

華友聯開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國113及112年度

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
五、	合併資產負債表	8		-
六、	合併綜合損益表	9~10		-
七、	合併權益變動表	11		-
八、	合併現金流量表	12~13		-
九、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	16~27		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27		五
	(六) 重要會計項目之說明	27~56		六~三十
	(七) 關係人交易	56~58		三一
	(八) 質抵押之資產	58		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	58		三三
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	59		三四
	(十二) 具重大影響之外幣資產及負債之資訊	59		三五
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	59~60		三六
	2. 轉投資事業相關資訊	59~60		三六
	3. 大陸投資資訊	60		三六
	4. 主要股東資訊	60		三六
	(十四) 部門資訊	60~61		三七

關係企業合併財務報告聲明書

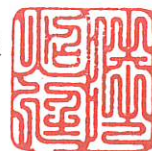
本公司民國 113 年度（自 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：華友聯開發股份有限公司



負責人：陸 炤 廷



中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達華友聯開發公司及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司及其子公司之重要資產，民國 113 年 12 月 31 日存貨金額為新台幣 14,479,111 千元，佔資產總額 76%，存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債表日與建造房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

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

其他事項

華友聯開發公司業已編製民國 113 及 112 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

華友聯開發公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達，不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

六、對於華友聯開發公司及其子公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責華友聯開發公司及其子公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成華友聯開發公司及其子公司查核意見。

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 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 114 年 2 月 26 日

代 碼	資 產	113年12月31日			112年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	1,391,826	7	\$	649,944	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		41,885	-		15,353	-
1150	應收票據（附註九及二五）		105	-		6,690	-
1170	應收帳款（附註九）		37	-		44	-
1200	其他應收款		381	-		25	-
1220	本期所得稅資產（附註二七）		143	-		193	-
1320	存貨（附註四、五、十及三二）		14,479,111	76		10,981,173	73
1476	其他金融資產（附註十一及三二）		711,869	4		1,002,084	7
1478	存出保證金		93,256	1		6,368	-
1479	其他流動資產（附註十二）		83,039	-		113,781	1
1480	取得合約之增額成本（附註四及二五）		204,433	1		188,171	1
11XX	流動資產總計		<u>17,006,085</u>	<u>89</u>		<u>12,963,826</u>	<u>86</u>
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		-	-		15,020	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及八）		35,446	-		34,231	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十四）		11,100	-		13,915	-
1755	使用權資產（附註四、十五及三一）		35,104	-		41,175	-
1760	投資性不動產（附註四、十六及三二）		1,935,552	10		1,929,676	13
1805	商譽（附註四）		13,370	-		13,370	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）		52,043	1		49,768	1
1920	存出保證金（附註三一）		4,117	-		6,565	-
1984	其他金融資產（附註十一）		10	-		10	-
15XX	非流動資產總計		<u>2,086,742</u>	<u>11</u>		<u>2,103,730</u>	<u>14</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 19,092,827</u>	<u>100</u>		<u>\$ 15,067,556</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$	1,210,987	6	\$	1,081,987	7
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）		885,861	5		-	-
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債（附註四、七及十八）		2,040	-		-	-
2130	合約負債（附註四、二五及三一）		720,420	4		728,586	5
2150	應付票據（附註十九）		33,395	-		27,340	-
2170	應付帳款（附註十九）		627,121	3		670,234	5
2200	其他應付款（附註二十）		239,801	1		135,707	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）		482,456	3		26,431	-
2280	租賃負債（附註四、十五及三一）		5,793	-		5,587	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註四、十八、三一及三二）		2,166,902	11		2,144,710	14
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）		1,452,444	8		3,554,560	24
2399	其他流動負債（附註二一）		18,219	-		10,930	-
21XX	流動負債總計		<u>7,845,439</u>	<u>41</u>		<u>8,386,072</u>	<u>56</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註四、十八、三一及三二）		1,496,556	8		1,495,632	10
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）		3,393,198	18		1,207,816	8
2580	租賃負債（附註四、十五及三一）		31,963	-		37,791	-
2645	存入保證金		3,607	-		4,407	-
25XX	非流動負債總計		<u>4,925,324</u>	<u>26</u>		<u>2,745,646</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計		<u>12,770,763</u>	<u>67</u>		<u>11,131,718</u>	<u>74</u>
	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		1,255,702	7		979,743	6
3140	預收股本		28,583	-		17,334	-
3100	股本總計		<u>1,284,285</u>	<u>7</u>		<u>997,077</u>	<u>6</u>
3200	資本公積		806,539	4		408,910	3
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		567,871	3		473,277	3
3350	未分配盈餘		3,462,088	18		1,925,701	13
3300	保留盈餘總計		<u>4,029,959</u>	<u>21</u>		<u>2,398,978</u>	<u>16</u>
3400	其他權益		15,446	-		14,231	-
31XX	本公司業主之權益總計		<u>6,136,229</u>	<u>32</u>		<u>3,819,196</u>	<u>25</u>
36XX	非控制權益		185,835	1		116,642	1
3XXX	權益總計		<u>6,322,064</u>	<u>33</u>		<u>3,935,838</u>	<u>26</u>
	負債及權益總計		<u>\$ 19,092,827</u>	<u>100</u>		<u>\$ 15,067,556</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸紹廷

經理人：陸紹廷

會計主管：林紹輝



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 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		113 年度		112 年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二五及三一）	\$6,955,263	100	\$1,628,411	100
5000	營業成本（附註十及二六）	<u>3,372,151</u>	<u>48</u>	<u>263,027</u>	<u>16</u>
5900	營業毛利	<u>3,583,112</u>	<u>52</u>	<u>1,365,384</u>	<u>84</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	323,427	5	39,603	3
6200	管理費用	<u>356,571</u>	<u>5</u>	<u>231,675</u>	<u>14</u>
6000	營業費用合計	<u>679,998</u>	<u>10</u>	<u>271,278</u>	<u>17</u>
6900	營業利益	<u>2,903,114</u>	<u>42</u>	<u>1,094,106</u>	<u>67</u>
	營業外收入及支出（附註二六及三一）				
7100	利息收入	16,301	-	10,267	1
7010	其他收入	41,599	1	11,708	1
7020	其他利益及損失	1,685	-	1,122	-
7050	財務成本	(<u>142,492</u>)	(<u>2</u>)	(<u>93,225</u>)	(<u>6</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>82,907</u>)	(<u>1</u>)	(<u>70,128</u>)	(<u>4</u>)
7900	稅前淨利	2,820,207	41	1,023,978	63
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>493,533</u>	<u>7</u>	<u>83,898</u>	<u>5</u>
8200	本年度淨利	2,326,674	34	940,080	58

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113 年度		112 年度	
		金	%	金	%
8300	其他綜合損益（附註二四）				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價利益	\$ 1,215	-	\$ 3,549	-
8500	本年度綜合損益總額	\$2,327,889	34	\$ 943,629	58
	淨利（損）歸屬於：				
8610	本公司業主	\$2,330,981	34	\$ 945,938	58
8620	非控制權益	(4,307)	-	(5,858)	-
8600		\$2,326,674	34	\$ 940,080	58
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$2,332,196	34	\$ 949,487	58
8720	非控制權益	(4,307)	-	(5,858)	-
8700		\$2,327,889	34	\$ 943,629	58
	每股盈餘（附註二八）				
9750	基 本	\$ 19.93		\$ 8.86	
9850	稀 釋	\$ 15.74		\$ 6.66	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸煥廷



經理人：陸煥廷



會計主管：林紹謙



華友聯開聲股份有限公司及子公司

(合併權衡變動表)

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	本	公	司	業	主	之	權	益
	普通	股本	資本	公積	保	留	盈	其他權益項目	總	計
	股本	預收股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	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	非控制權益 (附註二四)	權益總額
A1	\$966,222	\$ 3,466	\$345,528	\$410,213	\$1,542,827	\$1,953,040	\$ 10,682	\$	\$3,278,938	\$3,278,938
B1	-	-	-	63,064	(63,064)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(500,000)	(500,000)	-	-	-	(500,000)
D1	-	-	-	63,064	(563,064)	(500,000)	-	-	-	(500,000)
D3	-	-	-	-	945,938	945,938	-	-	(5,858)	940,080
D5	-	-	-	-	-	-	3,549	3,549	-	3,549
I1	13,521	13,868	63,382	-	945,938	945,938	3,549	949,487	(5,858)	943,629
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,771
Z1	979,743	17,334	408,910	473,277	1,925,701	2,398,978	14,231	122,500	116,642	122,500
B1	-	-	-	94,594	(94,594)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(600,000)	(600,000)	-	-	-	(600,000)
B9	100,000	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	-
C5	100,000	-	-	94,594	(794,594)	(700,000)	-	-	-	(600,000)
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,097
D3	-	-	-	-	2,330,981	2,330,981	-	-	(4,307)	2,326,674
D5	-	-	-	-	-	-	1,215	1,215	-	1,215
I1	175,959	11,249	377,532	-	2,330,981	2,330,981	1,215	2,332,196	(4,307)	2,327,889
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564,740
Z1	\$1,255,702	\$ 28,583	\$806,539	\$567,871	\$3,462,088	\$4,029,959	\$ 15,446	\$73,500	\$185,835	\$6,322,064

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

經理人：陸煥廷

董事長：陸煥廷

會計主管：林紹祥

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		113 年度	112 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$2,820,207	\$1,023,978
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	25,011	24,665
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產及負債淨利益	(1,034)	(578)
A20900	財務成本	142,492	93,225
A21200	利息收入	(16,301)	(10,267)
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	(9,211)	3,375
A31130	應收票據	6,585	(4,079)
A31150	應收帳款	7	(44)
A31180	其他應收款	(356)	283
A31200	存 貨	(3,404,580)	(1,769,769)
A31240	其他流動資產	30,742	(77,797)
A31250	其他金融資產	290,215	(233,530)
A31270	取得合約之增額成本	(16,262)	(60,102)
A32125	合約負債	(8,166)	224,176
A32130	應付票據	6,055	(15,632)
A32150	應付帳款	(43,113)	147,398
A32180	其他應付款	102,765	(2,591)
A32230	其他流動負債	7,289	(8,547)
A33000	營運產生之現金流出	(68,444)	(666,362)
A33100	收取之利息	16,301	10,267
A33300	支付之利息	(220,530)	(180,017)
A33500	支付之所得稅	(39,733)	(231,307)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(312,406)	(1,067,419)
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產	-	(15,732)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(87)	(1,087)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113 年度	112 年度
B03700	存出保證金增加	(\$ 84,440)	\$ -
B03800	存出保證金減少	-	7,067
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	(105,693)	(38,123)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	2,388,151	2,669,687
C00200	短期借款減少	(2,259,151)	(2,763,254)
C00500	應付短期票券增加	1,891,600	1,304,200
C00600	應付短期票券減少	(1,005,600)	(3,113,700)
C01200	發行公司債	594,596	1,495,375
C01600	舉借長期借款	2,824,208	1,637,986
C01700	償還長期借款	(2,740,942)	-
C03000	存入保證金增加	-	1,116
C03100	存入保證金減少	(800)	-
C04020	租賃本金償還	(5,581)	(5,338)
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	1,159,981	848,572
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	741,882	(256,970)
E00100	年初現金及約當現金餘額	649,944	906,914
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,391,826	\$ 649,944

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸熠廷



經理人：陸熠廷



會計主管：林紹謙



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 114 年 2 月 26 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」）

適用修正後之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

新發布／修正／修訂準則及解釋
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

IASB 發布之生效日
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。

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司評估其他準則及解釋之修正將不致對合併財務狀況與合併財務績效造成重大之影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 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 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	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「財務報表中之表達與揭露」	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。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

1. 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
2. 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
3. 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司及子公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少

具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司及子公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

4. 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司及子公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司及子公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

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 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 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，以移轉本公司之權益工具而清償者，若本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興建房屋出售業務部分，其營業週期長於 12 個月，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購子公司於當年度自收購日起之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與本公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表七。

(五) 存 貨

投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。取得土地所有權前支付之購地款項列記「預付土地款」，購入或換入土地

於取得所有權後積極進行開發時與投入各項工程之成本及其他成本轉列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議開發日之帳面金額轉列存貨。

帳列存貨及不動產、廠房及設備之不動產於成立營業租賃時轉列投資性不動產。

(八) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至本公司及子公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(九) 合約成本相關資產

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

(十) 有形資產、使用權資產及合約成本相關資產之減損

本公司及子公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產、使用權資產及合約成本相關資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司及子公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額

時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

因客戶合約所認列之存貨先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊），減損損失之迴轉係認列於損益。

（十一）金融工具

金融資產與金融負債於本公司及子公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

（1）衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生

重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之銀行定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加

權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 權益工具

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司及子公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

本公司及子公司發行之複合金融工具（轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十二) 收入認列

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

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

(十三) 租賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司及子公司為出租人

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

2. 本公司及子公司為承租人

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

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

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

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

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

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算，遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵使用時認列。

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金及約當現金

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 365	\$ 197
銀行支票及活期存款	1,366,461	634,244
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
	<u>\$1,391,826</u>	<u>\$649,944</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
銀行定期存款	0.85~1.80	5.20

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

流 動	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
基金受益憑證	\$ 25,890	\$ 15,353
混合金融資產		
可贖回利率連結區間計息型金融債券	15,995	-
	<u>\$41,885</u>	<u>\$15,353</u>

流	動	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
持有供交易之金融負債			
發行可轉債－贖回權及賣回權		<u>\$ 2,040</u>	<u>\$ -</u>
非	流	動	
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
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>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 35,446</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應收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 年及 112 年 12 月 31 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 1,020,990	\$ 30,483
在建房地	6,308,708	6,972,029
營建用地	5,766,762	3,853,403
預付土地款	<u>1,382,651</u>	<u>125,258</u>
	<u>\$14,479,111</u>	<u>\$10,981,173</u>

113 及 112 年度與存貨相關之營業成本分別為 3,356,071 千元及 247,516 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 12 月 31 日止，本公司及子公司購置高雄市前鎮區經貿段土地，合約總價金為 2,065,990 千元，尚未支付價金為 811,900 千元，已於 114 年 1 月完成移轉登記。

本公司及子公司為使建案能順利完工，而將部份土地辦理信託契約，截至 113 年 12 月 31 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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
流 動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$ 444,616	\$ 744,834
質押活期存款	267,253	257,250
	<u>\$ 711,869</u>	<u>\$1,002,084</u>
非 流 動		
不動產開發信託專戶	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>

本公司及子公司提供作為銀行借款及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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 22,767	\$ 81,991
預付保證手續費	18,478	18,609

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
預付工程款	\$ 1,031	\$ 1,316
暫付款	12,922	271
預付保險費	7,342	2,374
代付款	19,945	8,846
其他	554	374
	<u>\$ 83,039</u>	<u>\$113,781</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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
本公司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100
本公司	華慶開發股份有限公司 (華慶開發)	住宅及大樓開發租賃	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。

十四、不動產、廠房及設備

113 年度

	土	地及	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合計
成本								
113 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ -	\$ 7,118	\$ 10,359	\$ 7,144	\$ 24,621		
增添	-	-	-	87	-	87		
處分	-	-	-	-	-	-		
報廢	-	-	-	-	-	-		
重分類	-	-	-	-	-	-		
113 年 12 月 31 日餘額	-	-	7,118	10,446	7,144	24,708		
累計折舊								
113 年 1 月 1 日餘額	-	-	2,267	6,035	2,404	10,706		
折舊	-	-	706	1,391	805	2,902		
處分	-	-	-	-	-	-		
報廢	-	-	-	-	-	-		
重分類	-	-	-	-	-	-		
113 年 12 月 31 日餘額	-	-	2,973	7,426	3,209	13,608		
113 年 12 月 31 日淨額	\$ -	\$ -	\$ 4,145	\$ 3,020	\$ 3,935	\$ 11,100		

112 年度

	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	-	-	541	153	347	1,041	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,248)	-	(4,877)	
重 分 類	(11,025)	(20,745)	-	-	-	(31,770)	
112 年 12 月 31 日餘額	-	-	7,118	10,359	7,144	24,621	
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	616	1,627	791	3,119	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,248)	-	(4,877)	
重 分 類	-	(12,498)	-	-	-	(12,498)	
112 年 12 月 31 日餘額	-	-	2,267	6,035	2,404	10,706	
112 年 12 月 31 日淨額	\$ -	\$ -	\$ 4,851	\$ 4,324	\$ 4,740	\$ 13,915	

113 及 112 年度本公司及子公司之不動產、廠房及設備並無任何減損跡象。不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
運輸設備	5 至 10 年	5 至 10 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

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	<u>\$35,104</u>	<u>\$41,175</u>
使用權資產之增添	113 年度	112 年度
使用權資產之折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,548</u>
房屋及建築	<u>\$ 6,030</u>	<u>\$ 6,036</u>

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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	\$ 5,793	\$ 5,587
非 流 動	\$31,963	\$37,791

租賃負債之折現率（%）如下：

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

本公司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 年度	112 年度
短期租賃費用	\$ 47,261	\$ 17,283
低價值資產租賃費用	\$ 13,480	\$ 19,507
租賃之現金流出	(\$ 67,850)	(\$ 43,762)

十六、投資性不動產

113 年度

	土地改良－建造中投資				
	土	地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產
成 本					合 計
113 年 1 月 1 日餘額	\$1,548,604	\$ 492,222	\$ 6,426	\$ -	\$2,047,252
增 添	21,955	-	-	-	21,955
處 分	-	-	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-	-
113 年 12 月 31 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	-	15,359	720	-	16,079
處 分	-	-	-	-	-

	土地改良－建造中投資				
重 分 類	土	地 房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	合 計
113 年 12 月 31 日餘額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	-	128,853	4,802	-	133,655
113 年 12 月 31 日淨額	\$1,570,559	\$ 363,369	\$ 1,624	\$ -	\$1,935,552

112 年度

	土地改良－建造中投資					
	土	地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	合 計
成 本						
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	13,702	70,316	-	(42,774)	41,244	
112 年 12 月 31 日餘額	1,548,604	492,222	6,426	-	2,047,252	
累 計 折 舊						
112 年 1 月 1 日餘額	-	86,326	3,242	-	89,568	
折 舊	-	14,670	840	-	15,510	
處 分	-	-	-	-	-	
重 分 類	-	12,498	-	-	12,498	
112 年 12 月 31 日餘額	-	113,494	4,082	-	117,576	
112 年 12 月 31 日淨額	\$1,548,604	\$ 378,728	\$ 2,344	\$ -	\$1,929,676	

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限計提折舊：

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
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 年及 112 年 12 月 31 日投資性不動產係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：

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$4,751,897</u>	<u>\$4,421,478</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

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
擔保借款	\$ 811,000	\$ 671,000
無擔保借款	399,987	410,987
	<u>\$1,210,987</u>	<u>\$1,081,987</u>
擔保借款利率(%)	2.74~2.82	2.60~2.84
無擔保借款利率(%)	2.23	2.00~2.35

(二) 應付短期票券

113 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/兆豐票券	\$ 500,000	(\$ 81)	\$ 499,919	2.94
中華票券/中華票券	50,000	(7)	49,993	2.99
農業金庫/中華票券	336,000	(51)	335,949	2.71
	<u>\$ 886,000</u>	<u>(\$ 139)</u>	<u>\$ 885,861</u>	

(三) 長期借款

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於119年12月以前到期	\$4,845,642	\$4,762,376
減：一營業週期內到期部分	<u>1,452,444</u>	<u>3,554,560</u>
	<u>\$3,393,198</u>	<u>\$1,207,816</u>
年利率(%)	2.63~2.98	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12月31日	112年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 591,500	\$ 1,160,300
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
減：應付公司債折價	<u>28,042</u>	<u>19,958</u>
攤銷後成本	3,663,458	3,640,342
減：一營業週期內到期或執行賣回權部分	<u>2,166,902</u>	<u>2,144,710</u>
	<u>\$ 1,496,556</u>	<u>\$ 1,495,632</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 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 241,600 千元及 25,400 千元，轉列普通股股本分別為 75,690 千元及 6,621 千元，轉列預收股本分別為 8,124 千元及 1,433 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 26,653 千元及 2,802 千元，應付公司債折價分別減少 1,253 千元及 422 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 183,186 千元及 19,726 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。
5. 本轉換公司債已於 113 年 11 月 21 日全數轉換完畢並下櫃。

(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 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 327,200 千元及 66,700 千元，轉列普通股股本分別為 82,935 千元及 3,434 千元，轉列預收股本分別為 20,459 千元及 15,901 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 11,230 千元及 2,289 千元，應付公司債折價分別減少 2,807 千元及 907 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 232,229 千元及 48,747 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。

(四)國內第四次無擔保轉換公司債

本公司國內第 4 次無擔保轉換公司債業於 113 年 12 月 31 日向主管機關申報生效，發行總額為 2,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額發行，發行期間為 3 年，截至 114 年 2 月 26 日尚未發行。

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、應付票據及帳款

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 33,395</u>	<u>\$ 27,340</u>
應付帳款	<u>\$627,121</u>	<u>\$670,234</u>

113 年及 112 年 12 月 31 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款金額分別為 316,845 千元及 255,704 千元，工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司及子公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

本公司及子公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期間內償還。

二十、其他應付款

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
應付薪資及獎金	\$ 52,071	\$ 37,641
應付在建費用	17,323	18,567
應付廣告佣金	38,316	20,017
應付利息	17,214	15,885
應付員工及董事酬勞	90,391	32,987
其 他	<u>24,486</u>	<u>10,610</u>
	<u>\$239,801</u>	<u>\$135,707</u>

二一、其他流動負債

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
代收 款	\$ 15,077	\$ 1,307
存入保證金	1,538	1,292
暫 收 款	1,577	280
預收款項	27	6,761
退款負債	-	1,290
	<u>\$ 18,219</u>	<u>\$ 10,930</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 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 105	\$ -	\$ 105	
其他應收款	381	-	381	
存 貨	3,028,574	11,450,537	14,479,111	
其他金融資產－流動	406,195	305,674	711,869	
存出保證金－流動	83,687	9,569	93,256	
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	88,296	116,137	204,433	
	<u>\$ 3,608,269</u>	<u>\$11,881,917</u>	<u>\$15,490,186</u>	
百分比（%）	<u>23</u>	<u>77</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,210,987	\$ -	\$ 1,210,987	
應付短期票券	885,861	-	885,861	
合約負債	409,925	310,495	720,420	
應付票據	33,395	-	33,395	
應付帳款	329,911	297,210	627,121	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
113 年 12 月 31 日			
應付在建費用（列入其他應付款項下）	\$ 17,323	\$ -	\$ 17,323
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	38,316	-	38,316
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	587,890	1,579,012	2,166,902
一年或一營業週期內到期長期借款	18,830	1,433,614	1,452,444
代收款（列入其他流動負債項下）	15,077	-	15,077
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	<u>1,538</u>	<u>-</u>	<u>1,538</u>
	<u>\$ 3,549,053</u>	<u>\$ 3,620,331</u>	<u>\$ 7,169,384</u>
百分比（%）	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>100</u>
112 年 12 月 31 日			
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

	12 個月內	12 個月後	合 計
112 年 12 月 31 日			
代收款（列入其他流動負債項下）	\$ 1,307	\$ -	\$ 1,307
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>\$ 4,784,292</u>	<u>\$ 3,465,598</u>	<u>\$ 8,249,890</u>
百分比（%）	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>

二四、權 益

（一）普通股股本

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
額定股數（千股）	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$3,400,000</u>	<u>\$3,400,000</u>
已發行且已收足股款之 股數（千股）	<u>125,570</u>	<u>97,974</u>
已發行股本	<u>\$1,255,702</u>	<u>\$ 979,743</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 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 187,208 千元，截至 113 年 12 月 31 日止，158,625 千元已完成資本額變更登記，餘 28,583 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

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本（註）		
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
公司債轉換溢價	520,940	105,525
庫藏股票交易	85,674	85,674
不得作為任何用途		
轉換公司債之認股權	<u>40,398</u>	<u>58,184</u>
	<u>\$806,539</u>	<u>\$408,910</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。

本公司 114 年 2 月董事會擬議 113 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 233,098	
現金股利	1,300,000	\$10.1224
股票股利	400,000	3.1146

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 114 年 5 月 22 日召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益

	113 年度	112 年度
年初餘額	\$14,231	\$10,682
當年度產生 未實現損益－權益 工具	1,215	3,549
年底餘額	<u>\$15,446</u>	<u>\$14,231</u>

(五) 非控制權益

	113 年度	112 年度
年初餘額	\$116,642	\$ -
本年度淨損	(4,307)	(5,858)
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	-
年底餘額	<u>\$185,835</u>	<u>\$116,642</u>

二五、收入

	113 年度	112 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$6,922,625	\$1,602,250
租金收入	32,638	26,161
	<u>\$6,955,263</u>	<u>\$1,628,411</u>

(一) 合約餘額

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債 預收房地款	<u>\$720,420</u>	<u>\$728,586</u>	<u>\$504,410</u>

合約負債之變動主要來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，113 及 112 年度並無其他重大變動。

來自年初合約負債已滿足之履約義務於 113 及 112 年度認為收入之金額分別為 582,228 千元及 1,916 千元。

(二) 合約成本相關資產

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$204,433</u>	<u>\$188,171</u>

本公司及子公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。113 及 112 年度認列攤銷費用分別為 285,839 千元及 630 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

113 年度

商品或勞務之類型	地 高	雄 台	區 南 台	北 桃	別 園	合	計
客戶合約收入							
營建收入	\$4,668,763	\$2,253,862	\$ -	\$ -		\$6,922,625	
租金收入	515	14,143	17,980	-		32,638	
	<u>\$4,669,278</u>	<u>\$2,268,005</u>	<u>\$ 17,980</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$6,955,263</u>	

112 年度

商品或勞務之類型	地 高	雄 台	區 南 台	北 桃	別 園	合	計
客戶合約收入							
營建收入	\$ 332,409	\$ -	\$ -	\$1,269,841		\$1,602,250	
租金收入	-	13,226	12,935	-		26,161	
	<u>\$ 332,409</u>	<u>\$ 13,226</u>	<u>\$ 12,935</u>	<u>\$1,269,841</u>		<u>\$1,628,411</u>	

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	113 年度	112 年度
租金收入	\$ 123	\$ 1,050
股利收入	789	526
工程帳款迴轉收入	13,269	-
訴訟和解金	10,000	-
其 他	<u>17,418</u>	<u>10,132</u>
	<u>\$41,599</u>	<u>\$11,708</u>

(二) 其他利益及損失

	113 年度	112 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產及負債		
淨利益	\$ 1,034	\$ 578
其 他	<u>651</u>	<u>544</u>
	<u>\$ 1,685</u>	<u>\$ 1,122</u>

(三) 財務成本

	113 年度	112 年度
銀行借款利息	\$161,864	\$134,544
票券利息費用	25,439	42,078
轉換公司債折價攤銷	12,784	9,276
租賃負債之利息	1,528	1,634
普通公司債利息	34,147	13,977
押金設算息	<u>88</u>	<u>72</u>
	235,850	201,581
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>93,358</u>	<u>108,356</u>
	<u>\$142,492</u>	<u>\$ 93,225</u>

利息資本化相關資訊如下：

	113 年度	112 年度
利息資本化金額	<u>\$93,358</u>	<u>\$108,356</u>
利息資本化利率（%）	2.09~2.31	2.08~2.29

(四) 折舊費用

	113 年度	112 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 2,902	\$ 3,119
使用權資產	6,030	6,036
投資性不動產	<u>16,079</u>	<u>15,510</u>
	<u>\$ 25,011</u>	<u>\$ 24,665</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 16,105	\$ 15,747
營業費用	<u>8,906</u>	<u>8,918</u>
	<u>\$ 25,011</u>	<u>\$ 24,665</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	113 年度	112 年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$18,770</u>	<u>\$ 18,299</u>

(六) 員工福利費用

	113 年度	112 年度
短期員工福利		
薪 資	\$207,449	\$128,896
勞 健 保	8,913	8,142
其 他	<u>12,955</u>	<u>5,766</u>
	229,317	142,804
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>4,020</u>	<u>3,714</u>
	<u>\$233,337</u>	<u>\$146,518</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$209,642	\$125,673
存貨—在建房地	<u>23,695</u>	<u>20,845</u>
	<u>\$233,337</u>	<u>\$146,518</u>

(七) 員工及董事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 1‰及不高於 3%提撥員工及董事酬勞。

本公司於 114 年 2 月及 113 年 3 月經董事會分別決議 113 及 112 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	113 年度	112 年度
員工酬勞 (‰)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	113 年度	112 年度
員工酬勞	<u>\$ 2,916</u>	<u>\$ 1,064</u>
董事酬勞	<u>\$87,467</u>	<u>\$31,913</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 年度員工及董事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 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 年度	112 年度
當期所得稅		
本年度產生	\$488,927	\$24,995
未分配盈餘加徵	7,562	2,290
土地增值稅	933	63,005
以前年度之調整	(1,614)	(324)
	<u>495,808</u>	<u>89,966</u>
遞延所得稅		
本年度產生	(2,275)	(6,068)
	<u>\$493,533</u>	<u>\$83,898</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	113 年度	112 年度
稅前淨利	<u>\$ 2,820,207</u>	<u>\$ 1,023,978</u>
稅前淨利按法定稅率計算		
之所得稅費用	\$ 564,306	\$ 205,110
未分配盈餘加徵	7,562	2,290
土地增值稅	933	63,005
免稅所得	(79,897)	(187,790)
稅上不可減除之費損	2,243	1,607
以前年度所得稅調整	(1,614)	(324)
	<u>\$ 493,533</u>	<u>\$ 83,898</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 193</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 482,456</u>	<u>\$ 26,431</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

113 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ 44,746	\$ 1,736	\$ 46,482
遞延行銷費用	1,360	(1,360)	-
虧損扣抵	2,989	2,197	5,186
其他	673	(298)	375
	<u>\$ 49,768</u>	<u>\$ 2,275</u>	<u>\$ 52,043</u>

112 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ 41,746	\$ 3,000	\$ 44,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
虧損扣抵	-	2,989	2,989
其他	594	79	673
	<u>\$ 43,700</u>	<u>\$ 6,068</u>	<u>\$ 49,768</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 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

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 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	<u>追溯調整前</u>	<u>追溯調整後</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 9.69</u>	<u>\$ 8.86</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 7.11</u>	<u>\$ 6.66</u>

用以計算每股盈餘之淨利（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	113 年度	112 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$2,330,981	\$945,938
加：轉換公司債利息	12,784	9,276
轉換公司債之嵌入衍生工具		
評價損益	1,267	197
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$2,345,032</u>	<u>\$955,411</u>

股 數

單位：千股

	113 年度	112 年度
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	116,950	106,711
加：具稀釋作用之潛在普通股－		
員工酬勞	25	16
轉換公司債	<u>32,013</u>	<u>36,711</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>148,988</u>	<u>143,438</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二九、資本風險管理

本公司及子公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司及子公司資本結構係由淨債務及權益組成，不須遵守其他外部資本規定。

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>113 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	\$ 25,890	\$ -	\$ -	\$ 25,890
混合金融資產－可贖回利率連結區間計息型金融債券	-	15,995	-	15,995
	<u>\$ 25,890</u>	<u>\$ 15,995</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,885</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	\$ -	\$ -	\$ 2,040	\$ 2,040
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	\$ -	\$ -	\$ 35,446	\$ 35,446
<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	-	15,020	-	15,020
	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,373</u>

第 1 等級 第 2 等級 第 3 等級 合 計

透過其他綜合損益
按公允價值衡量
之金融資產
國內未上市
(櫃)股票

\$ - \$ - \$ 34,231 \$ 34,231

113 及 112 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間
移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

113 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ -	\$ 34,231
本期新增	773	-
認列於損益(其他利益及 損失)	1,267	-
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 實現評價利益項下)	-	1,215
年底餘額	<u>\$ 2,040</u>	<u>\$ 35,446</u>

112 年度

	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)
年初餘額	\$ 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 實現評價利益項下)	-	3,549
年底餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,231</u>

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金 融 工 具 種 類	評 價 技 術 及 輸 入 值
混合金融資產－可贖回利率 連結區間計息型金融債券	採用銀行提供之評價資訊

4. 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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u>		
透過損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 41,885	\$ 30,373
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	35,446	34,231
按攤銷後成本之金融資產 (註 1)	2,201,601	1,671,730
<u>金 融 負 債</u>		
透過損益按公允價值衡量 之金融負債	2,040	-
按攤銷後成本衡量(註 2)	11,511,410	10,324,975

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及債務工具投資、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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險 金融負債	\$4,587,075	\$3,683,720
具現金流量利率風險 金融資產	2,078,029	1,636,318
金融負債	6,056,629	5,844,363

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 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 15,142 千元及 14,611 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 及 112 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 2,589 千元及 1,535 千元。

3. 信用風險

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

4. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金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 年及 112 年 12 月 31 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。

	1	年	內 1 至 5 年	5 年 以 上	合 計
113 年 12 月 31 日					
非衍生負債					
無附息負債	\$ 604,643	\$ 298,160	\$ 2,659	\$ 905,462	
租賃負債	7,059	29,019	6,169	42,247	
浮動利率工具	1,362,054	4,212,579	974,458	6,549,091	
固定利率工具	<u>1,510,349</u>	<u>3,176,463</u>	-	<u>4,686,812</u>	
	<u>\$3,484,105</u>	<u>\$7,716,221</u>	<u>\$ 983,286</u>	<u>\$12,183,612</u>	
112 年 12 月 31 日					
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	1,637,329	4,212,579	974,458	6,824,366	
固定利率工具	<u>1,510,349</u>	<u>3,176,463</u>	-	<u>4,686,812</u>	
	<u>\$3,787,872</u>	<u>\$7,621,719</u>	<u>\$ 991,182</u>	<u>\$12,400,773</u>	

(2) 融資額度

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
無擔保金融機構借款 額度		
已動用金額	\$ 399,987	\$ 410,987
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 399,987</u>	<u>\$ 410,987</u>
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 6,542,642	\$ 5,433,376
未動用金額	<u>7,343,516</u>	<u>6,232,562</u>
	<u>\$13,886,158</u>	<u>\$11,665,938</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
吳 家 德	本公司執行副總經理及子公司董事
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

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
黃 雅 敏	本公司營業部副總經理

(二) 營業收入

	113 年度	112 年度
林 仁 益	\$ 21,073	\$ -
林 紹 詳	23,178	-
柯 博 昌	-	19,217
	<u>\$ 44,251</u>	<u>\$ 19,217</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) 年底餘額

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
合約負債		
黃 雅 敏	<u>\$ 910</u>	<u>\$ -</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年度	112年度	
取得使用權資產			
華友聯市地重劃股份有限公司	\$ -	\$ 2,548	
帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限 公司	\$ 5,762	\$ 5,557
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限 公司	31,865	37,661
		\$ 37,627	\$ 43,218
	113年度	112年度	
利息費用			
華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 1,449	\$ 1,628	

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 年及 112 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金皆為 1,225 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(五) 保 證

113 年及 112 年 12 月 31 日，本公司及子公司華慶開發銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由本公司之董事長提供其個人連帶保證；113 年 12 月 31 日子公司華慶營造銀行借款係由子公司華慶營造董事提供其個人連帶保證。

(六) 主要管理階層薪酬

	113 年度	112 年度
短期員工福利	\$117,357	\$57,801
退職後福利	641	634
	<u>\$117,998</u>	<u>\$58,435</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 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ 953,216	\$ 24,208
在建房地	6,073,500	6,871,140
營建用地	3,955,513	3,322,298
投資性不動產	1,246,091	1,927,332
其他金融資產—流動	267,253	257,250
	<u>\$12,495,573</u>	<u>\$12,402,228</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 113 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 3,802,538 千元，其中未入帳金額為 2,300,821 千元。

三四、重大之期後事項

本公司擬投資興建擔任實施者之「臺南市安平區上鯤鯓段 398 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，業已於 114 年 1 月經臺南市政府核定。

本公司於 114 年 1 月與「台灣三井不動產股份有限公司」簽訂「合資經營協議書」，後續雙方共同投資設立華德開發股份有限公司（本公司持股 70%，對其具控制力）推動台南市南區武東段 164 地號之土地開發。

本公司於 114 年 2 月與「達麗建設事業股份有限公司」及「海悅國際開發股份有限公司」共同投資設立合資公司（本公司持股 45%，對其不具控制力）推動「高雄市大眾捷運系統橘線 O10 站」土地開發案。

三五、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三六、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. 年底持有有價證券情形：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：

附表五。

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：附表六。

11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表八。

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 年度				
來自外部客戶之收入合計	\$6,955,263	\$ 589,909	(\$ 589,909)	\$6,955,263
部門利益(損失)	\$2,887,465	(\$ 5,406)	\$ 21,055	\$2,903,114
利息收入	15,560	741	-	16,301
其他收入	43,185	12,282	(13,868)	41,599
其他利益及損失	1,838	(153)	-	1,685
採用權益法認列之子公司損益份額	8,591	-	(8,591)	-
財務成本	(142,417)	(161)	86	(142,492)
稅前淨利(損)	2,814,222	7,303	(1,318)	2,820,207
所得稅費用	492,030	1,503	-	493,533
本年度淨利(損)	\$2,322,192	\$ 5,800	(\$ 1,318)	\$2,326,674
112 年度				
來自外部客戶之收入合計	\$1,628,411	\$ 656,463	(\$ 656,463)	\$1,628,411
部門利益(損失)	\$1,120,281	\$ 3,069	(\$ 29,244)	\$1,094,106
利息收入	8,646	1,621	-	10,267
其他收入	21,740	3,762	(13,794)	11,708
其他利益及損失	(226)	1,348	-	1,122
採用權益法認列之子公司損益份額	(41,368)	-	41,368	-
財務成本	(93,225)	(97)	97	(93,225)

112 年度	建設部門	工程部門	調整及沖銷	合併
稅前淨利(損)	\$1,015,848	\$ 9,703	(\$ 1,573)	\$1,023,978
所得稅費用	<u>81,866</u>	<u>2,032</u>	<u>-</u>	<u>83,898</u>
本年度淨利(損)	<u>\$ 933,982</u>	<u>\$ 7,671</u>	<u>(\$ 1,573)</u>	<u>\$ 940,080</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法認列之子公司損益之份額、利息收入、其他收入、其他利益及損失、財務成本以及所得稅費用等。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

部門總資產與負債

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
部 門 資 產		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$18,777,207	\$14,834,150
華慶營造	781,880	618,725
華慶開發	386,321	243,625
調整及沖銷	(852,581)	(628,944)
合併資產總額	<u>\$19,092,827</u>	<u>\$15,067,556</u>

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
部 門 負 債		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$12,640,978	\$11,014,954
華慶營造	332,551	268,293
華慶開發	7,067	5,580
調整及沖銷	(209,833)	(157,109)
合併負債總額	<u>\$12,770,763</u>	<u>\$11,131,718</u>

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 12 月 31 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	\$ 3,594,627	\$ 760,000	\$ 760,000	\$ 261,990	\$ -	12.39	\$ 15,340,573	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
年底持有有價證券情形
民國 113 年 12 月 31 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	年 底				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	\$ 1,026	-	\$ 1,026	
	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	2,620	-	2,620	
	兆豐 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	200,000	1,964	-	1,964	
	兆豐 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	982	-	982	
	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	37,558.7	1,903	-	1,903	
	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	2,964	-	2,964	
	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	2,940	-	2,940	
	安聯美國短年期非投資等級債券境內版	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	536,447.1	6,014	-	6,014	
	安聯美國短年期非投資等級債券境外版	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,651.599	4,004	-	4,004	
	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>15,995</u>	-	<u>15,995</u>	
					<u>\$ 40,412</u>	-	<u>\$ 40,412</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	2,813,183	<u>\$ 35,446</u>	-	<u>\$ 35,446</u>	
華 慶 公 司	基金受益憑證							
	兆豐 ESG 台美永續雙贏多重資產基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150,000	<u>\$ 1,473</u>	-	<u>\$ 1,473</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 12 月 31 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	與發行人之關係	移轉日期	金額			
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	已付訖	高雄市政府地政局	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
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 1)	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 1,254,090 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 12 月 31 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				應 收（付）票 據、帳 款		備 註		
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率 (%) (註 4)	授 信 期 間	交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因			餘 額 (註 4)	估 總 應 收 (付) 票 據、帳 款 之 比 率 (%)
							單 價	授 信 期 間			
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註 2)	<u>\$624,717</u>	10	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$131,084)</u>	(24)	註 1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註 3)	<u>(\$545,515)</u>	(93)	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>\$131,084</u>	96	註 1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 12 月 31 日

附表五

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	\$131,084	3.84	-	-	\$66,914	-	

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 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

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	\$ 5,972	依合約每月支付	0.09
0	本公司	華慶開發公司	母公司對子公司	其他收入	7,895	依合約每月支付	0.11
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	545,515	依合約按工程實作數量估驗 請款	7.84
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	154,188	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.81
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	16,286	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.09
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	131,084	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.69
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	53,049	依合約條件支付	0.28
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	工程收入	44,394	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.64
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	合約負債	2,280	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.01
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	應收帳款	4,900	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 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 年 度 淨 利 (損)	本 年 度 認 列 之 投 資 利 益 (損 失)	備 註
				本 年 年 底	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	\$ 450,563	\$ 350,563	-	100.00	\$ 380,538	\$ 5,800	\$ 13,074	註 1 及註 2
本公司	華慶開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租賃	204,000	127,500	20,400,000	51.00	193,420	(8,790)	(4,483)	註 3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 442,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 5,800 千元減除未實現銷貨利益 51,726 千元及加計已實現銷貨利益 59,000 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 12 月 31 日

附表八

[illegible]