

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查核報告
民國107及106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、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
五、	合併資產負債表	8		-
六、	合併綜合損益表	9~10		-
七、	合併權益變動表	11		-
八、	合併現金流量表	12~13		-
九、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~19		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	19~32		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32		五
	(六) 重要會計項目之說明	32~55		六~三十
	(七) 關係人交易	55~56		三一
	(八) 質抵押之資產	56~57		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	57		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資訊	57		三四
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	57~58		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	57~58		三五
	3. 大陸投資資訊	58		三五
	(十四) 部門資訊	58~59		三六

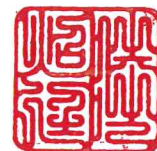
關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 107 年度（自 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：華友聯開發股份有限公司

負責人：陸 炤 廷



中 華 民 國 108 年 3 月 21 日

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）及其子公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達華友聯開發公司及其子公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

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合併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，與華友聯開發公司及其子公司保持超然獨立，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，對華友聯開發公司及其子公司民國 107 年度合併財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核合併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及其子公司民國 107 年度合併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及其子公司之重要資產，民國 107 年 12 月 31 日餘額為新台幣 4,140,471 千元，佔總資產 52%，評價方法及重大會計判斷、估計來源暨揭露資訊請參閱附註四、五及十一。

存貨反映了土地、物料、設計及截至到目前為止與建造及房地相關的成本，淨變現價值依據該房地出售預測值得出，預測值係參考最近期相同建案或同類型建案成交價所估計的可能銷售價格及預計行銷費用等，這些預測會影響存貨淨變現價值的評估。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括測試華友聯開發公司及其子公司銷售價格之更新、覆核及核准之控制作業，以抽樣方式檢查房地的預測值，用以判斷未來成本及銷售的假設是否適當。

其他事項

華友聯開發公司業已編製民國 107 及 106 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華友聯開發公司及其子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及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

華友聯開發公司及其子公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在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合併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合併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、辨認並評估合併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，而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及其子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及其子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合併財務報表使用者注意合併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及其子公司不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併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及其子公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責華友聯開發公司及其子公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成華友聯開發公司及其子公司查核意見。

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及其子公司民國 107 年度合併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 108 年 3 月 21 日

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
1100	流動資產								
1110	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 618,662	8	\$ 355,276	5	\$ 320,000	4	\$ 641,000	9
1150	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註三、四及七)	-	-	9,995	-	-	-	-	-
1170	應收票據 (附註四、十及二四)	1,444	-	45	-	111,629	1	139,555	2
1200	應收帳款 (附註四、十及二四)	2,419	-	2,229	-	-	-	-	-
1220	其他應收款	183	-	14	-	429,523	5	-	-
1320	本期所得稅資產 (附註二六)	39	-	36	-	100,692	1	94,503	1
1476	存貨 (附註四、五、十一及三二)	4,140,471	52	5,899,266	83	275,600	4	167,609	3
1478	其他金融資產 (附註四、十二及三二)	410,288	5	38,661	1	86,143	1	67,326	1
1479	存出保證金	7,271	-	895	-	867	-	56	-
1480	取得合約之增額成本 (附註三、四及二四)	36,025	-	93,300	1	1,397,076	18	2,005,760	28
11XX	流動資產總計	59,399	1	-	-	32,090	-	129,264	2
		5,276,201	66	6,399,717	90	2,753,620	34	3,245,073	46
1517	非流動資產								
1523	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (附註三、四及八)	26,823	-	-	-	2,635,302	33	1,404,000	20
1600	備供出售金融資產 (附註三、四及九)	-	-	-	-	3,145	-	2,945	-
1760	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三二)	22,643	-	24,738	1	2,638,447	33	1,406,945	20
1805	投資性不動產 (附註四、十六及三二)	-	-	-	-	-	-	-	-
1840	商譽 (附註四)	2,603,793	33	615,236	9	5,392,067	67	4,652,018	66
1920	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	13,370	-	13,370	-	-	-	-	-
1981	存出保證金	20,000	-	20,000	-	796,950	10	759,000	11
1984	人壽保險現金解約價值 (附註四)	4,725	-	4,972	-	245,201	3	245,201	3
15XX	其他金融資產 (附註三、四、十二及三二)	2,463	-	1,608	-	-	-	-	-
	非流動資產總計	41,875	1	702,416	10	284,407	4	260,519	3
		2,735,692	34	-	-	268,658	3	268,658	4
1XXX	資產總計	\$ 8,011,893	100	\$ 7,102,133	100	1,017,787	13	911,999	13
						1,570,852	20	1,441,176	20
						6,823	-	4,738	-
						2,619,826	33	2,450,115	34
						\$ 8,011,893	100	\$ 7,102,133	100

後附之合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併綜合損益表

民國 107 及 106 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		107 年度		106 年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二四及三一）	\$2,621,467	100	\$2,228,136	100
5000	營業成本（附註十一及二五）	<u>1,912,536</u>	<u>73</u>	<u>1,679,245</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>708,931</u>	<u>27</u>	<u>548,891</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二五）				
6100	推銷費用	137,366	5	122,280	6
6200	管理費用	<u>111,820</u>	<u>5</u>	<u>88,033</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>249,186</u>	<u>10</u>	<u>210,313</u>	<u>10</u>
6900	營業利益	<u>459,745</u>	<u>17</u>	<u>338,578</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出（附註二五）				
7010	其他收入	11,595	1	11,535	1
7020	其他利益及損失	(460)	-	(563)	-
7050	財務成本	(70,733)	(3)	(72,601)	(3)
7000	營業外收入及支出合計	<u>(59,598)</u>	<u>(2)</u>	<u>(61,629)</u>	<u>(2)</u>
7900	稅前淨利	400,147	15	276,949	13
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>42,771</u>	<u>1</u>	<u>38,067</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	357,376	14	238,882	11

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107 年度		106 年度	
		金	%	金	%
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	\$ 2,085	-	\$ -	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現利益	-	-	4,738	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 359,461</u>	<u>14</u>	<u>\$ 243,620</u>	<u>11</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 357,376</u>	<u>14</u>	<u>\$ 238,882</u>	<u>11</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	<u>\$ 359,461</u>	<u>14</u>	<u>\$ 243,620</u>	<u>11</u>
	每股盈餘（附註二七）				
9750	基 本	<u>\$ 4.48</u>		<u>\$ 3.00</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.48</u>		<u>\$ 3.00</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸紹廷

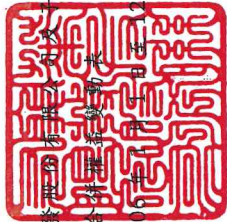


經理人：陸紹廷



會計主管：林紹詳





華友聯開發股份有限公司

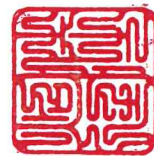
合併資產負債表

民國 107 及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸於本公司之營業主權	權益項目									
		其他權益					透過其他綜合損益按公允價值衡量之資產				
		普通股	資本公積	法定盈餘公積	留特別盈餘公積	盈餘分配	備金	出賣資產	融資	未實現利	益總計
A1	106 年 1 月 1 日餘額	\$ 759,000	\$ 245,201	\$ 256,214	\$ 268,658	\$ 753,322	\$ 1,278,194	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,282,395
B1	105 年度盈餘指撥及分配 (附註二三)	-	-	4,305	-	(4,305)	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(75,900)	(75,900)	-	-	-	(75,900)
	現金股利	-	-	4,305	-	(80,205)	(75,900)	-	-	-	(75,900)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	238,882	238,882	-	-	-	238,882
D3	106 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	4,738	-	-	4,738
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	238,882	238,882	4,738	-	-	243,620
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	1,441,176	4,738	-	-	2,450,115
A3	追溯適用之影響數 (附註三)	-	-	-	-	-	-	4,738	-	-	-
A5	107 年 1 月 1 日調整後餘額	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	1,441,176	(4,738)	4,738	4,738	2,450,115
B1	106 年度盈餘指撥及分配 (附註二三)	-	-	23,888	-	(23,888)	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(189,750)	(189,750)	-	-	-	(189,750)
B9	現金股利	37,950	-	-	-	(37,950)	(37,950)	-	-	-	-
	股票股利	37,950	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)	-	-	-	(189,750)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	357,376	357,376	-	-	-	357,376
D3	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	2,085	-	2,085
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	357,376	357,376	-	2,085	-	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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



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及子公司

合併現金流量表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 400,147	\$ 276,949
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	9,948	9,052
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	(341)	534
A20900	財務成本	70,733	72,601
A21200	利息收入	(699)	(787)
A21300	股利收入	(420)	(400)
A23700	存貨跌價損失	6,041	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	(4,711)
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	10,336	-
A31130	應收票據	(1,399)	(45)
A31150	應收帳款	(190)	166
A31180	其他應收款	(169)	10
A31200	存 貨	444,967	(527,968)
A31240	其他流動資產	40,478	7,768
A31250	其他金融資產	(413,502)	20,945
A31270	取得合約之增額成本	(51,952)	-
A32125	合約負債	323,594	-
A32130	應付票據	6,189	(820)
A32150	應付帳款	107,991	54,650
A32180	其他應付款	17,213	26,721
A32230	其他流動負債	8,755	43,325
A33000	營運產生之現金流入（出）	977,720	(22,010)
A33100	收取之利息	699	787
A33300	支付之利息	(97,516)	(93,167)
A33500	支付之所得稅	(41,963)	(37,978)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	838,940	(152,368)
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(1,094)	-

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
B03700	存出保證金減少(增加)	(\$ 6,129)	\$ 354
B05400	取得投資性不動產	(660,601)	(3,819)
B07600	收取之股利	420	400
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(855)	(837)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(668,259)	(3,902)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	20,000	205,550
C00200	短期借款減少	(341,000)	(496,636)
C00500	應付短期票券增加	1,484,600	461,900
C00600	應付短期票券減少	(1,512,200)	(1,381,000)
C01600	舉借長期借款	2,604,324	3,606,687
C01700	償還長期借款	(1,973,319)	(2,244,970)
C03100	存入保證金增加(減少)	200	(45,289)
C04500	發放現金股利	(189,750)	(75,900)
C09900	支付聯貸主辦費	(150)	(9,350)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	92,705	20,992
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	263,386	(135,278)
E00100	年初現金及約當現金餘額	355,276	490,554
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 618,662	\$ 355,276

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併財務報告附註

民國 107 及 106 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 3 月 21 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 將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

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

金融資產之分類、衡量與減損

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

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

資產項目之本年度影響

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

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

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策參閱附註四。

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

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

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

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

本公司及子公司於 107 年度若依 IAS 18 處理，相關單行項目及餘額調整至 IFRS 15 之影響數如下：

	107 年 12 月 31 日
預付佣金減少	(\$ 59,399)
取得合約之增額成本—流動增加	59,399
資產影響	<u>\$ -</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日
合約負債—流動增加	\$429,523
退款負債—流動增加	4,410
預收房地款減少	(429,523)
其他應付款減少	(4,410)
負債影響	\$ -

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日 (註 1)
「2015~2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許企業得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：108 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

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。

1. 租賃定義

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

2. 本公司及子公司為承租人

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

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

本公司及子公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

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. 108 年 1 月 1 日資產及負債之預計影響

	107 年 12 月 31 日 帳面金額	首次適用 IFRS 16 之 調整	108 年 1 月 1 日調整後 帳面金額
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>

(接次頁)

(承前頁)

	1 0 7 年 12 月 31 日 首 次 適 用 帳 面 金 額 之 調 整	108 年 1 月 1 日 調 整 後 帳 面 金 額
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,668
租賃負債—非流動	-	1,687
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,355</u>

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，本公司及子公司評估其他準則、解釋之修正將不致對合併財務狀況與合併財務績效造成重大影響。

(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 1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：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 3：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併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。

(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. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（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（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），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。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

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。

本公司及子公司從事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) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購子公司於當年度自收購日起之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與本公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十四及附表五。

(五) 企業合併

企業合併採收購法處理，收購相關成本於成本發生及勞務取得當期認列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值、被收購者之非控制權益金額以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

(六) 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。

(七) 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。

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。本公司及子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。

(八) 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。

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。本公司及子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。

(九) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至本公司及子公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十) 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。

(十一) 有形資產及合約成本相關資產之減損

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

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

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、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。

(十二) 人壽保險解約價值

本公司及子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。

(十三) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

107 年

本公司及子公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司及子公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式參閱附註三十。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

106 年

本公司及子公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損

益及備供出售權益投資之股利，係認列於損益，其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司及子公司收款之權利確立時認列。

C.放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

(2) 金融資產之減損

107 年

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

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

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

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司及子公司係於每一資產負債表日評估金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款等，該資產經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司及子公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

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

其他金融資產客觀減損證據包含債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

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

107 年

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

106 年

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司及子公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(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。

(十四) 收入認列

預售房地所收取之款項分別列入合約負債－流動（107年）及預收房地款（106年），俟房屋完工後，於符合下列條件之一時轉列銷售房地收入：

1. 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
2. 資產負債表日前辦妥所有權過戶（或僅辦妥交屋），但於期後期間已實際交屋（或辦妥所有權過戶）。

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

(十五) 租 賃

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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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

本公司及子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。

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成本後之餘額估計，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、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 193	\$ 170
銀行支票及活期存款	618,469	265,249

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
約當現金 (原始到期日在 3 個月 以內之投資)		
附買回票券	\$ -	\$ 89,857
	<u>\$618,662</u>	<u>\$355,276</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
持 有 供 交 易		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	\$ -	\$ 2,988
國外公司債	-	7,007
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,995</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>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>\$ 26,823</u>

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

九、備供出售金融資產－非流動

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

十、應收票據及帳款

本公司及子公司應收票據及帳款主係應收房地款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收房地款及應收租賃款依合約規定收款，107年及106年12月31日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

十一、存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$ 542,490	\$ 993,739
在建房地	2,838,050	1,906,303
營建用地	759,931	2,999,224
	<u>\$4,140,471</u>	<u>\$5,899,266</u>

107年及106年12月31日之預收房地款(列入合約負債—流動及其他流動負債項下，參閱附註二十及二四)。

107及106年度與存貨相關之銷貨成本分別為1,903,531千元及1,675,401千元。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；本公司及子公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三二。

十二、其他金融資產

	107年12月31日	106年12月31日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$405,288	\$ 18,721
承作附買回票券價款(附註三二)	5,000	4,700
受限制資產(附註三二)	-	15,240
	<u>\$410,288</u>	<u>\$ 38,661</u>
<u>非 流 動</u>		
受限制銀行存款(附註三二)	<u>\$ 41,875</u>	<u>\$ -</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。

十三、其他流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
留抵稅額	\$ 25,809	\$ 51,081
預付租金	4,980	5,703

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
預付保險費	\$ 1,958	\$ 1,244
暫付款	2,273	17,811
預付聯貸主辦費	-	9,350
預付佣金	-	7,447
其他	1,005	664
	<u>\$ 36,025</u>	<u>\$ 93,300</u>

十四、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比(%)	
			107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 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

十五、不動產、廠房及設備

107 年度

	土 地	房 屋 及 建 築	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	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>7,105</u>	<u>2,419</u>	<u>43,751</u>
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	<u>-</u>	<u>13,048</u>	<u>359</u>	<u>5,446</u>	<u>2,255</u>	<u>21,108</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,692</u>	<u>\$ 103</u>	<u>\$ 1,659</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 22,643</u>

106 年度

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本						
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,049	\$ 2,419	\$ 42,695
處 分	-	-	-	(38)	-	(38)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>6,011</u>	<u>2,419</u>	<u>42,657</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
累 計 折 舊									
106 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$ 12,368	\$	205	\$ 4,751	\$ 2,049	\$	19,373
折 舊		-	340		77	310	103		830
處 分		-	-		-	(38)	-		(38)
106 年 12 月 31 日餘額		-	12,708		282	5,023	2,152		20,165
106 年 12 月 31 日淨額	\$	11,025	\$ 10,032	\$	180	\$ 988	\$ 267	\$	22,492

107 及 106 年度本公司及子公司之不動產、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 5 年
運輸設備	5 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 5 年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十六、投資性不動產

107 年度

	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	46,039	660,925	
重 分 類	1,336,637	-	-	-	1,336,637	
107 年 12 月 31 日餘額	2,219,352	363,305	4,842	50,110	2,637,609	
累 計 折 舊						
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	\$2,219,352	\$ 330,271	\$ 4,060	\$ 50,110	\$2,603,793	

106 年度

	建造中投資 土 地 房屋及建築 性 不 動 產 合 計			
成 本				
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 272,671	\$ 363,305	\$ 252	\$ 636,228
增 添	-	-	3,819	3,819
106 年 12 月 31 日餘額	<u>272,671</u>	<u>363,305</u>	<u>4,071</u>	<u>640,047</u>
累 計 折 舊				
106 年 1 月 1 日餘額	-	16,589	-	16,589
折 舊	-	8,222	-	8,222
106 年 12 月 31 日餘額	-	<u>24,811</u>	-	<u>24,811</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 272,671</u>	<u>\$ 338,494</u>	<u>\$ 4,071</u>	<u>\$ 615,236</u>

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

107 年及 106 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：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,934,684</u>	<u>\$2,695,847</u>

本公司及子公司取得銀行融資用以興建投資性不動產，其利息資本化相關資訊，參閱附註二五；本公司及子公司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

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔保借款	\$320,000	\$561,000
無擔保借款	-	80,000
	<u>\$320,000</u>	<u>\$641,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔保借款利率 (%)	1.69~1.75	1.69~2.30
無擔保借款利率 (%)	-	2.09~2.40

(二) 應付短期票券

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

106 年 12 月 31 日

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

(三) 長期借款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 112 年 7 月以前到期，107 年及 106 年 12 月 31 日年 利率分別為 2.00% ~2.30%及 1.50%~ 2.60%	\$3,090,765	\$3,409,760
銀行團聯貸借款		
將於 112 年 6 月以前到期，年利率為 2.48%	<u>941,613</u>	-
	4,032,378	3,409,760
減：一營業週期內到期部分	<u>1,397,076</u>	<u>2,005,760</u>
	<u>\$2,635,302</u>	<u>\$1,404,000</u>

本公司及子公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品參閱附註三一及三二。

本公司承諾於聯合授信合約存續期間，合併財務報告需符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。107 年度合併財務報告並未違反聯合授信合約之規定。

十八、應付票據及應付帳款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$100,692</u>	<u>\$ 94,503</u>
應付帳款	<u>\$275,600</u>	<u>\$167,609</u>

107 年及 106 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 104,125 千元及 73,014 千元，工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司及子公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

本公司及子公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期間內償還。

十九、其他應付款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 28,796	\$ 15,447
應付薪資及獎金	28,156	18,900
應付員工及董監事酬勞	12,774	9,154
應付在建費用	5,310	4,832
應付利息	4,718	3,114
應付管理費	505	9,747
其 他	<u>5,884</u>	<u>6,132</u>
	<u>\$86,143</u>	<u>\$67,326</u>

二十、其他流動負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
暫收款	\$ 16,510	\$ -
代收款	11,018	23,278
退款負債	4,410	-
預收房地款	-	105,929
其 他	<u>152</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 32,090</u>	<u>\$129,264</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：

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
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	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	1,223	58,176	59,399
	<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
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>\$ 1,097,909</u>	<u>\$ 1,541,021</u>	<u>\$ 2,638,930</u>
百分比（％）	<u>42</u>	<u>58</u>	<u>100</u>
106 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 45	\$ -	\$ 45
應收帳款	2,229	-	2,229

（接次頁）

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
存 貨	\$ 2,186,052	\$ 3,713,214	\$ 5,899,266
其他金融資產－流動	38,661	-	38,661
預付佣金（列入其他流動資產項 下）	7,447	-	7,447
存出保證金－流動	<u>600</u>	<u>295</u>	<u>895</u>
	<u>\$ 2,235,034</u>	<u>\$ 3,713,509</u>	<u>\$ 5,948,543</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 641,000	\$ -	\$ 641,000
應付短期票券	139,555	-	139,555
應付票據	86,892	7,611	94,503
應付帳款	105,082	62,527	167,609
預收房地款（列入其他流動負債 項下）	105,929	-	105,929
一營業週期內到期之長期借款	<u>350,000</u>	<u>1,655,760</u>	<u>2,005,760</u>
	<u>\$ 1,428,458</u>	<u>\$ 1,725,898</u>	<u>\$ 3,154,356</u>
百分比（%）	<u>45</u>	<u>55</u>	<u>100</u>

二 三 、 權 益

(一) 普通股股本

	107 年 12 月 31 日	106 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>79,695</u>	<u>75,900</u>
已發行股本	<u>\$ 796,950</u>	<u>\$ 759,000</u>

107 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 37,950 千元轉增資，是項增資案業經向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

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
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 107 年及 106 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
法定盈餘公積	\$ 23,888	\$ 4,305		
現金股利	189,750	75,900	\$ 2.5	\$ 1.0
股票股利	37,950	-	0.5	-

本公司於 108 年 3 月經董事會擬議 107 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	\$ 35,378	
現金股利	159,390	\$ 2.0
股票股利	159,390	2.0

有關 107 年度之盈餘分配案尚待 108 年 6 月召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

1. 備供出售金融資產未實現利益

	106 年度
年初餘額	\$ -
當年度產生	
未實現損益	<u>4,738</u>
年底餘額	<u>\$ 4,738</u>

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益

	107 年度
年初餘額 (IAS 39)	\$ -
追溯適用 IFRS 9 之影響數	<u>4,738</u>
年初餘額 (IFRS 9)	4,738
當年度產生	
未實現損益－權益工具	<u>2,085</u>
年底餘額	<u>\$ 6,823</u>

二四、收 入

	107 年度	106 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$2,611,798	\$2,218,661
其 他	<u>3</u>	<u>188</u>
	2,611,801	2,218,849
租金收入	<u>9,666</u>	<u>9,287</u>
	<u>\$2,621,467</u>	<u>\$2,228,136</u>

(一) 合約餘額

	107 年 12 月 31 日
應收票據及帳款	<u>\$ 1,710</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日
合約負債—流動	
預收房地款	<u>\$429,523</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，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當年度認列為收入之金額為 101,758 千元。

(二) 合約成本相關資產

	107 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本—廣告佣金	<u>\$59,399</u>

本公司及子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。107 年度認列攤銷費用 20,768 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

107 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別				合 計
	高 雄 台	南 台	北 台		
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	<u>43</u>	<u>4</u>	<u>9,619</u>		<u>9,666</u>
	<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

	107 年度	106 年度
租金收入	\$ 3,691	\$ 5,313
利息收入	699	787
股利收入	420	400
其 他	<u>6,785</u>	<u>5,035</u>
	<u>\$11,595</u>	<u>\$11,535</u>

(二) 其他利益及損失

	107 年度	106 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	\$ 341	(\$ 534)
賠償損失	(1,134)	-
其 他	<u>333</u>	(<u>29</u>)
	<u>(\$ 460)</u>	<u>(\$ 563)</u>

(三) 財務成本

	107 年度	106 年度
銀行借款利息	\$ 97,831	\$ 80,298
票券利息費用	4,327	13,980
押金設算息	<u>32</u>	<u>31</u>
	102,190	94,309
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>31,457</u>	<u>21,708</u>
	<u>\$ 70,733</u>	<u>\$ 72,601</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107 年度	106 年度
利息資本化金額	<u>\$ 31,457</u>	<u>\$ 21,708</u>
利息資本化利率(%)	2.15~2.27	2.20~2.48

(四) 折舊費用

	107 年度	106 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 943	\$ 830
投資性不動產	<u>9,005</u>	<u>8,222</u>
	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 9,052</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 9,118	\$ 8,222
營業費用	<u>830</u>	<u>830</u>
	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 9,052</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107 年度	106 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$10,336</u>	<u>\$ 8,879</u>

(六) 員工福利費用

	107 年度	106 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 78,731	\$ 59,077
勞 健 保	4,880	3,806
其 他	<u>4,014</u>	<u>2,789</u>
	87,625	65,672
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>2,433</u>	<u>1,977</u>
	<u>\$ 90,058</u>	<u>\$ 67,649</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 76,006	\$ 56,673
存貨—在建房地	<u>14,052</u>	<u>10,976</u>
	<u>\$ 90,058</u>	<u>\$ 67,649</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 108 年及 107 年 3 月經董事會分別決議 107 及 106 年度員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	107 年度	106 年度
員工酬勞（‰）	1	2
董監事酬勞（‰）	3	3

金 額

	107 年度	106 年度
員工酬勞	<u>\$ 412</u>	<u>\$ 572</u>
董監事酬勞	<u>\$12,360</u>	<u>\$ 8,582</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。

106 及 105 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 106 及 105 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

二六、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	107 年度	106 年度
當期所得稅費用		
本年度產生	\$ 906	\$ 56
土地增值稅	41,865	38,012
以前年度調整	<u>-</u>	(<u>1</u>)
	<u>42,771</u>	<u>38,067</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	(24,494)	(3,075)
本年度產生之虧損		
扣抵	<u>24,494</u>	<u>3,075</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 42,771</u>	<u>\$ 38,067</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	107 年度	106 年度
稅前淨利	<u>\$400,147</u>	<u>\$276,949</u>
稅前淨利按法定稅率計		
算之所得稅費用	\$ 80,704	\$ 47,408
土地增值稅	41,865	38,012
免稅所得	(57,954)	(49,370)
稅上不可減除之費損	80	23
未認列之可減除暫時性		
差異	2,570	5,361
抵用以前年度虧損扣抵	-	(291)
以前年度所得稅調整	(<u>24,494</u>)	(<u>3,076</u>)
	<u>\$ 42,771</u>	<u>\$ 38,067</u>

本公司及子公司於 106 年所適用之稅率為 17%，107 年 2 月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 年度未分配盈餘加徵所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 107 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 36</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$867</u>	<u>\$ 56</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
107 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
106 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ -	\$ 30,090
108 年度到期	-	50,869
109 年度到期	-	12,291
110 年度到期	<u>334,947</u>	<u>346,696</u>
	<u>\$334,947</u>	<u>\$439,946</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$ 89,606	\$ 82,678
遞延行銷費用	6,801	6,801
存貨跌價損失	6,041	-
其 他	358	352
	<u>\$102,806</u>	<u>\$ 89,831</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 107 年 12 月 31 日止，本公司及子公司虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 367,052	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
35,237	115
<u>\$ 434,947</u>	

(六) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 105 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二七、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	107 年度	106 年度
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$357,376</u>	<u>\$238,882</u>

股 數

單位：千股

	107 年度	106 年度
用以計算每股盈餘之普通股加權平均股數	79,695	75,900

(接次頁)

(承前頁)

	107 年度	106 年度
加：盈餘轉增資追溯調整計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>-</u>	<u>3,795</u>
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	79,695	79,695
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	<u>15</u>	<u>15</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>79,710</u>	<u>79,710</u>

因追溯調整，106 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>\$ 3.15</u>	<u>\$ 3.00</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.15</u>	<u>\$ 3.00</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二八、營業租賃協議

本公司及子公司以營業租賃方式承租高雄與台南辦事處，租賃期間為 105 年 5 月至 117 年 12 月，租賃期間屆滿得申請續租，續租條件屆時另議之。

不可取消營業租賃之未來應支付最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 1,320	\$ 605
1~5 年	866	11
超過 5 年	<u>137</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,323</u>	<u>\$ 616</u>

二九、資本風險管理

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

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

107 及 106 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

	透過其他綜合 損益按公允 價值衡量 金融資產 權益工具			合 計
107 年度				
年初餘額 (IAS 39)	\$ 24,738	\$ -		\$ 24,738
追溯適用 IFRS 9 之影響數	(24,738)	24,738		-
年初餘額 (IFRS 9)	-	24,738		24,738
認列於其他綜合損益 (列入透過其他綜合 損益按公允價值衡量 未實現利益項下)	-	2,085		2,085
年底餘額	\$ -	\$ 26,823		\$ 26,823

106 年度	備供出售金融資產 權益工具
年初餘額	\$ 20,000
認列於其他綜合損益 (列入備供出售金融資產 未實現利益項下)	4,738
年底餘額	\$ 24,738

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

未上市 (櫃) 股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。

(三) 金融工具之種類

	107 年 12 月 31 日	106 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	\$ -	\$ 9,995
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	26,823	-
備供出售金融資產—非流動	-	24,738
放款及應收款 (註 1)	-	402,092
以攤銷後成本之金融資產 (註 1)	1,086,867	-

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
金 融 負 債		
以攤銷後成本衡量(註2)	\$4,933,997	\$4,522,698

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、退款負債、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應收帳款、應付票據、應付帳款及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$1,065,564	\$ 283,456
金融負債	4,352,378	4,050,760

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

若利率增加／減少 0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司及子公司 107 及 106 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,881 千元及 10,127 千元，主要係因本公司及子公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

下列敏感度分析係依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%，106 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 1,000 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，本公司及子公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司及子公司之應收款項金額不重大，因此不預期有重大之信用風險。

4. 流動性風險

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

借款對本公司及子公司而言係為一項重要流動性來源，截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之銀行融資額度分別為 3,803,036 千元及 2,260,640 千元。

(1) 流動性風險表

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

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
107年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>		
106年12月31日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	294,394		\$	37,989		\$	-		\$	332,383		
浮動利率工具		1,065,895			3,207,916			-			4,273,811		
固定利率工具		<u>139,600</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>139,600</u>		
		<u>\$1,499,889</u>			<u>\$3,245,905</u>			<u>\$ -</u>			<u>\$4,745,794</u>		

(2) 融資額度

	107年12月31日	106年12月31日
無擔保借款額度		
已動用金額	\$ -	\$ 80,000
未動用金額	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 80,000</u>
有擔保借款額度		
已動用金額	\$4,472,765	\$4,110,360
未動用金額	<u>3,753,036</u>	<u>2,260,640</u>
	<u>\$8,225,801</u>	<u>\$6,371,000</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
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二等親
吳 軒 廷	與本公司業務部副總經理為二等親以內之關係

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106 年度
營業收入	該公司董事長為本公司董事長之二等親	<u>\$ 188</u>

本公司及子公司銷售工程餘料予關係人，該品項並無銷售予非關係人，交易單價係參考市場價格；收款條件與非關係人相當，皆為月結 30 天。

(三) 年底餘額

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
合約負債—流動		
與本公司業務部副		
總經理為二等親		
以內之關係	<u>\$ 498</u>	<u>\$ -</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

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

(五) 主要管理階層之薪酬

	107 年度	106 年度
短期員工福利	<u>\$ 20,295</u>	<u>\$ 15,878</u>
退職後福利	<u>322</u>	<u>330</u>
	<u>\$ 20,617</u>	<u>\$ 16,208</u>

三二、質抵押之資產

本公司及子公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度之擔保品：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ 388,506	\$ 812,235
在建房地	2,838,050	1,906,303
營建用地	556,136	2,759,480

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
投資性不動產	\$2,334,940	\$ 611,165
不動產、廠房及設備	20,717	21,057
其他金融資產－非流動	41,875	-
其他金融資產－流動	5,000	19,940
	<u>\$6,185,224</u>	<u>\$6,130,180</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 107 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 985,956 千元，其中未入帳金額為 609,807 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. 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. 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、年底投資帳面金額、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年底餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之年底餘額及百分比：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年底餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、年底餘額、利率區間及當年度利息總額：無。
 - (6) 其他對當年度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之產品或勞務之種類。本公司及子公司應報導部門如下：

- 華友聯開發－住宅不動產之買賣。
- 華慶－住宅不動產之建造。

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

107 年度	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
來自外部客戶之收入合計	\$2,621,467	\$ 409,804	(\$ 409,804)	\$2,621,467
部門利益	\$ 456,845	\$ 402	\$ 2,498	\$ 459,745
利息收入	563	136	-	699
其他收入	12,549	3,747	(5,400)	10,896
其他利益及損失	(456)	(4)	-	(460)

(接次頁)

(承前頁)

	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合 併
採用權益法認列之子公司利益之份額	\$ 473	\$ -	(\$ 473)	\$ -
財務成本	(70,733)	-	-	(70,733)
稅前淨利	399,241	4,281	(3,375)	400,147
所得稅費用	41,865	906	-	42,771
本年度淨利	<u>\$ 357,376</u>	<u>\$ 3,375</u>	<u>(\$ 3,375)</u>	<u>\$ 357,376</u>
106 年度				
來自外部客戶之收入合計	<u>\$2,228,136</u>	<u>\$ 262,154</u>	<u>(\$ 262,154)</u>	<u>\$2,228,136</u>
部門利益	\$ 344,684	\$ 496	(\$ 6,602)	\$ 338,578
利息收入	543	244	-	787
其他收入	14,910	1,238	(5,400)	10,748
其他利益及損失	(563)	-	-	(563)
採用權益法認列之子公司損失之份額	(10,083)	-	10,083	-
財務成本	(72,597)	(4)	-	(72,601)
稅前淨利	276,894	1,974	(1,919)	276,949
所得稅費用	38,012	55	-	38,067
本年度淨利	<u>\$ 238,882</u>	<u>\$ 1,919</u>	<u>(\$ 1,919)</u>	<u>\$ 238,882</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、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。

部門總資產與負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
部 門 資 產		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$7,981,301	\$7,051,357
華慶	290,382	243,307
調整及沖銷	(259,790)	(192,531)
合併資產總額	<u>\$8,011,893</u>	<u>\$7,102,133</u>
部 門 負 債		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$5,361,475	\$4,601,242
華慶	197,539	153,839
調整及沖銷	(166,947)	(103,063)
合併負債總額	<u>\$5,392,067</u>	<u>\$4,652,018</u>

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 107 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	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	2,226,000	<u>\$ 26,823</u>	-	<u>\$ 26,823</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 107 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	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（高雄市左營區廊後段113-4地號）	107.04.17	\$330,880	已付訖	中華民國國防部	無	-	-	-	\$ -	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	投資性不動產（高雄市左營區果貿段215-7地號）	107.04.17	609,990	已付訖	中華民國國防部	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：出租中	-

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
民國 107 年 1 月 1 日至 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	\$433,904	32	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 56,071)	(17)	註

註：於編製合併財務報告時已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 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			
				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	\$ 5,400	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	409,804	依合約按工程實作數量估驗 請款	16
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	49,450	依合約按工程實作數量估驗 請款	1
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	56,071	依合約按工程實作數量估驗 請款	1
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	25,000	依合約條件支付	-

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 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		年底持股情形			被投資公司本年度淨利	本年度認列之投資利益(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	\$ 77,011	\$ 3,375	\$ 473	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 3,375 千元減除未實現銷貨利益 29,642 千元及加計已實現銷貨利益 26,740 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。