

華友聯開發股份有限公司及子公司
(原名福益實業股份有限公司)

合併財務報告暨會計師查核報告
民國104及103年度

地址：台北市愛國東路22號14樓
電話：(02)2397-3711

§ 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					-
五、合併資產負債表	5					-
六、合併綜合損益表	6					-
七、合併權益變動表	7					-
八、合併現金流量表	8~9					-
九、合併財務報告附註						
(一) 公司沿革	10					一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10					二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~18					三
(四) 重大會計政策之彙總說明	18~27					四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27~28					五
(六) 重要會計項目之說明	28~51					六~二八
(七) 關係人交易	51					二九
(八) 質抵押之資產	51~52					三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	52					三一
(十) 重大之災害損失	-					-
(十一) 重大之期後事項	-					-
(十二) 外幣金融資產及負債之匯率資訊	52					三二
(十三) 附註揭露事項						
1. 重大交易事項相關資訊	52~53					三三
2. 轉投資事業相關資訊	52~53					三三
3. 大陸投資資訊	53					三三
(十四) 部門資訊	53~54					三四

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 104 年度（自 104 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 煥 廷



中 華 民 國 105 年 3 月 24 日

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

Deloitte & Touche
12th Floor, Hung Tai Financial Plaza
156 Min Sheng East Road, Sec. 3
Taipei 10596, Taiwan, R.O.C.

Tel : +886 (2) 2545-9988
Fax: +886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

華友聯開發股份有限公司（原名福益實業股份有限公司）及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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、經金融監督管理委員會認可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股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

華友聯開發股份有限公司業已編製民國 104 及 103 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 郭麗園

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師 龔俊吉

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 105 年 3 月 24 日

(原名福業實業股份有限公司)

民國 104 年 1 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
1100	現金 (附註六)	\$ 275,058	4	\$ 248,307	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)	3,009	-	-	-
1115	應收票據 (附註四及八)	-	-	515	-
1170	應收帳款 (附註四及八)	2,724	-	2,606	-
1200	其他應收款	64	-	-	-
1220	本期所得報資產 (附註二三)	142	-	216	-
1320	存貨 (附註四、五、九及三十)	5,758,966	88	5,203,155	89
1476	其他金融資產 (附註三十)	30,523	1	-	-
1478	存出保證金 (附註十四及三十)	10,248	-	8,000	-
1479	其他流動資產 (附註十)	86,629	1	57,300	1
11XX	流動資產總計	<u>6,167,263</u>	<u>94</u>	<u>5,520,099</u>	<u>94</u>
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十二及三十)	24,947	1	29,377	1
1760	投資性不動產 (附註四、五、十三及三十)	314,652	5	317,012	5
1805	商譽 (附註四及二五)	13,370	-	-	-
1821	無形資產 (附註四)	341	-	910	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及二三)	20,000	-	20,000	-
1920	存出保證金	3,855	-	3,826	-
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)	<u>165</u>	<u>6</u>	<u>371,125</u>	<u>6</u>
15XX	非流動資產總計	<u>377,330</u>			
	資產總計				
		\$ 6,544,693		\$ 5,891,224	
				100	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷

經理人：陸炤廷

會計主管：林紹詳

卷之三

A square seal impression in red ink, featuring stylized characters in seal script. The characters are arranged in a square frame, with some characters partially cut off by the edges of the seal.

董事長：陸焰廷

華友聯開發股份有限公司及子公司

(原名福益實業股份有限公司)

合併綜合損益表

民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼	項目	104 年度		103 年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入淨額（附註四及二一）	\$ 268,587	100	\$ 1,581,330	100
5000	營業成本（附註九）	189,624	70	1,114,400	70
5900	營業毛利	78,963	30	466,930	30
	營業費用				
6100	推銷費用	16,614	6	77,874	5
6200	管理費用	55,035	21	58,478	4
6000	營業費用合計	71,649	27	136,352	9
6900	營業利益	7,314	3	330,578	21
	營業外收入及支出				
7010	其他收入	13,564	5	7,564	1
7020	其他利益及損失	(97)	-	682	-
7050	財務成本	(43,784)	(16)	(8,468)	(1)
7000	營業外收入及支出 合計	(30,317)	(11)	(222)	-
7900	稅前淨利（損）	(23,003)	(8)	330,356	21
7950	所得稅費用（附註四及二三）	15,043	6	9,274	1
8500	本年度綜合損益總額	(\$ 38,046)	(14)	\$ 321,082	20
	每股盈餘（虧損）（附註二四）				
9750	基 本	(\$ 0.55)		\$ 4.65	
9850	稀 釋	(\$ 0.55)		\$ 4.65	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷

- 6 -



會計主管：林紹詳





華友聯開營業合併損益變動表
(原名華友有限公司)

民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	103 年 1 月 1 日餘額	普通股	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	盈餘	權益	益	總額
A1	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 116,950	\$ 860,057	\$ 1,201,113	\$ 2,046,314			
102 年度盈餘分配（附註二十）											
B3											
D1											
Z1											
103 年度盈餘分配（附註二十）											
B1											
B5											
B9											
B17											
D1											
Z1											

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸炳廷
經理人：陸炳廷



會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

(原名福益實業股份有限公司)

合併現金流量表

民國 104 及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利（損）	(\$ 23,003)	\$ 330,356
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	5,873	5,865
A20200	攤 銷	569	497
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益	(180)	(682)
A20900	財務成本	43,784	8,468
A21200	利息收入	(446)	(495)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(449)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(2,829)	112,450
A31130	應收票據	515	(515)
A31150	應收帳款	(118)	(176)
A31180	其他應收款	(62)	739
A31200	存 貨	(496,030)	(1,049,312)
A31240	其他流動資產	(29,082)	(8,443)
A31250	其他金融資產	(30,523)	55,617
A31990	人壽保險現金解約價值	(165)	-
A32130	應付票據	216	10,603
A32150	應付帳款	(134,129)	208,048
A32180	其他應付款	(11,565)	14,121
A32230	其他流動負債	<u>28,334</u>	<u>(56,030)</u>
A33000	營運產生之現金流出	(649,290)	(368,889)
A33100	收取之利息	446	495
A33300	支付之利息	(102,715)	(82,961)
A33500	支付之所得稅	(<u>3,805</u>)	<u>(9,323)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流出	(<u>755,364</u>)	<u>(460,678)</u>
	投資活動之現金流量		
B02200	取得子公司之淨現金流出	(15,314)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(253)	(4,589)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	\$ 1,619	\$ -
B04500	取得無形資產	-	(143)
B05400	取得投資性不動產	-	(2,893)
B03700	存出保證金增加	(1,585)	(8,986)
B03800	存出保證金減少	810	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(14,723)	(16,611)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,106,805	7,105,309
C00200	短期借款減少	(1,379,986)	(6,538,419)
C01600	舉借長期借款	1,172,726	-
C03000	存入保證金增加	55	12,026
C03100	存入保證金減少	(12,762)	-
C04500	發放現金股利	(90,000)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	796,838	578,916
EEEE	現金淨增加數	26,751	101,627
E00100	年初現金餘額	248,307	146,680
E00200	年底現金餘額	\$ 275,058	\$ 248,307

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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
(原名福益實業股份有限公司)
合併財務報告附註
民國 104 及 103 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 105 年 3 月 24 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之 2013 年版國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）

依據金管會發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司及子公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

1. IFRS 10「合併財務報表」

此準則取代 IAS 27「合併及單獨財務報表」，同時亦取代 SIC 12「合併：特殊目的個體」，本公司及子公司考量對其他個體是否具控制，據以決定應納入合併之個體。當本公司及子公司有(i)對被投資者之權力、(ii)因對被投資者之參與而產生變動報酬之暴險或權利，且(iii)使用其對被投資者之權力以影響該等報酬金額之能力時，則本公司及子公司對被投資者具控制。此外，針對較為複雜之情況下投資者是否具控制之判斷，新準則提供較多指引。

2. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 針對子公司、聯合協議、關係企業及未納入合併報表之結構型個體之權益規定應揭露內容，首次適用 IFRS 12 時，本公司及子公司之合併財務報告將提供較廣泛之揭露。

3. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用，相關揭露請參閱附註二八。

4. IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」

該修正規定須揭露關於受可執行淨額交割總約定或類似協議規範之金融工具之抵銷權及相關協議（例如提供擔保之協議）之資訊。

5. IAS 32 之修正「金融資產及金融負債之互抵」

該修正闡明關於金融資產與金融負債互抵之規定，特別說明「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債」之條件。

6. 「2009~2011 週期之年度改善」

2009~2011 週期之年度改善修正 IFRS 1「首次採用 IFRSs」、IAS 1「財務報表之表達」、IAS 16「不動產、廠房及設備」、IAS 32「金融工具：表達」及 IAS 34「期中財務報導」等準則。

IAS 1 之修正係闡明，於追溯適用會計政策、追溯重編財務報表之項目，或重分類其財務報表之項目，且前述事項對前一期期初之資產負債表資訊具重大影響時，本公司及子公司應列報前一期期初之資產負債表，但無須提供前一期期初之附註資訊。

IAS 16 之修正係闡明，符合不動產、廠房及設備定義之備用零件、備用設備及維修設備應依 IAS 16 認列，其餘不符合不動產、廠房及設備定義者，係認列為存貨。

IAS 32 之修正闡明，分配予業主及權益交易之交易成本之相關所得稅係按 IAS 12「所得稅」處理。

IAS 34 之修正闡明，若部門負債總額之衡量金額係定期提供予本公司及子公司主要營運決策者且前一年度財務報表對該應報導部門揭露金額間存有重大變動，應於期中財務報告揭露該衡量金額。

綜上所述，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 對本公司及子公司影響並不重大。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司及子公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。金管會於 105 年 3 月 10 日公布自 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於 105 年 1 月 1 日前發布，

並於 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs (不含 IFRS 9 「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs)。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>I A S B 發布之 生效日 (註 1)</u>
「2010~2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011~2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012~2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

註 2： 紿與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3： 除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量，IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司及子公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

(1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量，此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

(2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量，此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司及子公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司及子公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損，以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量；若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量，但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司及子公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

2. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致本公司及子公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額，此外，若可回收金額係

以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，本公司及子公司須增加揭露所採用之折現率。

3. 2010～2012 週期之年度改善

IFRS 3 之修正係釐清企業合併之或有對價，無論是否為 IAS 39 或 IFRS 9 之適用範圍，應以公允價值衡量，公允價值變動係認列於損益。

IFRS 8 之修正係釐清若本公司及子公司將具有相似經濟特性之營運部門彙總揭露，應於合併財務報告揭露管理階層於運用彙總基準時所作之判斷。此外，該修正亦釐清本公司及子公司僅於部門資產定期提供予主要營運決策者時，始應揭露應報導部門資產總額至企業資產總額之調節資訊。

IFRS 13 之修正係釐清適用 IFRS 13 後，無設定利率之短期應收款及應付款，若折現之影響不重大，仍得按原始發票金額衡量。

IAS 24「關係人揭露」之修正係釐清，為本公司及子公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司及子公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

4. 2011～2013 週期之年度改善

IFRS 13 之修正係對適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外（即「組合例外」）進行修正，以釐清該例外範圍包括 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義亦然。

IAS 40 之修正係釐清本公司及子公司應同時依 IAS 40 及 IFRS 3 判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。

5. IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」

企業應採用適當之折舊及攤銷方法以反映其消耗該不動產、廠房及設備與無形資產未來經濟效益之預期型態。

IAS 16「不動產、廠房及設備」之修正規定，收入並非衡量不動產、廠房及設備折舊費用之適當基礎，且該修正並未提供得以收入為基礎提列折舊費用之例外規定。

IAS 38「無形資產」之修正則規定，除下列有限情況外，收入並非衡量無形資產攤銷費用之適當基礎：

- (1) 無形資產係以收入之衡量表示（例如，合約預先設定當收入達特定門檻後無權再使用該無形資產），或
- (2) 能證明收入與無形資產經濟效益之耗用高度相關。

上述修正於生效日以後開始之年度期間推延適用，並允許提前適用。

6. IFRS 15「客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司及子公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司及子公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

7. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司及子公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債，綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用，在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司及子公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司及子公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日，本公司及子公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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之 IFRSs 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. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司及子公司從事委託營造廠商興建房屋出售業務部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(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期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及子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。

當本公司及子公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表三。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理，收購相關成本於成本發生及債務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值、被收購者之非控制權益金額以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

(六) 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。

(七) 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。

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。

(八) 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。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，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。

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。

(九) 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。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

(十一) 有形及無形資產之減損

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及無形資產可能已減損，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。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位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。

(十二) 人壽保險解約價值

本公司為員工投保並以公司為受益人之儲蓄性質人壽保險，所支付之保險費如屬現金解約價值部分，列為當期保險費用之減項，並增加人壽保險現金解約價值之帳面價值。待保險期間屆滿或中途解約者，始將全數收到之款項，減少人壽保險現金解約價值之帳面價值。

(十三) 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與放款及應收款。

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持有供交易之金融資產。

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。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及其他金融資產）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司及子公司係於每一資產負債表日評估金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款等，該資產經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司及子公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化與其他。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項相有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金

融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

其他金融資產客觀減損證據包含債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款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。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 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。

(十四) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

預售在建房地所收取之款項列入預收房地款，俟房屋完工後，於符合下列條件之一時轉列銷售房地收入：

1. 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
2. 資產負債表日前辦妥所有權過戶（或僅辦妥交屋），但於期後期間已實際交屋（或辦妥所有權過戶）。

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。

(十五) 租 賃

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。

1. 本公司及子公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司及子公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司及子公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。最低租賃給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遷延所得稅

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。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司及子公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很

有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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. 本年度之當期及遞延所得稅

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，若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

(一) 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成本後之餘額估計，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。

(二) 投資性不動產之減損

投資性不動產係按可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格或未來現金流量變動可能重大影響該等估計結果。

(三) 所得稅

遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定，若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 209	\$ 210
銀行支票及活期存款	<u>274,849</u>	<u>248,097</u>
	<u>\$275,058</u>	<u>\$248,307</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
持有供交易之金融資產－流動		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	<u>\$ 3,009</u>	<u>\$ _____</u>

八、應收票據及應收帳款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
應收票據		
因營業而發生	<u>\$ _____</u>	<u>\$ 515</u>
應收帳款	<u>\$ 2,724</u>	<u>\$ 2,606</u>

本公司及子公司應收帳款包含應收出售房地款、應收租賃款及應收工程保留款。

本公司及子公司之應收租賃款依合約規定為次月收款；應收出售房地款之授信期間為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日；工程保留款不計息，將於個別建造合約之保固期間結束時收回，保固期間即本公司及子公司之正常營運週期，通常超過 1 年。104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司及子公司之應收帳款均無逾期之情事。

九、存貨

銷售個案名稱	104年12月31日	103年12月31日
待售房地		
H Park	\$ 561,724	\$ -
Le More	328,060	-
土城綜合育樂A館	308,073	308,073
土城清水段土地	7,194	7,194
文華匯	<u>4,609</u>	<u>51,224</u>
	<u>1,209,660</u>	<u>366,491</u>
在建房地		
高雄華鳳段144等地號	1,279,077	877,380
高雄華鳳段163-1等地號	626,099	614,246
博聞	614,988	483,638
高雄華鳳段163等地號	612,259	602,095
台南大山段284~287地號	259,010	259,010
台南大山段259等地號	239,161	239,161
棕櫚灣	234,342	188,322
台南大山段466~472等地號	225,515	225,028
台南大山段94、95等地號	208,454	203,595
台南大山段352地號	193,802	193,802
台南大山段57地號	55,555	55,555
H Park	-	539,572
Le More	<u>-</u>	<u>354,198</u>
	<u>4,548,262</u>	<u>4,835,602</u>
營建用地		
容積率移轉用地	<u>1,044</u>	<u>1,062</u>
	<u>\$5,758,966</u>	<u>\$5,203,155</u>

104年及103年12月31日之預收房地款（列入其他流動負債項下，附註十七）明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
預收房地款		
棕櫚灣	\$ 27,455	\$ -
H Park	2,350	-
博聞	100	-
文華匯	<u>-</u>	<u>1,724</u>
	<u>\$ 29,905</u>	<u>\$ 1,724</u>

104 及 103 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 187,264 千元及 1,112,039 千元。

本公司及子公司取得銀行融資用以興建房屋銷售案，其利息資本化相關資訊，參閱附註二二；本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

十、其他流動資產

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 75,204	\$ 50,694
預付佣金	4,551	161
預付租金	1,548	3,397
其 他	<u>5,326</u>	<u>3,048</u>
	<u><u>\$ 86,629</u></u>	<u><u>\$ 57,300</u></u>

十一、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	
			104年	103年
本公司	華慶營造工程有限公司（華慶）	土木建築營造工程	12月31日 100	12月31日 -

本公司於 104 年 5 月底收購華慶（原名金億晟營造工程有限公司，嗣於 104 年 6 月更名）100% 股權。華慶 104 年 12 月 31 日之資產總額為 98,597 千元，負債總額為 14,834 千元，104 年度之綜合淨損為 3,430 千元，暨合併財務報告附註三三及三四揭露事項，係依據華慶同期間經會計師查核之財務報告編製與揭露。

十二、不動產、廠房及設備

104 年度

成 本	房 屋								計
	土 地	及	建 築	運 輸	設 備	生 財	器 具	租 賃	
104 年 1 月 1 日 餘額	\$ 11,025		\$ 22,740	\$ 6,942	\$ 5,857	\$ 2,419		\$ 48,983	
增 添	-		-	-		253		-	253
處 分	-		-	(6,480)		-		-	(6,480)
報 廢	-		-	-	(61)	-		-	(61)
104 年 12 月 31 日 餘額	11,025		22,740	462	6,049	2,419			42,695

(接次頁)

(承前頁)

累計折舊	房 屋						合計
	土	地及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良		
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 10,649	\$ 5,091	\$ 3,458	\$ 408	\$ 19,606	
折舊	-	1,297	347	866	1,003	3,513	
處分	-	-	(5,310)	-	-	(5,310)	
報廢	-	-	-	(61)	-	(61)	
104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,946</u>	<u>128</u>	<u>4,263</u>	<u>1,411</u>	<u>17,748</u>	
104年12月31日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 10,794</u>	<u>\$ 334</u>	<u>\$ 1,786</u>	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ 24,947</u>	

103 年度

成 本	房 屋						合計
	土	地及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良		
103年1月1日餘額	\$ 11,025	\$ 24,849	\$ 6,480	\$ 3,274	\$ -	\$ 45,628	
增 添	-	-	462	1,708	2,419	4,589	
重分類	-	(2,109)	-	875	-	(1,234)	
103年12月31日餘額	<u>\$ 11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>6,942</u>	<u>5,857</u>	<u>2,419</u>	<u>48,983</u>	
累計折舊							
103年1月1日餘額	-	10,540	3,960	2,790	-	17,290	
折舊	-	1,297	1,131	668	408	3,504	
重分類	-	(1,188)	-	-	-	(1,188)	
103年12月31日餘額	<u>-</u>	<u>10,649</u>	<u>5,091</u>	<u>3,458</u>	<u>408</u>	<u>19,606</u>	
103年12月31日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 12,091</u>	<u>\$ 1,851</u>	<u>\$ 2,399</u>	<u>\$ 2,011</u>	<u>\$ 29,377</u>	

104 及 103 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：

房屋及建築

主建物	60 年
裝潢工程	2 至 5 年
運輸設備	5 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 5 年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三十。

十三、投資性不動產

104 年度

成	本	土	地	房屋及建築	合	計
104 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額		\$212,878		\$115,025		\$327,903
累	計	折	舊			
104 年 1 月 1 日餘額		-		10,891		10,891
折 舊		-		2,360		2,360
104 年 12 月 31 日餘額		-		13,251		13,251
104 年 12 月 31 日淨額		\$212,878		\$101,774		\$314,652

103 年度

成	本	土	地	房屋及建築	合	計
103 年 1 月 1 日餘額		\$209,985		\$115,025		\$325,010
增 添		2,893		-		2,893
103 年 12 月 31 日餘額		212,878		115,025		327,903
累	計	折	舊			
103 年 1 月 1 日餘額		-		8,530		8,530
折 舊		-		2,361		2,361
103 年 12 月 31 日餘額		-		10,891		10,891
103 年 12 月 31 日淨額		\$212,878		\$104,134		\$317,012

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	55 年
其 他	3 年

104 年及 103 年 12 月 31 日投資性不動產部份係以非關係人之獨立評價公司京瑞不動產評價報告及參考類似不動產交易價格之市場證據第 3 等級輸入值衡量，其公允價值如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
公允價值	\$2,005,794	\$1,909,141

本公司及子公司之所有投資性不動產皆係自有權益，本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三十。

十四、借　　款

(一) 短期借款

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
擔保借款		
銀行借款—104 年及 103 年 12 月 31 日 年利率分別為 1.93% ~ 3.18% 及 2% ~ 3%	<u>\$2,747,968</u>	<u>\$3,034,024</u>
無擔保借款		
中租迪和週轉性借 款，103 年 4 月至 105 年 4 月，按月 償還本金，年利率 為 5.9794%，此借 款提存 8,000 千元 保證金(列入存出 保證金—流動項 下) 減：未攤銷折價	10,400 <u>125</u> <u>10,275</u>	49,240 <u>1,840</u> <u>47,400</u>
信用借款—104 年及 103 年 12 月 31 日 年利率分別為 2.30% ~ 2.53% 及 2.10% ~ 2.53%	100,000 <u>\$2,858,243</u>	50,000 <u>\$3,131,424</u>

(二) 長期借款

<u>擔　　保　　借　　款</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
銀行借款	\$1,172,726	\$ -
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>908,966</u> <u>\$ 263,760</u>	<u>-----</u> <u>\$ -----</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	有 效 利 率 (%)	104 年 12 月 31 日
浮動利率借款			
第一銀行	將於 107 年 2 月到期前 償還	2.68	\$ 350,000
第一銀行	將於 107 年 5 月到期前 償還	3.00	7,236
第一銀行	將於 107 年 5 月到期前 償還	3.00	311,600
第一銀行	將於 107 年 11 月到期 前償還	2.75	260,000
第一銀行	將於 106 年 8 月到期前 償還	3.00	120,060
華泰銀行	將於 107 年 6 月到期前 償還	2.68	17,000
農金高雄	將於 107 年 5 月到期前 償還	2.93	44,976
農金高雄	將於 107 年 5 月到期前 償還	2.93	58,094
農金高雄	將於 109 年 1 月到期前 償還	2.93	3,760
			<u>\$ 1,172,726</u>

本公司及子公司為長短期借款連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註二九及三十。

十五、應付票據及應付帳款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 31,219</u>	<u>\$ 30,940</u>
應付帳款	<u>\$186,389</u>	<u>\$320,518</u>

104 年及 103 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 134,640 千元及 70,191 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 1 年。

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。

十六、其他應付款

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 5,259	\$ 6,343
應付利息	3,735	2,885
應付員工紅利及董監事酬勞	-	11,895
其 他	<u>3,111</u>	<u>1,689</u>
	<u><u>\$12,105</u></u>	<u><u>\$22,812</u></u>

十七、其他流動負債

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
預收房地款（附註九）	\$ 29,905	\$ 1,724
代收款	1,141	469
其 他	<u>58</u>	<u>574</u>
	<u><u>\$31,104</u></u>	<u><u>\$ 2,767</u></u>

十八、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。

本公司及子公司於 104 及 103 年度依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額分別為 1,324 千元及 1,147 千元。

十九、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 1 年內及超過 1 年內後將回收、償付或轉列營建收入與成本之金額，列示如下：

	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>104 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收帳款	\$ 2,724	\$ -	\$ 2,724
存 貨	2,278,303	3,480,663	5,758,966
其他金融資產—流動	9,387	21,136	30,523
預付佣金（列入其他流動資產項 下）	-	4,551	4,551
存出保證金—流動	<u>8,923</u>	<u>1,325</u>	<u>10,248</u>
	<u><u>\$ 2,299,337</u></u>	<u><u>\$ 3,507,675</u></u>	<u><u>\$ 5,807,012</u></u>

（接次頁）

(承前頁)

百分比 (%)	1 年 內	1 年 後	合 計	
	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,803,291	\$ 1,054,952	\$ 2,858,243	
應付票據	30,989	230	31,219	
應付帳款	116,356	70,033	186,389	
預收房地款 (列入其他流動負債 項下)	2,450	27,455	29,905	
一營業週期內到期之長期借款	<u>-</u>	<u>908,966</u>	<u>908,966</u>	
	<u>\$ 1,953,086</u>	<u>\$ 2,061,636</u>	<u>\$ 4,014,722</u>	
百分比 (%)	<u>49</u>	<u>51</u>	<u>100</u>	
103 年 12 月 31 日				
資 產				
應收票據	\$ 515	\$ -	\$ 515	
應收帳款	2,606	-	2,606	
存 貨	1,736,704	3,466,451	5,203,155	
預付佣金 (列入其他流動資產項 下)	161	-	161	
存出保證金—流動	<u>-</u>	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>	
	<u>\$ 1,739,986</u>	<u>\$ 3,474,451</u>	<u>\$ 5,214,437</u>	
百分比 (%)	<u>33</u>	<u>67</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 980,095	\$ 2,151,329	\$ 3,131,424	
應付票據	30,940	-	30,940	
應付帳款	250,327	70,191	320,518	
預收房地款 (列入其他流動負債 項下)	<u>1,724</u>	<u>-</u>	<u>1,724</u>	
	<u>\$ 1,263,086</u>	<u>\$ 2,221,520</u>	<u>\$ 3,484,606</u>	
百分比 (%)	<u>36</u>	<u>64</u>	<u>100</u>	

二十、權 益

(一) 普通股股本

額定股數 (千股)	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$3,400,000</u>	<u>\$3,400,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
已發行且已收足股款之		
股數 (千股)	<u>69,000</u>	<u>60,000</u>
已發行股本	<u>\$ 690,000</u>	<u>\$ 600,000</u>

104 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 90,000 千元轉增資。

(二) 資本公積

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
股票發行溢價	<u>\$159,527</u>	<u>\$159,527</u>
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）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

依本公司章程（104 年 6 月 2 日股東常會修訂前）規定，年度決算如有盈餘時，除先完納稅捐及彌補虧損外，分配如下：

1. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
2. 依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
3. 餘額再提員工紅利不低於 1%，董監酬勞不高於 3% 後，如尚有盈餘，併同以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。

依本公司章程（104 年 6 月 2 日股東常會修訂後）規定，年度決算如有盈餘時，除先完納稅捐及彌補虧損外，分配如下：

1. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
2. 依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。

3. 餘額再提員工紅利不低於 1%，董監酬勞不高於 3% 後，如尚有盈餘，併同以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。

本公司所處產業環境多變，企業週期正值成長階段。為考量本公司業務環境、未來資金需求及長期財務規劃，前項股東股利之分派，其中現金股利不得低於股利總額 5%，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。

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象，配合上述法規，本公司已於 105 年 1 月之董事會擬議之章程尚待於 105 年 6 月召開之股東常會決議。員工及董監酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二之(六)員工福利費用。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

法定盈餘公積應提撥達公司實收股本總額時為止。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。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 104 年及 103 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 103 年度盈餘分配案，及將 102 年度虧損 11,041 千元由以前年度未分配盈餘彌補虧損外，餘不作任何分配。本公司 103 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	\$ 32,108	
現金股利	90,000	\$ 1.5
股票股利	90,000	1.5

本公司 105 年 3 月 24 日董事會擬議 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
股票股利	\$ 69,000	\$ 1

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月 24 日召開股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

依據公開發行公司取得或處分資產處理準則規定向關係人取得不動產，應就不動產交易價格與評估成本間之差額於分派盈餘時提列特別盈餘公積，該特別盈餘公積不得予以分派或轉增資配股。102 年度本公司向關係人取得不動產，103 年 6 月股東會已依前述規定決議提列特別盈餘公積 364,245 千元，該特別盈餘公積俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經主管機關同意後，始得動用。

本公司向關係人取得臺南市南區大山段 163 地號等共 66 筆土地（開發案名：臺南世界觀星月灣），已於 103 年底銷售完畢，依法向金管會申請動用該特別盈餘公積，於 104 年 4 月 20 日經金管會核准迴轉所提列特別盈餘公積 95,585 千元，並提報 104 年 6 月 2 日股東常會通過。

本公司原依 102 年 6 月修訂公司章程前盈餘分配之規定所提列之特別盈餘公積 116,952 千元，限制原因已消滅，經 104 年 6 月 2 日股東常會決議迴轉該特別盈餘公積。

二一、收 入

	104 年度	103 年度
營建收入	\$ 259,031	\$ 1,572,247
租金收入	9,556	9,083
	<u>\$ 268,587</u>	<u>\$ 1,581,330</u>

二二、稅前淨利（損）

稅前淨利（損）係包含以下項目：

(一) 其他收入

	104 年度	103 年度
人壽保險解約價值	\$ 6,294	\$ -
租金收入	3,464	3,460
利息收入	446	495
其 他	<u>3,360</u>	<u>3,609</u>
	<u><u>\$ 13,564</u></u>	<u><u>\$ 7,564</u></u>

(二) 其他利益及損失

	104 年度	103 年度
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ 449	\$ -
透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	180	682
其 他	(<u>726</u>)	<u>-</u>
	<u><u>(\$ 97)</u></u>	<u><u>\$ 682</u></u>

(三) 財務成本

	104 年度	103 年度
銀行借款利息	\$ 103,519	\$ 83,247
押金設算息	46	23
	103,565	83,270
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>59,781</u>	<u>74,802</u>
	<u><u>\$ 43,784</u></u>	<u><u>\$ 8,468</u></u>

利息資本化相關資訊如下：

	104 年度	103 年度
利息資本化金額	<u><u>\$ 59,781</u></u>	<u><u>\$ 74,802</u></u>
利息資本化利率 (%)	2.74~2.80	2.69~2.82

(四) 折舊及攤銷

	104 年度	103 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,513	\$ 3,504
投資性不動產	<u>2,360</u>	<u>2,361</u>
	<u><u>\$ 5,873</u></u>	<u><u>\$ 5,865</u></u>
攤銷費用		
無形資產	\$ 569	\$ 497

(接次頁)

(承前頁)

	104 年度	103 年度
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,360	\$ 2,361
營業費用	<u>3,513</u>	<u>3,504</u>
	<u><u>\$ 5,873</u></u>	<u><u>\$ 5,865</u></u>

攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 569</u>	<u>\$ 497</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	104 年度	103 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$ 3,151</u>	<u>\$ 3,024</u>

(六) 員工福利費用

	104 年度	103 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 27,562	\$ 37,734
勞 健 保	2,565	1,974
其 他	<u>2,481</u>	<u>1,667</u>
	<u>32,608</u>	<u>41,375</u>
退職福利		
確定提撥計畫(附註 十八)	<u>1,324</u>	<u>1,147</u>
	<u><u>\$ 33,932</u></u>	<u><u>\$ 42,522</u></u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 31,130	\$ 40,082
存貨－在建房地	<u>2,802</u>	<u>2,440</u>
	<u><u>\$ 33,932</u></u>	<u><u>\$ 42,522</u></u>

依章程規定，本公司係以當年度稅後可分配盈餘分別以不
低於 1% 及不高於 3% 分派員工紅利及董監事酬勞，103 年估列員
工紅利 2,973 千元及董監事酬勞 8,922 千元。

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 1 月經董事會擬議之
修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅

前利益分別以不低於 1‰ 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董事酬勞，本公司 104 年度為稅前損失，是以未估列員工及董事酬勞費用。

年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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。

本公司於 104 年 6 月 2 日經股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董事酬勞如下：

	員 工 紅 利	董 監 事 酬 勞
股東會決議配發金額	<u>\$ 2,890</u>	<u>\$ 8,669</u>
103 年度財務報表認列金額	<u>\$ 2,973</u>	<u>\$ 8,922</u>

上述差異已調整為 104 年度之損益。

有關本公司決議之員工酬勞或紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所 得 稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	104 年度	103 年度
當期所得稅		
本年度產生	(\$ 56)	\$ -
未分配盈餘加徵	10,897	-
土地增值稅	<u>4,202</u>	<u>9,274</u>
	<u>\$ 15,043</u>	<u>\$ 9,274</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	104 年度	103 年度
稅前淨利（損）	<u>(\$ 23,003)</u>	<u>\$330,356</u>
稅前淨利（損）按法定稅率（17%）計算之所得		
稅費用（利益）	(\$ 3,911)	\$ 56,160
未分配盈餘加徵	10,897	-

(接次頁)

(承前頁)

	104 年度	103 年度
永久性差異	\$ 44	\$ 120
免稅所得	(2,984)	(55,687)
土地增值稅	4,202	9,274
虧損扣抵調整數	4,279	(1,817)
未認列之可減除暫時性 差異	<u>2,516</u>	<u>1,224</u>
	<u><u>\$ 15,043</u></u>	<u><u>\$ 9,274</u></u>

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 104 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
本期所得稅資產 應收退稅款	<u>\$ 142</u>	<u>\$ 216</u>
本期所得稅負債 應付所得稅	<u>\$ 10,897</u>	<u>\$ _____</u>

(三) 遲延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	年 初 餘 額	認列於損益	年 底 餘 額
<u>104 年度</u>			
遞延所得稅資產 虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ _____</u>	<u>\$ 20,000</u>
<u>103 年度</u>			
遞延所得稅資產 虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ _____</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異及
虧損扣抵金額

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
虧損扣抵	\$ 48,179	\$ 37,489
107 年度到期		

(接次頁)

(承前頁)

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
108 年度到期	\$ 50,869	\$ 50,869
109 年度到期	12,291	12,291
110 年度到期	<u>312,193</u>	<u>284,724</u>
	<u><u>\$423,532</u></u>	<u><u>\$385,373</u></u>
可減除暫時性差異		
遞延行銷費用	\$ 6,801	\$ 6,801
投資損失	-	15,477
遞延利息費用	<u>22,003</u>	<u>7,202</u>
	<u><u>\$ 28,804</u></u>	<u><u>\$ 29,480</u></u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 104 年 12 月 31 日止，本公司及子公司虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 48,179	107
50,869	108
12,291	109
396,448	110
7,474	112
2,297	113
<u>29,143</u>	114
<u><u>\$ 546,701</u></u>	

(六) 本公司兩稅合一相關資訊

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
87 年度以後未分配盈餘	<u><u>\$779,277</u></u>	<u><u>\$816,894</u></u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u><u>\$ 79,487</u></u>	<u><u>\$ 73,111</u></u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率 (%)	<u><u>10.20</u></u>	<u><u>9.72</u></u>
	104 年度 (預計)	103 年度 (實際)

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度 (含) 以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之

股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶為準，因此本公司預計 104 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

(七) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 102 年度止之營利事業所得稅結算申報，業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利（損）

	104 年度	103 年度
用以計算基本及稀釋每股盈餘 (虧損)之淨利(損)	(\$ 38,046)	\$321,082

股　　數

單位：千股

	104 年度	103 年度
用以計算基本及稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	69,000	60,000
加：盈餘轉增資追溯調整	-	9,000
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>69,000</u>	69,000
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工分紅或員工酬勞		65
用以計算稀釋每股盈餘之加權平 均股數		<u>69,065</u>

104 年度為虧損，無須計算潛在普通股之稀釋效果。

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或員工分紅將採發放股票方式，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或員工分紅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。

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，因追溯調整，
103 年度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
基本每股盈餘	<u>\$ 5.35</u>	<u>\$ 4.65</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.35</u>	<u>\$ 4.65</u>

二五、企業合併

(一) 收購子公司

主要營運活動 華慶營造工程有限公司(華 慶)	收購日 104 年 5 月 29 日	收購比例		
		(%)	移轉	對價
		100		<u>\$ 30,563</u>

本公司為因應產業發展趨勢及集團未來策略發展，以統合資源提供更全面之產品服務、擴大營運規模及增加市場競爭力，是以收購華慶 100% 之股權。

(二) 移轉對價

現金	華慶
	<u>\$ 30,563</u>

本公司依據股權轉讓契約書之約定付款方式及條件。

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

流動資產	華慶
現金	\$ 15,249
其他應收款	2
當期所得稅資產	323
預付款項	247
非流動資產	華慶
存出保證金	1,502
流動負債	華慶
應付票據	(63)
當期所得稅負債	(56)
其他應付款	(8)
其他流動負債	(3)
	<u>\$ 17,193</u>

(四) 因收購產生之商譽

	華	慶
移轉對價	\$ 30,563	
減：所取得可辨認淨資產之公允價值	<u>17,193</u>	
因收購產生之商譽	<u><u>\$ 13,370</u></u>	

(五) 取得子公司之淨現金流出

	華	慶
現金支付之對價	\$ 30,563	
減：取得之現金餘額	<u>15,249</u>	
	<u><u>\$ 15,314</u></u>	

(六) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起，來自被收購公司之經營成果如下：

	華	慶
營業收入淨額	<u><u>\$ 21,550</u></u>	
本年度淨損	(\$ 3,430)	

倘收購華慶係發生於收購日所屬之會計年度開始日，104 年度之本公司及子公司擬制營業收入淨額為 273,305 千元，擬制淨損為 38,588 千元。該等金額無法反映若企業合併於收購當年度開始日完成時，本公司及子公司實際可產生之收入及營運結果，亦不應作為預測未來營運結果之用。

二六、營業租賃協議

本公司及子公司以營業租賃方式承租高雄及台南辦事處、公務車及事務機，租賃期間 102 年 5 月至 107 年 8 月，租賃期間屆滿得申請續租，續租條件屆時另議之。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 2,008	\$ 2,052
1~5 年	<u>994</u>	<u>1,974</u>
	<u><u>\$ 3,002</u></u>	<u><u>\$ 4,026</u></u>

二七、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。

二八、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—按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
104 年 12 月 31 日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 3,009</u>	<u>\$ ____-</u>	<u>\$ ____-</u>	<u>\$ 3,009</u>

104 及 103 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
透過損益按公允價值衡量持有供交易放款及應收款（註 1）	\$ 3,009 322,472	\$ - 263,254
金 融 負 債		
以攤銷後成本衡量（註 2）	4,263,342	3,521,061

註 1：餘額係包含現金、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（流動及非流動）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款（含一營業期內到期）及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款及借款，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：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 305,341	\$ 248,051
金融負債	4,020,694	3,084,024

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 104 及 103 年度之稅前淨利將分別減少／增加 10,052 千元及 7,710 千元，主要係因本公司及子公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行，經考量本公司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%，104 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 301 千元。

3. 信用風險

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

4. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金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約條款之遵循。

銀行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 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之銀行融資額度分別為 2,452,867 千元及 2,138,846 千元。

(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。

104 年 12 月 31 日

	1 年 內	2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 159,533	\$ 70,840	\$ 2,000	\$ 232,373
浮動利率工具	1,878,821	2,299,272	-	4,178,093
固定利率工具	<u>10,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,400</u>
	<u>\$2,048,754</u>	<u>\$2,370,112</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$4,420,866</u>

103 年 12 月 31 日

	1 年 內	2 至 5 年	5 年以上	合計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 316,729	\$ 70,908	\$ 2,000	\$ 389,637
浮動利率工具	1,015,792	2,217,120	-	3,232,912
固定利率工具	<u>38,840</u>	<u>10,400</u>	<u>-</u>	<u>49,240</u>
	<u>\$1,371,361</u>	<u>\$2,298,428</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$3,671,789</u>

(2) 融資額度

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 110,275	\$ 97,400
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 110,275</u>	<u>\$ 97,400</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 3,920,694	\$ 3,592,054
未動用金額	<u>2,452,867</u>	<u>2,138,846</u>
	<u>\$ 6,373,561</u>	<u>\$ 5,730,900</u>

二九、關係人交易

本公司及子公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 保 證

104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司及子公司銀行借款係由董事長提供其個人連帶保證。

(二) 主要管理階層之薪酬

	104 年度	103 年度
短期員工福利	\$ 11,762	\$ 9,766
離職福利	<u>-</u>	<u>505</u>
	<u>\$ 11,762</u>	<u>\$ 10,271</u>

三十、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工程履約保證之擔保品：

	<u>104 年 12 月 31 日</u>	<u>103 年 12 月 31 日</u>
存 貨		
在建房地	\$4,269,299	\$4,352,626
待售房地	1,197,857	308,073
存出保證金	8,000	8,000
其他金融資產－流動	30,523	-
不動產、廠房及設備	21,820	23,117
投資性不動產	<u>314,652</u>	<u>317,012</u>
	<u>\$5,842,151</u>	<u>\$5,008,828</u>

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 104 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 782,033 千元，並已支付 719,471 千元。

三二、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表二。

11. 被投資公司資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三四、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：

- 華友聯開發－住宅不動產之買賣。
- 華慶－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：

104 年度	華友聯開發	華慶 (註)	調整及沖銷	合	併
來自外部客戶之收入合計	\$ 268,587	\$ 21,550	(\$ 21,550)	\$ 268,587	
部門利益 (損失)	\$ 11,529	(\$ 3,669)	(\$ 546)	\$ 7,314	
利息收入	362	84	-	446	
其他收入	14,069	99	(1,050)	13,118	
其他利益及損失	(97)	-	-	(97)	
採用權益法認列之關聯企業損益份額	(5,026)	-	5,026	-	
財務成本	(43,784)	-	-	(43,784)	
合併稅前淨利 (損)	(22,947)	(3,486)	3,430	(23,003)	
所得稅利益 (費用)	(15,099)	56	-	(15,043)	
合併稅後淨利 (損)	(\$ 38,046)	(\$ 3,430)	\$ 3,430	(\$ 38,046)	

註：華慶自 104 年 5 月 29 日始成為子公司，是以無須揭露 104 年 1 月 1 日至 5 月 29 日及 103 年度之部門資訊。

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、採用權益法之關聯企業損益份額、利息收入、處分不動產、廠房及設備損益、處分投資損益、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

104 年 12 月 31 日

部 門 資 產

繼續營業部門	
華友聯開發	\$ 6,529,859
華慶	98,597
調整及沖銷	(83,763)
合併資產總額	<u>\$ 6,544,693</u>

部 門 負 債

繼續營業部門	
華友聯開發	\$ 4,290,509
華慶	14,834
調整及沖銷	-
合併負債總額	<u>\$ 4,305,343</u>

華友聯開發股份有限公司及子公司

(原名福益實業股份有限公司)

期末持有有價證券情形

民國 104 年 12 月 31 日

附表一

單位：除另註明者外，

為新台幣千元

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				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 第一金人民幣高收益債券基金 (累積型)	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	\$ 3,009	-	\$ 3,009	

華友聯開發股份有限公司及子公司
 (原名福益實業股份有限公司)
 母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：除另註明者外，
 為新台幣千元

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			佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (%)
				科 目	金 額	交 易 條 件	
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 1,050	依合約每月支付	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	21,550	依合約按工程實作數量估驗 請款	8
				工程成本	19,954	依合約按工程實作數量估驗 請款	7
				應收建造合約款	1,596	依合約按工程實作數量估驗 請款	-

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

(原名福益實業股份有限公司)

被投資公司相關資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，

係新台幣千元

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 有			被投資公司	本年度認列	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 (原名金億晟營造工程有限公司)	高雄市	土木建築營造工程	\$100,563 (註 1)	\$_____			92,500	100	\$ 95,537	\$ 3,972 (註 3)	\$ 5,026 (註 3)	註 2

註 1：係收購價金 30,563 千元加計現金增資 70,000 千元。

註 2：編製合併報表時已沖銷。

註 3：被投資公司本年度損失為 3,972 千元，惟本公司於 104 年 5 月 29 日收購華慶 100% 股權，是以本公司認列華慶 6 月 1 日至 12 月 31 日之投資損失為 3,430 千元及未實現銷貨利益 1,596 千元。