

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114及113年第2季

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓
電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3~4		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	5		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	6		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	7~8		-
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	11~13		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~15		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	15		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	15~48		六 ~ 三 一
	(七) 關 係 人 交 易	49~51		三 二
	(八) 質 抵 押 之 資 產	51		三 三
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	51		三 四
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 之 資 訊	51		三 五
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	52		三 六
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	52		三 六
	3. 大 陸 投 資 資 訊	52		三 六
	(十四) 部 門 資 訊	52~53		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 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作，核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，因是無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）2,055,696 千元及 1,136,769 千元，分別佔合併資產總額之 9% 及 6%；負債總額分別為 310,005 千元及 185,347 千元，皆佔合併負債總額之 2%；民國 114 及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失分別為 5,240 千元、5,607 千元、14,840 千元及 10,138 千元，分別佔合併綜合損益之 1%、1%、3% 及 2%。

如合併財務報表附註十四所述，華友聯公司及其子公司民國 114 年 6 月 30 日採用權益法之投資餘額為 90,099 千元；民國 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日採用權益法認列之合資利益之份額分別為 112 千元及 99 千元，係依據該等合資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列與揭露。

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及採權益法之合資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 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 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 1 1 4 年 8 月 5 日



聯友聯興股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國 114 年 6 月 30 日 民國 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	114年6月30日			113年12月31日			113年6月30日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金（附註六）	\$2,962,036	13		\$1,391,826	7		\$ 712,971	4	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註七）	35,847	-		41,885	-		32,815	-	
1150	應收票據（附註九及二六）	-	-		105	-		6,590	-	
1170	應收帳款（附註九及二六）	26,887	-		37	-		337	-	
1200	其他應收款	1,857	-		381	-		338	-	
1220	本期所得稅資產	190	-		143	-		107	-	
1320	存貨（附註十及三三）	15,693,508	71		14,479,111	76		13,495,902	77	
1476	其他金融資產（附註十一及三三）	917,694	4		711,869	4		998,562	6	
1478	存出保證金	93,086	1		93,256	1		15,481	-	
1479	其他流動資產（附註十二）	75,015	-		83,039	-		100,911	-	
1480	取得合約之增額成本（附註二六）	196,597	1		204,433	1		156,116	1	
11XX	流動資產總計	<u>20,002,717</u>	<u>90</u>		<u>17,006,085</u>	<u>89</u>		<u>15,520,130</u>	<u>88</u>	
	非流動資產									
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註八）	36,768	-		35,446	-		35,151	-	
1550	採用權益法之投資（附註四及十四）	90,099	1		-	-		-	-	
1600	不動產、廠房及設備（附註十五）	9,865	-		11,100	-		12,539	-	
1755	使用權資產（附註十六）	31,989	-		35,104	-		38,159	-	
1760	投資性不動產（附註十七及三三）	1,905,557	9		1,935,552	10		1,943,591	11	
1805	商 譽	13,370	-		13,370	-		13,370	-	
1840	遞延所得稅資產	57,919	-		52,043	1		49,204	1	
1920	存出保證金（附註三二）	4,447	-		4,117	-		3,829	-	
1984	其他金融資產（附註十一）	10	-		10	-		10	-	
15XX	非流動資產總計	<u>2,150,024</u>	<u>10</u>		<u>2,086,742</u>	<u>11</u>		<u>2,095,853</u>	<u>12</u>	
1XXX	資產總計	<u>\$22,152,741</u>	<u>100</u>		<u>\$19,092,827</u>	<u>100</u>		<u>\$17,615,983</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款（附註十八、三二及三三）	\$ 927,783	4		\$1,210,987	6		\$1,440,917	8	
2110	應付短期票券（附註十八、三二及三三）	1,562,415	7		885,861	5		1,632,958	9	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債（附註七及十九）	3,940	-		2,040	-		-	-	
2130	合約負債（附註二六及三二）	779,687	3		720,420	4		1,106,126	6	
2150	應付票據（附註二十）	16,215	-		33,395	-		18,576	-	
2170	應付帳款（附註二十）	785,680	3		627,121	3		714,551	4	
2200	其他應付款（附註二一）	1,451,424	7		239,801	1		775,798	5	
2230	本期所得稅負債	150,989	1		482,456	3		131,633	1	
2280	租賃負債（附註十六及三二）	5,872	-		5,793	-		5,694	-	
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註十九、三二及三三）	3,984,268	18		2,166,902	11		1,996,336	11	
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註十八、三二及三三）	1,228,964	6		1,452,444	8		1,352,800	8	
2399	其他流動負債（附註二二）	62,600	-		18,219	-		65,960	1	
21XX	流動負債總計	<u>10,959,837</u>	<u>49</u>		<u>7,845,439</u>	<u>41</u>		<u>9,241,349</u>	<u>53</u>	
	非流動負債									
2530	應付公司債（附註十九、三二及三三）	1,497,018	7		1,496,556	8		1,496,094	8	
2540	長期借款（附註十八、三二及三三）	3,780,604	17		3,393,198	18		2,744,400	16	
2580	租賃負債（附註十六及三二）	28,918	-		31,963	-		34,916	-	
2645	存入保證金	3,556	-		3,607	-		4,026	-	
25XX	非流動負債總計	<u>5,310,096</u>	<u>24</u>		<u>4,925,324</u>	<u>26</u>		<u>4,279,436</u>	<u>24</u>	
2XXX	負債總計	<u>16,269,933</u>	<u>73</u>		<u>12,770,763</u>	<u>67</u>		<u>13,520,785</u>	<u>77</u>	
	歸屬於本公司業主之權益（附註十九及二五）									
	股本									
3110	普通股股本	1,319,793	6		1,255,702	7		1,017,835	6	
3140	預收股本	7,214	-		28,583	-		26,572	-	
3150	待分配股票股利	400,000	2		-	-		100,000	-	
3100	股本總計	<u>1,727,007</u>	<u>8</u>		<u>1,284,285</u>	<u>7</u>		<u>1,144,407</u>	<u>6</u>	
3200	資本公積	987,528	4		806,539	4		514,380	3	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	800,968	4		567,871	3		567,871	3	
3350	未分配盈餘	1,980,344	9		3,462,088	18		1,739,175	10	
3300	保留盈餘總計	<u>2,781,312</u>	<u>13</u>		<u>4,029,959</u>	<u>21</u>		<u>2,307,046</u>	<u>13</u>	
3400	其他權益	16,768	-		15,446	-		15,151	-	
31XX	本公司業主之權益總計	<u>5,512,615</u>	<u>25</u>		<u>6,136,229</u>	<u>32</u>		<u>3,980,984</u>	<u>22</u>	
36XX	非控制權益（附註二五）	370,193	2		185,835	1		114,214	1	
3XXX	權益總計	<u>5,882,808</u>	<u>27</u>		<u>6,322,064</u>	<u>33</u>		<u>4,095,198</u>	<u>23</u>	
	負債及權益總計	<u>\$22,152,741</u>	<u>100</u>		<u>\$19,092,827</u>	<u>100</u>		<u>\$17,615,983</u>	<u>100</u>	

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

合併綜合損益表

民國 114 及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日
以及民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元，
惟每股盈餘為元

代 碼	114年4月1日至6月30日		113年4月1日至6月30日		114年1月1日至6月30日		113年1月1日至6月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000 營業收入淨額（附註二六及三二）	\$1,342,336	100	\$2,021,757	100	\$1,653,468	100	\$2,041,841	100
5000 營業成本（附註十及二七）	<u>674,320</u>	<u>50</u>	<u>1,052,548</u>	<u>52</u>	<u>783,909</u>	<u>47</u>	<u>1,061,280</u>	<u>52</u>
5900 營業毛利	<u>668,016</u>	<u>50</u>	<u>969,209</u>	<u>48</u>	<u>869,559</u>	<u>53</u>	<u>980,561</u>	<u>48</u>
營業費用（附註二七）								
6100 推銷費用	69,990	5	97,844	5	88,513	5	98,586	5
6200 管理費用	<u>58,707</u>	<u>5</u>	<u>73,705</u>	<u>3</u>	<u>106,587</u>	<u>7</u>	<u>125,853</u>	<u>6</u>
6000 營業費用合計	<u>128,697</u>	<u>10</u>	<u>171,549</u>	<u>8</u>	<u>195,100</u>	<u>12</u>	<u>224,439</u>	<u>11</u>
6900 營業利益	<u>539,319</u>	<u>40</u>	<u>797,660</u>	<u>40</u>	<u>674,459</u>	<u>41</u>	<u>756,122</u>	<u>37</u>
營業外收入及支出（附註十四、二七及三二）								
7100 利息收入	9,835	1	5,625	-	10,291	1	6,109	-
7010 其他收入	3,665	-	15,985	1	8,207	-	42,945	2
7020 其他利益及損失	(4,578)	-	677	-	(5,485)	-	2,460	-
7050 財務成本	(53,176)	(4)	(42,867)	(2)	(94,121)	(6)	(68,741)	(3)
7060 採用權益法認列之合資損益之份額	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>(44,142)</u>	<u>(3)</u>	<u>(20,580)</u>	<u>(1)</u>	<u>(81,009)</u>	<u>(5)</u>	<u>(17,227)</u>	<u>(1)</u>
7900 稅前淨利	495,177	37	777,080	39	593,450	36	738,895	36
7950 所得稅費用（附註四及二八）	<u>122,228</u>	<u>9</u>	<u>133,990</u>	<u>7</u>	<u>144,539</u>	<u>9</u>	<u>133,255</u>	<u>6</u>
8200 本期淨利	372,949	28	643,090	32	448,911	27	605,640	30
8300 其他綜合損益（附註二五）								
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,322</u>	<u>-</u>	<u>920</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 372,949</u>	<u>28</u>	<u>\$ 643,090</u>	<u>32</u>	<u>\$ 450,233</u>	<u>27</u>	<u>\$ 606,560</u>	<u>30</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 374,071	28	\$ 644,205	32	\$ 451,353	27	\$ 608,068	30
8620 非控制權益	<u>(1,122)</u>	<u>-</u>	<u>(1,115)</u>	<u>-</u>	<u>(2,442)</u>	<u>-</u>	<u>(2,428)</u>	<u>-</u>
8600	<u>\$ 372,949</u>	<u>28</u>	<u>\$ 643,090</u>	<u>32</u>	<u>\$ 448,911</u>	<u>27</u>	<u>\$ 605,640</u>	<u>30</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 374,071	28	\$ 644,205	32	\$ 452,675	27	\$ 608,988	30
8720 非控制權益	<u>(1,122)</u>	<u>-</u>	<u>(1,115)</u>	<u>-</u>	<u>(2,442)</u>	<u>-</u>	<u>(2,428)</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 372,949</u>	<u>28</u>	<u>\$ 643,090</u>	<u>32</u>	<u>\$ 450,233</u>	<u>27</u>	<u>\$ 606,560</u>	<u>30</u>
每股盈餘（附註二九）								
9750 基 本	\$ 2.17		\$ 4.23		\$ 2.65		\$ 4.03	
9850 稀 釋	\$ 1.92		\$ 3.51		\$ 2.33		\$ 3.32	

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 114 年 8 月 5 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

合併資產負債表

民國 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元

		歸 屬				於 本 公 司 業 主 之 權 益		其 他 權 益 項 目									
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	
		本		公		司		業		主		之		權		益	

(接次頁)

(承前頁)

代碼	歸屬	於	本	公	司	業	主	之	權				益		
									其他權益項目						
股	普通股	股本	預收股本	待分股票	配利	合	計	資本公積	保法定盈餘公積	留未分配盈餘	盈餘	計	總	非控制權益 (附註二五)	權益總額
D1	113年1月1日至6月30日淨利(損)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 608,068	\$ 608,068	\$ -	\$ 608,068	(\$ 2,428)	\$605,640
D3	113年1月1日至6月30日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	920	920	-	920
D5	113年1月1日至6月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	608,068	608,068	920	608,988	(2,428)	606,560
I1	可轉換公司債轉換(附註十九)	38,092	9,238	47,330	105,470	-	-	-	-	-	-	-	152,800	-	152,800
Z1	113年6月30日餘額	\$1,017,835	\$ 26,572	\$1,144,407	\$514,380	\$1,739,175	\$2,307,046	\$ 15,151	\$567,871	\$1,739,175	\$2,307,046	\$ 15,151	\$3,980,984	\$114,214	\$4,095,198



董事長：陸昭廷



後附之附註係本合併財務報告之一部分
(請參閱營業眾信聯合會計師事務所民國114年8月5日核閱報告)
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 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼		114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 593,450	\$ 738,895
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	12,492	12,519
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債淨損失（利益）	4,300	(1,672)
A20900	財務成本	94,121	68,741
A21200	利息收入	(10,291)	(6,109)
A21300	股利收入	(7)	-
A22300	採用權益法認列之及合資利益之 份額	(99)	-
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	3,837	(770)
A31130	應收票據	105	100
A31150	應收帳款	(26,850)	(293)
A31180	其他應收款	(1,476)	(313)
A31200	存 貨	(1,140,375)	(2,470,219)
A31240	其他流動資產	8,024	12,870
A31250	其他金融資產	(205,825)	3,522
A31270	取得合約之增額成本	7,836	32,055
A32125	合約負債	59,267	377,540
A32130	應付票據	(17,180)	(8,764)
A32150	應付帳款	158,559	44,317
A32180	其他應付款	(99,456)	21,613
A32230	其他流動負債	44,381	55,030
A33000	營運產生之現金流出	(515,187)	(1,120,938)
A33100	收取之利息	10,291	6,109
A33300	支付之利息	(109,044)	(93,014)
A33500	支付之所得稅	(481,929)	(27,403)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,095,869)	(1,235,246)

投資活動之現金流量

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
B01800	取得採用權益法之投資	(\$ 90,000)	\$ -
B02700	取得不動產、廠房及設備	(207)	-
B03700	存出保證金增加	(160)	(6,377)
B05400	取得投資性不動產	-	(21,955)
B07600	收取之股利	7	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(90,360)	(28,332)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	887,784	1,311,800
C00200	短期借款減少	(1,170,988)	(952,870)
C00500	應付短期票券增加	1,110,600	1,891,600
C00600	應付短期票券減少	(433,400)	(255,600)
C01200	發行公司債	2,014,171	-
C01600	舉借長期借款	1,677,826	1,829,224
C01700	償還長期借款	(1,513,900)	(2,494,400)
C03100	存入保證金減少	(51)	(381)
C04020	租賃本金償還	(2,862)	(2,768)
C05800	非控制權益變動	186,800	-
C09900	逾期末領股利轉列資本公積	459	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	2,756,439	1,326,605
EEEE	現金及約當現金淨增加	1,570,210	63,027
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,391,826	649,944
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$2,962,036	\$ 712,971

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114年8月5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 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 114 年 8 月 5 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) 115 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	IASB 發布之生效日
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 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日

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

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該修正對合併財務狀況與合併財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 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 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 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。

除上述影響外，截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則及解釋之修正對合併財務狀況與合併財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製，本合併財務報告並未包含整份年度合併財務報告所規定之所有 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 113 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.投資關聯企業及合資

關聯企業係指本公司及子公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。合資係指本公司及子公司與他公司具有聯合控制且對淨資產具有權利之聯合協議。

本公司及子公司對投資關聯企業及合資係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業及合資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司及子公司所享有之關聯企業及合資損益

及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司及子公司可享有關聯企業權益及合資之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司及子公司於取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司及子公司於取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業及合資發行新股時，本公司及子公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業及合資股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業及合資之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業及該合資有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業及合資若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當本公司及子公司對關聯企業及合資之損失份額等於或超過其在該關聯企業及合資之權益（包括權益法下投資關聯企業及合資之帳面金額及實質上屬於本公司及子公司對該關聯企業及該合資淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。本公司及子公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業及合資支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司及子公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

本公司及子公司自其投資不再為關聯企業及合資之日停止採用權益法，其對原關聯企業及原合資之保留權益以公允價值

衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業及該合資有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業及合資若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，本公司及子公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

本公司及子公司與關聯企業及本公司及子公司與合資間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司及子公司對關聯企業權益及對合資權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

2. 所得稅

所得稅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，就期中稅前損益予以計算。

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 113 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 365	\$ 365	\$ 345
銀行支票及活期存款	2,711,671	1,366,461	712,626
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）			
銀行定期存款	50,000	25,000	-
附買回票券	200,000	-	-
	<u>\$2,962,036</u>	<u>\$1,391,826</u>	<u>\$ 712,971</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
銀行定期存款	1.25~1.46	0.85~1.80	-
附買回票券	1.38	-	-

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

流 動	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
基金受益憑證	\$ 27,937	\$ 25,890	\$ 17,108
混合金融資產			
可贖回利率連結區間計息型金融債券	-	15,995	15,707
可贖回配息債券	7,028		
優選非投資等級債券 ETF	882	-	-
	<u>\$ 35,847</u>	<u>\$ 41,885</u>	<u>\$ 32,815</u>
流 動	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 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>\$ 3,940</u>	<u>\$ 2,040</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資			
國內未上市（櫃）股票	<u>\$36,768</u>	<u>\$35,446</u>	<u>\$35,151</u>

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

九、應收票據及應收帳款

本公司及子公司應收票據及帳款主係應收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，114年6月30日暨113年12月31日及6月30日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
待售房地	\$ 2,729,644	\$ 1,020,990	\$ 3,319,201
在建房地	4,903,944	6,308,708	3,739,457
營建用地	8,059,920	5,766,762	6,367,628
預付土地款	-	1,382,651	69,616
	<u>\$15,693,508</u>	<u>\$14,479,111</u>	<u>\$13,495,902</u>

114 及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之營業成本分別 670,300 千元、1,048,527 千元、775,869 千元及 1,053,239 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，參閱附註二七；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，參閱附註三三。

本公司及子公司為使建案能順利完工，而將部分土地辦理信託契約，截至 114 年 6 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

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
流 動			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	\$ 627,369	\$ 444,616	\$ 741,312
質押活期存款	290,325	267,253	257,250
	<u>\$ 917,694</u>	<u>\$ 711,869</u>	<u>\$ 998,562</u>
非 流 動			
不動產開發信託專戶	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>

本公司及子公司提供金融機構作為借款及有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三三。

十二、其他流動資產

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
留抵稅額	\$ 19,484	\$ 22,767	\$ 59,464
預付保證手續費	13,509	18,478	14,696
預付工程款	3,913	1,031	1,316
暫 付 款	26,947	12,922	14,710
預付保險費	5,482	7,342	1,481
代 付 款	5,568	19,945	9,147
其 他	112	554	97
	<u>\$ 75,015</u>	<u>\$ 83,039</u>	<u>\$100,911</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 (%)		
			114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100	100
本 公 司	華慶開發股份有限公司 (華慶開發)	住宅及大樓開發租售	51	51	51
本 公 司	華德開發股份有限公司 (華德開發)	住宅及大樓開發租售	70	-	-
本 公 司	華漢開發股份有限公司 (華漢開發)	住宅及大樓開發租售	51	-	-

本公司於 114 年 2 月 26 日與台灣三井不動產股份有限公司共同投資設立華德開發，本公司持股 70%，對其具控制力，故將其列為子公司。

本公司於 114 年 3 月 27 日與台灣三井不動產股份有限公司共同投資設立華漢開發，本公司持股 51%，對其具控制力，故將其列為子公司。

華慶、華慶開發、華德開發及華漢開發係非重要子公司，本合併財務報告係依據華慶、華慶開發、華德開發及華漢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、採用權益法之投資

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
投資合資			
衛武營聯合開發股份有限公司 (衛武營聯合開發)	\$ 90,099	\$ -	\$ -

合資資訊：

	114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
本公司及子公司享有之份額				
本期淨利	\$ 112	\$ -	\$ 99	\$ -

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。

本公司投資之衛武營聯合開發股份有限公司，透過其法律形式使衛武營聯合開發股份有限公司與其股東（本公司及聯合協議各方）間有所區隔。此外，合約協議或其他事實與情況並未顯示具有聯合控制之各方對與該協議有關之資產具有權利，並對與該協議有關之負債負有義務。

上述合資公司之業務性質、主要營運場所、所有權權益及表決權百分比與公司註冊之國家資訊，參閱附表六。114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日本公司及子公司採用權益法之投資係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列。

十五、不動產、廠房及設備

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
生財器具	\$ 2,541	\$ 3,020	\$ 3,703
租賃改良	3,532	3,935	4,338
運輸設備	<u>3,792</u>	<u>4,145</u>	<u>4,498</u>
	<u>\$ 9,865</u>	<u>\$11,100</u>	<u>\$12,539</u>

除認列折舊費用外，本公司及子公司之不動產、廠房及設備於 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 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：

	114 年 6 月 30 日	113 年 6 月 30 日
生財器具	3 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

十六、租賃協議

(一) 使用權資產

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	<u>\$31,989</u>	<u>\$35,104</u>	<u>\$38,159</u>
	114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
使用權資產之折舊費用			113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
房屋及建築	<u>\$ 1,504</u>	<u>\$ 1,508</u>	<u>\$ 3,011</u>
			<u>\$ 3,016</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114及113年1月1日至6月30日並未發生重大增添、轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
租賃負債帳面金額			
流 動	<u>\$ 5,872</u>	<u>\$ 5,793</u>	<u>\$ 5,694</u>
非 流 動	<u>\$28,918</u>	<u>\$31,963</u>	<u>\$34,916</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 其他租賃資訊

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

	114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
短期租賃費用	<u>\$ 11,321</u>	<u>\$ 3,059</u>	<u>\$ 11,863</u>	<u>\$ 16,650</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 4,359</u>	<u>\$ 3,729</u>	<u>\$ 6,868</u>	<u>\$ 11,327</u>
租賃之現金流出			<u>(\$ 22,247)</u>	<u>(\$ 31,494)</u>

十七、投資性不動產

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	土地改良— 停車場	合 計
成 本					
114 年 1 月 1 日餘額	\$1,570,559	\$ 492,222	\$ 6,426	\$2,069,207	
增 添	-	-	-	-	
處 分	-	-	-	-	
重 分 類	(21,956)	-	-	(21,956)	
114 年 6 月 30 日餘額	<u>1,548,603</u>	<u>492,222</u>	<u>6,426</u>	<u>2,047,251</u>	
累 計 折 舊					
114 年 1 月 1 日餘額	-	128,853	4,802	133,655	
折 舊	-	7,678	361	8,039	
處 分	-	-	-	-	
重 分 類	-	-	-	-	
114 年 6 月 30 日餘額	<u>-</u>	<u>136,531</u>	<u>5,163</u>	<u>141,694</u>	
113 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,570,559</u>	<u>\$ 363,369</u>	<u>\$ 1,624</u>	<u>\$1,935,552</u>	
114 年 6 月 30 日淨額	<u>\$1,548,603</u>	<u>\$ 355,691</u>	<u>\$ 1,263</u>	<u>\$1,905,557</u>	

113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	土地改良— 停車場	合 計
成 本					
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 6 月 30 日餘額	<u>1,570,559</u>	<u>492,222</u>	<u>6,426</u>	<u>2,069,207</u>	
累 計 折 舊					
113 年 1 月 1 日餘額	-	113,494	4,082	117,576	
折 舊	-	7,679	361	8,040	
處 分	-	-	-	-	
重 分 類	-	-	-	-	
113 年 6 月 30 日餘額	<u>-</u>	<u>121,173</u>	<u>4,443</u>	<u>125,616</u>	
113 年 6 月 30 日淨額	<u>\$1,570,559</u>	<u>\$ 371,049</u>	<u>\$ 1,983</u>	<u>\$1,943,591</u>	

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

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

	114 年 6 月 30 日	113 年 6 月 30 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

114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 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：

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
公允價值	<u>\$ 4,773,094</u>	<u>\$ 4,751,897</u>	<u>\$ 4,468,665</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，參閱附註三三。

十八、借 款

(一) 短期借款

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
擔保借款	\$ 447,383	\$ 811,000	\$ 1,440,917
無擔保借款	<u>480,400</u>	<u>399,987</u>	-
	<u>\$ 927,783</u>	<u>\$ 1,210,987</u>	<u>\$ 1,440,917</u>
擔保借款利率（%）	2.79~3.00	2.74~2.82	2.73~2.82
無擔保借款利率（%）	2.80~2.94	2.23	-

(二) 應付短期票券

114 年 6 月 30 日

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券/ 兆豐票券	\$ 740,000	(\$ 187)	\$ 739,813	2.99~3.09
中華票券/ 中華票券	487,200	(523)	486,677	2.99~3.14

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
農業金庫/ 中華票券	\$ 336,000	(\$ 75)	\$ 335,925	2.68
	<u>\$ 1,563,200</u>	<u>(\$ 785)</u>	<u>\$ 1,562,415</u>	

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>	

113 年 6 月 30 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券/ 兆豐票券	\$ 1,000,000	(\$ 2,012)	\$ 997,988	2.94
農業金庫/ 中華票券	336,000	(437)	335,563	2.64
中華票券/ 中華票券	300,000	(593)	299,407	2.89
	<u>\$ 1,636,000</u>	<u>(\$ 3,042)</u>	<u>\$ 1,632,958</u>	

(三) 長期借款

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 119 年 12 月以前 到期	\$ 5,009,568	\$ 4,845,642	\$ 4,097,200
減：一營業週期內到期部分	<u>1,228,964</u>	<u>1,452,444</u>	<u>1,352,800</u>
	<u>\$ 3,780,604</u>	<u>\$ 3,393,198</u>	<u>\$ 2,744,400</u>
年利率 (%)	2.63~3.08	2.63~2.98	2.63~2.89

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，參閱附註三二及三三。

十九、應付公司債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 461,200	\$ 591,500	\$ 1,006,100
國內無擔保可轉換公司債	2,600,000	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>79,914</u>	<u>28,042</u>	<u>13,670</u>
攤銷後成本	5,481,286	3,663,458	3,492,430
減：一營業週期內到期或執行賣回權部分	<u>3,984,268</u>	<u>2,166,902</u>	<u>1,996,336</u>
	<u>\$ 1,497,018</u>	<u>\$ 1,496,556</u>	<u>\$ 1,496,094</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 日轉換價格調整為每股 27.2 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日已行使轉換權之公司債面額為 71,500 千元，轉列普通股股本為 7,590 千元，轉列預收股本為 15,700 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權減少 7,888 千元，應付公司債折價減少 538 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價計 55,560 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，114 年 7 月 27 日及 113 年 8 月 3 日轉換價格分別調整為每股 21.5 元及 30.5 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。114 及 113 年 1 月 1 日至

6 月 30 日已行使轉換權之公司債面額分別為 130,300 千元及 82,700 千元，轉列普通股股本分別為 35,508 千元及 13,168 千元，轉列預收股本分別為 7,214 千元及 10,872 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 4,472 千元及 2,838 千元，應付公司債折價分別減少 577 千元及 862 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 91,473 千元及 60,636 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，114 年 7 月 27 日轉換價格調整為每股 128.7 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 (有效利率為 2.88%)

1. 114 年 3 月 18 日本公司發行國內第 4 次無擔保轉換公司債 2,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額之 101%發行，發行總金額為 2,020,000 千元，發行期間為 3 年。
2. 債券持有人得於 114 年 6 月 19 日至 117 年 3 月 18 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 140.3 元，114 年 7 月 27 日轉換價格調整為每股 99 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 114 年 6 月 19 日至 117 年 2 月 7 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 116 年 3 月 18 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三二及三三。

二十、應付票據及應付帳款

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	\$ 16,215	\$ 33,395	\$ 18,576
應付帳款	\$785,680	\$627,121	\$714,551

114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款分別為 303,759 千元、316,845 千元及 310,807 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。

二一、其他應付款

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
應付薪資及獎金	\$ 15,039	\$ 52,071	\$ 13,106
應付現金股利	1,300,000	-	600,000
應付在建費用	28,307	17,323	26,541
應付廣告佣金	24,085	38,316	20,203
應付利息	28,293	17,214	34,276
應付員工及董事酬勞	19,004	90,391	56,547
其 他	36,696	24,486	25,125
	<u>\$1,451,424</u>	<u>\$239,801</u>	<u>\$775,798</u>

二二、其他流動負債

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
代收 款	\$ 49,514	\$ 15,077	\$ 56,005
存入保證金	1,574	1,538	1,698
暫 收 款	9,089	1,577	1,960
預收款項	508	27	5,997
退款負債	1,915	-	300
	<u>\$ 62,600</u>	<u>\$ 18,219</u>	<u>\$ 65,960</u>

二三、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。

二四、資產負債之到期分析

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

	12 個月內	12 個月後	合 計
114 年 6 月 30 日			
資 產			
應收帳款	\$ 26,887	\$ -	\$ 26,887
其他應收款	1,857	-	1,857
存 貨	2,769,421	12,924,087	15,693,508
其他金融資產－流動	916,643	1,051	917,694
存出保證金－流動	81,450	11,636	93,086
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	-	3,913	3,913
取得合約之增額成本	57,693	138,904	196,597
	<u>\$ 3,853,951</u>	<u>\$13,079,591</u>	<u>\$16,933,542</u>
百分比（%）	<u>23</u>	<u>77</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 927,783	\$ -	\$ 927,783
應付短期票券	1,562,415	-	1,562,415
合約負債	450,909	328,778	779,687
應付票據	16,215	-	16,215
應付帳款	597,578	188,102	785,680
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	28,307	-	28,307
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	24,085	-	24,085
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	1,459,499	2,524,769	3,984,268
一年或一營業週期內到期長期借	19,111	1,209,853	1,228,964

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
114 年 6 月 30 日			
款			
代收款（列入其他流動負債項下）	\$ 49,514	\$ -	\$ 49,514
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	1,574	-	1,574
退款負債（列入其他流動負債項下）	<u>1,915</u>	<u>-</u>	<u>1,915</u>
	<u>\$ 5,138,905</u>	<u>\$ 4,251,502</u>	<u>\$ 9,390,407</u>
百分比（%）	<u>55</u>	<u>45</u>	<u>100</u>
113 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 105	\$ -	\$ 105
應收帳款	37	-	37
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	<u>88,296</u>	<u>116,137</u>	<u>204,433</u>
	<u>\$ 3,608,306</u>	<u>\$ 11,881,917</u>	<u>\$ 15,490,223</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
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	<u>1,538</u>	<u>-</u>	<u>1,538</u>

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
113 年 12 月 31 日			
動負債項下)			
	<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>
113 年 6 月 30 日			
資 產			
應收票據	\$ 5,840	\$ 750	\$ 6,590
應收帳款	337	-	337
其他應收款	338	-	338
存 貨	3,319,201	10,176,701	13,495,902
其他金融資產－流動	554,530	444,032	998,562
存出保證金－流動	5,696	9,785	15,481
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>101,531</u>	<u>54,585</u>	<u>156,116</u>
	<u>\$3,988,789</u>	<u>\$10,685,853</u>	<u>\$14,674,642</u>
百分比 (%)	<u>27</u>	<u>73</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,440,917	\$ -	\$1,440,917
應付短期票券	1,632,958	-	1,632,958
合約負債	708,292	397,834	1,106,126
應付票據	18,576	-	18,576
應付帳款	435,728	278,823	714,551
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	26,541	-	26,541
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	20,203	-	20,203
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	169,049	1,827,287	1,996,336
一年或一營業週期內到期長期借 款	493,000	859,800	1,352,800
代收款(列入其他流動負債項下)	56,005	-	56,005
存入保證金－流動（列入其他流 動負債項下）	1,698	-	1,698
退款負債（列入其他流動負債項 下）	<u>300</u>	<u>-</u>	<u>300</u>
	<u>\$ 5,003,267</u>	<u>\$ 3,363,744</u>	<u>\$ 8,367,011</u>
百分比 (%)	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>100</u>

二五、權 益

(一) 普通股股本

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
額定股數 (千股)	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (千股)	<u>131,979</u>	<u>125,570</u>	<u>101,784</u>
已發行股本	<u>\$ 1,319,793</u>	<u>\$ 1,255,702</u>	<u>\$ 1,017,835</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。

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 42,722 千元，截至 114 年 6 月 30 日止，35,508 千元已完成資本額變更登記，餘 7,214 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

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 千元已於 114 年 3 月完成資本額變更登記。

114 年 5 月本公司股東常會決議以股東紅利 400,000 千元轉增資，是項增資案已向金管會申報，於 114 年 6 月 4 日生效，並經董事會決議以 114 年 7 月 27 日為除權基準日。

(二) 資本公積

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
得用以彌補虧損、發放現金 或撥充股本 (註)			
股票發行溢價	\$ 159,527	\$ 159,527	\$ 159,527
公司債轉換溢價	612,413	520,940	221,721
庫藏股票交易	85,674	85,674	85,674
僅得用以彌補虧損 逾期五年未領現金股利	459	-	-
不得作為任何用途 轉換公司債之認股權	<u>129,455</u>	<u>40,398</u>	<u>47,458</u>

114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
<u>\$987,528</u>	<u>\$806,539</u>	<u>\$514,380</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 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	113 年度	112 年度	113 年度	112 年度
法定盈餘公積	\$ 233,097	\$ 94,594		
現金股利	1,300,000	600,000	\$10.1224	\$6.017
股票股利	400,000	100,000	3.1146	1.002

113 年度現金股利已於 114 年 2 月 26 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 114 年 5 月 22 日股東常會決議通過。

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。

(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

	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
期初餘額	\$ 15,446	\$ 14,231
當期產生		
未實現損益－權益		
工具	1,322	920
期末餘額	<u>\$ 16,768</u>	<u>\$ 15,151</u>

(五) 非控制權益

	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
期初餘額	\$185,835	\$116,642
本期淨損	(2,442)	(2,428)
新設立子公司之非控制		
權益 (附註十三)	186,800	-
期末餘額	<u>\$370,193</u>	<u>\$114,214</u>

二六、 收 入

	114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 1,336,148	\$ 2,014,594	\$ 1,640,276	\$ 2,026,242
租金收入	<u>6,188</u>	<u>7,163</u>	<u>13,192</u>	<u>15,599</u>
	<u>\$ 1,342,336</u>	<u>\$ 2,021,757</u>	<u>\$ 1,653,468</u>	<u>\$ 2,041,841</u>

(一) 合約餘額

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 26,850</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 920</u>	<u>\$ -</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$ 779,687</u>	<u>\$720,420</u>	<u>\$1,106,126</u>	<u>\$728,586</u>

(二) 合約成本相關資產

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
取得合約之增額成本－ 廣告佣金	<u>\$ 196,597</u>	<u>\$ 204,433</u>	<u>\$ 156,116</u>

(三) 客戶合約收入之細分

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	地 高	雄	區 台	南	別 台	北	合	計
商品或勞務之類型								
客戶合約收入								
營建收入	\$1,606,616		\$ 33,660		\$ -		\$ 1,640,276	
租金收入	259		4,178		8,755		13,192	
	<u>\$1,606,875</u>		<u>\$ 37,838</u>		<u>\$ 8,755</u>		<u>\$ 1,653,468</u>	

113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	地 高	雄	區 台	南	別 台	北	合	計
商品或勞務之類型								
客戶合約收入								
營建收入	\$1,207,374		\$ 818,868		\$ -		\$2,026,242	
租金收入	259		6,337		9,003		15,599	
	<u>\$1,207,633</u>		<u>\$ 825,205</u>		<u>\$ 9,003</u>		<u>\$2,041,841</u>	

二七、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
工程帳款迴轉收入	\$ -	\$ -	\$ -	\$22,747
租金收入	-	52	-	122
股利收入	7	-	7	-
訴訟和解金	-	10,000	-	10,000
其 他	<u>3,658</u>	<u>5,933</u>	<u>8,200</u>	<u>10,076</u>
	<u>\$ 3,665</u>	<u>\$15,985</u>	<u>\$ 8,207</u>	<u>\$42,945</u>

(二) 其他利益及損失

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融工具淨（損）益	(\$3,343)	\$ 545	(\$4,300)	\$ 1,672
其 他	<u>(1,235)</u>	<u>132</u>	<u>(1,185)</u>	<u>788</u>
	<u>(\$4,578)</u>	<u>\$ 677</u>	<u>(\$5,485)</u>	<u>\$ 2,460</u>

(三) 財務成本

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
銀行借款利息	\$40,070	\$39,644	\$87,994	\$82,024
票券利息費用	8,426	8,988	14,328	9,104
轉換公司債折價攤銷	18,841	2,026	26,037	4,215
租賃負債之利息	323	371	654	749
普通公司債利息	8,537	8,537	17,074	17,073
押金設算息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87</u>	<u>86</u>
	76,197	59,566	146,174	113,251
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>23,021</u>	<u>16,699</u>	<u>52,053</u>	<u>44,510</u>
	<u>\$53,176</u>	<u>\$42,867</u>	<u>\$94,121</u>	<u>\$68,741</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息資本化金額	<u>\$ 23,021</u>	<u>\$ 16,699</u>	<u>\$ 52,053</u>	<u>\$ 44,510</u>
利息資本化利率（%）	2.44~2.47	2.24~2.25	2.36~2.47	2.09~2.25

（四） 折舊費用

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 725	\$ 728	\$ 1,442	\$ 1,463
使用權資產	1,504	1,508	3,011	3,016
投資性不動產	<u>4,020</u>	<u>4,020</u>	<u>8,039</u>	<u>8,040</u>
	<u>\$ 6,249</u>	<u>\$ 6,256</u>	<u>\$ 12,492</u>	<u>\$ 12,519</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 4,029	\$ 4,032	\$ 8,051	\$ 8,063
營業費用	<u>2,220</u>	<u>2,224</u>	<u>4,441</u>	<u>4,456</u>
	<u>\$ 6,249</u>	<u>\$ 6,256</u>	<u>\$ 12,492</u>	<u>\$ 12,519</u>

（五） 投資性不動產之直接營運費用

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>\$ 5,010</u>	<u>\$ 4,692</u>	<u>\$ 8,748</u>	<u>\$ 8,264</u>

（六） 員工福利費用

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利				
薪資	\$ 42,445	\$ 41,082	\$ 70,707	\$ 63,719
勞健保	2,643	2,264	5,782	4,370
其他	<u>1,200</u>	<u>1,316</u>	<u>2,253</u>	<u>2,479</u>
	46,288	44,662	78,742	70,568
退職後福利				
確定提撥計畫	<u>1,287</u>	<u>838</u>	<u>2,377</u>	<u>1,907</u>
	<u>\$ 47,575</u>	<u>\$ 45,500</u>	<u>\$ 81,119</u>	<u>\$ 72,475</u>

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
依功能別彙總				
營業費用	\$ 35,355	\$ 42,254	\$ 60,836	\$ 60,788
存貨－在建房地	<u>12,220</u>	<u>3,246</u>	<u>20,283</u>	<u>11,687</u>
	<u>\$ 47,575</u>	<u>\$ 45,500</u>	<u>\$ 81,119</u>	<u>\$ 72,475</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。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東常會決議通過修正章程，訂明前項員工酬勞數額之百分之八十應為基層員工酬勞。

本公司 114 及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估列之員工及董事酬勞如下：

	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
估列比例		

員工酬勞（‰）	1	1
董事酬勞（‰）	3	3

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
金額				
員工酬勞	<u>\$ 512</u>	<u>\$ 759</u>	<u>\$ 613</u>	<u>\$ 759</u>
董事酬勞	<u>\$15,354</u>	<u>\$22,773</u>	<u>\$18,380</u>	<u>\$22,773</u>

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 114 年 2 月及 113 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

	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>

113 及 112 年度員工及董事酬勞經董事會決議之實際金額與 113 及 112 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。

二八、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：

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
當期所得稅				
本期產生者	\$106,857	\$ 118,261	\$131,949	\$124,606
未分配盈餘加徵	19,894	7,567	19,894	7,567
以前年度之調整	(1,446)	166	(1,441)	166
土地增值稅	(1)	352	13	352
遞延所得稅				
本期產生者	(3,076)	7,644	(5,871)	564
以前年度之調整	-	-	(5)	-
	<u>\$122,228</u>	<u>\$133,990</u>	<u>\$144,539</u>	<u>\$133,255</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 112 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。

二九、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 114 年 7 月 27 日。因追溯調整，113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追溯調整前		追溯調整後	
	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
基本每股盈餘	<u>\$ 5.74</u>	<u>\$ 5.48</u>	<u>\$ 4.23</u>	<u>\$ 4.03</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 4.24</u>	<u>\$ 3.51</u>	<u>\$ 3.32</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：

本期淨利

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本每股盈餘之淨利	\$374,071	\$644,205	\$451,353	\$608,068
加：轉換公司債利息	18,841	2,026	17,331	4,215
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	<u>1,040</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$393,952</u>	<u>\$646,231</u>	<u>\$471,084</u>	<u>\$612,283</u>

股 數

單位：千股

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	172,138	152,214	170,599	151,020
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	5	5	11	9
轉換公司債	<u>33,227</u>	<u>32,070</u>	<u>31,479</u>	<u>33,264</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>205,370</u>	<u>184,289</u>	<u>202,089</u>	<u>184,293</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。

三十、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。

三一、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
114 年 6 月 30 日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 27,937	\$ -	\$ -	\$ 27,937
可贖回配息債券	7,028	-	-	7,028
優選非投資等級債券 ETF	882	-	-	882
	<u>\$ 35,847</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,847</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>\$ 3,940</u>	<u>\$ 3,940</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>\$ 36,768</u>	<u>\$ 36,768</u>

	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	- \$ 25,890	15,995 \$ 15,995	- \$ -	15,995 \$ 41,885
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>第 1 等級 第 2 等級 第 3 等級 合 計</u>				
<u>113 年 6 月 30 日</u>				
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產				
基金受益憑證	\$17,108	\$ -	\$ -	\$17,108
混合金融資產 —可贖回利 率連結區間 計息型金融 債券	- \$17,108	15,707 \$ 15,707	- \$ -	15,707 \$ 32,815
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	\$ -	\$ -	\$ 35,151	\$ 35,151

114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過損益按公允 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	\$ -	\$ 2,040	\$35,446
本期新增	199	-	-
認列於損益(其他利 益及損失)	(199)	1,900	-
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)	-	-	1,322
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,940</u>	<u>\$36,768</u>

113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
期初餘額	\$ -	\$ 34,231
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)	-	920
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$35,151</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

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 35,847	\$ 41,885	\$ 32,815
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	36,768	35,446	35,151
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	4,006,017	2,201,601	1,738,118
<u>金 融 負 債</u>			
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	\$ 3,940	\$ 2,040	\$ -
按攤銷後成本衡量（註 2）	15,241,416	11,511,410	12,178,454

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：

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
具公允價值利率風險 金融負債	\$7,078,491	\$ 4,587,075	\$5,165,998
具現金流量利率風險 金融資產	3,628,906	2,078,029	1,710,842
金融負債	5,937,351	6,056,629	5,538,117

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 114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 7,422 千元及 6,923 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、可贖回配息債券及優選非投資等級債券 ETF 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%，114 及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 3,585 千元及 1,711 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 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
114 年 6 月 30 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$2,068,706			\$	188,998			\$	2,660			\$2,260,364	
租賃負債	7,038				29,694				2,487			39,219	
浮動利率工具	1,087,187				4,451,898				923,380			6,462,465	
固定利率工具	<u>3,057,261</u>				<u>4,160,213</u>				-			<u>7,217,474</u>	
	<u>\$6,220,192</u>				<u>\$8,830,803</u>				<u>\$ 928,527</u>			<u>\$15,979,522</u>	

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>	

113 年 6 月 30 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$1,232,100			\$	280,189			\$	2,660			\$1,514,949	
租賃負債	7,049				28,904				10,235			46,188	
浮動利率工具	2,054,073				3,167,509				750,355			5,971,937	
固定利率工具	<u>1,838,900</u>				<u>3,428,998</u>				-			<u>5,267,898</u>	
	<u>\$5,132,122</u>				<u>\$6,905,600</u>				<u>\$ 763,250</u>			<u>\$12,800,972</u>	

(2) 融資額度

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
無擔保金融機構借款額度			
已動用金額	\$ 480,400	\$ 399,987	\$ -
未動用金額	<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 680,400</u>	<u>\$ 399,987</u>	<u>\$ -</u>
有擔保銀行借款額度			
已動用金額	\$ 7,020,151	\$ 6,542,642	\$ 7,174,117
未動用金額	<u>9,711,257</u>	<u>7,343,516</u>	<u>4,727,800</u>
	<u>\$16,731,408</u>	<u>\$13,886,158</u>	<u>\$11,901,917</u>

三二、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
衛武營聯合開發股份有限公司	本公司投資之合資公司
林 仁 益	本公司之獨立董事
林 紹 詳	本公司財務長
吳 毓 真	本公司財務部副總經理
黃 雅 敏	本公司營業部副總經理

(二) 營業收入

	114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
林 仁 益	\$ -	\$ 21,073	\$ -	\$ 21,073

本公司及子公司銷售成屋予關係人，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

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
合約負債			
林 紹 詳	\$ -	\$ -	\$ 100
吳 毓 真	-	-	1,200
黃 雅 敏	910	910	910
	<u>\$ 910</u>	<u>\$ 910</u>	<u>\$ 2,210</u>

本公司及子公司銷售預售屋及成屋予關係人，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

帳 列 項 目	關係人類別 ／ 名 稱	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
租賃負債-流動	華友聯市地 重劃股份 有限公司	\$ 5,840	\$ 5,762	\$ 5,663
租賃負債-非流動	華友聯市地 重劃股份 有限公司	28,835	31,865	34,802
		<u>\$ 34,675</u>	<u>\$ 37,627</u>	<u>\$ 40,465</u>
		114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息費用				113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
華友聯市地重劃股份有限公司		<u>\$ 323</u>	<u>\$ 369</u>	<u>\$ 653</u>
				<u>\$ 746</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 114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司及子公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金皆為 1,225 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(五) 保 證

114 年 6 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司及子公司華慶開發之銀行借款、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；114 年 6 月 30 日及 113 年 12 月 31 日子公司華慶營造之銀行借款係由子公司華慶營造董事提供其個人連帶保證；114 年 6 月 30 日合資公司衛武營聯合開發之銀行履約保證及權利金融資額度係由本公司依出資之持股比率提供連帶保證。

(六) 主要管理階層薪酬

	114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利	\$20,125	\$27,626	\$27,466	\$32,266
退職後福利	<u>170</u>	<u>160</u>	<u>326</u>	<u>319</u>
	<u>\$20,295</u>	<u>\$27,786</u>	<u>\$27,792</u>	<u>\$32,585</u>

三三、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、短期票券及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	114 年 6 月 30 日	113 年 12 月 31 日	113 年 6 月 30 日
存 貨			
待售房地	\$ 2,683,211	\$ 953,216	\$ 2,270,977
在建房地	4,544,863	6,073,500	3,739,457
營建用地	5,972,090	3,955,513	5,600,730
投資性不動產	1,568,457	1,246,091	1,910,279
其他金融資產—流動	<u>290,325</u>	<u>267,253</u>	<u>257,250</u>
	<u>\$15,058,946</u>	<u>\$12,495,573</u>	<u>\$13,778,693</u>

三四、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 114 年 6 月 30 日止，本公司及子公司因投資興建擔任「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」之實施者，依約提供之履約保證本票金額為 330,000 千元。

截至 114 年 6 月 30 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 2,829,534 千元，其中未入帳金額為 1,997,207 千元。

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. 期末持有之重大有價證券情形：附表二。
4. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 從事衍生工具交易：無。
7. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：附表五。
8. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

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：

	調 整			
	建設部門	工程部門	及 沖 銷	合 併
114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日				
來自外部客戶之收入合計	\$1,653,468	\$ 344,172	(\$344,172)	\$1,653,468
部門利益	\$ 669,221	\$ 6,528	(\$ 1,290)	\$ 674,459
利息收入	8,882	1,410	(1)	10,291
其他收入	16,223	3,612	(11,628)	8,207
其他利益及損失	(5,421)	(64)	-	(5,485)
採用權益法認列之子公司及合資損益份額	(6,728)	-	6,827	99

	建設部門	工程部門及	調整 沖銷	合併
財務成本	(\$ 93,565)	(\$ 595)	\$ 39	(\$ 94,121)
稅前淨利	588,612	10,891	(6,053)	593,450
所得稅費用	<u>142,328</u>	<u>2,211</u>	<u>-</u>	<u>144,539</u>
本期淨利	<u>\$446,284</u>	<u>\$ 8,680</u>	<u>(\$ 6,053)</u>	<u>\$ 448,911</u>

	建設部門	工程部門及	調整 沖銷	合併
113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日				
來自外部客戶之收入合計	<u>\$2,041,841</u>	<u>\$282,891</u>	<u>(\$282,891)</u>	<u>\$2,041,841</u>
部門利益	\$ 748,706	\$ 16,689	(\$ 9,273)	\$ 756,122
利息收入	5,832	277	-	6,109
其他收入	38,016	11,858	(6,929)	42,945
其他利益及損失	2,463	(3)	-	2,460
採用權益法認列之子公司損益份額	4,325	-	(4,325)	-
財務成本	(68,741)	(44)	44	(68,741)
稅前淨利	730,601	28,777	(20,483)	738,895
所得稅費用	<u>127,487</u>	<u>5,768</u>	<u>-</u>	<u>133,255</u>
本期淨利	<u>\$ 603,114</u>	<u>\$ 23,009</u>	<u>(\$ 20,483)</u>	<u>\$ 605,640</u>

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

華友聯開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 114 年 1 月 1 日至 6 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	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
0	華友聯開發股份有限公司	衛武營聯合開發股份有限公司	因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證	\$ 27,563,075	\$ 720,000	\$ 720,000	\$ -	\$ -	13.06	\$ 66,151,380	N	N	N	
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	\$ 3,594,624	\$ 760,000	\$ 760,000	\$ 261,890	\$ -	13.79	\$ 66,151,380	N	Y	N	註1

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 1200%，對單一企業背書保證金額不逾本公司當期淨值之 500%。

華友聯開發股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券情形

民國 114 年 6 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	持股比例 (%)	公允價值	
本公司	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>\$36,768</u>	-	<u>\$36,768</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因	授信期間	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			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>\$ 360,381</u>	20	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$ 158,240)</u>	(21)	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>(\$ 254,794)</u>	(74)	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>\$ 158,240</u>	93	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 114 年 6 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元

(除另註明外)

帳 列 應 收 款 項 之 公 司	交 易 對 象 名 稱	關 係	應 收 關 係 人 款 項 餘 額 (註)	週 轉 率	逾 期 應 收 關 係 人 款 項		應 收 關 係 人 款 項 期 後 收 回 金 額	提 列 備 抵 損 失 金 額	備 註
					金 額	處 理 方 式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$ 158,240	3.52	-	-	\$ 37,654	-	

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大交易往來情形
民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形 (註)			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	\$ 254,794	依合約按工程實作數量估驗請款	15.41
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	56,393	依合約按工程實作數量估驗請款	0.25
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	24,077	依合約按工程實作數量估驗請款	0.11
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	158,240	依合約按工程實作數量估驗請款	0.71
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	工程收入	89,378	依合約按工程實作數量估驗請款	5.41
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	合約資產	17,087	依合約按工程實作數量估驗請款	0.08
2	華慶公司	華慶開發公司	子公司對子公司	應收帳款	12,252	依合約按工程實作數量估驗請款	0.06
3	華漢開發公司	本公司	子公司對母公司	其他應付款項	43,727	依合約條件支付	0.20

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 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表六

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 期 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	\$ 600,563	\$ 450,563	-	100.00	\$ 525,118	\$ 8,680	(\$ 200)	註 1、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	280,500	204,000	28,050,000	51.00	267,479	(4,786)	(2,441)	及註 8
本公司	華德開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租售	70,000	-	7,000,000	70.00	69,846	(220)	(154)	註 3 及註 8
本公司	華漢開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租售	86,700	-	8,670,000	51.00	82,667	(64)	(4,032)	註 4 及註 8
本公司	衛武營聯合開發股份有限公司	台北市	住宅及大樓開發租售	90,000	-	9,000,000	45.00	90,099	221	99	註 5、註 6 及註 8 註 7

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 592,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 8,680 千元減除未實現銷貨利益 19,890 千元及加計已實現銷貨利益 11,010 千元。

註 3：華慶開發股份有限公司之實收資本額為 550,000 千元。

註 4：華德開發股份有限公司之實收資本額為 100,000 千元。

註 5：華漢開發股份有限公司之實收資本額為 170,000 千元。

註 6：係採權益法認列子公司損失之份額為 32 千元減除未實現處分利益 4,000 千元。

註 7：衛武營聯合開發股份有限公司之實收資本額為 200,000 千元。

註 8：編製合併財務報告時皆已沖銷。