

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司
個體財務報表暨會計師查核報告
民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

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
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、會計師查核報告書 | 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 | 11-12 | |
| 八、個體財務報表附註 | | |
| (一)公司沿革 | 13 | 一 |
| (二)通過財務報表之日期及程序 | 13 | 二 |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用 | 13-19 | 三 |
| (四)重大會計政策之彙總說明 | 19-30 | 四 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 30-31 | 五 |
| (六)重要會計科目之說明 | 31-50 | 六 |
| (七)關係人交易 | 50-51 | 七 |
| (八)質押之資產 | 51 | 八 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 51 | 九 |
| (十)重大之災害損失 | 51 | 十 |
| (十一)重大之期後事項 | 52 | 十一 |
| (十二)其 他 | 52-60 | 十二 |
| (十三)附註揭露事項 | | 十三 |
| 1. 重大交易事項相關資訊 | 61 | |
| 2. 轉投資事業相關資訊 | 61 | |
| 3. 大陸投資資訊 | 61 | |
| (十四)部門資訊 | 64 | 十四 |
| 九、重要會計科目明細表 | 65-76 | |
| 十、會計師印鑑證明書 | 77 | |

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一〇七年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇七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一〇七年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇七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「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認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個體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一〇七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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十三)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報表附註五(二)；存貨會計科目說明請詳個體財務報表附註六(七)。

大華建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體個體資產總額之 73%，若該資產價值評估不適切，將對財務報表整體表達有所影響，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師執行之查核程序包含(但不限於)參考內政部公告之不動產交易實價登錄交易總價，將平均售價換算成待售房地之淨變現價值，以及取得鑑價單位出具之評價報告或參考內政部公告之土地公告現值，以分別評估待售房地、營建用地及在建工程是否有減損之情事，並針對鑑價單位出具之評價報告，評估其包含因素調整百分率、開發期間之直接與間接成本、資本利息綜合利率等基礎假設及專家資格，以評估其合理性。

二、房地銷貨收入及成本認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(廿三)，收入及成本會計科目說明請詳個體財務報表附註六(廿一)及六(七)。

因大華建設股份有限公司房地銷售佔銷售項目比重最高，考量因部門間彙總及傳遞過戶及交屋資訊，期間可能存有落差，且仰賴人工控制，因此，本會計師將大華建設股份有限公司房地銷貨收入及相關成本認列作為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師已執行之查核程序包含(但不限於)測試大華建設股份有限公司針對房地銷貨收入認列之內部控制程序，核對過戶及交屋憑證與會計入帳時點等相關控制，確定房地銷貨收入符合認列收入之條件，並配合房地銷貨收入認列，依收入法或建坪法核算認列之房地銷貨成本。

其他事項

大華建設股份有限公司民國一〇六年度之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國一〇七年三月二十三日出具無保留意見之查核報告在案。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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，惟依照一般公認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。如不實表達之個別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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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. 對於採用權益法之被投資公司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。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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一〇七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。

信 永 中 和 聯 合 會 計 師 事 務 所
會 計 師 ； 陳 光 慧

陳 光
姚 毓

慧
琳

姚 毓 琳

金 融 監 督 管 理 委 員 會 證 券 期 限

核 准 文 號 ； (107)金管證審字第 1070345892 號

(107)金管證審字第 1070342733 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 三 日



大華建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 代碼 | 資 產 | 附 註 | 107 年 12 月 31 日 | | 106 年 12 月 31 日 | |
|------|--------------------------|--------|-----------------|-----|-----------------|-----|
| | | | 金 額 | % | 金 額 | % |
| 11XX | 流動資產 | | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金 | 六(一) | \$ 341,027 | 8 | \$ 258,709 | 5 |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 六(二) | 49,479 | 1 | 9,126 | -- |
| 1150 | 應收票據淨額 | 六(五) | 54 | -- | 4,215 | -- |
| 1200 | 其他應收款 | 六(六) | 615 | -- | 28,154 | 1 |
| 1220 | 本期所得稅資產 | | 93 | -- | -- | -- |
| 130X | 存貨 | 六(七)及八 | 3,042,034 | 73 | 3,686,284 | 77 |
| 1410 | 預付款項 | | 55,138 | 2 | 99,755 | 2 |
| 1476 | 其他金融資產-流動 | 六(八)及八 | 203,048 | 5 | 250,810 | 5 |
| | 流動資產合計 | | 3,691,488 | 89 | 4,337,053 | 90 |
| 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) | 4,707 | -- | -- | -- |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 六(四) | -- | -- | 6,101 | -- |
| 1550 | 採用權益法之投資 | 六(九) | 389,603 | 9 | 390,750 | 8 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備 | 六(十)及八 | 58,845 | 2 | 61,157 | 2 |
| 1920 | 存出保單現金 | | 13,251 | -- | 13,290 | -- |
| 1990 | 其他非流動資產-其他 | | 1,730 | -- | 1,730 | -- |
| | 非流動資產合計 | | 468,136 | 11 | 473,028 | 10 |
| | 資產總計 | | \$ 4,159,624 | 100 | \$ 4,810,081 | 100 |

(接下頁)

大華建設股份有限公司
個體資產負債表(續)

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

| 代碼 | 負債及權益 | 附註 | 107年12月31日 | | 106年12月31日 | |
|-------|---------------|---------|------------|-----|------------|-----|
| | | | 金額 | % | 金額 | % |
| (承上頁) | | | | | | |
| 21XX | 流動負債 | | | | | |
| 2100 | 短期借款 | 六(十二)及八 | -- | -- | 511,057 | 11 |
| 2110 | 應付短期票券 | 六(十三)及八 | 319,983 | 8 | 399,963 | 8 |
| 2130 | 合約負債-流動 | 六(廿一) | 2,000 | -- | 48,020 | 1 |
| 2150 | 應付票據 | 六(十四) | 1,647 | -- | 1,282 | -- |
| 2170 | 應付帳款 | 六(十四) | 20,357 | 1 | 59,705 | 1 |
| 2200 | 其他應付款 | | 11,238 | -- | 9,711 | -- |
| 2230 | 本期所得稅負債 | | -- | -- | 4,296 | -- |
| 2250 | 負債準備-流動 | 六(十七) | 622 | -- | 1,123 | -- |
| 2310 | 預收款項 | 七 | 26,438 | 1 | 26,531 | 1 |
| 2320 | 一個營業週期內到期長期借款 | 六(十五)及八 | 513,000 | 12 | 513,000 | 11 |
| 2399 | 其他流動負債-其他 | | 249 | -- | 566 | -- |
| | 流動負債合計 | | 895,534 | 22 | 1,575,254 | 33 |
| 25XX | 非流動負債 | | | | | |
| 2640 | 淨確定福利負債-非流動 | 六(十六) | 10,382 | -- | 17,053 | -- |
| 2645 | 存入保證金 | | 9,305 | -- | 9,305 | -- |
| | 非流動負債合計 | | 19,687 | -- | 26,358 | -- |
| | 負債總計 | | 915,221 | 22 | 1,601,612 | 33 |
| 3100 | 普通股股本 | 六(十八) | 2,707,525 | 65 | 2,707,525 | 56 |
| 3200 | 資本公積 | 六(十九) | 9,240 | -- | 8,929 | -- |
| 3300 | 保留盈餘 | 六(廿) | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | | 234,560 | 6 | 234,560 | 5 |
| 3320 | 特別盈餘公積 | | 18,758 | -- | 16,570 | -- |
| 3350 | 未分配盈餘 | | 307,403 | 8 | 276,840 | 6 |
| 3400 | 其他權益 | | (5,322) | -- | -- | -- |
| 3500 | 庫藏股票 | 六(十八) | (27,761) | (1) | (35,955) | -- |
| | 權益總計 | | 3,244,403 | 78 | 3,208,469 | 67 |
| | 負債及權益總計 | | 4,159,624 | 100 | 4,810,081 | 100 |

單位：新台幣仟元

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸德

大華建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 項 目 | 附 註 | 107 年度 | | 106 年度 | |
|------|---------------------------------------|---------|---------------|--------|----------------|---------|
| | | | 金 額 | % | 金 額 | % |
| 4000 | 營業收入 | 六(廿一)及七 | \$ 1,201,069 | 100 | \$ 62,761 | 100 |
| 5000 | 營業成本 | 六(七) | (1,009,012) | (84) | (57,823) | (92) |
| 5900 | 營業毛利 | | 192,057 | 16 | 4,938 | 8 |
| 6000 | 營業費用 | | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 六(廿四) | (41,204) | (3) | (3,392) | (5) |
| 6200 | 管理費用 | 六(廿四) | (80,904) | (7) | (100,786) | (161) |
| | | | (122,108) | (10) | (104,178) | (166) |
| 6900 | 營業利益(損失) | | 69,949 | 6 | (99,240) | (158) |
| 7000 | 營業外收入及支出 | | | | | |
| 7010 | 其他收入 | 六(廿二) | 11,767 | 1 | 16,757 | 27 |
| 7020 | 其他利益及損失 | 六(廿三) | (14,369) | (1) | 5,863 | 9 |
| 7050 | 財務成本 | 六(廿六) | (15,935) | (1) | (24,162) | (38) |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額 | | (9,973) | (1) | (7,874) | (13) |
| | | | (28,510) | (2) | (9,416) | (15) |
| 7900 | 稅前淨利(損) | | 41,439 | 4 | (108,656) | (173) |
| 7950 | 所得稅費用 | 六(廿七) | (14,565) | (2) | (5,564) | (9) |
| 8200 | 本期淨利(損) | | 26,874 | 2 | (114,220) | (182) |
| 8300 | 其他綜合損益 | | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目： | | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | | (95) | -- | 2 | -- |
| 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 | | (478) | -- | -- | -- |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所 得稅 | | -- | -- | -- | -- |
| | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | | (573) | -- | 2 | -- |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | | \$ 26,301 | 2 | (\$ 114,218) | (182) |
| | 每股盈餘 | 六(廿八) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | | \$ 0.1 | | (\$ 0.43) | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | | \$ 0.1 | | | |

(請詳閱後附個體財務報表附註)

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

個體權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目 | 保留盈餘 | | | | 其他權益 | | 權益總額 |
|-------------------|--------------|----------|------------|-----------|------------|-----------------------------|--------------|
| | 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 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益 | |
| 一〇六年一月一日餘額 | \$ 2,707,525 | \$ 8,828 | \$ 192,437 | \$ 12,899 | \$ 653,454 | \$ -- | \$ 3,539,188 |
| 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) |
| 逾期未領取股利轉列資本公積 | -- | 101 | -- | -- | -- | -- | 101 |
| 一〇六年度淨損 | 2,707,525 | 8,929 | 234,560 | 16,570 | 391,058 | -- | 3,322,687 |
| 一〇六年度其他綜合損益 | -- | -- | -- | -- | (114,220) | -- | (114,220) |
| 一〇六年度綜合損益總額 | -- | -- | -- | -- | 2 | -- | 2 |
| 一〇六年十二月三十一日餘額 | 2,707,525 | 8,929 | 234,560 | 16,570 | 276,840 | -- | 3,208,469 |
| 追迺適用及追迺重編之影響數 | -- | -- | -- | 4,844 | 1,128 | 4,844 | 1,128 |
| 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 | 3,209,597 |
| 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 |
| 子公司處分母公司股票視同庫藏股交易 | -- | 149 | -- | -- | -- | -- | 8,343 |
| 一〇七年度淨利 | 2,707,525 | 9,240 | 234,560 | 18,758 | 280,624 | 4,844 | 3,218,102 |
| 一〇七年度其他綜合損益 | -- | -- | -- | -- | 26,874 | -- | 26,874 |
| 一〇七年度綜合損益總額 | -- | -- | -- | -- | (95) | 478 | (573) |
| 一〇七年十二月三十一日餘額 | \$ 2,707,525 | \$ 9,240 | \$ 234,560 | \$ 18,758 | \$ 307,403 | \$ 5,322 | \$ 3,244,403 |

(請詳閱後附個體財務報表附註)

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

個體現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------------------------|-----------|--------------|
| 營業活動之現金流量 | | |
| 稅前淨利(損) | \$ 41,439 | (\$ 108,656) |
| 調整項目： | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目： | | |
| 折舊費用 | 2,312 | 2,628 |
| 金融資產減損迴轉利益 | — | (3,043) |
| 利息收入 | (3,566) | (4,373) |
| 股利收入 | (188) | (295) |
| 利息費用 | 15,935 | 24,162 |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額 | 9,973 | 7,874 |
| 淨外幣兌換損失(利益) | (3,442) | 12,580 |
| 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) | (40,353) | 267,174 |
| 應收票據減少 | 4,161 | 71,912 |
| 其他應收款減少(增加) | 28,065 | (18,202) |
| 存貨減少 | 644,250 | 39,361 |
| 預付款項減少(增加) | 44,617 | (41,148) |
| 其他金融資產減少 | 47,762 | 129,494 |
| 合約負債增加(減少) | (46,020) | 48,020 |
| 應付票據增加(減少) | 365 | (10,686) |
| 應付帳款減少 | (39,348) | 164,154 |
| 其他應付款增加(減少) | 1,921 | (20,558) |
| 負債準備增加(減少) | (501) | 140 |
| 預收款項增加(減少) | (93) | 149 |
| 其他流動負債減少 | (317) | (180) |
| 淨確定福利負債增加(減少) | (6,766) | 15,272 |
| 營運產生之現金流入 | 700,206 | 247,471 |
| 收取之利息 | 3,040 | 4,521 |
| 支付之利息 | (16,329) | (24,453) |
| 收取之股利 | 188 | 295 |
| 支付之所得稅(含土地增值稅) | (18,954) | (20,574) |
| 營業活動之淨現金流入 | 668,151 | 207,260 |
| 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 | — | (360) |
| 存出保證金減少 | 39 | 1,869 |
| 投資活動之淨現金流入 | 1,600 | 7,167 |

(接下頁)

大華建設股份有限公司
個體現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------------|-------------|-------------|
| 籌資活動之現金流量 | | |
| 短期借款減少 | (511,057) | (379,743) |
| 應付短期票券增加(減少) | (79,980) | 399,963 |
| 存入保證金增加 | -- | 105 |
| 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 | (590,875) | (196,176) |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響 | 3,442 | (12,580) |
| 本期現金及約當現金增加數 | 82,318 | 5,671 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 258,709 | 253,038 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 341,027 | \$ 258,709 |

(請詳閱後附個體財務報表附註)

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

個體財務報表附註

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

(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

本個體財務報表已於一〇八年三月十三日經董事會通過後發布。

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：

| <u>新準則、解釋及修正</u> | <u>主要修訂內容</u> | <u>IASB 發布之生效日</u> |
|--|--|--------------------|
| · 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 |
| · 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 |

(接下頁)

(承上頁)

- 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。
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。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 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
- 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

(接下頁)

(承上頁)

· 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」)，本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 | \$ 258,709 | 258,709 | | |
| 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 | 6,101 | 6,351 | | |
| 應收票據及其他應收款 | 放款及應收款 | 按攤銷後成本衡量 | 32,369 | 32,369 | | |
| 其他金融資產-流動 | 放款及應收款 | 按攤銷後成本衡量 | 250,810 | 250,810 | | |
| 存出保證金 | 放款及應收款 | 按攤銷後成本衡量 | 13,290 | 13,290 | | |
| | 107年1月1日 帳面金額 (IAS 39) | 重分類 | 再衡量 | 107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9) | 107年1月1日 保留盈餘 影響數 | 107年1月1日 其他權益 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 | \$ 6,101 | (\$ 6,101) | \$ -- | \$ -- | \$ -- | \$ -- |
| 重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | -- | 6,101 | 250 | 6,351 | 4,982 | (4,732) |
| 合計 | \$ 6,101 | \$ -- | \$ 250 | \$ 6,351 | \$ 4,982 | (\$ 4,732) |

(1)本公司原依 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均為 250 仟元。

另本公司原依 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 4,732 仟元及調整減少其他權益 4,732 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，本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。

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

本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，本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 之規定一〇七年十二月三十一日之預收款項減少 2,000 仟元，且合約負債增加 2,000 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 |
| · 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 |

本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」），對於一〇八年一月一日可能分別調增使用權資產及租賃負債 1,396 仟元及 1,354 仟元。

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本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 |
|--|--|-------------------|
| · 修正國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號「揭露倡議-重大性之定義」 | 此修正釐清了重大性的定義，若資訊的遺漏、誤述或混淆可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所提供有關特定報導個體的財務資訊所作之經濟決策，則該資訊為重大。 | 西元 2020 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」 | 此修正釐清了業務的定義，所取得活動及資產之組合至少須包括投入及實質性過程，且該兩者須共同對創造產出之能力有重大貢獻，始視為業務；並將產出限縮至提供予客戶之商品及服務，不再提及降低成本之能力。移除評估市場參與者是否有能力補足所缺乏之投入或過程並繼續提供產出。此外，企業可選擇適用集中測試，當所取得之總資產之公允價值幾乎來自單一資產(或一群相似資產)時，無須進一步評估，即可判斷所取得之資產並非業務。 | 西元 2020 年 1 月 1 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 |

(接下頁)

(承上頁)

· 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. 本公司經評估上述準則及解釋對本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

編製本個體財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除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，本個體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個體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，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)外幣換算

本個體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。

(四)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。

本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。

本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。

(五)現金及約當現金

1. 本公司個體現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、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。

(六)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。

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

 - 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)本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，本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)本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)本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，本公司於損益認列股利收入。

(七)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. 本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. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

(1)屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司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。

(八)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。

(九) 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，本公司係以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

- (1) 本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) 本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. 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - 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)本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

本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。

(十一)金融資產之除列

本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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 採用權益法之投資

1. 於編製個體財務報表時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報表當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報表中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報表業主權益與合併基礎編製之財務報表中歸屬於母公司業主之權益相同。

2. 本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(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本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第八號「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

本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。本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，本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) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫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。

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。本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. 本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，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。
遞延所得稅採用在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，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(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) 本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，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司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，本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

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(廿五)每股盈餘

本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。本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

本公司編製本個體財務報表時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據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

無此情形。

(二)重要會計估計及假設

本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。由於環境快速變遷，本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。

截至一〇七年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 3,042,034 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 庫存現金及週轉金 | \$ 150 | \$ 150 |
| 支票存款及活期存款 | 274,276 | 258,559 |
| 定期存款 | 66,601 | -- |
| 合計 | <u>\$ 341,027</u> | <u>\$ 258,709</u> |

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於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12月31日 |
|--------------------|------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | |
| 上市櫃股票 | \$ 4,714 |
| 受益憑證 | 44,765 |
| 合計 | <u>\$ 49,479</u> |
| 流 動 | \$ 49,479 |
| 非 流 動 | -- |
| 合 計 | <u>\$ 49,479</u> |

2. 一〇六年

| 項 目 | 106 年 12 月 31 日 |
|------------|-----------------|
| 持有供交易之金融資產 | |
| 上市櫃股票 | \$ -- |
| 受益憑證 | 9,126 |
| 合 計 | <u>\$ 9,126</u> |
| | |
| 流 動 | \$ 9,126 |
| 非 流 動 | -- |
| 合 計 | <u>\$ 9,126</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 12 月 31 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 | \$ 4,707 |
| | |
| 流 動 | \$ -- |
| 非 流 動 | 4,707 |
| 合 計 | <u>\$ 4,707</u> |

1. 本公司所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，截至一〇七年十二月三十一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 |
|----------|-----------------|
| 國內非上市櫃股票 | \$ 3,363 |
| 國外非上市櫃股票 | 7,470 |
| 減：累計減損 | (4,732) |
| 合 計 | <u>\$ 6,101</u> |
| 流 動 | \$ -- |
| 非 流 動 | 6,101 |
| 合 計 | <u>\$ 6,101</u> |

1. 本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. 本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 12 月 31 日 | 106 年 12 月 31 日 |
|--------|-----------------|-----------------|
| 應收票據 | \$ 54 | \$ 4,215 |
| 減：備抵呆帳 | -- | -- |
| 小 計 | <u>54</u> | <u>4,215</u> |
| 應收帳款 | -- | -- |
| 減：備抵呆帳 | -- | -- |
| 小 計 | <u>--</u> | <u>--</u> |
| 合 計 | <u>\$ 54</u> | <u>\$ 4,215</u> |

1. 一〇七年

- (1) 本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) 本公司之應收票據及應收帳款於一〇七年十二月三十一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)本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12月31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 | 攤銷後成本 |
| 未逾期 | -- | \$ 54 | \$ -- | \$ 54 |
| 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 | | \$ 54 | \$ -- | \$ 54 |

(4)相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

2. 一〇六年

(1)本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，本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。由於本公司屬營建業，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。

本公司屬營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

(2)本公司一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

| | 106年12月31日 |
|-----------|------------|
| 未逾期 | \$ 4,215 |
| 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 | \$ 4,215 |

(3)截至一〇六年十二月三十一日止，本公司無已逾期但未減損應收帳款及應收票據。

(4)本公司之應收票據及應收帳款於一〇六年十二月三十一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12月31日 | 106年12月31日 |
|--------|------------|------------|
| 其他應收款 | \$ 16,860 | \$ 44,399 |
| 減：備抵呆帳 | (16,245) | (16,245) |
| 合計 | \$ 615 | \$ 28,154 |

(七)存 貨

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|------------|--------------|--------------|
| 待售土地 | \$ 94,327 | \$ 775,458 |
| 待售房屋 | 48,750 | 368,281 |
| 營建用地 | 2,970,517 | 2,685,345 |
| 在建工程 | 317,836 | 246,596 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | (389,396) | (389,396) |
| 合計 | \$ 3,042,034 | \$ 3,686,284 |

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

| 個案名稱 | 107年12月31日 | | 106年12月31日 | |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
| | 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 |
| 生活家A區 | 2,864 | 2,482 | 3,499 | 3,033 |
| 雅典王朝A區 | -- | 456 | -- | 456 |
| 雅典王朝B區 | -- | 1,722 | -- | 1,722 |
| 航 廈 | 5,505 | 2,809 | 5,505 | 2,809 |
| 石潭段A案 | 85,447 | 40,030 | 667,909 | 312,045 |
| 石潭段B案 | -- | -- | 98,034 | 46,965 |
| 合計 | \$ 94,327 | \$ 48,750 | \$ 775,458 | \$ 368,281 |

2. 營建用地及在建工程明細如下：

| 個案名稱 | 107年12月31日 | | 106年12月31日 | |
|-------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 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 |
| 生活家B區 | 7,803 | 1,350 | 7,803 | 1,350 |
| 新店禾豐 | 483,764 | 148,391 | 483,764 | 148,391 |
| 福德段B案 | 423 | -- | 423 | -- |
| 新光路B案 | 2,217 | -- | 2,217 | -- |
| 榮星段 | 73,440 | 3,811 | 73,440 | 3,696 |
| 懷生段 | 1,382,161 | 6,003 | 1,382,161 | 5,955 |
| 雲和街A案 | 621,454 | 72,460 | 621,454 | 1,383 |
| 雲和街B案 | 1,712 | -- | 1,712 | -- |
| 文林北路案 | 285,172 | -- | -- | -- |
| 合計 | \$ 2,970,517 | \$ 317,836 | \$ 2,685,345 | \$ 246,596 |

3. 營建用地及在建工程一〇七年及一〇六年度均無利息資本化。

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 案及文林北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：

| | 1 0 7 年 度 | 1 0 6 年 度 |
|---------|--------------|-----------|
| 已出售存貨成本 | \$ 1,009,012 | \$ 57,823 |
| 存貨跌價損失 | -- | -- |
| 合 計 | \$ 1,009,012 | \$ 57,823 |

(八)其他金融資產

| 項 目 | 107 年 12 月 31 日 | 106 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 定期存款 | \$ 197,658 | \$ 250,800 |
| 銀行存款 | 5,390 | 10 |
| 合 計 | \$ 203,048 | \$ 250,810 |
| 流 動 | \$ 203,048 | \$ 250,810 |
| 非 流 動 | -- | -- |
| 合 計 | \$ 203,048 | \$ 250,810 |

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(九)採用權益法之投資

| 被 投 資 公 司 名 稱 | 1 0 7 年 1 2 月 3 1 日 | | 1 0 6 年 1 2 月 3 1 日 | |
|--------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
| | 金 額 | 持 股 % | 金 額 | 持 股 % |
| 非上市櫃公司 | | | | |
| 大陽不動產開發(股)公司(大陽開發) | \$ 39,592 | 99 | \$ 39,548 | 99 |
| 華建開發(股)公司(華建開發) | 350,011 | 58 | 351,202 | 58 |
| 合 計 | \$ 389,603 | | \$ 390,750 | |

1. 本公司重大關聯企業之基本資訊如下：

| 公司名稱 | 主要營業場所 | 衡量方法 |
|------|--------|------|
| 大陽開發 | 台灣台北市 | 採權益法 |
| 華建開發 | 台灣台北市 | 採權益法 |

2. 本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

| | 大陽開發 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| 流動資產 | \$ 32,771 | \$ 33,181 |
| 非流動資產 | 7,287 | 6,832 |
| 流動負債 | (66) | (65) |
| 非流動負債 | -- | -- |
| 淨資產總額 | <u>\$ 39,992</u> | <u>\$ 39,948</u> |
| 占關聯企業淨資產之份額 | \$ 39,592 | \$ 39,548 |
| 商 譽 | -- | -- |
| 關聯企業帳面價值 | <u>\$ 39,592</u> | <u>\$ 39,548</u> |

| | 華建開發 | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| 流動資產 | \$ 1,262,421 | \$ 1,213,592 |
| 非流動資產 | 94,030 | 102,685 |
| 流動負債 | (6,981) | (13,406) |
| 非流動負債 | (722,999) | (661,351) |
| 淨資產總額 | <u>\$ 626,471</u> | <u>\$ 641,520</u> |
| 占關聯企業淨資產之份額 | \$ 350,011 | \$ 351,202 |
| 商 譽 | -- | -- |
| 關聯企業帳面價值 | <u>\$ 350,011</u> | <u>\$ 351,202</u> |

綜合損益表

| | 大陽開發 | |
|--------------|-------------------|-----------------|
| | 107年 度 | 106年 度 |
| 收 入 | \$ -- | \$ -- |
| 本期淨利(損) | (444) | 3,693 |
| 其他綜合損益(稅後淨額) | (399) | -- |
| 本期綜合損益總額 | <u>(\$ 843)</u> | <u>\$ 3,693</u> |
| 自關聯企業收取之股利 | \$ -- | \$ -- |

| | 華建開發 | |
|--------------|----------------------|----------------------|
| | 107年 度 | 106年 度 |
| 收 入 | \$ 11,110 | \$ 6,522 |
| 本期淨損 | (16,337) | (19,756) |
| 其他綜合損益(稅後淨額) | 1,033 | 4,550 |
| 本期綜合損益總額 | <u>(\$ 15,304)</u> | <u>(\$ 15,206)</u> |
| 自關聯企業收取之股利 | \$ -- | \$ 2,141 |

(十)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 | 合 計 |
|----------------|-----------|--------------|---------|----------|--------|-----------|
| 成 本 | | | | | | |
| 一〇六年一月一日餘額 | \$ 36,006 | \$ 36,047 | \$ 639 | \$ 6,572 | \$ 257 | \$ 79,521 |
| 增 添 | -- | 110 | -- | 250 | -- | 360 |
| 處分及報廢 | -- | (614) | -- | (831) | -- | (1,445) |
| 一〇六年十二月三十一日餘額 | 36,006 | 35,543 | 639 | 5,991 | 257 | 78,436 |
| 增 添 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 一〇七年十二月三十一日餘額 | \$ 36,006 | \$ 35,543 | \$ 639 | \$ 5,991 | \$ 257 | \$ 78,436 |
| 折舊及減損損失 | | | | | | |
| 一〇六年一月一日餘額 | \$ -- | \$ 11,655 | \$ 40 | \$ 4,266 | \$ 135 | \$ 16,096 |
| 折 舊 | -- | 1,394 | 80 | 1,125 | 29 | 2,628 |
| 處分及報廢 | -- | (614) | -- | (831) | -- | (1,445) |
| 一〇六年十二月三十一日餘額 | -- | 12,435 | 120 | 4,560 | 164 | 17,279 |
| 折 舊 | -- | 1,380 | 80 | 823 | 29 | 2,312 |
| 一〇七年十二月三十一日餘額 | \$ -- | \$ 13,815 | \$ 200 | \$ 5,383 | \$ 193 | \$ 19,591 |
| 帳面金額 | | | | | | |
| 一〇六年十二月三十一日 | \$ 36,006 | \$ 23,108 | \$ 519 | \$ 1,431 | \$ 93 | \$ 61,157 |
| 一〇七年十二月三十一日 | \$ 36,006 | \$ 21,728 | \$ 439 | \$ 608 | \$ 64 | \$ 58,845 |

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十一)非金融資產減損

本公司一〇七年及一〇六年度不動產、廠房及設備均未認列減損迴轉利益。

(十二)短期借款

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|--------------|------------|-------------|
| 擔保借款 | \$ -- | \$ 511,057 |
| 期末帳列短期借款利率區間 | -- | 1.68%~2.00% |

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。

(十三)應付短期票券

| | 承 兌 機 構 | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---------|---------|------------|------------|
| 應付短期票券 | 大中票券 | \$ 320,000 | \$ 400,000 |
| 減：未攤銷折價 | | (17) | (37) |
| 淨 額 | | \$ 319,983 | \$ 399,963 |

1. 一〇七年及一〇六年十二月三十一日應付短期票券發行利率分別為0.64%及0.48%。
2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八說明。

(十四)應付票據及帳款

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|--------|------------------|------------------|
| 應付票據 | \$ 1,647 | \$ 1,282 |
| 應付帳款 | | |
| 暫估應付帳款 | 20,357 | 59,705 |
| 合 計 | <u>\$ 22,004</u> | <u>\$ 60,987</u> |

(十五)長期借款

| 性 質 | 107年12月31日 | 106年12月31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，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率分別為2.05%及2.1% | \$ 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，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率分別為2.05%及2.1% | 110,000 | 110,000 |
| 合 計 | 513,000 | 513,000 |
| 減：一個營業週期內到期之長期借款 | (513,000) | (513,000) |
| 淨 額 | <u>\$ --</u> | <u>\$ --</u> |

1. 上述借款之償還期限如下：

| 到期年限 | 金 額 |
|-------------|-------------------|
| 一〇九年十二月三十一日 | <u>\$ 513,000</u> |

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(十六) 退休金

1. 確定福利計畫

(1) 本公司對正式聘用員工訂有員工退休辦法。依該辦法之規定，屬「確定福利計畫」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準備金監督委員會管理，並以其名義存入台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|----------|-------------|-------------|
| 確定福利義務現值 | (\$ 32,445) | (\$ 31,422) |
| 計畫資產公允價值 | 22,063 | 14,369 |
| 淨確定福利負債 | (\$ 10,382) | (\$ 17,053) |

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

| | 確定福利 義務現值 | 計畫資產 公允價值 | 淨確定福 利負債 |
|--------------|------------------|---------------|------------------|
| <u>106年度</u> | | | |
| 1月1日餘額 | (\$ 13,489) | \$ 11,706 | (\$ 1,783) |
| 利息(費用)收入 | (202) | 175 | (27) |
| 前期服務成本 | (17,802) | -- | (17,802) |
| | <u>(31,493)</u> | <u>11,881</u> | <u>(19,612)</u> |
| 再衡量數： | | | |
| 財務假設變動影響數 | (181) | -- | (181) |
| 經驗調整 | 252 | (69) | 183 |
| | <u>71</u> | <u>(69)</u> | <u>2</u> |
| 雇主提撥數 | -- | 2,557 | 2,557 |
| 12月31日餘額 | (\$ 31,422) | \$ 14,369 | (\$ 17,053) |
| <u>107年度</u> | | | |
| 1月1日餘額 | (\$ 31,422) | \$ 14,369 | (\$ 17,053) |
| 當期服務成本 | (139) | -- | (139) |
| 利息(費用)收入 | (436) | 199 | (237) |
| | <u>(31,997)</u> | <u>14,568</u> | <u>(17,429)</u> |
| 再衡量數： | | | |
| 財務假設變動影響數 | (1,126) | -- | (1,126) |
| 經驗調整 | 678 | 353 | 1,031 |
| | <u>(448)</u> | <u>353</u> | <u>(95)</u> |
| 雇主提撥數 | -- | 7,142 | 7,142 |
| 12月31日餘額 | (\$ 32,445) | \$ 22,063 | (\$ 10,382) |

(4)本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法辦理委託經營。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利率計算之收益。一〇七年及一〇六年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

| | <u>1 0 7 年 度</u> | <u>1 0 6 年 度</u> |
|-------------|------------------|------------------|
| 折現率 | 1.09% | 1.39% |
| 未來薪資增加率 | 3.00% | 3.00% |
| 計畫資產預期長期報酬率 | 1.09% | 1.39% |

對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第五回經驗生命表估計。

因採用主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

| | <u>折現率</u> | | <u>未來薪資增加率</u> | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | <u>增加 0.5%</u> | <u>減少 0.5%</u> | <u>增加 0.5%</u> | <u>減少 0.5%</u> |
| <u>107年12月31日</u> | | | | |
| 對確定福利義務現值之影響 | (\$ 1,853) | \$ 1,978 | \$ 1,930 | (\$ 1,828) |
| <u>106年12月31日</u> | | | | |
| 對確定福利義務現值之影響 | (\$ 1,960) | \$ 2,100 | \$ 2,055 | (\$ 1,940) |

上述之敏感分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

(6)本公司於一〇七年十二月三十一日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為627仟元。

(7)截至一〇七年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為12年。

退休金支付之到期分析如下：

| | |
|------|------------------|
| 短於一年 | \$ 24,034 |
| 一至二年 | 2,290 |
| 二至五年 | 898 |
| 五年以上 | 922 |
| | <u>\$ 28,144</u> |

2. 確定提撥計劃

本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度分別提撥 1,467 仟元及 1,437 仟元。

(十七) 負債準備

| 到 期 年 限 | 員工福利負債準備 |
|---------------|-----------|
| 一〇六年一月一日餘額 | \$ 983 |
| 當期新增之負債準備 | 140 |
| 一〇六年十二月三十一日餘額 | 1,123 |
| 當期新增之負債準備 | 622 |
| 當期使用之負債準備 | (1,123) |
| 一〇七年十二月三十一日餘額 | \$ 622 |

負債準備分析如下：

| | 107 年 12 月 31 日 | 106 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 流 動 | \$ 622 | \$ 1,123 |
| 非 流 動 | \$ -- | \$ -- |

(十八) 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。截至一〇七年十二月三十一日止，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：

| | 1 0 7 年 度 | 1 0 6 年 度 |
|-----------|------------|------------|
| 一月一日餘額 | 270,753 仟股 | 270,753 仟股 |
| 盈餘轉增資 | -- | -- |
| 十二月三十一日餘額 | 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度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇七年度

單位：新台幣元

| 持有公司 | 期 初 股 數 | 本 期 增 (減) 股 數 | 售 價 | 期 末 股 數 | 每 股 帳 面 價 值 | 每 股 市 價 |
|------|-----------|-----------------|--------------|-----------|-------------|---------|
| 華建開發 | 2,676,640 | (610,000) | \$ 9,526,675 | 2,066,640 | \$ 15.2 | \$ 15.7 |

一〇六年度

單位：新台幣元

| 持有公司 | 期初股數 | 本期增(減) | | 期末股數 | 每股帳 | |
|------|-----------|--------|-------|-----------|----------|---------|
| | | 股數 | 售價 | | 面價值 | 每股市價 |
| 華建開發 | 2,676,640 | -- | \$ -- | 2,676,640 | \$ 24.11 | \$ 15.2 |

(十九)資本公積

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|---------------------------|------------|------------|
| 現金股利逾五年未領 | \$ 504 | \$ 342 |
| 按權益法調整股權淨值差異數 | 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 |
| 庫藏股票交易 | 149 | -- |
| 合計 | \$ 9,240 | \$ 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。

(廿)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，本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常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。

(廿一)營業收入

| | 1 0 7 年 度 | 1 0 6 年 度 |
|---------|---------------------|------------------|
| 客戶合約之收入 | | |
| 土地銷貨收入 | \$ 948,671 | \$ 43,801 |
| 房屋銷貨收入 | 251,285 | 17,876 |
| | <u>1,199,956</u> | <u>61,677</u> |
| 租金收入 | 1,113 | 1,084 |
| 合 計 | <u>\$ 1,201,069</u> | <u>\$ 62,761</u> |

1. 本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，一〇七年度收入認列時點如下：

| | 1 0 7 年 度 |
|------------|---------------------|
| 於某一時點認列之收入 | <u>\$ 1,199,956</u> |

2. 合約負債

| | <u>107年12月31日</u> | <u>106年12月31日</u> |
|-------|-------------------|-------------------|
| 合約負債： | | |
| 銷售房地 | \$ 2,000 | \$ 48,020 |

本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。

合約負債一〇七年期初餘額中於一〇七年度認列收入之金額為 48,020 仟元。

(廿二)其他收入

| | <u>107年度</u> | <u>106年度</u> |
|---------|------------------|------------------|
| 利息收入 | \$ 3,566 | \$ 4,373 |
| 股利收入 | 188 | 295 |
| 其他收入-其他 | 8,013 | 12,089 |
| 合 計 | <u>\$ 11,767</u> | <u>\$ 16,757</u> |

(廿三)其他利益及損失

| | <u>107年度</u> | <u>106年度</u> |
|------------------------|--------------------|-----------------|
| 淨外幣兌換利益(損失) | \$ 3,442 | (\$ 12,580) |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失) | (17,731) | 19,647 |
| 金融資產減損迴轉利益 | -- | 3,043 |
| 其他損失 | (80) | (4,247) |
| 合 計 | <u>(\$ 14,369)</u> | <u>\$ 5,863</u> |

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

| | <u>107年度</u> | | | <u>106年度</u> | | |
|--------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------------|-----------|
| | 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 | \$ -- | \$ 49,005 | \$ 49,005 | \$ -- | \$ 64,916 | \$ 64,916 |
| 折舊費用 | -- | 2,312 | 2,312 | -- | 2,628 | 2,628 |

(廿五)員工福利費用

| | <u>107年度</u> | <u>106年度</u> |
|------------|------------------|------------------|
| 薪資費用-非董事員工 | \$ 33,847 | \$ 32,418 |
| 薪資費用-董事酬金 | 8,789 | 8,746 |
| 勞健保費用 | 2,645 | 3,067 |
| 退休金費用 | 1,843 | 19,266 |
| 其他用人費用 | 1,881 | 1,419 |
| 合 計 | <u>\$ 49,005</u> | <u>\$ 64,916</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度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 864 仟元、0 仟元、864 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

| | <u>1 0 7 年 度</u> | <u>1 0 6 年 度</u> |
|----------------|------------------|------------------|
| 利息費用： | | |
| 銀行借款 | \$ 15,935 | \$ 24,162 |
| 減：符合要件之資產資本化金額 | -- | -- |
| 合 計 | <u>\$ 15,935</u> | <u>\$ 24,162</u> |

(廿七)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

| | <u>1 0 7 年 度</u> | <u>1 0 6 年 度</u> |
|-----------------|------------------|------------------|
| 當期所得稅： | | |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | \$ 14,565 | \$ 1,066 |
| 未分配盈餘加徵 10% 所得稅 | -- | 4,397 |
| 超額分配之可扣抵稅額 | -- | 101 |
| 當期所得稅總額 | <u>14,565</u> | <u>5,564</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>\$ 14,565</u> | <u>\$ 5,564</u> |

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

| | <u>1 0 7 年 度</u> | <u>1 0 6 年 度</u> |
|---------------------|------------------|------------------|
| 會計利潤 | \$ 41,439 | (\$ 108,656) |
| 分別按適用稅率計算之稅額 | 8,288 | (18,472) |
| 所得稅調節項目稅額之影響數 | | |
| 永久性差異 | (22,094) | 10,079 |
| 未認列遞延所得稅資產之課稅 損失 | 19,387 | 7,152 |
| 未認列暫時性差異之變動 | (5,581) | 1,241 |
| 未分配盈餘加徵10% | -- | 4,397 |
| 超額分配之可扣抵稅額 | -- | 101 |
| 其他所得稅(土地增值稅) | 14,565 | 1,066 |
| 所得稅費用 | <u>\$ 14,565</u> | <u>\$ 5,564</u> |

3. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

| | <u>107年12月31日</u> | <u>106年12月31日</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 虧損扣抵 | | |
| 108年到期 | \$ 10,325 | \$ 9,238 |
| 109年到期 | 144,541 | 122,860 |
| 112年到期 | 8,706 | 7,400 |
| 113年到期 | 21,519 | 18,291 |
| 114年到期 | 34,776 | 29,560 |
| 115年到期 | 14,432 | 12,267 |
| 116年到期 | 8,414 | 7,152 |
| 117年到期 | 19,351 | -- |
| | <u>262,064</u> | <u>206,768</u> |
| 可減除暫時性差異 | | |
| 存貨 | 77,879 | 62,994 |
| 備抵呆帳 | 3,249 | 2,762 |
| 以成本衡量之金融資產 | -- | 19,282 |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產 | 22,685 | -- |
| 預付款項 | 887 | 4,752 |
| 淨確定福利負債-非流動 | 1,701 | 2,596 |
| 負債準備-流動 | 124 | 43 |
| 預收房地款 | -- | 2,305 |
| 未實現兌換損益 | 1,475 | 1,811 |
| | <u>108,000</u> | <u>96,545</u> |
| 合 計 | <u>\$ 370,064</u> | <u>\$ 303,313</u> |

4. 截至一〇七年十二月三十一日止，公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之遞延所得稅資產彙總如下：

| 到 期 年 限 | 虧 損 扣 抵 |
|---------|-------------------|
| 一〇八年 | \$ 10,325 |
| 一〇九年 | 144,541 |
| 一一二年 | 8,706 |
| 一一三年 | 21,519 |
| 一一四年 | 34,776 |
| 一一五年 | 14,432 |
| 一一六年 | 8,414 |
| 一一七年 | 19,351 |
| 合 計 | <u>\$ 262,064</u> |

5. 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。

6. 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%。

(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年度 | |
|---------------|---------------------------|----------------|
| | 加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 | 每 股 盈 餘 |
| | 稅 後 金 額 | (元) |
| <u>基本每股盈餘</u> | | |
| 本公司普通股股東之本期淨利 | \$ 26,874 | 270,753 |
| 子公司持有母公司之股票 | -- | (2,657) |
| 本公司普通股股東之本期淨利 | <u>\$ 26,874</u> | <u>268,096</u> |
| | | <u>\$ 0.1</u> |
| <u>稀釋每股盈餘</u> | | |
| 本公司普通股股東之本期淨利 | \$ 26,874 | 268,096 |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響 | | |
| 員工紅利 | -- | 55 |
| 本公司普通股股東之本期淨利 | <u>\$ 26,874</u> | <u>268,151</u> |
| | | <u>\$ 0.1</u> |

| | | 106年度 | |
|---------------|--------------|--------------------|-----------|
| | | 加權平均 流通在外 股數 | 每股盈餘 |
| | | (仟股) | (元) |
| | | 稅後金額 | |
| <u>基本每股盈餘</u> | | | |
| 本公司普通股股東之本期淨損 | (\$ 114,220) | 270,753 | |
| 子公司持有母公司之股票 | — | (2,677) | |
| 本公司普通股股東之本期淨損 | (\$ 114,220) | 268,076 | (\$ 0.43) |

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年度 | |
|---------------|-----------|--------------------|--------|
| | | 加權平均 流通在外 股數 | 每股盈餘 |
| | | (仟股) | (元) |
| | | 稅後金額 | |
| <u>基本每股盈餘</u> | | | |
| 本公司普通股股東之本期淨利 | \$ 26,874 | 270,753 | \$ 0.1 |

稀釋每股盈餘

| | | | |
|---------------|-----------|---------|--------|
| 本公司普通股股東之本期淨利 | \$ 26,874 | 270,753 | |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響 | | | |
| 員工紅利 | — | 55 | |
| 本公司普通股股東之本期淨利 | \$ 26,874 | 270,808 | \$ 0.1 |

| | | 106年度 | |
|---------------|--------------|--------------------|-----------|
| | | 加權平均 流通在外 股數 | 每股盈餘 |
| | | (仟股) | (元) |
| | | 稅後金額 | |
| <u>基本每股盈餘</u> | | | |
| 本公司普通股股東之本期淨損 | (\$ 114,220) | 270,753 | (\$ 0.42) |

稀釋每股盈餘

無此情形

(廿九)營業租賃：

1. 本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12月31日 | 106年12月31日 |
|------------|---------------|-----------------|
| 不超過一年 | \$ 428 | \$ 1,023 |
| 超過一年但不超過五年 | 168 | 664 |
| 超過五年 | -- | -- |
| 合計 | <u>\$ 596</u> | <u>\$ 1,687</u> |

(卅)來自籌資活動之負債變動

本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 | 其他非現金 | 107年12月31日 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| 短期借款 | \$ 511,057 | (\$ 511,057) | \$ -- | \$ -- |
| 應付短期票券 | 399,963 | (79,980) | -- | 319,983 |
| 長期借款 | 513,000 | -- | -- | 513,000 |
| 存入保證金 | 9,305 | -- | -- | 9,305 |
| 資本公積 | 8,929 | 162 | 149 | 9,240 |
| 來自籌資活動之負債 | <u>\$ 1,442,254</u> | <u>(\$ 590,875)</u> | <u>\$ 149</u> | <u>\$ 851,528</u> |

七、關係人交易

本公司與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 |
|---------------|------------------|
| 大陽不動產開發股份有限公司 | 子公司 |
| 華建開發股份有限公司 | 子公司 |
| 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年度 | 106年度 |
|--------|---------------|---------------|
| 租金收入 | | |
| —子公司 | \$ 58 | \$ 58 |
| —其他關係人 | 79 | 107 |
| 合計 | <u>\$ 137</u> | <u>\$ 165</u> |

出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，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12月31日 | 106年12月31日 |
|--------|--------------|--------------|
| 其他預收款 | | |
| —子公司 | \$ 14 | \$ 14 |
| —其他關係人 | 14 | 14 |
| 合 計 | <u>\$ 28</u> | <u>\$ 28</u> |

(三) 主要管理階層薪酬資訊

| | 107年度 | 106年度 |
|-------------|------------------|------------------|
| 薪資及其他短期員工福利 | \$ 16,435 | \$ 16,317 |
| 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>\$ 16,435</u> | <u>\$ 16,317</u> |

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 用 途 | 帳面價值 | |
|-----------|-------------|---------------------|---------------------|
| | | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| 存 貨 | | | |
| 待售土地 | 短期借款及履約保證 | \$ 5,505 | \$ 410,350 |
| 待售房屋 | 短期借款及履約保證 | 2,809 | 192,468 |
| 營建用地 | 長期借款及應付短期票券 | 2,005,327 | 2,005,327 |
| 在建工程 | 應付短期票券 | 72,460 | -- |
| 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 | 21,727 | 23,108 |
| 其他設備 | 短期借款 | 64 | 93 |
| 其他金融資產-流動 | 信託專戶 | 5,390 | 10 |
| 合 計 | | <u>\$ 2,149,288</u> | <u>\$ 2,667,362</u> |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇七年十二月三十一日止，本公司收取承包廠商所開立之存入保證票據為12,424仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項

本公司於一〇八年一月及二月與土地所有權人計有林幸雄等八位關係人、財團法人劍潭古寺及台北市瑠公農田水利會等兩位非關係人簽訂合作興建契約書，前述土地所有權人將提供台北市中山區榮星段二小段之土地，並由本公司出資興建住宅大樓。

十二、其他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障本公司能繼續經營，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，本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。本公司透過定期審核資產負債比例對資金進行監控。

本公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資產比率如下：

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|--------|--------------|--------------|
| 負債總額 | \$ 915,221 | \$ 1,601,612 |
| 資產總額 | \$ 4,159,624 | \$ 4,810,081 |
| 負債資產比率 | 22% | 33% |

經檢視近期之資產負債比例，一〇七年十二月三十一日負債資產比率較一〇六年十二月三十一日減少，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12月31日 | 106年12月31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 | \$ 49,479 | \$ -- |
| 持有供交易之金融資產 | -- | 9,126 |
| | <u>\$ 49,479</u> | <u>\$ 9,126</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 | \$ 4,707 | \$ -- |
| 備供出售之金融資產 | | |
| 以成本衡量之金融資產 | \$ -- | \$ 6,101 |

| | 107 年 12 月 31 日 | 106 年 12 月 31 日 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 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 | \$ 341,027 | \$ 258,709 |
| 應收票據 | 54 | 4,215 |
| 其他應收款 | 615 | 28,154 |
| 其他金融資產 | 203,048 | 250,810 |
| 存出保證金 | 13,251 | 13,290 |
| | \$ 557,995 | \$ 555,178 |

金融負債

| | | |
|------------------|------------|--------------|
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 | | |
| 短期借款 | \$ -- | \$ 511,057 |
| 應付短期票券 | 319,983 | 399,963 |
| 應付票據 | 1,647 | 1,282 |
| 應付帳款 | 20,357 | 59,705 |
| 其他應付款 | 11,238 | 9,711 |
| 長期借款(含一個營業週期內到期) | 513,000 | 513,000 |
| 存入保證金 | 9,305 | 9,305 |
| | \$ 875,530 | \$ 1,504,023 |

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益及受益憑證投資、應收票據、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。本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、監督及管理本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。

本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本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本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。

本公司之營運使本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

本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，因而使本公司產生匯率變動曝險。本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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及其他金融資產等，於換算時產生外幣兌換損益。

本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 年度 | | |
|-------------|----------|--------|--------------------|
| | 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 | \$ 3,790 | 30.715 | \$ 2,037 |
| 人民幣:新台幣 | 226 | 4.472 | (20) |
| 港幣:新台幣 | 11,058 | 3.921 | 1,259 |
| | | | |
| | 106 年度 | | |
| | 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 | \$ 4,293 | 29.760 | (\$ 6,663) |
| 人民幣:新台幣 | 170 | 4.565 | (10) |
| 港幣:新台幣 | 11,056 | 3.807 | (485) |

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。

敏感度分析係依本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12月31日 | | | | | | | |
|---------------|----------|--------|------------|--|------|----------|--------|
| | 外幣 | 匯率 | 帳面金額 | | 變動幅度 | 損益影響 | 權益影響 |
| | | | (新台幣) | | | | |
| <u>金融資產</u> | | | | | | | |
| <u>貨幣性項目</u> | | | | | | | |
| 美金 | \$ 3,790 | 30.715 | \$ 116,397 | | 5% | \$ 5,820 | \$ -- |
| 人民幣 | 226 | 4.472 | 1,011 | | 5% | 51 | -- |
| 港幣 | 11,058 | 3.921 | 43,358 | | 5% | 2,168 | -- |
| <u>非貨幣性項目</u> | | | | | | | |
| 美金 | \$ 813 | 30.715 | \$ 24,991 | | 5% | \$ 1,014 | \$ 235 |

| 106年12月31日 | | | | | | | |
|--------------|----------|--------|------------|--|------|----------|-------|
| | 外幣 | 匯率 | 帳面金額 | | 變動幅度 | 損益影響 | 權益影響 |
| | | | (新台幣) | | | | |
| <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 | -- |

(B)利率風險

因本公司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。本公司藉由維持一適當之浮動利率組合來管理利率風險。本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。

本公司之金融負債利率曝險情形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。本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，本公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日之淨利將增加/減少 8,330 仟元及 14,240 仟元，主因係本公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

本公司一〇七年度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。一〇六年度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。本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%，本公司一〇七年十二月三十一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 4,948 仟元，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 471 仟元。一〇六年十二月三十一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 仟元。

(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。本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。

本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)，以降低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，本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本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。

(3) 流動性風險

流動性風險係本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。

本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本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本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。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，本公司未動用之銀行融資總額度分別為 645,000 仟元及 537,943 仟元。

流動性及利率風險表

下表詳細說明本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，其係依據本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12月31日 | | | | 未折現現金 流量合計 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| | 短於一年 | 一至三年 | 三至五年 | 超過五年 | |
| <u>非衍生金融負債</u> | | | | | |
| 應付短期票券 | \$ 320,000 | \$ -- | \$ -- | \$ -- | \$ 320,000 |
| 應付票據 | 1,647 | -- | -- | -- | 1,647 |
| 應付帳款 | 20,357 | -- | -- | -- | 20,357 |
| 其他應付款 | 11,238 | -- | -- | -- | 11,238 |
| 長期借款(含一個 營業週期內到 期) | 10,516 | 521,615 | -- | -- | 532,131 |
| 存入保證金 | 149 | 6 | -- | 9,150 | 9,305 |
| | <u>\$ 363,907</u> | <u>\$ 521,621</u> | <u>\$ --</u> | <u>\$ 9,150</u> | <u>\$ 894,678</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 | 1,282 | -- | -- | -- | 1,282 |
| 應付帳款 | 59,705 | -- | -- | -- | 59,705 |
| 其他應付款 | 9,711 | -- | -- | -- | 9,711 |
| 長期借款(含一個 營業週期內到 期) | 10,773 | 532,598 | -- | -- | 543,371 |
| 存入保證金 | -- | 155 | -- | 9,150 | 9,305 |
| | <u>\$ 996,102</u> | <u>\$ 532,753</u> | <u>\$ --</u> | <u>\$ 9,150</u> | <u>\$ 1,538,005</u> |

本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。本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、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，本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 | | | | |
| 上市櫃股票 | \$ 4,714 | \$ -- | \$ -- | \$ 4,714 |
| 受益憑證 | 44,765 | -- | -- | 44,765 |
| 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 | -- | -- | 4,707 | 4,707 |
| | <u>\$ 49,479</u> | <u>\$ --</u> | <u>\$ 4,707</u> | <u>\$ 54,186</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 |

4. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本公司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本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。根據本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個體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度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 度 | |
|--------------|-----------|--------|
| 1 月 1 日 | \$ | 6,351 |
| 本期減資退回股款 | (| 1,561) |
| 認列於其他綜合損益之利益 | (| 83) |
| 12 月 31 日 | \$ | 4,707 |

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 12 月 31 日 | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值 | 輸入值與公允價值關係 |
|----------|-----------------|--------|----------------|--------------------|
| 非衍生權益工具： | | | | |
| 創投公司股票 | \$ 4,707 | 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

| | 輸 入 值 變 動 | 107 年 12 月 31 日 | | | | |
|------|--------------|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| | | 認 列 於 損 益 有 利 變 動 | 認 列 於 損 益 不 利 變 動 | 認 列 於 其 他 綜 合 損 益 有 利 變 動 | 認 列 於 其 他 綜 合 損 益 不 利 變 動 | |
| 金融資產 | | | | | | |
| 權益工具 | 市場流通性及少數股權折價 | 10% | \$ -- | \$ -- | \$ 785 | \$ 785 |

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 |

(二)轉投資事業相關資訊：附表二。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

大華建設一〇七年十二月三十一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 |
| 本公司 | 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 | \$ -- | -- | \$ -- |
| 本公司 | 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 | 4,707 | 12 | 4,707 | -- | -- |
| 本公司 | 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 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 本公司 | 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 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 本公司 | 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 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 聚陽實業股份有限公司 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 3 | 510 | -- | 510 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 台灣積體電路製造股份有限公司 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 2 | 451 | -- | 451 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 創意電子股份有限公司 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 2 | 412 | -- | 412 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 雙鍵化工股份有限公司 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 9 | 697 | -- | 697 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 立積電子股份有限公司 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 19 | 884 | -- | 884 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 眾達科技股份有限公司-KY | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 8 | 662 | -- | 662 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 開曼商豐祥控股股份有限公司-KY | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 4 | 448 | -- | 448 | -- | -- |
| 本公司 | 股票 | 聯茂電子股份有限公司 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 13 | 650 | -- | 650 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 富蘭克林華美全球醫療保健基金-新台幣 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 200 | 1,558 | -- | 1,558 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 華頓平安貨幣基金 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 176 | 2,026 | -- | 2,026 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 華頓台灣基金 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 94 | 2,049 | -- | 2,049 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 聯邦貨幣市場基金 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 153 | 2,020 | -- | 2,020 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 聯邦前瞻六脈基金-累積美元 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 20 | 5,246 | -- | 5,246 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 華南永昌永昌基金 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 248 | 4,248 | -- | 4,248 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 華南永昌全球新零售基金-新台幣 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 300 | 2,601 | -- | 2,601 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 永豐貨幣市場基金 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 145 | 2,015 | -- | 2,015 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 群益潛力收益多重資產基金 A-累積 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 300 | 2,974 | -- | 2,974 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 柏瑞多重資產特別收益基金 A 類型(美元) | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 19 | 5,486 | -- | 5,486 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 柏瑞特別股息收益基金-B 類型(美元) | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 34 | 9,552 | -- | 9,552 | -- | -- |
| 本公司 | 基金 | 新光全球 AI 新創產業基金-新台幣 | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 500 | 4,990 | -- | 4,990 | -- | -- |

附表二之一

華建開發一〇七年十二月三十一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 (註 2) | 持股比例 (%) | 公允價值 (註 1) | 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 | 2,067 | \$ 32,446 | 0.76 | \$ 32,446 | -- | \$ -- |
| 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 | -- | -- |

附表二之二

大陽開發一〇七年十二月三十一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 (註 2) | 持股比例 (%) | 公允價值 (註 1) | 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 | \$ 2,067 | 1.58 | \$ 2,067 | -- | \$ -- |
| 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 | BMO 亞洲美元投資級別債券 ETF | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 171 | 10,069 | -- | 10,069 | -- | -- |
| 大陽開發 | 基金 | 柏瑞美國雙核心收益基金 B 月配息(台幣) | 無 | 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 1,354 | 9,956 | -- | 9,956 | -- | -- |

附表三 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(損)益 | 本期認列之投資損益 | 備註 | |
|--------|---------|--------------------|-----------------|------------|------------|------------|-------|-------------|-----------|----------|----|
| | | | | 本期 | 期末 | 股數 (仟股) | 比率(%) | | | | |
| 大華建設 | 大陽開發 | 台北市內湖區成功路5段460號16F | 住宅及大樓開發租賃業、建材批發 | \$ 171,054 | \$ 171,054 | 3,869 | 99 | \$ 39,592 | (\$ 444) | (\$ 439) | -- |
| 大華建設 | 華建開發 | 台北市內湖區成功路5段460號16F | 住宅及大樓開發租賃業 | 704,993 | 704,993 | 18,208 | 58 | 350,011 | (16,337) | (9,534) | -- |

十四、部門資訊

請詳一〇七年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 | 備 註 |
|----------|-----|-------------------|-----|
| 庫存現金 | | | |
| 零用金 | | \$ 150 | |
| 銀行存款 | | | |
| 支票存款 | | 91 | |
| 活期存款 | | 216,878 | |
| 定期存款 | | 66,601 | |
| 外幣存款(註一) | | 57,307 | |
| 小 計 | | <u>340,877</u> | |
| 合 計 | | <u>\$ 341,027</u> | |

註一：外幣活期存款：

| | |
|-------|-----------|
| 美 金 | 421 仟元 |
| 人 民 幣 | 226 仟元 |
| 港 幣 | 11,058 仟元 |

應收票據明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 | 備 註 |
|-----------|-----|--------------|-----|
| 應收票據—非關係人 | | | |
| 客戶 A | | \$ 54 | |
| 減：備抵呆帳 | | — | |
| 合 計 | | <u>\$ 54</u> | |

大華建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|------------|---|------|---|----|---------|---|---|
| 其他應收款—非關係人 | | | | | | | |
| 其他應收款 | | | | \$ | 16,247 | | |
| 應收收益 | | 應收利息 | | | 613 | | |
| 小計 | | | | | 16,860 | | |
| 減：備抵呆帳 | | | | (| 16,245) | | |
| 合計 | | | | \$ | 615 | | |

大華建設股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位:新台幣仟元

| 金融商品名稱 | 股數/單位 (仟) | 面值(元) | 總額 | 取得成本 | 公 平 價 值 | | |
|-----------------------|----------------|-------|-------|-----------|------------|-----------|--|
| | | | | | 單價(元) | 總 額 | |
| 股 票 | | | | | | | |
| 聚陽實業股份有限公司 | 3 | \$ 10 | \$ 30 | \$ 515 | \$170.0000 | \$ 510 | |
| 台灣積體電路製造股份有限公司 | 2 | 10 | 20 | 464 | 225.5000 | 451 | |
| 創意電子股份有限公司 | 2 | 10 | 20 | 474 | 206.0000 | 412 | |
| 雙鏈化工股份有限公司 | 9 | 10 | 90 | 805 | 77.5000 | 697 | |
| 立積電子股份有限公司 | 19 | 10 | 190 | 984 | 46.5000 | 884 | |
| 眾達科技股份有限公司-KY | 8 | 10 | 80 | 673 | 82.8000 | 662 | |
| 開曼商豐祥控股股份有限公司-KY | 4 | 10 | 40 | 459 | 112.0000 | 448 | |
| 聯茂電子股份有限公司 | 13 | 10 | 130 | 711 | 50.0000 | 650 | |
| 小 計 | | | | 5,085 | | 4,714 | |
| 基 金 | | | | | | | |
| 富蘭克林華美全球醫療保健基金 | 200 | 10 | 2,000 | 2,006 | 7.7900 | 1,558 | |
| 華頓平安貨幣基金 | 176 | 10 | 1,760 | 2,018 | 11.5372 | 2,026 | |
| 華頓台灣基金 | 94 | 10 | 940 | 2,665 | 21.8500 | 2,049 | |
| 聯邦貨幣市場基金 | 153 | 10 | 1,530 | 2,011 | 13.1835 | 2,020 | |
| 聯邦前瞻六脈基金-累積美元 | 20 | 31 | 620 | 5,988 | 262.3153 | 5,246 | |
| 華南永昌永昌基金 | 248 | 10 | 2,480 | 5,000 | 17.1200 | 4,248 | |
| 華南永昌全球新零售基金-新台幣 | 300 | 10 | 3,000 | 3,000 | 8.6700 | 2,601 | |
| 永豐貨幣市場基金 | 145 | 10 | 1,450 | 2,014 | 13.9033 | 2,015 | |
| 群益潛力收益多重資產基金 A-累積 | 300 | 10 | 3,000 | 3,027 | 9.9133 | 2,974 | |
| 柏瑞多重資產特別收益基金 A 類型(美元) | 19 | 31 | 589 | 5,556 | 290.2568 | 5,486 | |
| 柏瑞特別股息收益基金-B 類型(美元) | 34 | 31 | 1,054 | 10,038 | 279.1994 | 9,552 | |
| 新光全球 AI 新創產業基金-新台幣 | 500 | 10 | 5,000 | 5,010 | 9.9800 | 4,990 | |
| 小 計 | | | | 48,333 | | 44,765 | |
| 合 計 | | | | \$ 53,418 | | \$ 49,479 | |

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 個 案 名 稱 | 成 本 | 淨 變 現 價 值 | 備 抵 跌 價 損 失 | 備 註 |
|-------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|-----|
| 待售土地及 | 理想家 A 區 | \$ 1,762 | \$ -- | (\$ 1,762) | |
| 待售房屋 | 生活家 A 區 | 5,346 | 6,330 | -- | |
| | 雅典王朝 A 區 | 456 | -- | (456) | |
| | 雅典王朝 B 區 | 1,722 | -- | (1,722) | |
| | 航 廈 | 8,314 | 10,550 | -- | |
| | 石潭段 A 案 | 125,477 | 134,144 | -- | |
| | 小 計 | <u>143,077</u> | <u>151,024</u> | <u>(3,940)</u> | |
| 營建用地及 | 樹 林 案 | 198,192 | 127,483 | (70,709) | |
| 在建工程 | 生活家 B 區 | 9,153 | 6,795 | (2,358) | |
| | 新店禾豐 | 632,155 | 338,192 | (293,963) | |
| | 福德段 B 案 | 423 | 804 | -- | |
| | 新光路 B 案 | 2,217 | 3,712 | -- | |
| | 榮 星 段 | 77,251 | 86,482 | -- | |
| | 懷 生 段 | 1,388,164 | 1,406,373 | -- | |
| | 雲和街 A 案 | 693,914 | 686,317 | (7,597) | |
| | 雲和街 B 案 | 1,712 | 1,693 | (19) | |
| | 文林北路案 | 285,172 | 274,362 | (10,810) | |
| | 小 計 | <u>3,288,353</u> | <u>2,932,213</u> | <u>(385,456)</u> | |
| 合 計 | | <u>\$ 3,431,430</u> | <u>\$ 3,083,237</u> | <u>(\$ 389,396)</u> | |

註：存貨擔保情形詳附註八。

大華建設股份有限公司

在建工程明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 工程名稱 | 期初餘額 | 工程成本 | 工程費用 | 資本化利息 | 轉出 | 期末餘額 |
|-------|------------|-------|-----------|-------|-------|------------|
| 樹林案 | \$ 85,821 | \$ -- | \$ -- | \$ -- | \$ -- | \$ 85,821 |
| 生活家B區 | 1,350 | -- | -- | -- | -- | 1,350 |
| 新店禾豐 | 148,391 | -- | -- | -- | -- | 148,391 |
| 榮星段 | 3,696 | -- | 115 | -- | -- | 3,811 |
| 懷生段 | 5,955 | -- | 48 | -- | -- | 6,003 |
| 雲和街A案 | 1,383 | -- | 71,077 | -- | -- | 72,460 |
| 合計 | \$ 246,596 | \$ -- | \$ 71,240 | \$ -- | \$ -- | \$ 317,836 |

預付款項明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 摘要 | 金額 | 備註 |
|------|--------|----|-----------|----|
| 預付款項 | | | | |
| | 預付貨款 | | \$ 40,000 | |
| | 預付其他費用 | | 5,837 | |
| | 留抵稅額 | | 7,583 | |
| | 其他預付款 | | 1,718 | |
| 合計 | | | \$ 55,138 | |

其他金融資產-流動明細表請詳附註六(八)

大華建設股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 公司名稱 | 期初餘額 | | 本期增加 | | 本期減少 | | 種類 | 期末餘額 | | 累積減損 | 提供保證或質押情形 |
|---|--------|----------|--------|-------|--------|------------|-----|--------|----------|------|-----------|
| | 股數(仟股) | 公允價值 | 股數(仟股) | 金額 | 股數(仟股) | 金額 | | 股數(仟股) | 公允價值 | | |
| 奇新科技股份有限公司 | 300 | \$ -- | -- | \$ -- | -- | \$ -- | 普通股 | 300 | \$ -- | 不適用 | 無 |
| New Castle Investment Development Corp. | 0.6 | 6,351 | -- | -- | -- | (1,644) | 普通股 | 0.6 | 4,707 | 不適用 | 無 |
| Znyx Network Co. Pref D | 51 | -- | -- | -- | -- | -- | 特別股 | 51 | -- | 不適用 | 無 |
| Znyx Network Co. Pref E | 45 | -- | -- | -- | -- | -- | 特別股 | 45 | -- | 不適用 | 無 |
| Znyx Network Co. Pref F | 26 | -- | -- | -- | -- | -- | 特別股 | 26 | -- | 不適用 | 無 |
| 合計 | | \$ 6,351 | | \$ -- | | (\$ 1,644) | | | \$ 4,707 | 不適用 | |

註:1. New Castle Investment Development Corp. 本期減少係資本公積減資退回股款 1,561 仟元及期末按公允價值認列之調整數 83 仟元。

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 公司名稱 | 期初餘額 | | 本期增加 | | 本期減少 | | 認列其他 | | 期末餘額 | | 股權淨值 | | 持股比例 | 評價基礎 | 提供保證或質押情形 | |
|------|--------|------------|--------|----------|--------|-------|------------|----------|------|--------|------------|-----------|----------|------|-----------|-------|
| | 股數(仟股) | 金額 | 股數(仟股) | 金額 | 股數(仟股) | 金額 | 投資(損)益 | 綜合(損)益 | 種類 | 股數(仟股) | 金額 | 總價 | | | | 單價(元) |
| 大陽開發 | 3,869 | \$ 39,548 | -- | \$ 878 | -- | \$ -- | (\$ 439) | (\$ 395) | 普通股 | 3,869 | \$ 39,592 | \$ 39,992 | \$ 10.23 | 99% | 權益法 | 無 |
| 華建開發 | 18,208 | 351,202 | -- | 8,343 | -- | -- | (9,534) | -- | 普通股 | 18,208 | 350,011 | 626,471 | 20.08 | 58% | 權益法 | 無 |
| 合計 | | \$ 390,750 | | \$ 9,221 | | \$ -- | (\$ 9,973) | (\$ 395) | | | \$ 389,603 | | | | | |

註:1. 大陽開發本期增加係適用 IFRS9 之調整數。

2. 華建開發本期增加係子公司出售母公司股票視同庫藏股交易之調整數。

大華建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國一〇七年十二月三十一日

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 單位：新台幣仟元 | 額 | 備 | 註 |
|---------|---|------------|---|----|----------|--------|---|---|
| 存出保證金 | | 租車保證金 | | \$ | | 2,000 | | |
| | | 龍泉段合建保證金 | | | | 9,600 | | |
| | | 文林北路綠建築保證金 | | | | 1,150 | | |
| | | 其 他 | | | | 501 | | 註 |
| 合 計 | | | | \$ | | 13,251 | | |
| 其他資產-其他 | | 藝術品三件 | | \$ | | 1,730 | | |

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

不動產、廠房及設備變動明細表請詳附註六(十)

不動產、廠房及設備累計折舊及減損損失變動明細表請詳附註六(十)

應付短期票券明細表
民國一〇七年十二月三十一日

| 承兌機構 | 契 約 期 限 | 利 率 | 區 間 | 發 行 金 額 | 未攤銷應付 票 券 折 價 | 單位：新台幣仟元 | 帳 面 金 額 | 備 | 註 |
|------|------------|-------|-----|------------|------------------|----------|------------|---|---|
| | 107.12.07~ | | | | | | | | |
| 大中票券 | 108.01.04 | 0.64% | | \$ 320,000 | \$ 17 | | \$ 319,983 | | 註 |

註：抵押或擔保情形請詳附註八

合約負債-流動明細表請詳附註六(廿一)

大華建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|-------|-----------------|---|---|----|--------------|---|---|
| 非關係人： | | | | | | | |
| | 日盛全台通小客車租賃(股)公司 | | | \$ | 1,438 | | |
| | 金桐(股)公司 | | | | 209 | | |
| | | | | \$ | <u>1,647</u> | | |

應付帳款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|-------|-----------|---|---|----|---------------|---|---|
| 非關係人： | | | | | | | |
| | 弘第企業(股)公司 | | | \$ | 10,592 | | |
| | 川菱工業 | | | | 1,184 | | |
| | 其他 | | | | 8,581 | | 註 |
| | 合計 | | | \$ | <u>20,357</u> | | |

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

大華建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|------|---|--------|---|----|---------------|---|---|
| 應付費用 | | 應付薪資 | | \$ | 2,493 | | |
| | | 應付年終獎金 | | | 4,991 | | |
| | | 應付利息 | | | 141 | | |
| | | 應付勞務費 | | | 1,030 | | |
| | | 應付員工紅利 | | | 864 | | |
| | | 應付董監酬勞 | | | 864 | | |
| | | 其 他 | | | 855 | | 註 |
| 合 計 | | | | \$ | <u>11,238</u> | | |

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

負債準備-流動明細表請詳附註六(十七)

其他流動負債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|-----------|---|-------|---|----|---------------|---|---|
| 預收款項 | | 其他預收款 | | \$ | 26,438 | | |
| 其他流動負債-其他 | | 代收款項 | | | 249 | | |
| 合 計 | | | | \$ | <u>26,687</u> | | |

長期借款明細表請詳附註六(十五)

大華建設股份有限公司
其他非流動負債明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 摘 | 要 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|---------|---|---|------|----|---------------|---|---|
| 淨確定福利負債 | | | | \$ | 10,382 | | |
| 存入保證金 | | | 租賃押金 | | 9,305 | | |
| 合 計 | | | | \$ | <u>19,687</u> | | |

營業收入明細表
民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 坪 | 數 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|---------|---|---|----------|----|------------------|---|---|
| 土地銷售收入： | | | | | | | |
| 生活家 A 案 | | | | \$ | 233 | | |
| 石潭段 A 案 | | | | | 812,827 | | |
| 石潭段 B 案 | | | | | 135,611 | | |
| 房屋銷售收入： | | | | | | | |
| 生活家 A 案 | | | 7.28 | | 493 | | |
| 石潭段 A 案 | | | 1,891.07 | | 216,460 | | |
| 石潭段 B 案 | | | 324.13 | | 34,332 | | |
| 租金收入： | | | | | | | |
| 航廈案 | | | | | 91 | | |
| 榮星段 | | | | | 252 | | |
| 閱讀歐洲 | | | | | 135 | | |
| 樹林案 | | | | | 34 | | |
| 懷生段 | | | | | 601 | | |
| 合 計 | | | | \$ | <u>1,201,069</u> | | |

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 金 | 額 |
|------------|---|----|------------|
| 期初在建工程 | | \$ | 246,596 |
| 加：本期在建工程增加 | | | 71,240 |
| 期末在建工程 | | (| 317,836) |
| 建造成本 | | | -- |
| 期初待售房屋 | | | 368,281 |
| 加：房屋裝潢成本 | | | 10,171 |
| 期末待售房屋 | | (| 48,750) |
| 房屋營業成本 | | | 329,702 |
| 期初營建用地 | | | 2,685,345 |
| 加：本期營建用地增加 | | | 285,172 |
| 期末營建用地 | | (| 2,970,517) |
| 期初待售土地 | | | 775,458 |
| 加：預付土地增值稅款 | | | 12,744 |
| 減：土地增值稅款 | | (| 14,565) |
| 期末待售土地 | | (| 94,327) |
| 土地營業成本 | | | 679,310 |
| 合 計 | | \$ | 1,009,012 |

推銷費用明細表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|-----|---|----|--------|---|---|
| 廣告費 | | \$ | 40,731 | | |
| 其他 | | | 473 | | 註 |
| 合 計 | | \$ | 41,204 | | |

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

大華建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

| 項 | 目 | 金 | 額 | 備 | 註 |
|---|---|----|--------|---|---|
| 薪 | 資 | \$ | 42,624 | | |
| 稅 | 捐 | | 5,359 | | |
| 雜 | 費 | | 5,207 | | |
| 其 | 他 | | 27,714 | | 註 |
| 合 | 計 | \$ | 80,904 | | |

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

其他收入明細表請詳附註六(廿二)

其他利益及損失明細表請詳附註六(廿三)

財務成本明細表請詳附註六(廿六)

本期發生之員工福利及折舊費用功能別彙總表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟

元

| 功能別 性質別 | 107 年度 | | | 106 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-非董 事員工 | \$ -- | \$ 33,847 | \$ 33,847 | \$ -- | \$ 32,418 | \$ 32,418 |
| 薪資費用-董事 酬金 | -- | 8,789 | 8,789 | -- | 8,746 | 8,746 |
| 勞健保費用 | -- | 2,645 | 2,645 | -- | 3,067 | 3,067 |
| 退休金費用 | -- | 1,843 | 1,843 | -- | 19,266 | 19,266 |
| 其他員工福利費用 | -- | 1,881 | 1,881 | -- | 1,419 | 1,419 |
| 折舊費用 | -- | 2,312 | 2,312 | -- | 2,628 | 2,628 |

本公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日員工人數分別為 39 人及 40 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 7 人及 7 人。