

華友聯開發股份有限公司  
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國107及106年第1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<br>附 註 編 號 |
|----|---------------------------|-------|---|--------------------|
| 一、 | 封 面                       | 1     |   | -                  |
| 二、 | 目 錄                       | 2     |   | -                  |
| 三、 | 會計師核閱報告                   | 3~4   |   | -                  |
| 四、 | 合併資產負債表                   | 5     |   | -                  |
| 五、 | 合併綜合損益表                   | 6~7   |   | -                  |
| 六、 | 合併權益變動表                   | 8     |   | -                  |
| 七、 | 合併現金流量表                   | 9~10  |   | -                  |
| 八、 | 合併財務報告附註                  |       |   |                    |
|    | (一) 公司沿革                  | 11    |   | 一                  |
|    | (二) 通過財務報告之日期及程序          | 11    |   | 二                  |
|    | (三) 新發布及修訂準則及解釋之適用        | 11~15 |   | 三                  |
|    | (四) 重大會計政策之彙總說明           | 16~23 |   | 四                  |
|    | (五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 23    |   | 五                  |
|    | (六) 重要會計項目之說明             | 24~48 |   | 六~三十               |
|    | (七) 關係人交易                 | 48    |   | 三一                 |
|    | (八) 質抵押之資產                | 49    |   | 三二                 |
|    | (九) 重大或有負債及未認列之合約承諾       | 49    |   | 三三                 |
|    | (十) 重大之災害損失               | -     |   | -                  |
|    | (十一) 重大之期後事項              | 49    |   | 三四                 |
|    | (十二) 外幣資產及負債之匯率資訊         | 49    |   | 三五                 |
|    | (十三) 附註揭露事項               |       |   |                    |
|    | 1. 重大交易事項相關資訊             | 49~50 |   | 三六                 |
|    | 2. 轉投資事業相關資訊              | 49~50 |   | 三六                 |
|    | 3. 大陸投資資訊                 | 50    |   | 三六                 |
|    | (十四) 部門資訊                 | 51~52 |   | 三七                 |

### 會計師核閱報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

華友聯開發股份有限公司（華友聯公司）及其子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作，核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，因是無法表示查核意見。

#### 保留結論之基礎

如合併財務報表附註十四所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）435,173 千元及 409,987 千元，皆佔合併資產總額之 6%；負債總額分別為 76,880 千元及 322,805 千元，佔合併負債總額之 2% 及 8%；民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損失分別為 4,483 千元及 367 千元，佔合併綜合損益之 4% 及 1%。

## 保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達華友聯公司及其子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



會計師 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 107 年 5 月 10 日

民國 107 年 3 月 31 日 至 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣千元

| 代碼   | 資產                                 | 107 年 3 月 31 日<br>(經核閱) | 106 年 12 月 31 日<br>(經查核) | 106 年 3 月 31 日<br>(經核閱) | 107 年 3 月 31 日<br>(經核閱) | 106 年 12 月 31 日<br>(經查核) | 106 年 3 月 31 日<br>(經核閱) |
|------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|      |                                    | 金額                      | 金額                       | 金額                      | 金額                      | 金額                       | 金額                      |
| 1100 | 流動資產                               |                         |                          |                         |                         |                          |                         |
| 1110 | 現金及約當現金 (附註四及六)                    | \$ 345,539              | \$ 355,276               | \$ 403,153              | \$ 530,000              | \$ 641,000               | \$ 1,018,662            |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產<br>(附註三、四及七)      | 9,855                   | 9,995                    | 5,590                   | 149,746                 | 139,555                  | 835,133                 |
| 1150 | 應收票據                               | 462                     | 45                       | 1,025                   | 102,493                 | -                        | -                       |
| 1170 | 應收帳款 (附註三、四及十)                     | -                       | 2,229                    | -                       | 64,727                  | 94,503                   | 56,091                  |
| 1200 | 其他應收款                              | 16                      | 14                       | 40                      | 168,944                 | 167,609                  | 106,835                 |
| 1220 | 本期所得稅資產                            | 18                      | 36                       | 12                      | 48,838                  | 67,326                   | 35,462                  |
| 1320 | 存貨 (附註十一及三二)                       | 4,562,371               | 5,899,266                | 5,181,033               | 1,389                   | 56                       | -                       |
| 1476 | 其他金融資產 (附註十二及三二)                   | 64,911                  | 38,661                   | 76,386                  | 1,605,760               | 2,005,760                | 367,000                 |
| 1478 | 存出保證金                              | 722                     | 895                      | 2,958                   | 14,788                  | 129,264                  | 120,989                 |
| 1479 | 其他流動資產 (附註十三及十七)                   | 69,430                  | 93,300                   | 92,986                  | 2,686,685               | 3,245,073                | 2,540,172               |
| 1480 | 取得合約之增額成本 (附註三、四及<br>二四)           | 4,212                   | -                        | -                       | -                       | -                        | -                       |
| 11XX | 流動資產總計                             | 5,057,536               | 6,399,717                | 5,763,183               | 1,604,000               | 1,404,000                | 1,565,043               |
| 1517 | 非流動資產                              |                         |                          |                         |                         |                          |                         |
| 1517 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之<br>金融資產 (附註三、四及八) | 25,620                  | -                        | -                       | 2,929                   | 2,945                    | 48,229                  |
| 1523 | 備供出售金融資產 (附註三、四及九)                 | -                       | -                        | -                       | 1,606,929               | 1,406,945                | 1,613,272               |
| 1600 | 不動產、廠房及設備 (附註十五及三<br>二)            | -                       | 24,738                   | 23,740                  | 4,293,614               | 4,652,018                | 4,153,444               |
| 1760 | 投資性不動產 (附註十六及三二)                   | 22,285                  | 22,492                   | 23,115                  | 759,000                 | 759,000                  | 759,000                 |
| 1805 | 商譽                                 | 1,713,824               | 615,236                  | 621,295                 | 245,201                 | 245,201                  | 245,201                 |
| 1840 | 遞延所得稅資產                            | 13,370                  | 13,370                   | 13,370                  | 260,519                 | 260,519                  | 256,214                 |
| 1920 | 遞延所得稅負債                            | 20,000                  | 20,000                   | 20,000                  | 268,658                 | 268,658                  | 268,658                 |
| 1981 | 存出保證金                              | 5,395                   | 4,972                    | 4,053                   | 1,027,238               | 911,999                  | 783,478                 |
| 1981 | 人壽保險現金解約價值                         | 1,820                   | 1,608                    | 979                     | 1,556,415               | 1,441,176                | 1,308,350               |
| 15XX | 非流動資產總計                            | 1,802,314               | 702,416                  | 706,552                 | 5,620                   | 4,738                    | 3,740                   |
| 1XXX | 資產總計                               | \$6,859,850             | \$7,102,133              | \$6,469,735             | \$6,859,850             | \$7,102,133              | \$6,469,735             |
|      |                                    | 100                     | 100                      | 100                     | 100                     | 100                      | 100                     |
|      | 負債及權益總計                            |                         |                          |                         |                         |                          |                         |
|      | 負債                                 |                         |                          |                         |                         |                          |                         |
|      | 長期借款 (附註十七、三一及三二)                  | 89                      | 89                       | 89                      | 24                      | 24                       | 24                      |
|      | 存入保證金                              | -                       | -                        | -                       | -                       | -                        | -                       |
|      | 非流動負債總計                            | -                       | -                        | -                       | 24                      | 24                       | 24                      |
|      | 負債總計                               | 1                       | 1                        | 1                       | 63                      | 66                       | 64                      |
|      | 歸屬於本公司業主之權益 (附註二三)                 |                         |                          |                         |                         |                          |                         |
|      | 普通股本                               | 3100                    | 3100                     | 3100                    | 11                      | 11                       | 11                      |
|      | 資本公積                               | 3200                    | 3200                     | 3200                    | 3                       | 3                        | 3                       |
|      | 保留盈餘                               | 3310                    | 3310                     | 3310                    | 4                       | 4                        | 4                       |
|      | 法定盈餘公積                             | 3320                    | 3320                     | 3320                    | 4                       | 4                        | 4                       |
|      | 特別盈餘公積                             | 3350                    | 3350                     | 3350                    | 15                      | 13                       | 12                      |
|      | 未分配盈餘                              | 3300                    | 3300                     | 3300                    | 23                      | 20                       | 20                      |
|      | 保留盈餘總計                             | 3400                    | 3400                     | 3400                    | -                       | -                        | -                       |
|      | 其他權益                               | 3XXX                    | 3XXX                     | 3XXX                    | -                       | -                        | -                       |
|      | 權益總計                               | 100                     | 100                      | 100                     | 37                      | 34                       | 36                      |
|      | 負債及權益總計                            | 100                     | 100                      | 100                     | 100                     | 100                      | 100                     |

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 107 年 5 月 10 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

合併損益表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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

每股盈餘為元

| 代 碼  |                | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |   |           | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |   |           |
|------|----------------|-----------------------------|---|-----------|-----------------------------|---|-----------|
|      |                | 金                           | 額 | %         | 金                           | 額 | %         |
| 4000 | 營業收入淨額（附註四及二四） | \$631,448                   |   | 100       | \$406,676                   |   | 100       |
| 5000 | 營業成本（附註十一及二五）  | <u>443,623</u>              |   | <u>70</u> | <u>314,898</u>              |   | <u>78</u> |
| 5900 | 營業毛利           | <u>187,825</u>              |   | <u>30</u> | <u>91,778</u>               |   | <u>22</u> |
|      | 營業費用（附註二五）     |                             |   |           |                             |   |           |
| 6100 | 推銷費用           | 32,096                      |   | 5         | 18,155                      |   | 4         |
| 6200 | 管理費用           | <u>20,597</u>               |   | <u>4</u>  | <u>15,802</u>               |   | <u>4</u>  |
| 6000 | 營業費用合計         | <u>52,693</u>               |   | <u>9</u>  | <u>33,957</u>               |   | <u>8</u>  |
| 6900 | 營業利益           | <u>135,132</u>              |   | <u>21</u> | <u>57,821</u>               |   | <u>14</u> |
|      | 營業外收入及支出（附註二五） |                             |   |           |                             |   |           |
| 7010 | 其他收入           | 2,438                       |   | -         | 2,011                       |   | -         |
| 7020 | 其他利益及損失        | ( 120 )                     |   | -         | ( 230 )                     |   | -         |
| 7050 | 財務成本           | ( 16,118 )                  |   | ( 2 )     | ( 20,446 )                  |   | ( 5 )     |
| 7000 | 營業外收入及支出合計     | ( 13,800 )                  |   | ( 2 )     | ( 18,665 )                  |   | ( 5 )     |
| 7900 | 稅前淨利           | 121,332                     |   | 19        | 39,156                      |   | 9         |
| 7950 | 所得稅費用（附註四及二六）  | <u>6,093</u>                |   | <u>1</u>  | <u>9,000</u>                |   | <u>2</u>  |
| 8200 | 本期淨利           | 115,239                     |   | 18        | 30,156                      |   | 7         |

(接次頁)

(承前頁)

| 代 碼  |                                           | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |     |           | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |       |          |
|------|-------------------------------------------|-----------------------------|-----|-----------|-----------------------------|-------|----------|
|      |                                           | 金                           | 額   | %         | 金                           | 額     | %        |
| 8300 | 其他綜合損益（附註二三）                              |                             |     |           |                             |       |          |
| 8310 | 不重分類至損益之項目                                |                             |     |           |                             |       |          |
| 8316 | 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量<br>之權益工具投資<br>未實現評價利益 | \$                          | 882 | -         | \$                          | -     | -        |
| 8360 | 後續可能重分類至損益<br>之項目                         |                             |     |           |                             |       |          |
| 8362 | 備供出售金融資產<br>未實現利益                         |                             | -   | -         |                             | 3,740 | 1        |
| 8500 | 本期綜合損益總額                                  | <u>\$116,121</u>            |     | <u>18</u> | <u>\$ 33,896</u>            |       | <u>8</u> |
|      | 淨利歸屬於：                                    |                             |     |           |                             |       |          |
| 8610 | 本公司業主                                     | <u>\$115,239</u>            |     | <u>18</u> | <u>\$ 30,156</u>            |       | <u>7</u> |
|      | 綜合損益總額歸屬於：                                |                             |     |           |                             |       |          |
| 8710 | 本公司業主                                     | <u>\$116,121</u>            |     | <u>18</u> | <u>\$ 33,896</u>            |       | <u>8</u> |
|      | 每股盈餘（附註二七）                                |                             |     |           |                             |       |          |
| 9750 | 基 本                                       | <u>\$ 1.52</u>              |     |           | <u>\$ 0.40</u>              |       |          |
| 9850 | 稀 釋                                       | <u>\$ 1.52</u>              |     |           | <u>\$ 0.40</u>              |       |          |

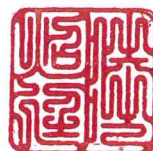
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

（參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 5 月 10 日核閱報告）

董事長：陸焄廷



經理人：陸焄廷



會計主管：林紹詳





華友聯開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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    |                        | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|--------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 營業活動之現金流量              |                             |                             |
| A10000 | 本期稅前淨利                 | \$121,332                   | \$ 39,156                   |
| A20010 | 收益費損項目                 |                             |                             |
| A20100 | 折 舊                    | 2,263                       | 2,263                       |
| A20400 | 透過損益按公允價值衡量之金融<br>資產損失 | 69                          | 230                         |
| A20900 | 財務成本                   | 16,118                      | 20,446                      |
| A21200 | 利息收入                   | ( 66)                       | ( 5)                        |
| A30000 | 營業資產及負債之淨變動數           |                             |                             |
| A31110 | 持有供交易之金融資產             | -                           | ( 2)                        |
| A31115 | 強制透過損益按公允價值衡量之<br>金融資產 | 71                          | -                           |
| A31130 | 應收票據                   | ( 417)                      | ( 1,025)                    |
| A31150 | 應收帳款                   | 2,229                       | 2,395                       |
| A31180 | 其他應收款                  | ( 2)                        | ( 16)                       |
| A31200 | 存 貨                    | 242,638                     | 172,372                     |
| A31240 | 其他流動資產                 | 16,573                      | ( 1,268)                    |
| A31250 | 其他金融資產                 | ( 26,250)                   | ( 16,780)                   |
| A31270 | 取得合約之增額成本              | 3,235                       | -                           |
| A32125 | 合約負債                   | ( 3,436)                    | -                           |
| A32130 | 應付票據                   | ( 29,776)                   | ( 39,232)                   |
| A32150 | 應付帳款                   | 1,335                       | ( 6,124)                    |
| A32180 | 其他應付款                  | ( 17,554)                   | ( 4,684)                    |
| A32230 | 其他流動負債                 | ( 8,547)                    | 35,050                      |
| A33000 | 營運產生之現金流入              | 319,815                     | 202,776                     |
| A33100 | 收取之利息                  | 66                          | 5                           |
| A33300 | 支付之利息                  | ( 23,041)                   | ( 24,700)                   |
| A33500 | 支付之所得稅                 | ( 4,742)                    | ( 8,943)                    |
| AAAA   | 營業活動之淨現金流入             | <u>292,098</u>              | <u>169,138</u>              |

(接次頁)

(承前頁)

| 代 碼    |             | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|--------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 投資活動之現金流量   |                             |                             |
| B03700 | 存出保證金增加     | (\$ 250)                    | (\$ 790)                    |
| B05400 | 取得投資性不動產    | ( 607)                      | ( 3,712)                    |
| B09900 | 人壽保險現金解約價值  | ( 212)                      | ( 208)                      |
| BBBB   | 投資活動之淨現金流出  | ( 1,069)                    | ( 4,710)                    |
|        | 籌資活動之現金流量   |                             |                             |
| C00100 | 短期借款增加      | -                           | 150,000                     |
| C00200 | 短期借款減少      | ( 111,000)                  | ( 179,424)                  |
| C00500 | 應付短期票券增加    | 397,600                     | 26,900                      |
| C00600 | 應付短期票券減少    | ( 387,200)                  | ( 249,300)                  |
| C01600 | 舉借長期借款      | 200,000                     | 615,430                     |
| C01700 | 償還長期借款      | ( 400,000)                  | ( 615,430)                  |
| C03100 | 存入保證金減少     | ( 16)                       | ( 5)                        |
| C09900 | 支付聯貸主辦費     | ( 150)                      | -                           |
| CCCC   | 籌資活動之淨現金流出  | ( 300,766)                  | ( 251,829)                  |
| EEEE   | 現金及約當現金淨減少  | ( 9,737)                    | ( 87,401)                   |
| E00100 | 期初現金及約當現金餘額 | 355,276                     | 490,554                     |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額 | \$345,539                   | \$403,153                   |

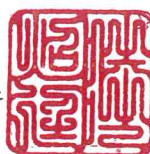
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 5 月 10 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

合併財務報告附註

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 107 年 5 月 10 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」）認可並發布生效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）（以下稱「IFRSs」）

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金管會認可並發布生效之 IFRSs 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」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策參閱附註四。

### 金融資產之分類、衡量與減損

本公司及子公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

| 金 融 資 產 類 別                  | 衡 量 種 類   |                      | 帳 面 金 額   |           |
|------------------------------|-----------|----------------------|-----------|-----------|
|                              | IAS 39    | IFRS 9               | IAS 39    | IFRS 9    |
| 現金及約當現金                      | 放款及應收款    | 按攤銷後成本衡量             | \$355,276 | \$355,276 |
| 股票投資                         | 備供出售金融資產  | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | 24,738    | 24,738    |
| 基金受益憑證                       | 持有供交易金融資產 | 強制透過損益按公允價值衡量        | 2,988     | 2,988     |
| 國外公司債                        | 持有供交易金融資產 | 強制透過損益按公允價值衡量        | 7,007     | 7,007     |
| 應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金 | 放款及應收款    | 按攤銷後成本衡量             | 46,816    | 46,816    |

### 資產項目之本期影響

|                      | 107 年 1 月<br>1 日帳面金額<br>(IAS 39) | 首次適用之<br>調 整 | 107 年 1 月<br>1 日帳面金額<br>(IFRS 9) |
|----------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產     | \$ 9,995                         | \$ -         | \$ 9,995                         |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 |                                  |              |                                  |
| 權益工具                 | \$ -                             | \$ 24,738    | \$ 24,738                        |
| 自備供出售金融資產重分類         | 24,738                           | ( 24,738 )   | -                                |
|                      | \$ 24,738                        | \$ -         | \$ 24,738                        |

原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，因非持有供交易，本公司及子公司選擇全數依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，並將相關其他權益－備供出售金融資產未實現利益 4,738 千元重分類為其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益。

## 2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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。相關會計政策參閱附註四。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收帳款或預收房地款之減少。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

本公司及子公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15 影響如下，並未影響該日保留盈餘。  
資產及負債項目之本期影響

|                      | 107 年 1 月 1<br>日帳面金額<br>(IAS 18) | 首次適用<br>之調整 | 107 年 1 月 1<br>日帳面金額<br>(IFRS15) |
|----------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 預付佣金（列其他流動<br>資產項下）  | \$ 7,447                         | (\$ 7,447)  | \$ -                             |
| 取得合約之增額成本—<br>流動     | -                                | 7,447       | 7,447                            |
| 資產影響                 | <u>\$ 7,447</u>                  | <u>\$ -</u> | <u>\$ 7,447</u>                  |
| 預收房地款（列其他流<br>動負債項下） | \$105,929                        | (\$105,929) | \$ -                             |
| 合約負債—流動              | -                                | 105,929     | 105,929                          |
| 負債影響                 | <u>\$105,929</u>                 | <u>\$ -</u> | <u>\$105,929</u>                 |
|                      |                                  |             | <u>107 年 3 月 31 日</u>            |
| 預付佣金減少               |                                  |             | (\$ 4,212)                       |
| 取得合約之增額成本—流動增加       |                                  |             | 4,212                            |
| 資產影響                 |                                  |             | <u>\$ -</u>                      |
| 合約負債—流動增加            |                                  |             | \$102,493                        |
| 預收房地款減少              |                                  |             | ( 102,493)                       |
| 負債影響                 |                                  |             | <u>\$ -</u>                      |

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

| 新發布／修正／修訂準則及解釋                              | I A S B 發布之<br>生效日（註 1） |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| 「2015～2017 週期之年度改善」                         | 2019 年 1 月 1 日          |
| IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」                     | 2019 年 1 月 1 日（註 2）     |
| 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 16「租賃」                                 | 2019 年 1 月 1 日（註 3）     |
| IFRS 17「保險合約」                               | 2021 年 1 月 1 日          |
| IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」                      | 2019 年 1 月 1 日（註 4）     |
| IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」                   | 2019 年 1 月 1 日          |
| IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」                       | 2019 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：金管會允許企業得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：108 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. 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，若本公司及子公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併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。在合併現金流量表中，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。

對於本公司及子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。

## 2. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，本公司及子公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司及子公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司及子公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本公司及子公司須重評估其判斷與估計。

本公司及子公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

## 3. 2015～2017 週期之年度改善

2015～2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款應納入一般借款之資本化利率計算。前述修正將推延適用。

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、解釋之修正對合併財務狀況與合併財務績效之影響，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並發布生效之 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合併財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

##### (二) 合併基礎

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十四及附表四。

##### (三) 編製基礎及其他重大會計政策說明

除下列說明外，參閱 106 年度合併財務報告之編製基礎及重大會計政策彙總說明。

###### 1. 合約成本相關資產

依預售房地包銷合約支付之銷售佣金僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

###### 2. 有形資產之減損

本公司及子公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損，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，本公司及子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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關勞務預期可收取之對價剩

餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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。

### 3. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司及子公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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。

#### A. 衡量種類

##### 107 年

本公司及子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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

#### 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強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司及子

公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

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。公允價值之決定方式參閱附註三十。

b. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司及子公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a) 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b) 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a) 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b) 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以

金融資產攤銷後成本計算。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之附買回票券，係用於滿足短期現金承諾。

c. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司及子公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司及子公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

106 年

本公司及子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及子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（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）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。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之附買回票券，係用於滿足短期現金承諾。

B. 金融資產之減損

107 年

本公司及子公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

#### 106年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司及子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及子公司過去收款經驗、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。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

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。

#### C. 金融資產之除列

本公司及子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。

##### 107 年

於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

##### 106 年

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) 權益工具

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3) 金融負債

#### A. 後續衡量

本公司及子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。

#### B. 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。

### 3. 收入認列

預售房地所收取之款項分別列入合約負債—流動（107年）及預收房地款（106年），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及子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。

### 4. 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，就期中稅前淨利予以計算。

期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、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 106 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

|                        | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 庫存現金及週轉金               | \$ 270            | \$ 170             | \$ 290            |
| 銀行支票及活期存款              | 305,258           | 265,249            | 396,963           |
| 約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資） |                   |                    |                   |
| 附買回票券                  | 40,011            | 89,857             | 5,900             |
|                        | <u>\$345,539</u>  | <u>\$355,276</u>   | <u>\$403,153</u>  |

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

|               | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量 |                   |                    |                   |
| 基金受益憑證        | <u>\$9,855</u>    | <u>\$ -</u>        | <u>\$ -</u>       |
| 持 有 供 交 易     |                   |                    |                   |
| 非衍生金融資產       |                   |                    |                   |
| 基金受益憑證        | \$ -              | \$ 2,988           | \$ 5,590          |
| 國外公司債         | -                 | 7,007              | -                 |
|               | <u>\$ -</u>       | <u>\$9,995</u>     | <u>\$5,590</u>    |

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

|                        | 107 年 3 月 31 日  |
|------------------------|-----------------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資 |                 |
| 國內未上市（櫃）股票             | <u>\$25,620</u> |

本公司及子公司依中長期策略目的投資國內公司股票，並預期透過長期投資獲利。本公司及子公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述中長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及 106 年資訊，參閱附註三及附註九。

九、備供出售金融資產－非流動

|            | 106 年 12 月 31 日 | 106 年 3 月 31 日  |
|------------|-----------------|-----------------|
| 國內未上市（櫃）股票 | <u>\$24,738</u> | <u>\$23,740</u> |

105 年 11 月本公司參與陽信商業銀行現金增資，以 20,000 千元取得 2,000 千股，公允價值以評價方式估計。

#### 十、應收帳款

本公司及子公司應收帳款主係應收租賃款。

本公司及子公司之應收租賃款依合約規定為次月收款，107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，本公司及子公司之應收帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

#### 十一、存 貨

| 銷 售 個 案 名 稱              | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 待售房地                     |                   |                    |                   |
| 棕 櫚 灣                    | \$ 279,097        | \$ 455,886         | \$ -              |
| 幸福 JIA                   | 89,621            | -                  | -                 |
| 博 聞                      | 86,167            | 162,168            | 417,705           |
| Le More                  | 81,868            | 111,137            | 155,533           |
| 華 悅                      | 81,667            | 194,181            | 772,458           |
| H Park                   | 54,880            | 63,173             | 227,325           |
| 土城清水段土地                  | 7,194             | 7,194              | 7,194             |
|                          | <u>680,494</u>    | <u>993,739</u>     | <u>1,580,215</u>  |
| 在建房地                     |                   |                    |                   |
| 樹 粼                      | 1,156,303         | 1,084,431          | 826,192           |
| 高雄市鳳山區華鳳段 163 等地號        | 775,234           | 706,796            | -                 |
| 高雄市三民區大港段四小段 2092 地號     | 426,127           | -                  | -                 |
| 幸福 JIA                   | -                 | 115,076            | 78,815            |
| 棕 櫚 灣                    | -                 | -                  | 567,234           |
|                          | <u>2,357,664</u>  | <u>1,906,303</u>   | <u>1,472,241</u>  |
| 營建用地                     |                   |                    |                   |
| 高雄市左營區果貿段 177 地號         | 593,103           | 563,978            | -                 |
| 高雄市仁武區八卦段 10 地號          | 253,433           | 248,260            | -                 |
| 台南市南區大山段 259 地號          | 239,161           | 239,161            | 239,161           |
| 台南市南區大山段 466~470、472 等地號 | 225,515           | 225,515            | 225,515           |
| 台南市南區大山段 94 地號           | 208,731           | 208,654            | 208,582           |
| 容積率移轉用地                  | 4,270             | 5,184              | 3,051             |
| 高雄市左營區果貿段 177-9 地號       | -                 | 647,472            | -                 |

( 接 次 頁 )

(承前頁)

| 銷 售 個 案 名 稱          | 107 年<br>3 月 31 日   | 106 年<br>12 月 31 日  | 106 年<br>3 月 31 日   |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 高雄市三民區大港段四小段 2092 地號 | \$ -                | \$ 408,188          | \$ 387,144          |
| 台南市南區大山段 284 地號      | -                   | 259,010             | 259,010             |
| 台南市南區大山段 352 地號      | -                   | 193,802             | 193,802             |
| 高雄市鳳山區華鳳段 163 等地號    | -                   | -                   | 612,312             |
|                      | <u>1,524,213</u>    | <u>2,999,224</u>    | <u>2,128,577</u>    |
|                      | <u>\$ 4,562,371</u> | <u>\$ 5,899,266</u> | <u>\$ 5,181,033</u> |

107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之預收房地款(分別列入合約負債－流動及其他流動負債項下，參閱附註二四及二十)明細如下：

|         | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|---------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 樹 粼     | \$ 65,542         | \$ 19,445          | \$ -              |
| 棕 櫚 灣   | 14,300            | 54,042             | 66,613            |
| 幸福 JIA  | 13,587            | 8,726              | -                 |
| 博 聞     | 5,959             | 9,285              | 17,412            |
| 華 悅     | 2,050             | 8,493              | 15,868            |
| H Park  | 960               | 950                | 10,067            |
| Le More | 95                | 4,988              | -                 |
|         | <u>\$102,493</u>  | <u>\$105,929</u>   | <u>\$109,960</u>  |

107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與存貨相關之銷貨成本分別為 441,567 千元及 312,842 千元。

本公司及子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，參閱附註二五；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，參閱附註三二。

## 十二、其他金融資產－流動

|            | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 受限制銀行存款    |                   |                    |                   |
| 預售房屋價金信託專戶 | \$ 64,911         | \$ 18,721          | \$ 67,885         |

(接次頁)

(承前頁)

|                  | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 受限制資產 (附註三二)     | \$ -              | \$ 15,240          | \$ -              |
| 承作附買回票券價款 (附註三二) | -                 | 4,700              | 5,000             |
| 補償性銀行存款 (附註三二)   | -                 | -                  | 3,501             |
|                  | <u>\$ 64,911</u>  | <u>\$ 38,661</u>   | <u>\$ 76,386</u>  |

本公司及子公司設定質押作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三二。

#### 十三、其他流動資產

|                | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 留抵稅額           | \$ 41,238         | \$ 51,081          | \$ 68,097         |
| 暫付款            | 9,883             | 17,811             | 6,511             |
| 預付聯貸主辦費 (附註十七) | 9,500             | 9,350              | -                 |
| 預付租金           | 4,887             | 5,703              | 3,436             |
| 預付佣金           | -                 | 7,447              | 7,834             |
| 其他             | 3,922             | 1,908              | 7,108             |
|                | <u>\$ 69,430</u>  | <u>\$ 93,300</u>   | <u>\$ 92,986</u>  |

#### 十四、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 (%)       |                    |                   |
|--------|--------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------------|
|        |                    |          | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
| 本公司    | 華慶營造工程有限公司<br>(華慶) | 土木建築營造工程 | 100               | 100                | 100               |

華慶係非重要子公司，107 年及 106 年 3 月 31 日之資產總額分別為 435,173 千元及 409,987 千元，負債總額分別為 76,880 千元及 322,805 千元，107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損失分別為 4,483 千元及 367 千元，係依據華慶公司同期間未經會計師核閱之財務報表編製與揭露。

十五、不動產、廠房及設備

|       | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|-------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 土 地   | \$ 11,025         | \$ 11,025          | \$ 11,025         |
| 房屋及建築 | 9,948             | 10,032             | 10,287            |
| 生財器具  | 911               | 988                | 1,221             |
| 租賃改良  | 241               | 267                | 344               |
| 運輸設備  | 160               | 180                | 238               |
|       | <u>\$ 22,285</u>  | <u>\$ 22,492</u>   | <u>\$ 23,115</u>  |

除認列折舊費用外，本公司及子公司之不動產、廠房及設備於 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年限計提：

|       |         |
|-------|---------|
| 房屋及建築 |         |
| 主 建 物 | 60 年    |
| 裝潢工程  | 2 至 5 年 |
| 生財器具  | 2 至 8 年 |
| 租賃改良  | 2 至 5 年 |
| 運輸設備  | 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，參閱附註三二。

十六、投資性不動產

107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

|                   | 土 地                 | 房屋及建築             | 建造中投資<br>性 不 動 產 | 合 計                 |
|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 成 本               |                     |                   |                  |                     |
| 107 年 1 月 1 日餘額   | \$ 272,671          | \$ 363,305        | \$ 4,071         | \$ 640,047          |
| 增 添               | -                   | -                 | 607              | 607                 |
| 存貨重分類轉入           | 1,100,037           | -                 | -                | 1,100,037           |
| 107 年 3 月 31 日餘額  | <u>1,372,708</u>    | <u>363,305</u>    | <u>4,678</u>     | <u>1,740,691</u>    |
| 累 計 折 舊           |                     |                   |                  |                     |
| 107 年 1 月 1 日餘額   | -                   | 24,811            | -                | 24,811              |
| 折 舊               | -                   | 2,056             | -                | 2,056               |
| 107 年 3 月 31 日餘額  | -                   | <u>26,867</u>     | -                | <u>26,867</u>       |
| 106 年 12 月 31 日淨額 | <u>\$ 272,671</u>   | <u>\$ 338,494</u> | <u>\$ 4,071</u>  | <u>\$ 615,236</u>   |
| 107 年 3 月 31 日淨額  | <u>\$ 1,372,708</u> | <u>\$ 336,438</u> | <u>\$ 4,678</u>  | <u>\$ 1,713,824</u> |

106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

|                  | 土                 | 地                 | 房屋及建築           | 建造中投資<br>性不動產 | 合 計               |
|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| 成 本              |                   |                   |                 |               |                   |
| 106 年 1 月 1 日餘額  | \$ 272,671        |                   | \$ 363,305      | \$ 252        | \$ 636,228        |
| 增 添              | -                 | -                 | -               | 3,712         | 3,712             |
| 106 年 3 月 31 日餘額 | <u>272,671</u>    | <u>363,305</u>    | <u>3,964</u>    |               | <u>639,940</u>    |
| 累 計 折 舊          |                   |                   |                 |               |                   |
| 106 年 1 月 1 日餘額  | -                 | 16,589            | -               | -             | 16,589            |
| 折 舊              | -                 | 2,056             | -               | -             | 2,056             |
| 106 年 3 月 31 日餘額 | <u>-</u>          | <u>18,645</u>     | <u>-</u>        | <u>-</u>      | <u>18,645</u>     |
| 106 年 3 月 31 日淨額 | <u>\$ 272,671</u> | <u>\$ 344,660</u> | <u>\$ 3,964</u> |               | <u>\$ 621,295</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

107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日投資性不動產以非關係人之獨立評價公司出具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：

|      | 107 年<br>3 月 31 日   | 106 年<br>12 月 31 日  | 106 年<br>3 月 31 日   |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 公允價值 | <u>\$ 3,887,787</u> | <u>\$ 2,695,847</u> | <u>\$ 2,881,115</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，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

|                                                                                                                | 107 年<br>3 月 31 日                  | 106 年<br>12 月 31 日                 | 106 年<br>3 月 31 日                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 擔保借款                                                                                                           |                                    |                                    |                                      |
| 銀行借款－107 年 3 月 31<br>日暨 106 年 12 月 31 日<br>及 3 月 31 日年利率分<br>別為 1.69%~1.75%、<br>1.69% ~ 2.30% 及<br>1.70%~2.75% | \$ 460,000                         | \$ 561,000                         | \$ 968,662                           |
| 無擔保借款                                                                                                          |                                    |                                    |                                      |
| 信用借款－107 年 3 月 31<br>日暨 106 年 12 月 31 日<br>及 3 月 31 日年利率分<br>別為 2.09%~2.40%、<br>2.09% ~ 2.40% 及<br>2.09%~2.32% | <u>70,000</u><br>\$ <u>530,000</u> | <u>80,000</u><br>\$ <u>641,000</u> | <u>50,000</u><br>\$ <u>1,018,662</u> |

(二) 應付短期票券

107 年 3 月 31 日

| 保 證 機 構 | 票 面 金 額          | 折 價 金 額          | 帳 面 金 額          | 年 利 率<br>( % ) |
|---------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 兆豐票券    | \$100,000        | (\$ 169)         | \$ 99,831        | 2.29           |
| 中華票券    | <u>50,000</u>    | ( <u>85</u> )    | <u>49,915</u>    | 2.29           |
|         | <u>\$150,000</u> | (\$ <u>254</u> ) | <u>\$149,746</u> |                |

106 年 12 月 31 日

| 保 證 機 構 | 票 面 金 額          | 折 價 金 額         | 帳 面 金 額          | 年 利 率<br>( % ) |
|---------|------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 兆豐票券    | \$ 74,000        | (\$ 24)         | \$ 73,976        | 2.31           |
| 大中票券    | <u>65,600</u>    | ( <u>21</u> )   | <u>65,579</u>    | 2.37           |
|         | <u>\$139,600</u> | (\$ <u>45</u> ) | <u>\$139,555</u> |                |

106 年 3 月 31 日

| 保 證 機 構 | 票 面 金 額          | 折 價 金 額            | 帳 面 金 額          | 年 利 率<br>( % ) |
|---------|------------------|--------------------|------------------|----------------|
| 兆豐票券    | \$298,800        | (\$ 422)           | \$298,378        | 2.41~2.54      |
| 大中票券    | <u>537,500</u>   | ( <u>745</u> )     | <u>536,755</u>   | 2.41           |
|         | <u>\$836,300</u> | (\$ <u>1,167</u> ) | <u>\$835,133</u> |                |

(三) 長期借款

|              | 107 年<br>3 月 31 日   | 106 年<br>12 月 31 日  | 106 年<br>3 月 31 日   |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 擔 保 借 款      |                     |                     |                     |
| 銀行借款         | \$ 3,209,760        | \$ 3,409,760        | \$ 1,932,043        |
| 減：一營業週期內到期部分 | <u>1,605,760</u>    | <u>2,005,760</u>    | <u>367,000</u>      |
|              | <u>\$ 1,604,000</u> | <u>\$ 1,404,000</u> | <u>\$ 1,565,043</u> |

上開長期借款之主要條件：

|                 | 重                  | 大 | 條 | 款 | 金                   | 額 | 年 | 利    | 率 |
|-----------------|--------------------|---|---|---|---------------------|---|---|------|---|
| 107 年 3 月 31 日  |                    |   |   |   |                     |   |   |      |   |
| 浮動利率借款          |                    |   |   |   |                     |   |   |      |   |
| 土地銀行            | 將於 111 年 9 月到期前償還  |   |   |   | \$ 968,000          |   |   | 2.25 |   |
| 農業金庫            | 將於 109 年 1 月到期前償還  |   |   |   | 743,000             |   |   | 2.30 |   |
| 農業金庫            | 將於 108 年 12 月到期前償還 |   |   |   | 578,000             |   |   | 2.00 |   |
| 第一銀行            | 將於 110 年 3 月到期前償還  |   |   |   | 268,000             |   |   | 2.50 |   |
| 土地銀行            | 將於 111 年 9 月到期前償還  |   |   |   | 168,000             |   |   | 2.35 |   |
| 陽信銀行            | 將於 108 年 11 月到期前償還 |   |   |   | 165,000             |   |   | 2.50 |   |
| 第一銀行            | 將於 110 年 2 月到期前償還  |   |   |   | 150,000             |   |   | 2.60 |   |
| 第一銀行            | 將於 109 年 4 月到期前償還  |   |   |   | 116,000             |   |   | 2.50 |   |
| 第一銀行            | 將於 110 年 3 月到期前償還  |   |   |   | 50,000              |   |   | 2.60 |   |
| 農業金庫            | 將於 109 年 1 月到期前償還  |   |   |   | <u>3,760</u>        |   |   | 2.30 |   |
|                 |                    |   |   |   | <u>\$ 3,209,760</u> |   |   |      |   |
| 106 年 12 月 31 日 |                    |   |   |   |                     |   |   |      |   |
| 浮動利率借款          |                    |   |   |   |                     |   |   |      |   |
| 土地銀行            | 將於 111 年 9 月到期前償還  |   |   |   | \$ 968,000          |   |   | 2.25 |   |
| 農業金庫            | 將於 109 年 1 月到期前償還  |   |   |   | 743,000             |   |   | 2.50 |   |
| 農業金庫            | 將於 108 年 12 月到期前償還 |   |   |   | 578,000             |   |   | 1.50 |   |
| 第一銀行            | 已於 107 年 2 月提前償還   |   |   |   | 350,000             |   |   | 2.50 |   |
| 第一銀行            | 將於 110 年 3 月到期前償還  |   |   |   | 268,000             |   |   | 2.50 |   |
| 土地銀行            | 將於 111 年 9 月到期前償還  |   |   |   | 168,000             |   |   | 2.35 |   |
| 陽信銀行            | 將於 108 年 11 月到期前償還 |   |   |   | 165,000             |   |   | 2.50 |   |
| 第一銀行            | 將於 109 年 4 月到期前償還  |   |   |   | 116,000             |   |   | 2.50 |   |
| 第一銀行            | 已於 107 年 1 月提前償還   |   |   |   | 40,000              |   |   | 2.60 |   |
| 第一銀行            | 已於 107 年 1 月提前償還   |   |   |   | 10,000              |   |   | 2.60 |   |
| 農業金庫            | 將於 109 年 1 月到期前償還  |   |   |   | <u>3,760</u>        |   |   | 2.55 |   |
|                 |                    |   |   |   | <u>\$ 3,409,760</u> |   |   |      |   |

(接次頁)

(承前頁)

|           | 重  | 大    | 條   | 款     | 金  | 額                  | 年 | 利    | 率 |
|-----------|----|------|-----|-------|----|--------------------|---|------|---|
| 106年3月31日 |    |      |     |       |    |                    |   |      |   |
| 浮動利率借款    |    |      |     |       |    |                    |   |      |   |
| 農業金庫      | 將於 | 109年 | 1月  | 到期前償還 | \$ | 686,283            |   | 2.72 |   |
| 第一銀行      | 已於 | 107年 | 2月  | 提前償還  |    | 350,000            |   | 2.50 |   |
| 第一銀行      | 將於 | 110年 | 3月  | 到期前償還 |    | 200,000            |   | 2.50 |   |
| 農業金庫      | 將於 | 108年 | 12月 | 到期前償還 |    | 184,570            |   | 2.72 |   |
| 華泰銀行      | 已於 | 106年 | 8月  | 提前償還  |    | 175,430            |   | 2.47 |   |
| 陽信銀行      | 將於 | 108年 | 11月 | 到期前償還 |    | 165,000            |   | 2.50 |   |
| 第一銀行      | 已於 | 107年 | 1月  | 提前償還  |    | 140,000            |   | 2.60 |   |
| 第一銀行      | 已於 | 107年 | 1月  | 提前償還  |    | 10,000             |   | 2.60 |   |
| 華泰銀行      | 已於 | 106年 | 11月 | 提前償還  |    | 17,000             |   | 2.47 |   |
| 農業金庫      | 將於 | 109年 | 1月  | 到期前償還 |    | 3,760              |   | 2.72 |   |
|           |    |      |     |       |    | <u>\$1,932,043</u> |   |      |   |

本公司及子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。

本公司於106年12月與第一商業銀行等5家金融機構簽訂聯合授信總額度19億元之聯貸契約（授信期限為首次動用起算至屆滿5年之日），並區分甲、乙、丙三項授信。其中甲項為中期擔保貸款，額度為9.5億元，用以償還金融性負債，且不得循環使用；乙項為中期擔保貸款，額度為4.75億元，用以充實中期營運週轉金，並得循環使用；另丙項額度為中期擔保貸款，額度為4.75億元，用以辦理興建楊梅倉儲物流中心廠房之建築融資，且不得循環使用。

本公司於107年1月及106年12月支付聯貸主辦費分別為150千元及9,350千元，列入其他流動資產項下，預計將於首次動用日起攤銷。

本公司承諾於上述授信存續期間，合併財務報告之流動比率、負債比率、有形資產淨值應維持一定比率或金額，且至少每半年審視一次。若不符上述財務比率及金額限制，應自該年度結束後一定期間內改善，即不視為違約項目，惟違反財務承諾當次檢核日之未受清償本金餘額0.1%之費率計付補償費予各授信銀行。截至合併財務報表會計師核閱報告日，本公司尚未動用聯貸案之借款額度。

#### 十八、應付票據及應付帳款

|        | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|--------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 應付票據   |                   |                    |                   |
| 因營業而發生 | <u>\$ 64,727</u>  | <u>\$ 94,503</u>   | <u>\$ 56,091</u>  |
| 應付帳款   | <u>\$168,944</u>  | <u>\$167,609</u>   | <u>\$106,835</u>  |

107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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 80,189 千元、73,014 千元及 42,433 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 12 個月。

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。

#### 十九、其他應付款

|            | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 應付員工及董監事酬勞 | \$12,996          | \$ 9,154           | \$ 3,325          |
| 應付廣告佣金     | 10,617            | 15,447             | 14,737            |
| 應付管理費      | 6,491             | 9,747              | -                 |
| 應付薪資及獎金    | 5,715             | 18,900             | 3,947             |
| 銷項稅額       | 4,320             | -                  | 7,548             |
| 應付利息       | 2,180             | 3,114              | 2,655             |
| 其 他        | <u>6,519</u>      | <u>10,964</u>      | <u>3,250</u>      |
|            | <u>\$48,838</u>   | <u>\$67,326</u>    | <u>\$35,462</u>   |

#### 二十、其他流動負債

|             | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|-------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 代收 款        | \$ 13,839         | \$ 23,278          | \$ 10,804         |
| 預收房地款（附註十一） | -                 | 105,929            | 109,960           |
| 其 他         | <u>949</u>        | <u>57</u>          | <u>225</u>        |
|             | <u>\$ 14,788</u>  | <u>\$129,264</u>   | <u>\$120,989</u>  |

## 二一、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。

## 二二、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：

|               | 107 年 3 月 31 日      | 12 個月內              | 12 個月後              | 合 計 |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----|
| 資 產           |                     |                     |                     |     |
| 應收票據          | \$ 462              | \$ -                | \$ 462              |     |
| 存 貨           | 1,829,603           | 2,732,768           | 4,562,371           |     |
| 其他金融資產－流動     | 64,911              | -                   | 64,911              |     |
| 取得合約之增額成本－流動  | 4,212               | -                   | 4,212               |     |
| 存出保證金－流動      | 418                 | 304                 | 722                 |     |
|               | <u>\$ 1,899,606</u> | <u>\$ 2,733,072</u> | <u>\$ 4,632,678</u> |     |
| 百分比(%)        | <u>41</u>           | <u>59</u>           | <u>100</u>          |     |
| 負 債           |                     |                     |                     |     |
| 短期借款          | \$ 530,000          | \$ -                | \$ 530,000          |     |
| 應付短期票券        | 149,746             | -                   | 149,746             |     |
| 合約負債－流動       | 102,493             | -                   | 102,493             |     |
| 應付票據          | 57,667              | 7,060               | 64,727              |     |
| 應付帳款          | 98,756              | 70,188              | 168,944             |     |
| 一營業週期內到期之長期借款 | -                   | 1,605,760           | 1,605,760           |     |
|               | <u>\$ 938,662</u>   | <u>\$ 1,683,008</u> | <u>\$ 2,621,670</u> |     |
| 百分比(%)        | <u>36</u>           | <u>64</u>           | <u>100</u>          |     |
|               | 106 年 12 月 31 日     |                     |                     |     |
| 資 產           |                     |                     |                     |     |
| 應收票據          | \$ 45               | \$ -                | \$ 45               |     |
| 應收帳款          | 2,229               | -                   | 2,229               |     |
| 存 貨           | 2,186,052           | 3,713,214           | 5,899,266           |     |
| 其他金融資產－流動     | 38,661              | -                   | 38,661              |     |

(接次頁)

( 承 前 頁 )

|                      | 1 2 個 月 內           | 1 2 個 月 後           | 合 計                 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 預付佣金 ( 列入其他流動資產項下 )  | \$ 7,447            | \$ -                | \$ 7,447            |
| 存出保證金—流動             | <u>600</u>          | <u>295</u>          | <u>895</u>          |
|                      | <u>\$ 2,235,034</u> | <u>\$ 3,713,509</u> | <u>\$ 5,948,543</u> |
| 百分比 ( % )            | <u>38</u>           | <u>62</u>           | <u>100</u>          |
| 負 債                  |                     |                     |                     |
| 短期借款                 | \$ 641,000          | \$ -                | \$ 641,000          |
| 應付短期票券               | 139,555             | -                   | 139,555             |
| 應付票據                 | 86,892              | 7,611               | 94,503              |
| 應付帳款                 | 105,082             | 62,527              | 167,609             |
| 預收房地款 ( 列入其他流動負債項下 ) | 105,929             | -                   | 105,929             |
| 一營業週期內到期之長期借款        | <u>350,000</u>      | <u>1,655,760</u>    | <u>2,005,760</u>    |
|                      | <u>\$ 1,428,458</u> | <u>\$ 1,725,898</u> | <u>\$ 3,154,356</u> |
| 百分比 ( % )            | <u>45</u>           | <u>55</u>           | <u>100</u>          |
| 106 年 3 月 31 日       |                     |                     |                     |
| 資 產                  |                     |                     |                     |
| 應收票據                 | \$ 1,025            | \$ -                | \$ 1,025            |
| 存 貨                  | 2,219,070           | 2,961,963           | 5,181,033           |
| 其他金融資產—流動            | 76,386              | -                   | 76,386              |
| 預付佣金 ( 列入其他流動資產項下 )  | 7,834               | -                   | 7,834               |
| 存出保證金—流動             | <u>2,734</u>        | <u>224</u>          | <u>2,958</u>        |
|                      | <u>\$ 2,307,049</u> | <u>\$ 2,962,187</u> | <u>\$ 5,269,236</u> |
| 百分比 ( % )            | <u>44</u>           | <u>56</u>           | <u>100</u>          |
| 負 債                  |                     |                     |                     |
| 短期借款                 | \$ 872,000          | \$ 146,662          | \$ 1,018,662        |
| 應付短期票券               | 835,133             | -                   | 835,133             |
| 應付票據                 | 54,703              | 1,388               | 56,091              |
| 應付帳款                 | 76,179              | 30,656              | 106,835             |
| 預收房地款 ( 列入其他流動負債項下 ) | 109,960             | -                   | 109,960             |
| 一營業週期內到期之長期借款        | <u>350,000</u>      | <u>17,000</u>       | <u>367,000</u>      |
|                      | <u>\$ 2,297,975</u> | <u>\$ 195,706</u>   | <u>\$ 2,493,681</u> |
| 百分比 ( % )            | <u>92</u>           | <u>8</u>            | <u>100</u>          |

## 二、三、權 益

### (一) 普通股股本

|                      | 107 年<br>3 月 31 日   | 106 年<br>12 月 31 日  | 106 年<br>3 月 31 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<br>(千股) | <u>75,900</u>       | <u>75,900</u>       | <u>75,900</u>       |
| 已發行股本                | <u>\$ 759,000</u>   | <u>\$ 759,000</u>   | <u>\$ 759,000</u>   |

### (二) 資本公積

|        | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|--------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 股票發行溢價 | <u>\$ 159,527</u> | <u>\$ 159,527</u>  | <u>\$ 159,527</u> |
| 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。

### (三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，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。

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。

本公司 107 年 3 月董事會及 106 年 6 月股東常會分別擬議及決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

|        | 盈 餘 分 配 案 |          | 每 股 股 利 ( 元 ) |        |
|--------|-----------|----------|---------------|--------|
|        | 106 年度    | 105 年度   | 106 年度        | 105 年度 |
| 法定盈餘公積 | \$ 23,888 | \$ 4,305 |               |        |
| 現金股利   | 189,750   | 75,900   | \$ 2.5        | \$ 1   |
| 股票股利   | 37,950    | -        | 0.5           | -      |

有關 106 年度之盈餘分配案尚待 107 年 6 月召開之股東常會決議。

#### (四) 其他權益項目

##### 1. 備供出售金融資產未實現利益

|       | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|-------|-----------------------------|
| 期初餘額  | \$ -                        |
| 當期產生  |                             |
| 未實現損益 | <u>3,740</u>                |
| 期末餘額  | <u>\$ 3,740</u>             |

##### 2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益

|                  | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|------------------|-----------------------------|
| 期初餘額 (IAS 39)    | \$ 4,738                    |
| 追溯適用 IFRS 9 之影響數 | <u>-</u>                    |
| 期初餘額 (IFRS 9)    | 4,738                       |
| 當期產生             |                             |
| 未實現損益            | <u>882</u>                  |
| 期末餘額             | <u>\$ 5,620</u>             |

## 二四、收 入

|                         | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日                       | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|-------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| 客戶合約收入                  |                                                   |                             |
| 營建收入                    | \$ 629,737                                        | \$ 404,996                  |
| 租金收入                    | <u>1,711</u>                                      | <u>1,680</u>                |
|                         | <u>\$ 631,448</u>                                 | <u>\$ 406,676</u>           |
| (一) 合約餘額                |                                                   |                             |
|                         |                                                   | 107 年 3 月 31 日              |
| 合約負債—流動                 |                                                   |                             |
| 預收房地款（附註十一）             |                                                   | <u>\$102,493</u>            |
| (二) 合約成本相關資產            |                                                   |                             |
|                         |                                                   | 107 年 3 月 31 日              |
| 取得合約之增額成本—流動            |                                                   | <u>\$ 4,212</u>             |
| (三) 客戶合約收入之細分           |                                                   |                             |
| 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日 |                                                   |                             |
|                         | 地 區 別                                             |                             |
|                         | 高 雄 台 南 台 北 合 計                                   |                             |
| <u>商 品 或 勞 務 之 類 型</u>  |                                                   |                             |
| 營建收入                    | \$309,622    \$320,115    \$ -                    | \$629,737                   |
| 租金收入                    | <u>1</u> <u>1</u> <u>1,709</u>                    | <u>1,711</u>                |
|                         | <u>\$309,623</u> <u>\$320,116</u> <u>\$ 1,709</u> | <u>\$631,448</u>            |

## 二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

### (一) 其他收入

|      | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 租金收入 | \$ 927                      | \$ 1,299                    |
| 利息收入 | 66                          | 5                           |
| 其 他  | <u>1,445</u>                | <u>707</u>                  |
|      | <u>\$ 2,438</u>             | <u>\$ 2,011</u>             |

(二) 其他利益及損失

|                        | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 透過損益按公允價值衡<br>量之金融資產損失 | (\$ 69)                     | (\$230)                     |
| 其 他                    | ( <u>51</u> )               | <u>-</u>                    |
|                        | <u>(\$120)</u>              | <u>(\$230)</u>              |

(三) 財務成本

|                     | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 銀行借款利息              | \$ 20,590                   | \$ 18,316                   |
| 票券利息費用              | 1,278                       | 5,917                       |
| 押金設算息               | <u>30</u>                   | <u>28</u>                   |
|                     | 21,898                      | 24,261                      |
| 減：列入符合要件資產成<br>本之金額 | <u>5,780</u>                | <u>3,815</u>                |
|                     | <u>\$16,118</u>             | <u>\$20,446</u>             |

利息資本化相關資訊如下：

|            | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 利息資本化金額    | \$ 5,780                    | \$ 3,815                    |
| 利息資本化利率（%） | 2.19~2.22                   | 2.45~2.48                   |

(四) 折 舊

|            | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 折舊費用       |                             |                             |
| 不動產、廠房及設備  | \$ 207                      | \$ 207                      |
| 投資性不動產     | <u>2,056</u>                | <u>2,056</u>                |
|            | <u>\$ 2,263</u>             | <u>\$ 2,263</u>             |
| 折舊費用依功能別彙總 |                             |                             |
| 營業成本       | \$ 2,056                    | \$ 2,056                    |
| 營業費用       | <u>207</u>                  | <u>207</u>                  |
|            | <u>\$ 2,263</u>             | <u>\$ 2,263</u>             |

(五) 投資性不動產之直接營運費用

|                      | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用 | <u>\$ 2,071</u>             | <u>\$ 2,069</u>             |

(六) 員工福利費用

|             | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 短期員工福利      |                             |                             |
| 薪    資      | \$ 15,624                   | \$ 10,557                   |
| 勞  健  保     | 948                         | 1,025                       |
| 其    他      | <u>441</u>                  | <u>398</u>                  |
|             | 17,013                      | 11,980                      |
| 退職後福利（附註二一） |                             |                             |
| 確定提撥計畫      | <u>520</u>                  | <u>454</u>                  |
|             | <u>\$ 17,533</u>            | <u>\$ 12,434</u>            |
| 依功能別彙總      |                             |                             |
| 營業費用        | \$ 15,226                   | \$ 10,596                   |
| 存貨—在建房地     | <u>2,307</u>                | <u>1,838</u>                |
|             | <u>\$ 17,533</u>            | <u>\$ 12,434</u>            |

(七) 員工及董監事酬勞

本公司章程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。

107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之員工及董監事酬勞如下：

|       | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|       | 金    額  估  列  比  例          | 金    額  估  列  比  例          |
| 員工酬勞  | \$ 124          1%          | \$ 40          1%           |
| 董監事酬勞 | 3,714          3%           | 1,212          3%           |

年度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。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年及 106 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

|       | 106 年度 | 105 年度 |
|-------|--------|--------|
| 員工酬勞  | \$ 572 | \$ 67  |
| 董監事酬勞 | 8,582  | 2,007  |

106 及 105 年度員工及董監事酬勞經董事會決議之實際金額與 106 及 105 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 二六、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

|       | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 當期所得稅 |                             |                             |
| 本期產生者 | \$ 1,356                    | \$ -                        |
| 土地增值稅 | <u>4,737</u>                | <u>9,000</u>                |
|       | <u>\$ 6,093</u>             | <u>\$ 9,000</u>             |

107 年修正所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

(二) 所得稅核定情形

1. 本公司截至 105 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。
2. 子公司截至 104 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。

## 二七、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

|                | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 計算基本及稀釋每股盈餘之淨利 | <u>\$115,239</u>            | <u>\$ 30,156</u>            |

股 數

單位：千股

|                          | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 用以計算基本每股盈餘之普通股<br>加權平均股數 | 75,900                      | 75,900                      |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響<br>員工酬勞   | <u>17</u>                   | <u>3</u>                    |
| 計算稀釋每股盈餘之普通股加權<br>平均股數   | <u>75,917</u>               | <u>75,903</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。

二八、營業租賃協議

本公司及子公司以營業租賃方式承租高雄與台南辦事處，租賃期間 102 年 5 月至 108 年 4 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最低租賃給付總額如下：

|         | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|---------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 不超過 1 年 | \$ 341            | \$ 605             | \$ 1,090          |
| 1~5 年   | <u>3</u>          | <u>11</u>          | <u>344</u>        |
|         | <u>\$ 344</u>     | <u>\$ 616</u>      | <u>\$ 1,434</u>   |

## 二九、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。本公司及子公司資本結構係由淨債務及權益組成，不須遵守其他外部規定。

## 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>107 年 3 月 31 日</u>    |                 |             |             |                 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動      |                 |             |             |                 |
| 基金受益憑證                   | \$ 9,855        | \$ -        | \$ -        | \$ 9,855        |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動 |                 |             |             |                 |
| 國內未上市（櫃）股票               | \$ -            | \$ -        | \$ 25,620   | \$ 25,620       |
| <u>106 年 12 月 31 日</u>   |                 |             |             |                 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動      |                 |             |             |                 |
| 基金受益憑證                   | \$ 2,988        | \$ -        | \$ -        | \$ 2,988        |
| 國外公司債                    | 7,007           | -           | -           | 7,007           |
|                          | <u>\$ 9,995</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 9,995</u> |
| 備供出售金融資產                 |                 |             |             |                 |
| 國內未上市（櫃）股票               | \$ -            | \$ -        | \$ 24,738   | \$ 24,738       |

（接次頁）

(承前頁)

|                     | 第 1 等級   | 第 2 等級 | 第 3 等級    | 合 計       |
|---------------------|----------|--------|-----------|-----------|
| 106 年 3 月 31 日      |          |        |           |           |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 |          |        |           |           |
| 基金受益憑證              | \$ 5,590 | \$ -   | \$ -      | \$ 5,590  |
| 備供出售金融資產            |          |        |           |           |
| 國內未上市               |          |        |           |           |
| (櫃)股票               | \$ -     | \$ -   | \$ 23,740 | \$ 23,740 |

107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

|                                                 | 備 供 出 售 金 融 資 產<br>權 益 工 具 | 透過其他綜合<br>損 益 按 公 允<br>價 值 衡 量<br>金 融 資 產<br>權 益 工 具 | 合 計       |
|-------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日                     |                            |                                                      |           |
| 期初餘額 (IAS 39)                                   | \$ 24,738                  | \$ -                                                 | \$ 24,738 |
| 追溯適用 IFRS 9 之影響數                                | ( 24,738)                  | 24,738                                               | -         |
| 期初餘額 (IFRS 9)                                   | -                          | 24,738                                               | 24,738    |
| 認列於其他綜合損益<br>(列入透過其他綜合<br>損益按公允價值衡量<br>未實現利益項下) | -                          | 822                                                  | 822       |
| 期末餘額                                            | \$ -                       | \$ 25,560                                            | \$ 25,560 |

|                                   | 備供出售金融資產<br>權 益 工 具 |
|-----------------------------------|---------------------|
| 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日           |                     |
| 期初餘額                              | \$ 20,000           |
| 認列於其他綜合損益 (列入備供出售金融資產<br>未實現利益項下) | 3,740               |
| 期末餘額                              | \$ 23,740           |

### 3. 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

|                    | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <u>金 融 資 產</u>     |                   |                    |                   |
| 透過損益按公允價值衡量之       |                   |                    |                   |
| 金融資產—流動            | \$ 9,855          | \$ 9,995           | \$ 5,590          |
| 透過其他綜合損益按公允價值      |                   |                    |                   |
| 衡量之金融資產—非流動        | 25,620            | -                  | -                 |
| 備供出售金融資產—非流動       | -                 | 24,738             | 23,740            |
| 放款及應收款（註 1）        | -                 | 402,092            | 487,615           |
| 以攤銷後成本衡量之金融資產（註 1） | 417,045           | -                  | -                 |
| <u>金 融 負 債</u>     |                   |                    |                   |
| 以攤銷後成本衡量（註 2）      | 4,174,944         | 4,522,698          | 4,032,455         |

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、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

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應收帳款、應付帳款及借款，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、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

##### 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：

|           | 107 年<br>3 月 31 日 | 106 年<br>12 月 31 日 | 106 年<br>3 月 31 日 |
|-----------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 具現金流量利率風險 |                   |                    |                   |
| 金融資產      | \$ 239,332        | \$ 283,456         | \$ 459,487        |
| 金融負債      | 3,739,760         | 4,050,760          | 2,950,705         |

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 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，本公司及子公司 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之現金流出將分別增加／減少 2,337 千元及 1,844 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. 其他價格風險

本公司及子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，經考量本公司及子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%，107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 986 千元及 559 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及子公司財務損失之風險，截至資產負債表日止，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合併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。

#### 4. 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約條款之遵循。

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 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度分別為 2,511,400 千元、2,260,640 千元及 2,369,307 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。

##### 107 年 3 月 31 日

|        | 1  | 年              | 內 | 1  | 至                | 5 | 年  | 5        | 年 | 以  | 上                | 合 | 計 |
|--------|----|----------------|---|----|------------------|---|----|----------|---|----|------------------|---|---|
| 非衍生負債  |    |                |   |    |                  |   |    |          |   |    |                  |   |   |
| 無附息負債  | \$ | 208,190        |   | \$ | 77,248           |   | \$ | -        |   | \$ | 285,438          |   |   |
| 浮動利率工具 |    | 604,850        |   |    | 3,351,064        |   |    | -        |   |    | 3,955,914        |   |   |
| 固定利率工具 |    | <u>150,000</u> |   |    | <u>-</u>         |   |    | <u>-</u> |   |    | <u>150,000</u>   |   |   |
|        | \$ | <u>963,040</u> |   | \$ | <u>3,428,312</u> |   | \$ | <u>-</u> |   | \$ | <u>4,391,352</u> |   |   |

##### 106 年 12 月 31 日

|        | 1  | 年                | 內 | 1  | 至                | 5 | 年  | 5        | 年 | 以  | 上                | 合 | 計 |
|--------|----|------------------|---|----|------------------|---|----|----------|---|----|------------------|---|---|
| 非衍生負債  |    |                  |   |    |                  |   |    |          |   |    |                  |   |   |
| 無附息負債  | \$ | 294,394          |   | \$ | 37,989           |   | \$ | -        |   | \$ | 332,383          |   |   |
| 浮動利率工具 |    | 1,065,895        |   |    | 3,207,916        |   |    | -        |   |    | 4,273,811        |   |   |
| 固定利率工具 |    | <u>139,600</u>   |   |    | <u>-</u>         |   |    | <u>-</u> |   |    | <u>139,600</u>   |   |   |
|        | \$ | <u>1,499,889</u> |   | \$ | <u>3,245,905</u> |   | \$ | <u>-</u> |   | \$ | <u>4,745,794</u> |   |   |

106 年 3 月 31 日

|        | 1  | 年                  | 內 | 1  | 至                  | 5 | 年  | 5          | 年 | 以  | 上                  | 合 | 計 |
|--------|----|--------------------|---|----|--------------------|---|----|------------|---|----|--------------------|---|---|
| 非衍生負債  |    |                    |   |    |                    |   |    |            |   |    |                    |   |   |
| 無附息負債  | \$ | 211,969            |   | \$ | 34,648             |   | \$ | -          |   | \$ | 246,617            |   |   |
| 浮動利率工具 |    | 1,180,294          |   |    | 1,910,761          |   |    | -          |   |    | 3,091,055          |   |   |
| 固定利率工具 |    | 836,300            |   |    | -                  |   |    | -          |   |    | 836,300            |   |   |
|        |    | <u>\$2,228,563</u> |   |    | <u>\$1,945,409</u> |   |    | <u>\$-</u> |   |    | <u>\$4,173,972</u> |   |   |

(2) 融資額度

|               | 107 年<br>3 月 31 日   | 106 年<br>12 月 31 日  | 106 年<br>3 月 31 日   |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 無擔保銀行借款額<br>度 |                     |                     |                     |
| 已動用金額         | \$ 70,000           | \$ 80,000           | \$ 50,000           |
| 未動用金額         | <u>-</u>            | <u>-</u>            | <u>-</u>            |
|               | <u>\$ 70,000</u>    | <u>\$ 80,000</u>    | <u>\$ 50,000</u>    |
| 有擔保銀行借款額<br>度 |                     |                     |                     |
| 已動用金額         | \$ 3,819,760        | \$ 4,110,360        | \$ 3,737,005        |
| 未動用金額         | <u>2,511,400</u>    | <u>2,260,640</u>    | <u>2,369,307</u>    |
|               | <u>\$ 6,331,160</u> | <u>\$ 6,371,000</u> | <u>\$ 6,106,312</u> |

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

| 關 係 人 名 稱 | 與本公司及子公司之關係 |
|-----------|-------------|
| 陸 炤 廷     | 本公司董事長      |

(二) 保 證

107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，本公司及子公司銀行借款及短期票券係由董事長提供個人連帶保證。

(三) 主要管理階層薪酬

|        | 107 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 | 106 年 1 月 1 日<br>至 3 月 31 日 |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| 短期員工福利 | \$ 5,661                    | \$ 3,116                    |
| 退職後福利  | <u>84</u>                   | <u>78</u>                   |
|        | <u>\$ 5,745</u>             | <u>\$ 3,194</u>             |

### 三二、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：

|           | 107 年<br>3 月 31 日   | 106 年<br>12 月 31 日  | 106 年<br>3 月 31 日   |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 存 貨       |                     |                     |                     |
| 在建房地      | \$ 2,357,664        | \$ 1,906,303        | \$ 1,257,667        |
| 營建用地      | 1,476,540           | 2,759,480           | 2,125,526           |
| 待售房地      | 365,264             | 812,235             | 1,573,021           |
| 投資性不動產    | 1,709,146           | 611,165             | 617,331             |
| 不動產、廠房及設備 | 20,973              | 21,057              | 21,312              |
| 其他金融資產－流動 | -                   | 19,940              | 8,501               |
|           | <u>\$ 5,929,587</u> | <u>\$ 6,130,180</u> | <u>\$ 5,603,358</u> |

### 三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 107 年 3 月 31 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 670,682 千元，尚未估列入帳金額為 311,146 千元。

### 三四、重大期後事項

- (一) 本公司於 107 年 4 月取得高雄市左營區果貿段 215-7 地號及高雄市左營區廊後段 113-4 地號土地供新建房屋使用，取得總價款分別為 609,990 千元及 330,880 千元。
- (二) 本公司董事會於 107 年 5 月決議通過為償還銀行借款改善財務結構，擬規劃發行有擔保普通公司債，發行總金額以不超過 2,000,000 千元為限，發行期間 5 年。

### 三五、外幣資產及負債匯率資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

### 三六、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：附表一。

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：附表二。
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：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(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。

### 三七、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之產品或勞務之種類。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。
- 華慶－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：

|                                | 華友聯<br>開 發       | 華 慶              | 調 整<br>及 沖 銷       | 整 合<br>併         |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <u>107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日</u> |                  |                  |                    |                  |
| 來自外部客戶之收入合計                    | <u>\$631,448</u> | <u>\$ 77,564</u> | <u>(\$ 77,564)</u> | <u>\$631,448</u> |
| 部門利益                           | \$133,611        | \$ 6,254         | (\$ 4,733)         | \$135,132        |
| 利息收入                           | 13               | 53               | -                  | 66               |
| 其他收入                           | 3,248            | 474              | ( 1,350)           | 2,372            |
| 其他利益及損失                        | ( 120)           | -                | -                  | ( 120)           |
| 採用權益法認列之子公司損益份<br>額            | ( 658)           | -                | 658                | -                |
| 財務成本                           | ( 16,118)        | -                | -                  | ( 16,118)        |
| 稅前淨利                           | 119,976          | 6,781            | ( 5,425)           | 121,332          |
| 所得稅費用                          | <u>4,737</u>     | <u>1,356</u>     | <u>-</u>           | <u>6,093</u>     |
| 本期淨利                           | <u>\$115,239</u> | <u>\$ 5,425</u>  | <u>(\$ 5,425)</u>  | <u>\$115,239</u> |
| <u>106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日</u> |                  |                  |                    |                  |
| 來自外部客戶之收入合計                    | <u>\$406,676</u> | <u>\$ 41,592</u> | <u>(\$ 41,592)</u> | <u>\$406,676</u> |
| 部門利益（損失）                       | \$ 59,446        | (\$ 619)         | (\$ 1,006)         | \$ 57,821        |
| 利息收入                           | 5                | -                | -                  | 5                |
| 其他收入                           | 3,101            | 255              | ( 1,350)           | 2,006            |
| 其他利益及損失                        | ( 230)           | -                | -                  | ( 230)           |
| 採用權益法認列之子公司損益份<br>額            | ( 2,723)         | -                | 2,723              | -                |
| 財務成本                           | ( 20,443)        | ( 3)             | -                  | ( 20,446)        |
| 稅前淨利（損）                        | 39,156           | ( 367)           | 367                | 39,156           |
| 所得稅費用                          | <u>9,000</u>     | <u>-</u>         | <u>-</u>           | <u>9,000</u>     |
| 本期淨利（損）                        | <u>\$ 30,156</u> | <u>(\$ 367)</u>  | <u>\$ 367</u>      | <u>\$ 30,156</u> |

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監事酬勞、採用權益法認列之子公司損益之份額、利息收入、其他收入、其他利益及損失、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  
期末持有有價證券情形  
民國 107 年 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元  
(除另註明外)

| 持 有 之 公 司 | 有 價 證 券 種 類 及 名 稱   | 與 有 價 證 券<br>發 行 人 之 關 係 | 帳 列 科 目                      | 期 末         |                  |                  |                  | 備 註 |
|-----------|---------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|-----|
|           |                     |                          |                              | 股 數 / 單 位 數 | 帳 面 金 額          | 持 股 比 率<br>( % ) | 公 允 價 值          |     |
| 本 公 司     | 基金受益憑證              |                          |                              |             |                  |                  |                  |     |
|           | 元大實質多重資產基金          | -                        | 透過損益按公允價值衡量之<br>金融資產－流動      | 500,000     | \$ 4,855         | -                | \$ 4,855         |     |
|           | 合庫標普利變特別股收益指數<br>基金 | -                        | 透過損益按公允價值衡量之<br>金融資產－流動      | 300,000     | 3,000            | -                | 3,000            |     |
|           | 富蘭克林華美特別股收益基金       | -                        | 透過損益按公允價值衡量之<br>金融資產－流動      | 200,000     | 2,000            | -                | 2,000            |     |
|           |                     |                          |                              |             | <u>\$ 9,855</u>  |                  | <u>\$ 9,855</u>  |     |
|           | 股票－普通股              |                          |                              |             |                  |                  |                  |     |
|           | 陽信商業銀行              | -                        | 透過其他綜合損益按公允價<br>值衡量之金融資產－非流動 | 2,100,000   | <u>\$ 25,620</u> | -                | <u>\$ 25,620</u> |     |

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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元  
(除另註明外)

| 進（銷）貨之公司 | 交易對象名稱     | 關係  | 交易情形    |           |            |         | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 |      | 應收（付）票據、帳款  |                    | 備註 |
|----------|------------|-----|---------|-----------|------------|---------|-------------------|------|-------------|--------------------|----|
|          |            |     | 進（銷）貨金額 | 金額（%）     | 佔總進（銷）貨之比率 | 授信期間    | 單價                | 授信期間 | 餘額          | 佔總應收（付）票據、帳款之比率（%） |    |
| 本公司      | 華慶營造工程有限公司 | 子公司 | 進貨      | \$114,014 | 56         | 月結 15 天 | 未向非關係人購買同類產品致無法比較 | -    | (\$ 37,191) | ( 23)              | 註  |

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司  
母子公司間之業務關係及重要交易往來情形  
民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元  
(除另註明外)

| 編 號 | 交 易 人 名 稱 | 交 易 往 來 對 象 | 與 交 易 人 之 關 係 | 交 易 往 來 情 形 |          |                    |                             |
|-----|-----------|-------------|---------------|-------------|----------|--------------------|-----------------------------|
|     |           |             |               | 項 目         | 金 額      | 交 易 條 件            | 佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 % |
| 0   | 本公司       | 華慶公司        | 母公司對子公司       | 其他收入        | \$ 1,350 | 依合約每月支付            | -                           |
| 1   | 華慶公司      | 本公司         | 子公司對母公司       | 工程收入        | 77,564   | 依合約按工程實作數量估驗<br>請款 | 12.00                       |
| 1   | 華慶公司      | 本公司         | 子公司對母公司       | 應付建造合約款     | 46,396   | 依合約按工程實作數量估驗<br>請款 | 0.50                        |
| 1   | 華慶公司      | 本公司         | 子公司對母公司       | 應收帳款        | 37,191   | 依合約按工程實作數量估驗<br>請款 | 0.50                        |
| 1   | 華慶公司      | 本公司         | 子公司對母公司       | 存出保證金       | 15,176   | 依合約條件支付            | -                           |

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

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     |            | 期末持股情形 |        |           | 被投資公司本期淨利 | 本期認列之投資損失(註2) | 備註 |
|--------|------------|------|----------|------------|------------|--------|--------|-----------|-----------|---------------|----|
|        |            |      |          | 本期         | 期末         | 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 | \$ 75,880 | \$ 5,425  | (\$ 658)      | 註3 |

註 1：華慶營造工程有限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 5,425 千元減除未實現銷貨利益 11,258 千元及加計已實現銷貨利益 5,175 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。