

股票代號：6177

達麗建設事業股份有限公司

個體財務報告

(內含會計師查核報告)

民國一〇三年及一〇二年度

公司名稱：達麗建設事業股份有限公司

公司地址：台北市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、會計師查核報告	3
肆、個體資產負債表	4
伍、個體綜合損益表	5
陸、個體權益變動表	6
柒、個體現金流量表	7
捌、個體財務報告附註	
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 ~ 11
四、重大會計政策之彙總說明	11 ~ 19
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19 ~ 20
六、重要會計項目之說明	20 ~ 37
七、關係人交易	37 ~ 39
八、質押之資產	39
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	39 ~ 40
十、重大之災害損失	40
十一、重大之期後事項	40
十二、其他	41 ~ 44
十三、附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	45 ~ 47
2.轉投資事業相關資訊	48
3.大陸投資資訊	48
玖、重要會計項目明細表	49 ~ 67

達麗建設事業股份有限公司

會計師查核報告

達麗建設事業股份有限公司民國一〇三年及民國一〇二年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇三年及民國一〇二年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果表示意見。

本會計師係依照一般公認審計準則暨會計師查核簽證財務報表規則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達達麗建設事業股份有限公司民國一〇三年及民國一〇二年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇三年及民國一〇二年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效與個體現金流量。

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：許坤錫

會計師：陳淑芬



證券主管機關核准簽證文號：(80)台財證(一)第 51636 號
金管會證字第 6040 號

中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 二 十 七 日

達麗建設事業股份有限公司
 個體資產負債表
 中華民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣(仟元)

代碼	資產	附註	103年12月31日	%	102年12月31日	%	代碼	負債及股東權益	附註	103年12月31日	%	102年12月31日	%
1XXX	流動資產						21XX	流動負債					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$129,573	1.09	\$102,632	1.11	2100	短期借款	六(十)	\$3,584,133	30.02	\$3,318,073	35.98
1125	備供出售金融資產-流動	六(二)	13,565	0.11	16,468	0.18	2110	應付短期票券	六(十一)	300,000	2.51	545,900	5.92
1150	應收票據	六(四)	20,860	0.17	20,571	0.22	2150	應付票據		113	-	80	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	2,675	0.02	20,462	0.22	2170	應付帳款		485,533	4.07	154,051	1.67
1180	應收帳款淨額-關係人	七	90	-	98	-	2180	應付帳款-關係人	七	103,845	0.87	48,145	0.52
1200	其他應收款		3,555	0.03	-	-	2200	其他應付款		356,110	2.98	410,087	4.45
130X	存貨	六(六)	10,213,244	85.53	7,988,498	86.64	2220	其他應付款項-關係人	七	73,032	0.61	20,556	0.22
1410	預付款項	六(七)	653,349	5.47	547,786	5.94	2230	當期所得稅負債		-	-	53,849	0.59
1470	其他流動資產		226,550	1.91	168,874	1.84	2300	其他流動負債	六(十二)	1,817,941	15.22	2,179,159	23.64
11XX	小計		11,263,461	94.33	8,865,389	96.15	21XX	小計		6,720,707	56.28	6,729,900	72.99
							25XX	非流動負債					
							2530	應付公司債	六(十三)	1,630,450	13.65	445,862	4.83
							2600	其他非流動負債		2,651	0.02	3,383	0.03
							25XX	小計		1,633,101	13.67	449,245	4.86
							2XXX	負債合計		8,353,808	69.95	7,179,145	77.85
15XX	非流動資產						31XX	權益					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	六(三)	221	-	1,477	0.02	3100	股本	六(十五)				
1550	採用權益法之投資	六(八)	49,308	0.41	52,626	0.57	3110	普通股股本		1,690,812	14.16	1,641,954	17.81
1600	不動產、廠房及設備	六(九)	133,589	1.12	135,422	1.47	3140	預收股本		3,263	0.03	218	-
1780	無形資產		871	0.01	217	-	3200	資本公積	六(十六)	194,634	1.63	183,267	1.99
1900	其他非流動資產		493,520	4.13	165,717	1.79	3300	保留盈餘	六(十七)				
15XX	小計		677,509	5.67	355,459	3.85	3310	法定盈餘公積		172,606	1.45	168,772	1.83
							3320	特別盈餘公積		2,203	0.02	4,392	0.05
							3350	未提撥保留盈餘		1,524,351	12.77	45,303	0.49
							3400	其他權益	六(十八)	(707)	(0.01)	(2,203)	(0.02)
							3XXX	權益總計		3,587,162	30.05	2,041,703	22.15
1XXX	資產總計		\$11,940,970	100.00	\$9,220,848	100.00	2-3XXX	負債及股東權益總計		\$11,940,970	100.00	\$9,220,848	100.00

請參閱後附個體財務報表附註

董事長：



經理人：



會計主管：



達麗建設事業股份有限公司

個體綜合損益表

中華民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣(仟元)

代碼	項 目	附 註	103 年 度	%	102 年 度	%
4000	營業收入	六(十九)	\$4,791,577	100.00	\$958,332	100.00
5000	營業成本	六(二十二)	(2,765,984)	(57.73)	(719,318)	(75.06)
5900	營業毛利		2,025,593	42.27	239,014	24.94
5950	營業毛利淨額		2,025,593	42.27	239,014	24.94
6000	營業費用	六(二十二)				
6100	推銷費用		(271,459)	(5.67)	(43,844)	(4.57)
6200	管理費用		(129,382)	(2.69)	(78,328)	(8.18)
6000	小 計		(400,841)	(8.36)	(122,172)	(12.75)
6900	營業利益(損失)		1,624,752	33.91	116,842	12.19
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(二十)	9,613	0.20	3,664	0.38
7020	其他利益及損失	六(二十一)	8,574	0.18	2,024	0.21
7050	財務成本	六(二十四)	(24,901)	(0.52)	(20,320)	(2.12)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及 合資損益之份額		(43,319)	(0.91)	(1,059)	(0.11)
7000	營業外收入及支出合計		(50,033)	(1.05)	(15,691)	(1.64)
7900	稅前淨利(淨損)		1,574,719	32.86	101,151	10.55
7950	所得稅(費用)利益	六(二十五)	(51,302)	(1.07)	(62,814)	(6.55)
8000	繼續營業單位淨利(淨損)		1,523,417	31.79	38,337	4.00
8200	本期淨利(淨損)		1,523,417	31.79	38,337	4.00
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	六(二)	1,496	0.03	2,189	0.23
8300	其他綜合損益(淨額)		1,496	0.03	2,189	0.23
8500	本期綜合損益總額		1,524,913	31.82	40,526	4.23
	每股盈餘(元)：	六(二十六)				
9710	繼續營業單位損益		\$9.02		\$0.23	
9750	基本每股盈餘(元)		\$9.02		\$0.23	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$8.06		\$0.23	

請參閱後個體附財務報表附註

董事長：



經理人：



會計主管：



達麗建設事業股份有限公司

個體權益變動表

中華民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣(仟元)

摘要	股本		資本公積	保留盈餘			備供出售金融資產未實現損益	權益總額
	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		
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
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	-	-
股票股利	147,704	-	-	-	-	(147,704)	-	-
發行可轉換公司債認列之認股權	-	-	(1,426)	-	-	-	-	(1,426)
資本公積轉列股本	134,277	-	(134,277)	-	-	-	-	-
102 年度本期稅後淨利	-	-	-	-	-	38,337	-	38,337
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,189	2,189
現金增資及折溢價 / 預收股款	-	218	-	-	-	-	-	218
員工紅利轉增資	3,262	-	7,009	-	-	-	-	10,271
應付公司債轉換普通股	38,120	-	36,506	-	-	-	-	74,626
千元尾差	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
民國 103 年 1 月 1 日 餘額	\$1,641,954	\$218	\$183,267	\$168,772	\$4,392	\$45,303	\$(2,203)	\$2,041,703
102 年度盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	-	3,834	-	(3,834)	-	-
特別盈餘公積轉累積盈餘	-	-	-	-	(2,189)	2,189	-	-
股票股利	42,725	-	-	-	-	(42,725)	-	-
發行可轉換公司債認列之認股權	-	-	(756)	-	-	-	-	(756)
103 年度本期稅後淨利	-	-	-	-	-	1,523,417	-	1,523,417
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,496	1,496
現金增資及折溢價 / 預收股款	-	3,263	-	-	-	-	-	3,263
員工紅利轉增資	248	-	622	-	-	-	-	870
預收股款轉列股本	218	(218)	-	-	-	-	-	-
應付公司債轉換普通股	5,667	-	11,501	-	-	-	-	17,168
千元尾差	-	-	-	-	-	1	-	1
民國 103 年 12 月 31 日 餘額	\$1,690,812	\$3,263	\$194,634	\$172,606	\$2,203	\$1,524,351	\$(707)	\$3,587,162

請參閱後附個體財務報表附註

董事長：



經理人：



會計主管：





達麗建設事業股份有限公司

個體現金流量表

中華民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣(仟元)

項 目	103 年度	102 年度
營業活動之現金流量		
繼續營業單位稅前淨利(損失)	\$1,574,719	\$101,151
本期稅前淨利(淨損)	1,574,719	101,151
調整項目:		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	3,130	3,050
攤銷費用	241	159
透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)之淨損益	1,222	(1,813)
利息費用	24,901	20,320
利息收入	(1,481)	(703)
股利收入	-	(203)
採用權益法之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	43,318	1,059
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	227	-
處分投資損失(利益)	(10,023)	(211)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	(289)	12,134
應收帳款(增加)減少	17,788	53,407
應收帳款-關係人(增加)減少	8	(82)
其他應收款(增加)減少	(3,407)	20
存貨(增加)減少	(2,224,747)	(3,068,072)
預付費用(增加)減少	(31,957)	(231,439)
預付款項(增加)減少	(73,607)	(44,909)
其他流動資產(增加)減少	(57,676)	371,374
應付票據增加(減少)	33	(1,240)
應付帳款增加(減少)	331,482	(133,824)
應付帳款-關係人增加(減少)	55,699	(31,414)
其他應付款增加(減少)	(61,203)	203,168
其他應付款-關係人增加(減少)	52,476	15,763
預收款項增加(減少)	(379,721)	1,149,098
其他流動負債增加(減少)	18,504	5,230
收取之利息	1,481	703
收取之股利	-	203
支付利息	(12,507)	(12,161)
退還(支付)之所得稅	(105,299)	(13,522)
營業活動之淨現金流入(流出)	(836,688)	(1,602,754)
投資活動之現金流量		
取得備供出售金融資產	(59,808)	-
處分備供出售金融資產價款	74,231	20,350
取得採用權益法之投資	(40,000)	(37,500)
取得不動產、廠房及設備	(1,620)	(3,278)
處分不動產、廠房及設備	95	-
存出保證金增加	(26,593)	(1,834)
存出保證金減少	25,367	514
取得無形資產	(895)	-
其他非流動資產減少	(326,576)	(54,772)
投資活動之淨現金流入(流出)	(355,799)	(76,520)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	3,545,755	2,657,440
短期借款減少	(3,279,695)	(1,095,618)
應付短期票券增加	4,411,100	7,316,128
應付短期票券減少	(4,657,000)	(7,192,228)
發行公司債	1,200,000	-
存入保證金減少	(732)	732
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,219,428	1,686,454
本期現金及約當現金增加(減少)數	26,941	7,180
期初現金及約當現金餘額	102,632	95,452
期末現金及約當現金餘額	\$129,573	\$102,632

請參閱後附個體財務報表附註

董事長:



經理人:



會計主管:



達麗建設事業股份有限公司
個體財務報表附註
中華民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日
(除附註特別註明外，單位為新台幣仟元)

一、公司沿革

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，本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。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報表已於民國104年3月27日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(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：無。

(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：

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)及民國104年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「2013年版IFRSs」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「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
國際財務報導準則第1號之修正「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
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「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7號之修正「揭露-金融資產及金融負債之互抵」	民國102年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋

國際會計準則理事會
發布之生效日

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 (投資個體於民國103年1月1日生效)
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「對其他個體之權益之揭露」	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1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	民國101年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	民國101年1月1日
國際會計準則第19號之修正「員工福利」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表」	民國102年1月1日
國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	民國102年1月1日
國際會計準則第32號之修正「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
2010年對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用 2013 年版 IFRSs 將不致對個體財務報表造成重大變動：

1. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

3. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

4. 證券發行人財務報告編製準則第十條第三項第三款

該新增要求當企業將發行之金融負債指定為透過損益按公允價值衡量，其公允價值變動金額屬發行人自身信用風險所產生者，應認列於其他綜合損益。

(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. 經國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年版IFRSs之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正 「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第10號、第12號及國際會計準則第28號之修正 「投資個體：合併例外之適用」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	民國106年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：生產性植物」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	民國103年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表下之權益法」	民國105年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國103年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	民國105年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體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

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二)編製基礎

1.除下列重要項目外，本個體財務報表係按歷史成本編製：

- (1)依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)依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)之財務報表需要使用一些重要會計估計，在應用本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，或涉及個體財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建住宅大樓出售及出租業務，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。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(四) 現金及約當現金

個體現金流量表中，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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九)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)建造合約

建造合約係截至報導期間結束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。

(十一)採用權益法之投資—子公司

- 1.子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體（包括特殊目的個體），一般係直接或間接持有其超過50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報表採權益法評價。
- 2.本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。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.本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
- 4.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。
- 5.依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報表當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報表中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報表業主權益應與合併基礎編製之財務報表中歸屬於母公司業主之權益相同。

(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，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，其餘資產設備為3~6年。

(十三)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於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本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。

本公司發行不可贖回或本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.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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報表時，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.商譽減損評估

商譽減損之評估過程依賴本公司主觀判斷，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。

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。

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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	103.12.31	102.12.31
庫存現金及週轉金	\$676	\$604
銀行存款	128,897	102,028
列報於資產負債表及現金流量表之現金及約當現金	\$129,573	\$102,632

1.本公司往來之金融機構信用品質良好，且本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

	103.12.31	102.12.31
流動項目：		
上市櫃公司股票	\$13,265	\$18,671
受益憑證	1,007	-
小計	\$14,272	\$18,671
備供出售金融資產評價調整	(707)	(2,203)
合計	\$13,565	\$16,468

本公司於民國103年及102年度因公允價值變動認列於其他綜合損益之金額分別為1,496仟元及2,189仟元。

(三)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	103.12.31	102.12.31
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	\$221	\$1,477

1.本公司原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國103年及102年度認列之評價(損)益分別計(1,222)仟元及1,813仟元。

2.本公司發行國內第四次有擔保可轉換公司債之發行條件，請詳附註六(十三)應付公司債說明。

(四)應收票據

	103.12.31	102.12.31
應收票據	\$20,860	\$20,571

截至民國103年及102年12月31日止，本公司未有應收票據貼現在外之情況。

(五)應收帳款

	103.12.31	102.12.31
應收帳款	\$2,675	\$20,462

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

	103.12.31	102.12.31
群組 1	\$2,675	\$20,002
群組 2	-	460
	\$2,675	\$20,462

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)。

2.本公司之應收帳款於民國103年及102年12月31日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

(六)存貨

	103.12.31	102.12.31
預付土地款	\$-	\$440,538
營建用地	2,777,914	319,323
在建房地	5,831,325	7,047,269
待售房地	1,604,005	181,368
合計	\$10,213,244	\$7,988,498

1.預付土地款

	103.12.31	102.12.31
後壁田段	\$-	\$210,000
上石碑段	-	143,908
永吉段二	-	86,630
合計	\$-	\$440,538

2.營建用地

	103.12.31	102.12.31
懷生段	\$282,319	\$281,993
後壁田段	1,463,510	-
永吉段二	994,146	-
其他	37,939	37,330
合計	\$2,777,914	\$319,323

3.在建房地

	性 質	103.12.31	102.12.31
麗林段	共同投資興建	\$-	\$2,402,129
懷生段	共同投資興建(都更)	8,541	3,451
福山段	共同投資興建	1,082,353	787,358
水仙段	共同投資興建/合建分屋(都更)	456,785	313,244
民生段	自地自建	-	314,443
正義段	自地自建	-	405,955
永吉段一	合建分屋	879,034	793,783
鼎泰段	自地自建	456,276	283,593
東信段	自地自建	1,508,443	1,292,272
源遠段	自地自建	329,429	206,138
右昌段	自地自建	324,668	244,903
後壁田段	自地自建	19,733	-
上石碑段	自地自建	752,825	-
永吉段二	自地自建	13,238	-
合 計		\$5,831,325	\$7,047,269

4.待售房地

	103.12.31	102.12.31
台科段	\$125,429	\$181,368
麗林段	1,132,817	-
正義段	142,343	-
民生段	203,416	-
合 計	\$1,604,005	\$181,368

5.本公司民國103年及102年12月31日利息資本化金額分別為100,921仟元及54,930仟元。

6.營建用地、在建房地及待售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」。

(七)預付款項

	103.12.31	102.12.31
預付費用	\$493,473	\$461,517
預付貨款	40,371	1,872
留抵稅額	119,505	84,397
合計	\$653,349	\$547,786

(八)採用權益法之投資

	103年12月31日	102年12月31日
寶信營造股份有限公司	\$49,308	\$52,626

1.子公司之經營結果及其總資產（包括商譽）和負債之份額如下：

	資產	負債	收入	損益	持股比例
103年12月31日					
寶信營造股份有限公司	\$405,810	\$319,869	\$863,082	\$(6,736)	100%
102年12月31日					
寶信營造股份有限公司	\$120,496	\$67,819	\$121,452	\$1,275	100%

2.子公司寶信營造股份有限公司於民國103年8月辦理現金增資40,000仟元，本公司認購4,000仟股，增資後本公司持股為100%

3.有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國103年度合併財務報告附註四、(三)。

(九)不動產、廠房及設備

<u>103年1月1日</u>	土 地	房屋及建築	運輸設備	其 他	合 計
成本	\$107,002	\$29,253	\$800	\$4,670	\$141,725
累計折舊及減損	-	(4,380)	(467)	(1,456)	(6,303)
	<u>\$107,002</u>	<u>\$24,873</u>	<u>\$333</u>	<u>\$3,214</u>	<u>\$135,422</u>
<u>103年</u>					
1月1日	\$107,002	\$24,873	\$333	\$3,214	\$135,422
增添	-	-	780	840	1,620
處分及報廢	-	-	(322)	-	(322)
折舊費用	-	(2,106)	(29)	(995)	(3,130)
仟元尾差	-	-	(1)	-	(1)
12月31日	<u>\$107,002</u>	<u>\$22,767</u>	<u>\$761</u>	<u>\$3,059</u>	<u>\$133,589</u>
<u>103年12月31日</u>					
成本	\$107,002	\$29,253	\$780	\$5,510	\$142,545
累計折舊及減損	-	(6,486)	(18)	(2,451)	(8,955)
仟元尾差	-	-	(1)	-	(1)
	<u>\$107,002</u>	<u>\$22,767</u>	<u>\$761</u>	<u>\$3,059</u>	<u>\$133,589</u>
<u>102年1月1日</u>					
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</u>					
1月1日	\$107,002	\$25,848	\$467	\$1,876	\$135,193
增添	-	1,068	-	2,210	3,278
折舊費用	-	(2,043)	(134)	(873)	(3,050)
仟元差異	-	-	-	1	1
12月31日	<u>\$107,002</u>	<u>\$24,873</u>	<u>\$333</u>	<u>\$3,214</u>	<u>\$135,422</u>
<u>102年12月31日</u>					
成本	\$107,002	\$29,253	\$800	\$4,670	\$141,725
累計折舊及減損	-	(4,380)	(467)	(1,456)	(6,303)
	<u>\$107,002</u>	<u>\$24,873</u>	<u>\$333</u>	<u>\$3,214</u>	<u>\$135,422</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103年及102年度不動產廠房及設備尚無減損之情形。

(十)短期借款

借款性質	103.12.31	102.12.31
銀行擔保借款	\$3,384,133	\$3,058,073
銀行信用借款	200,000	260,000
	<u>\$3,584,133</u>	<u>\$3,318,073</u>
利率區間	2.50%~3.00%	2.23%~3.00%

上列借款之質押擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十一)應付短期票券

借款性質	103.12.31	102.12.31
應付短期票券	\$300,000	\$545,900
利率區間	2.15%~2.24%	2.10%~2.29%

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。

(十二)其他流動負債

	103.12.31	102.12.31
預收房地款	\$1,770,265	\$2,149,986
其他	47,676	29,173
	<u>\$1,817,941</u>	<u>\$2,179,159</u>

(十三)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：

	103.12.31	102.12.31
發行普通公司債總金額	\$1,200,000	\$-
發行轉換公司債總金額	500,000	500,000
減：應付公司債折價	(10,950)	(15,838)
減：累計轉換金額	(58,600)	(38,300)
合計	<u>\$1,630,450</u>	<u>\$445,862</u>

2.截至民國103年12月31日，第四次可轉換公司債已累計轉換普通股共計2,349仟股，且因轉換而產生之資本公積累計為32,918仟元。

3.本公司為償還為償還銀行借款，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103年5月9日金管證發字第1030016308號函核准發行民國103年度國內第一次有擔保普通公司債，其發行條件如下：

發行總額	7億
發行價格	按票面金額十足發行，每張\$1,000仟元。
票面利率	1.40%
發行期間	五年(103.5.20~108.5.20)。
付息方式	自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
還本方式	到期一次還本。
擔保方式	由臺灣土地銀行股份有限公司保證。
受託銀行	日盛國際商業銀行股份有限公司。

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103年6月17日金管證發字第1030022882號函核准發行民國103年度國內第二次有擔保普通公司債，其發行條件如下：

發行總額	5億
發行價格	按票面金額十足發行，每張\$1,000仟元。
票面利率	1.42%
發行期間	五年(103.6.23~108.6.23)。
付息方式	自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
還本方式	到期一次還本。
擔保方式	由全國農業金庫股份有限公司保證。
受託銀行	日盛國際商業銀行股份有限公司。

5.本公司為償還銀行借款，改善財務結構，降低利息成本，經行政院金融監督管理委員會民國101年6月21日金管證發字第1010026704號函核准發行民國101年度國內第四次有擔保可轉換公司債，其發行條件如下：

發行總額	5億
發行日	101.8.23
票面利率	0%
發行期間	101.8.23~106.8.23
償還方式	除依規定由本公司提前贖回、註銷或債券持有人提前賣回外，到期時依債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為面額之9.06%，實質收益率為1.75%)以現金一次償還。
贖回方式	1.發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外債券。 2.發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，本債券流通在外餘額低於新台幣伍仟萬元時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外債券。
債券持有人請求賣回辦法	發行滿三年及四年之前三十日內，債券持有人得要求本公司依債券面額加計利息補償金以現金贖回，滿三年之利息補償金為債券面額之5.34%，滿四年之利息補償金為債券面額之7.19%。
轉換期間	發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前十日止，除依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司之股務代理機構請求依轉換辦法轉換為普通股股票。
轉換價格	發行時之每股轉換價格訂為30.17元。 民國101年9月18日起，轉換價格自30.17元調整為27.74元。 民國102年7月30日起，轉換價格自27.74元調整為22.95元。 民國103年8月29日起，轉換價格自22.95元調整為22.37元。

6.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。

(十四)退休金

- 1.自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法。依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。民國103年及102年度認列之退休金成本分別為1,726仟元及1,485仟元。
- 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。

(十五)股本

	103.12.31	102.12.31
額定股本	\$2,500,000	\$2,500,000
普通股股本	\$1,690,812	\$1,641,954
預收股本(註)	3,263	218
已發行股本	\$1,694,075	\$1,642,172

註：係應付公司債轉換為普通股，於民國103年及102年12月31日止分別計326仟股及22仟股尚未完成變更登記。

截至民國103年及102年12月31日，本公司額定股數皆為250,000仟股，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169,408仟股及164,217仟股。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	(單位：仟股)	
	103年	102年
1月1日	164,217	131,859
員工紅利轉增資	25	326
盈餘轉增資	4,272	14,770
資本公積轉增資	-	13,428
應付公司債轉換為普通股	894	3,834
12月31日	169,408	164,217

1.本公司於民國103年6月23日經股東常會決議辦理盈餘轉增資42,725仟元及員工紅利轉增資870仟元，合計發行新股4,297仟股，是項增資案於民國103年7月17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。

(十六)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
103年1月1日	\$166,074	\$-	\$17,193	\$183,267
員工紅利轉增資	622	-	-	622
應付公司債轉換普通股溢價	11,501	-	(756)	10,745
103年12月31日	\$178,197	\$-	\$16,437	\$194,634

	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	36,506	-	(1,426)	35,080
102年12月31日	\$166,074	\$-	\$17,193	\$183,267

(十七)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)本公司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102年度及民國101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102年度及民國101年度之員工紅利及董監酬勞經股東會決議分配情形與本公司102年度及民國101年度財務報告估列數並無差異，實際分配情形如下：

	102年度	101年度
(1)員工股票紅利		
仟股數	25	326
金額	\$870	\$10,271
(2)董監事酬勞	\$-	\$6,847

其相關資訊請至「公開資訊觀測站」查詢。

(十八)其他權益項目

	備供出售金融資產未實現(損)益	
	103年	102年
1月1日	\$ (2,203)	\$ (4,392)
備供出售金融資產未實現評價(損)益	1,496	2,189
12月31日	\$ (707)	\$ (2,203)

(十九)營業收入

	103年度	102年度
營建收入	\$4,790,668	\$957,819
其他	909	513
合計	\$4,791,577	\$958,332

(二十)其他收入

	103年度	102年度
租金及利息收入	\$1,481	\$2,549
股利收入	-	203
其他收入	8,132	912
合計	\$9,613	\$3,664

(廿一)其他利益及損失

	103年度	102年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	\$(1,222)	\$1,813
處分投資利益(損失)	10,023	211
處分不動產、廠房及設備損失及其他	(227)	-
合計	\$8,574	\$2,024

(廿二)費用性質之額外資訊

	103年度	102年度
營建成本	\$2,765,984	\$719,318
員工福利費用	80,579	38,761
折舊及攤銷費用	3,371	3,209
遞延推銷費用本期結轉	239,022	10,777
其他費用	77,869	69,425
營業成本及營業費用	\$3,166,825	\$841,490

(廿三)員工福利費用

	103年度	102年度
薪資費用	\$72,708	\$32,331
勞健保費用	3,229	2,891
退休金費用	1,726	1,485
其他用人費用	2,916	2,054
員工福利費用合計	\$80,579	\$38,761

(廿四)財務成本

	103年度	102年度
利息費用		
銀行借款	\$8,717	\$11,696
商業本票	2,191	4,096
公司債	13,993	4,528
財務成本	\$24,901	\$20,320

(廿五)所得稅

1.所得稅費用組成部分:

	103年度	102年度
當期所得稅	\$-	\$-
土地增值稅計入當期所得稅	51,302	8,931
所得稅費用高(低)估	-	(36)
未分配盈餘加徵10%所得稅費用	-	53,919
當期所得稅總額	\$51,302	\$62,814
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	\$51,302	\$62,814

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	103年度	102年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$267,702	\$17,196
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	(329,461)	(24,722)
虧損扣抵之所得稅影響數	61,759	7,526
土地增值稅計入當期所得稅	51,302	8,931
所得稅費用高低估	-	(36)
未分配盈餘加徵10%所得稅	-	53,919
所得稅費用	\$51,302	\$62,814

3. 本公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及遞延所得稅資產相關金額如下：

103年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產部分	最後抵減年度
97	\$25,118	\$176	\$-	107
100	21,748	21,748	-	110
101	25,132	25,132	-	111
102	43,653	43,653	-	112
103	363,288	363,288	-	113
	\$478,939	\$453,997	\$-	

102年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產部分	最後抵減年度
97	\$25,118	\$176	\$-	107
100	21,748	21,748	-	110
101	25,132	25,132	-	111
102	44,273	44,273	-	112
	\$116,271	\$91,329	\$-	

4.未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	103年12月31日	102年12月31日
可減除暫時性差異	\$453,997	\$91,329

5.本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101年度。

6.未分配盈餘相關資訊

	103.12.31	102.12.31
86年度以前	\$-	\$-
87年度以後	1,524,351	45,303
合計	\$1,524,351	\$45,303

7.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

	103.12.31	102.12.31
本公司	\$43,556	\$248

(2)盈餘分配之稅額扣抵比率

	103年度(預計)	102年度(實際)
本公司	2.86%	22.68%

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。

所得稅法第66條之6於民國103年6月修正，屬中華民國境內居住之個人股東其可扣抵稅額比率予以減半，並自民國104年1月1日起分配盈餘時開始適用。

(廿六)每股盈餘

	103年度		
	加權平均流通在		每股盈餘
	稅後金額	外股數 (仟股)	
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本期(損)益	\$1,523,417	168,835	\$9.02
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工分紅	-	485	
第四次可轉換公司債	4,298	20,293	
屬於普通股股東之本期(損)益加 潛在普通股之影響	\$1,527,715	189,613	\$8.06
	102年度		
	加權平均流通在		每股盈餘
	稅後金額	外股數 (仟股)	
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本期(損)益	\$38,337	167,530	\$0.23
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工分紅	-	136	
第三次可轉換公司債	17	95	
第四次可轉換公司債	4,512	20,861	
屬於普通股股東之本期(損)益加 潛在普通股之影響	\$42,866	188,622	\$0.23

1. 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，並以該潛在普通股報導期間結束日之公平價值，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。
2. 若本公司營運結果為虧損或將可轉換公司債之潛在普通股列入時產生反稀釋作用，則不列入稀釋每股盈餘之計算。

上述追溯調整後加權平均流通在外股數計算如下：

	103年	102年
1月1日	164,217	131,859
可轉換公司債轉換為普通股約當股數	305	2,993
預收股本(可轉債轉換為普通股)約當股數	27	2
員工紅利轉增資	13	205
盈餘轉增資(含追溯調整)	4,273	19,043
資本公積轉增資(含追溯調整)	-	13,428
期末加權平均流通在外股數	168,835	167,530

有關公司債轉換與增資請詳附註六(十五)「股本」之說明。

(廿七)非現金交易

不影響現金流量之籌資活動：

	103年度	102年度
可轉換公司債轉換成股本及資本公積	\$17,168	\$74,626

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項：

1. (1)發包工程

103年度	工程名稱	合約總計價 (未稅)	本期計價 金額	累計計價 金額
子公司	東信段	\$1,152,726	\$173,761	\$175,161
	正義段	112,587	42,886	112,587
	源遠段	519,440	113,681	113,681
	鼎泰段	238,909	164,806	164,806
	右昌段	513,690	59,589	59,589
	永吉段	234,257	67,853	67,853
	麗林段	50,953	50,953	50,953
		\$2,822,562	\$673,529	\$744,630

102年度	工程名稱	合約總計價 (未稅)	本期計價 金額	累計計價 金額
子公司	林內段	\$127,203	\$45,241	\$127,203
	水仙段	3,061	3,061	3,061
	正義段	90,520	69,700	69,700
		<u>\$220,784</u>	<u>\$118,002</u>	<u>\$199,964</u>

(2)本公司民國103年度及102年度因委託子公司有關建築工地之管理事務而分別支付管理費計9,750仟元及15,008仟元。

(3)上述發包予關係人之工程係依本公司規定之詢比議價程序、工程複算等決定工程發包價格，並於合約規定依工程進度計價付款，其交易價格跟付款條件與同業間無重大差異。

2. 應收帳款

	103年12月31日	102年12月31日
子公司	<u>\$90</u>	<u>\$98</u>

應收關係人款主要來自管理顧問費收入，收款條件與市場行情相符，該應收款項並無附息。

3. 應付帳款

	103年12月31日	102年12月31日
子公司	<u>\$103,845</u>	<u>\$48,145</u>

應付關係人款主要來自發包工程，付款條件與市場行情相符，該應付款項並無附息。

4. 其他應付款

	103年12月31日	102年12月31日
子公司	<u>\$73,032</u>	<u>\$20,556</u>

5. 其他收入

	103年度	102年度
子公司	\$343	\$86

(二)主要管理階層薪酬資訊

	103年度	102年度
薪資及其他短期員工福利	\$17,958	\$18,002

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
	103年12月31日	102年12月31日	
存貨－待售房地	\$1,132,817	\$181,367	短期借款、應付短期票券
存貨－營建用地	2,739,975	281,993	短期借款
存貨－在建房地	4,914,636	6,688,387	短期借款
其他流動資產－其他	204,244	139,971	短期借款
不動產、廠房及設備－土地	103,432	103,432	應付短期票券
不動產、廠房及設備－房屋	19,629	21,423	應付短期票券
其他非流動資產－備償存款	490,371	163,794	應付公司債
合計	\$9,605,104	\$7,580,367	

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：

103年12月31日	102年12月31日
\$11,179,965	\$11,613,765

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103年12月31日止計有在建房地—福山段、永吉段一、水仙段、鼎泰段、東信段、右昌段、源遠段、上石碑段等工程。

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	103.12.31	102.12.31
懷生段	\$1,240	\$1,240
水仙段	1,720	1,720
	\$2,960	\$2,960

4.截至民國103年12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
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，規劃本公司未來期間所需之營運資金及股利支出等需求，保障本公司能繼續營運，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

	103.12.31		102.12.31	
	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	\$129,573	\$129,573	\$102,632	\$102,632
備供出售金融資產-權益證券投資	13,565	13,565	16,468	16,468
應收票據	20,860	20,860	20,571	20,571
應收帳款(含關係人)	2,765	2,765	20,560	20,560
其他應收款	3,555	3,555	-	-
其他金融資產	697,763	697,763	305,688	305,688
透過損益按公允價值衡量之金融資產-嵌入式衍生工具	221	221	1,477	1,477
合計	<u>\$868,302</u>	<u>\$868,302</u>	<u>\$467,396</u>	<u>\$467,396</u>
	103.12.31		102.12.31	
金融負債：	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
短期借款	\$3,584,133	\$3,584,133	\$3,318,073	\$3,318,073
應付短期票券	300,000	300,000	545,900	545,900
應付票據	113	113	80	80
應付帳款(含關係人)	589,378	589,378	202,196	202,196
其他應付款(含關係人)	429,142	429,142	430,643	430,643
應付公司債	1,630,450	1,630,450	445,862	445,862
存入保證金	2,651	2,651	3,382	3,382
合計	<u>\$6,535,867</u>	<u>\$6,535,867</u>	<u>\$4,946,136</u>	<u>\$4,946,136</u>

2.財務風險管理政策

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

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%，本公司民國103年及102年度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；惟本公司民國103年及102年度之其他綜合損益將分別增加或減少136仟元及165仟元。

利率風險

本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，本公司上述浮動利率借款之利息費用稅後淨額於民國103年及102年度將分別增加3,884仟元及3,318仟元。

(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。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103年及102年度，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內各營運個體執行，並由本公司財務部予以彙總。本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，以使本公司不致違反相關之借款限額或條款。

B.下表係本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

103年12月31日	3個月	3個月	1至2年內	2年5年內	5年以上
	以下	至1年內			
短期借款	\$17,865	\$1,121,667	\$1,263,741	\$1,180,860	\$-
應付短期票券	300,000	-	-	-	-
應付票據	113	-	-	-	-
應付帳款(含關係人)	589,378	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	78,377	143,791	102,079	104,895	-
應付公司債	-	-	-	1,630,450	-
存入保證金	-	61	-	-	2,590

非衍生金融負債

102年12月31日	3個月	3個月	1至2年內	2年5年內	5年以上
	以下	至1年內			
短期借款	\$-	\$1,406,817	\$819,256	\$1,092,000	\$-
應付短期票券	545,900	-	-	-	-
應付票據	80	-	-	-	-
應付帳款(含關係人)	159,350	42,846	-	-	-
其他應付款(含關係人)	226,798	193,854	2,671	7,320	-
應付公司債	-	-	-	445,862	-
存入保證金	-	793	-	-	2,590

(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。

103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	\$12,569	\$-	\$-	\$12,569
受益憑證	996	-	-	996
合計	\$13,565	\$-	\$-	\$13,565
<u>透過損益按公允價值衡量之 金融資產</u>				
衍生金融工具	\$-	\$221	\$-	\$221
102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	\$16,468	\$-	\$-	\$16,468
<u>透過損益按公允價值衡量之 金融資產</u>				
衍生金融工具	\$-	\$1,477	\$-	\$1,477

本公司於民國103年及102年度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.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人 之關係 (註2)	帳列科目	期末				備註 (註4)
				股數/單位 數(仟)	帳面金額 (註3)	持股比例	公允價值	
達麗建設事業(股)公司	鴻海精密	-	備供出售金融 資產-流動	100	\$8,790	-	\$8,790	無
達麗建設事業(股)公司	浩鼎	-	備供出售金融 資產-流動	10	3,779	-	3,779	無
達麗建設事業(股)公司	柏瑞亞洲亮點股票基金	-	備供出售金融 資產-流動	100	996	-	996	無

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：所列有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

2.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	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	台中市西屯區上石碑段土地	102.11.30	\$719,539	\$719,539	陳君等 19 位	無	—	—	—	—	鑑價報告	在建房地	無
達麗建設事業(股)公司	高雄市橋頭區後壁田段土地	102.12.19	\$1,407,356	\$1,407,356	台灣偉士伯股份有限公司	無	—	—	—	—	鑑價報告	營建用地	無
達麗建設事業(股)公司	台北市信義區永吉一小段土地	103.03.05 ~103.10.24	\$982,698	\$982,698	林君等 4 位	無	—	—	—	—	鑑價報告	營建用地	無

註：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

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 名稱	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	
達麗建設事業 (股)公司	寶信營造 (股)公司	本公司之 子公司	發包工程及 管理費	\$683,279	13.87%	依合約進度 付款	與一般交易 相當	相同	(\$176,877)	(17.37%)	無

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收（付）款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

4. 從事衍生性金融商品交易：請詳附註六、(三)及附註十二、(二)。

(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(不包含大陸被投資公司)：

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(2))	本期認列之投資損益 (註 2(3)、4)	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額 (註 3)			
達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	台北市	綜合營造業	\$95,850	\$55,850	10,000	100%	\$49,308	\$(6,736)	\$(43,319)	子公司

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1) 「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。
- (2) 「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3) 「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

註3：含取得溢價。

註4：含逆流交易產生之未實現損益調整數。

(三)大陸投資資訊：無

達麗建設事業股份有限公司
各項目明細表

目 錄	頁 次
現金及約當現金明細表	50
備供出售金融資產—流動明細表	51
應收票據明細表	52
存貨明細表	53
預付款項明細表	54
採權益法之長期股權投資變動明細表	55
不動產、廠房及設備變動明細表	56
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	57
短期借款明細表	58
應付短期票券明細表	59
應付帳款明細表	60
其他流動負債明細表	61
應付公司債明細表	62
營業收入明細表	63
營業成本明細表	64
推銷費用明細表	65
管理費用明細表	66
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用 功能別彙總表	67

現金及約當現金明細表

民國 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額
庫存現金		\$425
零用金/週轉金		251
台幣存款		128,897
合計		\$129,573

備供出售金融資產—流動明細表

民國 103 年 12 月 31 日

金融工具名稱	摘 要	股數或 張數(仟)	面 值	總 額	利 率	取得成本	累計減損	公平價值		備 註
								單價	總額	
備供出售金融資產-流動										
鴻海精密		100	\$10	\$1,000		\$9,675		\$87.90	\$8,790	
浩鼎		10	10	100		3,590		377.88	3,779	
柏瑞亞洲亮點		100	10	1,000		1,007		9.96	996	
備供出售金融資產-流動小計					\$2,100	\$14,272			\$13,565	
備供出售金融資產評價調整-流動					-	(707)			-	
合計					\$2,100	\$13,565			\$13,565	

應收票據明細表

民國 103 年 12 月 31 日

客戶名稱	摘要	金額	備註
G1-12F		\$6,620	(個別金額均未達總額之 5%)
J3-04F		2,700	
A1-05F		2,400	
A1-08F		1,390	
其他		7,750	
合計		\$20,860	

存貨明細表

民國 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
東信段		\$1,508,443	
後壁田段		1,483,243	
麗林段		1,132,817	
福山段		1,082,353	
永吉段二		1,007,384	
永吉段一		879,034	
上石碑段		752,824	
其他		2,367,146	(個別金額均未達總額之 5%)
合計		\$10,213,244	

預付款項明細表

民國 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
遞延推銷費用		\$483,398	(個別金額均未達總額之 5%)
留抵稅額		119,505	
預付貨款		40,371	
其他預付費用		10,075	
合計		\$653,349	

採用權益法之投資變動明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或 質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股 比例	金額	單價	總價		
寶信營造(股)公司	6,000	\$52,626	4,000	\$40,000		\$43,318	10,000	100%	\$49,308	\$8.59	\$85,941	無	

不動產、廠房及設備變動明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

項目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	提供擔保或 質押情形	備註
固定資產原始成本						
土地	\$107,002	\$-	\$-	\$107,002	請詳附註八	
房屋及建築	29,253	-	-	29,253	請詳附註八	
運輸設備	800	780	800	780		
其他	4,670	840	-	5,510		
成本及重估增值合計	\$141,725	\$1,620	\$800	\$142,545		

不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

項 目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額	備 註
房屋及建築	\$4,380	\$2,106	\$-	\$6,486	
運輸設備	467	29	477	19	
其他	1,456	995	-	2,451	
合計	\$6,303	\$3,130	\$477	\$8,956	

短期借款明細表

民國 103 年 12 月 31 日

債權人	借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
台企士林	信用借款	\$100,000	103/12/29~104/06/29	2.55%	\$100,000		
台企士林	信用借款	100,000	103/10/28~104/10/28	2.67%	100,000		
小計		\$200,000					
土地銀行	抵押借款	1,897,765	101/07/09~108/04/03	2.58%~2.72%	2,788,218	請詳附註八	
合作金庫	抵押借款	501,482	102/04/29~107/01/27	2.60%~3.00%	1,069,600	請詳附註八	
日盛內湖	抵押借款	495,296	102/11/18~105/11/18	2.60%	495,298	請詳附註八	
新光人壽	抵押借款	306,590	103/08/25~106/08/25	2.50%	306,590	請詳附註八	
兆豐安和	抵押借款	153,000	100/12/20~106/12/19	2.60%	153,000	請詳附註八	
農業金庫	抵押借款	30,000	103/09/29~108/09/29	2.60%	589,000	請詳附註八	
小計		\$3,384,133					
合計		\$3,584,133					

應付短期票券明細表

民國 103 年 12 月 31 日

項 目	保證 或承兌 機構	契約期限	利率區間	金 額			備 註 (擔保品)
				發行金額	未攤銷應 付短期票 券折價	帳面金額	
商業本票：							
合庫票券	合庫票券	103/07/30~104/07/29	2.15%	\$200,000	\$-	\$200,000	麗林段餘屋
中華票券	中華票券	103/09/25~104/09/25	2.24%	100,000	-	100,000	麗林段餘屋
合 計				\$300,000	\$-	\$300,000	

應付帳款明細表

民國 103 年 12 月 31 日

客戶名稱	摘要	金額	備註
台灣大林組		\$30,866	(個別金額均未達總額之 5%)
達欣		55,417	
齊裕營造		33,148	
其他		366,102	
合計		\$485,533	

其他流動負債明細表

民國 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	福山段	\$518,805	
	東信段	354,389	
	上石碑段	239,737	
	永吉段	199,274	
	源遠段	129,224	
	水仙段	115,835	
	鼎泰段	96,878	
	右昌段	93,924	
	其 他	22,199	
小 計		1,770,265	
代收款		47,468	
其他		208	
合 計		\$1,817,941	

應付公司債明細表

民國 103 年 12 月 31 日

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	金 額					償 還 辦 法	擔 保 情 形
				發行金額	已轉換數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面金額		
第四次有擔保 可轉換公司債	日盛商銀	101.08.23	-	\$500,000	\$(58,600)	\$441,400	\$(10,950)	\$430,450	到期時按面額 107.19%贖回	備償戶 \$164,045 仟元
第一次有擔保 普通公司債	日盛商銀	103.05.20	-	700,000	-	700,000	-	700,000	到期一次還本	備償戶 \$224,906 仟元
第二次有擔保 普通公司債	日盛商銀	103.06.23	-	500,000	-	500,000	-	500,000	到期一次還本	備償戶 \$101,420 仟元
								\$1,630,450		

營業收入明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$909	
營建收入	土地收入	3,368,894	
	房屋收入	1,421,774	
小 計		4,790,668	
營建收入退回及折讓		-	
營建收入淨額		4,790,668	
合 計		\$4,791,577	

營業成本明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房地成本	土地成本	\$1,117,377	
	房屋成本	1,588,607	
合 計		\$2,765,984	

推銷費用明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
遞延推銷費用本期結轉	麗林段、民生段及正義段	\$239,023	
廣告費		32,436	
合 計		\$271,459	

管理費用明細表

民國 103 年 1 月 1 日 至 103 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$74,434	
租金支出		1,268	
旅費		1,816	
保險費		3,290	
交際費		4,334	
捐贈		3,148	
折舊		3,130	
伙食費		1,014	
職工福利		1,903	
其他費用		35,045	
合 計		\$129,382	

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	103 年度			102 年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$-	\$72,708	\$72,708	\$-	\$32,331	\$32,331
勞健保費用	-	3,229	3,229	-	2,891	2,891
退休金費用	-	1,726	1,726	-	1,485	1,485
其他員工福利費用	-	2,916	2,916	-	2,054	2,054
折舊費用	-	3,130	3,130	-	3,050	3,050
攤銷費用	-	241	241	-	159	159

本公司民國103年及102年度之員工人數分別為54人及44人。