

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112及111年第2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	10~11		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	11~12		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	12		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	12~42		六 ~ 三 十
	(七) 關 係 人 交 易	42~44		三 一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	44		三 二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	44		三 三
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	44~45		三 四
	(十二) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 之 資 訊	45		三 五
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	45		三 六
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	45		三 六
	3. 大 陸 投 資 資 訊	46		三 六
	4. 主 要 股 東 資 訊	46		三 六
	(十四) 部 門 資 訊	46~47		三 七

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 112 年及 111 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 112 及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 2410 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 112 年及 111 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,354,264 千元及 774,206 千元，分別佔合併資產總額之 10%及 5%；負債總額分別為 174,209 千元及 152,882 千元，分別佔合併負債總額之 2%及 1%；民國 112 及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失分別為 4,128 千元、4,582 千元、10,792 千元及 12,830 千元，分別佔合併綜合損益之 29%、5%、21%及 26%。

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 112 年及 111 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 112 及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 江 佳 玲



江佳玲

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1120349008 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

民國 112 年 6 月 30 日暨民國 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
代 碼	負 債 及 權 益	金 額 %	金 額 %	金 額 %
1100	流動資產			
1110	現金及約當現金（附註六）	\$ 684,855 5	\$ 906,914 7	\$ 799,931 6
1150	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註七及十八）	19,057 -	17,438 -	17,060 -
1170	應收票據（附註九及二五）	23,522 -	2,611 -	2,570 -
1200	應收帳款（附註九及二五）	21,814 -	- -	10 -
1220	其他應收款	12 -	308 -	41 -
1320	本期所得稅資產	146 -	91 -	- -
1476	存貨（附註十及三二）	9,903,139 72	9,116,030 70	10,157,054 70
1478	其他金融資產（附註十一）	624,417 5	511,314 4	892,897 6
1479	存出保證金	9,690 -	16,620 -	6,551 -
1480	其他流動資產（附註十二）	65,689 -	35,984 -	82,115 1
11XX	取得合約之增額成本（附註二五）	141,097 1	128,069 1	160,006 1
	流動資產總計	11,493,438 83	10,735,379 82	12,118,235 84
1517	非流動資產			
1600	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註八）	32,496 -	30,682 -	32,106 -
1755	不動產、廠房及設備（附註十四及三二）	14,810 -	35,265 -	36,127 -
1760	使用權資產（附註十五及三一）	44,455 -	44,914 1	47,784 1
1805	投資性不動產（附註十六及三二）	1,924,675 14	1,884,035 15	1,881,932 13
1840	商 譽	13,370 -	13,370 -	13,370 -
1920	遞延所得稅資產	51,303 1	43,700 -	41,497 -
1984	存出保證金（附註三一）	3,446 -	3,380 -	8,616 -
15XX	其他金融資產（附註十一及三二）	257,250 2	257,250 2	257,250 2
	非流動資產總計	2,341,805 17	2,312,596 18	2,318,682 16
1XXX	資產總計	\$13,835,243 100	\$13,047,975 100	\$14,436,917 100
2100	流動負債			
2110	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$ 983,412 7	\$1,175,554 9	\$1,269,380 9
2130	應付短期票券（附註十七、三一及三二）	2,412,741 17	1,807,031 14	2,469,955 17
2150	合約負債（附註二五及三一）	646,668 5	504,410 4	969,013 7
2170	應付票據（附註十九）	17,111 -	42,972 1	9,272 -
2200	應付帳款（附註十九）	486,973 4	522,836 4	541,582 4
2230	其他應付款（附註二十）	565,251 4	129,204 1	479,275 3
2280	本期所得稅負債	3,726 -	167,670 1	24,788 -
2321	租賃負債（附註十五及三一）	5,541 -	5,117 -	5,019 -
2322	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）	1,221,362 9	1,227,258 9	1,245,128 9
2399	一年或一營業週期內到期長期借款（附註十七、三一及三二）	2,752,920 20	2,812,390 22	3,065,130 21
21XX	其他流動負債（附註二一）	25,155 -	19,477 -	86,266 -
	流動負債總計	9,120,860 66	8,413,919 65	10,164,808 70
2530	非流動負債			
2540	應付公司債（附註十八、三一及三二）	998,736 7	998,525 8	998,314 7
2580	長期借款（附註十七、三一及三二）	885,500 7	312,000 2	551,120 4
2645	租賃負債（附註十五及三一）	40,807 -	41,302 -	43,889 -
25XX	遞延所得稅負債	53 -	- -	- -
	存入保證金	3,267 -	3,291 -	2,150 -
	非流動負債總計	1,928,363 14	1,355,118 10	1,595,473 11
2XXX	負債總計	11,049,223 80	9,769,037 75	11,760,281 81
3110	歸屬於本公司業主之權益（附註十八及二四）股本			
3140	普通股股本	972,170 7	966,222 7	961,995 7
3100	預收股本	684 -	3,466 -	894 -
3200	股本總計	972,854 7	969,688 7	962,889 7
3310	資本公積	352,946 3	345,528 3	329,696 2
3350	保留盈餘			
3300	法定盈餘公積	473,277 3	410,213 3	410,213 3
3400	未分配盈餘	927,633 7	1,542,827 12	961,732 7
31XX	保留盈餘總計	1,400,910 10	1,953,040 15	1,371,945 10
	其他權益	12,496 -	10,682 -	12,106 -
	本公司業主之權益總計	2,739,206 20	3,278,938 25	2,676,636 19
36XX	非控制權益（附註二四）	46,814 -	- -	- -
3XXX	權益總計	2,786,020 20	3,278,938 25	2,676,636 19
	負債及權益總計	\$13,835,243 100	\$13,047,975 100	\$14,436,917 100

董事長：陸紹廷



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 112 年 8 月 10 日核閱報告）

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

合併綜合損益表

民國 112 及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日
以及民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元，
惟每股盈餘(虧損)為元

代 碼		112年4月1日至6月30日		111年4月1日至6月30日		112年1月1日至6月30日		111年1月1日至6月30日	
		金	額	%	金	額	%	金	額
4000	營業收入淨額(附註二五及三一)	\$	77,205	100	\$	778,405	100	\$	100,077
5000	營業成本(附註十及二六)		33,604	44		550,780	71		46,376
5900	營業毛利		43,601	56		227,625	29		53,701
	營業費用(附註二六)								
6100	推銷費用		4,565	6		36,006	4		9,005
6200	管理費用		35,017	45		45,983	6		71,811
6000	營業費用合計		39,582	51		81,989	10		80,816
6900	營業利益(損失)		4,019	5		145,636	19	(	27,115)
	營業外收入及支出(附註二六及三一)								
7100	利息收入		3,643	5		497	-		4,211
7010	其他收入		2,635	3		4,349	-		6,379
7020	其他利益及損失		833	1	(	1,101)	-	(	1,882)
7050	財務成本	(	21,860)	(28)	(	26,299)	(3)	(	43,073)
7000	營業外收入及支出合計	(	14,749)	(19)	(	22,554)	(3)	(	30,996)
7900	稅前淨利(損)	(	10,730)	(14)		123,082	16	(	58,111)
7950	所得稅費用(利益)(附註四及二七)		3,343	4		26,480	4	(	3,795)
8200	本期淨利(損)	(	14,073)	(18)		96,602	12	(	54,316)
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		-	-		-	-		1,814
8500	本期綜合損益總額	(	14,073)	(18)		96,602	12	(	52,502)
	淨利(損)歸屬於：								
8610	本公司業主	(	13,105)	(17)		96,602	12	(	52,130)
8620	非控制權益	(	968)	(1)		-	-	(	2,186)
8600		(	14,073)	(18)		96,602	12	(	54,316)
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	(	13,105)	(17)		96,602	12	(	50,316)
8720	非控制權益	(	968)	(1)		-	-	(	2,186)
8700		(	14,073)	(18)		96,602	12	(	52,502)
	每股盈餘(虧損)(附註二八)								
9750	基 本	(	0.13)			1.00		(	0.54)
9850	稀 釋	(	0.13)			0.77		(	0.54)

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112年8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 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼		112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	(\$ 58,111)	\$ 70,039
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	12,268	11,848
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失(利益)	(696)	1,897
A20900	財務成本	43,073	45,049
A21200	利息收入	(4,211)	(498)
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	(923)	(3,961)
A31130	應收票據	(20,911)	(1,270)
A31150	應收帳款	(21,814)	(10)
A31180	其他應收款	296	(28)
A31200	存 貨	(739,040)	(392,573)
A31240	其他流動資產	(29,705)	(27,187)
A31250	其他金融資產	(113,103)	(8,451)
A31270	取得合約之增額成本	(13,028)	(1,381)
A32125	合約負債	142,258	101,348
A32130	應付票據	(25,861)	(41,694)
A32150	應付帳款	(35,863)	111,089
A32180	其他應付款	(61,615)	282
A32230	其他流動負債	5,678	79,018
A33000	營運產生之現金流出	(921,308)	(56,483)
A33100	收取之利息	4,211	498
A33300	支付之利息	(92,192)	(78,876)
A33500	支付之所得稅	(167,754)	(3,035)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,177,043)	(137,896)
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(211)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
B03800	存出保證金減少	\$ 6,864	\$ 16
B05400	取得投資性不動產	(26,114)	(614)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(19,461)	(598)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	880,350	431,000
C00200	短期借款減少	(1,072,492)	(486,130)
C00500	應付短期票券增加	1,082,800	140,000
C00600	應付短期票券減少	(476,600)	(139,000)
C01600	舉借長期借款	514,030	1,240,100
C01700	償還長期借款	-	(775,870)
C03100	存入保證金減少	(24)	(148)
C04020	租賃本金償還	(2,619)	(2,081)
C05800	非控制權益變動	49,000	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	974,445	407,871
EEEE	現金及約當現金淨增加 (減少)	(222,059)	269,377
E00100	期初現金及約當現金餘額	906,914	530,554
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 684,855	\$ 799,931

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 112 年 8 月 10 日核閱報告)

董事長：陸炤廷

經理人：陸炤廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 112 年 8 月 10 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

- (二) 國際會計準則理事會(以下稱「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

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
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
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「國際租稅變革—支柱二規則範 本」	註 3

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

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。

註 3：於此等修正發布後，例外規定及揭露已適用之事實，立即適用，並依 IAS 8 之規定追溯適用；其他揭露規定於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用，期中期間結束日為 2023 年 12 月 31 日以前者之期中財務報導不適用該等其他揭露規定。

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則及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六。

(三) 編製基礎及其他重大會計政策說明

除下列說明外，參閱 111 年度合併財務報告之編製基礎及重大會計政策彙總說明。

所得稅費用(利益)

所得稅費用(利益)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(損)予以計算。

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 111 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 345	\$ 223	\$ 335
銀行支票及活期存款	659,029	736,651	799,596
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）			
銀行定期存款	25,481	-	-
附買回債券	-	170,040	-
	<u>\$684,855</u>	<u>\$906,914</u>	<u>\$799,931</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
銀行定期存款	1.165~4.82	-	-
附買回債券	-	0.65	-

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 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	\$ 19,057	\$ 17,241	\$ 16,409
發行可轉債-贖回權及賣回權	-	197	651
	<u>\$ 19,057</u>	<u>\$ 17,438</u>	<u>\$ 17,060</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資			
國內未上市（櫃）股票	<u>\$32,496</u>	<u>\$30,682</u>	<u>\$32,106</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、應收票據及應收帳款

本公司及子公司應收票據及帳款主係應收保證款、應收房地款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收保證款、應收房地款及應收租賃款依合約規定收款，112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
待售房地	\$ 135,481	\$ 174,279	\$ 2,287,062
在建房地	5,457,666	4,708,812	3,830,242
營建用地	<u>4,309,992</u>	<u>4,232,939</u>	<u>4,039,750</u>
	<u>\$ 9,903,139</u>	<u>\$ 9,116,030</u>	<u>\$10,157,054</u>

112 及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之營業成本分別為 29,802 千元、546,866 千元、38,799 千元及 546,866 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。

十一、其他金融資產

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
流 動			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	\$ 581,217	\$ 511,314	\$ 892,897
楊梅售地款價金信託專戶	43,200	-	-
	<u>\$ 624,417</u>	<u>\$ 511,314</u>	<u>\$ 892,897</u>
非 流 動			
質押活期存款	<u>\$ 257,250</u>	<u>\$ 257,250</u>	<u>\$ 257,250</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

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
留抵稅額	\$ 42,458	\$ 14,881	\$ 44,398
預付保證手續費	11,752	6,107	11,776
預付工程款	2,726	6,716	5,537
暫 付 款	1,120	2,702	16,545
預付保險費	1,469	2,003	2,503
代 付 款	6,115	3,073	1,314
其 他	49	502	42
	<u>\$ 65,689</u>	<u>\$ 35,984</u>	<u>\$ 82,115</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 (%)		
			112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100	100
本 公 司	華慶開發股份有限公司 (華慶開發)	住宅及大樓開發租售	51	-	-

本公司於 112 年 2 月 1 日與台灣三井不動產股份有限公司共同投資設立華慶開發，本公司持股 51%，對其具控制力，故將其列為子公司。

華慶及華慶開發係非重要子公司，本合併財務報告係依據華慶及華慶開發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

112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本							
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 6,577	\$ 13,454	\$ 6,797	\$ 60,227	
增 添	-	-	-	153	348	501	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,190)	-	(4,819)	
重 分 類	(11,025)	(20,745)	-	-	-	(31,770)	
112 年 6 月 30 日餘額	-	-	6,577	10,417	7,145	24,139	
累 計 折 舊							
112 年 1 月 1 日餘額	-	14,042	1,651	7,656	1,613	24,962	
折 舊	-	85	299	913	387	1,684	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,190)	-	(4,819)	
重 分 類	-	(12,498)	-	-	-	(12,498)	
112 年 6 月 30 日餘額	-	-	1,950	5,379	2,000	9,329	
111 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 8,332	\$ 4,926	\$ 5,798	\$ 5,184	\$ 35,265	
112 年 6 月 30 日淨額	\$ -	\$ -	\$ 4,627	\$ 5,038	\$ 5,145	\$ 14,810	

111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本							
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,870	\$ 12,392	\$ 6,687	\$ 58,348	
增 添	-	-	-	1,318	-	1,318	
處 分	-	-	-	(140)	-	(140)	
報 廢	-	-	-	-	-	-	
重 分 類	-	-	-	-	-	-	
111 年 6 月 30 日餘額	11,025	22,374	5,870	13,570	6,687	59,526	

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
累 計 折 舊							
111 年 1 月 1 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946	
折 舊	-	170	228	821	374	1,593	
處 分	-	-	-	(140)	-	(140)	
報 廢	-	-	-	-	-	-	
重 分 類	-	-	-	-	-	-	
111 年 6 月 30 日餘額	-	<u>13,872</u>	<u>1,352</u>	<u>6,942</u>	<u>1,233</u>	<u>23,399</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 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 8,502</u>	<u>\$ 4,518</u>	<u>\$ 6,628</u>	<u>\$ 5,454</u>	<u>\$ 36,127</u>	

112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日本公司及子公司之不動產、廠房及設備並無任何減損跡象。不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
房屋及建築		
主 建 物	-	60 年
裝潢工程	-	2 至 3 年
生財器具	2 至 10 年	2 至 10 年
租賃改良	5 至 10 年	5 至 10 年
運輸設備	5 至 10 年	5 至 10 年

本公司及子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

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	<u>\$ 44,455</u>	<u>\$ 44,914</u>	<u>\$ 47,784</u>

	112 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
使用權資產之折舊費				
用房屋及建築	<u>\$ 1,517</u>	<u>\$ 1,325</u>	<u>\$ 3,007</u>	<u>\$ 2,427</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 112 及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日並未發生重大轉租及減損情形。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

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 5,541</u>	<u>\$ 5,117</u>	<u>\$ 5,019</u>
非流動	<u>\$40,807</u>	<u>\$41,302</u>	<u>\$43,889</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

本公司及子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，本公司及子公司對所租賃之建築物並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

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

	112 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
短期租賃費用	\$ 4,093	\$ 11,702	\$ 8,307	\$ 19,256
低價值資產租賃費用	\$ 5,595	\$ 5,890	\$ 8,275	\$ 8,696
租賃之現金流出			(\$ 20,035)	(\$ 30,775)

十六、投資性不動產

112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	土地改良－建造中投資 停車場性不動產	合計
成本					
112 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 6,426	\$ 10,369	\$1,973,603
增添	-	-	-	28,945	28,945
處分	-	-	-	-	-
重分類	11,025	20,745	-	-	31,770
112 年 6 月 30 日餘額	<u>1,545,927</u>	<u>442,651</u>	<u>6,426</u>	<u>39,314</u>	<u>2,034,318</u>
累計折舊					
112 年 1 月 1 日餘額	-	86,326	3,242	-	89,568
折舊	-	7,098	479	-	7,577
處分	-	-	-	-	-
重分類	-	12,498	-	-	12,498
112 年 6 月 30 日餘額	-	<u>105,922</u>	<u>3,721</u>	-	<u>109,643</u>
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 335,580</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 10,369</u>	<u>\$1,884,035</u>
112 年 6 月 30 日淨額	<u>\$1,545,927</u>	<u>\$ 336,729</u>	<u>\$ 2,705</u>	<u>\$ 39,314</u>	<u>\$1,924,675</u>

111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	土地改良－建造中投資 停車場性不動產	合計
成本					
111 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 7,352	\$ -	\$1,964,160
增添	-	-	-	614	614
處分	-	-	-	-	-
重分類	-	-	-	-	-
111 年 6 月 30 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>421,906</u>	<u>7,352</u>	<u>614</u>	<u>1,964,774</u>
累計折舊					
111 年 1 月 1 日餘額	-	72,168	2,846	-	75,014
折舊	-	7,125	703	-	7,828
處分	-	-	-	-	-
重分類	-	-	-	-	-

成本	土地改良－建造中投資				
	土地	房屋及建築	停車場	性不動產	合計
111年6月30日餘額	-	79,293	3,549	-	82,842
110年12月31日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 349,738</u>	<u>\$ 4,506</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,889,146</u>
111年6月30日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 342,613</u>	<u>\$ 3,803</u>	<u>\$ 614</u>	<u>\$1,881,932</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。部分租約於本公司及子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數計提折舊：

房屋及建築	112年1月1日至6月30日	111年1月1日至6月30日
主建物	2至60年	2至55年
其他	3年	3年
土地改良－停車場	4至7年	4至7年

112年6月30日暨111年12月31日及6月30日投資性不動產以非關係人之獨立評價公司出具不動產評價報告及參考類似不動產交易價格之市場證據第3等級輸入值衡量，其公允價值如下：

	112年 6月30日	111年 12月31日	111年 6月30日
公允價值	<u>\$4,074,668</u>	<u>\$3,641,748</u>	<u>\$3,602,924</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

	112年 6月30日	111年 12月31日	111年 6月30日
擔保借款	\$ 721,416	\$ 875,566	\$ 1,221,565
無擔保借款	<u>261,996</u>	<u>299,988</u>	<u>47,815</u>
	<u>\$ 983,412</u>	<u>\$ 1,175,554</u>	<u>\$ 1,269,380</u>
擔保借款利率(%)	2.66~2.95	2.33~2.67	1.74~2.15

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
無擔保借款利率（%）	2.35~2.72	2.43	1.91

(二) 應付短期票券

112 年 6 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	\$ 2,174,100	(\$ 2,505)	\$ 2,171,595	2.96
中華票券	241,600	(454)	241,146	2.79~2.87
	<u>\$ 2,415,700</u>	<u>(\$ 2,959)</u>	<u>\$ 2,412,741</u>	

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>	

111 年 6 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>\$ 2,471,000</u>	<u>(\$ 1,045)</u>	<u>\$ 2,469,955</u>	2.19~2.39

(三) 長期借款

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 116 年 9 月以前到 期	\$ 3,638,420	\$ 3,124,390	\$ 3,616,250
減：一營業週期內到期部分	<u>2,752,920</u>	<u>2,812,390</u>	<u>3,065,130</u>
	<u>\$ 885,500</u>	<u>\$ 312,000</u>	<u>\$ 551,120</u>
年利率（%）	2.51~2.82	2.26~2.69	2.00~2.30

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

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,241,600	\$ 1,252,400	\$ 1,275,600
國內有擔保普通公司債	1,000,000	1,000,000	1,000,000
減：應付公司債折價	<u>21,502</u>	<u>26,617</u>	<u>32,158</u>
攤銷後成本	2,220,098	2,225,783	2,243,442
減：一營業週期內到期部分	<u>1,221,362</u>	<u>1,227,258</u>	<u>1,245,128</u>
	<u>\$ 998,736</u>	<u>\$ 998,525</u>	<u>\$ 998,314</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%）

- 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 107.73%發行，發行期間為 5 年。
- 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 30.7 元及 33.3 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日已行使轉換權之公司債面額分別為 8,500 千元及 3,400 千元，轉列普通股股本分別為 2,162 千元及 84 千元，轉列預收股本分別為 390 千元及 869 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 938 千元及 375 千元，應付公司債折價分別減少 176 千元及 103 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 0 千元及 1

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 6,710 千元及 2,718 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，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 34.4 元及 37.4 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日已行使轉換權之公司債面額分別為 2,300 千元及 3,600 千元，轉列普通股股本分別為 320 千元及 875 千元，轉列預收股本分別為 294 千元及 25 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 78 千元及 124 千元，應付公司債折價分別減少 40 千元及 87 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 0 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 1,724 千元及 2,734 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

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 17,111</u>	<u>\$ 42,972</u>	<u>\$ 9,272</u>
應付帳款	<u>\$ 486,973</u>	<u>\$ 522,836</u>	<u>\$ 541,582</u>

112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款分別為 229,995 千元、237,170 千元及 207,438 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

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
應付薪資及獎金	<u>\$ 11,945</u>	<u>\$ 39,385</u>	<u>\$ 11,928</u>

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
應付現金股利	500,000	-	400,000
應付在建費用	11,410	12,136	18,406
應付廣告佣金	5,047	32,056	10,596
應付利息	4,117	6,745	4,150
應付員工及董事酬勞	25,383	25,379	17,781
其 他	7,349	13,503	16,414
	<u>\$565,251</u>	<u>\$129,204</u>	<u>\$479,275</u>

二一、其他流動負債

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
代收 款	\$ 2,305	\$ 15,196	\$ 78,628
存入保證金	20,838	978	3,933
暫 收 款	1,162	873	3,071
其 他	850	2,430	634
	<u>\$ 25,155</u>	<u>\$ 19,477</u>	<u>\$ 86,266</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：

	12 個月內	12 個月後	合 計
112 年 6 月 30 日			
資 產			
應收票據	\$ 23,522	\$ -	\$ 23,522
應收帳款	21,814	-	21,814
其他應收款	12	-	12
存 貨	3,548,008	6,355,131	9,903,139
其他金融資產－流動	553,903	70,514	624,417
存出保證金－流動	7,209	2,481	9,690

	12 個月內	12 個月後	合 計
112 年 6 月 30 日			
預付工程款（列入其他流動資產項下）	2,726	-	2,726
取得合約之增額成本	<u>118,635</u>	<u>22,462</u>	<u>141,097</u>
	<u>\$ 4,275,829</u>	<u>\$ 6,450,588</u>	<u>\$10,726,417</u>
百分比（%）	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 865,412	\$ 118,000	\$ 983,412
應付短期票券	2,412,741	-	2,412,741
合約負債	576,092	70,576	646,668
應付票據	17,111	-	17,111
應付帳款	338,368	148,605	486,973
應付在建費用（列入其他應付款項下）	11,410	-	11,410
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	5,047	-	5,047
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	967,363	253,999	1,221,362
一年或一營業週期內到期長期借款	2,259,920	493,000	2,752,920
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	20,838	-	20,838
退款負債—流動（列入其他流動負債項下）	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
	<u>\$ 7,474,402</u>	<u>\$ 1,084,180</u>	<u>\$ 8,558,582</u>
百分比（%）	<u>87</u>	<u>13</u>	<u>100</u>
111 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 2,611	\$ -	\$ 2,611
其他應收款	308	-	308
存 貨	3,043,398	6,072,632	9,116,030
其他金融資產—流動	468,743	42,571	511,314
存出保證金—流動	10,576	6,044	16,620
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>\$ 3,646,683</u>	<u>\$ 6,134,985</u>	<u>\$ 9,781,668</u>
百分比（%）	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
111 年 12 月 31 日			
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	42,972	-	42,972
應付帳款	324,012	198,824	522,836
應付在建費用（列入其他應付款項下）	12,136	-	12,136
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）	978	-	978
退款負債—流動（列入其他流動負債項下）	90	-	90
	<u>\$ 7,089,828</u>	<u>\$ 1,047,883</u>	<u>\$ 8,137,711</u>
百分比（%）	<u>87</u>	<u>13</u>	<u>100</u>
111 年 6 月 30 日			
資 產			
應收票據	\$ 2,570	\$ -	\$ 2,570
應收帳款	10	-	10
其他應收款	41	-	41
存 貨	2,287,062	7,869,992	10,157,054
其他金融資產—流動	547,424	345,473	892,897
存出保證金—流動	3,240	3,311	6,551
預付工程款（列入其他流動資產項下）	5,252	285	5,537
取得合約之增額成本	78,723	81,283	160,006
	<u>\$ 2,924,322</u>	<u>\$ 8,300,344</u>	<u>\$ 11,224,666</u>
百分比（%）	<u>26</u>	<u>74</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,269,380	\$ -	\$ 1,269,380
應付短期票券	2,469,955	-	2,469,955
合約負債	628,275	340,738	969,013

111 年 6 月 30 日	12 個月內	12 個月後	合 計
應付票據	9,272	-	9,272
應付帳款	387,244	154,338	541,582
應付在建費用（列入其他應付款項下）	18,406	-	18,406
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	10,596	-	10,596
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	276,969	968,159	1,245,128
一年或一營業週期內到期長期借款	691,110	2,374,020	3,065,130
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	3,933	-	3,933
退款負債—流動（列入其他流動負債項下）	625	-	625
	<u>\$ 5,765,765</u>	<u>\$ 3,837,255</u>	<u>\$ 9,603,020</u>
百分比（%）	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>100</u>

二四、權 益

(一) 普通股股本

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
額定股數（千股）	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （千股）	<u>97,217</u>	<u>96,622</u>	<u>96,199</u>
已發行股本	<u>\$ 972,170</u>	<u>\$ 966,222</u>	<u>\$ 961,995</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。

112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 3,166 千元，截至 112 年 6 月 30 日止，2,482 千元已完成資本額變更登記，餘 684 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

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 千元已於 112 年 4 月完成資本額變更登記。

(二) 資本公積

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
得用以彌補虧損、發放現金 或撥充股本（註）			
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527	\$159,527
公司債轉換溢價	45,486	37,052	19,048
庫藏股票交易	85,674	85,674	85,674
不得作為任何用途			
轉換公司債之認股權	<u>62,259</u>	<u>63,275</u>	<u>65,447</u>
	<u>\$352,946</u>	<u>\$345,528</u>	<u>\$329,696</u>

註：該類資本公積得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，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。

本公司 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ 63,064	\$ 48,638		
現金股利	500,000	400,000	\$5.156	\$4.162

111 年度現金股利已於 112 年 3 月 16 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 112 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。110 年度之盈餘分配案已於 111 年 6 月 23 日股東常會決議。

(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損益

	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
期初餘額	\$ 10,682	\$ 12,510
當期產生		
未實現損益－權益		
工具	1,814	(404)
期末餘額	<u>\$ 12,496</u>	<u>\$ 12,106</u>

(五) 非控制權益

	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
期初餘額	\$ -	\$ -
本期淨損	(2,186)	-
新設立子公司之非控制		
權益 (附註十三)	49,000	-
期末餘額	<u>\$ 46,814</u>	<u>\$ -</u>

二五、收 入

	112 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 72,264	\$ 775,352	\$ 89,470	\$ 775,352
其 他	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
		775,352		775,353
租金收入	<u>4,941</u>	<u>3,053</u>	<u>10,607</u>	<u>8,279</u>
	<u>\$ 77,205</u>	<u>\$ 778,405</u>	<u>\$ 100,077</u>	<u>\$ 783,632</u>

(一) 合約餘額

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 21,814</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,580</u>	<u>\$ -</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$646,668</u>	<u>\$504,410</u>	<u>\$969,013</u>	<u>\$867,665</u>

(二) 合約成本相關資產

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
取得合約之增額成本－廣告佣金	<u>\$141,097</u>	<u>\$128,069</u>	<u>\$160,006</u>

(三) 客戶合約收入之細分

112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	地 高	區 雄 台	別 南 台	計 北 合
商品或勞務之類型				
客戶合約收入				
營建收入	<u>\$ 89,470</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 89,470</u>
租金收入	<u>-</u>	<u>4,447</u>	<u>6,160</u>	<u>10,607</u>
	<u>\$ 89,470</u>	<u>\$ 4,447</u>	<u>\$ 6,160</u>	<u>\$100,077</u>

111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

商品或勞務之類型	地	區		別	合	計
	高	雄	台	南	台	北
客戶合約收入						
營建收入	\$775,352	\$	-	\$	-	\$775,352
其 他	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
	775,353	-	-	-	-	775,353
租金收入	<u>-</u>	<u>6,701</u>	<u>1,578</u>	<u>8,279</u>		
	<u>\$775,353</u>	<u>\$ 6,701</u>	<u>\$ 1,578</u>	<u>\$783,632</u>		

二六、稅前淨利(損)

稅前淨利(損)係包含以下項目：

(一) 其他收入

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
租金收入	\$ 29	\$ 1,047	\$ 1,050	\$ 1,995
其 他	<u>2,606</u>	<u>3,302</u>	<u>5,329</u>	<u>5,641</u>
	<u>\$ 2,635</u>	<u>\$ 4,349</u>	<u>\$ 6,379</u>	<u>\$ 7,636</u>

(二) 其他利益及損失

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產淨利益(損 失)	\$ 91	(\$1,111)	\$ 696	(\$1,897)
其 他	<u>742</u>	<u>10</u>	<u>791</u>	<u>15</u>
	<u>\$ 833</u>	<u>(\$1,101)</u>	<u>\$ 1,487</u>	<u>(\$1,882)</u>

(三) 財務成本

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
銀行借款利息	\$ 28,606	\$ 26,562	\$ 57,352	\$ 48,937
票券利息費用	15,897	13,470	27,927	25,535
轉換公司債折價攤銷	2,338	2,404	4,688	4,815
租賃負債之利息	417	403	834	742
普通公司債利息	1,555	1,556	3,110	3,111
押金設算息	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>28</u>

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
	<u>48,819</u>	<u>44,395</u>	<u>93,973</u>	<u>83,168</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>26,959</u>	<u>18,096</u>	<u>50,900</u>	<u>38,119</u>
	<u>\$ 21,860</u>	<u>\$ 26,299</u>	<u>\$ 43,073</u>	<u>\$ 45,049</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息資本化金額	<u>\$ 26,959</u>	<u>\$ 18,096</u>	<u>\$ 50,900</u>	<u>\$ 38,119</u>
利息資本化利率（%）	2.23~2.28	1.79~1.81	2.13~2.28	1.61~1.81

(四) 折舊費用

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 797	\$ 812	\$ 1,684	\$ 1,593
使用權資產	1,517	1,325	3,007	2,427
投資性不動產	<u>3,802</u>	<u>3,914</u>	<u>7,577</u>	<u>7,828</u>
	<u>\$ 6,116</u>	<u>\$ 6,051</u>	<u>\$ 12,268</u>	<u>\$ 11,848</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,908	\$ 3,952	\$ 7,791	\$ 7,948
營業費用	<u>2,208</u>	<u>2,099</u>	<u>4,477</u>	<u>3,900</u>
	<u>\$ 6,116</u>	<u>\$ 6,051</u>	<u>\$ 12,268</u>	<u>\$ 11,848</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>\$ 4,163</u>	<u>\$ 3,664</u>	<u>\$ 7,446</u>	<u>\$ 5,853</u>

(六) 員工福利費用

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利				
薪 資	\$ 17,887	\$ 18,643	\$ 38,849	\$ 41,149
勞 健 保	1,817	1,588	4,403	4,376
其 他	<u>713</u>	<u>906</u>	<u>1,530</u>	<u>1,872</u>
	20,417	21,137	44,782	47,397
退職後福利				
確定提撥計畫	<u>921</u>	<u>814</u>	<u>1,863</u>	<u>1,919</u>
	<u>\$ 21,338</u>	<u>\$ 21,951</u>	<u>\$ 46,645</u>	<u>\$ 49,316</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 16,421	\$ 18,528	\$ 36,604	\$ 36,178
存貨－在建房地	<u>4,917</u>	<u>3,423</u>	<u>10,041</u>	<u>13,138</u>
	<u>\$ 21,338</u>	<u>\$ 21,951</u>	<u>\$ 46,645</u>	<u>\$ 49,316</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 112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日為稅前淨損，是以未估列員工及董事酬勞。

估列比例

	112 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
員工酬勞 (‰)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
員工酬勞	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70</u>
董事酬勞	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,086</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,086</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。

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 112 年及 111 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

	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>

111 及 110 年度員工及董事酬勞經董事會決議之實際金額與 111 及 110 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(利益)

(一) 認列於損益之所得稅費用(利益)主要組成項目如下：

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 700	\$ 20,029	\$ 700	\$ 22,945
未分配盈餘加徵	3,379	1,887	3,379	1,887
以前年度之調整	(324)	139	(324)	139
遞延所得稅				
本期產生者	(412)	4,425	(7,550)	(4,478)
	<u>\$ 3,343</u>	<u>\$ 26,480</u>	<u>(\$ 3,795)</u>	<u>\$ 20,493</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司(華慶公司)分別截至 110 及 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(虧損)

用以計算每股盈餘(虧損)之淨利(損)(歸屬於本公司業主)及普通股加權平均股數如下：

本期淨利(損)

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本每股盈餘(虧損)之淨利 (淨損)	(\$ 13,105)	\$ 96,602	(\$ 52,130)	\$ 49,546
加：轉換公司債利息	-	2,404	-	4,815
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	-	198	-	185
計算稀釋每股盈餘(虧損)之淨利 (損)	<u>(\$ 13,105)</u>	<u>\$ 99,204</u>	<u>(\$ 52,130)</u>	<u>\$ 54,546</u>

股 數

單位：千股

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本每股盈餘(虧損)之普通股 加權平均股數	97,240	96,256	97,142	96,184
加：具稀釋作用之潛在普通股－員 工酬勞	-	1	-	5
轉換公司債	-	32,781	-	32,853
計算稀釋每股盈餘(虧損)之普通股 加權平均股數	<u>97,240</u>	<u>129,038</u>	<u>97,142</u>	<u>129,042</u>

本公司 112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 1 月 1 日至 6 月 30 日為虧損，若計入員工酬勞及轉換公司債之影響將產生反稀釋作用，是以未納入稀釋每股虧損之計算。

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>112 年 6 月 30 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 19,057	\$ -	\$ -	\$ 19,057
衍生工具－轉換公司債	-	-	-	-
	<u>\$ 19,057</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,057</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	\$ -	\$ -	\$ 32,496	\$ 32,496
<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	\$ -	\$ -	\$ 30,682	\$ 30,682

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
111 年 6 月 30 日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 16,409	\$ -	\$ -	\$ 16,409
衍生工具－轉換公司債	-	-	651	651
	<u>\$ 16,409</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 651</u>	<u>\$ 17,060</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	\$ -	\$ -	\$ 32,106	\$ 32,106

112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允價值衡量之金融資產（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	\$ 197	\$ 30,682
認列於損益（其他利益及損失）	(197)	-
行使公司債轉換權	-	-
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）	-	1,814
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,496</u>

111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允價值衡量之金融資產（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	\$ 840	\$ 32,510

	透過損益按公允價值衡量之金融資產(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)
認列於損益(其他利益及損失)	(185)	-
行使公司債轉換權	(4)	-
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)	-	(404)
期末餘額	<u>\$ 651</u>	<u>\$ 32,106</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

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 19,057	\$ 17,438	\$ 17,060
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	32,496	30,682	32,106
按攤銷後成本衡量之金融資產(註 1)	1,625,006	1,698,397	1,967,866
<u>金 融 負 債</u>			
按攤銷後成本衡量(註 2)	10,348,211	9,032,129	10,635,864

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產(流動及非流動)及存出保證金(流動及非流動)等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：

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 4,679,187	\$ 4,079,233	\$ 4,762,305
具現金流量利率風險			
金融資產	1,540,145	1,505,205	1,949,165
金融負債	4,621,832	4,299,944	4,885,630

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 112 及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 5,777 千元及 6,107 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%，112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅前淨損將因持有供交易投資之公允價值變動分別減少／增加 1,906 千元。

若權益價格上漲／下跌 10%，111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,641 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及約當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 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

112 年 6 月 30 日

	1 年 內	1 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 941,667	\$ 149,296	\$ 2,577	\$1,093,540
租賃負債	7,094	28,865	17,151	53,110
浮動利率工具	3,322,290	1,438,918	-	4,761,208
固定利率工具	<u>3,404,616</u>	<u>1,270,084</u>	<u>-</u>	<u>4,674,700</u>
	<u>\$7,675,667</u>	<u>\$2,887,163</u>	<u>\$ 19,728</u>	<u>\$10,582,558</u>

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	\$ 497,256	\$ 199,538	\$ 2,577	\$ 699,371
租賃負債	<u>6,673</u>	<u>27,254</u>	<u>19,695</u>	<u>53,622</u>
浮動利率工具	3,263,714	1,142,713	-	4,406,427
固定利率工具	<u>3,067,700</u>	<u>1,014,476</u>	<u>-</u>	<u>4,082,176</u>
	<u>\$6,835,343</u>	<u>\$2,383,981</u>	<u>\$ 22,272</u>	<u>\$9,241,596</u>

111 年 6 月 30 日

	1 年 內	1 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 880,349	\$ 154,438	\$ 2,050	\$1,036,837
租賃負債	6,658	27,145	23,148	56,951
浮動利率工具	2,033,407	2,996,536	-	5,029,943
固定利率工具	<u>2,761,900</u>	<u>2,007,900</u>	<u>-</u>	<u>4,769,800</u>
	<u>\$5,682,314</u>	<u>\$5,186,019</u>	<u>\$ 25,198</u>	<u>\$10,893,531</u>

(2) 融資額度

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
無擔保金融機構借款額度			
已動用金額	\$ 261,996	\$ 299,988	\$ 47,815
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 261,996</u>	<u>\$ 299,988</u>	<u>\$ 47,815</u>

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 6,775,536	\$ 5,809,456	\$ 7,308,815
未動用金額	<u>4,104,435</u>	<u>3,430,225</u>	<u>1,725,405</u>
	<u>\$10,879,971</u>	<u>\$ 9,239,681</u>	<u>\$ 9,034,220</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
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
鍾 青 芳	本公司財務部副總經理之配偶

(二) 營業收入

	111 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
鍾 青 芳	<u>\$ 5,800</u>	<u>\$ 5,800</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) 期末餘額

	111 年 6 月 30 日
合約負債	
張 天 偉	\$ 1,604
郭 鳳 蘭	<u>380</u>
	<u>\$1,984</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。

(四) 承租協議

		112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 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		\$ -	\$ 11,326	\$ 2,548	\$ 11,326
帳 列 項 目	關係人類別 ／ 名 稱	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日	
租賃負債-流動	華友聯市地 重劃股份 有限公司	\$ 5,511	\$ 5,088	\$ 4,990	
租賃負債-非流動	華友聯市地 重劃股份 有限公司	40,662	41,142	43,714	
		<u>\$ 46,173</u>	<u>\$ 46,230</u>	<u>\$ 48,704</u>	
		112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
<u>利息費用</u>					
華友聯市地重劃股份有限公司		\$ 416	\$ 401	\$ 831	\$ 739

本公司及子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 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 1,225 千元、1,159 千元及 1,159 千元(列入存出保證金－非流動項下)。

(五) 保 證

112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

(六) 主要管理階層薪酬

	112 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利	\$ 4,327	\$ 6,602	\$ 8,530	\$11,077
退職後福利	159	171	317	340
	<u>\$ 4,486</u>	<u>\$ 6,773</u>	<u>\$ 8,847</u>	<u>\$11,417</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：

	112 年 6 月 30 日	111 年 12 月 31 日	111 年 6 月 30 日
存 貨			
待售房地	\$ 122,931	\$ -	\$ 1,701,393
在建房地	5,377,406	4,305,424	3,609,046
營建用地	3,579,687	3,593,455	3,543,948
投資性不動產	1,869,673	1,857,501	1,864,513
不動產、廠房及設備	-	19,357	19,527
其他金融資產－非流動	257,250	257,250	257,250
	<u>\$11,206,947</u>	<u>\$ 10,032,987</u>	<u>\$10,995,677</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 112 年 6 月 30 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 4,001,248 千元，其中未入帳金額為 2,172,007 千元。

三四、重大期後事項

本公司於 112 年 7 月 6 日與「欣和環保工程有限公司」及非本公司關係人之自然人簽訂「土地買賣契約書」，處分本公司位於桃園市

楊梅區上田段 271、271-4、273、274-5 地號土地及 271-5、273-5、274、274-6 地號部分土地。

本公司於 112 年 7 月 21 日與「顯隆機械股份有限公司」簽訂「土地買賣契約書」，處分本公司位於桃園市楊梅區上田段 271-6、273-6、274-10 地號土地及 274 地號部分土地。

本公司於 112 年 8 月 10 日董事會通過，擬發行 112 年度第一次有擔保普通公司債，發行總面額不超過新台幣 15 億元整。

三五、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. 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：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：附表二。
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：附表四。
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：附表五。
11. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表七。

三七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一支付或提供之產品或勞務之種類。本公司及子公司應報導部門如下：

- 建設部門－住宅不動產之買賣。
- 工程部門－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：

	1	年	內	1 至 5 年	5 年 以 上	合	計
	調 整						
	建設部門	工程部門	及	沖	銷	合	併
112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日							
來自外部客戶之收入合計	\$100,077	\$322,990		(\$322,990)			\$100,077
部門利益（損失）	(\$ 18,074)	(\$ 387)		(\$ 8,654)			(\$ 27,115)
利息收入	3,043	1,168		-			4,211
其他收入	11,111	2,128		(6,860)			6,379
其他利益及損失	690	797		-			1,487
採用權益法認列之子公司損益份額	(14,799)	-		14,799			-
財務成本	(43,073)	(50)		50			(43,073)
稅前淨利（損）	(61,102)	3,656		(665)			(58,111)
所得稅費用（利益）	(4,510)	715		-			(3,795)
本期淨利（損）	(\$ 56,592)	\$ 2,941		(\$ 665)			(\$ 54,316)

	調 整						
	建設部門	工程部門	及	沖	銷	合	併
111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日							
來自外部客戶之收入合計	\$783,632	\$214,705		(\$214,705)			\$783,632
部門利益（損失）	\$112,236	\$ 11,717		(\$ 15,117)			\$108,836
利息收入	461	37		-			498
其他收入	9,287	1,318		(2,969)			7,636
其他利益及損失	(1,880)	(2)		-			(1,882)
採用權益法認列之子公司損益份額	(7,677)	-		7,677			-
財務成本	(45,049)	(55)		55			(45,049)
稅前淨利（損）	67,378	13,015		(10,354)			70,039
所得稅費用	17,832	2,661		-			20,493

	調 整			
	建 設 部 門	工 程 部 門	及 沖 銷	合 併
111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日				
本期淨利（損）	\$ 49,546	\$ 10,354	(\$ 10,354)	\$ 49,546

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 112 年 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	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	\$ 872	-	\$ 872	
	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	955	-	955	
	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	2,435	-	2,435	
	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	1,708	-	1,708	
	第一金全球瓦斯基基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	140,350.9	1,986	-	1,986	
	第一金美國 100 大基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	323,649	3,016	-	3,016	
	永豐全球基礎建設及公用事業 投資等級債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	100,000	1,005	-	1,005	
	華南永昌全球投資等級債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	100,000	1,007	-	1,007	
	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	<u>6,073</u>	-	<u>6,073</u>	
					<u>\$ 19,057</u>		<u>\$ 19,057</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>\$ 32,496</u>	-	<u>\$ 32,496</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額(註1)	交易金額	價款收取情形	處分損益(註1)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據 (註2)	其他約定事項
本公司	營建用地-楊梅上田段 274 地號 部分土地	112.06.19	76.11.20	<u>\$40,303</u>	<u>\$432,000</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$361,793</u>	麗嬰國際股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 274-7 地 號部分土地及 274 地號部分土地	112.06.30	76.11.20	<u>\$18,868</u>	<u>\$216,144</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$183,137</u>	大友高空實業股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-

註 1：土地因分割中尚未完成交易，實際帳面金額及處分損益依分割後土地面積為準。
註 2：處分資產已依法取得估價報告。

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 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情 形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	金額（%）	進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	估總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	進貨(註2)	\$ 222,494	35	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 141,848)	(28)	註 1
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	銷貨(註3)	(\$ 322,990)	(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	-	\$141,848	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
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 112 年 6 月 30 日

附表四

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	\$ 141,848	5.19	-	-	\$ 57,324	-	

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
 母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
 民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表五

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形 (註)			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 2,980	依合約條件支付	2.98
0	本公司	華慶開發公司	母公司對子公司	其他收入	3,880	依合約條件支付	3.88
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收股利	487	依股東同意書支付	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	322,990	依合約按工程實作數量估驗 請款	322.74
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	117,909	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.85
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	10,998	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.08
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	141,848	依合約按工程實作數量估驗 請款	1.03
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	24,379	依合約條件支付	0.18

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 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表六

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 期 認 列 之 投 資 損 失	備 註	
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	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	\$ 197,115	\$ 2,941	(\$ 12,523)	註 1 及註 2
本公司	華慶開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租售	51,000	-	5,100,000	51.00	48,724	(4,462)	(2,276)	

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 2,941 千元減除未實現銷貨利益 16,150 千元及加計已實現銷貨利益 686 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 112 年 6 月 30 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
弘眾投資有限公司	19,120,800	19.66
良益投資有限公司	9,352,557	9.61
吉野投資股份有限公司	8,833,683	9.08
禾舜投資有限公司	8,742,520	8.98
陸 炤 文	7,210,030	7.41