

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109及108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	14~16		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	16~26		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26~27		五
	(六) 重要會計項目之說明	27~52		六~三十
	(七) 關係人交易	52~55		三一
	(八) 質抵押之資產	55		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55		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	55		三四
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	56		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	56		三五
	3. 大陸投資資訊	56		三五
	4. 主要股東資訊	56		三五
	(十四) 部門資訊	56~58		三六

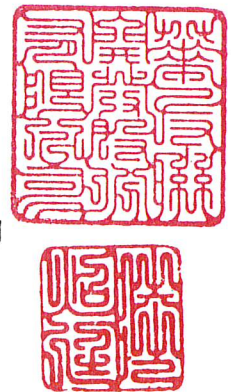
關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 109 年度（自 109 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 110 年 3 月 23 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 及 108 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 109 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 109 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 109 年 12 月 31 日存貨金額為新台幣 7,415,889 千元，佔資產總額 64%，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之正確性。
- 二、自年底存貨選樣核對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。

其他事項

華友聯開發公司業已編製民國 109 及 108 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（含審計委員會）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，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 109 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



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 110 年 3 月 23 日

 華友聯開發股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年12月31日			108年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$	385,959	3	\$	317,715	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)		6,697	-		12,038	-
1150	應收票據 (附註九及二五)		123	-		2,620	-
1170	應收帳款 (附註九及二五)		1,812	-		2,039	-
1200	其他應收款		34	-		14	-
1220	本期所得稅資產 (附註二七)		444	-		319	-
1320	存貨 (附註四、五、十、三一及三二)		7,415,889	64		5,609,303	59
1476	其他金融資產 (附註十一)		916,880	8		861,257	9
1478	存出保證金		53,892	-		8,271	-
1479	其他流動資產 (附註十二)		59,611	1		29,568	-
1480	取得合約之增額成本 (附註四及二五)		171,453	1		160,777	2
11XX	流動資產總計		9,012,794	77		7,003,921	73
	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)		30,604	-		28,819	1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及三二)		38,092	1		22,771	-
1755	使用權資產 (附註四、十五及三一)		37,175	-		1,748	-
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三二)		2,514,719	22		2,500,294	26
1805	商譽 (附註四)		13,370	-		13,370	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二七)		18,000	-		20,000	-
1920	存出保證金 (附註三一)		3,943	-		3,263	-
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)		4,267	-		3,339	-
15XX	非流動資產總計		2,660,170	23		2,593,604	27
1XXX	資產總計		\$ 11,672,964	100		\$ 9,597,525	100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$	1,583,306	13	\$	300,000	3
2110	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)		1,659,236	14		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)		4,840	-		-	-
2130	合約負債 (附註二五及三一)		896,093	8		856,579	9
2150	應付票據 (附註十九)		27,488	-		13,655	-
2170	應付帳款 (附註十九)		329,372	3		343,501	4
2200	其他應付款 (附註二十)		76,642	1		100,482	1
2280	租賃負債 (附註四、十五及三一)		3,169	-		1,441	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註四、十八、三一及三二)		286,518	3		-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註十七、三一及三二)		968,000	8		504,000	5
2399	其他流動負債 (附註二一)		38,634	-		14,861	-
21XX	流動負債總計		5,873,298	50		3,652,904	38
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註四、十八、三一及三二)		967,703	8		-	-
2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)		2,090,100	18		3,240,400	34
2580	租賃負債 (附註四、十五及三一)		34,119	1		246	-
2645	存入保證金		895	-		6,891	-
25XX	非流動負債總計		3,092,817	27		3,247,537	34
2XXX	負債總計		8,966,115	77		6,900,441	72
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二四)						
3110	普通股股本		956,340	8		956,340	10
3200	資本公積		312,618	3		245,201	3
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		343,610	3		320,145	3
3320	特別盈餘公積		-	-		268,658	3
3350	未分配盈餘		1,083,677	9		897,921	9
3300	保留盈餘總計		1,427,287	12		1,486,724	15
3400	其他權益		10,604	-		8,819	-
3XXX	權益總計		2,706,849	23		2,697,084	28
	負債及權益總計		\$ 11,672,964	100		\$ 9,597,525	100

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：林紹祥



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 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		109 年度		108 年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二五及三一）	\$1,631,881	100	\$2,074,771	100
5000	營業成本（附註十、二六及三一）	<u>1,137,804</u>	<u>70</u>	<u>1,493,898</u>	<u>72</u>
5900	營業毛利	<u>494,077</u>	<u>30</u>	<u>580,873</u>	<u>28</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	75,407	4	93,002	5
6200	管理費用	<u>145,764</u>	<u>9</u>	<u>129,472</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>221,171</u>	<u>13</u>	<u>222,474</u>	<u>11</u>
6900	營業利益	<u>272,906</u>	<u>17</u>	<u>358,399</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出（附註二六及三一）				
7100	利息收入	595	-	963	-
7010	其他收入	12,362	1	12,348	-
7020	其他利益及損失	2,207	-	(810)	-
7050	財務成本	(97,392)	(6)	(89,061)	(4)
7000	營業外收入及支出合計	(82,228)	(5)	(76,560)	(4)
7900	稅前淨利	190,678	12	281,839	13
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>11,030</u>	<u>1</u>	<u>47,187</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	179,648	11	234,652	11

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		109 年度		108 年度	
		金	%	金	%
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	\$ 1,785	-	\$ 1,996	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 181,433	11	\$ 236,648	11
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 179,648	11	\$ 234,652	11
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 181,433	11	\$ 236,648	11
	每股盈餘 (附註二八)				
9750	基 本	\$ 1.88		\$ 2.45	
9850	稀 釋	\$ 1.79		\$ 2.45	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



華友聯開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 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	保 留 盈 餘						其他權益項目	
		普通股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	權益總計
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 796,950	\$ 245,201	\$ 284,407	\$ 268,658	\$ 1,017,787	\$ 1,570,852	\$ 6,823	\$ 2,619,826
	107 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)								
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	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)	-	(159,390)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	234,652	234,652	-	234,652
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,996	1,996
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	234,652	234,652	1,996	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
C5	發行轉換公司債認列權益組成部分 (附註十八)	-	67,417	-	-	-	-	-	67,417
	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 年度淨利	-	-	-	-	179,648	179,648	-	179,648
D3	109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,785	1,785
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	179,648	179,648	1,785	181,433
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	\$ 956,340	\$ 312,618	\$ 343,610	\$ -	\$ 1,083,677	\$ 1,427,287	\$ 10,604	\$ 2,706,849

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及子公司

合併現金流量表

民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 190,678	\$ 281,839
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	19,316	16,606
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產及負債淨（利益）損失	(1,520)	29
A20900	財務成本	97,392	89,061
A21200	利息收入	(595)	(963)
A21300	股利收入	(468)	(445)
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	6,972	(12,067)
A31130	應收票據	2,497	(1,176)
A31150	應收帳款	227	380
A31180	其他應收款	(20)	169
A31200	存 貨	(1,787,535)	(1,288,874)
A31240	其他流動資產	(30,043)	6,366
A31250	其他金融資產	(55,623)	(409,094)
A31270	取得合約之增額成本	(10,676)	(101,378)
A32125	合約負債	39,514	427,056
A32130	應付票據	13,833	(87,037)
A32150	應付帳款	(14,129)	67,901
A32180	其他應付款	(29,930)	16,076
A32230	其他流動負債	23,773	(17,229)
A33000	營運產生之現金流出	(1,537,147)	(1,012,780)
A33100	收取之利息	595	963
A33300	支付之利息	(122,808)	(120,207)
A33500	支付之所得稅	(9,155)	(48,334)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,668,515)	(1,180,358)
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(13,213)	(1,592)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
B02800	處分不動產、廠房及設備	\$ 2,333	\$ -
B03700	存出保證金(增加)減少	(46,301)	462
B05400	取得投資性不動產	(18,302)	(52,351)
B07600	收取之股利	468	445
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(928)	(876)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(75,943)	(53,912)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,986,074	688,000
C00200	短期借款減少	(702,768)	(708,000)
C00500	應付短期票券增加	1,036,000	1,804,000
C00600	應付短期票券減少	(896,000)	(396,000)
C01200	發行公司債	1,322,738	-
C01600	舉借長期借款	849,040	1,619,564
C01700	償還長期借款	(1,535,340)	(1,915,929)
C03000	存入保證金(減少)增加	(5,996)	3,746
C04020	租賃負債本金償還	(1,961)	(2,668)
C04500	發放現金股利	(239,085)	(159,390)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,812,702</u>	<u>933,323</u>
EEEE	現金淨增加(減少)	68,244	(300,947)
E00100	年初現金餘額	<u>317,715</u>	<u>618,662</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 385,959</u>	<u>\$ 317,715</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及子公司

合併財務報告附註

民國 109 及 108 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 110 年 3 月 23 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) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，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之影響。

(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	IASB 發布之生效日(註1)
「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 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
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 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
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。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本合併財務報告經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 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. 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，參閱附註十三及附表五。

(五) 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。

(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。

(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。

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) 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。

(九) 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) 有形資產、使用權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、使用權資產及合約成本相關資產可能已減損，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。

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。

(十一) 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。

(十二) 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

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、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。

(2) 金融資產之減損

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。

本公司及子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時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。

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。

4. 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。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－發行溢價。

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）。

(十三) 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。

(十四) 租賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司及子公司為出租人

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

2. 本公司及子公司為承租人

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

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

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

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

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

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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

本公司及子公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

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本公司及子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。

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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 183	\$ 230
銀行支票及活期存款	<u>385,776</u>	<u>317,485</u>
	<u>\$385,959</u>	<u>\$317,715</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 12 月 31 日	108 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>\$ 6,697</u>	<u>\$12,038</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 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>\$30,604</u>	<u>\$28,819</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包括應收房地款、應收工程款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收房地款、應收工程款及應收租賃款依合約規定收款，109 年及 108 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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 31,703	\$ 366,391
在建房地	4,295,651	2,992,210
營建用地	3,003,785	2,210,419
預付土地款	84,750	40,283
	<u>\$7,415,889</u>	<u>\$5,609,303</u>

109 及 108 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,122,338 千元及 1,481,455 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 12 月 31 日止，本公司及子公司取得高雄市鳳山區華鳳段 141 地號土地，合約總價金皆已支付完畢，並已於 110 年 1 月完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	<u>\$ 916,880</u>	<u>\$ 861,257</u>

十二、其他流動資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 38,598	\$ 24,438
暫 付 款	12,537	2,320
預付保險費	2,462	1,689
預付貨款	1,588	-
其 他	4,426	1,121
	<u>\$59,611</u>	<u>\$29,568</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 12月31日	108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

十四、不動產、廠房及設備

109 年度

成	土	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	未完工程	合計
本	地	及	建	設	具	良	及待驗設備	
109年1月1日餘額	\$ 11,025	\$ 22,931	\$ 1,252	\$ 7,682	\$ 2,419	\$ 34	\$ 45,343	
增 添	-	-	5,790	4,345	2,302	6,122	18,559	
處 分	-	(557)	(1,580)	(2,373)	(2,418)	-	(6,928)	
重 分 類	-	-	-	2,042	4,114	(6,156)	-	
109年12月31日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,374</u>	<u>5,462</u>	<u>11,696</u>	<u>6,417</u>	<u>-</u>	<u>56,974</u>	
累 計 折 舊								
109年1月1日餘額	-	13,579	405	6,230	2,358	-	22,572	
折 舊	-	340	294	901	180	-	1,715	
處 分	-	(557)	(57)	(2,373)	(2,418)	-	(5,405)	
109年12月31日餘額	<u>-</u>	<u>13,362</u>	<u>642</u>	<u>4,758</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>18,882</u>	
109年12月31日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,012</u>	<u>\$ 4,820</u>	<u>\$ 6,938</u>	<u>\$ 6,297</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 38,092</u>	

108 年度

成	土	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	未完工程	合計
本	地	及	建	設	具	良	及待驗設備	
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>	
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	<u>-</u>	<u>13,579</u>	<u>405</u>	<u>6,230</u>	<u>2,358</u>	<u>-</u>	<u>22,572</u>	
108年12月31日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,352</u>	<u>\$ 847</u>	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 61</u>	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 22,771</u>	

109及108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：

	109 年度	108 年度
房屋及建築	60 年	60 年
主 建 物	2 至 3 年	2 至 3 年
裝潢工程	6 至 10 年	5 至 10 年
運輸設備	2 至 10 年	2 至 8 年
生財器具	5 至 10 年	2 至 6 年
租賃改良		

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 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	\$37,175	\$ 952
運輸設備	-	796
	<u>\$37,175</u>	<u>\$ 1,748</u>
	109 年度	108 年度
使用權資產之增添	<u>\$37,562</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊金額		
房屋及建築	\$ 1,339	\$ 1,293
運輸設備	796	1,405
	<u>\$ 2,135</u>	<u>\$ 2,698</u>

(二) 租賃負債

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 3,169</u>	<u>\$ 1,441</u>
非 流 動	<u>\$34,119</u>	<u>\$ 246</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73
運輸設備	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 年度	108 年度
短期租賃費用	\$ 14,836	\$ 7,149
低價值資產租賃費用	\$ 12,578	\$ 14,836
租賃之現金流出	\$ 29,615	\$ 24,769

十六、投資性不動產

109 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					
109 年 1 月 1 日餘額	\$2,120,377	\$ 421,335	\$ 4,842	\$ -	\$2,546,554
增 添	12,981	571	4,750	-	18,302
處 分	-	-	(1,086)	-	(1,086)
自存貨重分類	11,589	-	-	-	11,589
109 年 12 月 31 日餘額	2,144,947	421,906	8,506	-	2,575,359
累 計 折 舊					
109 年 1 月 1 日餘額	-	43,674	2,586	-	46,260
折 舊	-	14,247	1,219	-	15,466
處 分	-	-	(1,086)	-	(1,086)
109 年 12 月 31 日餘額	-	57,921	2,719	-	60,640
109 年 12 月 31 日淨額	\$2,144,947	\$ 363,985	\$ 5,787	\$ -	\$2,514,719

108 年度

成	土地改良－建造中投資				
	土	地	房屋及建築	停車場	性不動產
本	計	合	計	計	計
108 年 1 月 1 日餘額	\$2,219,352	\$ 363,305	\$ 4,842	\$ 50,110	\$2,637,609
增 添	-	-	-	52,351	52,351
完工轉出	-	58,030	-	(58,030)	-
重分類至存貨	(98,975)	-	-	(44,431)	(143,406)
108 年 12 月 31 日餘額	<u>2,120,377</u>	<u>421,335</u>	<u>4,842</u>	<u>-</u>	<u>2,546,554</u>
累 計 折 舊					
108 年 1 月 1 日餘額	-	33,034	782	-	33,816
折 舊	-	<u>10,640</u>	<u>1,804</u>	-	<u>12,444</u>
108 年 12 月 31 日餘額	-	<u>43,674</u>	<u>2,586</u>	-	<u>46,260</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$2,120,377</u>	<u>\$ 377,661</u>	<u>\$ 2,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,500,294</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 7 年

109 年及 108 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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,469,045</u>	<u>\$3,736,703</u>

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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
擔保借款	\$1,404,000	\$ 300,000
無擔保借款	<u>179,306</u>	<u>-</u>
	<u>\$1,583,306</u>	<u>\$ 300,000</u>

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
擔保借款利率 (%)	1.65~1.74	1.69
無擔保借款利率 (%)	1.98	-

(二) 應付短期票券

109 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	\$ 1,520,000	(\$ 522)	\$ 1,519,478	1.79
中華票券	140,000	(242)	139,758	1.75
	<u>\$ 1,660,000</u>	<u>(\$ 764)</u>	<u>\$ 1,659,236</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 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 114 年 7 月以 前到期	\$3,058,100	\$3,744,400
減：一營業週期內到期部 分	<u>968,000</u>	<u>504,000</u>
	<u>\$2,090,100</u>	<u>\$3,240,400</u>
年利率(%)	1.75~2.00	2~2.45

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。

十八、應付公司債

109 年 12 月 31 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	\$1,300,000
減：應付公司債折價	39,710
發行成本－應付公司債	<u>9,698</u>
原始認列攤銷後成本	1,250,592
加：折價攤銷	<u>3,629</u>
攤銷後成本	1,254,221
減：一營業週期內到期部分	<u>286,518</u>
	<u>\$ 967,703</u>

2. 透過損益按公允價值衡量之金融負債

發行可轉債－贖回權及賣回權	<u>\$ 4,840</u>
---------------	-----------------

(二) 權益組成要素

普通股認股權	\$ 68,140
減：發行成本－認股權	<u>723</u>
資本公積－認股權	<u>\$ 67,417</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) 國內第一次有擔保轉換公司債（有效利率為 1.14%）

- 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 107.73%發行，發行期間為 5 年。
- 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。嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。

3. 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。
4. 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。

（二）本公司國內第二次有擔保轉換公司債（有效利率為 0.67%）

1. 109 年 12 月 1 日本公司發行國內第 2 次有擔保轉換公司債 1,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 101%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 110 年 3 月 2 日至 114 年 12 月 1 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 42 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
3. 本轉換公司債於 110 年 3 月 2 日至 114 年 10 月 22 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。
4. 本轉換公司債以 112 年 12 月 1 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 100.75%（賣回年收益率為 0.25%）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 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 27,488</u>	<u>\$ 13,655</u>
應付帳款	<u>\$329,372</u>	<u>\$343,501</u>

109 年及 108 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 140,675 千元及 130,411 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。

二十、其他應付款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 25,551	\$ 30,066
應付在建費用	14,257	5,845
應付廣告佣金	14,044	45,151
應付員工及董事酬勞	6,100	9,010
應付設備款	5,346	-
應付利息	3,725	2,981
其 他	<u>7,619</u>	<u>7,429</u>
	<u>\$ 76,642</u>	<u>\$100,482</u>

二一、其他流動負債

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
代收 款	\$ 32,349	\$ 14,548
存入保證金	5,625	-
其 他	<u>660</u>	<u>313</u>
	<u>\$ 38,634</u>	<u>\$ 14,861</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 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產			
應收票據	\$ 123	\$ -	\$ 123
應收帳款	1,812	-	1,812
存 貨	1,508,617	5,907,272	7,415,889
其他金融資產	371,233	545,647	916,880
存出保證金—流動	50,662	3,230	53,892
取得合約之增額成本	<u>89,400</u>	<u>82,053</u>	<u>171,453</u>
	<u>\$ 2,021,847</u>	<u>\$ 6,538,202</u>	<u>\$ 8,560,049</u>
百分比 (%)	<u>24</u>	<u>76</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,583,306	\$ -	\$ 1,583,306
應付短期票券	1,659,236	-	1,659,236
合約負債	363,021	533,072	896,093
應付票據	27,488	-	27,488
應付帳款	202,426	126,946	329,372
應付在建費用（列入其他應付款項下）	14,257	-	14,257
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	14,044	-	14,044
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	286,518	286,518
一年或一營業週期內到期長期借款	-	968,000	968,000
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	<u>3,685</u>	<u>1,940</u>	<u>5,625</u>
	<u>\$ 3,867,463</u>	<u>\$ 1,916,476</u>	<u>\$ 5,783,939</u>
百分比 (%)	<u>67</u>	<u>33</u>	<u>100</u>

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
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	<u>36,498</u>	<u>124,279</u>	<u>160,777</u>
	<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
一年或一營業週期內到期長期借款	<u>504,000</u>	<u>-</u>	<u>504,000</u>
	<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>

二四、權 益

(一) 普通股股本

	109 年 12 月 31 日	108 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>95,634</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 956,340</u>

(二) 資本公積

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 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
庫藏股票交易	85,674	85,674
不得作為任何用途		
轉換公司債之認股權	67,417	-
	<u>\$ 312,618</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		
現金股利	239,085	159,390	\$ 2.5	\$ 2.0
股票股利	-	159,390	-	2.0

本公司於 110 年 3 月經董事會擬議 109 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	\$ 17,965	
現金股利	191,268	\$ 2.0

有關 109 年度之盈餘分配案尚待 110 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

	109 年度	108 年度
年初餘額	\$ 8,819	\$ 6,823
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	<u>1,785</u>	<u>1,996</u>
年底餘額	<u>\$10,604</u>	<u>\$ 8,819</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，並於 109 年 6 月股東常會決議通過並執行。

二五、收 入

	109 年度	108 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$1,619,720	\$2,064,652
其 他	<u>8</u>	<u>5</u>
	1,619,728	2,064,657
租金收入	<u>12,153</u>	<u>10,114</u>
	<u>\$1,631,881</u>	<u>\$2,074,771</u>

(一) 合約餘額

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	108 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,710</u>
合約負債－流動			
預收房地款	<u>\$896,093</u>	<u>\$856,579</u>	<u>\$429,523</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，109 及 108 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 109 及 108 年度認為收入之金額分別為 271,224 千元及 76,248 千元。

(二) 合約成本相關資產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$171,453</u>	<u>\$160,777</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。109 及 108 年度認列攤銷費用分別為 36,498 千元及 4,370 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

109 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	\$1,619,720	\$ -	\$ -	\$1,619,720
其 他	8	-	-	8
租金收入	216	2,750	9,187	12,153
	<u>\$1,619,944</u>	<u>\$ 2,750</u>	<u>\$ 9,187</u>	<u>\$1,631,881</u>

108 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	\$2,004,422	\$ 60,230	\$ -	\$2,064,652
其 他	5	-	-	5
租金收入	110	862	9,142	10,114

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別			
	高	雄 台	南 台	北 合 計
	<u>\$2,004,537</u>	<u>\$ 61,092</u>	<u>\$ 9,142</u>	<u>\$2,074,771</u>

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	109 年度	108 年度
租金收入	\$ 3,716	\$ 4,633
股利收入	468	445
其 他	8,178	7,270
	<u>\$12,362</u>	<u>\$12,348</u>

(二) 其他利益及損失

	109 年度	108 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產及負債 淨利益（損失）	\$ 1,520	(\$ 29)
處分及報廢不動產、廠房 及設備利益	810	-
其 他	(123)	(781)
	<u>\$ 2,207</u>	<u>(\$ 810)</u>

(三) 財務成本

	109 年度	108 年度
銀行借款利息	\$ 93,096	\$115,113
票券利息費用	31,036	10,346
可轉換公司債	3,629	-
租賃負債之利息	240	116
押金設算息	31	38
	<u>128,032</u>	<u>125,613</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>30,640</u>	<u>36,552</u>
	<u>\$ 97,392</u>	<u>\$ 89,061</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	<u>\$ 30,640</u>	<u>\$ 36,552</u>
利息資本化利率 (%)	1.85~2.07	2.09~2.26

(四) 折舊費用

	109 年度	108 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,715	\$ 1,464
使用權資產	2,135	2,698
投資性不動產	<u>15,466</u>	<u>12,444</u>
	<u>\$ 19,316</u>	<u>\$ 16,606</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 15,745	\$ 12,827
營業費用	<u>3,571</u>	<u>3,779</u>
	<u>\$ 19,316</u>	<u>\$ 16,606</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	109 年度	108 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$ 18,294</u>	<u>\$ 15,240</u>

(六) 員工福利費用

	109 年度	108 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 79,155	\$ 83,098
勞 健 保	6,129	5,966
其 他	<u>2,889</u>	<u>5,373</u>
	88,173	94,437
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>2,986</u>	<u>2,847</u>
	<u>\$ 91,159</u>	<u>\$ 97,284</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 75,085	\$ 79,787
存貨－在建房地	<u>16,074</u>	<u>17,497</u>
	<u>\$ 91,159</u>	<u>\$ 97,284</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。

本公司於 110 年及 109 年 3 月經董事會分別決議 109 及 108 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	109 年度	108 年度
員工酬勞 (%)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	109 年度	108 年度
員工酬勞	\$ 197	\$ 291
董事酬勞	\$ 5,903	\$ 8,718

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 年度員工及董事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 108 及 107 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 年度	108 年度
當期所得稅費用		
本年度產生	\$ -	\$ 233
土地增值稅	9,030	46,954
	<u>9,030</u>	<u>47,187</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	(43,124)	(22,539)
本年度抵用之虧損		
扣抵	45,124	22,539
	<u>2,000</u>	<u>-</u>

109 年度	108 年度
<u>\$11,030</u>	<u>\$47,187</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109 年度	108 年度
稅前淨利	<u>\$190,678</u>	<u>\$281,839</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 38,136	\$ 56,554
土地增值稅	9,030	46,954
免稅所得	(6,623)	(34,366)
未認列之可減除暫時性差異	12,450	564
未認列之虧損扣抵	231	-
稅上不可減除之費損	930	20
以前年度所得稅調整	(<u>43,124</u>)	(<u>22,539</u>)
	<u>\$ 11,030</u>	<u>\$ 47,187</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$444</u>	<u>\$319</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
109 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	(<u>\$ 2,000</u>)	<u>\$ 18,000</u>
108 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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
110 年度到期	\$ -	\$215,618
119 年度到期	<u>1,155</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,155</u>	<u>\$215,618</u>

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$152,840	\$101,734
遞延行銷費用	6,801	6,801
遞延賠償費用	10,789	-
其 他	382	27
	<u>\$170,812</u>	<u>\$108,562</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 109 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
\$ 22,105	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
35,237	115
1,155	119
<u>\$ 91,155</u>	

(六) 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

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

	109 年度	108 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$179,648	\$234,652
加：轉換公司債利息	2,432	-
轉換公司債之嵌入衍生工具		
評價損益	(1,230)	-
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$180,850</u>	<u>\$234,652</u>

股 數

單位：千股

	109 年度	108 年度
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	7	10
轉換公司債	<u>5,639</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>101,280</u>	<u>95,644</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 12 月 31 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，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
109 年 12 月 31 日				
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產				

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
基金受益憑證	<u>\$ 6,697</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,697</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,604</u>	<u>\$ 30,604</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,840</u>	<u>\$ 4,840</u>
108 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	<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>

109 及 108 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

109 年度

	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)
年初餘額	\$ -	\$ 28,819
本期新增	4,729	-
認列於損益(其他利益及 損失)	111	-

	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)
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)	\$ -	\$ 1,785
年底餘額	\$ 4,840	\$ 30,604

108 年度

年初餘額	\$ -	\$ 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未實現評價利益項下)	-	1,996
年底餘額	\$ -	\$ 28,819

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 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 6,697	\$ 12,038
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	30,604	28,819
按攤銷後成本之金融資產(註1)	1,362,643	1,195,179
<u>金融負債</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融負債	4,840	-
按攤銷後成本衡量(註2)	7,994,885	6,027,314

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、應付公司債（含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債）、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 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$2,950,745	\$1,520,072
具現金流量利率風險		
金融資產	1,302,645	1,171,445
金融負債	4,641,406	4,044,400

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 年度因持有金融負

債之現金流出將分別增加／減少 11,604 千元及 10,111 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 年度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 670 千元及 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 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司及子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
109 年 12 月 31 日								
非衍生負債								
無附息負債	\$	310,168	\$	129,531	\$	323	\$	440,022
租賃負債		4,418		17,864		22,179		44,461
浮動利率工具		1,673,383		3,163,335		-		4,836,718
固定利率工具		<u>1,660,000</u>		<u>1,300,000</u>		<u>-</u>		<u>2,960,000</u>
		<u>\$3,647,969</u>		<u>\$4,610,730</u>		<u>\$ 22,502</u>		<u>\$8,281,201</u>
108 年 12 月 31 日								
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>-</u>		<u>-</u>		<u>1,520,000</u>
		<u>\$2,401,627</u>		<u>\$3,882,727</u>		<u>\$ 337</u>		<u>\$6,284,691</u>

(2) 融資額度

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
無擔保金融機構借款額度		
已動用金額	\$ 179,306	\$ -
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 179,306</u>	<u>\$ -</u>
有擔保金融機構借款額度		
已動用金額	\$6,122,100	\$5,564,400
未動用金額	<u>2,254,600</u>	<u>3,270,200</u>
	<u>\$8,376,700</u>	<u>\$8,834,600</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

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
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
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
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
陳 建 良	關係企業負責人
郭 鳳 蘭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
陳 琳 諭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係

(二) 營業收入

	109 年度
吳 軒 廷	\$ 8,786
吳 毓 真	7,981
陳 琳 諭	<u>8,659</u>
	<u>\$ 25,426</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。

(四) 年底餘額

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
合約負債－流動		
吳軒廷	\$ -	\$ 1,736
張天偉	1,299	580
黃雅敏	-	344
林雍富	381	-
施佩君	705	-
陳建良	391	-
郭鳳蘭	352	-
	<u>\$ 3,128</u>	<u>\$ 2,660</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) 承租協議

	109年度	108年度
<u>取得使用權資產</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 37,562</u>	<u>\$ -</u>

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債-流動	\$ 3,141	\$ -
租賃負債-非流動	<u>33,901</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 37,042</u>	<u>\$ -</u>

	109年度	108年度
<u>利息費用</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 210</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司於 109 年 11 月向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室作為營運使用，租賃期間為 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月給付。截至 109 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金為 767 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(六) 保 證

109 年及 108 年 12 月 31 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個人連帶保證。

(七) 其他關係人交易

	109 年度	108 年度
存貨－在建費用	<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。

(八) 主要管理階層之薪酬

	109 年度	108 年度
短期員工福利	\$ 25,756	\$ 26,557
退職後福利	<u>564</u>	<u>374</u>
	<u>\$ 26,320</u>	<u>\$ 26,931</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借款額度及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
存 貨		
在建房地	\$2,702,768	\$2,992,210
營建用地	2,597,896	1,791,849
投資性不動產	2,131,688	2,498,038
不動產、廠房及設備	<u>20,037</u>	<u>20,377</u>
	<u>\$7,452,389</u>	<u>\$7,302,474</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 109 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 2,141,145 千元，其中未入帳金額為 1,334,876 千元。

三四、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

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：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：

- 華友聯開發一住宅不動產之買賣。
- 華慶一住宅不動產之建造。

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：

109 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	<u>\$1,631,881</u>	<u>\$ 460,887</u>	<u>(\$ 460,887)</u>	<u>\$1,631,881</u>
部門利益	\$ 282,065	(\$ 5,380)	(\$ 3,779)	\$ 272,906
利息收入	579	16	-	595
其他收入	14,428	3,420	(5,486)	12,362
其他利益及損失	2,207	-	-	2,207
採用權益法認列之子公司損失之份額	(11,210)	-	11,210	-
財務成本	(97,391)	(20)	19	(97,392)
稅前淨利	190,678	(1,964)	1,964	190,678
所得稅費用	11,030	-	-	11,030
本年度淨利	<u>\$ 179,648</u>	<u>(\$ 1,964)</u>	<u>\$ 1,964</u>	<u>\$ 179,648</u>

108 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	<u>\$2,074,771</u>	<u>\$ 526,899</u>	<u>(\$ 526,899)</u>	<u>\$2,074,771</u>
部門利益	\$ 366,934	(\$ 2,571)	(\$ 5,964)	\$ 358,399
利息收入	899	64	-	963
其他收入	14,134	3,614	(5,400)	12,348
其他利益及損失	(810)	-	-	(810)
採用權益法認列之子公司損失之份額	(10,492)	-	10,492	-
財務成本	(89,059)	(2)	-	(89,061)
稅前淨利	281,606	1,105	(872)	281,839
所得稅費用	46,954	233	-	47,187
本年度淨利	<u>\$ 234,652</u>	<u>\$ 872</u>	<u>(\$ 872)</u>	<u>\$ 234,652</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

部 門 資 產	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
繼續營業部門		
華友聯開發	\$11,608,649	\$9,545,354
華慶	302,499	252,936
調整及沖銷	(238,184)	(200,765)
合併資產總額	<u>\$11,672,964</u>	<u>\$9,597,525</u>

部 門 負 債	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
繼續營業部門		
華友聯開發	\$8,901,800	\$6,848,270
華 慶	161,842	159,529
調整及沖銷	(97,527)	(107,358)
合併負債總額	<u>\$8,966,115</u>	<u>\$6,900,441</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 109 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 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	<u>\$ 6,697</u>	-	<u>\$ 6,697</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	2,430,792	<u>\$ 30,604</u>	-	<u>\$ 30,604</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 109 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 有 人 之 關 係	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）(註)	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	-

註：高雄市政府地政局前鎮地政事務所於民國 109 年 7 月 29 日發狀，將該土地合併為 61 及 67 地號。

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 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 (%) (註4)	授 信 期 間			單 價	授 信 期 間	
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註2)	<u>\$354,422</u>	13	月結15天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$ 84,103)</u>	(28)	註1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註3)	<u>(\$460,887)</u>	(100)	依合約按工程實作數量估驗請款	未向非關係人承包工程致無法比較	-	<u>\$ 84,103</u>	100	註1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

註 3：華慶營造工程有限公司承攬本公司營造工程，該項銷貨係以完工百分比法認列。

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

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 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	\$ 5,486	依合約每月支付	0.34
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	460,887	依合約按工程實作數量估驗	28.24
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	156,460	請款 依合約按工程實作數量估驗	1.34
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	84,103	請款 依合約按工程實作數量估驗	0.72
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	9,915	請款 依合約條件支付	0.08

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 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 認 列 之 淨 損 益	本 年 度 淨 損 益	備 註
				本 年 年 底	去 年 年 底	股 數	比 率	帳 面 金 額			
(註 1)	(%)										
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 150,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 104,215	(\$ 1,964)	(\$ 11,210)	註 3

註 1： 華慶營造工程有限公司之實收資本額為 142,500 千元。

註 2： 係採用權益法認列之子公司損失之份額為 1,964 千元減除未實現銷貨利益 26,705 千元及加計已實現銷貨利益 17,459 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

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表六

[illegible]