

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 告

(內含會計師核閱報告)

民國一一四年及一一三年度第二季

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 ~ 10
四、重大會計政策之彙總說明	11 ~ 21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
六、重要會計項目之說明	21 ~ 44
七、關係人交易	45 ~ 46
八、質押之資產	46
九、重大或有負債及未認列之合約承諾	47
十、重大之災害損失	47
十一、重大之期後事項	47
十二、其他	47 ~ 55
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊	56 ~ 58
(二)轉投資事業相關資訊	59
(三)大陸投資資訊	59
十四、營運部門資訊	60 ~ 61

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一一四年及民國一一三年六月三十日之合併資產負債表，暨民國一一四年及民國一一三年四月一日至六月三十日、民國一一四年及民國一一三年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，民國一一四年及民國一一三年一月一日至六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 34 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，本會計師係依照核閱準則第 2410 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及附註十三所揭露之相關資訊未經會計師核閱，其民國一一四年及民國一一三年六月三十日之資產總額分別為新台幣 5,434,884 仟元及 5,594,080 仟元，分別占合併資產總額之 12.63%及 16.12%，負債總額分別為新台幣 2,361,326 仟元及 2,513,634 仟元，分別占合併負債總額之 6.99%及 9.60%；民國一一四年及民國一一三年四月一日至六月三十日、民國一一四年及民國一一三年一月一日至六月三十日之綜合損益總額分別為新台幣 2,687 仟元、(27,789)仟元、7,228 仟元及 (37,295)仟元，分別占合併綜合損益總額之(0.92)%、7.51%、(2.20)%及 8.08%。另附註六(七)所述民國一一四年及民國一一三年六月三十日採用權益法之投資分別為新台幣 97,776 仟元及 6,418 仟元，暨民國一一四年及民國一一三年四月一日至六月三十日、民國一一四年及民國一一三年一月一日至六月三十日之採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為新台幣 113 仟元、1,703 仟元、45 仟元及 2,819 仟元，係以該被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

保留結論

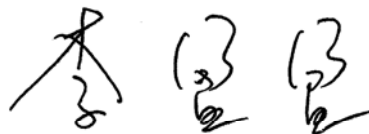
依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司、採用權益法之投資之財務報表及附註十三所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達達麗建設事業股份有限公司及子公司民國一一四年及民國一一三年六月三十日之合併財務狀況，暨民國一一四年及民國一一三年四月一日至六月三十日、民國一一四年及民國一一三年一月一日至六月三十日之合併財務績效，暨民國一一四年及民國一一三年一月一日至六月三十日合併現金流量之情事。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：



會計師：



證券主管機關核准簽證文號：(80)台財證(一)第 51636 號

金管證審字第 1070335652 號

中 華 民 國 一 一 四 年 八 月 五 日

達麗建設事業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

中華民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日
(中華民國一一四年及一一三年六月三十日僅經核閱，未依審計準則查核)



單位:新台幣(仟元)																	
代碼	資 產	附註	114年6月30日	%	113年12月31日	%	113年6月30日	%	代碼	負債及權益	附註	114年6月30日	%	113年12月31日	%	113年6月30日	%
11XX	流動資產								21XX	流動負債							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$949,170	2.21	\$1,274,444	3.20	\$1,520,620	4.38	2100	短期借款	六(十二)	\$16,928,749	39.34	\$15,552,279	39.06	\$10,662,270	30.72
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	37,694	0.09	38,859	0.10	56,895	0.16	2110	應付短期票券	六(十三)	2,169,736	5.04	1,099,606	2.76	399,130	1.15
1140	合約資產-流動	六(二十一)	240,623	0.56	164,790	0.41	141,102	0.41	2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	六(二)	1,080	-	-	-	-	-
1150	應收票據淨額	六(三)	30,165	0.07	15,994	0.04	25,544	0.07	2130	合約負債-流動	六(二十一)	4,466,649	10.38	3,762,894	9.45	3,964,098	11.42
1170	應收帳款淨額	六(三)	161,874	0.38	286,963	0.72	158,118	0.46	2150	應付票據		7,379	0.02	17,218	0.04	17,515	0.05
1200	其他應收款		23,977	0.06	3,700	0.01	13,790	0.04	2170	應付帳款		1,931,118	4.49	2,080,790	5.23	2,393,371	6.90
1220	本期所得稅資產		705	-	-	-	485	-	2200	其他應付款		2,126,972	4.94	720,867	1.81	1,717,897	4.95
130X	存貨	六(四)	33,340,509	77.47	29,983,421	75.31	24,365,144	70.21	2230	本期所得稅負債		23,950	0.06	513,830	1.29	199,200	0.57
1410	預付款項		567,376	1.32	463,910	1.17	521,010	1.50	2280	租賃負債-流動	六(九)	20,628	0.05	20,831	0.05	21,791	0.06
1470	其他流動資產	六(五)	2,445,805	5.67	2,283,175	5.73	2,474,885	7.13	2300	其他流動負債	六(十四)	1,170,133	2.71	1,111,535	2.80	2,189,191	6.32
11XX	小 計		37,797,898	87.83	34,515,256	86.69	29,277,593	84.36	21XX	小 計		28,846,394	67.03	24,879,850	62.49	21,564,463	62.14
									25XX	非流動負債							
									2530	應付公司債	六(十五)	3,363,214	7.81	2,998,327	7.53	2,999,065	8.64
									2540	長期借款	六(十六)	912,587	2.12	917,325	2.30	926,659	2.67
									2580	租賃負債-非流動	六(九)	644,795	1.50	655,350	1.65	664,265	1.91
									2600	其他非流動負債		32,698	0.08	32,335	0.09	28,139	0.08
									25XX	小 計		4,953,294	11.51	4,603,337	11.57	4,618,128	13.30
15XX	非流動資產								2XXX	負債合計		33,799,688	78.54	29,483,187	74.06	26,182,591	75.44
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	六(六)	4,800	0.01	4,800	0.01	4,490	0.01	31XX	權益							
1550	採用權益法之投資	六(七)	97,776	0.23	7,731	0.02	6,418	0.02	3100	股本							
1600	不動產、廠房及設備	六(八)	1,607,815	3.74	1,640,215	4.12	1,670,863	4.81	3110	普通股股本	六(十八)	4,488,528	10.44	4,288,528	10.77	4,077,402	11.75
1755	使用權資產	六(九)	176,914	0.41	183,718	0.46	190,083	0.55	3140	預收股本		5,830	0.01	-	-	7,256	0.02
1760	投資性不動產淨額	六(十)	2,698,089	6.27	2,688,579	6.75	2,785,215	8.03	3150	待分配股票股利		224,426	0.52	-	-	203,870	0.59
1780	無形資產		11,668	0.03	12,065	0.03	12,424	0.04	3200	資本公積	六(十九)	1,496,365	3.48	897,057	2.25	897,057	2.58
1900	其他非流動資產	六(十一)	639,019	1.48	759,926	1.92	758,086	2.18	3300	保留盈餘	六(二十)						
15XX	小 計		5,236,081	12.17	5,297,034	13.31	5,427,579	15.64	3310	法定盈餘公積		1,358,711	3.16	1,143,765	2.87	1,143,765	3.30
									3350	未分配盈餘(待彌補虧損)		1,447,926	3.36	3,567,524	8.97	1,782,969	5.14
									3400	其他權益		(72,602)	(0.17)	152,246	0.38	126,004	0.36
									31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		8,949,184	20.80	10,049,120	25.24	8,238,323	23.74
									36XX	非控制權益		285,107	0.66	279,983	0.70	284,258	0.82
									3XXX	權益總計		9,234,291	21.46	10,329,103	25.94	8,522,581	24.56
1XXX	資產總計		\$43,033,979	100.00	\$39,812,290	100.00	\$34,705,172	100.00	3X2X	負債及權益總計		\$43,033,979	100.00	\$39,812,290	100.00	\$34,705,172	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
中華民國一四一四年及一五二一年一月一日至六月三十日
(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

代碼	項 目	附 註	114 年 第 二 季	%	113 年 第 二 季	%	114 年 前 二 季	%	113 年 前 二 季	%
4000	營業收入	六(二十一)	\$494,880	100.00	\$4,392,132	100.00	\$1,082,377	100.00	\$4,897,258	100.00
5000	營業成本		(372,609)	(75.29)	(3,285,268)	(74.80)	(848,940)	(78.43)	(3,663,217)	(74.80)
5900	營業毛利		122,271	24.71	1,106,864	25.20	233,437	21.57	1,234,041	25.20
5910	未實現銷貨(利益)損失		-	-	(258,715)	(5.89)	-	-	(258,715)	(5.28)
5950	營業毛利淨額		122,271	24.71	848,149	19.31	233,437	21.57	975,326	19.92
6000	營業費用									
6100	推銷費用		(11,734)	(2.37)	(200,989)	(4.58)	(19,563)	(1.81)	(228,532)	(4.67)
6200	管理費用		(95,094)	(19.22)	(107,176)	(2.44)	(206,912)	(19.12)	(179,780)	(3.67)
6450	預期信用減損利益(損失)		(440)	(0.09)	(300)	(0.01)	(425)	(0.04)	(306)	(0.01)
6000	小 計		(107,268)	(21.68)	(308,465)	(7.02)	(226,900)	(20.97)	(408,618)	(8.35)
6900	營業利益(損失)		15,003	3.03	539,684	12.29	6,537	0.60	566,708	11.57
7000	營業外收入及支出									
7100	利息收入		5,650	1.14	5,327	0.12	5,823	0.54	6,251	0.13
7010	其他收入		10,481	2.12	12,243	0.28	22,078	2.04	13,738	0.28
7020	其他利益及損失	六(二十二)	(8,186)	(1.65)	8,187	0.19	(5,219)	(0.48)	20,174	0.41
7050	財務成本	六(二十五)	(50,113)	(10.13)	(17,839)	(0.41)	(109,849)	(10.15)	(34,083)	(0.70)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	113	0.02	1,703	0.04	45	-	2,819	0.06
7000	營業外收入及支出合計		(42,055)	(8.50)	9,621	0.22	(87,122)	(8.05)	8,899	0.18
7900	稅前淨利(淨損)		(27,052)	(5.47)	549,305	12.51	(80,585)	(7.45)	575,607	11.75
7950	所得稅(費用)利益	六(二十六)	(14,326)	(2.89)	(202,711)	(4.62)	(23,532)	(2.17)	(207,464)	(4.23)
8000	繼續營業單位本期淨利(淨損)		\$(41,378)	(8.36)	\$346,594	7.89	\$(104,117)	(9.62)	\$368,143	7.52
8200	本期淨利(淨損)		\$(41,378)	(8.36)	\$346,594	7.89	\$(104,117)	(9.62)	\$368,143	7.52
8300	其他綜合損益									
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		\$(252,187)	(50.96)	\$23,277	0.53	\$(224,848)	(20.77)	\$93,146	1.90
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$(252,187)	(50.96)	\$23,277	0.53	\$(224,848)	(20.77)	\$93,146	1.90
8500	本期綜合損益總額		\$(293,565)	(59.32)	\$369,871	8.42	\$(328,965)	(30.39)	\$461,289	9.42
8600	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主		(44,771)	(9.05)	346,918	7.90	(109,241)	(10.09)	364,905	7.45
8620	非控制權益		3,393	0.69	(324)	(0.01)	5,124	0.47	3,238	0.07
	合 計		(41,378)	(8.36)	346,594	7.89	(104,117)	(9.62)	368,143	7.52
8700	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		(296,958)	(60.01)	370,195	8.43	(334,089)	(30.87)	458,051	9.35
8720	非控制權益		3,393	0.69	(324)	(0.01)	5,124	0.48	3,238	0.07
	合 計		\$(293,565)	(59.32)	\$369,871	8.42	\$(328,965)	(30.39)	\$461,289	9.42
	每股盈餘(元)：									
9750	基本每股盈餘(元)	六(二十七)	\$(0.10)		\$0.81		\$(0.25)		\$0.85	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$(0.10)		\$0.81		\$(0.25)		\$0.85	

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
中華民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日
(僅經核閱，未依審計準則查核)

摘要	歸屬於母公司業主之權益											單位:新台幣(仟元)
	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	待分配股票股利		法定盈餘公積	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 實現評價(損)益				
民國 113 年 1 月 1 日 餘額	\$4,077,402	\$0	\$0	\$877,612	\$936,963	\$3,051,957	\$32,368	\$490	\$8,976,792	\$281,020	\$9,257,812	
112 年度盈餘指撥及分配:												
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	206,802	(206,802)	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(1,223,221)	-	-	(1,223,221)	-	(1,223,221)	
普通股股票股利	-	-	203,870	-	-	(203,870)	-	-	-	-	-	
113 年前二季本期稅後淨利	-	-	-	-	-	364,905	-	-	364,905	3,238	368,143	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	93,146	-	93,146	-	93,146	
員工酬勞轉預收股本	-	7,256	-	19,445	-	-	-	-	26,701	-	26,701	
民國 113 年 6 月 30 日 餘額	\$4,077,402	\$7,256	\$203,870	\$897,057	\$1,143,765	\$1,782,969	\$125,514	\$490	\$8,238,323	\$284,258	\$8,522,581	
民國 114 年 1 月 1 日 餘額	\$4,288,528	\$0	\$0	\$897,057	\$1,143,765	\$3,567,524	\$151,446	\$800	\$10,049,120	\$279,983	\$10,329,103	
113 年度盈餘指撥及分配:												
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	214,946	(214,946)	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(1,570,985)	-	-	(1,570,985)	-	(1,570,985)	
普通股股票股利	-	-	224,426	-	-	(224,426)	-	-	-	-	-	
114 年前二季本期稅後淨損	-	-	-	-	-	(109,241)	-	-	(109,241)	5,124	(104,117)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(224,848)	-	(224,848)	-	(224,848)	
現金增資	200,000	-	-	518,168	-	-	-	-	718,168	-	718,168	
發行可轉換公司債認列之認股權	-	-	-	29,231	-	-	-	-	29,231	-	29,231	
股份基礎給付交易	-	-	-	31,739	-	-	-	-	31,739	-	31,739	
員工酬勞轉預收股本	-	5,830	-	20,170	-	-	-	-	26,000	-	26,000	
民國 114 年 6 月 30 日 餘額	\$4,488,528	\$5,830	\$224,426	\$1,496,365	\$1,358,711	\$1,447,926	\$(73,402)	\$800	\$8,949,184	\$285,107	\$9,234,291	

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

中華民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日

(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣(仟元)

項 目	114 年 前 二 季	113 年 前 二 季
營業活動之現金流量		
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	\$(80,585)	\$575,607
合併總損益	(80,585)	575,607
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	66,208	68,218
攤銷費用	647	754
預期信用減損損失(利益)數	425	306
透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)之淨損益	1,834	(5,198)
利息費用	109,849	34,083
利息收入	(5,823)	(6,251)
股份基礎給付酬勞成本	31,739	-
採用權益法之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(45)	(2,819)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	-	(453)
處分投資性不動產損失(利益)	-	(5,559)
租賃修改損失(利益)	(11)	(27)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
合約資產(增加)減少	(75,833)	(137,554)
應收票據(增加)減少	(14,170)	(2,987)
應收帳款(增加)減少	124,664	101,027
其他應收款(增加)減少	(21,294)	538
存貨(增加)減少	(3,204,391)	743,849
預付費用(增加)減少	(22,050)	(18,181)
預付款項(增加)減少	(81,416)	(7,821)
其他流動資產(增加)減少	137,130	(520,714)
取得合約之增額成本(增加)減少	(299,760)	(186,760)
合約負債增加(減少)	703,755	742,705
應付票據增加(減少)	(9,838)	626
應付帳款增加(減少)	(149,673)	(262,015)
其他應付款增加(減少)	(128,277)	(99,549)
預收款項增加(減少)	34,770	21,687
其他流動負債增加(減少)	23,873	41,399
收取之利息	6,631	6,251
支付利息	(336,885)	(227,408)
退還(支付)之所得稅	(513,906)	(517,548)
營業活動之淨現金流入(流出)	(3,702,432)	336,206
投資活動之現金流量		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(790)	(53,611)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	1,915
取得採用權益法之投資	(90,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(3,478)	(1,190)
處分不動產、廠房及設備	-	652
存出保證金增加	-	(994)
存出保證金減少	-	700
取得無形資產	(250)	-
取得投資性不動產	-	(1,390)
處分投資性不動產	-	29,325
其他非流動資產增加	(136,106)	(322,653)
其他非流動資產減少	256,957	134,037
投資活動之淨現金流入(流出)	26,333	(213,209)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	3,597,470	2,583,000
短期借款減少	(2,221,000)	(4,597,950)
應付短期票券增加	9,567,500	4,528,000
應付短期票券減少	(8,495,000)	(4,448,000)
發行公司債	1,400,000	1,000,000
償還公司債	(1,000,000)	-
償還長期借款	(4,616)	(25,412)
支付公司債發行成本	(169)	-
存入保證金增加	7,070	1,946
存入保證金減少	(6,365)	(2,876)
租賃負債本金償還	(19,199)	(19,714)
現金增資	718,168	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	3,543,859	(981,006)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(193,034)	78,267
本期現金及約當現金增加(減少)數	(325,274)	(779,742)
期初現金及約當現金餘額	1,274,444	2,300,362
期末現金及約當現金餘額	\$949,170	\$1,520,620

請參閱後附合併財務報表附註

董 事 長：



經 理 人：

8



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
中華民國一一四年及一一三年六月三十日
僅經核閱，未經審計準則查核
(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及商場出租業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國114年8月5日經董事會通過後發布。

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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則及國際會計準則之影響：

下表彙列金管會認可並發布生效之民國114年適用之國際財務報導準則及國際會計準則之新發布、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
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114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。

(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及國際會計準則之影響：

下表彙列金管會認可之民國114年適用之國際財務報導準則及國際會計準則之新發布、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號及國際財務報導準則第7號之修正 「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
金管會認可此修正中允許企業單獨提前適用國際財務報導準則第9號第4.1節(金融資產之分類)之應用指引，並同時適用國際財務報導準則第7號第20B、20C及20D段規定。	

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。

(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及國際會計準則之影響：

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及國際會計準則之新發布、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號及國際財務報導準則第7號之修正 「金融工具之分類與衡量之修正」部分修正內容	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正 「涉及自然電力的合約」	民國115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112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

除下列國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」持續評估中，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：

國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

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

本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有經金管會認可並發布生效IFRS會計準則揭露資訊，係依據證券發行人財務報告編製準則與經金管會認可並發布生效之國際會計準則第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)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)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並發布生效之IFRSs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。

(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，並自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)對子公司所有權益之變動若未導致本公司對子公司喪失控制者，係以權益交易處理。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
			114.6.30	113.12.31	113.6.30	
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%	註3
	達麗米樂開發股份有限公司	不動產投資 開發租賃業	60%	60%	60%	註3
	DA LI HOLDING CO., LTD	投資業	100%	100%	100%	註3
	達鉅建設股份有限公司	不動產投資 開發業	100%	100%	100%	註3
達麗米樂開發股份有限公司	達米秀商場股份有限公司	百貨業	80%	80%	80%	註3
DA LI HOLDING CO., LTD	DA LI DEVELOPMENT USA LLC	投資業	100%	100%	100%	註3
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI PROPERTIES LLC	不動產投資 開發業	100%	100%	100%	註3
	DA LI INTERNATIONAL LLC	不動產投資 開發業	100%	100%	100%	註3
	DA LI LANDMARK LLC	投資業	100%	100%	100%	註3
	DA LI INTERNATIONAL REALTY LLC	不動產經紀業	100%	100%	100%	註3
DA LI LANDMARK LLC	DA LI FUJIMATSU LLC	不動產投資 開發業	100%	100%	100%	註3

3.民國114年6月30日及民國113年6月30日除重要子公司寶信營造股份有限公司財務報表業經會計師核閱外，其餘非重要子公司財務報表未經會計師核閱。

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者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，定期存款符合前述定義且持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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，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，認列股利收入。

(八) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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，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。

(九) 應收帳款及票據

- 1.係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
- 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。

(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，按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) 採用權益法之投資-關聯企業

採用權益法之投資關聯企業係指本公司及子公司對其具有重大影響之企業，但非子公司或合資權益。重大影響係指參與被投資者財務及營運政策決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策決定的權力。

除分類為待出售資產外，關聯企業之經營結果及資產與負債係按權益法納入合併財務報表。在權益法下，投資關聯企業在合併資產負債表中原始係依成本認列，其後依本公司及子公司所享有被投資者淨資產份額之變動而調整。當本公司及子公司對關聯企業之損失份額超過其在該關聯企業之權益時，僅於本公司及子公司發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失。

取得成本超過於本公司及子公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之部分，認列為商譽，且包含於投資之帳面金額。若取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之部分，於重評估後立即認列為利益。

(十三) 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6~48年外，其餘資產設備為3~11年。

(十四) 承租人之租賃交易

- 1.租賃資產於可供本公司及子公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
- 2.租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司及子公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1)固定給付，減除可收取之任何租金誘因；
 - (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3)殘值保證下承租人預期支付之金額；
 - (4)購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權；及
 - (5)租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法攤銷按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3.使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1)租賃負債之原始衡量金額
- (2)於開始日或之前支付之任何租賃給付
- (3)發生之任何原始直接成本

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 透過損益按公允價值衡量金融負債

- 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。

(二十) 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轉換公司債，嵌入有轉換權、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。

(二十一)收入認列

1.房地銷售

- (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，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，客戶依合約內容支付價款，並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。

2.工程合約

本公司之子公司從事住宅不動產及商業大樓之綜合營造承攬業務，將建造合約辨認為一個隨時間逐步滿足之履約義務，收入係採完工比例法於合約期間按合約完工程度認列，完工程度係依已實際發生成本佔估計總成本之比例為基礎決定。若於合約初期，本公司無法合理衡量履約義務之結果，但預期可回收滿足履約義務之已發生成本，則於可合理衡量履約義務結果前，僅在已發生成本之範圍內認列收入。

3.百貨專櫃

本公司之子公司經營百貨業務及商場出租者，於商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。若本公司之子公司於移轉所承諾之商品或勞務予客戶前控制該商品或勞務，則為主理人；反之則為代理人。作為主理人則以移轉商品或勞務換得之預期有權取得之對價總額認列為收入；作為代理人則以提供商品或勞務換得之預期有權取得之任何收費或佣金之金額，認列為收入。本公司之子公司之收費或佣金可能為對價之淨額，該淨額係本公司之子公司以商品或勞務換得之對價於支付予另一方後所保留之金額。

(二十二)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.員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董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收盤價。

(二十三)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。

(二十四)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予列入計算。

(二十五)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。

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。由於市場競爭、法規變動及總體經濟環境之影響，本公司及子公司評估報導期間結束日市場銷售價值之變動，並將存貨成本沖減至淨變現價值。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
庫存現金及週轉金	\$3,021	\$2,959	\$2,828
銀行存款	946,149	1,271,485	1,517,792
合計	<u>\$949,170</u>	<u>\$1,274,444</u>	<u>\$1,520,620</u>

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。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債

1.金融資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
上市(櫃)公司股票	\$23,916	\$23,576	\$41,680
國外公司債	13,778	15,283	15,215
合計	<u>\$37,694</u>	<u>\$38,859</u>	<u>\$56,895</u>

2.金融負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
轉換公司債贖回及賣回權	<u>\$1,080</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

(三)應收票據及帳款

	114年6月30日	113年12月31日	114年6月30日
應收票據	<u>\$30,165</u>	<u>\$15,994</u>	<u>\$25,544</u>
	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應收帳款	\$162,400	\$287,310	\$158,597
減:備抵損失	(526)	(347)	(479)
合計	<u>\$161,874</u>	<u>\$286,963</u>	<u>\$158,118</u>

1.本公司及子公司應收票據及帳款之帳齡分析如下：

(1)應收票據	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
未逾期	<u>\$30,165</u>	<u>\$15,994</u>	<u>\$25,544</u>

(2)應收帳款

	未逾期	逾期 30天內	逾期 31~60天	逾期 61~90天	逾期 91~365天	365天 以上	合計
114年6月30日							
預期信用損失率	0%	0%	0%	100%	100%	100%	
帳面價值總額	\$161,695	\$179	\$-	\$113	\$176	\$237	\$162,400
備抵損失	-	-	-	(113)	(176)	(237)	(526)
攤銷後成本	<u>\$161,695</u>	<u>\$179</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$161,874</u>

	未逾期	逾期 30天內	逾期 31~60天	逾期 61~90天	逾期 91~365天	365天 以上	合計
113年12月31日							
預期信用損失率	0%	0%	0%	0%	100%	100%	
帳面價值總額	\$286,383	\$280	\$300	\$-	\$188	\$159	\$287,310
備抵損失	-	-	-	-	(188)	(159)	(347)
攤銷後成本	<u>\$286,383</u>	<u>\$280</u>	<u>\$300</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$286,963</u>

	未逾期	逾期 30天內	逾期 31~60天	逾期 61~90天	逾期 91~365天	365天 以上	合計
<u>113年6月30日</u>							
預期信用損失率	0%	0%	0%	0%	100%	0%	
帳面價值總額	\$158,034	\$66	\$18	\$-	\$479	\$-	\$158,597
備抵損失	-	-	-	-	(479)	-	(479)
攤銷後成本	\$158,034	\$66	\$18	\$-	\$-	\$-	\$158,118

2.本公司及子公司應收帳款備抵損失之變動如下：

	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
期初餘額	\$347	\$247
減損損失提列(迴轉)	425	306
因無法收回而沖銷之款項	(207)	(93)
匯率影響數	(39)	19
期末餘額	\$526	\$479

3.本公司及子公司之應收帳款最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

(四)存貨

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
預付房地款	\$404,352	\$608,759	\$183,147
營建用地	9,696,636	8,065,055	1,084,382
在建房地	21,042,178	18,752,123	20,858,285
待售房地	2,253,882	2,620,149	2,292,885
小計	\$ 33,397,048	\$ 30,046,086	\$24,418,699
減：備抵存貨跌價損失	(56,539)	(62,665)	(53,555)
合計	\$ 33,340,509	\$ 29,983,421	\$24,365,144

1. 預付房地款明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
後壁田段3	\$295,556	\$177,333	\$177,333
洲際段	-	324,845	-
其他	108,796	106,581	5,814
合計	\$404,352	\$608,759	\$183,147

2. 營建用地明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
泰山段	\$533,356	\$525,611	\$493,058
洲際段	2,350,144	953,712	-
懷生段	5,744,774	5,744,695	-
508 Denny Way	350,788	370,301	344,829
6615 Roosevelt	200,407	-	-
其他	517,167	470,736	246,495
合計	\$9,696,636	\$8,065,055	\$1,084,382

3. 在建房地明細如下：

	興建型態	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
何安段	自地自建	\$1,244,429	\$1,171,807	\$1,307,258
武東段2	自地自建及合建分屋	2,973,146	2,362,891	1,812,083
新都心段	自地自建	-	-	3,934,838
新洲美段	自地自建	2,806,452	2,605,057	2,381,256
賴厝廍段	共同投資興建	2,455,896	2,218,764	2,042,609
大公段	自地自建	1,319,204	1,191,282	1,059,104
新高鐵段	共同投資興建	3,676,810	3,374,746	3,094,346
軟橋段	自地自建	2,272,763	2,117,541	1,968,951
後壁田段2	共同投資興建	903,499	827,819	748,680
後壁田段3	共同投資興建及合建分屋附買回	1,229,078	769,655	470,748
台肥段	共同投資興建	1,964,216	1,932,513	1,898,862
其他		196,685	180,048	139,550
合計		\$21,042,178	\$18,752,123	\$20,858,285

4.待售房地明細如下:

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
水仙段	\$199,497	\$233,250	\$300,533
陽明段	137,761	137,761	317,757
新都心段	679,261	821,230	-
KODA	1,051,521	1,193,661	1,322,317
其他	185,842	234,247	352,278
小計	\$2,253,882	\$2,620,149	\$2,292,885
減：備抵存貨跌價損失	(56,539)	(62,665)	(53,555)
合計	\$2,197,343	\$2,557,484	\$2,239,330

(1)本公司及子公司民國114年及民國113年4月1日至6月30日暨民國114年及民國113年1月1日至6月30日止認列費損之銷貨成本分別327,609仟元、3,285,268仟元、848,940仟元及3,662,217仟元，其中包含因存貨淨變現價值下降(回升)而認列為銷貨成本之金額分別為0仟元、23,249仟元、0仟元及21,377仟元。

(2)本公司及子公司民國114年及民國113年4月1日至6月30日暨民國114年及民國113年1月1日至6月30日止利息資本化金額分別為119,662仟元、103,550仟元、217,719仟元及199,693仟元。

(3)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。

(4)本公司及子公司預收房地款受信託契約或建築經理公司合約限制者，於民國114年6月30日、民國113年12月31日及民國113年6月30日之金額分別為108,671仟元、530,774仟元及767,896仟元。

(五)其他流動資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
取得合約之增額成本	\$1,648,069	\$1,348,309	\$1,221,675
受限制存款	358,825	634,741	1,002,663
工程存出保證金	414,034	263,388	201,058
其他	24,877	36,737	49,489
合計	\$2,445,805	\$2,283,175	\$2,474,885

1.本公司及子公司民國114年及民國113年4月1日至6月30日暨民國114年及民國113年1月1日至6月30日止取得合約之增額成本配合房地銷售認列收入轉列推銷費用者分別為10,962仟元、198,022仟元、16,803仟元及222,785仟元。

2.受限制存款主係預售房地之信託專戶、借款備償戶及公司債備償戶等。

(六)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
特別股	\$4,000	\$4,000	\$4,000
評價調整	800	800	490
合計	\$4,800	\$4,800	\$4,490

本公司及子公司於民國114年及民國113年1月1日至6月30日因公允價值變動產生之金融資產評價(損)益均為0仟元。

(七)採用權益法之投資

1.本公司採用權益法之投資列示如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
達藝開發事業有限公司	\$7,677	\$7,731	\$6,418
衛武營聯合開發(股)公司	90,099	-	-
合計	\$97,776	\$7,731	\$6,418

2.本公司採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額係以該被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據，列示如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
達藝開發事業有限公司	\$-	\$1,703	\$(54)	\$2,819
衛武營聯合開發(股)公司	113	-	99	-
合計	\$113	\$1,703	\$45	\$2,819

3.本公司為參與高雄市大眾捷運系統橘線O10站土地開發案，依合資協議約定於民國114年2月投資成立衛武營聯合開發股份有限公司，本公司出資金額為90,000仟元，出資比例為45%。

(八)不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	其他	未完工程及 待驗設備	合計
<u>成本</u>					
114年1月1日餘額	\$428,695	\$1,357,895	\$46,391	\$-	\$1,832,981
增加	-	-	3,478	-	3,478
處分或報廢	-	(15,252)	(10,071)	-	(25,323)
匯率影響數	(230)	(5,851)	(312)	-	(6,393)
114年6月30日餘額	<u>\$428,465</u>	<u>\$1,336,792</u>	<u>\$39,486</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,804,743</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
114年1月1日餘額	\$-	\$167,837	\$24,929	\$-	\$192,766
增加	-	27,282	2,855	-	30,137
處分或報廢	-	(15,252)	(10,071)	-	(25,323)
匯率影響數	-	(511)	(141)	-	(652)
114年6月30日餘額	<u>\$-</u>	<u>\$179,356</u>	<u>\$17,572</u>	<u>\$-</u>	<u>\$196,928</u>
114年1月1日淨額	<u>\$428,695</u>	<u>\$1,190,058</u>	<u>\$21,462</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,640,215</u>
114年6月30日淨額	<u>\$428,465</u>	<u>\$1,157,436</u>	<u>\$21,914</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,607,815</u>

	土地	房屋及建築	其他	未完工程及 待驗設備	合計
<u>成本</u>					
113年1月1日餘額	\$428,545	\$1,354,088	\$45,205	\$141	\$1,827,979
增加	-	-	1,190	-	1,190
處分或報廢	-	-	(875)	-	(875)
重分類	-	-	141	(141)	-
匯率影響數	124	3,161	168	-	3,453
113年6月30日餘額	<u>\$428,669</u>	<u>\$1,357,249</u>	<u>\$45,829</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,831,747</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
113年1月1日餘額	\$-	\$110,521	\$18,652	\$-	\$129,173
增加	-	28,573	3,601	-	32,174
處分或報廢	-	-	(676)	-	(676)
匯率影響數	-	177	36	-	213
113年6月30日餘額	<u>\$-</u>	<u>\$139,271</u>	<u>\$21,613</u>	<u>\$-</u>	<u>\$160,884</u>
113年1月1日淨額	<u>\$428,545</u>	<u>\$1,243,567</u>	<u>\$26,553</u>	<u>\$141</u>	<u>\$1,698,806</u>
113年6月30日淨額	<u>\$428,669</u>	<u>\$1,217,978</u>	<u>\$24,216</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,670,863</u>

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114年及民國113年6月30日之不動產、廠房及設備尚無減損之情形。

(九)租賃交易—承租人

1.本公司及子公司租賃之標的資產包括土地、房屋及建築、運輸設備及其他，租賃合約期間通常介於2到28年。租賃合約係採個別協商並包含多種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。

2.使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

帳面價值	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
土地	\$171,105	\$174,935	\$178,766
房屋及建築	1,554	2,491	2,988
運輸設備	3,913	5,864	7,815
其他	342	428	514
合計	\$176,914	\$183,718	\$190,083

折舊費用	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
土地	\$1,915	\$1,914	\$3,830	\$3,830
運輸設備	752	976	1,728	1,690
其他	43	43	86	86
合計	\$2,710	\$2,933	\$5,644	\$5,606

在建費用-折舊費用	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
土地	\$-	\$120	\$-	\$478
房屋及建築	485	675	1,277	1,350
合計	\$485	\$795	\$1,277	\$1,828

3.本公司及子公司於民國114年及民國113年1月1日至6月30日使用權資產之增添分別為340仟元及5,190仟元。

4.本公司及子公司之租賃負債如下：

	114年6月30日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
流動	\$36,905	\$16,277	\$20,628
非流動	843,119	198,324	644,795
合計	\$880,024	\$214,601	\$665,423

	113年12月31日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
流動	\$37,367	\$16,536	\$20,831
非流動	861,747	206,397	655,350
合計	<u>\$899,114</u>	<u>\$222,933</u>	<u>\$676,181</u>

	113年6月30日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
流動	\$38,569	\$16,778	\$21,791
非流動	878,840	214,575	664,265
合計	<u>\$917,409</u>	<u>\$231,353</u>	<u>\$686,056</u>

本公司及子公司於民國114年及民國113年1月1日至6月30日租賃現金流出總額分別為19,199仟元及19,714仟元。

(十)投資性不動產

	土地	房屋及建築	使用權資產	總計
<u>成本</u>				
114年1月1日餘額	\$965,633	\$1,519,037	\$454,080	\$2,938,750
重分類	36,427	29,872	-	66,299
匯率影響數	(24,014)	(2,668)	-	(26,682)
114年6月30日餘額	<u>\$978,046</u>	<u>\$1,546,241</u>	<u>\$454,080</u>	<u>\$2,978,367</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
114年1月1日餘額	\$-	\$155,702	\$94,469	\$250,171
增加	-	22,495	7,932	30,427
匯率影響數	-	(320)	-	(320)
114年6月30日餘額	<u>\$-</u>	<u>\$177,877</u>	<u>\$102,401</u>	<u>\$280,278</u>
114年1月1日淨額	<u>\$965,633</u>	<u>\$1,363,335</u>	<u>\$359,611</u>	<u>\$2,688,579</u>
114年6月30日淨額	<u>\$978,046</u>	<u>\$1,368,364</u>	<u>\$351,679</u>	<u>\$2,698,089</u>

	土地	房屋及建築	使用權資產	總計
<u>成本</u>				
113年1月1日餘額	\$975,120	\$1,543,677	\$453,729	\$2,972,526
增加	-	1,390	-	1,390
處分及報廢	(10,095)	(14,169)	-	(24,264)
重分類	22,236	23,525		45,761
匯率影響數	12,973	1,442	-	14,415
113年6月30日餘額	\$1,000,234	\$1,555,865	\$453,729	\$3,009,828
<u>累計折舊及減損</u>				
113年1月1日餘額	\$-	\$115,896	\$78,649	\$194,545
增加	-	22,542	7,896	30,438
處分及報廢	-	(498)	-	(498)
匯率影響數	-	128	-	128
113年6月30日餘額	\$-	\$138,068	\$86,545	\$224,613
113年1月1日淨額	\$975,120	\$1,427,781	\$375,080	\$2,777,981
113年6月30日淨額	\$1,000,234	\$1,417,797	\$367,184	\$2,785,215

1.投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月31日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
投資性不動產之租金收入	\$29,286	\$29,114	\$58,992	\$58,302
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$14,402	\$14,262	\$28,632	\$28,730
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$928	\$963	\$1,795	\$1,708

2.本公司及子公司持有之投資性不動產於民國114年6月30日、民國113年12月31日及民國113年6月30日之公允價值分別約為3,943,855仟元、3,879,844仟元及3,848,645仟元，主係依獨立評價人員之評價以及鄰近交易價格為基礎。

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114年及民國113年6月30日之投資性不動產尚無減損之情形。

5.租賃交易-出租人

本公司及子公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
一年內	\$113,000	\$110,268	\$110,603
一年至五年	376,789	374,090	387,427
五年以上	583,666	614,154	662,732
合計	<u>\$1,073,455</u>	<u>\$1,098,512</u>	<u>\$1,160,762</u>

(十一)其他非流動資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
存出保證金	\$23,254	\$23,310	\$23,316
受限制存款	615,765	736,616	734,770
合計	<u>\$639,019</u>	<u>\$759,926</u>	<u>\$758,086</u>

受限制存款主係為長期借款、應付公司債及履約保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十二)短期借款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
銀行擔保借款	\$15,278,749	\$13,479,279	\$10,012,270
銀行信用借款	1,650,000	2,073,000	650,000
合計	<u>\$16,928,749</u>	<u>\$15,552,279</u>	<u>\$10,662,270</u>
利率區間	2.40%~3.72%	2.40%~3.709%	2.428%~2.963%

上列借款之擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十三)應付短期票券

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應付短期票券	\$2,172,500	\$1,100,000	\$400,000
減：應付短期票券折價	(2,764)	(394)	(870)
合計	<u>\$2,169,736</u>	<u>\$1,099,606</u>	<u>\$399,130</u>
利率區間	2.318%~3.088%	2.268%~2.488%	2.258%~2.268%

上列應付短期票券之擔保情形，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十四)其他流動負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
一年或一營業週期內到期之應付公司債	\$999,832	\$1,000,000	\$2,000,000
一年或一營業週期內到期之長期借款	9,414	9,292	11,223
其他	160,719	102,243	177,968
合計	\$1,170,133	\$1,111,535	\$2,189,191

(十五)應付公司債

1.本公司已發行流通在外之應付公司債內容如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
國內有擔保普通公司債	\$3,800,000	\$4,000,000	\$5,000,000
國內無擔保轉換公司債	600,000	-	-
減：應付公司債折價	(36,954)	(1,673)	(935)
減：一年內到期之應付公司債	(999,832)	(1,000,000)	(2,000,000)
合計	\$3,363,214	\$2,998,327	\$2,999,065

2.本公司發行國內有擔保普通公司債，主要條件如下：

期別	發行期間	發行總額	票面利率	還本付息方式	擔保銀行	受託銀行
109-1 期	109.04.29~ 114.04.29	1,000,000	0.67%	到期一次還本 每年付息一次	合作金庫 銀行	臺灣土地 銀行
110-1 期	110.04.27~ 115.04.27	1,000,000	0.55%	到期一次還本 每年付息一次	農業金庫 銀行	臺灣土地 銀行
110-2 期	110.08.05~ 115.08.05	1,000,000	0.55%	到期一次還本 每年付息一次	臺灣中小 企業銀行	臺灣土地 銀行
113-1 期	113.06.24~ 116.06.24	1,000,000	2.00%	到期一次還本 每年付息一次	臺灣中小 企業銀行	臺灣土地 銀行
114-1 期	114.04.25~ 119.04.25	800,000	2.10%	滿三年還本 20% 滿四年還本 30% 滿五年還本 50% 每年付息一次	合作金庫 銀行	臺灣土地 銀行

- 3.本公司為償還金融機構借款及支付營建工程款，經行政院金融監督管理委員會民國114年1月15日金管證發字第11303683901號函核准發行民國114年度國內第七次無擔保轉換公司債，其發行條件如下：

發行總額	6億
發行日	114.06.25
票面利率	0%
發行期間	114.06.25~117.06.25
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之103.030%(實質收益率为1%)以現金一次償還。
贖回權	1.發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股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(含)以上時，本公司得按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。 2.發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
賣回權	發行滿二年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之102.010%(實質收益率为1%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。
轉換期間	發行滿三個月之翌日起至到期日止，除依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求依本辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
轉換價格	發行時之每股轉換價格訂為52.30元。

- 4.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。

(十六)長期借款

1.明細內容如下:

債權人	借款期間及還款方式	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
合作金庫銀行 -大安分行	112/6/30~126/10/29， 前三年按月付息，第 四年起按月本息平均 攤還。	\$859,810	\$859,810	\$859,810
合作金庫銀行 -北士林分行	110/8/19~120/8/19， 前兩年按月繳息，第 三年起分96期按月本 息平均攤還。	62,191	66,807	71,363
臺灣中小企業 銀行-士林分行	111/8/09~116/8/09， 寬限期滿按月本息平 均攤還。	-	-	6,709
減：一年或一營業週期內到期之長期 借款		(9,414)	(9,292)	(11,223)
合計		\$912,587	\$917,325	\$926,659
利率區間		2.625%~2.878%	2.625%~2.878%	2.595%~2.878%

2.長期借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(十七)退休金

本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法屬確定提撥退休辦法，係按員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。DA LI DEVELOPMENT USA LLC等美國子公司，係就當地員工每月薪資總額之特定比率提撥退休金至退休金帳戶。民國114年及民國113年4月1日至6月30日暨民國114年及民國113年1月1日至6月30日認列之退休金成本分別為2,803仟元、2,278仟元、5,240仟及4,685仟元。

(十八)股本

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
額定股本	\$6,000,000	\$6,000,000	\$6,000,000
普通股股本	\$4,488,528	\$4,288,528	\$4,077,402
已發行股本	\$4,488,528	\$4,288,528	\$4,077,402

- 1.截至民國114年6月30日，本公司普通股額定股數為600,000仟股，已發行普通股448,853仟股，每股面額10元，股款均已收訖，每股享有一表決權及收取股利之權利。
- 2.預收股本係員工酬勞轉增資發行新股，截至民國114年6月30日止尚未完成變更登記之股數共計583仟股。
- 3.本公司於民國114年6月12日經股東會決議辦理盈餘轉增資224,426仟元，計發行新股22,443仟股，經董事會決議增資基準日為民國114年8月11日。
- 4.本公司於民國113年12月19日經董事會決議辦理現金增資200,000仟元，發行新股計20,000仟股，按每股36元溢價發行，增資基準日為民國114年3月17日，並已於民國114年3月完成變更登記。
- 5.本公司於民國113年6月19日經股東會決議辦理盈餘轉增資203,870仟元，發行新股計20,387仟股，同時辦理員工酬勞轉增資發行新股726仟股，是項增資發行新股業已於民國113年9月完成變更登記。
- 6.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)

	114年	113年
1月1日	428,853	407,740
現金增資	20,000	-
6月30日	448,853	407,740

(十九)資本公積

1.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，以資本公積撥充資本者，每年撥充之合計金額不得超過實收資本額百分之十。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。

2.資本公積明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
發行溢價	\$1,466,150	\$896,073	\$896,073
採權益法認列子公司所有權益之變動數	984	984	984
發行可轉換公司債認列之認股權	29,231	-	-
合 計	\$1,496,365	\$897,057	\$897,057

(二十)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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，由董事會擬具盈餘分派議案，以現金方式為之時，應經董事會決議，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

(2)本公司董事會擬議之盈餘分派議案以及股東會決議之盈餘分配案，請至公開資訊觀測站查詢。

(3)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

(二十一)營業收入

1. 收入細分

114年4月1日至6月30日						
	房地銷售	工程承攬	租賃	百貨	其他	合計
台灣	\$161,983	\$256,885	\$38,985	\$24,295	\$1,164	\$483,312
美國	(895)	-	12,244	-	219	11,568
收入合計	\$161,088	\$256,885	\$51,229	\$24,295	\$1,383	\$494,880

113年4月1日至6月30日						
	房地銷售	工程承攬	租賃	百貨	其他	合計
台灣	\$4,132,260	\$161,464	\$33,004	\$21,355	\$1,188	\$4,349,271
美國	29,651	-	12,975	-	235	42,861
收入合計	\$4,161,911	\$161,464	\$45,979	\$21,355	\$1,423	\$4,392,132

114年1月1日至6月30日						
	房地銷售	工程承攬	租賃	百貨	其他	合計
台灣	\$298,190	\$606,423	\$75,063	\$47,131	\$2,214	\$1,029,021
美國	26,530	-	25,910	-	916	53,356
收入合計	\$324,720	\$606,423	\$100,973	\$47,131	\$3,130	\$1,082,377

113年1月1日至6月30日						
	房地銷售	工程承攬	租賃	百貨	其他	合計
台灣	\$4,447,239	\$222,674	\$66,631	\$44,343	\$2,264	\$4,783,151
美國	88,592	-	24,738	-	777	114,107
收入合計	\$4,535,831	\$222,674	\$91,369	\$44,343	\$3,041	\$4,897,258

2.收入認列時點

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
於某一時點	\$161,088	\$4,161,911	\$324,720	\$4,535,831
隨時間經過	333,792	230,221	757,657	361,427
合計	\$494,880	\$4,392,132	\$1,082,377	\$4,897,258

3.合約餘額

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
合約資產-工程承攬	\$240,623	\$164,790	\$141,102
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$240,623	\$164,790	\$141,102
合約負債-房地銷售	\$4,434,516	\$3,745,374	\$3,937,458
合約負債-其他	32,133	17,520	26,640
合計	\$4,466,649	\$3,762,894	\$3,964,098

4.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案之獎金，故將其認列為其他流動資產，請詳附註六(五)其他流動資產之說明。

(二十二)其他利益及損失

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
處分不動產、廠房及設備(損)益	\$-	\$453	\$-	\$453
處分投資性不動產(損)益	-	-	-	5,559
租賃修改利益	11	27	11	27
外幣兌換(損)益	(3,725)	2,522	(3,371)	8,960
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)評價(損)益	(4,453)	5,198	(1,834)	5,198
其他	(19)	(13)	(25)	(23)
合計	<u>\$ (8,186)</u>	<u>\$ 8,187</u>	<u>\$ (5,219)</u>	<u>\$ 20,174</u>

(二十三)費用性質之額外資訊

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
房地成本	\$98,440	\$3,101,838	\$212,194	\$3,392,437
工程承攬成本	218,779	132,026	526,685	163,040
員工福利費用	66,983	70,320	163,143	130,141
折舊及攤銷費用	33,444	34,614	66,855	68,972
取得合約之增額成本	10,962	198,022	16,803	222,785
其他費用	51,269	56,913	90,160	94,460
營業成本及營業費用	<u>\$479,877</u>	<u>\$3,593,733</u>	<u>\$1,075,840</u>	<u>\$4,071,835</u>

(二十四)員工福利費用

功能別 性質別	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日			113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日		
	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	\$20,204	\$33,415	\$53,619	\$18,213	\$36,489	\$54,702
勞健保費用	2,963	3,314	6,277	1,962	3,327	5,289
退休金費用	1,202	1,601	2,803	909	1,369	2,278
董事酬金	-	554	554	-	3,221	3,221
其他員工福利費用	1,550	2,180	3,730	937	3,893	4,830
合計	\$25,919	\$41,064	\$66,983	\$22,021	\$48,299	\$70,320

功能別 性質別	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日			113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日		
	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	\$40,688	\$95,692	\$136,380	\$41,257	\$62,166	\$103,423
勞健保費用	5,699	7,809	13,508	3,955	6,743	10,698
退休金費用	2,152	3,088	5,240	1,903	2,781	4,684
董事酬金	-	968	968	-	3,809	3,809
其他員工福利費用	2,796	4,251	7,047	1,878	5,649	7,527
合計	\$51,335	\$111,808	\$163,143	\$48,993	\$81,148	\$130,141

- 1.依本公司民國114年修訂後章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞及不高於1.5%為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於5%為基層員工分配酬勞。
- 2.本公司民國114年及民國113年4月1日至6月30日暨民國114年及民國113年1月1日至6月30日員工酬勞估列金額分別為0仟元、5,500仟元、0仟元及5,800仟元；董事酬勞估列金額分別為0仟元、2,750仟元、0仟元及2,900仟元，帳列薪資費用。
- 3.經董事會決議之民國113年度員工酬勞及董事酬勞與財務報告認列之金額一致。
- 4.本公司員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)財務成本

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
利息費用				
銀行借款	\$122,975	\$84,745	\$241,222	\$165,219
商業本票	9,915	6,199	15,618	9,872
公司債	12,017	6,778	21,536	13,264
租賃負債	4,151	4,286	8,336	8,591
手續費	20,674	18,540	40,793	32,841
其他	43	810	63	3,925
減：資本化	(119,662)	(103,519)	(217,719)	(199,629)
合計	\$50,113	\$17,839	\$109,849	\$34,083

(二十六)所得稅

1.認列於損益之所得稅：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
當期所得稅	\$8,391	\$173,785	\$17,025	\$177,990
土地增值稅	-	-	572	548
當期所得稅總額	\$8,391	\$173,785	\$17,597	\$178,538
未分配盈餘加徵	6,955	21,706	6,955	21,706
以前年度所得稅(高)低估	(1,020)	7,220	(1,020)	7,220
所得稅費用	\$14,326	\$202,711	\$23,532	\$207,464

2.本公司及國內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112年度。

(二十七)每股盈餘

	114年4月1日至6月30日			113年4月1日至6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	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	<u>\$ (44,771)</u>	440,926	<u>\$ (0.10)</u>	<u>\$ 346,918</u>	428,550	<u>\$ 0.81</u>
稀釋每股盈餘 具稀釋作用之 潛在普通股之 影響						
員工酬勞	-	-		-	98	
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	<u>\$ (44,771)</u>	440,926	<u>\$ (0.10)</u>	<u>\$ 346,918</u>	428,648	<u>\$ 0.81</u>

	114年1月1日至6月30日			113年1月1日至6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	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	<u>\$ (109,241)</u>	440,926	<u>\$ (0.25)</u>	<u>\$ 364,905</u>	428,550	<u>\$ 0.85</u>
稀釋每股盈餘 具稀釋作用之 潛在普通股之 影響						
員工酬勞	-	-		-	397	
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	<u>\$ (109,241)</u>	440,926	<u>\$ (0.25)</u>	<u>\$ 364,905</u>	428,947	<u>\$ 0.85</u>

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. 若本公司營運結果為虧損或將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)	
	114年	113年
1月1日	428,853	407,740
112年盈餘轉增資	-	20,387
112年員工酬勞轉增資	-	423
113年員工酬勞轉增資	360	-
114年現金增資	11,713	-
6月30日	440,926	428,550

有關增資情形詳附註六(十八)「股本」之說明。

3. 本公司於民國 114 年 6 月 12 日經股東會決議辦理盈餘轉增資為 224,426 仟元，計發行新股 22,443 仟股，其擬制追溯調整後每股盈餘如下：

	114年4月1日至6月30日			113年4月1日至6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	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 稅後
擬制基本每股盈餘歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益	<u>\$(44,771)</u>	463,369	<u>\$(0.10)</u>	<u>\$346,918</u>	450,993	<u>\$0.77</u>
稀釋每股盈餘具稀釋作用之潛在普通股之影響						
員工酬勞	-	-		-	98	
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	<u>\$(44,771)</u>	463,369	<u>\$(0.10)</u>	<u>\$346,918</u>	451,091	<u>\$0.77</u>

	114年1月1日至6月30日			113年1月1日至6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	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股 盈餘 稅後
擬制基本每股盈餘歸屬於母公司普通股股東之本期(損)益	<u>\$(109,241)</u>	463,369	<u>\$(0.24)</u>	<u>\$364,906</u>	450,993	<u>\$0.81</u>
稀釋每股盈餘具稀釋作用之潛在普通股之影響						
員工酬勞	-	-		-	397	
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	<u>\$(109,241)</u>	463,369	<u>\$(0.24)</u>	<u>\$364,906</u>	451,390	<u>\$0.81</u>

上述加權平均股數計算如下：

	(單位：仟股)	
	114年	113年
1月1日	428,853	407,740
112年盈餘轉增資	-	20,387
112年員工酬勞轉增資轉換為普通股約當股數	-	423
113年員工酬勞轉增資轉換為普通股約當股數	360	-
114年現金增資	11,713	-
114年盈餘轉增資	22,443	22,443
6月30日	<u>463,369</u>	<u>450,993</u>

(二十八)營運之季節性

本公司銷售對象為一般公司機構或個人，為不特定之銷售對象，有關銷貨交易之增減變化，端視各案之性質及銷售對象需求而有所不同，並無顯著之營運季節性。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司及子公司關係
岡山秀泰影城(股)公司	其他關係人
達藝開發事業(有)公司	關聯企業

(二)與關係人間之重大交易事項：

1. 營業收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係人	\$5,740	\$5,742	\$11,478	\$11,483

本公司及子公司租賃予關係人，係依一般交易條件(市場行情價格)辦理。

2. 進貨

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
關聯企業	\$-	\$-	\$23	\$-

本公司及子公司向關係人進貨，係依一般交易條件(市場行情價格)辦理。

3. 應收票據

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	\$15,917	\$8,781	\$15,716

4. 應收帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	\$9,593	\$7,982	\$6,372

5. 其他應收款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	\$1,449	\$239	\$112

6. 存貨-營建用地-勞務費

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
關聯企業	\$2,880	\$2,857	\$-

7. 其他流動負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	\$15,716	\$7,143	\$15,716

8. 存入保證金

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	\$2,700	\$2,700	\$2,700

(三)主要管理階層薪酬資訊

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
薪資及其他短期員工福利	\$25,729	\$17,721	\$35,953	\$27,645

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
	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日	
存貨	\$29,197,473	\$22,710,047	\$18,583,898	短期借款、應付短期票 券、應付公司債
其他流動資產－受限 制存款	158,552	157,822	288,667	短期借款、應付公司債
不動產、廠房及設備	1,563,537	1,596,068	1,384,554	短期借款、應付短期票 券、長期借款
投資性不動產	2,074,538	2,018,105	2,076,662	應付短期票券、長期借 款、應付公司債
其他非流動資產－受 限制存款	749,531	736,616	734,770	長期借款、應付公司 債、履約保證
合計	\$33,743,631	\$27,218,658	\$23,068,551	

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. 本公司及子公司與承購戶簽訂之預售房地合約總價金額如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
預售房地合約總價	\$35,059,516	\$29,932,348	\$32,148,748

2. 子公司與業主簽訂承攬合約總價如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
承攬工程契約總價	\$5,338,395	\$4,645,993	\$1,698,745
已收取金額	\$1,485,208	\$896,110	\$439,373

3. 子公司達麗米樂開發(股)公司於民國107年8月與高雄捷運(股)公司及高雄市政府簽訂土地租賃及開發契約書，租賃期間為簽約日至民國136年10月29日止。該契約約定由達麗米樂開發出資開發營運北機廠商業服務區，並於契約期間屆滿時移轉建物及相關附屬設施。截至民國114年6月30日止已支付履約保證金20,000仟元及由銀行開立保證函130,000仟元。

4. 本公司於民國113年7月與高雄市政府簽訂高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1(西基地)土地開發投資契約書，依契約條件須繳交履約保證金，截至民國114年6月30日止已由銀行開立連帶保證書80,311仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一) 資本風險管理

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

(二)金融工具

1.金融工具公允價值資訊

(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(含關係人)、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。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:

應付轉換債券:係本公司發行之轉換公司債,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損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司及子公司主要投資權益工具,此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下降1%,而其他所有因素維持不變之情況下,對民國114年及民國113年1月1日至6月30日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少302仟元及569仟元;對其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之利益或損失將分別增加或減少48仟元及45仟元。

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。

假設報導期間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利於民國114年及民國113年1月1日至6月30日將分別增加16,016千元及9,599千元。

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資產及負債資訊如下：

114 年 6 月 30 日					
			敏感度分析		
			帳面金額	變動	影響
	外幣(仟元)	匯率	(新台幣)	幅度	損益
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
美金：新台幣	\$1,036	29.588	\$30,659	1%	\$307
<u>非貨幣性項目</u>					
美金：新台幣	\$466	29.588	\$13,778	1%	\$138
113 年 12 月 31 日					
			敏感度分析		
			帳面金額	變動	影響
	外幣(仟元)	匯率	(新台幣)	幅度	損益
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
美金：新台幣	\$1,079	32.794	\$35,393	1%	\$354

113 年 6 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
<u>金融資產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
美金：新台幣	\$8,326	32.440	\$270,095	1%	\$2,701

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114年及民國113年4月1日至6月30日暨民國114年及民國113年1月1日至6月30日認列之全部兌換損益金額分別為(3,725)仟元、2,522仟元、(3,371)仟元及8,960仟元。

(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114年及民國113年1月1日至6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

114 年 6 月 30 日	1年內	1年至5年內	5年以上
短期借款	\$5,909,070	\$11,019,679	\$-
應付短期票券	2,169,736	-	-
應付票據	7,379	-	-
應付帳款	1,296,487	631,030	3,601
其他應付款	1,971,385	155,587	-
應付公司債(含一年內到期)	999,832	3,363,214	-
長期借款(含一年內或一營業週 期內到期)	9,414	311,211	601,376
存入保證金	6,634	12,521	13,543
租賃負債	20,628	78,549	566,246

非衍生金融負債

113 年 12 月 31 日	1年內	1年至5年內	5年以上
短期借款	\$5,660,000	\$9,892,279	\$-
應付短期票券	1,099,606	-	-
應付票據	17,218	-	-
應付帳款	1,442,103	638,476	211
其他應付款	591,547	129,320	-
應付公司債(含一年內到期)	1,000,000	2,998,327	-
長期借款(含一年內或一營業週 期內到期)	9,292	275,025	642,300
存入保證金	9,343	8,693	14,299
租賃負債	20,831	78,609	576,741

非衍生金融負債

113年6月30日	1年內	1年至5年內	5年以上
短期借款	\$2,759,000	\$6,487,270	\$1,416,000
應付短期票券	399,130	-	-
應付票據	10,221	7,294	-
應付帳款	1,511,701	872,850	8,820
其他應付款	1,593,295	124,574	28
應付公司債(含一年內到期)	2,000,000	2,999,065	-
長期借款(含一年內或一營業週 期內到期)	11,223	244,030	682,629
存入保證金	5,875	8,155	14,109
租賃負債	21,791	77,159	587,106

(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114年6月30日、民國113年12月31日及民國113年6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：

114 年 6 月 30 日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產：				
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產-流動</u>				
上市(櫃)公司股票	\$23,916	\$-	\$-	\$23,916
國外公司債	-	13,778	-	13,778
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產-非流動</u>				
國內特別股	-	-	4,800	4,800
合計	\$23,916	\$13,778	\$4,800	\$42,494
負債：				
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融負債-流動</u>				
轉換公司債贖回及賣回權	\$-	\$1,080	\$-	\$1,080
113 年 12 月 31 日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產-流動</u>				
上市(櫃)公司股票	\$23,576	\$-	\$-	\$23,576
國外公司債	-	15,283	-	15,283
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產-非流動</u>				
國內特別股	-	-	4,800	4,800
合計	\$23,576	\$15,283	\$4,800	\$43,659

113年6月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產-流動</u>				
上市(櫃)公司股票	\$41,680	\$-	\$-	\$41,680
國外公司債	-	15,215	-	15,215
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動</u>				
國內特別股	-	-	4,490	4,490
合計	\$41,680	\$15,215	\$4,490	\$61,385

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/開放型基金
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114年及民國113年1月1日至6月30日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6.下表列示民國114年及113年1月1日至6月30日第三級之變動：

	114年	113年
1月1日	\$4,800	\$4,490
認列於其他綜合損益之利益 (損失)	-	-
6月30日	\$4,800	\$4,490

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：無。

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(註3)	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	背書保證 以財產設 定擔保金 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	寶信營造股份有 限公司	(2)	\$8,949,184	\$900,000	\$900,000	\$900,000	-	10.06%	\$17,898,368	Y	N	N
0	達麗建設事業 (股)公司	達鉅建設股份有 限公司	(2)	8,949,184	1,304,000	1,304,000	430,000	-	14.57%	17,898,368	Y	N	N
0	達麗建設事業 (股)公司	達麗米樂開發股 份有限公司	(2)	8,949,184	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	11.17%	17,898,368	Y	N	N
0	達麗建設事業 (股)公司	達米秀商場股份 有限公司	(6)	8,949,184	48,000	48,000	48,000	-	0.54%	17,898,368	Y	N	N
0	達麗建設事業 (股)公司	衛武營聯合開發 股份有限公司	(6)	8,949,184	806,153	711,000	-	-	7.94%	17,898,368	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七種，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：本公司整體對外背書保證總額以不超過本公司當期淨值200%為限；對單一企業背書保證額度不得超過本公司當期淨值之100%為限。

3.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	帳面金額	持股比例	公允價值	
達麗建設事業(股)公司	長虹建設(股)公司	-	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	201 仟股	17,085	0.07%	17,085	無
達麗建設事業(股)公司	Apple Inc. 公司債	-	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	13,778	-	13,778	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	子公司	發包工程及其他	\$1,809,150	53.64%	依合約進度付款	與一般交易相當	相同	\$(2,359,564)	91.92%	無

5.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	提列備抵損失金額	備註
					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	\$1,585,703	1.43	—	—	\$370,078	無	無

註：對達麗建設事業(股)公司尚有合約資產773,861仟元。

6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

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	\$5,860,638	按一般條件辦理	13.62%
0	達麗建設事業(股)公司	寶信營造(股)公司	1	應付帳款	2,359,564	按一般條件辦理	5.48%
1	寶信營造(股)公司	達麗建設事業(股)公司	2	應收帳款	1,585,703	按一般條件辦理	3.68%
1	寶信營造(股)公司	達麗建設事業(股)公司	2	合約資產	773,861	按一般條件辦理	1.80%
2	達麗米樂開發(股)公司	達米秀商場(股)公司	3	租賃收入	33,232	按一般條件辦理	3.07%
3	達鉅建設(股)公司	寶信營造(股)公司	3	應付帳款	58,586	按一般條件辦理	0.14%
3	達鉅建設(股)公司	寶信營造(股)公司	3	存貨	146,962	按一般條件辦理	0.34%

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	\$215,850	\$215,850	43,346	100%	\$299,565	\$68,132	\$(20,444)	子公司
	達麗米樂開發(股)公司	台北市	開發租賃業	406,080	406,080	40,869	60%	427,229	12,138	7,283	子公司
	DA LI HOLDING CO., LTD	Samoa	投資業	USD64,000	USD61,000	64,000	100%	2,080,161	(7,092)	(7,092)	子公司(註3)
	達鉅建設(股)公司	台北市	不動產投資開發業	440,000	440,000	44,000	100%	432,011	(313)	(313)	子公司
	達藝開發事業有限公司	台北市	不動產開發業	4,000	4,000	-	40%	7,677	(136)	(54)	採用權益法之投資
	衛武營聯合開發(股)公司	台北市	不動產投資開發業	90,000	-	9,000	45%	90,099	221	99	採用權益法之投資
達麗米樂開發(股)公司	達米秀商場(股)公司	高雄市	百貨業	20,000	20,000	2,000	80%	23,432	1,345	4,247	子公司
DA LI HOLDING CO., LTD	DA LI DEVELOPMENT USA LLC	美國	投資業	USD63,960	USD60,980	-	100%	2,080,692	(7,047)	(7,047)	子公司(註3)
DA LI DEVELOPMENT USA LLC	DA LI PROPERTIES LLC	美國	不動產投資開發業	USD30,899	USD27,049	-	100%	920,835	5,307	5,307	子公司(註3)
	DA LI INTERNATIONAL LLC	美國	不動產投資開發業	USD49,807	USD51,107	-	100%	1,053,948	319	(145)	子公司(註3)
	DA LI LANDMARK LLC	美國	投資業	USD3,260	USD3,260	-	100%	97,067	(146)	(146)	子公司(註3)
	DA LI INTERNATIONAL REALTY LLC	美國	不動產經紀業	USD15	USD15	-	100%	1,841	790	790	子公司(註3)
DA LI LANDMARK LLC	DA LI FUJIMATSU LLC	美國	不動產投資開發業	USD3,245	USD3,245	-	100%	92,908	(126)	(126)	子公司(註3)

註1：含取得溢價。

註2：含逆流交易產生之未實現損益及借款成本資本化調整數。

註3：原始投資金額幣別係美金仟元。

(三)大陸投資資訊：無

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本公司及子公司應報導部門主要分為建設部門及營造部門，每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，說明如下：

- 1.建設部門：委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓之出租或出售業務。
- 2.營造部門：綜合整理營繕工程施工及管理 etc 整體性工作。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

本公司及子公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益(不包括非經常發生之損益及兌換損益)作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故本公司及子公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。本公司及子公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。本公司及子公司營運部門資訊及調節如下：

	建設部	營造部	其他	調整及沖銷	合計
114 年第二季					
外部收入	\$372,496	\$606,423	\$103,458	\$-	\$1,082,377
內部部門收入	-	2,125,660	-	(2,125,660)	-
部門收入	\$372,496	\$2,732,083	\$103,458	\$(2,125,660)	\$1,082,377
利息收入	\$4,902	\$349	\$572	\$-	\$5,823
利息費用	\$78,731	\$9,004	\$22,351	\$(237)	\$109,849
折舊與攤銷	14,660	1,460	52,563	(1,828)	66,855
部門損益	\$(97,708)	\$85,122	\$11	\$(68,010)	\$(80,585)
部門資產	\$43,234,568	\$10,854,534	\$2,485,524	\$(13,540,647)	\$43,033,979

	建設部	營造部	其他	調整及沖銷	合計
113 年第二季					
外部收入	\$4,574,110	\$222,674	\$100,474	\$-	\$4,897,258
內部部門收入	-	1,462,136	-	(1,462,136)	-
部門收入	\$4,574,110	\$1,684,810	\$100,474	\$(1,462,136)	\$4,897,258
利息收入	\$5,688	\$1,400	\$448	\$(1,285)	\$6,251
利息費用	\$3,117	\$8,448	\$24,057	\$(1,539)	\$34,083
折舊與攤銷	16,419	1,727	52,654	(1,828)	68,972
部門損益	\$533,093	\$43,545	\$(9,812)	\$8,781	\$575,607
部門資產	\$34,719,361	\$7,932,661	\$2,563,045	\$(10,509,895)	\$34,705,172