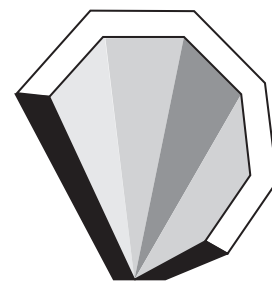
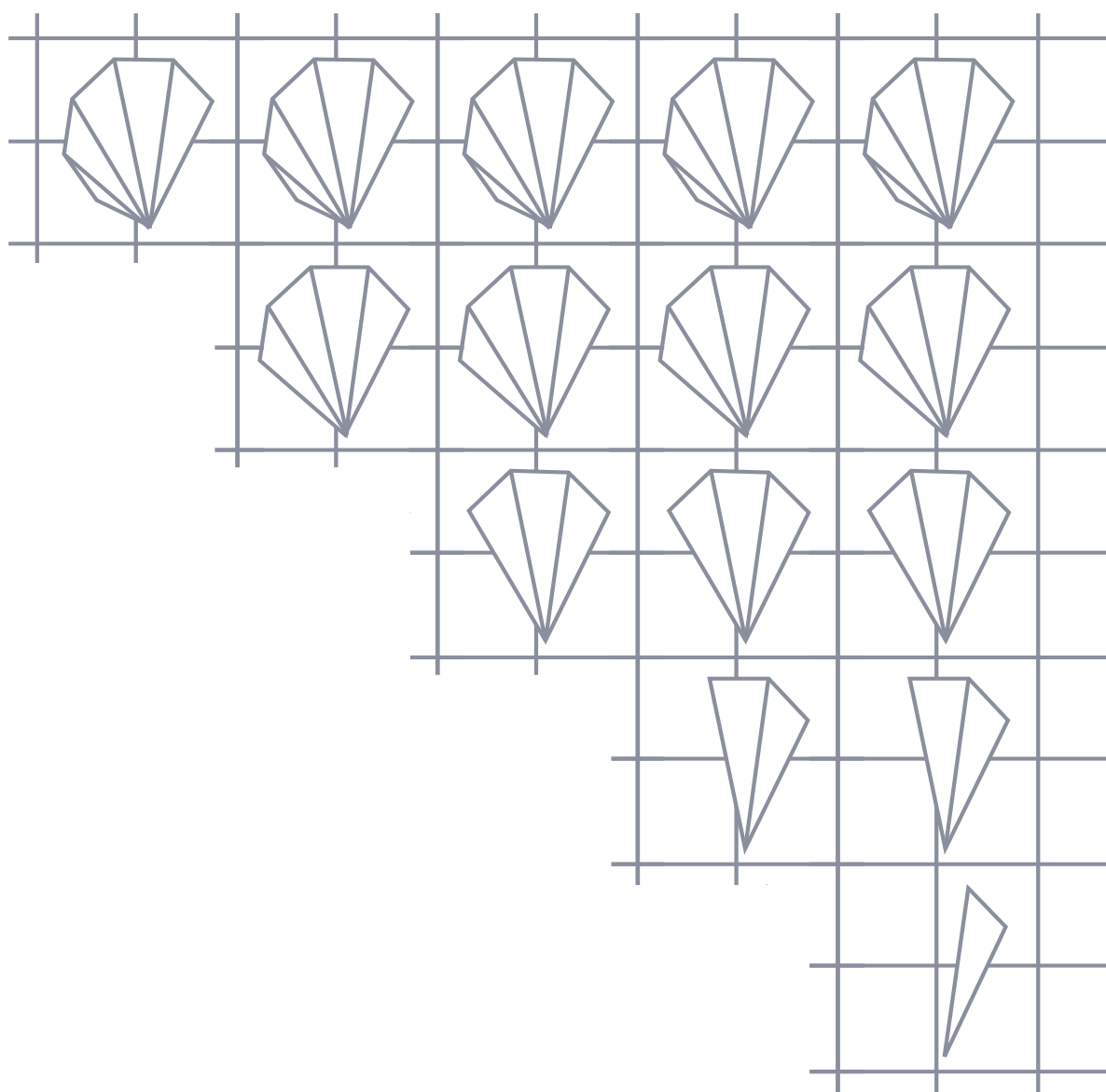


股票代號：2530



大華建設



一〇九年年報

刊印日期：中華民國110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](http://mops.twse.com.tw)

查詢本公司年報網址<http://www.delphi.com.tw/tw/invest/p02.aspx>

一、本公司發言人及代理發言人：

發言人／李俊賢
職稱／副總經理
電話／(02) 2632-8877
電子郵件信箱／jeffery@delpha.com.tw
代理發言人／簡玲菁
職稱／財務副理
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、一〇九年度營業報告	2
三、一一〇年度營業計畫概要	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	10

參、公司治理報告

一、組織系統	11
二、董事、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料	13
最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	17
四、公司治理運作情形	23
五、會計師公費資訊	53
六、更換會計師資訊	54
七、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	54
八、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	55
九、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	57
十、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	58

肆、募資情形

一、公司資本及股份	59
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	69
三、資金運用計畫執行情形	70

伍、營運概況

一、業務內容	73
二、市場及產銷概況	77
三、最近二年度從業員工資料	82
四、環保支出資訊	82

五、勞資關係.....	82
六、重要契約.....	86
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表	87
二、最近五年度財務分析.....	92
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	97
四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告.....	98
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	162
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	236
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.....	237
二、財務績效.....	238
三、現金流量.....	239
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	239
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	239
六、風險事項分析	240
七、其他重要事項	242
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	243
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形.....	245
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	
四、其他必要補充說明事項.....	245
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	245

《致股東報告書》

一、前言：

各位股東女士、先生 大家好

民國一百零九年是大華積極求變並擴張規模的一年，除致力於開發適合土地以醞釀新興建案外，更積極參與公共建設、都市更新，期能創造公司營運佳績，為股東創造良好收益。

大華的素地自建—大華就已購入之五筆土地（位於桃園市機場捷運沿線 A7、A10、A18 三站週邊），陸續進行規劃設計、請領建築執照階段，為因應市場變化、區隔產品定位，以規劃符合首購、首換產品吸引目標客層，並適時進場施工及推出銷售。

大華的都市更新—台北市大安區「懷生段」、大同區「太原路」二都市更新案，皆於 109 年第二季以事業計畫與權利變換併送方案掛件送審；現因產品修正及相鄰地主要求加入，預計今年再掛件送審。

此外，大華並致力於健全的公司治理，追求獲利成長同時，持續衡平環境、社會及所有利害關係人之利益，秉持「誠信原則」與「永續經營」的理念，持續以「整合企業資源」、「健全公司治理」、「參與社會公益」等三大方針穩健前進。詳言之，為因應大華經營規模的日漸擴張，我們著手強化內部控制、預算管理及公司治理作業，務求公司能於業績成長情形下，繼續提高經營效率。同時，我們並積極傳承經驗以培育人才，透過完善的企業內訓與外訓、多元產業結合以及社會與環境回饋作為，冀能奠基企業文化並實現永續經營的目標，如此方能照顧員工及其家庭，以善盡企業對股東及社會之責任，創造更美好的未來。

董事長 鄭斯聰



二、大華建設股份有限公司一〇九年度營業報告

(一)109年度營業計畫實施成果

個體

單位：新台幣仟元

項目	109	108	較前一年度差異	備註
營業收入	79,624	3,069	76,555	成長率 2494.46%
稅前淨利(損)	(88,637)	(68,696)	(19,941)	

合併

單位：新台幣仟元

項目	109	108	較前一年度差異	備註
營業收入	87,377	10,170	77,207	成長率 759.16%
稅前淨利(損)	(94,660)	(73,849)	(20,811)	

(二)109年度營業收入明細

個體

單位：新台幣仟元

個案別	金額	備註
石潭段A案(湖閱天琴)	78,804	房地收入
航廈案	91	租賃收入
榮星段案	31	租賃收入
閱讀歐洲案	36	租賃收入
樹林案	34	租賃收入
懷生段案	601	租賃收入
石潭段A案(湖閱天琴)	27	租賃收入
合計	79,624	

合併

單位：新台幣仟元

個案別	金額	備註
石潭段A案(湖閱天琴)	78,804	房地收入
航廈案	91	租賃收入
榮星段案	31	租賃收入
閱讀歐洲案	7	租賃收入
樹林案	34	租賃收入
懷生段案	601	租賃收入
石潭段A案(湖閱天琴)	27	租賃收入
太原路案	7,782	租賃收入
合計	87,377	

(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109年度毋須編制財務預測。

(四)財務收支及獲利能力分析

個體

項 目		109年	108年
財務結構 %	負債占資產比率	19.69	25.34
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	10,776.19	5,440.05
償債能力 %	流動比率	479.14	355.44
	速動比率	139.32	44.62
	利息保障倍數(次)	(5.63)	(4.26)
獲利能力 %	資產報酬率	(1.45)	(1.49)
	權益報酬率	(1.94)	(2.16)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(1.70)	(2.54)
	純益(損)率	(112.59)	(2,238.38)
	每股盈餘(元)	(0.32)	(0.25)

本年度雖營業收入較去年度增加，但營業費用及其他損失較去年度增加致每股盈餘降低。

合併

項 目		109年	108年
財務結構 %	負債占資產比率	25.84	34.53
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	5,438.74	2,853.47
償債能力 %	流動比率	379.90	282.31
	速動比率	94.45	28.30
	利息保障倍數(次)	(2.73)	(1.77)
獲利能力 %	資產報酬率	(1.18)	(1.11)
	權益報酬率	(1.96)	(2.19)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(1.82)	(2.73)
	純益(損)率	(109.49)	(740.35)
	每股盈餘(元)	(0.32)	(0.25)

本年度雖營業收入較去年度增加，但營業費用及其他損失較去年度增加致每股盈餘降低。

(五)研究發展狀況：請參閱本冊第 76 頁。

三、一一〇年度營業計畫概要

(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，皆以「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)提升公司治理，強化經營體質。
- (2)參與公共建設，開發優質土地。
- (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

- (1)將已購入之六筆土地「桃園新鼻段」、「桃園青溪段」、「桃園樂捷段」、「台中沙鹿新站段」等規劃設計請領建案執照，計畫進場施工及推出銷售。
- (2)已完銷之「台大華」、「大華榮芯」二案，按施工進度執行。

(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：全台都會區域且具效益之優質地段。
- (2)開發方式：
 - a.針對全台灣都會地區且交通良好之土地以買賣、合建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、店舖。

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，以期在競爭市場中取得先機，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、營造成本皆上揚及缺工問題，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 2.0」、「調高房屋標準價格」、「限縮銀貸」及「房地合一實價課稅」，雖限縮了建築投資者發展，但對產業發展及交易秩序具正面影響。
- 4．2020 年各國受疫情干擾，各項經濟指數低迷，但隨美國聯準會祭出無限 QE、各國端出降息牛肉，各國 2020 年的股/房市都有亮眼的成績。而台灣 2020 年經濟成長預測值為 2.38%，面對 Co-19 疫情，是少數維持正成長經濟體；惟仍較 2019 年之 2.96%減少 0.58 個百分點，連續第三年成長率下緩；2021 年則將恢復成長至 4.3%。然就在市場一片樂觀之際，仍須留意政府打炒房政策，並且於 2020 年 12 月 30 日通過實價登錄 2.0，未來預售屋也將比照成屋市場「簽約後 30 日內申報」。如此一來預期投資客將逐步退場，2021 年將預期會是一個剛性自住需求濃厚的一年。

《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

年度	紀事
	400,000 千元，及債券換股權利證書（華建甲）轉換為普通股 47,602 千元，實收資本額達 2,452,450 千元。
87 年	債券換股權利證書（華建乙）轉換為普通股計 124,385 千元，實收資本額達 2,576,835 千元。
87 年	發行國內第二次無擔保可轉換公司債 1,000,000 千元。 辦理盈餘轉增資 397,102 千元，資本公積轉增資 257,684 千元，及債券換股權利證書（華建丙）轉換為普通股 37,399 千元，現金增資 300,000 千元，實收資本額達 3,569,020 千元。
88 年	辦理盈餘轉增資 356,902 千元，員工紅利轉增資 16,019 千元，實收資本額達 3,941,941 千元。
89 年	辦理盈餘轉增資 197,097 千元，資本公積轉增資 197,097 千元，實收資本額達 4,336,136 千元。
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 千元。
93 年	辦理減資 1,517,945 千元，實收資本額變更為 2,684,341 千元。
93 年	辦理私募現金增資 411,370 千元，實收資本額變更為 3,095,711 千元。
96 年	辦理私募現金增資 187,500 千元，實收資本額變更為 3,283,211 千元。
98 年	辦理減資 744,296 千元，實收資本額變更為 2,538,915 千元。
99 年	辦理盈餘轉增資 50,778 千元，實收資本額變更為 2,589,693 千元。
100 年	辦理盈餘轉增資 64,742 千元，實收資本額變更為 2,654,436 千元。
101 年	辦理盈餘轉增資 53,089 千元，實收資本額變更為 2,707,525 千元。
109 年	辦理現金增資 2,500,000 千元，實收資本額變更為 5,207,525 千元。

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

年度	紀事
	計90戶。
77年	(1)「翠隄雙星」中和成功南路，兩棟四併十六層店舖住宅大樓，採開放空間設計共計104戶。 (2)「大華圓中園」桃園縣府路旁，採開放空間設計總計興建透天別墅15棟，五棟店舖住宅30戶，五棟三併十四層大樓總計189戶。
78年	(1)「雅典王朝」汐止康寧街，基地2,300坪，採開放空間設計，興建十六至二十三層住宅計322戶。
79年	(1)「大華山水」東湖康樂街，興建六層雙併純住宅計11戶。 (2)「千富企業大樓」北市金山南路二段，興建一棟十二層純辦公大樓計13戶，82年推出銷售。
80年	(1)「蒙地卡羅」北投稻香路，興建四棟別墅，一棟雙併八層純住宅計17戶，已於八十四年完工交屋。 (2)「大華理想家A、B、C」北市大龍街，興建七層、八層店舖住宅149戶，已於八十三年完工交屋。
81年	(1)「大華理想家D」北市大龍街，興建地下三層／地上十四層，地下一層／地上六層集合住宅二棟計109戶，已於八十四年完工交屋。 (2)「大華尊爵」三重正義南路，興建地下三層／地上十四層店舖住宅集合大樓計83戶，已於八十四年完工交屋。 (3)「大華生活家」木柵新光路，其中五層集合住宅大樓已於八十三年完工交屋，另地下二層／地上十二層住宅大樓，已於八十四年完工交屋。
82年	(1)「台灣世家」板橋雙十路，興建地下五層／地上二十六層店舖住宅集合大樓計285戶，已於八十六年完工交屋。 (2)「富比世廣場」北市松仁路，興建地下三層／地上十六層店舖住宅集合大樓計70戶，已於八十五年完工交屋。
83年	(1)「美麗大湖A」北市大湖山莊街，興建地下二層／地上四層住宅計65戶，已於八十五年完工交屋。
84年	(1)內湖「美麗大湖B」，興建地下一層／地上五層純住宅大樓34戶，已於八十六年完工交屋。 (2)內湖「大華山莊A」，興建地下一層／地上四層別墅住宅計49戶，已於八十六年完工交屋。 (3)內湖「大華山莊B」，興建地下一層／地上四層別墅住宅計37戶，已於八十五年完工交屋。
86年	(1)「公園錄」內湖成功路五段，興建地下二層／地上十四層純住宅大樓計195戶，已於八十八年完工交屋。 (2)「新光南京科技大樓」南京東路、建國國北路口，興建地下五層／地上十一層純辦公大樓，已於八十八年完工交屋。

年度	紀事
	(3)「信基大樓」信義路四段、近基隆路口，興建地下五層／地上二十七層純辦公大樓（本公司分得五戶），已於八十六年完工交屋。
87年	(1)「大華君址」內湖內湖路二段，興建地下一層／地上十一層純住宅大樓計17戶，於八十九年完工交屋。 (2)「閱讀歐洲」內湖成功路五段，興建地下二層／地下十四至十六層之店舖、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。
108年	(1)「台大華」台北市大安區雲和街，興建地下三層／地上十二層之住宅大樓。
109年	(1)「大華榮芯」台北市中山區五常街合建案，興建地下二層／地上七層之住宅大樓。
110年	(1)桃園市蘆竹區新鼻段合建案，興建地下三層／地上十一層之店舖住宅大樓。

年度	紀事
	(2) 桃園市龜山區樂捷段A區合建案，興建地下四層／地上十五層之店舖住宅大樓。
	(3) 桃園市中壢區青溪段A區，興建地下三層／地上十四層之店舖住宅大樓。

(二) 華建開發(股)公司：

年度	紀事
87年	設立日期：中華民國八十七年六月，華建開發前身為「華建投資股份有限公司」，主要營業項目為一般投資業，實收資本額500,000千元。
92年	更名為華建開發股份有限公司，並變更營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發、室內裝潢及工業廠房開發租售。 推出「大直晶點」—台北市內湖區文湖街，八層純住宅計 40 戶。
93年	辦理減資267,450千元彌補虧損，實收資本額為232,550千元。
94年	辦理減資92,322千元彌補虧損，實收資本額為140,228千元。
95年	「大直晶點」完工交屋。
98年	辦理現金增資 50,000 千元，實收資本額為 190,228 千元。
99年	辦理現金增資 30,000 千元，實收資本額為 220,228 千元。
102年	辦理現金增資 12,500 千元及 25,000 千元，實收資本額為 257,728 千元。
104年	辦理現金增資 54,287 千元，實收資本額為 312,015 千元。

(三) 大陽不動產開發(股)公司：

年度	紀事
86年	設立日期：中華民國八十六年八月，大陽不動產開發前身為「大陽投資股份有限公司」，主要營業項目為一般投資業及對興建商業大樓及住宅事務之投資，實收資本額190,000千元。
94年	更名為大陽不動產開發股份有限公司，並變更營業項目為住宅及大樓開發租售、建材批發、建材零售、國際貿易業、遊樂園業、特定專業區開發、室內裝潢、工業廠房開發租售及區段徵收及市地重劃代辦業。
94年	辦理減資 95,920千元彌補虧損，實收資本額為94,080千元。
99年	辦理減資 55,000千元彌補虧損，實收資本額為39,080千元。
108年	於108年12月23日召開股東臨時會，訂定108年12月25日為解散基準日，目前清算程序進行中。

(四) 華鑑營造(股)公司：

年度	紀事
110年	1.設立日期：中華民國七十一年一月十二日，前身為「泉豐營造有限公司」，實收資本額為22,500仟元。 2.大華建設股份有限公司於一一〇年二月三日與泉豐營造有限公司全體股東簽訂出資額轉讓契約，成為大華建設100%持有之子公司並變更組織及更名為「華鑑營造股份有限公司」，主要營業項目為綜合營造業。 3.辦理現金增資100,000仟元，增資後實收資本額122,500仟元。

三、本年度及截至年報刊印日止，對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

(一) 109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：

本公司於109年6月23日股東會全面改選董事，而使經營權產生改變。新任經營團隊深耕相關行業多年，具有深厚之專業資歷，積極進行業務拓展，已帶領公司同仁陸續開發桃園及台中等地區具有效益之標的，使資源更有效配置，對本公司及子公司營運具有正面效益。

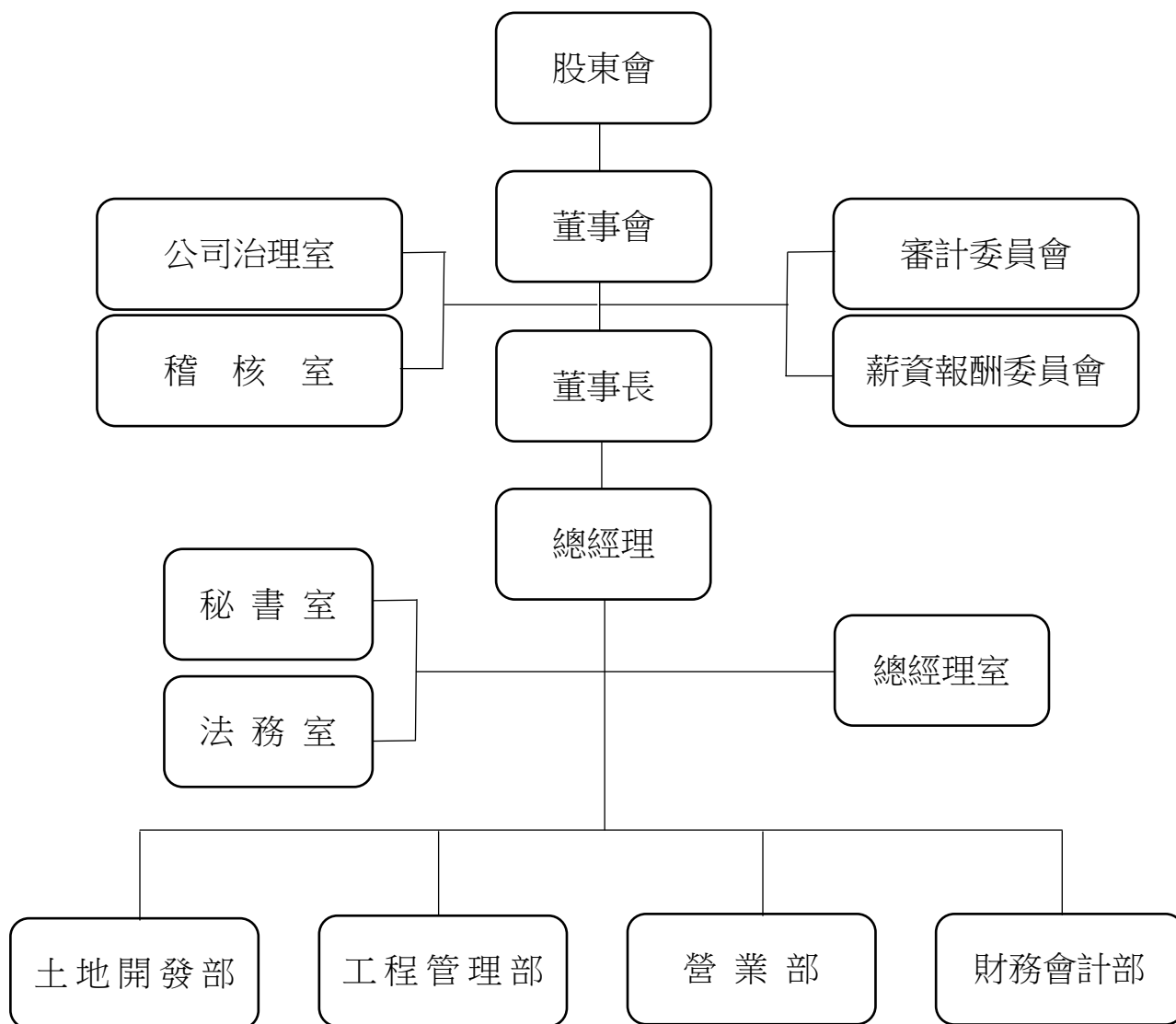
(二) 109年度及截至年報刊印日止，董事或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉之情事：

1. 大股東長昇國際投資股份有限公司於109.11.3持股降至10%以下，解除內部人身分。
2. 大股東泰有投資股份有限公司於109.11.4持股降至10%以下，解除內部人身分。
3. 大股東大碩投資股份有限公司於109.12.8持股降至10%以下，解除內部人身分。

《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

土地開發部	土地資源的調查、分析、評估及開發。
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。
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。
財務會計部	掌理財務、稅務、帳務之會計處理、預算編製、出納收支作業、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。
總經理室	統合人力資源之發展及管理，舉凡人才的甄選及任用、教育訓練的規劃及執行、福利項目的訂定及實施、各項庶務資產之採購及列管、電腦軟體、硬體系統建立與維護、資訊安全與維護。
公司治理室	辦理董事會及股東會相關事宜，並協助董事就任、進修、執行業務及遵循法令。
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。
秘書室	董事會議事事務及其他董事會交辦事務、辦理董事長及總經理交辦事務。
法務室	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

110年4月25日 單位：股

職稱 (註一)	國籍 或 註冊 地	姓名	性別	選(戴) 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(學)歷 (註三)	目前兼任本公司及其他公 司之職務	員配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或監 察人 姓名 關係	備 註 (註4)
							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	鄭斯聰	男	109.06.23	3年	109.06.23	-	-	-	-	-	-	3,980,000	0.76%	學歷：輔仁大學國際貿易學系 經歷：中華票券金融(股)公司董事	中華票券金融(股)公司董事 華建開發(股)公司董事長 鴻意投資有限公司負責人 源通投資(股)公司董事長 瑞成豪投資(股)公司董事長	-	-
董事	中 華 民 國	李進益	男	109.06.23	3年	95.06.15	257	-	434	-	33	-	-	-	學歷：文化大學建築系畢 經歷：大華建設(股)董事長	-	-	-
董事	中 華 民 國	顏明宏	男	109.06.23	3年	109.06.23	-	-	400,000	0.08%	-	-	-	-	學歷：台灣大學財務金融所碩士 經歷：瑞士銀行台北分行財富管 理部執行副總裁	永彰機電(股)公司董事長	-	-
董事	中 華 民 國	大捷投資 (股)公司 代表人： 曾炳榮	男	109.06.23	3年	106.05.31	16,898,773	6.24%	16,888,773	3.24%	-	-	-	-	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	-	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	王慕凡	男	109.06.23	3年	109.06.23	-	-	-	-	-	-	-	-	學歷：國立中正大學會計研究所 碩士 經歷：逢甲大學兼任助理教授 公司治理協會公司內部稽 核協會講師 合正科技(股)公司董事 永彰機電(股)公司監察人 百德機械(股)公司獨立董事	立本台灣聯合會計師事務所 會計師	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	葉建偉	男	109.06.23	3年	109.06.23	-	-	100,000	0.02%	-	-	-	-	學歷：銘傳大學法律系畢 經歷：和邑英利國際法律事務所 永然聯合法律事務所律師	浩恆國際法律事務所律師	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	黃智楨 (110.03.26 辭任)	男	109.06.23	3年	109.06.23	-	-	-	-	-	-	-	-	學歷：淡江大學水資源及環境 工程學系碩士班 經歷：鴻承建設(股)公司董事	鴻承建設(股)公司董事長	-	-

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。

註四：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

1.法人股東之主要股東：

太捷投資股份有限公司主要股東及其持股比例

法人股東之主要股東	持股比例
翁主治	17.86%
林幸雄	14.56%
蘇佩蒂	14.47%
林兆祥	10.71%
林惠娟	9.59%
盧嬌娥	6.93%
林建良	6.61%
林宛珊	6.10%
林宛欣	6.10%
林維邦	1.70%

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。

註 3：法人股東非屬公司者，前開應揭露之股東名稱及持股比例，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

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。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比例，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

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：

110年4月25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、會計或法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所須之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或商務、法律、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
鄭斯聰		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
李建益		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
顏明宏		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
大捷投資(股)公司 代表人:曾炳榮		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
王慕凡	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
葉建偉	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃智楨 (110.03.26 辭任)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：欄位多寡視實際調整。

註2：各董事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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事階次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 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

110年4月25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		備註(註3)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名		關係
總經理	中華民國	吳裕國	男	109.06.29	-	-	3,067,700	0.59%	-	-	學歷：台灣科技大學營建系畢業 經歷：鴻築建設(股)公司總經理	鴻築建設(股)公司總經理 華建開發(股)公司總經理	-	-	-
副總經理	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：祐益建設(股)公司副理	華建開發(股)公司監察人	-	-	-
財務會計部副理(會計主管)	中華民國	吳幸穗	女	96.03.15	150,328	0.03%	-	-	-	-	學歷：銘傳大學會計系畢業 經歷：大華建設(股)主辦會計	-	-	-	-
財務會計部副理(財務主管)	中華民國	簡玲菁	女	109.08.01	215,000	0.04%	-	-	-	-	學歷：東吳大學會計系畢業 經歷：大華建設(股)財務副理	華建開發(股)公司會計主管	-	-	-
公司治理主管	中華民國	王辰亞	男	110.03.30	-	-	-	-	-	-	學歷：輔仁大學法律系畢業 經歷：律師高考及格	-	-	-	-

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。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

三、最近年度給付董事、總經理及副總經理等之酬金：

(一) 一般董事及獨立董事之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例 (註10)				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)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金 (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)		本公司		本公司		本公司			本公司
		本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司		
前屆董事會：106/05/31-109/06/22																	
董事長	李進益	1,627	-	-	-	39	111	-1.86%	-1.94%	-	-	-	-	-	-1.86%	-1.94%	無
	林文亮	1,035	-	-	-	39	398	-1.20%	-1.60%	-	-	-	-	-	-1.20%	-1.60%	無
董事	林柏峯	-	-	-	-	39	39	-0.04%	-0.04%	-	-	-	-	-	-0.04%	-0.04%	無
	榮志投資有限公司 代表人：林朝榮	-	-	-	-	20	20	-0.02%	-0.02%	-	-	-	-	-	-0.02%	-0.02%	無
獨立董事	曾炳榮	143	-	-	-	59	59	-0.23%	-0.23%	-	-	-	-	-	-0.23%	-0.23%	無
	張章得	143	-	-	-	59	59	-0.23%	-0.23%	-	-	-	-	-	-0.23%	-0.23%	無
	詹宗仁	143	-	-	-	49	49	-0.21%	-0.21%	-	-	-	-	-	-0.21%	-0.21%	無
本屆董事會：109/06/23-112/06/22																	
董事長	鄭斯聰	485	-	-	-	30	35	-0.57%	-0.58%	-	-	-	-	-	-0.57%	-0.58%	無
	李進益	-	-	-	-	30	30	-0.03%	-0.03%	-	-	-	-	-	-0.03%	-0.03%	無
董事	顏明宏	-	-	-	-	30	30	-0.03%	-0.03%	-	-	-	-	-	-0.03%	-0.03%	無
	大捷投資(股) 代表人：曾炳榮	-	-	-	-	30	30	-0.03%	-0.03%	-	-	-	-	-	-0.03%	-0.03%	無
獨立董事	王慕凡	157	-	-	-	70	70	-0.25%	-0.25%	-	-	-	-	-	-0.25%	-0.25%	無
	葉建偉	157	-	-	-	70	70	-0.25%	-0.25%	-	-	-	-	-	-0.25%	-0.25%	無
	黃智楨	157	-	-	-	70	70	-0.25%	-0.25%	-	-	-	-	-	-0.25%	-0.25%	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司給付獨立董事之酬金包含出席費及每月固定薪酬，業經109年7月16日第四屆第一次薪酬委員會及109年07月16日董事會決議通過。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。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：

本公司109年7月16日董事會通過聘任李進益董事為本公司顧問，顧問費每月新台幣13萬元整。

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，並分別列示一般董事及獨立董事，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列本表及下表(3-1)或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

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：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本，實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

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

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

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

註 10：稅後純益係指最近年度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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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。

一般董事、獨立董事、總經理及副總經理之酬金

一、公司如有下列情事之一，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(採個別揭露姓名及酬金方式，請個別填列職稱、姓名及金額，無須填列酬金級距表)：

(一) 最近三年度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，應揭露個別董事之酬金；最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別監察人之酬金【註 2】。

(三) 最近年度任三個月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。(說明：以附表內「董事酬金」加計「監察人酬金」項目計算。上開董事、監察人酬金，不包括兼任員工領取之相關酬金。)

(五) 上市上櫃公司最近年度公司治理評鑑結果屬最後一級距者，或最近年度及截至年報刊印日止，曾遭變更交易方法、停止買賣、終止上市上櫃，或其他經公司治理評鑑委員會通過認為應不予受評者。

(六) 上市上櫃公司最近年度非擔任主管職務之全時員工年度薪資平均數未達新臺幣五十萬元者。

二、上市上櫃公司有前項(一)或(五)情事之一者，應個別揭露前五位酬金最高主管(例如總經理、副總經理、執行長或財務主管等經理人)之酬金資訊。

【註 1】例如：以 109 年度股東會編製 108 年度年報為例，公司如 106 年度至 108 年度任一年度之個體或個別財務報告稅後虧損，均應採個別揭露方式；惟 106 年度及/或 107 年度之個體或個別財務報告雖有稅後虧損，但 108 年度個體或個別財務報告稅後淨利足以彌補累積虧損者，得不採個別揭露。

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

【註 3】例如：以 99 年度股東會編製 98 年度年報為例，公司於 98 年度期間內，假設於 98 年 2 月、5 月及 8 月等任 3 個月份，發生各月份全體董事平均設質比率均大於 50%者，則應揭露於 98 年 2 月、5 月及 8 月之名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)		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金 (註9)
		財務報 告內所 有公司 (註5)		財務報 告內所 有公司 (註5)		本公司		本公司		財務報告內所 有公司(註5)		本公司		
		本 公 司	845	845	本 公 司	-	-	5	現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額	本 公 司		財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)
總經理	吳裕國	845	845	-	-	-	5	-	-	-	-	-0.94%	-0.95%	無
總經理 (舊任)	李建益 (註A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
財務會計部 副總(財務主管)	葉正雄 (註B)	858	858	5,621	5,621	49	49	-	-	-	-	-7.28%	-7.28%	無
副總經理	李俊賢	1,892	1,892	-	-	75	75	-	-	-	-	-2.19%	-2.19%	無

註 A：李建益為前董事長兼任總經理，兼任期間並未領取總經理酬金。

註 B：財務會計部副總經理葉正雄於 109 年 7 月 16 日申請退休，辭職生效日 109 年 8 月 1 日。

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

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，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，並另應填列附表一之三。

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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

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或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金敘距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司所有轉投資事業」。

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或母公司之董事、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)公司前五位酬金最高主管之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額 占稅後純益之比例(%) (註6)		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金 (註7)	
		財務報告內所 有公司 (註5)		財務報告 內所有公 司(註5)		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			
		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)	現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額	本公司	財務報告內 所有公司		
總經理	吳裕國	845	845	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-0.94%	-0.95%	無
副總經理	李俊賢	1,892	1,892	-	-	75	75	-	-	-	-	-	-2.19%	-2.19%	無
財務會計部 副總(財務主管)	葉正雄 (註A)	858	858	5,621	5,621	49	49	-	-	-	-	-	-7.28%	-7.28%	無
財務會計部 副理(會計主管)	吳幸穗	1,060	1,180	-	-	229	229	-	-	-	-	-	-1.44%	-1.57%	無
財務會計部 副理(財務主管)	簡玲菁	986	1,106	-	-	304	304	-	-	-	-	-	-1.44%	-1.57%	無

註A：財務會計部副總經理葉正雄於109年7月16日申請退休，辭職生效日109年8月1日。

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如有司機者，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IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、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：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(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，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：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7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

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

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：仟元；110年3月30日

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經理人	總經理	吳裕國				
	副總經理	李俊賢				
	財務會計部 副理(財務主管)	簡玲菁	-	-	-	-
	財務會計部 副理(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：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管

(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

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

(五)分別比較說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、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、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	109 年度						108 年度					
	本公司			財務報告內所有公司			本公司			財務報告內所有公司		
	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)	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)	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)	4,679	-5.22%	5,116	-5.71%	8,363	-12.17%	9,083	-13.22%				
總經理及 副總經理	9,339	-10.42%	9,344	-10.42%	11,628	-16.93%	11,748	-17.10%				

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

(1)董事—本公司給付董事酬金可分為每月固定薪酬、業務執行費及酬勞，析述如下：

A.本公司獨立董事支領業務執行費用及每月固定薪酬，其餘董事則僅支領業務執行費用。

B.除每月固定薪酬及業務執行費用外，若本公司當年度有獲利，將另依本公司章程第二十八條規定提撥董事酬勞，並依各董事對本公司營運參與程度（如董事會出席率、特別委員會參與）及績效評估支給，惟因本公司109年度未有獲利，故僅發放固定酬金而未再發放董事酬勞，則董事及獨立董事109年度支領之酬金

即與本公司董事績效評估無涉。

(2)經理人—本公司給付經理人酬金主要可分為薪資、獎金及酬勞，析述如下：

A.薪資係依據本公司「員工薪資/職位管理辦法」，參考同業水準、職稱、職級、學(經)歷、專業能力及職責等項目支給。

B.獎金係依據本公司各項獎勵辦法，考量於權責業務項目之績效及貢獻（如土地開發、銷售完成）支給。

C.酬勞係依據本公司「員工紅利分配辦法」，除參考實際薪資水準外，並參酌公司核心價值之實踐與營運管理能力、財務與業務經營績效指標與綜合管理指標、持續進修與對永續經營之參與，並衡量其他特殊貢獻，由董事長核定支給。

四、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形：

最近(109)年度董事會開會共 8 (A)次：

1.前屆董事會(任期自 106 年 5 月 31 日至 109 年 6 月 22 日止)於最近年度(109 年)董事會開會 <u>2</u> 次(A)，董事出席情形如下：					
職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) (B/A)	備註
董事長	李進益	2	0	100%	
董事	林文亮	2	0	100%	
董事	林柏峯	2	0	100%	
董事	榮志投資(有)代表人：林朝榮	0	1	0%	本公司法人董事榮志投資有限公司已於 109 年 4 月 20 日辭任，故董事會開會(A)以 1 次計算。
獨立董事	詹宗仁	2	0	100%	
獨立董事	曾炳榮	2	0	100%	
獨立董事	張章得	2	0	100%	
2.本屆董事會(任期自 109 年 6 月 23 日至 112 年 6 月 22 日止)於當年度(109 年)董事會開會 <u>6</u> 次(A)，董事出席情形如下：					
職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) (B/A)	備註
董事長	鄭斯聰	6	0	100%	
董事	李進益	6	0	100%	
董事	顏明宏	6	0	100%	
董事	大捷投資(股)公司代表人：曾炳榮	6	0	100%	
獨立董事	王慕凡	6	0	100%	
獨立董事	葉建偉	6	0	100%	
獨立董事	黃智楨	6	0	100%	110.03.26 辭任
其他應記載事項：					
一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：					
(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：					
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			
前屆董事會(任期自 106 年 5 月 31 日至 109 年 6 月 22 日止)					
109.03.27 109 年 第一次	1.臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。	全體獨立董事同意。			

	2.本公司 108 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。
	3.本公司 108 年度盈餘分配案。	詹宗仁獨立董事棄權；其餘兩席獨立董事同意本案。
	4.本公司擬與信永中和聯合會計師事務所簽訂民國 109 年度簽證公費。	全體獨立董事同意。
	5.華建開發股份有限公司現金增資案。	詹宗仁獨立董事對子公司華建開發目前淨值 19 元但每股發行價格 80 元，對此溢價發行價格持反對意見並對本次現增之必要性持反對意見。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	6.辦理現金增資發行新股。	詹宗仁獨立董事對本次擬辦現金增資額度佔目前股本約 57% 持反對意見，建議應由今年度股東會改選之董事會行使決策權及對於本次現增之必要性持反對意見。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	7.改選本公司董事案。	詹宗仁獨立董事對於改選董事案之新任董事就任日期持反對意見，本屆董事於 109 年 5 月 30 日任期屆滿並應卸任，本次股東常會應於 109 年 5 月 30 日前召開同時改選，董事改選後之新任董事應自 109 年 5 月 31 日起就任。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	8.本公司 109 年股東常會之召開日期及召開事由。	詹宗仁獨立董事對股東常會召開日期持反對意見。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	9.本公司受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間、應選名額及受理處所。	詹宗仁獨立董事對股東常會召開日期持反對意見。 本公司於董事會後依規定發佈重大訊息。
	10.出具本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」。	全體獨立董事同意。
109.05.08 109 年 第二次	1.本公司簽證會計師獨立性評估。	全體獨立董事同意。
	2.董事會提名之董事(含獨立董事)候選人名單案。	
	3.董事會及股東提名之董事(含獨立董事)候選人名單。	
	4.修訂本公司「審計委員會組織規程」。	
	5.修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」。	
	6.討論本公司經理人及有固定月薪一般董事端午節獎金。	
本屆董事會(任期自 109 年 6 月 23 日至 112 年 6 月 22 日止)：		
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
109.06.29 109 年 第三次	1.新任董事選舉董事長案。 2.委任第四屆「薪資報酬委員會」委員案。 3.聘任李進益董事為本公司顧問案。	全體獨立董事同意

	<p>4.聘任林文亮先生為本公司榮譽董事長案。</p> <p>5.委任本公司總經理案。</p> <p>6.解除新任總經理競業禁止之限制案。</p>	
109.07.16 109年 第四次	<p>1.訂定本公司108年度現金股利除息基準日。</p> <p>2.本公司新任董事長及總經理(委任經理人)薪資案。</p> <p>3.新聘顧問每月顧問費案。</p> <p>4.獨立董事每月薪資案。</p> <p>5.董事及審計委員出席會議出席費案。</p> <p>6.僱傭關係經理人薪資及109年中秋獎金發放標準。</p> <p>7.本公司財務主管申請退休案。</p>	全體獨立董事同意
109.08.13 109年 第五次	<p>1.桃園市蘆竹區新鼻段233、235地號土地買賣案及與同段237地號土地合建案。</p> <p>2.為桃園市龜山區樂捷段182、177地號及公華段583地號等5筆(持分)、大崗段984地號(持分)、興華段793地號(持分)等土地買賣案及與樂捷段174地號土地合建案。</p> <p>3.購買桃園市中壢區青溪段488、489地號等2筆土地案。</p> <p>4.購買桃園市中壢區青溪段226地號等1筆土地案。(本案撤案)</p> <p>5.購買台中市沙鹿區新站段41地號等4筆土地案。(本案撤案)</p> <p>6.購買桃園市龜山區樂捷段208地號等4筆土地案。(本案撤案)</p> <p>7.109年度現金增資發行新股修正案。</p> <p>8.代理財務主管、代理會計主管及代理稽核主管真除。</p> <p>9.財會部副總退休金給付案。</p> <p>10.僱傭經理人、稽核主管薪資調整及三節獎金發放標準。</p>	全體獨立董事同意
109.10.05 109年 第六次	<p>1.與關係人林家宏及鴻築建設股份有限公司,原簽訂桃園市蘆竹區新鼻段233、235地號土地買賣案及與同段237地號土地合建權利轉讓案,擬新簽增補契約書案</p>	全體獨立董事同意
109.11.11 109年 第七次	<p>1.台南市東區平實段2、3、5、6地號土地徵求都更實施者投標案。</p> <p>2.訂定110年度內部稽核作業查核計畫事宜。</p> <p>3.討論修訂本公司「公司治理實務守則」。</p> <p>4.討論修訂本公司「董事會議事規則」。</p> <p>5.討論修訂本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」。</p> <p>6.討論修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」。</p> <p>7.討論修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」。</p> <p>8.訂定本公司109年度現金增資經理人認股案。</p> <p>9.109年委任經理人年終獎金發放案。</p> <p>10.«台北市消防之友會»捐款案。</p>	全體獨立董事同意
109.12.17 109年 第八次	<p>1.桃園市中壢區青溪段、桃園龜山區樂捷段、公華段、大崗段、興華段及桃園市蘆竹區新鼻段等土地買賣案簽訂增補協議書。</p>	全體獨立董事同意
110.02.22 110年 第一次	<p>1.對子公司華鑑營造股份有限公司辦理現金增資事宜。</p> <p>2.本公司與信永中和聯合會計師事務所簽訂民國110年度簽證公費。</p> <p>3.修訂本公司「核決權限表」。</p> <p>4.修訂本公司「統包工程採購發包作業辦法」及新訂「分包工程採購作業辦法」。</p> <p>5.修訂本公司「員工請假辦法」。</p> <p>6.購買桃園市龜山區樂捷段124地號土地案。</p> <p>7.購買桃園市中壢區青溪段226地號等5筆土地案。</p> <p>8.購買台中市沙鹿區新站段41地號等8筆土地案。</p>	全體獨立董事同意

	9.本公司經理人及稽核主管銷售獎金分配案。 10.本公司財會主管晉升案。	
110.03.30 110年 第三次	1.參與標購台中市西屯區文商段79、80地號及烏日區新高鐵段28、31地號共4筆土地案。 2.購買桃園市大園區青山段414、415地號共2筆土地案。 3.購買桃園市龜山區善捷段29地號等5筆土地案。 4.本公司109年度營業報告書及財務報表案。 5.本公司109年度虧損撥補表。 6.討論修訂本公司「公司章程」。 7.討論修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 8.討論修訂本公司「會計制度」。 9.討論修訂本公司「財務報表編製流程之管理辦法」。 10.出具本公司109年度「內部控制制度聲明書」。 11.本公司110年股東常會之召開日期及召開事由。 12.設置「公司治理主管」。 13.解除本公司總經理及財務主管之兼職及競業禁止限制案。	全體獨立董事同意
110.04.15 110年 第四次	1.本公司擬辦理私募發行普通股案。 2.補選一席獨立董事案。 3.本公司受理獨立董事候選人之提名期間、應選名額及受理處所。 4.董事會提名之獨立董事候選人名單。 5.本公司110年股東常會之召開日期及召開事由(新增召集事由)。 6.修訂本公司「組織結構圖」。 7.增訂本公司「企業社會責任實務守則」並設置推動企業社會責任單位。 8.增訂本公司「誠信經營守則」並設置誠信經營小組。 9.本公司與子公司華鑑營造股份有限公司簽訂「新鼻段」、「樂捷段A區」、「青溪段A區」集合住宅新建工程承攬合約。	全體獨立董事同意

(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：
無

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

董事會日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
109.05.08	李進益、林文亮	討論本公司經理人及有固定月薪一般董事端午節獎金	因李進益董事、林文亮董事為本討論案之當事人。	本次董事會議有六席董事出席，排除不得行使表決權之二席董事，出席董事四席同意通過，本案照案通過。
109.06.29	王慕凡、黃智楨、葉建偉	委任第四屆「薪資報酬委員會」委員案。	因王慕凡獨董、黃智楨獨董及葉建偉獨董為本討論案之當事人。	本次董事會議有七席董事出席，排除不得行使表決權之三席董事，出席董事四席同意通過，本案照案通過。
	李進益	聘任李進益董事為本公司顧問案。	因李進益董事為本討論案之當事人。	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，出席董事六席同意通過，本案照案通過。
109.07.16	鄭斯聰	本公司新任董事長及總經理(委任經理人)薪資案。	因鄭斯聰董事長為本討論案之當事人。	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，出席董事六席同意通過，本案照案通過。

				通過。
	李進益	2.新聘顧問每月顧問費案。	因李進益董事為本討論案之當事人。	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，出席董事六席同意通過，本案照案通過。
	王慕凡、黃智楨、葉建偉	3.獨立董事每月薪資案。	因王慕凡獨董、黃智楨獨董及葉建偉獨董為本討論案之當事人。	本次董事會議有七席董事出席，排除不得行使表決權之三席董事，出席董事四席同意通過，本案照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

1.本公司於 108 年 11 月 12 日董事會通過增訂「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」及相關自評問卷，並將 109 年度評估結果送交 110 年 2 月 22 日薪酬委員會及董事會報告。

2.評估報告內容如下：

●評估週期：每年執行一次(若遇改選年度，應於改選前及年底分別評估前屆與本屆之績效)

●評估期間：109/01/01~109/12/31

●評估範圍及方式

評估範圍：整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

評估方式：董事會內部自評、董事會成員自評、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

●評估程序

每年年度結束時，由執行單位收集董事會活動相關資訊，並分發填寫「董事會績效評估自評問卷」、「董事成員績效評估自評問卷」及「審計委員會績效評估自評問卷」、「薪酬委員會績效評估自評問卷」等相關自評問卷執行董事會績效評估。資料回收後，針對本辦法評估指標之評分標準，記錄評估結果報告，送交董事會報告檢討、改進。

●109 年度評估指標及選項

董事會績效評估	董事成員自我績效評估	功能性委員會績效評估	
		審計委員會	薪酬委員會
對公司營運之參與程度 提升董事會決策品質 董事會組成與結構 董事之選任及持續進修 內部控制	公司目標與任務之掌握 董事職責認知 對公司營運之參與程度 內部關係經營與溝通 董事之專業及持續進修 內部控制	對公司營運之參與程度 審計委員會職責認知 提升審計委員會決策品質 審計委員會組成及成員選任 內部控制	對公司營運之參與程度 審計委員會職責認知 提升審計委員會決策品質 審計委員會組成及成員選任 內部控制
評估指標 25 項	評估指標 20 項	評估指標 20 項	評估指標 20 項

良好(5.00~4.01) 佳(4.00~3.01) 待改進(3 分以下)

●109 年度評估結果

董事會績效評估	董事成員自我績效評估	功能性委員會績效評估	
		審計委員會	薪酬委員會
評分結果：良好	評分結果：良好	評分結果：良好	評分結果：良好

四、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：

- (一)109 年度董事責任險於 109 年 12 月 2 日投保。
- (二)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 109 年度召開七次會議，以強化內部監控機制、協助董事會決策。
- (三)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。
- (四)本公司於 108 年 11 月 12 日董事會通過增訂「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」及相關自評問卷，並已於 110 年揭露評估結果。

五、董事會多元化政策及落實情形：

依本公司公司治理實務守則第 20 條規定，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，現任董事會成員(含獨立董事)，依專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經歷，並以其營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力、決策能力等整體能力。

本公司董事會由七名董事組成，包含三名獨立董事。成員具備金融、營建、管理、法律、會計等領域之豐富經驗及專業知識。此外，本公司亦注重董事會組合之性別平等，預計下一屆能增加一名女性董事為目標，相關落實情形如下表。

董事姓名	基本組成						產業經驗		專業能力			
	性別	背景	年齡		獨立董事 任職年資		營建	金融	會計	法律	經營 管理	風險 管理
			40-50 歲	60 歲 以上	3 年 以下	3-9 年						
鄭斯聰	男	管理/金融	V					V			V	V
李進益	男	管理/營建		V			V				V	V
顏明宏	男	管理/金融	V					V			V	V
曾炳榮	男	管理/飯店		V			V				V	V
王慕凡	男	會計	V		V				V			V
葉建偉	男	法律	V		V					V		V
黃智楨 (110.03.26 辭任)	男	管理/營建	V		V		V				V	V

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共 7 次(A)，獨立董事出席情形如下：

1. 前屆審計委員會(任期自 106 年 5 月 31 日至 109 年 6 月 22 日止)於最近年度(109 年)審計委員會開會 2 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(% (B/A)(註)	備註
獨立董事	曾炳榮	2	0	100%	
獨立董事	張章得	2	0	100%	
獨立董事	詹宗仁	1	0	50%	

2. 本屆審計委員會(任期自 109 年 6 月 23 日至 112 年 6 月 22 日止)於最近年度(109 年)審計委員會開會 5 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	王慕凡	5	0	100%	
獨立董事	葉建偉	5	0	100%	
獨立董事	黃智楨	5	0	100%	110.03.26 辭任

● 年度工作重點彙整：

審計委員會旨在協助董事會執行其監督職責及負責公司法、證券交易法及其他相關法令所賦予之任務。本公司於 106 年 5 月 31 日設置審計委員會，由全體三位獨立董事組成。每季至少召開一次會議，於 109 年舉行了 7 次會議，審議的事項主要包括：

1. 審閱財務報表：

董事會造具本公司營業報告書、財務報表及虧損撥補議案等，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。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合。

2. 考核內部控制制度的有效性：

審計委員會評估公司內部控制系統的政策和程序的有效性。

3. 重大之資產交易

4. 募集或發行有價證券

5. 關係人交易

6. 評估簽證會計師獨立性

7. 財務、會計或內部稽核主管之任免

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
前屆董事會(106.05.31~109.06.22)		
109.03.27 109年 第一次	1.臺北市大安區懷生段一小段121-4地號等19筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。	全體獨立董事同意。
	2.本公司108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。
	3.本公司108年度盈餘分配案。	全體獨立董事同意。
	4.本公司擬與信永中和聯合會計師事務所簽訂民國109年度簽證公費。	全體獨立董事同意。
	5.華建開發股份有限公司現金增資案。	詹宗仁獨立董事對子公司華建開發目前淨值19元但每股發行價格80元，對此溢價發行價格持反對意見並對本次現增之必要性持反對意見。
	6.辦理現金增資發行新股。	詹宗仁獨立董事對本次擬辦現金增資額度佔目前股本約57%持反對意見，建議應由今年度股東會改選之董事會行使決策權及對於本次現增之必要性持反對意見。
	7.本公司108年度內部控制制度有效性之考核。	全體獨立董事同意。
109.05.05 109年第二次	1.修訂本公司「審計委員會組織規程」。	全體獨立董事同意。
	2.修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」。	
本屆董事會(109.06.23~112.06.22)		
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

109.06.29 109年 第三次	1.新任董事選舉董事長案。 2.委任第四屆「薪資報酬委員會」委員案。 3.聘任李進益董事為本公司顧問案。 4.聘任林文亮先生為本公司榮譽董事長案 5.委任本公司總經理案。 6.解除新任總經理競業禁止之限制案。	全體獨立董事同意
109.07.16 109年 第四次	1.訂定本公司 108 年度現金股利除息基準日。 2.本公司新任董事長及總經理(委任經理人)薪資案。 3.新聘顧問每月顧問費案。 4.獨立董事每月薪資案。 5.董事及審計委員出席會議出席費案。 6.僱傭關係經理人薪資及 109 年中秋獎金發放標準。 7.本公司財務主管申請退休案。	全體獨立董事同意
109.08.13 109年 第五次	1.桃園市蘆竹區新鼻段 233、235 地號土地買賣案及與同段 237 地號土地合建案。 2.為桃園市龜山區樂捷段 182、177 地號及公華段 583 地號等 5 筆(持分)、大崗段 984 地號(持分)、興華段 793 地號(持分)等土地買賣案及與樂捷段 174 地號土地合建案。 3.購買桃園市中壢區青溪段 488、489 地號等 2 筆土地案。 4.購買桃園市中壢區青溪段 226 地號等 1 筆土地案。(本案撤案) 5.購買台中市沙鹿區新站段 41 地號等 4 筆土地案。(本案撤案) 6.購買桃園市龜山區樂捷段 208 地號等 4 筆土地案。(本案撤案) 7.109 年度現金增資發行新股修正案。 8.代理財務主管、代理會計主管及代理稽核主管真除。 9.財會部副總退休金給付案。 10.僱傭經理人、稽核主管薪資調整及三節獎金發放標準。	全體獨立董事同意
109.10.05 109年 第六次	1.與關係人林家宏及鴻築建設股份有限公司,原簽訂桃園市蘆竹區新鼻段 233、235 地號土地買賣案及與同段 237 地號土地合建權利轉讓案,擬新簽增補契約書案。	全體獨立董事同意
109.11.11 109年 第七次	1.台南市東區平實段 2、3、5、6 地號土地徵求都更實施者投標案。 2.訂定 110 年度內部稽核作業查核計畫事宜。 3.討論修訂本公司「公司治理實務守則」。 4.討論修訂本公司「董事會議事規則」。 5.討論修訂本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」。 6.討論修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」。 7.討論修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」。 8.訂定本公司 109 年度現金增資經理人認股案。 9.109 年委任經理人年終獎金發放案。 10.«台北市消防之友會»捐款案。	全體獨立董事同意
109.12.17 109年 第八次	1.桃園市中壢區青溪段、桃園龜山區樂捷段、公華段、大崗段、興華段及桃園市蘆竹區新鼻段等土地買賣案簽訂增補協議書。	全體獨立董事同意
110.02.22 110年 第一次	1.對子公司華鑑營造股份有限公司辦理現金增資事宜。 2.本公司與信永中和聯合會計師事務所簽訂民國 110 年度簽證公費。 3.修訂本公司「核決權限表」。	全體獨立董事同意

	<p>4.修訂本公司「統包工程採購發包作業辦法」及新訂「分包工程採購作業辦法」。</p> <p>5.修訂本公司「員工請假辦法」。</p> <p>6.購買桃園市龜山區樂捷段 124 地號土地案。</p> <p>7.購買桃園市中壢區青溪段 226 地號等 5 筆土地案。</p> <p>8.購買台中市沙鹿區新站段 41 地號等 8 筆土地案。</p> <p>9.本公司經理人及稽核主管銷售獎金分配案。</p> <p>10.本公司財會主管晉升案。</p>			
110.03.30 110 年 第三次	<p>1.擬參與標購台中市西屯區文商段79、80地號及烏日區新高鐵段28、31地號共4筆土地案。</p> <p>2.購買桃園市大園區青山段414、415地號共2筆土地案。</p> <p>3.購買桃園市龜山區善捷段29地號等5筆土地案。</p> <p>4.本公司109年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>5.本公司109年度虧損撥補表。</p> <p>6.討論修訂本公司「公司章程」。</p> <p>7.討論修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。</p> <p>8.討論修訂本公司「會計制度」。</p> <p>9.討論修訂本公司「財務報表編製流程之管理辦法」。</p> <p>10.出具本公司109年度「內部控制制度聲明書」。</p> <p>11.本公司110年股東常會之召開日期及召開事由。</p> <p>12.設置「公司治理主管」。</p> <p>13.解除本公司總經理及財務主管之兼職及競業禁止限制案。</p>	全體獨立董事同意		
110.04.15 110 年 第四次	<p>1.本公司擬辦理私募發行普通股案。</p> <p>2.補選一席獨立董事案。</p> <p>3.本公司受理獨立董事候選人之提名期間、應選名額及受理處所。</p> <p>4.董事會提名之獨立董事候選人名單。</p> <p>5.本公司 110 年股東常會之召開日期及召開事由(新增召集事由)。</p> <p>6.修訂本公司「組織結構圖」。</p> <p>7.增訂本公司「企業社會責任實務守則」並設置推動企業社會責任單位。</p> <p>8.增訂本公司「誠信經營守則」並設置誠信經營小組。</p> <p>9.本公司與子公司華鑑營造股份有限公司簽訂「新鼻段」、「樂捷段 A 區」、「青溪段 A 區」集合住宅新建工程承攬合約。</p>	全體獨立董事同意		
<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>				
董事會時間	獨立董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
109.06.29	王慕凡、黃智楨及葉建偉	委任第四屆「薪資報酬委員會」委員案。	因王慕凡獨董、黃智楨獨董及葉建偉獨董為本討論案之當事人。	本次董事會議有七席董事出席，排除不得行使表決權之三席董事，出席董事四席同意通過，本案照案通過。

109.07.16	王慕凡、黃智楨及葉建偉	獨立董事每月薪資案。	因王慕凡獨董、黃智楨獨董及葉建偉獨董為本討論案之當事人。	本次董事會議有七席董事出席，排除不得行使表決權之三席董事，出席董事四席同意通過，本案照案通過。
-----------	-------------	------------	------------------------------	---

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. 內部稽核主管每年至少一次以審計委員會或座談會方式單獨向獨立董事溝通內部稽核事項及稽核報告追蹤執行情形。
2. 109 年度與內部稽核主管主要溝通事項摘錄如下表：

日期	溝通內容	獨立董事意見
109.03.27 審計委員會	108 年度內部控制制度有效性之考核。	同意通過。
109.12.17 審計委員會	109 年內部稽核作業執行情形報告。	無意見。
109.12.23 座談會	1.109 年內稽報告追蹤事項說明。 2.依風險評估結果編製 110 年度稽核計畫之說明。 3.新建工程採購作業修訂意見說明。	無意見。

(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每年至少一次召開會議進行面對面溝通外，必要時會計師亦採用書面形式進行溝通與討論，其範圍包含本公司財務報表核閱或查核結果以及相關法令溝通事項進行交流，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。

日期	溝通重點	獨立董事意見
109.12.23 座談會	會計師針對審計委員所諮詢之問題說明及溝通。 1.109年度截至109.12.23重大交易說明及溝通。 2.非重要子公司未經會計師查核說明。 3.存貨評價說明。	無意見
110.03.30 審計委員會、 董事會 會前報告	1.會計師就本公司109年度財務報表查核及就高度關注之事項(含關鍵查核事項)進行說明。 2.近期重要稅務法令修正影響及介紹公司治理3.0永續發展藍圖。 3.會計師與獨立董事進行討論溝通。	無意見

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？	V		(一) 本公司設有發言人及代理發言人機制，亦委託專業代辦股務機構處理股東建議或疑義等事宜，並且於本公司網站設置投資人及利害關係人處理窗口。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司能掌握實際控制公司之主要股東名單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？	V		(三) 本公司皆遵守相關法令規定，並訂定對子公司之監督與管理及關係人交易之管理作業。	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」及「防範內線交易管理辦法」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 依本公司公司治理實務守則第 20 條規定，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求擬訂適當之多元化方針。本公司董事會由七名董事組成，包含三名獨立董事。成員具備金融、營建、管理、法律、會計等領域之豐富經驗及專業知識。此外，本公司亦注重董事會組合之性別平等，預計下一屆能增加一名女性董事為目標，相關落實情形請見 P.28。	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	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二) 本公司已設置薪資報酬委員會並於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，預計於110年底前設置「提名委員會」。	將評估公司規模及需求設置其他功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三) 本公司108年11月12日經董事會通過訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，並於110年2月22日提報董事會109年度董事會績效評估結果，及依法令完成董事會自我或同儕評鑑申報，未來將以此結果運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。(參閱董事會運作情形P.27)	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於110年2月22日董事會決議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師獨立性評估(註2)。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理專人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等）？	V		本公司經110年3月30日董事會決議通過由王辰罡經理擔任公司治理主管，負責公司治理事務。 其職權範圍包括： 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、就任及持續進修。 2. 辦理審計委員會、薪酬委員會、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、薪酬委員會、董事會議事錄。 4. 依法辦理股東會相關事宜，包含：股東會日期登記；製作開會通知書、議事手冊、股東會議事錄等；舉辦股東會並依相關規定辦理公告申報。 若有修訂章程或董事改選事宜，	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	
			於完成後辦理變更登記事務。 5. 每年定期辦理董事會績效評估作業，並提報董事會報告。	
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) 本公司已架設網站揭露財務業務及公司治理資訊。 網址： www.delpha.com.tw	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二) 本公司依工作職掌由專人負責公司資訊之蒐集，及依主管機關相關規定辦理申報作業，並依規定落實發言人制度。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	(三) 本公司依證券交易法第三十六條規定每會計年度終了後三個月內，公告並申報經會計師簽證之年度財務報告。第一、二、三季財務報告與各月份營運情形都於規定期限內公告。 提早公告情形將視董事會通過日期及依公司作業時間而訂。	未來將評估作業時間及董事會運作時程而訂。
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	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	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	
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、公司為董事購買責任保險之情形等)？			<p>形。</p> <p>(二) 投資者關係：本公司依法令規定於公開資訊觀測站申報公司資訊，以即時提供投資人透明化之訊息，設有發言人處理股東建議等事項並於公司網站設置投資人專區。</p> <p>(三) 供應商關係：本公司與供應商建立長期合作關係，且保持良好的互動關係。</p> <p>(四) 董事進修之情形：本公司不定期提供董事課程訊息，董事進修情形已揭露於年報及「公開資訊觀測站」。</p> <p>(五) 客戶政策之執行情形：本公司設置客戶服務電話及聯絡信箱以提供完善的售後服務。</p> <p>(六) 公司為董事購買責任保險之情形：本公司依公司章程投保董事責任保險。</p>	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)</p> <p>*已改善情形：</p> <p>1.108年上傳英文版年報。</p> <p>2.109年6月23日改選前董事長與總經理為同一人，現無此情事。</p> <p>3.110年3月30日設置公司治理主管。</p> <p>4.已執行並申報109年度董事會績效評估。</p> <p>5.全體董事均依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。 (進修資訊申報請查詢公開資訊觀測站)</p> <p>*尚未改善者提出優先加強事項與措施：</p> <p>1.本公司將於110年9月底前完成編製企業社會責任報告書並上傳。</p>				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：會計師獨立性評估標準：

評估內容：參酌中華民國會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定之評估項目如下：

項目	評估項目	結果
1	簽證會計師任期未逾 7 年。	是
2	簽證會計師與本公司無直接或間接重大財務利益關係。	是

3	簽證會計師事務所無過度依賴單一客戶(本公司)之酬金來源。	是
4	簽證會計師與本公司間無重大密切之商業關係。	是
5	簽證會計師與本公司間無潛在之僱傭關係。	是
6	簽證會計師無與查核案件有關或有公費。	是
7	簽證會計師及審計服務小組成員目前或最近二年內無擔任本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	是
8	簽證會計師對本公司所提供之非審計服務無直接影響審計案件之重要項目。	是
9	簽證會計師無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	是
10	簽證會計師無代表本公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護。	是
11	簽證會計師及審計服務小組成員無與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	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 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格領有證書之專門職業及技術人員	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	9	10			
獨立董事	王慕凡	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	葉建偉	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	黃智楨	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	110.03.26 辭任

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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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。

- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母 公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此 限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財 務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員 會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)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

本公司之薪資報酬委員會委員計_3_人。

(獨立董事黃智楨於110.03.26 辭任，本公司將於110年股東常會補選一席獨立董事)

(1)前屆薪資報酬委員會(任期自106年5月31日至109年6月22日止)於最近年度(109年)薪資報酬委員會開會_2_次 (A)，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	曾炳榮	2	0	100%	
獨立董事	張章得	2	0	100%	
獨立董事	詹宗仁	1	0	50%	

(2)本屆薪資報酬委員會(任期自109年6月23日至112年6月22日止)於最近年度(109年)薪資報酬委員會開會_3_次 (A)，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	王慕凡	3	0	100%	
獨立董事	葉建偉	3	0	100%	
獨立董事	黃智楨	3	0	100%	110.03.26 辭任

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
109.03.27 第三屆第七次	1.報告本公司108年度因淨損，故不配發董事及員工酬勞。	全體獨立董事同意
109.05.05 第三屆第八次	1.討論本公司經理人及有固定月薪一般董事端午節獎金。	全體獨立董事同意
109.07.16	1.推選第四屆薪資報酬委員會之召集人及會議主席。	全體出席委員推舉王慕凡獨立

第四屆第一次		董事為第四屆委員會之召集人
	2.本公司新任董事長及總經理(委任經理人)薪資案。	全體獨立董事同意
	3.新聘顧問每月顧問費案。	
	4.獨立董事每月薪資案。	本提案內容與三位獨立董事有自身利害關係，三人採逐一迴避討論及表決進行決議，無異議照案通過
	5.董事及審計委員出席會議出席費案。	本提案內容與三位獨立董事有自身利害關係，三人採逐一迴避討論及表決進行決議，無異議照案通過
	6.僱傭關係經理人薪資及 109 年中秋獎金發放標準。	全體獨立董事同意
109.08.13 第四屆第二次	1.財會部副總退休金給付案。 2.僱傭經理人、稽核主管薪資調整及三節獎金發放標準。	全體獨立董事同意
109.11.11 第四屆第三次	1.訂定本公司 109 年度現金增資經理人認股案。 2.109 年委任經理人年終獎金發放案。	全體獨立董事同意
110.02.22 第四屆第四次	1.本公司經理人及稽核主管銷售獎金分配案。 2.本公司財會主管晉升案。	全體獨立董事同意

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)：
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：
無此情形。

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

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

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任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)	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	V		<p>(1)環境保護 本公司為建設業，在規劃設計時不僅遵循安全、消防等相關法規規定，亦配合國際趨勢，導入綠建築設計理念，符合銀級綠建築標章之七項指標(綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、污水垃圾改善指標)，以期創造健康、舒適、環保的居住環境。</p> <p>(2)公司治理 本公司為建立誠信經營之良好制度，並促進證券交易市場健全發展，參照臺灣證券交易所股份有限公司、本公司「規章制度管理辦法」訂定「公司治理實務守則」，以內部控制制度建置有效的公司治理架構，以落實誠信經營之目的，並於公開資訊觀測站揭露之。</p> <p>(3)資訊安全 本公司遵循經董事會核准之資訊管理作業辦法，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。</p>	尚無重大差異
二、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？	V		本公司為健全企業社會責任之管理，以公司治理室、法務室及財務會計部組成負責推動企業社會責任之兼職單位，並制定「企業社會責任實務守則」，負責企業社會責任政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告。	尚無重大差異
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)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。	尚無重大差異

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)	
(二) 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？	V		(二) 本公司落實資源回收及垃圾分類，並將紙張重複利用。	尚無重大差異
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三) 本公司在規劃設計建案時不僅遵循安全、消防等相關法規之規定，亦配合國際趨勢，導入綠建築及智慧宅設計理念，以期創造健康、舒適、環保的居住環境。	尚無重大差異
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	(四) 本公司因行業性質，尚未制定相關節能減碳政策。	如有法令或實際必要之考量時將依相關法令辦理。
四、社會議題				
(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？	V		(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。	尚無重大差異
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二) 本公司遵循「勞動基準法」及相關法令訂定員工各項薪資福利措施，並依公司章程訂定之員工酬勞及相關獎勵辦法發放獎金，與同仁共享盈餘成果。	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	尚無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		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) 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。	尚無重大差異
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(五)「耕耘空間。關愛大地」是大華建設的經營理念，而「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」更是我們存在的使命及價值。重視客戶意見，於公司網站提供聯絡窗口聯繫方式，另設置利害關係人專區，提供地主、客戶、供應商申訴或建議管道，公司秉持誠信原則妥適處理並予以回饋，以保障客戶權益。	尚無重大差異
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(六) 本公司與主要供應商之合約訂有相關規定，供應商為長期配合之協力商，其並無影響環境與社會之不良紀錄。	尚無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	本公司預計於110年下半年度編製企業社會責任報告書，並於110年9月30日上傳企業社會責任報告書於公開資訊觀測站。	將依相關法令辦理。
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司於110年4月15日訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，並將誠信經營之原則與精神納入相關規章中，符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則之規範。</p> <p>七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p>				

●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。
●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。

註 1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註 3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)			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	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一) 本公司已於110年4月15日訂定誠信經營守則，引導本公司董事會成員及管理階層之行為符合誠信經營原則。	尚無重大差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二) 本公司為建立良好形象以維持個人及公司信譽，絕不接受他人之餽贈、酬勞、禮物或其他利益，並於「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。	尚無重大差異
(三)公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三) 本公司訂有誠信經營守則，針對本公司、本公司董事、經理人、受僱人、受任人及本公司實質控制者，禁止行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物接待或或其他不正當利益、侵害智慧財產權、產品或服務損害利害關係人等不誠信行為。本公司並定期檢討修正相關規定。	尚無重大差異

評估項目	運作情形(註)			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	
二、落實誠信經營				
(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定誠信行為條款？	V		(一) 於重大合約要求廠商出具「利害衝突聲明書」。	尚無重大差異
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二) 本公司於110年4月15日董事會通過設置推動企業誠信經營專責單位，由本公司公司治理室、法務室及財務會計部負責推動，並定期向董事會報告。	尚無重大差異
(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？	V		(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。	尚無重大差異
(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四) 本公司已於110年4月15日訂定誠信經營守則，搭配本公司固有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。	尚無重大差異
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五) 本公司擬訂於110年5月3日聘請講師講授「內線交易實務動態」，對象包含本公司全體董事及經理人。	尚無重大差異
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	V		(一) 本公司訂定「員工意見信箱實行政策及原則」，並設置意見箱，藉由意見信箱的實施	尚無重大差異

評估項目	運作情形(註)			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>檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(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？</p>			<p>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。</p> <p>(二) 本公司誠信經營守則第二十二條明訂有檢舉制度，檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作紀錄保存皆有標準流程及保密機制。</p> <p>(三) 於「員工意見信箱實施政策及原則」中承諾，對提案員工資料絕對保密。</p>	<p>尚無重大差異</p> <p>尚無重大差異</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>	V		<p>本公司已於110年4月15日訂定誠信經營守則，亦揭露其推動成效於網站及公開資訊觀測站。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：</p> <p>本公司於110年4月15日訂定「誠信經營守則」，並將誠信經營之原則與精神納入相關規章中，符合上市上櫃公司誠信經營守則之規範。</p>				
<p>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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

註：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. 員工意見信箱實行政策及原則
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
14. 董事會暨功能性委員會績效評估辦法
15. 企業社會責任實務守則
16. 誠信經營守則

揭露查詢方式：

於公司網站及公開資訊觀測站可查詢。

(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：

本公司每年至少一次對現任董事、經理人及內部人辦理「防範內線交易管理辦法」及相關法令之教育宣導。擬訂於 110 年 5 月 3 日聘請講師講授「內線交易實務動態」，對象包含本公司全體董事及經理人。

對新任董事則於上任後提供交易所編制之「上市公司內部人股權交易問答集」予以教育宣導。

對公司同仁本年度已於 109 年 10 月 8 日透過業務聯繫單進行相關教育宣導，內容包含：內線交易法規介紹、內線交易形成原因、認定過程、罰則及內線交易常見違規實例說明，並將內容簡報與影音檔置於公司內部檔案，供同仁隨時參考；新進同仁於到職時提供宣導手冊供參酌。

本屆董事會共有 3 位董事參加交易所舉辦之「上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會」。

(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：110年3月30日

本公司民國 109 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 109 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 110 年 3 月 30 日董事會通過，出席董事六人中，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：



簽章

總經理：



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：無

(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：

1. 最近年度召開之股東會決議事項執行情形檢討：

股東會決議事項	執行情形
1. 承認本公司 108 年度營業報告書及財務報表。	經股東會決議後於 109 年 6 月 23 日依規定發佈重大訊息。
2. 承認本公司 108 年度盈餘分配案。	於 109 年 7 月 16 日董事會通過訂定 109 年 8 月 8 日為除息基準日、109 年 8 月 28 日為發放日。
3. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。	經股東會決議後，於 109 年 06 月 23 日依規定上傳至公開資訊觀測站及本公司網站，並依修訂後程序辦理。
4. 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」。	
5. 修訂本公司「背書保證作業程序」。	

2. 股東會及董事會之重要決議

日期	會議名稱	重要決議	備註
109.03.27	董事會	1. 通過臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。 2. 通過本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 3. 通過本公司 108 年度盈餘分配案。 4. 通過本公司與信永中和聯合會計師事務所簽訂民國 109 年度簽證公費。 5. 通過華建開發股份有限公司現金增資案。 6. 通過辦理現金增資發行新股。 7. 通過改選本公司董事案。 8. 通過本公司 109 年股東常會之召開日期及召開事由。 9. 通過本公司受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間、應選名額及受理處所。 10. 通過出具本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」。	
109.05.08	董事會	1. 通過本公司簽證會計師獨立性評估。 2. 通過董事會提名之董事(含獨立董事)候選人名單案。 3. 通過董事會及股東提名(含獨立董事)候選人名單。 4. 通過修訂「審計委員會組織規程」。 5. 通過修訂「獨立董事之職責範疇規則」。 6. 通過本公司經理人及有固定月薪一般董事端午節獎金。	
109.06.23	股東會	經表決通過如下： 1. 本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 2. 本公司盈餘分配表案。 3. 本公司「取得或處分資產處理程序」。	

		<ul style="list-style-type: none"> 4. 本公司「資金貸與他人作業程序」。 5. 本公司「背書保證作業程序」。 6. 改選本公司董事案。 	
109.06.29	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司新任董事選舉董事長案。 2. 通過委任第四屆「薪資報酬委員會」委員案。 3. 通過聘任李進益董事為本公司顧問案。 4. 通過聘任林文亮先生為本公司榮譽董事長案。 5. 通過委任本公司總經理案。 6. 通過解除新任總經理競業禁止之限制案。 	
109.07.16	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過訂定本公司 108 年度現金股利除息基準日。 2. 通過本公司新任董事長及總經理(委任經理人)薪資案。 3. 通過新聘顧問每月顧問費案。 4. 通過獨立董事每月薪資案。 5. 通過董事及審計委員出席會議出席費案。 6. 通過僱傭關係經理人薪資及 109 年中秋獎金發放標準。 7. 通過本公司財務主管申請退休案。 	
109.08.13	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過桃園市蘆竹區新鼻段 233、235 地號土地買賣案及與同段 237 地號土地合建案。 2. 通過桃園市龜山區樂捷段 182、177 地號及公華段 583 地號等 5 筆(持分)、大崗段 984 地號(持分)、興華段 793 地號(持分)等土地買賣案及與樂捷段 174 地號土地合建案。 3. 通過購買桃園市中壢區青溪段 488、489 地號等 2 筆土地案。 4. 購買桃園市中壢區青溪段 226 地號等 1 筆土地案。(本案撤案) 5. 購買台中市沙鹿區新站段 41 地號等 4 筆土地案。(本案撤案) 6. 購買桃園市龜山區樂捷段 208 地號等 4 筆土地案。(本案撤案) 7. 通過 109 年度現金增資發行新股修正案。 8. 通過代理財務主管、代理會計主管及代理稽核主管真除。 9. 通過財會部副總退休金給付案。 10. 通過僱傭經理人、稽核主管薪資調整及三節獎金發放標準。 	
109.10.05	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過桃園市蘆竹區新鼻段 233、235 地號土地買賣案及與同段 237 地號土地合建案與關係人新簽訂增補契約書案。 	
109.11.11	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過台南市東區平實段 2、3、5、6 地號土地徵求都更實施者投標案。 2. 通過訂定 110 年度內部稽核作業查核計畫事宜。 3. 通過修訂本公司「公司治理實務守則」。 4. 通過修訂本公司「董事會議事規則」。 5. 通過修訂本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」。 6. 通過修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」。 7. 通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」。 8. 通過訂定本公司 109 年度現金增資經理人認股案。 9. 通過 109 年委任經理人年終獎金發放案。 10. 通過「台北市消防之友會」捐款案。 	
109.12.17	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過桃園市中壢區青溪段、桃園龜山區樂捷段、公華段、大崗段、興華段及桃園市蘆竹區新鼻段等土地買賣案簽訂增補協議書。 	

110.02.22	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過對子公司華鑑營造股份有限公司辦理現金增資事宜。 2. 通過本公司與信永中和聯合會計師事務所簽訂民國 110 年度簽證公費。 3. 通過修訂本公司「核決權限表」。 4. 通過修訂本公司「統包工程採購發包作業辦法」及新訂「分包工程採購作業辦法」。 5. 通過修訂本公司「員工請假辦法」。 6. 通過購買桃園市龜山區樂捷段 124 地號土地案。 7. 通過購買桃園市中壢區青溪段 226 地號等 5 筆土地案。 8. 通過購買台中市沙鹿區新站段 41 地號等 8 筆土地案。 9. 通過本公司經理人及稽核主管銷售獎金分配案。 10. 通過本公司財會主管晉升案。
110.03.30	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過參與標購台中市西屯區文商段79、80地號及烏日區新高鐵段28、31地號共4筆土地案。 2. 通過購買桃園市大園區青山段414、415地號共2筆土地案。 3. 通過購買桃園市龜山區善捷段29地號等5筆土地案。 4. 通過本公司109年度營業報告書及財務報表案。 5. 通過本公司109年度虧損撥補表。 6. 通過修訂本公司「公司章程」。 7. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 8. 通過修訂本公司「會計制度」。 9. 通過修訂本公司「財務報表編製流程之管理辦法」。 10. 通過出具本公司109年度「內部控制制度聲明書」。 11. 通過本公司110年股東常會之召開日期及召開事由。 12. 通過設置「公司治理主管」。 13. 通過解除本公司總經理及財務主管之兼職及競業禁止限制案。
110.04.15	董事會	<ul style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司擬辦理私募發行普通股案。 2. 通過補選一席獨立董事案。 3. 通過本公司受理獨立董事候選人之提名期間、應選名額及受理處所。 4. 通過董事會提名之獨立董事候選人名單。 5. 通過本公司 110 年股東常會之召開日期及召開事由(新增召集事由)。 6. 通過修訂本公司「組織結構圖」。 7. 通過增訂本公司「企業社會責任實務守則」並設置推動企業社會責任單位。 8. 通過增訂本公司「誠信經營守則」並設置誠信經營小組。 9. 通過本公司與子公司華鑑營造股份有限公司簽訂「新鼻段」、「樂捷段 A 區」、「青溪段 A 區」集合住宅新建工程承攬合約。

(十三) 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
109.03.27	本公司 108 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 108 年度盈餘分配	林朝榮	反對	建議提高每股配發 0.2 或 0.3 元。

109.03.27	案。				
	華建開發股份有限公司現金增資案。	林朝榮	反	對	反對意見。
		詹宗仁	反	對	詹宗仁獨立董事對子公司華建開發目前淨值 19 元但每股發行價格 80 元，對此溢價發行價格持反對意見並對本次現增之必要性持反對意見。
	擬辦理現金增資發行新股	林朝榮	反	對	反對意見。
		詹宗仁	反	對	詹宗仁獨立董事對本次擬辦現金增資額度佔目前股本約 57%持反對意見，建議應由今年度股東會改選之董事會行使決策權及對於本次現增之必要性持反對意見。
	改選本公司董事案	林朝榮	反	對	林朝榮董事建議應選董事席次為 9 席。
		詹宗仁	反	對	詹宗仁獨立董事對於改選董事案之新任董事就任日期持反對意見，本屆董事於 109 年 5 月 30 日任期屆滿並應卸任，本次股東常會應於 109 年 5 月 30 日前召開同時改選，董事改選後之新任董事應自 109 年 5 月 31 日起就任。
	本公司 109 年股東常會之召開日期及召開事由	林朝榮	反	對	反對意見。
		詹宗仁	反	對	詹宗仁獨立董事對股東常會召開日期持反對意見。
	本公司受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間、應選名額及受理處所	林朝榮	反	對	林朝榮董事對應選席次持反對意見。
		詹宗仁	反	對	詹宗仁獨立董事對股東常會召開日期持反對意見。

(十四) 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、公司治理主管及研發主管）辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	李進益	106.05.31	109.06.23	董事會屆期改選
總經理	李進益	108.08.13	109.06.29	董事會委任新任總經理
財務會計部 副總經理(財務主管)	葉正雄	87.10.12	109.08.01	退休

五、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
信永中和聯合會計師事務所	陳光慧	姚毓琳	109.01.01 | 109.12.31	

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：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 仟元		1,420	247	1,667
2	2,000 仟元（含）～4,000 仟元				
3	4,000 仟元（含）～6,000 仟元				
4	6,000 仟元（含）～8,000 仟元				
5	8,000 仟元（含）～10,000 仟元				
6	10,000 仟元（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

金額單位：新臺幣仟元

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		
信永中和聯合會計師事務所	陳光慧	1,420		15		232	247	109.01.01 | 109.12.31	1.薪資查核費用 20 仟元。 2.預售屋價金信託查核費用 60 仟元。 3.購地案會計師複核意見書 90 仟元。 4.現金增資會計師意見書 60 仟元及印鑑證明費 2 仟元。
	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。

六、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準則」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。

七、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。

八、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	109年度		當年度截至4月25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	鄭斯聰 (就任日期：109/6/23)	-	-	-	-
董事	李進益	177 0	-	-	-
董事	大捷投資股份有限公司 代表人：曾炳榮 (就任日期：109/6/23)	0 (10,000)	-	-	-
董事	顏明宏 (就任日期：109/6/23)	400,000 0	-	-	-
獨立董事	王慕凡 (就任日期：109/6/23)	-	-	-	-
獨立董事	葉建偉 (就任日期：109/6/23)	100,000 0	-	-	-
總經理	吳裕國 (就任日期：109/6/29)	-	-	-	-
副總經理	李俊賢	-	-	-	-
財務主管	簡玲菁 (就任日期：109/8/1)	220,000 (1,000)	-	0 (5,000)	-
會計主管	吳幸穗	150,134 0	-	-	-
公司治理主管	王辰罡 (就任日期：110/3/30)	-	-	-	-
10%以上股東	佳峻投資(股)公司 (就任日期：109/04/22)	94,776,899 0	26,800,000 0	9,778,000 0	10,000,000 0

已解任董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東(持有股數及增減股數揭露至解任日止)

職稱 (註一)	姓名	109年度		當年度截至4月25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	林柏峯 (解任日期：109/6/23)	0 (400,000)	-	-	-
董事	林文亮 (解任日期：109/6/23)	-	-	-	-

職 稱 (註一)	姓 名	109 年度		當年度截至 4 月 25 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	榮志投資有限公司 代表人：林朝榮 (解任日期：109/4/20)	-	-	-	-
獨立董事	詹宗仁 (解任日期：109/6/23)	-	-	-	-
獨立董事	張章得 (解任日期：109/6/23)	-	-	-	-
獨立董事	黃智楨 (就任日期：109/6/23) (解任日期：110/3/26)	-	-	-	-
總經理	李進益 (解任日期：109/6/29)	177 0	-	-	-
副總經理兼 財務部門主管	葉正雄 (解任日期：109/8/1)	-	-	-	-
10%以上股東	大碩投資(股)公司 (解任日期：109/12/8)	0 (1,520,000)	14,400,000 0	-	-
10%以上股東	泰有投資(股)公司 (解任日期：109/11/4)	0 (11,044,000)	3,556,000 (14,120,000)	-	-
10%以上股東	長昇國際投資(股)公司 (解任日期：109/11/3)	1,000 (12,574,000)	0 (13,022,000)	-	-

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。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

九、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	
佳峻投資 (股)公司	104,554,899	20.08%	-	-	-	-	-	-	
佳峻投資 (股)公司 代表人： 林家宏	-	-	-	-	-	-	佳峻投資(股)公司	該公司董事長	
大碩投資 (股)公司	42,632,046	8.19%	-	-	-	-	大捷投資(股)公司	負責人為同一人	
							林文亮	該公司董事長之 一親等	
大碩投資 (股)公司 代表人： 林建宇	221,874	0.04%	-	-	-	-	大捷投資(股)公司	該公司董事長	
							大碩投資(股)公司	該公司董事長	
							林文亮	一親等	
能鉸投資控 股(股)公司	29,550,000	5.67%	-	-	-	-			
能鉸投資控 股(股)公司 代表人： 吳宥德	-	-	-	-	-	-	能鉸投資控股(股) 公司	該公司董事長	
長昀投資 (股)有限公司	27,300,000	5.24%	-	-	-	-	-	-	
長昀投資 (股)公司 代表人： 吳育緹	1,700,000	0.33%	-	-	-	-	長昀投資(股)公司	該公司董事長	
大捷投資 (股)公司	16,888,773	3.24%	-	-	-	-	大碩投資(股)公司	負責人為同一人	
							林文亮	該公司董事長之 一親等	
大捷投資 (股)公司 代表人： 林建宇	221,874	0.04%	-	-	-	-	大捷投資(股)公司	該公司董事長	
							大碩投資(股)公司	該公司董事長	
							林文亮	一親等	
萬代福營造 有限公司	15,724,388	3.02%	-	-	-	-	-	-	
萬代福營造 有限公司 代表人：	-	-	-	-	-	-	萬代福營造有限公 司	該公司董事長	

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	
潘國順									
榮志投資 有限公司	13,895,012	2.67%	-	-	-	-	-	-	
榮志投資 有限公司 代表人： 林朝榮	170,710	0.03%	1,941	-	-	-	榮志投資有限公司	該公司董事長	
林文亮	11,609,098	2.23%	3,912,034	0.75%			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	
林柏峯	9,515,008	1.83%	-	-	-	-	林文亮	二親等	
彭淑英	5,617,000	1.08%	16,925	-	-	-	-	-	

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例。

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。

十、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 110.03.31 / 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
華建開發(股)公司	18,207,735	58.36%	--	--	18,207,735	58.36%
華鑑營造(股)公司	2,250,000	100.00%			2,250,000	100.00%

註1：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		股本來源		備註	
		股數(股)	金額(元)	股數(股)	金額(元)	以現金以外之財產抵充股款者	其他		
74.04	1000	30,000	30,000,000	30,000	30,000,000	--	現金增資	--	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	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	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

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
							月4日經財政部證券管理委員會(83)台財證(一)第32556號函核准在案。
84.10	10~20	150,000,000	1,500,000,000	115,365,791	1,153,657,910	現金增資 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	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	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	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司債。
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	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。

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
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 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。

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
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	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

年/月	核定股本		實收股本		股本來源		備註	
	股數 (股)	金額 (元)	股數 (股)	金額 (元)	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他	備註	
100.09	533,613,592	5,336,135,920	265,443,594	2,654,435,940	--	盈餘轉增資	09901187360 號函核准變更登記在案。	
101.08	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 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。	
110.01	533,613,592	5,336,135,920	520,752,466	5,207,524,660	--	現金增資	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。 本次現金增資 250,000,000 股，每股\$10 元，計 2,500,000,000 元，業經經濟部商業司 110 年 01 月 06 日經授商字第 10901245570 號函核准變更登記在案。	

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

2.公司資本

股 種 類	核 定 股 份		備 註
	流 通 在 外 股 份 (上 市)	未 發 行 股 份		合 計
記名式普通股	520,752,466股	12,861,126股	533,613,592股
			截至年報刊印日止已發行總股數為520,752,466股

3.總括申報制度相關資訊：不適用

(二) 股東結構

110年4月25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	233	34,924	57	0	35,215
持有股數	0	227	279,694,983	237,450,508	3,606,748	0	520,752,466
持股比例	0.00%	0.00%	53.71%	45.60%	0.69%	0.00%	100.00%

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

(三) 股權分散情形

110年4月25日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至 999	26,888	1,668,516	0.32%
1,000至 5,000	5,562	10,692,639	2.05%
5,001至 10,000	1,060	8,333,854	1.60%
10,001至 15,000	333	4,111,585	0.79%
15,001至 20,000	278	5,079,223	0.98%
20,001至 30,000	221	5,670,497	1.09%
30,001至 40,000	156	5,585,876	1.07%
40,001至 50,000	127	5,980,751	1.15%
50,001至 100,000	244	17,825,271	3.42%
100,001至 200,000	149	22,143,095	4.25%
200,001至 400,000	83	23,744,425	4.56%
400,001至 600,000	38	18,727,658	3.60%
600,001至 800,000	14	9,698,249	1.86%
800,001至 1,000,000	9	8,176,176	1.57%
1,000,001股以上	53	373,314,651	71.69%
合計	35,215	520,752,466	100.00%

(四)主要股東名單

110年4月25日

主要股東名單	持 有 股 數	持 股 比 例
佳峻投資股份有限公司	104,554,899	20.08%
大碩投資股份有限公司	42,632,046	8.19%
能鎡投資控股股份有限公司	29,550,000	5.67%
長昀投資股份有限公司	27,300,000	5.24%
大捷投資股份有限公司	16,888,773	3.24%
萬代福營造有限公司	15,724,388	3.02%
榮志投資有限公司	13,895,012	2.67%
林文亮	11,609,098	2.23%
林柏峯	9,515,008	1.83%
彭淑英	5,617,000	1.08%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

項 目		年 度		108 度	109 度	當年度截止至
				(以 IFRS 表達)	(以 IFRS 表達)	110 年 3 月 31 日
				(以 IFRS 表達)	(以 IFRS 表達)	(以 IFRS 表達)
每股市價 (註1)	最 高			18.40	19.00	14.95
	最 低			15.40	13.50	13.35
	平 均			16.10	15.99	14.04
每股淨值 (註2)	分 配 前			11.50	11.81	--
	分 配 後			11.40	尚未決議	--
每股盈餘	加權平均股數			270,752,466	282,364,488	
	每股盈餘 (註3)	調整前		(0.25)	(0.32)	--
		調整後		--	--	--
每股股利	現金股利			0.10	--	不適用
	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)			(64.4)	(49.97)	
	本利比(註6)			161	--	
	現金股利殖利率(註7)			0.0062	--	

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. 本公司一〇九年度決算稅後淨損 89,644,403 元，董事會決議不配發股利，尚需經 110 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。

108 年度股利分配執行狀況如下：

經 109 年 6 月 23 日股東會決議通過配發現金股利每股 0.1 元，並訂定 109 年 8 月 8 日為除息基準日，發放日為 109 年 08 月 28 日。

(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	110 年度 (預估)
期初實收資本額			5,207,525
本年度配股 (息)情形	每股現金股利		-
	盈餘轉增資每股配股數		-
	資本公積轉增資每股配股數		-
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益		1.本公司並未公布 110 年財務預測，故無須揭露 110 年預估資訊。 2.109 年度稅後淨損 89,644,403 元，董事會擬不配發股利。
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)		
擬制性每股盈 餘及本益比	若盈餘轉增資全數	擬制每股盈餘	
	改配放現金股利	擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積	擬制每股盈餘	
	轉增資	擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積	擬制每股盈餘	
	且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制年平均投資報酬率	

註：1．公司應說明預估或擬制資料所依據之各項基本假設

2．若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

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

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

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酬勞金額之估列基礎、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酬勞金額之估列基礎：
本公司 109 年度稅後淨損，故無此情形。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：
本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：
本公司 109 年度稅後淨損，故無此情形。
3. 董事會通過分派酬勞情形：
 - (1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額，若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差數、原因及處理情形：
本年度無分派員工酬勞及董事酬勞。
 - (2) 以股票分派之員工酬勞金額占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：
本年度無以股票分派員工酬勞之情形。
4. 前一年度員工、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 109 年稅後淨損，無配發員工酬勞及董事酬勞。

(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、資金運用計劃執行情形：

(一)計劃內容：一〇九年度現金增資發行新股

- 1．證券事業主管機關核准函文號：金管證發字第 1090359318 號
- 2．本次計畫所需資金總額：新臺幣 3,778,212 仟元。
- 3．資金來源：

(1)辦理現金增資發行普通股 250,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格為 12.56 元，預計募集資金 3,140,000 仟元。

(2)餘 638,212 仟元，擬以自有資金或銀行借款方式支應。

(3)本次計畫現金增資發行新股如因每股實際發行價格因市場變動而調整致資金不足時，其差額將以銀行借款或自有資金方式因應；惟若募集資金增加時，增加之部分則用於償還銀行借款或充實營運資金之用。

4．計畫項目及預計進度

(1)本次計畫之總資金運用計畫

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	109 年 第三季 已支付金額	預計資金運用進度																						
				109 年度			110 年度			111 年度			112 年度													
				第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季										
新 鼻 段	112 年 第一季	882,900	88,950	787,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
樂 捷 段	112 年 第四季	519,222	53,070	465,930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	222
青 溪 段	112 年 第一季	316,225	31,600	284,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		3,778,212	173,687	1,538,511	6,601	100,463	173,556	239,430	344,754	290,067	278,194	371,158	117,649	34,873	103,451	5,818										

註：其他費用包含設計費用、管理費用、銷售佣金及其他雜支費用等。

(2)本次現金增資資金運用計畫

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度														
			110年度				111年度				112年度						
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季			
新鼻段購地款	109年第四季	787,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新鼻段營建工程款	112年第一季	882,350	0	67,600	77,390	136,760	184,420	123,240	151,320	103,680	37,940	0	0	0	0	0	0
樂捷段購地款	109年第四季	465,930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
樂捷段營建工程款	112年第四季	500,890	0	110	57,250	42,880	77,190	98,520	53,000	62,200	47,090	31,030	26,610	5,010			
青溪段購地款	109年第四季	284,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
青溪段營建工程款	112年第一季	218,930	0	16,815	19,252	34,026	45,883	30,660	37,648	25,794	8,852	0	0	0	0	0	0
合計		3,140,000	0	84,525	153,892	213,666	307,493	252,420	241,968	191,674	93,882	31,030	26,610	5,010			

5 · 預計可能產生之效益：

本次募集資金 3,140,000 仟元用於三案購地款及營建工程款,預計可能產生效益如下:

(1)新鼻段：

預計支付購地款及營建工程款分別為 787,500 仟元及 882,350 仟元，規劃 110 年 3 月動工興建，110 年 4 月起由代銷預售，預計 111 年 10 月完工取得使用執照後可完工交屋；預計至 111 年第四季銷售完竣止可貢獻營收 2,439,582 仟元及淨利 485,228 仟元，案件淨利率為 19.89%。

(2)樂捷段：

預計支付購地款及營建工程款分別為 465,930 仟元及 500,890 仟元，規劃 110 年 6 月動工興建，111 年 3 月起由代銷預售,預計 112 年 6 月完工取得使用執照後可完工交屋;預計至 112 年第二季銷售完竣止可貢獻營收 1,464,675 仟元及淨利 323,780 仟元，淨利率為 22.11%。

(3)青溪段：

預計支付購地款及營建工程款分別為 284,400 仟元及 218,930 仟元，規劃 110 年 3 月動工興建，111 年 2 月起由代銷預售，預計 111 年 10 月完工取得使用執照後完工交屋；預計至 111 年第三季銷售完竣止可貢獻營收 727,627 仟元及淨利 133,323 仟元，案件淨利率為 18.32%。

6 · 計畫變更日期：無計畫變更之情事。

(二)執行情形

本公司 109 年度現金增資發行新股於 109 年 12 月 14 日收足股款，募集總金額為新台幣 3,140,000 仟元，截至 110 年第一季止資金執行進度如下：

單位：新臺幣仟元

計畫項目	109 年第四季			110 年第一季		
	預定	實際	執行進度	預定	實際	執行進度
新鼻段購地款	787,500	720,640	91.51%	-	-	91.51%
新鼻段營建工程款	-	-	-	-	-	-
樂捷段購地款	465,930	428,760	92.02%	-	-	92.02%
樂捷段營建工程款	-	-	-	-	-	-
青溪段購地款	284,400	272,889	95.95%	-	-	95.95%
青溪段營建工程款	-	-	-	-	-	-

註：詳細資訊可查詢公開資訊觀測站募資專區執行專區

《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 109 年營業比重佔 98%。
- (2) 委託營造廠商興建國民住宅出租、出售業務；其 109 年營業比重佔 2%。
- (3) 房屋租售之介紹業務；其營業比重佔 0 %。
- (4) 代理及買賣各種建築材料進出口業務；其營業比重佔 0 %。

2. 目前之商品、服務項目及計劃開發之新商品、服務：

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

(二) 產業概況

1. 總體經濟環境

觀察近期國際經濟情勢，儘管全球疫情再度惡化，主要國家重啟嚴格管控措施，不過對於製造業影響有限，歐美製造業 PMI 仍維持擴張態勢。全球各主要經濟體，這一年來均呈現史上最大經濟衰退；世界銀行、國際貨幣基金組織不約而同指出，2020 年全球經濟總量衰退幅度，創下 1930 年代全球經濟大蕭條以來之最。然而，在疫情持續延燒的同時，全球產業生態體系也正在隨之翻轉，例如製造業從過去的全球分工「長鏈」連結模式逐漸調整為未來的區域中心「短鏈」供應型態；服務業則是從過去的實體交易模式加速轉型為未來的虛擬電商型態，使得全球產業發展在科技創新擴大支撐下正迎來一個嶄新格局。疫情不但重組全球產業結構及運作模式，而且改變各國既有消費與服務型態，例如：透過 5G、人工智慧，推動自動組裝、數位流程管理、遠距醫療、智慧健康照護、視訊會議、網路教學、數位娛樂平台、線上消費交易等取代實體接觸或零售等蔚為潮流，除了刺激電子、資訊等產品需求驟升，讓全球主要科技產業及相關供應廠商業績獲致明顯成長之外，也帶動了電動車、新材料、生技、精密機械、綠色環保等產業轉型發展。

在國內方面，受惠於疫情持續帶動遠距商機湧現，加上時序進入 5G 世代，使得半導體需求暢旺，產能供不應求，令電子機械業廠商對未來半年景氣仍維持一定的樂觀程度。傳統產業則受惠於國際原油與原物料價格走高，傳產需求漸次回溫，使得傳產對景氣看法較先前調查樂觀。營建業方面，受限於近期鋼筋成本高漲，且混凝土料源供應吃

緊情況尚未解除，加上先前房市交易較為熱絡，基期相對墊高，且未來政府仍將動態性調整政策的走向，令不動產投資觀望氛圍較為濃厚，顯然未來半年房市將處於調整期，使得營建業者對於未來半年景氣看法多以謹慎態度視之。

綜合國際機構看法，儘管預期 2021 年全球經濟表現將由衰退轉為成長，但是對於疫苗的施打進度以及如何有效控制全球大流行仍存在很大的不確定性，特別是考慮到民眾越來越擔心出現新的變種病毒株。因此，不同國家從大流行中復甦的速度可能會有很大不同，這取決於許多因素，包括人口規模，獲得大量 COVID-19 疫苗的機會和部署大規模免疫計劃的能力，還有其他關鍵的未知因素，包括正在開發的各種關鍵疫苗的有效接種時間。由於疫苗施打與疫情敏感行業的復甦息息相關，未來的疫情發展將取決於各國政府的疫苗施打綱領、藥廠疫苗數量、以及疫苗相關不確定性因素。

此外，疫情全球大流行導致各行業、國家和民眾收入水準的復甦不平均。對於部分資源有限的開發中國家來說，由於缺乏獲得足夠疫苗的經濟資源，也缺乏治療大量 COVID-19 患者的公共衛生系統，也無法像已開發經濟體提供大規模的補貼政策，加上西方國家的經濟衰退使得他們對開發中國家的原材料需求大幅萎縮，更進一步拖累其經濟表現，失衡的產業結構和疲弱的市場適應能力等缺陷被放大，進而加劇其原有的債務問題，以及內部區域發展、收入不平衡等矛盾。就行業別來看，受到嚴控防疫措施影響，很多人被迫在家工作，雖然加速遠端和數位科技的普及，但疫情也導致一些工作機會消失，如餐飲業、觀光旅遊業、住宿業等，對於低收入者、藍領階級和無法遠端工作的勞工受到的打擊最大，將導致貧富差距擴大，造成社會動盪不安。最後，拜登時代的美中台關係將如何發展，也值得持續關注。美國新任總統拜登已正式上任，一上任就推翻川普政府多項命令，包含停止修建美墨邊境圍牆、取消針對穆斯林國家的旅行禁令、重返巴黎氣候協定的程序、重新加入世界衛生組織，以及撤銷川普批准許可的 Keystone XL 輸油管計畫等。在美中關係上，一般預期美中對抗基調仍難扭轉，只不過有別於川普政府作法，拜登將以多邊組織及既有的貿易規則來施壓中國。不過由於目前美國仍受疫情所困擾，故拜登上任後，施政將先以控制疫情及復甦經濟為主，對於中國的制裁行動能否持續仍未可知，但若美中貿易與科技衝突持續或進一步升高，仍將可能影響兩岸經濟表現。

2. 產業之現況與發展

2020 年全球籠罩在疫情失控的不確定下，感染人數累計至今已超過 1.41 億人，世界經濟動盪不安，而台灣防疫成效有功已然舉世聞名，也讓台灣的房市逆風高飛，即便近期國內疫情逐漸升溫，但相對世界

各國而言仍是淨土。回顧 2020 年的全台房市，發現各縣市與 2020 年同期相比全面上漲，其中嘉義縣市的漲幅逾 10%居冠。

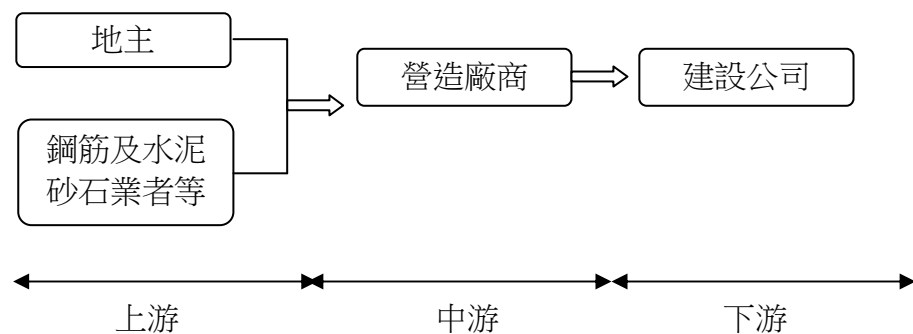
以六都而言，除了普遍受惠於中美貿易戰的台商回流，台南市更有台積電擴廠、相關供應鏈進駐等題材，使得房價漲幅居六都之冠、全台第二，年增率高達到 8.03%。其次為房市一直非常火熱，自 2016 年一路上漲至今的台中市，年增率有 6.77%的水準，排名第三的則是桃園市，從 2014 年 10 月房市開始反轉盤整，直到 2017 年底再度走揚至今，年增率達到 5.85%，其餘排序依序為新北市(2.97%)、台北市(2.51%)、高雄市(2.36%)。

值得注意的是，桃園市在 2020 年底的房價指數已來到 128.98，正式突破 2014 年 10 月的高點，創下歷史新高。過去「奢侈稅」立竿見影地抑制炒房行為，全台房市在 2014 至 2015 開始向下修正，其中北北桃三縣市被影響最深，盤整期間最久，中南部則相對快速反彈，因此有「北冷南熱」的說法。時至今日，六都中僅剩台北市距離歷史高點仍有約 6.5%的差距，新北市則有約 2.6%的差距，其餘四都皆持續創造歷史新高。

觀察六都以外的縣市，嘉義縣市的房價年增率居全台之冠，漲幅達 10.58%。究其原因，與嘉義房價相對容易負擔有關。根據內政部 2020 年第 3 季資料，嘉義市的房價所得比為全國最低，嘉義縣也僅比基隆市及屏東縣高。至於其他縣市，新竹縣市、屏東縣、南投縣的房價漲幅也超過 5%，表現都相當亮眼。

整體而言，疫情初期影響了房市 2020 年第一季的交易量，但台灣的防疫成效穩定了國民信心，再加上中美貿易戰促使台商、資金回流，在在嘉惠於台灣的經濟發展及房市動向，使得 2020 年全台房市的交易量與價格指數全面上漲。

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，購屋者在缺工及原物料上漲的壓力下，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

隨著台灣家庭人口與經濟結構的改變，從房屋市場推案及銷售情形來看，「交通便捷化」、「中小坪數化」、「健康養生化」已引領出新的市場需求，成為不動產產品之發展趨勢。

在自住市場中，呈現價平量增的走勢，雙北市及桃園地區以中小坪數、優質規劃及低於區域行情打破房市不景氣，除了剛性自用為主的買氣，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。

建物結構安全亦成為全民關注焦點，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及桃園地區都會中心為主，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

- (1) 加速開發現有都更案、積極處理餘屋，穩固公司財務結構，進而強化公司經營體質。
- (2) 積極評估參與政府機關之土地標售案，以期能盡速開發推案，創造獲利。

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、桃園市精華地段住宅大樓為重點。

2. 市場佔有率：

本公司 109 年營業收入 87,377 仟元，占國內上市公司營建業 0.03%。

3. 預期銷售個案：

本公司 110 年度將致力於「蘆竹新鼻段」、「龜山樂捷段 A 區」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：

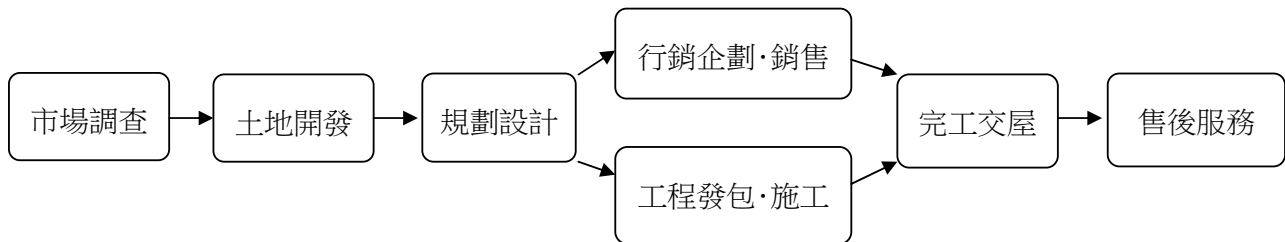
- A. 大台北精華區土地日漸稀少、地價持續上漲，使得土地取得成本提高。
- B. 市場已累積過多餘屋，且美國量化寬鬆(QE)政策退場重啟升息、新型冠狀病毒肺炎、中美貿易戰、推動稅改、金融鬆綁及英國脫歐等黑天鵝效應造成國際金融震盪，恐影響消費者購屋信心。

(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，積極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	一〇八年度			一〇九年度			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〔%〕	與發行人之關係
1	A	36,690	99.82%	林家宏	1,208,650	66.68%	實質關係人			與發行人之關係
2				B	499,700	27.57%	無			與發行人之關係
	其他	66	0.18%	其他	104,392	5.75%				
	進貨淨額	36,756	100.00%	進貨淨額	1,812,742	100.00%				

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

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

註3：增減變動原因：因本公司行業特性，並無固定承包商及購地來源。

2.最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	一〇八年度				一〇九年度				年度截至前一季止(註 2)
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	
1	廣德利停車場	3,655	35.94%	無	客戶 B	46,134	52.80%	無	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。
2	客戶 A	2,000	19.67%	無	客戶 C	32,670	37.39%	無	
3	高鼎服飾店	1,032	10.15%	無					
4	其他	3,483	34.24%		其他	8,573	9.81%		
	銷貨淨額	10,170	100.00%		銷貨淨額	87,377	100.00%		

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

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

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。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年度	一〇八年度			一〇九年度		
	產能(坪)	產量(戶)	產值	產能(坪)	產量(戶)	產值
生產量值						
主要商品						
石潭段 A	-	-	-	-	-	-
石潭段 B	-	-	-	-	-	-
合 計	-	-	-	-	-	-

註：採全部完工法認列成本，產量以完工年度認列計算。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年度	一〇八年度		一〇九年度	
	內 銷		內 銷	
銷售量值				
主要商品	銷量(坪)	銷 值	銷量(坪)	銷 值
石潭段 A 案(湖閱天琴)	-	2,000	135.10	78,804
租賃收入	-	8,170	-	8,573
合 計	-	10,170	135.10	87,377

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料：

年 度		108年度	109年度	110年4月30日
人 數	職 員	33	32	44
	合計	33	32	44
平 均 服 務 年 資		12.49	11.93	9.5
平 均 年 齡		48.22	47.98	47.26
學 歷 分 佈 比 率 %	博 士	--	--	--
	碩 士	12%	3%	14%
	大 專	79%	91%	80%
	高 中	3%	3%	3%
	高 中 以 下	6%	3%	2%

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
鄭斯聰	董事	公司治理的發展趨勢	3小時
		防制洗錢及打擊資恐之最新趨勢	3小時
李進益	董事	公司治理的發展趨勢	3小時
		內部人宣導會	3小時
顏明宏	董事	交易所舉辦公司治理3.0	3小時
		公司治理的發展趨勢	3小時
		企業財務報表舞弊案例探討	3小時
		從近來經營權爭奪個案談公司如何規劃股權及董事會、股東會攻防策略	3小時
曾炳榮	法人董事 代表人	公司治理的發展趨勢	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
王慕凡	獨立董事	公司治理的發展趨勢	3小時
		審計委員會進階實務分享-邁向3.0	3小時
黃智楨	獨立董事	公司治理的發展趨勢	3小時

		內部人宣導會	3小時
		審計委員會之相關規範及運作實務	3小時
		非常規交易	3小時
葉建偉	獨立董事	公司治理的發展趨勢	3小時
		內部人宣導會	3小時
		審計委員會之相關規範及運作實務	3小時
		財報不實的舞弊紅旗	3小時

註：獨立董事黃智楨於110年3月26日辭任。

(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
吳裕國	總經理	公司治理的發展趨勢	3小時
簡玲菁	財務主管	公司治理的發展趨勢	3小時

(六)員工進修與訓練：

本公司 109 年度員工進修訓練如下：

受訓人次	38
經費支出	32,250
課程名稱 / (受訓單位)	
1 · 推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會(交易所) 2 · 產業創新條例租稅抵減研討會(主導產業顧問有限公司) 3 · 近期都更、危老法令修正以及相關函釋動態說明(台北市不動產開發商業同業公會) 4 · 發行證券商證券交易所會計主管持續進修班(財團法人會計研究發展基金會) 5 · 企業採用iXBRL申報財務報告宣導會(交易所) 6 · 協助公司提升自行編製財務報告能力政策解析與內控管理實務(財團法人會計研究發展基金會) 7 · 最新公司治理政策解析及設置公司治理人員稽核法遵實務(財團法人會計研究發展基金會) 8 · 109年度上市公司業務宣導會(交易所) 9 · 公司治理的發展趨勢(普華商務法律事務所) 10 · 法令規章遵循之內部稽核要領(中華民國內部稽核協會) 11 · AHM房屋租售暨收款管理系統(高益電腦) 12 · 109年度勞動基準法適用行業之勞動條件(台北市勞動檢查處) 13 · 近期相關建築法令動態(台北市不動產開發商業同業公會) 14 · 股務法令說明會(中國信託)	

(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：

契約性質	當事人	契約起迄日	主要內容	限制條款
工程承攬合約	旺邦營造(股)公司	109.03.01 至 工程完工止	台北市中山區榮星段二小段 573-1 等 十四筆地號大華榮芯新建工程	無
	麗高營造(股)公司	109.01.20 至 工程完工止	台北市大安區龍泉段一小段 312、314 等兩筆地號台大華新建工程	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 號等十四筆 地號	無
	台北市瑠公農田水利 會	108.02.18 至 工程完工止		無
	林幸雄等七位關係人	108.02.22 至 工程完工止		無
	非關係人張君等三 位	109.09.15 至 工程完工止	桃園市蘆竹區新鼻段 237 地號土地	無
	非關係人江君等七 位	109.10.22 至 工程完工止	桃園市龜山區樂捷段 174 地號土地	無
合建權利轉 讓契約書	鴻築建設(股)公司	109.09.11	桃園市龜山區樂捷段 174 地號土地合 建權利移轉	無
		109.09.11	桃園市龜山區新鼻段 237 地號土地合 建權利移轉	無
授信合約	上海商銀仁愛分行	109.11.27 至 112.08.14	A.中期擔保放款－土地融資 B.中期放款－建築融資	無
	遠東銀行	109.09.21 至 112.09.21	中期綜合額度 A.中期擔保放款－土地融資 B.中期放款－建築融資 C.商業本票保證	無
	華泰銀行營業部	109.11.09 至 112.11.09	中期擔保放款	部分金額待都更計劃 核准後始得動用
	合作金庫桃園分行	109.12.23 至 112.12.31	中期擔保放款－土地融資	無
	合作金庫板橋分行	110.01.13 至 112.12.31	A.中期擔保放款－土地融資 B.中期放款－容積貸款	B 項需取得桃園市政府 核准送出捐贈基地 之通知函始得動用
	兆豐銀行南崁分行	110.01.13 至 113.01.03	A.一般中期擔保放款－土地融資 B.一般中期放款－增額容積	B 項需取得增額容積 證明始得動用
	合作金庫三峽分行	110.04.26 至 114.03.31	中期擔保放款－土地融資	一成保留款俟動工興 建後始得撥貸

* 工程承攬合約僅列示合約總價金額 1 億元以上者。

* 授信合約僅列示中長期借款。

《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)
	105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產	6,144,141	5,588,134	4,990,988	4,985,390	8,433,839	110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)	63,540	123,141	120,413	118,586	117,874	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	32,246	27,969	26,991	45,753	79,153	
資產總額	6,239,927	5,739,244	5,138,392	5,149,729	8,630,866	
流動負債						
分配前	2,413,508	1,588,711	902,567	1,765,918	2,220,003	
分配後	2,630,110	1,588,711	983,792	1,792,993	--	
非流動負債	24,687	687,709	742,686	12,328	10,305	
負債總額						
分配前	2,438,195	2,276,420	1,645,253	1,778,246	2,230,308	
分配後	2,654,797	2,276,420	1,726,478	1,805,321	--	
歸屬於母公司業主之權益	3,539,188	3,208,469	3,244,403	3,113,038	6,148,136	
股本	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525	5,207,525	
資本公積	8,828	11,070	11,381	9,141	658,613	
保留盈餘						
分配前	858,790	525,829	558,580	400,161	281,438	
分配後	642,188	525,829	477,355	373,086	--	
其他權益	--	--	(5,322)	(3,789)	560	
庫藏股票	(35,955)	(35,955)	(27,761)	--	--	
非控制權益	262,544	254,355	248,736	258,445	252,422	
權益總額						
分配前	3,801,732	3,462,824	3,493,139	3,371,483	6,400,558	
分配後	3,585,130	3,462,824	3,411,914	3,344,408	--	

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

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

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

2.合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則-(IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日 財務資料(註3)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	2,357,723	69,225	1,212,121	10,170	87,377	110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)	736,052	11,402	198,053	8,265	25,427	
營業利益(損失)	520,576	(107,165)	68,178	(67,951)	(63,943)	
營業外收入及支出	(45,193)	(12,022)	(33,514)	(5,898)	(30,717)	
稅前淨利(淨損)	475,383	(119,187)	34,664	(73,849)	(94,660)	
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--	--	
停業單位損失	--	--	--	--	--	
本期淨利(損)	416,176	(124,550)	20,066	(75,294)	(95,668)	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(639)	2	(577)	3,003	1,097	
本期綜合損益總額	415,537	(124,548)	19,489	(72,291)	(94,571)	
淨利(損)歸屬於 母公司業主	421,225	(116,361)	26,874	(68,696)	(89,645)	
淨利(損)歸屬於非控制權益	(5,049)	(8,189)	(6,808)	(6,598)	(6,023)	
綜合(損)益總額歸屬於 母公司業主	420,586	(116,359)	26,301	(65,696)	(88,548)	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(5,049)	(8,189)	(6,812)	(6,595)	(6,023)	
每股盈餘	1.57	(0.43)	0.10	(0.25)	(0.32)	

* 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)
	105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產	4,845,724	4,337,053	3,691,488	3,714,824	7,178,320	110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)	63,425	61,157	58,845	57,435	57,139	
無形資產	--	--	--	--	--	
其他資產(註2)	424,229	411,871	409,291	397,362	420,122	
資產總額	5,333,378	4,810,081	4,159,624	4,169,621	7,655,581	
流動負債						
分配前	1,783,207	1,575,254	895,534	1,045,131	1,498,176	
分配後	1,999,809	1,575,254	976,759	1,072,206	--	
非流動負債	10,983	26,358	19,687	11,452	9,269	
負債總額						
分配前	1,794,190	1,601,612	915,221	1,056,583	1,507,445	
分配後	2,010,792	1,601,612	996,446	1,083,658	--	
權益						
股本	2,707,525	2,707,525	2,707,525	2,707,525	5,207,525	
資本公積	8,828	11,070	11,381	9,141	658,613	
保留盈餘						
分配前	858,790	525,829	558,580	400,161	281,438	
分配後	642,188	525,829	477,355	373,086	--	
其他權益	--	--	(5,322)	(3,789)	560	
庫藏股票	(35,955)	(35,955)	(27,761)	--	--	
非控制權益	--	--	--	--	--	
權益總額						
分配前	3,539,188	3,208,469	3,244,403	3,113,038	6,148,136	
分配後	3,322,586	3,208,469	3,163,178	3,085,963	--	

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

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

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

4.個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則(IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 年月日 財務資料(註2)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	2,349,615	62,761	1,201,069	3,069	79,624	110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)	727,944	4,938	192,057	1,164	17,674	
營業損益	521,210	(99,240)	69,949	(66,306)	(62,545)	
營業外收入及支出	(40,807)	(11,557)	(28,510)	(2,390)	(26,092)	
稅前淨利(淨損)	480,403	(110,797)	41,439	(68,696)	(88,637)	
繼續營業單位 本期淨利	--	--	--	--	--	
停業單位損失	--	--	--	--	--	
本期淨利(損)	421,225	(116,361)	26,874	(68,696)	(89,645)	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(639)	2	(573)	3,000	1,097	
本期綜合損益總額	420,586	(116,359)	26,301	(65,696)	(88,548)	
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	1.57	(0.43)	0.10	(0.25)	(0.32)	

*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

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：

105 年度	0 仟元	108 年度	6,198 仟元
106 年度	0 仟元	109 年度	9,624 仟元
107 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
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
108	陳光慧、姚毓琳	無 保 留 意 見
109	陳光慧、姚毓琳	無 保 留 意 見

2. 最近五年度更換會計師原因：

☆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)

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)
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	39.07	39.66	32.02	34.53	25.84	110 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	6,022.06	3,370.55	3,517.75	2,853.47	5,438.74	
償債 能力 %	流動比率	254.57	351.74	552.98	282.31	379.90	
	速動比率	45.43	36.87	72.75	28.30	94.45	
	利息保障倍數	16.72	(2.08)	2.13	(1.77)	(2.73)	
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	46.28	1.71	406.62	4.93	42.37	
	平均收現日數	7.88	213.45	0.89	74.03	8.61	
	存貨週轉率 (次)	0.28	0.01	0.21	0.00	0.01	
	應付款項週轉率 (次)	6.69	0.39	24.25	0.09	0.75	
	平均銷貨日數	1,303.57	36,500.00	1,825.00	NA	36,500.00	
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	36.50	0.74	9.95	0.09	0.74	
	總資產週轉率 (次)	0.34	0.01	0.22	0.00	0.01	
獲利 能力	資產報酬率 (%)	6.41	(1.54)	0.82	(1.11)	(1.18)	
	權益報酬率 (%)	10.92	(3.43)	0.58	(2.19)	(1.96)	
	稅前純益占實收資本額比 率(%) (註 7)	17.56	(4.40)	1.28	(2.73)	(1.82)	
	純益率 (%)	17.65	(179.92)	1.66	(740.35)	(109.49)	
	每股盈餘 (元)	1.57	(0.43)	0.10	(0.25)	(0.32)	
現金 流量	現金流量比率 (%)	--	12.92	66.93	--	--	
	現金流量允當比率 (%)	210.52	232.45	297.18	414.30	31.33	
	現金再投資比率 (%)	(11.27)	(0.27)	14.19	(2.39)	(0.42)	
槓桿 度	營運槓桿度	1.18	0.17	1.97	0.10	(0.01)	
	財務槓桿度	1.06	0.73	1.82	0.75	0.78	

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)

	108 年	109 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	34.53	25.84	-25%	主要係本期資產增加使比率降低
長期資金占不動產廠房及設備比率	2,853.47	5,438.74	91%	主要係本期權益增加使比率上升
流動比率	282.31	379.90	35%	主要係本期流動資產增加使比率提升
速動比率	28.30	94.45	234%	主要係本期流動資產增加使比率提升
利息保障倍數	(1.77)	(2.73)	-54%	主要因本期稅前損失增加致倍數降低
應收款項週轉率(次)	4.93	42.37	759%	主要係本期銷貨淨額增加使週轉率提升
平均收現日數	74.03	8.61	-88%	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減少
應付款項週轉率	0.09	0.75	733%	主要係本期銷貨成本增加使週轉率增加
存貨週轉率(次)	0.00	0.01	NA	主要係本期銷貨成本增加使週轉率提升
平均銷貨日數	NA	36,500.00	NA	主要係本期銷貨成本增加
不動產廠房及設備週轉率(次)	0.09	0.74	722%	主要係本期銷貨淨額增加使週轉率提升
總資產週轉率(次)	0.00	0.01	NA	主要係本期銷貨淨額增加使週轉率提升
資產報酬率	(1.11)	(1.18)	-6%	--
權益報酬率	(2.19)	(1.96)	11%	--
稅前利益占實收資本額比率	(2.73)	(1.82)	33%	主要係本期實收資本額增加致比率提升
純益率	(740.35)	(109.49)	85%	主要係本期銷貨淨額增加致比率提升
每股盈餘	(0.25)	(0.32)	-28%	主要係本期稅後淨利減少致每股盈餘降低
現金流量比率	--	--	--	因本期營業活動淨現金流量流出故不予分析
現金流量允當比率	414.30	31.33	-92%	因淨營業活動現金流入減少致比率下降
現金再投資比率	(2.39)	(0.42)	82%	主要因本期發放現金股利較上期減少致比率提升
營運槓桿度	0.10	(0.01)	-110%	因本期變動營業成本較上期增加致槓桿度降低
財務槓桿度	0.75	0.78	4%	--

(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)
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	
分析項目 (註 3)							
財務 結構 (%)	負債占資產比率	33.64	33.30	22.00	25.34	19.69	110 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	5,597.43	5,289.38	5,546.93	5,440.05	10,776.19	
償債 能力 %	流動比率	271.74	275.32	412.21	355.44	479.14	
	速動比率	59.53	34.98	66.36	44.62	139.32	
	利息保障倍數	35.02	(3.59)	3.60	(4.26)	(5.63)	
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	46.43	1.56	562.69	85.25	1,474.52	
	平均收現日數	7.86	233.97	0.64	4.28	0.24	
	存貨週轉率 (次)	0.36	0.01	0.27	0.00	0.01	
	應付款項週轉率 (次)	6.69	0.39	24.32	0.09	0.75	
	平均銷貨日數	1,013.88	36,500.00	1,351.85	NA	25,704.22	
	不動產、廠房及設備週 轉率 (次)	36.41	1.01	20.02	0.05	1.39	
	總資產週轉率 (次)	0.39	0.01	0.27	0.00	0.01	
獲利 能力	資產報酬率 (%)	7.24	(1.90)	0.88	(1.49)	(1.45)	
	權益報酬率 (%)	11.88	(3.45)	0.83	(2.16)	(1.94)	
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註 7)	17.74	(4.09)	1.53	(2.54)	(1.70)	
	純益率 (%)	17.93	(185.40)	2.24	(2,238.38)	(112.59)	
	每股盈餘 (元)	1.57	(0.43)	0.10	(0.25)	(0.32)	
現金 流量	現金流量比率 (%)	--	13.16	74.61	--	--	
	現金流量允當比率 (%)	249.22	275.00	354.54	437.34	33.95	
	現金再投資比率 (%)	(13.68)	(0.33)	23.09	(2.91)	(0.46)	
槓桿 度	營運槓桿度	1.17	0.20	1.85	0.20	0.10	
	財務槓桿度	1.03	0.80	1.30	0.89	0.92	

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)

	108 年	109 年	變動比率	變動超過 20%說明
負債佔資產比率	25.34	19.69	-22%	主要係本期資產增加使比率降低
長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,440.05	10,776.19	98%	主要係本期權益增加使比率上升
流動比率	355.44	479.14	35%	主要係本期流動資產增加使比率提升
速動比率	44.62	139.32	212%	主要係本期流動資產增加使比率提升
利息保障倍數	(4.26)	(5.63)	-32%	主要因本期稅前損失增加致倍數降低
應收款項週轉率(次)	85.25	1,474.52	1630%	主要係本期銷貨淨額增加使週轉率提升
平均收現日數	4.28	0.24	-94%	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減少
應付款項週轉率	0.09	0.75	733%	主要係本期銷貨成本增加使週轉率增加
存貨週轉率(次)	0.00	0.01	NA	主要係本期銷貨成本增加使週轉率提升
平均銷貨日數	NA	25,704.22	NA	主要係本期銷貨成本增加
不動產廠房及設備週轉率(次)	0.05	1.39	2680%	主要係本期銷貨淨額增加使週轉率提升
總資產週轉率(次)	0.00	0.01	NA	主要係本期銷貨淨額增加使週轉率提升
資產報酬率	(1.49)	(1.45)	3%	--
權益報酬率	(2.16)	(1.94)	10%	主要係本期權益增加致比率提升
稅前利益占實收資本額比率	(2.54)	(1.70)	33%	主要係本期實收資本額增加致比率提升
純益率	(2,238.38)	(112.59)	95%	主要係本期銷貨淨額增加致比率提升
每股盈餘	(0.25)	(0.32)	-28%	主要係本期稅後淨利減少致每股盈餘降低
現金流量比率	--	--	---	因本期營業活動淨現金流量流出故不予分析
現金流量允當比率	437.34	33.95	-92%	因淨營業活動現金流入減少致比率下降
現金再投資比率	(2.91)	(0.46)	84%	主要因本期發放現金股利較上期減少致比率提升
營運槓桿度	0.20	0.10	-50%	因本期變動營業成本較上期增加致槓桿度降低
財務槓桿度	0.89	0.92	3%	--

*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

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

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：

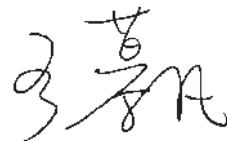
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國一〇九年度營業報告書、財務報表(含合併及個體)及虧損撥補議案等，其中財務報表業經委託信永中和聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述民國一〇九年度營業報告書、財務報表(含合併及個體)及虧損撥補議案等經本審計委員會查核完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定報告如上，敬請鑑核。

此 致

大華建設股份有限公司一一〇年股東常會

審計委員會召集人：王慕凡



中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 3 0 日

四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇九年度(自一〇九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財務報導準則第十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 ： 鄭 斯 聰



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 三 十 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」)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之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一〇九年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十三)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五(二)；存貨會計科目說明請詳合併財務報表附註六(六)。

大華建設公司及其子公司之存貨為營運之重要資產，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體合併資產總額之 71%，若該資產價值評估不適切，將對財務報表整體表達有所影響，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

其他事項

大華建設股份有限公司業已編製民國一〇九年及一〇八年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設公司及其子公司民國一〇九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



金 融 監 督 管 理 委 員 會 證 券 期 貨 局
核 准 文 號 ： (107)金管證審字第1070345892號
(107)金管證審字第1070342733號
中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 三 十 日

大華建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	109年12月31日		108年12月31日	
			金額	%	金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,842,842	21	\$ 132,046	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	--	--	58,249	1
1150	應收票據淨額	六(四)	1,647	--	2,465	--
1170	應收帳款淨額	六(四)	6	--	6	--
1200	其他應收款	六(五)	40,008	--	39,438	1
1220	本期所得稅資產		413	--	360	--
130X	存貨	六(六)及八	6,121,039	71	4,337,552	84
1410	預付款項		215,913	3	148,080	3
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	211,021	3	267,194	5
1479	其他流動資產-流動		950	--	--	--
	流動資產合計		8,433,839	98	4,985,390	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)	2,898	--	3,769	--
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	117,874	1	118,586	2
1755	使用權資產	六(九)	6,571	--	4,969	--
1920	存出保證金	七	61,013	1	31,463	1
1975	淨確定福利資產-非流動	六(十五)	3,119	--	--	--
1990	其他非流動資產-其他		5,552	--	5,552	--
	非流動資產合計		197,027	2	164,339	3
	資產總計		\$ 8,630,866	100	\$ 5,149,729	100

(接下頁)

(承上頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	負債及權益	附註	109年12月31日		108年12月31日	
			金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十二)及八	915,000	11	282,000	6
2130	合約負債-流動	六(廿二)	342,486	4	187,130	4
2150	應付票據	六(廿三)	1,723	--	--	--
2170	應付帳款	六(廿三)	48,217	1	20,486	--
2180	應付帳款-關係人	六(廿三)及七	94,571	1	--	--
2200	其他應付款		10,480	--	16,549	--
2250	負債準備-流動	六(十六)	761	--	644	--
2280	租賃負債-流動		6,599	--	4,974	--
2310	預收款項	七	28,079	--	28,958	1
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十四)及八	771,900	9	1,224,900	24
2399	其他流動負債-其他		187	--	277	--
	流動負債合計		2,220,003	26	1,765,918	35
25XX	非流動負債					
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十五)	--	--	2,147	--
2645	存入保證金		10,305	--	10,181	--
	非流動負債合計		10,305	--	12,328	--
	負債總計		2,230,308	26	1,778,246	35
31XX	歸屬於母公司業主之權益					
3110	普通股股本	六(十八)	5,207,525	60	2,707,525	52
3200	資本公積	六(十九)	658,613	8	9,141	--
3300	保留盈餘	六(廿)				
3310	法定盈餘公積		237,247	3	237,247	5
3320	特別盈餘公積		3,789	--	24,199	--
3350	未分配盈餘		40,402	--	138,715	3
3400	其他權益		560	--	(3,789)	--
	歸屬於母公司業主之權益合計		6,148,136	71	3,113,038	60
36XX	非控制權益	六(廿一)	252,422	3	258,445	5
	權益總計		6,400,558	74	3,371,483	65
	負債及權益總計		8,630,866	100	5,149,729	100

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳辛聰

大華建設股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	109 年度		108 年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(廿二)及七	\$ 87,377	100	\$ 10,170	100
5000	營業成本	六(六)	(61,950)	(71)	(1,905)	(19)
5900	營業毛利		25,427	29	8,265	81
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿五)	(2,618)	(3)	(1,883)	(18)
6200	管理費用	六(廿五)	(86,752)	(99)	(74,333)	(731)
			(89,370)	(102)	(76,216)	(749)
6900	營業利益(損失)		(63,943)	(73)	(67,951)	(668)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿三)	4,857	6	9,224	91
7020	其他利益及損失	六(廿四)	(17,274)	(20)	7,568	74
7050	財務成本	六(廿七)	(18,300)	(21)	(22,690)	(223)
			(30,717)	(35)	(5,898)	(58)
7900	稅前淨損		(94,660)	(108)	(73,849)	(726)
7950	所得稅費用	六(廿八)	(1,008)	(1)	(1,445)	(14)
8200	本期淨損		(95,668)	(109)	(75,294)	(740)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		111	--	1,666	16
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		986	1	1,337	13
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		--	--	--	--
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		1,097	1	3,003	29
8500	本期綜合損益總額		(\$ 94,571)	(108)	(\$ 72,291)	(711)
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		(\$ 89,645)	(102)	(\$ 68,696)	(675)
8620	非控制權益		(6,023)	(7)	(6,598)	(65)
			(\$ 95,668)	(109)	(\$ 75,294)	(740)
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		(\$ 88,548)	(101)	(\$ 65,696)	(646)
8720	非控制權益		(6,023)	(7)	(6,595)	(65)
			(\$ 94,571)	(108)	(\$ 72,291)	(711)
	每股盈餘	六(廿九)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.32)		(\$ 0.25)	

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗



歸屬於母公司業主之權益

項目	保留盈餘				其他權益			總計	非控制權益	權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	庫藏股票			
一〇八年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 11,381	\$ 234,560	\$ 18,758	\$ 305,262	\$ 5,322	(\$ 27,761)	\$ 3,244,403	\$ 248,736	\$ 3,493,139
盈餘指撥及分配：										
提列特別盈餘公積	--	--	--	5,441	(5,441)	--	--	--	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	2,687	--	(2,687)	--	--	--	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(81,225)	--	--	(81,225)	--	(81,225)
逾期未領取股利轉列資本公積	--	50	--	--	--	--	--	50	--	50
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	(2,290)	--	--	(9,965)	--	27,761	15,506	--	15,506
對子公司所有權益變動	--	--	--	--	(199)	199	--	--	(398)	(398)
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	16,702	16,702
一〇八年度淨損	2,707,525	9,141	237,247	24,199	(205,745)	(5,123)	--	3,178,734	265,040	3,443,774
一〇八年度其他綜合損益	--	--	--	--	(68,696)	--	--	(68,696)	(6,598)	(75,294)
一〇八年度綜合損益總額	--	--	--	--	1,666	1,334	--	3,000	3	3,003
一〇八年十二月三十一日餘額	2,707,525	9,141	237,247	24,199	138,715	(3,789)	--	3,113,038	258,445	3,371,483
盈餘指撥及分配：										
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(20,410)	20,410	--	--	--	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(27,075)	--	--	(27,075)	--	(27,075)
逾期未領取股利轉列資本公積	--	38	--	--	--	--	--	38	--	38
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	--	--	--	--	(2,114)	3,363	--	1,249	--	1,249
現金增資	2,500,000	649,433	--	--	--	--	--	3,149,433	--	3,149,433
其他	--	1	--	--	--	--	--	1	--	1
一〇九年度淨損	5,207,525	658,613	237,247	3,789	(129,936)	(426)	--	6,236,684	258,445	6,495,129
一〇九年度其他綜合損益	--	--	--	--	(89,645)	--	--	(89,645)	(6,023)	(95,668)
一〇九年度綜合損益總額	--	--	--	--	111	986	--	1,097	--	1,097
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 5,207,525	\$ 658,613	\$ 237,247	\$ 3,789	\$ 40,402	\$ 560	\$ --	\$ 6,148,136	\$ 252,422	\$ 6,400,558

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	109 年度	108 年度
<u>營業活動之現金流量</u>		
稅前淨損	(\$ 94,660)	(\$ 73,849)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	4,572	3,842
利息收入	(1,329)	(5,176)
股利收入	(8)	(79)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債淨損失(利益)	8,372	(6,772)
利息費用	18,300	22,690
處分不動產、廠房及設備損失	17	--
租賃修改利益	(24)	(1)
淨外幣兌換損失(利益)	4,448	(948)
處分投資損失	--	133
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少(增加)	49,877	(1,998)
應收票據減少(增加)	818	(819)
應收帳款減少	--	5
其他應收款減少(增加)	(625)	3,832
存貨增加	(1,773,863)	(52,185)
預付款項增加	(67,833)	(94,335)
其他金融資產減少(增加)	56,173	(64,146)
其他流動資產增加	(950)	--
合約負債增加	155,356	185,130
應付票據增加(減少)	1,723	(209)
應付帳款增加	27,731	129
應付帳款-關係人增加	94,571	--
其他應付款增加(減少)	(6,288)	3,357
負債準備增加	117	22
預收款項增加(減少)	(879)	1,007
其他流動負債增加(減少)	(90)	23
淨確定福利資產/負債減少	(5,155)	(6,569)
營運產生之現金流出	(1,529,629)	(86,916)
收取之利息	1,443	5,782
支付之利息	(27,584)	(28,767)
收取之股利	8	79
支付之所得稅(含土地增值稅)	(1,061)	(267)
營業活動之淨現金流出	(1,556,823)	(110,089)

(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)
民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

	109 年度	108 年度
投資活動之現金流量		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	1,847	1,975
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產清算退回股款	1,200	--
處分子公司	-- (	8,724)
取得不動產、廠房及設備	(1,307)	(208)
存出保證金增加	(29,550)	(18,206)
其他非流動資產增加	-- (	3,822)
投資活動之淨現金流出	(27,810)	(28,985)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	633,000	282,000
應付短期票券減少	-- (	319,983)
舉借長期借款	60,000	--
償還長期借款	(513,000)	(13,881)
租賃負債本金償還	(2,644)	(1,808)
存入保證金增加	124	84
逾期未領取股利轉列資本公積	38	50
現金增資	3,149,433	--
發放現金股利	(27,075)	(81,225)
歸入權	1	--
庫藏股票處分	--	32,289
籌資活動之淨現金流入(出)	3,299,877 (	102,474)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,448)	948
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,710,796 (	240,600)
期初現金及約當現金餘額	132,046	372,646
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,842,842	\$ 132,046

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

大華建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於四十九年十二月奉經濟部核准設立，登記地址為台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓。本公司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一一〇年三月三十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. 金管會認可之一〇九年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">· 修正國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號「利率指標變革」· 修正國際財務報導準則第 16 號「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」 | <p>此修正係與避險會計有關之放寬規定，將使原已採用避險會計處理者不因利率指標變革而終止，並要求揭露採用此放寬規定之相關資訊。</p> <p>此修正提供一實務權宜作法，承租人在符合下列所有條件下之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓，得選擇不評估其是否係租賃修改，將該租金減讓導致之任何租賃給付變動在減讓期間按變動租賃給付處理：</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 租賃給付之變動導致租賃之修改後對價與變動前租賃之對價幾乎相同或較小；(2) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國 110 年 6 月 30 日以前到期之給付；且(3) 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。 | <p>西元 2020 年 1 月 1 日</p> <p>西元 2020 年 6 月 1 日
(金管會允許提前於西元 2020 年 1 月 1 日適用)</p> |
|---|---|---|

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績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一一〇年適用之國際財務報導準則之新發布，修正及修訂之準則及解釋：

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

2. 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
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第 3 號「對觀念架構之索引」 	<p>此修正更新收購者在企業合併時於判斷何者構成資產和負債時，應引用 2018 年發布之「財務報導之觀念架構」有關資產和負債之定義。因上述索引之修正，此修正新增對負債準備及或有負債之認列例外，針對某些類型之負債準備及或有負債，應參考國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」或國際財務報導準則解釋第 21 號「公課」，而非上述 2018 年發布之「財務報導之觀念架構」。同時，此修正亦釐清收購者在收購日不得認列國際會計準則第 37 號之或有資產。</p>	西元 2022 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 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」 	<p>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。</p>	待 IASB 決定
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」 	<p>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。</p>	西元 2023 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--|---|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">· 修正國際財務報導準則第 17 號「保險合約」 | <p>此修正包括遞延生效日、保險取得現金流量之預期回收、可歸屬於投資服務之合約服務邊際、所持有之再保險合約一損失之回收及其他等修正，該等修正並未改變準則之基本原則。</p> | <p>西元 2023 年 1 月 1 日</p> |
| <ul style="list-style-type: none">· 修正國際會計準則第 1 號「負債之流動或非流動分類」 | <p>此修訂釐清負債之分類係以報導期間結束日存在之權利為基礎。企業於報導期間結束日不具有將負債之清償期限遞延至報導期間後至少 12 個月之權利，負債應被分類為流動。此外，此修正將「清償」定義為負債係以現金、其他經濟資源或企業自身之權益工具消滅。</p> | <p>西元 2023 年 1 月 1 日</p> |
| <ul style="list-style-type: none">· 修正國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」 | <p>此修正禁止企業自不動產、廠房及設備之成本中，扣除出售為使資產達到能符合管理階層預期運作方式之必要地點及狀態過程所製造之項目之款項，例如測試資產是否正常運作時生產之樣品。出售此類項目之價款及其生產之成本，應認列為損益。此修正亦說明，測試資產是否正常運作係評估資產之技術及物理性能時，與資產的財務績效無關。</p> | <p>西元 2022 年 1 月 1 日</p> |
| <ul style="list-style-type: none">· 修正國際會計準則第 37 號「虧損性合約—履行合約之成本」 | <p>此修正釐清履行合約之成本包含與該合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本係由履行該合約之增額成本及與履行合約直接相關之其他成本之分攤組成。</p> | <p>西元 2022 年 1 月 1 日</p> |
| <ul style="list-style-type: none">· 2018-2020 週期之年度改善 | <p>(1) 國際財務報導準則第 1 號「子公司作為首次採用者」
此修正允許選用國際財務報導準則第 1 號第 D16 (a) 段豁免之子公司，於衡量累積換算差異數時，得採用母公司轉換至國際財務報導準則日應納入母公司合併財務報表帳面金額累積換算差異數。此修正亦適用於採用國際財務報導準則第 1 號第 D16 (a) 段豁免之關聯企業及合資企業。</p> <p>(2) 國際財務報導準則第 9 號之修正「除列金融負債「10%」測試中之費用」
此修正規定除列金融負債 10% 測試中所應包含之費用。企業可能會支付成本或費用予第三方或貸款方。依據此修正，10% 測試中不包含支付予第三方之成本或費用。</p> <p>(3) 國際會計準則第 41 號「公允價值衡量中對稅捐之考量」
此修正刪除國際會計準則第 41 號「農業」於衡量公允價值時排除稅捐現金流量之規定。</p> | <p>西元 2022 年 1 月 1 日</p> |

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、重大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
			109年 12月31日	108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	--

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. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日非控制權益總額分別為252,422仟元及258,445仟元，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			
		109年12月31日		108年12月31日	
		金額 (仟元)	持股百分比	金額 (仟元)	持股百分比
華建開發	台灣台北市	\$ 252,422	42	\$ 258,445	42

資產負債表

	華建開發	
	109年12月31日	108年12月31日
流動資產	\$ 1,251,278	\$ 1,266,325
非流動資產	67,609	65,855
流動負債	(721,834)	(720,822)
非流動負債	(1,036)	(876)
淨資產總額	\$ 596,017	\$ 610,482

綜合損益表

	華建開發	
	109年度	108年度
收入	\$ 7,782	\$ 7,158
稅前淨損	(14,465)	(15,832)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(14,465)	(15,832)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	(1,033)
本期綜合損益總額	(\$ 14,465)	(\$ 16,865)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(\$ 6,023)	(\$ 6,593)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	109年度	108年度
營業活動之淨現金流出	(\$ 21,037)	(\$ 10,481)
投資活動之淨現金流入	--	31,999
籌資活動之淨現金流出	(1,908)	(14,550)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(22,945)	6,968
期初現金及約當現金餘額	30,968	24,000
期末現金及約當現金餘額	\$ 8,023	\$ 30,968

(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。

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. 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易日會計。
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

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易日會計。
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)應收帳款及票據

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

(十)金融資產減損

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。

(十一)金融資產之除列

合併公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 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力，惟未保留對金融資產之控制。

(十二)出租人之租賃交易-應收租賃款/租賃

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。
 - (1)於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。
 - (2)後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬率。
 - (3)與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

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

(十三)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)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。

(十五)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供合併公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按合併公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合

約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十六) 非金融資產減損

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) 確定福利計畫

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

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

C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

3. 離職福利

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

4. 員工酬勞及董監酬勞

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

(廿一)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 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)收入認列

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。

(廿三)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。

(廿四)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。

(廿五)股利分派

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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。

截至一〇九年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 6,121,039 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 180	\$ 180
支票存款及活期存款	1,842,662	131,866
合計	<u>\$ 1,842,842</u>	<u>\$ 132,046</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. 合併公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量 之金融資產		
上市櫃股票	\$ --	\$ 10,669
受益憑證	--	47,580
合計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 58,249</u>
流動	\$ --	\$ 58,249
非流動	--	--
合計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 58,249</u>

1. 合併公司於一〇九年度及一〇八年度分別認列評價損失 8,372 仟元及評價利益 6,772 仟元。
2. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資		
非上市櫃股票	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,769</u>
流動	\$ --	\$ --
非流動	2,898	3,769
合計	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,769</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. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，並於一〇九年六月四日經股東臨時會決議清算完結基準日為一〇九年五月五日，且一〇九年度收回部分清算股款 1,200 仟元。
3. Vincera Growth Capital II Limited 以一〇九年七月一日為減資基準日辦理減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,847 仟元。
4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇八年六月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,975 仟元。
5. 合併公司於一〇九年七月申請退回基隆市第二信用合作社之入社股款 10 仟元，截至一〇九年十二月三十一日止尚未收回，帳列其他應收款。
6. 合併公司於一〇九年及一〇八年度認列於其他綜合損益之金額分別為利益 986 仟元及利益 1,337 仟元。

7. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收票據及帳款

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據	\$ 1,647	\$ 2,465
減：備抵損失	--	--
小計	<u>1,647</u>	<u>2,465</u>
應收帳款	6	6
減：備抵損失	--	--
小計	<u>6</u>	<u>6</u>
合計	<u>\$ 1,653</u>	<u>\$ 2,471</u>

1. 合併公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。
2. 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇九年及一〇八年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。
3. 應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
未逾期	\$ 1,653	\$ 2,471
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>\$ 1,653</u>	<u>\$ 2,471</u>

4. 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：

109年12月31日	預期信用 損失率	總帳面金額	備抵損失(存 續期間預期 信用損失)	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 1,653	\$ --	\$ 1,653
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>\$ 1,653</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 1,653</u>

108年12月31日	預期信用 損失率	總帳面金額	備抵損失(存 續期間預期 信用損失)	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 2,471	\$ --	\$ 2,471
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>\$ 2,471</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 2,471</u>

5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)其他應收款

	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款	\$ 56,253	\$ 55,683
減：備抵損失	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 40,008</u>	<u>\$ 39,438</u>

(六)存貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售土地	\$ 52,141	\$ 94,327
待售房屋	28,986	48,750
營建用地	5,928,195	4,218,540
在建工程	501,113	365,331
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合計	<u>\$ 6,121,039</u>	<u>\$ 4,337,552</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家A區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家A區	2,864	2,482	2,864	2,482
雅典王朝A區	--	456	--	456
雅典王朝B區	--	1,722	--	1,722
航廈	5,505	2,809	5,505	2,809
石潭段A案	43,261	20,266	85,447	40,030
合計	<u>\$ 52,141</u>	<u>\$ 28,986</u>	<u>\$ 94,327</u>	<u>\$ 48,750</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	營建用地	在建工程	營建用地	在建工程
樹林案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家B區	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391
太原路	1,211,267	34,652	1,211,267	25,868
福德段B案	423	--	423	--
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	68,337	73,440	10,899
懷生段	1,418,917	13,964	1,418,917	8,117
雲和街A案	621,454	144,210	621,454	83,909
雲和街B案	1,712	--	1,712	--
文林北路案	285,172	976	285,172	976
新鼻段案	875,582	1,863	--	--
樂捷段A案	517,902	1,514	--	--
青溪段A案	316,171	35	--	--
合計	<u>\$ 5,928,195</u>	<u>\$ 501,113</u>	<u>\$ 4,218,540</u>	<u>\$ 365,331</u>

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

4. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

5. 重要工程說明

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

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

6. 當期認列之存貨相關費損：

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

(七) 其他金融資產

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

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八) 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						
一〇九年一月一日餘額	\$ 94,331	\$ 38,960	\$ 639	\$ 6,290	\$ 257	\$ 140,477
增添	--	101	--	1,206	--	1,307
處分及報廢	--	(103)	--	(250)	--	(353)
一〇九年十二月三十一日餘額	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 38,958</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 7,246</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 141,431</u>
一〇八年一月一日餘額	\$ 94,331	\$ 38,845	\$ 639	\$ 6,411	\$ 257	\$ 140,483
增添	--	115	--	93	--	208
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	<u>\$ 94,331</u>	<u>\$ 38,960</u>	<u>\$ 639</u>	<u>\$ 6,290</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 140,477</u>

	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
<u>折舊及減損損失</u>						
一〇九年一月一日餘額	\$ --	\$ 15,826	\$ 280	\$ 5,564	\$ 221	\$ 21,891
折舊	--	1,628	79	287	8	2,002
處分及報廢	--	(86)	--	(250)	--	(336)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 17,368	\$ 359	\$ 5,601	\$ 229	\$ 23,557
<u>帳面金額</u>						
一〇八年一月一日餘額	\$ --	\$ 14,186	\$ 200	\$ 5,491	\$ 193	\$ 20,070
折舊	--	1,640	80	287	28	2,035
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 15,826	\$ 280	\$ 5,564	\$ 221	\$ 21,891
一〇九年十二月三十一日	\$ 94,331	\$ 21,590	\$ 280	\$ 1,645	\$ 28	\$ 117,874
一〇八年十二月三十一日	\$ 94,331	\$ 23,134	\$ 359	\$ 726	\$ 36	\$ 118,586

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九)租賃交易-承租人

1. 合併公司租賃之標的資產為建物與公務車，租賃合約之期間通常介於一到四年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除部份租賃之資產不得轉租、質押、處分或從事攬載客貨之營業行為外，未有加諸其他之限制。
2. 合併公司承租停車位之租賃期間不超過十二個月，及承租屬低價值之標的資產為辦公設備。另一〇九年及一〇八年十二月三十一日合併公司對於短期租賃承諾之租賃給付均為 199 仟元。
3. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	109年12月31日	109年度	108年12月31日	108年度
	帳面金額	折舊費用	帳面金額	折舊費用
房屋及建築	\$ 6,571	\$ 1,964	\$ 4,363	\$ 704
運輸設備	--	606	606	1,103
合計	\$ 6,571	\$ 2,570	\$ 4,969	\$ 1,807

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

	房屋及建築	運輸設備	合計
<u>折舊及減損損失</u>			
一〇九年一月一日	\$ 4,363	\$ 606	\$ 4,969
增添	16,662	--	16,662
折舊費用	(1,964)	(606)	(2,570)
租賃修改	(12,490)	--	(12,490)
一〇九年十二月三十一日	\$ 6,571	\$ --	\$ 6,571

	房屋及建築	運輸設備	合計
<u>折舊及減損損失</u>			
一〇八年一月一日	\$ --	\$ 1,396	\$ 1,396
增添	5,067	927	5,994
折舊費用	(704)	(1,103)	(1,807)
租賃修改	--	(614)	(614)
一〇八年十二月三十一日	<u>\$ 4,363</u>	<u>\$ 606</u>	<u>\$ 4,969</u>

5. 合併公司於一〇九年及一〇八年度使用權資產之增添分別為 16,662 仟元及 5,994 仟元。

6. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	109 年度	108 年度
租賃負債之利息費用	(\$ 121)	(\$ 49)
屬短期租賃合約之費用	(\$ 225)	(\$ 230)
屬低價值資產租賃之費用	(\$ 134)	(\$ 141)

7. 合併公司於一〇九年及一〇八年租賃現金流出總額分別為 3,003 仟元及 2,179 仟元。

(十)租賃交易-出租人

1. 合併公司出租之標的資產包括土地及建物，租賃合約之期間通常介於一到六年，租賃合約採個別協商並包含各種不同的條款及條件，合併公司為確保出租資產係正常使用，於租賃合約要求承租人不得將租賃資產轉租、增建、改建、頂讓質押或供第三方使用。

2. 合併公司於一〇九年及一〇八年度營業租賃合約分別認列 8,573 仟元及 8,170 仟元之租金收入，其中無屬變動租賃給付認列之租金收入。

3. 合併公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
一〇九年十二月三十一日	\$ --	\$ 7,152
一一〇年十二月三十一日	5,702	4,192
一一一年十二月三十一日	3,434	2,914
一一二年十二月三十一日	682	172
一一三年十二月三十一日	486	--
一一四年十二月三十一日	384	--
合計	<u>\$ 10,688</u>	<u>\$ 14,430</u>

(十一)非金融資產減損

合併公司一〇九年及一〇八年度之不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十二)短期借款

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

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)應付票據及帳款

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

(十四)長期借款

性質	109年12月31日	108年12月31日
長期擔保借款—自一一二年八月到期一次清償，浮動利率，一〇九年十二月三十一日利率為1.945%	\$ 60,000	\$ --
長期擔保借款—原自一〇二年十一月起開始每月為一期償還，至一〇五年十月償清；於一〇五年十月增補合約變更為一〇八年十月到期一次清償；又於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少70%償還，餘欠款於一〇九年十一月到期一次清償，浮動利率，一〇八年十二月三十一日利率為2.05%	--	403,000
長期擔保借款—原至一〇八年十月到期一次償還；於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少70%償還，餘欠款於一〇九年十一月到期一次清償，浮動利率，一〇八年十二月三十一日利率為2.05%	--	110,000

(接下頁)

(承上頁)

土地及建築物抵押借款—自一〇
六年八月起開始，如有出售房
地以房地出售總價至少 70% 償
還，餘欠款於一一一年八月到
期一次清償，浮動利率，一〇
九年及一〇八年十二月三十一
日利率分別為 1.6998% 及
2.0497%

合計	711,900	711,900
減：一個營業週期內到期之長期借 款	771,900	1,224,900
淨額	(771,900)	(1,224,900)
	\$ --	\$ --

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金額
一一一年十二月三十一日	711,900
一一二年十二月三十一日	60,000
合計	\$ 771,900

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：

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

(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
108 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 32,445)	\$ 22,063	(\$ 10,382)
當期服務成本	(139)	--	(139)
利息(費用)收入	(354)	241	(113)
	(32,938)	22,304	(10,634)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,021)	--	(1,021)
經驗調整	2,005	682	2,687
	984	682	1,666
雇主提撥數	--	6,821	6,821
實際支付福利	5,253	(5,253)	--
	5,253	1,568	6,821
12 月 31 日餘額	(\$ 26,701)	\$ 24,554	(\$ 2,147)

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

(4) 本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。一〇九年及一〇八年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
折現率	0.25%	0.70%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	0.25%	0.70%

對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第五回經驗生命表估計。

因採用主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現值 之影響	(\$ 1,061)	\$ 1,134	\$ 1,097	(\$ 1,039)
	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現值 之影響	(\$ 1,300)	\$ 1,383	\$ 1,345	(\$ 1,277)

上述之敏感分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

(6)本公司於一〇九年十二月三十一日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為 0 仟元。

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

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$ 14,181
一至二年	897
二至五年	--
五年以上	1,047
	<u>\$ 16,125</u>

2. 確定提撥計劃

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，一〇九年及一〇八年度分別提撥 1,411 仟元及 1,483 仟元。

(十六)負債準備

到期年限	員工福利負債準備
一〇八年一月一日餘額	\$ 622
當期新增之負債準備	644
當期使用之負債準備	(622)
一〇八年十二月三十一日餘額	644
當期新增之負債準備	761
當期使用之負債準備	(644)
一〇九年十二月三十一日餘額	<u>\$ 761</u>

負債準備分析如下：

	109年12月31日	108年12月31日
流動	<u>\$ 761</u>	<u>\$ 644</u>
非流動	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

(十七)股份基礎給付

1. 本公司一〇九年度股份基礎給付協議如下：

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

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

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

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

(十八)股本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。一〇九年及一〇八年十二月三十一日，實收資本額分別為 5,207,525 仟元及 2,707,525 仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)明細如下：

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

3. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

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

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

5. 庫藏股票

本公司之子公司一〇九年及一〇八年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇九年度：無。

一〇八年度

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

單位：新台幣元

(十九) 資本公積

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
普通股溢價	\$ 649,433	\$ --
現金股利逾五年未領	592	554
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售 固定資產稅後利得	7,487	7,487
行使歸入權	1	--
合計	<u>\$ 658,613</u>	<u>\$ 9,141</u>

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(廿)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 特別盈餘公積

本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

首次採用 IFRSs 時，一〇一年四月六日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

3. 盈餘分配

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

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

4. 本公司於一〇九年六月二十三日經股東常會決議通過一〇八年度盈餘分配案，分配股東紅利 27,075 仟元。另本公司於一〇八年六月五日經股東常會決議通過一〇七年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 2,687 仟元及分配股東紅利 81,225 仟元。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿六)之說明。

(廿一)非控制權益

	109 年度	108 年度
一月一日餘額	\$ 258,445	\$ 248,736
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(6,023)	(6,598)
其他綜合損益 (稅後淨額)	--	3
對子公司所有權權益變動	--	(398)
其他	--	16,702
十二月三十一日餘額	<u>\$ 252,422</u>	<u>\$ 258,445</u>

(廿二)營業收入

	109 年度	108 年度
客戶合約之收入		
土地銷貨收入	\$ 62,884	\$ --
房屋銷貨收入	15,920	2,000
	<u>78,804</u>	<u>2,000</u>
租金收入	8,573	8,170
合計	<u>\$ 87,377</u>	<u>\$ 10,170</u>

1. 合併公司一〇九年及一〇八年度客戶合約之收入認列時點如下：

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

2. 合約負債

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

合併公司本期之合約負債較一〇八年十二月三十一日增加主要係因履約義務尚未滿足，故向客戶預先收取之部分對價尚未認列為收入。

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

(廿三)其他收入

	109 年度	108 年度
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 1,287	\$ 3,540
其他利息收入	42	1,636
	<u>1,329</u>	<u>5,176</u>
股利收入	8	79
其他收入-其他	3,520	3,969
合計	<u>\$ 4,857</u>	<u>\$ 9,224</u>

(廿四)其他利益及損失

	109 年度	108 年度
淨外幣兌換利益(損失)	(\$ 4,448)	\$ 948
透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益(損失)	(8,372)	6,772
處分投資損失	--	(133)
租賃修改利益	24	1
處分不動產、廠房設備損失	(17)	--
其他損失	(4,461)	(20)
合計	(\$ 17,274)	\$ 7,568

(廿五)成本及費用性質之額外資訊

	109 年度			108 年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用	\$ --	\$ 54,022	\$ 54,022	\$ --	\$ 51,014	\$ 51,014
折舊費用	--	4,572	4,572	--	3,842	3,842

(廿六)員工福利費用

	109 年度	108 年度
薪資費用-非董事員工	\$ 40,919	\$ 35,561
董事酬金	6,211	9,600
勞健保費用	2,476	2,759
退休金費用	3,023	1,735
其他用人費用	1,393	1,359
合計	\$ 54,022	\$ 51,014

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

前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董事酬勞前之利益。

2. 本公司一〇九年及一〇八年度員工酬勞及董事酬勞估列金額均為 0 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

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

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

(廿七)財務成本

	109 年度	108 年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 27,924	\$ 28,888
減：符合要件之資產資本化金額	(9,624)	(6,198)
合計	<u>\$ 18,300</u>	<u>\$ 22,690</u>

(廿八)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	109 年度	108 年度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 1,008	\$ --
當期所得稅總額	<u>1,008</u>	<u>--</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	--	1,445
所得稅費用	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ 1,445</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	109 年度	108 年度
會計利潤	(\$ 94,660)	(\$ 73,849)
按適用稅率計算之稅額	(18,932)	(14,770)
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	14,156	14,042
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	4,288	2,284
未認列暫時性差異之變動	488	(111)
其他所得稅(土地增值稅)	1,008	--
所得稅費用	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ 1,445</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
109 年度				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --

	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
108年度				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	\$ 1,445	(\$ 1,445)	\$ --	\$ --

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	109年12月31日	108年12月31日
虧損扣抵		
109年到期	\$ --	\$ 145,198
112年到期	8,978	8,978
113年到期	21,519	21,519
114年到期	34,776	34,776
115年到期	14,432	14,432
116年到期	9,366	9,366
117年到期	19,351	19,351
118年到期	1,845	1,845
119年到期	4,288	--
	<u>114,555</u>	<u>255,465</u>
可減除暫時性差異		
存貨	77,879	77,879
備抵呆帳	3,249	3,249
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	22,012	22,685
預付款項	552	887
未實現兌換損益	2,473	1,608
淨確定福利負債-非流動	1,374	1,438
負債準備	152	129
	<u>107,691</u>	<u>107,875</u>
合計	<u>\$ 222,246</u>	<u>\$ 363,340</u>

5. 截至一〇九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
一一八年	1,845
一一九年	4,288
合計	<u>\$ 114,555</u>

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇七年度。

(廿九)每股盈餘

1. 用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	<u>109 年度</u>	
	加權平均 流通在外 股數	每股盈餘
	<u>稅後金額</u>	<u>(仟股)</u>
		<u>(元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>		
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 89,645)	282,364
		(\$ 0.32)

稀釋每股盈餘

無此情形。

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

稀釋每股盈餘

無此情形。

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

	<u>109 年度</u>	
	加權平均 流通在外 股數	每股盈餘
	<u>稅後金額</u>	<u>(仟股)</u>
		<u>(元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>		
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 89,645)	282,364
		(\$ 0.32)

稀釋每股盈餘

無此情形。

		108 年度	
		加權平均 流通在外 股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
	稅後金額		
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 68,696)	270,753	(\$ 0.25)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形。			

(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：

	109 年 1 月 1 日	現金流量	其他非現金	109 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 282,000	\$ 633,000	\$ --	\$ 915,000
租賃負債	4,974	(2,644)	4,269	6,599
長期借款	1,224,900	(453,000)	--	771,900
存入保證金	10,181	124	--	10,305
資本公積	9,141	649,472	--	658,613
來自籌資活動之負債	<u>\$ 1,531,196</u>	<u>\$ 826,952</u>	<u>\$ 4,269</u>	<u>\$ 2,362,417</u>

	108 年 1 月 1 日	現金流量	其他非現金	108 年 12 月 31 日
短期借款	\$ --	\$ 282,000	\$ --	\$ 282,000
應付短期票券	319,983	(319,983)	--	--
租賃負債	1,354	(1,808)	5,428	4,974
長期借款	1,238,781	(13,881)	--	1,224,900
存入保證金	10,097	84	--	10,181
資本公積	9,240	50	(149)	9,141
庫藏股	(27,761)	32,289	(4,528)	--
來自籌資活動之負債	<u>\$ 1,551,694</u>	<u>(\$ 21,249)</u>	<u>\$ 751</u>	<u>\$ 1,531,196</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
大昕建設股份有限公司(原大昕投資開發股份有限公司)	該公司董事長為本公司董事之一等親(該董事已於109年6月23日解任)
大碩投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親(該董事已於109年6月23日解任)
林幸雄	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林維邦	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林宛怡	本公司法人董事負責人之二等親
林恆熠	本公司法人董事負責人之二等親
林柏峯	本公司董事(該董事已於109年6月23日解任)
翁主治	本公司董事之配偶(該董事已於109年6月23日解任)
林惠娟	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林家宏	實質關係人
鴻築建設股份有限公司	本公司總經理為該公司董事長
寶國建築經理股份有限公司	實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	109 年度	108 年度
租金收入		
其他關係人	\$ --	\$ 34

出租期間自一〇四年四月至一〇九年三月，其租金收取方式係按年支付。

2. 進貨

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

3. 在建工程費用

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

4. 關係人交易債權債務餘額如下：

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

5. 其他：

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

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

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
薪資及其他短期員工福利	\$ 9,862	\$ 15,818
離職福利	--	--
退職後福利	5,621	5,253
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合計	\$ 15,483	\$ 21,071

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	
		109年12月31日	108年12月31日
存貨			
待售土地	履約保證	\$ 5,505	\$ 5,505
待售房屋	履約保證	2,809	2,809
營建用地	長、短期借款	3,185,853	2,759,486
在建工程	長、短期借款	245,863	108,440
不動產、廠房及設備			
土地	短期借款	36,006	36,006
房屋及建築	短期借款	19,343	20,545
其他設備	短期借款	28	36
其他金融資產-流動	信託專戶	156,021	94,402
合計		<u>\$ 3,651,428</u>	<u>\$ 3,027,229</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇九年十二月三十一日止，合併公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為 60,710 仟元。
2. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司開立予地主之存出保證票據為 1,684,045 仟元。
3. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約價款為 1,973,800 仟元，已依約收取金額計 342,390 仟元。
4. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司與廠商簽訂之工程合約價款為 504,873 仟元，尚未支付價款為 401,786 仟元。
5. 截至一〇九年十二月三十一日止，本公司已簽約並過戶之土地購買合約總價款為 1,708,350 仟元，尚未支付價款為 115,541 仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：

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

(三)本公司於一一〇年三月三十日經董事會決議通過，擬取得桃園市大園區青山段及龜山區善捷段之土地，交易總價尚待商議。

十二、其他

(一)資本風險管理

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。

合併公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	109年12月31日	108年12月31日
負債總額	\$ 2,230,308	\$ 1,778,246
資產總額	\$ 8,630,866	\$ 5,149,729
負債資產比率	26%	35%

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

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ --	\$ 58,249
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 2,898	\$ 3,769
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 1,842,842	\$ 132,046
應收票據	1,647	2,465
應收帳款	6	6
其他應收款	40,008	39,438
其他金融資產	211,021	267,194
存出保證金	61,013	31,463
合計	\$ 2,156,537	\$ 472,612

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 915,000	\$ 282,000
應付票據	1,723	--
應付帳款	142,788	20,486
其他應付款	10,480	16,549
長期借款(含一個營業週期內到期)	771,900	1,224,900
存入保證金	10,305	10,181
合計	<u>\$ 1,852,196</u>	<u>\$ 1,554,116</u>
租賃負債	<u>\$ 6,599</u>	<u>\$ 4,974</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：

	109 年度		
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換(損)益 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 2,937	28.480	(\$ 4,340)
人民幣:新台幣	201	4.377	28
港幣:新台幣	53	3.673	(9)

	108 年度		
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換(損)益 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 2,580	29.980	(\$ 1,303)
人民幣:新台幣	15	4.305	22
港幣:新台幣	53	3.849	613

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：

	109 年 12 月 31 日					
	外幣	匯率	帳面金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響	權益影響
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 2,937	28.480	\$ 83,649	5%	\$ 4,182	\$ --
人民幣	201	4.377	882	5%	44	--
港幣	53	3.673	194	5%	10	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	\$ 102	28.480	\$ 2,898	5%	\$ --	\$ 145

108年12月31日

	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	\$ 2,580	29.980	\$ 77,346	5%	\$ 3,867	\$ --
人民幣	15	4.305	65	5%	3	--
港幣	53	3.849	204	5%	10	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	\$ 564	29.980	\$ 16,914	5%	\$ 658	\$ 188
港幣	207	4.305	891	5%	45	--

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，合併公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日之淨利將增加/減少16,869仟元及15,069仟元，主因係合併公司之變動利率借款所致。

C. 其他價格風險

合併公司一〇九年及一〇八年度因持有上市櫃與非上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。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%，合併公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日損益將因持有透過損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 0 仟元及 5,825 仟元，其他權益將因持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 290 仟元及 377 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產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。截至一〇九年及一〇八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 1,774,100 仟元及 1,471,100 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。

109 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	\$ 411,777	\$ 528,231	\$ --	\$ --	\$ 940,008
應付票據	1,723	--	--	--	1,723
應付帳款	142,788	--	--	--	142,788
其他應付款	10,480	--	--	--	10,480
租賃負債	1,939	3,983	677	--	6,599
長期借款(含一個營業週期內到期)	13,268	780,880	--	--	794,148
存入保證金	971	56	4,728	4,550	10,305
合計	<u>\$ 582,946</u>	<u>\$ 1,313,150</u>	<u>\$ 5,405</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 1,906,051</u>

108 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	\$ 283,709	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 283,709
應付帳款	20,486	--	--	--	20,486
其他應付款	16,549	--	--	--	16,549
租賃負債	2,266	2,708	--	--	4,974
長期借款(含一個營業週期內到期)	536,207	735,043	--	--	1,271,250
存入保證金	628	403	4,600	4,550	10,181
合計	<u>\$ 859,845</u>	<u>\$ 738,154</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 1,607,149</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、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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：

	109年12月31日			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	\$ --	\$ --	\$ 2,898	\$ 2,898

	108年12月31日			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
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	\$ 10,669	\$ --	\$ --	\$ 10,669
受益憑證	47,580	--	--	47,580
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	--	--	3,769	3,769
	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,769</u>	<u>\$ 62,018</u>

4. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(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. 一〇九年度及一〇八年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

6. 第三等級之變動

	109 年度	108 年度
1 月 1 日	\$ 3,769	\$ 6,784
本期減資退回股款	(1,847)	(1,975)
本期退回股款	(10)	--
認列於其他綜合損益之利益	986	1,337
其他	--	(2,377)
12 月 31 日	\$ 2,898	\$ 3,769

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

	109年12月31日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 2,898	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

	108年12月31日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 3,769	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

9. 重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析

	輸入值	變動	109年12月31日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產	市場流通性及少數股權折價	10%	\$ --	\$ --	\$ 483	\$ 483

	輸入值	變動	108年12月31日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產	市場流通性及少數股權折價	10%	\$ --	\$ --	\$ 627	\$ 627

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編號	項目	說明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	附表三
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：附表五。

附表一

大華建設一〇九年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期末			備註		
					股數/單位(仟股)	帳面金額	持股比例(%)			
本公司	股票	Vincera Growth Capital II Limited.	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	60 \$	2,898	5%	公允價值 2,898	提供擔保股數(仟股)	質借金額
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	--	--	--	--	--

單位：新台幣仟元

附表二

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

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

單位：新台幣仟元

註 1：含增額容積取得。

註 2：前次交易價格加計必要資金利息及必要成本與鑑價報告。

附表三

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

單位：新台幣仟元

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

附表四 轉投資事業相關資訊

大華建設具有控制能力或重大影響力之被投資公司資訊：

單位：新台幣仟元

投資公司名稱 大華建設	被投資公司名稱 華建開發	所在地區 台北市內湖區成功 路5段460號16F	主要營業項目 住宅及大樓開發租 售業	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益 (\$ 14,465)	本期認列之 投資損益 (\$ 8,442)	備註
				本期末	去年年底	股數 (仟股)	比率(%)				帳面金額	帳面金額
				\$ 704,993	\$ 704,993	18,208	58	(\$ 14,465)	8,442	--

附表五 主要股東資訊

大華建設一〇九年十二月三十一日主要股東持股情形： 單位：仟股

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

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

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

十四、部門資訊

(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：

	109 年度			
	大華建設	華建開發	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$ 79,595	\$ 7,782	\$ --	\$ 87,377
部門間收入淨額	29	--	(29)	--
收入合計	<u>\$ 79,624</u>	<u>\$ 7,782</u>	<u>(\$ 29)</u>	<u>\$ 87,377</u>
利息收入	\$ 1,323	\$ 6	\$ --	\$ 1,329
利息費用	(5,203)	(13,098)	1	(18,300)
折舊	(2,192)	(2,408)	28	(4,572)
權益法認列之投資損益	(8,442)	--	8,442	--
重大之收益與費損項目：				
兌換損益	(4,448)	--	--	(4,448)
透過損益按公允價值衡量之金				
融資產損益	(8,372)	--	--	(8,372)
部門損益	<u>(\$ 88,637)</u>	<u>(\$ 14,465)</u>	<u>\$ 8,442</u>	<u>(\$ 94,660)</u>
資產				
採權益法之長期投資	\$ 347,836	\$ --	(\$ 347,836)	\$ --
非流動資產之資本支出	1,307	--	--	1,307
部門資產	<u>\$ 7,655,581</u>	<u>\$ 1,318,887</u>	<u>(\$ 343,602)</u>	<u>\$ 8,630,866</u>
部門負債	<u>\$ 1,507,445</u>	<u>\$ 722,870</u>	<u>(\$ 7)</u>	<u>\$ 2,230,308</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

	108 年度				
	大華建設	華建開發	大陽開發	調節及銷除	合計
收入					
來自外部客戶收入淨額	\$ 3,012	\$ 7,158	\$ --	\$ --	\$ 10,170
部門間收入淨額	57	--	--	(57)	--
收入合計	<u>\$ 3,069</u>	<u>\$ 7,158</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 57)</u>	<u>\$ 10,170</u>
利息收入	\$ 4,652	\$ 8	\$ 516	\$ --	\$ 5,176
利息費用	(8,052)	(14,639)	(1)	2	(22,690)
折舊	(2,721)	(1,148)	(28)	55	(3,842)
權益法認列之投資損益	(9,694)	--	--	9,694	--
重大之收益與費損項目： 透過損益按公允價值衡量 之金融資產損益	5,901	--	871	--	6,772
部門損益	<u>(\$ 68,696)</u>	<u>(\$ 15,832)</u>	<u>\$ 850</u>	<u>\$ 9,829</u>	<u>(\$ 73,849)</u>
資產					
採權益法之長期投資	\$ 356,278	\$ --	\$ --	(\$ 356,278)	\$ --
非流動資產之資本支出	208	--	--	--	208
部門資產	<u>\$ 4,169,621</u>	<u>\$ 1,332,180</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 352,072)</u>	<u>\$ 5,149,729</u>
部門負債	<u>\$ 1,056,583</u>	<u>\$ 721,698</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 35)</u>	<u>\$ 1,778,246</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

	109 年度	108 年度
部門收入合計	\$ 87,406	\$ 10,227
銷除部門間收入	(29)	(57)
收入合計	<u>\$ 87,377</u>	<u>\$ 10,170</u>

2. 部門損益

	109 年度	108 年度
部門損益合計	(\$ 103,102)	(\$ 83,678)
銷除部門間損益	8,442	9,829
部門稅前損益	<u>(\$ 94,660)</u>	<u>(\$ 73,849)</u>

3. 部門資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 8,974,468	\$ 5,501,801
銷除部門間資產	(343,602)	(352,072)
部門資產	<u>\$ 8,630,866</u>	<u>\$ 5,149,729</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	109 年度		108 年度	
	金額	%	金額	%
房屋款收入	\$ 15,920	18	\$ 2,000	20
土地款收入	62,884	72	--	--
租金收入	8,573	10	8,170	80
合計	<u>\$ 87,377</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,170</u>	<u>100</u>

(五)地區別資訊：

地區別	109 年度		108 年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	<u>\$ 87,377</u>	<u>\$ 184,439</u>	<u>\$ 10,170</u>	<u>\$ 155,601</u>

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇九年及一〇八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	109 年度		108 年度	
	金額	%	金額	%
客戶 A	\$ 46,134	53	\$ --	--
客戶 B	32,670	37	--	--
客戶 C	--	--	3,655	36
客戶 D	--	--	2,000	20
客戶 E	--	--	1,032	10

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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達大華建設股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對大華建設股份有限公司民國一〇九年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

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

大華建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體個體資產總額之 64%，若該資產價值評估不適切，將對財務報表整體表達有所影響，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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

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

大華建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

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

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。

本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設股份有限公司民國一〇九年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信 永 中 和 聯 合 會 計 師 事 務 所
會 計 師 ： 陳 光 慧



陳光慧

姚 毓 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 一 〇 年 三 月 三 十 日



大華投資股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	109年12月31日		108年12月31日	
			金額	%	金額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,834,819	24	\$ 101,078	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	--	--	58,249	1
1150	應收票據淨額	六(四)	90	--	18	--
1200	其他應收款	六(五)	39,998	--	39,438	1
1220	本期所得稅資產		413	--	360	--
130X	存貨	六(六)及八	4,875,120	64	3,100,417	74
1410	預付款項		215,909	3	148,070	4
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	211,021	3	267,194	6
1479	其他流動資產-其他		950	--	--	--
	流動資產合計		7,178,320	94	3,714,824	89
15XX	非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	六(三)	2,898	--	3,759	--
1550	採用權益法之投資	六(八)	347,836	4	356,278	9
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	57,139	1	57,435	1
1755	使用權資產	六(十)	--	--	606	--
1920	存出保證金	七	60,717	1	31,167	1
1975	淨確定福利資產-非流動	六(十六)	3,119	--	--	--
1990	其他非流動資產-其他		5,552	--	5,552	--
	非流動資產合計		477,261	6	454,797	11
	資產總計		\$ 7,655,581	100	\$ 4,169,621	100

(接下頁)



大華建設股份有限公司
個體資產負債表(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	109 年度		108 年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	六(廿二)及七	\$ 79,624	100	\$ 3,069	100
5000	營業成本	六(六)	(61,950)	(78)	(1,905)	(62)
5900	營業毛利		17,674	22	1,164	38
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿五)	(2,618)	(3)	(1,883)	(61)
6200	管理費用	六(廿五)	(77,601)	(97)	(65,587)	(2,137)
			(80,219)	(100)	(67,470)	(2,198)
6900	營業損失		(62,545)	(78)	(66,306)	(2,160)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿三)	4,851	6	8,589	280
7020	其他利益及損失	六(廿四)	(17,298)	(22)	6,767	220
7050	財務成本	六(廿七)	(5,203)	(6)	(8,052)	(262)
7070	採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額		(8,442)	(11)	(9,694)	(316)
			(26,092)	(33)	(2,390)	(78)
7900	稅前淨損		(88,637)	(111)	(68,696)	(2,238)
7950	所得稅費用	六(廿八)	(1,008)	(1)	--	--
8200	本期淨損		(89,645)	(112)	(68,696)	(2,238)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		111	--	1,666	54
8316	透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資未 實現評價損益		986	1	1,334	43
8349	與不重分類之項目相關之所 得稅		--	--	--	--
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		1,097	1	3,000	97
8500	本期綜合損益總額		(\$ 88,548)	(111)	(\$ 65,696)	(2,141)
	每股盈餘	六(廿九)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.32)		(\$ 0.25)	

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗





大華建設股份有限公司
經理 吳裕國

民國一〇九年及一〇〇八年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	保留盈餘				其他權益		權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	
一〇八年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 11,381	\$ 234,560	\$ 18,758	\$ 305,262	\$ 5,322	\$ 3,244,403
盈餘指撥及分配：							
提列特別盈餘公積	--	--	--	5,441	(5,441)	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	2,687	--	(2,687)	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(81,225)	--	(81,225)
逾期未領取股利轉列資本公積	--	50	--	--	--	--	50
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	(2,290)	--	--	(9,965)	--	15,506
對子公司所有權益變動	--	--	--	--	(199)	199	--
一〇八年十二月三十一日餘額	2,707,525	9,141	237,247	24,199	205,745	5,123	3,178,734
一〇八年年度淨損	--	--	--	--	(68,696)	--	(68,696)
一〇八年其他綜合損益	--	--	--	--	1,666	1,334	3,000
一〇八年綜合損益總額	--	--	--	--	(67,030)	1,334	(65,696)
一〇八年十二月三十一日餘額	2,707,525	9,141	237,247	24,199	138,715	3,789	3,113,038
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(20,410)	20,410	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(27,075)	--	(27,075)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	--	38	--	--	--	--	38
現金增資	2,500,000	--	--	--	(2,114)	3,363	1,249
其他	--	1	--	--	--	--	3,149,433
一〇九年一月一日餘額	5,207,525	658,613	237,247	3,789	129,936	426	6,236,684
一〇九年年度淨損	--	--	--	--	(89,645)	--	(89,645)
一〇九年其他綜合損益	--	--	--	--	111	986	1,097
一〇九年綜合損益總額	--	--	--	--	(89,534)	986	(88,548)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 5,207,525	\$ 658,613	\$ 237,247	\$ 3,789	\$ 40,402	\$ 560	\$ 6,148,136

(請詳閱後附個體財務報表附註)



董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸聰

大華建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	109 年度	108 年度
營業活動之現金流量		
稅前淨損	(\$ 88,637)	(\$ 68,696)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,192	2,721
租賃修改利益	-- (	1)
利息收入	(1,323)	(4,652)
股利收入	(8)	--
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債淨損失(利益)	8,372 (	5,901)
利息費用	5,203	8,052
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	8,442	9,694
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	17	--
淨外幣兌換損失(利益)	4,448 (	1,018)
處份投資損失	--	133
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產減少(增加)	49,877 (	2,869)
應收票據減少(增加)	(72)	36
其他應收款減少(增加)	(625)	2
存貨增加	(1,765,079)	(52,185)
預付款項增加	(67,839)	(94,412)
其他金融資產減少(增加)	56,173 (	64,146)
其他流動資產增加	(950)	--
合約負債增加	155,356	185,130
應付票據增加(減少)	1,723 (	209)
應付帳款增加	27,731	129
應付帳款-關係人增加	94,571	--
其他應付款增加(減少)	(6,245)	3,307
負債準備增加	117	22
預收款項增加(減少)	59 (	51)
其他流動負債增加(減少)	(87)	8
淨確定福利資產/負債減少	(5,155)	(6,569)
營運產生之現金流出	(1,521,739)	(91,475)
收取之利息	1,437	5,138
支付之利息	(14,403)	(14,152)
收取之股利	8	--
支付之所得稅(含土地增值稅)	(1,061)	(267)
營業活動之淨現金流出	(1,535,758)	(100,756)

(接下頁)

大華建設股份有限公司

個體現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

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

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：鄭斯聰



經理人：吳裕國



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司

個體財務報表附註

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報表之日期及程序

本個體財務報表已於一一〇年三月三十日經董事會通過後發布。

三、新發佈及修訂準則及解釋之適用

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

1. 金管會認可之一〇九年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號「揭露倡議- 重大性之定義」	此修正釐清了重大性的定義，若資訊的遺漏、誤述或混淆可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所提供有關特定報導個體的財務資訊所作之經濟決策，則該資訊為重大。	西元 2020 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」	此修正釐清了業務的定義，所取得活動及資產之組合至少須包括投入及實質性過程，且該兩者須共同對創造產出之能力有重大貢獻，始視為業務；並將產出限縮至提供予客戶之商品及服務，不再提及降低成本之能力。移除評估市場參與者是否有能力補足所缺乏之投入或過程並繼續提供產出。此外，企業可選擇適用集中測試，當所取得之總資產之公允價值幾乎來自單一資產(或一群相似資產)時，無須進一步評估，即可判斷所取得之資產並非業務。	西元 2020 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號「利率指標變革」	此修正係與避險會計有關之放寬規定，將使原已採用避險會計處理者不因利率指標變革而終止，並要求揭露採用此放寬規定之相關資訊。	西元 2020 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

· 修正國際財務報導準則第 16 號「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

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

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

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

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一一〇年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 3 號「對觀念架構之索引」	此修正更新收購者在企業合併時於判斷何者構成資產和負債時，應引用 2018 年發布之「財務報導之觀念架構」有關資產和負債之定義。因上述索引之修正，此修正新增對負債準備及或有負債之認列例外，針對某些類型之負債準備及或有負債，應參考國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」或國際財務報導準則解釋第 21 號「公課」，而非上述 2018 年發布之「財務報導之觀念架構」。同時，此修正亦釐清收購者在收購日不得認列國際會計準則第 37 號之或有資產。	西元 2022 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
· 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約（包含再保險合約）、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤（合約服務邊際）之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法（保費分攤法）。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。	西元 2023 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

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

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

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

(三) 外幣換算

本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

外幣交易及餘額

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

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動資產。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動負債。

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

(五) 現金及約當現金

- 1. 本公司個體現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資以及可隨時償還並為整體現金管理一部份之銀行透支。銀行透支列示於資產負債表中流動負債之短期借款項下。
- 2. 約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：
 - (1) 隨時可轉換成定額現金者。
 - (2) 利率變動對其價值之影響甚少者。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

- 1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，當可消除或重大減少衡量或認列不一致時，本公司於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- 2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益；或同時符合下列條件之債務工具投資：
 - (1) 在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：
 - (1) 屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。
 - (2) 屬債務工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列前之減損損失、利息收入及外幣兌換損益認列於損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失將自權益重分類至損益。

(八) 應收帳款及票據

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

(九) 金融資產減損

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

(十) 金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十一) 出租人之租賃交易－應收租賃款／租賃

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。
 - (1) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。
 - (2) 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬率。
 - (3) 與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。
2. 營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列當期損益。

(十二)存貨

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

(十三)採用權益法之投資

1. 於編製個體財務報表時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報表當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報表中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報表業主權益與合併基礎編製之財務報表中歸屬於母公司業主之權益相同。
2. 本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十四)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限，除房屋及建築為五~五十年，其餘設備為三~八年。

(十五)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1)租賃負債之原始衡量金額；
 - (2)於開始日或之前支付之任何租賃給付。後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十六)非金融資產減損

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

(十七)借款

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

(十八)應付帳款及票據

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

(十九)負債準備

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

(廿)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

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

(2)確定福利計畫

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

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

C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

3. 離職福利

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

4. 員工酬勞及董監酬勞

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

(廿一)所得稅

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

5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(廿二)收入認列

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

(廿三)營運部門

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(廿四)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普

通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(廿五)股利分派

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一)會計政策採用之重要判斷

無此事項。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

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

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	1,834,669	100,928
合計	<u>\$ 1,834,819</u>	<u>\$ 101,078</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之曝險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
上市櫃股票	\$ --	\$ 10,669
受益憑證	--	47,580
合計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 58,249</u>
流動	\$ --	\$ 58,249
非流動	--	--
合計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 58,249</u>

1. 本公司於一〇九年及一〇八年度分別認列評價損失 8,372 仟元及評價利益 5,901 仟元。
2. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
非上市櫃股票	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,759</u>
流動	\$ --	\$ --
非流動	2,898	3,759
合計	<u>\$ 2,898</u>	<u>\$ 3,759</u>

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

2. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，並於一〇九年六月四日經股東臨時會決議清算完結基準日為一〇九年五月五日，且一〇九年度收回部份清算股款 1,200 仟元。
3. Vincera Growth Capital II Limited 以一〇九年七月一日為減資基準日辦理減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,847 仟元。
4. New Castle Investment Development Corp. 以一〇八年六月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款 1,975 仟元。
5. 本公司於一〇九年及一〇八年度認列於其他綜合損益之金額分別為利益 986 仟元及利益 1,027 仟元。
6. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)應收票據及帳款

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

1. 本公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。
2. 本公司之應收票據及應收帳款於一〇九年及一〇八年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。
3. 應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
未逾期	\$ 90	\$ 18
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月～三個月	--	--
逾期三個月～六個月	--	--
逾期六個月以上	--	--
合計	<u>\$ 90</u>	<u>\$ 18</u>

4. 本公司依準備矩陣衡量應收票據及應收帳款之備抵損失如下：

109年12月31日	預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失(存續期)	
			間預期信用損失)	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 90	\$ --	\$ 90
逾期一個月以下	--	--	--	--
逾期一個月~三個月	--	--	--	--
逾期三個月~六個月	--	--	--	--
逾期六個月以上	--	--	--	--
合計		\$ 90	\$ --	\$ 90

108年12月31日	預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失(存續期)	
			間預期信用損失)	攤銷後成本
未逾期	--	\$ 18	\$ --	\$ 18
逾期一個月以下	--	--	--	--
逾期一個月~三個月	--	--	--	--
逾期三個月~六個月	--	--	--	--
逾期六個月以上	--	--	--	--
合計		\$ 18	\$ --	\$ 18

5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)其他應收款

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

(六)存貨

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

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家A區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
生活家A區	2,864	2,482	2,864	2,482
雅典王朝A區	--	456	--	456
雅典王朝B區	--	1,722	--	1,722
航廈	5,505	2,809	5,505	2,809
石潭段A案	43,261	20,266	85,447	40,030
合計	\$ 52,141	\$ 28,986	\$ 94,327	\$ 48,750

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	營建用地	在建工程	營建用地	在建工程
樹林案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家B區	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391
福德段B案	423	--	423	--
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	73,440	68,337	73,440	10,899
懷生段	1,418,917	13,964	1,418,917	8,117
雲和街A案	621,454	144,210	621,454	83,909
雲和街B案	1,712	--	1,712	--
文林北路案	285,172	976	285,172	976
新鼻段案	875,582	1,863	--	--
樂捷段A案	517,902	1,514	--	--
青溪段A案	316,171	35	--	--
合計	<u>\$ 4,716,928</u>	<u>\$ 466,461</u>	<u>\$ 3,007,273</u>	<u>\$ 339,463</u>

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

4. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

5. 重要工程說明

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

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

6. 當期認列之存貨相關費損：

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

(七)其他金融資產

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

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)採用權益法之投資

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

1. 本公司重大關聯企業之基本資訊如下：

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

大陽開發於一〇八年十二月二十三日召開股東臨時會，訂定一〇八年十二月二十五日為解散基準日，故本公司於一〇八年十二月二十五日喪失對大陽開發之控制力，並認列處分損失 133 仟元。

2. 本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

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

綜合損益表

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

(九)不動產、廠房及設備

成本	土地	房屋及 建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
	一〇九年一月一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,658	\$ 639	\$ 5,870	\$ 257	$ 78,430
增添	--	101	--	1,206	--	1,307
處分及報廢	--	(103)	--	(250)	--	(353)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,656	\$ 639	\$ 6,826	\$ 257	\$ 79,384
一〇八年一月一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,543	\$ 639	\$ 5,991	\$ 257	\$ 78,436
增添	--	115	--	93	--	208
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,658	\$ 639	\$ 5,870	\$ 257	\$ 78,430
折舊及減損損失	土地	房屋及 建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
一〇九年一月一日餘額	\$ --	\$ 15,113	\$ 280	\$ 5,381	\$ 221	\$ 20,995
折舊	--	1,286	79	213	8	1,586
處分及報廢	--	(86)	--	(250)	--	(336)
一〇九年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 16,313	\$ 359	\$ 5,344	\$ 229	\$ 22,245
一〇八年一月一日餘額	\$ --	\$ 13,815	\$ 200	\$ 5,383	\$ 193	\$ 19,591
折舊	--	1,298	80	212	28	1,618
處分及報廢	--	--	--	(214)	--	(214)
一〇八年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 15,113	\$ 280	\$ 5,381	\$ 221	\$ 20,995
帳面金額	土地	房屋及 建築	運輸設備	辦公設備	其他	合計
一〇九年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 19,343	\$ 280	\$ 1,482	\$ 28	\$ 57,139
一〇八年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 20,545	\$ 359	\$ 489	\$ 36	\$ 57,435

不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十)租賃交易-承租人

1. 本公司租賃之標的資產為公務車，租賃合約之期間通常介於一到三年。
租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得轉租、質押、處分或從事攬載客貨之營業行為外，未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租停車位之租賃期間不超過十二個月，及承租屬低價值之標的資產為辦公設備。另一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司對於短期租賃承諾之租賃給付均為 199 仟元。

3. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

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

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

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

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

5. 本公司於一〇八年度使用權資產之增添為 927 仟元。

6. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	109 年度	108 年度
租賃負債之利息費用	(\$ 4)	(\$ 16)
屬短期租賃合約之費用	(\$ 225)	(\$ 230)
屬低價值資產租賃之費用	(\$ 134)	(\$ 141)

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

(十一)租賃交易-出租人

1. 本公司出租之標的資產包括土地及建物，租賃合約之期間通常介於一到六年，租賃合約採個別協商並包含各種不同的條款及條件，本公司為確保出租資產係正常使用，於租賃合約要求承租人不得將租賃資產轉租、增建、改建、頂讓質押或供第三方使用。
2. 本公司於一〇九年及一〇八年度營業租賃合約分別認列 820 仟元及 1,069 仟元之租金收入，其中無屬變動租賃給付認列之租金收入。

3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

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

(十二)非金融資產減損

本公司一〇九年及一〇八年度不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十三)短期借款

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

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

(十四)應付票據及帳款

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

(十五)長期借款

性質	109年12月31日	108年12月31日
長期擔保借款—至一一二年八月到期一次清償，浮動利率，一〇九年十二月三十一日利率為1.945%	\$ 60,000	\$ --
長期擔保借款—原自一〇二年十一月起開始每月為一期償還，至一〇五年十月償清；於一〇五年十月增補合約變更為一〇八年十月到期一次清償；又於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少70%償還，餘欠款於一〇九年十一月到期一次清償，浮動利率，一〇八年十二月三十一日利率為2.05%	--	403,000
長期擔保借款—原至一〇八年十月到期一次償還；於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少70%償還，餘欠款於一〇九年十一月到期一次清償，浮動利率，一〇八年十二月三十一日利率為2.05%	--	110,000
合計	60,000	513,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(60,000)	(513,000)
淨額	\$ --	\$ --

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金額
一一二年十二月三十一日	\$ 60,000

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(十六)退休金

1. 確定福利計畫

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

(2) 資產負債表認列之金額如下：

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

(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
108 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 32,445)	\$ 22,063	(\$ 10,382)
當期服務成本	(139)	--	(139)
利息(費用)收入	(354)	241	(113)
	(32,938)	22,304	(10,634)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,021)	--	(1,021)
經驗調整	2,005	682	2,687
	984	682	1,666
雇主提撥數	--	6,821	6,821
實際支付福利	5,253	(5,253)	--
	5,253	1,568	6,821
12 月 31 日餘額	(\$ 26,701)	\$ 24,554	(\$ 2,147)
109 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 26,701)	\$ 24,554	(\$ 2,147)
當期服務成本	(138)	--	(138)
利息(費用)收入	(187)	172	(15)
	(27,026)	24,726	(2,300)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(958)	--	(958)
經驗調整	238	831	1,069
	(720)	831	111
雇主提撥數	--	5,308	5,308
實際支付福利	7,640	(7,640)	--
	7,640	(2,332)	5,308
12 月 31 日餘額	(\$ 20,106)	\$ 23,225	\$ 3,119

(4)本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。一〇九年及一〇八年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
折現率	0.25%	0.70%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	0.25%	0.70%

對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第五回經驗生命表估計。

因採用主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 1,061)	\$ 1,134	\$ 1,097	(\$ 1,039)
	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 1,300)	\$ 1,383	\$ 1,345	(\$ 1,277)

上述之敏感分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

(6)本公司於一〇九年十二月三十一日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為 0 仟元。

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

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$ 14,181
一至二年	897
二至五年	--
五年以上	1,047
	<u>\$ 16,125</u>

2. 確定提撥計劃

本公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇九年及一〇八年度分別提撥 1,296 仟元及 1,366 仟元。

(十七) 負債準備

到期年限	員工福利負債準備
一〇八年一月一日餘額	\$ 622
當期新增之負債準備	644
當期使用之負債準備	(622)
一〇八年十二月三十一日餘額	644
當期新增之負債準備	761
當期使用之負債準備	(644)
一〇九年十二月三十一日餘額	<u>\$ 761</u>

負債準備分析如下：

	109年12月31日	108年12月31日
流動	<u>\$ 761</u>	<u>\$ 644</u>
非流動	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

(十八) 股份基礎給付

1. 本公司一〇九年度股份基礎給付協議如下：

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

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

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

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

(十九) 股本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。一〇九年及一〇八年十二月三十一日，實收資本額分別為 5,207,525 仟元及 2,707,525 仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)明細如下:

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

3. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下:

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

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

5. 庫藏股票

本公司之子公司一〇九年及一〇八年度持有本公司之股票增減變動明細如下:

一〇九年度：無。

一〇八年度

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

(廿)資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
普通股溢價	\$ 649,433	\$ --
現金股利逾五年未領	592	554
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售 固定資產稅後利得	7,487	7,487
行使歸入權	1	--
合計	\$ 658,613	\$ 9,141

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(廿一)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 特別盈餘公積

本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

首次採用 IFRSs 時，一〇一年四月六日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

3. 盈餘分配

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

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

4. 本公司於一〇九年六月二十三日經股東常會決議通過一〇八年度盈餘分配案，分配股東紅利 27,075 仟元。另本公司於一〇八年六月五日經股東常會決議通過一〇七年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 2,687 仟元及分配股東紅利 81,225 仟元。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿六)之說明。

(廿二)營業收入

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

1. 本公司一〇九年及一〇八年度客戶合約之收入認列時點如下：

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

2. 合約負債

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

本公司本期之合約負債較一〇八年十二月三十一日增加主要係因履約義務尚未滿足，故向客戶預先收取之部分對價尚未認列為收入。

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

(廿三)其他收入

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

(廿四)其他利益及損失

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

(廿五)成本及費用性質之額外資訊

	109 年度			108 年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
	員工福利費用	\$ --	\$ 50,206	\$ 50,206	\$ --	\$ 46,849
折舊費用	--	2,192	2,192	--	2,721	2,721

(廿六)員工福利費用

	109 年度	108 年度
薪資費用-非董事員工	\$ 38,149	\$ 32,865
董事酬金	5,535	8,520
勞健保費用	2,279	2,545
退休金費用	2,908	1,618
其他用人費用	1,335	1,301
合計	<u>\$ 50,206</u>	<u>\$ 46,849</u>

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

前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董事酬勞前之利益。

2. 本公司一〇九年及一〇八年度員工酬勞及董事酬勞估列金額均為 0 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

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

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

(廿七)財務成本

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

(廿八)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	109 年度	108 年度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 1,008	\$ --
當期所得稅總額	<u>1,008</u>	<u>--</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及 迴轉有關之遞延所得稅費 用	<u>--</u>	<u>--</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ --</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

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

3. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
虧損扣抵		
109年到期	\$ --	\$ 144,541
112年到期	8,706	8,706
113年到期	21,519	21,519
114年到期	34,776	34,776
115年到期	14,432	14,432
116年到期	8,414	8,414
117年到期	19,351	19,351
118年到期	1,845	1,845
119年到期	3,849	--
	<u>112,892</u>	<u>253,584</u>
可減除暫時性差異		
存貨	77,879	77,879
備抵呆帳	3,249	3,249
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	22,012	22,685
預付款項	552	887
淨確定福利負債-非流動	1,374	1,438
負債準備-流動	152	129
未實現兌換損益	2,473	1,608
	<u>107,691</u>	<u>107,875</u>
合計	<u>\$ 220,583</u>	<u>\$ 361,459</u>

4. 截至一〇九年十二月三十一日止，公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之遞延所得稅資產彙總如下：

<u>到期年限</u>	<u>虧損扣抵</u>
一一二年	\$ 8,706
一一三年	21,519
一一四年	34,776
一一五年	14,432
一一六年	8,414
一一七年	19,351
一一八年	1,845
一一九年	3,849
合計	<u>\$ 112,892</u>

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇七年度。

(廿九)每股盈餘

1. 用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

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

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

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

	108 年度		
	稅後金額	加權平均 流通在外 股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	(\$ 68,696)	270,753	(\$ 0.25)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形。			

(卅)來自籌資活動之負債變動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下：

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

	108 年 1 月 1 日	現金流量	其他非現金	108 年 12 月 31 日
短期借款	\$ --	\$ 282,000	\$ --	\$ 282,000
應付短期票券	319,983	(319,983)	--	--
租賃負債	1,354	(1,082)	328	600
長期借款	513,000	--	--	513,000
存入保證金	9,305	--	--	9,305
資本公積	9,240	50	(149)	9,141
庫藏股	(27,761)	32,289	(4,528)	--
來自籌資活動之負債	<u>\$ 825,121</u>	<u>(\$ 6,726)</u>	<u>(\$ 4,349)</u>	<u>\$ 814,046</u>

七、關係人交易

本公司與關係人之交易明細揭露如下：

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
華建開發股份有限公司	子公司
大陽不動產開發股份有限公司	子公司(該公司已於一〇八年十二月二十五日辦理解散登記)
大昕建設股份有限公司(原大昕投資開發股份有限公司)	該公司董事長為本公司董事之一等親(該董事已於109年6月23日解任)
大碩投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親(該董事已於109年6月23日解任)
林幸雄	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林維邦	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林宛怡	本公司法人董事負責人之二等親
林恆熠	本公司法人董事負責人之二等親
林柏峯	本公司董事(該董事已於109年6月23日解任)
翁主治	本公司董事之配偶(該董事已於109年6月23日解任)
林惠娟	本公司董事之二等親(該董事已於109年6月23日解任)
林家宏	實質關係人
鴻築建設股份有限公司	本公司總經理為該公司董事長
寶國建築經理股份有限公司	實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

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

出租期間自一〇四年四月至一一〇年三月，其租金收取方式係按年支付。

2. 進貨

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

3. 在建工程費用

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

4. 關係人交易債權債務餘額如下：

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

5. 財產交易

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

6. 其他：

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

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

(三) 主要管理階層薪酬資訊

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

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	擔保用途	帳面價值	
		109年12月31日	108年12月31日
存貨			
待售土地	履約保證	\$ 5,505	\$ 5,505
待售房屋	履約保證	2,809	2,809
營建用地	長、短期借款	2,431,694	2,005,327
在建工程	短期借款	212,547	83,909
不動產、廠房及設備			
土地	短期借款	36,006	36,006
房屋及建築	短期借款	19,343	20,545
其他設備	短期借款	28	36
其他金融資產-流動	信託專戶	156,021	94,402
合計		<u>\$ 2,863,953</u>	<u>\$ 2,248,539</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

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

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：

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

十二、其他

(一)資本風險管理

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

本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資產比率如下：

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

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

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ --	\$ 58,249
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 2,898	\$ 3,759
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 1,834,819	\$ 101,078
應收票據	90	18
其他應收款	39,998	39,438
其他金融資產	211,021	267,194
存出保證金	60,717	31,167
合計	\$ 2,146,645	\$ 438,895
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 915,000	\$ 282,000
應付票據	1,723	--
應付帳款	142,788	20,486
其他應付款	8,802	14,627
長期借款(含一個營業週期內到期)	60,000	513,000
存入保證金	9,269	9,305
合計	\$ 1,137,582	\$ 839,418
租賃負債	\$ --	\$ 600

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

(1) 市場風險

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

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

(A) 匯率風險

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

本公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

	109 年度		
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換(損)益 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 2,937	28.480	(\$ 4,340)
人民幣:新台幣	201	4.377	28
港幣:新台幣	53	3.673	(9)
	108 年度		
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換(損)益 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 2,580	29.980	(\$ 1,303)
人民幣:新台幣	15	4.305	22
港幣:新台幣	53	3.849	613

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

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

109年12月31日						
	外幣	匯率	帳面金額			
			(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	\$ 2,937	28.480	\$ 83,649	5%	\$ 4,182	\$ --
人民幣	201	4.377	882	5%	44	--
港幣	53	3.673	194	5%	10	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	\$ 102	28.480	\$ 2,898	5%	\$ --	\$ 145
108年12月31日						
	外幣	匯率	帳面金額			
			(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	\$ 2,580	29.980	\$ 77,346	5%	\$ 3,867	\$ --
人民幣	15	4.305	65	5%	3	--
港幣	53	3.849	204	5%	10	--
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	\$ 564	29.980	\$ 16,914	5%	\$ 658	\$ 188
人民幣	207	4.305	891	5%	45	--

(B) 利率風險

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

本公司之金融負債利率曝險於本附註之流動性風險管理中說明。

敏感度分析

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

若利率增加/減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日之淨利將增加/減少 9,750 仟元及 7,950 仟元，主因係本公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

本公司一〇九年及一〇八年度因持有上市櫃與非上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格曝險。該權益證券及受益憑證投資係透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。本公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格曝險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌 10%，本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日損益將因持有透過損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 0 仟元及 5,825 仟元，其他權益將因持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之公允價值變動，分別增加/減少 290 仟元及 376 仟元。

(2)信用風險

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

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

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

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

機關，故無重大之信用風險。

(3) 流動性風險

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

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，本公司未動用之銀行融資總額度分別為 986,000 仟元及 683,000 仟元。

流動性及利率風險表

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

109 年 12 月 31 日					
	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	\$ 411,777	\$ 528,231	\$ --	\$ --	\$ 940,008
應付票據	1,723	--	--	--	1,723
應付帳款	142,788	--	--	--	142,788
其他應付款	8,802	--	--	--	8,802
長期借款(含一個營業週期內到期)	1,167	61,889	--	--	63,056
存入保證金	113	6	4,600	4,550	9,269
	<u>\$ 566,370</u>	<u>\$ 590,126</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 1,165,646</u>

108 年 12 月 31 日					
	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	\$ 283,709	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 283,709
應付帳款	20,486	--	--	--	20,486
其他應付款	14,627	--	--	--	14,627
租賃負債	600	--	--	--	600
長期借款(含一個營業週期內到期)	521,615	--	--	--	521,615
存入保證金	50	105	4,600	4,550	9,305
	<u>\$ 841,087</u>	<u>\$ 105</u>	<u>\$ 4,600</u>	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 850,342</u>

本公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

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

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

	109年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資產				
重覆性公允價值				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	\$ --	\$ --	\$ 2,898	\$ 2,898

108年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產				
上市櫃股票	\$ 10,669	\$ --	\$ --	\$ 10,669
受益憑證	47,580	--	--	47,580
透過其他綜合損益按公允				
價值衡量之金融資產				
非上市櫃股票	--	--	3,759	3,759
	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,759</u>	<u>\$ 62,008</u>

4. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

5. 一〇九年及一〇八年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

6. 第三等級之變動

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

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

8. 第三等級公允價值衡量之重大不可觀察輸入值之量化資訊

	109年12月31日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 2,898	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

	108年12月31日		重大不可觀察輸入值	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術		
非衍生權益工具：				
創投公司股票	\$ 3,759	淨資產價值法	缺乏市場流通性及少數股權折價	缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

9. 重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析

	輸入值	變動	109年12月31日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	市場流通性及少數股權折價	10%	\$ --	\$ --	\$ 483	\$ 483

	輸入值	變動	108年12月31日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	市場流通性及少數股權折價	10%	\$ --	\$ --	\$ 627	\$ 627

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編 號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	附表三
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：附表五。

附表一

大華建設一〇九年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期末			備註		
					股數/單位(仟股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	提供擔保股數(仟股)	質借金額
本公司	股票	Vincera Growth Capital II Limited	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	60	2,898	5%	\$ 2,898	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref D	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	51	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref E	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	45	--	--	--	--	--
本公司	股票	Znyx Network Co. Pref F	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	26	--	--	--	--	--

附表二

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

單位：新台幣仟元

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

註1：含增額容積取得。

註2：前次交易價格加計必要資金利息及必要成本與鑑價報告。

附表三

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

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

單位：新台幣仟元

附表四 轉投資事業相關資訊

大華建設具有控制能力或重大影響力之被投資公司資訊：

投資公 司名稱 大華建設	被投資公 司名稱 華建開發	所在地區 台北市內湖區成功 路5段460號16F 售業	主要營業項目 住宅及大樓開發租 售業	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益 14,465	本期認列之 投資損益 8,442	備註
				本期期末 704,993	去年年底 704,993	股數 (仟股) 18,208	比率(%) 58				帳面金額 $ 347,836
				\$ 704,993	\$ 704,993	18,208	58	(\$ 14,465)	8,442	--

單位：新台幣仟元

附表五 主要股東資訊

大華建設一〇九年十二月三十一日主要股東持股情形：

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

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

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

十四、部門資訊

請詳一〇九年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇九年十二月三十一日

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		20	
活期存款		1,749,924	
外幣存款(註一)		84,725	
小計		1,834,669	
合計		\$ 1,834,819	

註一：外幣活期存款：

美金	2,937 仟元
人民幣	201 仟元
港幣	53 仟元

大華建設股份有限公司

應收票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

其他應收款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

註：存貨擔保情形詳附註八。

大華建設股份有限公司

在建工程明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	工程成本	工程費用	資本化利息	轉出	期末餘額
樹林案	\$ 85,821	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 85,821
生活家B區	1,350	--	--	--	--	1,350
新店禾豐	148,391	--	--	--	--	148,391
榮星段	10,899	52,868	3,386	1,184	--	68,337
懷生段	8,117	--	5,847	--	--	13,964
雲和街A案	83,909	50,219	1,642	8,440	--	144,210
文林北路案	976	--	--	--	--	976
新鼻段案	--	--	1,863	--	--	1,863
樂捷段A案	--	--	1,514	--	--	1,514
青溪段A案	--	--	35	--	--	35
合計	<u>\$ 339,463</u>	<u>\$ 103,087</u>	<u>\$ 14,287</u>	<u>\$ 9,624</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 466,461</u>

預付款項明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

其他金融資產-流動明細表請詳附註六(七)

大華建設股份有限公司

其他流動資產明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

大華建設股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		累積減損	提供保證或質押情形
	股數(仟股)	公允價值	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	公允價值		
New Castle Investment Development Corp.	0.6	\$ 3,759	--	\$ --	0.6	\$ 3,759	--	\$ --	不適用	無
Vincera Growth Capital II Limited	--	--	60	4,745	--	1,847	60	2,898	不適用	無
奇新科技股份有限公司	300	--	--	--	300	--	--	--	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		\$ 3,759		\$ 4,745		\$ 5,606		\$ 2,898		

註：1. New Castle Investment Development Corp. 本期將股權轉換為 Vincera Growth Capital II Limited，故 New Castle Investment Development Corp. 本期減少 2,815 仟元，並迴轉公允價值之調整

數 944 仟元，另 Vincera Growth Capital II Limited 本期增加 3,285 仟元，並按公允價值認列 1,460 仟元。

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

3. 奇新科技股份有限公司已於一〇九年度辦理清算完結。

單位：新台幣仟元

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

公司名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		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	
華建開發	18,208	\$ 356,278	--	\$ --	--	\$ --	18,208	\$ 347,836	58%
									權益法
									總價
									單價(元)
									19.10

單位：新台幣仟元

大華建設股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

其他非流動資產明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額5%

不動產、廠房及設備變動明細表請詳附註六(九)

不動產、廠房及設備累計折舊及減損損失變動明細表請詳附註六(九)

大華建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

註：抵押或擔保情形請詳附註八

應付票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
非關係人：			
弘第企業(股)公司		\$ 1,186	
金桐(股)公司		209	
日盛全台通小客車租賃(股)公司		328	
合計		<u>\$ 1,723</u>	

大華建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

其他應付款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

負債準備-流動明細表請詳附註六(十七)

大華建設股份有限公司
其他流動負債明細表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

長期借款明細表請詳附註六(十五)

其他非流動負債明細表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
備註

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

大華建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元

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

營業成本明細表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元

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

大華建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元
備註

項目	金額	備註
廣告費	\$ 2,508	
其他	110	註
合計	<u>\$ 2,618</u>	

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

管理費用明細表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元
備註

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

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

其他收入明細表請詳附註六(廿三)

其他利益及損失明細表請詳附註六(廿四)

財務成本明細表請詳附註六(廿七)

大華建設股份有限公司

本期發生之員工福利及折舊費用功能別彙總表

民國一〇九年度

單位：新台幣仟元

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

1. 本公司一〇九年及一〇八年十二月三十一日員工人數均為38人，其中未兼任員工之董事人數均為7人。
2. 本公司一〇九年及一〇八年度平均員工福利費用分別為 1,441 仟元及 1,236 仟元，平均員工薪資費用分別為 1,231 仟元及 1,060 仟元，平均員工薪資費用增加 16.13 %。
3. 本公司薪資報酬政策：

依本公司章程第二十八條規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2% 為董事酬勞；員工薪酬除基本薪資外，公司依據營運狀況發放獎金，以激勵員工並留任優秀員工。年度調薪則依員工職等及績效考核並參考同業薪資水準。本公司獨立董事，公司得支給每月報酬，由薪酬委員會審議及經董事會議定。經理人之報酬由董事會依本公司薪資報酬委員會組織規程之法定程序議定。

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	109年度	108年度	差異	
				金額	%
流動資產		8,433,839	4,985,390	3,448,449	69%
非流動資產		197,027	164,339	32,688	20%
資產總額		8,630,866	5,149,729	3,481,137	68%
流動負債		2,220,003	1,765,918	454,085	26%
非流動負債		10,305	12,328	(2,023)	-16%
負債總額		2,230,308	1,778,246	452,062	25%
股本		5,207,525	2,707,525	2,500,000	92%
資本公積		658,613	9,141	649,472	7105%
保留盈餘		281,438	400,161	(118,723)	-30%
其他權益		560	(3,789)	4,349	-115%
非控制權益		252,422	258,445	(6,023)	-2%
權益總額		6,400,558	3,371,483	3,029,075	90%
1.本期流動資產增加係為辦理現金增資致現金流入以及購入營建用地。 2.流動負債增加主要係為本期應付土地款增加所致。 3.股本及資本公積增加係為本期辦理現金增資。					

二、財務績效之檢討與分析

(一) 最近二年度財務績效之比較分析表(合併報表)：

單位：新台幣仟元

年度 項目	109年度	108年度	增減金額	變動比例
營業收入淨額	87,377	10,170	77,207	759%
營業成本	61,950	1,905	60,045	3152%
營業毛利	25,427	8,265	17,162	208%
營業費用	89,370	76,216	13,154	17%
營業利益(損失)	(63,943)	(67,951)	4,008	-6%
營業外收入及支出	(30,717)	(5,898)	(24,819)	421%
稅前淨利(損)	(94,660)	(73,849)	(20,811)	28%
所得稅費用	1,008	1,445	(437)	-30%
稅後淨利(損)	(95,668)	(75,294)	(20,374)	27%
本期淨利(損)	(95,668)	(75,294)	(20,374)	27%

說明：1.本期營業收入增加係為出售房地收入致營業毛利提升。
2.營業外支出增加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。

(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	17,162	--	--	--	--
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	109 年度	108 年度	增減比例(%)
現金流量比率	--	--	--
現金流量允當比率	31.33	414.30	-92%
現金再投資比率	(0.42)	(2.39)	82%
增減比例變動分析說明： 現金流量比率：因本期營業活動淨現金流量流出故不予分析 現金流量允當比率：因淨營業活動現金流入減少致比率下降 現金再投資比率：主要因本期發放現金股利較上期減少致比率提升			

(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
1,842,842	(5,165,613)	3,494,660	171,889	--	辦理現金增資
110 年現金流量變動分析說明： 營業活動：預計購地及投入新案開發所致。 理財活動：預計辦理現金增資。					

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：

本公司為節省工程成本及控管興建品質，於 110 年度購入營造廠股權並更名為「華鑑營造股份有限公司」成為本公司 100% 控股之子公司，主要業務為承攬本公司新建工程。

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	109 年度(新台幣千元；%)
利息收(支)淨額	(16,971)
兌換(損)益淨額	(4,448)
利息收支淨額占營收淨額比率	(19.42%)
利息收支淨額占稅前淨利(損)比率	17.93%
利息收支淨額占總資產比率	(0.20%)
兌換損益淨額占營收淨額比率	(5.09%)
兌換損益淨額占稅前淨利(損)比率	4.70%
兌換損益淨額占總資產比率	(0.05%)

(1) 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司信用良好為各大行庫爭取合作之對象。目前負債金額及負債比率皆相較同業為低，財會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，對本公司節省利息仍有相當之效益。

(2) 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司為建設業，係屬服務在地之內需市場，日常收付款以新臺幣為主，故匯率變動對本公司損益並無重大影響。

(3) 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來國內通貨膨脹維持溫和穩定，隨著全球經濟復甦，國際原物料需求回暖，價格持續上漲，通膨壓力逐漸升高。惟房地產被民眾視為保值之資產且市場銷售回穩，目前仍可反應於銷售價格中，利潤尚可維持一定水準，故通貨膨脹情形對本公司損益並無重大影響。

(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：

(1) 高風險、高槓桿投資

本公司並無從事高風險及高槓桿投資之情事。

(2) 資金貸與他人

本公司訂有「資金貸與他人作業程序」，且業經董事會及股東會決議通過，作為本公司從事相關交易之依據。本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無資金貸與他人之情形。

(3) 背書保證

本公司訂有「背書保證作業程序」，業經董事會及股東會決議通過，作

為本公司從事相關交易之依據。本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無為他人從事背書保證之情事。

(4) 衍生性商品交易

本公司訂有「取得或處分資產處理程序」，其內容對衍生性商品交易已訂定相關規範，並經董事會及股東會通過同意，作為本公司從事相關交易之依據。本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無從事衍生性商品交易之情事。

(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，故本公司無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

(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：

房地產與景氣循環息息相關，尤其受總體經濟環境及金融環境影響甚大，然縱觀我國近十年之房地產景氣循環變化，受法令變動而影響房市交易量之情形屢見不鮮，可說政府政策亦為影響本行業之重要因素，為解決台灣都會區房價快速上漲之議題，政府紛紛推出抑制房市炒作之措施以控制房價之飆漲

雖法令之變動通常使短期內房市交易量減少，然主要目的係為打擊持有期間較短之投資客，以降低不動產炒作之行為，因此，長期而言房地產相關法令之修正係有助於不動產行業之發展。本公司之經營係遵循相關法令規範，隨時注意政府政策及法令之變動，以因應可能對房地產產業造成影響，於購地後積極展開規劃，確實掌握工程進度及案件時程，以維持公司整體競爭力。最近年度國內外重要政策及法律變動對於本公司之財務應無重大不利之影響。

(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：

本公司主要從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅之出租出售業務，於規劃設計新個案時，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。此外，本公司土地開發人員具備專業市場敏銳度，經由多方獲取產業資訊以掌握發展之脈動，積極找尋具開發潛力之土地投資開發，故截至年報刊印日止科技改變及產業變化對本公司財務業務應無重大不利之影響。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司秉持「耕耘空間·關愛大地」之經營理念，以誠信、負責、守法之信念落實公司治理。截至年報刊印日止，並未發生因形象改變而對企業管理產生危機之情事。

(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：

本公司因建設業產業特性，進貨對象以地主及營造廠為主，就土地取得方面，本公司經由公司內部詢價、評估等作業，積極尋找具有市場開發價值之合適地區，由於土地取得對象眾多且分散，故無進貨集中或供貨短缺中斷之風險；而工程發包方面，本公司採營造廠比價並選擇具豐富施工經驗及資金充足之廠商承作，亦可選擇本公司子公司華鑑營造股份有限公司承攬，另為有效控制工程品質及工程進度，於工程承攬合約中訂定相關規範，並與營造廠商間維持良好合作關係，故營造廠商之來源應無匱乏之虞，應無進貨集中之風險。

本公司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109年度辦理現金增資致股東結構改變，對本公司無重大影響。

(十一) 經營權之改變對公司之影響及風險：

本公司於109年6月23日股東會全面改選董事，而使經營權產生改變。新任經營團隊深耕相關行業多年，具有深厚之專業資歷，積極進行業務拓展，已協助本公司陸續開發桃園及台中等地區具有效益之標的，使資源更有效配置，對本公司營運具有正面效益。

(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－109 年度消上更一字第 1 號）：

(1)原告：林○○

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

(3)現正繫屬於高等法院。

(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。

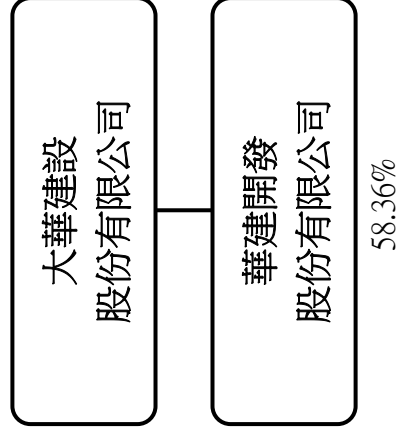
七、其他重要事項：無

《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



註：資料日期截至 109/12/31

-243-

2.各關係企業基本資料：

單位：千元；日期：109/12/31

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額(千元)	主要營業或生產項目
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：109/12/31

企業名稱	職稱(註1)	姓名	所代表法人	持有股份(註2)(註3)	
				股數	持股比例
華建開發(股)公司	董事長	鄭斯聰	大華建設(股)公司	18,207,735	58.36%
	董事	吳裕國			
	董事	王英全	鴻宇建設(股)公司	9,606,830	30.79%
	董事	許凱			
	董事	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：109/12/31

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	5,207,525	7,655,581	1,507,445	6,148,136	79,624	(62,545)	(89,645)	(0.32)
華建開發(股)公司	312,015	1,318,887	722,870	596,017	7,782	(1,397)	(14,465)	(0.46)

(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：新台幣仟元

企業名稱	經營業務涵蓋行業	業務往來事項	往來對象	金額	往來原因	備註
大華建設(股)公司	建設業	無	無	無	無	
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：

本公司於 110 年 4 月 15 日董事會通過辦理私募發行普通股案，擬於 110 年股東會決議通過後辦理。

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：無

四、其他必要補充說明事項：無。

五、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：鄭 斯 聰



刊印日期／中華民國一一〇年四月三十日

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

