

股票代號：6177

達麗建設事業股份有限公司及其子公司

合併財務報表

(未經會計師核閱)

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、聲明書	3
肆、合併資產負債表	4
伍、合併損益表	5
陸、合併現金流量表	6
柒、合併財務報表附註	7
一、重要會計政策之彙總說明	7 ~ 7
二、會計變動之理由及其影響	8
三~二十、重要會計科目之說明	8 ~ 20
廿一、關係人交易	21
廿二、質押之資產	21
廿三、重大承諾事項及或有事項	22
廿四、重大之災害損失	22
廿五、重大期後事項	22
廿六、其他重大事項	22
廿七、其他	23 ~ 25
廿八、附註揭露事項	25
廿九、營運部門資訊	26
三十、財務報表之核准	26
卅一、事先揭露採用國際會計準則相關事項	27~36



# 達麗建設事業股份有限公司

## Da-Li Construction Co.,Ltd.

### 聲明書

依據證券交易法第 14 條第 3 項規定，本人聲明達麗建設事業股份有限公司及其子公司民國一〇一年前三季（自民國一〇一年一月一日至一〇一年九月三十日止）之合併財務報告，係依「證券發行人財務報告編製準則」、有關法令及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及其子公司之財務狀況，暨經營成果與現金流量，並無虛偽或隱匿之情事。

特此聲明

立聲明書人

達麗建設事業股份有限公司

董事長：謝志長

總經理：謝志長

會計主管：江文伶

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及其子公司

合併資產負債表

中華民國一〇一年及一〇〇年九月三十日

(此合併財務報表未經會計師核閱)

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	三	\$248,924	3.98	\$581,742	12.68	2100	短期借款	十三	\$1,847,550	29.52	\$1,705,220	37.18
1320	備供出售金融資產-流動	四	36,077	0.57	65,109	1.42	2180	公平價值變動列入損益之金融負債-流動	十六	13,330	0.21	-	-
1120	應收票據淨額	五	9,166	0.15	39,153	0.85	2120	應付票據		2,599	0.04	47,121	1.03
1140	應收帳款淨額(減備抵呆帳\$0及\$659)	六	5,768	0.09	15,358	0.33	2140	應付帳款		229,301	3.66	243,869	5.32
1160	其他應收款		154	-	256	0.01	2160	應付所得稅		4,611	0.07	2,616	0.06
120X	存貨	七	4,959,838	79.24	3,291,350	71.77	2170	應付費用	十四	66,876	1.07	88,549	1.93
1240XX	在建工程	八	44,743	0.71	4,693	0.10	2190	其他應付款項-關係人	二十一	1,727	0.03	1,727	0.04
1250	預付費用		5,695	0.09	5,321	0.12	2210	其他應付款項		267,090	4.27	154,089	3.36
1260	預付款項		41,505	0.66	3,405	0.07	2260	預收款項	十五	1,184,099	18.92	467,631	10.20
1275	待出售非流動資產	九	-	-	37,154	0.81	2270	一年或一營業週期到期長期負債		99,769	1.59	-	-
1281	暫付款		471	0.01	3,470	0.08	2281	暫收款		2,607	0.04	1,054	0.02
1282	代付款		7,940	0.13	1,352	0.03	2282	代收款		4,796	0.08	5,158	0.10
1285	遞延推銷費用	十	279,514	4.47	143,338	3.13	21XX	小計		3,724,355	59.50	2,717,034	59.24
1286	遞延所得稅資產-流動		715	0.01	715	0.02	24XX	長期負債					
1291	受限制資產	二十二	359,082	5.74	92,351	2.01	2400	公平價值變動列入損益之金融負債-非流動	十六	100	-	4,861	0.11
1298	其他流動資產-其他		2,099	0.03	2,100	0.04	2410	應付公司債	十六	477,005	7.62	137,408	2.99
11XX	小計		6,001,691	95.88	4,286,867	93.47	24XX	小計		477,105	7.62	142,269	3.10
15XX	固定資產	十一					28XX	其他負債					
15X1	成本:						2810	應計退休金負債		-	-	13	0.01
1501	土地		107,002	1.71	103,432	2.26	2820	存入保證金		2,649	0.04	27,560	0.61
1521	房屋及建築		28,185	0.45	20,717	0.45	28XX	小計		2,649	0.04	27,573	0.62
1551	運輸設備		800	0.01	800	0.02	2XXX	負債合計		4,204,109	67.16	2,886,876	62.96
1561	辦公設備		2,525	0.04	1,049	0.02	3XXX	股東權益					
1631	租賃改良		-	-	476	0.01	31XX	母公司股東權益					
15XY	成本及重估增值合計		138,512	2.21	126,474	2.76	3110	股本	十七	1,271,599	20.31	1,182,938	25.79
15X9	減:累計折舊		(2,694)	(0.04)	(1,205)	(0.03)	32XX	資本公積	十八				
1672	預付設備款		-	-	2,943	0.07	3210	資本公積-發行溢價		226,577	3.62	209,767	4.57
15XX	固定資產淨額		135,818	2.17	128,212	2.80	3220	庫藏股票交易		973	0.02	973	0.02
17XX	無形資產						3272	認股權		18,619	0.30	-	-
1770	遞延退休金成本		-	-	10	-	33XX	保留盈餘	十九				
1780	其他無形資產		10,041	0.16	10,041	0.22	3310	法定盈餘公積		92,609	1.48	66,699	1.45
17XX	小計		10,041	0.16	10,051	0.22	3320	特別盈餘公積		5,816	0.09	896	0.02
18XX	其他資產						3350	未提撥保留盈餘		442,410	7.07	243,923	5.32
1820	存出保證金		2,654	0.04	3,615	0.08	34XX	股東權益其他調整項目					
1830	遞延費用		315	0.01	677	0.01	3450	金融商品未實現損益		(3,133)	(0.05)	(5,826)	(0.13)
1860	遞延所得稅資產-非流動		-	-	713	0.02	3XXX	母公司股東權益合計		2,055,470	32.84	1,699,370	37.04
1880	其他資產-其他	二十二	109,060	1.74	156,111	3.40		股東權益合計		2,055,470	32.84	1,699,370	37.04
18XX	小計		112,029	1.79	161,116	3.51		負債及股東權益總計		\$6,259,579	100.00	\$4,586,246	100.00
1XXX	資產總計		\$6,259,579	100.00	\$4,586,246	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及其子公司

合併損益表

中華民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日

(此合併財務報表未經會計師核閱)

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					
4310	租賃收入		\$258	0.02	\$258	0.02
4510	營建收入		1,144,802	99.83	1,448,739	99.98
4610	勞務收入		1,721	0.15	-	-
4000	營業收入合計		1,146,781	100.00	1,448,997	100.00
5000	營業成本					
5510	營建成本		(639,878)	(55.80)	(1,098,515)	(75.81)
5610	勞務成本		(1,864)	(0.16)	(2,821)	(0.20)
5000	營業成本合計		(641,742)	(55.96)	(1,101,336)	(76.01)
5910	營業毛利(毛損)		505,039	44.04	347,661	23.99
6000	營業費用					
6100	推銷費用		(53,842)	(4.70)	(93,090)	(6.42)
6200	管理及總務費用		(59,662)	(5.20)	(49,640)	(3.43)
6900	營業淨利(淨損)		391,535	34.14	204,931	14.14
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		1,869	0.16	192	0.01
7320	金融負債評價利益	十六	50	-	16,042	1.11
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
7480	什項收入		427	0.04	7,565	0.52
7100	營業外收入及利益合計		4,291	0.37	24,404	1.68
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用		(10,029)	(0.87)	(8,380)	(0.57)
7650	金融負債評價損失	十六	(13,330)	(1.16)	-	-
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)	-
7500	營業外費用及損失合計		(23,380)	(2.03)	(9,559)	(0.65)
7900	繼續營業單位稅前淨利(淨損)		372,446	32.48	219,776	15.17
8110	所得稅(費用)利益		(4,798)	(0.42)	(2,634)	(0.18)
8900	繼續營業單位淨利(淨損)		367,648	32.06	217,142	14.99
9600xx	合併總損益		\$367,648	32.06	\$217,142	14.99
	歸屬於：					
9601	母公司股東		\$367,648	32.06	\$217,142	14.99
	合 計		\$367,648	32.06	\$217,142	14.99
	基本每股盈餘(元)：	二十	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)：	二十	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及其子公司

合併現金流量表

中華民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日

(此合併財務報表未經會計師核閱)

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		
合併總損益	\$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
應收票據(增加)減少	19,354	(32,069)
應收帳款(增加)減少	3,902	(13,340)
其他應收款(增加)減少	44	178
存貨(增加)減少	(1,551,427)	1,521,616
在建工程(增加)減少	(38,718)	3,497
預付費用(增加)減少	(717)	(4,418)
預付款項(增加)減少	(30,041)	25,297
其他流動資產(增加)減少	(83,031)	(67,730)
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)	(999)	(8,419)
應付帳款增加(減少)	92,155	89,337
應付帳款--關係人增加(減少)	-	(1,983)
應付所得稅增加(減少)	2,091	2,227
應付費用增加(減少)	(12,754)	57,451
其他應付款項增加(減少)	117,142	19,180
預收款項增加(減少)	544,074	(133,625)
預收工程款增加(減少)	-	(6,972)
受限制資產(增加)減少	(118,090)	(92,351)
其他流動負債增加(減少)	3,989	5,681
應計退休金負債增加(減少)	-	5
營業活動之淨現金流入(流出)	(669,895)	1,567,237
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	(1,153)	4,645
遞延費用(增加)減少	(380)	(476)
投資活動之淨現金流入(流出)	(56,532)	(231,441)
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	142,330	(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	(120,189)	(47,421)
融資活動之淨現金流入(流出)	494,311	(810,714)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(232,116)	525,082
期初現金及約當現金餘額	481,040	56,660
期末現金及約當現金餘額	\$248,924	\$581,742
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$37,470	\$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	\$7,718	\$7,120
本期支付所得稅	\$2,826	\$408
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

經理人：謝志長

董事長：謝志長

會計主管：江文伶

達麗建設事業股份有限公司及其子公司  
合併財務報表附註  
中華民國一〇一年及一〇〇年九月三十日  
(此合併財務報表未經會計師核閱)  
(除附註特別註明外，單位為新台幣仟元)

一、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)合併財務報表編製準則

本公司合併報表係依據財務會計準則公報第七號「合併財務報表」之規定，將本公司直接或透過子公司間接持有被投資公司有表決權之股份超過百分之五十以上者，及對其具有控制能力者之財務報表予以合併。編製合併財務報表時，業已沖銷合併公司間重大之交易及其餘額。

(二)列入合併財務報表之子公司如下：

投資公司名稱	被投資公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			101年9月30日	100年9月30日
本公司	寶信營造股份有限公司	綜合營造業	100%	100%

(三)未列入本期合併財務報表之子公司：不適用

(四)本公司合併財務報表除依據行政院金融監督管理委員會民國96年11月15日金管證六字第0960064020號令簡化財務報表附註內容外，餘係依照「證券發行人財務報告編製準則」及中華民國一般公認會計原則編製。會計變動請另詳附註二外，餘與民國100年度合併財務報表附註二相同。

## 二、會計變動之理由及其影響

(一)本公司及子公司自民國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，對本公司及子公司民國100年前三季損益並無重大影響。

(二)本公司及子公司自民國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。此項會計變動，對本公司及子公司民國100年前三季損益並無重大影響。

## 三、現金及約當現金

	101年9月30日	100年9月30日
庫存現金	\$138	\$321
零用金／週轉金	245	175
銀行存款	236,541	286,246
約當現金	12,000	295,000
合 計	<u>\$248,924</u>	<u>\$581,742</u>

## 四、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	<u>\$36,077</u>	<u>\$65,109</u>

## 五、應收票據淨額

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



六、應收帳款淨額

	101年9月30日	100年9月30日
應收帳款	\$5,768	\$16,017
備抵呆帳	-	(659)
合 計	<u>\$5,768</u>	<u>\$15,358</u>

七、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	4,659,087	2,913,532
待售房地	10,108	91,292
合 計	<u>\$4,959,838</u>	<u>\$3,291,350</u>

(一)預付土地款

	101年9月30日	100年9月30日
龍華段	<u>\$3,908</u>	<u>\$-</u>

(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	<u>\$286,735</u>	<u>\$286,526</u>

(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	\$1,256,059	\$905,308
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	560,749	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	187,946	171,893
正義段	合建分售	329,328	-
林內段	自地自建	139,499	-
合 計		<u>\$4,659,087</u>	<u>\$2,913,532</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>\$91,292</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，請詳附註廿二「質押之資產」之說明；在建房地簽訂信託情形，請詳附註廿三「重大承諾事項及或有事項」。

#### 八、在建工程及預收工程款

子公司同一工程若在建工程超過預收工程款餘額時，預收工程款應列為在建工程之減項，並列於流動資產項下，其明細如下：

工程案別	101年9月30日		
	在建工程	預收工程	在建工程淨額
竹北台科段	\$8,108	\$-	\$8,108
高雄林內段	36,327	-	36,327
大安區正義段	297	-	297
其他	11	-	11
合 計	<u>\$44,743</u>	<u>\$-</u>	<u>\$44,743</u>

工程案別	100年9月30日		
	在建工程	預收工程	在建工程淨額
竹北台科段	<u>\$4,693</u>	<u>\$-</u>	<u>\$4,693</u>

#### 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	<u>\$-</u>	<u>\$37,154</u>

(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，請詳附註廿二「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	<u>\$279,514</u>	<u>\$143,338</u>

#### 十一、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	<u>\$2,694</u>	<u>\$1,205</u>

(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，請詳附註廿二「質押之資產」之說明。

(三)其他相關資訊，請詳附註九。

#### 十二、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	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

### 十三、短期借款

	101年9月30日	100年9月30日
信用借款	\$10,000	\$94,420
抵押借款	1,837,550	1,610,800
合 計	\$1,847,550	\$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，請詳附註廿二「質押之資產」之說明。

### 十四、應付費用

	101年9月30日	100年9月30日
應付薪資	\$2,267	\$3,930
應付利息	2,081	1,297
應付勞務費	1,312	1,170
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	44,098	72,381
合 計	\$66,876	\$88,549

### 十五、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	\$1,184,099	\$467,631

## 十六、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	\$477,005	\$137,408

### 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，請詳附註廿二「質押之資產」之說明。



## 十七、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。

## 十八、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	\$246,169	\$210,740

## 十九、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	99年
(1)員工現金紅利		
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

## 二十、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)	\$372,446	\$367,648	125,784	\$2.96	\$2.92
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	\$373,717	\$368,703	152,623	\$2.45	\$2.42

	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十七「股本」之說明。

## 廿一、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
璽偉水電(股)公司	該公司董事長為本公司監察人

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1. 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

#### 2. 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	100.00	\$1,727	100.00

## 廿二、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。

### 廿三、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

廿四、重大之災害損失：無

廿五、重大期後事項：無

廿六、其他重大事項：無

廿七、其他

(一)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

本公司及子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。本公司及子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

本公司及子公司採用全面風險管理與控制系統，以辨認本公司及子公司所有風險(包含市場風險、信用風險、流動性風險及現金流量風險)，使本公司及子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。本公司及子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：本公司及子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。惟本公司及子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：本公司及子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：本公司及子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：本公司及子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：本公司及子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：本公司及子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：本公司及子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：本公司及子公司投資之備供出售金融資產，均非屬利率型商品，因此無利率變動之現金流量風險。

(二)重大合約：無

(三)本公司及子公司具重大影響外幣金融資產及負債資訊：無

(四)財務報表表達：無

廿八、附註揭露事項：

母子公司間業務關係及重要交易往來情形，請詳附表一。

廿九、營運部門資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	建設部	其他	調整及沖銷	合計
<u>101年前三季</u>				
外部收入	\$1,144,993	\$1,788	\$-	\$1,146,781
內部部門收入	-	5,412	(5,412)	-
部門收入	<u>\$1,144,993</u>	<u>\$7,200</u>	<u>\$(5,412)</u>	<u>\$1,146,781</u>
部門損益	<u>\$367,648</u>	<u>\$(1,205)</u>	<u>\$1,205</u>	<u>\$367,648</u>
部門資產	<u>\$6,244,786</u>	<u>\$52,717</u>	<u>\$(37,924)</u>	<u>\$6,259,579</u>
	建設部	其他	調整及沖銷	合計
<u>100年前三季</u>				
外部收入	\$1,441,651	\$7,346	\$-	\$1,448,997
內部部門收入	-	45,109	(45,109)	-
部門收入	<u>\$1,441,651</u>	<u>\$52,455</u>	<u>\$(45,109)</u>	<u>\$1,448,997</u>
部門損益	<u>\$217,142</u>	<u>\$2,362</u>	<u>\$(2,362)</u>	<u>\$217,142</u>
部門資產	<u>\$4,578,298</u>	<u>\$52,737</u>	<u>\$(44,789)</u>	<u>\$4,586,246</u>

三十、財務報表之核准

本公司及其子公司民國101年前三季合併財務報表業經有權承認財務報表者核准。

### 卅一、事先揭露採用國際會計準則相關事項

本公司及其子公司依據行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國 99 年 2 月 2 日發布之金管證審字第 0990004943 號函令之規定,於民國 101 年前三季合併財務報表附註事先揭露採用國際會計準則(以下稱「IFRSs」)之情形如下:

(一)依據金管會於民國98年5月14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民國102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函暨相關指引編製財務報告,為因應上開修正,本公司及其子公司業已成立專案小組,並訂定採用IFRSs之計畫,該計畫係由總經理統籌負責,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	主要執行單位 (或負責人員)	截至民國 101 年 9 月 30 日止 執行情形
1.成立專案小組	總經理室	已完成
2.訂定採用 IFRSs 轉換計畫	會計部	已完成
3.完成現行會計政策與 IFRSs 差異之辨認	會計部	已完成
4.完成 IFRSs 合併個體之辨認	會計部	已完成
5.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	會計部	已完成
6.完成資訊系統應做調整之評估	會計部及管理部	已完成
7.完成內部控制應做調整之評估	稽核室	已完成
8.決定 IFRSs 會計政策	會計部	已完成
9.決定所選用 IFRS 1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	會計部	已完成
10.完成編製 IFRSs 開帳日財務狀況表	會計部	已完成
11.完成編製 IFRSs 2012 年比較財務資訊之編製	會計部	持續進行中
12.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	稽核室	持續進行中

(二)截至民國 101 年 9 月 30 日，本公司及其子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及影響說明如下：

1.民國 101 年 1 月 1 日合併資產負債表之調節

單位：新台幣仟元

我國一般公認會計原則	轉換至國際財務報導準則之影響		國際財務報導準則				
	項 目	金 額	認列及 衡量差異	表達差異	金 額	項 目	說 明
資產							
流動資產							
現金及約當現金	\$481,040		\$ -	\$ -	\$481,040	現金及約當現金	
備供出售金融資產—流動	72,288		-	-	72,288	備供出售金融資產—流動	
應收票據淨額	28,520		-	-	28,520	應收票據	
應收帳款淨額	9,670		-	-	9,670	應收帳款	
其他應收款	198		-	-	198	其他應收款	
存貨	3,408,411		-	(168,800)	3,239,611	存貨	(1)
在建工程	6,025		-	-	6,025	在建工程	
預付款項	16,442		-	150,728	167,170	預付款項	(2)
遞延所得稅資產—流動	715		-	(715)	-	—	(3)
遞延行銷費用	200,561	(49,833)	(49,833)	(150,728)	-	—	(2)
其他流動資產	128,679		-	-	128,679	其他流動資產	
小 計	4,352,549	(49,833)	(49,833)	(169,515)	4,133,201		
固定資產淨額	130,038		-	-	130,038	不動產、廠房及設備	
—	-		-	168,800	168,800	投資性不動產	(1)
無形資產	10,041		-	73	10,114	無形資產	(4)
其他資產							
存出保證金	1,501		-	(1,501)	-	—	(5)
遞延費用	73		-	(73)	-	—	(4)
遞延所得稅資產—非流動	-		-	715	715	遞延所得稅資產	(3)
其他資產—其他	140,336		-	1,501	141,837	其他非流動資產	(5)
小 計	141,910		-	642	142,552		
資產總計	\$4,634,538	(\$49,833)	(\$49,833)	\$-	\$4,584,705		

單位：新台幣仟元

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導 準則之影響		國際財務報導準則							
項	目	金	額	認列及 衡量差異	表達差異	金	額	項	目	說	明
負債及股東權益											
流動負債											
短期借款		\$1,705,220		\$ -	\$ -	\$1,705,220		短期借款			
應付票據		3,599		-	-	3,599		應付票據			
應付帳款		137,147		-	-	137,147		應付帳款			
應付所得稅		2,520		-	-	2,520		當期所得稅負債			
應付費用		86,627		-	(86,627)	-		-			(6)
其他應付款項		151,675		-	86,627	238,302		其他應付款			(6)
其他流動負債		643,436		-	-	643,436		其他流動負債			
小計		2,730,224		-	-	2,730,224					
長期負債											
應付公司債		136,110		-	-	136,110		應付公司債			
其他負債											
存入保證金		25,330		-	(25,330)	-		-			(7)
其他非流動負債		-		38	25,330	25,368		其他非流動負債			(7),(8)
小計		25,330		38	-	25,368					
負債合計		2,891,664		38	-	2,891,702					
股東權益											
普通股股本		1,183,915		-	-	1,183,915		普通股股本			
資本公積		211,306		-	-	211,306		資本公積			
保留盈餘											
法定盈餘公積		66,699		-	-	66,699		法定盈餘公積			
特別盈餘公積		896		-	-	896		特別盈餘公積			
未提撥保留盈餘		285,874		(49,871)	-	236,003		未提撥保留盈餘			(2),(8)
股東權益其他項目											
金融商品未實現 損益		(5,816)		-	-	(5,816)		備供出售金融資 產未實現損益			
母公司股東權益合計		1,742,874		(49,871)	-	1,693,003					
股東權益合計		1,742,874		(49,871)	-	1,693,003					
負債及股東權益總計		\$4,634,538		(\$49,833)	\$ -	\$4,584,705					

重大差異調節說明：

- (1)依我國財務會計準則公報規定，本公司及其子公司營建用地出租予外部第三者使用，帳列於「存貨」項下，但依據國際財務報導準則之規定，為賺取租金或資本增值或兩者兼具，而由所有者所持有之不動產須列為投資性不動產。本公司及其子公司部分營建用地供出租使用，故將其重分類，因而使存貨減少\$168,800 仟元，而投資性不動產調整增加\$168,000 仟元。
- (2)依我國財務會計準則公報規定，因預售而發生之所有銷售費用包含廣告費、佣金支出等可列為遞延費用，但依據國際會計準則第 11 號公報規定，不能歸屬於合約活動或不能分攤至合約之成本，應排除於建造合約成本之外，故本公司及其子公司於轉換日調減遞延推銷費用 200,561 仟元，同時調增預付款項 \$150,728 仟元及調減保留盈餘 49,833 仟元。
- (3)依我國財務會計準則公報規定，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，另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，遞延所得稅資產或負債一律分類為非流動項目，且僅當所得稅利益「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。故本公司及其子公司重分類調整減少遞延所得稅資產—流動\$3,731 仟元及備抵遞延所得稅資產—流動\$3,016 仟元，與調整增加遞延所得稅資產—非流動\$715 仟元。
- (4)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於遞延費用\$73 仟元予以適當重分類至無形資產。
- (5)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於存出保證金\$1,501 仟元予以適當重分類至其他非流動資產。
- (6)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於應付費用\$86,627 仟元予以適當重分類至其他應付款。
- (7)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於存入保證金\$25,330 仟元予以適當重分類至其他非流動負債。
- (8)依我國財務會計準則公報規定，未認列過渡性淨給付義務係按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直線法攤銷，另精算損益採緩衝區法認列為當期淨退休金成本。惟依國際會計準則第 19 號「員工福利」規定，未認列過渡性淨給付義務不再存在，於首次採用時立即轉入保留盈餘，另精算損益於首次採用時改採立即認列法，亦將其轉入保留盈餘。是項改變使應計退休金負債增加\$38 仟元，保留盈餘因而減少\$38 仟元。

## 2.民國 101 年 9 月 30 日合併資產負債表之調節

單位：新台幣仟元

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導 準則之影響		國際財務報導準則		說明
項 目	金 額	認列及 衡量差異	表達差異	金 額	項 目	
資產						
流動資產						
現金及約當現金	\$248,924	\$ -	\$ -	\$248,924	現金及約當現金	
備供出售金融資產 — 流動	36,077	-	-	36,077	備供出售金融資 產— 流動	
應收票據淨額	9,166	-	-	9,166	應收票據	
應收帳款淨額	5,768	-	-	5,768	應收帳款	
其他應收款	154	-	-	154	其他應收款	
存貨	4,959,838	(482,561)	(168,800)	4,308,477	存貨	(1),(2)
在建工程	44,743	-	-	44,743	在建工程	
預付款項	47,200	-	256,030	303,230	預付款項	(3)
遞延所得稅資產- 流動	715	-	(715)	-	—	(4)
遞延行銷費用	279,514	(23,484)	(256,030)	-	—	(2),(3)
其他流動資產	369,592	-	-	369,592	其他流動資產	
小 計	6,001,691	(506,045)	(169,515)	5,326,131		
固定資產淨額	135,818	-	-	135,818	不動產、廠房及設備	
—	-	-	168,800	168,800	投資性不動產	(1)
無形資產	10,041	-	315	10,356	無形資產	(5)
其他資產						
存出保證金	2,654	-	(2,654)	-	—	(6)
遞延費用	315	-	(315)	-	—	(5)
遞延所得稅資產- 非流動	-	-	715	715	遞延所得稅資產	(4)
其他資產—其他	109,060	-	2,654	111,714	其他非流動資產	(6)
小 計	112,029	-	400	112,429		
資產總計	\$6,259,579	(\$506,045)	\$-	\$5,753,534		

單位：新台幣仟元

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導 準則之影響		國際財務報導準則							
項	目	金	額	認列及 衡量差異	表達差異	金	額	項	目	說	明
負債及股東權益											
流動負債											
短期借款		\$1,847,550		\$ -	\$ -	\$1,847,550		短期借款			
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-流動			
應付票據		2,599		-	-	2,599		應付票據			
應付帳款		229,301		-	-	229,301		應付帳款			
應付所得稅		4,611		-	-	4,611		當期所得稅負債			
應付費用		66,876		-	(66,876)	-		-		(7)	
其他應付款項		268,817		-	66,876	335,693		其他應付款		(7)	
預收款項		1,184,099		-	-	1,184,099		預收款項			
一年或一營業週期 內到期長期負債		99,769		-	(99,769)	-		-		(8)	
其他流動負債		7,403		-	99,769	107,172		其他流動負債		(8)	
小計		3,724,355		-	-	3,724,355					
長期負債											
公平價值變動列入 損益之金融負債- 非流動		100		-	-	100		公平價值變動列 入損益之金融負 債-非流動			
應付公司債		477,005		-	-	477,005					
小計		477,105		-	-	477,105					
其他負債											
存入保證金		2,649		-	(60)	2,589		-		(9)	
-		-		38	60	98		其他非流動負債		(9),(10)	
小計		2,649		38	-	2,687					
負債合計		4,204,109		38	-	4,204,147					
股東權益											
普通股股本		1,271,599		-	-	1,271,599		普通股股本			
資本公積		246,169		-	-	246,169		資本公積			
保留盈餘											
法定盈餘公積		92,609		-	-	92,609		法定盈餘公積			
特別盈餘公積		5,816		-	-	5,816		特別盈餘公積			
未提撥保留盈餘		442,410		(506,083)	-	(63,673)		未提撥保留盈餘		(2),(3),(10)	
股東權益其他項目											
金融商品未實現 損益		(3,133)		-	-	(3,133)		備供出售金融資 產未實現損益			
母公司股東權益合計		2,055,470		(506,083)	-	1,549,387					
股東權益合計		2,055,470		(506,083)	-	1,549,387					
負債及股東權益總計		\$6,259,579		(\$506,045)	\$ -	\$5,753,534					



### 3.民國 101 年前三季合併綜合損益表之調節

單位：新台幣仟元

我國一般公認會計原則		轉換至國際財務報導 準則之影響		國際財務報導準則		
項 目	金 額	認列及 衡量差異	表達差異	金 額	項 目	說明
營業收入淨額	\$1,146,781	(\$1,042,913)	\$ -	\$103,868	營業收入淨額	(2)
營業成本	641,742	(560,352)	-	81,390	營業成本	(2)
營業毛利	505,039	(482,561)	-	22,478	營業毛利	
營業費用					營業費用	
推銷費用	53,842	(26,349)	-	27,493	推銷費用	(2),(3)
管理及總務費用	59,662	-	-	59,662	管理費用	
合 計	113,504	(26,349)	-	87,155		
營業淨利	391,535	(456,212)	-	(64,677)	營業淨利	
營業外收入及利益						
利息收入	1,869	-	-	1,869	利息收入	
金融負債評價利益	50			50	金融商品評價利益	
其他投資利益	785			785	股利收入	
處分投資利益	1,160	-	-	1,160	處分投資利益	
什項收入	427	-	-	427	其他收入-其他	
合 計	4,291	-	-	4,291		
營業外費用及損失						
利息費用	10,029	-	-	10,029	利息費用	
金融負債評價損失	13,330	-	-	13,330	金融商品評價損失	
兌換損失	21	-	-	21	外幣兌換損失	
合 計	23,380	-	-	23,380		
稅前淨利	372,446	(456,212)	-	(83,766)	稅前淨利	
所得稅費用	4,798	-	-	4,798	所得稅費用	
合併總損益	\$367,648	(\$456,212)	\$ -	(\$88,564)	合併總損益	
				2,683	備供出售金融資產 未實現評價損益	
				-	與其他綜合損益組成 部分相關之所得稅	
				2,683	當期其他綜合損益 (稅後淨額)	
				(\$85,881)	當期綜合損益總額	

重大差異調節說明：

- (1) 在我國財務會計準則公報規範下，本公司及其子公司出租土地予外部第三者使用，帳列於「存貨」項下，但依據 IFRSs 之規定，為賺取租金或資本增值或兩者兼具，而由所有者所持有之不動產須列為投資性不動產。本公司及其子公司部分營建土地係供出租使用，故將其重分類，因而使存貨減少\$168,800 仟元，而投資性不動產調整增加\$168,000 仟元。
- (2) 在我國財務會計準則公報規範下，預售建屋若全數符合以下條件得按完工比例法認列出售房地損益：工程之進度已逾籌建階段，工程之建造可隨時進行；預售契約總價款已達估計工程總成本；買方支付之價款已達契約總價款 15%；應收契約款之收現性可合理估計；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；歸屬於售屋契約之成本可合理辨識。然轉換至 IFRSs 後，銷售土地及房屋完全滿足下列條件時，始認收入：公司已將所有權之重大風險及報酬移轉與買方；對於已出售之房地既不持續參與管理，亦未持續有效控制；收入金額能可靠衡量；與交易有關之經濟效益很可能流入公司及與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量時；故本公司及其子公司於出售土地及房屋時，當所有權移轉登記完成後始得認列當期之營業收入及成本。是故本期依完工比例認列之營建收入\$1,042,913 仟元、營建成本\$560,352 仟元、推銷費用\$49,964 仟元及存貨—在建工程已實現利益\$482,561 仟元皆應調整減少，並調整增加遞延銷售費用\$49,964 仟元，同時亦會調整減少保留盈餘\$432,597 仟元。
- (3) 依我國財務會計準則公報規定，因預售而發生之所有銷售費用包含廣告費、佣金支出等可列為遞延費用，但依據國際會計準則第 11 號公報規定，不能歸屬於合約活動或不能分攤至合約之成本，應排除於建造合約成本之外，故本公司及其子公司於本期調減遞延銷售費用\$329,478 仟元，同時調增預付款項\$256,030 仟元、推銷費用\$23,615 仟元及調減保留盈餘\$73,448 仟元。
- (4) 依我國財務會計準則公報規定，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，另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，遞延所得稅資產或負債一律分類為非流動項目，且僅當所得稅利益「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。故本公司及其子公司重分類調整減少遞延所得稅資產—流動\$3,923 仟元及備抵遞延所得稅資產—流動\$3,208 仟元，與調整增加遞延所得稅資產—非流動\$715 仟元。

- (5)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於遞延費用\$315 仟元予以適當重分類至無形資產。
- (6)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於存出保證金\$2,654 仟元予以適當重分類至其他非流動資產。
- (7)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於應付費用\$66,876 仟元予以適當重分類至其他應付款。
- (8)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於一年或一營業週期到期之長期負債\$99,769 仟元予以適當重分類至其他流動負債。
- (9)轉換至 IFRSs 後且為配合證券發行人財務報告編製準則之財務報表表達，將原本表達於存入保證金\$60 仟元予以適當重分類至其他非流動負債。
- (10)依我國財務會計準則公報規定，未認列過渡性淨給付義務係按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直線法攤銷，另精算損益，採緩衝區法認列為當期淨退休金成本。惟依國際會計準則第 19 號「員工福利」規定，未認列過渡性淨給付義務不再存在，於首次採用時立即轉入保留盈餘，另精算損益於首次採用時改採立即認列法，亦將其轉入保留盈餘。是項改變使應計退休金負債增加\$38 仟元，保留盈餘因而減少\$38 仟元。

(三)依據IFRS 第1號公報「首次採用國際財務報導準則」之規定，除依選擇性豁免（optional exemptions）及強制性例外（mandatory exceptions）規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已經金管會認可之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司及其子公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分說明如下：

(1)員工福利

本公司及其子公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則日一次認列於未分配盈餘。

(2)以權益工具消滅金融負債

本公司及其子公司選擇適用國際財務報導準則解釋第 19 號「以權益工具消滅金融負債」之過渡規定，自轉換日起適用該解釋。

上述本公司及其子公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，可能因管理階層經其他考量及評估後而改變，故與實際結果可能有所差異。

#### (四)轉換日提列之特別盈餘公積

依據金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令之規定，首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司及其子公司首次採用 IFRSs 時，帳列並無未實現重估增值及累積換算調整數項目，故無提列特別盈餘公積之適用。

(五)本公司及其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2010年IFRSs版本以及金管會於民國100年12月22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。惟本公司及其子公司目前上述之評估結果，可能受目前國際會計準則委員會已發布或刻正研修之準則，且未來經金管會認可而發布及「證券發行人財務報告編製準則」之修訂影響，而與未來採用IFRSs所產生之會計政策實際差異有所不同。

附表一：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額(註四)	交易條件	佔合併總營收或總 資產之比率 (註三)
0	達麗建設事業股份有限公司	寶信營造股份有限公司	1	存貨—在建房地	\$50,388	按一般條件辦理	0.80%
0	達麗建設事業股份有限公司	寶信營造股份有限公司	1	應付帳款	24,264	按一般條件辦理	0.39%
0	達麗建設事業股份有限公司	寶信營造股份有限公司	1	應付費用	882	按一般條件辦理	0.01%
0	達麗建設事業股份有限公司	寶信營造股份有限公司	1	其他應付款	4,163	按一般條件辦理	0.07%
0	達麗建設事業股份有限公司	寶信營造股份有限公司	1	租金收入	51	按一般條件辦理	-

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：於編製合併財務報表時業已沖銷。