

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113及112年第3季

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓
電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3~4		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	5		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	6		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	7~8		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	9~10		-
八、	合 併 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	11		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	11		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	11~12		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	12~13		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	13		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	14~46		六 ~ 三 十
	(七) 關 係 人 交 易	46~48		三 一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	48		三 二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	48		三 三
	(十) 重 大 之 期 後 事 項	49		三 四
	(十一) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 之 資 訊	49		三 五
	(十二) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	49		三 六
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	49		三 六
	3. 大 陸 投 資 資 訊	49		三 六
	4. 主 要 股 東 資 訊	49		三 六
	(十三) 部 門 資 訊	50		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 113 年及 112 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 113 及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 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 113 年及 112 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,396,635 千元及 1,581,979 千元，分別佔合併資產總額之 7%及 11%；負債總額分別為 210,506 千元及 183,900 千元，皆佔合併負債總額之 2%；民國 113 及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損失分別為 12,634 千元、12,983 千元、22,772 千元及 23,775 千元，分別佔合併綜合損益之 1%、55%、1%及 82%。

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 113 年及 112 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 113 及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 王 兆 群



王兆群

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1120349008 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

華友聯開發股份有限公司及子公司

民國 113 年 9 月 30 日暨民國 112 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	113年9月30日			112年12月31日			112年9月30日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 2,009,152	11		\$ 649,944	4		\$ 599,991	4	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	33,076	-		15,353	-		19,749	-	
1150	應收票據 (附註九及二五)	4,110	-		6,690	-		7,440	-	
1170	應收帳款 (附註九及二五)	6,377	-		44	-		100	-	
1200	其他應收款	546	-		25	-		1	-	
1220	本期所得稅資產	85	-		193	-		146	-	
1320	存貨 (附註十及三二)	13,617,692	72		10,981,173	73		10,258,977	71	
1476	其他金融資產 (附註十一及三十二)	751,503	4		1,002,084	7		953,180	7	
1478	存出保證金	96,733	-		6,368	-		6,466	-	
1479	其他流動資產 (附註十二)	108,068	1		113,781	1		96,363	1	
1480	取得合約之增額成本 (附註二五)	153,643	1		188,171	1		150,662	1	
11XX	流動資產總計	16,780,985	89		12,963,826	86		12,093,075	84	
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	-	-		15,020	-		-	-	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (附註八)	35,756	-		34,231	-		34,231	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四)	11,816	-		13,915	-		14,101	-	
1755	使用權資產 (附註十五及三一)	36,610	-		41,175	-		42,938	-	
1760	投資性不動產 (附註十六及三二)	1,939,571	11		1,929,676	13		1,924,221	13	
1805	商 譽	13,370	-		13,370	-		13,370	-	
1840	遞延所得稅資產	48,530	-		49,768	1		50,287	1	
1920	存出保證金 (附註三一)	4,099	-		6,565	-		6,350	-	
1984	其他金融資產 (附註十一及三二)	10	-		10	-		257,260	2	
15XX	非流動資產總計	2,089,762	11		2,103,730	14		2,342,758	16	
1XXX	資產總計	\$ 18,870,747	100		\$ 15,067,556	100		\$ 14,435,833	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$ 1,070,988	6		\$ 1,081,987	7		\$ 1,649,253	11	
2110	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)	1,015,288	5		-	-		78,961	1	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債 (附註七)	1,560	-		-	-		-	-	
2130	合約負債 (附註二五及三一)	709,459	4		728,586	5		943,492	7	
2150	應付票據 (附註十九)	12,268	-		27,340	-		6,943	-	
2170	應付帳款 (附註十九)	607,487	3		670,234	5		489,719	3	
2200	其他應付款 (附註二十)	286,056	1		135,707	1		65,720	-	
2230	本期所得稅負債	421,351	2		26,431	-		14,754	-	
2280	租賃負債 (附註十五及三一)	5,736	-		5,587	-		5,612	-	
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註十八、三一及三二)	2,244,646	12		2,144,710	14		1,201,823	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)	1,404,300	8		3,554,560	24		3,056,760	21	
2399	其他流動負債 (附註二一)	43,608	-		10,930	-		11,482	-	
21XX	流動負債總計	7,822,747	41		8,386,072	56		7,524,519	52	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註十八、三一及三二)	1,496,325	8		1,495,632	10		2,494,242	18	
2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	3,522,190	19		1,207,816	8		1,467,816	10	
2570	遞延所得稅負債	-	-		-	-		154	-	
2580	租賃負債 (附註十五及三一)	33,436	-		37,791	-		39,387	-	
2645	存入保證金	4,106	-		4,407	-		4,816	-	
25XX	非流動負債總計	5,056,057	27		2,745,646	18		4,006,415	28	
2XXX	負債總計	12,878,804	68		11,131,718	74		11,530,934	80	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十八及二四)									
	股本									
3110	普通股股本	1,144,408	6		979,743	6		972,854	7	
3140	預收股本	111,294	1		17,334	-		6,889	-	
3100	股本總計	1,255,702	7		997,077	6		979,743	7	
3200	資本公積	751,095	4		408,910	3		367,923	2	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	567,871	3		473,277	3		473,277	3	
3350	未分配盈餘	3,215,634	17		1,925,701	13		953,289	7	
3300	保留盈餘總計	3,783,505	20		2,398,978	16		1,426,566	10	
3400	其他權益	15,756	-		14,231	-		14,231	-	
31XX	本公司業主之權益總計	5,806,058	31		3,819,196	25		2,788,463	19	
36XX	非控制權益	185,885	1		116,642	1		116,436	1	
3XXX	權益總計	5,991,943	32		3,935,838	26		2,904,899	20	
	負債及權益總計	\$ 18,870,747	100		\$ 15,067,556	100		\$ 14,435,833	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(查閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 11 月 4 日核閱報告)

董事長：陸煥廷

經理人：陸煥廷

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 113 及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣千元，

惟每股盈餘(虧損)為元

代 碼		113年7月1日至9月30日		112年7月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日		112年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額(附註二五及三一)	\$4,083,498	100	\$ 197,254	100	\$6,125,339	100	\$ 297,331	100
5000	營業成本(附註十及二六)	<u>1,976,359</u>	<u>49</u>	<u>82,769</u>	<u>42</u>	<u>3,037,639</u>	<u>50</u>	<u>129,145</u>	<u>44</u>
5900	營業毛利	<u>2,107,139</u>	<u>51</u>	<u>114,485</u>	<u>58</u>	<u>3,087,700</u>	<u>50</u>	<u>168,186</u>	<u>56</u>
	營業費用(附註二六)								
6100	推銷費用	181,045	4	12,877	6	279,631	4	21,882	7
6200	管理費用	<u>118,361</u>	<u>3</u>	<u>46,665</u>	<u>24</u>	<u>244,214</u>	<u>4</u>	<u>118,476</u>	<u>40</u>
6000	營業費用合計	<u>299,406</u>	<u>7</u>	<u>59,542</u>	<u>30</u>	<u>523,845</u>	<u>8</u>	<u>140,358</u>	<u>47</u>
6900	營業利益	<u>1,807,733</u>	<u>44</u>	<u>54,943</u>	<u>28</u>	<u>2,563,855</u>	<u>42</u>	<u>27,828</u>	<u>9</u>
	營業外收入及支出(附註二六及三十一)								
7100	利息收入	751	-	269	-	6,860	-	4,480	2
7010	其他收入	8,407	-	2,598	1	51,352	1	8,977	3
7020	其他利益及損失	(770)	-	345	-	1,690	-	1,832	1
7050	財務成本	(37,914)	(1)	(24,233)	(12)	(106,655)	(2)	(67,306)	(23)
7000	營業外收入及支出合計	(29,526)	(1)	(21,021)	(11)	(46,753)	(1)	(52,017)	(17)
7900	稅前淨利(損)	1,778,207	43	33,922	17	2,517,102	41	(24,189)	(8)
7950	所得稅費用(附註四及二七)	<u>303,577</u>	<u>7</u>	<u>12,144</u>	<u>6</u>	<u>436,832</u>	<u>7</u>	<u>8,349</u>	<u>3</u>
8200	本期淨利(損)	1,474,630	36	21,778	11	2,080,270	34	(32,538)	(11)
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	<u>605</u>	<u>-</u>	<u>1,735</u>	<u>1</u>	<u>1,525</u>	<u>-</u>	<u>3,549</u>	<u>1</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$1,475,235</u>	<u>36</u>	<u>\$ 23,513</u>	<u>12</u>	<u>\$2,081,795</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 28,989)</u>	<u>(10)</u>
	淨利(損)歸屬於：								
8610	本公司業主	\$1,476,459	36	\$ 25,656	13	\$2,084,527	34	(\$ 26,474)	(9)
8620	非控制權益	(1,829)	-	(3,878)	(2)	(4,257)	-	(6,064)	(2)
8600		<u>\$1,474,630</u>	<u>36</u>	<u>\$ 21,778</u>	<u>11</u>	<u>\$2,080,270</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 32,538)</u>	<u>(11)</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$1,477,064	36	\$ 27,391	14	\$2,086,052	34	(\$ 22,925)	(8)
8720	非控制權益	(1,829)	-	(3,878)	(2)	(4,257)	-	(6,064)	(2)
8700		<u>\$1,475,235</u>	<u>36</u>	<u>\$ 23,513</u>	<u>12</u>	<u>\$2,081,795</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 28,989)</u>	<u>(10)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二八)								
9750	基 本	\$ 12.45		\$ 0.24		\$ 18.35		(\$ 0.25)	
9850	稀 釋	<u>\$ 9.92</u>		<u>\$ 0.20</u>		<u>\$ 14.11</u>		<u>(\$ 0.25)</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 11 月 4 日核閱報告)

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及子公司

合併權益變動表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣千元

		歸屬於本公司業主之權益							權益			
		股本			資本公積	法定盈餘公積	留 盈 餘	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	總 計	非控制權益 (附註二四)	權 益 總 額	
代碼		普通股股本	預 收 股 本	合 計								
A1	113 年 1 月 1 日餘額	\$979,743	\$ 17,334	\$997,077	\$408,910	\$473,277	\$1,925,701	\$2,398,978	\$ 14,231	\$3,819,196	\$116,642	\$3,935,838
	112 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	94,594	(94,594)	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(600,000)	(600,000)	-	(600,000)	-	(600,000)
B9	股票股利	100,000	-	100,000	-	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	-
		100,000	-	100,000	-	94,594	(794,594)	(700,000)	-	(600,000)	-	(600,000)
C5	發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	-	-	20,097	-	-	-	-	20,097	-	20,097
D1	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	2,084,527	2,084,527	-	2,084,527	(4,257)	2,080,270
D3	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	1,525	1,525	-	1,525
D5	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	2,084,527	2,084,527	1,525	2,086,052	(4,257)	2,081,795
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	64,665	93,960	158,625	322,088	-	-	-	-	480,713	-	480,713
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,500	73,500
Z1	113 年 9 月 30 日餘額	\$1,144,408	\$111,294	\$1,255,702	\$751,095	\$567,871	\$3,215,634	\$3,783,505	\$ 15,756	\$5,806,058	\$185,885	\$5,991,943
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$966,222	\$ 3,466	\$969,688	\$345,528	\$410,213	\$1,542,827	\$1,953,040	\$ 10,682	\$3,278,938	\$ -	\$3,278,938
	111 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	63,064	(63,064)	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(500,000)	(500,000)	-	(500,000)	-	(500,000)
		-	-	-	-	63,064	(563,064)	(500,000)	-	(500,000)	-	(500,000)
D1	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨損	-	-	-	-	-	(26,474)	(26,474)	-	(26,474)	(6,064)	(32,538)
D3	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	3,549	3,549	-	3,549
D5	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	(26,474)	(26,474)	3,549	(22,925)	(6,064)	(28,989)

(接次頁)

(承前頁)

歸屬於本公司業主之權益										
代碼		股本			資本公積	保留盈餘			其他權益項目	
		普通股股本	預收股本	合計		法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	非控制權益
									總計	(附註二四)
I1	可轉換公司債轉換(附註十八)	\$ 6,632	\$ 3,423	\$ 10,055	\$ 22,395	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 32,450
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	122,500
Z1	112年9月30日餘額	\$972,854	\$ 6,889	\$979,743	\$367,923	\$473,277	\$953,289	\$1,426,566	\$ 14,231	\$2,788,463
										\$116,436
										\$2,904,899

後附之附註係本財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國113年11月4日核閱報告)

董事長：陸昭廷

經理人：陸昭廷

會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼		113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利（損）	\$2,517,102	(\$ 24,189)
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	18,770	18,408
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失利益	(947)	(448)
A20900	財務成本	106,655	67,306
A21200	利息收入	(6,860)	(4,480)
A21300	股利收入	(789)	(526)
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	(969)	(1,863)
A31130	應收票據	2,580	(4,829)
A31150	應收帳款	(6,333)	(100)
A31180	其他應收款	(521)	307
A31200	存 貨	(2,569,348)	(1,064,807)
A31240	其他流動資產	5,713	(60,379)
A31250	其他金融資產	250,581	(441,876)
A31270	取得合約之增額成本	34,528	(22,593)
A32125	合約負債	(19,127)	439,082
A32130	應付票據	(15,072)	(36,029)
A32150	應付帳款	(62,747)	(33,117)
A32180	其他應付款	157,035	(66,111)
A32230	其他流動負債	<u>32,678</u>	<u>(7,995)</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	442,929	(1,244,239)
A33100	收取之利息	6,860	4,480
A33300	支付之利息	(173,700)	(136,494)
A33500	支付之所得稅	<u>(40,566)</u>	<u>(167,753)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>235,523</u>	<u>(1,544,006)</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	5	(547)
B03700	存出保證金增加	(87,899)	-
B03800	存出保證金減少	-	7,184

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
B05400	取得投資性不動產	(\$ 21,955)	(\$ 28,897)
B07600	收取之股利	789	526
BBBB	投資活動之淨現金流出	(109,060)	(21,734)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	2,021,788	1,840,687
C00200	短期借款減少	(2,032,787)	(1,366,988)
C00500	應付短期票券增加	1,891,600	1,304,200
C00600	應付短期票券減少	(875,600)	(3,034,700)
C01200	發行公司債	594,596	1,495,375
C01600	舉借長期借款	2,658,514	1,400,186
C01700	償還長期借款	(2,494,400)	-
C03000	存入保證金增加	-	1,525
C03100	存入保證金減少	(301)	-
C04020	租賃本金償還	(4,165)	(3,968)
C04500	發放現金股利	(600,000)	(500,000)
C05800	非控制權益變動	73,500	122,500
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,232,745	1,258,817
EEEE	現金及約當現金淨增加 (減少)	1,359,208	(306,923)
E00100	期初現金及約當現金餘額	649,944	906,914
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$2,009,152	\$ 599,991

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 113 年 11 月 4 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 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 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 113 年 11 月 4 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) 初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「IFRS 會計準則」）

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

(二) 114 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日（註）

註：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差

額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註）
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9－比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 年 1 月 1 日

註：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。

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各號準則、解釋之修正對合併財務狀況與合併財務績效之其他影響，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 IFRS 會計準則揭露資訊。

(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 112 年度合併財務報告之編製基礎及重大會計政策彙總說明。

1.資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

- (1) 主要為交易目的而持有之資產；
- (2) 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
- (3) 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

- (1) 主要為交易目的而持有之負債；
- (2) 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
- (3) 於資產負債表日不具有實質權利可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。負債之條款可能依交易對方之選擇，以移轉本公司及子公司之權益工具而清償者，若本公司及子公司將該選擇權分類為權益工具，則該等條款並不影響負債分類為流動或非流動。

本公司及子公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，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。

2.所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前淨利(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 112 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 345	\$ 197	\$ 305
銀行支票及活期存款	1,633,807	634,244	583,389
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）			
銀行定期存款	25,000	15,503	16,297
附買回票券	350,000	-	-
	<u>\$ 2,009,152</u>	<u>\$ 649,944</u>	<u>\$ 599,991</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
銀行定期存款	0.85~1.80	5.20	5.08
附買回票券	1.40	-	-

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

流 動	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
基金受益憑證	\$ 17,613	\$ 15,353	\$ 19,749
混合金融資產			
可贖回利率連結區間計息型金融債券	15,463	-	-
	<u>\$ 33,076</u>	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 19,749</u>

流 動	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
持有供交易之金融負債			
發行可轉債－贖回權及賣回權	<u>\$ 1,560</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

非 流 動	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
混合金融資產			
可贖回利率連結區間計息型金融債券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之 權 益 工 具 投 資			
國內未上市（櫃）股票	<u>\$35,756</u>	<u>\$34,231</u>	<u>\$34,231</u>

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

九、應收票據及帳款

本公司及子公司應收票據及帳款主係應收房地款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收房地款及應收租賃款依合約規定收款，113 年 9 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
待售房地	\$ 1,346,861	\$ 30,483	\$ 59,197
在建房地	5,673,708	6,972,029	6,415,381
營建用地	5,012,824	3,853,403	3,746,399
預付土地款	<u>1,584,299</u>	<u>125,258</u>	<u>38,000</u>
	<u>\$13,617,692</u>	<u>\$10,981,173</u>	<u>\$10,258,977</u>

113 及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之營業成本分別為 1,972,340 千元、78,855 千元、3,025,579 千元及 117,654 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，以及設定抵押提供作為有擔保普通公司債委任保證擔保之存貨金額參閱附註三二。

截至 113 年 9 月 30 日止，本公司及子公司購置高雄市仁武區福清段土地、竹園段道路用地及高雄市前鎮區經貿段土地，合約總價金為 3,073,286 千元，尚未支付價金為 1,489,838 千元，預計 113 年間陸續完成移轉登記。

本公司及子公司為使建案能順利完工，而將土地辦理信託契約，截至 113 年 9 月 30 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
高雄市鳳山區華泰段 51 地號	不動產開發信託	彰化商業銀行

本公司及子公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

十一、其他金融資產

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	\$494,253	\$744,834	\$658,717
楊梅售地款價金信託專戶	-	-	294,463
質押活期存款	<u>257,250</u>	<u>257,250</u>	<u>-</u>
	<u>\$751,503</u>	<u>\$1,002,084</u>	<u>\$953,180</u>
<u>非 流 動</u>			
質押活期存款	\$ -	\$ -	\$257,260
不動產開發信託專戶	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$257,260</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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$ 7,138	\$ 81,991	\$ 51,380
預付保證手續費	25,850	18,609	26,228
預付工程款	1,031	1,316	2,726
暫 付 款	49,332	271	97
預付保險費	6,340	2,374	2,655
進項稅額	8,968	-	6,306
代 付 款	9,369	8,846	6,880
其 他	40	374	91
	<u>\$108,068</u>	<u>\$113,781</u>	<u>\$ 96,363</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 (%)		
			113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100	100
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	51	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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日
生財器具	\$ 3,359	\$ 4,324
租賃改良	4,135	4,740
運輸設備	4,322	4,851
	<u>\$ 11,816</u>	<u>\$ 13,915</u>

112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土	房 地及	屋 建 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	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,190)	-	(4,819)	
重 分 類	(11,025)	(20,745)	-	-	-	(31,770)	
112 年 9 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	448	1,271	589	2,393	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,190)	-	(4,819)	
重 分 類	-	(12,498)	-	-	-	(12,498)	
112 年 9 月 30 日餘額	-	-	2,099	5,737	2,202	10,038	
112 年 9 月 30 日淨額	\$ -	\$ -	\$ 4,478	\$ 4,680	\$ 4,943	\$ 14,101	

除認列折舊費用外，本公司及子公司之不動產、廠房及設備於 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年限計提：

	113 年 9 月 30 日	112 年 9 月 30 日
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

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	<u>\$36,610</u>	<u>\$41,175</u>	<u>\$42,938</u>
	113 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
使用權資產之折舊費用			
房屋及建築	<u>\$ 1,508</u>	<u>\$ 1,517</u>	<u>\$ 4,524</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113及112年1月1日至9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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 5,736</u>	<u>\$ 5,587</u>	<u>\$ 5,612</u>
非流動	<u>\$33,436</u>	<u>\$37,791</u>	<u>\$39,387</u>
租賃負債之折現率（%）如下：			
	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 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。

	113 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
短期租賃費用	<u>\$ 13,743</u>	<u>\$ 333</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 8,640</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,003</u>	<u>\$ 4,212</u>	<u>\$ 12,330</u>	<u>\$ 12,487</u>
租賃之現金流出			<u>(\$ 47,999)</u>	<u>(\$ 26,339)</u>

十六、投資性不動產

113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

成 本	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		
113 年 1 月 1 日餘額	\$1,548,604	\$ 492,222	\$ 6,426	\$ -		\$2,047,252
增 添	21,955	-	-	-		21,955
113 年 9 月 30 日餘額	1,570,559	492,222	6,426	-		2,069,207
累 計 折 舊						
113 年 1 月 1 日餘額	-	113,494	4,082	-		117,576
折 舊	-	11,519	541	-		12,060
113 年 9 月 30 日餘額	-	125,013	4,623	-		129,636
112 年 12 月 31 日淨額	\$1,548,604	\$ 378,728	\$ 2,344	\$ -		\$1,929,676
113 年 9 月 30 日淨額	\$1,570,559	\$ 367,209	\$ 1,803	\$ -		\$1,939,571

112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

成 本	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		
112 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 6,426	\$ 10,369		\$1,973,603
增 添	-	-	-	32,405		32,405
處 分	-	-	-	-		-
重 分 類	11,025	63,519	-	(42,774)		31,770
112 年 9 月 30 日餘額	1,545,927	485,425	6,426	-		2,037,778
累 計 折 舊						
112 年 1 月 1 日餘額	-	86,326	3,242	-		89,568
折 舊	-	10,832	659	-		11,491
處 分	-	-	-	-		-
重 分 類	-	12,498	-	-		12,498
112 年 9 月 30 日餘額	-	109,656	3,901	-		113,557
112 年 9 月 30 日淨額	\$1,545,927	\$ 375,769	\$ 2,525	\$ -		\$1,924,221

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：

	<u>113 年 9 月 30 日</u>	<u>112 年 9 月 30 日</u>
房屋及建築		
主 建 物	2 至 60 年	2 至 60 年
其 他	3 年	3 年
土地改良－停車場	4 至 7 年	4 至 7 年

113 年 9 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 9 月 30 日投資性不動產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：

	<u>113 年 9 月 30 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 9 月 30 日</u>
公允價值	<u>\$ 4,482,119</u>	<u>\$ 4,421,478</u>	<u>\$ 4,093,589</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、有擔保普通公司債委任保證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

	<u>113 年 9 月 30 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 9 月 30 日</u>
擔保借款	\$ 471,000	\$ 671,000	\$1,027,766
無擔保借款	<u>599,988</u>	<u>410,987</u>	<u>621,487</u>
	<u>\$1,070,988</u>	<u>\$ 1,081,987</u>	<u>\$1,649,253</u>
擔保借款利率（%）	2.78~2.82	2.60~2.84	2.60~2.88
無擔保借款利率（%）	2.23	2.00~2.35	2.00~2.35

(二) 應付短期票券

113 年 9 月 30 日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券/兆豐票券	\$ 600,000	(\$ 434)	\$ 599,566	2.94
農業金庫/中華票券	336,000	(221)	335,779	2.67
中華票券/中華票券	80,000	(57)	79,943	2.89
	<u>\$ 1,016,000</u>	<u>(\$ 712)</u>	<u>\$ 1,015,288</u>	

112 年 9 月 30 日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券/兆豐票券	<u>\$ 79,000</u>	<u>(\$ 39)</u>	<u>\$ 78,961</u>	2.96

(三) 長期借款

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 119 年 12 月以前到期			
減：一營業週期內到期部分	\$ 4,926,490	\$ 4,762,376	\$ 4,524,576
	<u>1,404,300</u>	<u>3,554,560</u>	<u>3,056,760</u>
	<u>\$ 3,522,190</u>	<u>\$ 1,207,816</u>	<u>\$ 1,467,816</u>
年 利 率 (%)	2.63~2.93	2.51~2.89	2.51~2.89

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

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 676,000	\$ 1,160,300	\$ 1,219,400
國內無擔保可轉換公司債	600,000	-	-
國內有擔保普通公司債	2,500,000	2,500,000	2,500,000
減：應付公司債折價	<u>35,029</u>	<u>19,958</u>	<u>23,335</u>
攤銷後成本	3,740,971	3,640,342	3,696,065
減：一營業週期內到期部分	<u>2,244,646</u>	<u>2,144,710</u>	<u>1,201,823</u>
	<u>\$ 1,496,325</u>	<u>\$ 1,495,632</u>	<u>\$ 2,494,242</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。

本公司於 112 年 9 月 21 日按面額發行 112 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,500,000 千元，票面利率為 1.80%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債。若本公司未執行提前贖回權，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，113 年 8 月 3 日及 112 年 7 月 31 日轉換價格分別調整為每股 27.2 元及 30.7 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日已行使轉換權之公司債面額分別為 219,500 千元及 21,000 千元，轉列普通股股本分別為 23,290 千元及 2,552 千元，轉列預收股本分別為 52,400 千元及 4,069 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 24,215 千元及 2,316 千元，應付公司債折價分別減少 1,209 千元及 367 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 166,816 千元及 16,328 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，113 年 8 月 3 日及 112 年 7 月 31 日轉換價格分別調整為每股 30.5 元及 34.4 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日已行使轉換權之公司債面額分別為 264,800 千元及 12,000 千元，轉列普通股股本分別為 24,041 千元及 614 千元，轉列預收股本分別為 58,894 千元及 2,820 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 9,088 千元及 412 千元，應付公司債折價分別減少 2,378 千元及 183 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 188,575 千元及 8,795 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。

(三)國內第三次無擔保轉換公司債(有效利率為 1.49%)

1. 113 年 8 月 27 日本公司發行國內第 3 次無擔保轉換公司債 600,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額發行，發行期間為 3 年。
2. 債券持有人得於 113 年 11 月 28 日至 116 年 8 月 27 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 182.5 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
3. 本轉換公司債於 113 年 11 月 28 日至 116 年 7 月 18 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 115 年 8 月 27 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 103.0225%(賣回年收益率為 1.50%) 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及彰化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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 12,268</u>	<u>\$ 27,340</u>	<u>\$ 6,943</u>
應付帳款	<u>\$607,487</u>	<u>\$670,234</u>	<u>\$489,719</u>

113 年 9 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 9 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款分別為 314,352 千元、255,704 千元及 238,864 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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
應付薪資及獎金	\$ 17,057	\$ 37,641	\$ 14,126
應付在建費用	21,404	18,567	23,916
應付廣告佣金	97,422	20,017	5,544
銷項稅額	39,533	-	4,888
應付利息	9,107	15,885	9,418
應付員工及董事酬勞	80,540	32,987	16
其 他	<u>20,993</u>	<u>10,610</u>	<u>7,812</u>
	<u>\$286,056</u>	<u>\$135,707</u>	<u>\$ 65,720</u>

二一、其他流動負債

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
代收 款	\$ 36,010	\$ 1,307	\$ 2,019
存入保證金	1,038	1,292	828
暫 收 款	1,987	280	575
退款負債	436	1,290	620
預收租金	<u>4,137</u>	<u>6,761</u>	<u>7,440</u>
	<u>\$43,608</u>	<u>\$10,930</u>	<u>\$11,482</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：

113年9月30日	12個月內	12個月後	合計
資 產			
應收帳款	\$ 6,377	\$ -	\$ 6,377
其他應收款	546	-	546
存 貨	3,224,772	10,392,920	13,617,692
其他金融資產—流動	206,100	545,403	751,503
存出保證金—流動	87,163	9,570	96,733
預付工程款（列入其他流動資產項下）	1,031	-	1,031
取得合約之增額成本	<u>6,290</u>	<u>147,353</u>	<u>153,643</u>
	<u>\$ 3,532,279</u>	<u>\$11,095,246</u>	<u>\$14,627,525</u>
百分比（%）	<u>24</u>	<u>76</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,070,988	\$ -	\$ 1,070,988
應付短期票券	1,015,288	-	1,015,288
合約負債	169,272	540,187	709,459
應付票據	12,268	-	12,268
應付帳款	319,684	287,803	607,487
應付在建費用（列入其他應付款項下）	21,404	-	21,404
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	97,422	-	97,422
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	22,026	2,222,620	2,244,646
一年或一營業週期內到期長期借款	-	1,404,300	1,404,300
代收款（列入其他流動負債項下）	36,010	-	36,010
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	1,038	-	1,038
退款負債—流動（列入其他流動負債項下）	<u>436</u>	<u>-</u>	<u>436</u>
	<u>\$ 2,765,836</u>	<u>\$ 4,454,910</u>	<u>\$ 7,220,746</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>

112 年 12 月 31 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資 產			
其他應收款	\$ 25	\$ -	\$ 25
存 貨	3,835,482	7,145,691	10,981,173
其他金融資產－流動	610,507	391,577	1,002,084
存出保證金－流動	4,136	2,232	6,368
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	1,316	-	1,316
取得合約之增額成本	<u>144,973</u>	<u>43,198</u>	<u>188,171</u>
	<u>\$ 4,596,439</u>	<u>\$ 7,582,698</u>	<u>\$ 12,179,137</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>

負 債			
短期借款	\$ 1,081,987	\$ -	\$ 1,081,987
合約負債	596,108	132,478	728,586
應付票據	27,340	-	27,340
應付帳款	467,524	202,710	670,234
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	18,567	-	18,567
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	20,017	-	20,017
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	-	2,144,710	2,144,710
一年或一營業週期內到期長期借 款	2,568,860	985,700	3,554,560
存入保證金－流動（列入其他流 動負債項下）	1,292	-	1,292
退款負債－流動（列入其他流動 負債項下）	<u>1,290</u>	<u>-</u>	<u>1,290</u>
	<u>\$ 4,782,985</u>	<u>\$ 3,465,598</u>	<u>\$ 8,248,583</u>
百分比（%）	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>

112 年 9 月 30 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資 產			
應收票據	\$ 6,330	\$ 1,110	\$ 7,440
應收帳款	100	-	100
存 貨	3,602,030	6,656,947	10,258,977
其他金融資產－流動	838,736	114,444	953,180
存出保證金－流動	1,424	5,042	6,466
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>122,471</u>	<u>28,191</u>	<u>150,662</u>
	<u>\$ 4,573,817</u>	<u>\$ 6,805,734</u>	<u>\$ 11,379,551</u>
百分比（%）	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>

112 年 9 月 30 日	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 1,531,253	\$ 118,000	\$ 1,649,253
應付短期票券	78,961	-	78,961
合約負債	831,548	111,944	943,492
應付票據	6,943	-	6,943
應付帳款	318,858	170,861	489,719
應付在建費用（列入其他應付款項下）	23,916	-	23,916
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	5,544	-	5,544
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	959,419	242,404	1,201,823
一年或一營業週期內到期長期借款	2,568,860	487,900	3,056,760
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	828	-	828
退款負債—流動（列入其他流動負債項下）	620	-	620
	<u>\$ 6,326,750</u>	<u>\$ 1,131,109</u>	<u>\$ 7,457,859</u>
百分比（%）	<u>85</u>	<u>15</u>	<u>100</u>

二四、權 益

(一) 普通股股本

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
額定股數（千股）	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （千股）	<u>114,441</u>	<u>97,974</u>	<u>97,285</u>
已發行股本	<u>\$ 1,144,408</u>	<u>\$ 979,743</u>	<u>\$ 972,854</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。

113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 158,625 千元，截至 113 年 9 月 30 日止，47,331 千元已完成資本額變更登記，餘 111,294 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

112 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 27,389

千元，截至 112 年 12 月 31 日止，10,055 千元已完成資本額變更登記，餘 17,334 千元已於 113 年 3 月完成資本額變更登記。

113 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 100,000 千元轉增資，是項增資案以 113 年 8 月 3 日為除權基準日，業經金融監督管理委員會於 113 年 6 月 25 日申報生效且於 113 年 9 月 4 日奉經濟部核准變更登記在案，已於 113 年 9 月 23 日以無實體發行並開始上市買賣。

(二) 資本公積

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 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	460,916	105,525	62,175
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>44,978</u>	<u>58,184</u>	<u>60,547</u>
	<u>\$751,095</u>	<u>\$408,910</u>	<u>\$367,923</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 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	112 年度	111 年度	112 年度	111 年度
法定盈餘公積	\$ 94,594	\$ 63,064		
現金股利	600,000	500,000	\$6.017	\$5.156
股票股利	100,000	-	1.002	-

112 年度現金股利已於 113 年 3 月 14 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 113 年 6 月 19 日股東常會決議通過。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

	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$ 14,231	\$ 10,682
當期產生		
未實現損益－權益		
工具	1,525	3,549
期末餘額	<u>\$ 15,756</u>	<u>\$ 14,231</u>

(五) 非控制權益

	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$116,642	\$ -
本期淨損	(4,257)	(6,064)
新設立子公司之非控制 權益 (附註十三)	-	122,500
子公司現金增資所增加 之非控制權益	73,500	-
期末餘額	<u>\$185,885</u>	<u>\$116,436</u>

二五、 收 入

	113 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 4,072,826	\$ 187,278	\$ 6,099,068	\$ 276,748
租金收入	<u>10,672</u>	<u>9,976</u>	<u>26,271</u>	<u>20,583</u>
	<u>\$ 4,083,498</u>	<u>\$ 197,254</u>	<u>\$ 6,125,339</u>	<u>\$ 297,331</u>

(一) 合約餘額

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 6,340</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100</u>	<u>\$ -</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$709,459</u>	<u>\$728,586</u>	<u>\$943,492</u>	<u>\$504,410</u>

(二) 合約成本相關資產

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
取得合約之增額成本—廣告 佣金	<u>\$153,643</u>	<u>\$188,171</u>	<u>\$150,662</u>

(三) 客戶合約收入之細分

113 年 1 月 1 日至 9 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	\$3,929,565		\$2,169,503		\$ -	\$6,099,068
租金收入		387		12,395	13,489	26,271
	<u>\$3,929,952</u>		<u>\$2,181,898</u>		<u>\$ 13,489</u>	<u>\$6,125,339</u>

112 年 1 月 1 日至 9 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	\$276,748		\$ -		\$ -	\$276,748
租金收入		-		11,111	9,472	20,583
	<u>\$276,748</u>		<u>\$ 11,111</u>		<u>\$ 9,472</u>	<u>\$297,331</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

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
租金收入	\$ -	\$ -	\$ 122	\$ 1,050
股利收入	789	526	789	526
工程帳款迴轉收入	4,219	-	26,966	-
訴訟和解金	-	-	10,000	-
其 他	<u>3,399</u>	<u>2,072</u>	<u>13,475</u>	<u>7,401</u>
	<u>\$ 8,407</u>	<u>\$ 2,598</u>	<u>\$51,352</u>	<u>\$ 8,977</u>

(二) 其他利益及損失

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產淨利益(損 失)	(\$ 725)	(\$ 248)	\$ 947	\$ 448
其 他	(45)	593	743	1,384
	<u>(\$ 770)</u>	<u>\$ 345</u>	<u>\$1,690</u>	<u>\$1,832</u>

(三) 財務成本

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$39,436	\$35,791	\$121,460	\$93,143
票券利息費用	9,848	14,112	18,952	42,039
轉換公司債折價攤銷	2,392	2,327	6,607	7,015
租賃負債之利息	362	410	1,111	1,244
普通公司債利息	8,537	2,331	25,610	5,441
押金設算息	-	10	86	72
	<u>60,575</u>	<u>54,981</u>	<u>173,826</u>	<u>148,954</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>22,661</u>	<u>30,748</u>	<u>67,171</u>	<u>81,648</u>
	<u>\$37,914</u>	<u>\$24,233</u>	<u>\$106,655</u>	<u>\$67,306</u>

利息資本化相關資訊如下：

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息資本化金額	\$22,661	\$30,748	\$67,171	\$81,648
利息資本化利率(%)	2.20~2.26	2.08~2.29	2.09~2.26	2.08~2.29

(四) 折舊費用

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 723	\$ 709	\$ 2,186	\$ 2,393
使用權資產	1,508	1,517	4,524	4,524
投資性不動產	<u>4,020</u>	<u>3,914</u>	<u>12,060</u>	<u>11,491</u>
	<u>\$ 6,251</u>	<u>\$ 6,140</u>	<u>\$18,770</u>	<u>\$18,408</u>

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 4,024	\$ 3,926	\$ 12,087	\$ 11,717
營業費用	<u>2,227</u>	<u>2,214</u>	<u>6,683</u>	<u>6,691</u>
	<u>\$ 6,251</u>	<u>\$ 6,140</u>	<u>\$ 18,770</u>	<u>\$ 18,408</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>\$ 3,995</u>	<u>\$ 3,659</u>	<u>\$ 12,259</u>	<u>\$ 11,105</u>

(六) 員工福利費用

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 79,154	\$ 18,126	\$ 142,873	\$ 56,975
勞健保	2,225	1,954	6,595	6,357
其他	<u>8,234</u>	<u>673</u>	<u>10,713</u>	<u>2,203</u>
	89,613	20,753	160,181	65,535
退職後福利				
確定提撥計畫	<u>1,047</u>	<u>878</u>	<u>2,954</u>	<u>2,741</u>
	<u>\$ 90,660</u>	<u>\$ 21,631</u>	<u>\$ 163,135</u>	<u>\$ 68,276</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 85,005	\$ 16,484	\$ 145,793	\$ 53,088
存貨－在建房地	<u>5,655</u>	<u>5,147</u>	<u>17,342</u>	<u>15,188</u>
	<u>\$ 90,660</u>	<u>\$ 21,631</u>	<u>\$ 163,135</u>	<u>\$ 68,276</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 1 月 1 日至 9 月 30 日為稅前淨損，是以未估列員工及董事酬勞。

本公司 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工及董事酬勞如下：

	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
<u>估列比例</u>		
員工酬勞（‰）	1	-
董事酬勞（‰）	3	-

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
<u>金 額</u>				
員工酬勞	<u>\$ 1,838</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,597</u>	<u>\$ -</u>
董事酬勞	<u>\$55,147</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$77,920</u>	<u>\$ -</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。

112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年及 112 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

	112 年度	111 年度
員工酬勞	<u>\$ 1,064</u>	<u>\$ 819</u>
董事酬勞	<u>\$31,913</u>	<u>\$24,559</u>

112 及 111 年度員工及董事酬勞經董事會決議之實際金額與 112 及 111 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

二七、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	\$302,354	\$11,027	\$426,960	\$11,727
未分配盈餘加徵	-	-	7,567	3,379
以前年度之調整	-	-	166	(324)
土地增值稅	549	-	901	-
遞延所得稅				
本期產生者	<u>674</u>	<u>1,117</u>	<u>1,238</u>	<u>(6,433)</u>
	<u>\$303,577</u>	<u>\$12,144</u>	<u>\$436,832</u>	<u>\$ 8,349</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司(華慶公司)截至 111 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)

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 113 年 8 月 3 日。因追溯調整，112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日基本及稀釋每股盈餘(虧損)變動如下：

	單位：每股元			
	追溯調整前		追溯調整後	
	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 0.26</u>	<u>(\$ 0.27)</u>	<u>\$ 0.24</u>	<u>(\$ 0.25)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)	<u>\$ 0.21</u>	<u>(\$ 0.27)</u>	<u>\$ 0.20</u>	<u>(\$ 0.25)</u>

用以計算每股盈餘(虧損)之淨利(淨損)(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)

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本每股盈餘(虧損)之淨利 (淨損)	\$1,476,459	\$25,656	\$2,084,527	(\$26,474)
加：轉換公司債利息	2,392	2,327	6,607	-
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	<u>787</u>	<u>-</u>	<u>787</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘(虧損)之淨利 (淨損)	<u>\$1,479,638</u>	<u>\$27,983</u>	<u>\$2,091,921</u>	<u>(\$26,474)</u>

股 數

單位：千股

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	118,638	106,591	113,578	106,366
加：具稀釋作用之潛在普通股－員 工酬勞	19	-	21	-
轉換公司債	<u>30,434</u>	<u>36,831</u>	<u>34,664</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>149,091</u>	<u>143,422</u>	<u>148,263</u>	<u>106,366</u>

本公司 112 年 1 月 1 日至 9 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
113 年 9 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	\$ 17,613	\$ -	\$ -	\$ 17,613
混合金融資產－可贖回利率連結區間計息型金融債券	<u>-</u>	<u>15,463</u>	<u>-</u>	<u>15,463</u>
	<u>\$ 17,613</u>	<u>\$ 15,463</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,076</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
發行可轉債－贖回權及賣回權	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,560</u>	<u>\$ 1,560</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>\$ 35,756</u>	<u>\$ 35,756</u>

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>112 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	\$ 15,353	\$ -	\$ -	\$ 15,353
混合金融資產 －可贖回利 率連結區間 計息型金融 債券	<u>-</u>	<u>15,020</u>	<u>-</u>	<u>15,020</u>
	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,373</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>\$ 34,231</u>	<u>\$ 34,231</u>

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>112 年 9 月 30 日</u>				
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產				
基金受益憑證	<u>\$ 19,749</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,749</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>\$ 34,231</u>	<u>\$ 34,231</u>

113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節
113年1月1日至9月30日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債 (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	\$ -	\$ 34,231
本期新增	773	-
認列於損益(其他利益及 損失)	787	-
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)	-	1,525
期末餘額	<u>\$ 1,560</u>	<u>\$ 35,756</u>

112年1月1日至9月30日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (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)	-
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)	-	3,549
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,231</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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
金 融 資 產			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 33,076	\$ 30,373	\$ 19,749
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	35,756	34,231	34,231
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	2,872,530	1,671,730	1,830,788
金 融 負 債			
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	1,560	-	-
按攤銷後成本衡量（註 2）	11,665,128	10,324,975	10,517,501

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：

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 4,795,431	\$ 3,683,720	\$ 3,820,025
具現金流量利率風險			
金融資產	2,384,276	1,636,318	1,793,444
金融負債	5,997,478	5,844,363	6,173,829

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 113 及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 11,245 千元及 11,576 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。

本公司及子公司投資之混合金融資產未有活絡市場報價，且擬持有至到期日以面額贖回，是以未產生權益價格暴險。

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%，113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 3,308 千元。

若權益價格上漲／下跌 10%，112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前淨損將因持有供交易投資之公允價值變動減少／增加 1,975 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 113 年 9 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

113 年 9 月 30 日

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
非衍生負債													
無附息負債	\$	619,482		\$	289,249		\$	2,660		\$	911,391		
租賃負債		7,050			28,946			8,010			44,006		
浮動利率工具		1,218,505			4,100,785			1,221,000			6,540,290		
固定利率工具		<u>1,070,900</u>			<u>3,838,630</u>			-			<u>4,909,530</u>		
		<u>\$2,915,937</u>			<u>\$8,257,610</u>			<u>\$1,231,670</u>			<u>\$12,405,217</u>		

112 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	\$	633,153		\$	203,880		\$	3,237		\$	840,270		
租賃負債		7,041			28,797			13,487			49,325		
浮動利率工具		3,591,465			1,885,196			606,725			6,083,386		
固定利率工具		<u>32,890</u>			<u>3,769,563</u>			-			<u>3,802,453</u>		
		<u>\$4,264,549</u>			<u>\$5,887,436</u>			<u>\$ 623,449</u>			<u>\$10,775,434</u>		

112 年 9 月 30 日

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
非衍生負債													
無附息負債	\$	392,969		\$	172,441		\$	3,236		\$	568,646		
租賃負債		7,120			28,913			15,319			51,352		
浮動利率工具		4,200,293			1,613,517			610,468			6,424,278		
固定利率工具		<u>1,094,990</u>			<u>2,876,030</u>			-			<u>3,971,020</u>		
		<u>\$5,695,372</u>			<u>\$4,690,901</u>			<u>\$ 629,023</u>			<u>\$11,015,296</u>		

(2) 融資額度

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
無擔保金融機構借款額度			
已動用金額	\$ 599,988	\$ 410,987	\$ 621,487
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 599,988</u>	<u>\$ 410,987</u>	<u>\$ 621,487</u>
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ 6,413,490	\$ 5,433,376	\$ 5,631,342
未動用金額	<u>5,373,740</u>	<u>6,232,562</u>	<u>5,579,638</u>
	<u>\$11,787,230</u>	<u>\$11,665,938</u>	<u>\$11,210,980</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係
柯 博 昌	本公司之獨立董事
林 仁 益	本公司之獨立董事
林 紹 詳	本公司財務長
黃 雅 敏	本公司營業部副總經理

(二) 營業收入

	113 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
林 仁 益	\$ -	\$ 21,073
林 紹 詳	<u>23,178</u>	<u>23,178</u>
	<u>\$ 23,178</u>	<u>\$ 44,251</u>

本公司及子公司銷售成屋及預售屋予關係人，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

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
合約負債			
柯博昌	\$ -	\$ -	\$ 100
黃雅敏	<u>910</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 910</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100</u>

本公司及子公司銷售成屋及預售屋予關係人，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

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
取得使用權資產				
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,548</u>

帳列項目	關係人類別 ／ 名稱	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 5,706	\$ 5,557	\$ 5,582
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限公司	<u>33,329</u>	<u>37,661</u>	<u>39,249</u>
		<u>\$ 39,035</u>	<u>\$ 43,218</u>	<u>\$ 44,831</u>

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息費用				
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 362</u>	<u>\$ 409</u>	<u>\$ 1,108</u>	<u>\$ 1,240</u>

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 113 年 9 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 9 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皆為 1,225 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(五) 保 證

113 年 9 月 30 日暨 112 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

(六) 主要管理階層薪酬

	113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利	\$ 60,603	\$ 4,223	\$ 92,869	\$ 12,753
退職後福利	168	158	487	475
	<u>\$ 60,771</u>	<u>\$ 4,381</u>	<u>\$ 93,356</u>	<u>\$ 13,228</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：

	113 年 9 月 30 日	112 年 12 月 31 日	112 年 9 月 30 日
存 貨			
待售房地	\$ 1,220,482	\$ 24,208	\$ 52,922
在建房地	5,673,708	6,871,140	6,335,021
營建用地	4,094,166	3,322,298	2,991,783
投資性不動產	1,712,905	1,927,332	1,866,083
其他金融資產－流動	257,250	257,250	-
其他金融資產－非流動	-	-	257,260
	<u>\$ 12,958,511</u>	<u>\$ 12,402,228</u>	<u>\$ 11,503,069</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 113 年 9 月 30 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 3,189,811 千元，其中未入帳金額為 1,996,422 千元。

三四、重大之期後事項

本公司於 113 年 11 月經董事會決議通過募集與發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總面額上限為 2,000,000 千元，尚待主管機關核准同意後執行。

本公司於 113 年 11 月經董事會決議與其他公司共同出資設立公司從事土地開發業務，預計投資金額不超過 3,000,000 千元（本公司預計持股比例超過 50%）。

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：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
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：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表五。
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：

	建設部門	工程部門	調整及沖銷	合併
113年1月1日至9月30日				
來自外部客戶之收入合計	\$6,125,339	\$ 429,336	(\$429,336)	\$6,125,339
部門利益	\$2,532,912	\$ 9,623	\$ 21,320	\$2,563,855
利息收入	6,566	294	-	6,860
其他收入	49,001	12,744	(10,393)	51,352
其他利益及損失	1,717	(27)	-	1,690
採用權益法認列之子公司損益份額	24,602	-	(24,602)	-
財務成本	(106,655)	(66)	66	(106,655)
稅前淨利（損）	2,508,143	22,568	(13,609)	2,517,102
所得稅費用	432,302	4,530	-	436,832
本期淨利（損失）	\$ 2,075,841	\$ 18,038	(\$ 13,609)	\$ 2,080,270
112年1月1日至9月30日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 297,331	\$ 441,814	(\$441,814)	\$ 297,331
部門利益（損失）	\$ 39,883	\$ 10,328	(\$ 22,383)	\$ 27,828
利息收入	3,065	1,415	-	4,480
其他收入	16,427	2,874	(10,324)	8,977
其他利益及損失	447	1,385	-	1,832
採用權益法認列之子公司損益份額	(26,184)	-	26,184	-
財務成本	(67,306)	(74)	74	(67,306)
稅前淨利（損）	(33,668)	15,928	(6,449)	(24,189)
所得稅費用	5,180	3,169	-	8,349
本期淨利（損失）	(\$ 38,848)	\$ 12,759	(\$ 6,449)	(\$ 32,538)

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
 為他人背書保證
 民國 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業 背書保證限額（註1）	本期最高背書 保證餘額	期末背書保證 餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報告淨值 之比率（%）	背書保證 最高限額（註2）	屬母公司對子公司 背書保證	屬子公司對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
1	華慶營造工程有限公司	華友聯開發股份有限公司	同業間依消費者保護法規 範從事預售屋銷售合約之 履約保證連帶擔保	\$ 2,803,456	\$ 760,000	\$ 760,000	\$ 258,530	\$ -	13.09	\$ 14,515,145	N	Y	N	

註 1：華慶營造基於集團企業營運需求，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總金額不得超過華慶營造之當期淨值 800%。

註 2：本公司及子公司整體得對外背書保證總金額不得超過本公司當期淨值之 250%，對單一企業背書保證金額不逾本公司當期淨值之 200%。

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 113 年 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	\$ 1,074	-	\$ 1,074	
	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	2,630	-	2,630	
	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	1,023	-	1,023	
	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	276,967.39	3,037	-	3,037	
	PGIM 保德信全球醫療生化基金		透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	37,559	1,978		1,978	
	復華台灣科技高股息基金		透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	300,000	2,841		2,841	
	安聯 AI 收益成長多重資產基金		透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	2,036		2,036	
	第一金量化日本基金		透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	300,000	2,994		2,994	
	混合金融資產							
	可贖回利率連結區間計息型金融債券		透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	500,000	<u>15,463</u>	-	<u>15,463</u>	
					<u>\$33,076</u>		<u>\$33,076</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>\$35,756</u>	-	<u>\$35,756</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所	有	人	之	關	係	
本公司	高雄市前鎮區經貿段五小段 1-1 地號	113.03.26	\$2,007,790	已付訖	中國石油化學工業開發(股)公司	無	-	-	-	\$ -	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
本公司	高雄市仁武區福清段 85 地號	113.06.26	999,690	未付訖(註 1)	高雄市政府地政局	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：尚未完成移轉登記	-
本公司	高雄市前鎮區經貿段五小段 2-1 地號	113.08.22	2,065,990	未付訖(註 2)	中國石油化學工業開發(股)公司	無	-	-	-	-	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：尚未完成移轉登記	-

註 1：已支付 649,799 千元，帳列存貨-預付土地款項下。

註 2：已支付 929,696 千元，帳列存貨-預付土地款項下。

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 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

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	佔總進（銷）貨之比率（%）(註4)	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）(註4)	
本公司	華慶營造工程有限公司	母公司對子公司	進 貨(註2)	<u>\$400,273</u>	7	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$51,296)</u>	(11)	註 1
華慶營造工程有限公司	本公司	子公司對母公司	銷 貨(註3)	<u>(\$423,632)</u>	(99)	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>\$51,296</u>	100	註 1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
民國 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形 (註)			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 4,472	依合約條件支付	0.07
0	本公司	華慶開發公司	母公司對子公司	其他收入	5,922	依合約條件支付	0.10
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	423,632	依合約按工程實作數量估驗 請款	6.92
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	252,308	依合約按工程實作數量估驗 請款	1.34
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	11,846	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.06
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	51,296	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.27
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	54,769	依合約條件支付	0.29
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	工程收入	5,703	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.09
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	合約資產	5,703	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.03

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 113 年 1 月 1 日至 9 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 淨 利 (損)	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (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	\$ 350,563	\$ 350,563	-	100.00	\$ 296,496	\$ 18,038	\$ 29,032	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	204,000	127,500	20,400,000	51.00	193,473	(8,686)	(4,430)	註 3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 342,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 18,038 千元減除未實現銷貨利益 42,537 千元及加計已實現銷貨利益 53,531 千元。

註 3：華慶開發股份有限公司之實收資本額為 400,000 千元。

註 4：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 113 年 9 月 30 日

附表七

[illegible]