

股票代號：6177

達麗建設事業股份有限公司

財務報表

(內含會計師核閱報告書)

民國一〇一年及一〇〇年前三季

公司名稱：達麗建設事業股份有限公司

公司地址：台北市中山區民生東路二段 143 號 8 樓

公司電話：(02)2506-1966

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師核閱報告	3
肆、資產負債表	4
伍、損益表	5
陸、現金流量表	6
柒、財務報表附註	7
一、公司沿革	7
二、重要會計政策之彙總說明	8 ~ 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 ~ 31
廿四、關係人交易	32 ~ 33
廿五、質押之資產	34
廿六、重大承諾事項及或有事項	34 ~ 35
廿七、重大之災害損失	35
廿八、重大期後事項	35
廿九、其他重大事項	35
三十、其他	35 ~ 38
卅一、附註揭露事項	39
(一)重大交易事項相關資訊	39
(二)轉投資事業相關資訊	39
(三)大陸投資資訊	39
卅二、營運部門資訊	40
卅三、財務報表之核准	40

達麗建設事業股份有限公司

會計師核閱報告

達麗建設事業股份有限公司民國一〇一年九月三十日及民國一〇〇年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇一年一月一日至九月三十日及民國一〇〇年一月一日至九月三十日之損益表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。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核閱結果出具報告。

除下段所述外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表之整體表示查核意見。

如財務報表附註十一所述，達麗建設事業股份有限公司民國一〇一年九月三十日及民國一〇〇年九月三十日採權益法評價之長期股權投資分別為 18,455 仟元及 20,829 仟元、民國一〇一年一月一日至九月三十日及民國一〇〇年一月一日至九月三十日相關之投資損失為 1,350 仟元及投資利益為 2,125 仟元、暨財務報表附註卅一之(二)所揭露之轉投資事業相關資訊，係以該被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

依本會計師核閱結果，除上段所述該被投資公司之財務報表及其相關資訊倘經會計師核閱，對財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則而須作修正之情事。

如財務報表附註三所述，達麗建設事業股份有限公司自民國一〇〇年一月一日起，依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」及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」規定辦理。

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：許坤錫

證券主管機關核准簽證文號：(80)台財證(一)第 51636 號

中 華 民 國 一 〇 一 年 十 月 二 十 六 日

達麗建設事業股份有限公司

資產負債表

中華民國一〇一年及一〇〇年九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

代碼	資 產	附 註	101年9月30日	%	100年9月30日	%	代碼	負債及股東權益	附 註	101年9月30日	%	100年9月30日	%
11XX	流動資產						21XX	流動負債					
1100	現金及約當現金	二、四	\$230,947	3.70	\$575,064	12.56	2100	短期借款	十四	\$1,837,550	29.43	\$1,705,220	37.25
1320	備供出售金融資產-流動	二、五	36,077	0.58	65,109	1.42	2180	公平價值變動列入損益之金融負債-流動	二、十七	13,330	0.21	-	-
1120	應收票據淨額	二、六	9,166	0.15	39,153	0.86	2120	應付票據		1,466	0.02	45,351	0.99
1140	應收帳款淨額(減備抵呆帳\$0及\$659)	二、七	5,600	0.09	15,358	0.34	2140	應付帳款		201,243	3.22	213,665	4.67
1160	其他應收款		137	-	256	0.01	2150	應付帳款-關係人	二十四	24,264	0.39	32,117	0.70
120X	存貨	二、八	5,003,947	80.13	3,291,587	71.90	2160	應付所得稅		4,611	0.07	2,616	0.06
1250	預付費用		4,424	0.07	3,255	0.07	2170	應付費用	十五、二十四	65,909	1.06	87,416	1.91
1260	預付款項		40,782	0.65	3,033	0.07	2190	其他應付款項-關係人	二十四	5,890	0.09	3,374	0.07
1275	待出售非流動資產	二、九	-	-	37,154	0.81	2210	其他應付款項		266,049	4.26	145,702	3.18
1281	暫付款		44	-	1,543	0.03	2260	預收款項	十六	1,184,099	18.96	467,631	10.21
1282	代付款		7,930	0.13	1,352	0.03	2270	一年或一營業週期到期長期負債	二、十七	99,769	1.60	-	-
1285	遞延推銷費用	二、十	279,514	4.48	143,338	3.13	2282	暫收款		600	0.01	865	0.02
1286	遞延所得稅資產-流動	二、二十二	715	0.01	715	0.02	21XX	代收款		4,782	0.08	5,129	0.11
1291	受限制資產	二十五	359,082	5.75	92,351	2.01		小 計		3,709,562	59.40	2,709,086	59.17
1298	其他流動資產-其他	二十六	2,100	0.03	2,100	0.04							
11XX	小 計		5,980,465	95.77	4,271,368	93.30	24XX	長期負債					
14XX	基金及投資						2400	公平價值變動列入損益之金融負債-非流動	二、十七	100	-	4,861	0.11
1420	投資						2410	應付公司債	二、十七	477,005	7.64	137,408	3.00
1421	採權益法之長期股權投資	二、十一	18,455	0.30	20,829	0.45	24XX	小 計		477,105	7.64	142,269	3.11
14XX	小 計		18,455	0.30	20,829	0.45							
15XX	固定資產	二、十二					28XX	其他負債					
15X1	成本：						2810	應計退休金負債	二	-	-	13	-
1501	土地		107,002	1.71	103,432	2.26	2820	存入保證金		2,649	0.05	27,560	0.60
1521	房屋及建築		28,185	0.45	20,717	0.45	28XX	小 計		2,649	0.05	27,573	0.60
1551	運輸設備		800	0.01	800	0.02	2XXX	負債合計		4,189,316	67.09	2,878,928	62.88
1561	辦公設備		2,525	0.04	1,049	0.02							
1631	租賃改良		-	-	476	0.01	3XXX	股東權益					
15XY	成本及重估增值合計		138,512	2.21	126,474	2.76	31XX	股本	十八				
15X9	減：累計折舊		(2,694)	(0.04)	(1,205)	(0.03)	3110	普通股股本		1,271,599	20.36	1,182,938	25.84
1672	預付設備款		-	-	2,943	0.07	32XX	資本公積	十九				
15XX	固定資產淨額		135,818	2.17	128,212	2.80	3210	資本公積-發行溢價		226,577	3.63	209,767	4.58
17XX	無形資產						3220	庫藏股票交易		973	0.02	973	0.02
1770	遞延退休金成本		-	-	10	-	3272	認股權		18,619	0.30	-	-
17XX	小 計		-	-	10	-	33XX	保留盈餘	二十				
18XX	其他資產						3310	法定盈餘公積		92,609	1.48	66,699	1.46
1820	存出保證金		673	0.01	378	0.01	3320	特別盈餘公積		5,816	0.09	896	0.02
1830	遞延費用		315	0.01	677	0.01	3350	未提撥保留盈餘	二十三	442,410	7.08	243,923	5.33
1860	遞延所得稅資產-非流動	二、二十二	-	-	713	0.02	34XX	股東權益其他調整項目					
1880	其他資產-其他	二十五	109,060	1.74	156,111	3.41	3450	金融商品未實現損益		(3,133)	(0.05)	(5,826)	(0.13)
18XX	小 計		110,048	1.76	157,879	3.45	3XXX	股東權益合計		2,055,470	32.91	1,699,370	37.12
1XXX	資產總計		\$6,244,786	100.00	\$4,578,298	100.00	2-3XXX	負債及股東權益總計		\$6,244,786	100.00	\$4,578,298	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：江文伶

達麗建設事業股份有限公司

損 益 表

中華民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位:新台幣(仟元)

代碼	項 目	附 註	101年前三季	%	100年前三季	%
4000	營業收入	二				
4310	租賃收入		\$258	0.02	\$258	0.02
4510	營建收入		1,144,735	99.98	1,441,393	99.98
4000	營業收入合計		1,144,993	100.00	1,441,651	100.00
5000	營業成本	二				
5510	營建成本		(639,878)	(55.88)	(1,097,643)	(76.14)
5000	營業成本合計		(639,878)	(55.88)	(1,097,643)	(76.14)
5910	營業毛利(毛損)		505,115	44.12	344,008	23.86
6000	營業費用					
6100	推銷費用		(53,842)	(4.70)	(93,090)	(6.46)
6200	管理及總務費用		(58,455)	(5.11)	(48,103)	(3.33)
6900	營業淨利(淨損)		392,818	34.31	202,815	14.07
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		1,857	0.16	183	0.01
7320	金融負債評價利益	二、十七	50	-	16,042	1.11
7121	採權益法認列之投資收益	二、十一	-	-	2,125	0.15
7122	其他投資收益		785	0.07	112	0.01
7140	處分投資利益		1,160	0.10	493	0.03
7210	租金收入	二十四	51	-	-	-
7480	什項收入		427	0.05	7,565	0.53
7100	營業外收入及利益合計		4,330	0.38	26,520	1.84
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(10,001)	(0.87)	(8,380)	(0.58)
7650	金融負債評價損失	二、十七	(13,330)	(1.17)	-	-
7521	採權益法認列之投資損失	二、十一	(1,350)	(0.12)	-	-
7530	處分固定資產損失		-	-	(1,163)	(0.08)
7560	兌換損失		(21)	-	-	-
7880	什項支出		-	-	(16)	(0.01)
7500	營業外費用及損失合計		(24,702)	(2.16)	(9,559)	(0.67)
7900	繼續營業單位稅前淨利(淨損)		372,446	32.53	219,776	15.24
8110	所得稅(費用)利益	二、二十二	(4,798)	(0.42)	(2,634)	(0.18)
8900	繼續營業單位淨利(淨損)		367,648	32.11	217,142	15.06
9600	稅後純益(損)		\$367,648	32.11	\$217,142	15.06
	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		\$2.96	\$2.92	\$1.80	\$1.78
9750	本期淨利(淨損)		\$2.96	\$2.92	\$1.80	\$1.78
	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)		\$2.45	\$2.42	\$1.65	\$1.63
9850	本期淨利(淨損)		\$2.45	\$2.42	\$1.65	\$1.63

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：江文伶

達麗建設事業股份有限公司

現金流量表

中華民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

項 目	101 年 前 三 季	100 年 前 三 季
營業活動之現金流量		
本期純益(損)	\$367,648	\$217,142
調整項目：		
折舊費用	1,758	672
攤銷費用	139	485
應付公司債折價攤銷	1,271	748
處分投資(利益)損失	(1,160)	(493)
金融負債評價(利益)損失	13,280	(16,042)
處分資產損失	-	1,163
依權益法認列投資損益超過當年收到被投資公司現金股利部份	1,350	(2,125)
應收票據(增加)減少	19,354	(32,069)
應收帳款(增加)減少	4,070	(13,340)
其他應收款(增加)減少	44	178
存貨(增加)減少	(1,595,479)	1,521,380
預付費用(增加)減少	(1,098)	(2,372)
預付款項(增加)減少	(29,387)	25,668
其他流動資產(增加)減少	(85,157)	(60,656)
預付退休金增加(減少)	45	-
公平價值變動列入損益之金融負債增加(減少)	150	-
應付票據增加(減少)	(539)	(10,189)
應付帳款增加(減少)	80,993	59,133
應付帳款--關係人增加(減少)	11,569	26,984
應付所得稅增加(減少)	2,091	2,616
應付費用增加(減少)	(12,695)	57,086
其他應付款項--關係人增加(減少)	1,045	1,648
其他應付款項增加(減少)	116,101	10,861
預收款項增加(減少)	544,075	(133,625)
受限制資產(增加)減少	(118,090)	(92,351)
其他流動負債增加(減少)	1,973	5,472
應計退休金負債增加(減少)	-	5
營業活動之淨現金流入(流出)	(676,649)	1,567,979
投資活動之現金流量		
受限制資產(增加)減少	(87,515)	(51,594)
取得備供出售金融資產價款	(45,154)	(71,656)
出售備供出售金融資產價款	85,208	15,269
購入固定資產	(7,538)	(127,629)
存出保證金(增加)減少	(172)	(328)
遞延費用(增加)減少	(381)	(476)
投資活動之淨現金流入(流出)	(55,552)	(236,414)
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	132,330	(691,140)
應付短期票券增加(減少)	-	(99,653)
應付公司債增加(減少)	494,850	-
存入保證金增加(減少)	(22,680)	27,500
發放現金股利	(120,188)	(47,421)
融資活動之淨現金流入(流出)	484,312	(810,714)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(247,889)	520,851
期初現金及約當現金餘額	478,836	54,213
期末現金及約當現金餘額	\$230,947	\$575,064
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$37,442	\$46,822
資本化利息	(29,752)	(39,702)
不含資本化利息之本期支付利息	\$7,690	\$7,120
本期支付所得稅	\$2,707	\$18
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	\$99,769	-
可轉換公司債轉換股本及資本公積	\$36,838	\$141,510
固定資產轉列待出售非流動資產	-	\$37,154

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：江文伶

達麗建設事業股份有限公司
財務報表附註
中華民國一〇一年及一〇〇年九月三十日
僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
(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101年及100年9月30日止，本公司員工人數分別為36人及33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

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。

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。

(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。

應收款項之減損評估係首先確認是否存在客觀證據顯示重大個別應收款項發生減損，重大個別應收款項存在客觀證據顯示發生減損著，應個別評估其減損金額，其餘存在客觀證據顯示發生減損之非屬重大之應收款項，以及無減損客觀證據之應收款項，將具類似信用風險特徵者納入群組，分別評估該組資產之減損。

(七)待出售非流動資產

待出售非流動資產或待出售處分群組係指於目前情況下，企業可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售之非流動資產或處分群組。分類為待出售非流動資產或待處分群組，係以帳面價值與淨公平價值孰低者衡量，停止提列折舊、折耗或攤銷，並單獨列示於資產負債表。

待出售非流動資產或待出售處分群組，其淨公平價值低於帳面價值之金額，於損益表認列為減損損失。待出售非流動資產或待出售處分群組之淨公平價值若續後回升，於損益表認列為利益，惟迴轉金額不得超過原已認列之累計減損損失及原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」得迴轉之金額。

(八)採權益法之長期股權投資

具有重大影響力之長期投資，係採用權益法評價，其投資成本與股權淨值之差額如屬投資成本超過所取得可辨認淨資產公平價值，將超過部分列為商譽，並於每年定期執行減損測試，以前年度攤銷者，不再追溯調整；若所取得可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則差額就非流動資產分別將其公平價值等比例減少之，若減少至零仍有差額時，則為負商譽，將該差額列為非常損益。

非按原持股比例認購採權益法評價之被投資公司增發之新股，致使投資比例發生變動，因而使所投資之股權淨值發生增減者，其增減數調整「資本公積」及「長期股權投資」。

與採權益法評價之被投資公司間順流交易所產生之未實現損益，若本公司對被投資公司具有控制能力者，則全數予以銷除，俟實現始認列損益；若本公司對被投資公司不具有控制能力者，則按期末持股比例予以銷除。與採權益法評價之被投資公司間逆流交易所產生之未實現損益，皆按約當持股比例予以銷除。與採權益法評價之被投資公司間側流交易所產生之未實現損益，按約當持股比例相乘後之比例銷除；但對各被投資公司均擁有控制能力時，則按對產生損益之被投資公司約當持股比例銷除。遞延之未實現利益俟實現時始予認列。

當國外被投資公司之功能性貨幣為外幣時，其外幣財務報表換算後所產生之兌換差額列為股東權益項下之「累積換算調整數」。

(九) 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50年外，其餘固定資產為3~5年。

(十) 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。

(十一) 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：
電腦軟體：按3年平均攤銷。

(十二)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。

(十三)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公報第二十三號「期中財務報表之表達及揭露」之規定，對於財務會計準則公報第十八號「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。

(十四)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。

(十五)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」。

(十六)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。

(十七)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。

(十八)營運部門資訊

營運部門係同時符合下列特性之企業組成單位：

- 1.從事可能獲得收入並發生費用之經營活動。
- 2.營運結果定期由企業之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效。
- 3.具個別分離之財務資訊。

本公司依照財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定於合併財務報表揭露部門資訊，個別財務報表不揭露部門資訊。

(十九)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。

(二十)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。

(廿一)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

(一)本公司自民國100年1月1日起，依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」辦理。此項會計變動，對本公司民國100年前三季損益並無重大影響。

(二)本公司自民國100年1月1日起，依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」辦理，並於民國100年前三季未經會計師核閱之合併財務報表揭露部門資訊，個別財務報表不揭露部門資訊。此項會計變動，對本公司民國100年前三季損益並無重大影響。

四、現金及約當現金

	101年9月30日	100年9月30日
庫存現金	\$137	\$320
零用金／週轉金	215	165
銀行存款	230,595	279,579
約當現金	-	295,000
合 計	\$230,947	\$575,064

五、備供出售金融資產－流動

	101年9月30日	100年9月30日
備供出售金融資產－流動	\$39,210	\$70,935
備供出售金融資產評價調整－流動	(3,133)	(5,826)
合 計	\$36,077	\$65,109

其他相關資訊，請詳附註卅一之附表。

六、應收票據淨額

	101年9月30日	100年9月30日
應收票據	\$9,166	\$39,153

七、應收帳款淨額

	101年9月30日	100年9月30日
應收帳款	\$5,600	\$16,017
備抵呆帳	-	(659)
合 計	\$5,600	\$15,358

八、存貨淨額

	101年9月30日	100年9月30日
預付土地款	\$3,908	\$-
營建用地	286,735	286,526
在建房地	4,703,196	2,913,647
待售房地	10,108	91,414
合 計	\$5,003,947	\$3,291,587

(一)預付土地款

	101年9月30日	100年9月30日
龍華段	\$3,908	\$-

(二)營建用地

	101年9月30日	100年9月30日
懷生段	\$281,690	\$281,481
中誠段	84	84
大港段	4,961	4,961
合 計	\$286,735	\$286,526

(三)在建房地

	性 質	101年9月30日	100年9月30日
台科段	自地自建	\$1,256,348	\$905,423
麗林段	共同投資興建	1,894,234	1,158,671
懷生段	共同投資興建(都市更新)	2,006	1,651
福山段	共同投資興建	560,743	393,654
水仙段	共同投資興建/合建分屋(都市更新)	289,266	282,355
民生段	自地自建	187,755	171,893
正義段	合建分售	329,628	-
林內段	自地自建	183,216	-
合 計		<u>\$4,703,196</u>	<u>\$2,913,647</u>

(四)待售房地

	101年9月30日	100年9月30日
光興段	<u>\$10,108</u>	<u>\$91,414</u>

(五)1.截至民國101年及100年9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：

	可認列之 銷售金額	可認列之 總成本	預定 完工年度	完工比例	已認列 累積(損)益
<u>101年9月30日</u>					
麗林段	\$3,526,841	\$1,699,758	102年	23.00%	\$420,229
福山段	1,435,812	1,049,611	103年	16.14%	62,333
<u>100年9月30日</u>					
光興段	\$2,082,664	\$1,684,812	100年	100.00%	\$397,852
中原段	\$1,216,412	773,381	100年	100.00%	443,031

上述可認列之總成本係估計之工程總成本。

- 2.本公司民國101年及100年前三季，利息資本化金額分別為29,752仟元及39,702仟元。
- 3.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；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」。
- 4.其他相關資訊，請詳附註卅一之附表。

九、待出售非流動資產

	101年9月30日	100年9月30日
待出售非流動資產	\$-	\$37,154

(一)本公司於民國100年6月經董事會決議處分位於台北市士林區之辦公室，並與非關係人簽訂不動產買賣契約書，契約總價款為67,000仟元，已於民國100年10月30日交屋。

(二)截至民國100年9月30日止，本公司待出售非流動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、遞延推銷費用

	101年9月30日	100年9月30日
台科段	\$58,340	\$36,692
麗林段	172,197	106,454
福山段	42,682	192
民生段	2,131	-
林內段	4,164	-
合 計	\$279,514	\$143,338

十一、採權益法之長期股權投資

(一)長期股權投資明細如下：

被投資公司名稱	101年9月30日		100年9月30日	
	金 額	%	金 額	%
寶信營造(股)公司	\$18,455	100.00	\$20,829	100.00

(二)民國101年及100年前三季採權益法評價之長期股權投資，係依被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列投資(損)益，明細如下：

被投資公司名稱	101年前三季	100年前三季
寶信營造(股)公司	\$(1,350)	\$2,125

(三)本公司對被投資公司具有控制能力者，已另行編製民國101年及100年前三季母子公司之合併財務報表。

(四)其他相關資訊，請詳附註卅一之附表。

十二、固定資產－累計折舊

	101年9月30日	100年9月30日
累計折舊-房屋及建築	\$1,877	\$276
累計折舊-運輸設備	300	167
累計折舊-辦公設備	517	365
累計折舊-租賃改良	-	397
合 計	\$2,694	\$1,205

(一)本公司於民國100年5月以法拍標購方式取得供營業使用之土地及建物，交易總價款123,919仟元，並於民國100年6月15日完成過戶登記。

(二)截至民國101年及100年9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。

十三、長期應收票據及款項

	101年9月30日	100年9月30日
催收款項	\$-	\$1,265
備抵呆帳-催收款	-	(1,265)
合 計	\$-	\$-

十四、短期借款

	101年9月30日	100年9月30日
信用借款	\$-	\$94,420
抵押借款	1,837,550	1,610,800
合 計	\$1,837,550	\$1,705,220
利率區間	2.34%~2.87%	2.20%~2.66%

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。

十五、應付費用

	101年9月30日	100年9月30日
應付薪資	\$2,267	\$3,535
應付利息	2,081	1,297
應付勞務費	1,312	985
應付員工紅利	10,271	5,863
應付董監酬勞	6,847	3,908
其他應付費用	43,131	71,828
合 計	\$65,909	\$87,416

十六、預收款項

	101年9月30日	100年9月30日
預收貨款	\$-	\$22
預收房地款	1,183,814	467,324
其他	285	285
合 計	<u>\$1,184,099</u>	<u>\$467,631</u>

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.國內第三次及第四次可轉換公司債

	101年9月30日	100年9月30日
發行轉換公司債總金額	\$800,000	\$300,000
應付公司債折價	(23,226)	(1,092)
累計轉換金額	(200,000)	(161,500)
一年內到期之應付公司債	(99,769)	-
合 計	<u>\$477,005</u>	<u>\$137,408</u>

2.公平價值變動列入損益之金融負債

	101年9月30日	100年9月30日
嵌入式衍生性金融負債－流動	\$13,330	\$-
嵌入式衍生性金融負債－非流動	\$100	\$4,861
金融負債評價(損)益－三債	\$(13,330)	\$16,042
金融負債評價(損)益－四債	\$50	\$-

3.截至民國101年及100年9月30日止，第三次可轉換公司債累積計200,000仟元及161,500仟元已轉換為普通股計111,013仟股及8,543仟股，因轉換而產生之資本公積計107,096仟元及94,297仟元。

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。 民國99年8月18日起，轉換價格自22.12元調整為19.30元。 民國100年8月14日起，轉換價格自19.30元調整為15.36元。 民國101年9月18日起，轉換價格自15.36元調整為14.13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101年6月21日金管證發字第1010026704號函核准發行民國101年度國內第四次有擔保可轉換公司債，其發行條件如下：

發行總額	5億
發行日	101.8.23
票面利率	0%
發行期間	101.8.23~106.8.23
償還方式	除依規定由本公司提前贖回、註銷或債券持有人提前賣回外，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9.06%，實質收益率為1.75%)以現金一次償還。
贖回方式	1.發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外債券。 2.發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，本債券流通在外餘額低於新台幣伍仟萬元時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外債券。
債券持有人請求賣回辦法	發行滿三年及四年之前三十日內，債券持有人得要求本公司依債券面額加計利息補償金以現金贖回，滿三年之利息補償金為債券面額之5.34%，滿四年之利息補償金為債券面額之7.19%。
轉換期間	發行後屆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30.17元。 民國101年9月18日起，轉換價格自30.17元調整為27.74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101年及100年9月30日止，實收資本額分別為1,271,599仟元及1,182,938仟元；流通在外股數分別為127,160仟股及118,294仟股，每股面額10元，均為普通股。
- (二)截至民國101年及100年9月30日止，本公司發行之國內第三次有擔保可轉換公司債已轉換為普通股共計111,013仟股及8,543仟股。
- (三)本公司於民國101年6月15日經股東常會決議辦理盈餘轉增資60,094仟元及員工紅利轉增資6,996仟元，合計發行新股6,308仟股，是項增資案於民國101年8月3日業經行政院金融監督管理委員會核備在案，並已完成變更登記。
- (四)本公司於民國100年6月15日經股東常會決議辦理盈餘轉增資239,892仟元及員工紅利轉增資9,437仟元，合計發行新股24,334仟股，是項增資案於民國100年7月6日業經行政院金融監督管理委員會核備在案，並已完成變更登記。

十九、資本公積

- (一)依公司法規定，資本公積僅供彌補虧損，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之全部或一部發給新股或現金。另依證券期貨局規定，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101年及100年9月30日資本公積內容如下：

	101年9月30日	100年9月30日
資本公積-發行溢價	\$226,577	\$209,767
資本公積-庫藏股票交易	973	973
資本公積-認股權	18,619	-
合計	<u>\$246,169</u>	<u>\$210,740</u>

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，但公司無虧損者，得依股東會決議之方式，將該項公積超過實收資本額25%的部份，發給新股或現金。

(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)彌補以往虧損。
- (3)提10%法定盈餘公積。
- (4)依相關法規及主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- (5)董事、監察人酬勞不高於3%。
- (6)員工紅利不低於1%。
- (7)加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

- 2.民國101年前三季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100年度及99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「公開資訊觀測站」查詢。
- 4.本公司民國100年度及99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100年度及99年度財務報表估列數並無差異，實際分配情形如下：

	100年度	99年度
(1)員工股票紅利		
仟股數	299	345
金額	6,996	9,437
佔當年底流通在外股數之比例	0.25%	0.39%
(2)董監事酬勞	4,664	6,291

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	101年前三季			100年前三季		
	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	\$-	\$35,500	\$35,500	\$-	\$26,435	\$26,435
勞健保費用	-	1,469	1,469	-	1,393	1,393
退休金費用	-	883	883	-	869	869
其他用人費用	-	1,036	1,036	-	1,641	1,641
折舊費用	-	1,758	1,758	-	672	672
攤銷費用	-	139	139	-	485	485

廿二、所得稅費用(利益)

(一)所得稅費用(利益)如下：

	101年前三季	100年前三季
未分配盈餘加徵10%所得稅費用	\$4,798	\$2,634

(二)1.民國101年及100年9月30日之遞延所得稅資產與負債之情形：

	101年9月30日	100年9月30日
(1)遞延所得稅資產總額	\$3,923	\$10,123
(2)遞延所得稅負債總額	\$-	\$-
(3)遞延所得稅資產備抵評價金額	\$(3,208)	\$(8,695)

(4)產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異

	101年9月30日	100年9月30日
呆帳損失之認列所產生之可減除暫時性差異	\$-	\$4,024
退休金費用之認列所產生之可減除暫時性差異	\$-	\$4,199
虧損扣抵之認列所產生之可減除暫時性差異	\$23,076	\$51,320

2.遞延所得稅資產—流動

	101年9月30日	100年9月30日
遞延所得稅資產—流動	\$3,923	\$9,409
備抵評價遞延所得稅資產—流動	(3,208)	(8,694)
合計	\$715	\$715

3.遞延所得稅資產—非流動

	101年9月30日	100年9月30日
遞延所得稅資產—非流動	\$-	\$714
備抵評價遞延所得稅資產—非流動	-	(1)
合計	\$-	\$713

4.繼續營業單位民國101年及100年前三季之所得稅費用與當期應付所得稅費用調節如下：

	<u>101年前三季</u>	<u>100年前三季</u>
繼續營業單位當期應付所得稅	\$-	\$-
退休金費用之認列所產生之遞延所得稅費用(利益)	-	(1)
備抵評價之認列所產生之遞延所得稅費用(利益)	192	8,695
虧損扣抵遞延以後年度所產生之遞延所得稅費用(利益)	(192)	(8,694)
未分配盈餘加徵10%所得稅費用	4,798	2,634
合 計	<u>\$4,798</u>	<u>\$2,634</u>

(三)兩稅合一相關資訊

	<u>101年9月30日</u>	<u>100年9月30日</u>
1.可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$735</u>	<u>\$29</u>
	<u>100年度</u>	<u>99年度</u>
2.盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>0.97%</u>	<u>0.04%</u>

本公司民國100年度及99年度盈餘業於民國101年及100年分配，故為實際之稅額扣抵比率。

(四)未分配盈餘相關資訊

	<u>101年9月30日</u>	<u>100年9月30日</u>
86年度以前	\$-	\$-
87年度以後	442,410	243,923
合 計	<u>\$442,410</u>	<u>\$243,923</u>

(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
97	\$25,794	\$676	\$24,942	\$176	107
100	21,972	224	-	21,748	110
101年前三季	1,152	-	-	\$1,152	111
	<u>\$48,918</u>	<u>\$900</u>	<u>\$24,942</u>	<u>\$23,076</u>	

(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99年度，惟民國97年度尚未核定。

廿三、每股盈餘

	101年前三季				
	金額(分子)		股數(分母) (仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	\$372,446	\$367,648			
屬於普通股股東之本期純益(損)	<u>\$372,446</u>	<u>\$367,648</u>	125,784	<u>\$2.96</u>	<u>\$2.92</u>
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用之潛在普通股之影響					
員工分紅	-	-	542		
第三次轉換公司債	497	413	8,273		
第四次轉換公司債	774	642	18,024		
屬於普通股股東之本期純益(損)					
加潛在普通股之影響	<u>\$373,717</u>	<u>\$368,703</u>	<u>152,623</u>	<u>\$2.45</u>	<u>\$2.42</u>

	100年前三季				
	金額(分子)		股數(分母) (仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	\$219,776	\$217,142			
屬於普通股股東之本期純益(損)	\$219,776	\$217,142	122,154	\$1.80	\$1.78
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用之潛在普通股之影響					
員工分紅	-	-	455		
第三次轉換公司債	748	621	10,957		
屬於普通股股東之本期(損)益					
加潛在普通股之影響	\$220,524	\$217,763	133,566	\$1.65	\$1.63

計算稀釋每股盈餘時，員工分紅若有可能採發放股票者，於該潛在普通股具有計算稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，並以該潛在普通股資產負債表日之公平價值，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。

如員工分紅採發放股票方式經股東會決議確定股數時，即列入決議年度基本每股盈餘計算。

上述追溯調整後加權平均流通在外股數計算如下：

	101年前三季	100年前三季
期初股數	118,392	87,406
可轉換公司債轉換為普通股約當股數	1,265	4,614
員工紅利轉增資	118	136
100年盈餘轉增資	-	23,989
101年盈餘轉增資	6,009	6,009
合 計	125,784	122,154

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
璚偉水電(股)公司	該公司董事長為本公司監察人
寶信營造(股)公司	採權益法評價之被投資公司

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營建工程

101年前三季	工程名稱	合約總計價 (未稅)	本期計價 金額	累計計價 金額
寶信營造(股)公司	台科段	\$4,650	\$2,250	\$4,200
	正義段	2,700	2,250	2,250
	福山段	4,440	1,080	1,080
	林內段	50,813	44,358	44,358
	民生段	900	450	450
		<u>\$63,503</u>	<u>\$50,388</u>	<u>\$52,338</u>
100年前三季	工程名稱	合約總計價 (未稅)	本期計價 金額	累計計價 金額
寶信營造(股)公司	光興段	\$21,899	\$21,036	\$21,786
	中原段	24,048	23,173	23,923
	台科段	1,950	900	1,650
		<u>\$47,897</u>	<u>\$45,109</u>	<u>\$47,359</u>

2.暫付款

	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
寶信營造(股)公司	\$-	-	\$189	12.25

3. 代付款

	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
璽偉水電(股)公司	\$113	1.42	\$40	2.96

4. 應付帳款

	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
寶信營造(股)公司	\$24,264	100.00	\$32,117	100.00

5. 應付費用

	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
寶信營造(股)公司	\$882	1.34	\$-	-

6. 其他應付款

	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	百分比	金額	百分比
璽偉水電(股)公司	\$1,727	29.32	\$1,727	51.19
寶信營造(股)公司	4,163	70.68	1,647	48.81
合計	\$5,890	100.00	\$3,374	100.00

7. 租金收入

	101年前三季		100年前三季	
	金額	百分比	金額	百分比
寶信營造(股)公司	\$51	100.00	\$-	-

廿五、質押之資產

本公司截至民國101年及100年9月30日止，提供下列資產作為長、短期借款或其他之抵押品，明細如下：

	101年9月30日	100年9月30日
存貨—營建用地	\$281,690	\$281,481
存貨—在建房地	3,511,773	2,546,545
受限制資產—備償存款	359,082	92,351
固定資產—土地	103,432	103,432
固定資產—房屋	22,470	20,441
其他資產—其他—備償存款	109,060	156,111
合 計	\$4,387,507	\$3,200,361

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101年及100年9月30日止，本公司因裝潢工程而開立之應付保證票據為0仟元及200仟元。
- (二)截至民國101年及100年9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6,638,860仟元及6,090,970仟元。
- (三)本公司之個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國101年9月30日止計有在建房地—台科段、麗林段、福山段、林內段、民生段、正義段等工程。
- (四)截至民國101年及100年9月30日止，本公司合建分屋個案中，有重大存出保證金之情形如下：

合建保證金	預計完工年度	101年9月30日	100年9月30日
懷生段	-	\$1,240	\$1,240
水仙段	-	860	860
	合計	\$2,100	\$2,100

(五)截至民國101年9月30日止，本公司簽訂之共同投資興建協議書約定比例明細如下：

年度	工程別	共同投資興建人	出資比例 (本公司:其他興建人)
100	福山段	興益發建設企業(股)公司	60 : 40
100	水仙段	崑益建設(股)公司	81.66 : 18.34
99	麗林段	興益發建設企業(股)公司 甲士林建設(股)公司	50 : 50
98	懷生段	敦寶建設(股)公司	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：無

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101年及100年前三季認列之退休金成本分別為881仟元及825仟元。
- 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二十三號「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」第三十四段規定事項。

(二)金融商品之公平價值

1.非衍生性金融商品

	101年9月30日			100年9月30日		
	帳面價值	公開報價決 定之金額	評價方法估 計之金額	帳面價值	公開報價決 定之金額	評價方法估 計之金額
金融資產：						
備供出售金融資產 —流動	\$36,077	\$36,077	\$-	\$65,109	\$65,109	\$-
金融負債：						
一年內到期之應付 公司債	99,769	-	99,769	-	-	-
應付公司債	477,005	-	477,005	137,408	-	137,408

2.衍生性金融商品

	101年9月30日			100年9月30日		
	帳面價值	公開報價決 定之金額	評價方法估 計之金額	帳面價值	公開報價決 定之金額	評價方法估 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	\$13,330	\$-	\$13,330	\$-	\$-	\$-
公平價值變動列入 損益之金融負債— 非流動	100	-	100	4,861	-	4,861

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、受限制資產、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)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)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。
- (4)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應收債權：本公司應收款項之債務人，信用良好，且房屋於過戶時，因銀行撥款需經適當之徵信方予以撥款，因此經評估並無重大之信用風險。
- ②資產交易：本公司從事之備供出售金融資產投資，雖有發生信用風險之可能性，惟因具公開活絡之市場，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。
- 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：本公司之營運資金足以支應本公司之資金需求，預期不致發生重大之流動性風險。

(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)本公司具重大影響外幣金融資產及負債資訊：無

(五)財務報表表達

民國100年前三季之財務報表若干科目業經重新分類以配合民國101年前三季財務報表之表達。

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	附表一
3	期末持有有價證券情形	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者	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	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	附表五
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	附表六

(三)大陸投資資訊之揭露：無

卅二、營運部門資訊

本公司已編製民國101年前三季未經會計師核閱之合併財務報表，並依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定揭露部門資訊，因此個別財務報表不揭露部門資訊。

卅三、財務報表之核准

本公司民國101年前三季財務報表業經有權承認財務報表者核准。

附表一 為他人背書保證

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額(註二)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註三)
		公司名稱	關係(註一)						
1	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	2	\$411,094	\$30,000	\$30,000	\$-	1.46	\$1,027,735

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註二：對單一企業背書保證之限額為本公司財務報表淨值百分之二十為準。

註三：本公司背書保證之總額以不超過本公司財務報表淨值百分之五十為準。

附表二：期末持有有價證券情形

單位：新台幣仟元/仟股

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	持股比例	每股市價/淨值(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	136	12,468	-	\$92.00 (註一)	無
達麗建設事業(股)公司	股 票	興富發建設	—	備供出售金融資產—流動	200	9,850	-	\$49.25 (註一)	無
達麗建設事業(股)公司	股 票	臺企銀	—	備供出售金融資產—流動	1,560	13,759	-	\$8.82 (註一)	無
達麗建設事業(股)公司	股 票	寶信營造	採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期股權投資	2,250	18,455	100%	3.84 (註二)	無

註一：係民國101年9月30日收盤價。

註二：係民國101年9月30日未經會計師核閱之淨值。

附表三：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

單位：新台幣仟元

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	高雄市烏松區林內段土地	101.3.20	\$135,380	\$135,380	劉君等八人	無	—	—	—	—	議價	在建房地	無
達麗建設事業(股)公司	台北市中山區正義段土地	101.8.23	\$317,140	\$317,140	郭君等二人	無	—	—	—	—	議價	在建房地	無

附表四：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：

單位：新台幣仟元

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(%)	
寶信營造(股)公司	達麗建設事業(股)公司	本公司之母公司	勞務收入	\$6,480	90.00%	月結兩個月	-	-	-	-	無

附表五：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

單位：新台幣仟元

進(銷)貨公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
寶信營造(股)公司	達麗建設事業(股)份公司	母公司	\$29,309	0.2129	-	-	\$21,734	無

附表六：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

單位：新台幣仟元/仟股

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			持股比例*被 投資公司期末 淨值	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益 (註二)	本期被投資公司 股利分派情形		備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額 (註一)				股票股利	現金股利	
達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	台北市	綜合營造業	\$18,350	\$18,350	2,250	100%	\$18,455	\$8,615	(\$1,205)	(\$1,350)	-	-	子公司

註一：含取得溢價。

註二：含逆流交易產生之未實現損益調整數。