

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司及子公司
合併財務季報表暨會計師核閱報告
民國一〇三年及一〇二年三月三十一日

公司地址：台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓

公司電話：(02) 2632-8877

大 華 建 設 股 份 有 限 公 司 及 子 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、會計師核閱報告書	3	
四、合併資產負債表	4-5	
五、合併綜合損益表	6	
六、合併權益變動表	7	
七、合併現金流量表	8-9	
八、合併財務報表附註		
(一)公司沿革	10	一
(二)通過財務報表之日期及程序	10	二
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	10-14	三
(四)重大會計政策之彙總說明	15-24	四
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25-26	五
(六)重要會計科目之說明	27-42	六
(七)關係人交易	43	七
(八)質押之資產	43	八
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	43	九
(十)重大之災害損失	43	十
(十一)重大之期後事項	44	十一
(十二)其 他	44-49	十二
(十三)附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	50	十三
2. 轉投資事業相關資訊	50	十三
3. 大陸投資資訊	50	十三
(十四)部門資訊	55-57	十四

104 台北市南京東路二段 53 號 7 樓
7th Fl., 53 Nanjing East Road
Section 2, Taipei 104
Taiwan, R.O.C.

Tel: +886-2-2562-9889

Fax: +886-2-2581-5955

www.moorestephens.com.tw

調和聯合
事務所

會計師核閱報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

大華建設股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併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核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

列入民國一〇三年及一〇二年三月三十一日合併財務報表之非重要子公司，其財務報表所列金額係依各該公司同期自編未經會計師核閱之財務報表作評價及揭露，該等公司民國一〇三年及一〇二年三月三十一日之資產總額分別為新台幣 1,281,203 仟元及 1,138,295 仟元，各占合併資產負債表中合併資產總額之 16% 及 16%，負債總額分別為新台幣 966,679 仟元及 968,279 仟元，各占合併負債總額之 19% 及 25%；民國一〇三年及一〇二年年一月一日至三月三十一日之綜合損益總額分別為新台幣 5,582 仟元及新台幣 6,164 仟元，各占合併損益表中合併綜合損益總額 17% 及 6%。

依本會計師核閱結果，除上段所述該等被投資公司財務報表若經會計師核閱，對第一段所述之合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

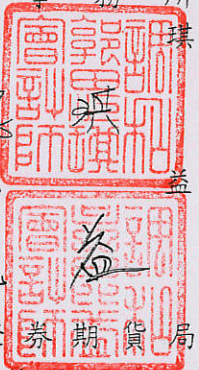
調和聯合會計師事務所
會計師：郭思

郭

吳

吳

吳



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）第 0940100195 號

中華民國一〇三年五月十四日

大華建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇三年三月三十一日及三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	附 註	103 年 3 月 31 日		102 年 12 月 31 日		102 年 3 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 31,823	--	\$ 253,307	3	\$ 125,049	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	107,678	1	204,313	3	244,299	3
1150	應收票據淨額	六(四)	5,296	--	23,060	--	3,218	--
1170	應收帳款淨額	六(四)	--	--	129	--	137	--
1200	其他應收款	六(五)	8,217	--	930	--	44	--
1220	當期所得稅資產		175	--	2	--	12	--
130X	存 貨	六(六)及八	6,751,511	83	6,595,641	82	6,441,159	91
1410	預付款項		208,634	3	179,842	2	17,093	--
1476	其他金融資產—流動		736,094	9	636,241	8	109,091	2
1479	其他流動資產—流動		80	--	81	--	82	--
	流動資產合計		7,849,508	96	7,893,546	98	6,940,184	98
15XX	非流動資產							
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	六(三)	88,004	1	88,450	1	91,446	1
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	70,943	1	67,539	1	67,904	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿五)	17,499	--	17,499	--	17,507	--
1920	存出保證金		131,587	2	12,137	--	3,947	--
1990	其他非流動資產—其他		4,825	--	4,353	--	3,775	--
	非流動資產合計		312,858	4	189,978	2	184,579	2
	資產總計		\$ 8,162,366	100	\$ 8,083,524	100	\$ 7,124,763	100

(請詳閱後附合併財務季報表附註)



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

合併資產負債表

民國一〇三年三月三十一日及三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	負 債 及 權 益	附 註	103 年 3 月 31 日		102 年 12 月 31 日		102 年 3 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
21XX	流動負債	六(九)及八	\$ 1,187,400	15	\$ 1,226,900	15	\$ 1,148,200	16
2100	短期借款	六(十)	3,314	--	--	--	8,857	--
2150	應付票據	六(十)	23,512	--	39,616	1	55,271	1
2170	應付帳款		15,033	--	24,481	1	12,802	--
2200	其他應付款		1,641	--	1,641	--	10,330	--
2230	當期所得稅負債	六(廿五)	1,024	--	1,024	--	916	--
2250	負債準備－流動	六(十四)	1,085,087	13	903,206	11	97,845	2
2310	預收款項	六(十一)	2,689,583	33	2,694,798	33	2,006,450	28
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十二)及八	694	--	555	--	2,585	--
2399	其他流動負債－其他		5,007,288	61	4,892,221	61	3,343,256	47
	流動負債合計							
25XX	非流動負債	六(十二)及八	11,122	1	14,157	--	489,157	7
2540	長期借款	六(十三)	10,676	--	10,696	--	16,382	--
2640	應計退休金負債		10,120	--	9,604	--	9,704	--
2645	存入保證金		31,918	1	34,457	--	515,243	7
	非流動負債合計		5,039,206	62	4,926,678	61	3,858,499	54
	負債總計							
31XX	歸屬於母公司業主之權益							
3110	普通股股本	六(十五)	2,707,525	33	2,707,525	33	2,707,525	38
3200	資本公積	六(十六)	8,828	--	8,828	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(十七)						
3310	法定盈餘公積		122,985	2	122,985	2	117,679	2
3320	特別盈餘公積		52,532	1	52,532	1	63,826	1
3350	未分配盈餘		177,072	2	208,357	3	373,263	5
3500	庫藏股票	六(十五)	(54,928)	(1)	(54,928)	(1)	(54,928)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計		3,014,014	37	3,045,299	38	3,216,193	45
36XX	非控制權益	六(十八)	109,146	1	111,547	1	50,071	1
	權益總計		3,123,160	38	3,156,846	39	3,266,264	46
	負債及權益總計		\$ 8,162,366	100	\$ 8,083,524	100	\$ 7,124,763	100

(請詳閱後附合併財務季報表附註)



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

合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	附 註	103年第一季		102年第一季	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(十九)及七	\$ 2,768	100	\$ 415,594	100
5000	營業成本	六(六)、(廿二)	(2,179)	(79)	(257,007)	(62)
5900	營業毛利		589	21	158,587	38
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿二)	(20,615)	(745)	(30,013)	(7)
6200	管理費用	六(廿二)	(15,814)	(571)	(17,515)	(4)
			(36,429)	(1,316)	(47,528)	(11)
6900	營業利益(損失)		(35,840)	(1,295)	111,059	27
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿)	1,456	53	212	--
7020	其他利益及損失	六(廿一)	7,247	261	433	--
7050	財務成本	六(廿四)	(6,543)	(236)	(6,789)	(2)
			2,160	78	(6,144)	(2)
7900	稅前淨利(淨損)		(33,680)	(1,217)	104,915	25
7950	所得稅費用	六(廿五)	(6)	--	(6,894)	(2)
8200	本期淨利(損)		(33,686)	(1,217)	98,021	23
8300	其他綜合損益		--	--	--	--
8500	本期綜合損益總額		(\$ 33,686)	(1,217)	\$ 98,021	23
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		(\$ 31,285)	(1,130)	\$ 100,688	24
8620	非控制權益		(2,401)	(87)	(2,667)	(1)
			(\$ 33,686)	(1,217)	\$ 98,021	23
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		(\$ 31,285)	(1,130)	\$ 100,688	24
8720	非控制權益		(2,401)	(87)	(2,667)	(1)
			(\$ 33,686)	(1,217)	\$ 98,021	23
	每股盈餘	六(廿六)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.12)		\$ 0.38	
9850	稀釋每股盈餘(元)		(\$ 0.12)		\$ 0.38	

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

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

合併損益變動表

一〇三年及一〇二一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項 目	股本	保留盈餘					總計	非控制權益	權益總額
		普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘			
一〇二年一月一日餘額	\$2,707,525	\$	8,828	\$ 117,679	\$ 63,826	\$ 272,575	\$3,115,505	\$ 37,738	\$3,153,243
非控制權益預付子公司增資款項	--	--	--	--	--	--	--	15,000	15,000
一〇二年第一季淨利	2,707,525	8,828	8,828	117,679	63,826	272,575	3,115,505	52,738	3,168,243
一〇二年第一季其他綜合損益	--	--	--	--	--	100,688	100,688	(2,667)	98,021
一〇二年第一季綜合損益總額	--	--	--	--	--	--	--	--	--
一〇二年三月三十一日餘額	\$2,707,525	\$	8,828	\$ 117,679	\$ 63,826	\$ 373,263	\$3,216,193	\$ 50,071	\$3,266,264
一〇三年一月一日餘額	\$2,707,525	\$	8,828	\$ 122,985	\$ 52,532	\$ 208,357	\$3,045,299	\$ 111,547	\$3,156,846
一〇三年第一季淨損	--	--	--	--	--	(31,285)	(31,285)	(2,401)	(33,686)
一〇三年第一季其他綜合損益	--	--	--	--	--	--	--	--	--
一〇三年第一季綜合損益總額	--	--	--	--	--	(31,285)	(31,285)	(2,401)	(33,686)
一〇三年三月三十一日餘額	\$2,707,525	\$	8,828	\$ 122,985	\$ 52,532	\$ 177,072	\$3,014,014	\$ 109,146	\$3,123,160

(請詳閱後附合併財務季報表附註)



董事長：林文亮



經理人：李進益



會計主管：吳幸德

大華建設股份有限公司
合併現金流量表
民國一〇三年及一〇二二年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

	單位：新台幣仟元	
	103年第一季	102年第一季
營業活動之現金流量：		
稅前淨利(損)	(\$ 33,680)	\$ 104,915
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	625	431
利息收入	(1,447)	(212)
利息費用	6,543	6,789
處分投資利益	(15)	--
淨外幣兌換損失(利益)	(2,283)	--
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)	96,635	(130,693)
應收票據減少	17,764	1,736
應收帳款減少(增加)	129	(29)
存貨減少(增加)	(155,870)	183,981
其他應收款減少(增加)	(7,591)	774
預付款項減少(增加)	(28,792)	20,867
其他流動資產減少	1	--
其他非流動資產增加	(472)	--
其他金融資產增加	(99,853)	(86,578)
應付票據增加	3,314	8,433
應付帳款增加(減少)	(16,104)	31,526
其他應付款增加(減少)	6,829	11,528
預收款項增加(減少)	181,881	(91,993)
應計退休金負債減少	(20)	(14)
其他流動負債增加	139	781
營運產生之現金流入(流出)	(32,267)	62,242
收取之利息	1,751	199
支付之利息	(22,820)	(21,760)
支付之所得稅(含土地增值稅)	(179)	(3,579)
營業活動之淨現金流入(流出)	(53,515)	37,102

(接次頁)

大華建設股份有限公司
合併現金流量表
民國一〇三年及一〇二二年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

	103年第一季	102年第一季
單位：新台幣仟元		
投資活動之現金流量：		
出售以成本衡量之金融資產價款	461	--
取得不動產、廠房及設備	(4,029)	--
存出保證金減少(增加)	(119,450)	350
投資活動之淨現金流入(流出)	(123,018)	350
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(39,500)	30,000
舉借長期借款	--	117,700
償還長期借款	(8,250)	(175,460)
存入保證金增加(減少)	516	(10)
非控制權益變動	--	15,000
籌資活動之淨現金流出	(47,234)	(12,770)
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,283	--
本期現金及約當現金增加(減少)數	(221,484)	24,682
期初現金及約當現金餘額	253,307	100,367
期末現金及約當現金餘額	\$ 31,823	\$ 125,049
不影響現金流量之投資活動：		
一個營業週期內到期長期借款	\$ 2,689,583	\$ 2,006,450

(請詳閱後附合併財務季報表附註)

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

合併財務季報表附註

民國一〇三年及一〇二年三月三十一日

(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。

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」)。

二、通過財務報表之日期及程序

本合併財務報表已於一〇三年五月十四日提報董事會後發布。

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：無。

(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、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之西元二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報表，相關國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)新發布及修正之準則、解釋彙列如下：

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1號 - 國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限豁免 - 嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除 - 政府貸款 - 修正國際財務報導準則第7號 - 揭露-金融資產之移轉 - 揭露-金融資產及金融負債之互抵 - 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 - 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 - 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 - 修正國際財務報導準則第10、11及12號-合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引 - 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	允許企業首次適用 IFRSs 時，得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之過渡規定，無須揭露比較資訊。 當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。 豁免首次採用者對於在轉換日既存之政府貸款，適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際會計準則第20號「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理。 增加對所有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。 應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。 該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。 於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。 該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。 明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第10、11及12號首次適用之年度報導期間之首日。 定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	西元 2010 年 7 月 1 日 西元 2011 年 7 月 1 日 西元 2013 年 1 月 1 日 西元 2011 年 7 月 1 日 西元 2013 年 1 月 1 日 西元 2013 年 1 月 1 日 西元 2013 年 1 月 1 日 西元 2013 年 1 月 1 日 西元 2013 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

· 修正國際會計準則第 1 號-其他綜合損益項目之表達	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	西元 2012 年 7 月 1 日
· 修正國際會計準則第 12 號-遞延所得稅：標的資產之回收	以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收，除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外，此修正亦取代了原解釋公告第 21 號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」。	西元 2012 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 19 號「員工福利」(2011 年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。	西元 2013 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 27 號「單獨財務報表」(2011 年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」。	西元 2013 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」(2011 年修正)	配合國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	西元 2013 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 32 號-金融資產及金融負債之互抵	釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 國際財務報導解釋第 20 號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	符合特定條件之剝除活動成本應認列為「剝除活動資產」。剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，應依國際會計準則第 2 號「存貨」規定處理。	西元 2013 年 1 月 1 日
· 2010 年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 1、3 及 7 號、國際會計準則第 1 及 34 號及國際財務報導解釋第 13 號相關規定。	西元 2011 年 1 月 1 日
· 2009-2011 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 1 號和國際會計準則第 1、16、32 及 34 號相關規定。	西元 2013 年 1 月 1 日

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用上述準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

1. 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體權益之揭露」

國際財務報導準則第 12 號規定企業對所參與之合併個體及未合併個體二者皆需作更多之揭露。國際財務報導準則第 12 號之目的係要求資訊之提供，以使財務報表使用者得據以衡量控制之基礎、對合併資產及負債之任何限制、因參與未合併之結構性個體所暴露之風險，以及非控制權益持有人對合併個體活動之參與情況。合併公司預期採用國際財務報導準則第 12 號將

使合併公司增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

2. 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第 13 號定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛。

3. 修正國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」

財務報表之表達，國際會計準則第 1 號修正其他綜合損益之表達方式，規定列示於其他綜合損益之項目應依據後續是否可能重分類至損益予以分組（即按照後續可能重分類至損益之項目及後續不可能重分類至損益之項目分組）。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩分組類別予以單獨列示。合併公司預期上述修正將改變合併公司綜合損益表之表達方式。

4. 修訂國際會計準則第 19 號「員工給付」

國際會計準則第 19 號「員工給付」修訂內容包括要求認列淨確定福利負債（資產）之變動數、拆分確定福利成本之組成部分、刪除精算損益得採「緩衝區法」之會計政策選擇並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益，以及前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用。此外，該修訂同時增加確定福利計畫之揭露。

（三）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 發布並生效，但尚未經金管會認可，故合併公司尚未採用：

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB 發布之生效日
· 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當（不一致），則可反映於「當期損益」。	尚未發布
· 修正國際財務報導準則第 10 及 12 號和國際會計準則第 27 號-投資個體	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	西元 2014 年 1 月 1 日

（接下頁）

(接上頁)

· 國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 國際會計準則第 19 號「員工給付」(2013 年修正)	簡化部分員工及第三方之提撥金之會計處理。	西元 2014 年 7 月 1 日
· 修正國際會計準則第 32 號-金融資產及金融負債之互抵	釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下,亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 36 號-非金融資產之可回收金額之揭露	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時,移除揭露可回收金額之規定。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 39 號-衍生工具之債務變更及避險會計之繼續	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象,且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 國際財務報導解釋第 21 號「公課」	除所得稅外,企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 2010-2012 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 2、3、8、9 及 36 號和國際會計準則第 1、7、12、16、24 及 38 號相關規定。	西元 2014 年 7 月 1 日
· 2011-2013 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 3 及 13 號和國際會計準則第 40 號相關規定。	西元 2014 年 7 月 1 日

2. 截至本合併財務報表發布日止,合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響,相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要會計政策之彙總說明

編製本合併財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本合併財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。

(二) 編製基礎

1. 除透過損益按公允價值衡量之金融工具及確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與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. 合併財務報表編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報表編製之個體。子公司指合併公司有權主導其財務及營運政策之所有個體（包括特殊目的個體），一般係直接或間接持有其超過 50% 表決權之股份。在評估合併公司是否控制另一個體時，已考量目前可執行或可轉換潛在表決權之存在及影響。
子公司自收購日（即合併公司取得控制之日）起全面合併，於喪失控制之日起停止合併。
- (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) 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為權益。
- (4) 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，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
			103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3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	57%	57%	57%	--
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%	99%	--

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：

(1)華建開發截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一止，持有本公司所發行之普通股均為 2,677 仟股(64,527 仟元)，約占本公司發行在外普通股均為 0.99%。

(2)大陽開發截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一止，持有本公司所發行之普通股均為 761 仟股(20,401 仟元)，約占本公司發行在外普通股均為 0.28%。

(四)外幣換算

合併公司內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本合併財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

(1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

- (3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

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。

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

(六)現金及約當現金

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

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 合併公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計，於原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產亦採用交易日會計。
3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無法可靠衡量時，合併公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(八)放款及應收款

係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量，惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(九)金融資產減損

1. 合併公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 合併公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1)發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2)違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3)合併公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (4)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6)可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組

中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；

(7)發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或

(8)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

3. 合併公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

(1)以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(2)以成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面價值。

(十)金融資產之除列

合併公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十一)存 貨

以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法及收入法計算，資產

負債表日及轉列固定資產時並按成本與淨變現價值孰低法評價。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案或各類別。正在進行之在建工程(包括土地及興建中工程)達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(十二)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 8 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 43~50 年，其餘固定資產為 1~8 年。

(十三)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出售成本或其使用價值，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。

(十四)借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。

2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十五)應付帳款及票據

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

(十六)負債準備

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

(十七)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及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之台灣類似年期之政府公債殖利率決定；在此類債券無深度市場之國家，係使用政府公債

(於資產負債表日)之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之精算損益，於精算損益發生時，立即認列到其他綜合損益。

C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

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自願接受資遣以支付之福利。合併公司係於做出明確承諾，備具詳細之正式終止聘雇計畫，且該計畫沒有撤銷之實際可能性時，始認列費用。如係為了鼓勵自願資遣而提供之離職福利，係於員工很有可能接受該提議且接受人數可合理估計時，始認列費用。在超過資產負債表日後十二個月支付之福利應予以折現。

4. 員工分紅及董監酬勞

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

(十八) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 「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。

（十九）收入及成本認列

1. 投入各項長期工程成本時列記「在建工程」，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」。會計處理採全部完工交屋法於工程完工且已實際交付房地並完成所有權移轉時認列收入及成本。
2. 收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因是為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列之「租金收入」。

（廿）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。

(廿一)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。

(廿二)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、假設及估計不確定性之主要來源

合併公司編製本合併財務報告時，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

1. 金融資產－權益投資之減損

合併公司依據國際會計準則第三十九號決定個別金融資產－權益投資是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。合併公司評估個別權益投資之公允價值，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素，以判斷是否有減損之可能性。

當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，合併公司對於分類為「以成本衡量金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

(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：

1. 有形資產減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或合併公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

合併公司一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日未有針對有形資產認列任何減損損失。

2. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、

免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一止，合併公司認列之淨遞延所得稅資產分別為 17,499 仟元、17,499 仟元及 17,507 仟元。

3. 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。

截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一止，合併公司存貨之帳面價值分別為 6,751,511 仟元、6,595,641 仟元及 6,441,159 仟元。

4. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響合併公司確定福利義務之金額。

截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一止，合併公司應計退休金負債之帳面金額分別為 10,676 仟元、10,696 仟元及 16,382 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	31,638	203,122	124,864
定期存款	--	50,000	--
合 計	<u>\$ 31,823</u>	<u>\$ 253,307</u>	<u>\$ 125,049</u>

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

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
持有供交易之金融資產			
國內上市櫃股票	\$ 31,779	\$ 68,314	\$ 24
受益憑證	75,899	135,999	244,275
合 計	<u>\$ 107,678</u>	<u>\$ 204,313</u>	<u>\$ 244,299</u>
流 動	\$ 107,678	\$ 204,313	\$ 244,299
非 流 動	--	--	--
合 計	<u>\$ 107,678</u>	<u>\$ 204,313</u>	<u>\$ 244,299</u>

本公司一〇三年及一〇二年第一季處分透過損益按公允價值衡量之金融資產利益分別為 2,753 仟元及 18 仟元。

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
國內非上市櫃股票	\$ 20,717	\$ 20,717	\$ 23,713
國外非上市櫃股票	37,896	37,896	37,896
創投基金	92,679	93,125	93,125
減：累計減損	(63,288)	(63,288)	(63,288)
合 計	<u>\$ 88,004</u>	<u>\$ 88,450</u>	<u>\$ 91,446</u>
流 動	\$ --	\$ --	\$ --
非 流 動	88,004	88,450	91,446
合 計	<u>\$ 88,004</u>	<u>\$ 88,450</u>	<u>\$ 91,446</u>

1. 合併公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 展新創投於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇三年三月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 奇新科技於九十七年四月二日決議解散，截至一〇三年三月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 華期創投以一〇二年五月三十一日為減資基準日辦理減資退回股款，減資股數為 237 仟股，減資後子公司收回股款 2,369 仟元。
5. Maton Fund II 於一〇三年三月處分境外已公開發行及上市買賣之股票投資 Envivio 予合併公司，並減少投資金額 446 仟元，合併公司認列出售投資收益為 15 仟元。
6. 合併公司以成本衡量之金融資產均未有提供質押之情況。

(四) 應收票據及帳款

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
應收票據	\$ 5,296	\$ 23,060	\$ 3,218
減：備抵呆帳	--	--	--
小 計	5,296	23,060	3,218
應收帳款	157	129	137
減：備抵呆帳 ()	157	--	--
小 計	--	129	137
合 計	\$ 5,296	\$ 23,189	\$ 3,355

1. 合併公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。於決定應收帳款及應收票據可回收性時，合併公司考量應收帳款及應收票據自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變。由於合併公司因屬營建業，其性質較一般行業特殊，其應收帳款及票據之無法回收情形由歷史經驗顯示鮮少發生。

合併公司因屬營建業，故客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 應收票據及應收帳款所提列之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估之 減 損 損 失	群組評估之 減 損 損 失	合 計
一〇三年一月一日餘額	\$ --	\$ --	\$ --
認列減損損失	157	--	157
一〇三年三月三十一日餘額	\$ 157	\$ --	\$ 157

3. 已逾期但未減損應收票據及應收帳款之逾期帳齡資訊如下：

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
一個月以下	\$ --	\$ 9	\$ --
一至二個月	--	5	--
合 計	<u>\$ --</u>	<u>\$ 14</u>	<u>\$ --</u>

4. 合併公司之應收票據及帳款於一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日最大信用風險之暴險金額為每類應收票據及帳款之帳面金額。

(五)其他應收款

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
其他應收款	\$ 34,462	\$ 27,175	\$ 26,289
減：備抵呆帳	(26,245)	(26,245)	(26,245)
	<u>\$ 8,217</u>	<u>\$ 930</u>	<u>\$ 44</u>

備抵呆帳評估所提列之減損為其他應收款帳面金額與預期清算回收金額之差額。

(六)存 貨

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
待售土地	\$ 46,269	\$ 47,442	\$ 108,462
待售房屋	36,731	37,743	123,863
營建用地	6,364,261	6,264,212	6,189,121
在建工程	734,205	676,199	449,668
減：備抵存貨跌價損失	(429,955)	(429,955)	(429,955)
合 計	<u>\$ 6,751,511</u>	<u>\$ 6,595,641</u>	<u>\$ 6,441,159</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

	103 年 3 月 31 日		102 年 12 月 31 日		102 年 3 月 31 日	
個 案 名 稱	待售土地	待售房屋	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	\$ 511	\$ 1,251
理想家 B 區	10,161	8,192	10,161	8,192	10,161	8,192
理想家 D 區	4,177	4,342	4,177	4,342	4,177	4,342
生活家 A 區	4,666	4,044	5,839	5,056	5,833	5,056
雅典王朝 A	--	456	--	456	--	456
雅典王朝 B	--	1,722	--	1,722	--	1,722
水 悅 案	--	--	--	--	7,554	13,362
尊 爵	--	--	--	--	19,936	31,000
航 廈	5,505	2,809	5,505	2,809	5,505	2,809
信義 B 案	21,249	13,915	21,249	13,915	21,249	13,915
新光路 A 案	--	--	--	--	33,536	41,758
合 計	<u>\$ 46,269</u>	<u>\$ 36,731</u>	<u>\$ 47,442</u>	<u>\$ 37,743</u>	<u>\$ 108,462</u>	<u>\$ 123,863</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個案名稱	103 年 3 月 31 日		102 年 12 月 31 日		102 年 3 月 31 日	
	營建用地	在建工程	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	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家 B 區	7,803	1,350	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391	483,764	148,391
太原路	1,178,674	18,708	1,078,625	18,708	1,003,534	18,708
淨光寺	--	32,040	--	32,040	--	32,040
福德段 B 案	423	--	423	--	423	--
西松段	--	4,247	--	4,247	--	4,247
新光路 B 案	2,217	--	2,217	--	2,217	--
榮星段	68,546	2,858	68,546	2,858	68,546	2,858
石潭段 A 案	2,272,970	288,858	2,272,970	250,398	2,272,970	104,401
石潭段 B 案	1,136,941	149,787	1,136,941	130,241	1,136,941	49,707
懷生段	1,100,552	2,145	1,100,552	2,145	1,100,552	2,145
合計	\$ 6,364,261	\$ 734,205	\$ 6,264,212	\$ 676,199	\$ 6,189,121	\$ 449,668

3. 營建用地及在建工程一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日利息資本化金額分別為 16,197 仟元及 14,970 仟元，資本化利率分別為 2.29% 及 2.302%。

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、淨光寺、福德段 B 案、新光路 B 案、西松段、榮星段、懷生段及太原路案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。
- (2) 新光路 A 案銷售合約總價款為 537,721 仟元，實際總成本為 311,628 仟元，已於一〇二年一月完工。
- (3) 本公司截至一〇三年三月三十一日止，石潭段 A 案及石潭段 B 案，已發包工程金額分別為 675,752 仟元及 372,571 仟元，已支付價格分別為 104,971 仟元及 60,857 仟元。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
已出售存貨成本	\$ 2,179	\$ 257,007
跌價損失	--	--
合計	\$ 2,179	\$ 257,007

(七)其他金融資產

項 目	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
質押定期存款	\$ 83,963	\$ 82,500	\$ 22,500
定期存款	111,066	123,427	43,000
銀行存款	320,065	263,314	43,591
信託專戶之定期存款	221,000	167,000	--
合 計	<u>\$ 736,094</u>	<u>\$ 636,241</u>	<u>\$ 109,091</u>
流 動	\$ 736,094	\$ 636,241	\$ 109,091
非 流 動	--	--	--
合 計	<u>\$ 736,094</u>	<u>\$ 636,241</u>	<u>\$ 109,091</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	租賃改良	其 他	合 計
成 本							
一〇二年一月一日餘額	\$ 37,047	\$ 35,871	\$ 686	\$ 3,646	\$ 381	\$ 2,257	\$ 79,888
增 添	--	--	--	--	--	--	--
處 分	--	--	--	--	--	--	--
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 37,047</u>	<u>\$ 35,871</u>	<u>\$ 686</u>	<u>\$ 3,646</u>	<u>\$ 381</u>	<u>\$ 2,257</u>	<u>\$ 79,888</u>
一〇三年一月一日餘額	\$ 37,047	\$ 29,240	\$ 686	\$ 4,251	\$ 381	\$ 6,571	\$ 78,176
增 添	--	2,024	--	2,005	--	--	4,029
處 分	--	--	--	--	--	--	--
其 他	--	5,714	--	600	--	(6,314)	--
一〇三年三月三十一日餘額	<u>\$ 37,047</u>	<u>\$ 36,978</u>	<u>\$ 686</u>	<u>\$ 6,856</u>	<u>\$ 381</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 82,205</u>
折舊及減損損失							
一〇二年一月一日餘額	\$ 609	\$ 8,776	\$ 600	\$ 806	\$ 167	\$ 595	\$ 11,553
本期折舊	--	174	7	164	23	63	431
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 609</u>	<u>\$ 8,950</u>	<u>\$ 607</u>	<u>\$ 970</u>	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 658</u>	<u>\$ 11,984</u>
一〇三年一月一日餘額	\$ 609	\$ 7,895	\$ 629	\$ 1,192	\$ 262	\$ 50	\$ 10,637
本期折舊	--	304	7	283	24	7	625
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 609</u>	<u>\$ 8,199</u>	<u>\$ 636</u>	<u>\$ 1,475</u>	<u>\$ 286</u>	<u>\$ 57</u>	<u>\$ 11,262</u>
帳面金額							
一〇二年三月三十一日	<u>\$ 36,438</u>	<u>\$ 26,921</u>	<u>\$ 79</u>	<u>\$ 2,676</u>	<u>\$ 191</u>	<u>\$ 1,599</u>	<u>\$ 67,904</u>
一〇二年十二月三十一日	<u>\$ 36,438</u>	<u>\$ 21,345</u>	<u>\$ 57</u>	<u>\$ 3,059</u>	<u>\$ 119</u>	<u>\$ 6,521</u>	<u>\$ 67,539</u>
一〇三年三月三十一日	<u>\$ 36,438</u>	<u>\$ 28,779</u>	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 5,381</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 70,943</u>

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九)短期借款

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
擔保借款	\$ 1,187,400	\$ 1,226,900	\$ 1,148,200
期末帳列短期借款利率區間(%)	1.50~3	1.48~2.95	2~3.05

1. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一至三年。
2. 截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，短期借款總額度分別 1,295,000 仟元、1,250,000 仟元及 1,268,000 仟元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十)應付票據及帳款

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
應付票據	\$ 3,314	\$ --	\$ 8,857
應付帳款	13,009	29,054	3,011
暫估應付帳款	10,503	10,562	52,260
小 計	23,512	39,616	55,271
合 計	\$ 26,826	\$ 39,616	\$ 64,128

(十一)預收款項

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
預收房地款	\$ 1,079,948	\$ 903,127	\$ 94,843
預收收入	5,139	79	3,002
	\$ 1,085,087	\$ 903,206	\$ 97,845

(十二)長期借款

性 質	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
長期擔保借款—至一〇五年二月到期一次償清，浮動利率，一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日利率均為 2.23%	732,800	732,800	732,800
長期擔保借款—至一〇五年二月到期一次償清，浮動利率，一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日利率均為 2.37%	1,464,400	1,464,400	1,239,000

(接下頁)

(承上頁)

長期擔保借款－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，浮動利率，一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日利率分別為 2.40%、2.40%及 2.28%	457,000	462,400	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，一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日利率分別為 2.10%、2.10%及 2.24%	19,678	21,137	25,457
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，一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日利率分別為 2.10%、2.10%及 2%	26,827	28,218	32,350
合 計	2,700,705	2,708,955	2,495,607
減：一個營業週期內到期之長期借款	(2,689,583)	(2,694,798)	(2,006,450)
淨 額	\$ 11,122	\$ 14,157	\$ 489,157

1. 上述借款之償還期限如下：

到 期 年 限	金 額
一〇四年三月三十一日	\$ 11,548
一〇五年三月三十一日	2,208,993
一〇六年三月三十一日	469,043
一〇七年三月三十一日	7,563
一〇八年三月三十一日及以後	3,558
合 計	\$ 2,700,705

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，長期借款總額度分別為 3,727,910 仟元、3,727,910 仟元及 2,940,310 仟元。

(十三)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及中國信託商業銀行。

(2)資產負債表認列之金額如下：

	1 0 2 年 1 2 月 3 1 日
確定福利義務現值	(\$ 15,604)
計畫資產公允價值	4,908
計畫剩餘(短絀)	(10,696)
未提撥確定福利義務現值	--
未認列精算損益	--
未認列前期服務成本	(--)
認列於資產負債表之淨負債	(\$ 10,696)

(3)認列於綜合損益表之退休金費用總額如下：

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
銷貨成本	\$ --	\$ --
推銷費用	--	--
管理費用	138	143
	\$ 138	\$ 143

(4)合併公司之確定福利退休計畫資產，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。一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日構成總計畫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。

整體計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休準備金監督委員會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

另本公司以職工退休金基金管理委員會之名義存於中國信託商業銀行之退休基金，尚無移作其他用途，僅存於銀行收取利息。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下

	1	0	2	年	度
折 現 率					2.00%
未來薪資增加率					3.00%
計畫資產預期長期報酬率					2.00%

(6)經驗調整之歷史資訊如下：

	1	0	2	年	度
確定福利義務現值	\$				15,604
計畫資產公允價值	(				4,908)
提撥短絀	\$				10,696
計畫負債之經驗調整	\$				5,619
計畫資產之經驗調整	(	\$			28)

(7)本公司於一〇二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679仟元。

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，一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日均提撥111仟元。

(十四)負債準備

	員 工 福 利 負 債 準 備
一〇三年一月一日餘額	\$ 1,024
當期新增之負債準備	--
當期使用之負債準備	--
一〇三年三月三十一日餘額	\$ 1,024
	員 工 福 利 負 債 準 備
一〇二年一月一日餘額	\$ 916
當期新增之負債準備	--
當期使用之負債準備	--
一〇二年三月三十一日餘額	\$ 916

負債準備分析如下：

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
流 動	\$ 1,024	\$ 1,024	\$ 916
非 流 動	\$ --	\$ --	\$ --

(十五)股本

1. 本公司額定股本為5,336,135仟元，每股面額10元，均為普通股。截至一〇三年三月三十一日止，實收資本額為2,707,525仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)之明細如下：

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

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	103年第一季	102年第一季
一月一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股
盈餘轉增資	--	--
三月三十一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股

3. 庫藏股票

本公司之子公司一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日持有本公司之股票增減變動明細如下：

1. 一〇三年第一季

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	761,138	--	\$ --	761,138	\$ 26.80	\$ 14.45
華建開發	2,676,640	--	--	2,676,640	24.11	14.45

2. 一〇二第一季

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	761,138	--	\$ --	761,138	\$ 26.80	\$ 9.76
華建開發	2,676,640	--	--	2,676,640	24.11	9.76

(十六)資本公積

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
現金股利逾五年未領	\$ 241	\$ 241	\$ 241
按權益法調整股權淨值差異數	1,100	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	7,487
合計	\$ 8,828	\$ 8,828	\$ 8,828

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

(十七)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積

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

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

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

嗣後其他權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

3. 盈餘分配

依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，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。

4. 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。

5. 本公司一〇一年度員工紅利及董監酬勞分別經一〇二年度股東會決議實際發放金額均為 955 仟元，係以現金發放。

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，與實際發放金額差異均為 1 仟元，均已列為損益調整項目。

6. 本公司之員工紅利及董監酬勞，係按公司章程所定之順序及比率為估列基礎，認列為當年度之營業成本或營業費用，俟後如經決議配發股票股利，其股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考慮除權除息之影響，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。本公司一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日員工紅利及董監酬勞估列金額分別為0仟元及3,572仟元。

7. 本公司於一〇三年三月十八日經董事會擬議一〇二年度因虧損不予分配盈餘，另一〇二年六月二十日經股東會決議通過一〇一年盈餘分配案，包括提列法定盈餘公積 5,306 仟元、特別盈餘公積 2,580 仟元及分配股東現金股利 40,613 仟元。

(十八)非控制權益：

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
一月一日餘額	\$ 111,547	\$ 37,738
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(2,401)	(2,667)
非控制權益增減		
現金增資	--	15,000
三月三十一日餘額	<u>\$ 109,146</u>	<u>\$ 50,071</u>

(十九)營業收入

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
土地銷貨收入	\$ 680	\$ 316,215
房屋銷貨收入	305	97,703
租金收入	1,783	1,676
合 計	<u>\$ 2,768</u>	<u>\$ 415,594</u>

(廿)其他收入

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
利息收入	\$ 1,447	\$ 212
其他收入-其他	9	--
合 計	<u>\$ 1,456</u>	<u>\$ 212</u>

(廿一)其他利益及損失

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
處分投資利益	\$ 2,768	\$ 18
淨外幣兌換利益	2,283	--
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	2,196	415
合 計	<u>\$ 7,247</u>	<u>\$ 433</u>

(廿二)依性質分類之成本及費用

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
土地銷貨成本	\$ 1,167	\$ 113,378
房屋銷貨成本	1,012	143,629
員工福利費用	9,726	13,346
折舊費用	625	431
廣告費用	19,820	29,287
其他費用	6,258	4,464
營業成本及營業費用	<u>\$ 38,608</u>	<u>\$ 304,535</u>

(廿三)員工福利費用

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
薪資費用	\$ 8,825	\$ 12,363
勞健保費用	335	327
退休金費用	249	254
其他用人費用	317	402
	<u>\$ 9,726</u>	<u>\$ 13,346</u>

(廿四)財務成本

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
利息費用：		
銀行借款	\$ 22,740	\$ 21,759
減：符合要件之資產資本化金額	(16,197)	(14,970)
財務成本	<u>\$ 6,543</u>	<u>\$ 6,789</u>

(廿五)所 得 稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
當期所得稅費用	\$ 6	\$ 3,572
與暫時性差異之原始產生及 迴轉有關之遞延所得稅費 用	--	3,322
所得稅費用	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 6,894</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 3 年 第 一 季	1 0 2 年 第 一 季
會計利潤	(\$ 33,680)	\$ 104,915
按適用稅率17%計算之稅額	(5,726)	17,835
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	2,246 (	19,508)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	117	4,588
未認列暫時性差異之變動	3,363	385
前期所得稅高低估	--	22
其他所得稅(土地增值稅)	6	3,572
所得稅費用	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 6,894</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	3 月 31 日 餘 額
<u>103年第一季</u>				
遞延所得稅資產				
存 貨	\$ 16,080	\$ --	\$ --	\$ 16,080
虧損扣抵	1,419	--	--	1,419
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 17,499</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 17,499</u>
<u>102年第一季</u>				
遞延所得稅資產				
存 貨	\$ 16,080	\$ --	\$ --	\$ 16,080
預付款項	183	(183)	--	--
不動產、廠房及設備	202	(202)	--	--
虧損扣抵	4,364	(2,937)	--	1,427
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 20,829</u>	<u>(\$ 3,322)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 17,507</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
虧損扣抵			
103年到期	\$ 8,676	\$ 8,676	\$ 8,676
104年到期	940	940	940
105年到期	1,081	1,081	1,081
106年到期	176	176	176
108年到期	11,222	11,514	11,514
109年到期	124,353	124,353	124,353
112年到期	12,412	12,412	1,219
	<u>158,860</u>	<u>159,152</u>	<u>147,959</u>
可減除暫時性差異			
存 貨	57,012	57,012	57,012
備抵呆帳	4,462	4,462	4,462
以成本衡量之金融資產	25,337	25,337	25,337
預付款項	20,635	183	183
不動產、廠房及設備	202	202	202
應計退休金負債	628	631	--
合 計	<u>\$ 267,136</u>	<u>\$ 246,979</u>	<u>\$ 235,155</u>

5. 未分配盈餘相關資訊-本公司

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	177,072	208,357	373,263
	<u>\$ 177,072</u>	<u>\$ 208,357</u>	<u>\$ 373,263</u>

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額			
-本公司	<u>\$ 25,979</u>	<u>\$ 25,979</u>	<u>\$ 14,705</u>

	1 0 2 年 度	1 0 1 年 度
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率(%)		
-本公司	<u>11.75%</u>	<u>7.11%</u>

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇〇年度。另稅捐稽徵機關於一〇三年一月核定九十九年度未分配盈餘因特別盈餘公積未迴轉致未分配盈餘加徵稅額應補繳 1,387 仟元及另處罰鍰 694 仟元，本公司已申請復查。

7. 截至一〇三年三月三十一日止，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為虧損扣抵，其金額及有效期限如下：

到 期 年 限	虧 損 扣 抵
一〇三年	\$ 56,827
一〇四年	5,533
一〇五年	6,359
一〇六年	1,036
一〇八年	68,561
一〇九年	731,488
一一二年	73,010
合 計	<u>\$ 942,814</u>

(廿六)每股盈餘

	1	0	3	年	第	一	季
	加權平均流通						
	在 外 股 數						每 股 盈 餘
	稅 後 金 額						(仟 股)
							(元)
<u>基本每股盈餘</u>							
歸屬於母公司之本期淨損	(\$	31,285)		270,753	(\$	0.12)	
子公司持有母公司之股票		--	(	3,438)		--	
歸屬於母公司之本期淨損	(\$	31,285)		267,315	(\$	0.12)	
<u>稀釋每股盈餘</u>							
無此情形							

	1	0	2	年	第	一	季
	加權平均流通						
	在 外 股 數						每 股 盈 餘
	稅 後 金 額						(仟 股)
							(元)
<u>基本每股盈餘</u>							
歸屬於母公司之本期淨利	\$	100,688		270,753		0.37	
子公司持有母公司之股票		--	(	3,438)		--	
歸屬於母公司之本期淨利	\$	100,688		267,315		0.38	
<u>稀釋每股盈餘</u>							
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$	100,688		267,315		0.38	
具稀釋作用之潛在普通股之影響							
員工分紅		--		183		--	
屬於母公司普通股股東之本期							
淨利加潛在普通股之影響	\$	100,688		267,498		0.38	

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)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	103年第一季	102年第一季
租金收入		
－其他關係人	\$ 27	\$ 27

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。

(二)主要管理階層薪酬資訊

	103年第一季	102年第一季
薪資及其他短期員工福利	\$ 3,912	\$ 7,633

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		
		103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
存 貨				
待售土地	抵押借款	\$ 5,505	\$ 5,505	\$ 13,060
待售房屋	抵押借款	2,809	2,809	16,171
營建用地	抵押借款	5,443,482	5,443,482	5,398,425
在建工程	抵押借款	456,017	398,010	171,480
不動產、廠房及設備				
土 地	抵押借款	36,006	36,006	36,006
房屋及建築	抵押借款	28,544	21,108	22,569
其他金融資產-流動	抵押借款、信託專戶	625,028	512,814	66,091
合 計		\$ 6,597,391	\$ 6,419,734	\$ 5,723,802

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 截至一〇三年三月三十一日止，本公司收取承包廠商和客戶所開立之存入保證票據為 119,466 仟元。
- 合併公司截至一〇三年三月三十一日止，未完工程合約總價為 1,048,323 仟元，未支付價款為 882,495 仟元。

十、重大之災害損失：無此事項。

十一、重大之期後事項：無此事項。

十二、其他

(一)資本風險管理

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

合併公司一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日之負債資產比率如下：

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
負債總額	\$ 5,039,206	\$ 4,926,678	\$ 3,858,499
資產總額	8,162,366	8,083,524	7,124,763
負債資產比率	\$ 62%	\$ 61%	\$ 54%

經檢視近期之資產負債比例，一〇三年三月三十一日負債資本比率之增加，主要係因一〇二年底陸續開始銷售石潭段，使預收款項大幅增加所致。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
<u>金融資產</u>			
現金及約當現金	\$ 31,823	\$ 253,307	\$ 125,049
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	107,678	204,313	244,299
放款及應收款	13,513	24,119	3,399
以成本衡量之金融資產	88,004	88,450	91,466
	<u>\$ 241,018</u>	<u>\$ 570,189</u>	<u>\$ 464,213</u>
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量之 金融負債			
短期借款	\$ 1,187,400	\$ 1,226,900	\$ 1,148,200
應付票據、應付帳款 及其他應付款	41,859	64,097	76,930
長期借款(含一個營 業週期內到期)	2,700,705	2,708,955	2,495,607
	<u>\$ 3,929,964</u>	<u>\$ 3,999,952</u>	<u>\$ 3,720,737</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、應收票據及應收帳款、其他應收款、以成本衡量之金融資產、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款。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暴險之評估、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暴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暴險。合併公司之功能性貨幣為新台幣，所持有外幣投資之計價貨幣主要為美金。合併公司持有以外幣計價資產主要為國外存託憑證及以成本衡量之金融資產-國外權益投資及創投基金，因其金額不具重大性，及所持有之國外權益投資及創投基金係以歷史成本匯率衡量，故對合併公司匯率變動暴險之影響性有限。

(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暴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性工具於報導期間結束日之利率暴險而決定。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，合併公司一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日之淨損益將增加/減少 38,881 仟元、39,359 仟元及 36,438 仟元，主因係合併公司之變動利率借款所致。

(C)其他價格風險

合併公司因持有上市櫃權益證券及受益憑證投資而產生權益價格暴險。該權益證券及受益憑證投資係持有供交易之金融資產。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格暴險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌 10%，合併公司一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少 10,768 仟元、20,431 仟元及 24,430 仟元。

(2)信用風險

信用風險係指交易對方未能履行合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

合併公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

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

(3) 流動性風險

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

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

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，合併公司未動用之銀行融資總額度分別為 1,134,805 仟元、1,042,055 仟元及 564,503 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。

	103 年 3 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
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 1,198,700	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 1,198,700
應付票據	3,314	--	--	--	3,314
應付帳款	23,512	--	--	--	23,512
其他應付款	15,033	--	--	--	15,033
長期借款(含一個營業週期內到期)	62,644	2,717,004	46,679	--	2,826,327
存入保證金	522	448	--	9,150	10,120
	\$ 1,303,725	\$ 2,717,452	\$ 46,679	\$ 9,150	\$ 4,077,006

102 年 12 月 31 日

	102 年 12 月 31 日				未折現現金 流量合計
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 1,243,872	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 1,243,872
應付票據	--	--	--	--	--
應付帳款	39,616	--	--	--	39,616
其他應付款	24,481	--	--	--	24,481
長期借款(含一個營業週期內到期)	62,834	2,737,750	49,598	--	2,850,182
存入保證金	6	448	--	9,150	9,604
	<u>\$ 1,370,809</u>	<u>\$ 2,738,198</u>	<u>\$ 49,598</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 4,167,755</u>

102 年 3 月 31 日

	102 年 3 月 31 日				未折現現金 流量合計
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 272,595	\$ 914,552	\$ --	\$ --	\$ 1,187,147
應付票據	8,857	--	--	--	8,857
應付帳款	55,271	--	--	--	55,271
其他應付款	12,802	--	--	--	12,802
長期借款(含一個營業週期內到期)	57,387	2,063,658	497,249	32,374	2,650,668
存入保證金	288	186	80	9,150	9,704
	<u>\$ 407,200</u>	<u>\$ 2,978,396</u>	<u>\$ 497,329</u>	<u>\$ 41,524</u>	<u>\$ 3,924,449</u>

合併公司並無可隨時被銀行要求償還之銀行借款。

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。

3. 金融工具之公允價值

(1) 金融工具之公允價值

	103 年 3 月 31 日		102 年 12 月 31 日		102 年 3 月 31 日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
<u>金融資產</u>						
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 107,678	\$ 107,678	\$ 204,313	\$ 204,313	\$ 244,299	\$ 244,299
<u>金融負債</u>						
以攤銷後成本衡量之金融負債：						
短期借款	1,187,400	1,187,400	1,226,900	1,226,900	1,148,200	1,148,200
長期借款(含一個營業週期)	2,700,705	2,700,705	2,708,955	2,708,955	2,495,607	2,495,607

(2) 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

下表提供金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三等級。

- 第一等級公允價值衡量係指相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。
- 第二等級公允價值衡量係指由資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)之可觀察輸入值推導公允價值，但包括於第一等級之報價者除外。
- 第三等級公允價值衡量係指評價技術係依不可觀察輸入值(非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值)推導公允價值。

103 年 3 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$ 31,779	\$ --	\$ --	\$ 31,779
受益憑證	75,899	--	--	75,899
	<u>\$ 107,678</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 107,678</u>

102 年 12 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$ 68,314	\$ --	\$ --	\$ 68,314
受益憑證	135,999	--	--	135,999
	<u>\$ 204,313</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 204,313</u>

102 年 3 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$ 24	\$ --	\$ --	\$ 24
受益憑證	244,275	--	--	244,275
	<u>\$ 244,299</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 244,299</u>

一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(3) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定(包括上市之可贖回公司債、上市(櫃)股票、匯票及公司債)。
- 其他金融資產及金融負債(除上述外)之公允價值係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

編 號	項 目	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額 20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	附註十二
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表三。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一

為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被 背 書 保 證 對 象		對單一企業背 書保證限額 (註 2)	本期最高背 書保證餘額	期 末 背 書 保 證 餘 額	實 際 動 支 金 額	以 財 產 擔 保 之 背 書 保 證 金 額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背 書 保 證 最 高 限 額	屬母公司對子 公司背書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地 區背書保證
		公 司 名 稱	關 係 (註 1)										
0	本 公 司	華建開發	2	\$ 602,803	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	--	14.93%	\$ 1,507,007	Y	N	N

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 2：本公司對單一企業背書保證限額及背書保證最高限額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

大華建設一〇三年三月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券		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
	種 類	名 稱			股 數 ／ 單 位 (仟 股)	帳 面 金 額 (註 2)	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值 (註 1)		
本 公 司	股 票	展新創投	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	506	\$ 3,226	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	--	3	--	--	--
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 2,071	32,891	--	--	--	--
本 公 司	基 金	摩根大歐洲基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	407	7,197	--	7,197	--	--
本 公 司	基 金	富蘭克林華美新世界股票基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	934	11,004	--	11,004	--	--
本 公 司	基 金	富蘭克林坦伯頓全球投資系列美國機會基金美元 A	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	9	2,968	--	2,968	--	--
本 公 司	基 金	復華高成長基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	142	5,494	--	5,494	--	--
本 公 司	基 金	德盛全球生技大壩基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	97	2,754	--	2,754	--	--
本 公 司	基 金	德盛安聯四季雙收入息組合基金-A 累積型	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	470	4,939	--	4,939	--	--
本 公 司	基 金	普信美國大型成長股票型基金 A(美元)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	7	4,894	--	4,894	--	--
本 公 司	基 金	新光店頭基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	245	5,032	--	5,032	--	--
本 公 司	基 金	兆豐國際人民幣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	101	4,947	--	4,947	--	--
本 公 司	基 金	華南永昌人民幣高收益債券基金 A 不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,480	14,973	--	14,973	--	--
本 公 司	股 票	漢平電子工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	90	3,371	--	3,371	--	--
本 公 司	股 票	國泰建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	62	1,156	--	1,156	--	--
本 公 司	股 票	國泰金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1	34	--	34	--	--
本 公 司	股 票	工信工程股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	83	1,137	--	1,137	--	--
本 公 司	股 票	潤泰全球股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3	208	--	208	--	--
本 公 司	股 票	明基材料股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	1,908	--	1,908	--	--
本 公 司	股 票	億光電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	3,088	--	3,088	--	--
本 公 司	股 票	威強電工業電腦股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	59	3,540	--	3,540	--	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司	股票	環泰企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	71	1,270	--	1,270	--	--
本公司	股票	世界先進積體電路股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	2,270	--	2,270	--	--
本公司	股票	台灣百和工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	65	2,382	--	2,382	--	--
本公司	股票	瑞智精密股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	986	--	986	--	--
本公司	股票	廣明光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	1,167	--	1,167	--	--
本公司	股票	立端科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	44	2,594	--	2,594	--	--
本公司	股票	國統國際股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	1,821	--	1,821	--	--
本公司	股票	三聯科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	1,352	--	1,352	--	--
本公司	股票	中磊電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	3,495	--	3,495	--	--

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

華建開發一〇三年三月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期	末				備註	
					股數／單位 (仟股)	帳面金額 (註2)	持股比例 (%)	公允價值 (註1)	提供擔保股數 (仟股)	質借金額	
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	\$ 38,677	0.99	\$ 38,677	--	\$ --	
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	保德信全球中小基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	88	2,109	--	2,109	--	--	
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	透過損益按公允價值衡量之金融資產	386	5,381	--	5,381	--	--	

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

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註2：係已減除累計減損之金額。

附表二之二

大陽開發一〇三年三月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣仟元										
持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類	有 價 證 券 名 稱	有價證券發行人 與本公司之關係	帳 列 科 目	期	末			備 註	
					股數／單位 (仟 股)	帳 面 金 額 (註 2)	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值 (註 1)	提供擔保股數 (仟 股)	質 借 金 額
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	\$ 10,998	0.28	\$ 10,998	--	\$ --
大陽開發	股 票	基隆二信	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	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	244	1,098	1.08	--	--	--
大陽開發	股 票	華期創投(股)公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	505	5,052	1.58	--	--	--
大陽開發	創 投 基 金	Maton Fund II	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	USD 192	3,047	--	--	--	--
大陽開發	基 金	保德信全球中小基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	176	4,207	--	4,207	--	--

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

(2)無公開市價者，股票市價係每股淨值。

註 2：係已減除累計減損之金額。

附表三 轉投資事業相關資訊

大華建設具有控制能力或重大影響力之被投資公司資訊：

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			被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股數(仟股)	比 率 (%)	帳 面 金 額			
大 華 建 設	大 陽 開 發	台北市內湖區成功路 5 段 460 號 16F	住宅及大樓開發租售 業、建材批發	\$ 171,054	\$ 171,054	3,869	99	\$ 23,186	(\$ 15)	(\$ 15)	--
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	420,693	420,693	14,654	57	136,838	(5,567)	(3,166)	--

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：

	103 年第一季				
	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	\$ 1,113	\$ 1,655	\$ --	\$ --	\$ 2,768
入淨額					
部門間收入淨額	14	--	--	(14)	--
收入合計	<u>\$ 1,127</u>	<u>\$ 1,655</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 2,768</u>
利息收入	\$ 1,447	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 1,447
利息費用	474	6,069	--	--	6,543
折 舊	625	--	--	--	625
權益法認列之投(	3,181)	--	--	3,181	--
資損益					
重大之收益與費					
損項目：					
處分投資損益	2,768	--	--	--	2,768
部門損益	<u>(\$ 31,279)</u>	<u>(\$ 5,567)</u>	<u>(\$ 15)</u>	<u>\$ 3,181</u>	<u>(\$ 33,680)</u>
資 產					
非流動資產之資	\$ 4,029	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 4,029
本支出					
採權益法之長期	160,024	--	--	(160,024)	--
投資					
部門資產	<u>\$ 7,086,541</u>	<u>\$ 1,246,245</u>	<u>\$ 34,958</u>	<u>(\$ 205,378)</u>	<u>\$ 8,162,366</u>
部門負債	<u>\$ 4,072,527</u>	<u>\$ 966,615</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 5,039,206</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

102 年第一季					
	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	\$ 414,189	\$ 1,405	\$ --	\$ --	\$ 415,594
部門間收入淨額	14	--	--	(14)	--
收入合計	<u>\$ 414,203</u>	<u>\$ 1,405</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 415,594</u>
利息收入	\$ 212	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 212
利息費用	31	6,758	--	--	6,789
折舊與攤銷	431	--	--	--	431
權益法認列之投資損益	(19,070)	--	--	19,070	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資損益	--	18	--	--	18
部門損益	<u>\$ 107,582</u>	<u>(\$ 6,182)</u>	<u>\$ 18</u>	<u>\$ 3,497</u>	<u>\$ 104,915</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --
採權益法之長期投資	66,697	--	--	(66,697)	--
部門資產	<u>\$ 6,106,413</u>	<u>\$ 1,107,296</u>	<u>\$ 30,999</u>	<u>(\$ 119,945)</u>	<u>\$ 7,124,763</u>
部門負債	<u>\$ 2,890,220</u>	<u>\$ 968,225</u>	<u>\$ 54</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 3,858,499</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

	103 年 第 一 季	102 年 第 一 季
部門收入合計	\$ 2,782	\$ 415,608
銷除部門間收入	(14)	(14)
收入合計	<u>\$ 2,768</u>	<u>\$ 415,594</u>

2. 部門損益

	103 年 第 一 季	102 年 第 一 季
部門損益合計	(\$ 36,861)	\$ 101,418
銷除部門間損益	3,181	3,497
部門稅前損益	<u>(\$ 33,680)</u>	<u>\$ 104,915</u>

3. 部門資產

	103 年 第 一 季	102 年 第 一 季
部門資產合計	\$ 8,367,744	\$ 7,244,708
銷除部門間資產	(205,378)	(119,945)
部門資產	<u>\$ 8,162,366</u>	<u>\$ 7,124,763</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：

	103 年 第 一 季			102 年 第 一 季		
收 入 組 成	金	額	%	金	額	%
房屋款收入	\$	305	11	\$	97,703	24
土地款收入		680	25		316,215	76
租金收入		1,783	64		1,676	--
合 計	\$	2,768	100	\$	415,594	100

(五)地區別資訊：

	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日			101 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		
地 區 別	收	入	非流動資產	收	入	非流動資產
台 灣	\$	2,768	\$ 207,355	\$	415,594	\$ 75,626

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇三年及一〇二年第一季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：

	103 年 第 一 季			102 年 第 一 季		
客 戶 名 稱	金	額	%	金	額	%
客 戶 A	\$	985	36	\$	--	--
客 戶 B	\$	714	26	\$	--	--
客 戶 C	\$	--	--	\$	46,833	11