

股票代碼：2530

大華建設股份有限公司及子公司
合併財務報表暨會計師查核報告
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

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 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、關係企業合併財務報表聲明書	3	
四、會計師查核報告書	4-7	
五、合併資產負債表	8-9	
六、合併綜合損益表	10	
七、合併權益變動表	11	
八、合併現金流量表	12-13	
九、合併財務報表附註		
(一)公司沿革	14	一
(二)通過財務報表之日期及程序	14	二
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	14-20	四
(四)重大會計政策之彙總說明	20-32	五
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32	六
(六)重要會計科目之說明	33-50	七
(七)關係人交易	51	八
(八)質押之資產	52	九
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	52	十
(十)重大之災害損失	52	十一
(十一)重大之期後事項	52	十二
(十二)其 他	52-58	十三
(十三)附註揭露事項	59	
1. 重大交易事項相關資訊	59	
2. 轉投資事業相關資訊	59	
3. 大陸投資資訊	59	
(十四)部門資訊	63-65	十四

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇六年度(自一〇六年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

大 華 建 設 股 份 有 限
負 責 人 ： 李 進



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 二 十 三 日

會計師查核報告

大華建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

大華建設股份有限公司及其子公司(以下簡稱「大華建設公司及其子公司」)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達大華建設公司及其子公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對大華建設公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

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

大華建設公司及其子公司之存貨為營運之重要資產，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體個體資產總額之 85%，若該資產價值評估不適切，將對財務報表整體表達有所影響，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

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

其他事項

大華建設股份有限公司業已編製民國一〇六年及一〇五年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

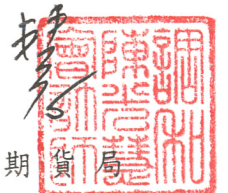
本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對大華建設公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

調和聯合會計師事務所
會計師：郭鎮宇

郭鎮宇

陳光

陳光



金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號：(104)金管證審字第1040037564號

(104)金管證審字第1040016474號

中華民國一〇七年三月二十三日

大華建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附 註	106年12月31日		105年12月31日	
			金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 288,225	5	\$ 322,783	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	六(二)	9,126	--	296,608	5
1150	應收票據淨額	六(四)	4,305	--	76,217	1
1200	其他應收款	六(五)	28,158	1	10,106	--
1220	本期所得稅資產		1	--	365	--
130X	存 貨	六(六)及八	4,902,405	85	4,989,066	80
1410	預付款項		100,023	2	58,611	1
1476	其他金融資產-流動	六(七)及八	255,810	4	390,304	6
1479	其他流動資產-流動		81	--	81	--
	流動資產合計		5,588,134	97	6,144,141	98
15XX	非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	六(三)	7,690	--	10,305	--
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	123,141	3	63,540	1
1840	遞延所得稅資產	六(廿七)	1,478	--	1,277	--
1920	存出保證金		13,296	--	15,159	1
1990	其他非流動資產-其他		5,505	--	5,505	--
	非流動資產合計		151,110	3	95,786	2
	資產總計		\$ 5,739,244	100	\$ 6,239,927	100

(接下頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(承上頁)

代 碼	負 債 及 權 益	附 註	106年12月31日		105年12月31日	
			金 額	%	金 額	%
21XX	流動負債		\$		\$	
2100	短期借款	六(十)及八	511,057	9	1,566,950	25
2110	應付短期票券	六(十一)及八	399,963	7	--	--
2150	應付票據	六(十二)	1,934	--	11,968	--
2170	應付帳款	六(十二)	59,705	1	223,859	4
2200	其他應付款		13,868	--	32,197	1
2230	本期所得稅負債		4,296	--	19,659	--
2250	負債準備-流動		1,123	--	1,038	--
2310	預收款項	六(十六)	74,620	2	26,493	--
2320	一個營業週期內到期長期借款	六(十三)及七	521,569	9	530,588	9
2399	其他流動負債-其他	六(十四)及八	576	--	756	--
	流動負債合計		1,588,711	28	2,413,508	39
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六(十四)及八	660,420	12	12,710	--
2640	淨確定福利負債-非流動	六(十五)	17,053	--	1,783	--
2645	存入保證金		10,236	--	10,194	--
	非流動負債合計		687,709	12	24,687	--
	負債總計		2,276,420	40	2,438,195	39
31XX	歸屬於母公司業主之權益					
3110	普通股股本	六(十七)	2,707,525	48	2,707,525	44
3200	資本公積	六(十八)	8,929	--	8,828	--
3300	保留盈餘	六(十九)				
3310	法定盈餘公積		234,560	4	192,437	3
3320	特別盈餘公積		16,570	--	12,899	--
3350	未分配盈餘		276,840	5	653,454	11
3500	庫藏股票	六(十七)	(35,955)	(1)	(35,955)	(1)
	歸屬於母公司業主之權益合計	六(廿)	3,208,469	56	3,539,188	57
36XX	非控制權益		254,355	4	262,544	4
	權益總計		3,462,824	60	3,801,732	61
	負債及權益總計		5,739,244	100	6,239,927	100
			\$		\$	

(請詳閱後附合併財務報表附註)



董事長：李進益



經理人：陳志誠



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
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	科 目	附 註	106年度		105年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六(廿一)及七	\$ 69,225	100	\$ 2,357,723	100
5000	營業成本	六(六)	(57,823)	(84)	(1,621,671)	(69)
5900	營業毛利		11,402	16	736,052	31
6000	營業費用					
6100	推銷費用	六(廿四)	(7,913)	(11)	(96,203)	(4)
6200	管理費用	六(廿四)	(110,654)	(160)	(119,273)	(5)
			(118,567)	(171)	(215,476)	(9)
6900	營業利益(損失)		(107,165)	(155)	520,576	22
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿二)	19,470	28	18,728	--
7020	其他利益及損失	六(廿三)	9,404	14	(32,696)	(1)
7050	財務成本	六(廿六)	(38,755)	(56)	(31,225)	(1)
			(9,881)	(14)	(45,193)	(2)
7900	稅前淨利(損)		(117,046)	(169)	475,383	20
7950	所得稅費用	六(廿七)	(5,363)	(8)	(59,207)	(2)
8200	本期淨利(損)		(122,409)	(177)	416,176	18
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		2	--	(639)	--
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)		2	--	(639)	--
8500	本期綜合損益總額		(\$ 122,407)	(177)	\$ 415,537	18
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		(\$ 114,220)	(165)	\$ 421,225	18
8620	非控制權益		(8,189)	(12)	(5,049)	--
			(\$ 122,409)	(177)	\$ 416,176	18
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		(\$ 114,218)	(165)	\$ 420,586	18
8720	非控制權益		(8,189)	(12)	(5,049)	--
			(\$ 122,407)	(177)	\$ 415,537	18
	每股盈餘	六(廿八)				
9750	基本每股盈餘(元)		(\$ 0.43)		\$ 1.57	
9850	稀釋每股盈餘(元)				\$ 1.57	

董事長：李進益



(請詳閱後附合併財務報表附註)

經理人：陳志誠



會計主管：吳幸慈



大華建設股份有限公司及子公司

合併損益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項 目	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘			庫藏股票	總 計	非控制權益	權益總額
				特別盈餘公積	未分配盈餘					
一〇五年一月一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,828	\$ 122,985	\$ 20,139	\$ 728,284		(\$ 35,955)	\$ 3,551,806	\$ 267,593	\$3,819,399
盈餘指撥及分配：										
特別盈餘公積迴轉	--	--	--	(7,240)	7,240		--	--	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	69,452	--	(69,452)		--	--	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(433,204)		--	(433,204)	--	(433,204)
一〇五年年度淨利	2,707,525	8,828	192,437	12,899	232,868		(35,955)	3,118,602	267,593	3,386,195
一〇五年年度其他綜合損益	--	--	--	--	421,225		--	421,225	(5,049)	416,176
一〇五年年度綜合損益總額	--	--	--	--	(639)		--	(639)	--	(639)
一〇五年十二月三十一日餘額	2,707,525	8,828	192,437	12,899	653,454		(35,955)	3,539,188	262,544	3,801,732
盈餘指撥及分配：										
提列特別盈餘公積	--	--	--	3,671	(3,671)		--	--	--	--
提列法定盈餘公積	--	--	42,123	--	(42,123)		--	--	--	--
普通股現金股利	--	--	--	--	(216,602)		--	(216,602)	--	(216,602)
逾期未領取股利轉列資本公積	--	101	--	--	--		--	101	--	101
一〇六年年度淨損	2,707,525	8,929	234,560	16,570	391,058		(35,955)	3,322,687	262,544	3,585,231
一〇六年年度其他綜合損益	--	--	--	--	(114,220)		--	(114,220)	(8,189)	(122,409)
一〇六年年度綜合損益總額	--	--	--	--	2		--	2	--	2
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 2,707,525	\$ 8,929	\$ 234,560	\$ 16,570	\$ 276,840		(\$ 35,955)	\$ 3,208,469	\$ 254,355	\$3,462,824

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
<u>營業活動之現金流量</u>		
稅前淨利(損)	(\$ 117,046)	\$ 475,383
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	2,699	3,219
呆帳費用轉列收入數	(16)	--
金融資產減損損失(迴轉利益)	(3,043)	4,635
利息收入	(4,429)	(7,134)
股利收入	(2,911)	(5,334)
利息費用	38,755	30,234
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	105	--
處分投資利益	--	(1,335)
淨外幣兌換損失	12,580	9,493
不動產、廠房及設備轉列費用數	295	--
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	287,482	565,651
應收票據減少(增加)	71,912	(51,053)
應收帳款減少	16	--
其他應收款增加	(18,202)	(9,833)
存貨減少	27,202	744,875
預付款項減少(增加)	(41,412)	35,813
其他金融資產減少(增加)	134,494	(124,768)
應付票據增加(減少)	(10,034)	11,968
應付帳款減少	(164,154)	(25,428)
其他應付款減少	(18,358)	(11,886)
負債準備增加(減少)	85	(146)
預收款項增加(減少)	48,127	(1,903,239)
其他流動負債減少	(180)	(17,511)
淨確定福利負債增加(減少)	15,272	(9,750)
營運產生之現金流入(出)	259,239	(286,146)
收取之利息	4,579	7,314
支付之利息	(38,726)	(29,884)
收取之股利	2,911	5,334
支付之所得稅(含土地增值稅)	(20,563)	(24,343)
營業活動之淨現金流入(出)	207,440	(327,725)

(接下頁)

大華建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

(承上頁)

單位：新台幣仟元

	106年度	105年度
<u>投資活動之現金流量</u>		
以成本衡量之金融資產清算退回股款	3,043	56
以成本衡量之金融資產減資退回股款	2,615	6,334
以成本衡量之金融資產退回股款	--	10
處分以成本衡量之金融資產價款	--	2,433
取得不動產、廠房及設備	(3,241)	(1,122)
存出保證金減少	1,863	119,241
投資活動之淨現金流入	4,280	126,952
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加(減少)	(990,643)	508,100
應付短期票券增加	399,963	--
舉借長期借款	648,900	110,000
償還長期借款	(10,209)	(29,297)
存入保證金增加	42	--
逾期末領取股利轉列資本公積	101	--
發放現金股利	(216,602)	(433,204)
籌資活動之淨現金流入(出)	(168,448)	155,599
匯率變動對現金及約當現金之影響	(12,580)	(9,493)
本期現金及約當現金增加(減少)數	30,692	(54,667)
期初現金及約當現金餘額	257,533	312,200
期末現金及約當現金餘額	\$ 288,225	\$ 257,533
<u>期末現金及約當現金之調節</u>		
合併資產負債表列示之現金及約當現金	\$ 288,225	\$ 322,783
銀行透支	--	(65,250)
期末現金及約當現金餘額	\$ 288,225	\$ 257,533
<u>不影響現金流量之投資活動</u>		
一個營業週期內到期長期借款	\$ 521,569	\$ 530,588

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：李進益



經理人：陳志誠



會計主管：吳幸穗



大華建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(金額除另有註明外，以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報表之日期及程序

本合併財務報表已於一〇七年三月二十三日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

金管會認可之一〇六年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

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 10 號、12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：適用合併報表之例外規定」	修訂企業無須提出個體報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 11 號「取得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
· 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「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	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：員工提撥金」	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「單獨財務報表之權益法」	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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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 及 13 號和國際會計準則第 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 1、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

經評估後合併公司認為適用上述準則及解釋將不致對合併財務報表造成重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

金管會認可之民國一〇七年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB 發布之生效日
修正國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付所給與權益工具公允價值採用一致的基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
修正國際財務報導準則第 4 號「於國際財務報導準則第 4 號『保險合約』下國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之適用」	此修正係為因應即將發布的國際財務報導準則第 4 號「保險合約」新準則，與國際財務報導準則第 9 號「金融工具」因適用日期差異導致資產及負債之衡量基礎不同，允許符合國際財務報導準則第 4 號「保險合約」規定之保險人於符合特定之條件時，得選擇採用暫時豁免採用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」；或於適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」時選擇採用覆蓋法之替代處理。	西元 2018 年 1 月 1 日
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」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。 允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元 2018 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 2018 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

• 修正國際財務報導準則第 15 號「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」	此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。	西元 2018 年 1 月 1 日
• 修正國際會計準則第 7 號「揭露倡議」	此修正要求企業增加揭露有關(來自)籌資活動之負債變動，包括來自現金及非現金之變動。	西元 2017 年 1 月 1 日
• 修正國際會計準則第 12 號「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。	西元 2017 年 1 月 1 日
• 修正國際會計準則第 40 號「投資性不動產之轉列」	此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。	西元 2018 年 1 月 1 日
• 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」	此解釋說明以外幣計價合約之交易日，為企業於認列相關資產、費用及收益前，預先收取或支付對價而原始認列非貨幣性資產或負債之日。	西元 2018 年 1 月 1 日
• 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」	刪除有關金融工具之揭露、員工福利及投資個體之短期豁免之規定。	西元 2018 年 1 月 1 日
• 2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」	此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第 B10 至 B16 段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。	西元 2017 年 1 月 1 日
• 2014-2016 週期之年度改善-國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」	國際會計準則第 28 號允許當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體得選擇依國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此修正釐清企業適用前述規定時，應於原始認列每一關聯企業或合資時分別選擇。	西元 2018 年 1 月 1 日

於適用金管會認可之民國一〇七年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告時，合併公司對於國際財務報導準則第九號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用簡易追溯調整，對一〇七年一月一日之影響說明如下：

合併公司於一〇六年十二月三十一日分類為以成本衡量之金融資產帳面金額 7,690 仟元，於初始採用 IFRS 9 時，合併公司將依持有目的將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量。分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量者，後續公允價值之利益及損失係列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。合併公司預估前述改變可能使一〇七年一月一日其他權益及保留盈餘分別減少 4,844 仟元及增加 5,972 仟元。

合併公司經評估於適用金管會認可之民國一〇七年國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告時，對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第 9 號「具負補償之提前還款特性」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。	西元 2019 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
· 國際財務報導準則第 16 號「租賃」	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元 2019 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

- 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」

取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約（包含再保險合約）、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤（合約服務邊際）之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法（保費分攤法）。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。

西元 2021 年 1 月 1 日

- 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」

此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第 9 號，再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。

西元 2019 年 1 月 1 日

- 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」

此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得（課稅損失）、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。

西元 2019 年 1 月 1 日

- 2015-2017 週期之年度改善

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。

西元 2019 年 1 月 1 日

國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」

該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。

國際會計準則第 12 號「所得稅」

此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。

國際會計準則第 23 號「借款成本」

該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。

2. 合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

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

(三) 合併基礎

1. 合併報表編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體（包括結構型個體），當合併公司曝露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5)當合併公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持股權百分比(%)		說明
			106年 12月31日	105年 12月31日	
本公司	華建開發股份有限公司(華建開發)	開發租售業	58%	58%	--
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%	--

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 重大限制：無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：

華建開發截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，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%。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：

合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日非控制權益總額分別為 254,355 仟元及 262,544 仟元，下列為對合併公司具重大性之非控制權益及所屬子公司之資訊：

子公司名稱	主要營業場所	非控制權益			
		106年12月31日		105年12月31日	
		金額(仟元)	持股百分比	金額(仟元)	持股百分比
華建開發	台灣台北市	\$ 253,955	42	\$ 262,181	42
大陽開發	台灣台北市	400	1	363	1
合計		<u>\$ 254,355</u>		<u>\$ 262,544</u>	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	華建開發	
	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 1,213,592	\$ 1,264,430
非流動資產	102,685	36,260
流動負債	(13,406)	(630,260)
非流動負債	(661,351)	(13,704)
淨資產總額	\$ 641,520	\$ 656,726

	大陽開發	
	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 33,181	\$ 29,679
非流動資產	6,832	6,631
流動負債	(65)	(55)
非流動負債	--	--
淨資產總額	\$ 39,948	\$ 36,255

綜合損益表

	華建開發	
	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
收 入	\$ 6,522	\$ 8,166
稅前淨損	(19,756)	(12,155)
所得稅費用	--	--
本期淨損	(19,756)	(12,155)
其他綜合損益(稅後淨額)	4,550	(6,290)
本期綜合損益總額	(\$ 15,206)	(\$ 18,445)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(\$ 8,226)	(\$ 5,061)
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

	大陽開發	
	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
收 入	\$ --	\$ --
稅前淨利	3,492	1,216
所得稅費用	201	(29)
本期淨利	3,693	1,187
其他綜合損益(稅後淨額)	--	--
本期綜合損益總額	\$ 3,693	\$ 1,187
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ 37	\$ 12
支付予非控制權益股利	\$ --	\$ --

現金流量表

	華建開發	
	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
營業活動之淨現金流出	(\$ 26,656)	(\$ 13,830)
投資活動之淨現金流出	(2,887)	(121)
籌資活動之淨現金流入	27,728	3,303
本期現金及約當現金減少數	(1,815)	(10,648)
期初現金及約當現金餘額	3,162	13,810
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,347	\$ 3,162

	大陽開發	
	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
營業活動之淨現金流入(出)	\$ 26,836	(\$ 4,825)
投資活動之淨現金流入	--	3,548
本期現金及約當現金增加(減少)數	26,836	(1,277)
期初現金及約當現金餘額	1,333	2,610
期末現金及約當現金餘額	\$ 28,169	\$ 1,333

(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資產。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動負債。

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

(六)現金及約當現金

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

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 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。

合併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. 合併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。

(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)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。

(十)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。

(十一)金融資產之除列

合併公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 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。

(十二)存 貨

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

(十三)不動產、廠房及設備

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

(十四)非金融資產減損

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

(十五)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僱之終止而提供之福利。合併公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後十二個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工分紅及董監酬勞

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. 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. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，合併公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，合併公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(廿)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

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。

(廿三)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、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一)會計政策採用之重要判斷

無此事項。

(二)重要會計估計及假設

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

存貨之評價

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

截至一〇六年十二月三十一日止，合併公司存貨之帳面價值為 4,902,405 仟元。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 185	\$ 185
支票存款及活期存款	288,040	130,389
約當現金-附買回債券	--	192,209
合 計	<u>\$ 288,225</u>	<u>\$ 322,783</u>

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。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
持有供交易之金融資產		
上市櫃股票	\$ --	\$ 27,833
受益憑證	9,126	268,775
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 296,608</u>
流 動	\$ 9,126	\$ 296,608
非 流 動	--	--
合 計	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ 296,608</u>

(三)以成本衡量之金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
國內非上市櫃股票	\$ 4,952	\$ 14,386
國外非上市櫃股票	7,583	10,198
減：累計減損	(4,845)	(14,279)
合 計	<u>\$ 7,690</u>	<u>\$ 10,305</u>
流 動	\$ --	\$ --
非 流 動	7,690	10,305
合 計	<u>\$ 7,690</u>	<u>\$ 10,305</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. 奇新科技股份有限公司於九十七年四月二日決議解散，截至一〇六年十二月三十一日止尚未完成清算程序。
3. 展新創業投資股份有限公司於九十七年五月二十日決議解散，於一〇六年六月三十日辦理清算完結，本公司收取清算退回股款 3,043 仟元，故分別沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 4,434 仟元，並認列金融資產減損迴轉利益 3,043 仟元。

4. 盛華創業投資股份有限公司於一〇四年六月二十二日決議解散，於一〇五年五月三十一日辦理清算完結，故本公司沖減以成本衡量之金融資產之成本 56 仟元，並沖減累計減損及認列金融資產減損迴轉利益 54 仟元，另取得 7 仟元之股利收入。
5. New Castle Investment Development Corp. 分別以一〇六年四月二十五日及一〇五年五月一日為減資基準日辦理資本公積減資退還股款，減資後本公司分別收回股款 2,615 仟元及 5,229 仟元。
6. 本公司於一〇五年十一月九日經董事會決議沖銷 Evermore Software Inc. 之股權，故分別沖減以成本衡量之金融資產之成本及累計減損 17,938 仟元。
7. 合併公司於一〇六年三月七日經董事會決議沖銷中央租賃股份有限公司之股權，故分別沖減以成本衡量之金融資產成本及累計減損 5,000 仟元。
8. 華期創業投資股份有限公司以一〇五年七月一日為減資基準日辦理減資，減資股數為 111 仟股，減資後合併公司收回股款 1,105 仟元。
9. 合併公司於一〇四年度申請退回基隆市第二信用合作社之入社股款 10 仟元，並於一〇五年度收回此款項。
10. 合併公司於一〇五年八月九日出售巨晰光纖股份有限公司之股票 244 仟股，故沖減以成本衡量之金融資產 1,098 仟元，並認列金融資產減損迴轉利益 444 仟元，出售價款為 2,433 仟元，出售利益為 1,335 仟元。
11. 合併公司一〇六年及一〇五年度認列減損損失分別為 0 仟元及 5,133 仟元。
12. 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

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 4,305	\$ 76,217
減：備抵呆帳	--	--
小計	4,305	76,217
應收帳款	--	256
減：備抵呆帳	--	(256)
小計	--	--
合計	\$ 4,305	\$ 76,217

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。

合併公司屬營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

2. 合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
未逾期	\$ 4,305	\$ 76,217
逾期一個月以下	--	--
逾期一個月～三個月	--	--
逾期三個月～六個月	--	--
逾期六個月以上	--	256
合計	<u>\$ 4,305</u>	<u>\$ 76,473</u>

3. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司均無已逾期但未減損應收帳款及應收票據。

4. 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
一〇五年一月一日餘額	\$ 256	\$ --	\$ 256
認列減損損失	--	--	--
一〇五年十二月三十一日餘額	256	--	256
減損損失迴轉	(16)	--	(16)
因無法收回而沖銷之款項	(240)	--	(240)
一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>

5. 合併公司之應收票據及應收帳款於一〇六年及一〇五年十二月三十一日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及應收帳款之帳面金額。

(五)其他應收款

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
其他應收款	\$ 44,403	\$ 26,351
減：備抵呆帳	(16,245)	(16,245)
合計	<u>\$ 28,158</u>	<u>\$ 10,106</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

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
待售土地	\$ 775,458	\$ 807,807
待售房屋	368,281	386,830
營建用地	3,876,085	3,916,498
在建工程	271,977	267,327
減：備抵存貨跌價損失	(389,396)	(389,396)
合 計	<u>\$ 4,902,405</u>	<u>\$ 4,989,066</u>

1. 待售土地及待售房屋明細如下：

	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
個 案 名 稱	待 售 土 地	待 售 房 屋	待 售 土 地	待 售 房 屋
理想家 A 區	\$ 511	\$ 1,251	\$ 511	\$ 1,251
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	--	--	8,079	6,050
石潭段 A 案	667,909	312,045	666,088	312,045
石潭段 B 案	98,034	46,965	124,125	59,464
合 計	<u>\$ 775,458</u>	<u>\$ 368,281</u>	<u>\$ 807,807</u>	<u>\$ 386,830</u>

2. 營建用地及在建工程明細如下：

	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
個 案 名 稱	營 建 用 地	在 建 工 程	營 建 用 地	在 建 工 程
樹 林 案	\$ 112,371	\$ 85,821	\$ 112,371	\$ 85,821
生活家 B 區	7,803	1,350	7,803	1,350
新店禾豐	483,764	148,391	483,764	148,391
太 原 路	1,190,740	25,381	1,244,713	18,708
福德段 B 案	423	--	423	--
西 松 段	--	--	--	4,247
新光路 B 案	2,217	--	2,217	--
榮 星 段	73,440	3,696	68,546	2,855
懷 生 段	1,382,161	5,955	1,380,256	5,955
雲和街案	623,166	1,383	616,405	--
合 計	<u>\$ 3,876,085</u>	<u>\$ 271,977</u>	<u>\$ 3,916,498</u>	<u>\$ 267,327</u>

3. 營建用地及在建工程一〇六年及一〇五年度均無利息資本化。

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

樹林案、生活家 B 區、新店禾豐、福德段 B 案、新光路 B 案、榮星段、懷生段、雲和街案及太原路案等工程尚未發包，無法估計成本及收入。

6. 當期認列之存貨相關費損：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
已出售存貨成本	\$ 57,823	\$ 1,621,671
存貨跌價損失	--	--
合 計	\$ 57,823	\$ 1,621,671

(七)其他金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
質押定期存款	\$ --	\$ 134,500
定期存款	255,800	255,800
銀行存款	10	4
合 計	\$ 255,810	\$ 390,304
流 動	\$ 255,810	\$ 390,304
非 流 動	--	--
合 計	\$ 255,810	\$ 390,304

其他金融資產提供質押情形，請詳附註八之說明。

(八)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	其 他	合 計
成 本						
一〇五年一月一日餘額	\$ 36,006	\$ 35,944	\$ --	\$ 7,385	\$ 257	\$ 79,592
增 添	--	103	639	380	--	1,122
處分及報廢	--	--	--	(1,072)	--	(1,072)
一〇五年十二月三十一日餘額	36,006	36,047	639	6,693	257	79,642
增 添	--	110	--	250	2,881	3,241
處分及報廢	--	(614)	--	(831)	(119)	(1,564)
存貨轉入	58,325	1,134	--	--	--	59,459
重 分 類	--	2,168	--	299	(2,467)	--
轉列費用	--	--	--	--	(295)	(295)
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 94,331	\$ 38,845	\$ 639	\$ 6,411	\$ 257	\$ 140,483
折舊及減損損失						
一〇五年一月一日餘額	\$ --	\$ 10,100	\$ --	\$ 3,748	\$ 107	\$ 13,955
本期折舊	--	1,555	40	1,596	28	3,219
處分及報廢	--	--	--	(1,072)	--	(1,072)
一〇五年十二月三十一日餘額	--	11,655	40	4,272	135	16,102
本期折舊	--	1,423	80	1,153	43	2,699
處分及報廢	--	(614)	--	(831)	(14)	(1,459)
一〇六年十二月三十一日餘額	\$ --	\$ 12,464	\$ 120	\$ 4,594	\$ 164	\$ 17,342
帳面金額						
一〇五年十二月三十一日	\$ 36,006	\$ 24,392	\$ 599	\$ 2,421	\$ 122	\$ 63,540
一〇六年十二月三十一日	\$ 94,331	\$ 26,381	\$ 519	\$ 1,817	\$ 93	\$ 123,141

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)非金融資產減損

合併公司一〇六年及一〇五年度之不動產、廠房及設備均未認列減損損失或迴轉利益。

(十)短期借款

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
擔保借款	\$ 511,057	\$ 1,101,700
信用借款	--	400,000
銀行透支	--	65,250
	<u>\$ 511,057</u>	<u>\$ 1,566,950</u>
期末帳列短期借款利率區間	<u>1.68%~2%</u>	<u>1.5%~2.7%</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. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，短期借款總額度分別為 684,000 仟元及 2,520,675 仟元。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一)應付短期票券

	承 兌 機 構	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
應付短期票券	大中票券	\$ 400,000	\$ --
減：未攤銷折價		(37)	--
淨 額		<u>\$ 399,963</u>	<u>\$ --</u>

1. 一〇六年十二月三十一日應付短期票券發行利率為 0.48%。
2. 截至一〇六年十二月三十一日止，短期票券發行額度為 400,000 仟元。
3. 應付短期票券擔保品，請詳附註八說明。

(十二)應付票據及帳款

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
應付票據	\$ 1,934	\$ 11,968
應付帳款	--	140,455
暫估應付帳款	59,705	83,404
小 計	59,705	223,859
合 計	<u>\$ 61,639</u>	<u>\$ 235,827</u>

(十三)預收款項

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
預收房地款	\$ 48,020	\$ --
預收收入	285	179
其他預收款	26,315	26,314
合 計	<u>\$ 74,620</u>	<u>\$ 26,493</u>

(十四)長期借款

性 質	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
長期擔保借款－原自一〇二年十一月起開始每月為一期償還，至一〇五年十月償清；於一〇五年十月增補合約變更為一〇八年十月到期一次清償；又於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70%償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率分別為 2.1%及 2.22%	\$ 403,000	\$ 403,000
長期擔保借款－原至一〇八年十月到期一次償還；於一〇六年七月增補合約變更為：如有出售房地以房地出售總價至少 70%償還，餘欠款於一〇九年十月到期一次清償，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率分別為 2.1%及 2.22%	110,000	110,000
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，一〇五年十二月三十一日利率為 1.82%	--	3,112
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，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率均為 1.82%	5,059	11,029
土地及建築物抵押借款－自一〇三年十一月起開始每月為一期償還，至一〇八年十月償清，浮動利率，一〇六年及一〇五年十二月三十一日利率均為 1.82%	15,030	16,157
土地及建築物抵押借款－自一〇六年八月起開始，如有出售房地以房地出售總價至少 70%償還，餘欠款於一〇一年八月到期一次清償，浮動利率，一〇六年十二月三十一日利率為 2.0994%	648,900	--
合 計	1,181,989	543,298
減：一個營業週期內到期之長期借款	(521,569)	(530,588)
淨 額	\$ 660,420	\$ 12,710

1. 上述借款之償還期限如下：

到 期 年 限	金 額
一〇七年十二月三十一日	\$ 6,208
一〇八年十二月三十一日	1,170
一〇九年十二月三十一日	514,191
一一〇年十二月三十一日	1,213
一一一年十二月三十一日及以後	659,207
合 計	<u>\$ 1,181,989</u>

2. 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日，長期借款總額度分別為 2,436,500 仟元及 736,200 仟元。

(十五)退休金

1. 確定福利計劃

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

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 31,422)	(\$ 13,489)
計畫資產公允價值	14,369	11,706
淨確定福利負債	<u>(\$ 17,053)</u>	<u>(\$ 1,783)</u>

(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
105 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 17,332)	\$ 6,438	(\$ 10,894)
當期服務成本	(339)	--	(339)
利息(費用)收入	(217)	81	(136)
	<u>(17,888)</u>	<u>6,519</u>	<u>(11,369)</u>
再衡量數：			
人口統計假設變動影響數	226	--	226
財務假設變動影響數	226	--	226
經驗調整	(659)	(27)	(686)
	<u>(207)</u>	<u>(27)</u>	<u>(234)</u>
雇主提撥數	--	10,226	10,226
支付退休金	4,606	(4,606)	--
其 他	--	(406)	(406)
	<u>4,606</u>	<u>5,214</u>	<u>9,820</u>
12 月 31 日餘額	<u>(\$ 13,489)</u>	<u>\$ 11,706</u>	<u>(\$ 1,783)</u>

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
106 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 13,489)	\$ 11,706	(\$ 1,783)
利息(費用)收入	(202)	175	(27)
前期服務成本	(17,802)	--	(17,802)
	(31,493)	11,881	(19,612)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(181)	--	(181)
經驗調整	252	(69)	183
	71	(69)	2
雇主提撥數	--	2,557	2,557
12 月 31 日餘額	(\$ 31,422)	\$ 14,369	(\$ 17,053)

(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。一〇六年及一〇五年十二月三十一日止構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	106年度	105年度
折 現 率	1.39%	1.50%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.39%	1.50%

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：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加 0.5%	減少 0.5%	增加 0.5%	減少 0.5%
106 年 12 月 31 日				
對確定福利義務現				
值之影響	(\$ 1,960)	\$ 2,100	\$ 2,055	(\$ 1,940)
105 年 12 月 31 日				
對確定福利義務現				
值之影響	(\$ 851)	\$ 921	\$ 903	(\$ 843)

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)本公司於一〇六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20,971仟元。

(7)截至一〇六年十二月三十一日，該退休計畫之加權平均存續期間為13年。

退休金支付之到期分析如下：

短於一年	\$	21,170
一至二年		2,892
二至五年		3,103
五年以上		935
	\$	<u>28,100</u>

2. 確定提撥計劃

合併公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇六年及一〇五年度分別提撥1,552仟元及1,473仟元。

(十六) 負債準備

到 期 年 限	員 工 福 利 負 債 準 備
一〇五年一月一日餘額	\$ 1,184
當期新增之負債準備	--
當期迴轉之負債準備	(146)
一〇五年十二月三十一日餘額	1,038
當期新增之負債準備	85
當期迴轉之負債準備	--
一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ 1,123</u>

負債準備分析如下：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
流 動	\$ 1,123	\$ 1,038
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。截至一〇六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 6 年 度	1 0 5 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

本公司之子公司一〇六年及一〇五年度持有本公司之股票增減變動明細如下：

(1) 一〇六年度

單位：新台幣元

持有公司	期 初 股 數	本 期 增 (減)		期 末 股 數	每 股 帳	
		股 數	售 價		面 價 值	每股市價
華建開發	2,676,640	--	\$ --	2,676,640	\$ 24.11	\$ 15.2

(2) 一〇五年度

單位：新台幣元

持有公司	期 初 股 數	本 期 增 (減)		期 末 股 數	每 股 帳	
		股 數	售 價		面 價 值	每股市價
華建開發	2,676,640	--	\$ --	2,676,640	\$ 24.11	\$ 13.5

(十八) 資本公積

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
現金股利逾五年未領	\$ 342	\$ 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	\$ 8,929	\$ 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，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

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

股東紅利分派，得以現金或股票為之，其中現金股利應不低於股東紅利總額10%。

4. 本公司於一〇六年五月三十一日經股東常會決議通過一〇五年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 42,123 仟元及分配股東紅利 216,602 仟元。另本公司於一〇五年五月三十一日經股東會決議通過一〇四年度盈餘分配案，提列法定盈餘公積 69,452 仟元及分配股東紅利 433,204 仟元。

5. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請詳附註六(廿五)之說明。

(廿)非控制權益

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
一月一日餘額	\$ 262,544	\$ 267,593
歸屬予非控制權益之份額：		
本期淨損	(8,189)	(5,049)
十二月三十一日餘額	<u>\$ 254,355</u>	<u>\$ 262,544</u>

(廿一)營業收入

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
土地銷貨收入	\$ 43,801	\$ 1,876,347
房屋銷貨收入	17,876	472,711
租金收入	7,548	8,665
合 計	<u>\$ 69,225</u>	<u>\$ 2,357,723</u>

(廿二)其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 4,429	\$ 7,134
股利收入	2,911	5,334
其他收入-其他	12,130	6,260
合 計	<u>\$ 19,470</u>	<u>\$ 18,728</u>

(廿三)其他利益及損失

	106年度	105年度
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(\$ 105)	\$ --
處分投資利益	--	1,335
淨外幣兌換損失	(12,580)	(9,493)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	23,293	(1,903)
金融資產減損迴轉利益(損失)	3,043	(4,635)
其他損失	(4,247)	(18,000)
合 計	<u>\$ 9,404</u>	<u>(\$ 32,696)</u>

(廿四)成本及費用性質之額外資訊

	106年度			105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	\$ --	\$ 71,117	\$ 71,117	\$ --	\$ 74,389	\$ 74,389
折舊費用	--	2,699	2,699	--	3,219	3,219

(廿五)員工福利費用

	106年度	105年度
薪資費用	\$ 46,993	\$ 63,446
勞健保費用	3,266	3,350
退休金費用	19,381	5,960
其他用人費用	1,477	1,633
合 計	<u>\$ 71,117</u>	<u>\$ 74,389</u>

1. 依章程規定，本公司年度如有獲利應提撥不低於 1.5% 為員工酬勞，及不超過 2 % 為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞、董事酬勞之分派比率及員工酬勞得以現金或股票為之，應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。
前項所稱之當年度獲利係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞、董事酬勞前之利益。
2. 本公司一〇六年及一〇五年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 0 仟元、10,011 仟元、0 仟元及 10,011 仟元，係以截至當期止之獲利情況估列。

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

本公司一〇五年度員工酬勞及董事酬勞，經一〇六年股東會決議分配金額均為10,009仟元，與原估列金額之差異均為2仟元，已列入當期損益。

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

(廿六)財務成本

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
利息費用：		
銀行借款	\$ 38,755	\$ 30,234
減：符合要件之資產資本化金額	--	--
財務費用	--	991
合 計	<u>\$ 38,755</u>	<u>\$ 31,225</u>

(廿七)所 得 稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
當期所得稅：		
土地增值稅計入當期所得稅	\$ 1,066	\$ 24,806
未分配盈餘加徵10%所得稅	4,397	19,808
超額分配之可扣抵稅額	101	--
當期所得稅總額	<u>5,564</u>	<u>44,614</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	(201)	14,564
與課稅損失之原始產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	--	29
遞延所得稅總額	<u>(201)</u>	<u>14,593</u>
所得稅費用	<u>\$ 5,363</u>	<u>\$ 59,207</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
會計利潤	(\$ 117,046)	\$ 475,383
按適用稅率17%計算之稅額 (	19,898)	80,815
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	10,761 (	116,226)
未認列遞延所得稅資產之		
課稅損失	7,961	12,327
未認列暫時性差異之變動	1,189	37,677
未分配盈餘加徵10%	4,397	19,808
超額分配之可扣抵稅額	101	--
其他所得稅(土地增值稅)	1,066	24,806
其 他 (	201)	--
未達應課稅所得額之稅額影		
響數 (	13)	--
所得稅費用	\$ 5,363	\$ 59,207

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
106年度				
遞延所得稅資產				
虧損扣抵	\$ 1,277	\$ 201	\$ --	\$ 1,478
105年度				
遞延所得稅資產				
存 貨	\$ 14,564	(\$ 14,564)	\$ --	\$ --
虧損扣抵	1,306	(29)	--	1,277
遞延所得稅資產合計	\$ 15,870	(\$ 14,593)	\$ --	\$ 1,277

4. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
106年到期	\$ --	\$ 176
108年到期	9,737	9,737
109年到期	124,353	124,353
112年到期	7,631	7,631
113年到期	18,291	18,291
114年到期	29,560	29,560
115年到期	12,267	12,267
116年到期	7,853	--
	<u>209,692</u>	<u>202,015</u>
可減除暫時性差異		
存 貨	62,994	66,197
備抵呆帳	2,762	2,805
以成本衡量之金融資產	19,305	20,055
預付款項	4,752	5,602
未實現兌換損益	1,811	689
淨確定福利負債-非流動	2,596	--
負債準備	43	27
預收房地款	2,305	--
	<u>96,568</u>	<u>95,375</u>
合 計	<u>\$ 306,260</u>	<u>\$ 297,390</u>

5. 截至一〇六年十二月三十一日止，合併公司得用以抵減以後年度應納所得稅額

之遞延所得稅資產彙總如下：

到 期 年 限	虧 損 扣 抵
一〇八年	\$ 9,737
一〇九年	124,353
一一二年	7,631
一一三年	18,291
一一四年	29,560
一一五年	12,267
一一六年	7,853
合 計	<u>\$ 209,692</u>

6. 未分配盈餘相關資訊-本公司

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
86年度(含)以前	\$ --	\$ --
87年度(含)以後	--	653,454
合 計	<u>\$ -- (註)</u>	<u>\$ 653,454</u>

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ -- (註)	\$ 12,474

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
盈餘分配之稅額扣抵比率(%)	(註)	4.93

註：一〇七年二月公布生效之所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度相關規定。

7. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至一〇四年度。

(廿八)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：

		106年度	
		加權平均流 通在外股數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>稅 後 金 額</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 114,220)	270,753	
子公司持有母公司之股票	-- (2,677)		
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 114,220)	268,076	(\$ 0.43)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			
		105年度	
		加權平均流 通在外股數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>稅 後 金 額</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	270,753	
子公司持有母公司之股票	-- (2,677)		
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	268,076	\$ 1.57
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	268,076	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	742	
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	268,818	\$ 1.57

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：

106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>			
歸屬於母公司之本期淨損	(\$ 114,220)	270,753	(\$ 0.42)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
無此情形			
105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>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	270,753	\$ 1.56
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	270,753	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工紅利	--	742	
歸屬於母公司之本期淨利	\$ 421,225	271,495	\$ 1.55

(廿九)營業租賃

- 合併公司以營業租賃方式出租房屋，租約自一〇四年至一一〇年到期。
- 上述營業租賃之未來最低應收租賃總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過一年	\$ 3,200	\$ 7,431
超過一年但不超過五年	1,853	8,602
超過五年	--	--
合計	\$ 5,053	\$ 16,033

七、關係人交易

本公司與子公司間之交易金額及餘額，於編製合併財務報表時已予以銷除，並未揭露於本附註。合併公司與其他關係人之交易明細揭露如下：

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林柏峰	本公司董事
翁主治	本公司董事之配偶
永有有限公司	本公司法人董事代表人與該公司董事長為同一人
大捷投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
大昕投資股份有限公司	本公司董事為該公司董事
大碩投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之一等親
維豐投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事之二等親

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 商品及勞務之銷售

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
房地銷售收入－其他關係人	\$ --	\$ 135,465
租金收入－其他關係人	107	110
	<u>\$ 107</u>	<u>\$ 135,575</u>

(1)一〇五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)出租期間自一〇四年四月至一一〇年十二月，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：

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
預收收入－其他關係人	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 21</u>

(二)主要管理階層薪酬資訊

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
薪資及其他短期員工福利	\$ 18,897	\$ 30,164
離職福利	--	--
退職後福利	--	8,618
其他長期員工福利	--	--
股份基礎給付	--	--
合 計	<u>\$ 18,897</u>	<u>\$ 38,782</u>

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	
		106年12月31日	105年12月31日
存 貨			
待售土地	抵押借款	\$ 410,350	\$ 612,208
待售房屋	抵押借款	192,468	287,419
營建用地	抵押借款	3,014,460	2,163,658
在建工程	抵押借款	24,045	17,372
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	23,108	24,392
其他設備	抵押借款	93	122
其他金融資產-流動	抵押借款、信託專戶	10	134,504
合 計		<u>\$ 3,700,540</u>	<u>\$ 3,275,681</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至一〇六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 194,544 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。

合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資產比率如下：

	106年12月31日	105年12月31日
負債總額	<u>\$ 2,276,420</u>	<u>\$ 2,438,195</u>
資產總額	<u>\$ 5,739,244</u>	<u>\$ 6,239,927</u>
負債資產比率	40%	39%

經檢視近期之資產負債比例，一〇六年與一〇五年十二月三十一日之負債資產比率兩期差異不大。

(二)金融工具

1. 合併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

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、其他應收款、其他金融資產、以成本衡量之金融資產、存出保證金、銀行借款、應付票據、應付帳款及其他應付款。合併公司之財務管理部門統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析曝險之評估、監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險(包含匯率風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險及流動性風險。

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

(1)市場風險

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

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

(A)匯率風險

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

合併公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之未實現兌換損益說明如下：

106 年度			
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 4,293	29.760	(\$ 6,663)
人民幣:新台幣	170	4.565	(10)
港幣:新台幣	11,056	3.807	(485)

105 年度			
	外幣(仟元)	匯率	未實現兌換 (損)益(新台幣)
<u>金融資產</u>			
美金:新台幣	\$ 7,897	32.250	(\$ 3,398)
人民幣:新台幣	170	4.617	(25)

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

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

106 年 12 月 31 日							
	外	幣	匯	率	帳面金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$	4,293	29.760		\$ 127,762	5%	\$ 6,388
人民幣		170	4.565		778	5%	39
港幣		11,056	3.807		42,090	5%	2,105

105 年 12 月 31 日							
	外	幣	匯	率	帳面金額 (新台幣)	變動幅度	損益影響
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金	\$	7,897	32.250		\$ 252,823	5%	\$ 12,641
人民幣		170	4.617		784	5%	39
<u>非貨幣性項目</u>							
美金		3,590	32.250		115,778	5%	5,789
港幣		6,694	4.158		27,833	5%	1,392

(B)利率風險

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

合併公司之金融負債利率曝險於本附註之流動性風險管理中說明。

敏感度分析

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

若利率增加/減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司一〇六年及一〇五年十二月三十一日之淨利將增加/減少 20,930 仟元及 21,102 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。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依報導期間結束日之權益證券及受益憑證價格曝險進行。

若權益證券及受益憑證價格上漲/下跌 10%，合併公司一〇六年及一〇五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 913 仟元及 29,661 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。截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，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曝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約條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。截至一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，合併公司未動用之銀行融資總額度分別為 1,427,454 仟元及 1,146,627 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。

	106 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	\$ 514,631	\$ --	\$ --	\$ --	\$ 514,631
應付短期票券	400,000	--	--	--	400,000
應付票據	1,934	--	--	--	1,934
應付帳款	59,705	--	--	--	59,705
其他應付款	13,868	--	--	--	13,868
長期借款(含一個營業週期內到期)	30,742	562,333	673,066	9,654	1,275,795
存入保證金	540	546	--	9,150	10,236
合 計	<u>\$ 1,021,420</u>	<u>\$ 562,879</u>	<u>\$ 673,066</u>	<u>\$ 18,804</u>	<u>\$ 2,276,169</u>

105 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	\$ 980,691	\$ 619,018	\$ --	\$ --	\$ 1,599,709
應付票據	11,968	--	--	--	11,968
應付帳款	223,859	--	--	--	223,859
其他應付款	32,197	--	--	--	32,197
長期借款(含一個營 業週期內到期)	21,538	29,678	516,600	11,066	578,882
存入保證金	452	404	188	9,150	10,194
合 計	<u>\$ 1,270,705</u>	<u>\$ 649,100</u>	<u>\$ 516,788</u>	<u>\$ 20,216</u>	<u>\$ 2,456,809</u>

合併公司之銀行借款並非可隨時被銀行要求償還。

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

(三)公允價值資訊

1. 合併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。合併公司投資之上市櫃股票投資及受益憑證之公允價值皆屬之。

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

第三等級：此等級之輸入值非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

3. 一〇六年及一〇五年十二月三十一日以公允價值衡量之金融及非金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

106 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	\$ --	\$ --	\$ --	\$ --
受益憑證	9,126	--	--	9,126
	<u>\$ 9,126</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 9,126</u>

105 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	\$ 27,833	\$ --	\$ --	\$ 27,833
受益憑證	268,775	--	--	268,775
	<u>\$ 296,608</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ --</u>	<u>\$ 296,608</u>

4. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

5. 一〇六年及一〇五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。	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。	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	無

(二)轉投資事業相關資訊：附表三。

(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 金 動 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	\$ 641,694	\$ 450,000	\$ --	\$ --	\$ --	0%	\$ 1,604,235	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分別為最近期財務報表淨值百分之二十及百分之五十。

附表二

大華建設一〇六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	奇新科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產	300	\$ --	2	\$ --	--	\$ --
本公司	股票	New Castle Investment Development Corp.	無	以成本衡量之金融資產	0.6	6,101	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	富蘭克林華美全球醫療保健基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	700	7,112	--	7,112	--	--
本公司	基金	野村亞太收益多重資產基金(新台幣)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	200	2,014	--	2,014	--	--

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

華建開發一〇六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	大華建設股份有限公司	母 公 司	備 供 出 售 金 融 資 產-非 流 動	2,677	\$ 40,685	0.99	\$ 40,685	--	\$ --
華建開發	股 票	基隆市第二信用合作社	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	0.1	10	--	--	--	--

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

大陽開發一〇六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	華期創業投資股份有限公司	無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產	158	\$ 1,579	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	--	--	--	--	--

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	\$ 39,548	\$ 3,693	\$ 3,656	--
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	704,993	18,208	58	351,202	(19,756)	(11,530)	--

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：

	106 年度				
	大 華 建 設	華 建 開 發	大 陽 開 發	調 節 及 銷 除	合 計
收 入					
來自外部客戶收入淨額	\$ 62,703	\$ 6,522	\$ --	\$ --	\$ 69,225
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 62,761</u>	<u>\$ 6,522</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 69,225</u>
利息收入	\$ 4,373	\$ 2	\$ 54	\$ --	\$ 4,429
利息費用	(24,162)	(14,593)	--	--	(38,755)
折舊	(2,628)	(71)	--	--	(2,699)
權益法認列之投資損益	(7,874)	--	--	7,874	--
重大之收益與費損項目：					
兌換損益	(12,580)	--	--	--	(12,580)
透過損益按公允價值衡					
量之金融資產損益	19,647	22	3,624	--	23,293
部門損益	<u>(\$ 108,656)</u>	<u>(\$ 19,756)</u>	<u>\$ 3,492</u>	<u>\$ 7,874</u>	<u>(\$ 117,046)</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 360	\$ 2,881	\$ --	\$ --	\$ 3,241
採權益法之長期投資	390,750	--	--	(390,750)	--
部門資產	<u>\$ 4,810,081</u>	<u>\$ 1,316,277</u>	<u>\$ 40,013</u>	<u>(\$ 427,127)</u>	<u>\$ 5,739,244</u>
部門負債	<u>\$ 1,601,612</u>	<u>\$ 674,757</u>	<u>\$ 65</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 2,276,420</u>

調節及沖銷係銷除部門間收入、損益、部門資產及負債。

	105 年度				
	大 華 建 設	華 建 開 發	大 陽 開 發	調 節 及 銷 除	合 計
收 入					
來自外部客戶收入淨額	\$ 2,349,557	\$ 8,166	\$ --	\$ --	\$ 2,357,723
部門間收入淨額	58	--	--	(58)	--
收入合計	<u>\$ 2,349,615</u>	<u>\$ 8,166</u>	<u>\$ --</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 2,357,723</u>
利息收入	\$ 6,953	\$ 6	\$ 175	\$ --	\$ 7,134
利息費用	(14,122)	(16,112)	--	--	(30,234)
折舊	(3,213)	(6)	--	--	(3,219)
權益法認列之投資損益	(5,919)	--	--	5,919	--
重大之收益與費損項目：					
處分投資損益	--	--	1,335	--	1,335
兌換損益	(9,493)	--	--	--	(9,493)
透過損益按公允價值衡					
量之金融資產損益	(1,387)	166	(682)	--	(1,903)
部門損益	<u>\$ 480,403</u>	<u>(\$ 12,155)</u>	<u>\$ 1,216</u>	<u>\$ 5,919</u>	<u>\$ 475,383</u>
資 產					
非流動資產之資本支出	\$ 1,001	\$ 121	\$ --	\$ --	\$ 1,122
採權益法之長期投資	398,624	--	--	(398,624)	--
部門資產	<u>\$ 5,333,378</u>	<u>\$ 1,300,690</u>	<u>\$ 36,310</u>	<u>(\$ 430,451)</u>	<u>\$ 6,239,927</u>
部門負債	<u>\$ 1,794,190</u>	<u>\$ 643,964</u>	<u>\$ 55</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ 2,438,195</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

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
部門收入合計	\$ 69,283	\$ 2,357,781
銷除部門間收入	(58)	(58)
收入合計	<u>\$ 69,225</u>	<u>\$ 2,357,723</u>

2. 部門損益

	1 0 6 年 度	1 0 5 年 度
部門損益合計	(\$ 124,920)	\$ 469,464
銷除部門間損益	7,874	5,919
部門稅前損益	<u>(\$ 117,046)</u>	<u>\$ 475,383</u>

3. 部門資產

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
部門資產合計	\$ 6,166,371	\$ 6,670,378
銷除部門間資產	(427,127)	(430,451)
部門資產	<u>\$ 5,739,244</u>	<u>\$ 6,239,927</u>

(四)產品別及勞務別資訊

公司收入之來源及餘額明細組成如下：

收 入 組 成	1 0 6 年 度			1 0 5 年 度		
	金	額	%	金	額	%
房屋款收入	\$	17,876	26	\$	472,711	20
土地款收入		43,801	63		1,876,347	80
租金收入		7,548	11		8,665	--
合 計	\$	69,225	100	\$	2,357,723	100

(五)地區別資訊：

地 區 別	1 0 6 年 度			1 0 5 年 度		
	收 入	非流動資產		收 入	非流動資產	
台 灣	\$ 69,225	\$ 141,942		\$ 2,357,723	\$ 84,204	

(六)重要客戶資訊：

合併公司一〇六年及一〇五年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者，明細如下：

客 戶 名 稱	1 0 6 年 度			1 0 5 年 度		
	金	額	%	金	額	%
客 戶 A	\$	55,228	80	\$	--	--