

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司及子公司
合併財務報表暨會計師查核報告
民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

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

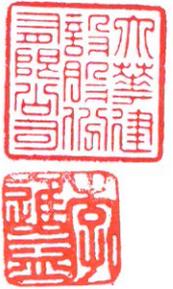
項目	頁次	財務報表 附註編號
一、封面	1	
二、目錄	2	
三、關係企業合併財務報表聲明書	3	
四、會計師查核報告書	4-7	
五、合併資產負債表	8-9	
六、合併綜合損益表	10	
七、合併權益變動表	11	
八、合併現金流量表	12-13	
九、合併財務報表附註		
(一)公司沿革	14	一
(二)通過財務報表之日期及程序	14	二
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	14-17	三
(四)重大會計政策之彙總說明	17-29	四
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30	五
(六)重要會計科目之說明	30-49	六
(七)關係人交易	49-50	七
(八)質押之資產	50	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	51	十一
(十二)其他	51-60	十二
(十三)附註揭露事項		十三
1. 重大交易事項相關資訊	60	
2. 轉投資事業相關資訊	60	
3. 大陸投資資訊	60	
(十四)部門資訊	63-65	十四

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇八年度(自一〇八年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

大 華 建 設 股 份 有 限 公 司
負 責 人 ： 李 進 益



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 二 十 七 日

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及其子公司(以下簡稱「大華建設公司及其子公司」)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併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」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達大華建設公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

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合併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，與大華建設公司及其子公司保持超然獨立，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，對大華建設公司及其子公司民國一〇八年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十三)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五(二)；存貨會計科目說明請詳合併財務報表附註六(六)。

大華建設公司及其子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，其金額占整體合併資產總額之 84%，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。

其他事項

大華建設股份有限公司業已編製民國一〇八年及一〇七年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估大華建設公司及其子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公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

大華建設公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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合併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合併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. 辨認並評估合併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公司及其子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，以及使大華建設公司及其子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合併財務報表使用者注意合併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公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於大華建設公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設公司及其子公司民國一〇八年度合併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

陳光慧
姚 毓 琳



姚毓琳



金 融 監 督 管 理 委 員 會 證 券 期 貨 局

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 九 年 三 月 二 十 七 日


 大華建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	108年12月31日		107年12月31日	
			金額	%	金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 132,046	3	\$ 372,646	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	58,249	1	69,504	2
1150	應收票據淨額	六(四)	2,465	--	1,646	--
1170	應收帳款淨額	六(四)	6	--	11	--
1200	其他應收款	六(五)	39,438	1	4,565	--
1220	本期所得稅資產		360	--	93	--
130X	存貨	六(六)及八	4,337,552	84	4,279,169	83
1410	預付款項		148,080	3	55,225	1
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	267,194	5	208,048	4
1479	其他流動資產-流動		--	--	81	--
	流動資產合計		<u>4,985,390</u>	<u>97</u>	<u>4,990,988</u>	<u>97</u>
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)	3,769	--	6,784	--
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	118,586	2	120,413	3
1755	使用權資產	六(九)	4,969	--	--	--
1840	遞延所得稅資產	六(廿八)	--	--	1,445	--
1920	存出保證金	七	31,463	1	13,257	--
1990	其他非流動資產-其他		5,552	--	5,505	--
	非流動資產合計		<u>164,339</u>	<u>3</u>	<u>147,404</u>	<u>3</u>
	資產總計		<u>\$ 5,149,729</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,138,392</u>	<u>100</u>

(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)
 民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	附註	108年12月31日		107年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十二)及八	\$ 282,000	6	\$ --	--
2110	應付短期票券	六(十三)及八	--	--	319,983	6
2130	合約負債-流動	六(廿二)	187,130	4	2,000	--
2150	應付票據	六(十四)	--	--	1,647	--
2170	應付帳款	六(十四)	20,486	--	20,357	1
2200	其他應付款		16,549	--	13,186	--
2250	負債準備-流動	六(十七)	644	--	622	--
2280	租賃負債-流動		4,974	--	--	--
2310	預收款項	七	28,958	1	27,944	1
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十五)及八	1,224,900	24	516,574	10
2399	其他流動負債-其他		277	--	254	--
	流動負債合計		1,765,918	35	902,567	18
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十五)及八	--	--	722,207	14
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十六)	2,147	--	10,382	--
2645	存入保證金		10,181	--	10,097	--
	非流動負債合計		12,328	--	742,686	14
	負債總計		1,778,246	35	1,645,253	32
31XX	歸屬於母公司業主之權益					
3110	普通股股本	六(十八)	2,707,525	52	2,707,525	53
3200	資本公積	六(十九)	9,141	--	9,240	--
3300	保留盈餘	六(廿)				
3310	法定盈餘公積		237,247	5	234,560	5
3320	特別盈餘公積		24,199	--	18,758	--
3350	未分配盈餘		138,715	3	307,403	6
3400	其他權益		(3,789)	--	(5,322)	--
3500	庫藏股票	六(十八)	--	--	(27,761)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計		3,113,038	60	3,244,403	63
36XX	非控制權益	六(廿一)	258,445	5	248,736	5
	權益總計		3,371,483	65	3,493,139	68
	負債及權益總計		\$ 5,149,729	100	\$ 5,138,392	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：李進益



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七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	108 年度		107 年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(廿二)及七	\$ 10,170	100	\$ 1,212,121	100
5000	營業成本	六(六)	(1,905)	(19)	(1,014,068)	(84)
5900	營業毛利		8,265	81	198,053	16
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿五)	(1,883)	(18)	(41,204)	(3)
6200	管理費用	六(廿五)	(74,333)	(731)	(88,671)	(7)
			(76,216)	(749)	(129,875)	(10)
6900	營業利益(損失)		(67,951)	(668)	68,178	6
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿三)	9,224	91	12,406	1
7020	其他利益及損失	六(廿四)	7,568	74	(15,117)	(1)
7050	財務成本	六(廿七)	(22,690)	(223)	(30,803)	(3)
			(5,898)	(58)	(33,514)	(3)
7900	稅前淨利(損)		(73,849)	(726)	34,664	3
7950	所得稅費用	六(廿八)	(1,445)	(14)	(14,598)	(1)
8200	本期淨利(損)		(75,294)	(740)	20,066	2
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		1,666	16	(95)	--
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		1,337	13	(482)	--
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)		3,003	29	(577)	--
8500	本期綜合損益總額		(\$ 72,291)	(711)	\$ 19,489	2
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		(\$ 68,696)	(675)	\$ 26,874	2
8620	非控制權益		(6,598)	(65)	(6,808)	--
			(\$ 75,294)	(740)	\$ 20,066	2
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		(\$ 65,696)	(646)	\$ 26,301	2
8720	非控制權益		(6,595)	(65)	(6,812)	--
			(\$ 72,291)	(711)	\$ 19,489	2
	每股盈餘	六(廿九)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.25)		\$ 0.1	
9850	稀釋每股盈餘(元)				\$ 0.1	

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：李進益



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項目	保留盈餘					其他權益		總計	非控制權益	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	庫藏股票			
一〇七年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,929	\$ 234,560	\$ 16,570	\$ 276,840	\$ --	(\$ 35,955)	\$ 3,208,469	\$ 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)	3,209,597	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
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	149	--	--	--	--	8,194	8,343	--	8,343
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	1,184	1,184
	2,707,525	9,240	234,560	18,758	280,624	(4,844)	(27,761)	3,218,102	255,548	3,473,650
一〇七年度淨利	--	--	--	--	26,874	--	--	26,874	(6,808)	20,066
一〇七年度其他綜合損益	--	--	--	--	(95)	(478)	--	(573)	(4)	(577)
一〇七年度綜合損益總額	--	--	--	--	26,779	(478)	--	26,301	(6,812)	19,489
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)	(27,761)	3,244,403	248,736	3,493,139
盈餘指撥及分配：										
提列特別盈餘公積	--	--	--	5,441	(5,441)	--	--	--	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	2,687	--	(2,687)	--	--	--	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(81,225)	--	--	(81,225)	--	(81,225)
逾期未領取股利轉列資本公積	--	50	--	--	--	--	--	50	--	50
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	(149)	--	--	(12,106)	--	27,761	15,506	--	15,506
對子公司所有權權益變動	--	--	--	--	(199)	199	--	--	(398)	(398)
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	16,702	16,702
	2,707,525	9,141	237,247	24,199	205,745	(5,123)	--	3,178,734	265,040	3,443,774
一〇八年度淨損	--	--	--	--	(68,696)	--	--	(68,696)	(6,598)	(75,294)
一〇八年度其他綜合損益	--	--	--	--	1,666	1,334	--	3,000	3	3,003
一〇八年度綜合損益總額	--	--	--	--	(67,030)	1,334	--	(65,696)	(6,595)	(72,291)
一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 9,141	\$ 237,247	\$ 24,199	\$ 138,715	(\$ 3,789)	\$ --	\$ 3,113,038	\$ 258,445	\$ 3,371,483

董事長：李進益



(請詳閱後附合併財務報表附註)

經理人：李進益



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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	108 年度	107 年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	(\$ 73,849)	\$ 34,664
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	3,842	2,728
利息收入	(5,176)	(3,749)
股利收入	(79)	(631)
利息費用	22,690	30,803
租賃修改利益	(1)	--
淨外幣兌換利益	(948)	(3,432)
處分投資損失	133	--
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增加	(8,770)	(60,378)
應收票據減少(增加)	(819)	2,659
應收帳款減少(增加)	5	(11)
其他應收款減少	3,832	24,235
存貨減少(增加)	(52,185)	623,236
預付款項減少(增加)	(94,335)	44,798
其他金融資產減少(增加)	(64,146)	47,762
合約負債增加(減少)	185,130	(46,020)
應付票據減少	(209)	(287)
應付帳款增加(減少)	129	(39,348)
其他應付款增加(減少)	3,357	(362)
負債準備增加(減少)	22	(501)
預收款項增加	1,007	1,344
其他流動負債增加(減少)	23	(322)
淨確定福利負債減少	(6,569)	(6,766)
營運產生之現金流入(出)	(86,916)	650,422
收取之利息	5,782	3,107
支付之利息	(28,767)	(31,123)
收取之股利	79	631
支付之所得稅(含土地增值稅)	(267)	(18,953)
營業活動之淨現金流入(出)	(110,089)	604,084

(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)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

	108 年度	107 年度
投資活動之現金流量		
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	1,975	1,561
處分子公司	(8,724)	--
取得不動產、廠房及設備	(208)	--
存出保證金減少(增加)	(18,206)	39
其他非流動資產增加	(3,822)	--
投資活動之淨現金流入(出)	(28,985)	1,600
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	282,000 (511,057)
應付短期票券減少	(319,983)	(79,980)
舉借長期借款	--	63,000
償還長期借款	(13,881)	(6,208)
租賃負債本金償還	(1,808)	--
存入保證金增加(減少)	84 (139)
逾期未領取股利轉列資本公積	50	162
發放現金股利	(81,225)	--
庫藏股票處分	32,289	9,527
籌資活動之淨現金流出	(102,474)	(524,695)
匯率變動對現金及約當現金之影響	948	3,432
本期現金及約當現金增加(減少)數	(240,600)	84,421
期初現金及約當現金餘額	372,646	288,225
期末現金及約當現金餘額	\$ 132,046	\$ 372,646

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：李進益



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

(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。本公司合併財務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一〇九年三月二十七日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、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. 金管會認可之一〇八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 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

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|
| · 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 |

2. 初次適用國際財務報導準則第十六號之影響

- (1) 國際財務報導準則第十六號(以下簡稱「IFRS 16」)取代國際會計準則第十七號，合併公司對於 IFRS 16 係採用不重編比較資訊，將屬承租人之租賃合約，於一〇八年一月一日調增使用權資產 1,396 仟元及租賃負債 1,354 仟元，調減預付款項 1,480 仟元及應付票據 1,438 仟元。
- (2) 合併公司於初次適用 IFRS 16，採用之實務權益作法如下：
 - A. 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號時已辨認為租賃之合約，適用 IFRS 16 之規定處理。

B. 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。

C. 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。

(3) 合併公司於計算租賃負債之現值時，係採用合併公司增額借款利率，其利率為 1.469%。

(4) 合併公司按國際會計準則第十七號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與一〇八年一月一日認列之租賃負債的調節如下：

一〇七年十二月三十一日採國際會計準則第十七號 揭露之營業租賃承諾	\$	2,105
減：屬短期租賃之豁免	(199)
減：屬低價值資產之豁免	(536)
一〇八年一月一日採 IFRS 16 應認列租賃負債之租 賃合約總額	\$	<u>1,370</u>
合併公司初次適用日之增額借款利率		1.469%
一〇八年一月一日採 IFRS 16 認列之租賃負債	\$	<u>1,354</u>

(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. 金管會認可之一〇九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 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號「利率指標變革」	此修正係與避險會計有關之放寬規定，將使原已採用避險會計處理者不因利率指標變革而終止，並要求揭露採用此放寬規定之相關資訊。	西元 2020 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。

(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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(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：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持股權百分比(%)		說明
			108年 12月31日	107年 12月31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	--
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	註一

註一：大陽開發於一〇八年十二月二十三日召開股東臨時會，訂定一〇八年十二月二十五日為解散基準日，故本公司於一〇八年十二月二十五日喪失對大陽開發之控制力。

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十二月三十一日止，持有本公司所發行之普通股為2,067 仟股(31,413 仟元)，約占本公司發行在外普通股為0.76%。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇八年及一〇七年十二月三十一日非控制權益總額分別為258,445 仟元及248,736 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：

子公司名稱	主要營業場所	非控制權益			
		108年12月31日		107年12月31日	
		金額 (仟元)	持股百分比	金額 (仟元)	持股百分比
華建開發	台灣台北市	\$ 258,445	42	\$ 248,336	42
大陽開發	台灣台北市	--	--	400	1
合計		<u>\$ 258,445</u>		<u>\$ 248,736</u>	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	華建開發	
	108年12月31日	107年12月31日
流動資產	\$ 1,266,325	\$ 1,262,421
非流動資產	65,855	94,030
流動負債	(720,822)	(6,981)
非流動負債	(876)	(722,999)
淨資產總額	\$ 610,482	\$ 626,471

	大陽開發	
	108年12月25日	107年12月31日
流動資產	\$ --	\$ 32,771
非流動資產	--	7,287
流動負債	--	(66)
非流動負債	--	--
淨資產總額	\$ --	\$ 39,992

綜合損益表

	華建開發	
	108年度	107年度
收入	\$ 7,158	\$ 11,110
稅前淨損	(15,832)	(16,337)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(15,832)	(16,337)
其他綜合損益(稅後淨額)	(1,033)	1,033
本期綜合損益總額	(\$ 16,865)	(\$ 15,304)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(\$ 6,593)	(\$ 6,803)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	108年度	107年度
收入	\$ --	\$ --
稅前淨損	--	(411)
所得稅費用	--	(33)
本期淨損	--	(444)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	(399)
本期綜合損益總額	\$ --	(\$ 843)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ --	(\$ 9)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	108 年度	107 年度
營業活動之淨現金流出	(\$ 10,481)	(\$ 43,527)
投資活動之淨現金流入	31,999	9,527
籌資活動之淨現金流入(出)	(14,550)	56,653
本期現金及約當現金增加數	6,968	22,653
期初現金及約當現金餘額	24,000	1,347
期末現金及約當現金餘額	\$ 30,968	\$ 24,000

	大陽開發	
	108 年度	107 年度
營業活動之淨現金流出	\$ --	(\$ 20,550)
本期現金及約當現金減少數	--	(20,550)
期初現金及約當現金餘額	--	(28,169)
期末現金及約當現金餘額	\$ --	\$ 7,619

(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。

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. 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易日會計。

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

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易日會計。
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) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，合併公司係以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

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。

(十一) 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力，惟未保留對金融資產之控制。

(十二) 出租人之租賃交易-應收租賃款/租賃

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)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。

(十五)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債(一〇八年一月一日起之會計政策)

1. 租賃資產於可供合併公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按合併公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1)租賃負債之原始衡量金額；
- (2)於開始日或之前支付之任何租賃給付。

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

(十六)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。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. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞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。

(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)收入認列

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。

截至一〇八年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 4,337,552 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 180	\$ 185
支票存款及活期存款	131,866	305,860
定期存款	--	66,601
合計	<u>\$ 132,046</u>	<u>\$ 372,646</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

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
上市櫃股票	\$ 10,669	\$ 4,714
受益憑證	47,580	64,790
合計	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ 69,504</u>
流動	\$ 58,249	\$ 69,504
非流動	--	--
合計	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ 69,504</u>

1. 合併公司於一〇八年度及一〇七年度分別認列評價利益 6,772 仟元及評價損失 18,469 仟元。
2. 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

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資：		
非上市櫃股票	\$ 3,769	\$ 6,784
流動	\$ --	\$ --
非流動	3,769	6,784
合計	<u>\$ 3,769</u>	<u>\$ 6,784</u>

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. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇八年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. New Castle Investment Development Corp. 以一〇八年及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分別為 1,975 仟元及 1,561 仟元。
4. 合併公司於一〇八年及一〇七年度認列於其他綜合損益之金額分別為利益 1,337 仟元及損失 482 仟元。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收票據及帳款

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	\$ 2,465	\$ 1,646
減：備抵損失	--	--
小計	<u>2,465</u>	<u>1,646</u>
應收帳款	6	11
減：備抵損失	--	--
小計	<u>6</u>	<u>11</u>
合計	<u>\$ 2,471</u>	<u>\$ 1,657</u>

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一〇八年及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. 應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	108年12月31日	107年12月31日
未逾期	\$ 2,471	\$ 1,657
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>\$ 2,471</u>	<u>\$ 1,657</u>

4. 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：

108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
未逾期	--	\$ 2,471	\$ --	\$ 2,471
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>\$ 2,471</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 2,471</u>

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
未逾期	--	\$ 1,657	\$ --	\$ 1,657
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>\$ 1,657</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,657</u>

5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)其他應收款

	108年12月31日	107年12月31日
其他應收款	\$ 55,683	\$ 20,810
減：備抵損失	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 39,438</u>	<u>\$ 4,565</u>

(六)存貨

	108年12月31日	107年12月31日
待售土地	\$ 94,327	\$ 94,327
待售房屋	48,750	48,750
營建用地	4,218,540	4,181,784
在建工程	365,331	343,704
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合計	<u>\$ 4,337,552</u>	<u>\$ 4,279,169</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	108年12月31日		107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	2,864	2,482
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	85,447	40,030
合計	<u>\$ 94,327</u>	<u>\$ 48,750</u>	<u>\$ 94,327</u>	<u>\$ 48,750</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	108年12月31日		107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
太原路	1,211,267	25,868	1,211,267	25,868
福德段B案	423	--	423	--
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	10,899	73,440	3,811
懷生段	1,418,917	8,117	1,382,161	6,003
雲和街A案	621,454	83,909	621,454	72,460
雲和街B案	1,712	--	1,712	--
文林北路案	285,172	976	285,172	--
合計	<u>\$ 4,218,540</u>	<u>\$ 365,331</u>	<u>\$ 4,181,784</u>	<u>\$ 343,704</u>

3. 營建用地及在建工程一〇八年及一〇七年度利息資本化金額分別為 6,198 仟元及 0 仟元，資本化利率分別為 1.9118% 及 0%。

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：

	108 年度	107 年度
已出售存貨成本	\$ 1,905	\$ 1,014,068
存貨跌價損失	--	--
合計	<u>\$ 1,905</u>	<u>\$ 1,014,068</u>

(七)其他金融資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
定期存款	\$ 172,792	\$ 202,658
銀行存款	94,402	5,390
合計	<u>\$ 267,194</u>	<u>\$ 208,048</u>
流動	\$ 267,194	\$ 208,048
非流動	--	--
合計	<u>\$ 267,194</u>	<u>\$ 208,048</u>

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)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
<u>成本</u>						
一〇七年一月一日餘額	\$ 94,331	\$ 38,845	\$ 639	\$ 6,411	\$ 257	\$ 140,483
增添	--	--	--	--	--	--
一〇七年十二月三十一日餘額	94,331	38,845	639	6,411	257	140,483
增添	--	115	--	93	--	208
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 38,960</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 6,290</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 140,477</u>
<u>折舊及減損損失</u>						
一〇七年一月一日餘額	\$ --	\$ 12,464	\$ 120	\$ 4,594	\$ 164	\$ 17,342
折舊	--	1,722	80	897	29	2,728
一〇七年十二月三十一日餘額	--	14,186	200	5,491	193	20,070
折舊	--	1,640	80	287	28	2,035
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ 15,826</u>	<u>\$ 280</u>	<u>\$ 5,564</u>	<u>\$ 221</u>	<u>\$ 21,891</u>
<u>帳面金額</u>						
一〇七年十二月三十一日	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 24,659</u>	<u>\$ 439</u>	<u>\$ 920</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 120,413</u>
一〇八年十二月三十一日	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 23,134</u>	<u>\$ 359</u>	<u>\$ 726</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 118,586</u>

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九)租賃交易-承租人：一〇八年

1. 合併公司租賃之標的資產為建物與公務車，租賃合約之期間通常介於一到三年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得轉租、質押、處分或從事攬載客貨之營業行為外，未有加諸其他之限制。
2. 合併公司承租停車位之租賃期間不超過十二個月，及承租屬低價值之標的資產為辦公設備。另一〇八年十二月三十一日合併公司對於短期租賃承諾之租賃給付為 199 仟元。
3. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	108年12月31日	108年度
	帳面金額	折舊費用
房屋及建築	\$ 4,363	\$ 704
運輸設備	606	1,103
合計	\$ 4,969	\$ 1,807

4. 合併公司於一〇八年度使用權資產之增添為 5,994 仟元。
5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	108年度	107年度
租賃負債之利息費用	(\$ 49)	\$ --
屬短期租賃合約之費用	(\$ 230)	\$ --
屬低價值資產租賃之費用	(\$ 141)	\$ --

6. 合併公司於一〇八年度租賃現金流出總額為 2,228 仟元。

(十)租賃交易-出租人：一〇八年

1. 合併公司出租之標的資產包括土地及建物，租賃合約之期間通常介於一到六年，租賃合約採個別協商並包含各種不同的條款及條件，合併公司為確保出租資產係正常使用，於租賃合約要求承租人不得將租賃資產轉租、增建、改建、頂讓質押或供第三方使用。
2. 合併公司於一〇八年度營業租賃合約認列 8,170 仟元之租金收入，其中無屬變動租賃給付認列之租金收入。
3. 合併公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	108年12月31日
一〇九年十二月三十一日	\$ 7,152
一一〇年十二月三十一日	4,192
一一一年十二月三十一日	2,914
一一二年十二月三十一日	172
合計	\$ 14,430

(十一)非金融資產減損

合併公司一〇八年及一〇七年度之不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十二)短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款	\$ 282,000	\$ --
期末帳列短期借款利率區間(%)	1.55~1.60	--

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	108年12月31日	107年12月31日
應付短期票券	大中票券	\$ --	\$ 320,000
減：未攤銷折價		--	(17)
淨額		\$ --	\$ 319,983

1. 一〇七年十二月三十一日應付短期票券發行利率為0.64%。

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

	108年12月31日	107年12月31日
應付票據	\$ --	\$ 1,647
應付帳款	362	--
暫估應付帳款	20,124	20,357
小計	20,486	20,357
合計	\$ 20,486	\$ 22,004

(十五) 長期借款

性質	108年12月31日	107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，一〇八年及一〇七年十二月三十一日利率均為2.05%	\$ 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，一〇八年及一〇七年十二月三十一日利率均為2.05%	110,000	110,000
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，一〇八年一月提前清償，浮動利率，一〇七年十二月三十一日利率為1.82%	--	13,881
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，一〇八年及一〇七年十二月三十一日利率均為2.0497%	711,900	711,900
合計	1,224,900	1,238,781
減：一個營業週期內到期之長期借款	(1,224,900)	(516,574)
淨額	\$ --	\$ 722,207

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	\$ 513,000
一一〇年十二月三十一日	--
一一一年十二月三十一日	711,900
合計	\$ 1,224,900

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) 資產負債表認列之金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 26,701)	(\$ 32,445)
計畫資產公允價值	24,554	22,063
淨確定福利負債	(\$ 2,147)	(\$ 10,382)

(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
107年度			
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)
	(31,997)	14,568	(17,429)
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
	(448)	353	(95)
雇主提撥數	--	7,142	7,142
12月31日餘額	(\$ 32,445)	\$ 22,063	(\$ 10,382)
108年度			
1月1日餘額	(\$ 32,445)	\$ 22,063	(\$ 10,382)
當期服務成本	(139)	--	(139)
利息(費用)收入	(354)	241	(113)
	(32,938)	22,304	(10,634)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,021)	--	(1,021)
經驗調整	2,005	682	2,687
	984	682	1,666
雇主提撥數	--	6,821	6,821
實際支付福利	5,253	(5,253)	--
	5,253	1,568	6,821
12月31日餘額	(\$ 26,701)	\$ 24,554	(\$ 2,147)

(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。一〇八年及一〇七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>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
折現率	0.70%	1.09%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	0.70%	1.09%

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>108 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現值 之影響	(\$ 1,300)	\$ 1,383	\$ 1,345	(\$ 1,277)

	<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)

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)本公司於一〇八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 20,970 仟元。

(7)截至一〇八年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 10 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$	21,041
一至二年		--
二至五年		871
五年以上		897
	\$	<u>22,809</u>

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，一〇八年及一〇七年度分別提撥1,483仟元及1,582仟元。

(十七) 負債準備

到期年限	員工福利負債準備
一〇七年一月一日餘額	\$ 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
當期新增之負債準備	644
當期使用之負債準備	(622)
一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 644

負債準備分析如下：

	108年12月31日	107年12月31日
流動	\$ 644	\$ 622
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。截至一〇八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：

	108年度	107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	<u>270,753 仟股</u>	<u>270,753 仟股</u>

3. 庫藏股票

本公司之子公司一〇八年及一〇七年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

(1) 一〇八年度

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	2,066,640	(2,066,640)	\$ 32,289,397	--	\$ --	\$ --

(2) 一〇七年度

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	(610,000)	\$ 9,526,675	2,066,640	\$ 15.2	\$ 15.7

(十九) 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
現金股利逾五年未領	\$ 554	\$ 504
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	\$ 9,141	\$ 9,240

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(廿) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 特別盈餘公積

本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

首次採用 IFRSs 時，一〇一年四月六日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

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. 本公司於一〇八年六月五日經股東常會決議通過一〇七年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 2,687 仟元及分配股東紅利 81,225 仟元。另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。

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) 非控制權益

	108 年度	107 年度
一月一日餘額	\$ 248,736	\$ 254,355
追溯適用及追溯重編之影響數	--	9
一月一日重編後餘額	248,736	254,364
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(6,598)	(6,808)
其他綜合損益 (稅後淨額)	3	(4)
對子公司所有權權益變動	(398)	--
其他	16,702	1,184
十二月三十一日餘額	<u>\$ 258,445</u>	<u>\$ 248,736</u>

(廿二)營業收入

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ —	\$ 953,612
房屋銷貨收入	2,000	251,341
	<u>2,000</u>	<u>1,204,953</u>
租金收入	8,170	7,168
合計	<u>\$ 10,170</u>	<u>\$ 1,212,121</u>

1. 合併公司一〇八年及一〇七年度客戶合約之收入認列時點如下：

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
於某一時點認列之收入	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 1,204,953</u>

2. 合約負債

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
合約負債：		
銷售房地	<u>\$ 187,130</u>	<u>\$ 2,000</u>

合併公司本期之合約負債較一〇七年十二月三十一日增加主要係因履約義務尚未滿足，故向客戶預先收取之部分對價尚未認列為收入。

合約負債一〇八年及一〇七年期初餘額中分別於一〇八年及一〇七年度認列收入之金額為 2,000 仟元及 48,020 仟元。

(廿三)其他收入

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 3,540	\$ 3,469
其他利息收入	1,636	280
	<u>5,176</u>	<u>3,749</u>
股利收入	79	631
其他收入-其他	3,969	8,026
合計	<u>\$ 9,224</u>	<u>\$ 12,406</u>

(廿四)其他利益及損失

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
淨外幣兌換利益	\$ 948	\$ 3,432
透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益(損失)	6,772 (18,469)
處分投資損失	(133)	--
租賃修改利益	1	--
其他損失	(20)	(80)
合計	<u>\$ 7,568</u>	<u>(\$ 15,117)</u>

(廿五)成本及費用性質之額外資訊

	108 年度			107 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	\$ --	\$ 51,014	\$ 51,014	\$ --	\$ 53,217	\$ 53,217
折舊費用	--	3,842	3,842	--	2,728	2,728

(廿六)員工福利費用

	108 年度	107 年度
薪資費用-非董事員工	\$ 35,561	\$ 36,557
董事酬金	9,600	10,057
勞健保費用	2,759	2,800
退休金費用	1,735	1,958
其他用人費用	1,359	1,845
合計	\$ 51,014	\$ 53,217

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. 本公司一〇八年及一〇七年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 0 仟元、864 仟元、0 仟元及 864 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。

本公司一〇七年度員工酬勞及董事酬勞均為 864 仟元，經一〇八年股東會決議分配金額均為 864 仟元，與原估列金額未有差異。

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。

(廿七)財務成本

	108 年度	107 年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 28,888	\$ 30,803
減：符合要件之資產資本化金額	(6,198)	--
合計	\$ 22,690	\$ 30,803

(廿八)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ --	\$ 14,565
當期所得稅總額	<u> --</u>	<u> 14,565</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	<u> 1,445</u>	<u> 33</u>
所得稅費用	<u><u> \$ 1,445</u></u>	<u><u> \$ 14,598</u></u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
會計利潤	(\$ 73,849)	\$ 34,664
按適用稅率計算之稅額	(14,770)	6,933
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	14,042	(19,995)
未認列遞延所得稅資產之課稅 損失	2,284	18,676
未認列暫時性差異之變動	(111)	(5,581)
其他所得稅(土地增值稅)	<u> --</u>	<u> 14,565</u>
所得稅費用	<u><u> \$ 1,445</u></u>	<u><u> \$ 14,598</u></u>

3. 遞延所得稅資產及負債明細如下：

	<u>1 月 1 日餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他 綜合損益</u>	<u>12 月 31 日餘額</u>
108 年度				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	<u> \$ 1,445</u>	<u>(\$ 1,445)</u>	<u> \$ --</u>	<u> \$ --</u>
107 年度				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	<u> \$ 1,478</u>	<u>(\$ 33)</u>	<u> \$ --</u>	<u> \$ 1,445</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
108年到期	\$ --	\$ 10,325
109年到期	145,198	146,172
112年到期	8,978	8,978
113年到期	21,519	21,519
114年到期	34,776	34,776
115年到期	14,432	14,432
116年到期	9,366	9,366
117年到期	19,351	19,351
118年到期	1,845	--
	<u>255,465</u>	<u>264,919</u>
可減除暫時性差異		
存貨	77,879	77,879
備抵呆帳	3,249	3,249
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	22,685	22,708
預付款項	887	887
未實現兌換損益	1,608	1,475
淨確定福利負債-非流動	1,438	1,701
負債準備	129	124
	<u>107,875</u>	<u>108,023</u>
合計	<u>\$ 363,340</u>	<u>\$ 372,942</u>

5. 截至一〇八年十二月三十一日止，合併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
一〇九年	\$ 145,198
一一二年	8,978
一一三年	21,519
一一四年	34,776
一一五年	14,432
一一六年	9,366
一一七年	19,351
一一八年	1,845
合計	<u>\$ 255,465</u>

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇六年度。

7. 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%。

(廿九)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：

	108 年度		
	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	(\$ 68,696)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(95)	
歸屬於母公司之本期淨損	<u>(\$ 68,696)</u>	<u>270,658</u>	<u>(\$ 0.25)</u>

稀釋每股盈餘

無此情形。

	107 年度		
	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	\$ 26,874	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,657)	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>268,096</u>	<u>\$ 0.1</u>

稀釋每股盈餘

歸屬於母公司之本期淨利	\$ 26,874	268,096	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	55	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>268,151</u>	<u>\$ 0.1</u>

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：

	<u>108 年度</u>		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均 流通在外 股數 (仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 68,696)	270,753	(\$ 0.25)

稀釋每股盈餘
無此情形。

	<u>107 年度</u>		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均 流通在外 股數 (仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 26,874	270,753	\$ 0.1

<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 26,874	270,753	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	55	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>270,808</u>	<u>\$ 0.1</u>

(卅)營業租賃：一〇七年

- 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。
- 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>
不超過一年	\$ 5,504
超過一年但不超過五年	3,219
超過五年	--
合計	<u>\$ 8,723</u>

(卅一)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：

	108年1月1日	現金流量	其他非現金	108年12月31日
短期借款	\$ --	\$ 282,000	\$ --	\$ 282,000
應付短期票券	319,983	(319,983)	--	--
租賃負債	1,354	(1,808)	5,428	4,974
長期借款	1,238,781	(13,881)	--	1,224,900
存入保證金	10,097	84	--	10,181
資本公積	9,240	50	(149)	9,141
庫藏股	(27,761)	32,289	(4,528)	--
來自籌資活動之負債	\$ 1,551,694	(\$ 21,249)	\$ 751	\$ 1,531,196

	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	1,181,989	56,792	--	1,238,781
存入保證金	10,236	(139)	--	10,097
資本公積	8,929	162	149	9,240
庫藏股	(35,955)	--	8,194	(27,761)
來自籌資活動之負債	\$ 2,076,219	(\$ 534,222)	\$ 8,343	\$ 1,550,340

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
大昕投資開發股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
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 (該公司已於一〇七年十一月辦理解散登記)
林幸雄	本公司董事之二等親
林維邦	本公司董事之二等親
林宛怡	本公司董事之一等親
林恆熠	本公司董事之一等親
林柏峯	本公司董事
翁主治	本公司董事之配偶
林惠娟	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

	108 年度	107 年度
租金收入		
— 其他關係人	\$ 34	\$ 79

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：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
存出保證金		
— 其他關係人	\$ 12,210	\$ --
其他預收款		
— 其他關係人	\$ 7	\$ 14

(三)主要管理階層薪酬資訊

	108 年度	107 年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 15,818	\$ 17,515
離職福利	--	--
退職後福利	5,253	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合計	\$ 21,071	\$ 17,515

八、質押之資產

合併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	
		108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
存貨			
待售土地	履約保證	\$ 5,505	\$ 5,505
待售房屋	履約保證	2,809	2,809
營建用地	長、短期借款及 應付短期票券	2,759,486	2,804,544
在建工程	長、短期借款及 應付短期票券	108,440	96,991
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	20,545	21,727
其他設備	短期借款	36	64
其他金融資產-流動	信託專戶	94,402	5,390
合計		\$ 3,027,229	\$ 2,973,036

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇八年十二月三十一日止，合併公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為 18,470 仟元。
2. 截至一〇八年十二月三十一日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約價款為 1,569,380 仟元，已依約收取金額計 186,930 仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：

1. 本公司於一〇九年三月二十七日經董事會決議通過，子公司華建開發為償還銀行借款及充實營運資金，擬辦理現金增資 9,125 仟股，每股面額 10 元，以每股 80 元溢價發行，本公司依持股比例認購 5,325 仟股，應納股款為 426,028 仟元。
2. 本公司於一〇九年三月二十七日經董事會決議通過，為充實營運資金以償還銀行借款、支付營建工程款、購地款及繳納子公司華建開發增資股款，擬辦理現金增資發行普通股，本次現金增資發行普通股上限為 155,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格暫定 12 元至 14 元，預計募集總金額為 2,000,000 仟元，擬以公開申購方式辦理。

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。

合併公司一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	108年12月31日	107年12月31日
負債總額	<u>\$ 1,778,246</u>	<u>\$ 1,645,253</u>
資產總額	<u>\$ 5,149,729</u>	<u>\$ 5,138,392</u>
負債資產比率	35%	32%

經檢視近期之負債資產比例，一〇八年十二月三十一日負債資產比率較一〇七年十二月三十一日增加，主要係因公司預售房地所收取之房地款增加，使負債增加所致。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	108年12月31日	107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	\$ 58,249	\$ 69,504
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 3,769	\$ 6,784
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 132,046	\$ 372,646
應收票據	2,465	1,646
應收帳款	6	11
其他應收款	39,438	4,565
其他金融資產	267,194	208,048
存出保證金	31,463	13,257
	<u>\$ 472,612</u>	<u>\$ 600,173</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 282,000	\$ --
應付短期票券	--	319,983
應付票據	--	1,647
應付帳款	20,486	20,357
其他應付款	16,549	13,186
長期借款(含一個營業週期內到期)	1,224,900	1,238,781
存入保證金	10,181	10,097
	<u>\$ 1,554,116</u>	<u>\$ 1,604,051</u>
租賃負債	<u>\$ 4,974</u>	<u>\$ --</u>

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、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。

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：

	108 年度		未實現兌換(損)益 (新台幣)
	外幣(仟元)	匯率	
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 2,580	29.980	(\$ 1,303)
人民幣:新台幣	15	4.305	22
港幣:新台幣	53	3.849	613

107 年度

	107 年度		未實現兌換(損)益 (新台幣)
	外幣(仟元)	匯率	
<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

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：

108 年 12 月 31 日

	108 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	\$ 2,580	29.980	\$ 77,346	5%	\$ 3,867	\$ --
人民幣	15	4.305	65	5%	3	--
港幣	53	3.849	204	5%	10	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	\$ 564	29.980	\$ 16,914	5%	\$ 658	\$ 188
人民幣	207	4.305	891	5%	45	--

107 年 12 月 31 日

	107 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	\$ 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
港幣	2,568	3.921	10,069	5%	503	--

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，合併公司一〇八年及一〇七年十二月三十一日之淨利將增加/減少 15,069 仟元及 15,588 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

合併公司一〇八年及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。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%，合併公司一〇八年及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 5,825 仟元及 6,950 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 377 仟元及 678 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。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同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，合併公司未動用之銀行融資總額度分別為1,471,100千元及1,437,719千元。

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。

	108年12月31日				
	短於一年	一至三年	三至五年	超過五年	未折現現金 流量合計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 283,709	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 283,709
應付帳款	20,486	--	--	--	20,486
其他應付款	16,549	--	--	--	16,549
租賃負債	2,266	2,708	--	--	4,974
長期借款(含一個營業週期內到期)	536,207	735,043	--	--	1,271,250
存入保證金	628	403	4,600	4,550	10,181
合計	<u>\$ 859,845</u>	<u>\$ 738,154</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 1,607,149</u>

107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
非衍生金融負債					
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	13,186	--	--	--	13,186
長期借款(含一個營業週期內到期)	26,521	553,624	723,277	8,251	1,311,673
存入保證金	714	233	--	9,150	10,097
合計	\$ 382,425	\$ 553,857	\$ 723,277	\$ 17,401	\$ 1,676,960

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、存入保證金、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：

	108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	\$ 10,669	\$ --	\$ --	\$ 10,669
受益憑證	47,580	--	--	47,580
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	--	--	3,769	3,769
	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,769</u>	<u>\$ 62,018</u>
	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	64,790	--	--	64,790
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	--	--	6,784	6,784
	<u>\$ 69,504</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 6,784</u>	<u>\$ 76,288</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. 一〇八年度及一〇七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

	108 年度	
1 月 1 日	\$	6,784
本期減資退回股款	(1,975)
認列於其他綜合損益之利益		1,337
其他	(2,377)
12 月 31 日	\$	3,769

7. 合併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

	108 年 12 月 31 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	\$ 3,769	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
	107 年 12 月 31 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	\$ 6,784	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	108 年 12 月 31 日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	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%	\$ --	\$ --	\$ 627	\$ 627

		107年12月31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%	\$ --	\$ --	\$ 1,130	\$ 1,130

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、關聯企業及合資權益部分）。	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

大華建設一〇八年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	3,759	12	3,759	--	--
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	永豐1-3年美公債	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	25	970	--	970	--	--
本公司	股票	永豐美國500大	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	1,054	--	1,054	--	--
本公司	股票	聯發科技股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	10	4,435	--	4,435	--	--
本公司	股票	文擘科技股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	4,210	--	4,210	--	--
本公司	基金	安聯收益成長基金-AT累積類股(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	4	2,205	--	2,205	--	--
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	1,760	--	1,760	--	--
本公司	基金	富蘭克林華美新興國家固定收益B-月配(人民幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	22	891	--	891	--	--
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	2,030	--	2,030	--	--
本公司	基金	華南永昌麒麟貨幣市場基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	174	2,092	--	2,092	--	--
本公司	基金	華南永昌優選收益多重資產基金-A不配息(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	2,973	--	2,973	--	--
本公司	基金	華南永昌物聯網精選基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	67	906	--	906	--	--
本公司	基金	永豐滬深300紅利指數基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	259	5,018	--	5,018	--	--
本公司	基金	群益全球策略收益金融債券基金-A累積型(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	4,977	--	4,977	--	--
本公司	基金	柏瑞亞太高收益債券基金-B類型(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	10	2,785	--	2,785	--	--
本公司	基金	柏瑞新興邊境高收益債券基金-A不配息(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	20	6,085	--	6,085	--	--
本公司	基金	保德信新興市場企業債券基金-新台幣累積型(A)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	406	4,753	--	4,753	--	--
本公司	基金	保德信美國投資級企業債券基金-累積型(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	495	4,913	--	4,913	--	--
本公司	基金	統一全球智聯網AIoT基金(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	204	2,111	--	2,111	--	--
本公司	基金	富盛先機新興市場債券基金-A類累積(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	3	2,080	--	2,080	--	--
本公司	基金	第一金全球富裕國家債券基金-累積型(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	2,001	--	2,001	--	--

附表一之一

華建開發一〇八年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	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 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	去年年底	股數(仟股)	比率(%)	帳面金額			
大華建設	華建開發	台北市內湖區成功路5段460號16F	住宅及大樓開發租售業	\$ 704,993	\$ 704,993	18,208	58	\$ 356,278	(\$ 15,382)	(\$ 9,239)	--
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	--	--	--	(595)	(455)	註

註：大陽開發已於一〇八年十二月二十五日辦理解散登記。

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：

	108 年度				
	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	\$ 3,012	\$ 7,158	\$ --	\$ --	\$ 10,170
部門間收入淨額	57	--	--	(57)	--
收入合計	<u>\$ 3,069</u>	<u>\$ 7,158</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 57)</u>	<u>\$ 10,170</u>
利息收入	\$ 4,652	\$ 8	\$ 516	\$ --	\$ 5,176
利息費用	(8,052)	(14,639)	(1)	2	(22,690)
折舊	(2,721)	(1,148)	(28)	55	(3,842)
權益法認列之投資損益	(9,694)	--	--	9,694	--
重大之收益與費損項目：					
透過損益按公允價值衡量					
之金融資產損益	5,901	--	871	--	6,772
部門損益	<u>(\$ 68,696)</u>	<u>(\$ 15,832)</u>	<u>\$ 850</u>	<u>\$ 9,829</u>	<u>(\$ 73,849)</u>
資產					
採權益法之長期投資	\$ 356,278	\$ --	\$ --	(\$ 356,278)	\$ --
非流動資產之資本支出	208	--	--	--	208
部門資產	<u>\$ 4,169,621</u>	<u>\$ 1,332,180</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 352,072)</u>	<u>\$ 5,149,729</u>
部門負債	<u>\$ 1,056,583</u>	<u>\$ 721,698</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 35)</u>	<u>\$ 1,778,246</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

	107 年度				
	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	\$ 1,201,011	\$ 11,110	\$ --	\$ --	\$ 1,212,121
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 1,201,069</u>	<u>\$ 11,110</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 1,212,121</u>
利息收入	\$ 3,566	\$ 3	\$ 180	\$ --	\$ 3,749
利息費用	(15,935)	(14,868)	--	--	(30,803)
折舊	(2,312)	(416)	--	--	(2,728)
權益法認列之投資損益	(9,973)	--	--	9,973	--
重大之收益與費損項目：					
兌換損益	3,442	--	(10)	--	3,432
透過損益按公允價值衡量 之金融資產損益	(17,731)	20	(758)	--	(18,469)
部門損益	<u>\$ 41,439</u>	<u>(\$ 16,337)</u>	<u>(\$ 411)</u>	<u>\$ 9,973</u>	<u>\$ 34,664</u>
資產					
採權益法之長期投資	\$ 389,603	\$ --	\$ --	(\$ 389,603)	\$ --
部門資產	<u>\$ 4,159,624</u>	<u>\$ 1,356,451</u>	<u>\$ 40,058</u>	<u>(\$ 417,741)</u>	<u>\$ 5,138,392</u>
部門負債	<u>\$ 915,221</u>	<u>\$ 729,980</u>	<u>\$ 66</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 1,645,253</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

(三) 部門間收入、損益及部門資產之調節資訊

1. 部門收入

	108 年度	107 年度
部門收入合計	\$ 10,227	\$ 1,212,179
銷除部門間收入	(57)	(58)
收入合計	<u>\$ 10,170</u>	<u>\$ 1,212,121</u>

2. 部門損益

	108 年度	107 年度
部門損益合計	(\$ 83,678)	\$ 24,691
銷除部門間損益	9,829	9,973
部門稅前損益	<u>(\$ 73,849)</u>	<u>\$ 34,664</u>

3. 部門資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 5,501,801	\$ 5,556,133
銷除部門間資產	(352,072)	(417,741)
部門資產	<u>\$ 5,149,729</u>	<u>\$ 5,138,392</u>

(四)產品別及勞務別資訊

公司收入之來源及餘額明細組成如下：

收入組成	108 年度		107 年度	
	金額	%	金額	%
房屋款收入	\$ 2,000	20	\$ 251,341	21
土地款收入	--	--	953,612	79
租金收入	8,170	80	7,168	--
合計	<u>\$ 10,170</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,212,121</u>	<u>100</u>

(五)地區別資訊：

地區別	108 年度		107 年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	<u>\$ 10,170</u>	<u>\$ 155,601</u>	<u>\$ 1,212,121</u>	<u>\$ 139,175</u>

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇八年及一〇七年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者，明細如下：

客戶名稱	108 年度		107 年度	
	金額	%	金額	%
客戶 A	\$ 3,655	36	\$ 2,802	--
客戶 B	2,000	20	--	--
客戶 C	1,032	10	1,032	--