股票代碼：1436

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2季

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§目　　錄§

項目	頁次	財務報告附註編號
一、封　　面	1	-
二、目　　錄	2	-
三、會計師核閱報告	3～4	-
四、合併資產負債表	5	-
五、合併綜合損益表	6	-
六、合併權益變動表	7	-
七、合併現金流量表	8～9	-
八、合併財務報告附註		
(一) 公司沿革	10	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10～15	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15～23	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	23～49	六～三十
(七) 關係人交易	49	三一
(八) 質抵押之資產	49～50	三二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	50	三三
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 外幣資產及負債之匯率資訊	50	三四
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	50～51	三五
2. 轉投資事業相關資訊	50～51	三五
3. 大陸投資資訊	51	三五
(十四) 部門資訊	51～52	三六

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 107 及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日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 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）456,239 千元及 417,035 千元，分別佔合併資產總額之 6%及 7%；負債總額分別為 84,759 千元及 50,698 千元，佔合併負債總額之 2%及 1%；民國 107 及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失分別為 3,527 千元、2,947 千元、8,010 千元及 3,314 千元，分別佔合併綜合損益之 7%、5%、5%及 4%。

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 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 107 及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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　　證券暨期貨管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號　　台財證六字第 0920123784 號

中　華　民　國　107　年　8　月　9　日

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 107 年 6 月 30 日暨民國 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	107年6月30日（經核閱）金額	%	106年12月31日（經查核）金額	%	106年6月30日（經核閱）金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 256,297	3	$ 355,276	5	$ 318,798	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註三、四及七）	7,032	-	9,995	-	10,225	-
1150	應收票據（附註三、四、十及二四）	2,446	-	45	-	-	-
1170	應收帳款（附註三、四及十）	-	-	2,229	-	-	-
1200	其他應收款	3,053	-	14	-	2,777	-
1220	本期所得稅資產	13	-	36	-	21	-
1320	存貨（附註十一及三二）	4,661,372	59	5,899,266	83	5,164,392	81
1476	其他金融資產（附註十二及三二）	264,024	3	38,661	1	88,442	2
1478	存出保證金	948	-	895	-	2,430	-
1479	其他流動資產（附註十三）	51,609	1	93,300	1	85,048	1
1480	取得合約之增額成本（附註三、四及二四）	11,504	-	-	-	-	-
11XX	流動資產總計	5,258,298	66	6,399,717	90	5,672,133	89
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註三、四及八）	25,620	1	-	-	-	-
1523	備供出售金融資產（附註三、四及九）	-	-	24,738	1	23,740	1
1600	不動產、廠房及設備（附註十五及三二）	22,948	-	22,492	-	22,907	-
1760	投資性不動產（附註十六及三二）	2,562,363	32	615,236	9	619,297	10
1805	商譽	13,370	-	13,370	-	13,370	-
1840	遞延所得稅資產	20,000	-	20,000	-	20,000	-
1920	存出保證金	5,291	-	4,972	-	4,053	-
1981	人壽保險現金解約價值	2,033	-	1,608	-	1,187	-
1984	其他金融資產（附註十二及三二）	41,875	1	-	-	-	-
15XX	非流動資產總計	2,693,500	34	702,416	10	704,554	11
1XXX	資產總計	$7,951,798	100	$7,102,133	100	$6,376,687	100

代碼	負債及權益	107年6月30日（經核閱）金額	%	106年12月31日（經查核）金額	%	106年6月30日（經核閱）金額	%
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	$ 520,000	7	$ 641,000	9	$ 993,182	16
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）	109,826	1	139,555	2	481,745	8
2130	合約負債（附註三、四、十一及二四）	281,042	3	-	-	-	-
2150	應付票據（附註十八）	97,564	1	94,503	1	73,685	1
2170	應付帳款（附註十八）	226,255	3	167,609	3	148,462	2
2200	其他應付款（附註十九）	232,807	3	67,326	1	118,925	2
2230	本期所得稅負債	1,174	-	56	-	-	-
2320	一營業週期內到期之長期借款（附註十七、三一及三二）	1,835,513	23	2,005,760	28	602,000	9
2399	其他流動負債（附註十一及二十）	10,854	-	129,264	2	135,133	2
21XX	流動負債總計	3,315,035	41	3,245,073	46	2,553,132	40
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）	2,206,755	28	1,404,000	20	1,486,013	23
2645	存入保證金	3,129	-	2,945	-	38,930	1
25XX	非流動負債總計	2,209,884	28	1,406,945	20	1,524,943	24
2XXX	負債總計	5,524,919	69	4,652,018	66	4,078,075	64
	歸屬於本公司業主之權益（附註二三）						
	普通股股本						
3110	普通股股本	759,000	10	759,000	11	759,000	12
3150	待分配股票股利	37,950	-	-	-	-	-
3100	股本合計	796,950	10	759,000	11	759,000	12
3200	資本公積	245,201	3	245,201	3	245,201	4
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	284,407	4	260,519	3	260,519	4
3320	特別盈餘公積	268,658	3	268,658	4	268,658	4
3350	未分配盈餘	826,043	11	911,999	13	761,494	12
3300	保留盈餘總計	1,379,108	18	1,441,176	20	1,290,671	20
3400	其他權益	5,620	-	4,738	-	3,740	-
3XXX	權益總計	2,426,879	31	2,450,115	34	2,298,612	36
	負債及權益總計	$7,951,798	100	$7,102,133	100	$6,376,687	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 8 月 9 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

合併綜合損益表

民國 107 及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日
以及民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣千元，惟每股盈餘為元

代碼		107年4月1日至6月30日 金額	%	106年4月1日至6月30日 金額	%	107年1月1日至6月30日 金額	%	106年1月1日至6月30日 金額	%
4000	營業收入淨額（附註四及二四）	$ 396,265	100	$ 574,468	100	$1,027,713	100	$ 981,144	100
5000	營業成本(附註十一及二五)	285,163	72	433,569	75	728,786	71	748,467	77
5900	營業毛利	111,102	28	140,899	25	298,927	29	232,677	23
	營業費用（附註二五）								
6100	推銷費用	22,008	6	39,757	7	54,104	5	57,912	6
6200	管理費用	21,386	5	16,794	3	41,983	4	32,596	3
6000	營業費用合計	43,394	11	56,551	10	96,087	9	90,508	9
6900	營業利益	67,708	17	84,348	15	202,840	20	142,169	14
	營業外收入及支出（附註二五）								
7010	其他收入	2,386	1	2,857	-	4,824	-	4,868	1
7020	其他利益及損失	577	-	(71)	-	457	-	(301)	-
7050	財務成本	(18,058)	(5)	(17,189)	(3)	(34,176)	(3)	(37,635)	(4)
7000	營業外收入及支出合計	(15,095)	(4)	(14,403)	(3)	(28,895)	(3)	(33,068)	(3)
7900	稅前淨利	52,613	13	69,945	12	173,945	17	109,101	11
7950	所得稅費用(附註四及二六)	2,220	-	11,724	2	8,313	1	20,724	2
8200	本期淨利	50,393	13	58,221	10	165,632	16	88,377	9
8300	其他綜合損益（附註二三）								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價利益	-	-	-	-	882	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目								
8362	備供出售金融資產未實現利益	-	-	-	-	-	-	3,740	-
8500	本期綜合損益總額	$ 50,393	13	$ 58,221	10	$ 166,514	16	$ 92,117	9
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	$ 50,393	13	$ 58,221	10	$ 165,632	16	$ 88,377	9
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	$ 50,393	13	$ 58,221	10	$ 166,514	16	$ 92,117	9
	每股盈餘（附註二七）								
9750	基本	$ 0.66		$ 0.77		$ 2.18		$ 1.16	
9850	稀釋	$ 0.66		$ 0.77		$ 2.18		$ 1.16	

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 8 月 9 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

合併權益變動表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣千元

代碼		歸於本公司業主之權益										
		股本				保留盈餘				其他權益項目		
		普通股股本	待分配股票股利	合計	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	備供出售金融資產未實現利益	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	權益總計
A1	107 年 1 月 1 日餘額	$ 759,000	$ -	$ 759,000	$ 245,201	$ 260,519	$ 268,658	$ 911,999	$1,441,176	$ 4,738	$ -	$2,450,115
A3	追溯適用之影響數（附註三）	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,738)	4,738	-
A5	107 年 1 月 1 日調整後餘額	759,000	-	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	1,441,176	-	4,738	2,450,115
	106 年度盈餘指撥及分配（附註二三）											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	23,888	-	(23,888)	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	-	(189,750)	(189,750)	-	-	(189,750)
B9	股票股利	-	37,950	37,950	-	-	-	(37,950)	(37,950)	-	-	-
		-	37,950	37,950	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)	-	-	(189,750)
D1	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	165,632	165,632	-	-	165,632
D3	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	882	882
D5	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	165,632	165,632	-	882	166,514
Z1	107 年 6 月 30 日餘額	$ 759,000	$ 37,950	$ 796,950	$ 245,201	$ 284,407	$ 268,658	$ 826,043	$1,379,108	$ -	$ 5,620	$2,426,879
A1	106 年 1 月 1 日餘額	$ 759,000	$ -	$ 759,000	$ 245,201	$ 256,214	$ 268,658	$ 753,322	$1,278,194	$ -	$ -	$2,282,395
	105 年度盈餘指撥及分配（附註二三）											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	4,305	-	(4,305)	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	-	(75,900)	(75,900)	-	-	(75,900)
		-	-	-	-	4,305	-	(80,205)	(75,900)	-	-	(75,900)
D1	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	88,377	88,377	-	-	88,377
D3	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,740	-	3,740
D5	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	88,377	88,377	3,740	-	92,117
Z1	106 年 6 月 30 日餘額	$ 759,000	$ -	$ 759,000	$ 245,201	$ 260,519	$ 268,658	$ 761,494	$1,290,671	$ 3,740	$ -	$2,298,612

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 8 月 9 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

合併現金流量表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣千元

代　碼		107 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 173,945	$ 109,101
A20010	收益費損項目		
A20100	折　　舊	4,620	4,526
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產損失（利益）	(181)	304
A20900	財務成本	34,176	37,635
A21200	利息收入	(260)	(190)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	(7,474)
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	105	-
A31130	應收票據	(2,401)	-
A31150	應收帳款	2,229	2,395
A31180	其他應收款	-	10
A31200	存　　貨	(87,611)	193,744
A31240	其他流動資產	24,894	6,670
A31250	其他金融資產	(267,238)	(28,836)
A31270	取得合約之增額成本	(4,057)	-
A32125	合約負債	175,113	-
A32130	應付票據	3,061	(21,638)
A32150	應付帳款	58,646	35,503
A32180	其他應付款	(24,227)	2,924
A32230	其他流動負債	(12,481)	49,194
A33000	營運產生之現金流入	78,333	383,868
A33100	收取之利息	260	190
A33300	支付之利息	(46,133)	(46,353)
A33500	支付之所得稅	(7,172)	(20,676)
AAAA	營業活動之淨現金流入	25,288	317,029

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		107年1月1日 至6月30日	106年1月1日 至6月30日
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	($ 136)	$ -
B03700	存出保證金增加	(372)	(262)
B05400	取得投資性不動產	(614,620)	(3,769)
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(425)	(416)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(615,553)	(4,447)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	165,550
C00200	短期借款減少	(121,000)	(220,454)
C00500	應付短期票券增加	1,087,600	26,900
C00600	應付短期票券減少	(1,117,200)	(603,000)
C01600	舉借長期借款	1,771,852	955,970
C01700	償還長期借款	(1,130,000)	(800,000)
C03100	存入保證金增加（減少）	184	(9,304)
C09900	支付聯貸主辦費	(150)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入（出）	491,286	(484,338)
EEEE	現金及約當現金淨減少	(98,979)	(171,756)
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	$ 256,297	$ 318,798

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8月9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 6 月 30 日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

（除另註明外，金額以新台幣千元為單位）

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 107 年 8 月 9 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：

	衡量種類		帳面金額	
金融資產類別	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 1 日帳面金額（IAS 39）	首次適用之調整	107 年 1 月 1 日帳面金額（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 日帳面金額（IAS 18）	首次適用之調整	107 年 1 月 1 日帳面金額（IFRS15）
預付佣金（列入其他流動資產項下）	$ 7,447	($ 7,447)	$ -
取得合約之增額成本—流動	-	7,447	7,447
資產影響	$ 7,447	$ -	$ 7,447
預收房地款（列入其他流動負債項下）	$105,929	($105,929)	$ -
合約負債—流動	-	105,929	105,929
負債影響	$105,929	$ -	$105,929

	107 年 6 月 30 日
預付佣金減少	($ 11,504)
取得合約之增額成本－流動增加	11,504
資產影響	$ -
合約負債—流動增加	$281,042
預收房地款減少	(281,042)
負債影響	$ -

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（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 16「租賃」	2019 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 3）
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「所得稅務處理之不確定性」	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 3：108 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。

<u>租賃定義</u>

首次適用 IFRS 16 時，本公司及子公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

<u>本公司及子公司為承租人</u>

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表將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。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

本公司及子公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

本公司及子公司預計將適用下列權宜作法：

(1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。

(2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。

(3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。

(4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

<u>本公司及子公司為出租人</u>

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

2. IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，本公司及子公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，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稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，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。

首次適用 IFRIC 23 時，本公司及子公司預計將追溯適用之累積影響數認列於 108 年 1 月 1 日保留盈餘。

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「借款成本」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，該借款負擔之借款成本應納入一般借款之資本化利率計算。

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。

(三) 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	IASB 發布之生效日（註）
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 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日

註：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。

截至本合併財務報告提報董事會日止，本公司及子公司仍將持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 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五。

(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

<u>107 年</u>

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

<u>107 年</u>

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 6月30日	106年 12月31日	106年 6月30日
庫存現金及週轉金	$ 330	$ 170	$ 290
銀行支票及活期存款	255,967	265,249	268,574
約當現金（原始到期日在3個月以內之投資）			
附買回票券	-	89,857	49,934
	$256,297	$355,276	$318,798

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量			
基金受益憑證	$ 7,032	$ -	$ -
持有供交易			
非衍生金融資產			
基金受益憑證	$ -	$ 2,988	$ 2,934
國外公司債	-	7,007	7,291
	$ -	$ 9,995	$10,225

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 6 月 30 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	$25,620

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 6 月 30 日
國內未上市（櫃）股票	$24,738	$23,740

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

十、應收票據及帳款

本公司及子公司應收票據及帳款主係應收房地款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收房地款及應收租賃款依合約規定收款，107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司之應收票據及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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
待售房地			
棕櫚灣	$ 183,269	$ 455,886	$ -
華悅	63,002	194,181	548,126
博聞	61,059	162,168	286,379
Le More	53,684	111,137	155,532
H Park	33,115	63,173	158,694
土城清水段土地	7,194	7,194	7,194
幸福 JIA	6,168	-	-
	407,491	993,739	1,155,925
在建房地			
樹鄰	1,236,820	1,084,431	907,392
高雄市鳳山區華鳳段 163 等地號	849,411	706,796	613,069
高雄市三民區大港段四小段 2092 地號	449,871	-	-
高雄市仁武區八卦段 10 地號	259,867	-	-
台南市南區大山段 94 地號	223,936	-	-
幸福 JIA	-	115,076	92,290
棕櫚灣	-	-	637,489
	3,019,905	1,906,303	2,250,240
營建用地			
高雄市左營區果貿段 177 地號	597,659	563,978	-
高雄市左營區廓後段 113-4 地號	330,880	-	-
台南市南區大山段 466～470、472 地號	225,515	225,515	225,515
宜蘭縣蘇澳鎮慶安段	70,443	-	-
容積率移轉用地	9,479	5,184	3,051
高雄市左營區果貿段 177-9 地號	-	647,472	-
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
高雄市仁武區八卦段 10 地號	-	248,260	241,937
台南市南區大山段 259 等地號	-	239,161	239,161
台南市南區大山段 94 地號	-	208,654	208,607
台南市南區大山段 352 地號	-	193,802	193,802
	1,233,976	2,999,224	1,758,227
	$ 4,661,372	$ 5,899,266	$ 5,164,392

107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 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，參閱附註二十及二四)明細如下：

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
樹　鄰	$140,140	$ 19,445	$ -
I 世 界	121,292	-	-
棕 櫚 灣	10,292	54,042	83,562
華　悅	7,817	8,493	25,800
幸福 JIA	995	8,726	-
博　聞	311	9,285	3,228
Le More	195	4,988	-
H Park	-	950	9,911
	$281,042	$105,929	$122,501

107 及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 283,017 千元、431,514 千元、724,584 千元及 744,356 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

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
流　動			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	$264,024	$ 18,721	$ 84,938
受限制資產（附註三二）	-	15,240	-
承作附買回債券價款(附註三二)	-	4,700	-
補償性銀行存款（附註三二）	-	-	3,504
	$264,024	$ 38,661	$ 88,442
非　流　動			
受限制銀行存款			
補償性銀行存款（附註三二）	$ 41,875	$ -	$ -

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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
留抵稅額	$35,579	$51,081	$59,924
暫付款	8,004	17,811	8,989
預付租金	4,047	5,703	4,889
預付聯貸主辦費（附註十七）	-	9,350	-
預付佣金	-	7,447	8,044
其　　他	3,979	1,908	3,202
	$51,609	$93,300	$85,048

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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
本公司	華慶營造工程有限公司（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 6 月 30 日之資產總額分別為 456,239 千元及 417,035 千元，負債總額分別為 84,759 千元及 50,698 千元，107 及 106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失分別為 3,527 千元、2,947 千元、8,010 千元及 3,314 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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
土　　地	$11,025	$11,025	$11,025
房屋及建築	9,863	10,032	10,202
生財器具	926	988	1,144
租賃改良	215	267	318
運輸設備	141	180	218
未完工程及待驗設備	778	-	-
	$22,948	$22,492	$22,907

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 4 月 1 日至 6 月 30 日與 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 6 月 30 日

	土 地	房屋及建築	土地改良－建造中投資 停 車 場	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	609,990	-	1,086	3,616	614,692
存貨重分類轉入	1,336,637	-	-	-	1,336,637
107 年 6 月 30 日餘額	2,219,298	363,305	1,086	7,687	2,591,376
累 計 折 舊					
107 年 1 月 1 日餘額	-	24,811	-	-	24,811
折 舊	-	4,111	91	-	4,202
107 年 6 月 30 日餘額	-	28,922	91	-	29,013
106 年 12 月 31 日淨額	$ 272,671	$ 338,494	$ -	$ 4,071	$ 615,236
107 年 6 月 30 日淨額	$2,219,298	$ 334,383	$ 995	$ 7,687	$2,562,363

106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土 地	房屋及建築	建造中投資 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	-	-	3,769	3,769
106 年 6 月 30 日餘額	272,671	363,305	4,021	639,997

（接次頁）

（承前頁）

	土　　地	房屋及建築	建造中投資性不動產	合　　計
累　計　折　舊				
106 年 1 月 1 日餘額	$ -	$ 16,589	$ -	$ 16,589
折　舊	-	4,111	-	4,111
106 年 6 月 30 日餘額	-	20,700	-	20,700
106 年 6 月 30 日淨額	$272,671	$342,605	$ 4,021	$619,297

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
土地改良－停車場	2 年

107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日投資性不動產以非關係人之獨立評價公司出具之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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
公允價值	$5,101,221	$2,695,847	$2,881,115

本公司及子公司取得銀行融資用以興建投資性不動產，其利息資本化相關資訊，參閱附註二五；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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
擔保借款			
銀行借款－107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日年利率分別為 1.69%～1.75%、1.69～2.30%及 1.69%～2.75%	$460,000	$561,000	$943,182

（接次頁）

（承前頁）

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
無擔保借款			
信用借款－107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日年利率分別為 2.09%～2.40%、2.09～2.40%及 2.09%～2.32%	$ 60,000	$ 80,000	$ 50,000
	$520,000	$641,000	$993,182

(二) 應付短期票券

107 年 6 月 30 日

保證機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年利率（%）
中華票券	$110,000	($ 174)	$109,826	2.14

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（%）
兆豐票券	$ 74,000	($ 24)	$ 73,976	2.31
大中票券	65,600	(21)	65,579	2.37
	$139,600	($ 45)	$139,555	

106 年 6 月 30 日

保證機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年利率（%）
兆豐票券	$249,700	($ 445)	$249,255	2.41
大中票券	232,900	(410)	232,490	2.38
	$482,600	($ 855)	$481,745	

(三) 長期借款

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
擔保借款			
銀行借款	$3,101,612	$3,409,760	$2,088,013
銀行團聯貸借款	940,656	-	-
	4,042,268	3,409,760	2,088,013
減：一營業週期內到期部分	1,835,513	2,005,760	602,000
	$2,206,755	$1,404,000	$1,486,013

上開長期借款之主要條件：

	重大條款	金額	年利率（%）
107 年 6 月 30 日			
浮動利率借款			
土地銀行	將於 111 年 9 月到期前償還	$ 1,136,000	2.25
農業金庫	將於 109 年 1 月到期前償還	838,612	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
陽信銀行	將於 108 年 11 月到期前償還	165,000	2.30
第一銀行	將於 109 年 4 月到期前償還	116,000	2.50
銀行團聯貸借款			
第一銀行統籌主辦	借款額度 9.5 億元，自 107 年 6 月起滿 18 個月為第 1 期，以後每 3 個月為 1 期，共分 15 期償還；前 14 期償還本金之 3%，第 15 期起償還本金之 58%	950,000	2.48
減：聯貸主辦費		9,344	
		$ 4,042,268	
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	3,760	2.55
		$ 3,409,760	
106 年 6 月 30 日			
浮動利率借款			
農業金庫	將於 109 年 1 月到期前償還	$ 686,283	2.50
第一銀行	已於 107 年 2 月提前償還	350,000	2.50
華泰銀行	將於 109 年 2 月到期前償還	287,970	2.47
第一銀行	將於 110 年 3 月到期前償還	268,000	2.50
陽信銀行	將於 108 年 11 月到期前償還	165,000	2.50

（接次頁）

（承前頁）

	重大條款	金額	年利率（%）
第一銀行	將於109年1月到期前償還	$ 140,000	2.60
第一銀行	將於109年5月到期前償還	100,000	2.60
農業金庫	將於108年12月到期前償還	60,000	2.50
華泰銀行	將於107年6月到期前償還	17,000	2.47
第一銀行	將於108年11月到期前償還	10,000	2.60
農業金庫	將於109年1月到期前償還	3,760	2.55
		$ 2,088,013	

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（107年6月首次動撥，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，於首次動用日起攤銷並帳列長期借款之減項。

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或金額之限制，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的0.1%之費率計付補償費予各授信銀行。107年第2季合併財務報告並未違反聯合授信合約之規定。

十八、應付票據及應付帳款

	107年6月30日	106年12月31日	106年6月30日
應付票據			
因營業而發生	$ 97,564	$ 94,503	$ 73,685
應付帳款	$226,255	$167,609	$148,462

107 年 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款金額分別為 81,772 千元、73,014 千元及 53,076 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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
應付股利	$189,750	$ -	$ 75,900
應付員工及董監事酬勞	14,683	9,154	5,564
應付薪資及獎金	7,852	18,900	5,956
應付廣告佣金	7,714	15,447	15,464
應付利息	2,334	3,114	2,610
應付管理費	987	9,747	7,533
其　　他	9,487	10,964	5,898
	$232,807	$ 67,326	$118,925

二十、其他流動負債

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
代 收 款	$ 9,091	$ 23,278	$ 12,429
預收房地款（附註十一）	-	105,929	122,501
其　　他	1,763	57	203
	$ 10,854	$129,264	$135,133

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：

	12 個月內	12 個月後	合計
107 年 6 月 30 日			
資　產			
應收票據	$ 2,446	$ -	$ 2,446
存　貨	1,637,117	3,024,255	4,661,372
其他金融資產－流動	142,009	122,015	264,024
存出保證金－流動	424	524	948
取得合約之增額成本－流動	11,504	-	11,504
	$ 1,793,500	$ 3,146,794	$ 4,940,294
百分比（%）	36	64	100
負　債			
短期借款	$ 520,000	$ -	$ 520,000
應付短期票券	109,826	-	109,826
合約負債－流動	159,750	121,292	281,042
應付票據	91,055	6,509	97,564
應付帳款	179,948	46,307	226,255
一營業週期內到期之長期借款	-	1,835,513	1,835,513
	$ 1,060,579	$ 2,009,621	$ 3,070,200
百分比（%）	35	65	100
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
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	600	295	895
	$ 2,235,034	$ 3,713,509	$ 5,948,543
百分比（%）	38	62	100
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

（接次頁）

（承前頁）

	12 個月內	12 個月後	合計
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	350,000	1,655,760	2,005,760
	$ 1,428,458	$ 1,725,898	$ 3,154,356
百分比（%）	45	55	100
106 年 6 月 30 日			
資　產			
存　貨	$ 1,878,510	$ 3,285,882	$ 5,164,392
其他金融資產－流動	88,442	-	88,442
預付佣金（列入其他流動資產項下）	8,044	-	8,044
存出保證金－流動	2,042	388	2,430
	$ 1,977,038	$ 3,286,270	$ 5,263,308
百分比（%）	38	62	100
負　債			
短期借款	$ 959,000	$ 34,182	$ 993,182
應付短期票券	481,745	-	481,745
應付票據	71,478	2,207	73,685
應付帳款	106,875	41,587	148,462
預收房地款（列入其他流動負債項下）	122,501	-	122,501
一營業週期內到期之長期借款	367,000	235,000	602,000
	$ 2,108,599	$ 312,976	$ 2,421,575
百分比（%）	87	13	100

二三、權　益

(一) 普通股股本

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
額定股數（千股）	340,000	340,000	340,000
額定股本	$ 3,400,000	$ 3,400,000	$ 3,400,000
已發行且已收足股款之股數（千股）	75,900	75,900	75,900
已發行股本	$ 759,000	$ 759,000	$ 759,000

107 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 37,950 千元轉增資，是項增資案已向金管會申報，於 107 年 7 月 18 日生效，經董事會決議以 107 年 9 月 9 日為除權基準日。

(二) 資本公積

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
股票發行溢價	$159,527	$159,527	$159,527
庫藏股票交易	85,674	85,674	85,674
	$245,201	$245,201	$245,201

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。

本公司於 107 年及 106 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 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	$ 1.0
股票股利	37,950	-	0.5	-

(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 至 6 月 30 日
期初餘額	$ -
當期產生	
未實現損益	3,740
期末餘額	$ 3,740

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 至 6 月 30 日
期初餘額（IAS 39）	$ -
追溯適用 IFRS 9 之影響數	4,738
期初餘額（IFRS 9）	4,738
當期產生	
未實現損益－權益工具	882
期末餘額	$ 5,620

二四、收　　入

	107 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	$ 394,327	$ 572,657	$ 1,024,064	$ 977,653
租金收入	1,938	1,811	3,649	3,491
	$ 396,265	$ 574,468	$ 1,027,713	$ 981,144

(一) 合約餘額

	107 年 6 月 30 日
應收票據	$ 336
合約負債—流動	
預收房地款（附註十一）	$281,042

(二) 合約成本相關資產

	107 年 6 月 30 日
取得合約之增額成本－流動	$11,504

(三) 客戶合約收入之細分

107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	地區別			
	高雄	台南	台北	合計
商品或勞務之類型				
營建收入	$ 431,514	$ 592,550	$ -	$1,024,064
租金收入	2	2	3,645	3,649
	$ 431,516	$ 592,552	$ 3,645	$1,027,713

二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
租金收入	$ 922	$1,313	$1,849	$2,612
利息收入	194	185	260	190
其　他	1,270	1,359	2,715	2,066
	$2,386	$2,857	$4,824	$4,868

(二) 其他利益及損失

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	$250	($ 74)	$181	($304)
其　他	327	3	276	3
	$577	($ 71)	$457	($301)

(三) 財務成本

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
銀行借款利息	$24,354	$17,828	$44,944	$36,144
票券利息費用	1,409	4,091	2,687	10,008
押金設算息	2	1	32	29
	25,765	21,920	47,663	46,181
減：列入符合要件資產成本之金額	7,707	4,731	13,487	8,546
	$18,058	$17,189	$34,176	$37,635

利息資本化相關資訊如下：

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息資本化金額	$ 7,707	$ 4,731	$13,487	$ 8,546
利息資本化利率（%）	2.18～2.24	2.40～2.41	2.18～2.24	2.40～2.48

(四) 折舊及攤銷

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	$ 211	$ 208	$ 418	$ 415
投資性不動產	2,146	2,055	4,202	4,111
	$2,357	$2,263	$4,620	$4,526
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	$2,149	$2,055	$4,205	$4,111
營業費用	208	208	415	415
	$2,357	$2,263	$4,620	$4,526

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	$2,435	$2,411	$4,506	$4,487

(六) 員工福利費用

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利				
薪　　資	$13,870	$12,296	$29,494	$22,853
勞 健 保	1,432	870	2,380	1,895
其　　他	570	403	1,011	801
	15,872	13,569	32,885	25,549
退職福利（附註二一）				
確定提撥計畫	613	477	1,133	931
	$16,485	$14,046	$34,018	$26,480
依功能別彙總				
營業費用	$13,391	$12,278	$28,617	$22,874
存貨－在建房地	3,094	1,768	5,401	3,606
	$16,485	$14,046	$34,018	$26,480

(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 4 月 1 日至 6 月 30 日與 107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估列之員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	107 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
員工酬勞（‰）	1	1
董監事酬勞（%）	3	3

金　　額

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
員工酬勞	$ 54	$ 73	$ 178	$ 113
董監事酬勞	$1,635	$2,166	$5,349	$3,378

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

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	($ 174)	$ -	$ 1,182	$ -
土地增值稅	2,394	11,725	7,131	20,725
以前年度調整	-	(1)	-	(1)
	$ 2,220	$11,724	$ 8,313	$20,724

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

本公司及子公司截至 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。

二七、每股盈餘

	107年 4月1日至 6月30日	106年 4月1日至 6月30日	107年 1月1日至 6月30日	106年 1月1日至 6月30日
基本每股盈餘				
基本每股盈餘	$ 0.66	$ 0.77	$ 2.18	$ 1.16
無償配股基準日（107年9月9日）在通過財務報告日後之擬制追溯調整每股盈餘	$ 0.63	$ 0.73	$ 2.08	$ 1.11
稀釋每股盈餘				
稀釋每股盈餘	$ 0.66	$ 0.77	$ 2.18	$ 1.16
無償配股基準日（107年9月9日）在通過財務報告日後之擬制追溯調整每股盈餘	$ 0.63	$ 0.73	$ 2.08	$ 1.11

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 4月1日至 6月30日	106年 4月1日至 6月30日	107年 1月1日至 6月30日	106年 1月1日至 6月30日
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	$ 50,393	$ 58,221	$165,632	$ 88,377

股　　數

單位：千股

	107年 4月1日至 6月30日	106年 4月1日至 6月30日	107年 1月1日至 6月30日	106年 1月1日至 6月30日
用以計算每股盈餘之普通股加權平均股數	75,900	75,900	75,900	75,900
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	4	3	11	5
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	75,904	75,903	75,911	75,905

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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
不超過 1 年	$ 71	$ 605	$1,090
1～5 年	-	11	71
	$ 71	$ 616	$1,161

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，除依聯合授信合約書之約定外，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

107 年 6 月 30 日	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合　　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動				
基金受益憑證	$ 7,032	$ -	$ -	$ 7,032

（接次頁）

（承前頁）

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合　　計
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
106 年 12 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	$ 2,988	$ -	$ -	$ 2,988
國外公司債	7,007	-	-	7,007
	$ 9,995	$ -	$ -	$ 9,995
備供出售金融資產				
國內未上市（櫃）股票	$ -	$ -	$ 24,738	$ 24,738
106 年 6 月 30 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	$ 2,934	$ -	$ -	$ 2,934
國外公司債	7,291	-	-	7,291
	$ 10,225	$ -	$ -	$ 10,225
備供出售金融資產				
未上市（櫃）股票	$ -	$ -	$ 23,740	$ 23,740

107 及 106 年 1 月 1 日至 6 月 30 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

107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	備供出售金融資產權益工具	透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產權益工具	合計
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（列入透過其他綜合損益按公允價值衡量未實現利益項下）	-	882	882
期末餘額	$ -	$25,620	$25,620

106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	備供出售金融資產權益工具
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

金融資產	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	$ 7,032	$ 9,995	$ 10,225
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	416,500

（接次頁）

（承前頁）

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
以攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	$ 573,934	$ -	$ -
金融負債			
以攤銷後成本衡量（註2）	5,231,849	4,522,698	3,942,942

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（流動及非流動）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、應付票據、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

本公司及子公司於合併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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
具現金流量利率風險			
金融資產	$ 561,717	$ 283,456	$ 347,363
金融負債	4,562,268	4,050,760	3,081,195

下列敏感度分析係依非衍生工具於合併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 6 月 30 日之現金流出將分別增加／減少 5,703 千元及 3,851 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及國外公司債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合併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 6 月 30 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 703 千元及 1,023 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，截至合併資產負債表日止，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 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 4,254,848 千元、2,260,640 千元及 2,383,187 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。

	1 年內	1 至 5 年	5 年以上	合計
107 年 6 月 30 日				
非衍生負債				
無附息負債	$ 504,163	$ 55,392	$ 200	$ 559,755
浮動利率工具	619,482	4,258,992	-	4,878,474
固定利率工具	110,000	-	-	110,000
	$1,233,645	$4,314,384	$ 200	$5,548,229
106 年 12 月 31 日				
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	139,600	-	-	139,600
	$1,499,889	$3,245,905	$ -	$4,745,794
106 年 6 月 30 日				
非衍生負債				
無附息負債	$ 333,604	$ 46,398	$ -	$ 380,002
浮動利率工具	1,386,000	1,831,408	-	3,217,408
固定利率工具	482,600	-	-	482,600
	$2,202,204	$1,877,806	$ -	$4,080,010

(2) 融資額度

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
無擔保借款額度			
已動用金額	$ 60,000	$ 80,000	$ 50,000
未動用金額	-	-	-
	$ 60,000	$ 80,000	$ 50,000

（接次頁）

（承前頁）

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	$ 4,621,612	$ 4,110,360	$ 3,513,795
未動用金額	4,254,848	2,260,640	2,383,187
	$ 8,876,460	$ 6,371,000	$ 5,896,982

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 6 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司銀行借款及短期票券係由董事長提供其個人連帶保證。

(三) 主要管理階層薪酬

	107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利	$ 3,584	$ 4,165	$ 9,245	$ 7,281
退職後福利	79	82	163	160
	$ 3,663	$ 4,247	$ 9,408	$ 7,441

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 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
存　　貨			
在建房地	$ 3,002,071	$ 1,906,303	$ 1,981,137
營建用地	1,153,747	2,759,480	1,513,239

（接次頁）

（承前頁）

	107 年 6 月 30 日	106 年 12 月 31 日	106 年 6 月 30 日
待售房地	$ 183,269	$ 812,235	$ 1,148,731
投資性不動產	2,553,681	611,165	615,276
不動產、廠房及設備	20,888	21,057	21,227
其他金融資產－非流動	41,875	-	-
其他金融資產－流動	-	19,940	3,504
	$ 6,955,531	$ 6,130,180	$ 5,283,114

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 107 年 6 月 30 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 858,953 千元，尚未估列入帳金額為 426,662 千元。

三四、外幣資產及負債之匯率資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：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：附表二。
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：附表三。
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：附表四。

11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、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。

三六、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：

107年1月1日至6月30日	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
來自外部客戶之收入合計	$1,027,713	$ 145,147	($ 145,147)	$1,027,713
部門利益	$ 198,431	$ 4,798	($ 389)	$ 202,840

（接次頁）

（承前頁）

	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
利息收入	$ 161	$ 99	$ -	$ 260
其他收入	6,306	958	(2,700)	4,564
其他利益及損失	461	(4)	-	457
採用權益法認列之子公司損益份額	1,580	-	(1,580)	-
財務成本	(34,176)	-	-	(34,176)
稅前淨利	172,763	5,851	(4,669)	173,945
所得稅費用	7,131	1,182	-	8,313
本期淨利	$ 165,632	$ 4,669	($ 4,669)	$ 165,632
106 年 1 月 1 日至 6 月 30 日				
來自外部客戶之收入合計	$ 981,144	$ 100,073	($ 100,073)	$ 981,144
部門利益（損失）	$ 146,057	($ 281)	($ 3,607)	$ 142,169
利息收入	121	69	-	190
其他收入	6,871	507	(2,700)	4,678
其他利益及損失	(301)	-	-	(301)
採用權益法認列之子公司損益份額	(6,014)	-	6,014	-
財務成本	(37,632)	(3)	-	(37,635)
稅前淨利	109,102	292	(293)	109,101
所得稅費用（利益）	20,725	(1)	-	20,724
本期淨利	$ 88,377	$ 293	($ 293)	$ 88,377

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法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 6 月 30 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	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 股數／單位數	期末 帳面金額	期末 持股比率（%）	期末 公允價值	備註
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金融資產－流動	500,000	$ 5,030	-	$ 5,030	
	第一金全球 AI 精準醫療基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	200,000	2,002	-	2,002	
					$ 7,032		$ 7,032	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,100,000	$ 25,620	-	$ 25,620	

華友聯開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（高雄市左營區廓後段 113-4 地號）	107.04.17	$330,880	已付訖	中華民國國防部	無	-	-	-	$ -	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	投資性不動產（高雄市左營區果貿段 215-7 地號）	107.04.17	609,990	已付訖	中華民國國防部	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：出租中	-

華友聯開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣1億元或實收資本額20%以上

民國107年1月1日至6月30日

附表三

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	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	$178,091	52	月結15天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	($ 81,416)	(33)	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 6 月 30 日

附表四

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（註）			
				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	$ 2,700	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	145,147	依合約按工程實作數量估驗請款	14.00
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	42,890	依合約按工程實作數量估驗請款	1.00
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	81,416	依合約按工程實作數量估驗請款	1.00
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	16,964	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 6 月 30 日

附表五

單位：新台幣千元

（除另註明外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持股情形			被投資公司本期淨利	本期認列之投資利益（註 2）	備註
				本期期末	上年年底	股數（註 1）	比率（%）	帳面金額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	$ 100,563	$ 100,563	-	100.00	$ 78,118	$ 4,669	$ 1,580	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為 4,669 千元減除未實現銷貨利益 15,379 千元及加計已實現銷貨利益 12,290 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。