

2530

大華建設股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一一二年度及民國一一一年度

公司地址：台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓  
公司電話：(02) 2632-8877

# 個體財務報告

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3-6
四、個體資產負債表	7-8
五、個體綜合損益表	9
六、個體權益變動表	10
七、個體現金流量表	11
八、個體財務報表附註	
(一) 公司沿革	12
(二) 通過財務報告之日期及程序	12
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12-15
(四) 重大會計政策之彙總說明	15-33
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	33-34
(六) 重要會計項目之說明	34-56
(七) 關係人交易	56-58
(八) 質押之資產	58
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	58-59
(十) 重大之災害損失	59
(十一) 重大之期後事項	59
(十二) 其他	59-69
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	70,71-78
2. 轉投資事業相關資訊	70,77
3. 大陸投資資訊	70
4. 主要股東資訊	70,78
九、重要會計項目明細表	79-101

## 會計師查核報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

大華建設股份有限公司民國一一二年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一一二年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達大華建設股份有限公司民國一一二年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一一二年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與大華建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對大華建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

### 存貨之評價

大華建設股份有限公司之存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一一二年十二月三十一日止，大華建設股份有限公司存貨淨額為19,197,265千元，佔個體資產總額約84%，對於個體財務報表係屬重大。另由於不動產開發業易受政策、稅賦改制及市場景氣等多重因素影響，故管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，本會計師認為存貨之評價對合併財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)評估存貨評價會計政策之適當性；取得大華建設股份有限公司之淨變現價值評估資料及個案投資報酬分析表，其中所取得之淨變現價值評估資料中包括專業機構提供之鑑價報告，針對公司委任之外部專家評估其專業能力、適任能力及客觀性，並就鑑價報告所採用之評價方法及關鍵假設與參數等進行瞭解及評估，另針對未取具專業機構提供之鑑價報告部分，選取樣本參考各建案已簽訂之預售房地合約、查詢最近期實際成交價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估備抵存貨跌價損失之合理性。另本會計師亦考量合併財務報表附註五及附註六中有關存貨評價揭露的適當性。

### 房地銷售收入之認列

大華建設股份有限公司主要經營業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓並以預售方式銷售國民住宅與商業大樓。由於大華建設股份有限公司房地銷售收入認列需判斷控制移轉予客戶之時點，且因房地銷售收入佔營業收入比例重大，對個體財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對大華建設股份有限公司房地銷售收入之認列，執行之查核程序包括(但不限於)評估房地銷售收入認列會計政策之適當性；執行內部控制查核時，對房地銷售收入認列程序進行交易流程瞭解，並執行控制點測試，以確認其內部控制之有效性；選取樣本執行交易細項測試，並複核房地銷售合約重大條款，據以辨識履約義務；檢視過戶及交屋資料確認房地所有權已完成移轉，同時確認其交易條件並核至相關憑證，以確認控制移轉而滿足履約義務認列時點之妥適性。

本會計師亦評估大華建設股份有限公司是否於個體財務報表中適當揭露與上述房地銷售收入認列之相關資訊，請詳個體財務報表附註四及六。

### **其他事項-前期由其他會計師查核**

大華建設股份有限公司民國一一一年一月一日至十二月三十一日之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國一一二年三月十五日出具無保留意見之查核報告。

### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估大華建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算大華建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

大華建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個體金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對大華建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使大華建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致大華建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

核准簽證文號：金管證審字第1000002854號


(97)金管證六字第0970038990號

林素雯



會計師：

黃建澤



中華民國一一三年三月二十九日

大華建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一十二年十二月三十一日及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	資 產 會 計 項 目	附 註	一一二年十二月三十一日		一一一年十二月三十一日	
			金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四.5及六.1	\$1,065,780	5	\$1,810,562	9
1150	應收票據淨額	四.6及六.3	6,838	-	5,725	-
1170	應收帳款淨額	四.6及六.4	385,649	2	300	-
1220	本期所得稅資產		421	-	595	-
130x	存貨	四.8及六.6	19,197,265	84	15,404,870	81
1410	預付款項		318,720	1	218,298	1
1476	其他金融資產－流動	四.6及六.8	666,511	3	784,447	4
1479	其他流動資產－其他		5,009	-	950	-
1480	取得合約之增額成本－流動	四.16及六.15	460,791	2	169,767	1
11xx	流動資產合計		<u>22,106,984</u>	<u>97</u>	<u>18,395,514</u>	<u>96</u>
	非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	四.6及六.2	3,003	-	2,530	-
1550	採用權益法之投資	四.9及六.7	633,268	3	651,795	4
1600	不動產、廠房及設備	四.10及六.9	54,981	-	57,534	-
1755	使用權資產	四.11及六.17	59	-	387	-
1840	遞延所得稅資產	四.20及六.21	1,376	-	47,888	-
1915	預付設備款		470	-	-	-
1920	存出保證金		7,525	-	28,267	-
1975	淨確定福利資產－非流動	四.19及六.12	7,135	-	6,835	-
1990	其他非流動資產－其他		5,552	-	5,552	-
15xx	非流動資產合計		<u>713,369</u>	<u>3</u>	<u>800,788</u>	<u>4</u>
1xxx	資產總計		<u>\$22,820,353</u>	<u>100</u>	<u>\$19,196,302</u>	<u>100</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



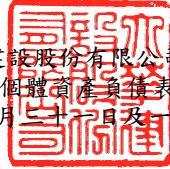
經理人：黃智楨



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司  
 個體資產負債表(續)  
 民國一十二年十二月三十一日及一十一年十二月三十一日



單位：新台幣千元

代碼	負債及權益 會計項目	附註	一十二年十二月三十一日		一十一年十二月三十一日	
			金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四.17、六.10及八	4,088,935	18	\$3,584,000	19
2130	合約負債—流動	四.16及六.15	2,143,844	10	948,965	5
2150	應付票據		84,430	-	19,160	-
2160	應付票據—關係人	七.6	290,086	1	124,756	1
2170	應付帳款		21,352	-	37,713	-
2180	應付帳款—關係人	七.7	465,250	2	-	-
2200	其他應付款		161,980	1	77,113	-
2230	本期所得稅負債	四.20	89,426	-	-	-
2250	負債準備—流動	四.15及六.13	831	-	980	-
2280	租賃負債—流動	四.12及六.17	60	-	393	-
2310	預收款項		194	-	1,157	-
2320	一年或一營業週期內到期長期借款	四.17、六.11及八	3,992,055	18	3,499,555	18
2399	其他流動負債—其他		52,614	-	4,872	-
21xx	流動負債合計		<u>11,391,057</u>	<u>50</u>	<u>8,298,664</u>	<u>43</u>
	非流動負債					
2540	長期借款	四.17、六.11及八	984,000	4	617,500	3
2645	存入保證金		24	-	1,915	-
25xx	非流動負債合計		<u>984,024</u>	<u>4</u>	<u>619,415</u>	<u>3</u>
2xxx	負債總計		<u>12,375,081</u>	<u>54</u>	<u>8,918,079</u>	<u>46</u>
	歸屬於母公司業主之權益					
31xx	股本	六.14				
3100	股本	六.14				
3110	普通股股本		8,399,880	37	8,399,880	44
3200	資本公積	六.14	1,257,440	6	1,257,084	7
3300	保留盈餘	六.14				
3310	法定盈餘公積		275,584	1	237,247	1
3350	未分配盈餘		511,255	2	383,372	2
	保留盈餘合計		<u>786,839</u>	<u>3</u>	<u>620,619</u>	<u>3</u>
3400	其他權益		1,113	-	640	-
3xxx	權益總計		<u>10,445,272</u>	<u>46</u>	<u>10,278,223</u>	<u>54</u>
	負債及權益總計		<u>\$22,820,353</u>	<u>100</u>	<u>\$19,196,302</u>	<u>100</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：黃智楨



會計主管：吳幸穗







大華建設股份有限公司  
個體綜合損益表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日  
及民國一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	會計項目	附註	一一二一年一月一日 至十二月三十一日		一一一年一月一日 至十二月三十一日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四.16、六.15及七.1	\$1,943,183	100	\$1,986,158	100
5000	營業成本	六.6及七.2	(1,118,972)	(58)	(1,360,861)	(69)
5900	營業毛利		824,211	42	625,297	31
6000	營業費用	七.4				
6100	推銷費用		(97,828)	(5)	(116,868)	(6)
6200	管理費用		(91,616)	(5)	(101,172)	(5)
	營業費用合計		(189,444)	(10)	(218,040)	(11)
6900	營業利益		634,767	32	407,257	20
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.19	17,435	1	9,330	-
7100	利息收入	六.19	10,710	1	4,353	-
7020	其他利益及損失	六.19	(3,147)	-	5,932	-
7050	財務成本	六.19	(11)	-	(703)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(11,696)	(1)	(21,632)	(1)
	營業外收入及支出合計		13,291	1	(2,720)	(1)
7900	稅前淨利		648,058	33	404,537	19
7950	所得稅利益(費用)	四.20及六.21	(137,015)	(7)	47,115	2
8200	本期淨利		511,043	26	451,652	21
8300	其他綜合損益	四.6及六.20				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計劃之再衡量數		212	-	2,740	-
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		473	-	(657)	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		685	-	2,083	-
8500	本期綜合損益總額		\$511,728	26	\$453,735	21
	每股盈餘(元)	六.22				
9750	基本每股盈餘		\$0.61		\$0.56	
9850	稀釋每股盈餘		\$0.61		\$0.56	

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：黃智楨



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體權益變動表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日  
及民國一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	普通股股本	資本公積	保 留 盈 餘		其他權益項目	權益總額
			法定盈餘公積	未分配盈餘	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	
民國一十一年一月一日餘額	\$7,207,525	\$1,018,613	\$237,247	\$(71,020)	\$1,297	\$8,393,662
民國一十一年一月一日至十二月三十一日淨利	-	-	-	451,652	-	451,652
民國一十一年一月一日至十二月三十一日其他綜合損益	-	-	-	2,740	(657)	2,083
本期綜合損益總額	-	-	-	454,392	(657)	453,735
現金增資	1,192,355	238,471	-	-	-	1,430,826
民國一十一年十二月三十一日餘額	\$8,399,880	\$1,257,084	\$237,247	\$383,372	\$640	\$10,278,223
民國一十二年一月一日餘額	\$8,399,880	\$1,257,084	\$237,247	\$383,372	\$640	\$10,278,223
提列法定盈餘公積	-	-	38,337	(38,337)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(345,035)	-	(345,035)
逾期未領取股利轉資本公積	-	356	-	-	-	356
民國一十二年一月一日至十二月三十一日淨利	-	-	-	511,043	-	511,043
民國一十二年一月一日至十二月三十一日其他綜合損益	-	-	-	212	473	685
本期綜合損益總額	-	-	-	511,255	473	511,728
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$8,399,880	\$1,257,440	\$275,584	\$511,255	\$1,113	\$10,445,272

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：黃智楨



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日  
及民國一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	一一二一年一月一日 至十二月三十一日	一一一年一月一日 至十二月三十一日
	金額	金額
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	\$648,058	\$404,537
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	3,470	3,318
攤銷費用	212	227
利息收入	(10,710)	(4,353)
股利收入	(1,393)	(1,747)
利息費用	11	703
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	11,696	21,632
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據減少(增加)	(1,113)	(4,074)
應收帳款減少(增加)	(385,349)	(300)
存貨減少(增加)	(3,573,216)	(2,802,570)
預付款項減少(增加)	(100,634)	(113,798)
其他金融資產減少(增加)	117,936	(627,408)
其他流動資產減少(增加)	(4,059)	-
淨確定福利資產減少(增加)	(88)	(188)
取得合約之增額成本減少(增加)	(291,024)	-
合約負債增加(減少)	1,194,879	416,506
應付票據增加(減少)	65,270	(7,237)
應付票據—關係人增加	165,330	97,044
應付帳款—關係人增加	465,250	-
應付帳款增加(減少)	(16,361)	(26,740)
其他應付款增加(減少)	82,926	59,105
負債準備增加(減少)	(149)	(10)
預收款項增加(減少)	(963)	(25,338)
其他流動負債增加(減少)	47,742	2,789
其他項目	(5)	-
營運產生之現金流入(出)	(1,582,284)	(2,607,902)
收取之利息	10,710	4,353
支付之利息	(217,244)	(150,914)
收取之股利	8,224	1,747
退還(支付)之所得稅(含土地增值稅)	(903)	(1,143)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,781,497)	(2,753,859)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(564)	(2,565)
存出保證金減少	20,742	10,373
預付設備款減少(增加)	(470)	-
投資活動之淨現金流入(出)	19,708	7,808
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	504,935	(398,721)
舉借長期借款	884,000	784,951
償還長期借款	(25,000)	(60,000)
存入保證金增加(減少)	(1,891)	1,786
租賃負債本金償還	(358)	(340)
發放現金股利	(345,035)	-
現金增資	-	1,430,826
其他籌資活動	356	-
籌資活動之淨現金流入(出)	1,017,007	1,758,502
本期現金及約當現金(減少)數	(744,782)	(987,549)
期初現金及約當現金餘額	1,810,562	2,798,111
期末現金及約當現金餘額	\$1,065,780	\$1,810,562

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：黃智楨



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體財務報表附註

民國一一二年一月一日至十二月三十一日及

一一一年一月一日至十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

大華建設股份有限公司(以下稱「本公司」)設立於四十九年十二月，主要營業項目為委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務、特定專業區開發、室內裝潢業、房屋租售之介紹業務及有關事業之經營投資。本公司股票自民國八十四年起在臺灣證券交易所上市，其註冊地及主要營運據點位於台北市內湖區成功路五段460號16樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司(以下簡稱本公司)民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個體財務報告業經董事會於民國一一三年三月二十九日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國一一二年一月一日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，新準則及修正之首次適用對本公司並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

(1) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

(2) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國一一三年一月一日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」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
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年1月1日

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

- (1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

- (2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組；於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國一〇六年五月發布後，另於民國一〇九年及一一〇年發布修正，該等修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國一一〇年一月一日延後至民國一一二年一月一日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)。

- (3) 缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國一一四年一月一日以後開始之會計年度適用。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本公司評估新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告編製準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。因此，投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個體財務報表均以新台幣千元為單位。

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以衡量公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益：

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際財務報導準則第9號「金融工具」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

當非貨幣性項目之利益或損失認列為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認列為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為損益。

4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。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其清償者，並不影響其分類。

但本公司從事於委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出售業務部分，其營業週期均長於一年(通常約為三年)，是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

5. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資(包括合約期間3個月內之定期存款)。

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
  - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
  - (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業個體中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

本公司對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，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

(3) 金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

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

複合工具

本公司對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬個體管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，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，且個體公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利息法衡量。當金融負債除列及透過有效利息法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

7. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

8. 存貨

本公司存貨係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法或依建坪比例法分攤房地待售及已售成本，並依國際會計準則第23號「借款成本」規定將興建中個案相關利息予以資本化。

期末存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

本公司於取得特定土地地上權及其於該土地上興建之使用權，因開發目的係為銷售(指建物所有權)，其為建案開發而租賃持有之土地，符合國際會計準則第2號第6段及第8段之定義，而將所取得之設定地上權權利金全數列為建物之開發成本，於完工時依銷售情形轉列成本。另設定土地地上權後所需支付之土地租金，不論於建造期間或營運期間發生，均為設定地上權之必要支出，故認列為當期費用。

本公司取得合約增額成本係為取得預售屋合約所產生之佣金，客戶簽訂預售屋合約因尚未將所承諾之商品移轉予客戶而滿足履約義務，依照國際財務報導準則第15號之規定，該銷售佣金係為取得預售屋合約之增額成本，待房屋移轉予以客戶滿足履約義務時，將所產生之取得合約增額成本予以攤銷。

9. 採用權益法之投資

本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。合資係指本公司對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本公司與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。於投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資之財務報表係就與集團相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司於每一報導期間結束日依國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主要係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級適用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」等科目。



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

10. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~50年
運輸設備	5~8年
辦公設備	3~5年
其他設備	5~8年
租賃改良	依租賃年限或耐用年限孰短者

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計值變動。

11. 投資性不動產

本公司自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

## 12. 租賃

本公司就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

### 公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (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，若本公司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。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (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，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至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，對使用權資產提列折舊。

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

13. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業個體取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計值變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

14. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

15. 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

16. 收入認列

本公司與客戶合約之收入主要包括銷售房地，會計處理說明如下：

本公司開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本公司係於移轉資產之控制予客戶時認列收入。該資產因銷售合約限制對本公司已無其他用途，惟對款項之可執行權利係於產權移轉予客戶時始產生。因此，本公司於資產完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本公司因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

合約協議之付款時點若對移轉商品或勞務之交易明確地或隱含地提供客戶或本公司重大財務利益，本公司調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值；對於合約開始時即預期移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間格不超過一年之銷售合約，本公司不調整承諾之對價金額。

本公司就銷售不動產交易發生之取得客戶合約之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分認列為取得合約之增額成本，與不動產收入認列一致之基礎有系統攤銷。取得合約之增額成本之減損係以其帳面金額超過預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本決定。而前述其取得客戶合約之增額成本若攤銷之期間為一年以內者，本公司亦可於發生時認列為費用。

17. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

18. 政府補助

本公司在能合理確信將符合政府補助所定條件，並可收到政府補助之經濟效益流入時，始認列政府補助收入。當補助與資產有關時，政府補助則認列為遞延收入並於相關資產預期耐用年限分期認列為收益；當補助與費用項目有關時，政府補助係以合理而有系統之方法配合相關成本之預期發生期間認列為收益。

本公司取得之非貨幣性政府補助時，以名目金額認列所收取之資產與補助，並於標的資產之預期耐用年限與效益消耗型態分期等額於綜合損益表認列收益。與自政府或相關機構獲取低於市場利率之貸款或類似補助視為額外的政府補助。

19. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當集團認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

## 20. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

### 當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

### 遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業個體交易所產生之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業個體交易之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
- (2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

依「國際租稅變革一支柱二規則範本(國際會計準則第12號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

## 21. 企業合併與商譽

企業個體係採用收購法進行會計處理。企業合併之移轉對價、所取得之可辨認資產及承擔之負債，係以收購日之公允價值衡量。收購者針對每一企業合併，係以公允價值或被收購者可辨認淨資產之相對比例衡量非控制權益。所發生之收購相關成本係當期費用化並包括於管理費用。

本公司收購業務時，係依據收購日所存在之合約條件、經濟情況及其他相關情況，進行資產與負債分類與指定是否適當之評估，包括被收購者所持有主契約中嵌入式衍生金融工具之分離考量。



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

企業合併如係分階段完成者，則收購者先前所持有被收購者之權益，係以收購日之公允價值重新衡量，並將所產生之利益或損失認列為當期損益。

收購者預計移轉之或有對價將以收購日之公允價值認列。被視為資產或負債之或有對價，其續後之公允價值變動將依國際財務報導準則第9號規定認列為當期損益或其他綜合損益之變動。惟或有對價如係分類為權益時，則在其最終於權益項下結清前，均不予以重新衡量。

商譽之原始衡量係所移轉之對價加計非控制權益後之總數，超過本公司所取得可辨認資產與負債公允價值之金額；此對價如低於所取得淨資產公允價值，其差額則認列為當期損益。

商譽於原始認列後，係以成本減累計減損衡量。因企業合併所產生之商譽自取得日起分攤至集團中預期自此個體而受益之每一現金產生單位，無論被收購者之其他資產或負債是否歸屬於此等現金產生單位。每一受攤商譽之單位或單位群組代表為內部管理目的監管商譽之最低層級，且不大於彙總前之營運部門。

處分部分包含商譽之現金產生單位時，此處分部分之帳面金額包括與被處分營運有關之商譽。所處分之商譽，係依據該被處分營運與所保留部分之相對可回收金額予以衡量。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

### 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

#### (1) 存貨之評價

由於存貨須以成本及與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動，請詳附註六之說明。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

(2) 金融工具之公允價值

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，如淨資產價值法，此模式所用之假設變動將會影響所報導金融工具之公允價值。請詳附註十二。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。

(4) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因集團個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及週轉金	\$160	\$160
支票存款及活期存款	1,065,620	1,810,402
合 計	<u>\$1,065,780</u>	<u>\$1,810,562</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項目	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
非上市櫃股票	\$3,003	\$2,530
流動	\$-	\$-
非流動	3,003	2,530
合計	\$3,003	\$2,530

本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供擔保之情況。

3. 應收票據

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	\$6,838	\$5,725
應收票據—非因營業而發生	-	-
小計(總帳面金額)	6,838	5,725
減：備抵損失	-	-
合計	\$6,838	\$5,725

本公司之應收票據未有提供擔保之情況。

本公司依國際財務報導準則第9號規定評估減損，備抵損失相關資訊，請詳附註六、16，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

4. 應收帳款及應收帳款—關係人

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$385,649	\$300
減：備抵損失	-	-
小計	385,649	300
應收帳款—關係人	-	-
減：備抵損失	-	-
小計	-	-
合計	\$385,649	\$300

本公司之應收帳款未有提供擔保之情況。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用減損損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國一十二年十二月三十一日及一十一年十二月三十一日備抵損失相關資訊請詳附註六、16，與信用風險相關資訊請詳附註十二。

5. 其他應收款

	112.12.31	111.12.31
其他應收款	\$16,245	\$16,245
減：備抵損失	(16,245)	(16,245)
合 計	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

於民國一十二年十二月三十一日及一十一年十二月三十一日備抵損失相關資訊請詳附註六、16，信用風險相關資訊請詳附註十二。

6. 存貨

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$1,017,975	\$72,813
營建用地及在建工程	18,396,810	15,680,273
容積用地	124,667	261
預付土地款	36,283	29,993
減：備抵存貨跌價損失	(378,470)	(378,470)
合 計	<u>\$19,197,265</u>	<u>\$15,404,870</u>

待售房地明細如下：

個案名稱	112.12.31	111.12.31
理想家A區	\$1,762	\$1,762
生活家A區	1,192	5,346
雅典王朝A區	456	456
雅典王朝B區	1,722	1,722
石潭段A案	63,527	63,527
新鼻段A案	949,316	-
合 計	<u>\$1,017,975</u>	<u>\$72,813</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	112.12.31	111.12.31
樹林案	\$198,192	\$198,192
生活家B區	9,153	9,153
新店禾豐	632,155	632,155
福德段B案	423	423
新光路B案	2,217	2,217
懷生段	1,469,495	1,467,918
雲和街B案	1,712	1,712
文林北路案	494,890	444,394
新鼻段A案	-	1,434,771
新鼻段B案	870,159	841,691
樂捷段A案	1,022,070	871,658
樂捷段B案	629,022	612,808
樂捷段C案	943,172	-
青溪段A案	625,226	525,361
青溪段B案	1,797,442	1,491,895
善捷段案	662,069	451,791
沙鹿新站段案	491,056	327,233
烏日新高鐵段案	6,131,743	5,258,451
慶安段案	749,335	696,018
三座屋段案	424,316	412,432
富溪段案	275,918	-
一心段案	967,045	-
合計	<u>\$18,396,810</u>	<u>\$15,680,273</u>

容積用地明細如下：

個案名稱	112.12.31	111.12.31
正英段案	\$261	\$261
樂捷段C案	82,060	-
一心段案	42,346	-
合計	<u>\$124,667</u>	<u>\$261</u>

預付土地款明細如下：

個案名稱	112.12.31	111.12.31
文林北路案	\$-	\$29,993
樂捷段C案	34,171	-
一心段案	2,112	-
合計	<u>\$36,283</u>	<u>\$29,993</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

營建用地及在建工程一一二年及一一一年度利息資本化金額分別為219,179千元及152,333千元，資本化利率分別為2.52%及2.0186%。

存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

當期認列之存貨相關費損：

	112年度	111年度
已出售存貨成本	\$1,099,437	\$1,371,787
存貨跌價損失	-	(10,926)
合 計	<u>\$1,099,437</u>	<u>\$1,360,861</u>

取得合約之增額成本：

本公司於預售房屋時為取得客戶合約所產生之成本為合約之增額成本，該合約增額成本於房屋實際交屋完成點交之時完成合約之履約義務，攤銷該合約增額成本。

## 7. 採用權益法之投資

(1) 本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	112.12.31		111.12.31	
	金 額	持 股 比 例	金 額	持 股 比 例
投資子公司				
華建開發股份有限公司	\$320,430	58.36%	\$330,858	58.36%
華鑑營造股份有限公司	312,838	100.00%	320,937	100.00%
合 計	<u>\$633,268</u>		<u>\$651,795</u>	

(2) 投資子公司

投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

8. 其他金融資產

項 目	112.12.31	111.12.31
銀行存款	\$666,511	\$784,447
流 動	\$666,511	\$784,447
非 流 動	-	-
合 計	\$666,511	\$784,447

本公司其他金融資產主係預售房地之信託專戶銀行存款，提供質押情形，請詳附註八之說明。

9. 不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良物	其他	合計
成本							
112.1.1餘額	\$36,006	\$35,872	\$2,257	\$8,772	\$1,851	\$257	\$85,015
增添	-	-	-	451	-	113	564
處分及報廢	-	(249)	-	-	-	-	(249)
移轉	-	-	-	(378)	-	-	(378)
112.12.31餘額	\$36,006	\$35,623	\$2,257	\$8,845	\$1,851	\$370	\$84,952
111.1.1餘額	\$36,006	\$35,656	\$639	\$8,134	\$1,851	\$257	\$82,543
增添	-	216	1,618	731	-	-	2,565
處分及報廢	-	-	-	(93)	-	-	(93)
111.12.31餘額	\$36,006	\$35,872	\$2,257	\$8,772	\$1,851	\$257	\$85,015
折舊及減損損失							
112.1.1餘額	\$-	\$18,827	\$761	\$6,688	\$976	\$229	\$27,481
本期折舊	-	1,228	343	909	617	20	3,117
處分及報廢	-	(249)	-	-	-	-	(249)
移轉	-	-	-	(378)	-	-	(378)
112.12.31餘額	\$-	\$19,806	\$1,104	\$7,219	\$1,593	\$249	\$29,971
111.1.1餘額	\$-	\$17,605	\$439	\$5,956	\$360	\$229	\$24,589
本期折舊	-	1,222	322	825	616	-	2,985
處分及報廢	-	-	-	(93)	-	-	(93)
111.12.31餘額	\$-	\$18,827	\$761	\$6,688	\$976	\$229	\$27,481
帳面金額							
112.12.31	\$36,006	\$15,816	\$1,153	\$1,627	\$258	\$121	\$54,981
111.12.31	\$36,006	\$17,045	\$1,496	\$2,084	\$875	\$28	\$57,534

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

不動產、廠房及設備提供擔保情形，請詳附註八。

10. 短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$383,000	\$583,000
擔保銀行借款	3,705,935	3,001,000
合 計	\$4,088,935	\$3,584,000
利率區間	2.36%~3.12%	2.10%~2.46%

擔保銀行借款係以部分存貨或不動產、廠房及設備等提供擔保，擔保情形請詳附註八。

11. 長期借款

民國一一二年及一一一年度長期借款明細如下：

借款性質	112.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
長期擔保借款	\$4,976,055	2.43%~2.86%	自一一〇年五月至一一六年十一月，到期還款。
減：一營業週期內到期	(3,992,055)		
合 計	\$984,000		
借款性質	111.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
長期擔保借款	\$4,117,055	1.95%~2.73%	自一一〇年五月至一一五年十二月，到期還款。
減：一營業週期內到期	(3,499,555)		
合 計	\$617,500		

本公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，尚未使用之總借款額度分別約為4,887,260千元及4,436,945千元。

12. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日認列確定提撥計畫之費用金額分別為1,913千元及1,678千元。

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休前六個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給予兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之信託專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國一一二年十二月三十一日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥0千元

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之確定福利計畫預期皆於民國一一八年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$-	\$-
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(224)	(109)
合計	<u>\$ (224)</u>	<u>\$ (109)</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	112.12.31	111.12.31
確定福利義務現值	\$12,787	\$17,337
計畫資產之公允價值	(19,922)	(24,172)
淨確定福利資產－非流動之帳列數	<u>\$ (7,135)</u>	<u>\$ (6,835)</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
111.1.1	\$19,759	\$(23,666)	\$(3,907)
當期服務成本	-	-	-
利息費用(收入)	109	(130)	(21)
小計	19,868	(23,796)	(3,928)
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	(1,210)	-	(1,210)
經驗調整	288	(1,818)	(1,530)
確定福利資產再衡量數	-	-	-
小計	(922)	(1,818)	(2,740)
支付之福利	(1,609)	1,609	-
雇主提撥數	-	(167)	(167)
111.12.31	\$17,337	\$(24,172)	\$(6,835)
當期服務成本	-	-	-
利息費用(收入)	224	(312)	(88)
小計	17,561	(24,484)	(6,923)
確定福利負債/資產再衡量數：	-	-	-
人口統計假設變動產生之精算損益	-	-	-
財務假設變動產生之精算損益	96	-	96
經驗調整	(203)	-	(203)
確定福利資產再衡量數	-	(105)	(105)
小計	(107)	(105)	(212)
支付之福利	(4,667)	4,667	-
雇主提撥數	-	-	-
112.12.31	\$12,787	\$(19,922)	\$(7,135)

下列主要假設係用以決定本集團之確定福利計畫：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.21%	1.29%
預期薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.21%	1.29%

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

每一重大精算假設之敏感度分析：

	112年度		111年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$586	\$-	\$753
折現率減少0.5%	622	-	799	-
預期薪資增加0.5%	608	-	782	-
預期薪資減少0.5%	-	579	-	745

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

13. 負債準備

	員工福利 負債準備
112.1.1	\$980
當期新增	831
當期使用	(980)
112.12.31	<u>\$831</u>
111.1.1	\$990
當期新增	980
當期使用	(990)
111.12.31	<u>\$980</u>
流動—112.12.31	\$831
非流動—112.12.31	-
112.12.31	<u>\$831</u>
流動—111.12.31	\$980
非流動—111.12.31	-
111.12.31	<u>\$980</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

員工福利負債準備

此負債準備係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知要素，於年底計算並估列員工之未休假獎金，並於次一年度給付。

14. 權益

(1) 普通股

截至民國一一二年十二月三十一日及一一一年十二月三十一日止，本公司額定股本皆為12,000,000千元，實收股本分別為8,399,880千元及8,399,880千元，每股面額10元，分別為839,988千股及839,988千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於民國一一一年二月十日及四月二十五日經董事會決議通過私募發行普通股分別為53,571千股及65,664千股，每股票面金額及發行價格分別為10元及12元，增資基準日分別為民國一一一年二月二十四日及五月九日，並已辦理變更登記。

私募普通股之權利義務除依法有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後，方能申請上市掛牌交易。

(2) 資本公積

	112.12.31	111.12.31
發行溢價	\$1,247,904	\$1,247,904
歸入權	1	1
現金股利五年未領	948	592
採用權益法認列關聯企業及合資之變動數	8,587	8,587
合計	\$1,257,440	\$1,257,084

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

(3) 盈餘分派及股利政策

依本公司於民國一一二年六月二十八日所修改之章程規定，本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，並依下列順序分派之：

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘以現金發放者，由董事會決議；以發行新股為之者，提報股東會決議。

本公司會計年度(加計前期)如有盈餘，經前述A~D後如尚有盈餘，由董事會依每年可供分配盈餘提撥0%~100%之可分配股東紅利，擬具分派案，提報股東會，其中現金股利應不低於股東紅利總額10%，然可分配盈餘低於本公司實收資本額5%時，得不予分配。

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達實收資本額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

本公司依金管會於民國一一〇年三月三十一日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數(利益)於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列特別盈餘公積。嗣後本公司因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

本公司於民國一一二年三月十五日之董事會，決議民國一一一下半年度盈餘指撥及分配案及每股股利，並於民國一一二年六月二十八日於股東會報告，列示如下：

	盈餘指撥及分配案	每股股利(元)
	111年下半年度	111年下半年度
法定盈餘公積	\$38,337	\$-
普通股現金股利	345,035	0.41

本公司於民國一一一年八月十日之董事會及民國一一一年六月三十日之股東常會，分別決議民國一一一年上半年度及民國一一〇年度因累積虧損而不予分配盈餘。

本公司於民國一一二年八月十一日之董事會，決議民國一一二年第二季因累積虧損而不予分配盈餘。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司於民國一一二年十一月十日之董事會，決議民國一一二年第三季因累積虧損而不予分配盈餘。

本公司於民國一一三年三月二十九日之董事會，決議民國一一二年第四季盈餘指撥及分配案及每股股利，並於民國一一三年六月二十五日於股東會報告，列示如下：

	盈餘指撥及分配案	每股股利(元)
	112年第四季	112年第四季
法定盈餘公積	\$51,125	\$-
普通股現金股利	453,594	0.54

有關員工酬勞及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六、18。

#### 15. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
房屋銷售收入	\$671,977	\$480,923
土地銷售收入	1,269,375	1,502,739
小計	1,941,352	1,983,662
租金收入	1,831	2,496
合計	\$1,943,183	\$1,986,158

本公司民國一一二年及一一一年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

##### (1) 收入細分

	112年度	111年度
房地銷售	\$1,941,352	\$1,983,662
租金收入	1,831	2,496
合計	\$1,943,183	\$1,986,158
收入認列時點：		
於某一時點	\$1,941,352	\$1,983,662
隨時間逐步滿足	1,831	2,496
合計	\$1,943,183	\$1,986,158

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

(2) 合約餘額

合約負債—流動

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
銷售房地	\$2,143,844	\$948,965	\$532,459

本公司民國一一二年及一一一年度合約負債餘額重大變動之說明如下：

	112年度	111年度
期初餘額本期轉列收入	\$(352,825)	\$(110,087)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	1,574,014	526,593
解約退款	(26,310)	-
合計	\$1,194,879	\$416,506

(3) 自取得或履行客戶合約之成本中所認列之資產

取得合約之增額成本

	112.12.31	111.12.31
銷售房地	\$460,791	\$169,767

16. 預期信用減損損失(利益)

	112年度	111年度
營業費用—預期信用減損損失(利益)		
應收票據	\$-	\$-
應收帳款	-	-
小計	-	-
營業外收入及支出—預期信用減損損失(利益)	-	-
其他應收款	-	-
合計	\$-	\$-

與信用風險相關資訊請詳附註十二。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司之應收款項(包含應收票據及應收帳款)皆採存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，於民國一一二年十二月三十一日及民國一一一年十二月三十一日評估備抵損失金額之相關說明如下：

- (1) 應收款項考量交易對手信用等級、區域及產業等因素，並採用準備矩陣衡量備抵損失，因本公司內個體損失率區間約當，故不區分群組，相關資訊如下：

112.12.31

	未逾期 (註)	逾期天數				合 計
		30天內	31-90天	91-180天	181天以上	
總帳面金額	\$392,487	\$-	\$-	\$-	\$-	\$392,487
損失率	-%	-%	-%	-%	-%	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-
小 計	\$392,487	\$-	\$-	\$-	\$-	\$392,487

111.12.31

	未逾期 (註)	逾期天數				合 計
		30天內	31-90天	91-180天	181天以上	
總帳面金額	\$6,025	\$-	\$-	\$-	\$-	\$6,025
損失率	-%	-%	-%	-%	-%	
存續期間預期 信用損失	-	-	-	-	-	-
小 計	\$6,025	\$-	\$-	\$-	\$-	\$6,025

本公司民國一一二年及一一一年度之其他應收款、應收票據及應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	其他應收款	應收票據	應收帳款
112.1.1	\$16,245	\$-	\$-
增加(迴轉)金額	-	-	-
112.12.31	\$16,245	\$-	\$-
111.1.1	\$16,245	\$-	\$-
增加(迴轉)金額	-	-	-
111.12.31	\$16,245	\$-	\$-



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

17. 租賃

(1) 本公司為承租人

本公司承租不動產(房屋及建築)，合約之租賃期間為1年，除租賃之資產不得轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用資產外，未有加諸其他限制。

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	112.12.31	111.12.31
房屋及建築	\$59	\$387

本公司民國一一二年及一一一年對使用權資產增添皆為0千元。

(b) 租賃負債

	112.12.31	111.12.31
租賃負債	\$60	\$393
流動	\$60	\$393
非流動	-	-

本公司民國一一二年及一一一年租賃負債之利息費用請詳附註六、19(4)財務成本；租賃負債之到期分析請詳附註十二、5流動性風險管理。

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	112年度	111年度
房屋及建築	\$353	\$333

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	112年度	111年度
短期租賃之費用	\$335	\$555
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃之低價值資產租賃之費用)	334	192

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日租賃之現金流出總額分別為1,027千元及1,087千元。

(2) 本公司為出租人

本公司對自有之不動產、廠房及設備(房屋及建築)相關揭露請詳附註六、8，合約簽訂租賃合約，租賃期間介於3個月至3年間。自有之不動產、廠房及設備由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	112年度	111年度
營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付之相關收益	\$1,831	\$2,496

本公司對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備(房屋及建築)適用國際會計準則第16號相關之揭露請詳附註六、9。本公司簽訂營業租賃合約，民國一一二年十二月三十一日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額如下：

	112.12.31	111.12.31
不超過一年	\$158	\$-
超過一年但不超過二年	34	1,535
超過二年但不超過三年	25	-
超過三年但不超過四年	-	-
超過四年但不超過五年	-	-
超過五年	-	-
合 計	\$217	\$1,535

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

18. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	112 年度			111 年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$117	\$48,288	\$48,405	\$99	\$57,045	\$57,144
勞健保費用	-	3,695	3,695	-	3,192	3,192
退休金費用	-	1,689	1,689	-	1,919	1,919
其他員工福利費用	-	2,558	2,558	-	2,753	2,753
董事酬金	-	6,625	6,625	-	7,354	7,354
折舊費用	-	3,470	3,470	-	3,318	3,318
攤銷費用	-	212	212	-	227	227

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	43	46
未兼任員工之董事人數	7	7
平均員工福利費用	1,565	1,667
平均員工薪資費用	1,345	1,465
平均員工薪資費用調整情形	(8.19%)	38.34%
監察人酬金(註)	\$-	\$-

(註)：本公司已設有審計委員會，故無監察人。

依本公司章程第二十八條規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞，及不超過2%為董事酬勞；員工薪酬除基本薪資外，公司依據營運狀況發放獎金，以激勵員工並留任優秀員工。年度調薪則依員工職等及績效考核並參考同業薪資水準。本公司董事，公司得支給每月報酬，由薪酬委員會審議及經董事會議定。經理人之報酬由董事會依本公司薪資報酬委員會審議及經董事會議定。經理人之報酬由董事會依本公司薪資報酬委員會組織規程之法定程序議定。有關董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國一一二年度依獲利狀況，分別以3,333千元及2,800千元估列員工酬勞及董事酬勞。民國一一一年度依獲利狀況，分別以1,707千元及3,414千元估列員工酬勞及董事酬勞。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司於民國一一二年三月十五日董事會決議以現金發放民國一一一年度員工酬勞與董事酬勞分別為1,707千元及1,999千元，其與民國一一一年度財務報告以費用列帳之金額差異，主要係因估計變動而調減1,415千元，已列為民國一一二年度之損益。

19. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$1,393	\$1,747
更名手續費收入	236	17
違約金收入	13,379	-
其他	2,427	7,566
合計	<u>\$17,435</u>	<u>\$9,330</u>

(2) 利息收入

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$10,707	\$4,350
其他利息收入	3	3
合計	<u>\$10,710</u>	<u>\$4,353</u>

(3) 其他利益及損失

	112年度	111年度
淨外幣兌換損益	\$97	\$5,932
租約修改利益	5	-
工程合約追加	(3,249)	-
合計	<u>\$(3,147)</u>	<u>\$5,932</u>

(4) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	\$219,179	\$153,036
減：利息資本化	(219,179)	(152,333)
租賃負債之利息	11	-
財務成本合計	<u>\$11</u>	<u>\$703</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

20. 其他綜合損益組成部分

民國一一二年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期		其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
	當期產生	重分類調整			
不重分類至損益之項目：					
確定福利計劃之再衡量數	\$212	\$-	\$212	\$-	\$212
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	473	-	473	-	473
合 計	\$685	\$-	\$685	\$-	\$685

民國一一一年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期		其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
	當期產生	重分類調整			
不重分類至損益之項目：					
確定福利計劃之再衡量數	\$2,740	\$-	\$2,740	\$-	\$2,740
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	(657)	-	(657)	-	(657)
合 計	\$2,083	\$-	\$2,083	\$-	\$2,083

21. 所得稅

民國一二年及一一一年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期應付所得稅	\$90,482	\$-
土地增值稅	21	773
遞延所得稅費用(利益)		
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞 延所得稅費用(利益)	46,512	(47,888)
所得稅費用	\$137,015	\$(47,115)

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利(損失)	\$648,058	\$404,537
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	129,611	80,907
土地增值稅	21	773
免稅收益之所得稅影響數	6,635	4,055
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	(3,836)	(2,756)
遞延所得稅/負債之所得稅影響數	4,584	(130,094)
所得稅費用(利益)	\$137,015	\$(47,115)

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國一一二年度

	期初餘額	認列於損益	認列於其他	
			綜合損益	期末餘額
遞延所得稅資產				
負債準備—流動	\$196	\$(196)	\$-	\$-
淨確定福利負債—				
非流動	1,368	(18)	-	1,350
未實現兌換損益	1,102	(1,076)	-	26
虧損扣抵	45,222	(45,222)	-	-
	\$47,888	\$(46,512)	\$-	\$1,376

民國一一一年度

	期初餘額	認列於損益	認列於其他	
			綜合損益	期末餘額
遞延所得稅資產				
負債準備—流動	\$-	\$196	\$-	\$196
淨確定福利負債—				
非流動	-	1,368	-	1,368
未實現兌換損益	-	1,102	-	1,102
虧損扣抵	-	45,222	-	45,222
	\$-	\$47,888	\$-	\$47,888

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可抵減 年度
		112.12.31	111.12.31	
102年	\$45,137	\$-	\$-	112年
103年	108,974	-	-	113年
104年	175,748	-	-	114年
105年	72,167	-	-	115年
106年	42,069	-	34,895	116年
107年	96,935	-	96,753	117年
108年	9,228	-	9,228	118年
109年	19,247	-	19,247	119年
110年	65,985	-	65,985	120年
		\$-	\$226,108	

未認列之遞延所得稅資產

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，本公司未認列之遞延所得稅資產金額分別為0千元及45,222千元。

所得稅申報核定情形

截至民國一一二年十二月三十一日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國一一〇年度

22. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利(經調整轉換公司債之利息後)除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$511,043	\$451,652
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	839,988	809,035
基本每股盈餘(元)	\$0.61	\$0.56
(2) 稀釋每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$511,043	\$451,652
稀釋效果：		
員工酬勞—股票(千股)	93	99
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	840,081	809,134
稀釋每股盈餘(元)	\$0.61	\$0.56

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

七、關係人交易

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
華建開發股份有限公司	本公司之子公司
華鑑營造股份有限公司	本公司之子公司
林宛怡	本公司法人董事負責人之二等親
林恆熠	本公司法人董事負責人之二等親
和豐投資股份有限公司	實質關係人
寶國建築經理股份有限公司	實質關係人

與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨：

	112年度	111年度
房地銷貨收入		
其他關係人	\$-	\$29,816
租金收入		
華建開發股份有限公司	\$28	\$28
華鑑營造股份有限公司	286	286
合  計	\$314	\$314



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

2. 進貨：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
新建工程-包作工程		
華鑑營造股份有限公司	<u>\$1,703,229</u>	<u>\$1,041,884</u>

3. 在建工程費用：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
財務費用		
寶國建築經理(股)公司	<u>\$1,676</u>	<u>\$3,390</u>

4. 管理費用：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
什    費		
寶國建築經理(股)公司	<u>\$27</u>	<u>\$41</u>

5. 應收票據：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
應收票據		
華建開發股份有限公司	\$8	\$8
華鑑營造股份有限公司	50	50
合    計	<u>\$58</u>	<u>\$58</u>

6. 應付票據：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
應付票據		
華鑑營造股份有限公司	<u>\$290,086</u>	<u>\$124,756</u>

7. 應付帳款：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
應付帳款		
華鑑營造股份有限公司	<u>\$465,250</u>	<u>\$-</u>

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

8. 其他預收款：

其他預收款	112年度	111年度
華建開發股份有限公司	\$8	\$8
華鑑營造股份有限公司	50	50
合 計	\$58	\$58

本公司主要管理人員之薪酬

	112年度	111年度
薪資及其他短期員工福利	\$11,433	\$22,317

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	擔保債務內容	帳面價值	
		112.12.31	111.12.31
存 貨			
待售土地	短期借款	\$20,266	\$-
待售房屋	短期借款	43,260	-
營建用地	長、短期借款	11,652,491	11,027,826
在建工程	短期借款	3,885,415	1,977,808
不動產、廠房及設備			
土 地	短期借款	36,006	36,006
房屋及建築	短期借款	15,817	17,045
其他設備	短期借款	28	28
採用權益法之投資	長期借款	316,837	320,937
其他金融資產—流動	信託專戶	666,511	784,447
合 計		\$16,636,631	\$14,164,097

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一一二年十二月三十一日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為4,275,490千元。
2. 截至一一二年十二月三十一日止，本公司開立予合建地主之存出保證票據為146,215千元。
3. 截至一一二年十二月三十一日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約價款為17,721,030千元(含稅)，已依約收取金額計1,809,164千元(含稅)。
4. 截至一一二年十二月三十一日止，本公司已簽約但尚未交屋之餘屋出售房地合約價款為1,278,360千元，已依約收取金額計326,493千元。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

5. 截至一一二年十二月三十一日止，本公司與廠商簽訂之材料及工程合約價款為9,638,824千元，尚未支付價款為6,226,983千元。
6. 截至一一二年十二月三十一日止，本公司已簽約未過戶之土地購買合約總價款為118,141千元，尚未支付價款為81,858千元。
7. 本公司因房地銷售，依約沒入之違約金中計有14,048千元。買方於民國一一二年間向士林地方法院提起訴訟，訴請法院酌減該違約金至0元外，尚訴請本公司應返還其預付房地款之利息，據此，訴請本公司應給付其18,970千元。截至通過本財務報表日止，本案仍於法院審理中。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

1. 本公司於民國一一三年一月董事會通過擬與子公司華鑑營造股份有限公司簽訂樂捷段A區新建工程追加承攬合約，追加工程價金額度為新台幣340,072千元。
2. 本公司於民國一一三年一月董事會通過擬與子公司華鑑營造簽訂桃園市中壢區三座屋段新建工程追加承攬合約，追加工程價金額度為新台幣225,686千元。
3. 本公司於民國一一三年三月董事會通過擬與子公司華鑑營造簽訂桃園市中壢區三座屋段新建工程追加承攬合約，追加工程價金額度為新台幣149,467千元。

十二、其他

1. 金融工具

金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$3,003	\$2,530
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$1,065,780	\$1,810,562
應收票據	6,838	5,725
應收帳款	385,649	300
其他金融資產	666,511	784,447
存出保證金	7,525	28,267
合    計	2,132,303	\$2,629,301

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

金融負債

	112.12.31	111.12.31
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$4,088,935	\$3,584,000
應付票據	374,516	143,916
應付帳款	486,602	37,713
其他應付款	161,980	77,113
長期借款(含一個營業週期內到期)	4,976,055	4,117,055
存入保證金	24	1,915
合    計	<u>\$10,088,112</u>	<u>\$7,961,712</u>
租賃負債	<u>\$60</u>	<u>\$393</u>

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會及審計委員會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

匯率風險

本公司匯率風險主要與營業活動(收入或費用所使用之貨幣與本公司功能性貨幣不同時)及國外營運機構淨投資有關。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司之應收外幣款項與應付外幣款項之部分幣別相同，此時，部位相當部分會產生自然避險效果，針對部分外幣款項則使用遠期外匯合約以管理匯率風險，基於前述自然避險及以遠期外匯合約之方式管理匯率風險不符合避險會計之規定，因此未採用避險會計；另國外營運機構淨投資係屬策略投資，因此，本公司未對此進行避險。

本公司匯率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本公司損益及權益之影響。本公司之匯率風險主要受美金匯率波動影響，敏感度分析資訊如下：

當新台幣對美金升值/貶值5%時，對本公司於民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之損益將分別減少/增加0千元及58千元；權益將分別減少/增加88千元及84千元。

#### 利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於浮動利率債務工具投資、固定利率借款及浮動利率借款。

本公司以維持適當之固定及浮動利率之組合，並輔以利率交換合約以管理利率風險，惟因不符合避險會計之規定，未適用避險會計。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，包括浮動利率投資、浮動利率借款及利率交換合約，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降1%，對本公司於民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之損益將分別減少/增加90,650千元及77,011千元。

#### 權益價格風險

本公司持有未上市櫃之權益證券，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之未上市櫃權益證券，包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量類別。本公司藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對所有之權益證券投資決策進行複核及核准。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之非上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降10%，對於本公司民國一一二年及一一一年度之權益將分別增加/減少300千元及253千元。

其他權益工具或與權益工具連結之衍生工具之公允價值層級屬第三等級者，敏感度分析資訊請詳附註十二、8。

#### 4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本公司各單位係依循信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。本公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收房地款等)，以降低特定交易對手之信用風險。

本公司應收款項主要係銷售房地應向客戶收取之期款，依據客戶過去收款經驗，個體公司管理階層評估並無重大之信用風險。

本公司之財務部依照公司政策管理銀行存款、固定收益證券及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構、公司組織及政府機關，故無重大之信用風險。

#### 5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、銀行借款及租賃等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

非衍生金融負債

	短於一年	一至三年	三至五年	五年以上	合計
112.12.31					
短期借款	\$1,946,424	\$2,259,937	\$-	\$-	\$4,206,361
應付款項	1,023,098	-	-	-	1,023,098
長期借款(含一營業週期內到期長借)	253,824	4,069,046	894,663	-	5,217,533
租賃負債	60	-	-	-	60
存入保證金	18	6	-	-	24
111.12.31					
短期借款	\$2,541,471	\$1,113,302	\$-	\$-	\$3,654,773
應付票據	143,916	-	-	-	143,916
應付帳款	37,713	-	-	-	37,713
其他應付款	77,113	-	-	-	77,113
租賃負債	336	57	-	-	393
長期借款(含一營業週期內到期長借)	123,460	3,616,485	625,073	-	4,365,018
存入保證金	1,915	-	-	-	1,915

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國一一二年度之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	存入保證金	來自籌資活動之負債總額
112.1.1	\$3,584,000	\$4,117,055	\$393	\$1,915	\$7,703,363
現金流量	504,935	859,000	(358)	(1,891)	1,361,686
非現金之變動	-	-	25	-	25
112.12.31	\$4,088,935	\$4,976,055	\$60	\$24	\$9,065,074

民國一一一年度之負債之調節資訊：

	短期借款	長期借款	租賃負債	存入保證金	來自籌資活動之負債總額
111.1.1	\$3,982,721	3,392,104	724	129	\$7,375,678
現金流量	(398,721)	724,951	(340)	1,786	327,676
非現金之變動	-	-	9	-	9
111.12.31	\$3,584,000	\$4,117,055	\$393	\$1,915	\$7,703,363

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

7. 金融工具之公允價值

(1) 公允價值所採用之評價技術及假設

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本公司衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項及其他流動負債之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。
- B. 無活絡市場交易之權益工具(例如，上市櫃私募股票、無活絡市場之公開發行公司股票及未公開發行公司股票)採市場法估計公允價值，係以相同或可比公司權益工具之市場交易所產生之價格及其他攸關資訊(例如缺乏流通性折價因素、類似公司股票本益比、類似公司股票股價淨值比等輸入值)推估公允價值。
- C. 銀行借款公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值。

(3) 金融工具公允價值層級相關資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二、8。

8. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級：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)。



大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

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。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本公司未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

民國一十二年十二月三十一日：

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	\$-	\$-	\$3,003	\$3,003

民國一十一年十二月三十一日：

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	\$-	\$-	\$2,530	\$2,530

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國一十二年及一一一年度間，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

重複性公允價值層級第三等級之變動明細

本公司重複性公允價值衡量之資產及負債屬公允價值層級第三等級者，期初至期末餘額之調節列示如下：

	資 產
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
	股 票
112.1.1	\$2,530
一一二年度認列總利益(損失)：	
認列於其他綜合損益(列報於「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」)	473
一一二年度取得/發行	-
一一二年度處分/清償	-
轉入(轉出)第三等級	-
112.12.31	<u>\$3,003</u>
	資 產
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
	股 票
111.1.1	\$3,187
一一一年度認列總利益(損失)：	
認列於其他綜合損益(列報於「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」)	(657)
一一一年度取得/發行	-
一一一年度處分/清償	-
轉入(轉出)第三等級	-
111.12.31	<u>\$2,530</u>

上述認列於其他綜合損益之總利益(損失)中，與截至民國一一二年十二月三十一日及一一一年十二月三十一日持有之資產相關之(損)益分別為473千元及(657)千元。

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

公允價值層級第三等級之重大不可觀察輸入值資訊

本公司公允價值層級第三等級之重複性公允價值衡量之資產，用於公允價值衡量之重大不可觀察輸入值如下表所列示：

民國一十二年十二月三十一日：

	評價技術	重大		輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
		不可觀察輸入值	量化資訊		
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
創投公司股票	淨資產價值法	缺乏流通性折價	40%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將減少/增加500千元

民國一十一年十二月三十一日：

	評價技術	重大		輸入值與公允價值關係	輸入值與公允價值關係之敏感度分析價值關係
		不可觀察輸入值	量化資訊		
金融資產：					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
創投公司股票	淨資產價值法	缺乏流通性折價	40%	缺乏流通性之程度越高，公允價值估計數越低	當缺乏流通性之百分比上升(下降)10%，對本公司權益將減少/增加421千元

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

第三等級公允價值衡量之評價流程

本公司財務部門負責進行公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並於每一報導日依據公司會計政策須作重衡量或重評估之資產及負債之價值變動進行分析，以確保評價結果係屬合理。

(3) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國一十二年十二月三十一日：

無此情事。

民國一十一年十二月三十一日：

無此情事。

9. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

	金額單位：千元		
	112.12.31		
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
非貨幣性項目：			
美金	\$57	30.705	\$1,761
	111.12.31		
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
貨幣性項目：			
美金	\$38	30.710	\$1,166
非貨幣性項目：			
美金	55	30.710	1,675

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

本公司匯率風險之敏感度分析，主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本公司損益及權益之影響。

上述資訊係以外幣帳面金額(已換算至功能性貨幣)為基礎揭露。

#### 10. 資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘、其他權益及非控制權益)加上淨負債。

管理當局使用適當之淨負債/(權益總額加淨負債)或其他財務比率，以決定本公司之最適資本，確保能以合理之成本進行融資。

負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$12,375,081	\$8,918,079
減：現金及約當現金	(1,065,780)	(1,810,562)
淨負債	11,309,301	7,107,517
權益總額	10,445,272	10,278,223
調整後資本	\$21,754,573	\$17,385,740
負債資本比率	51.99%	40.88%

大華建設股份有限公司個體財務報告附註(續)  
(金額除另有註明外，以新台幣千元為單位)

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

編號	項目	說明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)。	附表二
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20%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20%以上。	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表四
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表五
9	從事衍生工具交易。	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	附表六

(二) 轉投資事業相關資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表八。

大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表一：為他人背書保證：

單位：新台幣千元

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	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4)	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	大華建設(股)公司	華鑑營造	2	\$2,089,054	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$-	0.96%	\$5,222,636	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7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從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：(1)本公司對外背書保證總額以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之五十為限，對單一企業背書保證之金額則以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之二十為限。

(2)本公司因業務往來關係而對單一企業從事背書保證之金額，以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之二十為限。

(3)本公司及子公司整體得為背書保證之總額以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之五十為限，對單一公司背書保證之金額則以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之二十為限。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表二：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)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類	有價證券 名稱	與有價證券 發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				備註
					股數(單位數)	帳面金額	持股比率(%)	公允價值	
本公司	股 票 "	Vincera Growth Capital II Limited 華期創業投資股份有限公司	無 "	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	60,000	\$1,761	5.24%	\$1,761	
				透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,816	1,242	1.56%	1,242	
						<u>\$3,003</u>		<u>\$3,003</u>	



大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表三：取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新臺幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	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	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市龜山區樂捷段165地號	112年02月17日 (簽約日)	\$577,857	依合約分期支付	陳君	非關係人	-	-	-	-	1. 參考專業不動產估價師鑑價報告 2. 雙方協商議價	興建住宅大樓	無
本公司	桃園市龜山區樂捷段178地號	112年07月07日 (簽約日)	\$351,520	依合約分期支付	蕭君	非關係人	-	-	-	-	1. 參考專業不動產估價師鑑價報告 2. 雙方協商議價	興建住宅大樓	無
本公司	台中市豐原區一心段1115地號	112年10月27日	\$966,999	依招標付款規定支付	臺中市政府	非關係人	-	-	-	-	政府公開招標	興建住宅大樓	無

註1：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表四：與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

單位：新台幣千元

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	
本公司	華鑑營造	本公司之子公司	進貨	\$1,703,229	37.33%	依合約逐期付款	-	-	\$(755,336)	87.72%	註4
華鑑營造	大華建設(股)	本公司之母公司	銷貨	(1,783,192)	100%	依合約逐期收款	-	-	755,336	100%	註5

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

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

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

註4：係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

註5：係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

大華建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新臺幣千元為單位)

附表五：應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上

單位：新臺幣千元

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(註1)	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 損失金額
					金額	處理方式		
華鑑營造(股)公司	大華建設(股)公司	母子公司	\$755,336 (註3)	-	\$-	-	\$569,447	\$-

註1：請依應收關係人帳款、票據、其他應收款...等分別填列。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非數新台幣10元者，有關實收資本額20%交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益10%計算之。

註3：因編製合併財務報表而沖銷。

大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：

單位：新台幣千元

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	佔合併總資產或 總收入之比率
1	華鑑營造	本公司	2	合約資產	\$235,299	註4	0.99%
1	華鑑營造	本公司	2	應收帳款	755,336	註4	3.18%
1	華鑑營造	本公司	2	營業收入	1,783,192	註4	91.38%

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(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(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。

註4：本公司與關係人委託承建工程之價格，係由雙方議定，其款項依合約約定逐期付款。

大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表七：轉投資事業相關資訊

大華建設具有控制能力或重大影響力之被投資公司資訊：

單位：新台幣千元

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	備 註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
大華建設	華建開發	台北市內湖區成功路 五段460號16F	住宅及大樓開發租售業	\$704,993	\$704,993	18,208	58.36%	\$320,430	\$(17,869)	\$(10,428)	
大華建設	華鑑營造	台北市內湖區成功路 五段460號16F	綜合營造業、住宅及大樓 開發租售業、建材批發業	339,000	339,000	35,000	100.00%	312,838	35,900	(1,268)	

大華建設股份有限公司個體財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表八：主要股東資訊

主要股東持股情形：

單位：千股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
佳峻投資股份有限公司	267,223	31.81%
大碩投資股份有限公司	49,723	5.91%

說明：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

重要會計項目明細表目錄

	編號/索引
資產、負債及權益項目明細表：	
現金及約當現金明細表	1
應收票據(含關係人)明細表	附註六.3
應收帳款淨額明細表	附註六.4
存貨明細表	2
在建工程明細表	3
預付款項明細表	4
其他金融資產-流動明細表	5
其他流動資產-其他明細表	6
取得合約之增額成本明細表	附註六.14
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動明細表	7
採用權益法之投資變動明細表	8
不動產、廠房及設備成本及累計折舊明細表	附註六.9
使用權資產成本及累計折舊明細表	9
遞延所得稅資產/負債明細表	附註六.20
淨確定福利資產－非流動明細表	附註六.12
其他非流動資產明細表	10
短期借款明細表	11
合約負債－流動明細表	12
應付票據(含關係人)明細表	13
應付帳款(含關係人)明細表	14
其他應付款項明細表	15
其他流動負債－其他明細表	16
負債準備－流動明細表	附註六.13
租賃負債明細表	17
長期借款明細表	18
損益項目明細表：	
營業收入明細表	19
營業成本明細表	20
營業費用明細表	21-22
其他收益及費損淨額明細表	附註六.19
財務成本明細表	附註六.19
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表	附註六.18

大華建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
零用金		\$160
銀行存款		
支票存款		140,846
活期存款		924,767
外幣存款		7
小 計		1,065,620
合 計		\$1,065,780



大華建設股份有限公司

2.存貨明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	
		成 本	淨變現價值
待售房地		\$1,017,975	\$1,595,675
營建用地與在建工程		18,396,810	36,033,628
容積用地		124,667	124,667
預付土地款		36,283	36,283
小 計		<u>19,575,735</u>	<u>37,790,253</u>
減：備抵存貨跌價損失		<u>(378,470)</u>	<u>(378,470)</u>
淨 額		<u>\$19,197,265</u>	<u>\$37,411,783</u>

大華建設股份有限公司

3.在建工程明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數		期末餘額
		土地及工程成本	利息資本化	出售轉房地成本	轉出至營建用地	
樹林案	\$85,821	\$-	\$-	\$-	\$-	\$85,821
生活家B區	1,350	-	-	-	-	1,350
新店禾豐	148,391	-	-	-	-	148,391
懷生段	49,001	1,577	-	-	-	50,578
文林北路案	976	-	-	-	-	976
新鼻段A案	633,479	629,362	-	1,262,841	-	-
新鼻段B案	189,499	10,657	17,810	-	-	217,966
樂捷段A案	395,056	150,412	-	-	-	545,468
樂捷段B案	105,407	2,937	13,276	-	-	121,620
樂捷段C案	-	-	1,875	-	-	1,875
青溪段A案	221,980	99,866	-	-	-	321,846
青溪段B案	358,488	271,392	34,155	-	-	664,035
善捷段案	118,612	198,261	12,017	-	-	328,890
沙鹿新站段案	151,271	155,548	8,274	-	-	315,093
烏日新高鐵段案	1,362,642	764,985	108,307	-	-	2,235,934
慶安段案	39,595	38,103	15,214	-	-	92,912
三座屋段案	24,344	3,634	8,251	-	-	36,229
合計	\$3,885,912	\$2,326,734	\$219,179	\$1,262,841	\$-	\$5,168,984

大華建設股份有限公司

4.預付款項明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付款項			
預付貨款		\$124,400	
預付其他費用		2,038	
留抵稅額		178,173	
其他預付款		14,109	
合 計		<u>\$318,720</u>	

大華建設股份有限公司  
5.其他金融資產—流動明細表  
民國一一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	摘要	帳面金額 (新台幣)	備註
新台幣：			
信託專戶 (NTD)	合作金庫商業銀行	\$7,769	
信託專戶 (NTD)	合作金庫商業銀行	35,878	
信託專戶 (NTD)	合作金庫商業銀行	14,442	
信託專戶 (NTD)	兆豐國際商業銀行	502,890	
信託專戶 (NTD)	合作金庫商業銀行	13,099	
備償戶 (NTD)	板信商業銀行	9,920	
信託專戶 (NTD)	兆豐國際商業銀行	33,413	
信託專戶 (NTD)	第一商業銀行	49,100	
合計		\$666,511	

大華建設股份有限公司  
 6.其他流動資產—其他明細表  
 民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
代付款	代墊合建地主代銷服務費等	<u>\$5,009</u>	

大華建設股份有限公司

7.透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：千股/新台幣千元

名 稱	期 初		本期增加		本期減少		未實現評價損益 金 額	期 末		提供擔保或 質押情形	備 註
	股 數	公允價值	股 數	金 額	股 數	金 額		股 數	公允價值		
未上市櫃股票：											
Vincera Growth Capital II Limited	60	\$1,675	-	\$-	-	\$-	\$86	60	\$1,761	無	
華期創業投資股份公司	8	855	-	-	-	-	387	8	1,242	無	
合 計		<u>\$2,530</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>	<u>\$473</u>		<u>\$3,003</u>		

大華建設股份有限公司  
8.採用權益法之投資變動明細表  
民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：千股/新台幣千元

名稱	期初餘額			本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		評價基礎	提供擔保或質押情形
	股數	持股比例	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比率	金額	單價	單價		
華建開發	18,208	58.36%	\$330,858	-	\$-	-	\$10,428 (註1)	18,208	58.36%	\$320,430	\$549,058	\$17.60	權益法	無
華鑑營造	35,000	100%	320,937	-	-	-	8,099 (註1、註2、註3)	35,000	100%	312,838	386,659	11.05	權益法	有

註1：係依權益法認列之投資損益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列未實現銷貨利益。

大華建設股份有限公司

9.使用權資產成本、累計折舊及減損明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 餘 額	備 註
成 本					
房屋及建築	\$996	\$357	\$(996)	\$357	
累 計 折 舊 及 減 損					
房屋及建築	(609)	(353)	664	(298)	
帳 面 淨 額	\$387	\$4	\$(332)	\$59	



大華建設股份有限公司

10.其他非流動資產－其他明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付設備款		\$470	
存出保證金			
合建保證金		\$400	
租賃保證金		58	
工程保證金		7,067	
合 計		\$7,525	
其他非流動資產－其他			
陳飾品		\$5,552	

大華建設股份有限公司

11.短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	借款性質	借款金額	契約期間	利率	備註
上海商業儲蓄銀行	擔保借款	\$100,000	112.11~113.10	註2	
第一商業銀行	擔保借款	65,000	112.10~115.05	"	
華泰商業銀行	擔保借款	733,000	109.11~113.05	"	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	389,600	111.12~114.05	"	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	526,000	112.02~114.05	"	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	420,920	112.07~114.05	"	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	49,000	112.06~114.09	"	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	33,000	112.03~114.09	"	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	62,150	112.10~114.09	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	221,000	110.03~113.12	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	380,000	110.03~113.12	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	28,000	110.06~113.12	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	50,245	112.04~114.03	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	52,000	112.02~114.03	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	17,600	111.01~113.08	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	122,280	111.11~113.08	"	
合作金庫商業銀行	擔保借款	188,640	111.10~114.03	"	
中國信託商業銀行	擔保借款	8,500	112.07~115.06	"	
新光商業銀行	擔保借款	210,000	112.03~113.03	"	
台新國際商業銀行	擔保借款	49,000	112.12~113.01	"	
板信商業銀行	信用借款	95,500	112.03~115.03	"	
遠東國際商業銀行	信用借款	287,500	112.04~115.04	"	
合計		<u>\$4,088,935</u>			

註1：抵押或擔保情形請詳附註八。

註2：利率區間為2.36%~2.86%。

大華建設股份有限公司

12.合約負債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	新鼻段A案	\$324,321	
	新鼻段B案	76,900	
	樂捷段A案	338,781	
	青溪段A案	186,400	
	青溪段B案	111,130	
	善捷段案	59,629	
	沙鹿新站段案	53,730	
	烏日新高鐵段案	992,953	
合 計		<u>\$2,143,844</u>	

大華建設股份有限公司

13.應付票據(含關係人)明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
A公司	應付工程款	\$25,608	
B公司	應付工程款	25,093	
C公司	應付工程款	9,390	
D公司	應付工程款	6,802	
其 他	應付工程款	17,537	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$84,430</u>	
<u>關係人</u>			
華鑑營造	應付工程款	<u>\$290,086</u>	

大華建設股份有限公司

14.應付帳款(含關係人)明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
<u>非關係人</u>			
A公司	應付工程款	\$12,272	
B公司	應付工程款	4,517	
C公司	應付工程款	1,891	
其 他		2,672	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$21,352</u>	
<u>關係人</u>			
華鑑營造	應付工程款	<u>\$465,250</u>	

大華建設股份有限公司

15.其他應付款項明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$20,621	
應付利息		8,280	
企劃服務費		48,503	
其 他	暫估應付費用等其他	84,576	(金額小於該科目5%以下)
合 計		<u>\$161,980</u>	

大華建設股份有限公司

16.其他流動負債－其他明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
代收款	代扣稅款	\$52	
	代收什費	52,538	
	代收其他	24	
合 計		<u>\$52,614</u>	

大華建設股份有限公司

17.租賃負債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	租賃期間	折現率	摘 要	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	民國一十二年三月至民國一十三年二月	2.32%	流 動	\$60	
			非流動	-	
			合 計	<u>\$60</u>	



大華建設股份有限公司

18.長期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	借款金額	契約期間	利率	抵押或擔保	備註
合作金庫商業銀行	擔保借款	\$1,101,155	110.05~114.03	註1	存貨—營建用地與在建工程	
板信商業銀行	擔保借款	175,000	110.12~115.12	〃	子公司股票	
兆豐國際商業銀行	擔保借款	2,424,400	110.06~116.10	〃	存貨—營建用地與在建工程	
第一商業銀行	擔保借款	350,000	111.05~115.05	〃	存貨—營建用地與在建工程	
中國信託商業銀行	擔保借款	142,500	111.12~115.06	〃	存貨—營建用地與在建工程	
遠東國際商業銀行	擔保借款	390,000	112.03~116.01	〃	存貨—營建用地與在建工程	
上海商業儲蓄銀行	擔保借款	393,000	112.09~116.11	〃	存貨—營建用地與在建工程	
小計		4,976,055				
減：一年內到期		(3,992,055)				
合計		\$984,000				

註1：利率區間2.43%~2.86%。

大華建設股份有限公司

19.營業收入明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		小 計	合 計	
房地銷售收入：				
生活家A區		\$1,455		
新鼻段A案		1,939,897	\$1,941,352	
租金收入：				
三座屋案		1,391		
閱讀歐洲		314		
樹林案		34		
石潭段A案		92	1,831	
合計			<u>\$1,943,183</u>	

大華建設股份有限公司

20.營業成本明細表

民國一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房地銷售成本：			
生活家A區		\$4,154	
新鼻段A案		1,114,818	
合 計		<u>\$1,118,972</u>	

大華建設股份有限公司

21.推銷費用明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
廣告費		\$96,658	
其 他		<u>1,170</u>	各項費用未超過本科目餘額5%
合 計		<u>\$97,828</u>	

大華建設股份有限公司

22.管理費用明細表

民國一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪 資		\$54,352	
勞 務 費		5,657	
稅 捐		5,419	
其 他		26,188	各項費用未超過本科目餘額5%
合 計		<u>\$91,616</u>	

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1131767 號

會員姓名：(1) 林素雯

(2) 黃建澤

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區基隆路一段333號9樓

事務所統一編號：04111302

事務所電話：(02)27578888





委託人統一編號：11059409

會員書字號：(1) 北市會證字第 3306 號

(2) 北市會證字第 2922 號

印鑑證明書用途：辦理 大華建設股份有限公司

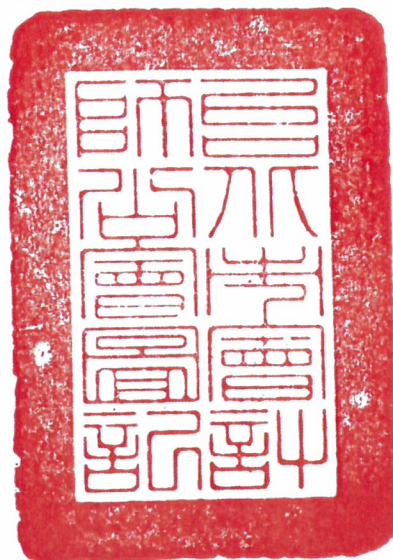
112 年 01 月 01 日 至  
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 03 月 06 日