

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司
財務報表暨會計師查核報告書
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

公司地址：台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓

公司電話：(0 2) 2 6 3 2 - 8 8 7 7

大 華 建 設 股 份 有 限 公 司
財 務 報 告 目 錄

項 目	頁 次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1	
二、目 錄	2	
三、會計師查核報告	3	
四、資產負債表	4	
五、損益表	5	
六、股東權益變動表	6	
七、現金流量表	7-8	
八、財務報表附註		
(一)公司沿革	9	一
(二)重要會計政策之彙總說明	9-14	二
(三)會計變動之理由及其影響	14	三
(四)重要會計科目之說明	15-27	四～十六
(五)關係人交易	27-29	十七
(六)質押之資產	29	十八
(七)重要工程之說明	29-30	十九
(八)重大承諾事項及或有事項	30	廿
(九)重大之災害損失	30	廿一
(十)重大之期後事項	30	廿二
(十一)金融商品交易相關資訊	30-32	廿三
(十二)其 他	32	廿四
(十三)附註揭露事項	33-37	廿五
1. 重大交易事項相關資訊	34-37	
2. 轉投資事業相關資訊	37	
3. 大陸投資資訊	33	
九、重要會計科目明細表	38-54	
十、會計師印鑑證明書	55	

會計師查核報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

大華建設股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述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、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達大華建設股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果及現金流量情形。

大華建設股份有限公司已編製民國一〇一年及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

調和聯合會計師事務所
會計師：郭 思 琪

吳 昆 益

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號：86 台財證(六)第 25270 號
94 金管證(六)字第 0940100195 號
中華民國一〇二年三月二十二日

大華建設股份有限公司
資產負債表
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	附 註	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	附 註	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%				金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產						21XX	流動負債					
1100	現金及銀行存款	四	\$ 92,392	1	\$ 64,549	1	2100	短期借款	十、十三及十八	\$ 221,000	4	\$ 200,870	4
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	二及五	93,157	2	91,822	2	2120	應付票據－非關係人	十三	424	--	8,137	--
1120	應收票據淨額－非關係人	二、六及十三	4,704	1	--	--	2140	應付帳款－非關係人	十三	23,745	--	22,268	--
1140	應收帳款淨額－非關係人	二、六及十三	94	--	113	--	2160	應付所得稅	二及十五	10,330	--	16,970	--
1220	存 貨	二、七、十三及十八	5,727,082	92	5,467,697	90	2170	應付費用		12,138	--	11,631	--
1280	預付款項及其他流動資產		22,052	--	36,441	--	2219	應付員工紅利	二及十四	956	--	4,802	--
1286	遞延所得稅資產－流動	二及十五	19,200	--	42,521	1	2221	應付董監酬勞	二及十四	956	--	4,802	--
1291	受限制資產	十八	22,512	--	20,011	--	2260	預收款項	二	189,825	3	98,273	2
			5,981,193	96	5,723,154	94	2270	一個營業週期內到期長期借款	十一及十八	698,300	12	58,300	1
							2280	其他流動負債		1,790	--	866	--
										1,159,464	19	426,919	7
14XX	基金及長期投資	二及八											
1421	採權益法之長期股權投資		72,204	1	96,269	2							
1428	其他長期投資		--	--	100,879	2	24XX	長期負債					
1481	以成本衡量之金融資產－非流動		134,832	2	139,119	2	2420	銀行長期借款	十一及十八	1,794,470	29	2,371,410	39
1482	累計減損		(55,010)	--	(55,010)	(1)							
			152,026	3	281,257	5	28XX	其他負債					
							2810	應計退休金負債	二及十二	6,476	--	5,810	--
15XX	固定資產	二、九及十八					2820	存入保證金		9,210	--	9,200	--
1501	土 地		37,047	1	37,047	1				15,686	--	15,010	--
1521	房屋及建築		35,871	--	35,871	--		負債合計		2,969,620	48	2,813,339	46
1551	運輸設備		686	--	686	--							
1561	生財器具		1,569	--	506	--	3XXX	股東權益					
1631	租賃改良		381	--	381	--	3110	股 本	十四	2,707,525	44	2,654,436	44
1681	其他設備		2,257	--	2,000	--	32XX	資本公積	十四				
			77,811	1	76,491	1	3220	庫藏股交易		2,284	--	2,284	--
15X9	減：累計折舊		(9,917)	--	(8,811)	--	3260	長期股權投資產生		8,587	--	8,587	--
1599	減：累計減損		(1,187)	--	(1,187)	--	3280	現金股利逾五年未領		241	--	241	--
			66,707	1	66,493	1	33XX	保留盈餘	十四				
							3310	法定盈餘公積		117,679	2	91,399	2
18XX	其他資產						3320	特別盈餘公積		63,826	1	63,826	1
1820	存出保證金		4,297	--	4,545	--	3351	累積盈虧		395,351	6	501,287	8
1830	遞延費用	二	1,628	--	1,045	--	34XX	股東權益其他調整項目					
1860	遞延所得稅資產－非流動	二及十五	202	--	202	--	3430	未認列為退休金成本之淨損失	二及十二	(357)	--	--	--
1888	其他資產－其他		3,775	--	3,775	--	3450	金融商品之未實現損益	二及八	(52,175)	(1)	(52,175)	(1)
			9,902	--	9,567	--	3510	庫 藏 股	二及十四	(2,753)	--	(2,753)	--
								股東權益合計		3,240,208	52	3,267,132	54
								承諾及或有負債	廿				
								其他事項	廿四				
資產總計			\$ 6,209,828	100	\$ 6,080,471	100		負債及股東權益總計		\$ 6,209,828	100	\$ 6,080,471	100

後附財務報告附註係為本報告之一部份，請併同參閱

董事長：林 文 亮

經理人：李 進 益

會計主管：吳 幸 穗

大華建設股份有限公司
損益表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘
以新台幣元為單位
外，其餘皆為仟元

代碼	科 目	附 註	101 年 度		100 年 度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	二及十七	\$ 256,407	100	\$ 1,308,673	100
4190	減：銷貨折讓		--	--	--	--
4100	營業收入淨額		256,407	100	1,308,673	100
5000	營業成本	二及七	(163,743)	(64)	(909,802)	(70)
5910	營業毛利		92,664	36	398,871	30
6000	營業費用					
6100	推銷費用		(21,861)	(9)	(37,044)	(3)
6200	管理費用	十七	(67,054)	(26)	(89,555)	(7)
			(88,915)	(35)	(126,599)	(10)
6900	營業淨利		3,749	1	272,272	20
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		563	--	1,615	--
7140	處分投資利益	八	103,683	40	124,361	10
7122	股利收入		--	--	1,190	--
7310	金融資產評價利益	二	1,693	1	--	--
7480	其他收入		126	--	577	--
			106,065	41	127,743	10
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用	十七	(127)	--	(18,303)	(1)
7521	採權益法認列之投資損失	二及八	(22,891)	(9)	(11,900)	(1)
7640	金融資產評價損失	二	--	--	(15,064)	(1)
7880	其他損失		(29)	--	(273)	--
			(23,047)	(9)	(45,540)	(3)
7900	稅前淨利		86,767	33	354,475	27
8110	所得稅費用	二及十五	(33,701)	(13)	(91,673)	(7)
9600	本期淨利		\$ 53,066	20	\$ 262,802	20
			稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘	二及十六	\$ 0.32	\$ 0.20	\$ 1.33	\$ 0.98
9850	稀釋每股盈餘	二及十六	\$ 0.32	\$ 0.20	\$ 1.32	\$ 0.98
假設子公司對本公司股票之投資不視為庫藏股票時之擬制性資料：						
	本期淨利		\$ 86,767	\$ 53,066	\$ 354,475	\$ 262,802
	基本每股盈餘		\$ 0.32	\$ 0.20	\$ 1.31	\$ 0.97
	稀釋每股盈餘		\$ 0.32	\$ 0.20	\$ 1.31	\$ 0.97

後附財務報告附註係為本報告之一部分，請併同參閱

董事長：林文亮

經理人：李進益

會計主管：吳幸穗

大華建設股份有限公司
股東權益變動表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

項 目	保 留 盈 餘						權 益 調 整		合 計
	股 本	資 本 公 積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積盈虧	庫藏股票	金融商品之 未實現損益	未認為退休金 成本之淨損失	
民國一〇〇年一月一日餘額	\$ 2,589,694	\$ 11,308	\$ 33,518	\$ 63,826	\$ 645,975	(\$ 2,753)	(\$ 49,953)	\$ --	\$ 3,291,615
九十九年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	--	--	57,881	--	(57,881)	--	--	--	--
分配股東紅利(現金)	--	--	--	--	(284,867)	--	--	--	(284,867)
股東紅利(股票)轉增資	64,742	--	--	--	(64,742)	--	--	--	--
採權益法被投資公司清算沖銷	--	(196)	--	--	--	--	(2,222)	--	(2,418)
一〇〇年度淨利	--	--	--	--	262,802	--	--	--	262,802
民國一〇〇年十二月三十一日餘額	2,654,436	11,112	91,399	63,826	501,287	(2,753)	(52,175)	--	3,267,132
一〇〇年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	--	--	26,280	--	(26,280)	--	--	--	--
分配股東紅利(現金)	--	--	--	--	(79,633)	--	--	--	(79,633)
股東紅利(股票)轉增資	53,089	--	--	--	(53,089)	--	--	--	--
未認為退休金成本之淨損失調整	--	--	--	--	--	--	--	(357)	(357)
一〇一年度淨利	--	--	--	--	53,066	--	--	--	53,066
民國一〇一年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 11,112	\$ 117,679	\$ 63,826	\$ 395,351	(\$ 2,753)	(\$ 52,175)	(\$ 357)	\$ 3,240,208

後附財務報告附註係為本報告之一部份，請併同參閱

董事長：林 文 亮

經理人：李 進 益

會計主管：吳 幸 穗

大華建設股份有限公司
現金流量表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

	單位：新台幣仟元	
	101 年 度	100 年 度
<u>營業活動之現金流量</u>		
本期淨利	\$ 53,066	\$ 262,802
調整項目：		
各項攤提	307	107
折舊費用	1,170	1,188
固定資產報廢損失	9	--
減損損失迴轉數	--	(502)
備抵呆帳提列數	--	9,990
退休金準備提列數	309	301
採權益法認列之投資損失	22,891	11,900
處分長期投資利益	(101,101)	(142,412)
處分備供出售金融資產—流動利益	(1)	--
採權益法評價被投資公司發放現金股利	1,174	5,222
遞延所得稅資產負債淨變動	23,321	74,541
資產及負債之淨變動		
公平價值變動列入損益之金融資產	(1,335)	337,028
應收票據	(4,704)	185,000
應收帳款	19	468
存 貨	(259,385)	(2,460,322)
預付款項及其他流動資產	9,334	384,453
應付票據	(7,713)	(1,707)
應付帳款	1,477	(21,577)
應付所得稅	(6,640)	11,259
應付費用	(9,097)	(25,191)
應付員工紅利及董監酬勞	1,912	9,604
預收款項	91,552	(583,481)
其他流動負債	924	(863)
營業活動之淨現金流出	(182,511)	(1,942,192)

(過次頁)

大華建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	101 年 度	100 年 度
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產—流動價款	2,538	--
出售長期投資價款	207,035	309,921
購置固定資產價款	(1,393)	(381)
被投資公司減資退還股款	1,750	1,500
被投資公司清算退還股款	--	34,982
存出保證金減少(增加)	248	(754)
遞延資產增加	(890)	(1,072)
其他資產—其他增加	--	(2,840)
受限制資產減少(增加)	(2,501)	100,313
投資活動之淨現金流入	206,787	441,669
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	20,130	(718,990)
應付關係人款減少	--	(90,000)
長期借款增加	63,060	2,390,710
存入保證金增加(減少)	10	(3)
發放現金股利	(79,633)	(284,867)
融資活動之淨現金流入	3,567	1,296,850
本期現金及銀行存款增加(減少)數	27,843	(203,673)
期初現金及銀行存款餘額	64,549	268,222
期末現金及銀行存款餘額	\$ 92,392	\$ 64,549
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$ 64,009	\$ 47,564
減：資本化利息	(63,982)	(30,278)
不含資本化利息之本期支付利息	\$ 27	\$ 17,286
本期支付所得稅	\$ 17,020	\$ 5,873
不影響現金流量之投資及融資活動		
子公司持有母公司之股票視為庫藏股	\$ 2,753	\$ 2,753
固定資產轉列待售房地淨額	\$ --	\$ 1,354
一個營業週期內到期長期借款	\$ 698,300	\$ 58,300

後附財務報告附註係為本報告之一部份，請併同參閱

董事長：林 文 亮

經理人：李 進 益

會計主管：吳 幸 穗

大 華 建 設 股 份 有 限 公 司
財 務 報 表 附 註
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日
(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、公司概况

本公司成立於四十九年十二月，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、遊樂園業、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。

本公司截至一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，員工人數均為 32 人。

二、會計政策

(一)本公司之財務報表主要係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則、一般公認會計原則及其他有關法令編製。

(二)收益認定方法

投入各項長期工程成本時列記「在建工程」，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」。會計處理採全部完工交屋法於工程完工且已實際交付房地並完成所有權移轉時認列收入及成本，相關之推銷費用配合收益認列，惟若符合下列條件者，則採完工比例法(工程成本比例法)認列售屋利益：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

(三)流動性與非流動性資產及負債之劃分原則

由於興建大樓之營業週期均較一年為長，故公司以營業週期(通常為三年)作為劃分流動性資產負債與非流動性資產負債之依據。

(四)會計估計

本公司編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則之規定作合理之估計和假設，因估計通常係在不確定情況下作成之判斷，因此可能與將來實際結果有所差異。

(五)金融資產

本公司將金融資產分類為公平價值變動列入損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資及以成本衡量之金融資產等類。金融資產於原始認列時以公平價值衡量，但非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產，尚應加計取得之交易成本。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交割日會計。公平價值變動列入損益之金融資產分為交易目的金融資產及指定公平價值變動列入損益之金融資產，後續評價時概以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。

歸屬備供出售金融資產者，後續評價係以公平價值評價，其價值變動列為股東權益調整項目。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不得認列為當期損益，而應認列為股東權益調整項目；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

持有至到期日金融資產係以攤銷後成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。

以成本衡量之金融資產係指無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(六)應收票據及帳款、其他應收款

應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票據及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。

本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下攤銷後成本，迴轉之金額認列於當期損益。

(七)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。

(八)採權益法評價之長期股權投資

本公司具有重大影響力之長期股權投資，係採用權益法計價。本公司與按權益法計價之被投資公司間交易所產生之未實現損益，依規定予以銷除。惟自九十五年一月一日起，依新修訂財務會計準則公報第五號「採權益法之長期股權投資會計處理準則」之規定，投資成本與股權淨值間之差額，如屬投資溢額應列為商譽，不再攤銷；屬遞延貸項部分，依剩餘攤銷年限繼續攤銷。新增之差額應比照財務會計準則公報第二十五號「企業合併－購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理。

因認列被投資公司之虧損而致對該被投資公司之長期股權投資之帳面餘額為負數時，其投資損失之認列以使對該公司投資帳面餘額降至零元為限；但若本公司對被投資公司已達控制能力者，或雖未達控制能力，然本公司意圖繼續支持被投資公司，或其虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示可於未來短期內回復獲利之營運時，則繼續按持股比例認列投資損失；致對被投資公司投資及墊款之帳面價值發生貸方餘額時，在資產負債表中應列為其他應收款－關係人之減項。

當國外子公司之功能性貨幣為外幣時，外幣財務報表換算後所產生之兌換差額列為股東權益項下之「累積換算調整數」。

本公司合併財務報表編製係依財務會計準則公報第七號「合併財務報表」之規定，對由本公司直接或間接持有被投資公司有表決權之股份超過百分之五十者或有表決權之股份雖未超過百分之五十，但對其具有實質控制能力者，均編入合併財務報表。

(九)固定資產

固定資產以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化，重大添置、改良及更新，作為資本支出；經常性修理及維護支出，則作當期費用處理。固定資產處分或報廢之損益，作為營業外收支。

固定資產之折舊係按政府頒訂之「固定資產耐用年數表」之耐用年數，加計一年殘值以直線法計提。如耐用年限屆滿仍繼續使用者，其殘值按剩餘耐用年數繼續提列折舊。

(十)遞延資產

係電腦軟體，以取得成本為入帳基礎，按五年平均攤銷。

(十一)退休金辦法

本公司於八十年七月十八日通過退休金辦法，適用所有正式員工，並自八十年七月一日起按月就已付薪資之百分之二提列退休金準備。八十三年度起依法按每年員工薪資總額百分之八提撥職工退休基金。另九十四年七月起依政府頒定之「勞工退休金條例」規定，於選擇該新制度之員工按月就已付薪資之百分之六提繳至勞保局員工個人專戶。

本公司採用財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」，以資產負債表日為衡量日完成精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部分，於資產負債表認列最低退休金負債，並依該公報之規定認列淨退休金成本，包括當期服務成本等及過渡性淨資產、前期服務成本與退休金損益依員工平均剩餘服務年限十五年攤銷之。

(十二)所得稅

本公司依財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估遞延所得稅資產可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分成流動與非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。以前年度溢低估所得稅，列為當期所得稅費用調整。

本公司因購置設備或技術、研究發展、人才培訓及股權投資等所產生之所得稅抵減採當期認列法處理。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅於股東會決議分配盈餘年度列為當期費用。

「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(百分之十)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。

(十三)庫 藏 股

1. 本公司收回已發行股票採成本法處理，處分及註銷時，依財務會計準則公報第三十號「庫藏股票會計處理準則」之規定處理。

2. 子公司持有母公司股票，視同庫藏股票處理。

(十四)普通股每股盈餘

基本每股盈餘係以本期淨利除以當期普通股加權平均流通在外股數計算之，其流通在外股數因盈餘及資本公積轉增資無償配股而增加或因股票反分割及減資彌補虧損而減少者，採追溯調整計算流通在外股數。

(十五)以外幣為準之交易事項

非衍生性金融商品之外幣交易事項係按交易當日即期匯率折算成新台幣入帳，其與實際收付時之兌換差異，列為當年度損益。外幣貨幣性資產負債餘額，依資產負債表日之即期匯率予以調整，因調整而產生之兌換差額列為當期損益。

資產負債表日之外幣非貨幣性資產或負債，按該日之即期匯率調整產生之兌換差額，屬依公平價值衡量且變動列入損益者，列為當年度損益；屬依公平價值衡量且變動列入股東權益調整項目者，列為股東權益調整項目；屬以成本衡量者，則按交易日之歷史匯率衡量。

(十六)資產減損

本公司係依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」之規定評估資產是否有減損跡象，以進行減損測試。當個別資產或現金產生單位之帳面價值超過其可回收金額之部分認列減損損失。可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。

資產自前次減損損失認列日後，有證據顯示資產於以前期間所認列之減損損失，可能已不存在或減少時，應即估計該資產之可回收金額並將增加可回收金額列為減損損失之迴轉；但資產帳面價值應增加至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。

已分攤商譽之現金產生單位應每年定期進行減損測試，測試結果如現金產生單位或群組之帳面價值大於可回收金額，則應先就商譽部分認列減損損失，不足之數再依帳面價值之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

認列或迴轉資產減損損失後，於剩餘耐用年限內採直線法，以調整後之資產帳面價值減除其殘值予以計算折舊費用。

(十七) 股份基礎給付－員工獎酬

本公司股份基礎給付協議之給與日於九十七年一月一日(含)以後者，以所給與權益商品之公平價值衡量所取得之員工勞務，並於既得期間認列為薪資費用。所給與權益商品之公平價值無法可靠估計時，則應於取得員工勞務時衡量權益商品之內含價值，並於後續之資產負債表日及最終確定日將内含價值之變動認列損益入帳。

(十八) 員工分紅及董監酬勞

員工分紅金額非由企業本身之股票或其他權益商品價格決定時，依中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，應依據章程規定成數估計可能之員工分紅，並認列為費用及負債。有關董監酬勞亦比照辦理。

(十九) 營運部門

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

本公司依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」於合併財務報表揭露部門資訊，而不於個別財務報表揭露部門資訊。

三、會計變動之理由及其影響：無此事項。

四、現金及銀行存款

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
庫存現金及零用金	\$ 150	\$ 150
支票存款	1,098	620
活期存款	57,046	43,451
外幣活存	298	328
定期存款	33,800	20,000
合 計	<u>\$ 92,392</u>	<u>\$ 64,549</u>

定期存款之期間為一〇一年四月九日至一〇二年一月十六日，採機動利率 0.52%～1.18%計息。

五、公平價值變動列入損益之金融資產－流動

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
交易目的金融資產：		
上市(櫃)股票	\$ 23	\$ 26
受益憑證	93,134	91,796
合 計	<u>\$ 93,157</u>	<u>\$ 91,822</u>

六、應收票據及帳款

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
應收票據－非關係人	\$ 4,704	\$ --
減：備抵呆帳	--	--
小 計	<u>4,704</u>	<u>--</u>
應收帳款－非關係人	94	113
減：備抵呆帳	--	--
小 計	<u>94</u>	<u>113</u>
合 計	<u>\$ 4,798</u>	<u>\$ 113</u>

七、存 貨

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
待售土地	\$ 74,926	\$ 83,268
待售房屋	82,105	87,865
營建用地	5,311,828	5,311,828
在建工程	688,178	414,691
減：備抵存貨跌價損失	(429,955)	(429,955)
合 計	<u>\$ 5,727,082</u>	<u>\$ 5,467,697</u>

(一)待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	101年12月31日		100年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
理想家A區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
理想家B區	10,161	8,192	10,161	8,192
理想家D區	4,177	4,342	4,177	4,342
生活家A區	5,833	5,056	8,900	7,582
雅典王朝A區	--	456	--	456
雅典王朝B區	--	1,722	--	1,722
水悅案	7,554	13,362	7,554	13,362
尊爵	19,936	31,000	19,936	31,000
航廈	5,505	2,809	5,505	2,809
信義B案	21,249	13,915	26,524	17,149
合計	\$ 74,926	\$ 82,105	\$ 83,268	\$ 87,865

(二)營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	101年12月31日		100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
淨光寺	--	32,040	--	32,040
福德段B案	423	--	423	--
新光路A案	126,240	276,181	126,240	87,851
新光路B案	2,217	--	2,217	--
榮星段	68,546	2,858	68,546	2,858
石潭段A案	2,272,971	91,632	2,272,971	35,225
石潭段B案	1,136,941	43,513	1,136,941	16,744
西松段	--	4,247	--	4,247
懷生段	1,100,552	2,145	1,100,552	164
合計	\$5,311,828	\$ 688,178	\$5,311,828	\$ 414,691

(三)本公司在建工程中適用完工比例法認列售屋損益之相關資訊如下：

一〇一年度

	預售契約總			預計完工日期	本期認		累積認
	價款(未稅)	估計總成本	完工比例		列利益	列利益	
新光路A案	\$ 537,721	\$ 324,460	67.60%	102年上半年	\$ 98,310	\$ 144,169	

一〇〇年度

	預售契約總			預計完工日期	本期認		累積認
	價款(未稅)	估計總成本	完工比例		列利益	列利益	
新光路A案	\$ 537,721	\$ 324,460	21.50%	102年上半年	\$ 45,859	\$ 45,859	
朱崙街案	1,862,687	1,152,375	100.00%	100年上半年	93,157	660,437	
合計	\$ 2,400,408	\$ 1,476,835			\$ 139,016	\$ 706,296	

朱崙街案已於一〇〇年六月完工轉列相關科目。

(四)營建用地及在建工程一〇一年及一〇〇年度利息資本化金額分別為 63,982 仟元及 30,278 仟元，資本化利率分別為 2.35%及 2.13%。

(五)一〇一年及一〇〇年十二月三十一日存貨投保金額分別為 27,400 仟元及 26,800 仟元。

(六)存貨提供抵押擔保情形請詳附註十八說明。另存貨信託登記於他人名下情形請詳附註廿四之說明。

(七)當期認列之存貨相關費損：

	1 0 1 年 度	1 0 0 年 度
已出售存貨成本	\$ 163,743	\$ 909,802
跌價損失	--	--
合 計	<u>\$ 163,743</u>	<u>\$ 909,802</u>

八、基金及長期投資

(一)採權益法之長期股權投資

1. 明細如下：

被 投 資 公 司	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
金 額 持股%	金 額 持股%	
非上市(櫃)公司：		
大陽不動產開發(股)	\$ 29,305 99	\$ 39,583 99
公司(大陽開發)		
華建開發(股)公司	42,899 57	56,686 57
(華建開發)		
合 計	<u>\$ 72,204</u>	<u>\$ 96,269</u>

2. 本公司採權益法評價認列之投資損益，明細如下：

	1 0 1 年 度	1 0 0 年 度
大陽開發	(\$ 9,104)	(\$ 3,017)
華建開發	(13,787)	(8,883)
合 計	<u>(\$ 22,891)</u>	<u>(\$ 11,900)</u>

3. 華大創投於九十九年六月二十三日股東會決議通過於九十九年七月一日解散。

華大創投一〇〇年十一月十六日退回股款 34,982 仟元，並於一〇一年一月三日完成清算程序。因此本公司一〇〇年度認列處分投資損失 15,352 仟元，並調整資本公積及金融商品未實現損益金額分別為 196 仟元及 2,222 仟元。

4. 本公司依權益法評價之被投資公司所持有備供出售金融資產，以公平價值評價所調整之未實現損益變動數，本公司依持股比例認列金融商品之未實現損失，於一〇一年及一〇〇年十二月三十一日餘額均為 52,175 仟元。

(二)以成本衡量之金融資產

項 目	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金 額	持股%	金 額	持股%
股票投資				
奇新科技(股)公司 (奇新科技)	\$ 3,363	2	\$ 3,363	2
展新創業投資(股)公司 (展新創投)	5,061	3	5,061	3
盛華創業投資(股)公司 (盛華創投)	1,750	5	3,500	5
Evermore Software Inc. (Evermore)	17,938	6	17,938	6
New Castle Investment Development Corp. (New Castle)	19,958	12	19,958	12
Maton Fund I	20,136		20,136	
Maton Fund II	66,626		69,163	
	134,832		139,119	
減：累計減損	(55,010)		(55,010)	
合 計	<u>\$ 79,822</u>		<u>\$ 84,109</u>	

1. 本公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公平價值無法可靠衡量，故以成本評價。
2. 奇新科技於九十七年四月二日決議解散，截至一〇一年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 展新創投於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇一年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 盛華創投以一〇一年六月二十八日及一〇〇年六月二十七日為減資基準日分別辦理減資退還股款，減資股數分別為 175 仟股及 150 仟股，減資後本公司收回股款 1,750 仟元及 1,500 仟元。
5. Maton Fund II 於一〇一年十一月分配境外已公開發行及上市買賣之股票投資 Envivio 予本公司，並減少投資金額 2,537 仟元，本公司依性質將所取得之股票分類至備供出售金融資產一流動，並於一〇一年十一月出售全部持股。

6. 本公司依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」規定，對未有公開市場報價之金融商品投資進行減損評估，截至一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，認列累計減損明細如下：

項 目	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
展新創投	\$ 1,208	\$ 1,208
盛華創投	1,081	1,081
奇新科技	1,456	1,456
Maton Fund II	33,327	33,327
Evermore	17,938	17,938
合 計	<u>\$ 55,010</u>	<u>\$ 55,010</u>

(三)其他長期投資：

項 目	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
樺福建設開發(股)公司-捷運頂溪站建案	<u>\$ --</u>	<u>\$ 100,879</u>

1. 本公司投資樺福建設開發(股)公司所興建捷運頂溪站聯合開發大樓，已於一〇一年一月結案，本公司認列處分投資利益為 101,101 仟元。
2. 本公司投資銘漢建設開發(股)公司所興建新北市永和區文化段大樓，已於一〇〇年一月結案，本公司認列處分投資利益為 157,764 仟元。

九、固定資產

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
累計折舊		
房屋及建築	\$ 8,198	\$ 7,507
運輸設備	600	572
生財器具	356	309
租賃改良	167	71
其他設備	596	352
小 計	<u>9,917</u>	<u>8,811</u>
累計減損		
土 地	609	609
房屋及建築	578	578
小 計	<u>1,187</u>	<u>1,187</u>
合 計	<u>\$ 11,104</u>	<u>\$ 9,998</u>

(一)一〇一年及一〇〇年十二月三十一日固定資產投保金額分別為 72,125 仟元及 72,551 仟元。

(二)本公司依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」對固定資產進行減損評估，截至一〇一年及一〇〇年十二月三十一日認列累計減損損失均為 1,187 仟元。

(三)固定資產提供抵押擔保情形，請詳附註十八之說明。

(四)本公司一〇〇年度將出租房地轉列待售房地金額為 1,354 仟元。

十、短期借款

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
擔保借款		
台灣銀行東湖分行	\$ --	\$ 22,870
台中商業銀行內湖分行	100,000	100,000
高雄銀行中和分行	--	78,000
上海銀行仁愛分行	78,000	--
彰化銀行五分埔分行	18,000	--
新光銀行東湖分行	25,000	--
合 計	<u>\$ 221,000</u>	<u>\$ 200,870</u>

(一)一〇一年及一〇〇年度借款利率分別為 2.00%~3.00% 及 1.83%~2.70%。

(二)上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一至三年。

(三)截至一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，銀行借款總額度（含商業本票發行）分別為 3,233,110 仟元及 3,418,110 仟元。

(四)短期借款擔保品，請詳附註十八說明。

十一、長期借款

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
長期擔保借款一至一〇三年十月到期 一次償清，浮動利率，一〇一年及 一〇〇年底利率皆為 2.47%	\$ 78,300	\$ 58,300
長期擔保借款一至一〇五年一月到期 一次償清，浮動利率，一〇一年及 一〇〇年底利率分別為 2.38% 及 2.37%	33,000	33,000
長期擔保借款一至一〇五年一月到期 一次償清，浮動利率，一〇一年及 一〇〇年底利率分別為 2.63% 及 2.53%	56,470	13,410
長期擔保借款一至一〇四年二月到期 一次償清，浮動利率，一〇一年及 一〇〇年底利率皆為 2.23%	620,000	620,000
長期擔保借款一至一〇五年二月到期 一次償清，浮動利率，一〇一年及 一〇〇年底利率分別為 2.37% 及 2.36%	1,239,000	1,239,000

(接下頁)

(承上頁)

長期擔保借款—至一〇五年十月到期 一次償清，浮動利率，一〇一年及 一〇〇年底利率皆為 2.28%	466,000	466,000
	<u>2,492,770</u>	<u>2,429,710</u>
一個營業週期內到長期借款	(<u>698,300</u>)	(<u>58,300</u>)
	<u>\$ 1,794,470</u>	<u>\$ 2,371,410</u>

(一)上述借款之償還期限如下：

到期年限	金 額
一〇三年度	\$ 78,300
一〇四年度	620,000
一〇五年度	1,794,470
	<u>\$ 2,492,770</u>

(二)銀行長期借款擔保品，請詳附註十八之說明。

十二、職工退休辦法

(一)一〇一年及一〇〇年度依勞動基準法提列退休金費用分別為 934 仟元及 967 仟元，截至一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止存於台灣銀行退休基金餘額分別為 3,777 仟元及 3,127 仟元，存於中國信託商業銀行退休基金餘額分別為 404 仟元及 403 仟元。

(二)本公司依政府頒定之「勞工退休金條例」規定，於選擇該制度之員工按月就已付薪資總額之百分之六提繳至勞保局員工個人專戶，一〇一年及一〇〇年度分別提繳 1,209 仟元及 1,208 仟元。

(三)本公司一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之退休基金提撥狀況與帳載應計退休金負債分別調節如下：

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
給付義務		
既得給付義務	(\$ 3,520)	(\$ 3,200)
非既得給付義務	(7,138)	(5,744)
累積給付義務	(10,658)	(8,944)
未來薪資增加之影響數	(9,193)	(7,894)
預計給付義務	(19,851)	(16,838)
退休金資產公平價值	4,181	3,530
提撥狀況	(15,670)	(13,308)
未認列退休金損(益)	9,551	7,498
補列之應計退休金負債	(357)	--
應計退休金負債	(\$ 6,476)	(\$ 5,810)
既得給付	(\$ 3,520)	(\$ 3,200)

精算假設如下：

	101 年 度	100 年 度
折 現 率	1.75%	2.00%
未來薪資水準增加率	5.00%	5.00%
基金資產之預期投資報酬率	1.75%	2.00%
	101 年 度	100 年 度
服務成本	\$ 326	\$ 326
利息成本	337	326
退休基金資產之預期報酬	(71)	(57)
退休金損益攤銷數	342	372
淨退休金成本	\$ 934	\$ 967

十三、本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額，列示如下：

	1 0 1 年	1 2 月	3 1 日
	一 年 內	一 年 後	合 計
資 產			
應收票據	\$ 4,686	\$ 18	\$ 4,704
應收帳款	94	--	94
存 貨	445,006	5,712,031	6,157,037
合 計	\$ 449,786	\$ 5,712,049	\$ 6,161,835

負 債			
短期借款	\$ 143,000	\$ 78,000	\$ 221,000
應付票據	424	--	424
應付帳款	23,745	--	23,745
合 計	\$ 167,169	\$ 78,000	\$ 245,169

	1 0 0 年	1 2 月	3 1 日
	一 年 內	一 年 後	合 計
資 產			
應收帳款	\$ 113	\$ --	\$ 113
存 貨	74,126	5,823,526	5,897,652
合 計	\$ 74,239	\$ 5,823,526	\$ 5,897,765

負 債			
短期借款	\$ 42,870	\$ 158,000	\$ 200,870
應付票據	8,137	--	8,137
應付帳款	22,268	--	22,268
合 計	\$ 73,275	\$ 158,000	\$ 231,275

十四、股東權益

(一)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。本公司分別於一〇一年六月二十二日及一〇〇年六月九日經股東會決議盈餘轉增資5,309仟股及6,474仟股，每股面額10元，並分別於一〇一年七月四日及一〇〇年七月二十二日經金管會金管證發字第1010029578號函及1000034367號函申報生效。截至一〇一年十二月三十一日止，實收資本額為2,707,525仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)之明細如下：

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

(二)庫藏股票

本公司之子公司一〇一年及一〇〇年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

1. 一〇一年度

單位：新台幣元

被投資公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	每股帳	
		股數	售價		面價值	每股市價
大陽開發	746,214	14,924	\$ --	761,138	\$ 26.80	\$ 8.85
華建開發	2,624,157	52,483	--	2,676,640	24.11	8.85

子公司一〇一年度持有本公司之股數增加，主要係本公司盈餘轉增資所致。

2. 一〇〇年度

單位：新台幣元

被投資公司	期初股數	本期增(減)		期末股數	每股帳	
		股數	售價		面價值	每股市價
大陽開發	728,014	18,200	\$ --	746,214	\$ 27.33	\$ 9.45
華建開發	2,560,154	64,003	--	2,624,157	24.59	9.45

子公司一〇〇年度持有本公司之股數增加，主要係本公司盈餘轉增資所致。

(三)資本公積

	101年12月31日	100年12月31日
庫藏股交易	\$ 2,284	\$ 2,284
現金股利逾五年未領	241	241
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
權益法認列之被投資公司出售固定資產稅後利得	7,487	7,487
合計	<u>\$ 11,112</u>	<u>\$ 11,112</u>

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

(四)法定盈餘公積、特別盈餘公積及未分配盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積及盈餘分配

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

股東紅利分派案中，現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

3. 上述章程所規定員工分紅及董監事酬勞之成數，可自公開資訊觀測站查詢董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞相關資訊。

4. 本公司一〇〇年及九十九年度員工紅利及董監酬勞分別經一〇一年及一〇〇年度股東會決議實際發放金額分別為 4,730 仟元、4,730 仟元及 10,419 仟元、10,419 仟元，係以現金發放。

本公司一〇〇年及九十九年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為 4,802 仟元、4,802 仟元及 10,584 仟元、10,584 仟元，與實際發放金額差異分別為 72 仟元、72 仟元及 165 仟元、165 仟元，均已列為損益調整項目。

5. 本公司於一〇一年六月二十二日及一〇〇年六月九日舉行股東常會，決議一〇〇年及九十九年度盈餘分配案，盈餘分配及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	一〇〇年度	九十九年度	一〇〇年度	九十九年度
法定盈餘公積	\$ 26,280	\$ 57,881	\$ --	\$ --
特別盈餘公積	--	--	--	--
股東紅利-	79,633	284,867	0.3	1.10
現金股利				
股東紅利-	53,089	64,742	0.2	0.25
股票股利				
合 計	<u>\$ 159,002</u>	<u>\$ 407,490</u>		

6. 本公司一〇一年度員工紅利及董監酬勞估列金額均為 956 仟元，係以本公司一〇一年稅後純益，按本公司章程規定之順序及比率估列，認列為一〇一年度之營業成本或營業費用。俟後如經決議配發股票紅利時，其股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，惟若嗣後股東會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。

十五、所得稅

(一)帳列稅前利益按法定稅率計算之所得稅與當期應負擔所得稅費用調節如下：

	101 年 度	100 年 度
稅前利益按法定稅率計算之稅額	\$ 14,750	\$ 60,261
所得稅調節項目稅額之影響數：		
永久性差異	(6,340)	(49,092)
暫時性差異	(6)	1,287
虧損扣抵	(8,404)	(12,456)
當年度應負擔所得稅費用	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

(二)所得稅費用構成項目如下：

	101 年 度	100 年 度
當年度應負擔所得稅費用	\$ --	\$ --
未分配盈餘加徵稅額	10,380	17,132
扣繳稅額	(50)	(162)
應付稅額	10,330	16,970
扣繳稅額	50	162
遞延所得稅資產(負債)淨變動		
虧損扣抵	8,389	5,309
暫時性差異	6	(1,298)
遞延所得稅備抵評價調整	14,926	70,530
所得稅費用	<u>\$ 33,701</u>	<u>\$ 91,673</u>

(三)淨遞延所得稅資產(負債)明細如下：

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
流 動		
遞延推銷費用	\$ 183	\$ 189
備抵呆帳	4,462	4,462
存貨跌價及呆滯損失	73,092	73,092
虧損扣抵	2,936	26,251
備抵評價	(61,473)	(61,473)
淨 額	<u>\$ 19,200</u>	<u>\$ 42,521</u>
非 流 動		
虧損扣抵	\$ 130,961	\$ 116,035
其 他	24,982	24,982
備抵評價	(155,741)	(140,815)
淨 額	<u>\$ 202</u>	<u>\$ 202</u>

本公司一〇一年及一〇〇年十二月三十一日用以計算遞延所得稅之稅率均為 17 %。

(四)兩稅合一相關資訊

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 14,705</u>	<u>\$ 4,488</u>
	1 0 1 年 度	1 0 0 年 度
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>6.33%</u>	<u>4.28%</u>

(五)未分配盈餘資訊

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
86 年度(含)以前	\$ --	\$ --
87 年度(含)以後	395,351	501,287
合 計	<u>\$ 395,351</u>	<u>\$ 501,287</u>

(六)截至一〇一年十二月三十一日止，本公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之遞

延所得稅資產為虧損扣抵，其金額及有效期限如下：

申報年度	虧 損 扣 抵	到 期 年 度
九十八年	\$ 64,926	一〇八年
九十九年	722,706	一〇九年
合 計	<u>\$ 787,632</u>	

(七)本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至九十九年度。

十六、每股盈餘

		101 年度			
	金額 (分子)	稅前	稅後	加權平均 流通在外 股數(分母)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘					
本期淨利	\$ 86,767	\$ 53,066		267,315 仟股	\$ 0.32
稀釋每股盈餘					
本期淨利	\$ 86,767	\$ 53,066		267,423 仟股	\$ 0.32
		100 年度			
	金額 (分子)	稅前	稅後	加權平均 流通在外 股數(分母)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘					
本期淨利	\$ 354,475	\$ 262,802		267,315 仟股	\$ 1.33
稀釋每股盈餘					
本期淨利	\$ 354,475	\$ 262,802		267,823 仟股	\$ 1.32

(一)計算每股盈餘時，盈餘轉增資之影響已列入追溯調整。因追溯調整，一〇〇年度之稅後基本每股盈餘由 1 元減少為 0.98 元。

(二)若員工分紅可選擇採用發放股票之方式，於計算每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，該潛在普通股應於具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘；且因員工紅利轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

十七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
大陽開發	採權益法評價之被投資公司
華建開發	採權益法評價之被投資公司
大碩投資(股)公司(大碩投資)	本公司董事長為該公司董事
大昕投資(股)公司(大昕投資)	本公司董事長為該公司董事
大捷投資(股)公司(大捷投資)	該公司董事長為本公司董事長之二等親
維豐投資(股)公司(維豐投資)	該公司董事長為本公司董事長之二等親
蘇 佩 蒂	本公司董事長之配偶
李 春 金	本公司董事長之一等親
林 幸 雄	本公司董事長之二等親
林 兆 祥	本公司董事長之二等親
林 維 邦	本公司董事長之二等親
林 柏 峰	本公司董事長之二等親
林 惠 娟	本公司董事長之二等親
翁 主 治	本公司董事長之二等親之配偶
于 祖 康	本公司監察人之代表人
董事、監察人、總經理及副總經理	本公司主要管理階層

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷 貨

	101 年 度		100 年 度	
關係人名稱	金 額	%	金 額	%
蘇 佩 蒂	\$ --	--	\$ 30,746	2
翁 主 治	--	--	12,392	1
林 柏 峰	--	--	12,392	1
于 祖 康	--	--	2,568	--
合 計	<u>\$ --</u>	<u>--</u>	<u>\$ 58,098</u>	<u>4</u>

2. 租金收入

	101 年 度		100 年 度	
關係人名稱	金 額	%	金 額	%
大陽開發	\$ 29	--	\$ 29	--
華建開發	29	--	29	--
大捷投資	29	--	29	--
大昕投資	29	--	29	--
大碩投資	29	--	29	--
維豐投資	23	--	23	--
合 計	<u>\$ 168</u>	<u>--</u>	<u>\$ 168</u>	<u>--</u>

出租期間自九十一年十一月至一〇四年三月，其租金收取方式係分年按月開立即期票據支付。

3. 與關係人間資金融通情形如下：

應付關係人款

一〇一年度與關係人無資金融通之情事。

	100 年 度				
關係人名稱	期末餘額	最高餘額	利 率	全年利息支出	應付利息
林 幸 雄	\$ --	\$ 10,000	1.5%	\$ 36	\$ --
林 兆 祥	--	10,000	1.5%	36	--
林 維 邦	--	10,000	1.5%	36	--
林 柏 峰	--	60,000	2%	210	--
林 惠 娟	--	10,000	1.5%	36	--
蘇 佩 蒂	--	100,000	2%	326	--
合 計	<u>\$ --</u>			<u>\$ 680</u>	<u>\$ --</u>

註：林幸雄等六人係繼承李春金之款項。

4. 為他人提供背書保證情形

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
華建開發	<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 450,000</u>

5. 主要管理階層薪酬資訊如下：

	101 年 度	100 年 度
薪資及獎金	\$ 17,113	\$ 23,886
業務執行費用	610	630
盈餘分配項目－董監酬勞	956	4,802
盈餘分配項目－員工紅利	342	1,965
合 計	<u>\$ 19,021</u>	<u>\$ 31,283</u>

以上詳細資訊可參閱本公司年報內容。

十八、提供擔保資產明細

項 目	擔 保 性 質	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 13,060	\$ 13,060
待售房屋	抵押借款	16,171	16,171
營建用地	抵押借款	4,636,704	4,636,704
在建工程	抵押借款	223,644	77,217
固定資產			
土 地	抵押借款	36,006	36,006
房 屋	抵押借款	22,714	23,294
其他流動資產			
質押定存單	抵押借款	22,500	20,000
銀行存款	信託專戶	12	11
合 計		<u>\$ 4,970,811</u>	<u>\$ 4,822,463</u>

十九、重要工程之說明

- (一)樹林案、生活家 B 區、新店禾豐、淨光寺、福德段 B 案、新光路 B 案、西松段、榮星段、石潭段 A 案、石潭段 B 案及懷生段等工程尚未發包，無法估計成本及收入。
- (二)新光路 A 案已發包工程金額為 163,810 仟元，截至一〇一年十二月三十一日止，已支付價款為 113,881 仟元。
- (三)新光路 A 案銷售合約總價款為 537,721 仟元，估計總成本約為 324,460 仟元，預計一〇二年上半年完工，截至一〇一年十二月三十一日止，完工比例約為 67.60%，已按完工比例法認列累積銷貨毛利 144,169 仟元。
- (四)朱崙案合約總價款為 1,862,687 仟元，估計總成本（含容積移轉成本）約為 1,152,375 仟元，已於一〇〇年六月完工，一〇〇年度依完工比例認列銷貨毛利 93,157 仟元。
- (五)福德街案於一〇〇年一月簽訂買賣合約，合約總價款為 707,460 仟元(含營建用地及在建工程)，已於一〇〇年上半年度完成所有權移轉。

(六)本公司於一〇〇年九月二十日，簽訂台北市懷生段一小段之土地買賣合約，合約總價為 1,095,097 仟元，已於一〇〇年十月十一日完成所有權移轉。

廿、重大承諾及或有負債

(一)截至一〇一年十二月三十一日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為 408,161 仟元。

(二)本公司截至一〇一年十二月三十一日止，未完工程合約總價為 163,810 仟元，未支付價款為 49,929 仟元。

廿一、重大災害損失：無。

廿二、重大期後事項：無。

廿三、金融商品交易相關資訊：

(一)公平價值之資訊：

非衍生性金融商品 資 產	1 0 1 年 1 2 月 3 1 日		1 0 0 年 1 2 月 3 1 日	
	帳 面 價 值	公 平 價 值	帳 面 價 值	公 平 價 值
現金及銀行存款	\$ 92,392	\$ 92,392	\$ 64,549	\$ 64,549
公平價值變動列入 損益之金融資產	93,157	93,157	91,822	91,822
應收票據及款項	4,798	4,798	113	113
以成本衡量之金融 資產	79,822	79,822	84,109	84,109
存出保證金	4,297	4,297	4,545	4,545
負 債				
短期借款	221,000	221,000	200,870	200,870
應付票據及款項	24,169	24,169	30,405	30,405
銀行長期借款(含一 個營業週期內到 期長期借款)	2,492,770	2,492,770	2,429,710	2,429,710
存入保證金	9,210	9,210	9,200	9,200

衍生性金融商品：無

(二)本公司估計非衍生性金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

1. 短期金融商品係以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及銀行存款、應收票據及款項、短期借款及應付票據及款項。
2. 金融資產或負債如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
3. 存出（入）保證金之未來收現金額與帳面價值相近，故以帳面價值為公平價值。
4. 長期借款以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，本公司長期借款係採浮動利率，其已參照市價情況調整，故本公司之借款利率應近似於市場利率。

(三)本公司金融資產及金融負債之公平價值，以活絡市場之公開報價直接決定者，及以評價方法估計者分別為：

	公開報價決定之金額		評價方法估計之金額	
	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
金融資產				
現金及銀行存款	\$ --	\$ --	\$ 92,392	\$ 64,549
公平價值變動列入損益之金融資產	93,157	91,822	--	--
應收票據及款項	--	--	4,798	113
金融負債				
短期借款	--	--	221,000	200,870
應付票據及款項	--	--	24,169	30,405
銀行長期借款(含一個營業週期內到期長期借款)	--	--	2,492,770	2,429,710

(四)本公司一〇一年及一〇〇年十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為2,713,770仟元及2,630,580仟元。

(五)財務風險資訊

1. 市場風險

本公司以交易為目的之金融資產，係採公開市場之公平價值衡量，故公開市場價格之波動，將使以交易為目的之金融資產價值隨之變動。

2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方或他方未履約之潛在影響，其影響包括本公司所從事金融商品之信用風險集中程度、組成要素、合約金額及其他應收款。本公司持有之金融商品，並未有因未履約所產生之信用風險。

本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履約義務之流動性風險。本公司投資之受託憑證及上市(櫃)股票係具開放且可贖回及具活絡市場公開報價及交易之性質，故預期可輕易以接近公平價值之價格贖回。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司從事之銀行借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使銀行借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加1%，將增加本公司現金流出27,138仟元。

廿四、其他事項

(一)本公司一〇一年及一〇〇年十二月三十一日將部分存貨基於產權託管、處分等目的，以訂定信託契約之方式登記於他人名下，其明細如下：

信託資產	受託人	101年12月31日	100年12月31日
營建用地及	兆豐商業銀行	\$ 2,364,602	\$ 2,308,195
在建工程	土地銀行	--	168,233
	元大商業銀行	1,180,453	--
合 計		<u>\$ 3,545,055</u>	<u>\$ 2,476,428</u>

(二)截至一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司信託專戶款分別為12仟元及11仟元，帳列受限制資產。

(三)一〇〇年度財務報表之部分科目業予重分類，俾使與一〇一年度財務報表比較。

(四)一〇一年及一〇〇年度發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表

性質別	功能別	101 年 度			100 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
用人費用							
薪資費用	\$	--	\$ 41,882	\$ 41,882	\$	53,426	\$ 53,426
勞健保費用		--	2,326	2,326	--	2,277	2,277
退休金費用		--	2,143	2,143	--	2,175	2,175
其他用人費用		--	1,088	1,088	--	2,108	2,108
折舊費用		--	1,170	1,170	6	1,182	1,188
攤銷費用		--	307	307	--	107	107

廿五、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編 號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊。	附表三
10	從事衍生性金融商品交易。	附註廿三

(二)大陸投資資訊：無。

附表一

大華建設一〇一年度為他人背書保證明細如下：

單位：新台幣仟元								
背 書 保 證 者	被 背 書 保 證 對 象		對 單 一 企 業 背	本 期 最 高 背	期 末 背 書	以 財 產 擔 保 之	累 計 背 書 保 證 金 額 佔 最 近	背 書 保 證 最 高
公 司 名 稱	公 司 名 稱	關 係 (註)	書 保 證 限 額 (註 2)	書 保 證 餘 額	保 證 餘 額	背 書 保 證 金 額	期 財 務 報 表 淨 值 之 比 率	限 額 (註 2)
本 公 司	華建開發	2	\$ 648, 042	\$ 450, 000	\$ 450, 000	\$ --	13. 89%	\$ 1, 620, 104

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列三種：

- 1. 有業務關係之公司。
- 2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- 3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- 4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

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

附表二

大華建設一〇一年十二月三十一日持有有價證券情形：

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類	有 價 證 券 名 稱	有價證券發行人 與本公司之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註	
					股 數／單 位 (仟 股)	帳 面 金 額 (註 2)	比 率 (%)	市 價 (註 1)	提供擔保股數 (仟 股)	質 借 金 額
本 公 司	股 票	大陽開發	無	採 權 益 法 之 長 期 股 權 投 資	3,869	\$ 29,305	99	\$ 29,305	--	\$ --
本 公 司	股 票	華建開發	無	採 權 益 法 之 長 期 股 權 投 資	12,522	42,899	57	42,899	--	--
本 公 司	股 票	展新創投	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	506	3,853	3	--	--	--
本 公 司	股 票	盛華創投	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	175	669	5	--	--	--
本 公 司	股 票	奇新科技	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	300	1,907	2	--	--	--
本 公 司	股 票	Evermore	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	USD 561	--	6	--	--	--
本 公 司	股 票	New Castle	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	0.6	19,958	12	--	--	--
本 公 司	創 投 基 金	Maton Fund I	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	USD 643	20,136	--	--	--	--
本 公 司	創 投 基 金	Maton Fund II	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	USD 2,085	33,299	--	--	--	--
本 公 司	基 金	摩根新興龍虎企業債券基金-月配型	無	公平價值變動列入損益之金融資產	300	3,062	--	3,062	--	--
本 公 司	基 金	摩根新興龍虎企業債券基金-累積型	無	公平價值變動列入損益之金融資產	1,953	20,007	--	20,007	--	--
本 公 司	基 金	摩根亞洲總和高收益債券基金-累積型	無	公平價值變動列入損益之金融資產	865	10,013	--	10,013	--	--
本 公 司	基 金	華頓全球高收益債券基金-A 不配息	無	公平價值變動列入損益之金融資產	399	5,004	--	5,004	--	--
本 公 司	基 金	第一金全球高收益債券基金-A 配息	無	公平價值變動列入損益之金融資產	735	9,995	--	9,995	--	--
本 公 司	基 金	日盛亞洲高收益債券基金-A 不配息	無	公平價值變動列入損益之金融資產	464	5,005	--	5,005	--	--
本 公 司	基 金	柏瑞新興市場企業策略債券基金-A 不配息	無	公平價值變動列入損益之金融資產	463	5,009	--	5,009	--	--
本 公 司	基 金	富蘭克林華美富蘭克林全球高收益債券基金-累積型	無	公平價值變動列入損益之金融資產	370	5,006	--	5,006	--	--
本 公 司	基 金	復華新興市場高收益債券基金-A 不配息	無	公平價值變動列入損益之金融資產	459	5,018	--	5,018	--	--
本 公 司	基 金	國泰策略高收益債券基金-不配息	無	公平價值變動列入損益之金融資產	500	5,000	--	5,000	--	--
本 公 司	基 金	保德信好時債組合基金	無	公平價值變動列入損益之金融資產	476	5,004	--	5,004	--	--
本 公 司	基 金	德盛安聯四季回報債券組合基金	無	公平價值變動列入損益之金融資產	1,086	15,011	--	15,011	--	--
本 公 司	股 票	富喬工業(股)公司	無	公平價值變動列入損益之金融資產	2	23	--	23	--	--

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

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註 2：係已減除累計減損之金額。

附表二之一

華建開發一〇一年十二月三十一日持有有價證券情形：

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類	有 價 證 券 名 稱	有價證券發行人 與本公司之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註	
					股 數 ／ 單 位 (仟 股)	帳 面 金 額 (註 2)	比 率 (%)	市 價 (註 1)	提 供 擔 保 股 數 (仟 股)	質 借 金 額
華建開發	股 票	大華建設	母 公 司	備 供 出 售 金 融 資 產 — 非 流 動	2,677	\$ 23,688	0.99	\$ 23,688	--	\$ --
華建開發	股 票	基隆二信	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	0.1	10	--	--	--	--
華建開發	股 票	中央租賃(股)公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	500	--	--	--	--	--
華建開發	基 金	保德信好時債組合基金	無	公平價值變動列入損益之金融資產	200	2,103	--	2,103	--	--
華建開發	基 金	富蘭克林華美富蘭克林全球債券組合 基金-累積型	無	公平價值變動列入損益之金融資產	386	5,220	--	5,220	--	--
華建開發	基 金	凱基雲端趨勢基金	無	公平價值變動列入損益之金融資產	300	2,880	--	2,880	--	--
華建開發	基 金	摩根新興龍虎企業債券基金-累積型	無	公平價值變動列入損益之金融資產	500	5,123	--	5,123	--	--

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

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註 2：係已減除累積減損之金額。

附表二之二

大陽開發一〇一年十二月三十一日持有有價證券情形：

單位：新台幣仟元										
持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類	有 價 證 券 名 稱	有價證券發行人 與本公司之關係	帳 列 科 目	期 末 備 註				提供擔保股數 (仟 股)	質 借 金 額
					股 數／單 位 (仟 股)	帳 面 金 額 (註 2)	比 率 (%)	市 價 (註 1)		
大陽開發	股 票	大華建設	母 公 司	備 供 出 售 金 融 資 產－非 流 動	761	\$ 6,736	0.28	\$ 6,736	--	\$ --
大陽開發	股 票	基隆二信	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產－非 流 動	0.1	10	--	--	--	--
大陽開發	股 票	巨晰光纖(股)公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產－非 流 動	244	1,098	--	--	--	--
大陽開發	股 票	華期創投(股)公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產－非 流 動	742	7,421	--	--	--	--
大陽開發	創 投 基 金	Maton Fund II	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產－非 流 動	--	3,084	--	--	--	--
大陽開發	基 金	摩根新興龍虎企業債券基金-累積型	無	公 平 價 值 變 動 列 入 損 益 之 金 融 資 產	500	5,123	--	5,123	--	--

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

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註 2：係已減除累積減損之金額。

附表三 被投資公司名稱、所在地區等相關資訊

大華建設具有控制能力或重大影響力之被投資公司資訊：

單位：新台幣仟元														
投 資 公 司 名 稱	被投資公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有			持 股 比 例 * 被 投 資 公 司 期 末 淨 值	被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 公 司 認 列 之 投 資 (損) 益	本 期 被 投 資 公 司 股 利 分 派 情 形		備 註
				本 期 期 末	上 期 期 末	股 數 (仟 股)	比 率 (%)	帳 面 金 額				股 票 股 利	現 金 股 利	
大華建設	大陽開發	台北市內湖區成功 路5段460號16F	住宅及大樓開發租 售業、建材批發	\$ 75,526	\$ 75,526	3,869	99	\$ 29,305	\$ 29,933	\$ 163	(\$ 9,104)	\$ --	\$ 1,174	採權益法評價 之被投資公司
大華建設	華建開發	台北市內湖區成功 路5段460號16F	住宅及大樓開發租 售業	169,568	169,568	12,522	57	42,899	56,535	(24,248)	(13,787)	--	--	採權益法評價 之被投資公司

大華建設股份有限公司
現金及銀行存款明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
零用金及庫存現金		\$	150		
銀行存款：					
支票存款			1,098		
活期存款			57,046		
外幣存款(美金 10 仟元)			298		
定期存款			33,800		註
小計			92,242		
合計		\$	92,392		

註：定期存款之期間為一〇一年四月九日至一〇二年一月十六日，採機動利率 0.52%～1.18%計息。

大華建設股份有限公司
公平價值變動列入損益之金融資產明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位:新台幣仟元

金 融 商 品 名 稱	股數/單位(仟)	面 值 (元)	總 額	取 得 成 本	公 平 價 值	
					單 價 (元)	總 額
基 金						
摩根新興龍虎企業債券基金-月配型	300	10	\$ 3,000	\$ 3,008	\$ 10.2062	\$ 3,062
摩根新興龍虎企業債券基金-累積型	1,953	10	19,530	20,024	10.2465	20,007
摩根亞洲總和高收益債券基金-累積型	865	10	8,650	10,012	11.5764	10,013
華頓全球高收益債券-A 不配息	399	10	3,990	4,613	12.5489	5,004
第一金全球高收益債券基金-A 不配息	735	10	7,350	10,054	13.6010	9,995
日盛亞洲高收益債券基金-A 不配息	464	10	4,640	4,862	10.7840	5,005
柏瑞新興市場企業策略債券基金-A 不配息	463	10	4,630	4,859	10.8197	5,009
富蘭克林華美富蘭克林全球高收益債券基金-累積型	370	10	3,700	4,955	13.5332	5,006
復華新興市場高收益債券基金-A 不配息	459	10	4,590	5,005	10.9300	5,018
國泰策略高收益債券基金-不配息	500	10	5,000	5,000	10.0000	5,000
保德信好時債組合基金	476	10	4,760	5,005	10.5157	5,004
德盛安聯四季回報債券組合基金	1,086	10	10,860	15,069	13.8246	15,011
股 票						
富喬工業(股)公司	2	10	20	49	13.3500	23
合 計				\$ 92,515		\$ 93,157

大華建設股份有限公司
 應收票據明細表
 民國一〇一年十二月三十一日

				單位:新台幣仟元	
客	戶	名	稱	金	額
非關係人:					
李俊明				\$	4,650
其他					54
合計				\$	4,704

註：其他係每一客戶金額未超過本科目金額 5%

應收帳款明細表
 民國一〇一年十二月三十一日

				單位:新台幣仟元	
客	戶	名	稱	金	額
大華尊爵社區管理委員會				\$	94
減：備抵呆帳					--
淨 額				\$	94

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	個 案 名 稱	成 本	淨 變 現 價 值	備 抵 跌 價 損 失	備 註
待售土地及 待售房屋	雅典王朝 A 區	\$ 456	\$ --	(\$ 456)	
	雅典王朝 B 區	1,722	--	(1,722)	
	理想家 A 區	1,762	--	(1,762)	
	理想家 B 區	18,353	46,969	--	
	理想家 D 區	8,519	--	(8,519)	
	生活家 A 區	10,889	6,411	(4,478)	
	尊 爵	50,936	42,600	(8,336)	
	航 廈	8,314	13,990	--	
	信義 B 案	35,164	23,510	(11,654)	
	水 悅 案	20,916	42,418	--	
	小 計	<u>157,031</u>	<u>175,898</u>	<u>(36,927)</u>	
營建用地及 在建工程	樹 林 案	198,192	132,129	(66,063)	
	生活家 B 區	9,153	6,539	(2,614)	
	新店禾豐	632,155	339,965	(292,190)	
	淨 光 寺	32,040	--	(32,040)	
	新光路 A 案	402,421	402,421	--	
	新光路 B 案	2,217	3,081	--	
	福德段 B 案	423	640	--	
	西 松 段	4,247	4,126	(121)	
	石潭段 A 案	2,364,603	2,578,604	--	
	石潭段 B 案	1,180,454	1,287,287	--	
	榮 星 段	71,404	101,837	--	
	懷 生 段	1,102,697	1,135,797	--	
	小 計	<u>6,000,006</u>	<u>5,992,426</u>	<u>(393,028)</u>	
合 計		<u>\$ 6,157,037</u>	<u>\$ 6,168,324</u>	<u>(\$ 429,955)</u>	

註：存貨擔保情形詳附註十八。

大華建設股份有限公司

在建工程明細表

民國一〇一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	依 完 工 比 例 認 列 損 益	轉 出	期 末 餘 額
樹 林 案	\$ 85,821	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 85,821
生活家B	1,350	--	--	--	--	--	1,350
石潭段A案	35,225	--	14,676	41,731	--	--	91,632
石潭段B案	16,744	--	5,927	20,842	--	--	43,513
新店禾豐	148,391	--	--	--	--	--	148,391
淨 光 寺	32,040	--	--	--	--	--	32,040
西 松 段	4,247	--	--	--	--	--	4,247
新光路A案	87,851	86,580	2,031	1,409	98,310	--	276,181
榮 星 段	2,858	--	--	--	--	--	2,858
懷 生 段	164	--	1,981	--	--	--	2,145
合 計	<u>\$ 414,691</u>	<u>\$ 86,580</u>	<u>\$ 24,615</u>	<u>\$ 63,982</u>	<u>\$ 98,310</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 688,178</u>

預付款項及其他流動資產明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位:新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他應收款	應收利息-非關係人	\$ 30	
	其他應收款-非關係人	27,020	
		27,050	
備抵呆帳		(26,245)	
小 計		805	
預付款項	遞延推銷費用	12,802	
	預付費用	897	
	其他預付款	3,572	
小 計		17,271	
其他流動資產	留抵稅額	3,976	
合 計		<u>\$ 22,052</u>	

大華建設股份有限公司
採權益法之長期股權投資變動明細表
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元													
公司名稱	期 初	餘 額	本 期	增 加	本 期	減 少	期 末	餘 額	股 權	淨 值	持 股 比 例	評 價 基 礎	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	種 類 (仟 股)	金 額	總 價	單 價 (元)			
大陽開發	3,869	\$ 39,583	--	\$ --	--	(\$ 10,278)	普 通 股	3,869	\$ 29,305	\$ 30,235	\$ 7.74	99%	權 益 法 無
華建開發	12,522	56,686	--	--	--	(13,787)	普 通 股	12,522	42,899	99,429	4.51	57%	權 益 法 無
合 計		<u>\$ 96,269</u>		<u>\$ --</u>		<u>(\$ 24,065)</u>		<u>\$ 72,204</u>					

大華建設股份有限公司
以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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	種 類	股數(仟股)	金 額	
奇新科技	300	\$ 3,363	--	\$ --	--	\$ --	普 通 股	300	\$ 3,363	無
展新創投	506	5,061	--	--	--	--	普 通 股	506	5,061	無
盛華創投	350	3,500	--	--	(175)	(1,750)	普 通 股	175	1,750	無
Evermore	USD 561	17,938	--	--	--	--	普 通 股	USD 561	17,938	無
New Castle	0.6	19,958	--	--	--	--	普 通 股	0.6	19,958	無
Maton Fund I	USD 643	20,136	--	--	--	--		USD 643	20,136	無
Maton Fund II	USD 2,172	69,163	--	--	(USD 87)	(2,537)		USD 2,085	66,626	無
累計減損	--	(55,010)	--	--	--	--		--	(55,010)	
合 計		\$ 84,109		\$ --		(\$ 4,287)			\$ 79,822	

大華建設股份有限公司
其他長期投資變動明細表

民國一〇一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
捷運頂溪站建案	\$ 100,879	\$ --	\$ 100,879	\$ --	樺福建設開發(股)公司

固定資產變動明細表

民國一〇一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	重 分 類	期 末 餘 額	提供擔保或 抵 押 情 形
土 地	\$ 37,047	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 37,047	註
房屋及建築設備	35,871	--	--	--	35,871	註
運輸設備	686	--	--	--	686	無
生財器具	506	1,136	(73)	--	1,569	無
租賃改良	381	--	--	--	381	無
其他設備	2,000	257	--	--	2,257	無
合 計	\$ 76,491	\$ 1,393	(\$ 73)	\$ --	\$ 77,811	

註：固定資產擔保情形詳附註十八。

大華建設股份有限公司
固定資產累計折舊明細表
民國一〇一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	重 分 類	期 末 餘 額	備 註
累計折舊						
房屋及建築	\$ 7,507	\$ 691	\$ --	\$ --	\$ 8,198	
運輸設備	572	28	--	--	600	
生財器具	309	111	(64)	--	356	
租賃改良	71	96	--	--	167	
其他設備	352	244	--	--	596	
小 計	8,811	1,170	(64)	--	9,917	
累計減損						
土 地	609	--	--	--	609	
房屋及建築	578	--	--	--	578	
小 計	1,187	--	--	--	1,187	
合 計	\$ 9,998	\$ 1,170	(\$ 64)	\$ --	\$ 11,104	

其他資產明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金	西松段都市更新案	\$ 1,348	
	租車保證金	2,650	
	其 他	299	
小 計		4,297	
遞延所得稅資產-非流動		155,943	
減：備抵評價		(155,741)	
小 計		202	
遞延費用	電腦網路及軟體等	1,628	
其 他	畫作三幅	3,775	
合 計		\$ 9,902	

大華建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

債權人	借款性質	借款金額	契約期間	利率	額度	擔保品
台中商業銀行內湖分行	抵押借款	\$ 100,000	101.11.29-102.11.09	2.7%	\$ 100,000	註
上海銀行仁愛分行	抵押借款	78,000	101.12.24-102.11.09	2.1%	100,000	註
彰化銀行五分埔分行	抵押借款	18,000	101.12.19-102.07.31	2.0%	18,000	註
新光銀行東湖分行	抵押借款	25,000	101.08.24-102.08.24	3.0%	50,000	註
合計		<u>\$ 221,000</u>			<u>\$ 268,000</u>	

註：抵押或擔保情形詳附註十八

應付票據明細表

民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客戶名稱	摘要	金額	備註
十邑設計工程有限公司		<u>\$ 424</u>	

大華建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇一年十二月三十一日

				單位：新台幣仟元	
客	戶	名	稱	摘	要
金	額	備	註		
非關係人：					
瑞助營造(股)公司				\$	18,186
其 他					5,559
				\$	23,745

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

應付費用及應付員工紅利及董監酬勞明細表

民國一〇一年十二月三十一日

				單位：新台幣仟元	
客	戶	名	稱	摘	要
金	額	備	註		
應付費用				\$	2,475
應付薪資					5,279
應付年終獎金					1,070
應付勞務費					1,657
應付利息					1,657
其 他					12,138
小 計					956
應付員工紅利					956
應付董監酬勞					\$ 14,050
合 計					

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

大華建設股份有限公司
預收款項及其他流動負債明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收款項	預收房地款	\$ 189,724	
	預收收入	101	
合 計		<u>\$ 189,825</u>	
其他流動負債	代收款項	<u>\$ 1,790</u>	

長期借款明細表
民國一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

債 權 人	借 款 性 質	金 額	契 約 期 限	利 率	融 資 額 度	擔 保 品
土地銀行南港分行	抵押借款	\$ 33,000	100.01.24~105.01.24	2.380%	\$ 33,000	註
土地銀行南港分行	抵押借款	13,410	100.12.30~105.01.24	2.630%	96,000	註
土地銀行南港分行	抵押借款	2,590	101.01.18~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	1,260	101.01.30~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	3,930	101.02.29~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	4,370	101.03.30~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	4,410	101.04.30~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	4,580	101.05.30~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	4,450	101.07.30~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	17,470	101.11.29~105.01.24	2.630%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	39,000	98.10.23~103.10.23	2.470%	78,300	註
土地銀行南港分行	抵押借款	300	100.01.24~103.10.23	2.470%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	19,000	100.01.24~103.10.23	2.470%		註
土地銀行南港分行	抵押借款	20,000	101.06.21~103.10.23	2.470%		註
元大銀行館前分行	抵押借款	620,000	100.02.24~104.02.24	2.230%	620,000	註
兆豐銀行總部分行	抵押借款	1,239,000	100.02.24~105.02.24	2.370%	1,671,810	註
臺灣銀行東湖分行	抵押借款	466,000	100.10.27~105.10.27	2.280%	466,000	註
		<u>2,492,770</u>			<u>\$ 2,965,110</u>	
一個營業週期內到期 之長期借款		(698,300)				
合 計		<u>\$ 1,794,470</u>				

註：抵押或擔保情形請詳附註十八

大華建設股份有限公司
其他負債明細表
民國一〇一年十二月三十一日

				單位：新台幣仟元	
項	目	摘	要	金	額
應計退休金負債				\$	6,476
存入保證金		租賃押金			9,210
合 計				\$	15,686

營業收入明細表
民國一〇一年度

				單位：新台幣仟元	
項	目	坪	數	金	額
土地銷售收入：					
信義 B 案				\$	2,989
生活家 A 區					1,700
新光路 A 案					188,150
房屋銷售收入：					完工比例法
信義 B 案		24.70		1,820	
生活家 A 區		35.16		762	
新光路 A 案				59,730	完工比例法
租金收入：					
航廈案					120
榮星段					252
尊爵					113
閱讀歐洲					166
樹林案					34
懷生段					571
合 計				\$	256,407

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇一年度

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
期初在建工程	\$ 414,691
加：本期在建工程增加(含完工比例法認列毛利\$98,310)	273,487
期末在建工程	(688,178)
建造成本	--
期初待售房屋	87,865
期末待售房屋	(82,105)
	5,760
加：依完工比例法轉列成本	90,020
房屋營業成本	95,780
期初營建用地	5,311,828
期末營建用地	(5,311,828)
期初待售土地	83,268
加：預付土地增值稅款	71
期末待售土地	(74,926)
	8,413
加：依完工比例法轉列成本	59,550
土地營業成本	67,963
營業成本	<u>\$ 163,743</u>

大華建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇一年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪	資	\$	3,429		
旅	費		61		
運	費		1		
郵	電		3		
廣	告		18,263		
交	際		1		
伙	食		65		
加	班		3		
書	報		1		
印	刷		23		
雜	費		11		
合	計	\$	21,861		

大華建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇一年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪	資	\$	38,453		
租	金支出		3,625		
文	具用品		67		
旅	費		647		
運	費		16		
郵	電費		708		
修	繕費		425		
廣	告費		3		
水	電瓦斯費		496		
保	險費		2,708		
交	際費		4,318		
捐	贈		400		
稅	捐		3,974		
折	舊		1,170		
各	項攤提		307		
伙	食費		626		
職	工福利		101		
訓	練費		49		
勞	務費		2,238		
加	班費		244		
書	報雜誌		46		
雜	費		3,887		
退	休金		2,143		
印	刷費		72		
雜	項購置		331		
合	計	\$	67,054		

大華建設股份有限公司
營業外收入及利益、費用及損失明細表
民國一〇一年度

		單位：新台幣仟元	
項	目 摘	要 金	額 備 註
營業外收入及利益：			
利息收入		\$	563
處分投資利益			103,683
金融資產評價利益			1,693
其他收入			126
合 計		\$	<u>106,065</u>
營業外費用及損失：			
利息費用		\$	127
採權益法認列之投資損失			22,891
其他損失			29
合 計		\$	<u>23,047</u>