

華友聯開發股份有限公司
(原名福益實業股份有限公司)

財務報告暨會計師查核報告
民國103及102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	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師查核報告	3	-
四、資產負債表	4	-
五、綜合損益表	5~6	-
六、權益變動表	7	-
七、現金流量表	8~9	-
八、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	10~17	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	17~23	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23~24	五
(六) 重要會計項目之說明	24~44	六~二八
(七) 關係人交易	44	二九
(八) 質抵押之資產	44~45	三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	45	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	45	三二
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	45	三三
2. 轉投資事業相關資訊	45	三三
3. 大陸投資資訊	46	三三
(十四) 部門資訊	46	三四
九、重要會計項目明細表	48~59	-

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）民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表與現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開財務報表表示意見。

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民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

華友聯開發股份有限公司民國 103 年度財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，業經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

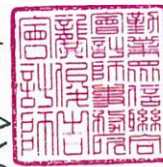
勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 郭 麗 園



會計師

龔 俊 吉



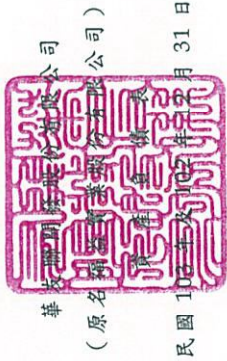
財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

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 104 年 3 月 16 日



華新國際建設股份有限公司
(原名新益利建設股份有限公司)

民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日		代 碼	負 債 及 權 益	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
1100	流動資產					2100	流動負債				
1110	現金 (附註六)	\$ 248,307	4	\$ 146,680	3	2100	短期借款 (附註十四、十九、二九及三十)	\$ 3,131,424	53	\$ 2,564,534	53
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	-	-	100,827	2	2150	應付票據 (附註十五及十九)	30,940	1	20,337	1
1150	應收票據 (附註四、八及十九)	515	-	-	-	2170	應付帳款 (附註十五及十九)	320,518	6	112,470	2
1170	應收帳款 (附註四、八及十九)	2,606	-	2,430	-	2200	其他應付款 (附註十六)	22,812	-	8,382	-
1200	其他應收款 (附註二五)	-	-	11,680	-	2300	其他流動負債 (附註九、十七及十九)	-	-	58,797	1
1220	當期所得稅資產 (附註二三)	216	-	167	-	21XX	流動負債總計	2,767	60	2,764,520	57
1320	存貨 (附註四、五、九、十九、二二、二五、二九及三十)	5,203,155	89	4,060,731	85		非流動負債				
1476	其他金融資產—流動 (附註十及十九)	-	-	55,617	1	2645	存入保證金	15,367	-	3,341	-
1478	存出保證金—流動 (附註十四及十九)	8,000	-	-	-	2XXX	負債總計	3,523,828	60	2,767,861	57
1479	其他流動資產 (附註十一及十九)	57,300	1	48,811	1		權益 (附註二十)				
11XX	流動資產總計	5,520,099	94	4,426,943	92	3100	普通股股本	600,000	10	600,000	13
						3200	資本公積	245,201	4	245,201	5
	非流動資產						保留盈餘				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十二及三十)	29,377	1	28,338	1	3310	法定盈餘公積	224,106	4	224,106	5
1760	投資性不動產 (附註四、五、十三及三十)	317,012	5	316,480	7	3320	特別盈餘公積	481,195	8	116,950	2
1780	無形資產 (附註四)	910	-	1,264	-	3350	未分配盈餘	816,894	14	860,057	18
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及二三)	20,000	-	20,000	-	3300	保留盈餘總計	1,522,195	26	1,201,113	25
1920	存出保證金—非流動	3,826	-	21,150	-		權益總計	2,367,396	40	2,046,314	43
15XX	非流動資產總計	371,125	6	387,232	8		負債與權益總計	5,891,224	100	4,814,175	100
1XXX	資產總計	\$ 5,891,224	100	\$ 4,814,175	100						

後附之附註係本財務報告之一部分。



董事長：陸昭延



經理人：陳順天



會計主管：林紹祥

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 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		103 年度		102 年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四及二一）	\$ 1,581,330	100	\$ 93,268	100
5000	營業成本（附註九及二二）	<u>1,114,400</u>	<u>70</u>	<u>76,785</u>	<u>82</u>
5900	營業毛利	<u>466,930</u>	<u>30</u>	<u>16,483</u>	<u>18</u>
	營業費用（附註十八、二二及二九）				
6100	推銷費用	77,874	5	6,364	7
6200	管理費用	<u>58,478</u>	<u>4</u>	<u>29,920</u>	<u>32</u>
6000	營業費用合計	<u>136,352</u>	<u>9</u>	<u>36,284</u>	<u>39</u>
6900	營業利益（損失）	<u>330,578</u>	<u>21</u>	(<u>19,801</u>)	(<u>21</u>)
	營業外收入及支出（附註二二）				
7010	其他收入	7,564	1	7,372	8
7020	其他利益及損失	682	-	1,450	1
7050	財務成本	(<u>8,468</u>)	(<u>1</u>)	(<u>89</u>)	-
7000	營業外收入及支出合計	(<u>222</u>)	-	<u>8,733</u>	<u>9</u>
7900	稅前淨利（損）	330,356	21	(11,068)	(12)
7950	所得稅費用（利益）（附註二三）	<u>9,274</u>	<u>1</u>	(<u>27</u>)	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 321,082</u>	<u>20</u>	(<u>\$ 11,041</u>)	(<u>12</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	每股盈餘(虧損)(附註二四)	103 年度		102 年度	
		金 額	%	金 額	%
9750	基 本	\$ 5.35		(\$ 0.18)	
9850	稀 釋	\$ 5.35		(\$ 0.18)	

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：陸焯廷

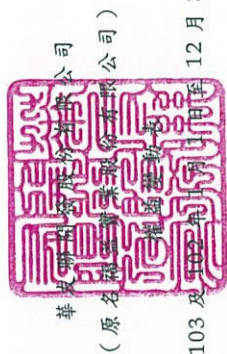


經理人：陳順天



會計主管：林紹詳





民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	102 年 1 月 1 日 餘額	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	計	
A1		\$ 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 年度淨損	-	-	-	-	(11,041)	(11,041)		(11,041)
Z1	102 年 12 月 31 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 年度淨利	-	-	-	-	321,082	321,082		321,082
Z1	103 年 12 月 31 日 餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 481,195	\$ 816,894	\$ 1,522,195		\$ 2,367,396

後附之附註係本財務報告之一部分。



董事長：陸昭延



經理人：陳順天



會計主管：林紹祥

華友聯興股份有限公司
(原名福益實業股份有限公司)
現金流量表

民國 103 及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		103 年度	102 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利（損）	\$ 330,356	(\$ 11,068)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折 舊	5,865	4,316
A20200	攤 銷	497	228
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	(682)	(4,052)
A20900	財務成本	8,468	89
A21200	利息收入	(495)	(1,473)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	1
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(515)	-
A31150	應收帳款	(176)	(38)
A31180	其他應收款	739	1
A31200	存 貨	(1,049,312)	(3,515,124)
A31240	其他流動資產	(8,443)	(48,662)
A31250	其他金融資產	55,617	(55,617)
A32130	應付票據	10,603	20,145
A32150	應付帳款	208,048	112,470
A32180	其他應付款	14,121	355
A32230	其他流動負債	(56,030)	58,410
A33000	營運產生之現金流出	(481,339)	(3,440,019)
A33100	收取之利息	495	1,784
A33300	支付之利息	(82,961)	(38,965)
A33500	支付之所得稅	(9,323)	(71,414)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(573,128)	(3,548,614)
	投資活動之現金流量		
B00100	取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(100,000)

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		103 年度	102 年度
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	\$ 112,450	\$ 23,602
B02700	取得不動產、廠房及設備	(4,589)	(4,604)
B06600	其他金融資產減少	-	400,000
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	8
B04500	取得無形資產	(143)	(1,492)
B05400	取得投資性不動產	(2,893)	-
B03700	存出保證金增加	(8,986)	(17,435)
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>95,839</u>	<u>300,079</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	566,890	2,363,534
C01700	償還長期借款	-	(1,000)
C03000	存入保證金增加	<u>12,026</u>	<u>652</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>578,916</u>	<u>2,363,186</u>
EEEE	現金增加(減少)數	101,627	(885,349)
E00100	年初現金餘額	<u>146,680</u>	<u>1,032,029</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 248,307</u>	<u>\$ 146,680</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 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

本財務報告於 104 年 3 月 16 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) 已發布但尚未生效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 號令及金管證審字第 1030010325 號令，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」)及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

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 之改善一對 IAS 39 之修正（2009 年）」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
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 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 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 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定將不致造成本公司會計政策之重大變動。

1. 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 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。

2. 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。

3. 「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，且前述事項對前期期初之資產負債表資訊具重大影響時，本公司應列報前期期初之資產負債表，但無須提供前期期初之附註資訊。

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。

104 年首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 預計將對 103 年 1 月 1 日資產負債表資訊無重大影響。

(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。截至本財務報告通過發布日止，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
「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」	2016 年 1 月 1 日（註 4）
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 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 1 之修正「揭露計劃」	2016 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：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。

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。

註 4：推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間所發生之交易。

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。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本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「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。

7. IAS 1 之修正「揭露計畫」

該修正闡明，本財務報告旨在揭露重大資訊，不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露，俾使本財務報告提升可了解性。

此外，該修正闡明本公司應考量財務報告之可了解性及可比性來決定一套有系統之方式編製附註。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，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

(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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(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. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 預期於資產負債表日後 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) 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支出列記「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。

(五) 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。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本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。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當年度損益。

(六) 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。本公司採直線基礎提列折舊。

除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當年度損益。

（七）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。本公司以直線基礎進行攤銷，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。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

（八）有形及無形資產之減損

本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，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

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。

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。

（九）金融工具

金融資產與金融負債於本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

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) 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。

1. 銷售房地收入

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。

2. 出租收入

營業租賃之租賃收益係於相關租賃期間內認列為收益。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為收益。

(十一) 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。

(十二) 退職福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

(十三) 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. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表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予以認列。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及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業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將影響該等資產可回收金額，可能產生重大影響該等評估結果。

(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

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 210	\$ 200
銀行支票及活期存款	248,097	146,480
	<u>\$248,307</u>	<u>\$146,680</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 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

八、應收票據及應收帳款

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
應收票據		
因營業而發生	\$ 515	\$ -
應收帳款	\$ 2,606	\$ 2,430

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，103 年及 102 年 12 月 31 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 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
待售房地		
土城綜合育樂 A 館	\$ 308,073	\$ 308,073
文 華 匯	51,224	-
土城清水段土地	7,194	7,194
世界觀一星月灣	-	307,006
	<u>366,491</u>	<u>622,273</u>
在建房地（依地號揭露房地投入成本）		
高雄華鳳段 144 等地號	878,442	496,171
高雄華鳳段 163-1 等地號（註）	614,246	601,028
高雄華鳳段 163 等地號（註）	602,095	577,625
高雄華鳳段 43 等地號	539,572	278,311
高雄大豐段 108 地號	483,638	282,339
高雄福山段 202 地號	354,198	204,539
台南大山段 284~287 地號	259,010	-
台南大山段 259 等地號	239,161	248,957
台南大山段 466~472 等地號	225,028	-
台南大山段 94、95 等地號	203,595	-
台南大山段 352 地號	193,802	-
台南大山段 116 等地號	188,322	-
台南大山段 57 地號	55,555	-
文 華 匯	-	741,614
	<u>4,836,664</u>	<u>3,430,584</u>

（接次頁）

(承前頁)

銷 售 個 案 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
預付土地款		
台南大山段 352 等地號	\$ -	\$ 7,874
	<u>\$5,203,155</u>	<u>\$4,060,731</u>

註：係高雄華鳳段 166 及 169 等地號及道路用地於 103 年度辦理開發分割，分別改為高雄華鳳段 163 及 163-1 等地號及道路用地。

103 年及 102 年 12 月 31 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 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
預收房地款		
文 華 匯	\$ 1,724	\$ 52,704
世界觀—星月灣	-	3,874
	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 56,578</u>

103 及 102 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,112,039 千元及 75,215 千元。

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，參閱附註二二；本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

十、其他金融資產—流動

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
備 償 戶	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,617</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 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 50,694	\$ 29,370
預付佣金	161	19,252
預付租金	3,397	-
其 他	3,048	189
	<u>\$ 57,300</u>	<u>\$ 48,811</u>

十二、不動產、廠房及設備

103 年度

	土	房 地及建	屋 築運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本						
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>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>

102 年度

	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	-	500	4,604
處 分	-	-	-	(56)	(56)
報 廢	-	-	-	(5,617)	(5,617)
102 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>24,849</u>	<u>6,480</u>	<u>3,274</u>	<u>45,628</u>
累 計 折 舊					
102 年 1 月 1 日餘額	-	9,012	2,880	8,316	20,208
折 舊	-	1,528	1,080	138	2,746
處 分	-	-	-	(47)	(47)
報 廢	-	-	-	(5,617)	(5,617)
102 年 12 月 31 日餘額	-	<u>10,540</u>	<u>3,960</u>	<u>2,790</u>	<u>17,290</u>
102 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 14,309</u>	<u>\$ 2,520</u>	<u>\$ 484</u>	<u>\$ 28,338</u>

103 及 102 年度本公司之不動產、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	2 至 8 年
租賃改良	2 至 5 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，參閱附註三十。

十三、投資性不動產

103 年度

	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 12 月 31 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>2,361</u>		<u>2,361</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>		<u>10,891</u>		<u>10,891</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$212,878</u>		<u>\$104,134</u>		<u>\$317,012</u>

102 年度

	土	地	房屋及建築	合	計
成	本				
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 116,237		\$ 79,625		\$ 195,862
重 分 類	<u>93,748</u>		<u>35,400</u>		<u>129,148</u>
102 年 12 月 31 日餘額	<u>209,985</u>		<u>115,025</u>		<u>325,010</u>
累 計 折 舊					
102 年 1 月 1 日餘額	-		6,960		6,960
折 舊	<u>-</u>		<u>1,570</u>		<u>1,570</u>
102 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>		<u>8,530</u>		<u>8,530</u>
102 年 12 月 31 日淨額	<u>\$209,985</u>		<u>\$106,495</u>		<u>\$316,480</u>

102 年底將原帳列待售房地之領袖圓山－藏峰案出租，重分類至投資性不動產。

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，其公允價值如下：

	103年12月31日	102年12月31日
公允價值	<u>\$1,909,141</u>	<u>\$1,432,327</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，參閱附註三十。

十四、借 款

	103年12月31日	102年12月31日
擔保借款		
銀行借款（註1）	<u>\$3,034,024</u>	<u>\$2,524,534</u>
無擔保借款		
週轉性借款（註2）	49,240	-
減：未攤銷折價	<u>1,840</u>	<u>-</u>
	47,400	-
信用借款（註3）	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>
	<u>\$3,131,424</u>	<u>\$2,564,534</u>

註1：103年及102年12月31日擔保借款之年利率分別為2%~3%及1.9%~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%，此借款提存8,000千元保證金予中租迪和，列入存出保證金一流動項下。

註3：103年及102年12月31日無擔保信用借款之年利率分別為2.1%~2.53%及2.1%。

本公司為短期借款提供之擔保品，相關質押、擔保及連帶保證情形，參閱附註二九及三十。

十五、應付票據及應付帳款

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 30,940</u>	<u>\$ 20,337</u>
應付帳款	<u>\$320,518</u>	<u>\$112,470</u>

103 年及 102 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 70,191 千元及 33,143 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 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
應付員工紅利及董監事酬勞（附註二十）	\$11,895	\$ -
應付薪資及獎金	6,343	3,689
應付利息	2,885	2,576
其 他	<u>1,689</u>	<u>2,117</u>
	<u>\$22,812</u>	<u>\$ 8,382</u>

十七、其他流動負債

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
預收房地款（附註九）	\$ 1,724	\$56,578
代收 款	469	1,337
其 他	<u>574</u>	<u>882</u>
	<u>\$ 2,767</u>	<u>\$58,797</u>

十八、確定提撥計畫

本公司所適用「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。

本公司於 103 及 102 年度依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額分別為 1,147 千元及 743 千元。

十九、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 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	-	8,000	8,000
	<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）	1,724	-	1,724
	<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>
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)

	12 個月內	12 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)	56,578	-	56,578
	<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>

二十、權 益

(一) 普通股股本

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
額定股數 (千股)	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$3,400,000</u>	<u>\$3,400,000</u>
已發行且已收足股款之 股數 (千股)	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
已發行股本	<u>\$ 600,000</u>	<u>\$ 600,000</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
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 (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 年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為 2,973 千元及 8,922 千元，102 年度係因虧損，是以未估列員工紅利及董監酬勞。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 號函令、金管證發字第 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 年及 102 年 6 月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。

本公司 104 年 3 月 16 日董事會擬議 103 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	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

有關 103 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待於 104 年 6 月 2 日召開股東常會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之盈虧撥補案、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。

二一、收 入

	103 年度	102 年度
營建收入	\$1,572,247	\$ 88,648
租金收入	9,083	4,620
	<u>\$1,581,330</u>	<u>\$ 93,268</u>

二二、淨利（損）

（一）其他收入

	103 年度	102 年度
租金收入	\$ 3,460	\$ 3,460
利息收入	495	1,473
其 他	<u>3,609</u>	<u>2,439</u>
	<u>\$ 7,564</u>	<u>\$ 7,372</u>

（二）其他利益及損失

	103 年度	102 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	\$ 682	\$ 4,052
其 他	<u>-</u>	<u>(2,602)</u>
	<u>\$ 682</u>	<u>\$ 1,450</u>

（三）財務成本

	103 年度	102 年度
銀行借款利息	\$ 83,247	\$ 41,504
押金設算息	<u>23</u>	<u>37</u>
	83,270	41,541
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>74,802</u>	<u>41,452</u>
	<u>\$ 8,468</u>	<u>\$ 89</u>

利息資本化相關資訊如下：

	103 年度	102 年度
利息資本化金額	<u>\$ 74,802</u>	<u>\$ 41,452</u>
利息資本化利率（%）	2.69～2.82	1.75～3

（四）折舊及攤銷

	103 年度	102 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,504	\$ 2,746
投資性不動產	<u>2,361</u>	<u>1,570</u>
	<u>\$ 5,865</u>	<u>\$ 4,316</u>
攤銷費用		
無形資產	<u>\$ 497</u>	<u>\$ 228</u>

（接次頁）

(承前頁)

	103 年度	102 年度
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,361	\$ 1,570
營業費用	<u>3,504</u>	<u>2,746</u>
	<u>\$ 5,865</u>	<u>\$ 4,316</u>

攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 497</u>	<u>\$ 228</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	103 年度	102 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$ 3,024</u>	<u>\$ 1,978</u>

(六) 員工福利費用

	103 年度	102 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 37,734	\$ 16,227
勞 健 保	1,974	1,191
其 他	<u>1,667</u>	<u>409</u>
	41,375	17,827
退職福利		
確定提撥計畫	<u>1,147</u>	<u>743</u>
	<u>\$ 42,522</u>	<u>\$ 18,570</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 40,082	\$ 17,232
存貨—在建房地	<u>2,440</u>	<u>1,338</u>
	<u>\$ 42,522</u>	<u>\$ 18,570</u>

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 36 人及 27 人。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	103 年度	102 年度
當期所得稅費用（利益）		
土地增值稅	\$ 9,274	\$ -
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>(27)</u>
	<u>\$ 9,274</u>	<u>(\$ 27)</u>

會計所得與所得稅費用（利益）之調節如下：

	103 年度	102 年度
稅前淨利（損）	<u>\$330,356</u>	<u>(\$ 11,068)</u>
稅前淨利（損）按法定稅 率計算之所得稅費用 （利益）	\$ 56,160	(\$ 1,882)
稅上不可減除之費損	120	135
免稅所得	(55,687)	1,146
土地增值稅	9,274	-
虧損扣抵調整數	(1,817)	601
未認列之可減除暫時性 差異	1,224	-
以前年度所得稅調整	<u>-</u>	<u>(27)</u>
認列於損益之所得稅費 用（利益）	<u>\$ 9,274</u>	<u>(\$ 27)</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 104 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 103 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) 當期所得稅資產

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
當期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$216</u>	<u>\$167</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

103 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	年底餘額
虧損扣抵	<u>\$20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$20,000</u>

102 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	年底餘額
虧損扣抵	<u>\$20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$20,000</u>

(四) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
102 年度到期	\$ -	\$ 11,318
107 年度到期	37,489	48,179
108 年度到期	50,869	50,869
109 年度到期	12,291	12,291
110 年度到期	<u>284,724</u>	<u>285,200</u>
	<u>\$385,373</u>	<u>\$407,857</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	15,477
遞延利息費用	7,202	-
其他	<u>-</u>	<u>544</u>
	<u>\$ 29,480</u>	<u>\$ 22,822</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 103 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 37,489	107
50,869	108
12,291	109
396,448	110
<u>5,924</u>	112
<u>\$ 503,021</u>	

(六) 兩稅合一相關資訊

	103 年度	102 年度
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$816,894</u>	<u>\$860,057</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 73,111</u>	<u>\$126,801</u>

103 及 102 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 8.95% (預計) 及 14.74% (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餘額為準。

(七) 所得稅核定情形

本公司截至 101 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）

	103 年度	102 年度
本年度淨利（損）	<u>\$321,082</u>	<u>(\$ 11,041)</u>

股 數

	103 年度	102 年度
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
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工分紅	<u>65</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘之加權平均股數	<u>60,065</u>	<u>60,000</u>

單位：千股

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。

二五、非現金交易

本公司於 102 年度進行下列非現金交易之營業及籌資活動：

- (一) 本公司於 102 年度向關係人及非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，未有現金交付。

(二) 本公司於 102 年底處分透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動，處分價款 10,941 千元於 102 年 12 月 31 日尚未收現（帳列其他應收款），於 103 年 1 月 2 日已收現。

二六、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，租賃期間 102 年 5 月至 105 年 7 月，租期 3 年，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：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 2,052	\$ 100
1~5 年	<u>1,974</u>	<u>163</u>
	<u>\$ 4,026</u>	<u>\$ 263</u>

二七、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。

二八、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 年度無第 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。

(二) 金融工具之種類

	103 年 12 月 31 日	102 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	\$ -	\$ 100,827
放款及應收款（註 1）	263,254	237,557
金 融 負 債		
以攤銷後成本衡量（註 2）	3,521,061	2,709,064

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 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 248,051	\$ 201,190
金融負債	3,084,024	2,564,534

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 年度之稅前淨利將分別減少／增加 7,710 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 年度稅後損益將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 10,083 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約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 2,138,846 千元及 204,140 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 12 月 31 日

	加權平均有效 利率 (%)	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	2.79	1,052,917	2,227,395	-	3,280,312
固定利率工具	5.9794	1,715	125	-	1,840
		<u>\$ 1,371,361</u>	<u>\$ 2,298,428</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 3,671,789</u>

102 年 12 月 31 日

	加權平均有效 利率 (%)	1 年	內 2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
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	564,627	2,180,105	-	2,744,732
		<u>\$ 670,948</u>	<u>\$ 2,216,314</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 2,889,262</u>

(2) 融資額度

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 97,400	\$ 40,000
未動用金額	-	-
	<u>\$ 97,400</u>	<u>\$ 40,000</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$3,592,054	\$2,922,814
未動用金額	2,138,846	204,140
	<u>\$5,730,900</u>	<u>\$3,126,954</u>

二九、關係人交易

除附註二五所述外，本公司與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 年度	102 年度
主要管理階層	\$ -	\$1,583,396
其他關係人	-	185,278
	<u>\$ -</u>	<u>\$1,768,674</u>

價格決定係參考不動產估價師報告及董事會決議。

(二) 保 證

103 年及 102 年 12 月 31 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 年度	102 年度
短期員工福利	\$ 9,766	\$ 6,408
離職福利	505	-
	<u>\$10,271</u>	<u>\$ 6,408</u>

三十、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 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
存 貨		
在建房地	\$4,352,626	\$3,430,584
待售房地	308,073	615,079
不動產、廠房及設備	23,117	25,334
投資性不動產	314,119	220,398
	<u>\$4,997,935</u>	<u>\$4,291,395</u>

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 103 年 12 月 31 日止，本公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 1,306,251 千元，並已支付 754,891 千元。

三二、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：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：附表。
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。

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。

華友聯開發股份有限公司

取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國103年1月1日至12月31日

附 表

單位：除另註明外，
為新台幣千元

取得不動產之公司	附屬公司	產名	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係人	交易對象為關係人者，其前次移轉資料	價格參考依據	取得目的情形	其他事項
華友聯開發股份有限公司	華友聯開發股份有限公司	台南市南區大山段116地號等8筆土地	102.12.19	\$ 161,800	全數已支付	政府機關	非關係人	-	公開投標，依台南市政府公函及董事會決議	興建房屋出售，增加營收	註1
		台南市南區大山段116地號之道路用地	103.04.18	7,191	全數已支付	個人	非關係人	-	參考市場行情及董事會決議	辦理移轉之用，增加可建坪數及獲利	註2及註3
		台南市南區大山段116地號之道路用地	103.04.28	2,249	全數已支付	個人	非關係人	-	參考市場行情及董事會決議	辦理移轉之用，增加可建坪數及獲利	註2
		台南市南區大山段116地號之道路用地	103.05.23	7,707	全數已支付	個人	非關係人	-	參考市場行情及董事會決議	辦理移轉之用，增加可建坪數及獲利	註2及註3
		台南市南區大山段94、95地號等2筆土地	103.03.07	178,600	全數已支付	政府機關	非關係人	-	公開投標，依台南市政府公函及董事會決議	興建房屋出售，增加營收	-
		台南市南區大山段94、95地號之道路用地	103.04.18	7,191	全數已支付	個人	非關係人	-	參考市場行情及董事會決議	辦理移轉之用，增加可建坪數及獲利	註2及註3
		台南市南區大山段94、95地號之道路用地	103.05.23	7,707	全數已支付	個人	非關係人	-	參考市場行情及董事會決議	辦理移轉之用，增加可建坪數及獲利	註2及註3
		台南市南區大山段466地號等6筆土地	103.09.05	225,000	全數已支付	政府機關	非關係人	-	公開投標，依台南市政府公函及董事會決議	興建房屋出售，增加營收	-
		台南市南區大山段284~287地號	103.08.20	258,942	全數已支付	個人	非關係人	-	依內政部開發部門投資報酬評估、參考不動產估價報告及董事會決議	興建房屋出售，增加營收	註4

註1：該產權實際移轉為103年3月11日。

註2：該項交易金額未達新臺幣3億元或實收資本額20%以上，惟其與同一開發計畫取得之不動產之交易金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上。

註3：該不動產取得含台南市南區大山段116及94、95地號之道路用地。

註4：不動產估價報告係參考京瑞不動產估價師聯合事務所之估價報告辦理。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
待售房地明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
存出保證金—流動明細表		附註十四
其他流動資產明細表		附註十一
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十二
投資性不動產變動明細表		附註十三
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十三
遞延所得稅資產明細表		附註二三
短期借款明細表		明細表四
應付票據明細表		明細表五
應付帳款明細表		明細表六
其他應付款明細表		附註十六
其他流動負債明細表		附註十七
存入保證金明細表		明細表七
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表八
營業成本明細表		明細表九
營業費用明細表		明細表十
其他收益及支出淨額明細表		附註二二
財務成本明細表		附註二二
員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		明細表十一

華友聯開發股份有限公司

現金明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
零	用	金		\$	210
銀行活期及支票存款					<u>248,097</u>
					<u>\$248,307</u>

華友聯開發股份有限公司

待售房地明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

名 稱	坪 數	成 本	市 價	提供擔保或 質押情形
土城綜合育樂 A 館	1,764.35	\$ 308,073	\$ 1,049,612	已抵押、請詳 附註三十
文 華 匯	1,766.58	51,224	91,790	無
土城清水段土地	32.2	<u>7,194</u>	<u>8,323</u>	無
		<u>\$ 366,491</u>	<u>\$ 1,149,725</u>	

華友聯開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 103 年度

明細表三

單位：新台幣千元

工程名稱	年初餘額	本年土地款	年度工程	資本化利息	完工轉列待售房地	年底餘額	擔保或抵押情形
高雄華鳳段 144 等地號及道路用地	\$ 496,171	(\$ 3,971) (註 2)	\$ 374,830	\$ 11,412	\$ -	\$ 878,442	已抵押、請詳附註三十
高雄華鳳段 163-1 等地號及道路用地	601,028 (註 1)	(404) (註 2)	3,549	10,073	-	614,246	已抵押、請詳附註三十
高雄華鳳段 163 等地號及道路用地	577,625 (註 1)	(436) (註 2)	12,248	12,658	-	602,095	已抵押、請詳附註三十
高雄華鳳段 43 等地號	278,311	-	252,075	9,186	-	539,572	已抵押、請詳附註三十
高雄大豐段 108 地號及道路用地	282,339 (註 1)	(682) (註 2)	193,097	8,884	-	483,638	已抵押、請詳附註三十
高雄福山段 202 地號及道路用地	204,539 (註 1)	(83) (註 2)	142,851	6,891	-	354,198	已抵押、請詳附註三十
台南大山段 284~287 地號	-	259,008	2	-	-	259,010	-
台南大山段 259 等地號及道路用地	248,957 (註 1)	(10,036) (註 2)	225	15	-	239,161	已抵押、請詳附註三十
台南大山段 466~472 等地號	-	225,028	-	-	-	225,028	-
台南大山段 94、95 等地號及道路用地	-	178,669	23,052	1,874	-	203,595	已抵押、請詳附註三十
台南大山段 352 地號	-	193,568	210	24	-	193,802	已抵押、請詳附註三十
台南大山段 116 等地號及道路用地	-	162,046	22,189	4,087	-	188,322	已抵押、請詳附註三十
台南大山段 57 地號	-	55,555	-	-	-	55,555	已抵押、請詳附註三十
文 華 匯	741,614	-	89,325	9,698	(840,637)	-	-
	\$ 3,430,584	\$ 1,058,262	\$ 1,113,653	\$ 74,802	(\$ 840,637)	\$ 4,836,664	

註 1：係高雄華鳳段 166 及 169 等地號及道路用地於 103 年度辦理開發分割，分別改為高雄華鳳段 163 及 163-1 等地號及道路用地。

註 2：係本年度道路用地辦理容積轉移轉列工程成本。

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	餘 額	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
抵押借款					
全國農業金庫	102.05.22~107.05.22	2.75~3	\$ 1,358,230	\$2,442,000	詳附註三十
第一商業銀行	102.05.28~107.05.31	2~3	1,295,344	2,866,900	詳附註三十
華泰銀行	103.06.27~104.09.11	2.75	191,000	227,000	詳附註三十
臺灣中小企業銀行	102.11.18~104.02.18	2	160,000	160,000	詳附註三十
台灣銀行	103.02.26~108.02.26	2.75	29,450	35,000	詳附註三十
			<u>3,034,024</u>		
信用借款					
中租迪和	103.04.25~105.04.25	5.9794	47,400	80,000	無
台灣中小企業銀行	102.11.18~104.02.18	2.1	40,000	40,000	無
彰化銀行	103.12.12~104.06.12	2.53	10,000	10,000	無
			<u>97,400</u>		
			<u>\$ 3,131,424</u>		

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工 程 款	\$ 9,365
國產實業建設股份有限公司	工 程 款	7,118
土地銀行建國分行	租 賃 款	1,783
聯勝建材有限公司	工 程 款	2,031
欣雄天然氣股份有限公司	工 程 款	1,725
和運租車股份有限公司	租 賃 款	1,613
其他（註）		<u>7,305</u>
		<u>\$ 30,940</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額百分之五。

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
永達營造股份有限公司		工	程 款	\$267,386	
欣雄天然氣股份有限公司		工	程 款	13,104	
其他（註）				<u>40,028</u>	
				<u>\$320,518</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額百分之五。

華友聯開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國 103 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
永達營造股份有限公司		工程保固金		\$ 12,650	
台灣家樂福股份有限公司		租賃保證金		2,000	
其他（註）				<u>717</u>	
				<u>\$ 15,367</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額百分之五。

華友聯開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 103 年度

明細表八

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地收入淨額					
	文 華 匯			\$ 1,154,888	
	世界觀一星月灣			<u>417,359</u>	
				1,572,247	
出租房地收入淨額					
				<u>9,083</u>	
				<u>\$ 1,581,330</u>	

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 103 年度

明細表九

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地成本					
			文 華 匯	\$	798,528
			世界觀一星月灣		<u>313,511</u>
					1,112,039
出租房地成本一折舊費用					<u>2,361</u>
					<u>\$1,114,400</u>

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 103 年度

明細表十

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪 資	\$ 1,484	\$ 33,810	\$ 35,294
退 休 金	75	1,072	1,147
稅 捐	2,152	2,138	4,290
勞 務 費	64	3,193	3,257
折 舊	-	3,504	3,504
廣 告 費	71,484	144	71,628
其他（註）	<u>2,615</u>	<u>14,617</u>	<u>17,232</u>
	<u>\$ 77,874</u>	<u>\$ 58,478</u>	<u>\$ 136,352</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額百分之五。

華友聯開發股份有限公司

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

民國 103 及 102 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

	103 年度				102 年度			
	營業成本	營業費用	合計		營業成本	營業費用	合計	
用人費用								
薪資	\$ 2,440	\$ 35,294	\$ 37,734		\$ 1,338	\$ 14,889	\$ 16,227	
勞健保	-	1,974	1,974		-	1,191	1,191	
退休金	-	1,147	1,147		-	743	743	
其他	-	1,667	1,667		-	409	409	
共	<u>\$ 2,440</u>	<u>\$ 40,082</u>	<u>\$ 42,522</u>		<u>\$ 1,338</u>	<u>\$ 17,232</u>	<u>\$ 18,570</u>	
折舊	\$ 2,361	\$ 3,504	\$ 5,865		\$ 1,570	\$ 2,746	\$ 4,316	
攤銷	\$ -	\$ 497	\$ 497		\$ -	\$ 228	\$ 228	

高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 088

號

(1) 郭麗園

會員姓名：

(2) 龔俊吉

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市成功二路88號3樓

事務所電話：5301888

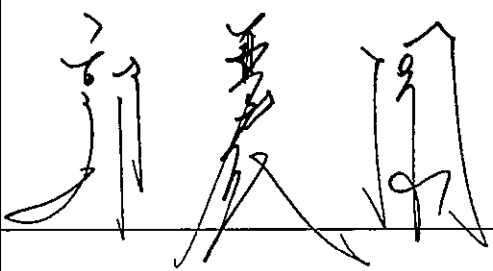
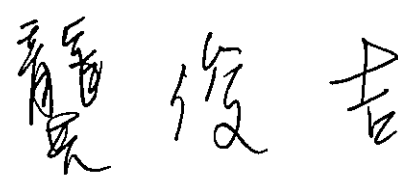
事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1)高市會證字第386號

委託人統一編號：07510318

(2)高市會證字第318號

印鑑證明書用途：辦理華友聯開發股份有限公司一〇三年度(自民國一〇三年一月一日至一〇三年十二月三十一日止)財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：王祈婷

中華民國

一

月

五

日

