

股票代號：6177

達麗建設事業股份有限公司及子公司

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、合併資產負債表	4
伍、合併綜合損益表	5
陸、合併權益變動表	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、重大會計政策之彙總說明	10~18
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18~19
六、重要會計科目之說明	19~35
七、關係人交易	35
八、質押之資產	35
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	36
十、重大之災害損失	36
十一、重大之期後事項	37
十二、其他	37~42
十三、附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43~48
2.轉投資事業相關資訊	49
3.大陸投資資訊	49
十四、部門資訊	50
十五、首次採用國際財務報導準則	50~56

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九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日之合併資產負債表、暨民國一〇二年及民國一〇一年七月一日至九月三十日，民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至九月三十日之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。該子國民國一〇二年九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日之資產總額分別為新台幣 49,306 仟元、88,860 仟元、67,316 仟元及 13,529 仟元，各占合併資產總額之 0.65%、1.43%、1.17%及 0.30%，負債總額分別為新台幣 45,644 仟元、81,228 仟元、44,103 仟元及 20,047 仟元，各占合併負債總額之 0.82%、1.88%、1.05%及 0.69%，民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為新台幣(57,763)仟元及(1,365)仟元，各占合併綜合損益總額之 107.56%及 1.35%。

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 十 一 月 十 二 日

達麗建設事業股份有限公司及子公司

合併資產負債表
中華民國一〇二年及一〇一年九月三十日
(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	102年9月30日	%	101年12月31日	%	101年9月30日	%	101年01月01日	%	代碼	負債及股東權益	附註	102年9月30日	%	101年12月31日	%	101年9月30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)	\$51,546	0.67	\$109,683	1.76	\$248,924	4.34	\$481,040	10.49	2100	短期借款	六(八)	\$2,542,182	33.26	\$1,756,250	28.20	\$1,847,550	32.20	\$1,705,220	37.19	
1125	備供出售金融資產-流動	六(二)	15,727	0.21	34,418	0.55	36,077	0.63	72,288	1.58	2110	應付短期票券	六(九)	546,500	7.15	421,328	6.77	-	-	-	-	
1150	應收票據	六(三)	17,548	0.23	32,705	0.53	9,166	0.16	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	13,330	0.23	-	-	
1170	應收帳款淨額	六(四)	2,873	0.04	74,373	1.19	5,768	0.10	9,670	0.21	2150	應付票據		5,808	0.08	2,205	0.04	2,599	0.05	3,599	0.08	
1200	其他應收款		36	-	37	-	154	-	198	-	2170	應付帳款		187,556	2.45	356,959	5.73	229,301	4.00	135,435	2.95	
130X	存貨	六(五)	6,440,109	84.25	4,904,619	78.75	4,522,019	78.81	3,414,436	74.48	2180	應付帳款-關係人		-	-	916	0.01	-	-	-	-	
1410	預付款項		325,957	4.26	274,249	4.41	287,603	5.01	167,170	3.65	2200	其他應付款		227,279	2.97	224,663	3.61	333,967	5.82	238,286	5.20	
1470	其他流動資產		474,853	6.22	541,440	8.70	369,710	6.44	128,679	2.80	2220	其他應付款項-關係人		-	-	-	-	1,727	0.03	1,727	0.04	
11XX	小計		7,328,649	95.88	5,971,524	95.89	5,479,421	95.49	4,302,001	93.83	2230	當期所得稅負債		53,919	0.71	5,370	0.09	4,611	0.08	2,520	0.05	
										2300	其他流動負債	六(十)	1,578,213	20.64	1,058,413	16.99	1,291,271	22.50	643,437	14.04		
										21XX	小計		5,141,457	67.26	3,829,202	61.49	3,724,356	64.91	2,730,224	59.55		
										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	-	100	-	-	-		
										2530	應付公司債	六(十二)	451,522	5.91	478,168	7.68	477,005	8.31	136,110	2.97		
15XX	非流動資產									2600	其他非流動負債		2,651	0.04	2,650	0.05	2,649	0.05	25,330	0.56		
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	六(十一)	1,265	0.02	-	-	-	-	-	25XX	小計		454,173	5.95	481,068	7.73	479,754	8.36	161,440	3.53		
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	136,228	1.78	135,193	2.17	135,818	2.37	130,038	2.84	31XX	歸屬於母公司業主之權益										
1780	無形資產	六(七)	10,298	0.13	10,417	0.17	10,356	0.18	10,114	0.22	3100	股本										
1840	遞延所得稅資產-非流動		-	-	-	-	715	0.01	715	0.02	3110	普通股股本	六(十四)	1,639,122	21.44	1,318,591	21.17	1,271,599	22.16	1,183,915	25.82	
1900	其他非流動資產		167,399	2.19	110,625	1.77	111,676	1.95	141,799	3.09	3200	資本公積	六(十五)	179,644	2.35	275,455	4.42	246,168	4.29	211,306	4.61	
15XX	小計		315,190	4.12	256,235	4.11	258,565	4.51	282,666	6.17	3300	保留盈餘	六(十六)									
										3310	法定盈餘公積		168,772	2.21	92,609	1.49	92,609	1.61	66,699	1.45		
										3320	特別盈餘公積		4,392	0.06	5,816	0.09	5,816	0.10	896	0.02		
										3350	未提撥保留盈餘(待彌補虧損)		59,223	0.77	229,410	3.68	(79,183)	(1.38)	236,003	5.15		
										3400	其他權益	六(十七)	(2,944)	(0.04)	(4,392)	(0.07)	(3,133)	(0.05)	(5,816)	(0.13)		
										31XX	母公司股東權益合計		2,048,209	26.79	1,917,489	30.78	1,533,876	26.73	1,693,003	36.92		
										3XXX	權益總計		2,048,209	26.79	1,917,489	30.78	1,533,876	26.73	1,693,003	36.92		
1XXX	資產總計		\$7,643,839	100.00	\$6,227,759	100.00	\$5,737,986	100.00	\$4,584,667	100.00	2-3XXX	負債及股東權益總計		\$7,643,839	100.00	\$6,227,759	100.00	\$5,737,986	100.00	\$4,584,667	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	102年第三季	%	101年第三季	%	102年前三季	%	101年前三季	%
4000	營業收入	六(十八)	\$141,691	100.00	\$103,217	100.00	\$859,495	100.00	\$103,868	100.00
5000	營業成本		(108,131)	(76.32)	(80,854)	(78.33)	(632,776)	(73.62)	(81,377)	(78.35)
5900	營業毛利		33,560	23.68	22,363	21.67	226,719	26.38	22,491	21.65
5950	營業毛利淨額		33,560	23.68	22,363	21.67	226,719	26.38	22,491	21.65
6000	營業費用	六(二十一)								
6100	推銷費用		(16,616)	(11.73)	(7,568)	(7.33)	(35,339)	(4.11)	(43,002)	(41.40)
6200	管理費用		(24,844)	(17.53)	(21,837)	(21.16)	(66,308)	(7.72)	(59,662)	(57.44)
6000	小 計		(41,460)	(29.26)	(29,405)	(28.49)	(101,647)	(11.83)	(102,664)	(98.84)
6900	營業利益(損失)		(7,900)	(5.58)	(7,042)	(6.82)	125,072	14.55	(80,173)	(77.19)
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六(十九)	110	0.08	1,220	1.18	2,780	0.32	3,081	2.97
7020	其他利益及損失	六(二十)	511	0.36	(3,678)	(3.56)	1,637	0.19	(12,141)	(11.69)
7050	財務成本	六(二十三)	(5,172)	(3.65)	(3,395)	(3.29)	(15,686)	(1.82)	(10,029)	(9.66)
7000	營業外收入及支出合計		(4,551)	(3.21)	(5,853)	(5.67)	(11,269)	(1.31)	(19,089)	(18.38)
7900	稅前淨利(淨損)		(12,451)	(8.79)	(12,895)	(12.49)	113,803	13.24	(99,262)	(95.57)
7950	所得稅(費用)利益	六(二十四)	(1,469)	(1.03)	4	-	(61,546)	(7.16)	(4,812)	(4.63)
8000	繼續營業單位淨利(淨損)		(13,920)	(9.82)	(12,891)	(12.49)	52,257	6.08	(104,074)	(100.20)
8200	本期淨利(淨損)		(13,920)	(9.82)	(12,891)	(12.49)	52,257	6.08	(104,074)	(100.20)
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		1,408	0.99	2,843	2.75	1,448	0.17	2,683	2.58
8300	其他綜合損益(淨額)		1,408	0.99	2,843	2.75	1,448	0.17	2,683	2.58
8500	本期綜合損益總額		(12,512)	(8.83)	(10,048)	(9.74)	53,705	6.25	(101,391)	(97.62)
8600	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主		(13,920)	(9.82)	(12,891)	(12.49)	52,257	6.08	(104,074)	(100.20)
	合 計		(13,920)	(9.82)	(12,891)	(12.49)	52,257	6.08	(104,074)	(100.20)
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		(12,512)	(8.83)	(10,048)	(9.74)	53,705	6.25	(101,391)	(97.62)
	合 計		(12,512)	(8.83)	(10,048)	(9.74)	53,705	6.25	(101,391)	(97.62)
	每股盈餘(元)：	六(二十五)								
9750	基本每股盈餘(元)		(0.09)		(0.08)		0.32		(0.68)	
9810	稀釋每股盈餘(元)		-		-		0.30		-	

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)

摘要	歸屬於母公司業主之權益						非控制權益	權益總額	
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘 特別盈餘公積	未分配盈餘 (或待彌補虧損)	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
民國 101 年 1 月 1 日 餘額	\$1,183,915	\$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：									
提列法定盈餘公積	-	-	25,909	-	(25,909)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	4,920	(4,920)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(120,188)	-	(120,188)	-	(120,188)
股票股利	60,094	-	-	-	(60,095)	-	(1)	-	(1)
發行可轉換公司債認列之認股權	-	18,619	-	-	-	-	18,619	-	18,619
101 年前三季本期稅後淨損	-	-	-	-	(104,074)	-	(104,074)	-	(104,074)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	2,683	2,683	-	2,683
員工紅利轉增資	2,986	4,010	-	-	-	-	6,996	-	6,996
應付公司債轉換普通股	24,604	12,233	-	-	-	-	36,837	-	36,837
千元尾差	-	-	1	-	-	-	1	-	1
民國 101 年 09 月 30 日 餘額	\$1,271,599	\$246,168	\$92,609	\$5,816	\$(79,183)	\$(3,133)	\$1,533,876	\$0	\$1,533,876
民國 102 年 1 月 1 日 餘額	\$1,318,591	\$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：									
提列法定盈餘公積	-	-	76,164	-	(76,164)	-	-	-	-
特別盈餘公積轉累積盈餘	-	-	-	(1,424)	1,424	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股票股利	147,704	-	-	-	(147,704)	-	-	-	-
資本公積轉列股本	134,277	(134,277)	-	-	-	-	-	-	-
資本公積配發現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102 年前三季本期稅後淨利	-	-	-	-	52,257	-	52,257	-	52,257
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	1,448	1,448	-	1,448
員工紅利轉增資	3,262	7,009	-	-	-	-	10,271	-	10,271
應付公司債轉換普通股	35,288	31,457	-	-	-	-	66,745	-	66,745
千元尾差	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)
民國 102 年 09 月 30 日 餘額	\$1,639,122	\$179,644	\$168,772	\$4,392	\$59,223	\$(2,944)	\$2,048,209	\$0	\$2,048,209

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	102年前三季	101年前三季
營業活動之現金流量		
繼續營業單位稅前淨利(損失)	\$113,803	\$(99,262)
合併總損益	113,803	(99,262)
調整項目:		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	2,243	1,758
攤銷費用	119	139
透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)之淨損益	(1,515)	13,280
利息費用	15,687	10,029
利息收入	(389)	(1,869)
股利收入	-	(785)
處分投資損失(利益)	(211)	(1,160)
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	15,157	19,354
應收帳款(增加)減少	71,500	3,902
其他應收款(增加)減少	-	27
存貨(增加)減少	(1,535,490)	(1,107,583)
預付費用(增加)減少	(13,140)	(90,392)
預付款項(增加)減少	(37,895)	(30,041)
其他流動資產(增加)減少	66,588	(241,031)
預付退休金增加(減少)	-	7
應付票據增加(減少)	3,603	(999)
應付帳款增加(減少)	(169,404)	93,866
應付帳款-關係人增加(減少)	(916)	-
其他應付款增加(減少)	12,336	(18,552)
預收款項增加(減少)	350,754	544,074
其他流動負債增加(減少)	202,617	3,989
收取之利息	389	1,869
收取之股利	-	785
支付利息	(11,708)	(7,718)
支付之股利	-	120,188
退還(支付)之所得稅	(12,996)	(2,703)
營業活動之淨現金流入(流出)	(928,868)	(788,828)
投資活動之現金流量		
取得備供出售金融資產	-	(45,154)
處分備供出售金融資產	20,350	85,208
取得不動產、廠房及設備	(3,278)	(7,538)
存出保證金增加	(2,112)	(1,153)
取得無形資產	-	(381)
其他非流動資產減少	(54,661)	31,269
投資活動之淨現金流入(流出)	(39,701)	62,251
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	785,932	142,330
應付短期票券增加	124,500	-
發行公司債	-	494,850
原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債減少	-	150
存入保證金減少	-	(22,680)
發放現金股利	-	(120,189)
籌資活動之淨現金流入(流出)	910,432	494,461
本期現金及約當現金增加(減少)數	(58,137)	(232,116)
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	\$51,546	\$248,924

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
合併財務報表附註
中華民國一〇二年及一〇一年九月三十日
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11月12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「金融工具」，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。本公司及子公司於民國102年1月至9月認列屬權益工具之利益1,448仟元於其他綜合損益。

(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，實際適用應以金管會規定為準，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，實際適用應以金管會規定為準，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
國際財務報導解釋第21號	稅賦	民國103年1月1日
國際會計準則第36號	非金融資產之可回收金額之揭露	民國103年1月1日
國際會計準則第39號	衍生工具之債務變更及避險會計之繼續	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表之影響。

四、重大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」編製之第三季合併財務報表。
- 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，本合併財務報表係按歷史成本編製：
 - (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(包括衍生金融工具)。
 - (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.編製符合IFRSs之財務報表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，或涉及合併財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。
- 3.功能性貨幣及表達貨幣

本公司及子公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報表係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(三)合併基礎

- 1.合併財務報表編製原則
 - (1)本公司將所有子公司納入合併財務報表編製之個體。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。

(3)對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。

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
			102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1	
達麗建設事業股份有限公司	實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住宅大樓出售及出租業務，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)預期於報導期間結束日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於報導期間結束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)預期於報導期間結束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報導期間結束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或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司及子公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

2. 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，對於衍生工具及原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

3. 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。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(九)金融資產減損

- 1.於每一報導期間結束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)本公司及子公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (4)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6)可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (7)發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或
 - (8)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

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(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. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 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。主要資產之耐用年限除房屋及建築為3~28年外，其餘固定資產為3~6年。

(十三) 無形資產

1. 商譽

商譽係因企業合併採收購法而產生。

2. 商譽以外無形資產主係電腦軟體，以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年限採直線法攤銷，攤銷年限為3年。

(十四) 非金融資產減損

於報導期間結束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。

(十五) 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。

(十六) 金融負債及權益工具

1. 負債或權益之分類

本公司及子公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司及子公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

本公司及子公司發行不可贖回或本公司及子公司具有選擇贖回之權利或可自行決定是否支付股利之特別股認列為權益。特別股之股利認列為權益之分配。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利或不可自行決定是否支付股利之特別股認列為金融負債。

本公司及子公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

2. 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司及子公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- (1) 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- (2) 金融負債係以公允價值基礎評估績效。
- (3) 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

透過損益按公允價值衡量之金融負債對於與公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務者，以成本衡量，並列報於以成本衡量之金融負債。

本公司及子公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

3. 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(十七) 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表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。

(十八)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資產負債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。遞延所得稅採用在報導期間結束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，並於每一報導期間結束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。

(十九)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，惟報導期間結束日前僅實際交屋(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。

(二十)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歸屬於普通股股東之損益及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可轉換公司債及員工分紅。惟具反稀釋作用之潛在普通股並不予列入計算。

(二十一)營運部門

本公司及子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，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據報導期間結束日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

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報導期間結束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。本公司及子公司於民國102年及民國101年1月1日至9月30日未針對有形資產及無形資產認列任何減損損失。

2.商譽減損評估

商譽減損之評估過程依賴本公司及子公司主觀判斷，包含辨認現金產生單位、分攤商譽至相關現金產生單位及決定相關現金產生單位之可回收金額。本公司及子公司於民國102年及民國101年1月1日至9月30日未針對商譽認列任何減損損失。

3.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足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。本公司及子公司認列之遞延所得稅資產截至民國102年9月30日暨民國101年12月31日皆為零仟元；民國101年9月30日及1月1日皆為715仟元。

4.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報導期間結束日存貨之淨變現價值。本公司及子公司評估報導期間結束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。截至民國102年9月30日暨民國101年12月31日、9月30日及1月1日，本公司及子公司存貨之帳面價值分別為6,440,109仟元、4,904,619仟元、4,522,019仟元及3,414,436仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
庫存現金及週轉金	\$634	\$426	\$383	\$495
銀行存款	50,912	109,257	236,541	221,837
約當現金	-	-	12,000	258,708
列報於資產負債表及現金流量表之現金及約當現金	\$51,546	\$109,683	\$248,924	\$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，於報導期間結束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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
流動項目：				
上市櫃公司股票	\$18,671	\$38,810	\$39,210	\$27,101
受益憑證	-	-	-	51,003
小計	\$18,671	\$38,810	\$39,210	\$78,104
備供出售金融資產評價調整	(2,944)	(4,392)	(3,133)	(5,816)
合計	\$15,727	\$34,418	\$36,077	\$72,288

本公司及子公司於民國102年及民國101年7月1日至9月30日暨民國102年及民國101年1月1日至9月30日因公允價值變動認列於其他綜合損益之金額分別為1,408仟元、2,843仟元、1,448仟元及2,683仟元。

(三)應收票據

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
應收票據	\$17,548	\$32,705	\$9,166	\$28,520

截至民國102年9月30日暨民國101年12月31日、9月30日及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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
應收帳款	\$2,873	\$74,373	\$5,768	\$9,670

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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
群組 1	\$1,899	\$72,389	\$600	\$-
群組 2	-	1,480	5,000	9,670
群組 3	974	504	168	-
	\$2,873	\$74,373	\$5,768	\$9,670

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9月30日暨民國101年12月31日、9月30日及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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
預付土地款	\$-	\$555,256	\$3,908	\$-
營建用地	285,078	583,909	286,735	286,526
在建房地	5,897,075	3,175,554	4,221,268	3,039,346
待售房地	257,956	589,900	10,108	88,564
合計	\$6,440,109	\$4,904,619	\$4,522,019	\$3,414,436

1. 預付土地款

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
龍華段	\$-	\$-	\$3,908	\$-
東信段	-	480,049	-	-
源遠段	-	63,672	-	-
馬偕段	-	11,535	-	-
合計	\$-	\$555,256	\$3,908	\$-

2. 營建用地

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
懷生段	\$281,690	\$281,690	\$281,690	\$281,481
鼎泰段	-	273,799	-	-
其他	3,388	28,420	5,045	5,045
合計	\$285,078	\$583,909	\$286,735	\$286,526

3. 在建房地

	性 質	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
光興段	自地自建	\$-	\$-	\$-	\$1,003
台科段	自地自建	-	-	1,264,167	990,741
麗林段	共同投資興建	2,235,181	1,575,673	1,474,005	1,196,245
懷生段	共同投資興建(都更)	3,183	2,698	2,006	1,860
福山段	共同投資興建	711,106	540,776	498,425	394,848
水仙段	共同投資興建/合建分屋(都更)	308,824	291,668	289,266	282,423
民生段	自地自建	276,127	221,629	187,948	172,226
正義段	自地自建	362,707	331,640	365,655	-
林內段	自地自建	-	208,883	139,796	-
永吉段	合建分屋	6,613	2,587	-	-
鼎泰段	自地自建	272,459	-	-	-
東信段	自地自建	1,275,909	-	-	-
源遠段	自地自建	201,237	-	-	-
右昌段	自地自建	243,729	-	-	-
合計		\$5,897,075	\$3,175,554	\$4,221,268	\$3,039,346

4.待售房地

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
光興段	\$-	\$8,691	\$10,108	\$88,564
台科段	257,956	581,209	-	-
合計	\$257,956	\$589,900	\$10,108	\$88,564

5.本公司及子公司民國102年9月30日暨民國101年12月31日、9月30日及1月1日利息資本化金額分別為37,576仟元、40,457仟元、29,752仟元及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「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

(六)不動產、廠房及設備

102年1月1日	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)
	\$107,002	\$25,848	\$467	\$1,876	\$135,193
<u>102年</u>					
1月1日	\$107,002	\$25,848	\$467	\$1,876	\$135,193
增添	-	1,723	-	1,555	3,278
折舊費用	-	(1,599)	(100)	(544)	(2,243)
9月30日	\$107,002	\$25,972	\$367	\$2,887	\$136,228
<u>102年9月30日</u>					
成本	\$107,002	\$29,908	\$800	\$4,015	\$141,725
累計折舊及減損	-	(3,936)	(433)	(1,128)	(5,497)
	\$107,002	\$25,972	\$367	\$2,887	\$136,228

<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</u>					
1月1日	\$103,432	\$23,617	\$600	\$2,389	\$130,038
增添	3,570	3,968	-	-	7,538
折舊費用	-	(1,277)	(100)	(381)	(1,758)
9月30日	<u>\$107,002</u>	<u>\$26,308</u>	<u>\$500</u>	<u>\$2,008</u>	<u>\$135,818</u>
<u>101年9月30日</u>					
成本	\$107,002	\$28,185	\$800	\$2,525	\$138,512
累計折舊及減損	-	(1,877)	(300)	(517)	(2,694)
	<u>\$107,002</u>	<u>\$26,308</u>	<u>\$500</u>	<u>\$2,008</u>	<u>\$135,818</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.本公司及子公司民國102年及民國101年1月至9月不動產廠房及設備尚無減損之情形。

(七)無形資產

<u>102年1月1日</u>	電腦軟體	商 譽	合 計
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</u>			
1月1日	\$376	\$10,041	\$10,417
增添－源自單獨取得	-	-	-
攤銷費用	(119)	-	(119)
9月30日	<u>\$257</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,298</u>
<u>102年9月30日</u>			
成本	\$812	\$10,041	\$10,853
累計攤銷及減損	(555)	-	(555)
	<u>\$257</u>	<u>\$10,041</u>	<u>\$10,298</u>

101年1月1日	電腦軟體	商 譽	合 計
成本	\$336	\$10,041	\$10,377
累計攤銷	(263)	-	(263)
	\$73	\$10,041	\$10,114
101年			
1月1日	\$73	\$10,041	\$10,114
增添－源自單獨取得	381	-	381
攤銷費用	(139)	-	(139)
9月30日	\$315	\$10,041	\$10,356
101年9月30日			
成本	\$717	\$10,041	\$10,758
累計攤銷	(402)	-	(402)
	\$315	\$10,041	\$10,356

本公司及子公司於民國102年及民國101年1月1日至9月30日並未認列商譽之減損損失。

(八)短期借款

借款性質	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
銀行擔保借款	\$2,392,182	\$1,476,250	\$1,837,550	\$1,610,800
銀行信用借款	150,000	280,000	10,000	94,420
	\$2,542,182	\$1,756,250	\$1,847,550	\$1,705,220
利率區間	2.15%~2.80%	2.34%~2.87%	2.34%~2.87%	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	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
應付短期票券	\$546,500	\$422,000	\$-	\$-
應付短期票券折價	-	(672)	-	-
	\$546,500	\$421,328	\$-	\$-
利率區間	2.10%~2.29%	2.19%~2.79%	-	-

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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
預收房地款	\$1,351,557	\$1,000,889	\$1,183,814	\$639,802
一年內到期應付公司債	-	33,571	99,769	-
其他	226,656	23,953	7,688	3,635
	<u>\$1,578,213</u>	<u>\$1,058,413</u>	<u>\$1,291,271</u>	<u>\$643,437</u>

(十一)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

項 目	102.9.30	101.12.31	101.9.30	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	\$13,330	\$-
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資產				
嵌入式衍生工具評價調整	\$1,265	\$-	\$-	\$-
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	\$100	\$-

1.本公司及子公司於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)於民國102年及民國101年7月至9月暨民國102年及民國101年1月至9月認列之評價(損)益分別計511仟元、(3,740)仟元、1,515仟元及(13,280)仟元。

2.本公司及子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：

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
發行轉換公司債總金額	\$500,000	\$800,000	\$800,000	\$300,000
減：應付公司債折價	(17,178)	(21,861)	(23,226)	(890)
減：累計轉換金額	(31,300)	(266,400)	(200,000)	(163,000)
減：一年內到期應付公司債	-	(33,571)	(99,769)	-
合計	\$451,522	\$478,168	\$477,005	\$136,110

2.截至民國102年9月30日，第四次可轉換公司債已累計轉換普通股共計1,151仟股，且因轉換而產生之資本公積累計為19,716仟元；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。 民國102年7月30日起，轉換價格自27.74元調整為22.95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年及民國101年7月至9月暨民國102年及民國101年1月至9月認列之退休金成本分別為592仟元、431仟元、1,688仟元及1,193仟元。
- 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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
額定股本	\$2,500,000	\$2,000,000	\$2,000,000	\$2,000,000
已發行股本	\$1,639,122	\$1,318,591	\$1,271,599	\$1,183,915

截至民國102年9月30日暨民國101年12月31、9月30日及1月1日，本公司額定股數為250,000仟股、200,000仟股、200,000仟股及200,000仟股，每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利；已發行且付清股款之股數分別為163,912仟股、131,859仟股、127,160仟股及118,392仟股。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	102年1月至9月	101年1月至9月
1月1日	131,859	118,392
員工紅利轉增資	326	299
盈餘轉增資	14,770	6,009
資本公積轉增資	13,428	-
應付公司債轉換為普通股	3,529	2,460
9月30日	163,912	127,160

- 1.本公司於民國102年5月17日經股東常會決議辦理盈餘轉增資147,704仟元、資本公積轉增資134,277仟元暨員工紅利轉增資10,271仟元，合計發行新股28,524仟股，是項增資案於民國102年6月21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。
- 2.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。

(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
員工紅利轉增資	7,009	-	-	7,009
資本公積分配股票股利	(133,304)	(973)	-	(134,277)
應付公司債轉換普通股溢價	32,623	-	(1,166)	31,457
102年9月30日	\$162,191	\$-	\$17,453	\$179,644
<u>101年</u>				
	發行溢價	庫藏股票交易	認股權	合計
1月1日	\$210,333	\$973	\$-	\$211,306
員工紅利轉增資溢價	4,010	-	-	4,010
應付公司債轉換普通股溢價	12,233	-	18,619	30,852
9月30日	\$226,576	\$973	\$18,619	\$246,168

(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報導期間結束日之其他權益項目減項淨額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目減項數額迴轉時，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9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101年度及民國100年度業經股東會決議通過之盈餘分配議案，請至「公開資訊觀測站」查詢。

(4)本公司民國101年度及民國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101年度及民國100年度財務報表估列數並無差異，實際分配情形如下：

	101年度	100年度
(1)員工股票紅利		
仟股數	326	299
金額	\$10,271	\$6,996
(2)董監事酬勞	\$6,847	\$4,664

其相關資訊請至「公開資訊觀測站」查詢。

(十七)其他權益項目

	備供出售金融資產未實現(損)益	
	102年	101年
1月1日	\$(4,392)	\$(5,816)
備供出售金融資產未實現評價(損)益	1,448	2,683
9月30日	\$(2,944)	\$(3,133)

(十八)營業收入

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
營建收入	\$141,173	\$101,889	\$858,085	\$101,889
勞務收入	360	1,241	992	1,721
其他	158	87	418	258
合計	\$141,691	\$103,217	\$859,495	\$103,868

(十九)其他收入

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
租金收入	\$-	\$-	\$1,796	\$-
利息收入	5	346	389	1,869
股利收入	-	785	-	785
其他收入	105	89	595	427
合計	\$110	\$1,220	\$2,780	\$3,081

(二十)其他利益及損失

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
透過損益按公允價值衡量之金融負債淨利益(損失)	\$(249)	\$(3,740)	\$-	\$(13,280)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	760	-	1,515	-
其他損失	-	-	(89)	-
淨外幣兌換利益(損失)	-	-	-	(21)
處分投資利益(損失)	-	62	211	1,160
合計	\$511	\$(3,678)	\$1,637	\$(12,141)

(廿一)費用性質之額外資訊

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
員工福利費用	\$10,079	\$14,467	\$32,039	\$38,933
折舊及攤銷費用	845	669	2,362	1,897
營業租賃租金	815	810	2,019	2,902
廣告費用	17,926	3,734	27,081	38,933
遞延推銷費用本期結轉	-	-	10,777	-
其他費用	11,795	9,725	27,369	19,999
費用合計	\$41,460	\$29,405	\$101,647	\$102,664

(廿二)員工福利費用

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
薪資費用	\$8,545	\$13,249	\$26,608	\$35,545
勞健保費用	698	461	2,282	1,469
退休金費用	409	290	1,263	883
其他用人費用	427	467	1,886	1,036
員工福利費用合計	<u>\$10,079</u>	<u>\$14,467</u>	<u>\$32,039</u>	<u>\$38,933</u>

(廿三)財務成本

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$3,059	\$1,946	\$9,034	\$7,112
商業本票	1,010	522	3,224	1,646
可轉換公司債	1,103	927	3,428	1,271
財務成本	<u>\$5,172</u>	<u>\$3,395</u>	<u>\$15,686</u>	<u>\$10,029</u>

(廿四)所得稅

1.所得稅費用組成部分:

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
當期所得稅	\$-	\$-	\$480	\$-
土地增值稅計入當期所得稅	1,469	(4)	7,183	13
所得稅費用高(低)估	-	-	(36)	-
未分配盈餘加徵10%所得稅費用	-	-	53,919	4,799
當期所得稅總額	<u>1,469</u>	<u>-</u>	<u>61,546</u>	<u>4,812</u>
遞延所得稅總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$1,469</u>	<u>\$(4)</u>	<u>\$61,546</u>	<u>\$4,812</u>

2.本公司及子公司之營利事業所得稅申報案件均經稽徵機關核定至民國100年度。

3.未分配盈餘相關資訊

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
86年度以前	\$-	\$-	\$-	\$-
87年度以後	59,223	229,410	(79,183)	236,003
合計	\$59,223	\$229,410	\$(79,183)	\$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

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
本公司	\$182	\$981	\$735	\$29
寶信營造	\$3,094	\$2,277	\$2,155	\$2,155

(2)盈餘分配之稅額扣抵比率

	101年度(實際)%	100年度(實際)%
本公司	2.42%	0.97%
寶信營造	-	-

依台財稅字第10204562810號規定，首次採用IFRSs之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(廿五)每股盈餘

	102年7月至9月	
	稅後金額	每股盈餘 稅後
基本每股盈餘		
屬於普通股股東之本期(損)益	\$ (13,920)	\$ (0.09)
	101年7月至9月	
	稅後金額	每股盈餘 稅後
基本每股盈餘		
屬於普通股股東之本期(損)益	\$ (12,891)	\$ (0.08)

(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7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
薪資及其他短期員工福利	\$8,427	\$7,283	\$16,934	\$15,136

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年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日	
存貨－待售房地	\$257,956	\$-	\$-	\$-	應付短期票券
存貨－營建用地	-	281,690	281,690	281,481	短期借款
存貨－在建房地	4,655,040	2,384,611	3,511,773	3,026,575	短期借款、應付短期票券
其他流動資產－其他	354,531	291,716	359,082	122,247	短期借款
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	21,120	22,088	22,470	23,617	應付短期票券
其他非流動資產－備償存款	163,683	109,060	109,060	140,291	應付公司債
合計	\$5,555,762	\$3,192,597	\$4,387,507	\$3,697,643	

上列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.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如下：

102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
\$6,139,485	\$5,588,410	\$6,638,860	\$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9月30日止計有在建房地—麗林段、福山段、民生段、正義段、永吉段一等工程。

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	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
懷生段	\$1,240	\$1,240	\$1,240	\$1,240
水仙段	860	860	860	860
永吉段一	227,580	227,580	-	-
永吉段二	86,630	-	-	-
	\$316,310	\$229,680	\$2,100	\$2,100

4.截至民國102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

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

除下表所列者外，本公司及子公司以攤銷後成本衡量之金融工具（包括應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款）的帳面價值係公允價值之合理近似值，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註十二、（三）：

1.金融工具公允價值資訊

金融資產：	102.9.30		101.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
現金及約當現金	\$51,546	\$51,546	\$109,683	\$109,683
備供出售金融資產-權益證券投資	15,727	15,727	34,418	34,418
應收票據	17,548	17,548	32,705	32,705
應收帳款	2,873	2,873	74,373	74,373
其他應收款	36	36	37	37
其他金融資產	294,348	294,348	402,378	402,378
合計	\$382,078	\$382,078	\$653,594	\$653,594

金融資產：	101.9.30		101.1.1	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
現金及約當現金	\$248,924	\$248,924	\$481,040	\$481,040
備供出售金融資產-權益證券投資	36,077	36,077	72,288	72,288
應收票據	9,166	9,166	28,520	28,520
應收帳款	5,768	5,768	9,670	9,670
其他應收款	154	154	198	198
其他金融資產	470,796	470,796	263,038	263,038
合計	\$770,885	\$770,885	\$854,754	\$854,754

金融負債：	102.9.30		101.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
短期借款	\$2,542,182	\$2,542,182	\$1,756,250	\$1,756,250
應付短期票券	546,500	546,500	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	5,808	5,808	2,205	2,205
應付帳款(含關係人)	187,556	187,556	357,875	357,875
其他應付款(含關係人)	227,279	227,279	224,663	224,663
應付公司債(含一年內到期)	451,522	451,522	511,739	511,739
存入保證金	2,651	2,651	2,650	2,650
合計	<u>\$3,963,498</u>	<u>\$3,963,498</u>	<u>\$3,280,058</u>	<u>\$3,280,058</u>

金融負債：	101.9.30		101.1.1	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
短期借款	\$1,847,550	\$1,847,550	\$1,705,220	\$1,705,220
透過損益按公允價值衡量之金融負債-嵌入式衍生工具	13,430	13,430	-	-
應付票據	2,599	2,599	3,599	3,599
應付帳款(含關係人)	229,301	229,301	135,435	135,435
其他應付款(含關係人)	335,694	335,694	240,013	240,013
應付公司債(含一年內到期)	576,774	576,774	136,110	136,110
存入保證金	2,649	2,649	25,330	25,330
合計	<u>\$3,007,997</u>	<u>\$3,007,997</u>	<u>\$2,245,707</u>	<u>\$2,245,707</u>

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。

3.重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

價格風險

本公司及子公司權益工具投資之價格風險，主要係來自於分類為備供出售之金融資產投資。

假設報導期間結束日之權益工具價格上升或下降1%，本公司及子公司民國102年及民國101年1月1日至9月30日之淨利並不會受到影響，因其係被分類為備供出售金融資產；惟本公司及子公司民國102年及民國101年1月1日至9月30日之其他綜合損益將分別增加或減少157仟元及361仟元。

利率風險

本公司及子公司之利率風險主要係來自固定利率及浮動利率之借款。本公司及子公司之長期應付公司債均為固定利率且以攤銷後成本衡量，故利率變動並不會影響未來現金流量。另本公司及子公司之短期銀行借款係為浮動利率，利率波動將會影響未來之現金流量，但不會影響公允價值。

假設報導期結束日之浮動利率借款於整個報導期間所有，當利率上升0.1%，且其他條件固定不變之情況下，本公司及子公司上述浮動利率借款之利息費用稅後淨額於民國102年及民國101年1月1日至9月30日將分別增加2,317仟元及1,386仟元。

(2)信用風險

A.信用風險係本公司及子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。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，僅有信用評等良好之機構，才會被接納為交易對象。

B.本公司及子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.於民國102年及民國101年1月1日至9月30日，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

A.現金流量預測是由本公司及子公司內各營運個體執行，並由本公司及子公司財務部予以彙總。本公司及子公司財務部監控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報導期間結束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報導期間結束日至預期到期日之剩餘期間進行分析如下：

非衍生金融負債

102年9月30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	\$848,320	\$30,000	\$462,162	\$1,201,700	\$-
應付短期票券	546,500	-	-	-	-
應付票據	1,975	3,377	260	196	-
應付帳款(含關係人)	187,556	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	71,574	6,380	106,732	42,593	-
應付公司債(含一年內到期)	-	-	-	451,522	-
存入保證金	61	-	-	-	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(含關係人)	182,246	175,629	-	-	-
其他應付款(含關係人)	45,398	77,723	79,398	22,144	-
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9月30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	\$542,500	\$87,900	\$680,000	\$537,150	\$-
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	-	13,330	-	100	-
應付票據	1,054	1,191	354	-	-
應付帳款(含關係人)	181,237	-	47,387	677	-
其他應付款(含關係人)	31,299	138,972	88,770	76,653	-
應付公司債(含一年內到期)	-	99,769	-	477,005	-
存入保證金	-	59	-	-	2,590

<u>非衍生金融負債</u>					
101年1月1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	\$-	\$626,920	\$680,000	\$398,300	\$-
應付票據	686	1,840	896	177	-
應付帳款(含關係人)	71,502	75	63,388	470	-
其他應付款(含關係人)	53,110	15,955	139,059	31,889	-
應付公司債(含一年內到期)	-	-	136,110	-	-
存入保證金	25,270	60	-	-	-

(三)公允價值估計

1.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：公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價(未經調整)。

第二等級：公允價值衡量係指除第一等級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。

第三等級：公允價值衡量係指評價技術非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導公允價值。

102年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>備供出售金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$15,727	\$-	\$-	\$15,727
<u>透過損益按公允價值衡量之 金融資產</u>				
衍生金融工具	\$-	\$1,265	\$-	\$1,265
101年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>備供出售金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$34,418	\$-	\$-	\$34,418
<u>透過損益按公允價值衡量之 金融負債</u>				
衍生金融工具	\$-	\$3,348	\$-	\$3,348

101年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>備供出售金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$36,077	\$-	\$-	\$36,077
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融負債</u>				
衍生金融工具	\$-	\$13,430	\$-	\$13,430
101年1月1日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>備供出售金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$72,288	\$-	\$-	\$72,288

本公司及子公司於民國102年及民國101年1月1日至9月30日均未有第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形，及均未有取得或處分以第三級公允價值衡量之金融資產等情形。

2. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司及子公司金融資產及金融負債公允價值之決定，係使用下列方法及假設為之：

- (1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- (2) 其它金融資產及金融負債之公允價值係採用以現金流量折現分析為基礎之一般公認評價模式決定其公允價值。

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	\$409,642	\$10,000	\$-	\$-	\$-	\$-	\$1,024,105	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/單位 數(仟)	帳面金額	持股比例	市價(元)	
達麗建設事業(股)公司	鴻海精密	-	備供出售金融 資產-流動	149	11,314	-	\$75.90	無
達麗建設事業(股)公司	臺企銀	-	備供出售金融 資產-流動	499	4,413	-	\$8.84	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	18,690	100%	\$7.18(註 1)	無

註1：係民國102年9月30日未經會計師核閱之淨值。

3.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

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	價款支付情況	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格取得之參考條件	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	高雄市楠梓區右昌段土地	102.06.01	\$235,157	\$235,157	吳文明等三人	無	—	—	—	—	議價	在建用地	無

4.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		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	承攬工程及勞務收入	(\$97,322)	(98.30)%	月結兩個月	與一般交易相當	相同	61,646	98.44%	無

5.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	\$61,646	1.8197	-	-	\$11,342	無

6. 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	107,800	按一般條件辦理	12.54%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)有限公司	1	存貨-在建房地	62,559	按一般條件辦理	0.82%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)有限公司	1	應付帳款	43,277	按一般條件辦理	0.57%
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	18,370	按一般條件辦理	0.24%
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%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)有限公司	1	應收帳款	255	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	其他應收款	26	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	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	本期認列之投資損益(註2)	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額(註1)			
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%	\$18,690	\$2,244	\$2,594	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、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年前三季</u>				
外部收入	\$857,887	\$1,608	\$-	\$859,495
內部部門收入	-	97,393	(97,393)	-
部門收入	<u>\$857,887</u>	<u>\$99,001</u>	<u>\$(97,393)</u>	<u>\$859,495</u>
部門損益	<u>\$52,257</u>	<u>\$2,244</u>	<u>\$(2,244)</u>	<u>\$52,257</u>
部門資產	<u>\$7,659,840</u>	<u>\$110,952</u>	<u>\$(126,953)</u>	<u>\$7,643,839</u>
	建設部	其他	調整及沖銷	合計
<u>101年前三季</u>				
外部收入	\$102,080	\$1,788	\$-	\$103,868
內部部門收入	-	5,412	(5,412)	-
部門收入	<u>\$102,080</u>	<u>\$7,200</u>	<u>\$(5,412)</u>	<u>\$103,868</u>
部門損益	<u>\$(104,074)</u>	<u>\$1,205</u>	<u>\$(1,205)</u>	<u>\$(104,074)</u>
部門資產	<u>\$5,723,193</u>	<u>\$96,625</u>	<u>\$(81,832)</u>	<u>\$5,737,986</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及子公司依IFRSs所編製之首份合併財務報表，於編製初始資產負債表時，本公司及子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。本公司及子公司就首次採用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如何影響本公司及子公司財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

(一)本公司及子公司適用國際財務報導準則第1號所選擇之豁免項目及追溯適用例外，請參閱民國102年第一季合併財務報表。

(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：

- 1.民國101年1月1日及12月31日權益之調節，請參閱民國102年第一季合併財務報表。
- 2.民國101年度綜合損益之調節，請參閱民國102年第一季合併財務報表。
- 3.民國101年9月30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		\$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		應收帳款淨額			
其他應收款		154		-	-	154		其他應收款			
存貨		5,004,581	(482,562)		-	4,522,019		存貨			(1)
預付款項		47,081		-	240,522	287,603		預付款項			(2)
遞延所得稅資產—流動		715		-	(715)	-		—			(3)
遞延行銷費用		279,514	(38,992)		(240,522)	-		—			(1),(2)
其他流動資產		369,710		-	-	369,710		其他流動資產			
小計		6,001,690	(521,554)		(715)	5,479,421					
固定資產淨額		135,818		-	-	135,818		不動產、廠房及設備			
無形資產		10,041		-	315	10,356		無形資產			(4)
其他資產											
存出保證金		2,654		-	(2,654)	-		—			(5)
遞延費用		315		-	(315)	-		—			(4)
遞延所得稅資產—非流動		-		-	715	715		遞延所得稅資產—非流動			(3)
其他資產—其他		109,060	(38)		2,654	111,676		其他非流動資產			(5),(10)
小計		112,029	(38)		400	112,391					
資產總計		\$6,259,578	\$(521,592)		\$-	\$5,737,986					

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		透過損益按公允價 值衡量之金融負債 —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(含關係 人)			
應付所得稅		4,611		-	-	4,611		當期所得稅負債			
應付費用		66,876		-	(66,876)	-		—			(6)
其他應付款項		268,818		-	66,876	335,694		其他應付款(含關 係人)			(6)
預收款項		1,184,099		-	(1,184,099)	-		—			(7)
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		-	1,283,868	1,291,271		其他流動負債			(7),(8)
小計		<u>3,724,356</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,724,356</u>					
其他負債											
透過損益按公允價 值衡量之金融負債 -非流動		100				100					
應付公司債		477,005				477,005					
存入保證金		2,649		-	(2,649)	-		—			(9)
—		-		-	2,649	2,649		其他非流動負債			(9)
小計		<u>479,754</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>479,754</u>					
負債合計		<u>4,204,110</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,204,110</u>					
股東權益											
普通股股本		1,271,599		-	-	1,271,599		普通股股本			
資本公積		246,168		-	-	246,168		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		442,409		(521,592)	-	(79,183)		未提撥保留盈餘			(1),(2),(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		<u>2,055,468</u>		<u>(521,592)</u>	<u>-</u>	<u>1,533,876</u>					
股東權益合計		<u>2,055,468</u>		<u>(521,592)</u>	<u>-</u>	<u>1,533,876</u>					
負債及股東權益總計		<u>\$6,259,578</u>		<u>\$(521,592)</u>	<u>-</u>	<u>\$5,737,986</u>					

4.民國 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益之調節

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	\$1,146,781	\$ (1,042,913)	\$ -	\$103,868	營業收入淨額	(1)
營業成本	(641,728)	560,351	-	(81,377)	營業成本	(1)
營業毛利	505,053	(482,562)	-	22,491	營業毛利	
營業費用					營業費用	
推銷費用	(53,843)	10,841	-	(43,002)	推銷費用	(1), (2)
管理及總務費用	(59,662)	-	-	(59,662)	管理費用	
合 計	(113,505)	10,841	-	(102,664)		
營業淨利	391,548	(471,721)	-	(80,173)	營業淨利 (損)	
營業外收入及利益						
其他收入	3,081	-	-	3,081	其他收入	
其他利益及損失	(12,141)	-	-	(12,141)	其他利益及損失	
財務成本	(10,029)	-	-	(10,029)	財務成本	
合 計	(19,089)	-	-	(19,089)		
稅前淨利	372,459	(471,721)	-	(99,262)	稅前淨利 (淨損)	
所得稅費用	(4,812)	-	-	(4,812)	所得稅費用	
合併總損益	\$367,647	\$(471,721)	\$ -	\$(104,074)	合併總損益 (淨損)	
				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)	
				\$(101,391)	當期綜合損益總額	

5.民國 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益之調節

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	\$487,298	\$ (384,081)	\$ -	\$103,217	營業收入淨額	(1)
營業成本	(292,580)	211,726	-	(80,854)	營業成本	(1)
營業毛利	194,718	(172,355)	-	22,363	營業毛利	
營業費用					營業費用	
推銷費用	(31,315)	23,747		(7,568)	推銷費用	(1), (2)
管理及總務費用	(21,837)	-	-	(21,837)	管理費用	
合 計	(53,152)	23,747	-	(29,405)		
營業淨利	141,566	(148,608)	-	(7,042)	營業淨利	
營業外收入及利益						
其他收入	1,220	-	-	1,220	其他收入	
其他利益及損失	(3,678)	-	-	(3,678)	其他利益及損失	
財務成本	(3,395)	-	-	(3,395)	財務成本	
合 計	(5,853)	-	-	(5,853)		
稅前淨利	135,713	(148,608)	-	(12,895)	稅前淨利	
所得稅利益(費用)	4	-	-	4	所得稅利益(費用)	
合併總損益	\$135,717	\$(148,608)	\$ -	\$(12,891)	合併總損益	
				2,843	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	
				2,843	當期其他綜合損益 (稅後淨額)	
				\$(10,048)	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；故本公司及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。是故民國 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日及 7 月 1 日至 9 月 30 日分別依完工比例認列之營建收入 1,042,913 仟元及 384,081、營建成本 560,351 仟元及 211,726 仟元與推銷費用 49,964 仟元及 27,436 仟元暨存貨－在建工程已實現利益 482,562 仟元及 172,355 仟元皆應調整減少，並調整增加遞延銷售費用 49,964 仟元及 27,436 仟元，同時亦調整減少保留盈餘 432,598 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，故本公司及子公司民國 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日及 7 月 1 日至 9 月 30 日分別調增銷售費用 39,123 仟元及 3,689 仟元，並同時調增預付款項 240,522 仟元，調減遞延銷售費用 329,478 仟元及保留盈餘 88,956 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。故本公司及子公司民國 101 年 9 月 30 日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。
- (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 315 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 2,654 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 66,876 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，將原本表達於預收款項 1,184,099 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 2,649 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。是項改變使預付退休金（帳列其他非流動資產）及保留盈餘各減少 38 仟元。

6.民國101年度及民國101年1月1日至9月30日現金流量表之重大調整無重大變動，請參閱民國102年第一季合併財務報表。

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。