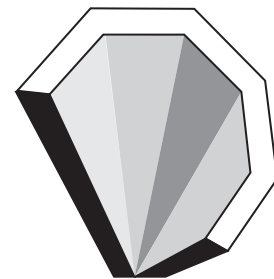
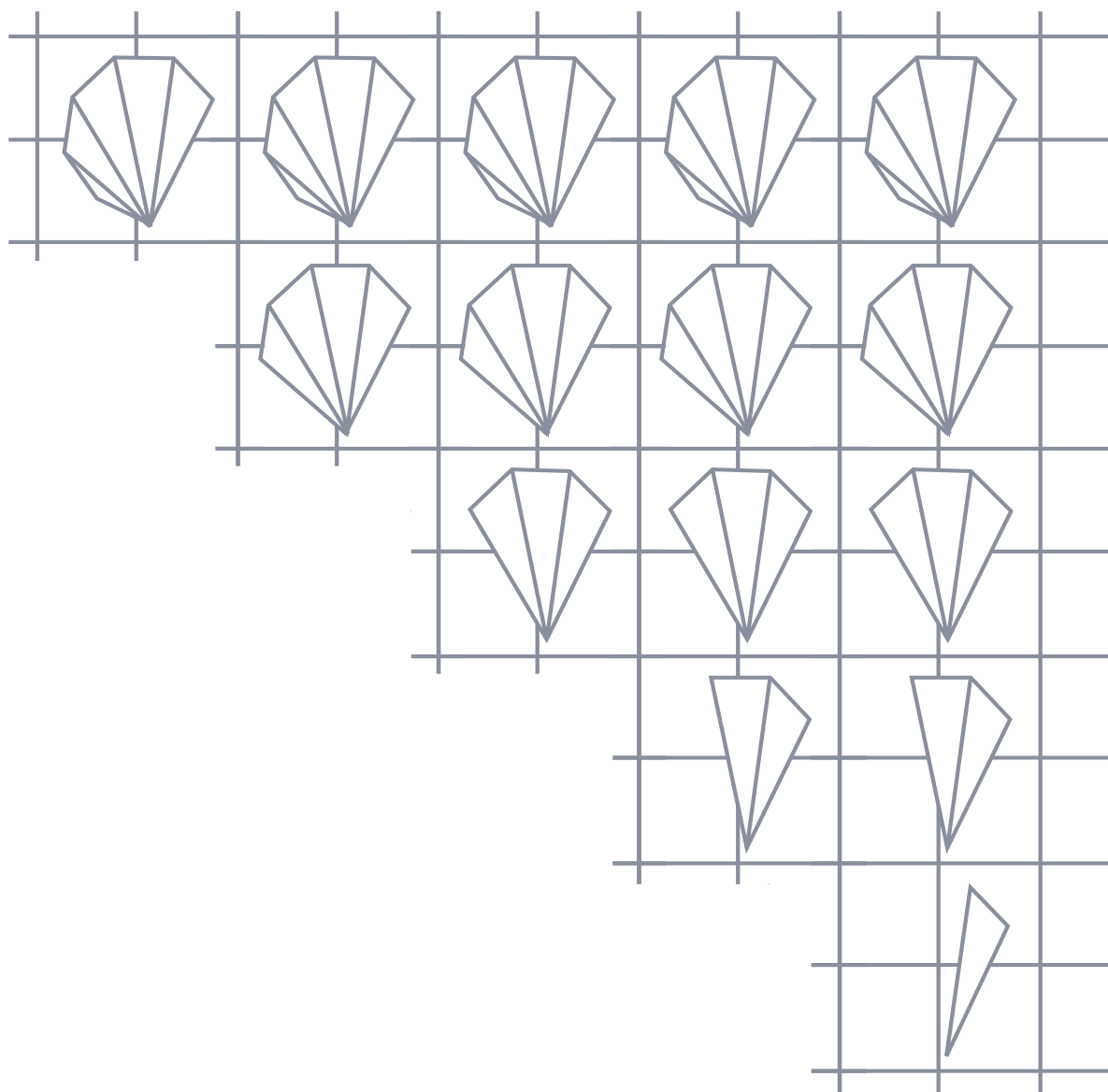


股票代號：2530



大華建設



一〇五年年報

刊印日期：中華民國106年4月20日

查詢本公司年報網址：

公開資訊觀測站<http://newmops.twse.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發言人／李俊賢
職稱／營業部暨工程管理部副總
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／郭鎮宇、陳光慧
名稱／調和聯合會計師事務所
地址／台北市南京東路四段 1 號 11 樓
電話／(02) 7706-4888
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、一〇五年度營業報告 2
- 三、一〇六年度營業計畫概要 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 41
- 五、更換會計師資訊 42
- 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 44
- 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 44
- 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 45
- 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 48

肆、募資情形

- 一、公司資本及股份 49
- 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 62
- 三、資金運用計畫執行情形 62

伍、營運概況

- 一、業務內容 63
- 二、市場及產銷概況 67
- 三、最近二年度從業員工資料 73
- 四、環保支出資訊 73

五、勞資關係	74
六、重要契約	77
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表	79
二、最近五年度財務分析	87
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告	95
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	161
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	231
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	232
二、財務績效	233
三、現金流量	234
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	234
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	234
六、風險事項分析	235
七、其他重要事項	236
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	237
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	241
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	241
四、其他必要補充說明事項	241
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	241

《致股東報告書》

一、前言：

各位股東女士、先生 大家好

105 年房地產市場延續 104 年低迷的走勢未見好轉，雖然業界以讓利或祭出更多優惠的措施，但仍無法扭轉頹勢。看屋的人潮增加，但觀望氣氛依舊濃厚，期望房價下修的預期心理導致成交比例停滯不前。今年第一季房地產在六都交易量移轉件數增加了 41%，已回復至 104 年第一季的水準。除了經濟情勢好轉，105 年 3 月實施的房地合一稅所造成的衝擊也稍有淡化，未來的變數可能視利率的變化，穩定的環境因素會更有助於房地產市場的回溫。

近年來政府對於都市更新有更積極的政策和作為，這有助於都市更新案子的推動。本公司座落於”懷生段”和”太原路”二塊都更土地有突破的進度。另外政府在今年 3 月公佈預計未來 8 仟 8 佰億的”前瞻基礎建設計劃”遍佈於全台，雖然無法達到立竿見影的效果，但卻有助於活絡經濟，達到城市發展的願景，也對房地產的逐步回溫有所助益。

本公司今年除了持續去化內湖”湖閱”的餘屋，也預計在第四季推出”雲和街”的建案，至於”懷生段”和”太原路”的土地都有望於今年度送件申請都市更新的審查。公司除了興建買賣不動產，也在研擬如何經營不動產，希望藉由經營不動產能有經常性的收入，不致受景氣的影響，讓公司能夠更穩定的成長和獲利。

董事長 李進益



二、大華建設股份有限公司一〇五年度營業報告



(一)105年度營業計畫實施成果

本公司105年度營業收入金額為2,357,723仟元，較104年度3,220,299仟元減少862,576仟元，負成長率26.79%；稅前淨利475,383仟元，較104年度淨利721,009仟元，減少245,626仟元。

(二)105年度營業收入明細

單位：新台幣仟元

個案別	交屋坪數	金額
信義B案(信義香榭)	64.22	11,532
石潭段A(湖閱天琴)	3,346.42	2,337,526
租賃收入	--	8,665
合計	3,410.64	2,357,723

(以合併財務報表編製)

(三)預算執行情形：本公司並未公布105年財務預測，故無須揭露。

(四)財務收支及獲利能力分析

項目		105年	104年
財務結構	負債占資產比率(%)	39.07	49.34
	長期資金占固定資產比率(%)	5,608.87	5,464.62
償債能力%	流動比率	254.57	197.99
	速動比率	45.43	39.81
	利息保障倍數(次)	16.72	8.62
獲利能力%	資產報酬率	6.41	8.99
	權益報酬率	11.74	21.32
	稅前純益占實收資本額比率(%)	17.56	26.63
	純益(損)率	17.65	21.27
	每股盈餘(元)	1.57	2.59

(以合併財務報表編製)

本年度因營業收入較上年度減少，致純益率及每股盈餘降低。

(五)研究發展狀況：請參閱本冊第66頁。

三、一〇六年度營業計畫概要

(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

本年度將致力於銷售已興建完成之「大華湖閣」店鋪住宅案；規劃設計並銷售「雲和街」、「榮星段」預售案。

(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 77 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78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79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80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81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82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83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84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86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，華建開發前身為「華建投資股份有限公司」，主要營業項目為一般投資業，實收資本額 500,000 仟元。
- 92年 更名為華建開發股份有限公司，並變更營業項目為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」—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，實收資本額為 232,550 仟元。
- 94年 辦理減資 92,322 仟元彌補虧損，實收資本額為 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，實收資本額為 190,228 仟元。
- 99年 辦理現金增資 30,000 仟元，實收資本額為 220,228 仟元。
- 102年 辦理現金增資 12,500 仟元及 25,000 仟元，實收資本額為 257,728 仟元。
- 104年 辦理現金增資 54,287 仟元，實收資本額為 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為「大陽投資股份有限公司」，主要營業項目為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 更名為大陽不動產開發股份有限公司，並變更營業項目為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，實收資本額為 94,080 仟元。
- 99年 辦理減資 55,000 仟元彌補虧損，實收資本額為 39,080 仟元。

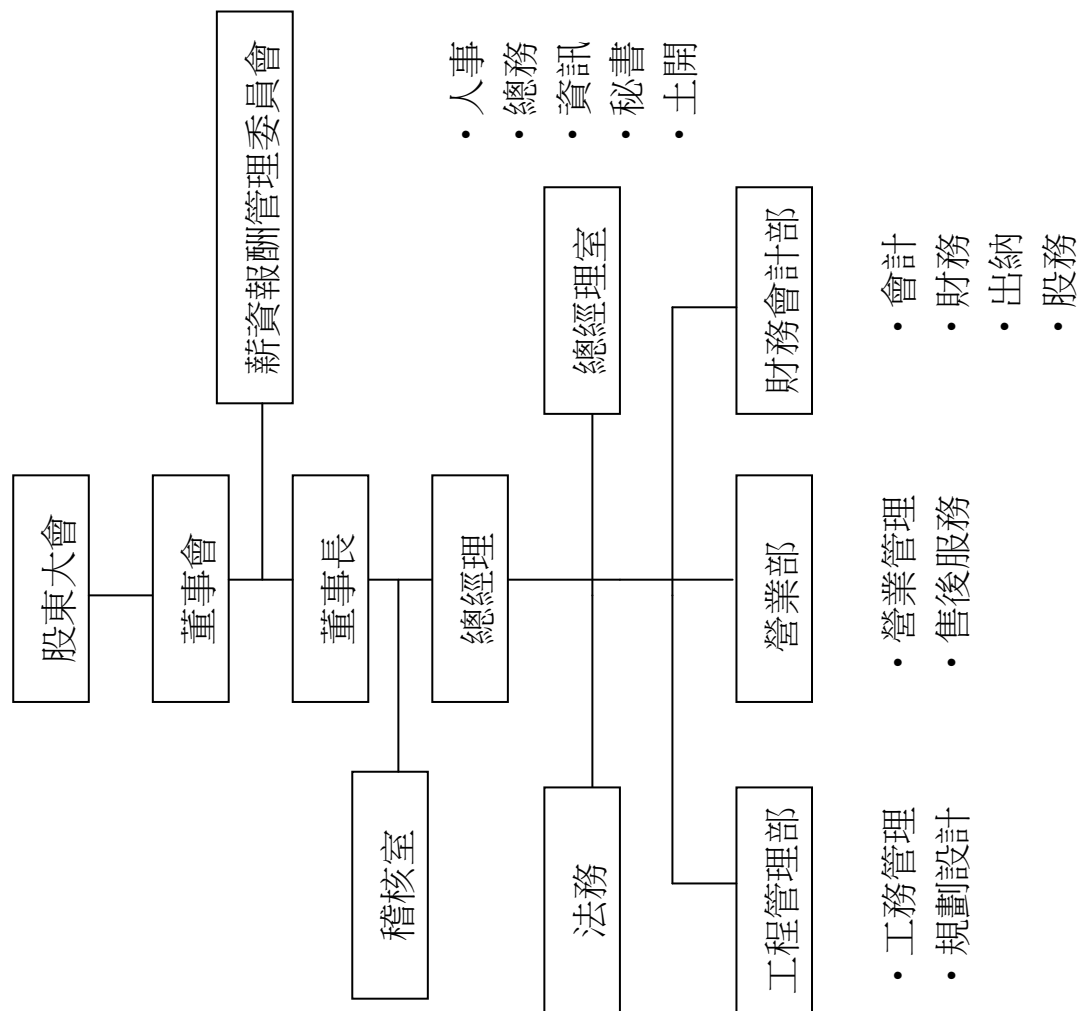
三、本年度及截至年報刊印日止，對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

- (一) 105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) 105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：本公司無董事、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。

《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.總經理事室：

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

職稱 (註一)	國籍或 註冊地	姓名	性別	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	男	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	大華建設(股)董事長 華建開發(股)總經理	無		
董事	中華民國 美國	林文亮	男	103.06.19	3年	69.10.08	10,643,941	3.93%	7,173,941	2.65%	2,408,551	0.89%	--	--	學歷：新墨西哥州立大學碩士 經歷：大華建設(股)公司董事長	華建開發(股)董事長 大陽不動產開發(股)董事長	監察人 代表人	林柏峯 林維邦	兄弟 兄弟
董事	中華民國 美國	林柏峯	男	103.06.19	3年	88.04.20	10,675,008	3.94%	11,875,008	4.39%	--	--	--	--	學歷：新墨西哥大學畢 經歷：三榮建設(股)公司董事長	無	董事	林文亮 林維邦	兄弟 兄弟
董事	中華民國	葉正雄	男	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	大華建設財務副總經理	無		
董事 代表人	中華民國 中華民國	長昇國際投資 有限公司 林綿儀	-- 女	103.06.19	3年	103.06.19	23,973,002 4,240,801	8.85% 1.57%			於 106.3.24 辭任				學歷：國立空中大學 經歷：長昇國際投資有限公司負責人	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 美國	大捷投資 (股)公司 林維邦	-- 男	103.06.19	3年	103.06.19	10,109,773 5,637,223	3.73% 2.08%	14,132,773 1,387,223	5.22% 0.51%	-- 2,150,000	-- 0.79%	--	--	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	維豐投資(股)董事長	董事長 董事	林文亮 林柏峯	兄弟 兄弟
監察人	中華民國	林日智	男	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	鐵獅藥品有限公司負責人	無		
監察人 代表人	中華民國 中國民國	泰有投資 有限公司 林建浩	-- 男	103.06.19	3年	103.06.19	26,654,566 --	9.84%			於 105.12.20 辭任				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	林綿儀	兄妹

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

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

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	17.86%
林幸雄	14.57%
蘇佩蒂	14.47%
林兆祥	10.71%
林惠娟	9.59%
維豐投資股份有限公司	8.48%
盧嬌娥	6.93%
林宛欣	4.02%
林宛珊	4.02%
林建良	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	60.58%
林宛欣	9.55%
林黃玲珠	9.54%
林宛珊	9.49%
林建良	9.49%
蕭如娟	1.35%

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：

106年4月2日

姓名 (註1)	條件		符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數	
	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格 商務、財務、會計或 法律、會計或 其他與公司業務所 需之國家考試及 格領有證書之專 門職業及技術人 員	商務、法務、會計或 其他與公司業務所 需之國家考試及 格領有證書之專 門職業及技術人 員	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
李進益		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林文亮		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林柏峯		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
葉正雄		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林錦儀 (長昇國際) (於 106.3.24 辭任)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林建浩 (泰有投資) (於 105.12.20 辭任)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林維邦 (大捷投資)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林日智		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：欄位多專視實際調整。

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、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。但依股票上市或於證券商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

106年4月2日 單位：股

職稱	國籍	姓名	性別	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	中華民國	陳志誠	男	105.03.14	7,558	--	11,242	--	--	--	學歷：台北大學企業管理學系碩士畢業 經歷：大華建設(股)總經理室副總經理	華建開發(股)董事	-	-	-
財務會計部副總(財務主管)	中華民國	葉正雄	男	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	-	-	-
營業部暨工程管理部副總	中華民國	李俊賢	男	97.10.01	3,136	--	--	--	--	--	學歷：中興大學地政系畢業 經歷：社益建設(股)公司副理	無	-	-	-
財務會計部科長(會計主管)	中華民國	吳幸德	女	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	-	-	-
工程管理部副總經理	中華民國	毛節毅	男	82.08.09	於 105.3.15 退休						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：仟元

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10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)					
		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)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)				退職退休金(F)		本公司	財務報告內所有公司(註7)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)			現金紅利金額	股票紅利金額			
董事	李進益	9,711	9,711	--	--	6,405	6,405	375	1,095	4.09%	2,953	4,012	789	--	5.76%	5.93%	無	
董事	林文亮																	
董事	林柏峯																	
董事	葉正雄																	
董事 代表人 (106.3.24 辭任)	長昇國際投資 林錦儀	--	--	--	--	901	901	85	85	0.23%	--	--	--	--	0.23%	0.23%	無	

* 最近年度有任三個月設質比率超過 50%，需揭露個別董事酬金，因長昇國際投資設質超過 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8)	財務報告內所有公司(註9)H	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
低於 2,000,000 元	葉正雄、長昇國際	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)	林柏峯	林柏峯	林柏峯、葉正雄	林柏峯、葉正雄
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	李進益、林文亮	李進益、林文亮	林文亮	林文亮
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)			李進益	李進益
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，請附註說明司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

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：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 8：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 9：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 10：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 11：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 I 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。

* 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；餘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) 最近二年度財務報告曾出現稅後虧損者：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曾出現稅後虧損者，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，應揭露個別監察人之酬金【註 2】。
- (三) 最近年度任三個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 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 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)			
監察人 代表人 (105.12.20 辭任)	泰有投資有限公司 林建浩	--	--	901	901	93	93	0.24%	0.24%	無
監察人 代表人	大捷投資(股)公司 林維那	--	--	1,801	1,801	175	175	0.47%	0.47%	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	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	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8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註9)
		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	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	本公司	
總經理 (於 105.3.14 選任為董事長)	李進益	6,627	6,627	8,618	8,618	1,567	1,807	2,833	--	2,833	--	4.66%	4.72%	無
總經理 (於 105.3.14 升任總經理)	陳志誠													
副總經理 (財務會計部財務主管)	葉正雄													
副總經理 (營業部暨工程管理部主 管)	李俊賢													
副總經理 (於 105.8.9 升任 工程管理部主管) (於 105.3.15 退休)	毛節毅													

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6)	合併報表內所有公司(註7)E
低於 2,000,000 元	李俊賢	李俊賢
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	李進益、葉正雄	李進益、葉正雄
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	陳志誠、毛節毅	陳志誠、毛節毅
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	5	5

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、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。另依 IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括員工認股權證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

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：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 6：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 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：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 E 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。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

		仟元；106年3月10日			總額占稅後純益之比例(%)
職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	
經理人	總經理				
	財務副總經理				
	營業部協理				
	會計部科長				
				3,197	0.76%

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劑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	104 年度		105 年度	
	酬金總額(千元)	總額占個體稅後純益之比例	酬金總額(千元)	總額占個體稅後純益之比例
董事	29,051	4.18%	25,961	6.16%
監察人	4,340	0.62%	2,970	0.71%
總經理及副總經理	15,960	2.30%	20,761	4.93%

*董監事兼任員工者，重複揭露於相關欄位(105 年度酬金含經理人退休金)。

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業務，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盈餘分配之董監事酬勞及業務執行費用，前者依本公司公司章程規定分配限額並由董事會決議後發放之；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(105)年度董事會開會 7 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	7	0	100.00%	
董事	林文亮	6	1	85.71%	
董事	林柏峯	7	0	100.00%	
董事	葉正雄	7	0	100.00%	
董事	長昇國際投資 代表人：林錦儀	5	0	71.43%	於106.3.24辭任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，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：

(一)證券交易法第14條之3所列事項：不適用。

(二)除前開事項外，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：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：

1．

(1)董事會日期：105年3月14日

(2)董事姓名：李進益

(3)議案內容：擬決議新任董事長之薪酬案。

(4)應利益迴避原因：因李進益董事為本討論案之當事人。

(5)參與表決情形：本次董事會議有五席董事出席，排除不得行使表決權之一席董事，經出席董事四席同意通過。

2．

(1)董事會日期：105年3月14日

(2)董事姓名：林文亮

(3)議案內容：擬決議林文亮董事之薪酬案。

(4)應利益迴避原因：因林文亮董事為本討論案之當事人。

(5)參與表決情形：本次董事會議有五席董事出席，排除不得行使表決權之一席董事，經出席董事四席同意通過。

3 .

(1)董事會日期：105年3月14日

(2)董事姓名：林文亮

(3)議案內容：擬依董事長改選前之職務及分配比例分配104年董監酬勞。

(4)應利益迴避原因：因林文亮董事為本討論案之當事人。

(5)參與表決情形：本次董事會議有五席董事出席，排除不得行使表決權之一席董事，經出席董事四席同意通過。

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：

1.105年度董監責任險於105.12.02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104年度董監事酬勞及員工酬勞、員工退休辦法、董事、經理人固定月薪、三節獎金發放標準、新任董事長、林董事及李副總薪酬案，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(105)年度董事會開會 7 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：林建浩	7	100.00%	於105.12.20辭任
監察人	大捷投資 代表人：林維邦	4	57.14%	
監察人	林日智	7	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。

本公司監察人與會計師於106年1~3月間透過會議及書面方式進行溝通。

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		本公司已訂定公司治理實務守則並揭露於本公司網站。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
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？ (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？ (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？ (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 V V 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。 (二) 本公司能掌握實際控制公司之主要股東名單。 (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) 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。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
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？ (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？ (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？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V V V V		(一) 本公司支持董事會成員多元化，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。 (二) 本公司已設置薪資報酬委員會並將於106年股東會後成立審計委員會，目前尚無增設其他功能性委員會。 (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。 (四) 本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於105.5.10及106.3.9董事會審議並通過調和聯合會計師事務所郭鎮宇、吳佳鴻及陳光慧會	符合「上市上櫃公司治理實務守則」原則。 將評估公司規模及需求設置其他功能性委員會。 未來將評估需求制定。 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	
			計師之簽證會計師獨立性評估(註2)。	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		本公司公司治理小組由總經理室秘書組及財務會計部組成，主要職責如下： 1.辦理董事會及股東會相關事宜，並協助公司遵循董事會及股東會相關法令。 2.製作董事會及股東會議事錄 3.辦理公司登記及變更登記	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)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。	
六、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。
七、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。	
八、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	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	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	
之情形等) ?			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。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) *已改善情形：1.加強網站建置(新增經營團隊、主要股東名單、員工福利措施等相關資訊) 2.將於106年選舉獨立董事並設置審計委員會。 3.本公司已訂定公司治理實務守則並揭露於公司網站。 *尚未改善者提出優先加強事項與措施：英文版相關資訊揭露擬考量成本與製作時程再研議實施。				

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：會計師獨立性評估標準：

項目	評估項目 (符合於擔任本公司會計師之前二年及擔任期間)	評估結果	是否符合獨立性
1	公司或其關係企業之受僱人。	否	是
2	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。	否	是
3	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。	否	是
4	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親屬。	否	是
5	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。	否	是
6	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。	否	是

7	為公司或關係企業提供商務、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。	否	是
---	--	---	---

(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

身分別 (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	
		商務、財務、會計或公司業務所需相關公私大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務之考試及領有專門技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務之經驗	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。

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	3	0	100.00%	
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</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		<p>管道，以維護員工權益。</p> <p>(三) 本公司提供員工安全與健康的工作環境：</p> <p>(1)門禁安全：公司設有門禁監視系統並與保全公司簽約。</p> <p>(2)消防安全：管委會不定期消防測試。</p> <p>(3)飲用水安全：公司定期更換公司飲用水濾心。</p> <p>(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。</p> <p>(5)生理衛生：公司定期舉辦員工健康檢查。</p> <p>(6)保險：公司為員工投保團體保險。</p>	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」，105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團體、105年度每月認助台北市立內湖高級工業職業學校獎學金及捐助木球隊培訓經費。 (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，105年度幫助個案348件、轉介單位共41個單位。 (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「員工意見信箱實行政策及原則」，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「員工意見信箱實行政策及原則」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
- 11.公司治理實務守則

揭露查詢方式：

1~11 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：106 年 3 月 10 日

本公司民國 105 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 105 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 106 年 3 月 9 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：李進益  簽章

總經理：陳志誠  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
105.03.14	董事會	<ol 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，免予訂定計畫書。 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薪酬案。(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)。 	
105.05.10	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告 105 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. 通過調和聯合會計師事務所 105 年度簽證公費。 3. 通過 105 年度簽證會計師獨立性評估。 4. 通過修訂本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」。 5. 通過薪資報酬委員會提報 105 年本公司董事及經理人固定月薪及中秋、端午獎金發放標準案。 	
105.05.31	股東會	經投票表決通過如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 修訂本公司「公司章程」。 2. 本公司 104 年度決算表冊。 3. 本公司 104 年度盈餘分配表。 4. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 	
105.06.08	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過訂定本公司 104 年度現金股利除息基準日。 2. 通過本公司擬繼續為子公司華建開發(股)公司辦理背書保證事宜。 	
105.07.13	董事會	通過各銀行借款案。	
105.08.09	董事會	1. 報告 105 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 • 通過李俊賢升遷副總經理案，並職掌營業部及工程管理部。	
105.11.09	董事會	1 • 報告 105 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 • 擬沖銷本公司投資 Evermore Software,INC.股權案。 3 • 通過修訂本公司「財務及非財務資訊之管理辦法」。 4 • 通過修訂本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」。 5 • 通過訂定 106 年度內部稽核作業查核計畫事宜。 6 • 通過薪酬委員會提報新任副總李俊賢薪酬案。 7 • 通過擬購買台北市大安區懷生段一小段部分土地及地上物案。	
105.12.05	董事會	通過擬購買台北市大安區龍泉段一小段 312 地號等 4 筆土地及其地上物案。	
106.03.09	董事會	1 • 報告續保「董事及經理人責任保險」事宜。 2 • 通過本公司擬更換簽證會計師。 3 • 通過本公司 105 年度簽證會計師陳光慧之獨立性評估。 4 • 承認本公司 105 年度營業報告書及財務報表，並送請監察人查核，提報股東會。 5 • 決議本公司 105 年度盈餘分配表，並送請監察人查核，提報股東會。 6 • 通過本公司 105 年度獲利提撥董監事酬勞及員工酬勞案。 7 • 通過修訂本公司「公司章程」。 8 • 通過修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」。 9 • 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 10 • 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」 11 • 通過修訂本公司「背書保證作業程序」。 12 • 通過訂定本公司「獨立董事之職責範疇規則」案。 13 • 通過訂定本公司「審計委員會組織規程」案。 14 • 通過訂定本公司「公司治理實務守則」案。 15 • 通過改選本司董事七席(含獨立董事三席)案。 16 • 決議 106 年度股東常會召開日期、召開地點及召開事由。 17 • 通過本公司受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間、應選名額及受理處所。 18 • 通過本公司董事會提名之董事(含獨立董事)候選人名單。 19 • 通過薪酬委員會提報本公司 105 年度董、監事酬勞及員工酬勞分配方式。 20 • 通過薪酬委員會提報本公司董事及經理人 106 年端午獎金發放標準。 21 • 通過並追認薪酬委員會提報本公司經理人土開獎金分配案。 22 • 通過出具 105 年度「內部控制制度聲明書」。	
106.04.19	董事會	1 • 通過董事會審查提名之董事(含獨立董事)候選人名單。 2 • 通過股東戶號 88458 提案-解除新任董事競業禁止之限制案。 3 • 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文。 4 • 決議 106 年度股東常會召開日期、召開地點及召開事由。	

(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.通過修訂本公司「公司章程」案。	於 105 年 6 月 20 日經濟部准予登記。
2.承認本公司 104 年度決算表冊。	經股東會決議後，於 105.5.31 依規定發布重大訊息。
3.承認本公司 104 年度盈餘分配表。	訂定 105 年 7 月 3 日為除息基準日，105 年 7 月 21 日為發放日。
4.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。	經股東會決議後，於 105.5.31 依規定上傳至公開資訊觀測站及本公司網站，並依修訂後程序辦理。

(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、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	郭鎮宇	陳光慧	105 年度	原會計師為郭鎮宇及吳佳鴻，本公司因配合會計師事務所內部調整，於 105 年 12 月 13 日接獲更換會計師通知，並業經本公司 106 年 3 月 9 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		1,460	17	1,477
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	郭鎮宇	1,460		15		2	17	105 年度	原會計師為郭鎮宇及吳佳鴻，本公司因配合會計師事務所內部調整，於 105 年 12 月 13 日接獲更換會計師通知，並業經本公司 106 年 3 月 9 日董事會通過。
	陳光慧								

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	105年12月13日(本公司收到函文日)		
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 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	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	郭鎮宇會計師、陳光慧會計師
委任之日期	106年03月09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 6 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	105 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 (220,000)	--	0 (250,000)	--
董 事	林柏峯	460,000 0	--	500,000 0	--
董事兼副總經理 兼財務部門主管	葉正雄	--	--	--	--
監 察 人	大捷投資(股)公司	382,000 0	--	630,000 0	--
監 察 人	林日智	--	--	--	--
總 經 理	陳志誠	--	--	--	--
營業部暨工程管理 部副總經理	李俊賢	--	--	--	--
會計部門主管	吳幸穗	--	--	--	--
10%以上股東	大碩投資(股)公司	14,980,000 0	41,281,000 (15,515,000)	800,000 0	13,000,000 (11,766,000)
10%以上股東	長昇國際投資有限 公司	4,550,000 0	22,323,000 (7,224,000)	--	0 (1,000,000)
董 事 (解任日期 106.3.24)					
10%以上股東	泰有投資有限公司	8,265,000 0	16,639,000 (5,200,000)	--	200,000 (200,000)
監 察 人 (解任日期:105.12.20)					
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)	0 (27,000)	--	--	--

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	53,814,046	19.88%	--	--	--	--	大捷投資(股)公司	本公司董事長與該公司董事長為同一人	
							林柏峯	本人為董事	
							林文亮	本人為該公司董事長之一親等	
大碩投資(股)公司 代表人: 林建宇	101,000	0.04%	--	--	--	--	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	
泰有投資有限公司	41,782,566	15.43%	--	--	--	--	長昇國際投資有限公司	本公司董事長為該公司董事長之配偶	
泰有投資有限公司 代表人: 吳珣篁	460,210	0.17%	81	--	--	--	長昇國際投資有限公司代表人:林錦儀	配偶	

長昇國際投資有限公司	39,337,002	14.53%	--	--	--	--	泰有投資有限公司	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 代表人: 林錦儀	81	--	460,210	--	--	--	泰有投資有限公司 代表人:吳珅篁	配偶	
大捷投資(股)公司	14,132,773	5.22%	--	--	--	--	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%	2,150,000	0.79%	--	--	林柏峯	二親等	
							林惠娟	二親等	
							林文亮	二親等	
林柏峯	11,875,008	4.39%	--	--	--	--	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	
							林惠娟	二親等	
							林文亮	二親等	
榮志投資有限公司	8,813,499	3.02%	--	--	--	--	廣盈投資有限公司	本公司董事長與該公司董事長為同一人	

榮志投資有限公司 代表人: 林朝榮	2,168,581	0.80%	--	--	--	--	廣盈投資有限公司 代表人:林朝榮	本人	
林文亮	7,173,941	2.65%	2,408,551	0.89%	--	--	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	
							林柏峯	二親等	
							林惠娟	二親等	
林惠娟	4,667,437	1.72%	--	--	--	--	大捷投資(股)公司 法人代表人:林維邦	二親等	
							林柏峯	二親等	
							林文亮	二親等	
賈文中	3,524,000	1.30%	--	--	--	--	--	--	
廣盈投資有限公司	3,497,000	1.29%	--	--	--	--	榮志投資有限公司	本公司 董事長 與該公 司董事 長為同 一人	
廣盈投資有限公司 代表人: 林朝榮	2,168,581	0.80%	--	--	--	--	榮志投資有限公司 代表人:林朝榮	本人	

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 106.04.20 / 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	以現金以外之財產充者	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 資本公積	50,000,000 50,000,000	無
79.09	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金 資本公積	145,000,000 50,000,000	無
81.02	10	37,375,000	373,750,000	37,375,000	373,750,000	現金 資本公積 未分配盈餘	294,500,000 59,750,000 19,500,000	無 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。

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	現金 1,144,500,000 資本公積 87,232,620 未分配盈餘 467,291,080	資本公積 87,232,620 未分配盈餘 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。 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 1,544,500,000 資本公積 257,134,990 未分配盈餘 603,212,970	現金 1,544,500,000 資本公積 257,134,990 未分配盈餘 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 1,544,500,000 資本公積 257,134,990	現金 1,544,500,000 資本公積 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	現金 1,544,500,000 資本公積 257,134,990 未分配盈餘 603,212,970 債券換股權利證書轉換 普通股 171,987,260	未分配盈餘 603,212,970 債券換股權利證書轉換 普通股 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。
87.05	10	500,000,000	5,000,000,000	326,902,009	3,269,020,090	現金 1,544,500,000 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	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 資本公積 未分配盈餘 債券換股權利證書轉換 普通股	1,844,500,000 514,818,510 1,000,315,470 209,386,110	--	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 資本公積 未分配盈餘 債券換股權利證書轉換 普通股	1,844,500,000 514,818,510 1,373,237,140 209,386,110	--	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 資本公積 未分配盈餘 債券換股權利證書轉換 普通股	1,844,500,000 711,915,590 1,570,334,220 209,386,110	--	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		股份公司債。 本次減資 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	合 計	
記 名 式 普 通 股	270,752,466 股	262,861,126 股	533,613,592 股	截至年報刊印日止已發行總股數為 270,752,466 股

3. 總括申報制度相關資訊：不適用

(二) 股東結構

106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	1	88	25,473	78	0	25,640
持有股數	0	227	172,207,902	89,194,206	9,350,131	0	270,752,466
持股比例	0.00%	0.00%	63.61%	32.94%	3.45%	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

106年4月2日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	20,816	2,166,664	0.80%
1,000 至 5,000	3,226	6,890,860	2.55%
5,001 至 10,000	739	5,413,373	2.00%
10,001 至 15,000	254	3,038,484	1.12%
15,001 至 20,000	135	2,448,992	0.90%
20,001 至 30,000	135	3,396,940	1.25%
30,001 至 40,000	64	2,280,942	0.84%
40,001 至 50,000	34	1,610,676	0.59%
50,001 至 100,000	108	7,698,508	2.84%
100,001 至 200,000	51	7,357,055	2.72%
200,001 至 400,000	40	10,932,136	4.05%
400,001 至 600,000	9	4,224,179	1.56%
600,001 至 800,000	8	5,750,930	2.12%
800,001 至 1,000,000	3	2,877,707	1.06%
1,000,001 股以上	18	204,665,020	75.60%
合計	25,640	270,752,466	100.00%

106年4月2日

主要股東名單	持 有 股 數	持 股 比 例
大碩投資股份有限公司	53,814,046	19.88%
泰有投資有限公司	41,782,566	15.43%
長昇國際投資有限公司	39,337,002	14.53%
大捷投資股份有限公司	14,132,773	5.22%
林柏峯	11,875,008	4.39%
榮志投資有限公司	8,183,499	3.02%
林文亮	7,173,941	2.65%
林惠娟	4,667,437	1.72%
賈文中	3,524,000	1.30%
廣盈投資	3,497,000	1.29%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

項 目		年 度		104 年度 (以 IFRS 表達)	105 年度 (以 IFRS 表達)	當年度截止至 106 年 3 月 31 日 (以 IFRS 表達)
每股 市價 (註1)	最 高			19.65	19.65	18.35
	最 低			14.50	13.00	13.20
	平 均			17.22	15.21	15.61
每股 淨值 (註2)	分 配 前			13.25	13.20	--
	分 配 後			11.63	尚未決議分配	--
每股 盈餘	加權平均股數			268,075,826	268,075,826	268,075,826
	每股盈餘 (註 3)	調整前		2.59	1.57	--
		調整後		--	--	--
每股 股利	現金股利			1.60	0.80 (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)			6.65	9.69	--
	本利比 (註6)			10.76	19.01	--
	現金股利殖利率 (註7)			0.09	0.05	--

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. 本公司一〇五年度決算稅後淨利 421,225 仟元，依董事會決議配發現金股利每股 0.8 元，尚需經 106 年股東會同意通過。

2. 本公司股利政策如下：

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。

104 年度股利分配執行狀況如下：

經 105 年 5 月 31 日股東會決議通過配發現金股利每股 1.6 元，並訂定 105/7/3 為除息基準日，發放日為 105/7/21。

(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	106 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	0.80
	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 106 年財務預測，故無須揭露 106 年預估資訊。 2.105 年稅後淨利 421,225 仟元，依董事會決議配發現金股利每股配發 0.8 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

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

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

設算現金股利應負擔利息費用 = 盈餘轉增資數額 × 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。」
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 105 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 106 年度之費用調整數。
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：
本公司董事會通過配發員工酬勞與董監酬勞共計新台幣 20,017,028 元，帳上估列金額新台幣 20,022,986 元，配發金額較估列金額減少新台幣 5,958 元，該差異係因會計估計變動所致，將列為 106 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 104 年董事會通過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，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，已於 105 年 5 月 31 日列為費用調整數。

(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 105 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 105 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：

受到全球需求減緩與原物料價格下跌的影響下，105年全球經濟的表現依然不甚理想，國際貨幣基金組織(IMF)全球經濟成長與貿易預測持續下修，分別為3.1%與2.3%，皆低於103與104年的表現；IMF預估106年全球經濟成長率為3.4%。IMF將台灣經濟成長率預測調降105年及106年分別調降為1.0%及1.7%。國內其他機構對台灣106年實質之預期經濟成長率，中央研究院為1.68%、主計總處為1.87%、其餘機構預測落在1.20%至1.81%之間。

在先進國家如美國受到出口不振與投資減弱的因素下，上半年的季年增率仍持續放緩，日本在內需與出口表現亦為疲弱。雖然歐元區受到英國脫歐影響不大，且中國的經濟成長在擴大基礎建設的支持下亦屬穩定，但中國經濟轉型對於臺灣經濟成長的不利影響依舊存在。去年下半年在能源價格趨穩及全球需求回溫的影響下，全球經濟將逐漸好轉，106年的經濟表現亦會延續去年下半年的趨勢，惟成長幅度較為有限。展望106年，先進國家與新興市場以及發展中國家的經濟表現將逐漸趨穩，為國內出口與投資帶來轉機。

綜觀105年，國內經濟上半年仍舊表現不佳，下半年在受到智慧型產品需求上升的影響進而帶動出口與投資；此外為刺激國內需求，擴大國營事業計畫亦對於國內投資環境有所助益。惟長期而言國內經濟仍高度受到全球經貿大環境的變動之影響。在106年，美國經濟雖預期穩健，但是新總統的政策亦會提高我國在全球貿易布局的風險；而歐洲的經濟情勢穩定，但政治情勢卻受到民粹主義的抬頭而導致新的風險；中國長期經濟成長的減緩、美國升息所導致的資金風險亦將持續。在考量這些不

確定因素下，106年全年實質GDP 成長率的50%信賴區間預測為0.52%~2.97%。

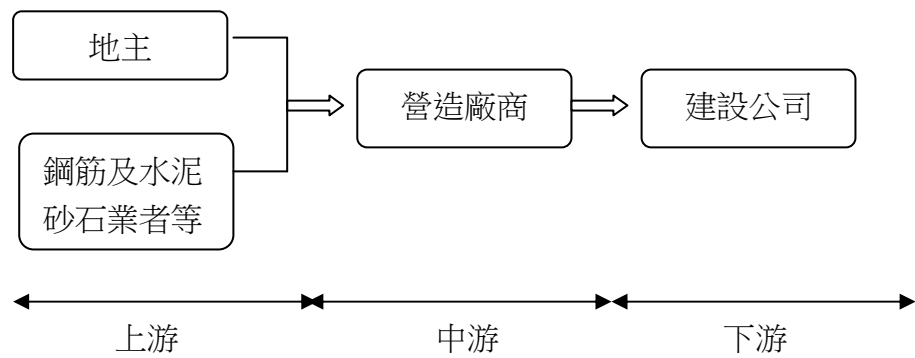
主計處表示，今年經濟成長主要的原因，首先國內出口及製造業已出現改善訊號，其中我國出口擺脫連續17個月負成長；製造業PMI連續7月維持擴張；其次民間消費成長率也較去年回溫。近期雖然景氣數據有提升，主要是台灣半導體市值位居全球半導體市值的巨擘地位，但其他行業仍未好轉，尤其房市更容易受到經濟、政治與政策等動向影響，觀察雙北市房市，雖無利空襲擊，且在資金寬裕與低利環境中，市場僅大型捷運宅或大型平價成屋個案持續投入廣告媒體，意在不景氣中放手一搏，期望能夠創造來人與成交。而確實降價風潮能夠快速帶來人，但買氣卻要視產品狀況而定，但跟不上價格戰的個案只有冷清可以形容。

2.產業之現況與發展

去年年底因房地合一稅而房貸與買賣移轉暴增情況，預期今年會平淡許多。回顧 105 年預售市場，房市於 105 年三月央行解禁信用管制後展現曙光，然而影響房市信心的因素眾多，尤其面對目前台灣政、經、民生的亂與弱，再加上房地產持有稅與移轉稅的成本增高，讓僅存的自住買盤像風中燭火般的孱弱。

近期中古市場交易有回溫跡象，反倒是預售市場並沒有像中古市場一樣倒吃甘蔗，代銷市場的觀望氣氛一直存在，市況仍持續以自住為主，並容易受到外在議題影響而觀望，認為價格仍會下修是普遍共識，尤其自住居多的新北市近來使照核發數頻飆高，預計今年會有大量的新成屋釋出，在買方物件選擇性多的情況下，價格仍會再下修。在利率方面，川普當選後，FED 醞釀升息的可能性提高，目前實質利率已開始醞釀上升，但國內因經濟仍疲弱，目前房地產仍能夠維持低利環境。預估今年市場熱度會持續加溫，許多豪宅個案將強打廣告，而位於重劃區或新北市二線區域個案則主打低價競爭優惠。基本上今年房市在量的帶動下，以及房市政策已不打房，甚至有房屋稅鬆綁的情況下，價格下跌趨勢趨緩，有機會看見微溫的房市。

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

在自住市場中，預售屋難突破銷售瓶頸，北市僅少數順銷個案以小坪數、二到三房型、優質規劃及低於區域行情打破房市不景氣。美濃強震後，土壤液化情資曝光，建物結構安全成為全民關注焦點，強化施工品質將是未來銷售關鍵。越來越多建商推出延長保固，讓消費者安心，對房市發展亦有正面影響。

5.競爭情形

房地產市場之產品規劃須符合區域特色及基地地形，區域個案間的競爭，主要為產品規劃並非一成不變，同一宗地由不同建商規劃就會有不同類型的產品，故需因應市場需求變化，快速且即時的調整產品類型，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模。本公司近年來推案地區以大台北地區都會中心為主，堅強的專業經營團隊、穩健的財務規劃、務實的研發設計、紮實的工程營建、以客為尊的售後服務，為本公司的最大競爭利基條件。

(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。

* 本公司因行業類別關係，不若一般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) 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105年營業收入2,357,723仟元，占國內上市公司營建業0.75%。

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、分價及兩遮、屋簷不計坪不計價等政策，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。

D.解除銀貸信用管制

中國、美國查稅，資金回流房市，105 年底與美國簽訂 FATCA，FATCA 對境外資產定義不包括不動產，即美國公民在海外的不動產資產毋須申報，也不列入查稅範圍。台北市決定今年七月起調降房屋稅，更為房市帶來正面發展。

(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畫法，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」、「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。

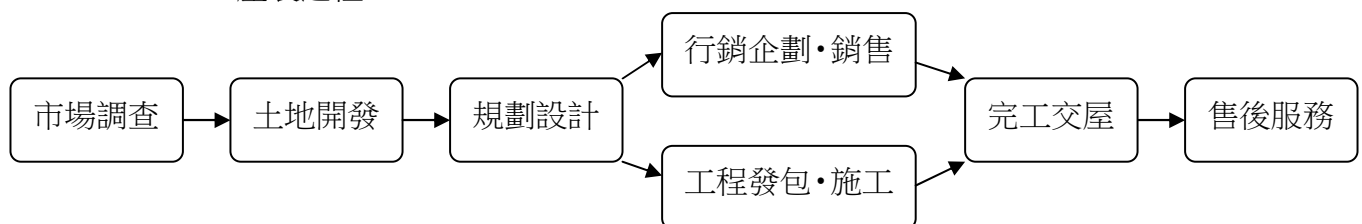
因應措施：

- 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	一〇四年度			一〇五年度			年度截至前一季止(註 2)		
	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〔%〕	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕
1	復興營造(股)公司	645,677	75.71%	無	無	無	無	無	無
2				財團法人美國賓雪法尼亞州守望聖經書社台灣分社	609,894	67.77%	無	無	無
	其他	207,125	24.29%	A	125,000	13.89%	無	無	無
	進貨淨額	852,802	100.00%	進貨淨額	899,919	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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

註 3：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：新台幣仟元

項目	一〇四年度			一〇五年度			年度截至前一季止(註2)
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	
	其他	3,220,299	100.00%	其他	2,357,723	100.00%	本年度截至年報刊印日止，尚未有經會計師簽證或核閱之財務資料。
	銷貨淨額	3,220,299	100.00%	銷貨淨額	2,357,723	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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

註3：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 生產量值 主要商品	一〇四年度			一〇五年度		
	產能(坪)	產量(戶)	產值	產能(坪)	產量(戶)	產值
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 銷售量值 主要商品	一〇四年度		一〇五年度	
	內 銷		內 銷	
	銷量(坪)	銷 值	銷量(坪)	銷 值
理想家 B	105	7,855	—	—
理想家 D	89	984	—	—
石潭段 A	1,602	1,106,260	3,346	2,337,526
石潭段 B	3,173	2,097,121	—	—
信義 B 案	—	—	64	11,532
租賃收入	—	8,079	—	557
合 計	4,969	3,220,299	3,410	2,349,615

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		104 年 度	105 年 度	106年4月20日
人 數	董 事 長 室	3	4	3
	總 經 理 室	12	13	13
	財 務 會 計 部	6	6	6
	營 業 部	4	4	4
	工 程 管 理 部	7	6	6
	合 計	32	33	32
平 均 服 務 年 資		11.30	11.47	11.84
平 均 年 齡		48.7	45.99	46.36
學 歷 分 佈 比 率 %	博 士	--	--	--
	碩 士	4%	9%	9%
	大 專	86%	81%	81%
	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
- 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，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	董事長	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3小時
		上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
林柏峯	董事	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3小時
林錦儀	法人董事代表人	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3小時
葉正雄	董事	第二屆公司治理評鑑頒獎典禮暨專題講座	3小時
		上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
林日智	監察人	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3小時
		上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
林建浩	法人監察人代表人	內線交易案相關法律問題之探討	3小時
		企業併購之董監法律責任	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
葉正雄	財務主管	第二屆公司治理評鑑頒獎典禮暨專題講座	3小時
		上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時

(六)員工進修與訓練：

本公司 105 年度員工進修訓練如下：

受訓人次	36
經費支出	38,390元
課程名稱／ (受訓單位)	1. 股務專題講座 (福邦證券) 2. 企業會計準則公報與現行財務會計準則公報差異分析(調和聯合會計師事務所) 3. 105年股務法令說明會(中國信託代理部) 4. 105年度公司治理評鑑系統介紹暨提升股東會品質宣導會(證基會) 5. 105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) 6. 電子發票應用推廣講習會(財政部台北國稅局)

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 7. 我國新發布企業會計準則公報與過去財務會計準則公報之差異(會計研究發展基金會) 8. 105年度臺北市政府都市及建築法令說明會(臺北市政府都市發展局) 9. 105年度下半年度公司治理評鑑暨企業社會責任報告書宣導會(交易所) 10.105年提升IFRS財務報告編製能力宣導會(交易所) 11.2016天下CSR企業公民論壇(天下雜誌) 12.作業系統與通信傳輸查核(中華民國電腦稽核協會) 13. 105年度上市公司業務宣導會(證券交易所) 14.ERP系統控管與查核實務(中華民國電腦稽核協會) 15.內控聲明書與內控有效性判斷參考項目之應用實務(證基會) 16.財務舞弊的防範與偵測技巧(中華民國電腦稽核協會) 17.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) 18.股務作業進階研習班-特別股轉換公司債及員工獎酬工具(證基會) 19.最新刑法「沒收」專章對企業之法律責任衝擊與因應(會計研究發展基金會) 20.上市公司內部控制業務暨內稽主管座談會(交易所) 21.IFRS9金融工具宣導說明會(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. 明訂懲誡辦法（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，皆記申誡並給予懲誡。
- (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

記過並給予懲誡。

- (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，皆記大過並給予懲誡。

(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	消防設備符合標準及不定期消防測試。
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	黃燭祥建築師事務所	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
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	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	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	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	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 (105 年 7 月 1 日終止契約)	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 (105 年 10 月 20 日已付款完成)	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 (105 年 7 月 20 日已完成計價 100%)	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 (合約於 105 年 12 月 15 日付款完成)	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 (106 年 1 月 23 日已付款完成)	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)					當年度截至 年月日 財務資料(註3)
	101年	102年	103年	104年	105年	
流動資產	6,905,540	7,893,546	8,130,381	7,295,045	6,144,141	106年截至年報 刊印日止，未有 經會計師核閱之 財務資料
不動產、廠房及設備 (註2)	68,335	67,539	69,430	65,637	63,540	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	120,347	122,439	181,022	178,203	32,246	
資產總額	7,094,222	8,083,524	8,380,833	7,538,885	6,239,927	
流動負債						
分配前	2,094,269	4,892,221	5,368,203	3,684,481	2,413,508	
分配後	2,134,882	4,892,221	5,368,203	4,117,685	NA	
非流動負債	1,846,710	34,457	40,256	35,005	24,687	
負債總額						
分配前	3,940,979	4,926,678	5,408,459	3,719,486	2,438,195	
分配後	3,981,592	4,926,678	5,408,459	4,152,690	NA	
歸屬於母公司業主之權益	3,115,505	3,045,299	2,871,937	3,551,806	3,539,188	
股本	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525	
資本公積	8,828	8,828	8,828	8,828	8,828	
保留盈餘						
分配前	454,080	383,874	210,512	871,408	858,790	
分配後	413,467	383,874	210,512	438,204	NA	
其他權益	--	--	--	--	--	
庫藏股票	(54,928)	(54,928)	(54,928)	(35,955)	(35,955)	
非控制權益	37,738	111,547	100,437	267,593	262,544	
權益總額						
分配前	3,153,243	3,156,846	2,972,374	3,819,399	3,801,732	
分配後	3,112,630	3,156,846	2,972,374	3,386,195	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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

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)					當年度截至 年月日 財務資料(註2)
	101年	102年	103年	104年	105年	
營業收入	14,010	602,996	9,850	3,220,299	2,357,723	106年截至年報刊 印日止，未有經會 計師核閱之財務 資料
營業毛利(損)	(91)	199,530	5,493	943,046	736,052	
營業利益(損失)	(78,422)	(11,792)	(127,647)	723,028	520,576	
營業外收入及支出	84,235	(23,547)	(57,280)	(2,019)	(45,193)	
稅前淨利(淨損)	5,813	(35,339)	(184,927)	721,009	475,383	
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	416,176	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(2,514)	5,591	635	(1,017)	(639)	
本期綜合損益總額	(30,474)	(42,063)	(184,467)	683,901	415,537	
淨利(損)歸屬於 母公司業主	(17,482)	(35,184)	(173,997)	694,519	421,225	
淨利(損)歸屬於非控制權益	(10,478)	(12,470)	(11,105)	(9,601)	(5,049)	
綜合(損)益總額歸屬於 母公司業主	(19,996)	(29,593)	(173,362)	693,502	420,586	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(10,478)	(12,470)	(11,105)	(9,601)	(5,049)	
每股盈餘	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	

* 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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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。

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)					當年度截至 年月日 財務資料(註3)
	101年	102年	103年	104年	105年	
流動資產	5,834,521	6,604,238	6,917,123	5,990,981	4,845,724	106年截至年報刊 印日止，未有經會 計師核閱之財務資 料
不動產、廠房及設備 (註2)	68,335	67,539	69,430	65,637	63,425	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	193,063	271,195	316,609	574,317	424,229	
資產總額	6,095,919	6,942,972	7,303,162	6,630,935	5,333,378	
流動負債						
分配前	1,160,338	3,877,777	4,412,064	3,059,035	1,783,207	
分配後	1,200,951	3,877,777	4,412,064	3,492,239	NA	
非流動負債	1,820,076	19,896	19,161	20,094	10,983	
負債總額						
分配前	2,980,414	3,897,673	4,431,225	3,079,129	1,794,190	
分配後	3,021,027	3,897,673	4,431,225	3,512,333	NA	
權益						
股本	3,115,505	3,045,299	2,871,937	3,551,806	3,539,188	
資本公積	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525	
保留盈餘	8,828	8,828	8,828	8,828	8,828	
其他權益						
分配前	454,080	383,874	210,512	871,408	858,790	
分配後	413,467	383,874	210,512	438,204	NA	
庫藏股票	--	--	--	--	--	
非控制權益	(54,928)	(54,928)	(54,928)	(35,955)	(35,955)	
權益總額						
分配前	3,115,505	3,045,299	2,871,937	3,551,806	3,539,188	
分配後	3,074,892	3,045,299	2,871,937	3,118,602	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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

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。

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)					當年度截至 年月日 財務資料(註2)
	101年	102年	103年	104年	105年	
營業收入	8,527	597,336	2,689	3,212,791	2,349,615	106年截至年報刊 印日止，未有經會 計師核閱之財務資 料
營業毛利(損)	(5,574)	213,856	(1,668)	935,538	727,944	
營業損益	(75,969)	10,695	(126,856)	722,489	521,210	
營業外收入及支出	92,260	(33,572)	(47,079)	8,121	(40,807)	
稅前淨利(淨損)	16,291	(22,877)	(173,935)	730,610	480,403	
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	421,225	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(2,514)	5,591	635	(1,017)	(639)	
本期綜合損益總額	(19,996)	(29,593)	(173,362)	693,502	420,586	
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	1.57	

* 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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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。

(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)				
	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)	105年(不適用)
流動資產	7,038,625				
基金及投資	91,466				
固定資產(註2)	66,707				
無形資產	--				
其他資產	11,329				
資產總額	7,208,107				
流動負債	分配前	2,093,353			
	分配後	2,133,966			
長期負債	1,820,600				
其他負債	16,190				
負債總額	分配前	3,930,143			
	分配後	3,970,756			
股本	2,707,525				
資本公積	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)				
累積換算調整數	--				
未認列為退休金成本之淨損失	(357)				
股東權益 總額	分配前	3,277,964			
	分配後	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)				
	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)	105年(不適用)
營業收入	261,890				
營業毛利	88,881				
營業損益	(7,928)				
營業外收入及利益	108,089				
營業外費用及損失	23,854				
繼續營業部門 稅前損益	76,307				
繼續營業部門 損益	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	42,606				
每股盈餘	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)				
	101年	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)	105年(不適用)
流動資產	5,981,193				
基金及投資	152,026				
固定資產(註2)	66,707				
無形資產	--				
其他資產	9,902				
資產總額	6,209,828				
流動負債	分配前	1,159,464			
	分配後	1,200,077			
長期負債	1,794,470				
其他負債	15,686				
負債總額	分配前	2,969,620			
	分配後	3,010,233			
股本	2,707,525				
資本公積	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)				
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)				
	101	102年(不適用)	103年(不適用)	104年(不適用)	105年(不適用)
營業收入	256,407				
營業毛利	92,664				
營業損益	3,749				
營業外收入及利益	106,065				
營業外費用及損失	23,047				
繼續營業部門 稅前損益	86,767				
繼續營業部門 損益	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	53,066				
每股盈餘	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：

101年度	63,982 仟元	104年度	50,584 仟元
102年度	62,515 仟元	105年度	0 仟元
103年度	63,515 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
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
105	郭鎮宇、陳光慧	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。

☆105年度配合調和聯合會計師事務所內部調整，改由郭鎮宇、陳光慧會計師簽證。

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					當年度截至 年月日 財務資料(註 2)
		101 年	102 年	103 年	104 年	105 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	39.07	106 年截至年報刊 印日止，未有經會 計師核閱之財務 資料
	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	5,608.87	
償 債 能 力 %	流動比率	329.74	161.35	151.45	197.99	254.57	
	速動比率	11.58	22.85	16.07	39.81	45.43	
	利息保障倍數	0.34	(0.09)	(1.68)	8.62	16.72	
經 營 能 力	應收款項週轉率 (次)	5.16	42.69	0.54	165.90	46.28	
	平均收現日數	70.73	8.55	675.92	2.20	7.88	
	存貨週轉率 (次)	0.00	0.06	0.00	0.34	0.28	
	應付款項週轉率 (次)	0.52	12.65	0.11	15.71	6.69	
	平均銷貨日數	--	6,083.33	NA	1,073.52	1,303.57	
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.21	8.88	0.14	47.68	36.50	
	總資產週轉率 (次)	0.00	0.08	0.00	0.40	0.34	
獲 利 能 力	資產報酬率 (%)	(0.12)	(0.33)	(1.95)	8.99	6.41	
	權益報酬率 (%)	(0.88)	(1.55)	(6.26)	21.32	11.74	
	稅前純益占實收資本額比率 (%)(註 7)	0.21	(1.31)	(6.83)	26.63	17.56	
	純益率 (%)	(199.57)	(7.90)	(1,879.21)	21.27	17.65	
	每股盈餘 (元)	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	
現 金 流 量	現金流量比率 (%)	--	--	0.65	66.57	--	
	現金流量允當比率 (%)	--	--	--	--	2.11	
	現金再投資比率 (%)	--	--	1.16	63.41	(11.27)	
槓 桿 度	營運槓桿度	0.19	(4.25)	0.47	1.18	1.18	
	財務槓桿度	0.77	0.30	0.81	1.05	1.06	

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)

	104 年	105 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	49.34	39.07	-21%	主要本期交屋沖銷預收款致負債降低
流動比率	197.99	254.57	29%	主要因本期交屋沖銷預收款致流動負債減少提升比率。
利息保障倍數	8.62	16.72	94%	主要因本期利息費用減少致倍數提升。
應收款項週轉率(次)	165.90	46.28	-72%	主要係本期應收款項增加，使週轉率下降。
平均收現日數	2.20	7.88	258%	1.本期授信政策與上期一致。 2.因本期應收款項週轉率下降，致收現日數提升。
應付款項週轉率	15.71	6.69	-57%	主要係本期應付款項增加，使週轉率下降。
平均銷貨日數	1,073.52	1,303.57	21%	因本期存貨週轉率減少致銷貨日數增加。
不動產廠房及設備週轉率(次)	47.68	36.50	-23%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降。
資產報酬率	8.99	6.41	-29%	主要係本期稅後淨利減少，致比率下降。
權益報酬率	21.32	11.74	-45%	主要係本期稅後淨利減少，致比率下降。
稅前利益占實收資本額比率	26.63	17.56	-34%	主要係稅前利益減少，致比率下降。
每股盈餘	2.59	1.57	-39%	主要係本期稅後淨利減少使每股盈餘降低。
現金流量比率	66.57	--	--	因本期營業活動淨現金流量流出故不予分析。
現金流量充當比率	--	2.11	--	因 104 年 IFRS 資料未達五年故不予分析。
現金再投資比率	63.41	(11.27)	-118%	因本期營業活動淨現金流量流出致比率為負數。

(二) 個體財務分析-國際財務報導準則-(IFRS)

分析項目(註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 年月日 財務資料(註2)
		101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構(%)	負債占資產比率	48.89	56.14	60.68	46.44	33.64	106年截至年報刊印日止,未有經會計師核閱之財務資料
	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	5,597.43	
償債能力%	流動比率	502.83	170.31	156.78	195.85	271.74	
	速動比率	18.41	24.35	19.19	46.62	59.53	
	利息保障倍數	0.26	(0.36)	(2.50)	11.89	35.02	
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.47	43.28	0.15	169.34	46.43	
	平均收現日數	105.18	8.43	2,433.33	2.15	7.86	
	存貨週轉率(次)	0.00	0.06	0.00	0.41	0.36	
	應付款項週轉率(次)	0.52	12.02	0.11	15.71	6.69	
	平均銷貨日數	--	6,083.33	NA	890.24	1,013.88	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.13	8.79	0.04	47.57	36.41	
	總資產週轉率(次)	0.00	0.09	0.00	0.46	0.39	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.26)	(0.54)	(2.39)	10.11	7.24	
	權益報酬率(%)	(0.55)	(1.14)	(5.88)	21.62	11.88	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	0.60	(0.84)	(6.42)	26.98	17.74	
	純益率(%)	(205.02)	(5.89)	(6,470.70)	21.62	17.93	
	每股盈餘(元)	(0.07)	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	
現金流量	現金流量比率(%)	--	--	3.13	83.60	--	
	現金流量允當比率(%)	--	--	--	--	2.49	
	現金再投資比率(%)	--	--	5.01	80.39	(13.68)	
槓桿度	營運槓桿度	0.26	6.14	0.52	1.17	1.17	
	財務槓桿度	1.00	1.01	0.97	1.02	1.03	

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)

	104 年	105 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	46.44	33.64	-28%	主要因本期交屋沖銷預收款致負債降低。
流動比率	195.85	271.74	39%	主要因本期交屋沖銷預收款致流動負債減少提升比率。
速動比率	46.62	59.53	28%	主要因本期交屋沖銷預收款致流動負債減少提升比率。
利息保障倍數	11.89	35.02	195%	主要因本期利息費用減少致倍數提升。
應收款項週轉率(次)	169.34	46.43	-73%	主要係本期應收款項增加，使週轉率下降。
平均收現日數	2.15	7.86	266%	1.本期授信政策與上期一致。 2.因本期應收款項週轉率下降，致收現日數提升。
應付帳款週轉率	15.71	6.69	-57%	主要係本期應付款項增加，使週轉率下降。
不動產廠房及設備週轉率(次)	47.57	36.41	-23%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降。
資產報酬率	10.11	7.24	-28%	主要係本期稅後淨利減少，致比率下降。
權益報酬率	21.62	11.88	-45%	主要係本期稅後淨利減少，致比率下降。
稅前利益占實收資本額比率	26.98	17.74	-34%	主要係稅前利益減少，致比率下降。
每股盈餘	2.59	1.57	-39%	主要係本期稅後淨利減少使每股盈餘降低。
現金流量比率	83.60	--	--	因本期營業活動淨現金流量流出故不予分析。
現金流量充當比率	--	2.49	--	因 104 年 IFRS 資料未達五年故不予分析。
現金再投資比率	80.39	(13.68)	-117%	因本期營業活動淨現金流量流出致比率為負數。

*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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予分析。

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

分析項目(註 2)		最近五年度財務分析					
		101 年	102 年(不適用)	103 年(不適用)	104 年(不適用)	105 年(不適用)	
財務結構(%)	負債占資產比率	54.52					
	長期資金占固定資產比率	7,643.22					
償債能力%	流動比率	336.24					
	速動比率	12.69					
	利息保障倍數	1.14					
經營能力	應收款項週轉率(次)	96.55					
	平均收現日數	3.78					
	存貨週轉率(次)	0.02					
	應付款項週轉率(次)	6.34					
	平均銷貨日數	18,250.00					
	固定資產週轉率(次)	3.93					
	總資產週轉率(次)	0.04					
獲利能力	資產報酬率(%)	0.87					
	股東權益報酬率(%)	1.29					
	占實收資本比率(%)	營業利益	(0.29)				
		稅前純益	2.82				
	純益率(%)	16.27					
	每股盈餘(元)	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	(7.00)					
	財務槓桿度	0.25					

註：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				
		101 年	102 年(不適用)	103 年(不適用)	104 年(不適用)	105 年(不適用)
財務結構 %	負債占資產比率	47.82				
	長期資金占固定資產比率	7,547.45				
償債能力 %	流動比率	515.86				
	速動比率	20.43				
	利息保障倍數	1.36				
經營能力	應收款項週轉率(次)	104.42				
	平均收現日數	3.49				
	存貨週轉率(次)	0.03				
	應付款項週轉率(次)	6.00				
	平均銷貨日數	12,166.66				
	固定資產週轉率(次)	3.84				
	總資產週轉率(次)	0.04				
獲利能力	資產報酬率(%)	0.87				
	股東權益報酬率(%)	1.63				
	占實收資本比率(%)	0.14				
	營業利益 稅前純益	3.20				
	純益率(%)	20.70				
	每股盈餘(元)	0.20				
現金流量	現金流量比率(%)	(15.74)				
	現金流量允當比率(%)	0.01				
	現金再投資比率(%)	--				
槓桿度	營運槓桿度	16.08				
	財務槓桿度	1.04				

註：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

董事會造送本公司一百零五年度營業報告書、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

本公司一百零六年股東常會

監 察 人：大捷投資股份有限公司



代表人：林維邦



中 華 民 國 106 年 3 月 15 日

監察人查核報告書

茲准

董事會造送本公司一百零五年度營業報告書、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

本公司一百零六年股東常會

監 察 人：林日智



中 華 民 國 106 年 3 月 15 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

本公司民國一〇五年度(自一〇五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：李 益



中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 九 日

會計師查核報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

大華建設股份有限公司及其子公司(以下簡稱「大華建設公司及其子公司」)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達大華建設公司及其子公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與大華建設公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對大華建設公司及其子公司民國一〇五年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十二)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五(二)；存貨會計科目說明請詳合併財務報表附註六(六)。

大華建設公司及其子公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體合併資產總額之80%，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

二、房地銷貨收入及成本認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(廿一)，收入及成本會計科目說明請詳合併財務報表附註六(廿)及六(六)。

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

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

其他事項

大華建設股份有限公司業已編製民國一〇五年及一〇四年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估大華建設公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算大華建設公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

大華建設公司及其子公司之治理單位（監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對大華建設公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使大華建設公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致大華建設公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於大華建設公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設公司及其子公司民國一〇五年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

調 和 聯 合 會 計 師 事 務 所
會 計 師 ： 郭 鎮 宇

郭 鎮 宇

陳 光 慧

陳 光 慧



金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號：(104)金管證審字第1040037564號
(104)金管證審字第1040016474號

中華民國一〇六年三月九日

大華建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	資 產	附 註	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 322,783	5	\$ 312,200	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	296,608	5	862,259	12
1150	應收票據淨額	六(四)	76,217	1	25,164	--
1200	其他應收款	六(五)	10,106	--	463	--
1220	本期所得稅資產		365	--	977	--
130X	存 貨	六(六)及八	4,989,066	80	5,733,941	76
1410	預付款項		58,611	1	94,424	1
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	390,304	6	265,536	4
1479	其他流動資產-流動		81	--	81	--
	流動資產合計		6,144,141	98	7,295,045	97
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	六(三)	10,305	--	22,428	--
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	63,540	1	65,637	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿六)	1,277	--	15,870	--
1920	存出保證金		15,159	1	134,400	2
1990	其他非流動資產-其他		5,505	--	5,505	--
	非流動資產合計		95,786	2	243,840	3
	資產總計		\$ 6,239,927	100	\$ 7,538,885	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗

代碼	負債及權益	附註	105年12月31日		104年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十)及八	\$ 1,566,950	25	\$ 993,600	13
2150	應付票據	六(十一)	11,968	--	--	--
2170	應付帳款	六(十一)	223,859	4	249,287	3
2200	其他應付款		32,197	1	43,733	1
2230	本期所得稅負債		19,659	--	--	--
2250	負債準備-流動	六(十五)	1,038	--	1,184	--
2310	預收款項	六(十二)及七	26,493	--	1,929,732	26
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十三)及八	530,588	9	448,678	6
2399	其他流動負債-其他		756	--	18,267	--
	流動負債合計		2,413,508	39	3,684,481	49
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十三)及八	12,710	--	13,917	--
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十四)	1,783	--	10,894	--
2645	存入保證金		10,194	--	10,194	--
	非流動負債合計		24,687	--	35,005	--
	負債總計		2,438,195	39	3,719,486	49
31XX	歸屬於母公司業主之權益					
3110	普通股股本	六(十六)	2,707,525	44	2,707,525	35
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		192,437	3	122,985	2
3320	特別盈餘公積		12,899	--	20,139	--
3350	未分配盈餘		653,454	11	728,284	10
3500	庫藏股票	六(十六)	(35,955)	(1)	(35,955)	--
	歸屬於母公司業主之權益合計		3,539,188	57	3,551,806	47
36XX	非控制權益	六(十九)	262,544	4	267,593	4
	權益總計		3,801,732	61	3,819,399	51
	負債及權益總計		\$ 6,239,927	100	\$ 7,538,885	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)



經理人：陳志誠



董事長：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

民國一〇五年及一〇四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	105年度		104年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿)及七	\$ 2,357,723	100	\$ 3,220,299	100
5000	營業成本	六(六)	(1,621,671)	(69)	(2,277,253)	(71)
5900	營業毛利		736,052	31	943,046	29
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿三)	(96,203)	(4)	(108,392)	(3)
6200	管理費用	六(廿三)	(119,273)	(5)	(111,626)	(4)
			(215,476)	(9)	(220,018)	(7)
6900	營業利益		520,576	22	723,028	22
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿一)	18,728	--	35,844	1
7020	其他利益及損失	六(廿二)	(32,696)	(1)	206	--
7050	財務成本	六(廿五)	(31,225)	(1)	(38,069)	(1)
			(45,193)	(2)	(2,019)	--
7900	稅前淨利		475,383	20	721,009	22
7950	所得稅費用	六(廿六)	(59,207)	(2)	(36,091)	(1)
8200	本期淨利		416,176	18	684,918	21
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		(639)	--	(1,017)	--
8349	與不重分類之項目相 關之與所得稅		--	--	--	--
	本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(639)	--	(1,017)	--
8500	本期綜合損益總額		\$ 415,537	18	\$ 683,901	21
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ 421,225	18	\$ 694,519	21
8620	非控制權益		(5,049)	--	(9,601)	--
			\$ 416,176	18	\$ 684,918	21
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ 420,586	18	\$ 693,502	21
8720	非控制權益		(5,049)	--	(9,601)	--
			\$ 415,537	18	\$ 683,901	21
	每股盈餘	六(廿七)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 1.57		\$ 2.59	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 1.57		\$ 2.59	

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併財務報表

一〇五年及一〇四五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項 目	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							
一〇四年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 29,354	\$ 58,173	(\$ 54,928)	\$2,871,937	\$ 100,437	\$2,972,374				
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	--	--	--	--	(5,509)	18,973	13,464	--	--	13,464			
視同庫藏股交易	--	--	--	--	(27,097)	--	(27,097)	--	--	(27,097)			
對子公司所有權權益變動	--	--	--	--	--	--	--	--	--				
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	267,593	3,819,399				
盈餘指撥及分配：													
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(7,240)	7,240	--	--	--	--				
提列法定盈餘公積	--	--	69,452	--	(69,452)	--	--	--	--				
普通股現金股利	--	--	--	--	(433,204)	--	(433,204)	--	--				
一〇五年度淨利	2,707,525	8,828	192,437	12,899	232,868	(35,955)	3,118,602	267,593	3,386,195				
一〇五年度其他綜合損益	--	--	--	--	421,225	--	421,225	(5,049)	416,176				
一〇五年度綜合損益總額	--	--	--	--	(639)	--	(639)	--	(639)				
一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 192,437	\$ 12,899	\$ 653,454	(\$ 35,955)	\$3,539,188	\$ 262,544	\$3,801,732				

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利	\$ 475,383	\$ 721,009
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	3,219	3,217
呆帳費用提列數	--	13
金融資產減損損失	4,635	900
非金融資產減損迴轉利益	--	(1,188)
利息收入	(7,134)	(4,821)
股利收入	(5,334)	(2,933)
利息費用	30,234	37,346
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	--	52
處分投資利益	(1,335)	--
淨外幣兌換損失	9,493	251
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)	565,651	(766,085)
應收票據增加	(51,053)	(12,004)
應收帳款增加	--	(13)
存貨減少	744,875	1,314,503
其他應收款增加	(9,833)	(32)
預付款項減少	35,813	126,717
其他金融資產減少(增加)	(124,768)	410,960
應付票據增加(減少)	11,968	(1,500)
應付帳款增加(減少)	(25,428)	210,233
負債準備增加(減少)	(146)	73
其他應付款增加(減少)	(11,886)	30,583
預收款項增加(減少)	(1,903,239)	435,459
淨確定福利負債減少	(9,750)	(84)
其他流動負債增加(減少)	(17,511)	17,787
營運產生之現金流入(出)	(286,146)	2,520,443
收取之利息	7,314	4,501
支付之利息	(29,884)	(39,124)
收取之股利	5,334	2,933
支付之所得稅(含土地增值稅)	(24,343)	(35,931)
營業活動之淨現金流入(出)	(327,725)	2,452,822

(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)
 民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日



(承上頁)

單位：新台幣仟元

	105年度	104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	56	--
以成本衡量之金融資產減資退回股款	6,334	4,381
以成本衡量之金融資產退回股款	10	--
處分以成本衡量之金融資產價款	2,433	--
取得不動產、廠房及設備	(1,122)	(136)
存出保證金減少(增加)	119,241	(2,790)
投資活動之淨現金流入	126,952	1,455
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	508,100	(149,200)
舉借長期借款	110,000	--
償還長期借款	(29,297)	(2,231,597)
存入保證金增加	--	34
庫藏股票處分	--	13,124
非控制權益變動	--	150,000
發放現金股利	(433,204)	--
籌資活動之淨現金流入(出)	155,599	(2,217,639)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(9,493)	(251)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(54,667)	236,387
期初現金及約當現金餘額	312,200	75,813
期末現金及約當現金餘額	\$ 257,533	\$ 312,200
期末現金及約當現金之調節		
合併資產負債表列示之現金及約當現金	\$ 322,783	\$ 312,200
銀行透支	(65,250)	--
期末現金及約當現金餘額	\$ 257,533	\$ 312,200
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	\$ 530,588	\$ 448,678

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

(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一〇六年三月九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：

無。

(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：

國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)已發布且經金管會認可將於一〇六年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 10 號、12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：適用合併報表之例外規定」	修訂企業無須提出個體報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 11 號「取得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
· 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「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	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「單獨財務報表之權益法」	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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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 及 13 號和國際會計準則第 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 1、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

經評估後合併公司認為適用上述準則及解釋將不致對合併財務報表造成重大影響。

(三)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：

<u>新 準 則 、 解 釋 及 修 正</u>	<u>主 要 修 訂 內 容</u>	<u>IASB 發 布 之 生 效 日</u>
· 修正國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付所給與權益工具公允價值採用一致的基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 4 號「屬國際財務報導準則第 4 號之保險合約適用國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之方法」	此修正係為因應即將發布的國際財務報導準則第 4 號「保險合約」新準則，與國際財務報導準則第 9 號「金融工具」因適用日期差異導致資產及負債之衡量基礎不同，允許符合國際財務報導準則第 4 號「保險合約」規定之保險人於符合特定之條件時，得選擇採用暫時豁免採用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」；或於適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」時選擇採用覆蓋法之替代處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。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。允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--|--|-------------------|
| · 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」 | 取代國際會計準則第 11 號、第 18 號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際財務報導準則第 15 號「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」 | 此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 國際財務報導準則第 16 號「租賃」 | 此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 7 號「揭露倡議」 | 此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。 | 西元 2017 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 12 號「未實現損失遞延所得稅資產之認列」 | 此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。 | 西元 2017 年 1 月 1 日 |

2. 合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，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，對該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
			105年 12月31日	104年 12月31日	
本公司	華建開發股份有限公司(華建開發)	開發租售業	58%	58%	--
本公司	大陽不動產開發股份有限公司(大陽開發)	不動產開發	99%	99%	--

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 重大限制：無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：

華建開發截至一〇五年及一〇四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 %。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇五年及一〇四年十二月三十一日非控制權益總額分別為 262,544 仟元及 267,593 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			
		105年12月31日	104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	\$ 262,181	42	\$ 267,242	42
大陽開發	台灣台北市	363	1	351	1
合計		<u>\$ 262,544</u>		<u>\$ 267,593</u>	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	華建開發	
	105年12月31日	104年12月31日
流動資產	\$ 1,264,430	\$ 1,273,102
非流動資產	36,260	42,435
流動負債	(630,260)	(625,455)
非流動負債	(13,704)	(14,911)
淨資產總額	<u>\$ 656,726</u>	<u>\$ 675,171</u>

	大陽開發	
	105年12月31日	104年12月31日
流動資產	\$ 29,679	\$ 26,654
非流動資產	6,631	8,419
流動負債	(55)	(5)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 36,255</u>	<u>\$ 35,068</u>

綜合損益表

	華建開發	
	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
收 入	\$ 8,166	\$ 7,566
稅前淨損	(12,155)	(22,391)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(12,155)	(22,391)
其他綜合損益(稅後淨額)	(6,290)	(803)
本期綜合損益總額	(\$ 18,445)	(\$ 23,194)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(\$ 5,061)	(\$ 9,613)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
收 入	\$ --	\$ --
稅前淨利(損)	1,216	(6,141)
所得稅費用	(29)	--
本期淨利(損)	1,187	(6,141)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	8,109
本期綜合損益總額	\$ 1,187	\$ 1,968
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ 12	\$ 12
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
營業活動之淨現金流出	(\$ 13,830)	(\$ 86,074)
投資活動之淨現金流出	(121)	--
籌資活動之淨現金流入	3,303	98,236
本期現金及約當現金增加(減少)數	(10,648)	12,162
期初現金及約當現金餘額	13,810	1,648
期末現金及約當現金餘額	\$ 3,162	\$ 13,810

	大陽開發	
	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
營業活動之淨現金流入(出)	(\$ 4,825)	(\$ 18,504)
投資活動之淨現金流入(出)	3,548	14,072
匯率變動對現金及約當現金之影響	--	7
本期現金及約當現金減少數	(1,277)	(4,425)
期初現金及約當現金餘額	2,610	7,035
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,333	\$ 2,610

(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

無此事項。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

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

截至一〇五年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 4,989,066 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	130,389	262,015
定期存款	--	50,000
約當現金-附買回債券	192,209	--
合 計	<u>\$ 322,783</u>	<u>\$ 312,200</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	105年12月31日	104年12月31日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ 27,833	\$ 64,086
受益憑證	268,775	798,173
合 計	<u>\$ 296,608</u>	<u>\$ 862,259</u>
流 動	\$ 296,608	\$ 862,259
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 296,608</u>	<u>\$ 862,259</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	105年12月31日	104年12月31日
國內非上市櫃股票	\$ 14,386	\$ 16,645
國外非上市櫃股票	10,198	33,365
減：累計減損	(14,279)	(27,582)
合 計	<u>\$ 10,305</u>	<u>\$ 22,428</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	10,305	22,428
合 計	<u>\$ 10,305</u>	<u>\$ 22,428</u>

1. 合併公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 展新創業投資股份有限公司於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇五年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇五年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 盛華創業投資股份有限公司以一〇四年五月四日為減資基準日辦理減資退還股款，減資股數為 108 仟股，減資後合併公司收回股款為 1,081 仟元，故沖減累計減損並認列減損迴轉利益 1,026 仟元，另於一〇四年六月二十二日決議解散，於一〇五年五月三十一日辦理清算完結，故沖減以成本衡量之金融資產之成本 56 仟元，並沖減累計減損及認列金融資產減損迴轉利益 54 仟元，另取得 7 仟元之股利收入。
5. New Castle Investment Development Corp. 分別以一〇五年五月一日及一〇四年五月二十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 5,229 仟元及 2,353 仟元。
6. 合併公司於一〇五年十一月九日經董事會通過沖銷 Evermore Software Inc. 之股權，故沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 17,938 仟元。
7. 華期創業投資股份有限公司分別以一〇五年及一〇四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 111 仟股及 95 仟股，減資後合併公司收回股款分別為 1,105 仟元及 947 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，並於一〇五年度收回此款項。
9. 合併公司於一〇五年八月九日出售巨晰光纖股份有限公司之股票 244 仟股，故沖減以成本衡量之金融資產 1,098 仟元，並認列金融資產減損迴轉利益 444 仟元，出售價款為 2,433 仟元，出售利益為 1,335 仟元。
10. 合併公司一〇五年及一〇四年度認列減損損失分別為 5,133 仟元及 1,926 仟元。
11. 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

	105年12月31日	104年12月31日
應收票據	\$ 76,217	\$ 25,164
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>76,217</u>	<u>25,164</u>
應收帳款	256	256
減：備抵呆帳	(256)	(256)
小計	<u>--</u>	<u>--</u>
合計	<u>\$ 76,217</u>	<u>\$ 25,164</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. 合併公司一〇五年及一〇四年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	105年12月31日	104年12月31日
未逾期	\$ 76,217	\$ 16,294
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	256	256
合計	<u>\$ 76,473</u>	<u>\$ 25,420</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：

	105年12月31日	104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>\$ --</u>	<u>\$ 8,870</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	合 計
	減 損 損失	減 損 損失	
一〇四年一月一日餘額	\$ 243	\$ --	\$ 243
認列減損損失	13	--	13
一〇四年十二月三十一日餘額	256	--	256
認列減損損失	--	--	--
一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 256	\$ --	\$ 256

5. 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇五年及一〇四年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。

(五)其他應收款

	105年12月31日	104年12月31日
其他應收款	\$ 26,351	\$ 16,708
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合 計	\$ 10,106	\$ 463

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

	105年12月31日	104年12月31日
待售土地	\$ 807,807	\$ 1,934,101
待售房屋	386,830	905,330
營建用地	3,916,498	3,020,389
在建工程	267,327	263,517
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合 計	\$ 4,989,066	\$ 5,733,941

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個 案 名 稱	105年12月31日		104年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家A區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家A區	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	8,079	6,050	21,249	13,915
石潭段A案	666,088	312,045	1,779,451	822,794
石潭段B案	124,125	59,464	123,886	59,350
合 計	\$ 807,807	\$ 386,830	\$ 1,934,101	\$ 905,330

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	105年12月31日		104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	1,244,713	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
懷生段	1,380,256	5,955	1,100,552	2,145
雲和街案	616,405	--	--	--
合計	<u>\$ 3,916,498</u>	<u>\$ 267,327</u>	<u>\$ 3,020,389</u>	<u>\$ 263,517</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一〇五年及一〇四年度利息資本化金額分別為0仟元及50,584仟元，資本化利率分別為0%及2.37%。

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、雲和街案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：

	105年度	104年度
已出售存貨成本	\$ 1,621,671	\$ 2,285,772
跌價損失回升利益	--	(8,519)
合計	<u>\$ 1,621,671</u>	<u>\$ 2,277,253</u>

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。

(七)其他金融資產

項 目	105年12月31日	104年12月31日
質押定期存款	\$ 134,500	\$ 20,000
定期存款	255,800	153,000
銀行存款	4	36
備償存款	--	92,500
合 計	<u>\$ 390,304</u>	<u>\$ 265,536</u>
流 動	\$ 390,304	\$ 265,536
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 390,304</u>	<u>\$ 265,536</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	其 他	
一〇四年一月一日餘額	\$ 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
增 添	--	103	639	380	--	1,122
處分及報廢	--	--	--	(1,072)	--	(1,072)
一〇五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 36,047</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 6,693</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 79,642</u>
折舊及減損損失	房 屋 及					合 計
一〇四年一月一日餘額	\$ 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	--	10,100	--	3,748	107	13,955
本期折舊	--	1,555	40	1,596	28	3,219
處分及報廢	--	--	--	(1,072)	--	(1,072)
一〇五年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ 11,655</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 4,272</u>	<u>\$ 135</u>	<u>\$ 16,102</u>
帳面金額	房 屋 及					合 計
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>\$ 150</u>	<u>\$ 65,637</u>
一〇五年十二月三十一日	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 24,392</u>	<u>\$ 599</u>	<u>\$ 2,421</u>	<u>\$ 122</u>	<u>\$ 63,540</u>

1. 合併公司一〇五年及一〇四年度之不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為0仟元及1,188仟元。

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

合併公司一〇五年及一〇四年度不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為0仟元及1,188仟元。

(十)短期借款

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
擔保借款	\$ 1,501,700	\$ 794,500
信用借款	--	199,100
銀行透支	65,250	--
	<u>\$ 1,566,950</u>	<u>\$ 993,600</u>
期末帳列短期借款利率區間(%)	<u>1.5~2.7</u>	<u>0.15~3.32</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. 截至一〇五年及一〇四年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為2,520,675仟元及1,528,000仟元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一)應付票據及帳款

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
應付票據	\$ 11,968	\$ --
應付帳款	140,455	50,433
暫估應付帳款	83,404	198,854
小計	<u>223,859</u>	<u>249,287</u>
合計	<u>\$ 235,827</u>	<u>\$ 249,287</u>

(十二)預收款項

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
預收房地款	\$ --	\$ 1,929,513
預收收入	179	215
其他預收款	26,314	4
合計	<u>\$ 26,493</u>	<u>\$ 1,929,732</u>

(十三)長期借款

性 質	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
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，另於一〇五年十月變更為一〇八年十月到期一次償清，浮動利率，一〇五年及一〇四年十二月三十一日利率分別為 2.22% 及 2.26%	\$ 403,000	\$ 419,200
長期擔保借款—至一〇八年十月到期一次償清，浮動利率，一〇五年十二月三十一日利率為 2.22%	110,000	—
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，一〇五年及一〇四年十二月三十一日利率分別為 1.82% 及 2.03%	3,112	9,248
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，一〇五年及一〇四年十二月三十一日利率分別為 1.82% 及 2.03%	11,029	16,887
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，一〇五年及一〇四年十二月三十一日利率分別為 1.82% 及 2.03%	16,157	17,260
合 計	543,298	462,595
減：一個營業週期內到期之長期借款	(530,588)	(448,678)
淨 額	\$ 12,710	\$ 13,917

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金	額
一〇六年十二月三十一日	\$	10,210
一〇七年十二月三十一日		6,208
一〇八年十二月三十一日		514,170
一〇九年十二月三十一日		1,191
一一〇年十二月三十一日及以後		11,519
合 計	\$	<u>543,298</u>

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇五年及一〇四年十二月三十一日，長期借款總額度分別為 736,200 仟元及 799,200 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。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 13,489)	(\$ 17,332)
計畫資產公允價值	11,706	6,438
淨確定福利負債	(\$ 1,783)	(\$ 10,894)

(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>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)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福 利負債
<u>105 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 17,332)	\$ 6,438	(\$ 10,894)
當期服務成本	(339)	--	(339)
利息(費用)收入	(217)	81	(136)
	(17,888)	6,519	(11,369)
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	226	--	226
財務假設變動影響數	226	--	226
經驗調整	(659)	(27)	(686)
	(207)	(27)	(234)
雇主提撥數	--	10,226	10,226
支付退休金	4,606	(4,606)	--
其他	--	(406)	(406)
	4,606	5,214	9,820
12 月 31 日餘額	(\$ 13,489)	\$ 11,706	(\$ 1,783)

(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。一〇五年及一〇四年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>1 0 5 年 度</u>	<u>1 0 4 年 度</u>
折現率	1.50%	1.25%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.50%	1.25%

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>105 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務 現值之影響	(\$ 851)	\$ 921	\$ 903	(\$ 843)
<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)本公司於一〇五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10,225仟元。

(7)截至一〇五年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為13年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$	3,630
一至二年		834
二至五年		5,556
五年以上		3,022
	\$	<u>13,042</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，一〇五年及一〇四年度分別提撥1,473仟元及1,351仟元。

(十五) 負債準備

到 期 年 限	員工福利負債準備
一〇四年一月一日餘額	\$ 1,111
當期新增之負債準備	73
一〇四年十二月三十一日餘額	1,184
當期迴轉之負債準備	(146)
一〇五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 1,038</u>

負債準備分析如下：

	105年12月31日	104年12月31日
流 動	\$ 1,038	\$ 1,184
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。截至一〇五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：

	105 年 度	104 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

本公司之子公司一〇五年及一〇四年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

1. 一〇五年度

持有公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	單位：新台幣元	
		股數	售價		每股帳面價值	每股市價
華建開發	2,676,640	--	\$ --	2,676,640	\$ 24.11	\$ 13.5

2. 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

(十七)資本公積

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
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	\$ 8,828	\$ 8,828

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

本公司已於一〇五年五月三十一日經股東常會通過章程修正議案，依修正後章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。其次依法提撥 10% 為法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘時，再加計期初累積未分配盈餘，由董事會依每年可供分配盈餘提撥 10%~70% 分配股東紅利，並擬具盈餘分配議案，提請股東會決議後分配之，但可分配盈餘低於本公司實收資本額 5% 時，得不予分配。

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

4. 本公司於一〇五年五月三十一日經股東常會決議通過一〇四年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 69,452 仟元及分配股東紅利 433,204 仟元。另本公司於一〇四年六月十八日經股東會決議通過一〇三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

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
一月一日餘額	\$ 267,593	\$ 100,437
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(5,049)	(9,601)
非控制權益增減	--	176,757
十二月三十一日餘額	<u>\$ 262,544</u>	<u>\$ 267,593</u>

(廿)營業收入

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
土地銷貨收入	\$ 1,876,347	\$ 2,568,327
房屋銷貨收入	472,711	643,893
租金收入	8,665	8,079
合 計	<u>\$ 2,357,723</u>	<u>\$ 3,220,299</u>

(廿一)其他收入

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
利息收入	\$ 7,134	\$ 4,821
股利收入	5,334	2,933
其他收入-其他	6,260	28,090
合 計	<u>\$ 18,728</u>	<u>\$ 35,844</u>

(廿二)其他利益及損失

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	\$ --	(\$ 52)
處分投資利益	3,497	2,217
淨外幣兌換損失	(9,493)	(251)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(4,065)	(1,996)
金融資產減損損失	(4,635)	(900)
非金融資產減損迴轉利益	--	1,188
其他損失	(18,000)	--
合 計	<u>(\$ 32,696)</u>	<u>\$ 206</u>

(廿三)成本及費用性質之額外資訊

	105 年度			104 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	\$ --	\$ 77,360	\$ 77,360	\$ --	\$ 83,846	\$ 83,846
折舊費用	--	3,219	3,219	--	3,217	3,217

(廿四)員工福利費用

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
薪資費用	\$ 63,446	\$ 71,565
勞健保費用	3,350	2,776
退休金費用	5,960	1,913
其他用人費用	1,633	3,254
合 計	<u>\$ 74,389</u>	<u>\$ 79,508</u>

1. 本公司已於一〇五年五月三十一日經股東常會通過章程修正議案，依修正後章程規定，本公司年度如有獲利應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董監事酬勞，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。

前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董監事酬勞前之利益。

2. 本公司一〇五年及一〇四年度員工酬勞及董監事酬勞估列金額分別為 10,011 仟元、15,214 仟元、10,011 仟元及 15,214 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

配發股票紅利之股數計算基礎係依據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。

本公司一〇四年度員工酬勞及董監事酬勞，經一〇五年股東會決議分配金額均為 15,221 仟元，與原估列金額之差異均為 7 仟元，已列入當期損益。

3. 有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案之員工酬勞及董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

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
利息費用：		
銀行借款	\$ 30,234	\$ 87,930
減：符合要件之資產資本化金額	--	(50,584)
財務費用	991	723
合 計	<u>\$ 31,225</u>	<u>\$ 38,069</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 5 年 度	1 0 4 年 度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 24,806	\$ 35,079
未分配盈餘加徵10%所得稅	19,808	--
以前年度所得稅高低估	--	694
當期所得稅總額	<u>44,614</u>	<u>35,773</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	14,564	318
與課稅損失之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	29	--
遞延所得稅總額	<u>14,593</u>	<u>318</u>
所得稅費用	<u>\$ 59,207</u>	<u>\$ 36,091</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
會計利潤	\$ 475,383	\$ 721,009
按適用稅率17%計算之稅額	80,815	122,571
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(116,226)	(110,062)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	12,327	29,646
未認列暫時性差異之變動	37,677	(41,837)
前期所得稅高低估	--	694
未分配盈餘加徵10%	19,808	--
其他所得稅(土地增值稅)	24,806	35,079
所得稅費用	<u>\$ 59,207</u>	<u>\$ 36,091</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
105年度				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 14,564	(\$ 14,564)	\$ --	\$ --
虧損扣抵	1,306	(29)	--	1,277
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 15,807</u>	<u>(\$ 14,593)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,277</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
104年度				
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	\$ 16,188	(\$ 318)	\$ --	\$ 15,870

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	105年12月31日	104年12月31日
虧損扣抵		
105年到期	\$ --	\$ 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	29,560
115年到期	12,267	--
	<u>202,015</u>	<u>190,829</u>
可減除暫時性差異		
存貨	66,197	(36,049)
備抵呆帳	2,805	2,805
以成本衡量之金融資產	20,055	19,267
預付款項	5,602	(6,573)
未實現兌換損益	689	--
淨確定福利負債-非流動	--	600
負債準備	27	52
預收房地款	--	77,596
	<u>95,375</u>	<u>57,698</u>
合計	<u>\$ 297,390</u>	<u>\$ 248,527</u>

5. 截至一〇五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
一〇六年	\$ 176
一〇八年	10,142
一〇九年	124,353
一一二年	7,631
一一三年	19,163
一一四年	29,560
一一五年	12,267
合計	<u>\$ 203,292</u>

6. 未分配盈餘相關資訊-本公司

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	653,454	728,284
合計	<u>\$ 653,454</u>	<u>\$ 728,284</u>
	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 12,523</u>	<u>\$ 36,987</u>
	105 年 度	104 年 度
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>4.92%</u>	<u>5.31%</u>

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇三年度。

(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：

	105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	\$ 421,225	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>268,076</u>	<u>\$ 1.57</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	268,076	
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工紅利	--	742	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>268,818</u>	<u>\$ 1.57</u>
	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	\$ 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>

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：

	105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>\$ 421,225</u>	<u>270,753</u>	<u>\$ 1.56</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	270,753	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	742	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>271,495</u>	<u>\$ 1.55</u>
	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>

(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：

	105年12月31日	104年12月31日
不超過一年	\$ 7,431	\$ 5,983
超過一年但不超過五年	8,602	10,027
超過五年	--	22
合 計	<u>\$ 16,033</u>	<u>\$ 16,032</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 5 年 度	1 0 4 年 度
房地銷貨收入—其他關係人	\$ 135,465	\$ 101,326
租金收入—其他關係人	110	110
	<u>\$ 135,575</u>	<u>\$ 101,436</u>

(1)一〇五年及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)出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，其租金收取方式係分年按月或按年支付。

2. 關係人交易債權債務餘額如下：

	1 0 5 年 度	1 0 4 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>\$ --</u>	<u>\$ 51,985</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 30,164	\$ 34,983
離職福利	--	--
退職後福利	8,618	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 38,782</u>	<u>\$ 34,983</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	
		105年12月31日	104年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 612,208	\$ 5,505
待售房屋	抵押借款	287,419	2,809
營建用地	抵押借款	2,163,658	2,163,658
在建工程	抵押借款	17,372	17,372
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	24,392	25,844
其他設備	抵押借款	122	150
其他金融資產-流動	抵押借款、信託 專戶	134,504	20,036
合 計		<u>\$ 3,275,681</u>	<u>\$ 2,271,380</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇五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 174,719 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，目前已收回 50,000 仟元，另本公司於一〇六年一月十四日簽訂補充協議書，將剩餘保證金 70,000 仟元，原訂於一〇六年一月收回變更為一〇六年三月收回。

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。

合併公司一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	105年12月31日	104年12月31日
負債總額	\$ 2,438,195	\$ 3,719,486
資產總額	\$ 6,239,927	\$ 7,538,885
負債資產比率	39%	49%

經檢視近期之資產負債比例，一〇五年十二月三十一日負債資產比率之減少主要係因一〇五年度將出售石潭段所預收之房地款轉列至營業收入，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、其他金融資產、以成本衡量之金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款。合併公司之財務管理部門統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析曝險之評估、監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險(包含匯率風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險及流動性風險。

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

(1) 市場風險

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

合併公司之營運使合併公司承擔主要之市場風險為外幣匯率變動風險、利率變動風險及權益價格風險。另實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

(A) 匯率風險

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

合併公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

105年1月1日至12月31日			
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 7,897	32.250	(\$ 3,398)
人民幣:新台幣	170	4.617	(25)

一〇四年度無重大影響之未實現兌換損益。

合併公司匯率風險之敏感度分析，主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對合併公司損益及權益之影響。

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

105年12月31日								
	外	幣	匯	率	帳面金額			
					(新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美金	\$	7,897		32.250	\$ 252,823	5%	\$ 12,641	\$ --
人民幣		170		4.617	784	5%	39	--
<u>非貨幣性項目</u>								
美金		3,590		32.250	115,778	5%	5,789	--
港幣		6,694		4.158	27,833	5%	1,392	--
104年12月31日								
	外	幣	匯	率	帳面金額			
					(新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美金	\$	64		32.825	\$ 2,081	5%	\$ 104	\$ --
人民幣		61		4.995	304	5%	15	--
港幣		7		4.235	30	5%	2	--
<u>非貨幣性項目</u>								
美金		12,545		32.825	411,793	5%	20,590	--
港幣		3,021		4.235	12,792	5%	640	--

(B)利率風險

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

合併公司之金融負債利率曝險於本附註之流動性風險管理中說明。

敏感度分析

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

若利率增加/減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司一〇五年及一〇四年十二月三十一日之淨利將增加/減少 21,102 仟元及 14,562 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%，合併公司一〇五年及一〇四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 29,661 仟元及 86,226 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。截至一〇五年及一〇四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約條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇五年及一〇四年十二月三十一日止，合併公司未動用之銀行融資總額度分別為 1,146,627 仟元及 871,005 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。

	105 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	\$ 980,691	\$ 619,018	\$ --	\$ --	\$ 1,599,709
應付票據	11,968	--	--	--	11,968
應付帳款	223,859	--	--	--	223,859
其他應付款	32,197	--	--	--	32,197
長期借款(含一個營 業週期內到期)	21,538	29,678	516,600	11,066	578,882
存入保證金	452	404	188	9,150	10,194
合計	<u>\$ 1,270,705</u>	<u>\$ 649,100</u>	<u>\$ 516,788</u>	<u>\$ 20,216</u>	<u>\$ 2,456,809</u>
	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>

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. 一〇五年及一〇四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：

	105 年 12 月 31 日			
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 27,833	\$ --	\$ --	\$ 27,833
受益憑證	268,775	--	--	268,775
	<u>\$ 296,608</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 296,608</u>
	104 年 12 月 31 日			
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ --	\$ --	\$ 64,086
受益憑證	798,173	--	--	798,173
	<u>\$ 862,259</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 862,259</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. 一〇五年及一〇四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。	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證者 公司名稱	保書名稱	保證對象	對單一企業背書保證額 (註 2)	本期最高背書保證餘額	前期背書保證餘額	未背書保證餘額	實支金額	實際金額	以動保之金額	財產背書金額	擔保金額	累計背書額佔最近期財務報表淨額之比率	背書保證最高額	證額	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	對母公司背書保證	對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	華建開發	2	\$	707,838	450,000 \$	450,000 \$	450,000 \$	450,000 \$	450,000 \$	450,000 \$	--	--	12.71%	1,769,594	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列為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇五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	有價證券名稱	價	證	券	有價證券發行人與本公司之關係	帳	列	科	目	期	未備			註		
											股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)	質借金額
本公司	股票	票	展新創業投資股份有限公司	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	506	\$	3	\$	--	
本公司	股票	票	奇新科技股份有限公司	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	300		2		--	
本公司	股票	票	New Castle Investment Development Corp.	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	0.6		12		--	
本公司	股票	票	Znyx Network Co. Pref D	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	51		--		--	
本公司	股票	票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	45		--		--	
本公司	股票	票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	26		--		--	
本公司	股票	票	南方 A50	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	613		--	27,833	--
本公司	基金	金	摩根環球企業債券基金(美元)-A股(累計)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	60		--	31,316	--
本公司	基金	金	摩根新興市場債券(美元)(累計)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	49		--	30,982	--
本公司	基金	金	柏瑞中國平穩基金-A類(美元)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	63		--	18,711	--
本公司	基金	金	柏瑞新興市場高收益債券基金-A類(美元)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	56		--	18,905	--
本公司	基金	金	富蘭克林華美多重收益平穩基金-新台幣(累積型)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	900		--	8,923	--
本公司	基金	金	富蘭克林華美亞太平穩基金-累積型	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	500		--	4,835	--
本公司	基金	金	華南永昌全球亨利組合基金	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	350		--	5,015	--
本公司	基金	金	華南永昌多重資產入息平穩基金(累積新台幣)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	891		--	9,376	--
本公司	基金	金	華南永昌策略報酬基金	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	200		--	1,942	--
本公司	基金	金	永豐貨幣市場基金	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	1,088		--	15,017	--
本公司	基金	金	永豐滙深300紅利指數基金	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	1,971		--	29,668	--
本公司	基金	金	第一金 finTech 金融科技基金	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	200		--	1,994	--
本公司	基金	金	新光美國豐收平穩基金-A類(台幣)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	100		--	1,013	--
本公司	基金	金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	2,525		--	37,044	--
本公司	基金	金	日盛中國戰略A股基金(新台幣)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	500		--	4,800	--
本公司	基金	金	貝萊德新興市場債券基金 A2(美元)	無	透過損益	按公允價值	衡	量	之	金融	資產	29		--	15,864	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司基金	上海銀行愛託中美動態策略組合基金 集合帳戶	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	5,005	--	5,005	--	--
本公司基金	凱基全球高效平衡基金累積(台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	5,040	--	5,040	--	--
本公司基金	聯邦全視界平衡基金-A 不配息(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	3,017	--	3,017	--	--

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

華建開發一〇五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	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期		備註		
						股數(仟股)	帳面金額(註2)	公允價值(註1)	提供擔保股數(仟股)	質借金額
華建開發	股票	大華建設股份有限公司	母公司	備供出售金融資產-非流動	流動	2,677\$	36,135	\$ 36,135	--	--
華建開發	股票	基隆市第二信用合作社	無	以成本衡量之金融資產	融資產	0.1	10	--	--	--
華建開發	股票	中央租賃股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產	融資產	500	--	--	--	--
華建開發	基金	富蘭克林華美多重收益平衡基金-累積型	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	融資產	200	1,982	1,982	--	--

單位：新台幣仟元

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

大陽開發一〇五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	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期股數(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)	未備提供擔保股數(仟股)	註質借金額
大陽開發	股票	華期創業投資股份有限公司	無	以成本	衡量之金融資產	158	\$ 1,579	1.58	\$ --	--	--
大陽開發	股票	Zayx Network Co. Pref E	無	以成本	衡量之金融資產	4	--	--	--	--	--
大陽開發	股票	Zayx Network Co. Pref F	無	以成本	衡量之金融資產	3	--	--	--	--	--
大陽開發	基金	保德信亞太基金	無	透過損益按公允價值	衡量之金融資產	593	10,586	--	10,586	--	--
大陽開發	基金	金輪亞債債券精選組合基金A-新台幣	無	透過損益按公允價值	衡量之金融資產	146	2,005	--	2,005	--	--
大陽開發	基金	保德信中國中小基金-新台幣級別	無	透過損益按公允價值	衡量之金融資產	305	2,732	--	2,732	--	--
大陽開發	基金	復華新興市場短期收益基金	無	透過損益按公允價值	衡量之金融資產	278	3,003	--	3,003	--	--

單位：新台幣仟元

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

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	實發生日期	交易金額	價款支付情形	支款情形	交易對象	關係	所有權人	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及情形	及其他約定事項
									與發行人之關係	金額			
本公司	台北市大安區龍泉段之土地及建物	105年12月5日	\$ 610,000	已全數支付	財團法人美國寶雲法尼亞州守望台聖經書社台灣分社	無	無	--	--	\$ --	--	興建物出售	--

單位：新台幣仟元

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	公 司 名 稱	公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額 本 期 末	原 始 投 資 金 額 年 底	期 股 (仟 股)	未		持		被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 損 益	備 註
								數 比 率 (%)	帳 面 金 額	帳 面 金 額	帳 面 金 額			
大 華 建 設	大 陽 開 發	發 開	台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業 、 建 材 批 發	\$ 171,054	\$ 171,054	3,869	99	\$	\$	1,187	\$ 1,175	--	
大 華 建 設	建 華 開 發	發 開	台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業	704,993	704,993	18,208	58	(12,155)	(12,155)	(7,094)	(7,094)	--	

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：

	105 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	\$ 2,349,557	\$ 8,166	\$ --	\$ --	\$ 2,357,723
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 2,349,615</u>	<u>\$ 8,166</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 2,357,723</u>
利息收入	\$ 6,953	\$ 6	\$ 175	\$ --	\$ 7,134
利息費用	(14,122)	(16,112)	--	--	(30,234)
折舊	(3,213)	(6)	--	--	(3,219)
權益法認列之投資損益	(5,919)	--	--	5,919	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資損益	1,956	190	1,351	--	3,497
部門損益	<u>\$ 480,403</u>	<u>(\$ 12,155)</u>	<u>\$ 1,216</u>	<u>\$ 5,919</u>	<u>\$ 475,383</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 1,001	\$ 121	\$ --	\$ --	\$ 1,122
採權益法之長期投資	398,624	--	--	(398,624)	--
部門資產	<u>\$ 5,333,378</u>	<u>\$ 1,300,690</u>	<u>\$ 36,310</u>	<u>(\$ 430,451)</u>	<u>\$ 6,239,927</u>
部門負債	<u>\$ 1,794,190</u>	<u>\$ 643,964</u>	<u>\$ 55</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 2,438,195</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

	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。

(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 5 年 度	1 0 4 年 度
部門收入合計	\$ 2,357,781	\$ 3,220,357
銷除部門間收入	(58)	(58)
收入合計	<u>\$ 2,357,723</u>	<u>\$ 3,220,299</u>

2. 部門損益

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
部門損益合計	\$ 469,464	\$ 702,078
銷除部門間損益	5,919	18,931
部門稅前損益	<u>\$ 475,383</u>	<u>\$ 721,009</u>

3. 部門資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 6,670,378	\$ 7,981,545
銷除部門間資產	(430,451)	(442,660)
部門資產	<u>\$ 6,239,927</u>	<u>\$ 7,538,885</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 5 年 度		1 0 4 年 度	
	金 額	%	金 額	%
房屋款收入	\$ 472,711	20	\$ 643,893	20
土地款收入	1,876,347	80	2,568,327	80
租金收入	8,665	--	8,079	--
合 計	<u>\$ 2,357,723</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,220,299</u>	<u>100</u>

(五)地區別資訊：

地區別	1 0 5 年 度		1 0 4 年 度	
	收 入	非流動資產	收 入	非流動資產
台 灣	<u>\$ 2,357,723</u>	<u>\$ 84,204</u>	<u>\$ 3,220,299</u>	<u>\$ 205,542</u>

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇五年及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一〇五年及一〇四年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達大華建設股份有限公司民國一〇五年及民國一〇四年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與大華建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對大華建設股份有限公司民國一〇五年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十一)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報表附註五(二)；存貨會計科目說明請詳個體財務報表附註六(六)。

大華建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體個體資產總額之 70%，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

二、房地銷貨收入及成本認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(廿一)，收入及成本會計科目說明請詳個體財務報表附註六(廿)及六(六)。

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

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

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估大華建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算大華建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

大華建設股份有限公司之治理單位（監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對大華建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使大華建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致大華建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設股份有限公司民國一〇五年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

調和聯合會計師事務所

會計師：郭鎮宇

郭鎮宇

陳光慧

陳光慧



金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號：(104)金管證審字第1040037564號

(104)金管證審字第1040016474號

中華民國一〇六年三月九日

大華建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附 註	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 318,288	6	\$ 295,780	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	276,300	5	857,252	13
1150	應收票據淨額	六(四)	76,127	2	25,074	--
1200	其他應收款	六(五)	10,100	--	438	--
1220	本期所得稅資產		353	--	963	--
130X	存 貨	六(六)及八	3,725,645	70	4,470,520	67
1410	預付款項		58,607	1	94,419	2
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	380,304	7	246,535	4
	流動資產合計		4,845,724	91	5,990,981	91
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	六(三)	8,716	--	19,080	--
1550	採用權益法之投資	六(八)	398,624	8	404,543	6
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	63,425	1	65,637	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿六)	--	--	14,564	--
1920	存出保證金		15,159	--	134,400	2
1990	其他非流動資產-其他		1,730	--	1,730	--
	非流動資產合計		487,654	9	639,954	9
	資產總計		\$ 5,333,378	100	\$ 6,630,935	100

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸聰

單位：新台幣千元

代碼	負債及權益	附註	105年12月31日		104年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十一)及八	\$ 956,050	18	\$ 399,100	6
2150	應付票據	六(十二)	11,968	--	--	--
2170	應付帳款	六(十二)	223,859	4	249,287	4
2200	其他應付款		30,560	1	42,420	1
2230	本期所得稅負債		19,659	--	--	--
2250	負債準備-流動	六(十六)	983	--	1,150	--
2310	預收款項	六(十三)及七	26,382	1	1,929,621	29
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十四)及八	513,000	10	419,200	6
2399	其他流動負債-其他		746	--	18,257	--
	流動負債合計		1,783,207	34	3,059,035	46
25XX	非流動負債					
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十五)	1,783	--	10,894	--
2645	存入保證金		9,200	--	9,200	--
	非流動負債合計		10,983	--	20,094	--
	負債總計		1,794,190	34	3,079,129	46
3100	普通股股本	六(十七)	2,707,525	51	2,707,525	41
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		192,437	4	122,985	2
3320	特別盈餘公積		12,899	--	20,139	--
3350	未分配盈餘		653,454	12	728,284	11
3500	庫藏股票	六(十七)	(35,955)	(1)	(35,955)	--
	權益總計		3,539,188	66	3,551,806	54
	負債及權益總計		\$ 5,333,378	100	\$ 6,630,935	100

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸德

大華建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇五年及一〇四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	105年度		104年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿)及七	\$ 2,349,615	100	\$ 3,212,791	100
5000	營業成本	六(六)	(1,621,671)	(69)	(2,277,253)	(71)
5900	營業毛利		727,944	31	935,538	29
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿三)	(96,203)	(4)	(108,392)	(3)
6200	管理費用	六(廿三)	(110,531)	(5)	(104,657)	(3)
			(206,734)	(9)	(213,049)	(6)
6900	營業利益		521,210	22	722,489	23
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿一)	14,184	--	35,720	1
7020	其他利益及損失	六(廿二)	(33,959)	(1)	(3,372)	--
7050	財務成本	六(廿五)	(15,113)	(1)	(12,573)	(1)
7070	採用權益法認列之 子公司、關聯企業 及合資損益之份額		(5,919)	--	(11,654)	--
			(40,807)	(2)	8,121	--
7900	稅前淨利		480,403	20	730,610	23
7950	所得稅費用	六(廿六)	(59,178)	(2)	(36,091)	(1)
8200	本期淨利		421,225	18	694,519	22
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		(639)	--	(1,017)	--
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)		(639)	--	(1,017)	--
8500	本期綜合損益總額		\$ 420,586	18	\$ 693,502	22
	每股盈餘	六(廿七)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 1.57		\$ 2.59	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 1.57		\$ 2.59	

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗





大華投資股份有限公司

董事會議決

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	普通股股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股票	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘		
一〇四年一月一日餘額	\$ 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
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(7,240)	7,240	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	69,452	--	(69,452)	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(433,204)	--	(433,204)
一〇五年度淨利	2,707,525	8,828	192,437	12,899	232,868	(35,955)	3,118,602
一〇五年度其他綜合損益	--	--	--	--	421,225	--	421,225
一〇五年度綜合損益總額	--	--	--	--	(639)	--	(639)
一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 192,437	\$ 12,899	\$ 653,454	(\$ 35,955)	\$ 3,539,188

(請詳閱後附個體財務報表附註)




董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸懿


 大華建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利	\$ 480,403	\$ 730,610
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	3,213	3,217
金融資產減損損失	5,079	343
非金融資產減損迴轉利益	--	(1,188)
利息收入	(6,953)	(4,697)
股利收入	(972)	(2,933)
利息費用	14,122	11,850
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	5,919	11,654
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	--	52
淨外幣兌換損失	9,493	258
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)	580,952	(767,887)
應收票據增加	(51,053)	(12,204)
存貨減少	744,875	1,380,539
其他應收款增加	(9,835)	(30)
預付款項減少	35,812	126,717
其他金融資產減少(增加)	(133,769)	429,961
應付票據增加(減少)	11,968	(1,500)
應付帳款增加(減少)	(25,428)	210,233
負債準備增加(減少)	(167)	99
其他應付款增加(減少)	(12,204)	30,954
預收款項增加(減少)	(1,903,239)	435,426
淨確定福利負債減少	(9,750)	(84)
其他流動負債增加(減少)	(17,511)	17,791
營運產生之現金流入(出)	(279,045)	2,599,181
收取之利息	7,126	4,390
支付之利息	(13,778)	(13,182)
收取之股利	972	2,933
支付之所得稅(含土地增值稅)	(24,345)	(35,922)
營業活動之淨現金流入(出)	(309,070)	2,557,400
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	56	--
以成本衡量之金融資產減資退回股款	5,229	3,434
取得不動產、廠房及設備	(1,001)	(136)
取得採用權益法之投資	--	(284,300)
存出保證金減少(增加)	119,241	(2,790)
投資活動之淨現金流入(出)	123,525	(283,792)

(接次頁)


 大華建設股份有限公司
 個體現金流量表(續)
 民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

	105年度	104年度
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	491,700	174,100
舉借長期借款	110,000	--
償還長期借款	(16,200)	(2,218,800)
發放現金股利	(433,204)	--
籌資活動之淨現金流入(出)	152,296	(2,044,700)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(9,493)	(258)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(42,742)	228,650
期初現金及約當現金餘額	295,780	67,130
期末現金及約當現金餘額	\$ 253,038	\$ 295,780
期末現金及約當現金之調節		
個體資產負債表列示之現金及約當現金	\$ 318,288	\$ 295,780
銀行透支	(65,250)	--
期末現金及約當現金餘額	\$ 253,038	\$ 295,780
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	\$ 513,000	\$ 419,200

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體財務報表附註

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

(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一〇六年三月九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：

無。

(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：

國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)已發布且經金管會認可將於一〇六年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
· 修正國際財務報導準則第 10 號、12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：適用合併報表之例外規定」	修訂企業無須提出個體報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 11 號「取得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
· 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「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	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「單獨財務報表之權益法」	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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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 及 13 號和國際會計準則第 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 1、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

經評估後本公司認為適用上述準則及解釋將不致對個體財務報表造成重大影響。

(三)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：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
· 修正國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付所給與權益工具公允價值採用一致之基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 4 號「屬國際財務報導準則第 4 號之保險合約適用國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之方法」	此修正係為因應即將發布的國際財務報導準則第 4 號「保險合約」新準則，與國際財務報導準則第 9 號「金融工具」因適用日期差異導致資產及負債之衡量基礎不同，允許符合國際財務報導準則第 4 號「保險合約」規定之保險人於符合特定之條件時，得選擇採用暫時豁免採用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」；或於適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」時選擇採用覆蓋法之替代處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。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。允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--|--|-------------------|
| · 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」 | 取代國際會計準則第 11 號、第 18 號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際財務報導準則第 15 號「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」 | 此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。 | 西元 2018 年 1 月 1 日 |
| · 國際財務報導準則第 16 號「租賃」 | 此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 7 號「揭露倡議」 | 此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。 | 西元 2017 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 12 號「未實現損失遞延所得稅資產之認列」 | 此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。 | 西元 2017 年 1 月 1 日 |

2. 本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，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)確定福利計劃

- A. 確定福利計劃下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債(於資產負債表日)之市場殖利率。
- B. 確定福利計畫產生再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。
- C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

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當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(廿)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

無此情形。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於科技快速變遷，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。

截至一〇五年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 3,725,645 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	125,929	245,630
定期存款	--	50,000
約當現金-附買回債券	192,209	--
合 計	<u>\$ 318,288</u>	<u>\$ 295,780</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	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ 27,833	\$ 64,086
受益憑證	248,467	793,166
合 計	<u>\$ 276,300</u>	<u>\$ 857,252</u>
流 動	\$ 276,300	\$ 857,252
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 276,300</u>	<u>\$ 857,252</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
國內非上市櫃股票	\$ 7,797	\$ 7,853
國外非上市櫃股票	10,085	33,252
減：累計減損	(9,166)	(22,025)
合 計	<u>\$ 8,716</u>	<u>\$ 19,080</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	8,716	19,080
合 計	<u>\$ 8,716</u>	<u>\$ 19,080</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. 展新創業投資股份有限公司於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇五年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇五年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 盛華創業投資股份有限公司以一〇四年五月四日為減資基準日辦理減資退還股款，減資股數為 108 仟股，減資後本公司收回股款為 1,081 仟元，故沖減累計減損並認列減損迴轉利益 1,026 仟元，另於一〇四年六月二十二日決議解散，於一〇五年五月三十一日辦理清算完結，故沖減以成本衡量之金融資產之成本 56 仟元，並沖減累計減損及認列金融資產減損迴轉利益 54 仟元，另取得 7 仟元之股利收入。
5. New Castle Investment Development Corp. 分別以一〇五年五月一日及一〇四年五月二十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 5,229 仟元及 2,353 仟元。
6. 本公司於一〇五年十一月九日經董事會通過沖銷 Evermore Software Inc. 之股權，故沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 17,938 仟元。
7. 本公司一〇五年及一〇四年度認列減損損失分別為 5,133 仟元及 1,369 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

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 76,127	\$ 25,074
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>76,127</u>	<u>25,074</u>
應收帳款	--	--
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>--</u>	<u>--</u>
合計	<u>\$ 76,127</u>	<u>\$ 25,074</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. 本公司一〇五年及一〇四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>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
未逾期	\$ 76,127	\$ 16,204
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>\$ 76,127</u>	<u>\$ 25,074</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>105年12月31日</u>	<u>104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>\$ --</u>	<u>\$ 8,870</u>

4. 本公司之應收票據及帳款於一〇五年及一〇四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

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
其他應收款	\$ 26,345	\$ 16,683
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 10,100</u>	<u>\$ 438</u>

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

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
待售土地	\$ 807,807	\$ 1,934,101
待售房屋	386,830	905,330
營建用地	2,671,785	1,775,676
在建工程	248,619	244,809
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合 計	\$ 3,725,645	\$ 4,470,520

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個 案 名 稱	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家 A 區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家 A 區	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	8,079	6,050	21,249	13,915
石潭段 A 案	666,088	312,045	1,779,451	822,794
石潭段 B 案	124,125	59,464	123,886	59,350
合 計	\$ 807,807	\$ 386,830	\$ 1,934,101	\$ 905,330

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個 案 名 稱	105 年 12 月 31 日		104 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
懷 生 段	1,380,256	5,955	1,100,552	2,145
雲和街案	616,405	--	--	--
合 計	\$ 2,671,785	\$ 248,619	\$ 1,775,676	\$ 244,809

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一〇五年及一〇四年度利息資本化金額分別為 0 仟元及 50,584 仟元，資本化利率分別為 0% 及 2.37%。

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、懷生段及雲和街案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

7. 當期認列之存貨相關費損：

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
已出售存貨成本	\$ 1,621,671	\$ 2,285,772
跌價損失回升利益	--	(8,519)
合 計	\$ 1,621,671	\$ 2,277,253

(七)其他金融資產

項 目	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
質押定期存款	\$ 134,500	\$ 20,000
定期存款	245,800	134,000
銀行存款	4	35
備償存款	--	92,500
合 計	\$ 380,304	\$ 246,535
流 動	\$ 380,304	\$ 246,535
非 流 動	--	--
合 計	\$ 380,304	\$ 246,535

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	1 0 5 年 1 2 月 3 1 日		1 0 4 年 1 2 月 3 1 日	
	金 額	持 股 %	金 額	持 股 %
非上市櫃公司				
大陽不動產開發(股)公 司(大陽開發)	\$ 35,892	99	\$ 34,717	99
華建開發(股)公司 (華建開發)	362,732	58	369,826	58
合 計	\$ 398,624		\$ 404,543	

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	
	105年12月31日	104年12月31日
流動資產	\$ 29,679	\$ 26,654
非流動資產	6,631	8,419
流動負債	(55)	(5)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 36,255</u>	<u>\$ 35,068</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 35,892	\$ 34,717
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 35,892</u>	<u>\$ 34,717</u>

	華建開發	
	105年12月31日	104年12月31日
流動資產	\$ 1,264,430	\$ 1,273,102
非流動資產	36,260	42,435
流動負債	(630,260)	(625,455)
非流動負債	(13,704)	(14,911)
淨資產總額	<u>\$ 656,726</u>	<u>\$ 675,171</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 362,732	\$ 369,826
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 362,732</u>	<u>\$ 369,826</u>

綜合損益表

	大陽開發	
	105年 度	104年 度
收 入	\$ --	\$ --
本期淨利(損)	1,187	(6,141)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	<u>\$ 1,187</u>	<u>(\$ 6,141)</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

	華建開發	
	105年 度	104年 度
收 入	\$ 8,166	\$ 7,566
本期淨損	(12,155)	(22,391)
其他綜合損益(稅後淨額)	(6,290)	(803)
本期綜合損益總額	<u>(\$ 18,445)</u>	<u>(\$ 23,194)</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

3. 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					
	土 地	建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	其 他	合 計
一〇四年一月一日餘額	\$ 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
增 添	--	103	639	259	--	1,001
處分及報廢	--	--	--	(1,072)	--	(1,072)
一〇五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 36,047</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 6,572</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 79,521</u>
折舊及減損損失						
一〇四年一月一日餘額	\$ 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
折 舊	--	1,555	40	1,590	28	3,213
處分及報廢	--	--	--	(1,072)	--	(1,072)
一〇五年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ 11,655</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 4,266</u>	<u>\$ 135</u>	<u>\$ 16,096</u>
帳面金額						
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>\$ 150</u>	<u>\$ 65,637</u>
一〇五年十二月三十一日	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 24,392</u>	<u>\$ 599</u>	<u>\$ 2,306</u>	<u>\$ 122</u>	<u>\$ 63,425</u>

1. 本公司一〇五年及一〇四年度之不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為 0 仟元及 1,188 仟元。

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

本公司一〇五年及一〇四年度不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為 0 仟元及 1,188 仟元。

(十一) 短期借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
擔保借款	\$ 890,800	\$ 200,000
信用借款	--	199,100
銀行透支	65,250	--
	<u>\$ 956,050</u>	<u>\$ 399,100</u>
期末帳列短期借款利率區間	<u>1.5%~2.7%</u>	<u>0.15%~3.32%</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. 截至一〇五年與一〇四年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為 1,472,675 仟元及 480,000 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

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付票據	\$ 11,968	\$ --
應付帳款	140,455	50,433
暫估應付帳款	83,404	198,854
小 計	223,859	249,287
合 計	\$ 235,827	\$ 249,287

(十三) 預收款項

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預收房地款	\$ --	\$ 1,929,513
預收收入	68	104
其他預收款	26,314	4
合 計	\$ 26,382	\$ 1,929,621

(十四) 長期借款

性 質	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
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，另於一〇五年十月變更為一〇八年十月到期一次償清，浮動利率，一〇五年及一〇四年十二月三十一日利率分別為 2.22% 及 2.26%	\$ 403,000	\$ 419,200
長期擔保借款－至一〇八年十月到期一次償清，浮動利率，一〇五年十二月三十一日利率為 2.22%	110,000	--
合 計	513,000	419,200
減：一個營業週期內到期之長期借款	(513,000)	(419,200)
淨 額	\$ --	\$ --

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金 額
一〇八年十二月三十一日	\$ 513,000

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 截至一〇五及一〇四年十二月三十一日止，長期借款總額度分別為 648,000 仟元及 711,000 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。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
確定福利義務現值	(\$ 13,489)	(\$ 17,332)
計畫資產公允價值	11,706	6,438
淨確定福利負債	<u>(\$ 1,783)</u>	<u>(\$ 10,894)</u>

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	<u>確定福利 義務現值</u>	<u>計畫資產 公允價值</u>	<u>淨確定福 利負債</u>
<u>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	<u>(\$ 17,332)</u>	<u>\$ 6,438</u>	<u>(\$ 10,894)</u>

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福 利負債
<u>105 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 17,332)	\$ 6,438	(\$ 10,894)
當期服務成本	(339)	--	(339)
利息(費用)收入	(217)	81	(136)
	<u>(17,888)</u>	<u>6,519</u>	<u>(11,369)</u>
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	226	--	226
財務假設變動影響數	226	--	226
經驗調整	(659)	(27)	(686)
	<u>(207)</u>	<u>(27)</u>	<u>(234)</u>
雇主提撥數	--	10,226	10,226
支付退休金	4,606	(4,606)	--
其他	--	(406)	(406)
	<u>4,606</u>	<u>5,214</u>	<u>9,820</u>
12 月 31 日餘額	<u>(\$ 13,489)</u>	<u>\$ 11,706</u>	<u>(\$ 1,783)</u>

(4) 本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。一〇五年及一〇四年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>1 0 5 年 度</u>	<u>1 0 4 年 度</u>
折現率	1.50%	1.25%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.50%	1.25%

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>105 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 851)	\$ 921	\$ 903	(\$ 843)
<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)本公司於一〇五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 10,225 仟元。

(7)截至一〇五年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 13 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$	3,630
一至二年		834
二至五年		5,556
五年以上		3,022
	\$	<u>13,042</u>

2. 確定提撥計畫

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，一〇五年及一〇四年度分別提撥 1,358 仟元及 1,269 仟元。

(十六) 負債準備

到 期 年 限	員工福利負債準備
一〇四年一月一日餘額	\$ 1,051
當期新增之負債準備	99
當期迴轉之負債準備	--
一〇四年十二月三十一日餘額	<u>1,150</u>
當期新增之負債準備	--
當期迴轉之負債準備	(167)
一〇五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 983</u>

負債準備分析如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
流 動	<u>\$ 983</u>	<u>\$ 1,150</u>
非 流 動	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

(十七)股本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。截至一〇五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：

	105 年 度	104 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

本公司之子公司一〇五年及一〇四年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇五年度

持有公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	單位：新台幣元	
		股數	售價		每股帳面價值	每股市價
華建開發	2,676,640	--	\$ --	2,676,640	\$ 24.11	\$ 13.5

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

(十八)資本公積

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
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	\$ 8,828	\$ 8,828

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

本公司已於一〇五年五月三十一日經股東常會通過章程修正議案，依修正後章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。其次依法提撥 10% 為法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘時，再加計期初累積未分配盈餘，由董事會依每年可供分配盈餘提撥 10%~70% 分配股東紅利，並擬具盈餘分配議案，提請股東會決議後分配之，但可分配盈餘低於本公司實收資本額 5% 時，得不予分配。

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

4. 本公司於一〇五年五月三十一日經股東常會決議通過一〇四年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 69,452 仟元及分配股東紅利 433,204 仟元。另本公司於一〇四年六月十八日經股東會決議通過一〇三年度因虧損不予分配盈餘。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿四)之說明。

(廿)營業收入

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
土地銷貨收入	\$ 1,876,347	\$ 2,568,327
房屋銷貨收入	472,711	643,893
租金收入	557	571
合 計	<u>\$ 2,349,615</u>	<u>\$ 3,212,791</u>

(廿一)其他收入

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
利息收入	\$ 6,953	\$ 4,697
股利收入	972	2,933
其他收入-其他	6,259	28,090
合 計	<u>\$ 14,184</u>	<u>\$ 35,720</u>

(廿二)其他利益及損失

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	\$ --	(\$ 52)
處分投資利益(損失)	1,956	(1,697)
淨外幣兌換損失	(9,493)	(258)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(3,343)	(2,210)
金融資產減損損失	(5,079)	(343)
非金融資產減損迴轉利益	--	1,188
其他損失	(18,000)	--
合 計	<u>(\$ 33,959)</u>	<u>(\$ 3,372)</u>

(廿三)成本及費用性質之額外資訊

	105 年度			104 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	\$ --	\$ 70,602	\$ 70,602	\$ --	\$ 76,565	\$ 76,565
折舊費用	--	3,213	3,213	--	3,217	3,217

(廿四)員工福利費用

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
薪資費用	\$ 60,020	\$ 68,887
勞健保費用	3,161	2,631
退休金費用	5,845	1,831
其他用人費用	1,576	3,216
合 計	<u>\$ 70,602</u>	<u>\$ 76,565</u>

1. 本公司已於一〇五年五月三十一日經股東常會通過章程修正議案，依修正後章程規定，本公司年度如有獲利應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董監事酬勞，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。
前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董監事酬勞前之利益。
2. 本公司一〇五年及一〇四年度員工酬勞及董監事酬勞估列金額分別為 10,011 仟元、15,214 仟元、10,011 仟元及 15,214 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。
配發股票紅利之股數計算基礎係依據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。
本公司一〇四年度員工酬勞及董監事酬勞，經一〇五年股東會決議分配金額均為 15,221 仟元，與原估列金額之差異均為 7 仟元，已列入當期損益。
3. 有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案之員工酬勞及董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 5 年 度</u>	<u>1 0 4 年 度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 14,122	\$ 62,434
減：符合要件之資產資本化金額	--	(50,584)
財務費用	<u>991</u>	<u>723</u>
合 計	<u>\$ 15,113</u>	<u>\$ 12,573</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 5 年 度	1 0 4 年 度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 24,806	\$ 35,079
未分配盈餘加徵10%所得稅	19,808	--
以前年度所得稅高低估	--	694
當期所得稅總額	<u>44,614</u>	<u>35,773</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	14,564	318
遞延所得稅總額	<u>14,564</u>	<u>318</u>
所得稅費用	<u>\$ 59,178</u>	<u>\$ 36,091</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
會計利潤	\$ 480,403	\$ 730,610
按適用稅率17%計算之稅額	81,669	124,203
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(117,122)	(111,833)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	12,268	29,878
未認列暫時性差異之變動	37,749	(41,930)
前期所得稅高低估	--	694
未分配盈餘加徵10%	19,808	--
其他所得稅(土地增值稅)	24,806	35,079
所得稅費用	<u>\$ 59,178</u>	<u>\$ 36,091</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>105年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 14,564	(\$ 14,564)	\$ --	\$ --
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 14,564</u>	<u>(\$ 14,564)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>
<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>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	105年12月31日	104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	29,560
115年到期	12,267	--
	<u>199,616</u>	<u>187,349</u>
可減除暫時性差異		
存貨	66,197	(36,049)
備抵呆帳	2,762	2,762
以成本衡量之金融資產	20,036	19,172
預付款項	5,602	(6,573)
淨確定福利負債-非流動	--	600
負債準備-流動	18	47
預收房地款	--	77,596
未實現兌換損益	689	--
	<u>95,304</u>	<u>57,555</u>
合計	<u>\$ 294,920</u>	<u>\$ 244,904</u>

5. 截至一〇五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	\$ 9,238
一〇九年	122,860
一一二年	7,400
一一三年	18,291
一一四年	29,560
一一五年	12,267
合計	<u>\$ 199,616</u>

6. 未分配盈餘相關資訊

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	653,454	728,284
合 計	<u>\$ 653,454</u>	<u>\$ 728,284</u>
	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 12,523</u>	<u>\$ 36,987</u>
	<u>1 0 5 年 度</u>	<u>1 0 4 年 度</u>
預計(實際)盈餘分配之稅額扣 抵比率(%)	<u>4.92</u>	<u>5.31</u>

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇三年度。

(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：

	105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	\$ 421,225	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>268,076</u>	<u>\$ 1.57</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 421,225	268,076	
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工紅利	--	742	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>268,818</u>	<u>\$ 1.57</u>
	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>

稀釋每股盈餘

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>

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：

	105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>\$ 421,225</u>	<u>270,753</u>	<u>\$ 1.56</u>

稀釋每股盈餘

本公司普通股股東之本期淨利	\$ 421,225	270,753	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	742	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>271,495</u>	<u>\$ 1.55</u>

	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>

稀釋每股盈餘

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>

稀釋每股盈餘

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>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
不超過一年	\$ 344	\$ 451
超過一年但不超過五年	556	750
超過五年	--	36
合 計	<u>\$ 900</u>	<u>\$ 1,237</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

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
房地銷貨收入		
—其他關係人	\$ 135,465	\$ 101,326
租金收入		
—子公司	58	58
—其他關係人	110	110
合 計	<u>\$ 135,633</u>	<u>\$ 101,494</u>

(1)一〇五年及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)出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，其租金收取方式係分年按月或按年支付。

2. 關係人交易債權債務餘額如下：

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
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>\$ --</u>	<u>\$ 51,985</u>

3. 為他人提供背書保證情形

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
子 公 司	<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 450,000</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 5 年 度	1 0 4 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 29,084	\$ 33,903
離職福利	--	--
退職後福利	8,618	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 37,702</u>	<u>\$ 33,903</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	
		105年12月31日	104年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 612,208	\$ 5,505
待售房屋	抵押借款	287,419	2,809
營建用地	抵押借款	1,100,552	1,100,552
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	24,392	25,844
其他設備	抵押借款	122	150
其他金融資產-流動	抵押借款、信託 專戶	134,504	20,035
合 計		<u>\$ 2,195,203</u>	<u>\$ 1,190,901</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇五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174,719仟元。
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，目前已收回50,000仟元，另本公司於一〇六年一月十四日簽訂補充協議書，將剩餘保證金70,000仟元，原訂於一〇六年一月收回變更為一〇六年三月收回。

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。

本公司一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	105年12月31日	104年12月31日
負債總額	\$ 1,794,190	\$ 3,079,129
資產總額	\$ 5,333,378	\$ 6,630,935
負債資產比率	34%	46%

經檢視近期之資產負債比例，一〇五年十二月三十一日負債資產比率之減少主要係因一〇五年度將出售石潭段所預收之房地款轉列至營業收入，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、其他金融資產、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。市場風險之目標係管理控制市場風險之曝險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司之營運使本公司承擔主要之市場風險為外幣匯率變動風險、利率變動風險及權益價格風險。另實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

(A) 匯率風險

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

本公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

	105 年度		
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 7,897	32.250	(\$ 3,398)
人民幣:新台幣	170	4.617	(25)

一〇四年度無重大影響之未實現兌換損益。

本公司匯率風險之敏感度分析，主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本公司損益及權益之影響。

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

	105 年 12 月 31 日						
	外幣	匯率	帳面金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$ 7,897	32.250	\$ 252,823	5%	\$ 12,641	\$ --	
人民幣	170	4.617	784	5%	39	--	
<u>非貨幣性項目</u>							
美金	3,590	32.250	115,778	5%	5,789	--	
港幣	6,694	4.158	27,833	5%	1,392	--	

104年12月31日

	外幣匯率		帳面金額			
			(新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 64	32.825	\$ 2,081	5%	\$ 104	\$ --
人民幣	61	4.995	304	5%	15	--
港幣	7	4.235	30	5%	2	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	12,545	32.825	411,793	5%	20,590	--
港幣	3,021	4.235	12,792	5%	640	--

(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，本公司一〇五年及一〇四年十二月三十一日之淨利將增加/減少 14,691 仟元及 8,183 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%，本公司一〇五年及一〇四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 27,630 仟元及 85,725 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。截至一〇五年及一〇四年十二月三十一日止，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。截至一〇五年及一〇四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 651,625 仟元及 372,700 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。

105 年 12 月 31 日

					未折現現金
	短於一年	一至三年	三至五年	超過五年	流量合計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 965,097	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 965,097
應付票據	11,968	--	--	--	11,968
應付帳款	223,859	--	--	--	223,859
其他應付款	30,560	--	--	--	30,560
長期借款(含一個營業週期內到期)	10,876	21,751	513,775	--	546,402
存入保證金	50	--	--	9,150	9,200
	<u>\$ 1,242,410</u>	<u>\$ 21,751</u>	<u>\$ 513,775</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 1,787,086</u>

104 年 12 月 31 日

					未折現現金
	短於一年	一至三年	三至五年	超過五年	流量合計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 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>

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. 一〇五年及一〇四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：

	105年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 27,833	\$ --	\$ --	\$ 27,833
受益憑證	248,467	--	--	248,467
	<u>\$ 276,300</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 276,300</u>

	104年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ --	\$ --	\$ 64,086
受益憑證	793,166	--	--	793,166
	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 857,252</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. 一〇五年及一〇四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。	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證者 公司名稱	保書保對象	對單一企業背 書保證限額 (註 2)	本期最高 保書保證餘額	前期 保書保證餘額	未 背書保證 餘額	實 際 金 額	動 保 保 額	以 財 產 擔 保 之 證 金	保 書 金 額 報 表 淨 額	最近期財 務報表之 比率	背書保證金 最高 限額	證 書 保 額	屬 母 公 司 背 書 保 證	屬 子 公 司 背 書 保 證	對 母 公 司 背 書 保 證	對 子 公 司 背 書 保 證	對 屬 公 司 背 書 保 證	對 屬 公 司 背 書 保 證	對 屬 公 司 背 書 保 證	對 屬 公 司 背 書 保 證	
																							2
0	本公司	華建開發	2	\$ 707,888	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	--	12.71%	\$ 1,769,594	Y	N	N	N	N	N	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列為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇五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	有價證券名稱	價	證	券	有價證券發行人與本公司之關係	帳	列	科	目	期	未備			註	
											股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)
本公司	股票	票	展新創業投資股份有限公司	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	506	\$	3	\$	--
本公司	股票	票	奇新科技股份有限公司	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	300		2		--
本公司	股票	票	New Castle Investment Development Corp.	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	0.6		12		--
本公司	股票	票	Znyx Network Co. Pref D	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	51		--		--
本公司	股票	票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	45		--		--
本公司	股票	票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本	衡	量	之	金融	資產	26		--		--
本公司	股票	票	南方 A50	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	613		--	27,833	--
本公司	基金	金	摩根環球企業債券基金(美元)-A股(累計)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	60		--	31,316	--
本公司	基金	金	摩根新興市場債券(美元)(累計)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	49		--	30,982	--
本公司	基金	金	柏瑞中國平穩基金-A類型(美元)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	63		--	18,711	--
本公司	基金	金	柏瑞新興市場高收益債券基金-A類型(美元)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	56		--	18,905	--
本公司	基金	金	富蘭克林華美多重收益平穩基金-新台幣(累積型)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	900		--	8,923	--
本公司	基金	金	富蘭克林華美亞太平穩基金-累積型	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	500		--	4,835	--
本公司	基金	金	華南永昌全球亨利組合基金	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	350		--	5,015	--
本公司	基金	金	華南永昌多重資產入息平穩基金(累積新台幣)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	891		--	9,376	--
本公司	基金	金	華南永昌策略報酬基金	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	200		--	1,942	--
本公司	基金	金	永豐貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	1,088		--	15,017	--
本公司	基金	金	永豐滙深300紅利指數基金	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	1,971		--	29,668	--
本公司	基金	金	第一金 finTech 金融科技基金	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	200		--	1,994	--
本公司	基金	金	新光美國豐收平穩基金-A類型(台幣)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	100		--	1,013	--
本公司	基金	金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	2,525		--	37,044	--
本公司	基金	金	日盛中國戰略A股基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	500		--	4,800	--
本公司	基金	金	貝萊德新興市場債券基金A2(美元)	無	透過損益按公允價值	衡	量	之	金融	資產	29		--	15,864	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司基金	上海銀行受託中美動態策略組合基金 集合帳戶	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	5,005	--	5,005	--	--
本公司基金	凱基全球高效平衡基金累積(台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	5,040	--	5,040	--	--
本公司基金	聯邦全視界平衡基金-A 不配息(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	3,017	--	3,017	--	--

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

華建開發一〇五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：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期		未備		註	
						股數(仟股)	帳面金額(註2)(%)	公允價值(註1)(%)	提供擔保股數(仟股)		質借金額
華建開發	股票	大華建設股份有限公司	母公司	備供出售金融資產	非流動資產	2,677	36,135	0.99	36,135	\$	--
華建開發	股票	基隆市第二信用合作社	無	以成本衡量之金融資產	融資產	0.1	10	--	--	--	--
華建開發	股票	中央租賃股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產	融資產	500	--	--	--	--	--
華建開發	基金	富蘭克林華美多重收益平衡基金-累積型	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	融資產	200	1,982	--	1,982	--	--

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

大陽開發一〇五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：新台幣千元

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			未備			註
							股數(仟股)	單位帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)	提供擔保股數(仟股)	質借金額	
大陽開發	股票	華創創業投資股份有限公司	無	以成本	衡量之金融資產		158	\$	1,579	1.58	--	\$	--
大陽開發	股票	Zayx Network Co. Pref E	無	以成本	衡量之金融資產		4	--	--	--	--	--	--
大陽開發	股票	Zayx Network Co. Pref F	無	以成本	衡量之金融資產		3	--	--	--	--	--	--
大陽開發	基金	保德信亞太基金	無	透過損益	按公允價值衡量之金融資產		593	10,586	--	--	10,586	--	--
大陽開發	基金	金輪亞債債券精選組合基金A-新台幣	無	透過損益	按公允價值衡量之金融資產		146	2,005	--	--	2,005	--	--
大陽開發	基金	金保德信中國中小基金-新台幣級別	無	透過損益	按公允價值衡量之金融資產		305	2,732	--	--	2,732	--	--
大陽開發	基金	復華新興市場短期收益基金	無	透過損益	按公允價值衡量之金融資產		278	3,003	--	--	3,003	--	--

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

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	實發生日期	交易金額	價款支付情形	支款情形	交易對象	關係	所有權人	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及情形	其他事項
									金額	日期			
本公司	台北市大安區龍泉段之土地及建物	105年12月5日	\$ 610,000	已全數支付	財團法人美國寶雲法尼亞洲守望台聖經書社台灣分社	無	無	--	--	\$	--	興建物出售	--

單位：新台幣千元

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	公 司 名 稱	公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額 本 期 末	資 金 額 年 底	期 股 (仟 股)	未		持		被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 損 益	備 註
								數 比 率 (%)	帳 面 金 額	帳 面 金 額	帳 面 金 額			
大 華 建 設	大 陽 開 發	發 台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	成 功 區	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業 、 建 材 批 發	\$ 171,054	171,054	3,869	99	\$	35,892	\$	1,187	1,175	--
大 華 建 設	建 華 開 發	發 台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	成 功 區	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業	704,993	704,993	18,208	58	(362,732	(12,155)	7,094	--

十四、部門資訊

請詳民國一〇五年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇五年十二月三十一日

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		1	
活期存款		64,531	
外幣存款(註一)		61,397	
小 計		<u>125,929</u>	
約當現金			
附買回債券	美金 6,018 仟元一〇六年一月六 日到期，利率 1.10%	192,209	
合 計		<u>\$ 318,288</u>	

註一：外幣活期存款：

 美 金 1,879 仟元
 人 民 幣 170 仟元

應收票據明細表
民國一〇五年十二月三十一日

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		\$ 70,000	
客戶 B		6,109	
客戶 C		18	
		<u>76,127</u>	
減：備抵呆帳		--	
合 計		<u>\$ 76,127</u>	

大華建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

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				\$	26,110		
應收收益		應收利息			235		
小計					26,345		
減：備抵呆帳				(16,245)		
合計				\$	10,100		

透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

金	融	商	品	名	稱	股數/單位 (仟)	面	值(元)	總	額	取得成本	公		平		價		值	
												單	價(元)	總	額				
股 票																			
					南方 A50	613	\$	10	\$	6,130	\$ 30,800	\$	45.4054	\$	27,833				
小計											30,800			27,833					
基 金																			
					摩根環球企業債券基金(美元)-A股(累計)	60		10		600	31,323		524.0625		31,316				
					摩根新興市場債券(美元)(累計)	49		10		490	31,747		626.2950		30,982				
					柏瑞中國平衡基金-A類型(美元)	63		10		630	19,061		294.8876		18,711				
					柏瑞新興市場高收益債券基金-A類型(美元)	56		10		560	19,061		337.7123		18,905				
					富蘭克林華美多重收益平衡基金-新台幣(累積型)	900		10		9,000	9,016		9.9100		8,923				
					富蘭克林華美亞太平衡基金-累積型	500		10		5,000	5,000		9.6700		4,835				
					華南永昌全球亨利組合基金	350		10		3,500	5,000		14.3475		5,015				
					華南永昌多重資產入息平衡基金(累積新台幣)	891		10		8,910	9,572		10.5200		9,376				
					華南永昌策略報酬基金	200		10		2,000	2,000		9.7100		1,942				
					永豐貨幣市場基金	1,088		10		10,880	14,988		13.7972		15,017				
					永豐滬深300紅利指數基金	1,971		10		19,710	30,056		15.0500		29,668				
					第一金 finTech 金融科技基金	200		10		2,000	2,000		9.9700		1,994				
					新光美國豐收平衡基金-A類型(台幣)	100		10		1,000	1,008		10.1300		1,013				
					日盛貨幣市場基金	2,525		10		25,250	37,000		14.6697		37,044				
					日盛中國戰略A股基金(新台幣)	500		10		5,000	5,010		9.6000		4,800				
					貝萊德新興市場債券基金 A2(美元)	29		10		290	15,882		549.2175		15,864				
					上海銀行受託中美動態策略組金基金集合帳戶	500		10		5,000	5,013		10.0100		5,005				
					凱基全球高效平衡基金累積(台幣)	500		10		5,000	5,000		10.0800		5,040				
					聯邦全視界平衡基金-A不配息(新台幣)	300		10		3,000	3,003		10.0576		3,017				
小計											250,740			248,467					
合計											\$281,540			\$276,300					

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	個 案 名 稱	成 本	淨 變 現 價 值	備 抵 跌 價 損 失	備 註
待售土地及	理想家 A 區	\$ 1,762	\$ --	(\$ 1,762)	
待售房屋	生活家 A 區	6,532	6,768	--	
	雅典王朝 A 區	456	--	(456)	
	雅典王朝 B 區	1,722	--	(1,722)	
	航 廈	8,314	10,528	--	
	信義 B 案	14,129	21,573	--	
	石潭段 A 案	978,133	1,281,992	--	
	石潭段 B 案	183,589	186,319	--	
	小 計	<u>1,194,637</u>	<u>1,507,180</u>	<u>(3,940)</u>	
營建用地及	樹 林 案	198,192	131,151	(67,041)	
在建工程	生活家 B 區	9,153	6,876	(2,277)	
	新店禾豐	632,155	377,464	(254,691)	
	福德段 B 案	423	819	--	
	西 松 段	4,247	3,992	(255)	
	新光路 B 案	2,217	3,737	--	
	榮 星 段	71,401	85,084	--	
	懷 生 段	1,386,211	1,356,858	(29,353)	
	雲和街案	616,405	584,566	(31,839)	
	小 計	<u>2,920,404</u>	<u>2,550,547</u>	<u>(385,456)</u>	
合 計		<u>\$ 4,115,041</u>	<u>\$ 4,057,727</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

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	工程成本	工程費用	資本化利息	轉出	期末餘額
樹林案	\$ 85,821	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 85,821
生活家B區	1,350	--	--	--	--	1,350
新店禾豐	148,391	--	--	--	--	148,391
西松段	4,247	--	--	--	--	4,247
榮星段	2,855	--	--	--	--	2,855
懷生段	2,145	3,810	--	--	--	5,955
合計	<u>\$ 244,809</u>	<u>\$ 3,810</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 248,619</u>

預付款項明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘要	金額	備註
預付款項				
	預付貨款		\$ 40,000	
	預付佣金		3,120	
	預付其他費用		498	
	進項稅額		106	
	留抵稅額		13,387	
	其他預付款		1,496	
合計			<u>\$ 58,607</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

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初股數(仟股)	期初餘額	本期增加	本期減	期末股數(仟股)	期末餘額	提供保證或質押情形	單位：新台幣仟元
奇新科技股份有限公司	300	\$ 3,363	--	\$ --	300	\$ 3,363	無	
展新創業投資股份有限公司	506	4,434	--	--	506	4,434	無	
盛華創業投資股份有限公司	6	56	--	(56)	--	--	無	
Evermore Software Inc.	561	17,938	--	USD 561 (17,938)	--	--	無	
New Castle Investment Development Corp.	0.6	13,945	--	(5,229)	0.6	8,716	無	
Znyx Network Co. Pref D	51	155	--	--	51	155	無	
Znyx Network Co. Pref E	45	413	--	--	45	413	無	
Znyx Network Co. Pref F	26	801	--	--	26	801	無	
累計減損	--	(22,025)	--	(5,133)	--	(9,166)	無	
合計	--	\$ 19,080	--	(\$ 5,133)	--	\$ 8,716		

註：1. 盛華創業投資股份有限公司係為清算完結，沖減成本56仟元及累計減損54仟元。

2. Evermore Software Inc. 係為董事會決議沖減成本17,938仟元及累計減損17,938仟元。

3. New Castle Investment Development Corp. 係為資本公積減資退回股款5,229仟元。

4. 奇新科技股份有限公司及展新創業投資股份有限公司認列減損損失共計5,133仟元。

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初股數(仟股)	期初餘額	本期增加	本期減	期末股數(仟股)	期末餘額	淨值	提供保證或質押情形	單位：新台幣仟元
大陽開發	3,869	\$ 34,717	--	\$ --	3,869	\$ 35,892	9.28	99%	
華建開發	18,208	369,826	--	(7,094)	18,208	362,732	21.05	58%	
合計	--	\$ 404,543	--	(\$ 5,919)	--	\$ 398,624			

大華建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目 摘	要 金	額 備	註
存出保證金	租車保證金	\$	3,710	
	龍泉段合建保證金		9,600	
	西松段都更保證金		1,348	
	其 他		501	註
合 計		\$	<u>15,159</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

民國一〇五年十二月三十一日

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
日盛國際商業銀行新店分行	抵押借款	\$ 50,000	105.12.29-106.03.29	2.700%	\$ 290,000	註
元大銀行板橋分行	抵押借款	2,000	105.09.02-106.09.02	2.350%	175,000	註
永豐銀行蘭雅分行	抵押借款	15,000	105.10.20-106.01.20	1.755%	41,000	註
		26,000	105.12.29-106.03.29	1.755%		
基隆市第二信用合作社營業部	抵押借款	10,000	105.04.21-106.04.21	2.122%	172,000	註
		83,000	105.12.14-106.04.21	2.122%		
		79,000	105.12.15-106.04.21	2.122%		
新光銀行新湖分行	抵押借款	70,000	105.12.21-106.07.23	2.420%	70,000	註
上海銀行仁愛分行	抵押借款	100,000	105.12.20-106.10.30	1.500%	100,000	註
台中商業銀行內湖分行	抵押借款	--	--	--	100,000	註
彰化銀行敦北分行	抵押借款	400,000	105.07.18-106.07.18	1.930%	400,000	
基隆市第二信用合作社營業部	抵押借款	31,500	105.12.21-106.01.21	2.200%	55,800	註
		24,300	105.12.21-106.10.22	2.030%		
板信商業銀行東湖分行	銀行透支	12,825	105.09.20-106.09.20	2.050%	68,875	註
		27,550	105.09.20-106.09.20	2.050%		
		24,875	105.02.19-106.02.19	2.180%		
合 計		<u>\$ 956,050</u>			<u>\$ 1,472,675</u>	

註：抵押或擔保情形請詳附註八

大華建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇五年十二月三十一日

客 戶 名 稱 摘 要	金 額	備 註
非關係人:		
復興營造(股)公司	\$ 967	
弘第企業(股)公司	9,639	
川菱工業(股)公司	699	
其 他	663	註
合 計	<u>\$ 11,968</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%

應付帳款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

客 戶 名 稱 摘 要	金 額	備 註
非關係人:		
黃 致 豪	\$ 80,000	
雍國建設開發(股)公司	32,405	
復興營造(股)公司	36,035	
弘第企業(股)公司	21,502	
創揚室內裝修企業(股)公司	11,276	
其 他	42,641	註
合 計	<u>\$ 223,859</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%

大華建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

		單位：新台幣仟元					
項	目	摘	要	金	額	備	註
應付費用		應付薪資		\$	2,896		
		應付年終獎金			5,329		
		應付利息			826		
		應付勞務費			800		
		應付員工紅利			10,011		
		應付董監酬勞			10,011		
		其 他			687		註
合 計				\$	<u>30,560</u>		

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

負債準備-流動明細表請詳附註六(十六)

預收款項明細表請詳附註六(十三)

其他流動負債-其他明細表

民國一〇五年十二月三十一日

		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		\$	<u>746</u>		

長期借款明細表請詳附註六(十四)

大華建設股份有限公司
其他非流動負債明細表
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
淨確定福利負債				\$	1,783		
存入保證金		租賃押金			9,200		
合 計				\$	10,983		

營業收入明細表

民國一〇五年度

單位：新台幣仟元

項	目	坪	數	金	額	備	註
土地銷售收入：							
信義 B 案				\$	7,168		
石潭段 A					1,869,179		
房屋銷售收入：							
信義 B 案			64.22		4,364		
石潭段 A			3,346.42		468,347		
租金收入：							
航廈案					105		
榮星段					252		
閱讀歐洲					166		
樹林案					34		
合 計				\$	2,349,615		

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇五年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
期初在建工程		\$	244,809
加：本期在建工程增加			3,810
期末在建工程	(248,619)
建造成本			--
期初待售房屋			905,330
期末待售房屋	(386,830)
房屋營業成本			518,500
期初營建用地			1,775,676
加：本期營建用地增加			896,109
期末營建用地	(2,671,785)
期初待售土地			1,934,101
加：預付土地增值稅款			1,683
減：土地增值稅款	(24,806)
期末待售土地	(807,807)
土地營業成本			1,103,171
其他營業成本			--
合 計		\$	1,621,671

推銷費用明細表

民國一〇五年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
廣 告 費		\$	91,732		
其 他			4,471		註
合 計		\$	96,203		

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

大華建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇五年度

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
薪 資	\$ 58,745	
退 休 金	5,845	
修 繕 費	11,564	
稅 捐	7,274	
雜 費	5,535	
其 他	21,568	註
合 計	<u>\$ 110,531</u>	

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

其他收入明細表請詳附註六(廿一)

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)

本期發生之員工福利及折舊費用功能別彙總表

民國一〇五年度

單位：新台幣仟元

功能別	105 年度			104 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	\$ --	\$ 60,020	\$ 60,020	\$ --	\$ 68,887	\$ 68,887
勞健保費用	--	3,161	3,161	--	2,631	2,631
退休金費用	--	5,845	5,845	--	1,831	1,831
其他員工福利費用	--	1,576	1,576	--	3,216	3,216
折舊費用	--	3,213	3,213	--	3,217	3,217

本公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日員工人數分別為 35 人及 34 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	105年度	104年度	差 異	
				金額	%
流動資產		6,144,141	7,295,045	(1,150,904)	-16%
非流動資產		95,786	243,840	(148,054)	-61%
資產總額		6,239,927	7,538,885	(1,298,958)	-17%
流動負債		2,413,508	3,684,481	(1,270,973)	-34%
非流動負債		24,687	35,005	(10,318)	-29%
負債總額		2,438,195	3,719,486	(1,281,291)	-34%
股本		2,707,525	2,707,525	0	0%
資本公積		8,828	8,828	0	0%
保留盈餘		858,790	871,408	(12,618)	-1%
非控制權益		262,544	267,593	(5,049)	-2%
庫藏股		(35,955)	(35,955)	0	0%
權益總額		3,801,732	3,819,399	(17,667)	0%
說明：本期非流動資產減少主要為沖銷存出保證金。					

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	105年度	104年度	增減金額	變動 比例
營業收入淨額	2,357,723	3,220,299	(862,576)	-27%
營業成本	1,621,671	2,277,253	(655,582)	-29%
營業毛利	736,052	943,046	(206,994)	-22%
營業費用	215,476	220,018	(4,542)	-2%
營業利益	520,576	723,028	(202,452)	-28%
營業外收入及支出	(45,193)	(2,019)	(43,174)	2138%
稅前淨利	475,383	721,009	(245,626)	-34%
所得稅費用	59,207	36,091	23,116	64%
稅後淨利	416,176	684,918	(268,742)	-39%
本期淨利	416,176	684,918	(268,742)	-39%
說明：				
1. 本期淨外幣兌換損失及其他損失增加使營業外支出增加。				
2. 本期所得稅費用增加係為未分配盈餘加徵之稅額。				

(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	(206,994)	--	--	--	--
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. 本期因營業收入較前期減少致營業毛利降低。				

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

年 度	105 年度	104 年度	增減比例(%)
現金流量比率	--	66.57	--
現金流量允當比率	2.11	--	--
現金再投資比率	(11.27)	63.41	-118%
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流出故不予分析。 現金流量允當比率：因 104 年 IFRS 資料未達五年故不予分析。 現金再投資比率：本期營業活動淨現金流量流出致比率為負數。 *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
322,782	(186,657)	236,624	(100,499)	--	297,300
106 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	105 年度(新台幣千元；%)
利息收(支)淨額	-23,100
兌換(損)益淨額	-9,493
利息收支淨額占營收淨額比率	-0.98%
利息收支淨額占稅前淨利(損)比率	-4.86%
兌換損益淨額占營收淨額比率	-0.40%
兌換損益淨額占稅前淨利(損)比率	-2.00%

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。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：

政府之政策、法規，如：實價登錄、調高房屋標準價格及房地合一實價課稅等措施，皆會對房地產業造成影響，本公司將隨時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；本公司除致力於開發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**：本公司最近年度及截至年報刊日止，並無股權大量移轉之情事。
- (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（高院－106 年度消上字第 3 號）：
(1)原告：林○○
(2)事實：原告以向本公司承購【大華湖閣天琴特區】房屋之部分公共設施（備）有違章之虞為由，主張解除契約請求返還已繳房地價金。
(3)現正繫屬於臺灣高等法院。
- (十三) **其他重要風險**：無。

七、其他重要事項：

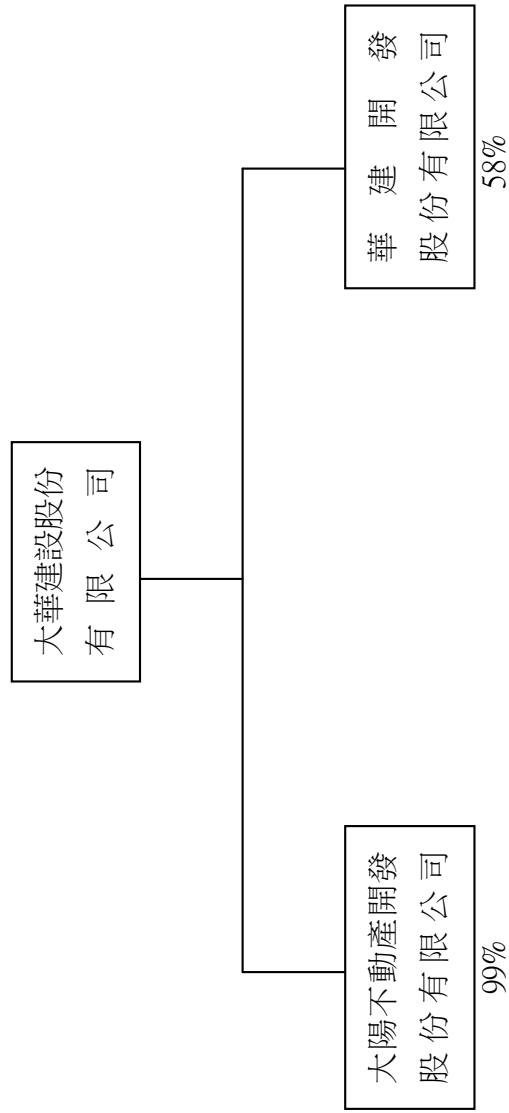
- (一) **不動產、廠房、設備折舊之方法及年限**：
本公司不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊；各項資產之耐用年限，除房屋及建築為 43~50 年，其餘固定資產為 1~8 年。
- (二) **金融商品（含衍生性商品）之避險性交易種類、目標、方法、成效會計處理**：不適用。
- (三) **股票及存託憑證以外之金融商品，係以買價或賣價決定其公平價值**：
以成本衡量之金融資產：國內外非上市（櫃）股票，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，以原始認列之成本衡量。股票及基金出售時，以其成本係按加權平均計算。

《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：106/03/31

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：106/03/31

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
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		
	董事	鴻宇建設(股)公司	9,606,830	30.79%
		代表人-許凱		
		代表人-陳靜心		
		監察人	林柏峰	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：105/12/31

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	5,333,378	1,794,190	3,539,188	2,349,615	521,210	421,225	1.57
大陽不動產開發(股)公司	39,080	36,310	55	36,255	--	(136)	1,187	0.30
華建開發(股)公司	312,015	1,300,690	643,964	656,726	8,166	(498)	(12,155)	(0.39)

(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：106/04/20

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%	--	--	--	--	0股 0元	--	--	--
華建開發(股)公司	312,015	--	58.36%	--	--	--	--	2,676,640股 39,078,944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 / 中華民國一〇六年四月二十日

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

