

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司
個體財務報表暨會計師查核報告
民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

公司地址：台北市內湖區成功路五段 460 號 16 樓

公司電話：(02) 2632-8877

大 華 建 設 股 份 有 限 公 司
個 體 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、會計師查核報告書	3	
四、個體資產負債表	4-5	
五、個體綜合損益表	6	
六、個體權益變動表	7	
七、個體現金流量表	8-9	
八、個體財務報表附註		
(一)公司沿革	10	一
(二)通過個體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	10-13	三
(四)重大會計政策之彙總說明	14-23	四
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23-24	五
(六)重要會計科目之說明	25-43	六
(七)關係人交易	44	七
(八)質押之資產	45	八
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	45	九
(十)重大之災害損失	45	十
(十一)重大之期後事項	45	十一
(十二)其 他	45-50	十二
(十三)附註揭露事項	51	十三
1. 重大交易事項相關資訊	51	
2. 轉投資事業相關資訊	51	
3. 大陸投資資訊	51	
(十四)部門資訊	58	十四
九、重要會計科目明細表	59-71	
十、會計師印鑑證明書		

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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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個體財務報表表示意見。

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，以合理確信個體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個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體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，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達大華建設股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量情形。

調和聯合會計師事務所
會計師：吳佳鴻

郭鎮宇



郭鎮宇

郭鎮宇



金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號：(98)金管證字第 0980063811 號

(104)金管證審字第 1040037564 號

中華民國一〇五年三月十四日

大華建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	附註	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
			金	%	金	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 295,780	5	\$ 67,130	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	857,252	13	89,365	1
1150	應收票據淨額	六(四)	25,074	--	12,870	--
1200	其他應收款	六(五)	438	--	101	--
1220	本期所得稅資產		963	--	814	--
130X	存貨	六(六)及八	4,470,520	67	5,849,211	80
1410	預付款項		94,419	2	221,136	3
1476	其他金融資產—流動	六(七)及八	246,535	4	676,496	10
	流動資產合計		5,990,981	91	6,917,123	95
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	六(三)	19,080	--	22,857	--
1550	採用權益法之投資	六(八)	404,543	6	145,530	2
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	65,637	1	69,430	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿六)	14,564	--	14,882	--
1920	存出保證金		134,400	2	131,610	2
1990	其他非流動資產—其他		1,730	--	1,730	--
	非流動資產合計		639,954	9	386,039	5
	資產總計		\$ 6,630,935	100	\$ 7,303,162	100

(請詳閱後附個體財務報表附註)

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

個體資產負債表

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	負債及權益	附註	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
			金	%	金	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六(十一)及八	\$ 399,100	6	\$ 225,000	3
2150	應付票據	六(十二)	--	--	1,500	--
2170	應付帳款	六(十二)	249,287	4	39,054	1
2200	其他應付款		42,420	1	12,798	--
2250	負債準備—流動	六(十六)	1,150	--	1,051	--
2310	預收款項	六(十三)及七	1,929,621	29	1,494,195	21
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十四)及八	419,200	6	2,638,000	36
2399	其他流動負債—其他		18,257	--	466	--
	流動負債合計		3,059,035	46	4,412,064	61
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十四)及八	--	--	--	--
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十五)	10,894	--	9,961	--
2645	存入保證金		9,200	--	9,200	--
	非流動負債合計		20,094	--	19,161	--
	負債總計		3,079,129	46	4,431,225	61
3100	普通股股本	六(十七)	2,707,525	41	2,707,525	37
3200	資本公積	六(十八)	8,828	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(十九)				
3310	法定盈餘公積		122,985	2	122,985	2
3320	特別盈餘公積		20,139	--	29,354	--
3350	未分配盈餘		728,284	11	58,173	1
3500	庫藏股票	六(十七)	(35,955)	--	(54,928)	(1)
	權益總計		3,551,806	54	2,871,937	39
	負債及權益總計		\$ 6,630,935	100	\$ 7,303,162	100

(請詳閱後附個體財務報表附註)



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

個體綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	附 註	104年度		103年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿)及七	\$ 3,212,791	100	\$ 2,689	100
5000	營業成本	六(六)、(廿三)	(2,277,253)	(71)	(4,357)	(162)
5900	營業毛利(損)		935,538	29	(1,668)	(62)
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿三)	(108,392)	(3)	(45,327)	(1,686)
6200	管理費用	六(廿三)	(104,657)	(3)	(79,861)	(2,970)
			(213,049)	(6)	(125,188)	(4,656)
6900	營業利益(損失)		722,489	23	(126,856)	(4,718)
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿一)	35,720	1	24,367	906
7020	其他利益及損失	六(廿二)	(3,372)	--	(49,762)	(1,850)
7050	財務成本	六(廿五)	(12,573)	(1)	(4,507)	(168)
7070	採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額		(11,654)	--	(17,177)	(639)
			8,121	--	(47,079)	(1,751)
7900	稅前淨利(損)		730,610	23	(173,935)	(6,469)
7950	所得稅費用	六(廿六)	(36,091)	(1)	(62)	(2)
8200	本期淨利(損)		694,519	22	(173,997)	(6,471)
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益項目：					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(1,017)	--	635	24
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		--	--	--	--
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(1,017)	--	635	24
8500	本期綜合損益總額		\$ 693,502	22	(\$ 173,362)	(6,447)
	每股盈餘	六(廿七)				
9750	基本每股盈餘(元)		\$ 2.59		(\$ 0.65)	
9850	稀釋每股盈餘(元)		\$ 2.59		(\$ 0.65)	

(請詳閱後附個體財務報表附註)

董事長：林文亮



經理人：李進益



會計主管：吳幸穗



民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

保留盈餘

項 目	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	庫藏股票	權益總額
一〇三年一月一日餘額	\$2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 52,532	\$ 208,357	(\$ 54,928)	\$3,045,299
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(23,178)	23,178	--	--
一〇三年度淨損	2,707,525	8,828	122,985	29,354	231,535	(54,928)	3,045,299
一〇三年度其他綜合損益	--	--	--	--	(173,997)	--	(173,997)
一〇三年度綜合損益總額	--	--	--	--	635	--	635
一〇三年十二月三十一日餘額	--	--	--	--	(173,362)	--	(173,362)
盈餘指撥及分配：							
特別盈餘公積迴轉	2,707,525	8,828	122,985	29,354	58,173	(54,928)	2,871,937
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	--	--	--	(9,215)	9,215	--	--
對子公司所有權權益變動	--	--	--	--	(5,509)	18,973	13,464
一〇四年度淨利	--	--	--	--	(27,097)	--	(27,097)
一〇四年度其他綜合損益	2,707,525	8,828	122,985	20,139	34,782	(35,955)	2,858,304
一〇四年度綜合損益總額	--	--	--	--	694,519	--	694,519
一〇四年十二月三十一日餘額	--	--	--	--	(1,017)	--	(1,017)
	--	--	--	--	693,502	--	693,502
	\$2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 20,139	\$ 728,284	(\$ 35,955)	\$3,551,806

(請詳閱後附個體財務報表附註)

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
個體現金流量表
民國一〇四年及一〇三年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利(損)	\$ 730,610	(\$ 173,935)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	3,217	2,966
呆帳費用轉列收入數	—	(10,000)
金融資產減損損失	343	—
非金融資產減損迴轉利益	(1,188)	—
利息收入	(4,697)	(5,310)
股利收入	(2,933)	(1,172)
利息費用	11,850	4,507
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損 失之份額	11,654	17,177
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	52	136
處分投資損失	—	46,308
淨外幣兌換損失	258	242
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)	(767,887)	103,344
應收票據減少(增加)	(12,204)	9,938
存貨減少(增加)	1,380,539	(350,903)
其他應收款減少(增加)	(30)	10,000
預付款項減少(增加)	126,717	(59,313)
其他金融資產減少(增加)	429,961	(40,256)
應付票據增加(減少)	(1,500)	1,500
應付帳款增加(減少)	210,233	(562)
負債準備增加	99	81
其他應付款增加(減少)	30,954	(9,479)
預收款項增加	435,426	591,002
淨確定福利負債減少	(84)	(100)
其他流動負債增加(減少)	17,791	(70)
營運產生之現金流入	2,599,181	136,101
收取之利息	4,390	6,139
支付之利息	(13,182)	(4,451)
收取之股利	2,933	1,670
支付之所得稅(含土地增值稅)	(35,922)	(1,319)
營業活動之淨現金流入	2,557,400	138,140

(接次頁)

大華建設股份有限公司
個體現金流量表(續)
民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

	單位：新台幣仟元	
	104年度	103年度
投資活動之現金流量：		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	--	5,757
以成本衡量之金融資產減資退回股款	3,434	4,273
取得不動產、廠房及設備	(136)	(4,993)
取得採用權益法之投資	(284,300)	--
存出保證金增加	(2,790)	(119,473)
其他非流動資產增加	--	(1,152)
投資活動之淨現金流出	(283,792)	(115,588)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	174,100	(25,000)
償還長期借款	(2,218,800)	(21,600)
籌資活動之淨現金流出	(2,044,700)	(46,600)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(258)	(242)
本期現金及約當現金增加(減少)數	228,650	(24,290)
期初現金及約當現金餘額	67,130	91,420
期末現金及約當現金餘額	\$ 295,780	\$ 67,130
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	\$ 419,200	\$ 2,638,000

(請詳閱後附個體財務報表附註)

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

個體財務報表附註

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、本公司沿革

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

二、通過財務報表之日期及程序

本個體財務報表已於一〇五年三月十四日經董事會通過後發布。

三、新發佈及修訂準則及解釋之適用

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

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」)及一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「二〇一三年版 IFRSs」)編製財務報告，本公司適用上述二〇一三年版 IFRSs 之影響如下：

1. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修正前之利息成本及計畫資產之預期報酬；刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益；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；企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

本公司並無前期服務成本，對一〇三年一月一日與十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日之財務報表均無影響。

2. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。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類別予以單獨列示。本公司依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司依該準則增加有關其他個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並依規定增加公允價值衡量相關揭露。

5. 2009-2011 年對國際財務報導準則之改善-國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」

釐清備用零件、備用設備及維修設備符合不動產、廠房及設備之定義時，應分類為不動產、廠房及設備而非存貨。經評估該準則對本公司並無影響。

6. 證券發行人財務報告編製準則第十條第三項第三款

該新增要求當企業將發行之金融負債指定為透過損益按公允價值衡量，其公允價值變動金額屬發行人自身信用風險所產生者，應認列於其他綜合損益。經評估該準則對本公司並無影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

無。

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

1. 下列新準則及修正業經 IASB 發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB 發布之生效日
·修正國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。	西元 2018 年 1 月 1 日
·修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	西元 2016 年 1 月 1 日
·修正國際財務報導準則第 10 號及 12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：合併例外之適用」	修訂企業無須提出合併報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
·修正國際財務報導準則第 11 號「收購聯合營運權益之會計處理」	當聯合營運之活動構成業務，收購者取得該聯合營運權益時，應適用所有國際財務報導準則第 3 號之企業合併會計原則以及其他國際財務報導準則之規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
·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
·國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第 11 號、第 18 號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元 2017 年 1 月 1 日
·修正國際會計準則第 1 號「揭露倡議」	不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。	西元 2016 年 1 月 1 日
·修正國際會計準則第 16 號及 38 號「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	針對如何計算不動產、廠房及設備及無形資產之折舊及攤銷提供額外指引。	西元 2016 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

• 修正國際會計準則第 16 號及 41 號「農業：生產性植物」	將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。	西元 2016 年 1 月 1 日
• 修正國際會計準則第 19 號「確定福利計畫：員工提撥」	該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。	西元 2014 年 7 月 1 日
• 修正國際會計準則第 27 號「單獨財務報表下權益法」	允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。	西元 2016 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，移除現行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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	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
• 2012-2014 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 5 及 7 號和國際會計準則第 19 及 34 號相關規定。	西元 2016 年 1 月 1 日

2. 截至本個體財務報表發布日止，本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、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報表所採用之重大會計政策說明如下：

(一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

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

(三) 外幣換算

本個體財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

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

(四)資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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

(五)現金及約當現金

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

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。

本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1)係混合(結合)合約；

(2)可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3)係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

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

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(七)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。

(八)應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。

(1)於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。

(2)後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃投資淨額之固定報酬率。

(3)與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。

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

(九)金融資產減損

1. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (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)本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (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. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
 - (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

本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)採用權益法之投資

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

(十三)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限，除房屋及建築為四十三～五十年，其餘設備為一～八年。

(十四)非金融資產減損

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

(十五)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。

(十六)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。

(十七)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。

(十八)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

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

(2)確定福利計畫

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

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

C. 前期服務成本相關費用立即認列為損益。

3. 離職福利

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

4. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監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。

(十九) 所得稅

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

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

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

(廿)庫 藏 股

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

(廿一)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」。

(廿二)營運部門

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(廿三)每股盈餘

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

(廿四)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

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

(一)會計政策採用之重要判斷

1. 金融資產－權益投資之減損

本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。本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，本公司對於分類為「以成本衡量之金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 不動產、廠房及設備之減損

本公司依據國際會計準則第三十六號決定不動產、廠房及設備是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。本公司評估是否有任何跡象顯示資產可能已減損時，須考量其公允價值、所處技術、市場、經濟等環境之變遷、過時或實體毀損之證據及使用或預期使用之範圍或方式產生重大變動。

當不動產、廠房及設備或其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。

(二)重要會計估計及假設

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

1. 有形資產減損評估

資產減損評估過程中，本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本公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

本公司一〇四年度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。

截至一〇四年十二月三十一日，本公司認列之淨遞延所得稅資產為 14,564 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，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於科技快速變遷，本公司評估資產負債表日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至一〇四年十二月三十一日，本公司存貨之帳面價值為 4,470,520 仟元。

4. 淨確定福利負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本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，包含折現率及未來薪資成長率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響公司確定福利義務之金額。

截至一〇四年十二月三十一日本公司淨確定福利負債-非流動之帳面金額為 10,894 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 150	\$ 150
支票存款及活期存款	245,630	66,980
定期存款	50,000	--
合 計	<u>\$ 295,780</u>	<u>\$ 67,130</u>

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

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ 25,238
受益憑證	793,166	64,127
合 計	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ 89,365</u>
流 動	\$ 857,252	\$ 89,365
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ 89,365</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
國內非上市櫃股票	\$ 7,853	\$ 8,934
國外非上市櫃股票	33,252	35,605
減：累計減損	(22,025)	(21,682)
合 計	<u>\$ 19,080</u>	<u>\$ 22,857</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	19,080	22,857
合 計	<u>\$ 19,080</u>	<u>\$ 22,857</u>

1. 本公司所持有上列被投資公司之股票投資，因無活絡市場公開報價，且其公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
2. 展新創投於九十七年五月二十日決議解散，截至一〇四年十二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，截至一〇四年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
4. 盛華創投以一〇四年五月四日及一〇三年六月二十四日為減資基準日辦理減資退還股款，減資股數分別為 108 仟股及 61 仟股，減資後本公司收回股款分別為 1,081 仟元及 613 仟元，故沖減累積減損並認列減損迴轉利益 1,026 仟元及 0 仟元。
5. New Castle Investment Development Corp. 以一〇四年五月二十日及一〇三年六月十六日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司收回股款分別為 2,353 仟元及 3,660 仟元。
6. Maton Fund I 及 Maton Fund II 於一〇三年度辦理清算完成，合計共取得股款 5,757 仟元與股票 Znyx Pref 122 仟股(帳面價值 1,369 仟元)，認列處分投資損失 46,308 仟元，並直接沖減累計減損 33,328 仟元。
7. 本公司一〇四年及一〇三年度認列減損損失分別為 1,369 仟元及 0 仟元。
8. 本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

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 25,074	\$ 12,870
減：備抵呆帳	--	--
小計	25,074	12,870
應收帳款	--	--
減：備抵呆帳	--	--
小計	--	--
合計	\$ 25,074	\$ 12,870

1. 本公司對應收帳款之平均授信期間為六十天，對應收帳款不予計息。於決定應收帳款及應收票據可回收性時，本公司考量應收帳款及應收票據自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變。由於本公司因屬營建業，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。

本公司因屬營建業，故客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
未 逾 期	\$ 16,204	\$ 12,870
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月～三個月	8,870	--
逾期三個月～六個月	--	--
逾期六個月以上	--	--
合 計	<u>\$ 25,074</u>	<u>\$ 12,870</u>

3. 已逾期但未減損應收帳款及應收票據之逾期帳齡資訊如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
三十天以下	\$ --	\$ --
三十一至六十天	--	--
六十一至九十天	8,870	--
九十一至一二〇天	--	--
合 計	<u>\$ 8,870</u>	<u>\$ --</u>

4. 本公司之應收票據及帳款於一〇四年及一〇三年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及帳款之帳面金額。

(五)其他應收款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他應收款	\$ 16,683	\$ 16,346
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合 計	<u>\$ 438</u>	<u>\$ 101</u>

1. 本公司因淨光寺案與原委託合建建商仕豐建設達成協議，於一〇三年五月收回其保證金 10,000 仟元，並迴轉備抵呆帳。
2. 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

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
待售土地	\$ 1,934,101	\$ 45,102
待售房屋	905,330	35,720
營建用地	1,775,676	5,185,587
在建工程	244,809	980,717
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(397,915)
合 計	<u>\$ 4,470,520</u>	<u>\$ 5,849,211</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

個 案 名 稱	104 年 12 月 31 日		103 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
理想家 D 區	--	--	4,177	4,342
生活家 A 區	3,499	3,033	3,499	3,033
雅典王朝 A 區	--	456	--	456
雅典王朝 B 區	--	1,722	--	1,722
航 廈	5,505	2,809	5,505	2,809
信義 B 案	21,249	13,915	21,249	13,915
石潭段 A 案	1,779,451	822,794	--	--
石潭段 B 案	123,886	59,350	--	--
合 計	<u>\$1,934,101</u>	<u>\$ 905,330</u>	<u>\$ 45,102</u>	<u>\$ 35,720</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

個 案 名 稱	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
	營 建 用 地	在 建 工 程	營 建 用 地	在 建 工 程
樹 林 案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家 B 區	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391
福德段 B 案	423	--	423	--
西 松 段	--	4,247	--	4,247
新光路 B 案	2,217	--	2,217	--
榮 星 段	68,546	2,855	68,546	2,855
石潭段 A 案	--	--	2,272,970	465,435
石潭段 B 案	--	--	1,136,941	270,473
懷 生 段	1,100,552	2,145	1,100,552	2,145
合 計	<u>\$ 1,775,676</u>	<u>\$ 244,809</u>	<u>\$ 5,185,587</u>	<u>\$ 980,717</u>

3. 石潭段 A 案及石潭段 B 案已於一〇四年完工並轉列相關科目。

4. 營建用地及在建工程一〇四年及一〇三年度利息資本化金額分別為 50,584 仟元及 63,155 仟元，資本化利率分別為 2.37% 及 2.33%。

5. 存貨提供抵押擔保情形請詳附註八說明。

6. 重要工程說明

樹林案、生活家 B 區、新店禾豐、福德段 B 案、新光路 B 案、西松段、榮星段及懷生段等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

7. 當期認列之存貨相關費損：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
已出售存貨成本	\$ 2,285,772	\$ 4,357
跌價損失	--	--
跌價損失回升利益	(8,519)	(32,040)
跌價損失回升利益轉列其 他資產處份損失	--	32,040
合 計	<u>\$ 2,277,253</u>	<u>\$ 4,357</u>

(1)一〇四年十二月三十一日之存貨跌價回升利益係因出售理想家 D 案所致。

(2)本公司因淨光寺案與原委託合建建商仕豐建設達成協議，於一〇三年五月該協議中仕豐建設以 5,000 仟元彌補合併公司在該案中之工程損失，故產生跌價回升利益 32,040 仟元且轉列營業外收入及損失。

(七)其他金融資產

項 目	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
質押定期存款	\$ 20,000	\$ 22,500
定期存款	134,000	75,000
銀行存款	35	304,996
信託專戶之定期存款	--	274,000
備償存款	92,500	--
合 計	<u>\$ 246,535</u>	<u>\$ 676,496</u>
流 動	\$ 246,535	\$ 676,496
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 246,535</u>	<u>\$ 676,496</u>

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)採用權益法之投資

	1 0 4 年 1 2 月 3 1 日		1 0 3 年 1 2 月 3 1 日	
被 投 資 公 司 名 稱	金 額	持股%	金 額	持股%
非上市櫃公司				
大陽不動產開發(股)公 司(太陽開發)	\$ 34,717	99	\$ 20,129	99
華建開發(股)公司 (華建開發)	369,826	58	125,401	57
合 計	<u>\$ 404,543</u>		<u>\$ 145,530</u>	

1. 本公司重大關聯企業之基本資訊如下：

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

2. 本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	大陽開發	
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 26,654	\$ 10,940
非流動資產	8,419	22,225
流動負債	(5)	(65)
非流動負債	--	--
淨資產總額	\$ 35,068	\$ 33,100
占關聯企業淨資產之份額	\$ 34,717	\$ 20,129
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	\$ 34,717	\$ 20,129

	華建開發	
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 1,273,102	\$ 1,198,010
非流動資產	42,435	43,238
流動負債	(625,455)	(956,088)
非流動負債	(14,911)	(21,095)
淨資產總額	\$ 675,171	\$ 264,065
占關聯企業淨資產之份額	\$ 369,826	\$ 125,401
商譽	--	--
關聯企業帳面價值	\$ 369,826	\$ 125,401

綜合損益表

	大陽開發	
	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
收 入	\$ --	\$ --
本期淨損	(6,141)	(2,600)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	(\$ 6,141)	(\$ 2,600)
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ --

	華建開發	
	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
收 入	\$ 7,566	\$ 7,219
本期淨損	(22,391)	(25,682)
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	(\$ 22,391)	(\$ 25,682)
自關聯企業收取之股利	\$ --	\$ --

3. 大陽開發於一〇三年六月九日經股東會決議通過一〇二年度盈餘分配案，本公司依持股比例收取現金股利 498 仟元。
4. 華建開發於一〇四年十一月十日為增資基準日辦理現金增資，本公司認購增資股數為 3,554 仟股，金額為 284,300 仟元。因本公司未依持股比例認購，使認購價格與華建開發股權淨值產生 27,097 仟元之差額，故調減保留盈餘 27,097 仟元。

(九)不動產、廠房及設備

成 本	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其 他	合 計
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	--	2,969	--	--	4,993
處分及報廢	--	--	--	(481)	(381)	--	(862)
重 分 類	--	5,714	--	600	--	(6,314)	--
一〇三年十二月三十一日餘額	37,047	36,978	686	7,339	--	257	82,307
增 添	--	--	--	136	--	--	136
處分及報廢	--	--	(686)	(90)	--	--	(776)
轉列存貨	(1,041)	(1,034)	--	--	--	--	(2,075)
一〇四年十二月三十一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,944	\$ --	\$ 7,385	\$ --	\$ 257	\$ 79,592

折舊及減損損失	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其 他	合 計
一〇三年一月一日餘額	\$ 609	\$ 7,895	\$ 629	\$ 1,192	\$ 262	\$ 50	\$ 10,637
折 舊	--	1,466	28	1,420	24	28	2,966
處分及報廢	--	--	--	(440)	(286)	--	(726)
一〇三年十二月三十一日餘額	609	9,361	657	2,172	--	78	12,877
折 舊	--	1,545	--	1,643	--	29	3,217
處分及報廢	--	--	(657)	(67)	--	--	(724)
轉列存貨	--	(227)	--	--	--	--	(227)
減損損失迴轉	(609)	(579)	--	--	--	--	(1,188)
一〇四年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 10,100	\$ --	\$ 3,748	\$ --	\$ 107	\$ 13,955

帳面金額	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其 他	合 計
一〇三年十二月三十一日	\$ 36,438	\$ 27,617	\$ 29	\$ 5,167	\$ --	\$ 179	\$ 69,430
一〇四年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 25,844	\$ --	\$ 3,637	\$ --	\$ 150	\$ 65,637

1. 本公司一〇四年度之不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益為 1,188 元。
2. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十)非金融資產減損

本公司一〇四年及一〇三年度不動產、廠房及設備認列減損迴轉利益分別為 1,188 仟元及 0 仟元。

(十一)短期借款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
擔保借款	\$ 200,000	\$ 225,000
信用借款	199,100	--
	<u>\$ 399,100</u>	<u>\$ 225,000</u>
期末帳列短期借款利率區間	<u>0.15%~3.32%</u>	<u>2.34%~3%</u>

1. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一至三年。
2. 截至一〇四年與一〇三年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為 480,000 仟元及 250,000 仟元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付票據及帳款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
應付票據	\$ --	\$ 1,500
應付帳款	50,433	39,054
暫估應付帳款	198,854	--
小 計	<u>249,287</u>	<u>39,054</u>
合 計	<u>\$ 249,287</u>	<u>\$ 40,554</u>

(十三)預收款項

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
預收房地款	\$ 1,929,513	\$ 1,494,145
預收收入	104	50
其他預收款	4	--
合 計	<u>\$ 1,929,621</u>	<u>\$ 1,494,195</u>

(十四)長期借款

性 質	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
長期擔保借款－於一〇四年九月提前償清，浮動利率，一〇三年十二月三十一日利率為 2.23%	\$ --	\$ 732,800
長期擔保借款－於一〇四年十二月提前償清，浮動利率，一〇三年十二月三十一日利率為 2.37%	--	1,464,400
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，一〇四年及一〇三年十二月三十一日利率分別為 2.26%及 2.40%	419,200	440,800
合 計	419,200	2,638,000
減：一個營業週期內到期之長期借款	(419,200)	(2,638,000)
淨 額	\$ --	\$ --

1. 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金 額
一〇五年十二月三十一日	\$ 419,200

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇四及一〇三年十二月三十一日止，長期借款總額度分別為 711,000 仟元及 3,608,210 仟元。

(十五)退 休 金

1. 確定福利計畫

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

(2)資產負債表認列之金額如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 17,332)	(\$ 15,619)
計畫資產公允價值	6,438	5,658
淨確定福利負債	(\$ 10,894)	(\$ 9,961)

(3)淨確定福利負債之變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
<u>103 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 15,604)	\$ 4,908	(\$ 10,696)
當期服務成本	(337)	--	(337)
利息(費用)收入	(312)	98	(214)
	(16,253)	5,006	(11,247)
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	(92)	--	(92)
財務假設變動影響數	423	--	423
經驗調整	303	1	304
	634	1	635
雇主提撥數	--	651	651
12 月 31 日餘額	(\$ 15,619)	\$ 5,658	(\$ 9,961)
	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
<u>104 年度</u>			
1 月 1 日餘額	(\$ 15,619)	\$ 5,658	(\$ 9,961)
當期服務成本	(338)	--	(338)
利息(費用)收入	(351)	127	(224)
	(16,308)	5,785	(10,523)
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	--	--	--
財務假設變動影響數	(1,378)	--	(1,378)
經驗調整	354	7	361
	(1,024)	7	(1,017)
雇主提撥數	--	646	646
12 月 31 日餘額	(\$ 17,332)	\$ 6,438	(\$ 10,894)

(4)本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。一〇四年及一〇三年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

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：

	<u>1 0 4 年 度</u>	<u>1 0 3 年 度</u>
折 現 率	1.25%	2.25%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.25%	2.25%

對於未來死亡率之假設係依照台灣壽險業第五回經驗生命表估計。

因採用主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>	<u>增加 0.5%</u>	<u>減少 0.5%</u>
104 年 12 月 31 日				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 720)	\$ 792	\$ 774	(\$ 712)

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

(6)本公司於一〇四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 645 仟元。

(7)截至一〇四年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為 9 年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$ 8,237
一至二年	676
二至五年	3,484
五年以上	3,911
	<u>\$ 16,308</u>

2. 確定提撥計劃

本公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇四年及一〇三年度分別提撥1,269仟元及1,234仟元。

(十六)負債準備

到	期	年	限	員工福利負債準備
一〇三年一月一日餘額				\$ 970
當期新增之負債準備				81
當期使用之負債準備				--
一〇三年十二月三十一日餘額				1,051
當期新增之負債準備				99
當期使用之負債準備				--
一〇四年十二月三十一日餘額				\$ 1,150

負債準備分析如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
流 動	\$ 1,150	\$ 1,051
非 流 動	\$ --	\$ --

(十七)股 本

1. 本公司額定股本為 5,336,135 仟元，每股面額 10 元，均為普通股。截至一〇四年十二月三十一日止，實收資本額為 2,707,525 仟元。

2. 本公司歷次折價發行股票(私募)之明細如下：

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

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
一月一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股
盈餘轉增資	--	--
十二月三十一日餘額	270,753 仟股	270,753 仟股

3. 庫藏股票

本公司之子公司一〇四年及一〇三年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

一〇四年度

單位：新台幣元				每股帳	
持有公司	期初股數	本 期 增 (減)	股 數	面 價 值	每股市價
大陽開發	761,138	(761,138)	\$ 13,124,340	\$ --	\$ --
華建開發	2,676,640	--	--	24.11	15.85
				2,676,640	

一〇三年度

單位：新台幣元				每股帳	
持有公司	期初股數	本 期 增 (減)	股 數	面 價 值	每股市價
大陽開發	761,138	--	\$ --	\$ 26.80	\$ 16.15
華建開發	2,676,640	--	--	24.11	16.15
				2,676,640	

(十八)資本公積

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
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	\$ 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。

(十九)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

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

2. 特別盈餘公積

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

- (1)其他權益減項中屬於當年度發生之金額，其提列之特別盈餘公積以不超過當年度稅後盈餘加計以前年度累積未分配盈餘之合計數為限。
- (2)其他權益減項中屬於以前年度發生之金額，以不超過以前年度累積未分配盈餘扣除上述已提列數後之餘額為限。
- (3)嗣後其他權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

3. 盈餘分配

依本公司章程規定，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. 本公司於一〇四年六月十八日及一〇三年六月十九日經股東會決議通過一〇三年度及一〇二年度因虧損不予分配盈餘。

5. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿四)之說明。

(廿)營業收入

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
土地銷貨收入	\$ 2,568,327	\$ 1,462
房屋銷貨收入	643,893	655
租金收入	571	572
合 計	<u>\$ 3,212,791</u>	<u>\$ 2,689</u>

(廿一)其他收入

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
利息收入	\$ 4,697	\$ 5,310
股利收入	2,933	1,172
其他收入-淨光寺保證金收回	--	10,000
其他收入-其他	28,090	7,885
合 計	<u>\$ 35,720</u>	<u>\$ 24,367</u>

(廿二)其他利益及損失

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(\$ 52)	(\$ 136)
處分投資損失	(1,697)	(44,171)
淨外幣兌換損失	(258)	(242)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(2,210)	(4,575)
金融資產減損損失	(343)	--
非金融資產減損迴轉利益	1,188	--
其他損失	--	(638)
合 計	<u>(\$ 3,372)</u>	<u>(\$ 49,762)</u>

(廿三)成本及費用性質之額外資訊

	104 年度			103 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利費用	\$ --	\$ 80,903	\$ 80,903	\$ --	\$ 52,182	\$ 52,182
折舊費用	--	3,217	3,217	--	2,966	2,966

(廿四)員工福利費用

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
薪資費用	\$ 73,225	\$ 46,384
勞健保費用	2,631	2,669
退休金費用	1,831	1,785
其他用人費用	3,216	1,344
合 計	<u>\$ 80,903</u>	<u>\$ 52,182</u>

1. 依本公司章程規定，本公司於分派盈餘時，應分派員工酬勞不低於 1.5%，董事及監察人酬勞不高於 2%。

惟依一〇四年五月二十日公司法修訂後之規定，公司應以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 本公司已於一〇四年十二月二十四日經董事會通過章程修正議案，依修正章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1.5%，董事及監察人酬勞不高於 2%，此章程修正案將提請一〇五年股東常會討論。

3. 本公司一〇四年及一〇三年員工酬勞（紅利）及董監酬勞估列金額分別為 15,214 仟元、0 仟元、15,214 仟元及 0 仟元。其中，一〇四年員工酬勞係以截至當期止之獲利情況估列，一〇三年員工紅利及董監酬勞係按公司章程所訂之順序及截至各該段期間止稅後淨利乘上本公司章程所訂比率為估列基礎，認列為當年度之營業成本或營業費用。

配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日之收盤價並考慮除權息之影響，自一〇五年起依董事會決議日前一日收盤價。惟若嗣後股東決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。經股東會決議之一〇三年度員工紅利及董監酬勞均為 0 仟元，與一〇三年度財務報告認列之金額一致。

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

(廿五)財務成本

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
利息費用：		
銀行借款	\$ 62,434	\$ 67,662
減：符合要件之資產資本化金額	(50,584)	(63,155)
財務費用	723	--
合 計	<u>\$ 12,573</u>	<u>\$ 4,507</u>

(廿六)所 得 稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
當期所得稅費用	\$ 35,773	(\$ 1,136)
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	318	1,198
所得稅費用	<u>\$ 36,091</u>	<u>\$ 62</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
會計利潤	\$ 730,610	(\$ 173,935)
按適用稅率17%計算之稅額		
所得稅調節項目稅額之影響數	124,203	(29,569)
永久性差異	(111,833)	17,129
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	29,878	11,968
未認列暫時性差異之變動	(41,930)	(4,889)
前期所得稅高低估	694	5,408
其他所得稅(土地增值稅)	35,079	15
所得稅費用	<u>\$ 36,091</u>	<u>\$ 62</u>

3. 遞延所得稅資產及負債明細如下：

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日 餘額
<u>104年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 14,882	(\$ 318)	\$ --	\$ 14,564
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 14,882</u>	<u>(\$ 318)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 14,564</u>
<u>103年度</u>				
遞延所得稅資產				
存貨	\$ 16,080	(\$ 1,198)	\$ --	\$ 14,882
遞延所得稅資產合計	<u>\$ 16,080</u>	<u>(\$ 1,198)</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 14,882</u>

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
108年到期	\$ 9,238	\$ 9,238
109年到期	122,860	122,860
112年到期	7,400	7,400
113年到期	18,291	18,291
114年到期	29,560	--
	<u>187,349</u>	<u>157,789</u>
可減除暫時性差異		
存貨	(36,049)	52,763
備抵呆帳	2,762	2,762
以成本衡量之金融資產	19,172	19,114
預付款項	(6,573)	23,999
不動產、廠房及設備	--	202
淨確定福利負債-非流動	600	615
負債準備-流動	47	30
預收房地款	77,596	--
	<u>57,555</u>	<u>99,485</u>
合 計	<u>\$ 244,904</u>	<u>\$ 257,274</u>

5. 截至一〇四年十二月三十一日止，公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之遞延所得稅資產彙總如下：

到 期 年 限	虧 損 扣 抵
一〇八年	\$ 54,342
一〇九年	722,707
一一二年	43,531
一一三年	107,593
一一四年	173,878
合 計	<u>\$ 1,102,051</u>

6. 未分配盈餘相關資訊

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	728,284	58,173
合 計	<u>\$ 728,284</u>	<u>\$ 58,173</u>
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 36,987</u>	<u>\$ 33,376</u>
	104 年 度	103 年 度
預計(實際)盈餘分配之稅額		
扣抵比率(%)	<u>5.31</u>	<u>40.65</u>

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇二年度。

(廿七)每股盈餘

1. 用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	104年度		
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 694,519	270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(3,113)	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 694,519</u>	<u>267,640</u>	<u>\$ 2.59</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 694,519	267,640	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	960	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 694,519</u>	<u>268,600</u>	<u>\$ 2.59</u>
		103年度	
	稅 後 金 額	加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損 (\$ 173,997)		270,753	
子公司持有母公司之股票	--	(3,438)	
本公司普通股股東之本期淨損 (\$ 173,997)	<u>(\$ 173,997)</u>	<u>267,315</u>	<u>(\$ 0.65)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			

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

104年度			
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 687,315</u>	<u>270,753</u>	<u>\$ 2.54</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨利	\$ 687,315	270,753	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	960	
本公司普通股股東之本期淨利	<u>\$ 687,315</u>	<u>271,713</u>	<u>\$ 2.53</u>

103年度			
	稅後金額	加權平均流通在外股數 (仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本公司普通股股東之本期淨損	<u>(\$ 173,997)</u>	<u>270,753</u>	<u>(\$ 0.64)</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			

(廿八)營業租賃：

1. 本公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇三年至一一〇年到期。
2. 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過一年	\$ 451	\$ 246
超過一年但不超過五年	750	82
超過五年	36	--
合計	<u>\$ 1,237</u>	<u>\$ 328</u>

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
房地銷售收入		
—其他關係人	\$ 101,326	\$ --
租金收入		
—子公司	58	58
—其他關係人	110	110
合 計	<u>\$ 101,494</u>	<u>\$ 168</u>

(1)一〇四年度對關係人之房地銷售及收款條件與所簽訂之銷售合約一致，且與非關係人無重大差異。

(2)出租期間自九十一年十一月至一一〇年三月，其租金收取方式係分年按月或按年支付。

2. 關係人交易債權債務餘額如下：

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
預收收入		
—子公司	\$ 14	\$ 14
—其他關係人	21	21
合 計	<u>\$ 35</u>	<u>\$ 35</u>

預收房地款		
—其他關係人	<u>\$ 51,985</u>	<u>\$ 41,074</u>

3. 為他人提供背書保證情形

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
子 公 司	<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 450,000</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 4 年 度	1 0 3 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 37,918	\$ 18,205
離職福利	--	--
退職後福利	--	--
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 37,918</u>	<u>\$ 18,205</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	擔 保 用 途	帳面價值	
		104年12月31日	103年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 5,505	\$ 5,505
待售房屋	抵押借款	2,809	2,809
營建用地	抵押借款	1,100,552	4,510,463
在建工程	抵押借款	--	735,908
不動產、廠房及設備			
土 地	抵押借款	36,006	36,006
房屋及建築	抵押借款	25,844	27,387
其他金融資產-流動	抵押借款、信託專戶	20,035	601,496
合 計		<u>\$ 1,190,751</u>	<u>\$ 5,919,574</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至一〇四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886,520仟元。
2. 本公司於一〇三年三月簽訂共同開發土地興建房屋合約，共支付保證金120,000仟元，並於一〇五年三月二日簽訂補充協議書，協議一〇五年五月至一〇五年八月每月收回保證金10,000仟元，共計40,000仟元，若該合約於一〇五年八月三十一日前未完成履行，剩餘保證金80,000仟元將於一〇五年九月十五日收回，若完成履行，剩餘保證金之返還方式將另行協商。

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

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

本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
負債總額	\$ 3,079,129	\$ 4,431,225
資產總額	6,630,935	7,303,162
負債資產比率	\$ 46%	\$ 61%

經檢視近期之資產負債比例，一〇四年十二月三十一日負債資產比率之減少，主要係因一〇四年度石潭段完工並償還相關借款，使負債大幅減少所致。

(二)金融工具

1. 本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量，其相關資訊詳附註六(三)，以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註十二(三)。

金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

(1)市場風險

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

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

A. 匯率風險

本公司持有以外幣計價之透過損益按公允價值衡量之金融資產，因而使本公司產生匯率變動曝險。本公司之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。本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，因其金額不具重大性，及所持有之國外權益投資係以歷史成本匯率衡量，故對本公司匯率變動曝險之影響性有限。

B. 利率風險

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

本公司之金融負債利率曝險情形於本附註之流動性風險管理中說明。

敏感度分析

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

若利率增加/減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日之淨利將增加/減少 8,183 仟元及 28,630 仟元，主因係本公司之變動利率借款所致。

C. 其他價格風險

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

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格曝險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌 10%，本公司一〇四年及一〇三年十二月三十一日損益將因持有供交易投資之公允價值變動，分別增加/減少 85,725 仟元及 8,937 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本公司財務損失之風險。截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日本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曝險主要來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強工具以規避金融資產之信用風險。

本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曝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

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

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，本公司未動用之銀行融資總額度分別為 372,700 仟元及 995,210 仟元。

流動性及利率風險表

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

104 年 12 月 31 日					
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	未折現現金 流 量 合 計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 381,176	\$ 24,106	\$ --	\$ --	\$ 405,282
應付帳款	249,287	--	--	--	249,287
其他應付款	42,420	--	--	--	42,420
長期借款(含一個營業週期內到期)	426,820	--	--	--	426,820
存入保證金	--	50	--	9,150	9,200
	<u>\$ 1,099,703</u>	<u>\$ 24,156</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 1,133,009</u>
103 年 12 月 31 日					
	短 於 一 年	一 至 三 年	三 至 五 年	超 過 五 年	未折現現金 流 量 合 計
<u>非衍生金融負債</u>					
短期借款	\$ 227,601	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 227,601
應付票據	1,500	--	--	--	1,500
應付帳款	39,054	--	--	--	39,054
其他應付款	12,798	--	--	--	12,798
長期借款(含一個營業週期內到期)	82,989	2,632,044	--	--	2,715,033
存入保證金	44	6	--	9,150	9,200
	<u>\$ 363,986</u>	<u>\$ 2,632,050</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,150</u>	<u>\$ 3,005,186</u>

本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。

(三)公允價值資訊

1. 本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二(二)、1 說明。
2. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

3. 一〇四年及一〇三年十二月三十一日以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

104 年 12 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 64,086	\$ --	\$ --	\$ 64,086
受益憑證	793,166	--	--	793,166
	<u>\$ 857,252</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 857,252</u>
103 年 12 月 31 日				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
上市櫃股票	\$ 25,238	\$ --	\$ --	\$ 25,238
受益憑證	64,127	--	--	64,127
	<u>\$ 89,365</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 89,365</u>

4. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值（即第一等級）。

5. 一〇四年及一〇三年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

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。	附表三
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上。	無
9	從事衍生工具交易。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表四。

(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 報表淨額之比率	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	\$ 710,361	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ --	12.67%	\$ 1,775,903	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

大華建設一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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	6	2	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	13,945	12	--	--	--
本 公 司	股 票	Znyx Network Co. Pref D	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	51	--	--	--	--	--
本 公 司	股 票	Znyx Network Co. Pref E	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	45	--	--	--	--	--
本 公 司	股 票	Znyx Network Co. Pref F	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	26	--	--	--	--	--
本 公 司	基 金	華頓中國多重機會平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300	3,640	--	3,640	--	--
本 公 司	基 金	摩根中國 A 股基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	349	4,977	--	4,977	--	--
本 公 司	基 金	摩根多元入息成長基金累積型	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,936	19,829	--	19,829	--	--
本 公 司	基 金	摩根策略總報酬(美元對沖)-A 股(累計)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	7	29,757	--	29,757	--	--
本 公 司	基 金	摩根多重收益(美元對沖)-A 股(每月派息)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	9	39,554	--	39,554	--	--
本 公 司	基 金	摩根環球企業債券基金(美元)-A 股(累計)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	27	13,646	--	13,646	--	--
本 公 司	基 金	柏瑞巨輪貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,689	50,000	--	50,000	--	--
本 公 司	基 金	富蘭克林華美中國傘型基金之中國高收益債券基金-台幣計價	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	483	5,037	--	5,037	--	--
本 公 司	基 金	富蘭克林華美台股傘型基金之傳產基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,232	20,000	--	20,000	--	--
本 公 司	基 金	富蘭克林坦伯頓全球投資系列-新興國家小型企業基金美元 A 累積型	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	15	4,644	--	4,644	--	--
本 公 司	基 金	復華高益策略組合基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,546	19,892	--	19,892	--	--
本 公 司	基 金	安聯全球農金趨勢基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	487	4,810	--	4,810	--	--
本 公 司	基 金	華南永昌中國 A 股基金-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	239	2,983	--	2,983	--	--
本 公 司	基 金	華南永昌物聯網精選基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,504	--	3,504	--	--
本 公 司	基 金	華南永昌鳳翔貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6,221	100,000	--	100,000	--	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司	基金	華南永昌多重資產入息平衡基金(累積新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,695	50,709	--	50,709	--	--
本公司	基金	華南永昌 MSCI 全球特選物聯網指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,984	--	3,984	--	--
本公司	基金	國泰歐洲精選基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	2,072	--	2,072	--	--
本公司	基金	聯博-歐洲收益基金 AT 股美元避險(月配息)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	107	53,722	--	53,722	--	--
本公司	基金	瀚亞威寶貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,722	50,000	--	50,000	--	--
本公司	基金	瀚亞投資-亞洲債券基金(A)美元	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	53	30,229	--	30,229	--	--
本公司	基金	瀚亞投資-日本動力股票基金 A(美元避險)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	6	2,900	--	2,900	--	--
本公司	基金	保德信中國中小基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	369	4,358	--	4,358	--	--
本公司	基金	永豐中國經濟建設基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	416	7,512	--	7,512	--	--
本公司	基金	永豐趨勢平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	79	2,931	--	2,931	--	--
本公司	基金	永豐人民幣貨幣市場基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,400	24,698	--	24,698	--	--
本公司	基金	永豐歐洲 50 指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	700	6,622	--	6,622	--	--
本公司	基金	首域環球傘型基金-首域亞洲優質債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	101	50,178	--	50,178	--	--
本公司	基金	元大全球股票入息基金-新台幣不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	975	--	975	--	--
本公司	基金	兆豐國際目標策略 ETF 組合基金(台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	400	3,952	--	3,952	--	--
本公司	基金	台新全球不動產入息基金累積型-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	293	3,015	--	3,015	--	--
本公司	基金	PIMCO 全球投資級別債券基金-E 級類別(收息股份)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	38	16,139	--	16,139	--	--
本公司	基金	野村美利堅高收益債基金-累積型-新台幣	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	500	4,964	--	4,964	--	--
本公司	基金	瑞銀(盧森堡)歐元高收益債券基金(歐元)(美元避險)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	3	9,142	--	9,142	--	--
本公司	基金	瑞銀(盧森堡)亞洲全方位債券基金(美元)不配息	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	23	98,370	--	98,370	--	--
本公司	基金	瑞銀(盧森堡)策略基金-平衡型(美元)(累積)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	0.4	38,403	--	38,403	--	--
本公司	基金	第一金人民幣高收益債券基金(累積型)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	600	6,018	--	6,018	--	--

(接下頁)

(承上頁)

本公司	股票	AEGON N.V. 6.375% Perpetual Capital Secs. (AEH)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,231	--	4,231	--	--
本公司	股票	Royal Bank of Scotland Group Plc ADR (Sponsored) Repstg Pfd Ser S (RBS.P.S)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,169	--	4,169	--	--
本公司	股票	Stanley Black & Decker Inc. Corp Unit 2013 (SWH)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1	3,856	--	3,856	--	--
本公司	股票	Barclays Bank Plc ADR Ser 2 Repstg Pref Shs Ser 2 (BCS.P)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,248	--	4,248	--	--
本公司	股票	HSBC Holdings Plc Perp Sub Cap Secs Exch Pref Shs Ser 2 (HSEB)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,394	--	4,394	--	--
本公司	股票	Comcast Corporation 5.00% Notes Due 2061 (CCV)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	4,211	--	4,211	--	--
本公司	股票	南方 A50	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	243	12,792	--	12,792	--	--
本公司	股票	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	100	1,860	--	1,860	--	--
本公司	股票	宏遠興業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	178	2,670	--	2,670	--	--
本公司	股票	世德工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	5	510	--	510	--	--
本公司	股票	智邦科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	1,278	--	1,278	--	--
本公司	股票	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	121	2,400	--	2,400	--	--
本公司	股票	中國人壽保險股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	48	1,222	--	1,222	--	--
本公司	股票	神基科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	50	1,002	--	1,002	--	--
本公司	股票	華晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	30	804	--	804	--	--
本公司	股票	神達投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	994	--	994	--	--
本公司	股票	台灣浩鼎生技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2	1,310	--	1,310	--	--
本公司	股票	和碩聯合科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	40	2,880	--	2,880	--	--
本公司	股票	凌通科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	35	1,397	--	1,397	--	--
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	37	3,208	--	3,208	--	--
本公司	股票	同亨科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	26	1,960	--	1,960	--	--
本公司	股票	福懋科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	25	506	--	506	--	--
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	30	2,184	--	2,184	--	--

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

華建開發一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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	\$ 42,425	0.99	\$ 42,425	--	\$ --
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	--	--	--	--	--

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

大陽開發一〇四年十二月三十一日持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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	巨晰光纖(股)公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	244	\$ 654	0.98	\$ --	--	\$ --
大陽開發	股 票	華期創投(股)公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	268	2,684	1.58	--	--	--
大陽開發	股 票	Znyx Network Co. Pref E	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	4	--	--	--	--	--
大陽開發	股 票	Znyx Network Co. Pref F	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	3	--	--	--	--	--
大陽開發	基 金	瀚亞威寶貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	373	5,007	--	5,007	--	--

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

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：

單位：新台幣仟元											
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	與交易對象之關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因（註 1）		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	蘇佩蒂	本公司董事長之配偶	銷貨	\$ 101,326	3.15%	13 天	--	--	\$ --	--	--

註 1：本公司對關係人之交易價格及收款條件與非關係人無重大差異。

附表四 轉投資事業相關資訊

大華建設具有控制能力或重大影響力之被投資公司資訊：

單位：新台幣仟元											
投資公司名稱	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	\$ 34,717	(\$ 6,141)	\$ 1,124	--
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	704,993	420,693	18,208	58	369,826	(22,391)	(12,778)	--

十四、部門資訊

請詳民國一〇四年度合併財務報告。

大華建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇四年十二月三十一日

		單位：新台幣仟元	
項	目 摘 要	金 額	備 註
庫存現金			
零 用 金		\$ 150	
銀行存款			
支票存款		46	
活期存款		243,168	
定期存款		50,000	
外幣存款(註一)		2,416	
小 計		295,630	
合 計		\$ 295,780	

註一：外幣活期存款：

美 金 64 仟元
人 民 幣 61 仟元
港 幣 7 仟元

應收票據明細表
民國一〇四年十二月三十一日

		單位：新台幣仟元	
項	目 摘 要	金 額	備 註
應收票據—非關係人			
客戶 A		\$ 9,074	
客戶 B		7,076	
客戶 C		54	
客戶 D		8,870	
		25,074	
減：備抵呆帳		--	
合 計		\$ 25,074	

大華建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他應收款－非關係人			
其他應收款		\$ 16,275	
應收收益	應收利息	408	
小 計		16,683	
減：備抵呆帳		(16,245)	
合 計		\$ 438	

透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表

民國一〇四年十二月三十一日

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						
華頓中國多重機會平衡基金	300	\$ 10	\$ 3,000	\$ 3,000	\$ 12.1328	\$ 3,640
摩根中國 A 股基金	349	10	3,490	5,146	14.2500	4,977
摩根多元入息成長基金累積型	1,936	10	19,360	20,010	10.2432	19,829
摩根策略總報酬(美元對沖)-A 股(累計)	7	10	70	29,917	4,015.4823	29,757
摩根多重收益(美元對沖)-A 股(每月派息)	9	10	90	39,991	4,253.1353	39,554
摩根環球企業債券基金(美元)-A 股(累計)	27	10	270	13,635	508.7875	13,646
柏瑞巨輪貨幣市場基金	3,689	10	36,890	49,993	13.5522	50,000
富蘭克林華美中國傘型基金之中國高收益債券 基金-台幣計價	483	10	4,830	5,000	10.4193	5,037
富蘭克林華美台股傘型基金之傳產基金	1,232	10	12,320	20,000	16.2400	20,000
富蘭克林坦伯頓全球投資系列-新興國家小型 企業基金美元 A 累積型	15	10	150	5,045	312.4940	4,644
復華高益策略組合基金	1,546	10	15,460	20,000	12.8700	19,892
安聯全球農金趨勢基金	487	10	4,870	5,015	9.8800	4,810
華南永昌中國 A 股基金-新台幣	239	10	2,390	2,814	12.4800	2,983
華南永昌物聯網精選基金	400	10	4,000	4,000	8.7600	3,504
華南永昌鳳翔貨幣市場基金	6,221	10	62,210	99,972	16.0755	100,000
華南永昌多重資產入息平衡基金(累積新台幣)	4,695	10	46,950	50,000	10.8000	50,709
華南永昌 MSCI 全球特選物聯網指數基金	400	10	4,000	4,000	9.9600	3,984
國泰歐洲精選基金	200	10	2,000	2,000	10.3600	2,072
聯博-歐洲收益基金 AT 股美元避險(月配息)	107	10	1,070	53,923	501.2377	53,722
瀚亞威寶貨幣市場基金	3,722	10	37,220	49,981	13.4322	50,000
瀚亞投資-亞洲債券基金(A)美元	53	10	530	30,060	574.1092	30,229
瀚亞投資-日本動力股票基金 A(美元避險)	6	10	60	3,006	452.8537	2,900
保德信中國中小基金	369	10	3,690	5,005	11.8200	4,358
永豐中國經濟建設基金	416	10	4,160	8,016	18.0400	7,512
永豐趨勢平衡基金	79	10	790	3,006	37.0300	2,931
永豐人民幣貨幣市場基金(新台幣)	2,400	10	24,000	25,000	10.2909	24,698
永豐歐洲 50 指數基金	700	10	7,000	7,009	9.4600	6,622
首域環球傘型基金-首域亞洲優質債券基金	101	10	1,010	50,100	497.9553	50,178
元大全球股票入息基金-新台幣不配息	100	10	1,000	1,000	9.7500	975

(接下頁)

(承上頁)						
兆豐國際目標策略ETF組合基金(台幣)	400	10	4,000	4,000	9.8763	3,952
台新全球不動產入息基金累積型-新台幣	293	10	2,930	3,000	10.2800	3,015
PIMCO全球投資級別債券基金-E級類別(收息股份)	38	10	380	16,210	425.7402	16,139
野村美利堅高收益債券基金-累積型-新台幣	500	10	5,000	5,000	9.9275	4,964
瑞銀(盧森堡)歐元高收益債券基金(歐元)(美元避險)	3	10	30	9,090	3,480.1065	9,142
瑞銀(盧森堡)亞洲全方位債券基金(美元)不配息	23	10	230	98,549	4,312.8767	98,370
瑞銀(盧森堡)策略基金-平衡型(美元)(累積)	0.4	10	4	38,604	89,160.2498	38,403
第一金人民幣高收益債券基金(累積型)	600	10	6,000	6,000	10.0301	6,018
小計				<u>796,097</u>		<u>793,166</u>
股票						
AEON N.V. 6.375% Perpetual Capital Secs. (AEH)	5	10	50	3,963	846.23	4,231
Royal Bank of Scotland Group Plc ADR (Sponsored) Repstg Pfd Ser S (RBS.P.S)	5	10	50	3,908	833.76	4,169
Stanley Black & Decker Inc. Corp Unit 2013 (SWH)	1	10	10	3,552	3,855.62	3,856
Barclays Bank Plc ADR Ser 2 Repstg Pref Shs Ser 2 (BCS.P)	5	10	50	4,160	849.51	4,248
HSBC Holdings Plc Perp Sub Cap Secs Exch Pref Shs Ser 2 (HSEB)	5	10	50	4,327	855.75	4,394
Comcast Corporation 5.00% Notes Due 2061 (CCV)	5	10	50	4,017	842.29	4,211
南方 A50	243	10	2,430	13,986	52.60	12,792
長榮航空股份有限公司	100	10	1,000	2,117	18.60	1,860
宏遠興業股份有限公司	178	10	1,780	3,105	15.00	2,670
世德工業股份有限公司	5	10	50	596	102.00	510
智邦科技股份有限公司	40	10	400	1,169	31.95	1,278
華新科技股份有限公司	121	10	1,210	1,879	19.90	2,400
中國人壽保險股份有限公司	48	10	480	1,465	25.25	1,222
神基科技股份有限公司	50	10	500	1,100	20.05	1,002
華晶科技股份有限公司	30	10	300	915	26.80	804
神達投資控股股份有限公司	40	10	400	1,119	24.85	994
台灣浩鼎生技股份有限公司	2	10	20	1,055	655.00	1,310
和碩聯合科技股份有限公司	40	10	400	3,022	72.00	2,880
凌通科技股份有限公司	35	10	350	1,485	39.90	1,397
中磊電子股份有限公司	37	10	370	2,216	86.70	3,208
同亨科技股份有限公司	26	10	260	2,253	75.40	1,960
福懋科技股份有限公司	25	10	250	605	20.25	506
台灣百和工業股份有限公司	30	10	300	1,037	72.80	2,184
小計				<u>63,051</u>		<u>64,086</u>
合計				<u>\$859,148</u>		<u>\$857,252</u>

大華建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇四年十二月三十一日

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)	
	生活家 A 區	6,532	2,629	(3,903)	
	航 廈	8,314	9,956	--	
	信義 B 案	35,164	53,725	--	
	石潭段 A 案	2,602,245	2,651,374	--	
	石潭段 B 案	183,236	213,424	--	
	小 計	<u>2,839,431</u>	<u>2,931,108</u>	(<u>7,843</u>)	
營建用地及 在建工程	樹 林 案	198,192	131,040	(67,152)	
	生活家 B 區	9,153	7,165	(1,988)	
	新店禾豐	632,155	339,547	(292,608)	
	新光路 B 案	2,217	3,915	--	
	福德段 B 案	423	846	--	
	西 松 段	4,247	3,989	(258)	
	榮 星 段	71,401	89,039	--	
	懷 生 段	<u>1,102,697</u>	<u>1,083,150</u>	(<u>19,547</u>)	
	小 計	<u>2,020,485</u>	<u>1,658,691</u>	(<u>381,553</u>)	
合 計		<u>\$ 4,859,916</u>	<u>\$ 4,589,799</u>	(<u>\$ 389,396</u>)	

註：存貨擔保情形詳附註八。

大華建設股份有限公司

在建工程明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	期 初 餘 額	工 程 成 本	工 程 費 用	資 本 化 利 息	轉 出	期 末 餘 額
樹 林 案	\$ 85,821	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 85,821
生活家B區	1,350	--	--	--	--	1,350
石潭段A案	465,435	535,700	26,906	36,789	(1,064,830)	--
石潭段B案	270,473	251,066	9,334	13,795	(544,668)	--
新店禾豐	148,391	--	--	--	--	148,391
西 松 段	4,247	--	--	--	--	4,247
榮 星 段	2,855	--	--	--	--	2,855
懷 生 段	2,145	--	--	--	--	2,145
合 計	<u>\$ 980,717</u>	<u>\$ 786,766</u>	<u>\$ 36,240</u>	<u>\$ 50,584</u>	<u>(\$1,609,498)</u>	<u>\$ 244,809</u>

預付款項明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付款項			
預付佣金		\$ 77,898	
預付其他費用		1,417	
留抵稅額		13,737	
其他預付款		1,367	
合 計		<u>\$ 94,419</u>	

其他金融資產一流動明細表請詳附註六(七)

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												
民國一〇四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 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	提 供 保 證	或 質 押 情 形	
奇新科技	300	\$ 3,363	--	\$ --	--	\$ --	普 通 股	300	\$ 3,363		無	
展新創投	506	4,434	--	--	--	--	普 通 股	506	4,434		無	
盛華創投	114	1,137	--	--	108	(1,081)	普 通 股	6	56		無	
Evermore	USD 561	17,938	--	--	--	--	普 通 股	USD 561	17,938		無	
New Castle	0.6	16,298	--	--	--	(2,353)	普 通 股	0.6	13,945		無	
Znyx Pref D	51	155	--	--	--	--	特 別 股	51	155		無	
Znyx Pref E	45	413	--	--	--	--	特 別 股	45	413		無	
Znyx Pref F	26	801	--	--	--	--	特 別 股	26	801		無	
累計減損	--	(21,682)	--	(1,369)	--	1,026		--	(22,025)			
合 計		<u>\$ 22,857</u>		<u>(\$ 1,369)</u>		<u>(\$ 2,408)</u>			<u>\$ 19,080</u>			

註：1. 盛華創投係為減資退回股款 1,081 仟元及沖減累計減損 1,026 仟元。

2. New Castle 係為資本公積減資退回股款 2,353 仟元。

3. Znyx Pref D、Znyx Pref E 及 Znyx Pref F 認列減損損失共計 1,369 仟元。

採用權益法之投資變動明細表																
民國一〇四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	投資(損)益	其他(註一)	種 類	期 末	餘 額	股 權 淨 值				
	股 數 (仟 股)	金 額	股 數 (仟 股)	金 額	股 數 (仟 股)	金 額				股 數 (仟 股)	金 額	總 價	單價(元)	持 股 比 例	評 價 基 礎	提供保證或 質押情形
大陽開發	3,869	\$ 20,129	--	\$ --	--	\$ --	\$ 1,124	\$ 13,464	普通股	3,869	\$ 34,717	35,068	8.97	99%	權 益 法	無
華建開發	14,654	125,401	3,554	284,300	--	--	(12,778)	(27,097)	普通股	18,208	369,826	675,171	21.64	58%	權 益 法	無
合 計		<u>\$ 145,530</u>		<u>\$ 284,300</u>		<u>\$ --</u>	<u>(\$ 11,654)</u>	<u>(\$ 13,633)</u>			<u>\$ 404,543</u>					
註一：係子公司出售母公司之股票視同庫藏股交易及對子公司所有權權益變動。																

大華建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國一〇四年十二月三十一日

		單位：新台幣仟元	
項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金	錦州街案都市更新案	\$ 120,000	
	龍泉段合建保證金	9,600	
	其 他	4,800	註
合 計		<u>\$ 134,400</u>	
其他資產－其他	藝術品三件	<u>\$ 1,730</u>	

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

不動產、廠房及設備變動及累計折舊明細表請詳附註六(九)

遞延所得稅明細表請詳附註六(廿六)

短期借款明細表
民國一〇四年十二月三十一日

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
上海銀行仁愛分行	抵押借款	\$ 100,000	104.10.30-105.10.30	2.20%	\$ 100,000	註
台中商業銀行內湖分行	抵押借款	100,000	104.11.24-105.11.24	3.32%	100,000	註
日盛國際商業銀行新店分行	信用借款	25,000	104.07.14-105.01.14	3.20%	200,000	
	信用借款	150,000	104.11.18-105.04.09	3.20%		
新光銀行新湖分行	抵押借款	--	--	--	50,000	註
中租迪和(股)有限公司	信用借款	24,100	104.02.26-106.02.26	0.15%	30,000	
合 計		\$ 399,100			\$ 480,000	

註：抵押或擔保情形請詳附註八

大華建設股份有限公司
其他流動負債-其他明細表
民國一〇四年十二月三十一日

				單位：新台幣仟元	
項	目	摘	要	金	額
其他流動負債-其他		代收款項		\$	18,257

預收款項明細表請詳附註六(十三)

長期借款明細表請詳附註六(十四)

其他非流動負債明細表
民國一〇四年十二月三十一日

				單位：新台幣仟元	
項	目	摘	要	金	額
淨確定福利負債				\$	10,894
存入保證金		租賃押金			9,200
合 計				\$	20,094

大華建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	坪	數	金	額	備	註
土地銷售收入：							
理想家 B				\$	4,960		
理想家 D					670		
石潭段 A					885,732		
石潭段 B					1,676,965		
房屋銷售收入：							
理想家 B			104.51		2,895		
理想家 D			88.61		314		
石潭段 A			1,601.83		220,528		
石潭段 B			3,173.05		420,156		
租金收入：							
航廈案					119		
榮星段					252		
閱讀歐洲					166		
樹林案					34		
合 計				\$	3,212,791		

大華建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
期初在建工程	\$ 980,717
加：本期在建工程增加	873,590
期末在建工程	(244,809)
建造成本	1,609,498
期初待售房屋	35,720
加：不動產、廠房及設備轉列	807
期末待售房屋	(905,330)
房屋營業成本	740,695
期初營建用地	5,185,587
期末營建用地	(1,775,676)
期初待售土地	45,102
加：不動產、廠房及設備轉列	1,041
加：預付土地增值稅款	58,203
減：土地增值稅款	(35,079)
期末待售土地	(1,934,101)
土地營業成本	1,545,077
其他營業成本	(8,519)
合 計	\$ 2,277,253

大華建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
廣	告	\$	103,895		
其	他		4,497		註
合	計	\$	108,392		

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

管理費用明細表

民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
薪	資	\$	69,083		
稅	捐		5,938		
雜	費		5,549		
其	他		24,087		註
合	計	\$	104,657		

註：每一零星項目金額均未超過本科目金額 5%

其他收入明細表請詳附註六(廿一)

其他利益及損失明細表請詳附註六(廿二)

財務成本明細表請詳附註六(廿五)

大華建設股份有限公司
本期發生之員工福利及折舊費用功能別彙總表
民國一〇四年度

單位：新台幣仟元

功能別 性質別	104 年度			103 年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ --	\$ 73,225	\$ 73,225	\$ --	\$ 46,384	\$ 46,384
勞健保費用	--	2,631	2,631	--	2,669	2,669
退休金費用	--	1,831	1,831	--	1,785	1,785
其他員工福利費用	--	3,216	3,216	--	1,344	1,344
折舊費用	--	3,217	3,217	--	2,966	2,966

本公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日員工人數分別為 33 人及 32 人。