

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108及107年第3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	10~13		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~15		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	15		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	15~38		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	38~40		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	40		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	40		三二
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	40		三三
	(十二) 外 幣 資 產 及 負 債 之 匯 率 資 訊	40		三四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	41		三五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	41		三五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	41~42		三五
	(十四) 部 門 資 訊	42~43		三六

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 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之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十三所述，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 108 年及 107 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）634,008 千元及 378,279 千元，分別佔合併資產總額之 6%及 5%；負債總額分別為 134,134 千元及 130,113 千元，皆佔合併負債總額之 2%；民國 108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損失分別為 5,340 千元、3,646 千元、12,939 千元及 11,656 千元，分別佔合併綜合損益之 25%、5%、43%及 5%。

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 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 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

劉裕祥



會計師 郭 麗 園

郭麗園



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 108 年 11 月 8 日

民國 108 年 9 月 30 日 民國 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	108年9月30日(經核閱)			107年12月31日(經查核)			107年9月30日(經核閱)		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金(附註六)	\$	562,056	6	\$	618,662	8	\$	406,845	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產(附註七)		9,233	-		-	-		-	-
1150	應收票據(附註九及二四)		1,038	-		1,444	-		330	-
1170	應收帳款(附註九及二四)		750	-		2,419	-		-	-
1200	其他應收款		8,516	-		183	-		2,116	-
1220	本期所得稅資產		33	-		39	-		9	-
1320	存貨(附註十及三一)		5,930,865	58		4,140,471	52		4,515,008	56
1476	其他金融資產(附註十一及三一)		882,910	9		410,288	5		382,744	5
1478	存出保證金		8,501	-		7,271	-		7,294	-
1479	其他流動資產(附註十二)		49,812	1		36,025	-		62,786	1
1480	取得合約之增額成本(附註二四)		144,061	1		59,399	1		39,860	-
11XX	流動資產總計		<u>7,597,775</u>	<u>75</u>		<u>5,276,201</u>	<u>66</u>		<u>5,416,992</u>	<u>67</u>
	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(附註八)		28,819	-		26,823	-		27,027	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三一)		22,138	-		22,643	-		22,905	-
1755	使用權資產(附註三、四及十五)		2,422	-		-	-		-	-
1760	投資性不動產(附註十六及三一)		2,504,353	25		2,603,793	33		2,580,153	32
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		4,013	-		4,725	-		4,720	-
1981	人壽保險現金解約價值		3,116	-		2,463	-		2,246	-
1984	其他金融資產(附註十一及三一)		-	-		41,875	1		41,875	1
15XX	非流動資產總計		<u>2,598,231</u>	<u>25</u>		<u>2,735,692</u>	<u>34</u>		<u>2,712,296</u>	<u>33</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 10,196,006</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,011,893</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,129,288</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十七、三十及三一)	\$	685,000	7	\$	320,000	4	\$	310,000	4
2110	應付短期票券(附註十七、三十及三一)		282,669	3		111,629	1		245,975	3
2130	合約負債(附註二四及三十)		864,348	9		429,523	5		404,876	5
2150	應付票據(附註十八)		21,855	-		100,692	1		98,565	1
2170	應付帳款(附註十八)		326,635	3		275,600	4		240,416	3
2200	其他應付款(附註十九)		43,604	-		86,143	1		63,331	1
2230	本期所得稅負債		717	-		867	-		1,670	-
2280	租賃負債(附註三、四及十五)		2,047	-		-	-		-	-
2320	一營業週期內到期之長期借款(附註十七、三十及三一)		2,710,963	27		1,397,076	18		1,733,576	21
2399	其他流動負債(附註二十)		11,280	-		32,090	-		20,985	-
21XX	流動負債總計		<u>4,949,118</u>	<u>49</u>		<u>2,753,620</u>	<u>34</u>		<u>3,119,394</u>	<u>38</u>
	非流動負債									
2540	長期借款(附註十七、三十及三一)		2,749,400	27		2,635,302	33		2,510,723	31
2580	租賃負債(附註三、四及十五)		314	-		-	-		-	-
2645	存入保證金		6,966	-		3,145	-		3,144	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,756,680</u>	<u>27</u>		<u>2,638,447</u>	<u>33</u>		<u>2,513,867</u>	<u>31</u>
2XXX	負債總計		<u>7,705,798</u>	<u>76</u>		<u>5,392,067</u>	<u>67</u>		<u>5,633,261</u>	<u>69</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註二三)									
3110	普通股股本		956,340	9		796,950	10		796,950	10
3200	資本公積		245,201	2		245,201	3		245,201	3
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		320,145	3		284,407	4		284,407	4
3320	特別盈餘公積		268,658	3		268,658	3		268,658	3
3350	未分配盈餘		691,045	7		1,017,787	13		893,784	11
3300	保留盈餘總計		<u>1,279,848</u>	<u>13</u>		<u>1,570,852</u>	<u>20</u>		<u>1,446,849</u>	<u>18</u>
3400	其他權益		8,819	-		6,823	-		7,027	-
3XXX	權益總計		<u>2,490,208</u>	<u>24</u>		<u>2,619,826</u>	<u>33</u>		<u>2,496,027</u>	<u>31</u>
	負債及權益總計		<u>\$ 10,196,006</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,011,893</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,129,288</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(本報業業眾信聯合會計師事務所民國 108 年 11 月 8 日核閱報告)

董事長：陸紹延

經理人：陸紹延

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 108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		108年7月1日至9月30日		107年7月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註二四）	\$ 102,086	100	\$ 636,377	100	\$ 724,660	100	\$ 1,664,090	100
5000	營業成本（附註十、二五及三十）	<u>71,774</u>	<u>70</u>	<u>478,312</u>	<u>75</u>	<u>528,270</u>	<u>73</u>	<u>1,207,098</u>	<u>72</u>
5900	營業毛利	<u>30,312</u>	<u>30</u>	<u>158,065</u>	<u>25</u>	<u>196,390</u>	<u>27</u>	<u>456,992</u>	<u>28</u>
	營業費用（附註二五）								
6100	推銷費用	3,933	4	30,621	5	34,798	5	84,725	5
6200	管理費用	<u>26,139</u>	<u>26</u>	<u>20,157</u>	<u>3</u>	<u>68,624</u>	<u>9</u>	<u>62,140</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>30,072</u>	<u>30</u>	<u>50,778</u>	<u>8</u>	<u>103,422</u>	<u>14</u>	<u>146,865</u>	<u>9</u>
6900	營業利益	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>107,287</u>	<u>17</u>	<u>92,968</u>	<u>13</u>	<u>310,127</u>	<u>19</u>
	營業外收入及支出（附註二五）								
7010	其他收入	3,600	4	2,297	-	9,551	1	7,121	-
7020	其他利益及損失	(768)	(1)	63	-	(634)	-	520	-
7050	財務成本	(22,568)	(22)	(18,769)	(3)	(58,621)	(8)	(52,945)	(3)
7000	營業外收入及支出合計	(19,736)	(19)	(16,409)	(3)	(49,704)	(7)	(45,304)	(3)
7900	稅前淨利（損）	(19,496)	(19)	90,878	14	43,264	6	264,823	16
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>2,490</u>	<u>3</u>	<u>23,137</u>	<u>3</u>	<u>15,488</u>	<u>2</u>	<u>31,450</u>	<u>2</u>
8200	本期淨利（損）	(21,986)	(22)	67,741	11	27,776	4	233,373	14
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	<u>1,039</u>	<u>1</u>	<u>1,407</u>	<u>-</u>	<u>1,996</u>	<u>-</u>	<u>2,289</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	(\$ 20,947)	(21)	\$ 69,148	11	\$ 29,772	4	\$ 235,662	14
	淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	(\$ 21,986)		\$ 67,741		\$ 27,776		\$ 233,373	
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	(\$ 20,947)		\$ 69,148		\$ 29,772		\$ 235,662	
	每股盈餘（虧損）（附註二七）								
9750	基 本	(\$ 0.23)		\$ 0.71		\$ 0.29		\$ 2.44	
9850	稀 釋	(\$ 0.23)		\$ 0.71		\$ 0.29		\$ 2.44	

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 108 年 11 月 8 日核閱報告)

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹詳



華友聯興股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱) 未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣千元

		歸	屬	於	本	公	司	業	主	之	權	益
									其他權益項目			
									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			
代碼		普通股股本	資本公積	保	留	盈	餘	合	計	未實現利益	權益總計	
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘						
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 796,950	\$ 245,201	\$ 284,407	\$ 268,658	\$1,017,787	\$1,570,852	\$ 6,823		\$2,619,826		
	107 年度盈餘指撥及分配（附註二三）											
B1	法定盈餘公積	-	-	35,738	-	(35,738)	-	-		-		
B5	現金股利	-	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-		(159,390)		
B9	股票股利	159,390	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-		-		
		159,390	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)	-		(159,390)		
D1	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	27,776	27,776	-		27,776		
D3	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,996		1,996		
D5	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	27,776	27,776	1,996		29,772		
Z1	108 年 9 月 30 日餘額	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 691,045	\$1,279,848	\$ 8,819		\$2,490,208		
A1	107 年 1 月 1 日餘額	\$ 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	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)	-		(189,750)		
D1	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	233,373	233,373	-		233,373		
D3	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,289		2,289		
D5	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	233,373	233,373	2,289		235,662		
Z1	107 年 9 月 30 日餘額	\$ 796,950	\$ 245,201	\$ 284,407	\$ 268,658	\$ 893,784	\$1,446,849	\$ 7,027		\$2,496,027		

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 108 年 11 月 8 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

合併現金流量表

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 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		108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 43,264	\$ 264,823
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	11,493	7,213
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產淨利益	(136)	(341)
A20900	財務成本	58,621	52,945
A21200	利息收入	(482)	(264)
A21300	股利收入	(445)	(420)
A23700	存貨跌價損失	-	7,390
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(9,097)	10,336
A31130	應收票據	406	(285)
A31150	應收帳款	1,669	2,229
A31180	其他應收款	(3,956)	(2,102)
A31200	存 貨	(1,618,923)	60,174
A31240	其他流動資產	(13,878)	13,717
A31250	其他金融資產	(430,747)	(385,958)
A31270	取得合約之增額成本	(84,662)	(32,413)
A32125	合約負債	434,825	298,947
A32130	應付票據	(78,837)	4,062
A32150	應付帳款	51,035	72,807
A32180	其他應付款	(41,354)	(5,499)
A32230	其他流動負債	(20,810)	(2,350)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(1,702,014)	365,011
A33100	收取之利息	482	264
A33300	支付之利息	(87,410)	(72,119)
A33500	支付之所得稅	(15,632)	(29,809)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(1,804,574)	263,347

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$ 579)	(\$ 1,029)
B03700	存出保證金增加	(518)	(6,147)
B05400	取得投資性不動產	(56,728)	(634,488)
B07600	收取之股利	445	420
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(653)	(638)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(58,033)	(641,882)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	620,000	-
C00200	短期借款減少	(255,000)	(331,000)
C00500	應付短期票券增加	284,000	1,484,600
C00600	應付短期票券減少	(112,000)	(1,377,200)
C01600	舉借長期借款	1,426,564	2,451,724
C01700	償還長期借款	-	(1,608,319)
C03000	存入保證金增加	3,821	199
C04020	租賃負債本金償還	(1,994)	-
C04500	發放現金股利	(159,390)	(189,750)
C09900	支付聯貸主辦費	-	(150)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,806,001	430,104
EEEE	現金淨增加(減少)數	(56,606)	51,569
E00100	期初現金及約當現金餘額	618,662	355,276
E00200	期末現金餘額	\$ 562,056	\$ 406,845

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 108 年 11 月 8 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 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 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 108 年 11 月 8 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：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

1. 租賃定義

本公司及子公司選擇僅就 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，先前已依 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。

2. 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選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係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，支付利息部分則列為營業活動。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。

本公司及子公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日資產及負債科目，不重編比較資訊。

本公司及子公司適用下列權宜作法：

- (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使用後見之明。

本公司及子公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 4.21%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	<u>\$ 2,323</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 2,192
加：合約符合 IFRS16 定義之租約按增額借款利率折現後之現值	<u>2,163</u>
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 4,355</u>

3. 本公司及子公司為出租人

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。

4. 首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產及負債項目調整如下：

	1 0 8 年 1 月 1 日首次適用 重編前金額	之 調 整	1 0 8 年 1 月 1 日 重編後金額
預付租金	\$ 91	(\$ 91)	\$ -
使用權資產	-	4,446	4,446
資產影響	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 4,355</u>	<u>\$ 4,446</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,668	\$ 2,668
租賃負債—非流動	-	1,687	1,687
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,355</u>	<u>\$ 4,355</u>

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 109 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告提報董事會日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影

響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(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	I A S B 發 布 之 生 效 日 (註)
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「銀行同業拆放 變革」	2020 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業 或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 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，參閱附註十三及附表五。

(三) 編製基礎及其他重大會計政策說明

除下列說明外，參閱 107 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. 租 賃

108 年

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

(1) 本公司及子公司為出租人

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

(2) 本公司及子公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。

107 年

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

(1) 本公司及子公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

(2) 本公司及子公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(3) 租賃之土地及建築物

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

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

2. 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 107 年度合併財務報告相同。

六、現金

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 325	\$ 193	\$ 350
銀行支票及活期存款	<u>561,731</u>	<u>618,469</u>	<u>406,495</u>
	<u>\$562,056</u>	<u>\$618,662</u>	<u>\$406,845</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
<u>強制透過損益按公允價值衡量 基金受益憑證</u>	<u>\$ 9,233</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量 之 權 益 工 具 投 資</u>			
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 26,823</u>	<u>\$ 27,027</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。

九、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，108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 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、存 貨

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
待售房地	\$ 1,327,964	\$ 542,490	\$ 1,230,179
在建房地	2,686,975	2,838,050	2,588,885
營建用地	1,914,504	759,931	695,944
預付土地款	<u>1,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,930,865</u>	<u>\$ 4,140,471</u>	<u>\$ 4,515,008</u>

108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 68,334 千元、475,982 千元、519,885 千元及 1,200,566 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，參閱附註三一。

截至 108 年 9 月 30 日止，本公司取得台南市南區大山段 49 地號之土地，總合約價金 19,079 千元，預計 108 年 11 月前完成土地所有權移轉登記，尚未支付價金為 17,657 千元。

十一、其他金融資產

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
<u>流</u>			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	\$ 841,035	\$ 405,288	\$ 382,744
補償性存款	41,875	-	-
承作附買回債券價款	-	5,000	-
	<u>\$ 882,910</u>	<u>\$ 410,288</u>	<u>\$ 382,744</u>
<u>非</u>			
受限制銀行存款	\$ -	\$ 41,875	\$ 41,875

本公司及子公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三一。

十二、其他流動資產

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$ 38,649	\$ 25,809	\$ 36,748
進項稅額	5,886	-	8,149
暫付款	2,158	2,273	8,725
預付租金	51	4,980	5,868
其他	3,068	2,963	3,296
	<u>\$ 49,812</u>	<u>\$ 36,025</u>	<u>\$ 62,786</u>

十三、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(%)		
			108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 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，本合併財務報告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。

十四、不動產、廠房及設備

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
土地	\$11,025	\$11,025	\$11,025
房屋及建築	9,469	9,692	9,778
生財器具	1,481	1,659	1,791
租賃改良	86	164	189
運輸設備	77	103	122
	<u>\$22,138</u>	<u>\$22,643</u>	<u>\$22,905</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 108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 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，參閱附註三一。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108 年 9 月 30 日
使用權資產帳面金額	
房屋及建築	\$ 1,274
運輸設備	<u>1,148</u>
	<u>\$ 2,422</u>

	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	\$ 323	\$ 969
運輸設備	<u>352</u>	<u>1,055</u>
	<u>\$ 675</u>	<u>\$ 2,024</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108 年 9 月 30 日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 2,047</u>
非流動	<u>\$ 314</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	108 年 9 月 30 日
房屋及建築	2.73
運輸設備	5.69

(三) 重要承租活動及條款

本公司及子公司承租若干運輸設備以供營業使用，租賃期間為 3 年。於租賃期間終止時，本公司及子公司對所租賃之運輸設備並無優惠承購權及優先續約權。

本公司及子公司亦承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 2 至 13 年。於租賃期間終止時，本公司及子公司對所租賃之土地及建築物並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

本公司及子公司選擇對符合短期租賃或符合低價值資產租賃之租賃項目適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

108 年

	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
短期租賃費用	<u>\$ 1,924</u>	<u>\$ 5,945</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 4,217</u>	<u>\$ 10,125</u>
租賃之現金流出	<u>\$ 6,836</u>	<u>\$ 18,158</u>

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
不超過 1 年	\$ 1,320	\$ 1,306
1~5 年	866	1,016
超過 5 年	137	-
	<u>\$ 2,323</u>	<u>\$ 2,322</u>

十六、投資性不動產

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土地改良－建造中投資				
	土	地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產 合 計
成 本					
108 年 1 月 1 日餘額	\$2,219,352	\$ 363,305	\$ 4,842	\$ 50,110	\$2,637,609
增 添	-	-	-	52,351	52,351
完工轉出	-	58,030	-	(58,030)	-
重分類至存貨	(98,975)	-	-	(44,431)	(143,406)
108 年 9 月 30 日餘額	<u>2,120,377</u>	<u>421,335</u>	<u>4,842</u>	<u>-</u>	<u>2,546,554</u>
累 計 折 舊					
108 年 1 月 1 日餘額	-	33,034	782	-	33,816
折 舊	-	7,134	1,251	-	8,385
108 年 9 月 30 日餘額	<u>-</u>	<u>40,168</u>	<u>2,033</u>	<u>-</u>	<u>42,201</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 330,271</u>	<u>\$ 4,060</u>	<u>\$ 50,110</u>	<u>\$2,603,793</u>
108 年 9 月 30 日淨額	<u>\$2,120,377</u>	<u>\$ 381,167</u>	<u>\$ 2,809</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,504,353</u>

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土地改良－建造中投資				
	土	地	房屋及建築	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	610,044	-	4,842	19,926	634,812
存貨重分類轉入	1,336,637	-	-	-	1,336,637
107 年 9 月 30 日餘額	<u>2,219,352</u>	<u>363,305</u>	<u>4,842</u>	<u>23,997</u>	<u>2,611,496</u>
累 計 折 舊					
107 年 1 月 1 日餘額	-	24,811	-	-	24,811
折 舊	-	6,167	365	-	6,532
107 年 9 月 30 日餘額	<u>-</u>	<u>30,978</u>	<u>365</u>	<u>-</u>	<u>31,343</u>
107 年 9 月 30 日淨額	<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 332,327</u>	<u>\$ 4,477</u>	<u>\$ 23,997</u>	<u>\$2,580,153</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
土地改良—停車場	2 至 5 年

108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 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：

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
公允價值	<u>\$ 3,638,388</u>	<u>\$ 3,934,684</u>	<u>\$ 5,101,221</u>

本公司及子公司之所有投資性不動產皆係自有權益，而設定抵押作為金融機構借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

十七、借 款

(一) 短期借款

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
擔保借款	\$ 645,000	\$ 320,000	\$ 300,000
無擔保借款	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 685,000</u>	<u>\$ 320,000</u>	<u>\$ 310,000</u>
擔保借款利率（%）	1.69~2.00	1.69~1.75	1.69
無擔保借款利率（%）	2.09	-	2.20

(二) 應付短期票券

108 年 9 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	<u>\$ 284,000</u>	<u>(\$ 1,331)</u>	<u>\$ 282,669</u>	2.14

107 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
國際票券	<u>\$ 112,000</u>	<u>(\$ 371)</u>	<u>\$ 111,629</u>	2.11

107 年 9 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	\$135,000	(\$ 65)	\$134,935	2.19
國際票券	112,000	(960)	111,040	2.11
	<u>\$247,000</u>	<u>(\$ 1,025)</u>	<u>\$245,975</u>	

(三) 長期借款

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 113 年 9 月以前到 期，108 年 9 月 30 日 暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日年利率分別 為 2.00% ~ 2.45%、 2.00% ~ 2.30% 及 2.00% ~ 2.50%	\$ 4,517,329	\$ 3,090,765	\$ 3,303,165
銀行團聯貸借款			
陸續於 112 年 6 月以前到 期，108 年 9 月 30 日 暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日年利率皆為 2.48%	<u>943,034</u>	<u>941,613</u>	<u>941,134</u>
	5,460,363	4,032,378	4,244,299
減：一營業週期內到期部分	<u>2,710,963</u>	<u>1,397,076</u>	<u>1,733,576</u>
	<u>\$ 2,749,400</u>	<u>\$ 2,635,302</u>	<u>\$ 2,510,723</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三十及三一。

本公司承諾於聯合授信存續期間，合併財務報告須符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。108 年第 2 季合併財務報告違反聯合授信合約負債比率之規定，本公司須計付補償費予各授信銀行，惟對本公司合併財務報告影響不重大。

十八、應付票據及應付帳款

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 21,855</u>	<u>\$100,692</u>	<u>\$ 98,565</u>
應付帳款	<u>\$326,635</u>	<u>\$275,600</u>	<u>\$240,416</u>

108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋之應付工程保留款金額分別為 132,072 千元、104,125 千元及 83,942 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

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
應付薪資及獎金	\$10,279	\$28,156	\$ 9,399
應付在建費用	9,661	5,310	4,371
應付廣告佣金	6,577	28,796	17,779
鎖項稅額	4,222	-	14,641
應付利息	3,533	4,718	4,553
應付員工及董監事酬勞	1,356	12,774	8,423
其 他	<u>7,976</u>	<u>6,389</u>	<u>4,165</u>
	<u>\$43,604</u>	<u>\$86,143</u>	<u>\$63,331</u>

二十、其他流動負債

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
代收款	\$10,692	\$11,018	\$19,785
退款負債	200	4,410	-
暫收款	-	16,510	-
其 他	<u>388</u>	<u>152</u>	<u>1,200</u>
	<u>\$11,280</u>	<u>\$32,090</u>	<u>\$20,985</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：

108 年 9 月 30 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產			
應收票據	\$ 1,038	\$ -	\$ 1,038
應收帳款	750	-	750
其他應收款	4,377	-	4,377
存 貨	1,320,770	4,610,095	5,930,865
其他金融資產—流動	269,715	613,195	882,910
存出保證金—流動	8,174	327	8,501
取得合約之增額成本—流動	11,785	132,276	144,061
	<u>\$ 1,616,609</u>	<u>\$ 5,355,893</u>	<u>\$ 6,972,502</u>
百分比(%)	<u>23</u>	<u>77</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 685,000	\$ -	\$ 685,000
應付短期票券	282,669	-	282,669
合約負債—流動	225,199	639,149	864,348
應付票據	21,855	-	21,855
應付帳款	241,066	85,569	326,635
應付在建費用(列入其他應付款)	6,849	2,812	9,661
一營業週期內到期之長期借款	2,332,963	378,000	2,710,963
退款負債(列入其他流動負債項下)	200	-	200
	<u>\$ 3,795,801</u>	<u>\$ 1,105,530</u>	<u>\$ 4,901,331</u>
百分比(%)	<u>77</u>	<u>23</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承 前 頁)

	107 年 12 月 31 日	12 個 月 內	12 個 月 後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 1,444	\$ -	\$ 1,444	
應收帳款	2,419	-	2,419	
存 貨	535,296	3,605,175	4,140,471	
其他金融資產－流動	51,510	358,778	410,288	
存出保證金－流動	988	6,283	7,271	
取得合約之增額成本－流動	<u>1,223</u>	<u>58,176</u>	<u>59,399</u>	
	<u>\$ 592,880</u>	<u>\$ 4,028,412</u>	<u>\$ 4,621,292</u>	
百分比 (%)	<u>13</u>	<u>87</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 320,000	\$ -	\$ 320,000	
應付短期票券	111,629	-	111,629	
合約負債－流動	77,628	351,895	429,523	
應付票據	99,214	1,478	100,692	
應付帳款	205,028	70,572	275,600	
應付在建費用 (列入其他應付款)	4,793	517	5,310	
一營業週期內到期之長期借款	280,000	1,117,076	1,397,076	
退款負債 (列入其他流動負債項下)	<u>4,410</u>	<u>-</u>	<u>4,410</u>	
	<u>\$ 1,102,702</u>	<u>\$ 1,541,538</u>	<u>\$ 2,644,240</u>	
百分比 (%)	<u>42</u>	<u>58</u>	<u>100</u>	
107 年 9 月 30 日				
資 產				
應收票據	\$ 330	\$ -	\$ 330	
存 貨	1,222,985	3,292,023	4,515,008	
其他金融資產－流動	138,249	244,495	382,744	
存出保證金－流動	822	6,472	7,294	
取得合約之增額成本－流動	<u>9,098</u>	<u>30,762</u>	<u>39,860</u>	
	<u>\$ 1,371,484</u>	<u>\$ 3,573,752</u>	<u>\$ 4,945,236</u>	
百分比 (%)	<u>28</u>	<u>72</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 310,000	\$ -	\$ 310,000	
應付短期票券	245,975	-	245,975	

(接 次 頁)

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
合約負債—流動	\$ 162,260	\$ 242,616	\$ 404,876
應付票據	91,594	6,971	98,565
應付帳款	190,120	50,296	240,416
應付在建費用(列入其他應付款)	3,035	1,336	4,371
一營業週期內到期之長期借款	-	1,733,576	1,733,576
	<u>\$ 1,002,984</u>	<u>\$ 2,034,795</u>	<u>\$ 3,037,779</u>
百分比(%)	<u>33</u>	<u>67</u>	<u>100</u>

二、三、權 益

(一) 普通股股本

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
額定股數(千股)	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (千股)	<u>95,634</u>	<u>79,695</u>	<u>79,695</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 796,950</u>	<u>\$ 796,950</u>

108 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 159,390 千元轉增資，是項增資案以 108 年 9 月 6 日為除權基準日，業經金融監督管理委員會於 108 年 7 月 17 日申報生效且於 108 年 10 月 1 日奉經濟部核准變更登記在案，已於 108 年 10 月 17 日以無實體發行並開始上市買賣。

(二) 資本公積

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
股票發行溢價	\$ 159,527	\$ 159,527	\$ 159,527
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$ 245,201</u>	<u>\$ 245,201</u>	<u>\$ 245,201</u>

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

虧損時，亦得以現金分配。

(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 108 年及 107 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 35,738	\$ 23,888		
現金股利	159,390	189,750	\$ 2.0	\$ 2.5
股票股利	159,390	37,950	2.0	0.5

(四) 其他權益項目

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

	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$ 6,823	\$ 4,738
當期產生		
未實現損益－權益		
工具	1,996	2,289
期末餘額	<u>\$ 8,819</u>	<u>\$ 7,027</u>

二四、收 入

	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 99,888	\$ 634,279	\$ 718,893	\$ 1,658,343
其 他	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>
	99,888	634,279	718,895	1,658,343
租金收入	<u>2,198</u>	<u>2,098</u>	<u>5,765</u>	<u>5,747</u>
	<u>\$ 102,086</u>	<u>\$ 636,377</u>	<u>\$ 724,660</u>	<u>\$ 1,664,090</u>

(一) 合約餘額

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 1,710</u>	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 2,274</u>
合約負債—流動 預收房地款	<u>\$864,348</u>	<u>\$429,523</u>	<u>\$404,876</u>	<u>\$105,929</u>

(二) 合約成本相關資產

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
取得合約之增額成本—銷售 佣金	<u>\$144,061</u>	<u>\$ 59,399</u>	<u>\$ 39,860</u>

(三) 客戶合約收入之細分

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	地 高	區 雄 台	別 南 台	合 計
商 品 或 勞 務 之 類 型				
客戶合約收入				
營建收入	\$658,663	\$ 60,230	\$ -	\$718,893
其 他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
	658,665	60,230	-	718,895
租金收入	<u>80</u>	<u>290</u>	<u>5,395</u>	<u>5,765</u>
	<u>\$658,745</u>	<u>\$ 60,520</u>	<u>\$ 5,395</u>	<u>\$724,660</u>

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區			合 計
	高 雄 市	台 南 市	台 北 市	
營建收入	\$ 976,050	\$ 682,293	\$ -	\$1,658,343
租金收入	21	2	5,724	5,747
	<u>\$ 976,071</u>	<u>\$ 682,295</u>	<u>\$ 5,724</u>	<u>\$1,664,090</u>

二五、稅前淨利（損）

稅前淨利（損）係包含以下項目：

(一) 其他收入

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
租金收入	\$ 1,483	\$ 921	\$ 3,580	\$ 2,770
利息收入	4	4	482	264
股利收入	445	420	445	420
其 他	<u>1,668</u>	<u>952</u>	<u>5,044</u>	<u>3,667</u>
	<u>\$ 3,600</u>	<u>\$ 2,297</u>	<u>\$ 9,551</u>	<u>\$ 7,121</u>

(二) 其他利益及損失

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	\$ 182	\$ 160	\$ 136	\$ 341
其 他	<u>(950)</u>	<u>(97)</u>	<u>(770)</u>	<u>179</u>
	<u>(\$ 768)</u>	<u>\$ 63</u>	<u>(\$ 634)</u>	<u>\$ 520</u>

(三) 財務成本

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 31,948	\$ 26,522	\$ 84,670	\$ 71,466
票券利息費用	1,513	1,310	1,884	3,997
租賃負債之利息	29	-	94	-
押金設算息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>32</u>
	33,490	27,832	86,686	75,495
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>10,922</u>	<u>9,063</u>	<u>28,065</u>	<u>22,550</u>
	<u>\$ 22,568</u>	<u>\$ 18,769</u>	<u>\$ 58,621</u>	<u>\$ 52,945</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息資本化金額	\$ 10,922	\$ 9,063	\$ 28,065	\$ 22,550
利息資本化利率（%）	2.20～2.22	2.15～2.24	2.20～2.26	2.15～2.24

(四) 折舊及攤銷

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 407	\$ 263	\$ 1,084	\$ 681
使用權資產	675	-	2,024	-
投資性不動產	3,440	2,330	8,385	6,532
	<u>\$ 4,522</u>	<u>\$ 2,593</u>	<u>\$ 11,493</u>	<u>\$ 7,213</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,510	\$ 2,385	\$ 8,584	\$ 6,590
營業費用	1,012	208	2,909	623
	<u>\$ 4,522</u>	<u>\$ 2,593</u>	<u>\$ 11,493</u>	<u>\$ 7,213</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 2,507</u>	<u>\$ 2,364</u>	<u>\$ 7,755</u>	<u>\$ 6,870</u>

(六) 員工福利費用

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 15,155	\$ 16,242	\$ 44,079	\$ 45,736
勞健保	1,571	1,294	4,601	3,674
其他	3,506	921	4,735	1,932
	<u>20,232</u>	<u>18,457</u>	<u>53,415</u>	<u>51,342</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
退職福利				
確定提撥計畫	\$ 796	\$ 679	\$ 2,154	\$ 1,812
	<u>\$21,028</u>	<u>\$19,136</u>	<u>\$55,569</u>	<u>\$53,154</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$14,453	\$14,417	\$41,220	\$43,034
存貨—在建房地	<u>6,575</u>	<u>4,719</u>	<u>14,349</u>	<u>10,120</u>
	<u>\$21,028</u>	<u>\$19,136</u>	<u>\$55,569</u>	<u>\$53,154</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。

108 及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
員工酬勞 (‰)	1	1
董監事酬勞 (%)	3	3

金 額

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
員工酬勞	<u>(\$ 19)</u>	<u>\$ 94</u>	<u>\$ 44</u>	<u>\$ 272</u>
董監事酬勞	<u>(\$ 593)</u>	<u>\$2,797</u>	<u>\$1,307</u>	<u>\$8,146</u>

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年及 107 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

	107 年度	106 年度
員工酬勞	\$ 412	\$ 572
董監事酬勞	\$12,360	\$ 8,582

107 及 106 年度員工及董監事酬勞經董事會決議之實際金額與各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：

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	(\$ 326)	\$ 524	\$ 1,057	\$ 1,706
土地增值稅	2,816	22,613	14,288	29,744
未分配盈餘加徵	-	-	143	-
	<u>\$ 2,490</u>	<u>\$23,137</u>	<u>\$15,488</u>	<u>\$31,450</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%，並自 107 年度施行。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 106 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（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之淨利（淨損）（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本及稀釋每股盈餘（虧損） 之淨利（損）	<u>(\$ 21,986)</u>	<u>\$ 67,741</u>	<u>\$ 27,776</u>	<u>\$233,373</u>

股 數

單位：千股

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
用以計算每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	95,634	79,695	95,634	79,695
加：盈餘轉增資追溯調整計算基本 每股盈餘（虧損）之普通股 加權平均股數	<u>-</u>	<u>15,939</u>	<u>-</u>	<u>15,939</u>
	95,634	95,634	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股－員 工酬勞	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>12</u>
計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	<u>95,634</u>	<u>95,641</u>	<u>95,638</u>	<u>95,646</u>

本公司 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日為虧損，若計入員工酬勞之影響將產生反稀釋作用，是以未納入稀釋每股盈餘之計算。

因追溯調整，107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.85</u>	<u>\$ 2.93</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.85</u>	<u>\$ 2.93</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、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。

二九、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>108 年 9 月 30 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	\$ 9,233	\$ -	\$ -	\$ 9,233
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	\$ -	\$ -	\$ 28,819	\$ 28,819
<u>107 年 12 月 31 日</u>				
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	\$ -	\$ -	\$ 26,823	\$ 26,823
<u>107 年 9 月 30 日</u>				
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	\$ -	\$ -	\$ 27,027	\$ 27,027

108 及 107 年 1 月 1 日至 9 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

	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (權益工具)		
期初餘額	\$ 26,823	\$ 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)	<u>1,996</u>	<u>2,289</u>
期末餘額	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 27,027</u>

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

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
金 融 資 產			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ 9,233	\$ -	\$ -
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	28,819	26,823	27,027
按攤銷後成本衡量之金融資產(註 1)	1,467,784	1,086,867	845,924
金 融 負 債			
按攤銷後成本衡量(註 2)	6,827,292	4,933,997	5,205,730

註 1：餘額係包含現金、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)等按攤銷後成本衡量之金融資產。

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、退款負債、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金等按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：

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
租賃負債	\$ 2,361	\$ -	\$ -
具現金流量利率風險			
金融資產	1,444,301	1,065,564	830,581
金融負債	6,145,363	4,352,378	4,554,299

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 108 及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 11,523 千元及 8,539 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%，108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 923 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同條款之遵循。

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 108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司及子公司未動用之銀行融資額度分別為 2,886,472 千元、3,803,036 千元及 3,538,536 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
108 年 9 月 30 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	310,887		\$	88,173		\$	200		\$	399,260		
租賃負債		2,097			198			146			2,441		
固定利率工具		284,000			-			-			284,000		
浮動利率工具		<u>2,512,292</u>			<u>3,979,136</u>			<u>-</u>			<u>6,491,428</u>		
		<u>\$3,109,276</u>			<u>\$4,067,507</u>			<u>\$ 346</u>			<u>\$7,177,129</u>		
107 年 12 月 31 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	395,162		\$	74,628		\$	200		\$	469,990		
浮動利率工具		694,654			3,980,192			-			4,674,846		
固定利率工具		<u>112,000</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>112,000</u>		
		<u>\$1,201,816</u>			<u>\$4,054,820</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,256,836</u>		
107 年 9 月 30 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	345,412		\$	59,844		\$	200		\$	405,456		
浮動利率工具		411,062			4,485,250			-			4,896,312		
固定利率工具		<u>247,000</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>247,000</u>		
		<u>\$1,003,474</u>			<u>\$4,545,094</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,548,768</u>		

(2) 融資額度

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 40,000	\$ -	\$ 10,000
未動用金額	<u>10,000</u>	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 50,000</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 6,389,363	\$ 4,472,765	\$ 4,800,165
未動用金額	<u>2,876,472</u>	<u>3,753,036</u>	<u>3,498,536</u>
	<u>\$ 9,265,835</u>	<u>\$ 8,225,801</u>	<u>\$ 8,298,701</u>

三十、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
陸 炤 文	與本公司董事長為二親等以內之關係
吳 軒 廷	與本公司業務部副總經理為二親等以內之關係
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係

(二) 進 貨

	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
陸 炤 文	<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,367</u>

交易價格之決定係參考財政部國有財產署鄰近地區開標單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

(三) 期末餘額

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
合約負債—流動			
吳 軒 廷	\$ 1,736	\$ 498	\$ 498
張 天 偉	<u>580</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,316</u>	<u>\$ 498</u>	<u>\$ 498</u>

本公司及子公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依副總經理及董事對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(四) 保 證

108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 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。

(五) 主要管理階層薪酬

	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利	\$ 2,557	\$ 4,718	\$ 9,134	\$ 13,963
退職後福利	94	80	253	243
	<u>\$ 2,651</u>	<u>\$ 4,798</u>	<u>\$ 9,387</u>	<u>\$ 14,206</u>

三一、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：

	108 年 9 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 9 月 30 日
存 貨			
待售房地	\$ 1,296,261	\$ 388,506	\$ 1,099,617
在建房地	2,659,111	2,838,050	2,531,632
營建用地	1,630,996	556,136	556,136
投資性不動產	2,501,544	2,334,940	2,551,679
不動產、廠房及設備	20,462	20,717	20,803
其他金融資產－非流動	-	41,875	41,875
其他金融資產－流動	41,875	5,000	-
	<u>\$ 8,150,249</u>	<u>\$ 6,185,224</u>	<u>\$ 6,801,742</u>

三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

除附註十所述外，截至 108 年 9 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 1,560,807 千元，其中未執行入帳金額為 972,845 千元。

三三、重大之期後事項

本公司於 108 年 10 月經董事會決議，將依規定迴轉特別盈餘公積，待主管機關核准同意後執行。另於 108 年 11 月經董事會決議通過募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總面額上限為 300,000 千元，尚待主管機關核准同意後執行。

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：

	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
108年1月1日至9月30日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 724,660	\$ 370,318	(\$ 370,318)	\$ 724,660
部門利益	\$ 101,424	\$ 2,851	(\$ 11,307)	\$ 92,968
利息收入	449	33	-	482
其他收入	10,777	2,342	(4,050)	9,069
其他利益及損失	(634)	-	-	(634)
採用權益法認列之子公司損失份額	(11,190)	-	11,190	-
財務成本	(58,619)	(2)	-	(58,621)
稅前淨利	42,207	5,224	(4,167)	43,264
所得稅費用	14,431	1,057	-	15,488
本期淨利	\$ 27,776	\$ 4,167	(\$ 4,167)	\$ 27,776
107年1月1日至9月30日				
來自外部客戶之收入合計	\$1,664,090	\$ 278,583	(\$ 278,583)	\$1,664,090
部門利益	\$ 303,652	\$ 7,034	(\$ 559)	\$ 310,127
利息收入	165	99	-	264
其他收入	9,567	1,340	(4,050)	6,857
其他利益及損失	524	(4)	-	520
採用權益法認列之子公司利益份額	2,154	-	(2,154)	-
財務成本	(52,945)	-	-	(52,945)
稅前淨利	263,117	8,469	(6,763)	264,823
所得稅費用	29,744	1,706	-	31,450
本期淨利	\$ 233,373	\$ 6,763	(\$ 6,763)	\$ 233,373

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 108 年 9 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				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	統一全球智聯網 AIoT 基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	200,000	\$ 2,000	-	\$ 2,000	
	景順 2023 到期優質新興債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	23,000	7,233	-	7,233	
					<u>\$ 9,233</u>		<u>\$ 9,233</u>	
	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	2,337,300	<u>\$ 28,819</u>	-	<u>\$ 28,819</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 108 年 1 月 1 日至 9 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	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（台南市歸仁區武東段 164 地號）	108.05.13	\$ 658,988	已付訖	中華民國交通部鐵道局	無	-	-	-	\$ -	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	存貨－營建用地（高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號）	108.04.11	474,568（註）	已付訖	南和興產股份有限公司	無	-	-	-	-	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

註：交易金額係包含建物 200 千元（帳列不動產、廠房及設備項下）。

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 108 年 1 月 1 日至 9 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	<u>\$304,772</u>	15	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$ 65,072)</u>	(22)	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 108 年 1 月 1 日至 9 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	\$ 4,050	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	370,318	依合約按工程實作數量估驗 請款	51.10
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	6,070	依合約按工程實作數量估驗 請款	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	65,072	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.64
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	25,344	依合約條件支付	0.25

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 108 年 1 月 1 日至 9 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 認 列 之 投 資 損 失 (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	\$ 65,613	\$ 4,167	(\$ 11,190) 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 4,167 千元減除未實現銷貨利益 21,156 千元及加計已實現銷貨利益 5,799 千元。

註 3： 編製合併財務報告時皆已沖銷。