

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司及子公司
合併財務季報表暨會計師核閱報告
民國一〇七年及一〇六年九月三十日

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

大華建設股份有限公司及子公司

財務報告目錄

項 目	頁次	財務報表 附註編號
一、封 面	1	
二、目 錄	2	
三、會計師核閱報告書	3-4	
四、合併資產負債表	5-6	
五、合併綜合損益表	7	
六、合併權益變動表	8	
七、合併現金流量表	9-10	
八、合併財務報表附註		
(一)公司沿革	11	一
(二)通過財務報表之日期及程序	11	二
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	11-17	三
(四)重大會計政策之彙總說明	18-33	四
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	33	五
(六)重要會計科目之說明	34-54	六
(七)關係人交易	54-55	七
(八)質押之資產	55	八
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	55	九
(十)重大之災害損失	56	十
(十一)重大之期後事項	56	十一
(十二)其 他	56-65	十二
(十三)附註揭露事項	65	十三
1. 重大交易事項相關資訊		
2. 轉投資事業相關資訊		
3. 大陸投資資訊		
(十四)部門資訊	68	十四

會計師核閱報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

前 言

大華建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日與民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依「證券發行人財務報告編製準則」及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四（三）所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國一〇七年及一〇六年九月三十日之資產總額分別為 1,405,336 仟元及 1,352,778 仟元，分別佔合併資產總額之 27% 及 24%；負債總額分別為 732,498 仟元及 666,147 仟元，分別佔合併負債總額之 41% 及 30%；其民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為損失 2,571 仟元、損失 2,365 仟元、損失 9,517 仟元及損失 6,350 仟元，分別佔合併綜合損益總額之 8%、11%、23% 及 8%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照「證券發行人財務報告編製準則」及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達大華建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併財務狀況、民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日與民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

調和聯合會計師事務所

會計師：郭鎮宇

郭陳



陳光慧

陳光慧



金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號：(104)金管證審字第1040037564號

(104)金管證審字第1040016474號

中華民國一〇七年十一月九日

大華建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日

(僅經核閱，未經會計師查核)

代碼	資產	附註	107年9月30日		106年12月31日		單位：新台幣仟元	
			金額	%	金額	%	106年9月30日	%
11XX	流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 439,830	9	\$ 288,225	5	\$ 110,675	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)	59,693	1	9,126	--	235,543	4
1150	應收票據淨額	六(五)	6,034	--	4,305	--	5,868	--
1170	應收帳款淨額	六(五)	7	--	--	--	--	--
1200	其他應收款	六(六)	92	--	28,158	1	2,152	--
1220	本期所得稅資產		64	--	1	--	1	--
130X	存貨		4,405,062	83	4,902,405	85	4,951,961	87
1410	預付款項	六(七)及八	58,755	1	100,023	2	73,183	1
1476	其他金融資產－流動		180,604	4	255,810	4	266,207	5
1479	其他流動資產合計	六(八)及八	81	--	81	--	81	--
	流動資產合計		5,150,222	98	5,588,134	97	5,645,671	99
15XX	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	六(三)	7,343	--	--	--	--	--
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	六(四)	--	--	7,690	--	7,690	--
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	121,095	2	123,141	3	63,851	1
1840	遞延所得稅資產		1,478	--	1,478	--	1,277	--
1920	存出保證金		12,983	--	13,296	--	13,348	--
1975	淨確定福利資產－非流動	六(十五)	--	--	--	--	591	--
1990	其他非流動資產－其他		5,505	--	5,505	--	5,505	--
	非流動資產合計		148,404	2	151,110	3	92,262	1
	資產總計		5,298,626	100	5,739,244	100	5,737,933	100

(接下頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)

民國一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日

(僅經核閱，未經會計師查核)

代碼	負債及權益	附註	107 年 9 月 30 日		106 年 12 月 31 日		單位：新台幣仟元 106 年 9 月 30 日	
			金額	%	金額	%	金額	%
21XX	流動負債							
2100	短期借款	六(十一)及八	\$ 60,000	1	\$ 511,057	9	\$ 513,000	9
2110	應付短期票券	六(十二)及八	349,963	7	399,963	7	399,974	7
2130	應付負債—流動	六(廿一)	22,800	--	48,020	1	--	--
2150	合約負債	六(廿三)	916	--	1,934	--	2,362	--
2170	應付票據	六(十三)	60,943	1	59,705	1	69,254	1
2200	應付帳款		7,759	--	13,868	--	19,461	--
2230	其他應付款		--	--	4,296	--	15,725	--
2250	本期所得稅負債	六(十六)	--	--	1,123	--	1,038	--
2310	負債準備—流動	七	29,438	1	26,600	1	27,712	1
2320	預收款項	六(十四)及八	517,067	10	521,569	9	10,056	--
2399	一個營業週期內到期長期借款 其他流動負債—其他		505	--	576	--	589	--
	流動負債合計		1,049,391	20	1,588,711	28	1,059,171	18
25XX	非流動負債							
2540	長期借款	六(十四)及八	722,512	14	660,420	12	1,165,719	21
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十五)	10,348	--	17,053	--	--	--
2645	存入保證金		10,096	--	10,236	--	10,173	--
	非流動負債合計		742,956	14	687,709	12	1,175,892	21
	負債總計		1,792,347	34	2,276,420	40	2,235,063	39
31XX	歸屬於母公司業主之權益							
3110	普通股股本	六(十七)	2,707,525	51	2,707,525	48	2,707,525	47
3200	資本公積	六(十八)	9,091	--	8,929	--	8,929	--
3300	保留盈餘	六(十九)						
3310	法定盈餘公積		234,560	5	234,560	4	234,560	4
3320	特別盈餘公積		18,758	--	16,570	--	16,570	--
3350	未分配盈餘		327,074	6	276,840	5	312,943	6
3400	其他權益		(4,763)	--	--	--	--	--
3500	庫藏股票	六(十七)	(35,955)	(1)	(35,955)	(1)	(35,955)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計		3,256,290	61	3,208,469	56	3,244,572	56
36XX	非控制權益	六(廿)	249,989	5	254,355	4	258,298	5
	權益總計		3,506,279	66	3,462,824	60	3,502,870	61
	負債及權益總計		5,298,626	100	5,739,244	100	5,737,933	100

(請詳閱後附合併財務季報表附註)



董事長：李進益

經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗





大華教育股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年七月一日至九月三十日及一〇六年七月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公认會計準則查核)

代碼	項 目	附 註	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日		
			金額	%		金額	%		金額	%		金額	%	
4000	營業收入	六(廿一)及七	\$ 490,209	100		\$ 7,457	100		\$ 1,028,037	100		\$ 68,121	100	
5000	營業成本	六(七)	(409,080)	(83)		(12,528)	(168)		(853,687)	(83)		(57,823)	(85)	
5900	營業毛利(損)		81,129	17		5,071	(68)		174,350	17		10,298	15	
6000	營業費用													
6100	推銷費用	六(廿四)												
6200	管理費用	六(廿四)												
6900	營業利益(損失)		(9,700)	(2)		(381)	(5)		(37,744)	(4)		(3,222)	(5)	
7000	營業外收入及支出													
7010	其他收入	六(廿三)	5,283	1		4,422	59		10,073	1		9,183	13	
7020	其他利益及損失	六(廿三)	(12,349)	(2)		(8,454)	(113)		(10,784)	(1)		(10,803)	16	
7050	財務成本	六(廿六)	(7,444)	(2)		(8,576)	(115)		(23,823)	(3)		(29,733)	(43)	
			(14,510)	(3)		(4,300)	(57)		(24,534)	(3)		(9,747)	(14)	
7900	稅前淨利(損)		37,027	8		(20,918)	(281)		54,506	5		(65,375)	(96)	
7950	所得稅費用		(5,903)	(1)		(340)	(4)		(12,427)	(1)		(16,986)	(25)	
8200	本期淨利(損)		31,124	7		(21,258)	(285)		42,079	4		(82,361)	(121)	
8300	其他綜合損益													
8310	不重分類至損益項目：													
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益		(382)	--		--	--		77	--		--	--	
8349	工具投資未實現評價損益		--	--		--	--		--	--		--	--	
	與不重分類之項目相關之所得稅								77	--		--	--	
8500	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(382)	--		--	--		--	--		--	--	
	本期綜合損益總額		\$ 30,742	7		\$ 21,258	(285)		\$ 42,156	4		\$ 82,361	(121)	
8600	淨利(損)歸屬於：													
8610	母公司業主		\$ 32,438	7		\$ 19,978	(268)		\$ 46,450	4		\$ 78,115	(115)	
8620	非控制權益		(1,314)	--		(1,280)	(17)		(4,371)	--		(4,246)	(6)	
			\$ 31,124	7		\$ 21,258	(285)		\$ 42,079	4		\$ 82,361	(121)	
8700	綜合損益總額歸屬於：													
8710	母公司業主		\$ 32,056	7		\$ 19,978	(268)		\$ 46,531	4		\$ 78,115	(115)	
8720	非控制權益		(1,314)	--		(1,280)	(17)		(4,375)	--		(4,246)	(6)	
			\$ 30,742	7		\$ 21,258	(285)		\$ 42,156	4		\$ 82,361	(121)	
9750	每股盈餘	六(廿八)	0.12			0.07			0.17			0.29		
9850	基本每股盈餘(元)		0.12			0.07			0.17			0.29		
	稀釋每股盈餘(元)		0.12			0.07			0.17			0.29		

(請詳閱後附合併財務季報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸純



大華建設股份有限公司子公司

各該年度變動表

民國一〇七年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般會計準則查核)

單位：新台幣千元

項目	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目	
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	資產未實現 (損)益	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產	
一〇六年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 192,437	\$ 12,899	\$ 653,454	\$ --	(\$ 35,955)	\$ 3,539,188	\$ 262,544	\$ 3,801,732		
盈餘指撥及分配：												
提列特別盈餘公積	--	--	--	3,671	(3,671)	--	--	--	--	--		
提列法定盈餘公積	--	--	42,123	--	(42,123)	--	--	--	--	--		
普通股現金股利	--	--	--	--	(216,602)	--	--	(216,602)	--	(216,602)		
逾期未領取股利轉列資本公積	--	101	--	--	--	--	--	101	--	101		
一〇六年前三季淨損	2,707,525	8,929	234,560	16,570	391,058	--	(35,955)	3,392,687	262,544	3,585,231		
一〇六年前三季其他綜合損益	--	--	--	--	(78,115)	--	--	(78,115)	(4,246)	(82,361)		
一〇六年前三季綜合損益總額	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
一〇六年九月三十日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,929	\$ 234,560	\$ 16,570	\$ 312,943	\$ --	(\$ 35,955)	\$ 3,214,572	\$ 258,298	\$ 3,502,870		
一〇七年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,929	\$ 234,560	\$ 16,570	\$ 276,840	\$ --	(\$ 35,955)	\$ 3,218,469	\$ 254,355	\$ 3,462,824		
追溯適用及追溯重編之影響數	--	--	--	4,844	1,128	(4,844)	--	1,128	9	1,137		
一〇七年一月一日重編後餘額	2,707,525	8,929	234,560	21,414	277,968	(4,844)	(35,955)	3,219,597	254,364	3,463,961		
盈餘指撥及分配：												
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(2,656)	2,656	--	--	--	--	--		
逾期未領取股利轉列資本公積	--	162	--	--	--	--	--	162	--	162		
一〇七年前三季淨利(損)	2,707,525	9,091	234,560	18,758	280,624	(4,844)	(35,955)	3,219,759	254,364	3,464,123		
一〇七年前三季其他綜合損益	--	--	--	--	46,450	--	--	46,450	(4,371)	42,079		
一〇七年前三季綜合損益總額	--	--	--	--	--	81	--	81	4	77		
一〇七年九月三十日餘額	\$ 2,707,525	\$ 9,091	\$ 234,560	\$ 18,758	\$ 327,074	(\$ 4,763)	(\$ 35,955)	\$ 3,216,290	\$ 249,989	\$ 3,506,279		

(請詳閱後附合併財務季報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	\$ 54,506	(\$ 65,375)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,046	2,061
呆帳費用轉列收入數	--	(16)
金融資產減損迴轉利益	--	(3,043)
利息收入	(2,307)	(3,692)
股利收入	(631)	(2,660)
利息費用	23,823	29,733
淨外幣兌換損失(利益)	(2,383)	10,719
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少(增加)	(50,567)	61,065
應收票據減少(增加)	(1,729)	70,349
應收帳款減少(增加)	(7)	16
其他應收款減少	28,058	7,793
存貨減少	497,343	37,105
預付款項減少(增加)	41,268	(14,572)
其他金融資產減少	75,206	124,097
合約負債減少	(25,220)	--
應付票據減少	(1,018)	(9,606)
應付帳款增加(減少)	1,238	(154,605)
其他應付款減少	(5,806)	(12,670)
負債準備減少	(1,123)	--
預收款項增加	2,838	1,219
其他流動負債減少	(71)	(167)
淨確定福利資產/負債減少	(6,705)	(2,374)
營運產生之現金流入	628,759	75,377
收取之利息	2,315	3,853
收取之股利	631	2,660
支付之利息	(24,126)	(29,799)
支付之所得稅(含土地增值稅)	(16,786)	(20,556)
營業活動之淨現金流入	590,793	31,535
投資活動之現金流量		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	--	3,043
以成本衡量之金融資產減資退回股款	--	2,615
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	1,561	--
取得不動產、廠房及設備	--	(2,372)
存出保證金減少	313	1,811
投資活動之淨現金流入	1,874	5,097

(接下頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(承上頁)

	單位：新台幣仟元	
	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
籌資活動之現金流量		
短期借款減少	(451,057)	(988,700)
應付短期票券增加(減少)	(50,000)	399,974
舉借長期借款	63,000	640,900
償還長期借款	(5,410)	(8,423)
存入保證金減少	(140)	(21)
逾期未領取股利轉列資本公積	162	101
發放現金股利	—	(216,602)
籌資活動之淨現金流出	(443,445)	(172,771)
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,383	(10,719)
本期現金及約當現金增加(減少)數	151,605	(146,858)
期初現金及約當現金餘額	288,225	257,533
期末現金及約當現金餘額	\$ 439,830	\$ 110,675

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併財務季報表附註

民國一〇七年及一〇六年九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

大華建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於四十九年十二月奉經濟部核准設立，登記地址為台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓。本公司合併財務季報表之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，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。

二、通過財務報表之日期及程序

本合併財務報表已於一〇七年十一月九日提報董事會後發布。

三、新發佈及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

1. 金管會認可之一〇七年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
·修正國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付所給與權益工具公允價值採用一致的基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元 2018 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- 修正國際財務報導準則第4號「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」

此修正係為因應國際財務報導準則第17號「保險合約」新準則，與國際財務報導準則第9號「金融工具」因適用日期差異導致資產及負債之衡量基礎不同，允許符合國際財務報導準則第4號「保險合約」規定之保險人於符合特定之條件時，得選擇採用暫時豁免採用國際財務報導準則第9號「金融工具」；或於適用國際財務報導準則第9號「金融工具」時選擇採用覆蓋法之替代處理。

西元 2018 年 1 月 1 日

- 國際財務報導準則第9號「金融工具」

修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。

西元 2018 年 1 月 1 日

要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。

避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。

允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。

- 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

取代國際會計準則第11號、第18號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。

西元 2018 年 1 月 1 日

- 修正國際財務報導準則第15號「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。

西元 2018 年 1 月 1 日

- 修正國際會計準則第7號「揭露倡議」

此修正要求企業增加揭露有關(來自)籌資活動之負債變動，包括來自現金及非現金之變動。

西元 2017 年 1 月 1 日

- 修正國際會計準則第12號「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。

西元 2017 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|---|--|-------------------|
| · 修正國際會計準則第 40 號「投資性不動產之轉列」 | 此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」 | 此解釋說明以外幣計價合約之交易日，為企業於認列相關資產、費用及收益前，預先收取或支付對價而原始認列非貨幣性資產或負債之日。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」 | 刪除有關金融工具之揭露、員工福利及投資個體之短期豁免之規定。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」 | 此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)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」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第 B10 至 B16 段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。 | 西元 2017 年 1 月 1 日 |
| · 2014-2016 週期之年度改善-國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」 | 國際會計準則第 28 號允許當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體得選擇依國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此修正釐清企業適用前述規定時，應於原始認列每一關聯企業或合資時分別選擇。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |

2. 初次適用國際財務報導準則第九號之影響

國際財務報導準則第九號(以下簡稱「IFRS 9」)取代國際會計準則第三十九號(以下簡稱「IAS 39」)，合併公司依據一〇七年一月一日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。一〇七年一月一日各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類、帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類	帳 面 金 額				
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9		
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 288,225	\$ 288,225		
股票投資	以成本衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	7,690	8,827		
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	32,463	32,463		
其他金融資產-流動	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	255,810	255,810		
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	13,296	13,296		
	107 年 1 月 1 日		107 年 1 月 1 日	107 年 1 月 1 日	107 年 1 月 1 日	
	帳 面 金 額		帳 面 金 額	保 留 盈 餘	其 他 權 益	
	(I A S 3 9)	重 分 類	再 衡 量	(I F R S 9)	影 響 數	影 響 數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：以成本衡量之金融資產	\$ 7,690	(\$ 7,690)	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --
重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	--	7,690	1,137	8,827	5,972	(4,844)
合 計	\$ 7,690	\$ --	\$ 1,137	\$ 8,827	\$ 5,972	(\$ 4,844)

(1)合併公司原依 IAS 39 分類為以成本衡量之金融資產之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，並按公允價值再衡量，故分別調整增加透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及保留盈餘 1,137 仟元及 1,128 仟元。

另合併公司原依 IAS 39 已認列以成本衡量之金融資產減損損失並累計於保留盈餘，因依 IFRS 9 規定應按公允價值衡量而不再評估減損，故分別調整增加保留盈餘 4,844 仟元及調整減少其他權益 4,844 仟元。

(2)應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動及存出保證金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

3. 初次適用國際財務報導準則第十五號之影響

國際財務報導準則第十五號(以下簡稱「IFRS 15」)取代國際會計準則第十一號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第十八號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋與解釋公告，合併公司選擇僅對一〇七年一月一日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘，並不重編一〇六年度比較資訊。

合併公司與客戶合約之收入主要係銷售房地，IFRS 15 對合併公司之影響說明如下：

合併公司於一〇七年一月一日以前銷售房地交易係於房地所有權移轉時認列收入，於一〇七年一月一日起，前述收入依照 IFRS 15 之規定，並未對銷售房地之收入認列產生影響，惟對於部分合約，於移轉所有權前即先向客戶收取部分對價，合併公司承擔須於後續移轉所有權之義務，於一〇七年一月一日以前係將先收取之對價認列為預收款項，於一〇七年一月一日起，依照 IFRS 15 規定則認列為合約負債，本公司於一〇七年一月一日起自預收款項重分類至合約負債金額為 48,020 仟元。另相較於適用 IAS 18 之規定一〇七年九月三十日之預收款項減少 22,800 仟元，且合約負債增加 22,800 仟元。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一〇八年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
修正國際財務報導準則第 9 號「具負補償之提前還款特性」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。	西元 2019 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

· 國際財務報導準則第 16 號「租賃」	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 19 號「計畫之修正、縮減或清償」	此修正要求企業在確定福利計畫發生變動後，使用該次再衡量更新之精算假設來決定計畫變動後剩餘報導期間之當期服務成本及淨利息。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」	此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第 9 號，再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」	此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 2015-2017 週期之年度改善	國際財務報導準則第 3 號「企業合併」 該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」 該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。 國際會計準則第 12 號「所得稅」 此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。 國際會計準則第 23 號「借款成本」 該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。	西元 2019 年 1 月 1 日

合併公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第十六號處理，惟採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯」），其影響將調整於民國一〇八年一月一日。

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併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(以下簡稱 IASB)已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

1. 下列新準則及修正業經 IASB 發布，但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
· 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約（包含再保險合約）、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤（合約服務邊際）之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法（保費分攤法）。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。	西元 2021 年 1 月 1 日

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本合併財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。

(二) 編製基礎

1. 除透過損益按公允價值衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以公允價值衡量之金融工具及確定福利負債係依退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列外，本合併財務報表係按歷史成本為基礎編製。
2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本合併財務報表涵蓋之所有期間。
3. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之財務報表需要使用一些重要會計估計，在應用合併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. 合併報表編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體（包括結構型個體），當合併公司曝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，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5)當合併公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

2. 列入合併財務報表之子公司：

			所 持 股 權 百 分 比 (%)			說 明
投 資 公			107年	106年	106年	
司 名 稱	子 公 司 名 稱	主 要 業 務	9月30日	12月31日	9月30日	
本 公 司	華建開發股份有 限公司(華建 開發)	開發租售業	58	58	58	--
本 公 司	大陽不動產開發 股份有限公司 (大陽開發)	不動產開發	99	99	99	--

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 重大限制：無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：

華建開發截至一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日止，持有本公司所發行之普通股均為 2,677 仟股(64,527 仟元)，約占本公司發行在外普通股均為 0.99%。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日非控制權益總額分別為 249,989 仟元、254,355 仟元及 258,298 仟元，下列為對合併公司具重大性之非控制權益及所屬子公司之資訊：

		非控制權益					
		107 年 9 月 30 日		106 年 12 月 31 日		106 年 9 月 30 日	
子公司名稱	主要營業場所	金額 (仟元)	%	金額 (仟元)	%	金額 (仟元)	%
華建開發	台灣台北市	\$ 249,588	42	\$ 253,955	42	\$ 257,902	42
大陽開發	台灣台北市	401	1	400	1	396	1
合 計		<u>\$ 249,989</u>		<u>\$ 254,355</u>		<u>\$ 258,298</u>	

資產負債表

		華建開發		
		107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
流動資產		\$ 1,260,503	\$ 1,213,592	\$ 1,274,092
非流動資產		104,753	102,685	39,025
流動負債	(	8,540)	(13,406)	(12,501)
非流動負債	(	723,943)	(661,351)	(653,631)
淨資產總額		<u>\$ 632,773</u>	<u>\$ 641,520</u>	<u>\$ 646,985</u>

		大陽開發		
		107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
流動資產		\$ 32,765	\$ 33,181	\$ 33,030
非流動資產		7,315	6,832	6,631
流動負債	(	15)	(65)	(15)
非流動負債		--	--	--
淨資產總額		<u>\$ 40,065</u>	<u>\$ 39,948</u>	<u>\$ 39,646</u>

綜合損益表

		華建開發	
		107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
收 入		\$ 1,736	\$ 1,557
稅前淨損	(	3,150)	(3,110)
所得稅費用		--	--
本期淨損	(	3,150)	(3,110)
其他綜合損益(稅後淨額)		803	803
本期綜合損益總額	(	\$ 2,347)	(3,913)
綜合損益總額歸屬於非控制權	(	\$ 1,312)	(1,295)
支付予非控制權益股利		\$ --	\$ --

	華建開發	
	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
收 入	\$ 9,368	\$ 5,677
稅前淨損	(10,487)	(10,276)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(10,487)	(10,276)
其他綜合損益(稅後淨額)	1,740	535
本期綜合損益總額	(\$ 8,747)	(\$ 9,741)
綜合損益總額歸屬於非控制權	(\$ 4,367)	(\$ 4,279)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
收 入	\$ --	\$ --
稅前淨利(損)	(200)	1,548
所得稅費用	--	--
本期淨利(損)	(200)	1,548
其他綜合損益(稅後淨額)	(24)	--
本期綜合損益總額	(\$ 224)	\$ 1,548
綜合損益總額歸屬於非控制權	(\$ 2)	\$ 15
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
收 入	\$ --	\$ --
稅前淨利(損)	(366)	3,391
所得稅費用	--	--
本期淨利(損)	(366)	3,391
其他綜合損益(稅後淨額)	(404)	--
本期綜合損益總額	(\$ 770)	\$ 3,391
綜合損益總額歸屬於非控制權	(\$ 8)	\$ 33
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
營業活動之淨現金流出	(\$ 29,440)	(\$ 17,269)
投資活動之淨現金流出	--	(2,262)
籌資活動之淨現金流入	57,450	21,494
本期現金及約當現金增加數	28,010	1,963
期初現金及約當現金餘額	1,347	3,162
期末現金及約當現金餘額	\$ 29,357	\$ 5,125

	大陽開發	
	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
營業活動之淨現金流入(出)	(\$ 1,631)	\$ 413
本期現金及約當現金增加(減少)數	(1,631)	413
期初現金及約當現金餘額	28,169	1,333
期末現金及約當現金餘額	\$ 26,538	\$ 1,746

(四)外幣換算

合併公司內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

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)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動資產。

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)預期於資產負債表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資產負債表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。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動負債。

3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常為三年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(六)現金及約當現金

- 1. 合併公司合併現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資以及可隨時償還並為整體現金管理一部份之銀行透支。銀行透支列示於資產負債表中流動負債之短期借款項下。
- 2. 約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：
 - (1)隨時可轉換成定額現金者。
 - (2)利率變動對其價值之影響甚少者。

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。

合併公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

A. 係混合(結合)合約；

B. 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

C. 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

(2)合併公司對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

(1)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。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，當可消除或重大減少衡量或認列不一致時，合併公司於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

(2)合併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割日會計。

(3)合併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。

(4)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，合併公司於損益認列股利收入。

(八)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(一〇七年一月一日起之會計政策)

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)在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. 合併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割日會計。

3. 合併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，合併公司於損益認列股利收入。
- (2)屬債務工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列前之減損損失、利息收入及外幣兌換損益認列於損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失將自權益重分類至損益。

(九)放款及應收款(一〇七年一月一日以前之會計政策)

係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量，惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十)應收帳款及票據(自一〇七年一月一日起之會計政策)

- 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，合併公司係以原始發票金額衡量。

(十一)金融資產減損

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

(1)合併公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

(2)合併公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

- A. 發行人或債務人之重大財務困難；
- B. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
- C. 合併公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
- D. 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
- E. 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
- F. 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
- G. 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或
- H. 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

(3)合併公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

A. 以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

B. 以成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面價值。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

合併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與包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產、應收租賃款、放款承諾及財務保證合約，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，按時十二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；就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。

(十二) 金融資產之除列

合併公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十三) 應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。
 - (1) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。
 - (2) 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬率。
 - (3) 與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

2. 營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列當期損益。

(十四)存 貨

以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法及收入法計算，資產負債表日及轉列固定資產時並按成本與淨變現價值孰低法評價。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案或各類別。正在進行之在建工程(包括土地及興建中工程)達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(十五)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入合併公司，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。合併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八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限，除房屋及建築為五～五十年，其餘設備為三～八年。

(十六)非金融資產減損

合併公司於資產負債表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。除商譽外，當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十七)借 款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。合併公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十八)應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，合併公司係以原始發票金額衡量。

(十九)負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

(廿)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

(1)確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，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。

(2)確定福利計劃

- A. 確定福利計劃下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債(於資產負債表日)之市場殖利率。
- B. 確定福利計畫產生再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。
- C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。
- D. 期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。合併公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後十二個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(廿一)所得稅

- 1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
- 2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10%之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派

情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。

3. 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。
4. 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。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，合併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。
遞延所得稅採用在資產負債表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。
5. 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，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，合併公司已將其影響考量於當期所得稅中。
8. 期中期間之所得稅費用以估計年度之平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算。

(廿二)庫 藏 股

本公司買回已發行股票時，將所支付之對價包括任何可直接歸屬之增額成本認列為股東權益之減項。買回之股票於註銷時，按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價」與「股本」，其與庫藏股帳面價值之差額予以沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積。

(廿三)收入及成本認列

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

(1)投入各項長期工程成本時列記「在建工程」，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」。會計處理採全部完工交屋法於工程完工且已實際交付房地並完成所有權移轉時認列收入及成本。

(2)收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因是為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列之「租金收入」。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

(1)合併公司經營土地開發及銷售住宅，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，該不動產對合併公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，合併公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

(2)收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，合併公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過十二個月，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。

(廿四)營運部門

合併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，經辨識合併公司之主要營運決策者為本公司董事會。

(廿五)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，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本公司普通股權益持有人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。

(廿六)股利分派

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表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。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

無此事項。

(二)重要會計估計及假設

合併公司所作之會計估計係依據特定日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度報導之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故合併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。由於環境快速變遷，合併公司評估資產負債表日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至一〇七年九月三十日止，合併公司存貨之帳面價值為 4,405,062 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	403,015	288,040	110,490
定期存款	36,630	--	--
合 計	<u>\$ 439,830</u>	<u>\$ 288,225</u>	<u>\$ 110,675</u>

1. 合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之曝險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 一〇七年

項 目	107 年 9 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
上市櫃股票	\$ 6,487
受益憑證	53,206
合 計	<u>\$ 59,693</u>
流 動	\$ 59,693
非 流 動	--
合 計	<u>\$ 59,693</u>

2. 一〇六年

項 目	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ --	\$ 33,428
受益憑證	9,126	202,115
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 235,543</u>
流 動	\$ 9,126	\$ 235,543
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 235,543</u>

3. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：一〇七年

項 目	107 年 9 月 30 日
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	\$ 7,343
流 動	\$ --
非 流 動	7,343
合 計	\$ 7,343

1. 合併公司持有上列權益工具為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
2. 上列投資原依 IAS 39 係分類為以成本衡量之金融資產，其重分類情形請詳附註三(一)、2。
3. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇七年九月三十日止尚未完成清算程序。
4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇七年六月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,561 仟元。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)以成本衡量之金融資產：一〇六年

項 目	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
國內非上市櫃股票	\$ 4,952	\$ 4,952
國外非上市櫃股票	7,583	7,583
減：累計減損	(4,845)	(4,845)
合 計	\$ 7,690	\$ 7,690
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	7,690	7,690
合 計	\$ 7,690	\$ 7,690

1. 合併公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇六年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 展新創業投資股份有限公司於九十七年五月二十日決議解散，於一〇六年六月三十日辦理清算完結，本公司收取清算退回股款 3,043 仟元，故分別沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 4,434 仟元，並認列金融資產減損迴轉利益 3,043 仟元。

4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇六年四月二十五日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 2,615 仟元。
5. 合併公司於一〇六年三月七日經董事會決議沖銷中央租賃股份有限公司之股權，故分別沖減以成本衡量之金融資產成本及累計減損 5,000 仟元。
6. 合併公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(五) 應收票據及帳款

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
應收票據	\$ 6,034	\$ 4,305	\$ 5,868
減：備抵損失	--	--	--
小計	6,034	4,305	5,868
應收帳款	7	--	--
減：備抵損失	--	--	--
小計	7	--	--
合計	\$ 6,041	\$ 4,305	\$ 5,868

1. 一〇七年

- (1) 合併公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。
- (2) 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇七年九月三十日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。
- (3) 合併公司依準備矩陣衡量應收票據及應收帳款之備抵損失如下：

107 年 9 月 30 日	預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失(存續期間預期信用損失)	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 6,041	\$ --	\$ 6,041
逾期一個月以下	--	--	--	--
逾期一個月～三個月	--	--	--	--
逾期三個月～六個月	--	--	--	--
逾期六個月以上	--	--	--	--
合計		\$ 6,041	\$ --	\$ 6,041

- (4) 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

2. 一〇六年

(1) 合併公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。

於決定應收帳款及應收票據可回收性時，合併公司考量應收帳款及應收票據自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變。由於合併公司屬營建業，其性質較一般行業特殊，其應收帳款及票據之無法回收情形由歷史經驗顯示鮮少發生。

合併公司屬營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

(2) 合併公司一〇六年十二月三十一日及九月三十日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
未 逾 期	\$ 4,305	\$ 5,868
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月～三個月	--	--
逾期三個月～六個月	--	--
逾期六個月以上	--	--
合 計	<u>\$ 4,305</u>	<u>\$ 5,868</u>

(3) 截至一〇六年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司均無已逾期但未減損應收帳款及應收票據。

(4) 應收票據及應收帳款所提列之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估之 減 損 損 失	群組評估之 減 損 損 失	合 計
一〇六年一月一日餘額	\$ 256	\$ --	\$ 256
減損損失迴轉	(16)	--	(16)
因無法收回而沖銷之款項	(240)	--	(240)
一〇六年九月三十日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

(5) 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇六年十二月三十一日及九月三十日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。

(六) 其他應收款

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
其他應收款	\$ 16,337	\$ 44,403	\$ 18,397
減：備抵損失	(16,245)	(16,245)	(16,245)
合 計	<u>\$ 92</u>	<u>\$ 28,158</u>	<u>\$ 2,152</u>

(七)存 貨

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
待售土地	\$ 199,710	\$ 775,458	\$ 773,637
待售房屋	97,885	368,281	368,281
營建用地	4,154,705	3,876,085	3,923,329
在建工程	342,158	271,977	276,110
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)	(389,396)
合 計	<u>\$ 4,405,062</u>	<u>\$ 4,902,405</u>	<u>\$ 4,951,961</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

	107 年 9 月 30 日		106 年 12 月 31 日		106 年 9 月 30 日	
個 案 名 稱	待 售 土 地	待 售 房 屋	待 售 土 地	待 售 房 屋	待 售 土 地	待 售 房 屋
理想家 A 區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家 A 區	2,865	2,482	3,499	3,033	3,499	3,033
雅典王朝 A 區	--	456	--	456	--	456
雅典王朝 B 區	--	1,722	--	1,722	--	1,722
航 廈	5,505	2,809	5,505	2,809	5,505	2,809
石潭段 A 案	190,829	89,165	667,909	312,045	666,088	312,045
石潭段 B 案	--	--	98,034	46,965	98,034	46,965
合 計	<u>\$ 199,710</u>	<u>\$ 97,885</u>	<u>\$ 775,458</u>	<u>\$ 368,281</u>	<u>\$ 773,637</u>	<u>\$ 368,281</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

	107 年 9 月 30 日		106 年 12 月 31 日		106 年 9 月 30 日	
個 案 名 稱	營 建 用 地	在 建 工 程	營 建 用 地	在 建 工 程	營 建 用 地	在 建 工 程
樹 林 案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家 B 區	7,803	1,350	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391	483,764	148,391
太 原 路	1,206,249	25,868	1,190,740	25,381	1,244,713	25,381
福德段 B 案	423	--	423	--	423	--
西 松 段	--	--	--	--	--	4,247
新光路 B 案	2,217	--	2,217	--	2,217	--
榮 星 段	73,440	3,811	73,440	3,696	73,472	3,696
懷 生 段	1,382,161	5,955	1,382,161	5,955	1,382,161	5,955
雲和街 A 案	621,454	70,962	621,454	1,383	614,693	1,269
雲和街 B 案	1,712	--	1,712	--	1,712	--
文林北路案	263,111	--	--	--	--	--
合 計	<u>\$ 4,154,705</u>	<u>\$ 342,158</u>	<u>\$ 3,876,085</u>	<u>\$ 271,977</u>	<u>\$ 3,923,329</u>	<u>\$ 276,110</u>

3. 營建用地及在建工程一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日暨一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日均無利息資本化。

4. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

5. 重要工程說明

樹林案、生活家 B 區、新店禾豐、福德段 B 案、新光路 B 案、榮星段、懷生段、雲和街 A 案、雲和街 B 案、文林北路案及太原路案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
已出售存貨成本	\$ 409,080	\$ 12,528
存貨跌價損失	--	--
合 計	\$ 409,080	\$ 12,528

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
已出售存貨成本	\$ 853,687	\$ 57,823
存貨跌價損失	--	--
合 計	\$ 853,687	\$ 57,823

(八)其他金融資產

項 目	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
定期存款	\$ 165,800	\$ 255,800	\$ 260,800
銀行存款	14,804	10	5,407
合 計	\$ 180,604	\$ 255,810	\$ 266,207
流 動	\$ 180,604	\$ 255,810	\$ 266,207
非 流 動	--	--	--
合 計	\$ 180,604	\$ 255,810	\$ 266,207

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(九)不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	其 他	未完工程	合 計
成 本							
一〇六年一月一日餘額	\$ 36,006	\$ 36,047	\$ 639	\$ 6,693	\$ 257	\$ --	\$ 79,642
增 添	--	110	--	--	119	2,143	2,372
處份及報廢	--	(614)	--	(831)	--	--	(1,445)
一〇六年九月三十日餘額	\$ 36,006	\$ 35,543	\$ 639	\$ 5,862	\$ 376	\$ 2,143	\$ 80,569
一〇七年一月一日餘額	\$ 94,331	\$ 38,845	\$ 639	\$ 6,411	\$ 257	\$ --	\$ 140,483
增 添	--	--	--	--	--	--	--
一〇七年九月三十日餘額	\$ 94,331	\$ 38,845	\$ 639	\$ 6,411	\$ 257	\$ --	\$ 140,483

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	其 他	未完工程	合 計
折舊及減損損失							
一〇六年一月一日餘額	\$ --	\$ 11,655	\$ 40	\$ 4,272	\$ 135	\$ --	\$ 16,102
本期折舊	--	1,049	60	916	36	--	2,061
處份及報廢	--	(614)	--	(831)	--	--	(1,445)
一〇六年九月三十日餘額	\$ --	\$ 12,090	\$ 100	\$ 4,357	\$ 171	\$ --	\$ 16,718
一〇七年一月一日餘額	\$ --	\$ 12,464	\$ 120	\$ 4,594	\$ 164	\$ --	\$ 17,342
本期折舊	--	1,291	60	673	22	--	2,046
一〇七年九月三十日餘額	\$ --	\$ 13,755	\$ 180	\$ 5,267	\$ 186	\$ --	\$ 19,388
帳面金額							
一〇六年九月三十日	\$ 36,006	\$ 23,453	\$ 539	\$ 1,505	\$ 205	\$ 2,143	\$ 63,851
一〇六年十二月三十一日	\$ 94,331	\$ 26,381	\$ 519	\$ 1,817	\$ 93	\$ --	\$ 123,141
一〇七年九月三十日	\$ 94,331	\$ 25,090	\$ 459	\$ 1,144	\$ 71	\$ --	\$ 121,095

不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十)非金融資產減損

合併公司一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十一)短期借款

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
擔保借款	\$ 60,000	\$ 511,057	\$ 513,000
期末帳列短期借款利率 區間(%)	1.5	1.68~2	1.5~2.243

1. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一至三年。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付短期票券

	承 兌 機 構	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
應付短期票券	大中票券	\$ 350,000	\$ 400,000	\$ 400,000
減：未攤銷折價		(37)	(37)	(26)
淨 額		\$ 349,963	\$ 399,963	\$ 399,974

1. 一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日應付短期票券發行利率分別為 0.55%、0.48%及 0.48%。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八說明。

(十三)應付票據及帳款

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
應付票據	\$ 916	\$ 1,934	\$ 2,362
應付帳款	40,244	--	--
暫估應付帳款	20,699	59,705	69,254
小 計	60,943	59,705	69,254
合 計	\$ 61,859	\$ 61,639	\$ 71,616

(十四)長期借款

性 質	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
長期擔保借款－原自一〇二年十一月起開始每月為一期償還，至一〇五年十月償清；於一〇五年十月增補合約變更為一〇八年十月到期一次清償；又於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70% 償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日利率分別為 2.05%、2.1% 及 2.1%	\$ 403,000	\$ 403,000	\$ 403,000
長期擔保借款－原至一〇八年十月到期一次償還；於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70% 償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日利率分別為 2.05%、2.1% 及 2.1%	110,000	110,000	110,000
土地及建築物抵押借款－自一〇〇年十一月起開始每月為一期償還，至一〇七年十月償清，浮動利率，一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日利率均為 1.82%	509	5,059	6,562

(接下頁)

(承上頁)

土地及建築物抵押借款—自
一〇三年十一月起開始每
月為一期償還，至一一八年
十月償清，浮動利率，一〇
七年九月三十日與一〇六
年十二月三十一日及九月
三十日利率均為 1.82%

14,170

15,030

15,313

土地及建築物抵押借款—自
一〇六年八月起開始，如有
出售房地以房地出售總價
至少 70% 償還，餘欠款於一
一一年八月到期一次清
償，浮動利率，一〇七年九
月三十日與一〇六年十二
月三十一日及九月三十日
利率分別為 2.0497%、
2.0994%及 2.0994%

711,900

648,900

640,900

合 計

1,239,579

1,181,989

1,175,775

減：一個營業週期內到期之長
期借款

(517,067)

(521,569)

(10,056)

淨 額

\$ 722,512

\$ 660,420

\$ 1,165,719

1. 上述借款之償還期限如下：

到 期 年 限	金 額
一〇八年九月三十日	\$ 1,674
一〇九年九月三十日	1,186
一一〇年九月三十日	514,207
一一一年九月三十日	713,130
一一二年九月三十日及以後	9,382
合 計	\$ 1,239,579

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(十五)退 休 金

1. 確定福利計劃

(1)本公司對正式聘用員工訂有員工退休辦法，依該辦法規定，屬「確定福利計劃」員工退休金之給付係按員工服務年資及退休前六個月平均薪資計算，並每月按薪資總額百分之二提撥退休金基金，該退休金基金係委由職工退休金基金管理委員會管理，並以其名義存入台灣銀行。

(2)一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日暨一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日，本公司依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為 94 仟元、7 仟元、282 仟元及 20 仟元。

(3)本公司於一〇七年度預計支付予退休計畫之提撥金為 20,971 仟元。

2. 確定提撥計劃

合併公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日暨一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日分別提撥 395 仟元、384 仟元、929 仟元及 892 仟元。

(十六)負債準備

	員 工 福 利 負 債 準 備
一〇六年一月一日餘額	\$ 1,038
當期新增之負債準備	--
當期使用之負債準備	--
一〇六年九月三十日餘額	<u>\$ 1,038</u>
一〇七年一月一日餘額	\$ 1,123
當期新增之負債準備	--
當期使用之負債準備	(1,123)
一〇七年九月三十日餘額	<u>\$ --</u>

負債準備分析如下：

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
流 動	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,123</u>	<u>\$ 1,038</u>
非 流 動	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

(十七)股本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。截至一〇七年九月三十日止，實收資本額為 2,707,525 仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)之明細如下：

發行日期	發行股數(仟股)	發行價格(元/股)
93 年 9 月 27 日(已補辦公開發行)	41,137	2.99
96 年 8 月 21 日(已補辦公開發行)	18,750	8.00

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
一月一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股
盈餘轉增資	--	--
九月三十日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股

3. 庫藏股票

本公司之子公司一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日持有本公司之股票增減變動明細如下：

(1)一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣元

被投資公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	每股帳面	
		股數	售價		價值	每股市價
華建開發	2,676,640	--	\$ --	2,676,640	\$ 24.11	\$ 15.85

(2)一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣元

被投資公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	每股帳面	
		股數	售價		價值	每股市價
華建開發	2,676,640	--	\$ --	2,676,640	\$ 24.11	\$ 13.7

(十八)資本公積

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
現金股利逾五年未領	\$ 504	\$ 342	\$ 342
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售 固定資產稅後利得	7,487	7,487	7,487
合計	\$ 9,091	\$ 8,929	\$ 8,929

依公司法規定，除因超過面額發行股票所得之溢額及受領贈與所產生之資本公積得以撥充資本及發放現金股利外，餘僅用於彌補公司虧損，不得移作他用。

(十九)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司稅後盈餘扣除以前年度虧損後之餘額，於分配前須先提列百分之十為法定盈餘公積，直至該法定盈餘公積與資本總額相等為止。法定盈餘公積依法得供彌補虧損之用，但該項公積之提列已達實收資本額百分之二十五，得以股東會決議於超過之範圍內發給新股或現金股利。

2. 特別盈餘公積

依證券主管機關之規定，本公司如有國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益等其他權益減項時，在分配盈餘前，應先在下列限額內提列相同數額之特別盈餘公積：

- (1)其他權益減項中屬於當年度發生之金額，其提列之特別盈餘公積以不超過當年度稅後盈餘加計以前年度累積未分配盈餘之合計數為限。
- (2)其他權益減項中屬於以前年度發生之金額，以不超過以前年度累積未分配盈餘扣除上述已提列數後之餘額為限。
- (3)嗣後其他權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

3. 盈餘分配

依章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。其次依法提撥 10% 為法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘時，再加計期初累積未分配盈餘，由董事會依每年可供分配盈餘提撥 10%~70% 分配股東紅利，並擬具盈餘分配議案，提請股東會決議後分配之，但可分配盈餘低於本公司實收資本額 5% 時，得不予分配。

股東紅利分派，得以現金或股票為之，其中現金股利應不低於股東紅利總額 10%。

4. 本公司於一〇七年六月十五日經股東會決議通過一〇六年度因虧損不予分配盈餘。另本公司於一〇六年五月三十一日經股東常會決議通過一〇五年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 42,123 仟元及分配股東紅利 216,602 仟元。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿五)之說明。

(廿)非控制權益

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
一月一日餘額	\$ 254,355	\$ 262,544
追溯適用及追溯重編之影響數	9	--
一月一日重編後餘額	254,364	262,544
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(4,371)	(4,246)
其他綜合損益（稅後淨額）	(4)	--
九月三十日餘額	\$ 249,989	\$ 258,298

(廿一)營業收入

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ 389,579	\$ 3,520
房屋銷貨收入	98,629	2,144
	488,208	5,664
租金收入	2,001	1,793
合 計	\$ 490,209	\$ 7,457

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ 813,647	\$ 43,801
房屋銷貨收入	209,227	17,876
	1,022,874	61,677
租金收入	5,163	6,444
合 計	\$ 1,028,037	\$ 68,121

1. 合併公司自一〇七年一月一日起採用 IFRS 15 規定處理客戶合約之收入，一〇七年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日收入認列時點如下：

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
於某一時點認列之收入	\$ 488,208	\$ 1,022,874

2. 合約負債

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
合約負債：			
銷售房地	\$ 22,800	\$ 48,020	\$ --

合併公司本期之合約負債較一〇六年十二月三十一日減少主要係因履約義務已滿足，將預先收取之部分對價認列為收入；較一〇六年九月三十日增加主要係因新增之履約義務尚未滿足，故向客戶預先收取之部份對價尚未認列為收入。

合約負債一〇七年期初餘額中於一〇七年一月一日至九月三十日認列收入之金額為 48,020 仟元。

(廿二)其他收入

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 711	\$ 802
其他利息收入	3	85
	<u>714</u>	<u>887</u>
股利收入	599	2,660
其他收入-其他	3,970	875
	<u>\$ 5,283</u>	<u>\$ 4,422</u>

	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 2,224	\$ 3,010
其他利息收入	83	682
	<u>2,307</u>	<u>3,692</u>
股利收入	631	2,660
其他收入-其他	7,135	2,831
	<u>\$ 10,073</u>	<u>\$ 9,183</u>

(廿三)其他利益及損失

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日
淨外幣兌換利益	\$ 11	\$ 83
透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益(損失)	(12,280)	8,371
什項支出	(80)	--
合 計	<u>(\$ 12,349)</u>	<u>\$ 8,454</u>

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 2,383	(\$ 10,719)
透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益(損失)	(13,087)	18,479
金融資產減損迴轉利益	--	3,043
什項支出	(80)	--
合 計	<u>(\$ 10,784)</u>	<u>\$ 10,803</u>

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 成本者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 成本者	合 計
員工福利費用	\$ --	\$ 13,858	\$ 13,858	\$ --	\$ 11,516	\$ 11,516
折舊費用	--	683	683	--	640	640

	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 成本者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 成本者	合 計
員工福利費用	\$ --	\$ 36,848	\$ 36,848	\$ --	\$ 34,513	\$ 34,513
折舊費用	--	2,046	2,046	--	2,061	2,061

(廿五)員工福利費用

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
薪資費用	\$ 12,068	\$ 10,102
勞健保費用	702	675
退休金費用	489	391
其他用人費用	599	348
合 計	<u>\$ 13,858</u>	<u>\$ 11,516</u>

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
薪資費用	\$ 32,453	\$ 30,416
勞健保費用	1,759	2,120
退休金費用	1,211	912
其他用人費用	1,425	1,065
合 計	<u>\$ 36,848</u>	<u>\$ 34,513</u>

1. 依章程規定，本公司年度如有獲利應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 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、董事酬勞之分派比率及員工酬勞得以現金或股票為之，應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董事酬勞前之利益。

2. 本公司一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 1,227 仟元、0 仟元、1,227 仟元及 0 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

配發股票紅利之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日之收盤價並考慮除權息之影響。惟若嗣後股東決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

本公司一〇五年度員工酬勞及董事酬勞，經一〇六年股東會決議分配金額均為 10,009 仟元，與原估列金額之差異均為 2 仟元，已列入當期損益。

3. 有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案之員工酬勞及董事酬勞等相關資訊，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿六)財務成本

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
利息費用：		
銀行借款	\$ 7,444	\$ 8,576
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
合 計	<u>\$ 7,444</u>	<u>\$ 8,576</u>
	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
利息費用：		
銀行借款	\$ 23,823	\$ 29,733
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
合 計	<u>\$ 23,823</u>	<u>\$ 29,733</u>

(廿七)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 5,903	\$ 340
當期所得稅總額	<u>5,903</u>	<u>340</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及迴 轉有關之遞延所得稅費用	--	--
所得稅費用	<u>\$ 5,903</u>	<u>\$ 340</u>

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 12,427	\$ 1,066
未分配盈餘加徵 10% 所得稅	--	15,819
超額分配之可扣抵稅額	--	101
當期所得稅總額	<u>12,427</u>	<u>16,986</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及迴 轉有關之遞延所得稅費用	--	--
所得稅費用	<u>\$ 12,427</u>	<u>\$ 16,986</u>

2. 依一〇七年二月七日公布之所得稅法修正條文，本公司自一〇七年度起適用之營利事業所得稅稅率由 17% 改為 20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由 10% 改為 5%。
3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇五年度。

(廿八)每股盈餘

1. 用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 32,438	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 32,438</u>	<u>268,076</u>	<u>\$ 0.12</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 32,438	268,076	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	77	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 32,438</u>	<u>268,153</u>	<u>\$ 0.12</u>

106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 19,978)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
歸屬於母公司之本期淨損	<u>(\$ 19,978)</u>	<u>268,076</u>	<u>(\$ 0.07)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形。			

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 46,450	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 46,450</u>	<u>268,076</u>	<u>\$ 0.17</u>

<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 46,450	268,076	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	77	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 46,450</u>	<u>268,153</u>	<u>\$ 0.17</u>

106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 78,115)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
歸屬於母公司之本期淨損	<u>(\$ 78,115)</u>	<u>268,076</u>	<u>(\$ 0.29)</u>

稀釋每股盈餘

無此情形。

2. 假設子公司買賣及持有本公司股票不視為庫藏股票而作為投資時，用以計算擬制性每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 32,438</u>	<u>270,753</u>	<u>\$ 0.12</u>

<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 32,438	270,753	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	77	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 32,438</u>	<u>270,830</u>	<u>\$ 0.12</u>

106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 19,978)	270,753	(\$ 0.07)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形。			

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 46,450	270,753	\$ 0.17
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 46,450	270,753	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	77	
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 46,450	270,830	\$ 0.17

106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 78,115)	270,753	(\$ 0.29)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形。			

(廿九)營業租賃

1. 合併公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇四年至一一〇年到期。
2. 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
不超過一年	\$ 6,347	\$ 3,200	\$ 3,226
超過一年但不超過五年	4,542	1,853	2,145
超過五年	--	--	--
	\$ 10,889	\$ 5,053	\$ 5,371

(卅)來自籌資活動之負債變動

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下：

	107 年 1 月 1 日	現金流量	107 年 9 月 30 日
短期借款	\$ 511,057	(\$ 451,057)	\$ 60,000
應付短期票券	399,963	(50,000)	349,963
長期借款	1,181,989	57,590	1,239,579
存入保證金	10,236	(140)	10,096
資本公積	8,929	162	9,091
來自籌資活動之負債	<u>\$ 2,112,174</u>	<u>(\$ 443,445)</u>	<u>\$ 1,668,729</u>

七、關係人交易

本公司與子公司間之交易金額及餘額，於編製合併財務報表時已予以銷除，並未揭露於本附註。合併公司與其他關係人之交易明細揭露如下：

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
大捷投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
大昕投資股份有限公司	本公司董事為該公司董事
大碩投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
維豐投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之二等親

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
租金收入—其他關係人	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 27</u>

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
租金收入—其他關係人	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 80</u>

出租期間自一〇四年四月至一一〇年十二月，其租金收取方式係分年按月或按年支付。

2. 關係人交易債權債務餘額如下：

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
其他預收款			
—其他關係人	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 42</u>

(三)主要管理階層薪酬資訊

	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日
薪資及其他短期員工福利	\$ 5,633	\$ 3,758
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 5,633</u>	<u>\$ 3,758</u>

	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
薪資及其他短期員工福利	\$ 12,643	\$ 12,027
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 12,643</u>	<u>\$ 12,027</u>

八、質押之資產

合併公司之資產提供擔保明細如下：

		帳面價值		
資 產 項 目	擔 保 用 途	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
存 貨				
待售土地	短期借款	\$ 5,505	\$ 410,350	\$ 612,208
待售房屋	短期借款	2,809	192,468	287,419
營建用地	長、短期借款	2,884,717	3,014,460	3,061,672
在建工程	長期借款	24,531	24,045	24,045
不動產、廠房及設備				
土 地	短期借款	36,006	36,006	36,006
房屋及建築	短期借款	22,073	23,108	23,453
其他設備	短期借款	71	93	100
其他金融資產-流動	信託專戶	14,804	10	5,407
合 計		<u>\$ 2,990,516</u>	<u>\$ 3,700,540</u>	<u>\$ 4,050,310</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇七年九月三十日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為 112,419 仟元。

截至一〇七年九月三十日止，本公司開立予地主之存出保證票據為 40,244 仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：無此事項。

十二、其 他

(一)資本風險管理

合併公司之資本管理目標，係為保障合併公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，合併公司可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以降低債務。合併公司透過定期審核資產負債比例對資金進行監控。

合併公司一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日之負債資產比率如下：

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
負債總額	\$ 1,792,347	\$ 2,276,420	\$ 2,235,063
資產總額	\$ 5,298,626	\$ 5,739,244	\$ 5,737,933
負債資產比率	34%	40%	39%

經檢視近期之資產負債比例，一〇七年九月三十日負債資產比率較一〇六年十二月三十一日及九月三十日減少，主要係因償還借款，使負債減少所致。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	107 年 9 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 9 月 30 日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
融資產	\$ 59,693	\$ --	\$ --
持有供交易之金融資產	--	9,126	235,543
	<u>\$ 59,693</u>	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 235,543</u>
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	<u>\$ 7,343</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>
備供出售之金融資產			
以成本衡量之金融資產	<u>\$ --</u>	<u>\$ 7,690</u>	<u>\$ 7,690</u>

(接下頁)

(承上頁)

按攤銷後成本衡量之金融資產/放款

及應收款

現金及約當現金	\$	439,830	\$	288,225	\$	110,675
應收票據		6,034		4,305		5,868
應收帳款		7		--		--
其他應收款		92		28,158		2,152
其他金融資產		180,604		255,810		266,207
存出保證金		12,983		13,296		13,348
	\$	639,550	\$	589,794	\$	398,250

金融負債

按攤銷後成本衡量之金融負債

短期借款	\$	60,000	\$	511,057	\$	513,000
應付短期票券		349,963		399,963		399,974
應付票據		916		1,934		2,362
應付帳款		60,943		59,705		69,254
其他應付款		7,759		13,868		19,461
長期借款(含一個營業週期內到期)		1,239,579		1,181,989		1,175,775
存入保證金		10,096		10,236		10,173
	\$	1,729,256	\$	2,178,752	\$	2,189,999

2. 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證投資、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款。合併公司之財務管理部門統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析曝險之評估、監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險(包含匯率風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險及流動性風險。

合併公司為降低並進而管理相關財務風險，致力於分析、辨認及評估相關財務風險因素對合併公司財務之可能不利之影響，並運用相關因應方案藉以規避財務風險產生之不利因素。

(1) 市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率及利率變動而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險之目標係管理控制市場風險之曝險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

合併公司之營運使合併公司承擔主要之市場風險為外幣匯率變動風險、利率變動風險及權益價格風險。另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。

(A) 匯率風險

合併公司持有以外幣計價之透過損益按公允價值衡量之金融資產，因而使合併公司產生匯率變動曝險。合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、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等，於換算時產生外幣兌換損益。

合併公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 4,111	30.525	\$ 1,319
人民幣:新台幣	226	4.436	(28)
港幣:新台幣	11,057	3.901	1,038

106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日			
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 2,587	30.260	(\$ 5,376)
人民幣:新台幣	170	4.551	(12)

合併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/貶值對合併公司損益及權益之影響。

敏感度分析係依合併公司於資產負債表日具匯率波動重大曝險之非功能性貨幣計價之資產及負債而決定，其相關資訊如下：

107 年 9 月 30 日							
	外	幣	匯	率	帳面金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響 權益影響
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$	4,111	30.525	\$	125,503	5%	\$ 6,275 \$ --
人民幣		226	4.436		1,002	5%	50 --
港幣		11,057	3.901		43,132	5%	2,157 --
<u>非貨幣性項目</u>							
美金		383	30.525		11,701	5%	585 --
美金		173	30.525		5,271	5%	-- 264

106 年 12 月 31 日								
	外	幣	匯	率	帳面金額			
					(新台幣)	變動幅度	損 益 影 響	權 益 影 響
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 金	\$	4,293		29.760	\$ 127,762	5%	\$ 6,388	\$ --
人 民 幣		170		4.565	778	5%	39	--
港 幣		11,056		3.807	42,090	5%	2,105	--

106 年 9 月 30 日								
	帳面金額							
	外	幣	匯	率	(新台幣)	變動幅度	損 益 影 響	權 益 影 響
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美 金	\$	2,587	30.260	\$	78,283	5%	\$ 3,914	\$ --
人 民 幣		170	4.551		774	5%	39	--
<u>非貨幣性項目</u>								
美 金		2,864	30.260		86,674	5%	4,334	--
港 幣		8,631	3.873		33,428	5%	1,671	--

(B)利率風險

因合併公司內之個體以浮動利率借入資金，因而產生公允價值變動風險及現金流量風險。合併公司藉由維持一適當之浮動利率組合來管理利率風險。合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司之金融負債利率曝險於本附註之流動性風險管理中說明。

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導期間結束日之利率曝險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導期間結束日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加/減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日之淨利將增加/減少 16,495 仟元、20,930 仟元及 20,887 仟元，主因係合併公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

合併公司一〇七年一月一日至九月三十日因持有上市櫃與非上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係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。一〇六年一月一日至九月三十日因持有上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險，該權益證券及受益憑證投資係持有供交易之金融資產。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格曝險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌10%，合併公司一〇七年九月三十日損益將因持有透過損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少5,969千元，其他權益將因持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少734千元。一〇六年十二月三十一日及九月三十日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少913千元及23,554千元。

(2)信用風險

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。合併公司之信用風險係因營業活動(主要為應收票據及帳款)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

合併公司各單位係依循信用風險政策、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、目前經濟環境以及合併公司內部評等標準等因素。合併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)，以降低交易對手之信用風險。

合併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，合併公司管理階層評估並無重大之信用風險。

合併公司之財務部依照合併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。由於合併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。

(3)流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇七年九月三十日與一〇六年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司未動用之銀行融資總額度分別為 1,551,921 仟元、1,427,454 仟元及 1,472,725 仟元。

流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製。

107 年 9 月 30 日					
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	未 折 現 金 流 量 合 計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 60,072	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 60,072
應付短期票券	350,000	--	--	--	350,000
應付票據	916	--	--	--	916
應付帳款	60,943	--	--	--	60,943
其他應付款	7,759	--	--	--	7,759
長期借款(含一個營業週期內到期)	27,031	556,274	726,924	8,595	1,318,824
存入保證金	619	327	--	9,150	10,096
	<u>\$ 507,340</u>	<u>\$ 556,601</u>	<u>\$ 726,924</u>	<u>\$ 17,745</u>	<u>\$ 1,808,610</u>

106 年 12 月 31 日

	未折現現金				
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	流 量 合 計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 514,631	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 514,631
應付短期票券	400,000	--	--	--	400,000
應付票據	1,934	--	--	--	1,934
應付帳款	59,705	--	--	--	59,705
其他應付款	13,868	--	--	--	13,868
長期借款(含一個營業週期內到期)	30,742	562,333	673,066	9,654	1,275,795
存入保證金	540	546	--	9,150	10,236
	<u>\$ 1,021,420</u>	<u>\$ 562,879</u>	<u>\$ 673,066</u>	<u>\$ 18,804</u>	<u>\$ 2,276,169</u>

106 年 9 月 30 日

	未折現現金				
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	流 量 合 計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 516,993	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 516,993
應付短期票券	400,000	--	--	--	400,000
應付票據	2,362	--	--	--	2,362
應付帳款	69,254	--	--	--	69,254
其他應付款	19,461	--	--	--	19,461
長期借款(含一個營業週期內到期)	31,762	564,792	669,196	10,007	1,275,757
存入保證金	610	285	128	9,150	10,173
	<u>\$ 1,040,442</u>	<u>\$ 565,077</u>	<u>\$ 669,324</u>	<u>\$ 19,157</u>	<u>\$ 2,294,000</u>

合併公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與報導期間結束日所估計之利率不同而改變。

(三)公允價值資訊

1. 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：此等級之輸入值為相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。合併公司投資之上市櫃股票投資及受益憑證之公允價值皆屬之。

第二等級：此等級之輸入值除包含於第一等級公開報價外之可觀察價格，

包括直接(如價格)或間接(如自價格推導而來)自活絡市場取得之可觀察輸入值。

第三等級:此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

107 年 9 月 30 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 6,487	\$ --	\$ --	\$ 6,487
受益憑證	53,206	--	--	53,206
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	--	--	7,343	7,343
	<u>\$ 59,693</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 7,343</u>	<u>\$ 67,036</u>

106 年 12 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
受益憑證	\$ 9,126	\$ --	\$ --	\$ 9,126

106 年 9 月 30 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
上市櫃股票	\$ 33,428	\$ --	\$ --	\$ 33,428
受益憑證	202,115	--	--	202,115
	<u>\$ 235,543</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 235,543</u>

4. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)合併公司上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作

為公允價值輸入值(即第一等級)。

(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，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映合併公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據合併公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達合併資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

5. 一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

6. 第三等級之變動

	1 0 7 年 1 月 1 日 至 9 月 3 0 日
1 月 1 日	\$ 8,827
本期減資退回股款	(1,561)
認列於其他綜合損益之利益	77
9 月 30 日	\$ 7,343

7. 本公司對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財務部門負責進行金融工具之公允價值驗證，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，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

8. 第三等級公允價值衡量之重大不可觀察輸入值之量化資訊

	107 年 9 月 30 日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 7,343	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

9. 重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析

				107年9月30日			
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
輸入值變動				有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產	市場流通性及						
權益工具	少數股權折價	10%	\$ --	\$ --	\$ 1,222	\$ 1,222	

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。	無
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。	附表一
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。	無
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。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上。	無
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。	無

(二) 轉投資事業相關資訊：附表二。

(三) 大陸投資資訊：無。

附表一

大華建設一〇七年九月三十日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券		有 價 證 券 發 行 人 與 公 司 之 關 係	帳 列 科 目	期 末 備 註				提供擔保股數 (仟 股)	質 借 金 額
	種 類	名 稱			股數／單位 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值		
大華建設	股 票	奇新科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	300	\$ --	2	\$ --	--	\$ --
大華建設	股 票	New Castle Investment Development Corp.	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	0.6	5,271	12	5,271	--	--
大華建設	股 票	Znyx Network Co.Pref D	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	51	--	--	0	--	--
大華建設	股 票	Znyx Network Co.Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	45	--	--	0	--	--
大華建設	股 票	Znyx Network Co.Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	26	--	--	0	--	--
大華建設	股 票	中國人造纖維股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6	65	--	65	--	--
大華建設	股 票	新光鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	36	1,623	--	1,623	--	--
大華建設	股 票	上銀科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	0.06	15	--	15	--	--
大華建設	股 票	銖德科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	72	986	--	986	--	--
大華建設	股 票	旭富製藥科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	10	854	--	854	--	--
大華建設	股 票	信昌化學工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	32	1,051	--	1,051	--	--
大華建設	股 票	祥碩科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2	1,074	--	1,074	--	--
大華建設	股 票	聰泰科技開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	10	819	--	819	--	--
大華建設	基 金	富蘭克林華美全球醫療保健基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	1,756	--	1,756	--	--
大華建設	基 金	華頓平安貨幣基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	436	5,021	--	5,021	--	--
大華建設	基 金	華頓台灣基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	94	2,461	--	2,461	--	--
大華建設	基 金	聯邦貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	305	4,015	--	4,015	--	--
大華建設	基 金	聯邦前瞻六脈基金-累積美元	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	20	5,919	--	5,919	--	--
大華建設	基 金	保德信大中華基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	458	12,888	--	12,888	--	--
大華建設	基 金	日盛中國戰略 A 股基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	228	2,299	--	2,299	--	--
大華建設	基 金	華南永昌永昌基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	248	4,625	--	4,625	--	--
大華建設	基 金	華南永昌全球新零售基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	2,982	--	2,982	--	--
大華建設	基 金	永豐滬深 300 紅利指數基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	91	1,605	--	1,605	--	--
大華建設	基 金	復華中國新經濟 A 股基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	335	2,645	--	2,645	--	--
大華建設	基 金	柏瑞多重資產特別收益基金 A 類型(美元)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	19	5,782	--	5,782	--	--

附表一之一

華建開發一〇七年九月三十日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元										
持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類	有 價 證 券 名 稱	有價證券 發行人與 本公司之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註	
					股數／單位 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	提供擔保股數 (仟 股)	質 借 金 額
華建開發	股 票	大華建設股份有限公司	母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,677	\$ 42,425	0.99	\$ 42,425	--	\$ --
華建開發	股 票	基隆市第二信用合作社	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	0.1	10	--	10	--	--

附表一之二

大陽開發一〇七年九月三十日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元										
持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類	有 價 證 券 名 稱	有價證券 發行人與 本公司之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註	
					股數／單位 (仟 股)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	提供擔保股數 (仟 股)	質 借 金 額
大陽開發	股 票	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	158	\$ 2,062	1.58	\$ 2,062	--	\$ --
大陽開發	股 票	Znyx Network Co.Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4	--	--	--	--	--
大陽開發	股 票	Znyx Network Co.Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2	--	--	--	--	--
大陽開發	基 金	保德信大中華基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	43	\$ 1,208	--	1,208	--	--

附表二 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：新台幣仟元											
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 認 列	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股數(仟股)	比 率 (%)			之 投 資 (損) 益	
大 華 建 設	大 陽 開 發	台北市內湖區成功路 5 段 460 號 16F	住宅及大樓開發租售 業、建材批發	\$ 171,054	\$ 171,054	3,869	99	\$ 39,664	(\$ 366)	(\$ 362)	--
大 華 建 設	華 建 開 發	台北市內湖區成功路 5 段 460 號 16F	住宅及大樓開發租售 業	704,993	704,993	18,208	58	345,082	(10,487)	(6,120)	--

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司僅經營單一產業，且本公司董事會係以合併公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司及子公司為各別應報導部門。

合併公司之企業組成、劃分各別部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

合併公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總說明相同。

合併公司應報導部門收入、損益、資產及負債之金額暨調節至合併公司相對應金額，彙總如下：

107年1月1日至9月30日					
	大華建設	華建開發	大陽開發	調節及銷除	合計
收 入					
來自外部客戶收入					
淨額	\$ 1,018,669	\$ 9,368	\$ --	\$ --	\$ 1,028,037
部門間收入淨額	42	--	--	(42)	--
收入合計	<u>\$ 1,018,711</u>	<u>\$ 9,368</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 42)</u>	<u>\$ 1,028,037</u>
部門損益	<u>\$ 58,877</u>	<u>(\$ 10,487)</u>	<u>(\$ 366)</u>	<u>\$ 6,482</u>	<u>\$ 54,506</u>
部門資產	<u>\$ 4,316,807</u>	<u>\$ 1,365,256</u>	<u>\$ 40,080</u>	<u>(\$ 423,517)</u>	<u>\$ 5,298,626</u>
部門負債	<u>\$ 1,060,517</u>	<u>\$ 732,483</u>	<u>\$ 15</u>	<u>(\$ 668)</u>	<u>\$ 1,792,347</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

106年1月1日至9月30日					
	大華建設	華建開發	大陽開發	調節及銷除	合計
收 入					
來自外部客戶收入					
淨額	\$ 62,444	\$ 5,677	\$ --	\$ --	\$ 68,121
部門間收入淨額	42	--	--	(42)	--
收入合計	<u>\$ 62,486</u>	<u>\$ 5,677</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 42)</u>	<u>\$ 68,121</u>
部門損益	<u>(\$ 61,129)</u>	<u>(\$ 10,276)</u>	<u>\$ 3,391</u>	<u>\$ 2,639</u>	<u>(\$ 65,375)</u>
部門資產	<u>\$ 4,813,516</u>	<u>\$ 1,313,117</u>	<u>\$ 39,661</u>	<u>(\$ 428,361)</u>	<u>\$ 5,737,933</u>
部門負債	<u>\$ 1,568,944</u>	<u>\$ 666,132</u>	<u>\$ 15</u>	<u>(\$ 28)</u>	<u>\$ 2,235,063</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。