

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

(內含會計師查核報告)

民國一〇七年及一〇六年度第三季

公司名稱：達麗建設事業股份有限公司

公司地址：台北市中山區建國北路一段 96 號 10 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 ~ 4
肆、合併資產負債表	5
伍、合併綜合損益表	6
陸、合併權益變動表	7
柒、合併現金流量表	8
捌、合併財務報表附註	
一、公司沿革	9
二、通過財務報告之日期及程序	9
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	9 ~ 12
四、重大會計政策之彙總說明	13 ~ 23
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
六、重要會計項目之說明	23 ~ 43
七、關係人交易	43
八、質押之資產	43
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	44
十、重大之災害損失	44
十一、重大之期後事項	44
十二、其他	45 ~ 51
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊	52~56
(二)轉投資事業相關資訊	57
(三)大陸投資資訊	57
十四、部門資訊	58

會計師核閱報告

達麗建設事業股份有限公司 公鑒：

前言

達麗建設事業股份有限公司及子公司民國一〇七年及民國一〇六年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及民國一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇七年及民國一〇六年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇七年及民國一〇六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，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國一〇七年及民國一〇六年九月三十日之資產總額分別為新台幣 1,551,550 仟元及 1,374,267 仟元，分別占合併資產總額之 8.22% 及 10.70%，負債總額分別為新台幣 753,679 仟元及 745,435 仟元，分別占合併負債總額之 4.95% 及 8.75%；民國一〇七年及民國一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇七年及民國一〇六年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為新台幣(3,960)仟元、767 仟元、10,384 仟元及(19,899)仟元，分別占合併綜合損益總額之 12.11%、7.51%、11% 及 2.56%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達達麗建設事業股份有限公司及子公司民國一〇七年及民國一〇六年九月三十日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及民國一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇七年及民國一〇六年一月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一〇七年及民國一〇六年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

強調事項-新會計準則之適用

如合併財務報表附註三所述，達麗建設事業股份有限公司及子公司自民國一〇七年一月一日起適用國際財務報導準則第九號「金融工具」及第十五號「客戶合約之收入」，並選擇不重編比較期間之合併財務報表。本會計師未因此而修正核閱結論。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：劉克宜

會計師：張普成



證券主管機關核准簽證文號：(80)台財證(六)第 02925 號
(86)台財證(六)第 74537 號


中 華 民 國 一 〇 七 年 十 一 月 十 三 日

達麗建設事業股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 中華民國一〇七年及一〇六年九月三十日
 (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	107年9月30日	%	106年12月31日	%	106年9月30日	%	代碼	負債及股東權益	附註	107年9月30日	%	106年12月31日	%	106年9月30日	%
11XX	流動資產								21XX	流動負債							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$781,653	4.14	\$680,609	4.63	\$635,139	4.95	2100	短期借款	六(十一)	\$6,891,114	36.50	\$3,299,532	22.43	\$2,737,857	21.32
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	35,090	0.19	-	-	-	-	2110	應付短期票券	六(十二)	1,042,000	5.52	1,024,000	6.96	840,000	6.54
1125	備供出售金融資產-流動	六(三)	-	-	24,940	0.17	22,040	0.17	2130	合約負債-流動	六(十三)	1,150,212	6.09	-	-	-	-
1150	應收票據淨額	六(五)	29,767	0.16	21,656	0.15	19,689	0.15	2150	應付票據		22,226	0.12	65,130	0.44	44,035	0.34
1170	應收帳款淨額	六(五)	11,476	0.06	35,365	0.24	13,587	0.11	2170	應付帳款		670,747	3.55	641,604	4.36	639,475	4.98
1200	其他應收款		2,133	0.01	1,348	0.01	3,359	0.03	2200	其他應付款	六(十四)	538,230	2.85	394,985	2.69	363,115	2.83
1220	本期所得稅資產		278	-	-	-	-	-	2230	本期所得稅負債		-	-	2,802	0.02	2,058	0.02
130X	存貨	六(六)	14,775,763	78.26	11,468,802	77.98	9,615,147	74.88	2300	其他流動負債	六(十五)	593,981	3.15	665,354	4.53	914,451	7.12
1410	預付款項	六(七)	357,449	1.89	473,293	3.21	517,851	4.03	21XX	小計		10,908,510	57.78	6,093,407	41.43	5,540,991	43.15
1470	其他流動資產	六(二十二)	528,873	2.80	168,533	1.14	296,899	2.31	25XX	非流動負債							
11XX	小計		16,522,482	87.51	12,874,546	87.53	11,123,711	86.63	2530	應付公司債	六(十六)	3,728,201	19.75	3,373,366	22.94	2,384,291	18.57
									2540	長期借款	六(十七)	585,793	3.10	579,959	3.94	592,239	4.61
									2570	遞延所得稅負債		11,143	0.06	10,871	0.07	1,606	0.01
									2600	其他非流動負債		4,987	0.02	3,248	0.01	3,287	0.03
									25XX	小計		4,330,124	22.93	3,967,444	26.96	2,981,423	23.22
									2XXX	負債合計		15,238,634	80.71	10,060,851	68.39	8,522,414	66.37
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(四)	182	-	879	0.01	1,307	0.01	3100	股本	六(十九)						
1543	以成本衡量之金融資產-非流動		-	-	-	-	1,000	0.01	3110	普通股股本		2,440,425	12.93	2,337,587	15.89	2,121,700	16.52
1600	不動產、廠房及設備	六(八)	509,744	2.70	144,894	0.99	145,447	1.13	3140	預收股本		-	-	-	-	207,857	1.62
1760	投資性不動產淨額	六(九)	1,238,138	6.56	1,126,994	7.66	1,024,319	7.98	3200	資本公積	六(二十)	465,381	2.46	421,451	2.87	418,069	3.26
1780	無形資產		10,923	0.06	10,405	0.07	10,280	0.08	3300	保留盈餘	六(二十一)						
1840	遞延所得稅資產		6,259	0.03	6,106	0.04	61	-	3310	法定盈餘公積		546,913	2.90	433,313	2.95	433,313	3.37
1900	其他非流動資產	六(十)	592,729	3.14	544,361	3.70	534,311	4.16	3320	特別盈餘公積		47,447	0.25	6,787	0.05	6,787	0.05
15XX	小計		2,357,975	12.49	1,833,639	12.47	1,716,725	13.37	3350	未分配盈餘(待彌補虧損)		146,277	0.77	1,495,643	10.17	1,170,672	9.12
									3400	其他權益		(23,338)	(0.12)	(47,447)	(0.32)	(40,376)	(0.31)
									31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		3,623,105	19.19	4,647,334	31.61	4,318,022	33.63
									36XX	非控制權益		18,718	0.10	-	-	-	-
									3XXX	權益總計		3,641,823	19.29	4,647,334	31.61	4,318,022	33.63
1XXX	資產總計		\$18,880,457	100.00	\$14,708,185	100.00	\$12,840,436	100.00	3X2X	負債及權益總計		\$18,880,457	100.00	\$14,708,185	100.00	\$12,840,436	100.00

請參閱後附合併財務報表附註

董事長: 

經理人: 

會計主管: 

達麗建設事業股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 中華民國一〇七年及一〇六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	107年第三季	%	106年第三季	%	107年前三季	%	106年前三季	%
4000	營業收入	六(二十二)	\$246,372	100.00	\$424,585	100.00	\$705,865	100.00	\$3,957,434	100.00
5000	營業成本		(171,827)	(69.74)	(290,668)	(68.46)	(500,274)	(70.87)	(2,644,704)	(66.83)
5900	營業毛利		74,545	30.26	133,917	31.54	205,591	29.13	1,312,730	33.17
5950	營業毛利淨額		74,545	30.26	133,917	31.54	205,591	29.13	1,312,730	33.17
6000	營業費用									
6100	推銷費用		(18,854)	(7.65)	(37,401)	(8.81)	(71,016)	(10.06)	(225,089)	(5.69)
6200	管理費用		(67,852)	(27.55)	(63,794)	(15.03)	(199,327)	(28.24)	(204,000)	(5.15)
6000	小 計		(86,706)	(35.20)	(101,195)	(23.83)	(270,343)	(38.30)	(429,089)	(10.84)
6900	營業利益(損失)		(12,161)	(4.94)	32,722	7.71	(64,752)	(9.17)	883,641	22.33
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六(二十三)	6,184	2.51	15,490	3.65	18,075	2.56	39,585	1.00
7020	其他利益及損失	六(二十四)	1,291	0.52	(437)	(0.10)	13,046	1.85	(9,133)	(0.23)
7050	財務成本	六(二十七)	(29,014)	(11.77)	(24,596)	(5.79)	(77,349)	(10.96)	(80,612)	(2.04)
7000	營業外收入及支出合計		(21,539)	(8.74)	(9,543)	(2.25)	(46,228)	(6.55)	(50,160)	(1.27)
7900	稅前淨利(淨損)		(33,700)	(13.68)	23,179	5.46	(110,980)	(15.72)	833,481	21.06
7950	所得稅(費用)利益	六(二十八)	(2,526)	(1.02)	(3,962)	(0.93)	(7,567)	(1.07)	(22,457)	(0.57)
8000	繼續營業單位本期淨利(淨損)		(36,226)	(14.70)	19,217	4.53	(118,547)	(16.79)	811,024	20.49
8200	本期淨利(淨損)		(36,226)	(14.70)	19,217	4.53	(118,547)	(16.79)	811,024	20.49
8300	其他綜合損益(淨額)									
8310	不重分類至損益之項目									
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		3,538	1.44	-	-	10,150	1.44	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		16	-	(2,936)	(0.69)	13,960	1.98	(28,193)	(0.71)
8362	備供出售金融資產未實現評價利益(損失)		-	-	(6,061)	(1.43)	-	-	(5,396)	(0.14)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)		3,554	1.44	(8,997)	(2.12)	24,110	3.42	(33,589)	(0.85)
8500	本期綜合損益總額		(32,672)	(13.26)	10,220	2.41	(94,437)	(13.37)	777,435	19.64
8600	淨利(損)歸屬於:									
8610	母公司業主		(35,284)	(14.32)	19,217	4.53	(117,585)	(16.66)	811,024	20.49
8620	非控制權益		(942)	(0.38)	-	-	(962)	(0.13)	-	-
	合 計		(36,226)	(14.70)	19,217	4.53	(118,547)	(16.79)	811,024	20.49
8700	綜合損益總額歸屬於:									
8710	母公司業主		(31,730)	(12.88)	10,220	2.41	(93,475)	(13.24)	777,435	19.64
8720	非控制權益		(942)	(0.38)	-	-	(962)	(0.13)	-	-
	合 計		\$(32,672)	(13.26)	\$10,220	2.41	\$(94,437)	(13.37)	\$777,435	19.64
	每股盈餘(元):	六(二十九)								
9710	繼續營業單位損益		\$(0.15)		\$0.09		\$(0.49)		\$3.78	
9750	基本每股盈餘(元)		\$(0.15)		\$0.09		\$(0.49)		\$3.78	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$(0.15)		\$0.08		\$(0.49)		\$3.12	

請參閱後附合併財務報表附註

董事長:



經理人:



會計主管:



達麗建設事業股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 中華民國一〇七年及一〇六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											
	股本		資本公積	保留盈餘			其他權益項目			歸屬於 母公司 業主權 益總計	非控制權益	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 (或待彌補虧損)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產未實現 (損)益	備供出售 金融資產 未實現 (損)益			
民國 106 年 1 月 1 日 餘額	\$2,035,450	\$0	\$319,637	\$396,461	\$0	\$857,867	\$(6,852)	\$0	\$65	\$3,602,628	\$0	\$3,602,628
105 年度盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	-	36,852	-	(36,852)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	6,787	(6,787)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(413,255)	-	-	-	(413,255)	-	(413,255)
普通股股票股利	41,325	-	-	-	-	(41,325)	-	-	-	-	-	-
發行可轉換公司債認列之認股權	-	-	(10,641)	-	-	-	-	-	-	(10,641)	-	(10,641)
106 年前三季本期稅後淨利	-	-	-	-	-	811,024	-	-	-	811,024	-	811,024
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(28,193)	-	(5,396)	(33,589)	-	(33,589)
員工紅利轉增資	2,303	-	3,177	-	-	-	-	-	-	5,480	-	5,480
應付公司債轉換普通股	42,622	207,857	105,896	-	-	-	-	-	-	356,375	-	356,375
民國 106 年 9 月 30 日 餘額	\$2,121,700	\$207,857	\$418,069	\$433,313	\$6,787	\$1,170,672	\$(35,045)	\$0	\$(5,331)	\$4,318,022	\$0	\$4,318,022
民國 107 年 1 月 1 日 餘額	\$2,337,587	\$0	\$421,451	\$433,313	\$6,787	\$1,495,643	\$(45,016)	\$0	\$(2,431)	\$4,647,334	\$0	\$4,647,334
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	-	-	(2,431)	2,431	-	-	-
民國 107 年 1 月 1 日 重編後餘額	2,337,587	-	421,451	433,313	6,787	1,495,643	(45,016)	(2,431)	-	4,647,334	-	4,647,334
106 年度盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	-	113,600	-	(113,600)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	40,660	(40,660)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(1,077,521)	-	-	-	(1,077,521)	-	(1,077,521)
發行可轉換公司債認列之認股權	-	-	(1,213)	-	-	-	-	-	-	(1,213)	-	(1,213)
被投資公司持股比例變動影響數	-	-	320	-	-	-	-	-	-	320	-	320
107 年前三季本期稅後淨損	-	-	-	-	-	(117,585)	-	-	-	(117,585)	(962)	(118,547)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	13,959	10,150	-	24,109	-	24,109
應付公司債轉換普通股	102,838	-	44,823	-	-	-	-	-	-	147,661	-	147,661
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,680	19,680
民國 107 年 9 月 30 日 餘額	\$2,440,425	\$0	\$465,381	\$546,913	\$47,447	\$146,277	\$(31,057)	\$7,719	\$0	\$3,623,105	\$18,718	\$3,641,823

請參閱後附合併財務報表附註

董事長：



經理人：



會計主管：



達麗建設事業股份有限公司及子公司

合併現金流量表

中華民國一〇七年及一〇六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	107年前三季	106年前三季
營業活動之現金流量		
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	\$(110,980)	\$833,481
合併總損益	(110,980)	833,481
調整項目:		
收益費損項目		
折舊費用	14,985	11,509
攤銷費用	311	842
透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)之淨損益	613	(70)
利息費用	77,349	80,612
利息收入	(6,381)	(2,772)
股利收入	(2,052)	(2,946)
處分投資損失(利益)	-	(2,824)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	(8,112)	(8,175)
應收帳款(增加)減少	23,889	25,566
其他應收款(增加)減少	(159)	(2,989)
存貨(增加)減少	(3,404,681)	870,608
預付費用(增加)減少	(8,925)	146,209
預付款項(增加)減少	(114,091)	52,073
其他流動資產(增加)減少	(30,934)	(122,298)
取得合約之增額成本(增加)減少	(91,691)	-
合約負債增加(減少)	517,954	-
應付票據增加(減少)	(42,905)	41,922
應付帳款增加(減少)	29,143	201,622
應付帳款-關係人增加(減少)	-	(6,203)
其他應付款增加(減少)	134,020	(9,433)
預收款項增加(減少)	4,083	(603,364)
其他流動負債增加(減少)	58,345	(41,325)
工程款進度請款金額	-	(610)
收取之利息	6,381	2,772
收取之股利	2,052	2,946
支付利息	(66,756)	(86,146)
退還(支付)之所得稅	(11,152)	(21,684)
營業活動之淨現金流入(流出)	(3,029,694)	1,359,323
投資活動之現金流量		
取得備供出售金融資產	-	(44,943)
處分備供出售金融資產價款	-	32,078
取得不動產、廠房及設備	(368,022)	(10,829)
存出保證金增加	(42,733)	(32,982)
存出保證金減少	4,770	46,992
取得無形資產	(20)	-
取得投資性不動產	(3,034)	-
其他非流動資產增加	(84,558)	(515,250)
其他非流動資產減少	74,415	1,009,122
預付設備款增加	-	(10,735)
預付設備款減少	-	10,735
投資活動之淨現金流入(流出)	(419,182)	484,188
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	5,161,714	1,726,000
短期借款減少	(1,573,000)	(2,701,394)
應付短期票券增加	8,218,400	7,762,000
應付短期票券減少	(8,200,400)	(7,481,000)
發行公司債	1,000,000	-
償還公司債	-	(700,000)
償還長期借款	(10,570)	(11,466)
存入保證金增加	2,122	1,654
存入保證金減少	(440)	(2,950)
發放現金股利	(1,077,521)	(413,253)
非控制權益變動	20,000	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	3,540,305	(1,820,409)
匯率變動對現金及約當現金之影響	9,615	(16,670)
本期現金及約當現金增加(減少)數	101,044	6,432
期初現金及約當現金餘額	680,609	628,707
期末現金及約當現金餘額	\$781,653	\$635,139

請參閱後附合併財務報表附註

董事長:



經理人:



會計主管:



達麗建設事業股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
中華民國一〇七年及一〇六年九月三十日
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

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、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表已於民國107年11月13日提報董事會後發布。

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：

下表彙列金管會認可之民國107年適用之國際財務報導準則之新發布、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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	民國107年1月1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15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107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
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

經評估上述準則及解釋對本公司及子公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」(IFRS 9)

- (1) 金融資產按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷，可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產；金融負債則以攤銷後成本衡量或透過損益按公允價值衡量。
- (2) 減損評估採預期信用損失模式，於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加，以認列12個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失。

2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」(IFRS 15)

國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟1：辨認客戶合約。

步驟2：辨認合約中之履約義務。

步驟3：決定交易價格。

步驟4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。

步驟5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

3.國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」

此修正釐清如何辨認合約中的履約義務(即承諾移轉商品或勞務予客戶);如何決定企業為主理人(提供商品或勞務)或代理人(負責安排商品或勞務之提供);以及決定由授權取得之收入應於某一時點或於一段期間內認列。

4.本公司及子公司選擇初次適用日(民國107年1月1日)認列IFRS 9及IFRS 15之累積影響數,不重編比較期間。採用IFRS 9及IFRS 15對合併報表之影響說明如下:

(1)IFRS 9

於適用金管會認可之民國107年IFRS版本時,本公司及子公司所持有之備供出售金融資產,於適用IFRS 9時指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產,並將相關其他權益-備供出售金融資產未實現損益(2,431)仟元重分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。

(2)IFRS 15

- A. 國際財務報導準則第15號之適用並未對本公司及子公司收入認列產生重大影響。對於部份合約,於移轉商品前或簽約時即先向客戶收取部分對價,本公司及子公司須承擔後續履約之義務,於民國107年1月1日以後,依IFRS 15之規定應認列為合約負債,與民國107年1月1日以前認列為其他流動負債不同。本公司及子公司於民國107年1月1日自其他流動負債重分類至合約負債之金額為632,258仟元;另若繼續適用國際會計準則第18號之規定,則民國107年9月30日之其他流動負債將增加1,150,212仟元,而合約負債將減少1,150,212仟元。
- B. 為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)預期可回收部分認列為資產,按與該資產相關之商品或勞務移轉時認列為費用。本公司及子公司於民國107年9月30日將預付款項重分類至其他流動資產之金額為329,407仟元。

(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:

下表彙列金管會認可之民國108年適用之國際財務報導準則之新發布、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號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108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
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下列所述者外，本公司及子公司經評估上述準則及解釋對本公司及子公司財務狀況與財務績效並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債（除租賃期間短於12個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

(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：

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、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3號之修正「業務之定義」	民國109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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日

經評估上述準則及解釋對本公司及子公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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」編製。

(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(包括衍生工具)。

(2)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

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.本公司及子公司於民國107年1月1日初次適用IFRS 9及IFRS 15，係採用簡易追溯並未重編民國106年度之財務報表及附註，民國106年度及民國106年第一季係依據IAS 39、IAS 11及IAS 18及其相關解釋及解釋公告編製。

(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。子公司指受本公司及子公司控制之個體(包括結構型個體)，當本公司及子公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司及子公司即控制該個體。子公司自本公司及子公司取得控制之日起納入合併財務報表，於喪失控制之日起終止合併。

(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)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於權益。

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
			107.09.30	106.12.31	106.09.30	
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%	-
達麗建設事業股份有限公司	達麗米樂開發股份有限公司	不動產投資開發租賃業	60%	100%	100%	-
達麗建設事業股份有限公司	DA LI HOLDING CO., LTD	投資業	100%	100%	100%	-
DA LI HOLDING CO., LTD	DA LI DEVELOPMENT USA LLC	投資業	100%	100%	100%	-
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI DEVELOPMENT LLC	不動產租賃業	100%	100%	100%	-
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI PROPERTIES LLC	不動產租賃業	100%	100%	100%	-
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI INTERNATIONAL LLC	不動產投資開發業	100%	100%	100%	-

註：子公司寶信營造股份有限公司之財務季報表業經會計師核閱，其餘子公司之財務季報表未經會計師核閱。

3.子公司達麗開發(股)公司於民國107年5月17日更名為達麗米樂開發(股)公司。

4.未列入合併財務報表之子公司：無。

5.子公司會計期間不同之調整及處理方式：無。

6.重大限制：無。

7.對本公司及子公司具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四)外幣換算

各合併個體之財務報表係以該個體所處主要經濟環境之功能性貨幣編製表達。編製合併財務報表時，各合併個體之營運成果及財務狀況予以換算為新台幣（即本公司之功能性貨幣及合併財務報表之表達貨幣）。

編製各合併個體之財務報表時，以該個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，係以交易日匯率換算認列。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率重新換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目不予重新換算。兌換差額於發生當期認列為損益。

為編製合併財務報表，本公司國外營運機構之資產及負債係以每一報導期間結束日之即期匯率換算為新台幣；收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並累計於權益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。

(五) 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。

(六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

107 年

透過損益按公允價值衡量之金融資產係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。本公司及子公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。本公司及子公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益；後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入及股利金額能可靠衡量時，本公司及子公司於損益認列股利收入。

106 年

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。

(八)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

107 年

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益；或同時符合下列條件之債務工具投資：

- (1) 以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本公司及子公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3.本公司及子公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

- (1)屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入及股利金額能可靠衡量時，本公司及子公司於損益認列股利收入。
- (2)屬債務工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列前之減損損失、利息收入及外幣兌換損益認列於損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失將自權益重分類至損益。

106 年

- 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。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無法可靠衡量時，本公司及子公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(九)應收帳款及票據

- 1.係指依合約約定，已具無條件收取對價之權利。
- 2.屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司及子公司係以原始發票金額衡量。

(十)金融資產減損

本公司及子公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產(包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產)，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

應收帳款、票據及合約資產針對客戶營運狀況及償債能力，個別評估減損。本公司及子公司根據客戶類型及信用評等之差異，依信用損失歷史經驗值，並包括可得的預期損失之重大性資料，使用適當之分組方式，合理評估應收帳款、票據及合約資產減損損失率作為提列備抵損失之依據。

(十一) 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4~29年外，其餘資產設備為3~6年。

(十三) 投資性不動產

本公司及子公司所持有之不動產，若係為賺取長期租金或資本增值或兩者兼具，始得分類為投資性不動產。投資性不動產包含以營業租賃方式出租之辦公大樓或土地。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本。

投資性不動產以取得成本入帳。後續則以成本減除累計折舊及累計減損損失衡量之。

當投資性不動產不再出租而轉供自用時，以狀態改變日之帳面價值轉列不動產、廠房及設備。原自用不動產轉供出租時，以狀態改變日之帳面價值轉列投資性不動產。

投資性不動產之折舊係採直線法，於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。

(十四) 無形資產

- 1.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。

(十五) 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處分成本或其使用價值，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。

(十六) 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。

(十七) 透過損益按公允價值衡量金融負債

107年

- (1)係指發生之主要目的為近期內出售或再買回，及除依避險會計被指定為避險工具外之衍生工具而持有供交易之金融負債。
- (2)本公司及子公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

106年

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。

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。

(十八) 應付公司債

1. 本公司及子公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，與贖回價值間之差額認列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。
2. 本公司及子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及子公司普通股之權利，惟非以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或金融負債，其處理如下：
 - (1) 嵌入本公司及子公司發行應付可轉換公司債之轉換權、賣回權及買回權，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) 應付公司債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」後之賸餘價值衡量，與贖回價值間之差額認列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) 發行可轉換應付公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額之比例分配至各負債組成部分。
 - (4) 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作為換出普通股之發行成本。

(十九) 收入認列

107 年

1. 本公司及子公司經營委託營造廠商興建住宅大樓出售及出租業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司及子公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司及子公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
2. 收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時付清合約價款。極少數狀況下，本公司及子公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。
3. 取得客戶合約成本

本公司及子公司為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產，按與該資產相關之商品或勞務移轉時認列費用。

106 年

1. 商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

2. 工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於報導期間結束日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

(二十) 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

本公司及子公司之退休金屬確定提撥計畫，係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. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞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。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為決議日前一日期收盤價。

(廿一) 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. 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。
5. 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，並配合前述政策揭露相關資訊。

(廿二) 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酬勞。惟具反稀釋作用之潛在普通股並不列入計算。

(廿三)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、估計及假設不確定性之主要來源

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，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)收入認列

銷貨收入係於所承諾之商品或勞務移轉控制予客戶而滿足履約義務時認列。相關退貨及折讓係依歷史經驗及其他已知原因估計可能發生之產品退回及折讓，於產品出售當期列為銷貨收入之減項，且本公司及子公司定期檢視估計之合理性。

(二)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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
庫存現金及週轉金	\$919	\$902	\$936
銀行存款	780,734	679,707	634,203
合計	\$781,653	\$680,609	\$635,139

- 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。
- 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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—107年

	107年9月30日
流動項目：	
上市櫃公司股票	\$27,371
評價調整	7,719
合計	<u>\$35,090</u>

1.本公司及子公司於民國107年7月1日至9月30日暨民國107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3,538仟元及10,150仟元。

2.本公司及子公司依中長期策略目的投資上述公司普通股，並預期透過長期投資獲利。本公司及子公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。該等投資於民國106年度係依IAS 39分類為備供出售金融資產，請參詳附註三(一)及六(三)。

(三)備供出售金融資產—106年

	106年12月31日	106年9月30日
流動項目：		
上市櫃公司股票	\$27,371	\$27,371
備供出售金融資產評價調整	(2,431)	(5,331)
合計	<u>\$24,940</u>	<u>\$22,040</u>

本公司及子公司於民國106年7月1日至9月30日暨民國106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(6,061)仟元及(5,396)仟元。

(四)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	107年9月30日	106年12月31(註)	106年9月30日(註)
非流動項目：			
指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$182	\$-	\$-
原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	879	1,307
合計	<u>\$182</u>	<u>\$879</u>	<u>\$1,307</u>

註：本公司及子公司自民國107年1月1日起採用IFRS 9之規定辦理，請詳附註三(一)之說明。

本公司及子公司發行國內第五次及第六次有擔保可轉換公司債之發行條件，請詳附註六(十六)應付公司債說明。

(五)應收票據及帳款

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
應收票據	\$29,767	\$21,656	\$19,689
應收帳款	\$11,476	\$35,365	\$13,587

107年

本公司及子公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$11,476	-	\$-

106年

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：

	106年12月31日	106年9月30日
群組 1	\$29,607	\$1,932
群組 2	720	3,500
群組 3	83	144
群組 4	4,955	8,011
	\$35,365	\$13,587

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、成屋)。

群組3：提供工地管理之勞務及其他工程等。

群組4：房地租賃。

(六)存貨

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預付土地款	\$231,875	\$237,600	\$-
營建用地	4,395,146	4,005,009	1,735,660
在建房地	7,137,008	5,211,776	4,638,397
待售房地	3,011,734	2,014,417	3,241,090
合計	\$14,775,763	\$11,468,802	\$9,615,147

- 1.本公司及子公司民國107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日利息資本化金額分別為59,091仟元、57,855仟元及35,989仟元。
- 2.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。
- 3.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

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預付費用	\$47,530	\$277,465	\$305,135
預付貨款	21,301	2,299	6,479
留抵稅額	244,638	181,509	185,117
其他預付款	43,980	12,020	21,120
合計	\$357,449	\$473,293	\$517,851

(八)不動產、廠房及設備

107年1月1日	土 地	房屋及建築	其他	合 計
成本	\$121,128	\$30,756	\$3,611	\$155,495
累計折舊及減損	-	(8,109)	(2,492)	(10,601)
	\$121,128	\$22,647	\$1,119	\$144,894
<u>107年</u>				
1月1日	\$121,128	\$22,647	\$1,119	\$144,894
增添	308,608	57,371	2,043	368,022
折舊費用	-	(2,499)	(673)	(3,172)
9月30日	\$429,736	\$77,519	\$2,489	\$509,744
<u>107年9月30日</u>				
成本	\$429,736	\$88,127	\$5,168	\$523,031
累計折舊及減損	-	(10,608)	(2,679)	(13,287)
	\$429,736	\$77,519	\$2,489	\$509,744

<u>106年1月1日</u>	土 地	房屋及建築	其他	合 計
成本	\$111,089	\$31,035	\$5,533	\$147,657
累計折舊及減損	-	(7,263)	(3,427)	(10,690)
	\$111,089	\$23,772	\$2,106	\$136,967
<u>106年</u>				
1月1日	\$111,089	\$23,772	\$2,106	\$136,967
增添	10,040	789	-	10,829
折舊費用	-	(1,447)	(902)	(2,349)
9月30日	\$121,129	\$23,114	\$1,204	\$145,447
<u>106年9月30日</u>				
成本	\$121,129	\$30,756	\$5,362	\$157,247
累計折舊及減損	-	(7,642)	(4,158)	(11,800)
	\$121,129	\$23,114	\$1,204	\$145,447

1.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107年及106年1月1日至9月30日不動產、廠房及設備尚無減損之情形。

(九)投資性不動產

	土地	房屋及建築	總計
<u>107年1月1日</u>			
成本	\$545,041	\$603,184	\$1,148,225
累計折舊及減損	-	(21,231)	(21,231)
	\$545,041	\$581,953	\$1,126,994
<u>107年</u>			
1月1日	\$545,041	\$581,953	\$1,126,994
增添	-	3,034	3,034
重分類	46,024	52,028	98,052
折舊費用	-	(11,813)	(11,813)
淨兌換差額	10,599	11,272	21,871
9月30日	\$601,664	\$636,474	\$1,238,138
<u>107年9月30日</u>			
成本	\$601,664	\$670,212	\$1,271,876
累計折舊及減損	-	(33,738)	(33,738)
	\$601,664	\$636,474	\$1,238,138

- 2.本公司及子公司持有之投資性不動產於民國107年9月30日之公允價值為1,446,466仟元，主係依獨立評價人員之評價以及鄰近交易價格為基礎，該評價係以市場比較法比較鄰近地區相似條件之不動產市場價值，及依收益法考量出租該不動產預期未來淨收益以收益資本化率予以計算收益價格，並綜合評估市場價值及收益價格以決定不動產之價值。
- 3.投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八「質押之資產」之說明。
- 4.本公司及子公司民國107年及106年1月1日至9月30日投資性不動產尚無減損之情形。

(十)其他非流動資產

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
存出保證金	\$71,559	\$33,595	\$31,901
質押定期存款—非流動	518,108	504,380	498,693
其他	3,062	6,386	3,717
合計	\$592,729	\$544,361	\$534,311

質押定期存款—非流動之質押擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十一)短期借款

借款性質	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
銀行擔保借款	\$4,565,114	\$2,507,532	\$2,124,857
銀行信用借款	2,326,000	792,000	613,000
合計	\$6,891,114	\$3,299,532	\$2,737,857
利率區間	1.80%~4.24%	1.75%~3.20%	1.75%~3.20%

上列借款之質押擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十二)應付短期票券

借款性質	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
應付短期票券	\$1,042,000	\$1,024,000	\$840,000
利率區間	1.500%~1.888%	1.638%~1.788%	1.758%~1.80%

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。

(十三)合約負債

	107年9月30日
預收房地款	\$1,113,155
其他	37,057
合計	\$1,150,212

本公司及子公司預售房地交付信託之預收房地款，請詳附註六(十五)之說明。

(十四)其他應付款

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
應付薪資	\$8,431	\$15,042	\$7,802
其他應付費用	529,799	379,943	355,313
合計	\$538,230	\$394,985	\$363,115

(十五)其他流動負債

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預收房地款	\$-	\$599,319	\$822,313
預收工程款	-	32,939	-
一年或一營業週期內到期之應付公司債	500,000	-	-
一年或一營業週期內到期之長期借款	12,694	14,235	15,845
其他	81,287	18,861	76,293
合計	\$593,981	\$665,354	\$914,451

依金融監督管理委員會民國101年9月5日金管銀票字第10100274650號函洽悉辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第八條之規定。

本公司及子公司預售房地交付信託之預收房地款，相關內容如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
上石碑段	\$-	\$-	\$2,570
後壁田段	74,060	44,248	46,582
東金段	15,675	8,561	-
永吉段2	4,397	-	-
和平東段	480	-	-
合計	\$94,612	\$52,809	\$49,152

(十六)應付公司債

1.本公司及子公司已發行流通在外之有擔保可轉換公司債內容如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
發行普通公司債總金額	\$3,500,000	\$2,500,000	\$1,500,000
發行轉換公司債總金額	1,000,000	1,500,000	1,500,000
減：應付公司債折價	(3,199)	(5,334)	(5,909)
減：累計轉換金額	(268,600)	(621,300)	(609,800)
減：一年內到期之應付公司債	(500,000)	-	-
合計	\$3,728,201	\$3,373,366	\$2,384,291

2.第五次可轉換公司債已累計轉換普通股共計9,538仟股，且因轉換而產生之資本公積累計為44,754仟元。第六次可轉換公司債已累計轉換普通股共計8,709仟股，且因轉換而產生之資本公積累計為41,627仟元。

3.本公司及子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。

- 4.本公司及子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105年8月4日證櫃債字第10500222051號函核准發行民國105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	10億
發行價格	按票面金額十足發行，每張\$1,000仟元。
票面利率	1.15%
發行期間	五年(105.8.10~110.8.10)。
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	由合作金庫商業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。

- 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106年12月14日證櫃債字第10600338581號函核准發行民國106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	10億
發行價格	按票面金額十足發行，每張\$1,000仟元。
票面利率	0.90%
發行期間	五年(106.12.15~111.12.15)。
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	由合作金庫商業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。

- 6.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107年3月26日證櫃債字第10700060231號函核准發行民國107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	10億
發行價格	按票面金額十足發行，每張\$1,000仟元。
票面利率	0.92%
發行期間	五年(107.3.31~112.3.31)。
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	由合作金庫商業銀行股份有限公司保證。
受託銀行	台灣土地銀行股份有限公司。

7.本公司及子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104年8月24日金管證發字第1040031369號函核准發行民國104年度國內第五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	104.09.07
票面利率	0%
發行期間	104.09.07~109.09.07
償還方式	除依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債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6.41%，實質收益率為1.25%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
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3.8%。
轉換期間	發行後屆滿一個月之翌日起至到期日止，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23.84元。 民國104年9月30日起，轉換價格自23.84元調整為18.17元。 民國105年8月24日起，轉換價格自18.17元調整為15.79元。 民國106年7月25日起，轉換價格自15.79元調整為14.29元。 民國107年9月5日起，轉換價格自14.29元調整為12.51元。

8.本公司及子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104年8月24日金管證發字第1040031369號函核准發行民國104年度國內第六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	104.09.08
票面利率	0%
發行期間	104.09.08~109.09.08
償還方式	除依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債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6.15%，實質收益率為1.2%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
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3.64%。
轉換期間	發行後屆滿一個月之翌日起至到期日止，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23.98元。 民國104年9月30日起，轉換價格自23.98元調整為18.27元。 民國105年8月24日起，轉換價格自18.27元調整為15.87元。 民國106年7月25日起，轉換價格自15.87元調整為14.35元。 民國106年9月5日起，轉換價格自14.35元調整為12.56元。

9.本公司及子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。

(十七)長期借款

1.明細內容如下:

債權人	借款期間及還款方式	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
合作金庫銀行- 西雅圖分行	契約期限自民國105年1月 14日至民國112年1月14日， 並按月還本付息。	\$209,993	\$208,376	\$213,316
台灣土地銀行- 美國洛杉磯分 行	契約期限自民國105年5月9 日至民國112年5月9日，並 按月還本付息。	388,494	385,818	394,768
減：一年或一營業週期內到期之長期借款		(12,694)	(14,235)	(15,845)
合計		\$585,793	\$579,959	\$592,239
利率區間		4.25%~5.75%	4.25%~5.00%	3.25%~4.75%

2.長期借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十八)退休金

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107年及106年7月1日至9月30日暨民國107年及106年1月1日至9月30日認列之退休金成本分別為1,212仟元、1,328仟元、3,666仟元及3,722仟元。

(十九)股本

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
額定股本	\$4,000,000	\$4,000,000	\$4,000,000
普通股股本	\$2,440,425	\$2,337,587	\$2,121,700
預收股本	-	-	207,857
已發行股本	\$2,440,425	\$2,337,587	\$2,329,557

1.截至民國107年9月30日本公司額定股數為400,000仟股，本公司普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利，本公司已發行股份之股款均已收訖。

2.公司債轉換為普通股相關約當股數計算情形，請詳附註六(二十九)。

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)	
	107年1至9月	106年1至9月
1月1日	233,759	203,545
員工紅利轉增資	-	230
盈餘轉增資	-	4,133
應付公司債轉換為普通股	10,284	25,048
9月30日	244,043	232,956

本公司於民國106年6月2日經股東常會決議辦理盈餘轉增資41,325仟元暨員工酬勞轉增資5,480仟元，合計發行新股4,363仟股，是項增資案已完成變更登記。

(二十)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	認股權	其他	合 計
107年1月1日	\$414,169	\$7,282	\$-	\$421,451
應付公司債轉換普通股溢價	44,823	(1,213)	-	43,610
被投資公司持股比例變動影響	-	-	320	320
107年9月30日	\$458,992	\$6,069	\$320	\$465,381
	發行溢價	認股權	其他	合 計
106年1月1日	\$301,619	\$18,018	\$-	\$319,637
員工紅利轉增資	3,177	-	-	3,177
應付公司債轉換普通股溢價	105,896	(10,641)	-	95,255
106年9月30日	\$410,692	\$7,377	\$-	\$418,069

(二十一)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，嗣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條之1規定，公司年度決算如有盈餘分配方式如下：

- A. 繳納稅捐。
- B. 彌補累積虧損。
- 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. 併同累積未分配盈餘，尚有盈餘時由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派股東股息。

(2)本公司於民國107年6月13日及民國106年6月2日，經股東會分別決議民國106年度及105年度之盈餘分配案及每股股利如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
提列法定盈餘公積	\$113,600	\$36,852		
提列(迴轉)特別盈餘公積	40,660	6,787		
分配股東現金股利	1,077,521	413,254	\$4.5	\$2.0
分配股東股票股利	-	41,325	\$-	\$0.2

(3)本公司民國106年度及105年度盈餘分配案經股東會決議，其相關資訊，請至公開資訊觀測站查詢。

(4)有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十六)。

(二十二)營業收入

1.客戶合約之收入

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
商品銷售(銷售房地)	\$217,457	\$395,678	\$618,386	\$3,878,272
其他	28,915	28,907	87,479	79,162
合計	\$246,372	\$424,585	\$705,865	\$3,957,434

2.本公司及子公司自民國107年1月1日起採用國際財務準則第15號規定處理客戶合約之收入，民國107年1月1日至9月30日與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1)收入細分

	107年9月30日
於某一時點	\$618,386
隨時間經過	87,479
合計	\$705,865

(2)合約餘額

	107年9月30日	107年1月1日
合約資產	\$-	\$-
減：備抵損失	-	-
合計	\$-	\$-
合約負債	\$1,150,212	\$632,258

商品或勞務已移轉控制予客戶，惟仍未具有無條件收取對價之權利者，認列合約資產；已向客戶收取部分對價，尚須承擔續後提供商品或勞務之義務者，則係認列合約負債，並於續後滿足履約義務時轉列收入。

3.取得合約之增額成本

本公司及子公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或自行銷售建築案之獎金，故將其認列為其他流動資產。截至民國107年9月30日止認列為取得合約之增額成本餘額為329,407仟元。

(二十三)其他收入

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
利息收入	\$4,044	\$1,203	\$6,381	\$2,772
其他收入	2,140	14,287	11,694	36,813
合計	\$6,184	\$15,490	\$18,075	\$39,585

(二十四)其他利益及損失

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)之淨損益	\$(184)	\$598	\$(613)	\$70
處分投資(損)益	-	29	-	2,824
外幣兌換(損)益	1,475	(1,064)	13,659	(12,027)
合計	\$1,291	\$(437)	\$13,046	\$(9,133)

(二十五)費用性質之額外資訊

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
營建成本	\$167,665	\$287,449	\$488,460	\$2,635,335
員工福利費用(含勞務成本)	20,990	23,989	62,131	84,978
折舊及攤銷費用	5,507	4,193	15,296	12,351
遞延推銷費用本期結轉	-	12,893	6,622	179,163
其他費用	64,371	63,339	198,108	161,966
營業成本及營業費用	\$258,533	\$391,863	\$770,617	\$3,073,793

(二十六)員工福利費用(含勞務成本)

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
薪資費用	\$17,513	\$20,452	\$52,115	\$73,580
勞健保費用	1,861	1,627	5,046	4,567
退休金費用	783	896	2,465	2,509
其他用人費用	833	1,014	2,505	4,322
員工福利費用合計	\$20,990	\$23,989	\$62,131	\$84,978

- 1.依章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，董監酬勞不高於3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 2.本公司民國107年及106年7月1日至9月30日暨民國107年及106年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為0仟元、0仟元、0仟元及15,000仟元；董監酬勞估列金額分別為0仟元、(2,000)仟元、0仟元及8,000仟元，前述金額帳列薪資費用科目。
- 3.經董事會決議之民國106年度員工酬勞及董監酬勞與財務報告認列之金額一致，其中員工酬勞擬採現金之方式發放。
- 4.本公司員工酬勞及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十七)財務成本

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$14,218	\$14,793	\$39,027	\$49,287
商業本票	4,386	2,120	10,377	7,154
公司債	9,164	7,681	26,692	24,167
手續費用	1,239	-	1,239	-
押金設算	7	2	14	4
財務成本	\$29,014	\$24,596	\$77,349	\$80,612

(二十八)所得稅

1.所得稅費用組成部分：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
當期所得稅	\$-	\$1,572	\$-	\$3,178
土地增值稅計入當期所得稅	2,880	1,404	7,921	17,996
以前年度所得稅高低估	(354)	986	(354)	1,283
當期所得稅總額	\$2,526	\$3,962	\$7,567	\$22,457
遞延所得稅總額	-	-	-	-
所得稅費用	\$2,526	\$3,962	\$7,567	\$22,457

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$(8,588)	\$5,077	\$(24,553)	\$144,111
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	-	(10,261)	-	(179,801)
虧損扣抵之所得稅影響數	8,588	6,756	24,553	38,868
土地增值稅計入當期所得稅	2,880	1,404	7,921	17,996
以前年度所得稅高低估	(354)	986	(354)	1,283
所得稅費用	\$2,526	\$3,962	\$7,567	\$22,457

3. 本公司之營利事業所得稅申報案件經稽徵機關核定至民國105年度。

子公司寶信營造之營利事業所得稅申報案件經稽徵機關核定至民國105年度。

(二十九) 每股盈餘

	107年7月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 稅後
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益	\$ (35,284)	239,367	\$(0.15)
	106年7月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 稅後
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益	\$19,217	214,821	\$0.09
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	-	465	
第四次可轉換公司債	50	13,580	
第五次可轉換公司債	285	16,401	
第六次可轉換公司債	246	15,584	
	\$19,798	260,851	\$0.08

	107年1月1日至9月30日		
		加權平均流 通在外股數 (仟股)	每股盈餘 稅 後
	稅後金額		
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益	\$ (117,585)	239,367	\$ (0.49)

	106年1月1日至9月30日		
		加權平均流 通在外股數 (仟股)	每股盈餘 稅 後
	稅後金額		
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益	\$ 811,024	214,821	\$ 3.78
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	-	527	
第四次可轉換公司債	1,238	13,580	
第五次可轉換公司債	878	16,401	
第六次可轉換公司債	751	15,584	
歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益加 潛在普通股之影響	\$ 831,891	260,913	\$ 3.12

1. 計算稀釋每股盈餘時，員工酬勞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。於次年度決議員工酬勞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，如員工酬勞採發放股票方式經決議確定股數時，即列入決議年度基本每股盈餘計算。
2. 若本公司及子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：

	(單位：仟股)	
	107年	106年
1月1日	233,759	203,545
可轉換公司債轉換為普通股約當股數	5,608	2,862
預收股本(可轉換為普通股)約當股數	-	4,224
員工紅利轉增資	-	57
盈餘轉增資(含追溯調整)106年	-	4,133
9月30日	239,367	214,821

有關公司債轉換與增資請詳附註六(十九)「股本」之說明。

(三十)現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
可轉換公司債轉換成股本及資本公積	\$147,661	\$356,375

(三十一)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：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
薪資及其他短期員工福利	\$13,803	\$13,421	\$29,731	\$20,651

八、質押之資產

本公司及子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
	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日	
存貨－待售房地	\$3,011,734	\$1,998,320	\$1,445,010	短期借款、應付短期票 券、應付公司債
存貨－營建用地	4,356,141	1,787,305	1,287,148	短期借款
存貨－在建房地	4,644,513	4,409,638	4,048,062	短期借款
其他流動資產－其他	114,777	82,963	96,320	短期借款
不動產、廠房及設備－土地	412,039	103,432	103,432	應付短期票券
不動產、廠房及設備－房屋	71,338	15,863	16,137	應付短期票券
投資性不動產	1,238,138	1,126,994	922,055	長期借款、應付公司債
其他非流動資產－備償存款	518,108	504,380	491,667	長期借款、應付公司債
合計	\$14,366,788	\$10,028,895	\$8,409,831	

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.本公司與客戶簽訂之預售房地合約總價金額如下：

107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
\$6,742,654	\$5,223,760	\$4,364,960

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107年9月30日止計有後壁田段、東金段、和平東段及永吉段二等工程。

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	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
懷生段	\$1,240	\$1,240	\$9,091
仁信段	9,163	5,498	122,749
合計	\$10,403	\$6,738	\$131,840

4.截至民國107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)
98	懷生段	敦寶建設(股)公司	50:50

5.截至民國107年9月30日止，子公司Da Li International LLC於美國西雅圖所推出之”KODA Condominium”銷售案中，部分房地已由客戶預付訂金存入信託專戶並辦理指定選屋，預計前項指定選屋信託房地合約價金計USD126,696仟元，取得建照後正式辦理簽約。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

1. 海外子公司DA LI PROPERTIES LLC於民國107年9月9日董事會通過，擬出售美國華盛頓州商場，交易金額預計約為USD21,550仟元，惟雙方仍就最後交易價格議價中。本案預計於107年11月完成交易。
2. 海外子公司DA LI PROPERTIES LLC於民國107年9月26日董事會通過，購買美國華盛頓州土地，交易金額預定為USD18,000仟元。本案預計於107年12月完成交易。
3. 本公司於民國107年9月27日董事會決議擬對海外子公司DA LI HOLDIND CO., LTD增資USD15,000仟元。本案預計於107年12月執行完畢。

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

(1)本公司及子公司非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及應付公司債）的帳面金額係公允價值之合理近似值及以成本衡量之金融資產因於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量，故無須揭露公允價值資訊。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)。

(2)本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設如下

應付可轉換債券：係本公司發行之可轉換公司債，其票面利率與市場利率約當，故以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

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透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

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107年及106年1月1日至9月30日之淨利並不會受到影響，因其係被分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(107年)及備供出售金融資產(106年)；惟本公司及子公司民國107年及106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351仟元及220仟元。

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107年及106年1月1日至9月30日將分別增加8,532仟元及3,139仟元。

匯率風險

本公司及子公司從事之業務涉及若干非功能性貨幣，故受匯率波動之影響，具重大匯率波動影響之外幣計價貨幣性資產及貨幣性負債資訊如下：

107年09月30日							
	外幣 (仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析			
				變動幅度	影響損益	影響其他 綜合損益	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金：新台幣	\$16,853	30.53	\$514,522	1%	\$5,145	\$-	
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金：新台幣	23,903	30.53	729,759	1%	7,298	-	
106年12月31日							
	外幣 (仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析			
				變動幅度	影響損益	影響其他 綜合損益	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金：新台幣	\$17,054	29.785	\$507,946	1%	\$5,079	\$-	
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金：新台幣	24,060	29.785	716,627	1%	7,166	-	

106年09月30日

	外幣 (仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	影響損益	影響其他 綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金：新台幣	\$15,438	30.285	\$467,540	1%	\$4,675	\$-
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金：新台幣	24,440	30.285	740,165	1%	7,402	-

本公司及子公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響於民國107年及106年7月1日至9月30日暨民國107年及106年1月1日至9月30日認列之全部兌換損益金額分別為1,475仟元、(1,064)仟元、13,659仟元及(12,027)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107年及106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

107年9月30日	1年內	1至2年內	2年5年內	5年以上
短期借款	\$1,034,600	\$2,094,540	\$3,761,974	\$-
應付短期票券	1,042,000	-	-	-
應付票據	21,720	506	-	-
應付帳款	591,475	27,721	51,551	-
其他應付款	388,422	44,671	105,137	-
應付公司債(含一年內到期)	500,000	728,201	3,000,000	-
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	12,694	13,106	572,687	-
存入保證金	3,107	700	1,180	-

非衍生金融負債

106年12月31日	1年內	1至2年內	2年5年內	5年以上
短期借款	\$673,000	\$483,600	\$2,142,932	\$-
應付短期票券	1,024,000	-	-	-
應付票據	58,815	5,999	316	-
應付帳款	641,604	-	-	-
其他應付款	331,653	52,870	10,462	-
應付公司債(含一年內到期)	-	500,000	2,873,366	-
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	14,235	14,900	48,949	516,110
存入保證金	2,243	85	920	-

非衍生金融負債

106年9月30日	1年內	1至2年內	2年5年內	5年以上
短期借款	\$613,000	\$330,000	\$1,794,857	-
應付短期票券	840,000	-	-	-
應付票據	21,809	21,720	506	-
應付帳款	467,702	80,176	91,597	-
其他應付款	174,590	121,159	67,366	-
應付公司債(含一年內到期)	-	500,000	1,884,291	-
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	15,845	16,546	54,089	521,604
存入保證金	420	2,307	200	360

(三)公允價值資訊

1.本公司及子公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二(二)說明。

2.為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司及子公司投資之上市櫃股票投資及受益憑證的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。本公司及子公司投資之衍生金融工具等的公允價值均屬之。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

3.民國107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司及子公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

107年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$35,090	\$-	\$-	\$35,090
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
衍生金融工具	\$-	\$182	\$-	\$182
106年12月31日(註)	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	\$24,940	\$-	\$-	\$24,940
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
衍生金融工具	\$-	\$879	\$-	\$879
106年9月30日(註)	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	\$22,040	\$-	\$-	\$22,040
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
衍生金融工具	\$-	\$1,307	\$-	\$1,307

註：本公司及子公司自民國107年1月1日起採用IFRS9及IFRS15之規定辦理，請詳附註三(一)之說明。

4.本公司及子公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)本公司及子公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

	上市(櫃)公司股票
市場報價	收盤價

- (2)除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。
- (3)當評估非標準化且複雜性較低之金融工具時，例如無活絡市場之債務工具、利率交換合約、換匯合約及選擇權，本公司及子公司採用廣為市場參與者使用之評價技術。此類金融工具之評價模型所使用之參數通常為市場可觀察資訊。
- (4)本公司及子公司將信用風險評價調整納入金融工具及非金融工具公允價值計算考量，以分別反映交易對手信用風險及本公司及子公司信用品質。
- 5.民國107年及106年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人情形：

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目 (註2)	是否為 關係人	本期 最高 金額 (註3)	期末 餘額 (註8)	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質 (註4)	業務往來 金額 (註5)	有短期融 通資金必 要之原因 (註6)	提列備 抵損失 金額	擔保品		對個別對 象資金貸 與限額 (註7)	資金貸與 總限額 (註7)	備註
													名稱	價值			
1	DA LI INTERNATIONAL LLC	DA LI PROPERTIES LLC	其他應收 款-關係人	是	76,213	76,213	76,213	4.75%	2	-	營運週轉	-	-	-	84,186	112,248	-

註1：編號欄之說明如下：

- 1.發行人填0。
- 2.被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：帳列之應收關係企業款項、應收關係人款項、股東往來、預付款、暫付款...等項目，如屬資金貸與性質者均須填入此欄位。

註3：當年度資金貸與他人之最高餘額。

註4：資金貸與性質應填列屬業務往來者為1或屬有短期融通資金之必要者為2。

註5：資金貸與性質屬業務往來者，應填列業務往來金額，業務往來金額係指貸出資金之公司與貸與對象最近一年度之業務往來金額。

註6：資金貸與性質屬有短期融通資金之必要者，應具體說明必要貸與資金之原因及貸與對象之資金用途，例如：償還借款、購置設備、營業週轉...等。

註7：應填列公司依資金貸與他人作業程序，所訂定對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，並於備註欄說明資金貸與個別對象及總限額之計算方法。

DA LI INTERNATIONAL LLC 依資金貸與他人作業辦法，資金貸與企業總額不得超過 DA LI INTERNATIONAL LLC 淨值 40%，個別對象額度以不超過淨值 30% 為限。

2.為他人背書保證：

編號 (註1)	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	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 財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	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2)										
0	達麗建設事 業(股)公司	DA LI INTERNATIONAL LLC	(2)	\$3,623,105	\$124,552	\$124,552	\$124,552	-	3.44%	\$7,246,210	Y	N	N
0	達麗建設事 業(股)公司	DA LI DEVELOPMENT LLC	(2)	3,623,105	237,210	237,210	237,210	-	6.55%	7,246,210	Y	N	N
0	達麗建設事 業(股)公司	DA LI PROPERTIES LLC	(2)	3,623,105	826,912	826,912	438,832	-	22.82%	7,246,210	Y	N	N
0	達麗建設事 業(股)公司	達麗米樂開發(股) 公司	(2)	3,623,105	850,000	850,000	0	-	23.46%	7,246,210	Y	N	N

註 1：編號欄之說明如下：

- (1)發行人填 0。
- (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：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)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註 3：本公司及子公司整體對外背書保證之總額以不超過本公司當期淨值 200%為限。本公司對單一企業背書保證之金額不得超過本公司當期淨值之 100%為限。

3. 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	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數 仟(股/單位)	帳面金額	持股比例	公允價值	
達麗建設事業(股)公司	潤隆	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	580	35,090	0.19%	35,090	無

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 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：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取的目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
達麗建設事業(股)公司	台北市建國北路一段房屋	107.01.18	\$365,689	已付訖	台灣紙業股份有限公司	無	-	-	-	-	依鑑價報告評估	不動產廠房及設備	-
達麗建設事業(股)公司	台中市北屯區碧柳段土地	107.06.08	\$1,384,028	第二期款已付訖	谷森國際有限公司及其他	無	-	-	-	-	依鑑價報告評估	規劃興建	-

6. 處分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：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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		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	
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	\$540,365	14.55%	依合約進度付款	與一般交易相當	相同	\$(477,114)	44.90%	無

8.應收關係人款項達新臺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	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
寶信營造(股)公司	達麗建設事業(股)公司	母公司	\$477,114	1.04	—	—	\$-	無

9.從事衍生性金融商品交易：請詳附註六(三)及附註十二(二)。

10. 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 1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註 2)	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 3)
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	1	存貨-在建房地	916,999	按一般條件辦理	4.86%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	1	應付帳款-關係人	82,777	按一般條件辦理	0.44%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	1	其他應付款-關係人	394,337	按一般條件辦理	2.09%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	1	其他收入	686	按一般條件辦理	0.10%
0	達麗建設事業(股)公司	達麗米樂開發(股)公司	1	其他收入	51	按一般條件辦理	0.01%
0	達麗建設事業(股)公司	DA LI DEVELOPMENT LLC	1	其他應收款-關係人	2,548	按一般條件辦理	0.36%
0	達麗建設事業(股)公司	DA LI PROPERTIES LLC	1	其他應收款-關係人	4,630	按一般條件辦理	0.66%
0	達麗建設事業(股)公司	DA LI INTERNATIONAL LLC	1	其他應收款-關係人	1,322	按一般條件辦理	0.19%
0	達麗建設事業(股)公司	DA LI DEVELOPMENT LLC	1	其他收入	2,548	按一般條件辦理	0.36%
0	達麗建設事業(股)公司	DA LI PROPERTIES LLC	1	其他收入	4,630	按一般條件辦理	0.66%
0	達麗建設事業(股)公司	DA LI INTERNATIONAL LLC	1	其他收入	1,322	按一般條件辦理	0.19%
1	DA LI INTERNATIONAL LLC	DA LI PROPERTIES LLC	3	其他應收款-關係人	76,325	按一般條件辦理	0.40%

註 1：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 2：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 3：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(不包含大陸被投資公司)：

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	去年年底	股數 (仟股)	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	\$105,850	\$105,850	12,310	100%	\$42,995	\$(3,331)	\$(3,331)	子公司
達麗建設事業(股)公司	達麗米樂開發(股)公司	台北市	開發租賃業	30,000	10,000	3,000	60%	28,077	(3,018)	(2,348)	子公司
達麗建設事業(股)公司	DA LI HOLDING CO., LTD	Samoa	投資業	USD24,500	USD20,000	24,500	100%	742,575	(8,945)	(8,945)	子公司
DA LI HOLDING CO., LTD	DA LI DEVELOPMENT USA LLC	美國	投資業	USD24,490	USD19,990	-	100%	742,459	(8,918)	(8,918)	子公司
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI DEVELOPMENT LLC	美國	不動產租賃業	USD3,500	USD3,500	-	100%	119,282	5,296	5,296	子公司
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI PROPERTIES LLC	美國	不動產租賃業	USD5,800	USD5,800	-	100%	196,207	6,650	6,650	子公司
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI INTERNATIONAL LLC	美國	不動產投資開發業	USD10,000	USD6,000	-	100%	280,619	(16,378)	(16,378)	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
107年前三季				
外部收入	\$625,061	\$80,804	\$-	\$705,865
內部部門收入	-	514,925	(514,925)	-
部門收入	\$625,061	\$595,729	\$(514,925)	\$705,865
部門損益	\$(117,585)	\$(15,294)	\$14,332	\$(118,547)
部門資產	\$18,192,834	\$2,114,414	\$(1,426,791)	\$18,880,457
106年前三季				
外部收入	\$ 3,879,315	\$78,119	\$-	\$3,957,434
內部部門收入	-	988,777	(988,777)	-
部門收入	\$ 3,879,315	\$1,066,896	\$(988,777)	\$3,957,434
部門損益	\$811,024	\$20,495	\$(20,495)	\$811,024
部門資產	\$12,166,426	\$2,144,085	\$(1,470,075)	\$12,840,436