

永信建設開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國115及114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、	合 併 資 產 負 債 表	4	-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	5	-
六、	合 併 權 益 變 動 表	6	-
七、	合 併 現 金 流 量 表	7~8	-
八、	合 併 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	9~11	三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	11~13	四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	13	五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	13~31	六~二五
	(七) 關 係 人 交 易	31~32	二六
	(八) 質 抵 押 之 資 產	32~33	二七
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	33	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	33	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	33	-
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	33	-
	3. 大 陸 投 資 資 訊	33	-
	(十五) 部 門 資 訊	34	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）及其子公司民國 115 年及 114 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 115 及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（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」編製允當表達之合併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合併財務報表作成結論。

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，核閱合併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，因此無法表示查核意見。

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及其子公司民國 115 年及 114 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 115 及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 陳 秀 雯

陳秀雯



會計師 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 115 年 10 月 27 日

民國 115 年 9 月 30 日暨民國 114 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	115 年 9 月 30 日		114 年 12 月 31 日		114 年 9 月 30 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金（附註六）	\$ 122,272	1	\$ 151,388	1	\$ 143,052	1
1150	應收票據（附註七及十九）	150	-	-	-	-	-
1170	應收帳款（附註七及十九）	28,820	-	44,500	-	-	-
1200	其他應收款	334	-	154	-	366	-
1220	本期所得稅資產（附註二一）	2	-	22	-	22	-
1320	存貨（附註八及二七）	18,363,746	98	19,075,878	98	19,234,014	98
1478	存出保證金-流動	28,067	-	28,061	-	29,233	-
1479	其他流動資產（附註九）	95,734	-	104,006	-	110,198	-
1480	取得合約之增額成本（附註十九）	6,072	-	5,957	-	7,087	-
11XX	流動資產合計	<u>18,645,197</u>	<u>99</u>	<u>19,409,966</u>	<u>99</u>	<u>19,523,972</u>	<u>99</u>
	非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備（附註十及二七）	17,555	-	17,183	-	17,331	-
1755	使用權資產	262	-	850	-	566	-
1760	投資性不動產（附註十一及二七）	10,965	-	11,050	-	11,079	-
1920	存出保證金-非流動	29,177	-	28,692	-	28,538	-
1975	淨確定福利資產-非流動	1,792	-	1,824	-	-	-
1980	其他金融資產（附註二七）	41,060	1	41,060	1	41,060	1
1995	其他非流動資產	1,897	-	2,007	-	2,069	-
15XX	非流動資產合計	<u>102,708</u>	<u>1</u>	<u>102,666</u>	<u>1</u>	<u>100,643</u>	<u>1</u>
1XXX	資產總計	<u>\$18,747,905</u>	<u>100</u>	<u>\$19,512,632</u>	<u>100</u>	<u>\$19,624,615</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十二及二七）	\$ 1,198,000	6	\$ 3,280,000	17	\$ 3,230,000	16
2110	應付短期票券（附註十二、二六及二七）	1,648,225	9	1,268,611	7	1,268,591	7
2130	合約負債（附註十九）	104,312	1	81,234	1	69,059	-
2150	應付票據（附註十四）	81,898	-	-	-	97,085	1
2170	應付帳款（附註十四）	439,706	2	480,359	2	773,795	4
2219	其他應付款（附註十五）	81,040	1	102,340	1	77,465	-
2230	本期所得稅負債（附註二一）	90,577	1	69,221	-	27,042	-
2280	租賃負債-流動	1,935	-	2,752	-	2,534	-
2321	一營業週期內到期應付公司債（附註十三）	1,189,361	6	1,589,388	8	1,589,244	8
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十二及二七）	2,399,620	13	2,949,570	15	3,049,400	16
2399	其他流動負債	16,240	-	10,559	-	14,419	-
21XX	流動負債合計	<u>7,250,914</u>	<u>39</u>	<u>9,834,034</u>	<u>51</u>	<u>10,198,634</u>	<u>52</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註十三）	3,895,732	21	2,097,655	11	2,097,527	11
2540	長期借款（附註十二及二七）	1,739,000	9	1,799,000	9	1,721,000	9
2580	租賃負債-非流動	83,357	-	96,796	-	100,956	-
2640	淨確定福利負債	-	-	-	-	1,206	-
2645	存入保證金	256	-	256	-	256	-
25XX	非流動負債合計	<u>5,718,345</u>	<u>30</u>	<u>3,993,707</u>	<u>20</u>	<u>3,920,945</u>	<u>20</u>
2XXX	負債總計	<u>12,969,259</u>	<u>69</u>	<u>13,827,741</u>	<u>71</u>	<u>14,119,579</u>	<u>72</u>
	權益（附註十八）						
3110	普通股股本	2,174,281	12	2,174,281	11	2,174,281	11
3200	資本公積	216,152	1	216,152	1	216,152	1
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	2,690,777	14	2,623,704	14	2,623,704	13
3350	未分配盈餘	697,436	4	670,754	3	490,899	3
3300	保留盈餘合計	<u>3,388,213</u>	<u>18</u>	<u>3,294,458</u>	<u>17</u>	<u>3,114,603</u>	<u>16</u>
3XXX	權益總計	<u>5,778,646</u>	<u>31</u>	<u>5,684,891</u>	<u>29</u>	<u>5,505,036</u>	<u>28</u>
	負債及權益總計	<u>\$18,747,905</u>	<u>100</u>	<u>\$19,512,632</u>	<u>100</u>	<u>\$19,624,615</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：俞蓁陵

永信建設開發股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國 115 及 114 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		115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日		114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日		115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日		114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十九）	\$1,219,913	100	\$ 450,040	100	\$2,950,940	100	\$1,756,150	100
5000	營業成本（附註八及二十）	<u>738,668</u>	<u>61</u>	<u>254,505</u>	<u>57</u>	<u>1,788,700</u>	<u>61</u>	<u>963,655</u>	<u>55</u>
5900	營業毛利	<u>481,245</u>	<u>39</u>	<u>195,535</u>	<u>43</u>	<u>1,162,240</u>	<u>39</u>	<u>792,495</u>	<u>45</u>
	營業費用（附註二十）								
6100	推銷費用	15,076	-	10,033	2	54,637	2	39,233	2
6200	管理費用	<u>44,937</u>	<u>4</u>	<u>38,872</u>	<u>9</u>	<u>162,262</u>	<u>5</u>	<u>125,768</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>60,013</u>	<u>4</u>	<u>48,905</u>	<u>11</u>	<u>216,899</u>	<u>7</u>	<u>165,001</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>421,232</u>	<u>35</u>	<u>146,630</u>	<u>32</u>	<u>945,341</u>	<u>32</u>	<u>627,494</u>	<u>36</u>
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	339	-	459	-	948	-	1,151	-
7010	其他收入	10	-	1	-	10	-	246	-
7050	財務成本（附註二十）	<u>(25,769)</u>	<u>(2)</u>	<u>(10,960)</u>	<u>(2)</u>	<u>(74,652)</u>	<u>(2)</u>	<u>(15,421)</u>	<u>(1)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(25,420)</u>	<u>(2)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(2)</u>	<u>(73,694)</u>	<u>(2)</u>	<u>(14,024)</u>	<u>(1)</u>
7900	稅前淨利	395,812	33	136,130	30	871,647	30	613,470	35
7950	所得稅費用（附註四及二一）	<u>79,138</u>	<u>6</u>	<u>27,482</u>	<u>6</u>	<u>174,231</u>	<u>6</u>	<u>122,592</u>	<u>7</u>
8200	本期淨利	<u>\$ 316,674</u>	<u>27</u>	<u>\$ 108,648</u>	<u>24</u>	<u>\$ 697,416</u>	<u>24</u>	<u>\$ 490,878</u>	<u>28</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 316,674</u>		<u>\$ 108,648</u>		<u>\$ 697,416</u>		<u>\$ 490,878</u>	
	本期淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	<u>\$ 316,674</u>		<u>\$ 108,648</u>		<u>\$ 697,416</u>		<u>\$ 490,878</u>	
	本期綜合損益歸屬於：								
8710	本公司業主	<u>\$ 316,674</u>		<u>\$ 108,648</u>		<u>\$ 697,416</u>		<u>\$ 490,878</u>	
	每股盈餘（附註二二）								
9750	基 本	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 0.50</u>		<u>\$ 3.21</u>		<u>\$ 2.26</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 0.50</u>		<u>\$ 3.21</u>		<u>\$ 2.26</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及子公司

合併權益變動表

民國 115 及 114 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 公 積	未 分 配 盈 餘	盈 餘 合 計	權 益 總 額
A1	115 年 1 月 1 日餘額	\$2,174,281	\$ 216,152	\$2,623,704	\$ 670,754	\$3,294,458	\$5,684,891
	114 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	67,073	(67,073)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(603,661)	(603,661)	(603,661)
		-	-	67,073	(670,734)	(603,661)	(603,661)
D1	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利及綜合損益總額	-	-	-	697,416	697,416	697,416
Z1	115 年 9 月 30 日餘額	\$2,174,281	\$ 216,152	\$2,690,777	\$ 697,436	\$3,388,213	\$5,778,646
A1	114 年 1 月 1 日餘額	\$2,174,281	\$ 231,750	\$2,275,136	\$3,485,699	\$5,760,835	\$8,166,866
	113 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
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 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利及綜合損益總額	-	-	-	490,878	490,878	490,878
Z1	114 年 9 月 30 日餘額	\$2,174,281	\$ 216,152	\$2,623,704	\$ 490,899	\$3,114,603	\$5,505,036

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及子公司

合併現金流量表

民國 115 及 114 年 9 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼		115 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	114 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	\$ 871,647	\$ 613,470
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	1,147	830
A20200	攤 銷	778	617
A20900	財務成本	74,652	15,421
A21200	利息收入	(948)	(1,151)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(150)	-
A31150	應收帳款	15,680	24,870
A31180	其他應收款	(9)	(54)
A31200	存 貨	850,137	(1,058,217)
A31240	其他流動資產	8,272	(50,105)
A31270	取得合約之增額成本	(115)	(7,087)
A32125	合約負債	23,078	(20,398)
A32130	應付票據	434	(2,611)
A32150	應付帳款	(40,653)	232,881
A32180	其他應付款	(76,176)	(52,313)
A32230	其他流動負債	5,681	(5,554)
A32240	淨確定福利負債	32	61
A33000	營動產生之現金流入(出)	1,733,487	(309,340)
A33100	收取之利息	777	1,018
A33300	支付之利息	(170,035)	(127,782)
A33500	支付之所得稅	(71,391)	(533,726)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,492,838</u>	<u>(969,830)</u>
投資活動之現金流量			
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(815,547)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(846)	(175)
B03700	存出保證金增加	(491)	(24,923)
B06700	其他非流動資產增加	(668)	(848)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(2,005)</u>	<u>(841,493)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,312,000	3,980,000
C00200	短期借款減少	(3,952,850)	(3,250,000)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		115 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
C00500	應付短期票券增加	\$12,675,968	\$11,504,213
C00600	應付短期票券減少	(12,296,354)	(10,435,542)
C01200	發行公司債	2,397,170	1,498,088
C01300	償還公司債	(1,000,000)	-
C01600	舉借長期借款	990,000	1,871,000
C01700	償還長期借款	(1,041,100)	(339,600)
C04020	租賃本金償還	(1,122)	(895)
C04500	發放現金股利	(603,661)	(3,152,708)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(1,519,949)	1,674,556
EEEE	現金淨減少	(29,116)	(136,767)
E00100	期初現金餘額	<u>151,388</u>	<u>279,819</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 122,272</u>	<u>\$ 143,052</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及子公司

合併財務報告附註

民國 115 及 114 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

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。

本合併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

本合併財務報告於 115 年 10 月 27 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及子公司會計政策之重大變動。

(二) 116 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 1）
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
IAS 28 之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」	2027 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得選擇提前適用。

註 2：應於適用 IFRS 18 時，同時適用該等修正內容。

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. 本公司及子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：本公司及子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。本公司及子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：本公司及子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及子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. 本公司及子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. 本公司及子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。若本公司及子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。

本公司及子公司預計不提前適用 IFRS 18 及相關配套修正。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估各號準則、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。

(三)國際會計準則理事會 (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)
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 20「管制資產及管制負債」	2029 年 1 月 1 日

註：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。

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估各號準則、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

本合併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 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

(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(資產)外，本合併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）合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比 (%)			說明
			115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日	
永信建設開發股份有限公司	中大開發企業股份有限公司 (中大)	住宅及大樓開發 租售	100	100	100	註 1

註 1：本公司於 114 年 1 月以 816,000 千元向關係人永碩投資公司取得中大公司 100% 股權。

（四）其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 114 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明：

1. 金融負債之除列

金融負債係於交割日除列，交割日係指負債因合約明訂之義務履行、取消或到期而消滅之日，與具重大不同條款之債務工具交換，或負債條款作重大修改之日。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。

2. 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。

3. 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

本合併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 114 年度合併財務報告相同。

六、現金

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
庫存現金	\$ 104	\$ 104	\$ 104
銀行活期存款	122,154	151,270	142,934
銀行支票存款	14	14	14
	<u>\$122,272</u>	<u>\$151,388</u>	<u>\$143,052</u>

七、應收款項

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
應收票據			
因營業而發生	<u>\$ 150</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
應收帳款			
按攤銷後成本衡量	<u>\$28,820</u>	<u>\$44,500</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子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

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
待售房地	\$ 8,803,624	\$ 9,231,330	\$ 9,686,166
營建用地			
容積移轉用地及畸零地	81,264	81,018	80,794
在建房地	9,390,276	9,661,293	9,360,638
使用權資產	<u>88,582</u>	<u>102,237</u>	<u>106,416</u>
	<u>\$18,363,746</u>	<u>\$19,075,878</u>	<u>\$19,234,014</u>

本公司及子公司陸續於 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，本公司及子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。

115 及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 738,668 千元、254,505 千元、1,788,700 千元及 963,655 千元。

本公司及子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二十(一)財務成本。

本公司及子公司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

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$ 69,242	\$ 87,861	\$ 92,129
其 他	<u>26,492</u>	<u>16,145</u>	<u>18,069</u>
	<u>\$ 95,734</u>	<u>\$104,006</u>	<u>\$110,198</u>

十、不動產、廠房及設備

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
土 地	\$13,469	\$13,469	\$13,469
房屋及建築	1,937	1,995	2,014
生財器具	1,620	1,094	1,192
機械設備	220	240	246
運輸設備	<u>309</u>	<u>385</u>	<u>410</u>
	<u>\$17,555</u>	<u>\$17,183</u>	<u>\$17,331</u>

除認列折舊費用外，本公司及子公司之不動產、廠房及設備於 115 及 114 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。

本公司及子公司之不動產、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 9 年
機械設備	10 年
運輸設備	5 年
租賃改良	3 年

本公司及子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、投資性不動產

115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土	地	房屋及建築	合	計
成	本				
115 年 1 月 1 日及 9 月 30 日餘額	\$ 4,782		\$ 6,969		\$ 11,751
累	計				
115 年 1 月 1 日	-		701		701
折 舊	-		85		85
115 年 9 月 30 日餘額	-		786		786
114 年 12 月 31 日淨額	\$ 4,782		\$ 6,268		\$ 11,050
115 年 9 月 30 日淨額	\$ 4,782		\$ 6,183		\$ 10,965

114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土	地	房屋及建築	合	計
成	本				
114 年 1 月 1 日及 9 月 30 日餘額	\$ 4,782		\$ 6,969		\$ 11,751
累	計				
114 年 1 月 1 日	-		586		586
折 舊	-		86		86
114 年 9 月 30 日餘額	-		672		672
114 年 9 月 30 日淨額	\$ 4,782		\$ 6,297		\$ 11,079

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：

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
第 1 年	\$ 78	\$ 780	\$ 936
第 2 年	-	-	78
	<u>\$ 78</u>	<u>\$ 780</u>	<u>\$ 1,014</u>

投資性不動產係以直線基礎按 60 年計提折舊。

115 年 9 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 9 月 30 日投資性不動產之公允價值分別為 39,200 千元、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。

本公司及子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。

十二、借 款

(一) 短期借款

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
銀行擔保借款	\$ 538,000	\$ 70,000	\$ 20,000
銀行信用借款	<u>660,000</u>	<u>3,210,000</u>	<u>3,210,000</u>
	<u>\$1,198,000</u>	<u>\$3,280,000</u>	<u>\$3,230,000</u>
年利率區間(%)	1.85~2.9	1.85~2.35	1.85~2.35

(二) 應付短期票券

115 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				
元大高雄／中華票券	\$1,200,000	\$ 1,249	\$1,198,751	1.67~1.72
星展南京／中華票券	<u>450,000</u>	<u>526</u>	<u>449,474</u>	1.7~1.72
	<u>\$1,650,000</u>	<u>\$ 1,775</u>	<u>\$1,648,225</u>	

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	270,000	502	269,498	1.55
	<u>\$1,270,000</u>	<u>\$ 1,389</u>	<u>\$1,268,611</u>	

114 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				
星展南京／中華票券	\$ 270,000	\$ 522	\$ 269,478	1.55
元大銀行／中華票券	1,000,000	887	999,113	1.57
	<u>\$1,270,000</u>	<u>\$ 1,409</u>	<u>\$1,268,591</u>	

(三) 長期借款

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款－陸續於119年2月 前到期	\$ 4,138,620	\$ 4,748,570	\$ 4,770,400
減：列為一營業週期內到期部 分	<u>2,399,620</u>	<u>2,949,570</u>	<u>3,049,400</u>
	<u>\$ 1,739,000</u>	<u>\$ 1,799,000</u>	<u>\$ 1,721,000</u>
年利率區間(%)	2.675~2.94	2.675~3.25	2.675~3.25

十三、應付公司債

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 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	\$ 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	1,500,000	1,500,000

(接次頁)

(承前頁)

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 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	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	400,000
115 年 8 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 2.3%	<u>2,400,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	5,090,000	3,690,000	3,690,000
減：應付公司債折價	<u>4,907</u>	<u>2,957</u>	<u>3,229</u>
	5,085,093	3,687,043	3,686,771
減：列為一營業週期內到期部分	<u>1,189,361</u>	<u>1,589,388</u>	<u>1,589,244</u>
	<u>\$ 3,895,732</u>	<u>\$ 2,097,655</u>	<u>\$ 2,097,527</u>

上述有擔保公司債係由第一商業銀行、元大商業銀行及兆豐國際商業銀行擔任保證銀行。

十四、應付票據及應付帳款

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
應付票據—因營業而發生	\$ 434	\$ -	\$ 3,448
應付票據—非因營業而發生	<u>81,464</u>	<u>-</u>	<u>93,637</u>
	<u>\$ 81,898</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,085</u>
應付帳款—因營業而發生	<u>\$ 439,706</u>	<u>\$ 480,359</u>	<u>\$ 773,795</u>

本公司及子公司購買建材之被授信期間為 30~75 天。本公司及子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。

十五、其他應付款

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
應付行銷費用	\$ 34,758	\$ 37,622	\$ 32,931
應付利息	30,125	45,163	23,839
應付薪資及獎金	8,078	11,161	11,128
應付修繕費	3,334	4,067	3,684
應付員工酬勞	873	834	3,153
其 他	<u>3,872</u>	<u>3,493</u>	<u>2,730</u>
	<u>\$ 81,040</u>	<u>\$ 102,340</u>	<u>\$ 77,465</u>

十六、退職後福利計畫

115 及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 115 及 114 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 114 年及 113 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 25 千元、36 千元、77 千元及 107 千元。

十七、資產負債之到期分析

本公司及子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：

	115 年 9 月 30 日	1 年 內	1 年 後	合 計
資 產				
應收帳款	\$ 28,820	\$ -	\$ 28,820	
存 貨	5,513,135	12,850,611	18,363,746	
取得合約之增額成本	4,667	1,405	6,072	
存出保證金	<u>28,067</u>	<u>-</u>	<u>28,067</u>	
	<u>\$ 5,574,689</u>	<u>\$ 12,852,016</u>	<u>\$ 18,426,705</u>	
百分比 (%)		<u>30</u>	<u>70</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1	年	內	1	年	後	合	計
負 債								
短期借款	\$	1,198,000		\$	-		\$	1,198,000
應付短期票券		1,648,225			-			1,648,225
合約負債		104,312			-			104,312
應付票據		81,898			-			81,898
應付帳款		216,362			223,344			439,706
其他應付款		56,463			24,577			81,040
租賃負債-流動(地上權)		658			1,012			1,670
一營業週期內到期之公司債		589,802			599,559			1,189,361
一營業週期內到期之長期借款		943,620			1,456,000			2,399,620
	\$	<u>4,839,340</u>		\$	<u>2,304,492</u>		\$	<u>7,143,832</u>
百分比(%)		<u>68</u>			<u>32</u>			<u>100</u>

114 年 12 月 31 日

資 產								
應收帳款	\$	44,500		\$	-		\$	44,500
存 貨		6,456,280			12,619,598			19,075,878
取得合約之增額成本		4,330			1,627			5,957
存出保證金		28,061			-			28,061
	\$	<u>6,533,171</u>		\$	<u>12,621,225</u>		\$	<u>19,154,396</u>
百分比(%)		<u>34</u>			<u>66</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		74,320			28,020			102,340
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		925,420			2,024,150			2,949,570
	\$	<u>6,867,336</u>		\$	<u>2,886,063</u>		\$	<u>9,753,399</u>
百分比(%)		<u>70</u>			<u>30</u>			<u>100</u>

114 年 9 月 30 日

資 產								
存 貨	\$	6,846,515		\$	12,387,499		\$	19,234,014
取得合約之增額成本		4,520			2,567			7,087
存出保證金		29,233			-			29,233
	\$	<u>6,880,268</u>		\$	<u>12,390,066</u>		\$	<u>19,270,334</u>
百分比(%)		<u>36</u>			<u>64</u>			<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1 年 內	1 年 後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 3,230,000	\$ -	\$ 3,230,000
應付短期票券	1,268,591	-	1,268,591
合約負債	69,059	-	69,059
應付票據	97,085	-	97,085
應付帳款	455,319	318,476	773,795
其他應付款	57,869	19,596	77,465
租賃負債-流動(地上權)	774	1,190	1,964
一營業週期內到期之公司債	999,707	589,537	1,589,244
一營業週期內到期之長期借款	750,000	2,299,400	3,049,400
	<u>\$ 6,928,404</u>	<u>\$ 3,228,199</u>	<u>\$ 10,156,603</u>
百分比(%)	<u>68</u>	<u>32</u>	<u>100</u>

十八、權 益

(一) 普通股股本

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 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	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
股票發行溢價	\$ 176,458	\$ 176,458	\$ 176,458
庫藏股票交易	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>	<u>39,694</u>
	<u>\$ 216,152</u>	<u>\$ 216,152</u>	<u>\$ 216,152</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 114 及 113 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	114 年度	113 年度	114 年度	113 年度
法定盈餘公積	\$ 67,073	\$ 348,568		
現金股利	603,661	3,137,110	\$2.77637	\$14.42826

上述現金股利已分別於 115 年 3 月及 114 年 2 月董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 115 年 5 月及 114 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。

十九、收 入

	115 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約收入				
銷售房地收入	\$ 1,219,538	\$ 449,665	\$ 2,949,814	\$ 1,755,025
其 他	<u>375</u>	<u>375</u>	<u>1,126</u>	<u>1,125</u>
	<u>\$ 1,219,913</u>	<u>\$ 450,040</u>	<u>\$ 2,950,940</u>	<u>\$ 1,756,150</u>

(一) 合約餘額

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 28,970</u>	<u>\$ 44,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,870</u>
合約負債－流動 預收房地款	<u>\$104,312</u>	<u>\$ 81,234</u>	<u>\$ 69,059</u>	<u>\$ 89,457</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，115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並無其他重大變動。

115 及 114 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 79,424 千元及 89,457 千元。

(二) 合約成本相關資產

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
取得合約之增額成本	<u>\$ 6,072</u>	<u>\$ 5,957</u>	<u>\$ 7,087</u>

(三) 客戶合約收入之細分

115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日本公司及子公司主要營業收入均為銷售房地收入。

二十、稅前淨利

(一) 財務成本

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 41,753	\$ 45,582	\$ 132,326	\$ 113,629
商業本票	8,289	6,724	21,748	15,968
應付公司債折價及攤銷利息	29,481	17,287	70,794	34,622
租賃負債之利息	456	533	1,440	1,631
其他利息費用	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
非透過損益按公允價值之 金融負債利息費用總額	79,980	70,127	226,311	165,853
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>54,211</u>	<u>59,167</u>	<u>151,659</u>	<u>150,432</u>
	<u>\$ 25,769</u>	<u>\$ 10,960</u>	<u>\$ 74,652</u>	<u>\$ 15,421</u>

利息資本化相關資訊如下：

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息資本化金額	\$ 54,211	\$ 59,167	\$ 151,659	\$ 150,432
利息資本化利率（%）	2.48	2.17~2.43	2.33~2.48	2.1~2.43

(二) 折舊及攤銷

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
不動產、廠房及設備	\$ 164	\$ 147	\$ 474	\$ 434
使用權資產	196	106	588	310
投資性不動產	29	29	85	86
其他非流動資產	<u>229</u>	<u>297</u>	<u>778</u>	<u>617</u>
	<u>\$ 618</u>	<u>\$ 579</u>	<u>\$ 1,925</u>	<u>\$ 1,447</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 389</u>	<u>\$ 282</u>	<u>\$ 1,147</u>	<u>\$ 830</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 229</u>	<u>\$ 297</u>	<u>\$ 778</u>	<u>\$ 617</u>

(三) 員工福利費用

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 15,806	\$ 15,101	\$ 43,626	\$ 44,109
勞健保	1,081	1,120	3,463	3,358
其他	<u>2,307</u>	<u>1,156</u>	<u>5,855</u>	<u>4,156</u>
	<u>19,194</u>	<u>17,377</u>	<u>52,944</u>	<u>51,623</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	630	627	1,881	1,867
確定福利計畫	<u>25</u>	<u>36</u>	<u>77</u>	<u>107</u>
	<u>655</u>	<u>663</u>	<u>1,958</u>	<u>1,974</u>
	<u>\$ 19,849</u>	<u>\$ 18,040</u>	<u>\$ 54,902</u>	<u>\$ 53,597</u>
依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 19,849</u>	<u>\$ 18,040</u>	<u>\$ 54,902</u>	<u>\$ 53,597</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 0.03% 且不高於 1% 為基層員工調整薪資或分配員工酬勞及不高於 3% 提撥董事酬勞，115 及 114 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：

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 1 月 1 日至 9 月 30 日
員工酬勞	<u>\$397</u>	<u>\$136</u>	<u>\$873</u>	<u>\$614</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 115 年 3 月及 114 年 2 月董事會分別決議通過 114 及 113 年度員工酬勞以現金發放如下：

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

114 及 113 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。

二一、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：

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 78,351	\$ 27,074	\$172,064	\$120,711
土地增值稅	787	408	2,167	1,881
	<u>\$ 79,138</u>	<u>\$ 27,482</u>	<u>\$174,231</u>	<u>\$122,592</u>

(二) 本期所得稅資產及負債

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
本期所得稅資產			
應收所得稅退稅款	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 22</u>	<u>\$ 22</u>
本期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 90,577</u>	<u>\$ 69,221</u>	<u>\$ 27,042</u>

(三) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 113 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。

二二、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

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$316,674</u>	<u>\$ 108,648</u>	<u>\$697,416</u>	<u>\$ 490,878</u>

股 數

單位：千股

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 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	<u>16</u>	<u>7</u>	<u>18</u>	<u>13</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>217,444</u>	<u>217,435</u>	<u>217,446</u>	<u>217,441</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。

二三、取得非為一項業務之子公司-僅 114 年

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	\$ 453
存 貨	1,040,538
其他流動資產	30
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	(<u>224,000</u>)
	<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：取得之現金餘額	(<u>453</u>)
	<u>\$815,547</u>

二四、資本風險管理

本公司及子公司進行資本管理以確保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。本公司及子公司之整體策略於最近兩年度並無變化。

本公司及子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，本公司及子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

本公司及子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

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
按攤銷後成本衡量（註 1）	\$ 249,880	\$ 293,855	\$ 242,249
<u>金 融 負 債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	12,672,838	13,567,179	13,904,363

註 1：餘額係包含現金、應收票據、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（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

本公司及子公司主要金融工具包括應收票據、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

本公司及子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：

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$5,170,385	\$ 3,786,591	\$ 3,790,261
具現金流量利率風險			
金融資產	163,214	192,330	183,994
金融負債	5,336,620	8,028,570	8,000,400

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，本公司及子公司 115 及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日將分別增加／減少 40,025 千元及 60,003 千元現金流出，主因為本公司及子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，本公司及子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。本公司及子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

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應本公司及子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及子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，其係依據本公司及子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。

本公司及子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		
115 年 9 月 30 日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 354,723	\$ 248,177	\$ 602,900
租賃負債	2,643	149,363	152,006
浮動利率工具	2,258,063	3,307,750	5,565,813
固定利率工具	<u>2,371,765</u>	<u>4,882,650</u>	<u>7,254,415</u>
	<u>\$ 4,987,194</u>	<u>\$ 8,587,940</u>	<u>\$ 13,575,134</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>\$2,643</u>	<u>\$9,507</u>	<u>\$11,884</u>	<u>\$11,884</u>	<u>\$11,884</u>	<u>\$104,204</u>

	1 年 內 1 年 以 上 合 計		
114 年 12 月 31 日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 311,537	\$ 271,418	\$ 582,955
租賃負債	3,543	174,534	178,077
浮動利率工具	4,365,924	3,960,639	8,326,563
固定利率工具	<u>2,352,225</u>	<u>2,928,415</u>	<u>5,280,640</u>
	<u>\$ 7,033,229</u>	<u>\$ 7,335,006</u>	<u>\$14,368,235</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	\$ 3,543	\$ 11,038	\$ 13,714	\$ 13,714	\$ 13,714	\$ 122,354

	1 年 內	1 年 以 上	合 計
114 年 9 月 30 日			
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 610,272	\$ 338,329	\$ 948,601
租賃負債	3,289	182,462	185,751
浮動利率工具	4,152,951	4,157,256	8,310,207
固定利率工具	1,097,715	3,928,415	5,026,130
	<u>\$ 5,864,227</u>	<u>\$ 8,606,462</u>	<u>\$ 14,470,689</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>\$3,289</u>	<u>\$11,565</u>	<u>\$14,275</u>	<u>\$14,275</u>	<u>\$14,275</u>	<u>\$128,072</u>

(2) 融資額度

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
無擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ 660,000	\$ 3,210,000	\$ 3,210,000
未動用金額	-	-	-
	<u>\$ 660,000</u>	<u>\$ 3,210,000</u>	<u>\$ 3,210,000</u>
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ 6,326,620	\$ 6,088,570	\$ 5,836,400
未動用金額	4,779,500	6,085,930	5,339,500
	<u>\$11,106,120</u>	<u>\$12,174,500</u>	<u>\$11,175,900</u>

二六、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
永碩投資股份有限公司	實質關係人
陳 俊 銘	本公司之董事長
駱 鵬 勇	本公司行銷部協理

(二) 期末餘額

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
合 約 負 債			
駱 鵬 勇	\$ 1,905	\$ -	\$ -

本公司及子公司銷售成屋於關係人，交易單價係參考市場行情議定，收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(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 115 年 9 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 114 年 9 月 30 日已動用金額分別為 1,200,000 千元、1,000,000 千元及 1,000,000 千元。

(四) 董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	115 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	115 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利	\$ 4,513	\$ 5,015	\$ 12,476	\$ 12,568
退職後福利	254	202	579	496
	<u>\$ 4,767</u>	<u>\$ 5,217</u>	<u>\$ 13,055</u>	<u>\$ 13,064</u>

二七、質抵押之資產

本公司及子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：

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 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	\$ 41,060	\$ 41,060
(二) 存 貨			
在建房地	8,441,479	8,659,417	4,833,616
待售房地	<u>4,460,225</u>	<u>4,580,529</u>	<u>7,686,492</u>
	<u>12,901,704</u>	<u>13,239,946</u>	<u>12,520,108</u>

（接次頁）

(承前頁)

	115 年 9 月 30 日	114 年 12 月 31 日	114 年 9 月 30 日
(三) 不動產、廠房及設備			
土地	\$ 13,469	\$ 13,469	\$ 13,469
房屋及建築	<u>1,937</u>	<u>1,994</u>	<u>2,014</u>
	<u>15,406</u>	<u>15,463</u>	<u>15,483</u>
(四) 投資性不動產			
土地	-	4,782	4,782
房屋及建築	<u>-</u>	<u>6,268</u>	<u>6,297</u>
	<u>-</u>	<u>11,050</u>	<u>11,079</u>
	<u>\$12,958,170</u>	<u>\$13,307,519</u>	<u>\$12,587,730</u>

二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 115 年 9 月 30 日止本公司及子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 3,521,000 千元，尚未估列入帳金額為 2,976,890 千元。

二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司及子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：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。
7. 被投資公司資訊：附表二。

(三) 大陸投資資訊：無。

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及子公司整體為單一營運部門，以本公司及子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及子公司

為他人背書保證

民國 115 年 1 月 1 日至 9 月 30 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	中大開發股企業股份有限公司	永信建設開發股份有限公司	母公司	\$ 1,733,594	\$ 1,220,000	\$ 1,220,000	\$ -	\$ 1,220,000	21.11	\$ 1,733,594	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及子公司

被投資公司資訊

民國 115 年 1 月 1 日至 9 月 30 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	本期認列之	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率	帳 面 金 額	本 期 損 益 (註)	投 資 損 益 (註)	
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	\$ 816,000	5,000,000	100	\$815,806	\$ 11	\$ 11	

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。