

華友聯開發股份有限公司
(原名福益實業股份有限公司)

財務報告暨會計師核閱報告
民國103及102年第2季

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目 頁	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	-
四、資產負債表	4	-
五、綜合損益表	5	-
六、權益變動表	6	-
七、現金流量表	7~8	-
八、財務報告附註		
(一) 公司沿革	9	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~14	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~15	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	15~34	六~二七
(七) 關係人交易	35	二八
(八) 質抵押之資產	35	二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	35	三十
(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	35	三一
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	36	三二
2. 轉投資事業相關資訊	36	三二
3. 大陸投資資訊	36~37	三二
(十四) 部門資訊	37	三三

會計師核閱報告

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）民國 103 年及 102 年 6 月 30 日之資產負債表，暨民國 103 及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表、民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開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核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反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之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 郭麗園

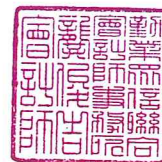


財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號



會計師 龔俊吉



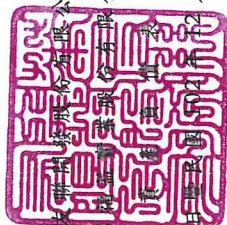
財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 103 年 8 月 1 日

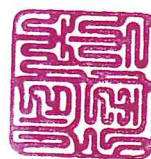
民國 103 年 6 月 30 日 中華民國 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

華友聯興股份有限公司
(原名聯益實業股份有限公司)

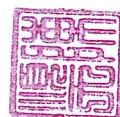


		103 年 6 月 30 日 (經核閱)			102 年 12 月 31 日 (經審核)			103 年 6 月 30 日 (經核閱)			102 年 12 月 31 日 (經審核)			102 年 6 月 30 日 (經核閱)				
代 碼	資 產	金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%		
	流動資產																	
1100	現金 (附註六)	\$	419,547	8	\$	146,680	3	\$	184,004	4			\$	2,779,268	54	\$	1,687,194	40
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註七)	-	-	-	-	100,827	2	-	27,844	1			-	15,745	-	-	25,951	1
1170	應收帳款 (附註八及十八)	2,579	-	-	2,430	-	-	159	-	-			92,671	2	2	112,470	13,959	-
1200	其他應收款	27	-	-	11,680	-	-	740	-	-			-	8,382	-	-	3,916	-
1220	當期所得稅資產	167	-	-	167	-	-	144	-	-			-	18,102	-	-	24,543	1
1320	存貨 (附註九、十八、二十八及二十九)	4,351,872	84	84	4,060,731	85	85	3,679,811	87	87			-	2,919,000	56	-	1,755,563	42
1476	其他金融資產－流動 (附註十及二十九)	-	-	-	55,617	1	1	23,828	1	1			-	-	-	-	400,000	9
1478	存出保證金－流動 (附註十四及十八)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	15,983	-	-	2,717	-
1479	其他流動資產 (附註十一及十八)	46,566	1	1	48,811	1	1	46,370	1	1			-	15,983	-	-	402,717	9
11XX	流動資產總計	4,828,758	93	93	4,426,943	92	92	3,962,900	94	94			-	-	-	-	-	-
	非流動資產																	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十二及二十九)	27,283	1	1	28,338	1	1	29,764	1	1			-	2,934,983	56	-	2,158,280	51
1760	投資性不動產淨額 (附註十三及二十九)	318,193	6	6	316,480	7	7	188,117	4	4			-	-	-	-	-	-
1780	無形資產	1,016	-	-	1,264	-	-	381	-	-			600,000	13	13	600,000	14	
1840	遞延所得稅資產	20,000	-	-	20,000	-	-	20,000	1	1			245,201	5	5	245,201	6	
1920	存出保證金－非流動	3,465	-	-	21,150	-	-	2,853	-	-			-	-	-	-	-	-
15XX	非流動資產總計	369,957	7	7	387,232	8	8	241,115	6	6			224,106	4	4	224,106	5	
													481,195	9	9	116,950	2	
													713,230	14	14	860,057	18	
													1,418,531	27	27	1,200,534	29	
	資產總計	5,198,715	100	100	4,814,173	100	100	4,204,015	100	100			2,263,732	44	44	2,045,735	49	49
1XXX	負債及權益總計												5,198,715	100	100	4,814,173	100	100

後附之附註係本財務報告之一部分。



董事長：陸昭廷



經理人：陳順天



會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司
(原名福益實業股份有限公司)



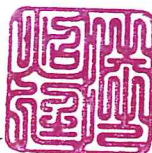
民國 103 及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日
以及民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟每股
盈餘（虧損）為元

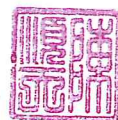
代 碼		103年4月1日至6月30日		102年4月1日至6月30日		103年1月1日至6月30日		102年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註二十）	\$ 954,476	100	\$ 614	100	\$ 1,002,495	100	\$ 1,218	100
5000	營業成本（附註九及二一）	672,483	70	394	64	707,207	71	786	65
5900	營業毛利	281,993	30	220	36	295,288	29	432	35
	營業費用（附註二一及二八）								
6100	推銷費用	46,813	5	1,499	244	49,567	5	2,635	216
6200	管理費用	16,318	2	7,246	1,180	25,563	2	14,922	1,225
6000	營業費用合計	63,131	7	8,745	1,424	75,130	7	17,557	1,441
6900	營業利益（損失）	218,862	23	(8,525)	(1,388)	220,158	22	(17,125)	(1,406)
	營業外收入及支出								
7010	其他收入（附註二一）	3,063	-	1,560	254	3,693	-	3,578	294
7020	其他利益及損失（附註二一）	-	-	(1,620)	(264)	682	-	1,947	160
7050	財務成本（附註二一）	(909)	-	61	10	(1,394)	-	(47)	(4)
7000	營業外收入及支出合計	2,154	-	1	-	2,981	-	5,478	450
7900	本期稅前淨利（損）	221,016	23	(8,524)	(1,388)	223,139	22	(11,647)	(956)
7950	所得稅費用（利益）（附註二二）	5,574	-	(27)	(4)	5,721	-	(27)	(2)
8200	本期淨利（損）	215,442	23	(8,497)	(1,384)	217,418	22	(11,620)	(954)
8500	本期綜合損益總額	\$ 215,442	23	(\$ 8,497)	(1,384)	\$ 217,418	22	(\$ 11,620)	(954)
	每股盈餘（虧損）（附註二三）								
9750	基 本	\$ 3.59		(\$ 0.14)		\$ 3.62		(\$ 0.19)	
9850	稀 釋	\$ 3.59		(\$ 0.14)		\$ 3.62		(\$ 0.19)	

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陸焯廷



經理人：陳順天



會計主管：林紹詳





華聯實業股份有限公司

(原名聯益實業股份有限公司)

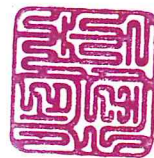
民國 103 年 12 月 31 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

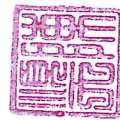
單位：新台幣千元

代碼		保 留			盈 餘			權 益 總 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	合 計	
A1	103 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 116,950	\$ 860,057	\$ 1,201,113	\$ 2,046,314
B3	102 年度盈餘指撥及分配 提列特別盈餘公積	-	-	-	364,245	(364,245)	-	-
D1	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	217,418	217,418	217,418
Z1	103 年 6 月 30 日餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 481,195	\$ 713,230	\$ 1,418,531	\$ 2,263,732
A1	102 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 246,965	\$ 741,083	\$ 1,212,154	\$ 2,057,355
B17	101 年度盈餘指撥及分配 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(130,015)	130,015	-	-
D1	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨損	-	-	-	-	(11,620)	(11,620)	(11,620)
Z1	102 年 6 月 30 日餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 116,950	\$ 859,478	\$ 1,200,534	\$ 2,045,735

後附之附註係本財務報告之一部分。



董事長：陸焯廷



經理人：陳順天



會計主管：林紹祥

華友聯興發股份有限公司
(原名福益興發股份有限公司)

現金流量表

民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利（損）	\$ 223,139	(\$ 11,647)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	2,651	2,050
A20200	攤 銷	248	48
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(682)	(1,909)
A20900	財務成本	1,394	47
A21200	利息收入	(218)	(1,244)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(149)	2,233
A31180	其他應收款	712	-
A31200	存 貨	(251,215)	(3,039,534)
A31240	其他流動資產	2,291	(46,221)
A31250	其他金融資產	55,617	376,172
A32130	應付票據	(4,592)	25,759
A32150	應付帳款	(19,799)	13,959
A32180	其他應付款	5,043	(3,310)
A32230	其他流動負債	(40,695)	24,156
A33000	營運產生之現金流出	(26,255)	(2,659,441)
A33100	收取之利息	218	1,555
A33300	支付之利息	(41,531)	(5,246)
A33500	支付之所得稅	(5,721)	(71,391)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(73,289)	(2,734,523)
	投資活動之現金流量		
B00200	處分原始認列時指定為透過損益按 公允價值衡量之金融資產價款	112,450	5,383
B02700	取得不動產、廠房及設備	(462)	(4,540)
B04500	取得無形資產	-	(429)

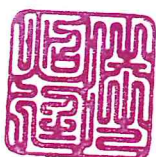
(接次頁)

(承前頁)

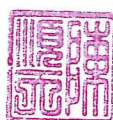
代 碼		103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
B05400	取得投資性不動產	(\$ 2,893)	\$ -
B03800	存出保證金減少	9,685	862
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>118,780</u>	<u>1,276</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	214,734	1,486,194
C01600	舉借長期借款	-	400,000
C01700	償還長期借款	-	(1,000)
C03000	存入保證金增加	<u>12,642</u>	<u>28</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>227,376</u>	<u>1,885,222</u>
EEEE	本期現金增加(減少)數	272,867	(848,025)
E00100	期初現金餘額	<u>146,680</u>	<u>1,032,029</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 419,547</u>	<u>\$ 184,004</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陳順天



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司
(原名福益實業股份有限公司)

財務報告附註

民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)
(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

本公司於 103 年 8 月 1 日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之 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)

依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)於 103 年 4 月 3 日發布之金管證審字第 1030010325 號函，本公司應自 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」)。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日 (註)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日 (註)
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年～2011 週期之年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 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期間生效。

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」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現行準則更為廣泛，例如，現行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「公允價值衡量」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。

除上述影響外，截至本財務報告提報董事會日止，本公司仍持續評估 2013 年版 IFRSs 對各期間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。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本財務報告提報董事會日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日（註 1）
「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
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 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	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 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：給與日於 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。

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。若本公司係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，減損損失認列於損益。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量，惟本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，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。

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。IFRS 15「來自客戶合約之收入」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，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，本公司須增加揭露所採用之折現率。

3. 2010～2012 週期之年度改善

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，為本公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司之關係人，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「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自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，截至本財務報告提報董事會日止，本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

除下列說明外，本財務報告所採用之會計政策與 102 年度財務報告相同。

(一) 遵循聲明

本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 IAS 34「期中財務報導」編製。本財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

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 102 年度財務報告相同。

六、現金

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 200	\$ 200	\$ 140
銀行支票及活期存款	<u>419,347</u>	<u>146,480</u>	<u>183,864</u>
	<u>\$419,547</u>	<u>\$146,680</u>	<u>\$184,004</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
<u>持有供交易之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
基金受益憑證	\$ -	\$100,827	\$ -
國內上市股票	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,844</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$100,827</u>	<u>\$ 27,844</u>

八、應收帳款

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
應收帳款	<u>\$2,579</u>	<u>\$2,430</u>	<u>\$ 159</u>

本公司應收帳款主係應收出售房地款及應收租賃款。

本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，一般約為 4 天，103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司之應收帳款均無逾期之情事。

九、存 貨

銷 售 個 案 名 稱	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
待售房地			
文 華 匯	\$ 311,764	\$ -	\$ -
土城綜合育樂 A 館	308,073	308,073	296,329
世界觀一星月灣	137,259	307,006	-
土城清水段土地	7,194	7,194	7,194
領袖圓山	-	-	128,780
	<u>764,290</u>	<u>622,273</u>	<u>432,303</u>
在建房地			
高雄華鳳段 163 及 163-1 等地號	1,198,926	1,178,653	1,155,788
文 華 匯	-	741,614	588,017
高雄華鳳段 144 等地號	511,559	496,171	490,606
高雄華鳳段 43 等地號	383,214	278,311	260,498
高雄大豐段 108 等地號	325,856	282,339	270,563
台南大山段 259 等地號	249,716	248,957	-
高雄福山段 202 等地號	292,583	204,539	179,839
台南大山段 94、95 等地號	198,692	-	-
台南大山段 352 等地號	193,599	-	-
台南大山段 116 等地號	177,814	-	-
台南大山段 57 等地號	55,623	-	-
世界觀一星月灣	-	-	286,512
	<u>3,587,582</u>	<u>3,430,584</u>	<u>3,231,823</u>
預付土地款			
台南大山段 259 等地號	-	-	15,685
台南大山段 352 等地號	-	7,874	-
	<u>-</u>	<u>7,874</u>	<u>15,685</u>
	<u>\$ 4,351,872</u>	<u>\$ 4,060,731</u>	<u>\$ 3,679,811</u>

上述 102 年 6 月 30 日之待售房地領袖圓山於 102 年底出租，是以重分類至投資性不動產，參閱附註十三。

103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之預收房地款(列入其他流動負債－預收房地款項下)資訊如下：

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
預收房地款			
文 華 匯	\$ 9,539	\$ 52,704	\$ 22,182
世界觀一星月灣	<u>3,835</u>	<u>3,874</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 13,374</u>	<u>\$ 56,578</u>	<u>\$ 22,182</u>

103 及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 671,892 千元、0 元、706,026 千元及 0 元。

本公司取得銀行融資進行建屋推案，在建工程利息資本化相關資訊，參閱附註二一；本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註二九。

十、其他金融資產－流動

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
備償戶	<u>\$ -</u>	<u>\$55,617</u>	<u>\$23,828</u>

備償戶係本公司預售房地價款帳戶，俟取得使用執照解除保證責任方可取回帳戶內款項。

十一、其他流動資產

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
留抵稅額	\$24,412	\$29,370	\$16,729
預付佣金	17,890	19,252	-
暫付款	749	-	29,579
其他	<u>3,515</u>	<u>189</u>	<u>62</u>
	<u>\$46,566</u>	<u>\$48,811</u>	<u>\$46,370</u>

十二、不動產、廠房及設備

103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	房 地及 建 築	屋 運 輸 設 備	生 財 器 具	合 計
成 本					
103 年 1 月 1 日餘額	\$11,025	\$24,849	\$ 6,480	\$ 3,274	\$45,628
增 添	-	-	462	-	462
重 分 類	-	(2,109)	-	875	(1,234)
103 年 6 月 30 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>6,942</u>	<u>4,149</u>	<u>44,856</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	合 計
累 計 折 舊						
103 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 10,540	\$ 3,960	\$ 2,790	\$ 17,290	
折 舊	-	648	553	270	1,471	
重 分 類	-	(1,188)	-	-	(1,188)	
103 年 6 月 30 日餘額	-	10,000	4,513	3,060	17,573	
103 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 14,309</u>	<u>\$ 2,520</u>	<u>\$ 484</u>	<u>\$ 28,338</u>	
103 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 12,740</u>	<u>\$ 2,429</u>	<u>\$ 1,089</u>	<u>\$ 27,283</u>	

102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	合 計
成 本						
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 20,745	\$ 6,480	\$ 8,447	\$ 46,697	
增 添	-	4,104	-	436	4,540	
報 廢	-	-	-	(5,596)	(5,596)	
102 年 6 月 30 日餘額	<u>11,025</u>	<u>24,849</u>	<u>6,480</u>	<u>3,287</u>	<u>45,641</u>	
累 計 折 舊						
102 年 1 月 1 日餘額	-	9,012	2,880	8,316	20,208	
折 舊	-	674	540	51	1,265	
報 廢	-	-	-	(5,596)	(5,596)	
102 年 6 月 30 日餘額	-	9,686	3,420	2,771	15,877	
102 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 15,163</u>	<u>\$ 3,060</u>	<u>\$ 516</u>	<u>\$ 29,764</u>	

103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日本公司之不動產、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	3 年
運輸設備	5 年
生財器具	3 至 8 年

本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，參閱附註二九。

十三、投資性不動產

103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	合	計
成					本
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 209,985		\$ 115,025		\$ 325,010
增 添	<u>2,893</u>		<u>-</u>		<u>2,893</u>
103 年 6 月 30 日餘額	<u>212,878</u>		<u>115,025</u>		<u>327,903</u>
累 計 折 舊					
103 年 1 月 1 日餘額	-		8,530		8,530
折 舊	<u>-</u>		<u>1,180</u>		<u>1,180</u>
103 年 6 月 30 日餘額	<u>-</u>		<u>9,710</u>		<u>9,710</u>
103 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 209,985</u>		<u>\$ 106,495</u>		<u>\$ 316,480</u>
103 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 212,878</u>		<u>\$ 105,315</u>		<u>\$ 318,193</u>

102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	土	地	房屋及建築	合	計
成					本
102 年 1 月 1 日及 6 月 30 日餘額	<u>\$ 116,237</u>		<u>\$ 79,625</u>		<u>\$ 195,862</u>
累 計 折 舊					
102 年 1 月 1 日餘額	-		6,960		6,960
折 舊	<u>-</u>		<u>785</u>		<u>785</u>
102 年 6 月 30 日餘額	<u>-</u>		<u>7,745</u>		<u>7,745</u>
102 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 116,237</u>		<u>\$ 71,880</u>		<u>\$ 188,117</u>

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

103 年 6 月 30 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進行評價，102 年 12 月 31 日依本公司管理階層參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價，102 年 6 月 30 日係以非關係人之獨立評價公司普羅國際資產管理股份有限公司及全球不動產經紀有限公司於該等日期進行之評價報告作為基礎，其公允價值如下：

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
公允價值	<u>\$ 1,335,200</u>	<u>\$ 1,432,327</u>	<u>\$ 887,872</u>

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本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，參閱附註二九。

十四、借 款

(一) 短期借款

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
擔保借款			
銀行借款（註 1）	<u>\$ 2,669,674</u>	<u>\$ 2,524,534</u>	<u>\$ 1,687,194</u>
無擔保借款			
週轉性借款（註 2）	73,240	-	-
減：未攤銷折價	<u>3,646</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	69,594	-	-
信用借款（註 3）	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,779,268</u>	<u>\$ 2,564,534</u>	<u>\$ 1,687,194</u>

註 1：103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日擔保借款之年利率分別為 2%~3%、1.9%~3%及 1.75%~3%。

註 2：係向中租迪和週轉性借款，借款期間為 103 年 4 月至 105 年 4 月，按月償還本金，年利率為 5.9794%，此借款已提存 8,000 千元保證金予中租迪和，列入存出保證金—流動項下。

註 3：103 年 6 月 30 日及 102 年 12 月 31 日無擔保信用借款之年利率皆為 2.1%。

(二) 長期借款

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
擔保借款			
銀行借款	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000
減：列為一營業週期內到期部分	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>-</u>
長期借款	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 400,000</u>

103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日擔保借款之到期日皆為 105 年 5 月 31 日，有效年利率皆為 3%。

本公司為短（長）期借款提供之擔保品，相關質押、擔保及連帶保證情形，參閱附註二八及二九。

十五、應付票據及應付帳款

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 15,745</u>	<u>\$ 20,337</u>	<u>\$ 25,951</u>
應付帳款	<u>\$ 92,671</u>	<u>\$112,470</u>	<u>\$ 13,959</u>

103 年 6 月 30 日暨 102 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金額分別為 27,932 千元、33,143 千元及 13,516 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之正常營業週期，通常超過 1 年。

本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

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
應付員工紅利及董監事酬勞（附註十九）	\$ 6,220	\$ -	\$ -
應付薪資及獎金	4,035	3,689	1,161
應付利息	2,365	2,576	1,775
其 他	<u>594</u>	<u>2,117</u>	<u>980</u>
	<u>\$13,214</u>	<u>\$ 8,382</u>	<u>\$ 3,916</u>

十七、其他流動負債

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
預收房地款（附註九）	\$13,374	\$56,578	\$22,182
代收 款	4,623	1,337	282
其 他	<u>105</u>	<u>882</u>	<u>2,079</u>
	<u>\$18,102</u>	<u>\$58,797</u>	<u>\$24,543</u>

十八、資產負債之到期分析

本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
103 年 6 月 30 日			
資 產			
應收帳款	\$ 2,579	\$ -	\$ 2,579
存 貨	757,096	3,594,776	4,351,872
預付佣金（列入其他流動資產項下）	17,890	-	17,890
存出保證金—流動	-	8,000	8,000
	<u>\$ 777,565</u>	<u>\$ 3,602,776</u>	<u>\$ 4,380,341</u>
百分比（%）	<u>18</u>	<u>82</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 772,070	\$ 2,007,198	\$ 2,779,268
應付票據	15,745	-	15,745
應付帳款	64,739	27,932	92,671
預收房地款（列入其他流動負債項下）	13,374	-	13,374
	<u>\$ 865,928</u>	<u>\$ 2,035,130</u>	<u>\$ 2,901,058</u>
百分比（%）	<u>30</u>	<u>70</u>	<u>100</u>
102 年 12 月 31 日			
資 產			
應收帳款	\$ 2,430	\$ -	\$ 2,430
其他金融資產—流動	55,617	-	55,617
存 貨	2,171,733	1,888,998	4,060,731
預付佣金（列入其他流動資產項下）	19,252	-	19,252
	<u>\$ 2,249,032</u>	<u>\$ 1,888,998</u>	<u>\$ 4,138,030</u>
百分比（%）	<u>54</u>	<u>46</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 500,000	\$ 2,064,534	\$ 2,564,534
應付票據	20,337	-	20,337

（接次頁）

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
應付帳款	\$ 79,327	\$ 33,143	\$ 112,470
預收房地款（列入其他流動負債 項下）	<u>56,578</u>	<u>-</u>	<u>56,578</u>
	<u>\$ 656,242</u>	<u>\$ 2,097,677</u>	<u>\$ 2,753,919</u>
百分比（%）	<u>24</u>	<u>76</u>	<u>100</u>
102 年 6 月 30 日			
資 產			
應收帳款	\$ 159	\$ -	\$ 159
其他金融資產－流動	23,828	-	23,828
存 貨	<u>432,303</u>	<u>3,247,508</u>	<u>3,679,811</u>
	<u>\$ 456,290</u>	<u>\$ 3,247,508</u>	<u>\$ 3,703,798</u>
百分比（%）	<u>12</u>	<u>88</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 400,000	\$ 1,287,194	\$ 1,687,194
應付票據	25,951	-	25,951
應付帳款	443	13,516	13,959
預收房地款（列入其他流動負債 項下）	<u>22,182</u>	<u>-</u>	<u>22,182</u>
	<u>\$ 448,576</u>	<u>\$ 1,300,710</u>	<u>\$ 1,749,286</u>
百分比（%）	<u>26</u>	<u>74</u>	<u>100</u>

十九、權 益

(一) 普通股股本

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 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>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
已發行股本	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 600,000</u>

(二) 資本公積

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527	\$159,527
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</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（102 年 6 月 10 日股東常會修訂後規定）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。

103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工紅利估列金額分別為 1,555 千元及 0 元；董監酬勞估列金額分別為 4,665 千元及 0 元。前述員工紅利和董監酬勞係依稅後淨利（已扣除員工紅利及董監酬勞之金額）扣除法定盈餘公積後之 1%及 3%計算。年度終了後，年度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，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司依金管證發字第 1010012865 號令、金管證發字 1010047490 號令及「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」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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。

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 103 年 6 月 11 日及 102 年 6 月 10 日股東常會決議除依法令規定分別提列特別盈餘公積 364,245 千元、迴轉特別盈餘公積 130,015 千元，及將 102 年度虧損 11,041 千元及 101 年度虧損 171,852 千元由以前年度未分配盈餘彌補虧損外，餘不作任何分配。

有關本公司股東會決議之盈虧撥補、員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二十、收 入

	103 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
營建收入	\$ 953,458	\$ -	\$ 999,494	\$ -
租金收入	<u>1,018</u>	<u>614</u>	<u>3,001</u>	<u>1,218</u>
	<u>\$ 954,476</u>	<u>\$ 614</u>	<u>\$ 1,002,495</u>	<u>\$ 1,218</u>

二一、淨利（損）

（一）其他收入

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息收入—銀行存款	\$ 217	\$ 147	\$ 218	\$ 1,244
其 他	<u>2,846</u>	<u>1,413</u>	<u>3,475</u>	<u>2,334</u>
	<u>\$ 3,063</u>	<u>\$ 1,560</u>	<u>\$ 3,693</u>	<u>\$ 3,578</u>

（二）其他利益及損失

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	\$ -	(\$ 1,656)	\$ 682	\$ 1,909
其 他	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>38</u>
	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,620)</u>	<u>\$ 682</u>	<u>\$ 1,947</u>

（三）財務成本

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
銀行借款利息	\$ 22,369	\$ 6,900	\$ 41,301	\$ 6,991
押金設算息	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>19</u>	<u>24</u>
	22,371	6,907	41,320	7,015
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>21,462</u>	<u>6,968</u>	<u>39,926</u>	<u>6,968</u>
	<u>\$ 909</u>	<u>(\$ 61)</u>	<u>\$ 1,394</u>	<u>\$ 47</u>

利息資本化相關資訊如下：

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
利息資本化金額	\$ 21,462	\$ 6,968	\$ 39,926	\$ 6,968
利息資本化利率（%）	2.77~3.35	1.75~3	2.07~3.98	1.75~3

(四) 折舊及攤銷

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 742	\$ 727	\$ 1,471	\$ 1,265
投資性不動產	<u>590</u>	<u>394</u>	<u>1,180</u>	<u>785</u>
	<u>\$ 1,332</u>	<u>\$ 1,121</u>	<u>\$ 2,651</u>	<u>\$ 2,050</u>
攤銷費用				
無形資產	<u>\$ 124</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 248</u>	<u>\$ 48</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 590	\$ 394	\$ 1,180	\$ 786
營業費用	<u>742</u>	<u>727</u>	<u>1,471</u>	<u>1,264</u>
	<u>\$ 1,332</u>	<u>\$ 1,121</u>	<u>\$ 2,651</u>	<u>\$ 2,050</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 124</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 248</u>	<u>\$ 48</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 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>\$ 1,270</u>	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 1,968</u>	<u>\$ 989</u>

(六) 員工福利費用

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利				
薪 資	\$ 13,542	\$ 3,003	\$ 18,836	\$ 6,620
勞 健 保	245	398	566	446

(接次頁)

(承前頁)

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
其 他	\$ 227	\$ 109	\$ 477	\$ 206
	14,014	3,510	19,879	7,272
退職福利				
確定提撥計畫	308	175	568	358
	<u>\$ 14,322</u>	<u>\$ 3,685</u>	<u>\$ 20,447</u>	<u>\$ 7,630</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 13,566	\$ 3,685	\$ 19,218	\$ 7,630
存貨—在建房地	756	-	1,229	-
	<u>\$ 14,322</u>	<u>\$ 3,685</u>	<u>\$ 20,447</u>	<u>\$ 7,630</u>

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日
當期所得稅費用 (利益)				
土地增值稅	\$ 5,574	\$ -	\$ 5,721	\$ -
以前年度之調整	-	(27)	-	(27)
	<u>\$ 5,574</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>\$ 5,721</u>	<u>(\$ 27)</u>

(二) 未使用之虧損扣抵 (稅後)

截至 103 年 6 月 30 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 6,435	107
8,648	108
2,090	109
<u>67,396</u>	110
<u>\$ 84,569</u>	

(三) 兩稅合一相關資訊

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 713,230</u>	<u>\$ 860,057</u>	<u>\$ 859,478</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 73,111</u>	<u>\$ 126,801</u>	<u>\$ 123,334</u>

102 及 101 年度產生虧損且無分配以前年度之未分配盈餘之情事。

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餘額為準。

（四）所得稅核定情形

本公司截至 100 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。

二三、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	103 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
本期淨利（損）	<u>\$215,442</u>	<u>(\$ 8,497)</u>	<u>\$217,418</u>	<u>(\$ 11,620)</u>

股 數

	103 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	102 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日	103 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	單位：千股 102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
計算基本及稀釋每股 盈餘之普通股加權 平均股數	60,000	60,000	60,000	60,000
加：具稀釋作用之潛在 普通股－員工分 紅	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘之 加權平均股數	<u>60,034</u>	<u>60,000</u>	<u>60,034</u>	<u>60,000</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設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。於次年度股東會決議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。

二四、非現金交易

102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日本公司進行下列非現金交易之營業及籌資活動。本公司向關係人取得部分存貨－在建房地（文華匯），合約總價款為 443,826 千元，其中 246,683 千元以現金支付予關係人，餘 197,143 千元分別由本公司承擔關係人 77,143 千元及非關係人 120,000 千元原向金融機構之借款，未有現金交易。

二五、營業租賃協議

本公司以營業租賃方式承租高雄及台南辦事處。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
不超過 1 年	\$ 782	\$ 562	\$ 233
1~5 年	<u>1,384</u>	<u>1,775</u>	<u>2,166</u>
	<u>\$2,166</u>	<u>\$2,337</u>	<u>\$2,399</u>

二六、資本風險管理

本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。

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 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。

2. 認列於資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第 1 至 3 級。

(1) 第 1 級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。

(2) 第 2 級公允價值衡量係指除第 1 級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。

(3) 第 3 級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
102 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	\$ 100,827	\$ -	\$ -	\$ 100,827
102 年 6 月 30 日				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產				
國內上市股票	\$ 27,844	\$ -	\$ -	\$ 27,844

103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第 1 級與第 2 級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定（包括基金受益憑證及國內上市公司股票）。

(二) 金融工具之種類

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
金 融 資 產			
透過損益按公允價值衡量			
持有供交易	\$ -	\$ 100,287	\$ 27,844
放款及應收款（註 1）	433,618	237,557	211,584
金 融 負 債			
以攤銷後成本衡量（註 2）	2,916,881	2,709,064	2,133,737

註 1：餘額係包含現金、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（長）期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本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。本公司之財務部門監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。財務部門每季對本公司之董事會提出報告。

1. 利率風險

本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：

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
具現金流量利率風險			
金融資產	\$ 419,202	\$ 201,190	\$ 205,539
金融負債	2,779,268	2,564,534	1,987,194

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 25 基點，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 25 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別減少／增加 3,474 千元，主要係因本公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

本公司投資上市公司股票及基金受益憑證之投資，而產生金融商品價格暴險，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%，102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後損益將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 2,784 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財務損失之風險。截至資產負債表日，本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資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本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。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 2,402,950 千元、204,140 千元及 844,706 千元。

(1) 流動性風險表

下表詳細說明本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。

103 年 6 月 30 日

	加權平均有效 利率 (%)					計
	1	年	內 2	至 5	年 5	年 以 上 合
非衍生負債						
無附息負債	-	\$ 98,775	\$ 1,150,008	\$ 2,000	\$ 1,250,783	
浮動利率工具	2.8	<u>887,643</u>	<u>2,054,282</u>	<u>-</u>	<u>2,941,925</u>	
		<u>\$ 986,418</u>	<u>\$ 3,204,290</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 4,192,708</u>	

102 年 12 月 31 日

	加權平均有效 利率 (%)					計
	1	年	內 2	至 5	年 5	年 以 上 合
非衍生負債						
無附息負債	-	\$ 106,321	\$ 36,209	\$ 2,000	\$ 144,530	
浮動利率工具	2.71	<u>500,000</u>	<u>2,064,534</u>	<u>-</u>	<u>2,564,534</u>	
		<u>\$ 606,321</u>	<u>\$ 2,100,743</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 2,709,064</u>	

102 年 6 月 30 日

	加權平均有效 利率 (%)					計
	1	年	內 2	至 5	年 5	年 以 上 合
非衍生負債						
無附息負債	-	\$ 461,758	\$ 14,233	\$ 2,000	\$ 477,991	
固定利率工具	1.75	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,000</u>	
浮動利率工具	2.74	<u>300,000</u>	<u>1,687,194</u>	<u>-</u>	<u>1,987,194</u>	
		<u>\$ 861,758</u>	<u>\$ 1,701,427</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 2,565,185</u>	

(2) 融資額度

	103 年 6 月 30 日	102 年 12 月 31 日	102 年 6 月 30 日
無擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 109,594	\$ 40,000	\$ -
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 109,594</u>	<u>\$ 40,000</u>	<u>\$ -</u>
有擔保銀行借款額 度			
已動用金額	\$ 2,704,950	\$ 2,922,814	\$ 3,963,794
未動用金額	<u>2,402,950</u>	<u>204,140</u>	<u>844,706</u>
	<u>\$ 5,107,900</u>	<u>\$ 3,126,954</u>	<u>\$ 4,808,500</u>

二八、關係人交易

本公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 取得之營建用地及在建房地

關 係 人 類 別	取 得 價 款			
	103 年	102 年	103 年	102 年
	4 月 1 日	4 月 1 日	1 月 1 日	1 月 1 日
	至 6 月 30 日	至 6 月 30 日	至 6 月 30 日	至 6 月 30 日
主要管理階層	\$ -	\$ 265,204	\$ -	\$1,583,396
其他關係人	-	153,822	-	180,193
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 419,026</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,763,589</u>

價格決定係依據不動產估價師報告及董事會決議。

(二) 保 證

103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司全數之銀行借款係由董事長提供其個人連帶保證。

(三) 主要管理階層之薪酬

	103 年	102 年	103 年	102 年
	4 月 1 日至 6 月 30 日	4 月 1 日至 6 月 30 日	1 月 1 日至 6 月 30 日	1 月 1 日至 6 月 30 日
短期員工福利	\$ 1,292	\$ 935	\$ 3,549	\$ 2,797
離職福利	-	-	505	-
	<u>\$ 1,292</u>	<u>\$ 935</u>	<u>\$ 4,054</u>	<u>\$ 2,797</u>

二九、質抵押之資產

本公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度之擔保品：

	103 年	102 年	102 年
	6 月 30 日	12 月 31 日	6 月 30 日
存 貨			
在建房地	\$ 3,195,291	\$ 3,430,584	\$ 2,781,421
待售房地	308,073	615,079	425,109
不動產、廠房及設備	23,765	25,334	26,188
投資性不動產	315,299	220,398	188,117
	<u>\$ 3,842,428</u>	<u>\$ 4,291,395</u>	<u>\$ 3,420,835</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 103 年 6 月 30 日止，本公司因營造工程等已簽訂之合約，而尚未結案之合約總價款為 1,229,910 千元，並已支付 116,739 千元。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三二、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：無。
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：不適用。
11. 被投資公司資訊：無。

(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，暨其價格、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。

三三、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。

主要營運決策者視本公司整體為單一營運部門，以本公司整體資訊作資源分配及績效評量，無須揭露營運部門之損益、資產及負債資訊。