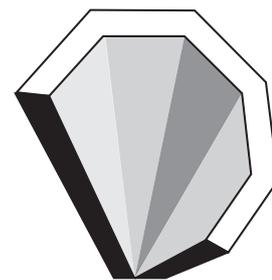
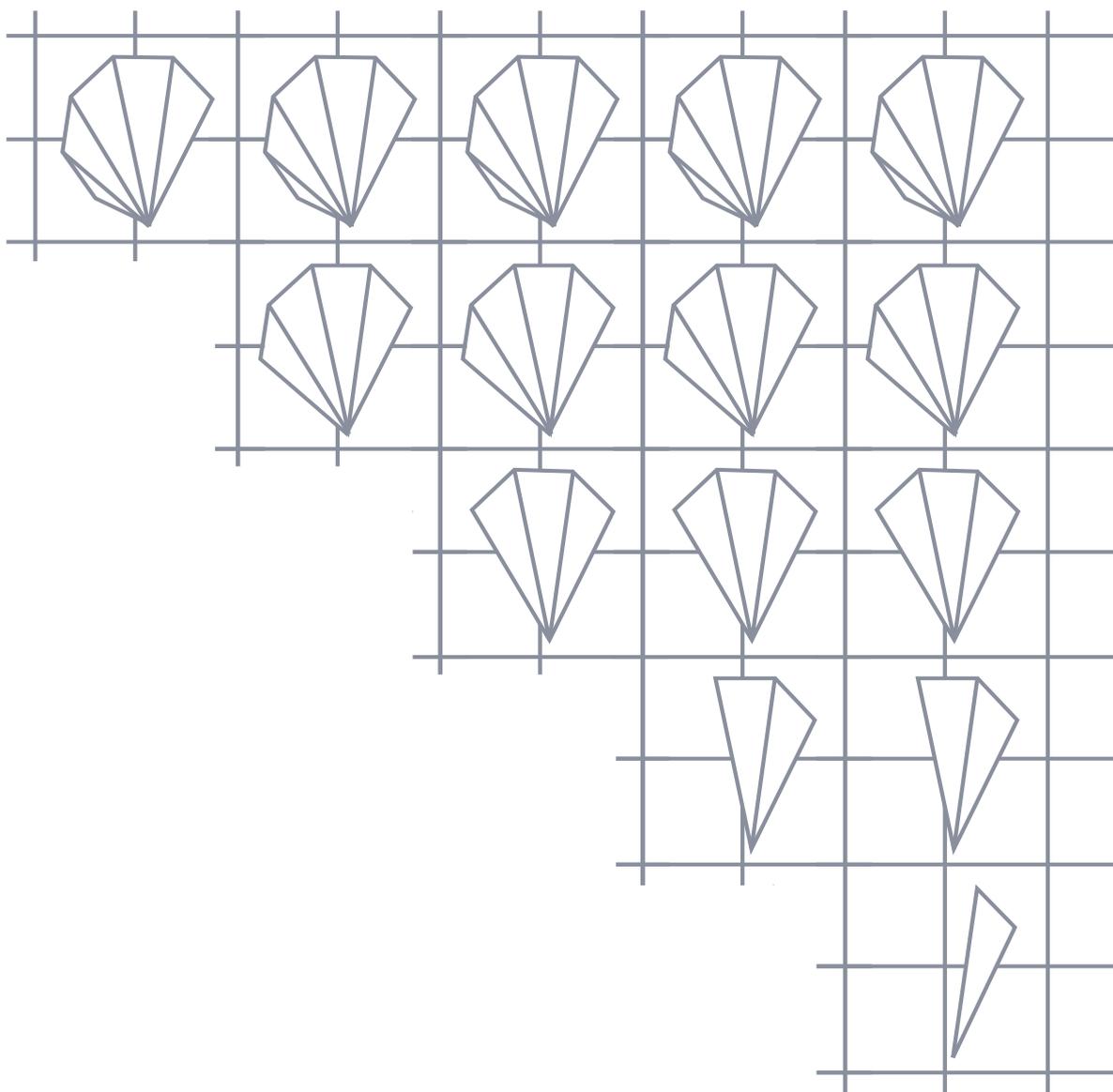


股票代號：2530



大華建設



一〇六年年報

刊印日期：中華民國107年4月30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、一〇六年度營業報告 2
- 三、一〇七年度營業計畫概要 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 4

貳、公司簡介

- 一、設立日期 5
- 二、公司沿革 5
- 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：

參、公司治理報告

- 一、組織系統 10
- 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 12
- 三、公司治理運作情形 22
- 四、會計師公費資訊 42
- 五、更換會計師資訊 43
- 六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 . . . 43
- 七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 43
- 八、持股比例占前十大股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係資訊 45
- 九、公司、公司董事、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 . . . 61
- 三、資金運用計畫執行情形 61

伍、營運概況

- 一、業務內容 62
- 二、市場及產銷概況 66
- 三、最近二年度從業員工資料 71
- 四、環保支出資訊 71

五、勞資關係	72
六、重要契約	75
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表	77
二、最近五年度財務分析	82
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	87
四、最近年度財務報告及會計師查核報告	88
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	151
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	220
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	221
二、財務績效	222
三、現金流量	223
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	223
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	223
六、風險事項分析	224
七、其他重要事項	225
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	226
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	230
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	230
四、其他必要補充說明事項	230
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	230

《致股東報告書》

一、前言：

各位股東女士、先生 大家好

106 年的房地產市場除了幾個預售個案繳出還算亮麗的成績外，市場普遍平淡，一些新建完工的個案，以“讓利”及“低自備款”的行銷手法，還能平順的去化餘屋，也是支撐房地產成交量的重要項目。

近期美中貿易戰開打，在在影響全球經濟動向，勢必也會影響國內經濟，也許雙方會取得一個均利的平衡點，經由談判平和的收場。至於對後續房地產的影響效應，仍有待進一步的觀察，但房地產勢必仍有一陣子的讓利效應是無可避免的。

今年第一季國內土地買賣成交量創五年來同期新高，房地產預售推案量也同步推高，多數案子都有不錯的銷售佳績，顯見房地產買氣逐漸增溫，公司也預定在年中推出位於雲和街的預售案，後續懷生段和太原路的都更案也逐漸進入收網階段。公司正積極物色合適的土地伺機購入，以增加推案量及公司業績，我們深信優質的土地加上合宜的規劃必定能創造銷售佳績，增加公司的獲利，以回饋股東的支持!

董事長 李進益



二、大華建設股份有限公司一〇六年度營業報告

(一)106年度營業計畫實施成果

本公司106年度營業收入金額為69,225仟元，較105年度營業收入金額為2,357,723仟元減少2,288,498仟元，負成長率97.06%；稅前淨損117,046仟元，較105年度稅前淨利475,383仟元，減少592,429仟元。

(二)106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)	42.93	6,449
石潭段B案(湖閣天韻)	89.55	55,228
租賃收入	-	7,548
合計	132.48	69,225

(以合併財務報表編製)

(三)預算執行情形：

本公司並未公布106年財務預測，故無須揭露預算執行情形。

(四)財務收支及獲利能力分析

項目		106年	105年
財務結構	負債占資產比率(%)	39.66	39.07
	長期資金占固定資產比率(%)	3,370.55	6,022.06
償債能力	流動比率	351.74	254.57
	速動比率	36.87	45.43
	利息保障倍數(次)	(2.02)	16.72
獲利能力	資產報酬率	(1.51)	6.41
	權益報酬率	(3.37)	10.92
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(4.32)	17.56
	純益(損)率	(176.83)	17.65
	每股盈餘(元)	(0.43)	1.57

(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64頁。

三、一〇七年度營業計畫概要

(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(1) 銷售興建完成之「大華湖閣」店舖住宅案。
(2) 規劃設計並銷售「雲和街」預售案。
(3) 規劃設計並銷售「五常街」預售案。

(三)重要之產銷政策

生產策略：

本公司致力於高品質、智慧化之優質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)開發方式：
 - a.針對大台北地區且交通良好之土地以合建、買賣方式持續開發及推案銷售。
 - b.配合政府大力推動都市更新之際，積極參與大台北地區具效益之都市更新案都市更新。
- (3)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，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．大台北地區土地取得及整合漸趨困難且土地成本及營造成本皆上揚，較不利建築個案之推展。
- 2．政府雖大力推動都市更新，惟因法令欠周延致開發時程曠日廢時，難以推展。
- 3．政府陸續施行「實價登錄」、「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．總體建築業景氣欠佳且餘屋量大，目前不動產業界不論預售推案亦或成屋銷售皆以「讓利」之風態勢瀰漫，致短期內大台北地區住宅去化緩慢之態勢難以改變。

《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：

年度	紀事
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373,750千元，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37,375千元，資本公積轉增資11,212千元，並現金增資120,000千元，實收資本額達542,337千元。
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65,921千元，資本公積轉增資16,270千元，實收資本額達624,528千元。
83年	辦理盈餘轉增資124,906千元，現金增資100,000千元，實收資本額達849,434千元。
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101,932千元，員工紅利轉增資2,292千元，現金增資200,000千元，實收資本額達1,153,658千元。
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115,365千元，及辦理現金增資430,000千元，實收資本額達1,699,023千元。
86年	發行國內第一次無擔保可轉換公司債800,000千元。

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：

年度	紀事
68年	(1)「榮星家園」北市五常街，五層樓公寓計50戶。
69年	(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。
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。
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。
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。
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。
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。

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。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
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。

87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鋪、集合住宅計237戶，已於九十年完工交屋。
88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。
89、 90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。
91年	(1)「航廈」完工交屋。
92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。
94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。
95年	(1)「信義香榭」完工交屋。
97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 / 地上十四層之店鋪住宅大樓。
99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。
100年	(1)「九仰」完工交屋。 (2)「信義九五」現況交屋。
101年	(1)「大華湖閣」台北市內湖區成功路二段，興建地下四層 / 地上十四層之店鋪住宅大樓。
102年	(1)「九歌」完工交屋。
103年	(1)「大華湖閣」台北市內湖區成功路二段，興建地下四層 / 地上十四層之店鋪住宅大樓計109戶。
104年	(1)「大華湖閣」完工交屋。

(二) 華建開發(股)公司：

年度	紀事
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500,000千元。
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267,450千元彌補虧損，實收資本額為232,550千元。
94年	辦理減資92,322千元彌補虧損，實收資本額為140,228千元。
95年	「大直晶點」完工交屋。
98年	辦理現金增資 50,000 千元，實收資本額為 190,228 千元。
99年	辦理現金增資 30,000 千元，實收資本額為 220,228 千元。
102年	辦理現金增資 12,500 千元及 25,000 千元，實收資本額為 257,728 千元。
104年	辦理現金增資 54,287 千元，實收資本額為 312,015 千元。

(三) 大陽不動產開發(股)公司：

年度	紀事
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190,000千元。
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 95,920千元彌補虧損，實收資本額為94,080千元。
99年	辦理減資 55,000千元彌補虧損，實收資本額為39,080千元。

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) 106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。

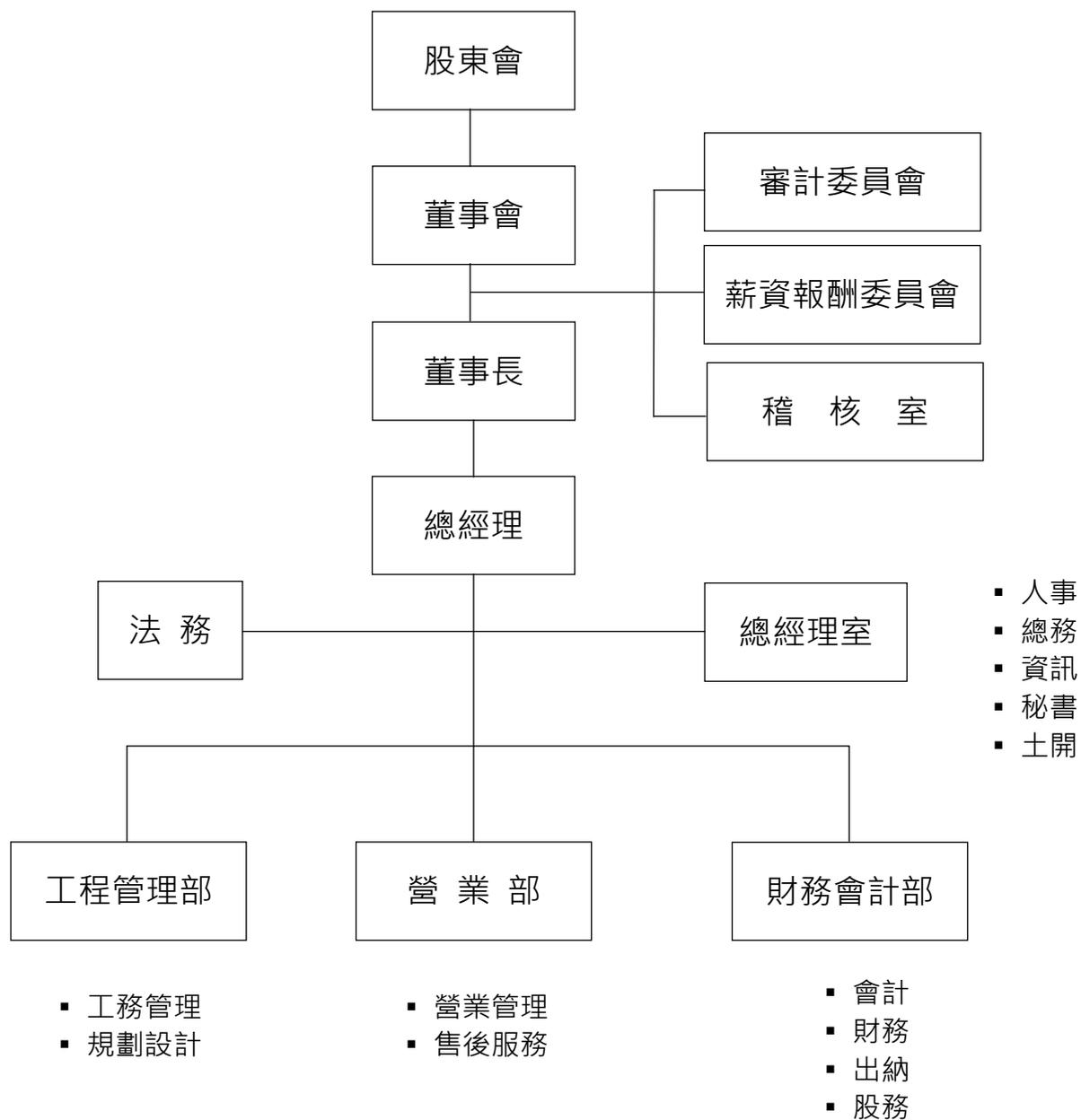
(二) 106年度及截至年報刊印日止，董事或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉之情事：

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，定期向董事會及審計委員會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、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

107年4月17日 單位：股

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
董事長	中華民國	李維益	男	106.05.31	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	106.05.31	3年	69.10.08	7,173,941	2.65%	7,073,941	2.61%	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	董事	林柏峯 兄弟
董事	中華民國 美國	林柏峯	男	106.05.31	3年	88.04.20	11,875,008	4.39%	11,245,008	4.15%	--	--	--	--	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 兄弟
董事 代表人	中華民國	榮志投資 有限公司 代表人： 林朝榮	男	106.05.31	3年	106.05.31	8,183,499	3.02%	10,132,499	3.74%	--	--	--	--	學歷：台灣省立新莊高級中學電 工科 經歷：榮志投資有限公司董事	昂楠科技(股)負責人	無	
獨立 董事	中華民國	曾炳榮	男	106.05.31	3年	106.05.31	0	--	0	--	0	--	--	--	學歷：國立台灣科技大學 管理研究所碩士畢 經歷：日勝生加賀屋國際溫泉飯 店總經理	--	無	
獨立 董事	中華民國	詹宗仁	男	106.05.31	3年	106.05.31	0	--	0	--	0	--	--	--	學歷：文化大學法律系財經組 經歷：百年建設關係企業法務 主管	鼎堅國際企業股份有限公司 負責人	無	
獨立 董事	中華民國	張章得	男	106.05.31	3年	106.05.31	0	--	0	--	0	--	--	--	學歷：省立台南高級工業職業學 校畢 經歷：德和建設(股)董事長	上海阿波羅大廈有限公司 董事長	無	

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

註二：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

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

1.法人股東之主要股東

榮志投資有限公司主要股東及其持股比例

名 稱	持股比例
林朝榮	20%
林彥志	40%
林怡君	40%

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：無。

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形：

107年4月17日

姓名 (註1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數	
	商務、財務、會計或 公司業務所須相關科系之 公私立大專院校講師以上 人員	法官、檢察官、律師、會計師或其 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、法律、會計或 財務、會計或 公司業務所須 之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
李進益			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林文亮			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林柏峯			✓						✓	✓	✓	✓	✓	0
林朝榮 (榮志投資)			✓				✓		✓	✓	✓	✓	✓	0
曾炳榮			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
詹宗仁			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
張章得			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：欄位多寡視實際調整。

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(但如為公司或其母公司、子公司依法或當地國法令設置之獨立董事者，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、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (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) 非為公司或關係企業提供商務、法律、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

107年4月17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	726	--	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	105.08.09	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	吳幸穗	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	-	-	-

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。

(二) 監察人之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例 (註 8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B) (註 3)		業務執行費用(C) (註 4)		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	
		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)			
監察人 代表人	大捷投資(股)公司 林維邦	--	--	--	--	40	40	-0.04%	-0.04%	無
監察人	林日智	--	--	--	--	40	40	-0.04%	-0.04%	無

* 106 年個體公司為稅後淨損 114,220 仟元

酬金級距表：本公司已採個別揭露，無需填列酬金級距表。

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之酬金，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		財務報告內所有公司(註6)		本公司	財務報告內所有公司(註5)	
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額			
總經理	陳志誠	2,971	2,971	--	--	629	1,649	--	--	--	--	-3.15%	-4.04%	無
財務會計部副總(財務主管)	葉正雄	1,938	1,938	--	--	93	93	--	--	--	--	-1.78%	-1.78%	無
營業部暨工程管理部副總	李俊賢	1,846	1,846	--	--	95	95	--	--	--	--	-1.70%	-1.70%	無

* 106年個體公司為稅後淨損 114,220 仟元

酬金級距表：本公司已採個別揭露，無需填列酬金級距表。

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：後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：後填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。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：後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；107年3月23日

經理人	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
	財務會計部副總 (財務主管)	陳志誠				
	營業部暨工程管理部副總	葉正雄	-	-	-	-
	財務會計部 科長(會計主管)	李俊賢				
		吳幸懋				

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
- (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	106 年度				105 年度			
	個體		合併		個體		合併	
	酬金總額(千元)	總額佔個體稅後純益之比例	合併酬金總額(千元)	總額佔個體稅後純益之比例	個體酬金總額(千元)	總額佔個體稅後純益之比例	合併酬金總額(千元)	總額佔個體稅後純益之比例
董事 (含獨立董事)	9,460	-8.28%	10,780	-9.44%	25,241	5.99%	25,961	6.16%
監察人	80	-0.07%	80	-0.07%	2,970	0.71%	2,970	0.71%
總經理及 副總經理	7,571	-6.63%	8,591	-7.52%	20,641	4.90%	20,761	4.93%

*董事兼任員工者，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
 本公司給付董事李進益之報酬係因負責執行公司重要業務並擔任董事長一職及董事林文亮之報酬係因負責執行公司重要業務及營運所需與金融機構往來融資之攜帶保證人並擔任駐會董事一職，依同業水準按月發給報酬。
 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。
 本公司給付獨立董事之酬金依同業水準按月發給報酬；業務執行費用係獨立董事出席董事會、審計委員會及薪資報酬委員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，並送薪資委員會審議。

(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事酬勞依本公司章程第二十八條規定：「本公司年度如有獲利，應提撥不低於1.5%為員工酬勞，及不超過2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞、董事酬勞之分派比率及員工酬勞得以現金或股票為之，應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。」
 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(106)年度董事會開會 6 (A)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(%)【B/A】(註2)	備註
董事	李進益	6	0	100.00%	
董事	林文亮	5	1	83.33%	
董事	林柏峯	6	0	100.00%	
董事	葉正雄	3	0	100.00%	106.5.31卸任 106.1.1~106.5.31共開會3次
董事	長昇國際投資 代表人：林錦儀	1	0	100.00%	106.3.24辭任 106.1.1~106.3.24共開會1次
董事	榮志投資 代表人：林朝榮	3	0	100.00%	
獨立董事	詹宗仁	3	0	100.00%	106.5.31就任 106.5.31~106.12.31共開會3次
獨立董事	曾炳榮	3	0	100.00%	
獨立董事	張章得	2	1	66.67%	

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：

董事會日期	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
106年8月9日	修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。	全體無異議照案通過。

(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：

(1)董事會日期：106年11月9日

(2)獨立董事姓名：詹宗仁

(3)報告內容：106年第三季合併財務報表業已編制完竣及調和聯合會計師事務所郭鎮宇、陳光慧會計師核閱之合併財務報告書稿。

- (4)所有獨立董事意見：詹宗仁獨立董事對於虧損持保留意見；其餘兩席獨立董事同意通過。
- (5)公司對獨立董事意見之處理：依規定發佈重大訊息。

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：106年11月9日
- (2)董事姓名：李進益
- (3)議案內容：擬決議李進益董事之薪酬案。
- (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：本次董事會議有七席董事出席，排除不得行使表決權之一席董事，出席董事一席不同意，另五席出席董事同意通過。

2．

- (1)董事會日期：106年11月9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：本次董事會議有七席董事出席，排除不得行使表決權之一席董事，出席董事一席不同意，另五席出席董事同意通過。

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：

1．106年度董監責任險於106年12月2日投保。

2．本公司於100年12月20日成立薪資報酬委員會，並於106年度召開兩次會議，審議董監薪酬及員工酬勞、董事、經理人端午獎金發放標準、土地開發獎金分配、董事(含獨立董事)及經理人薪酬、審計委員會出席費、固定月薪董事及三節獎金發放標準，並依法提報董事會核議。

3．本公司於106年5月31日成立審計委員會替代監察人職權，並於106年度召開兩次會議，以強化內部監控機制、協助董事會決策。

4．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：

最近年度審計委員會開會 2 次(A)，獨立董事出席情形如下：

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
獨立董事	詹宗仁	2	0	100.00%	
獨立董事	曾炳榮	2	0	100.00%	
獨立董事	張章得	2	0	100.00%	

其他應記載事項：

一、審計委員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、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第14條之5所列事項。

開會日期 (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
106.08.07 第一屆 第一次	1.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。	全體獨立董事通過 提報董事會。
	2.決議106年第二季合併財務報表案。	詹宗仁獨立董事表示保 留意見，另兩席照案通 過。 依規定發佈重大訊息
106.12.11 第一屆 第二次	1.通過修訂本公司「董事會議事規則」、「獨立董事之職責 範疇規則」、「審計委員會組織規程」。	全體獨立董事通過提報 董事會。
	2.通過修訂本公司「內部重大資訊處理作業程序」、「防範 內線交易管理辦法」、「股務處理作業程序」、「申請暫停 及恢復交易作業程序」。	
	3.通過修訂本公司「會計專業判斷程序、會計政策與估計 變動之流程等管理辦法」及「會計制度」。	
	4.修訂本公司「規章制度管制辦法」、「規章制度管制細則」 及「內部稽核作業辦法」。	

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：
：無此項情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此項情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(一)獨立董事與內部主管之溝通情形：

1. 本公司內部稽核主管列席董事會和審計委員會報告內部稽核作業執行情形及提出內部稽核相關之討論議案。
2. 稽核室定期將稽核報告和追蹤報告寄送各獨立董事查閱。

董事會日期	議案內容	獨立董事意見
106.03.09 一百零六年第一次會議	106 年第一次內部稽核業務報告。	無表示意見。
	出具本公司 105 年度「內部控制制度聲明書」。	同意通過。
106.04.19 一百零六年第二次會議	106 年第二次內部稽核業務報告。	無表示意見。
106.05.11 一百零六年第三次會議	106 年第三次內部稽核業務報告。	無表示意見。
106.08.09 一百零六年第五次會議	106 年第四次內部稽核業務報告。	無表示意見。
106.11.09 一百零六年第六次會議	106 年第五次內部稽核業務報告。	無表示意見。
	訂定 107 年度內部稽核作業查核計畫事宜。	同意通過。
審計委員會日期	議案內容	獨立董事意見
106.12.20 第一屆第二次會議	修訂本公司「規章制度管制辦法」、「規章制度管制細則」及「內部稽核作業辦法」。	同意通過。

(二)獨立董事與會計師之溝通情形：

獨立董事與本公司之簽證會計師於107.02.08針對本公司財務報表核閱或查核結果以及其他相關法令要求溝通事項進行交流，並就簽證會計師之選任及其提供之審計性及非審計性服務進行獨立性審核。

註：

- * 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- * 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

2.監察人參與董事會運作情形：

最近(106)年度董事會開會 6 次，審計委員會成立後監察人即解任，審計委員會成立前，
董事會共開會 3 次 (A)，監察人實際列席情形如下：列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%)(註) (B/A)	備註
監察人	大捷投資 代表人：林維邦	3	100.00%	舊任 應出席次數3次
監察人	林日智	3	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？	√		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？	√		(一) 本公司設有發言人及代理發言人機制，亦委託專業代辦股務機構處理股東建議或疑義等事宜，並且於本公司網站設置投資人及利害關係人處理窗口。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	√		(二) 本公司能掌握實際控制公司之主要股東名單。	
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	√		(三) 本公司皆遵守相關法令規定，並訂定對子公司之監督與管理及關係人交易之管理作業。	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√		(四) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」及「防範內線交易管理辦法」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？		√	(一) 本公司目前尚未訂定多元化方針。	未來將評估需求制定。
(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？		√	(二) 本公司已設置薪資報酬委員會並於106年5月31日成立審計委員會，目前尚無增設其他功能性委員會。	將評估公司規模及需求設置其他功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？		√	(三) 本公司目前尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。	未來將評估需求制定。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		(四) 本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於107.03.23董事會審議並通過調和聯合會計師事務所郭鎮宇	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	
			及陳光慧會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		<p>本公司治理單位由財務會計部副總經理負責監督，治理小組成員由總經理室秘書組及財務會計部組成，本年度業務執行情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提供董事執行業務所需之資料、與經營公司有關之最新法規發展，以協助董事遵循法令。 2. 辦理審計委員會、董事會及股東會相關事宜，並協助公司遵循相關法令。 3. 製作審計委員會、董事會及股東會議事錄。 4. 依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。 5. 於 106 年 12 月 13 日舉辦法人說明會。 	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。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
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。	

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	
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之情形等)？	V		<p>(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。</p> <p>(二) 投資者關係：本公司依法令規定於公開資訊觀測站申報公司資訊，以及時提供投資人透明化之訊息，並設有發言人處理股東建議等事項。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 董事進修之情形：本公司不定期提供董事課程相關訊息，相關資訊已揭露於年報及「公開資訊觀測站」。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 公司為董事購買責任保險之情形：本公司依公司章程投保董事責任保險。</p>	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
<p>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)</p> <p>*已改善情形：1.已於106年選任獨立董事並設置審計委員會。 2.將於107年上傳英文版開會通知書。</p> <p>*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。</p>				

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		
			1	2	3	4	5	6	7	8				
其他	曾曉帆	商務、財務、會計或公司業務所需相關之私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師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	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	106.08.09 卸任
獨立董事	曾炳榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	詹宗仁			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	106.08.09 新任
獨立董事	張章得			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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：106 年 5 月 31 日至 109 年 5 月 30 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 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	1	0	100.00%	106.08.09 卸任
召集人	曾炳榮	2	0	100.00%	
委員	張章得	2	0	100.00%	
委員	詹宗仁	1	0	100.00%	106.08.09 經董事會委任

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>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</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>尚無重大差異</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>√</p> <p>√</p> <p>√</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</p>	<p>√</p> <p>√</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</p>	<p>尚無重大差異</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)		
制及管道，並妥適處理？			施政策及原則」，藉由意見信箱的實施能暢通員工與公司溝通管道，以維護員工權益。	尚無重大差異	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 本公司提供員工安全與健康的工作環境： (1)門禁安全：公司設有門禁監視系統並與保全公司簽約。 (2)消防安全：管委會不定期消防測試。 (3)飲用水安全：公司定期更換公司飲用水濾心。 (4)工地安全：出入工地規定要配戴安全帽，並遵守工地安全規範；施工項目遵守政府頒佈之勞工安全衛生相關法令。 (5)生理衛生：公司定期舉辦員工健康檢查。 (6)保險：公司為員工投保團體保險。		
(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。		未來將隨著企業社會責任政策的訂定，要求供應商共同遵循企業社會責任之相關規定。
(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		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		

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)	
著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？			約條款。	
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？		√	(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： 本公司目前尚無訂定「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」，106年度捐助台北市政府社會局「愛心餐食補給站」專案，供萬華、信義、南港三區社福中心餐食經費、106年度捐助台北市社會局內湖社福中心弱勢家庭生活物資全年度經費。 (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，106年度幫助個案324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>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</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</p>	<p>尚無重大差異</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>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	
由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		V	依年度稽核計畫進行查核。 (五) 本公司目前尚無舉辦誠信經營之教育訓練。	如有法令或實際必要之考量時將依相關法令辦理。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	V	(一) 本公司訂定「員工意見信箱實施政策及原則」，藉由意見信箱的實施能暢通員工與公司溝通管道；且員工意見由總經理親自處理。 (二) 目前尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業等相關程序。 (三) 於「員工意見信箱實施政策及原則」中承諾，對提案員工資料絕對保密。	尚無重大差異 如有法令或實際必要之考量時將依相關法令辦理。 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
- 12.審計委員會組織規程
- 13.獨立董事之職責範疇規則

揭露查詢方式：

1~13 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：107年3月27日

本公司民國 106 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之達成，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 106 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 107 年 3 月 23 日董事會通過，出席董事七人中，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：

陳若誠



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：

1. 內部人未依證券交易法第 22 條之 2 規定，未於股票轉讓前向主管機關申報罰則：對內部人處罰鍰新台幣 24 萬元。
改善情形：本公司加強宣導內部人股權交易相關規範。
2. 董事未依公開發行公司董事會議事辦法第 16 條第 1 項及第 17 條第 1 項第 7 款規定，於董事會討論涉及個人利害關係之議案時，未於議事錄未記載其利害關係之內容及迴避或不迴避理由、迴避情形等內容。
罰則：依金管證發罰字第 1060045434 號函對本公司負責人處罰鍰新台幣 24 萬元。
改善情形：本公司加強宣導董事會議事辦法。
3. 本公司違反公司法 210 條第 3 項規定。
罰則：依經商字第 10702407680 號函對本公司負責人處新台幣 1 萬元罰鍰。
改善情形：本公司加強注意該法令相關規範。

(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
106.03.09	董事會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告續保「董事及經理人責任保險」事宜。 2. 通過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. 通過改選本公司董事七席(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。 	

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>21. 通過並追認薪酬委員會提報本公司經理人士開獎金分配案。</p> <p>22. 通過出具 105 年度「內部控制制度聲明書」。</p>	
106.04.19	董事會	<p>1. 通過董事會審查提名之董事(含獨立董事)候選人名單。</p> <p>2. 通過股東戶號 88458 提案-解除新任董事競業禁止之限制案。</p> <p>3. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。</p> <p>4. 通過 106 年度股東常會召開日期、召開地點及召開事由。</p>	
106.05.11	董事會	<p>1. 報告 106 年第一季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。</p> <p>2. 通過本公司與調和會計師事務所簽訂 106 年度簽證公費。</p> <p>3. 通過本公司 106 年度簽證會計師陳光慧之獨立性評估。</p>	
106.05.31	股東會	<p>經投票表決通過如下：</p> <p>1. 修訂本公司「公司章程」。</p> <p>2. 修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」。</p> <p>3. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。</p> <p>4. 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」。</p> <p>5. 修訂本公司「背書保證作業程序」。</p> <p>6. 改選董事七席(含獨立董事三席)案。</p> <p>投票表決未通過議案：</p> <p>1. 決議解除新任董事競業禁止之限制案。</p>	
106.06.13	董事會	<p>1. 選任本公司新任董事長。</p>	
106.08.09	董事會	<p>1. 報告 106 年第二季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。</p> <p>2. 通過訂定本公司 105 年度現金股利除息基準日。</p> <p>3. 通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」。</p> <p>4. 通過委任第三屆「薪資報酬委員會」委員。</p>	
106.11.09	董事會	<p>1. 報告 106 年第三季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。</p> <p>2. 通過 107 年度內部稽核作業查核計畫。</p> <p>3. 通過本公司董事長及經理人每月薪資及三節獎金發放標準。</p> <p>4. 通過林駐會董事文亮每月薪資及三節獎金發放標準。</p> <p>5. 通過董事車馬費、出席費及獨立董事每月薪酬費。</p> <p>6. 通過審計委員會委員出席費案。</p>	
107.03.20	董事會	<p>1. 通過修訂本公司「董事會議事規則」、「獨立董事之職責範疇規則」及「審計委員會組織規程」。</p> <p>2. 通過修訂本公司「內部重大資訊處理作業程序」、「防範內線交易管理辦法」、「股務處理作業程序」及「申請暫停及恢復交易作業程序」。</p> <p>3. 通過修訂本公司「會計專業判斷程序」、「會計政策與估計變動之流程等管理辦法」及「會計制度」。</p> <p>4. 通過本公司擬與調和聯合會計師事務所簽訂民國 107 年度簽證公費。</p> <p>5. 通過本公司 107 年簽證會計師獨立性評估。</p> <p>6. 通過本公司 106 年度營業報告書及財務報表。</p>	

	7 · 通過本公司 106 年度虧損撥補表。 8 · 通過本公司 107 年股東常會之召開日期及召開事由。 9 · 通過本公司「規章制度管制辦法」、「規章制度管制細則」及「內部稽核作業辦法」。 10 · 通過本公司 106 年度出具「內部控制制度聲明書」。
--	---

(十三) 最近年度召開之股東會決議事項執行情形檢討：

股東會決議事項	執行情形
1 · 承認本公司 105 年度決算表冊。	經股東會決議後，於 106.05.31 依規定發布重大訊息。
2 · 通過承認本公司 105 年度盈餘分配表案	訂定 106.09.02 為除息基準日，106.09.21 為發放日。
3 · 通過修訂本公司「公司章程」案。	經濟部於 106.07.03 准予登記。
4 · 通過修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」	經股東會通過後，依修訂之條文實施。
5 · 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」	經股東會通過後，於 106.05.31 上傳至公開資訊觀測站，並按新修訂之條文實施。
6 · 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」	經股東會通過後，於 106.05.31 上傳至公開資訊觀測站，並按新修訂之條文實施。
7 · 通過修訂本公司「背書保證作業程序」。	經股東會通過後，依修訂之條文實施。
8 · 全面改選董事七席(含獨立董事三席)	經股東會選舉後，當選即就任。並於 106.07.03 經經濟部商業司變更登記完成。

(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：本公司無此情事發生。

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	106 年度	

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	18	1,478
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		3	18	106 年度	
	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：不適用。
- (二)關於繼任會計師：不適用。
- (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、最近年度截至年報刊印日止董事、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：

單位：股

職 稱 (註一)	姓 名	106 年度		當年度截至 4 月 17 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 (350,000)	--	--	--
董 事	林柏峯	500,000 (60,000)	--	0 (570,000)	--
董 事	榮志投資有限公司 代表人:林朝榮 (就任日期:106/5/31)	276,000 (1,752,000)	940,000 0	0 (906,000)	
獨 立 董 事	曾炳榮 (就任日期:106/5/31)	--	--	--	--
獨 立 董 事	詹宗仁 (就任日期:106/5/31)	--	--	--	--
獨 立 董 事	張章得 (就任日期:106/5/31)	--	--	--	--
總 經 理	陳志誠	--	--	--	--
財務會計部 副總經理	葉正雄	--	--	0 (14)	--
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	800,000 (11,000,000)	13,000,000 (29,766,000)	--	--
10%以上股東	長昇國際投資 有限公司	0 (221,000)	2,944,000 (5,900,000)	--	4,800,000 (4,674,000)
10%以上股東	泰有投資(股) 有限公司	0 (4,070,000)	3,900,000 (7,170,000)	1,659,000 0	2,570,000 (2,911,000)

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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱 (或姓名)	關係	
大碩投資(股)公司	42,814,046	15.81%	--	--	--	--	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	本公司董事	
							林文亮	本公司董事長之一親等	
大碩投資(股)公司 代表人: 林建宇	429,000	0.16%	--	--	--	--	大碩投資(股)公司	該公司董事長	
							大捷投資(股)公司	該公司董事長	
							林文亮	一親等	
泰有投資(股)有限公司	39,371,566	14.54%	--	--	--	--	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(股)有限公司 代表人: 吳坤篁	10,947,210	4.04%	3,169,081	1.17%	--	--	泰有投資(股)公司	該公司董事長	
							長昇國際投資(有)公司	本人為該公司董事長之配偶	
長昇國際投資有限公司	39,116,002	14.45%	--	--	--	--	泰有投資(股)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	3,169,081	1.17%	10,947,210	4.04%	--	--	長昇國際投資有限公司	該公司董事長	
							泰有投資(股)公司	本人為該公司董事長之配偶	

大捷投資(股)公司	15,658,773	5.78 %	--	--	--	--	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	本公司董事長之一親等
大捷投資(股)公司 代表人: 林建宇	429,000	0.16%	--	--	--	--	大碩投資(股)公司	該公司董事長
							大捷投資(股)公司	該公司董事長
							林文亮	一親等
林柏峯	11,245,008	4.15%	--	--	--	--	大碩投資(股)公司	該公司董事
							林文亮	二親等
吳坤篁	10,947,210	4.04%	3,169,081	1.17%	--	--	泰有投資(股)有限公司	該公司之董事長
							長昇國際投資有限公司	該公司董事長之配偶
榮志投資有限公司	10,132,499	3.74%	--	--	--	--	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
							亨盈投資有限公司	
榮志投資有限公司 代表人: 林朝榮	1,185,581	0.44%	1,971	--	--	--	榮志投資有限公司	該公司董事長
							亨盈投資有限公司	
							廣盈投資有限公司	
林文亮	7,073,941	2.61%	2,408,551	0.89%	--	--	大碩投資(股)公司	該公司董事長之一親等
							大捷投資(股)公司	該公司董事長之一親等
							林柏峯	二親等

廣盈投資有限公司	5,552,000	2.05%	--	--	--	--	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
							亨盈投資有限公司	
廣盈投資有限公司 代表人： 林朝榮	1,185,581	0.44%	--	--	--	--	廣盈投資有限公司	該公司董事長
							榮志投資有限公司	
							亨盈投資有限公司	
亨盈投資有限公司	5,187,000	1.92%	--	--	--	--	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	
亨盈投資有限公司 代表人： 林朝榮	1,185,581	0.44%	1,971	--	--	--	亨盈投資有限公司	該公司董事長
							榮志投資有限公司	
							廣盈投資有限公司	

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 107.04.30 / 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%	13,026	0.34%	3,881,948	99.33%
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	其他
74.04	1000	30,000	30,000,000	30,000	30,000,000	現金	無
74.06	1000	50,000	50,000,000	50,000	50,000,000	現金	無
77.10	1000	100,000	100,000,000	100,000	100,000,000	現金 資本公積	無
79.09	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金 資本公積	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	無
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	無

現以之產充款
以金外財抵股者

無
無
無
無

無
無
無
無

無
無
無
無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無
無
無

無

無
無

82.07	10	62,452,812	624,528,120	624,528,120	62,452,812	624,528,120	現金 414,500,000 資本公積 87,232,620 未分配盈餘 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	849,433,750	84,943,375	849,433,750	現金 514,500,000 資本公積 87,232,620 未分配盈餘 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	1,500,000,000	115,365,791	1,153,657,910	現金 714,500,000 資本公積 87,232,620 未分配盈餘 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	1,500,000,000	126,902,370	1,269,023,700	現金 714,500,000 資本公積 87,232,620 未分配盈餘 467,291,080	--	本次增資 11,536,579 股·每股 \$10 元·計 115,365,790 元·業於民國 85 年 7 月 2 日經財政部證券管理委員會(85)台財證(一)第 40392 號函核准在案。
85.10	10~27	300,000,000	3,000,000,000	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	--	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	--	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 未分配盈餘 603,212,970 債券換股權利證書轉換 普通股 47,602,160	--	本次債券換股權利證書(華建甲)轉換普通股，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。
87.01	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	--	本次債券換股權利證書(華建乙)轉換普通股，每股 \$10 元，計 124,385,100 元，業於民國 87 年 1 月 13 日經財政部證券管理委員會 (87) 台財證(一)第 11151 號函核准在案。資本總額中於新台幣捌億元整範圍內得供發行附轉換股份公司債。
87.05	10	500,000,000	5,000,000,000	326,902,009	3,269,020,090	現金 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股份公司債。

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	--	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	--	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	--	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	--	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 09001121830 號核准註銷在案。
93.09	10	533,613,592	5,336,135,920	268,434,130	2,684,341,300	減資	151,794,462 股	--	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。

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

3.總括申報制度相關資訊：不適用

(二) 股東結構

107年4月17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	139	27,212	51	0	27,403
持有股數	0	227	172,775,038	93,414,138	4,563,063	0	270,752,466
持股比例	0.00%	0.00%	63.81%	34.50%	1.69%	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

107年4月17日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	23,155	2,025,205	0.75%
1,000 至 5,000	2,906	6,113,363	2.26%
5,001 至 10,000	643	4,647,663	1.72%
10,001 至 15,000	229	2,724,523	1.01%
15,001 至 20,000	114	2,043,414	0.75%
20,001 至 30,000	113	2,870,927	1.06%
30,001 至 40,000	55	1,964,766	0.73%
40,001 至 50,000	24	1,113,497	0.41%
50,001 至 100,000	68	4,569,056	1.69%
100,001 至 200,000	30	4,290,669	1.58%
200,001 至 400,000	22	6,102,616	2.25%
400,001 至 600,000	11	5,465,969	2.02%
600,001 至 800,000	4	2,765,930	1.02%
800,001 至 1,000,000	5	4,811,342	1.78%
1,000,001 股以上	24	219,243,526	80.97%
合計	27,403	270,752,466	100.00%

107年4月17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	42,814,046	15.81%
泰有投資股份有限公司	39,371,566	14.54%
長昇國際投資有限公司	39,116,002	14.45%
大捷投資股份有限公司	15,658,773	5.78%
林柏峯	11,245,008	4.15%
吳坤篁	10,947,210	4.04%
榮志投資有限公司	10,132,499	3.74%
林文亮	7,073,941	2.61%
廣盈投資有限公司	5,552,000	2.05%
亨盈投資有限公司	5,187,000	1.92%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

項 目		年 度		105 年度 (以 IFRS 表達)	106 年度 (以 IFRS 表達)	當年度截止至 107 年 3 月 31 日 (以 IFRS 表達)
		最 高	最 低			
每股 市價 (註1)	最 高			19.65	18.35	16.80
	最 低			13.00	13.20	14.65
	平 均			15.21	14.25	15.71
每股 淨值 (註2)	分 配 前			13.20	11.97	--
	分 配 後			12.39	尚未決議	--
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		1.57	(0.43)	--
		調整後		--	--	--
每股 股利	現金股利			0.80	--	--
	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)			9.69	(33.14)	--
	本利比 (註6)			19.01	--	--
	現金股利殖利率 (註7)			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. 本公司一〇六年度決算稅後淨損 114,220 仟元，依董事會決議不配發現金股利，尚需經 107 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。

105 年度股利分配執行狀況如下：

經 106 年 5 月 31 日股東會決議通過配發現金股利每股 0.8 元，並訂定 106/9/2 為除息基準日，發放日為 106/9/21。

(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	107 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		0.00
	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 107 年財務預測，故無須揭露 107 年預估資訊。 2.106 年度因淨損，故擬不配發股利。
	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	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘	
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
		擬制每股盈餘	
		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. 本公司公司章程第二十八條所載員工、董事酬勞之成數：
本公司員工酬勞及董事酬勞依本公司章程第二十八條規定：「本公司年度如有獲利，應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞、董事酬勞之分派比率及員工酬勞得以現金或股票為之，應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。」
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 106 年度稅後純損，故無此情形。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：
本公司 106 年度稅後純損，故無此情形；俟後如經決議以股票分派之員工酬勞時，其股數計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。
 - (3) 實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：
本公司 106 年度稅後純損，故無此情形。
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：
本年度無分派員工酬勞及董事、監察人酬勞。
 - (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 105 年董事會通過配發員工酬勞與董監酬勞共計新台幣 1,008,514 元，帳上估列金額新台幣 1,014,472 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，已於 106 年 3 月 10 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 106 年營業比重佔 0%。
- (2) 委託營造廠商興建國民住宅出租、出售業務；其 106 年營業比重佔 100%。
- (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：

觀察近期世界景氣循環及經濟數據表現，預期 107 年全球經濟將優於 106 年，但受到基期較高影響，我國對外貿易難以維持雙位數成長表現，但隨著國際經濟穩健復甦、新興科技應用方興未艾進出口可望維持一定動能，配合民間消費與投資回溫，外銷訂單與工業生產指數皆創歷年單月新高，加以股市大漲與廠商對未來景氣看法轉為樂觀，拉抬需求面與經營環境面動能，整體製造業景氣微幅改善。然今年國內外經濟預期續維持在復甦態勢上，但仍有部分不確定因素影響國內外景氣，如美國稅改、中國環保禁令、美中貿易關係、國際金融波動加劇等問題，都將為後續國內出口帶來不確定性的風險。綜合上述，2018 年的全球經濟成長幅度大致上與 2017 年相近，而台灣也可望維持一定的動能而不致失速，但仍有部分不確定因素影響國內、內外景氣。首先是美、中「新政」後續效應，美國總統川普積極推動稅改、金融鬆綁、基礎建設等政策，未來可能在減稅及金融鬆綁激勵下，帶動一波赴美投資或資金移動的熱潮。至於中國大陸近期加強環保嚴查行動，恐將影響石化產品價格與增加產業經營成本；此外，隨著全球主要經濟體開始調整貨幣政策，過程中對於金融市場的波動加劇恐難以避免；再者，美國總統川普決定對進口太陽能面板和洗衣機課以重稅，由於中美都是台灣的重要貿易夥伴，若是再掀貿易大戰，台灣必定受到波及；物價穩定有助於維持民眾購買力，然近期國際原油及原物料價格漲幅超過預期，恐增添未來經濟之不確定性。這些都將是影響 2018 年經濟情勢的重要不確定因素。

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，呈現價平量增的走勢，雙北市以小坪數、優質規劃及低於區域行情打破房市不景氣，除了自用為主的買氣，部分置產型客戶或機構投資人也開始重新進場評估，商用不動產交易量同樣止跌回升，惟目前買賣雙方價格認知仍有落差，交易流通所需時間較長。

花蓮地震後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，優化工程技術及施工品質、穩健的財務規劃、務實的產品設計、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. 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。

2. 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。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1.主要商品銷售地區：

目前公司興建之商品，以台北市精華地段住宅大樓為重點。

2.市場佔有率：

本公司 106 年營業收入 69,225 仟元，占國內上市公司營建業 0.025%。

3.預期銷售個案：

本公司 106 年度將致力於

- (1) “大華湖閣”之店舖住宅成屋案。
- (2) 規劃設計並銷售「雲和街」住宅預售案。
- (3) 規劃設計並銷售「五常街」住宅預售案。

4.發展遠景之有利與不利因素

(1)有利因素：

- A.國內景氣持續回溫，加上目前利率仍為低檔，在國人「有土斯有財」觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資及保值工具。
- B.政府近年積極推動各項振興經濟方案和重大建設，帶動產業發展，相對也提供許多營建機會，將刺激房地產市場景氣。

(2)不利因素：

- A.大台北精華區土地日漸稀少、地價持續上漲，使得土地取得成本提高。
- B.市場已累積過多餘屋，且美國量化寬鬆(QE)政策退場重啟升息、推動稅改、金融鬆綁及英國脫歐等黑天鵝效應造成國際金融震盪，恐影響消費者購屋信心。

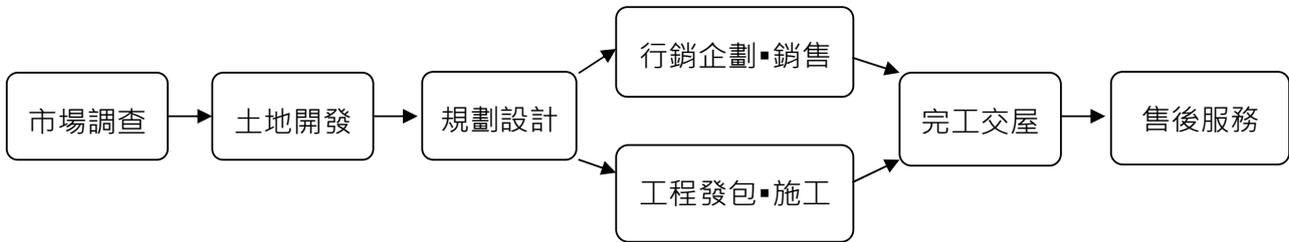
(3)因應對策：

- A.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，以降低成本上揚之衝擊。
- B.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- C.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

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

2. 產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況：

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

(四) 最近二年度主要進銷貨客戶名單

1.最近二年度任一一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商及增減變動原因

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	一〇五年度				一〇六年度				年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	財團法人美國寶雪法 尼亞州守望台聖經書 社台灣分社	609,894	67.77%	無	財政部國有財產署 北區分署	6,735	35.36%	無				
2	A	125,000	13.89%	無	裕豐營造(股)	5,486	28.81%	無				
3	其他	165,025	18.34%		凱捷國際(有)	1,905	10.00%	無				
4					其他	4,919	25.83%					
	進貨淨額	899,919	100.00%		進貨淨額	19,045	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	一〇五年度			一〇六年度			年度截至前一季止(註 2)	
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額		占全年度銷貨淨額比率〔%〕
1					客戶 A	55,228	79.78%	無
2	其他	2,357,723	100.00%		其他	13,997	20.22%	
	銷貨淨額	2,357,723	100.00%		銷貨淨額	69,225	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	一〇五年度			一〇六年度		
	產能(坪)	產量(戶)	產值	產能(坪)	產量(戶)	產值
生產量值						
主要商品						
石潭段 A	-	-	-	-	-	-
石潭段 B	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-

註：採全部完工法認列成本，產量以完工年度認列計算。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年度	一〇五年度		一〇六年度	
	內銷		內銷	
銷售量值	銷量(坪)	銷值	銷量(坪)	銷值
主要商品				
理想家 B	-	-	-	-
理想家 D	-	-	-	-
石潭段 A	3,346	2,337,526	-	-
石潭段 B	-	-	90	55,228
信義 B 案	64	11,532	43	6,449
租賃收入	-	8,665	-	7,548
合計	3,410	2,357,723	132	69,225

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		105 年 度	106年度	107年4月30日
人 數	董 事 長 室	4	3	3
	總 經 理 室	13	13	13
	財 務 會 計 部	6	7	7
	營 業 部	4	4	4
	工 程 管 理 部	6	6	6
	子 公 司	2	2	2
	合 計	35	35	35
平 均 服 務 年 資		10.99	11.63	11.96
平 均 年 齡		46.12	47.82	48.18
學 歷 分 佈 比 率 %	博 士	--	--	--
	碩 士	11%	11%	11%
	大 專	80%	80%	80%
	高 中	3%	3%	3%
	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)本公司董事進修

姓名	職稱	課程名稱	進修時數
李進益	董事長	全球趨勢分析-風險及機會	3小時
		企業社會責任暨永續發展最新趨勢	3小時
林文亮	董事	公司經營權之競爭行為規範與實務案例解說	3小時
林朝榮	法人董事 代表人	企業財務資訊之解析及決策運用	3小時
		董監財報不實之法律責任與風險控管	3小時
曾炳榮	獨立董事	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
		董監如何督導公司做好舞弊偵查及防範	3小時
		財報不實案董監法律責任之探討	3小時
		審計委員會之相關規範及運作實務	3小時
張章得	獨立董事	企業營運與相關稅制探討	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

(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	財務會計部副總 (財務主管)	公司治理論壇-企業永續經營	3小時
		公司治理論壇-家族企業傳承	3小時
李俊賢	營業部暨工程管 理部副總	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 106 年度員工進修訓練如下：

受訓人次	45
經費支出	28,500元
課程名稱 / (受訓單位)	
1 . 106年中信股務法令說明會(中國信託代理部)	
2 . 106年度公司治理評鑑宣導會(交易所)	
3 . 106年法人說明會實務研討會(交易所)	
4 . 106年度內線交易與企業社會責任座談會(交易所)	
5 . 電子發票應用推廣講習會(國稅局)	
6 . 金融市場公文電子交換系統教育訓練(康和資訊)	

- 7 · IFRS16租賃公報宣導說明會(交易所)
- 8 · 推動我國採用國際財務報導準則(交易所)
- 9 · 金融市場公文電子交換系統(金管會)
- 10 · 最新勞動法令修正重點與企業薪工循環之內稽實務(會計研究發展基金會)
- 11 · 106年度台北市都市及建築法令說明會(台北市不動產開發商業同業公會)
- 12 · 台北市都市及建築法令說明會(都市發展局)
- 13 · 電子發票上線流程說明(高益電腦)
- 14 · 上市公司內部控制業務宣導會(交易所)
- 15 · 防制洗錢及打擊資助恐怖主義相關規範應有的認識與企業因應實務(會計研究發展基金會)
- 16 · 當地政遇上都市更新(台北市政府地政局)
- 17 · 財務分析指標判讀及經營風險預防(中華民國內部稽核協會)
- 18 · 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)
- 19 · 106年上市公司業務宣導會(交易所)
- 20 · 不動產從業人員聯合教育訓練(台北市地政局)
- 21 · 106年新增內控法規COSO五大組成要素自評問卷範例解說(中華民國電腦稽核協會)

(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	李文勝建築師事務所	106.06.22 至工程完工止	台北市大安區龍泉段一小段 309-1 等五筆地號	無
建築師契約	黃烱祥建築師事務所	106.08.23 至工程完工止	台北市中山區榮星段二小段 573-1 等十四筆地號	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
工程承攬合約	萊得爾室內設計工程有限公司	105.12.01 至 工程完工止	天琴 B1 VIP 裝修工程	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
設計合約	博慧設計有限公司	106.06.22 至 工程完工止	台北市大安區龍泉段一小段 309-1 等五筆地號	無

(二)最近一年度到期之契約：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)
	102年	103年	104年	105年	106年	
流動資產	7,893,546	8,130,381	7,295,045	6,144,141	5,588,134	107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)	67,539	69,430	65,637	63,540	123,141	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	122,439	181,022	178,203	32,246	27,969	
資產總額	8,083,524	8,380,833	7,538,885	6,239,927	5,739,244	
流動負債						
分配前	4,892,221	5,368,203	3,684,481	2,413,508	1,588,711	
分配後	4,892,221	5,368,203	4,117,685	2,630,110	NA	
非流動負債	34,457	40,256	35,005	24,687	687,709	
負債總額						
分配前	4,926,678	5,408,459	3,719,486	2,438,195	2,276,420	
分配後	4,926,678	5,408,459	4,152,690	2,654,797	NA	
歸屬於母公司業主之權益	3,045,299	2,871,937	3,551,806	3,539,188	3,208,469	
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	8,929	
保留盈餘						
分配前	383,874	210,512	871,408	858,790	527,970	
分配後	383,874	210,512	438,204	642,188	NA	
其他權益	--	--	--	--	--	
庫藏股票	(54,928)	(54,928)	(35,955)	(35,955)	(35,955)	
非控制權益	111,547	100,437	267,593	262,544	254,355	
權益總額						
分配前	3,156,846	2,972,374	3,819,399	3,801,732	3,462,824	
分配後	3,156,846	2,972,374	3,386,195	3,585,130	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)
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	602,996	9,850	3,220,299	2,357,723	69,225	107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)	199,530	5,493	943,046	736,052	11,402	
營業利益(損失)	(11,792)	(127,647)	723,028	520,576	(107,165)	
營業外收入及支出	(23,547)	(57,280)	(2,019)	(45,193)	(9,881)	
稅前淨利(淨損)	(35,339)	(184,927)	721,009	475,383	(117,046)	
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--	--	
停業單位損失	--	--	--	--	--	
本期淨利(損)	(47,654)	(185,102)	684,918	416,176	(122,409)	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	5,591	635	(1,017)	(639)	2	
本期綜合損益總額	(42,063)	(184,467)	683,901	415,537	(122,407)	
淨利(損)歸屬於 母公司業主	(35,184)	(173,997)	694,519	421,225	(114,220)	
淨利(損)歸屬於非控制權益	(12,470)	(11,105)	(9,601)	(5,049)	(8,189)	
綜合(損)益總額歸屬於 母公司業主	(29,593)	(173,362)	693,502	420,586	(114,218)	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(12,470)	(11,105)	(9,601)	(5,049)	(8,189)	
每股盈餘	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	

* 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)						
	102年	103年	104年	105年	106年	當年度截至 年月日 財務資料(註3)	
流動資產	6,604,238	6,917,123	5,990,981	4,845,724	4,337,053	107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)	67,539	69,430	65,637	63,425	61,157		
無形資產	--	--	--	--	--		
其他資產(註2)	271,195	316,609	574,317	424,229	411,871		
資產總額	6,942,972	7,303,162	6,630,935	5,333,378	4,810,081		
流動負債	分配前	3,877,777	4,412,064	3,059,035	1,783,207		1,575,254
	分配後	3,877,777	4,412,064	3,492,239	1,999,809		NA
非流動負債	19,896	19,161	20,094	10,983	26,358		
負債總額	分配前	3,897,673	4,431,225	3,079,129	1,794,190		1,601,612
	分配後	3,897,673	4,431,225	3,512,333	2,010,792		NA
權益	3,045,299	2,871,937	3,551,806	3,539,188	3,208,469		
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	8,929		
保留盈餘	分配前	383,874	210,512	871,408	858,790		527,970
	分配後	383,874	210,512	438,204	642,188		NA
其他權益	--	--	--	--	--		
庫藏股票	(54,928)	(54,928)	(35,955)	(35,955)	(35,955)		
非控制權益	--	--	--	--	--		
權益總額	分配前	3,045,299	2,871,937	3,551,806	3,539,188	3,208,469	
	分配後	3,045,299	2,871,937	3,118,602	3,322,586	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)
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	597,336	2,689	3,212,791	2,349,615	62,761	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)	213,856	(1,668)	935,538	727,944	4,938	
營業損益	10,695	(126,856)	722,489	521,210	(99,240)	
營業外收入及支出	(33,572)	(47,079)	8,121	(40,807)	(9,416)	
稅前淨利(淨損)	(22,877)	(173,935)	730,610	480,403	(108,656)	
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--	--	
停業單位損失	--	--	--	--	--	
本期淨利(損)	(35,184)	(173,997)	694,519	421,225	(114,220)	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	5,591	635	(1,017)	(639)	2	
本期綜合損益總額	(29,593)	(173,362)	693,502	420,586	(114,218)	
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	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	

* 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) 簡明資產負債表及綜合損益表資料-我國財務會計準則

無。本公司採用國際財務報導準則已達 5 個年度，故毋須提供。

* 各年度利息資本化金額：

102 年度	62,515 仟元	105 年度	0 仟元
103 年度	63,515 仟元	106 年度	0 仟元
104 年度	50,584 仟元		

(三) 最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見

1. 簽證會計師姓名及查核意見：

年 度	簽證會計師姓名	查 核 意 見
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
106	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)
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
分析項目 (註 3)							
財務 結構 (%)	負債占資產比率	60.95	64.53	49.34	39.07	39.66	107 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	4,725.13	4,339.09	5,872.30	6,022.06	3,370.55	
償債 能力 %	流動比率	161.35	151.45	197.99	254.57	351.74	
	速動比率	22.85	16.07	39.81	45.43	36.87	
	利息保障倍數	(0.09)	(1.68)	8.62	16.72	(2.02)	
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	42.69	0.54	165.90	46.28	1.71	
	平均收現日數	8.55	675.92	2.20	7.88	213.45	
	存貨週轉率 (次)	0.06	0.00	0.34	0.28	0.01	
	應付款項週轉率 (次)	12.65	0.11	15.71	6.69	0.39	
	平均銷貨日數	6,083.33	NA	1,073.52	1,303.57	36,500.00	
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	8.88	0.14	47.68	36.50	0.74	
	總資產週轉率 (次)	0.08	0.00	0.40	0.34	0.01	
獲利 能力	資產報酬率 (%)	(0.33)	(1.95)	8.99	6.41	(1.51)	
	權益報酬率 (%)	(1.51)	(6.04)	20.17	10.92	(3.37)	
	稅前純益占實收資本額比 率(%) (註 7)	(1.31)	(6.83)	26.63	17.56	(4.32)	
	純益率 (%)	(7.90)	(1,879.21)	21.27	17.65	(176.83)	
	每股盈餘 (元)	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	
現金 流量	現金流量比率 (%)	--	0.65	66.57	--	13.06	
	現金流量允當比率 (%)	--	--	--	210.52	232.63	
	現金再投資比率 (%)	--	1.16	63.41	(11.27)	(0.22)	
槓桿 度	營運槓桿度	(4.25)	0.47	1.18	1.18	0.17	
	財務槓桿度	0.30	0.81	1.05	1.06	0.73	

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)

	105 年	106 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	39.07	39.66	2%	-
長期資金占不動產廠房及設備比率	6,022.06	3,370.55	-44%	主要因本期增加長期借款致比率增加
流動比率	254.57	351.74	38%	主要因本期降低短期借款及應付帳款致比率提升
速動比率	45.43	36.87	-19%	主要因本期流動資產中金融資產減少致本期比率下降
利息保障倍數	16.72	(2.02)	-112%	主要因本期稅前淨損致倍數下降
應收款項週轉率(次)	46.28	1.71	-96%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降
平均收現日數	7.88	213.45	2,609%	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	6.69	0.39	-94%	主要係本期銷貨成本減少，使週轉率下降
存貨週轉率(次)	0.28	0.01	-96%	主要係本期銷貨成本減少，使週轉率下降
平均銷貨日數	1,303.57	36,500.00	2,700%	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)	36.50	0.74	-98%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降
總資產週轉率(次)	0.34	0.01	-97%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降
資產報酬率	6.41	(1.51)	-124%	主要係本期稅後淨損，致比率下降
權益報酬率	10.92	(3.37)	-131%	主要係本期稅後淨損，致比率下降
稅前利益占實收資本額比率	17.56	(4.32)	-125%	主要係本期稅前淨損，致比率下降
純益率	17.65	(176.83)	-1,102%	主要係本期營業收入減少致產生稅前淨損，致比率下降
每股盈餘	1.57	(0.43)	-127%	係本期為稅後淨損致每股盈餘降低
現金流量比率	--	13.06	-	因本期增加營業活動淨現金流量流入所致
現金流量充當比率	210.52	232.63	11%	-
現金再投資比率	(11.27)	(0.22)	-98%	因本期發放現金股利高於營業活動淨現金流量致比率為負數
營運槓桿度	1.18	0.17	-86%	因本期營業收入淨額減少致槓桿度下降
財務槓桿度	1.06	0.73	-31%	因本期營業利益減少致槓桿度下降

(二) 個體財務分析 - 國際財務報導準則-(IFRS)

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析					當年度截至 年月日 財務資料(註 2)
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
分析項目 (註 3)							
財務 結構 (%)	負債占資產比率	56.14	60.68	46.44	33.64	33.30	107 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	4,538.41	4,164.05	5,441.90	5,597.43	5,289.38	
償債 能力 %	流動比率	170.31	156.78	195.85	271.74	275.32	
	速動比率	24.35	19.19	46.62	59.53	34.98	
	利息保障倍數	(0.36)	(2.50)	11.89	35.02	(3.50)	
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	43.28	0.15	169.34	46.43	1.56	
	平均收現日數	8.43	2,433.33	2.15	7.86	233.97	
	存貨週轉率 (次)	0.06	0.00	0.41	0.36	0.01	
	應付款項週轉率 (次)	12.02	0.11	15.71	6.69	0.39	
	平均銷貨日數	6,083.33	NA	890.24	1,013.88	36,500.00	
	不動產、廠房及設備週 轉率 (次)	8.79	0.04	47.57	36.41	1.01	
	總資產週轉率 (次)	0.09	0.00	0.46	0.39	0.01	
獲利 能力	資產報酬率 (%)	(0.54)	(2.39)	10.11	7.24	(1.86)	
	權益報酬率 (%)	(1.14)	(5.88)	21.62	11.88	(3.39)	
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註 7)	(0.84)	(6.42)	26.98	17.74	(4.01)	
	純益率 (%)	(5.89)	(6,470.70)	21.62	17.93	(181.99)	
	每股盈餘 (元)	(0.13)	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	
現金 流量	現金流量比率 (%)	--	3.13	83.60	--	13.16	
	現金流量允當比率 (%)	--	--	--	249.22	275.00	
	現金再投資比率 (%)	--	5.01	80.39	(13.68)	(0.33)	
槓桿 度	營運槓桿度	6.14	0.52	1.17	1.17	0.20	
	財務槓桿度	1.01	0.97	1.02	1.03	0.80	

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)

	105 年	106 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	33.64	33.30	-1%	--
長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,597.43	5,289.38	-6%	--
流動比率	271.74	275.32	1%	--
速動比率	59.53	34.98	-41%	主要因本期流動資產中金融資產減少致本期比率下降
利息保障倍數	35.02	(3.50)	-110%	主要因本期稅前淨損致倍數下降
應收款項週轉率(次)	46.43	1.56	-97%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降
平均收現日數	7.86	233.97	2877%	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	6.69	0.39	-94%	主要係本期銷貨成本減少，使週轉率下降
存貨週轉率(次)	0.36	0.01	-97%	主要係本期銷貨成本減少，使週轉率下降
平均銷貨日數	1,013.88	36,500.00	3,500%	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)	36.41	1.01	-97%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降
總資產週轉率(次)	0.39	0.01	-97%	主要係本期銷貨淨額減少，使週轉率下降
資產報酬率	7.24	(1.86)	-126%	主要係本期稅後淨損，致比率下降
權益報酬率	11.88	(3.39)	-129%	主要係本期稅後淨損，致比率下降
稅前利益占實收資本額比率	17.74	(4.01)	-123%	主要係本期稅前淨損，致比率下降
純益率	17.93	(181.99)	-1,115%	主要係本期營業收入減少致產生稅前淨損，致比率下降
每股盈餘	1.57	(0.43)	-127%	係本期為稅後淨損致每股盈餘降低
現金流量比率	--	13.16	--	因本期增加營業活動淨現金流量流入所致
現金流量充當比率	249.22	275.00	10%	--
現金再投資比率	(13.68)	(0.33)	-98%	因本期發放現金股利高於營業活動淨現金流量致比率為負數
營運槓桿度	1.17	0.20	-83%	因本期營業收入淨額減少致槓桿度下降
財務槓桿度	1.03	0.80	-22%	因本期營業利益減少致槓桿度下降

*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

無。本公司採用國際財務報導準則已達 5 個年度，故毋須提供。

(四) 財務分析-我國財務會計準則

無。本公司採用國際財務報導準則已達 5 個年度，故毋須提供。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告：

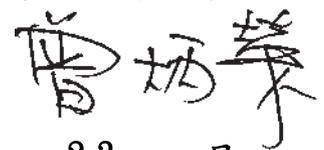
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國一〇六年度營業報告書、財務報表(含合併及個體)及虧損撥補議案等，其中財務報表業經委託調和聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述民國一〇六年度營業報告書、財務報表(含合併及個體)及虧損撥補議案等經本審計委員會查核完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定報告如上，敬請鑑核。

此 致

大華建設股份有限公司一〇七年股東常會

審計委員會召集人：曾炳榮



中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 3 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

本公司民國一〇六年度(自一〇六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 七 年 三 月 二 十 三 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」)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十二)；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，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體個體資產總額之 85%，若該資產價值評估不適切，將對財務報表整體表達有所影響，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

其他事項

大華建設股份有限公司業已編製民國一〇六年及一〇五年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對大華建設公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使大華建設公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致大華建設公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於大華建設公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設公司及其子公司民國一〇六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
中華民國一〇七年三月二十三日



大華建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	106年12月31日		105年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金	\$ 288,225	5	\$ 322,783	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	9,126	--	296,608	5
1150	應收票據淨額	4,305	--	76,217	1
1200	其他應收款	28,158	1	10,106	--
1220	本期所得稅資產	1	--	365	--
130X	存貨	4,902,405	85	4,989,066	80
1410	預付款項	100,023	2	58,611	1
1476	其他金融資產-流動	255,810	4	390,304	6
1479	其他流動資產-流動	81	--	81	--
	流動資產合計	5,588,134	97	6,144,141	98
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	7,690	--	10,305	--
1600	不動產、廠房及設備	123,141	3	63,540	1
1840	遞延所得稅資產	1,478	--	1,277	--
1920	存出保證金	13,296	--	15,159	1
1990	其他非流動資產-其他	5,505	--	5,505	--
	非流動資產合計	151,110	3	95,786	2
	資產總計	\$ 5,739,244	100	\$ 6,239,927	100

(接下頁)



大華建設股份有限公司
 中華民國一〇六年十二月三十一日

(承上頁)

代碼	負債及權益	附註	106年12月31日		105年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債		\$		\$	
2100	短期借款	六(十)及八	511,057	9	1,566,950	25
2110	應付短期票券	六(十一)及八	399,963	7	--	--
2150	應付票據	六(十二)	1,934	--	11,968	--
2170	應付帳款	六(十二)	59,705	1	223,859	4
2200	其他應付款		13,868	--	32,197	1
2230	本期所得稅負債		4,296	--	19,659	--
2250	負債準備-流動	六(十六)	1,123	--	1,038	--
2310	預收款項	六(十三)及七	74,620	2	26,493	--
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十四)及八	521,569	9	530,588	9
2399	其他流動負債-其他		576	--	756	--
	流動負債合計		1,588,711	28	2,413,508	39
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十四)及八	660,420	12	12,710	--
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十五)	17,053	--	1,783	--
2645	存入保證金		10,236	--	10,194	--
	非流動負債合計		687,709	12	24,687	--
	負債總計		2,276,420	40	2,438,195	39
31XX	歸屬於母公司業主之權益					
3110	普通股股本	六(十七)	2,707,525	48	2,707,525	44
3200	資本公積	六(十八)	8,929	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(十九)				
3310	法定盈餘公積		234,560	4	192,437	3
3320	特別盈餘公積		16,570	--	12,899	--
3350	未分配盈餘		276,840	5	653,454	11
3500	庫藏股票	六(十七)	(35,955)	(1)	(35,955)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計	六(廿)	3,208,469	56	3,539,188	57
36XX	非控制權益		254,355	4	262,544	4
	權益總計		3,462,824	60	3,801,732	61
	負債及權益總計		\$ 5,739,244	100	\$ 6,239,927	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

大華建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

代碼	科 目	附 註	106年度		105年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿一)及七	\$ 69,225	100	\$ 2,357,723	100
5000	營業成本	六(六)	(57,823)	(84)	(1,621,671)	(69)
5900	營業毛利		11,402	16	736,052	31
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿四)	(7,913)	(11)	(96,203)	(4)
6200	管理費用	六(廿四)	(110,654)	(160)	(119,273)	(5)
			(118,567)	(171)	(215,476)	(9)
6900	營業利益(損失)		(107,165)	(155)	520,576	22
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿二)	19,470	28	18,728	--
7020	其他利益及損失	六(廿三)	9,404	14	(32,696)	(1)
7050	財務成本	六(廿六)	(38,755)	(56)	(31,225)	(1)
			(9,881)	(14)	(45,193)	(2)
7900	稅前淨利(損)		(117,046)	(169)	475,383	20
7950	所得稅費用	六(廿七)	(5,363)	(8)	(59,207)	(2)
8200	本期淨利(損)		(122,409)	(177)	416,176	18
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		2	--	(639)	--
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)		2	--	(639)	--
8500	本期綜合損益總額		(\$ 122,407)	(177)	\$ 415,537	18
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		(\$ 114,220)	(165)	\$ 421,225	18
8620	非控制權益		(8,189)	(12)	(5,049)	--
			(\$ 122,409)	(177)	\$ 416,176	18
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		(\$ 114,218)	(165)	\$ 420,586	18
8720	非控制權益		(8,189)	(12)	(5,049)	--
			(\$ 122,407)	(177)	\$ 415,537	18
	每股盈餘	六(廿八)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.43)		\$ 1.57	
9850	稀釋每股盈餘(元)				\$ 1.57	

(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

合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項 目	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				
一〇五年一月一日餘額	\$ 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)	--	(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)	
一〇五十二月三十一日餘額	2,707,525	8,828	192,437	12,899	420,586	(35,955)	3,539,188	262,544	3,801,732	
盈餘指撥及分配：										
提列特別盈餘公積	--	--	--	3,671	(3,671)	--	--	--	--	
提列法定盈餘公積	--	--	42,123	--	(42,123)	--	--	--	--	
普通股現金股利	--	--	--	--	(216,602)	--	(216,602)	--	(216,602)	
逾期未領取股利轉列資本公積	--	101	--	--	--	--	101	--	101	
一〇六年度淨損	2,707,525	8,929	234,560	16,570	391,058	(35,955)	3,322,687	262,544	3,585,231	
一〇六年度其他綜合損益	--	--	--	--	(114,220)	--	(114,220)	(8,189)	(122,409)	
一〇六年度綜合損益總額	--	--	--	--	2	--	2	--	2	
一〇六十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,929	\$ 234,560	\$ 16,570	\$ 276,840	(\$ 35,955)	\$ 3,208,469	\$ 254,355	\$3,462,824	

(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
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	(\$ 117,046)	\$ 475,383
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,699	3,219
呆帳費用轉列收入數	(16)	--
金融資產減損損失(迴轉利益)	(3,043)	4,635
利息收入	(4,429)	(7,134)
股利收入	(2,911)	(5,334)
利息費用	38,755	30,234
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	105	--
處分投資利益	--	(1,335)
淨外幣兌換損失	12,580	9,493
不動產、廠房及設備轉列費用數	295	--
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	287,482	565,651
應收票據減少(增加)	71,912	(51,053)
應收帳款減少	16	--
其他應收款增加	(18,202)	(9,833)
存貨減少	27,202	744,875
預付款項減少(增加)	(41,412)	35,813
其他金融資產減少(增加)	134,494	(124,768)
應付票據增加(減少)	(10,034)	11,968
應付帳款減少	(164,154)	(25,428)
其他應付款減少	(18,358)	(11,886)
負債準備增加(減少)	85	(146)
預收款項增加(減少)	48,127	(1,903,239)
其他流動負債減少	(180)	(17,511)
淨確定福利負債增加(減少)	15,272	(9,750)
營運產生之現金流入(出)	259,239	(286,146)
收取之利息	4,579	7,314
支付之利息	(38,726)	(29,884)
收取之股利	2,911	5,334
支付之所得稅(含土地增值稅)	(20,563)	(24,343)
營業活動之淨現金流入(出)	207,440	(327,725)

(接下頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日



(承上頁)

單位：新台幣仟元

	106年度	105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	3,043	56
以成本衡量之金融資產減資退回股款	2,615	6,334
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	(3,241)	(1,122)
存出保證金減少	1,863	119,241
投資活動之淨現金流入	4,280	126,952
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	(990,643)	508,100
應付短期票券增加	399,963	--
舉借長期借款	648,900	110,000
償還長期借款	(10,209)	(29,297)
存入保證金增加	42	--
逾期未領取股利轉列資本公積	101	--
發放現金股利	(216,602)	(433,204)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,448)	155,599
匯率變動對現金及約當現金之影響	(12,580)	(9,493)
本期現金及約當現金增加(減少)數	30,692	(54,667)
期初現金及約當現金餘額	257,533	312,200
期末現金及約當現金餘額	\$ 288,225	\$ 257,533
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	\$ 288,225	\$ 322,783
銀行透支	--	(65,250)
期末現金及約當現金餘額	\$ 288,225	\$ 257,533
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	\$ 521,569	\$ 530,588

(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

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(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一〇七年三月二十三日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

金管會認可之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
· 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

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| · 修正國際會計準則第 16 號及 41 號「農業：生產性植物」 | 將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。 | 西元 2016 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 19 號「確定福利計畫：員工提撥金」 | 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。

(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：

金管會認可之民國一〇七年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB 發 布 之 生 效 日
<ul style="list-style-type: none"> 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」 	<p>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。</p>	西元2018年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第4號「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」 	<p>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。</p>	西元2018年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第9號「金融工具」 	<p>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」。</p> <p>避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。</p> <p>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。</p>	西元2018年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 	<p>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。</p>	西元2018年1月1日

(接下頁)

(承上頁)

- 修正國際財務報導準則第 15 號「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」
此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 7 號「揭露倡議」
此修正要求企業增加揭露有關(來自)籌資活動之負債變動，包括來自現金及非現金之變動。
西元 2017 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 12 號「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」
此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。
西元 2017 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 40 號「投資性不動產之轉列」
此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」
此解釋說明以外幣計價合約之交易日，為企業於認列相關資產、費用及收益前，預先收取或支付對價而原始認列非貨幣性資產或負債之日。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」
刪除有關金融工具之揭露、員工福利及投資個體之短期豁免之規定。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」
此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第 B10 至 B16 段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。
西元 2017 年 1 月 1 日
- 2014-2016 週期之年度改善-國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」
國際會計準則第 28 號允許當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體得選擇依國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此修正釐清企業適用前述規定時，應於原始認列每一關聯企業或合資時分別選擇。
西元 2018 年 1 月 1 日

於適用金管會認可之民國一〇七年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告時，合併公司對於國際財務報導準則第九號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用簡易追溯調整，對一〇七年一月一日之影響說明如下：

合併公司於一〇六年十二月三十一日分類為以成本衡量之金融資產帳面金額 7,690 仟元，於初始採用 IFRS 9 時，合併公司將依持有目的將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量。分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量者，後續公允價值之利益及損失係列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。合併公司預估前述改變可能使一〇七年一月一日其他權益及保留盈餘分別減少 4,844 仟元及增加 5,972 仟元。

合併公司經評估於適用金管會認可之民國一〇七年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告時，對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 9 號「具負補償之提前還款特性」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
· 國際財務報導準則第 16 號「租賃」	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元 2019 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」
取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約（包含再保險合約）、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤（合約服務邊際）之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法（保費分攤法）。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。
西元 2021 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」
此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第 9 號，再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。
西元 2019 年 1 月 1 日
- 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」
此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得（課稅損失）、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。
西元 2019 年 1 月 1 日
- 2015-2017 週期之年度改善
國際財務報導準則第 3 號「企業合併」該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。
國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。
國際會計準則第 12 號「所得稅」此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。
國際會計準則第 23 號「借款成本」該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。
西元 2019 年 1 月 1 日

2. 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財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要會計政策之彙總說明

編製本合併財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

1. 除透過損益按公允價值衡量之金融資產係以公允價值衡量之金融工具及確定福利負債係依退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列外，本合併財務報表係按歷史成本為基礎編製。
2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本合併財務報表涵蓋之所有期間。
3. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之財務報表需要使用一些重要會計估計，在應用合併公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併報表編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體（包括結構型個體），當合併公司曝露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5)當合併公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持股權百分比(%)		說明
			106年 12月31日	105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：

華建開發截至一〇六年及一〇五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：

合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日非控制權益總額分別為 254,355 仟元及 262,544 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			
		106年12月31日	105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	\$ 253,955	42	\$ 262,181	42
大陽開發	台灣台北市	400	1	363	1
合計		\$ 254,355		\$ 262,544	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	華建開發	
	106年12月31日	105年12月31日
流動資產	\$ 1,213,592	\$ 1,264,430
非流動資產	102,685	36,260
流動負債	(13,406)	(630,260)
非流動負債	(661,351)	(13,704)
淨資產總額	<u>\$ 641,520</u>	<u>\$ 656,726</u>

	大陽開發	
	106年12月31日	105年12月31日
流動資產	\$ 33,181	\$ 29,679
非流動資產	6,832	6,631
流動負債	(65)	(55)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 39,948</u>	<u>\$ 36,255</u>

綜合損益表

	華建開發	
	106年度	105年度
收入	\$ 6,522	\$ 8,166
稅前淨損	(19,756)	(12,155)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(19,756)	(12,155)
其他綜合損益(稅後淨額)	4,550	(6,290)
本期綜合損益總額	<u>(\$ 15,206)</u>	<u>(\$ 18,445)</u>
綜合損益總額歸屬於非控制權益	<u>(\$ 8,226)</u>	<u>(\$ 5,061)</u>
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	106年度	105年度
收入	\$ --	\$ --
稅前淨利	3,492	1,216
所得稅費用	201	(29)
本期淨利	3,693	1,187
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	<u>\$ 3,693</u>	<u>\$ 1,187</u>
綜合損益總額歸屬於非控制權益	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 12</u>
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
營業活動之淨現金流出	(\$ 26,656)	(\$ 13,830)
投資活動之淨現金流出	(2,887)	(121)
籌資活動之淨現金流入	27,728	3,303
本期現金及約當現金減少數	(1,815)	(10,648)
期初現金及約當現金餘額	3,162	13,810
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,347	\$ 3,162

	大陽開發	
	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
營業活動之淨現金流入(出)	\$ 26,836	(\$ 4,825)
投資活動之淨現金流入	--	3,548
本期現金及約當現金增加(減少)數	26,836	(1,277)
期初現金及約當現金餘額	1,333	2,610
期末現金及約當現金餘額	\$ 28,169	\$ 1,333

(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資產。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動負債。

3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常為三年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(六)現金及約當現金

1. 合併公司合併現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資以及可隨時償還並為整體現金管理一部份之銀行透支。銀行透支列示於資產負債表中流動負債之短期借款項下。

2. 約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

(1)隨時可轉換成定額現金者。

(2)利率變動對其價值之影響甚少者。

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 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，除房屋及建築為五～五十年，其餘設備為三～八年。

(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、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司編製本合併財務報表時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

無此事項。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

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

截至一〇六年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 4,902,405 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	288,040	130,389
約當現金-附買回債券	--	192,209
合 計	<u>\$ 288,225</u>	<u>\$ 322,783</u>

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。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ --	\$ 27,833
受益憑證	9,126	268,775
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 296,608</u>
流 動	\$ 9,126	\$ 296,608
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 296,608</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
國內非上市櫃股票	\$ 4,952	\$ 14,386
國外非上市櫃股票	7,583	10,198
減：累計減損	(4,845)	(14,279)
合 計	<u>\$ 7,690</u>	<u>\$ 10,305</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	7,690	10,305
合 計	<u>\$ 7,690</u>	<u>\$ 10,305</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. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇六年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 展新創業投資股份有限公司於九十七年五月二十日決議解散，於一〇六年六月三十日辦理清算完結，本公司收取清算退回股款 3,043 仟元，故分別沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 4,434 仟元，並認列金融資產減損迴轉利益 3,043 仟元。

4. 盛華創業投資股份有限公司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，故本公司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. 分別以一〇六年四月二十五日及一〇五年五月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司分別收回股款 2,615 仟元及 5,229 仟元。
6. 本公司於一〇五年十一月九日經董事會決議沖銷 Evermore Software Inc. 之股權，故分別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. 合併公司於一〇六年三月七日經董事會決議沖銷中央租賃股份有限公司之股權，故分別沖減以成本衡量之金融資產成本及累計減損 5,000 仟元。
8. 華期創業投資股份有限公司以一〇五年七月一日為減資基準日辦理減資，減資股數為 111 仟股，減資後合併公司收回股款 1,105 仟元。
9. 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。
10. 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。
11. 合併公司一〇六年及一〇五年度認列減損損失分別為 0 仟元及 5,133 仟元。
12. 合併公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(四)應收票據及帳款

	<u>106 年 12 月 31 日</u>	<u>105 年 12 月 31 日</u>
應收票據	\$ 4,305	\$ 76,217
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>4,305</u>	<u>76,217</u>
應收帳款	--	256
減：備抵呆帳	--	(256)
小計	<u>--</u>	<u>--</u>
合計	<u>\$ 4,305</u>	<u>\$ 76,217</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。

合併公司屬營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 合併公司一〇六年及一〇五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>106 年 12 月 31 日</u>	<u>105 年 12 月 31 日</u>
未逾期	\$ 4,305	\$ 76,217
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月~三個月	--	--
逾期三個月~六個月	--	--
逾期六個月以上	--	256
合計	<u>\$ 4,305</u>	<u>\$ 76,473</u>

3. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司均無已逾期但未減損應收帳款及應收票據。

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 減損損失	群組評估之 減損損失	合計
一〇五年一月一日餘額	\$ 256	\$ --	\$ 256
認列減損損失	--	--	--
一〇五年十二月三十一日餘額	256	--	256
減損損失迴轉	(16)	--	(16)
因無法收回而沖銷之款項	(240)	--	(240)
一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

5. 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇六年及一〇五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

	<u>106 年 12 月 31 日</u>	<u>105 年 12 月 31 日</u>
其他應收款	\$ 44,403	\$ 26,351
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 28,158</u>	<u>\$ 10,106</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

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
待售土地	\$ 775,458	\$ 807,807
待售房屋	368,281	386,830
營建用地	3,876,085	3,916,498
在建工程	271,977	267,327
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合 計	\$ 4,902,405	\$ 4,989,066

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	106 年 12 月 31 日		105 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
石潭段 A 案	667,909	312,045	666,088	312,045
石潭段 B 案	98,034	46,965	124,125	59,464
合 計	\$ 775,458	\$ 368,281	\$ 807,807	\$ 386,830

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	106 年 12 月 31 日		105 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	1,190,740	25,381	1,244,713	18,708
福德段 B 案	423	--	423	--
西松段	--	--	--	4,247
新光路 B 案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	3,696	68,546	2,855
懷生段	1,382,161	5,955	1,380,256	5,955
雲和街案	623,166	1,383	616,405	--
合 計	\$ 3,876,085	\$ 271,977	\$ 3,916,498	\$ 267,327

3. 營建用地及在建工程一〇六年及一〇五年度均無利息資本化。

4. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

5. 重要工程說明

樹林案、生活家 B 區、新店禾豐、福德段 B 案、新光路 B 案、榮星段、懷生段、雲和街案及太原路案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
已出售存貨成本	\$ 57,823	\$ 1,621,671
存貨跌價損失	--	--
合 計	\$ 57,823	\$ 1,621,671

(七)其他金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
質押定期存款	\$ --	\$ 134,500
定期存款	255,800	255,800
銀行存款	10	4
合 計	\$ 255,810	\$ 390,304
流 動	\$ 255,810	\$ 390,304
非 流 動	--	--
合 計	\$ 255,810	\$ 390,304

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	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其 他	合 計
一〇五年一月一日餘額	\$ 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	36,006	36,047	639	6,693	257	79,642
增 添	--	110	--	250	2,881	3,241
處分及報廢	--	(614)	--	(831)	(119)	(1,564)
存貨轉入	58,325	1,134	--	--	--	59,459
重分類	--	2,168	--	299	(2,467)	--
轉列費用	--	--	--	--	(295)	(295)
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 94,331	\$ 38,845	\$ 639	\$ 6,411	\$ 257	\$ 140,483
折舊及減損損失	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其 他	合 計
一〇五年一月一日餘額	\$ --	\$ 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	--	11,655	40	4,272	135	16,102
本期折舊	--	1,423	80	1,153	43	2,699
處分及報廢	--	(614)	--	(831)	(14)	(1,459)
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 12,464	\$ 120	\$ 4,594	\$ 164	\$ 17,342
帳面金額	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其 他	合 計
一〇五年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 24,392	\$ 599	\$ 2,421	\$ 122	\$ 63,540
一〇六年十二月三十一日	\$ 94,331	\$ 26,381	\$ 519	\$ 1,817	\$ 93	\$ 123,141

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

合併公司一〇六年及一〇五年度之不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十)短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款	\$ 511,057	\$ 1,101,700
信用借款	--	400,000
銀行透支	--	65,250
	<u>\$ 511,057</u>	<u>\$ 1,566,950</u>
期末帳列短期借款利率區間	<u>1.68%~2%</u>	<u>1.5%~2.7%</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. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為 684,000 仟元及 2,520,675 仟元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一)應付短期票券

	承 兌 機 構	106年12月31日	105年12月31日
應付短期票券	大中票券	\$ 400,000	\$ --
減：未攤銷折價		(37)	--
淨 額		<u>\$ 399,963</u>	<u>\$ --</u>

1. 一〇六年十二月三十一日應付短期票券發行利率為 0.48%。
2. 截至一〇六年十二月三十一日止，短期票券發行額度為 400,000 仟元。
3. 應付短期票券擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付票據及帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應付票據	\$ 1,934	\$ 11,968
應付帳款	--	140,455
暫估應付帳款	59,705	83,404
小 計	<u>59,705</u>	<u>223,859</u>
合 計	<u>\$ 61,639</u>	<u>\$ 235,827</u>

(十三)預收款項

	106年12月31日	105年12月31日
預收房地款	\$ 48,020	\$ --
預收收入	285	179
其他預收款	26,315	26,314
合 計	<u>\$ 74,620</u>	<u>\$ 26,493</u>

(十四)長期借款

性 質	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
長期擔保借款－原自一〇二年十一月起開始每月為一期償還，至一〇五年十月償清；於一〇五年十月增補合約變更為一〇八年十月到期一次清償；又於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70% 償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率分別為 2.1% 及 2.22%	\$ 403,000	\$ 403,000
長期擔保借款－原至一〇八年十月到期一次償還；於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70% 償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率分別為 2.1% 及 2.22%	110,000	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，一〇五年十二月三十一日利率為 1.82%	--	3,112
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，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率均為 1.82%	5,059	11,029
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，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率均為 1.82%	15,030	16,157
土地及建築物抵押借款－自一〇六年八月起開始，如有出售房地以房地出售總價至少 70% 償還，餘欠款於一一一年八月到期一次清償，浮動利率，一〇六年十二月三十一日利率為 2.0994%	648,900	--
合 計	1,181,989	543,298
減：一個營業週期內到期之長期借款	(521,569)	(530,588)
淨 額	\$ 660,420	\$ 12,710

1. 上述借款之償還期限如下：

到 期 年 限	金	額
一〇七年十二月三十一日	\$	6,208
一〇八年十二月三十一日		1,170
一〇九年十二月三十一日		514,191
一一〇年十二月三十一日		1,213
一一一年十二月三十一日及以後		659,207
合 計	\$	1,181,989

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日，長期借款總額度分別為 2,436,500 仟元及 736,200 仟元。

(十五) 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：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 31,422)	(\$ 13,489)
計畫資產公允價值	14,369	11,706
淨確定福利負債	(\$ 17,053)	(\$ 1,783)

(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
105 年度			
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)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
<u>106 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 13,489)	\$ 11,706	(\$ 1,783)
利息(費用)收入	(202)	175	(27)
前期服務成本	(17,802)	--	(17,802)
	(31,493)	11,881	(19,612)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(181)	--	(181)
經驗調整	252	(69)	183
	71	(69)	2
雇主提撥數	--	2,557	2,557
12 月 31 日餘額	(\$ 31,422)	\$ 14,369	(\$ 17,053)

(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。一〇六年及一〇五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：

	106年度	105年度
折現率	1.39%	1.50%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.39%	1.50%

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>106 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現 值之影響	(\$ 1,960)	\$ 2,100	\$ 2,055	(\$ 1,940)
<u>105 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現 值之影響	(\$ 851)	\$ 921	\$ 903	(\$ 843)

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)本公司於一〇六年十二月三十一日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為20,971仟元。

(7)截至一〇六年十二月三十一日，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	\$	21,170
一至二年		2,892
二至五年		3,103
五年以上		935
	\$	<u>28,100</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，一〇六年及一〇五年度分別提撥1,552仟元及1,473仟元。

(十六) 負債準備

到 期 年 限	員 工 福 利 負 債 準 備
一〇五年一月一日餘額	\$ 1,184
當期新增之負債準備	--
當期迴轉之負債準備	(146)
一〇五年十二月三十一日餘額	1,038
當期新增之負債準備	85
當期迴轉之負債準備	--
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ <u>1,123</u>

負債準備分析如下：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
流 動	\$ <u>1,123</u>	\$ <u>1,038</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。截至一〇六年十二月三十一日止，實收資本額為2,707,525仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)之明細如下：

發行日期	發行股數(仟股)	發行價格(元/股)
93年9月27日(已補辦公開發行)	41,137	2.99
96年8月21日(已補辦公開發行)	18,750	8.00

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
一月一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股
盈餘轉增資	--	--
十二月三十一日餘額	<u>270,753 仟股</u>	<u>270,753 仟股</u>

3. 庫藏股票

本公司之子公司一〇六年及一〇五年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

(1) 一〇六年度

單位：新台幣元

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

(2) 一〇五年度

單位：新台幣元

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

(十八) 資本公積

	<u>106 年 12 月 31 日</u>	<u>105 年 12 月 31 日</u>
現金股利逾五年未領	\$ 342	\$ 241
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售 固定資產稅後利得	7,487	7,487
合 計	<u>\$ 8,929</u>	<u>\$ 8,828</u>

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

(十九) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積

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

(1)其他權益減項中屬於當年度發生之金額，其提列之特別盈餘公積以不超過當年度稅後盈餘加計以前年度累積未分配盈餘之合計數為限。

(2)其他權益減項中屬於以前年度發生之金額，以不超過以前年度累積未分配盈餘扣除上述已提列數後之餘額為限。

(3)嗣後其他權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

3. 盈餘分配

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

股東紅利分派，得以現金或股票為之，其中現金股利應不低於股東紅利總額10%。

4. 本公司於一〇六年五月三十一日經股東常會決議通過一〇五年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 42,123 仟元及分配股東紅利 216,602 仟元。另本公司於一〇五年五月三十一日經股東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。

5. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿五)之說明。

(廿)非控制權益

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
一月一日餘額	\$ 262,544	\$ 267,593
歸屬於非控制權益之份額：		
本期淨損	(8,189)	(5,049)
十二月三十一日餘額	<u>\$ 254,355</u>	<u>\$ 262,544</u>

(廿一)營業收入

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
土地銷貨收入	\$ 43,801	\$ 1,876,347
房屋銷貨收入	17,876	472,711
租金收入	7,548	8,665
合 計	<u>\$ 69,225</u>	<u>\$ 2,357,723</u>

(廿二)其他收入

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
利息收入	\$ 4,429	\$ 7,134
股利收入	2,911	5,334
其他收入-其他	12,130	6,260
合 計	<u>\$ 19,470</u>	<u>\$ 18,728</u>

(廿三)其他利益及損失

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(\$ 105)	\$ --
處分投資利益	--	1,335
淨外幣兌換損失	(12,580)	(9,493)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	23,293	(1,903)
金融資產減損迴轉利益(損失)	3,043	(4,635)
其他損失	(4,247)	(18,000)
合 計	<u>\$ 9,404</u>	<u>(\$ 32,696)</u>

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

	106 年度			105 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	\$ --	\$ 71,117	\$ 71,117	\$ --	\$ 74,389	\$ 74,389
折舊費用	--	2,699	2,699	--	3,219	3,219

(廿五)員工福利費用

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
薪資費用	\$ 46,993	\$ 63,446
勞健保費用	3,266	3,350
退休金費用	19,381	5,960
其他用人費用	1,477	1,633
合 計	<u>\$ 71,117</u>	<u>\$ 74,389</u>

- 依章程規定，本公司年度如有獲利應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞、董事酬勞之分派比率及員工酬勞得以現金或股票為之，應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董事酬勞前之利益。
- 本公司一〇六年及一〇五年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 0 仟元、10,011 仟元、0 仟元及 10,011 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

配發股票紅利之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日之收盤價並考慮除權息之影響。惟若嗣後股東決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

本公司一〇五年度員工酬勞及董事酬勞，經一〇六年股東會決議分配金額均為10,009仟元，與原估列金額之差異均為2仟元，已列入當期損益。

3. 有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案之員工酬勞及董事酬勞等相關資訊，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿六)財務成本

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
利息費用：		
銀行借款	\$ 38,755	\$ 30,234
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
財務費用	--	991
合 計	<u>\$ 38,755</u>	<u>\$ 31,225</u>

(廿七)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 1,066	\$ 24,806
未分配盈餘加徵10%所得稅	4,397	19,808
超額分配之可扣抵稅額	101	--
當期所得稅總額	<u>5,564</u>	<u>44,614</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	(201)	14,564
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>(201)</u>	<u>14,593</u>
所得稅費用	<u>\$ 5,363</u>	<u>\$ 59,207</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
會計利潤	(\$ 117,046)	\$ 475,383
按適用稅率17%計算之稅額	(19,898)	80,815
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	10,761	(116,226)
未認列遞延所得稅資產之		
課稅損失	7,961	12,327
未認列暫時性差異之變動	1,189	37,677
未分配盈餘加徵10%	4,397	19,808
超額分配之可扣抵稅額	101	--
其他所得稅(土地增值稅)	1,066	24,806
其 他	(201)	--
未達應課稅所得額之稅額影		
響數	(13)	--
所得稅費用	<u>\$ 5,363</u>	<u>\$ 59,207</u>

3. 遞延所得稅資產及負債明細如下：

	<u>1 月 1 日 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>認 列 於 其 他 綜 合 損 益</u>	<u>1 2 月 3 1 日 餘 額</u>
<u>106年度</u>				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	<u>\$ 1,277</u>	<u>\$ 201</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,478</u>
<u>105年度</u>				
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>\$ 15,870</u>	<u>(\$ 14,593)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,277</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
106年到期	\$ --	\$ 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	12,267
116年到期	7,853	--
	<u>209,692</u>	<u>202,015</u>
可減除暫時性差異		
存貨	62,994	66,197
備抵呆帳	2,762	2,805
以成本衡量之金融資產	19,305	20,055
預付款項	4,752	5,602
未實現兌換損益	1,811	689
淨確定福利負債-非流動	2,596	--
負債準備	43	27
預收房地款	2,305	--
	<u>96,568</u>	<u>95,375</u>
合 計	<u>\$ 306,260</u>	<u>\$ 297,390</u>

5. 截至一〇六年十二月三十一日止，合併公司得用以抵減以後年度應納所得稅額

之遞延所得稅資產彙總如下：

到 期 年 限	虧 損	扣 抵
一〇八年	\$	9,737
一〇九年		124,353
一一二年		7,631
一一三年		18,291
一一四年		29,560
一一五年		12,267
一一六年		7,853
合 計	<u>\$</u>	<u>209,692</u>

6. 未分配盈餘相關資訊-本公司

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	--	653,454
合 計	<u>\$ -- (註)</u>	<u>\$ 653,454</u>

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ -- (註)	\$ 12,474

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
盈餘分配之稅額扣抵比率(%)	(註)	4.93

註：一〇七年二月公布生效之所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度相關規定。

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇四年度。

(廿八)每股盈餘

1. 用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	106年度		
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 114,220)	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損	(\$ 114,220)	268,076	(\$ 0.43)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			
	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	\$ 421,225	268,076	\$ 1.57
<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	\$ 421,225	268,818	\$ 1.57

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：

	106年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	<u>(\$ 114,220)</u>	<u>270,753</u>	<u>(\$ 0.42)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			
	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	<u>--</u>	<u>742</u>	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 421,225</u>	<u>271,495</u>	<u>\$ 1.55</u>

(廿九)營業租賃

- 合併公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇四年至一一〇年到期。
- 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過一年	\$ 3,200	\$ 7,431
超過一年但不超過五年	1,853	8,602
超過五年	--	--
合計	<u>\$ 5,053</u>	<u>\$ 16,033</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)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林柏峰	本公司董事
翁主治	本公司董事之配偶
永有有限公司	本公司法人董事代表人與該公司董事長為同一人
大捷投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
大昕投資股份有限公司	本公司董事為該公司董事
大碩投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
維豐投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之二等親

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
房地銷貨收入—其他關係人	\$ --	\$ 135,465
租金收入—其他關係人	107	110
	<u>\$ 107</u>	<u>\$ 135,575</u>

(1)一〇五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十二月，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：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
預收收入—其他關係人	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 21</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 18,897	\$ 30,164
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>\$ 18,897</u>	<u>\$ 38,782</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	
		106年12月31日	105年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 410,350	\$ 612,208
待售房屋	抵押借款	192,468	287,419
營建用地	抵押借款	3,014,460	2,163,658
在建工程	抵押借款	24,045	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	23,108	24,392
其他設備	抵押借款	93	122
其他金融資產-流動	抵押借款、信託專戶	10	134,504
合 計		<u>\$ 3,700,540</u>	<u>\$ 3,275,681</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇六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194,544仟元。

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。

合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	106年12月31日	105年12月31日
負債總額	<u>\$ 2,276,420</u>	<u>\$ 2,438,195</u>
資產總額	<u>\$ 5,739,244</u>	<u>\$ 6,239,927</u>
負債資產比率	40%	39%

經檢視近期之資產負債比例，一〇六年與一〇五年十二月三十一日之負債資產比率兩期差異不大。

(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、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、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：

		106 年度		
		外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>				
美金:新台幣	\$	4,293	29.760	(\$ 6,663)
人民幣:新台幣		170	4.565	(10)
港幣:新台幣		11,056	3.807	(485)

		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)

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：

		106 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	\$	4,293	29.760	\$ 127,762	5%	\$ 6,388	\$ --
人民幣		170	4.565	778	5%	39	--
港幣		11,056	3.807	42,090	5%	2,105	--
<u>非貨幣性項目</u>							
<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	--

(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，合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日之淨利將增加/減少 20,930 仟元及 21,102 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%，合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少 913 仟元及 29,661 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。截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險曝險主要來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

合併公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

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

(3) 流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇六年及一〇五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 1,427,454 仟元及 1,146,627 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。

	106年12月31日				
	短於一年	一至三年	三至五年	超過五年	未折現現金 流量合計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 514,631	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 514,631
應付短期票券	400,000	--	--	--	400,000
應付票據	1,934	--	--	--	1,934
應付帳款	59,705	--	--	--	59,705
其他應付款	13,868	--	--	--	13,868
長期借款(含一個營業週期內到期)	30,742	562,333	673,066	9,654	1,275,795
存入保證金	540	546	--	9,150	10,236
合計	<u>\$ 1,021,420</u>	<u>\$ 562,879</u>	<u>\$ 673,066</u>	<u>\$ 18,804</u>	<u>\$ 2,276,169</u>

105年12月31日

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

合併公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與報導期間結束日所估計之利率不同而改變。

(三)公允價值資訊

1. 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. 一〇六年及一〇五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：

106 年 12 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --
受益憑證	9,126	--	--	9,126
	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,126</u>
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>

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. 一〇六年及一〇五年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編號	項目	說明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	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：附表三。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象公司名稱	背書保證關係(註1)	對單一企業背書保證限額(註2)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	背書保證支實金額	實際金額	以保證之財產背書金額	擔保金額佔最近期財務報表淨額之比率	背書最高限額	證屬母公司對子公司背書保證	子公司對母公司背書保證	對大陸地區背書保證
0	本公司	華建開發	2	\$ 641,694	\$ 450,000	\$ --	\$ --	\$ --	--	0%	\$ 1,604,235	Y	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分別為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇六年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	名稱	債券	有價證券發行人與本公司之關係	帳目	期				備				註
						股數(仟股)	單位(股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)	提供擔保股數(仟股)	質借金額		
本公司	股票	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	New Castle Investment Development Corp.		無	以成本衡量之金融資產	0.6		6,101	12	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref D		無	以成本衡量之金融資產	51		--	--	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref E		無	以成本衡量之金融資產	45		--	--	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref F		無	以成本衡量之金融資產	26		--	--	--	--	--	--	--
本公司	基金	富蘭克林華美全球醫療保健基金		無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	700		7,112	--	7,112	--	--	--	--
本公司	基金	野村亞太收益多重資產基金(新台幣)		無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200		2,014	--	2,014	--	--	--	--

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

華建開發一〇六年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期		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)	
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	流動資產	2,677	\$ 40,685	\$ 40,685	--	--
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	金融資產	0.1	10	--	--	--

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

大陽開發一〇六年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期		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)	
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	金融資產	158	\$ 1,579	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本衡量之金融資產	金融資產	4	--	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本衡量之金融資產	金融資產	3	--	--	--	--

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 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：

投 資 公 司 名 稱	資 公 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 股 (仟 股)	未 持 有		被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 資 損 益	備 註
				本 期 末	去 年 底		數 比 率 (%)	帳 面 金 額			
大 華 建 設	大 陽 開 發	台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業 、 建 材 批 發	\$ 171,054	171,054	3,869	99	\$ 39,548	\$ 3,693	\$ 3,656	--
大 華 建 設	大 建 開 發	台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業	704,993	704,993	18,208	58	351,202	(19,756)	(11,530)	--

單位：新台幣仟元

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：

	106 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	\$ 62,703	\$ 6,522	\$ --	\$ --	\$ 69,225
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 62,761</u>	<u>\$ 6,522</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 69,225</u>
利息收入	\$ 4,373	\$ 2	\$ 54	\$ --	\$ 4,429
利息費用	(24,162)	(14,593)	--	--	(38,755)
折舊	(2,628)	(71)	--	--	(2,699)
權益法認列之投資損益	(7,874)	--	--	7,874	--
重大之收益與費損項目：					
兌換損益	(12,580)	--	--	--	(12,580)
透過損益按公允價值衡 量之金融資產損益	19,647	22	3,624	--	23,293
部門損益	<u>(\$ 108,656)</u>	<u>(\$ 19,756)</u>	<u>\$ 3,492</u>	<u>\$ 7,874</u>	<u>(\$ 117,046)</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 360	\$ 2,881	\$ --	\$ --	\$ 3,241
採權益法之長期投資	390,750	--	--	(390,750)	--
部門資產	<u>\$ 4,810,081</u>	<u>\$ 1,316,277</u>	<u>\$ 40,013</u>	<u>(\$ 427,127)</u>	<u>\$ 5,739,244</u>
部門負債	<u>\$ 1,601,612</u>	<u>\$ 674,757</u>	<u>\$ 65</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 2,276,420</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

	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	--	--	1,335	--	1,335
兌換損益	(9,493)	--	--	--	(9,493)
透過損益按公允價值衡 量之金融資產損益	(1,387)	166	(682)	--	(1,903)
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。

(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 6 年 度	1 0 5 年 度
部門收入合計	\$ 69,283	\$ 2,357,781
銷除部門間收入	(58)	(58)
收入合計	<u>\$ 69,225</u>	<u>\$ 2,357,723</u>

2. 部門損益

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
部門損益合計	(\$ 124,920)	\$ 469,464
銷除部門間損益	7,874	5,919
部門稅前損益	<u>(\$ 117,046)</u>	<u>\$ 475,383</u>

3. 部門資產

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 6,166,371	\$ 6,670,378
銷除部門間資產	(427,127)	(430,451)
部門資產	<u>\$ 5,739,244</u>	<u>\$ 6,239,927</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 6 年 度		1 0 5 年 度	
	金 額	%	金 額	%
房屋款收入	\$ 17,876	26	\$ 472,711	20
土地款收入	43,801	63	1,876,347	80
租金收入	7,548	11	8,665	--
合 計	<u>\$ 69,225</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,357,723</u>	<u>100</u>

(五)地區別資訊：

地 區 別	1 0 6 年 度		1 0 5 年 度	
	收 入	非流動資產	收 入	非流動資產
台 灣	<u>\$ 69,225</u>	<u>\$ 141,942</u>	<u>\$ 2,357,723</u>	<u>\$ 84,204</u>

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇六年及一〇五年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者，明細如下：

客戶名稱	1 0 6 年 度		1 0 5 年 度	
	金 額	%	金 額	%
客 戶 A	\$ 55,228	80	\$ --	--

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：

查核意見

大華建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年及民國一〇五年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

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

大華建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體個體資產總額之 77%，若該資產價值評估不適切，將對財務報表整體表達有所影響，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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

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

大華建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設股份有限公司民國一〇六年度
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
中華民國一〇七年三月二十三日



大華建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇六年九月三十日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附 註	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 258,709	5	\$ 318,288	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	9,126	--	276,300	5
1150	應收票據淨額	六(四)	4,215	--	76,127	2
1200	其他應收款	六(五)	28,154	1	10,100	--
1220	本期所得稅資產		--	--	353	--
130X	存 貨	六(六)及八	3,686,284	77	3,725,645	70
1410	預付款項		99,755	2	58,607	1
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	250,810	5	380,304	7
	流動資產合計		4,337,053	90	4,845,724	91
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	六(三)	6,101	--	8,716	--
1550	採用權益法之投資	六(八)	390,750	8	398,624	8
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	61,157	2	63,425	1
1920	存出保證金		13,290	--	15,159	--
1990	其他非流動資產-其他		1,730	--	1,730	--
	非流動資產合計		473,028	10	487,654	9
	資產總計		\$ 4,810,081	100	\$ 5,333,378	100

(接下頁)



大華建設股份有限公司
 備查簿
 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	附註	106年12月31日		105年12月31日	
			金額	%	金額	%
(承上頁)						
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十一)及八	\$ 511,057	11	\$ 956,050	18
2110	應付短期票券	六(十二)及八	399,963	8	--	--
2150	應付票據	六(十三)	1,282	--	11,968	--
2170	應付帳款	六(十三)	59,705	1	223,859	4
2200	其他應付款		9,711	--	30,560	1
2230	本期所得稅負債		4,296	--	19,659	--
2250	負債準備-流動	六(十七)	1,123	--	983	--
2310	預收款項	六(十四)及七	74,551	2	26,382	1
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十五)及八	513,000	11	513,000	10
2399	其他流動負債-其他		566	--	746	--
	流動負債合計		1,575,254	33	1,783,207	34
25XX	非流動負債					
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十六)	17,053	--	1,783	--
2645	存入保證金		9,305	--	9,200	--
	非流動負債合計		26,358	--	10,983	--
	負債總計		1,601,612	33	1,794,190	34
3100	普通股股本	六(十八)	2,707,525	56	2,707,525	51
3200	資本公積	六(十九)	8,929	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(廿)				
3310	法定盈餘公積		234,560	5	192,437	4
3320	特別盈餘公積		16,570	--	12,899	--
3350	未分配盈餘		276,840	6	653,454	12
3500	庫藏股票	六(十八)	(35,955)	--	(35,955)	(1)
	權益總計		3,208,469	67	3,539,188	66
	負債及權益總計		\$ 4,810,081	100	\$ 5,333,378	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：吳幸穗

大華建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇六年及一〇五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	106年度		105年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(廿一)及七	\$ 62,761	100	\$ 2,349,615	100
5000	營業成本	六(六)	(57,823)	(92)	(1,621,671)	(69)
5900	營業毛利		4,938	8	727,944	31
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿四)	(7,913)	(13)	(96,203)	(4)
6200	管理費用	六(廿四)	(96,265)	(153)	(110,531)	(5)
			(104,178)	(166)	(206,734)	(9)
6900	營業利益(損失)		(99,240)	(158)	521,210	22
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿二)	16,757	27	14,184	--
7020	其他利益及損失	六(廿三)	5,863	9	(33,959)	(1)
7050	財務成本	六(廿六)	(24,162)	(38)	(15,113)	(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		(7,874)	(13)	(5,919)	--
			(9,416)	(15)	(40,807)	(2)
7900	稅前淨利(損)		(108,656)	(173)	480,403	20
7950	所得稅費用	六(廿七)	(5,564)	(9)	(59,178)	(2)
8200	本期淨利(損)		(114,220)	(182)	421,225	18
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		2	--	(639)	--
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)		2	--	(639)	--
8500	本期綜合損益總額		(\$ 114,218)	(182)	\$ 420,586	18
	每股盈餘	六(廿八)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.43)		\$ 1.57	
9850	稀釋每股盈餘(元)				\$ 1.57	

(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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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		
一〇五年一月一日餘額	\$ 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	420,586	(35,955)	420,586
盈餘指撥及分配：							
提列特別盈餘公積	--	--	--	3,671	(3,671)	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	42,123	--	(42,123)	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(216,602)	--	(216,602)
逾期未領取股利轉列資本公積	--	101	--	--	--	--	101
一〇六年度淨損	2,707,525	8,929	234,560	16,570	391,058	(35,955)	3,322,687
一〇六年度其他綜合損益	--	--	--	--	(114,220)	--	(114,220)
一〇六年度綜合損益總額	--	--	--	--	2	--	2
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,929	\$ 234,560	\$ 16,570	\$ 276,840	(\$ 35,955)	\$ 3,208,469

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	(\$ 108,656)	\$ 480,403
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,628	3,213
金融資產減損損失(迴轉利益)	(3,043)	5,079
利息收入	(4,373)	(6,953)
股利收入	(295)	(972)
利息費用	24,162	14,122
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	7,874	5,919
淨外幣兌換損失	12,580	9,493
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	267,174	580,952
應收票據減少(增加)	71,912	(51,053)
其他應收款增加	(18,202)	(9,835)
存貨減少	39,361	744,875
預付款項減少(增加)	(41,148)	35,812
其他金融資產減少(增加)	129,494	(133,769)
應付票據增加(減少)	(10,686)	11,968
應付帳款減少	(164,154)	(25,428)
其他應付款減少	(20,558)	(12,204)
負債準備增加(減少)	140	(167)
預收款項增加(減少)	48,169	(1,903,239)
其他流動負債減少	(180)	(17,511)
淨確定福利負債增加(減少)	15,272	(9,750)
營運產生之現金流入(出)	247,471	(279,045)
收取之利息	4,521	7,126
支付之利息	(24,453)	(13,778)
收取之股利	295	972
支付之所得稅(含土地增值稅)	(20,574)	(24,345)
營業活動之淨現金流入(出)	207,260	(309,070)
投資活動之現金流量		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	3,043	56
以成本衡量之金融資產減資退回股款	2,615	5,229
取得不動產、廠房及設備	(360)	(1,001)
存出保證金減少	1,869	119,241
投資活動之淨現金流入	7,167	123,525

(接下頁)

大華建設股份有限公司
個體現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日



(承上頁)

	106年度	105年度
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	(379,743)	491,700
應付短期票券增加	399,963	--
舉借長期借款	--	110,000
償還長期借款	--	(16,200)
存入保證金增加	105	--
逾期未領取股利轉列資本公積	101	--
發放現金股利	(216,602)	(433,204)
籌資活動之淨現金流入(出)	(196,176)	152,296
匯率變動對現金及約當現金之影響	(12,580)	(9,493)
本期現金及約當現金增加(減少)數	5,671	(42,742)
期初現金及約當現金餘額	253,038	295,780
期末現金及約當現金餘額	\$ 258,709	\$ 253,038
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	\$ 258,709	\$ 318,288
銀行透支	--	(65,250)
期末現金及約當現金餘額	\$ 258,709	\$ 253,038
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	\$ 513,000

單位：新台幣仟元

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體財務報表附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報表之日期及程序

本個體財務報表已於一〇七年三月二十三日經董事會通過後發布。

三、新發佈及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

金管會認可之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
· 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

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| · 修正國際會計準則第 19 號「確定福利計畫：員工提撥金」 | 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。

(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：

金管會認可之民國一〇七年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付所給與權益工具公允價值採用一致的基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 4 號「於國際財務報導準則第 4 號『保險合約』下國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之適用」	此修正係為因應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，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第 11 號、第 18 號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元 2018 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- 修正國際財務報導準則第 15 號「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」
此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 7 號「揭露倡議」
此修正要求企業增加揭露有關(來自)籌資活動之負債變動，包括來自現金及非現金之變動。
西元 2017 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 12 號「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」
此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。
西元 2017 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 40 號「投資性不動產之轉列」
此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」
此解釋說明以外幣計價合約之交易日，為企業於認列相關資產、費用及收益前，預先收取或支付對價而原始認列非貨幣性資產或負債之日。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」
刪除有關金融工具之揭露、員工福利及投資個體之短期豁免之規定。
西元 2018 年 1 月 1 日
- 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」
此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第 B10 至 B16 段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。
西元 2017 年 1 月 1 日
- 2014-2016 週期之年度改善-國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」
國際會計準則第 28 號允許當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體得選擇依國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此修正釐清企業適用前述規定時，應於原始認列每一關聯企業或合資時分別選擇。
西元 2018 年 1 月 1 日

於適用金管會認可之民國一〇七年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告時，本公司對於國際財務報導準則第九號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用簡易追溯調整，對一〇七年一月一日之影響說明如下：

本公司於一〇六年十二月三十一日分類為以成本衡量之金融資產帳面金額6,101仟元，於初始採用IFRS 9時，本公司將依持有目的將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量。分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量者，後續公允價值之利益及損失係列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。本公司預估前述改變可能使一〇七年一月一日其他權益及保留盈餘分別減少4,732仟元及增加4,982仟元。

本公司經評估於適用金管會認可之民國一〇七年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告時，對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第9號「具負補償之提前還款特性」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。	西元2019年1月1日
· 修正國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待IASB決定
· 國際財務報導準則第16號「租賃」	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元2019年1月1日

(接下頁)

(承上頁)

- 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」
取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約(包含再保險合約)、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約,前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時,企業應將所發行保險合約組合分為三群組:虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式,於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤(合約服務邊際)之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法(保費分攤法)。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損,企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用,並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。
西元 2021 年 1 月 1 日
- 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」
此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益,應先適用國際財務報導準則第 9 號,再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。
西元 2019 年 1 月 1 日
- 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」
此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時,企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率,依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。
西元 2019 年 1 月 1 日
- 2015-2017 週期之年度改善
國際財務報導準則第 3 號「企業合併」該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併,收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。
國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時,不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。
國際會計準則第 12 號「所得稅」此修正釐清分類為權益之金融工具,其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。
國際會計準則第 23 號「借款成本」該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後,企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。
西元 2019 年 1 月 1 日

2. 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財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除透過損益按公允價值衡量之金融資產係以公允價值衡量之金融工具及確定福利負債係依退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列外，本個體財務報表係按歷史成本為基礎編製。
2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本個體財務報表涵蓋之所有期間。
3. 編製財務報表需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報表之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

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

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動資產。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動負債。

3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常為三年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(五)現金及約當現金

1. 本公司個體現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資以及可隨時償還並為整體現金管理一部份之銀行透支。銀行透支列示於資產負債表中流動負債之短期借款項下。

2. 約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

(1)隨時可轉換成定額現金者。

(2)利率變動對其價值之影響甚少者。

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 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，除房屋及建築為五～五十年，其餘設備為三～八年。

(十四)非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。除商譽外，當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十六)應付帳款及票據

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

(十七)負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

(十八)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

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

(2)確定福利計畫

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

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

C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

3. 離職福利

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

4. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(十九) 所得稅

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

6. 當有法定執行權將所認列之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的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的損益，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的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、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報表時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

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

截至一〇六年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 3,686,284 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	258,559	125,929
約當現金-附買回債券	--	192,209
合 計	<u>\$ 258,709</u>	<u>\$ 318,288</u>

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。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	106年12月31日	105年12月31日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ --	\$ 27,833
受益憑證	9,126	248,467
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 276,300</u>
流 動	\$ 9,126	\$ 276,300
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 276,300</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	106年12月31日	105年12月31日
國內非上市櫃股票	\$ 3,363	\$ 7,797
國外非上市櫃股票	7,470	10,085
減：累計減損	(4,732)	(9,166)
合 計	<u>\$ 6,101</u>	<u>\$ 8,716</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	6,101	8,716
合 計	<u>\$ 6,101</u>	<u>\$ 8,716</u>

1. 本公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇六年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 展新創業投資股份有限公司於九十七年五月二十日決議解散，於一〇六年六月三十日辦理清算完結，本公司收取清算退回股款 3,043 仟元，故分別沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 4,434 仟元，並認列金融資產減損迴轉利益 3,043 仟元。
4. 盛華創業投資股份有限公司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，故本公司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. 分別以一〇六年四月二十五日及一〇五年五月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司分別收回股款 2,615 仟元及 5,229 仟元。
6. 本公司於一〇五年十一月九日經董事會決議沖銷 Evermore Software Inc. 之股權，故分別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. 本公司一〇六年及一〇五年度認列減損損失分別為 0 仟元及 5,133 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

	<u>106 年 12 月 31 日</u>	<u>105 年 12 月 31 日</u>
應收票據	\$ 4,215	\$ 76,127
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>4,215</u>	<u>76,127</u>
應收帳款	--	--
減：備抵呆帳	--	--
小計	<u>--</u>	<u>--</u>
合計	<u>\$ 4,215</u>	<u>\$ 76,127</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。由於本公司屬營建業，其性質較一般行業特殊，其應收帳款及票據之無法回收情形由歷史經驗顯示鮮少發生。

本公司屬營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 本公司一〇六年及一〇五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>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
未逾期	\$ 4,215	\$ 76,127
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月~三個月	--	--
逾期三個月~六個月	--	--
逾期六個月以上	--	--
合計	<u>\$ 4,215</u>	<u>\$ 76,127</u>

3. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司均無已逾期但未減損應收帳款及應收票據。

4. 本公司之應收票據及帳款於一〇六年及一〇五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>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
其他應收款	\$ 44,399	\$ 26,345
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 28,154</u>	<u>\$ 10,100</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

	106年12月31日	105年12月31日
待售土地	\$ 775,458	\$ 807,807
待售房屋	368,281	386,830
營建用地	2,685,345	2,671,785
在建工程	246,596	248,619
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合 計	<u>\$ 3,686,284</u>	<u>\$ 3,725,645</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	106年12月31日		105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
石潭段A案	667,909	312,045	666,088	312,045
石潭段B案	98,034	46,965	124,125	59,464
合 計	<u>\$ 775,458</u>	<u>\$ 368,281</u>	<u>\$ 807,807</u>	<u>\$ 386,830</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	106年12月31日		105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
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	3,696	68,546	2,855
懷生段	1,382,161	5,955	1,380,256	5,955
雲和街案	623,166	1,383	616,405	--
合 計	<u>\$ 2,685,345</u>	<u>\$ 246,596</u>	<u>\$ 2,671,785</u>	<u>\$ 248,619</u>

3. 營建用地及在建工程一〇六年及一〇五年度均無利息資本化。

4. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

5. 重要工程說明

樹林案、生活家B區、新店禾豐、福德段B案、新光路B案、榮星段、懷生段及雲和街案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
已出售存貨成本	\$ 57,823	\$ 1,621,671
存貨跌價損失	--	--
合 計	<u>\$ 57,823</u>	<u>\$ 1,621,671</u>

(七)其他金融資產

項 目	106年12月31日	105年12月31日
質押定期存款	\$ --	\$ 134,500
定期存款	250,800	245,800
銀行存款	10	4
合 計	<u>\$ 250,810</u>	<u>\$ 380,304</u>
流 動	\$ 250,810	\$ 380,304
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 250,810</u>	<u>\$ 380,304</u>

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	1 0 6 年 1 2 月 3 1 日		1 0 5 年 1 2 月 3 1 日	
	金 額	持 股 %	金 額	持 股 %
非上市櫃公司				
大陽不動產開發(股)公 司(大陽開發)	\$ 39,548	99	\$ 35,892	99
華建開發(股)公司 (華建開發)	351,202	58	362,732	58
合 計	<u>\$ 390,750</u>		<u>\$ 398,624</u>	

1. 本公司重大關聯企業之基本資訊如下：

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

2. 本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	大陽開發	
	106年12月31日	105年12月31日
流動資產	\$ 33,181	\$ 29,679
非流動資產	6,832	6,631
流動負債	(65)	(55)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 39,948</u>	<u>\$ 36,255</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 39,548	\$ 35,892
商 譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 39,548</u>	<u>\$ 35,892</u>

	華建開發	
	106年12月31日	105年12月31日
流動資產	\$ 1,213,592	\$ 1,264,430
非流動資產	102,685	36,260
流動負債	(13,406)	(630,260)
非流動負債	(661,351)	(13,704)
淨資產總額	<u>\$ 641,520</u>	<u>\$ 656,726</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 351,202	\$ 362,732
商 譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 351,202</u>	<u>\$ 362,732</u>

綜合損益表

	大陽開發	
	106年 度	105年 度
收 入	\$ --	\$ --
本期淨利	3,693	1,187
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	<u>\$ 3,693</u>	<u>\$ 1,187</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

	華建開發	
	106年 度	105年 度
收 入	\$ 6,522	\$ 8,166
本期淨損	(19,756)	(12,155)
其他綜合損益(稅後淨額)	4,550	(6,290)
本期綜合損益總額	<u>(\$ 15,206)</u>	<u>(\$ 18,445)</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ 2,141</u>	<u>\$ 4,283</u>

(九)不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	其 他	合 計
<u>成 本</u>						
一〇五年一月一日餘額	\$ 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	36,006	36,047	639	6,572	257	79,521
增 添	--	110	--	250	--	360
處分及報廢	--	(614)	--	(831)	--	(1,445)
一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 35,543</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 5,991</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 78,436</u>
<u>折舊及減損損失</u>						
一〇五年一月一日餘額	\$ --	\$ 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	--	11,655	40	4,266	135	16,096
折 舊	--	1,394	80	1,125	29	2,628
處分及報廢	--	(614)	--	(831)	--	(1,445)
一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ 12,435</u>	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 4,560</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 17,279</u>
<u>帳面金額</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>
一〇六年十二月三十一日	<u>\$ 36,006</u>	<u>\$ 23,108</u>	<u>\$ 519</u>	<u>\$ 1,431</u>	<u>\$ 93</u>	<u>\$ 61,157</u>

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十)非金融資產減損

本公司一〇六年及一〇五年度不動產、廠房及設備均未認列減損迴轉利益。

(十一)短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款	\$ 511,057	\$ 490,800
信用借款	--	400,000
銀行透支	--	65,250
	<u>\$ 511,057</u>	<u>\$ 956,050</u>
期末帳列短期借款利率區間	<u>1.68%~2.00%</u>	<u>1.5%~2.7%</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. 截至一〇六年與一〇五年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為 684,000 仟元及 1,472,675 仟元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付短期票券

	承兌機構	106年12月31日	105年12月31日
應付短期票券	大中票券	\$ 400,000	\$ --
減：未攤銷折價		(37)	--
淨額		\$ 399,963	\$ --

1. 一〇六年十二月三十一日應付短期票券發行利率為0.48%。
2. 截至一〇六年十二月三十一日止，短期票券發行額度為400,000仟元。
3. 應付短期票券擔保品，請詳附註八說明。

(十三)應付票據及帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應付票據	\$ 1,282	\$ 11,968
應付帳款	--	140,455
暫估應付帳款	59,705	83,404
小計	59,705	223,859
合計	\$ 60,987	\$ 235,827

(十四)預收款項

	106年12月31日	105年12月31日
預收房地產款	\$ 48,020	\$ --
預收收入	216	68
其他預收款	26,315	26,314
合計	\$ 74,551	\$ 26,382

(十五)長期借款

性	質	106年12月31日	105年12月31日
長期擔保借款—原自一〇二年十一月起開始每月為一期償還，至一〇五年十月償清；於一〇五年十月增補合約變更為一〇八年十月到期一次清償；又於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少70%償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率分別為2.1%及2.22%		\$ 403,000	\$ 403,000

(接下頁)

(承上頁)

長期擔保借款—原至一〇八年十月到期一次償還；於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70% 償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率分別為 2.1% 及 2.22%

	<u>110,000</u>	<u>110,000</u>
合計	513,000	513,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(<u>513,000</u>)	(<u>513,000</u>)
淨額	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

1. 上述借款之償還期限如下：

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

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇六及一〇五年十二月三十一日止，長期借款總額度分別為 878,000 仟元及 648,000 仟元。

(十六) 退休金

1. 確定福利計畫

(1) 本公司對正式聘用員工訂有員工退休辦法。依該辦法之規定，屬「確定福利計畫」員工退休金之給付係按員工服務年資及退休前六個月平均薪資計算，並每月按薪資總額百分之二提撥退休金基金，該退休基金係委由職工退休準備金監督委員會管理，並以其名義存入台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
確定福利義務現值	(\$ 31,422)	(\$ 13,489)
計畫資產公允價值	<u>14,369</u>	<u>11,706</u>
淨確定福利負債	<u>(\$ 17,053)</u>	<u>(\$ 1,783)</u>

(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>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>
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福 利負債
<u>106 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 13,489)	\$ 11,706	(\$ 1,783)
利息(費用)收入	(202)	175	(27)
前期服務成本	(17,802)	--	(17,802)
	<u>(31,493)</u>	<u>11,881</u>	<u>(19,612)</u>
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(181)	--	(181)
經驗調整	252	(69)	183
	<u>71</u>	<u>(69)</u>	<u>2</u>
雇主提撥數	--	2,557	2,557
12 月 31 日餘額	<u>(\$ 31,422)</u>	<u>\$ 14,369</u>	<u>(\$ 17,053)</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。一〇六年及一〇五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 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
折現率	1.39%	1.50%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.39%	1.50%

對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第五回經驗生命表估計。

因採用主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>
<u>106 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 1,960)	\$ 2,100	\$ 2,055	(\$ 1,940)
<u>105 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 851)	\$ 921	\$ 903	(\$ 843)

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)本公司於一〇六年十二月三十一日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為 20,971 仟元。

(7)截至一〇六年十二月三十一日，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	\$ 21,170
一至二年	2,892
二至五年	3,103
五年以上	935
	<u>\$ 28,100</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，一〇六年及一〇五年度分別提撥 1,437 仟元及 1,358 仟元。

(十七) 負債準備

到	期	年	限	員工福利負債準備
一〇五年一月一日餘額				\$ 1,150
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				983
當期新增之負債準備				140
當期迴轉之負債準備				--
一〇六年十二月三十一日餘額				\$ 1,123

負債準備分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
流動	\$ 1,123	\$ 983
非流動	\$ --	\$ --

(十八) 股本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。截至一〇六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：

	106年度	105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

本公司之子公司一〇六年及一〇五年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇六年度		本期增(減)		期末股數	單位：新台幣元	
持有公司	期初股數	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	\$ 15.2

一〇五年度		本期增(減)		期末股數	單位：新台幣元	
持有公司	期初股數	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

(十九) 資本公積

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
現金股利逾五年未領	\$ 342	\$ 241
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司 出售固定資產稅後利得	7,487	7,487
合計	<u>\$ 8,929</u>	<u>\$ 8,828</u>

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

(廿) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積

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

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

3. 盈餘分配

依章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。其次依法提撥 10% 為法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘時，再加計期初累積未分配盈餘，由董事會

依每年可供分配盈餘提撥 10%~70%分配股東紅利，並擬具盈餘分配議案，提請股東會決議後分配之，但可分配盈餘低於本公司實收資本額 5%時，得不予分配。

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

4. 本公司於一〇六年五月三十一日經股東常會決議通過一〇五年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 42,123 仟元及分配股東紅利 216,602 仟元。另本公司於一〇五年五月三十一日經股東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。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿五)之說明。

(廿一)營業收入

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
土地銷貨收入	\$ 43,801	\$ 1,876,347
房屋銷貨收入	17,876	472,711
租金收入	1,084	557
合 計	<u>\$ 62,761</u>	<u>\$ 2,349,615</u>

(廿二)其他收入

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
利息收入	\$ 4,373	\$ 6,953
股利收入	295	972
其他收入-其他	12,089	6,259
合 計	<u>\$ 16,757</u>	<u>\$ 14,184</u>

(廿三)其他利益及損失

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
淨外幣兌換損失	(\$ 12,580)	(\$ 9,493)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	19,647	(1,387)
金融資產減損迴轉利益(損失)	3,043	(5,079)
其他損失	(4,247)	(18,000)
合 計	<u>\$ 5,863</u>	<u>(\$ 33,959)</u>

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

	<u>106 年度</u>			<u>105 年度</u>		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用	\$ --	\$ 64,916	\$ 64,916	\$ --	\$ 70,602	\$ 70,602
折舊費用	--	2,628	2,628	--	3,213	3,213

(廿五)員工福利費用

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
薪資費用	\$ 41,164	\$ 60,020
勞健保費用	3,067	3,161
退休金費用	19,266	5,845
其他用人費用	1,419	1,576
合 計	<u>\$ 64,916</u>	<u>\$ 70,602</u>

1. 依章程規定，本公司年度如有獲利應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞、董事酬勞之分派比率及員工酬勞得以現金或股票為之，應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董事酬勞前之利益。

2. 本公司一〇六年及一〇五年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 0 仟元、10,011 仟元、0 仟元及 10,011 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

配發股票紅利之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日之收盤價並考慮除權息之影響。惟若嗣後股東決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

本公司一〇五年度員工酬勞及董事酬勞，經一〇六年股東會決議分配金額均為 10,009 仟元，與原估列金額之差異均為 2 仟元，已列入當期損益。

3. 有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案之員工酬勞及董事酬勞等相關資訊，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿六)財務成本

	<u>1 0 6 年 度</u>	<u>1 0 5 年 度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 24,162	\$ 14,122
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
財務費用	--	991
合 計	<u>\$ 24,162</u>	<u>\$ 15,113</u>

(廿七)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 1,066	\$ 24,806
未分配盈餘加徵10%所得稅	4,397	19,808
超額分配之可扣抵稅額	101	--
當期所得稅總額	<u>5,564</u>	<u>44,614</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
遞延所得稅總額	<u>--</u>	<u>14,564</u>
所得稅費用	<u>\$ 5,564</u>	<u>\$ 59,178</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
會計利潤	(\$ 108,656)	\$ 480,403
按適用稅率17%計算之稅額	(18,472)	81,669
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	10,079	(117,122)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	7,152	12,268
未認列暫時性差異之變動	1,241	37,749
前期所得稅高低估	--	--
未分配盈餘加徵10%	4,397	19,808
超額分配之可扣抵稅額	101	--
其他所得稅(土地增值稅)	1,066	24,806
所得稅費用	<u>\$ 5,564</u>	<u>\$ 59,178</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	<u>\$ 14,564</u>	<u>(\$ 14,564)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	106年12月31日	105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	12,267
116年到期	7,152	--
	<u>206,768</u>	<u>199,616</u>
可減除暫時性差異		
存貨	62,994	66,197
備抵呆帳	2,762	2,762
以成本衡量之金融資產	19,282	20,036
預付款項	4,752	5,602
淨確定福利負債-非流動	2,596	--
負債準備-流動	43	18
預收房地款	2,305	--
未實現兌換損益	1,811	689
	<u>96,545</u>	<u>95,304</u>
合 計	<u>\$ 303,313</u>	<u>\$ 294,920</u>

5. 截至一〇六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
一一六年		7,152
合 計	<u>\$</u>	<u>206,768</u>

6. 未分配盈餘相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	--	653,454
合 計	<u>\$ -- (註)</u>	<u>\$ 653,454</u>

	106年12月31日	105年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ -- (註)	\$ 12,474
	106年度	105年度
盈餘分配之稅額扣抵比率(%)	(註)	4.93

註：一〇七年二月公布生效之所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度相關規定。

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇四年度。

(廿八)每股盈餘

1. 用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	106年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟 股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 114,220)	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,677)	
本公司普通股股東之本期淨損	<u>(\$ 114,220)</u>	<u>268,076</u>	<u>(\$ 0.43)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			
	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>

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：

	106年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟 股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	<u>(\$ 114,220)</u>	<u>270,753</u>	<u>(\$ 0.42)</u>

稀釋每股盈餘

無此情形

	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	<u>--</u>	<u>742</u>	
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>

(廿九)營業租賃：

1. 本公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇四年至一一〇年到期。
2. 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過一年	\$ 1,023	\$ 344
超過一年但不超過五年	664	556
超過五年	--	--
合 計	<u>\$ 1,687</u>	<u>\$ 900</u>

七、關係人交易

本公司與關係人之交易明細揭露如下：

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林柏峰	本公司董事
翁主治	本公司董事之配偶
永有有限公司	本公司法人董事代表人與該公司董事長為同一人
大陽不動產開發股份有限公司	子 公 司
華建開發股份有限公司	子 公 司
大捷投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
大昕投資股份有限公司	本公司董事為該公司董事
大碩投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
維豐投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之二等親

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
房地銷貨收入		
—其他關係人	\$ --	\$ 135,465
租金收入		
—子公司	58	58
—其他關係人	107	110
合 計	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 135,633</u>

(1)一〇五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十二月，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：

	106年12月31日	105年12月31日
預收收入		
—子公司	\$ 14	\$ 14
—其他關係人	14	21
合 計	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 35</u>

3. 為他人提供背書保證情形

	106年12月31日	105年12月31日
子 公 司	<u>\$ --</u>	<u>\$ 450,000</u>

(三)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 16,317	\$ 29,084
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>\$ 16,317</u>	<u>\$ 37,702</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	
		106年12月31日	105年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 410,350	\$ 612,208
待售房屋	抵押借款	192,468	287,419
營建用地	抵押借款	2,005,328	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	23,108	24,392
其他設備	抵押借款	93	122
其他金融資產-流動	抵押借款、信託 專戶	10	134,504
合 計		<u>\$ 2,667,363</u>	<u>\$ 2,195,203</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇六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194,544仟元。

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。

本公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	106年12月31日	105年12月31日
負債總額	\$ 1,601,612	\$ 1,794,190
資產總額	\$ 4,810,081	\$ 5,333,378
負債資產比率	33%	34%

經檢視近期之資產負債比例，一〇六年與一〇五年十二月三十一日之負債資產比率兩期差異不大。

(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：

	106 年度		
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 4,293	29.760	(\$ 6,663)
人民幣:新台幣	170	4.565	(10)
港幣:新台幣	11,056	3.807	(485)

	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)

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：

	106 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	\$ 4,293	29.760	\$ 127,762	5%	\$ 6,388	\$ --	
人民幣	170	4.565	778	5%	39	--	
港幣	11,056	3.807	42,090	5%	2,105	--	
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	--	

(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，本公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日之淨利將增加/減少 14,240 仟元及 14,691 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%，本公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少 913 仟元及 27,630 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。截至一〇六年及一〇五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。截至一〇六年及一〇五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 537,943 仟元及 651,625 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。

	106 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	\$ 514,631	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 514,631
應付短期票券	400,000	--	--	--	400,000
應付票據	1,282	--	--	--	1,282
應付帳款	59,705	--	--	--	59,705
其他應付款	9,711	--	--	--	9,711
長期借款(含一個營業週期內到期)	10,773	532,598	--	--	543,371
存入保證金	--	155	--	9,150	9,305
	<u>\$ 996,102</u>	<u>\$ 532,753</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 1,538,005</u>

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>

本公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與報導期間結束日所估計之利率不同而改變。

(三)公允價值資訊

1. 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. 一〇六年及一〇五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：

	106 年 12 月 31 日			
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --
受益憑證	9,126	--	--	9,126
	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,126</u>
	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>

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. 一〇六年及一〇五年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編 號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	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：附表三。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額(註2)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際金額	以保證之財產背書金額	擔保金額佔最近期財務報表淨額之比率	背書最高限額	證屬母公司對子公司背書保證	子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱關係(註1)	2										
0	本公司	華建開發	2	\$ 641,694	\$ 450,000	\$ --	\$ --	\$ --	0%	\$ 1,604,235	Y	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分別為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇六年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期末				註		
						股數/單位(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)		提供擔保股數(仟股)	質借金額
本公司	股票	奇新科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產	資產	300	--	2	--	--	\$ --	--
本公司	股票	New Castle Investment Development Corp.	無	以成本衡量之金融資產	資產	0.6	6,101	12	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref D	無	以成本衡量之金融資產	資產	51	--	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本衡量之金融資產	資產	45	--	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本衡量之金融資產	資產	26	--	--	--	--	--	--
本公司	基金	金富蘭克林華美全球醫療保健基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	資產	700	7,112	--	7,112	--	--	--
本公司	基金	金野村亞太收益多重資產基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	資產	200	2,014	--	2,014	--	--	--

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

華建開發一〇六年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期		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)	
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	融資產	2,677	\$ 40,685	\$ 40,685	--	--
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	--	--	--

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

大陽開發一〇六年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列	科目	期		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)	
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	融資產	158	\$ 1,579	--	--	\$ --
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	以成本衡量之金融資產	融資產	4	--	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	以成本衡量之金融資產	融資產	3	--	--	--	--

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 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：

投 資 公 司 名 稱	資 公 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 本 期 期 末	資 金 額 年 底	期 股 (仟 股)	未		持 有 金 額	被 投 資 公 司 本 期 本 期 之 損 益	本 期 認 列 之 資 損 益	備 註
							數 比 率 (%)	帳 面				
大 華 建 設	大 陽 開 發	台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業 、 建 材 批 發	\$ 171,054	171,054	3,869	99	\$	39,548	\$ 3,693	\$ 3,656	--
大 華 建 設	大 建 開 發	台 北 市 內 湖 區 成 功 路 5 段 460 號 16F	住 宅 及 大 樓 開 發 租 售 業	704,993	704,993	18,208	58	(351,202	(19,756)	(11,530)	--

單位：新台幣仟元

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇六年十二月三十一日

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			29	
活期存款			87,900	
外幣存款(註一)			170,630	
小 計			258,559	
合 計		\$	258,709	

註一：外幣活期存款：

美 金	4,293 仟元
人 民 幣	170 仟元
港 幣	11,056 仟元

應收票據明細表
民國一〇六年十二月三十一日

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		\$	4,073	
客戶 B			52	
客戶 C			90	
			4,215	
減：備抵呆帳			--	
合 計		\$	4,215	

大華建設股份有限公司
其他應收款明細表
民國一〇六年十二月三十一日

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		\$ 44,312	
應收收益	應收利息	87	
小 計		44,399	
減：備抵呆帳		(16,245)	
合 計		<u>\$ 28,154</u>	

透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表
民國一〇六年十二月三十一日

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
基 金						
富蘭克林華美全球醫療保健基金	700	\$ 10	\$ 7,000	\$ 7,020	\$ 10.1600	\$ 7,112
野村亞太收益多重資產基金(新台幣)	200	10	2,000	2,018	10.0703	2,014
合 計				<u>\$ 9,038</u>		<u>\$ 9,126</u>

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日

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	7,524	--	
	雅典王朝A區	456	--	(456)	
	雅典王朝B區	1,722	--	(1,722)	
	航 廈	8,314	10,158	--	
	石潭段A案	979,954	1,086,764	--	
	石潭段B案	144,999	160,108	--	
	小 計	<u>1,143,739</u>	<u>1,264,554</u>	<u>(3,940)</u>	
營建用地及	樹 林 案	198,192	131,221	(66,971)	
在建工程	生活家B區	9,153	6,790	(2,363)	
	新店禾豐	632,155	377,665	(254,490)	
	福德段B案	423	804	--	
	新光路B案	2,217	3,711	--	
	榮 星 段	77,136	85,238	--	
	懷 生 段	1,388,116	1,356,415	(31,701)	
	雲和街案	624,549	594,618	(29,931)	
	小 計	<u>2,931,941</u>	<u>2,556,462</u>	<u>(385,456)</u>	
合 計		<u>\$ 4,075,680</u>	<u>\$ 3,821,016</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

民國一〇六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	--	841	--	--	3,696
懷生段	5,955	--	--	--	--	5,955
雲和街案	--	--	1,383	--	--	1,383
合計	<u>\$ 248,619</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 2,224</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 4,247)</u>	<u>\$ 246,596</u>

預付款項明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘要	金額	備註
預付款項				
	預付貨款		\$ 73,915	
	預付其他費用		9,522	
	留抵稅額		14,888	
	其他預付款		1,430	
合計			<u>\$ 99,755</u>	

其他金融資產一流動明細表請詳附註六(七)

大華建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國一〇六年十二月三十一日

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		\$	2,950		
		龍泉段合建保證金			9,600		
		其他			740		註
合 計				\$	<u>13,290</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、廠房及設備變動明細表請詳附註六(九)

不動產、廠房及設備累計折舊及減損損失變動明細表請詳附註六(九)

短期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

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	\$ 197,957	106.09.18~107.04.13	1.700%	\$	242,000	註
基隆市第二信用合作社		營業部	抵押借款	168,100	106.04.14~107.04.14	1.900%		172,000	註
新光銀行		內湖分行	抵押借款	25,000	106.11.02~107.05.02	2.000%		70,000	註
				20,000	106.12.11~107.06.11				
上海銀行		仁愛分行	抵押借款	100,000	106.10.30~107.10.30	1.680%		100,000	註
台中商業銀行		內湖分行	抵押借款	--	--	--		100,000	註
合 計				<u>\$ 511,057</u>			<u>\$</u>	<u>684,000</u>	

註：抵押或擔保情形請詳附註八

大華建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額	未攤銷應付票券折價	帳面金額	備註
	106.12.06~					抵押或擔保情形
大中票券	107.01.08	0.48%	\$ 400,000	\$ 37	\$ 399,963	請詳附註八

應付票據明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
弘第企業(股)公司		\$ 1,282	

應付帳款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
復興營造(股)公司		\$ 36,035	
弘第企業(股)公司		11,567	
其 他		12,103	註
合 計		\$ 59,705	

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

民國一〇六年十二月三十一日

				單位：新台幣仟元	
項	目	摘	要	金	額
				備	註
應付費用		應付薪資		\$	2,531
		應付年終獎金			4,968
		應付利息			535
		應付勞務費			800
		其 他			877
合 計				\$	<u>9,711</u>

註

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

負債準備-流動明細表請詳附註六(十七)

預收款項明細表請詳附註六(十四)

其他流動負債-其他明細表

民國一〇六年十二月三十一日

				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>566</u>

長期借款明細表請詳附註六(十五)

大華建設股份有限公司
其他非流動負債明細表
民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
淨確定福利負債				\$	17,053		
存入保證金		租賃押金			9,305		
合 計				\$	26,358		

營業收入明細表

民國一〇六年度

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				\$	4,008		
石潭段 B 案					39,793		
房屋銷售收入：							
信義 B 案			42.93		2,441		
石潭段 B 案			89.55		15,435		
租金收入：							
航廈案					91		
榮星段					206		
閱讀歐洲					163		
樹林案					34		
懷生段					590		
合 計				\$	62,761		

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇六年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
期初在建工程		\$	248,619
加：本期在建工程增加			2,224
減：其他	(4,247)
期末在建工程	(246,596)
建造成本			--
期初待售房屋			386,830
加：房屋裝潢成本			5,105
期末待售房屋	(368,281)
房屋營業成本			23,654
期初營建用地			2,671,785
加：本期營建用地增加			13,560
期末營建用地	(2,685,345)
期初待售土地			807,807
加：預付土地增值稅款			2,886
減：土地增值稅款	(1,066)
期末待售土地	(775,458)
土地營業成本			34,169
其他營業成本			--
合計		\$	57,823

推銷費用明細表

民國一〇六年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪資支出		\$	4,410		
廣告費			3,222		
其他			281		註
合計		\$	7,913		

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

民國一〇六年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪	資	\$	36,834		
退	休		19,266		
稅	捐		8,414		
雜	費		6,958		
其	他		24,793		註
合	計	\$	96,265		

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

其他收入明細表請詳附註六(廿二)

其他利益及損失明細表請詳附註六(廿三)

財務成本明細表請詳附註六(廿六)

本期發生之員工福利及折舊費用功能別彙總表

民國一〇六年度

單位：新台幣仟元

功能別 性質別	106 年度			105 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	\$ --	\$ 41,164	\$ 41,164	\$ --	\$ 60,020	\$ 60,020
勞健保費用	--	3,067	3,067	--	3,161	3,161
退休金費用	--	19,266	19,266	--	5,845	5,845
其他員工福利費用	--	1,419	1,419	--	1,576	1,576
折舊費用	--	2,628	2,628	--	3,213	3,213

本公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日員工人數分別為40人及35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	106年度	105年度	差異	
				金額	%
流動資產		5,588,134	6,144,141	(556,007)	-9%
非流動資產		151,110	95,786	55,324	58%
資產總額		5,739,244	6,239,927	(500,683)	-8%
流動負債		1,588,711	2,413,508	(824,797)	-34%
非流動負債		687,709	24,687	663,022	2,686%
負債總額		2,276,420	2,438,195	(161,775)	-7%
股本		2,707,525	2,707,525	0	0%
資本公積		8,929	8,828	101	1%
保留盈餘		527,970	858,790	(330,820)	-39%
非控制權益		254,355	262,544	(8,189)	-3%
庫藏股		(35,955)	(35,955)	0	0%
權益總額		3,462,824	3,801,732	(338,908)	-9%

說明：本期非流動資產增加主要為存貨轉入不動產、廠房及設備，本期非流動負債增加為舉借長期借款。

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	106年度	105年度	增減金額	變動 比例
營業收入淨額	69,225	2,357,723	(2,288,498)	-97%
營業成本	57,823	1,621,671	(1,563,848)	-96%
營業毛利	11,402	736,052	(724,650)	-98%
營業費用	118,567	215,476	(96,909)	-45%
營業利益(損失)	(107,165)	520,576	(627,741)	-121%
營業外收入及支出	(9,881)	(45,193)	35,312	-78%
稅前淨利(損)	(117,046)	475,383	(592,429)	-125%
所得稅費用	5,363	59,207	(53,844)	-91%
稅後淨利(損)	(122,409)	416,176	(538,585)	-129%
本期淨利(損)	(122,409)	416,176	(538,585)	-129%
說明：				
1.本期營業收入減少使營業毛利及營業利益下降。				
2.營業外收支增加數係為本期透過損益按公允價值衡量之金融資產利益增加所致。				
3.本期所得稅費用減少係為未分配盈餘加徵之稅額降低。				

(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	(724,650)	--	--	--	--
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

項 目	年 度		
	106 年度	105 年度	增減比例(%)
現金流量比率	13.06	--	--
現金流量允當比率	232.63	210.52	11%
現金再投資比率	(0.22)	(11.27)	-98%
增減比例變動分析說明： 現金流量比率：因本期增加營業活動淨現金流量流入所致。 現金再投資比率：因本期發放現金股利高於營業活動淨現金流量致比率為負數。 * 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
288,225	383,749	207,840	464,134	--	--
107 年現金流量變動分析說明： 本年度現金淨流入。					

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	106 年度(新台幣仟元；%)
利息收(支)淨額	-34,326
兌換(損)益淨額	-12,580
利息收支淨額占營收淨額比率	-49.59%
利息收支淨額占稅前淨利(損)比率	29.33%
兌換損益淨額占營收淨額比率	-18.17%
兌換損益淨額占稅前淨利(損)比率	10.75%

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：

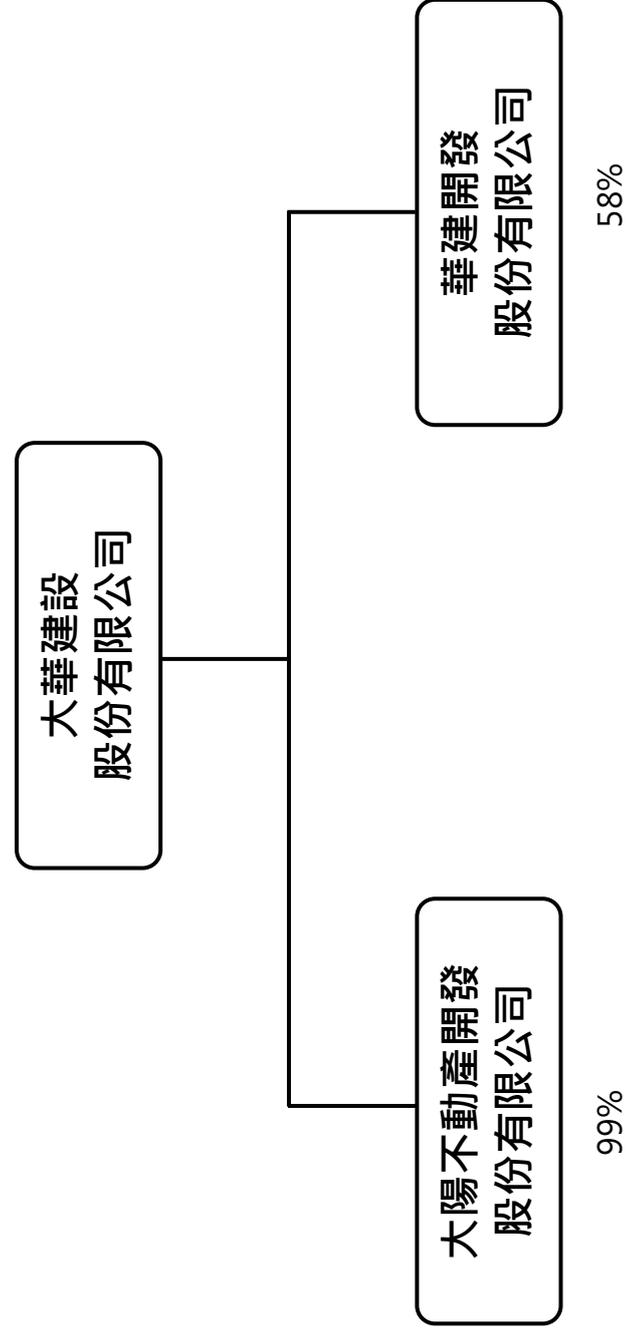
以成本衡量之金融資產：國內外非上市 (櫃) 股票，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，以原始認列之成本衡量。股票及基金出售時，其成本係按加權平均計算。

《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：107/03/31

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
太陽不動產開發(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：107/03/31

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-林柏峯	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		
		鴻宇建設(股)公司	9,606,830	30.79%
	監察人	代表人-許凱		
		代表人-陳靜心		
		林柏峯	0	0%

註：1.關係企業如外國公司，列其職位相當者

2.被投資公司非為股份有限公司時，填出資額及出資比例，並予註明

3.董事、監察人為法人時，應另加揭露代表人之相關資料

5.各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元；日期：106/12/31

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	4,810,081	1,601,612	3,208,469	62,761	(99,240)	(114,220)	(0.43)
大陽不動產開發(股)公司	39,080	40,013	65	39,948	-	(685)	3,693	0.94
華建開發(股)公司	312,015	1,316,277	674,757	641,520	6,522	(7,240)	(19,756)	(0.63)

(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

-229-

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：新台幣仟元

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：107/04/30

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 40,149,600元	--	--	--

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 / 中華民國一〇七年四月三十日

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

