272,780	(2,727,805)	(2,455,025)	(2,455,025)
D1	113 年度淨利	-	-	-	3,484,989	3,484,989	3,484,989
D3	113 年度其他綜合損益	-	-	-	687	687	687
D5	113 年度綜合損益總額	-	-	-	3,485,676	3,485,676	3,485,676
Z1	113 年 12 月 31 日 餘 額	<u>2,174,281</u>	<u>231,750</u>	<u>2,275,136</u>	<u>3,485,699</u>	<u>5,760,835</u>	<u>8,166,866</u>
	113 年度盈餘指撥及分配 (附註十九)						
B1	法定盈餘公積	-	-	348,568	(348,568)	-	-
B5	現金股利	-	(15,598)	-	(3,137,110)	(3,137,110)	(3,152,708)
		-	(15,598)	348,568	(3,485,678)	(3,137,110)	(3,152,708)
D1	114 年度淨利	-	-	-	667,683	667,683	667,683
D3	114 年度其他綜合損益	-	-	-	3,050	3,050	3,050
D5	114 年度綜合損益總額	-	-	-	670,733	670,733	670,733
Z1	114 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$2,174,281</u>	<u>\$ 216,152</u>	<u>\$2,623,704</u>	<u>\$ 670,754</u>	<u>\$3,294,458</u>	<u>\$5,684,891</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體現金流量表

民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		114 年度	113 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 832,959	\$4,357,720
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	1,143	1,004
A20200	攤 銷	770	672
A20900	財務成本	38,092	3,028
A21200	利息收入	(1,410)	(2,050)
A22400	採用權益法認列之 子公司損失之份額	205	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收款項	(19,630)	(70)
A31180	其他應收款	14	(7)
A31200	存 貨	(828,255)	(768,831)
A31240	其他流動資產	(42,963)	107,946
A31270	取得合約之增額成本	(5,957)	-
A32125	合約負債	(8,223)	(334,772)
A32130	應付票據	(6,059)	6,059
A32150	應付帳款	(60,555)	(85,000)
A32180	其他應付款	(69,055)	(93,839)
A32230	其他流動負債	(9,026)	12,326
A32240	淨確定福利負債	81	79
A33000	營運產生之現金流入(出)	(177,869)	3,204,265
A33100	收取之利息	1,420	2,165
A33300	支付之利息	(156,998)	(115,338)
A33500	支付之所得稅	(627,868)	(842,272)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(961,315)	2,248,820
	投資活動之現金流量		
B02200	取得子公司之淨現金流出	(816,000)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(175)	(555)
B03700	存出保證金增加	(55,905)	-
B03800	存出保證金減少	-	3,728
B06700	其他非流動資產增加	(939)	(128)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	(873,019)	3,045
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	4,310,000	3,325,000

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114 年度	113 年度
C00200	短期借款減少	(\$ 3,530,000)	(\$ 2,190,000)
C00500	應付短期票券增加	15,312,824	4,049,826
C00600	應付短期票券減少	(14,244,133)	(3,849,906)
C01200	發行公司債	1,498,087	-
C01600	舉借長期借款	2,149,000	357,000
C01700	償還長期借款	(639,430)	(1,611,000)
C03000	存入保證金增加	-	100
C04020	租賃本金償還	(1,221)	(1,274)
C04500	發放現金股利	(3,152,708)	(2,455,025)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,702,419</u>	<u>(2,375,279)</u>
EEEE	現金淨減少	(131,915)	(123,414)
E00100	年初現金餘額	<u>279,819</u>	<u>403,233</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 147,904</u>	<u>\$ 279,819</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體財務報告附註

民國 114 及 113 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

永信建設開發股份有限公司(以下稱「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。

本個體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

本個體財務報告於 115 年 3 月 9 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) 初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) 115 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>國際會計準則理事會 (IASB) 發布之生效日</u>
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估其他準則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

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 18 「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 19 「不具公共課責性之子公司：揭露」(含 2025 年之修正)	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日

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

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18 「財務報表之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1 「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

1. 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
2. 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
3. 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
4. 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附

註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

1. 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
2. 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本個體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其他影響，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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(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（資產）外，本個體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. 預期於資產負債表日後 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. 於資產負債日不具有實質權利可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) 取得非為一項業務之子公司

本公司於取得不構成業務之子公司時，辨認並認列所取得之個別可辨認資產（包括無形資產）及承擔之負債，將交易價格分攤至個別可辨認資產及負債。分攤時，以購買日相對公允價值為基礎，將總交易價格分攤至每一可辨認資產及負債，作為個別交易價格。再依各適用準則中有關原始衡量金額與個別交易價格間之差額之規定處理。

(五) 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. 營業收入之認列暨合約負債

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入合約負債，於符合下列條件之一時認列營業收入：

1. 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。

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

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

2. 存貨、在建房地及營業成本

本公司興建房屋採自地自建。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。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IFRS 16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、在建房地及預付土地款，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。

(六) 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。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資，子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有子公司之損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理，投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得不構成業務之子公司時，取得成本適當分攤至所取得之可辨認資產（包括無形資產）及承擔之負債份額，不產生商譽或當期利益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度

損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 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，其餘不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎提列折舊，對每一重大部分則單獨提列折舊，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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

(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。

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。

(十二) 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。

(十三) 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（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。

(十四) 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

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
庫存現金	\$ 89	\$ 69
銀行活期存款	147,801	279,736
銀行支票存款	<u>14</u>	<u>14</u>
	<u>\$147,904</u>	<u>\$279,819</u>

七、應收款項

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
應收帳款		
按攤銷後成本衡量	<u>\$44,500</u>	<u>\$24,870</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

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
待售房地	\$ 9,231,330	\$ 4,644,345
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	81,018	86,754
在建房地	8,593,787	11,994,569
預付土地款	-	152,744
使用權資產	<u>102,237</u>	<u>112,866</u>
	<u>\$18,008,372</u>	<u>\$16,991,278</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。

114 及 113 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,418,945 千元及 5,213,801 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，請參閱附註二八。

九、其他流動資產

	<u>114 年 12 月 31 日</u>	<u>113 年 12 月 31 日</u>
留抵稅額	\$ 86,905	\$ 48,287
其他	<u>16,143</u>	<u>11,798</u>
	<u>\$103,048</u>	<u>\$ 60,085</u>

十、採用權益法之投資－投資子公司

	<u>114 年 12 月 31 日</u>		<u>113 年 12 月 31 日</u>	
	<u>持 股 比 例</u>		<u>持 股 比 例</u>	
	<u>金</u>	<u>額 (%)</u>	<u>金</u>	<u>額 (%)</u>
中大開發企業股份有限 公司 (中大開發)	<u>\$ 815,795</u>	100	<u>\$ -</u>	-

本公司於 114 年 1 月以 816,000 元向關係人永碩公司取得中大開發 100% 股權，收購中大開發係屬取得非為一項業務之子公司，參閱附註二四。

十一、不動產、廠房及設備

114 年度

	土	房	屋	機	生	運	租	合	計
	地	及	建	器	財	輸	賃	良	
	地	及	築	設	器	設	改	合	
	及	建	備	具	備	良	計		
	建	築	具	具	具	具	具	具	具
	築	機	器	器	器	器	器	器	器
	機	器	器	器	器	器	器	器	器
	器	器	器	器	器	器	器	器	器
	器	器	器	器	器	器	器	器	器
成									
本									
114 年 1 月 1 日									
餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ 285	\$ 3,200	\$ 602	\$ 1,696	\$ 23,975		
增添	-	-	-	175	-	-	175		
114 年 12 月 31 日									
餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 3,375</u>	<u>\$ 602</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 24,150</u>		
累計折舊									
114 年 1 月 1 日									
餘額	\$ -	\$ 2,651	\$ 19	\$ 1,902	\$ 117	\$ 1,696	\$ 6,385		
折舊費用	-	77	26	379	100	-	582		
114 年 12 月 31 日									
餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,728</u>	<u>\$ 45</u>	<u>\$ 2,281</u>	<u>\$ 217</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 6,967</u>		
114 年 12 月 31 日									
淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 1,995</u>	<u>\$ 240</u>	<u>\$ 1,094</u>	<u>\$ 385</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,183</u>		

113 年度

	土	房	屋	機	生	運	租	合	計
	地	及	建	器	財	輸	賃	良	
	地	及	築	設	器	設	改	合	
	及	建	備	具	備	良	計		
	建	築	具	具	具	具	具	具	具
	築	機	器	器	器	器	器	器	器
	機	器	器	器	器	器	器	器	器
	器	器	器	器	器	器	器	器	器
	器	器	器	器	器	器	器	器	器
成									
本									
113 年 1 月 1 日									
餘額	\$ 13,469	\$ 4,723	\$ -	\$ 2,930	\$ 602	\$ 1,696	\$ 23,420		
增添	-	-	285	270	-	-	555		
113 年 12 月 31 日									
餘額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 4,723</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 3,200</u>	<u>\$ 602</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 23,975</u>		
累計折舊									
113 年 1 月 1 日									
餘額	\$ -	\$ 2,574	\$ -	\$ 1,537	\$ 17	\$ 1,696	\$ 5,824		
折舊費用	-	77	19	365	100	-	561		
113 年 12 月 31 日									
餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,651</u>	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 1,902</u>	<u>\$ 117</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 6,385</u>		
113 年 12 月 31 日									
淨額	<u>\$ 13,469</u>	<u>\$ 2,072</u>	<u>\$ 266</u>	<u>\$ 1,298</u>	<u>\$ 485</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,590</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
機械設備	10年
生財器具	5至9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，請參閱附註二八。

十二、投資性不動產

114年度

	土	地	房屋及建築	合	計
成					本
114年1月1日及12月31日餘額	\$ 4,782		\$ 6,969		\$ 11,751
累					計
114年1月1日	-		586		586
折			115		115
114年12月31日餘額	-		701		701
114年12月31日淨額	\$ 4,782		\$ 6,268		\$ 11,050

113年度

	土	地	房屋及建築	合	計
成					本
113年1月1日及12月31日餘額	\$ 4,782		\$ 6,969		\$ 11,751
累					計
113年1月1日	-		472		472
折			114		114
113年12月31日餘額	-		586		586
113年12月31日淨額	\$ 4,782		\$ 6,383		\$ 11,165

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：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
第1年	\$ 780	\$ 936
第2年	-	780
第3年	-	-
第4年	-	-
第5年	-	-
	<u>\$ 780</u>	<u>\$ 1,716</u>

投資性不動產係以直線基礎按 60 年計提折舊。

114 及 113 年 12 月 31 日投資性不動產之公允價值分別為 39,200 千元及 55,123 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，請參閱附註二八。

十三、借 款

(一) 短期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>擔 保 借 款</u>		
銀行借款	\$ 70,000	\$ 55,000
<u>無 擔 保 借 款</u>		
銀行信用借款	<u>3,210,000</u>	<u>2,450,000</u>
	<u>\$ 3,280,000</u>	<u>\$ 2,505,000</u>
年利率區間(%)	1.85~2.35	1.825~2.575

(二) 應付短期票券

尚未到期之應付短期票券如下：

114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				
元大高雄 / 中華票券	\$1,000,000	\$ 887	\$ 999,113	1.57
星展南京 / 中華票券	<u>270,000</u>	<u>502</u>	<u>269,498</u>	1.55
	<u>\$1,270,000</u>	<u>\$ 1,389</u>	<u>\$1,268,611</u>	

113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				
元大高雄 / 中華票券	\$200,000	\$ 80	\$199,920	1.67

(三) 長期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
擔保借款		
銀行借款-陸續於 119年2月前到期	\$4,524,570	\$3,010,000
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>2,949,570</u>	<u>1,933,000</u>
	<u>\$1,575,000</u>	<u>\$1,077,000</u>
年利率區間(%)	2.675~3.25	2.675~2.825

十四、應付公司債

	<u>114年 12月31日</u>	<u>113年 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	\$ 600,000
114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3.2%	1,500,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	114年 12月31日	113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%	400,000	400,000
	<u>3,690,000</u>	<u>2,190,000</u>
減：應付公司債折價	<u>2,957</u>	<u>1,924</u>
	3,687,043	2,188,076
減：列為一營業週期內到期部分	<u>1,589,388</u>	<u>1,588,824</u>
	<u>\$ 2,097,655</u>	<u>\$ 599,252</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

	114年12月31日	113年12月31日
應付票據—因營業而發生	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,059</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$480,359</u>	<u>\$540,914</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

	114年12月31日	113年12月31日
應付利息	\$ 45,128	\$ 20,523
應付行銷費用	37,622	36,663
應付薪資及獎金	11,161	22,246

(接次頁)

(承前頁)

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
應付修繕費	\$ 4,067	\$ 2,927
應付員工酬勞	834	4,362
其他	<u>3,343</u>	<u>5,144</u>
	<u>\$102,155</u>	<u>\$ 91,865</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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$41,872	\$41,343
計畫資產公允價值	<u>(43,696)</u>	<u>(40,198)</u>
淨確定福利負債(資產)	<u>(\$ 1,824)</u>	<u>\$ 1,145</u>

淨確定福利負債變動如下：

	<u>確定福利計畫資產</u>	<u>淨確定</u>	
	<u>義務現值</u>	<u>福利負債</u>	
	<u>公允價值</u>	<u>福利負債</u>	
113年1月1日	<u>\$38,706</u>	<u>(\$36,953)</u>	<u>\$ 1,753</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
服務成本			
當期服務成本	\$ 119	\$ -	\$ 119
利息費用(收入)	<u>426</u>	<u>(407)</u>	<u>19</u>
認列於損益	<u>545</u>	<u>(407)</u>	<u>138</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(2,779)	(2,779)
精算損失－財務假設變動	507	-	507
精算損失－經驗調整	<u>1,585</u>	<u>-</u>	<u>1,585</u>
認列於其他綜合損益	<u>2,092</u>	<u>(2,779)</u>	<u>(687)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(59)</u>	<u>(59)</u>
福利支付	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
113年12月31日	<u>41,343</u>	<u>(40,198)</u>	<u>1,145</u>
服務成本			
當期服務成本	125	-	125
利息費用(收入)	<u>620</u>	<u>(603)</u>	<u>17</u>
認列於損益	<u>745</u>	<u>(603)</u>	<u>142</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(2,834)	(2,834)
精算損失－財務假設變動	259	-	259
精算利益－經驗調整	<u>(475)</u>	<u>-</u>	<u>(475)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(216)</u>	<u>(2,834)</u>	<u>(3,050)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(61)</u>	<u>(61)</u>
福利支付	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
114年12月31日	<u>\$41,872</u>	<u>(\$43,696)</u>	<u>(\$1,824)</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	114年度	113年度
營業費用	<u>\$142</u>	<u>\$138</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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
折現率(%)	1.3	1.5
薪資預期增加率(%)	3.0	3.0
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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
折現率		
增加0.1%	(\$ 130)	(\$ 156)
減少0.1%	<u>\$ 131</u>	<u>\$ 157</u>
薪資預期增加率		
增加0.1%	\$ 88	\$ 114
減少0.1%	(\$ 87)	(\$ 113)

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。

	114年12月31日	113年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 61</u>	<u>\$ 60</u>
確定福利義務平均到期期間	3.1年	3.8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：

114年12月31日	1年內	1年後	合計
資 產			
應收款項	\$ 44,500	\$ -	\$ 44,500
存 貨	6,456,280	11,552,092	18,008,372
取得合約之增額成本	4,330	1,627	5,957
存出保證金	<u>28,061</u>	<u>-</u>	<u>28,061</u>
	<u>\$ 6,533,171</u>	<u>\$ 11,553,719</u>	<u>\$ 18,086,890</u>
百分比(%)	<u>36</u>	<u>64</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 3,280,000	\$ -	\$ 3,280,000
應付短期票券	1,268,611	-	1,268,611
合約負債	81,234	-	81,234
應付帳款	237,217	243,142	480,359
其他應付款	74,135	28,020	102,155
租賃負債-流動(地上權)	747	1,150	1,897
一營業週期內到期之應付公司債	999,787	589,601	1,589,388
一營業週期內到期之長期借款	<u>925,420</u>	<u>2,024,150</u>	<u>2,949,570</u>
	<u>\$ 6,867,151</u>	<u>\$ 2,886,063</u>	<u>\$ 9,753,214</u>
百分比(%)	<u>70</u>	<u>30</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1	1	計
113年12月31日	年	年	後
資 產			
應收款項	\$ 24,870	\$ -	\$ 24,870
存 貨	4,670,483	12,320,795	16,991,278
存出保證金	<u>3,860</u>	<u>-</u>	<u>3,860</u>
	<u>\$ 4,699,213</u>	<u>\$ 12,320,795</u>	<u>\$ 17,020,008</u>
百分比(%)	<u>28</u>	<u>72</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 2,505,000	\$ -	\$ 2,505,000
應付短期票券	199,920	-	199,920
合約負債	\$ 89,457	\$ -	\$ 89,457
應付票據	6,059	-	6,059
應付帳款	361,506	179,408	540,914
其他應付款	68,199	23,666	91,865
租賃負債-流動(地上權)	808	1,243	2,051
一營業週期內到期之應付公司債	-	1,588,824	1,588,824
一營業週期內到期之長期借款	<u>650,000</u>	<u>1,283,000</u>	<u>1,933,000</u>
	<u>\$ 3,880,949</u>	<u>\$ 3,076,141</u>	<u>\$ 6,957,090</u>
百分比(%)	<u>56</u>	<u>44</u>	<u>100</u>

十九、權 益

(一) 普通股股本

	114年12月31日	113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	114年12月31日	113年12月31日
股票發行溢價	\$176,458	\$192,056
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$216,152</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。

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 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	113 年度	112 年度	113 年度	112 年度
法定盈餘公積	\$ 348,568	\$ 272,780		
現金股利	3,137,110	2,455,025	\$14.42826	\$11.2912

上述現金股利已分別於 114 及 113 年 2 月董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 114 及 113 年 6 月股東常會決議。

另本公司 114 年 2 月董事會決議以資本公積 15,598 千元發放現金，每股配發 0.07174 元。

本公司 115 年 3 月 9 日董事會擬議 114 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	\$ 67,073
現金股利	603,661	\$2.77637

二十、收 入

	114 年度	113 年度
客戶合約收入		
銷售房地收入	\$ 2,532,254	\$10,034,145
其 他	1,501	1,330
	<u>\$ 2,533,755</u>	<u>\$10,035,475</u>

(一) 合約餘額

	114 年 12 月 31 日	113 年 12 月 31 日	113 年 1 月 1 日
應收款項	<u>\$ 44,500</u>	<u>\$ 24,870</u>	<u>\$ 24,800</u>
合約負債－流動			
預收房地款	<u>\$ 81,234</u>	<u>\$ 89,457</u>	<u>\$424,229</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，114 及 113 年度並無其他重大變動。

114 及 113 年度來自年初合約負債於當年度認列為收入金額分別為 89,457 千元及 424,229 元。

(二) 合約成本相關資產-僅 114 年 12 月 31 日

	114 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本	<u>\$ 5,957</u>

(三) 客戶合約收入之細分

本公司主要營業收入為銷售房地收入，參閱明細表十一。

二一、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 財務成本

	114 年度	113 年度
銀行借款利息	<u>\$156,526</u>	<u>\$109,694</u>
商業本票	23,255	3,099
應付公司債折價及攤銷 利息	55,620	34,709
租賃負債之利息	2,155	3,032
其他利息費用	<u>4</u>	<u>4</u>
非透過損益按公允價值 之金融負債利息費用 總額	237,560	150,538
減：列入符合要件資產 成本之金額	<u>199,468</u>	<u>147,510</u>
	<u>\$ 38,092</u>	<u>\$ 3,028</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114 年度	113 年度
利息資本化金額	<u>\$199,468</u>	<u>\$147,510</u>
利息資本化利率(%)	2.1~2.43	1.84~2.24

(二) 折舊及攤銷

	114 年度	113 年度
不動產、廠房及設備	\$582	\$561
使用權資產	446	329
投資性不動產	115	114
其他非流動資產	<u>770</u>	<u>672</u>
	<u>1,913</u>	<u>1,676</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>114 年度</u>	<u>113 年度</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$1,143</u>	<u>\$1,004</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$770</u>	<u>\$672</u>

(三) 員工福利費用

	<u>114 年度</u>	<u>113 年度</u>
短期員工福利		
薪資	\$ 55,482	\$ 70,733
勞健保	4,645	5,200
其他	<u>6,312</u>	<u>17,406</u>
	<u>66,439</u>	<u>93,339</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	2,498	2,438
確定福利計畫(附註 十七)	<u>142</u>	<u>138</u>
	<u>2,640</u>	<u>2,576</u>
	<u>\$ 69,079</u>	<u>\$ 95,915</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 69,079</u>	<u>\$ 95,915</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，依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司於 114 年股東會決議通過修正之章程，訂明公司年度若有獲利，應以年度盈餘提撥不低於 0.03% 且不高於 1% 為基層員工調整薪資或分配酬勞。

114 及 113 年度估列之員工酬勞分別於 115 年 3 月及 114 年 2 月經董事會決議如下：

	<u>114 年度</u>	<u>113 年度</u>
員工酬勞	<u>\$834</u>	<u>\$4,362</u>

114 及 113 年度預計不發放董事酬勞而未估列。

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。

113 及 112 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	<u>114 年度</u>	<u>113 年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$162,927	\$869,939
土地增值稅	<u>2,349</u>	<u>2,792</u>
	<u>\$165,276</u>	<u>\$872,731</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>114 年度</u>	<u>113 年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 832,959</u>	<u>\$4,357,720</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 166,591	\$ 871,544
免稅所得	(2,373)	(2,837)
土地增值稅	2,349	2,792
未認列之暫時性差異	<u>(1,291)</u>	<u>1,232</u>
	<u>\$ 165,276</u>	<u>\$ 872,731</u>

(二) 本期所得稅資產及負債

	<u>114 年 12 月 31 日</u>	<u>113 年 12 月 31 日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$69,221</u>	<u>\$531,813</u>

(三) 所得稅核定情形

本公司截至 112 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：

	114 年度	113 年度
本年度淨利	<u>\$ 667,683</u>	<u>\$3,484,989</u>
<u>股 數</u>		
		單位：千股
	114 年度	113 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>17</u>	<u>35</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,445</u>	<u>217,463</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、取得非為一項業務之子公司

本公司為取得楠梓區藍田西段 32-1 與 32-2 地號土地，用以興建住宅大樓供銷售，於 114 年 1 月 7 日以現金 816,000 千元為對價收購中大公司全數股權。前述取得股權之交易依 IFRS 3「企業合併」判斷非為一項業務，應以取得資產之方式處理。

於取得日衡量所取得之資產及承擔之負債暨相關淨現金流出資訊彙總如下：

(一) 取得之資產及承擔之負債

流動資產	
現金及約當現金	\$ 453
存貨	1,040,538
其他流動資產	30

(接次頁)

(承前頁)

非流動資產	
其他金融資產	\$ 10
流動負債	
其他應付款	(643)
其他流動負債	(388)
非流動負債	
長期借款	(224,000)
	<u>\$ 816,000</u>

(二) 取得子公司之淨現金流出

本期已支付之現金對價	\$ 816,000
減：取得之現金及約當現金餘額	(453)
	<u>\$ 815,547</u>

二五、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。

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 金融工具之種類

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>金 融 資 產</u>		
按攤銷後成本衡量(註1)	\$ 322,361	\$ 378,765
<u>金 融 負 債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	13,342,994	8,542,090

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（含一營業週期內到期）、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（固定利率之租賃負債、應付公司債及浮動利率之長短期借款）帳面金額如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融負債	\$3,786,591	\$2,297,868
具現金流量利率風險		
金融資產	188,861	320,796
金融負債	7,804,570	5,515,000

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 114 及 113 年度將因持有金融負債分別增加／減少 78,046 千元及 55,150 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。

114年12月31日	1年內 1年以上 合計		
	非衍生金融負債		
無附息負債	\$ 311,352	\$ 271,418	\$ 582,770
租賃負債	3,543	174,534	178,077
浮動利率工具	4,359,338	3,720,175	8,079,513
固定利率工具	<u>2,352,225</u>	<u>2,928,415</u>	<u>5,280,640</u>
	<u>\$ 7,026,458</u>	<u>\$ 7,094,542</u>	<u>\$ 14,121,000</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>\$ 3,543</u>	<u>\$ 11,038</u>	<u>\$ 13,714</u>	<u>\$ 13,714</u>	<u>\$ 13,714</u>	<u>\$ 122,354</u>

	1 年 內 1 年 以 上 合 計		
113 年 12 月 31 日			
非衍生金融負債			
無付息負債	\$ 435,765	\$ 203,329	\$ 639,094
租賃負債	3,056	195,668	198,724
浮動利率工具	3,255,326	2,486,353	5,741,679
固定利率工具	237,525	2,270,640	2,508,165
	<u>\$ 3,931,672</u>	<u>\$ 5,155,990</u>	<u>\$ 9,087,662</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	\$ 3,056	\$ 12,111	\$ 15,138	\$ 15,138	\$ 15,138	\$ 138,143

(2) 融資額度

	114 年 12 月 31 日	113 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$3,210,000	\$2,450,000
未動用金額	-	60,000
	<u>\$3,210,000</u>	<u>\$2,510,000</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 5,864,570	\$3,265,000
未動用金額	6,085,930	5,867,000
	<u>\$11,950,500</u>	<u>\$9,132,000</u>

二七、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

(二) 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 114 及 113 年 12 月 31 日已動用金額為 1,000,000 千元、200,000 千元。

(三) 董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	114 年度	113 年度
短期員工福利	\$ 15,721	\$ 16,831
退職後福利	<u>664</u>	<u>578</u>
	<u>\$ 16,385</u>	<u>\$ 17,409</u>

二八、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：

	114 年 12 月 31 日	113 年 12 月 31 日
(一) 質押定期存單 (列入其他金融資產項下)	\$ <u>41,060</u>	\$ <u>41,060</u>
(二) 存 貨		
在建房地	8,374,604	10,525,742
待售房地	<u>4,580,529</u>	<u>-</u>
	<u>12,955,133</u>	<u>10,525,742</u>
(三) 不動產、廠房及設備		
土 地	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	<u>1,994</u>	<u>2,072</u>
	<u>15,463</u>	<u>15,541</u>
(四) 投資性不動產		
土 地	4,782	4,782
房屋及建築	<u>6,268</u>	<u>6,383</u>
	<u>11,050</u>	<u>11,165</u>
	<u>\$ 13,022,706</u>	<u>\$ 10,593,508</u>

二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 114 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 3,741,000 千元，尚未入帳之金額為 3,221,470 千元。

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：附表一。
3. 期末持有之重大有價證券：無。
4. 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。
5. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：無。

(二) 被投資公司資訊：附表二。

(三) 大陸投資資訊：本公司無大陸轉投資事業。

永信建設開發股份有限公司
為他人背書保證
民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外
，為新台幣千元

編 號	背書保證者公司名稱	被 背 書 保 證 對 象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期 末 背 書 保 證 餘 額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背 書 保 證 最 高 限 額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備 註
		公 司 名 稱	關 係											
1	中大開發企業股份有限公司	永信建設開發股份有限公司	母公司	\$ 1,705,467	\$ 1,220,000	\$ 1,220,000	\$ -	\$ 1,220,000	21.46	\$ 1,705,467	否	是	否	

- 一、中大公司對外背書保證之總額以不超過最近期經會計師簽證或核閱之財務報表淨值之 50% 為限。
- 二、中大公司對單一企業背書保證之限額以不超過最近期經會計師簽證或核閱之財務報表淨值之 30% 為限。
- 三、中大公司對因合建關係所為之背書保證，當被背書保證公司為 100% 持有本公司股權之母公司時，得不受前二項背書保證總額與對單一企業限額之限制，惟背書保證總額應以中大公司最近期財務報表淨值 5000% 或母公司最近期財務報表淨值 30% 孰低者為限。

永信建設開發股份有限公司

被投資公司資訊

民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明者外
，為新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益 (註)	本期認列之 投資損益 (註)	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
永信建設開發股份有限公司	中大開發企業股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租售	\$ 816,000	\$ -	5,000,000	100	\$ 815,795	(\$ 205)	(\$ 205)	

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

§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		附註十一
投資性不動產成本及累計折舊變動明細表		附註十二
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
使用權資產成本及累計折舊變動明細表		明細表五
短期借款明細表		明細表六
應付帳款明細表		明細表七
其他應付款明細表		附註十六
應付公司債明細表		明細表八
長期借款明細表		明細表九
租賃負債明細表		明細表十
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十一
營業成本明細表		明細表十二
營業費用明細表		明細表十三
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		明細表十四

永信建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 114 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		
大昌段	\$ 2,757,813	\$ 4,223,871
龍華段	1,514,561	2,614,070
藍田東段	952,367	1,625,443
興南段	876,142	1,813,839
鳳翔段	791,838	1,234,477
福誠段(註 2)	706,827	983,793
新都段	640,375	1,064,544
建軍段(註 2)	561,451	748,338
三甲段	514,619	817,295
大港段	17,574	60,981
	<u>9,333,567</u>	<u>15,186,651</u>
營建用地		
容積移轉用地及畸零地	81,018	81,018
在建房地	<u>8,593,787</u>	<u>9,548,741</u>
	<u>\$ 18,008,372</u>	<u>\$ 24,816,410</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 102,237 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 114 年度

明細表二

單位：新台幣千元

案 別	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	工 程 成 本	土 地 款	資 本 化 利 息	本 年 度 減 少	完 工 轉 出	年 底 餘 額
保成段	\$ 404,609	\$ 33,756	\$ -	\$ -	\$ 8,431	\$ -	\$ -	\$ 446,796
大昌段	2,527,037	443,564	-	-	41,023	2,221,932	-	789,692
鳳翔段	899,583	231,955	-	-	19,214	-	-	1,150,752
和平東段	557,993	39,838	-	4,707	10,878	-	-	613,416
中安段	10	21,561	-	383,612	6,098	-	-	411,281
新都段	985,378	78,461	-	-	1,269	1,065,108	-	-
藍田東段	2,446,066	657,357	-	4,696	43,755	1,066,549	-	2,085,325
藍田西段	374,464	76,963	-	1,860	6,977	-	-	460,264
龍華段	1,680,491	299,962	-	(150)	20,351	1,623,834	-	376,820
五權段	1,441,687	74,318	-	-	29,475	-	-	1,545,480
四甲段	587,605	24,713	-	-	11,997	-	-	624,315
新民段	89,646	-	-	-	-	-	-	89,646
	<u>\$11,994,569</u>	<u>\$1,982,448</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 394,725</u>	<u>\$ 199,468</u>	<u>\$5,977,423</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,593,787</u>

永信建設開發股份有限公司

其他金融資產明細表

民國 114 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		1.69	114.05.11~115.05.11	\$ 11,654	註
兆豐三民		1.69	114.09.08~115.09.12	6,354	註
元大銀行		1.655	114.05.18~115.12.28	<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
採用權益法之投資變動明細表
民國 114 年度

明細表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

被 投 資 公 司	年 初 餘 額		本 年 度 增 加		本 年 度 減 少		年 底 餘 額		股 權 淨 值	提供擔保或 質押情形	
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額 (註 1)	股 數	持 股 % 金 額			
中大開發企業股份有限公司	-	\$ -	5,000,000	\$ 816,000	-	(\$ 205)	5,000,000	100 \$ 815,795	\$ 163.159	\$ 815,795	無

註 1：本年度減少係認列投資損失 205 千元。

永信建設開發股份有限公司
 使用權資產成本及累計折舊變動明細表
 民國 114 年度

明細表五

單位：新台幣千元

項	目	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 餘 額
成 本					
	房 屋	<u>\$ 1,666</u>	<u>\$ 1,269</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,935</u>
累 計 折 舊					
	房 屋	<u>1,639</u>	<u>446</u>	<u>-</u>	<u>2,085</u>
		<u>\$ 27</u>			<u>\$ 850</u>

永信建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借 款 種 類	借 款 期 間	年 利 率 (%)	餘 額	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
銀行信用借款	114.05.23~115.08.04	1.85~2.35	\$ 3,210,000	\$ 3,210,000	無
銀行擔保借款	114.05.19~115.12.10	2.125~2.34 5	70,000	70,000	參閱附註二八
			\$3,280,000		

永信建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

<u>供 應 商 名 稱</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>
德匠名廚股份有限公司	工程 款	\$113,269
永冠成工程有限公司	工程 款	35,402
藍海工程有限公司	工程 款	28,403
其他（註）		<u>303,285</u>
		<u>\$480,359</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
應付公司債明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元
(除另註明外)

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	年 利率 (%)	發行總額	已還數額	年底餘額	未攤銷折價	帳面金額	償還辦法	擔保情形
有擔保普通公司債	台北富邦商業銀行股份有限公司	110.07.20	依合約規定	0.59	\$ 400,000	\$ -	\$ 400,000	(\$ 63)	\$ 399,937	自發行日起屆滿5年，到期一次還本	有
有擔保普通公司債	台北富邦商業銀行股份有限公司	110.09.27	依合約規定	0.55	600,000	-	600,000	(150)	599,850	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	(271)	399,729	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	(128)	189,872	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	(574)	599,426	自發行日起屆滿5年，到期一次還本	無
無擔保普通公司債	永豐商業銀行股份有限公司	114.07.29	依合約規定	3.2	1,500,000	-	1,500,000	(1,771)	1,498,229	自發行日起屆滿5年，到期一次還本	無
					<u>\$ 3,690,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,690,000</u>	<u>(\$ 2,957)</u>	<u>3,687,043</u>		
減：一營業週期內到期應付公司債										(1,589,388)	
									<u>\$ 2,097,655</u>		

永信建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額			融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期	合 計		
銀行擔保借款							
第一銀行	111.08.30~118.06.30	2.675~2.875	\$ 638,000	\$ 280,000	\$ 918,000	\$ 3,296,000	參閱附註二八
兆豐銀行	110.12.30~119.02.10	2.675~2.9	354,620	747,000	1,101,620	2,158,500	參閱附註二八
台灣銀行	111.01.10~116.01.10	2.705~2.785	630,150	-	630,150	800,000	參閱附註二八
元大銀行	110.03.25~117.02.29	2.675~3.25	756,800	-	756,800	1,286,000	參閱附註二八
農業金庫	113.06.04~118.06.04	2.725~2.775	-	208,000	208,000	410,000	參閱附註二八
上海銀行	113.07.29~117.12.31	2.78	-	340,000	340,000	740,000	參閱附註二八
彰化銀行	111.11.10~116.11.10	2.825~2.925	570,000	-	570,000	930,000	參閱附註二八
			<u>\$2,949,570</u>	<u>\$1,575,000</u>	<u>\$4,524,570</u>		

永信建設開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表十

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	114.02.01	~	116.01.31		2.146	~	2.428	\$	855			
地上權-福誠段		承租	土地	108.12.28	~	178.12.27		2.0292				47,109			
地上權-建軍段		承租	土地	110.02.08	~	180.02.07		2.0292				51,584			
												99,548			
減:列為流動部分												(2,752)		
租賃負債-非流動												\$	96,796		

永信建設開發股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國 114 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
	新	都	段	\$	747,069
	三	甲	段		284,464
	大	昌	段		280,513
	興	南	段		226,190
	龍	華	段		201,941
	藍	田	東		201,342
	鳳	翔	段		164,225
	藍	田	西		114,888
	大	港	段		102,351
	建	軍	段		85,988
	福	誠	段		69,428
	有	光	段		<u>53,855</u>
					2,532,254
租賃收入					<u>1,501</u>
				\$	<u>2,533,755</u>

永信建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 114 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

項	目	金	額
自製產品銷貨成本			
直接原料		\$ 1,276,269	
直接人工		530,135	
製造費用		<u>798,884</u>	
製造成本		2,605,288	
年初在建房地		11,994,569	
年底在建房地		(<u>8,593,787</u>)	
製成品成本		6,006,070	
年初待售房地		4,757,211	
年底待售房地		(9,333,567)	
其他		(<u>10,292</u>)	
產銷成本		1,419,422	
下腳收入		(<u>477</u>)	
		<u>\$ 1,418,945</u>	

永信建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 114 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
銷售佣金		\$ 45,181	\$ -	\$ 45,181
薪 資		6,945	41,722	48,667
稅 捐		-	53,462	53,462
房屋修繕費（註 1）		-	43,664	43,664
其他（註 2）		<u>-</u>	<u>54,236</u>	<u>54,236</u>
		<u>\$ 52,126</u>	<u>\$193,084</u>	<u>\$245,210</u>

註 1：房屋修繕費中包括薪資支出 6,815 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 114 及 113 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

	114 年度	113 年度
	營業費用	營業費用
員工福利費用		
薪資	\$ 55,482	\$ 70,733
勞健保	4,645	5,200
退休金	2,640	2,576
其他員工福利	6,312	17,406
	<u>\$ 69,079</u>	<u>\$ 95,915</u>
折舊費用	\$ 1,143	\$ 1,004
攤銷費用	770	672

附註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為 50 人及 51 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 6 人。
2. (1) 本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,570 千元及 2,131 千元。
(2) 本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 1,261 千元及 1,572 千元。
(3) 平均員工薪資費用調整變動情形為 -20%。
(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萬分之三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萬分之三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。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 1150080 號

1150080

(1) 陳秀雯

會員姓名：

(2) 吳長駿

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市成功二路88號3樓

事務所電話：5301888

事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1)高市會證字第1105號

委託人統一編號：22417810

(2)台省會證字第4877號

印鑑證明書用途：辦理永信建設開發股份有限公司114年度（自民國114年1月1日至114年12月31日止）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	陳秀雯	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	吳長駿	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：王惇惠



中華民國

115

年

2

月

2

日

