

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司及子公司
合併財務報表
民國一〇一年及一〇〇年九月三十日
(未經會計師核閱)

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
合 併 財 務 報 表 目 錄

項 目	頁次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1	
二、目 錄	2	
三、合併資產負債表	3	
四、合併損益表	4	
五、合併現金流量表	5	
六、財務報表附註		
(一)重要會計政策之彙總說明	6-30	二
(二)會計原則變動之理由及其影響	7-8	三
(三)重要會計科目之說明	8-18	四~十四
(四)關係人交易	19	十五
(五)質抵押資產	20	十六
(六)重要工程之說明	21	十七
(七)重大承諾事項及或有事項	21	十八
(八)重大之災害損失	21	十九
(九)重大之期後事項	21	廿
(十)金融商品交易相關資訊	22-24	廿一
(十一)其 他	24-30	廿二
(十二)聯屬公司間交易沖銷事項	31	廿三
(十三)部門別財務資訊	32-33	廿四
(十四)母公司間業務關係及重大交易往來情形	33	廿五

大華建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國一〇一年及一〇〇年九月三十日
(未經會計師核閱)

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	附 註	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 日		代 碼	負債及股東權益	附 註	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 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	\$ 79,652	1	\$ 264,426	4	2100	短期借款	十、十二及十六	\$ 1,207,200	17	\$ 1,440,870	20
1310	公平價值變動列入損益之金融資產－流動	五	114,987	2	114,899	2	2120	應付票據－非關係人	十二	186	--	179	--
1120	應收票據－非關係人	六及十二	304	--	4,958	--	2140	應付帳款－非關係人	十二	18,191	--	42,297	1
1140	應收帳款－非關係人	六及十二	71	--	90	--	2160	應付所得稅		10,347	--	16,978	--
1220	存 貨	七、十二及十六	6,675,357	93	5,402,103	76	2170	應付費用		6,074	--	4,538	--
1280	預付款項及其他流動資產		33,357	--	618,614	9	2219	應付員工紅利	十三	1,196	--	5,346	--
1286	遞延所得稅資產		20,646	--	37,335	1	2221	應付董監酬勞	十三	1,196	--	5,346	--
1291	受限制資產	十六	142,659	2	352,873	5	2260	預收款項		148,848	2	96,780	1
			7,067,033	98	6,795,298	97	2270	一個營業週期內到期之長期借款	十一及十六	732,584	10	13,270	--
							2280	其他流動負債		786	--	104,347	2
										2,126,608	29	1,729,951	24
14XX	基金及投資	八											
1428	其他長期投資		--	--	100,879	1							
1481	以成本衡量之金融資產－非流動		157,507	2	162,887	2	24XX	長期負債					
1482	累計減損		(63,288)	(1)	(63,288)	(1)	2421	銀行長期借款	十一及十六	1,806,087	25	1,986,730	29
			94,219	1	200,478	2							
15XX	固定資產	九及十六					28XX	其他負債					
1501	土 地		37,047	1	37,047	1	2810	應計退休金負債		6,042	--	5,725	--
1521	房屋及建築		35,871	--	35,871	--	2820	存入保證金		9,724	--	9,697	--
1551	運輸設備		686	--	686	--				15,766	--	15,422	--
1561	生財器具		909	--	506	--		負債合計		3,948,461	54	3,732,103	53
1621	出租資產－土地		--	--	787	--							
1622	出租資產－房屋		--	--	701	--	3XXX	股東權益					
1631	租賃改良		381	--	381	--	3110	股 本	十三	2,707,525	37	2,654,436	38
1681	其他設備		2,257	--	2,000	--	32XX	資本公積	十三				
			77,151	1	77,979	1	3220	庫藏股交易		2,284	--	2,284	--
15X9	減：累計折舊		(9,600)	--	(8,645)	--	3260	長期股權投資產生		8,587	--	8,587	--
1599	減：累計減損		(1,187)	--	(1,689)	--	3280	現金股利逾五年未領		241	--	241	--
			66,364	1	67,645	1	33XX	保留盈餘	十三				
							3310	法定盈餘公積		117,679	2	91,399	1
18XX	其他資產						3320	特別盈餘公積		63,826	1	63,826	1
1820	存出保證金		4,291	--	4,593	--	3351	累積盈虧		404,056	6	535,429	8
1830	遞延費用		1,732	--	1,104	--	34XX	股東權益其他調整項目					
1860	遞延所得稅資產－非流動		1,629	--	10,778	--	3450	金融商品未實現損益	八	(52,175)	(1)	(52,175)	(1)
1888	其他資產－其他		3,775	--	3,775	--	3480	庫 藏 股	十三	(2,753)	--	(2,753)	--
			11,427	--	20,250	--	3-	屬於母公司股東部分		3,249,270	45	3,301,274	47
							3610	少數股權		41,312	1	50,294	--
								股東權益合計		3,290,582	46	3,351,568	47
								承諾及或有負債	十八				
								其他事項	廿二				
	資產總計		\$ 7,239,043	100	\$ 7,083,671	100		負債及股東權益總計		\$ 7,239,043	100	\$ 7,083,671	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及子公司
合併損益表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日
(未經會計師核閱)

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 前 三 季		100 年 前 三 季	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	十五	\$ 170,113	100	\$ 1,220,319	100
4170	減：銷貨退回		--	--	--	--
4190	減：銷貨折讓		--	--	--	--
4100	營業收入淨額		170,113	100	1,220,319	100
5000	營業成本	七	(109,125)	(64)	(837,853)	(69)
5910	營業毛利		60,988	36	382,466	31
6000	營業費用					
6100	推銷費用		(14,329)	(8)	(32,224)	(3)
6200	管理費用		(49,511)	(29)	(69,521)	(5)
			(63,840)	(37)	(101,745)	(8)
6900	營業淨利(損)		(2,852)	(1)	280,721	23
7100	營業外收入及利益					
7110	利息收入		384	--	1,333	--
7122	股利收入		1,011	--	5,840	--
7140	處分投資利益	八	101,442	60	140,677	12
7310	金融資產評價利益		4,021	2	--	--
7480	其他收入		65	--	116	--
			106,923	62	147,966	12
7500	營業外費用及損失					
7510	利息費用	十五	(16,940)	(10)	(32,332)	(3)
7640	金融資產評價損失		--	--	(16,095)	(1)
7880	其他損失		(9)	--	(267)	--
			(16,949)	(10)	(48,694)	(4)
7900	稅前淨利		87,122	51	379,993	31
8110	所得稅費用		(32,255)	(19)	(87,710)	(7)
9600	本期淨利		\$ 54,867	32	\$ 292,283	24
	歸屬於					
	母公司股東		\$ 61,771		\$ 296,943	
	少數股權淨損		(6,904)		(4,660)	
			\$ 54,867		\$ 292,283	
			稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘	十四	\$ 0.35	\$ 0.23	\$ 1.44	\$ 1.11
9850	稀釋每股盈餘		\$ 0.35	\$ 0.23	\$ 1.44	\$ 1.11

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及子公司
合併現金流量表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日
(未經會計師核閱)

單位：新台幣仟元

	101 年 前 三 季	100 年 前 三 季
<u>營業活動之現金流量</u>		
本期淨利	\$ 61,771	\$ 296,943
少數股權淨損	(6,904)	(4,660)
調整項目：		
各項攤提	203	48
折舊費用	852	888
固定資產報廢損失	9	--
備抵呆帳提列數	--	9,990
退休金準備提列數	232	216
處分長期投資利益	(101,101)	(157,764)
遞延所得稅資產及負債淨變動	21,875	70,578
資產及負債之淨變動		
公平價值變動列入損益之金融資產	(3,176)	324,615
應收票據	(54)	180,042
應收帳款	42	491
存 貨	(169,754)	(1,437,245)
預付款項及其他流動資產	(1,870)	(146,976)
應付票據	(7,951)	(9,665)
應付帳款	(4,077)	(1,548)
應付所得稅	(6,617)	11,270
應付費用	(16,275)	(33,328)
應付員工紅利及董監酬勞	2,392	10,692
預收款項	50,558	(584,992)
其他流動負債	(112)	102,236
營業活動之淨現金流出	(179,957)	(1,368,169)
<u>投資活動之現金流量</u>		
購置固定資產價款	(732)	(381)
出售長期投資價款	103,517	309,921
被投資公司減資退還股款	5,381	3,348
存出保證金減少(增加)	254	(802)
遞延資產增加	(890)	(1,072)
其他資產—其他增加	--	(2,840)
受限制資產增加	(19,029)	(232,548)
投資活動之淨現金流入	88,501	75,626

(過次頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日
(未經會計師核閱)

單位：新台幣仟元

	101 年 前 三 季	100 年 前 三 季
<u>融資活動之現金流量</u>		
短期借款增加(減少)	140,430	(478,990)
應付關係人款減少	--	(90,000)
長期借款增加	40,150	1,878,365
存入保證金增加	40	190
少數股權變動數	(12)	(53)
發放現金股利	(79,633)	(284,866)
融資活動之淨現金流入	100,975	1,024,646
本期現金及銀行存款增加(減少)數	9,519	(267,897)
期初現金及銀行存款餘額	70,133	532,323
期末現金及銀行存款餘額	\$ 79,652	\$ 264,426
<u>現金流量資訊之補充揭露</u>		
本期支付利息	\$ 62,978	\$ 46,743
減：資本化利息	(47,412)	(15,234)
不含資本化利息之本期支付利息	\$ 15,566	\$ 31,509
本期支付所得稅	\$ 16,997	\$ 5,865
<u>支付及收取部份現金之投資及融資活動</u>		
出售長期投資價款	\$ 207,035	\$ 309,921
期初其他應收票據	--	--
期末其他應收票據(帳列受限制資產)	(103,518)	--
本期收取現金數	\$ 103,517	\$ 309,921
<u>不影響現金流量之投資及融資活動</u>		
子公司持有母公司之股票視為庫藏股	\$ 2,753	\$ 2,753
一個營業週期內到期之長期借款	\$ 732,584	\$ 13,270
長期投資轉列其他應收款	\$ --	\$ 50,476

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及子公司

合併財務報表附註

民國一〇一年及一〇〇年九月三十日

(未經會計師核閱)

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、本公司依照金管證六字第 0960064020 號函所規定季合併財務報表可簡化揭露事項之規定，除針對會計政策與最近年度財務報表相同者聲明並揭露不同部分相關資訊及納入編製合併財務報表之個體外，可免揭露事項包括下列項目：

1. 公司沿革及業務範圍。
2. 所得稅相關資訊。
3. 退休金相關資訊。
4. 本期用人、折舊、折耗及攤銷費用依功能別之彙總資訊。
5. 重大交易事項、轉投資事業及大陸投資等附表資訊。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司之財務報表主要係依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相關法令編製。

本公司重要會計政策除下列所述情況外，餘與一〇一年上半年度財務報表相同。

(一)合併財務報表編製準則

本公司依照財務會計準則公報第七號「合併財務報表」之規定，對於直接或間接持有表決權股份超過百分之五十以上之被投資公司及其他直接或間接持有表決權股份雖未超過百分之五十，但符合有控制能力之條件者，於編製合併財務報表時，應全數納入合併個體。另就聯屬公司相互間之未實現內部損益及資產負債表科目餘額予以沖銷。

(二)合併概況

1. 一〇一年及一〇〇年前三季列入合併財務報表之子公司如下：

				所持股權百分比(%)		
投 資 公						
司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日	說 明	
本 公 司	華建開發股份有限公司(華建開發)	開發租售業	57%	57%	註一	
本 公 司	大陽不動產開發股份有限公司(大陽開發)	不動產開發	99%	99%	註二	

註一：華建開發截至一〇一年及一〇〇年九月三十日止，持有本公司所發行之普通股分別為 2,677 仟股(64,527 仟元)及 2,624 仟股(64,527 仟元)，約占本公司發行在外普通股 0.99%。

註二：大陽開發截至一〇一年及一〇〇年九月三十日止，持有本公司所發行之普通股分別為 761 仟股(20,401 仟元)及 746 仟股(20,401 仟元)，約占本公司發行在外普通股 0.28%。

2. 未列入本期合併財務報表之子公司：

無此情形。

3. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

不適用。

4. 國外子公司業務之特殊風險：

不適用。

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9月30日	100年9月30日
庫存現金及零用金	\$ 185	\$ 185
支票存款	525	793
活期存款	45,940	263,119
定期存款	33,000	--
外幣存款	2	329
合計	\$ 79,652	\$ 264,426

定期存款期間為一〇一年九月二日至一〇一年十月二十九日，採機動利率 0.52% 計息。

五、公平價值變動列入損益之金融資產－流動

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
交易目的之金融資產		
上市(櫃)股票	\$ 28	\$ 30
受益憑證	114,959	114,869
合 計	<u>\$ 114,987</u>	<u>\$ 114,899</u>

六、應收票據及帳款

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
應收票據－非關係人	\$ 304	\$ 4,958
減：備抵呆帳	--	--
小 計	<u>304</u>	<u>4,958</u>
應收帳款－非關係人	71	90
減：備抵呆帳	--	--
小 計	<u>71</u>	<u>90</u>
合 計	<u>\$ 375</u>	<u>\$ 5,048</u>

七、存 貨

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
待售土地	\$ 80,314	\$ 111,945
待售房屋	85,668	110,129
營建用地	6,335,347	5,232,026
在建工程	603,983	377,958
減：備抵存貨跌價損失	(429,955)	(429,955)
合 計	<u>\$ 6,675,357</u>	<u>\$ 5,402,103</u>

(一)待售土地及待售房屋明細如下：

	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 日	
個 案 名 稱	待 售 土 地	待 售 房 屋	待 售 土 地	待 售 房 屋
理想家 A 區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 510	\$ 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	7,000	6,068	8,901	7,582
雅典王朝 A 區	--	456	--	456
雅典王朝 B 區	--	1,722	--	1,722
水 悅 案	7,555	13,362	7,555	13,362
尊 爵	19,936	31,000	19,936	31,000
富 比 世	--	--	28,676	22,265
航 廈	5,505	2,808	5,505	2,808
信義 B 案	25,469	16,467	26,524	17,149
合 計	<u>\$ 80,314</u>	<u>\$ 85,668</u>	<u>\$ 111,945</u>	<u>\$ 110,129</u>

(二)營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	101年9月30日		100年9月30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	\$ 85,433
生活家B區	7,803	1,350	7,803	1,342
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	147,565
太原路	1,003,533	18,708	1,003,483	17,089
新光路A案	146,227	200,724	143,508	55,283
新光路B案	2,217	--	2,217	--
淨光寺	--	32,040	--	32,040
福德段B案	423	--	423	--
西松段	--	4,247	--	4,154
榮星段	68,546	2,858	68,546	2,680
石潭段A案	2,272,970	73,107	2,272,970	21,903
石潭段B案	1,136,941	34,592	1,136,941	10,309
懷生段	1,100,552	2,145	--	160
合計	<u>\$ 6,335,347</u>	<u>\$ 603,983</u>	<u>\$ 5,232,026</u>	<u>\$ 377,958</u>

(三)本公司及子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：

一〇一年前三季

	預售契約總		完工比例	預計完工日期	本期認列利益	累積認列利益
	價款(未稅)	估計總成本				
新光路A案	<u>\$ 537,721</u>	<u>\$ 324,460</u>	51.67%	102年上半年	<u>\$ 64,342</u>	<u>\$110,201</u>

一〇〇年前三季

	預售契約總		完工比例	預計完工日期	本期認列利益	累積認列利益
	價款(未稅)	估計總成本				
新光路A案	\$ 537,721	\$ 324,460	13.53%	102年上半年	\$ 28,858	\$ 28,858
朱崙街案	<u>1,862,687</u>	<u>1,152,375</u>	100%	100年上半年	<u>93,157</u>	<u>660,437</u>
合計	<u>\$2,400,408</u>	<u>\$1,476,835</u>			<u>\$122,015</u>	<u>\$689,295</u>

另朱崙街建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前三季利息資本化金額分別為 47,412

仟元及 15,234 仟元，資本化利率分別為 2.34%及 2.07%。

(五)一〇一年及一〇〇年九月三十日存貨投保金額分別 37,400 仟元及 26,800 仟元。

(六)存貨提供抵押擔保情形請詳附註十六說明。另存貨信託登記於他人名下情形請詳附註廿二之說明。

(七)當期認列之存貨相關費損：

	101年前三季	100年前三季
已出售存貨成本	\$ 109,125	\$ 837,853
跌價損失	--	--
合計	<u>\$ 109,125</u>	<u>\$ 837,853</u>

八、基金及投資

(一)採權益法之長期股權投資

1. 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 35,047 仟元，並於一〇一年一月三日完成清算程序。因此本公司及子公司一〇〇年度認列處分投資損失 15,429 仟元，並調整資本公積及金融商品未實現損益金額為 196 仟元及 2,222 仟元。
2. 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六月三十日餘額均為 52,175 仟元。

(二)以成本衡量之金融資產

項 目	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 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
華期創業投資(股)公司 (華期創投)	7,422	1	11,052	1
基隆市第二信用合作社 (基隆二信)	20	--	20	--
中央租賃(股)公司 (中央租賃)	5,000	--	5,000	--
巨晰光纖(股)公司 (巨晰光纖)	1,098	--	1,098	--
New Castle Investment Development Corp. (New Castle)	19,958	12	19,958	12
Evermore Software Inc. (Evermore)	17,938	6	17,938	6
Maton Fund I	20,136	--	20,136	--
Maton Fund II	75,761	--	75,761	--
	157,507		162,887	
累計減損	(63,288)		(63,288)	
合 計	<u>\$ 94,219</u>		<u>\$ 99,599</u>	

1. 本公司及子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，截至一〇一年九月三十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，截至一〇一年九月三十日止尚未完成清算程序。
4. 華期創投以一〇一年六月二十八日及一〇〇年七月一日為減資基準日分別辦理減資退還股款，減資股數分別為 363 仟股及 184 仟股，減資後子公司收回股款 3,631 仟元及 1,848 仟元。
5. 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。
6. 本公司及子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九月三十日止，其認列累計減損之明細如下：

項 目	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 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
中央租賃	5,000	5,000
Maton Fund II	36,605	36,605
Evermore	17,938	17,938
合 計	<u>\$ 63,288</u>	<u>\$ 63,288</u>

(三)其他長期投資：

項 目	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 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，已於一〇〇一年一月結案，本公司認列處分投資利益為 157,764 仟元。

九、固定資產

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
累計折舊		
房屋及建築	\$ 8,026	\$ 7,335
運輸設備	593	543
生財器具	305	290
出租資產-房屋	--	133
租賃改良	143	48
其他設備	533	296
小 計	9,600	8,645
累計減損		
土 地	609	609
房屋及建築	578	578
出租資產-土地	--	247
出租資產-房屋	--	255
小 計	1,187	1,689
合 計	\$ 10,787	\$ 10,334

(一)一〇一年及一〇〇年九月三十日固定資產投保金額均為 72,125 仟元。

(二)本公司及子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九月三十日認列累計減損損失分別為 1,187 仟元及 1,689 仟元。

(三)固定資產提供抵押擔保情形，請詳附註十六之說明。

十、短期借款

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
擔保借款		
台灣銀行東湖分行	\$ --	\$ 22,870
彰化銀行五分埔分行	18,000	--
兆豐商業銀行總部分行	--	250,000
日盛商業銀行八德分行	886,200	1,000,000
基隆市第二信用合作社港東分行	--	45,000
基隆市第二信用合作社七堵分行	--	45,000
高雄銀行中和分行	78,000	78,000
台中銀行內湖分行	100,000	--
新光銀行東湖分行	25,000	--
上海銀行仁愛分行	100,000	--
合 計	\$ 1,207,200	\$ 1,440,870

(一)一〇一年及一〇〇年前三季借款利率分別為 1.875%~3.05%及 1.4%~2.44%。

(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九月三十日止，銀行借款總額度分別為 4,380,810 仟元及 3,976,810 仟元。

(四)短期借款擔保品，請詳附註十六之說明。

十一、銀行長期借款

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
長期擔保借款—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九月三十日利率分別為 2.47% 及 2.28%	\$ 78,300	\$ 78,300
長期擔保借款—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九月三十日利率分別為 2.38% 及 2.37%	33,000	33,000
長期擔保借款—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九月三十日利率分別為 2.37% 及 2.36%	1,239,000	1,239,000
長期擔保借款—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九月三十日利率均為 2.23%	620,000	620,000
長期擔保借款—至一〇五年一月到期一次償清，浮動利率，一〇一年九月三十日利率為 2.63%	39,000	--
長期擔保借款—至一〇五年十月到期一次償清，浮動利率，一〇一年九月三十日利率為 2.28%	466,000	--
土地及建築物抵押借款—自一〇一年七月起開始每月為一期償還，至一〇六年六月償清，浮動利率，一〇一年及一〇〇年九月三十日利率分別為 2.24% 及 1.94%	28,296	29,700
土地及建築物抵押借款—自一〇〇年十一月起開始每月為一期償還，至一〇七年十月償清，浮動利率，一〇一年九月三十日利率為 2%	35,075	--
合 計	2,538,671	2,000,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(732,584)	(13,270)
淨 額	<u>\$ 1,806,087</u>	<u>\$ 1,986,730</u>

(一)上述借款之償還期限如下：

到期年限	金 額
一〇二年九月三十日	\$ 11,187
一〇三年九月三十日	11,426
一〇四年九月三十日	709,971
一〇五年九月三十日	1,322,922
一〇六年九月三十日及以後	483,165
合 計	<u>\$ 2,538,671</u>

(二)銀行長期借款擔保品請詳附註十六之說明。

十二、本公司及子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 9 月 3 0 日		
		一 年 內	一 年 後	合 計
<u>資 產</u>				
應收票據	\$	304	\$ --	\$ 304
應收帳款		71	--	71
存 貨		391,714	6,713,598	7,105,312
合 計	<u>\$</u>	<u>392,089</u>	<u>\$ 6,713,598</u>	<u>\$ 7,105,687</u>
<u>負 債</u>				
短期借款	\$	164,000	\$ 1,043,200	\$ 1,207,200
應付票據		186	--	186
應付帳款		18,191	--	18,191
合 計	<u>\$</u>	<u>182,377</u>	<u>\$ 1,043,200</u>	<u>\$ 1,225,577</u>
		1 0 0 年 9 月 3 0 日		
		一 年 內	一 年 後	合 計
<u>資 產</u>				
應收票據	\$	3,904	\$ 1,054	\$ 4,958
應收帳款		90	--	90
存 貨		79,423	5,752,635	5,832,058
合 計	<u>\$</u>	<u>83,417</u>	<u>\$ 5,753,689</u>	<u>\$ 5,837,106</u>
<u>負 債</u>				
短期借款	\$	362,870	\$ 1,078,000	\$ 1,440,870
應付票據		179	--	179
應付帳款		42,297	--	42,297
合 計	<u>\$</u>	<u>405,346</u>	<u>\$ 1,078,000</u>	<u>\$ 1,483,346</u>

十三、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號函申報及生效。截至一〇一年九月三十日止，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前三季持有本公司之股票增減變動明細如下：

1. 一〇一年前三季

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	\$ 9.92
華建開發	2,624,157	52,483	--	2,676,640	24.11	9.92

子公司一〇一年前三季持有本公司之股數增加，主要係本公司盈餘轉增資所致。

2. 一〇〇年前三季

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	\$ 27.34	\$ 10.25
華建開發	2,560,154	64,003	--	2,624,157	24.59	10.25

子公司一〇〇年前三季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9月30日	100年9月30日
庫藏股交易	\$ 2,284	\$ 2,284
現金股利逾五年未領	241	241
採權益法調整股權淨值差異數	1,100	1,100
採權益法認列被投資公司出售固定資產稅後利得	7,487	7,487
合計	\$ 11,112	\$ 11,112

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。

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- 現金股利	79,633	284,866	0.3	1.10
股東紅利- 股票股利	53,089	64,742	0.2	0.25
合 計	<u>\$ 159,002</u>	<u>\$ 407,489</u>		

6. 本公司一〇一年前三季員工紅利及董監酬勞估列金額均為 1,196 仟元，係以本公司一〇一年前三季稅後純益，按本公司章程規定之順序及比率估列，認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。

十四、每股盈餘

			101 年前三季		
	金 額 (分 子)		加 權 平 均	每 股 盈 餘 (元)	
	稅 前	稅 後	流 通 在 外	稅 前	稅 後
			股 數 (分 母)		
基本每股盈餘					
本期淨利	\$ 94,026	\$ 61,771	267,315 仟股	\$ 0.35	\$ 0.23
稀釋每股盈餘					
本期淨利	\$ 94,026	\$ 61,771	267,435 仟股	\$ 0.35	\$ 0.23
			100 年前三季		
	金 額 (分 子)		加 權 平 均	每 股 盈 餘 (元)	
	稅 前	稅 後	流 通 在 外	稅 前	稅 後
			股 數 (分 母)		
基本每股盈餘					
本期淨利	\$384,653	\$296,943	267,315 仟股	\$ 1.44	\$ 1.11
稀釋每股盈餘					
本期淨利	\$384,653	\$296,943	267,836 仟股	\$ 1.44	\$ 1.11

(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，一〇〇年前三季之稅後基本每股盈餘由 1.13 元減少為 1.11 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。

十五、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

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷 貨

關係人名稱	101 年 前 三 季		100 年 前 三 季	
	金 額	%	金 額	%
蘇佩蒂	\$ --	--	\$ 30,746	3
翁主治	--	--	12,392	1
林柏峰	--	--	12,392	1
合 計	\$ --	--	\$ 55,530	5

2. 租金收入

關係人名稱	101 年 前 三 季		100 年 前 三 季	
	金 額	%	金 額	%
大捷投資	\$ 21	--	\$ 21	--
大昕投資	21	--	21	--
大碩投資	21	--	21	--
維豐投資	17	--	17	--
合 計	\$ 80	--	\$ 80	--

出租期間自九十一年十一月至一〇四年三月，其租金收取方式為分年及按月開立即票據支付。

3. 與關係人間資金融通情形如下：

應付關係人款

一〇一年第三季與關係人無資金融通之情事。

關係人名稱	1 0 0 年 前 三 季				
	期末餘額	最高餘額	利 率	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	--	50,000	1.5%	179	--
林 惠 娟	--	10,000	1.5%	36	--
合 計	\$ --			\$ 323	\$ --

註：林幸雄等六人係繼承李春金之款項。

十六、提供擔保資產明細

項 目	擔 保 性 質	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 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	5,524,666	4,343,942
在建工程	抵押借款	191,387	42,358
固定資產			
土 地	抵押借款	36,006	36,006
房 屋	抵押借款	22,859	23,439
其他流動資產			
質押定存單	抵押借款	32,500	100,000
銀行存款	信託專戶	6,641	2,451
	投資專戶	--	422
應收票據	質押借款	103,518	250,000
合 計		\$ 5,946,808	\$ 4,827,849

十七、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、太原路、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，截至一〇一年九月三十日止，已支付價款為84,839仟元。
- (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，截至一〇一年九月三十日止，完工比例約51.67%，已按完工比例法認列累積銷貨毛利110,201仟元。
- (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之銷貨毛利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。

十八、重大承諾及或有負債

- (一)截至一〇一年九月三十日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為26,461仟元。
- (二)本公司截至一〇一年九月三十日，未完工程合約總價為163,810仟元，未支付價款為78,971仟元。

十九、重大災害損失：無。

廿、重大期後事項：無。

廿一、金融商品資訊之揭露

(一)公平價值之資訊：

非衍生性金融商品	1 0 1 年 9 月 3 0 日		1 0 0 年 9 月 3 0 日	
	帳 面 價 值	公 平 價 值	帳 面 價 值	公 平 價 值
資 產				
現金及銀行存款	\$ 79,652	\$ 79,652	\$ 264,426	\$ 264,426
公平價值變動列入 損益之金融資產	114,987	114,987	114,899	114,899
應收票據及款項	375	375	5,048	5,048
以成本衡量之金融 資產	94,219	94,219	99,599	99,599
存出保證金	4,291	4,291	4,593	4,593
負 債				
短期借款	1,207,200	1,207,200	1,440,870	1,440,870
應付票據及款項	18,377	18,377	42,476	42,476
銀行長期借款(含 一個營業週期內 到期部分)	2,538,671	2,538,671	2,000,000	2,000,000
存入保證金	9,724	9,724	9,697	9,697

衍生性金融商品：無

(二)本公司及子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，本公司及子公司長期借款係採浮動利率，其已參照市價情況調整，故本公司及子公司之借款利率應近似於市場利率。

(三)本公司及子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9月30日	100年9月30日	101年9月30日	100年9月30日
金融資產				
現金及銀行存款	\$ --	\$ --	\$ 79,652	\$ 264,426
公平價值變動列入損益之金融資產	114,987	114,899	--	--
應收票據及款項	--	--	375	5,048
金融負債				
短期借款	--	--	1,207,200	1,440,870
應付票據及款項	--	--	18,377	42,476
銀行長期借款 (含一個營業週期內到期部份)	--	--	2,538,671	2,000,000

(四)本公司及子公司一〇一年及一〇〇年九月三十日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為3,745,871仟元及3,440,870仟元。

(五)財務風險資訊

1. 市場風險

本公司及子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及子公司之交易對方或他方未履合約之潛在影響，其影響包括本公司及子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。本公司及子公司持有之金融商品，並未有因未履合約所產生之信用風險。

本公司及子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

本公司及子公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。本公司及子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

本公司及子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%，將增加本公司及子公司現金流出 37,459 仟元。

廿二、其他事項

(一)本公司及子公司一〇一年及一〇〇年九月三十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 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
營建用地及	兆豐商業銀行	\$ 2,346,077	\$ 2,294,874
在建工程	日盛商業銀行	765,702	764,264
	土地銀行	227,149	152,666
合 計		<u>\$ 3,338,928</u>	<u>\$ 3,211,804</u>

(二)截至一〇一年及一〇〇年九月三十日止，本公司及子公司信託專戶款分別為6,641 仟元及2,451仟元，帳列受限制資產。

(三)一〇〇年前三季合併財務報表之部分科目業予重分類，俾使與一〇一年前三季合併財務報表比較。

(四)事先揭露採用國際會計準則相關事項

依行政院金融監督管理委員會(以下稱金管會)九十九年二月二日金管證審字第0990004943號函規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依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(以下簡稱 IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由葉正雄副總經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
1.成立專案小組	財務會計部	已 完 成
2.訂定採用 IFRSs 轉換計畫	財務會計部	已 完 成
3.完成現行會計政策與 IFRSs 差異之辨認	財務會計部	已 完 成
4.完成 IFRSs 合併個體之辨認	財務會計部	已 完 成
5.完成 IFRSs「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇對公司影響之評估	財務會計部	已 完 成
6.完成資訊系統應作調整之評估	財務會計部、 資訊室	已 完 成
7.完成內部控制應做調整之評估	稽核室	已 完 成
8.決定 IFRSs 會計政策	財務會計部	已 完 成
9.決定所選用 IFRSs「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	財務會計部	已 完 成
10.完成編製 IFRSs 開帳日資產負債表	財務會計部	已 完 成
11.完成編製 IFRSs 2012 年比較財務資訊之編製	財務會計部	已 完 成
12.完成相關內部控制(含財務報導流程及相關資訊系統)之調整	財務會計部、 稽核室	持續進行中

(五)謹就本公司目前評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

101 年 1 月 1 日資產負債調節表					
	我國會計準則	影響金額		IFRSs	IFRSs 科目
流動資產					流動資產
現金及銀行存款	\$ 70,133	\$ --		\$ 70,133	現金及約當現金
公平價值變動列入損益之金融資產－流動	111,811	--		111,811	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動
應收票據－非關係人	250	--		250	應收票據－非關係人
應收帳款－非關係人	113	--		113	應收帳款－非關係人
存 貨	6,505,603	(41,538)	(1)	6,464,065	存 貨
預付款項及其他流動資產	5,524	--		5,524	預付款項及其他流動資產
遞延推銷費用	31,018	(31,018)	(2)	--	--
遞延所得稅資產－流動	42,521	(42,521)	(6)	--	--
受限制資產	20,112	--		20,112	受限制資產
	<u>6,787,085</u>			<u>6,672,008</u>	
基金及長期投資	<u>200,479</u>	--		<u>200,479</u>	以成本衡量之金融資產－非流動
固定資產淨額	<u>66,493</u>	--		<u>66,493</u>	不動產、廠房及設備
其他資產					其他資產
存出保證金	4,545	--		4,545	存出保證金
遞延費用	1,045	29,499	(2)	30,544	遞延費用
遞延所得稅資產－非流動	1,629	42,521	(6)	44,150	遞延所得稅資產
其他資產－其他	<u>3,775</u>	--		<u>3,775</u>	其他非流動資產－其他
	<u>10,994</u>			<u>83,014</u>	
資產總計	<u>\$ 7,065,051</u>			<u>\$ 7,021,994</u>	資產總計
流動負債					流動負債
短期借款	\$ 1,066,770	\$ --		\$ 1,066,770	短期借款
應付票據－非關係人	8,137	--		8,137	應付票據－非關係人
應付帳款－非關係人	22,268	--		22,268	應付帳款－非關係人
應付所得稅	16,964	--		16,964	當期所得稅負債
應付費用	12,745	813	(3)	13,558	應付費用
應付員工紅利	4,802	--		4,802	應付員工紅利
應付董監酬勞	4,802	--		4,802	應付董監酬勞
預收款項	98,290	--		98,290	預收款項
一個營業週期內到期長期借款	89,305	--		89,305	一個營業週期內到期長期借款
其他流動負債	<u>898</u>	--		<u>898</u>	其他流動負債
	<u>1,324,981</u>			<u>1,325,794</u>	
長期負債					長期負債
銀行長期借款	<u>2,409,216</u>	--		<u>2,409,216</u>	銀行長期借款

(接下頁)

(承上頁)

其他負債				其他負債			
應計退休金負債	5,810	8,128	(4)	13,938	應計退休金負債		
存入保證金	9,684	--		9,684	存入保證金		
	<u>15,494</u>			<u>23,622</u>			
負債合計	<u>3,749,691</u>			<u>3,758,632</u>	負債合計		
股東權益				歸屬於母公司業主之權益			
股本	2,654,436	--		2,654,436	普通股股本		
資本公積					資本公積		
庫藏股交易	2,284	(2,284)	(5)	--	--		
長期股權投資產生	8,587	--		8,587	採用權益法認列子公司、關聯企業及合資股權淨值之變動數		
現金股利逾五年未領	241	--		241	其 他		
保留盈餘					保留盈餘		
法定盈餘公積	91,399	--		91,399	法定盈餘公積		
特別盈餘公積	63,826	--		63,826	特別盈餘公積		
累積盈虧	501,287	(49,714)	(1)~(5)	451,573	累積盈虧		
股東權益其他調整項目					其他權益		
金融商品之未實現損益	(52,175)	52,175	(5)	--	--		
庫 藏 股	(<u>2,753</u>)	(52,175)	(5)	(<u>54,928</u>)	庫藏股票		
屬於母公司股東部份	3,267,132			3,215,134	歸屬於母公司業主之權益		
少數股權	<u>48,228</u>	--		<u>48,228</u>	非控制權益		
股東權益合計	<u>3,315,360</u>			<u>3,263,362</u>	股東權益合計		
負債及股東權益總計	<u>\$ 7,065,051</u>			<u>\$ 7,021,994</u>	負債及股東權益總計		

(1)在 IFRSs 之相關規定下，本公司及子公司建案工程並未符合完工比例法之適用條件，其中母公司存貨及保留盈餘應調減 45,859 仟元，另因母公司及子公司間之逆流交易已於合併時銷除存貨及保留盈餘 4,321 仟元，故依 IFRSs 規定應調減存貨及保留盈餘金額為 41,538 仟元。

(2)因建案工程而產生之遞延推銷費用依 IFRSs 之相關規定屬廣告費部份應認列為當期費用，另屬可明確歸屬各戶別之佣金支出部份應重分類至遞延資產配合收入實現時一併認列，故遞延推銷費用調減 31,018 仟元、遞延資產調增 29,499 仟元及保留盈餘調減 1,519 仟元。

(3)依 IFRSs 之相關規定，於員工提供服務而增加未來支薪權利時，依員工仍未使用之支薪假估列預期額外支付之費用，故應調增應付費用 813 仟元及調減保留盈餘 813 仟元。

(4)本公司及子公司對於確定福利計畫之退職福利，按 IAS19 之相關規定予以辦理，並採用精算師出具之精算報告予以調增應計退休金負債 8,128 仟元，及調減保留盈餘 8,128 仟元。

(5)依 IFRSs 之相關規定，子公司持有母公司股票，應以取得成本為庫藏股成本，故將庫藏股調減 52,175 仟元，金融商品未實現損益調增 52,175 仟元，保留盈餘調增 2,284 仟元、資本公積調減 2,284 仟元。

(6)依 IFRSs 之相關規定，遞延所得稅資產一律分類為非流動，故將遞延所得稅資產-流動 42,521 仟元重分類至遞延所得稅資產-非流動。

101 年 9 月 30 日資產負債調節表					
	我國會計準則	影響金額		IFRSs	IFRSs 科目
流動資產					流動資產
現金及銀行存款	\$ 79,652	\$	--	\$ 79,652	現金及約當現金
公平價值變動列入損益之金融資產-流動	114,987		--	114,987	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動
應收票據-非關係人	304		--	304	應收票據-非關係人
應收帳款-非關係人	71		--	71	應收帳款-非關係人
存貨	6,675,357	(99,816)	(1)	6,575,541	存貨
預付款項及其他流動資產	14,261		--	14,261	預付款項及其他流動資產
遞延推銷費用	19,096	(19,096)	(2)	--	--
遞延所得稅資產-流動	20,646	(20,646)	(6)	--	--
受限制資產	142,659		--	142,659	受限制資產
	<u>7,067,033</u>			<u>6,927,475</u>	
基金及投資	94,219		--	94,219	以成本衡量之金融資產-非流動
固定資產淨額	<u>66,364</u>		--	<u>66,364</u>	不動產、廠房及設備
其他資產					其他資產
存出保證金	4,291		--	4,291	存出保證金
遞延費用	1,732	29,499	(2)	31,231	遞延費用
遞延所得稅資產-非流動	1,629	20,646	(6)	22,275	遞延所得稅資產
其他資產-其他	3,775		--	3,775	其他非流動資產-其他
	<u>11,427</u>			<u>61,572</u>	
資產總計	<u>\$ 7,239,043</u>			<u>\$ 7,149,630</u>	資產總計
流動負債					流動負債
短期借款	\$ 1,207,200	\$	--	\$ 1,207,200	短期借款
應付票據-非關係人	186		--	186	應付票據-非關係人
應付帳款-非關係人	18,191		--	18,191	應付帳款-非關係人
應付所得稅	10,347		--	10,347	當期所得稅負債
應付費用	6,074	813	(3)	6,887	應付費用
應付員工紅利	1,196		--	1,196	應付員工紅利
應付董監酬勞	1,196		--	1,196	應付董監酬勞
預收款項	148,848		--	148,848	預收款項
一個營業週期內到期長期借款	732,584		--	732,584	一個營業週期內到期長期借款
其他流動負債	786		--	786	其他流動負債
	<u>2,126,608</u>			<u>2,127,421</u>	
長期負債					長期負債
銀行長期借款	<u>1,806,087</u>			<u>1,806,087</u>	銀行長期借款

(接下頁)

(承上頁)							
其他負債				其他負債			
應計退休金負債	6,042	7,854	(4)	13,896	應計退休金負債		
存入保證金	9,724	--		9,724	存入保證金		
	<u>15,766</u>			<u>23,620</u>			
負債合計	<u>3,948,461</u>			<u>3,957,128</u>	負債合計		
股東權益				歸屬於母公司業主之權益			
股本	2,707,525	--		2,707,525	普通股股本		
資本公積					資本公積		
庫藏股交易	2,284	(2,284)	(5)	--	--		
長期股權投資產生	8,587	--		8,587	採用權益法認列子公司、關聯企業及合資股權淨值之變動數		
現金股利逾五年未領	241	--		241	其 他		
保留盈餘					保留盈餘		
法定盈餘公積	117,679	--		117,679	法定盈餘公積		
特別盈餘公積	63,826	--		63,826	特別盈餘公積		
累積盈虧	404,056	(95,796)	(1)~(5)	308,260	累積盈虧		
股東權益其他調整項目					其他權益		
金融商品未實現損益	(52,175)	52,175	(5)	--	--		
庫 藏 股	(2,753)	(52,175)	(5)	(54,928)	庫藏股票		
屬於母公司股東部份	3,249,270			3,151,190	歸屬於母公司業主之權益		
少數股權	41,312			41,312	非控制權益		
股東權益合計	<u>3,290,582</u>			<u>3,192,502</u>	股東權益合計		
負債及股東權益總計	<u>\$ 7,239,043</u>			<u>\$ 7,149,630</u>	負債及股東權益總計		

- (1)在 IFRSs 之相關規定下，本公司及子公司建案工程並未符合完工比例法之適用條件，其中母公司存貨及保留盈餘應調減 110,201 仟元，另因母公司及子公司間之逆流交易已於合併時銷除存貨及保留盈餘 10,385 仟元，故依 IFRSs 規定應調減存貨及保留盈餘金額為 99,816 仟元。
- (2)因建案工程而產生之遞延推銷費用依 IFRSs 之相關規定屬廣告費部份應認列為當期費用，另屬可明確歸屬各戶別之佣金支出部份應重分類至遞延資產配合收入實現時一併認列，本期遞延推銷費用調減 19,096 仟元、遞延資產調增 29,499 仟元、保留盈餘調增 10,403 仟元。
- (3)依 IFRSs 之相關規定，於員工提供服務而增加未來支薪權利時，依員工仍未使用之支薪假估列預期額外支付之費用，故應調增應付費用 813 仟元及調減保留盈餘 813 仟元。
- (4)本公司及子公司對於確定福利計畫之退職福利，按 IAS19 之相關規定予以辦理，並採用精算師出具之精算報告予以調增應計退休金負債 7,854 仟元並調減保留盈餘 7,854 仟元。
- (5)依 IFRSs 之相關規定，子公司持有母公司股票，應以取得成本為庫藏股成本，故將庫藏股調減 52,175 仟元、金融商品未實現損益調增 52,175 仟元、保留盈餘調增 2,284 仟元、資本公積調減 2,284 仟元。

(6)依 IFRSs 之相關規定，遞延所得稅資產一律分類為非流動，故將遞延所得稅資產-流動 20,646 仟元重分類至遞延所得稅資產-非流動。

101 年第三季損益調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入淨額	\$ 170,113	(\$ 162,232) (1)	\$ 7,881
營業成本	(109,125)	103,974 (1)、(4)	(5,151)
營業毛利	60,988	(58,258)	2,730
營業費用	(63,840)	12,196 (2)~(3)	(51,644)
營業淨損	(2,852)	(46,062)	(48,914)
營業外收益及費損	89,974	--	89,974
稅前淨利	87,122	(46,062)	41,060
所得稅費用	(32,255)	(20) (4)	(32,275)
稅後淨利	\$ 54,867	(\$ 46,082)	\$ 8,785

(1)在 IFRSs 之相關規定下，本公司及子公司建案工程並未符合完工比例法之適用條件，故調減營業收入 162,232 仟元及營業成本 103,974 仟元。

(2)因建案工程而產生之遞延推銷費用依 IFRSs 之相關規定屬廣告費部份應認列為當期費用，另屬可明確歸屬各戶別之佣金支出部份應重分類至遞延資產配合收入實現時一併認列，故本期營業費用調減 11,922 仟元。

(3)本公司及子公司對於確定福利計畫之退職福利，按 IAS19 之相關規定予以辦理，並採用精算師出具之精算報告予以調減退休金費用 274 仟元。

(4)依 IFRSs 之相關規定，出售土地成本之土地增值稅應列為所得稅費用，故將營業成本 20 仟元重分類至所得稅費用。

(六)依 IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免(optional exemptions)及強制性例外(mandatory exceptions)規定辦理者外，原則上本公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。謹將本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1. 轉換日一〇〇年十二月三十一日前發生之企業併購交易，本公司選擇不予追溯適用國際財務報導準則第 3 號企業合併之規定。
2. 本公司之所有員工福利（含退休金）計劃，有關之所有未認列累積精算損益選擇不追溯調整，而於轉換日全數調整保留盈餘。
3. 本公司對於所有符合資本化條件之借款成本，選擇不依 IAS23 規定追溯調整，而將於轉換日後採用。

廿三、一〇一一年度前三季聯屬公司間交易沖銷事項

交易事項	交 易 公 司 借 貸 金 額		
	本公司	華建開發公司	大陽開發公司
沖銷長期投資及股東權益	(\$ 80,031)	\$ 47,586	\$ 32,445
沖銷相互間債權債務科目及交易			
租金收入及租金支出	42	(21)	(21)
沖銷相互持股			
備供出售金融資產—非流動	34,102	(26,552)	(7,550)

廿四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本公司及子公司主要營運活動係為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務，依財務會計準則公報四十一號第六段、第七段及第十五段規定辨認後，本公司及子公司應報導部門包括大華建設股份有限公司（大華建設）、華建開發及大陽開發等共 3 個應報導部門。

(二)部門資訊

本公司及子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二所述之重要會計政策彙總說明相同。本公司應報導部門收入、損益、資產及負債之金額暨調節至本公司及子公司相對應金額，彙總如下：

	101 年第三季				
	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	\$ 165,984	\$ 4,129	\$ --	\$ --	\$ 170,113
部門間收入淨額	42	--	--	(42)	--
收入合計	<u>\$ 166,026</u>	<u>\$ 4,129</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 42)</u>	<u>\$ 170,113</u>
利息收入	\$ 379	\$ 2	\$ 3	\$ --	\$ 384
利息費用	94	16,846	--	--	16,940
折舊與攤銷	1,055	--	--	--	1,055
權益法認列之投資損益 (	15,065)	--	--	15,065	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資損益	101,245	408	(211)	--	101,442
部門損益	<u>61,771</u>	<u>(16,005)</u>	<u>100</u>	<u>9,001</u>	<u>\$ 54,867</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 732	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 732
採權益法之長期投資	80,031	--	--	(80,031)	--
部門資產	<u>6,246,062</u>	<u>1,062,201</u>	<u>30,990</u>	<u>(100,210)</u>	<u>7,239,043</u>
部門負債	<u>\$ 2,996,792</u>	<u>\$ 951,665</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,948,461</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

100 年第三季					
	大 華 建 設	華 建 開 發	大 陽 開 發	調 節 及 銷 除	合 計
收 入					
來自外部客戶收入淨額	\$ 1,216,698	\$ 3,621	\$ --	\$ --	\$ 1,220,319
部門間收入淨額	42	--	--	(42)	--
收入合計	<u>\$ 1,216,740</u>	<u>\$ 3,621</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 42)</u>	<u>\$ 1,220,319</u>
利息收入	\$ 1,325	\$ 6	\$ 2	\$ --	\$ 1,333
利息費用	18,277	14,055	--	--	32,332
折舊與攤銷	936	--	--	--	936
權益法認列之投資損益 (	7,292)	--	--	7,292	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資利益	139,960	405	312	--	140,677
其他重大非現金項目：					
部門損益	<u>296,943</u>	<u>(10,839)</u>	<u>1,606</u>	<u>4,573</u>	<u>292,283</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 381	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 381
採權益法之長期投資	100,877	--	--	(100,877)	--
部門資產	<u>5,998,117</u>	<u>1,166,875</u>	<u>37,738</u>	<u>(119,059)</u>	<u>7,083,671</u>
部門負債	<u>\$ 2,696,843</u>	<u>\$ 1,035,206</u>	<u>\$ 5,279</u>	<u>(\$ 5,225)</u>	<u>\$ 3,732,103</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

廿五、母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。