

華友聯開發股份有限公司及子公司
(原名福益實業股份有限公司)

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國104及103年第2季

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會計師核閱報告	3		-
四、	合併資產負債表	4		-
五、	合併綜合損益表	5		-
六、	合併權益變動表	6		-
七、	合併現金流量表	7~8		-
八、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	9		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	9		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~17		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17~18		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19		五
	(六) 重要會計項目之說明	19~40		六~二七
	(七) 關係人交易	41		二八
	(八) 質抵押之資產	41		二九
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	41		三十
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	41		三一
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	41		三二
	2. 轉投資事業相關資訊	41		三二
	3. 大陸投資資訊	42~43		三二
	(十四) 部門資訊	43		三三

會計師核閱報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

華友聯開發股份有限公司（原名福益實業股份有限公司）及其子公司民國 104 年及 103 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 104 及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

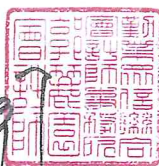
除第三段所述事項外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

如合併財務報告附註九所述，列入第一段所述合併財務報表之非重要子公司民國 104 年 6 月 30 日之資產總額為新台幣（以下同）87,248 千元，佔合併資產總額之 1%；負債總額為 87 千元，佔合併負債總額不及 1%；民國 104 年 6 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益為綜合淨損 31 千元，佔合併綜合淨損不及 1%；暨合併財務報告附註三二及三三揭露事項，係依據該等子公司同期間未經會計師核閱之財務報告編製與揭露。

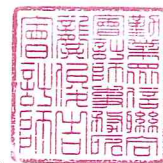
依本會計師核閱結果，除第三段所述該等非重要子公司財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 郭 麗 園



會計師 龔 俊 吉



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 104 年 8 月 6 日

華友聯興股份有限公司子公司
(原名 福益實業股份有限公司)
合併資產負債表

民國 104 年 6 月 30 日暨民國 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	104 年 6 月 30 日 (經核閱)		103 年 12 月 31 日 (經查核)		103 年 6 月 30 日 (經核閱)		104 年 6 月 30 日 (經核閱)		103 年 12 月 31 日 (經查核)		103 年 6 月 30 日 (經核閱)	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
1100	流動資產												
1150	現金 (附註六)	\$ 298,726	5	\$ 248,307	4	\$ 419,547	8	\$3,145,691	50	\$3,131,424	53	\$2,779,268	54
1170	應收票據 (附註七)	-	-	515	-	-	-	32,560	-	30,940	1	15,745	-
1200	應收帳款 (附註七)	127	-	2,606	-	2,579	-	120,123	2	320,518	6	92,671	2
1220	其他應收款	3	-	-	-	27	-	113,676	2	22,812	-	13,214	-
1320	本期所得稅資產	70	-	216	-	167	-	10,897	-	-	-	-	-
1478	存貨 (附註八及二九)	5,540,366	88	5,203,155	89	4,351,872	84	17,677	-	2,767	-	18,102	-
1476	存出保證金 (附註十三)	8,176	-	8,000	-	8,000	-	3,440,624	54	3,508,461	60	2,919,000	56
1479	其他金融資產	72,946	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11XX	其他流動資產 (附註十)	5,928,618	94	5,520,099	94	4,828,758	93	-	-	-	-	-	-
	流動資產總計												
1600	非流動資產												
1760	不動產、廠房及設備 (附註十一及二九)	26,575	1	29,377	1	27,283	1	619,136	10	-	-	-	-
1805	投資性不動產 (附註十二及二九)	315,832	5	317,012	5	318,193	6	2,655	-	15,367	-	15,983	-
1821	商譽 (附註四及二四)	13,370	-	-	-	-	-	621,791	10	15,367	-	15,983	-
1840	其他無形資產	625	-	910	-	1,016	-	-	-	-	-	-	-
1920	遞延所得稅資產	20,000	-	20,000	-	20,000	-	-	-	-	-	-	-
15XX	存出保證金	5,635	-	3,826	-	3,465	-	4,062,415	64	3,523,828	60	2,934,983	56
	非流動資產總計	382,037	6	371,125	6	369,957	7	-	-	-	-	-	-
1XXX	資產總計	\$6,310,655	100	\$5,891,224	100	\$5,198,715	100	\$6,310,655	100	\$5,891,224	100	\$5,198,715	100
	負債及權益總計												
	負債												
	短期借款 (附註十三)												
	應付票據 (附註十四)												
	應付帳款 (附註十四)												
	其他應付款 (附註十五)												
	本期所得稅負債 (附註二二)												
	其他流動負債 (附註八及十六)												
	流動負債總計												
	非流動負債												
	長期借款 (附註十三)												
	存入保證金												
	非流動負債總計												
	負債總計												
	權益 (附註十九)												
	股本												
	普通股股本												
	待分配股票股利												
	股本合計												
	資本公積												
	保留盈餘												
	法定盈餘公積												
	特別盈餘公積												
	未分配盈餘												
	保留盈餘總計												
	權益總計												
	負債及權益總計												

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 104 年 8 月 6 日核閱報告)



董事長：陸昭廷

經理人：陸昭廷



會計主管：林紹祥



華友聯開發股份有限公司及子公司

(原名福益實業股份有限公司)

合併綜合損益表

民國 104 及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日

以及民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		104年4月1日至6月30日		103年4月1日至6月30日		104年1月1日至6月30日		103年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註二十）	\$ 11,154	100	\$ 954,476	100	\$ 60,593	100	\$ 1,002,495	100
5000	營業成本（附註二一）	7,364	66	672,483	70	42,795	71	707,207	71
5900	營業毛利	3,790	34	281,993	30	17,798	29	295,288	29
	營業費用（附註二一及二八）								
6100	推銷費用	865	8	46,813	5	2,746	4	49,567	5
6200	管理費用	12,783	114	16,318	2	24,061	40	25,563	2
6000	營業費用合計	13,648	122	63,131	7	26,807	44	75,130	7
6900	營業利益（損失）	(9,858)	(88)	218,862	23	(9,009)	(15)	220,158	22
	營業外收入及支出								
7010	其他收入（附註二一）	8,172	73	3,063	-	10,356	17	3,693	-
7020	其他利益及損失（附註二一）	449	4	-	-	444	1	682	-
7050	財務成本（附註二一）	(9,678)	(87)	(909)	-	(19,073)	(31)	(1,394)	-
7000	營業外收入及支出合計	(1,057)	(10)	2,154	-	(8,273)	(13)	2,981	-
7900	稅前淨利（損）	(10,915)	(98)	221,016	23	(17,282)	(28)	223,139	22
7950	所得稅（附註二二）	11,073	99	5,574	-	11,874	20	5,721	-
8500	本期綜合損益總額	(\$ 21,988)	(197)	\$ 215,442	23	(\$ 29,156)	(48)	\$ 217,418	22
	每股盈餘（虧損）（附註二三）								
9750	基 本	(\$ 0.37)		\$ 3.59		(\$ 0.49)		\$ 3.62	
9850	稀 釋	(\$ 0.37)		\$ 3.59		(\$ 0.49)		\$ 3.62	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 104 年 8 月 6 日核閱報告)

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹詳



華友聯興股份有限公司及子公司
(原名福益實業股份有限公司)
合併損益變動表

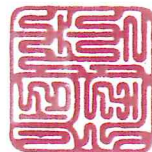
民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼	股	本			合 計	資 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 特 別 盈 餘 公 積		未 分 配 盈 餘	盈 合 計	權 益 總 額
		普 通 股 股 本	特 股 股 本	分 配 利 益								
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000	\$ -	\$ -	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 481,195	\$ 816,894	\$ 1,522,195	\$ 2,367,396	
103 年度盈餘指撥及分配（附註十九）												
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	32,108	-	(32,108)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	(90,000)	(90,000)
B9	股票股利	-	90,000	-	90,000	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-	-
		-	90,000	-	90,000	-	32,108	-	(212,108)	(180,000)	(90,000)	(90,000)
B17	迴轉特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	(212,537)	212,537	-	-	-
D1	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨損	-	-	-	-	-	-	-	(29,156)	(29,156)	(29,156)	(29,156)
Z1	104 年 6 月 30 日餘額	\$ 600,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 690,000	\$ 245,201	\$ 256,214	\$ 268,658	\$ 788,167	\$ 1,313,039	\$ 2,248,240	\$ 2,248,240
A1	103 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000	\$ -	\$ -	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 116,950	\$ 860,057	\$ 1,201,113	\$ 2,046,314	\$ 2,046,314
102 年度盈餘指撥及分配（附註十九）												
B3	提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	364,245	(364,245)	-	-	-
D1	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	-	217,418	217,418	217,418	217,418
Z1	103 年 6 月 30 日餘額	\$ 600,000	\$ -	\$ -	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 481,195	\$ 713,230	\$ 1,418,531	\$ 2,263,732	\$ 2,263,732

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 104 年 8 月 6 日核閱報告)



董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

(原名福益實業股份有限公司)

合併現金流量表

民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		104 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	(\$ 17,282)	\$ 223,139
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	3,065	2,651
A20200	攤 銷	285	248
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	-	(682)
A20900	財務成本	19,073	1,394
A21200	利息收入	(208)	(218)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(449)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	515	-
A31150	應收帳款	2,479	(149)
A31180	其他應收款	(1)	712
A31200	存 貨	(308,076)	(251,215)
A31240	其他流動資產	(15,399)	2,291
A31250	其他金融資產	(8,204)	55,617
A32130	應付票據	1,557	(4,592)
A32150	應付帳款	(200,395)	(19,799)
A32180	其他應付款	452	5,043
A32230	其他流動負債	14,907	(40,695)
A33000	營運產生之現金流出	(507,681)	(26,255)
A33100	收取之利息	208	218
A33300	支付之利息	(47,804)	(41,531)
A33500	支付之所得稅	(564)	(5,721)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(555,841)	(73,289)
	投資活動之現金流量		
B00200	處分原始認列時指定為透過損益按 公允價值衡量之金融資產價款	-	112,450

(接次頁)

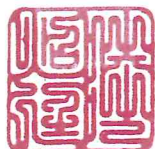
(承前頁)

代 碼		104 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
B02200	取得子公司之淨現金流出	(\$ 15,314)	\$ -
B02700	取得不動產、廠房及設備	(253)	(462)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,619	-
B03800	存出保證金減少(增加)	(483)	9,685
B05400	取得投資性不動產	-	(2,893)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	(14,431)	118,780
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	14,267	214,734
C01600	舉借長期借款	619,136	-
C03100	存入保證金增加(減少)	(12,712)	12,642
CCCC	籌資活動之淨現金流入	620,691	227,376
EEEE	本期現金增加數	50,419	272,867
E00100	期初現金餘額	248,307	146,680
E00200	期末現金餘額	\$ 298,726	\$ 419,547

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 104 年 8 月 6 日核閱報告)

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

(原名福益實業股份有限公司)

合併財務報告附註

民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

華友聯開發股份有限公司(以下稱「本公司」)設立於 56 年，原名福益實業股份有限公司，嗣於 102 年 6 月更名為華友聯開發股份有限公司並變更主要營業項目為(一)住宅及大樓開發租售業務；(二)不動產買賣業務；(三)不動產租賃業務等。

本公司股票自 77 年 4 月起奉准在台灣證券交易所上市買賣。93 年 8 月 1 日起，依「上市公司產業類別劃分暨調整要點」調整產業類別，由紡織纖維類改為建材營造類。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 104 年 8 月 6 日經提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可之 2013 年版國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)

依據金管會發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司及子公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會(IASB)發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 10「合併財務報表」

此準則取代 IAS 27「合併及單獨財務報表」，同時亦取代 SIC 12「合併：特殊目的個體」。本公司及子公司考量對其他個體是否具控制，據以決定應納入合併之個體。當本公司及子公司有(i)對被投資者之權力、(ii)因對被投資者之參與而產生變動報酬之暴險或權利，且(iii)使用其對被投資者之權力以影響該等報酬金額之能力時，則本公司及子公司對被投資者具控制。此外，針對較為複雜之情況下投資者是否具控制之判斷，新準則提供較多指引。

2. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 針對子公司、聯合協議、關係企業及未納入合併報表之結構型個體之權益規定應揭露內容。首次適用 IFRS 12 時，本公司及子公司之合併財務報告將提供較廣泛之揭露。

3. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。

4. IFRS 7 之修正「揭露－金融資產及金融負債之互抵」

該修正規定須揭露關於受可執行淨額交割總約定或類似協議規範之金融工具之抵銷權及相關協議（例如提供擔保之協議）之資訊。

5. IAS 32 之修正「金融資產及金融負債之互抵」

該修正闡明關於金融資產與金融負債互抵之規定，特別說明「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債」之條件。

6. 「2009～2011 週期之年度改善」

2009～2011 週期之年度改善修正 IFRS 1「首次採用 IFRSs」、IAS 1「財務報表之表達」、IAS 16「不動產、廠房及設備」、IAS 32「金融工具：表達」及 IAS 34「期中財務報導」等準則。

IAS 1 之修正係闡明，於追溯適用會計政策、追溯重編財務報表之項目，或重分類其財務報表之項目，且前述事項對前期期初之資產負債表資訊具重大影響時，本公司及子公司應列報前期期初之資產負債表，但無須提供前期期初之附註資訊。

IAS 16 之修正係闡明，符合不動產、廠房及設備定義之備用零件、備用設備及維修設備應依 IAS 16 認列，其餘不符合不動產、廠房及設備定義者，係認列為存貨。

IAS 32 之修正闡明，分配予業主及權益交易之交易成本之相關所得稅係按 IAS 12「所得稅」處理。

IAS 34 之修正闡明，若部門負債總額之衡量金額係定期提供予本公司及子公司主要營運決策者且前一年度財務報表對該應報導部門揭露金額間存有重大變動，應於期中財務報告揭露該衡量金額。

綜上所述，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 對本公司及子公司影響並不重大。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司及子公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告提報董事會日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日（註 1）
「2010～2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日（註 2）
「2011～2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012～2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016 年 1 月 1 日（註 4）
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	2017 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露計劃」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

註 4：推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間所發生之交易。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司及子公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司及子公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司及子公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

2. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致本公司及子公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清本公司及子公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，本公司及子公司須增加揭露所採用之折現率。

3. 2010~2012 週期之年度改善

IFRS 3 之修正係釐清企業合併之或有對價，無論是否為 IAS 39 或 IFRS 9 之適用範圍，應以公允價值衡量，公允價值變動係認列於損益。

IFRS 8 之修正係釐清若本公司及子公司將具有相似經濟特性之營運部門彙總揭露，應於合併財務報告揭露管理

階層於運用彙總基準時所作之判斷。此外，該修正亦釐清本公司及子公司僅於部門資產定期提供予主要營運決策者時，始應揭露應報導部門資產總額至企業資產總額之調節資訊。

IFRS 13 之修正係釐清適用 IFRS 13 後，無設定利率之短期應收款及應付款，若折現之影響不重大，仍得按原始發票金額衡量。

IAS 24「關係人揭露」之修正係釐清，為本公司及子公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司及子公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

4. 2011～2013 週期之年度改善

IFRS 13 之修正係對適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外（即「組合例外」）進行修正，以釐清該例外範圍包括 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義亦然。

IAS 40 之修正係釐清本公司及子公司應同時依 IAS 40 及 IFRS 3 判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。

5. IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」

企業應採用適當之折舊及攤銷方法以反映其消耗該不動產、廠房及設備與無形資產未來經濟效益之預期型態。

IAS 16「不動產、廠房及設備」之修正規定，收入並非衡量不動產、廠房及設備折舊費用之適當基礎，且該修正並未提供得以收入為基礎提列折舊費用之例外規定。

IAS 38「無形資產」之修正則規定，除下列有限情況外，收入並非衡量無形資產攤銷費用之適當基礎：

- (1) 無形資產係以收入之衡量表示（例如，合約預先設定當收入達特定門檻後無權再使用該無形資產），或
- (2) 能證明收入與無形資產經濟效益之耗用高度相關。

上述修正於生效日以後開始之年度期間推延適用，並允許提前適用。

6. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司及子公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司及子公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

7. 2012～2014 週期之年度改善

2012～2014 週期之年度改善修正 IFRS 5「待出售非流動資產及停業單位」、IFRS 7、IAS 19 及 IAS 34 等若干準則。

IFRS 7 之修正提供額外指引，以闡明服務合約是否屬對已移轉金融資產之持續參與。此外，該修正亦闡明除特定情況外，期中合併財務報告無須揭露金融資產及金融負債互抵揭露規定之資訊。

IAS 34 之修正闡明 IAS 34 要求之其他揭露事項應列入期中財務報告，若本公司及子公司同時對外出具相同之其他資訊（例如管理階層之說明或風險報告），期中財務報告得不重複揭露，但應交互索引至該對外出具之其他資

訊，以使財務報表使用者可在相同條件及同一時間下取得該等資訊及期中財務報告。

8. IAS 1 之修正「揭露計畫」

該修正闡明，合併財務報告旨在揭露重大資訊，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，俾使合併財務報告提升可了解性。

此外，該修正闡明本公司及子公司應考量財務報告之可了解性及可比性來決定一套有系統之方式編製附註。

除上述影響外，截至本合併財務報告提報董事會日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則、解釋之修正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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IAS 34「期中財務報導」編製，本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 合併基礎

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註九及附表。

(四) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值、被收購者之非控制權益金額以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

(五) 其他重大會計政策說明

除下列說明外，本合併公司財務報告所採用之會計政策與103年度個別財務報告相同。

商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

所 得 稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 103 年度個別財務報告相同。

六、現金

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 210	\$ 210	\$ 200
銀行支票及活期存款	<u>298,516</u>	<u>248,097</u>	<u>419,347</u>
	<u>\$298,726</u>	<u>\$248,307</u>	<u>\$419,547</u>

七、應收票據及應收帳款

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
應收票據			
因營業而發生	<u>\$ -</u>	<u>\$ 515</u>	<u>\$ -</u>
應收帳款	<u>\$ 127</u>	<u>\$ 2,606</u>	<u>\$ 2,579</u>

本公司及子公司應收帳款主係應收出售房地款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收租賃款依合約規定為次月收款；應收出售房地款之授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司之應收帳款均無逾期之情事。

八、存貨

銷 售 個 案 名 稱	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
待售房地			
土城綜合育樂 A 館	\$ 308,073	\$ 308,073	\$ 308,073
文 華 匯	10,942	51,224	311,764
土城清水段土地	7,194	7,194	7,194
世界觀一星月灣	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>137,259</u>
	<u>326,209</u>	<u>366,491</u>	<u>764,290</u>
在建房地			
高雄華鳳段 144 等地號	1,097,925	878,442	511,559
高雄華鳳段 163-1 等地號	619,597	614,246	608,139

(接次頁)

(承前頁)

銷 售 個 案 名 稱	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
高雄華鳳段 163 等地號	\$ 606,732	\$ 602,095	\$ 590,787
高雄華鳳段 43 等地號	580,106	539,572	383,214
高雄大豐段 108 等地號	566,457	483,638	325,856
高雄福山段 202 等地號	374,120	354,198	292,583
台南大山段 284~287 等地號	259,010	259,010	-
台南大山段 259 等地號	239,161	239,161	249,716
台南大山段 466~472 等地號	225,515	225,028	-
台南大山段 94、95 等地號	206,144	203,595	198,692
台南大山段 352 等地號	193,802	193,802	193,599
台南大山段 116 等地號	190,033	188,322	177,814
台南大山段 57 等地號	<u>55,555</u>	<u>55,555</u>	<u>55,623</u>
	<u>5,214,157</u>	<u>4,836,664</u>	<u>3,587,582</u>
	<u>\$ 5,540,366</u>	<u>\$ 5,203,155</u>	<u>\$ 4,351,872</u>

104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之預收房地款(列入其他流動負債－預收房地款項下)資訊如下：

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
預收房地款			
棕櫚灣(大山段 116 等地號)	\$ 11,390	\$ -	\$ -
LEMORE(福山段 202 等地號)	3,695	-	-
H Park(華鳳段 43 等地號)	1,720	-	-
文 華 匯	-	1,724	9,539
世界觀－星月灣	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,835</u>
	<u>\$ 16,805</u>	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 13,374</u>

104 及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 6,774 千元、671,892 元、41,615 千元及 706,026 元。

本公司及子公司取得銀行融資進行建屋推案，在建工程利息資本化相關資訊，參閱附註二一；本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註二九。

九、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投 資 公 司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
本 公 司	金億晟營造工程有限公 司（金億晟）	土木建築營造工程	100	-	-

本公司於 104 年 5 月底收購金億晟 100% 股權。金億晟 104 年 6 月 30 日之資產總額為 87,248 千元，負債總額為 87 千元，104 年 6 月 1 日至 6 月 30 日之綜合淨損為 31 千元，暨合併財務報告附註三二及三三揭露事項，係依據金億晟同期間未經會計師核閱之財務報告編製與揭露。

十、其他流動資產

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
留抵稅額	\$ 66,751	\$ 50,694	\$ 24,412
預付租金	2,473	3,397	-
預付佣金	428	161	17,890
其 他	3,294	3,048	4,264
	<u>\$ 72,946</u>	<u>\$ 57,300</u>	<u>\$ 46,566</u>

十一、不動產、廠房及設備

104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
成 本						
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 6,942	\$ 5,857	\$ 2,419	\$ 48,983
增 添	-	-	-	253	-	253
處 分	-	-	(6,480)	-	-	(6,480)
報 廢	-	-	-	(61)	-	(61)
104 年 6 月 30 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>6,049</u>	<u>2,419</u>	<u>42,695</u>
累 計 折 舊						
104 年 1 月 1 日餘額	-	10,649	5,091	3,458	408	19,606
折 舊	-	648	308	427	502	1,885
處 分	-	-	(5,310)	-	-	(5,310)
報 廢	-	-	-	(61)	-	(61)
104 年 6 月 30 日餘額	<u>-</u>	<u>11,297</u>	<u>89</u>	<u>3,824</u>	<u>910</u>	<u>16,120</u>
104 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 12,091</u>	<u>\$ 1,851</u>	<u>\$ 2,399</u>	<u>\$ 2,011</u>	<u>\$ 29,377</u>
104 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 11,443</u>	<u>\$ 373</u>	<u>\$ 2,225</u>	<u>\$ 1,509</u>	<u>\$ 26,575</u>

103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房	屋	運輸設備	生財器具	合	計
成								
本								
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025		\$ 24,849		\$ 6,480	\$ 3,274	\$ 45,628	
增 添	-		-		462	-	462	
重 分 類	-		(2,109)		-	875	(1,234)	
103 年 6 月 30 日餘額	<u>11,025</u>		<u>22,740</u>		<u>6,942</u>	<u>4,149</u>	<u>44,856</u>	
累 計 折 舊								
103 年 1 月 1 日餘額	-		10,540		3,960	2,790	17,290	
折 舊	-		648		553	270	1,471	
重 分 類	-		(1,188)		-	-	(1,188)	
103 年 6 月 30 日餘額	-		<u>10,000</u>		<u>4,513</u>	<u>3,060</u>	<u>17,573</u>	
103 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 11,025</u>		<u>\$ 12,740</u>		<u>\$ 2,429</u>	<u>\$ 1,089</u>	<u>\$ 27,283</u>	

104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日本公司及子公司之不動產、廠房及設備並無任何減損跡象。不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	60 年
裝潢工程	3 年
運輸設備	5 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 5 年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註二九。

十二、投資性不動產

104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	合	計
成					
本					
104 年 1 月 1 日及 6 月 30 日餘額	<u>\$ 212,878</u>		<u>\$ 115,025</u>		<u>\$ 327,903</u>
累 計 折 舊					
104 年 1 月 1 日餘額	\$ -		\$ 10,891		\$ 10,891
折 舊	-		1,180		1,180
104 年 6 月 30 日餘額	-		<u>12,071</u>		<u>12,071</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
104 年 1 月 1 日淨額	<u>\$212,878</u>		<u>\$104,134</u>		<u>\$317,012</u>
104 年 6 月 30 日淨額	<u>\$212,878</u>		<u>\$102,954</u>		<u>\$315,832</u>

103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	合	計
成					本
103 年 1 月 1 日餘額	\$209,985		\$115,025		\$325,010
增 添	<u>2,893</u>		<u>-</u>		<u>2,893</u>
103 年 6 月 30 日餘額	<u>212,878</u>		<u>115,025</u>		<u>327,903</u>
累 計 折 舊					
103 年 1 月 1 日餘額	-		8,530		8,530
折 舊	<u>-</u>		<u>1,180</u>		<u>1,180</u>
103 年 6 月 30 日餘額	<u>-</u>		<u>9,710</u>		<u>9,710</u>
103 年 6 月 30 日淨額	<u>\$212,878</u>		<u>\$105,315</u>		<u>\$318,193</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	55 年
其 他	3 年

103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日投資性不動產部份係以非關係人之獨立評價公司京瑞不動產評價報告及參考類似不動產交易價格之市場證據第 3 等級輸入值衡量，104 年 6 月 30 日依本公司及子公司管理階層參考類似不動產交易價格之市場證據第 3 等級輸入值衡量，其公允價值如下：

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
公允價值	<u>\$1,907,961</u>	<u>\$1,909,141</u>	<u>\$1,335,200</u>

本公司及子公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註二九。

十三、借 款

(一) 短期借款

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
擔保借款			
銀行借款－104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日 及 6 月 30 日年利率皆 為 2%~3%	<u>\$ 3,069,797</u>	<u>\$ 3,034,024</u>	<u>\$ 2,669,674</u>
無擔保借款			
週轉性借款－係中租迪 和週轉性借款，借款期 間為 103 年 4 月至 105 年 4 月，按月償還本 金，年 利 率 為 5.9794%，此借款提存 8,000 千元保證金予中 租迪和，列入存出保證 金－流動項下	26,600	49,240	73,240
減：未攤銷折價	<u>706</u>	<u>1,840</u>	<u>3,646</u>
	<u>25,894</u>	<u>47,400</u>	<u>69,594</u>
信用借款－104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日 及 6 月 30 日年利率分 別為 2.1%~2.53%、 2.1%~2.53%及 2.1%	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>
	<u>\$ 3,145,691</u>	<u>\$ 3,131,424</u>	<u>\$ 2,779,268</u>

(二) 長期借款

104 年 6 月 30 日餘額係銀行擔保借款，於 109 年 1 月到期，
到期一次償還，年利率為 2.75%~3%。

本公司及子公司為長短期借款提供之擔保品及連帶保證情形，參
閱附註二八及二九。

十四、應付票據及應付帳款

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 32,560</u>	<u>\$ 30,940</u>	<u>\$ 15,745</u>
應付帳款	<u>\$120,123</u>	<u>\$320,518</u>	<u>\$ 92,671</u>

104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款金額分別為 112,561 千元、70,191 千元及 27,932 千元。工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即本公司及子公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

本公司及子公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期間內償還。

十五、其他應付款

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
應付投資款（附註二四）	\$ 12,563	\$ -	\$ -
應付股利（附註十九）	90,000	-	-
應付薪資及獎金	3,995	6,343	4,035
應付利息	3,289	2,885	2,365
應付員工紅利及董監事酬勞	2,973	11,895	6,220
其 他	856	1,689	594
	<u>\$113,676</u>	<u>\$ 22,812</u>	<u>\$ 13,214</u>

十六、其他流動負債

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
預收房地款（附註八）	\$16,805	\$ 1,724	\$13,374
代收 款	735	469	4,623
其 他	137	574	105
	<u>\$17,677</u>	<u>\$ 2,767</u>	<u>\$18,102</u>

十七、確定提撥計畫

本公司及子公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

本公司及子公司於 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額分別為 666 千元及 568 千元。

十八、資產負債之到期分析

本公司及子公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後

12 個月內及超過 12 個月後將回收、償付或轉列營建收入與成本之金額，列示如下：

	12 個月內	12 個月後	合 計
104 年 6 月 30 日			
資 產			
應收帳款	\$ 127	\$ -	\$ 127
存 貨	2,936,560	2,603,806	5,540,366
存出保證金－流動	8,176	-	8,176
	<u>\$ 2,944,863</u>	<u>\$ 2,603,806</u>	<u>\$ 5,548,669</u>
百分比（%）	<u>53</u>	<u>47</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,758,147	\$ 1,387,544	\$ 3,145,691
應付票據	32,560	-	32,560
應付帳款	7,562	112,561	120,123
預收房地款（列入其他流動負債項下）	16,805	-	16,805
長期借款	-	619,136	619,136
	<u>\$ 1,815,074</u>	<u>\$ 2,119,241</u>	<u>\$ 3,934,315</u>
百分比（%）	<u>46</u>	<u>54</u>	<u>100</u>
103 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 515	\$ -	\$ 515
應收帳款	2,606	-	2,606
存 貨	1,736,704	3,466,451	5,203,155
存出保證金－流動	-	8,000	8,000
	<u>\$ 1,739,825</u>	<u>\$ 3,474,451</u>	<u>\$ 5,214,276</u>
百分比（%）	<u>33</u>	<u>67</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 980,095	\$ 2,151,329	\$ 3,131,424
應付票據	30,940	-	30,940
應付帳款	250,327	\$ 70,191	320,518
預收房地款（列入其他流動負債項下）	1,724	-	1,724
	<u>\$ 1,263,086</u>	<u>\$ 2,221,520</u>	<u>\$ 3,484,606</u>
百分比（%）	<u>36</u>	<u>64</u>	<u>100</u>

（接次頁）

(承前頁)

	103 年 6 月 30 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收帳款	\$ 2,579	\$ -	\$ 2,579	
存 貨	757,096	3,594,776	4,351,872	
存出保證金－流動	-	8,000	8,000	
	<u>\$ 759,675</u>	<u>\$ 3,602,776</u>	<u>\$ 4,362,451</u>	
百分比 (%)	<u>17</u>	<u>83</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 772,070	\$ 2,007,198	\$ 2,779,268	
應付票據	15,745	-	15,745	
應付帳款	64,739	27,932	92,671	
預收房地款（列入其他流動負債 項下）	13,374	-	13,374	
	<u>\$ 865,928</u>	<u>\$ 2,035,130</u>	<u>\$ 2,901,058</u>	
百分比 (%)	<u>30</u>	<u>70</u>	<u>100</u>	

十九、權 益

(一) 普通股股本

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
額定股數（千股）	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （千股）	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
已發行股本	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 600,000</u>

(二) 待分配股票股利

104 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 90,000 千元轉增資（列入待分配股票股利項下），是項增資案業經金管會核准，並經董事會決議以 104 年 8 月 30 日為配股配息基準日。

(三) 資本公積

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527	\$159,527
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(四) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程（104 年 6 月 2 日股東常會修訂前）規定，年度決算如有盈餘時，除先完納稅捐及彌補虧損外，分配如下：

1. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
2. 依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
3. 餘額再提員工紅利不低於 1%，董監酬勞不高於 3% 後，如尚有盈餘，併同以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。

依本公司章程（104 年 6 月 2 日股東常會修訂後）規定，年度決算如有盈餘時，除先完納稅捐及彌補虧損外，分配如下：

1. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
2. 依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
3. 餘額再提員工紅利不低於 1%，董監酬勞不高於 3% 後，如尚有盈餘，併同以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。

本公司所處產業環境多變，企業週期正值成長階段。為考量本公司業務環境、未來資金需求及長期財務規劃，前項股東股利之分派，其中現金股利不得低於股利總額 5%，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司預計於 105 年度之股東常會配合上述法規修正公司章程。員工及董監酬勞於 104 及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之估列基礎及 103 及 102 年度之實際配發情形，參閱附註二一之(六)員工福利費用。

本公司依金管證發字第 1010012865 號令、金管證發字 1010047490 號令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 104 年及 103 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 103 年度盈餘分配案，及將 102 年度虧損 11,041 千元由以前年度未分配盈餘彌補虧損外，餘不作任何分配。本公司 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利（元）
法定盈餘公積	\$ 32,108	
現金股利	90,000	\$ 1.5
股票股利	90,000	1.5

(五) 特別盈餘公積

依據公開發行公司取得或處分資產處理準則規定向關係人取得不動產，應就不動產交易價格與評估成本間之差額於分派盈餘時提列特別盈餘公積，該特別盈餘公積不得予以分派或轉

增資配股。102 年度本公司向關係人取得不動產，103 年 6 月股東會已依前述規定決議提列特別盈餘公積 364,245 千元。該特別盈餘公積俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經主管機關同意後，始得動用。

本公司針對向關係人取得台南市南區大山段 163 地號等共 66 筆土地（開發案名：台南世界觀星月灣），已於 103 年底銷售完畢，並依法向金管會申請動用該特別盈餘公積，於 104 年 4 月 20 日經金管會核准回轉所提列特別盈餘公積 95,585 千元，並提報 104 年 6 月 2 日股東常會通過。

本公司原依 102 年 6 月修訂公司章程前盈餘分配之規定所提列之特別盈餘公積 116,952 千元，限制原因已消滅，經 104 年 6 月 2 日股東常會決議迴轉該特別盈餘公積。

二十、收 入

	104 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
營建收入	\$ 9,394	\$ 953,458	\$ 57,063	\$ 999,494
租金收入	<u>1,760</u>	<u>1,018</u>	<u>3,530</u>	<u>3,001</u>
	<u>\$ 11,154</u>	<u>\$ 954,476</u>	<u>\$ 60,593</u>	<u>\$ 1,002,495</u>

二一、淨利（損）

（一）其他收入

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息收入	\$ 206	\$ 217	\$ 208	\$ 218
團保現金解約價值	6,294	-	6,294	-
其 他	<u>1,672</u>	<u>2,846</u>	<u>3,854</u>	<u>3,475</u>
	<u>\$ 8,172</u>	<u>\$ 3,063</u>	<u>\$ 10,356</u>	<u>\$ 3,693</u>

(二) 其他利益及損失

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ 449	\$ -	\$ 449	\$ -
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	-	-	-	682
其 他	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 449</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 444</u>	<u>\$ 682</u>

(三) 財務成本

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
銀行借款利息	\$ 25,047	\$ 22,369	\$ 48,166	\$ 41,301
押金設算息	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>42</u>	<u>19</u>
	25,049	22,371	48,208	41,320
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>15,371</u>	<u>21,462</u>	<u>29,135</u>	<u>39,926</u>
	<u>\$ 9,678</u>	<u>\$ 909</u>	<u>\$ 19,073</u>	<u>\$ 1,394</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息資本化金額	\$ 15,371	\$ 21,462	\$ 29,135	\$ 39,926
利息資本化利率（%）	2.78~2.79	2.77~3.35	2.77~2.80	2.07~3.98

(四) 折舊及攤銷

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 809	\$ 742	\$ 1,885	\$ 1,471
投資性不動產	<u>590</u>	<u>590</u>	<u>1,180</u>	<u>1,180</u>
	<u>\$ 1,399</u>	<u>\$ 1,332</u>	<u>\$ 3,065</u>	<u>\$ 2,651</u>
攤銷費用				
無形資產	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 124</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 248</u>

(接次頁)

(承前頁)

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 590	\$ 590	\$ 1,180	\$ 1,180
營業費用	<u>809</u>	<u>742</u>	<u>1,885</u>	<u>1,471</u>
	<u>\$ 1,399</u>	<u>\$ 1,332</u>	<u>\$ 3,065</u>	<u>\$ 2,651</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 124</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 248</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>\$ 827</u>	<u>\$ 828</u>	<u>\$ 1,426</u>	<u>\$ 1,478</u>

(六) 員工福利費用

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 6,591	\$ 13,542	\$ 13,806	\$ 18,836
勞健保	685	245	882	566
其他	<u>414</u>	<u>227</u>	<u>1,148</u>	<u>477</u>
	7,690	14,014	15,836	19,879
退職福利				
確定提撥計畫	<u>329</u>	<u>308</u>	<u>666</u>	<u>568</u>
	<u>\$ 8,019</u>	<u>\$ 14,322</u>	<u>\$ 16,502</u>	<u>\$ 20,447</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 7,028	\$ 13,566	\$ 14,735	\$ 19,218
存貨－在建房地	<u>991</u>	<u>756</u>	<u>1,767</u>	<u>1,229</u>
	<u>\$ 8,019</u>	<u>\$ 14,322</u>	<u>\$ 16,502</u>	<u>\$ 20,447</u>

公司法於 104 年 5 月修正，規範公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比例分派員工酬勞，惟本公司尚未配合上

述法規修正員工酬勞分派政策。本公司 104 及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 104 及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工紅利估列金額分別為 0 千元、1,535 千元、0 千元及 1,555 千元；董監酬勞估列金額分別為 0 千元、4,606 千元、0 千元及 4,665 千元。前述員工紅利和董監酬勞係依稅後淨利（已扣除員工紅利及董監酬勞之金額）扣除法定盈餘公積後之 1% 及 3% 計算。年度終了後，本合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本合併財務報告通過發布日後，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 104 年 6 月 2 日經股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	員 工 紅 利	董 監 事 酬 勞
股東會決議配發金額	<u>\$ 2,890</u>	<u>\$ 8,669</u>
103 年度財務報表認列金額	<u>\$ 2,973</u>	<u>\$ 8,922</u>

上述差異已調整為 104 年度之損益。

有關本公司股東會決議通過之盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
當期所得稅費用				
本期產生	(\$ 56)	\$ -	(\$ 56)	\$ -
未分配盈餘加徵	10,897	-	10,897	-
土地增值稅	<u>232</u>	<u>5,574</u>	<u>1,033</u>	<u>5,721</u>
	<u>\$ 11,073</u>	<u>\$ 5,574</u>	<u>\$ 11,874</u>	<u>\$ 5,721</u>

(二) 未使用之虧損扣抵

截至 104 年 6 月 30 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 48,179	107
50,869	108
12,291	109
396,448	110
5,924	112
2,297	113
13,066	114
<u>\$ 529,074</u>	

(三) 兩稅合一相關資訊

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$788,167</u>	<u>\$816,894</u>	<u>\$713,230</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 73,111</u>	<u>\$ 73,111</u>	<u>\$ 73,111</u>

103 及 102 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 9.72% (預計) 及 14.74% (實際)。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度 (含) 以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準。

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 102 年度止之營利事業所得稅結算申報，業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘 (虧損)

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
基本每股盈餘 (虧損)				
基本每股盈餘 (虧損)	<u>(\$ 0.37)</u>	<u>\$ 3.59</u>	<u>(\$ 0.49)</u>	<u>\$ 3.62</u>
無償配股基準日 (104 年 8 月 30) 在通過財務報告日後之擬制追溯調整每股盈餘	<u>(\$ 0.32)</u>	<u>\$ 3.12</u>	<u>(\$ 0.42)</u>	<u>\$ 3.15</u>

(接次頁)

(承前頁)

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
稀釋每股盈餘（虧損）				
稀釋每股盈餘	<u>(\$ 0.37)</u>	<u>\$ 3.59</u>	<u>(\$ 0.49)</u>	<u>\$ 3.62</u>
無償配股基準日（104 年 8 月 30 日）在通過財務報告日後之擬制追溯調整每股盈餘	<u>(\$ 0.32)</u>	<u>\$ 3.12</u>	<u>(\$ 0.42)</u>	<u>\$ 3.15</u>

用以計算每股盈餘之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
本期淨利（損）	<u>(\$ 21,988)</u>	<u>\$215,442</u>	<u>(\$ 29,156)</u>	<u>\$217,418</u>

股 數

單位：千股

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本及稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>60,000</u>	60,000	<u>60,000</u>	60,000
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工分紅		<u>17</u>		<u>34</u>
計算稀釋每股盈餘之加權平均股數		<u>60,017</u>		<u>60,034</u>

104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日為虧損，無須計算潛在普通股之稀釋效果。

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度

股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二四、企業合併

(一) 收購子公司

主要營運活動	收購日	收購比例	
		(%)	移轉對價
金億晟營造工程有限公司 參閱附註九 (金億晟)	104年5月29日	100	\$ 30,563

本公司為因應產業發展趨勢及集團未來策略發展，以統合資源提供更全面之產品服務、擴大營運規模及增加市場競爭力，是以收購金億晟 100%之股權。

(二) 移轉對價

	金 億 晟
現金	\$ 30,563

本公司依據股權轉讓契約書之約定付款方式及條件，尚餘 12,563 千元未支付，帳列其他應付款項下。

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

	金 億 晟
<u>流動資產</u>	
現金	\$ 15,249
其他應收款	2
當期所得稅資產	323
預付款項	247
<u>非流動資產</u>	
存出保證金	1,502
<u>流動負債</u>	
應付票據	(63)
當期所得稅負債	(56)
其他應付款	(8)
其他流動負債	(3)
	<u>\$ 17,193</u>

(四) 因收購產生之商譽

	金	億	晟
移轉對價		\$ 30,563	
減：所取得可辨認淨資產之公允價值		<u>17,193</u>	
因收購產生之商譽		<u>\$ 13,370</u>	

(五) 取得子公司之淨現金流出

	104 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
現金支付之對價	\$ 30,563
減：取得之現金餘額	<u>15,249</u>
	<u>\$ 15,314</u>

(六) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起，來自被收購公司之經營成果如下：

	金	億	晟
營業收入淨額		\$ -	
本期淨損		<u>\$ 31</u>	

倘收購金億晟係發生於收購日所屬之會計年度開始日，104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日之本公司及子公司擬制營業收入淨額分別為 11,154 千元及 65,311 千元，擬制淨損分別為 22,143 千元及 29,698 千元。該等金額無法反映若企業合併於收購當年度開始日完成時，本公司及子公司實際可產生之收入及營運結果，亦不應作為預測未來營運結果之用。

二五、營業租賃協議

本公司及子公司以營業租賃方式承租高雄及台南辦事處，租賃期間 102 年 5 月至 105 年 7 月，租期 3 年，租賃期間屆滿得申請續租，續租條件屆時另議之。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
不超過 1 年	\$ 2,046	\$ 2,052	\$ 782
1~5 年	<u>962</u>	<u>1,974</u>	<u>1,384</u>
	<u>\$ 3,008</u>	<u>\$ 4,026</u>	<u>\$ 2,166</u>

二六、資本風險管理

本公司及子公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司及子公司之資本結構係由淨負債及權益所組成，毋需遵守其他外部資本規定。

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊

非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值，本公司及子公司截至 104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，資產負債表中尚無以公允價值衡量之金融工具。

(二) 金融工具之種類

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
金 融 資 產			
放款及應收款（註 1）	\$ 320,871	\$ 263,254	\$ 433,618
金 融 負 債			
以攤銷後成本衡量（註 2）	4,033,841	3,521,061	2,916,881

註 1：餘額係包含現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金（流動及非流動）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款及借款，本公司及子公司之財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險，該等風險包括利率風險、信用風險及流動性風險，財務部門每季對本公司及子公司之董事會提出報告。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
具現金流量利率風險			
金融資產	\$ 298,468	\$ 248,051	\$ 419,202
金融負債	3,738,933	3,084,024	2,709,674

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司及子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 25 基點，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 25 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司及子公司 104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別減少／增加 4,674 千元，主要係因本公司及子公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司及子公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司及子公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司及子公司之應收款項金額不重大，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司及子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。

銀行借款對本公司及子公司而言係為一項重要流動性來源。截至 104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司及子公司未動用之銀行融資額度分別為 2,849,467 千元、2,138,846 千元及 2,402,950 千元。

(1) 流動性風險表

下表詳細說明本公司及子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，係依據本公司及子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。

	加權平均有效 利率 (%)	1 年 內	2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
104 年 6 月 30 日					
非衍生負債					
無附息負債		\$ 153,848	\$ 113,166	\$ 2,000	\$ 269,014
浮動利率工具	2.76	1,828,335	2,088,994	-	3,917,329
固定利率工具	5.9794	<u>26,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,600</u>
		<u>\$ 2,008,783</u>	<u>\$ 2,202,160</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 4,212,943</u>
103 年 12 月 31 日					
非衍生負債					
無附息負債	-	\$ 316,729	\$ 70,908	\$ 2,000	\$ 389,637
浮動利率工具	2.74	1,015,792	2,217,120	-	3,232,912
固定利率工具	5.9794	<u>38,840</u>	<u>10,400</u>	<u>-</u>	<u>49,240</u>
		<u>\$ 1,371,361</u>	<u>\$ 2,298,428</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 3,671,789</u>
103 年 6 月 30 日					
非衍生負債					
無附息負債	-	\$ 98,775	\$ 36,838	\$ 2,000	\$ 137,613
浮動利率工具	2.72	841,003	2,027,682	-	2,868,685
固定利率工具	5.9794	<u>46,640</u>	<u>26,600</u>	<u>-</u>	<u>73,240</u>
		<u>\$ 986,418</u>	<u>\$ 2,091,120</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 3,079,538</u>

(2) 融資額度

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
無擔保借款額度			
已動用金額	\$ 75,894	\$ 97,400	\$ 109,594
未動用金額	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 125,894</u>	<u>\$ 97,400</u>	<u>\$ 109,594</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 3,688,933	\$ 3,592,054	\$ 2,704,950
未動用金額	<u>2,799,467</u>	<u>2,138,846</u>	<u>2,402,950</u>
	<u>\$ 6,488,400</u>	<u>\$ 5,730,900</u>	<u>\$ 5,107,900</u>

二八、關係人交易

本公司及子公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 保 證

104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司全數之銀行借款係由董事長提供其個人連帶保證。

(二) 主要管理階層之薪酬

	104 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利	\$ 2,593	\$ 1,292	\$ 5,408	\$ 3,549
離職福利	-	-	-	505
	<u>\$ 2,593</u>	<u>\$ 1,292</u>	<u>\$ 5,408</u>	<u>\$ 4,054</u>

二九、質抵押之資產

本公司及子公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度之擔保品：

	104 年 6 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 6 月 30 日
存 貨			
在建房地	\$ 4,955,146	\$ 4,352,626	\$ 3,195,291
待售房地	308,073	308,073	308,073
不動產、廠房及設備	22,468	23,117	23,765
投資性不動產	<u>315,832</u>	<u>314,119</u>	<u>315,299</u>
	<u>\$ 5,601,519</u>	<u>\$ 4,997,935</u>	<u>\$ 3,842,428</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 104 年 6 月 30 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂而未結案之合約總價款為 1,306,251 千元，並已支付 1,038,907 千元。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。

3. 期末持有有價證券情形：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 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 3 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 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。
11. 被投資公司資訊：附表。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三三、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一支付或提供勞務之種類。本公司及子公司應報導部門如下：

- 華友聯開發－住宅不動產之買賣。
- 金億晟－住宅不動產之建造。

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	華友聯開發	金億晟(註)	調整及沖銷	合 併
來自外部客戶之收入合計	\$60,593	\$ -	\$ -	\$60,593
部門損失	(\$ 8,906)	(\$ 103)	\$ -	(\$ 9,009)
利息收入	192	16	-	208
其他收入	10,148	-	-	10,148
其他利益及損失	444	-	-	444
採用權益法認列之關聯企業及合資				
損益份額	(31)	-	31	-
財務成本	(19,073)	-	-	(19,073)
合併稅前淨利(損)	(17,226)	(87)	31	(17,282)
所得稅利益(費用)	(11,930)	56	-	(11,874)
合併稅後淨利(損)	(\$29,156)	(\$ 31)	\$ 31	(\$29,156)

註：金億晟自 104 年 5 月 29 日成為子公司，是以無須揭露 104 年 1 月 1 日至 5 月 29 日之部門資訊。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租金收入、利息收入、處分不動產、廠房及設備損益、處分投資損益、財務成本以及所得稅費用等。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

華友聯開發股份有限公司及子公司
(原名福益實業股份有限公司)
被投資公司相關資訊
民國 104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附 表

單位：除另註明外，
係新台幣千元

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 認 列 本 期 損 失 之 投 資 損 失	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 %	帳 面 金 額		
本 公 司	金億晟營造工程有限公司	高 雄 市	土木建築營造工程	\$100,563	\$ -	92,500	100	\$ 100,532	\$ 31	\$ 31 註

註：編製合併報表時已沖銷。