

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  
民國九十八及九十七年前三季  
(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：(○七) 二二二九四六○

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 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	8~11		二
(三)會計變動之理由及其影響	12		三
(四)重要會計科目之說明	12~20		四~十六
(五)關係人交易	-		-
(六)質抵押之資產	21		十七
(七)重大承諾事項及或有事項	22~23		十八
(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	23		十九
2.轉投資事業相關資訊	23		十九
3.大陸投資資訊	23~24		十九
4.母子公司間業務關係及 重要交易往來情形	24		十九
(十二)部門別財務資訊	-		-

永信建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國九十八年及九十七年九月三十日

(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	九十八年九月三十日		九十七年九月三十日		代碼	負債及股東權益	九十八年九月三十日		九十七年九月三十日	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現金(附註四)	\$ 332,762	7	\$ 82,280	2	2100	短期借款(附註十、十三及十七)	\$ 155,720	3	\$ 278,000	6
1140	應收款項(附註二、五及十三)	7,882	-	3,818	-	2110	應付商業本票(附註二、十一及十七)	99,959	2	89,949	2
1164	應收退稅款	209	-	459	-	2140	應付款項(附註十三)	318,498	7	606,942	13
1178	其他應收款	78	-	268	-	2160	應付所得稅(附註二)	-	-	116	-
1221	存貨(附註二、六、十三及十七)	2,319,435	46	1,841,255	38	2170	應付費用	68,534	1	67,185	1
1224	在建房地(附註二、七、十三及十七)	1,633,792	33	1,998,573	41	2260	預收款項(附註二、七及十三)	72,985	1	111,820	2
1225	預付房地款(附註七、十三及十八)	496,584	10	679,605	14		預收工程款(附註二、八、十三及十八)	-	-	29,400	1
1240XX	在建工程(附註二、八、十三及十八)	1,337	-	51,321	1	2270	減：在建工程(附註二、八、十三及十八)	-	-	( 26,582)	(1)
2264XX	減：預收工程款(附註二、八、十三及十八)	( 1,000)	-	( 50,250)	( 1)		一營業週期內到期長期借款(附註十二、十三、十六及十七)	104,200	2	100,000	2
1285	遞延行銷費用(附註二、七及十三)	676	-	1,671	-	2298	其他流動負債	3,846	-	1,090	-
1286	遞延所得稅資產—流動(附註二)	425	-	-	-	21XX	流動負債合計	823,742	16	1,257,920	26
1291	受限制資產—流動(附註十三及十七)	-	-	21,840	-	2420	長期借款(附註十二、十三、十六及十七)	1,048,700	21	400,000	8
1298	其他流動資產	62,032	1	90,398	2		其他負債				
11XX	流動資產合計	4,854,212	97	4,721,238	97	2810	應計退休金負債(附註二)	24,323	1	23,145	1
	固定資產(附註二、九及十七)					2820	存入保證金(附註十六)	1,266	-	1,211	-
	成本					28XX	其他負債合計	25,589	1	24,356	1
1501	土地	13,469	-	20,627	1	2XXX	負債合計	1,898,031	38	1,682,276	35
1521	房屋及建築	4,723	-	6,538	-						
1551	運輸設備	3,513	-	3,513	-	3110	普通股股本—每股面額10元，額定215,875千股；發行131,043千股	1,834,601	37	1,310,429	26
1561	生財器具	814	-	814	-		資本公積(附註十四)				
1621	出租資產	135,337	3	121,477	2	3210	發行股票溢價	192,056	4	323,099	7
1631	租賃改良	695	-	695	-	3220	庫藏股票交易	95,503	2	95,503	2
15XY	成本合計	158,551	3	153,664	3	32XX	資本公積合計	287,559	6	418,602	9
15X9	減：累計折舊	8,827	-	8,036	-		保留盈餘(附註十四及十五)				
15XX	固定資產淨額	149,724	3	145,628	3	3310	法定盈餘公積	574,935	11	476,600	10
	其他資產					3350	未分配盈餘	415,374	8	985,984	20
1820	存出保證金(附註十六)	5,982	-	6,469	-	33XX	保留盈餘合計	990,309	19	1,462,584	30
1880	其他(附註六及十三)	582	-	556	-	3XXX	股東權益合計	3,112,469	62	3,191,615	65
18XX	其他資產合計	6,564	-	7,025	-		負債及股東權益總計	5,010,500	100	4,873,891	100
1XXX	資產總計	\$ 5,010,500	100	\$ 4,873,891	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

民國九十八及九十七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		九十八年度前三季		九十七年度前三季	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二及九）				
4110	銷貨收入淨額	\$ 2,203,372	117	\$ 3,162,975	110
4190	減：銷貨折讓	<u>317,570</u>	<u>17</u>	<u>277,949</u>	<u>10</u>
4100	淨 額	1,885,802	100	2,885,026	100
4310	租賃收入	<u>4,582</u>	<u>-</u>	<u>4,263</u>	<u>-</u>
4000	營業收入合計	1,890,384	100	2,889,289	100
5510	營業成本（附註二）	<u>1,357,168</u>	<u>72</u>	<u>1,749,704</u>	<u>61</u>
5910	營業毛利	<u>533,216</u>	<u>28</u>	<u>1,139,585</u>	<u>39</u>
	營業費用				
6100	推銷費用	62,793	3	105,817	4
6200	管理及總務費用	<u>64,609</u>	<u>4</u>	<u>76,722</u>	<u>2</u>
6000	合 計	<u>127,402</u>	<u>7</u>	<u>182,539</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>405,814</u>	<u>21</u>	<u>957,046</u>	<u>33</u>
	營業外收入及利益				
7110	利息收入	149	-	1,775	-
7480	什項收入	<u>709</u>	<u>-</u>	<u>1,709</u>	<u>-</u>
7100	營業外收入及利 益合計	<u>858</u>	<u>-</u>	<u>3,484</u>	<u>-</u>
	營業外費用及損失				
7510	利息費用（附註二及 七）	1,816	-	399	-
7880	什項支出	<u>408</u>	<u>-</u>	<u>2,540</u>	<u>-</u>
7500	營業外費用及損 失合計	<u>2,224</u>	<u>-</u>	<u>2,939</u>	<u>-</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		九十八年度前三季		九十七年度前三季	
		金 額	%	金 額	%
7900	合併稅前淨利	\$ 404,448	21	\$ 957,591	33
8112	所得稅利益(附註二)	424	-	17,064	1
9600XX	合併總純益	<u>\$ 404,872</u>	<u>21</u>	<u>\$ 974,655</u>	<u>34</u>
	歸屬予：				
9601	母公司股東	<u>\$ 404,872</u>	<u>21</u>	<u>\$ 974,655</u>	<u>34</u>

  

代 碼		九十八年度前三季		九十七年度前三季	
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	每股盈餘(附註十五) 基本每股盈餘	<u>\$ 2.20</u>	<u>\$ 2.21</u>	<u>\$ 5.22</u>	<u>\$ 5.31</u>
9850	稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.20</u>	<u>\$ 2.21</u>	<u>\$ 5.22</u>	<u>\$ 5.31</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

民國九十八及九十七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

	九 十 八 年 前 三 季	九 十 七 年 前 三 季
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$ 404,872	\$ 974,655
調整項目		
折舊與攤銷	612	643
退休金	1,086	381
存貨跌價及呆滯損失	-	14,929
遞延所得稅	( 425)	-
其他		2,527
營業資產及負債之淨變動		
應收款項	( 7,148)	8,893
應收退稅款	245	( 63)
其他應收款	17	241
存 貨	372,185	820,646
在建房地	( 75,099)	( 803,892)
預付房地款	145,479	( 131,482)
在建工程減預收工程款	( 337)	19,428
遞延行銷費用	5,386	8,256
其他流動資產	19,823	( 4,791)
應付款項	87,837	( 694)
應付費用	9,971	( 23,650)
應付所得稅	( 194)	( 17,364)
預收款項	( 28,887)	( 85,211)
預收工程款減在建工程	( 506)	2,818
其他流動負債	2,817	( 121)
營業活動之淨現金流入	<u>937,734</u>	<u>786,149</u>
投資活動之現金流量		
受限制資產一流動減少	-	81,080
購置固定資產	-	( 240)
存出保證金減少(增加)	768	( 140)
其他資產減少(增加)	( 67)	5,363
投資活動之現金流入	<u>701</u>	<u>86,063</u>
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	( 304,258)	109,200
應付商業本票增加(減少)	40,043	( 68,366)
舉借長期借款	489,000	64,600
(接次頁)		

(承前頁)

	九 十 八 年 前 三 季	九 十 七 年 前 三 季
償還長期借款	(\$ 473,610)	(\$ 402,247)
發放員工紅利	-	( 750)
發放現金股利	( 492,721)	( 582,200)
存入保證金增加	<u>55</u>	<u>9</u>
融資活動之淨現金流出	<u>( 741,491)</u>	<u>( 879,754)</u>
本期現金淨增加(減少)數	196,944	( 7,542)
期初現金餘額	<u>135,818</u>	<u>89,822</u>
期末現金餘額	<u>\$ 332,762</u>	<u>\$ 82,280</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	\$ 1,834	\$ 399
支付所得稅	194	247
不影響現金流量之投資及融資活動		
存貨轉列固定資產	\$ 13,861	\$ 24,658
一營業週期內到期長期借款	37,800	182,947

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

民國九十八及九十七年度前三季

(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(含組織及營業)

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。

九十八年及九十七年九月三十日止，本公司及子公司之員工人數分別為 63 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。

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。依照此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、退休金精算假設、所得稅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。

重要會計政策彙總說明如下：

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，本公司與子公司義展營造公司間重要之交易及其餘額業已銷除。



### 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建築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。

### 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：

#### (一)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。

#### (二)存貨、在建房地及營業成本

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

九十八年一月一日以前，存貨係以成本與市價孰低計價，比較成本

與市價時係以全體項目為基礎，市價為淨變現價值。如附註三所述，九十八年一月一日起，市價改稱為淨變現價值，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

### (三)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。

### (四)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。

### 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，則作為當年度費用。

折舊採用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，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，列為當年度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。

出租資產於租賃契約終了時，按其帳面價值與淨公平價值孰低轉回待售房地。

#### 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。

#### 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。

#### 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年度費用。

#### 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，列入當年度所得稅。

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。

#### 重分類

九十七年前三季之財務報表若干項目經重分類，俾配合九十八年前三季財務報表之表達。

### 三、會計變動之理由及其影響

#### (一) 存貨之會計處理準則

本公司及子公司自九十八年一月一日起，採用新修訂之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」。主要之修訂包括(一)存貨以成本與淨變現價值孰低者衡量，存貨係以個別項目逐項比較之；(二)存貨跌價損失（或回升利益）應分類為銷貨成本。此項會計變動對本公司九十八年前三季合併總純益及稅後基本每股盈餘並無重大影響。本公司亦重分類九十七年前三季營業外費用及損失共計 14,929 千元至銷貨成本。

#### (二) 員工分紅及董監酬勞會計處理

本公司自九十七年一月一日起，採用財團法人中華民國會計研究發展基金會於九十六年三月發布（九六）基秘字第○五二號函，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。此項會計變動對九十七年前三季淨利並無重大影響。

### 四、現金

	九十八年 九月三十日	九十七年 九月三十日
庫存現金	\$ 91	\$ 133
銀行支票及活期存款	<u>332,671</u>	<u>82,147</u>
	<u>\$ 332,762</u>	<u>\$ 82,280</u>

### 五、應收款項

	九十八年 九月三十日	九十七年 九月三十日
應收票據	\$ -	\$ 22
應收帳款	<u>7,899</u>	<u>3,796</u>
	<u>\$ 7,899</u>	<u>\$ 3,818</u>

### 六、存貨及閒置土地

#### 存貨

	九十八年 九月三十日	九十七年 九月三十日
本公司銷售個案名稱		
<u>誠義大鎮八期</u>	<u>\$ 494,007</u>	<u>\$ -</u>
(接次頁)		

(承前頁)

	九十八年 九月三十日	九十七年 九月三十日
衛武大鎮	454,939	-
市政綠園一期	255,322	-
清豐大鎮	201,375	-
誠義大鎮七期	190,681	554,797
文學大道	183,704	312,909
春之樹	163,518	329,782
市政綠園二期	162,155	-
至善一品	125,804	185,369
中正金融	31,874	48,764
金鑽	28,261	97,358
仰哲	20,837	225,500
綠博館	4,877	4,880
文化典藏	2,081	2,081
其他	-	79,815
	<u>\$ 2,319,435</u>	<u>\$ 1,841,255</u>

閒置土地 (列入其他資產項下)

本公司目前持有若干土地，因面積小無開發興建之效益，是以轉列閒置土地，閒置土地餘額明細說明如下：

	九十八年 九月三十日	九十七年 九月三十日
成本	\$466	\$466
減：累計減損	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$466</u>	<u>\$466</u>

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：

	九十八年前三季	九十七年前三季
利息總額	\$ 18,968	\$ 16,267
利息資本化金額	<u>17,152</u>	<u>15,868</u>
利息費用	<u>\$ 1,816</u>	<u>\$ 399</u>
利息資本化利率 (年利率)	1.59%~2.24%	2.72%~2.87%

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下：

(一) 九十八年九月三十日在建工程及預收工程款包括：

案 別	在 建 工 程	預 收 工 程 款
彩虹公園案	<u>\$ 1,337</u>	<u>\$ 1,000</u>
	<u>\$ 1,337</u>	<u>\$ 1,000</u>

九十七年九月三十日在建工程及預收工程款包括：

案 別	在 建 工 程	預 收 工 程 款
彩虹公園案	\$ 17	\$ -
英明案三期	<u>51,304</u>	<u>50,250</u>
	<u>\$ 51,321</u>	<u>\$ 50,250</u>
湖內案	\$ 26,582	\$ 29,400

(二)重要承建工程明細如下：

工 程 名 稱	預 定 完 工 工 年 度	工 程 合 約 價 款	估 計 總 成 本	截至九十八 年九月三十 日已認列累 積 完工比	
				利 益	例 (%)
九十八年度					
彩虹公園案	98	<u>\$ 1,400</u>	<u>\$ 1,372</u>	<u>\$ 27</u>	95.50
九十七年度					
湖內案	97	\$ 35,000	\$ 34,300	\$ 531	75.95
英明案三期	97	67,000	65,660	1,026	76.57
彩虹公園案	98	<u>1,400</u>	<u>1,372</u>	<u>1</u>	1.20
		<u>\$103,400</u>	<u>\$101,332</u>	<u>\$ 1,558</u>	

九、固定資產－累計折舊

	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日
房屋及建築	\$ 1,471	\$ 1,399
運輸設備	3,512	3,352
生財器具	199	98
出租資產	2,950	2,492
租賃改良	<u>695</u>	<u>695</u>
	<u>\$ 8,827</u>	<u>\$ 8,036</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增加出租樓層，其租期將陸續於九十八年十二月至一〇一年七月底到期（到期可續約）；本公司九十八年及九十七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 4,582 千元及 4,263 千元。

#### 十、短期借款

	<u>九 十 八 年 九 月 三 十 日</u>	<u>九 十 七 年 九 月 三 十 日</u>
銀行擔保借款一年利率九十八年九月底 0.99%~2.05%，九十七年九月底 2.77%~2.93%	<u>\$ 155,720</u>	<u>\$ 278,000</u>

#### 十一、應付商業本票

	<u>九 十 八 年 九 月 三 十 日</u>		<u>九 十 七 年 九 月 三 十 日</u>	
	利 率	金 額	利 率	金 額
應付商業本票	0.20~ 0.80	\$ 100,000	2.30	\$ 90,000
減：應付商業本票折價		<u>41</u>		<u>51</u>
		<u>\$ 99,959</u>		<u>\$ 89,949</u>

#### 十二、長期借款

	<u>九 十 八 年 九 月 三 十 日</u>	<u>九 十 七 年 九 月 三 十 日</u>
台灣土地銀行 將陸續於一〇〇年六月至一〇三年四月到期，年利率九十八年九月底 1.89%~1.96%；九十七年九月底 3.04%	\$ 193,900	\$ 100,000
兆豐國際商業銀行 將於一〇〇年十一月到期，年利率九十八年九月底 1.43%；九十七年九月底 2.85%	600,000	\$ 400,000
(接次頁)		

(承前頁)

	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日
高雄銀行		
將於一〇二年九月到期，年 利率 1.43%	184,000	-
台灣中小企業銀行		
將於一〇〇年十月到期，年 利率 1.74%	<u>175,000</u>	<u>-</u>
	1,152,900	500,000
減：一營業週期內到期部份	<u>104,200</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$1,048,700</u>	<u>\$ 400,000</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：

	九 十 八 年 九 月 三 十 日			九 十 七 年 九 月 三 十 日		
	一 年 內	一 年 後	合 計	一 年 內	一 年 後	合 計
資 產						
應收款項	\$ 7,442	\$ 440	\$ 7,882	\$ 3,337	\$ 481	\$ 3,818
存 貨	1,657,196	662,239	2,319,435	1,639,130	202,125	1,841,255
在建房地	30,235	1,603,557	1,633,792	424,510	1,574,063	1,998,573
預付房地款	54,127	442,457	496,584	331,699	347,906	679,605
在建工程	1,337	-	1,337	51,304	17	51,321
減：預收工程款	( 1,000)	-	( 1,000)	( 50,250)	-	( 50,250)
遞延行銷費用	676	-	676	1,671	-	1,671
受限制資產	-	-	-	21,840	-	21,840
其他資產—其他	-	466	466	-	466	466
	<u>\$ 1,750,013</u>	<u>\$ 2,709,159</u>	<u>\$ 4,459,172</u>	<u>\$ 2,423,241</u>	<u>\$ 2,125,058</u>	<u>\$ 4,548,299</u>
百分比	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>	<u>53</u>	<u>47</u>	<u>100</u>
負 債						
短期借款	\$ 155,720	\$ -	\$ 155,720	\$ 278,000	\$ -	\$ 278,000
應付商業本票	99,959	-	99,959	89,949	-	89,949
應付款項	318,498	-	318,498	206,320	-	206,320
預收款項	72,985	-	72,985	111,820	-	111,820
預收工程款	-	-	-	29,400	-	29,400
減：在建工程	-	-	-	( 26,582)	-	( 26,582)
長期借款(含一 營業週期內到 期)	-	1,152,900	1,152,900	-	500,000	500,000
	<u>\$ 647,162</u>	<u>\$ 1,152,900</u>	<u>\$ 1,800,062</u>	<u>\$ 688,907</u>	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 1,188,907</u>
百分比	<u>36</u>	<u>64</u>	<u>100</u>	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>



#### 十四、股東權益

##### 股本

本公司股東常會於九十八年六月二十六日決議以九十七年度盈餘 393,129 千元及資本公積 131,043 千元轉增資共 524,172 千股，並於九十八年七月十七日經行政院金融監督管理委員會核准申報生效，並經董事會決議以九十八年八月二十三日為除權基準日。增資後本公司普通股股本由 1,310,429 千元增加為 1,834,601 千元。是項增資業已九十八年九月八日辦妥變更登記。

##### 資本公積

本公司於九十八年九月完成本資本公積轉增資 131,043 千元，增資後資本公積餘額減少為 287,559 千元。

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率為限。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。

(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。

九十八及九十七年前三季應付員工紅利之估列金額分別為 363 千元及 876 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。於股東會決議日時，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九十八年六月二十六日及九十七年六月十三日決議通過董事會擬議之九十七及九十六年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	九十七年度	九十六年度	九十七年度	九十六年度
法定盈餘公積	\$ 98,336	\$ 109,111		-
現金股利	492,721	982,822	\$ 3.76	\$ 7.50
股票股利	393,129	-	3.00	-
員工紅利—現金	-	984		
	<u>\$ 984,186</u>	<u>\$1,092,917</u>		

九十八年六月二十六日股東會決議配發九十七年度員工紅利及董監事酬勞分別為 887 千元及 0 千元，以現金方式發放。股東會決議配發之員工紅利金額與九十七年度財務報表認列之員工分紅費用並無重大差異，已列為九十八年前三季之費用調整項。

截至九十八年及九十七年九月底，上述現金股利分別尚有 200,698 千元及 400,622 千元未發放，列入流動負債項下之應付票據。其中九十七年度盈餘經董事會決議以九十八年六月二十六日為配息基準日。

#### 十五、每股盈餘

本公司每股盈餘資訊如下：

	九十八年前三季		九十七年前三季	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘	<u>\$ 2.20</u>	<u>\$ 2.21</u>	<u>\$ 5.22</u>	<u>\$ 5.31</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.20</u>	<u>\$ 2.21</u>	<u>\$ 5.22</u>	<u>\$ 5.31</u>

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	九十八年前三季		九十七年前三季	
	稅前	稅後	稅前	稅後
分子—本期淨利（金額）	<u>\$404,448</u>	<u>\$404,872</u>	<u>\$ 957,591</u>	<u>\$ 974,655</u>
期初普通股流通在外股數	131,043		131,043	
加：九十七年度盈餘轉增資股數追溯調整	39,313		39,313	
九十七年度資本公積轉增資股數追溯調整	<u>13,104</u>		<u>13,104</u>	
期末計算基本每股盈餘之加權平均股數	183,460		183,460	
本期具稀釋作用潛在普通股加權平均股數	24		30	
期末計算稀釋每股盈餘之加權平均股數	<u>183,484</u>		<u>183,490</u>	

本公司自九十七年一月一日起，採用(九六)基秘字第○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。

#### 十六、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	九 十 八 年		九 十 七 年	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
資 產				
存出保證金	\$ 5,982	\$ 5,982	\$ 6,469	\$ 6,469
負 債				
存入保證金	1,266	1,266	1,211	1,211
長期借款(含一營 業週期內到期部 分)	1,152,900	1,152,900	500,000	500,000

本公司及子公司九十八及九十七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、受限制資產—流動、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。

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) 本公司及子公司九十八年及九十七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 332,603 千元及 82,067 千元，金融負債分別 1,308,620 千元及 778,000 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 13,806 千元及 7,780 千元；具利率變動之公平價值風險之金融負債分別為 99,959 千元及 89,948 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。

十七、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	帳 面 金 額
	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日
<u>抵押資產及相關債物</u>		
質押定存單作為各項業務之擔保		
受限制資產—流動	\$ _____ -	\$ 21,840

(接次頁)

(承前頁)

抵押資產及相關債物	帳	面	金	額						
	九	十	八	年	九	十	七	年		
	九	月	三	十	日	九	月	三	十	日
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			453,779					691,299		
在建房地			1,484,201					857,280		
固定資產										
土地			13,469					20,627		
房屋及建築			3,252					5,140		
出租資產			118,542					118,985		
			<u>2,073,243</u>					<u>1,693,331</u>		
			<u>\$2,073,243</u>					<u>\$1,715,171</u>		

#### 十八、截至九十八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包括清豐大鎮二期及中崙案二期二個案，考量景氣因素並經台糖公司同意暫緩清豐大鎮二期及中崙案二期開發進度至一〇〇年九月。前述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 872,609 千元為價款承購，其承購價款採分期方式支付。截至九十八年九月三十日止，本公司已支付 244,984 千元（列入預付房地款項下）；另上海商業儲蓄銀行為本公司出具保證函 39,290 千元予台糖公司擔保履約。
- (二) 本公司與非關係人簽約購入龍華案六期土地，合約總價為 370,723 千元，截至九十八年九月三十日止，已預付 251,600 千元（列入預付房地款項下）。
- (三) 本公司與某一購屋客戶因對裝潢廣告認知不同致拒付購屋款，本公司已提出假處分告訴之保全措施及請求強制執行，並分別支付法院擔保金 4,000 千元及提存金 1,820 千元，合計 5,820 千元（列入存出保證金項下）。目前已經台灣高等法院高雄分院判決該客戶應將上開房地移轉登記予本公司，惟對方仍上訴中，本公司評估本項訴訟

並不會產生重大損失。

#### 十九、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.年底持有有價證券情形：附表二。
- 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：無。
- 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：無。
- 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：附表四。
- 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：無。
- 3.與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區事業提供票據背書保證或提供擔保品情形：無。
- 4.與大陸被投資公司直接與間接經由第三地區提供資金融通情

形：無。

5. 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項：無。

(四) 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。



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  
 民國九十八年及九十七年九月三十日

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			
	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日	合 計	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日	合 計	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日	九 十 八 年 九 月 三 十 日	九 十 七 年 九 月 三 十 日		
合建分屋												
清豐案二期	\$ -	\$ 100,785	\$ 100,785	\$ -	\$ 5,571	\$ 5,571	\$ 180,422	\$ 33,651	\$ -	\$ -	\$ 381	\$ 10,290
中崙案二期	-	3,603	3,603	-	853	853	64,562	-	-	-	-	-
清豐大鎮(原清豐案)	-	-	-	-	296,105	296,105	-	247,605	-	56	4,293	64,288
衛武大鎮(原中崙案)	-	-	-	-	242,220	242,220	-	238,963	242	1	35,000	-
誠義大鎮八期(原灣頭案八期)	-	-	-	-	153,374	153,374	-	94,751	-	-	-	-
市政綠園一期(原福光案)	-	-	-	-	112,938	112,938	-	34,165	-	-	9,492	-
市政綠園二期(原福光案二期)	-	-	-	-	63,547	63,547	-	20,470	-	-	3,951	-
誠義大鎮七期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298	2,047	1,769
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618	-	211
	<u>-</u>	<u>104,388</u>	<u>104,388</u>	<u>-</u>	<u>874,608</u>	<u>874,608</u>	<u>244,984</u>	<u>669,605</u>	<u>242</u>	<u>973</u>	<u>55,164</u>	<u>76,558</u>
自地自建												
青海案	857,280	25,889	883,169	857,280	15,669	872,949	-	-	-	-	-	-
青海案二期	249,205	11,693	260,898	244,023	6,105	250,128	-	-	-	-	-	-
龍華案六期	-	633	633	-	-	-	251,600	-	-	-	-	-
正言案二期	377,715	6,989	384,704	-	888	888	-	10,000	-	-	-	-
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	-	-	434	698	17,821	35,262
	<u>1,484,200</u>	<u>45,204</u>	<u>1,529,404</u>	<u>1,101,303</u>	<u>22,662</u>	<u>1,123,965</u>	<u>251,600</u>	<u>10,000</u>	<u>434</u>	<u>698</u>	<u>17,821</u>	<u>35,262</u>
	<u>\$ 1,484,200</u>	<u>\$ 149,592</u>	<u>\$ 1,633,792</u>	<u>\$ 1,101,303</u>	<u>\$ 897,270</u>	<u>\$ 1,998,573</u>	<u>\$ 496,584</u>	<u>\$ 679,605</u>	<u>\$ 676</u>	<u>\$ 1,671</u>	<u>\$ 72,985</u>	<u>\$ 111,820</u>

註：其他個案所累積之遞延行銷費用及預收款項係指九十八年九月三十日銷售成屋尚未辦妥過戶或交屋所發生之行銷費用及預收房地款項，其會計處理詳見附註二。

永信建設開發股份有限公司及子公司

年度持有有價證券情形

民國九十八年九月三十日

附表二

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位數	帳面金額	持股比例(%)	市價(註1)	
本公司	股票 義展營造工程公司	子公司	採權益法之長期股權投資	2,250,000	\$ 15,245	100	\$ 21,665	註2

註1：係股權淨值。

註2：帳面金額與股權淨值之差額，係累計之未實現銷貨毛利餘額6,420千元。

註3：合併財務報表已沖銷。

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  
 民國九十八年前三季

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	98.06.22	-	\$ 290,040	\$ 216,600	陳敏準等七人	無	-	-	-	\$ -	議價	取得目的：自地自建（龍華案六期） 使用情形：規劃中	

永信建設開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國九十八年度前三季

附表四

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 股數	持有 比率(%)	帳面金額	被投資公司 本期淨損	本期認列 之投資損失	備註
				九十八年三月底	九十八年初						
本公司	義展營造工程公司	高雄市新興區六合路 183號12樓	營造工程	\$ 18,170	\$ 18,170	2,250,000	100	\$ 15,245	(\$ 1,699)	\$ 1,588 (註)	子公司

註1：包含本期採權益法認列之投資損失1,699千元加已實現逆流交易之收益3,672千元，扣除未實現逆流交易之收益385千元之合計數。

註2：上述被投資公司於編製合併財務報表時已沖銷。

