

華友聯開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國105及104年度

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 查 核 報 告	3~6		-
四、	個 體 資 產 負 債 表	7		-
五、	個 體 綜 合 損 益 表	8~9		-
六、	個 體 權 益 變 動 表	10		-
七、	個 體 現 金 流 量 表	11~12		-
八、	個 體 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	13		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	13		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	13~20		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	20~29		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	30		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	30~53		六~三十
	(七) 關 係 人 交 易	53~54		三一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	54		三二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	54		三三
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 外 幣 資 產 及 負 債 之 匯 率 資 訊	54		三四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	54~55		三五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	54~55		三五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	55		三五
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	61~76		-

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（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，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達華友聯開發公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

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個體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，與華友聯開發公司保持超然獨立，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，對華友聯開發公司民國 105 年度個體財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核個體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。

茲對華友聯開發公司民國 105 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨（含營建用地、在建房地及待售房地）為華友聯開發公司之重要資產，民國 105 年 12 月 31 日餘額為新台幣 5,385,486 千元，佔總資產 80%，評價方法及重大會計判斷、估計來源暨揭露資訊請參閱附註四、五及十。

存貨反映了土地、物料、設計及截至到目前為止與建造及房地相關的成本，淨變現價值依據該房地出售預測值得出，預測值係參考最近期相同建案或同類型建案成交價所估計的可能銷售價格及預計行銷費用等，這些預測會影響存貨淨變現價值的評估。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括測試華友聯開發公司銷售價格更新、複核及核准之控制作業，以抽樣方式檢查房地的預測值，用以判斷未來成本及銷售的假設是否適當。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華友聯開發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華友聯開發公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

華友聯開發公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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個體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個體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：

- 一、辨認並評估個體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，而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。
- 二、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，惟其目的非對華友聯開發公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、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。
- 四、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，以及使華友聯開發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個體財務報表使用者注意個體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華友聯開發公司不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於華友聯開發公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成華友聯開發公司查核意見。

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，決定對華友聯開發公司民國 105 年度個體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。

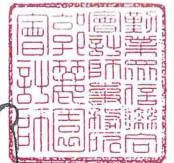
勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



劉裕祥

會計師 郭 麗 園



郭麗園

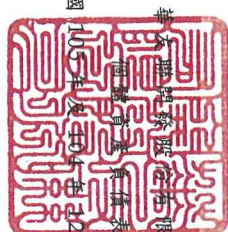
金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

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 106 年 3 月 16 日



華南銀行股份有限公司

民國105年及104年12月31日

民國105年及104年12月31日

單位：新台幣千元

代碼	資產	105年12月31日		104年12月31日		代碼	負債及權益	105年12月31日		104年12月31日	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
1100	現金(附註六)	\$ 401,292	5	\$ 201,431	3	2100	短期負債	\$ 1,048,086	16	\$ 2,858,243	44
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產(附註四及七)	5,818	-	3,009	-	2110	應付短期票券(附註十六、三一及三二)	1,057,480	16	-	-
1170	應收帳款(附註四及九)	2,395	-	2,724	-	2150	應付票據(附註十七)	88,823	1	26,752	-
1200	其他應收款	24	-	64	-	2170	應付帳款(附註十七及三一)	137,921	2	169,902	3
1220	本期所得稅資產(附註二五)	8	-	84	-	2200	其他應付款(附註十八)	36,279	1	18,276	-
1320	存貨(附註四、五、十及三二)	5,385,486	80	5,739,013	88	2230	本期所得稅負債(附註二五)	-	-	10,897	-
1476	其他金融資產(附註十一及三二)	56,105	1	30,238	1	2320	營業週期內到期之長期借款(附註十六、三一及三二)	627,000	9	908,966	14
1478	存出保證金(附註十六及三二)	1,625	-	8,739	-	2399	其他流動負債(附註十及十九)	85,914	1	31,053	1
1479	其他流動資產(附註十二)	90,806	1	85,060	1	21XX	流動負債總計	3,081,503	46	4,024,089	62
11XX	流動資產總計	5,943,559	87	6,070,362	93						
	非流動資產						非流動負債				
1523	備供出售金融資產—非流動(附註四及八)	20,000	1	-	-	2540	長期借款(附註十六、三一及三二)	1,305,043	19	263,760	4
1550	採用權益法之投資(附註四、十三及二七)	86,621	1	95,537	2	2645	存入保證金	48,234	1	2,660	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十四及三二)	23,322	1	24,947	-	25XX	非流動負債總計	1,353,277	20	266,420	4
1760	投資性不動產(附註四、五、十及三二)	619,639	9	314,652	5	2XXX	負債總計	4,434,780	66	4,290,509	66
1821	其他無形資產(附註四)	-	-	341	-		權益(附註二二)				
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及二五)	20,000	1	20,000	-	3100	普通股股本	759,000	11	690,000	10
1920	存出保證金	3,263	-	3,855	-	3200	資本公積	245,201	4	245,201	4
1981	人壽保險現金解約價值(附註四)	771	-	165	-	3310	保留盈餘	256,214	4	256,214	4
15XX	非流動資產總計	773,616	13	459,497	7	3320	法定盈餘公積	268,658	4	268,658	4
						3350	特別盈餘公積	753,322	11	779,277	12
						3300	未分配盈餘	1,278,194	19	1,304,149	20
							保留盈餘總計	2,282,395	34	2,239,350	34
1XXX	資產總計	\$ 6,717,175	100	\$ 6,529,859	100	3XXX	權益總計	2,282,395	34	2,239,350	34
							負債與權益總計	\$ 6,717,175	100	\$ 6,529,859	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體綜合損益表

民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		105年度		104年度	
		金	額 %	金	額 %
4000	營業收入淨額（附註四及二三）	\$1,306,962	100	\$ 268,587	100
5000	營業成本（附註十、二四及三一）	<u>1,015,327</u>	<u>78</u>	<u>189,624</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>291,635</u>	<u>22</u>	<u>78,963</u>	<u>30</u>
	營業費用（附註二四及三一）				
6100	推銷費用	82,441	6	16,614	6
6200	管理費用	<u>61,613</u>	<u>5</u>	<u>50,820</u>	<u>19</u>
6000	營業費用合計	<u>144,054</u>	<u>11</u>	<u>67,434</u>	<u>25</u>
6900	營業利益	<u>147,581</u>	<u>11</u>	<u>11,529</u>	<u>5</u>
	營業外收入及支出（附註二四）				
7010	其他收入（附註三一）	7,344	1	14,431	5
7020	其他利益及損失	(1,920)	-	(97)	-
7050	財務成本	(79,294)	(6)	(43,784)	(16)
7070	採用權益法認列之子公司損失之份額	(<u>8,916</u>)	(<u>1</u>)	(<u>5,026</u>)	(<u>2</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>82,786</u>)	(<u>6</u>)	(<u>34,476</u>)	(<u>13</u>)
7900	稅前淨利（損）	64,795	5	(22,947)	(8)
7950	所得稅費用（附註四、五及二五）	<u>21,750</u>	<u>2</u>	<u>15,099</u>	<u>6</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 43,045</u>	<u>3</u>	(<u>\$ 38,046</u>)	(<u>14</u>)

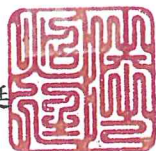
（接次頁）

(承前頁)

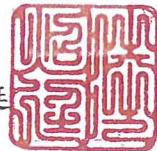
代 碼		105年度		104年度	
		金	額 %	金	額 %
	每股盈餘(虧損)(附註二六)				
9750	基 本	\$	0.57	(\$	0.50)
9850	稀 釋	\$	0.57	(\$	0.50)

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華南證券股份有限公司

留置權處

民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	普 通 股 本 資 本 公 積 法 定 盈 餘 公 積 特 別 盈 餘 公 積 未 分 配 盈 餘 合 計 權 益 總 額
A1 104 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000 \$ 245,201 \$ 224,106 \$ 481,195 \$ 816,894 \$1,522,195 \$2,367,396
B1 103 年度盈餘指撥及分配 (附註二二)	-
B5 法定盈餘公積	32,108
B9 現金股利-15%	-
B9 股票股利-15%	-
B17 迴轉特別盈餘公積 (附註二二)	(212,537)
D1 104 年度淨損	(38,046)
Z1 104 年 12 月 31 日餘額	268,658 779,277 1,304,149 2,239,350
B9 104 年度盈餘分配 (附註二二)	-
B9 股票股利-10%	69,000
D1 105 年度淨利	43,045
Z1 105 年 12 月 31 日餘額	\$ 759,000 \$ 245,201 \$ 256,214 \$ 268,658 \$ 753,322 \$1,278,194 \$2,282,395

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體現金流量表

民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利（損）	\$ 64,795	(\$ 22,947)
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	4,963	5,873
A20200	攤 銷	341	569
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失（利益）	191	(180)
A20900	財務成本	79,294	43,784
A21200	利息收入	(281)	(362)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(449)
A22400	採用權益法認列之子公司損失之 份額	8,916	5,026
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(3,000)	(2,829)
A31130	應收票據	-	515
A31150	應收帳款	329	(118)
A31180	其他應收款	40	(64)
A31200	存 貨	68,996	(476,077)
A31240	其他流動資產	(5,746)	(27,760)
A31250	其他金融資產	(25,867)	(30,238)
A32130	應付票據	62,071	(4,188)
A32150	應付帳款	(31,981)	(148,776)
A32180	其他應付款	18,591	(7,226)
A32230	其他流動負債	54,861	28,286
A33000	營運產生之現金流入（出）	296,513	(637,161)
A33100	收取之利息	281	362
A33300	支付之利息	(103,424)	(102,715)
A33500	支付之所得稅	(32,571)	(4,070)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	160,799	(743,584)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(20,000)	-
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(100,563)
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(253)

（接次頁）

(承前頁)

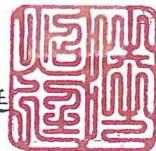
代 碼		105 年度	104 年度
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	\$ -	\$ 1,619
B03800	存出保證金減少(增加)	7,706	(768)
B05400	取得投資性不動產	(252)	-
B09900	人壽保險現金解約價值	(606)	(165)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(13,152)	(100,130)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	605,936	1,106,805
C00200	短期借款減少	(1,599,910)	(1,379,986)
C00500	應付短期票券增加	5,172,873	-
C00600	應付短期票券減少	(4,115,393)	-
C01600	舉借長期借款	615,000	1,172,726
C01700	償還長期借款	(671,866)	-
C03100	存入保證金增加(減少)	45,574	(12,707)
C04500	發放現金股利	-	(90,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	52,214	796,838
EEEE	現金淨增加(減少)	199,861	(46,876)
E00100	年初現金餘額	201,431	248,307
E00200	年底現金餘額	\$ 401,292	\$ 201,431

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體財務報告附註

民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(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。

本個體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

本個體財務報告於 106 年 3 月 16 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 尚未生效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」）認可將於 106 年適用之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）

依據金管會發布金管證審字第 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，本公司將自 106 年度開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）且經金管會認可 106 年適用之 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。

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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	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
IAS 1 之修正「揭露倡議」	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 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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。

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」之修正

「2010～2012 週期之年度改善」修正 IFRS 13 之結論基礎，說明 106 年追溯適用該修正時，折現之影響不重大之無設定利率短期應收款及應付款將按原始發票金額衡量。

「2011～2013 週期之年度改善」修正 IFRS 13，釐清包含於 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，亦可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規定（即「組合例外」）。

2. IAS 36「資產減損」之修正

「非金融資產可回收金額之揭露」修正 IAS 36，釐清本公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當年度揭露其可回收金額。此外，已認列／迴轉減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司將揭露公允價值層級，對屬第 2 或 3 等級公允價值衡量，並將額外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正將於 106 年追溯適用。

3. IAS 40「投資性不動產」之修正

「2011～2013 週期之年度改善」修正 IAS 40，釐清本公司應同時依 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。前述修正將適用於 106 年以後之投資性不動產取得交易。

4. 證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合 106 年適用之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間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。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，除 IFRS 9 及 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日（註 1）
「2014～2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
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」	未 定
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日

（接次頁）

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布 之生效日(註1)
IAS 40之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018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：IFRS 12之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；IAS 28之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

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。惟本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「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。

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟本公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範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 及相關修正生效時，本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。

3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債，綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用，在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本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。

4. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本公司得選擇自首次適用之年度期間開始日推延適用上述修正，並依首次適用日存在之情況於必要時將不動產重分類，重分類時帳面金額之調整將認列於該日保留盈餘，本公司亦須額外揭露重分類金額，並將首次適用日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。本公司亦得選擇在不使用後見之明之前提下追溯適用該修正。

除上述影響外，截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司

損益份額」、「採用權益法之子公司其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事委託營造廠商興建房屋出售業務部分，其營業週期長於 12 個月，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 企業合併

企業合併採收購法處理，收購相關成本於成本發生及勞務取得當年度認列為費用。

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) 存 貨

投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。取得土地所有權前支付之購地款項列記「預付土地款」，購入或換入土地於取得所有權後積極進行開發時與投入各項工程之成本及其他成本轉列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資，子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理，投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除，本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產，投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額認列於當年度損益。

(十) 有形及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司

估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊），減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 人壽保險解約價值

本公司為員工投保並以公司為受益人之儲蓄性質人壽保險，所支付之保險費如屬現金解約價值部分，列為當期保險費用之減項，並增加人壽保險現金解約價值之帳面價值。待保險期間屆滿或中途解約者，始將全數收到之款項，減少人壽保險現金解約價值之帳面價值。

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益及備供出售權益投資之股利，係認列於損益，其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後

發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款等，該資產經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係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。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

其他金融資產客觀減損證據包含債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

預售在建房地所收取之款項列入預收房地款，俟房屋完工後，於符合下列條件之一時轉列銷售房地收入：

1. 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
2. 資產負債表日前辦妥所有權過戶（或僅辦妥交屋），但於期後期間已實際交屋（或辦妥所有權過戶）。

銷售房地收入係按本公司與客戶所協議交易對價之公平價值衡量；惟銷售房地收入之對價為一營業週期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

(十四) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。最低租賃給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算，遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎，遞延所得稅負債及資產之衡量係反映公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設，實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設，若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

(一) 存貨之評價

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

(二) 投資性不動產之減損

投資性不動產係按可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格或未來現金流量變動可能重大影響該等估計結果。

(三) 所得稅

遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定，若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 126	\$ 190
銀行支票及活期存款	<u>401,166</u>	<u>201,241</u>
	<u>\$401,292</u>	<u>\$201,431</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
持 有 供 交 易		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	<u>\$ 5,818</u>	<u>\$ 3,009</u>

八、備供出售金融資產

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
非 流 動		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>

105 年 11 月本公司參與陽信銀行現金增資，以 20,000 千元取得 2,000 股，公允價值以評價方式估計，截至 105 年 12 月 31 日，並未提供設定擔保或質押。

九、應收帳款

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
應收帳款	<u>\$ 2,395</u>	<u>\$ 2,724</u>

本公司應收帳款主係應收租賃款。

本公司之應收租賃款依合約規定為次月收款，105 年及 104 年 12 月 31 日之應收帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

十、存 貨

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
待售房地		
華 悅	\$ 931,875	\$ -
博 聞	461,823	-
H Park	314,052	561,724
土城綜合育樂 A 館	-	308,073
Le More	172,136	328,060
土城清水段土地	7,194	7,194
文 華 匯	-	4,609
	<u>1,887,080</u>	<u>1,209,660</u>
在建房地		
高雄華鳳段 163-1 等地號	785,570	-
棕 櫚 灣	528,926	214,389
台南大山段 57 地號	57,365	-
華 悅	-	1,279,077
博 聞	-	614,988
	<u>1,371,861</u>	<u>2,108,454</u>

（接次頁）

(承前頁)

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
營建用地		
高雄華鳳段 163 等地號	\$ 612,312	\$ 612,259
高雄大港段四小段 2092 地號	387,144	-
台南大山段 284~287 地號	259,010	259,010
台南大山段 259 等地號	239,161	239,161
台南大山段 466~470、472 等地號	225,515	225,515
台南大山段 94 地號	208,557	208,454
台南大山段 352 地號	193,802	193,802
台南大山段 57 地號	-	55,555
高雄華鳳段 163-1 等地號	-	626,099
容積率移轉用地	<u>1,044</u>	<u>1,044</u>
	<u>2,126,545</u>	<u>2,420,899</u>
	<u>\$5,385,486</u>	<u>\$5,739,013</u>

105 年及 104 年 12 月 31 日之預收房地款（列入其他流動負債項下，參閱附註十九）明細如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預收房地款		
棕 櫚 灣	\$ 55,270	\$ 27,455
華 悅	14,245	-
H Park	5,852	2,350
博 聞	<u>3,701</u>	<u>100</u>
	<u>\$ 79,068</u>	<u>\$ 29,905</u>

105 及 104 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,011,989 千元及 187,264 千元。

本公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二四；本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註三二。

十一、其他金融資產－流動

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預售房屋價金信託專戶	\$ 56,105	\$ 21,136
補償性存款	<u>-</u>	<u>9,102</u>
	<u>\$ 56,105</u>	<u>\$ 30,238</u>

本公司設定質押作為金融機構借款擔保及預售房屋履約保證之金額，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 69,013	\$ 74,061
暫付款	9,078	347
預付佣金	7,499	4,551
預付租金	3,997	1,548
其他	1,219	4,553
	<u>\$ 90,806</u>	<u>\$ 85,060</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
	金	額 股 權 %	金	額 股 權 %
華慶營造工程有限公司（華慶）	<u>\$ 86,621</u>	100	<u>\$ 95,537</u>	100

本公司收購華慶公司相關資訊之揭露，請參閱本公司 105 年度合併財務報告附註二七。

105 及 104 年度採用權益法認列之子公司之損失份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

105 年度

	土	地	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合計
成本								
105 年 1 月 1 日及 12 月 31 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								
105 年 1 月 1 日餘額	-	11,946	128	4,263	1,411	17,748		
折舊	-	422	77	488	638	1,625		
105 年 12 月 31 日餘額	-	<u>12,368</u>	<u>205</u>	<u>4,751</u>	<u>2,049</u>	<u>19,373</u>		
105 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 10,372</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 1,298</u>	<u>\$ 370</u>	<u>\$ 23,322</u>		

104 年度

	土	房 地及建	屋 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)	(61)	-	(6,541)	
104 年 12 月 31 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	-	1,297	347	866	1,003	3,513	
處 分	-	-	(5,310)	(61)	-	(5,371)	
104 年 12 月 31 日餘額	-	<u>11,946</u>	<u>128</u>	<u>4,263</u>	<u>1,411</u>	<u>17,748</u>	
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 10,794</u>	<u>\$ 334</u>	<u>\$ 1,786</u>	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ 24,947</u>	

105 及 104 年度本公司之不動產、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	2 至 5 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，參閱附註三二。

十五、投資性不動產

105 年度

	土	房 地及建	屋 築	建 造 中 投 資 性 不 動 產	合 計
成 本					
105 年 1 月 1 日餘額	\$212,878	\$115,025	\$ -	\$327,903	
增 添	-	-	252	252	
重 分 類	59,793	248,280	-	308,073	
105 年 12 月 31 日餘額	<u>272,671</u>	<u>363,305</u>	<u>252</u>	<u>636,228</u>	

(接 次 頁)

(承前頁)

	土	地	房	屋	建	造	中	合	計
累	計	折	舊	不	動	產	性		
105 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$ 13,251	\$	-	\$ 13,251			
折 舊		-	3,338		-	3,338			
105 年 12 月 31 日餘額		-	16,589		-	16,589			
105 年 12 月 31 日淨額	\$272,671		\$346,716	\$	252	\$619,639			

104 年度

	土	地	房	屋	及	建	築	合	計
成	本								
104 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額	\$212,878		\$115,025			\$327,903			
累	計	折	舊						
104 年 1 月 1 日餘額		-	10,891			10,891			
折 舊		-	2,360			2,360			
104 年 12 月 31 日餘額		-	13,251			13,251			
104 年 12 月 31 日淨額	\$212,878		\$101,774			\$314,652			

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

105 年及 104 年 12 月 31 日投資性不動產部份係以非關係人之獨立評價公司京瑞及歐亞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，其公允價值如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
公允價值	\$2,716,014	\$2,005,794

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益，本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，參閱附註三二。

十六、借 款

(一) 短期借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
擔保借款		
銀行借款—105 年及 104 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 1.7% ~ 2.75% 及 1.93%~3.18%	\$ 998,086	\$2,747,968
無擔保借款		
中租迪和週轉性借 款—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(列入存出 保證金—流動項 下)	-	10,400
減：未攤銷折價	-	125
	-	10,275
信用借款—105 年及 104 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 2.09% ~ 2.32% 及 2.30%~2.53%	50,000	100,000
	<u>\$1,048,086</u>	<u>\$2,858,243</u>

(二) 應付短期票券

105 年 12 月 31 日尚未到期之應付短期票券如下：

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 337,300	(\$ 410)	\$ 336,890	2.54~2.79
大中票券	721,400	(810)	720,590	2.41
	<u>\$ 1,058,700</u>	<u>(\$ 1,220)</u>	<u>\$ 1,057,480</u>	

(三) 長期借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款	\$1,932,043	\$1,172,726
減：列為一營業週期內到期部分	<u>627,000</u>	<u>908,966</u>
	<u>\$1,305,043</u>	<u>\$ 263,760</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	有 效 利 率 (%)	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
浮動利率借款				
第一銀行	將於 107 年 2 月到期前償還	2.50	\$ 350,000	\$ 350,000
第一銀行	已於 105 年 10 月提前償還	2.75	-	7,236
第一銀行	已於 105 年 10 月提前償還	2.75	-	311,600
第一銀行	將於 108 年 11 月到期前償還	2.60	50,000	-
第一銀行	將於 107 年 11 月到期前償還	2.75	260,000	260,000
第一銀行	已於 105 年 6 月提前償還	2.87	-	120,060
華泰銀行	將於 107 年 6 月到期前償還	2.47	17,000	17,000
農金高雄	已於 105 年 1 月提前償還	2.93	-	44,976
農金高雄	已於 105 年 1 月提前償還	2.93	-	58,094
農金高雄	將於 109 年 1 月到期前償還	2.72	690,043	3,760
農金高雄	將於 108 年 7 月到期前償還	2.72	400,000	-
陽信左營	將於 108 年 11 月到期前償還	2.50	165,000	-
			<u>\$1,932,043</u>	<u>\$1,172,726</u>

本公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品參閱附註三一及三二。

十七、應付票據及應付帳款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 88,823</u>	<u>\$ 26,752</u>
應付帳款	<u>\$137,921</u>	<u>\$169,902</u>

105 年及 104 年 12 月 31 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 41,138 千元及 130,476 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之正常營業週期，通常超過 12 個月。

本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。

十八、其他應付款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$15,271	\$ 7,909
應付薪資及獎金	8,500	3,797
應付利息	3,147	3,735
應付土地仲介費	2,600	-
應付員工及董監事酬勞	2,073	-
其 他	4,688	2,835
	<u>\$36,279</u>	<u>\$18,276</u>

十九、其他流動負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預收房地款（附註十）	\$79,068	\$29,905
代收 款	6,787	1,090
其 他	59	58
	<u>\$85,914</u>	<u>\$31,053</u>

二十、確定提撥計畫

本公司所適用「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。

二一、資產負債之到期分析

本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：

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
105 年 12 月 31 日			
資 產			
存 貨	\$ 2,466,177	\$ 2,919,309	\$ 5,385,486
其他金融資產－流動	56,105	-	56,105
預付佣金（列入其他流動資產項下）	7,499	-	7,499
存出保證金－流動	<u>1,409</u>	<u>216</u>	<u>1,625</u>
	<u>\$ 2,531,190</u>	<u>\$ 2,919,525</u>	<u>\$ 5,450,715</u>
百分比（%）	<u>46</u>	<u>54</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 872,000	\$ 176,086	\$ 1,048,086
應付短期票券	1,057,480	-	1,057,480
應付票據	86,997	1,826	88,823
應付帳款	109,927	27,994	137,921
預收房地款（列入其他流動負債項下）	79,068	-	79,068
一營業週期內到期之長期借款	<u>-</u>	<u>627,000</u>	<u>627,000</u>
	<u>\$ 2,205,472</u>	<u>\$ 832,906</u>	<u>\$ 3,038,378</u>
百分比（%）	<u>73</u>	<u>27</u>	<u>100</u>
104 年 12 月 31 日			
資 產			
存 貨	\$ 2,258,350	\$ 3,480,663	\$ 5,739,013
其他金融資產－流動	9,102	21,136	30,238
預付佣金（列入其他流動資產項下）	-	4,551	4,551
存出保證金－流動	<u>8,739</u>	<u>-</u>	<u>8,739</u>
	<u>\$ 2,276,191</u>	<u>\$ 3,506,350</u>	<u>\$ 5,782,541</u>
百分比（%）	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,803,291	\$ 1,054,952	\$ 2,858,243
應付票據	26,522	230	26,752
應付帳款	104,033	65,869	169,902
預收房地款（列入其他流動負債項下）	2,450	27,455	29,905
一營業週期內到期之長期借款	<u>-</u>	<u>908,966</u>	<u>908,966</u>
	<u>\$ 1,936,296</u>	<u>\$ 2,057,472</u>	<u>\$ 3,993,768</u>
百分比（%）	<u>48</u>	<u>52</u>	<u>100</u>

二、權益

(一) 普通股股本

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
額定股數 (千股)	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<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>75,900</u>	<u>69,000</u>
已發行股本	<u>\$ 759,000</u>	<u>\$ 690,000</u>

105 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 69,000 千元轉增資，是項增資案業以 105 年 8 月 28 日為配股基準日，業已完成變更登記。

(二) 資本公積

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</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。

(三) 保留盈餘及股利政策

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。本公司已於 105 年 6 月之股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；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。次依法令或主管機關規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提

請股東會決議分派之。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二四(六)員工福利費用。

修正前章程之盈餘分派政策規定，本公司每年決算如有盈餘，除先完納稅捐及彌補虧損外，應提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。次依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，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。

另本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，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。

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 105 年及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 32,108		
股票股利	69,000	90,000	\$ 1	\$ 1.5
現金股利	-	90,000	-	1.5

本公司 106 年 3 月董事會擬議 105 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	\$ 4,305	
現金股利	75,900	\$ 1

有關 105 年度之盈餘分配案尚待 106 年 6 月召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

本公司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，依法向金管會申請動用該特別盈餘公積，於 104 年 4 月 20 日經金管會核准迴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。

二三、收 入

	105 年度	104 年度
營建收入	\$1,297,620	\$ 259,031
租金收入	9,342	9,556
	<u>\$1,306,962</u>	<u>\$ 268,587</u>

二四、稅前淨利（損）

稅前淨利（損）係包含以下項目：

(一) 其他收入

	105 年度	104 年度
租金收入	\$ 3,472	\$ 3,464
利息收入	281	362
人壽保險現金解約價值	-	6,294
其他（附註三一）	3,591	4,311
	<u>\$ 7,344</u>	<u>\$ 14,431</u>

(二) 其他利益及損失

	105 年度	104 年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	\$ 449
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	(191)	180
其他	(1,729)	(726)
	<u>(\$ 1,920)</u>	<u>(\$ 97)</u>

(三) 財務成本

	105 年度	104 年度
銀行借款利息	\$ 90,589	\$103,519
票券利息費用	12,206	-
押金設算息	<u>41</u>	<u>46</u>
	102,836	103,565
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>23,542</u>	<u>59,781</u>
	<u>\$ 79,294</u>	<u>\$ 43,784</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105 年度	104 年度
利息資本化金額	<u>\$ 23,542</u>	<u>\$ 59,781</u>
利息資本化利率(%)	2.47~2.73	2.74~2.80

(四) 折舊及攤銷

	105 年度	104 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,625	\$ 3,513
投資性不動產	<u>3,338</u>	<u>2,360</u>
	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 5,873</u>
攤銷費用		
無形資產	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 569</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,338	\$ 2,360
營業費用	<u>1,625</u>	<u>3,513</u>
	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 5,873</u>

(接次頁)

(承前頁)

	105 年度	104 年度
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 569</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	105 年度	104 年度
產生租金收入之投資性		
不動產之直接營運費用	<u>\$ 3,664</u>	<u>\$ 3,151</u>

(六) 員工福利費用

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
短期員工福利		
薪資	\$ 29,296	\$ 23,912
勞健保	2,430	2,286
其他	<u>1,554</u>	<u>2,106</u>
	33,280	28,304
退職福利（附註二十）		
確定提撥計畫	<u>1,187</u>	<u>1,196</u>
	<u>\$ 34,467</u>	<u>\$ 29,500</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 34,467	\$ 27,568
存貨－在建房地	<u>-</u>	<u>1,932</u>
	<u>\$ 34,467</u>	<u>\$ 29,500</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 1‰及不高於 3%提撥員工及董監事酬勞。

本公司 105 年度員工及董監事酬勞估列如下。104 年度因產生虧損，是以未估列員工及董監事酬勞。

	金 額	估 列 比 例
105 年度		
員工酬勞	\$ 67	1‰
董監事酬勞	2,006	3%

105 年度員工及董監事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 105 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

年度個體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 104 年 6 月股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

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

上述差異調整為 104 年度之損益。

有關本公司董事會及股東常會決議之員工酬勞（紅利）及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二五、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	105 年度	104 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 25,555	\$ 4,202
以前年度所得稅調整	(3,805)	-
未分配盈餘加徵	<u>-</u>	<u>10,897</u>
	<u>21,750</u>	<u>15,099</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	5,928	4,279
本年度產生之虧損扣抵	(<u>5,928</u>)	(<u>4,279</u>)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 21,750</u>	<u>\$ 15,099</u>

會計所得（虧損）與所得稅費用之調節如下：

	105 年度	104 年度
稅前淨利（損）	<u>\$ 64,795</u>	(<u>\$ 22,947</u>)

（接次頁）

(承前頁)

	105 年度	104 年度
稅前淨利(損)按法定稅率(17%)計算之所得		
稅費用(扣抵利益)	\$ 11,015	(\$ 3,901)
土地增值稅	25,555	4,202
免稅所得	(21,958)	(2,984)
未認列之可減除暫時性差異	5,014	2,516
稅上不可減除之費損	1	90
未分配盈餘加徵	-	10,897
以前年度所得稅調整	<u>2,123</u>	<u>4,279</u>
	<u>\$ 21,750</u>	<u>\$ 15,099</u>

由於 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 105 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 84</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,897</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
105 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
104 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ 48,179	\$ 48,179
108 年度到期	50,869	50,869
109 年度到期	12,291	12,291
110 年度到期	<u>346,333</u>	<u>312,193</u>
	<u>\$457,672</u>	<u>\$423,532</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$ 51,495	\$ 22,003
遞延行銷費用	<u>6,801</u>	<u>6,801</u>
	<u>\$ 58,296</u>	<u>\$ 28,804</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 105 年 12 月 31 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
24,437	114
<u>34,874</u>	115
<u>\$ 575,319</u>	

(六) 兩稅合一相關資訊

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$753,322</u>	<u>\$779,277</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 78,914</u>	<u>\$ 79,522</u>
	105 年度（預計）	104 年度（實際）
盈餘分配適用之稅額扣抵比率（%）	10.48	11.11

依所得稅法規定，本公司分配屬 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，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。

(七) 所得稅核定情形

本公司截至 103 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二六、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利（損）

	105 年度	104 年度
計算基本及稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>\$ 43,045</u>	<u>(\$ 38,046)</u>

股 數

單位：千股

	105 年度	104 年度
計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	75,900	69,000
加：盈餘轉增資追溯調整	<u>-</u>	<u>6,900</u>
計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	75,900	75,900
具稀釋作用之潛在普通股之影響員工酬勞	<u>2</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	<u>75,902</u>	<u>75,900</u>

104 年度因產生虧損，是以無須計算潛在普通股之稀釋效果。

計算每股虧損時，無償配股之影響業已追溯調整，因追溯調整，104 年度基本及稀釋每股虧損變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股虧損	<u>(\$ 0.55)</u>	<u>(\$ 0.50)</u>
稀釋每股虧損	<u>(\$ 0.55)</u>	<u>(\$ 0.50)</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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。於次年度決議員工酬勞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。

二七、投資子公司－取得控制

	主要營運活動	收 購 日	收購比例(%)	移 轉 對 價
華慶營造工程有限公司(華慶公司)	土木工程	104年5月29日	100	<u>\$ 30,563</u>

本公司收購華慶公司 100%之股權係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。取得華慶公司之說明，請參閱本公司 105 年度合併財務報告附註二七。本公司係按子公司同期間經會計師查核的財務報表認列損益。

二八、營業租賃協議

本公司以營業租賃方式承租高雄、台南辦事處、公務車及事務機，租賃期間為 102 年 5 月至 108 年 10 月，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應支付最低租賃給付總額如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 2,228	\$ 1,983
1~5 年	<u>1,898</u>	<u>994</u>
	<u>\$ 4,126</u>	<u>\$ 2,977</u>

二九、資本風險管理

本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。本公司資本結構係由淨債務及權益組成，不須遵守其他外部資本規定。

三十、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。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>105 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 5,818	\$ -	\$ -	\$ 5,818
備供出售金融資產 未上市（櫃）股票	\$ -	\$ -	\$ 20,000	\$ 20,000
<u>104 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 3,009	\$ -	\$ -	\$ 3,009

105 及 104 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

未上市（櫃）股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。

(三) 金融工具之種類

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
金 融 資 產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 5,818	\$ 3,009
備供出售金融資產－非流動	20,000	-
放款及應收款（註 1）	464,704	247,051
金 融 負 債		
以攤銷後成本衡量（註 2）	4,348,866	4,248,559

註 1：餘額係包含現金、應收帳款、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、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本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，財務部門監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本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：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 447,558	\$ 231,448
金融負債	2,980,129	4,020,694

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 0.25%，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 0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 105 年度稅前淨利將減少／增加 7,450 千元，104 年度稅前淨損將增加／減少 10,052 千元，主要係因本公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

本公司投資基金受益憑證而產生金融商品價格風險，因皆有活絡市場之公開報價，依投資操作策略而予以適時因應，而產生權益價格暴險。

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行，經考量本公司投資標的之市場價格波動後，取其變動幅度 10% 作為權益證券之敏感度分析基礎。

若權益價格上漲／下跌 10%，105 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 582 千元，104 年度稅前淨損將減少／增加 301 千元。

3. 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財務損失之風險，截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額及本公司提供財務保證所產生之或有負債金額。本公司不預期有重大之信用風險。

4. 流動性風險

本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。

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為 1,953,847 千元及 2,452,867 千元。

(1) 流動性風險表

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

105 年 12 月 31 日

	1 年 內	2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 301,589	\$ 9,668	\$ -	\$ 311,257
浮動利率工具	938,611	2,186,689	-	3,125,300
固定利率工具	1,058,700	-	-	1,058,700
財務保證負債	35,000	-	-	35,000
	<u>\$2,333,900</u>	<u>\$2,196,357</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,530,257</u>

104 年 12 月 31 日

	1 年	內 2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 148,914	\$ 66,676	\$ 2,000	\$ 217,590
浮動利率工具	1,878,821	2,299,272	-	4,178,093
固定利率工具	<u>10,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,400</u>
	<u>\$2,038,135</u>	<u>\$2,365,948</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$4,406,083</u>

(2) 融資額度

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 50,000	\$ 110,275
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 110,275</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$3,988,829	\$3,920,694
未動用金額	<u>1,953,847</u>	<u>2,452,867</u>
	<u>\$5,942,676</u>	<u>\$6,373,561</u>

三一、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 進 貨

105 年度本公司委由子公司華慶承包建案，本年度按合約進度估驗之進貨為 211,233 千元。

(二) 其他收入

本公司提供部分管理及工程保險等服務予子公司華慶，105 及 104 年度收入金額分別為 2,165 千元及 1,050 千元。

(三) 年底餘額

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付帳款	<u>\$59,307</u>	<u>\$ -</u>

(四) 保 證

105 年及 104 年 12 月 31 日，本公司銀行借款及短期票券係由董事長提供其個人連帶保證；本公司為子公司華慶提供背書保證之資訊，請參閱附表一。

(五) 主要管理階層之薪酬

	105 年度	104 年度
短期員工福利	\$ 7,509	\$ 8,334
退職後福利	211	307
	<u>\$ 7,720</u>	<u>\$ 8,641</u>

三二、質抵押之資產

本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及預售房屋之履約保證：

	105 年度	104 年度
(一) 銀行借款擔保品		
存 貨		
待售房地	\$1,879,886	1,197,857
營建用地	1,738,357	2,160,845
在建房地	1,371,861	2,108,454
投資性不動產	619,387	314,652
不動產、廠房及設備	21,397	21,820
其他金融資產－流動	-	9,102
存出保證金	-	8,000
	<u>\$5,630,888</u>	<u>\$5,820,730</u>
(二) 預售房屋價金信託專戶 (列入其他金融資產－ 流動項下)	<u>\$ 56,105</u>	<u>\$ 21,136</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 105 年 12 月 31 日止，本公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 832,814 千元，尚未估列入帳金額為 536,391 千元。

三四、外幣資產及負債之匯率資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、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：附表一。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 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：附表三。
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：附表四。
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. 被投資公司資訊：附表五。

(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、年底投資帳面金額、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年底餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之年底餘額及百分比：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年底餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、年底餘額、利率區間及當年度利息總額：無。
 - (6) 其他對當年度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。

華友聯開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業	本年度	年底	以財產擔保之	累計背書保證金額佔最近期財務報告淨值之比率(%)	背書保證最高限額(註2)	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	備註	
		公司名稱	關係	背書保證限額(註2)	最高背書保證餘額	背書保證餘額								
0	本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	\$ 684,719	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ -	\$ 3,500	1.53	\$ 1,141,198	Y	N	N	

註 1： 融資核貸條件係按動用金額提供一成活期存款設質作為擔保品。

註 2： 本公司對單一企業背書保證之限額為最近期報表淨值之 30%；最高限額為最近期報表淨值之 50%。

華友聯開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 105 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	年底				備註
				年 股數／單位數	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	
本公司	基金受益憑證							
	第一金人民幣高收益債券基金 (累積型)	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	\$ 2,845	-	\$ 2,845	
	土銀富蘭克林華美多重收益平 衡基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	2,973	-	2,973	
					<u>\$ 5,818</u>	-	<u>\$ 5,818</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	備供出售金融資產－非流動	2,000,000	<u>\$ 20,000</u>	-	<u>\$ 20,000</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（高雄大港段四小段2092地號）	105.11.18	\$ 384,300	付訖	南和興產股份有限公司	無	-	-	-	\$ -	鑑價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

華友聯開發股份有限公司及子公司
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
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				應 收（付）票 據、帳 款		備 註			
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率 (%)	授 信 期 間	交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因	單 價		授 信 期 間	餘 額	佔 總 應 收 (付) 票 據、帳 款 之 比 率 (%)
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨	\$211,233	38	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 59,307)	(26)		

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

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		年底持股情形			被投資公司本年度淨利	本年度認列之投資損失(註2)	備註
				本年年底	去年年底	股數 (註1)	比率 (%)	帳面金額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 86,621	\$ 3,786	(\$ 8,916)	

註 1：華慶公司之實收資本額為 92,500 千元。
註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 3,786 千元減除未實現銷貨利益 12,702 千元。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		附註六
透過損益按公允價值衡量金融資產－流動明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
其他金融資產－流動明細表		附註十一
存出保證金明細表		明細表四
其他流動資產明細表		附註十二
備供出售金融資產－非流動明細表		附註八
採用權益法之投資變動明細表		明細表五
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十四
投資性不動產變動明細表		附註十五
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十五
遞延所得稅資產明細表		附註二五
短期借款明細表		明細表六
應付短期票券明細表		明細表七
應付票據明細表		明細表八
應付帳款明細表		明細表九
其他應付款明細表		附註十八
其他流動負債明細表		附註十九
長期借款明細表		明細表十
存入保證金明細表		明細表十一
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十二
營業成本明細表		明細表十三
營業費用明細表		明細表十四
其他收入明細表		附註二四
其他利益及損失淨額明細表		附註二四
財務成本明細表		附註二四
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		明細表十五

華友聯開發股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

(除另註明外)

金 融 工 具 名 稱	單 位 數	取 得 成 本	公 允 價 值 單 價 (元)	總 額
持有供交易之金融資產				
基金受益憑證				
第一金人民幣				
高收益金債				
券基金(累				
積型)	300,000	\$ 3,000	\$ 9.4821	\$ 2,845
土銀富蘭克林				
華美多重收				
益平衡基金	300,000	3,000	9.91	<u>2,973</u>
				<u>\$5,818</u>

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

名	稱	成	本	淨 變 現 價 值
待售房地				
華 悅		\$	931,875	\$1,229,420
博 聞			461,823	690,659
H Park			314,052	443,795
Le More			172,136	189,286
其他（註）			<u>7,194</u>	<u>16,519</u>
			<u>1,887,080</u>	<u>2,569,679</u>
在建房地				
高雄華鳳段 163-1 等地號			785,570	990,541
棕 櫚 灣			528,926	661,109
其他（註）			<u>57,365</u>	<u>72,106</u>
			<u>1,371,861</u>	<u>1,723,756</u>
營建用地				
高雄華鳳段 163 等地號			612,312	806,391
高雄大港段四小段 2092 地號			387,144	369,215
台南大山段 284~287 地號			259,010	266,520
台南大山段 259 等地號			239,161	249,387
台南大山段 466~470、472 等地號			225,515	364,024
台南大山段 94 地號			208,557	375,903
台南大山段 352 地號			193,802	285,619
其他（註）			<u>1,044</u>	<u>1,044</u>
			<u>2,126,545</u>	<u>2,718,103</u>
			<u>\$5,385,486</u>	<u>\$7,011,538</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
 在建房地變動明細表
 民國 105 年度

明細表三

單位：新台幣千元

工 程 名 稱	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			完 工 轉 列 地 年 底 餘 額	擔保或抵質押情形
		土 地 款 (營建用地轉入)	工 程 成 本	資 本 化 利 息		
華悅	\$1,279,077	\$ -	(\$ 22,863)	\$ 11,103	(\$1,267,317)	已抵押、參閱附註 三二
高雄華鳳段 163-1 等地號	-	626,099	153,155	6,316	- 785,570	已抵押、參閱附註 三二
博聞	614,988	-	81,517	3,345	(699,850)	已抵押、參閱附註 三二
棕 櫚 灣	214,389	-	311,903	2,634	- 528,926	已抵押、參閱附註 三二
台南大山段 57 地號	-	55,555	1,666	144	- 57,365	已抵押、參閱附註 三二
	<u>\$2,108,454</u>	<u>\$ 681,654</u>	<u>\$ 525,378</u>	<u>\$ 23,542</u>	<u>(\$1,967,167)</u>	<u>\$1,371,861</u>

華友聯開發股份有限公司

存出保證金明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
流	動					
	高雄和運	租賃汽車		\$	700	無
	台水台南	自來水保證金			472	無
	台電台南	台電保證金			237	無
	台電鳳山區	台電保證金			216	無
					<u>\$1,625</u>	
非	流 動					
	育志開發	球場保證金		\$	2,200	無
	和運租車	租賃汽車			790	無
	土地銀行	辦公室租賃押			177	無
		金				
	其他（註）				96	無
					<u>\$3,263</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 105 年度

明細表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

	年 初 餘 額		本 年 度 增 加		本 年 度 減 少		採 用 權 益 法 認 列 之 子 公 司 利 益 之 份 額	年 底 餘 額		股 權 淨 值		提 供 擔 保 或 備 註
	股 數 (註 1)	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額		股 數	持 股 %	單 價 (元)	總 金 額	
華慶營造工程有限公司	-	<u>\$95,537</u>	-	<u>\$ -</u>	-	<u>\$12,702</u>	(註 2) <u>\$ 3,786</u>	-	100	<u>\$86,621</u>	\$ - <u>\$87,549</u>	無 註 3

註 1：華慶公司之實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係未實現銷貨利益。

註 3：年底餘額與股權淨值差異係累計未實現銷貨利益 14,298 千元（含當年度產生 12,702 千元及期初未實現 1,596 千元），及因收購產生之商譽 13,370 千元。

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	餘 額	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
抵押借款					
第一商業銀行	103.09.19~106.09.19	1.70~2.75	\$ 416,000	\$ 416,000	參閱附註三 二
華泰銀行	103.06.27~107.06.27	2.47~2.74	188,000	194,000	參閱附註三 二
臺灣中小企業銀行	105.11.25~106.11.25	1.79	160,000	160,000	參閱附註三 二
臺灣銀行	103.02.26~108.02.26	2.74	28,632	35,000	參閱附註三 二
大眾商業銀行	104.04.02~106.10.31	2.50	145,000	145,000	參閱附註三 二
王道商業銀行	105.08.10~107.08.10	2.20	60,454	112,630	參閱附註三 二
			<u>998,086</u>		
信用借款					
臺灣中小企業銀行	105.11.25~106.11.25	2.09	40,000	40,000	無
彰化銀行	105.10.18~106.04.18	2.32	<u>10,000</u>	10,000	無
			<u>50,000</u>		
			<u>\$ 1,048,086</u>		

華友聯開發股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 105 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

保 證 或 承 兌 機 構	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 發 行 金 額	未攤銷票券折價	帳 面 金 額
兆豐票券金融公司	105.12.23~106.01.17	2.54~2.79	\$ 337,300	(\$ 410)	\$ 336,890
大中票券金融公司	105.12.23~106.01.17	2.41	<u>721,400</u>	(<u>810</u>)	<u>720,590</u>
			<u>\$1,058,700</u>	(\$ <u>1,220</u>)	<u>\$1,057,480</u>

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
國產建材實業股份有限公司高雄廠	工 程 款	\$ 15,875
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工 程 款	12,237
永達營造股份有限公司	工 程 款	10,710
欣雄天然氣股份有限公司	工 程 款	10,241
欣南天然氣股份有限公司	工 程 款	7,331
民威有限公司	工 程 款	5,827
其他（註）		<u>26,602</u>
		<u>\$ 88,823</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
華慶營造工程有限公司	工 程 款	\$ 59,307
民威有限公司	工 程 款	11,778
其他（註）		<u>66,836</u>
		<u>\$137,921</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
 長期借款明細表
 民國 105 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額			融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期	合 計		
抵押借款							
第一商業銀行	104.02.10~108.11.14	2.50~2.75	\$ 610,000	\$ 50,000	\$ 660,000	\$ 800,000	參閱附註三二
華泰銀行	104.08.14~107.06.27	2.47	17,000	-	17,000	104,000	參閱附註三二
全國農業金庫	102.06.11~109.01.20	2.72	-	1,090,043	1,090,043	1,935,000	參閱附註三二
陽信商業銀行	105.11.11~108.11.11	2.50	-	165,000	165,000	165,000	參閱附註三二
			<u>\$ 627,000</u>	<u>\$1,305,043</u>	<u>\$1,932,043</u>		

華友聯開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
永達營造股份有限公司		保固保證金		\$45,324	
其他（註）				<u>2,910</u>	
				<u>\$48,234</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 105 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地收入淨額					
	華	悅		\$	421,365
	H Park				341,547
	博	聞			340,104
	Le More				182,323
	文	華	匯		<u>12,281</u>
					1,297,620
出租房地收入淨額					<u>9,342</u>
					<u>\$1,306,962</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 105 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地成本					
	華	悅		\$	342,939
	H Park				252,054
	博	聞			249,299
	Le More				163,088
	文	華	匯		<u>4,609</u>
					1,011,989
出租房地成本—折舊費用					<u>3,338</u>
					<u>\$1,015,327</u>

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 105 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$ 61,730	\$ 105	\$ 61,835
薪資（註）	-	30,634	30,634
稅 捐	9,468	10,481	19,949
手 續 費	4,338	682	5,020
勞 務 費	486	3,226	3,712
其 他	<u>6,419</u>	<u>16,485</u>	<u>22,904</u>
	<u>\$ 82,441</u>	<u>\$ 61,613</u>	<u>\$144,054</u>

註：薪資費用包含支付予非員工之顧問費 458 千元、薪酬委員酬勞 245 千元及監察人酬勞與車馬費 635 千元。

華友聯開發股份有限公司

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

民國 105 及 104 年度

明細表十五

單位：新台幣千元

	105 年度			104 年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
用人費用						
薪 資	\$ -	\$ 29,296	\$ 29,296	\$ 1,555	\$ 22,357	\$ 23,912
勞 健 保	-	2,430	2,430	191	2,095	2,286
退 休 金	-	1,187	1,187	95	1,101	1,196
其 他	-	1,554	1,554	91	2,015	2,106
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,467</u>	<u>\$ 34,467</u>	<u>\$ 1,932</u>	<u>\$ 27,568</u>	<u>\$ 29,500</u>
折 舊	<u>\$ 3,338</u>	<u>\$ 1,625</u>	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 2,360</u>	<u>\$ 3,513</u>	<u>\$ 5,873</u>
攤 銷	<u>\$ -</u>	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 341</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 569</u>	<u>\$ 569</u>

註：截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 44 人及 37 人。