

華友聯開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國111及110年度

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、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~25		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25		五
(六) 重要會計項目之說明	26~53		六~三十
(七) 關係人交易	53~56		三一
(八) 質抵押之資產	56		三二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56		三三
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	56		三四
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債之資訊	56		三五
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	56~57		三六
2. 轉投資事業相關資訊	56~57		三六
3. 大陸投資資訊	57		三六
4. 主要股東資訊	57		三六
九、重要會計項目明細表	63~78		-

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達華友聯開發公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司民國 111 年度個體財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司民國 111 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司之重要資產，民國 111 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 9,097,325 千元，佔資產總額 70%。存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊請參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債日與建造及房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

華友聯開發公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司民國 111 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



劉裕祥

會計師 許 瑞 軒



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 112 年 3 月 16 日

華友聯開發股份有限公司
個體資產負債表
民國 111 年及 110 年 12 月 31 日



111年12月31日

單位：新台幣千元
110年12月31日

代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 680,099	5	\$ 381,920	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四、七及十八）	17,438	-	15,000	-
1150	應收票據（附註九及二五）	2,611	-	1,300	-
1200	其他應收款	308	-	13	-
1320	存貨（附註四、五、十、三一及三二）	9,097,325	70	9,653,576	71
1476	其他金融資產（附註十一）	511,314	4	884,446	7
1478	存出保證金	16,605	-	6,367	-
1479	其他流動資產（附註十二）	30,321	1	53,001	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二五）	128,069	1	158,625	1
11XX	流動資產總計	10,484,090	81	11,154,248	82
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）	30,682	-	32,510	-
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）	210,126	2	213,620	2
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三二）	35,265	-	36,402	-
1755	使用權資產（附註四、十五及三一）	44,914	-	38,885	-
1760	投資性不動產（附註四、十六及三二）	1,882,167	15	1,891,233	14
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）	43,700	-	37,019	-
1920	存出保證金（附註三一）	3,380	-	8,800	-
1984	其他金融資產（附註十一及三二）	257,250	2	257,250	2
15XX	非流動資產總計	2,507,484	19	2,515,719	18
1XXX	資產總計	\$ 12,991,574	100	\$ 13,669,967	100
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$ 1,175,554	9	\$ 1,324,510	10
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）	1,807,031	14	2,467,391	18
2130	合約負債（附註二五及三一）	504,410	4	867,665	6
2150	應付票據（附註十九）	41,445	-	50,476	-
2170	應付帳款（附註十九）	359,529	3	279,816	2
2180	應付帳款－關係人（附註十九及三一）	106,918	1	116,247	1
2200	其他應付款（附註二十）	108,084	1	61,839	-
2230	本期所得稅負債（附註二七）	167,670	1	2,385	-
2280	租賃負債（附註四、十五及三一）	5,117	-	3,809	-
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）	1,227,258	9	1,247,123	9
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）	2,812,390	22	1,516,520	11
2399	其他流動負債（附註二一及三一）	42,040	-	39,670	1
21XX	流動負債總計	8,357,446	64	7,977,451	58
非流動負債					
2530	應付公司債（附註四、十八、三一及三二）	998,525	8	998,103	8
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）	312,000	3	1,635,500	12
2580	租賃負債（附註四、十五及三一）	41,302	-	35,854	-
2645	存入保證金（附註三一）	3,363	-	2,371	-
25XX	非流動負債總計	1,355,190	11	2,671,828	20
2XXX	負債總計	9,712,636	75	10,649,279	78
權益（附註十八及二四）					
股本					
3110	普通股股本	966,222	7	957,180	7
3140	預收股本	3,466	-	3,856	-
3100	股本總計	969,688	7	961,036	7
3200	資本公積	345,528	3	324,743	2
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	410,213	3	361,575	3
3350	未分配盈餘	1,542,827	12	1,360,824	10
3300	保留盈餘總計	1,953,040	15	1,722,399	13
3400	其他權益	10,682	-	12,510	-
3XXX	權益總計	3,278,938	25	3,020,688	22
負債與權益總計		\$ 12,991,574	100	\$ 13,669,967	100

董事長：陸昭廷



後附之附註係本個體財務報告之一部分

經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 111 及 110 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		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二五及三一）	\$3,939,725	100	\$2,579,156	100
5000	營業成本（附註十、二六及三一）	<u>2,714,615</u>	<u>69</u>	<u>1,764,700</u>	<u>69</u>
5900	營業毛利	<u>1,225,110</u>	<u>31</u>	<u>814,456</u>	<u>31</u>
	營業費用（附註二六及三一）				
6100	推銷費用	170,901	4	132,414	5
6200	管理費用	<u>191,103</u>	<u>5</u>	<u>156,332</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>362,004</u>	<u>9</u>	<u>288,746</u>	<u>11</u>
6900	營業利益	<u>863,106</u>	<u>22</u>	<u>525,710</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出（附註二六及三一）				
7100	利息收入	2,339	-	548	-
7010	其他收入	20,097	-	17,555	1
7020	其他利益及損失	(2,253)	-	6,579	-
7050	財務成本	(87,291)	(2)	(71,846)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	(<u>2,727</u>)	<u>-</u>	<u>9,405</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>69,835</u>)	(<u>2</u>)	(<u>37,759</u>)	(<u>1</u>)
7900	稅前淨利	793,271	20	487,951	19
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>162,630</u>	<u>4</u>	<u>1,571</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	630,641	16	486,380	19

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111年度		110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 未實現評價損益	(\$ 1,828)	-	\$ 1,906	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 628,813</u>	<u>16</u>	<u>\$ 488,286</u>	<u>19</u>
	每股盈餘（附註二八）				
9750	基 本	<u>\$ 6.54</u>		<u>\$ 5.08</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.88</u>		<u>\$ 3.92</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		股				保			餘	其他權益項目	
		普通股本	預收股本	合計	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	盈餘		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損益	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		\$ 10,604	\$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 年度淨利	-	-	-	-	-	486,380	486,380		-	486,380
D3	110 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-		1,906	1,906
D5	110 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	486,380	486,380		1,906	488,286
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	840	3,856	4,696	12,125	-	-	-		-	16,821
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	957,180	3,856	961,036	324,743	361,575	1,360,824	1,722,399		12,510	3,020,688
	110 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	48,638	(48,638)	-		-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)		-	(400,000)
		-	-	-	-	48,638	(448,638)	(400,000)		-	(400,000)
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	-	630,641	630,641		-	630,641
D3	111 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-		(1,828)	(1,828)
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	630,641	630,641		(1,828)	628,813
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	9,042	(390)	8,652	20,785	-	-	-		-	29,437
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 966,222	\$ 3,466	\$ 969,688	\$ 345,528	\$ 410,213	\$1,542,827	\$1,953,040		\$ 10,682	\$3,278,938

董事長：陸昭廷



後附之附註係本個體財務報告之一部分。

經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 793,271	\$ 487,951
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	24,433	23,052
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	2,279	(5,093)
A20900	財務成本	87,291	71,846
A21200	利息收入	(2,339)	(548)
A21300	股利收入	(506)	(486)
A22400	採用權益法認列之子公司損益之 份額	2,727	(9,405)
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	(4,724)	(8,061)
A31130	應收票據	(1,311)	(1,177)
A31150	應收帳款	-	1,812
A31180	其他應收款	(295)	21
A31200	存 貨	636,601	(1,679,166)
A31240	其他流動資產	22,680	(3,914)
A31250	其他金融資產	373,132	(224,816)
A31270	取得合約之增額成本	30,556	12,828
A32125	合約負債	(363,255)	(28,428)
A32130	應付票據	(9,031)	23,858
A32150	應付帳款	79,713	92,057
A32160	應付帳款-關係人	(9,329)	32,144
A32180	其他應付款	45,814	1,979
A32230	其他流動負債	2,370	(7,245)
A33000	營運產生之現金流入（出）	1,710,077	(1,220,791)
A33100	收取之利息	2,339	548
A33300	支付之利息	(157,898)	(118,498)
A33500	支付之所得稅	(4,026)	(18,098)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	1,550,492	(1,356,839)

投資活動之現金流量

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111 年度	110 年度
B01800	取得採用權益法之投資	\$ -	(\$ 100,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,111)	(6,679)
B03700	存出保證金增加	(4,818)	-
B03800	存出保證金減少	-	42,666
B05400	取得投資性不動產	(5,993)	-
B07600	收取之股利	506	486
B07600	收取子公司股利	767	-
B09900	人壽保險現金解約價值減少	-	4,267
BBBB	投資活動之淨現金流出	(<u>11,649</u>)	(<u>59,260</u>)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,245,485	1,050,324
C00200	短期借款減少	(1,394,441)	(1,309,120)
C00500	應付短期票券增加	359,000	2,334,000
C00600	應付短期票券減少	(1,019,500)	(1,524,000)
C01200	發行公司債	-	997,890
C01600	舉借長期借款	1,439,350	93,920
C01700	償還長期借款	(1,466,980)	-
C03000	存入保證金增加	992	1,404
C04020	租賃本金償還	(4,570)	(3,431)
C04500	發放現金股利	(<u>400,000</u>)	(<u>191,268</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(<u>1,240,664</u>)	<u>1,449,719</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	298,179	33,620
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>381,920</u>	<u>348,300</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 680,099</u>	<u>\$ 381,920</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸 昭 廷



經理人：陸 昭 廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 112 年 3 月 16 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 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 112 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
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	2023 年 1 月 1 日（註 2）
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 3）

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

註 2：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值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：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。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估其他準則及解釋之修正將不致對個體財務狀況與個體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)
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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註 2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（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，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 存 貨

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

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資，子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議取消開發日之帳面金額轉列存貨。

(八) 合約成本相關資產

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

(九) 有形資產、使用權資產及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產、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) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、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。

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。

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債券，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

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

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

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務代表金融資產已發生違約。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 權益工具

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

本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）。

(十一) 收入認列

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

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

(十二) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

2. 本公司為承租人

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

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

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

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

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

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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

本公司依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課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵使用時認列。

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎，遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金及約當現金

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 127	\$ 130
銀行支票及活期存款	529,932	381,790
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）		
附買回債券	<u>150,040</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 680,099</u>	<u>\$381,920</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
附買回債券	0.65	-

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 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	\$ 17,241	\$ 14,160
發行可轉債-贖回權及賣回權	<u>197</u>	<u>840</u>
	<u>\$ 17,438</u>	<u>\$ 15,000</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 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>\$ 30,682</u>	<u>\$ 32,510</u>

本公司依中長期策略目的投資國內公司股票，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述中長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據

本公司應收票據包括應收租賃款。

本公司之應收租賃款依合約規定收款，111 年及 110 年 12 月 31 日之應收票據均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 176,735	\$ 4,402
在建房地	4,748,419	4,695,526
營建用地	<u>4,172,171</u>	<u>4,953,648</u>
	<u>\$9,097,325</u>	<u>\$9,653,576</u>

111 及 110 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,698,861 千元及 1,748,896 千元。

本公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二六；本公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三二。

十一、其他金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 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	<u>\$ 511,314</u>	<u>\$884,446</u>
<u>非 流 動</u>		
質押活期存款	<u>\$ 257,250</u>	<u>\$257,250</u>

本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

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 11,140	\$ 38,844
預付保證手續費	6,107	6,133
預付工程款	6,716	5,021
暫 付 款	2,702	287
其 他	<u>3,656</u>	<u>2,716</u>
	<u>\$ 30,321</u>	<u>\$ 53,001</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	111 年 12 月 31 日		110 年 12 月 31 日	
	金	額 股 權 %	金	額 股 權 %
華慶營造工程有限公司（華慶）	<u>\$210,126</u>	100	<u>\$213,620</u>	100

本公司於 110 年 9 月現金增資華慶 100,000 千元。

111 及 110 年度採用權益法認列之子公司損益之份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

111 年度

	土	房	屋				
成	地	及	建	運	生	租	合
本	地	建	築	輸	財	賃	計
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,870	\$ 12,392	\$ 6,687	\$ 58,348	
增 添	-	-	707	1,428	110	2,245	
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)	
111 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,374</u>	<u>6,577</u>	<u>13,454</u>	<u>6,797</u>	<u>60,227</u>	
累 計 折 舊							
111 年 1 月 1 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946	
折 舊	-	340	527	1,761	754	3,382	
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)	
111 年 12 月 31 日餘額	-	<u>14,042</u>	<u>1,651</u>	<u>7,656</u>	<u>1,613</u>	<u>24,962</u>	
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 8,332</u>	<u>\$ 4,926</u>	<u>\$ 5,798</u>	<u>\$ 5,184</u>	<u>\$ 35,265</u>	

110 年度

	土	房	屋				
成	地	及	建	運	生	租	合
本	地	建	築	輸	財	賃	計
110 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,462	\$ 11,696	\$ 6,417	\$ 56,974	
增 添	-	-	408	784	270	1,462	
處 分	-	-	-	(88)	-	(88)	
110 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,374</u>	<u>5,870</u>	<u>12,392</u>	<u>6,687</u>	<u>58,348</u>	
累 計 折 舊							
110 年 1 月 1 日餘額	-	13,362	642	4,758	120	18,882	
折 舊	-	340	482	1,591	739	3,152	
處 分	-	-	-	(88)	-	(88)	
110 年 12 月 31 日餘額	-	<u>13,702</u>	<u>1,124</u>	<u>6,261</u>	<u>859</u>	<u>21,946</u>	
110 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 8,672</u>	<u>\$ 4,746</u>	<u>\$ 6,131</u>	<u>\$ 5,828</u>	<u>\$ 36,402</u>	

111 及 110 年度本公司之不動產、廠房及設備並無任何減損跡象。
不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

本公司設定抵押作為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

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	<u>\$44,914</u>	<u>\$38,885</u>
使用權資產之增添	<u>111 年度</u> <u>\$11,326</u>	<u>110 年度</u> <u>\$ 5,806</u>
使用權資產之折舊費用	<u>\$ 5,297</u>	<u>\$ 4,096</u>
房屋及建築		
使用權資產轉租收益(帳 列其他收入)	<u>111 年度</u> <u>\$ 415</u>	<u>110 年度</u> <u>\$ 416</u>

(二) 租賃負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 5,117</u>	<u>\$ 3,809</u>
非 流 動	<u>\$41,302</u>	<u>\$35,854</u>

租賃負債之折現率(%)如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 8 至 13 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之建築物並無優惠承購權。

(四) 轉租

本公司以營業租賃轉租辦公室之使用權，租賃期間為 109 ~119 年。承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金。

除固定租賃給付外，該轉租合約亦約定每 3 年依台灣地區消費者物價基本分類指數「居住類房租」協議調整租賃給付。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	111年12月31日	110年12月31日
第 1 年	\$ 416	\$ 415
第 2 年	424	416
第 3 年	424	424
第 4 年	425	424
第 5 年	432	425
超過 5 年	1,234	1,666
	<u>\$ 3,355</u>	<u>\$ 3,770</u>

(五) 其他租賃資訊

本公司選擇對符合短期租賃或符合低價值資產租賃之租賃項目適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

	111 年度	110 年度
短期租賃費用	<u>\$ 1,736</u>	<u>\$ 3,192</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,999</u>	<u>\$ 2,722</u>
租賃之現金流出	<u>(\$ 9,888)</u>	<u>(\$10,693)</u>

十六、投資性不動產

111 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
成 本	合 計				
111 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 424,659	\$ 7,352	\$ -	\$1,966,913
增 添	-	-	-	6,688	6,688
處 分	-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>424,659</u>	<u>6,426</u>	<u>6,688</u>	<u>1,972,675</u>

累 計 折 舊	土地改良－建造中投資				合 計
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	
111 年 1 月 1 日餘額	-	72,834	2,846	-	75,680
折 舊	-	14,432	1,322	-	15,754
處 分	-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額	-	87,266	3,242	-	90,508
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 337,393</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 6,688</u>	<u>\$1,882,167</u>

110 年度

成 本	土地改良－				合 計
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	
110 年 1 月 1 日餘額	\$2,144,947	\$ 424,659	\$ 8,506	\$2,578,112	
增 添	-	-	-	-	
處 分	-	-	(1,154)	(1,154)	
自存貨重分類	(610,045)	-	-	(610,045)	
110 年 12 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>424,659</u>	<u>7,352</u>	<u>1,966,913</u>	
累 計 折 舊					合 計
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	
110 年 1 月 1 日餘額	-	58,311	2,719	61,030	
折 舊	-	14,523	1,281	15,804	
處 分	-	-	(1,154)	(1,154)	
110 年 12 月 31 日餘額	-	<u>72,834</u>	<u>2,846</u>	<u>75,680</u>	
110 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 351,825</u>	<u>\$ 4,506</u>	<u>\$1,891,233</u>	

投資性不動產出租之租賃期間約為 1 至 20 年。承租人於行使續租權時，雙方依市場行情調整租金。部分租約於本公司欲出售租賃標的時，若承租人有意承購，承租人具有優先承購權。

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	4 至 7 年

111 年及 110 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：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,641,748</u>	<u>\$3,410,458</u>

本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

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔保借款	\$ 875,566	\$1,181,066
無擔保借款	299,988	143,444
	<u>\$1,175,554</u>	<u>\$1,324,510</u>
擔保借款利率(%)	2.33~2.67	1.74~1.85
無擔保借款利率(%)	2.43	1.91

(二) 應付短期票券

111 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	\$ 1,700,000	(\$ 2,321)	\$ 1,697,679	2.84~2.97
中華票券	109,500	(148)	109,352	2.74
	<u>\$ 1,809,500</u>	<u>(\$ 2,469)</u>	<u>\$ 1,807,031</u>	

110 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	\$ 2,331,000	(\$ 2,476)	\$ 2,328,524	1.94
中華票券	139,000	(133)	138,867	1.75
	<u>\$ 2,470,000</u>	<u>(\$ 2,609)</u>	<u>\$ 2,467,391</u>	

(三) 長期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 115 年 7 月以前到期	\$3,124,390	\$3,152,020
減：一營業週期內到期部分	<u>2,812,390</u>	<u>1,516,520</u>
	<u>\$ 312,000</u>	<u>\$1,635,500</u>
年利率(%)	2.26~2.69	1.75~2.05

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

十八、應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,252,400	\$ 1,282,600
國內有擔保普通公司債	1,000,000	1,000,000
減：應付公司債折價	<u>26,617</u>	<u>37,374</u>
攤銷後成本	2,225,783	2,245,226
減：一營業週期內到期部分	<u>1,227,258</u>	<u>1,247,123</u>
	<u>\$ 998,525</u>	<u>\$ 998,103</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%)

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，111 年 8 月 1 日及 110 年 8 月 8 日轉換價格分別調整為每股 33.3 元及 35.7 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。111 及 110 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 21,500 千元及 11,500 千元，轉列普通股股本分別為 4,286 千元及 840 千元，轉列預收股本分別為

2,102 千元及 2,381 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分別減少 2,372 千元及 1,269 千元，應付公司債折價分別減少 568 千元及 412 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 3 千元及 8 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 16,913 千元及 9,128 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，111 年 8 月 1 日及 110 年 8 月 8 日轉換價格分別調整為每股 37.4 元及 40 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。111 及 110 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 8,700 千元及 5,900 千元，轉列普通股股本分別為 900 千元及 0 元，轉列預收股本分別為 1,364 千元及 1,475 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分別減少 299 千元及 202 千元，應付

公司債折價分別減少 188 千元及 156 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 4 千元及 3 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 6,543 千元及 4,468 千元。

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連帶保證及擔保品情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及應付帳款

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 41,445</u>	<u>\$ 50,476</u>
應付帳款	<u>\$ 359,529</u>	<u>\$279,816</u>
應付帳款-關係人	<u>\$ 106,918</u>	<u>\$116,247</u>

111 年及 110 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 184,000 千元及 138,360 千元，工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

本公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期間內償還。

二十、其他應付款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 21,727	\$ 19,618
應付在建費用	11,635	7,363
應付廣告佣金	32,056	6,789
應付利息	6,745	6,448
應付員工及董事酬勞	25,378	15,610
其他	10,543	6,011
	<u>\$ 108,084</u>	<u>\$ 61,839</u>

二一、其他流動負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
代收款	\$ 13,452	\$ 1,026
存入保證金	25,284	37,988
其他	3,304	656
	<u>\$ 42,040</u>	<u>\$ 39,670</u>

二二、確定提撥計畫

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

二三、資產負債之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收、償付或轉列營建收入與成本之金額，列示如下：

	111 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合計
資 產				
應收票據	\$ 2,611	\$ -	\$ 2,611	
其他應收款	308	-	308	
存 貨	3,050,405	6,046,920	9,097,325	
其他金融資產－流動	468,743	42,571	511,314	
存出保證金－流動	10,561	6,044	16,605	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
111 年 12 月 31 日			
預付工程款（列入其他流動資產項下）	6,716	-	6,716
取得合約之增額成本	<u>114,331</u>	<u>13,738</u>	<u>128,069</u>
	<u>\$ 3,653,675</u>	<u>\$ 6,109,273</u>	<u>\$ 9,762,948</u>
百分比（%）	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,175,554	\$ -	\$ 1,175,554
應付短期票券	1,807,031	-	1,807,031
合約負債	461,851	42,559	504,410
應付票據	41,445	-	41,445
應付帳款	252,030	107,499	359,529
應付帳款-關係人	50,841	56,077	106,918
應付在建費用（列入其他應付款項下）	11,635	-	11,635
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	32,056	-	32,056
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	1,227,258	-	1,227,258
一年或一營業週期內到期長期借款	2,005,890	806,500	2,812,390
存入保證金-流動(列入其他流動負債項下)	25,284	-	25,284
退款負債-流動(列入其他流動負債項下)	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 7,090,965</u>	<u>\$ 1,012,635</u>	<u>\$ 8,103,600</u>
百分比（%）	<u>88</u>	<u>12</u>	<u>100</u>
110 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,300	\$ -	\$ 1,300
存 貨	2,406,486	7,247,090	9,653,576
其他金融資產—流動	630,636	253,810	884,446
存出保證金—流動	3,623	2,744	6,367
預付工程款（列入其他流動資產項下）	5,021	-	5,021
取得合約之增額成本	<u>98,981</u>	<u>59,644</u>	<u>158,625</u>
	<u>\$ 3,146,047</u>	<u>\$ 7,563,288</u>	<u>\$10,709,335</u>
百分比（%）	<u>29</u>	<u>71</u>	<u>100</u>

	110 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
負 債				
短期借款	\$ 1,324,510	\$ -	\$ 1,324,510	
應付短期票券	2,467,391	-	2,467,391	
合約負債	615,097	252,568	867,665	
應付票據	50,476	-	50,476	
應付帳款	202,197	77,619	279,816	
應付帳款-關係人	74,331	41,916	116,247	
應付在建費用（列入其他應付款項下）	7,363	-	7,363	
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	6,789	-	6,789	
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	1,247,123	1,247,123	
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)	37,988	-	37,988	
	<u>\$ 4,786,142</u>	<u>\$ 3,135,746</u>	<u>\$ 7,921,888</u>	
百分比（%）	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>100</u>	

二四、權 益

（一）普通股股本

	111 年 12 月 31 日	110 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>96,622</u>	<u>95,718</u>
已發行股本	<u>\$ 966,222</u>	<u>\$ 957,180</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。

111 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 8,652 千元，截至 111 年 12 月 31 日止，5,186 千元已完成資本額變更登記，餘 3,466 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

110 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 4,696 千元，截至 110 年 12 月 31 日止，840 千元已完成資本額變更登記，餘 3,856 千元已於 111 年 4 月完成資本額變更登記。

(二) 資本公積

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
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
公司債轉換溢價	37,052	13,596
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	<u>63,275</u>	<u>65,946</u>
	<u>\$345,528</u>	<u>\$324,743</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

111 年 6 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，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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。

111 年 6 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。

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

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	110 年度	109 年度	110 年度	109 年度
法定盈餘公積	\$ 48,638	\$ 17,965		
現金股利	400,000	191,268	\$ 4.162	\$ 2.0

本公司 112 年 3 月董事會擬議 111 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	\$ 63,064	
現金股利	500,000	\$ 5.156

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 112 年 6 月 21 日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

	111 年度	110 年度
年初餘額	\$12,510	\$10,604
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	(1,828)	1,906
年底餘額	<u>\$10,682</u>	<u>\$12,510</u>

二五、收 入

	111 年度	110 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$3,921,033	\$2,564,932
其 他	<u>1</u>	<u>2</u>
	3,921,034	2,564,934
租金收入	<u>18,691</u>	<u>14,222</u>
	<u>\$3,939,725</u>	<u>\$2,579,156</u>

(一) 合約餘額

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日	110 年 1 月 1 日
應收票據	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債			
預收房地款	<u>\$504,410</u>	<u>\$867,665</u>	<u>\$896,093</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，111 及 110 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 111 及 110 年度認列為收入之金額分別為 613,315 千元及 361,267 千元。

(二) 合約成本相關資產

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$128,069</u>	<u>\$158,625</u>

本公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。111 及 110 年度認列攤銷費用分別為 98,554 千元及 89,381 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

111 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	\$3,907,951	\$ 13,082	\$ -	\$3,921,033
其 他	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
	3,907,952	13,082	-	3,921,034
租金收入	<u>-</u>	<u>12,669</u>	<u>6,022</u>	<u>18,691</u>
	<u>\$3,907,952</u>	<u>\$ 25,751</u>	<u>\$ 6,022</u>	<u>\$3,939,725</u>

110 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	\$1,062,873	\$1,489,059	\$ 13,000	\$2,564,932
其 他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
	1,062,875	1,489,059	13,000	2,564,934
租金收入	<u>90</u>	<u>8,743</u>	<u>5,389</u>	<u>14,222</u>
	<u>\$1,062,965</u>	<u>\$1,497,802</u>	<u>\$ 18,389</u>	<u>\$2,579,156</u>

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	111 年度	110 年度
服務收入（附註三一）	\$ 5,531	\$ 5,531
租金收入	5,257	4,141
股利收入	506	486
其 他	8,803	7,397
	<u>\$ 20,097</u>	<u>\$ 17,555</u>

(二) 其他利益及損失

	111 年度	110 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨(損 失)利益	(\$2,279)	\$ 5,093
其 他	26	1,486
	<u>(\$2,253)</u>	<u>\$ 6,579</u>

(三) 財務成本

	111 年度	110 年度
銀行借款利息	\$ 99,344	\$ 81,740
票券利息費用	51,571	33,336
轉換公司債折價攤銷	9,579	9,734
租賃負債之利息	1,583	1,348
普通公司債利息	6,222	3,145
押金設算息	37	20
	<u>168,336</u>	<u>129,323</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	81,045	57,477
	<u>\$ 87,291</u>	<u>\$ 71,846</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111 年度	110 年度
利息資本化金額	<u>\$ 81,045</u>	<u>\$ 57,477</u>
利息資本化利率（%）	1.61~2.09	1.50~1.67

(四) 折舊費用

	111 年度	110 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,382	\$ 3,152
使用權資產	5,297	4,096
投資性不動產	<u>15,754</u>	<u>15,804</u>
	<u>\$ 24,433</u>	<u>\$ 23,052</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 16,090	\$ 16,105
營業費用	<u>8,343</u>	<u>6,947</u>
	<u>\$ 24,433</u>	<u>\$ 23,052</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	111 年度	110 年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 12,911</u>	<u>\$ 12,503</u>

(六) 員工福利費用

	111 年度	110 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 77,114	\$ 61,606
勞健保	4,064	3,576
其他	<u>3,362</u>	<u>3,169</u>
	84,540	68,351
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>1,873</u>	<u>1,669</u>
	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 70,020</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 70,020</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 112 年及 111 年 3 月經董事會分別決議 111 及 110 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	111 年度	110 年度
員工酬勞（‰）	1	1
董事酬勞（‰）	3	3

金 額

	111 年度	110 年度
員工酬勞	<u>\$ 819</u>	<u>\$ 503</u>
董事酬勞	<u>\$ 24,559</u>	<u>\$ 15,107</u>

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

110 及 109 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 110 及 109 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，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：

	111 年度	110 年度
當期所得稅		
本年度產生	\$167,285	\$ 2,425
未分配盈餘加徵	1,887	-
土地增值稅	-	17,995
以前年度之調整	<u>139</u>	<u>170</u>
	<u>169,311</u>	<u>20,590</u>
遞延所得稅		
本年度產生	(6,681)	(2,856)
以前年度之調整	-	(34,767)
本年度抵用之虧損扣抵	<u>-</u>	<u>18,604</u>
	<u>(6,681)</u>	<u>(19,019)</u>
	<u>\$162,630</u>	<u>\$ 1,571</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	111 年度	110 年度
稅前淨利	<u>\$793,271</u>	<u>\$487,951</u>
稅前淨利按法定稅率計算		
之所得稅費用	\$158,654	\$ 97,590
未分配盈餘加徵	1,887	-
土地增值稅	-	17,995
免稅所得	329	(79,822)
稅上不可減除之費損	1,621	405
以前年度所得稅調整	<u>139</u>	<u>(34,597)</u>
	<u>\$162,630</u>	<u>\$ 1,571</u>

(二) 本期所得稅負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$167,670</u>	<u>\$2,385</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ 35,443	\$ 6,303	\$ 41,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
其 他	<u>216</u>	<u>378</u>	<u>594</u>
	<u>\$ 37,019</u>	<u>\$ 6,681</u>	<u>\$ 43,700</u>

110 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ -	\$ 35,443	\$ 35,443
遞延行銷費用	-	1,360	1,360
虧損扣抵	18,000	(18,000)	-
其 他	<u>-</u>	<u>216</u>	<u>216</u>
	<u>\$ 18,000</u>	<u>\$ 19,019</u>	<u>\$ 37,019</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 109 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及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	111 年度	110 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$630,641	\$486,380
加：轉換公司債利息	9,579	8,656
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	636	(5,691)
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$640,856</u>	<u>\$489,345</u>

股 數

	111 年度	單位：千股 110 年度
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	96,380	95,701
加：具稀釋作用之潛在普通股－ 員工酬勞	16	10
轉換公司債	<u>34,954</u>	<u>29,227</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>131,350</u>	<u>124,938</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。

二九、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司資本結構係由淨債務及權益組成，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
<u>111 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	\$ 17,241	\$ -	\$ -	\$ 17,241
衍生工具－轉換公司債	-	-	197	197
	<u>\$ 17,241</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 17,438</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>\$ 30,682</u>	<u>\$ 30,682</u>
<u>110 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	\$ 14,160	\$ -	\$ -	\$ 14,160
衍生工具－轉換公司債	-	-	840	840
	<u>\$ 14,160</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 840</u>	<u>\$ 15,000</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>\$ 32,510</u>	<u>\$ 32,510</u>

111 及 110 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

111 年度

	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)
年初餘額	(\$ 840)	\$ 32,510
認列於損益(其他利益及 損失)	636	-
行使公司債轉換權	7	-
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 實現評價損益項下)	-	(1,828)
年底餘額	<u>(\$ 197)</u>	<u>\$ 30,682</u>

110 年度

	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)
年初餘額	\$ 4,840	\$ 30,604
認列於損益(其他利益及 損失)	(5,691)	-
行使公司債轉換權	11	-
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 實現評價損益項下)	-	1,906
年底餘額	<u>(\$ 840)</u>	<u>\$ 32,510</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

	111 年 12 月 31 日	110 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	\$ 17,438	\$ 15,000
透過其他綜合損益按公		
允價值衡量之金融資		
產	30,682	32,510
按攤銷後成本衡量之金		
融資產(註1)	1,471,567	1,540,096
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註2)	8,977,471	9,737,884

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、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(含關係人)、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

本公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、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營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$4,079,233	\$4,752,280

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	1,298,486	1,522,687
金融負債	4,299,944	4,476,530

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

若利率增加／減少 0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 111 及 110 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,750 千元及 11,191 千元，主要係因本公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

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

若權益價格上漲／下跌 10%，111 及 110 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 1,724 千元及 1,416 千元。

3. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險，截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司之應收款項金額不重大，因此不預期有重大之信用風險。

4. 流動性風險

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

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本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已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製。

111 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	\$	477,774	\$	164,290	\$	2,649	\$	644,713
租賃負債		6,673		27,254		19,695		53,622
浮動利率工具		3,263,713		1,142,713		-		4,406,426
固定利率工具		<u>3,067,700</u>		<u>1,014,476</u>		<u>-</u>		<u>4,082,176</u>
		<u>\$6,815,860</u>		<u>\$2,348,733</u>		<u>\$ 22,344</u>		<u>\$9,186,937</u>

110 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	\$	426,831	\$	119,583	\$	2,323	\$	548,737
租賃負債		5,138		20,887		20,529		46,554
浮動利率工具		1,928,200		2,676,401		-		4,604,601
固定利率工具		<u>2,475,800</u>		<u>2,302,876</u>		<u>-</u>		<u>4,778,676</u>
		<u>\$4,835,969</u>		<u>\$5,119,747</u>		<u>\$ 22,852</u>		<u>\$9,978,568</u>

(2) 融資額度

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
無擔保金融機構借款		
額度		
已動用金額	\$ 299,988	\$ 143,444
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 299,988</u>	<u>\$ 143,444</u>

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$5,809,456	\$6,803,086
未動用金額	<u>3,430,225</u>	<u>3,366,605</u>
	<u>\$ 9,239,681</u>	<u>\$10,169,691</u>

三一、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
華慶營造工程有限公司（華慶）	子公司
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
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

(二) 營業收入

	111 年度
鍾 青 芳	\$ 5,800
郭 鳳 蘭	3,693
張 天 偉	<u>7,927</u>
	<u>\$17,420</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(三) 進貨及外包工程

	110 年度
呂 水 波	<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。

111 及 110 年度本公司委由子公司華慶承包建案，按合約進度估驗之進貨分別為 575,465 千元及 546,694 千元，交易價格並無與其他廠商進貨相同產品可供比較，付款條件關係人為月結 15 天，非關係人為月結 15 至 75 天。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司向子公司華慶收取之工程保固保證金分別為 24,306 千元及 32,623 千元，列入其他流動負債（存入保證金－流動）項下。

(四) 其他收入

本公司提供部分管理服務予子公司華慶，111 及 110 年度認列於其他收入金額皆為 5,531 千元。

(五) 年底餘額

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
應付帳款		
子公司－華慶	<u>\$ 106,918</u>	<u>\$116,247</u>
合約負債		<u>110 年 12 月 31 日</u>
鍾 青 芳		\$ 1,029
張 天 偉		1,299
郭 鳳 蘭		<u>380</u>
		<u>\$ 2,708</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(六) 承租協議

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
<u>取得使用權資產</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 11,326</u>	<u>\$ 5,806</u>

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 5,088	\$ 3,780
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限公司	<u>41,142</u>	<u>35,664</u>
		<u>\$ 46,230</u>	<u>\$ 39,444</u>
		111年度	110年度
利息費用			
華友聯市地重劃股份有限公司		<u>\$ 1,577</u>	<u>\$ 1,340</u>

本公司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 8 至 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 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本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 1,159 千元及 893 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(七) 轉租協議

本公司於 109 年 11 月以營業租賃轉租辦公室之使用權予子公司華慶，租賃期間為 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月收取。111 及 110 年度認列之租金收入分別為 415 千元及 416 千元。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司因上述租約向子公司華慶收取之保證金皆為 73 千元（列入存入保證金-非流動項下）。

(八) 保 證

111 年及 110 年 12 月 31 日，本公司銀行借款、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。

(九) 其他

本公司委任子公司華慶進行已完工建案之地下室修繕工程及管理，110 年度認列於管理費用金額為 1,247 千元。

(十) 主要管理階層之薪酬

	111 年度	110 年度
短期員工福利	\$ 45,571	\$ 33,607
退職後福利	507	467
	<u>\$ 46,078</u>	<u>\$ 34,074</u>

三二、質抵押之資產

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

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
存 貨		
在建房地	\$4,307,901	\$4,586,588
營建用地	3,593,455	4,475,533
投資性不動產	1,859,313	1,873,615
不動產、廠房及設備	19,357	19,697
其他金融資產-非流動	257,250	257,250
	<u>\$10,037,276</u>	<u>\$11,212,683</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 111 年 12 月 31 日止，本公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 4,256,588 千元，其中未入帳金額為 2,796,658 千元。

三四、重大之期後事項

本公司於 111 年 12 月與「台灣三井不動產股份有限公司」簽訂「合資經營協議書」，112 年 2 月雙方共同投資設立「華慶開發股份有限公司」（本公司持股 51%，對其具控制力），並於 112 年 3 月經董事會決議本公司與「華慶開發股份有限公司」簽署「合作興建大樓合建分售契約書」，共同推動高雄市鳳山區華泰段 51 地號之土地開發。

三五、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三六、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：無。
 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：附表二。
 8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
 9. 從事衍生工具交易：無。
 10. 被投資公司資訊：附表四。
- (三) 大陸投資資訊：無。
- (四) 主要股東資訊：附表五。

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 111 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							
	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	\$ 922	-	\$ 922	
	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	2,427	-	2,427	
	永豐 ESG 全球數位基礎建設基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	100,000	929	-	929	
	第一金全球 AI 人工智慧基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	105,318.6	1,289	-	1,289	
	柏瑞 ESG 量化債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	21,608.62	5,941	-	5,941	
	新光臺灣高股息基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	1,942	-	1,942	
	第一金創新趨勢基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	64,914	1,818	-	1,818	
	國泰美國優質債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	<u>1,973</u>	-	<u>1,973</u>	
					<u>\$ 17,241</u>		<u>\$ 17,241</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	2,629,143	<u>\$ 30,682</u>	-	<u>\$ 30,682</u>	

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 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

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				應 收（付）票 據、帳 款		備 註		
					佔總進(銷) 貨之比率		交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因			估 總 應 收 (付) 票 據、帳 款 之 比 率 (%)	
							單 價	授 信 期 間			餘 額 (註 4)
進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	進（銷）貨	金 額 (%) (註 4)	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額 (註 4)	備 註		
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註 2)	<u>\$575,465</u>	29	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$106,918)</u>	(21)	註 1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註 3)	<u>(\$528,656)</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>\$106,918</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
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 111 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額（註）	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$ 106,918	4.74	\$ -	-	\$ 45,756	\$ -	

註： 於編製合併財務報表時皆已沖銷。

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 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持股情形			被投資公司本 年度淨利	本年度認列之 投資損失(註2)	備註
				本年 年底	去年 年底	股數 (註1)	比率 (%)	帳面金額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 250,563	\$ 250,563	-	100.00	\$ 210,126	\$ 541	(\$ 2,727)	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 541 千元減除未實現銷貨利益 41,687 千元及加計已實現銷貨利益 38,419 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 111 年 12 月 31 日

附表五

[illegible]

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
其他金融資產明細表		附註十一
其他流動資產明細表		附註十二
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
使用權資產變動明細表		明細表五
投資性不動產變動明細表		附註十六
遞延所得稅資產明細表		附註二七
短期借款明細表		明細表六
應付短期票券明細表		附註十七
應付票據明細表		明細表七
應付帳款明細表		明細表八
其他應付款明細表		附註二十
其他流動負債明細表		附註二一
應付公司債明細表		明細表九
長期借款明細表		明細表十
租賃負債明細表		附註十五
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十一
營業成本明細表		明細表十二
營業費用明細表		明細表十三
其他收入明細表		附註二六
其他利益及損失淨額明細表		附註二六
財務成本明細表		附註二六
員工福利及折舊費用功能別彙總表		明細表十四

華友聯開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 111 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及週轉金				\$	<u>127</u>
銀行存款					
新台幣存款					
支票及活期存款				529,759	
外幣活期存款(註)					
美金 5,648.90 元				<u>173</u>	
				<u>529,932</u>	
約當現金					
附買回債券				到期日：112.01.13	<u>150,040</u>
				利率：0.65%	
					<u>\$680,099</u>

註：美金按匯率：US\$1=NT\$ 30.715 換算。

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

項 目	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地		
其他(註)	\$ 176,735	\$ 570,891
在建房地		
高雄市建案	3,689,489	10,634,602
台南市建案	<u>1,058,930</u>	<u>1,491,471</u>
	<u>4,748,419</u>	<u>12,126,073</u>
營建用地		
高雄市	2,033,397	2,428,231
桃園市	186,198	2,473,697
台南市	817,493	1,185,997
宜蘭縣	243,482	548,203
其他(註)	<u>891,601</u>	<u>1,178,608</u>
	<u>4,172,171</u>	<u>7,814,736</u>
	<u>\$9,097,325</u>	<u>\$20,511,700</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 111 年度

明細表三

單位：新台幣千元

項 目	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			完 工 轉 列 待 售 房 地	年 底 餘 額	擔保或質押情形
		土 地 款 (營建用地轉入)	工 程 成 本	資 本 化 利 息			
高雄市建案	\$4,074,752	\$1,005,047	\$1,410,272	\$ 65,050	(\$2,865,632)	\$3,689,489	參閱附註三二
台南市建案	<u>620,774</u>	<u>-</u>	<u>422,856</u>	<u>15,300</u>	<u>-</u>	<u>1,058,930</u>	參閱附註三二
	<u>\$4,695,526</u>	<u>\$1,005,047</u>	<u>\$1,833,128</u>	<u>\$ 80,350</u>	<u>(\$2,865,632)</u>	<u>\$4,748,419</u>	

華友聯開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 111 年度

明細表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	採用權益法認 列之子公司損 益之份額(註 2)	年 底 餘 額		股 權 淨 值	提供擔保或質 押 情 形	備 註	
				股 數 (註 1)	金 額				持 股 %
-	\$ 213,620	-	\$ 767 (註 3)	-	100	\$ 210,126	\$ -	\$ 243,248	無

註 1：華慶營造工程有限公司實收資本額為 242,500 千元。

註 2：係採用權益法認列之子公司利益之份額為 541 千元減除未實現銷貨利益 41,687 千元及加計已實現銷貨利益 38,419 千元。

註 3：係收取現金股利收入 767 千元。

華友聯開發股份有限公司
使用權資產變動明細表
民國 111 年度

明細表五

單位：新台幣千元

名	稱	年 初 餘 額	本 年 新 增	本 年 處 分	年 底 餘 額
成本					
	房屋及建築	\$ 43,668	\$ 11,326	\$ -	\$ 54,994
累計折舊					
	房屋及建築	(<u>4,783</u>)	(5,297)	-	(<u>10,080</u>)
		<u>\$ 38,885</u>			<u>\$ 44,914</u>

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

(除另註明外)

借款種類及債權人	借款期間	年利率(%)	餘額	融資額度	提供抵押或擔保情形
擔保借款					
陽信商業銀行	111.11.11~112.05.09	2.42	\$ 160,500	\$ 160,500	參閱附註三 二
臺灣新光商業銀行	111.10.17~112.05.21	2.33~2.67	512,000	934,000	參閱附註三 二
華泰商業銀行	111.11.28~112.03.30	2.40	154,000	154,000	參閱附註三 二
王道商業銀行	111.10.25~112.01.25	2.50	<u>49,066</u>	<u>58,880</u>	參閱附註三 二
			875,566	<u>\$1,307,380</u>	
信用借款					
臺灣新光商業銀行	111.08.17~112.08.17	2.43	<u>299,988</u>	<u>\$ 299,988</u>	無
			<u>\$1,175,554</u>		

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
萬大禾鋼鐵(股)公司	工程款	\$ 40,933
其他(註)		<u>512</u>
		<u>\$ 41,445</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
關係人		
華慶營造工程有限公司	工 程 款	<u>\$106,918</u>
非關係人		
潤昇工程有限公司	工 程 款	\$ 96,221
國產建材實業(股)公司	材 料 款	39,566
中華電線電纜(股)公司	工 程 款	21,581
高宇旺(股)公司	材 料 款	19,724
其他（註）		<u>182,437</u>
		<u>\$359,529</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
應付公司債明細表
民國 111 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元
(除另註明外)

債 券 名 稱	受 託 人	發 行 日 期	付 息 日 期	利 率 (%)	金 額		已 還 / 轉 換 數 額	期 末 餘 額	未 攤 銷 溢 (折) 價	帳 面 金 額	償 還 辦 法	擔 保 情 形	備 註
					發 行 總 額	發 行 總 額							
國內第一次有擔保轉換公司債	凱基商業銀行股份有限公司	109.01.17	- (註)	-	\$300,000		(\$ 33,000)	\$267,000	(\$ 6,136)	\$260,864	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
國內第二次有擔保轉換公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	109.12.01	- (註)	-	1,000,000		(14,600)	985,400	(19,006)	966,394	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
國內第一次有擔保普通公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	110.06.29	112.06.29	0.58	<u>1,000,000</u>		<u>-</u>	<u>1,000,000</u>	<u>(1,475)</u>	<u>998,525</u>	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
					<u>\$2,300,000</u>		<u>(\$ 47,600)</u>	<u>\$2,252,400</u>	<u>(\$ 26,617)</u>	2,225,783			
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債										(<u>1,227,258</u>)			
										<u>\$998,525</u>			

註：票面年利率為 0%，是以無付息日期。

華友聯開發股份有限公司
長期借款明細表
民國 111 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元
(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額		合 計	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期			
銀行借款							
第一商業銀行	108.08.19~115.07.31	2.35~2.58	\$ 493,000	\$ 312,000	\$ 805,000	\$ 1,515,000	參閱附註三二
全國農業金庫	108.09.16~113.09.16	2.26	313,500	-	313,500	928,500	參閱附註三二
土地銀行	106.09.29~115.07.02	2.45~2.50	1,443,270	-	1,443,270	2,001,300	參閱附註三二
台灣銀行	108.02.20~113.02.20	2.59~2.69	562,620	-	562,620	717,000	參閱附註三二
			<u>\$2,812,390</u>	<u>\$ 312,000</u>	<u>\$3,124,390</u>		

華友聯開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 111 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

項 目	金 額
營建收入淨額	
高雄市建案	\$3,907,951
台南市建案	<u>13,082</u>
	3,921,033
出租房地收入	18,691
其 他	<u>1</u>
	<u>\$3,939,725</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 111 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

項	目	金	額
銷售房地成本			
高雄市建案		\$2,694,459	
台南市建案		<u>4,402</u>	
		2,698,861	
出租房地成本—折舊費用		<u>15,754</u>	
		<u>\$2,714,615</u>	

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 111 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$152,869	\$ 37	\$152,906
薪資（註）	-	77,114	77,114
稅 捐	10,248	19,381	29,629
手 續 費	1,183	22,896	24,079
其 他	<u>6,601</u>	<u>71,675</u>	<u>78,276</u>
	<u>\$170,901</u>	<u>\$191,103</u>	<u>\$362,004</u>

註：薪資費用包含董事酬金 24,861 千元。

華友聯開發股份有限公司
員工福利及折舊費用功能別彙總表
民國 111 及 110 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

	111 年度			110 年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
員工福利費用						
薪 資	\$ -	\$ 52,253	\$ 52,253	\$ -	\$ 46,209	\$ 46,209
勞 健 保	-	4,064	4,064	-	3,576	3,576
退 休 金	-	1,873	1,873	-	1,669	1,669
董事酬金	-	24,861	24,861	-	15,397	15,397
其 他	-	3,362	3,362	-	3,169	3,169
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,020</u>	<u>\$ 70,020</u>
折舊費用	<u>\$ 16,090</u>	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 24,433</u>	<u>\$ 16,105</u>	<u>\$ 6,947</u>	<u>\$ 23,052</u>

註 1：本年度及前一年度之平均員工人數分別為 57 人及 54 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 8 人。

註 2：1.本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,256 千元及 1,187 千元。

2.本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 1,066 千元及 1,005 千元。

3.平均員工薪資費用調整變動情形 6.07%。

4.本公司已於 108 年 6 月 21 日成立審計委員會取代監察人。

5.公司薪資報酬政策：

(1)董事

董事之酬勞包括車馬費、盈餘分配之酬勞及業務執行費用，盈餘分配之酬勞係明訂於公司章程內。本公司支付董事之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董事酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其對公司績效貢獻度給予合理報酬。

(2)總經理以下各級員工

為完備本公司員工職掌、薪資管理制度，確立同仁職位核敘公平性並據以獲得合理報酬，依據本公司「工作規則」、「董事及經理人薪酬辦法」等規定，包括薪資、獎金，係依所擔任之職位，所承擔之責任及對本公司營運目標之貢獻度，並參酌同業水準議定之。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 004 號

(1) 劉 裕 祥

會 員 姓 名：

(2) 許 瑞 軒

事 務 所 名 稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事 務 所 地 址：高雄市成功二路88號3樓

事 務 所 電 話：5301888

事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1)高市會證字第1005號

委託人統一編號：07510318

(2)高市會證字第865號

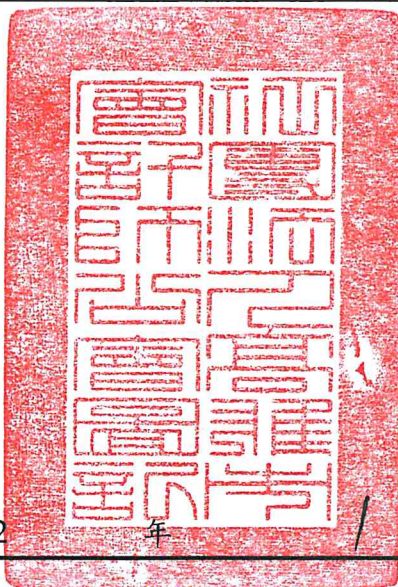
印鑑證明書用途：辦理華友聯開發股份有限公司111年度（自民國111年1月1日至111年12月31日止）財務報表之查核簽證。

簽 名 式 (一)		存 會 印 鑑 (一)	
簽 名 式 (二)		存 會 印 鑑 (二)	

理事長：



核對人：王惇惠



中 華 民 國

1 1 2

年

月

5

日