

永信建設開發股份有限公司  
及子公司

合併財務報表暨會計師查核報告  
民國一〇〇及九十九年前三季  
(未經會計師核閱)

地址：高雄市新興區六合路一八三號十二樓

電話：(〇七) 二二二九四六〇

## § 目 錄 §

| 項                        | 目 頁   | 次 | 財 務 報 表<br>附 註 編 號 |
|--------------------------|-------|---|--------------------|
| 一、封 面                    | 1     |   | -                  |
| 二、目 錄                    | 2     |   | -                  |
| 三、合併資產負債表                | 3     |   | -                  |
| 四、合併損益表                  | 4~5   |   | -                  |
| 五、合併現金流量表                | 6~7   |   | -                  |
| 六、合併財務報表附註               |       |   |                    |
| (一)公司沿革                  | 8     |   | 一                  |
| (二)重要會計政策之彙總說明           | 8~12  |   | 二                  |
| (三)會計變動之理由及其影響           | 12~13 |   | 三                  |
| (四)重要會計科目之說明             | 13~25 |   | 四~十七               |
| (五)關係人交易                 | -     |   | -                  |
| (六)質抵押之資產                | 25    |   | 十八                 |
| (七)重大承諾事項及或有事項           | 25~26 |   | 十九                 |
| (八)重大之災害損失               | -     |   | -                  |
| (九)重大之期後事項               | -     |   | -                  |
| (十)其 他                   | -     |   | -                  |
| (十一)附註揭露事項               |       |   |                    |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 26    |   | 二十                 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 26    |   | 二十                 |
| 3.大陸投資資訊                 | 26~27 |   | 二十                 |
| 4.母子公司間業務關係及<br>重要交易往來情形 | 27    |   | 二十                 |
| (十二)部門別財務資訊              | 27    |   | 二一                 |

永信建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇〇年及九十九年九月三十日

(未經會計師核閱)

單位：新台幣千元，惟每股面額為新台幣元

| 代碼     | 資產                   | 一〇〇年九月三十日    |     | 九十九年九月三十日    |     | 代碼   | 負債及股東權益  | 一〇〇年九月三十日    |     | 九十九年九月三十日    |     |
|--------|----------------------|--------------|-----|--------------|-----|------|--|--------------|-----|--------------|-----|
|        |                      | 金額           | %   | 金額           | %   |      |  | 金額           | %   | 金額           | %   |
|        | 流動資產                 |              |     |              |     |      | 流動負債   |              |     |              |     |
| 1100   | 現金(附註四)              | \$ 205,982   | 4   | \$ 124,008   | 2   | 2100 | 短期借款(附註十、十三及十七)  | \$ 545,000   | 12  | \$ 765,000   | 15  |
| 1140   | 應收款項(附註二、五及十三)       | 257          | -   | 293          | -   | 2110 | 應付商業本票(附註二、十一、十三及十七)   | 99,940       | 2   | 289,713      | 6   |
| 1178   | 其他應收款                | 98           | -   | 25           | -   | 2120 | 應付票據(附註十三及十四)  | 195,263      | 4   | 196,337      | 4   |
| 1221   | 存貨(附註二、六、十三及十七)      | 1,090,176    | 23  | 2,580,031    | 51  | 2140 | 應付帳款(附註十三)   | 161,979      | 3   | 184,675      | 4   |
| 1224   | 在建房地(附註二、七、十三及十七)    | 3,199,434    | 68  | 1,961,315    | 39  | 2170 | 應付費用   | 53,485       | 1   | 65,869       | 1   |
| 1225   | 預付房地款(附註七、十三及十八)     | 30,099       | 1   | 194,468      | 4   | 2260 | 預收款項(附註二、七及十三)   | 30,412       | 1   | 132,123      | 2   |
| 1240XX | 在建工程(附註二、八、十三及十八)    | -            | -   | 16,917       | -   |      | 一營業週期內到期長期借款(附註十二、十三、十六及十七)  | 200,000      | 4   | -            | -   |
| 2264XX | 減：預收工程款(附註二、八、十三及十八) | -            | -   | ( 9,600)     | -   | 2298 | 其他流動負債   | 1,161        | -   | 1,206        | -   |
| 1285   | 遞延行銷費用(附註二、七及十三)     | 420          | -   | 4,638        | -   | 21XX | 流動負債合計   | 1,287,240    | 27  | 1,634,923    | 32  |
| 1286   | 遞延所得稅資產—流動(附註二)      | -            | -   | 560          | -   | 2420 | 長期借款(附註十二、十三、十六及十七)  | 361,000      | 8   | 330,000      | 6   |
| 1298   | 其他流動資產               | 35,675       | 1   | 38,437       | 1   | 2810 | 其他負債   |              |     |              |     |
| 11XX   | 流動資產合計               | 4,562,141    | 97  | 4,911,092    | 97  | 2820 | 應計退休金負債(附註二)   | 27,032       | -   | 25,992       | 1   |
|        | 固定資產(附註二、九及十七)       |              |     |              |     | 28XX | 存入保證金(附註十六)  | 1,016        | -   | 1,266        | -   |
|        | 成本                   |              |     |              |     | 2XXX | 其他負債合計   | 28,048       | -   | 27,258       | 1   |
| 1501   | 土地                   | 13,469       | -   | 13,469       | -   |      | 負債合計   | 1,676,288    | 35  | 1,992,181    | 39  |
| 1521   | 房屋及建築                | 4,723        | -   | 4,723        | -   | 3110 | 普通股股本—每股面額10元，額定21,587,5千股；發行一〇〇年九月三十日181,190千股，九十九年九月三十日183,460千股(附註十五) | 1,811,901    | 39  | 1,834,601    | 36  |
| 1551   | 運輸設備                 | 3,513        | -   | 3,513        | -   | 3210 | 發行股票溢價   | 192,056      | 4   | 192,056      | 4   |
| 1561   | 生財器具                 | 814          | -   | 814          | -   | 3220 | 庫藏股票交易   | 39,694       | 1   | 95,503       | 2   |
| 1627   | 出租資產                 | 134,066      | 3   | 114,721      | 3   | 32XX | 資本公積合計   | 231,750      | 5   | 287,559      | 6   |
| 1631   | 租賃改良                 | 1,566        | -   | 1,566        | -   | 3110 | 保留盈餘(附註十四及十五)  |              |     |              |     |
| 15XY   | 成本合計                 | 158,151      | 3   | 138,806      | 3   | 3310 | 法定盈餘公積   | 678,732      | 14  | 628,103      | 13  |
| 15X9   | 減：累計折舊               | 9,413        | -   | 8,479        | -   | 3350 | 未分配盈餘  | 326,544      | 7   | 306,710      | 6   |
| 15XX   | 固定資產淨額               | 148,738      | 3   | 130,327      | 3   | 33XX | 保留盈餘合計   | 1,005,276    | 21  | 934,813      | 19  |
| 1770   | 遞延退休金成本              | 972          | -   | -            | -   | 3XXX | 股東權益合計   | 3,048,927    | 65  | 3,056,973    | 61  |
|        | 其他資產                 |              |     |              |     |      | 負債及股東權益總計  | \$ 4,725,215 | 100 | \$ 5,049,154 | 100 |
| 1820   | 存出保證金(附註十六)          | 55           | -   | 6,514        | -   |      |  |              |     |              |     |
| 1880   | 其他(附註六及十三)           | 13,309       | -   | 1,221        | -   |      |  |              |     |              |     |
| 18XX   | 其他資產合計               | 13,364       | -   | 7,735        | -   |      |  |              |     |              |     |
| 1XXX   | 資產總計                 | \$ 4,725,215 | 100 | \$ 5,049,154 | 100 |      |  |              |     |              |     |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞綦陵

永信建設開發股份有限公司及子公司

合併損益表

民國一〇〇及九十九年一月一日至九月三十日

(未經會計師核閱)

單位：新台幣千元，惟基本  
每股盈餘為新台幣元

| 代 碼  |                 | 一〇〇年度前三季         |           | 九十九年度前三季         |           |
|------|-----------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|      |                 | 金 額              | %         | 金 額              | %         |
|      | 營業收入（附註二及九）     |                  |           |                  |           |
| 4110 | 銷貨收入淨額          | \$ 1,657,840     | 108       | \$ 2,021,136     | 110       |
| 4190 | 減：銷貨折讓          | <u>161,781</u>   | <u>10</u> | <u>219,798</u>   | <u>12</u> |
| 4100 | 淨 額             | 1,496,059        | 98        | 1,801,338        | 98        |
| 4310 | 租賃收入            | 4,607            | -         | 4,900            | -         |
| 4510 | 營建收入            | <u>35,357</u>    | <u>2</u>  | <u>33,494</u>    | <u>2</u>  |
| 4000 | 營業收入合計          | 1,536,023        | 100       | 1,839,732        | 100       |
| 5510 | 營業成本（附註二）       | <u>1,129,570</u> | <u>74</u> | <u>1,418,879</u> | <u>77</u> |
| 5910 | 營業毛利            | <u>406,453</u>   | <u>26</u> | <u>420,853</u>   | <u>23</u> |
|      | 營業費用            |                  |           |                  |           |
| 6100 | 推銷費用            | 49,408           | 3         | 63,499           | 4         |
| 6200 | 管理及總務費用         | <u>51,521</u>    | <u>3</u>  | <u>61,084</u>    | <u>3</u>  |
| 6000 | 合 計             | <u>100,929</u>   | <u>6</u>  | <u>124,583</u>   | <u>7</u>  |
| 6900 | 營業淨利            | <u>305,524</u>   | <u>20</u> | <u>296,270</u>   | <u>16</u> |
|      | 營業外收入及利益        |                  |           |                  |           |
| 7110 | 利息收入            | 380              | -         | 95               | -         |
| 7140 | 處分投資利益          | 13,367           | 1         | -                | -         |
| 7480 | 什項收入            | <u>99</u>        | <u>-</u>  | <u>19</u>        | <u>-</u>  |
| 7100 | 營業外收入及利<br>益合計  | <u>13,846</u>    | <u>1</u>  | <u>114</u>       | <u>-</u>  |
|      | 營業外費用及損失        |                  |           |                  |           |
| 7510 | 利息費用（附註二及<br>七） | -                | -         | 1                | -         |
| 7880 | 什項支出            | <u>-</u>         | <u>-</u>  | <u>65</u>        | <u>-</u>  |
| 7500 | 營業外費用及損<br>失合計  | <u>-</u>         | <u>-</u>  | <u>66</u>        | <u>-</u>  |

(接次頁)

(承前頁)

| 代 碼    |            | 一〇〇年度前三季          |           | 九十九年度前三季          |           |
|--------|------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|        |            | 金 額               | %         | 金 額               | %         |
| 7900   | 合併稅前淨利     | \$ 319,370        | 21        | \$ 296,318        | 16        |
| 8112   | 所得稅利益(附註二) | -                 | -         | 225               | -         |
| 9600XX | 合併總純益      | <u>\$ 319,370</u> | <u>21</u> | <u>\$ 296,543</u> | <u>16</u> |
|        | 歸屬予：       |                   |           |                   |           |
| 9601   | 母公司股東      | <u>\$ 319,370</u> | <u>21</u> | <u>\$ 296,543</u> | <u>16</u> |

  

| 代 碼  |                      | 一〇〇年度前三季       |                | 九十九年度前三季       |                |
|------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      |                      | 稅 前            | 稅 後            | 稅 前            | 稅 後            |
| 9750 | 每股盈餘(附註十五)<br>基本每股盈餘 | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.62</u> | <u>\$ 1.62</u> |
| 9850 | 稀釋每股盈餘               | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.62</u> | <u>\$ 1.62</u> |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

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

民國一〇〇及九十九年一月一日至九月三十日

(未經會計師核閱)

單位：新台幣千元

|                     | 一〇〇年<br>前 三 季  | 九 十 九 年<br>前 三 季 |
|---------------------|----------------|------------------|
| 營業活動之現金流量           |                |                  |
| 本期淨利                | \$ 319,370     | \$ 296,543       |
| 調整項目                |                |                  |
| 折舊費用                | 709            | 726              |
| 攤銷費用                | 63             | 33               |
| 存貨跌價回升利益            | ( 7,885)       | ( 21,078)        |
| 處分採權益法之長期股權投資<br>利益 | ( 13,367)      | -                |
| 遞延所得稅               | -              | ( 225)           |
| 營業資產及負債之淨變動         |                |                  |
| 應收票據(增加)減少          | ( 30)          | ( 12)            |
| 應收帳款(增加)減少          | ( 7)           | 309              |
| 其他應收款(增加)減少         | ( 89)          | 45               |
| 存貨減少                | 1,097,125      | 129,126          |
| 在建房地增加              | ( 941,662)     | ( 598,164)       |
| 預付費用增加              | ( 420)         | ( 4,312)         |
| 在建工程減預收工程款          | 17,989         | 74,165           |
| 其他流動資產(增加)減少        | ( 31,049)      | 22,937           |
| 應付票據增加(減少)          | 4,943          | ( 2,451)         |
| 應付帳款增加(減少)          | ( 13,872)      | 25,207           |
| 應付費用減少              | ( 29,832)      | ( 7,334)         |
| 應付所得稅               | ( 173)         | -                |
| 預收款項增加(減少)          | ( 96,609)      | 57,071           |
| 其他流動負債增加(減少)        | ( 381)         | 25               |
| 應計退休金負債增加(減)        | ( 350)         | 1,257            |
| 營業活動之淨現金流入(出)       | <u>304,473</u> | <u>( 26,132)</u> |
| 投資活動之現金流量           |                |                  |
| 存出保證金減少(增加)         | 6,401          | ( 339)           |
| 處分採權益法之長期股權投資       | 169,600        | -                |
| 長期投資增加              | ( 156,233)     | -                |
| 其他資產增加              | ( 11,983)      | ( 689)           |
| 投資活動之現金流入(出)        | <u>7,785</u>   | <u>( 1,028)</u>  |
| 融資活動之現金流量           |                |                  |
| 短期借款增加(減少)          | ( 120,000)     | 619,000          |
| 應付商業本票增加(減少)        | ( 99,791)      | 189,800          |
| 舉借長期借款              | 160,000        | 126,000          |
| (接次頁)               |                |                  |

(承前頁)

|                 | 一〇〇年<br>前三季       | 九十九年<br>前三季       |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 償還長期借款          | \$ -              | (\$ 699,700)      |
| 發放現金股利          | ( 269,626)        | ( 283,790)        |
| 庫藏股票買回成本        | ( 78,509)         | -                 |
| 融資活動之淨現金流出      | <u>( 407,926)</u> | <u>( 48,690)</u>  |
| 本期現金及約當現金淨增減數   | ( 95,668)         | ( 75,850)         |
| 期初現金及約當現金餘額     | <u>301,650</u>    | <u>199,858</u>    |
| 期末現金及約當現金餘額     | <u>\$ 205,982</u> | <u>\$ 124,008</u> |
| 現金流量資訊之補充揭露     |                   |                   |
| 本期支付利息          | \$ 11,985         | \$ 9,692          |
| 減：資本化利息         | <u>11,985</u>     | <u>9,691</u>      |
| 不含資本化利息之本期支付利息  | <u>\$ -</u>       | <u>\$ 1</u>       |
| 不影響現金流量之投資及融資活動 |                   |                   |
| 存貨轉列固定資產        | \$ 19,345         | \$ -              |
| 固定資產轉列存貨        | -                 | 19,345            |
| 一營業週期內到期長期借款    | 200,000           | -                 |
| 應付現金股利(列入應付票據)  | 189,024           | 195,040           |

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：陳俊銘

經理人：陳俊銘、洪益源

會計主管：俞綦陵

永信建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇〇及九十九年度前三季

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

(未經會計師核閱)

一、公司沿革及營業

永信建設開發股份有限公司（以下簡稱“本公司”）成立於七十六年四月，主要從事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。

本公司股票自八十七年五月十三日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

一〇〇年及九十九年九月三十日止，本公司及子公司之員工人數分別為 67 人及 67 人。

本公司之子公司僅義展營造公司（持股 100%），該公司設立於六十九年六月，主要從事營造業及土木建築工程之承攬業務。本公司已於一〇〇年八月十八日出售該子公司全部股權。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策彙總說明如下：

(一)會計估計

依照前述準則及原則編製合併財務報表時，本公司及子公司對於營建工程成本、備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊及減損、退休金、所得稅以及員工分紅暨董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

(二)合併報表編製基礎

本公司依據財務會計準則公報第七號「合併財務報表」規定編製合併財務報表納入附註一所述之子公司。編製合併財務報表時，本公司與持有子公司義展營造公司期間重要之交易及其餘額業已銷除。



### (三)資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司及子公司從事於營建業土木工程之承攬及房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以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；營業週期則以一年十個月作為劃分基礎。

除上段所述外，流動資產包括現金以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

### (四)應收帳款之減損評估

一〇〇年一月一日以前備抵呆帳係按應收款項之收回可能性評估提列。本公司及子公司係依據對客戶之應收款項帳齡分析等因素，定期評估應收款項之收回可能性。

如附註三所述，本公司及子公司自一〇〇年一月一日起採用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文，修訂條文將原始產生之應收款納入適用範圍，故本公司及子公司對於應收帳款係於每一資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據包含：

- 1.債務人發生顯著財務困難；
- 2.應收帳款發生逾期之情形；
- 3.債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀減損證據包含本公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收帳款違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量（已反映擔保品或保證之影響）以該應收帳款原始有效利率折現值之間的差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目。原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵評價科目。備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

#### (五) 資產減損

倘資產（主要為固定資產）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。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價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊後之帳面價值。

#### (六) 營建工程之會計處理

本公司目前之銷售個案均委由子公司興建，本公司採全部完工法認列營建利益，其會計處理如下：

##### 1. 預收款項暨營業收入之認列

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入預收款項，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) 資產負債表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（或辦妥所有權過戶）。

營業收入係按本公司與買方所協議交易對價之公平價值衡量；惟營業收入之對價為一年內之應收款項時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

##### 2. 存貨、在建房地及營業成本

本公司興建房屋部份採與地主合建分屋；部份則採自地自建。在建房地係指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，轉為當期營業成本。另合建分屋則以興建工程總成本按地主分得之成數轉列為本公司換入之土地成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

存貨包括待建土地、待售房屋及土地，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. 遞延行銷費用

因專案銷售房地個案所發生之行銷費用先列入遞延行銷費用，俟所售房地個案符合收入認列要件時轉列費用。

### 4. 利息資本化

本公司於積極進行土地開發及建造房屋期間，對購置營建土地及建造房屋所使用資金之利息予以資本化，列入在建房地成本。

子公司承攬本公司以外之營建工程損益係採完工比例法認列工程損益，投入工程成本列記在建工程，依約預收之工程款列記預收工程款，於每期期末依已完工比例（工程成本比例）計算累積工程利益，於減除前期已認列之累積利益後，作為當期工程利益。但前期已認列之累積利益超過本期期末按完工比例所計算之累積利益時，其超過部分作為本期工程損失。另工程合約如估計發生虧損時，立即認列全部損失，惟以後年度估計損失減少時，即將其減少數沖回，作為該年度之利益。

各項工程之在建工程金額減預收工程款後之餘額，分別列為流動資產或流動負債。

### (七) 固定資產

固定資產除土地按成本計價外，係以成本減累計折舊及累計減損計價。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出，則作為當期費用。

折舊按直線法依下列耐用年限計提：房屋及建築，六十年；運輸設備，五年；生財器具，五至八年；出租資產，六十年；租賃改良，三年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年數繼續提列折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本、累計折舊及累計減損均自帳上減除。處分固定資產之利益或損失，列為當期之營業外利益或損失。

出租資產以營業租賃方式出租，其租金收入列為營業收入，出租資產之折舊列入營業成本，收取之保證金則列為存入保證金。

出租資產於租賃期間屆滿時，按其帳面價值與淨公平價值孰低轉回存貨之待售房屋及土地。

#### (八)應付商業本票

本公司發行商業本票之面額列入應付商業本票，其發行面額與收取現金之差額列為未攤銷折價，並作為應付商業本票之減項。未攤銷折價則於發行期間攤銷為利息費用。

#### (九)退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

#### (十)所得稅

所得稅作跨期間之分攤，可減除暫時性差異及未使用虧損扣抵之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；應課稅暫時性差異之所得稅影響數則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

#### (十一)庫藏股票

本公司及子公司買回已發行股票作為庫藏股票時，將所支付之成本借記庫藏股票，列為股東權益之減項。依交易慣例購買已發行股票時，採用交割日會計處理。

#### (十二)重分類

九十九年上半年度之財務報表若干項目經重分類，俾配合一〇〇年上半年度財務報表之表達。

### 三、會計變動之理由及其影響

#### 金融商品之會計處理

本公司及子公司自一〇〇年一月一日起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂包括(一)將應收租賃款之減損納入公報適用範圍；(二)修訂保險相關合約之會計準則適用規範；(三)將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍；(四)增訂以攤銷後成本衡量之金融資產於債務困難修改條款時之減損規範；及(五)債務條款修改時債務人之會計處理。此項會計變動，對本公司及子公司一〇〇年上半年度歸屬於母公司之合併總純益及稅後基本每股盈餘並無重大影響。

#### 營運部門資訊之揭露

本公司及子公司自一〇〇年一月一日起，採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司部門別資訊之報導方式產生改變。

#### 四、現金

|           | 一〇〇年<br>九月三十日     | 九十九年<br>九月三十日     |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 庫存現金      | \$ 70             | \$ 121            |
| 銀行支票及活期存款 | <u>205,912</u>    | <u>123,887</u>    |
|           | <u>\$ 205,982</u> | <u>\$ 124,008</u> |

#### 五、應收款項

|      | 一〇〇年<br>九月三十日 | 九十九年<br>九月三十日 |
|------|---------------|---------------|
| 應收票據 | \$ 35         | \$ 36         |
| 應收帳款 | <u>222</u>    | <u>257</u>    |
|      | <u>\$ 257</u> | <u>\$ 293</u> |

## 六、存貨及閒置土地

### 存 貨

| 銷 售 個 案 名 稱 | 一 〇 〇 年<br>六 月 三 十 日 | 九 十 九 年<br>六 月 三 十 日 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 待售房屋及土地     |                      |                      |
| 衛武大鎮二期      | \$ 84,343            | \$ -                 |
| 中正金融        | 42,551               | 51,220               |
| 至善一品        | 42,318               | 67,021               |
| 衛武大鎮        | 8,996                | 54,737               |
| 清豐大鎮二期      | 8,641                | 385,410              |
| 文學大道        | 7,664                | 114,933              |
| 誠義大鎮八期      | 7,034                | 306,991              |
| 市政綠園二期      | 5,299                | 112,315              |
| 清豐大鎮        | -                    | 60,446               |
| 市政綠園一期      | -                    | 66,479               |
| 誠義大鎮七期      | -                    | 44,864               |
| 春之樹         | -                    | 27,313               |
| 文化典藏        | -                    | 2,081                |
|             | <u>206,846</u>       | <u>1,293,810</u>     |
| 待建土地        |                      |                      |
| 青海案一期       | 883,330              | 883,323              |
| 福誠案二期       | -                    | 402,898              |
|             | <u>883,330</u>       | <u>1,286,221</u>     |
|             | <u>\$1,090,176</u>   | <u>\$2,580,031</u>   |

一〇〇年及九十九年九月三十日之備抵存貨跌價損失合計金額分別為 9,339 千元及 32,589 千元，業已列為相關個案成本之減項。

一〇〇及九十九年前三季年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,129,210 千元及 1,418,503 千元，其中分別包括：

|          | 一 〇 〇 年 前 三 季   | 九 十 九 年 前 三 季    |
|----------|-----------------|------------------|
| 存貨跌價回升利益 | \$ 7,885        | \$ 21,078        |
| 出售廢料收入   | <u>233</u>      | <u>563</u>       |
|          | <u>\$ 8,118</u> | <u>\$ 21,641</u> |

閒置土地（列入其他資產－其他項下）

本公司目前持有若干土地，因面積小尚無開發興建之效益，是以轉列閒置土地，一〇〇年及九十九年九月三十日之餘額分別為 12,941 千元及 958 千元。

七、在建房地、預付房地款、遞延行銷費用暨預收款項

在建房地、預付房地款、遞延行銷費用暨預收款項之內容詳附表一。

本公司及子公司取得銀行融資進行建屋推案，其利息資本化資訊如下：

|              | <u>一〇〇年前三季</u> | <u>九十九年前三季</u> |
|--------------|----------------|----------------|
| 利息總額         | \$ 12,195      | \$ 9,785       |
| 利息資本化金額      | <u>12,195</u>  | <u>9,784</u>   |
| 利息費用         | <u>\$ -</u>    | <u>\$ 1</u>    |
| 利息資本化利率（年利率） | 1.54%~1.89%    | 1.26%~1.33%    |

八、在建工程暨預收工程款

子公司義展營造公司承包非本公司之工程個案說明細如下：

（一）在建工程及預收工程款包括：

一〇〇年九月三十日在建工程及預收工程款包括：

| <u>案</u> | <u>別</u> | <u>在 建 工 程</u> | <u>預 收 工 程 款</u> |
|----------|----------|----------------|------------------|
| -        |          | <u>\$ -</u>    | <u>\$ -</u>      |
|          |          | <u>\$ -</u>    | <u>\$ -</u>      |

九十九年九月三十日在建工程及預收工程款包括：

| <u>案</u> | <u>別</u> | <u>在 建 工 程</u>   | <u>預 收 工 程 款</u> |
|----------|----------|------------------|------------------|
| 青海三期案    |          | \$ 6,347         | \$ -             |
| 世基二期案    |          | <u>\$ 10,570</u> | <u>\$ 9,600</u>  |
|          |          | <u>\$ 16,917</u> | <u>\$ 9,600</u>  |

(二) 一〇〇及九十九年前三季重要承建工程明細如下：

| 工 程 名 稱 | 預 定 完 工<br>工 年 度 | 合 約 價 款           | 估 計 總 成 本         | 截至一〇〇年<br>九月三十日已 |                  |
|---------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|         |                  |                   |                   | 認 列 累 積 利 益      | 完 工 比 例<br>( % ) |
| 一〇〇年前三季 | -                | -                 | -                 | -                | -                |
|         |                  | \$ -              | \$ -              | \$ -             |                  |
| 九十九年前三季 |                  |                   |                   |                  |                  |
| 青海三期案   | 100              | \$ 200,000        | \$ 196,000        | \$ 241           | 6.03             |
| 世碁二期案   | 99               | 15,000            | 14,700            | 211              | 70.46            |
|         |                  | <u>\$ 215,000</u> | <u>\$ 210,700</u> | <u>\$ 452</u>    |                  |

#### 九、固定資產－累計折舊

|       | 一 〇 〇 年<br>九 月 三 十 日 | 九 十 九 年<br>九 月 三 十 日 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 房屋及建築 | \$ 1,626             | \$ 1,549             |
| 運輸設備  | 3,513                | 3,512                |
| 生財器具  | 397                  | 298                  |
| 出租資產  | 2,649                | 2,182                |
| 租賃改良  | 1,228                | 938                  |
|       | <u>\$ 9,413</u>      | <u>\$ 8,479</u>      |

本公司出租資產主要包括出租企業新銳及中正金融部分樓層予他公司作為營業場所，兩期出租資產餘額之變動主係中正金融減少出租樓層，其租期將陸續於一〇〇年十月至一〇一年七月底到期（到期可續約）；本公司一〇〇年及九十九年前三季因出租資產產生之租金收入（列入營業收入項下）分別為 4,607 千元及 4,900 千元。

#### 十、短期借款

|   | 一 〇 〇 年<br>九 月 三 十 日 | 九 十 九 年<br>九 月 三 十 日 |
|---|----------------------|----------------------|
| 銀行擔保借款－年利率一〇〇<br>年九月底 2.00%，九十九年九<br>月底 0.70%~1.38%       | \$ 480,000           | \$ 765,000           |
| 銀行信用借款－年利率一〇〇<br>年九月底 1.27%~1.57%，九十<br>九年九月底 1.02%~1.30% | 65,000               | -                    |
|   | <u>\$ 545,000</u>    | <u>\$ 765,000</u>    |



十一、應付商業本票

| 保證及承兌機構        | 一〇〇年九月三十日  |                 | 九十九年九月三十日 |                   |
|----------------|------------|-----------------|-----------|-------------------|
|                | 年利率(%)     | 金額              | 年利率(%)    | 金額                |
| 國際票券/兆豐票券/兆豐票券 | 0.800~0.87 | \$100,000       | 0.41~0.61 | \$ 290,000        |
| 減：應付商業本票折價     |            | <u>60</u>       |           | <u>287</u>        |
|                |            | <u>\$99,940</u> |           | <u>\$ 289,713</u> |

十二、長期借款

|  | 一〇〇年<br>九月三十日 | 九十九年<br>九月三十日 |
|--|---------------|---------------|
| 元大商業銀行<br>將於一〇二年十月到期，年<br>利率一〇〇年九月底<br>1.87%~1.89%；九十九年<br>九月底 1.63% | \$201,000     | \$ 50,000     |
| 彰化銀行<br>將於一〇三年二月到期，年<br>利率一〇〇年九月底<br>1.68%；九十九年九月底<br>1.57%          | 76,000        | 76,000        |
| 台灣土地銀行<br>將於一〇三年四月到期，年<br>利率一〇〇年九月底<br>2.47%；九十九年九月底<br>1.84%        | 20,000        | 20,000        |

(接次頁)

(承前頁)

|   | <u>一〇〇年<br/>九月三十日</u> | <u>九十九年<br/>九月三十日</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 兆豐商業銀行  |                       |                       |
| 將於一〇三年十月到期，年<br>利率一〇〇年九月底<br>1.82%                  | \$ 80,000             | \$ -                  |
| 高雄銀行  |                       |                       |
| 將於一〇二年九月到期，年<br>利率一〇〇年九月底<br>1.94%；九十九年九月底<br>1.39% | <u>184,000</u>        | <u>184,000</u>        |
|   | 561,000               | 330,000               |
| 減：一營業週期內到期部份  | <u>200,000</u>        | <u>-</u>              |
|   | <u>\$361,000</u>      | <u>\$330,000</u>      |

### 十三、資產負債之到期分析

如附註二所述，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一年內及超過一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：

|                         | 一〇〇年九月三十日           |                     |                     | 九十九年九月三十日           |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                         | 一年內                 | 一年後                 | 合計                  | 一年內                 | 一年後                 | 合計                  |
| <b>資 產</b>              |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| 應收款項                    | \$ 59               | \$ 198              | \$ 257              | \$ 71               | \$ 222              | \$ 293              |
| 存 貨                     | 164,295             | 925,881             | 1,090,176           | 1,128,030           | 1,452,001           | 2,580,031           |
| 在建房地                    | 608,207             | 2,591,227           | 3,199,434           | 148,649             | 1,812,666           | 1,961,315           |
| 預付房地款                   | 30,099              | -                   | 30,099              | 194,468             | -                   | 194,468             |
| 在建工程                    | -                   | -                   | -                   | 10,570              | 6,347               | 16,917              |
| 減：預收工程款                 | -                   | -                   | -                   | ( 9,600)            | -                   | ( 9,600)            |
| 遞延行銷費用                  | 420                 | -                   | 420                 | 4,638               | -                   | 4,638               |
| 其他資產－其他                 | -                   | 12,941              | 12,941              | -                   | 958                 | 958                 |
|                         | <u>\$ 803,080</u>   | <u>\$ 3,530,247</u> | <u>\$ 4,333,327</u> | <u>\$ 1,476,826</u> | <u>\$ 3,272,194</u> | <u>\$ 4,749,020</u> |
| 百分比                     | <u>19</u>           | <u>81</u>           | <u>100</u>          | <u>31</u>           | <u>69</u>           | <u>100</u>          |
| <b>負 債</b>              |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款                    | \$ 545,000          | \$ -                | \$ 545,000          | \$ 765,000          | \$ -                | \$ 765,000          |
| 應付商業本票                  | 99,940              | -                   | 99,940              | 289,713             | -                   | 289,713             |
| 應付票據                    | 195,263             | -                   | 195,263             | 196,337             | -                   | 196,337             |
| 應付帳款                    | 161,979             | -                   | 161,979             | 184,675             | -                   | 184,675             |
| 預收款項                    | 30,412              | -                   | 30,412              | 132,123             | -                   | 132,123             |
| 長期借款（含一<br>營業週期內到<br>期） | <u>200,000</u>      | <u>361,000</u>      | <u>561,000</u>      | <u>-</u>            | <u>330,000</u>      | <u>330,000</u>      |
|                         | <u>\$ 1,232,594</u> | <u>\$ 361,000</u>   | <u>\$ 1,593,594</u> | <u>\$ 1,567,848</u> | <u>\$ 330,000</u>   | <u>\$ 1,897,848</u> |
| 百分比                     | <u>77</u>           | <u>23</u>           | <u>100</u>          | <u>83</u>           | <u>17</u>           | <u>100</u>          |

### 十四、母公司股東權益

#### 股 本

本公司於一〇〇年八月十八日經董事會決議註銷買回庫藏股 2,270 千股，減資金額計 22,700 千元，減資後本公司普通股股本由 1,834,601 千元減少為 1,811,901 千元。是項減資業已於一〇〇年九月十四日辦妥變更登記。

#### 資本公積

依照法令規定，資本公積除彌補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易等）及受領贈與之所得產生之資本公積，得撥充股本，其撥充股本，每年以實收股本之一定比例為限。因長期股權投資產生之資本公積，不得作為任何用途。

## 盈餘分配及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘時，除彌補歷年累積虧損外，依下列順序分派之：

(一)提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。

(二)其餘額之全部或部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。惟分派盈餘時員工紅利不得低於千分之一（含），但不得高於百分之一（含）；董監事酬勞不得高於百分之三（含）。

上述盈餘分配由董事會擬具方案於股東常會決議，並表達於該年度財務報表。

一〇〇及九十九年前三季應付員工紅利之估列金額分別為 287 及 267 千元；應付董監酬勞估列金額皆為 0 元。前述員工紅利及董監酬勞係依上開章程按盈餘之固定比例或固定金額計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，至股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損；且當其餘額已達實收股本 50%，在公司無盈餘時，得以其超過部分派充股息及紅利，或在公司無虧損時，得保留法定盈餘公積達實收股本 50%之半數，其餘部分得以撥充股本。

依本公司章程訂定之股利政策如下：

(一)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。

(二)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之

發放，其中現金股利不得低於股利總數之 10%。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司股東會分別於一〇〇年六月二十四日及九十九年六月二十九日決議通過董事會擬議之九十九及九十八年度盈餘分配案如下：

|        | 盈 餘 分 配 案         |                   | 每 股 股 利 ( 元 ) |         |
|--------|-------------------|-------------------|---------------|---------|
|        | 九十九年度             | 九十八年度             | 九十九年度         | 九十八年度   |
| 法定盈餘公積 | \$ 50,629         | \$ 53,167         |               |         |
| 現金股利   | 458,650           | 478,831           | \$ 2.50       | \$ 2.61 |
| 股票股利   | -                 | -                 |               |         |
|        | <u>\$ 509,279</u> | <u>\$ 531,998</u> |               |         |

本公司分別於一〇〇年及九十九年六月之股東會決議配發九十九及九十八年度員工紅利及董監事酬勞如下：

|       | 九 十 九 年 度 |      | 九 十 八 年 度 |      |
|-------|-----------|------|-----------|------|
|       | 現金紅利      | 股票紅利 | 現金紅利      | 股票紅利 |
| 員工紅利  | \$ 459    | \$ - | \$ 479    | \$ - |
| 董監事酬勞 | -         | -    | -         | -    |

股東會決議配發之員工紅利金額與各年度財務報表認列之員工分紅之差異分別約為 6 千元及 1 千元，主要係因估計改變，已分別調整為一〇〇及九十九年前三季之損益。

上述股東現金股利截至一〇〇年及九十九年九月三十日止分別有 189,024 千元及 195,040 千元已開立公司票據支付，列入流動負債項下之應付票據。其中九十九年度盈餘經董事會決議以一〇〇年八月三十日為除息基準日。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 十五、庫藏股票

單位：千股

| 收       | 回 | 原 | 因           | 期初股數 | 本期增加  | 本期減少  | 期末股數 |
|---------|---|---|-------------|------|-------|-------|------|
| 一〇〇年前三季 |   |   |             |      |       |       |      |
|         |   |   | 維護公司信用與股東權益 | -    | 2,270 | 2,270 | -    |

本公司為維護公司信用及股東權益所必要，於一〇〇年五月至七月間依規定陸續買回本公司股票 2,270 千股，買回成本為 78,509 千元。

本公司已於一〇〇年九月辦理減資變更登記註銷庫藏股股本 22,700 千元，減少股東權益其他項目－庫藏股 78,509 千元，資本公積－庫藏股票交易 55,809 千元。

依證券交易法規定，公司買回流通在外股份之數量比例，不得超過已發行股份總數百分之十，買回股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額，本公司買回自有股份之交易，符合證券交易法之規定。

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

## 十六、每股盈餘

本公司每股盈餘資訊如下：

|        | 一〇〇年前三季        |                | 九十九年前三季        |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 稅前             | 稅後             | 稅前             | 稅後             |
| 基本每股盈餘 | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.62</u> | <u>\$ 1.62</u> |
| 稀釋每股盈餘 | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.75</u> | <u>\$ 1.62</u> | <u>\$ 1.62</u> |

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

|             | 一〇〇年前三季          |                  | 九十九年前三季          |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 稅前               | 稅後               | 稅前               | 稅後               |
| 分子—本期淨利（金額） | <u>\$319,370</u> | <u>\$319,370</u> | <u>\$296,318</u> | <u>\$296,543</u> |

|                   | 一〇〇年前三季        | 九十九年前三季        |
|-------------------|----------------|----------------|
| 分母—股數（千股）         |                |                |
| 期初普通股流通在外股數       | 183,460        | 183,460        |
| 減：購買庫藏股加權平均股數     | <u>743</u>     | <u>-</u>       |
| 期末計算基本每股盈餘之加權平均股數 | 182,717        | 183,460        |
| 具稀釋作用之潛在普通股—員工分紅  | <u>10</u>      | <u>26</u>      |
| 期末計算稀釋每股盈餘之加權平均股數 | <u>182,727</u> | <u>183,486</u> |

本公司自九十七年一月一日起，採用（九六）基秘字第〇五二號函，將員工分紅及董監酬勞視為費用而非盈餘之分配。若企業得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，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。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅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。

十七、金融商品資訊之揭露

(一)公平價值之資訊

| 非衍生性金融商品<br>資產    | 一〇〇年九月三十日 |         | 九十九年九月三十日 |          |
|-------------------|-----------|---------|-----------|----------|
|                   | 帳面價值      | 公平價值    | 帳面價值      | 公平價值     |
| 存出保證金             | \$ 55     | \$ 55   | \$ 6,514  | \$ 6,514 |
| 負債                |           |         |           |          |
| 存入保證金             | 1,016     | 1,016   | 1,266     | 1,266    |
| 長期借款(含一營業週期內到期部分) | 561,000   | 561,000 | 330,000   | 330,000  |

本公司及子公司一〇〇及九十九年前三季皆未從事衍生性商品交易。

(二)本公司及子公司決定金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

1. 上述金融商品不包括現金、應收款項、其他應收款、短期借款、應付商業本票、應付款項及應付費用。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 存入(出)保證金係以現金存入(出)，並無確定之收款期間，因是以帳面價值為公平價值。
3. 長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件之長期借款利率為準，本公司長期借款利率為浮動利率，是以其帳面價值即為公平價值。

(三) 本公司及子公司一〇〇年及九十九年九月三十日具利率變動之現金流量風險之金融資產分別為 205,878 千元及 123,845 千元，金融負債分別 1,106,000 千元及 1,095,000 千元，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，將使現金流出分別增加 9,001 千元及 10,822 千元；具利率變動之公平價值風險之金融負債分別為 99,940 千元及 289,713 千元。



#### (四) 財務風險資訊

##### 1. 市場風險

本公司發行固定利率之商業本票，市場利率變動將使應付商業本票之公平價值隨之變動，本公司估計若市場利率每增減 1%，其公平價值之變動並不重大。

##### 2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方未履行合約義務之潛在影響。本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織，因此不預期有重大之信用風險。

##### 3. 流動性風險

本公司及子公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

#### 十八、質抵押之資產

下列資產經提供作為各項業務或債務之擔保品：

|                   | 帳 面 金 額            |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|
|                   | 一〇〇九年九月三十日         | 九十九年九月三十日          |
| <u>抵押資產及相關債物</u>  |                    |                    |
| 作為銀行借款及發行商業本票之擔保品 |                    |                    |
| 存貨—待售房屋及土地        | \$ 924,855         | \$ 1,099,216       |
| 在建房地              | 1,859,937          | 1,093,758          |
| 固定資產              |                    |                    |
| 土 地               | 13,469             | 13,469             |
| 房屋及建築             | 3,097              | 3,175              |
| 出租資產              | <u>117,699</u>     | <u>112,539</u>     |
|                   | <u>\$2,919,057</u> | <u>\$2,322,157</u> |

#### 十九、截至一〇〇九年九月三十日止重大承諾事項及或有事項

(一) 本公司與台糖公司簽訂投資開發興建房屋契約尚未完工者為新富案七期。該項合作興建計畫係以合建分屋方式進行，台糖公司分得之房地約定由本公司以 601,980 千元為價款承購，其承購價

款採分期方式支付。截至一〇〇年九月三十日止，本公司累積已支付 30,099 千元（列入預付房地款項下）。

(二) 購買本公司「春之樹」部分住戶因熱水管路發生故障，要求本公司應負擔損害賠償共計 10,560 千元，經高雄地方法院於一〇〇年四月二十九日判決本公司應給付 2,819 千元予住戶，本公司已提起上訴，現仍由台灣高等法院高雄分院審理中，本公司評估本項訴訟並不會產生重大損失。

## 二十、附註揭露事項

(一) 本公司及子公司本年度重大交易事項及(二) 轉投資事業相關應揭露資訊

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一億元或實收資本額百分之二十以上者：附表二。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
9. 被投資公司相關資訊：附表五。
10. 從事衍生性商品資訊：無。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、

資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。

2.與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益：

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表六。

#### 二一、營運部門資訊

營運部門資訊係提供予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，以公司整體資訊作資源分配及績效評量，故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  
 在建房地、預付房地款、遞延行銷費用暨預收款項明細表  
 民國一〇〇年及九十九年九月三十日

附表一

單位：新台幣千元

| 案別         | 在 建 房 地          |                  |                 | 預 付 房 地 款        |                  |                 | 遞 延 行 銷 費 用 |            | 預 收 款 項   |            |
|------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-------------|------------|-----------|------------|
|            | 一〇〇年九月三十日<br>土地款 | 九十九年九月三十日<br>工程款 | 九十九年九月三十日<br>合計 | 一〇〇年九月三十日<br>土地款 | 九十九年九月三十日<br>工程款 | 九十九年九月三十日<br>合計 | 一〇〇年九月三十日   | 九十九年九月三十日  | 一〇〇年九月三十日 | 九十九年九月三十日  |
| 合建分屋       |                  |                  |                 |                  |                  |                 |             |            |           |            |
| 清豐大鎮       | \$ -             | \$ -             | \$ -            | \$ -             | \$ -             | \$ -            | \$ -        | \$ -       | \$ -      | \$ 4,933   |
| 清豐大鎮二期     | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 19,105     |
| 衛武大鎮       | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 962        |
| 衛武大鎮二期     | -                | -                | -               | -                | 247,748          | 247,748         | -           | 194,468    | 4,089     | 9,888      |
| 市政綠園一期     | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 476        |
| 市政綠園二期     | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 791        |
| 誠義大鎮七期     | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 8,414      |
| 誠義大鎮八期     | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | 75         | -         | 4,781      |
| 新富案七期      | -                | 6,289            | 6,289           | -                | -                | -               | 30,099      | -          | -         | -          |
|            | -                | 6,289            | 6,289           | -                | 247,748          | 247,748         | 30,099      | 194,468    | 75        | 4,089      |
| 自地自建       |                  |                  |                 |                  |                  |                 |             |            |           |            |
| 天潤(原正言案二期) | 376,159          | 232,310          | 608,469         | 376,159          | 98,941           | 475,100         | -           | -          | 40        | -          |
| 龍華案六期      | 371,676          | 119,434          | 491,110         | 371,676          | 28,484           | 400,160         | -           | -          | 37        | -          |
| 仰森(原青海案二期) | 244,023          | 243,190          | 487,213         | 244,023          | 105,301          | 349,324         | -           | -          | 85        | -          |
| 福誠案一期      | 363,289          | 169,183          | 532,472         | 363,289          | 7,094            | 370,383         | -           | -          | 52        | -          |
| 福誠案二期      | 402,890          | 9,924            | 412,814         | -                | -                | -               | -           | -          | -         | -          |
| 謙邑(原興華案)   | 101,900          | 75,698           | 177,598         | 101,900          | 16,700           | 118,600         | -           | -          | 131       | -          |
| 鎮昌案        | 93,801           | 257              | 94,058          | -                | -                | -               | -           | -          | -         | -          |
| 林德案        | 389,000          | 411              | 389,411         | -                | -                | -               | -           | -          | -         | -          |
| 至善一品       | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 4,486      |
| 文學大道       | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | 549       | 14,952     |
| 春之樹        | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -           | -          | -         | 3,686      |
|            | 2,342,738        | 850,407          | 3,193,145       | 1,457,047        | 256,520          | 1,713,567       | -           | -          | 345       | 549        |
|            | \$ 2,342,738     | \$ 856,696       | \$ 3,199,434    | \$ 1,457,047     | \$ 504,268       | \$ 1,961,315    | \$ 30,099   | \$ 194,468 | \$ 420    | \$ 4,638   |
|            |                  |                  |                 |                  |                  |                 |             |            |           | \$ 30,412  |
|            |                  |                  |                 |                  |                  |                 |             |            |           | \$ 132,123 |

永信建設開發股份有限公司及子公司  
重大累積買進或賣出同一有價證券明細表  
民國一〇〇年前三季

單位：新台幣千元

附表二

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱      | 帳列科目        | 交易對象   | 關係  | 期初        |           | 買入         |              | 賣出         |            |            | 期末        |     |      |
|--------|----------------|-------------|--|-----|-----------|-----------|------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|-----|------|
|        |                |             |  |     | 單位數       | 金額        | 單位數        | 金額           | 單位數        | 售價         | 帳面成本       | 處分利益      | 單位數 | 金額   |
| 本公司    | 股票<br>義展營造工程公司 | 採權益法之長期股權投資 | 永鑫投資股份有限公司、嘉昌投資股份有限公司、永特投資股份有限公司、康爾股份有限公司、惠嘉股份有限公司及賴瑞芳 | 子公司 | 6,000,000 | \$ 54,602 | 10,000,000 | \$101,631(註) | 16,000,000 | \$ 169,600 | \$ 156,233 | \$ 13,367 | -   | \$ - |

註：係包括本期參與義展營造之現金增資 100,000 千元及本期採權益法認列之投資收益 1,631 千元。

永信建設開發股份有限公司及子公司  
 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國一〇〇年前三季

附表三

單位：新台幣千元

| 財產名稱 | 交易日或事實發生日 |           | 交易金額       | 價款支付情形     | 交易對象                  | 與公司之關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |        |      | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用之情形 | 其他約定事項                       |    |
|------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|--------|-------------------|--------|------|-----------|------------|------------------------------|----|
|      | 訂約日       | 過戶日       |            |            |                       |        | 所有人               | 與公司之關係 | 移轉日期 |           |            |                              | 金額 |
| 土地   | 100.05.30 | 100.09.02 | \$ 389,000 | \$ 389,000 | 高信建設股份有限公司及嘉展投資股份有限公司 | 無      | -                 | -      | -    | \$ -      | 議價         | 取得目的：自地自建（林德案）<br>使用情形：規劃興建中 |    |

永信建設開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇〇年前三季

附表四

單位：新台幣千元

| 進(銷)貨之公司 | 交易對象     | 關係             | 交易情形    |                |      |       | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 |    | 應收(付)票據、帳款         |   | 備註 |
|----------|----------|----------------|---------|----------------|------|-------|-------------------|----|--------------------|---|----|
|          |          |                | 進(銷)貨金額 | 佔總進(銷)貨之比率(%)  | 授信期間 | 單價    | 授信期間              | 餘額 | 佔總應收(付)票據、帳款之比率(%) |   |    |
| 本公司      | 義展營造工程公司 | 直接持股超過百分之五十子公司 | 進貨(註1)  | \$ 72,125      | 7    | 請款後支付 | \$ -              | -  | \$ -               | - |    |
| 義展營造工程公司 | 本公司      | 母公司            | 銷貨(註1)  | ( 110,155)(註2) | 76   | 請款後收款 | -                 | -  | -                  | - |    |

註1：義展營造工程公司係採完工比例法認列營建收入及成本；本公司則依請款金額列示。

註2：係依子公司出售日前未經會計師核閱之財務報表認列。

永信建設開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇〇年度前三季

附表五

單位：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<br>本期淨損 | 本期認列<br>之投資損失 | 備註  |
|--------|----------|----------------------|--------|--------|-----------|------|-------|------|---------------|---------------|-----|
|        |          |                      |        | 本期     | 期末        | 股數   | 比率(%) | 帳面金額 |               |               |     |
| 本公司    | 義展營造工程公司 | 高雄市新興區六合路<br>183號12樓 | 營造工程   | \$ -   | \$ 55,670 | -    | -     | \$ - | \$ 1,525      | \$ 1,631 (註)  | 子公司 |

註1：包含本期採權益法認列之投資損失1,525千元加已實現逆流交易之收益2,899千元，扣除未實現逆流交易之收益2,793千元之合計數。

註2：上述被投資公司於編製合併財務報表時已沖銷。



永信建設開發股份有限公司及子公司  
母子公司間業務關係及重要交易往來情形  
民國一〇〇及九十九年前三季

附表六

單位：新台幣千元

| 編 號 | 交 易 人 名 稱      | 交 易 往 來 對 象 | 與 交 易 人 之 關 係 | 交 易 往 來 情 形 |              | 估 合 併 總 營 收 之 比 率 (%) |   |
|-----|----------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-----------------------|---|
|     |                |             |               | 目 金         | 額 交 易 條 件    |                       |   |
|     | <u>一〇〇年前三季</u> |             |               |             |              |                       |   |
| 0   | 本 公 司          | 義展營造公司      | 母 公 司 對 子 公 司 | 營業成本        | \$ 72,125    | 請款後以即期票支付             | 5 |
| 1   | 義展營造公司(註1)     | 本 公 司       | 子 公 司 對 母 公 司 | 營業收入        | 110,155 (註2) | 請款後以即期票收款             | 7 |
|     | <u>九十九年前三季</u> |             |               |             |              |                       |   |
| 0   | 本 公 司          | 義展營造公司      | 母 公 司 對 子 公 司 | 營業成本        | \$ 109,048   | 請款後以即期票支付             | 6 |
| 1   | 義展營造公司(註1)     | 本 公 司       | 子 公 司 對 母 公 司 | 營業收入        | 160,096 (註2) | 請款後以即期票收款             | 9 |

註 1：義展營造公司係採完工比例法認列營建收入及成本。

註 2：係根據子公司非經本公司會計師查核之財務報表列示。