

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110及109年第3季

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 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	10~12		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	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	13~40		六~三十
	(七) 關 係 人 交 易	40~43		三一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	43		三二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	43		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	44		三四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	44		三五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	44		三五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	44		三五
	4. 主 要 股 東 資 訊	44		三五
	(十四) 部 門 資 訊	44~45		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 110 年及 109 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作，核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，因是無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 110 年及 109 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）878,776 千元及 859,590 千元，分別佔合併資產總額之 7%及 8%；負債總額分別為 150,596 千元及 151,290 千元，分別佔合併負債總額之 1%及 2%；民國 110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損失分別為 5,616 千元、4,235 千元、17,627 千元及 13,983 千元，分別佔合併綜合損益之 6%、2%、3%及 6%。

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 110 年及 109 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



會計師 許 瑞 軒



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1020025513 號

中 華 民 國 110 年 11 月 10 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 110 年 9 月 30 日暨民國 109 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	110年9月30日 (經核閱)	109年12月31日 (經查核)	109年9月30日 (經核閱)
		金 額 %	金 額 %	金 額 %
1100	流動資產			
1110	現金 (附註六)	\$ 477,732 4	\$ 385,959 3	\$ 442,556 4
	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七及十八)	18,242 -	6,697 -	19,858 -
1150	應收票據 (附註九及二五)	84 -	123 -	288 -
1170	應收帳款 (附註九及二五)	- -	1,812 -	- -
1200	其他應收款	2 -	34 -	14 -
1220	本期所得稅資產	116 -	444 -	311 -
1320	存貨 (附註十、三一及三二)	9,251,764 70	7,415,889 64	7,036,916 63
1476	其他金融資產 (附註十一)	838,848 6	916,880 8	864,542 8
1478	存出保證金	6,291 -	53,892 -	4,849 -
1479	其他流動資產 (附註十二)	52,141 1	59,611 1	41,235 -
1480	取得合約之增額成本 (附註二五)	158,132 1	171,453 1	165,998 2
11XX	流動資產總計	10,803,352 82	9,012,794 77	8,576,567 77
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)	32,767 -	30,604 -	30,604 -
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三二)	37,190 -	38,092 1	31,133 -
1755	使用權資產 (附註十五及三一)	39,987 1	37,175 -	336 -
1760	投資性不動產 (附註十六及三二)	1,893,036 15	2,514,719 22	2,518,599 23
1805	商 譽	13,370 -	13,370 -	13,370 -
1840	遞延所得稅資產	34,162 -	18,000 -	20,000 -
1920	存出保證金 (附註三一)	8,801 -	3,943 -	3,176 -
1981	人壽保險現金解約價值	- -	4,267 -	4,014 -
1984	其他金融資產 (附註十一及三二)	257,250 2	- -	- -
15XX	非流動資產總計	2,316,563 18	2,660,170 23	2,621,232 23
1XXX	資產總計	\$13,119,915 100	\$11,672,964 100	\$11,197,799 100
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)	\$ 1,355,259 11	\$ 1,583,306 13	\$ 1,281,074 11
2110	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)	1,967,181 15	1,659,236 14	1,514,858 14
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債 (附註七及十八)	- -	4,840 -	990 -
2130	合約負債 (附註二五及三一)	811,908 6	896,093 8	868,442 8
2150	應付票據 (附註十九)	3,622 -	27,488 -	20,216 -
2170	應付帳款 (附註十九)	389,487 3	329,372 3	321,944 3
2200	其他應付款 (附註二十)	65,410 1	76,642 1	56,677 1
2230	本期所得稅負債	22,567 -	- -	562 -
2280	租賃負債 (附註十五及三一)	3,778 -	3,169 -	88 -
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註十八、三一及三二)	1,258,643 10	286,518 3	285,705 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)	1,516,520 11	968,000 8	1,714,000 15
2399	其他流動負債 (附註二一)	18,872 -	38,634 -	31,382 -
21XX	流動負債總計	7,413,247 57	5,873,298 50	6,095,938 55
2530	非流動負債			
2540	應付公司債 (附註十八、三一及三二)	997,997 8	967,703 8	- -
2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	1,635,500 12	2,090,100 18	2,375,440 21
2580	租賃負債 (附註十五及三一)	36,822 -	34,119 1	225 -
2645	存入保證金	250 -	895 -	895 -
25XX	非流動負債總計	2,670,569 20	3,092,817 27	2,376,560 21
2XXX	負債總計	10,083,816 77	8,966,115 77	8,472,498 76
3110	歸屬於本公司業主之權益 (附註十八及二四)			
3140	股本			
3100	普通股股本	956,340 7	956,340 8	956,340 9
3100	預收股本	840 -	- -	- -
3100	股本總計	957,180 7	956,340 8	956,340 9
3200	資本公積	314,666 3	312,618 3	278,297 2
3310	保留盈餘			
3310	法定盈餘公積	361,575 3	343,610 3	343,610 3
3350	未分配盈餘	1,389,911 10	1,083,677 9	1,136,450 10
3300	保留盈餘總計	1,751,486 13	1,427,287 12	1,480,060 13
3400	其他權益	12,767 -	10,604 -	10,604 -
3XXX	權益總計	3,036,099 23	2,706,849 23	2,725,301 24
	負債及權益總計	\$13,119,915 100	\$11,672,964 100	\$11,197,799 100

董事長：陸紹廷

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(華友聯開發股份有限公司會計師事務所民國 110 年 11 月 10 日核閱報告)

經理人：陸紹廷

會計主管：林紹謙

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日

以及民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，

惟每股盈餘為元

代 碼		110年7月1日至9月30日		109年7月1日至9月30日		110年1月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額 (附註二五及三一)	\$ 582,644	100	\$ 846,425	100	\$ 2,423,435	100	\$ 1,517,194	100
5000	營業成本 (附註十、二六及三一)	406,917	70	588,700	69	1,619,244	67	1,068,741	70
5900	營業毛利	175,727	30	257,725	31	804,191	33	448,453	30
	營業費用 (附註二六)								
6100	推銷費用	30,678	5	37,176	5	114,679	4	67,524	5
6200	管理費用	37,116	7	27,751	3	115,580	5	77,337	5
6000	營業費用合計	67,794	12	64,927	8	230,259	9	144,861	10
6900	營業利益	107,933	18	192,798	23	573,932	24	303,592	20
	營業外收入及支出 (附註二六及三十一)								
7100	利息收入	-	-	-	-	267	-	358	-
7010	其他收入	3,751	1	3,549	-	11,596	-	8,938	1
7020	其他利益及損失	5,363	1	933	-	6,358	-	2,441	-
7050	財務成本	(15,696)	(3)	(24,861)	(3)	(53,703)	(2)	(73,200)	(5)
7000	營業外收入及支出合計	(6,582)	(1)	(20,379)	(3)	(35,482)	(2)	(61,463)	(4)
7900	稅前淨利	101,351	17	172,419	20	538,450	22	242,129	16
7950	所得稅費用 (附註四及二七)	14,003	2	533	-	22,983	1	9,708	1
8200	本期淨利	87,348	15	171,886	20	515,467	21	232,421	15
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	1,361	-	1,271	-	2,163	-	1,785	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 88,709	15	\$ 173,157	20	\$ 517,630	21	\$ 234,206	15
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 87,348	15	\$ 171,886	20	\$ 515,467	21	\$ 232,421	15
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 88,709	15	\$ 173,157	20	\$ 517,630	21	\$ 234,206	15
	每股盈餘 (附註二八)								
9750	基 本	\$ 0.91		\$ 1.80		\$ 5.39		\$ 2.43	
9850	稀 釋	\$ 0.66		\$ 1.66		\$ 4.18		\$ 2.33	

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 110 年 11 月 10 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

合併權益變動表

民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般會計準則查核)

單位：新台幣千元

歸屬於本公司業主之權益		其他權益項目							權益總額	
		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								
代碼		普通股股本	預收股本	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	權益總額
A1	110 年 1 月 1 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 312,618	\$ 343,610	\$ -	\$ 1,083,677	\$ 1,427,287	\$ 2,706,849
	109 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	17,965	-	(17,965)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	-	(191,268)	(191,268)	(191,268)
		-	-	-	-	17,965	-	(209,233)	(191,268)	(191,268)
D1	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	515,467	515,467	515,467
D3	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	2,163	2,163
D5	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	515,467	515,467	517,630
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	-	840	840	2,048	-	-	-	-	2,888
Z1	110 年 9 月 30 日餘額	\$ 956,340	\$ 840	\$ 957,180	\$ 314,666	\$ 361,575	\$ -	\$ 1,389,911	\$ 1,751,486	\$ 3,036,099
A1	109 年 1 月 1 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 897,921	\$ 1,486,724	\$ 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 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	232,421	232,421	232,421
D3	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	1,785	1,785
D5	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	232,421	232,421	234,206
Z1	109 年 9 月 30 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 278,297	\$ 343,610	\$ -	\$ 1,136,450	\$ 1,480,060	\$ 2,725,301

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 110 年 11 月 10 日核閱報告)

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 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 538,450	\$ 242,129
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	16,996	14,073
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債淨利益	(4,853)	(1,749)
A20900	財務成本	53,703	73,200
A21200	利息收入	(267)	(358)
A21300	股利收入	(486)	(468)
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	(11,534)	(6,527)
A31130	應收票據	39	2,332
A31150	應收帳款	1,812	2,039
A31180	其他應收款	32	-
A31200	存 貨	(1,185,774)	(1,417,222)
A31240	其他流動資產	7,470	(11,667)
A31250	其他金融資產	(179,218)	(3,285)
A31270	取得合約之增額成本	13,321	(5,221)
A32125	合約負債	(84,185)	11,863
A32130	應付票據	(23,866)	6,561
A32150	應付帳款	60,115	(21,557)
A32180	其他應付款	(7,518)	(44,779)
A32230	其他流動負債	(19,762)	16,521
A33000	營運產生之現金流出	(825,525)	(1,144,925)
A33100	收取之利息	267	358
A33300	支付之利息	(87,307)	(95,673)
A33500	支付之所得稅	(16,250)	(9,138)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(928,815)	(1,249,378)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$ 6,264)	(\$ 10,742)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	2,333
B03700	存出保證金減少	42,743	3,509
B05400	取得投資性不動產	-	(18,302)
B07600	收取之股利	486	468
B09900	人壽保險現金解約價值減少(增加)	4,267	(675)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>41,232</u>	<u>(23,409)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	661,259	1,624,074
C00200	短期借款減少	(889,306)	(643,000)
C00500	應付短期票券增加	1,834,000	896,000
C00600	應付短期票券減少	(1,524,000)	(896,000)
C01200	發行公司債	997,890	317,969
C01600	舉借長期借款	93,920	849,040
C01700	償還長期借款	-	(504,000)
C03000	存入保證金減少	(645)	(5,996)
C04020	租賃本金償還	(2,494)	(1,374)
C04500	發放現金股利	(191,268)	(239,085)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>979,356</u>	<u>1,397,628</u>
EEEE	現金淨增加	91,773	124,841
E00100	期初現金餘額	<u>385,959</u>	<u>317,715</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 477,732</u>	<u>\$ 442,556</u>

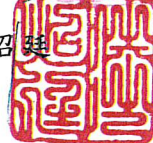
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 110 年 11 月 10 日核閱報告)

董事長：陸熠廷



經理人：陸熠廷



會計主管：林紹謙



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 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 11 月 10 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) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日（註 2）
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 3）
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日（註 4）

註 1：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 2：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 3：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 4：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後發布日止，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。

(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)
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 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日(註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日(註 4)

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：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 3：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。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告提報董事會後發布日止，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 109 年度合併財務報告之編製基礎及重大會計政策彙總說明。

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 109 年度合併財務報告相同。

六、現金

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 335	\$ 183	\$ 335
銀行支票及活期存款	<u>477,397</u>	<u>385,776</u>	<u>442,221</u>
	<u>\$477,732</u>	<u>\$385,959</u>	<u>\$442,556</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
基金受益憑證	\$ 17,764	\$ 6,697	\$ 19,858
發行可轉債-贖回權及賣回權	<u>478</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 18,242</u>	<u>\$ 6,697</u>	<u>\$ 19,858</u>
強制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>\$ -</u>	<u>\$ 4,840</u>	<u>\$ 990</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 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>\$32,767</u>	<u>\$30,604</u>	<u>\$30,604</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，110年9月30日暨109年12月31日及9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

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
待售房地	\$ 104,596	\$ 31,703	\$ 96,936
在建房地	4,312,940	4,295,651	4,012,595
營建用地	4,822,228	3,003,785	2,917,618
預付土地款	<u>12,000</u>	<u>84,750</u>	<u>9,767</u>
	<u>\$ 9,251,764</u>	<u>\$ 7,415,889</u>	<u>\$ 7,036,916</u>

110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 403,038 千元、584,845 千元、1,607,606 千元及 1,057,155 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 110 年 9 月 30 日止，本公司及子公司取得宜蘭縣蘇澳鎮文化段 293、294 及 296 地號土地，合約總價金為 60,129 千元，尚未支付價金為 48,129 千元，預計 110 年間陸續完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	<u>\$838,848</u>	<u>\$916,880</u>	<u>\$864,542</u>
<u>非 流 動</u>			
質押活期存款	<u>\$257,250</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司提供作為有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$ 18,516	\$ 38,598	\$ 22,222
預付保證手續費	8,964	1,418	159
預付工程款	10,919	819	3,092
進項稅額	5,592	-	7,144
暫付款	3,610	12,537	2,826
預付保險費	3,301	2,462	2,809
其他	1,239	3,777	2,983
	<u>\$ 52,141</u>	<u>\$ 59,611</u>	<u>\$ 41,235</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（%）		
			110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
本公司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100	100

華慶係非重要子公司，本合併財務報告依據華慶公司同期間未經會計師核閱之財務報表編製與揭露。

十四、不動產、廠房及設備

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
土地	\$ 11,025	\$ 11,025	\$ 11,025
房屋及建築	8,757	9,012	9,097
生財器具	6,534	6,938	1,234
租賃改良	6,014	6,297	-
運輸設備	4,860	4,820	4,933
未完工程及待驗設備	-	-	4,844
	<u>\$ 37,190</u>	<u>\$ 38,092</u>	<u>\$ 31,133</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 110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年限計提：

房屋及建築	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
主建物	60年	60年
裝潢工程	2至3年	2至3年
生財器具	2至10年	2至8年
租賃改良	5至10年	2至6年
運輸設備	5至10年	6至10年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款及有擔保普通公司債委任保證擔保之不動產、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

	110年 9月30日	109年 12月31日	109年 9月30日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	\$39,987	\$37,175	\$ 247
運輸設備	-	-	89
	<u>\$39,987</u>	<u>\$37,175</u>	<u>\$ 336</u>
	110年 7月1日 至9月30日	109年 7月1日 至9月30日	110年 1月1日 至9月30日
使用權資產之折舊費用			109年 1月1日 至9月30日
房屋及建築	\$ 1,102	\$ 58	\$ 2,994
運輸設備	-	174	-
	<u>\$ 1,102</u>	<u>\$ 232</u>	<u>\$ 2,994</u>
			<u>\$ 1,412</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110及109年7月1日至9月30日與110及109年1月1日至9月30日並未發生重大增添、轉租及減損情形。本公司及子公司之使用權資產增添情形，參閱附註三一。

(二) 租賃負債

	110年 9月30日	109年 12月31日	109年 9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$3,778</u>	<u>\$3,169</u>	<u>\$ 88</u>
非流動	<u>\$36,822</u>	<u>\$34,119</u>	<u>\$ 225</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36	2.73
運輸設備	-	-	5.69

(三) 重要承租活動及條款

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

本公司及子公司亦承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 10 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。

	110 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
短期租賃費用	\$ 640	\$ 684	\$ 5,819	\$ 5,535
低價值資產租賃費用	\$ 4,660	\$ 1,151	\$ 11,178	\$ 5,447
租賃之現金流出			(\$ 20,491)	(\$ 12,383)

十六、投資性不動產

110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土	地	房屋及建築	土地改良— 停車場	合 計
成 本					
110 年 1 月 1 日餘額	\$2,144,947		\$421,906	\$8,506	\$2,575,359
增 添	-	-	-	-	-
處 分	-	-	-	(1,154)	(1,154)
重分類至存貨	(610,045)	-	-	-	(610,045)
110 年 9 月 30 日餘額	<u>1,534,902</u>		<u>421,906</u>	<u>7,352</u>	<u>1,964,160</u>

	土地改良－			
	土	地	房屋及建築	停車場
累 計 折 舊	合 計			
110 年 1 月 1 日餘額	-	57,921	2,719	60,640
折 舊	-	10,686	952	11,638
處 分	-	-	(1,154)	(1,154)
110 年 9 月 30 日餘額	-	68,607	2,517	71,124
109 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,144,947</u>	<u>\$ 363,985</u>	<u>\$ 5,787</u>	<u>\$ 2,514,719</u>
110 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 1,534,902</u>	<u>\$ 353,299</u>	<u>\$ 4,835</u>	<u>\$ 1,893,036</u>

109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土地改良－			
	土	地	房屋及建築	停車場
成 本	合 計			
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 9 月 30 日餘額	<u>2,144,947</u>	<u>421,906</u>	<u>8,506</u>	<u>2,575,359</u>
累 計 折 舊				
109 年 1 月 1 日餘額	-	43,674	2,586	46,260
折 舊	-	10,686	900	11,586
處 分	-	-	(1,086)	(1,086)
109 年 9 月 30 日餘額	-	54,360	2,400	56,760
109 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,144,947</u>	<u>\$ 367,546</u>	<u>\$ 6,106</u>	<u>\$ 2,518,599</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

	<u>110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日</u>	<u>109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日</u>
房屋及建築		
主 建 物	2 至 55 年	2 至 55 年
其 他	3 年	3 年
土地改良－停車場	4 至 7 年	2 至 7 年

110 年 9 月 30 日暨 109 年 12 月 31 日及 9 月 30 日投資性不動產以非關係人之獨立評價公司出具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：

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
公允價值	<u>\$ 3,034,813</u>	<u>\$ 3,469,045</u>	<u>\$ 3,789,111</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及有擔保可轉換公司債委任保證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

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
擔保借款	\$1,164,000	\$1,404,000	\$1,042,000
無擔保借款	<u>191,259</u>	<u>179,306</u>	<u>239,074</u>
	<u>\$1,355,259</u>	<u>\$1,583,306</u>	<u>\$1,281,074</u>
擔保借款利率(%)	1.74~1.85	1.65~1.74	1.65~1.74
無擔保借款利率(%)	1.91	1.98	1.98

(二) 應付短期票券

110 年 9 月 30 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 1,831,000	(\$ 2,626)	\$ 1,828,374	1.79~1.89
中華票券	<u>139,000</u>	<u>(193)</u>	<u>138,807</u>	1.75
	<u>\$ 1,970,000</u>	<u>(\$ 2,819)</u>	<u>\$ 1,967,181</u>	

109 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	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	<u>140,000</u>	<u>(242)</u>	<u>139,758</u>	1.75
	<u>\$ 1,660,000</u>	<u>(\$ 764)</u>	<u>\$ 1,659,236</u>	

109 年 9 月 30 日

保證/承兌機構	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>(\$ 5,142)</u>	<u>\$ 1,514,858</u>	1.79

(三) 長期借款

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 114 年 7 月以前到 期	\$ 3,152,020	\$ 3,058,100	\$ 4,089,440
減：一營業週期內到期部分	<u>1,516,520</u>	<u>968,000</u>	<u>1,714,000</u>
	<u>\$ 1,635,500</u>	<u>\$ 2,090,100</u>	<u>\$ 2,375,440</u>
年 利 率（%）	1.75~2.10	1.75~2.00	1.75~2.10

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

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,297,000	\$ 1,300,000	\$ 300,000
國內有擔保普通公司債	1,000,000	-	-
減：應付公司債折價	<u>40,360</u>	<u>45,779</u>	<u>14,295</u>
攤銷後成本	2,256,640	1,254,221	285,705
減：一營業週期內到期部分	<u>1,258,643</u>	<u>286,518</u>	<u>285,705</u>
	<u>\$ 997,997</u>	<u>\$ 967,703</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 110 年 6 月 29 日按面額發行 110 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，票面利率為 0.58%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，到期一次還本。

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工具」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期損益，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%）

1. 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。
2. 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，110 年 8 月 8 日及 109 年 7 月 26 日轉換價格分別調整為每股 35.7 元及 37.5 元。嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日已行使轉換權之公司債面額為 3,000 千元，轉列預收股本計 840 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權減少 331 千元，應付公司債折價減少 110 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產減少 2 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價計 2,379 千元。
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)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，110 年 8 月 8 日轉換價格調整為每股 40 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。

上述有擔保公司債係由第一商業銀行擔任保證銀行，本公司為有擔保公司債委任保證提供之擔保品及連帶保證情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及應付帳款

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 3,622</u>	<u>\$ 27,488</u>	<u>\$ 20,216</u>
應付帳款	<u>\$389,487</u>	<u>\$329,372</u>	<u>\$321,944</u>

110 年 9 月 30 日暨 109 年 12 月 31 日及 9 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款分別為 184,964 千元、140,675 千元及 132,443 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

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
應付薪資及獎金	\$ 12,658	\$ 25,551	\$ 11,253
應付在建費用	11,088	14,257	5,050
應付廣告佣金	9,513	14,044	16,936
銷項稅額	4,286	-	7,433
應付利息	4,813	3,725	3,737
應付員工及董事酬勞	17,177	6,100	7,728
應付設備款	544	5,346	218
其 他	5,331	7,619	4,322
	<u>\$ 65,410</u>	<u>\$ 76,642</u>	<u>\$ 56,677</u>

二一、其他流動負債

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
代收 款	\$ 13,084	\$ 32,349	\$ 24,990
存入保證金	4,891	5,625	5,625
暫 收 款	681	456	286
退款負債	100	-	111
其 他	116	204	370
	<u>\$ 18,872</u>	<u>\$ 38,634</u>	<u>\$ 31,382</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：

	110 年 9 月 30 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 84	\$ -	\$ 84	
存 貨	2,372,199	6,879,565	9,251,764	
其他金融資產－流動	664,189	174,659	838,848	
存出保證金－流動	387	5,904	6,291	
取得合約之增額成本	108,133	49,999	158,132	
	<u>\$ 3,144,992</u>	<u>\$ 7,110,127</u>	<u>\$10,255,119</u>	
百分比 (%)	<u>31</u>	<u>69</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,355,259	\$ -	\$ 1,355,259	
應付短期票券	1,967,181	-	1,967,181	
合約負債	636,043	175,865	811,908	
應付票據	3,622	-	3,622	
應付帳款	236,029	153,458	389,487	
應付在建費用（列入其他應付款項下）	11,088	-	11,088	
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	9,513	-	9,513	
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	1,258,643	1,258,643	
一年或一營業週期內到期長期借款	-	1,516,520	1,516,520	
存入保證金－流動（列入其他流動負債項下）	4,891	-	4,891	
退款負債－流動（列入其他流動負債項下）	100	-	100	
	<u>\$ 4,223,726</u>	<u>\$ 3,104,486</u>	<u>\$ 7,328,212</u>	
百分比 (%)	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>	
	109 年 12 月 31 日			
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－流動	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	89,400	82,053	171,453	
	<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>	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
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>

109 年 9 月 30 日

資 產			
應收票據	\$ 288	\$ -	\$ 288
存 貨	1,493,518	5,543,398	7,036,916
其他金融資產—流動	359,886	504,656	864,542
存出保證金—流動	1,563	3,286	4,849
取得合約之增額成本	<u>86,843</u>	<u>79,155</u>	<u>165,998</u>
	<u>\$ 1,942,098</u>	<u>\$ 6,130,495</u>	<u>\$ 8,072,593</u>
百分比（%）	<u>24</u>	<u>76</u>	<u>100</u>

負 債			
短期借款	\$ 1,281,074	\$ -	\$ 1,281,074
應付短期票券	1,514,858	-	1,514,858
合約負債	375,340	493,102	868,442
應付票據	20,216	-	20,216
應付帳款	205,277	116,667	321,944
應付在建費用（列入其他應付款項下）	5,050	-	5,050
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	16,936	-	16,936
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	285,705	285,705
一年或一營業週期內到期長期借款	-	1,714,000	1,714,000

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
存入保證金—流動(列入其他流動負債項下)	3,685	1,940	5,625
退款負債—流動(列入其他流動負債項下)	<u>111</u>	<u>-</u>	<u>111</u>
	<u>\$ 3,422,547</u>	<u>\$ 2,611,414</u>	<u>\$ 6,033,961</u>
百分比(%)	<u>57</u>	<u>43</u>	<u>100</u>

二四、權 益

(一) 普通股股本

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
額定股數(千股)	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (千股)	<u>95,634</u>	<u>95,634</u>	<u>95,634</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 956,340</u>

額定股數內得發行特別股，並保留 34,000 千股作為發行認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用。

債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 840 千元，尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

(二) 資本公積

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(註)</u>			
股票發行溢價	\$ 159,527	\$ 159,527	\$ 159,527
公司債轉換溢價	2,379	-	-
庫藏股票交易	85,674	85,674	85,674
<u>不得作為任何用途</u>			
轉換公司債之認股權	<u>67,086</u>	<u>67,417</u>	<u>33,096</u>
	<u>\$ 314,666</u>	<u>\$ 312,618</u>	<u>\$ 278,297</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

110 年 7 月經股東常會決議修訂後

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，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或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。

110 年 7 月經股東常會決議修訂前

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 110 年 7 月及 109 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	109 年度	108 年度	109 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ 17,965	\$ 23,465		
現金股利	191,268	239,085	\$ 2.0	\$ 2.5

因應金管會公告之「因應疫情公開發行公司股東會延期召開相關措施」，原訂 110 年 6 月 17 日股東常會延期為 110 年 7 月 5 日召開。

(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			
	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$10,604		\$ 8,819
當期產生			
未實現損益－權益			
工具	2,163		1,785
期末餘額	\$12,767		\$10,604

(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

	110 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 578,469	\$ 843,559	\$ 2,412,348	\$ 1,509,333
其他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>6</u>
	578,471	843,559	2,412,350	1,509,339
租金收入	<u>4,173</u>	<u>2,866</u>	<u>11,085</u>	<u>7,855</u>
	<u>\$ 582,644</u>	<u>\$ 846,425</u>	<u>\$ 2,423,435</u>	<u>\$ 1,517,194</u>

(一) 合約餘額

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 170</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$811,908</u>	<u>\$896,093</u>	<u>\$868,442</u>	<u>\$856,579</u>

(二) 合約成本相關資產

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
取得合約之增額成本－廣告佣金	<u>\$158,132</u>	<u>\$171,453</u>	<u>\$165,998</u>

(三) 客戶合約收入之細分

110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

商品或勞務之類型	地區別				計
	高雄	台南	台北	合	
客戶合約收入					
營建收入	\$ 950,483	\$1,448,865	\$ 13,000	\$ 2,412,348	
其他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	
	950,485	1,448,865	13,000	2,412,350	
租金收入	<u>90</u>	<u>7,827</u>	<u>3,168</u>	<u>11,085</u>	
	<u>\$ 950,575</u>	<u>\$1,456,692</u>	<u>\$ 16,168</u>	<u>\$ 2,423,435</u>	

109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

商品或勞務之類型	地區別				計
	高雄	台南	台北	合	
客戶合約收入					
營建收入	\$1,509,333	\$ -	\$ -	\$ 1,509,333	
其他	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	
	1,509,339	-	-	1,509,339	
租金收入	<u>145</u>	<u>2,120</u>	<u>5,590</u>	<u>7,855</u>	
	<u>\$1,509,484</u>	<u>\$ 2,120</u>	<u>\$ 5,590</u>	<u>\$1,517,194</u>	

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
租金收入	\$ 930	\$ 922	\$ 2,821	\$ 2,787
股利收入	486	468	486	468
其他	<u>2,335</u>	<u>2,159</u>	<u>8,289</u>	<u>5,683</u>
	<u>\$ 3,751</u>	<u>\$ 3,549</u>	<u>\$11,596</u>	<u>\$ 8,938</u>

(二) 其他利益及損失

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產及負債淨利 益	\$ 3,853	\$ 938	\$ 4,853	\$ 1,749
處分及報廢不動產、廠房 及設備利益	-	-	-	810
其 他	<u>1,510</u>	<u>(5)</u>	<u>1,505</u>	<u>(118)</u>
	<u>\$ 5,363</u>	<u>\$ 933</u>	<u>\$ 6,358</u>	<u>\$ 2,441</u>

(三) 財務成本

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 19,219	\$ 24,699	\$ 60,657	\$ 68,816
票券利息費用	7,671	7,506	23,183	24,028
轉換公司債折價攤銷	2,442	811	7,311	2,278
租賃負債之利息	366	4	1,000	27
普通公司債利息	1,555	-	1,590	-
押金設算息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>31</u>
	31,253	33,020	93,759	95,180
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>15,557</u>	<u>8,159</u>	<u>40,056</u>	<u>21,980</u>
	<u>\$ 15,696</u>	<u>\$ 24,861</u>	<u>\$ 53,703</u>	<u>\$ 73,200</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息資本化金額	\$ 15,557	\$ 8,159	\$ 40,056	\$ 21,980
利息資本化利率（%）	1.50~1.55	1.86~2.00	1.50~1.67	1.86~2.07

(四) 折舊費用

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 789	\$ 388	\$ 2,364	\$ 1,075
使用權資產	1,102	232	2,994	1,412
投資性不動產	<u>3,879</u>	<u>3,855</u>	<u>11,638</u>	<u>11,586</u>
	<u>\$ 5,770</u>	<u>\$ 4,475</u>	<u>\$ 16,996</u>	<u>\$ 14,073</u>

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,955	\$ 3,925	\$ 11,858	\$ 11,795
營業費用	<u>1,815</u>	<u>550</u>	<u>5,138</u>	<u>2,278</u>
	<u>\$ 5,770</u>	<u>\$ 4,475</u>	<u>\$ 16,996</u>	<u>\$ 14,073</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>\$ 3,978</u>	<u>\$ 3,898</u>	<u>\$ 12,161</u>	<u>\$ 11,903</u>

(六) 員工福利費用

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 19,602	\$ 19,565	\$ 67,283	\$ 53,591
勞健保	1,679	1,370	5,366	4,700
其他	<u>1,520</u>	<u>848</u>	<u>3,329</u>	<u>2,202</u>
	22,801	21,783	75,978	60,493
退職後福利				
確定提撥計畫	<u>818</u>	<u>714</u>	<u>2,451</u>	<u>2,223</u>
	<u>\$ 23,619</u>	<u>\$ 22,497</u>	<u>\$ 78,429</u>	<u>\$ 62,716</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 18,473	\$ 19,062	\$ 61,726	\$ 51,002
存貨－在建房地	<u>5,146</u>	<u>3,435</u>	<u>16,703</u>	<u>11,714</u>
	<u>\$ 23,619</u>	<u>\$ 22,497</u>	<u>\$ 78,429</u>	<u>\$ 62,716</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。

110 及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工及董事酬勞如下：

估列比例

	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
員工酬勞 (%)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
員工酬勞	<u>\$ 106</u>	<u>\$ 178</u>	<u>\$ 554</u>	<u>\$ 249</u>
董事酬勞	<u>\$3,168</u>	<u>\$5,335</u>	<u>\$16,615</u>	<u>\$7,475</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。

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年及 109 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

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

109 及 108 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：

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 13,389	\$ 82	\$ 22,515	\$ 678
土地增值稅	10,395	451	16,460	9,030
以前年度之調整	-	-	170	-
遞延所得稅				
本期產生者	231	-	18,835	-
以前年度之調整	<u>(10,012)</u>	<u>-</u>	<u>(34,997)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 14,003</u>	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 22,983</u>	<u>\$ 9,708</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 108 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：

本期淨利

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本每股盈餘之淨利	\$ 87,348	\$171,886	\$515,467	\$232,421
加：轉換公司債利息	2,442	811	6,234	2,278
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	(4,200)	(300)	(5,320)	(456)
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 85,590</u>	<u>\$172,397</u>	<u>\$516,381</u>	<u>\$234,243</u>

股 數

單位：千股

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	95,635	95,634	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股一員 工酬勞	11	7	12	9
轉換公司債	<u>33,402</u>	<u>8,000</u>	<u>27,909</u>	<u>4,847</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>129,048</u>	<u>103,641</u>	<u>123,555</u>	<u>100,490</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 9 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。

二十九、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>110 年 9 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	\$ 17,764	\$ -	\$ -	\$ 17,764
衍生工具-轉換公司債	-	-	478	478
	<u>\$ 17,764</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 478</u>	<u>\$ 18,242</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	\$ -	\$ -	\$ 32,767	\$ 32,767
<u>109 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	\$ 6,697	\$ -	\$ -	\$ 6,697

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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	\$ -	\$ -	\$ 30,604	\$ 30,604
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	\$ -	\$ -	\$ 4,840	\$ 4,840
<u>109 年 9 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	\$ 19,858	\$ -	\$ -	\$ 19,858
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	\$ -	\$ -	\$ 30,604	\$ 30,604
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	\$ -	\$ -	\$ 990	\$ 990

110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節
110年1月1日至9月30日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債(資產) (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	\$ 4,840	\$ 30,604
認列於損益(其他利益及 損失)	(5,320)	-
行使公司債轉換權	2	-
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)	-	2,163
期末餘額	<u>(\$ 478)</u>	<u>\$ 32,767</u>

109年1月1日至9月30日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債(資產) (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)	(456)	-
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
期末餘額	<u>\$ 990</u>	<u>\$ 30,604</u>

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

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
金 融 資 產			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 18,242	\$ 6,697	\$ 19,858
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	32,767	30,604	30,604
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	1,589,008	1,362,643	1,315,425
金 融 負 債			
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	-	4,840	990
按攤銷後成本衡量（註 2）	9,194,860	7,994,885	7,576,545

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（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（含一年或一營業週期內到期）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：

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 4,264,421	\$ 2,950,745	\$ 1,800,876
具現金流量利率風險			
金融資產	1,573,257	1,302,645	1,306,533
金融負債	4,507,279	4,641,406	5,370,514

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 110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之現金流出將分別增加／減少 8,451 千元及 10,070 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%，110 及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,776 千元及 1,986 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 110 年 9 月 30 日暨 109 年 12 月 31 日及 9 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。

110 年 9 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	\$	308,039	\$	155,398	\$	323	\$	463,760
租賃負債		5,138		20,846		21,855		47,839
浮動利率工具		1,964,790		2,688,984		-		4,653,774
固定利率工具		<u>1,975,800</u>		<u>2,318,738</u>		-		<u>4,294,538</u>
		<u>\$4,253,767</u>		<u>\$5,183,966</u>		<u>\$ 22,178</u>		<u>\$9,459,911</u>

109 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	\$	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>2,960,000</u>
		<u>\$3,647,969</u>		<u>\$4,610,730</u>		<u>\$ 22,502</u>		<u>\$8,281,201</u>

109 年 9 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	\$	285,966		\$	119,252		\$	250		\$	405,468		
租賃負債		95			137			111			343		
浮動利率工具		1,679,742			3,926,565			-			5,606,307		
固定利率工具		<u>1,520,000</u>			<u>300,000</u>			<u>-</u>			<u>1,820,000</u>		
		<u>\$3,485,803</u>			<u>\$4,345,954</u>			<u>\$ 361</u>			<u>\$7,832,118</u>		

(2) 融資額度

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
無擔保金融機構借款額度			
已動用金額	\$ 191,259	\$ 179,306	\$ 239,074
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 191,259</u>	<u>\$ 179,306</u>	<u>\$ 239,074</u>
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ 6,286,020	\$ 6,122,100	\$ 6,651,440
未動用金額	<u>2,847,360</u>	<u>2,254,600</u>	<u>2,430,760</u>
	<u>\$ 9,133,380</u>	<u>\$ 8,376,700</u>	<u>\$ 9,082,200</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
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
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
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
呂 水 波	關係企業負責人
鍾 青 芳	本公司財務部副總經理之配偶
陳 琳 諭	與關係企業負責人為二親等以內之關係

(二) 營業收入

	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
吳 軒 廷	\$ -	\$ 8,786
吳 毓 真	7,981	7,981
陳 琳 諭	<u>8,659</u>	<u>8,659</u>
	<u>\$16,640</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

	110 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
呂 水 波	<u>\$ -</u>	<u>\$98,145</u>

交易價格之決定係參考內政部不動產交易實價查詢系統 109 年度鄰近地區買賣單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

(四) 期末餘額

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
合約負債			
鍾 青 芳	\$ 1,029	\$ -	\$ -
張 天 偉	1,299	1,299	1,299
林 雍 富	-	381	353
施 佩 君	-	705	610
陳 建 良	391	391	391
郭 鳳 蘭	<u>380</u>	<u>352</u>	<u>352</u>
	<u>\$3,099</u>	<u>\$3,128</u>	<u>\$3,005</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

		110年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	
<u>取得使用權資產</u>				
華友聯市地重劃股份有限公司		\$ 5,806		\$ 5,806
帳 列 項 目	關係人類別 ／ 名 稱	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
租賃負債-流動	華友聯市地 重劃股份 有限公司	\$ 3,749	\$ 3,141	\$ -
租賃負債-非流動	華友聯市地 重劃股份 有限公司	36,625 \$ 40,374	33,901 \$ 37,042	- \$ -
		110年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	
<u>利息費用</u>				
華友聯市地重劃股份有限公司		\$ 364		\$ 994

本公司及子公司分別於110年7月及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110年9月30日及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分別為893千元及767千元(列入存出保證金—非流動項下)。

(六) 保 證

110年9月30日暨109年12月31日及9月30日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

(七) 其他關係人交易

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
存貨－在建費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$13,004</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) 主要管理階層薪酬

	110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利	\$ 7,160	\$ 9,055	\$ 28,431	\$ 18,585
退職後福利	<u>150</u>	<u>147</u>	<u>451</u>	<u>413</u>
	<u>\$ 7,310</u>	<u>\$ 9,202</u>	<u>\$ 28,882</u>	<u>\$ 18,998</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：

	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
存 貨			
在建房地	\$ 4,280,046	\$ 2,702,768	\$ 3,132,172
營建用地	2,917,719	2,597,896	2,533,334
投資性不動產	1,875,032	2,131,688	2,499,106
不動產、廠房及設備	19,782	20,037	20,122
其他金融資產-非流動	<u>257,250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 9,349,829</u>	<u>\$ 7,452,389</u>	<u>\$ 8,184,734</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 110 年 9 月 30 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 3,003,071 千元，其中未入帳金額為 1,926,937 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：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：

110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	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>\$2,423,435</u>	<u>\$ 356,748</u>	<u>(\$ 356,748)</u>	<u>\$2,423,435</u>
部門利益(損失)	\$ 552,445	\$ 7,169	\$ 14,318	\$ 573,932
利息收入	262	5	-	267
其他收入	13,709	2,341	(4,454)	11,596
其他利益及損失	6,362	(4)	-	6,358
採用權益法認列之子公司損益份額	17,600	-	(17,600)	-
財務成本	(53,703)	(89)	89	(53,703)
稅前淨利(損)	536,675	9,422	(7,647)	538,450
所得稅費用	21,208	1,775	-	22,983
本期淨利(損)	<u>\$ 515,467</u>	<u>\$ 7,647</u>	<u>(\$ 7,647)</u>	<u>\$ 515,467</u>
109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	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>\$1,517,194</u>	<u>\$ 335,701</u>	<u>(\$ 335,701)</u>	<u>\$1,517,194</u>
部門利益(損失)	\$ 302,840	\$ 857	(\$ 105)	\$ 303,592
利息收入	347	11	-	358
其他收入	10,764	2,224	(4,050)	8,938
其他利益及損失	2,441	-	-	2,441
採用權益法認列之子公司損益份額	(1,741)	-	1,741	-
財務成本	(73,200)	-	-	(73,200)
稅前淨利(損)	241,451	3,092	(2,414)	242,129
所得稅費用	9,030	678	-	9,708
本期淨利(損)	<u>\$ 232,421</u>	<u>\$ 2,414</u>	<u>(\$ 2,414)</u>	<u>\$ 232,421</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。

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 110 年 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	\$ 1,224	-	\$ 1,224	
	瑞銀精選債券收益組合基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	300,000	2,848	-	2,848	
	兆豐台灣金傳精選股息基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	2,000	-	2,000	
	柏瑞 ESG 量化全球股票收益基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	500,000	4,980	-	4,980	
	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>6,712</u>	-	<u>6,712</u>	
					<u>\$ 17,764</u>		<u>\$ 17,764</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>\$ 32,767</u>	-	<u>\$ 32,767</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 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	營建用地（高雄市鳳山區華泰段 52 及 54 地號）	110.06.09	\$ 222,359	已付訖	永達營造股份有限公司	無	-	-	-	\$ -	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
本公司	營建用地（高雄市鳳山區華泰段 51 地號及 53 地號北側）	110.06.09	1,234,481	已付訖	永達營造股份有限公司	無	-	-	-	-	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

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 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因		應 收（付）票 據、帳 款		備 註
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率 (%)(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>\$385,818</u>	14	月結15天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$ 60,464)</u>	(19)	註1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註3)	<u>(\$356,748)</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>\$ 60,464</u>	100	註1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：母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母公司營造工程，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 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形 (註)			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 4,454	依合約每月支付	0.18
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	356,748	依合約按工程實作數量估驗	14.72
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	107,248	請款 依合約按工程實作數量估驗	0.82
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	60,464	請款 依合約按工程實作數量估驗	0.46
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	32,696	請款 依合約條件支付	0.25

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 期 認 列 之 投 資 利 益 (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	\$ 250,563	\$ 150,563	-	100.00	\$ 221,814	\$ 7,647	\$ 17,600 註 3

註 1： 華慶營造工程有限公司之實收資本額為 242,500 千元。

註 2： 係採權益法認列子公司利益之份額為 7,647 千元減除未實現銷貨利益 29,490 千元及加計已實現銷貨利益 39,443 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 110 年 9 月 30 日

附表六

[illegible]