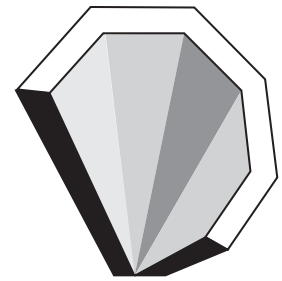
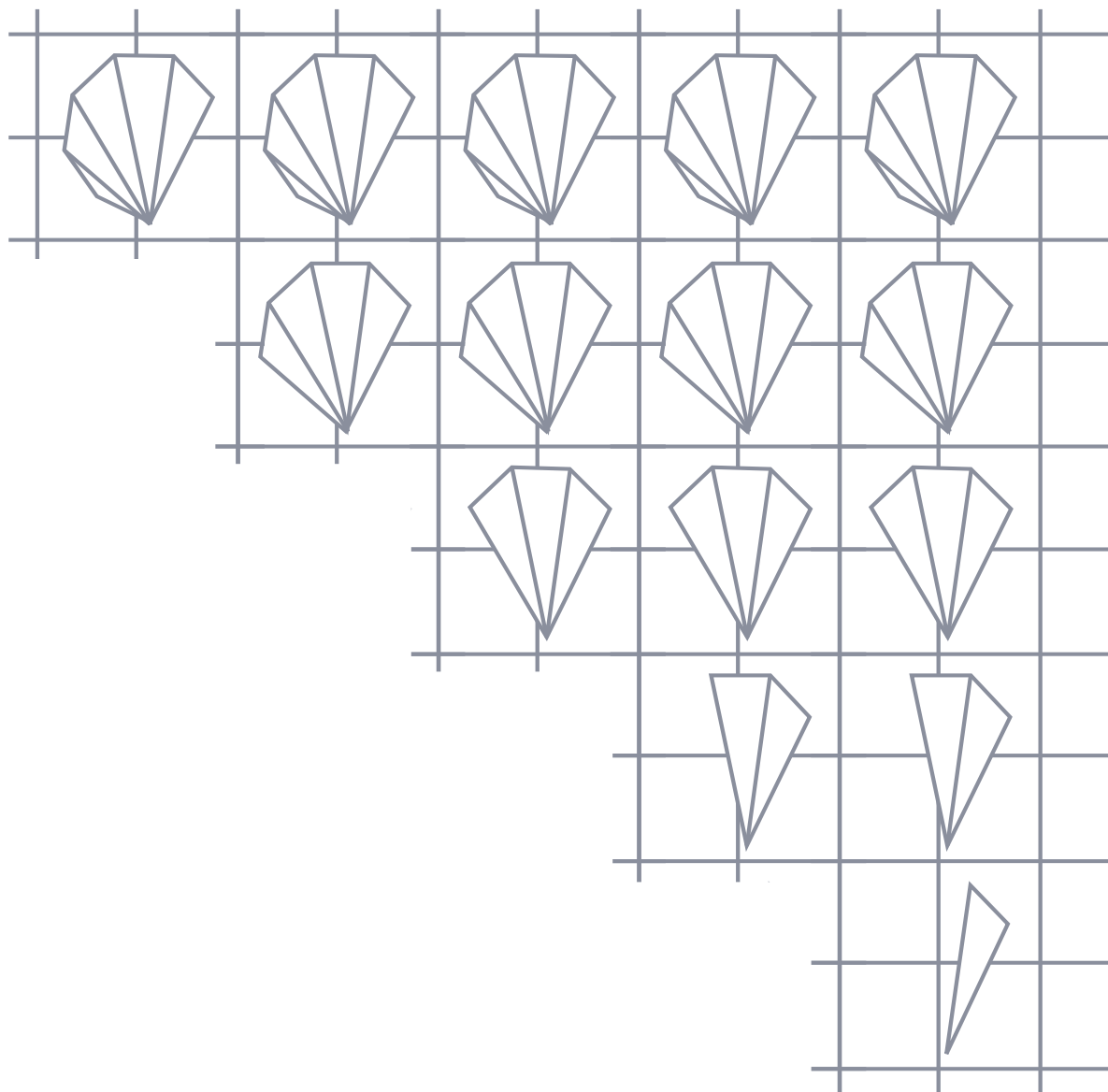


股票代號：2530



大華建設



一〇四年年報

刊印日期：中華民國105年4月15日

查詢本公司年報網址：

公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發言人／李俊賢
職稱／營業部協理
電話／(02) 2632-8877
電子郵件信箱／jeffery@delpha.com.tw
代理發言人／簡玲菁
職稱／財務科長
電話／(02) 2632-8877
電子郵件信箱／charlin@delpha.com.tw

二、公司電話及地址：

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

三、股票過戶機構：

名稱／中國信託商業銀行代理部
地址／台北市重慶南路一段 83 號 5 樓
電話／(02) 6636-5566 (代表號)
網址／<http://www.chinatrust.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師：

姓名／吳佳鴻、郭鎮宇
名稱／調和聯合會計師事務所
地址／台北市南京東路 2 段 53 號 5 樓
電話／(02) 2562-9889
網址／<http://www.moorestephens.com.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.delpha.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書

- 一、前言 1
- 二、一〇四年度營業報告 2
- 三、一〇五年度營業計畫概要 3
- 四、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 3

貳、公司簡介

- 一、設立日期 4
- 二、公司沿革 4
- 三、本年度及截至年報刊印日止，對股東權益或證券價格有重大影響之事項： 8

參、公司治理報告

- 一、組織系統 9
- 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 11
- 三、公司治理運作情形 23
- 四、會計師公費資訊 40
- 五、更換會計師資訊 41
- 六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 . . . 43
- 七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 . . . 43
- 八、持股比例占前十大股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係資訊 44
- 九、公司、公司董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 . . 47

肆、募資情形

- 一、公司資本及股份 48
- 二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證、限制員工權利新股及併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形 . . . 61
- 三、資金運用計畫執行情形 61

伍、營運概況	
一、業務內容	62
二、市場及產銷概況	66
三、最近二年度從業員工資料	71
四、環保支出資訊	71
五、勞資關係	72
六、重要契約	75
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表	77
二、最近五年度財務分析	85
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告	94
四、最近年度財務報告及會計師查核報告	97
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	160
六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財 務週轉困難情事之說明	229
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	230
二、財務績效	231
三、現金流量	232
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	232
五、最近年度轉投資政策、獲利或虧損之主要原因、改善計畫及 未來一年投資計畫	232
六、風險事項分析	233
七、其他重要事項	234
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	235
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	239
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股 票情形	239
四、其他必要補充說明事項	239
證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或 證券價格有重大影響之事項	239

《致股東報告書》

一、前言：

各位股東女士、先生 大家好

104 年房地產市場，除了近幾年政府為抑制房價所實施的諸多措施，諸如奢侈稅、豪宅稅、選擇性信用管制及實價登錄外，又更推出房地合一稅制，在在影響消費者購屋意願。今年年初的總統及立委選舉更加深了政治不確定因素，104 年的房地產市場可以說是乏善可陳。

今年 3 月 20 日總統當選人蔡英文邀集核心幕僚討論都市更新政策，並擬在中央與地方都成立都更執行機構，以公辦、民辦並行方式加速推動都市更新，希望能在新政策的執行下，輔助建商推動都市更新的腳步和動力。3 月 24 日中央銀行理監事會決議調降貼放利率半碼並大舉解除不動產信用管制，除高價住宅外各項房貸管制措施全數刪除，是否宣誓意義或實質意義，政府應已有意識到一味打壓房地產對經濟復甦是不利的。依各種數據觀察近期看屋人數有明顯的增加，而買賣價格尚須一小段時間的磨合，相信很快就會有共識促成房地產景氣溫和的回升。

本公司”大華湖閱”的工地已完工，新穎的外觀、嚴謹的施工品質，可以說是內湖地區指標的個案，不但客戶讚譽有加，同業也多所肯定，這是公司同仁共同努力的成果。公司在 104 年底和 105 年初陸續交屋，也貢獻公司這兩年都能有獲利進帳，展望 105 年公司現正積極興建”湖閱”實品屋，預計年中進場銷售未完銷餘屋，懷生段和太原路土地也加快腳步處理中，另外對可興建建案的取得也積極爭取，期能在景氣回穩的時刻，為公司創造更多的業績及獲利。

董事長 李進益



二、大華建設股份有限公司一〇四年度營業報告

(一)104年度營業計畫實施成果

本公司104年度營業收入金額為3,220,299千元，較103年度9,850千元增加3,210,449千元，成長32,593%；稅前淨利721,009千元，較103年度淨損184,927千元，增加淨利905,936千元。

(二)104年度營業收入明細

單位：新台幣千元

個案別	交屋坪數	金額
理想家B	104.51	7,855
理想家D	88.61	984
石潭段A	1,601.83	1,106,260
石潭段B	3,173.05	2,097,121
租賃收入	--	8,079
合計	4,968.00	3,220,299

(以合併財務報表編製)

(三)預算執行情形：本公司並未公布104年財務預測，故無須揭露。

(四)財務收支及獲利能力分析

項目		104年	103年
財務結構	負債占資產比率(%)	49.34	64.53
	長期資金占固定資產比率(%)	5,464.62	4,194.43
償債能力	流動比率	197.99	151.45
	速動比率	39.81	16.07
	利息保障倍數(次)	8.62	(1.68)
獲利能力	資產報酬率	8.99	(1.95)
	權益報酬率	21.32	(6.26)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	26.63	(6.83)
	純益(損)率	21.27	(1,879.21)
	每股盈餘(元)	2.59	(0.65)

(以合併財務報表編製)

本期因石潭段建案完工交屋致營業收入及純益率提升，且本期償還借款致負債率下降。

(五)研究發展狀況：請參閱本冊第 65 頁。

三、一〇五年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司向來皆秉持著「耕耘空間·關愛大地」的精神，從土地開發到設計施工，無時不以「提供高品質、多元化的建築生活空間，並關心社會環境，協助營造美麗有秩序的居住及都市生活景觀」為公司追求之目標，並以誠信及負責的態度，來滿足社會大眾及購屋者對生活環境及空間的需求。

本公司為加強競爭力及強化經營體質，全公司戮力朝以下四大目標努力：

- (1)積極處理餘屋及土地，降低負債比例。
- (2)強化經營體質，穩固財務結構。
- (3)掌握市場脈動，擬定策略與因應方案。
- (4)有效資源整合，強化競爭力。

(二)營業目標

本年度將全力銷售興建完成之「大華湖閣」店舖住宅案。

(三)重要之產銷政策

生產策略：

為區隔市場行銷，本公司致力於科技化、人性化之高級住宅及辦公大樓之興建。生產策略為：

- (1)經營區域：大台北地區精華地段。
- (2)產品型態：高科技辦公大樓及高級住宅大樓。

銷售策略：

(1)委託銷售：

選擇優良代銷公司配合銷售住宅大樓，使公司能專心致力於開發、規劃及興建等工作。

(2)公司自售：

不論與通路商、仲介合作或採自售方式，均以主動出擊之積極作為方式，以期在大環境為買方市場情況下取得先機，獲得成果。

四、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

- 1·本公司以大台北地區及交通良好之地段為土地開發及推案銷售主要區域。
- 2·台北市區土地取得及整合漸趨困難，土地成本及營造成本皆上揚，較不利建築個案之推展。
- 3·政府陸續施行「實價登錄」、「特種貨物及勞務稅」、「土地融資限制」、「調高房屋標準價格」、「限縮銀貸」及「房地合一實價課稅」，限縮了建築投資業者發展。
- 4·政府大力推動都市更新，本公司對雙北市地區有良好效益之更新案亦積極參與。
- 5·總體建築業景氣仍欠佳，短期內台北市、新北市住宅個案仍將維持目前的趨勢。

董事長：



經理人：



會計主管：



《公司簡介》

一、設立日期：中華民國四十九年十二月

二、公司沿革：

(一) 大華建設(股)公司：

- 49年 大華建設前身「台灣製帶廠股份有限公司」由前國產集團負責人林燈先生創立，設廠於士林，從事鞋帶之生產與銷售。
- 53年 為擴大生產規模，遷廠至北投並更名為「大華帆布股份有限公司」，從事帆布等製品之生產與銷售。
- 67年 基於台灣經濟發展迅速，都市人口激增，為提供社會大眾優良的居住空間，本公司管理階層將「大華帆布股份有限公司」改組為「大華興業股份有限公司」，以興建國民住宅及辦公大樓之出租出售為主要業務。
- 73年 本公司位於台北市安和路之「卡納林花園名廈」個案榮獲 73 年美屋獎。
- 74年 更名為「大華建設股份有限公司」，以提供優良居住環境、服務社會大眾為本公司之經營理念。
- 80年 增資至 373,750 仟元，並依法向證管會申請補辦公開發行。
- 81年 獲得證管會核准公司股票公開發行，辦理盈餘轉增資 37,375 仟元，資本公積轉增資 11,212 仟元，並現金增資 120,000 仟元，實收資本額達 542,337 仟元。
- 82年 本公司位於汐止康寧街之「雅典王朝」個案，榮獲 82 年度「建築金品質獎」。
- 82年 辦理盈餘及員工紅利轉增資 65,921 仟元，資本公積轉增資 16,270 仟元，實收資本額達 624,528 仟元。
- 83年 辦理盈餘轉增資 124,906 仟元，現金增資 100,000 仟元，實收資本額達 849,434 仟元。
- 84年 本公司於 84 年 10 月 12 日股票正式於台灣證券交易所股份有限公司集中市場上市買賣。
- 85年 辦理盈餘轉增資 101,932 仟元，員工紅利轉增資 2,292 仟元，現金增資 200,000 仟元，實收資本額達 1,153,658 仟元。
- 85年 本公司位於內湖之「大華山莊」個案，榮獲 85 年度規劃設計類「建築金品質獎」。
- 85年 辦理盈餘轉增資 115,365 仟元，及辦理現金增資 430,000 仟元，實收資本額達 1,699,023 仟元。
- 86年 發行國內第一次無擔保可轉換公司債 800,000 仟元。
- 86年 辦理盈餘轉增資 135,922 仟元，資本公積轉增資 169,902 仟元，現金增資 400,000 仟元，及債券換股權利證書（華建甲）轉換為普通股 47,602

- 仟元，實收資本額達 2,452,450 仟元。
- 87 年 債券換股權利證書（華建乙）轉換為普通股計 124,385 仟元，實收資本額達 2,576,835 仟元。
 - 87 年 發行國內第二次無擔保可轉換公司債 1,000,000 仟元。
辦理盈餘轉增資 397,102 仟元，資本公積轉增資 257,684 仟元，及債券換股權利證書（華建丙）轉換為普通股 37,399 仟元，現金增資 300,000 仟元，實收資本額達 3,569,020 仟元。
 - 88 年 辦理盈餘轉增資 356,902 仟元，員工紅利轉增資 16,019 仟元，實收資本額達 3,941,941 仟元。
 - 89 年 辦理盈餘轉增資 197,097 仟元，資本公積轉增資 197,097 仟元，實收資本額達 4,336,136 仟元。
 - 90 年 辦理買回本公司普通股 13,385 仟股，實收資本額變更為 4,202,286 仟元。
 - 93 年 辦理減資 1,517,945 仟元，實收資本額變更為 2,684,341 仟元。
 - 93 年 辦理私募現金增資 411,370 仟元，實收資本額變更為 3,095,711 仟元。
 - 96 年 辦理私募現金增資 187,500 仟元，實收資本額變更為 3,283,211 仟元。
 - 98 年 辦理減資 744,296 仟元，實收資本額變更為 2,538,915 仟元。
 - 99 年 辦理盈餘轉增資 50,778 仟元，實收資本額變更為 2,589,693 仟元。
 - 100 年 辦理盈餘轉增資 64,742 仟元，實收資本額變更為 2,654,436 仟元。
 - 101 年 辦理盈餘轉增資 53,089 仟元，實收資本額變更為 2,707,525 仟元。

公司自改組經營房地產事業，歷年來業績如下：

1. 民國 68 年、69 年
 - (1) 「榮星家園」北市五常街，五層樓公寓計 50 戶。
 - (2) 「金華大樓」北市南京東路五段，十二層店舖住宅大樓計 47 戶。
2. 民國 70 年
 - (1) 「大華儷園」北市復興北路，七層店舖住宅大樓計 81 戶。
 - (2) 「春華大樓」北市復興北路，十二層店舖住宅大樓計 69 戶。
3. 民國 71 年
 - (1) 「羅浮名宮」北市松江路，十二層店舖住宅大樓計 101 戶。
 - (2) 「卡納琳花園名廈」北市安和路，十二層純住宅大樓計 62 戶。
4. 民國 73 年
 - (1) 「忠孝雅苑」北市光復南路華視旁，六層店舖住宅計 31 戶。
5. 民國 74 年
 - (1) 「藝術名邸」北市龍江路，五層純住宅計 30 戶。
 - (2) 「大華名廈」北市光復南路、文昌街口，十二層店舖住宅大樓計 60 戶。
6. 民國 75、76 年
 - (1) 「大華上林園」天母磺溪街，五層純住宅計 120 戶。
 - (2) 「陽明泉源別墅」北投泉源路，十九棟別墅、一棟十一層住宅大樓共計 90 戶。

7. 民國 7 7 年
 - (1)「翠隄雙星」中和成功南路，兩棟四併十六層店舖住宅大樓，採開放空間設計共計104戶。
 - (2)「大華圓中園」桃園縣府路旁，採開放空間設計總計興建透天別墅15棟，五棟店舖住宅30戶，五棟三併十四層大樓總計189戶。
8. 民國 7 8 年
 - (1)「雅典王朝」汐止康寧街，基地2,300坪，採開放空間設計，興建十六至二十三層住宅計322戶。
9. 民國 7 9 年
 - (1)「大華山水」東湖康樂街，興建六層雙併純住宅計11戶。
 - (2)「千富企業大樓」北市金山南路二段，興建一棟十二層純辦公大樓計13戶，82年推出銷售。
10. 民國 8 0 年
 - (1)「蒙地卡羅」北投稻香路，興建四棟別墅，一棟雙併八層純住宅計17戶，已於八十四年完工交屋。
 - (2)「大華理想家 A、B、C」北市大龍街，興建七層、八層店舖住宅149戶，已於八十三年完工交屋。
11. 民國 8 1 年
 - (1)「大華理想家 D」北市大龍街，興建地下三層／地上十四層，地下一層／地上六層集合住宅二棟計109戶，已於八十四年完工交屋。
 - (2)「大華尊爵」三重正義南路，興建地下三層／地上十四層店舖住宅集合大樓計83戶，已於八十四年完工交屋。
 - (3)「大華生活家」木柵新光路，其中五層集合住宅大樓已於八十三年完工交屋，另地下二層／地上十二層住宅大樓，已於八十四年完工交屋。
12. 民國 8 2 年
 - (1)「台灣世家」板橋雙十路，興建地下五層／地上二十六層店舖住宅集合大樓計285戶，已於八十六年完工交屋。
 - (2)「富比世廣場」北市松仁路，興建地下三層／地上十六層店舖住宅集合大樓計70戶，已於八十五年完工交屋。
13. 民國 8 3 年
 - (1)「美麗大湖 A」北市大湖山莊街，興建地下二層／地上四層住宅計65戶，已於八十五年完工交屋。
14. 民國 8 4 年
 - (1)內湖「美麗大湖 B」，興建地下一層／地上五層純住宅大樓34戶，已於八十六年完工交屋。
 - (2)內湖「大華山莊 A」，興建地下一層／地上四層別墅住宅計49戶，已於八十六年完工交屋。
 - (3)內湖「大華山莊 B」，興建地下一層／地上四層別墅住宅計37戶，已於八十五年完工交屋。
15. 民國 8 6 年
 - (1)「公園錄」內湖成功路五段，興建地下二層／地上十四層純住宅大樓計195戶，已於八十八年完工交屋。
 - (2)「新光南京科技大樓」南京東路、建國國北路口，興建地下五層／地上十一層純辦公大樓，已於八十八年完工交屋。

- (3)「信基大樓」信義路四段、近基隆路口，興建地下五層／地上二十七層純辦公大樓（本公司分得五戶），已於八十六年完工交屋。
16. 民國 8 7 年
- (1)「大華君址」內湖內湖路二段，興建地下一層／地上十一層純住宅大樓計17戶，於八十九年完工交屋。
- (2)「閱讀歐洲」內湖成功路五段，興建地下二層／地下十四至十六層之店舖、集合住宅計237戶，已於九十年完工交屋。
17. 民國 8 8 年
- (1)「世界之頂」德惠街，興建地下六層／地上十層之辦公大樓計69戶。
18. 民國 8 9、9 0 年
- (1)「航廈」民權東路、敦化北路口，興建地下六層／地上十五層之辦公大樓。
- (2)「世紀羅浮」衡陽路、博愛路口，興建地下六層／地上十四層之辦公大樓。
19. 民國 9 1 年
- (1)「航廈」完工交屋。
20. 民國 9 2 年
- (1)「美妍家」中山北路二段，合作興建住宅大樓。
- (2)「世紀之頂」、「世紀羅浮」完工交屋。
21. 民國 9 4 年
- (1)「信義香榭」信義路、松德路口，合作興建住宅大樓。
- (2)「美妍家」完工交屋。
22. 民國 9 5 年
- (1)「信義香榭」完工交屋。
23. 民國 9 7 年
- (1)「九仰」台北市中山區朱崙街，興建地下四層／地上十四層之住宅大樓。
- (2)「信義九五」台北市信義區福德街，興建地下三層／地上十四層之店舖住宅大樓。
24. 民國 9 9 年
- (1)「九歌」台北市文山區新光路一段，興建地下二層／地上十層之住宅大樓。
25. 民國 1 0 0 年
- (1)「九仰」完工交屋。
- (2)「信義九五」現況交屋。
26. 民國 1 0 1 年
- (1)「大華湖閣」台北市內湖區成功路二段，興建地下四層／地上十四層之店舖住宅大樓。
27. 民國 1 0 2 年
- (1)「九歌」完工交屋。
28. 民國 1 0 3 年
- (1)「大華湖閣」台北市內湖區成功路二段，興建地下四層／地上十四層之店舖住宅大樓計109戶。

29.民國104年

(1)「大華湖閣」完工交屋。

(二) 華建開發(股)公司：

- 87年 設立日期：中華民國八十七年六月，華建開發前身爲「華建投資股份有限公司」，主要營業項目爲一般投資業，實收資本額 500,000 仟元。
- 92年 更名爲華建開發股份有限公司，並變更營業項目爲住宅及大樓開發租售、特定專業區開發、室內裝潢及工業廠房開發租售。
推出「大直晶點」一台北市內湖區文湖街，八層純住宅計 40 戶。
- 93年 辦理減資 267,450 仟元彌補虧損，實收資本額爲 232,550 仟元。
- 94年 辦理減資 92,322 仟元彌補虧損，實收資本額爲 140,228 仟元。
- 95年 「大直晶點」完工交屋
- 98年 辦理現金增資 50,000 仟元，實收資本額爲 190,228 仟元。
- 99年 辦理現金增資 30,000 仟元，實收資本額爲 220,228 仟元。
- 102年 辦理現金增資 12,500 仟元及 25,000 仟元，實收資本額爲 257,728 仟元。
- 104年 辦理現金增資 54,287 仟元，實收資本額爲 312,015 仟元。

(三) 大陽不動產開發(股)公司：

- 86年 設立日期：中華民國八十六年八月，大陽不動產開發前身爲「大陽投資股份有限公司」，主要營業項目爲一般投資業及對興建商業大樓及住宅事務之投資，實收資本額 190,000 仟元。
- 94年 更名爲大陽不動產開發股份有限公司，並變更營業項目爲住宅及大樓開發租售、建材批發、建材零售、國際貿易業、遊樂園業、特定專業區開發、室內裝潢、工業廠房開發租售及區段徵收及市地重劃代辦業。
- 94年 辦理減資 95,920 仟元彌補虧損，實收資本額爲 94,080 仟元。
- 99年 辦理減資 55,000 仟元彌補虧損，實收資本額爲 39,080 仟元。

三、本年度及截至年報刊印日止，對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

(一) 104年度及截至年報刊印日止，本公司辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情事、經營權之改變、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響：

本公司無此情形。

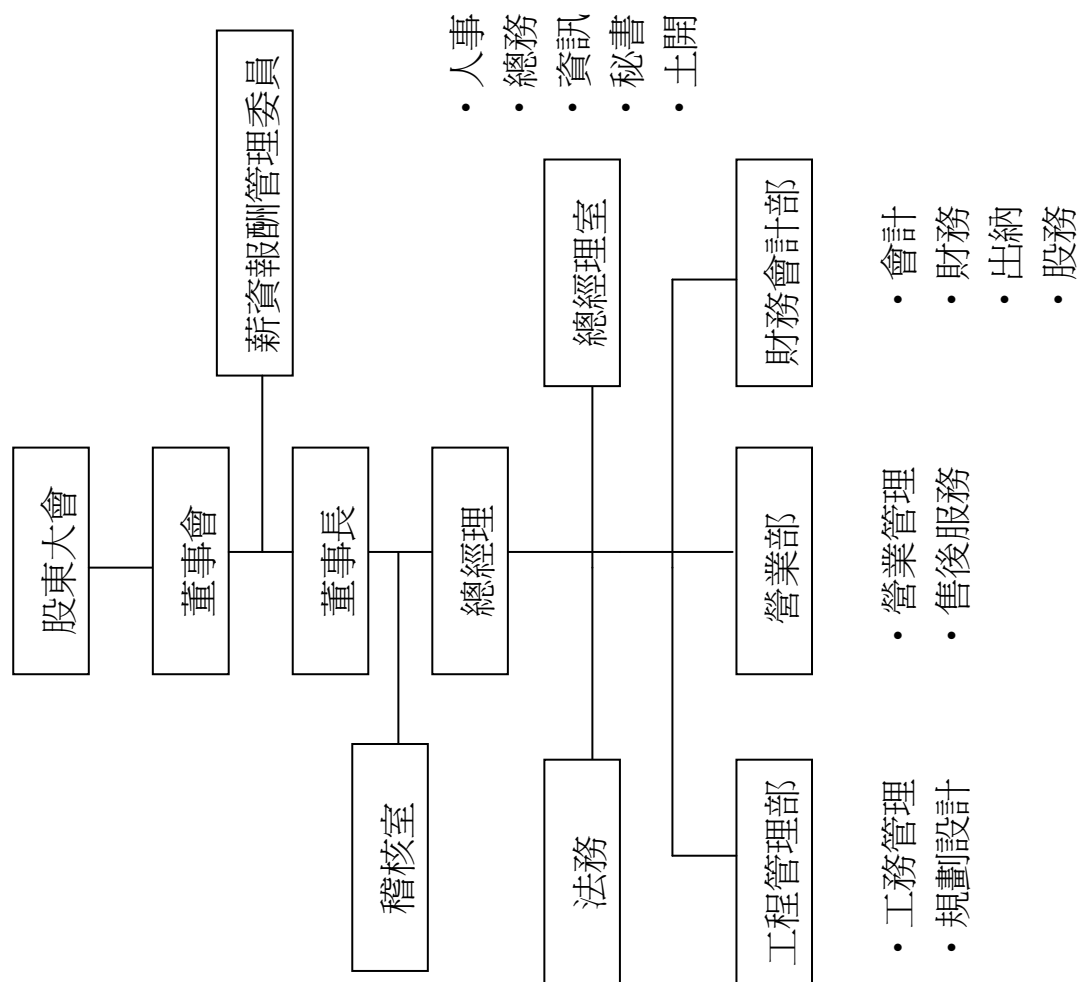
(二) 104年度及截至年報刊印日止，董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉之情事：

本公司董事林文亮於104年6月自集中市場鉅額逐筆交易轉讓3,000,000股予可控制之第三人，對股東權益或證券價格無重大影響之情況。

《公司治理報告》

一、組織系統

(一) 公司組織圖



(二) 各主要部門所營業務

1.總經理室：

統合人力資源之發展及管理，舉凡人才的甄選及任用、教育訓練的規劃及執行、福利項目的訂定及實施、各項庶務資產之採購及列管；土地資源的調查、分析、評估及開發。

2.財務會計部：

掌理財務稅務、帳務之會計處理、預算編製、出納帳務處理、資金籌措調撥、融資往來銀行之接洽、各項投資及辦理股東會、股務相關作業。

3.營業部：

配合公司各項產品的推出，以創新的執行方式達到最高的銷售率，以提供最好的服務品質與效率。並發展「客戶服務體系」除了依簽約、工程期、交屋，控管每一項作業流程外，更依個案編製「住屋錦囊」，印製「住戶生活使用手冊」配合客戶工程變更事項之執行及對客戶提供售後服務，以達到客戶服務滿意。

4.工程管理部：

對每件個案的事前規劃分析，依據當地及區域特色、市場需求規劃成完美的建物；著重工程品質查核、進度控制、成本分析、採購發包、工程驗收，並建立「營建專業管理計劃」強化嚴格的審核管制。

5.稽核室：

協助公司內部控制制度之設計與整合，依據年度計畫執行稽核作業、撰擬稽核報告和追蹤內部控制缺失及異常事項改善情形，並督促與覆核各部室執行內控自行檢查作業，定期向董事會及監察人提出稽核報告與說明執行成果。

6.法務：

提供各部門法律諮詢、撰擬各項協議內容、訴訟書狀及契約文件審核，並與本公司延聘之律師及法律顧問配合處理本公司法律案件。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

105年4月2日 單位：股

職稱 (註一)	國籍或 註冊地	姓名	選(就) 任日期	任期	初次選 任日期 (註二)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註三)	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人		
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	李進益 105.3.14 選任	103.06.19	3年	95.06.15	257	--	257	--	20	--	--	--	學歷：文化大學建築系畢 經歷：大華建設(股)總經理	無	無		
董事	中華民國 美國	林文亮	103.06.19	3年	69.10.08	10,643,941	3.93%	7,643,941	2.82%	4,794,551	1.77%	--	--	學歷：新墨西哥州立大學碩士 經歷：大華建設(股)公司董事長	董事 監察人 代表人	林柏峰 林維邦	兄弟 兄弟	
董事	中華民國 美國	林柏峰	103.06.19	3年	88.04.20	10,675,008	3.94%	11,005,008	4.06%	--	--	--	--	學歷：新墨西哥大學畢 經歷：三榮建設(股)公司董事長	董事	林文亮	兄弟	
董事	中華民國	葉正雄	103.06.19	3年	95.06.15	740	--	740	--	4,121	--	--	--	學歷：輔仁大學會計系畢 經歷：真益電子(股)公司財務經理	無	無		
董事 代表人	中華民國 中華民國	長昇國際投 資有限公司 林錦儀	103.06.19	3年	103.06.19	23,973,002 4,240,081	8.85% 1.57%	34,787,002 2,360,081	12.85% 0.87%	--	--	--	--	學歷：國立空中大學 經歷：長昇國際投資有限公司負責人	監察人 代表人	林建浩	兄妹	
監察人 代表人	中華民國 中華民國	泰有投資 有限公司 林建浩 104.11.4 新任	103.06.19	3年	103.06.19	26,654,566	9.84%	34,483,566	12.74%	--	--	--	--	學歷：修平技術學院 經歷：大華建設(股)監察人代表人	無	董事 代表人	林錦儀 林維邦	兄弟
監察人 代表人	中華民國 中華民國 美國	大捷投資 (股)公司 林維邦	103.06.19	3年	103.06.19	10,109,773 5,637,223	3.73% 2.08%	13,240,773 1,387,223	4.89% 0.51%	--	--	--	--	學歷： 那不勒斯加州立大學企管碩士 經歷：維豐投資(股)公司董事長	董事長 董事	林文亮 林柏峰	兄弟 兄弟	
監察人	中華民國	林日智	103.06.19	3年	102.06.20	0	--	0	--	--	--	--	--	學歷：台北商業專科學校畢 經歷：鐵獅藥品有限公司負責人	無	無		

註一：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東名稱)，並註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註二：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註三：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

1.法人股東之主要股東

長昇國際投資有限公司主要股東及其持股比例

名 稱	持股比例
吳育緹	60.0%
林錦儀	21.7%
吳坤篁	18.3%

泰有投資有限公司主要股東及其持股比例

名 稱	持股比例
吳育緹	60.0%
吳坤篁	21.1%
林錦儀	18.3%
詹秀鳳	0.60%

大捷投資股份有限公司主要股東及其持股比例

名 稱	持股比例
翁主治	17.59%
林幸雄	14.57%
蘇佩蒂	13.77%
林兆祥	12.06%
維豐投資股份有限公司	9.55%
林惠娟	9.29%
盧嬌娥	7.80%
林宛欣	4.02%
曾俊龍	4.02%
金芳如	4.02%

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。
若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

2.主要股東為法人者其主要股東：維豐投資股份有限公司

名 稱	持股比例
金芳如	60.10%
曾俊龍	30.13%
林宛欣	8.60%
林黃玲珠	1.00%
蕭如娟	0.17%

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

3.董事及監察人是否具有五年以上商務、法律、財務或公司業務所須之工作經驗，並符合下列各目所列之情事：

105年4月2日

姓名 (註1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董專家數	
	商務、財務、會計或 公司業務所須相關科系之 公私立大專院校講師以上 員	法官、檢察官、律師、會計師或其 他與公司業務所須之國家考試及 格領有證書之專門職業及技術人 員	商務、法律、會計或 財務、會計或 公司業務所須 之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
李進益		✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
林文亮		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
林柏峰		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
葉正雄		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
林錦儀 (長昇國際)		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
林建浩 (於104.11.4新任 (泰有投資)		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
林維邦 (大捷投資)		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0
林日智		✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	0

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

105年4月2日 單位：股

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二等親以內關係之經理人	
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理 (105.3.14 升任)	中華民國	陳志誠	105.03.14	7,558	--	11,242	--	--	--	學歷：真理大學企管系畢業 經歷：大華建設(股)總經理室副總經理	華建開發(股)董事	--	--
工程管理部 副總經理 (105.3.15 退休)	中華民國	毛節毅	82.08.09	35,137	0.01%	--	--	--	--	學歷：成功大學建築系畢業 經歷：三榮建設(股)副總	無	--	--
財務會計部 副總(財務主管)	中華民國	葉正雄	97.10.01	740	--	4,121	--	--	--	學歷：輔仁大學會計系畢業 經歷：真益電子(股)財務經理	無	--	--
營業部協理	中華民國	李俊賢	97.10.01	3,136	--	--	--	--	--	學歷：中興大學地政系畢業 經歷：祐益建設(股)公司副理	無	--	--
財務會計部 科長(會計主管)	中華民國	吳幸穗	96.03.15	194	--	--	--	--	--	學歷：銘傳大學會計系畢業 經歷：大華建設(股)主辦會計	無	--	--

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

(三) 最近年度支付董事（含獨立董事）、監察人、總經理及副總經理之酬金

1、董事(含獨立董事)之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：千元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註11)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註11)	有無領取來自子公司外購投資事業酬金(註12)	
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C) (註3)	業務執行費用(D) (註4)	薪資、獎金及特支費等(E) (註5)	退職退休金(F)	員工酬勞(G) (註6)	員工認股權憑證得認購股數(H) (註7)	取得限制員工權利新股股數(I) (註13)	本公司			財務報告內所有公司(註8)
董事	李進益	8,161	--	11,111	415	5,087	--	3,557	--	--	本公司	財務報告內所有公司(註8)	4.08%	無
董事	林文亮	8,161	--	11,111	415	5,087	--	3,557	--	--	本公司	財務報告內所有公司(註8)	4.18%	無
董事	林柏峰	8,161	--	11,111	415	5,087	--	3,557	--	--	本公司	財務報告內所有公司(註8)	4.18%	無
董事	葉正雄	8,161	--	11,111	415	5,087	--	3,557	--	--	本公司	財務報告內所有公司(註8)	4.18%	無
董事代表人	長昇國際投資 林錦儀	8,161	--	11,111	415	5,087	--	3,557	--	--	本公司	財務報告內所有公司(註8)	4.18%	無

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)I	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)J
低於 2,000,000 元	李進益、葉正雄、長昇國際	李進益、葉正雄、長昇國際	長昇國際	長昇國際
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	林柏峰	林柏峰	葉正雄	葉正雄
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)			李進益、林柏峰	李進益、林柏峰
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	林文亮	林文亮	林文亮	林文亮
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	5	5	5	5

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 12：a. 本欄應明確填列公司董事「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 J 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註 13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

公司如有下列情事之一者，應個別揭露其董事或監察人姓名及酬金；除可選擇採彙總配合級距揭露姓名方式，或個別揭露姓名及酬金方式(採個別揭露者，請個別填列職稱、姓名及金額，無須填列酬金級距表)：

(一) 最近三年度財務報告出現稅後虧損者，應個別揭露「董事及監察人」姓名及酬金，但最近年度財務報告已產生稅後淨利，且足以彌補累積虧損者，不在此限；已採用國際財務報導準則者，最近二年度個體或個別財務報告出現稅後虧損者，應個別揭露「董事及監察人」姓名及酬金，但最近年度個體或個別財務報告已產生稅後淨利，且足以彌補累積虧損者，不在此限【註1】。

(二) 最近年度董事持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別董事之酬金；最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別監察人之酬金【註2】。

(三) 最近年度任三個月月份董事或監察人平均設質比率大於50%者，應揭露於各該月份設質比率大於50%之個別董事或監察人酬金【註3】。

(四) 全體董事、監察人領取財務報告內所有公司之董事、監察人酬金占稅後淨利超過百分之二，且個別董事或監察人領取酬金超過新臺幣一千五百萬元者，應揭露該個別董事或監察人酬金。

【註1】例如：以104年度股東會編製103年度年報為例，公司如102年度個體或個別財務報告稅後虧損，或103年度個體或個別財務報告稅後虧損，均應採個別揭露方式；惟102年度個體或個別財務報告雖有稅後虧損，但103年度個體或個別財務報告稅後淨利足以彌補累積虧損者，得不採個別揭露。

【註2】例如：以99年度股東會編製98年度年報為例，公司於98年1月至98年12月期間如發生董事或監察人持股成數不足情事分別連續達3個月以上者，即應分別採個別揭露；另如98年1月發生董事或監察人持股成數不足情事分別連續達3個月以上者(亦即97年11月、12月及98年1月連續3個月)，亦應分別採個別揭露方式。

【註3】例如：以99年度股東會編製98年度年報為例，公司於98年度期間內，假設於98年2月、5月及8月等任3個月份，發生各月份全體董事平均設質比率均大於50%者，則應揭露於98年2月、5月及8月之各該月份設質比率大於50%之個別董事酬金；另如監察人發生任3個月份平均設質比率大於50%者，則應揭露於各該月份設質比率大於50%之個別監察人酬金。

※ 全體董事每月平均設質比率：全體董事設質股數/全體董事持股(含保留運用決定權信託股數)；全體監察人每月平均設質比率：全體監察人設質股數/全體監察人持股(含保留運用決定權信託股數)。

(二)監察人之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例(註8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)
		報酬(A) (註2)		酬勞(B) (註3)		業務執行費用(C) (註4)		本公司	財務報告內所有公司(註5)	
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)			
監察人 代表人	泰有投資有限公司 吳珮瑩(104.11.4 解任) 林建浩(104.11.4 新任)	0	0	1,370	1,370	70	70	0.21%	0.21%	無
監察人 代表人	大捷投資(股)公司 林維邦	0	0	2,740	2,740	160	160	0.42%	0.42%	無
監察人	林日智									

* 最近年度有任三個月設質比率超過 50%，需揭露個別監察人酬金，因泰有投資設質超過 50%，需揭露個別酬金明細。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司(註 6)	前三項酬金總額(A+B+C)
	所有投資、大捷投資、林日智	所有轉投資事業(註 7) D
低於 2,000,000 元	泰有投資、大捷投資、林日智	泰有投資、大捷投資、林日智
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	3	3

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。

另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三) 總經理及副總經理之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C) (註3)		員工酬勞(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%) (註9)		取得員工認股權憑證數額(註5)		取得限制員工權利新股股數(註11)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註10)
		本公司	財務報告內所有公司(註6)	本公司	財務報告內所有公司(註6)	本公司	財務報告內所有公司(註6)	本公司	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	本公司	財務報告內所有公司(註6)	本公司	財務報告內所有公司(註6)		
總經理 (於105.3.14選任為董事長)	李進益																	
副總經理 (總經理室) (於105.3.14升任總經理)	陳志誠	9,294	9,294	--		320	560	--	3,196	--	3,196	0	1.84%	1.88%	--	--	--	
副總經理 (財務會計部財務主管)	葉正雄																	
副總經理 (工程管理部主管) (於105.3.15退休)	毛節毅																	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	合併報表內所有公司(註8)E
低於2,000,000元		
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	李進益、陳志誠、葉正雄、毛節毅	李進益、陳志誠、葉正雄、毛節毅
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)		
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	4	4

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如有配發司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配分派發金額比例計算今年擬議分派金額，

並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表B欄，

並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

註 11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

仟元；105年3月14日						
	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理 (105.3.14 選任為董事長)	李進益				
	董事	林文亮				
	董事	林柏峰				
	總經理室副總經理 (105.3.14 升任總經理)	陳志誠	--	5,788	5,788	0.83%
	財務副總經理	葉正雄				
	營業部協理	李俊賢				
	會計部科長	吳幸穗				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分配情形。

註 2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 3：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者 鐵獅藥品有限公司負責人
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(五)分別比較說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險性之關聯性

1.本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例分析表

年度	103 年度		104 年度		
	職稱	酬金總額(千元)	總額佔個體稅後純益之比例	酬金總額(千元)	總額佔個體稅後純益之比例
董事		15,416	-8.86%	29,051	4.18%
監察人		235	-0.14%	4,340	0.62%
總經理及副總經理		11,812	-6.79%	15,960	2.30%

*董監事兼任員工者，重複揭露於相關欄位。

2.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)給付酬金之政策、標準與組合

本公司給付董事(林文亮)及董事(林柏峰)之報酬係因負責執行公司重要事業，依同業水準按月發給報酬，另給付董事及監察人之酬金可分為董監事盈餘分配之酬勞及業務執行費用，依本公司公司章程規定分配限額並由股東會決議後發放之；另業務執行費用係董監事出席董事會出席費及按月給付之車馬費。

本公司給付總經理及副總經理之酬金可分為薪資、獎金、補助津貼及盈餘分配之員工酬勞，依公司與薪資報酬相關之辦法辦理，並提送薪酬委員會審議。

(2)訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險性之關聯性

本公司員工酬勞及董監事酬勞依本公司章程第三十二條規定：「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%為董監事酬勞。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、董監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。」董監酬勞應提送薪酬委員會審議後，由董事會通過並報告股東會；董監事業務執行費用係董監事出席董事會出席費及按月給付之車馬費。

本公司總經理及副總經理所領取之酬金依據本公司「員工薪資/職位管理辦法」，並參酌市場同業水準並依循「員工紅利分配辦法」及各項員工獎勵辦法執行，並提送薪酬委員會審議。

上述之薪資報酬，除參考同業水準外，另考量公司之營運狀況、對公司之貢獻及未來風險等因素，做為薪資報酬的依據。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形：

最近(104)年度董事會開會 5 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事	李進益	5	0	100.00%	
董事	林文亮	5	0	100.00%	
董事	林柏峰	4	0	80.00%	
董事	葉正雄	5	0	100.00%	
董事	長昇國際投資 代表人：林錦儀	4	0	80.00%	

其他應記載事項：

- 一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：不適用。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：不適用。
- 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：
 - 1.104年度董監責任險於104.12.02投保。
 - 2.本公司於100年12月20日成立薪資報酬委員會，並於本年度召開三次會議，審議董事、經理人固定月薪、三節獎金發放標準、104年度績效獎金及公司章程修正案，並依法提報董事會核議。
 - 3.本公司加強新任董事相關法令之宣導，且每季至少召開一次董事會，並確實依「董事會議事規則」及「關係人交易之管理辦法」中規定董事利益迴避制度、關係人利益迴避制度等辦理。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 1.審計委員會運作情形：本公司目前尚未設置審計委員會，故不適用。

2.監察人參與董事會運作情形：

最近(104)年度董事會開會 5 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%)(B / A)(註)	備註
監察人	泰有投資 代表人：吳珣篁	0	00.00%	1.於104.11.4解任 2.104.1.1-104.11.3 開會3次
	泰有投資 代表人：林建浩	2	100.00%	1.於104.11.4新任 2.104.11.4-104.12.31 開會2次
監察人	大捷投資 代表人：林維邦	3	60.00%	
監察人	林日智	5	100.00%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：

公司之員工及股東如有需求可隨時透過書面文件、電話、傳真、電子郵件等連絡。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

本公司監察人除可列席董事會外，亦可不定期與內部稽核主管及會計師針對公司財務、業務狀況進行溝通聯絡。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：本公司無此情形，故不適用。

註：* 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

* 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		V	本公司目前尚未建置公司治理實務守則。	本公司目前尚未訂定「公司治理實務守則」，惟公司治理原則之作業大部分已制訂於內部控制制度及相關規章。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司設有發言人及代理發言人機制，亦委託專業代辦股務機構處理股東建議或疑義等事宜，並且於本公司網站設置投資人及利害關係人處理窗口。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司能掌握實際控制公司之主要股東名單。	
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 本公司皆遵守相關法令規定，並訂定對子公司之監督與管理及關係人交易之管理作業。	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」及「防範內線交易管理辦法」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 本公司支持董事會成員多元化，目前現任董事成員來自不同專業領域，且有法人董事之代表人為女性。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」原則。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二) 本公司已設置薪資報酬委員會，目前尚無增設其他功能性委員會。	將評估公司規模及需求設置其他功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？		V	(三) 本公司目前尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。	未來將評估需求制定。
(四) 公司是否定期評估簽證會	V		(四) 本公司每年定期檢視簽證會	符合「上市上櫃公司治

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
計師獨立性？			計師之獨立性，檢視其是否為本公司受僱人、是否為本公司或關係企業之董事、監察人等(會計師家庭成員亦不違反獨立性)，並經本公司確認會計師與本公司除財報簽證及工商登記費用外，無其他之財務利益及業務關係並將簽證會計師獨立性評估結果呈報董事會。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司落實發言人及代理發言人制度，並於本公司網站設置投資人及利害關係人處理窗口，能妥適的回應利害關係人所關切之議題。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任專業股務代理機構「中國信託商業銀行代理部」為本公司辦理股東會事務。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一) 本公司已架設網站 www.delpha.com.tw 揭露財務業務及公司治理資訊。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二) 本公司依工作職掌由專人負責公司資訊之蒐集，及依主管機關相關規定辦理申報作業，並依規定落實發言人制度。	
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		(一) 員工權益及僱員關懷：本公司設立職工福利委員會，並依法提列及提撥退休金，且投保員工團體保險，及定期辦理員工健康檢查，以維護員工權益及瞭解員工健康情形。 (二) 投資者關係：本公司依法令規定於公開資訊觀測站申報公司資訊，以及時提供投資人透明化之訊息，並設有發言人處理股東建議等事項。 (三) 供應商關係：本公司與供應	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			商建立長期合作關係，且保持良好的互動關係。 (四) 董事及監察人進修之情形：本公司不定期提供董事及監察人課程相關訊息，相關資訊已揭露於年報及「公開資訊觀測站」。 (五) 客戶政策之執行情形：本公司設置客戶服務電話及聯絡信箱以提供完善的售後服務。 (六) 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司依公司章程投保董事及監察人責任保險。	
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形） (註2)		V	本公司未有公司治理自評報告及未委託專業機構出具評鑑報告。	未來將評估公司規模及需求辦理。

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)	
		商務、法 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與國家考 試及領有 專門職業 及技術人 員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 務、財 務、會 計或公 務所之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	陳曉帆		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	張章得			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	曾炳榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：103年6月19日至106年6月18日，最近年度薪資報酬委員會開會3次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	陳曉帆	2	0	66.67%	
委員	張章得	3	0	100.00%	
委員	曾炳榮	3	0	100.00%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：

本公司無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：

本公司無此情形。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>		<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司雖未訂定企業社會責任政策，惟公司仍遵循法令及章程之規定，並持續關注企業社會責任之發展，未來將視情形訂定相關政策。</p> <p>(二) 本公司目前無定期舉辦社會責任教育訓練，但持續宣導及教育員工社會責任。</p> <p>(三) 本公司目前尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(四) 本公司訂有員工薪資／職位管理辦法、員工紅利分配辦法及員工獎懲辦法，但尚未與企業社會責任政策結合。</p>	<p>如有法令或實際必要之考量時將依相關法令辦理。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司落實資源回收及垃圾分類，並將紙張重複利用。</p> <p>(二) 各工地廢棄物委由專業、合法之環保公司處理及設有工地主任，負責監督承包商於施工期間對環境之管理及維護。</p> <p>(三) 本公司落實非上班時間關閉不需使用之電源，以達節能減碳。</p>	<p>尚無重大差異</p>	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p>	<p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司遵守勞動相關法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，制定適當之管理辦法。</p> <p>(二) 本公司訂有「員工意見信箱實施政策及原則」，藉由意見信箱的實施能暢通員工與公司溝通管道，以維護員工權益。</p>	<p>尚無重大差異</p>	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 本公司提供員工安全與健康的工作環境： (1)門禁安全：公司設有門禁監視系統並與保全公司簽約。 (2)消防安全：管委會不定期消防測試。 (3)飲用水安全：公司定期更換公司飲用水濾心。 (4)工地安全：出入工地規定要配戴安全帽，並遵守工地安全規範；施工項目遵守政府頒佈之勞工安全衛生相關法令。 (5)生理衛生：公司定期舉辦員工健康檢查。 (6)保險：公司為員工投保團體保險。	尚無重大差異
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四) 本公司透過佈告欄、電子信箱方式進行宣達。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五) 本公司鼓勵員工進修，並依「員工教育訓練辦法」補助員工訓練費用。	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六) 本公司與客戶間保持良好溝通管道，並於公司網站設有客戶服務專區。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七) 本公司為建設業，對本公司建案的行銷皆符合相關法規。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？		V	(八) 公司目前尚未要求供應商提供相關紀錄。	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？		V	(九) 公司目前尚未與主要供應商簽訂如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約條款。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	(一) 本公司目前未於網站及公開資訊觀測站等處揭露企業社會責任相關資訊。	未來將隨著企業社會責任政策的訂定，即時揭露。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前尚無設立「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一) 環保工作：本公司各工地廢棄物委由專業、合法之環保公司處理，且各工地設有工地主任，負責監督承包商於施工期間對環境之管理及維護。 (二) 社區參與：本公司創辦人於民國87年1月3日成立了「李春金關懷基金會」，104年度捐助台北市政府社會局「愛心餐食補給站」專案，供內湖區等六區社福中心餐食經費及捐助內湖社福舉辦兒少及青少年「籃球賽」活動經費。 (三) 社會貢獻：本公司不定期社會捐款；「李春金關懷基金會」長期照顧清寒弱勢族群，104年度幫助個案 285 件、轉介單位共 41 個單位，並獲得 104 年台北市社會局評鑑優等基金會。 (四) 社會服務：本公司創辦人成立之李春金關懷基金會長期持續舉辦社會公益活動（愛心義剪、各單位活動經費贊助等）。 (五) 社會公益：李春金關懷基金會以無私的愛心從事各項急難救助及關懷弱勢的工作，至今已幫助了社會上無數需要關懷的人士。 (六) 消費者權益：本公司各建案皆以最好的品質呈獻給消費者，並設置客戶服務專線，以維護客戶的權益。 (七) 人權：本公司重視人權，不論其種族、性別等皆享有同等工作權。 (八) 安全衛生：工地安全由承包廠商依勞工安全衛生法規規定辦理，並設有工地主任負責監督承包商於施工期間對環境之管理及維護。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：本公司無此情形。				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>		<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司目前尚未訂定誠信經營守則，但對於公司員工從事商業行為之過程，本公司於平時皆宣達及堅持「禁止不誠信行為」之發生。</p> <p>(二) 目前尚未訂定防範不誠信行為方案。</p> <p>(三) 於「採購發包作業辦法」之工程合約書作業，訂定利害衝突切結規定。</p>	<p>如有法令或實際必要之考量時將依相關法令辦理。</p> <p>尚無重大差異</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 於重大合約要求廠商出具「利害衝突聲明書」。</p> <p>(二) 本公司目前尚無設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。</p> <p>(三) 於「董事會議事規則」及「關係人交易之管理辦法」中規定利益之迴避；定期對主要廠商發出「誠信聲明書」詢證。</p> <p>(四) 本公司所建立的會計制度及內部控制制度，皆有效的落實相關規定，內部稽核人員依年度稽核計畫進行查核。</p>	<p>尚無重大差異</p>	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		V	(五) 本公司目前尚無舉辦誠信經營之教育訓練。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	V	(一) 本公司訂定「員工意見信箱實施政策及原則」，藉由意見信箱的實施能暢通員工與公司溝通管道；且員工意見由總經理親自處理。 (二) 目前尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業等相關程序。 (三) 於「員工意見信箱實施政策及原則」中承諾，對提案員工資料絕對保密。	尚無重大差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？		V	本公司尚未於網站及公開資訊觀測站中揭露。	視公司營運狀況及規模辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前尚未訂定「上市上櫃公司誠信經營守則」。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 1. 本公司遵守公司法、證券交易法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，作為落實誠信經營之基本前提。 2. 本公司「董事會議事規則」及「關係人交易之管理辦法」中規定董事利益迴避制度、關係人利益迴避制度等。 3. 本公司訂有「防範內線交易管理辦法」及「內部重大資訊處理作業程序」避免資訊不當的洩露。				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：
相關規章：

- 1.股東會議事規則
- 2.董事會議事規則
- 3.董事及監察人選舉辦法
- 4.取得或處分資產處理程序
- 5.資金貸與他人作業程序
- 6.背書保證作業程序
- 7.防範內線交易管理辦法
- 8.內部重大資訊處理作業程序
- 9.員工意見信箱實施政策及原則
- 10.薪資報酬委員會組織規程

揭露查詢方式：

1~10 項皆於公司網站或議事手冊中可查詢。

(八) 本公司訂定「內部重大資訊處理程序」、「防範內線交易管理辦法」及告知所有員工、經理人及董事：

- 1.本公司已於 98 年 12 月 3 日經董事會通過「內部重大資訊處理程序」並於通過後施行，董事會當日全體董事均出席，已向董事說明此處理程序，並於會後函送本處理程序予各部門及經理人加強宣導。
- 2.本公司已於 103 年 3 月 24 日經董事會通過「防範內線交易管理辦法」並於通過後施行，董事會當日全體董事均出席，已向董事說明此處理程序，並於會後函送本辦法予各部門加強宣導。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

(十)內部控制制度執行狀況：

1.內部控制聲明書：

大華建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：105年3月14日

本公司民國 104 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及 5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 104 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 105 年 3 月 14 日董事會通過，出席董事五人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

大華建設股份有限公司

董事長：林文亮 簽章

總經理：李進益 簽章



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：
本公司無此情形。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

日期	會議名稱	重要決議	備註
104.03.24	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 承認本公司 103 年度財務報表，並送請監察人查核，提報股東會。 2. 決議本公司 103 年度虧損撥補表，並送請監察人查核，提報股東會。 3. 通過修訂本公司「內部重大資訊處理作業程序」。 4. 決議 104 年度股東常會召開日期、召開地點及召開事由。 5. 通過訂定本公司「防範內線交易管理辦法」。 6. 通過修訂本公司「財務及非財務資訊之管理辦法」。 7. 通過訂定本公司「個人資料保護管理辦法」。 8. 通過本公司 103 年度「內部控制制度聲明書」。 9. 通過修訂本公司「內部稽核作業辦法」。 10. 通過增訂本公司「重要法令規章遵循事項」。 	
104.05.12	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告 104 年第一季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。 2. 通過薪資報酬委員會提報本公司董事及經理人固定月薪及中秋、端午獎金案。 	
104.06.18	股東會	<p>經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司 103 年度決算表冊。 2. 本公司 103 年度虧損撥補表。 	
104.08.13	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告 104 年第二季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。 2. 通過調和聯合會計師事務所 104 年度簽證公費。 3. 通過 104 年度簽證會計師獨立性評估。 4. 通過訂定融資借款額度於限額內授權董事長核決事宜。 	
104.11.05	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告 104 年第三季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。 2. 通過修訂本公司「融資作業管理辦法」。 3. 通過薪資報酬委員會提報本公司發放績效獎金案。 4. 通過薪資報酬委員會提報本公司領有固定月薪董事及經理人年終獎金發放標準。 	
104.12.24	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告續保「董事及經理人責任保險」事宜。 2. 通過修訂本公司「公司章程」。 3. 通過訂定本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」。 4. 通過更換簽證會計師。 5. 通過新任會計師之獨立性評估。 6. 通過訂定 105 年度內部稽核作業查核計畫事宜。 	

105.03.14	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 報告本公司獨立完成財務報告編制能力已自行評估完成，並提交「提升自行編製財務報告能力之檢視表」，經提報董事會後，准予訂定計畫書。 2. 承認本公司 104 年度財務報表，並送請監察人查核，提報股東會。 3. 決議本公司 104 年度盈餘分配表，並送請監察人查核，提報股東會。 4. 通過本公司 104 年度員工及董監事酬勞提撥比例及金額。 5. 通過修訂本公司「公司章程」。 6. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 7. 決議 105 年度股東常會召開日期、召開地點及召開事由。 8. 通過 104 年度董監事酬勞及員工酬勞分配案。 9. 通過修訂本公司「員工退休辦法」。 10. 通過出具 104 年度「內部控制制度聲明書」。 11. 通過董事長辭任案。 12. 通過新任董事長案。 13. 通過新任董事長薪酬案。(若有其他未定或不足之處，交由薪酬委員會協調後審議後，於下次董事會提出討論。) 14. 通過原董事長薪酬案。(其他相關支給項目及內容，交由薪酬委員會審議後交下次董事會討論。) 15. 通過 104 年度董監事酬勞分配案，依原分配比例分配。 16. 通過新任總經理案及總經理酬薪案。(除依公司現有制度規定辦理外，其他相關福利及待遇，交由薪酬委員會審議後，於下次董事會討論。) 17. 通過更換發言人案(並授權董事長任命適合人選)。
-----------	-----	---

(十三) 最近年度召開之股東會決議事項執行情形檢討：

股東會決議事項	執行情形
1.承認本公司 103 年度決算表冊。	經股東會決議後，於 104.6.18 依規定發布重大訊息。
2.承認本公司 103 年度虧損撥補表。	經股東會決議後，於 104.6.18 依規定發布重大訊息及股利分派情形。

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者：本公司無此情事發生。

(十五) 最近年度及截至年報刊印日止，與公司有關人士（包括董事長、監察人、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管）辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

105 年 03 月 14 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	林文亮	103.6.19	105.3.14	因個人生涯規劃辭職
總經理	李進益	86.2.20	105.3.14	105.3.14 選任為董事長

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

四、會計師公費資訊：

(一)公司可選擇採級距或個別揭露金額方式揭露會計師公費，有下列情事之一者，應揭露下列事項：

會計師公費資訊級距表（請勾選符合之級距或填入金額）

會計師事務所名稱	會計師名稱		查核期間	備註
調和聯合會計師事務所	吳佳鴻	郭鎮宇	本年度	原會計師為吳佳鴻及莊淑媛，本公司因配合會計師事務所內部調整，於104年11月20日接獲更換會計師通知，並業經本公司104年12月24日董事會通過。

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000千元		1,550	2	1,552
2	2,000千元(含)~4,000千元				
3	4,000千元(含)~6,000千元				
4	6,000千元(含)~8,000千元				
5	8,000千元(含)~10,000千元				
6	10,000千元(含)以上				

1.給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業非審計公費為審計公費之比例達四分之一以上者：

會計師公費資訊（請填入金額）

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
調和聯合會計師事務所	吳佳鴻	1,550		2			2	本年度	原會計師為吳佳鴻及莊淑媛，本公司因配合會計師事務所內部調整，於104年11月20日接獲更換會計師通知，並業經本公司104年12月24日董事會通過。
	郭鎮宇								

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

- 2.更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：不適用。
- 3.審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：不適用。

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師：

更換日期	104年12月24日		
更換原因及說明	配合會計師事務所內部調整		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任	--	--
	不再接受(繼續)委任	--	--
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	--	會計原則或實務
		--	財務報告之揭露
		--	查核範圍或步驟
		--	其他
		--	
	無	✓	
	說明：不適用		
其他揭露事項	無。		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	調和聯合會計師事務所
會計師姓名	吳佳鴻會計師、郭鎮宇會計師
委任之日期	104年12月24日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第 10 條第 5 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：本公司無此情事。

七、最近年度董事、監察人、經理人及截至年報刊印日止及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形： 單位：股

職 稱 (註一)	姓 名	104 年度		當年度截至 4 月 2 日止	
		持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數	持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數
董 事 長	李進益	--	--	--	--
董 事	林文亮	0 (3,000,000)	--	--	--
董 事	林柏峰	--	--	90,000 0	--
董事兼副總經理 兼財務部門主管	葉正雄	--	--	--	--
董 事 10%以上股東	長昇國際投資有限 公司	8,113,000 0	15,751,000 (8,150,000)	--	2,323,000 0
監 察 人 10%以上股東	泰有投資有限公司	4,386,000 0	12,255,000 (2,700,000)	966,000 0	2,650,000 0
監 察 人	大捷投資(股)公司	1,479,000 0	--	120,000 0	--
監 察 人	林日智	--	--	--	--
總經理	陳志誠	--	--	--	--
營業部協理	李俊賢	--	--	--	--
會計部門主管	吳幸穗	--	--	--	--
10%以上股東	大碩投資(股)公司	3,430,000 (20,000)	--	6,874,000 0	18,825,000 0
總經理	李進益 (解任日期:105.3.14)	--	--	--	--
副總經理 (工程管理部主管)	毛節毅 (解任日期:105.3.15)	--	--	--	--

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

* 股權移轉資訊、股權質押資訊：無股權移轉、質押之相對人為關係人之情形。

八、持股比例占前十大股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係資訊：

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱 (或姓名)		
大碩投資(股)公司	44,908,046	16.59%	--	--	--	--	大捷投資(股)公司	本公司董事長與該公司董事長為同一人	
							林柏峰	本人為董事	
							林文亮	本人為該公司董事長之一親等	
							蘇佩蒂	本人為監察人	
大碩投資(股)公司 代表人: 林建宇	321,000	0.12%	--	--	--	--	大碩投資(股)公司	本公司董事長	
							大捷投資(股)公司	本公司董事長	
							林文亮	一親等	
長昇國際投資有限公司	34,787,002	12.85%	--	--	--	--	泰有投資有限公司	本公司董事長為該公司董事長之配偶	
							泰有投資有限公司 法人代表人:林建浩	本人為該公司董事長之二親等	
長昇國際投資有限公司	2,360,081	0.87%	2,573,210	0.95%	--	--	長昇國際投資有限公司	本公司董事長	

法人代表人: 林錦儀							泰有投資有限公司	本公司 董事長 為其配 偶	
							泰有投資有限公司 法人代表人:林建浩	二親等	
泰有投資有 限公司	34,483,566	12.74%	--	--	--	--	長昇國際投資公司	本公司 董事長 為該公 司董事 長之配 偶	
							長昇國際投資有限 公司 法人代表:林錦儀	本人為 該公司 董事長 之配偶	
							吳麗貞	本人為 該公司 董事長 之二親 等	
泰有投資有 限公司 法人代表人: 林建浩	--	--	--	--	--	--	長昇國際投資有限 公司	本公司 董事長 之二親 等	
大捷投資 (股)公司	13,240,773	4.89%	--	--	--	--	大碩投資(股)公司	本公司 董事長 與該公 司董事 長為同 一人	
							林文亮	本人為 該公司 董事長 之一親 等	
大捷投資 (股)公司 法人代表人: 林維邦	1,387,223	0.51%	2,750,000	1.02%	--	--	林柏峰	二親等	
							林文亮	二親等	
賈文中	12,180,000	4.50%	5,182,000	1.91%	--	--	張九藕	配偶	

林柏峰	11,005,008	4.06%	--	--	--	--	大碩投資(股)公司	本公司之董事	
							大捷投資(股)公司 法人代表人:林維邦	二親等	
							林文亮	二親等	
林文亮	7,643,941	2.82%	4,794,551	1.77%	--	--	大碩投資(股)公司	本公司董事長之一親等	
							大捷投資(股)公司	本公司董事長之一親等	
							大捷投資(股)公司 法人代表人:林維邦	二親等	
							林柏峰	二親等	
							蘇佩蒂	配偶	
吳麗貞	6,867,200	2.54%	--	--	--	--	泰有投資有限公司	本公司董事長之二親等	
張九藕	5,182,000	1.91%	12,180,000	4.50%	--	--	賈文中	配偶	
蘇佩蒂	4,794,551	1.77%	7,643,941	2.82%	--	--	大碩投資(股)公司	本公司監察人	
							林文亮	配偶	

註 1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

截至 105.04.15 / 單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事 業之投資		綜合投資	
	股 數	持股 比例	股 數	持股 比例	股 數	持股 比例
大陽不動產開發(股)公司	3,868,922	99.00%	19,539	0.50%	3,888,461	99.50%
華建開發(股)公司	18,207,735	58.36%	--	--	18,207,735	58.36%

註：係公司採用權益法之投資。

《募資情形》

一、公司資本及股份(含特別股)

(一) 股本來源

1. 股本形成經過：

年/月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (股)	金額 (元)	股數 (股)	金額 (元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
74.04	1000	30,000	30,000,000	30,000	30,000,000	現金	30,000,000	無
74.06	1000	50,000	50,000,000	50,000	50,000,000	現金	50,000,000	無
77.10	1000	100,000	100,000,000	100,000	100,000,000	現金	50,000,000	無
						資本公積	50,000,000	
79.09	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金	145,000,000	無
						資本公積	50,000,000	
81.02	10	37,375,000	373,750,000	37,375,000	373,750,000	現金	294,500,000	本次增資 17,875,000 股，每股 \$10 元，計 178,750,000 元，業於民國 81 年 2 月 28 日經財政部證券管理委員會 (81) 台財證 (一) 第 00248 號函核准在案。
						資本公積	59,750,000	
						未分配盈餘	19,500,000	

81.11	10~12	54,233,750	542,337,500	54,233,750	542,337,500	現金 資本公積 未分配盈餘	414,500,000 70,962,500 56,875,000	--	本次增資 16,858,750 股，每股 \$10 元，計 168,587,500 元，業於民國 81 年 11 月 9 日經財政部證券管理委員會（81）台財證（一）第 02898 號函核准在案。
82.07	10	62,452,812	624,528,120	62,452,812	624,528,120	現金 資本公積 未分配盈餘	414,500,000 87,232,620 122,795,500	--	本次增資 8,219,062 股，每股 \$10 元，計 82,190,620 元，業於民國 82 年 7 月 22 日經財政部證券管理委員會（82）台財證（一）第 30936 號函核准在案。
83.08	10	84,943,375	849,433,750	84,943,375	849,433,750	現金 資本公積 未分配盈餘	514,500,000 87,232,620 247,701,130	--	本次增資 22,490,563 股，每股 \$10 元，計 224,905,630 元，業於民國 83 年 8 月 4 日經財政部證券管理委員會（83）台財證（一）第 32556 號函核准在案。
84.10	10~20	150,000,000	1,500,000,000	115,365,791	1,153,657,910	現金 資本公積 未分配盈餘	714,500,000 87,232,620 351,925,290	--	本次增資 30,422,416 股，每股 \$10 元，計 304,224,160 元，業於民國 84 年 10 月 30 日經財政部證券管理委員會（84）台財證（一）第 53734 號函核准在案。
85.07	10	150,000,000	1,500,000,000	126,902,370	1,269,023,700	現金	714,500,000	--	本次增資 11,536,579 股，每股

85.10	10~27	300,000,000	3,000,000,000	169,902,370	1,699,023,700	資本公積 未分配盈餘	87,232,620 467,291,080	87,232,620 467,291,080	股\$10元，計115,365,790元，業於民國85年7月2日經財政部證券管理委員會(85)台財證(一)第40392號函核准在案。
85.10	10~27	300,000,000	3,000,000,000	169,902,370	1,699,023,700	現金 資本公積 未分配盈餘	1,144,500,000 87,232,620 467,291,080	1,144,500,000 87,232,620 467,291,080	本次增資43,000,000股，每股\$10元，計430,000,000元，業於民國85年10月15日經財政部證券管理委員會(85)台財證(一)第59106號函核准在案。資本總額中於新台幣捌億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
86.06	10~30	330,000,000	3,300,000,000	240,484,796	2,404,847,960	現金 資本公積 未分配盈餘	1,544,500,000 257,134,990 603,212,970	1,544,500,000 257,134,990 603,212,970	本次增資70,582,426股，每股\$10元，計705,824,260元，業於民國86年6月4日經財政部證券管理委員會(86)台財證(一)第40789號函核准在案。資本總額中於新台幣捌億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
86.08	10	330,000,000	3,300,000,000	245,245,012	2,452,450,120	現金 資本公積	1,544,500,000 257,134,990	1,544,500,000 257,134,990	本次債券換股權利證書(華建甲)轉換普通股，

87.01	10	330,000,000	3,300,000,000	257,683,522	2,576,835,220	未分配盈餘 債券換股權利證書轉換 普通股	603,212,970 47,602,160	每股\$10元，計47,602,160元，業於民國86年8月9日經財政部證券管理委員會(86)台財證(一)第62893號函核准在案。資本總額中於新台幣捌億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
						現金 資本公積 未分配盈餘 債券換股權利證書轉換 普通股	1,544,500,000 257,134,990 603,212,970 171,987,260	本次債券換股權利證書(華建乙)轉換普通股，每股\$10元，計124,385,100元，業於民國87年1月13日經財政部證券管理委員會(87)台財證(一)第11151號函核准在案。資本總額中於新台幣捌億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
87.05	10	500,000,000	5,000,000,000	326,902,009	3,269,020,090	現金 資本公積 未分配盈餘 債券換股權利證書轉換 普通股	1,544,500,000 514,818,510 1,000,315,470 209,386,110	本次增資69,218,487股，每股\$10元，計692,184,870元，業於民國87年5月8日經財政部證券管理委員會(87)台財證(一)第39123號函核准在案。資本總額中於新台幣壹拾億元整範圍內得供發行附轉換

87.08	10~36	500,000,000	5,000,000,000	356,902,009	3,569,020,090	現金 1,844,500,000 資本公積 514,818,510 未分配盈餘 1,000,315,470 債券換股權利證書轉換 普通股 209,386,110	--	股份公司債。 本次增資 30,000,000 股，每股 \$10 元，計 300,000,000 元，業於民國 87 年 8 月 7 日經財政部證券管理委員會 (87) 台財證 (一) 第 65978 號函核准在案。資本總額中於新台幣壹拾億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
88.08	10	600,000,000	6,000,000,000	394,194,176	3,941,941,760	現金 1,844,500,000 資本公積 514,818,510 未分配盈餘 1,373,237,140 債券換股權利證書轉換 普通股 209,386,110	--	股份公司債。 本次增資 37,292,167 股，每股 \$10 元，計 372,921,670 元，業於民國 88 年 6 月 1 日經財政部證券暨期貨管理委員會 (89) 台財證 (一) 第 5074 號核准在案。資本總額中於新台幣壹拾億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
89.08	10	533,613,592	5,336,135,920	433,613,592	4,336,135,920	現金 1,844,500,000 資本公積 711,915,590 未分配盈餘 1,570,334,220 債券換股權利證書轉換 普通股 209,386,110	--	股份公司債。 本次增資 39,419,416 股，每股 \$10 元，計 394,194,160 元，業於民國 89 年 6 月 22 日經財政部證券暨期貨管理委員會 (89) 台財證 (一) 第 52742 號核准在案。資本總額中於新台幣壹拾億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
90.03	10	533,613,592	5,336,135,920	420,228,592	4,202,285,920	買回庫藏股 13,385,000 股		業於 90 年 4 月 9 日經經濟部，經 (90) 商字第

93.09	10	533,613,592	5,336,135,920	268,434,130	2,684,341,300	減資 151,794,462 股	09001121830 號核准註銷在案。 本次減資 151,794,462 股，業經經濟部商業司 93 年 9 月 3 日經授商字第 09301165340 號核准變更登記在案。
93.10	2.99	533,613,592	5,336,135,920	309,571,130	3,095,711,300	私募現金增資 41,137,000 股	本次增資 41,137,000 股，每股 \$10 元，計 411,370,000 元，業經經濟部商業司 93 年 10 月 21 日經授商字第 09301191540 號函核准變更登記在案。
96.09	8	533,613,592	5,336,135,920	328,321,130	3,283,211,300	私募現金增資 18,750,000 股	本次增資 18,750,000 股，每股 \$10 元，計 187,500,000 元，業經經濟部商業司 96 年 9 月 11 日經授商字第 09601222970 號函核准變更登記在案。
98.08	10	533,613,592	5,336,135,920	253,891,529	2,538,915,290	減資 74,429,601 股	本次減資 74,429,601 股，每股 \$10 元，計 744,296,010 元，業經經濟部商業司 98 年 8 月 6 日經授商字第 09801177690 號函核准變更登記在案。
99.08	10	533,613,592	5,336,135,920	258,969,360	2,589,693,600	盈餘轉增資 5,077,831 股	本次盈餘轉增資 5,077,831 股，每股 \$10 元，計 50,778,310 元，業經經濟部商業司 99 年 8 月 17 日經授商字第 09901187360 號函核准變更登記在案。
100.09	10	533,613,592	5,336,135,920	265,443,594	2,654,435,940	盈餘轉增資 6,474,234 股	本次盈餘轉增資 6,474,234 股，每股 \$10 元，計 64,742,340 元，業經經濟部

101.08	10	533,613,592	5,336,135,920	270,752,466	2,707,524,660	盈餘轉增資 5,308,872 股	商業司 100 年 09 月 20 日經授商字第 10001200540 號函核准變更登記在案。
						本次盈餘轉增資 5,308,872 股，每股 \$10 元，計 53,088,720 元，業經經濟部商業司 101 年 8 月 21 日經授商字第 10101173500 號函核准變更登記在案。	

註：本公司設立於四十九年十二月，資本額為 900,000 元，四十九年至七十四年歷次現金增資 29,100,000 元。

2.公司資本

股 種 類	核 定 股 份		備 註
	流 通 在 外 股 份 (上 市)	未 發 行 股 份	
記 名 式 普 通 股	270,752,466股	262,861,126股	截至年報刊印日止已發行總股數為270,752,466股
		533,613,592股	

3.總括申報制度相關資訊：不適用

(二) 股東結構

105年4月2日

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	庫藏股	合計
人數	0	0	58	22,594	53	0	22,705
持有股數	0	0	142,318,949	123,239,876	5,193,641	0	270,752,466
持股比例	0.00%	0.00%	52.56%	45.52%	1.92%	0.00%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三) 股權分散情形

105年4月2日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	18,248	2,307,669	0.85%
1,000 至 5,000	3,010	6,359,986	2.35%
5,001 至 10,000	683	4,812,640	1.78%
10,001 至 15,000	233	2,759,414	1.02%
15,001 至 20,000	120	2,160,082	0.80%
20,001 至 30,000	119	2,925,112	1.08%
30,001 至 40,000	51	1,806,935	0.67%
40,001 至 50,000	27	1,215,977	0.45%
50,001 至 100,000	95	6,822,692	2.52%
100,001 至 200,000	28	3,983,335	1.47%
200,001 至 400,000	44	12,630,970	4.67%
400,001 至 600,000	12	5,869,506	2.17%
600,001 至 800,000	6	4,240,930	1.57%
800,001 至 1,000,000	4	3,638,445	1.34%
1,000,001 股以上	25	209,218,773	77.26%
合計	22,705	270,752,466	100.00%

(四) 主要股東名單

105年4月2日

主要股東名稱	股 份 持 有 股 數	持 股 比 例
大碩投資股份有限公司	44,908,046	16.59%
長昇國際投資有限公司	34,787,002	12.85%
泰有投資有限公司	34,483,566	12.74%
大捷投資股份有限公司	13,240,773	4.89%
賈文中	12,180,000	4.50%
林柏峰	11,005,008	4.06%
林文亮	7,643,941	2.82%
吳麗貞	6,867,200	2.54%
張九藕	5,182,000	1.91%
蘇佩蒂	4,794,551	1.77%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

項 目		年 度		103 年度 (以 IFRS 表達)	104 年度 (以 IFRS 表達)	當年度截止至 105 年 3 月 31 日 (以 IFRS 表達)
每股 市價 (註1)	最 高		20.40	19.65	19.65	
	最 低		11.55	14.50	14.95	
	平 均		14.49	17.22	18.45	
每股 淨值 (註2)	分 配 前		10.74	13.25	15.32	
	分 配 後		10.74	尚未決議分配	--	
每股 盈餘	加權平均股數		267,314,688	268,075,826	268,075,826	
	每股盈餘 (註 3)	調整前	(0.65)	2.59	2.07	
		調整後	--	--	--	
每股 股利	現金股利		--	1.60 (尚需經股東會決議)	--	
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	--	--	--	
		資 本 公 積 配 股	--	--	--	
	累積未付股利 (註4)		--	--	--	
投資 報酬 分析	本益比 (註5)		(22.29)	6.65	--	
	本利比 (註6)		--	10.76	--	
	現金股利殖利率 (註7)		--	0.09	--	

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價、並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

每股淨值=股東權益/(普通股股數+特別股股數(股東權益項下)+預收股款(股東權益項下)之約當發行股數-母公司暨子公司持有之母公司庫藏股股數)

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註 6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 本公司一〇四年度決算稅後淨利 694,519 仟元，依董事會決議配發現金股利每股 1.6 元，尚需經 105 年股東會同意通過。

2. 本公司股利政策如下：(章程尚需經 105 年股東會通過)

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，由董事會依股利政策擬具盈餘分配議案，提請股東會決議後分配之。

本公司之股利政策，係配合本公司建築業特性，自有資金需求高，及因應目前與未來之發展規劃，投資環境與國內產業競爭狀況，並兼顧全體股東之利益，每年就可供分配盈餘提撥 10%~70% 分配股東紅利；但可分配盈餘低於本公司實收資本額 5% 時，得不予分配，以健全本公司財務結構；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%。

前項股東紅利之分派由董事會以公司最大利益決定最適當之股利政策。

103 年度股利分配執行狀況如下：

經 104 年 6 月 18 日股東會決議通過不配發股利。

(七) 本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：

單位：除每股盈餘以新台幣元為單位；其餘為仟元

項 目	年 度	105 年度 (預估)
期初實收資本額		2,707,525
本年度配股 (息)情形	每股現金股利	1.60
	盈餘轉增資每股配股數	0.00
	資本公積轉增資每股配股數	0
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益	1.本公司並未公布 105 年財務預測，故無須揭露 105 年預估資訊。 2.104 年稅後淨利 694,519 仟元，依董事會決議配發現金股利每股配發 1.6 元。
	營業利益較去年同期增(減)比率	
	稅後純益	
	稅後純益較去年同期增(減)比率	
	每股盈餘	
	每股盈餘較去年同期增(減)比率	
擬制性每股盈 餘及本益比	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)	
	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制年平均投資報酬率
	若未辦理資本公積 且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制每股盈餘
		擬制年平均投資報酬率
		擬制每股盈餘

註：1．公司應說明預估或擬制資料所依據之各項基本假設

2．若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

$$= [\text{稅後純益} - \text{設算現金股利應負擔利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / [\text{當年年底發行股份總數} - \text{盈餘配股股數}]$$

$$\text{設算現金股利應負擔利息費用} = \text{盈餘轉增資數額} \times \text{一年期一般放款利率}$$

盈餘配股股數：係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數

3．年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

董事長：



經理人：



會計主管：



(八) 員工、董事及監察人酬勞：

1. 本公司公司章程第三十二條所載員工、董事及監察人酬勞之成數：
本公司員工酬勞及董監事酬勞依本公司章程第三十二條規定：「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% 為董監事酬勞。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、董監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。」
(公司章程業經董事會決議通過，尚需經 105 年股東會通過。)
2. 本期估列員工酬勞及董事監察人金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
 - (1) 本期估列員工酬勞及董事監察人金額之估列基礎：本公司 104 年度有獲利，按本公司章程規定之比率，員工酬勞及董監酬勞各以 2% 估列。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：本期不配發以股票分派之員工酬勞；俟後如經決議以股票分派之員工酬勞時，其股數計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。
 - (3) 實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：實際配發金額若與估列金額有差異時，則列為 105 年度之費用。
3. 董事會通過分派酬勞情形：
 - (1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額，若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差數、原因及處理情形：
本公司董事會擬配發員工酬勞與董監酬勞共計新台幣 30,441,522 元，帳上估列金額新台幣 30,427,754 元，擬配發金額較估列金額增加新台幣 13,768 元，該差異係因會計估計變動所致，將列為 105 年度費用調整數。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞金額占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本年度無以股票分派之員工酬勞之情形。
4. 前一年度員工、及董事及監察人之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：
本公司 103 年為稅後純損，故無此情形發生。

(九) 公司最近年度及截至年報刊印日止，買回本公司股份情形：無。

二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權證、限制員工權利新股及併購之辦理情形：

- (一) 公司債之辦理：無。
- (二) 特別股辦理情形：無。
- (三) 海外存託憑證辦理情形：無。
- (四) 員工認股憑證辦理情形：無。
- (五) 限制員工權利新股辦理情形：無。
- (六) 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

三、資金運用計劃執計情形：

(一)計劃內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：本公司無此情形。

(二)執行情形：

本公司無此情形。

《營運概況》

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務之主要內容及其營業比重：

(1) 委託營造廠商興建商業大樓出租、出售業務；其 104 年營業比重佔 5%。

(2) 委託營造廠商興建國民住宅出租、出售業務；其 104 年營業比重佔 95%。

(3) 房屋租售之介紹業務；其營業比重佔 0%。

(4) 代理及買賣各種建築材料進出口業務；其營業比重佔 0%。

2. 目前之商品、服務項目及計劃開發之新商品、服務：

公司目前以委託營造廠商興建商業大樓及住宅大樓出租、出售業務為主，產品類型多為智慧型辦公大樓及住宅大樓，以因應企業發展及住宅之需求。

(二) 產業概況

1. 總體經濟環境：

2015 年全球經濟成長表現不如預期，國際貨幣基金組織(IMF)的報告也在年中數度下修全球經濟與貿易的成長。根據國際貨幣基金組織(IMF)於 2015 年 10 月預測，全球經濟 2015 年及 2016 年成長率分別為 3.1% 及 3.6%。在台灣方面根據國際貨幣基金組織(IMF)於 2015 年 10 月預測，台灣經濟 2015 年及 2016 年成長率分別為 2.2% 及 2.6%。台灣行政院主計處於 2016 年 2 月 17 日預估台灣經濟 2015 年及 2016 年成長率分別為 0.75% 及 1.47%。全球經濟疲弱的主因在於新興市場與發展中國家的經濟成長率(4.0%)遠低於長期平均；此外能源與原物料價格的下滑也使得經濟發展在先進國家和新興市場與發展中國家更加分歧。但是在先進國家復甦穩健的態勢下，2016 年全球經濟表現將會優於 2015 年，不過仍舊較為溫和，但受到低迷的能源價格與原物料價格以及美國升息所帶來之影響，新興市場於發展中國家的成長仍舊存在很大的下行風險，對於國內經濟復甦也產生高度不確定性；此外在中國紅色供應鏈的影響下，出口的復甦力道將會有限。

2016 年全球景氣復甦將持續由美國所帶領，美國這次經濟復甦將如同過去經驗，主要由消費需求所驅動。房地產市場正處於復甦的上半場，並且會在 2016 年持續加溫。

中國大陸是全球經濟成長最大的隱憂。現今中國政府正致力於經濟成長模型的重新導向，將重心由過去的投資轉向消費，同時也打算開放資本市場。故而中國將面臨經濟學上的三難選擇；政府期待利率下跌

及人民幣貶值，但同時卻無法開放資本自由，否則將承受資金大幅外流的風險。

中國政府雖然已做出政治性承諾，推動經濟轉型並開放資金自由流動，但兩者都將在府方的嚴密監控下執行，所需時間遠多於多數分析師預測。

全球經濟成長的另一隱憂則是在歐元區。首先，希臘問題未平，預料不久的將來該國仍然無法達成財政目標，各國政府又將齊聚布魯塞爾共商解決之道。希臘可能在無法達標的壓力下選擇離開歐元區，屆時德國又將重啓退出歐元議題。

第二，同時也是最重要的，在 2016 年甚至以後，難民潮危機可能嚴重危及歐洲團結。這將提高各國政府達成共識的難度，無論是在合作解決弱小國問題，或是在制定歐洲統合相關政策方面。事實上，在如何安置來自希臘和義大利的難民問題上，歐元區各國即無法形成共識，最後是由主要國家對小國施壓才得出結論。短期而言，難民危機將刺激歐洲區域成長，這是各國政府提升國防、建設與教育支出所致。長遠而言，難民問題之於歐洲，究竟是刺激成長，抑或是帶來社會面和政治面的崩潰，將取決於這些難民融入當地勞動市場的速度。

2. 產業之現況與發展

營造業由於趕在房地合一稅新制上路前的適用舊制節稅效應消失，國內房市1月交易量大幅萎縮，以至於329檔期傳統旺季效難有亮麗表現，甚至可預見2016年上半年住宅市場交易恐較為平淡。

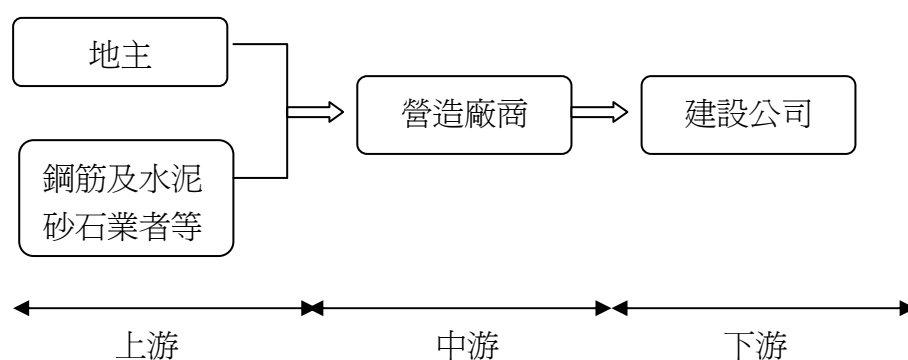
就各都會區狀況而論，台北市持續處於景氣轉弱格局，特別是高單價豪宅個案銷售不佳，推案金額與成交量雙雙衰退，後續發展前景將更趨保守。新北市市場以往受到與台北市的比價效應加持，有較佳的銷售率與成交量，但今年卻呈現價跌量縮趨勢，特別是近兩年推案量大的地區，承受較大的餘屋賣壓，對後續市場發展的壓力不容忽視。桃竹地區新推個案市場易呈現價穩量縮結構，屬於低檔穩定，雖試圖以擴大議價空間方式促進成交，但銷售率仍未明顯改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。台中市是今年銷售率穩定，且成交量減少幅度最小，市場呈現價漲量縮的盤整結構。台南市新推個案市場呈現價漲量縮，價格漲幅高於各地區，但銷售率僅高於高雄市，低總價個案仍有不錯表現，市場持續在低檔中維持一定溫度。高雄市新推住宅市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與2014相近，市況相對穩定。

2015年在總體經濟數據持續不佳，面對不動產稅制改革、重大建設出現變數，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下，雖有房貸利率調降與房貸鬆綁等利多消息，但銷售率與成交量持續萎縮。市場由過去的北冷南熱趨勢，出現全面反轉趨勢，特別是餘屋量較多的新北市、桃竹地區、台中市與高雄市，面對較大的銷售去化的壓力，市場以低總價的產品表現較佳，建商推案量也趨於保守。

展望2016年市場趨勢，面對總統與國會改選之政治不穩定，以及國內總體經濟持續低迷的情況，以及市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素。

若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，且買方觀望氣氛濃厚。而整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。

3.產業上、中、下游之關聯性



因建設業的主要業務為興建房屋銷售予客戶，已屬下游產業，因此上游廠商除土地原料外，其他原物料以鋼筋及水泥砂石業者為主，其次以磁磚、油漆、塑膠、規劃設計、室內裝修業等廠商，中游廠商則為營造公司，有些建設業本身已整合營造公司業務，自行發包採購原物料及施作工程，有些建設業者則採發大包之方式給予營造公司施作，而由營造公司負責採購相關之原物料。建設業的產業關聯性以上游廠商影響最甚，因為一旦上游廠商提高原物料售價，將壓縮營造公司的利潤，並直接反應到建設業的興建成本，最終仍將反應到房屋售價上。就如同歷次的石油危機導致的通貨膨脹，購屋者在全面性的通貨膨脹壓力下，亦將以相對較高的成本取得所需之房屋。

4.產品之發展趨勢

2015 年全國新推個案市場全年由上半年的價量俱增，下半年轉為價量俱跌，全年呈現價跌量縮的盤整格局。面對 2016 年總統大選、國內經濟成長不如預期、房地合一稅實施，以及公告地價的調漲，市場對現有價格接受度降低，買方觀望氣氛仍高。

整體而言，台北市持續處於景氣低迷格局，受到房屋稅調高，以及房地合一稅與公告地價調高之預期心態影響，使得市場上高單價豪宅個案銷售不佳，推案以低總價產品為主力。新北市市場維持盤整格局，與台北市的比價效應逐漸減弱。近兩年累積超過六千億元的推案量，對上交易量的萎縮，對後續市場發展形成相當壓力。

雙北市建地取得困難，未來開發應以都市更新為主軸並朝向多元化發展，惟地段、規劃、品牌才是致勝的關鍵。

(三) 技術及研發概況

以專業化、精緻化、合理化的堅持，提供人性化的綠能住宅與科技化的前瞻辦公優質產品。

1. 大華山莊榮獲第十三屆中華民國別墅類建築金獎。
2. 公園錄榮獲第十四屆中華民國高層住宅類建築金獎。
3. 衛星寬頻網路辦公大樓--『世界之頂』興建完工。
4. 5A 自動化高智能辦公大樓--『LEADER』興建完工。
5. 自動化高智能辦公大樓--『航廈』興建完工。
6. 世紀羅浮榮獲福爾摩莎第一屆建築金獅獎--自動化高智能辦公大樓，興建完工。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫

加速開發現有都更案、積極處理餘屋，穩固公司財務結構，進而強化公司經營體質。

2. 長期業務發展計畫

基於「耕耘空間·關愛大地」之企業精神，建立品牌行銷模式，本公司秉持選擇最佳地段、興建符合使用需求之高級住宅及現代化辦公大樓之原則，業務發展側重於：

- (1) 加強市場調查，瞭解市場動脈。
- (2) 正確產品定位，符合市場需求。
- (3) 強化業務銷售能力，進而擴大業務規模。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品銷售地區：

目前公司興建之住宅大樓商品是以台北市精華地段為重點。

2.市場佔有率：

本公司104年營業收入3,220,299仟元，占上市公司營建業1.04%。

3.預期銷售個案：

本公司105年度將全力銷售”大華湖閣”之店舖住宅案。

4.發展遠景之有利與不利因素

(1)有利因素：

A.政府法令改革，有助於房市的健全

政府各項土地、住宅政策的改革措施，如：都市更新發展條例、預售屋履約保證、分價及雨遮登記不計價等政策，雖促使房屋成本上升，購屋成本提高，但以長期而言，有助於導正不動產之經營環境，建立正常合理的市場秩序，使房地產交易朝向透明化、合理化，對提振房地產市場有正面之助益。

B.政府強力推動景氣復甦措施，加速房市熱絡

近年來，政府在財經政策上均強力作多，以振興房市政策刺激房市交易，例如：持續推動低利率優惠房貸、開放外資購買國內不動產、訂定大陸地區人民在台灣地區取得不動產物權採行總量管制之數額及執行方式，推動不動產證券化措施，再加上遺贈稅調降、兩岸政治和緩及經濟互通，從 MOU 簽訂及 ECFA 協商以來，不僅吸引華僑、台商資金回流，更帶動房市的榮景及景氣的復甦。

C.生活水準提升，並對住宅品質的要求，有助於建築事業發展

隨著生活品質的追求，住宅的設計朝向人性化、精緻化規劃，如捷運精品宅、酒店式公寓宅、飯店式小豪宅、大坪數豪宅甚或休閒式住宅，多元化發展，有助於建築業之發展。

(2)不利因素及因應措施

A.法令規章多，政策影響性大

房地產交易所涉及的法令規章多且層面廣，如民法、土地法、建築法、不動產交易法、公平交易法、消費者保護法及都市計画法，未來對於建築投資業者的管理將更趨嚴謹。且陸續施行「實價登錄」、「土地融資限制」、「限縮銀貸」、「調高房屋標準價格」及「房地合一實價課稅」，期能打擊炒作等措施，在在限縮了建築投資業者發展。

因應措施：

a. 密切注意政策法令之變更，並隨時與法律、營建專家研討，且於設計建造前擬定因應措施，使產品除能迎合市場需求，更能避免違反相關規定。

b. 加強員工不動產交易相關法令知識及內部控制作業程序，以防止作業疏失。

c. 建立完善之內控制度，促進財務結構之健全，強化公司體質、增

加經營績效。

d. 嚴格控制工期以減低利息支出，採用新式施工法以降低成本及採用新穎建材提升品質以利獲利之成長。

B. 房地之興建自購入土地、專案規劃設計、個案興建、房屋預售到完工交屋，每一時期皆需投入龐大資金，但工程之完成通常長達數年，因此資金凍結期間較久，資金回收期間較一般製造業長，資金積壓風險也較高。

因應措施：

- a. 嚴格控管工程品質，以縮短土地開發及工程建造工期。
- b. 與地主採合建策略、都市更新合作開發，降低土地持有成本。
- c. 與銀行建立良好的往來關係，建立良好的信用記錄。
- d. 完善財務規劃，控制投資預算，避免投資過度。

C. 景氣預測難以掌握，再加上素地取得困難

建設業為內需產業，受國內政治、經濟、社會等各層面影響極鉅，故景氣難以掌握，景氣大好時，若先前推案保守，獲利有限，甚至喪失市場佔有率，反之，若預測景氣大好而擴大推案量，而擴大信用借貸來推案，一旦銷售不如預期，現金流入減少，則馬上會面臨財務危機。

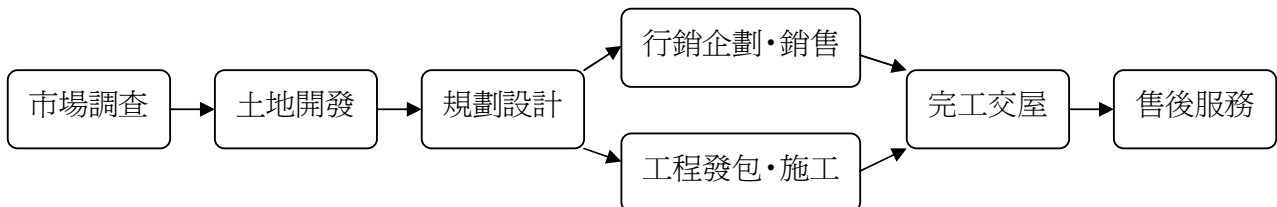
因應措施：

- a. 規劃休閒住宅、精緻住宅及商務住宅等不同產品區隔市場，以因應市場不同需求。
- b. 重視各案規劃，結合推案所在當地人文、地理及社區資源，取得消費者對公司及產品的認同，創造附加價值。
- c. 採行租賃或公司轉投資他種行業，以期有效利用餘屋，避免閒置。
- d. 積極開發台北市精華區土地、整合都市更新發展。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 本公司主要以土地開發、規劃設計興建之產品，大致分為住宅及商業建築二大類。住宅建築係提供人們居住使用，小至獨立低層住宅，大至高層住宅大樓；商業建築，其功能為供人們從事商業行為使用，含括店舖及高層辦公大樓。

2. 產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況：

以建設公司而言土地為主要原料，本公司以北部地區為主，積極的開發尋找適合的土地。

(四) 最近二年度主要進銷貨客戶名單

1. 最近二年度任一一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商及增減變動原因

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	一〇三年度			一〇四年度		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕
1	復興營造(股)公司	266,033	95.80%	復興營造(股)公司	645,677	82.07%
	其他	11,674	4.20%	其他	141,089	17.93%
	進貨淨額	277,707	100.00%	進貨淨額	786,766	100.00%

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。
 註2：增減變動原因：因本公司行業特性，並無固定承包商及購地來源。

2.最近二年度任一一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	一〇三年度			一〇四年度				
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	廣德利停車場	2,857	29.01%	無				
2	A	1,132	11.49%	無				
3	B	985	10.00%	無				
	其他	4,876	49.50%		其他	3,220,299	100.00%	
	銷貨淨額	9,850	100.00%		銷貨淨額	3,220,299	100.00%	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。
 註2：增減變動原因：因本公司行業特性，並無固定客戶。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年度	一〇三年度			一〇四年度		
	產能(坪)	產量(戶)	產值	產能(坪)	產量(戶)	產值
生產量值						
主要商品						
石潭段 A	—	—	—	7,104	66	3,337,800
石潭段 B	—	—	—	3,587	43	1,681,610
合計	—	—	—	10,691	109	5,019,410

註：採全部完工法認列成本，產量以完工年度認列計算。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年度	一〇三年度		一〇四年度	
	內 銷		內 銷	
銷售量值	銷量(坪)	銷 值	銷量(坪)	銷 值
主要商品				
理想家 B	—	—	105	7,855
理想家 D	—	—	89	984
石潭段 A	—	—	1,602	1,106,260
石潭段 B	—	—	3,173	2,097,121
生活家 A 區	27	2,117	—	—
租賃收入	—	7,733	—	8,079
合計	27	9,850	4,969	3,220,299

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		103 年 度	104 年 度	105年4月15日
人 數	董 事 長 室	3	3	4
	總 經 理 室	11	12	11
	財 務 會 計 部	6	6	6
	營 業 部	3	4	4
	工 程 管 理 部	8	7	6
	合 計	31	32	31
平 均 服 務 年 資		10.73	11.30	11.51
平 均 年 齡		48.59	48.7	47.92
學 歷 分 佈 比 率 %	博 士	--	--	--
	碩 士	4%	4%	4%
	大 專	86%	86%	86%
	高 中	4%	4%	4%
	高 中 以 下	6%	6%	6%

註：員工年資由90年6月16日起算

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：無。

(二)未來因應對策及可能之支出：

- 1.公司所投資興建之個案均由營造公司承攬，有關在生產過程中環境保護均由承包廠商負責，無需申領污染設施設置許可證、污染排放許可證及繳納污染防治費用或設立環保專責單位負責人員。
- 2.舉凡施工噪音之減低、防止塵土飛揚或沙石墜落等環境保護工作，皆嚴格要求營造廠採取最完善的措施，責成廠商善盡環保之責任。
- 3.未來可能之支出：無。

五、勞資關係：

(一)現行重要勞資協議及實施情形：

1.福利措施：

本公司一直以提供良好的工作環境與福利制度為執行重點，除勞保、全民健保外，更以員工需求及提高員工生活品質為出發點，規劃建立下列員工福利：

- 團體保險
- 職工退休基金管理委員會
- 勞工退休準備金監督委員會
- 職工福利委員會
- 三節獎金、休假
- 定期員工健檢
- 員工自用住宅購屋優惠辦法
- 員工認股辦法
- 員工酬勞

2.退休制度及實施情形：

本公司為加強員工長期專業服務意願，及照顧勞工退休生活、增加工作效率、促進勞資和諧關係，於 83 年 9 月依勞動基準法及相關法令成立「職工退休基金管理委員會」，95 年 7 月成立勞工退休準備金監督委員會並依法提撥退休基金專戶保管。員工工作年資達 15 年以上且年滿 55 歲者及工作年滿 25 年以上者，或工作年資滿 10 年以上年滿 60 歲者，得申請自動退休。年滿 65 歲者但對於擔任具有危險、堅強體力等特殊性質之工作者，得由事業單位報請中央主管機關予以調整，但不得少於 55 歲、或心神喪失、或身體傷殘不堪勝任工作者，得命令其退休。此辦法實施後，確實加強員工長期服務公司意願。

本公司於 94 年 7 月起配合政府實施勞退新制，針對選擇新制之員工，依月投保金額的 6%提繳於勞保局設立之勞工退休個人專戶。並依法按月提撥勞工退休準備金。

3.其他重要協議：無。

(二)最近年度及截至年報刊印日止因勞資糾紛所遭受損失，及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司一向注重勞資關係，並訂定各項人事及福利制度，勞資雙方溝通管道良好，尚無發生導致公司損失之勞資糾紛，且未來可能發生勞資糾紛損失之可能性極微。

(三)本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指定之相關證照情形：

- 1.內部稽核主管(李美嬋)--取得國際內部稽核師執照。

(四)本公司董事及監察人之進修

姓名	職稱	課程名稱	進修時數
李進益	董事	董監實務研討會-員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
林錦儀	法人董事 代表人	董事與監察人(含獨立)實務研習班	12小時
葉正雄	董事	104年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
		第十一屆公司治理國際高峰論壇	3小時
林日智	監察人	104年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
		上市公司企業倫理領袖論壇	3小時

(五)經理人參加公司治理有關之進修訓練

姓名	職稱	課程名稱	進修時數
李進益	總經理 (於105.3.14選任 為董事長)	董監實務研討會-員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
葉正雄	財務主管	104年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
		第十一屆公司治理國際高峰論壇	3小時

(六)員工進修與訓練：

本公司 104 年度員工進修訓練如下：

受訓人次	37
經費支出	38,320元
課程名稱／ (受訓單位)	1. 上市公司電子投票制度及董監候選人提名制(證券交易所) 2. 104年股務法令說明會(中國信託代理部) 3. 第二屆公司治理評鑑系統介紹暨落實公司治理宣導會(證基會) 4. 合建經營與法律稅務產權規劃實務(永然法律研究中心) 5. 104年金融市場公文電子交換中心之新系統移轉作業(康和資訊) 6. 104年第2季推動我國採用國際財務報導準則研討會(證券交易所) 7. 104年度新北市政府都市更新實務工作坊(新北市政府) 8. 稽核人員如何看懂IT(電腦稽核協會) 9. 數位鑑識於個資遵循及舞弊調查應用實務研習班(證基會) 10.營業人電子發票講習會(財政部臺北國稅局) 11. 104年上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會(證基會) 12.AMH房屋租售暨收款管理系統(高益電腦) 13.國際財務報導準則第19號之修正(調和聯合會計師事務所) 14.國際財報準則10.12.28修正(調和聯合會計師事務所)

	15.公司治理評鑑座談會(證交所櫃買中心內稽協會) 16.企業初任內部稽核人員職前訓練班(證基會) 17.104年度公司治理評鑑作業及管理實務說明會(證券交易所) 18.電腦稽核實務研討(電腦稽核協會) 19.104年度上市公司業務宣導會(證券交易所) 20.企業併購之成效評估與案例解析等(會計研究發展基金會) 21.104年度高益電腦使用者宣導會(高益電腦(股)公司) 22.104年度內部控制宣導會(證券交易所) 23.商業法規宣導說明會(經濟部商業司) 24.發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班(會計研究發展基金會) 25.104年第4季推動我國採用國際財務報導準則研討會(證券交易所)
--	--

(七)員工行為或倫理守則：

本公司並未訂定員工行為或倫理守則，但本公司在員工工作手冊及員工獎懲辦法中訂有對於員工行為及倫理的規範如下：

員工工作手冊：

- 1.員工不得以公司名義或本職務上之名義，為他人作債務上之契約或保證。
- 2.員工對於公司機密，必須保守不得洩密。
- 3.員工不得將公物、公有器具私自攜出供為私用。
- 4.員工的電話禮儀規範。

員工獎懲辦法(簡述如下)：

1.明訂獎勵辦法(第三條)

- (1)包括熱心服務、助人、工作努力能適時完成重大或特殊交辦任務者、改進工作方法，具有創意者等，皆記嘉獎並給予獎金鼓勵。
- (2)對工程技術等提出改善建議並經採納者、節省物料或成本有成效者等，皆記功並給予獎金鼓勵。
- (3)維護員工安全，冒險執行任務有功績者、維護公司重大利益，避免重大損失者等，皆記大功並給予獎金鼓勵。

2.明訂懲戒辦法(第五條)

- (1)無故曠職一日者、疏忽保管，致公司文件資料有洩露之情事、工作發生錯誤情節輕微者、不服從主管合理之指導輕微者等，皆記申誡並給予懲戒。
- (2)無故曠職連續一日以上，三日以內者、無故推諉自己責任內應承擔之工作者、疏於職責，致公司蒙受損失或遭政府單位之處罰而使公司形象受損者等，皆記過並給予懲戒。
- (3)無故曠職連續三日以上者、擅離職守，致公司蒙重大損失者、於工作場所及時間內酗酒、滋事而影響工作及團體秩序者、損毀或塗改重要文件或公物者、故意毀謗或造謠影響公司或同仁聲譽者、故意收集非關本身職務之公司機密資料者等，皆記大過並給予懲戒。

(八)工作環境與員工人身安全之保護措施：

項目	內容
門禁安全	公司設有門禁監視系統並與保全公司簽約。
消防安全	管委會不定期消防測試。
飲用水安全	公司定期更換公司飲用水濾心。
工地安全	出入工地規定要配戴安全帽，並遵守工地安全規範；施工項目遵守政府頒佈之勞工安全衛生相關法令。
生理衛生	公司定期舉辦員工健康檢查。
保險	公司為員工投保團體保險。

六、重要契約(截至年報刊印日止仍有效存續及最近一年度到期之契約)

(一)截至年報刊印日止仍有效存續之契約：

契約性質	當事人	契約起迄日	主要內容	限制條款
建築師契約	郭旭原建築師事務所	101.04.20 至 工程完工止	台北市大安區懷生段一小段 154-2、154-3、 154-6、155-3、155-4、156、157、157-2、158、 158-2、159 地號	無
建築師契約	黃焜祥建築師事務所	98.07.23 至 工程完工止	台北市中山區榮星段一小段 501 地號等 16 筆地號	無
建築師契約	郭旭原建築師事務所	103.05.05 至 建案完工止	台北市中山區中山段 57 等 5 筆地號	無
工程承攬合約	復興營造股份有限公司	102.03.30 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 317 地號	無
工程承攬合約	復興營造股份有限公司	102.03.30 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無
工程承攬合約	世義貿易股份有限公司	103.04.10 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 317 地號	無
工程承攬合約	世義貿易股份有限公司	103.04.10 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無
工程承攬合約	川菱工業股份有限公司	103.11.04 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 317 地號	無
工程承攬合約	川菱工業股份有限公司	103.11.04 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無
工程承攬合約	弘第企業股份有限公司	103.12.01 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 317 地號	無
工程承攬合約	弘第企業股份有限公司	103.12.01 至 工程完工為止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無

設計合約	璞一設計顧問有限公司	101.04.20 至工程完工止	台北市大安區懷生段一小段 154-2、154-3、154-6、155-3、155-4、156、157、157-2、158、158-2、159 地號	無
設計合約	老圃造園工程股份有限公司	100.07.28 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317、321 地號	無
設計合約	京品國際實業有限公司	100.07.28 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317、321 地號	無
設計合約	十邑設計工程有限公司	101.09.20 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317、321 地號	無

(二)最近一年度到期之契約：

契約性質	當事人	契約起迄日	主要內容	限制條款
建築師契約	蕭力仁建築師事務所	100.03.29 至建案完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317、321 地號	無
設計合約	香港喬巴馬丹拿建築及工程有限公司	100.11.01 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317、321 地號	無
設計合約	山石山象國際藝術有限公司	102.05.29 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317、321 地號	無
升降設備買賣合約	崇友實業股份有限公司	103.02.11 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317 地號	無
升降設備買賣合約	崇友實業股份有限公司	103.02.11 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無
升降設備安裝承攬合約	崇友實業股份有限公司	103.02.11 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 317 地號	無
升降設備安裝承攬合約	崇友實業股份有限公司	103.02.11 至工程完工止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無

《財務概況》

一、最近五年簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

1.合併簡明資產負債表-國際財務報導準則(IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)			
	101年	102年	103年	104年
流動資產	6,905,540	7,893,546	8,130,381	7,295,045
不動產、廠房及設備 (註2)	68,335	67,539	69,430	65,637
無形資產	--	--	--	--
其他資產(註2)	120,347	122,439	181,022	178,203
資產總額	7,094,222	8,083,524	8,380,833	7,538,885
流動負債				
分配前	2,094,269	4,892,221	5,368,203	3,684,481
分配後	2,134,882	4,892,221	5,368,203	NA
非流動負債	1,846,710	34,457	40,256	35,005
負債總額				
分配前	3,940,979	4,926,678	5,408,459	3,719,486
分配後	3,981,592	4,926,678	5,408,459	NA
歸屬於母公司業主之權益	3,115,505	3,045,299	2,871,937	3,551,806
股本	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525
資本公積	8,828	8,828	8,828	8,828
保留盈餘				
分配前	454,080	383,874	210,512	871,408
分配後	413,467	383,874	210,512	NA
其他權益	--	--	--	--
庫藏股票	(54,928)	(54,928)	(54,928)	(35,955)
非控制權益	37,738	111,547	100,437	267,593
權益總額				
分配前	3,153,243	3,156,846	2,972,374	3,819,399
分配後	3,112,630	3,156,846	2,972,374	NA

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

101年至104年之財務資料均經會計師查核簽證。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

2.合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則-(IFRS)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)			
	101年	102年	103年	104年
營業收入	14,010	602,996	9,850	3,220,299
營業毛利(損)	(91)	199,530	5,493	943,046
營業利益(損失)	(78,422)	(11,792)	(127,647)	723,028
營業外收入及支出	84,235	(23,547)	(57,280)	(2,019)
稅前淨利(淨損)	5,813	(35,339)	(184,927)	721,009
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--
停業單位損失	--	--	--	--
本期淨利(損)	(27,960)	(47,654)	(185,102)	684,918
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(2,514)	5,591	635	(1,017)
本期綜合損益總額	(30,474)	(42,063)	(184,467)	683,901
淨利(損)歸屬於 母公司業主	(17,482)	(35,184)	(173,997)	694,519
淨利(損)歸屬於非控制權益	(10,478)	(12,470)	(11,105)	(9,601)
綜合(損)益總額歸屬於 母公司業主	(19,996)	(29,593)	(173,362)	693,502
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(10,478)	(12,470)	(11,105)	(9,601)
每股盈餘	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

101年至104年之財務資料均經會計師查核簽證。

3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數位列編，並註明其情形及理由。

3.個體簡明資產負債表-國際財務報導準則(IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)			
	101年	102年	103年	104年
流動資產	5,834,521	6,604,238	6,917,123	5,990,981
不動產、廠房及設備 (註2)	68,335	67,539	69,430	65,637
無形資產	--	--	--	--
其他資產(註2)	193,063	271,195	316,609	574,317
資產總額	6,095,919	6,942,972	7,303,162	6,630,935
流動負債	1,160,338	3,877,777	4,412,064	3,059,035
債	1,200,951	3,877,777	4,412,064	NA
非流動負債	1,820,076	19,896	19,161	20,094
負債總額	2,980,414	3,897,673	4,431,225	3,079,129
權益	3,115,505	3,045,299	2,871,937	3,551,806
股本	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525
資本公積	8,828	8,828	8,828	8,828
保留盈餘	454,080	383,874	210,512	871,408
其他權益	413,467	383,874	210,512	NA
庫藏股票	--	--	--	--
非控制權益	(54,928)	(54,928)	(54,928)	(35,955)
權益總額	--	--	--	--
權益分配前	3,115,505	3,045,299	2,871,937	3,551,806
權益分配後	3,074,892	3,045,299	2,871,937	NA

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

101年至104之財務資料均經會計師查核簽證。

4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

4.個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則(IFRS)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)			
	101年	102年	103年	104年
營業收入	8,527	597,336	2,689	3,212,791
營業毛利(損)	(5,574)	213,856	(1,668)	935,538
營業損益	(75,969)	10,695	(126,856)	722,489
營業外收入及支出	92,260	(33,572)	(47,079)	8,121
稅前淨利(淨損)	16,291	(22,877)	(173,935)	730,610
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--
停業單位損失	--	--	--	--
本期淨利(損)	(17,482)	(35,184)	(173,997)	694,519
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(2,514)	5,591	635	(1,017)
本期綜合損益總額	(19,996)	(29,593)	(173,362)	693,502
淨損歸屬於 母公司業主	--	--	--	--
淨利歸屬於非控制權 益	--	--	--	--
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	--	--	--	--
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	--	--	--	--
每股盈餘	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

101年至104年之財務資料均經會計師查核簽證。

3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(二)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

1.合併簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	100年	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)
流動資產	6,787,085	7,038,625			
基金及投資	200,479	91,466			
固定資產(註2)	66,493	66,707			
無形資產	--	--			
其他資產	10,994	11,329			
資產總額	7,065,051	7,208,107			
流動負債					
分配前	1,324,981	2,093,353			
分配後	1,404,614	2,133,966			
長期負債	2,409,216	1,820,600			
其他負債	15,494	16,190			
負債總額					
分配前	3,749,691	3,930,143			
分配後	3,829,324	3,970,756			
股本	2,654,436	2,707,525			
資本公積	11,112	11,112			
保留盈餘					
分配前	656,512	576,856			
分配後	523,790	536,243			
金融商品未實現損益	(52,175)	(52,175)			
累積換算調整數	--	--			
未認列為退休金成本之淨損失	0	(357)			
股東權益					
分配前	3,315,360	3,277,964			
分配後	3,235,727	3,237,351			

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

2.合併簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	100年	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)
營業收入	1,313,614	261,890			
營業毛利	399,491	88,881			
營業損益	268,711	(7,928)			
營業外收入及利益	133,106	108,089			
營業外費用及損失	54,068	23,854			
繼續營業部門 稅前損益	347,749	76,307			
繼續營業部門 損益	256,076	42,606			
停業部門損益	--	--			
非常損益	--	--			
會計原則變動 之累積影響數	--	--			
本期損益	256,076	42,606			
每股盈餘	0.98	0.20			

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：停業部門損益、非常損益及會計原則變動之累積影響數以減除所得稅後之淨額列示。

3：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

3.簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	100年	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)
流動資產	5,723,154	5,981,193			
基金及投資	281,257	152,026			
固定資產(註2)	66,493	66,707			
無形資產	--	--			
其他資產	9,567	9,902			
資產總額	6,080,471	6,209,828			
流動負債	分配前	1,159,464			
	分配後	1,200,077			
長期負債	2,371,410	1,794,470			
其他負債	15,010	15,686			
負債總額	分配前	2,969,620			
	分配後	3,010,233			
股本	2,654,436	2,707,525			
資本公積	11,112	11,112			
保留盈餘	分配前	576,856			
	分配後	536,243			
金融商品未實現損益	(52,175)	(52,175)			
累積換算調整數	--	--			
未認列為退休金成本之淨損失	--	--			
股東權益總額	分配前	3,240,208			
	分配後	3,199,595			

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數位列編，並註明其情形及理由。

4.簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	100年	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)
營業收入	1,308,673	256,407			
營業毛利	398,871	92,664			
營業損益	272,272	3,749			
營業外收入及利益	127,743	106,065			
營業外費用及損失	45,540	23,047			
繼續營業部門 稅前損益	354,475	86,767			
繼續營業部門 損益	262,802	53,066			
停業部門損益	--	--			
非常損益	--	--			
會計原則變動 之累積影響數	--	--			
本期損益	262,802	53,066			
每股盈餘	0.98	0.20			

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：停業部門損益、非常損益及會計原則變動之累積影響數以減除所得稅後之淨額列示。

3：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

*各年度利息資本化金額：

99年度	15,606 仟元	102年度	62,515 仟元
100年度	30,278 仟元	103年度	63,155 仟元
101年度	63,982 仟元	104年度	50,584 仟元

(三) 最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見

1. 簽證會計師姓名及查核意見：

年 度	簽證會計師姓名	查 核 意 見
100	郭思琪、吳昆益	無 保 留 意 見
101	郭思琪、吳昆益	無 保 留 意 見
102	郭思琪、吳昆益	無 保 留 意 見
103	吳佳鴻、莊淑媛	無 保 留 意 見
104	吳佳鴻、郭鎮宇	無 保 留 意 見

2. 最近五年度更換會計師原因：

☆103年度配合調和聯合會計師事務所內部調整，改由吳佳鴻、莊淑媛會計師簽證。

☆104年度配合調和聯合會計師事務所內部調整，改由吳佳鴻、郭鎮宇會計師簽證。

二、最近五年度財務分析

(一) 合併財務分析-國際財務報導準則-(IFRS)

年 度 (註1)		最近五年度財務分析			
		101 年	102 年	103 年	104 年
分析項目 (註3)					
財務結構 (%)	負債占資產比率	55.55	60.95	64.53	49.34
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7,261.60	4,559.97	4,194.43	5,464.62
償債能力 %	流動比率	329.74	161.35	151.45	197.99
	速動比率	11.58	22.85	16.07	39.81
	利息保障倍數	0.34	(0.09)	(1.68)	8.62
經營能力	應收款項週轉率 (次)	5.16	42.69	0.54	165.90
	平均收現日數	70.73	8.55	675.92	2.20
	存貨週轉率 (次)	0.00	0.06	0.00	0.34
	應付款項週轉率 (次)	0.52	12.65	0.11	15.71
	平均銷貨日數	--	6,083.33	NA	1,073.52
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.21	8.88	0.14	47.68
	總資產週轉率 (次)	0.00	0.08	0.00	0.40
獲利能力	資產報酬率 (%)	(0.12)	(0.33)	(1.95)	8.99
	權益報酬率 (%)	(0.88)	(1.55)	(6.26)	21.32
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註7)	0.21	(1.31)	(6.83)	26.63
	純益率 (%)	(199.57)	(7.90)	(1,879.21)	21.27
	每股盈餘 (元)	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59
現金流量	現金流量比率 (%)	--	--	0.65	66.57
	現金流量允當比率 (%)	--	--	--	--
	現金再投資比率 (%)	--	--	1.16	63.41
槓桿度	營運槓桿度	0.19	(4.25)	0.47	1.18
	財務槓桿度	0.77	0.30	0.81	1.05

合併財務分析最近二年度各項財務比率變動說明：(若增減變動未達 20% 者可免分析)

	103 年	104 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	64.53	49.34	-24%	主要本期償還借款致比率降低。
長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,194.43	5,464.62	30%	主要本期淨利增加致權益增加提升比率。
流動比率	151.45	197.99	31%	主要因本期償還借款致流動負債減少提升比率。
速動比率	16.07	39.81	148%	主要因本期償還借款致流動負債減少提升比率。
利息保障倍數	(1.68)	8.62	-613%	主要因本期所得稅及利息費用前純益增加所致。
應收款項週轉率(次)	0.54	165.90	30622%	主要係本期建案完工交屋致銷貨淨額增加，使週轉率提升。
平均收現日數	675.92	2.20	-100%	1.本期授信政策與上期一致。 2.因本期應收款項週轉率增加，致收現日數降低。
應付款項週轉率	0.11	15.71	14182%	主要係本期建案完工交屋致銷貨成本增加，並使週轉率提升。
存貨週轉率(次)	0.00	0.34	NA	主要係本期建案完工交屋致銷貨成本增加，並使週轉率提升。
平均銷貨日數	NA	1,073.52	NA	因本期存貨週轉率增加致銷貨日數降低。
不動產廠房及設備週轉率(次)	0.14	47.68	33957%	主要係本期銷貨淨額增加，並使週轉率提升。
總資產週轉率(次)	0.00	0.40	NA	主要係本期銷貨淨額增加，並使週轉率提升。
資產報酬率	(1.95)	8.99	-561%	主要係本期稅後淨利增加，致比率提升。
權益報酬率	(6.26)	21.32	-441%	主要係本期稅後淨利增加，致比率提升。
稅前利益占實收資本額比率	(6.83)	26.63	-490%	主要係稅前利益增加，致比率提升。
純益率	(1,879.21)	21.27	-101%	主要係本期稅後淨利增加所致。
每股盈餘	(0.65)	2.59	-498%	主要係本期稅後淨利增加所致。
現金流量比率	0.65	66.57	10142%	主要係本期營業活動淨現金流量增加所致。
現金流量充當比率	--	--	--	因 IFRS 資料未達五年故不予計算。
現金再投資比率	1.16	63.41	5366%	主要係本期營業活動淨現金流量增加所致。
營運槓桿度	0.47	1.18	151%	主要係本期營收及固定成本增加所致。
財務槓桿度	0.81	1.05	30%	主要係本期營業利益增加所致。

(二) 個體財務分析-國際財務報導準則-(IFRS)

年 度(註1)		最近五年度財務分析			
		101年	102年	103年	104年
分析項目(註3)					
財務結構(%)	負債占資產比率	48.89	56.14	60.68	46.44
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7,222.63	4,538.41	4,164.05	5,441.90
償債能力%	流動比率	502.83	170.31	156.78	195.85
	速動比率	18.41	24.35	19.19	46.62
	利息保障倍數	0.26	(0.36)	(2.50)	11.89
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.47	43.28	0.15	169.34
	平均收現日數	105.18	8.43	2,433.33	2.15
	存貨週轉率(次)	0.00	0.06	0.00	0.41
	應付款項週轉率(次)	0.52	12.02	0.11	15.71
	平均銷貨日數	--	6,083.33	NA	890.24
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.13	8.79	0.04	47.57
	總資產週轉率(次)	0.00	0.09	0.00	0.46
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.26)	(0.54)	(2.39)	10.11
	權益報酬率(%)	(0.55)	(1.14)	(5.88)	21.62
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	0.60	(0.84)	(6.42)	26.98
	純益率(%)	(205.02)	(5.89)	(6,470.70)	21.62
	每股盈餘(元)	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59
現金流量	現金流量比率(%)	--	--	3.13	83.60
	現金流量允當比率(%)	--	--	--	--
	現金再投資比率(%)	--	--	5.01	80.39
槓桿度	營運槓桿度	0.26	6.14	0.52	1.17
	財務槓桿度	1.00	1.01	0.97	1.02

個體財務分析最近二年度各項財務比率變動說明：(若增減變動未達 20% 者可免分析)

	103 年	104 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	60.68	46.44	-23%	主要本期償還借款致比率降低。
長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,164.05	5,441.90	31%	主要本期淨利增加致權益增加提升比率。
流動比率	156.78	195.85	25%	主要因本期償還借款致流動負債減少提升比率。
速動比率	19.19	46.62	143%	主要因本期償還借款致流動負債減少提升比率。
利息保障倍數	(2.50)	11.89	-576%	主要因本期所得稅及利息費用前純益增加所致。
應收款項週轉率(次)	0.15	169.34	112793%	主要係本期建案完工交屋致銷貨淨額增加，使週轉率提升。
平均收現日數	2,433.33	2.15	-100%	1.本期授信政策與上期一致。 2.因本期應收款項週轉率增加，致收現日數降低。
存貨週轉率(次)	0.00	0.41	NA	主要係本期建案完工交屋致銷貨成本增加，並使週轉率提升。
應付帳款週轉率	0.11	15.71	14182%	主要係本期建案完工交屋致銷貨成本增加，並使週轉率提升。
平均銷貨日數	NA	890.24	NA	因本期存貨週轉率增加致銷貨日數降低。
不動產廠房及設備週轉率(次)	0.04	47.57	118825%	主要係本期銷貨淨額增加，並使週轉率提升。
總資產週轉率(次)	0.00	0.46	NA	主要係本期銷貨淨額增加，並使週轉率提升。
資產報酬率	(2.39)	10.11	-523%	主要係本期稅後淨利增加，致比率提升。
權益報酬率	(5.88)	21.62	-468%	主要係本期稅後淨利增加，致比率提升。
稅前利益占實收資本額比率	(6.42)	26.98	-520%	主要係稅前利益增加，致比率提升。
純益率	(6,470.70)	21.62	-100%	主要係本期稅後淨利增加所致。
每股盈餘	(0.65)	2.59	-498%	主要係本期稅後淨利增加所致。
現金流量比率	3.13	83.60	2571%	主要係本期營業活動淨現金流量增加所致。
現金流量充當比率	--	--	--	因 IFRS 資料未達五年故不予計算。
現金再投資比率	5.01	80.39	1505%	主要係本期營業活動淨現金流量增加所致。
營運槓桿度	0.52	1.17	125%	主要係本期營收及固定成本增加所致。

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註 3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2)速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4)每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

5.現金流量

(1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2)淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3)現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註 6)。

(2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(三) 合併財務分析-我國財務會計準則

年度(註 1)		最近五年度財務分析					
		100 年	101 年	102 年(不適用)	103 年(不適用)	104 年(不適用)	
分析項目(註 2)							
財務結構(%)	負債占資產比率	53.07	54.52				
	長期資金占固定資產比率	8,609.29	7,643.22				
償債能力%	流動比率	512.24	336.24				
	速動比率	18.79	12.69				
	利息保障倍數	5.63	1.14				
經營能力	應收款項週轉率(次)	14.13	96.55				
	平均收現日數	25.83	3.78				
	存貨週轉率(次)	0.16	0.02				
	應付款項週轉率(次)	21.74	6.34				
	平均銷貨日數	2,281.25	18,250.00				
	固定資產週轉率(次)	19.76	3.93				
	總資產週轉率(次)	0.19	0.04				
獲利能力	資產報酬率(%)	4.31	0.87				
	股東權益報酬率(%)	7.69	1.29				
	占實收資本比率(%)	營業利益	10.12	(0.29)			
		稅前純益	13.10	2.82			
	純益率(%)	19.49	16.27				
	每股盈餘(元)	0.98	0.20				
現金流量	現金流量比率(%)	--	--				
	現金流量允當比率(%)	--	--				
	現金再投資比率(%)	--	--				
槓桿度	營運槓桿度	1.27	(7.00)				
	財務槓桿度	1.16	0.25				

註：100 至 101 年度之財務資料均經會計師查核簽證

(四) 財務分析-我國財務會計準則

分析項目(註 2)		最近五年度財務分析					
		100 年	101 年	102 年(不適用)	103 年(不適用)	104 年(不適用)	
財務結構 %	負債占資產比率	46.27	47.82				
	長期資金占固定資產比率	8,479.90	7,547.45				
償債能力 %	流動比率	1,340.57	515.86				
	速動比率	52.23	20.43				
	利息保障倍數	7.67	1.36				
經營能力	應收款項週轉率(次)	14.09	104.42				
	平均收現日數	25.90	3.49				
	存貨週轉率(次)	0.20	0.03				
	應付款項週轉率(次)	21.64	6.00				
	平均銷貨日數	1,825.00	12,166.66				
	固定資產週轉率(次)	19.68	3.84				
	總資產週轉率(次)	0.22	0.04				
獲利能力	資產報酬率(%)	4.96	0.87				
	股東權益報酬率(%)	8.01	1.63				
	占實收資本比率(%)	營業利益	10.26	0.14			
		稅前純益	13.35	3.20			
	純益率(%)	20.08	20.70				
每股盈餘(元)	0.98	0.20					
現金流量	現金流量比率(%)	(454.93)	(15.74)				
	現金流量允當比率(%)	0.01	0.01				
	現金再投資比率(%)	--	--				
槓桿度	營運槓桿度	1.25	16.08				
	財務槓桿度	1.07	1.04				

註：100 至 101 年度之財務資料均經會計師查核簽證

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率= 銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率= 銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。
- (6)固定資產週轉率=銷貨淨額/平均固定資產淨額。
- (7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率=〔稅後損益+利息費用×(1-稅率)〕/平均資產總額。
- (2)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。
- (3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註4)

5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。(註5)

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註6)。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：

監察人查核報告書

茲准

董事會造送本公司一百零四年度營業報告書、個體財務報表、合併財務報表、盈餘分配表，經本監察人查核完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定報請 鑑核。

此 上

本公司一百零五年股東常會

監 察 人：泰有投資有限公司



代表人：林建浩



中 華 民 國 105 年 3 月 18 日

監察人查核報告書

茲准

董事會造送本公司一百零四年度營業報告書、個體財務報表、合併財務報表、盈餘分配表，經本監察人查核完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定報請 鑑核。

此 上

本公司一百零五年股東常會

監 察 人：大捷投資股份有限公司



代表人：林維邦



中 華 民 國 105 年 3 月 18 日

監察人查核報告書

茲准

董事會造送本公司一百零四年度營業報告書、個體財務報表、合併財務報表、盈餘分配表，經本監察人查核完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定報請 鑑核。

此 上

本公司一百零五年股東常會

監 察 人：林 日 智



中 華 民 國 105 年 3 月 18 日

四、最近年度財務報告及會計師查核報告

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇四年度(自一〇四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會計準則第二十七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：林文亮



中華民國一〇五年三月十四日

會計師查核報告書

大華建設股份有限公司 公鑒：

大華建設股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照一般公認審計準則暨「會計師查核簽證財務報表規則」規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述之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」、金融監督管理委員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，足以允當表達大華建設股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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。

大華建設股份有限公司業已編製民國一〇四年及一〇三年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

調和聯合會計師事務所
會計師：吳 佳 鴻

吳 佳 鴻



郭 鎮 宇

郭 鎮 宇



金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號：(98)金管證字第 0980063811 號
(104)金管證審字第 1040037564 號
中華民國一〇五年三月十四日

大華建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國一〇四年一月三十一日



單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	104年12月31日		103年12月31日	
			金額	%	金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 312,200	4	\$ 75,813	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)	862,259	12	96,174	1
1150	應收票據淨額	六(四)	25,164	--	13,160	--
1200	其他應收款	六(五)	463	--	101	--
1220	本期所得稅資產		977	--	819	--
130X	存貨	六(六)及八	5,733,941	76	7,046,596	84
1410	預付款項		94,424	1	221,141	3
1476	其他金融資產－流動	六(七)及八	265,536	4	676,496	8
1479	其他流動資產－流動		81	--	81	--
	流動資產合計		7,295,045	97	8,130,381	97
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	六(三)	22,428	--	27,719	--
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	65,637	1	69,430	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿六)	15,870	--	16,188	--
1920	存出保證金		134,400	2	131,610	2
1990	其他非流動資產－其他		5,505	--	5,505	--
	非流動資產合計		243,840	3	250,452	3
	資產總計		\$ 7,538,885	100	\$ 8,380,833	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：林文亮



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

合併資產負債表

民國一〇四年及三十二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	附註	104年12月31日		103年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十)及八	\$ 993,600	13	\$ 1,142,800	13
2150	應付票據	六(十一)	--	--	1,500	--
2170	應付帳款	六(十一)	249,287	3	39,054	1
2200	其他應付款		43,733	1	14,928	--
2250	負債準備—流動	六(十五)	1,184	--	1,111	--
2310	預收款項	六(十二)及七	1,929,732	26	1,494,273	18
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十三)及八	448,678	6	2,674,057	32
2399	其他流動負債—其他		18,267	--	480	--
	流動負債合計		3,684,481	49	5,368,203	64
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十三)及八	13,917	--	20,135	1
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十四)	10,894	--	9,961	--
2645	存入保證金		10,194	--	10,160	--
	非流動負債合計		35,005	--	40,256	1
	負債總計		3,719,486	49	5,408,459	65
31XX	歸屬於母業主之權益					
3110	普通股股本	六(十六)	2,707,525	35	2,707,525	32
3200	資本公積	六(十七)	8,828	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(十八)				
3310	法定盈餘公積		122,985	2	122,985	1
3320	特別盈餘公積		20,139	--	29,354	1
3350	未分配盈餘		728,284	10	58,173	1
3500	庫藏股票	六(十六)	(35,955)	--	(54,928)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計		3,551,806	47	2,871,937	34
36XX	非控制權益	六(十九)	267,593	4	100,437	1
	權益總計		3,819,399	51	2,972,374	35
	負債及權益總計		\$ 7,538,885	100	\$ 8,380,833	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：林文亮



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
民國一〇四年及一〇三年一月至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	104年度		103年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿)及七	\$ 3,220,299	100	\$ 9,850	100
5000	營業成本	六(六)、(廿三)	(2,277,253)	(71)	(4,357)	(44)
5900	營業毛利		943,046	29	5,493	56
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿三)	(108,392)	(3)	(45,327)	(460)
6200	管理費用	六(廿三)	(111,626)	(4)	(87,813)	(892)
			(220,018)	(7)	(133,140)	(1,352)
6900	營業利益(損失)		723,028	22	(127,647)	(1,296)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿一)	35,844	1	25,374	258
7020	其他利益及損失	六(廿二)	206	--	(53,125)	(539)
7050	財務成本	六(廿五)	(38,069)	(1)	(29,529)	(300)
			(2,019)	--	(57,280)	(581)
7900	稅前淨利(損)		721,009	22	(184,927)	(1,877)
7950	所得稅費用	六(廿六)	(36,091)	(1)	(175)	(2)
8200	本期淨利(損)		684,918	21	(185,102)	(1,879)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(1,017)	--	635	6
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)		(1,017)	--	635	6
8500	本期綜合損益總額		\$ 683,901	21	(\$ 184,467)	(1,873)
8600	淨損歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ 694,519	21	(\$ 173,997)	(1,766)
8620	非控制權益		(9,601)	--	(11,105)	(113)
			\$ 684,918	21	(\$ 185,102)	(1,879)
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ 693,502	21	(\$ 173,362)	(1,760)
8720	非控制權益		(9,601)	--	(11,105)	(113)
			\$ 683,901	21	(\$ 184,467)	(1,873)
	每股盈餘	六(廿七)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 2.59		(\$ 0.65)	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 2.59		(\$ 0.65)	

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：林文亮



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
 中華民國一〇四年三月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項	目	股本					保留盈餘			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	庫藏股票	非控制權益	權益總額			
一〇三年一月一日餘額		\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 52,532	\$ 208,357	(\$ 54,928)	\$ 3,045,299	\$ 111,547	\$ 3,156,846		
盈餘指標及分配：												
特別盈餘公積迴轉		--	--	--	(23,178)	23,178	--	--	--	--		
非控制權益增減		--	--	--	--	--	--	--	(5)	(5)		
一〇三年度淨損		2,707,525	8,828	122,985	29,354	231,535	(54,928)	3,045,299	111,542	3,156,841		
一〇三年度其他綜合損益		--	--	--	--	(173,997)	--	(173,997)	(11,105)	(185,102)		
一〇三年度綜合損益總額		--	--	--	--	635	--	635	--	635		
一〇三年度淨損		2,707,525	8,828	122,985	29,354	58,173	(54,928)	2,871,937	100,437	2,972,374		
盈餘指標及分配：												
特別盈餘公積迴轉		--	--	--	(9,215)	9,215	--	--	--	--		
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易		--	--	--	--	(5,509)	18,973	13,464	--	13,464		
對子公司所有權權益變動		--	--	--	--	(27,097)	--	(27,097)	--	(27,097)		
非控制權益增減		--	--	--	--	--	--	176,757	--	176,757		
一〇四年度淨利		2,707,525	8,828	122,985	20,139	34,782	(35,955)	2,858,304	277,194	3,135,498		
一〇四年度其他綜合損益		--	--	--	--	694,519	--	694,519	(9,601)	684,918		
一〇四年度綜合損益總額		--	--	--	--	(1,017)	--	(1,017)	--	(1,017)		
一〇四年度淨利		2,707,525	8,828	122,985	20,139	728,284	(35,955)	3,551,806	267,593	3,819,399		

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：林文亮



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
 民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日



	104年度	103年度
單位：新台幣仟元		
營業活動之現金流量：		
稅前淨利(損)	\$ 721,009	(\$ 184,927)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	3,217	2,966
呆帳費用提列(轉列)收入數	13	(9,757)
金融資產減損損失	900	--
非金融資產減損迴轉利益	(1,188)	--
利息收入	(4,821)	(5,344)
股利收入	(2,933)	(2,132)
利息費用	37,346	29,529
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	52	136
處分投資損失	--	49,130
淨外幣兌換損失	251	242
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)	(766,085)	108,139
應收票據減少(增加)	(12,004)	9,900
應收帳款增加	(13)	(114)
存貨減少(增加)	1,314,503	(450,955)
其他應收款減少(增加)	(32)	10,000
預付款項減少(增加)	126,717	(41,299)
其他金融資產減少(增加)	410,960	(40,255)
應付票據增加(減少)	(1,500)	1,500
應付帳款增加(減少)	210,233	(562)
負債準備增加	73	87
其他應付款增加(減少)	30,583	(9,460)
預收款項增加	435,459	591,067
淨確定福利負債減少	(84)	(100)
其他流動負債增加(減少)	17,787	(75)
營運產生之現金流入	2,520,443	57,716
收取之利息	4,501	6,173
支付之利息	(39,124)	(29,622)
收取之股利	2,933	2,132
支付之所得稅(含土地增值稅)	(35,931)	(1,322)
營業活動之淨現金流入	2,452,822	35,077

(接次頁)

大華建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日



	104年度	103年度
單位：新台幣仟元		
投資活動之現金流量：		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	--	5,907
以成本衡量之金融資產減資退回股款	4,381	5,694
取得不動產、廠房及設備	(136)	(4,993)
存出保證金增加	(2,790)	(119,473)
其他非流動資產增加	--	(1,152)
投資活動之淨現金流入(出)	1,455	(114,017)
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(149,200)	(84,100)
舉借長期借款	--	18,500
償還長期借款	(2,231,597)	(33,263)
存入保證金增加	34	556
庫藏股票處分	13,124	--
非控制權益變動	150,000	(5)
籌資活動之淨現金流出	(2,217,639)	(98,312)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(251)	(242)
本期現金及約當現金增加(減少)數	236,387	(177,494)
期初現金及約當現金餘額	75,813	253,307
期末現金及約當現金餘額	\$ 312,200	\$ 75,813
不影響現金流量之投資活動：		
一個營業週期內到期長期借款	\$ 448,678	\$ 2,674,057

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：林文亮



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

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

(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一〇五年三月十四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：

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)及一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「二〇一三年版 IFRSs」)編製財務報告，合併公司適用上述二〇一三年版 IFRSs 之影響如下：

1. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修正前之利息成本及計畫資產之預期報酬；刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益；前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用；企業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認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

合併公司並無前期服務成本，對一〇三年一月一日與十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日之財務報表均無影響。

2. 國際財務報導準則第十號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第二十七號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第二十七號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第十二號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司於同時符合三項控制要素時，始具控制。經評估該準則對合併公司並無影響。

3. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司依該準則改變綜合損益表之表達方式。

4. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

5. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並依規定增加公允價值衡量相關揭露。

6. 2009-2011 年對國際財務報導準則之改善-國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」

釐清備用零件、備用設備及維修設備符合不動產、廠房及設備之定義時，應分類為不動產、廠房及設備而非存貨。經評估該準則對合併公司並無影響。

7. 證券發行人財務報告編製準則第十條第三項第三款

該新增要求當企業將發行之金融負債指定為透過損益按公允價值衡量，其公允價值變動金額屬發行人自身信用風險所產生者，應認列於其他綜合損益。經評估該準則對合併公司並無影響。

(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：

無。

(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 發布並生效，但尚未經金管會認可，故合併公司尚未採用：

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「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。避險會計大幅修正，使企業更能夠於財務報表中反映其風險管理活動。	西元 2018 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。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及 12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：合併例外之適用」	修訂企業無須提出合併報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 11 號「收購聯合營運權益之會計處理」	當聯合營運之活動構成業務，收購者取得該聯合營運權益時，應適用所有國際財務報導準則第 3 號之企業合併會計原則以及其他國際財務報導準則之規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第 11 號、第 18 號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元 2017 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 1 號「揭露倡議」	不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。	西元 2016 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| · 修正國際會計準則第 16 號及 38 號「折舊及攤銷可接受方法之釐清」 | 針對如何計算不動產、廠房及設備及無形資產之折舊及攤銷提供額外指引。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 16 號及 41 號「農業：生產性植物」 | 將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 19 號「確定福利計畫：員工提撥」 | 該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。 | 西元 2014 年 7 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 27 號「單獨財務報表下權益法」 | 允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 36 號「非金融資產之可回收金額之揭露」 | 當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。 | 西元 2014 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 39 號「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」 | 衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。 | 西元 2014 年 1 月 1 日 |
| · 國際財務報導解釋第 21 號「公課」 | 除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。 | 西元 2014 年 1 月 1 日 |
| · 2010-2012 年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第 2、3、8、9 及 36 號和國際會計準則第 1、7、12、16、24 及 38 號相關規定。 | 西元 2014 年 7 月 1 日 |
| · 2011-2013 年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第 3 及 13 號和國際會計準則第 40 號相關規定。 | 西元 2014 年 7 月 1 日 |
| · 2012-2014 年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第 5 及 7 號和國際會計準則第 19 及 34 號相關規定。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |

2. 截至本合併財務報表發布日止，合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要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. 合併財務報表編製原則

- (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為權益。

(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
			104年 12月31日	103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%	57%	註
本公司	大陽不動產開發股份有限公司(大陽開發)	不動產開發	99%	99%	--

註:華建開發於一〇四年十一月現金增資 54,287 仟元。

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：

(1)華建開發截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，持有本公司所發行之普通股均為 2,677 仟股(64,527 仟元)，約占本公司發行在外普通股均為 0.99%。

(2)大陽開發截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，持有本公司所發行之普通股分別為 0 股及 761 仟股(20,401 仟元)，約占本公司發行在外普通股分別為 0%及 0.28%。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日非控制權益總額分別為 267,593 仟元及 100,437 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			
		104年12月31日		103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	\$ 267,242	42	\$ 99,758	43
大陽開發	台灣台北市	351	1	679	1
合計		<u>\$ 267,593</u>		<u>\$ 100,437</u>	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	華建開發	
	104年12月31日	103年12月31日
流動資產	\$ 1,273,102	\$ 1,198,010
非流動資產	42,435	43,238
流動負債	(625,455)	(956,088)
非流動負債	(14,911)	(21,095)
淨資產總額	<u>\$ 675,171</u>	<u>\$ 264,065</u>

	大陽開發	
	104年12月31日	103年12月31日
流動資產	\$ 26,654	\$ 10,940
非流動資產	8,419	22,225
流動負債	(5)	(65)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 35,068</u>	<u>\$ 33,100</u>

綜合損益表

	華建開發	
	104年	103年
收入	\$ 7,566	\$ 7,219
稅前淨損	(22,391)	(25,682)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(22,391)	(25,682)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	<u>(\$ 22,391)</u>	<u>(\$ 25,682)</u>
綜合損益總額歸屬於非控制權益	<u>(\$ 9,613)</u>	<u>(\$ 11,079)</u>
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
收 入	\$ --	\$ --
稅前淨損	(6,141)	(2,487)
所得稅費用	--	(113)
本期淨損	(6,141)	(2,600)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	(\$ 6,141)	(\$ 2,600)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ 12	(\$ 26)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
營業活動之淨現金流出	(\$ 86,074)	(\$ 103,208)
籌資活動之淨現金流入(出)	98,236	(51,707)
本期現金及約當現金增加(減少)數	12,162	(154,915)
期初現金及約當現金餘額	1,648	156,563
期末現金及約當現金餘額	\$ 13,810	\$ 1,648

	大陽開發	
	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
營業活動之淨現金流入	\$ 503	\$ 644
投資活動之淨現金流入(出)	(4,928)	1,571
籌資活動之淨現金流出	--	(504)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(4,425)	1,711
期初現金及約當現金餘額	7,035	5,324
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,610	\$ 7,035

(四)外幣換算

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

1. 外幣交易及餘額

(1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

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。

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

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

(1) 係混合(結合)合約；

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

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

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

(八) 放款及應收款

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

(九) 應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。

(1) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。

(2) 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬率。

(3) 與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

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

(十)金融資產減損

1. 合併公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 合併公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1)發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2)違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3)合併公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (4)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6)可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (7)發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或
 - (8)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 合併公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
 - (1)以攤銷後成本衡量之金融資產

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

(2)以成本衡量之金融資產

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

(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. 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. 既未移轉亦未保留金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，惟未保留對金融資產之控制。

(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)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，除房屋及建築為四十三～五十年，其餘設備為一～八年。

(十四)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。

(十五)借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
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。

(十六)應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十七) 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。

(十八) 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. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事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。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，合併公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。
遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，合併公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(廿)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。

(廿一)收入及成本認列

1. 投入各項長期工程成本時列記「在建工程」，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」。會計處理採全部完工交屋法於工程完工且已實際交付房地並完成所有權移轉時認列收入及成本。
2. 收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因是為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列之「租金收入」。

(廿二)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。

(廿三)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。

(廿四)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、假設及估計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

1. 金融資產－權益投資之減損

合併公司依據國際會計準則第三十九號決定個別金融資產－權益投資是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。合併公司評估個別權益投資之公允價值，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素，以判斷是否有減損之可能性。當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，合併公司對於分類為「以成本衡量金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 不動產、廠房及設備之減損

合併公司依據國際會計準則第三十六號決定不動產、廠房及設備是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。合併公司評估是否有任何跡象顯示資產可能已減損時，須考量其公允價值、所處技術、市場、經濟等環境之變遷、過時或實體毀損之證據及使用或預期使用之範圍或方式產生重大變動。當不動產、廠房及設備或其現金產生單位之帳面價值超過其可回收金額之部分認列減損損失。

(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：

1. 有形資產減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或合併公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

合併公司一〇四年度未有針對有形資產認列任何減損損失。

2. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

截至一〇四年十二月三十一日止，合併公司認列之淨遞延所得稅資產為 15,870 仟元。

3. 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。

截至一〇四年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 5,733,941 仟元。

4. 淨確定福利負債之計算

計算確定福利義務之現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及未來薪資成長率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響合併公司確定福利義務之金額。

截至一〇四年十二月三十一日止，合併公司淨確定福利負債-非流動之帳面金額為 10,894 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	262,015	75,628
定期存款	50,000	--
合 計	<u>\$ 312,200</u>	<u>\$ 75,813</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

項 目	104年12月31日	103年12月31日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ 25,238
受益憑證	798,173	70,936
合 計	<u>\$ 862,259</u>	<u>\$ 96,174</u>
流 動	\$ 862,259	\$ 96,174
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 862,259</u>	<u>\$ 96,174</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
國內非上市櫃股票	\$ 16,645	\$ 18,683
國外非上市櫃股票	33,365	35,718
減：累計減損	(27,582)	(26,682)
合 計	<u>\$ 22,428</u>	<u>\$ 27,719</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	22,428	27,719
合 計	<u>\$ 22,428</u>	<u>\$ 27,719</u>

1. 本公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 展新創投於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇四年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 奇新科技於九十七年四月二日決議解散，截至一〇四年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 盛華創投以一〇四年五月四日及一〇三年六月二十四日為減資基準日辦理減資退還股款，減資股數分別為 108 仟股及 61 仟股，減資後合併公司收回股款分別為 1,081 仟元及 613 仟元，故沖減累積減損並認列減損迴轉利益 1,026 仟元及 0 仟元。
5. 華期創投以一〇四年七月一日及一〇三年七月一日為減資基準日辦理減資退回股款，減資股數分別為 95 仟股及 142 仟股，減資後合併公司收回股款分別為 947 仟元及 1,421 仟元。
6. New Castle Investment Development Corp. 以一〇四年五月二十日及一〇三年六月十六日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後合併公司收回股款分別為 2,353 仟元及 3,660 仟元。
7. Maton Fund I 及 Maton Fund II 於一〇三年度辦理清算完成，合計共取得股款 5,907 仟元與股票 Znyx Pref 129 仟股(帳面價值 1,482 仟元)，認列處分投資損失 49,130 仟元，並直接沖減累計減損 36,606 仟元。
8. 合併公司於一〇四年度申請退回基隆市第二信用合作社之入社股款 10 仟元，截至一〇四年十二月三十一日止尚未收回，帳列其他應收款。
9. 合併公司一〇四年及一〇三年度認列減損損失分別為 1,926 仟元及 0 仟元。
10. 合併公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(四)應收票據及帳款

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
應收票據	\$ 25,164	\$ 13,160
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>25,164</u>	<u>13,160</u>
應收帳款	256	243
減：備抵呆帳	(256)	(243)
小計	--	--
合計	<u>\$ 25,164</u>	<u>\$ 13,160</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。於決定應收帳款及應收票據可回收性時，合併公司考量應收帳款及應收票據自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變。由於合併公司因屬營建業，其性質較一般行業特殊，其應收帳款及票據之無法回收情形由歷史經驗顯示鮮少發生。

合併公司因屬營建業，故客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 合併公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
未逾期	\$ 16,294	\$ 13,160
逾期一個月以下	--	10
逾期一個月～三個月	8,870	19
逾期三個月～六個月	--	28
逾期六個月以上	256	186
合計	<u>\$ 25,420</u>	<u>\$ 13,403</u>

3. 已逾期但未減損應收帳款及應收票據之逾期帳齡資訊如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
三十天以下	\$ --	\$ --
三十一至六十天	--	--
六十一至九十天	8,870	--
九十一至一二〇天	--	--
合計	<u>\$ 8,870</u>	<u>\$ --</u>

4. 應收票據及應收帳款所提列之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估之	群組評估之	
	減損損失	減損損失	合計
一〇三年一月一日餘額	\$ --	\$ --	\$ --
認列減損損失	243	--	243
一〇三年十二月三十一日餘額	243	--	243
認列減損損失	13	--	13
一〇四年十二月三十一日餘額	<u>\$ 256</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 256</u>

5. 合併公司之應收票據及帳款於一〇四年及一〇三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帳款之帳面金額。

(五)其他應收款

	104年12月31日	103年12月31日
其他應收款	\$ 16,708	\$ 16,346
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合 計	<u>\$ 463</u>	<u>\$ 101</u>

1. 合併公司因淨光寺案與原委託合建建商仕豐建設達成協議，於一〇三年五月收回其保證金 10,000 仟元，並迴轉備抵呆帳。
2. 備抵呆帳評估所提列之減損為其他應收款帳面金額與預期清算回收金額之差額。

(六)存 貨

	104年12月31日	103年12月31日
待售土地	\$ 1,934,101	\$ 45,102
待售房屋	905,330	35,720
營建用地	3,020,389	6,364,264
在建工程	263,517	999,425
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(397,915)
合 計	<u>\$ 5,733,941</u>	<u>\$ 7,046,596</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	104年12月31日		103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
理想家B區	--	--	10,161	8,192
理想家D區	--	--	4,177	4,342
生活家A區	3,499	3,033	3,499	3,033
雅典王朝A區	--	456	--	456
雅典王朝B區	--	1,722	--	1,722
航 廈	5,505	2,809	5,505	2,809
信義B案	21,249	13,915	21,249	13,915
石潭段A案	1,779,451	822,794	--	--
石潭段B案	123,886	59,350	--	--
合 計	<u>\$ 1,934,101</u>	<u>\$ 905,330</u>	<u>\$ 45,102</u>	<u>\$ 35,720</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	104年12月31日		103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	1,244,713	18,708	1,178,677	18,708
福德段B案	423	--	423	--
西松段	--	4,247	--	4,247
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	68,546	2,855	68,546	2,855
石潭段A案	--	--	2,272,970	465,435
石潭段B案	--	--	1,136,941	270,473
懷生段	1,100,552	2,145	1,100,552	2,145
合計	<u>\$ 3,020,389</u>	<u>\$ 263,517</u>	<u>\$ 6,364,264</u>	<u>\$ 999,425</u>

3. 石潭段A案及石潭段B案已於一〇四年完工並轉列相關科目。

4. 營建用地及在建工程一〇四年及一〇三年度利息資本化金額分別為50,584仟元及63,155仟元，資本化利率分別為2.37%及2.33%。

5. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

6. 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、西松段、榮星段、懷生段及太原路案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

7. 當期認列之存貨相關費損：

	104年度	103年度
已出售存貨成本	\$ 2,285,772	\$ 4,357
跌價損失	--	--
跌價損失回升利益	(8,519)	(32,040)
跌價損失回升利益轉列其他 資產處分損益	--	32,040
合計	<u>\$ 2,277,253</u>	<u>\$ 4,357</u>

(1) 一〇四年十二月三十一日之存貨跌價回升利益係因出售理想家D案所致。

(2) 合併公司因淨光寺案與原委託合建建商仕豐建設達成協議，於一〇三年五月該協議中仕豐建設以5,000仟元彌補合併公司在該案中之工程損失，故產生跌價回升利益32,040仟元且轉列營業外收入及損失。

(七)其他金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
質押定期存款	\$ 20,000	\$ 22,500
定期存款	153,000	75,000
銀行存款	36	304,996
信託專戶之定期存款	--	274,000
備償存款	92,500	--
合 計	<u>\$ 265,536</u>	<u>\$ 676,496</u>
流 動	\$ 265,536	\$ 676,496
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 265,536</u>	<u>\$ 676,496</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

成 本	房 屋 及						合 計	
	土 地	建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 改 良	其 他		
一〇三年一月一日餘額	\$ 37,047	\$ 29,240	\$ 686	\$ 4,251	\$ 381	\$ 6,571	\$ 78,176	
增 添	--	2,024	--	2,969	--	--	4,993	
處分及報廢	--	--	--	(481)	(381)	--	(862)	
重 分 類	--	5,714	--	600	--	(6,314)	--	
一〇三年十二月三十一日餘額	37,047	36,978	686	7,339	--	257	82,307	
增 添	--	--	--	136	--	--	136	
處分及報廢	--	--	(686)	(90)	--	--	(776)	
轉列存貨	(1,041)	(1,034)	--	--	--	--	(2,075)	
一〇四年十二月三十一日餘額	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 35,944</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 7,385</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 79,592</u>	
折舊及減損損失	房 屋 及						合 計	
一〇三年一月一日餘額	\$ 609	\$ 7,895	\$ 629	\$ 1,192	\$ 262	\$ 50	\$ 10,637	
本期折舊	--	1,466	28	1,420	24	28	2,966	
處分及報廢	--	--	--	(440)	(286)	--	(726)	
一〇三年十二月三十一日餘額	609	9,361	657	2,172	--	78	12,877	
本期折舊	--	1,545	--	1,643	--	29	3,217	
處分及報廢	--	--	(657)	(67)	--	--	(724)	
轉列存貨	--	(227)	--	--	--	--	(227)	
減損損失迴轉	(609)	(579)	--	--	--	--	(1,188)	
一〇四年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ 10,100</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,748</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 107</u>	<u>\$ 13,955</u>	
帳面金額	一〇三年十二月三十一日	\$ 36,438	\$ 27,617	\$ 29	\$ 5,167	\$ --	\$ 179	\$ 69,430
一〇四年十二月三十一日	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 25,844</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,637</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 65,637</u>	

1. 合併公司一〇四年度之不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益為1,188元。

2. 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)非金融資產減損

合併公司一〇四年及一〇三年度不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為1,188千元及0千元。

(十)短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
擔保借款	\$ 794,500	\$ 1,142,800
信用借款	199,100	--
	<u>\$ 993,600</u>	<u>\$ 1,142,800</u>
期末帳列短期借款利率區間(%)	<u>0.15~3.32</u>	<u>1.48~3</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. 截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為1,528,000千元及1,298,000千元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一)應付票據及帳款

	104年12月31日	103年12月31日
應付票據	\$ --	\$ 1,500
應付帳款	50,433	39,054
暫估應付帳款	198,854	--
小計	<u>249,287</u>	<u>39,054</u>
合計	<u>\$ 249,287</u>	<u>\$ 40,554</u>

(十二)預收款項

	104年12月31日	103年12月31日
預收房地款	\$ 1,929,513	\$ 1,494,145
預收收入	215	128
其他預收款	4	--
合計	<u>\$ 1,929,732</u>	<u>\$ 1,494,273</u>

(十三) 長期借款

性 質	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
長期擔保借款－於一〇四年九月提前償清，浮動利率，一〇三年十二月三十一日利率為 2.23%	\$ --	\$ 732,800
長期擔保借款－於一〇四年十二月提前償清，浮動利率，一〇三年十二月三十一日利率為 2.37%	--	1,464,400
長期擔保借款－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，浮動利率，一〇四年及一〇三年十二月三十一日利率分別為 2.26% 及 2.40%	419,200	440,800
土地及建築物抵押借款－自一〇一年七月起開始每月為一期償還，至一〇六年六月償清，浮動利率，一〇四年及一〇三年十二月三十一日利率分別為 2.03% 及 2.10%	9,248	15,255
土地及建築物抵押借款－自一〇〇年十一月起開始每月為一期償還，至一〇七年十月償清，浮動利率，一〇四年及一〇三年十二月三十一日利率分別為 2.03% 及 2.10%	16,887	22,612
土地及建築物抵押借款－自一〇三年十一月起開始每月為一期償還，至一一八年十月償清，浮動利率，一〇四年及一〇三年十二月三十一日利率分別為 2.03% 及 2.10%	17,260	18,325
合 計	462,595	2,694,192
減：一個營業週期內到期之長期借款	(448,678)	(2,674,057)
淨 額	\$ 13,917	\$ 20,135

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金	額
一〇五年十二月三十一日	\$	432,275
一〇六年十二月三十一日		10,198
一〇七年十二月三十一日		6,205
一〇八年十二月三十一日		1,161
一〇九年十二月三十一日及以後		12,756
合 計	\$	462,595

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日，長期借款總額度分別為 799,200 仟元及 3,696,410 仟元。

(十四) 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及中國信託商業銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 17,332)	(\$ 15,619)
計畫資產公允價值	6,438	5,658
淨確定福利負債	(\$ 10,894)	(\$ 9,961)

(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
103 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 15,604)	\$ 4,908	(\$ 10,696)
當期服務成本	(337)	--	(337)
利息(費用)收入	(312)	98	(214)
	(16,253)	5,006	(11,247)
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	(92)	--	(92)
財務假設變動影響數	423	--	423
經驗調整	303	1	304
	634	1	635
雇主提撥數	--	651	651
12 月 31 日餘額	(\$ 15,619)	\$ 5,658	(\$ 9,961)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福 利負債
<u>104 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 15,619)	\$ 5,658	(\$ 9,961)
當期服務成本	(338)	--	(338)
利息(費用)收入	(351)	127	(224)
	(16,308)	5,785	(10,523)
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	--	--	--
財務假設變動影響數	(1,378)	--	(1,378)
經驗調整	354	7	361
	(1,024)	7	(1,017)
雇主提撥數	--	646	646
12 月 31 日餘額	(\$ 17,332)	\$ 6,438	(\$ 10,894)

(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。一〇四年及一〇三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。

另本公司以職工退休金基金管理委員會之名義存於中國信託商業銀行之退休基金，尚無移作其他用途，僅存於銀行收取利息。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
折現率	1.25%	2.25%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.25%	2.25%

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：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加 0.5%	減少 0.5%	增加 0.5%	減少 0.5%
<u>104 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 720)	\$ 792	\$ 774	(\$ 712)

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)本公司於一〇四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 645 仟元。

(7)截至一〇四年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 9 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$	8,237
一至二年		676
二至五年		3,484
五年以上		3,911
	\$	<u>16,308</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，一〇四年及一〇三年度分別提撥1,351 仟元及1,358仟元。

(十五)負債準備

到 期 年 限	員工福利負債準備
一〇三年一月一日餘額	\$ 1,024
當期新增之負債準備	87
當期使用之負債準備	--
一〇三年十二月三十一日餘額	1,111
當期新增之負債準備	73
當期使用之負債準備	--
一〇四年十二月三十一日餘額	\$ <u>1,184</u>

負債準備分析如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
流 動	\$ <u>1,184</u>	\$ <u>1,111</u>
非 流 動	\$ --	\$ --

(十六)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。截至一〇四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：

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
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

本公司之子公司一〇四年及一〇三年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

1. 一〇四年度

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
大陽開發	761,138	(761,138)	\$ 13,124,340	--	\$ --	\$ --
華建開發	2,676,640	--	--	2,676,640	24.11	15.85

2. 一〇三年度

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
大陽開發	761,138	--	\$ --	761,138	\$ 26.80	\$ 16.15
華建開發	2,676,640	--	--	2,676,640	24.11	16.15

(十七) 資本公積

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
現金股利逾五年未領	\$ 241	\$ 241
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
合 計	<u>\$ 8,828</u>	<u>\$ 8,828</u>

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

(十八) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積

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

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

3. 盈餘分配

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提存百分之十為法定盈餘公積及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，提撥員工紅利(不低於百分之一點五)及董監酬勞(不高於百分之二)，其餘額再加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具股東紅利分配議案，提請股東會決議後分配之。股東紅利分派案中，現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

4. 本公司於一〇四年六月十八日及一〇三年六月十九日經股東會決議通過一〇三年度及一〇二年度因虧損不予分配盈餘。
5. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿四)之說明。

(十九)非控制權益

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
一月一日餘額	\$ 100,437	\$ 111,547
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(9,601)	(11,105)
非控制權益增減	176,757	(5)
十二月三十一日餘額	<u>\$ 267,593</u>	<u>\$ 100,437</u>

(廿)營業收入

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
土地銷貨收入	\$ 2,568,327	\$ 1,462
房屋銷貨收入	643,893	655
租金收入	8,079	7,733
合 計	<u>\$ 3,220,299</u>	<u>\$ 9,850</u>

(廿一)其他收入

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
利息收入	\$ 4,821	\$ 5,344
股利收入	2,933	2,132
其他收入-淨光寺保證金收回	--	10,000
其他收入-其他	28,090	7,898
合 計	<u>\$ 35,844</u>	<u>\$ 25,374</u>

(廿二)其他利益及損失

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(\$ 52)	(\$ 136)
處分投資利益(損失)	2,217	(46,738)
淨外幣兌換損失	(251)	(242)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(1,996)	(5,371)
金融資產減損損失	(900)	--
非金融資產減損迴轉利益	1,188	--
其他損失	--	(638)
合 計	<u>\$ 206</u>	<u>(\$ 53,125)</u>

(廿三)成本及費用性質之額外資訊

	104 年度			103 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	\$ --	\$ 83,846	\$ 83,846	\$ --	\$ 56,238	\$ 56,238
折舊費用	--	3,217	3,217	--	2,966	2,966

(廿四)員工福利費用

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
薪資費用	\$ 75,903	\$ 50,066
勞健保費用	2,776	2,876
退休金費用	1,913	1,909
其他用人費用	3,254	1,387
合 計	<u>\$ 83,846</u>	<u>\$ 56,238</u>

1. 依本公司章程規定，本公司於分派盈餘時，應分派員工酬勞不低於 1.5%，董事及監察人酬勞不高於 2%。

惟依一〇四年五月二十日公司法修訂後之規定，公司應以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 本公司已於一〇四年十二月二十四日經董事會通過章程修正議案，依修正章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1.5%，董事及監察人酬勞不高於 2%，此章程修正案將提請一〇五年股東常會討論。
3. 本公司一〇四年及一〇三年員工酬勞（紅利）及董監酬勞估列金額分別為 15,214 仟元、0 仟元、15,214 仟元及 0 仟元。其中，一〇四年員工酬勞係以截至當期止之獲利情況估列，一〇三年員工紅利及董監事酬勞係按公司章程所訂之順序及截至各該段期間止稅後淨利乘上本公司章程所訂比率為估列基礎，認列為當年度之營業成本或營業費用。
- 配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日之收盤價並考慮除權息之影響，自一〇五年起依董事會決議日前一日收盤價。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。經股東會決議之一〇三年度員工紅利及董監酬勞均為 0 仟元，與一〇三年度財務報告認列之金額一致。
4. 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(紅利)及董監事酬勞等相關資訊，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿五)財務成本

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 87,930	\$ 92,684
減：符合要件之資產資本化金額	(50,584)	(63,155)
財務費用	723	--
合 計	<u>\$ 38,069</u>	<u>\$ 29,529</u>

(廿六)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
當期所得稅費用	\$ 35,773	(\$ 1,136)
與暫時性差異之原始產生 及迴轉有關之遞延所得 稅費用	318	1,311
所得稅費用	<u>\$ 36,091</u>	<u>\$ 175</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
會計利潤	\$ 721,009	(\$ 184,927)
按適用稅率17%計算之稅額	122,571	(31,438)
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異 (	110,062)	19,111
未認列遞延所得稅資產之 課稅損失	29,646	11,968
未認列暫時性差異之變動 (	41,837)	(4,889)
前期所得稅高低估	694	5,408
未分配盈餘加徵10%	--	--
其他所得稅(土地增值稅)	35,079	15
所得稅費用	<u>\$ 36,091</u>	<u>\$ 175</u>

3. 遞延所得稅資產及負債明細如下：

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日 餘額
<u>104年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 14,882	(\$ 318)	\$ --	\$ 14,564
虧損扣抵	1,306	--	--	1,306
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 16,188</u>	<u>(\$ 318)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 15,870</u>
	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日 餘額
<u>103年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 16,080	(\$ 1,198)	\$ --	\$ 14,882
虧損扣抵	1,419	(113)	--	1,306
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 17,499</u>	<u>(\$ 1,311)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 16,188</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
104 年到期	\$ --	\$ 940
105 年到期	1,081	1,081
106 年到期	176	176
108 年到期	9,737	9,737
109 年到期	124,353	124,353
112 年到期	7,631	7,631
113 年到期	18,291	18,291
114 年到期	29,560	--
	<u>190,829</u>	<u>162,209</u>
可減除暫時性差異		
存貨	(36,049)	52,763
備抵呆帳	2,805	2,762
以成本衡量之金融資產	19,267	19,114
預付款項	(6,573)	23,999
不動產、廠房及設備	--	242
淨確定福利負債-非流動	600	615
負債準備	52	40
預收房地款	77,596	--
	<u>57,698</u>	<u>99,535</u>
合 計	<u>\$ 248,527</u>	<u>\$ 261,744</u>

5. 截至一〇四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為虧損扣抵，其金額及有效期限如下：

到 期 年 限	虧 損 扣 抵
一〇五年	\$ 6,359
一〇六年	1,036
一〇八年	59,826
一〇九年	731,488
一一二年	44,891
一一三年	112,722
一一四年	173,878
合 計	<u>\$ 1,130,200</u>

6. 未分配盈餘相關資訊-本公司

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	728,284	58,173
合計	<u>\$ 728,284</u>	<u>\$ 58,173</u>
	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 36,987	\$ 33,376
	<u>104年</u>	<u>103年</u>
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	5.31%	40.65%

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇二年度。

(廿七)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：

	<u>104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	\$ 694,519	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(3,113)	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 694,519</u>	<u>267,640</u>	<u>\$ 2.59</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 694,519	267,640	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	960	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 694,519</u>	<u>268,600</u>	<u>\$ 2.59</u>
		<u>103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	(\$ 173,997)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(3,438)	
歸屬於母公司之本期淨損	<u>(\$ 173,997)</u>	<u>267,315</u>	<u>(\$ 0.65)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
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：

	104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	<u>\$ 687,315</u>	<u>270,753</u>	<u>\$ 2.54</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 687,315	270,753	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	960	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 687,315</u>	<u>271,713</u>	<u>\$ 2.53</u>

	103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	<u>(\$ 173,997)</u>	<u>270,753</u>	<u>(\$ 0.64)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			

(廿八)營業租賃：

1. 合併公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇三年至一一〇年到期。
2. 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過一年	\$ 5,983	\$ 5,131
超過一年但不超過五年	10,027	1,262
超過五年	22	--
合計	<u>\$ 16,032</u>	<u>\$ 6,393</u>

七、關係人交易

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

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
房地銷貨收入—其他關係人	\$ 101,326	\$ --
租金收入—其他關係人	110	110
	<u>\$ 101,436</u>	<u>\$ 110</u>

(1)一〇四年度對關係人之房地銷售及收款條件與所簽訂之銷售合約一致，且與非關係人無重大差異。

(2)出租期間自九十一年十一月至一一〇年三月，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：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
預收收入—其他關係人	<u>\$ 21</u>	<u>\$ 21</u>
預收房地款—其他關係人	<u>\$ 51,985</u>	<u>\$ 41,074</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 38,998	\$ 19,285
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 38,998</u>	<u>\$ 19,285</u>

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	
		104年12月31日	103年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 5,505	\$ 5,505
待售房屋	抵押借款	2,809	2,809
營建用地	抵押借款	2,163,658	5,573,569
在建工程	抵押借款	17,372	753,280
不動產、廠房及設備			
土 地	抵押借款	36,006	36,006
房屋及建築	抵押借款	25,844	27,387
其他金融資產-流動	抵押借款、信託專戶	20,036	601,496
合 計		\$ 2,271,230	\$ 7,000,052

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇四年十二月三十一日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為 886,520 仟元。
2. 合併公司於一〇三年三月簽訂共同開發土地興建房屋合約，共支付保證金 120,000 仟元，並於一〇五年三月二日簽訂補充協議書，協議一〇五年五月至一〇五年八月每月收回保證金 10,000 仟元，共計 40,000 仟元，若該合約於一〇五年八月三十一日前未完成履行，剩餘保證金 80,000 仟元將於一〇五年九月十五日收回，若完成履行，剩餘保證金之返還方式將另行協商。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：無此事項。

十二、其 他

(一)資本風險管理

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

合併公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
負債總額	\$ 3,719,486	\$ 5,408,459
資產總額	7,538,885	8,380,833
負債資產比率	<u>\$ 49%</u>	<u>\$ 65%</u>

經檢視近期之資產負債比例，一〇四年十二月三十一日負債資產比率之減少主要係因一〇四年度石潭段完工並償還相關借款，使負債大幅減少所致。

(二)金融工具

1. 合併公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量，其相關資訊詳附註六(三)，以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註十二(三)。

金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

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、應收票據及應收帳款、其他應收款、以成本衡量之金融資產、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。合併公司之功能性貨幣為新台幣，所持有外幣投資之計價貨幣主要為美金。合併公司持有以外幣計價資產主要為國外存託憑證及以成本衡量之金融資產-國外權益投資，因其金額不具重大性，及所持有之國外權益投資係以歷史成本匯率衡量，故對合併公司匯率變動曝險之影響性有限。

(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性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，合併公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日之淨利將增加/減少 14,562 仟元及 38,370 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

合併公司因持有上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係持有供交易之金融資產。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格曝險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌 10%，合併公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少 86,226 仟元及 9,617 仟元。

(2) 信用風險

信用風險係指交易對方未能履行合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險曝險主要來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款、因該帳款係原公司完工交屋前之預售房地性質，因此經合併公司管理階層評估並無重大之信用風險。

合併公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收票據、應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大曝險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(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。截至一〇四年及一〇三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 871,005 仟元及 1,157,418 仟元。

流動性及利率風險表

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

	104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	\$ 983,605	\$ 24,106	\$ --	\$ --	\$ 1,007,711
應付帳款	249,287	--	--	--	249,287
其他應付款	43,733	--	--	--	43,733
長期借款(含一個營業週期內到期)	440,655	17,249	2,864	12,650	473,418
存入保證金	704	152	188	9,150	10,194
合計	<u>\$ 1,717,984</u>	<u>\$ 41,507</u>	<u>\$ 3,052</u>	<u>\$ 21,800</u>	<u>\$ 1,784,343</u>

	103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	\$ 251,482	\$ 930,231	\$ --	\$ --	\$ 1,181,713
應付票據	1,500	--	--	--	1,500
應付帳款	39,054	--	--	--	39,054
其他應付款	14,928	--	--	--	14,928
長期借款(含一個營業週期內到期)	96,842	2,656,615	7,998	14,148	2,775,603
存入保證金	520	490	--	9,150	10,160
合計	<u>\$ 404,326</u>	<u>\$ 3,587,336</u>	<u>\$ 7,998</u>	<u>\$ 23,298</u>	<u>\$ 4,022,958</u>

合併公司並無可隨時被銀行要求償還之銀行借款。

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. 合併公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二(二)、1 說明。
2. 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。
3. 一〇四年及一〇三年十二月三十一日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：

	104 年 12 月 31 日			
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ --	\$ --	\$ 64,086
受益憑證	798,173	--	--	798,173
	<u>\$ 862,259</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 862,259</u>
	103 年 12 月 31 日			
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
國內上市櫃股票	\$ 25,238	\$ --	\$ --	\$ 25,238
受益憑證	70,936	--	--	70,936
	<u>\$ 96,174</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 96,174</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：

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)。

5. 一〇四年及一〇三年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編號	項	目	說	明
1	資金貸與他人。			無
2	為他人背書保證。			附表一
3	期末持有有價證券情形。			附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。			無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。			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。			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。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證者 公司名稱	背書保證對象 對單一企業背書保證額 (註1)	背書保證關係 (註2)	本期最高背書保證額	期末背書保證餘額	實際金額	以動保保	財產背書金額	擔保金額	累積背書金額佔最近期財務報表淨額之比率	背書保證最高額	證額	屬公司	對子公司背書保證	對母屬區	對大陸地
0	本公司	華建開發	\$	2	450,000 \$	450,000 \$	450,000 \$		--		12.67%	1,775,903					N

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註2：本公司對單一企業背書保證最高額及背書保證最高額別為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券名稱		帳列科目	期數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)	未備價值提供擔保股數(仟股)	註金額
	種類	名稱							
本公司	股票	票展新創投	以成本衡量之金融資產	506	\$ 3,226	3	\$ ---	---	---
本公司	股票	票盛華創投	以成本衡量之金融資產	6	2	5	---	---	---
本公司	股票	票奇新科技	以成本衡量之金融資產	300	1,907	2	---	---	---
本公司	股票	票Evermore	以成本衡量之金融資產	561	---	3	---	---	---
本公司	股票	票New Castle	以成本衡量之金融資產	0.6	13,945	12	---	---	---
本公司	股票	票Znyx Network Co. Pref D	以成本衡量之金融資產	51	---	---	---	---	---
本公司	股票	票Znyx Network Co. Pref E	以成本衡量之金融資產	45	---	---	---	---	---
本公司	股票	票Znyx Network Co. Pref F	以成本衡量之金融資產	26	---	---	---	---	---
本公司	基金	金華頓中國多重機會平衡基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	3,640	---	3,640	---	---
本公司	基金	金摩根中國A股基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	349	4,977	---	4,977	---	---
本公司	基金	金摩根多元入息成長基金累積型	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,936	19,829	---	19,829	---	---
本公司	基金	金摩根策略總報酬(美元對沖)-A股(累計)	透過損益按公允價值衡量之金融資產	7	29,757	---	29,757	---	---
本公司	基金	金摩根多重收益(美元對沖)-A股(每月派息)	透過損益按公允價值衡量之金融資產	9	39,554	---	39,554	---	---
本公司	基金	金摩根環球企業債券基金(美元)-A股(累計)	透過損益按公允價值衡量之金融資產	27	13,646	---	13,646	---	---
本公司	基金	金柏瑞巨輪貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,689	50,000	---	50,000	---	---
本公司	基金	金富蘭克林華美中國傘型基金之中國高收益債券基金-台幣計價	透過損益按公允價值衡量之金融資產	483	5,037	---	5,037	---	---
本公司	基金	金富蘭克林華美台股傘型基金之傳產基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,232	20,000	---	20,000	---	---
本公司	基金	金富蘭克林伯頓全球投資系列-新興國家小型企業基金美元A累積型	透過損益按公允價值衡量之金融資產	15	4,644	---	4,644	---	---
本公司	基金	金復華高益策略組合基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,546	19,892	---	19,892	---	---
本公司	基金	金安聯全球農金趨勢基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	487	4,810	---	4,810	---	---
本公司	基金	金華南永昌中國A股基金-新台幣	透過損益按公允價值衡量之金融資產	239	2,983	---	2,983	---	---
本公司	基金	金華南永昌物聯網精選基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,504	---	3,504	---	---
本公司	基金	金華南永昌鳳翔貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6,221	100,000	---	100,000	---	---

(接下頁)

(承上頁)

本公司	基金	華南永昌多重資產入息平衡基金(累積新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,695	50,709	--	50,709	--	50,709	--
本公司	基金	華南永昌 MSCI 全球特選物聯網指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,984	--	3,984	--	3,984	--
本公司	基金	國泰歐洲精選基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	2,072	--	2,072	--	2,072	--
本公司	基金	金聯博-歐洲收益基金 AT 股美元避險(月配息)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	107	53,722	--	53,722	--	53,722	--
本公司	基金	金翰亞威實貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,722	50,000	--	50,000	--	50,000	--
本公司	基金	金翰亞投資-亞洲債券基金(A)美元	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	53	30,229	--	30,229	--	30,229	--
本公司	基金	金翰亞投資-日本動力股票基金A(美元避險)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6	2,900	--	2,900	--	2,900	--
本公司	基金	金保德信中國中小基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	369	4,358	--	4,358	--	4,358	--
本公司	基金	金永豐中國經濟建設基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	416	7,512	--	7,512	--	7,512	--
本公司	基金	金永豐趨勢平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	79	2,931	--	2,931	--	2,931	--
本公司	基金	金永豐人民幣貨幣市場基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,400	24,698	--	24,698	--	24,698	--
本公司	基金	金永豐歐洲 50 指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	700	6,622	--	6,622	--	6,622	--
本公司	基金	金首域環球傘型基金-首域亞洲優質債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	101	50,178	--	50,178	--	50,178	--
本公司	基金	金元大全球股票入息基金-新台幣不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	975	--	975	--	975	--
本公司	基金	金兆豐國際目標策略 ETF 組合基金(台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,952	--	3,952	--	3,952	--
本公司	基金	金台新全球不動產入息基金累積型-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	293	3,015	--	3,015	--	3,015	--
本公司	基金	金PIMCO 全球投資級別債券基金-E 級類別(收息股份)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	38	16,139	--	16,139	--	16,139	--
本公司	基金	金野村美利堅高收益債券基金-累積型-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	4,964	--	4,964	--	4,964	--
本公司	基金	金瑞銀(盧森堡)歐元高收益債券基金(歐元)(美元避險)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3	9,142	--	9,142	--	9,142	--
本公司	基金	金瑞銀(盧森堡)亞洲全方位債券基金(美元)不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	23	98,370	--	98,370	--	98,370	--
本公司	基金	金瑞銀(盧森堡)策略基金-平衡型(美元)(累積)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	0.4	38,403	--	38,403	--	38,403	--
本公司	基金	金第一金人民幣高收益債券基金(累積型)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	600	6,018	--	6,018	--	6,018	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司股	票	MEGON N. V. 6.375% Perpetual Capital Secs. (AEH)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,231	--	4,231	--	--
本公司股	票	Royal Bank of Scotland Group Plc ADR (Sponsored) Repstg Pfd Ser S (RBS, P.S)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,169	--	4,169	--	--
本公司股	票	Stanley Black & Decker Inc. Corp Unit 2013 (SWH)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1	3,856	--	3,856	--	--
本公司股	票	Barclays Bank Plc ADR Ser 2 Repstg Pref Shs Ser 2 (BCS, P)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,248	--	4,248	--	--
本公司股	票	HSBC Holdings Plc Perp Sub Cap Secs Exch Pref Shs Ser 2 (HSEB)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,394	--	4,394	--	--
本公司股	票	Comcast Corporation 5.00% Notes Due 2061 (CCV)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,211	--	4,211	--	--
本公司股	票	南方A50	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	243	12,792	--	12,792	--	--
本公司股	票	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	1,860	--	1,860	--	--
本公司股	票	宏達興業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	178	2,670	--	2,670	--	--
本公司股	票	世德工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	510	--	510	--	--
本公司股	票	智邦科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	1,278	--	1,278	--	--
本公司股	票	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	121	2,400	--	2,400	--	--
本公司股	票	中國人壽保險股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	48	1,222	--	1,222	--	--
本公司股	票	神基科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	1,002	--	1,002	--	--
本公司股	票	華晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	804	--	804	--	--
本公司股	票	神達投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	994	--	994	--	--
本公司股	票	台灣浩鼎生技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2	1,310	--	1,310	--	--
本公司股	票	和碩聯合科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	2,880	--	2,880	--	--
本公司股	票	凌通科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	35	1,397	--	1,397	--	--
本公司股	票	中磊電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	37	3,208	--	3,208	--	--
本公司股	票	同亨科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	26	1,960	--	1,960	--	--
本公司股	票	福懋科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	25	506	--	506	--	--
本公司股	票	台灣百和工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	2,184	--	2,184	--	--

註1：(1)有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表二之一

華建開發一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	日期	期末				註	
							股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)	質借金額
華建開發	股票	大華建設	母公司	備供出售金融資產-非流動	流動		2,677	\$ 42,425	0.99	\$ 42,425	--	--
華建開發	股票	基隆二信	無	以成本衡量之金融資產	資產		0.1	10	--	--	--	--
華建開發	股票	中央租賃(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	資產		500	--	--	--	--	--

註1：(1)有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表二之二

大陽開發一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	日期	期末				註	
							股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)	質借金額
大陽開發	股票	巨晰光纖(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	資產		244	\$ 654	0.98	\$ --	--	--
大陽開發	股票	華期創投(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	資產		268	2,684	1.58	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本衡量之金融資產	資產		4	--	--	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本衡量之金融資產	資產		3	--	--	--	--	--
大陽開發	基金	瀚亞威實貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	資產		373	5,007	--	5,007	--	--

註1：(1)有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表三

與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	對象	交易名稱	與交易對象之關係	交易對象		易		情		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	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	授信期間	佔總應收(付)票據、帳款之比率			
本公司	蘇佩蒂		本公司董事長之配偶	\$ 101,326	3.15%	13 天	--	--	\$	--	--	--

註 1：本公司對關係人之交易價格及收款條件與非關係人無重大差異。

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	所稱	所在地	地區	主要營業項目	原本期	資		期	持		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資損益	備註
							始	末		有	面			
大華建設	大陽開發	陽	台北市內湖區成功路 5 段 460 號 16F	住宅及大樓開發	\$ 171,054	171,054	3.869	99	34,717	6,141	1,124	--		
大華建設	華建開發	建	台北市內湖區成功路 5 段 460 號 16F	住宅及大樓開發	704,993	420,693	18,208	58	369,826	22,391	12,778	--		

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：

	104 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	\$ 3,212,733	\$ 7,566	\$ --	\$ --	\$ 3,220,299
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 3,212,791</u>	<u>\$ 7,566</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 3,220,299</u>
利息收入	\$ 4,697	\$ 48	\$ 76	\$ --	\$ 4,821
利息費用	(11,850)	(25,496)	--	--	(37,346)
折舊	3,217	--	--	--	3,217
權益法認列之投資損益	(11,654)	--	--	11,654	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資損益	(1,697)	2,295	(5,658)	7,277	2,217
部門損益	<u>\$ 730,610</u>	<u>(\$ 22,391)</u>	<u>(\$ 6,141)</u>	<u>\$ 18,931</u>	<u>\$ 721,009</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 136	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 136
採權益法之長期投資	404,543	--	--	(404,543)	--
部門資產	<u>\$ 6,630,935</u>	<u>\$ 1,315,537</u>	<u>\$ 35,073</u>	<u>(\$ 442,660)</u>	<u>\$ 7,538,885</u>
部門負債	<u>\$ 3,079,129</u>	<u>\$ 640,366</u>	<u>\$ 5</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 3,719,486</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

103 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	\$ 2,631	\$ 7,219	\$ --	\$ --	\$ 9,850
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 2,689</u>	<u>\$ 7,219</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 9,850</u>
利息收入	\$ 5,310	\$ 26	\$ 8	\$ --	\$ 5,344
利息費用	(4,507)	(25,022)	--	--	(29,529)
折舊	(2,966)	--	--	--	(2,966)
權益法認列之投資損益	(17,177)	--	--	17,177	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資損益	(44,171)	436	(3,003)	--	(46,738)
部門損益	<u>(\$ 173,935)</u>	<u>(\$ 25,682)</u>	<u>(\$ 2,487)</u>	<u>\$ 17,177</u>	<u>(\$ 184,927)</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 4,993	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 4,993
採權益法之長期投資	145,530	--	--	(145,530)	--
部門資產	<u>\$ 7,303,162</u>	<u>\$ 1,241,248</u>	<u>\$ 33,165</u>	<u>(\$ 196,742)</u>	<u>\$ 8,380,833</u>
部門負債	<u>\$ 4,431,225</u>	<u>\$ 977,183</u>	<u>\$ 65</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 5,408,459</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

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
部門收入合計	\$ 3,220,357	\$ 9,908
銷除部門間收入	(58)	(58)
收入合計	<u>\$ 3,220,299</u>	<u>\$ 9,850</u>

2. 部門損益

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
部門損益合計	\$ 702,078	(\$ 202,104)
銷除部門間損益	18,931	17,177
部門稅前損益	<u>\$ 721,009</u>	<u>(\$ 184,927)</u>

3. 部門資產

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 7,981,545	\$ 8,577,575
銷除部門間資產	(442,660)	(196,742)
部門資產	<u>\$ 7,538,885</u>	<u>\$ 8,380,833</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	1 0 4 年 度		1 0 3 年 度	
	金 額	%	金 額	%
房屋款收入	\$ 643,893	20	\$ 655	7
土地款收入	2,568,327	80	1,462	15
租金收入	8,079	--	7,733	78
合 計	<u>\$ 3,220,299</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,850</u>	<u>100</u>

(五)地區別資訊：

地 區 別	1 0 4 年 度		1 0 3 年 度	
	收 入	非流動資產	收 入	非流動資產
台 灣	<u>\$ 3,220,299</u>	<u>\$ 205,542</u>	<u>\$ 9,850</u>	<u>\$ 206,545</u>

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇四年及一〇三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	1 0 4 年 度		1 0 3 年 度	
	金 額	%	金 額	%
客 戶 A	\$ 2,857	--	\$ 2,857	29
客 戶 B	--	--	1,132	12
客 戶 C	--	--	985	10

合併公司一〇四年度未有對單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上之客戶。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：

會計師查核報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

大華建設股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照一般公認審計準則暨「會計師查核簽證財務報表規則」規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達大華建設股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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情形。

調和聯合會計師事務所
會計師：吳佳鴻

吳佳鴻



郭鎮宇

郭鎮宇



金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號：(98)金管證字第 0980063811 號
(104)金管證審字第 1040037564 號
中華民國一〇五年三月十四日



大華建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇四年及一〇五年十二月三十一日

代碼	資 產	附 註	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 295,780	5	\$ 67,130	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	857,252	13	89,365	1
1150	應收票據淨額	六(四)	25,074	--	12,870	--
1200	其他應收款	六(五)	438	--	101	--
1220	本期所得稅資產		963	--	814	--
130X	存 貨	六(六)及八	4,470,520	67	5,849,211	80
1410	預付款項		94,419	2	221,136	3
1476	其他金融資產—流動	六(七)及八	246,535	4	676,496	10
	流動資產合計		5,990,981	91	6,917,123	95
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	六(三)	19,080	--	22,857	--
1550	採用權益法之投資	六(八)	404,543	6	145,530	2
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	65,637	1	69,430	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿六)	14,564	--	14,882	--
1920	存出保單		134,400	2	131,610	2
1990	其他非流動資產—其他		1,730	--	1,730	--
	非流動資產合計		639,954	9	386,039	5
	資產總計		\$ 6,630,935	100	\$ 7,303,162	100

單位：新台幣仟元

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：林文亮



經理人：李進益



會計主管：吳幸總

大華建設股份有限公司
備置資產負債表
民國一〇四年十二月三十一日

代碼	負債及權益	附註	104年12月31日		103年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	負債					
2100	流動借款	六(十一)及八	\$ 399,100	6	\$ 225,000	3
2150	短期借款	六(十二)	--	--	1,500	--
2170	應付票據	六(十二)	249,287	4	39,054	1
2200	應付帳款		42,420	1	12,798	--
2250	其他應付款		1,150	--	1,051	--
2310	負債準備—流動	六(十六)	1,929,621	29	1,494,195	21
2320	預收款項	六(十三)及七	419,200	6	2,638,000	36
2399	一個營業週期內到期長期借款 其他流動負債—其他	六(十四)及八	18,257	--	466	--
	流動負債合計		3,059,035	46	4,412,064	61
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十四)及八	--	--	--	--
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十五)	10,894	--	9,961	--
2645	存入保證金		9,200	--	9,200	--
	非流動負債合計		20,094	--	19,161	--
	負債總計		3,079,129	46	4,431,225	61
3100	普通股股本	六(十七)	2,707,525	41	2,707,525	37
3200	資本公積	六(十八)	8,828	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(十九)				
3310	法定盈餘公積		122,985	2	122,985	2
3320	特別盈餘公積		20,139	--	29,354	--
3350	未分配盈餘		728,284	11	58,173	1
3500	庫藏股票	六(十七)	(35,955)	--	(54,928)	(1)
	權益總計		3,551,806	54	2,871,937	39
	負債及權益總計		6,630,935	100	7,303,162	100

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：林文亮



經理人：李進益



會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國一〇四年及一〇三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	104年度		103年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿)及七	\$ 3,212,791	100	\$ 2,689	100
5000	營業成本	六(六)、(廿三)	(2,277,253)	(71)	(4,357)	(162)
5900	營業毛利(損)		935,538	29	(1,668)	(62)
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿三)	(108,392)	(3)	(45,327)	(1,686)
6200	管理費用	六(廿三)	(104,657)	(3)	(79,861)	(2,970)
			(213,049)	(6)	(125,188)	(4,656)
6900	營業利益(損失)		722,489	23	(126,856)	(4,718)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿一)	35,720	1	24,367	906
7020	其他利益及損失	六(廿二)	(3,372)	--	(49,762)	(1,850)
7050	財務成本	六(廿五)	(12,573)	(1)	(4,507)	(168)
7070	採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額		(11,654)	--	(17,177)	(639)
			8,121	--	(47,079)	(1,751)
7900	稅前淨利(損)		730,610	23	(173,935)	(6,469)
7950	所得稅費用	六(廿六)	(36,091)	(1)	(62)	(2)
8200	本期淨利(損)		694,519	22	(173,997)	(6,471)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(1,017)	--	635	24
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)		(1,017)	--	635	24
8500	本期綜合損益總額		\$ 693,502	22	(\$ 173,362)	(6,447)
	每股盈餘	六(廿七)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 2.59		(\$ 0.65)	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 2.59		(\$ 0.65)	

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：林文亮



經理人：李進益



會計主管：吳幸穗





大華投資股份有限公司

會計主管

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	保留盈餘					庫藏股票	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		
一〇三年一月一日餘額	\$2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 52,532	\$ 208,357	(\$ 54,928)	\$3,045,299
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(23,178)	23,178	--	--
一〇三年度淨損	2,707,525	8,828	122,985	29,354	231,535	(54,928)	3,045,299
一〇三年度其他綜合損益	--	--	--	--	(173,997)	--	(173,997)
一〇三年度綜合損益總額	--	--	--	--	635	--	635
一〇三年度綜合損益總額	--	--	--	--	(173,362)	--	(173,362)
一〇三年度十二月三十一日餘額	2,707,525	8,828	122,985	29,354	58,173	(54,928)	2,871,937
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(9,215)	9,215	--	--
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	--	--	--	(5,509)	18,973	13,464
對子公司所有權權益變動	--	--	--	--	(27,097)	--	(27,097)
一〇四年度淨利	2,707,525	8,828	122,985	20,139	34,782	(35,955)	2,858,304
一〇四年度其他綜合損益	--	--	--	--	694,519	--	694,519
一〇四年度綜合損益總額	--	--	--	--	(1,017)	--	(1,017)
一〇四年度十二月三十一日餘額	\$2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 20,139	\$ 728,284	(\$ 35,955)	\$3,551,806

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：林文亮



經理人：李進



會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利(損)	\$ 730,610	(\$ 173,935)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	3,217	2,966
呆帳費用轉列收入數	--	(10,000)
金融資產減損損失	343	--
非金融資產減損迴轉利益	(1,188)	--
利息收入	(4,697)	(5,310)
股利收入	(2,933)	(1,172)
利息費用	11,850	4,507
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損 失之份額	11,654	17,177
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	52	136
處分投資損失	--	46,308
淨外幣兌換損失	258	242
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)	(767,887)	103,344
應收票據減少(增加)	(12,204)	9,938
存貨減少(增加)	1,380,539	(350,903)
其他應收款減少(增加)	(30)	10,000
預付款項減少(增加)	126,717	(59,313)
其他金融資產減少(增加)	429,961	(40,256)
應付票據增加(減少)	(1,500)	1,500
應付帳款增加(減少)	210,233	(562)
負債準備增加	99	81
其他應付款增加(減少)	30,954	(9,479)
預收款項增加	435,426	591,002
淨確定福利負債減少	(84)	(100)
其他流動負債增加(減少)	17,791	(70)
營運產生之現金流入	2,599,181	136,101
收取之利息	4,390	6,139
支付之利息	(13,182)	(4,451)
收取之股利	2,933	1,670
支付之所得稅(含土地增值稅)	(35,922)	(1,319)
營業活動之淨現金流入	2,557,400	138,140

(接次頁)


 大華建設股份有限公司
 個體現金流量表(續)
 民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

	單位：新台幣仟元	
	104年度	103年度
投資活動之現金流量：		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	--	5,757
以成本衡量之金融資產減資退回股款	3,434	4,273
取得不動產、廠房及設備	(136)	(4,993)
取得採用權益法之投資	(284,300)	--
存出保證金增加	(2,790)	(119,473)
其他非流動資產增加	--	(1,152)
投資活動之淨現金流出	(283,792)	(115,588)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	174,100	(25,000)
償還長期借款	(2,218,800)	(21,600)
籌資活動之淨現金流出	(2,044,700)	(46,600)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(258)	(242)
本期現金及約當現金增加(減少)數	228,650	(24,290)
期初現金及約當現金餘額	67,130	91,420
期末現金及約當現金餘額	\$ 295,780	\$ 67,130
不影響現金流量之投資活動：		
一個營業週期內到期長期借款	\$ 419,200	\$ 2,638,000

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：林文亮



經理人：李進益



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

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、本公司沿革

大華建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於四十九年十二月奉經濟部核准設立，登記地址為台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓。本公司主要營業項目為委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務、特定專業區開發、室內裝潢業、房屋租售之介紹業務及有關事業之經營投資。

二、通過財務報表之日期及程序

本個體財務報表已於一〇五年三月十四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：

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)及一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「二〇一三年版 IFRSs」)編製財務報告，本公司適用上述二〇一三年版 IFRSs 之影響如下：

1. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修正前之利息成本及計畫資產之預期報酬；刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益；前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用；企業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認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

本公司並無前期服務成本，對一〇三年一月一日與十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日之財務報表均無影響。

2. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司依該準則增加有關其他個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並依規定增加公允價值衡量相關揭露。

5. 2009-2011 年對國際財務報導準則之改善-國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」

釐清備用零件、備用設備及維修設備符合不動產、廠房及設備之定義時，應分類為不動產、廠房及設備而非存貨。經評估該準則對本公司並無影響。

6. 證券發行人財務報告編製準則第十條第三項第三款

該新增要求當企業將發行之金融負債指定為透過損益按公允價值衡量，其公允價值變動金額屬發行人自身信用風險所產生者，應認列於其他綜合損益。經評估該準則對本公司並無影響。

(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：

無。

(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 發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

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「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。	西元 2018 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。	西元 2016 年 1 月 1 日
·修正國際財務報導準則第 10 號及 12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：合併例外之適用」	修訂企業無須提出合併報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
·修正國際財務報導準則第 11 號「收購聯合營運權益之會計處理」	當聯合營運之活動構成業務，收購者取得該聯合營運權益時，應適用所有國際財務報導準則第 3 號之企業合併會計原則以及其他國際財務報導準則之規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
·國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。	西元 2016 年 1 月 1 日
·國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第 11 號、第 18 號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元 2017 年 1 月 1 日
·修正國際會計準則第 1 號「揭露倡議」	不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。	西元 2016 年 1 月 1 日
·修正國際會計準則第 16 號及 38 號「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	針對如何計算不動產、廠房及設備及無形資產之折舊及攤銷提供額外指引。	西元 2016 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|
| · 修正國際會計準則第 16 號及 41 號「農業：生產性植物」 | 將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 19 號「確定福利計畫：員工提撥」 | 該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。 | 西元 2014 年 7 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 27 號「單獨財務報表下權益法」 | 允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 36 號「非金融資產之可回收金額之揭露」 | 當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。 | 西元 2014 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 39 號「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」 | 衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。 | 西元 2014 年 1 月 1 日 |
| · 國際財務報導解釋第 21 號「公課」 | 除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。 | 西元 2014 年 1 月 1 日 |
| · 2010-2012 年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第 2、3、8、9 及 36 號和國際會計準則第 1、7、12、16、24 及 38 號相關規定。 | 西元 2014 年 7 月 1 日 |
| · 2011-2013 年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第 3 及 13 號和國際會計準則第 40 號相關規定。 | 西元 2014 年 7 月 1 日 |
| · 2012-2014 年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第 5 及 7 號和國際會計準則第 19 及 34 號相關規定。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |

2. 截至本個體財務報表發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

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. 編製財務報表需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

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

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

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。

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

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

(1) 係混合(結合)合約；

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

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

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

(七) 放款及應收款

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

(八) 應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。

(1) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。

(2) 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬率。

(3) 與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

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

(九) 金融資產減損

1. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3) 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (4) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6) 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (7) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或
 - (8) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
 - (1) 以攤銷後成本衡量之金融資產
係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(2)以成本衡量之金融資產

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

(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. 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. 既未移轉亦未保留金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，惟未保留對金融資產之控制。

(十一)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。

(十二)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。

(十三)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，除房屋及建築為四十三～五十年，其餘設備為一～八年。

(十四)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。

(十五)借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
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。

(十六)應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十七)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。

(十八)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2)確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債(於資產負債表日)之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

3. 離職福利

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

4. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事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。

(十九) 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 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於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本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，始將本期所得稅資產及本期所得稅負債互抵；當有法定執行權將本期所得稅資產及本期所得稅負債互抵，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)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。

(廿一)收入及成本認列

1. 投入各項長期工程成本時列記「在建工程」，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」。會計處理採全部完工交屋法於工程完工且已實際交付房地並完成所有權移轉時認列收入及成本。
2. 收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因是為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列之「租金收入」。

(廿二)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。

(廿三)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。

(廿四)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、假設及估計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

1. 金融資產－權益投資之減損

本公司依據國際會計準則第三十九號決定個別金融資產－權益投資是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。本公司評估個別權益投資之公允價值，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素，以判斷是否有減損之可能性。

當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，本公司對於分類為「以成本衡量之金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 不動產、廠房及設備之減損

本公司依據國際會計準則第三十六號決定不動產、廠房及設備是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。本公司評估是否有任何跡象顯示資產可能已減損時，須考量其公允價值、所處技術、市場、經濟等環境之變遷、過時或實體毀損之證據及使用或預期使用之範圍或方式產生重大變動。

當不動產、廠房及設備或其現金產生單位之帳面價值超過其可回收金額之部分認列減損損失。

(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：

1. 有形資產減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或本公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

本公司一〇四年度未有針對有形資產認列任何減損損失。

2. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

截至一〇四年十二月三十一日，本公司認列之淨遞延所得稅資產為 14,564 仟元。

3. 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。由於科技快速變遷，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。

截至一〇四年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 4,470,520 仟元。

4. 淨確定福利負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及未來薪資成長率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響公司確定福利義務之金額。

截至一〇四年十二月三十一日本公司淨確定福利負債-非流動之帳面金額為 10,894 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	245,630	66,980
定期存款	50,000	--
合 計	<u>\$ 295,780</u>	<u>\$ 67,130</u>

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

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ 25,238
受益憑證	793,166	64,127
合 計	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ 89,365</u>
流 動	\$ 857,252	\$ 89,365
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ 89,365</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
國內非上市櫃股票	\$ 7,853	\$ 8,934
國外非上市櫃股票	33,252	35,605
減：累計減損	(22,025)	(21,682)
合 計	<u>\$ 19,080</u>	<u>\$ 22,857</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	19,080	22,857
合 計	<u>\$ 19,080</u>	<u>\$ 22,857</u>

1. 本公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 展新創投於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇四年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 奇新科技於九十七年四月二日決議解散，截至一〇四年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 盛華創投以一〇四年五月四日及一〇三年六月二十四日為減資基準日辦理減資退還股款，減資股數分別為 108 仟股及 61 仟股，減資後本公司收回股款分別為 1,081 仟元及 613 仟元，故沖減累積減損並認列減損迴轉利益 1,026 仟元及 0 仟元。
5. New Castle Investment Development Corp. 以一〇四年五月二十日及一〇三年六月十六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 2,353 仟元及 3,660 仟元。
6. Maton Fund I 及 Maton Fund II 於一〇三年度辦理清算完成，合計共取得股款 5,757 仟元與股票 Znyx Pref 122 仟股(帳面價值 1,369 仟元)，認列處分投資損失 46,308 仟元，並直接沖減累計減損 33,328 仟元。
7. 本公司一〇四年及一〇三年度認列減損損失分別為 1,369 仟元及 0 仟元。
8. 本公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(四) 應收票據及帳款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 25,074	\$ 12,870
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>25,074</u>	<u>12,870</u>
應收帳款	--	--
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>--</u>	<u>--</u>
合計	<u>\$ 25,074</u>	<u>\$ 12,870</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。於決定應收帳款及應收票據可回收性時，本公司考量應收帳款及應收票據自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變。由於本公司因屬營建業，其性質較一般行業特殊，其應收帳款及票據之無法回收情形由歷史經驗顯示鮮少發生。

本公司因屬營建業，故客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
未逾期	\$ 16,204	\$ 12,870
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月~三個月	8,870	--
逾期三個月~六個月	--	--
逾期六個月以上	--	--
合計	<u>\$ 25,074</u>	<u>\$ 12,870</u>

3. 已逾期但未減損應收帳款及應收票據之逾期帳齡資訊如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
三十天以下	\$ --	\$ --
三十一至六十天	--	--
六十一至九十天	8,870	--
九十一至一二〇天	--	--
合計	<u>\$ 8,870</u>	<u>\$ --</u>

4. 本公司之應收票據及帳款於一〇四年及一〇三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帳款之帳面金額。

(五)其他應收款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他應收款	\$ 16,683	\$ 16,346
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 438</u>	<u>\$ 101</u>

1. 本公司因淨光寺案與原委託合建建商仕豐建設達成協議，於一〇三年五月收回其保證金 10,000 仟元，並迴轉備抵呆帳。
2. 備抵呆帳評估所提列之減損為其他應收款帳面金額與預期清算回收金額之差額。

(六)存 貨

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
待售土地	\$ 1,934,101	\$ 45,102
待售房屋	905,330	35,720
營建用地	1,775,676	5,185,587
在建工程	244,809	980,717
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(397,915)
合計	<u>\$ 4,470,520</u>	<u>\$ 5,849,211</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	104年12月31日		103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
理想家B區	--	--	10,161	8,192
理想家D區	--	--	4,177	4,342
生活家A區	3,499	3,033	3,499	3,033
雅典王朝A區	--	456	--	456
雅典王朝B區	--	1,722	--	1,722
航廈	5,505	2,809	5,505	2,809
信義B案	21,249	13,915	21,249	13,915
石潭段A案	1,779,451	822,794	--	--
石潭段B案	123,886	59,350	--	--
合計	<u>\$1,934,101</u>	<u>\$ 905,330</u>	<u>\$ 45,102</u>	<u>\$ 35,720</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	104年12月31日		103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	--
西松段	--	4,247	--	4,247
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	68,546	2,855	68,546	2,855
石潭段A案	--	--	2,272,970	465,435
石潭段B案	--	--	1,136,941	270,473
懷生段	1,100,552	2,145	1,100,552	2,145
合計	<u>\$ 1,775,676</u>	<u>\$ 244,809</u>	<u>\$ 5,185,587</u>	<u>\$ 980,717</u>

3. 石潭段A案及石潭段B案已於一〇四年完工並轉列相關科目。

4. 營建用地及在建工程一〇四年及一〇三年度利息資本化金額分別為50,584仟元及63,155仟元，資本化利率分別為2.37%及2.33%。

5. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

6. 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、西松段、榮星段及懷生段等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

7. 當期認列之存貨相關費損：

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
已出售存貨成本	\$ 2,285,772	\$ 4,357
跌價損失	--	--
跌價損失回升利益	(8,519)	(32,040)
跌價損失回升利益轉列其 他資產處份損失	--	32,040
合 計	<u>\$ 2,277,253</u>	<u>\$ 4,357</u>

(1)一〇四年十二月三十一日之存貨跌價回升利益係因出售理想家 D 案所致。

(2)本公司因淨光寺案與原委託合建建商仕豐建設達成協議，於一〇三年五月該協議中仕豐建設以 5,000 仟元彌補合併公司在該案中之工程損失，故產生跌價回升利益 32,040 仟元且轉列營業外收入及損失。

(七)其他金融資產

<u>項 目</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
質押定期存款	\$ 20,000	\$ 22,500
定期存款	134,000	75,000
銀行存款	35	304,996
信託專戶之定期存款	--	274,000
備償存款	92,500	--
合 計	<u>\$ 246,535</u>	<u>\$ 676,496</u>
流 動	\$ 246,535	\$ 676,496
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 246,535</u>	<u>\$ 676,496</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

<u>被投資公司名稱</u>	<u>1 0 4 年 1 2 月 3 1 日</u>		<u>1 0 3 年 1 2 月 3 1 日</u>	
	<u>金 額</u>	<u>持 股 %</u>	<u>金 額</u>	<u>持 股 %</u>
非上市櫃公司				
大陽不動產開發(股)公 司(太陽開發)	\$ 34,717	99	\$ 20,129	99
華建開發(股)公司 (華建開發)	369,826	58	125,401	57
合 計	<u>\$ 404,543</u>		<u>\$ 145,530</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
大陽開發	台灣台北市	採權益法
華建開發	台灣台北市	採權益法

2. 本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	大陽開發	
	104年12月31日	103年12月31日
流動資產	\$ 26,654	\$ 10,940
非流動資產	8,419	22,225
流動負債	(5)	(65)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 35,068</u>	<u>\$ 33,100</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 34,717	\$ 20,129
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 34,717</u>	<u>\$ 20,129</u>
	華建開發	
	104年12月31日	103年12月31日
流動資產	\$ 1,273,102	\$ 1,198,010
非流動資產	42,435	43,238
流動負債	(625,455)	(956,088)
非流動負債	(14,911)	(21,095)
淨資產總額	<u>\$ 675,171</u>	<u>\$ 264,065</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 369,826	\$ 125,401
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 369,826</u>	<u>\$ 125,401</u>

綜合損益表

	大陽開發	
	104 年 度	103 年 度
收 入	\$ --	\$ --
本期淨損	(6,141)	(2,600)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	(\$ 6,141)	(\$ 2,600)
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ --

	華建開發	
	104 年 度	103 年 度
收 入	\$ 7,566	\$ 7,219
本期淨損	(22,391)	(25,682)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	(\$ 22,391)	(\$ 25,682)
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ --

3. 大陽開發於一〇三年六月九日經股東會決議通過一〇二年度盈餘分配案，本公司依持股比例收取現金股利 498 仟元。

4. 華建開發於一〇四年十一月十日為增資基準日辦理現金增資，本公司認購增資股數為 3,554 仟股，金額為 284,300 仟元。因本公司未依持股比例認購，使認購價格與華建開發股權淨值產生 27,097 仟元之差額，故調減保留盈餘 27,097 仟元。

(九)不動產、廠房及設備

成 本	房 屋 及						合 計
	土 地	建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 改 良	其 他	
一〇三年一月一日餘額	\$ 37,047	\$ 29,240	\$ 686	\$ 4,251	\$ 381	\$ 6,571	\$ 78,176
增 添	--	2,024	--	2,969	--	--	4,993
處分及報廢	--	--	--	(481)	(381)	--	(862)
重 分 類	--	5,714	--	600	--	(6,314)	--
一〇三年十二月三十一日餘額	37,047	36,978	686	7,339	--	257	82,307
增 添	--	--	--	136	--	--	136
處分及報廢	--	--	(686)	(90)	--	--	(776)
轉列存貨	(1,041)	(1,034)	--	--	--	--	(2,075)
一〇四年十二月三十一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,944	\$ --	\$ 7,385	\$ --	\$ 257	\$ 79,592

折舊及減損損失	房 屋 及						合 計
	土 地	建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 改 良	其 他	
一〇三年一月一日餘額	\$ 609	\$ 7,895	\$ 629	\$ 1,192	\$ 262	\$ 50	\$ 10,637
折 舊	--	1,466	28	1,420	24	28	2,966
處分及報廢	--	--	--	(440)	(286)	--	(726)
一〇三年十二月三十一日餘額	609	9,361	657	2,172	--	78	12,877
折 舊	--	1,545	--	1,643	--	29	3,217
處分及報廢	--	--	(657)	(67)	--	--	(724)
轉列存貨	--	(227)	--	--	--	--	(227)
減損損失迴轉	(609)	(579)	--	--	--	--	(1,188)
一〇四年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 10,100	\$ --	\$ 3,748	\$ --	\$ 107	\$ 13,955

帳面金額	
一〇三年十二月三十一日	\$ 36,438 \$ 27,617 \$ 29 \$ 5,167 \$ -- \$ 179 \$ 69,430
一〇四年十二月三十一日	\$ 36,006 \$ 25,844 \$ -- \$ 3,637 \$ -- \$ 150 \$ 65,637

1. 本公司一〇四年度之不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益為 1,188 元。

2. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十)非金融資產減損

本公司一〇四年及一〇三年度不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為 1,188 仟元及 0 仟元。

(十一)短期借款

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
擔保借款	\$ 200,000	\$ 225,000
信用借款	199,100	--
	<u>\$ 399,100</u>	<u>\$ 225,000</u>
期末帳列短期借款利率區間	<u>0.15%~3.32%</u>	<u>2.34%~3%</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. 截至一〇四年與一〇三年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為 480,000 仟元及 250,000 仟元。

3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付票據及帳款

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
應付票據	\$ --	\$ 1,500
應付帳款	50,433	39,054
暫估應付帳款	198,854	--
小計	<u>249,287</u>	<u>39,054</u>
合計	<u>\$ 249,287</u>	<u>\$ 40,554</u>

(十三)預收款項

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
預收房地款	\$ 1,929,513	\$ 1,494,145
預收收入	104	50
其他預收款	4	--
合計	<u>\$ 1,929,621</u>	<u>\$ 1,494,195</u>

(十四)長期借款

性 質	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
長期擔保借款－於一〇四年九月提前清償，浮動利率，一〇三年十二月三十一日利率為 2.23%	\$ --	\$ 732,800
長期擔保借款－於一〇四年十二月提前償清，浮動利率，一〇三年十二月三十一日利率為 2.37%	--	1,464,400
長期擔保借款－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，浮動利率，一〇四年及一〇三年十二月三十一日利率分別為 2.26%及 2.40%	419,200	440,800
合 計	419,200	2,638,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(419,200)	(2,638,000)
淨 額	\$ --	\$ --

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金 額
一〇五年十二月三十一日	\$ 419,200

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇四及一〇三年十二月三十一日止，長期借款總額度分別為 711,000 仟元及 3,608,210 仟元。

(十五)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其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及中國信託商業銀行。

(2)資產負債表認列之金額如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 17,332)	(\$ 15,619)
計畫資產公允價值	6,438	5,658
淨確定福利負債	(\$ 10,894)	(\$ 9,961)

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福 利負債
<u>103 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 15,604)	\$ 4,908	(\$ 10,696)
當期服務成本	(337)	--	(337)
利息(費用)收入	(312)	98	(214)
	<u>(16,253)</u>	<u>5,006</u>	<u>(11,247)</u>
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	(92)	--	(92)
財務假設變動影響數	423	--	423
經驗調整	303	1	304
	<u>634</u>	<u>1</u>	<u>635</u>
雇主提撥數	--	651	651
12 月 31 日餘額	(\$ 15,619)	\$ 5,658	(\$ 9,961)
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福 利負債
<u>104 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 15,619)	\$ 5,658	(\$ 9,961)
當期服務成本	(338)	--	(338)
利息(費用)收入	(351)	127	(224)
	<u>(16,308)</u>	<u>5,785</u>	<u>(10,523)</u>
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	--	--	--
財務假設變動影響數	(1,378)	--	(1,378)
經驗調整	354	7	361
	<u>(1,024)</u>	<u>7</u>	<u>(1,017)</u>
雇主提撥數	--	646	646
12 月 31 日餘額	(\$ 17,332)	\$ 6,438	(\$ 10,894)

(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。一〇四年及一〇三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。

另本公司以職工退休金基金管理委員會之名義存於中國信託商業銀行之退休基金，尚無移作其他用途，僅存於銀行收取利息。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
折現率	1.25%	2.25%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.25%	2.25%

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>104年12月31日</u>				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ <u>720</u>)	<u>\$ 792</u>	<u>\$ 774</u>	(\$ <u>712</u>)

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)本公司於一〇四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 645 仟元。

(7)截至一〇四年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 9 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$ 8,237
一至二年	676
二至五年	3,484
五年以上	3,911
	<u>\$ 16,308</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，一〇四年及一〇三年度分別提撥1,269仟元及1,234仟元。

(十六) 負債準備

到	期	年	限	員工福利負債準備
一〇三年一月一日餘額				\$ 970
當期新增之負債準備				81
當期使用之負債準備				--
一〇三年十二月三十一日餘額				1,051
當期新增之負債準備				99
當期使用之負債準備				--
一〇四年十二月三十一日餘額				\$ 1,150

負債準備分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
流動	\$ 1,150	\$ 1,051
非流動	\$ --	\$ --

(十七) 股本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。截至一〇四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：

	104年度	103年度
一月一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股
盈餘轉增資	--	--
十二月三十一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股

3. 庫藏股票

本公司之子公司一〇四年及一〇三年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇四年度

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
大陽開發	761,138	(761,138)	\$ 13,124,340	--	\$ --	\$ --
華建開發	2,676,640	--	--	2,676,640	24.11	15.85

一〇三年度

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
大陽開發	761,138	--	\$ --	761,138	\$ 26.80	\$ 16.15
華建開發	2,676,640	--	--	2,676,640	24.11	16.15

(十八) 資本公積

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
現金股利逾五年未領	\$ 241	\$ 241
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
合計	<u>\$ 8,828</u>	<u>\$ 8,828</u>

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

(十九) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積

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

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

3. 盈餘分配

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提存百分之十為法定盈餘公積及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，提撥員工紅利(不低於百分之一點五)及董監酬勞(不高於百分之二)，其餘額再加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具股東紅利分配議案，提請股東會決議後分配之。

股東紅利分派案中，現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

4. 本公司於一〇四年六月十八日及一〇三年六月十九日經股東會決議通過一〇三年度及一〇二年度因虧損不予分配盈餘。

5. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿四)之說明。

(廿)營業收入

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
土地銷貨收入	\$ 2,568,327	\$ 1,462
房屋銷貨收入	643,893	655
租金收入	571	572
合 計	<u>\$ 3,212,791</u>	<u>\$ 2,689</u>

(廿一)其他收入

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
利息收入	\$ 4,697	\$ 5,310
股利收入	2,933	1,172
其他收入-淨光寺保證金收回	--	10,000
其他收入-其他	28,090	7,885
合 計	<u>\$ 35,720</u>	<u>\$ 24,367</u>

(廿二)其他利益及損失

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(\$ 52)	(\$ 136)
處分投資損失	(1,697)	(44,171)
淨外幣兌換損失	(258)	(242)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(2,210)	(4,575)
金融資產減損損失	(343)	--
非金融資產減損迴轉利益	1,188	--
其他損失	--	(638)
合 計	<u>(\$ 3,372)</u>	<u>(\$ 49,762)</u>

(廿三)成本及費用性質之額外資訊

	104 年度			103 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	\$ --	\$ 80,903	\$ 80,903	\$ --	\$ 52,182	\$ 52,182
折舊費用	--	3,217	3,217	--	2,966	2,966

(廿四)員工福利費用

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
薪資費用	\$ 73,225	\$ 46,384
勞健保費用	2,631	2,669
退休金費用	1,831	1,785
其他用人費用	3,216	1,344
合 計	<u>\$ 80,903</u>	<u>\$ 52,182</u>

1. 依本公司章程規定，本公司於分派盈餘時，應分派員工酬勞不低於 1.5%，董事及監察人酬勞不高於 2%。

惟依一〇四年五月二十日公司法修訂後之規定，公司應以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 本公司已於一〇四年十二月二十四日經董事會通過章程修正議案，依修正章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1.5%，董事及監察人酬勞不高於 2%，此章程修正案將提請一〇五年股東常會討論。

3. 本公司一〇四年及一〇三年員工酬勞（紅利）及董監酬勞估列金額分別為 15,214 仟元、0 仟元、15,214 仟元及 0 仟元。其中，一〇四年員工酬勞係以截至當期止之獲利情況估列，一〇三年員工紅利及董監酬勞係按公司章程所訂之順序及截至各該段期間止稅後淨利乘上本公司章程所訂比率為估列基礎，認列為當年度之營業成本或營業費用。

配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日的收盤價並考慮除權息之影響，自一〇五年起依董事會決議日前一日的收盤價。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。經股東會決議之一〇三年度員工紅利及董監酬勞均為 0 仟元，與一〇三年度財務報告認列之金額一致。

4. 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（紅利）及董監酬勞等相關資訊，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿五)財務成本

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
利息費用：		
銀行借款	\$ 62,434	\$ 67,662
減：符合要件之資產資本化金 額	(50,584)	(63,155)
財務費用	723	--
合 計	<u>\$ 12,573</u>	<u>\$ 4,507</u>

(廿六)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
當期所得稅費用	\$ 35,773	(\$ 1,136)
與暫時性差異之原始產生及 迴轉有關之遞延所得稅費 用	318	1,198
所得稅費用	<u>\$ 36,091</u>	<u>\$ 62</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
會計利潤	<u>\$ 730,610</u>	(<u>\$ 173,935</u>)
按適用稅率17%計算之稅額		
所得稅調節項目稅額之影響 數	124,203	(29,569)
永久性差異	(111,833)	17,129
未認列遞延所得稅資產之 課稅損失	29,878	11,968
未認列暫時性差異之變動	(41,930)	(4,889)
前期所得稅高低估	694	5,408
其他所得稅(土地增值稅)	35,079	15
所得稅費用	<u>\$ 36,091</u>	<u>\$ 62</u>

3. 遞延所得稅資產及負債明細如下：

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日 餘額
<u>104年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 14,882	(\$ 318)	\$ --	\$ 14,564
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 14,882</u>	<u>(\$ 318)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 14,564</u>
<u>103年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 16,080	(\$ 1,198)	\$ --	\$ 14,882
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 16,080</u>	<u>(\$ 1,198)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 14,882</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
108年到期	\$ 9,238	\$ 9,238
109年到期	122,860	122,860
112年到期	7,400	7,400
113年到期	18,291	18,291
114年到期	29,560	--
	<u>187,349</u>	<u>157,789</u>
可減除暫時性差異		
存貨	(36,049)	52,763
備抵呆帳	2,762	2,762
以成本衡量之金融資產	19,172	19,114
預付款項	(6,573)	23,999
不動產、廠房及設備	--	202
淨確定福利負債-非流動	600	615
負債準備-流動	47	30
預收房地款	77,596	--
	<u>57,555</u>	<u>99,485</u>
合 計	<u>\$ 244,904</u>	<u>\$ 257,274</u>

5. 截至一〇四年十二月三十一日止，公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之遞延所得稅資產彙總如下：

到 期 年 限	虧 損	扣 抵
一〇八年	\$	54,342
一〇九年		722,707
一一二年		43,531
一一三年		107,593
一一四年		173,878
合 計	<u>\$</u>	<u>1,102,051</u>

6. 未分配盈餘相關資訊

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	728,284	58,173
合 計	<u>\$ 728,284</u>	<u>\$ 58,173</u>
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 36,987	\$ 33,376
	104 年 度	103 年 度
預計(實際)盈餘分配之稅額 扣抵比率(%)	<u>5.31</u>	<u>40.65</u>

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇二年度。

(廿七)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：

	104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利	\$ 694,519	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(3,113)	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 694,519</u>	<u>267,640</u>	<u>\$ 2.59</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 694,519	267,640	
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工紅利	--	960	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 694,519</u>	<u>268,600</u>	<u>\$ 2.59</u>
	103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	(\$ 173,997)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(3,438)	
本公司普通股股東之本期淨損	<u>(\$ 173,997)</u>	<u>267,315</u>	<u>(\$ 0.65)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
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：

	104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利	<u>\$ 687,315</u>	<u>270,753</u>	<u>\$ 2.54</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 687,315	270,753	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	960	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 687,315</u>	<u>271,713</u>	<u>\$ 2.53</u>

	103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	<u>(\$ 173,997)</u>	<u>270,753</u>	<u>(\$ 0.64)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			

(廿八)營業租賃：

1. 本公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇三年至一一〇年到期。
2. 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
不超過一年	\$ 451	\$ 246
超過一年但不超過五年	750	82
超過五年	36	--
合 計	<u>\$ 1,237</u>	<u>\$ 328</u>

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
房地銷貨收入		
—其他關係人	\$ 101,326	\$ --
租金收入		
—子公司	58	58
—其他關係人	110	110
合 計	<u>\$ 101,494</u>	<u>\$ 168</u>

(1)一〇四年度對關係人之房地銷售及收款條件與所簽訂之銷售合約一致，且與非關係人無重大差異。

(2)出租期間自九十一年十一月至一一〇年三月，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：

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
預收收入		
—子公司	\$ 14	\$ 14
—其他關係人	21	21
合 計	<u>\$ 35</u>	<u>\$ 35</u>
預收房地款		
—其他關係人	<u>\$ 51,985</u>	<u>\$ 41,074</u>

3. 為他人提供背書保證情形

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
子 公 司	<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 450,000</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
薪資及其他短期員工福利	\$ 37,918	\$ 18,205
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 37,918</u>	<u>\$ 18,205</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	擔 保 用 途	帳面價值	
		104年12月31日	103年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 5,505	\$ 5,505
待售房屋	抵押借款	2,809	2,809
營建用地	抵押借款	1,100,552	4,510,463
在建工程	抵押借款	--	735,908
不動產、廠房及設備			
土 地	抵押借款	36,006	36,006
房屋及建築	抵押借款	25,844	27,387
其他金融資產-流動	抵押借款、信託專戶	20,035	601,496
合 計		<u>\$ 1,190,751</u>	<u>\$ 5,919,574</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇四年十二月三十一日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為886,520仟元。
2. 本公司於一〇三年三月簽訂共同開發土地興建房屋合約，共支付保證金120,000仟元，並於一〇五年三月二日簽訂補充協議書，協議一〇五年五月至一〇五年八月每月收回保證金10,000仟元，共計40,000仟元，若該合約於一〇五年八月三十一日前未完成履行，剩餘保證金80,000仟元將於一〇五年九月十五日收回，若完成履行，剩餘保證金之返還方式將另行協商。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：無此事項。

十二、其 他

(一)資本風險管理

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。

本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	104年12月31日	103年12月31日
負債總額	\$ 3,079,129	\$ 4,431,225
資產總額	6,630,935	7,303,162
負債資產比率	\$ 46%	\$ 61%

經檢視近期之資產負債比例，一〇四年十二月三十一日負債資產比率之減少，主要係因一〇四年度石潭段完工並償還相關借款，使負債大幅減少所致。

(二)金融工具

1. 本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、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，另以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量，其相關資訊詳附註六(三)，以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註十二(三)。

金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

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、以成本衡量之金融資產、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。評估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。本公司之功能性貨幣為新台幣，所持有外幣投資之計價貨幣主要為美金。本公司持有以外幣計價資產主要為國外存託憑證及以成本衡量之金融資產-國外權益投資，因其金額不具重大性，及所持有之國外權益投資係以歷史成本匯率衡量，故對本公司匯率變動曝險之影響性有限。

B. 利率風險

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

本公司之金融負債利率曝險情形於本附註之流動性風險管理中說明。

敏感度分析

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

若利率增加/減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日之淨利將增加/減少 8,183 仟元及 28,630 仟元，主因係本公司之變動利率借款所致。

C. 其他價格風險

本公司因持有上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係持有供交易之金融資產。本公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格曝險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌 10%，本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少 85,725 仟元及 8,937 仟元。

(2) 信用風險

信用風險係指交易對方未能履行合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險曝險主要來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係本公司完工交屋前之預售房地性質，因此經本公司管理階層評估並無重大之信用風險。

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強工具以規避金融資產之信用風險。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收票據、應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大曝險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(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。截至一〇四年及一〇三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 372,700 仟元及 995,210 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。

	104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	\$ 381,176	\$ 24,106	\$ --	\$ --	\$ 405,282
應付帳款	249,287	--	--	--	249,287
其他應付款	42,420	--	--	--	42,420
長期借款(含一個營業週期內到期)	426,820	--	--	--	426,820
存入保證金	--	50	--	9,150	9,200
	<u>\$ 1,099,703</u>	<u>\$ 24,156</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 1,133,009</u>
	103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	\$ 227,601	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 227,601
應付票據	1,500	--	--	--	1,500
應付帳款	39,054	--	--	--	39,054
其他應付款	12,798	--	--	--	12,798
長期借款(含一個營業週期內到期)	82,989	2,632,044	--	--	2,715,033
存入保證金	44	6	--	9,150	9,200
	<u>\$ 363,986</u>	<u>\$ 2,632,050</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 3,005,186</u>

本公司並無可隨時被銀行要求償還之銀行借款。

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. 本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二(二)、1 說明。
2. 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。

3. 一〇四年及一〇三年十二月三十一日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:

	104年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ --	\$ --	\$ 64,086
受益憑證	793,166	--	--	793,166
	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 857,252</u>

	103年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 25,238	\$ --	\$ --	\$ 25,238
受益憑證	64,127	--	--	64,127
	<u>\$ 89,365</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 89,365</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:

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)。

5. 一〇四年及一〇三年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編 號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	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。	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

(二)轉投資事業相關資訊：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	對背書保證對象 關係(註1)	對單一企業背 書保證額 (註2)	本期最高 背書保證額	期末 背書保證 餘額	實際 金額	以 動 保 保 額	財 產 背 書 證 金	攜 帶 書 額	累 計 背 書 證 金 最 高 限 額	背書保證金 佔最近期財 務淨額之比率	背書 高 限 額	證 屬 母 公 司	對子 公 司 背 書 保 證	對母 公 司 背 書 保 證	對子 公 司 背 書 保 證	對母 公 司 背 書 保 證	對地 區 背 書 保 證
0	本公司	華建開發	2	\$ 710,361	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000		--			12.67%	\$ 1,775,903	Y	N	N	N	N	N

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註2：本公司對單一企業背書保證限額及背書保證最高限額別為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券名稱		帳列科目	期數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(註1)	公允價值(註1)	未備價值提供擔保股數(仟股)	註金額
	種類	名稱							
本公司	股票	票展新創投	以成本衡量之金融資產	506	\$ 3,226	3	\$ ---	---	---
本公司	股票	票盛華創投	以成本衡量之金融資產	6	2	5	---	---	---
本公司	股票	票奇新科技	以成本衡量之金融資產	300	1,907	2	---	---	---
本公司	股票	票Evermore	以成本衡量之金融資產	561	---	3	---	---	---
本公司	股票	票New Castle	以成本衡量之金融資產	0.6	13,945	12	---	---	---
本公司	股票	票Znyx Network Co. Pref D	以成本衡量之金融資產	51	---	---	---	---	---
本公司	股票	票Znyx Network Co. Pref E	以成本衡量之金融資產	45	---	---	---	---	---
本公司	股票	票Znyx Network Co. Pref F	以成本衡量之金融資產	26	---	---	---	---	---
本公司	基金	金華頓中國多重機會平衡基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	3,640	---	3,640	---	---
本公司	基金	金摩根中國A股基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	349	4,977	---	4,977	---	---
本公司	基金	金摩根多元入息成長基金累積型	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,936	19,829	---	19,829	---	---
本公司	基金	金摩根策略總報酬(美元對沖)-A股(累計)	透過損益按公允價值衡量之金融資產	7	29,757	---	29,757	---	---
本公司	基金	金摩根多重收益(美元對沖)-A股(每月派息)	透過損益按公允價值衡量之金融資產	9	39,554	---	39,554	---	---
本公司	基金	金摩根環球企業債券基金(美元)-A股(累計)	透過損益按公允價值衡量之金融資產	27	13,646	---	13,646	---	---
本公司	基金	金柏瑞巨輪貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,689	50,000	---	50,000	---	---
本公司	基金	金富蘭克林華美中國傘型基金之中國高收益債券基金-台幣計價	透過損益按公允價值衡量之金融資產	483	5,037	---	5,037	---	---
本公司	基金	金富蘭克林華美台股傘型基金之傳產基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,232	20,000	---	20,000	---	---
本公司	基金	金富蘭克林伯頓全球投資系列-新興國家小型企業基金美元A累積型	透過損益按公允價值衡量之金融資產	15	4,644	---	4,644	---	---
本公司	基金	金復華高益策略組合基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,546	19,892	---	19,892	---	---
本公司	基金	金安聯全球農金趨勢基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	487	4,810	---	4,810	---	---
本公司	基金	金華南永昌中國A股基金-新台幣	透過損益按公允價值衡量之金融資產	239	2,983	---	2,983	---	---
本公司	基金	金華南永昌物聯網精選基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,504	---	3,504	---	---
本公司	基金	金華南永昌鳳翔貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6,221	100,000	---	100,000	---	---

(接下頁)

(承上頁)

本公司	基金	華南永昌多重資產入息平衡基金(累積新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,695	50,709	--	50,709	--	50,709	--
本公司	基金	華南永昌 MSCI 全球特選物聯網指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,984	--	3,984	--	3,984	--
本公司	基金	國泰歐洲精選基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	2,072	--	2,072	--	2,072	--
本公司	基金	金聯博-歐洲收益基金 AT 股美元避險(月配息)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	107	53,722	--	53,722	--	53,722	--
本公司	基金	金翰亞威實貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,722	50,000	--	50,000	--	50,000	--
本公司	基金	金翰亞投資-亞洲債券基金(A)美元	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	53	30,229	--	30,229	--	30,229	--
本公司	基金	金翰亞投資-日本動力股票基金A(美元避險)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6	2,900	--	2,900	--	2,900	--
本公司	基金	金保德信中國中小基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	369	4,358	--	4,358	--	4,358	--
本公司	基金	金永豐中國經濟建設基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	416	7,512	--	7,512	--	7,512	--
本公司	基金	金永豐趨勢平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	79	2,931	--	2,931	--	2,931	--
本公司	基金	金永豐人民幣貨幣市場基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,400	24,698	--	24,698	--	24,698	--
本公司	基金	金永豐歐洲 50 指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	700	6,622	--	6,622	--	6,622	--
本公司	基金	金首域環球基金-首域亞洲優質債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	101	50,178	--	50,178	--	50,178	--
本公司	基金	金元大全球股票入息基金-新台幣不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	975	--	975	--	975	--
本公司	基金	金兆豐國際目標策略 ETF 組合基金(台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,952	--	3,952	--	3,952	--
本公司	基金	金台新全球不動產入息基金累積型-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	293	3,015	--	3,015	--	3,015	--
本公司	基金	金PIMCO 全球投資級別債券基金-E 級類別(收息股份)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	38	16,139	--	16,139	--	16,139	--
本公司	基金	金野村美利堅高收益債券基金-累積型-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	4,964	--	4,964	--	4,964	--
本公司	基金	金瑞銀(盧森堡)歐元高收益債券基金(歐元)(美元避險)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3	9,142	--	9,142	--	9,142	--
本公司	基金	金瑞銀(盧森堡)亞洲全方位債券基金(美元)不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	23	98,370	--	98,370	--	98,370	--
本公司	基金	金瑞銀(盧森堡)策略基金-平衡型(美元)(累積)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	0.4	38,403	--	38,403	--	38,403	--
本公司	基金	金第一金人民幣高收益債券基金(累積型)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	600	6,018	--	6,018	--	6,018	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司股	票	MEGON N. V. 6.375% Perpetual Capital Secs. (AEH)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,231	--	4,231	--	--
本公司股	票	Royal Bank of Scotland Group Plc ADR (Sponsored) Repstg Pfd Ser S (RBS, P.S)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,169	--	4,169	--	--
本公司股	票	Stanley Black & Decker Inc. Corp Unit 2013 (SWH)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1	3,856	--	3,856	--	--
本公司股	票	Barclays Bank Plc ADR Ser 2 Repstg Pref Shs Ser 2 (BCS, P)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,248	--	4,248	--	--
本公司股	票	HSBC Holdings Plc Perp Sub Cap Secs Exch Pref Shs Ser 2 (HSEB)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,394	--	4,394	--	--
本公司股	票	Comcast Corporation 5.00% Notes Due 2061 (CCV)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,211	--	4,211	--	--
本公司股	票	南方A50	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	243	12,792	--	12,792	--	--
本公司股	票	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	1,860	--	1,860	--	--
本公司股	票	宏達興業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	178	2,670	--	2,670	--	--
本公司股	票	世德工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	510	--	510	--	--
本公司股	票	智邦科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	1,278	--	1,278	--	--
本公司股	票	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	121	2,400	--	2,400	--	--
本公司股	票	中國人壽保險股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	48	1,222	--	1,222	--	--
本公司股	票	神基科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	1,002	--	1,002	--	--
本公司股	票	華晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	804	--	804	--	--
本公司股	票	神達投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	994	--	994	--	--
本公司股	票	台灣浩鼎生技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2	1,310	--	1,310	--	--
本公司股	票	和碩聯合科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	2,880	--	2,880	--	--
本公司股	票	凌通科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	35	1,397	--	1,397	--	--
本公司股	票	中磊電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	37	3,208	--	3,208	--	--
本公司股	票	同亨科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	26	1,960	--	1,960	--	--
本公司股	票	福懋科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	25	506	--	506	--	--
本公司股	票	台灣百和工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	2,184	--	2,184	--	--

註1：(1)有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表二之一

華建開發一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	日期	期末				註	
							股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)	質借金額
華建開發	股票	大華建設	母公司	備供出售金融資產-非流動	流動		2,677	\$ 42,425	0.99	\$ 42,425	--	--
華建開發	股票	基隆二信	無	以成本衡量之金融資產	資產		0.1	--	--	--	--	--
華建開發	股票	中央租賃(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	資產		500	--	--	--	--	--

註1：(1)有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表二之二

大陽開發一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	日期	期末				註	
							股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)	質借金額
大陽開發	股票	巨晰光纖(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	資產		244	\$ 654	0.98	--	--	--
大陽開發	股票	華期創投(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	資產		268	2,684	1.58	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本衡量之金融資產	資產		4	--	--	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本衡量之金融資產	資產		3	--	--	--	--	--
大陽開發	基金	瀚亞威實貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	資產		373	5,007	--	5,007	--	--

註1：(1)有公開市價者，係指資產負債表日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表三

與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	對象名稱	與交易對象之關係	交易對象	交易金額		易	情形		交易條件與一般交易不同之情形及原因(註 1)	應收(付)票據、帳款	備註
				進(銷)貨	銷(購)貨		佔總進(銷)貨之比率	授信期間				佔總應收(付)票據、帳款之比率
本公司	蘇佩蒂	本公司董事長之配偶	進(銷)貨	\$ 101,326	3.15%	13 天	--	--	\$ --	--	--

註 1：本公司對關係人之交易價格及收款條件與非關係人無重大差異。

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	所屬地區	在地區	主要營業項目	原本期	始投		金額	期末	持有帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資損益	備註
						期	末							比率(%)	金額
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	住宅及大樓開發	\$ 171,054	171,054 \$	3,869	171,054	99	34,717 (\$)	6,141	1,124	--
大華建設	建華開發	台北市內湖區成功路 5 段 460 號 16F	住宅及大樓開發	住宅及大樓開發	704,993	420,693	18,208	420,693	58	369,826 (\$)	22,391 (\$)	12,778	--

十四、部門資訊

請詳民國一〇四年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目 摘	要 金	額 備	註
庫存現金				
零用金		\$	150	
銀行存款				
支票存款			46	
活期存款			243,168	
定期存款			50,000	
外幣存款(註一)			2,416	
小 計			295,630	
合 計		\$	295,780	

註一：外幣活期存款：

 美 金 64 仟元
 人 民 幣 61 仟元
 港 幣 7 仟元

應收票據明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目 摘	要 金	額 備	註
應收票據—非關係人				
客戶 A		\$	9,074	
客戶 B			7,076	
客戶 C			54	
客戶 D			8,870	
			25,074	
減：備抵呆帳			--	
合 計		\$	25,074	

大華建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
其他應收款—非關係人							
其他應收款				\$	16,275		
應收收益		應收利息			408		
小計					16,683		
減：備抵呆帳				(	16,245)		
合計				\$	438		

透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

金	融	商	品	名	稱	股數/單位 (仟)	面	值(元)	總	額	取得成本	公		總		
												平	價		值	額
基	金															
						300	\$	10	\$	3,000	\$	3,000	\$	12.1328	\$	3,640
						349		10		3,490		5,146		14.2500		4,977
						1,936		10		19,360		20,010		10.2432		19,829
						7		10		70		29,917		4,015.4823		29,757
						9		10		90		39,991		4,253.1353		39,554
						27		10		270		13,635		508.7875		13,646
						3,689		10		36,890		49,993		13.5522		50,000
						483		10		4,830		5,000		10.4193		5,037
						1,232		10		12,320		20,000		16.2400		20,000
						15		10		150		5,045		312.4940		4,644
						1,546		10		15,460		20,000		12.8700		19,892
						487		10		4,870		5,015		9.8800		4,810
						239		10		2,390		2,814		12.4800		2,983
						400		10		4,000		4,000		8.7600		3,504
						6,221		10		62,210		99,972		16.0755		100,000
						4,695		10		46,950		50,000		10.8000		50,709
						400		10		4,000		4,000		9.9600		3,984
						200		10		2,000		2,000		10.3600		2,072
						107		10		1,070		53,923		501.2377		53,722
						3,722		10		37,220		49,981		13.4322		50,000
						53		10		530		30,060		574.1092		30,229
						6		10		60		3,006		452.8537		2,900
						369		10		3,690		5,005		11.8200		4,358
						416		10		4,160		8,016		18.0400		7,512
						79		10		790		3,006		37.0300		2,931
						2,400		10		24,000		25,000		10.2909		24,698
						700		10		7,000		7,009		9.4600		6,622
						101		10		1,010		50,100		497.9553		50,178
						100		10		1,000		1,000		9.7500		975

(接下頁)

(承上頁)						
兆豐國際目標策略ETF組合基金(台幣)	400	10	4,000	4,000	9.8763	3,952
台新全球不動產入息基金累積型-新台幣	293	10	2,930	3,000	10.2800	3,015
PIMCO全球投資級別債券基金-E級類別(收息股 份)	38	10	380	16,210	425.7402	16,139
野村美利堅高收益債券基金-累積型-新台幣	500	10	5,000	5,000	9.9275	4,964
瑞銀(盧森堡)歐元高收益債券基金(歐元)(美 元避險)	3	10	30	9,090	3,480.1065	9,142
瑞銀(盧森堡)亞洲全方位債券基金(美元)不配 息	23	10	230	98,549	4,312.8767	98,370
瑞銀(盧森堡)策略基金-平衡型(美元)(累積)	0.4	10	4	38,604	89,160.2498	38,403
第一金人民幣高收益債券基金(累積型)	600	10	6,000	6,000	10.0301	6,018
小計				<u>796,097</u>		<u>793,166</u>
股 票						
AEGON N.V. 6.375% Perpetual Capital Secs. (AEH)	5	10	50	3,963	846.23	4,231
Royal Bank of Scotland Group Plc ADR (Sponsored) Repstg Pfd Ser S (RBS.P.S)	5	10	50	3,908	833.76	4,169
Stanley Black & Decker Inc. Corp Unit 2013 (SWH)	1	10	10	3,552	3,855.62	3,856
Barclays Bank Plc ADR Ser 2 Repstg Pref Shs Ser 2 (BCS.P)	5	10	50	4,160	849.51	4,248
HSBC Holdings Plc Perp Sub Cap Secs Exch Pref Shs Ser 2 (HSEB)	5	10	50	4,327	855.75	4,394
Comcast Corporation 5.00% Notes Due 2061 (CCV)	5	10	50	4,017	842.29	4,211
南方 A50	243	10	2,430	13,986	52.60	12,792
長榮航空股份有限公司	100	10	1,000	2,117	18.60	1,860
宏遠興業股份有限公司	178	10	1,780	3,105	15.00	2,670
世德工業股份有限公司	5	10	50	596	102.00	510
智邦科技股份有限公司	40	10	400	1,169	31.95	1,278
華新科技股份有限公司	121	10	1,210	1,879	19.90	2,400
中國人壽保險股份有限公司	48	10	480	1,465	25.25	1,222
神基科技股份有限公司	50	10	500	1,100	20.05	1,002
華晶科技股份有限公司	30	10	300	915	26.80	804
神達投資控股股份有限公司	40	10	400	1,119	24.85	994
台灣浩鼎生技股份有限公司	2	10	20	1,055	655.00	1,310
和碩聯合科技股份有限公司	40	10	400	3,022	72.00	2,880
凌通科技股份有限公司	35	10	350	1,485	39.90	1,397
中磊電子股份有限公司	37	10	370	2,216	86.70	3,208
同亨科技股份有限公司	26	10	260	2,253	75.40	1,960
福懋科技股份有限公司	25	10	250	605	20.25	506
台灣百和工業股份有限公司	30	10	300	1,037	72.80	2,184
小計				<u>63,051</u>		<u>64,086</u>
合計				<u>\$859,148</u>		<u>\$857,252</u>

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	個 案 名 稱	成 本	淨 變 現 價 值	備 抵 跌 價 損 失	備 註
待售土地及	雅典王朝 A 區	\$ 456	\$ --	(\$ 456)	
待售房屋	雅典王朝 B 區	1,722	--	(1,722)	
	理想家 A 區	1,762	--	(1,762)	
	生活家 A 區	6,532	2,629	(3,903)	
	航 廈	8,314	9,956	--	
	信義 B 案	35,164	53,725	--	
	石潭段 A 案	2,602,245	2,651,374	--	
	石潭段 B 案	183,236	213,424	--	
	小 計	<u>2,839,431</u>	<u>2,931,108</u>	(<u>7,843</u>)	
營建用地及	樹 林 案	198,192	131,040	(67,152)	
在建工程	生活家 B 區	9,153	7,165	(1,988)	
	新店禾豐	632,155	339,547	(292,608)	
	新光路 B 案	2,217	3,915	--	
	福德段 B 案	423	846	--	
	西 松 段	4,247	3,989	(258)	
	榮 星 段	71,401	89,039	--	
	懷 生 段	1,102,697	1,083,150	(19,547)	
	小 計	<u>2,020,485</u>	<u>1,658,691</u>	(<u>381,553</u>)	
合 計		<u>\$ 4,859,916</u>	<u>\$ 4,589,799</u>	(<u>\$ 389,396</u>)	

註：存貨擔保情形詳附註八。

大華建設股份有限公司

在建工程明細表

民國一〇四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
石潭段A案	465,435	535,700	26,906	36,789	(1,064,830)	--
石潭段B案	270,473	251,066	9,334	13,795	(544,668)	--
新店禾豐	148,391	--	--	--	--	148,391
西松段	4,247	--	--	--	--	4,247
榮星段	2,855	--	--	--	--	2,855
懷生段	2,145	--	--	--	--	2,145
合計	<u>\$ 980,717</u>	<u>\$ 786,766</u>	<u>\$ 36,240</u>	<u>\$ 50,584</u>	<u>(\$1,609,498)</u>	<u>\$ 244,809</u>

預付款項明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘要	金額	備註
預付款項				
	預付佣金		\$ 77,898	
	預付其他費用		1,417	
	留抵稅額		13,737	
	其他預付款		1,367	
合計			<u>\$ 94,419</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

以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初		餘額		增加		本期		減少		期末		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	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	
奇新科技	300	\$ 3,363	--	--	--	\$ --	--	--	300	\$ 3,363	300	\$ --	無
展新創投	506	4,434	--	--	--	--	--	--	506	4,434	506	--	無
盛華創投	114	1,137	--	--	--	--	108	(1,081)	6	56	6	--	無
Evermore	561	17,938	--	--	--	--	--	--	561	17,938	561	--	無
New Castle	0.6	16,298	--	--	--	--	(2,353)	--	0.6	13,945	0.6	--	無
Znyx Pref D	51	155	--	--	--	--	--	--	51	155	51	--	無
Znyx Pref E	45	413	--	--	--	--	--	--	45	413	45	--	無
Znyx Pref F	26	801	--	--	--	--	--	--	26	801	26	--	無
累計減損	--	(21,682)	--	(1,369)	--	(1,369)	--	--	--	(22,025)	--	(22,025)	無
合計		\$ 22,857		(\$ 1,369)		(\$ 1,369)		(\$ 2,408)		\$ 19,080		\$ 19,080	

單位：新台幣仟元

註：1. 盛華創投係為減資退回股款1,081仟元及沖減累計減損1,026仟元。

2. New Castle 係為資本公積減資退回股款2,353仟元。

3. Znyx Pref D、Znyx Pref E及Znyx Pref F 認列減損損失共計1,369仟元。

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初		餘額		本期		增加		減少		期末		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	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	
大陽開發	3,869	\$ 20,129	--	--	--	\$ --	--	--	--	--	3,869	\$ 34,717	無
華建開發	14,654	125,401	3,554	284,300	--	--	(12,778)	(27,097)	--	--	18,208	369,826	無
合計		\$ 145,530		\$ 284,300		\$ --		(\$ 11,654)		(\$ 13,633)		\$ 404,543	

單位：新台幣仟元

註一：係子公司出售母公司之股票視同庫藏股交易及對子公司所有權益變動。

大華建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金	錦州街案都市更新案	\$ 120,000	
	龍泉段合建保證金	9,600	
	其 他	4,800	註
合 計		<u>\$ 134,400</u>	
其他資產－其他	藝術品三件	<u>\$ 1,730</u>	

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

不動產、廠房及設備變動及累計折舊明細表請詳附註六(九)

遞延所得稅明細表請詳附註六(廿六)

短期借款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

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	擔 保 品
上海銀行仁愛分行	抵押借款	\$ 100,000	104.10.30-105.10.30	2.20%	\$ 100,000	註
台中商業銀行內湖分行	抵押借款	100,000	104.11.24-105.11.24	3.32%	100,000	註
日盛國際商業銀行新店分行	信用借款	25,000	104.07.14-105.01.14	3.20%	200,000	
	信用借款	150,000	104.11.18-105.04.09	3.20%		
新光銀行新湖分行	抵押借款	--	--	--	50,000	註
中租迪和(股)有限公司	信用借款	24,100	104.02.26-106.02.26	0.15%	30,000	
合 計		<u>\$ 399,100</u>			<u>\$ 480,000</u>	

註：抵押或擔保情形請詳附註八

大華建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
復興營造(股)公司		\$ 143,025	
弘第企業(股)公司		39,934	
創揚室內裝修企業(股)公 司		33,266	
其 他		33,062	註
合 計		<u>\$ 249,287</u>	

單位：新台幣仟元

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

民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付費用	應付薪資	\$ 2,648	
	應付年終獎金	5,423	
	應付利息	482	
	應付勞務費	850	
	應付員工紅利	15,214	
	應付董監酬勞	15,214	
	其 他	2,589	註
合 計		<u>\$ 42,420</u>	

單位：新台幣仟元

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(十六)

大華建設股份有限公司
其他流動負債-其他明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
其他流動負債-其他		代收款項		\$	18,257		

預收款項明細表請詳附註六(十三)

長期借款明細表請詳附註六(十四)

其他非流動負債明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
淨確定福利負債				\$	10,894		
存入保證金		租賃押金			9,200		
合 計				\$	20,094		

大華建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	坪	數	金	額	備	註
土地銷售收入：							
	理想家 B			\$	4,960		
	理想家 D				670		
	石潭段 A				885,732		
	石潭段 B				1,676,965		
房屋銷售收入：							
	理想家 B		104.51		2,895		
	理想家 D		88.61		314		
	石潭段 A		1,601.83		220,528		
	石潭段 B		3,173.05		420,156		
租金收入：							
	航廈案				119		
	榮星段				252		
	閱讀歐洲				166		
	樹林案				34		
合 計				\$	3,212,791		

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
期初在建工程		\$	980,717
加：本期在建工程增加			873,590
期末在建工程	(		244,809)
建造成本			1,609,498
期初待售房屋			35,720
加：不動產、廠房及設備轉列			807
期末待售房屋	(		905,330)
房屋營業成本			740,695
期初營建用地			5,185,587
期末營建用地	(		1,775,676)
期初待售土地			45,102
加：不動產、廠房及設備轉列			1,041
加：預付土地增值稅款			58,203
減：土地增值稅款	(		35,079)
期末待售土地	(		1,934,101)
土地營業成本			1,545,077
其他營業成本	(		8,519)
合 計		\$	2,277,253

大華建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
廣	告	\$	103,895		
其	他		4,497		註
合	計	\$	108,392		

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

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪	資	\$	69,083		
稅	捐		5,938		
雜	費		5,549		
其	他		24,087		註
合	計	\$	104,657		

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(廿一)

其他利益及損失明細表請詳附註六(廿二)

財務成本明細表請詳附註六(廿五)

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

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

功能別 性質別	104 年度			103 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	\$ --	\$ 73,225	\$ 73,225	\$ --	\$ 46,384	\$ 46,384
勞健保費用	--	2,631	2,631	--	2,669	2,669
退休金費用	--	1,831	1,831	--	1,785	1,785
其他員工福利費用	--	3,216	3,216	--	1,344	1,344
折舊費用	--	3,217	3,217	--	2,966	2,966

本公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日員工人數分別為 33 人及 32 人。

六、公司及關係企業最近年度截至年報刊印日止，發生財務週轉困難之情事：無

《財務狀況及經營結果檢討分析及其風險管理情形》

一、財務狀況之檢討與分析

最近二年度財務狀況比較分析表(合併報表)：

單位：新台幣仟元

項目	年度	104年度	103年度	差異	
				金額	%
流動資產		7,295,045	8,130,381	(835,336)	-10%
非流動資產		243,840	250,452	(6,612)	-3%
資產總額		7,538,885	8,380,833	(841,948)	-10%
流動負債		3,684,481	5,368,203	(1,683,722)	-31%
非流動負債		35,005	40,256	(5,251)	-13%
負債總額		3,719,486	5,408,459	(1,688,973)	-31%
股本		2,707,525	2,707,525	0	0%
資本公積		8,828	8,828	0	0%
保留盈餘		871,408	210,512	660,896	314%
非控制權益		267,593	100,437	167,156	166%
權益總額		3,819,399	2,972,374	847,025	28%
說明：本期石潭段建案完工交屋提升淨利致保留盈餘增加。					

二、財務績效之檢討與分析

(一) 最近二年度財務績效之比較分析表(合併報表)：

單位：新台幣仟元

年度 項目	104年度	103年度	增減金額	變動 比例
營業收入淨額	3,220,299	9,850	3,210,449	32593%
營業成本	2,277,253	4,357	2,272,896	52167%
營業毛利	943,046	5,493	937,553	17068%
營業費用	220,018	133,140	86,878	65%
營業利益(損失)	723,028	(127,647)	850,675	-666%
營業外收入及支出	(2,019)	(57,280)	55,261	-96%
稅前淨利(損)	721,009	(184,927)	905,936	-490%
所得稅費用	36,091	175	35,916	20523%
稅後淨利(損)	684,918	(185,102)	870,020	-470%
本期淨利(損)	684,918	(185,102)	870,020	-470%
說明： 本期石潭段建案完工交屋致營業收入及毛利提升，營業費用增加主要係廣告費支出，所得稅費用增加主要為交屋之土地增值稅。				

(二) 營業毛利變動分析

單位：新台幣仟元

	前後期增 減變動數	差 異 原 因			
		售價差異	成本價格 差 異	銷售組合 差 異	數量差異
營業毛利	937,553	--	--	--	--
說 明	1. 本公司屬建設業，因行業特性不適用計算差異原因。 2. 本期因建案完工致營業毛利增加。				

三、現金流量之檢討與分析

(一)最近二年度流動性分析

單位:新台幣仟元

項 目	年 度		
	104 年度	103 年度	增減比例(%)
現金流量比率	66.57	0.65	10142%
現金流量允當比率	--	--	--
現金再投資比率	63.41	1.16	5366%
增減比例變動分析說明： 現金流量比率：本期營業活動淨現金流量增加所致。 現金流量允當比率：因 IFRS 資料未達五年故不予計算。 現金再投資比率：本期營業活動淨現金流量增加所致。 *營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。			

(二)未來一年現金流動性分析：

單位:新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來 自營業活動 淨現金流量 (2)	預計全年 現金流出量 (3)	預計現金 剩餘(不足) 數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資 計畫	理財 計畫
312,200	(665,295)	463,996	(817,091)	--	970,232
105 年度現金流量變動分析說明： 營業活動：預計購地致營業活動淨現金流出。 理財活動：向金融機構融資。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：不適用。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

本公司最近年度及未來一年並無重大轉投資計畫。

六、風險事項分析：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施： 對公司損益之影響

項目	104 年度(新台幣仟元；%)
利息收(支)淨額	-32,525
兌換(損)益淨額	-251
利息收支淨額占營收淨額比率	-1.01%
利息收支淨額占稅前淨利(損)比率	-4.51%
兌換損益淨額占營收淨額比率	-0.01%
兌換損益淨額占稅前淨利(損)比率	-0.03%

本公司目前負債金額及負債比率皆相較同業為低，貸款利率降低，對公司節省利息仍有相當之效益。本公司財務部門會依據銀行資金融通之最新訊息，隨時評估利率之變化，並要求銀行以最優惠之利率與公司往來。

公司轉投資國外之事業金額少，故匯率變動之影響有限。

通貨膨脹將造成原物料價格上漲，目前仍可反應於銷售價格中，利潤尚可維持一定水準。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司並不從事高風險、高槓桿之投資或衍生性商品交易，係屬保守穩健之投資策略。此外本公司僅於子公司或關係企業有絕對必要資金貸與或背書保證需求時始為之，且必須經董事會審慎評估並通過。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司為建設業，因行業類別的關係，不若一般的製造業或其他產業需有新產品之研發等，故本公司沒有研發費用。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

為因應大台北地區房價高漲，政府提出「特種貨物及勞務稅條例」、限縮土建融額度、調高房屋標準價格、限縮銀貸及房地合一實價課稅等抑制措施，將會對房地產業造成影響，本公司將視政策情形採取必要之因應措施。

(五) 科技改變及產業變化對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司於規畫設計新個案時，除採用新建築技術興建以節省建造時程外，並運用新科技產品裝設於個案中，使產品更易於出售。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司已從 90 年財務困難轉為資金充裕、財務結構良好，銀行亦願意提供更佳之貸款條件；本公司將致力於開發以前已購置之土地精緻施工，並積極投資新個案爭取利益。

(七) 進行併購之預期效益及可能風險：本公司於最近年度及年報刊印日止，並

無進行併購之情事。

(八) **擴充廠房之預期效益及可能風險**：本公司於最近年度及年報刊印日止，並無進行擴充廠房之情事。

(九) **進貨或銷貨集中所面臨之風險**：

因建設業行業特性，進貨對象以營造廠及地主為主，而公司土地取得以大台北地區為主，並經詢價、評估等作業；而工程發包採營造廠比價且選擇有豐富施工經驗及資金之大公司承作以降低風險。銷貨對象為一般社會大眾，無銷貨集中之虞。

(十) **董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險**：

本公司董事林文亮於104年6月自集中市場鉅額逐筆交易轉讓3,000,000股予可控制之第三人，對股東權益或證券價格無重大影響之情況。

(十一) **經營權之改變對公司之影響及風險**：本公司最近年度及截至年報刊日止，並無經營權之改變而影響公司營運之情事。

(十二) **截至年報刊印日止之訴訟或非訟事件**：

返還價金案（地院－104 年度消字第 5 號）：

(1)原告：林○○

(2)事實：原告以向本公司承購【大華湖閱天琴特區】房屋之部分公共設施（備）有違法之虞為由，主張解除契約請求返還已繳房地價金。

(3)現正繫屬於臺灣士林地方法院。

(十三) **其他重要風險**：無。

七、其他重要事項：

(一) **不動產、廠房、設備折舊之方法及年限**：

本公司不動產、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；各項資產之耐用年限，除房屋及建築為 43~50 年，其餘固定資產為 1~8 年。

(二) **金融商品（含衍生性商品）之避險性交易種類、目標、方法、成效會計處理**：不適用。

(三) **股票及存託憑證以外之金融商品，係以買價或賣價決定其公平價值**：

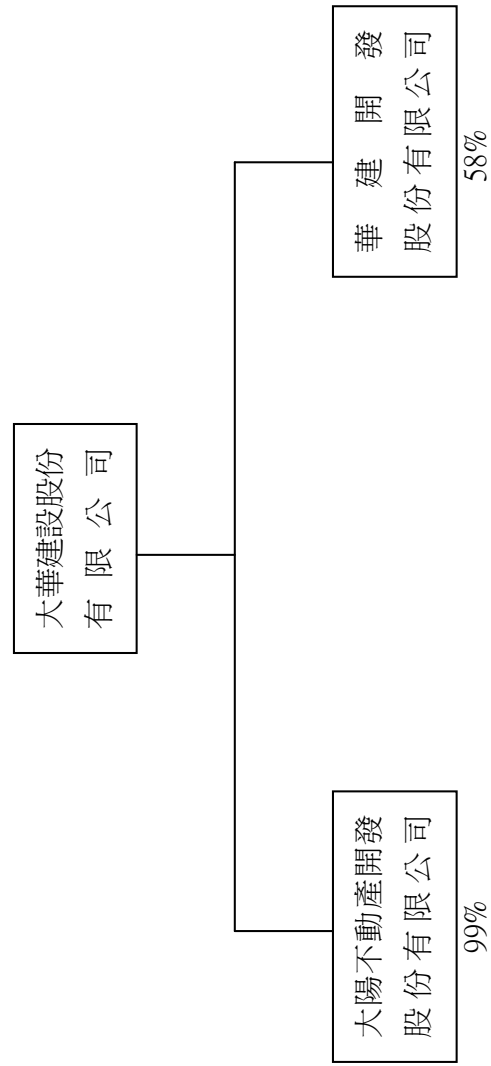
以成本衡量之金融資產：國內外非上市（櫃）股票，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，以原始認列之成本衡量。股票及基金出售時，以其成本係按加權平均計算。

《特別記載事項》

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業組織圖



2.各關係企業基本資料：

單位：仟元；日期：105/03/31

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額 (仟元)	主要營業或生產項目
大陽不動產開發(股)公司	86/07/23	台北市內湖區成功路五段460號16樓	39,080	住宅及大樓開發租售業、建材批發業等
華建開發(股)公司	87/06/23	台北市內湖區成功路五段460號16樓	312,015	住宅及大樓開發租售業

- 所有關係企業均應揭露(含推定之控制與從屬公司)
- 關係企業設有工廠，且該工廠產品銷售值超過控制公司營收10%者，應加列工廠之相關資料
- 關係企業如為外國公司，得以英文、西元及外幣表示（外幣應加註報表日之兌換率）

3.推定為有控制與從屬關係者相同股東資料：無。

4.各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股；%；日期：105/03/31

企業名稱	職稱(註 1)	姓名或代表人	持有股份 (註 2) (註 3)	
			股 數	持股比率
大陽不動產開發(股)公司	董事長	大華建設(股)公司	3,868,922	99.00%
		代表人-林文亮	6,513	0.17%
	董事	大華建設(股)公司	3,868,922	99.00%
		代表人-林柏峰	6,513	0.17%
		代表人-林兆祥	6,513	0.17%
		監察人	林維邦	6,513	0.17%
華建開發(股)公司	董事長	大華建設(股)公司	18,207,735	58.36%
		代表人-林文亮		
	董事	大華建設(股)公司	18,207,735	58.36%
		代表人-李進益		
		代表人-陳志誠		
		鴻宇建設(股)公司	9,606,830	30.79%
	監察人	代表人-許凱		
		代表人-陳靜心		
	林柏峰	0	0%	

註：1.關係企業如外國公司，列其職位相當者

2.被投資公司非為股份有限公司時，填出資額及出資比例，並予註明

3.董事、監察人為法人時，應另加揭露代表人之相關資料

5.各關係企業營運概況：

單位：新台幣千元；日期：104/12/31

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)
大華建設(股)公司	2,707,525	6,630,935	3,079,129	3,551,806	3,212,791	722,489	694,519	2.59
大陽不動產開發(股)公司	39,080	35,073	5	35,068	--	(136)	(6,141)	(1.57)
華建開發(股)公司	312,015	1,315,537	640,366	675,171	7,566	675	(22,391)	(0.84)

(1)所有之關係企業均應揭露

(2)外國公司應按報表日之兌換率換算為新台幣

6.整體關係企業經營業務所涵蓋行業及所經營業務互有關聯者，往來分工情形

單

位：新台幣千元

企業名稱	經營業務涵蓋行業	業務往來事項	往來對象	金額	往來原因	備註
大華建設(股)公司	建設業	無	無	無	無	
大陽不動產開發(股)公司	住宅及大樓開發租售業、建材批發業等	無	無	無	無	
華建開發(股)公司	住宅及大樓開發租售業	無	無	無	無	

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：本公司無此情形。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形

單位：新臺幣仟元；股；%/日期：105/04/15

子公司名稱 (註1)	實收資本 額	資金來源	本公司 持股比例	取得或 處分日期	取得股數 及金額 (註2)	處分股數 及金額 (註2)	投資 損益	截至年報刊印日 持有股數及金額 (註3)	設定質 權情形	本公司為子公司 背書保證金額	本公司貸與 子公司金額
大陽不動產開發 (股)公司	39,080	--	99.00%	104.07.17 104.07.22 104.07.23 104.07.24 104.07.28 104.07.31 104.08.03 104.08.05	--	100,000 100,000 100,000 100,000 100,000 100,000 100,000 61,138	(888,357) (898,312) (923,202) (928,180) (1,002,848) (1,012,803) (1,037,693) (585,743)	0股 0元	--	--	--
華建開發(股)公司	312,015	--	58.36%	--	--	--	--	2,676,640股 47,644,192元	--	450,000	--

註1：請依子公司別分別列示。

註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：所稱金額係指截至年報刊印日之市價金額。

四、其他必要補充說明事項：無。

《證券交易法第三十六條第二項第二款，對股東權益或證券價格有重大影響之事項》

最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

大華建設股份有限公司



董事長：李 進 益



刊印日期 / 中華民國一〇五年四月十五日

耕耘空間 · 關愛大地

大華建設股份有限公司

台北市內湖區成功路五段460號16樓

