

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109及108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	10~11		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	11~12		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	12		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	13~38		六 ~ 三 十
	(七) 關 係 人 交 易	38~40		三 一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	40		三 二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	41		三 三
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 之 資 訊	41		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		三 五
	4. 主 要 股 東 資 訊	41		三 五
	(十四) 部 門 資 訊	42		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 109 年及 108 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 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

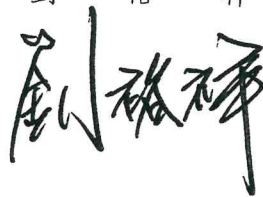
如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 109 年及 108 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）698,013 千元及 678,146 千元，分別佔合併資產總額之 6%及 8%；負債總額分別為 135,427 千元及 125,553 千元，皆佔合併負債總額之 2%；民國 109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失分別為 4,757 千元、3,927 千元、9,748 千元及 7,599 千元，分別佔合併綜合損益之 21%、36%、16%及 15%。

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 109 年及 108 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 109 及 108 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

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 8 月 11 日

華友聯開發股份有限公司及子公司

民國 109 年 6 月 30 日暨民國 108 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年6月30日 (經核閱)	108年12月31日 (經查核)	108年6月30日 (經核閱)
		金 額 %	金 額 %	金 額 %
1100	流動資產			
1110	現金 (附註六)	\$ 353,166 3	\$ 317,715 3	\$ 434,874 5
	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	19,598 -	12,038 -	15,202 -
1150	應收票據 (附註九及二五)	453 -	2,620 -	1,443 -
1170	應收帳款 (附註九及二五)	200 -	2,039 -	500 -
1200	其他應收款	2,019 -	14 -	19 -
1220	本期所得稅資產	311 -	319 -	33 -
1320	存貨 (附註十、三一及三二)	7,269,041 65	5,609,303 59	4,800,851 54
1476	其他金融資產 (附註十一)	770,537 7	861,257 9	676,626 8
1478	存出保證金	7,483 -	8,271 -	8,201 -
1479	其他流動資產 (附註十二)	36,952 -	29,568 -	48,067 1
1480	取得合約之增額成本 (附註二五)	174,354 2	160,777 2	100,837 1
11XX	流動資產總計	8,634,114 77	7,003,921 73	6,086,653 69
1517	非流動資產			
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (附註八)	29,333 -	28,819 1	27,780 -
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三二)	28,141 -	22,771 -	22,545 -
1755	使用權資產 (附註十五)	568 -	1,748 -	3,097 -
1760	投資性不動產 (附註十六及三二)	2,517,704 23	2,500,294 26	2,651,934 30
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	3,176 -	3,263 -	4,294 -
1981	人壽保險現金解約價值	3,782 -	3,339 -	2,898 -
1984	其他金融資產 (附註十一及三二)	- -	- -	41,875 1
15XX	非流動資產總計	2,616,074 23	2,593,604 27	2,787,793 31
1XXX	資產總計	\$11,250,188 100	\$9,597,525 100	\$8,874,446 100
代 碼	負 債 及 權 益			
2100	流動負債			
2110	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$1,432,000 13	\$ 300,000 3	\$ 500,000 6
2110	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)	1,658,606 15	1,518,385 16	- -
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債 (附註四及十八)	1,290 -	- -	- -
2130	合約負債 (附註二五及三一)	959,251 9	856,579 9	705,025 8
2150	應付票據 (附註十九)	11,915 -	13,655 -	21,937 -
2170	應付帳款 (附註十九)	287,499 3	343,501 4	275,448 3
2200	其他應付款 (附註二十)	280,543 2	100,482 1	199,831 2
2230	本期所得稅負債	596 -	- -	1,496 -
2280	租賃負債 (附註十五)	269 -	1,441 -	2,527 -
2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十七、三一及三二)	1,714,000 15	504,000 5	1,919,830 22
2399	其他流動負債 (附註二一)	29,214 -	14,861 -	7,271 -
21XX	流動負債總計	6,375,183 57	3,652,904 38	3,633,365 41
2530	非流動負債			
2540	應付公司債 (附註四、十八、三一及三二)	284,894 2	- -	- -
2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	2,034,840 18	3,240,400 34	2,724,254 31
2580	租賃負債 (附註十五)	232 -	246 -	501 -
2645	存入保證金	2,895 -	6,891 -	5,171 -
25XX	非流動負債總計	2,322,861 20	3,247,537 34	2,729,926 31
2XXX	負債總計	8,698,044 77	6,900,441 72	6,363,291 72
3110	歸屬於本公司業主之權益 (附註二四)			
3110	普通股股本	956,340 9	956,340 10	796,950 9
3150	待分配股票股利	- -	- -	159,390 2
3100	股本合計	956,340 9	956,340 10	956,340 11
3200	資本公積	278,297 2	245,201 3	245,201 3
3310	保留盈餘			
3310	法定盈餘公積	343,610 3	320,145 3	320,145 3
3320	特別盈餘公積	- -	268,658 3	268,658 3
3350	未分配盈餘	964,564 9	897,921 9	713,031 8
3300	保留盈餘總計	1,308,174 12	1,486,724 15	1,301,834 14
3400	其他權益	9,333 -	8,819 -	7,780 -
3XXX	權益總計	2,552,144 23	2,697,084 28	2,511,155 28
	負債及權益總計	\$11,250,188 100	\$9,597,525 100	\$8,874,446 100

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 109 年 8 月 11 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 109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日
以及民國 109 及 108 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)

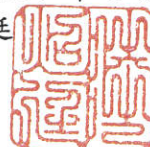
單位：新台幣千元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		109年4月1日至6月30日		108年4月1日至6月30日		109年1月1日至6月30日		108年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註二五及三一）	\$ 279,864	100	\$ 117,408	100	\$ 670,769	100	\$ 622,574	100
5000	營業成本（附註十、二六及三一）	198,585	71	83,025	71	480,041	72	456,496	73
5900	營業毛利	81,279	29	34,383	29	190,728	28	166,078	27
	營業費用（附註二六）								
6100	推銷費用	14,108	5	7,354	6	30,348	5	30,865	5
6200	管理費用	23,252	8	18,947	16	49,586	7	42,485	7
6000	營業費用合計	37,360	13	26,301	22	79,934	12	73,350	12
6900	營業利益	43,919	16	8,082	7	110,794	16	92,728	15
	營業外收入及支出（附註二六）								
7100	利息收入	338	-	437	1	358	-	478	-
7010	其他收入	2,671	1	2,763	2	5,389	1	5,473	1
7020	其他利益及損失	2,455	1	116	-	1,508	-	134	-
7050	財務成本	(24,654)	(9)	(18,845)	(16)	(48,339)	(7)	(36,053)	(6)
7000	營業外收入及支出合計	(19,190)	(7)	(15,529)	(13)	(41,084)	(6)	(29,968)	(5)
7900	稅前淨利（損）	24,729	9	(7,447)	(6)	69,710	10	62,760	10
7950	所得稅費用（附註四及二七）	1,872	1	3,563	3	9,175	1	12,998	2
8200	本期淨利（損）	22,857	8	(11,010)	(9)	60,535	9	49,762	8
8300	其他綜合損益（附註二四）								
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	-	-	-	-	514	-	957	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 22,857	8	(\$ 11,010)	(9)	\$ 61,049	9	\$ 50,719	8
	淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 22,857	8	(\$ 11,010)	(9)	\$ 60,535	9	\$ 49,762	8
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 22,857	8	(\$ 11,010)	(9)	\$ 61,049	9	\$ 50,719	8
	每股盈餘（虧損）（附註二八）								
9750	基 本	\$ 0.24		(\$ 0.12)		\$ 0.63		\$ 0.52	
9850	稀 釋	\$ 0.22		(\$ 0.12)		\$ 0.63		\$ 0.52	

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 109 年 8 月 11 日核閱報告)

董事長：陸焯廷 經理人：陸焯廷 會計主管：林紹詳



華友聯發股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 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

代 碼		歸 屬 於 本 公 司 業 主 之 權 益								其 他 權 益 項 目	
		股				保 留 盈 餘				透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	
		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	未 實 現 評 價 利 益	權 益 總 計
A1	109 年 1 月 1 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 897,921	\$ 1,486,724	\$ 8,819	\$ 2,697,084
C5	發行轉換公司債認列權益組成部分(附註十八)	-	-	-	33,096	-	-	-	-	-	33,096
	108 年度盈餘指撥及分配(附註二四)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	23,465	-	(23,465)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	-	(239,085)	(239,085)	-	(239,085)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	(268,658)	268,658	-	-	-
		-	-	-	-	23,465	(268,658)	6,108	(239,085)	-	(239,085)
D1	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	60,535	60,535	-	60,535
	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	514	514
D3	益	-	-	-	-	-	-	-	-	514	514
D5	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	60,535	60,535	514	61,049
Z1	109 年 6 月 30 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 278,297	\$ 343,610	\$ -	\$ 964,564	\$ 1,308,174	\$ 9,333	\$ 2,552,144
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 796,950	\$ -	\$ 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(附註二四)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	-	-
		-	159,390	159,390	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)	-	(159,390)
D1	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	49,762	49,762	-	49,762
	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	957	957
D3	益	-	-	-	-	-	-	-	-	957	957
D5	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	49,762	49,762	957	50,719
Z1	108 年 6 月 30 日餘額	\$ 796,950	\$ 159,390	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 713,031	\$ 1,301,834	\$ 7,780	\$ 2,511,155

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 109 年 8 月 11 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 109 及 108 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		109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 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	\$ 69,710	\$ 62,760
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	9,598	6,971
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債淨損失(利益)	(811)	46
A20900	財務成本	48,339	36,053
A21200	利息收入	(358)	(478)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利 益	(810)	-
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	(8,907)	(15,248)
A31130	應收票據	2,167	1
A31150	應收帳款	1,839	1,919
A31180	其他應收款	(3)	164
A31200	存 貨	(1,657,506)	(643,237)
A31240	其他流動資產	(7,384)	(12,133)
A31250	其他金融資產	90,720	(266,338)
A31270	取得合約之增額成本	(13,577)	(41,438)
A32125	合約負債	102,672	275,502
A32130	應付票據	(1,740)	(78,755)
A32150	應付帳款	(56,002)	(152)
A32180	其他應付款	(59,284)	(46,104)
A32230	其他流動負債	14,353	(24,819)
A33000	營運產生之現金流出	(1,466,984)	(745,286)
A33100	收取之利息	358	478
A33300	支付之利息	(60,212)	(51,481)
A33500	支付之所得稅	(8,571)	(12,363)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,535,409)	(808,652)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 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	(\$ 7,580)	(\$ 579)
B02800	處分不動產、廠房及設備	2,333	-
B03700	存出保證金(增加)減少	875	(499)
B05400	取得投資性不動產	(13,552)	(53,086)
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(443)	(435)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(18,367)	(54,599)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,317,000	435,000
C00200	短期借款減少	(185,000)	(255,000)
C00500	應付短期票券增加	896,000	-
C00600	應付短期票券減少	(756,000)	(112,000)
C01200	發行公司債	317,969	-
C01600	舉借長期借款	508,440	610,764
C01700	償還長期借款	(504,000)	-
C03000	存入保證金增加(減少)	(3,996)	2,026
C04020	租賃負債本金償還	(1,186)	(1,327)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,589,227	679,463
EEEE	現金淨增加(減少)	35,451	(183,788)
E00100	期初現金餘額	317,715	618,662
E00200	期末現金餘額	\$ 353,166	\$ 434,874

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 109 年 8 月 11 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 109 及 108 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 109 年 8 月 11 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」）

適用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。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日(註 3)
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
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」	2023 年 1 月 1 日

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

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報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本合併財務報告提報董事會通過發布日止，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 108 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. 可轉換公司債

本公司及子公司發行之複合金融工具（轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。

發行轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

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 108 年度合併財務報告相同。

六、現金

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 305	\$ 230	\$ 305
銀行支票及活期存款	<u>352,861</u>	<u>317,485</u>	<u>434,569</u>
	<u>\$353,166</u>	<u>\$317,715</u>	<u>\$434,874</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量 基金受益憑證	<u>\$19,598</u>	<u>\$12,038</u>	<u>\$15,202</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 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	<u>\$29,333</u>	<u>\$28,819</u>	<u>\$27,780</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，109 年 6 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 6 月 30 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

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
待售房地	\$ 681,781	\$ 366,391	\$ 99,918
在建房地	3,393,660	2,992,210	3,328,800
營建用地	3,116,715	2,210,419	1,305,508
預付土地款	<u>76,885</u>	<u>40,283</u>	<u>66,625</u>

109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
<u>\$ 7,269,041</u>	<u>\$ 5,609,303</u>	<u>\$ 4,800,851</u>

109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 194,742 千元、80,552 千元、472,310 千元及 451,551 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，參閱附註二六；本公司及子公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三二。

截至 109 年 6 月 30 日止，本公司及子公司取得台南市南區大山段及宜蘭縣蘇澳鎮慶安段土地，總合約價金為 147,064 千元，尚未支付價金為 70,179 千元，預計 109 年間陸續完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
流動			
受限制銀行存款－信託專戶	<u>\$ 770,537</u>	<u>\$ 861,257</u>	<u>\$ 676,626</u>
非流動			
受限制銀行存款	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,875</u>

本公司及子公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
留抵稅額	\$ 26,846	\$ 24,438	\$ 30,334
暫付款	5,178	2,320	15,602
預付保險費	1,973	1,689	1,246
其他	<u>2,955</u>	<u>1,121</u>	<u>885</u>
	<u>\$ 36,952</u>	<u>\$ 29,568</u>	<u>\$ 48,067</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 (%)		
			109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 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，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

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
土 地	\$ 11,025	\$ 11,025	\$ 11,025
房屋及建築	9,182	9,352	9,649
生財器具	1,298	1,452	1,682
租賃改良	9	61	112
運輸設備	5,046	847	77
未完工程及待驗設備	1,581	34	-
	<u>\$ 28,141</u>	<u>\$ 22,771</u>	<u>\$ 22,545</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 109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 109 及 108 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 3 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 6 年
運輸設備	5 至 10 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。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	\$ 305	\$ 952	\$ 1,598
運輸設備	<u>263</u>	<u>796</u>	<u>1,499</u>

		109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
		<u>\$ 568</u>	<u>\$ 1,748</u>	<u>\$ 3,097</u>
		109 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
				108 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
使用權資產之折舊費用				
房屋及建築	\$ 323	\$ 323	\$ 646	\$ 646
運輸設備	<u>183</u>	<u>352</u>	<u>534</u>	<u>703</u>
	<u>\$ 506</u>	<u>\$ 675</u>	<u>\$ 1,180</u>	<u>\$ 1,349</u>

除上述認列折舊費用外，本公司及子公司之使用權資產於 109 及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 269</u>	<u>\$ 1,441</u>	<u>\$ 2,527</u>
非流動	<u>\$ 232</u>	<u>\$ 246</u>	<u>\$ 501</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
房屋及建築	2.73	2.73	2.73
運輸設備	5.69	5.69	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。

	109 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
短期租賃費用	\$ 3,864	\$ 4,210	\$ 4,851	\$ 5,808
低價值資產租賃費用	\$ 2,192	\$ 4,145	\$ 4,296	\$ 6,686
租賃之現金流出	(\$ 6,568)	(\$ 9,050)	(\$ 10,356)	(\$ 13,886)

十六、投資性不動產

109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土 地	房屋及建築	土地改良 — 停 車 場	合 計
成 本				
109 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,120,377	\$ 421,335	\$ 4,842	\$ 2,546,554
增 添	12,981	571	-	13,552
處 分	-	-	(1,086)	(1,086)
自存貨重分類	11,589	-	-	11,589
109 年 6 月 30 日餘額	2,144,947	421,906	3,756	2,570,609

	土 地	房屋及建築	土地改良 — 停 車 場	合 計
累 計 折 舊				
109 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 43,674	\$ 2,586	\$ 46,260
折 舊	-	7,123	608	7,731
處 分	-	-	(1,086)	(1,086)
109 年 6 月 30 日餘額	-	50,797	2,108	52,905
108 年 12 月 31 日淨額	\$ 2,120,377	\$ 377,661	\$ 2,256	\$ 2,500,294
109 年 6 月 30 日淨額	\$ 2,144,947	\$ 371,109	\$ 1,648	\$ 2,517,704

108 年 1 月 1 日至 6 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		-	-	-	-	53,086	-	53,086	
108 年 6 月 30 日餘額		<u>2,219,352</u>		<u>363,305</u>		<u>4,842</u>		<u>103,196</u>	<u>2,690,695</u>

累 計 折 舊	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
108 年 1 月 1 日餘額	-	33,034	782	-	33,816
折 舊	-	<u>4,111</u>	<u>834</u>	-	<u>4,945</u>
108 年 6 月 30 日餘額	-	<u>37,145</u>	<u>1,616</u>	-	<u>38,761</u>
108 年 6 月 30 日淨額	<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 326,160</u>	<u>\$ 3,226</u>	<u>\$ 103,196</u>	<u>\$2,651,934</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	2 至 55 年
其 他	3 年
土地改良－停車場	2 至 5 年

109 年 6 月 30 日暨 108 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：

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
公允價值	<u>\$ 3,624,752</u>	<u>\$ 3,736,703</u>	<u>\$ 5,855,414</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，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
擔保借款	\$ 1,432,000	\$300,000	\$460,000
無擔保借款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>
	<u>\$ 1,432,000</u>	<u>\$300,000</u>	<u>\$500,000</u>
擔保借款利率（%）	1.69~1.93	1.69	1.69~1.72

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
無擔保借款利率（%）	-	-	2.09

(二) 應付短期票券

109 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	\$ 1,520,000	(\$ 1,279)	\$ 1,518,721	1.90
中華票券	140,000	(115)	139,885	1.87
	<u>\$ 1,660,000</u>	<u>(\$ 1,394)</u>	<u>\$ 1,658,606</u>	

108 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	<u>\$ 1,520,000</u>	<u>(\$ 1,615)</u>	<u>\$ 1,518,385</u>	1.94

(三) 長期借款

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 113 年 9 月以前到 期	\$ 3,748,840	\$ 3,744,400	\$ 3,701,529
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	-	-	942,555
	<u>3,748,840</u>	<u>3,744,400</u>	<u>4,644,084</u>
減：一營業週期內到期部分	<u>1,714,000</u>	<u>504,000</u>	<u>1,919,830</u>
	<u>\$ 2,034,840</u>	<u>\$ 3,240,400</u>	<u>\$ 2,724,254</u>
年利率（%）	1.75~2.10	2~2.45	2~2.48

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、應付公司債

109 年 6 月 30 日

(一) 負債組成要素

1. 有擔保轉換公司債

應付公司債發行面額	\$300,000
減：應付公司債折價	11,910
發行成本－應付公司債	<u>4,663</u>
原始認列攤銷後成本	283,427
加：折價攤銷	<u>1,467</u>
攤銷後成本	<u>\$284,894</u>

2. 透過損益按公允價值衡量之金融負債

發行第 1 次可轉債－贖回權及賣回權	<u>\$ 1,290</u>
--------------------	-----------------

(二) 權益組成要素

普通股認股權	\$ 33,640
減：發行成本－認股權	<u>544</u>
資本公積－認股權	<u>\$ 33,096</u>

有擔保轉換公司債依規定將該負債與轉換權分離，分別認列為負債及資本公積－認股權，屬嵌入之衍生工具（贖回及賣回選擇權）與主契約－公司債分別認列，列入「透過損益按公允價值衡量之金融負債」項下並以公允價值評價，非屬衍生工具之負債組成要素－公司債部分係以利息法（有效利率為 1.14%）之攤銷後成本衡量，相關之折價攤提認列為當年度損益，發行條件及辦法規定如下：

(一) 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額發行，發行期間為 5 年。

(二) 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，109 年 7 月 26 日轉換價格調整為每股 37.5 元。嗣後遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。

(三) 本轉換公司債於 109 年 4 月 18 日至 113 年 12 月 8 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

(四) 本轉換公司債以 112 年 1 月 17 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 101.51%（賣回年收益率為 0.5%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

十九、應付票據及應付帳款

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 11,915</u>	<u>\$ 13,655</u>	<u>\$ 21,937</u>
應付帳款	<u>\$287,499</u>	<u>\$343,501</u>	<u>\$275,448</u>

109 年 6 月 30 日暨 108 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分別為 134,659 千元、130,411 千元及 126,764 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運週期，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。

二十、其他應付款

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
應付股利	\$239,085	\$ -	\$159,390
應付員工及董事酬勞	11,224	9,010	14,744
應付薪資及獎金	9,711	30,066	8,621
應付廣告佣金	7,646	45,151	4,636
應付在建費用	4,484	5,845	4,435
應付利息	3,241	2,981	5,120

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
其 他	<u>5,152</u>	<u>7,429</u>	<u>2,885</u>
	<u>\$ 280,543</u>	<u>\$ 100,482</u>	<u>\$ 199,831</u>

二一、其他流動負債

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
代 收 款	\$ 23,169	\$ 14,548	\$ 6,572
存入保證金－流動	4,006	-	-
退款負債	154	-	160
其 他	<u>1,885</u>	<u>313</u>	<u>539</u>
	<u>\$ 29,214</u>	<u>\$ 14,861</u>	<u>\$ 7,271</u>

二二、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。

二三、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：

	109 年 6 月 30 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 453	\$ -	\$ 453	
應收帳款	200	-	200	
存 貨	1,399,676	5,869,365	7,269,041	
其他金融資產－流動	-	770,537	770,537	
存出保證金－流動	7,211	272	7,483	
取得合約之增額成本	<u>55,394</u>	<u>118,960</u>	<u>174,354</u>	
	<u>\$ 1,462,934</u>	<u>\$ 6,759,134</u>	<u>\$ 8,222,068</u>	
百分比 (%)		<u>18</u>	<u>82</u>	<u>100</u>
負 債				
短期借款	\$ 1,432,000	\$ -	\$ 1,432,000	
應付短期票券	1,658,606	-	1,658,606	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
合約負債	379,474	579,777	959,251
應付票據	11,915	-	11,915
應付帳款	185,217	102,282	287,499
應付在建費用（列入其他應付款項下）	4,484	-	4,484
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	7,646	-	7,646
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	1,290	1,290
一營業週期內到期之長期借款	-	1,714,000	1,714,000
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	2,066	1,940	4,006
	<u>\$ 3,681,408</u>	<u>\$ 2,399,289</u>	<u>\$ 6,080,697</u>
百分比（%）	<u>61</u>	<u>39</u>	<u>100</u>
108 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 2,620	\$ -	\$ 2,620
應收帳款	2,039	-	2,039
存 貨	1,045,349	4,563,954	5,609,303
其他金融資產—流動	263,185	598,072	861,257
存出保證金—流動	8,095	176	8,271
取得合約之增額成本	36,498	124,279	160,777
	<u>\$ 1,357,786</u>	<u>\$ 5,286,481</u>	<u>\$ 6,644,267</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	271,815	584,764	856,579
應付票據	13,655	-	13,655
應付帳款	256,066	87,435	343,501
應付在建費用（列入其他應付款項下）	5,845	-	5,845
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	45,151	-	45,151
一營業週期內到期之長期借款	504,000	-	504,000
	<u>\$ 2,914,917</u>	<u>\$ 672,199</u>	<u>\$ 3,587,116</u>
百分比（%）	<u>81</u>	<u>19</u>	<u>100</u>

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
108 年 6 月 30 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,443	\$ -	\$ 1,443
應收帳款	500	-	500
存 貨	1,273,254	3,527,597	4,800,851
其他金融資產－流動	152,230	524,396	676,626
存出保證金－流動	7,668	533	8,201
取得合約之增額成本	-	100,837	100,837
	<u>\$ 1,435,095</u>	<u>\$ 4,153,363</u>	<u>\$ 5,588,458</u>
百分比 (%)	<u>26</u>	<u>74</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000
合約負債	154,048	550,977	705,025
應付票據	20,728	1,209	21,937
應付帳款	172,595	102,853	275,448
應付在建費用（列入其他應付款項下）	4,435	-	4,435
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	4,636	-	4,636
一營業週期內到期之長期借款	1,389,929	529,901	1,919,830
退款負債（列入其他流動負債項下）	160	-	160
	<u>\$ 2,246,531</u>	<u>\$ 1,184,940</u>	<u>\$ 3,431,471</u>
百分比 (%)	<u>65</u>	<u>35</u>	<u>100</u>

二 四 、 權 益

(一) 普通股股本

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 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>95,634</u>	<u>79,695</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<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，是項增資案經金融監督管理委員會申報生效且奉經濟

部核准變更登記在案。

(二) 資本公積

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
得用以彌補虧損、發放現金 或撥充股本（註）			
股票發行溢價	\$ 159,527	\$ 159,527	\$ 159,527
庫藏股票交易	85,674	85,674	85,674
不得作為任何用途 轉換公司債之認股權	<u>33,096</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 278,297</u>	<u>\$ 245,201</u>	<u>\$ 245,201</u>

註：該類資本公積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 109 年及 108 年 6 月股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 （ 元 ）	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
法定盈餘公積	\$ 23,465	\$ 35,738		

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
現金股利	239,085	159,390	\$ 2.5	\$ 2.0
股票股利	-	159,390	-	2.0

(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

	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
期初餘額	\$ 8,819	\$ 6,823
當期產生		
未實現損益－權益		
工具	514	957
期末餘額	<u>\$ 9,333</u>	<u>\$ 7,780</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，經金管會於 108 年 11 月核准在案，並於 109 年 6 月股東常會決議通過並執行。

二五、收 入

	109 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 277,272	\$ 115,545	\$ 665,774	\$ 619,005
其 他	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>2</u>
	277,276	115,545	665,780	619,007
租金收入	<u>2,588</u>	<u>1,863</u>	<u>4,989</u>	<u>3,567</u>
	<u>\$ 279,864</u>	<u>\$ 117,408</u>	<u>\$ 670,769</u>	<u>\$ 622,574</u>

(一) 合約餘額

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,490</u>	<u>\$ 1,710</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$959,251</u>	<u>\$856,579</u>	<u>\$705,025</u>	<u>\$429,523</u>

(二) 合約成本相關資產

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
取得合約之增額成本－廣告 佣金	<u>\$174,354</u>	<u>\$160,777</u>	<u>\$100,837</u>

(三) 客戶合約收入之細分

109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 高	區 雄 台	別 南 台	合 計
	雄	台	北	
客戶合約收入				
營建收入	\$665,774	\$ -	\$ -	\$665,774
其 他	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
	665,780	-	-	665,780
租金收入	<u>65</u>	<u>1,257</u>	<u>3,667</u>	<u>4,989</u>
	<u>\$665,845</u>	<u>\$ 1,257</u>	<u>\$ 3,667</u>	<u>\$670,769</u>

108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 高	區 雄 台	別 南 台	合 計
	雄	台	北	
客戶合約收入				
營建收入	\$558,775	\$ 60,230	\$ -	\$619,005
其 他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
	558,777	60,230	-	619,007
租金收入	<u>50</u>	<u>47</u>	<u>3,470</u>	<u>3,567</u>
	<u>\$558,827</u>	<u>\$ 60,277</u>	<u>\$ 3,470</u>	<u>\$622,574</u>

二六、稅前淨利(損)

稅前淨利(損)係包含以下項目：

(一) 其他收入

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
租金收入	\$ 930	\$ 1,170	\$ 1,865	\$ 2,097
其 他	<u>1,741</u>	<u>1,593</u>	<u>3,524</u>	<u>3,376</u>
	<u>\$ 2,671</u>	<u>\$ 2,763</u>	<u>\$ 5,389</u>	<u>\$ 5,473</u>

(二) 其他利益及損失

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產及負債淨利 益（損失）	\$ 1,699	(\$ 46)	\$ 811	(\$ 46)
處分及報廢不動產、廠房 及設備利益	810	-	810	-
其 他	(54)	162	(113)	180
	<u>\$ 2,455</u>	<u>\$ 116</u>	<u>\$ 1,508</u>	<u>\$ 134</u>

(三) 財務成本

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
銀行借款利息	\$ 22,056	\$ 27,267	\$ 44,117	\$ 52,722
票券利息費用	8,942	-	16,522	371
轉換公司債利息	808	-	1,467	-
租賃負債之利息	8	36	23	65
押金設算息	3	10	31	38
	<u>31,817</u>	<u>27,313</u>	<u>62,160</u>	<u>53,196</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>7,163</u>	<u>8,468</u>	<u>13,821</u>	<u>17,143</u>
	<u>\$ 24,654</u>	<u>\$ 18,845</u>	<u>\$ 48,339</u>	<u>\$ 36,053</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息資本化金額	\$ 7,163	\$ 8,468	\$ 13,821	\$ 17,143
利息資本化利率（%）	1.88~2.00	2.22~2.24	1.88~2.07	2.22~2.26

(四) 折舊費用

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 363	\$ 371	\$ 687	\$ 677
投資性不動產	3,843	2,472	7,731	4,945

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
使用權資產	<u>506</u>	<u>675</u>	<u>1,180</u>	<u>1,349</u>
	<u>\$ 4,712</u>	<u>\$ 3,518</u>	<u>\$ 9,598</u>	<u>\$ 6,971</u>

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,913	\$ 2,541	\$ 7,870	\$ 5,074
營業費用	<u>799</u>	<u>977</u>	<u>1,728</u>	<u>1,897</u>
	<u>\$ 4,712</u>	<u>\$ 3,518</u>	<u>\$ 9,598</u>	<u>\$ 6,971</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 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	<u>\$ 4,099</u>	<u>\$ 2,760</u>	<u>\$ 8,005</u>	<u>\$ 5,248</u>

(六) 員工福利費用

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 16,409	\$ 12,595	\$ 34,026	\$ 28,924
勞健保	1,497	1,318	3,330	3,030
其他	<u>706</u>	<u>661</u>	<u>1,354</u>	<u>1,229</u>
	18,612	14,574	38,710	33,183
退職後福利				
確定提撥計畫	<u>795</u>	<u>699</u>	<u>1,509</u>	<u>1,358</u>
	<u>\$ 19,407</u>	<u>\$ 15,273</u>	<u>\$ 40,219</u>	<u>\$ 34,541</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 14,725	\$ 11,558	\$ 31,940	\$ 26,767
存貨—在建房地	<u>4,682</u>	<u>3,715</u>	<u>8,279</u>	<u>7,774</u>
	<u>\$ 19,407</u>	<u>\$ 15,273</u>	<u>\$ 40,219</u>	<u>\$ 34,541</u>

(七) 員工及董事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前淨利分別以不低於1%及不高於3%提撥員工及董事酬勞。

109及108年4月1日至6月30日與109及108年1月1日至6月30日估列之員工及董事酬勞如下：

估列比例

	109年1月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日
員工酬勞(%)	1	1
董事酬勞(%)	3	3

金額

	109年 4月1日至 6月30日	108年 4月1日至 6月30日	109年 1月1日至 6月30日	108年 1月1日至 6月30日
員工酬勞	<u>\$ 25</u>	<u>(\$ 9)</u>	<u>\$ 71</u>	<u>\$ 63</u>
董事酬勞	<u>\$ 747</u>	<u>(\$ 257)</u>	<u>\$ 2,140</u>	<u>\$ 1,900</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。

108及107年度員工酬勞及董事酬勞分別於109年及108年3月經董事會決議以現金發放如下：

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

108及107年度員工及董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事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、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：

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
當期所得稅費用				
本期產生者	\$ 596	\$ 838	\$ 596	\$ 1,383
土地增值稅	1,276	2,582	8,579	11,472
未分配盈餘加徵	-	143	-	143
	<u>\$ 1,872</u>	<u>\$ 3,563</u>	<u>\$ 9,175</u>	<u>\$ 12,998</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 107 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。

二八、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（淨損）

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本每股盈餘（虧損）之淨利（淨損）	\$ 22,857	(\$11,010)	\$ 60,535	\$ 49,762
加：轉換公司債利息	808	-	1,467	-
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	(780)	-	(156)	-
計算稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（淨損）	<u>\$ 22,885</u>	<u>(\$11,010)</u>	<u>\$ 61,846</u>	<u>\$ 49,762</u>

股 數

單位：千股

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	<u>95,634</u>	<u>79,695</u>	<u>95,634</u>	<u>79,695</u>

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
加：盈餘轉增資追溯調整	-	15,939	-	15,939
計算基本每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	95,634	95,634	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股－員 工酬勞	2	-	6	6
轉換公司債	6,099	-	3,049	-
計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	101,735	95,634	98,689	95,640

本公司 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日為虧損，若計入員工酬勞之影響，產生反稀釋作用，是以未納入稀釋每股虧損之計算。

因盈餘轉增資追溯調整，108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日基本及稀釋每股盈餘（虧損）變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前		追 溯 調 整 後	
	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
基本每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.14)</u>	<u>\$ 0.62</u>	<u>(\$ 0.12)</u>	<u>\$ 0.52</u>
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.14)</u>	<u>\$ 0.62</u>	<u>(\$ 0.12)</u>	<u>\$ 0.52</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。

截至 109 年 6 月 30 日止，本公司流通在外轉換公司債，債券持有人尚未執行轉換權。

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

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>109 年 6 月 30 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$19,598	\$ -	\$ -	\$19,598
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	\$ -	\$ -	\$29,333	\$29,333
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
衍生工具－轉換公司債	\$ -	\$ -	\$ 1,290	\$ 1,290
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$12,038	\$ -	\$ -	\$12,038
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	\$ -	\$ -	\$28,819	\$28,819

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
108 年 6 月 30 日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 15,202	\$ -	\$ -	\$ 15,202
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市 (櫃) 股票	\$ -	\$ -	\$ 27,780	\$ 27,780

109 及 108 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

109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允價值衡量之金融負債 (衍生工具)	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	\$ -	\$ 28,819
本期新增	1,446	-
認列於損益(其他利益及損失)	(156)	-
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之未實現評價利益項下)	-	514
期末餘額	\$ 1,290	\$ 29,333

108 年 1 月 1 日至 6 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
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之未實現評價利益項下)	957
期末餘額	\$ 27,780

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(1) 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。

(2) 衍生工具－轉換公司債係採用二元樹可轉債評價模型評估，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度、無風險利率、風險折現率及流動性風險等參數估算。

(三) 金融工具之種類

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 19,598	\$ 12,038	\$ 15,202
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	29,333	28,819	27,780
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	1,137,034	1,195,179	1,167,832
<u>金 融 負 債</u>			
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	1,290	-	-
按攤銷後成本衡量（註 2）	7,711,352	6,027,314	5,646,631

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、應付公司債、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金（流動及非流動）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、應付公司債及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 1,944,001	\$ 1,520,072	\$ 3,028
具現金流量利率風險			
金融資產	1,123,260	1,171,445	1,152,323
金融負債	5,180,840	4,044,400	5,144,084

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

若利率增加／減少 0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司及子公司 109 及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之現金流出將分別增加／減少 5,072 千元及 4,990 千元，主要係因本公司及子公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

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

若權益價格上漲／下跌 10%，109 及 108 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 1,960 千元及 1,520 千元。

3. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司及子公司財務損失之風險，截至資產負債表日止，本公司及子公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴露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 109 年 6 月 30 日暨 108 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。

109 年 6 月 30 日

	1	年	內 1	至 5	年 5	年 以 上	合	計
非衍生負債								
無附息負債	\$	481,835	\$	104,927	\$	250	\$	587,012
租賃負債		278		137		120		535
浮動利率工具		1,516,472		3,893,032		-		5,409,504
固定利率工具		<u>1,660,000</u>		<u>300,000</u>		<u>-</u>		<u>1,960,000</u>
		<u>\$3,658,585</u>		<u>\$4,298,096</u>		<u>\$ 370</u>		<u>\$7,957,051</u>

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	\$	372,349		\$	91,980		\$	200		\$	464,529		
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>1,520,000</u>		
		<u>\$2,401,627</u>			<u>\$3,882,727</u>			<u>\$ 337</u>			<u>\$6,284,691</u>		

108 年 6 月 30 日

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
非衍生負債													
無附息負債	\$	396,889		\$	105,458		\$	200		\$	502,547		
租賃負債		2,601			415			120			3,136		
浮動利率工具		<u>1,988,597</u>			<u>3,455,216</u>			-			<u>5,443,813</u>		
		<u>\$2,388,087</u>			<u>\$3,561,089</u>			<u>\$ 320</u>			<u>\$5,949,496</u>		

(2) 融資額度

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ -	\$ -	\$ 40,000
未動用金額	<u>239,085</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 239,085</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,000</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 6,840,840	\$ 5,564,400	\$ 5,104,084
未動用金額	<u>2,552,360</u>	<u>3,270,200</u>	<u>3,525,272</u>
	<u>\$ 9,393,200</u>	<u>\$ 8,834,600</u>	<u>\$ 8,629,356</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
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

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 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
吳 毓 真	本公司協理
林 雍 富	本公司協理
施 佩 君	本公司財務部協理之配偶
簡 陳 秀 桂	本公司董事之配偶
華友全建設有限公司	該公司董事長與本公司董事長為同一人

(二) 營業收入

	109 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
吳 軒 廷	<u>\$ 8,786</u>	<u>\$ 8,786</u>

本公司及子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。

(三) 進 貨

	108 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 6 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。

(四) 期末餘額

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
合約負債			
吳 軒 廷	\$ -	\$ 1,736	\$ 783
張 天 偉	580	580	580
黃 雅 敏	-	344	-
吳 毓 真	1,001	-	-
林 雍 富	453	-	-
施 佩 君	510	-	-
簡 陳 秀 桂	<u>1,929</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$4,473</u>	<u>\$2,660</u>	<u>\$1,363</u>

本公司及子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

109 年 6 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債係由董事長提供其個人連帶保證。

(六) 其他關係人交易

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
存貨－在建費用	<u>\$ 6,502</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$13,004</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司向華友全建設公司購買台南市南區大山段 390 地號之建造執照，變更起造人以利後續開發，付款條件依建照買賣及轉讓契約書辦理。

(七) 主要管理階層薪酬

	109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利	<u>\$ 4,755</u>	<u>\$ 2,014</u>	<u>\$ 9,530</u>	<u>\$ 6,577</u>
退職後福利	<u>144</u>	<u>80</u>	<u>266</u>	<u>159</u>
	<u>\$ 4,899</u>	<u>\$ 2,094</u>	<u>\$ 9,796</u>	<u>\$ 6,736</u>

三二、質抵押之資產

本公司及子公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	109 年 6 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 6 月 30 日
存 貨			
在建房地	\$ 2,629,213	\$ 2,992,210	\$ 3,328,800
營建用地	2,881,630	1,791,849	645,127
投資性不動產	2,502,612	2,498,038	2,586,900
不動產、廠房及設備	20,207	20,377	20,547
其他金融資產－非流動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,875</u>
	<u>\$ 8,033,662</u>	<u>\$ 7,302,474</u>	<u>\$ 6,623,249</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 109 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 1,880,395 千元，其中未入帳金額為 1,011,428 千元。

三四、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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：附註十八。
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：無。

(四) 主要股東資訊：附表六。

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
109年1月1日至6月30日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 670,769	\$ 218,007	(\$ 218,007)	\$ 670,769
部門利益(損失)	\$ 115,058	\$ 1,066	(\$ 5,330)	\$ 110,794
利息收入	347	11	-	358
其他收入	6,457	1,632	(2,700)	5,389
其他利益及損失	1,508	-	-	1,508
採用權益法認列之子公司損益份額	(5,917)	-	5,917	-
財務成本	(48,339)	-	-	(48,339)
稅前淨利(損)	69,114	2,709	(2,113)	69,710
所得稅費用	8,579	596	-	9,175
本期淨利(損)	\$ 60,535	\$ 2,113	(\$ 2,113)	\$ 60,535
108年1月1日至6月30日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 622,574	\$ 269,954	(\$ 269,954)	\$ 622,574
部門利益(損失)	\$ 95,629	\$ 5,162	(\$ 8,063)	\$ 92,728
利息收入	445	33	-	478
其他收入	6,452	1,721	(2,700)	5,473
其他利益及損失	134	-	-	134
採用權益法認列之子公司損益份額	(5,231)	-	5,231	-
財務成本	(36,052)	(1)	-	(36,053)
稅前淨利(損)	61,377	6,915	(5,532)	62,760
所得稅費用	11,615	1,383	-	12,998
本期淨利(損)	\$ 49,762	\$ 5,532	(\$ 5,532)	\$ 49,762

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 109 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				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							
	元大台灣高股息優質龍頭基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	1,000,000	\$10,700	-	\$10,700	
	瑞銀 UBS 優質精選收益基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	200,000	2,068	-	2,068	
	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	23,000	6,830	-	6,830	
					<u>\$ 19,598</u>		<u>\$ 19,598</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	2,337,300	<u>\$ 29,333</u>	-	<u>\$ 29,333</u>	

民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

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	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（台南市南區大山段390號）	109.01.09	\$550,000	已付訖	自然人	無	-	-	-	\$ -	估價報告	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（高雄市小港區坪松段60-1、61、67、68地號）	109.03.18	528,590	已付訖	高雄市政府地政局	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（高雄市楠梓區援中段一小段5地號）	109.03.18	394,590	已付訖	高雄市政府地政局	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

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 109 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	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	\$174,812	8	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 84,303)	(28)	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 109 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	0.40
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	218,007	依合約按工程實作數量估驗	32.50
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	93,190	請款 依合約按工程實作數量估驗	0.83
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	84,303	請款 依合約按工程實作數量估驗	0.75
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	19,462	請款 依合約條件支付	0.17

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 109 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 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	\$ 59,507	\$ 2,113	(\$ 5,917) 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 2,113 千元減除未實現銷貨利益 14,561 千元及加計已實現銷貨利益 6,531 千元。

註 3： 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

主要股東資訊

民國 109 年 6 月 30 日

附表六

[illegible]