

華友聯開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國108及107年度

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 查 核 報 告	3~6		-
四、	個 體 資 產 負 債 表	7		-
五、	個 體 綜 合 損 益 表	8~9		-
六、	個 體 權 益 變 動 表	10		-
七、	個 體 現 金 流 量 表	11~12		-
八、	個 體 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	13		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	13		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	13~16		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	16~27		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	27		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	27~50		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	50~51		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	52		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	52		三二
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	52		三三
	(十二) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 資 訊	52		三四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	52~53		三五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	52~53		三五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	53		三五
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	58~76		-

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達華友聯開發公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與華友聯開發公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司民國 108 年度個體財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司民國 108 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司之重要資產，民國 108 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 5,597,236 千元，佔資產總額 59%。存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊請參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債日與建造及房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

- 一、於年底針對所有存貨擇要觀察盤點，了解存貨實際完工進度，並抽核在建房地之累積存貨成本金額之正確性。
- 二、自年底存貨選樣核對其淨變現價值評價之支持文件及計算合理性，以確認提列存貨跌價損失金額之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華友聯開發公司繼續經營之能力、相關事項之揭露以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算華友聯開發公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

華友聯開發公司之治理單位（含審計委員會及監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達，不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實

表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 一、辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 二、對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對華友聯開發公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 四、依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使華友聯開發公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎，惟未來事件或情況可能導致華友聯開發公司不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於華友聯開發公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成華友聯開發公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可

能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司民國 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥

劉裕祥



會計師 郭 麗 園

郭麗園



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 3 月 20 日

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$ 227,988	2		\$ 446,972	6	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)	12,038	-		-	-	
1150	應收票據 (附註九及二四)	2,620	-		1,444	-	
1170	應收帳款 (附註九及二四)	2,039	-		2,419	-	
1200	其他應收款	14	-		185	-	
1220	本期所得稅資產 (附註二六)	99	-		39	-	
1320	存貨 (附註四、五、十及三一)	5,597,236	59		4,226,683	53	
1476	其他金融資產 (附註十一及三一)	861,257	9		410,288	5	
1478	存出保證金	8,253	-		7,269	-	
1479	其他流動資產 (附註十二)	24,045	-		34,891	-	
1480	取得合約之增額成本 (附註四及二四)	160,777	2		59,399	1	
11XX	流動資產總計	6,896,366	72		5,189,589	65	
	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 (附註四及八)	28,819	1		26,823	-	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	66,210	1		77,011	1	
1600	不動產、廠房及設備 (附註三、四及三一)	22,771	-		22,643	-	
1755	使用權資產 (附註三、四及十五)	1,699	-		-	-	
1760	投資性不動產 (附註四、十六、三十及三一)	2,502,933	26		2,596,234	33	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	20,000	-		20,000	-	
1920	存出保證金	3,217	-		4,663	-	
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)	3,339	-		2,463	-	
1984	其他金融資產 (附註十一及三一)	-	-		41,875	1	
15XX	非流動資產總計	2,648,988	28		2,791,712	35	
1XXX	資產總計	\$ 9,545,354	100		\$ 7,981,301	100	
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十七、三十及三一)	\$ 300,000	3		\$ 320,000	4	
2110	應付短期票券 (附註十七、三十及三一)	1,518,385	16		111,629	2	
2130	合約負債 (附註二四及三十)	856,579	9		429,523	5	
2150	應付票據 (附註十八)	13,655	-		80,469	1	
2170	應付帳款 (附註十八及三十)	292,027	3		256,683	3	
2200	其他應付款 (附註十九)	84,038	1		71,452	1	
2280	租賃負債 (附註三、四及十五)	1,395	-		-	-	
2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十七、三十及三一)	504,000	6		1,397,076	18	
2399	其他流動負債 (附註二十)	14,713	-		31,196	-	
21XX	流動負債總計	3,584,792	38		2,698,028	34	
	非流動負債						
2540	長期借款 (附註十七、三十及三一)	3,240,400	34		2,635,302	33	
2580	租賃負債 (附註三、四及十五)	246	-		-	-	
2645	存入保證金 (附註三十)	22,832	-		28,145	-	
25XX	非流動負債總計	3,263,478	34		2,663,447	33	
2XXX	負債總計	6,848,270	72		5,361,475	67	
	權益 (附註二三)						
3110	普通股股本	956,340	10		796,950	10	
3200	資本公積	245,201	2		245,201	3	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	320,145	3		284,407	4	
3320	特別盈餘公積	268,658	3		268,658	3	
3350	未分配盈餘	897,921	10		1,017,787	13	
3300	保留盈餘總計	1,486,724	16		1,570,852	20	
3400	其他權益	8,819	-		6,823	-	
3XXX	權益總計	2,697,084	28		2,619,826	33	
	負債與權益總計	\$ 9,545,354	100		\$ 7,981,301	100	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸昭廷

經理人：陸昭廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		108年度		107年度	
		金	額 %	金	額 %
4000	營業收入淨額（附註四及二四）	\$2,074,771	100	\$2,621,467	100
5000	營業成本（附註十、二五及三十）	<u>1,511,519</u>	<u>73</u>	<u>1,939,275</u>	<u>74</u>
5900	營業毛利	<u>563,252</u>	<u>27</u>	<u>682,192</u>	<u>26</u>
	營業費用（附註二五及三十）				
6100	推銷費用	93,002	5	137,367	5
6200	管理費用	<u>103,316</u>	<u>5</u>	<u>87,980</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>196,318</u>	<u>10</u>	<u>225,347</u>	<u>9</u>
6900	營業利益	<u>366,934</u>	<u>17</u>	<u>456,845</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出（附註二五及三十）				
7010	其他收入	15,033	1	13,112	1
7020	其他利益及損失	(810)	-	(456)	-
7050	財務成本	(89,059)	(4)	(70,733)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	(<u>10,492</u>)	(<u>1</u>)	<u>473</u>	-
7000	營業外收入及支出合計	(<u>85,328</u>)	(<u>4</u>)	(<u>57,604</u>)	(<u>2</u>)
7900	稅前淨利	281,606	13	399,241	15
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>46,954</u>	<u>2</u>	<u>41,865</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	234,652	11	357,376	14

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		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 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價利益	\$ 1,996	-	\$ 2,085	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 236,648	11	\$ 359,461	14
	每股盈餘（附註二七）				
9750	基 本	\$ 2.45		\$ 3.74	
9850	稀 釋	\$ 2.45		\$ 3.74	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 108 及 107 年 01 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		普通股本	資本公積	保		留		盈		餘計	其他權益項目	權益總額
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合	計	實現評價利益		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益	
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)	-	(189,750)
B9	股票股利	37,950	-	-	-	(37,950)	(37,950)	-	-	-	-	-
		37,950	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)	-	-	(189,750)	-	(189,750)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	357,376	357,376	-	-	357,376	-	357,376
D3	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	2,085	2,085	-	2,085
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	357,376	357,376	-	2,085	359,461	-	359,461
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	796,950	245,201	284,407	268,658	1,017,787	1,570,852	-	6,823	2,619,826	-	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)	-	(159,390)
B9	股票股利	159,390	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-	-	-	-	-
		159,390	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)	-	-	(159,390)	-	(159,390)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	234,652	234,652	-	-	234,652	-	234,652
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	1,996	1,996	-	1,996
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	234,652	234,652	-	1,996	236,648	-	236,648
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 897,921	\$ 1,486,724	-	\$ 8,819	\$ 2,697,084	-	\$ 2,697,084

後附之附註為本個體財務報告之一部分。

董事長：陸紹廷

經理人：陸紹廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		108 年度	107 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 281,606	\$ 399,241
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	16,630	9,948
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	29	(341)
A20900	財務成本	89,059	70,733
A21200	利息收入	(899)	(563)
A21300	股利收入	(445)	(420)
A22400	採用權益法認列之子公司損益之 份額	10,492	(473)
A23700	存貨跌價損失	-	6,041
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	(12,067)	10,336
A31130	應收票據	(1,176)	(1,399)
A31150	應收帳款	380	(190)
A31180	其他應收款	171	(171)
A31200	存 貨	(1,190,595)	395,001
A31240	其他流動資產	10,759	36,707
A31250	其他金融資產	(409,094)	(413,502)
A31270	取得合約之增額成本	(101,378)	(51,952)
A32125	合約負債	427,056	323,594
A32130	應付票據	(66,814)	1,738
A32150	應付帳款	35,344	121,870
A32180	其他應付款	14,323	13,384
A32230	其他流動負債	(16,483)	7,909
A33000	營運產生之現金流入（出）	(913,102)	927,491
A33100	收取之利息	899	563
A33300	支付之利息	(120,205)	(97,516)
A33500	支付之所得稅	(47,014)	(41,890)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	(1,079,422)	788,648

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108 年度	107 年度
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$ 1,592)	(\$ 1,094)
B03700	存出保證金減少(增加)	462	(6,268)
B05400	取得投資性不動產	(62,663)	(653,042)
B07600	收取之股利	445	420
B07600	收取子公司股利	309	-
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(876)	(855)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(63,915)	(660,839)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	688,000	20,000
C00200	短期借款減少	(708,000)	(341,000)
C00500	應付短期票券增加	1,804,000	1,484,600
C00600	應付短期票券減少	(396,000)	(1,512,200)
C01600	舉借長期借款	1,619,564	2,604,324
C01700	償還長期借款	(1,915,929)	(1,973,319)
C03000	存入保證金增加(減少)	(5,313)	16,442
C04020	租賃負債本金償還	(2,579)	-
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	924,353	108,947
EEEE	現金淨增加(減少)數	(218,984)	236,756
E00100	年初現金餘額	446,972	210,216
E00200	年底現金餘額	\$ 227,988	\$ 446,972

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 109 年 3 月 20 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 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，其他租賃係於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。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現金流量表係表達於營業活動。

本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 4.25%，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>\$ 2,183</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 2,057
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>\$ 4,220</u>

3. 本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，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	\$ 87	(\$ 87)	\$ -
使用權資產	-	4,307	4,307
資產影響	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 4,220</u>	<u>\$ 4,307</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,579	\$ 2,579
租賃負債—非流動	-	1,641	1,641
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,220</u>	<u>\$ 4,220</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）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

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追溯適用此項修正。

註 3：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(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
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 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報導期間生效。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 存 貨

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

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情

況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資，子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

建造中之投資性不動產係以成本認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達成預期使用狀態時間開始提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議取消開發日之帳面金額轉列存貨。

(八) 合約成本相關資產

依預售房地包銷合約支付之銷售佣金於客戶簽約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，後續於收入認列時予以攤銷。

(九) 有形資產及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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商品或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、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。

(十) 人壽保險解約價值

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

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、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二九。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本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、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。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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。

(2) 金融資產之減損

本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）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。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務代表金融資產已發生違約。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。

(3) 金融資產之除列

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

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。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。

2. 權益工具

本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

(1) 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十二) 收入認列

預售房地所收取之款項列入合約負債－流動，俟房屋完工後，於房地之所有權已過戶移轉予客戶並收取價金時轉列銷售房地收入。

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

(十三) 租賃

108 年

本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）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. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十四) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實

質性立法之稅率及稅法為基礎，遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 120	\$ 85
銀行支票及活期存款	<u>227,868</u>	<u>446,887</u>
	<u>\$227,988</u>	<u>\$446,972</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量		
基金受益憑證	<u>\$12,038</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

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
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>\$ 28,819</u>	<u>\$ 26,823</u>

本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

本公司應收票據及帳款包括應收房地款、應收工程款及應收租賃款。

本公司之應收房地款、應收工程款及應收租賃款依合約規定收款，108 年及 107 年 12 月 31 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
待售房地	\$ 370,836	\$ 548,610
在建房地	2,975,698	2,918,142
營建用地	2,210,419	759,931
預付土地款	<u>40,283</u>	<u>-</u>
	<u>\$5,597,236</u>	<u>\$4,226,683</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,498,961 千元及 1,930,270 千元。107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失 6,041 千元。

本公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二五；本公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三一。

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司預計取得台南市南區大山段 49、463 及 465 等地號，總合約價金為 85,600 千元，尚未支付價金為 45,317 千元，預計 109 年上半年陸續完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$861,257	\$405,288
承作附買回票券價款	-	5,000
	<u>\$861,257</u>	<u>\$410,288</u>
非流動		
受限制銀行存款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,875</u>

本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 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 20,112	\$ 25,798
暫付款	2,320	2,273
預付保險費	1,293	1,340
預付租金	-	4,832
其他	320	648
	<u>\$ 24,045</u>	<u>\$ 34,891</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額 股 權 %	金 額 股 權 %
華慶營造工程有限公司（華慶）	<u>\$66,210</u> 100	<u>\$77,011</u> 100

108 及 107 年度採用權益法認列之子公司之損益份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

108 年度

	土 地	房 屋 建 築	運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	未 完 工 程 及 待 驗 設 備	合 計
成本							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 7,105	\$ 2,419	\$ -	\$ 43,751
增 添	-	191	790	577	-	34	1,592
108 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,931</u>	<u>1,252</u>	<u>7,682</u>	<u>2,419</u>	<u>34</u>	<u>45,343</u>

（接次頁）

(承前頁)

	土	房 地及 建 築	屋 運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	未 完 工 程 及 待 驗 設 備	合 計
累 計 折 舊							
108 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ 13,048	\$ 359	\$ 5,446	\$ 2,255	\$ -	\$ 21,108
折 舊	-	531	46	784	103	-	1,464
108 年 12 月 31 日 餘 額	-	13,579	405	6,230	2,358	-	22,572
108 年 12 月 31 日 淨 額	\$ 11,025	\$ 9,352	\$ 847	\$ 1,452	\$ 61	\$ 34	\$ 22,771

107 年度

	土	房 地及 建 築	屋 運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
成 本						
107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,011	\$ 2,419	\$ 42,657
增 添	-	-	-	1,094	-	1,094
107 年 12 月 31 日 餘 額	11,025	22,740	462	7,105	2,419	43,751
累 計 折 舊						
107 年 1 月 1 日 餘 額	-	12,708	282	5,023	2,152	20,165
折 舊	-	340	77	423	103	943
107 年 12 月 31 日 餘 額	-	13,048	359	5,446	2,255	21,108
107 年 12 月 31 日 淨 額	\$ 11,025	\$ 9,692	\$ 103	\$ 1,659	\$ 164	\$ 22,643

108 及 107 年度本公司之不動產、廠房及設備並無任何減損跡象。
不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	60 年
裝潢工程	2 至 3 年
運輸設備	5 至 10 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 6 年

本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三一。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額	
房屋及建築	\$ 903
運輸設備	<u>796</u>
	<u>\$ 1,699</u>
	108 年度
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築	\$ 1,203
運輸設備	<u>1,405</u>
	<u>\$ 2,608</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 1,395</u>
非流動	<u>\$ 246</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	108 年 12 月 31 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 年度
短期租賃費用	\$ 627
低價值資產租賃費用	\$ 989
租賃之現金流出	\$ 4,309

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
不超過 1 年	\$ 1,229
1~5 年	817
超過 5 年	137
	<u>\$ 2,183</u>

十六、投資性不動產

108 年度

	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	\$ 42,551	\$2,630,050
增 添	-	-	-	-	62,663	-	62,663
完工轉出	-	60,783	-	(	60,783)	-	-
重分類至存貨	(98,975)	-	-	(	44,431)	(143,406)	-
108 年 12 月 31 日餘額	<u>2,120,377</u>	<u>424,088</u>	<u>4,842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,549,307</u>	
累 計 折 舊							
108 年 1 月 1 日餘額	-	33,034	782	-	-	-	33,816
折 舊	-	10,754	1,804	-	-	-	12,558
108 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>	<u>43,788</u>	<u>2,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,374</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$2,120,377</u>	<u>\$ 380,300</u>	<u>\$ 2,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,502,933</u>

107 年度

		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	38,480	653,366	
存貨重分類轉入		<u>1,336,637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,336,637</u>	
107 年 12 月 31 日餘額		<u>2,219,352</u>	<u>363,305</u>	<u>4,842</u>	<u>42,551</u>	<u>2,630,050</u>	

(接 次 頁)

(承前頁)

累 計 折 舊	土地改良－建造中投資					計
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	合	
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 24,811	\$ -	\$ -	\$ 24,811	
折 舊	-	8,223	782	-	9,005	
107年12月31日餘額	-	33,034	782	-	33,816	
107年12月31日淨額	<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 330,271</u>	<u>\$ 4,060</u>	<u>\$ 42,551</u>	<u>\$2,596,234</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年及107年12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：

	108年12月31日	107年12月31日
公允價值	<u>\$3,736,703</u>	<u>\$3,934,684</u>

本公司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12月31日	107年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$300,000</u>	<u>\$320,000</u>
擔保借款利率(%)	1.69	1.69~1.75

(二) 應付短期票券

108年12月31日				年 利 率
保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	(%)
兆豐票券	<u>\$ 1,520,000</u>	<u>(\$ 1,615)</u>	<u>\$ 1,518,385</u>	1.94

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

(三) 長期借款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 113 年 9 月以 前到期，108 年及 107 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 2.00% ~ 2.45% 及 2.00% ~ 2.30%	\$3,744,400	\$3,090,765
銀行團聯貸借款		
陸續於 112 年 6 月以 前到期，已於 108 年 10 月提前償 還，年 利 率 為 2.48%	-	941,613
	<u>3,744,400</u>	<u>4,032,378</u>
減：一營業週期內到期部 分	<u>504,000</u>	<u>1,397,076</u>
	<u>\$3,240,400</u>	<u>\$2,635,302</u>

本公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註三十及三一。

本公司承諾於聯合授信合約存續期間，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，惟對本公司財務報告影響不重大。本公司已於 108 年 10 月提前償還。

十八、應付票據及應付帳款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 13,655</u>	<u>\$ 80,469</u>
(接次頁)		

(承前頁)

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付帳款	<u>\$292,027</u>	<u>\$256,683</u>

108 年及 107 年 12 月 31 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款金額分別為 89,481 千元及 80,176 千元。工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

本公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期間內償還。

十九、其他應付款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 45,151	\$ 28,796
應付薪資及獎金	17,023	15,586
應付員工及董監事酬勞	9,009	12,772
應付在建費用	5,258	4,659
應付利息	2,981	4,718
其 他	<u>4,616</u>	<u>4,921</u>
	<u>\$ 84,038</u>	<u>\$ 71,452</u>

二十、其他流動負債

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
代收 款	\$ 14,400	\$ 10,123
暫收 款	101	16,510
退款負債	-	4,410
其 他	<u>212</u>	<u>153</u>
	<u>\$ 14,713</u>	<u>\$ 31,196</u>

二一、確定提撥計畫

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

二二、資產負債之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內

及超過 12 個月後將回收、償付或轉列營建收入與成本之金額，列示如下：

	108 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 2,620	\$ -	\$ 2,620	
應收帳款	2,039	-	2,039	
存 貨	1,023,792	4,573,444	5,597,236	
其他金融資產－流動	263,185	598,072	861,257	
取得合約之增額成本－流動	36,498	124,279	160,777	
存出保證金－流動	8,079	174	8,253	
	<u>\$ 1,336,213</u>	<u>\$ 5,295,969</u>	<u>\$ 6,632,182</u>	
百分比（%）	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000	
應付短期票券	1,518,385	-	1,518,385	
合約負債－流動	271,815	584,764	856,579	
應付票據	13,655	-	13,655	
應付帳款	229,170	62,857	292,027	
應付在建費用（列入其他應付款項下）	5,258	-	5,258	
一營業週期內到期之長期借款	504,000	-	504,000	
	<u>\$ 2,842,283</u>	<u>\$ 647,621</u>	<u>\$ 3,489,904</u>	
百分比（%）	<u>81</u>	<u>19</u>	<u>100</u>	
	107 年 12 月 31 日			
資 產				
應收票據	\$ 1,444	\$ -	\$ 1,444	
應收帳款	2,419	-	2,419	
存 貨	541,416	3,685,267	4,226,683	
其他金融資產－流動	51,510	358,778	410,288	
取得合約之增額成本－流動	1,223	58,176	59,399	
存出保證金－流動	988	6,281	7,269	
	<u>\$ 599,000</u>	<u>\$ 4,108,502</u>	<u>\$ 4,707,502</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	

（接次頁）

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
合約負債－流動	\$ 77,628	\$ 351,895	\$ 429,523
應付票據	79,039	1,430	80,469
應付帳款	202,125	54,558	256,683
應付在建費用（列入其他應付款項下）	4,173	486	4,659
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）	4,410	-	4,410
	<u>\$ 1,079,004</u>	<u>\$ 1,525,445</u>	<u>\$ 2,604,449</u>
百分比（%）	<u>41</u>	<u>59</u>	<u>100</u>

二、權 益

(一) 普通股股本

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
額定股數（千股）	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$3,400,000</u>	<u>\$3,400,000</u>
已發行且已收足股款之 股數（千股）	<u>95,634</u>	<u>79,695</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</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 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
股票發行溢價	<u>\$159,527</u>	<u>\$159,527</u>
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）得用以撥充資本及彌補虧

損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

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

本公司於 109 年 3 月經董事會擬議 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 23,465	
現金股利	239,085	\$ 2.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待 109 年 6 月召開之股東常會決議。

(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評價利益

	108 年度	107 年度
年初餘額	\$ 6,823	\$ 4,738
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	1,996	2,085
年底餘額	<u>\$ 8,819</u>	<u>\$ 6,823</u>

(五) 特別盈餘公積

本公司於 108 年 10 月經董事會決議，依規定迴轉特別盈餘公積，並經金管會於 108 年 11 月核准在案，待 109 年股東常會通過後執行。

二四、收 入

	108 年度	107 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$2,064,652	\$2,611,798
其 他	5	3
	<u>2,064,657</u>	<u>2,611,801</u>
租金收入	10,114	9,666
	<u>\$2,074,771</u>	<u>\$2,621,467</u>

(一) 合約餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	107 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,710</u>	<u>\$ 2,274</u>
合約負債－流動			
預收房地款	<u>\$856,579</u>	<u>\$429,523</u>	<u>\$105,929</u>

合約負債之變動主要來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，108 及 107 年度並無其他重大變動。

來自年初合約負債已滿足之履約義務於 108 及 107 年度認為收入之金額分別為 76,248 千元及 101,758 千元。

(二) 合約成本相關資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－ 銷售佣金	<u>\$160,777</u>	<u>\$ 59,399</u>

本公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。108 及 107 年度認列攤銷費用分別為 4,370 千元及 20,768 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

108 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地	區		別	合 計		
	高	雄	台	南		台	北
客戶合約收入							
營建收入	\$2,004,422		\$	60,230	\$	-	\$2,064,652
其 他	5			-		-	5
租金收入	110			862		9,142	10,114
	<u>\$2,004,537</u>		<u>\$</u>	<u>61,092</u>	<u>\$</u>	<u>9,142</u>	<u>\$2,074,771</u>

107 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地	區	別	合 計
	高	雄 台	南 台 北	
客戶合約收入				
營建收入	\$1,824,706	\$ 787,092	\$ -	\$2,611,798
其 他	3	-	-	3
租金收入	43	4	9,619	9,666
	<u>\$1,824,752</u>	<u>\$ 787,096</u>	<u>\$ 9,619</u>	<u>\$2,621,467</u>

二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	108 年度	107 年度
服務收入（附註三十）	\$ 5,400	\$ 5,400
租金收入	4,633	3,691
利息收入	899	563
股利收入	445	420
其 他	<u>3,656</u>	<u>3,038</u>
	<u>\$15,033</u>	<u>\$13,112</u>

(二) 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	(\$ 29)	\$ 341
賠償損失	-	(1,130)
其 他	(781)	333
	<u>(\$ 810)</u>	<u>(\$ 456)</u>

(三) 財務成本

	108 年度	107 年度
銀行借款利息	\$115,113	\$ 97,831
票券利息費用	10,346	4,327
租賃負債之利息	114	-
押金設算息	38	32
	<u>125,611</u>	<u>102,190</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>36,552</u>	<u>31,457</u>
	<u>\$ 89,059</u>	<u>\$ 70,733</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108 年度	107 年度
利息資本化金額	<u>\$ 36,552</u>	<u>\$ 31,457</u>
利息資本化利率(%)	2.09~2.26	2.15~2.27

(四) 折舊費用

	108 年度	107 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,464	\$ 943
使用權資產	2,608	-
投資性不動產	<u>12,558</u>	<u>9,005</u>
	<u>\$ 16,630</u>	<u>\$ 9,948</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 12,827	\$ 9,118
營業費用	<u>3,803</u>	<u>830</u>
	<u>\$ 16,630</u>	<u>\$ 9,948</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108 年度	107 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$15,240</u>	<u>\$10,336</u>

(六) 員工福利費用

	108 年度	107 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 49,087	\$ 49,329
勞 健 保	3,139	2,762
其 他	<u>3,098</u>	<u>2,350</u>
	55,324	54,441
退職福利		
確定提撥計畫	<u>1,469</u>	<u>1,370</u>
	<u>\$56,793</u>	<u>\$55,811</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 56,793</u>	<u>\$55,811</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。

本公司於 109 年及 108 年 3 月經董事會分別決議 108 及 107 年度員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	108 年度	107 年度
員工酬勞（‰）	1	1
董監事酬勞（‰）	3	3

金 額

	108 年度	107 年度
員工酬勞	<u>\$ 291</u>	<u>\$ 412</u>
董監事酬勞	<u>\$ 8,718</u>	<u>\$12,360</u>

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

107 及 106 年度員工及董監事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 107 及 106 年度個體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 年度	107 年度
當期所得稅		
土地增值稅	<u>\$ 46,954</u>	<u>\$ 41,865</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	(22,539)	(24,494)
本年度抵用之虧損		
扣抵	<u>22,539</u>	<u>24,494</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 46,954</u>	<u>\$ 41,865</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	108 年度	107 年度
稅前淨利	<u>\$281,606</u>	<u>\$399,241</u>
稅前淨利按法定稅率計		
算之所得稅費用	\$ 56,321	\$ 79,848
土地增值稅	46,954	41,865
免稅所得	(34,366)	(57,954)
未認列之可減除暫時性		
差異	564	2,570
稅上不可減除之費損	20	30
以前年度所得稅調整	(22,539)	(24,494)
	<u>\$ 46,954</u>	<u>\$ 41,865</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度以後未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

(二) 本期所得稅資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 99</u>	<u>\$ 39</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

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

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
110 年度到期	<u>\$215,618</u>	<u>\$334,947</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$101,734	\$ 89,606
遞延行銷費用	6,801	6,801
存貨跌價損失	-	6,041
其 他	<u>27</u>	<u>358</u>
	<u>\$108,562</u>	<u>\$102,806</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 108 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 247,723	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
<u>35,237</u>	115
<u>\$ 315,618</u>	

(六) 所得稅核定情形

本公司截至 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

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	108 年度	107 年度
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$234,652</u>	<u>\$357,376</u>

股 數

單位：千股

	108 年度	107 年度
用以計算每股盈餘之普通股加權平均股數	95,634	79,695
加：盈餘轉增資追溯調整	<u>-</u>	<u>15,939</u>
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	<u>10</u>	<u>15</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>95,644</u>	<u>95,649</u>

因盈餘轉增資追溯調整，107 年度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
基本每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 3.74</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 3.74</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

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司資本結構係由淨債務及權益組成，除依聯合授信合約書之約定外，不須遵守其他外部資本規定。

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 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	<u>\$ 12,038</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,038</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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 28,819</u>
<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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,823</u>	<u>\$ 26,823</u>

108 及 107 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

	108 年度	107 年度
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (權益工具)		
年初餘額	\$ 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評價利益項下)	1,996	2,085
年底餘額	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 26,823</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 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ 12,038	\$ -
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
按攤銷後成本衡量之金融資產(註 1)	1,105,388	915,115
金融負債		
按攤銷後成本衡量(註 2)	5,975,337	4,905,166

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營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
租賃負債	\$ 1,641	\$ -
具現金流量利率風險		
金融資產	1,081,828	893,982
金融負債	4,044,400	4,352,378

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而定，對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 0.25%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加／減少 0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 108 及 107 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,111 千元及 10,881 千元，主要係因本公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

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

若權益價格上漲／下跌 10%，108 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 1,204 千元。

3. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險，截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本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

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

108 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	\$	376,719	\$	35,633	\$	200	\$	412,552
租賃負債		1,470		137		137		1,744
浮動利率工具		507,808		3,790,610		-		4,298,418
固定利率工具		<u>1,520,000</u>		<u>-</u>		<u>-</u>		<u>1,520,000</u>
		<u>\$2,405,997</u>		<u>\$3,826,380</u>		<u>\$ 337</u>		<u>\$6,232,714</u>

107 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	\$	382,394		\$	58,565		\$	200		\$	441,159		
浮動利率工具		694,654			3,980,192			-			4,674,846		
固定利率工具		112,000			-			-			112,000		
		<u>\$1,189,048</u>			<u>\$4,038,757</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,228,005</u>		

(2) 融資額度

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
無擔保借款額度		
未動用金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,000</u>
有擔保借款額度		
已動用金額	\$5,564,400	\$4,472,765
未動用金額	<u>3,270,200</u>	<u>3,753,036</u>
	<u>\$8,834,600</u>	<u>\$8,225,801</u>

三十、關係人交易

本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 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
華慶營造工程有限公司（華慶）	子 公 司
陸 炤 文	與本公司董事長為二親等以內之關係
吳 軒 廷	與本公司營業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
黃 雅 敏	本公司協理

(二) 進貨及外包工程

	108 年度
陸 炤 文	<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。

108 及 107 年度本公司委由子公司華慶承包建案，按合約進度估驗之進貨分別為 405,287 千元及 433,904 千元，交易價格並

無與其他廠商進貨相同產品可供比較，付款條件關係人為月結 15 天，非關係人為月結 15 至 75 天。截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司向子公司華慶收取之工程保固保證金分別為 17,738 千元及 25,000 千元，列入存入保證金項下。

107 年度本公司委由子公司華慶承包投資性不動產工程建築金額為 15,404 千元。

(三) 其他收入

本公司提供部分管理服務予子公司華慶，108 及 107 年度其他收入金額皆為 5,400 千元。

(四) 年底餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付帳款		
子公司－華慶	<u>\$ 89,581</u>	<u>\$ 56,071</u>
合約負債－流動		
吳 軒 廷	\$ 1,736	\$ 498
張 天 偉	580	-
黃 雅 敏	<u>344</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,660</u>	<u>\$ 498</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、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。

(五) 保 證

108 年及 107 年 12 月 31 日，本公司銀行借款及短期票券係由董事長提供個人連帶保證。

(六) 主要管理階層之薪酬

	108 年度	107 年度
短期員工福利	\$ 20,662	\$ 16,429
退職後福利	<u>209</u>	<u>178</u>
	<u>\$ 20,871</u>	<u>\$ 16,607</u>

三一、質抵押之資產

本公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度之擔保品：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ -	\$ 393,675
在建房地	2,975,698	2,918,142
營建用地	1,791,849	556,136
投資性不動產	2,500,677	2,334,940
不動產、廠房及設備	20,377	20,717
其他金融資產－非流動	-	41,875
其他金融資產－流動	-	5,000
	<u>\$7,288,601</u>	<u>\$6,270,485</u>

三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 2,219,771 千元，其中未執行入帳金額為 1,255,096 千元。

三三、重大之期後事項

本公司於 109 年 1 月 17 日經主管機關核准發行 108 國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額為 300,000 千元。另於 109 年 3 月 20 日經董事會決議通過募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總額上限為 1,000,000 千元，尚待主管機關核准同意後執行。

本公司於 109 年 3 月 18 日參與高雄市政府地政局公開招標，得標高雄市小港區坪松段及楠梓區援中段等土地，得標總價分別為 528,590 千元及 394,590 千元，於得標次日起六個月內繳清。

三四、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 年底持有有價證券情形：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. 被投資公司資訊：附表四。
- (三) 大陸投資資訊：無。

華友聯開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 108 年 12 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 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	年 底				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							
	群益全球策略收益金融債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300,000	\$ 2,986	-	\$ 2,986	
	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	7,052	-	7,052	
	第一金全球富裕國家債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	200,000	2,000	-	2,000	
					<u>\$12,038</u>		<u>\$12,038</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 12 月 31 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 12 月 31 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>\$405,287</u>	16	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$ 89,581)</u>	(29)	

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 12 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		年 底 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 年 度 淨 利	本 年 度 認 列 之 投資損失（註 2）	備 註
				本 年 年 底	去 年 年 底	股 數 （ 註 1 ）	比 率 （ % ）	帳 面 金 額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 66,210	\$ 872	(\$ 10,492)	

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 872 千元減除未實現銷貨利益 28,985 千元及加計已實現銷貨利益 17,621 千元。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表		明細表二
存貨明細表		明細表三
在建房地變動明細表		明細表四
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非 流動明細表		明細表五
其他金融資產明細表		附註十一
存出保證金明細表		明細表六
其他流動資產明細表		附註十二
採用權益法之投資變動明細表		明細表七
不動產、廠房及設備成本及累計折舊變動明細表		附註十四
使用權資產成本及累計折舊變動明細表		明細表八
投資性不動產成本及累計折舊變動明細表		附註十六
遞延所得稅資產明細表		附註二六
短期借款明細表		明細表九
應付短期票券明細表		附註十七
應付票據明細表		明細表十
應付帳款明細表		明細表十一
其他應付款明細表		附註十九
其他流動負債明細表		附註二十
長期借款明細表		明細表十二
租賃負債明細表		明細表十三
存入保證金明細表		明細表十四
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十五
營業成本明細表		明細表十六
營業費用明細表		明細表十七
其他收入明細表		附註二五
其他利益及損失淨額明細表		附註二五
財務成本明細表		附註二五
員工福利及折舊費用功能別彙總表		明細表十八

華友聯開發股份有限公司

現金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

(除另註明外)

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及週轉金				\$	<u>120</u>
銀行存款					
新台幣存款					
支票及活期存款					227,646
外幣活期存款(註)					
美金 7,397 元					<u>222</u>
					<u>227,868</u>
					<u>\$227,988</u>

註：美金按匯率：US\$1=NT\$30 換算。

華友聯開發股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表
民國 108 年 12 月 31 日

明細表二

單位：係新台幣千元
(除另註明外)

金 融 工 具 名 稱	單 位	淨 值 (元)	總 額	年 利 率 (%)	取 得 成 本	公 允 價 值 (註)		備 註
						單 價 (元)	總 額	
基 金								
群益全球策略收益金融債券基金	300,000	\$ 10	\$ 3,000	-	\$ 3,000	\$ 9.9528	\$ 2,986	
第一金全球富裕國家債券基金	200,000	10	2,000	-	2,000	10.0027	2,000	
景順 2023 到期優質新興債券基金	23,000	315.11	7,248	-	7,248	306.6	7,052	
			<u>\$12,248</u>		<u>\$12,248</u>		<u>\$12,038</u>	

註：公允價值係按資產負債表日之基金淨值計算。

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣千元

名 稱	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地		
森 鄰	\$ 338,767	\$ 476,245
其 他	<u>32,069</u>	<u>58,169</u>
	<u>370,836</u>	<u>534,414</u>
在建房地		
I 世 界	835,574	994,195
IN H	660,150	715,446
EGO	595,418	853,224
秋 紅 谷	476,362	488,951
H TIME	<u>408,194</u>	<u>508,585</u>
	<u>2,975,698</u>	<u>3,560,401</u>
營建用地		
台南市歸仁區武東段 164 地號	659,049	845,203
高雄市三民區五塊厝段 2478 地號	550,722	559,859
台南市南區大山段 466 地號	353,842	609,534
其 他	<u>646,806</u>	<u>2,791,963</u>
	<u>2,210,419</u>	<u>4,806,559</u>
預付土地款	<u>40,283</u>	<u>40,283</u>
	<u>\$5,597,236</u>	<u>\$8,941,657</u>

華友聯開發股份有限公司
在建房地變動明細表
民國 108 年度

明細表四

單位：新台幣千元

工 程 名 稱	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			完 工 轉 列 待 售 房 地	年 底 餘 額	擔保或質押情形
		土 地 款 (營建用地轉入)	工 程 成 本	資 本 化 利 息			
I 世界 (高雄市左營區果貿段 177 地號)	\$ 606,896	\$ -	\$ 219,251	\$ 9,427	\$ -	\$ 835,574	已抵押、參閱附註三一
IN H (高雄市三民區大港段四小段 2092 地號)	534,082	-	118,597	7,471	-	660,150	已抵押、參閱附註三一
EGO (台南市南區大山段 94 地號)	345,953	-	246,602	2,863	-	595,418	已抵押、參閱附註三一
秋紅谷 (高雄市仁武區八卦段 10 地號)	328,713	-	142,952	4,697	-	476,362	已抵押、參閱附註三一
H TIME (高雄市左營區廊後段 113-4 地號)	-	330,927	75,337	1,930	-	408,194	已抵押、參閱附註三一
森鄰 (高雄市鳳山區華鳳段 163 地號)	<u>1,102,498</u>	<u>-</u>	<u>199,430</u>	<u>10,164</u>	<u>(1,312,092)</u>	<u>-</u>	無
	<u>\$2,918,142</u>	<u>\$ 330,927</u>	<u>\$1,002,169</u>	<u>\$ 36,552</u>	<u>(\$1,312,092)</u>	<u>\$2,975,698</u>	

華友聯開發股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表
民國 108 年度

明細表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

名 稱	年 初		本 年 度 增 加		本 年 度 減 少		年 底		累 計 減 損	提供擔保或 質 押 情 形	
	股 數	公 允 價 值	股 數	公 允 價 值	股 數	公 允 價 值	股 數	公 允 價 值			
國內未上市（櫃）股票											
陽信商業銀行	2,226,000	\$ 26,823	111,300	(註)	\$ 1,996	-	\$ -	2,337,300	\$ 28,819	不適用	無

註：係獲配股票股利。

華友聯開發股份有限公司

存出保證金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
流 動						
	高雄市政府	災 害 處 理 保 證	金	\$5,745		無
	和運租車股份有限公司	租賃汽車		790		無
	日盛全台通小客車租賃股份有限公司	租賃汽車		750		無
	台灣電力股份有限公司	台電保證金		575		無
	其他（註）			<u>393</u>		無
				<u>\$8,253</u>		
非 流 動						
	育志開發股份有限公司	球場保證金		\$2,200		無
	高雄市政府	人行道共構保	證金	750		無
	台灣電力股份有限公司	台電保證金		242		無
	其他（註）			<u>25</u>		無
				<u>\$3,217</u>		

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 108 年度

明細表七

單位：新台幣千元
(除另註明外)

	年 初 股 數 (註1)	餘 額 金 額	本 年 度 增 加 股 數	金 額	本 年 度 減 少 股 數	金 額	採用權益法認列之 子公司損益之份額	年 底 股 數	持 股 %	餘 額 金 額	股 權 單 價 (元)	淨 值 總 金 額	提供擔保或 質押情形	備 註
華慶營造工程有限公司	-	<u>\$77,011</u>	-	<u>\$ -</u>	-	<u>\$ 309</u>	(<u>\$ 10,492</u>) (註2)	-	100	<u>\$66,210</u>	\$ -	<u>\$93,406</u>	無	

註 1：華慶營造工程有限公司實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係減除未實現銷貨利益 28,985 千元加計已實現銷貨利益 17,621 千元作為採用權益法認列之子公司損益之份額之調整數及收取股利收入 309 千元。

華友聯開發股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國 108 年度

明細表八

單位：新台幣千元

項	目	年 初 餘 額	首 次 適 用 之 調 整	本 年 新 增	年 底 餘 額
成 本					
	房屋及建築	\$ -	\$ 2,106	\$ -	\$ 2,106
	運輸設備	<u>-</u>	<u>2,201</u>	<u>-</u>	<u>2,201</u>
		<u>-</u>	<u>\$4,307</u>	<u>-</u>	<u>4,307</u>
累計折舊					
	房屋及建築	-	-	(1,203)	(1,203)
	運輸設備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,405)</u>	<u>(1,405)</u>
		<u>-</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,608)</u>	<u>(2,608)</u>
		<u>\$ -</u>			<u>\$ 1,699</u>

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借款種類及債權人	借款期間	年利率(%)	餘額	融資額度	提供抵押或擔保情形
擔保借款					
第一商業銀行	108.05.06~109.05.06	1.69	<u>\$ 300,000</u>	\$ 300,000	參閱附註三

—

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工程款	<u>\$13,655</u>

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
華慶營造工程有限公司	工 程 款	\$ 89,581
國產建材實業股份有限公司	材 料 款	33,954
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工 程 款	27,009
聖發長股份有限公司	工 程 款	19,945
其他（註）		<u>121,538</u>
		<u>\$292,027</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十二

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額		合 計	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期			
銀行借款							
第一商業銀行	103.09.19~113.08.19	2.00~2.45	\$ 504,000	\$ 493,000	\$ 997,000	\$ 1,464,400	參閱附註三一
全國農業金庫	108.09.16~113.09.16	2.00	-	628,000	628,000	1,169,000	參閱附註三一
土地銀行	106.09.15~112.12.18	2.25~2.35	-	1,974,400	1,974,400	3,299,200	參閱附註三一
台灣銀行	108.02.20~113.02.20	2.18	-	145,000	145,000	518,000	參閱附註三一
			<u>\$ 504,000</u>	<u>\$3,240,400</u>	<u>\$3,744,400</u>		

華友聯開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十三

單位：新台幣千元

(除另註明者外)

項 目	摘 要	租 賃 期 間	折現率(%)	餘 額
房屋及建築	承租辦公室	105.05.01~117.12.31	2.73	\$ 866
運輸設備	承租公務車輛	106.04.05~109.11.16	5.69	<u>775</u>
				<u>\$ 1,641</u>
流 動				\$ 1,395
非 流 動				<u>246</u>
				<u>\$ 1,641</u>

註：承租活動及條款參閱附註十五。

華友聯開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十四

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
華慶營造工程有限公司		保固保證金		\$ 17,738	
家福股份有限公司		房屋押金		2,000	
永達營造股份有限公司		保固保證金		1,940	
其他（註）				<u>1,154</u>	
				<u>\$ 22,832</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 108 年度

明細表十五

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
營建收入淨額					
	森	鄰		\$1,345,758	
	樹	鄰		547,999	
	棕	櫚	灣	60,230	
	博		聞	51,929	
	Le More			20,480	
	華		悅	20,294	
	H Park			<u>17,962</u>	
				2,064,652	
出租房地收入					10,114
其 他					<u>5</u>
					<u>\$2,074,771</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 108 年度

明細表十六

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地成本					
	高雄市（森鄰、樹鄰、華悅、博聞、H Park 及 Le More）			\$1,456,987	
	台南市（棕櫚灣）			<u>41,974</u>	
				1,498,961	
出租房地成本—折舊費用				<u>12,558</u>	
				<u>\$1,511,519</u>	

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 108 年度

明細表十七

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$ 79,562	\$ 213	\$ 79,775
薪資（註）	-	49,087	49,087
稅 捐	8,035	13,524	21,559
其 他	<u>5,405</u>	<u>40,492</u>	<u>45,897</u>
	<u>\$ 93,002</u>	<u>\$103,316</u>	<u>\$196,318</u>

註：薪資費用包含董事酬勞 9,073 千元。

華友聯開發股份有限公司
員工福利及折舊費用功能別彙總表
民國 108 及 107 年度

明細表十八

單位：新台幣千元

	108 年度			107 年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
員工福利費用						
薪 資	\$ -	\$ 40,014	\$ 40,014	\$ -	\$ 37,561	\$ 37,561
勞 健 保	-	3,139	3,139	-	2,762	2,762
退 休 金	-	1,469	1,469	-	1,370	1,370
董事酬金	-	9,073	9,073	-	11,768	11,768
其 他	-	3,098	3,098	-	2,350	2,350
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,793</u>	<u>\$ 56,793</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,811</u>	<u>\$ 55,811</u>
折舊費用	<u>\$ 12,827</u>	<u>\$ 3,803</u>	<u>\$ 16,630</u>	<u>\$ 9,118</u>	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 9,948</u>

註 1：本年度及前一年度之平均員工人數分別為 50 人及 45 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 7 人及 5 人。

註 2：1. 本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,110 千元及 1,101 千元。

2. 本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 931 千元及 939 千元。

3. 平均員工薪資費用調整變動情形(0.85)%。