

股票代號：6177

達麗建設事業股份有限公司

財 務 報 表

(內含會計師查核報告書)

民國九十九年及九十八年上半年度

公司名稱：達麗建設事業股份有限公司

公司地址：台北市士林區大南路 361 號 5 樓

公司電話：(02)2883-2388

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師查核報告	3
肆、資產負債表	4
伍、損益表	5
陸、股東權益變動表	6
柒、現金流量表	7
捌、財務報表附註	8
一、公司沿革	8
二、重要會計政策之彙總說明	9 ~ 16
三、會計變動之理由及其影響	16
四~廿三、重要會計科目之說明	16 ~ 32
廿四、關係人交易	32 ~ 33
廿五、質押之資產	33
廿六、重大承諾事項及或有事項	34
廿七、重大之災害損失	34
廿八、重大期後事項	34
廿九、其他重大事項	35
三十、其他	35 ~ 39
卅一、附註揭露事項	39 ~ 40
(一)、重大交易事項相關資訊	39
(二)、轉投資事業相關資訊	40
(三)、大陸投資資訊	40
卅二、部門別財務資訊	40
玖、重要會計科目明細表	43 ~ 63

達麗建設事業股份有限公司

會計師查核報告

達麗建設事業股份有限公司民國九十九年六月三十日及民國九十八年六月三十日之資產負債表，暨民國九十九年一月一日至六月三十日及民國九十八年一月一日至六月三十日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開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財務報表表示意見。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信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，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達達麗建設事業股份有限公司民國九十九年六月三十日及民國九十八年六月三十日之財務狀況，暨民國九十九年一月一日至六月三十日及民國九十八年一月一日至六月三十日之經營結果與現金流量。

如財務報表附註三所述，達麗建設事業股份有限公司之存貨自民國九十八年一月一日起，依新修訂之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」規定處理。

此 致

達麗建設事業股份有限公司 公鑒

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：劉克宜

會計師：張書成

證券主管機關核准簽證文號：(80)台財證(一)第 51636 號
(86)台財證(六)第 74537 號

中 華 民 國 九 十 九 年 八 月 十 二 日

達麗建設事業股份有限公司

資產負債表

中華民國九十九年及九十八年六月三十日

單位：新台幣(仟元)

代碼	資產	附註	99年6月30日	%	98年6月30日	%	代碼	負債及股東權益	附註	99年6月30日	%	98年6月30日	%
11XX	流動資產						21XX	流動負債					
1100	現金及約當現金	二、四	\$293,659	6.38	\$70,991	2.86	2100	短期借款	十三	\$2,418,360	52.52	\$1,327,500	53.45
1320	備供出售金融資產-流動	二、五	11,400	0.25	2,722	0.11	2110	應付短期票券	十四	70,000	1.52	-	-
1120	應收票據淨額(減備抵呆帳\$67及\$67)	二、六	13,381	0.29	9,903	0.40	2180	公平價值變動列入損益之金融負債-流動	二、十七	273	0.01	-	-
1140	應收帳款淨額(減備抵呆帳\$2,825及\$2,225)	二、七	5,532	0.12	2,362	0.10	2120	應付票據		6,659	0.14	944	0.04
1160	其他應收款		101	-	51	-	2140	應付帳款		176,428	3.83	807	0.03
120X	存貨	二、八	3,636,227	78.96	1,999,644	80.52	2150	應付帳款-關係人	二十四	9,530	0.21	-	-
1250	預付費用		2,099	0.05	2,531	0.10	2160	應付所得稅		-	-	352	0.01
1260	預付款項		13,673	0.30	6,967	0.28	2170	應付費用	十五	72,192	1.57	53,253	2.14
1281	暫付款		177	-	285	0.01	2190	其他應付款項-關係人	二十四	2,513	0.05	-	-
1282	代付款		3,506	0.08	1,190	0.05	2210	其他應付款項		52,550	1.14	538	0.02
1285	遞延推銷費用	二、九	173,864	3.78	68,412	2.75	2260	預收款項	十六	460,748	10.01	203,560	8.20
1286	遞延所得稅資產-流動	二、二十二	5,613	0.12	5,835	0.23	2270	一年或一營業週期到期長期負債	二、十七	134,885	2.93	-	-
1291	受限制資產	二十五	190,073	4.12	-	-	2281	暫收款		-	-	3,217	0.13
11XX	小計		4,349,305	94.45	2,170,893	87.41	2282	代收款		5,214	0.11	147	0.01
14XX	基金及投資						21XX	小計		3,409,352	74.04	1,590,318	64.03
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	二、十	4,000	0.09	4,400	0.18	24XX	長期負債					
14XX	小計		4,000	0.09	4,400	0.18	2400	公平價值變動列入損益之金融負債-非流動	二、十七	240	0.01	-	-
15XX	固定資產	二、十一					2410	應付公司債	二、十七	295,553	6.41	273,894	11.03
15X1	成本：						24XX	小計		295,793	6.42	273,894	11.03
1501	土地		72,873	1.58	72,873	2.93	28XX	其他負債					
1521	房屋及建築		71,867	1.56	71,867	2.89	2810	應計退休金負債	二、三十	54	-	142	-
1561	辦公設備		6,008	0.13	12,773	0.51	2820	存入保證金		90	-	-	-
1631	租賃改良		676	0.01	676	0.03	28XX	小計		144	-	142	-
15XY	成本及重估增值合計		151,424	3.28	158,189	6.36	2XXX	負債合計		3,705,289	80.46	1,864,354	75.06
15X9	減：累計折舊		(20,795)	(0.44)	(24,164)	(0.96)	3XXX	股東權益					
1672	預付設備款		-	-	71	-	31XX	股本	十八				
15XX	固定資產淨額		130,629	2.84	134,096	5.40	3110	普通股股本		649,886	14.11	501,635	20.20
17XX	無形資產						3150	待分配股票股利		97,925	2.13	46,864	1.89
1770	遞延退休金成本		12	-	-	-	32XX	資本公積	十九				
17XX	小計		12	-	-	-	3210	資本公積-發行溢價		79,067	1.72	68,992	2.78
18XX	其他資產						3220	庫藏股票交易		973	0.02	973	0.04
1820	存出保證金		24,024	0.52	8,391	0.34	33XX	保留盈餘	二十				
1830	遞延費用		1,088	0.02	1,720	0.07	3310	法定盈餘公積		31,749	0.69	25,344	1.02
1860	遞延所得稅資產-非流動	二、二十二	972	0.02	3,739	0.15	3320	特別盈餘公積		-	-	1,585	0.06
1880	其他資產-其他	二十五	94,833	2.06	160,313	6.45	3350	未提撥保留盈餘(待彌補虧損)		42,830	0.93	(26,160)	(1.05)
18XX	小計		120,917	2.62	174,163	7.01	34XX	股東權益其他調整項目					
							3450	金融商品未實現損益		(2,856)	(0.06)	(35)	-
							3XXX	股東權益合計		899,574	19.54	619,198	24.94
1XXX	資產總計		\$4,604,863	100.00	\$2,483,552	100.00	2-3XXX	負債及股東權益總計		\$4,604,863	100.00	\$2,483,552	100.00

請參閱後附財務報表附註

董事長：謝志長

經理人：謝志長

會計主管：黃秀鳳

達麗建設事業股份有限公司

損 益 表

中華民國九十九年及九十八年一月一日至六月三十日

單位:新台幣(仟元)

代碼	項 目	附 註	99 年 上半年度	%	98 年 上半年度	%
4000	營業收入	二				
4310	租賃收入		\$143	0.02	\$-	-
4510	營建收入		573,270	99.98	-	-
4000	營業收入合計		573,413	100.00	-	-
5000	營業成本	二				
5510	營建成本		(470,176)	(82.00)	-	-
5000	營業成本合計		(470,176)	(82.00)	-	-
5910	營業毛利(毛損)		103,237	18.00	-	-
6000	營業費用					
6100	推銷費用		(29,936)	(5.22)	(4,306)	-
6200	管理及總務費用		(17,900)	(3.12)	(10,917)	-
6900	營業淨利(淨損)		55,401	9.66	(15,223)	-
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		157	0.03	106	-
7140	處分投資利益		883	0.15	-	-
7210	租金收入		142	0.02	-	-
7480	什項收入		1,248	0.22	4,297	-
7100	營業外收入及利益合計		2,430	0.42	4,403	-
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(15,212)	(2.65)	(6,328)	-
7650	金融負債評價損失	十七	(77)	(0.01)	-	-
7530	處分固定資產損失		(13)	-	-	-
7560	兌換損失		(6)	-	-	-
7880	什項支出		(137)	(0.03)	-	-
7500	營業外費用及損失合計		(15,445)	(2.69)	(6,328)	-
7900	繼續營業單位稅前淨利(淨損)		42,386	7.39	(17,148)	-
8110	所得稅(費用)利益	二、二十二	9	-	(363)	-
8900	繼續營業單位淨利(淨損)		42,395	7.39	(17,511)	-
9100	停業單位損益					
9110	停業單位停業前營業損益(加計所得稅節省數\$0及\$0)	二十九	-	-	(10,694)	-
9600	稅後純益(損)		\$42,395	7.39	\$(28,205)	-
	基本每股盈餘(元):	二、二十三	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9710	繼續營業單位損益		\$0.67	\$0.67	\$(0.32)	\$(0.32)
9720	停業單位損益		-	-	(0.20)	(0.20)
9750	本期淨利(淨損)		\$0.67	\$0.67	\$(0.52)	\$(0.52)
	完全稀釋每股盈餘(元):	二、二十三	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9810	繼續營業單位淨利(淨損)		\$0.51	\$0.51	\$-	\$-
9850	本期淨利(淨損)		\$0.51	\$0.51	\$-	\$-

請參閱後附財務報表附註

董事長：謝志長

經理人：謝志長

會計主管：黃秀鳳

達麗建設事業股份有限公司

股東權益變動表

中華民國九十九年及九十八年一月一日至六月三十日

單位:新台幣(仟元)

摘要	股本		保留盈餘				金融商品之 未實現損益	合計
	普通股股本	待分配 股票股利	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘		
民國 98 年 1 月 1 日 餘額	\$493,996	\$0	\$65,979	\$20,001	\$0	\$53,433	\$(1,585)	\$631,824
97 年度盈餘指撥及分配:(註十九)								
法定盈餘公積	-	-	-	5,343	-	(5,343)	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	1,585	(1,585)	-	-
盈餘轉待分配股票股利	-	44,460	-	-	-	(44,460)	-	-
應付公司債轉換普通股	7,639	-	3,986	-	-	-	-	11,625
員工紅利轉待分配股票股利	-	2,404	-	-	-	-	-	2,404
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	1,550	1,550
98 年上半年度本期稅後淨損	-	-	-	-	-	(28,205)	-	(28,205)
民國 98 年 06 月 30 日 餘額	\$501,635	\$46,864	\$69,965	\$25,344	\$1,585	\$(26,160)	\$(35)	\$619,198
民國 99 年 1 月 1 日 餘額	\$614,532	\$0	\$98,890	\$25,344	\$1,585	\$66,093	\$0	\$806,444
98 年度盈餘指撥及分配:(註二十)								
法定盈餘公積	-	-	-	6,405	-	(6,405)	-	-
特別盈餘公積轉累積盈餘	-	-	-	-	(1,585)	1,585	-	-
盈餘轉待分配股票股利	-	60,839	-	-	-	(60,839)	-	-
應付公司債轉換普通股	35,354	-	15,354	-	-	-	-	50,708
員工紅利轉待分配股票股利	-	2,882	-	-	-	-	-	2,882
資本公積轉待分配股票股利	-	34,204	(34,204)	-	-	-	-	-
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	(2,856)	(2,856)
99 年上半年度本期稅後淨利	-	-	-	-	-	42,395	-	42,395
千元尾差	-	-	-	-	-	1	-	1
民國 99 年 06 月 30 日 餘額	\$649,886	\$97,925	\$80,040	\$31,749	\$0	\$42,830	\$(2,856)	\$899,574

請參閱後附財務報表附註

董事長：謝志長

經理人：謝志長

會計主管：黃秀鳳

達麗建設事業股份有限公司

現金流量表

中華民國九十九年及九十八年一月一日至六月三十日

單位：新台幣(仟元)

項 目	99 年 上半年度	98 年 上半年度
營業活動之現金流量		
本期純益(損)	\$42,395	\$(28,205)
調整項目：		
呆帳損失	-	1,168
備抵呆帳轉收入	-	(20)
折舊費用	864	916
攤銷費用	499	435
應付公司債折價攤銷	2,697	3,791
固定資產轉其他費用	-	68
處分投資(利益)損失	(883)	79
金融負債評價(利益)損失	77	-
處分資產損失	13	714
應收票據(增加)減少	(1,547)	(8,787)
應收帳款(增加)減少	(2,383)	57,501
其他應收款(增加)減少	257	-
存貨(增加)減少	(869,329)	(75,647)
預付費用(增加)減少	(298)	(933)
預付款項(增加)減少	1,493	(5,202)
其他流動資產(增加)減少	18,393	(74,468)
遞延所得稅資產--非流動(增加)減少	179	5,834
應付票據增加(減少)	6,455	(1,410)
應付帳款增加(減少)	55,044	(36,334)
應付帳款--關係人增加(減少)	9,530	-
應付所得稅增加(減少)	(350)	352
應付費用增加(減少)	(2,615)	27,480
其他應付款項--關係人增加(減少)	2,513	-
其他應付款項增加(減少)	28,011	(2,573)
預收款項增加(減少)	(104,692)	203,090
其他流動負債增加(減少)	5,114	2,539
應計退休金負債增加(減少)	-	(990)
營業活動之淨現金流入(流出)	(808,563)	69,398
投資活動之現金流量		
受限制資產(增加)減少	(124,521)	(72)
取得備供出售金融資產價款	(34,615)	(125,000)
出售備供出售金融資產價款	20,842	125,025
出售以成本衡量金融資產價款	800	368
出售固定資產價款	-	600
購入固定資產	-	(622)
存出保證金(增加)減少	-	51
投資活動之淨現金流入(流出)	(137,494)	350
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	985,290	(105,000)
應付短期票券增加(減少)	(130,000)	-
應付公司債增加(減少)	295,000	-
存入保證金增加(減少)	89	(7)
融資活動之淨現金流入(流出)	1,150,379	(105,007)
本期現金及約當現金增加(減少)數	204,322	(35,259)
期初現金及約當現金餘額	89,337	106,250
期末現金及約當現金餘額	\$293,659	\$70,991
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$25,864	\$19,470
資本化利息	\$(15,431)	\$(16,933)
不含資本化利息之本期支付利息	\$10,433	\$2,537
本期支付所得稅	\$357	\$11
不影響現金流量之投資及融資活動		
一年內到期之長期負債	\$134,885	-
可轉換公司債轉換股本及資本公積	\$50,708	\$11,625

請參閱後附財務報表附註

董事長：謝志長

經理人：謝志長

會計主管：黃秀鳳

達麗建設事業股份有限公司
財務報表附註
中華民國九十九年及九十八年六月三十日
(除附註特別註明外，單位為新台幣仟元)

一、公司沿革

(一)達麗建設事業股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國66年10月依中華民國公司法組成，並於民國97年6月19日股東會決議，公司名稱由十全企業股份有限公司變更為達麗建設事業股份有限公司，主要經營之業務如下：

- 1.H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 2.H701020 工業廠房開發租售業。
- 3.H701040 特定專業區開發業。
- 4.H701050 投資興建公共建設業。
- 5.H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 6.H701080 都市更新重建業。
- 7.H703090 不動產買賣業。
- 8.H703100 不動產租賃業。
- 9.ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(二)本公司民國99年及98年6月30日止，本公司員工人數分別為36人及31人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨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

本公司依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，必須使用合理之估計和假設，因估計通常係在不確定情況下作成之判斷，因此可能與將來實際結果有所差異。

(二)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括為交易目的而持有及預期於一年內變現或耗用之資產，資產不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括為交易目的而發生及須於一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

因建屋出售營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，按營業週期作為劃分流動與非流動之基準；其餘科目仍以一年為劃分基準。

(三)營建會計

1. 營建存貨

營建用地、在建房地及待售房地以取得成本為列帳基礎，期末並按成本與市價孰低法採總額評價。

自民國98年1月1日起，營建用地、在建房地及待售房地期末以成本與淨變現價值孰低評價。淨變現價值是指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款；投入各項工程之成本及基地成本列記在建房地，俟工程完工後轉列待售房地。

2.收入成本認列

委託他人建屋預售，除同時符合下列條件者得以完工比例法認列出售房地損益外，其餘均按全部完工法認列售屋損益。

- (1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- (2)預售契約總價款已達估計工程總成本。
- (3)買方支付之價款已達契約總價款15%。
- (4)應收契約款之收現性可合理估計。
- (5)履行合約所需投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- (6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

土地開發或處分係屬本公司主要經常性業務，相關處分收入列為營業收入—營建收入項下。

3.遞延銷售費用及營業費用

因預售在建工程(土地或房屋)所發生之行銷費用列入「遞延銷售費用」，如採用全部完工法者，俟全部完工交屋結算損益時始轉列營業費用；如採用完工比例法者，則依工程完工比例逐年轉列營業費用。

個案房屋建造完工後所發生之行銷費用列為當期費用。一般行政及固定性費用直接列為當期營業費用。

(四)現金及約當現金

係指隨時可轉換成定額現金及即將到期（自投資日起三個月內到期）且利率變動對其價值影響甚少之投資。本公司現金流量表係依現金及約當現金之基礎所編製。

(五) 金融資產及金融負債

本公司金融資產或金融負債於原始認列時以公平價值衡量。但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產或金融負債，尚應加計取得或發行之交易成本。

依慣例交易購買或出售之金融資產，採交易日會計處理。

1. 備供出售之金融資產

備供出售之金融資產係指指定為備供出售，或非屬持有至到期日之投資或公平價值變動列入損益之金融資產或放款及應收帳款等類別之非衍生性金融資產。

備供出售之金融資產續後評價係以公平價值衡量，上市、上櫃股票、封閉型基金及存託憑證係以資產負債表日公開市場之收盤價為公平價值。開放型基金係以資產負債表日該基金淨資產價值為公平價值。其公平價值變動造成之利益或損失，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於除列前認列為股東權益調整項目，備供出售之金融資產除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

2. 以成本衡量之金融資產

以成本衡量之金融資產係指無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，包括未上市（櫃）股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損損失不予迴轉。

(六) 應收款項及備抵呆帳

應收款項應按設算利率設算其公平價值，其公平價值與到期值之差額列為「未實現利息收入」，並按利息法分期轉列為利息收入。但一年期以內之應收款項，其公平價值與到期值差異不大且其交易量頻繁者，則不以公平價值評價。

備抵呆帳係依據以前年度實際發生呆帳之經驗，衡量資產負債表日應收票據、應收帳款等各項債權之帳齡情形及其收回可能性，予以評估提列。

(七)存貨

存貨於取得時以成本為入帳基礎，採永續盤存制。存貨之計算採加權平均法。

民國98年1月1日以前，存貨按成本與市價孰低法評價，比較成本與市價孰低時，係採總額比較法，並以重置成本或淨變現價值為市價。民國98年1月1日起，存貨按成本與淨變現價值孰低評價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外，係採個別項目為基礎。

存貨若有瑕疵、損壞或陳廢等，致其價值顯著減低者，則以淨變現價值為評價基礎。

(八)固定資產

固定資產係以取得成本為入帳基礎。為購置(建)固定資產在其達到可使用狀態前所負擔之利息支出予以資本化，列為有關資產之成本。

重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，則以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

固定資產報廢或出售時，其成本及截至報廢或出售時之累計折舊均自帳上轉銷。如有出售資產損益，則列為當年度營業外收入或費用。

折舊按估計經濟耐用年限及殘值採平均法提列，到期已折足而尚在使用之固定資產，仍繼續提列折舊。主要資產耐用年數除房屋及建築為55年外，其餘固定資產為2~8年。

(九)利息資本化

購建固定資產或營建用地，及在建工程期間有關之利息費用，依財務會計準則公報第三號「利息資本化會計準則」規定應資本化者，則將有關利息予以資本化，分別列為各有關之資產項下。此項資本化之利息費用，若為固定資產，則採該項資產之折舊方法，按該項資產之耐用年限予以提列折舊。若為營建用地或在建工程，則資本化為營建用地或在建工程之成本。

(十)遞延費用

以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年限採直線法攤提，攤銷年限如下：
裝潢費：按5年平均攤銷；電腦軟體：按1~3年平均攤銷。

(十一)應付轉換公司債

民國95年1月1日後發行嵌入具轉換權、賣回權、買回權及因轉換標的市場價值變動而重設轉換價格之應付公司債，於原始認列時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或股東權益（資本公積－認股權），其處理如下：

- (1)應付公司債之溢價與折價為應付公司債之評價科目，列為應付公司債之加項或減項，於債券流通期間採利息法攤銷，作為利息費用之調整項目。
- (2)嵌入本公司發行應付公司債之賣回權、買回權及轉換價格重設權，淨額帳列「公平價值變動列入損益之金融資產或負債」；續後於資產負債表日，按當時之公平價值評價，差額認列「金融資產或負債之評價損益」。於約定賣回期間屆滿日，若可換得普通股之市價高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值一次轉列資本公積；若可換得普通股之市價不高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值認列為當期利益。當轉換價格重設時，應評估其對交易目的金融負債公平價值之影響，其公平價值影響數應認列為當期損益。

(十二)退休金

1.確定給付退休辦法

本公司訂有職工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。於員工提供服務期間，按精算結果認列退休金費用。並依勞動基準法之規定，按月提撥勞工退休準備金，專戶儲存於台灣銀行及其他退休基金專戶。

本公司以每年12月31日為衡量日完成員工退休金負債之精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部份，於資產負債表認列最低退休金負債。並依精算結果認列淨退休金成本。

本公司於編製期中財務報表時依財務會計準則第二十三號「期中財務報表之表達及揭露」之規定，對於財務會計準則第十八號「退休金會計處理準則」所規定之有關員工退休金負債精算結果之資訊，不予揭露。

2.確定提撥退休辦法

自民國94年7月1日起配合勞工退休金條例（以下簡稱「新制」）之實施，原適用確定給付退休辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以每月工資6%提撥退休金，儲存於勞工退休金個人專戶，並將每期應提撥數認列為當期費用。

(十三)員工分紅及董監酬勞

本公司自民國97年1月1日起，採用財團法人中華民國會計研究發展基金會（96）基秘字第052號函，將員工分紅及董監酬勞視為費用，而非盈餘之分配。

本公司於員工提供勞務之會計期間依過去經驗就員工分紅可能發放之金額為最適估計，並認列為費用。於期後期間之董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動應調整當年度(原認列員工分紅費用之年度)之費用。至次年度股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，列為次年度損益。

(十四)庫藏股票

本公司依財務會計準則公報第三十號「庫藏股票會計處理準則」之規定，對於公司收回已發行股票作為庫藏股票時採成本法處理。本公司買回之庫藏股票成本在資產負債表作為股東權益減項，而庫藏股票交易之價差列為股東權益項下。註銷庫藏股票時，貸記「庫藏股票」，並按股權比例借記「股本」與「資本公積—股票發行溢價」。

(十五) 資產減損

本公司係依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」之規定辦理資產減損之認列及迴轉。當個別資產或現金產生單位之帳面價值超過其可回收金額之部分認列減損損失。

資產（商譽除外）自前次減損損失認列日後，有證據顯示資產（商譽除外）於以前期間所認列之減損損失，可能已不存在或減少時，應即估計該資產之可回收金額並將增加可回收金額列為減損損失之迴轉；但資產帳面價值應增加至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。

(十六) 外幣交易及外幣財務報表換算

本公司以新台幣記帳。非衍生性商品之外幣交易依交易日之即期匯率入帳；資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，依當日之即期匯率換算，產生之兌換差額列為當期損益。外幣非貨幣性資產或負債按交易日之歷史匯率衡量；但以公平價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債，則按資產負債表日即期匯率換算，如屬公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額亦認列為當期損益；如屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額亦認列為股東權益調整項目。

(十七) 所得稅

所得稅之會計處理採跨期間與同期間之所得稅分攤，並認列遞延所得稅資產或負債，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債依據其所屬資產負債科目性質或預期實現期間長短劃分流動或非流動項目。以前年度高、低估之所得稅，列為當年度所得稅費用之調整項目。未分配盈餘依所得稅法加徵10%之所得稅，於股東會決議分配盈餘後列為當期之所得稅費用。

所得稅抵減之會計處理，依財務會計準則公報第十二號「所得稅抵減之會計處理準則」之規定處理，因購置設備或技術、研究發展、人才培訓及股權投資等所產生之所得稅抵減採當期認列法處理。

最低稅負制於民國95年度生效，本公司於計算所得稅時除一般所得稅額外，並予估算基本稅額。如一般稅額低於基本稅額時，將差額估列入帳，列入當年度所得稅費用之調整項目。

(十八) 收入及費用認列方法

銷售商品收入於商品交付且顯著風險及報酬移轉時認列；勞務收入以資產負債表日勞務提供之完成程度認列收入；費用則依權責發生制於交易事項實際發生時認列為當期費用。

(十九) 每股盈餘

本公司之基本每股盈餘係以本期純益除以加權平均流通在外股數計算之；稀釋每股盈餘則另考量具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股之影響，惟具反稀釋作用之潛在普通股並不予列入計算。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國98年1月1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」。惟此項會計變動，對本公司民國98年上半年度財務報表並無重大影響。

四、現金及約當現金

	99年6月30日	98年6月30日
庫存現金	\$137	\$1,128
零用金／週轉金	170	140
銀行存款	293,352	69,723
合 計	<u>\$293,659</u>	<u>\$70,991</u>

五、備供出售金融資產－流動

	99年6月30日	98年6月30日
備供出售金融資產－流動－股票	\$14,256	\$2,757
備供出售金融資產評價調整－流動	(2,856)	(35)
合 計	<u>\$11,400</u>	<u>\$2,722</u>

其他相關資訊，請詳附註卅一之附表。

六、應收票據淨額

	99年6月30日	98年6月30日
應收票據	\$13,448	\$9,970
備抵呆帳	(67)	(67)
合 計	\$13,381	\$9,903

七、應收帳款淨額

	99年6月30日	98年6月30日
應收帳款	\$8,357	\$6,372
備抵銷售退回及折讓	-	(1,785)
備抵呆帳	(2,825)	(2,225)
合 計	\$5,532	\$2,362

八、存貨淨額

	99年6月30日	98年6月30日
待售房地	\$60,187	\$-
預付土地款	-	25,464
營建用地	1,340,847	217,463
在建房地	2,235,193	1,751,876
商品存貨	-	10,821
備抵存貨跌價及呆滯損失	-	(5,980)
合 計	\$3,636,227	\$1,999,644

(一)待售房地

	99年6月30日	98年6月30日
石潭段	\$60,187	\$-

截至民國99年及98年6月30日止待售房地已簽約尚未辦妥產權移轉過戶或交屋之合約金額分別為60,187仟元及0仟元。

(二)預付土地款

	99年6月30日	98年6月30日
中原段	\$-	\$25,464

(三)營建用地

	99年6月30日	98年6月30日
中原段	\$-	\$217,463
懷生段	257,413	-
麗林段	1,070,184	-
其他	13,250	-
合 計	\$1,340,847	\$217,463

(四)在建房地

	性 質	99年6月30日	98年6月30日
石潭段	自地自建	\$-	\$787,176
光興段	自地自建	1,209,327	959,040
中原段	自地自建/合建分屋	340,093	5,660
台科段	自地自建	685,455	-
懷生段	都市更新	318	-
合 計		\$2,235,193	\$1,751,876

1.截至民國99年6月30日止，在建房地採完工比例法認列出售房地損益之個案明細如下：

案別	可認列之 銷售金額	應攤計之總 成本	預定 完工年度	完工比例	已認列 累積(損)益
石潭段	\$1,304,137	\$1,099,945	99年	100%	\$204,192

上述應攤計總成本係包括估計之工程總成本及銷售費用

2.本公司於民國99年1月26日向鄒君等三人購買新竹縣竹北市台科段土地，契約價格為396,438仟元，業已完成過戶手續並已投資興建，帳列在建房地項下。

3. 本公司於民國99年2月5日向林君購買新竹縣竹北市台科段土地，契約價格為264,915仟元，業已完成過戶手續並已投資興建，帳列在建房地項下。
4. 本公司於民國99年2月6日向葉君購買新莊市化成段土地，契約價格為12,995仟元，業已完成過戶手續，帳列營建用地項下。
5. 本公司於民國99年5月5日向曹君及連君購買大安區懷生段土地，契約價格為85,460仟元，業已完成過戶手續，帳列營建用地項下。
6. 本公司於民國98年11月3日向鄭君及曹君購買台北市大安區懷生段土地，契約價格為168,800仟元，業已完成過戶手續，帳列營建用地項下。
7. 本公司於民國98年10月30日向亞昕國際開發(股)公司，姚君購買台北縣林口鄉土地，契約價格為1,054,754仟元，業已完成過戶手續，帳列營建用地項下。
8. 本公司於民國98年5月及6月向簡君等六人購買新莊市中原段土地，契約價格為62,890仟元，業已完成過戶手續並已投資興建，帳列在建房地項下。
9. 本公司民國99年及98年上半年度，利息資本化金額分別為15,431仟元及16,933仟元。
10. 營建用地及在建房地提供做為借款之擔保情形，請詳附註廿五「質押之資產」之說明。
11. 在建房地簽訂信託情形，請詳附註廿六「重大承諾事項及或有事項」。

(五)與商品存貨相關之銷貨成本金額:

	99年上半年度	98年上半年度
出售商品存貨成本	\$-	\$18,560
存貨盤盈	-	(45)
減：轉列停業單位銷貨成本	-	(18,515)
合 計	\$-	\$-

九、遞延推銷費用

	99年6月30日	98年6月30日
石潭段	\$-	\$305
光興段	109,663	68,107
中原段	64,201	-
合 計	<u>\$173,864</u>	<u>\$68,412</u>

十、以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	99年6月30日		98年6月30日	
	金 額	%	金 額	%
鑫寶創業投資(股)公司	\$4,000	1.14	\$4,000	1.14
十全電子(股)公司	-		400	8.89
合 計	<u>\$4,000</u>		<u>\$4,400</u>	

(一)本公司於民國99年2月處分被投資公司十全電子(股)公司之股票40仟股，處分價款計800仟元，處分投資利益為400仟元。

(二)其他相關資訊，請詳附註卅一之附表。

十一、固定資產－累計折舊

	99年6月30日	98年6月30日
累計折舊-房屋及建築	\$15,796	\$14,512
累計折舊-辦公設備	4,601	9,420
累計折舊-租賃改良	398	232
合 計	<u>\$20,795</u>	<u>\$24,164</u>

截至民國99年及98年06月30日止，本公司固定資產提供質押或擔保之情形，請詳附註廿五「質押之資產」之說明。

十二、長期應收票據及款項

	99年6月30日	98年6月30日
催收款項	\$1,265	\$1,265
備抵呆帳-催收款	(1,265)	(1,265)
合 計	\$-	\$-

十三、短期借款

	99年6月30日	98年6月30日
信用借款	\$102,500	\$102,500
抵押借款	2,315,860	1,225,000
合 計	\$2,418,360	\$1,327,500
利率區間	1.72%~2.565%	1.76%~2.4%

上列借款之質押擔保情形，請詳附註廿五「質押之資產」之說明。

十四、應付短期票券

	99年6月30日	98年6月30日
應付短期票券	\$70,000	\$-
利率區間	1.95%	-

上列應付短期票券之質押擔保情形，請詳附註廿五「質押之資產」之說明。

十五、應付費用

	99年6月30日	98年6月30日
應付薪資	\$3,327	\$1,605
應付利息	2,082	1,050
應付勞務費	693	770
其他應付費用	66,090	49,828
合 計	\$72,192	\$53,253

十六、預收款項

	99年6月30日	98年6月30日
預收貨款	\$22	\$495
預收房地款	460,697	203,065
其他	29	-
合 計	\$460,748	\$203,560

十七、應付公司債

(一)本公司已發行流通在外之有擔保可轉換公司債內容如下：

1.國內第二次及第三次可轉換公司債

	99年6月30日	98年6月30日
發行轉換公司債總金額	\$600,000	\$300,000
應付公司債折價	(6,262)	(11,206)
累積轉換金額	(163,300)	(14,900)
一年內到期之應付公司債	(134,885)	-
合 計	\$295,553	\$273,894

2.公平價值變動列入損益之金融負債

	99年6月30日	98年6月30日
嵌入式衍生性金融負債－流動	\$273	\$-
嵌入式衍生性金融負債－非流動	\$240	\$-
金融負債評價(損)益	\$(77)	\$-

- 3.截至民國99年及98年6月30日止，第二次可轉換公司債計163,300仟元及14,900仟元，累積轉換為普通股計11,130仟股及905仟股；因轉換而產生之資本公積計48,691仟元及5,274仟元。
- 4.本公司為償還銀行借款，改善財務結構，降低利息成本，經行政院金融監督管理委員會民國96年11月23日金管證一字第09600061104號函核准發行民國96年度國內第二次有擔保可轉換公司債，其發行條件如下：

發行總額	3億
發行日	96.12.13
票面利率	0%
發行期間	96.12.13~99.12.13
償還方式	除依規定由本公司提前贖回、註銷或債權人提前賣回外，到期時依債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為面額之5.34%，實質收益率為1.75%)以現金一次償還。
贖回方式	1.發行屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股在次級市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之五十時，本公司得按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券。 A.發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日(含)止，贖回價格訂為本債券面額。 B.發行滿一年之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，贖回價格訂為本債券面額加計按年收益率1.75%計算之利息補償金。 2.發行滿一個月之翌日起至到期前四十日止，流通在外餘額低於發行總面額之10%時，本公司得按前項所述之期間及債券贖回收益率，以現金收回其全部債券。
債權人請求買回辦法	發行滿二年之前三十日內，債權人得要求本公司以債券面額之103.53%以現金贖回。
轉換期間	發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止，除依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司之股務代理機構請求依轉換辦法轉換為普通股股票。
轉換價格	發行時之每股轉換價格訂為19.80元。 民國97年9月26日起，轉換價格自19.80元重設為15.84元。 民國98年8月17日起，轉換價格自15.84元調整為14.51元。

5.本公司為償還銀行借款，改善財務結構，降低利息成本，經行政院金融監督管理委員會民國99年1月13日金管證發字第09800070584號函核准發行民國99年度國內第三次有擔保可轉換公司債，其發行條件如下：

發行總額	3億
發行日	99.3.1
票面利率	0%
發行期間	99.3.1~102.3.1
償還方式	除依規定由本公司提前贖回、註銷或債權人提前賣回外，到期時依債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為面額之5.34%，實質收益率為1.75%)以現金一次償還。
贖回方式	1.發行屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股在次級市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得按以下之債券贖回收益率計算收回價格，以現金收回其全部債券。 A.發行滿一個月之翌日起至發行滿一年之日(含)止，贖回價格訂為本債券面額。 B.發行滿一年之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，贖回價格訂為本債券面額加計按年收益率1.75%計算之利息補償金。 2.發行滿一個月之翌日起至到期前四十日止，尚未轉換之債券總金額低於發行總額之10%者，本公司得按前項所述之期間及債券贖回收益率，以現金贖回全部債券。
債權人請求買回辦法	發行滿二年之前三十日內，債權人得要求本公司以債券面額之103.53%以現金贖回。
轉換期間	發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止，除依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司之股務代理機構請求依轉換辦法轉換為普通股股票。
轉換價格	發行時之每股轉換價格訂為22.12元。

(二)本公司與銀行約定提供銀行存款及適當之擔保品，請詳附註廿五「質押之資產」之說明。

十八、股本

- (一)本公司截至民國99年及98年06月30日止，實收資本額分別為649,886仟元及501,635仟元；流通在外股數分別為64,989仟股及50,164仟股，每股面額10元，均為普通股。
- (二)截至民國99年及98年06月30日止，本公司發行之國內第二次有擔保可轉換公司債已轉換為普通股共計11,130仟股及905仟股。
- (三)本公司於民國99年6月18日經股東常會決議辦理盈餘轉增資60,839仟元、資本公積轉增資34,204仟元及員工紅利轉增資2,882仟元，合計發行新股9,633仟股，是項增資案於民國99年7月12日業經行政院金融監督管理委員會核准在案，並訂民國99年8月18日為增資基準日，帳列「待分配股票股利」項下。
- (四)本公司於民國98年6月10日經股東常會決議辦理盈餘轉增資44,460仟元及員工紅利轉增資2,404仟元，合計發行新股4,600仟股，是項增資案於民國98年7月8日業經行政院金融監督管理委員會核准在案，並訂民國98年8月17日為增資基準日，是項增資案業於民國98年9月4日完成變更登記。

十九、資本公積

- (一)依公司法規定，資本公積僅供彌補虧損，不得用以分配現金股利，但公司無虧損者得以發行股票溢價及受領贈與所得所產生之資本公積撥充資本。另依證期局規定，每年撥充資本公積之合計金額不得超過實收資本額10%。其中以發行股票溢價轉入之資本公積撥充資本者，應俟產生該次資本公積經主管機關核准登記後之次一年度，始得將該次轉入之資本公積撥充資本。
- (二)民國99年及98年6月30日資本公積內容如下：

	99年6月30日	98年6月30日
資本公積-發行溢價	\$79,067	\$68,992
資本公積-庫藏股票交易	973	973
合計	\$80,040	\$69,965

二十、保留盈餘

(一)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積依法僅供彌補虧損之用，不得用以分配現金股利，但當該項公積已達實收資本50%時，得以股東會議決議於不超過其半數之範圍內將其轉撥資本。

(二)特別盈餘公積

依財政部證券暨期貨管理委員會(89)台財證(一)字第100116號函規定，應依證券交易法第41條1項規定，就帳列股東權益減項金額(如金融商品未實現損失、累積換算調整數、未認列為退休金成本之淨損失等)提列相同數額之特別盈餘公積，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，始得就迴轉部分分派盈餘。

(三)盈餘分配

1.依本公司章程第22條規定，公司盈餘分配方式如下：

- (1)提繳所得稅。
- (2)彌補虧損。
- (3)提法定盈餘公積10%。
- (4)依相關法規及主管機關規定提列特別盈餘公積。
- (5)董事、監察人酬勞不高於3%。
- (6)員工紅利不低於1%。
- (7)餘額由董事會擬具分派議案提請股東會決議分派之。

2.民國99上半年度對於應付員工紅利及董監酬勞之估列係依章程規定之分配比例辦理。嗣後若董事會決議之發放金額有重大變動時，則調整當年度費用；次年度股東會決議之發放金額仍有變動時，則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，股票紅利股數以決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係以股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

3.本公司民國98年度及97年度員工紅利及董監酬勞分派數，經董事會通過擬議及股東會決議，其相關資訊請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

4.本公司民國98年度及97年度員工紅利及董監酬勞經股東會決議分配情形與本公司民國98年度及97年度財務報表估列數並無差異，實際分配情形如下：

	98年度	97年度
(1)員工股票紅利		
仟股數	129	154
金額	\$2,882	\$2,404
占當年底流通在外股數之比例	0.21%	0.31%
(2)董監事酬勞	\$2,882	\$-

廿一、本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下

功能別 性質別	99年上半年度			98年上半年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
用人費用						
薪資費用	\$-	\$13,124	\$13,124	\$-	\$10,875	\$10,875
勞健保費用	-	945	945	-	843	843
退休金費用	-	605	605	-	572	572
其他用人費用	-	953	953	-	451	451
折舊費用	-	864	864	-	916	916
攤銷費用	-	499	499	-	435	435

廿二、所得稅費用(利益)

(一)所得稅費用(利益)如下：

	99年上半年度	98年上半年度
當期所得稅費用(利益)	\$-	\$-
未分配盈餘加徵10%所得稅費用	-	363
以前年度所得稅(高)低估數	(9)	-
合 計	\$(9)	\$363

所得稅法第五條條文分別於民國98年5月及99年6月修正，將營利事業所得稅稅率分別由25%調降為20%及由20%調降為17%。本公司自民國99年及98年上半年度起，分別依各次修正後之所得稅稅率重新計算遞延所得稅資產或負債，惟對民國99年及98年上半年度財務報告並無重大影響。

(二)1.民國99年及98年度06月30日之遞延所得稅資產與負債之情形：

	99年6月30日	98年6月30日
(1)遞延所得稅資產總額	\$7,109	\$19,072
(2)遞延所得稅負債總額	\$-	\$54
(3)遞延所得稅資產備抵評價金額	\$(524)	\$(9,444)
(4)產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異		
	99年6月30日	98年6月30日
呆帳損失之認列所產生之可減除暫時性差異	\$3,965	\$2,893
退休金費用之認列所產生之可減除暫時性差異	\$4,209	\$4,338
利息資本化之認列所產生之可減除暫時性差異	\$1,529	\$1,547
銷貨退回之認列所產生之可減除暫時性差異	\$-	\$1,785
銷貨收入及成本之認列所產生之(應課稅)暫時性差異	\$-	\$(218)
虧損扣抵之認列所產生之可減除暫時性差異	\$32,117	\$77,787

2. 遞延所得稅資產－流動

	99年6月30日	98年6月30日
遞延所得稅資產－流動	\$6,137	\$7,008
遞延所得稅負債－流動	-	(54)
備抵評價-遞延所得稅資產－流動	(524)	(1,119)
遞延所得稅資產與負債－流動抵銷後淨額	<u>\$5,613</u>	<u>\$5,835</u>

3. 遞延所得稅資產－非流動

	99年6月30日	98年6月30日
遞延所得稅資產－非流動：		
遞延所得稅資產－非流動	\$972	\$12,064
備抵評價－遞延所得稅資產－非流動	-	(8,325)
遞延所得稅資產與負債－非流動抵銷後淨額	<u>\$972</u>	<u>\$3,739</u>

4. 繼續營業單位民國99年及98年上半年度之所得稅費用與當期應付所得稅費用調節如下：

	99年上半年度	98年上半年度
繼續營業單位當期應付所得稅	\$-	\$-
呆帳損失之認列所產生之遞延所得稅費用(利益)	\$119	\$(291)
退休金費用之認列所產生之遞延所得稅費用(利益)	\$131	\$276
利息資本化之認列所產生之遞延所得稅費用(利益)	\$48	\$79
備抵評價之認列所產生之遞延所得稅費用(利益)	\$524	\$(20,972)
虧損扣抵遞延以後年度所產生之遞延所得稅費用(利益)	\$(822)	\$20,908
未分配盈餘加徵10%所得稅費用	\$-	\$363
以前年度所得稅(高)低估數	\$(9)	\$-
合 計	<u>\$ (9)</u>	<u>\$363</u>

(三)兩稅合一相關資訊

	99年6月30日	98年6月30日
1.可扣抵稅額帳戶餘額	\$9,248	\$25,546
	98年度	97年度
2.盈餘分配之稅額扣抵比率	13.66%	33.33%

本公司民國98年度尚未有實際稅額扣抵比率，故揭露預計數；民國97年度盈餘已於民國98年度分配，故為實際之稅額扣抵比率。

(四)未分配盈餘相關資訊

	99年6月30日	98年6月30日
86年度以前	\$-	\$-
87年度以後	66,093	53,433
合計	\$66,093	\$53,433

(五)依所得稅法規定，本公司前十年度虧損可抵減金額如下：

發生年度	可抵減金額	免稅投資收入	已抵減金額	尚未抵減金額	最後可抵減年度
95	\$33,103	\$1,779	\$24,325	\$6,999	105
97	25,794	676	-	25,118	107
	\$58,897	\$2,455	\$24,325	\$32,117	

所得稅法第39條條文於民國98年1月6日修正，將營利事業虧損扣抵年限由5年延長為10年，本公司業已依此修正條文重新計算遞延所得稅資產。

(六)本公司之營利事業所得稅申報案，業經稽徵機關核定至民國96年。

上述追溯調整後加權平均流通在外股數計算如下

	99年上半年度	98年上半年度
期初股數	61,453	49,400
可轉換公司債轉換為普通股約當股數	1,916	63
員工紅利轉增資	9	18
盈餘轉增資	-	4,446
合 計	63,378	53,927

有關公司債轉換與增資請詳附註十八「股本」之說明。

廿四、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
齊裕建設(股)公司	董事長與本公司董事長同一人
璽偉水電(股)公司	該公司董事長為本公司董事

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷 貨

本公司民國99年及98年上半年度售與關係人之商品，計有：

	99年上半年度		98年上半年度	
	金 額	百分比	金 額	百分比
齊裕建設(股)公司	\$-	-	\$54	-

本公司向上開公司銷貨，係按一般市場行情辦理。

2. 其他收入

	99年上半年度		98年上半年度	
	金 額	百分比	金 額	百分比
齊裕建設(股)公司	\$-	-	\$1,667	0.1

3. 應收票據

	99年6月30日		98年6月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
齊裕建設(股)公司	\$-	-	\$350	3.51

4. 應付帳款

	99年6月30日		98年6月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
璽偉水電(股)公司	\$9,530	100.00	\$-	-

5. 其他應付款

	99年6月30日		98年6月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
璽偉水電(股)公司	\$2,513	100.00	\$-	-

廿五、質押之資產

本公司截至民國99年及98年06月30日止，提供下列資產作為長、短期借款之抵押品，明細如下：

	99年6月30日	98年6月30日
存貨－營建用地	\$1,327,597	\$217,463
存貨－在建房地	2,132,433	1,666,376
受限制資產－備償存款	190,073	-
固定資產－土地	72,873	72,873
固定資產－房屋	56,071	57,355
其他資產－備償存款	94,833	160,313
合計	\$3,873,880	\$2,174,380

上列質押之資產係以帳面價值表達。

廿六、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國99年及98年6月30日止，本公司因進貨而開立之應付保證票據為400仟元及400仟元。

(二)截至民國99年及98年6月30日止，本公司因融資借款而開立之應付保證票據為0仟元及55,000仟元。

(三)截至民國99年及98年6月30日止，本公司因購地而開立之應付保證票據為51,360仟元及0仟元。

(四)截至民國99年及98年6月30日止，本公司為所推出工程與承購戶簽訂之出售房地合約總價分別為3,344,150仟元及2,145,910仟元，已依約分別收取444,958仟元及203,065仟元。

(五)截至民國99年及98年6月30日止，本公司中原段合建分屋提供與地主之存出保證金分別為23,910仟元及7,970仟元。

(六)本公司與敦寶建設(股)公司於民國98年11月3日簽訂共同投資興建懷生段房地協議書，雙方約定之出資比例為50：50。

廿七、重大之災害損失：無

廿八、重大期後事項：無

廿九、其他重大事項

本公司董事會於民國98年3月24日決議停止電子事業處之經營，並依財務會計準則公報第三十八號「待出售非流動資產及停業單位之會計處理準則」之規定表達為停業單位。民國98年上半年度停業單位損益及現金流量情形如下：

	98年上半年度
(1)停業單位營業(損)益	
營業收入	\$16,893
營業成本及費用	(26,981)
停業單位稅前營業(損)益	(10,088)
停業單位營業外收益(損失)	(606)
所得稅費用	-
停業單位營業(損)益	\$ (10,694)
(2)停業單位現金流量	
營業活動之現金流量	\$15,505
投資活動之現金流量	489
理財活動之現金流量	(7)
淨現金流量	\$15,987

三十、其他

(一)員工退休金相關資訊

- 1.自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法。依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。民國99年及98年上半年度認列之退休金成本分別為590仟元及535仟元。

2. 本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定給付退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。本公司依員工每月給付總額之2%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。
3. 依財務會計準則公報第廿三號「期中財務報表之表達與揭露」規定編製期中財務報表時，得不揭露財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」第卅四段規定事項。

(二) 金融商品之公平價值

1. 非衍生性金融商品

	99年6月30日			98年6月30日		
	帳面價值	公開報價決	評價方法估	帳面價值	公開報價決	評價方法估
		定之金額	計之金額		定之金額	計之金額
金融資產：						
備供出售金融資產—流動	\$11,400	\$11,400	\$-	\$2,722	\$2,722	\$-
以成本衡量金融資產—非流動	4,000	-	-	4,400	-	-
金融負債：						
一年內到期之應付公司債	134,885	-	134,885	-	-	-
應付公司債	295,553	-	295,553	273,894	-	273,894

2. 衍生性金融商品

	99年6月30日			98年6月30日		
	帳面價值	公開報價決	評價方法估	帳面價值	公開報價決	評價方法估
		定之金額	計之金額		定之金額	計之金額
金融負債：						
公平價值變動列入損益之金融負債—流動	\$273	\$-	\$273	\$-	\$-	\$-
公平價值變動列入損益之金融負債—非流動	240	-	240	-	-	-

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他流動資產、應付票據及帳款、應付費用及其他應付款項及其他流動負債。
- (2)公平價值變動列入損益之金融商品如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。本公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致，該資訊為本公司可取得者。
- (3)以成本衡量之金融資產因無市場價格可供參考，故依其股權淨值及其他財務資訊估計其公平價值。
- (4)存出保證金：以帳面價值估計公平價值，係因未來收取金額與帳面價值相近。
- (5)應付公司債：係以預期現金流量之折現值，以攤銷後成本估算公平價值。

3.財務風險控制及避險策略

本公司採用全面風險管理與控制系統，以辨認本公司所有風險(包含市場風險、信用風險、流動性風險及現金流量風險)，使本公司之管理階層能有效從事控制並衡量市場風險、信用風險、流動性風險及現金流量風險。本公司市場風險管理目標，係適當考慮經濟環境、競爭狀況及市場價值風險之影響下，達到最佳化之風險部位、維持適當流動性部位及集中管理所有市場風險。

4.重大財務風險資訊

(1)市場風險

- ①資產市場：本公司從事之備供出售及以成本衡量之金融資產投資，會受資產市場價格變動之影響。惟本公司預期不致發生重大之資產市場風險。
- ②股票市場：本公司發行之國內可轉換公司債係屬嵌入債權人以債券轉換股票權、發行人贖回債券權及債權人賣回債券權等三種衍生性商品所組合而成之零息債券。其公平價值之變動雖受長、短期利率波動之影響，惟仍以本公司股價之波動佔絕大部份。此項股票市場之風險，本公司藉由發行人贖回債券權之行使以限定其上限。

(2)信用風險

- ①應收債務：本公司應收款項之債務人，大部分為信用極好之公司，且本公司定期評估備抵呆帳之適足性，故無重大之信用風險。
- ②資產交易：本公司從事之備供出售及以成本衡量之金融資產投資，雖有發生信用風險之可能性，惟因前者具公開活絡之市場，而後者，本公司均定期執行減損測試，且投資時業已評估交易相對人之信用狀況，故預期不致產生重大信用風險。

(3)流動性風險

- ①應收債權：本公司應收款項之主要債務人信用良好，收款情形並無異常，經評估並無重大之流動性風險。
- ②金融資產：本公司之備供出售金融資產，其標的均具有活絡交易之資產市場，可在市場上以接近公平價值之價格出售或贖回，因此發生流動性風險之可能性極低。至於以成本衡量之金融資產，因無活絡市場，故流動性風險較高，惟因持股比例不高且非屬重大性投資，故預期不致產生重大之流動性風險。
- ③資金調度：本公司之營業狀況良好，營運資金充足，在貨幣市場及銀行間之債信也極佳，故無資金調度之風險。
- ④轉換公司債：本公司發行之國內有擔保可轉換公司債，依發行及轉換辦法規定，自發行滿二年之前三十日內，債權人得要求本公司以債券面額之103.53%以現金贖回。若屆時股價低於轉換價格，債權人轉換為普通股的機率不高，惟債權人是否會行使賣回權，仍需視當時轉換權價值而定。由於債券到期日為民國99年12月13日及民國102年3月1日，若債權人行使賣回權，將放棄未來的股票轉換權價值，若該價值不為零，則轉換公司債的價值應高於面額，債權人將不會要求公司按面額贖回；反之，若該轉換權價值幾乎為零，則轉換公司債的價值等於面額，債券投資人可能要求公司按面額之103.53%贖回。即使發生債權人將全數轉換公司債賣回給公司的情况，本公司亦有充足的資金支應所需，不致於發生流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

- ①長期負債：本公司並無長期性與利率變動相關之金融資產及負債，故無重大利率變動之現金流量風險。至於本公司發行之國內轉換公司債票面利率為零，故應無重大利率變動之現金流量風險。
- ②金融資產：本公司投資之備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產，均非屬利率型商品，因此無利率變動之現金流量風險。

(三)重大合約：無

(四)財務報表表達

民國98年上年度之財務報表若干科目經重新分類已配合民國99年上年度財務報表之表達。

卅一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附表
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	附表一
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者	附表二
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者	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	從事衍生性商品交易者	附註三十

(二)轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
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	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者	無
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者	無
7	與關係人進、銷貨交易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	從事衍生性商品交易者	無
10	被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊	無

(三)大陸投資資訊之揭露：無

卅二、部門別財務資訊

依財務會計準則公報第廿三號「期中財務報表之表達及揭露」之規定，得不揭露部門別財務資訊。

附表一 期末持有有價證券情形

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
					股數／單位數(仟)	帳面金額	持股比率	市價(元)	
達麗建設事業(股)公司	股 票	鴻海精密	—	備供出售金融資產—流動	100	11,400	-	114.00 (註一)	無
達麗建設事業(股)公司	股 票	鑫寶創投	—	以成本衡量之金融資產—非流動	400	4,000	1.14%	10.35 (註二)	無

註一：係民國99.06.30收盤價。

註二：係民國99.06.30未經會計師查核之每股淨值。

附表二 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者

取得之公司	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	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考價值	取得日及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人關係	移轉日期	金額			
達麗建設事業(股)公司	新竹縣竹北市台科段(一)土地	99.1.26	\$396,438	\$396,438	鄒君等三人	無	-	-	-	-	鑑價報告	在建房地	無
達麗建設事業(股)公司	新竹縣竹北市台科段(二)土地	99.2.5	\$264,915	\$264,915	林君	無	-	-	-	-	鑑價報告	在建房地	無

達麗建設事業股份有限公司
各科目明細表

目 錄	頁 次
現金及約當現金明細表	44
備供出售金融資產—流動明細表	45
應收票據明細表	46
應收帳款明細表	47
存貨-營建用地明細表	48
存貨-在建房地變動明細表	49
預付款項明細表	50
以成本衡量之金融資產—非流動變動明細表	51
固定資產變動明細表	52
其他資產明細表—存出保證金	53
短期借款明細表	54
應付短期票券明細表	55
應付票據明細表	56
應付帳款明細表	57
預收款項明細表	58
應付公司債明細表	59
營業收入明細表	60
營業成本明細表	61
推銷費用明細表	62
管理及總務費用明細表	63

現金及約當現金明細表

民國 99 年 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備註
庫存現金	RMB\$4.5815 仟元@4.8170 NTD\$115 仟元	\$137	
零用金／週轉金		170	
台幣存款		291,376	
外幣存款	USD\$62.917 仟@31.4011	1,976	
合 計		<u>\$293,659</u>	

備供出售金融資產—流動明細表
民國 99 年 06 月 30 日

金融商品名稱	摘 要	股數或張數	面 值	總 額	利 率	取得成本	累計減損	淨 額	公平價值		備註
									單 價	總 額	
備供出售金融資產—流動											
—股票:											
鴻海精密	股票	100	\$10	\$1,000		\$14,256	\$-	\$14,256	\$114.00	\$11,400	
				\$1,000		\$14,256	\$-	\$14,256		\$11,400	
備供出售金融資產—流動											
—股票小 計											
備供出售金融資產評價調整-流動		-	-	-		(2,856)	-	(2,856)	-	-	
合 計				\$1,000		\$11,400	\$-	\$11,400		\$11,400	

應收票據明細表
民國 99 年 06 月 30 日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
應收票據:			
A3-14F		\$7,290	
A1-02F		1,360	
A5-16F		1,360	
B1-12F		900	
其他		2,538	(個別金額均未達 總額 5%)
應收票據小 計		13,448	
備抵呆帳		(67)	
合 計		\$13,381	

應收帳款明細表
民國 99 年 06 月 30 日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
應收帳款:			
家福		\$4,017	
橙果光電		600	
其他		3,740	(個別金額均未達 總額之 5%)
應收帳款小 計		8,357	
備抵呆帳 -應收帳款		(2,825)	
合 計		\$5,532	

存貨-營建用地明細表
民國 99 年 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額 成 本	備註
1.懷生段	台北市大安區懷生段	\$257,413	
2.麗林段	台北縣林口鄉麗林段	1,070,184	
3.其他		13,250	(個別金額均未達總額之 5%)
合 計		<u>\$1,340,847</u>	

存貨-在建房地變動明細表
民國 99 年 1 月 1 日至 06 月 30 日

工程	期初餘額	本期增加			轉(出)入	完工轉出	期末餘額
		投入成本	利息資本化	依完工比例法認列工程損益			
1.石潭段	\$1,087,872	\$106,880	\$5,304	\$104,081	\$-	\$(1,304,137)	\$-
2.光興段	1,045,673	157,169	6,485	-	-	-	1,209,327
3.中原段	265,760	72,577	1,839	-	(83) 註 1	-	340,093
4.台科段	-	14,589	1,803	-	669,063 註 2	-	685,455
5.懷生段	-	318	-	-	-	-	318
合計	<u>\$2,399,305</u>	<u>\$351,533</u>	<u>\$15,431</u>	<u>\$104,081</u>	<u>\$668,980</u>	<u>\$(1,304,137)</u>	<u>\$2,235,193</u>

註 1：本期轉出係轉出至營建用地 83 仟元。

註 2：本期轉入係自營建用地轉入 669,063 仟元。

預付款項明細表
民國 99 年 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備註
留抵稅額		13,563	
其他		110	(個別金額均未達總額之 5%)
合 計		\$13,673	

以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表
民國 99 年 01 月 01 日 至 06 月 30 日

項 目	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			提供擔保或 質押情形	備註
	張 數	帳面價值	張 數	金 額	張 數	金 額	張 數	取得成本	累計減損		
鑫寶創業投資(股)公司	400	\$4,000	-	\$-	-	\$-	400	\$4,000	\$-	\$4,000	無
十全電子(股)公司	40	400	-	-	40	400	-	-	-	-	無
合 計		<u>\$4,400</u>		<u>\$-</u>		<u>\$400</u>		<u>\$4,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$4,000</u>	

固定資產變動明細表
民國 99 年 01 月 01 日 至 06 月 30 日

項 目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	提供擔保或 質押情形	備註
固定資產原始成本:						
土地	\$72,873	\$-	\$-	\$72,873	質押情形請 詳附註廿五 質押情形請 詳附註廿五	
房屋及建築	71,867	-	-	71,867		
辦公設備	6,064	-	56	6,008		
租賃改良	676	-	-	676		
成本及重估增值合計	151,480	-	56	151,424		
累積折舊:						
累計折舊-房屋及建築	(15,154)	(642)	-	(15,796)		
累計折舊-辦公設備	(4,501)	(143)	(43)	(4,601)		
累計折舊-租賃改良	(319)	(79)	-	(398)		
減：累計折舊小計	(19,974)	(864)	(43)	(20,795)		
合 計	\$131,506	\$(864)	\$13	\$130,629		

其他資產明細表－存出保證金

民國 99 年 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備註
合建保證金		\$23,910	
其他		114	(個別金額均未達總額之 5%)
合 計		\$24,024	

短期借款明細表
民國 99 年 06 月 30 日

債 權 人	借 款 種 類	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	融 資 額 度	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	備 註
合作金庫	信用借款	62,500	97/9/23-102/3/23	1.905	69,000		
台灣中小企銀	信用借款	40,000	99/6/29-100/6/29	2.365	100,000		
小計		\$102,500					
合作金庫	抵押借款	817,000	97/9/23-102/3/23	1.72~1.98	1,411,950	請詳附註廿五	
土地銀行	抵押借款	196,360	97/8/18-102/8/18	1.78~2.03	513,360	請詳附註廿五	
台灣中小企銀	抵押借款	780,000	99/1/11-101/1/11	2.565	780,000	請詳附註廿五	
日盛銀行	抵押借款	522,500	99/4/9-102/10/09	2.1	934,500	請詳附註廿五	
小計		\$2,315,860					
合計		\$2,418,360					

應付短期票券明細表
民國 99 年 06 月 30 日

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	擔保品
商業本票： 合庫票券	合作金庫	98/8/27-99/8/27	1.95	\$70,000	\$-	\$70,000	士林百齡段土地及建物 淡水海鷗段土地及建物 三重光興段土地
合 計				<u>\$70,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$70,000</u>	

應付票據明細表
民國 99 年 06 月 30 日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
永豐金		\$4,915	
黃君		702	
黃君		380	
其他		662	(個別金額均未達 總額 5%)
合 計		\$6,659	

應付帳款明細表
民國 99 年 06 月 30 日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
達欣		\$72,121	
麗明		25,413	
其他		78,894	(個別金額均未達 總額 5%)
合 計		\$176,428	

預收款項明細表
民國 99 年 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備註
預收貨款		\$22	
預收土地款	石潭段	8,698	
	中原段	101,458	
	光興段	150,478	
	麗林段	3,820	
	小計	264,454	
預收房屋款	石潭段	3,221	
	中原段	54,403	
	光興段	138,619	
	小計	196,243	
其他		29	
合 計		\$460,748	

應付公司債明細表
民國 99 年 06 月 30 日

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	發行金額	已轉換數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面價值	償還辦法	擔保情形
第二次有擔保 可轉換公司債	永豐銀行	96.12.13	-	\$300,000	(163,300)	\$136,700	\$(1,815)	\$134,885	到期時按面額 103.53%贖回	備償戶 160,457 仟元
第三次有擔保 可轉換公司債	永豐銀行	99.03.01	-	\$300,000	-	\$300,000	\$(4,447)	\$295,553	到期時按面額 103.53%贖回	備償戶 94,833 仟元
				<u>\$600,000</u>	<u>(163,300)</u>	<u>\$436,700</u>	<u>\$(6,262)</u>	<u>\$430,438</u>		
減：一年內到期 之應付公司債								\$(134,885)		
合計								<u>\$295,553</u>		

營業收入明細表
民國 99 年 01 月 01 日 至 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$143	
營建收入			
土地收入	石潭段	\$419,052	依完工比例認列
房屋收入	石潭段	154,218	依完工比例認列
合 計		\$573,413	

營業成本明細表
民國 99 年 01 月 01 日 至 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地成本	石潭段	\$334,496	依完工比例認列
房屋成本	石潭段	135,680	依完工比例認列
合 計		\$470,176	

推銷費用明細表

民國 99 年 01 月 01 日 至 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備註
薪資支出		\$7,078	
文具用品		37	
旅費		40	
運費		4	
郵電費		11	
修繕費		22	
保險費		611	
交際費		15	
折舊		92	
各項攤提		148	
伙食費		178	
職工福利		6	
訓練費		43	
遞延推銷費用本期結轉	石潭段	21,471	依完工比例轉費用
其他費用		180	
合 計		<u>\$29,936</u>	

管理及總務費用明細表
民國 99 年 01 月 01 日 至 06 月 30 日

項 目	摘 要	金 額	備註
薪資支出		\$6,651	
租金支出		316	
文具用品		40	
旅費		296	
運費		6	
郵電費		232	
修繕費		516	
廣告費		260	
水電瓦斯費		194	
保險費		371	
交際費		988	
捐贈		211	
稅捐		294	
折舊		772	
各項攤提		351	
伙食費		220	
職工福利		549	
訓練費		192	
保全費		22	
勞務費		1,240	
其他費用		4,179	
合 計		\$17,900	