

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

(內含會計師核閱報告)

民國一〇二年及一〇一年第一季

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、合併資產負債表	4
伍、合併損益表	5
陸、合併股東權益變動表	6
柒、合併現金流量表	7
捌、合併財務報表附註	
一、公司沿革	8
二、通過財務報告之日期及程序	8
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	8 ~ 9
四、重要會計政策之彙總說明	10 ~ 15
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16
六、重要會計科目之說明	17 ~ 31
七、關係人交易	31
八、質押之資產	31
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	32
十、重大之災害損失	32
十一、重大之期後事項	32
十二、其他	32 ~ 37
十三、附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	38 ~ 42
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
十四、營運部門資訊	44
十五、首次採用國際財務報導準則	44 ~ 55

達麗建設事業股份有限公司及子公司

會計師核閱報告

達麗建設事業股份有限公司及子公司民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照中華民國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整體表示查核意見。

如合併財務報表附註四所述，列入上開合併財務報表之子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，係依據該公司同期間未經會計師核閱之財務報表所編製。該子公司民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之資產總額分別為新台幣 24,748 仟元、88,860 仟元、14,541 仟元及 13,529 仟元，各占合併資產總額之 0.41%、1.43%、0.28% 及 0.30%，負債總額分別為新台幣 108,472 仟元、81,228 仟元、14,907 仟元及 20,047 仟元，各占合併負債總額之 2.68%、1.88%、0.42% 及 0.69%，民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之綜合損益總額分別為新台幣(34,397) 仟元及(263)仟元，各占合併綜合損益總額之 21.60% 及 1.18%。

依本會計師核閱結果，除上段所述子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，若能取得其同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整之影響外，並未發現第一段所述合併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、金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」及國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」而須作修正之情事。

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 二 年 五 月 九 日

達麗建設事業股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
中華民國一〇二一年及一〇二〇年三月三十一日  
(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	102年3月31日	%	101年12月31日	%	101年3月31日	%	101年01月01日	%	代 碼 負 債 及 股 東 權 益 附 註	102年3月31日	%	101年12月31日	%	101年3月31日	%	101年01月01日	%			
1XXX	流動資產									21XX	流動負債										
1100	現金及約當現金	六(一)	\$37,016	0.61	\$109,683	1.76	\$656,795	12.48	\$481,040	10.49	2100	短期借款	六(八)	\$1,609,712	26.43	\$1,756,250	28.20	\$1,957,220	37.20	\$1,705,220	37.19
1125	備供出售金融資產-流動	六(二)	15,844	0.26	34,418	0.55	27,966	0.53	72,288	1.58	2110	應付短期票券	六(九)	506,200	8.31	421,328	6.77	249,869	4.75	-	-
1150	應收票據	六(三)	17,410	0.29	32,705	0.53	41,450	0.79	28,520	0.62	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	六(十一)	-	-	3,098	0.05	10,138	0.19	-	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	29,470	0.48	74,373	1.19	2,086	0.04	9,670	0.21											
1200	其他應收款		37	-	37	-	228	-	198	-	2150	應付票據		11,725	0.19	2,205	0.04	3,392	0.06	3,599	0.08
130X	存貨	六(五)	4,982,044	81.80	4,904,619	78.75	3,714,134	70.59	3,414,436	74.48	2170	應付帳款		227,601	3.74	364,522	5.85	135,442	2.57	137,147	2.99
1410	預付款項		283,822	4.66	274,211	4.40	203,673	3.87	167,132	3.65	2180	應付帳款-關係人		-	-	916	0.01	-	-	-	-
1470	其他流動資產		466,187	7.65	541,440	8.70	469,884	8.94	128,679	2.80	2200	其他應付款		205,063	3.37	217,100	3.49	230,535	4.38	236,575	5.16
11XX	小 計		<u>5,831,830</u>	<u>95.75</u>	<u>5,971,486</u>	<u>95.88</u>	<u>5,116,216</u>	<u>97.24</u>	<u>4,301,963</u>	<u>93.83</u>	2220	其他應付款項-關係人		-	-	-	-	1,727	0.03	1,727	0.04
										2230	當期所得稅負債		4,553	0.07	5,370	0.09	2,520	0.05	2,519	0.05	
										2300	其他流動負債	六(十)	999,113	16.41	1,058,413	16.99	975,449	18.55	643,437	14.04	
										21XX	小 計		<u>3,563,967</u>	<u>58.52</u>	<u>3,829,202</u>	<u>61.49</u>	<u>3,566,292</u>	<u>67.78</u>	<u>2,730,224</u>	<u>59.55</u>	
										25XX	非流動負債										
										2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	六(十一)	-	-	250	-	-	-	-	-	
										2530	應付公司債	六(十二)	478,279	7.85	478,168	7.68	-	-	136,110	2.97	
										2600	其他非流動負債		2,687	0.03	2,650	0.05	98	-	25,330	0.56	
15XX	非流動資產									25XX	小 計		<u>480,966</u>	<u>7.88</u>	<u>481,068</u>	<u>7.73</u>	<u>98</u>	<u>-</u>	<u>161,440</u>	<u>3.53</u>	
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		1,098	0.02	-	-	-	-	-	2XXX	負債合計		<u>4,044,933</u>	<u>66.40</u>	<u>4,310,270</u>	<u>69.22</u>	<u>3,566,390</u>	<u>67.78</u>	<u>2,891,664</u>	<u>63.08</u>	
										31XX	歸屬於母公司業主之權益										
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	135,500	2.22	135,193	2.17	129,577	2.46	130,038	2.84	3100	股本	六(十四)								
1780	無形資產	六(七)	10,377	0.17	10,417	0.17	10,364	0.20	10,114	0.22	3110	普通股股本		1,342,767	22.05	1,318,591	21.17	1,188,147	22.58	1,183,915	25.82
1840	遞延所得稅資產-非流動		-	-	-	-	715	0.01	715	0.02	3140	預收股本		-	-	-	-	11,784	0.22	-	-
1900	其他非流動資產		111,827	1.84	110,663	1.78	4,743	0.09	141,837	3.09	3200	資本公積	六(十五)	289,019	4.75	275,455	4.42	219,764	4.18	211,306	4.61
15XX	小 計		<u>258,802</u>	<u>4.25</u>	<u>256,273</u>	<u>4.12</u>	<u>145,399</u>	<u>2.76</u>	<u>282,704</u>	<u>6.17</u>	3300	保留盈餘	六(十六)								
										3310	法定盈餘公積		92,609	1.52	92,609	1.49	66,699	1.27	66,699	1.45	
										3320	特別盈餘公積		5,816	0.10	5,816	0.09	896	0.02	896	0.02	
										3350	未提撥保留盈餘(待彌補虧損)		318,315	5.23	229,410	3.68	209,025	3.97	236,003	5.15	
										3400	其他權益	六(十七)	(2,827)	(0.05)	(4,392)	(0.07)	(1,090)	(0.02)	(5,816)	(0.13)	
										31XX	母公司股東權益合計		<u>2,045,699</u>	<u>33.60</u>	<u>1,917,489</u>	<u>30.78</u>	<u>1,695,225</u>	<u>32.22</u>	<u>1,693,003</u>	<u>36.92</u>	
										3XXX	權益總計		<u>2,045,699</u>	<u>33.60</u>	<u>1,917,489</u>	<u>30.78</u>	<u>1,695,225</u>	<u>32.22</u>	<u>1,693,003</u>	<u>36.92</u>	
1XXX	資產總計		<u>\$6,090,632</u>	<u>100.00</u>	<u>\$6,227,759</u>	<u>100.00</u>	<u>\$5,261,615</u>	<u>100.00</u>	<u>\$4,584,667</u>	<u>100.00</u>	2-3XXX	負債及股東權益總計		<u>\$6,090,632</u>	<u>100.00</u>	<u>\$6,227,759</u>	<u>100.00</u>	<u>\$5,261,615</u>	<u>100.00</u>	<u>\$4,584,667</u>	<u>100.00</u>

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子公司

合併綜合損益表

中華民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

(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	102年第一季	%	101年第一季	%
4000	營業收入	六(十八)	\$398,158	100.00	\$406	100.00
5000	營業成本		(276,856)	(69.53)	(246)	(60.68)
5900	營業毛利		121,302	30.47	160	39.32
5950	營業毛利淨額		121,302	30.47	160	39.32
6000	營業費用	六(二十一)				
6100	推銷費用		(9,714)	(2.44)	-	-
6200	管理費用		(18,242)	(4.59)	(14,831)	(3655.32)
6000	小 計		(27,956)	(7.03)	(14,831)	(3655.32)
6900	營業利益(損失)		93,346	23.44	(14,671)	(3616.00)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(十九)	229	0.06	331	81.56
7020	其他利益及損失	六(二十)	1,548	0.39	(9,091)	(2240.81)
7050	財務成本	六(二十三)	(4,511)	(1.13)	(3,547)	(874.32)
7000	營業外收入及支出合計		(2,734)	(0.68)	(12,307)	(3033.57)
7900	稅前淨利(淨損)		90,612	22.76	(26,978)	(6649.57)
7950	所得稅(費用)利益	六(二十四)	(1,707)	(0.43)	-	-
8000	繼續營業單位淨利(淨損)		88,905	22.33	(26,978)	(6649.57)
8200	本期淨利(淨損)		88,905	22.33	(26,978)	(6649.57)
8300	其他綜合損益(淨額)					
8325	備供出售金融資產未實現評價損益		1,565	0.39	4,726	1165.03
8300	其他綜合損益(淨額)		1,565	0.39	4,726	1165.03
8500	本期綜合損益總額		90,470	22.72	(22,252)	(5484.54)
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		88,905	22.33	(26,978)	(6649.57)
	合 計		88,905	22.33	(26,978)	(6649.57)
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		90,470	22.72	(22,252)	(5484.54)
	合 計		90,470	22.72	(22,252)	(5484.54)
	每股盈餘(元)：	六(二十五)				
9750	基本每股盈餘(元)		0.66		(0.22)	
9810	稀釋每股盈餘(元)		0.59		-	

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子公司  
 合併權益變動表  
 中華民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日  
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

摘要	歸屬於母公司業主之權益								非控制權益	權益總額
	股本		資本公積	保留盈餘			備供出售金融資產未實現損益	歸屬於母公司業主權益總計		
	普通股股本	預收股本		法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (或待彌補虧損)				
民國 101 年 1 月 1 日 餘額	\$1,183,915	\$0	\$211,306	\$66,699	\$896	\$236,003	\$(5,816)	\$1,693,003	\$0	\$1,693,003
100 年度盈餘指撥及分配：										
101 年第一季本期稅後淨損	-	-	-	-	-	(26,978)	-	(26,978)	-	(26,978)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	4,726	4,726	-	4,726
現金增資及折溢價 / 預收股款	-	11,784	-	-	-	-	-	11,784	-	11,784
應付公司債轉換普通股	4,232	-	8,458	-	-	-	-	12,690	-	12,690
民國 101 年 03 月 31 日 餘額	\$1,188,147	\$11,784	\$219,764	\$66,699	\$896	\$209,025	\$(1,090)	\$1,695,225	\$0	\$1,695,225
民國 102 年 1 月 1 日 餘額	\$1,318,591	\$0	\$275,455	\$92,609	\$5,816	\$229,410	\$(4,392)	\$1,917,489	\$0	\$1,917,489
101 年度盈餘指撥及分配：										
102 年第一季本期稅後淨利	-	-	-	-	-	88,905	-	88,905	-	88,905
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,565	1,565	-	1,565
應付公司債轉換普通股	24,176	-	13,563	-	-	-	-	37,739	-	37,739
千元尾差	-	-	1	-	-	-	-	1	-	1
民國 102 年 03 月 31 日 餘額	\$1,342,767	\$0	\$289,019	\$92,609	\$5,816	\$318,315	\$(2,827)	\$2,045,699	\$0	\$2,045,699

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子公司  
 合併現金流量表  
 中華民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日  
 (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	102年第一季	101年第一季
營業活動之現金流量		
繼續營業單位稅前淨利(損失)	\$90,612	\$(26,978)
合併總損益	90,612	(26,978)
調整項目:		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	630	547
攤銷費用	40	36
透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)之淨損益	(1,347)	10,138
利息費用	4,510	3,547
利息收入	(4)	(306)
處分投資損失(利益)	(201)	(1,068)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	15,295	(12,930)
應收帳款(增加)減少	44,903	7,584
其他應收款(增加)減少	-	(16)
存貨(增加)減少	(77,425)	(299,698)
預付費用(增加)減少	(1,429)	(31,311)
預付款項(增加)減少	(8,182)	(5,230)
其他流動資產(增加)減少	75,253	(341,204)
預付退休金增加(減少)	-	(8)
應付票據增加(減少)	9,520	(206)
應付帳款增加(減少)	(136,921)	(1,705)
應付帳款-關係人增加(減少)	(916)	-
其他應付款增加(減少)	(10,432)	(6,593)
預收款項增加(減少)	(8,334)	223,318
其他流動負債增加(減少)	(17,395)	(3,133)
應計退休金負債增加(減少)	38	38
收取之利息	4	306
支付利息	(4,263)	(2,934)
退還(支付)之所得稅	(2,523)	(14)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>(28,567)</u>	<u>(487,820)</u>
投資活動之現金流量		
取得備供出售金融資產	-	(30,000)
處分備供出售金融資產	20,340	80,117
取得不動產、廠房及設備	(938)	(2,041)
存出保證金增加	(84)	(1,235)
存出保證金減少	(1,080)	-
取得無形資產	-	(250)
其他非流動資產減少	-	140,255
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>18,238</u>	<u>186,846</u>
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	-	252,000
短期借款減少	(146,538)	-
應付短期票券增加	84,200	250,000
存入保證金減少	-	(25,271)
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>(62,338)</u>	<u>476,729</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	<u>(72,667)</u>	<u>175,755</u>
期初現金及約當現金餘額	109,683	481,040
期末現金及約當現金餘額	<u>\$37,016</u>	<u>\$656,795</u>

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子公司  
合併財務報表附註  
中華民國一〇二年及一〇一年三月三十一日  
僅經核閱，未經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、公司沿革與業務範圍

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，原名十全企業股份有限公司，民國97年變更名稱為達麗建設事業股份有限公司。本公司及子公司主要業務為委託營造廠商興建住宅大樓出售及出租業務，暨承攬營建工程業務。

二、通過財報之日期及程序

本合併財務報表已於民國102年5月9日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂國際財務報導準則之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

- (1) 國際會計準則理事會於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號，生效日為民國104年1月1日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國102年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」2009年版本之規定。
- (2) 此準則係取代國際會計準則第39號之第一階段。國際財務報導準則第9號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司及子公司金融工具之會計處理。
- (3) 本公司及子公司尚未評估國際財務報導準則第9號之整體影響，惟經初步評估可能影響本公司及子公司持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第9號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本公司於民國102年1至3月認列屬權益工具之損益\$1,565仟元於其他綜合損益。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

1.下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司及子公司尚未採用：

	新準則或修正專案名稱	生效日
國際財務報導準則第1號	國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免	民國99年7月1日
	2010對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
國際財務報導準則第7號	揭露-金融資產之移轉	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號	嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除	民國100年7月1日
國際會計準則第12號	遞延所得稅：標的資產之回收	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號	合併財務報表	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號	聯合協議	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號	對其他個體權益之揭露	民國102年1月1日
國際會計準則第27號	單獨財務報表	民國102年1月1日
國際會計準則第28號	投資關聯企業及合資	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號	公允價值衡量	民國102年1月1日
國際會計準則第19號	員工給付	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	其他綜合損益項目之表達	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號	露天礦場於生產階段之剝除成本	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號	揭露-金融資產及金融負債之互抵	民國102年1月1日
國際財務報導準則第1號	政府貸款	民國102年1月1日
	2009-2011對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日
國際財務報導準則第10、11及12號	合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引	民國102年1月1日

2.下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，但尚未生效及亦未經金管會認可，故本公司及子公司尚未採用：

	新準則或修正專案名稱	生效日
國際財務報導準則第9號	金融工具	民國104年1月1日
國際會計準則第32號	金融資產及金融負債之互抵	民國103年1月1日
國際財務報導準則第7及9號	強制生效日及過渡揭露規定	民國104年1月1日
國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號	投資個體	民國103年1月1日

3.本公司及子公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司及子公司合併財務報告之影響。

#### 四、重要會計政策之彙總說明

編製本合併財務報表所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

##### (一)遵循聲明

- 1.本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」及國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」編製之首份合併期中財務報表。
- 2.編製初始資產負債表時，本公司及子公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報表所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)如何影響本公司及子公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。

##### (二)編製基礎

- 1.除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
  - (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
  - (2)按公允價值衡量之備供出售金融資產。
  - (3)按退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
- 2.以下所述之重大會計政策一致適用於本合併財務報告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國101年1月1日(本公司及子公司轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。
- 3.編製符合IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司及子公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

##### (三)合併基礎

###### 1.合併財務報告編製原則

- (1)本公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體(包含特殊目的個體)，一般係直接或間接持有其超過50%表決權之股份。在評估本公司是否控制另一個個體時，已考量目前可執行或可轉換潛在表決權之存在及影響。子公司自收購日(即本公司取得控制之日)起全面合併，於喪失控制之日起停止合併。
- (2)本公司及子公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比				說明
			102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1	
達麗建設事業股份有限公司	寶信營造股份有限公司	綜合營造業	100%	100%	100%	100%	-

3. 未列入合併財務報表之子公司：無

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司及子公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司及子公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司及子公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 現金及約當現金

合併現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產。本公司及子公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計。
2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

#### (七)備供出售金融資產

- 1.備供出售金融資產係指定為備供出售或未被分類為任何其他類別之非衍生金融資產。對於符合交易慣例之備供出售金融資產係採用交易日會計。
- 2.備供出售金融資產於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於其他綜合損益。

#### (八)放款及應收款

應收帳款係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。

#### (九)金融資產減損

- 1.於每一資產負債表日評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項，且該事項對某一或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
- 2.用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
  - (1)發行人或債務人之重大財務困難；
  - (2)違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
  - (3)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
- 3.經評估當備供出售金融資產已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時之處理如下：

係以該資產之取得成本與現時公允價值間之差額，減除該金融資產先前列入損益之減損損失後，自其他綜合損益重分類至當期損益。屬權益工具投資者，其已認列於損益之減損損失不得透過當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

#### (十)存貨

- 1.包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建用地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
- 2.期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

#### (十一) 建造合約

依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司及子公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司及子公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

#### (十二) 不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司及子公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 土地不提列折舊。其他不動產及設備採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。本公司及子公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。

#### (十三) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度認列資產減損之情況不存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。

#### (十四) 借款成本

可直接歸於購置、建造或生產符合要件之資產（即需經一段相當長期開始達預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產幾乎已達預定使用或出售狀態為止。

特定借款如於符合要件之資產支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收益，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述者外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

## (十五)金融負債及權益工具

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益(「資本公積－認股權」)，其處理如下：

1. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
2. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

## (十六)員工福利

### 1.短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

### 2.退休金

#### 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係於支付固定提撥金額至一獨立之退休基金帳戶後，即無支付額外金額之法定或推定義務，並依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

### 3.員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本公司及子公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

## (十七) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併財務狀況表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司及子公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
3. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
4. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。
5. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

## (十八) 收入

### 1. 出售房地損益

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第18號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本公司及子公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但於期後期間實際完成所有權移轉(或實際交屋)者亦得認列。

### 2. 其他

收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

## (十九) 每股盈餘

本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股股東之損益，除以調整持有自身股份後之當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將上述歸屬於普通股股東之損益，及調整持有自身股份後之加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括員工分紅及給與員工之股份選擇權。惟具反稀釋作用之潛在普通股並不列入計算。

## (二十) 營運部門

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

## 五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

本公司及子公司編製本合併財務報表時，於採用會計政策之過程中作出重大之判斷，及對有關未來事項作出重大之假設及估計。所作之判斷及估計係依歷史經驗及其他因子為基礎持續評估及調整，請詳以下說明：

### (一)重要會計估計及假設

本公司及子公司所作之會計估計係依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

#### 1.有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司及子公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或管理策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

#### 2.遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、稅務規劃等假設。任何關於外在經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

#### 3.存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司及子公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司及子公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

#### 4.應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司及子公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本公司及子公司確定福利義務之金額。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
庫存現金及週轉金	\$406	\$426	\$525	\$495
銀行存款	36,610	109,257	356,728	221,837
約當現金	-	-	299,542	258,708
列報於資產負債表及現金流量表之現金及約當現金	\$37,016	\$109,683	\$656,795	\$481,040

1.本公司及子公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司及子公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

2.本公司及子公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)備供出售金融資產

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
流動項目：				
上市櫃公司股票	\$18,671	\$38,810	\$29,056	\$27,101
受益憑證	-	-	-	51,003
小計	\$18,671	\$38,810	\$29,056	\$78,104
備供出售金融資產評價調整	(2,827)	(4,392)	(1,090)	(5,816)
合計	\$15,844	\$34,418	\$27,966	\$72,288

(三)應收票據

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
應收票據	\$17,410	\$32,705	\$41,450	\$28,520

截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日止，本公司及子公司未有應收票據貼現在外之情況。

(四)應收帳款

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
應收帳款	\$29,470	\$74,373	\$2,086	\$9,670

1.本公司及子公司之應收帳款為未逾期且未減損者依據本公司及子公司之授信標準的信用品質資訊如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
營建-房地產權已移轉客戶	\$29,268	\$72,389	\$-	\$-
營建-房地產權尚未移轉客戶(預售屋)	-	1,480	1,750	9,670
提供工地管理等勞務	202	504	336	-
	<u>\$29,470</u>	<u>\$74,373</u>	<u>\$2,086</u>	<u>\$9,670</u>

註：

群組1：營建-房地產權已移轉客戶。

群組2：營建-房地產權尚未移轉客戶(預售屋)。

群組3：提供工地管理等勞務。

2.本公司及子公司之應收帳款於民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

(五)存貨

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
預付土地款	\$480,000	\$555,256	\$-	\$-
營建用地	721,459	583,909	422,120	286,526
在建房地	3,172,517	3,106,451	3,196,401	3,033,321
待售房地	603,856	589,900	89,566	88,564
在建工程	4,212	69,103	6,047	6,025
合計	<u>\$4,982,044</u>	<u>\$4,904,619</u>	<u>\$3,714,134</u>	<u>\$3,414,436</u>

1.預付土地款

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
東信段	\$480,000	\$480,049	\$-	\$-
源遠段	-	63,672	-	-
馬偕段	-	11,535	-	-
合計	<u>\$480,000</u>	<u>\$555,256</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

2.營建用地

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
懷生段	\$281,690	\$281,690	\$281,690	\$281,481
林內段	-	-	135,385	-
鼎泰段	269,617	273,799	-	-
源遠段	166,715	-	-	-
其他	3,437	28,420	5,045	5,045
合計	<u>\$721,459</u>	<u>\$583,909</u>	<u>\$422,120</u>	<u>\$286,526</u>

### 3.在建房地

	性 質	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
光興段	自地自建	\$-	\$-	\$-	\$1,003
台科段	自地自建	-	-	1,058,274	984,716
麗林段	共同投資興建	1,746,278	1,575,673	1,272,267	1,196,245
懷生段	共同投資興建(都更)	2,775	2,698	1,669	1,860
福山段	共同投資興建	552,797	540,748	400,819	394,848
水仙段	共同投資興建/合建分屋(都更)	304,254	291,668	285,376	282,423
民生段	自地自建	223,757	221,617	172,569	172,226
正義段	自地自建	331,250	331,297	5,427	-
林內段	自地自建	-	140,163	-	-
永吉段	合建分屋	2,813	2,587	-	-
鼎泰段	自地自建	87	-	-	-
東信段	自地自建	9	-	-	-
源遠段	自地自建	8,497	-	-	-
合 計		<u>\$3,172,517</u>	<u>\$3,106,451</u>	<u>\$3,196,401</u>	<u>\$3,033,321</u>

### 4.待售房地

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
光興段	\$-	\$8,691	\$89,566	\$88,564
台科段	510,975	581,209	-	-
林內段	92,881	-	-	-
合 計	<u>\$603,856</u>	<u>\$589,900</u>	<u>\$89,566</u>	<u>\$88,564</u>

5.本公司民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日利息資本化金額分別為8,294仟元、40,457仟元、9,264仟元及48,354仟元。

6.營建用地及在建房地提供做為借款之擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明；在建房地簽訂信託情形，請詳附註九「重大承諾事項及或有事項」。

(六)不動產、廠房及設備

<u>102年1月1日</u>	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	合 計
成本	\$107,002	\$28,185	\$800	\$2,460	\$138,447
累計折舊及減損	-	(2,337)	(333)	(584)	(3,254)
	<u>\$107,002</u>	<u>\$25,848</u>	<u>\$467</u>	<u>\$1,876</u>	<u>\$135,193</u>
<u>102年1至3月</u>					
1月1日	\$107,002	\$25,848	\$467	\$1,876	\$135,193
增添		209		728	937
折舊費用		(464)	(34)	(132)	(630)
3月31日	<u>\$107,002</u>	<u>\$25,593</u>	<u>\$433</u>	<u>\$2,472</u>	<u>\$135,500</u>
<u>102年3月31日</u>					
成本	\$107,002	\$28,394	\$800	\$3,188	\$139,384
累計折舊及減損	-	(2,801)	(367)	(716)	(3,884)
	<u>\$107,002</u>	<u>\$25,593</u>	<u>\$433</u>	<u>\$2,472</u>	<u>\$135,500</u>
<u>101年1月1日</u>	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	合 計
成本	\$103,432	\$24,217	\$800	\$2,525	\$130,974
累計折舊及減損	-	(600)	(200)	(136)	(936)
	<u>\$103,432</u>	<u>\$23,617</u>	<u>\$600</u>	<u>\$2,389</u>	<u>\$130,038</u>
<u>101年1至3月</u>					
1月1日	\$103,432	\$23,617	\$600	\$2,389	\$130,038
增添		86			86
折舊費用		(387)	(33)	(127)	(547)
3月31日	<u>\$103,432</u>	<u>\$23,316</u>	<u>\$567</u>	<u>\$2,262</u>	<u>\$129,577</u>
<u>101年3月31日</u>					
成本	\$103,432	\$24,303	\$800	\$2,525	\$131,060
累計折舊及減損	-	(987)	(233)	(263)	(1,483)
	<u>\$103,432</u>	<u>\$23,316</u>	<u>\$567</u>	<u>\$2,262</u>	<u>\$129,577</u>

1.以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八「質押之資產」之說明。

2.本公司民國102年及101年1至3月不動產廠房及設備尚無減損之情形。

(七)無形資產

	電腦軟體	商 譽	合 計
<u>102年1月1日</u>			
成本	\$812	\$10,041	\$10,853
累計攤銷及減損	(436)	-	(436)
	<u>\$376</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,417</u>
<u>102年1至3月</u>			
1月1日	\$376	\$10,041	\$10,417
增添－源自單獨取得	-	-	-
攤銷費用	(40)	-	(40)
3月31日	<u>\$336</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,377</u>
<u>102年3月31日</u>			
成本	\$812	\$10,041	\$10,853
累計攤銷及減損	(476)	-	(476)
	<u>\$336</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,377</u>
<u>101年1月1日</u>	電腦軟體	商 譽	合 計
成本	\$336	\$10,041	\$10,377
累計攤銷	(263)	-	(263)
	<u>\$73</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,114</u>
<u>101年1至3月</u>			
1月1日	\$73	\$10,041	\$10,114
增添－源自單獨取得	286	-	286
攤銷費用	(36)	-	(36)
3月31日	<u>\$323</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,364</u>
<u>101年3月31日</u>			
成本	\$622	\$10,041	\$10,663
累計攤銷	(299)	-	(299)
	<u>\$323</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,364</u>

本公司及子公司之無形資產尚無減損情形。

(八)短期借款

借款性質	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
銀行擔保借款	\$1,329,712	\$1,476,250	\$1,700,800	\$1,610,800
信用借款	280,000	280,000	256,420	94,420
	<u>\$1,609,712</u>	<u>\$1,756,250</u>	<u>\$1,957,220</u>	<u>\$1,705,220</u>
利率區間	2.30%~3.00%	2.34%~2.87%	2.34%~2.83%	2.28%~2.69%

上列借款之質押擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(九)應付短期票券

借款性質	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
應付短期票券	\$506,200	\$422,000	\$250,000	\$-
應付短期票券折價	-	(672)	(131)	-
	<u>\$506,200</u>	<u>\$421,328</u>	<u>\$249,869</u>	<u>\$-</u>
利率區間	2.10%~2.788%	2.19%~2.79%	2.05%~2.16%	-

上列應付短期票券之質押擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十)其他流動負債

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
預收房地款	\$992,640	\$1,000,889	\$863,185	\$639,802
一年內到期應付公司債	-	33,571	111,825	-
其他	6,473	23,953	439	3,635
	<u>\$999,113</u>	<u>\$1,058,413</u>	<u>\$975,449</u>	<u>\$643,437</u>

(十一)透過損益按公允價值衡量之金融負債

項 目	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
流動項目：				
原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具評價調整	\$-	\$3,098	\$10,138	\$-
非流動項目：				
原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債				
嵌入式衍生工具評價調整	\$-	\$250	\$-	\$-

- 1.本公司於發行第三次可轉換公司債時，將非屬權益性質之轉換權、買回權、賣回權與因轉換標的市場價值變動而重設轉換價格之重設權，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融負債」。經分離後主契約債務之有效利率為0.56%。
- 2.本公司於發行第四次可轉換公司債時，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積-認股權」共計\$18,619仟元。另嵌入之買回權與賣回權，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融負債」，經分離後主契約債務之有效利率為0.97%
- 3.民國102年及101年1至3月，本公司業已分別認列\$1,347仟元及\$(10,138)仟元之評價損益，有關本公司發行國內第三次及第四次有擔保可轉換公司債之發行條件，請詳附註(十二)應付公司債說明。

(十二)應付公司債

1.本公司已發行流通在外之有擔保可轉換公司債內容如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
發行轉換公司債總金額	\$500,000	\$800,000	\$300,000	\$300,000
減：應付公司債折價	(20,621)	(21,861)	(575)	(890)
減：累計轉換金額	(1,100)	(266,400)	(187,600)	(163,000)
減：一年內到期應付公司債	-	(33,571)	(111,825)	-
合計	\$478,279	\$478,168	\$-	\$136,110

2.截至民國102年3月31日，第四次可轉換公司債已累計轉換普通股共計40仟股，且因轉換而產生之資本公積累計為\$657仟元；第三次可轉換公司債業已全數贖回或轉換為普通股。

3.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。

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.本公司與銀行約定提供銀行存款及適當之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

#### (十三)退休金

1.自民國94年7月1日起，本公司及子公司依「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102年及101年1至3月認列之退休金成本分別為265仟元及354仟

2.本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利之退休辦法，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。本公司已於民國102年4月25日經台灣銀行信託部核准撤銷勞工退休準備金監督委員會，並結清該帳戶。

#### (十四)股本

本公司截至民國102年及101年3月31日止，實收資本額分別為1,342,767仟元及1,188,147仟元；流通在外股數分別為134,277仟股及118,815仟股，每股面額10元，均為普通股。

	(單位：仟股)	
	102年1至3月	101年1至3月
1月1日	131,859	118,392
應付公司債轉換為普通股	2,418	423
3月31日	134,277	118,815

#### (十五)資本公積

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。

	發行溢價	庫藏股票交易	認股權	合計
102年1月1日	\$255,863	\$973	\$18,619	\$275,455
應付公司債轉換普通股溢價	13,564	-	-	13,564
102年3月31日	\$269,427	\$973	\$18,619	\$289,019
	發行溢價	庫藏股票交易	認股權	合計
101年1月1日	\$210,333	\$973	\$-	\$211,306
應付公司債轉換普通股溢價	8,458	-	-	8,458
101年3月31日	\$218,791	\$973	\$-	\$219,764

## (十六)保留盈餘

### 1.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，得依股東會議決議之方法，將該項公積超過實收資本額25%的部份發給新股或現金。

### 2.特別盈餘公積

- (1)本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
- (2)首次採用IFRSs時，依民國101年4月6日金管證發字第1010012865號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉。前述相關資產若為投資性不動產，屬土地部分於處分或重分類時迴轉；土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

### 3.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：

- A.提繳所得稅。
- B.彌補以往虧損。
- C.提10%法定盈餘公積。
- D.依相關法規及主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- E.董事、監察人酬勞不高於3%。
- F.員工紅利不低於1%。
- G.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102年1月至3月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的收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

- (3)本公司民國101年度盈餘分配議案，截至會計師核閱報告書出具日止，尚未經股東會通過，請至「公開資訊觀測站」查詢。

(4)本公司民國100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年度財務報表估列數並無差異，實際分配情形如下：

	100年度
(1)員工股票紅利	
仟股數	299
金額	\$6,996
占當年底流通在外股數之比例	0.25%
(2)董監事酬勞	\$4,664

其相關資訊請至「公開資訊觀測站」查詢。

4.未分配盈餘變動情形如下：

	102年度	101年度
1月1日	\$229,410	\$236,003
本期損益	88,905	(26,978)
3月31日	\$318,315	\$209,025

(十七)其他權益項目

	金融商品未實現(損)益
102年1月1日	\$(4,392)
備供出售金融資產未實現利益	1,565
102年3月31日	\$(2,827)
	金融商品未實現(損)益
101年1月1日	\$(5,816)
備供出售金融資產未實現利益	4,726
101年3月31日	\$(1,090)

(十八)營業收入

	102年1至3月	101年1至3月
營建收入	\$397,787	\$-
其他	371	406
合計	\$398,158	\$406

(十九)其他收入

	102年1至3月	101年1至3月
利息收入	\$4	\$306
其他收入	225	25
合計	\$229	\$331

(二十)其他利益及損失

	102年1至3月	101年1至3月
透過損益按公允價值衡量之金融負債淨利益(損失)	\$249	\$(10,138)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	1,098	-
淨外幣兌換利益(損失)	-	(21)
處分投資利益(損失)	201	1,068
合計	\$1,548	\$(9,091)

(廿一)費用性質之額外資訊

	102年1至3月	101年1至3月
員工福利費用	\$10,862	\$6,485
折舊及攤銷	670	583
營業租賃租金	433	1,021
廣告費用	2,227	2,375
其他費用	13,764	4,367
營業費用	\$27,956	\$14,831

(廿二)員工福利費用

	102年1至3月	101年1至3月
薪資費用	\$9,106	\$5,465
勞健保費用	576	487
退休金費用	265	354
其他用人費用	915	179
	\$10,862	\$6,485

(廿三)財務成本

	102年1至3月	101年1至3月
利息費用		
銀行借款	\$1,727	\$2,582
商業本票	1,603	774
可轉換公司債	1,181	191
財務成本	\$4,511	\$3,547

(廿四)所得稅

1.所得稅費用組成部分:

	102年1至3月	101年1至3月
當期所得稅	\$-	\$-
土地增值稅計入當期所得稅	1,707	-
當期所得稅總額	1,707	-
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	\$1,707	\$-

2.本公司及子公司之營利事業所得稅申報案件業經稽徵機關核定年度如下：

	核定年度	其 他
本公司	100年度	惟民國97年度尚未核定
寶信營造	100年度	—

3.未分配盈餘相關資訊

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
86年度以前	\$-	\$-	\$-	\$-
87年度以後	318,315	229,410	209,025	236,003
合計	\$318,315	\$229,410	\$209,025	\$236,003

4.股東可扣抵稅額相關資訊如下：

(1)股東可扣抵稅額帳戶餘額

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
本公司	\$735	\$735	\$70	\$29
寶信營造	\$2,275	\$2,275	\$2,155	\$2,155

(2)盈餘分配之稅額扣抵比率

	101年度(預計)%	100年度(實際)%
本公司	2.41%	0.97%
寶信營造	-	-

子公司寶信營造民國101年度及100年度均為累積虧損，故無稅額扣抵比率之揭露。稅額扣抵比率＝股東可扣抵稅額帳戶餘額／累積未分配盈餘帳戶餘額。上述累積未分配盈餘之計算基礎係本公司參酌所得稅法相關修正草案條文，依證券交易法相關編製財務報告規定處理之87年度以後之累積未分配盈餘。

## (廿五)每股盈餘

	102年1至3月				
	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					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利(損)	\$90,612	\$88,905	133,890	\$0.68	\$0.66
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用之潛在普通股之影響					
員工分紅	-	-	334		
第三次轉換公司債	17	17	380		
第四次轉換公司債	1,164	1,164	17,991		
屬於母公司普通股股東之本期淨利(損)					
加潛在普通股之影響	\$91,793	\$90,086	152,595	\$0.60	\$0.59

	101年1至3月				
	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					
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利(損)	(26,978)	(26,978)	124,531	\$(0.22)	\$(0.22)
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用之潛在普通股之影響					
員工分紅	-	-	259		
第三次轉換公司債	191	191	8,789		
屬於母公司普通股股東之本期淨利(損)					
加潛在普通股之影響	\$(26,787)	\$(26,787)	133,579	\$-	\$-

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：

	102年1至3月	101年1至3月
期初股數	131,859	118,392
可轉換公司債轉換為普通股約當股數	2,031	130
101年盈餘轉增資	-	6,009
合 計	133,890	124,531

有關公司債轉換與增資請詳附註六(十四)「股本」之說明。

#### (廿六)營運之季節性

本公司係建設業，銷售對象為一般公司機構或個人，為不特定之銷售對象，其銷貨交易之增減變化，端視推案之性質及銷售對象訴求而有所不同。

#### 七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項：無

(二)主要管理階層薪酬資訊

	102年1至3月	101年1至3月
薪資及其他短期員工福利	\$3,652	\$3,264

#### 八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值				擔保用途
	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1	
存貨－待售房地	\$512,533	\$-	\$-	\$-	應付短期票券
存貨－營建用地	551,307	\$281,690	\$281,690	\$281,481	短期借款
存貨－在建房地	2,193,065	2,384,611	3,184,886	3,026,575	短期借款、應付短期票券
其他流動資產－其他	210,985	291,716	405,553	122,247	短期借款、應付公司債
不動產、廠房及設備－土地	103,432	103,432	103,432	103,432	應付短期票券
不動產、廠房及設備－房屋	21,706	22,088	23,235	23,617	應付短期票券
其他非流動資產－備償存款	109,060	109,060	-	140,291	應付公司債
合計	3,702,088	\$3,192,597	\$3,998,796	\$3,697,643	

上面質押之資產係以帳面價值表達。

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項：無

(二)承諾事項：

1.截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1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金額分別如下：

102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
\$5,503,260	\$5,588,410	\$5,197,250	\$4,011,010

2.本公司之個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國102年3月31日止計有在建房地—麗林段、福山段、林內段、民生段、正義段等工程。

3.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	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
懷生段	\$1,240	\$1,240	\$1,240	\$1,240
水仙段	860	860	860	860
永吉段	227,580	227,580	-	-
	\$229,680	\$229,680	\$2,100	\$2,100

4.截至民國102年3月31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	50:50
		甲士林建設(股)公司	
98	懷生段	敦寶建設(股)公司	50:50

十、重大之災害損失：無

十一、重大之期後事項：無

十二、其他

(一)資本風險管理

本公司及子公司基於現行營運產業特性及未來公司發展情形，並且考量外部環境變動等因素，規劃本公司及子公司未來期間所需之營運資金及股利支出等需求，保障本公司及子公司能繼續營運，為股東提供報酬及同時兼顧其他關係人之利益，並維持最佳資本結構以提升公司長遠價值。

## (二)金融工具

### 1.金融工具公允價值資訊

	102.3.31		101.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產：				
現金及約當現金	\$37,016	\$37,016	\$109,683	\$109,683
備供出售金融資產-權益證券投資	15,844	15,844	34,418	34,418
應收票據	17,410	17,410	32,705	32,705
應收帳款	29,470	29,470	74,373	74,373
其他應收款	37	37	37	37
其他金融資產	322,811	322,811	303,218	303,218
合計	<u>\$422,588</u>	<u>\$422,588</u>	<u>\$554,434</u>	<u>\$554,434</u>
	101.3.31		101.1.1	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產：				
現金及約當現金	\$656,795	\$656,795	\$481,040	\$481,040
備供出售金融資產-權益證券投資	27,966	27,966	72,288	72,288
應收票據	41,450	41,450	28,520	28,520
應收帳款	2,086	2,086	9,670	9,670
其他應收款	228	228	198	198
其他金融資產	408,290	408,290	263,038	263,038
合計	<u>\$1,136,815</u>	<u>\$1,136,815</u>	<u>\$854,754</u>	<u>\$854,754</u>
	102.3.31		101.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債：				
短期借款	\$1,609,712	\$1,609,712	\$1,756,250	\$1,756,250
應付短期票券	506,200	506,200	421,328	421,328
透過損益按公允價值衡量之金融負債-嵌入式衍生工具	-	-	3,348	3,348
應付票據	11,725	11,725	2,205	2,205
應付帳款	227,601	227,601	364,522	364,522
其他應付款	205,063	205,063	217,100	217,100
應付公司債(含一年內到期)	478,279	478,279	511,739	511,739
存入保證金	2,650	2,650	2,650	2,650
合計	<u>\$3,041,230</u>	<u>\$3,041,230</u>	<u>\$3,279,142</u>	<u>\$3,279,142</u>

金融負債：	101.3.31		101.1.1	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
短期借款	\$1,957,220	\$1,957,220	\$1,705,220	\$1,705,220
應付短期票券	249,869	249,869	-	-
透過損益按公允價值衡量之金融負債-嵌入式衍生工具	10,138	10,138	-	-
應付票據	3,392	3,392	3,599	3,599
應付帳款	135,442	135,442	137,147	137,147
其他應付款	230,535	230,535	236,575	236,575
應付公司債(含一年內到期)	111,825	111,825	136,110	136,110
存入保證金	60	60	25,330	25,330
合計	\$2,698,481	\$2,698,481	\$2,243,981	\$2,243,981

## 2.財務風險管理政策

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。

## 3.重大財務風險之性質及程度

### (1)市場風險

#### 價格風險

由於本公司及子公司持有之投資於合併資產負債表中係分類為備供出售金融資產，或透過損益按公允價值衡量之金融資產，因此本公司及子公司暴露於權益工具之價格風險。為管理權益工具投資之價格風險，本公司及子公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司及子公司設定之限額進行。

本公司及子公司主要投資於國內上市櫃及未上市櫃之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國102及101年1至3月之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失均無影響；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之損失減少\$187仟元及\$291仟元。

### 利率風險

- A. 本公司及子公司之利率風險來自長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司及子公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司及子公司承受公允價值利率風險。於民國102及101年1至3月，本公司及子公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 本公司及子公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資和避險等，以計算特定利率之變動對損益之影響。
- C. 於民國102及101年3月31日，若新台幣借款利率增加或減少0.1%，在所有其他因素維持不變之情況下，民國102及101年1至3月之稅後淨利將減少\$237及\$137，主要係因浮動利率借款導致利息費用增加所致。

### (2) 信用風險

- A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。本公司授信政策，對內部風險控管係透過考慮客戶財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估其信用品質，並定期監控信用額度之使用。主要信用風險來自現金及約當現金、衍生金融工具，及存放於銀行與金融機構之存款，亦有來自於購屋客戶之信用風險，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。
- B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 本公司未逾期且未減損金融資產之信用品質資訊，請詳附註六、(四)說明。

### (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由公司內各營運個體執行，並由公司財務部予以彙總。公司財務部監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使本公司及子公司不致違反相關之借款限額或條款。
- B. 下表係本公司及子公司之非衍生金融負債及以淨額或總額交割之衍生金融負債，按相關到期日予以分組，非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析；衍生金融負債係依據資產負債表日至預期到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

## 非衍生金融負債

102年3月31日	3個月 以下	3個月 至1年內	1至2年 內	2年5年 內	5年以 上
短期借款	\$-	\$910,000	\$347,712	\$352,000	\$-
應付短期票券	506,200	-	-	-	-
應付票據	7,481	4,244	-	-	-
應付帳款	68,739	150,274	2,585	6,003	-
其他應付款	24,935	71,645	89,665	18,818	-
應付公司債(含一年內到期)	-	-	-	478,279	-
存入保證金	-	60	-	-	2,590

## 非衍生金融負債

101年12月31日	3個月 以下	3個月 至1年內	1至2年 內	2年5年 內	5年以 上
短期借款	\$115,375	\$960,000	\$348,875	\$332,000	\$-
應付短期票券	421,328	-	-	-	-
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	3,098	-	-	250	-
應付票據	1,497	531	177	-	-
應付帳款	181,330	177,911	1,070	4,211	-
其他應付款	45,398	75,442	78,327	17,933	-
應付公司債(含一年內到期)	33,571	-	-	478,168	-
存入保證金	-	60	-	-	2,590

## 非衍生金融負債

101年3月31日	3個月 以下	3個月 至1年內	1至2年 內	2年5年 內	5年以 上
短期借款	\$-	\$878,920	\$680,000	\$398,300	\$-
應付短期票券	249,869	-	-	-	-
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	-	10,138	-	-	-
應付票據	981	1,596	815	-	-
應付帳款	86,806	-	48,636	-	-
其他應付款	37,937	12,113	138,726	41,759	-
應付公司債(含一年內到期)	-	111,825	-	-	-
存入保證金	-	60	-	-	-

非衍生金融負債	3個月 以下	3個月 至1年內	1至2年 內	2年5年 內	5年以 上
101年1月1日					
短期借款	\$-	\$626,920	\$680,000	\$398,300	\$-
應付票據	686	1,840	896	177	-
應付帳款	73,213	75	63,388	471	-
其他應付款	51,399	15,955	137,332	31,889	-
應付公司債(含一年內到期)	-	-	136,110	-	-
其他金融負債	25,270	60	-	-	-

### (三)公允價值估計

公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司及子公司於民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日以公允價值衡量之金融資產為「備供出售金融資產」，該等金融資產採用之公允價值均屬第一等級。以公允價值衡量之金融負債為「應付公司債(含一年內到期)」，該等金融負債採用之公允價值均屬第二等級。

- 2.於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本公司及子公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產。
- 3.未在活絡市場交易之金融工具(例如於櫃檯買賣之衍生工具)，其公允價值係利用評價技術決定。評價技術將盡可能的多利用可觀察之市場資料(如有)，並盡可能少依賴企業之特定估計。若計算一金融工具之公允價值所需之所有重大參數均為可觀察資料，則該金融工具係屬於第二等級。
- 4.如一項或多項重大參數並非依可觀察市場資料取得，則該金融工具係屬於第三等級。
- 5.用以評估金融工具之特定評估技術包括：
  - (1)同類型工具之公開市場報價或交易商報價。
  - (2)其他評價技術，以決定其餘金融工具之公允價值，例如現金流量折現分析。
- 6.本公司及子公司於民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日無屬於第三等級金融工具之變動。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

##### 1.為他人背書保證：

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	實際動支 金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書 保證金額 佔最近期	背書保證 最高限額 (註三)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸地 區背書保證
		公司名稱	關係(註一)										
1	達麗建設	寶信營造	2	\$409,140	\$10,000	\$10,000	\$-	\$-	0.49	\$1,022,849	Y		

註一：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- 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.對於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例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。

2. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比例	市價	
達麗建設事業(股)公司	鴻海精密	-	備供出售金融資產-流動	136	11,289	-	\$83.30	無
達麗建設事業(股)公司	臺企銀	-	備供出售金融資產-流動	480	4,555	-	\$9.49	無
達麗建設事業(股)公司	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	20,280	100%	6.75 (註 1)	無

註1：係民國102年3月31日未經會計師核閱之淨值。

3.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：

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(註1)		應收(付)票據、帳款		備註 (註2)
			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	銷貨	(\$58,240)	99.54%	月結兩個月	與一般交易相當	相同	98,909	99.80%	無

4.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：

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項 餘額（註1）	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)	母公司	\$98,909	0.1597	-	-	\$11,477	無

5. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：

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	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)公司	寶信營造(股)有限公司	1	進貨	\$58,240	按一般條件辦理	0.01%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)有限公司	1	應付帳款	94,746	按一般條件辦理	1.56%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)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)公司	寶信營造(股)有限公司	1	租金收入	50	按一般條件辦理	0.01%

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，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益 (註2)	本期認列之 投資損益 (註2、3)	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
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%	\$20,280	\$1,283	\$4,095	子公司

註1：含取得溢價。

註2：含逆流交易產生之未實現損益調整數。

(三)大陸投資資訊：無

#### 十四、營運部門資訊

##### (一)一般性資訊

本公司及子公司僅經營單一產業，且本公司董事會係以整體評估績效及分配資源，經辨認本公司為單一應報導部門。

##### (二)部門資訊

	建設部	其他	調整及沖銷	合計
<u>102年第一季</u>				
外部收入	\$397,886	\$272	\$-	\$398,158
內部部門收入	-	58,240	(58,240)	-
部門收入	<u>\$397,886</u>	<u>\$58,512</u>	<u>\$(58,240)</u>	<u>\$398,158</u>
部門損益	<u>\$90,470</u>	<u>\$1,283</u>	<u>\$(1,283)</u>	<u>\$90,470</u>
部門資產	<u>\$6,081,069</u>	<u>\$123,657</u>	<u>\$(114,094)</u>	<u>\$6,090,632</u>
<u>101年第一季</u>				
外部收入	\$86	\$320	\$-	\$406
內部部門收入	-	2,280	(2,280)	-
部門收入	<u>\$86</u>	<u>\$2,600</u>	<u>\$(2,280)</u>	<u>\$406</u>
部門損益	<u>\$(22,252)</u>	<u>\$387</u>	<u>\$(387)</u>	<u>\$(22,252)</u>
部門資產	<u>\$5,257,334</u>	<u>\$25,168</u>	<u>\$(20,887)</u>	<u>\$5,261,615</u>

#### 十五、首次採用國際財務報導準則

本合併財務報表係本公司依IFRSs所編製之首份合併財務報表，於編製初始資產負債表時，本公司業已將先前依中華民國一般公認會計原則編製財務報表所報導之金額調整為依IFRSs報導之金額。本公司就首次採用IFRSs所選擇之豁免、追溯適用之例外及自中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs如何影響本公司財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

(一)所選擇之豁免項目

(1)員工福利

本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。

(二)自中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs之調節

國際財務報導準則第 1 號規定，企業須對比較期間之權益、綜合損益及現金流量進行調節。各期間之權益及綜合損益，依先前之中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節，列示於下列各表：

1.民國 101 年 1 月 1 日權益之調節

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		72,288		-	-	72,288		備供出售金融資產			
一流動								產一流動			
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		3,414,436		-	-	3,414,436		存貨			
預付款項		16,442		(38)	150,728	167,132		預付款項		(1),(7)	
遞延所得稅資產-		715		-	(715)	-		-		(2)	
流動											
遞延行銷費用		200,561		(49,833)	(150,728)	-		-		(1)	
其他流動資產		128,679		-	-	128,679		其他流動資產			
小計		4,352,549		(49,871)	(715)	4,301,963					
固定資產淨額		130,038		-	-	130,038		不動產、廠房及			
								設備			
無形資產		10,041		-	73	10,114		無形資產		(3)	
其他資產											
存出保證金		1,501		-	(1,501)	-		-		(4)	
遞延費用		73		-	(73)	-		-		(3)	
遞延所得稅資產-		-		-	715	715		遞延所得稅資產		(2)	
非流動											
其他資產-其他		140,336		-	1,501	141,837		其他非流動資產		(4)	
小計		141,910		-	642	142,552					
資產總計		\$4,634,538		(\$49,871)	\$-	\$4,584,667					
負債及股東權益											

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
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		2,519		-	-	2,519		當期所得稅負債			
應付費用		86,627		-	(86,627)	-		—			(5)
其他應付款項		151,674		-	86,627	238,302		其他應付款			(5)
其他流動負債		643,438		-	-	643,437		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)	-		—			(6)
其他非流動負債		-		-	25,330	25,330		其他非流動負債			(6)
小計		25,330		-	-	25,330					
負債合計		2,891,664		-	-	2,891,664					
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			(1),(7)
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		(\$49,871)	\$ -	\$4,584,667					

重大差異調節說明：

(1)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。

- (2)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。
- (3)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。
- (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，將原本表達於存出保證金\$1,501 仟元予以適當重分類至其他非流動資產。
- (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，將原本表達於應付費用\$86,627 仟元予以適當重分類至其他應付款。
- (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，將原本表達於存入保證金\$25,330 仟元予以適當重分類至其他非流動負債。
- (7)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選擇立即認列法，亦將其轉入保留盈餘。是項改變使預付退休金及保留盈餘各減少\$38 仟元。
- (8)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。

## 2.民國 101 年 12 月 31 日權益之調節

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	\$109,683	\$-	\$-	\$109,683	現金及約當現金						
備供出售金融資產 — 流動	34,418	-	-	34,418	備供出售金融資 產— 流動						
應收票據淨額	32,705	-	-	32,705	應收票據						
應收帳款淨額	74,373	-	-	74,373	應收帳款						
其他應收款	37	-	-	37	其他應收款						
存貨	5,520,463	(615,844)	-	4,904,619	存貨						(1)
預付款項	47,806	(38)	226,443	274,211	預付款項						(2),(8)
遞延所得稅資產- 流動	-	-	-	-	—						(3)
遞延行銷費用	217,550	8,893	(226,443)	-	—						(1),(2)
其他流動資產	541,440	-	-	541,440	其他流動資產						
小 計	6,578,475	(606,989)	-	5,971,486							
固定資產淨額	135,193	-	-	135,193	不動產、廠房及設備						
無形資產	10,417	-	-	10,417	無形資產						
其他資產											
存出保證金	1,603	-	(1,603)	-	—						(4)
其他資產— 其他	109,060	-	1,603	110,663	其他非流動資產						(4)
小 計	110,663	-	-	110,663							
資產總計	\$6,834,748	(\$606,989)	\$-	\$6,227,759							
負債及股東權益											
流動負債											
短期借款	\$1,756,250	\$-	\$-	\$1,756,250	短期借款						
應付短期票券	421,328	-	-	421,328	應付短期票券						
公平價值變動列入 損益之金融負債- 流動	3,098	-	-	3,098	公平價值變動列 入損益之金融負 債— 流動						
應付票據	2,205	-	-	2,205	應付票據						
應付帳款	364,522	-	-	364,522	應付帳款						
應付帳款-關係人	916	-	-	916	應付帳款-關係人						
應付所得稅	5,370	-	-	5,370	當期所得稅負債						
應付費用	94,986	-	(94,986)	-	—						(5)
其他應付款項	122,114	-	94,986	217,100	其他應付款						(5)
一年或一營業週期 內到期長期負債	33,571	-	(33,571)	-	—						(6)
其他流動負債	1,024,842	-	33,571	1,058,413	其他流動負債						(6)
小 計	3,829,202	-	-	3,829,202							

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
長期負債											
	公平價值變動列入 損益之金融負債- 非流動	250		-	-	250		公平價值變動列 入損益之金融負 債-非流動			
	應付公司債	478,168		-	-	478,168		應付公司債			
	小計	478,418		-	-	478,418					
其他負債											
	存入保證金	2,650		-	(2,650)	-		—			(7)
	—	-		-	2,650	2,650		其他非流動負債			(7)
	小計	2,650		-	-	2,650					
	負債合計	4,310,270		-	-	4,310,270					
股東權益											
	普通股股本	1,318,591		-	-	1,318,591		普通股股本			
	資本公積	275,455		-	-	275,455		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	836,399	(606,989)		-	229,410		未提撥保留盈餘			(1),(2),(8)
股東權益其他項目											
	金融商品未實現 損益	(4,392)		-	-	(4,392)		備供出售金融資 產未實現損益			
	母公司股東權益合計	2,524,478	(606,989)		-	1,917,489					
	股東權益合計	2,524,478	(606,989)		-	1,917,489					
	負債及股東權益總計	\$6,834,748	(\$606,989)		\$-	\$6,227,759					

### 3.民國 101 年度綜合損益之調節

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	\$2,782,580	(\$1,339,928)	\$ -	\$1,442,652	營業收入淨額	(1)
營業成本	1,772,008	(741,929)	-	1,030,079	營業成本	(1),(9)
營業毛利	1,010,572	(597,999)	-	412,573	營業毛利	
營業費用					營業費用	
推銷費用	138,221	(58,726)	-	79,495	推銷費用	(1),(2)
管理及總務費用	81,827	-	-	81,827	管理費用	
合 計	220,048	(58,726)	-	161,322		
營業淨利	790,524	(539,273)	-	251,251	營業淨利	
營業外收入及利益						
其他收入	3,832	-	-	3,832		
其他利益及損失	(12,006)	-	-	(12,006)		
財務成本	(14,263)	-	-	(14,263)		
合 計	(22,437)	-	-	(22,437)		
稅前淨利	768,087	(539,273)	-	228,814	稅前淨利	
所得稅費用	(6,451)	-	(17,845)	(24,296)	所得稅費用	(9)
合併總損益	\$761,636	(\$539,273)	(\$17,845)	\$204,518	合併總損益	
				1,424	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	
				1,424	當期其他綜合損益 (稅後淨額)	
				\$205,942	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，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\$1,339,928 仟元、營建成本\$724,084 仟元、推銷費用\$70,784 仟元及存貨—在建工程已實現利益\$615,844 仟元皆應調整減少，並調整增加遞延銷售費用\$70,784 仟元，同時亦調整減少保留盈餘\$545,060 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，故本公司於本期調減遞延銷售費用\$288,334 仟元，同時調增預付款項\$226,443 仟元、推銷費用\$12,058 仟元及調減保留盈餘\$61,891 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。故本公司重分類調整減少遞延所得稅資產—流動\$8,257 仟元及備抵遞延所得稅資產—流動\$8,257 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，將原本表達於存出保證金\$1,603 仟元予以適當重分類至其他非流動資產。
- (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，將原本表達於應付費用\$94,986 仟元予以適當重分類至其他應付款。
- (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，將原本表達於一年或一營業週期到期之長期負債\$33,571 仟元予以適當重分類至其他流動負債。
- (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\$2,650 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。是項改變使預付退休金及保留盈餘各減少\$38 仟元。
- (9)依 IAS12 及會計研究發展基金會之解釋，出售土地所徵納之土地增值稅，應認列為所得稅費用，故調整減少營業成本\$17,845 仟元，並調整增加所得稅費用\$17,845 仟元。

4.民國 101 年 3 月 31 日權益之調節

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		\$ 656,795	\$ -	\$ -	\$ 656,795	現金及約當現金	
備供出售金融資產 －流動		27,966	-	-	27,966	備供出售金融資產 －流動	
應收票據淨額		41,450	-	-	41,450	應收票據	
應收帳款淨額		2,086	-	-	2,086	應收帳款	
其他應收款		228	-	-	228	其他應收款	
存貨		3,714,134	-	-	3,714,134	存貨	
預付款項		21,058	-	182,615	203,673	預付款項	(1)
遞延所得稅資產- 流動		715	-	(715)	-	—	(2)
遞延行銷費用		234,996	(52,381)	(182,615)	-	—	(1)
其他流動資產		469,884	-	-	469,884	其他流動資產	
小 計		5,169,312	(52,381)	(715)	5,116,216		
固定資產淨額		131,451	-	(1,874)	129,577	不動產、廠房及設備	(3),(4)
無形資產		10,041	-	323	10,364	無形資產	(3)
其他資產							
存出保證金		2,736	-	(2,736)	-	—	(5)
遞延費用		404	-	(404)	-	—	(3)
遞延所得稅資產- 非流動		-	-	715	715	遞延所得稅資產	(2)
其他資產－其他		52	-	4,691	4,743	其他非流動資產	(4),(5)
小 計		3,192	-	2,266	5,458		
資產總計		\$5,313,996	(\$52,381)	\$-	\$5,261,615		

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		\$1,957,220		\$ -	\$ -	\$ 1,957,220		短期借款			
應付短期票券		249,869		-	-	249,869		應付短期票據			
公平價值變動列入 損益之金融負債- 流動		10,138		-	-	10,138		公平價值變動列入 損益之金融負債- 流動			
應付票據		3,392		-	-	3,392		應付票據			
應付帳款		135,442		-	-	135,442		應付帳款			
應付所得稅		2,520		-	-	2,520		當期所得稅負債			
應付費用		68,312		-	(68,312)	-		-			(6)
其他應付款項		163,950		-	68,312	232,262		其他應付款			(6)
一年或一營業週期 內到期長期負債		111,825		-	(111,825)	-		-			(7)
其他流動負債		863,624		-	111,825	975,449		其他流動負債			(7)
小計		3,566,292		-	-	3,566,292					
其他負債											
存入保證金		60		-	(60)	-		-			(8)
-		-		38	60	98		其他非流動負債			(8),(9)
小計		60		38	-	98					
負債合計		3,566,352		38	-	3,566,390					
股東權益											
普通股股本		1,188,147		-	-	1,188,147		普通股股本			
預收股本		11,784		-	-	11,784		預收股本			
資本公積		219,764		-	-	219,764		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		261,444		(52,419)	-	209,025		未提撥保留盈餘			(1),(9)
股東權益其他項目											
金融商品未實現 損益		(1,090)		-	-	(1,090)		備供出售金融資產 未實現損益			
母公司股東權益合計		1,747,644		(52,419)	-	1,695,225					
股東權益合計		1,747,644		(52,419)	-	1,695,225					
負債及股東權益總計		\$5,313,996		(\$52,381)	\$ -	\$5,261,615					

5.民國 101 年 1 至 3 月綜合損益之調節

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	\$406	\$ -	\$ -	\$406	營業收入淨額	
營業成本	246	-	-	246	營業成本	
營業毛利	160	-	-	160	營業毛利	
營業費用					營業費用	
管理及總務費用	12,283	2,548	-	14,831	管理費用	(1)
合 計	12,283	2,548	-	14,831		
營業淨利	(12,123)	(2,548)	-	(14,671)	營業淨利	
營業外收入及利益						
其他收入	331	-	-	331		
其他利益及損失	(9,091)	-	-	(9,091)		
財務成本	(3,547)	-	-	(3,547)		
合 計	(12,307)	-	-	(12,307)		
稅前淨利	(24,430)	(2,548)	-	(26,978)	稅前淨利	
所得稅費用	-	-	-	-	所得稅費用	
合併總損益	(\$24,430)	(\$2,548)	\$ -	(\$26,978)	合併總損益	
				4,726	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	
				4,726	當期其他綜合損益 (稅後淨額)	
				(\$22,252)	當期綜合損益總額	

重大差異調節說明：

- (1)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，故本公司於轉換日調減遞延推銷費用\$234,996 仟元，同時調增預付款項\$182,615 仟元、管理費用\$2,548 仟元及調減保留盈餘\$52,381 仟元。
- (2)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。故本公司重分類調整減少遞延所得稅資產－流動\$6,073 仟元及備抵遞延所得稅資產－流動\$5,358 仟元，與調整增加遞延所得稅資產－非流動\$715 仟元。

- (3)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\$404 仟元分別予以適當重分類至無形資產\$323 仟元與不動產、廠房及設備\$81 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，將原本表達於不動產、廠房及設備之預付設備款\$1,955 予以適當重分類至其他非流動資產。
  - (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\$2,736 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\$68,312 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，將原本表達於一年或一營業週期到期之長期負債\$111,825 仟元予以適當重分類至其他流動負債。
  - (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，將原本表達於存入保證金\$60 仟元予以適當重分類至其他非流動負債。
  - (9)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。
- 6.民國101年度及101年1月1日至3月31日現金流量表之重大調整
- (1)依中華民國一般公認會計原則，支付之利息及收取之利息均視為營業活動之現金流量；惟當支付之利息及收取之利息係為取得財務資源之成本或投資之報酬時，依據 IFRSs 之規定係分別分類為籌資及投資活動之現金流量。
  - (2)自中華民國一般公認會計原則轉至 IFRSs，對所報導之本公司及子公司產生之現金流量並無影響。
  - (3)中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。
- 7.本期中合併財務報表之各項會計政策及豁免選擇，可能因主管機關相關法令之發布、經濟環境之變動，或本公司對各項會計政策及豁免選擇之影響評估之改變，而與年度合併財務報表(首份 IFRSs 合併財務報表)選擇之各項會計政策及豁免有所不同。