

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度

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 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報表聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~5		-
五、合併資產負債表	6		-
六、合併損益表	7~8		-
七、合併股東權益變動表	9		-
八、合併現金流量表	10~11		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革及營業	12		一
(二) 重要會計政策之彙總說明	12~17		二
(三) 會計變動之理由及其影響	17~18		三
(四) 重要會計科目之說明	18~32		四~二十
(五) 關係人交易	32		二一
(六) 質抵押之資產	32		二二
(七) 重大承諾事項及或有事項	32~33		二三
(八) 重大之災害損失	-		-
(九) 重大之期後事項	33		二四
(十) 其 他	-		-
(十一) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	33		二五
2. 轉投資事業相關資訊	33		二五
3. 大陸投資資訊	33~34		二五
4. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形	33		二五
(十二) 營運部門資訊	34~36		二六
(十三) 事先揭露採用國際財務報導準則相關事項	36~39		二七

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇〇年度依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：永信建設開發股份有限公司

董事長：陳 俊 銘

中 華 民 國 一 〇 一 年 三 月 二 十 一 日

會計師查核報告

永信建設開發股份有限公司 公鑒：

永信建設開發股份有限公司（永信建設公司）及其子公司民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇〇及九十九年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。列入上開合併財務報表之子公司義展營造工程股份有限公司（義展營造公司）之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關義展營造公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。義展營造公司民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日不含與永信建設公司交易之資產總額分別為新台幣（以下同）0千元及47,158千元，分別佔各年底合併資產總額之0%及0.95%，其民國一〇〇及九十九年度不含與永信建設公司交易之營業收入淨額分別為34,785千元及33,990千元，分別佔各年度合併營業收入淨額之2.08%及1.21%。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達永信建設公司及其子公司民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日合併之財務狀況，暨民國一〇〇及九十九年度合併之經營成果與現金流量。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 江 佳 玲

會計師 龔 俊 吉

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 一 年 三 月 二 十 一 日

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十二月三十一日

單位：新台幣千元，惟每股面額為新台幣元

代 碼	資 產	一〇〇年十二月三十一日		九十九年十二月三十一日		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	一〇〇年十二月三十一日		九十九年十二月三十一日	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現金 (附註四)	\$ 120,487	3	\$ 301,650	6	2100	短期借款 (附註十、十四及二二)	\$ 803,000	16	\$ 665,000	13
1140	應收款項 (附註二、五及十四)	87	-	220	-	2110	應付商業本票 (附註二、十一、十四及二二)	79,932	2	199,731	4
1178	其他應收款	3	-	9	-	2120	應付票據 (附註十四)	14,761	-	9,398	-
1221	存貨 (附註二、六、十四及二二)	998,172	20	2,198,761	44	2140	應付帳款 (附註十四)	203,050	4	167,749	3
1224	在建房地 (附註二、七、十四及二二)	3,490,888	71	2,257,772	46	2160	應付所得稅	-	-	173	-
1225	預付房地款 (附註七、十四及二三)	99,697	2	-	-	2170	應付費用	56,157	1	83,317	2
1240XX	在建工程 (附註二、八及十四)	-	-	17,989	-	2260	預收款項 (附註二、七及十四)	-	-	127,021	3
1285	遞延行銷費用 (附註二、七及十四)	880	-	-	-	2270	一營業週期內到期長期借款 (附註十二、十四、二十及二二)	385,000	8	-	-
1298	其他流動資產	56,363	1	34,725	1	2298	其他流動負債	861	-	1,542	-
11XX	流動資產合計	4,766,577	97	4,811,126	97	21XX	流動負債合計	1,542,761	31	1,253,931	25
	固定資產 (附註二、九及二二)					2420	長期借款 (附註十二、十四、二十及二二)	292,000	6	401,000	8
	成 本						其他負債				
1501	土 地	13,469	-	13,469	-	2810	應計退休金負債 (附註二及十三)	27,737	1	27,382	1
1521	房屋及建築	4,723	-	4,723	-	2820	存入保證金 (附註二十)	1,016	-	1,016	-
1551	運輸設備	3,513	-	3,513	-	28XX	其他負債合計	28,753	1	28,398	1
1561	生財器具	814	-	814	-	2XXX	負債合計	1,863,514	38	1,683,329	34
1621	出租資產	134,066	3	114,721	3	3110	普通股股本—每股面額 10 元，額定 215,875 千股；發行一〇〇年十二月三十一日 181,190 千股，九十九年十二月三十一日 183,460 千股 (附註十五)	1,811,901	37	1,834,601	37
1631	租賃改良	1,566	-	1,566	-		資本公積 (附註十五及十六)				
15XY	成本合計	158,151	3	138,806	3	3210	發行股票溢價	192,056	4	192,056	4
15X9	減：累計折舊	9,651	-	8,704	-	3220	庫藏股票交易	39,694	1	95,503	2
15XX	固定資產淨額	148,500	3	130,102	3	32XX	資本公積合計	231,750	5	287,559	6
1770	遞延退休金成本 (附註十三)	1,210	-	972	-		保留盈餘 (附註十五及十七)				
	其他資產					3310	法定盈餘公積	678,732	13	628,103	13
1820	存出保證金 (附註二十)	383	-	6,456	-	3350	未分配盈餘	340,860	7	516,453	10
1880	其他 (附註六)	10,087	-	1,389	-	33XX	保留盈餘合計	1,019,592	20	1,144,556	23
18XX	其他資產合計	10,470	-	7,845	-	3XXX	股東權益合計	3,063,243	62	3,266,716	66
1XXX	資產總計	\$ 4,926,757	100	\$ 4,950,045	100		負債及股東權益總計	\$ 4,926,757	100	\$ 4,950,045	100

後附之附註係本合併財務報表之一部分。
(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年三月二十一日查核報告)

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

合併損益表

民國一〇〇及九十九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元，惟每股盈餘為新台幣元

代 碼		一 〇 〇 年 度		九 十 九 年 度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二）				
4110	銷貨收入	\$ 1,806,661	108	\$ 2,876,408	103
4190	減：銷貨折讓	<u>173,576</u>	<u>10</u>	<u>325,752</u>	<u>12</u>
4100	淨 額	1,633,085	98	2,550,656	91
4310	租賃收入（附註九）	6,149	-	6,307	-
4510	營建收入	<u>34,785</u>	<u>2</u>	<u>241,280</u>	<u>9</u>
4000	營業收入合計	1,674,019	100	2,798,243	100
5510	營業成本（附註二、六及十八）	<u>1,218,415</u>	<u>73</u>	<u>2,104,783</u>	<u>75</u>
5910	營業毛利	<u>455,604</u>	<u>27</u>	<u>693,460</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註十八）				
6100	推銷費用	54,974	3	95,034	4
6200	管理及總務費用	<u>80,392</u>	<u>5</u>	<u>91,693</u>	<u>3</u>
6000	合 計	<u>135,366</u>	<u>8</u>	<u>186,727</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>320,238</u>	<u>19</u>	<u>506,733</u>	<u>18</u>
	營業外收入及利益				
7110	利息收入	436	-	144	-
7140	處分投資利益（附註一）	13,367	1	-	-
7480	什項收入	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>94</u>	<u>-</u>
7100	營業外收入及利益合計	<u>13,907</u>	<u>1</u>	<u>238</u>	<u>-</u>
	營業外費用及損失				
7510	利息費用（附註二及七）	2	-	2	-
7880	什項支出	<u>718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
7500	營業外費用及損失合計	<u>720</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	一 〇 〇 年 度		九 十 九 年 度		
	金 額	%	金 額	%	
7900	合併稅前淨利	\$ 333,425	20	\$ 506,969	18
8110	所得稅費用(利益)(附註 二及十七)	(261)	-	684	-
9600XX	合併總純益	<u>\$ 333,686</u>	<u>20</u>	<u>\$ 506,285</u>	<u>18</u>
9601	歸屬於母公司股東純益	<u>\$ 333,686</u>	<u>-</u>	<u>\$ 506,285</u>	<u>18</u>

代 碼	一 〇 〇 年 度		九 十 九 年 度		
	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後	
	每股盈餘(附註十九)				
9750	基本每股盈餘	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 2.76</u>	<u>\$ 2.76</u>
9850	稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 2.76</u>	<u>\$ 2.76</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年三月二十一日查核報告)

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

合併股東權益變動表

民國一〇〇及九十九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	普通股本	資本公積 (附註十五及十六)			保留盈餘 (附註十五及十七)			股東權益 其他項目 (附註十六)	股東權益合計	
		發行股票溢價	庫藏股票交易	合計	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	庫藏股票		
A1	九十九年一月一日餘額	\$ 1,834,601	\$ 192,056	\$ 95,503	\$ 287,559	\$ 574,936	\$ 542,166	\$ 1,117,102	\$ -	\$ 3,239,262
	九十八年度盈餘分配									
N1	法定盈餘公積	-	-	-	-	53,167	(53,167)	-	-	-
P1	現金股利-26%	-	-	-	-	-	(478,831)	(478,831)	-	(478,831)
M1	九十九年度合併總純益	-	-	-	-	-	506,285	506,285	-	506,285
Z1	九十九年十二月三十一日餘額	1,834,601	192,056	95,503	287,559	628,103	516,453	1,144,556	-	3,266,716
	九十九年度盈餘分配									
N1	法定盈餘公積	-	-	-	-	50,629	(50,629)	-	-	-
P1	現金股利-25%	-	-	-	-	-	(458,650)	(458,650)	-	(458,650)
M1	一〇〇年度合併總純益	-	-	-	-	-	333,686	333,686	-	333,686
J1	庫藏股買回-2,270 千股	-	-	-	-	-	-	-	(78,509)	(78,509)
J3	庫藏股註銷-2,270 千股	(22,700)	-	(55,809)	(55,809)	-	-	-	78,509	-
Z1	一〇〇年十二月三十一日餘額	\$ 1,811,901	\$ 192,056	\$ 39,694	\$ 231,750	\$ 678,732	\$ 340,860	\$ 1,019,592	\$ -	\$ 3,063,243

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年三月二十一日查核報告)

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

合併現金流量表

民國一〇〇及九十九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

代 碼		一〇〇年度	九十九年度
	營業活動之現金流量		
A10000	合併總純益	\$ 333,686	\$ 506,285
A20000	調整項目		
A20300	折舊費用	947	952
A20400	攤銷費用	96	74
A22200	存貨跌價回升利益	(7,920)	(2,791)
A23400	處分投資利益	(13,367)	-
A29900	其他調整項目	(238)	(972)
	營業資產及負債之淨變動		
A31140	應收款項減少	133	370
A31160	其他應收款減少	6	61
A31180	存貨減少	1,190,998	492,109
A31190	在建房地增加	(1,483,231)	(636,660)
A31200	預付費用減少(增加)	(880)	326
A31211	其他流動資產減少(增加)	(28,382)	26,650
A31220	遞延所得稅減少(增加)	(573)	335
A31990	其他資產—其他增加	(8,794)	(492)
A32120	應付票據增加	12,380	4,888
A32140	應付帳款增加	70,722	9,044
A32160	應付所得稅增加	136	173
A32170	應付費用增加(減少)	(24,232)	10,114
A32200	預收款項增加(減少)	(127,021)	51,969
A32212	其他流動負債增加(減少)	(614)	361
A32230	應計退休金負債增加	<u>2,144</u>	<u>2,647</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>(84,004)</u>	<u>465,443</u>
	投資活動之現金流量		
B01500	處分子公司價款	140,341	-
B02500	存出保證金減少(增加)	5,458	(281)
B04800	其他資產增加	-	<u>(407)</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>145,799</u>	<u>(688)</u>
	融資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	138,000	519,000

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		一〇〇年度	九十九年度
C00200	應付商業本票增加(減少)	(\$ 119,799)	\$ 99,818
C00900	舉借長期借款	276,000	197,000
C01000	償還長期借款	-	(699,700)
C01600	存入保證金減少	-	(250)
C02100	發放現金股利	(458,650)	(478,831)
C02500	庫藏股票買回成本	(78,509)	-
CCCC	融資活動之淨現金流出	(242,958)	(362,963)
EEEE	本年度現金淨增加(減少)數	(181,163)	101,792
E00100	年初現金餘額	<u>301,650</u>	<u>199,858</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 120,487</u>	<u>\$ 301,650</u>
	現金流量資訊之補充揭露		
F00100	本年度支付利息	\$ 17,022	\$ 13,889
F00200	減：資本化利息	<u>17,020</u>	<u>13,889</u>
F00300	不含資本化利息之本年度支付利息	<u>\$ 2</u>	<u>\$ -</u>
F00400	支付所得稅	<u>\$ 176</u>	<u>\$ 176</u>
	不影響現金流量之投資及融資活動		
G00100	一營業週期內到期之長期借款	\$ 385,000	\$ -
G01300	固定資產轉列存貨	-	19,345
G02500	存貨轉列固定資產	19,345	-
	同時影響現金及非現金項目之投資活動		
H01200	出售子公司價款	\$ 169,600	\$ -
H01300	出售子公司現金減少數	(29,259)	-
H01400	出售子公司收取現金數	<u>\$ 140,341</u>	<u>\$ -</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國一〇一年三月二十一日查核報告)

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

合併財務報表附註

民國一〇〇及九十九年度

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

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。

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。本公司於一〇〇年八月將子公司義展營造公司所有持股 16 百萬股，以每股 10.6 元出售予永鑫投資公司等（詳附表二），總價為 169,600 千元，產生處分利益 13,367 千元。

一〇〇年及九十九年十二月三十一日止，本公司及子公司之員工人數合計分別為 58 人及 67 人。

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) 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。

本公司於一〇〇年八月十八日出售義展營造公司 100% 股權，致本公司喪失對其公司經營決策之控制能力，是以依前述公報規定，一〇〇年度不再將該公司編入合併財務報表之個體，僅於合併損益表將屬於喪失控制能力前之該等公司收益與費損併入，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，並於一〇〇年度合併現金流量表中將屬於喪失控制能力前該公司之現金流量變動併入。上述處分子公司對現金流量之淨影響數，亦即對該子公司喪失控制力時該子公司之現金餘額，處分時子公司之資產負債列示如下：

現 金	\$ 29,259
現金以外之資產	<u>181,242</u>
總 資 產	210,501
負 債	<u>(47,531)</u>
股東權益	<u>\$162,970</u>

(二) 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。

(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帳款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，定期評估應收帳款之收回可能性。

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帳款納入適用範圍，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。

針對某些應收帳款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。應收帳款之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收帳款視為無法回收時，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，則作為當年度費用。

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年度費用。

(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

九十九年度之財務報表若干項目經重分類，俾配合一〇〇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

公司及子公司一〇〇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 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
庫存現金	\$ 70	\$ 116
銀行支票及活期存款	<u>120,417</u>	<u>301,534</u>
	<u>\$120,487</u>	<u>\$301,650</u>

五、應收款項

	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
應收票據	\$12	\$ 5
應收帳款	<u>75</u>	<u>215</u>
	<u>\$87</u>	<u>\$220</u>

六、存貨及閒置土地

存貨

<u>本公司銷售個案名稱</u>	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
中正金融	\$ 42,586	\$ 54,011
至善一品	42,318	49,362
衛武大鎮二期	20,935	397,126
衛武大鎮	8,996	32,800
誠義大鎮八期	-	281,233
清豐大鎮二期	-	256,533
市政綠園二期	-	96,485

(接次頁)

(承前頁)

本公司銷售個案名稱	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
文學大道	\$ -	\$ 82,550
清豐大鎮	-	33,493
市政綠園一期	-	27,811
文化典藏	-	2,082
春之樹	-	1,952
	<u>114,835</u>	<u>1,315,438</u>
待建土地		
青海案一期(附註二四)	<u>883,337</u>	<u>883,323</u>
	<u>\$998,172</u>	<u>\$2,198,761</u>

一〇〇及九十九年十二月三十一日之備抵存貨跌價損失金額分別為 9,304 千元及 17,224 千元，業已列為相關個案成本之減項。

一〇〇及九十九年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,187,370 千元及 2,104,299 千元，其中分別包括：

	一〇〇年度	九十九年度
存貨跌價回升利益	\$ 7,920	\$ 2,791
出售廢料收入	<u>331</u>	<u>769</u>
	<u>\$ 8,251</u>	<u>\$ 3,560</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十二月三十一日之餘額分別為 9,752 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：

	一〇〇年度	九十九年度
利息總額	\$17,458	\$14,011
利息資本化金額	<u>17,456</u>	<u>14,009</u>
利息費用	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 2</u>
利息資本化利率(年利率)	1.54%~1.89%	1.26%~1.39%

八、在建工程暨預收工程款

義展營造公司承包非本公司之工程個案說明如下（僅九十九年度）：

(一) 九十九年十二月三十一日在建工程及預收工程款包括：

案	別	在 建 工 程	預 收 工 程 款
九十九年十二月三十一日			
美術館案		\$ 17,989	\$ -

(二) 九十九年度重要承建工程明細如下：

工 程 名 稱	年 度	預 定 完 工 工 程 合 約 價 款	估 計 總 成 本	截至當年度 十二月底 已 認 列 完 工 比 例 累 積 利 益 (%)	
				累 積 利 益	(%)
九十九年度					
美術館案	101	\$ 200,000	\$ 192,400	\$ 684	8.99
世碁案二期	99	<u>16,000</u>	<u>15,737</u>	<u>263</u>	100.00
		<u>\$ 216,000</u>	<u>\$ 208,137</u>	<u>\$ 947</u>	

九、固定資產－累計折舊

	一 〇 〇 年 十二月三十一日	九 十 九 年 十二月三十一日
房屋及建築	\$ 1,645	\$ 1,568
運輸設備	3,513	3,512
生財器具	422	323
出租資產	2,770	2,290
租賃改良	<u>1,301</u>	<u>1,011</u>
	<u>\$ 9,651</u>	<u>\$ 8,704</u>

本公司出租資產係出租中正金融個案之部分樓層予他公司作為營業場所，兩年度出租資產餘額之變動主係該個案出租樓層增加，其租期將陸續於一〇一年二月至一〇七年十月底到期（到期可續約）；本公司一〇〇及九十九年度因出租資產產生之租金收入（列入營業收入項下）分別為 6,149 千元及 6,307 千元。

十、短期借款

	<u>一〇〇年 十二月三十一日</u>	<u>九十九年 十二月三十一日</u>
銀行擔保借款一年利率一〇〇年 2.00%；九十九年 0.96%～ 1.38%	\$548,000	\$580,000
銀行信用借款一年利率一〇〇年 0.93%～1.60%，九十九年 1.08%～1.36%	<u>255,000</u>	<u>85,000</u>
	<u>\$803,000</u>	<u>\$665,000</u>

十一、應付商業本票

保 證 及 承 兌 機 構	<u>一〇〇年十二月三十一日</u>		<u>九十九年十二月三十一日</u>	
	年利率(%)	金 額	年利率(%)	金 額
中華票券／國際票券	0.870	\$ 80,000	0.412~0.462	\$ 200,000
減：應付商業本票折價		<u>68</u>		<u>269</u>
		<u>\$79,932</u>		<u>\$ 199,731</u>

十二、長期借款

	<u>一〇〇年 十二月三十一日</u>	<u>九十九年 十二月三十一日</u>
台灣土地銀行 將於一〇三年四月到期，年 利率一〇〇年 2.47%；九 十九年 1.90%	\$ 20,000	\$ 20,000
元大商業銀行 將於一〇二年十月到期，年 利率一〇〇年 1.87%～ 1.97%；九十九年 1.64%～ 1.74%	201,000	51,000
高雄銀行 將於一〇二年九月到期，年 利率一〇〇年 1.94%；九 十九年 1.72%	184,000	184,000
兆豐國際商業銀行 九十九年十二月三十一日之 餘額將於一〇三年十月到 期，年利率一〇〇年 1.82%～2.00%；九十九年 1.38%	196,000	70,000

(接次頁)

(承前頁)

	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
彰化銀行		
將於一〇三年二月到期，年 利率一〇〇年 1.68%；九 十九年 1.46%	\$ 76,000	\$ 76,000
	<u>677,000</u>	<u>401,000</u>
減：一營業週期內到期部份	385,000	-
	<u>\$292,000</u>	<u>\$401,000</u>

十三、員工退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金專戶。本公司及子公司一〇〇及九十九年度認列之退休金成本分別為 2,112 千元及 2,235 千元。

適用「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定給付退休辦法。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司及子公司按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

屬確定給付退休辦法之退休金相關資訊揭露如下：

(一) 淨退休金成本組成項目

	一〇〇年度	九十九年度
服務成本	\$ 900	\$ 846
利息成本	838	908
退休基金資產之預期報酬	(141)	(185)
攤銷數	<u>429</u>	<u>230</u>
	<u>\$ 2,026</u>	<u>\$ 1,799</u>

(二) 退休基金提撥狀況與帳載應計退休金負債之調節

	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
給付義務		
既得給付義務	\$ 8,012	\$ 2,427
非既得給付義務	<u>26,019</u>	<u>31,038</u>
累積給付義務	34,031	33,465
未來薪資增加之影響數	<u>8,634</u>	<u>9,285</u>
預計給付義務	42,665	42,750
退休基金資產公平價值	(<u>6,293</u>)	(<u>7,564</u>)
提撥狀況	36,372	35,186
未認列過渡性淨給付義務	(2,020)	(2,373)
退休金損失未攤銷餘額	(7,824)	(6,403)
補列之應計退休金負債	<u>1,209</u>	<u>972</u>
應計退休金負債	<u>\$27,737</u>	<u>\$27,382</u>
既得給付	<u>\$ 9,389</u>	<u>\$ 2,526</u>

(三) 精算假設

	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
折現率	1.6%	2.0%
未來薪資水準增加率	2.0%	2.0%
退休基金資產預期投資報酬率	1.6%	2.0%

	一〇〇年度	九十九年度
(四) 提撥至退休基金金額	<u>\$113</u>	<u>\$124</u>
(五) 由退休基金支付金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十四、資產負債之到期分析

如附註二所述，本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後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：

	一〇〇年十二月三十一日			九十九年十二月三十一日		
	一年內	一年後	合計	一年內	一年後	合計
資 產						
應收款項	\$ 12	\$ 75	\$ 87	\$ 5	\$ 215	\$ 220
存 貨	72,249	925,923	998,172	1,125,755	1,073,006	2,198,761
在建房地	831,663	2,659,225	3,490,888	-	2,257,772	2,257,772
預付房地款	-	99,697	99,697	-	-	-
在建工程	-	-	-	17,989	-	17,989
遞延行銷費用	880	-	880	-	-	-
其他資產—其他	-	9,752	9,752	-	958	958
	<u>\$ 904,804</u>	<u>\$ 3,694,672</u>	<u>\$ 4,599,476</u>	<u>\$ 1,143,749</u>	<u>\$ 3,331,951</u>	<u>\$ 4,475,700</u>
百分比	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>100</u>	<u>26</u>	<u>74</u>	<u>100</u>
負 債						
短期借款	\$ 803,000	\$ -	\$ 803,000	\$ 665,000	\$ -	\$ 665,000
應付商業本票	79,932	-	79,932	199,731	-	199,731
應付票據	14,761	-	14,761	9,398	-	9,398
應付帳款	203,050	-	203,050	167,749	-	167,749
預收款項	-	-	-	127,021	-	127,021
長期借款(含一營業週 期內到期)	385,000	292,000	677,000	-	401,000	401,000
	<u>\$ 1,485,743</u>	<u>\$ 292,000</u>	<u>\$ 1,777,743</u>	<u>\$ 1,168,899</u>	<u>\$ 401,000</u>	<u>\$ 1,569,899</u>
百分比	<u>84</u>	<u>16</u>	<u>100</u>	<u>74</u>	<u>26</u>	<u>100</u>

十五、母公司股東權益

普通股股本

本公司於一〇〇年八月十八日經董事會決議註銷庫藏股 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。依據於一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。

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。

一〇〇及九十九年度應付員工紅利之估列金額分別為 301 千元及 453 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。若次年度股東會決議之發放金額仍有變動，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）。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。依據於一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，當公司無虧損時，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。

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	<u>458,650</u>	<u>478,831</u>	\$ 2.50	\$ 2.61
	<u>\$ 509,279</u>	<u>\$ 531,998</u>		

上述分配案其相關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度之損益。

本公司一〇一年三月二十一日董事會擬議一〇〇年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 33,369	
現金股利	300,776	\$ 1.66

本公司一〇〇年度經董事會擬議之員工分紅與估列之金額尚無重大差異。

有關一〇〇年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於一〇一年六月二十八日召開之股東會決議。

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。

十六、庫藏股票

單位：千股

收	回	原	因	年初股數	本年度增加	本年度減少	年底股數
一〇〇年度							
		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。

十七、所得稅

帳列稅前淨利按法定稅率（17%）計算之所得稅費用與所得稅利益調節如下：

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	<u>九 十 九 年 度</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$56,780	\$85,899
調節項目之所得稅影響數		
永久性差異		
免稅所得	(50,307)	(86,147)
暫時性差異		
備抵存貨回升利益	(1,346)	(6,195)
其 他	(273)	430
當年度（抵用）虧損扣抵利益	(<u>5,115</u>)	<u>6,186</u>
當年度應付所得稅	(261)	173
遞延所得稅		
暫時性差異	1,028	5,737
虧損扣抵	5,115	(5,901)
因稅法改變產生之變動影響數	-	14,404
因稅法改變產生之備抵評價調整	-	(14,353)
備抵評價	6,143	449
以前年度所得稅調整	<u>-</u>	<u>175</u>
所得稅費用（利益）	(<u>\$ 261</u>)	<u>\$ 684</u>

上列免稅所得係出售證券交易所及房地其屬於土地部分之價款扣除成本及分攤利息及營業費用後之淨利，依稅法規定免予計入課稅所得。

立法院於九十九年五月修正所得稅法第五條條文，將營利事業所得稅稅率由百分之二十調降為百分之十七，並自九十九年度施行。

遞延所得稅資產之構成項目如下：

	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
流 動		
備抵存貨跌價損失	\$ 1,582	\$ 1,924
減：備抵評價	<u>1,582</u>	<u>1,924</u>
	-	-
非 流 動		
未使用虧損扣抵	75,722	86,203
其 他	<u>4,675</u>	<u>5,701</u>
	80,397	91,904
減：備抵評價	<u>80,397</u>	<u>91,904</u>
	-	-
遞延所得稅資產合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

截至一〇〇年十二月三十一日止，本公司虧損扣抵相關資訊如下：

虧 損 年 度	虧 損 金 額	尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 抵 減 年 度
九十二 (核定數)	\$ 60,191	\$ -	一〇二
九十三 (核定數)	52,990	52,249	一〇三
九十四 (核定數)	43,867	43,867	一〇四
九十五 (核定數)	166,076	166,076	一〇五
九十六 (核定數)	83,045	83,045	一〇六
九十八 (核定數)	64,642	64,642	一〇八
九十九 (申報數)	<u>35,547</u>	<u>35,547</u>	一〇九
	<u>\$ 506,358</u>	<u>\$ 445,426</u>	

本公司及子公司截至九十八年度止之所得稅結算申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

兩稅合一相關資訊如下：

	一〇〇年 十二月三十一日	九十九年 十二月三十一日
八十六年度以前未分配盈餘	\$ 7,174	\$ 10,168
八十七年度以後未分配盈餘	<u>333,686</u>	<u>506,285</u>
	<u>\$340,860</u>	<u>\$516,453</u>

一〇〇年及九十九年十二月三十一日股東可扣抵稅額帳戶餘額皆為 31 千元。

一〇〇及九十九年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於八十七年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計一〇〇年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

十八、用人、折舊及攤銷費用

	一〇〇年度			九十九年度		
	營業成本	營業費用	合計	營業成本	營業費用	合計
用人費用						
薪資	\$ 11,946	\$ 41,139	\$ 53,085	\$ 20,796	\$ 45,273	\$ 66,069
保險費	932	3,209	4,141	1,221	2,894	4,115
退休金	588	3,550	4,138	814	3,220	4,034
伙食費	323	930	1,253	490	870	1,360
職工福利	-	2,000	2,000	-	2,169	2,169
其他	40	552	592	41	343	384
	<u>\$ 13,829</u>	<u>\$ 51,380</u>	<u>\$ 65,209</u>	<u>\$ 23,362</u>	<u>\$ 54,769</u>	<u>\$ 78,131</u>
折舊	\$ 480	\$ 467	\$ 947	\$ 484	\$ 468	\$ 952
攤銷	-	96	96	-	74	74

十九、每股盈餘

本公司每股盈餘資訊如下：

	一〇〇年度		九十九年度	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 2.76</u>	<u>\$ 2.76</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ 2.76</u>	<u>\$ 2.76</u>

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	一〇〇年度		九十九年度	
	稅前	稅後	稅前	稅後
分子—合併淨利（金額）	<u>\$333,425</u>	<u>\$333,686</u>	<u>\$506,969</u>	<u>\$506,285</u>
	一〇〇年度		九十九年度	
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>1,128</u>		<u>-</u>	
計算基本每股盈餘之期末加權平均股數	182,332		183,460	
具稀釋作用之潛在普通股—				
員工分紅	<u>11</u>		<u>31</u>	
期末計算稀釋每股盈餘之加權平均股數	<u>182,343</u>		<u>183,491</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。

二十、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	一〇〇年十二月三十一日		九十九年十二月三十一日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
資產				
存出保證金	\$ 383	\$ 383	\$ 6,456	\$ 6,456
負債				
存入保證金	1,016	1,016	1,016	1,016
長期借款（含一營業週期內到期部分）	677,000	677,000	401,000	401,000

本公司及子公司一〇〇及九十九年度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、應付票據、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十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融資產分別為 120,383 千元及 301,420 千元，金融負債分別為 1,480,000 千元及 1,066,000 千元，倘若市場利率增加 1%，將使本公司淨現金流出分別增加 13,596 千元及 7,646 千元；具利率變動之公平價值風險之金融負債分別為 79,932 千元及 199,731 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。

二一、關係人交易

董事、監察人及管理階層薪酬資訊：

	一〇〇年度	九十九年度
薪資及獎金	\$12,802	\$11,885
紅利	113	122
	<u>\$12,915</u>	<u>\$12,007</u>

二二、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
	一〇〇年十二月三十一日	九十九年十二月三十一日
銀行借款及發行商業本票之擔保品		
存貨—待建土地、待售房屋及土地	\$ 924,855	\$1,056,689
在建土地	1,859,937	1,496,648
固定資產		
土地	13,469	13,469
房屋及建築	3,078	3,155
出租資產	117,594	112,431
	<u>\$2,918,933</u>	<u>\$2,682,392</u>

二三、截至一〇〇年十二月三十一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。截至一〇〇年十二月三十一日止，本公司累積已支付 90,297 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，惟台灣高等法院高雄分院於一〇〇一年一月十一日判決本公司應給付部分住戶 668 千元，本公司對前述賠償損失

業已於一〇〇年度估列入帳。

二四、重大之期後事項

本公司於一〇一年二月十七日經董事會決議以售價 2,346,480 千元出售青海段六十一及六十三號土地（列入存貨項下）予非關係人，並於一〇一年二月簽訂合約，預計處分利益為 1,463,143 千元，並將於一〇一年第二季完成過戶。

二五、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：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：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：無。
9. 被投資公司資訊：附表五。
10. 被投資公司從事衍生性商品交易：無。
11. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表六。

(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。

二六、營運部門資訊

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，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司之應報導部門如下：

- 永信－房屋銷售。
- 義展－營造。（如附註一所述，本公司於一〇〇年八月十八日出售義展營造公司 100% 股權，致本公司喪失對其公司經營決策之控制能力，是以僅於合併損益表將屬於喪失控制能力前之該等公司收益與費損併入）

(一) 部門收入與營運結果

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

一〇〇〇年 度	永	信	義	展	調整及沖銷	合	併
來自母公司及合併子公司以外客戶之收入	\$ 1,639,234	\$	34,785	\$	-	\$	1,674,019
來自母公司及合併從屬公司之收入	11	110,155	(110,166)	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 1,639,245</u>	<u>\$</u>	<u>144,940</u>	<u>(\$</u>	<u>110,166)</u>	<u>\$</u>	<u>1,674,019</u>
部門利益	\$ 318,902	\$	1,803	(\$	467)	\$	320,238
利息收入	405		31		-		436
權益法認列之投資收益－淨額	1,631		-	(1,631)		-
其他營業外收入及利益	13,466		5		-		13,471

(接次頁)

(承前頁)

	永	信義	展	調整及沖銷	合	併
利息費用	\$ -	(\$ 2)		\$ -	(\$ 2)	
其他營業外費用及損失	(718)	-		-	(718)	
稅前淨利	333,686	1,837		(2,098)	333,425	
所得稅費用	-	(312)		573	261	
稅後淨利	<u>\$ 333,686</u>	<u>\$ 1,525</u>		<u>(\$ 1,525)</u>	<u>\$ 333,686</u>	
九 十 九 年 度						
來自母公司及合併子公司以外客戶之收入	\$ 2,711,106	\$ 87,137		\$ -	\$ 2,798,243	
來自母公司及合併從屬公司之收入	23	154,143		(154,166)	-	
收入合計	<u>\$ 2,711,129</u>	<u>\$ 241,280</u>		<u>(\$ 154,166)</u>	<u>\$ 2,798,243</u>	
部門利益	\$ 504,974	\$ 2,685		(\$ 926)	\$ 506,733	
利息收入	136	8		-	144	
權益法認列之投資收益—淨額	1,088	-		(1,088)	-	
其他營業外收入及利益	87	7		-	94	
利息費用	-	(2)		-	(2)	
稅前淨利	506,285	2,698		(2,014)	506,969	
所得稅費用	-	(684)		-	(684)	
稅後淨利	<u>\$ 506,285</u>	<u>\$ 2,014</u>		<u>(\$ 2,014)</u>	<u>\$ 506,285</u>	

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之管理成本與董監事酬勞、權益法認列之投資損益、處分權益法長期股權投資損益、租金收入、利息收入、利息費用以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 部門資產及負債

	永	信義	展	調整及沖銷	合	計
一 〇 〇 年 十二月三十一日						
部門總資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	
部門總負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	
九 十 九 年 十二月三十一日						
部門總資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	
部門總負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

因資產及負債之衡量金額未提供予營運決策者，故揭露資產及負債之衡量金額皆為零。

(三) 其他部門資訊

	永	信義	展調整及沖銷合	計
一〇〇年度				
折舊與攤銷	\$ 1,043	\$ -	\$ -	\$ 1,043
九十九年度				
折舊與攤銷	\$ 1,026	\$ -	\$ -	\$ 1,026

(四) 主要產品及租賃之收入

本公司及子公司之主要產品及租賃之收入分析如下：

	一〇〇年度	九十九年度
	金額	金額
銷售房地	\$1,633,085	\$2,550,656
營建收入	34,785	241,280
租賃收入	6,149	6,307
	<u>\$1,674,019</u>	<u>\$2,798,243</u>

	%	%
銷售房地	97	91
營建收入	2	8
租賃收入	1	1
	<u>100</u>	<u>100</u>

(五) 地區別資訊

本公司主要營運地區為台灣。

本公司來自外部客戶之繼續營業單位收入與非流動資產按資產所在地區分之資訊列示如下：

	來自外部客戶之收入	非流動資產
	一〇〇年度	九十九年度
	十二月三十一日	十二月三十一日
台灣	<u>\$ 1,674,019</u>	<u>\$ 2,798,243</u>
		<u>\$ 158,970</u>
		<u>\$ 137,947</u>

非流動資產不包括分類為退職後福利資產之資產。

(六) 主要客戶資訊

一〇〇年及九十九年度無來自單一客戶之收入達合併營業收入總額之10%以上者。

二七、事先揭露採用國際財務報導準則相關事項

本公司依據行政院金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）九十九年二月二日發布之金管證審字第〇九九〇〇〇四九九三號函令之規定，於一〇〇年度財務報表附註事先揭露採用國際財務報導準則（以下稱「IFRSs」）之情形如下：

(一) 金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券發行人財務報告編製準則及財團法人中華民國會計研究發展基金會翻譯並由金管會發布之國際財務報導準則、國際會計準則及解釋暨相關指引編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由會計主管統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計 畫 內 容	主 要 目 的 執 行 單 位	前 執 行 情 形
1. 分析及規劃階段：(九十八年十一月一日至一〇〇年六月三十日)		
◎ 成立專案小組	財會部	已完成
◎ 訂定採用 IFRSs 轉換計畫	財會部	已完成
◎ 完成現行會計政策與 IFRSs 差異之辨認	財會部	已完成
◎ 完成 IFRSs 合併個體之辨認	財會部	已完成
2. 設計與執行階段：(九十九年十二月一日至一〇〇年六月三十日)		
◎ 完成 IFRS1「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇對公司影響之評估	財會部	已完成
◎ 完成資訊系統應做調整之評估	資訊課	已完成
◎ 決定 IFRSs 會計政策	財會部	已完成
◎ 決定所選用 IFRS1「首次採用國際會計準則」各項豁免選擇	財會部	已完成
3. 轉換階段：(一〇一年一月一日至一〇二年六月三十日)		
◎ 完成內部控制應做調整之評估	稽 核	未完成(進度正常)
◎ 完成編製 IFRSs 開帳日財務狀況表	財會部	未完成(進度正常)
◎ 完成編製 IFRSs 一〇一年比較財務資訊之編製	財會部	未完成(進度正常)
◎ 完成相關內部控制(含財務報導流程及相關資訊系統)之調整	稽核、財會部及資訊處	未完成(進度正常)

(二) 截至一〇〇年十二月底，本公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異說明如下：

1. 認列與衡量重大差異

會計議題	差異說明
員工福利	<p>(1) 依我國一般公認會計原則，不允許將退休金計畫相關精算損益直接認列於權益項下，精算損益須採用攤銷方式認列。轉換為 IFRSs 後，得選擇將來自確定福利計畫之精算損益立即認列於其他綜合損益項下。認列於其他綜合損益者係立即認列於保留盈餘，於後續期間不得重分類至損益。</p> <p>(2) 依我國一般公認會計原則，退休金以外的其他長期員工福利之會計處理並無明文規定。轉換為 IFRSs 後，精算損益應立即認列於當期損益。</p>

遞延行銷費用

依我國一般公認會計原則，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。轉換為 IFRSs 後，廣告及行銷活動支出一律於發生時認列為相關費用。

2. 表達與揭露重大差異

會計議題	差異說明
遞延所得稅之分類及備抵評價科目	<p>(1) 依我國一般公認會計原則，遞延所得稅資產及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，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。</p> <p>(2) 依我國一般公認會計原則，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。</p>

(接次頁)

(承前頁)

<u>會計議題</u>	<u>差異說明</u>
土地增值稅	依我國一般公認會計原則，台灣土地增值稅於損益表應列入營業成本、費用或營業外收入及支出。轉換為 IFRSs 後，土地增值稅之表達應列於所得稅費用。
出租資產之分類	依我國一般公認會計原則，持有之不動產有出租予他人者，列入出租資產項下。轉換為 IFRSs 後，若為一項或多項營業租賃出租之建築物者，依其性質列入投資性不動產項下。

(三) 本公司及子公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之二〇一〇年 IFRSs 版本以及金管會於一〇〇年十二月二十二日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。本公司及子公司上述之評估結果，可能因未來主管機關發布規範採用 IFRSs 相關事項之函令暨國內其他法令因配合採用 IFRSs 修改規定所影響，而與未來實際差異有所不同。

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十二月三十一日

附表一

單位：新台幣千元

案別	在 建 房 地			地 預 付 房 地 款			遞 延 行 銷 費 用		預 收 款 項	
	一〇〇年十二月三十一日	九十九年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日	九十九年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日	九十九年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日	九十九年十二月三十一日	一〇〇年十二月三十一日	九十九年十二月三十一日
	土 地 款	工 程 款	合 計	土 地 款	工 程 款	合 計	月 三 十 一 日	月 三 十 一 日	月 三 十 一 日	月 三 十 一 日
合建分屋										
清豐大鎮	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,043
清豐大鎮二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,525
衛武大鎮	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,024
衛武大鎮二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,407
市政綠園一期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191
市政綠園二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,539
誠義大鎮八期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,811
新富案七期	-	12,911	12,911	-	-	-	90,297	-	-	-
	-	12,911	12,911	-	-	-	90,297	-	-	116,540
自地自建										
仰森(原青海案二期)	244,023	306,069	550,092	244,023	141,590	385,613	-	-	-	-
天潤(原正言案二期)	376,159	286,170	662,329	376,159	141,225	517,384	-	-	-	-
龍華案六期	371,676	154,194	525,870	371,676	47,944	419,620	-	-	-	-
福誠案一期	363,289	256,139	619,428	363,289	31,546	394,835	-	-	-	-
福誠案二期	402,890	11,845	414,735	402,890	7,419	410,309	-	-	-	-
謙邑(原興華案)	101,900	114,658	216,558	101,900	28,111	130,011	-	-	-	-
鎮昌案	93,801	4,930	98,731	-	-	-	-	-	-	-
林德案	389,000	1,234	390,234	-	-	-	-	-	-	-
文學大道	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,386
春之樹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95
其他個案(註)	-	-	-	-	-	-	9,400	-	-	-
	2,342,738	1,135,239	3,477,977	1,859,937	397,835	2,257,772	9,400	-	-	10,481
	\$ 2,342,738	\$ 1,148,150	\$ 3,490,888	\$ 1,859,937	\$ 397,835	\$ 2,257,772	\$ 99,697	\$ -	\$ -	\$ 127,021

註：係合建分屋案之押標金，惟公司已於一〇一年一月棄標。

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
民國一〇〇年度

附表二

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		買入		賣出		年底			
					單位數	金額	單位數	金額	單位數	金額	單位數	金額		
本公司	股票 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：係包括本年度參與義展營造之現金增資 100,000 千元及本年度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
 民國一〇〇年度

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） 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
民國一〇〇年度

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	6	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	-	-	-	-	本公司已於一〇〇年八月出售子公司義展營造工程全部股權

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

民國一〇〇年十二月三十一日

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		年底 股數	持有 比率(%)	帳面金額	被投資公司 本年度淨利	本年度認列 之投資收益	備註
				一〇〇年底	一〇〇年初						
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	\$ -	\$ 55,670	-	-	\$ -	\$ 1,525	\$ 1,631 (註)	本公司已於一〇〇年八月出售子公司義展營造工程全部股權

註：係本年度採權益法認列之投資收益 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 千元後之淨額。

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度

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 (%)	
				交 易 目 金 額	交 易 條 件		
	<u>一〇〇年度</u>						
0	本 公 司	義 展 營 造 工 程 公 司	母 公 司 對 子 公 司	營 業 成 本	\$ 72,125	請 款 後 以 即 期 票 支 付	6
1	義 展 營 造 工 程 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>九十九年度</u>						
0	本 公 司	義 展 營 造 工 程 公 司	母 公 司 對 子 公 司	營 業 成 本	164,950	請 款 後 以 即 期 票 支 付	6
1	義 展 營 造 工 程 公 司 (註 1)	本 公 司	子 公 司 對 母 公 司	營 業 收 入	207,290 (註 2)	請 款 後 以 即 期 票 收 款	7

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。

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。