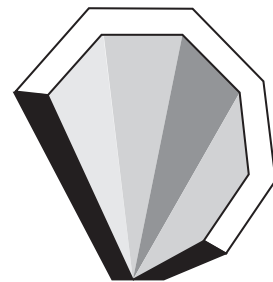
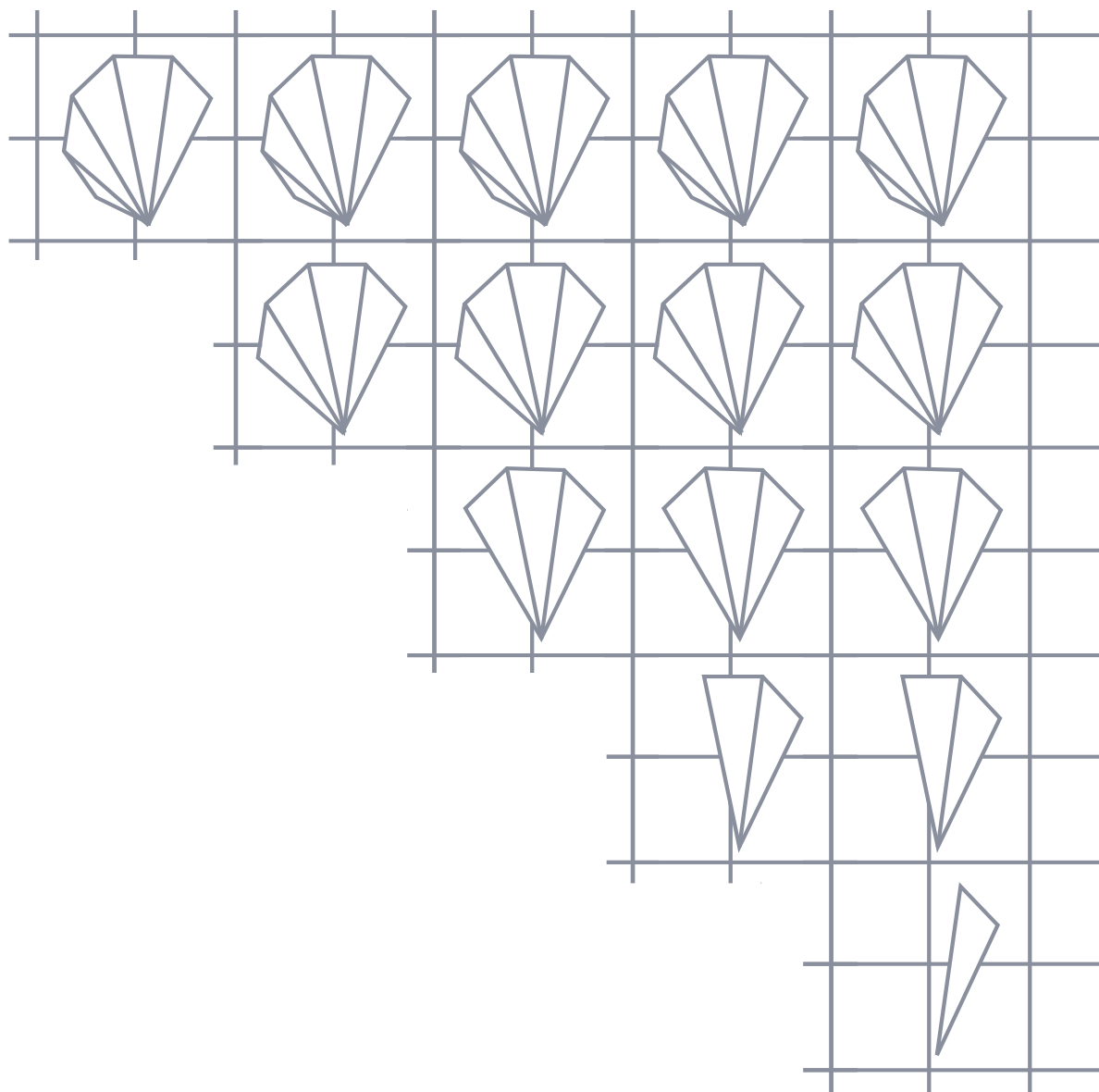


股票代號：2530



大華建設



一〇七年年報

刊印日期：中華民國108年4月30日

台灣證券交易所公開資訊觀測站網址 <http://mops.twse.com.tw>

查詢本公司年報網址 <http://www.delphi.com.tw/web/Meeting.aspx>

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／陳光慧、姚毓琳
名稱／信永中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.swtw.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、一〇七年度營業報告	2
三、一〇八年度營業計畫概要	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	9

參、公司治理報告

一、組織系統	10
二、董事、總經理、副總經理、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	45
五、更換會計師資訊	46
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	46
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	47
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	48
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	50

肆、募資情形

一、公司資本及股份	51
二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證、限制員工權利新股及併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形	62
三、資金運用計畫執行情形	62

伍、營運概況

一、業務內容	63
二、市場及產銷概況	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	156
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	230

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	231
二、財務績效	232
三、現金流量	233
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	233
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	233
六、風險事項分析	234
七、其他重要事項	235

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	236
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	240
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	240
四、其他必要補充說明事項	240

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	240
--------------	-----

《致股東報告書》

一、前言：

各位股東女士、先生 大家好

展望 108 年世界整體經濟，根據國際主要預測機構 IMF(國際貨幣基金)及 OECD(全球經濟合作暨發展組織)皆認為 108 年今年全球貿易成長將不如 107 年的表現。綜觀國內房市，自 104 年第四季起持續衰退且盤整，雖 107 年房市表現略優於 106 年，細究其原因，低總價、高 CP 值重劃區案、規劃良好且讓利之新成屋較易得到客戶之青睞。

目前國內房市景氣仍需審慎以對，究其原因：(1)中美貿易戰對於國內外經濟情勢的影響將牽動民眾對未來經濟走向的信心度(2)2020 總統大選勢必推升今年前三季的推案潮增加供給(3)前期餘屋量大待售戶多，但仍有以下兩個利基點(1)低利率租不如買的推波助瀾(2)市場歷經三年多的盤整，遞延性的買盤及換屋客的逐步浮現。

公司在 108 年將推出二個住宅個案：位於大安區雲和街的地上十二層、地下三層自地自建案，以及位於中山區地上七層地下二層的合建案，這兩個案子都位在台北市的優質地段，經過精心的規劃設計，相信必能贏得客戶的青睞順利銷售。另懷生段和太原路的都更案也順利且積極的推動中，公司也更致力物色合適土地購入或合建的推動，多面向的伸出觸角，以期創造公司營運的佳績。

董事長 李進益



二、大華建設股份有限公司一〇七年度營業報告

(一)107年度營業計畫實施成果

本公司及子公司107年度營業收入金額為1,212,121仟元，較106年度營業收入金額為69,225仟元增加1,142,896仟元，成長率1650.99%；稅前淨利34,664仟元，較106年度稅前淨損117,046仟元，增加151,710仟元。

(二)107年度營業收入明細

單位：新台幣仟元

個案別	交屋坪數	金額
石潭段A案(湖闊天琴)	1,891.07	1,029,287
石潭段B案(湖闊天韻)	324.13	169,943
生活家A區	7.28	726
太原路	3.38	4,997
租賃收入	-	7,168
合計	2,225.86	1,212,121

(以合併財務報表編製)

(三)預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司107年度毋須編制財務預測。

(四)財務收支及獲利能力分析

項 目		107年	106年
財務結構 %	負債占資產比率(%)	32.02	39.66
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	3,517.75	3,370.55
償債能力 %	流動比率	552.98	351.74
	速動比率	72.75	36.87
	利息保障倍數(次)	2.13	(2.02)
獲利能力 %	資產報酬率	0.82	(1.51)
	權益報酬率	0.58	(3.37)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	1.28	(4.32)
	純益(損)率	1.66	(176.83)
	每股盈餘(元)	0.10	(0.43)

(以合併財務報表編製)

本年度因營業收入較上年度增加，致純益率及每股盈餘提升。

(五)研究發展狀況：請參閱本冊第66頁

三、一〇八年度營業計畫概要

(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「大華湖閱」店舖、一般事務所案。
(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、危險老舊建築之改建案。
- (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135,922千元，資本公積轉增資169,902千元，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

	<p>空間設計共計104戶。</p> <p>(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。</p>
78年	<p>(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。</p>
79年	<p>(1)「大華山水」東湖康樂街，興建六層雙併純住宅計11戶。</p> <p>(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。</p>
80年	<p>(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。</p> <p>(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。</p>
81年	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
82年	<p>(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。</p> <p>(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。</p>
83年	<p>(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。</p>
84年	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
86年	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
87年	<p>(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</p>

	樓計17戶，於八十九年完工交屋。 (2)「閱讀歐洲」內湖成功路五段，興建地下二層／地下十四至十六層之店舖、集合住宅計237戶，已於九十年完工交屋。
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／地上十四層之店舖住宅大樓。
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／地上十四層之店舖住宅大樓。
102年	(1)「九歌」完工交屋。
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」一台北市內湖區文湖街，八層純住宅計 40 戶。
93年	辦理減資267,450千元彌補虧損，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) 107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。

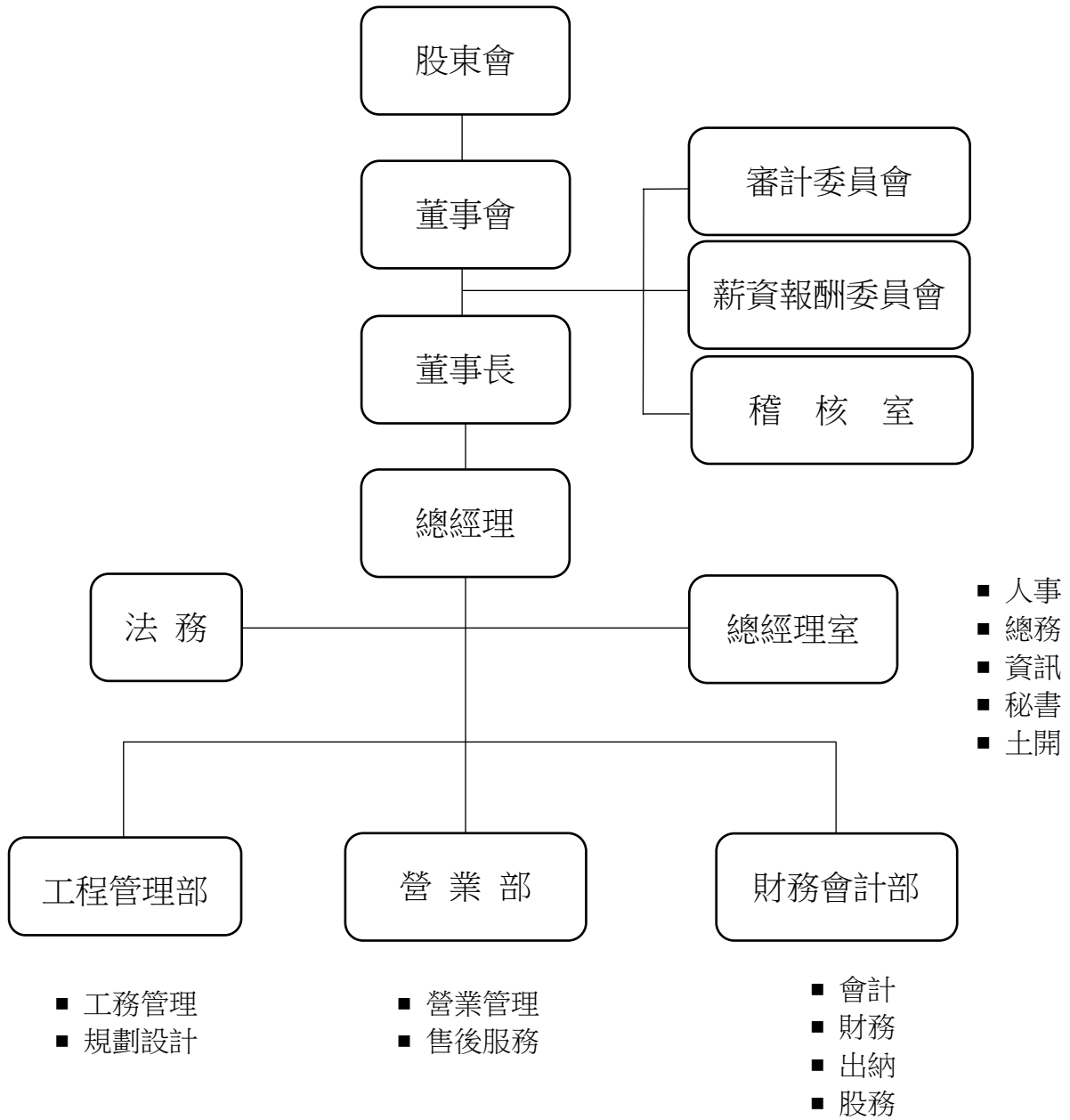
(二) 107年度及截至年報刊印日止，董事或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉之情事：

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.總經理事室：

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

2.財務會計部：

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

3.營業部：

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

4.工程管理部：

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

5.稽核室：

協助公司內部控制制度之設計與整合，依據年度計畫執行稽核作業、撰擬稽核報告和追蹤內部控制缺失及異常事項改善情形，並督促與覆核各部室執行內控自行檢查作業，定期向董事會及獨立董事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、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

108年4月7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			股數	持 股 比 率
董事長	中華民國	李進益	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	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	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 2,168,581	3.02% 0.80%	10,132,499 1,185,581	3.74% 0.44%	-- 1,971	-- --	-- --	-- --	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	晟楠科技(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：文化大學法律系財稅組 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。

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	10%
林彥志	40%
林怡君	25%
林姿足	25%

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事：

108年4月7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	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、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

108年4月7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。

三、最近年度支付董事（含獨立董事）、總經理及副總經理之酬金
 (一)董事(含獨立董事)之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C) (註3)	業務執行費用(D) (註4)	退職退休金(F)	薪資、獎金及特支費等(E) (註5)	本公司	財務報告內所有公司(註7)				
董事	李進益												
董事	林文亮												
董事	林柏峯												
董事 代表人	榮志投資 林朝榮	7,231	-	863	1,415								
獨立董事	詹宗仁												32.71%
獨立董事	曾炳榮												35.39%
獨立董事	張章得												無

* 107年個體公司稅後淨利為26,874仟元

酬金級距表：

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)H	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
低於 2,000,000 元	林柏峯、蔡志投資、詹宗仁 曾炳榮、張章得	林柏峯、蔡志投資、詹宗仁 曾炳榮、張章得	林柏峯、蔡志投資、詹宗仁 曾炳榮、張章得	林柏峯、蔡志投資、詹宗仁 曾炳榮、張章得
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	李進益、林文亮	李進益、林文亮	李進益、林文亮	李進益、林文亮
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	7	7	7	7

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

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

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列表一之三。

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

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a.本欄應明確填列公司董事「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

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

董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

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

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

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

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

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

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

【註 2】例如：以 09 年度股東會編製 98 年度年報為例，公司於 98 年 1 月至 98 年 12 月期間如發生董事或監察人持股成數不足情事分別連續達 3 個月以上者，即應分別採個別揭露；另如 98 年 1 月發生董事或監察人持股成數不足情事分別連續達 3 個月以上者（亦即 97 年 11 月、12 月及 98 年 1 月連續 3 個月），亦應分別採個別揭露方式。

【註 3】例如：以 09 年度股東會編製 98 年度年報為例，公司於 98 年度期間內，假設於 98 年 2 月、5 月及 8 月等任 3 個月份，發生各月份全體董事平均設質比率均大於 50%者，則應揭露於 98 年 2 月、5 月及 8 月之各該月份設質比率大於 50%之個別董事酬金；另如監察人發生任 3 個月份平均設質比率大於 50%者，則應揭露於各該月份設質比率大於 50%之個別監察人酬金。

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

(二)總經理及副總經理之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等(C) (註3)		員工酬勞(D) (註4)				A、B、C及D等四 項總額占稅後純益之 比例(%) (註8)		有無領取來 自子公司以 外轉投資事 業酬金(註9)	
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	現金 紅利 金額	本公司 股票 紅利 金額	財務報告內所 有公司(註6) 現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	本公司		財務報 告內所 有公司 (註5)
總經理	陳志誠														
財務會計部 副總(財務主管)	葉正雄	7,196	7,196	-	-	215	335	180	-	180	-	28.25%	28.69%		無
營業部暨工程管理部副總	李俊賢														

* 107年個體公司稅後淨利為26,874仟元

酬金級距表：

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名		
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	財務報告內所有公司(註9)I
低於 2,000,000 元	本公司(註8)	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	陳志誠、葉正雄、李俊賢	陳志誠、葉正雄、李俊賢	陳志誠、葉正雄、李俊賢
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)			
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)			
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)			
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)			
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)			
100,000,000 元以上			
總計	3	3	3

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表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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，包括員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度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B欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

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

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：仟元；108年3月13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)	葉正雄	-	215	215	0.8%
	營業部暨工程管理部 副總	李俊賢				
	財務會計部 科長(會計主管)	吳幸穗				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分配情形。

註 2：係填列最近年度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，除填列表一之二外，另應再填列表。

(四)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	107 年度				106 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)	8,789	32.70%	9,509	35.38%	9,460	-8.28%	10,780	-9.44%
監察人	-	-	-	-	80	-0.07%	80	-0.07%
總經理及 副總經理	7,591	28.25%	7,711	28.69%	7,571	-6.63%	8,591	-7.52%

*本公司 106/5/31 設置審計委員會，107 年度無監察人之適用。

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性之關聯性：

(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連帶保證人並擔任駐會董事一職，依同業水準按月發給報酬。

董事酬金可分為盈餘分配之董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，並提送薪酬委員會審議。

(2)訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險性之關聯性

本公司員工酬勞及董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。」

董事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；董事會通過並報告股東會；董事會通過並報告股東會；董事會通過並報告股東會；董事會通過並報告股東會。

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(107)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	4	2	66.67%	
董事	林柏峯	5	1	83.33%	
董事	榮志投資 代表人：林朝榮	5	1	83.33%	
獨立董事	詹宗仁	5	1	83.33%	
獨立董事	曾炳榮	6	0	100.00%	
獨立董事	張章得	6	0	100.00%	

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
107.03.23 107年 第一次	1.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」。	全體獨立董事同意。
	2.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」。	
	3.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.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。	
	5.本公司 107 年簽證會計師獨立性評估。	
	6.本公司 106 年度營業報告書及財務報表。	
	7.本公司 106 年度虧損撥補表。	

	8.本公司 107 年股東常會之召開日期及召開事由。	
	9.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.本公司 106 年度「內部控制制度聲明書。」	
	11.桃園市生質能 BOT 共同投資案。	詹宗仁獨立董事： 請林朝榮董事於10-15日內提供相關投資分析及評估資料給公司經營團隊評估。 曾炳榮獨立董事： 考慮公司現況認為須審慎評估，無法於本次會議決議投資與否。 張章得獨立董事： 建議應就投資效益分析並依公司財務狀況評估可行性。 本投資案應再做可行性評估，另擇期召開董事會決議是否投資。
107.06.26 107年 第三次	1.本公司臺北市中山區榮星段二小段573-1地號等14筆土地合建案。	詹宗仁獨立董事對本案持反對意見，針對授權董事長於地主分配全案總價值 70%範圍內全權處理，建議關係人應調整為 65%範圍內；其餘兩席獨立董事同意本案。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。 註： 1.108.2.22 調整關係人比例為 67%並發佈重大訊息變更公告。 2.108.4.19 本案關係人由八位變動為七位，本公司依規定發佈重大訊息變更公告。
107.12.24 107年 第六次	1.修訂本公司「有價證券投資作業辦法」。	全體獨立董事同意。
	2.修訂本公司「資訊管理作業辦法」。	
	3.修訂本公司「個人資料保護管理辦法」、「個人資料保護管理細則」。	
	4.本公司變更簽證會計師事務所為信永中和聯合會計師事務所。	

	5.本公司領取固定月薪董事及經理人三節獎金發放標準。	詹宗仁獨立董事持保留意見，建議酌減董事長及駐會董事之獎金；其餘兩席獨立董事同意本案。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
108.03.13 108年 第一次	1.本公司 107 年度營業報告書及財務報表案。	詹宗仁獨立董事對財報持保留意見；其餘兩席獨立董事同意本案。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	2.本公司盈餘分配案。	詹宗仁獨立董事此案持保留意見，建議107年度現金股利配發由0.1元提高至0.5元；其餘兩席獨立董事同意本案。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	3.本公司107年度獲利提撥董事酬勞及員工酬勞案。	全體獨立董事同意。
	4.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。	
	5.本公司108年股東常會召開日期及召開事由。	
	6.出具本公司107年度「內部控制制度聲明書」。	
	7.本公司107年度董事酬勞及員工酬勞分配方式。	詹宗仁獨立董事本案持反對意見；其餘兩席獨立董事同意本案。 詹宗仁獨立董事發言摘要： 1.董事酬勞分配方式理論上應均分，不能獨厚單一董事，況且董事長每月另有薪資報酬及領取三節獎金，故反對本案第一項董事酬勞分配方式。經理人員工酬勞分配方式則依本案提議方式分派。 2.建議董事酬勞分配每人皆分得原公司提議金額新台幣 103,598 元，多餘部分提撥給員工酬勞。(不重新以

2%金額均分，是避免誤解獨董爭取個人利益)。本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。

(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．

(1)董事會日期：107年8月9日

(2)獨立董事姓名：詹宗仁

(3)報告內容：報告107年第二季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。

(4)所有獨立董事意見：詹宗仁獨立董事對107年第二季合併財務報表案持保留意見；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。

2．

(1)董事會日期：107年11月9日

(2)獨立董事姓名：詹宗仁

(3)報告內容：報告107年第三季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。

(4)所有獨立董事意見：詹宗仁獨立董事對107年第三季合併財務報表案持保留意見；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：107年06月26日

(2)董事姓名：林文亮、林柏峯

(3)議案內容：本公司臺北市中山區榮星段二小段573-1地號等14筆土地合建案。

(4)應利益迴避原因：因林文亮、林柏峯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二席董事，出席董事兩席不同意，另三席出席董事同意通過，本案照案通過。

2．

(1)董事會日期：107年12月24日

(2)董事姓名：李進益、林文亮

(3)議案內容：本公司領取固定月薪董事及經理人三節獎金發放標準。

(4)應利益迴避原因：因李進益、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二席董事，出席董事一席不同意，詹宗仁獨立董事出具書面意見不同意，另三席出席董事同意通過，本案照案通過。

3．

(1)董事會日期：108年03月13日

(2)董事姓名：李進益

(3)議案內容：本公司107年度董事酬勞及員工酬勞分配方式。

(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，出席董事兩席不同意，另四席出席董事同意通過，本案照案通過。

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：

- 1．107年度董事責任險於107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107年度召開兩次會議，審議董事酬勞及員工酬勞、董事、經理人端午獎金發放標準、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107年度召開四次會議，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 4 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	4	0	100.00%	
獨立董事	曾炳榮	4	0	100.00%	
獨立董事	張章得	4	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

董事會 開會日期	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
107.03.23 107年第一次	1.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」。	全體獨立董事通過提報董事會。
	2.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」。	
	3.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.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。	
	5.本公司 106 年度營業報告書及財務報表。	
	6.本公司 106 年度虧損撥補表。	
	7.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」。	
	8.本公司 106 年度「內部控制制度聲明書。」	
	9.桃園市生質能 BOT 共同投資案。	

107.06.26 107年第三次	1.本公司臺北市中山區榮星段二小段573-1地號等14筆土地合建案。	詹宗仁獨立董事針對授權董事長於地主分配全案總價值 70%範圍內全權處理持反對意見，認為關係人應調整為 65%範圍內；其餘兩席獨立董事無異議通過。 本公司於審計委員會後依規定發佈重大訊息。 註： 1.108.2.22 調整關係人比例為 67%並發佈重大訊息變更公告。 2.108.4.19 本案關係人由八位變動為七位，本公司依規定發佈重大訊息變更公告。
107.08.09 107年第四次	1.報告107年第二季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。	詹宗仁獨立董事表示保留意見；其餘兩席同意照案通過提報董事會。 本公司於審計委員會後依規定發佈重大訊息。
107.12.24 107年第六次	1.修訂本公司「有價證券投資作業辦法」。 2.修訂本公司「資訊管理作業辦法」。 3.修訂本公司「個人資料保護管理辦法」、「個人資料保護管理細則」。 4.本公司變更簽證會計師事務所為信永中和聯合會計師事務所。	全體獨立董事通過提報董事會。
108.03.13 108年第一次	1.本公司 107 年度營業報告書及財務報表案。 2.本公司盈餘分配案。 3.討論修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 4.出具本公司107年度「內部控制制度聲明書」。	詹宗仁獨立董事表示保留意見；其餘兩席獨立董事照案同意通過提報董事會。 本公司於審計委員會後依規定發佈重大訊息。 全體獨立董事通過提報董事會。
<p>(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。</p> <p>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：</p> <p>(1)董事會日期：107年3月20日 (2)獨立董事姓名：詹宗仁 (3)議案內容：桃園市生質能BOT共同投資案。</p>		

(4)應利益迴避原因：本案為榮志公司提案，詹宗仁獨立董事為榮志公司提名之獨立董事，為保持獨立董事之獨立性，此案迴避討論及表決。

(5)參與表決情形：詹宗仁獨立董事迴避後，經兩席曾炳榮獨立董事及張章得獨立董事認為本案基本資料不夠完備，無法審議，擬送請董事會決議。

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)獨立董事與內部稽核主管之溝通情形：

- 1.依據審計委員會職權事項由內部稽核主管提出內部稽核相關之討論議案於審計委員會審議，並定期將稽核報告和追蹤報告寄送各獨立董事查閱。
- 2.本公司內部稽核主管列席董事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。

董事會日期	議案內容	獨立董事意見
107.03.23 107年第一次會議	107年第一次內部稽核業務報告。	無表示意見
	1.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
	2.出具本公司106年度「內部控制制度聲明書」。	同意通過
107.05.14 107年第二次會議	107年第二次內部稽核業務報告。	無表示意見
107.06.26 107年第三次會議	107年第三次內部稽核業務報告。	無表示意見
107.08.09 107年第四次會議	107年第四次內部稽核業務報告。	無表示意見
107.11.09 107年第五次會議	1. 107年第五次內部稽核業務報告。	無表示意見
	2. 訂定108年度內部稽核作業查核計畫事宜。	同意通過
107.12.24 107年第六次會議	107年第六次內部稽核業務報告。	無表示意見
108.03.13 108年第一次會議	108年第一次內部稽核業務報告。	無表示意見
審計委員會日期	議案內容	獨立董事意見
107.03.20 第一屆第三次會議	本公司106年度內部控制制度有效性之考核。	同意通過
108.03.12 第一屆第七次會議	本公司107年度內部控制制度有效性之考核。	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108.02.14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。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已訂定公司治理實務守則並揭露於本公司網站。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V V V V		(一) 本公司設有發言人及代理發言人機制，亦委託專業代辦股務機構處理股東建議或疑義等事宜，並且於本公司網站設置投資人及利害關係人處理窗口。 (二) 本公司能掌握實際控制公司之主要股東名單。 (三) 本公司皆遵守相關法令規定，並訂定對子公司之監督與管理及關係人交易之管理作業。 (四) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」及「防範內線交易管理辦法」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V V V V		(一) 本公司目前尚未訂定多元化方針。 (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。 (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，預計108年底前增訂，依法令完成董事會自我或同儕評鑑並依時限完成申報。 (四) 本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於107.12.24董事會審議並通過信永中和聯合會計師事務所陳光慧與姚毓琳會計師之簽證會計	未來將評估需求制定。 將評估公司規模及需求設置其他功能性委員會。 預計108年度訂定。 符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			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>本公司實收資本額未達一百億元以上，尚未被規範設置公司治理主管。現行治理運作情形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完成後辦理變更登記事務。 5. 於 107 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，未來將評估人力配置設置公司治理主管。
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)	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	
程放置公司網站等)？				
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、董事進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		(一) 員工權益及僱員關懷：本公司設立職工福利委員會，並依法提列及提撥退休金，且投保員工團體保險，及定期辦理員工健康檢查，以維護員工權益及瞭解員工健康情形。 (二) 投資者關係：本公司依法令規定於公開資訊觀測站申報公司資訊，以即時提供投資人透明化之訊息，並設有發言人處理股東建議等事項。 (三) 供應商關係：本公司與供應商建立長期合作關係，且保持良好的互動關係。 (四) 董事進修之情形：本公司不定期提供董事課程訊息，董事進修情形已揭露於年報及「公開資訊觀測站」。 (五) 客戶政策之執行情形：本公司設置客戶服務電話及聯絡信箱以提供完善的售後服務。 (六) 公司為董事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。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) *已改善情形：1.已於106年選任獨立董事並設置審計委員會。 2.已於107年上傳英文版開會通知書、議事手冊。 *尚未改善者提出優先加強事項與措施：英文版年報揭露擬考量成本與製作時程再研議實施。				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：會計師獨立性評估標準：

項目	評估項目 (符合於擔任本公司會計師之前二年及擔任期間)	評估結果	是否符合獨立性
1	公司或其關係企業之受僱人。	否	是
2	公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。	否	是

3	本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。	否	是
4	前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。	否	是
5	直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。	否	是
6	與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。	否	是
7	為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。	否	是

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	符合獨立性情形(註2)								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註	
			1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董事	曾炳榮	具有商務、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領有證書之專門職業及技術人員	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	詹宗仁	具有商務、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領有證書之專門職業及技術人員	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	張章得	具有商務、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領有證書之專門職業及技術人員	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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	曾炳榮	2	0	100.00%	
委員	張章得	2	0	100.00%	
委員	詹宗仁	2	0	100.00%	

薪酬委員會職權範圍：

本公司於 100 年 12 月設置薪酬委員會，薪酬委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- 一、訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 二、定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

最近一年度開會日期、期別、議案內容、決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：

開會日期 (期別)	議案內容	所有成員意見及對成員意見之處理
107.03.20 第三屆第二次	報告本公司 106 年度因淨損，故不配發董事及員工酬勞。	無。
107.12.21 第三屆第三次	本公司領取固定月薪董事及經理人三節獎金發放標準。	詹宗仁獨立董事建議酌減董事長及駐會董事之獎金；其餘兩席獨立董事同意，本案照案通過並提報董事會決議。 本公司於薪酬委員會後依規定發佈重大訊息。
108.03.12 第三屆第四次	1.本公司 107 年獲利提撥董事酬勞及員工酬勞案。	全體成員無異議照案通過，提報董事會
	2.本公司 107 年度董事酬勞及員工酬勞分配方式。	詹宗仁獨立董事本案持反對意見，其餘兩席獨立董事同意，本案照案通過並提報董事會決議。 詹宗仁獨立董事發言摘要： 1.董事酬勞分配方式理論上應均分，不能獨厚單一董事，況且董事長每月另有薪資報酬及領取三節獎金，故反對本案第一項董事酬勞分配方式。經理人員工酬勞分配方式則依本案提議方式分派。 2.建議董事酬勞分配每人皆分得原公司提議金額新台幣 103,598 元，多餘部分提撥給員工酬勞。(不重新以 2%金額均分，是避免

		誤解獨董爭取個人利益)。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
--	--	------------------------------------

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：

開會日期 (期別)	議案內容	所有成員意見及對成員意見之處理
107.12.21 第三屆第三次	本公司領取固定月薪董事及經理人三節獎金發放標準。	詹宗仁獨立董事建議酌減董事長及駐會董事之獎金；其餘兩席獨立董事同意，本案照案通過。 本公司於薪酬委員會後依規定發佈重大訊息。
108.03.12 第三屆第四次	本公司 107 年度董事酬勞及員工酬勞分配方式。	詹宗仁獨立董事本案持反對意見，其餘兩席獨立董事同意，本案照案通過。 詹宗仁獨立董事發言摘要： 1.董事酬勞分配方式理論上應均分，不能獨厚單一董事，況且董事長每月另有薪資報酬及領取三節獎金，故反對本案第一項董事酬勞分配方式。經理人員工酬勞分配方式則依本案提議方式分派。 2.建議董事酬勞分配每人皆分得原公司提議金額新台幣 103,598 元，多餘部分提撥給員工酬勞。(不重新以 2%金額均分，是避免誤解獨董爭取個人利益)。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。

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

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

(五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>		<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司雖未訂定企業社會責任政策，惟公司仍遵循法令及章程之規定，並持續關注企業社會責任之發展，未來將視情形訂定相關政策。</p> <p>(二) 本公司目前無定期舉辦社會責任教育訓練，但持續宣導及教育員工社會責任。</p> <p>(三) 本公司目前尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(四) 本公司訂有員工薪資／職位管理辦法、員工紅利分配辦法及員工獎懲辦法，但尚未與企業社會責任政策結合。</p>	<p>如有法令或實際必要之考量時將依相關法令辦理。</p> <p>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>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司落實資源回收及垃圾分類，並將紙張重複利用。</p> <p>(二) 各工地廢棄物委由專業、合法之環保公司處理及設有工地主任，負責監督承包商於施工期間對環境之管理及維護。</p> <p>(三) 本公司落實非上班時間關閉不需使用之電源，以達節能減碳。</p>	<p>尚無重大差異</p>	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機</p>	<p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司遵守勞動相關法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，制定適當之管理辦法。</p> <p>(二) 本公司訂有「員工意見信箱實</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。	
(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？		V	(一) 本公司目前未於網站及公開資訊觀測站等處揭露企業社會責任相關資訊。	未來將隨著企業社會責任政策的訂定，即時揭露。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前尚無訂定「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：				
●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。			
●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」，107年度12月捐助財團法人法鼓山文理學院107學年度博士、碩士及學士班新生法師19位獎助學金、107年度捐助台北市浩然敬老院「彩色的，機構人生」方案經費及每月認助北市社會局萬華社福及松山社福中心弱勢家庭物資及營養品物資經費、中華民國更生少年關懷協會弱勢兒少課後輔導及活動餐費經費、台北市失親兒福利基金會兒童助學金等。			
●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，107年度幫助個案 341 件、轉介單位共 47 個單位。			
●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）。			
●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。			
●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、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，並由內部稽核單位定期查</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 於重大合約要求廠商出具「利害衝突聲明書」。</p> <p>(二) 本公司目前尚無設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。</p> <p>(三) 於「董事會議事規則」及「關係人交易之管理辦法」中規定利益之迴避；定期對主要廠商發出「誠信聲明書」詢證。</p> <p>(四) 本公司所建立的會計制度及內部控制制度，皆有效的落實相關規定，內部稽核人員依年度稽核計畫進行查核。</p>	<p>尚無重大差異</p> <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	
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	(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「員工意見信箱實行政策及原則」，藉由意見信箱的實施能暢通員工與公司溝通管道；且員工意見由總經理親自處理。 (二) 目前尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業等相關程序。 (三) 於「員工意見信箱實行政策及原則」中承諾，對提案員工資料絕對保密。	尚無重大差異 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：108年3月15日

本公司民國 107 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 107 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 108 年 3 月 13 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. 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
107.03.23	董事會	1. 報告續保「董事及經理人責任保險」事宜。 2. 通過修訂本公司「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」。 3. 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」。 4. 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」。 5. 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。 6. 通過本公司 107 年簽證會計師獨立性評估。 7. 通過本公司 106 年度營業報告書及財務報表。 8. 通過本公司 106 年度虧損撥補表。 9. 通過本公司 107 年股東常會之召開日期及召開事由。 10. 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」。 11. 通過本公司 106 年度出具「內部控制制度聲明書」。	
107.05.14	董事會	1. 報告 107 年第一季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。	
107.06.15	股東會	經投票表決通過如下： 1. 本公司 106 年度營業報告書及財務報表。 2. 本公司 106 年度虧損撥補表。	
107.06.26	董事會	1. 通過本公司臺北市中山區榮星段二小段 573-1 地號等 14 筆土地合建案。	
107.08.09	董事會	1. 報告 107 年第二季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。	
107.11.09	董事會	1. 報告 107 年第三季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。 2. 通過訂定 108 年度內部稽核作業查核計畫事宜。	
107.12.24	董事會	1. 報告續保「董事及經理人責任保險」事宜。 2. 通過修訂本公司「有價證券投資作業辦法」。 3. 通過修訂本公司「資訊管理作業辦法」。 4. 通過修訂本公司「個人資料保護管理辦法」、「個人資料保護管理細則」。 5. 通過本公司變更簽證會計師事務所為信永中和聯合會計師事務所。 6. 通過本公司領取固定月薪董事及經理人三節獎金發放標準。	
108.03.13	董事會	1. 通過本公司 107 年度營業報告書及財務報表案。 2. 通過本公司盈餘分配案。 3. 通過本公司 107 年度獲利提撥董事酬勞及員工酬勞案。	

	4·通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 5·通過本公司108年度股東常會召開日期及召開事由。 6·通過出具本公司107年度「內部控制制度聲明書」。 7·通過本公司107年度董事酬勞及員工酬勞分配方式。
--	---

(十三) 最近年度召開之股東會決議事項執行情形檢討：

股東會決議事項	執行情形
1·通過承認本公司106年度營業報告書及財務報表。	經股東會決議後於107.06.15依規定發佈重大訊息。
2·通過承認本公司106年度虧損撥補表案。	經股東會決議後於107.06.15依規定發佈重大訊息。

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止董事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：

日期	表示反對或保留意見之議案	表示不同意見之董事	決議結果	反對或保留意見之原因
107.06.26	本公司臺北市中山區榮星段二小段573-1地號等14筆土地合建案。	林朝榮	反對	對於合建比率表示不合理，建議先行撤案，再協商。
		詹宗仁	反對	請參閱本手冊第22頁至第24頁。
107.08.09	報告107年第二季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。	林朝榮	保留意見	林朝榮董事及詹宗仁獨立董事對財報表示保留意見。
		詹宗仁	保留意見	
107.11.09	報告107年第三季合併財務報表已完成自行編製及經會計師核閱。	林朝榮	保留意見	林朝榮董事及詹宗仁獨立董事對財報表示保留意見。
		詹宗仁	保留意見	
107.12.24	本公司領取固定月薪董事及經理人三節獎金發放標準。	林朝榮	反對	公司目前效益不彰，建議酌減董事長及駐會董事獎金。
		詹宗仁	保留意見	請參閱本手冊第22頁至第24頁。
108.03.13	本公司107年度營業報告書及財務報表案。	林朝榮	保留意見	林朝榮董事及詹宗仁獨立董事對財報表示保留意見。
		詹宗仁	保留意見	
	本公司107年度盈餘分案。	林朝榮	反對	為維護股東權益，建議由公積提撥將配息提高至每股0.5元。
		詹宗仁	保留意見	請參閱本手冊第22頁至第24頁。
	本公司107年度董事酬勞及員工酬勞分配方式。	林朝榮	反對	公司借款的擔保都是實足擔保，董事長擔任保證人只是必要的程序，分配比例高於其他董事，對其他董事不公平。
		詹宗仁	反對	請參閱本手冊第22頁至第24頁。

(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	107.01.01 107.09.30	因簽證公開發行公司之會計師人數不符合「會計師辦理公開發行公司財務報告查核簽證核准準則」第四條之規定，主動向本公司提出終止委任簽證財務報表。
信永中和聯合會計師事務所	陳光慧	姚毓琳	107.10.01 107.12.31	

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		1,360	2	1,362
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	660				2	2	107.01.01 107.09.30	因簽證公開發行公司之會計師人數不符合「會計師辦理公開發行公司財務報告查核簽證核准準則」第四條之規定，主動向本公司提出終止委任簽證財務報表。
	陳光慧								
信永中和聯合會計師事務所	陳光慧	700						107.10.01 107.12.31	
	姚毓琳								

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

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

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

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師：

更換日期	107年11月28日		
更換原因及說明	因簽證公開發行公司之會計師人數不符合「會計師辦理公開發行公司財務報告查核簽證核准則」第四條之規定，故自一〇七年第四季主動向本公司提出終止委任簽證財務報表。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情況	會計師	委任人
	主動終止委任	V	--
	不再接受(繼續)委任	--	--
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	--	會計原則或實務
		--	財務報告之揭露
		--	查核範圍或步驟
		--	其他
	無	V	
說明：不適用			
其他揭露事項	無		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	信永中和聯合會計師事務所
會計師姓名	陳光慧會計師、姚毓琳會計師
委任之日期	108年01月10日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第10條第6款第1目及第2目之3事項之復函：不適用。

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

七、最近年度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	107 年度		當年度截至 4 月 7 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	--	--	--	--
董 事	林柏峯	0 (570,000)	--	--	--
董 事	榮志投資有限公司 代表人:林朝榮	0 (906,000)	5,294,000 0	--	--
獨 立 董 事	曾炳榮	--	--	--	--
獨 立 董 事	詹宗仁	--	--	--	--
獨 立 董 事	張章得	--	--	--	--
總 經 理	陳志誠	--	--	--	--
財務會計部 副總經理	葉正雄	--	--	--	--
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	224,000 0	20,800,000 0	1,449,000 0	--
10%以上股東	泰有投資(股) 有限公司	2,679,000 0	12,919,000 (11,364,000)	--	2,822,000 (1,262,000)
10%以上股東	長昇國際投資 有限公司	2,106,000 0	15,983,000 (14,075,000)	--	7,813,000 (5,769,000)

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。

* 股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情形：無。

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	44,487,046	16.43%	--	--	--	--	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	897,000	0.33%	--	--	--	--	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	
長昇國際投資有限公司	41,222,002	15.22%	--	--	--	--	泰有投資(股)公司	本公司董事長為該公司董事長之配偶	
							林錦儀	本公司董事長	
							吳坤篁	本公司董事長之配偶	
長昇國際投資有限公司 代表人： 林錦儀	6,280,081	2.32%	15,676,210	5.79%	--	--	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	
							吳坤篁	配偶	
泰有投資(股)有限公司	40,391,566	14.92%	--	--	--	--	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	
							吳坤篁	本公司董事長	
							林錦儀	本公司董事長之配偶	
泰有投資(股)有限公司	15,676,210	5.79%	6,280,081	2.32%	--	--	泰有投資(股)公司	該公司董事長	

代表人： 吳坤篁							長昇國際投資有限公司	本人為該公司董事長之配偶
							林錦儀	配偶
大捷投資(股)公司	16,924,773	6.25%	--	--	--	--	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	897,000	0.33%	--	--	--	--	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
吳坤篁	15,676,210	5.79%	6,280,081	2.32%	--	--	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	本人為該公司董事長之配偶
							林錦儀	配偶
林柏峯	11,245,008	4.15%	--	--			林文亮	二親等
榮志投資有限公司	10,132,499	3.74%	--	--	--	--	亨盈投資有限公司	本公司董事長與該公司董事長為同一人
榮志投資有限公司 代表人： 林朝榮	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	
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

亨盈投資有限公司	6,503,000	2.40%	--	--	--	--	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 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	
林錦儀	6,280,081	2.32%	15,676,210	5.79%	--	--	吳坤篁	配偶
							泰有投資(股)有限公司	該公司董事長之配偶
							長昇國際投資有限公司	該公司董事長

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、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 108.04.30 / 單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、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%	6,513	0.17%	3,875,435	99.17%
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	現金增資	無
74.06	1000	50,000	50,000,000	50,000	50,000,000	現金增資	無
77.10	1000	100,000	100,000,000	100,000	100,000,000	資本公積轉增資	無
79.09	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金增資	無
81.02	10	37,375,000	373,750,000	37,375,000	373,750,000	現金增資 盈餘暨資本公積轉增資	本次增資17,875,000股，每股\$10元，計178,750,000元，業於民國81年2月28日經財政部證券管理委員會(81)台財證(一)第00248號函核准在案。
81.11	10~12	54,233,750	542,337,500	54,233,750	542,337,500	現金增資 盈餘暨資本公積轉增資	本次增資16,858,750股，每股\$10元，計168,587,500元，業於民國81年11月9日經財政部證券管理委員會(81)台財證(一)第02898號函核准在案。

82.07	10	62,452,812	624,528,120	624,528,120	62,452,812	624,528,120	盈餘暨資本公積轉增資	--	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	現金增資 盈餘轉增資	--	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	現金增資 盈餘轉增資	--	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	盈餘轉增資	--	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	現金增資	--	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	3,300,000,000	240,484,796	2,404,847,960	現金增資 盈餘暨資本公積轉增資	--	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

86.08	10	330,000,000	3,300,000,000	245,245,012	2,452,450,120	債券換股權利證書轉換 普通股	--	司債。 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	債券換股權利證書轉換 普通股	--	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	盈餘暨資本公積轉增資 債券換股權利證書轉換 普通股	--	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	現金增資	--	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	盈餘轉增資	--	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

89.08	10	533,613,592	5,336,135,920	433,613,592	4,336,135,920	盈餘暨資本公積轉增資	--	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。 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	--	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	減資彌補虧損	--	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	--	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	--	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	--	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	--	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	--	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	--	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)	未 發 行 股 份	
記 名 式 普 通 股		270,752,466股	262,861,126股	截至年報刊印日止已發行總股數為270,752,466股
			533,613,592股	

3.總括申報制度相關資訊：不適用

(二) 股東結構

108年4月7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	180	28,238	50	0	28,469
持有股數	0	227	175,111,306	91,566,253	4,074,680	0	270,752,466
持股比例	0.00%	0.00%	64.68%	33.82%	1.50%	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

108年4月7日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	24,735	1,934,992	0.71%
1,000 至 5,000	2,604	5,363,326	1.98%
5,001 至 10,000	560	3,972,269	1.47%
10,001 至 15,000	204	2,445,384	0.90%
15,001 至 20,000	89	1,588,078	0.59%
20,001 至 30,000	82	2,053,670	0.76%
30,001 至 40,000	55	1,945,140	0.72%
40,001 至 50,000	13	599,125	0.22%
50,001 至 100,000	56	3,715,051	1.37%
100,001 至 200,000	17	2,362,881	0.87%
200,001 至 400,000	17	4,753,073	1.76%
400,001 至 600,000	7	3,355,969	1.24%
600,001 至 800,000	1	647,930	0.24%
800,001 至 1,000,000	7	6,427,692	2.37%
1,000,001 股以上	22	229,587,886	84.80%
合計	28,469	270,752,466	100.00%

(四)主要股東名單

108年4月7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	44,487,046	16.43%
長昇國際投資有限公司	41,222,002	15.22%
泰有投資股份有限公司	40,391,566	14.92%
大捷投資股份有限公司	16,924,773	6.25%
吳坤篁	15,676,210	5.79%
林柏峯	11,245,008	4.15%
榮志投資有限公司	10,132,499	3.74%
林文亮	7,073,941	2.61%
亨盈投資有限公司	6,503,000	2.40%
林錦儀	6,280,081	2.32%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

項 目		年 度		106 度	107 度	當年度截止至	
				(以 IFRS 表達)	(以 IFRS 表達)	108 年 3 月 31 日	
每股市價 (註1)	最 高			18.35	16.80	17.95	
	最 低			13.20	14.65	15.50	
	平 均			14.25	15.54	16.45	
每股淨值 (註2)	分 配 前			11.97	12.08	--	
	分 配 後			11.97	尚未決議分配	--	
每股盈餘	加權平均股數				268,075,826	268,095,910	270,752,466
	每股盈餘 (註 3)	調整前			(0.43)	0.10	--
		調整後			--	--	--
每股股利	現金股利				--	0.10 (尚需經股東會決議)	--
	無償配股	盈餘配股			--	--	--
		資本公積配股			--	--	--
	累積未付股利 (註4)				--	--	--
投資報酬分析	本益比 (註5)				(33.14)	155.4	--
	本利比 (註6)				--	155.4	--
	現金股利殖利率 (註7)				--	0.006	--

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 · 本公司一〇七年度決算稅後淨利 26,874 仟元，依董事會決議配發現金股利每股 0.1 元，尚需經 108 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。

106 年度股利分配執行狀況如下：

經 107 年 6 月 15 日股東會決議通過不配發股利。

(七) 本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：

單位：除每股盈餘以新台幣元為單位；其餘為仟元

項 目		年 度	108 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		0.10
	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 108 年財務預測，故無須揭露 108 年預估資訊。 2.107 年度稅後淨利 26,874 仟元，依董事會決議配發現金股利 0.1 元。
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
擬制性每股盈 餘及本益比	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)		
	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
		擬制每股盈餘	

註：1．公司應說明預估或擬制資料所依據之各項基本假設

2．若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

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

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

盈餘配股股數：係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數

3．年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

(八) 員工、董事酬勞：

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金額之估列基礎：
本公司 107 年度有獲利，按本公司章程規定之比率，員工酬勞及董事酬勞以 2% 估列。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：
本期不配發以股票分派之員工酬勞；俟後如經決議以股票分派之員工酬勞時，其股數計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。
 - (3) 實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：
列為 108 年度損益調整數。
3. 董事會通過分派酬勞情形：
 - (1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額，若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差數、原因及處理情形：
本公司董事會通過配發員工酬勞與董事酬勞共計新台幣 1,726,628 元，帳上估列金額新台幣 1,726,544 元，配發金額較估列增加金額 84 元，該差異係因會計估計變動所致，將列為 108 年度損益調整數。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞金額占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：
本年度無以股票分派員工酬勞之情形。
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 106 年度為稅後純損，故無此情形發生。

(九) 公司最近年度及截至年報刊印日止，買回本公司股份情形：無。

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

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

三、資金運用計劃執計情形：

(一) 計劃內容：

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

(二) 執行情形：

本公司無此情形。

《營運概況》

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務之主要內容及其營業比重：

- (1) 委託營造廠商興建商業大樓出租、出售業務；其 107 年營業比重佔 3%。
- (2) 委託營造廠商興建國民住宅出租、出售業務；其 107 年營業比重佔 97%。
- (3) 房屋租售之介紹業務；其營業比重佔 0%。
- (4) 代理及買賣各種建築材料進出口業務；其營業比重佔 0%。

2. 目前之商品、服務項目及計劃開發之新商品、服務：

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

(二) 產業概況

1. 總體經濟環境：

受全球景氣持續擴張的帶動，台灣經濟 2018 年上半年仍有良好表現，上半年經濟成長率在 3% 以上，不只出口持續兩位數成長，股市也維持萬點以上，不過投資表現遜色。自第三季起，由於美中貿易戰開始發酵，加上美國升息帶動強勢美元，引發全球資金移動，新興市場及開發中經濟體金融波動加劇，連帶影響美、歐、日等主要經濟體及台灣金融市場，使得下半年景氣展望轉為保守。

展望 2019 年台灣經濟，投資雖有回升，然受到美中貿易戰持續升級，國際主要預測機構皆認為 2019 年全球貿易成長將不如 2018 年表現，美中貿易爭端若持續延燒，不僅傷害貿易本身，長期也將打擊投資及製造活動，加上 2018 年以來國際油價受到地緣政治紛擾而走高，帶動原物料價格維持高點，然油價缺乏經濟面支持，未來可能將逐步回落。受到美中貿易紛爭與國際油價續漲空間有限影響，使得台灣出口也難維持 2018 年上半年兩位數成長表現。

綜合國際機構看法，部分認為全球經濟 2019 年將與 2018 年持平，如 IMF 及 OECD，但也有部分機構認為全球經濟表現將不如 2018 年，由於台灣經濟與全球高度連動，特別是美、中兩大經濟體，同時亦為台灣最主要出口市場，其經濟成長率都將下滑，也使得台灣經濟表現受到考驗。倘若 2019 年台灣外貿及消費將分別受美中貿易戰及金融緊縮影響，資本形成—特別是政府固定投資就成為支撐經濟的重要因素，政府是否能適時推出相對應的投資政策，也成為 2019 年另一項對台灣總體經濟及投資構成影響的不確定因素。

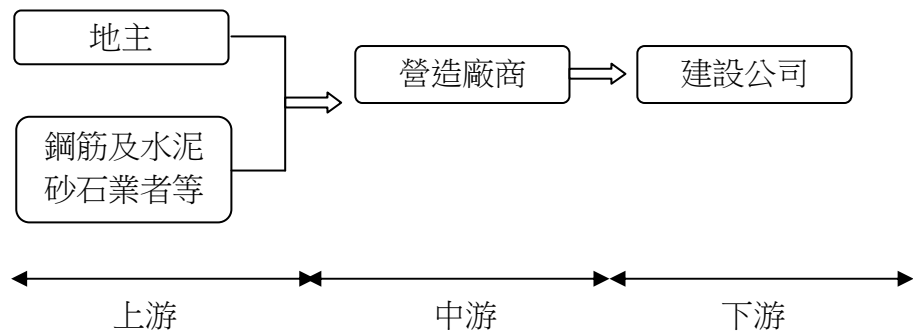
2.產業之現況與發展

受限於遞延性買盤僅集中於少數新建案與降價案，以及特定重劃區，並未呈現全面性的買盤進駐，故 2018 年房市景氣呈現小幅衰退。由於六都市政藍圖的落實尚須時間，更何況短期內國內房市所面臨的供給壓力仍未減，甚至部分建案價格轉硬，因此未來半年房市景氣將以持平視之。以全台交易重鎮雙北市來說，2018 年上半年台北市預售推案銷售率由 2017 年同期的 26% 上升至 32%，主要係因台北市價格已修正盤整三年，使得換屋客層逐步浮現，特別是地段保值型產品個案的去化狀況為佳，其中換屋型 40~70 坪的產品比例有所增加，指標成屋豪宅 80 坪以上個案也陸續推出。而新北市 2018 年上半年預售屋銷售率則由 2017 年同期的 20% 上升至 28%，尤以總價及高 CP 值、附加配套、讓利個案表現較為突出，其中將以重劃區江翠北側、央北重劃區、土城擴大重劃區、三重仁義段為主要推案區。

房市政策方面，內政部為助危老建築物加速重建，新增可運用中央都更基金，補助危老重建計畫、辦理危老重建貸款信用保證。此外，2018 年 11 月的國內九合一大選，雖較於房市政策面的打壓，多是朝向住宅補貼政策、健全都更制度來討論，對民眾造成觀望心態，且房市議題恐遭邊緣化；中美貿易戰對於國內外經濟情勢的影響也值得關注，畢竟將牽動民眾對於未來經濟、股市的信心，造成經濟狀況將籠罩於中美貿易摩擦的不確定因素之中；綜合上述原因，2019 年國內房市景氣尚需審慎以對。

壽險公司、電子公司仍為 2019 年不動產最大買賣族群，然而在商辦大樓的出租、再利用上，在 2019 年將成為影響整個商辦市場的要角，就是國際共享辦公室業者紛紛登台。近年在中國、香港兩地呈現加倍成長，以亞太 16 個城市如上海、香港、首爾、新加坡等為例，在 2013 至 2017 年間共享辦公室所佔的坪數增長率超過 50%，若單以 2018 上半年為例，共享辦公室在亞太辦公室總租賃交易量佔比達 15%，較上一年度成長了 10%，外商紛紛進駐，顯示出台灣的共享辦公室的需求強勁，而對於整體租賃市場的影響力將更為顯著。2019 年共享辦公室業者的成長增速將持續，成為影響辦公室市場（包括投資及租賃）的主要關鍵之一。

3.產業上、中、下游之關聯性



因建設業的主要業務為興建房屋銷售予客戶，已屬下游產業，因此上游廠商除土地原料外，其他原物料以鋼筋及水泥砂石業者為主，其次以磁磚、油漆、塑膠、規劃設計、室內裝修業等廠商，中游廠商則為營造公司，有些建設業本身已整合營造公司業務，自行發包採購原物料及施作工程，有些建設業者則採發大包之方式給予營造公司施作，而由營造公司負責採購相關之原物料。建設業的產業關聯性以上游廠商影響最甚，因為一旦上游廠商提高原物料售價，將壓縮營造公司的利潤，並直接反應到建設業的興建成本，最終仍將反應到房屋售價上。

就如同歷次的石油危機導致的通貨膨脹，購屋者在全面性的通貨膨脹壓力下，亦將以相對較高的成本取得所需之房屋。

4.產品之發展趨勢

在自住市場中，呈現價平量增的走勢，雙北市以中小坪數、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。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、建築師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 107 年營業收入 1,212,121 仟元，占國內上市公司營建業 0.34%。

3. 預期銷售個案：

本公司 108 年度將致力於

- (1) 「大華湖閱天琴特區」之店舖成屋案。
- (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、中美貿易戰、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。

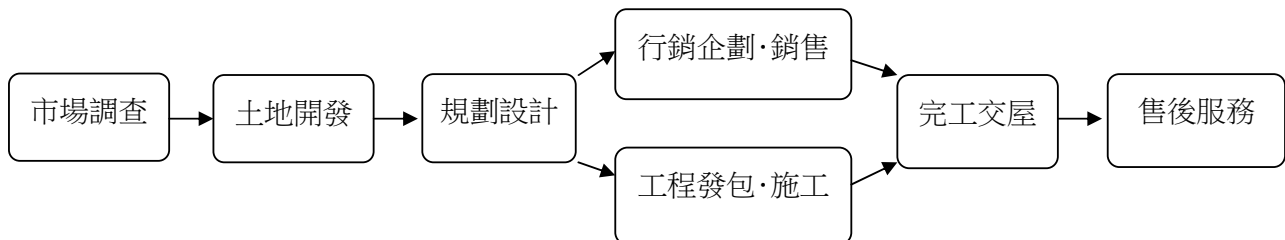
(3)因應對策：

- 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，市郊外圍蛋白區具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如都市更新事業或危老合建。
- 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	一〇六年度			一〇七年度			年度截至前一季止(註2)		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕
1	財政部國有財產署 北區分署	6,735	35.36%	A	80,244	25.69%			
2	哈豐營造(股)	5,486	28.81%	B	65,798	21.07%			
3	凱捷國際(有)	1,905	10.00%	C	60,332	19.32%			
4				D	32,533	10.42%			
5	其他	4,919	25.83%	其他	73,448	23.50%			
	進貨淨額	19,045	100.00%		312,355	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：新台幣千元

項目	一〇六年度			一〇七年度			年度截至前一季止(註2)
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	
1	客戶 A	55,228	79.78%				
2	其他	13,997	20.22%	其他	1,212,121	100.00%	
	銷貨淨額	69,225	100.00%	銷貨淨額	1,212,121	100.00%	本年度截至年報刊印日止，尚未有經會計師簽證或核閱之財務資料。

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

註3：增減變動原因：因本公司行業特性，並無固定客戶。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年度 生產量值	一〇六年度			一〇七年度		
	產能(坪)	產量(戶)	產值	產能(坪)	產量(戶)	產值
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 銷售量值	一〇六年度		一〇七年度	
	內 銷		內 銷	
主要商品	銷量(坪)	銷 值	銷量(坪)	銷 值
石潭段 A 案(湖閱天琴)	—	—	1,891.07	1,029,287
石潭段 B 案(湖閱天韻)	89.55	55,228	324.13	169,943
信義 B 案(信義香榭)	42.93	6,449	-	-
生活家 A 區			7.28	726
太原路			3.38	4,997
租賃收入	—	7,548	-	7,168
合 計	132.48	69,225	2,225.86	1,212,121

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		106 年 度	107年度	108年4月30日
人 數	董 事 長 室	3	3	3
	總 經 理 室	13	12	12
	財 務 會 計 部	7	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	34	34
平 均 服 務 年 資		11.63	12.51	12.83
平 均 年 齡		47.82	49.38	49.73
學 歷 分 佈 比 率 %	博 士	--	--	--
	碩 士	11%	12%	12%
	大 專	80%	79%	79%
	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
林朝榮	法人董事 代表人	最新公司法修正重點與實務探討	3小時
		董監事背信與特殊背信罪之成立實務案例解析	3小時
張章得	獨立董事	上市公司新版公司治理藍圖高峰論壇	3小時
		ESG投資論壇	3小時
曾炳榮	獨立董事	上市公司新版公司治理藍圖高峰論壇	3小時
		董監如何督導公司強化內部控制及內部稽核制度	3小時
詹宗仁	獨立董事	公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導會	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)	投資人關係座談會	3小時
		公司法大改革xGDPR因應策略	3小時
		公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導會	3小時
		台北公司治理論壇	3小時
		107年度上市公司業務宣導會	3小時

(六)員工進修與訓練：

本公司 107 年度員工進修訓練如下：

受訓人次	42
經費支出	33,500元
課程名稱 / (受訓單位)	
1 · 107年中信股務法令說明會(中國信託代理部)	
2 · IFRS宣導會IFRS16租賃(交易所)	
3 · 107年度公司治理評鑑宣導會(交易所)	
4 · 台北市危老建物加速重建說明會(台北市都發局)	
5 · 107年度防範內線交易宣導會(交易所)	
6 · 近期建築相關法令說明(台北市不動產開發商業同業公會)	
7 · 台北市都市及建築法令說明會(台北市都發局)	
8 · 公開發行公司內部人股權交易說明會(交易所)	
9 · 最新勞動檢查案例解析與企業薪工循環之電腦稽核實務(會計研究發展基金會)	
10 · 公司法大改革xGDPR因應策略(經濟部中小企業處)	

- 1 1 · 最近勞動法令修正與近期弊案之內部控制實務(會計研究發展基金會)
- 1 2 · 107年度上市公司內部控制業務宣導會(交易所)
- 1 3 · 公司法規最新修法解析及實務規劃(調和聯合會計師事務所)
- 1 4 · 金融市場電子交換系統(康和資訊)
- 1 5 · 107年上市公司業務宣導會(交易所)
- 1 6 · Power BI(II)視覺化風險儀表板設計與分析(中華民國內部稽核協會)
- 1 7 · 推動企業採用Inline XBRL申報財務報告宣導會(會計研究發展基金會)
- 1 8 · 危老重建推動師專業人員講習訓練班(中國房地產研究發展協會)
- 1 9 · 最新公司法修正對內稽內控實務之影響因應(會計研究發展基金會)
- 2 0 · 「IFRS16」租賃導入實務(交易所)
- 2 1 · 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)
- 2 2 · 國際財務報導準則第16號解析等課程(會計研究發展基金會)
- 2 3 · 最新修正公司法與實務解析(福邦證券)

(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	108.01.22 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	黃焯祥建築師事務所	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	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	如榆設計有限公司	107.04.23 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
設計合約	博慧設計有限公司	108.01.22 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
合建契約	財團法人劍潭古寺	108.01.31 至工程完工止	台北市榮星段二小段 573-1 號等 14 筆地號	無
合建契約	台北市瑠公農田水利會	108.02.18 至工程完工止		無
合建契約	林幸雄等七位關係人	108.02.22 至工程完工止		無

(二)最近一年度到期之契約：

契約性質	當事人	契約起迄日	主要內容	限制條款
建築師契約	李文勝建築師事務所	106.06.22 至 108.01.22 止	台北市大安區龍泉段一小段 309-1 等五筆地號	無
工程承攬合約	復興營造股份有限公司	102.03.30 至 107.07.20 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 107.07.20 止	台北市內湖區石潭段四小段 321 地號	無
設計合約	老圃造園工程股份有限公司	100.07.28 至 107.10.25 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 107.10.25 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 108.01.22 止	台北市大安區龍泉段一小段 309-1 等五筆地號	無

《財務概況》

一、最近五年簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

1.合併簡明資產負債表-國際財務報導準則(IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日 財務資料(註3)
	103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產	8,130,381	7,295,045	6,144,141	5,588,134	4,990,988	108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)	69,430	65,637	63,540	123,141	120,413	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	181,022	178,203	32,246	27,969	26,991	
資產總額	8,380,833	7,538,885	6,239,927	5,739,244	5,138,392	
流動負債						
分配前	5,368,203	3,684,481	2,413,508	1,588,711	902,567	
分配後	5,368,203	4,117,685	2,630,110	1,588,711	NA	
非流動負債	40,256	35,005	24,687	687,709	742,686	
負債總額						
分配前	5,408,459	3,719,486	2,438,195	2,276,420	1,645,253	
分配後	5,408,459	4,152,690	2,654,797	2,276,420	NA	
歸屬於母公司業主之權益	2,871,937	3,551,806	3,539,188	3,208,469	3,244,403	
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	8,929	9,240	
保留盈餘						
分配前	210,512	871,408	858,790	527,970	560,721	
分配後	210,512	438,204	642,188	527,970	NA	
其他權益	--	--	--	--	(5,322)	
庫藏股票	(54,928)	(35,955)	(35,955)	(35,955)	(27,761)	
非控制權益	100,437	267,593	262,544	254,355	248,736	
權益總額						
分配前	2,972,374	3,819,399	3,801,732	3,462,824	3,493,139	
分配後	2,972,374	3,386,195	3,585,130	3,462,824	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位列編，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)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	9,850	3,220,299	2,357,723	69,225	1,212,121	108年截至年報刊 印日止,未有經會 計師核閱之財務 資料
營業毛利(損)	5,493	943,046	736,052	11,402	198,053	
營業利益(損失)	(127,647)	723,028	520,576	(107,165)	68,178	
營業外收入及支出	(57,280)	(2,019)	(45,193)	(9,881)	(33,514)	
稅前淨利(淨損)	(184,927)	721,009	475,383	(117,046)	34,664	
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--	--	
停業單位損失	--	--	--	--	--	
本期淨利(損)	(185,102)	684,918	416,176	(122,409)	20,066	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	635	(1,017)	(639)	2	(577)	
本期綜合損益總額	(184,467)	683,901	415,537	(122,407)	19,489	
淨利(損)歸屬於 母公司業主	(173,997)	694,519	421,225	(114,220)	26,874	
淨利(損)歸屬於非控制權益	(11,105)	(9,601)	(5,049)	(8,189)	(6,808)	
綜合(損)益總額歸屬於 母公司業主	(173,362)	693,502	420,586	(114,218)	26,301	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(11,105)	(9,601)	(5,049)	(8,189)	(6,812)	
每股盈餘	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	0.10	

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

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

註 1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

3.個體簡明資產負債表-國際財務報導準則(IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日 財務資料(註3)
	103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產	6,917,123	5,990,981	4,845,724	4,337,053	3,691,488	108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)	69,430	65,637	63,425	61,157	58,845	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	316,609	574,317	424,229	411,871	409,291	
資產總額	7,303,162	6,630,935	5,333,378	4,810,081	4,159,624	
流動負債						
分配前	4,412,064	3,059,035	1,783,207	1,575,254	895,534	
分配後	4,412,064	3,492,239	1,999,809	1,575,254	NA	
非流動負債	19,161	20,094	10,983	26,358	19,687	
負債總額						
分配前	4,431,225	3,079,129	1,794,190	1,601,612	915,221	
分配後	4,431,225	3,512,333	2,010,792	1,601,612	NA	
權益						
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	8,929	9,240	
保留盈餘						
分配前	210,512	871,408	858,790	527,970	560,721	
分配後	210,512	438,204	642,188	527,970	NA	
其他權益	--	--	--	--	(5,322)	
庫藏股票	(54,928)	(35,955)	(35,955)	(35,955)	(27,761)	
非控制權益	--	--	--	--	--	
權益總額						
分配前	2,871,937	3,551,806	3,539,188	3,208,469	3,244,403	
分配後	2,871,937	3,118,602	3,322,586	3,208,469	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序列編，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)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	2,689	3,212,791	2,349,615	62,761	1,201,069	108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)	(1,668)	935,538	727,944	4,938	192,057	
營業損益	(126,856)	722,489	521,210	(99,240)	69,949	
營業外收入及支出	(47,079)	8,121	(40,807)	(9,416)	(28,510)	
稅前淨利(淨損)	(173,935)	730,610	480,403	(108,656)	41,439	
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--	--	
停業單位損失	--	--	--	--	--	
本期淨利(損)	(173,997)	694,519	421,225	(114,220)	26,874	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	635	(1,017)	(639)	2	(573)	
本期綜合損益總額	(173,362)	693,502	420,586	(114,218)	26,301	
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	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	0.10	

*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：

103 年度	63,515 仟元	106 年度	0 仟元
104 年度	50,584 仟元	107 年度	0 仟元
105 年度	0 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
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
107	陳光慧、姚毓琳	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。
- ☆107 年度因調和聯合會計師事務所簽證公開發行公司之會計師人數不符合「會計師辦理公開發行公司財務報告查核簽證核准準則」第四條之規定，主動向本公司提出終止委任簽證財務報表。

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)

分析項目(註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 年月日 財務資料(註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	64.53	49.34	39.07	39.66	32.02	108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	4,339.09	5,872.30	6,022.06	3,370.55	3,517.75	
償債 能力 %	流動比率	151.45	197.99	254.57	351.74	552.98	
	速動比率	16.07	39.81	45.43	36.87	72.75	
	利息保障倍數	(1.68)	8.62	16.72	(2.02)	2.13	
經營 能力	應收款項週轉率(次)	0.54	165.90	46.28	1.71	406.62	
	平均收現日數	675.92	2.20	7.88	213.45	0.89	
	存貨週轉率(次)	0.00	0.34	0.28	0.01	0.20	
	應付款項週轉率(次)	0.11	15.71	6.69	0.39	24.25	
	平均銷貨日數	NA	1,073.52	1,303.57	36,500.00	1,825.00	
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.14	47.68	36.50	0.74	9.95	
	總資產週轉率(次)	0.00	0.40	0.34	0.01	0.22	
獲利 能力	資產報酬率(%)	(1.95)	8.99	6.41	(1.51)	0.82	
	權益報酬率(%)	(6.04)	20.17	10.92	(3.37)	0.58	
	稅前純益占實收資本額比 率(%) (註7)	(6.83)	26.63	17.56	(4.32)	1.28	
	純益率(%)	(1,879.21)	21.27	17.65	(176.83)	1.66	
	每股盈餘(元)	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	0.10	
現金 流量	現金流量比率(%)	0.65	66.57	--	13.06	66.93	
	現金流量允當比率(%)	--	--	210.52	232.63	297.18	
	現金再投資比率(%)	1.16	63.41	(11.27)	(0.22)	14.19	
槓桿 度	營運槓桿度	0.47	1.18	1.18	0.17	1.97	
	財務槓桿度	0.81	1.05	1.06	0.73	1.82	

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)

	106 年	107 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	39.66	32.02	-19%	--
長期資金占不動產廠房及設備比率	3,370.55	3,517.75	4%	--
流動比率	351.74	552.98	57%	主要係本期增加存貨出售及償還短期借款，使比率提升
速動比率	36.87	72.75	97%	主要係本期增加存貨出售及償還短期借款，使比率提升
利息保障倍數	(2.02)	2.13	-205%	主要因本期稅前淨利增加致倍數提升
應收款項週轉率(次)	1.71	406.62	23679%	主要係本期銷貨淨額增加，使週轉率增加
平均收現日數	213.45	0.89	-100%	1. 本期授信政策與上期一致 2. 因本期應收款項週轉率增加，致收現日數縮減
應付款項週轉率	0.39	24.25	6118%	主要係本期銷貨成本增加，使週轉率增加
存貨周轉率(次)	0.01	0.20	1900%	主要係本期銷貨成本增加，使週轉率增加
平均銷貨日數	36,500.00	1,825.00	-95%	因本期存貨週轉率增加致銷貨日數縮減
不動產廠房及設備週轉率(次)	0.74	9.95	1245%	主要係本期銷貨淨額增加，使週轉率提升
總資產週轉率(次)	0.01	0.22	2100%	主要係本期銷貨淨額增加，使週轉率提升
資產報酬率	(1.51)	0.82	-156%	主要係增加本期稅後淨利，致比率提升
權益報酬率	(3.37)	0.58	-117%	主要係增加本期稅後淨利，致比率提升
稅前利益占實收資本額比率	(4.32)	1.28	-130%	主要係增加本期稅前利益，致比率提升
純益率	(176.83)	1.66	-101%	主要係增加本期銷貨淨額及稅後淨利，致比率提升
每股盈餘	(0.43)	0.10	-123%	係本期增加稅後淨利致每股盈餘提升
現金流量比率	13.06	66.93	412%	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	232.63	297.18	28%	因營業活動淨現金流量增加致比率提升
現金再投資比率	(0.22)	14.19	-6550%	因營業活動淨現金流量增加致比率提升
營運槓桿度	0.17	1.97	1059%	因本期營業收入淨額增加致槓桿度提升
財務槓桿度	0.73	1.82	149%	因本期營業利益增加致槓桿度提升

(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)
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
分析項目 (註 3)							
財務 結構 (%)	負債占資產比率	60.68	46.44	33.64	33.30	22.00	108 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	4,164.05	5,441.90	5,597.43	5,289.38	5,546.93	
償債 能力 %	流動比率	156.78	195.85	271.74	275.32	412.21	
	速動比率	19.19	46.62	59.53	34.98	66.36	
	利息保障倍數	(2.50)	11.89	35.02	(3.50)	3.60	
經營 能力	應收款項週轉率(次)	0.15	169.34	46.43	1.56	562.69	
	平均收現日數	2,433.33	2.15	7.86	233.97	0.64	
	存貨週轉率(次)	0.00	0.41	0.36	0.01	0.27	
	應付款項週轉率(次)	0.11	15.71	6.69	0.39	24.32	
	平均銷貨日數	NA	890.24	1,013.88	36,500.00	1,351.85	
	不動產、廠房及設備週 轉率(次)	0.04	47.57	36.41	1.01	20.02	
	總資產週轉率(次)	0.00	0.46	0.39	0.01	0.27	
獲利 能力	資產報酬率(%)	(2.39)	10.11	7.24	(1.86)	0.89	
	權益報酬率(%)	(5.88)	21.62	11.88	(3.39)	0.83	
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註 7)	(6.42)	26.98	17.74	(4.01)	1.53	
	純益率(%)	(6,470.70)	21.62	17.93	(181.99)	2.24	
	每股盈餘(元)	(0.65)	2.59	1.57	(0.43)	0.10	
現金 流量	現金流量比率(%)	3.13	83.60	--	13.16	74.61	
	現金流量允當比率(%)	--	--	249.22	275.00	354.54	
	現金再投資比率(%)	5.01	80.39	(13.68)	(0.33)	23.09	
槓桿 度	營運槓桿度	0.52	1.17	1.17	0.20	1.85	
	財務槓桿度	0.97	1.02	1.03	0.80	1.30	

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)

	106 年	107 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	33.30	22.00	-34%	主要係本期償還借款，使比率下降
長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,289.38	5,546.93	5%	--
流動比率	275.32	412.21	50%	主要係本期增加存貨出售及償還短期借款，使比率提升
速動比率	34.98	66.36	90%	主要係本期增加存貨出售及償還短期借款，使比率提升
利息保障倍數	(3.50)	3.60	-203%	主要因本期稅前淨利增加致倍數提升
應收款項週轉率(次)	1.56	562.69	35970%	主要係本期銷貨淨額增加，使週轉率增加
平均收現日數	233.97	0.64	-100%	1. 本期授信政策與上期一致 2. 因本期應收款項週轉率增加，致收現日數縮減
應付款項週轉率	0.39	24.32	6136%	主要係本期銷貨成本增加，使週轉率增加
存貨週轉率(次)	0.01	0.27	2600%	主要係本期銷貨成本增加，使週轉率增加
平均銷貨日數	36,500.00	1,351.85	-96%	因本期存貨週轉率增加致銷貨日數縮減
不動產廠房及設備週轉率(次)	1.01	20.02	1882%	主要係本期銷貨淨額增加，使週轉率提升
總資產週轉率(次)	0.01	0.27	2600%	主要係本期銷貨淨額增加，使週轉率提升
資產報酬率	(1.86)	0.89	-148%	主要係增加本期稅後淨利，致比率提升
權益報酬率	(3.39)	0.83	-124%	主要係增加本期稅後淨利，致比率提升
稅前利益占實收資本額比率	(4.01)	1.53	-138%	主要係增加本期稅前利益，致比率提升
純益率	(181.99)	2.24	-101%	主要係增加本期銷貨淨額及稅後淨利，致比率提升
每股盈餘	(0.43)	0.10	-123%	係本期增加稅後淨利致每股盈餘提升
現金流量比率	13.16	74.61	467%	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	275.00	354.54	29%	因營業活動淨現金流量增加致比率提升
現金再投資比率	(0.33)	23.09	-7097%	因營業活動淨現金流量增加致比率提升
營運槓桿度	0.20	1.85	825%	因本期營業收入淨額增加致槓桿度提升
財務槓桿度	0.80	1.30	63%	因本期營業利益增加致槓桿度提升

*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)負債佔資產比率=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一〇七年度營業報告書、財務報表(含合併及個體)及盈餘分配議案等，其中財務報表業經委託信永中和聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述民國一〇七年度營業報告書、財務報表(含合併及個體)及盈餘分配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一〇八年股東常會

審計委員會召集人：曾炳榮



中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 1 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

本公司民國一〇七年度(自一〇七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 八 年 三 月 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」)民國一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對大華建設公司及其子公司民國一〇七年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十四)；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(七)。

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 83%，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。

二、房地銷貨收入及成本認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(廿三)，收入及成本會計科目說明請詳個體財務報表附註六(廿一)及六(七)。

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

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

其他事項

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

大華建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年之合併財務報表係由其他會計師查核，並於民國一〇七年三月二十三日出具無保留意見之查核報告在案。

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一〇七年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信 永 中 和 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師 ： 陳 光 慧



陳光慧

姚 毓 琳



姚毓琳

金 融 監 督 管 理 委 員 會 證 券 期 貨 局

核 准 文 號 ： (107)金管證審字第 1070345892 號

(107)金管證審字第 1070342733 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 三 日

大華建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年十二月三十一日

代碼	資產	附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金額	%	金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金		\$ 372,646	7	\$ 288,225	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(一)	69,504	2	9,126	--
1150	應收票據淨額	六(二)	1,646	--	4,305	--
1170	應收帳款	六(五)	11	--	--	--
1200	其他應收款	六(六)	4,565	--	28,158	1
1220	本期所得稅資產		93	--	1	--
130X	存貨					
1410	預付款項	六(七)及八	4,279,169	83	4,902,405	85
1476	其他金融資產-流動		55,225	1	100,023	2
1479	其他流動資產-流動	六(八)及八	208,048	4	255,810	4
	流動資產合計		81	--	81	--
			4,990,988	97	5,588,134	97
15XX	非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	六(三)	6,784	--	--	--
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	六(四)	--	--	7,690	--
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	120,413	3	123,141	3
1840	遞延所得稅資產	六(廿七)	1,445	--	1,478	--
1920	存出保單證金		13,257	--	13,296	--
1990	其他非流動資產-其他		5,505	--	5,505	--
	非流動資產合計		147,404	3	151,110	3
	資產總計		\$ 5,138,392	100	\$ 5,739,244	100

單位：新台幣千元

(接下頁)

(承上頁)

代碼	負債及權益	附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	負債					
2100	流動借款					
2110	短期票券	六(十一)及八	\$ --	--	\$ 511,057	9
2130	應付短期票券	六(十二)及八	319,983	6	399,963	7
2150	應付票據	六(廿一)	2,000	--	48,020	1
2170	應付帳款	六(十三)	1,647	--	1,934	--
2200	其他應付款	六(十三)	20,357	1	59,705	1
2230	本期所得稅負債		13,186	--	13,868	--
2250	負債準備-流動	六(十六)	--	--	4,296	--
2310	預收款項	七	622	--	1,123	--
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十四)及八	27,944	1	26,600	1
2399	其他流動負債-其他		516,574	10	521,569	9
	流動負債合計		254	--	576	--
25XX	非流動負債		902,567	18	1,588,711	28
2540	長期借款	六(十四)及八	722,207	14	660,420	12
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十五)	10,382	--	17,053	--
2645	存入保證金		10,097	--	10,236	--
	非流動負債合計		742,686	14	687,709	12
	負債總計		1,645,253	32	2,276,420	40
31XX	歸屬於母公司業主之權益					
3110	普通股股本	六(十七)	2,707,525	53	2,707,525	48
3200	資本公積	六(十八)	9,240	--	8,929	--
3300	保留盈餘	六(十九)				
3310	法定盈餘公積		234,560	5	234,560	4
3320	特別盈餘公積		18,758	--	16,570	--
3350	未分配盈餘		307,403	6	276,840	5
3400	其他權益		(5,322)	--	--	--
3500	庫藏股票	六(十七)	(27,761)	(1)	(35,955)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計		3,244,403	63	3,208,469	56
36XX	非控制權益	六(廿)	248,736	5	254,355	4
	權益總計		3,493,139	68	3,462,824	60
	負債及權益總計		5,138,392	100	5,739,244	100

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

單位：新台幣仟元

(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
民國一〇七年及一〇六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	107 年度		106 年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(廿一)及七	\$ 1,212,121	100	\$ 69,225	100
5000	營業成本	六(七)	(1,014,068)	(84)	(57,823)	(84)
5900	營業毛利		198,053	16	11,402	16
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿四)	(41,204)	(3)	(3,392)	(5)
6200	管理費用	六(廿四)	(88,671)	(7)	(115,175)	(166)
			(129,875)	(10)	(118,567)	(171)
6900	營業利益(損失)		68,178	6	(107,165)	(155)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿二)	12,406	1	19,470	28
7020	其他利益及損失	六(廿三)	(15,117)	(1)	9,404	14
7050	財務成本	六(廿六)	(30,803)	(3)	(38,755)	(56)
			(33,514)	(3)	(9,881)	(14)
7900	稅前淨利(損)		34,664	3	(117,046)	(169)
7950	所得稅費用	六(廿七)	(14,598)	(1)	(5,363)	(8)
8200	本期淨利(損)		20,066	2	(122,409)	(177)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(95)	--	2	--
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		(482)	--	--	--
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		--	--	--	--
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(577)	--	2	--
8500	本期綜合損益總額		\$ 19,489	2	(\$ 122,407)	(177)
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		\$ 26,874	2	(\$ 114,220)	(165)
8620	非控制權益		(6,808)	--	(8,189)	(12)
			\$ 20,066	2	(\$ 122,409)	(177)
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$ 26,301	2	(\$ 114,218)	(165)
8720	非控制權益		(6,812)	--	(8,189)	(12)
			\$ 19,489	2	(\$ 122,407)	(177)
	每股盈餘	六(廿八)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 0.1		(\$ 0.43)	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 0.1			

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益							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	其他權益	總計		
一〇六年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 192,437	\$ 12,899	\$ 653,454	\$ --	\$ 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
一〇六年年度淨損	2,707,525	8,929	234,560	16,570	391,058	--	3,322,687	262,544	3,585,231
一〇六年年度其他綜合損益	--	--	--	--	(114,220)	--	(114,220)	(8,189)	(122,409)
一〇六年年度綜合損益總額	--	--	--	--	2	--	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	--	3,208,469	254,355	3,462,824
追溯適用及追溯重編之影響數	--	--	--	4,844	1,128	(4,844)	1,128	9	1,137
一〇七年一月一日重編後餘額	2,707,525	8,929	234,560	21,414	277,968	(4,844)	3,209,597	254,364	3,463,961
盈餘指撥及分配：									
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(2,656)	2,656	--	--	--	--
逾期未領取股利轉列資本公積	--	162	--	--	--	--	162	--	162
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	149	--	--	--	--	8,343	--	8,343
其他	--	--	--	--	--	--	--	1,184	1,184
一〇七年度淨利	2,707,525	9,240	234,560	18,758	280,624	(4,844)	3,218,102	255,548	3,473,650
一〇七年度其他綜合損益	--	--	--	--	26,874	--	26,874	(6,808)	20,066
一〇七年度綜合損益總額	--	--	--	--	(95)	(478)	(573)	4	(577)
一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 9,240	\$ 234,560	\$ 18,758	\$ 307,403	\$ 5,322	\$ 3,244,403	\$ 248,736	\$ 3,493,139

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	107 年度	106 年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	\$ 34,664	(\$ 117,046)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,728	2,699
呆帳費用轉列收入	--	(16)
金融資產減損迴轉利益	--	(3,043)
利息收入	(3,749)	(4,429)
股利收入	(631)	(2,911)
利息費用	30,803	38,755
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	--	105
淨外幣兌換損失(利益)	(3,432)	12,580
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(增加)	(60,378)	287,482
應收票據減少	2,659	71,912
應收帳款減少(增加)	(11)	16
其他應收款減少(增加)	24,235	(18,202)
存貨減少	623,236	27,202
預付款項減少(增加)	44,798	(41,412)
其他金融資產減少	47,762	134,494
合約負債增加(減少)	(46,020)	48,020
應付票據減少	(287)	(10,034)
應付帳款減少	(39,348)	(164,154)
其他應付款減少	(362)	(18,358)
負債準備增加(減少)	(501)	85
預收款項增加	1,344	107
其他流動負債減少	(322)	(180)
淨確定福利負債增加(減少)	(6,766)	15,272
營運產生之現金流入	650,422	259,239
收取之利息	3,107	4,579
支付之利息	(31,123)	(38,726)
收取之股利	631	2,911
支付之所得稅(含土地增值稅)	(18,953)	(20,563)
營業活動之淨現金流入	604,084	207,440

(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)
 民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

	107 年度	106 年度
單位：新台幣仟元		
投資活動之現金流量		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	--	3,043
以成本衡量之金融資產減資退回股款	--	2,615
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	1,561	--
取得不動產、廠房及設備	--	(3,241)
存出保證金減少	39	1,863
投資活動之淨現金流入	1,600	4,280
籌資活動之現金流量		
短期借款減少	(511,057)	(990,643)
應付短期票券增加(減少)	(79,980)	399,963
舉借長期借款	63,000	648,900
償還長期借款	(6,208)	(10,209)
存入保證金增加(減少)	(139)	42
逾期未領取股利轉列資本公積	162	101
發放現金股利	--	(216,602)
庫藏股票處分	9,527	--
籌資活動之淨現金流出	(524,695)	(168,448)
匯率變動對現金及約當現金之影響	3,432	(12,580)
本期現金及約當現金增加數	84,421	30,692
期初現金及約當現金餘額	288,225	257,533
期末現金及約當現金餘額	\$ 372,646	\$ 288,225

(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

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

(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一〇八年三月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：

1. 金管會認可之一〇七年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
· 修正國際財務報導準則第 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

(接下頁)

(承上頁)

- 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」
此修正係為因應國際財務報導準則第 17 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
- 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

(接下頁)

(承上頁)

- 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

2. 初次適用國際財務報導準則第九號之影響

國際財務報導準則第九號(以下簡稱「IFRS 9」)取代國際會計準則第三十九號(以下簡稱「IAS 39」)，合併公司依據一〇七年一月一日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。一〇七年一月一日各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類、帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額			
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9		
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 288,225	\$ 288,225		
股票投資	以成本衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	7,690	8,827		
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	32,463	32,463		
其他金融資產-流動	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	255,810	255,810		
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	13,296	13,296		
	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)	重分類	再衡量	107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：以成本衡量之金融資產	\$ 7,690	(\$ 7,690)	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --
重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	--	7,690	1,137	8,827	5,972	(4,844)
合 計	\$ 7,690	\$ --	\$ 1,137	\$ 8,827	\$ 5,972	(\$ 4,844)

(1) 合併公司原依 IAS 39 分類為以成本衡量之金融資產之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，並按公允價值再衡量，故分別調整增加透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及保留盈餘 1,137 仟元及 1,128 仟元。

另合併公司原依 IAS 39 已認列以成本衡量之金融資產減損損失並累計於保留盈餘，因依 IFRS 9 規定應按公允價值衡量而不再評估減損，故分別調整增加保留盈餘 4,844 仟元及調整減少其他權益 4,844 仟元。

(2) 應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動及存出保證金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

3. 初次適用國際財務報導準則第十五號之影響

國際財務報導準則第十五號(以下簡稱「IFRS 15」)取代國際會計準則第十一號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第十八號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋與解釋公告，合併公司選擇僅對一〇七年一月一日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘，並不重編一〇六年度比較資訊。

合併公司與客戶合約之收入主要係銷售房地，IFRS 15 對合併公司之影響說明如下：

合併公司於一〇七年一月一日以前銷售房地交易係於房地所有權移轉時認列收入，於一〇七年一月一日起，前述收入依照 IFRS 15 之規定，並未對銷售房地之收入認列產生影響，惟對於部分合約，於移轉所有權前即先向客戶收取部分對價，合併公司承擔須於後續移轉所有權之義務，於一〇七年一月一日以前係將先收取之對價認列為預收款項，於一〇七年一月一日起，依照 IFRS 15 規定則認列為合約負債，合併公司於一〇七年一月一日起自預收款項重分類至合約負債金額為 48,020 仟元。另相較於適用 IAS 18 之規定一〇七年十二月三十一日之預收款項減少 2,000 仟元，且合約負債增加 2,000 仟元。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一〇八年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
·修正國際財務報導準則第 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

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|
| · 國際財務報導準則第 16 號「租賃」 | 此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 19 號「計畫之修正、縮減或清償」 | 此修正要求企業在確定福利計畫發生變動後，使用該次再衡量更新之精算假設來決定計畫變動後剩餘報導期間之當期服務成本及淨利息。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |
| · 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」 | 此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第 9 號，再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |
| · 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」 | 此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |
| · 2015-2017 週期之年度改善 | 國際財務報導準則第 3 號「企業合併」
該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。
國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」
該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。
國際會計準則第 12 號「所得稅」
此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。
國際會計準則第 23 號「借款成本」
該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。 | 西元 2019 年 1 月 1 日 |

合併公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第十六號處理，惟採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」)，對於一〇八年一月一日可能分別調增使用權資產及租賃負債 1,396 仟元及 1,354 仟元。

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號「揭露倡議- 重大性之定義」	此修正釐清了重大性的定義，若資訊的遺漏、誤述或混淆可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所提供有關特定報導個體的財務資訊所作之經濟決策，則該資訊為重大。	西元 2020 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」	此修正釐清了業務的定義，所取得活動及資產之組合至少須包括投入及實質性過程，且該兩者須共同對創造產出之能力有重大貢獻，始視為業務；並將產出限縮至提供予客戶之商品及服務，不再提及降低成本之能力。移除評估市場參與者是否有能力補足所缺乏之投入或過程並繼續提供產出。此外，企業可選擇適用集中測試，當所取得之總資產之公允價值幾乎來自單一資產(或一群相似資產)時，無須進一步評估，即可判斷所取得之資產並非業務。	西元 2020 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
· 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約(包含再保險合約)、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤(合約服務邊際)之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法(保費分攤法)。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。	西元 2021 年 1 月 1 日

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

(三) 合併基礎

1. 合併報表編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體（包括結構型個體），當合併公司曝露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

- (4)對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易),係作為權益交易處理,亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5)當合併公司喪失對子公司之控制,對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量,並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本,公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額,其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同,亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失,於處分相關資產或負債時將被重分類為損益,則當喪失對子公司之控制時,將該利益或損失自權益重分類為損益;如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘,則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持股權百分比(%)		說明
			107年 12月31日	106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：

華建開發截至一〇七年及一〇六年十二月三十一日止,持有本公司所發行之普通股分別為 2,067 仟股(31,413 仟元)及 2,677 仟股(64,527 仟元),約占本公司發行在外普通股分別為 0.76%及 0.99%。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日非控制權益總額分別為 248,736 仟元及 254,355 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			
		107年12月31日		106年12月31日	
		金額 (千元)	持股百分比	金額 (千元)	持股百分比
華建開發	台灣台北市	\$ 248,336	42	\$ 253,955	42
大陽開發	台灣台北市	400	1	400	1
合計		<u>\$ 248,736</u>		<u>\$ 254,355</u>	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	華建開發	
	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 1,262,421	\$ 1,213,592
非流動資產	94,030	102,685
流動負債	(6,981)	(13,406)
非流動負債	(722,999)	(661,351)
淨資產總額	<u>\$ 626,471</u>	<u>\$ 641,520</u>

	大陽開發	
	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 32,771	\$ 33,181
非流動資產	7,287	6,832
流動負債	(66)	(65)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 39,992</u>	<u>\$ 39,948</u>

綜合損益表

	華建開發	
	107年度	106年度
收入	\$ 11,110	\$ 6,522
稅前淨損	(16,337)	(19,756)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(16,337)	(19,756)
其他綜合損益(稅後淨額)	1,033	4,550
本期綜合損益總額	<u>(\$ 15,304)</u>	<u>(\$ 15,206)</u>
綜合損益總額歸屬於非控制權益	<u>(\$ 6,803)</u>	<u>(\$ 8,226)</u>
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
收 入	\$ --	\$ --
稅前淨利(損)	(411)	3,492
所得稅利益(費用)	(33)	201
本期淨利(損)	(444)	3,693
其他綜合損益(稅後淨額)	(399)	--
本期綜合損益總額	(\$ 843)	\$ 3,693
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(\$ 9)	\$ 37
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
營業活動之淨現金流出	(\$ 43,527)	(\$ 26,656)
投資活動之淨現金流入(出)	9,527	(2,887)
籌資活動之淨現金流入	56,653	27,728
本期現金及約當現金增加(減少)數	22,653	(1,815)
期初現金及約當現金餘額	1,347	3,162
期末現金及約當現金餘額	\$ 24,000	\$ 1,347

	大陽開發	
	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
營業活動之淨現金流入(出)	(\$ 20,550)	\$ 26,836
本期現金及約當現金增加(減少)數	(20,550)	26,836
期初現金及約當現金餘額	28,169	1,333
期末現金及約當現金餘額	\$ 7,619	\$ 28,169

(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. 一〇七年一月一日以前之會計政策

(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：

- A. 係混合(結合)合約；
- B. 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- C. 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。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

(1)係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，當可消除或重大減少衡量或認列不一致時，合併公司於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

(2)合併公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

(3)合併公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

(4)當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，合併公司於損益認列股利收入。

(八)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(一〇七年一月一日起之會計政策)

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益；或同時符合下列條件之債務工具投資：

(1) 在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

3. 合併公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

(1) 屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，合併公司於損益認列股利收入。

(2) 屬債務工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列前之減損損失、利息收入及外幣兌換損益認列於損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失將自權益重分類至損益。

(九)放款及應收款(一〇七年一月一日以前之會計政策)

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。

(十)應收帳款及票據(自一〇七年一月一日起之會計政策)

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，合併公司係以原始發票金額衡量。

(十一) 金融資產減損

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

- (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：
 - A. 發行人或債務人之重大財務困難；
 - B. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - C. 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；
 - D. 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - E. 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - F. 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；
 - G. 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
 - H. 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：
 - A. 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。

B. 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。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

合併公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產、應收租賃款、放款承諾及財務保證合約，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按時十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十二) 金融資產之除列

合併公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十三) 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。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)非金融資產減損

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

(十七)借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。合併公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十八)應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，合併公司係以原始發票金額衡量。

(十九)負債準備

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

(廿)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計劃

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

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。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。

(廿一) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，合併公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。

遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

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

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

(廿二)庫 藏 股

本公司買回已發行股票時，將所支付之對價包括任何可直接歸屬之增額成本認列為股東權益之減項。買回之股票於註銷時，按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價」與「股本」，其與庫藏股帳面價值之差額予以沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積。

(廿三)收入及成本認列

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

- (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」。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

- (1)合併公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對合併公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，合併公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2)收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，合併公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過十二個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

(廿四)營運部門

合併公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識合併公司之主要營運決策者為本公司董事會。

(廿五)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(廿六)股利分派

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一)會計政策採用之重要判斷

無此事項。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

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

截至一〇七年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 4,279,169 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	305,860	288,040
定期存款	66,601	--
合計	<u>\$ 372,646</u>	<u>\$ 288,225</u>

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

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 一〇七年

項 目	107 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
上市櫃股票	\$ 4,714
受益憑證	64,790
合 計	<u>\$ 69,504</u>
流 動	\$ 69,504
非 流 動	--
合 計	<u>\$ 69,504</u>

2. 一〇六年

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

3. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：一〇七年

項 目	107 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資：	
非上市櫃股票	<u>\$ 6,784</u>
流 動	\$ --
非 流 動	6,784
合 計	<u>\$ 6,784</u>

1. 合併公司持有上列權益工具為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2. 上列投資原依 IAS 39 係分類為以成本衡量之金融資產，其重分類情形請詳附註三(一)、2。
3. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇七年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇七年六月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,561 仟元。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)以成本衡量之金融資產：一〇六年

項 目	1 0 6 年 1 2 月 3 1 日
國內非上市櫃股票	\$ 4,952
國外非上市櫃股票	7,583
減：累計減損	(4,845)
合 計	<u>\$ 7,690</u>
流 動	\$ --
非 流 動	7,690
合 計	<u>\$ 7,690</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. New Castle Investment Development Corp. 以一〇六年四月二十五日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 2,615 仟元。
5. 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。
6. 合併公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(五) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ 1,646	\$ 4,305
減：備抵損失	--	--
小計	1,646	4,305
應收帳款	11	--
減：備抵損失	--	--
小計	11	--
合計	\$ 1,657	\$ 4,305

1. 一〇七年

- (1) 合併公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。
- (2) 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇七年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。
- (3) 合併公司依準備矩陣衡量應收票據及應收帳款之備抵損失如下：

107年12月31日	預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失(存續期間預期信用損失)	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 1,657	\$ --	\$ 1,657
逾期一個月以下	--	--	--	--
逾期一個月~三個月	--	--	--	--
逾期三個月~六個月	--	--	--	--
逾期六個月以上	--	--	--	--
合計		\$ 1,657	\$ --	\$ 1,657

- (4) 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

2. 一〇六年

- (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>
未逾期	\$ 4,305
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>\$ 4,305</u>

(3) 截至一〇六年十二月三十一日止，合併公司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：

	<u>個別評估之 減損損失</u>	<u>群組評估之 減損損失</u>	<u>合計</u>
一〇六年一月一日餘額	\$ 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。

(六) 其他應收款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他應收款	\$ 20,810	\$ 44,403
減：備抵損失	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 4,565</u>	<u>\$ 28,158</u>

(七) 存貨

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
待售土地	\$ 94,327	\$ 775,458
待售房屋	48,750	368,281
營建用地	4,181,784	3,876,085
在建工程	343,704	271,977
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合計	<u>\$ 4,279,169</u>	<u>\$ 4,902,405</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家A區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家A區	2,864	2,482	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
石潭段A案	85,447	40,030	667,909	312,045
石潭段B案	--	--	98,034	46,965
合計	<u>\$ 94,327</u>	<u>\$ 48,750</u>	<u>\$ 775,458</u>	<u>\$ 368,281</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	營建用地	在建工程	營建用地	在建工程
樹林案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家B區	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391
太原路	1,211,267	25,868	1,190,740	25,381
福德段B案	423	--	423	--
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	3,811	73,440	3,696
懷生段	1,382,161	6,003	1,382,161	5,955
雲和街A案	621,454	72,460	621,454	1,383
雲和街B案	1,712	--	1,712	--
文林北路案	285,172	--	--	--
合計	<u>\$ 4,181,784</u>	<u>\$ 343,704</u>	<u>\$ 3,876,085</u>	<u>\$ 271,977</u>

3. 營建用地及在建工程一〇七年及一〇六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A案、雲和街B案、文林北路案及太原路案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	107年度	106年度
已出售存貨成本	\$ 1,014,068	\$ 57,823
存貨跌價損失	--	--
合計	<u>\$ 1,014,068</u>	<u>\$ 57,823</u>

(八)其他金融資產

項 目	107年12月31日	106年12月31日
定期存款	\$ 202,658	\$ 255,800
銀行存款	5,390	10
合 計	<u>\$ 208,048</u>	<u>\$ 255,810</u>
流 動	\$ 208,048	\$ 255,810
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 208,048</u>	<u>\$ 255,810</u>

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(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
成本						
一〇六年一月一日餘額	\$ 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
增 添	--	--	--	--	--	--
一〇七年十二月三十一日餘額	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 38,845</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 6,411</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 140,483</u>
折舊及減損損失						
一〇六年一月一日餘額	\$ --	\$ 11,655	\$ 40	\$ 4,272	\$ 135	\$ 16,102
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
折 舊	--	1,722	80	897	29	2,728
一〇七年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ 14,186</u>	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 5,491</u>	<u>\$ 193</u>	<u>\$ 20,070</u>
帳面金額						
一〇六年十二月三十一日	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 26,381</u>	<u>\$ 519</u>	<u>\$ 1,817</u>	<u>\$ 93</u>	<u>\$ 123,141</u>
一〇七年十二月三十一日	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 24,659</u>	<u>\$ 439</u>	<u>\$ 920</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 120,413</u>

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

合併公司一〇七年及一〇六年度之不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十一)短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
擔保借款	\$ --	\$ 511,057
期末帳列短期借款利率區間(%)	--	1.68~2

1. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一至三年。
2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付短期票券

	承兌機構	107年12月31日	106年12月31日
應付短期票券	大中票券	\$ 320,000	\$ 400,000
減：未攤銷折價		(17)	(37)
淨額		\$ 319,983	\$ 399,963

1. 一〇七年及一〇六年十二月三十一日應付短期票券發行利率分別為 0.64%及 0.48%。
2. 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

	107年12月31日	106年12月31日
應付票據	\$ 1,647	\$ 1,934
應付帳款		
暫估應付帳款	20,357	59,705
合計	\$ 22,004	\$ 61,639

(十四)長期借款

性	質	107年12月31日	106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，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率分別為 2.05% 及 2.1%		\$ 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，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率分別為 2.05% 及 2.1%	110,000	110,000
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，一〇六年十二月三十一日利率為 1.82%	--	5,059
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，至一〇八年十月償清，浮動利率，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率均為 1.82%	13,881	15,030
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，餘欠款於一〇一一年八月到期一次清償，浮動利率，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率為 2.0497% 及 2.0994%	711,900	648,900
合計	1,238,781	1,181,989
減：一個營業週期內到期之長期借款	(516,574)	(521,569)
淨額	<u>\$ 722,207</u>	<u>\$ 660,420</u>

1. 上述借款之償還期限如下：

到 期 年 限	金 額
一〇八年十二月三十一日	\$ 1,170
一〇九年十二月三十一日	514,191
一〇一〇年十二月三十一日	1,213
一〇一一年十二月三十一日	713,136
一〇一二年十二月三十一日及以後	9,071
合計	<u>\$ 1,238,781</u>

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(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：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 32,445)	(\$ 31,422)
計畫資產公允價值	22,063	14,369
淨確定福利負債	(\$ 10,382)	(\$ 17,053)

(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>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)
<u>107年度</u>			
1月1日餘額	(\$ 31,422)	\$ 14,369	(\$ 17,053)
當期服務成本	(139)	--	(139)
利息(費用)收入	(436)	199	(237)
	(31,997)	14,568	(17,429)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,126)	--	(1,126)
經驗調整	678	353	1,031
	(448)	353	(95)
雇主提撥數	--	7,142	7,142
12月31日餘額	(\$ 32,445)	\$ 22,063	(\$ 10,382)

(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。一〇七年及一〇六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：

	107年度	106年度
折現率	1.09%	1.39%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.09%	1.39%

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>107年12月31日</u>				
對確定福利義務現值				
之影響	(\$ 1,853)	\$ 1,978	\$ 1,930	(\$ 1,828)
<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)

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)本公司於一〇七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627仟元。

(7)截至一〇七年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為12年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$	24,034
一至二年		2,290
二至五年		898
五年以上		922
	<u>\$</u>	<u>28,144</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，一〇七年及一〇六年度分別提撥1,582仟元及1,552仟元。

(十六) 負債準備

到	期	年	限	員工福利負債準備
一〇六年一月一日餘額				\$ 1,038
當期新增之負債準備				85
一〇六年十二月三十一日餘額				1,123
當期新增之負債準備				622
當期使用之負債準備				(1,123)
一〇七年十二月三十一日餘額				\$ 622

負債準備分析如下：

	107年12月31日	106年12月31日
流動	\$ 622	\$ 1,123
非流動	\$ --	\$ --

(十七) 股本

1. 本公司額定股本為5,336,135仟元，每股面額10元，均為普通股。截至一〇七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：

	107年度	106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

本公司之子公司一〇七年及一〇六年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

(1) 一〇七年度

單位：新台幣元

持有公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	每股帳	
		股數	售價		面價值	每股市價
華建開發	2,676,640	(610,000)	\$ 9,526,675	2,066,640	\$ 15.2	\$ 15.7

(2)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

(十八)資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
現金股利逾五年未領	\$ 504	\$ 342
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售固定 資產稅後利得	7,487	7,487
庫藏股票交易	149	--
合計	\$ 9,240	\$ 8,929

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. 本公司於一〇七年六月十五日經股東會決議通過一〇六年度因虧損不予分配盈餘。另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。

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) 非控制權益

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
一月一日餘額	\$ 254,355	\$ 262,544
追溯適用及追溯重編之影響數	9	--
一月一日重編後餘額	254,364	262,544
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(6,808)	(8,189)
其他綜合損益(稅後淨額)	(4)	--
其他	1,184	--
十二月三十一日餘額	\$ 248,736	\$ 254,355

(廿一) 營業收入

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ 953,612	\$ 43,801
房屋銷貨收入	251,341	17,876
	1,204,953	61,677
租金收入	7,168	7,548
合 計	\$ 1,212,121	\$ 69,225

1. 合併公司自一〇七年一月一日起採用 IFRS 15 規定處理客戶合約之收入，一〇七年度收入認列時點如下：

	1 0 7 年 度
於某一時點認列之收入	\$ 1,212,121

2. 合約負債

	1 0 7 年 1 2 月 3 1 日	1 0 6 年 1 2 月 3 1 日
合約負債：		
銷售房地	\$ 2,000	\$ 48,020

合併公司本期之合約負債較一〇六年十二月三十一日減少主要係因履約義務已滿足，將預先收取之部分對價認列為收入。

合約負債一〇七年期初餘額中於一〇七年度認列收入之金額為 48,020 仟元。

(廿二)其他收入

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
利息收入	\$ 3,749	\$ 4,429
股利收入	631	2,911
其他收入-其他	8,026	12,130
合 計	\$ 12,406	\$ 19,470

(廿三)其他利益及損失

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備 損失	\$ --	(\$ 105)
淨外幣兌換利益(損失)	3,432	(12,580)
透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益(損失)	(18,469)	23,293
金融資產減損迴轉利益	--	3,043
其他損失	(80)	(4,247)
合 計	(\$ 15,117)	\$ 9,404

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

	107 年度			106 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	\$ --	\$ 53,217	\$ 53,217	\$ --	\$ 71,117	\$ 71,117
折舊費用	--	2,728	2,728	--	2,699	2,699

(廿五)員工福利費用

	<u>1 0 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
薪資費用-非董事之員工	\$ 36,557	\$ 37,167
薪資費用-董事酬金	9,869	9,826
勞健保費用	2,894	3,266
退休金費用	1,958	19,381
其他用人費用	1,939	1,477
合 計	<u>\$ 53,217</u>	<u>\$ 71,117</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. 本公司一〇七年及一〇六年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為864仟元、0仟元、864仟元及0仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。配發股票紅利之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日之收盤價並考慮除權息之影響。惟若嗣後股東決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

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 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 30,803	\$ 38,755
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
合 計	<u>\$ 30,803</u>	<u>\$ 38,755</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 7 年 度	1 0 6 年 度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 14,565	\$ 1,066
未分配盈餘加徵10%所得稅	--	4,397
超額分配之可扣抵稅額	--	101
當期所得稅總額	<u>14,565</u>	<u>5,564</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	33	(201)
所得稅費用	<u>\$ 14,598</u>	<u>\$ 5,363</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
會計利潤	\$ 34,664	(\$ 117,046)
按適用稅率計算之稅額	6,933	(19,898)
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(19,995)	10,761
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	18,676	7,961
未認列暫時性差異之變動	(5,581)	1,189
未分配盈餘加徵10%	--	4,397
超額分配之可扣抵稅額	--	101
其他所得稅(土地增值稅)	14,565	1,066
其他	--	(201)
未達應課稅所得額之稅額影響數	--	(13)
所得稅費用	<u>\$ 14,598</u>	<u>\$ 5,363</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
107年度				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	<u>\$ 1,478</u>	<u>(\$ 33)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,445</u>
106年度				
虧損扣抵	<u>\$ 1,277</u>	<u>\$ 201</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,478</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	107年12月31日	106年12月31日
虧損扣抵		
108年到期	\$ 10,325	\$ 9,737
109年到期	146,172	124,353
112年到期	8,978	7,631
113年到期	21,519	18,291
114年到期	34,776	29,560
115年到期	14,432	12,267
116年到期	9,366	7,853
117年到期	19,351	--
	<u>264,919</u>	<u>209,692</u>
可減除暫時性差異		
存貨	77,879	62,994
備抵呆帳	3,249	2,762
以成本衡量之金融資產	--	19,305
透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	22,708	--
預付款項	887	4,752
未實現兌換損益	1,475	1,811
淨確定福利負債-非流動	1,701	2,596
負債準備	124	43
預收房地款	--	2,305
	<u>108,023</u>	<u>96,568</u>
合 計	<u>\$ 372,942</u>	<u>\$ 306,260</u>

5. 截至一〇七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	\$	10,325
一〇九年		146,172
一一二年		8,978
一一三年		21,519
一一四年		34,776
一一五年		14,432
一一六年		9,366
一一七年		19,351
合 計	<u>\$</u>	<u>264,919</u>

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇五年度。

7. 依一〇七年二月七日公布之所得稅法修正條文，本公司自一〇七年度起適用之營利事業所得稅稅率由 17% 改為 20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由 10% 改為 5%。

(廿八)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：

	107年度		
	稅後金額	加權平均 流通在外 股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 26,874	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,657)	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>268,096</u>	<u>\$ 0.1</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 26,874	268,096	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	55	
歸屬於母公司之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>268,151</u>	<u>\$ 0.1</u>

	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	<u>(\$ 114,220)</u>	<u>268,076</u>	<u>(\$ 0.43)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			

無此情形

2. 假設子公司買賣及持有本公司股票不視為庫藏股票而作為投資時，用以計算擬制性每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

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

稀釋每股盈餘

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

106年度

			加權平均	
			流通在外	
			股數	每股盈餘
			(仟股)	(元)
			<u>稅後金額</u>	
基本每股盈餘				
歸屬於母公司之本期淨損	(\$	<u>114,220</u>)	<u>270,753</u>	(\$ <u>0.42</u>)

稀釋每股盈餘

無此情形

(廿九)營業租賃

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

	107年12月31日	106年12月31日
不超過一年	\$ 5,504	\$ 3,200
超過一年但不超過五年	3,219	1,853
超過五年	--	--
合計	<u>\$ 8,723</u>	<u>\$ 5,053</u>

(卅)來自籌資活動之負債變動

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下：

	107年1月1日	現金流量	其他非現金	107年12月31日
短期借款	\$ 511,057	(\$ 511,057)	\$ --	\$ --
應付短期票券	399,963	(79,980)	--	319,983
長期借款	1,181,989	56,792	--	1,238,781
存入保證金	10,236	(139)	--	10,097
資本公積	8,929	162	149	9,240
庫藏股	(35,955)	--	8,194	(27,761)
來自籌資活動之負債	<u>\$ 2,076,219</u>	<u>(\$ 534,222)</u>	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 1,550,340</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
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 7 年 度	1 0 6 年 度
租金收入—其他關係人	\$ 79	\$ 107

出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，其租金收取方式係分年按月或按年支付。

2. 關係人交易債權債務餘額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
其他預收款—其他關係人	\$ 14	\$ 14

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 17,515	\$ 18,897
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	\$ 17,515	\$ 18,897

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	
		107年12月31日	106年12月31日
存 貨			
待售土地	短期借款及履約保證	\$ 5,505	\$ 410,350
待售房屋	短期借款及履約保證	2,809	192,468
營建用地	長期借款及應付短期票券	2,804,544	3,014,459
在建工程	長期借款	96,991	24,045
不動產、廠房及設備			
土 地	短期借款	36,006	36,006
房屋及建築	短期借款	21,727	23,108
其他設備	短期借款	64	93
其他金融資產-流動	信託專戶	5,390	10
合 計		\$ 2,973,036	\$ 3,700,539

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇七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 13,064 仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項

合併公司於一〇八年一月及二月與土地所有權人計有林幸雄等八位關係人、財團法人劍潭古寺及台北市瑠公農田水利會等兩位非關係人簽訂合作興建契約書，前述土地所有權人將提供台北市中山區榮星段二小段之土地，並由合併公司出資興建住宅大樓。

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。

合併公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
負債總額	\$ 1,645,253	\$ 2,276,420
資產總額	\$ 5,138,392	\$ 5,739,244
負債資產比率	32%	40%

經檢視近期之資產負債比例，一〇七年十二月三十一日負債資產比率較一〇六年十二月三十一日減少，主要係因償還借款，使負債減少所致。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
融資資產	\$ 69,504	\$ --
持有供交易之金融資產	--	9,126
	<u>\$ 69,504</u>	<u>\$ 9,126</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 6,784	\$ --
	<u>\$ 6,784</u>	<u>\$ --</u>
備供出售之金融資產		
以成本衡量之金融資產	\$ --	\$ 7,690
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 372,646	\$ 288,225
應收票據	1,646	4,305
應收帳款	11	--
其他應收款	4,565	28,158
其他金融資產	208,048	255,810
存出保證金	13,257	13,296
	<u>\$ 600,173</u>	<u>\$ 589,794</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ --	\$ 511,057
應付短期票券	319,983	399,963
應付票據	1,647	1,934
應付帳款	20,357	59,705
其他應付款	13,186	13,868
長期借款(含一個營業週期內到期)	1,238,781	1,181,989
存入保證金	10,097	10,236
	<u>\$ 1,604,051</u>	<u>\$ 2,178,752</u>

2. 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證投資、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款。合併公司之財務管理部門統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析曝險之評估、監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險(包含匯率風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險及流動性風險。

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

(1) 市場風險

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

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

(A) 匯率風險

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

合併公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

	107 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	\$ 3,790	30.715	\$ 2,037
人民幣:新台幣	226	4.472	(20)
港幣:新台幣	11,058	3.921	1,259

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)

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：

107年12月31日							
帳面金額							
	外幣	匯率	(新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$ 3,790	30.715	\$ 116,397	5%	\$ 5,820	\$	--
人民幣	226	4.472	1,011	5%	51		--
港幣	11,058	3.921	43,358	5%	2,168		--
<u>非貨幣性項目</u>							
美金	813	30.715	24,991	5%	1,014		235
港幣	2,568	3.921	10,069	5%	503		--
106年12月31日							
帳面金額							
	外幣	匯率	(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%	2,106		--

(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，合併公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日之淨利將增加/減少 15,588 仟元及 20,930 仟元，主因係合併公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

合併公司一〇七年度因持有上市櫃與非上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。一〇六年度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%，合併公司一〇七年十二月三十一日損益將因持有透過損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 6,950 仟元，其他權益將因持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 678 仟元。一〇六年度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。

(2)信用風險

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。合併公司之信用風險係因營業活動(主要為應收票據及帳款)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

合併公司各單位係依循信用風險政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機

構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及合併公司內部評等標準等因素。合併公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收房地款)，以降低交易對手之信用風險。

合併公司應收款項主要係銷售房地應向客戶收取之期款，依據客戶過去收款經驗，合併公司管理階層評估並無重大之信用風險。

合併公司之財務部依照合併公司政策管理銀行存款、固定收益證券及其他金融工具之信用風險。由於合併公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構、公司組織及政府機關，故無重大之信用風險。

(3) 流動性風險

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

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

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇七年及一〇六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 1,437,719 仟元及 1,427,454 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。

	107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>					
應付短期票券	\$ 320,000	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 320,000
應付票據	1,647	--	--	--	1,647
應付帳款	20,357	--	--	--	20,357
其他應付款	13,186	--	--	--	13,186
長期借款(含一個營業週期內到期)	26,521	553,624	723,277	8,251	1,311,673
存入保證金	714	233	--	9,150	10,097
合計	\$ 382,425	\$ 553,857	\$ 723,277	\$ 17,401	\$ 1,676,960

106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	\$ 514,631	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 514,631
應付短期票據	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>

合併公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：此等級之輸入值為相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。合併公司投資之上市櫃股票投資及受益憑證之公允價值皆屬之。

第二等級：此等級之輸入值除包含於第一等級公開報價外之可觀察價格，包括直接(如價格)或間接(如自價格推導而來)自活絡市場取得之可觀察輸入值。

第三等級：此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

現金及約當現金、應收票據、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，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：

	107年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 4,714	\$ --	\$ --	\$ 4,714
受益憑證	64,790	--	--	64,790
透過其他綜合損益按公允價值				
衡量之金融資產				
非上市櫃股票	--	--	6,784	6,784
	<u>\$ 69,504</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 6,784</u>	<u>\$ 76,288</u>

	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				
受益憑證	\$ 9,126	\$ --	\$ --	\$ 9,126

4. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併公司上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。
- (3) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映合併公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據合併公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達合併資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

5. 一〇七年度及一〇六年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

6. 第三等級之變動

	<u>1 0 7 年 度</u>	
1 月 1 日	\$	8,827
本期減資退回股款	(1,561)
認列於其他綜合損益之損失	(482)
12 月 31 日	<u>\$</u>	<u>6,784</u>

7. 合併公司對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財務部門負責進行金融工具之公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

8. 第三等級公允價值衡量之重大不可觀察輸入值之量化資訊

	107 年 12 月 31 日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 6,784	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

9. 重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析

	輸 入 值 變 動	107 年 9 月 30 日			
		認 列 於 損 益 有 利 變 動	認 列 於 損 益 不 利 變 動	認 列 於 其 他 綜 合 損 益 有 利 變 動	認 列 於 其 他 綜 合 損 益 不 利 變 動
金融資產					
權益工具	市場流通性及少數股權折價 10%	\$ --	\$ --	\$ 1,130	\$ 1,130

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表二。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

大華建設一〇七年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持本公司	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	目	期			未			註
							股數/單位(仟股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	提供擔保股數(仟股)	質借金額	
本公司	股票	奇新科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	無	300	\$ ---	2	\$ ---	---	\$ ---		
本公司	股票	New Castle Investment Development Corp.	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	無	0.6	4,707	12	4,707	---	---		
本公司	股票	Znax Network Co. Pref D	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	無	51	---	---	---	---	---		
本公司	股票	Znax Network Co. Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	無	45	---	---	---	---	---		
本公司	股票	Znax Network Co. Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	無	26	---	---	---	---	---		
本公司	股票	聚陽實業股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	3	510	---	510	---	---		
本公司	股票	台灣積體電路製造股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	2	451	---	451	---	---		
本公司	股票	創意電子股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	2	412	---	412	---	---		
本公司	股票	豐鍵化工股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	9	697	---	697	---	---		
本公司	股票	立積電子股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	19	884	---	884	---	---		
本公司	股票	眾達科技股份有限公司-KY	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	8	662	---	662	---	---		
本公司	股票	開曼商豐祥控股股份有限公司-KY	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	4	448	---	448	---	---		
本公司	股票	聯茂電子股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	13	650	---	650	---	---		
本公司	基金	富蘭克林華美全球醫療保健基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	200	1,558	---	1,558	---	---		
本公司	基金	華頓平安貨幣基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	176	2,026	---	2,026	---	---		
本公司	基金	華頓台灣基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	94	2,049	---	2,049	---	---		
本公司	基金	聯邦貨幣市場基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	153	2,020	---	2,020	---	---		
本公司	基金	聯邦前瞻六脈基金-累積美元	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	20	5,246	---	5,246	---	---		
本公司	基金	華南永昌永昌基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	248	4,248	---	4,248	---	---		
本公司	基金	華南永昌全球新零售基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	300	2,601	---	2,601	---	---		
本公司	基金	永豐貨幣市場基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	145	2,015	---	2,015	---	---		
本公司	基金	群益潛力收益多重資產基金A-累積	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	300	2,974	---	2,974	---	---		
本公司	基金	柏瑞多重資產特別收益基金A-類型(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	19	5,486	---	5,486	---	---		
本公司	基金	柏瑞特別股息收益基金-B-類型(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	34	9,552	---	9,552	---	---		
本公司	基金	新光全球AI新創產業基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	無	500	4,990	---	4,990	---	---		

單位：新台幣仟元

附表二之一

華建開發一〇七年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期末			備註
					期股數/單位(仟股)	帳面金額	持股比例(%)	
華建開發	股票	大華建設股份有限公司	母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,067	\$ 32,446	0.76	提供擔保股數(仟股) 質借金額 \$ --
華建開發	股票	基隆市第二信用合作社	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	0.1	10	--	--

單位：新台幣仟元

附表二之二

大陽開發一〇七年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期末			備註
					期股數/單位(仟股)	帳面金額	持股比例(%)	
大陽開發	股票	華期創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	158	\$ 2,067	1.58	提供擔保股數(仟股) 質借金額 \$ --
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2	--	--	--
大陽開發	基金	BMO 亞洲美元投資級別債券ETF	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	171	10,069	--	10,069
大陽開發	基金	柏瑞美國雙核心收益基金B月配息(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,354	9,956	--	9,956

單位：新台幣仟元

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：

投資名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資		期末		持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資損益	備註
				本期末	去年年底	股數(仟股)	比率(%)	帳面金額	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、銷售、建材批發	\$ 171,054	\$ 171,054	3,869	99	\$ 39,592	(\$ 444)	439	--	--
大華建設	建華開發	台北市內湖區成功路5段460號16F	住宅及大樓開發、銷售	704,993	704,993	18,208	58	350,011	(16,337)	(9,534)	--	--

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：

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

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

	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。

(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 7 年 度	1 0 6 年 度
部門收入合計	\$ 1,212,179	\$ 69,283
銷除部門間收入	(58)	(58)
收入合計	<u>\$ 1,212,121</u>	<u>\$ 69,225</u>

2. 部門損益

	1 0 7 年 度	1 0 6 年 度
部門損益合計	\$ 24,691	(\$ 124,920)
銷除部門間損益	9,973	7,874
部門稅前損益	<u>\$ 34,664</u>	<u>(\$ 117,046)</u>

3. 部門資產

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 5,556,133	\$ 6,166,371
銷除部門間資產	(417,741)	(427,127)
部門資產	<u>\$ 5,138,392</u>	<u>\$ 5,739,244</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 7 年 度			1 0 6 年 度		
	金	額	%	金	額	%
房屋款收入	\$	251,341	21	\$	17,876	26
土地款收入		953,612	79		43,801	63
租金收入		7,168	--		7,548	11
合計	\$	1,212,121	100	\$	69,225	100

(五)地區別資訊：

地區別	1 0 7 年 度		1 0 6 年 度	
	收 入	非流動資產	收 入	非流動資產
台 灣	\$ 1,212,121	\$ 139,175	\$ 69,225	\$ 141,942

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇七年及一〇六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 7 年 度			1 0 6 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一〇七年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇七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一〇七年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇七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一〇七年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十三)；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(七)。

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 73%，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。

二、房地銷貨收入及成本認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(廿三)，收入及成本會計科目說明請詳個體財務報表附註六(廿一)及六(七)。

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

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

其他事項

大華建設股份有限公司民國一〇六年度之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國一〇七年三月二十三日出具無保留意見之查核報告在案。

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一〇七年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信 永 中 和 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師 ： 陳 光 慧



陳光慧

姚 毓 琳



姚毓琳

金 融 監 督 管 理 委 員 會 證 券 期 貨 局

核 准 文 號 ： (107)金管證審字第 1070345892 號

(107)金管證審字第 1070342733 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 三 日

大華建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

代碼	資 產	附 註	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	341,027	8	258,709	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	49,479	1	9,126	--
1150	應收票據淨額	六(五)	54	--	4,215	--
1200	其他應收款	六(六)	615	--	28,154	1
1220	本期所得稅資產		93	--	--	--
130X	存貨	六(七)及八	3,042,034	73	3,686,284	77
1410	預付款項		55,138	2	99,755	2
1476	其他金融資產-流動	六(八)及八	203,048	5	250,810	5
	流動資產合計		3,691,488	89	4,337,053	90
	非流動資產					
15XX	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	六(三)	4,707	--	--	--
1517	以成本衡量之金融資產-非流動	六(四)	--	--	6,101	--
1543	採用權益法之投資	六(九)	389,603	9	390,750	8
1550	不動產、廠房及設備	六(十)及八	58,845	2	61,157	2
1600	存出保證金		13,251	--	13,290	--
1920	其他非流動資產-其他		1,730	--	1,730	--
1990	非流動資產合計		468,136	11	473,028	10
	資產總計		4,159,624	100	4,810,081	100

單位：新台幣仟元

(接下頁)

大華建設股份有限公司
個別資產負債表(續)

民國一〇七年及一〇八年十二月三十一日

代碼	負債及權益	附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金額	%	金額	%
(承上頁)						
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十二)及八	--	--	511,057	11
2110	應付短期票券	六(十三)及八	319,983	8	399,963	8
2130	合約負債-流動	六(廿一)	2,000	--	48,020	1
2150	應付票據	六(十四)	1,647	--	1,282	--
2170	應付帳款	六(十四)	20,357	1	59,705	1
2200	其他應付款		11,238	--	9,711	--
2230	本期所得稅負債		--	--	4,296	--
2250	負債準備-流動	六(十七)	622	--	1,123	--
2310	預收款項	七	26,438	1	26,531	1
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十五)及八	513,000	12	513,000	11
2399	其他流動負債-其他		249	--	566	--
	流動負債合計		895,534	22	1,575,254	33
25XX	非流動負債					
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十六)	10,382	--	17,053	--
2645	存入保證金		9,305	--	9,305	--
	非流動負債合計		19,687	--	26,358	--
	負債總計		915,221	22	1,601,612	33
3100	普通股股本	六(十八)	2,707,525	65	2,707,525	56
3200	資本公積	六(十九)	9,240	--	8,929	--
3300	保留盈餘	六(廿)				
3310	法定盈餘公積		234,560	6	234,560	5
3320	特別盈餘公積		18,758	--	16,570	--
3350	未分配盈餘		307,403	8	276,840	6
3400	其他權益		(5,322)	--	--	--
3500	庫藏股票	六(十八)	(27,761)	(1)	(35,955)	--
	權益及權益總計		3,244,403	78	3,208,469	67
	負債及權益總計		4,159,624	100	4,810,081	100

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

個體綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	107 年度		106 年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿一)及七	\$ 1,201,069	100	\$ 62,761	100
5000	營業成本	六(七)	(1,009,012)	(84)	(57,823)	(92)
5900	營業毛利		192,057	16	4,938	8
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿四)	(41,204)	(3)	(3,392)	(5)
6200	管理費用	六(廿四)	(80,904)	(7)	(100,786)	(161)
			(122,108)	(10)	(104,178)	(166)
6900	營業利益(損失)		69,949	6	(99,240)	(158)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿二)	11,767	1	16,757	27
7020	其他利益及損失	六(廿三)	(14,369)	(1)	5,863	9
7050	財務成本	六(廿六)	(15,935)	(1)	(24,162)	(38)
7070	採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額		(9,973)	(1)	(7,874)	(13)
			(28,510)	(2)	(9,416)	(15)
7900	稅前淨利(損)		41,439	4	(108,656)	(173)
7950	所得稅費用	六(廿七)	(14,565)	(2)	(5,564)	(9)
8200	本期淨利(損)		26,874	2	(114,220)	(182)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(95)	--	2	--
8316	透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資未 實現評價損益		(478)	--	--	--
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)		(573)	--	2	--
8500	本期綜合損益總額		\$ 26,301	2	(\$ 114,218)	(182)
	每股盈餘	六(廿八)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 0.1		(\$ 0.43)	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 0.1			

(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

個體權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	保留盈餘				其他權益		權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	
一〇六年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 192,437	\$ 12,899	\$ 653,454	\$ --	\$ 3,539,188
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	--	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	--	3,208,469
追溯適用及追溯重編之影響數	--	--	--	4,844	1,128	(4,844)	1,128
一〇七年一月一日重編後餘額	2,707,525	8,929	234,560	21,414	277,968	(4,844)	3,209,597
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(2,656)	2,656	--	--
逾期未領取股利轉列資本公積	--	162	--	--	--	--	162
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	149	--	--	--	--	8,343
一〇七年度淨利	2,707,525	9,240	234,560	18,758	280,624	(4,844)	3,218,102
一〇七年度其他綜合損益	--	--	--	--	26,874	--	26,874
一〇七年度綜合損益總額	--	--	--	--	(95)	(478)	(573)
一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 9,240	\$ 234,560	\$ 18,758	\$ 307,403	(\$ 5,322)	\$ 3,244,403

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	107 年度	106 年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	\$ 41,439	(\$ 108,656)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,312	2,628
金融資產減損迴轉利益	--	(3,043)
利息收入	(3,566)	(4,373)
股利收入	(188)	(295)
利息費用	15,935	24,162
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	9,973	7,874
淨外幣兌換損失(利益)	(3,442)	12,580
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少(增加)	(40,353)	267,174
應收票據減少	4,161	71,912
其他應收款減少(增加)	28,065	(18,202)
存貨減少	644,250	39,361
預付款項減少(增加)	44,617	(41,148)
其他金融資產減少	47,762	129,494
合約負債增加(減少)	(46,020)	48,020
應付票據增加(減少)	365	(10,686)
應付帳款減少	(39,348)	164,154
其他應付款增加(減少)	1,921	(20,558)
負債準備增加(減少)	(501)	140
預收款項增加(減少)	(93)	149
其他流動負債減少	(317)	(180)
淨確定福利負債增加(減少)	(6,766)	15,272
營運產生之現金流入	700,206	247,471
收取之利息	3,040	4,521
支付之利息	(16,329)	(24,453)
收取之股利	188	295
支付之所得稅(含土地增值稅)	(18,954)	(20,574)
營業活動之淨現金流入	668,151	207,260
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
以成本衡量之金融資產減資退回股款	--	2,615
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	1,561	--
取得不動產、廠房及設備	--	(360)
存出保證金減少	39	1,869
投資活動之淨現金流入	1,600	7,167

(接下頁)

大華建設股份有限公司
 個體現金流量表(續)
 民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

	107 年度	106 年度
籌資活動之現金流量		
短期借款減少	(511,057)	(379,743)
應付短期票券增加(減少)	(79,980)	399,963
存入保證金增加	--	105
逾期未領取股利轉列資本公積	162	101
發放現金股利	--	(216,602)
籌資活動之淨現金流出	(590,875)	(196,176)
匯率變動對現金及約當現金之影響	3,442	(12,580)
本期現金及約當現金增加數	82,318	5,671
期初現金及約當現金餘額	258,709	253,038
期末現金及約當現金餘額	\$ 341,027	\$ 258,709

(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

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

(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一〇八年三月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：

1. 金管會認可之一〇七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 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」	此修正係為因應國際財務報導準則第 17 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

(接下頁)

(承上頁)

- 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
- 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

(接下頁)

(承上頁)

· 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

2. 初次適用國際財務報導準則第九號之影響

國際財務報導準則第九號(以下簡稱「IFRS 9」)取代國際會計準則第三十九號(以下簡稱「IAS 39」)，本公司依據一〇七年一月一日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。一〇七年一月一日各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類、帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 258,709	258,709	
股票投資	以成本衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	6,101	6,351	
應收票據及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	32,369	32,369	
其他金融資產-流動	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	250,810	250,810	
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	13,290	13,290	
	107 年 1 月 1 日 帳 面 金 額 (I A S 3 9)	重 分 類 再 衡 量	107 年 1 月 1 日 帳 面 金 額 (I F R S 9)	107 年 1 月 1 日 保 留 盈 餘 影 響 數	107 年 1 月 1 日 其 他 權 益 影 響 數
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：以成本衡量之金融資產	\$ 6,101	(\$ 6,101)	\$ --	\$ --	\$ --
重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	--	6,101	250	6,351	4,982 (4,732)
合 計	\$ 6,101	\$ --	\$ 250	\$ 6,351	\$ 4,982 (\$ 4,732)

(1)本公司原依 IAS 39 分類為以成本衡量之金融資產之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，並按公允價值再衡量，故調整增加透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及保留盈餘均為 250 仟元。

另本公司原依 IAS 39 已認列以成本衡量之金融資產減損損失並累計於保留盈餘，因依 IFRS 9 規定應按公允價值衡量而不再評估減損，故分別調整增加保留盈餘 4,732 仟元及調整減少其他權益 4,732 仟元。

(2)應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動及存出保證金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

3. 初次適用國際財務報導準則第十五號之影響

國際財務報導準則第十五號(以下簡稱「IFRS 15」)取代國際會計準則第十一號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第十八號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋與解釋公告，本公司選擇僅對一〇七年一月一日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘，並不重編一〇六年度比較資訊。

本公司與客戶合約之收入主要係銷售房地，IFRS 15 對本公司之影響說明如下：

本公司於一〇七年一月一日以前銷售房地交易係於房地所有權移轉時認列收入，於一〇七年一月一日起，前述收入依照 IFRS 15 之規定，並未對銷售房地之收入認列產生影響，惟對於部分合約，於移轉所有權前即先向客戶收取部分對價，本公司承擔須於後續移轉所有權之義務，於一〇七年一月一日以前係將先收取之對價認列為預收款項，於一〇七年一月一日起，依照 IFRS 15 規定則認列為合約負債，本公司於一〇七年一月一日起自預收款項重分類至合約負債金額為 48,020 仟元。另相較於適用 IAS 18 之規定一〇七年十二月三十一日之預收款項減少 2,000 仟元，且合約負債增加 2,000 仟元。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一〇八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 9 號「具負補償之提前還款特性」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償（即使為負補償），亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 16 號「租賃」	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 19 號「計畫之修正、縮減或清償」	此修正要求企業在確定福利計畫發生變動後，使用該次再衡量更新之精算假設來決定計畫變動後剩餘報導期間之當期服務成本及淨利息。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」	此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第 9 號，再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」	此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得（課稅損失）、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 2015-2017 週期之年度改善	國際財務報導準則第 3 號「企業合併」 該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」 該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。 國際會計準則第 12 號「所得稅」 此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。 國際會計準則第 23 號「借款成本」 該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。	西元 2019 年 1 月 1 日

本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第十六號處理，惟採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯」），對於一〇八年一月一日可能分別調增使用權資產及租賃負債 1,396 仟元及 1,354 仟元。

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號「揭露倡議-重大性之定義」	此修正釐清了重大性的定義，若資訊的遺漏、誤述或混淆可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所提供有關特定報導個體的財務資訊所作之經濟決策，則該資訊為重大。	西元 2020 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」	此修正釐清了業務的定義，所取得活動及資產之組合至少須包括投入及實質性過程，且該兩者須共同對創造產出之能力有重大貢獻，始視為業務；並將產出限縮至提供予客戶之商品及服務，不再提及降低成本之能力。移除評估市場參與者是否有能力補足所缺乏之投入或過程並繼續提供產出。此外，企業可選擇適用集中測試，當所取得之總資產之公允價值幾乎來自單一資產(或一群相似資產)時，無須進一步評估，即可判斷所取得之資產並非業務。	西元 2020 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定

(接下頁)

(承上頁)

· 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」

取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約(包含再保險合約)、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤(合約服務邊際)之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法(保費分攤法)。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。

西元 2021 年 1 月 1 日

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

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

(三)外幣換算

本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

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. 一〇七年一月一日以前之會計政策

- (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：

- A. 係混合(結合)合約；
- B. 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- C. 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。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

- (1)係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，當可消除或重大減少衡量或認列不一致時，本公司於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

(2)本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

(3)本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

(4)當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(七)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(一〇七年一月一日起之會計政策)

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益；或同時符合下列條件之債務工具投資：

(1)在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

(1)屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(2)屬債務工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列前之減損損失、利息收入及外幣兌換損益認列於損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失將自權益重分類至損益。

(八)放款及應收款(一〇七年一月一日以前之會計政策)

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)應收帳款及票據(自一〇七年一月一日起之會計政策)

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

(十)金融資產減損

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

- (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：
 - A. 發行人或債務人之重大財務困難；
 - B. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - C. 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；
 - D. 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - E. 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - F. 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；
 - G. 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
 - H. 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：

A. 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。

B. 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。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產、應收租賃款、放款承諾及財務保證合約，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按時十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十一)金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十二) 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。

(十三) 存 貨

以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法及收入法計算，資產負債表日及轉列固定資產時並按成本與淨變現價值孰低法評價。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案或各類別。正在進行之在建工程(包括土地及興建中工程)達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六)非金融資產減損

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

(十七)借 款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十八)應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(十九) 負債準備

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

(廿) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

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

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

C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

3. 離職福利

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

4. 員工分紅及董監酬勞

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

(廿一) 所得稅

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

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

(廿二)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為股東權益之減項。買回之股票於註銷時，按股權比例借記「資本公積 - 股票發行溢價」與「股本」，其與庫藏股帳面價值之差額予以沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積。

(廿三)收入及成本認列

1. 一〇七年一月一日以前之會計政策

- (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」。

2. 自一〇七年一月一日起之會計政策

- (1) 本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

(2)收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過十二個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

(廿四)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。

(廿五)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(廿六)股利分派

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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。

截至一〇七年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 3,042,034 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	274,276	258,559
定期存款	66,601	--
合計	<u>\$ 341,027</u>	<u>\$ 258,709</u>

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

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 一〇七年

項 目	107年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
上市櫃股票	\$ 4,714
受益憑證	44,765
合計	<u>\$ 49,479</u>
流 動	\$ 49,479
非 流 動	--
合 計	<u>\$ 49,479</u>

2. 一〇六年

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

3. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：一〇七年

項 目	107 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資：	
非上市櫃股票	\$ 4,707
流 動	\$ --
非 流 動	4,707
合 計	<u>\$ 4,707</u>

1. 本公司所持有上列權益工具為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。
2. 上列投資原依 IAS 39 係分類為以成本衡量之金融資產，其重分類情形請詳附註三(一)、2。
3. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇七年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇七年六月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,561 仟元。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)以成本衡量之金融資產：一〇六年

項 目	106 年 12 月 31 日
國內非上市櫃股票	\$ 3,363
國外非上市櫃股票	7,470
減：累計減損	(4,732)
合 計	<u>\$ 6,101</u>
流 動	\$ --
非 流 動	6,101
合 計	<u>\$ 6,101</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. New Castle Investment Development Corp. 以一〇六年四月二十五日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 2,615 仟元。
5. 本公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(五)應收票據及帳款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 54	\$ 4,215
減：備抵呆帳	--	--
小 計	<u>54</u>	<u>4,215</u>
應收帳款	--	--
減：備抵呆帳	--	--
小 計	<u>--</u>	<u>--</u>
合 計	<u>\$ 54</u>	<u>\$ 4,215</u>

1. 一〇七年

- (1) 本公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。
- (2) 本公司之應收票據及應收帳款於一〇七年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。

(3)本公司依準備矩陣衡量應收票據及應收帳款之備抵損失如下：

107年12月31日	預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失(存續 期間預期信用 損失)	
			損失	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 54	\$ --	\$ 54
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		\$ 54	\$ --	\$ 54

(4)相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

2. 一〇六年

(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)本公司一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	106年12月31日
未逾期	\$ 4,215
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	\$ 4,215

(3)截至一〇六年十二月三十一日止，本公司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應收帳款於一〇六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。

(六)其他應收款

	107年12月31日	106年12月31日
其他應收款	\$ 16,860	\$ 44,399
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合計	\$ 615	\$ 28,154

(七)存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
待售土地	\$ 94,327	\$ 775,458
待售房屋	48,750	368,281
營建用地	2,970,517	2,685,345
在建工程	317,836	246,596
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合計	\$ 3,042,034	\$ 3,686,284

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家A區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家A區	2,864	2,482	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
石潭段A案	85,447	40,030	667,909	312,045
石潭段B案	--	--	98,034	46,965
合計	\$ 94,327	\$ 48,750	\$ 775,458	\$ 368,281

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	營建用地	在建工程	營建用地	在建工程
樹林案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家B區	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391
福德段B案	423	--	423	--
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	3,811	73,440	3,696
懷生段	1,382,161	6,003	1,382,161	5,955
雲和街A案	621,454	72,460	621,454	1,383
雲和街B案	1,712	--	1,712	--
文林北路案	285,172	--	--	--
合計	\$ 2,970,517	\$ 317,836	\$ 2,685,345	\$ 246,596

3. 營建用地及在建工程一〇七年及一〇六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 A 案、雲和街 B 案及文林北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 7 年 度	1 0 6 年 度
已出售存貨成本	\$ 1,009,012	\$ 57,823
存貨跌價損失	--	--
合 計	\$ 1,009,012	\$ 57,823

(八)其他金融資產

項 目	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
定期存款	\$ 197,658	\$ 250,800
銀行存款	5,390	10
合 計	\$ 203,048	\$ 250,810
流 動	\$ 203,048	\$ 250,810
非 流 動	--	--
合 計	\$ 203,048	\$ 250,810

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(九)採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	1 0 7 年 1 2 月 3 1 日		1 0 6 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)	\$ 39,592	99	\$ 39,548	99
華建開發(股)公司(華建開發)	350,011	58	351,202	58
合 計	\$ 389,603		\$ 390,750	

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	
	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 32,771	\$ 33,181
非流動資產	7,287	6,832
流動負債	(66)	(65)
非流動負債	--	--
淨資產總額	<u>\$ 39,992</u>	<u>\$ 39,948</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 39,592	\$ 39,548
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 39,592</u>	<u>\$ 39,548</u>

	華建開發	
	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 1,262,421	\$ 1,213,592
非流動資產	94,030	102,685
流動負債	(6,981)	(13,406)
非流動負債	(722,999)	(661,351)
淨資產總額	<u>\$ 626,471</u>	<u>\$ 641,520</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$ 350,011	\$ 351,202
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	<u>\$ 350,011</u>	<u>\$ 351,202</u>

綜合損益表

	大陽開發	
	107年度	106年度
收入	\$ --	\$ --
本期淨利(損)	(444)	3,693
其他綜合損益(稅後淨額)	(399)	--
本期綜合損益總額	<u>(\$ 843)</u>	<u>\$ 3,693</u>
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ --

	華建開發	
	107年度	106年度
收入	\$ 11,110	\$ 6,522
本期淨損	(16,337)	(19,756)
其他綜合損益(稅後淨額)	1,033	4,550
本期綜合損益總額	<u>(\$ 15,304)</u>	<u>(\$ 15,206)</u>
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ 2,141

(十)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
成 本						
一〇六年一月一日餘額	\$ 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	36,006	35,543	639	5,991	257	78,436
增 添	--	--	--	--	--	--
一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,543	\$ 639	\$ 5,991	\$ 257	\$ 78,436
折舊及減損損失						
一〇六年一月一日餘額	\$ --	\$ 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	--	12,435	120	4,560	164	17,279
折 舊	--	1,380	80	823	29	2,312
一〇七年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 13,815	\$ 200	\$ 5,383	\$ 193	\$ 19,591
帳面金額						
一〇六年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 23,108	\$ 519	\$ 1,431	\$ 93	\$ 61,157
一〇七年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 21,728	\$ 439	\$ 608	\$ 64	\$ 58,845

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十一)非金融資產減損

本公司一〇七年及一〇六年度不動產、廠房及設備均未認列減損迴轉利益。

(十二)短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
擔保借款	\$ --	\$ 511,057
期末帳列短期借款利率區間	--	1.68%~2.00%

1. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一至三年。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十三)應付短期票券

	承 兌 機 構	107年12月31日	106年12月31日
應付短期票券	大中票券	\$ 320,000	\$ 400,000
減：未攤銷折價		(17)	(37)
淨 額		\$ 319,983	\$ 399,963

1. 一〇七年及一〇六年十二月三十一日應付短期票券發行利率分別為0.64%及0.48%。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八說明。

(十四)應付票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應付票據	\$ 1,647	\$ 1,282
應付帳款		
暫估應付帳款	20,357	59,705
合 計	<u>\$ 22,004</u>	<u>\$ 60,987</u>

(十五)長期借款

性 質	107年12月31日	106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，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率分別為2.05%及2.1%	\$ 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，一〇七年及一〇六年十二月三十一日利率分別為2.05%及2.1%	110,000	110,000
合 計	513,000	513,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(513,000)	(513,000)
淨 額	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

1. 上述借款之償還期限如下：

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

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(十六) 退休金

1. 確定福利計畫

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

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 32,445)	(\$ 31,422)
計畫資產公允價值	22,063	14,369
淨確定福利負債	(\$ 10,382)	(\$ 17,053)

(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>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)
<u>107年度</u>			
1月1日餘額	(\$ 31,422)	\$ 14,369	(\$ 17,053)
當期服務成本	(139)	--	(139)
利息(費用)收入	(436)	199	(237)
	(31,997)	14,568	(17,429)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,126)	--	(1,126)
經驗調整	678	353	1,031
	(448)	353	(95)
雇主提撥數	--	7,142	7,142
12月31日餘額	(\$ 32,445)	\$ 22,063	(\$ 10,382)

(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。一〇七年及一〇六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 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
折現率	1.09%	1.39%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.09%	1.39%

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>107年12月31日</u>				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 1,853)	\$ 1,978	\$ 1,930	(\$ 1,828)
<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)

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)本公司於一〇七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 627 仟元。

(7)截至一〇七年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 12 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$ 24,034
一至二年	2,290
二至五年	898
五年以上	922
	<u>\$ 28,144</u>

2. 確定提撥計劃

本公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇七年及一〇六年度分別提撥1,467千元及1,437千元。

(十七) 負債準備

到 期 年 限	員工福利負債準備
一〇六年一月一日餘額	\$ 983
當期新增之負債準備	140
一〇六年十二月三十一日餘額	1,123
當期新增之負債準備	622
當期使用之負債準備	(1,123)
一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 622

負債準備分析如下：

	107年12月31日	106年12月31日
流 動	\$ 622	\$ 1,123
非 流 動	\$ --	\$ --

(十八) 股 本

1. 本公司額定股本為5,336,135千元，每股面額10元，均為普通股。截至一〇七年十二月三十一日止，實收資本額為2,707,525千元。
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：

	107年 度	106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

本公司之子公司一〇七年及一〇六年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇七年度		單位：新台幣元				
持有公司	期初股數	本期增(減)股數	售 價	期末股數	每股帳面價值	每股市價
華建開發	2,676,640	(610,000)	\$ 9,526,675	2,066,640	\$ 15.2	\$ 15.7

一〇六年度

單位：新台幣元

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

(十九)資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
現金股利逾五年未領	\$ 504	\$ 342
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售 固定資產稅後利得	7,487	7,487
庫藏股票交易	149	--
合計	\$ 9,240	\$ 8,929

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. 本公司於一〇七年六月十五日經股東常會決議通過一〇六年度因虧損不予分配盈餘。另本公司於一〇六年五月三十一日經股東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。

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 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ 948,671	\$ 43,801
房屋銷貨收入	251,285	17,876
	<u>1,199,956</u>	<u>61,677</u>
租金收入	1,113	1,084
合 計	<u>\$ 1,201,069</u>	<u>\$ 62,761</u>

1. 本公司自一〇七年一月一日起採用 IFRS 15 規定處理客戶合約之收入，一〇七年度收入認列時點如下：

	<u>1 0 7 年 度</u>
於某一時點認列之收入	<u>\$ 1,199,956</u>

2. 合約負債

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
合約負債：		
銷售房地	\$ <u>2,000</u>	\$ <u>48,020</u>

本公司本期之合約負債較一〇六年十二月三十一日減少主要係因履約義務已滿足，將預先收取之部分對價認列為收入。

合約負債一〇七年期初餘額中於一〇七年度認列收入之金額為 48,020 仟元。

(廿二)其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 3,566	\$ 4,373
股利收入	188	295
其他收入-其他	8,013	12,089
合 計	\$ <u>11,767</u>	\$ <u>16,757</u>

(廿三)其他利益及損失

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 3,442	(\$ 12,580)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	(17,731)	19,647
金融資產減損迴轉利益	--	3,043
其他損失	(80)	(4,247)
合 計	(\$ <u>14,369</u>)	\$ <u>5,863</u>

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

	<u>107年度</u>			<u>106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	\$ --	\$ 49,005	\$ 49,005	\$ --	\$ 64,916	\$ 64,916
折舊費用	--	2,312	2,312	--	2,628	2,628

(廿五)員工福利費用

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
薪資費用-非董事員工	\$ 33,847	\$ 32,418
薪資費用-董事酬金	8,789	8,746
勞健保費用	2,645	3,067
退休金費用	1,843	19,266
其他用人費用	1,881	1,419
合 計	\$ <u>49,005</u>	\$ <u>64,916</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. 本公司一〇七年及一〇六年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 864 仟元、0 仟元、864 仟元及 0 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

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

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 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 15,935	\$ 24,162
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
合 計	<u>\$ 15,935</u>	<u>\$ 24,162</u>

(廿七)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	<u>1 0 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 14,565	\$ 1,066
未分配盈餘加徵 10% 所得稅	--	4,397
超額分配之可扣抵稅額	--	101
當期所得稅總額	<u>14,565</u>	<u>5,564</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	--	--
所得稅費用	<u>\$ 14,565</u>	<u>\$ 5,564</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	<u>1 0 7 年 度</u>	<u>1 0 6 年 度</u>
會計利潤	\$ 41,439	(\$ 108,656)
分別按適用稅率計算之稅額	8,288	(18,472)
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(22,094)	10,079
未認列遞延所得稅資產之課稅 損失	19,387	7,152
未認列暫時性差異之變動	(5,581)	1,241
未分配盈餘加徵10%	--	4,397
超額分配之可扣抵稅額	--	101
其他所得稅(土地增值稅)	14,565	1,066
所得稅費用	<u>\$ 14,565</u>	<u>\$ 5,564</u>

3. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
虧損扣抵		
108年到期	\$ 10,325	\$ 9,238
109年到期	144,541	122,860
112年到期	8,706	7,400
113年到期	21,519	18,291
114年到期	34,776	29,560
115年到期	14,432	12,267
116年到期	8,414	7,152
117年到期	19,351	--
	<u>262,064</u>	<u>206,768</u>
可減除暫時性差異		
存貨	77,879	62,994
備抵呆帳	3,249	2,762
以成本衡量之金融資產	--	19,282
透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	22,685	--
預付款項	887	4,752
淨確定福利負債-非流動	1,701	2,596
負債準備-流動	124	43
預收房地款	--	2,305
未實現兌換損益	1,475	1,811
	<u>108,000</u>	<u>96,545</u>
合 計	<u>\$ 370,064</u>	<u>\$ 303,313</u>

4. 截至一〇七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	\$	10,325
一〇九年		144,541
一一二年		8,706
一一三年		21,519
一一四年		34,776
一一五年		14,432
一一六年		8,414
一一七年		19,351
合 計	\$	<u>262,064</u>

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇五年度。

6. 依一〇七年二月七日公布之所得稅法修正條文，本公司自一〇七年度起適用之營利事業所得稅稅率由 17% 改為 20%，未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由 10% 改為 5%。

(廿八) 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：

	107年度		
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 26,874	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(2,657)	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>268,096</u>	<u>\$ 0.1</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 26,874	268,096	
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工紅利	--	55	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 26,874</u>	<u>268,151</u>	<u>\$ 0.1</u>

		106年度	
		加權平均 流通在外 股數	每股盈餘
		(仟股)	(元)
		<u>稅後金額</u>	<u>(元)</u>
<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	(\$ 114,220)	268,076	(\$ 0.43)

稀釋每股盈餘

無此情形

2. 假設子公司買賣及持有本公司股票不視為庫藏股票而作為投資時，用以計算擬制性每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

		107年度	
		加權平均 流通在外 股數	每股盈餘
		(仟股)	(元)
		<u>稅後金額</u>	<u>(元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 26,874	270,753	\$ 0.1

稀釋每股盈餘

本公司普通股股東之本期淨利	\$ 26,874	270,753	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工紅利	--	55	
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 26,874	270,808	\$ 0.1

		106年度	
		加權平均 流通在外 股數	每股盈餘
		(仟股)	(元)
		<u>稅後金額</u>	<u>(元)</u>
<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	(\$ 0.42)

稀釋每股盈餘

無此情形

(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：

	107年12月31日	106年12月31日
不超過一年	\$ 428	\$ 1,023
超過一年但不超過五年	168	664
超過五年	--	--
合計	<u>\$ 596</u>	<u>\$ 1,687</u>

(卅)來自籌資活動之負債變動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下：

	107年1月1日	現金流量	其他非現金	107年12月31日
短期借款	\$ 511,057	(\$ 511,057)	\$ --	\$ --
應付短期票券	399,963	(79,980)	--	319,983
長期借款	513,000	--	--	513,000
存入保證金	9,305	--	--	9,305
資本公積	8,929	162	149	9,240
來自籌資活動之負債	<u>\$ 1,442,254</u>	<u>(\$ 590,875)</u>	<u>\$ 149</u>	<u>\$ 851,528</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
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

	107年度	106年度
租金收入		
—子公司	\$ 58	\$ 58
—其他關係人	79	107
合計	<u>\$ 137</u>	<u>\$ 165</u>

出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，其租金收取方式係分年按月或按年支付。

2. 關係人交易債權債務餘額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
其他預收款		
—子公司	\$ 14	\$ 14
—其他關係人	14	14
合 計	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 28</u>

(三)主要管理階層薪酬資訊

	107年 度	106年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 16,435	\$ 16,317
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 16,435</u>	<u>\$ 16,317</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	
		107年12月31日	106年12月31日
存 貨			
待售土地	短期借款及履約保證	\$ 5,505	\$ 410,350
待售房屋	短期借款及履約保證	2,809	192,468
營建用地	長期借款及應付短期票券	2,005,327	2,005,327
在建工程	應付短期票券	72,460	--
不動產、廠房及設備			
土 地	短期借款	36,006	36,006
房屋及建築	短期借款	21,727	23,108
其他設備	短期借款	64	93
其他金融資產-流動	信託專戶	5,390	10
合 計		<u>\$ 2,149,288</u>	<u>\$ 2,667,362</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇七年十二月三十一日止，本公司收取承包廠商所開立之存入保證票據為12,424仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項

本公司於一〇八年一月及二月與土地所有權人計有林幸雄等八位關係人、財團法人劍潭古寺及台北市瑠公農田水利會等兩位非關係人簽訂合作興建契約書，前述土地所有權人將提供台北市中山區榮星段二小段之土地，並由本公司出資興建住宅大樓。

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。

本公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	107年12月31日	106年12月31日
負債總額	\$ 915,221	\$ 1,601,612
資產總額	\$ 4,159,624	\$ 4,810,081
負債資產比率	22%	33%

經檢視近期之資產負債比例，一〇七年十二月三十一日負債資產比率較一〇六年十二月三十一日減少，主要係因償還借款，使負債減少所致。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
融資資產	\$ 49,479	\$ --
持有供交易之金融資產	--	9,126
	<u>\$ 49,479</u>	<u>\$ 9,126</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 4,707	\$ --
	<u>\$ 4,707</u>	<u>\$ --</u>
備供出售之金融資產		
以成本衡量之金融資產	\$ --	\$ 6,101
	<u>\$ --</u>	<u>\$ 6,101</u>

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款		
及應收款		
現金及約當現金	\$ 341,027	\$ 258,709
應收票據	54	4,215
其他應收款	615	28,154
其他金融資產	203,048	250,810
存出保證金	13,251	13,290
	<u>\$ 557,995</u>	<u>\$ 555,178</u>

金融負債

按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ --	\$ 511,057
應付短期票券	319,983	399,963
應付票據	1,647	1,282
應付帳款	20,357	59,705
其他應付款	11,238	9,711
長期借款(含一個營業週期內到期)	513,000	513,000
存入保證金	9,305	9,305
	<u>\$ 875,530</u>	<u>\$ 1,504,023</u>

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益及受益憑證投資、應收票據、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款。本公司之財務管理部門統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析曝險之評估、監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險(包含匯率風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險及流動性風險。

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

(1) 市場風險

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

本公司之營運使本公司承擔主要之市場風險為外幣匯率變動風險、利率變動風險及權益價格風險。另實務上極少發生單一風險變數單

獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

(A) 匯率風險

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

本公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

		107 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	\$	3,790	30.715	\$ 2,037
人民幣:新台幣		226	4.472	(20)
港幣:新台幣		11,058	3.921	1,259
		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)

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：

107年12月31日							
	外幣	匯率	帳面金額		變動幅度	損益影響	權益影響
			(新台幣)				
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$ 3,790	30.715	\$ 116,397		5%	\$ 5,820	\$ --
人民幣	226	4.472	1,011		5%	51	--
港幣	11,058	3.921	43,358		5%	2,168	--
<u>非貨幣性項目</u>							
美金	\$ 813	30.715	\$ 24,991		5%	\$ 1,014	\$ 235

106年12月31日							
	外幣	匯率	帳面金額		變動幅度	損益影響	權益影響
			(新台幣)				
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$ 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	--

(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，本公司一〇七年及一〇六年十二月三十一日之淨利將增加/減少8,330仟元及14,240仟元，主因係本公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

本公司一〇七年度因持有上市櫃與非上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。一〇六年度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%，本公司一〇七年十二月三十一日損益將因持有透過損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 4,948 仟元，其他權益將因持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 471 仟元。一〇六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。

(2)信用風險

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收票據及帳款)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

本公司各單位係依循信用風險政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。本公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收房地款)，以降低交易對手之信用風險。

本公司應收款項主要係銷售房地應向客戶收取之期款，依據客戶過去收款經驗，本公司管理階層評估並無重大之信用風險。

本公司之財務部依照本公司政策管理銀行存款、固定收益證券及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構、公司組織及政府機關，故無重大之信用風險。

(3) 流動性風險

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

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇七年及一〇六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 645,000 仟元及 537,943 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。

	107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>					
應付短期票券	\$ 320,000	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 320,000
應付票據	1,647	--	--	--	1,647
應付帳款	20,357	--	--	--	20,357
其他應付款	11,238	--	--	--	11,238
長期借款(含一個 營業週期內到 期)	10,516	521,615	--	--	532,131
存入保證金	149	6	--	9,150	9,305
	<u>\$ 363,907</u>	<u>\$ 521,621</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 894,678</u>

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	1,282	--	--	--	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>

本公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：此等級之輸入值為相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。本公司投資之上市櫃股票投資及受益憑證之公允價值皆屬之。

第二等級：此等級之輸入值除包含於第一等級公開報價外之可觀察價格，包括直接(如價格)或間接(如自價格推導而來)自活絡市場取得之可觀察輸入值。

第三等級：此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

現金及約當現金、應收票據、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

107年12月31日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產				
上市櫃股票	\$ 4,714	\$ --	\$ --	\$ 4,714
受益憑證	44,765	--	--	44,765
透過其他綜合損益按公允				
價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	--	--	4,707	4,707
	<u>\$ 49,479</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 4,707</u>	<u>\$ 54,186</u>

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				
受益憑證	\$ 9,126	\$ --	\$ --	\$ 9,126

4. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本公司上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。
- (3) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個體資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

5. 一〇七年及一〇六年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

6. 第三等級之變動

	<u>1 0 7 年 度</u>	
1 月 1 日	\$	6,351
本期減資退回股款	(1,561)
認列於其他綜合損益之利益	(83)
12 月 31 日	<u>\$</u>	<u>4,707</u>

7. 本公司對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財務部門負責進行金融工具之公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

8. 第三等級公允價值衡量之重大不可觀察輸入值之量化資訊

	107 年 12 月 31 日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 4,707	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

9. 重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析

			107 年 12 月 31 日			
			認 列 於 損 益		認 列 於 其 他 綜 合 損 益	
金融資產	輸 入 值 變 動		有 利 變 動	不 利 變 動	有 利 變 動	不 利 變 動
權益工具	市場流通性及少數股權折價	10%	\$ --	\$ --	\$ 785	\$ 785

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編 號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表二。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

大華建設一〇七年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	日期 (股數/單位 仟股)	帳面金額 (%)	持股比例 (%)	公允價值	備 提供擔保股數 (仟股)	註 金額
本公司	股票	奇新科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	300	\$	2	\$	--	--
本公司	股票	New Castle Investment Development Corp.	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	0.6	4,707	12	4,707	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref D	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	51	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	45	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	26	--	--	--	--	--
本公司	股票	聚陽實業股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	3	510	--	510	--	--
本公司	股票	台灣積體電路製造股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	2	451	--	451	--	--
本公司	股票	創意電子股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	2	412	--	412	--	--
本公司	股票	雙鍊化工股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	9	697	--	697	--	--
本公司	股票	立積電子股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	19	884	--	884	--	--
本公司	股票	眾達科技股份有限公司-KY	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	8	662	--	662	--	--
本公司	股票	開曼商豐祥控股股份有限公司-KY	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	4	448	--	448	--	--
本公司	股票	聯茂電子股份有限公司	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	13	650	--	650	--	--
本公司	基金	富蘭克林華美全球醫療保健基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	1,558	--	1,558	--	--
本公司	基金	華頓平安貨幣基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	176	2,026	--	2,026	--	--
本公司	基金	華頓台灣市場基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	94	2,049	--	2,049	--	--
本公司	基金	聯邦貨幣市場基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	153	2,020	--	2,020	--	--
本公司	基金	聯邦前瞻六脈基金-累積美元	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	20	5,246	--	5,246	--	--
本公司	基金	華南永昌永昌基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	248	4,248	--	4,248	--	--
本公司	基金	華南永昌全球新零售基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	2,601	--	2,601	--	--
本公司	基金	永豐貨幣市場基金	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	145	2,015	--	2,015	--	--
本公司	基金	群益潛力收益多重資產基金A-累積	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	2,974	--	2,974	--	--
本公司	基金	金柏瑞多重資產特別收益基金A類型(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	19	5,486	--	5,486	--	--
本公司	基金	金柏瑞特別股息收益基金-B類型(美元)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	34	9,552	--	9,552	--	--
本公司	基金	新光全球AI新創產業基金-新台幣	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	4,990	--	4,990	--	--

單位：新台幣仟元

附表二之一

華建開發一〇七年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	科目	期股數(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)	未備提供擔保股數(仟股)	質借金額	註
華建開發	股票	大華建設股份有限公司	母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,067	\$ 32,446	0.76	\$ 32,446	--	\$ --	--
華建開發	股票	基隆市第二信用合作社	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	0.1	10	--	10	--	--	--

單位：新台幣仟元

附表二之二

大陽開發一〇七年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	科目	期股數(仟股)	帳面金額(註2)	持股比例(%)	公允價值(註1)	未備提供擔保股數(仟股)	質借金額	註
大陽開發	股票	華創創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	158	\$ 2,067	1.58	\$ 2,067	--	\$ --	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4	--	--	--	--	--	--
大陽開發	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2	--	--	--	--	--	--
大陽開發	基金	BMO 亞洲美元投資級別債券ETF	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	171	10,069	--	10,069	--	--	--
大陽開發	基金	柏瑞美國雙核心收益基金B月配息(台幣)	無	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,354	9,956	--	9,956	--	--	--

單位：新台幣仟元

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：

投資名稱	被投資公司	投資名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額	期末		被投資公司本期認列之損益	備註
						持帳面金額	有帳面金額		
大華建設	大陽	陽	台北市內湖區成功路5段460號16F	住宅及大樓開發、銷售、建材批發	\$ 171,054	99%	\$ 39,592	(\$ 444)	439
大華建設	建	建	台北市內湖區成功路5段460號16F	住宅及大樓開發、銷售	704,993	58%	350,011	(16,337)	(9,534)

單位：新台幣仟元

十四、部門資訊

請詳一〇七年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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					91		
活期存款					216,878		
定期存款					66,601		
外幣存款(註一)					57,307		
小計					340,877		
合計				\$	341,027		

註一：外幣活期存款：

美金	421 仟元
人民幣	226 仟元
港幣	11,058 仟元

應收票據明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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				\$	54		
減：備抵呆帳					--		
合計				\$	54		

大華建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
其他應收款—非關係人							
其他應收款				\$	16,247		
應收收益		應收利息			613		
小計					16,860		
減：備抵呆帳				(16,245)		
合計				\$	615		

大華建設股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位:新台幣仟元

金 融 商 品 名 稱	股數/單位 (仟)	面 值 (元)	總 額	取 得 成 本	公 平 價 值		
					單 價 (元)	總 額	
股 票							
聚陽實業股份有限公司	3	\$ 10	\$ 30	\$ 515	\$170.0000	\$ 510	
台灣積體電路製造股份有限公司	2	10	20	464	225.5000	451	
創意電子股份有限公司	2	10	20	474	206.0000	412	
雙鍵化工股份有限公司	9	10	90	805	77.5000	697	
立積電子股份有限公司	19	10	190	984	46.5000	884	
眾達科技股份有限公司-KY	8	10	80	673	82.8000	662	
開曼商豐祥控股股份有限公司-KY	4	10	40	459	112.0000	448	
聯茂電子股份有限公司	13	10	130	711	50.0000	650	
小 計				5,085		4,714	
基 金							
富蘭克林華美全球醫療保健基金	200	10	2,000	2,006	7.7900	1,558	
華頓平安貨幣基金	176	10	1,760	2,018	11.5372	2,026	
華頓台灣基金	94	10	940	2,665	21.8500	2,049	
聯邦貨幣市場基金	153	10	1,530	2,011	13.1835	2,020	
聯邦前瞻六脈基金-累積美元	20	31	620	5,988	262.3153	5,246	
華南永昌永昌基金	248	10	2,480	5,000	17.1200	4,248	
華南永昌全球新零售基金-新台幣	300	10	3,000	3,000	8.6700	2,601	
永豐貨幣市場基金	145	10	1,450	2,014	13.9033	2,015	
群益潛力收益多重資產基金 A-累積	300	10	3,000	3,027	9.9133	2,974	
柏瑞多重資產特別收益基金 A 類型(美元)	19	31	589	5,556	290.2568	5,486	
柏瑞特別股息收益基金-B 類型(美元)	34	31	1,054	10,038	279.1994	9,552	
新光全球 AI 新創產業基金-新台幣	500	10	5,000	5,010	9.9800	4,990	
小 計				48,333		44,765	
合 計				\$ 53,418		\$ 49,479	

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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	5,346	6,330	--	
	雅典王朝 A 區	456	--	(456)	
	雅典王朝 B 區	1,722	--	(1,722)	
	航 廈	8,314	10,550	--	
	石潭段 A 案	125,477	134,144	--	
	小 計	<u>143,077</u>	<u>151,024</u>	<u>(3,940)</u>	
營建用地及	樹 林 案	198,192	127,483	(70,709)	
在建工程	生活家 B 區	9,153	6,795	(2,358)	
	新店禾豐	632,155	338,192	(293,963)	
	福德段 B 案	423	804	--	
	新光路 B 案	2,217	3,712	--	
	榮 星 段	77,251	86,482	--	
	懷 生 段	1,388,164	1,406,373	--	
	雲和街 A 案	693,914	686,317	(7,597)	
	雲和街 B 案	1,712	1,693	(19)	
	文林北路案	285,172	274,362	(10,810)	
	小 計	<u>3,288,353</u>	<u>2,932,213</u>	<u>(385,456)</u>	
合 計		<u>\$ 3,431,430</u>	<u>\$ 3,083,237</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

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	工程成本	工程費用	資本化利息	轉出	期末餘額
樹林案	\$ 85,821	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 85,821
生活家B區	1,350	--	--	--	--	1,350
新店禾豐	148,391	--	--	--	--	148,391
榮星段	3,696	--	115	--	--	3,811
懷生段	5,955	--	48	--	--	6,003
雲和街A案	1,383	--	71,077	--	--	72,460
合計	\$ 246,596	\$ --	\$ 71,240	\$ --	\$ --	\$ 317,836

預付款項明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘要	金額	備註
預付款項				
	預付貨款		\$ 40,000	
	預付其他費用		5,837	
	留抵稅額		7,583	
	其他預付款		1,718	
合計			\$ 55,138	

其他金融資產-流動明細表請詳附註六(八)

大華建設股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初		本期		本期		期末		公允價值	提供保證或質押情形
	股數(仟股)	餘額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	餘額		
奇新科技股份有限公司	300	--	--	\$ --	--	--	300	\$ --	--	無
New Castle Investment Development Corp.	0.6	6,351	--	(--)	--	(1,644)	0.6	4,707	不適用	無
Znyx Network Co. Pref D	51	--	--	--	--	--	51	--	不適用	無
Znyx Network Co. Pref E	45	--	--	--	--	--	45	--	不適用	無
Znyx Network Co. Pref F	26	--	--	--	--	--	26	--	不適用	無
合計		\$ 6,351		\$ (1,644)		\$ (1,644)		\$ 4,707		

單位：新台幣仟元

註：1. New Castle Investment Development Corp. 本期減少係資本公積減資退回股款 1,561 仟元及期末按公允價值認列之調整數 83 仟元。

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初		本期		本期		期末		公允價值	提供保證或質押情形
	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額		
大陽開發	3,869	\$ 39,548	--	\$ 878	認列其他綜合(損)益	395	3,869	\$ 38,592	10.23	99%
華建開發	18,208	351,202	--	8,343	投資(損)益	439	18,208	626,471	20.08	58%
合計		\$ 390,750		\$ 9,221		\$ 9,973		\$ 389,603		

單位：新台幣仟元

註：1. 大陽開發本期增加係適用 IFRS9 之調整數。

2. 華建開發本期增加係子公司出售母公司股票視同庫藏股交易之調整數。

大華建設股份有限公司

其他非流動資產明細表

民國一〇七年十二月三十一日

		單位：新台幣仟元	
項	目	要	金
		額	備
			註
存出保證金	租車保證金	\$	2,000
	龍泉段合建保證金		9,600
	文林北路綠建築保證金		1,150
	其他		501
合 計		\$	<u>13,251</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(十)

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(十)

應付短期票券明細表

民國一〇七年十二月三十一日

		單位：新台幣仟元	
承兌機構	契 約 期 限	利 率	未攤銷應付
		區 間	票 券 折 價
		發 行 金 額	帳 面 金 額
			備 註
	107.12.07~		
大中票券	108.01.04	0.64%	\$ 320,000
			\$ 17
			<u>\$ 319,983</u>

註：抵押或擔保情形請詳附註八

合約負債-流動明細表請詳附註六(廿一)

大華建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
非關係人：							
	日盛全台通小客車租賃(股)公司			\$	1,438		
	金桐(股)公司				209		
				\$	<u>1,647</u>		

應付帳款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
非關係人：							
	弘第企業(股)公司			\$	10,592		
	川菱工業				1,184		
	其他				8,581		註
	合計			\$	<u>20,357</u>		

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

民國一〇七年十二月三十一日

項	目	摘	要	金	額	備	註
應付費用		應付薪資		\$	2,493		
		應付年終獎金			4,991		
		應付利息			141		
		應付勞務費			1,030		
		應付員工紅利			864		
		應付董監酬勞			864		
		其 他			855		註
合 計				\$	<u>11,238</u>		

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

負債準備-流動明細表請詳附註六(十七)

其他流動負債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

項	目	摘	要	金	額	備	註
預收款項		其他預收款		\$	26,438		
其他流動負債-其他		代收款項			249		
合 計				\$	<u>26,687</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
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
淨確定福利負債				\$	10,382		
存入保證金			租賃押金		9,305		
合 計				\$	<u>19,687</u>		

營業收入明細表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

項	目	坪	數	金	額	備	註
土地銷售收入：							
生活家 A 案				\$	233		
石潭段 A 案					812,827		
石潭段 B 案					135,611		
房屋銷售收入：							
生活家 A 案			7.28		493		
石潭段 A 案			1,891.07		216,460		
石潭段 B 案			324.13		34,332		
租金收入：							
航廈案					91		
榮星段					252		
閱讀歐洲					135		
樹林案					34		
懷生段					601		
合 計				\$	<u>1,201,069</u>		

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
期初在建工程	\$ 246,596
加：本期在建工程增加	71,240
期末在建工程	(317,836)
建造成本	--
期初待售房屋	368,281
加：房屋裝潢成本	10,171
期末待售房屋	(48,750)
房屋營業成本	329,702
期初營建用地	2,685,345
加：本期營建用地增加	285,172
期末營建用地	(2,970,517)
期初待售土地	775,458
加：預付土地增值稅款	12,744
減：土地增值稅款	(14,565)
期末待售土地	(94,327)
土地營業成本	679,310
合 計	\$ 1,009,012

推銷費用明細表

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
廣 告 費	\$ 40,731	
其 他	473	註
合 計	\$ 41,204	

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

民國一〇七年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪	資	\$	42,624		
稅	捐		5,359		
雜	費		5,207		
其	他		27,714		註
合	計	\$	80,904		

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

民國一〇七年度

單位：新台幣仟

元

功能別 性質別	107 年度			106 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-非董 事員工	\$ --	\$ 33,847	\$ 33,847	\$ --	\$ 32,418	\$ 32,418
薪資費用-董事 酬金	--	8,789	8,789	--	8,746	8,746
勞健保費用	--	2,645	2,645	--	3,067	3,067
退休金費用	--	1,843	1,843	--	19,266	19,266
其他員工福利費用	--	1,881	1,881	--	1,419	1,419
折舊費用	--	2,312	2,312	--	2,628	2,628

本公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日員工人數分別為 39 人及 40 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 7 人及 7 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	107年度	106年度	差異	
				金額	%
流動資產		4,990,988	5,588,134	(597,146)	-11%
非流動資產		147,404	151,110	(3,706)	-2%
資產總額		5,138,392	5,739,244	(600,852)	-10%
流動負債		902,567	1,588,711	(686,144)	-43%
非流動負債		742,686	687,709	54,977	8%
負債總額		1,645,253	2,276,420	(631,167)	-28%
股本		2,707,525	2,707,525	0	0%
資本公積		9,240	8,929	311	3%
保留盈餘		560,721	527,970	32,751	6%
其他權益		(5,322)	0	(5,322)	--
庫藏股		(27,761)	(35,955)	8,194	-23%
非控制權益		248,736	254,355	(5,619)	-2%
權益總額		3,493,139	3,462,824	30,315	1%

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

項 目 \ 年 度	107年度	106年度	增減金額	變動比例
營業收入淨額	1,212,121	69,225	1,142,896	1651%
營業成本	1,014,068	57,823	956,245	1654%
營業毛利	198,053	11,402	186,651	1637%
營業費用	129,875	118,567	11,308	10%
營業利益(損失)	68,178	(107,165)	175,343	-164%
營業外收入及支出	(33,514)	(9,881)	(23,633)	239%
稅前淨利(損)	34,664	(117,046)	151,710	-130%
所得稅費用	14,598	5,363	9,235	172%
稅後淨利(損)	20,066	(122,409)	142,475	-116%
本期淨利(損)	20,066	(122,409)	142,475	-116%
說明：				
1.本期營業收入增加使營業毛利及營業利益提升。				
2.營業外收支減少主要係為本期透過損益按公允價值衡量之金融資產損失增加所致。				
3.本期所得稅費用增加係為房屋交屋過戶土地增值稅。				

(二) 營業毛利變動分析

單位:新台幣仟元

	前後期增減變動數	差 異 原 因			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	186,651	--	--	--	--
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增加致營業毛利提升。				

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		增減比例(%)
	107 年度	106 年度	
現金流量比率	66.93	13.06	412%
現金流量允當比率	297.18	232.63	28%
現金再投資比率	14.19	(0.22)	-6550%
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。 現金流量允當比率：因營業活動淨現金流量增加致比率提升。 現金再投資比率：因營業活動淨現金流量增加致比率提升。 *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
372,646	(401,982)	55,264	(84,600)	--	388,119
108 年現金流量變動分析說明： 營業活動：預計購地致營業活動淨現金流出。 理財活動：向金融機構融資。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：不適用。

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

本公司最近年度及未來一年並無重大轉投資計畫。

六、風險事項分析：

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

項目	107 年度(新台幣仟元；%)
利息收(支)淨額	-27,054
兌換(損)益淨額	3,432
利息收支淨額占營收淨額比率	-2.23%
利息收支淨額占稅前淨利(損)比率	-78.05%
兌換損益淨額占營收淨額比率	0.28%
兌換損益淨額占稅前淨利(損)比率	9.90%

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；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)現正繫屬於最高法院。

(十三) 其他重要風險：

資訊安全：

本公司依經董事會核准資訊管理作業辦法，以控管或維持公司的營運及會計等重要資訊系統的功能。電腦安裝防毒軟體、防火牆，以保障公司電腦系統安全。資訊系統架構依其風險等級建立完整系統及資料備份機制，並將備份媒體送往異地保管存放。

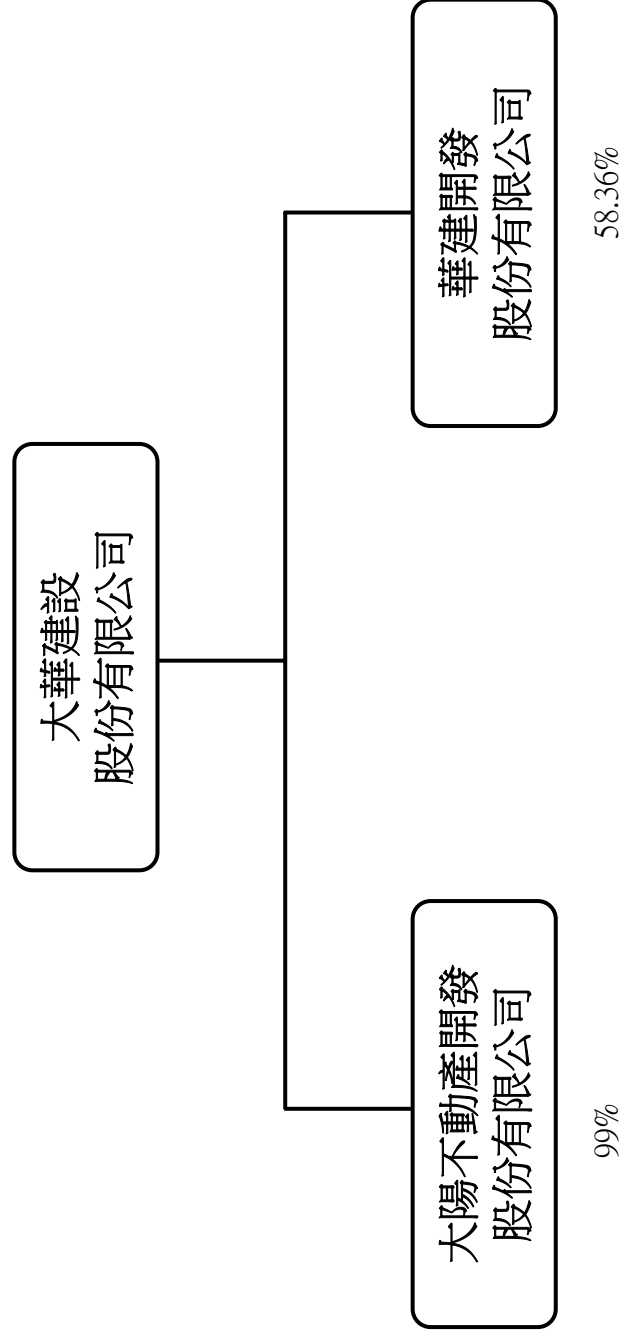
七、其他重要事項：無

《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：108/03/31

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

● 所有關係企業均應揭露(含推定之控制與從屬公司)

● 關係企業設有工廠，且該工廠產品銷售值超過控制公司營收10%者，應加列工廠之相關資料

● 關係企業如為外國公司，得以英文、西元及外幣表示（外幣應加註報表日之兌換率）

3.推定為有控制與從屬關係者相同股東資料：無。

4.各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股；%；日期：108/03/31

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%
	監察人	林建宇	0	0.00%
華建開發(股)公司	董事長	大華建設(股)公司	18,207,735	58.36%
		代表人-林文亮		
	董事	大華建設(股)公司	18,207,735	58.36%
		代表人-李進益		
		代表人-陳志誠		
	董事	鴻宇建設(股)公司	9,606,830	30.79%
		代表人-許凱		
		代表人-陳靜心		
	監察人	林柏峯	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：新台幣千元；日期：107/12/31

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	4,159,624	915,221	3,244,403	1,201,069	69,949	26,874	0.10
大陽不動產開發(股)公司	39,080	40,058	66	39,992	-	(277)	(444)	(0.11)
華建開發(股)公司	312,015	1,356,451	729,980	626,471	11,110	(1,494)	(16,337)	(0.52)

(1)所有之關係企業均應揭露

(2)外國公司應按報表日之兌換率換算為新台幣

6.整體關係企業經營業務所涵蓋行業及所經營業務互有關聯者，往來分工情形

單位：新台幣千元

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

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：本公司無此情形。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形

單位：新臺幣仟元；股；%/日期：108/04/30

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
華建開發(股)公司	312,015	--	58.36%	107年12月 至108年2月	--	2,676,640股 41,816,072元	1,131,144元	0股 0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 / 中華民國一〇八年四月三十日

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

