

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
民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

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	13-16	三
(四)重大會計政策之彙總說明	17-26	四
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26	五
(六)重要會計項目之說明	27-46	六
(七)關係人交易	47-48	七
(八)質押之資產	49	八
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49	九
(十)重大之災害損失	49	十
(十一)重大之期後事項	50	十一
(十二)其他	50-58	十二
(十三)附註揭露事項		十三
1. 重大交易事項相關資訊	59	
2. 轉投資事業相關資訊	59	
3. 大陸投資資訊	59	
4. 主要股東資訊	59	
(十四)部門資訊	63	十四
九、重要會計科目明細表	64-76	
十、會計師印鑑證明書		

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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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：

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(十二)；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(六)。

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 64%，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。

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一〇九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



陳光慧

姚 毓 球



姚毓天

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 一 〇 年 三 月 三 十 日

大華建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	109年12月31日		108年12月31日	
			金額	%	金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,834,819	24	\$ 101,078	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	--	--	58,249	1
1150	應收票據淨額	六(四)	90	--	18	--
1200	其他應收款	六(五)	39,998	--	39,438	1
1220	本期所得稅資產		413	--	360	--
130X	存貨	六(六)及八	4,875,120	64	3,100,417	74
1410	預付款項		215,909	3	148,070	4
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	211,021	3	267,194	6
1479	其他流動資產-其他		950	--	--	--
	流動資產合計		7,178,320	94	3,714,824	89
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)	2,898	--	3,759	--
1550	採用權益法之投資	六(八)	347,836	4	356,278	9
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	57,139	1	57,435	1
1755	使用權資產	六(十)	--	--	606	--
1920	存出保證金	七	60,717	1	31,167	1
1975	淨確定福利資產-非流動	六(十六)	3,119	--	--	--
1990	其他非流動資產-其他		5,552	--	5,552	--
	非流動資產合計		477,261	6	454,797	11
	資產總計		\$ 7,655,581	100	\$ 4,169,621	100

(接下頁)

大華建設股份有限公司
 個體資產負債表(續)
 民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	(承上頁) 負債及權益	附註	109年12月31日		108年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十三)及八	\$ 915,000	12	\$ 282,000	7
2130	合約負債-流動	六(廿二)	342,486	5	187,130	5
2150	應付票據	六(十四)	1,723	--	--	--
2170	應付帳款	六(十四)	48,217	1	20,486	--
2180	應付帳款-關係人	六(十四)及七	94,571	1	--	--
2200	其他應付款		8,802	--	14,627	--
2250	負債準備-流動	六(十七)	761	--	644	--
2280	租賃負債-流動		--	--	600	--
2310	預收款項	七	26,446	--	26,387	1
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十五)及八	60,000	1	513,000	12
2399	其他流動負債-其他		170	--	257	--
	流動負債合計		1,498,176	20	1,045,131	25
25XX	非流動負債					
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十六)	--	--	2,147	--
2645	存入保證金		9,269	--	9,305	--
	非流動負債合計		9,269	--	11,452	--
	負債總計		1,507,445	20	1,056,583	25
3110	普通股股本	六(十九)	5,207,525	68	2,707,525	65
3200	資本公積	六(廿)	658,613	8	9,141	--
3300	保留盈餘	六(廿一)				
3310	法定盈餘公積		237,247	3	237,247	6
3320	特別盈餘公積		3,789	--	24,199	1
3350	未分配盈餘		40,402	1	138,715	3
3400	其他權益		560	--	(3,789)	--
	權益總計		6,148,136	80	3,113,038	75
	負債及權益總計		\$ 7,655,581	100	\$ 4,169,621	100

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗



民國一〇九年及一〇八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	109 年度		108 年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(廿二)及七	\$ 79,624	100	\$ 3,069	100
5000	營業成本	六(六)	(61,950)	(78)	(1,905)	(62)
5900	營業毛利		17,674	22	1,164	38
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿五)	(2,618)	(3)	(1,883)	(61)
6200	管理費用	六(廿五)	(77,601)	(97)	(65,587)	(2,137)
			(80,219)	(100)	(67,470)	(2,198)
6900	營業損失		(62,545)	(78)	(66,306)	(2,160)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿三)	4,851	6	8,589	280
7020	其他利益及損失	六(廿四)	(17,298)	(22)	6,767	220
7050	財務成本	六(廿七)	(5,203)	(6)	(8,052)	(262)
7070	採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額		(8,442)	(11)	(9,694)	(316)
			(26,092)	(33)	(2,390)	(78)
7900	稅前淨損		(88,637)	(111)	(68,696)	(2,238)
7950	所得稅費用	六(廿八)	(1,008)	(1)	--	--
8200	本期淨損		(89,645)	(112)	(68,696)	(2,238)
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		111	--	1,666	54
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		986	1	1,334	43
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)		1,097	1	3,000	97
8500	本期綜合損益總額		(\$ 88,548)	(111)	(\$ 65,696)	(2,141)
	每股盈餘	六(廿九)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.32)		(\$ 0.25)	

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年度一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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	庫藏股票	
一〇八年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 11,381	\$ 234,560	\$ 18,758	\$ 305,262	(\$ 5,322)	(\$ 27,761)	\$ 3,244,403
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)
逾期末領取股利轉列資本公積	--	50	--	--	--	--	--	50
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	(2,290)	--	--	(9,965)	--	27,761	15,506
對子公司所有權權益變動	--	--	--	--	(199)	199	--	--
	<u>2,707,525</u>	<u>9,141</u>	<u>237,247</u>	<u>24,199</u>	<u>205,745</u>	<u>(5,123)</u>	<u>--</u>	<u>3,178,734</u>
一〇八年度淨損	--	--	--	--	(68,696)	--	--	(68,696)
一〇八年度其他綜合損益	--	--	--	--	1,666	1,334	--	3,000
一〇八年度綜合損益總額	--	--	--	--	(67,030)	1,334	--	(65,696)
一〇八年十二月三十一日餘額	<u>2,707,525</u>	<u>9,141</u>	<u>237,247</u>	<u>24,199</u>	<u>138,715</u>	<u>(3,789)</u>	<u>--</u>	<u>3,113,038</u>
盈餘指撥及分配：								
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(20,410)	20,410	--	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(27,075)	--	--	(27,075)
逾期末領取股利轉列資本公積	--	38	--	--	--	--	--	38
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	--	--	--	--	(2,114)	3,363	--	1,249
現金增資	2,500,000	649,433	--	--	--	--	--	3,149,433
其他	--	1	--	--	--	--	--	1
	<u>5,207,525</u>	<u>658,613</u>	<u>237,247</u>	<u>3,789</u>	<u>129,936</u>	<u>(426)</u>	<u>--</u>	<u>6,236,684</u>
一〇九年度淨損	--	--	--	--	(89,645)	--	--	(89,645)
一〇九年度其他綜合損益	--	--	--	--	111	986	--	1,097
一〇九年度綜合損益總額	--	--	--	--	(89,534)	986	--	(88,548)
一〇九年十二月三十一日餘額	<u>\$ 5,207,525</u>	<u>\$ 658,613</u>	<u>\$ 237,247</u>	<u>\$ 3,789</u>	<u>\$ 40,402</u>	<u>\$ 560</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 6,148,136</u>

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗



民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	109 年度	108 年度
營業活動之現金流量		
稅前淨損	(\$ 88,637)	(\$ 68,696)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,192	2,721
租賃修改利益	-- (1)
利息收入	(1,323)	(4,652)
股利收入	(8)	--
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債淨損失(利益)	8,372 (5,901)
利息費用	5,203	8,052
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	8,442	9,694
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	17	--
淨外幣兌換損失(利益)	4,448 (1,018)
處份投資損失	--	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減少(增加)	49,877 (2,869)
應收票據減少(增加)	(72)	36
其他應收款減少(增加)	(625)	2
存貨增加	(1,765,079)	(52,185)
預付款項增加	(67,839)	(94,412)
其他金融資產減少(增加)	56,173 (64,146)
其他流動資產增加	(950)	--
合約負債增加	155,356	185,130
應付票據增加(減少)	1,723 (209)
應付帳款增加	27,731	129
應付帳款-關係人增加	94,571	--
其他應付款增加(減少)	(6,245)	3,307
負債準備增加	117	22
預收款項增加(減少)	59 (51)
其他流動負債增加(減少)	(87)	8
淨確定福利資產/負債減少	(5,155)	(6,569)
營運產生之現金流出	(1,521,739)	(91,475)
收取之利息	1,437	5,138
支付之利息	(14,403)	(14,152)
收取之股利	8	--
支付之所得稅(含土地增值稅)	(1,061)	(267)
營業活動之淨現金流出	(1,535,758)	(100,756)

(接下頁)

(承上頁)

單位：新台幣仟元

	109 年度	108 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清算退回股款	1,200	--
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	1,847	1,975
取得不動產、廠房及設備	(1,307)	(208)
存出保證金增加	(29,550)	(17,916)
其他非流動資產增加	--	(3,822)
投資活動之淨現金流出	(27,810)	(19,971)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	633,000	282,000
應付短期票券減少	--	(319,983)
舉借長期借款	60,000	--
償還長期借款	(513,000)	--
租賃負債本金償還	(604)	(1,082)
存入保證金減少	(36)	--
逾期未領取股利轉列資本公積	38	50
現金增資	3,149,433	--
發放現金股利	(27,075)	(81,225)
歸入權	1	--
籌資活動之淨現金流入(出)	3,301,757	(120,240)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,448)	1,018
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,733,741	(239,949)
期初現金及約當現金餘額	101,078	341,027
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,834,819	\$ 101,078

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



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

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

(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一一〇年三月三十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

(接下頁)

(承上頁)

· 修正國際財務報導準則第 16 號「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一實務權宜作法，承租人在符合下列所有條件下之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓，得選擇不評估其是否係租賃修改，將該租金減讓導致之任何租賃給付變動在減讓期間按變動租賃給付處理：

- (1) 租賃給付之變動導致租賃之修改後對價與變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (2) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國 110 年 6 月 30 日以前到期之給付；且
- (3) 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

西元 2020 年 6 月 1 日
(金管會允許提前於西元 2020 年 1 月 1 日適用)

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。

(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. 金管會認可之一一〇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：

<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 4 號「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」	對國際財務報導準則第 9 號之暫時豁免延長至 2023 年 1 月 1 日。	西元 2021 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際財務報導準則第 16 號之第二階段修正「利率指標變革」	此修正就利率指標變革期間所產生之問題，包括將某一利率指標以另一指標利率取代，對於以 IBOR 為基礎之合約性質，提供因 IBOR 變革而改變決定合約現金流量基礎之會計處理，及採用避險會計者，針對第一階段放寬在避險關係中為非合約特定風險組成部分之終止日、採用特定避險會計之額外暫時性放寬規定，以及與 IBOR 變革相關之額外 IFRS 7 揭露。	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。

(三)國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 3 號「對觀念架構之索引」	此修正更新收購者在企業合併時於判斷何者構成資產和負債時，應引用 2018 年發布之「財務報導之觀念架構」有關資產和負債之定義。因上述索引之修正，此修正新增對負債準備及或有負債之認列例外，針對某些類型之負債準備及或有負債，應參考國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」或國際財務報導準則解釋第 21 號「公課」，而非上述 2018 年發布之「財務報導之觀念架構」。同時，此修正亦釐清收購者在收購日不得認列國際會計準則第 37 號之或有資產。	西元 2022 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
· 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 2023 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--|--|-------------------|
| · 修正國際財務報導準則第 17 號「保險合約」 | 此修正包括遞延生效日、保險取得現金流量之預期回收、可歸屬於投資服務之合約服務邊際、所持有之再保險合約一損失之回收及其他等修正，該等修正並未改變準則之基本原則。 | 西元 2023 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 1 號「負債之流動或非流動分類」 | 此修訂釐清負債之分類係以報導期間結束日存在之權利為基礎。企業於報導期間結束日不具有將負債之清償期限遞延至報導期間後至少 12 個月之權利，負債應被分類為流動。此外，此修正將「清償」定義為負債係以現金、其他經濟資源或企業自身之權益工具消滅。 | 西元 2023 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」 | 此修正禁止企業自不動產、廠房及設備之成本中，扣除出售為使資產達到能符合管理階層預期運作方式之必要地點及狀態過程所製造之項目之款項，例如測試資產是否正常運作時生產之樣品。出售此類項目之價款及其生產之成本，應認列為損益。此修正亦說明，測試資產是否正常運作係評估資產之技術及物理性能時，與資產的財務績效無關。 | 西元 2022 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 37 號「虧損性合約—履行合約之成本」 | 此修正釐清履行合約之成本包含與該合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本係由履行該合約之增額成本及與履行合約直接相關之其他成本之分攤組成。 | 西元 2022 年 1 月 1 日 |
| · 2018-2020 週期之年度改善 | <p>(1) 國際財務報導準則第 1 號「子公司作為首次採用者」</p> <p>此修正允許選用國際財務報導準則第 1 號第 D16 (a) 段豁免之子公司，於衡量累積換算差異數時，得採用母公司轉換至國際財務報導準則日應納入母公司合併財務報表帳面金額累積換算差異數。此修正亦適用於採用國際財務報導準則第 1 號第 D16 (a) 段豁免之關聯企業及合資企業。</p> <p>(2) 國際財務報導準則第 9 號之修正「除列金融負債「10%」測試中之費用」</p> <p>此修正規定除列金融負債 10% 測試中所應包含之費用。企業可能會支付成本或費用予第三方或貸款方。依據此修正，10% 測試中不包含支付予第三方之成本或費用。</p> <p>(3) 國際會計準則第 41 號「公允價值衡量中對稅捐之考量」</p> <p>此修正刪除國際會計準則第 41 號「農業」於衡量公允價值時排除稅捐現金流量之規定。</p> | 西元 2022 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。

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. 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易日會計。

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

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易日會計。
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) 應收帳款及票據

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

(九) 金融資產減損

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) 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。

(十一) 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。

(十二)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。

(十三)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。

(十五)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司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

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. 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)收入認列

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。

(廿三)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。

(廿四)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。

(廿五)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

無此事項。

(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。

截至一〇九年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 4,875,120 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	1,834,669	100,928
合計	<u>\$ 1,834,819</u>	<u>\$ 101,078</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. 本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108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	\$ --	\$ 10,669
受益憑證	--	47,580
合計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 58,249</u>
流動	\$ --	\$ 58,249
非流動	--	--
合計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 58,249</u>

1. 本公司於一〇九年及一〇八年度分別認列評價損失 8,372 仟元及評價利益 5,901 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

	109年12月31日	108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	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,759</u>
流動	\$ --	\$ --
非流動	2,898	3,759
合計	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,759</u>

1. 本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，並於一〇九年六月四日經股東臨時會決議清算完結基準日為一〇九年五月五日，且一〇九年度收回部份清算股款 1,200 仟元。
3. Vincera Growth Capital II Limited 以一〇九年七月一日為減資基準日辦理減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,847 仟元。
4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇八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 1,975 仟元。
5. 本公司於一〇九年及一〇八年度認列於其他綜合損益之金額分別為利益 986 仟元及利益 1,027 仟元。
6. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)應收票據及帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收票據	\$ 90	\$ 18
減：備抵損失	--	--
小計	<u>90</u>	<u>18</u>
應收帳款	--	--
減：備抵損失	--	--
小計	--	--
合計	<u>\$ 90</u>	<u>\$ 18</u>

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一〇九年及一〇八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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
未逾期	\$ 90	\$ 18
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>\$ 90</u>	<u>\$ 18</u>

4. 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：

109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	--	\$ 90	\$ --	\$ 90
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>\$ 90</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 90</u>

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	--	\$ 18	\$ --	\$ 18
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>\$ 18</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 18</u>

5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)其他應收款

	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款	\$ 56,243	\$ 55,683
減：備抵損失	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 39,998</u>	<u>\$ 39,438</u>

(六)存貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售土地	\$ 52,141	\$ 94,327
待售房屋	28,986	48,750
營建用地	4,716,928	3,007,273
在建工程	466,461	339,463
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合計	<u>\$ 4,875,120</u>	<u>\$ 3,100,417</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	109年12月31日		108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	43,261	20,266	85,447	40,030
合計	<u>\$ 52,141</u>	<u>\$ 28,986</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	109年12月31日		108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	68,337	73,440	10,899
懷生段	1,418,917	13,964	1,418,917	8,117
雲和街A案	621,454	144,210	621,454	83,909
雲和街B案	1,712	--	1,712	--
文林北路案	285,172	976	285,172	976
新鼻段案	875,582	1,863	--	--
樂捷段A案	517,902	1,514	--	--
青溪段A案	316,171	35	--	--
合計	<u>\$ 4,716,928</u>	<u>\$ 466,461</u>	<u>\$ 3,007,273</u>	<u>\$ 339,463</u>

3. 營建用地及在建工程一〇九年及一〇八年度利息資本化金額分別為 9,624 仟元及 6,198 仟元，資本化利率分別為 1.7186% 及 1.9118%。

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

(1) 樹林案、生活家 B 區、新店禾豐、福德段 B 案、新光路 B 案、懷生段、雲和街 B 案、文林北路案、新鼻段案、樂捷段 A 案及青溪段 A 案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

(2) 本公司截至一〇九年十二月三十一日止，雲和街 A 案及榮星段，已發包工程金額分別為 285,921 仟元及 218,952 仟元，已支付價款分別為 50,219 仟元及 52,868 仟元。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	109 年度	108 年度
已出售存貨成本	\$ 61,950	\$ 1,905
存貨跌價損失	--	--
合計	<u>\$ 61,950</u>	<u>\$ 1,905</u>

(七)其他金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
定期存款	\$ 55,000	\$ 172,792
銀行存款	156,021	94,402
合計	<u>\$ 211,021</u>	<u>\$ 267,194</u>
流動	\$ 211,021	\$ 267,194
非流動	--	--
合計	<u>\$ 211,021</u>	<u>\$ 267,194</u>

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金額	持股%	金額	持股%
非上市櫃公司				
華建開發(股)公司(華建開發)	\$ 347,836	58	\$ 356,278	58
大陽不動產開發(股)公司(大陽開發)	--	--	--	--
合計	<u>\$ 347,836</u>		<u>\$ 356,278</u>	

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
華建開發	台灣台北市	採權益法
大陽開發	台灣台北市	採權益法

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，並認列處分損失 133 仟元。

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

	華建開發	
	109年12月31日	108年12月31日
流動資產	\$ 1,251,278	\$ 1,266,325
非流動資產	67,609	65,855
流動負債	(721,834)	(720,822)
非流動負債	(1,036)	(876)
淨資產總額	<u>\$ 596,017</u>	<u>\$ 610,482</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 347,836	\$ 356,278
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 347,836</u>	<u>\$ 356,278</u>

綜合損益表

	華建開發	
	109 年度	108 年度
收入	\$ 7,782	\$ 7,158
本期淨損	(14,465)	(15,832)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	(1,033)
本期綜合損益總額	(\$ 14,465)	(\$ 16,865)
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ --

(九)不動產、廠房及設備

成本	土地	房屋及 建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
	一〇九年一月一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,658	\$ 639	\$ 5,870	\$ 257
增添	--	101	--	1,206	--	1,307
處分及報廢	--	(103)	--	(250)	--	(353)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,656	\$ 639	\$ 6,826	\$ 257	\$ 79,384
一〇八年一月一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,543	\$ 639	\$ 5,991	\$ 257	\$ 78,436
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	\$ 36,006	\$ 35,658	\$ 639	\$ 5,870	\$ 257	\$ 78,430
折舊及減損損失	土地	房屋及 建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
一〇九年一月一日餘額	\$ --	\$ 15,113	\$ 280	\$ 5,381	\$ 221	\$ 20,995
折舊	--	1,286	79	213	8	1,586
處分及報廢	--	(86)	--	(250)	--	(336)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 16,313	\$ 359	\$ 5,344	\$ 229	\$ 22,245
一〇八年一月一日餘額	\$ --	\$ 13,815	\$ 200	\$ 5,383	\$ 193	\$ 19,591
折舊	--	1,298	80	212	28	1,618
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 15,113	\$ 280	\$ 5,381	\$ 221	\$ 20,995
帳面金額	土地	房屋及 建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
一〇九年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 19,343	\$ 280	\$ 1,482	\$ 28	\$ 57,139
一〇八年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 20,545	\$ 359	\$ 489	\$ 36	\$ 57,435

不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十)租賃交易-承租人

1. 本公司租賃之標的資產為公務車，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. 本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。另一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司對於短期租賃承諾之租賃給付均為 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：

	109 年		108 年	
	12 月 31 日	109 年度	12 月 31 日	108 年度
	帳面金額	折舊費用	帳面金額	折舊費用
運輸設備	\$ --	\$ 606	\$ 606	\$ 1,103

4. 本公司使用權資產於一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日變動情形如下：

	運輸設備
一〇九年一月一日	\$ 606
折舊費用	(606)
一〇九年十二月三十一日	\$ --

	運輸設備
一〇八年一月一日	\$ 1,396
增添	927
折舊費用	(1,103)
租賃修改	(614)
一〇八年十二月三十一日	\$ 606

5. 本公司於一〇八年度使用權資產之增添為 927 仟元。

6. 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	109 年度	108 年度
租賃負債之利息費用	(\$ 4)	(\$ 16)
屬短期租賃合約之費用	(\$ 225)	(\$ 230)
屬低價值資產租賃之費用	(\$ 134)	(\$ 141)

7. 本公司於一〇九年及一〇八年度租賃現金流出總額分別為 963 仟元及 1,453 仟元。

(十一)租賃交易-出租人

1. 本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，本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. 本公司於一〇九年及一〇八年度營業租賃合約分別認列 820 仟元及 1,069 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. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
一〇九年十二月三十一日	\$ --	\$ 881
一一〇年十二月三十一日	141	95
一一一年十二月三十一日	34	--
一一二年十二月三十一日	25	--
合計	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 976</u>

(十二)非金融資產減損

本公司一〇九年及一〇八年度不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十三)短期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
擔保借款	\$ 915,000	\$ 282,000
期末帳列短期借款利率區間(%)	<u>1.30~1.60</u>	<u>1.55~1.60</u>

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。

(十四)應付票據及帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應付票據	\$ 1,723	\$ --
應付帳款	36,991	362
暫估應付帳款	11,226	20,124
小計	<u>48,217</u>	<u>20,486</u>
應付帳款-關係人	94,571	--
合計	<u>\$ 144,511</u>	<u>\$ 20,486</u>

(十五)長期借款

性質	109年12月31日	108年12月31日
長期擔保借款—至一一二年八月到期一次清償，浮動利率，一〇九年十二月三十一日利率為1.945%	\$ 60,000	\$ --
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，餘欠款於一〇九年十一月到期一次清償，浮動利率，一〇八年十二月三十一日利率為2.05%	--	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，餘欠款於一〇九年十一月到期一次清償，浮動利率，一〇八年十二月三十一日利率為2.05%	--	110,000
合計	60,000	513,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(60,000)	(513,000)
淨額	\$ --	\$ --

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金額
一一二年十二月三十一日	\$ 60,000

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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
確定福利義務現值	(\$ 20,106)	(\$ 26,701)
計畫資產公允價值	<u>23,225</u>	<u>24,554</u>
淨確定福利資產(負債)	<u>\$ 3,119</u>	<u>(\$ 2,147)</u>

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	<u>確定福利 義務現值</u>	<u>計畫資產 公允價值</u>	<u>淨確定福 利負債</u>
<u>108年度</u>			
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)	<u>241</u>	(113)
	<u>(32,938)</u>	<u>22,304</u>	<u>(10,634)</u>
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,021)	--	(1,021)
經驗調整	<u>2,005</u>	<u>682</u>	<u>2,687</u>
	<u>984</u>	<u>682</u>	<u>1,666</u>
雇主提撥數	--	6,821	6,821
實際支付福利	<u>5,253</u>	(<u>5,253</u>)	<u>--</u>
	<u>5,253</u>	<u>1,568</u>	<u>6,821</u>
12月31日餘額	<u>(\$ 26,701)</u>	<u>\$ 24,554</u>	<u>(\$ 2,147)</u>

	<u>確定福利 義務現值</u>	<u>計畫資產 公允價值</u>	<u>淨確定福 利資產(負債)</u>
<u>109年度</u>			
1月1日餘額	(\$ 26,701)	\$ 24,554	(\$ 2,147)
當期服務成本	(138)	--	(138)
利息(費用)收入	(187)	<u>172</u>	(15)
	<u>(27,026)</u>	<u>24,726</u>	<u>(2,300)</u>
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(958)	--	(958)
經驗調整	<u>238</u>	<u>831</u>	<u>1,069</u>
	<u>(720)</u>	<u>831</u>	<u>111</u>
雇主提撥數	--	5,308	5,308
實際支付福利	<u>7,640</u>	(<u>7,640</u>)	<u>--</u>
	<u>7,640</u>	<u>(2,332)</u>	<u>5,308</u>
12月31日餘額	<u>(\$ 20,106)</u>	<u>\$ 23,225</u>	<u>\$ 3,119</u>

(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。一〇九年及一〇八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>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
折現率	0.25%	0.70%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	0.25%	0.70%

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>109 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 1,061)	\$ 1,134	\$ 1,097	(\$ 1,039)

	<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)

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)本公司於一〇九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 0 仟元。

(7)截至一〇九年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 11 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$ 14,181
一至二年	897
二至五年	--
五年以上	1,047
	<u>\$ 16,125</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，一〇九年及一〇八年度分別提撥 1,296 仟元及 1,366 仟元。

(十七) 負債準備

到期年限	員工福利負債準備
一〇八年一月一日餘額	\$ 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
當期新增之負債準備	761
當期使用之負債準備	(644)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 761

負債準備分析如下：

	109年12月31日	108年12月31日
流動	\$ 761	\$ 644
非流動	\$ --	\$ --

(十八) 股份基礎給付

1. 本公司一〇九年度股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量	合約期間	既得條件
現金增資保留員工認購	109.11.17	7,927 仟股	--	立即既得

2. 本公司給與日給與之股份基礎給付交易使用 Black-Scholes 選擇權評價模式估計認股選擇權之公允價值，相關資訊如下：

協議之類型	給與日	股價	履約價格	預期波動率	預期存續期間	預期股利	無風險利率	每單位公允價值
現金增資保留員工認購	109.11.17	14.85	12.56	10.94%	0.02 年	--	0.1401%	1.19

3. 本公司於一〇九年度因現金增資保留員工認購認列之酬勞成本為 9,433 仟元。

(十九) 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。一〇九年及一〇八年十二月三十一日，實收資本額分別為 5,207,525 仟元及 2,707,525 仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)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

3. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下:

	109年度	108年度
一月一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股
現金增資	250,000 仟股	--
十二月三十一日餘額	520,753 仟股	270,753 仟股

4. 本公司於一〇九年八月十三日經董事會決議辦理現金增資發行新股250,000 仟股，每股面額10元，每股發行價格為12.56元，預計募集資金3,140,000 仟元，此資金用途為支付購地款及營建工程款，增資基準日為一〇九年十二月十四日，並業已向經濟部辦妥變更登記。

5. 庫藏股票

本公司之子公司一〇九年及一〇八年度持有本公司之股票增減變動明細如下:

一〇九年度：無。

一〇八年度

持有公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	單位：新台幣元	
		股數	售價		每股帳面價值	每股市價
華建開發	2,066,640	(2,066,640)	\$ 32,289,397	--	\$ --	\$ --

(廿) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
普通股溢價	\$ 649,433	\$ --
現金股利逾五年未領	592	554
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
行使歸入權	1	--
合計	\$ 658,613	\$ 9,141

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。

(廿一)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. 本公司於一〇九年六月二十三日經股東常會決議通過一〇八年度盈餘分配案，分配股東紅利 27,075 仟元。另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。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿六)之說明。

(廿二)營業收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ 62,884	\$ --
房屋銷貨收入	15,920	2,000
	<u>78,804</u>	<u>2,000</u>
租金收入	820	1,069
合計	<u>\$ 79,624</u>	<u>\$ 3,069</u>

1. 本公司一〇九年及一〇八年度客戶合約之收入認列時點如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
於某一時點認列之收入	\$ 78,804	\$ 2,000

2. 合約負債

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
合約負債：		
銷售房地	\$ 342,486	\$ 187,130

本公司本期之合約負債較一〇八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。

合約負債一〇九年及一〇八年期初餘額中分別於一〇九年及一〇八年度認列收入之金額為 0 仟元及 2,000 仟元。

(廿三)其他收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 1,281	\$ 3,502
其他利息收入	42	1,150
	<u>1,323</u>	<u>4,652</u>
股利收入	8	--
其他收入-其他	3,520	3,937
合計	<u>\$ 4,851</u>	<u>\$ 8,589</u>

(廿四)其他利益及損失

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
淨外幣兌換利益(損失)	(\$ 4,448)	\$ 1,018
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	(8,372)	5,901
處分投資損失	--	(133)
處分不動產、廠房及設備損失	(17)	--
租賃修改利益	--	1
其他損失	(4,461)	(20)
合計	<u>(\$ 17,298)</u>	<u>\$ 6,767</u>

(廿五)成本及費用性質之額外資訊

	109 年度			108 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	\$ --	\$ 50,206	\$ 50,206	\$ --	\$ 46,849
折舊費用	--	2,192	2,192	--	2,721	2,721

(廿六)員工福利費用

	109 年度	108 年度
薪資費用-非董事員工	\$ 38,149	\$ 32,865
董事酬金	5,535	8,520
勞健保費用	2,279	2,545
退休金費用	2,908	1,618
其他用人費用	1,335	1,301
合計	<u>\$ 50,206</u>	<u>\$ 46,849</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. 本公司一〇九年及一〇八年度員工酬勞及董事酬勞估列金額均為 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。

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

	109 年度	108 年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 14,827	\$ 14,250
減：符合要件之資產資本化金額	(9,624)	(6,198)
合計	<u>\$ 5,203</u>	<u>\$ 8,052</u>

(廿八)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	109 年度	108 年度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 1,008	\$ --
當期所得稅總額	<u>1,008</u>	<u>--</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>--</u>	<u>--</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ --</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	109 年度	108 年度
會計利潤	(\$ 88,637)	(\$ 68,696)
按適用稅率計算之稅額	(17,727)	(13,739)
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	13,390	12,019
未認列遞延所得稅資產之課 稅損失	3,849	1,845
未認列暫時性差異之變動	488	(125)
其他所得稅(土地增值稅)	<u>1,008</u>	<u>--</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ --</u>

3. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	109年12月31日	108年12月31日
虧損扣抵		
109年到期	\$ --	\$ 144,541
112年到期	8,706	8,706
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	8,414	8,414
117年到期	19,351	19,351
118年到期	1,845	1,845
119年到期	3,849	--
	<u>112,892</u>	<u>253,584</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	22,012	22,685
預付款項	552	887
淨確定福利負債-非流動	1,374	1,438
負債準備-流動	152	129
未實現兌換損益	2,473	1,608
	<u>107,691</u>	<u>107,875</u>
合計	<u>\$ 220,583</u>	<u>\$ 361,459</u>

4. 截至一〇九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
一一八年	1,845
一一九年	3,849
合計	<u>\$ 112,892</u>

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇七年度。

(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：

	109 年度		
	加權平均 流通在外 股數	每股盈餘	
	稅後金額	(仟股)	(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 89,645)	282,364	(\$ 0.32)

稀釋每股盈餘

無此情形。

	108 年度		
	加權平均 流通在外 股數	每股盈餘	
	稅後金額	(仟股)	(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 68,696)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(95)	
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 68,696)	270,658	(\$ 0.25)

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：

	109 年度		
	加權平均 流通在外 股數	每股盈餘	
	稅後金額	(仟股)	(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 89,645)	282,364	(\$ 0.32)

稀釋每股盈餘

無此情形。

	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>			
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 68,696)	270,753	(\$ 0.25)

稀釋每股盈餘
無此情形。

(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：

	109 年 1 月 1 日	現金流量	其他非現金	109 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 282,000	\$ 633,000	\$ --	\$ 915,000
租賃負債	600	(604)	4	--
長期借款	513,000	(453,000)	--	60,000
存入保證金	9,305	(36)	--	9,269
資本公積	9,141	649,472	--	658,613
來自籌資活動之負債	<u>\$ 814,046</u>	<u>\$ 828,832</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 1,642,882</u>

	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	(1,082)	328	600
長期借款	513,000	--	--	513,000
存入保證金	9,305	--	--	9,305
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	<u>\$ 825,121</u>	<u>(\$ 6,726)</u>	<u>(\$ 4,349)</u>	<u>\$ 814,046</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
華建開發股份有限公司	子公司
大陽不動產開發股份有限公司	子公司(該公司已於一〇八年十二月二十五日辦理解散登記)
大昕建設股份有限公司(原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(該董事已於109年6月23日解任)
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(該董事已於109年6月23日解任)
林幸雄	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林維邦	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林宛怡	本公司法人董事負責人之二等親
林恆熠	本公司法人董事負責人之二等親
林柏峯	本公司董事(該董事已於109年6月23日解任)
翁主治	本公司董事之配偶(該董事已於109年6月23日解任)
林惠娟	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林家宏	實質關係人
鴻築建設股份有限公司	本公司總經理為該公司董事長
寶國建築經理股份有限公司	實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	109 年度	108 年度
租金收入		
子公司	\$ 29	\$ 57
其他關係人	--	34
合計	<u>\$ 29</u>	<u>\$ 91</u>

出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，其租金收取方式係按年支付。

2. 進貨

	109 年度	108 年度
土地款		
林家宏	\$ 1,208,650	\$ --

3. 在建工程費用

	109 年度	108 年度
什費		
鴻築建設股份有限公司	\$ 2,952	\$ --
財務費用		
寶國建築經理股份有限公司	\$ 952	\$ --

4. 關係人交易債權債務餘額如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付帳款		
林家宏	\$ 94,571	\$ --
存出保證金		
其他關係人	\$ 2,442	\$ 12,210
其他預收款		
其他關係人	\$ --	\$ 7
子公司	7	7
合計	\$ 7	\$ 14

5. 財產交易

本公司於一〇八年度向子公司購入畫家林建之三幅畫作 3,822 仟元，帳列其他非流動資產，此資產之購入價款與子公司原始購入價款差異不大。

6. 其他：

(1) 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司開立予關係人林家宏之存出保證票據為 1,088,100 仟元。

(2) 本公司出具予樂捷段 A 案合建地主之本票金額為 146,215 仟元，並由鴻築建設股份有限公司為本公司保證。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	109 年度	108 年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 9,186	\$ 14,738
離職福利	--	--
退職後福利	5,621	5,253
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合計	\$ 14,807	\$ 19,991

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	
		109年12月31日	108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	2,431,694	2,005,327
在建工程	短期借款	212,547	83,909
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	19,343	20,545
其他設備	短期借款	28	36
其他金融資產-流動	信託專戶	156,021	94,402
合計		<u>\$ 2,863,953</u>	<u>\$ 2,248,539</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇九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 60,070 仟元。
2. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司開立予地主之存出保證票據為 1,684,045 仟元。
3. 截至一〇九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 1,973,800 仟元，已依約收取金額計 342,390 仟元。
4. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司與廠商簽訂之工程合約價款為 504,873 仟元，尚未支付價款為 401,786 仟元。
5. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司已簽約並過戶之土地購買合約總價款為 1,708,350 仟元，尚未支付價款為 115,541 仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：

- (一)本公司於一一〇年二月取得泉豐營造有限公司 100%之股權，金額為 11,500 仟元，並於一一〇年三月九日更名為華鑑營造股份有限公司。
- (二)本公司於一一〇年二月二十二日經董事會決議通過，擬取得桃園市龜山區樂捷段、桃園市中壢區青溪段、台中市沙鹿區新站段及正英段之土地，交易總價預計為 1,834,463 仟元。
- (三)本公司於一一〇年三月三十日經董事會決議通過，擬取得桃園市大園區青山段及龜山區善捷段之土地，交易總價尚待商議。

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。

本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	109年12月31日	108年12月31日
負債總額	\$ 1,507,445	\$ 1,056,583
資產總額	\$ 7,655,581	\$ 4,169,621
負債資產比率	20%	25%

經檢視近期之負債資產比例，一〇九年十二月三十一日負債資產比率較一〇八年十二月三十一日減少，主要係因公司現金增資使資產總額增加所致。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	109年12月31日	108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
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	\$ 2,898	\$ 3,759
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 1,834,819	\$ 101,078
應收票據	90	18
其他應收款	39,998	39,438
其他金融資產	211,021	267,194
存出保證金	60,717	31,167
合計	\$ 2,146,645	\$ 438,895
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 915,000	\$ 282,000
應付票據	1,723	--
應付帳款	142,788	20,486
其他應付款	8,802	14,627
長期借款(含一個營業週期內到期)	60,000	513,000
存入保證金	9,269	9,305
合計	\$ 1,137,582	\$ 839,418
租賃負債	\$ --	\$ 600

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：

	109 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	\$ 2,937	28.480	(\$ 4,340)
人民幣:新台幣	201	4.377	28
港幣:新台幣	53	3.673	(9)
	108 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	\$ 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

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：

109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	\$ 2,937	28.480	\$ 83,649	5%	\$ 4,182	\$ --
人民幣	201	4.377	882	5%	44	--
港幣	53	3.673	194	5%	10	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	\$ 102	28.480	\$ 2,898	5%	\$ --	\$ 145
108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	\$ 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	--

(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，本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日之淨利將增加/減少 9,750 仟元及 7,950 仟元，主因係本公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

本公司一〇九年及一〇八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。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%，本公司一〇九年及一〇八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 0 仟元及 5,825 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 290 仟元及 376 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同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇九年及一〇八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 986,000 仟元及 683,000 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。

	109 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>					
短期借款	\$ 411,777	\$ 528,231	\$ --	\$ --	\$ 940,008
應付票據	1,723	--	--	--	1,723
應付帳款	142,788	--	--	--	142,788
其他應付款	8,802	--	--	--	8,802
長期借款(含一個營業週期內到期)	1,167	61,889	--	--	63,056
存入保證金	113	6	4,600	4,550	9,269
	<u>\$ 566,370</u>	<u>\$ 590,126</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 1,165,646</u>

	108 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>					
短期借款	\$ 283,709	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 283,709
應付帳款	20,486	--	--	--	20,486
其他應付款	14,627	--	--	--	14,627
租賃負債	600	--	--	--	600
長期借款(含一個營業週期內到期)	521,615	--	--	--	521,615
存入保證金	50	105	4,600	4,550	9,305
	<u>\$ 841,087</u>	<u>\$ 105</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 850,342</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：

	109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>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	\$ --	\$ --	\$ 2,898	\$ 2,898

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
資產				
重覆性公允價值				
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	--	--	3,759	3,759
	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,759</u>	<u>\$ 62,008</u>

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. 一〇九年及一〇八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

	109 年度	108 年度
1 月 1 日	\$ 3,759	\$ 4,707
本期減資退回股款	(1,847)	(1,975)
認列於其他綜合損益之利益	986	1,027
12 月 31 日	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,759</u>

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

	109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	\$ 2,898	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

	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	\$ 3,759	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	109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%	\$ --	\$ --	\$ 483	\$ 483

	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

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。			附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。			無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。			附表三
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：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：附表五。

附表一

大華建設一〇九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	Vincera Growth Capital II Limited	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	60	\$ 2,898	5%	\$ 2,898	--	\$ --
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	--	--	--	--	--

附表二

大華建設一〇九年十二月三十一日取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上：

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情況	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市蘆竹區新鼻段 233、235 地號	109 年 09 月 11 日 (簽約日)	\$ 874,650 (註 1)	依合約規定付款	林家宏	實質關係人	桃園市政府地政局	無	109 年 09 月	\$ 798,890	註 2	興建住宅大樓	無
本公司	桃園市中壢區青溪段 488、489 地號	109 年 09 月 11 日 (簽約日)	316,000 (註 1)	依合約規定付款	林家宏	實質關係人	楊君等 11 人	無	108 年 09 月	292,235	註 2	興建住宅大樓	無
本公司	桃園市龜山區興華段 793 地號	109 年 09 月 11 日 (簽約日)	18,000	依合約規定付款	林家宏	實質關係人	蔡君	無	108 年 01 月	17,592	註 2	興建住宅大樓	無
本公司	桃園市龜山區樂捷段 177 等地號	109 年 09 月 11 日 (簽約日)	499,700	依合約規定付款	吳君	非關係人	--	--	--	--	鑑價報告	興建住宅大樓	無

註 1：含增額容積取得。

註 2：前次交易價格加計必要資金利息及必要成本與鑑價報告。

附表三

大華建設一〇九年十二月三十一日與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億或實收資本額 20%以上：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註	
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額		佔總應收(付)票據、帳款之比率
本公司	林家宏	實質關係人	進貨	\$1,208,650	66.68%	依合約逐期付款	\$ --	--	\$ 94,571	65.44%	--

附表四 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	\$ 347,836	(\$ 14,465)	(\$ 8,442)	--

附表五 主要股東資訊

大華建設一〇九年十二月三十一日主要股東持股情形：

單位：仟股

主要股東名稱	持有股數	持股比例(%)
佳峻投資股份有限公司	94,259	18.10
大碩投資股份有限公司	42,832	8.22
能鉉投資控股股份有限公司	27,855	5.34

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

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

十四、部門資訊

請詳一〇九年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇九年十二月三十一日

項目	摘要	金額	備註
庫存現金			
零用金		\$ 150	
銀行存款			
支票存款		20	
活期存款		1,749,924	
外幣存款(註一)		84,725	
小計		1,834,669	
合計		\$ 1,834,819	

註一：外幣活期存款：

美金	2,937 仟元
人民幣	201 仟元
港幣	53 仟元

大華建設股份有限公司

應收票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額	備註
應收票據－非關係人			
客戶 A		\$ 90	
減：備抵損失		--	
合計		<u>\$ 90</u>	

其他應收款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額	備註
應收清算股款		\$ 39,311	
其他應收款－其他		16,919	
應收收益	應收利息	<u>13</u>	
小計		56,243	
減：備抵損失		<u>(16,245)</u>	
合計		<u>\$ 39,998</u>	

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	個案名稱	金額	備註
待售土地及	理想家 A 區	\$ 1,762	
待售房屋	生活家 A 區	5,346	
	雅典王朝 A 區	456	
	雅典王朝 B 區	1,722	
	航廈	8,314	
	石潭段 A 案	63,527	
	小計	81,127	
營建用地及	樹林案	198,192	
在建工程	生活家 B 區	9,153	
	新店禾豐	632,155	
	福德段 B 案	423	
	新光路 B 案	2,217	
	榮星段	141,777	
	懷生段	1,432,881	
	雲和街 A 案	765,664	
	雲和街 B 案	1,712	
	文林北路案	286,148	
	新鼻段案	877,445	
	樂捷段 A 案	519,416	
	青溪段 A 案	316,206	
	小計	5,183,389	
合計		5,264,516	
減：備抵存貨跌價損失		(389,396)	
合計		\$ 4,875,120	

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

民國一〇九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	10,899	52,868	3,386	1,184	--	68,337
懷生段	8,117	--	5,847	--	--	13,964
雲和街A案	83,909	50,219	1,642	8,440	--	144,210
文林北路案	976	--	--	--	--	976
新鼻段案	--	--	1,863	--	--	1,863
樂捷段A案	--	--	1,514	--	--	1,514
青溪段A案	--	--	35	--	--	35
合計	<u>\$ 339,463</u>	<u>\$ 103,087</u>	<u>\$ 14,287</u>	<u>\$ 9,624</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 466,461</u>

預付款項明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
預付款項			
預付貨款		\$ 76,000	
預付代銷服務費		119,340	
預付其他費用		1,657	
留抵稅額		18,847	
其他預付款		65	
合計		<u>\$ 215,909</u>	

其他金融資產-流動明細表請詳附註六(七)

大華建設股份有限公司
其他流動資產明細表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額	備註
其他流動資產-其他	代付款項	\$ 950	
合計		\$ 950	

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
民國一〇九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		
New Castle Investment Development Corp.	0.6	\$ 3,759	--	\$ --	0.6	\$ 3,759	普通股	--	\$ --	不適用	無
Vincera Growth Capital II Limited	--	--	60	4,745	--	1,847	普通股	60	2,898	不適用	無
奇新科技股份有限公司	300	--	--	--	300	--	普通股	--	--	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		<u>\$ 3,759</u>		<u>\$ 4,745</u>		<u>\$ 5,606</u>			<u>\$ 2,898</u>		

註：1. New Castle Investment Development Corp. 本期將股權轉換為 Vincera Growth Capital II Limited，故 New Castle Investment Development Corp. 本期減少 2,815 仟元，並迴轉公允價值之調整數 944 仟元，另 Vincera Growth Capital II Limited 本期增加 3,285 仟元，並按公允價值認列 1,460 仟元。

2. Vincera Growth Capital II Limited 本期減少係減資退回股款 1,847 仟元。

3. 奇新科技股份有限公司已於一〇九年度辦理清算完結。

採用權益法之投資變動明細表
民國一〇九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 綜合(損)益	種類	期末餘額		股權淨值		持股比例	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	股數 (仟股)	金額	總價		
華建開發	18,208	\$ 356,278	--	\$ --	--	\$ --	(\$ 8,442)	普通股	18,208	\$ 347,836	\$ 596,017	\$ 19.10	58%	權益法 無

大華建設股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
成本					
運輸設備	\$ 1,256	\$ --	\$ 1,256	\$ --	
累計折舊					
運輸設備	\$ 650	\$ 606	\$ 1,256	\$ --	

其他非流動資產明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
存出保證金	榮星段合建保證金	\$ 28,189	
	投標案保證金	30,000	
	其他	2,528	註
合計		\$ 60,717	
淨確定福利資產		\$ 3,119	
其他非流動資產-其他	藝術品及畫作	\$ 5,552	

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(九)

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(九)

大華建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

債權人	借款性質	借款金額	契約期間	利率	額度	備註
遠東國際商業銀行	抵押借款	\$ 320,000	109.11.23~110.02.19	1.6%	\$ 500,000	註
上海商業儲蓄銀行 仁愛分行	抵押借款	82,000	109.11.30~110.10.30	1.3%	100,000	註
華泰商業銀行	抵押借款	513,000	109.11.09~112.11.09	1.6%	970,000	
合計		<u>\$ 915,000</u>			<u>\$ 1,570,000</u>	

註：抵押或擔保情形請詳附註八

應付票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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		\$ 1,186	
金桐(股)公司		209	
日盛全台通小客車租賃(股)公司		328	
合計		<u>\$ 1,723</u>	

大華建設股份有限公司
應付帳款明細表
民國一〇九年十二月三十一日

項目	摘要	金額	備註
非關係人:			
麗高(股)公司		\$ 7,337	
旺邦有限公司		8,684	
弘第企業(股)公司		7,751	
吳君		20,970	
其他		3,475	註
合計		<u>\$ 48,217</u>	
關係人:			
林家宏		<u>\$ 94,571</u>	

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

其他應付款明細表
民國一〇九年十二月三十一日

項目	摘要	金額	備註
應付費用	應付薪資	\$ 2,158	
	應付年終獎金	3,653	
	應付利息	643	
	應付勞務費	910	
	其他	1,438	註
合計		<u>\$ 8,802</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)

大華建設股份有限公司
其他流動負債明細表
民國一〇九年十二月三十一日

項目	摘要	金額	備註
預收款項	其他預收款	\$ 26,446	
其他流動負債-其他	代收款項	170	
合計		\$ 26,616	

單位：新台幣仟元

長期借款明細表請詳附註六(十五)

其他非流動負債明細表
民國一〇九年十二月三十一日

項目	摘要	金額	備註
存入保證金	租賃押金	\$ 9,269	
合計		\$ 9,269	

單位：新台幣仟元

大華建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元

項目	坪數	金額	備註
土地銷售收入：			
石潭段 A 案		\$ 62,884	
房屋銷售收入：			
石潭段 A 案	135.10	15,920	
租金收入：			
航廈案		91	
榮星段		31	
閱讀歐洲		36	
樹林案		34	
懷生段		601	
石潭段 A 案		27	
合計		<u>\$ 79,624</u>	

營業成本明細表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元

項目	坪數	金額	備註
土地銷售成本：			
石潭段 A 案		\$ 42,186	
房屋銷售成本：			
石潭段 A 案	135.10	19,764	
合計		<u>\$ 61,950</u>	

大華建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇九年度

項目	金額	單位：新台幣仟元 備註
廣告費	\$ 2,508	
其他	110	註
合計	<u>\$ 2,618</u>	

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

管理費用明細表

民國一〇九年度

項目	金額	單位：新台幣仟元 備註
薪資	\$ 43,617	
勞務費	4,767	
雜費	4,664	
財務費用	5,000	
其他	19,553	註
合計	<u>\$ 77,601</u>	

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(廿三)

其他利益及損失明細表請詳附註六(廿四)

財務成本明細表請詳附註六(廿七)

大華建設股份有限公司

本期發生之員工福利及折舊費用功能別彙總表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元

性質別 \ 功能別	109 年度			108 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	\$ --	\$ 38,149	\$ 38,149	\$ --	\$ 32,865	\$ 32,865
董事酬金	--	5,535	5,535	--	8,520	8,520
勞健保費用	--	2,279	2,279	--	2,545	2,545
退休金費用	--	2,908	2,908	--	1,618	1,618
其他員工福利費用	--	1,335	1,335	--	1,301	1,301
折舊費用	--	2,192	2,192	--	2,721	2,721

1. 本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日員工人數均為38人，其中未兼任員工之董事人數均為7人。
2. 本公司一〇九年及一〇八年度平均員工福利費用分別為 1,441 仟元及 1,236 仟元，平均員工薪資費用分別為 1,231 仟元及 1,060 仟元，平均員工薪資費用增加 16.13 %。
3. 本公司薪資報酬政策：
依本公司章程第二十八條規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董事酬勞；員工薪酬除基本薪資外，公司依據營運狀況發放獎金，以激勵員工並留任優秀員工。年度調薪則依員工職等及績效考核並參考同業薪資水準。本公司獨立董事，公司得支給每月報酬，由薪酬委員會審議及經董事會議定。經理人之報酬由董事會依本公司薪資報酬委員會組織規程之法定程序議定。