



股票代號：1436

華友聯開發股份有限公司
HUA YU LIEN Development Co., Ltd.
公開說明書
(發行國內第三次無擔保轉換公司債稿本)

- 一、公司名稱：華友聯開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行國內第三次無擔保轉換公司債
- 三、本次發行國內第三次無擔保轉換公司債概要
 - (一)發行種類：國內第三次無擔保轉換公司債。
 - (二)發行金額：國內第三次無擔保轉換公司債發行總張數上限為 6,000 張，每張面額新臺幣壹拾萬元整，發行總面額上限為新臺幣陸億元整，依票面金額之 100%發行，發行總金額上限為新臺幣陸億元整。
 - (三)發行利率：票面利率 0%。
 - (四)發行條件：發行期間為三年，自發行日後屆滿三個月翌日起至到期日止，可轉換為本公司之普通股股票。
 - (五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，公開承銷比例 100%。
 - (六)承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以詢價圈購方式對外公開銷售。
 - (七)發行與轉換辦法：請參閱本公開說明書附件一。
- 四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 74 頁。
- 五、本次發行之相關費用如下：
 - (一)承銷費用：新臺幣 5,000 千元整。
 - (二)其他費用：會計師公費、律師公費及印刷費等，約新臺幣 210 千元整。
- 六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 八、投資人投資前應至金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項，請參閱本公開說明書第 3~5 頁。
- 九、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另公司法第 228 條之 1 已放寬公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。
- 十、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。
- 十一、查詢本公開說明書之網址：
 - (一)金融監督管理委員會指定之資訊申報網站之網址：<http://mops.twse.com.tw>
 - (二)本公司揭露公開說明書相關資料網址：www.huakai.com.tw

華友聯開發股份有限公司 編製

中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 2 8 日 刊 印

一、本次發行前實收資本之來源

資金來源	金額(新臺幣元)	佔實收資本額比率
設立資本額	4,000,000	0.39%
現金增資	1,773,200,000	174.21%
盈餘轉增資	656,472,000	64.50%
員工紅利轉增資	3,000,000	0.30%
資本公積轉增資	1,727,260,000	169.70%
庫藏股減資	(501,400,000)	(49.26)%
轉換公司債轉換普通股	61,495,280	6.04%
減資退還股本	(2,706,192,000)	(265.88)%
實收資本額合計	1,017,835,280	100.00%

二、公開說明書之分送計畫

- (1)陳列處所：依規定方式函送有關單位外，另陳列於本公司及本公司股務代理機構。
- (2)分送方式：依金融監督管理委員會證券期貨局規定方式辦理。
- (3)索取方式：請至公開資訊觀測站（<http://mops.twse.com.tw>）查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話

名稱：國泰綜合證券股份有限公司
地址：臺北市敦化南路二段 333 號 20 樓
網址：www.cathaysec.com.tw
電話：(02)2326-9888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：彰化商業銀行股份有限公司信託部
地址：臺北市中山區中山北路 2 段 57 號 12 樓
網址：<https://www.bankchb.com>
電話：(02)2536-2951

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：本次採無實體發行。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：元大證券股份有限公司股務代理部
地址：臺北市承德路三段 210 號 B1 樓
網址：<http://www.yuanta.com.tw>
電話：(02) 2586-5859

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

最近年度簽證會計師姓名：陳秀雯、江佳玲會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓
網址：<http://www.deloitte.com.tw>
電話：(02) 2725-9988

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

律師姓名：彭義誠律師
事務所名稱：翰辰法律事務所
地址：臺北市信義區松德路 6 號 12 樓
網址：<http://www.fsi-law.com>
電話：(02) 2345-0016

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：吳家德
電話：(07) 780-1381
職稱：執行副總經理
電子郵件信箱：wublog@huakai.com.tw
代理發言人姓名：林紹詳
電話：(07) 780-1381
職稱：財務長
電子郵件信箱：steven@huakai.com.tw

十三、公司網址：<http://www.huakai.com.tw>

華友聯開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新臺幣 1,017,835,280 元			地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓		電話：(07)780-1381
設立日期：56 年 01 月 31 日			網址：http://www.huakai.com.tw		
上市日期：77 年 04 月 11 日		上櫃日期：不適用	公開發行日期：—		管理股票日期：不適用
負責人：	董事長暨總經理 陸炤廷		發言人：吳家德(職稱：執行副總經理) 代理發言人：林紹詳(職稱：財務長)		
股票過戶機構：			電話：(02) 2586-5859	網址：http://www.yuanta.com.tw	
元大證券股份有限公司股務代理部			地址：臺北市承德路三段 210 號 B1 樓		
股票承銷機構：			電話：(02)2326-9888	網址：www.cathaysec.com.tw	
國泰綜合證券股份有限公司			地址：臺北市敦化南路二段 333 號 20 樓		
最近年度簽證會計師：陳秀雯、江佳玲會計師			電話：(02) 2725-9988	網址：www.deloitte.com.tw	
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所			地址：臺北市信義區松仁路 100 號 20 樓		
複核律師：彭義誠律師			電話：(02) 2345-0016	網址：http://www.fsi-law.com	
事務所名稱：翰辰法律事務所			地址：臺北市信義區松德路 6 號 12 樓		
信用評等機構：不適用					
評等標的	發行公司：不適用		無 ☒ ； 有 ☐ ，評等日期：不適用		評等等級：不適用
	本次發行公司債：不適用		無 ☒ ； 有 ☐ ，評等日期：不適用		評等等級：不適用
董事選任日期：111 年 6 月 23 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用，任期：不適用		
全體董事持股比例：19.55%(113 年 5 月 31 日)			全體監察人持股比率：成立審計委員會，不適用		
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：19.55% (113 年 5 月 31 日)					
職稱	姓名	持股比率	職稱	姓名	持股比率
董事長	弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷	18.79% 4.70%	獨立董事	林仁益	0.00%
董事	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠	18.79% —	獨立董事	曾文哲	0.00%
董事	弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱	18.79% —	獨立董事	洪吉山	0.00%
董事	明智國際有限公司 代表人：蔣國川	0.76% 0.20%	獨立董事	柯博昌	0.00%
董事	趙培宏	0.00%			
工廠地址：非製造業不適用			電話：無		
主要產品：住宅及大樓開發租售業。		市場結構(112 年度)： 內銷 100.00% 外銷 0.00%		參閱本公開說明書第 59 頁。	
風 險 事 項	請參閱本公開說明書風險事項之說明。			參閱本公開說明書第 3 頁。	
去(112)年度	營業收入：1,628,411 千元 稅前淨利：1,023,978 千元 每股純益：9.69 元			參閱本公開說明書第 99 頁。	
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面。			
發 行 條 件		請參閱本公開說明書封面及轉換公司債發行及轉換辦法。			
募集資金用途及預計產生效益概述		請參閱本公開說明書參、發行計畫及執行情形。			
本次公開說明書刊印日期：113 年 6 月 28 日		刊印目的：國內第三次無擔保轉換公司債。			
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄。					

公開說明書目錄

壹、公司概况.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司、工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	3
(一)風險因素.....	3
(二)訴訟或非訟事件.....	5
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度 及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應 列明其對公司財務狀況之影響.....	5
(四)其他重要事項.....	5
三、公司組織.....	6
(一)組織系統.....	6
(二)關係企業圖.....	9
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管.....	10
(四)董事及監察人資料.....	12
(五)發起人.....	18
(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	19
四、資本及股份.....	26
(一)股份種類.....	26
(二)股本形成經過.....	26
(三)最近股權分散情形.....	29
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	33
(五)公司股利政策及執行狀況.....	33
(六)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	34
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	34
(八)公司買回本公司股份情形.....	35
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	36
(一)尚未償還及辦理中之公司債.....	36
(二)一年內到期之公司債.....	39
(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債 者.....	39
(四)已發行交換公司債者.....	39
(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者.....	39
(六)已發行附認股權公司債者.....	39
(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形.....	39
六、特別股辦理情形.....	40
七、參與發行海外存託憑證辦理之情形.....	40
八、員工認股權憑證辦理之情形.....	40
九、限制員工權利新股辦理情形.....	40
十、併購辦理情形.....	40
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	40

貳、營運概況	41
一、公司之經營	41
(一)業務內容	41
(二)市場及產銷概況	48
(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數	60
(四)環保支出資訊	60
(五)勞資關係	62
(六)資通安全管理	64
二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產應記載事項	66
(一)自有資產	66
(二)使用權資產	67
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	67
三、轉投資事業	67
(一)轉投資事業概況	67
(二)綜合持股比例	68
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響	68
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	68
四、重要契約	68
參、發行計畫及執行情形	70
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項	70
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項	75
三、本次受讓他公司股份發行新股情形應記載事項	97
四、本次併購發行新股應記載事項	97
肆、財務概況	98
一、最近五年度簡明財務資料	98
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	98
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響	101
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	101
(四)財務分析	102
(五)會計項目重大變動說明	105
二、財務報告應記載事項	107
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告	107
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表	107
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露	107

三、財務概況其他重要事項應記載事項.....	107
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	107
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊.....	107
(三)期後事項.....	107
(四)其他.....	107
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....	108
(一)財務狀況.....	108
(二)財務績效.....	109
(三)現金流量.....	110
(六)其他重要事項.....	111
伍、特別記載事項.....	112
一、申報書件之重要內容.....	112
(一)內部控制制度執行狀況.....	112
(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....	112
(三)證券承銷商評估總結意見.....	112
(四)律師法律意見書.....	112
(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。.....	112
(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形.....	112
(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項.....	112
(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	112
(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	112
(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形... ..	112
(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	112
(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....	112
(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....	113
(十四)其他必要補充說明事項：.....	113
二、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載下列事項.....	113
(一)董事會運作情形.....	113
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....	118
(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因.....	121

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形 ...	132
(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因；符合一定條件之公司應揭露氣候相關資訊	134
(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	152
(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式	155
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總	155
(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊	155
陸、重要決議	158
一、與本次發行有關之決議文	158
二、公司章程及新舊條文對照表	158
三、盈餘分派表	158

附件：

- 一、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法
- 二、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書
- 三、111 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 四、112 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 五、113 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告
- 六、111 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 七、112 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 八、內部控制聲明書
- 九、證券承銷商評估總結意見
- 十、律師法律意見書
- 十一、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
- 十二、證券承銷商及發行人出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書
- 十三、承銷商對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書
- 十四、與本次發行有關之決議文
- 十五、公司章程及新舊條文對照表
- 十六、盈餘分配表

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：民國 56 年 1 月 31 日

(二)總公司、分公司、工廠之地址及電話

地址：高雄市鳳山區文龍路 85 號 11 樓

電話：(07)780-1381

(三)公司沿革

年 度	項 目
民國 56 年	由董事長蘇天財先生設立，實收資本額新臺幣肆佰萬元。
民國 59 年	投資三仟六佰萬元在桃園縣楊梅鎮設置 10,400 錠棉紡廠及織布機 200 台之織布廠。
民國 61~62 年間	增資至五仟萬元將紗廠增為 22,000 錠，布廠布機增至 400 台。
民國 63~67 年間	擴大經營規模，經數度增資為二億元，設備則擴增為環式紡錠 44,000 錠，空氣紡錠 1,000 錠，織布機 550 台。
民國 70 年	陸續增資至三億元，推動兩期汰舊更新計劃，擴充設備為 54,000 錠。
民國 76 年	增資為五億元，將原有傳統式布廠更新為自動化之無梭布廠一座，引進噴氣式布機 220 台。
民國 77 年	本公司股票公開上市買賣，同年度為提高產量與品質，增建紡紗二廠，購置 40,000 錠全新自動化紗廠機器設備，全公司紡錠規模提高至 100,000 錠，並再增加資本額為七億五仟萬元。
民國 78 年	為改善財務結構並於土城購地興建商業大樓及住宅，再度增資為十二億元，使公司朝多角化之方向經營。
民國 79 年	增加資本額為十六億八仟萬元以購買營建用地及轉投資金融事業。
民國 84 年	為跨足育樂事業所需，現金增資七億二仟萬元，增加資本額為二十四億元。
民國 85 年	再增加資本為二十六億四仟萬元，以興建大型購物育樂中心。
民國 86 年	購物育樂中心 A 館開幕，公司正式跨入百貨育樂業，增資為二十九億零四佰萬元。
民國 87 年	資本公積轉增資，增資後實收資本額為三十一億九仟四佰四十萬元。
民國 88 年	於士林購買營建用地，以興建住宅辦公大樓。
民國 89 年	士林藏峰案正式動工興建。
民國 90 年	因實施庫藏股買回公司股份辦理減資，減資後實收資本額為三十億元。
民國 91 年	士林藏峰案正式完工。
民國 92 年	以資本公積轉增資，增資後實收資本額為三十三億元。
民國 94、95 年	續買回公司股份辦理減資，減資後實收資本額為三十億七仟萬元。
民國 96 年	以資本公積轉增資，增資後實收資本額為三十三億七仟七佰萬元。
民國 97 年	買回公司股份，並於 98 年辦理減資，減資後實收資本額為三十三億元。
民國 100 年	以盈餘轉增資，增資後實收資本為三十三億六佰一十九萬元。
民國 101 年	1.辦理現金減資，減資後實收資本為六億元。 2.10 月 23 日本公司法人董事福冠投資(股)公司、法人監察人建銘投資(股)

年 度	項 目
	公司、大股東生暉(股)公司、董事長蘇天財及法人監察人建銘投資(股)公司代表人蘇昭樺持股轉讓予公開收購人(弘眾投資有限公司、金皇投資有限公司、陸炤廷、陸炤文、黃翠薰及張晉誠等六人)，本公司法人董事福冠投資(股)公司、法人監察人建銘投資(股)公司因持股轉讓超過選任時持股二分之一當然解任。
民國 102 年	1. 2 月 19 日召開股東臨時會選任新任董事及監察人。 2. 經 102 年 6 月 18 日經濟部核准在案，更名為「華友聯開發股份有限公司」，原公司簡稱「福益」改為「華友聯」。 3. 子公司「福榮投資股份有限公司」已於 101 年 8 月 31 日清算完結，102 年 12 月 31 日經台灣台北地方法院裁定准許。 4. 台南大山段星月灣案正式完工。
民國 103 年	高雄華鳳段文華匯案正式完工。
民國 104 年	1. 5 月投資 100%持有之子公司-華慶營造工程有限公司。 2. 7 月高雄福山段 LeMore 案正式完工。 3. 以盈餘轉增資，增資後實收資本為六億九仟萬元。 4. 11 月高雄華鳳段 H Park 案正式完工。
民國 105 年	1. 4 月高雄大豐段博聞案正式完工。 2. 8 月高雄華鳳段華悅案正式完工。 3. 9 月以盈餘轉增資，增資後實收資本為七億五仟九百萬元。
民國 106 年	11 月台南大山段棕櫚灣案正式完工。
民國 107 年	1. 1 月台南大山段幸福 JIA 案正式完工。 2. 8 月高雄華鳳段樹粼案正式完工。 3. 9 月以盈餘轉增資，增資後實收資本為七億九仟六佰九十五萬元。
民國 108 年	1. 9 月以盈餘轉增資，增資後實收資本為九億五仟六佰三十四萬元。 2. 9 月高雄華鳳段森粼案正式完工。
民國 109 年	1. 1 月發行國內第一次有擔保轉換公司債。 2. 6 月高雄大港段 IN H 案正式完工 3. 12 月發行國內第二次有擔保轉換公司債。
民國 110 年	1. 4 月台南大山段 E GO 案正式完工。 2. 5 月高雄八卦段秋紅谷案正式完工。 3. 6 月發行 110 年國內第一次有擔保普通公司債。 4. 7 月 15 日由經濟部核准，總公司地址由「臺北市中正區愛國東路 22 號 14 樓」遷移至「高雄市鳳山區文龍路 85 號 11 樓」。
民國 111 年	1. 5 月高雄果貿段 i 世界案正式完工。 2. 5 月高雄廊後段 H TIME 案正式完工。
民國 112 年	1. 2 月與台灣三井股份有限公司合資，成立子公司-華慶開發股份有限公司。 2. 9 月發行 112 年國內第一次有擔保普通公司債。

二、風險事項

(一)風險因素

1.最近年度及截至公開說明書刊印日止，利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率

①對公司營收及獲利之影響

本公司及子公司 112 年度及 113 年第一季利息支出分別為 93,225 千元及 25,874 千元，主係本公司及子公司持續開發及規劃新建案，以融資取得新開發案之土地及支應營運所需，致利息支出上升，故利率變動對本公司及子公司損益有一定的影響性。

②具體因應措施

本公司及子公司透過土地及建案之融資取得營運資金，為健全財務結構並降低利息費用，除需擰節各項支出及維持保守穩健之財務結構以因應大環境之變化及衝擊外，透過本次籌資計畫所募集資金，用於償還銀行借款後，將可適度減輕本公司及子公司整體之利息支出，提高財務結構之安全性，亦可降低對銀行借款依存度，並預留未來資金運用之調度空間。本公司及子公司除將持續與往來銀行保持良好關係以爭取更佳之利率外，亦將持續關注利率走勢，以求及時善用各項有利規定，有效降低利率波動之風險。

(2)匯率

本公司及子公司為營建業，主要提供在地內需市場，主要貨幣係以新臺幣為主，且未持有外幣資產並進行外幣交易，故匯率變動對本公司及子公司損益並無重大影響。

(3)通貨膨脹

由於國內通貨膨脹情形控制得宜，物價指數相對穩定，而民眾有購買房地產保值之做法，使本公司房地產銷售穩定，且若遇到高通膨時代，購屋可保值，有機會增加購屋需求，故通貨膨脹情形對本公司損益尚無重大影響。

2.最近年度及截至公開說明書刊印日止，從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

(1)本公司及子公司基於穩健原則及務實之經營理念，專注於經營本公司事業，並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易等交易活動。

(2)本公司及子公司已訂有「資金貸與他人作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等辦法，本公司及子公司均將依上開辦法辦理，故相關風險應屬有限。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司日常營運均遵照國內外相關法令規定辦理，並隨時注意國內外政策發展趨勢及法規變動情形，蒐集相關資訊提供經營階層決策參考，以調整本公司相關營運策略。最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並未受國內外重要政策及法律變動而有影響公司財務業務之情形。

5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司隨時注意所處產業之科技變化及技術發展演變，並掌握市場脈動及同業訊息，本公司資通安全管政策依內控作業循環之電腦化資訊作業管理辦法，針對設備管制依據資訊作業管理辦法之設備設定安全作業，並定期監控資訊設備產出報表進行資安監控，本公司亦將資通安全檢查之控制納入稽核計畫作業。本公司最近年度及截至本公開說明書刊印日止，尚無因科技改變及產業變化而對本公司財務業務產生重大影響之情事。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及子公司持續打造優質住宅，秉持誠信經營，在客戶服務方面，維持優良售後服務制度，專業客服人員搭配樓管人員即時服務，不斷提升客戶滿意度，建立公司品牌形象。最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無重大形象改變而影響企業危機管理之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司並無進行併購他公司之計劃，未來若有購併之計劃時，亦將審慎評估並考量合併綜效，以確保股東之權益。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司及子公司係屬建設業，無建置生產廠房及擴充需求，故不適用。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨方面

本公司及其子公司係屬建設業，進貨多為土地取得及營建工程發包，在土地取得方面視規劃推案地點而定，營建工程發包除有往來合作良好之主要結構營造廠外，再依不同工案地點及推案性質進行材料及工程承攬商選擇，亦隨工案樣態及工程進度而變動，故尚無進貨過度集中之風險。

(2)銷貨方面

本公司及子公司興建之住宅，銷售對象為社會大眾，並無銷貨集中問題。

10.最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

112 年度及 113 年度截至公開發行說明書刊印日止，本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東並無股權之大量移轉或更換之情事。

11.最近年度及截至公開說明書刊印日止，經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司及子公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，未有經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：無。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

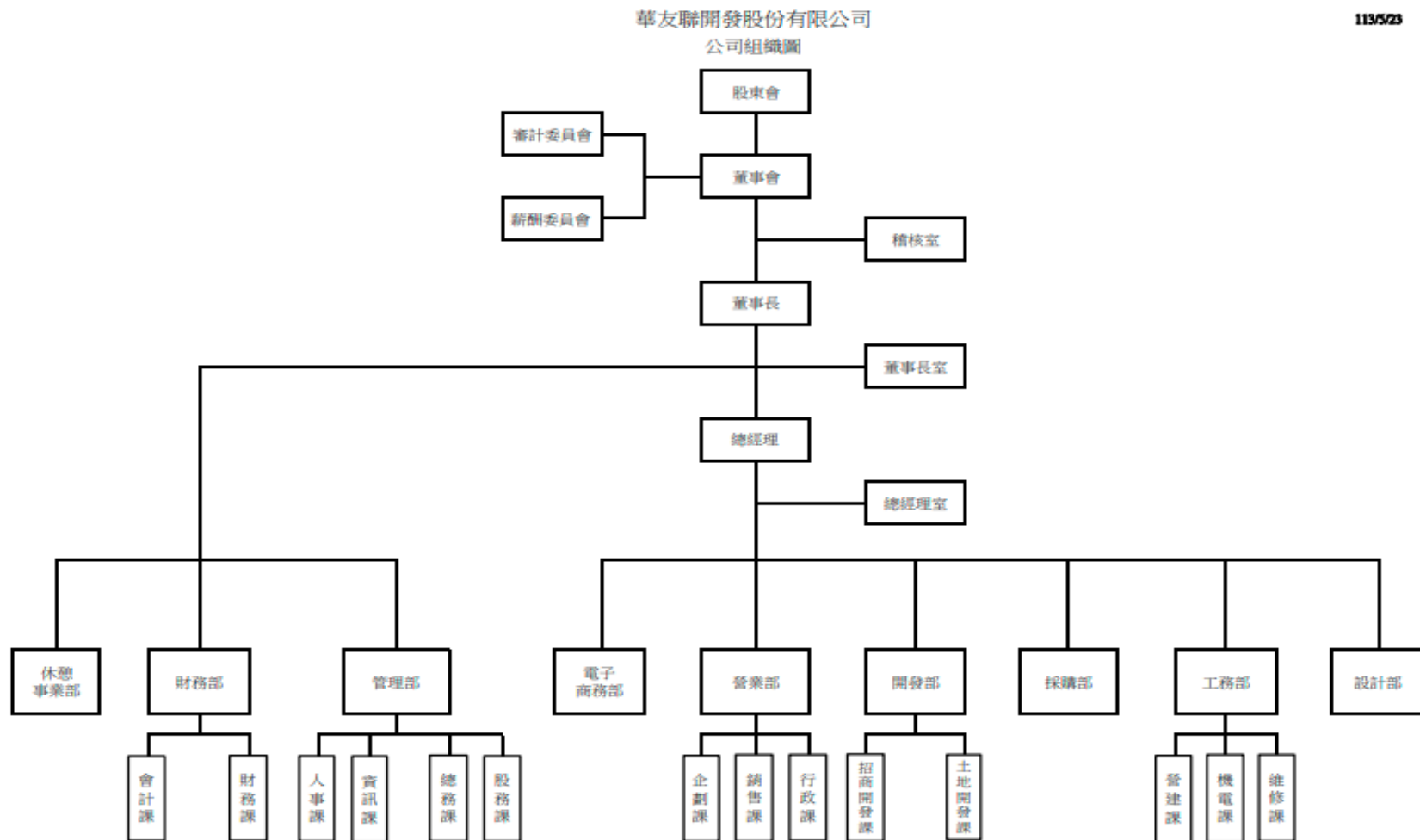
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



113/5/23

2.各主要部門所營業務

部門名稱	工作職掌
審計委員會	協助董事會監督公司在執行有關財務、會計、內部控制及重大交易之品質。
薪酬委員會	掌理公司董事及經理人績效評估與薪資報酬政策、制度、標準與結構之訂定並定期檢討、評估等事宜
稽核室	內部控制作業之規範與整合，執行檢討及修正。 稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。 協助輔導各部室執行內控自評，及內控、內稽知識之教育訓練。 定期向審計委員會及董事會提出稽核報告及說明執行成果。
董事長室 (董事會事務、法務、 成本控制、秘書)	全公司經營願景、目標、方針之決策建議。 各部門工作之檢討與評估。 掌理董事會召開之流程、提案及議事紀錄之保存。 撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。 契約文件審核、法規確認、法律問題之研究、資料蒐集、整理歸檔。 數量單價分析及成本控制。 執行董事長交辦各項職務、媒體接洽。
總經理室	全公司規章制度彙整與整合性規劃。 全公司各部室作業縱向與橫向整合。 全公司文化與決策者經營理念之宣導。 全公司經營願景、目標、方針之擬定。 公司經營管理制度之整合、公司規章制度建立與協助制訂。 新事業投資價值與可行性分析。 投資人關係事務。 軟體開發。
管理部 (人事、資訊、總務、 股務)	人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。 人事單位負責薪酬委員會召開行政作業及相關資料提供報告等業務。 各項電腦化進度與效果協調、各項作業方案之建議及簽核。 軟硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護。 負責總務、庶務用品之管理。 活化資產管理。 證交所法令規定事宜及公告、重訊作業。 公司債發行作業。 董事會及股東會相關作業及一般股務作業。 企業環境、社會及公司治理(ESG)作業，負責督導並執行公司治理之運作。
財務部 (會計、財務)	處理各項會計帳務、財務及稅務作業。 財務報表編制。 財務分析、年度預算彙總編制。 收付款作業、資金調度作業。 金融商品投資作業。 公司籌資及融資規劃，往來銀行之接洽與拜訪。

部門名稱	工作職掌
休憩事業部	綜理養生村、老人住宅、旅館、飯店等投資規劃評估。 休憩事業相關之土地開發策略建議及投資分析。 統籌休憩事業之營運管理。
營業部 (行政、銷售、企劃)	簽約後客戶問題處理、產權流程事宜、客戶買賣合約制定。 廣告公司簽約/請款等事宜、APP 住戶資料維護。 住戶大會成立、物業管理/水電管理費等日常作業。 商城廠商事宜、客製廠商遴選/進度追蹤。 特約廠商遴選/上架/簽約/請款作業、收費廣告合約簽訂。 實體售屋計畫擬定、現場售屋作業控管、簽約前客戶問題處理。 各項事務執行發包請款、現場售屋執行。 電子媒體經營、社群網路問題服務。 公司形象及活動執行、美編事務。
開發部 (土地開發、招商開發)	土地開發資料整理分析與土地買賣事宜。 商場、店舖、辦公、商用不動產招商與租售業務。
電子商務部	分析消費者資料及通路市場情報。 公關活動策略。
採購部	營建工程及材料之發包採購。 建材選色選樣。 開發新廠商、建材。
工務部 (營建、機電、維修)	工程施工管理、品質及進度控制、安全衛生管理。 機電工程規劃、設備維護、臨時水電申請。 客戶維修事項。營建工程材料抽樣、檢驗及驗收。 客戶維修進度追蹤事宜。
設計部	綜理個案建案設計、執照申請、工程開工申報及查核管理及驗收 、工程預算彙總編製、彙整建案景觀、公設設計圖面、實品屋設計圖及發包、公設室內空間之設計發包採購、客戶設計變更。

(二)關係企業圖

1.關係企業組織圖



2.公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113年3月31日；單位：千股；%；新臺幣千元

關係企業名稱	與公司之關係	本公司持有股份			持有本公司股份		
		股數	持股比率	實際投資金額	股數	持股比率	實際投資金額
華慶營造	子公司	(註)	100.00%	350,563	—	—	—
華慶開發	子公司	12,750	51.00%	127,500	—	—	—

註：係有限公司，未發行股份。

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

113年5月31日單位：股；%

職 稱 (註 1)	姓 名	性 別	國 籍	就任 日期	持有股份		配偶、未成 年子女持有 股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷(註 2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之經理 人			經理人 取得員 工認股 權憑證 情形	備註 (註 3)
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係		
總經理	陸炤廷	男	中華民國	104.3.16	4,781,700	4.67	—	—	—	—	高雄應用科技大學資訊管理研究所碩士 華友聯市地重劃股份有限公司董事 華友全建設有限公司董事 承泰市地重劃股份有限公司董事 華友聯休憩事業股份有限公司董事 高雄市不動產開發商業同業公會理事 長	華慶開發(股)公司董事長 華友聯建設有限公司董事 華友全建設有限公司董事 弘眾投資有限公司董事 聯鋒開發有限公司董事 長峰興業行負責人 華友慶投資有限公司負責人	—	—	—	—	總經理 與董事 長為同 一人
執行 副總經理	吳家德	男	中華民國	105.01.30	—	—	—	—	—	—	中山大學管理碩士	華慶營造工程有限公司董事 華慶開發(股)公司董事	—	—	—	—	—
財務長	林紹詳	男	中華民國	102.08.01	6,593	0.01	7,000	0.01	—	—	日月光半導體製造(股)公司會計主任 淡江大學會計學系	華慶開發(股)公司董事	—	—	—	—	—
設計部 副總經理	蘇敬琇	女	中華民國	108.09.05	2,000	0.00	—	—	—	—	華友聯開發(股)公司設計部協理 樹德科技大學建築學碩士	無	—	—	—	—	—
營業部 副總經理	黃雅敏	女	中華民國	108.09.05	8,187	0.01	—	—	—	—	華友聯開發(股)公司營業部協理 長榮大學土地管理與開發學系	無	—	—	—	—	—
財務部 副總經理 兼公司治 理主管	吳毓真	女	中華民國	109.05.07	—	—	—	—	—	—	勤業眾信聯合會計師事務所審計部 經理 華友聯開發(股)公司財務部協理 中國文化大學會計學系	華慶開發(股)公司監察人	—	—	—	—	—
維修課 協理	蔡登福	男	中華民國	111.03.24	—	—	7,491	0.01	—	—	華友聯開發股份有限公司維修課經 理 明新工商專科學校土木工程科	無	—	—	—	—	—
公司治理 主管 (註 4)	龔怡菁	女	中華民國	109.08.11	—	—	—	—	—	—	華南永昌綜合證券(股)公司承銷部 襄理 華友聯開發(股)公司稽核室經理 中原大學會計學系	無	—	—	—	—	—

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人

1.原因、合理性及必要性：

本公司總經理之職務係負責公司永續經營與長遠發展策略的規劃與執行，遇重大決策時除參考專業人士(如會計師及律師)建議外，由總經理與高階主管(執行副總經理及財務長等)討論決策方向統籌管理經營團隊並向董事會報告，以明確劃分董事長與總經理之職權，歷經近年之公司實際績效表現，足以證明其擔任總經理之能力且深受董事會信任及支持。

另本公司董事長隸屬 Y 世代年輕人，領導風格具備彈性與積極，且目前公司產品定位為首購族，平均客層約 25~45 歲，因此董事長與總經理同一人行銷策略更能貼近消費族群，例如本公司提供歲末油漆服務及開發 APP 線上軟體，提供客戶線上即時服務，更能增加與客戶之黏著度及滿意度。

2.因應措施：

本公司已於 111 年股東常會增加一名獨立董事。截至公開說明書刊印日止，董事會成員除董事長外，其餘董事皆不具員工或經理人身分，以強化董事會之獨立性。

註4：原公司治理主管龔怡菁因職務輪調於民國 113 年 03 月 14 日，解任其經理人身分。

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人(本公司並未設置監察人)

113 年 5 月 31 日單位：股；%

職稱	姓名	性別	年齡	國籍或 註冊地	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	任 股 時 份		現 有 股 在 數		配 偶 、 未 成 年 在 份 股 持 有 股 數	利 名 持 有 股 數	用 他 人 義 份 股 持 有 股 數	主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 其 他 主 管 或 董 事			備 註
								股 數	持 比 股 率	股 數	持 比 股 率						職 稱	姓 名	關 係	
董事長	弘眾投資 有限公司	—	—	中 華 民 國	111.6.23	3 年	102.2.19	15,939,000	20.00	19,126,800	18.79	—	—	—	—	—	—	—	—	註
	代表人 陸紹廷	男	31~40 歲		111.6.23	3 年	102.2.19	3,984,750	5.00	4,781,700	4.70	—	—	—	—	高雄應用科技大學資 訊管理研究所碩士 華友聯市地重劃股份 有限公司董事 承泰市地重劃股份有 限公司董事 華友聯休憩事業股份 有限公司董事 高雄市不動產開發商 業同業公會理事長	華友聯開發(股)公司總經理 華慶開發(股)公司董事長 華友聯建設有限公司董事 華友全建設有限公司董事 弘眾投資有限公司董事 聯鋒開發有限公司董事 長峰興業行負責人 華友慶投資有限公司負責人	—	—	
董事	弘眾投資 有限公司	—	—	中 華 民 國	111.6.23	3 年	102.2.19	15,939,000	20.00	19,126,800	18.79	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人 張柔遠	男	61~70 歲		111.6.23	3 年	107.09.10	—	—	—	—	—	—	—	逢甲大學 臺灣土地銀行第六區 區域中心經理 臺灣土地銀行第五區 區域中心經理	—	—	—	—	
董事	弘眾投資 有限公司	—	—	中 華 民 國	111.6.23	3 年	102.2.19	15,939,000	20.00	19,126,800	18.79	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人 簡文拱	男	61~70 歲		111.6.23	3 年	109.1.2	—	—	—	—	—	—	—	樹德科技大學經濟管 理研究所 法務部矯正機關首長	—	—	—	—	
董事	明智國際 有限公司	—	—	中 華 民 國	111.6.23	3 年	105.6.24	644,490	0.81	773,388	0.76	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人 蔣國川	男	71~80 歲		111.6.23	3 年	105.6.24	171,864	0.22	206,236	0.20	—	—	—	—	淡江大學公共行政系 誠意營造股份有限公司董事 旅東股份有限公司董事 明水控股股份有限公司監察 人 新莊區農會理事長	—	—	—	—
董事	趙培宏	男	61~70 歲	中 華 民 國	111.6.23	3 年	102.2.19	—	—	—	—	—	—	—	美國休士頓大學法學 碩士	味丹國際(控股)有限公司獨 立董事	—	—	—	—

職稱	姓 名	性 別	年 齡	國 籍 或 註 冊 地	選(就)任 日 期	任 期	初 次 選 任 日 期	選 任 時 份		現 有 股		在 數	配 偶、未 成 年		利 用 他 人		義 份	主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 其 他 主 管 董 事 或 備 註		
								股 數	持 比	股 數	持 比		股 數	持 比	股 數	持 比				職 稱	姓 名	關 係
獨立董事	林仁益	男	61~70歲	中華民國	111.6.23	3年	105.6.24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	國立台灣工業技術學 院工程技術研究所營 建工程技術組博士 合發土地開發(股)公司 董事	金屬工業研究發展中心董事 長	—	—	—	—
獨立董事	曾文哲	男	61~70歲	中華民國	111.6.23	3年	107.6.21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	成功大學管理學院高 階管理碩士 高雄銀行(股)公司法人 董事代表人 威致鋼鐵工業(股)公司 獨立董事、審計委員會 委員、薪酬委員 勤業眾信聯合會計師 事務所稅務部執行副 總 勤業眾信聯合會計師 事務所董事 台灣福興工業股份有 限公司監察人	可成科技股份有限公司獨立 董事、審計委員會委員、薪 酬委員 國產建材實業股份有限公司 獨立董事、審計委員會委 員、薪酬委員 東盟開發實業股份有限公司 獨立董事、審計委員會委 員、薪酬委員	—	—	—	—
獨立董事	洪吉山	男	61~70歲	中華民國	111.6.23	3年	108.6.21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	成功大學法律研究所 財政部高雄國稅局局 長 財政部南區國稅局局 長 財政部賦稅署副署長 海景世界企業股份有 限公司獨立董事、審計 委員	平和環保科技股份有限公司 獨立董事、審計委員、薪酬 委員 台郡科技股份有限公司董事 南六企業股份有限公司獨立 董事、審計委員 建準電機工業股份有限公司 獨立董事、審計委員、薪酬 委員	—	—	—	—
獨立董事	柯博昌	男	51~60歲	中華民國	111.6.23	3年	105.6.24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中央大學資訊管 理博士 國立高雄科技大學副 校長 國立高雄應用科技大 學管理學院院長 國立高雄科技大學智 慧商務系教授	—	—	—	—	

註：本公司董事長與總經理為同一人，其原因、合理性、必要性及因應措施說明如下：

1.原因、合理性及必要性

本公司總經理之職務係負責公司永續經營與長遠發展策略的規劃與執行，遇重大決策時除參考專業人士(如會計師及律師)建議外，由總經理與高階主管(執行副總及財務長等)討論決策方向統籌管理經營團隊並向董事會報告，以明確劃分董事長與總經理之職權，歷經近年之公司實際績效表現，足以證明其擔任總經理之能力且深受董事會信任及支持。

另本公司董事長隸屬 Y 世代年輕人，領導風格具備彈性與積極，且目前公司產品定位為首購族，平均客層約 25~45 歲，因此董事長與總經理同一人行銷策略更能貼近消費族群，例如本公司提供歲末油漆服務及開發 APP 線上軟體，提供客戶線上即時服務，更能增加與客戶之黏著度及滿意度。

2.因應措施

本公司已於 111 年股東常會增加一名獨立董事。截至公開說明書刊印日止，董事會成員除董事長外，其餘董事皆不具員工或經理人身分，以強化董事會之獨立性。

2.法人股東之主要股東

113 年 4 月 21 日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東	
	姓 名	持股比例(%)
弘眾投資有限公司	陸炤廷	100.00
明智國際有限公司	蔣伯彥	62.04
	蔣國川	28.73
	蔣岳翰	9.23

3.主要股東為法人者其主要股東：無。

4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
董事長 陸炤廷	一、曾任以下職務，具備 <u>商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 1.華友聯市地重劃股份有限公司董事。 2.承泰市地重劃股份有限公司董事。 3.華友聯休憩事業股份有限公司董事。 4.高雄市不動產開發商業同業公會理事長。 二、未有公司法第 30 條各款情事。	1.本公司董事間，並未具有配偶或二親等以內親屬之關係。	0
董事 張柔遠	一、曾任以下職務，具備 <u>財務專長</u> 。 1.臺灣土地銀行第六區區域中心經理。 2.臺灣土地銀行第五區區域中心經理。 二、未有公司法第 30 條各款情事。	1.本公司董事間，並未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2.未擔任本公司或子公司之董事、獨立董事、監察人、員工等職務。	0
董事 簡文拱	一、曾任以下職務，具備 <u>法律專長</u> 。 1.法務部矯正機關首長。 二、未有公司法第 30 條各款情事。	1.本公司董事間，並未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2.未擔任本公司或子公司之董事、獨立董事、監察人、員工等職務。	0
董事 蔣國川	一、曾任以下職務，具備 <u>商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 1.誠意營造股份有限公司董事。 二、未有公司法第 30 條各款情事。	1.本公司董事間，並未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2.未擔任本公司或子公司之董事、獨立董事、監察人、員工等職務。	0
董事 趙培宏	一、 <u>具有律師之專業資格</u> 。 二、曾任以下職務，具備 <u>法務專長及商務、公司業務所須之工作經驗</u> 。 1.法學法律事務所律師。 2.味丹國際(控股)有限公司獨立董事(現職)。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法	1.本公司董事間，並未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2.未擔任本公司或子公司之董事、獨立董事、監察人、員工等職務。	1

姓名 條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
	人或其代表人身分當選。		
獨立 董事 林仁益	一、曾任職國立應用科技大學(現為國立高雄科技大學)土木系教授(現無擔任教職)，具備 <u>公司業務所須之專業資格</u> 。 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	1.本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 2.本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 3.是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 4.最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0
獨立 董事 曾文哲	一、曾任勤業眾信聯合會計師事務所董事及稅務部執行副總，具備 <u>財務、會計、法律專長</u> 。 二、擔任本公司審計委員會召集人。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	1.本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 2.本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 3.是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：獨立董事曾文哲先生兼任國產建材實業股份有限公司獨立董事，該公司與本公司有財務或業務往來之情事，但該公司產品非屬本公司之主要產品原料，符合獨立性要求。 4.最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	3
獨立 董事 洪吉山	一、曾任財政部高雄國稅局局長、南區國稅局局長、賦稅署副署長，具備 <u>稅務、法務專長</u> 。 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	1.本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 2.本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 3.是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。	3

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
			4.最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	
獨立董事 柯博昌		一、曾任以下職務，具備<u>商務及公司業務</u>所須之工作經驗。 1.華友聯開發股份有限公司獨立董事。 2.國立高雄科技大學智慧商務系教授。 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	1.屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 2.本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 3.是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 4.最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0

5.董事會多元化政策及獨立性之情形：

(1)本公司已於「公司治理實務守則」制訂相關規範，公司董事會成員組成多元化，包括但不限於性別、年齡、國籍及文化、專業背景、專業技能及產業經歷等。

(2)董事會多元化說明：

- ①本公司董事會之組成考量公司營運架構、業務發展方向、未來發展趨勢等各種需求，並評估各種多元化面向，例如：產業經驗(如：房地產、法律、銀行、會計、稅務)、專業能力(如：經營管理、領導決策、危機處理)。
- ②具有各種觀點、見解的多元化董事會將提升決策品質，並有益於公司股東和其他利害關係人。
- ③董事會和管理階層重視包容性與多元性，以符合本公司之價值觀。董事性別、年齡、國籍、是否具員工身分及獨立董事佔比亦為本公司董事會多元化目標。

董事會多元化政策之具體管理目標

項次	多元化項目	具體管理目標
1	產業經驗及專業能力	本公司之董事，具豐富之產業經驗及專業能力，成員之專業能力多元，涵蓋房地產、法律、銀行、會計、稅務等面向，且董事皆具有經營管理、領導決策及危機處理能力，為公司重大決策提供專業建議。
2	性別	本公司為營建業，該行業具產業經驗者多以男性為主，故無女性董事。未來將持續關注具產業知識之女性董事人選，規劃於下屆董事會增加不同性別董事席次。
3	年齡	本公司董事年齡以 61~70 歲居多，於 111 年增列 1 席年齡 41~60 歲之間之董事，已達成年齡層之多元化。
4	國籍	本公司為營建業，該行業與臺灣在地關聯性較強，故無外國籍董事。未來將持續關注熟悉臺灣營建業之外國董事人選，依公司需求延攬外國董事。
5	獨立董事人數及比重	本公司董事共 9 席，獨立董事為 4 席，佔董事席次 44.44%，未來將視公司發展及法令規範，調整獨立董事席次。
6	員工身分之董事比重	本公司董事長兼任總經理，員工身分之董事比重為 11.11%，目標為 1 席以下(含 1 席)，以增進公司治理及董事會獨立性。

董事會多元化目標及達成情形，說明如下：

項次	多元化項目	說明	多元化目標	多元化達成率
1	產業經驗(房地產)	陸炤廷董事長、林仁益獨立董事、張柔遠董事、蔣國川董事，具有 <u>房地產</u> 之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	3 席	133%
2	產業經驗(法律)	趙培宏董事、曾文哲獨立董事、洪吉山獨立董事、簡文拱董事，具有 <u>法律</u> 之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	400%
3	產業經驗(銀行)	張柔遠董事，具 <u>銀行</u> 之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	100%
4	產業經驗(會計)	曾文哲獨立董事，具 <u>會計</u> 之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	100%
5	產業經驗(稅務)	洪吉山獨立董事、曾文哲獨立董事，具有 <u>稅務</u> 之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	200%
6	專業能力(經營管理)	陸炤廷董事長、張柔遠董事、簡文拱董事、蔣國川董事、趙培宏董事、林仁益獨立董事、曾文哲獨立董事、洪吉山獨立董事、柯博昌獨立董事，皆曾任職公司之董事/獨立董事，具經營管理能力。	5 席	180%
7	專業能力(領導決策)	陸炤廷董事長、張柔遠董事、簡文拱董事、蔣國川董事、趙培宏董事、林仁益獨立董事、曾文哲獨立董事、洪吉山獨立董事、柯博昌獨立董事，皆曾任職公司之董事/獨立董事，具領導決策能力。	3 席	300%

項次	多元化項目	說明	多元化目標	多元化達成率
8	專業能力 (危機處理)	陸炤廷董事長、張柔遠董事、簡文拱董事、蔣國川董事、趙培宏董事、林仁益獨立董事、曾文哲獨立董事、洪吉山獨立董事、柯博昌獨立董事，皆曾任職公司之董事/獨立董事，具危機處理能力。	3 席	300%
9	性別	董事 9 席皆為男性。	未來視需求增加女性董事	0%
10	年齡	31~40 歲：1 席、41~60 歲：1 席、61~70 歲：6 席、71~80 歲：1 席。	分布各年齡層	100%
11	國籍	董事全數為中華民國籍。	未來視狀況調整	0%
12	員工身分 董事佔比	陸炤廷董事長兼任本公司總經理。	1 席以下	100%
13	獨立董事 佔比	本公司董事共 9 席，獨立董事為 4 席，佔董事席次 44.44%。	4 席獨立董事	100%

(3)董事會獨立性：

項次	獨立性面向	獨立性說明
1	獨立董事 人數及比重	本公司董事共 9 席，獨立董事為 4 席，佔董事席次 44.44%，並由 4 席獨立董事組成審計委員會。 由林仁益獨立董事、曾文哲獨立董事及洪吉山獨立董事，組成薪酬委員會，獨立董事依法執行職務，本公司之董事會具獨立性。
2	員工身分之 董事比重	本公司董事長兼任總經理，員工身分之董事比重為 11.11%，除董事長以外，其餘董事未擔任本公司或子公司之董事、獨立董事、監察人、員工等職務。
3	獨立董事 任期	1.林仁益獨立董事，擔任本公司第 18 屆、第 19 屆獨立董事、第 20 屆獨立董事。 2.曾文哲獨立董事，擔任本公司第 18 屆、第 19 屆獨立董事、第 20 屆獨立董事。 3.洪吉山獨立董事，擔任本公司第 19 屆獨立董事、第 20 屆獨立董事。 4.柯博昌獨立董事，擔任本公司第 20 屆獨立董事。 上列獨立董事之連續任期，依法均未超過三屆，符合法令獨立性規定。
4	獨立董事 兼任家數	1.林仁益獨立董事，未兼任其他公開發行以上公司之獨立董事。 2.曾文哲獨立董事，兼任可成科技(股)公司、國產建材實業(股)公司、東盟開發實業(股)公司之獨立董事。 3.洪吉山獨立董事，兼任平和環保科(股)公司、南六企業(股)公司、建準電機工業(股)公司之獨立董事。 4.柯博昌獨立董事，未兼任其他公開發行以上公司之獨立董事。 上列獨立董事之兼任家數，依法均未超過三家，符合法令獨立性規定。
5	證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事	1.本公司董事間，並未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2.本公司無監察人，故無監察人間或監察人與董事間具前述關係。 綜上所述，本公司董事會無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，符合法令獨立性規定。

(五)發起人：不適用

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近年度董事(含獨立董事)之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

112 年 12 月 31 日單位：千元；股；%

職稱			姓名		董事酬金						A、B、C及D等 四項總額及占稅 後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、 E、F及G等 七項總額及 占稅後純益 之比例		有無 領取自 公司以 外轉 投資 業母 或公 司金	
					報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C)				業務執行費用 (D)		薪資、獎金及特 支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)					
					本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公司		財務報告 內所有公 司		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司		
董事	董事長	弘眾投資有限公司 代表人:陸焯廷		—	—	—	—	23,615	23,615	36	36	23,651 2.50%	23,651 2.50%	5,530	5,530	—	—	50	—	50	—	29,231 3.09%	29,231 3.09%	—
	董事	弘眾投資有限公司 代表人:張柔遠		—	—	—	—	3,561	3,561	138	138	3,699 0.39%	3,699 0.39%	—	—	—	—	—	—	—	3,699 0.39%	3,699 0.39%	—	
	董事	弘眾投資有限公司 代表人:簡文拱																						
	董事	趙培宏																						
	董事	明智國際有限公司 代表人:蔣國川																						
獨立 董事	獨立董事	林仁益		—	—	—	—	4,737	4,737	149	149	4,886 0.52%	4,886 0.52%	—	—	—	—	—	—	—	4,886 0.52%	4,886 0.52%	—	
	獨立董事	曾文哲																						
	獨立董事	洪吉山																						
	獨立董事	柯博昌																						
1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：獨立董事之酬勞包括車馬費、盈餘分配之酬勞及業務執行費用，盈餘分配之酬勞，係明訂於公司章程內。本公司支付董事之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董事酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其對公司績效貢獻度給予合理報酬。 2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																								

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內 所有公司(H)	本公司	財務報告內 所有公司(I)
低於 1,000,000 元	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠、 弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱、 趙培宏	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠、 弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱、 趙培宏	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠、 弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱、 趙培宏	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠、 弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱、 趙培宏
1,000,000 元（含）～ 2,000,000 元（不含）	明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 林仁益、曾文哲、 洪吉山、柯博昌	明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 林仁益、曾文哲、 洪吉山、柯博昌	明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 林仁益、曾文哲、 洪吉山、柯博昌	明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 林仁益、曾文哲、 洪吉山、柯博昌
2,000,000 元（含）～ 3,500,000 元（不含）	—	—	—	—
3,500,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	—	—	—	—
5,000,000 元（含）～ 10,000,000 元（不含）	—	—	—	—
10,000,000 元（含）～ 15,000,000 元（不含）	—	—	—	—
15,000,000 元（含）～ 30,000,000 元（不含）	弘眾投資有限公司 代表人：陸韶廷	弘眾投資有限公司 代表人：陸韶廷	弘眾投資有限公司 代表人：陸韶廷	弘眾投資有限公司 代表人：陸韶廷
30,000,000 元（含）～ 50,000,000 元（不含）	—	—	—	—
50,000,000 元（含）～ 100,000,000 元（不含）	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	9	9	9	9

(2)監察人之酬金：本公司已成立審計委員會替代監察人，故不適用。

(3)總經理及副總經理之酬金

112 年 12 月 31 日單位：千元；股%

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項總 額及占稅後純益之比例 (%)		領取來自子公 司以外轉投資 事業或母公司 酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公司	財務報告內所 有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	陸炤廷	8,497	8,497	—	—	7,572	7,572	227	—	227	—	16,296 1.72	16,296 1.72	—
執行副總經理	吳家德													
財務長	林紹詳													
副總經理	蘇敬琇													
副總經理	黃雅敏													
副總經理	吳毓真													

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元（含）～ 2,000,000 元（不含）	吳家德、吳毓真	吳家德、吳毓真
2,000,000 元（含）～ 3,500,000 元（不含）	林紹詳、蘇敬琇、黃雅敏	林紹詳、蘇敬琇、黃雅敏
3,500,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	—	—
5,000,000 元（含）～ 10,000,000 元（不含）	陸炤廷	陸炤廷
10,000,000 元（含）～ 15,000,000 元（不含）	—	—
15,000,000 元（含）～ 30,000,000 元（不含）	—	—
30,000,000 元（含）～ 50,000,000 元（不含）	—	—
50,000,000 元（含）～ 100,000,000 元（不含）	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	6	6

(4)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金：不適用。

(5)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112 年 12 月 31 日；單位：千元

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
總經理	陸炤廷	—	260	260	0.03
執行副總經理	吳家德				
財務長	林紹詳				
副總經理	蘇敬琇				
副總經理	黃雅敏				
副總經理	吳毓真				
協理	蔡登福				
公司治理主管	龔怡菁(註)				

註：本公司治理主管龔怡菁於民國 113 年 03 月 14 日解任。

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近兩年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效之未來風險關聯性。

(1)本公司及合併報告所有公司於最近兩年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體稅後純益比率之分析

單位：新臺幣千元；%

職 稱	112 年				111 年			
	本公司金額	占稅後純益比例	財務報告內所有公司金額	占稅後純益比例	本公司金額	占稅後純益比例	財務報告內所有公司金額	占稅後純益比例
董事	32,236	3.41	32,236	3.41	24,861	3.95	24,861	3.95
總經理	5,580	0.59	5,580	0.59	5,789	0.92	5,789	0.92
副總經理	10,716	1.13	10,716	1.13	9,701	1.54	9,701	1.54

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

①董事

董事之酬勞包括車馬費、盈餘分配之酬勞及業務執行費用，盈餘分配之酬勞係明訂於公司章程內。本公司支付董事之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董事酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其對公司績效貢獻度給予合理報酬，相關薪酬合理性經薪資報酬委員會審核。

本公司對董事會績效訂定評估辦法及評估方式，並每年定期執行董事會之績效自我評估，包含對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制、董事會出席率等評量指標之實際執行情形，民國 112 年度評估結果董事會運作績效良好，相關績效考核經董事會審核。

②總經理及副總經理

為激勵高階經理人、傑出專業人才及全體員工重視長期綜合績效表現，達到永續經營，112 年目標執行現況：總經理及高階經理人績效目標設有永續績效指標，並連結於變動獎酬，113 年長期目標：擴大薪酬與永續績效連結實施對象至主管級人員。

建立與環保/節能/減碳目標相關之獎勵/考核/績效指標-薪酬與永續績效連結：

A.112 年(短期目標)：規劃將 ESG 中淨零減碳目標納入總經理年度績效目標，並規劃權重占比。

B.113~115 年(中期目標)：

a.強化薪酬與永續績效連結，實施對象納入高階主管，並規劃權重占比。

b.單位 KPI 與淨零目標連結：評估及研擬連結項目及比重。

c.研擬淨零減碳目標納入個人「行為考核指標」。

C.116~120 年(長期目標)：

a.強化薪酬與永續績效連結實施對象擴及主管級人員。

b.單位 KPI 與淨零永續目標連結：確認連結項目及比重，於 117 年前列入單位 KPI。

c.研擬淨零減碳目標納入個人「行為考核指標」。

長期績效目標：總經理及高階主管長期激勵績效目標含未來 3 年及子公司財務績效表現、長期策略執行成效、TSR 股東價值，同時需考量風險管理、公司治理及「永續指標」加權占比 15%，將落實推動永續目標，連結經理人對長期績效的責任與擔當。

總經理短期績效目標：永續及內控指標權重占比 20%，致力實踐三大永續承諾，重視誠信經營、法令遵循及風險控管，實踐 ESG 各項重點工作（含關注氣候風險並推動淨零具體作為指標占比 10%）。

總經理短期績效目標

指標項目	權重占比	說明
財務指標	30%	公司財務績效及相較同業表現水準，如總資產、營收表現、EPS 等
策略指標	40%	依據未來中長期策略展開之目標，如數位賞屋、永續承諾達成、情形重大主題因應調適作為等
永續及內控指標	20%	致力實踐三大永續承諾，重視誠信經營、法令遵循及風險控管，實踐 ESG 各項重點工作
管理指標	10%	人才培育為企業永續經營之關鍵，人才發展與職業安全的推動作為

高階主管短期永續績效目標

指標項目	權重占比	說明
重大主題 因應調適	10~15%	1.重大主題之因應調適作為，如風險管理、公司治理、資訊安全管理，除納入總經理績效目標亦推展至各高階主管短期績效指標 2.各部門設置 KPI 永續指標占比至少 8%，依各部門職掌規劃永續經營目標並納入高階主管短期績效目標且連動當年度獎酬
有效節能&減碳	5~10%	為推動公司有效持續節能&減碳，將環保、節能、減碳項目列入相關權責高階主管績效指標，分別為： 1.提升無紙化作業，如使用電子簽核系統、電子檔案歸檔、無紙化會議等 2.建案採用綠建材、節能衛浴設備等
職業安全衛生的推動	5%	為加強全體員工環境安全衛生環境，制定節能減碳及環境管理政策，以落實該政策與目標

高階主管短期永續績效指標：重大主題因應調適 10%~15%、減緩氣候變遷與調適 5~10%(視主管職務而有不同)、職業安全衛生推動 5%。

本公司經理人給付酬勞之政策，依據本公司「董事及經理人薪酬辦法」辦理。薪資、獎金，係依所擔任之職位、所承擔之責任及對本公司營運目標之貢獻度，並參酌同業水準議定之。本公司依「員工績效管理辦法」執行之年度績效評核結果，作為經理人獎金核發之參考依據。

③訂定酬金之程序

A.為定期評估董事及經理人之薪資報酬，分別以本公司「董事會績效評估辦法」及適用經理人與員工之「員工績效管理辦法」所執行之評核結果為依據，另有關董事長及總經理之薪酬係依據本公司「董事及經理人薪酬辦法」及連結公司經營績效指標訂定，並提送董事會核議，為充分顯現經營績效指標達成情形，董事長之績效衡量標準係以營運、治理及財務結果相關之公司年度經營指標結果為衡量基礎。

董事酬金之評核範圍包含：每股盈餘、連帶保證責任比率、客戶售後服務滿意度及企業社會責任評鑑等 4 項指標；總經理之績效衡量評核範圍則包含：營運風險管理、督導財務計畫之執行、營收管理、推動友善客戶售服 app、加強內部控制、落實工安與管理等主要工作職掌相關之各項績效目標。

B.112 年度董事會、董事成員及各功能性委員會成員績效自評結果均為顯著超越標準，政府政策對建築業的各種管制且中央銀行持續規範金融機構對營建產業之各項限縮政策，加上通貨膨脹持續的影響及缺工料漲，導致整體經營環境嚴峻，本公司仍戮力以迅速且穩健應對部署公司各項挑戰，爰本公司 112 年度經理人績效評核結果，所有經理人之表現均達成或超越所預定之目標要求，本公司年度經營指標之評估結果亦已達最高標準。

④與經營績效及未來風險之關聯性

本公司於 100 年 12 月成立薪資報酬委員會，由薪資報酬委員會依據「薪資報酬委員會組織規程」第七條之規定，參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效、產業未來經營風險及發展趨勢之關聯合理性，至少每年召開二次會議檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，評估並訂定董事及經理人之薪資報酬，薪資報酬委員會將評估結果提出建議，再提交董事會討論，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

四、資本及股份

(一)股份種類

113 年 5 月 31 日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	101,783,528	238,216,472	340,000,000	上市公司股票

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動情形

113 年 5 月 31 日；單位：除發行價格為元外餘為千元；千股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	現金以外之財產抵充股款者	其他
56.01	100	40	4,000	40	4,000	現金增資 4,000	—	
59.11	100	600	60,000	360	36,000	現金增資 32,000	—	
61.06	100	600	60,000	432	43,200	現金增資 7,200	—	
62.03	100	600	60,000	500	50,000	現金增資 6,800	—	
63.06	100	1,000	100,000	900	90,000	盈餘轉增資 40,000	—	
64.01	100	1,080	108,000	1,080	108,000	盈餘轉增資 18,000	—	
67.12	10	20,000	200,000	20,000	200,000	現金增資 200 盈餘轉增資 19,440 資本公積 72,360	—	
73.11	10	25,000	250,000	25,000	250,000	現金增資 50,000	—	註 1
75.10	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金增資 50,000	—	註 2
76.07	10	50,000	500,000	50,000	500,000	現金增資 110,000 盈餘轉增資 69,000 資本公積 21,000	—	註 3
77.08	10	80,000	800,000	75,000	750,000	現金增資 137,000 盈餘轉增資 110,000 員工紅利 3,000	—	註 4
78.08	10	120,000	1,200,000	120,000	1,200,000	現金增資 300,000 盈餘轉增資 37,500 資本公積 112,500	—	註 5
79.09	10	240,000	2,400,000	168,000	1,680,000	現金增資 360,000 資本公積 120,000	—	註 6
84.06	10	240,000	2,400,000	240,000	2,400,000	現金增資 720,000	—	註 7
85.05	10	336,000	3,360,000	264,000	2,640,000	資本公積 240,000	—	註 8
86.06	10	500,000	5,000,000	290,400	2,904,000	資本公積 264,000	—	註 9
87.06	10	500,000	5,000,000	319,440	3,194,400	資本公積 290,400	—	註 10
90.02	10	500,000	5,000,000	310,000	3,100,000	庫藏股減資 94,400	—	註 11
90.06	10	500,000	5,000,000	300,000	3,000,000	庫藏股減資 100,000	—	註 12
92.07	10	500,000	5,000,000	330,000	3,300,000	資本公積 300,000	—	註 13
95.04	10	500,000	5,000,000	314,000	3,140,000	庫藏股減資 160,000	—	註 14
95.10	10	500,000	5,000,000	307,000	3,070,000	庫藏股減資 70,000	—	註 15

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
96.08	10	340,000	3,400,000	337,700	3,377,000	資 本 公 積 307,000	—	註 16
98.02	10	340,000	3,400,000	330,000	3,300,000	庫藏股減資77,000	—	註 17
100.07	10	340,000	3,400,000	330,619	3,306,192	盈餘轉增資 6,192	—	註 18
101.06	10	340,000	3,400,000	60,000	600,000	現金減資2,706,192	—	註 19
104.09	10	340,000	3,400,000	69,000	690,000	盈餘轉增資 90,000	—	註 20
105.09	10	340,000	3,400,000	75,900	759,000	盈餘轉增資 69,000	—	註 21
107.07	10	340,000	3,400,000	79,695	796,950	盈餘轉增資 37,950	—	註 22
108.07	10	340,000	3,400,000	95,634	956,340	盈餘轉增資 159,390	—	註 23
110.12	35.7	340,000	3,400,000	95,718	957,180	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 840	—	註 24
111.04	35.7	340,000	3,400,000	96,103	961,036	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 2,381	—	註 25
	40					華友聯二(可轉換 公司債)轉換 1,475		
111.05	35.7	340,000	3,400,000	96,199	961,995	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 84	—	註 26
	40	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 875	—	
111.09	33.3	340,000	3,400,000	96,289	962,889	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 868	—	註 27
	37.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 25	—	
111.12	33.3	340,000	3,400,000	96,622	966,222	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 3,333	—	註 28
112.04	33.3	340,000	3,400,000	96,968	969,688	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 2,102	—	註 29
	37.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 1,364	—	
112.05	33.3	340,000	3,400,000	97,217	972,171	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 2,162	—	註 30
	37.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 321	—	
112.08	30.7	340,000	3,400,000	97,286	972,855	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 390	—	註 31
	34.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 294	—	
112.12	30.7	340,000	3,400,000	97,974	979,744	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 4,069	—	註 32
	34.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 2,820	—	
113.03	30.7	340,000	3,400,000	99,708	997,078	華友聯一(可轉換 公司債)轉換 1,433	—	註 33
	34.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換 公司債)轉換 15,901	—	

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
113.05	30.7	340,000	3,400,000	101,784	1,017,835	華友聯一(可轉換公司債)轉換 7,589	—	註 34
	34.4	340,000	3,400,000			華友聯二(可轉換公司債)轉換 13,168	—	

註 1：73.11.13(73)台財證(一)第 3176 號

註 2：75.10.20(75)台財證(一)第 14988 號

註 3：76.7.7(76)台財證(一)第 13342 號

註 4：77.8.5(77)台財證(一)第 08818 號

註 5：78.8.4(78)台財證(一)第 01577 號

註 6：79.9.11(79)台財證(一)第 02225 號

註 7：84.6.7(84)台財證(一)第 01359 號

註 8：85.5.23(85)台財證(一)第 31375 號

註 9：86.6.5(86)台財證(一)第 44174 號

註 10：87.6.29(87)台財證(一)第 56050 號

註 11：90.2.5(90)台財證(三)第 104443 號

註 12：90.6.20(90)台財證(三)第 140222 號

註 13：92.7.9 台財證一字第 0920130529 號

註 14：94.12.8 金管證三字第 0940157291 號、95.2.10 金管證三字第 0950104785 號、95.3.23 金管證三字第 0950110133 號

註 15：95.6.23 金管證一字第 0950127385 號、95.10.19 金管證三字第 0950148928 號

註 16：96.7.17 金管證一字第 0960037042 號

註 17：97.10.7 金管證三字第 0970053392 號、97.12.17 金管證三字第 0970069348 號

註 18：100.7.21 金管證發字第 1000033938 號

註 19：101.6.13 金管證發字第 1010025376 號

註 20：104.8.3 金管證發字第 1040029338 號

註 21：105.7.14 金融監督管理委員會核准申報生效在案

註 22：107.7.18 金融監督管理委員會核准申報生效在案

註 23：108.7.17 金融監督管理委員會核准申報生效在案

註 24：110.12.08 經濟部變更登記完成在案

註 25：111.04.19 經濟部變更登記完成在案

註 26：111.05.27 經濟部變更登記完成在案

註 27：111.09.06 經濟部變更登記完成在案

註 28：111.12.02 經濟部變更登記完成在案

註 29：112.04.06 經濟部變更登記完成在案

註 30：112.05.26 經濟部變更登記完成在案

註 31：112.08.22 經濟部變更登記完成在案

註 32：112.12.06 經濟部變更登記完成在案

註 33：113.03.28 經濟部變更登記完成在案

註 34：113.06.03 經濟部變更登記完成在案

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形：無此情形。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

113年4月21日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	0	1	52	12,903	31	12,987
持有股數	0	314	66,833,830	32,774,755	2,772,882	102,381,781
持股比例	0.00%	0.00%	65.28%	32.01%	2.71%	100.00%

註：依113年3月31日止普通股股數99,707,766股，加計可轉債已轉換股份2,674,015股。

2.股權分散情形

113年4月21日；單位：股

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	11,073	1,581,524	1.54%
1,000 至 5,000	1,509	2,730,124	2.67%
5,001 至 10,000	159	1,246,062	1.22%
10,001 至 15,000	47	600,867	0.59%
15,001 至 20,000	40	729,983	0.71%
20,001 至 30,000	30	745,404	0.73%
30,001 至 40,000	25	897,596	0.88%
40,001 至 50,000	12	574,035	0.56%
50,001 至 100,000	38	2,722,147	2.66%
100,001 至 200,000	21	3,011,694	2.94%
200,001 至 400,000	12	3,102,127	3.03%
400,001 至 600,000	6	2,890,027	2.82%
600,001 至 800,000	3	2,076,948	2.03%
800,001 至 1,000,000	0	0	0%
1,000,001 以上	12	79,473,243	77.62%
合計	12,987	102,381,781	100.00%

註：依113年3月31日止普通股股數99,707,766股，加計可轉債已轉換股份2,674,015股。

3.主要股東名單

113年4月21日；單位：股

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
弘眾投資有限公司	19,126,800	18.68%
良益投資有限公司	9,352,557	9.13%
吉野投資股份有限公司	8,833,683	8.63%
禾舜投資有限公司	8,742,520	8.54%
冠金投資股份有限公司	7,863,950	7.68%
陸炤文	7,652,313	7.47%
陸炤廷	4,781,700	4.67%
華友慶投資有限公司	4,660,000	4.55%

股份	持 有 股 數	持 股 比 例
主要股東名稱		
張晉誠	3,190,360	3.12%
京冠投資有限公司	2,929,500	2.86%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情事。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	111 年度		112 年度		113 年度截至 5 月 31 日止	
		持有股數 增（減）數	質押股數 增（減）數	持有股數 增（減）數	質押股數 增（減）數	持有股數 增（減）數	質押股數 增（減）數
董事長	弘眾投資有限公司	—	—	—	—	—	—
代表人	陸炤廷	—	—	—	—	—	—
董事	弘眾投資有限公司	—	—	—	—	—	—
代表人	張柔遠	—	—	—	—	—	—
代表人	簡文拱	—	—	—	—	—	—
董事	明智國際有限公司	—	—	—	—	—	—
代表人	蔣國川	—	—	—	—	—	—
董事	陳良瀚(註 1)	—	—	—	—	—	—
董事	趙培宏	—	—	—	—	—	—
獨立董事	林仁益	—	—	—	—	—	—
獨立董事	曾文哲	—	—	—	—	—	—
獨立董事	洪吉山	—	—	—	—	—	—
獨立董事	柯博昌(註 2)	—	—	—	—	—	—
經理人	陸炤廷	—	—	—	—	—	—
經理人	吳家德	—	—	—	—	—	—
經理人	林紹詳	5,000	—	—	—	—	—
經理人	蘇敬琇	2,000	—	—	—	—	—
經理人	黃雅敏	3,000	—	—	—	—	—
經理人	吳毓真	—	—	—	—	—	—
經理人	蔡登福	—	—	—	—	—	—
經理人	龔怡菁(註 3)	—	—	—	—	—	—
大股東	弘眾投資有限公司	—	—	—	—	—	—

註 1：陳良瀚先生於 111 年 6 月 23 任期屆滿解任。

註 2：柯博昌先生於 111 年 6 月 23 新選任。

註 3：經理人龔怡菁於民國 113 年 03 月 14 日因職務輪調，解任其經理人身分。

(2)股東股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

113 年 4 月 21 日；單位：股；%

姓名（註 1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註 3）		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱（或姓名）	關係	
弘眾投資有限公司	19,126,800	18.68	—	—	—	—	華友慶投資 禾舜投資 京冠投資 陸韶文 陸韶廷	代表人相同 弘眾代表人與禾舜代表人為二親等 弘眾代表人與京冠代表人為二親等 弘眾代表人二親等 弘眾之代表人	
代表人：陸韶廷	4,781,700	4.67	—	—	—	—	陸韶文 禾舜投資 京冠投資 弘眾投資 華友慶投資	互為二親等 與禾舜代表人為二親等 與京冠代表人為二親等 弘眾之代表人 華友慶之代表人	
良益投資有限公司	9,352,557	9.13	—	—	—	—	—	—	
代表人：呂水波	—	—	—	—	—	—	—	—	
吉野投資股份有限公司	8,833,683	8.63	—	—	—	—	冠金投資 陳建良	代表人相同 吉野之代表人	
代表人：陳建良	—	—	—	—	—	—	吉野投資 冠金投資	吉野之代表人 冠金之代表人	
禾舜投資有限公司	8,742,520	8.54	—	—	—	—	京冠投資 弘眾投資 華友慶投資 陸韶廷 陸韶文	代表人相同 禾舜代表人與弘眾代表人為二親等 禾舜代表人與華友慶代表人為二親等 禾舜代表人二親等 禾舜之代表人	
代表人：陸韶文	7,652,313	7.47	—	—	—	—	陸韶廷 弘眾投資 華友慶投資 禾舜投資 京冠投資	互為二親等 與弘眾代表人為二親等 與華友慶代表人為二親等 禾舜之代表人 京冠之代表人	
冠金投資股份有限公司	7,863,950	7.68	—	—	—	—	吉野投資 陳建良	代表人相同 冠金之代表人	

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係	
代表人：陳建良	—	—	—	—	—	—	冠金投資 吉野投資	冠金之代表人 吉野之代表人	
陸韶文	7,652,313	7.47	—	—	—	—	禾舜投資 京冠投資 弘眾投資 華友慶投資 陸韶廷	禾舜之代表人 京冠之代表人 弘眾代表人之二親等 華友慶代表人之二親等 互為二親等	
陸韶廷	4,781,700	4.67	—	—	—	—	弘眾投資 華友慶投資 禾舜投資 京冠投資 陸韶文	弘眾之代表人 華友慶之代表人 禾舜代表人之二親等 京冠代表人之二親等 互為二親等	
華友慶投資有限公司	4,660,000	4.55	—	—	—	—	弘眾投資 禾舜投資 京冠投資 陸韶文 陸韶廷	代表人相同 華友慶代表人與禾舜代表人為二親等 華友慶代表人與京冠代表人為二親等 華友慶代表人二親等 華友慶之代表人	
代表人：陸韶廷	4,781,700	4.67	—	—	—	—	陸韶文 禾舜投資 京冠投資 弘眾投資 華友慶投資	互為二親等 與禾舜代表人為二親等 與京冠代表人為二親等 弘眾之代表人 華友慶之代表人	
張晉誠	3,190,360	3.12	—	—	—	—	—	—	
京冠投資有限公司	2,929,500	2.86	—	—	—	—	禾舜投資 弘眾投資 華友慶投資 陸韶廷 陸韶文	代表人相同 京冠代表人與弘眾代表人為二親等 京冠代表人與華友慶代表人為二親等 京冠代表人二親等 京冠之代表人	
代表人：陸韶文	7,652,313	7.47	—	—	—	—	陸韶廷 弘眾投資 華友慶投資 禾舜投資 京冠投資	互為二親等 與弘眾代表人為二親等 與華友慶代表人為二親等 禾舜之代表人 京冠之代表人	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元/股

年 度		111 年	112 年	113 年度 截至 3 月 31 日
項 目	最 高	69.40	84.30	117.50
	最 低	52.70	53.30	82.00
每股市價 (註 1)	平 均	61.33	65.28	97.93
每股淨值 (註 2)	分 配 前	33.81	38.30	31.95
	分 配 後	28.66	32.29(註 8)	31.95
每股盈餘	加權平均股數(股)		96,380,374	97,572,996
	每股盈餘 (註 3)	調整前	6.54	9.69
		調整後	6.54	9.69(註 8)
每股股利	現 金 股 利		5.15629982	6.0170000 (註 8 及 10)
	無償配股	盈餘配股	—	1.002 (註 8 及 10)
		資本公積配股	—	—
	累積未付股利(註 4)		—	—
投資報酬 分析	本益比(註 5)		9.38	6.74
	本利比(註 6)		11.89	10.85
	現金股利殖利率(註 7)		8.41	9.22

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：112 年度盈餘分配案，業經 113 年 3 月 14 日董事會通過，現金股利已由董事會決議分配，其餘於 113 年 6 月 19 日股東常會決議。

註 9：以盈餘增資配股時，按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊如下：不適用。

註 10：本公司如嗣後因法令變更或主管機關調整或本公司因買回、註銷、公司債股份轉換、發行新股或其他影響股份變動原因，致影響流通在外股份數量，股東配息比率因此發生變動時，授權董事長全權處理之。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策：

(1)本公司章程之股利政策相關規定如下：

第二十五條：公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於千分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞以股票或現金為之，董事酬勞僅得以現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。其給付對象包含符合董事會所訂條件之從屬公司員工。

第二十五條之一：本公司年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

(2)上開章程有關股利政策之規定，係審酌本公司所處之經營環境及產業循環階段而定，本公司目前正值成長階段，未來股利政策將視業務或轉投資需要、股市狀況及相關因素酌予調整之。

2.本年度擬(已)議股利分配之情形：

本公司 112 年度稅後淨利新臺幣 945,938,347 元，提列法定盈餘公積新臺幣 94,593,835 元，當年度可供分配盈餘新臺幣 851,344,512 元，董事會已決議通過分派現金股利新臺幣 600,000,000 元及股票股利新臺幣 100,000,000 元，該分派金額已佔當年度可供分配盈餘為 82%，上述現金股利已於 113 年 3 月 14 日董事會決議分配；股票股利已於 113 年 6 月 19 日股東常會決議，本公司近幾年的盈餘分配案皆已落實維護股東權益，將本公司營運利潤回饋股東。

(六)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司可轉換公司債債權人陸續執行轉換權，本次股東會擬議之無償配股佔已發行股本比率隨著該項轉換權逐漸調降，本公司未來營業績效及每股盈餘均樂觀成長，故本公司預期此次無償配股對於營業績效及每股盈餘應無顯著影響。

(七)員工、董事及監察人酬勞:(本公司未設置監察人)

1.公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

(1)董事酬勞：不高於百分之三。

(2)員工酬勞：不低於千分之一。

2.本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

本期之員工酬勞及董事酬勞，於年度個體及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。

3.董事會通過分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形：無。

	現金員工酬勞	現金董事酬勞
113年3月14日董事會 決議配發金額	<u>\$1,063,770</u>	<u>\$31,913,101</u>
112年度財務報表 認列金額	<u>1,063,770</u>	<u>31,913,101</u>
差異數	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：本公司 112 年度酬勞分派，業經 113 年 3 月 14 日董事會決議通過，並於 113 年 6 月 19 日提報股東常會。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

112 年度員工及董事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 112 年度個體及合併財務報告之認列金額並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)尚未償還及辦理中之公司債：

公 司 債 種 類	108 年國內第一次 有擔保轉換公司債	109 年國內第二次 有擔保轉換公司債	110 年國內第一次 有擔保普通公司債	112 年國內第一次 有擔保普通公司債
發 行 日 期	民國 109 年 1 月 17 日	民國 109 年 12 月 1 日	民國 110 年 6 月 29 日	民國 112 年 9 月 21 日
面 額	新臺幣 100,000 元	新臺幣 100,000 元	新臺幣 1,000,000 元	新臺幣 1,000,000 元
發行及交易地點	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國
發 行 價 格	新臺幣 107.73 元	新臺幣 101.00 元	新臺幣 100.00 元	新臺幣 100.00 元
總 額	新臺幣 300,000,000 元	新臺幣 1,000,000,000 元	新臺幣 1,000,000,000 元	新臺幣 1,500,000,000 元
利 率	票面利率 0%	票面利率 0%	票面利率 0.58%	票面利率 1.80%
期 限	5 年期，到期日：民國 114 年 1 月 17 日	5 年期，到期日：民國 114 年 12 月 1 日	5 年期，到期日：民國 115 年 6 月 29 日	5 年期，到期日：民國 117 年 9 月 21 日
保 證 機 構	第一商業銀行股份有限公司 前鎮分行	第一商業銀行股份有限公司 高雄分行	第一商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
受 託 人	凱基商業銀行股份有限公司	臺灣新光商業銀行股份有限 公司	臺灣新光商業銀行股份有限 公司	臺灣新光商業銀行股份有限 公司
承 銷 機 構	第一金證券股份有限公司	第一金證券股份有限公司	第一金證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
簽 證 律 師	彭義誠律師 (翰辰法律事務所)	彭義誠律師 (翰辰法律事務所)	彭義誠律師 (翰辰法律事務所)	邱雅文律師 (遠東聯合法律事務所)
簽 證 會 計 師	劉裕祥會計師、郭麗園會計 師(勤業眾信聯合會計師事務 所)	劉裕祥會計師、郭麗園會計 師(勤業眾信聯合會計師事務 所)	劉裕祥會計師、許瑞軒會計 師(勤業眾信聯合會計師事務 所)	劉裕祥會計師、許瑞軒會計 師(勤業眾信聯合會計師事務 所)
償 還 方 法	除債券持有人依發行及轉換 辦法第十條轉換為本公司普 通股，或本公司依第十八條	除債券持有人依發行及轉換 辦法第十條轉換為本公司普 通股，或本公司依第十八條	本公司債發行期限為五年 期，到期一次還本。	若本公司未執行提前贖回 權，到期一次還本。

公 司 債 種 類	108 年國內第一次 有擔保轉換公司債	109 年國內第二次 有擔保轉換公司債	110 年國內第一次 有擔保普通公司債	112 年國內第一次 有擔保普通公司債
	提前贖回，或依第十九條行使賣回權，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時，按債券面額以現金一次償還。	提前贖回，或依第十九條行使賣回權，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時，按債券面額以現金一次償還。		
未 償 還 本 金	截至民國 113 年 6 月 24 日止，未償還本金為新臺幣 187,200,000 元	截至民國 113 年 6 月 24 日止，未償還本金為新臺幣 838,900,000 元	截至民國 113 年 6 月 24 日止，未償還本金為新臺幣 1,000,000,000 元	截至民國 113 年 6 月 24 日止，未償還本金為新臺幣 1,500,000,000 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	請參閱國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法	請參閱國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法	無	本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回前 30 日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，贖回本公司債。若本公司未執行提前贖回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。
限 制 條 款	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用

公 司 債 種 類		108 年國內第一次 有擔保轉換公司債	109 年國內第二次 有擔保轉換公司債	110 年國內第一次 有擔保普通公司債	112 年國內第一次 有擔保普通公司債
附其 他權 利	截至公開說 明書刊印日 止已轉換(交 換或認股)普 通股、海外存 託憑證或其 他有價證券 之金額	公司債截至民國 113 年 6 月 24 日，累計已轉換新臺幣 112,800,000 元。	公司債截至民國 113 年 6 月 24 日，累計已轉換新臺幣 161,100,000 元。	普通公司債不適用	普通公司債不適用
	發行及轉換(交 換或認股)辦法	依國內第一次有擔保轉換公 司債發行及轉換辦法辦理	依國內第二次有擔保轉換公 司債發行及轉換辦法辦理	普通公司債不適用	普通公司債不適用
發行及轉換、交換或認 股辦法、發行條件對股 權可能稀釋情形及對 現有股東權益影響		若依現有轉換價格計算，公 司債全數轉換為普通股時將 增加普通股 6,603 千股占發 行股份總數比率 6.49%，逐步 轉換對股東權益影響有限。	若依現有轉換價格計算，公 司債全數轉換為普通股時將 增加普通股 25,299 千股占發 行股份總數比率 24.86%，逐 步轉換對股東權益影響有 限。	普通公司債不適用	普通公司債不適用
交換標的委託保管機 構名稱		不適用	不適用	普通公司債不適用	普通公司債不適用

(二)一年內到期之公司債：詳前述

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者：

轉換公司債資料

單位：新臺幣元

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債		
項目	年度	111 年	112 年	113 年度截至 5 月 31 日
	最高	192	268	506
轉換 公司債 市價	最低	160	162	270
	平均	166.45	239.63	343.4
轉換價格		35.7 (自 110 年 8 月 8 日) 33.3 (自 111 年 8 月 1 日)	33.3 (自 111 年 8 月 1 日) 30.7 (自 112 年 7 月 31 日)	30.7 (自 112 年 7 月 31 日)
發行(辦理) 日期及發行時 轉換價格		發行日期：109 年 1 月 17 日 發行時轉換價格：40 元		
履行轉換義務 方式		依發行及轉換辦法規定，發行新股		

單位：新臺幣元

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債		
項目	年度	111 年	112 年	113 年度截至 5 月 31 日
	最高	173	238	470
轉換 公司債 市價	最低	140	144.35	227
	平均	157.46	197.01	238.75
轉換價格		40 (自 110 年 8 月 8 日) 37.4 (自 111 年 8 月 1 日)	37.4 (自 111 年 8 月 1 日) 34.4 (自 112 年 7 月 31 日)	34.4 (自 112 年 7 月 31 日)
發行(辦理) 日期及發行時 轉換價格		發行日期：109 年 12 月 1 日 發行時轉換價格：42 元		
履行轉換義務 方式		依發行及轉換辦法規定，發行新股		

(四)已發行交換公司債者：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者：無。

(六)已發行附認股權公司債者：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證辦理之情形：無。

八、員工認股權憑證辦理之情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務之主要內容

- ①購地，並委託營造廠商興建商業大樓、住宅等業務。如：高雄市左營區、前鎮區、高雄市小港區、高雄市楠梓區及台南市南區大樓住宅之營建與出售業務。
- ②房地出租及出售：投資性不動產等資產出租中。楊梅上田段之丁種建築用地出售事宜。

(2)主要產品及營業比重

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	111 年度		112 年度		113 年第一季	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例
營建收入	3,921,034	99.53%	1,602,250	98.39%	11,648	58.00%
租金收入	18,691	0.47%	26,161	1.61%	8,436	42.00%
合計	3,939,725	100.00%	1,628,411	100.00%	20,084	100.00%

註：111 年度營建收入含其他收入 1 千元。

(3)公司目前之商品（服務）項目:住宅大樓等

(4)計劃開發之新產品

大樓、住家、店面、商場、停車位。積極興建與銷售，並活化既有資產，積極規劃租售，以增加收入。

2.產業概況

(1)產業現況與發展

營建業係一總和名稱，主要由營造業、建設業、工程顧問業及建築師事務所等次產業所組成，其中建設業屬不動產投資與開發，以自地委建或與地主合建方式為主要業務。營建業與其他產業之關聯性既深又廣，隨景氣的循環，對於水泥、鋼鐵、機械設備、運輸、居家裝潢、金融等產業影響重大，進而影響國內勞工失業率及經濟成長，其重要性可見一斑。近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約介於 6~11%間，對國民所得貢獻比重高，故營建產業之興衰、健全與經濟成長息息相關；反之，廠房擴張、民間投資與消費增加等整體景氣蓬勃發展，對於不動產發展亦有提升的效果。

以下茲就國際經濟情勢、國內景氣概況、經濟成長與營建產業之發展及化學材料產業之景氣概況分述如下：

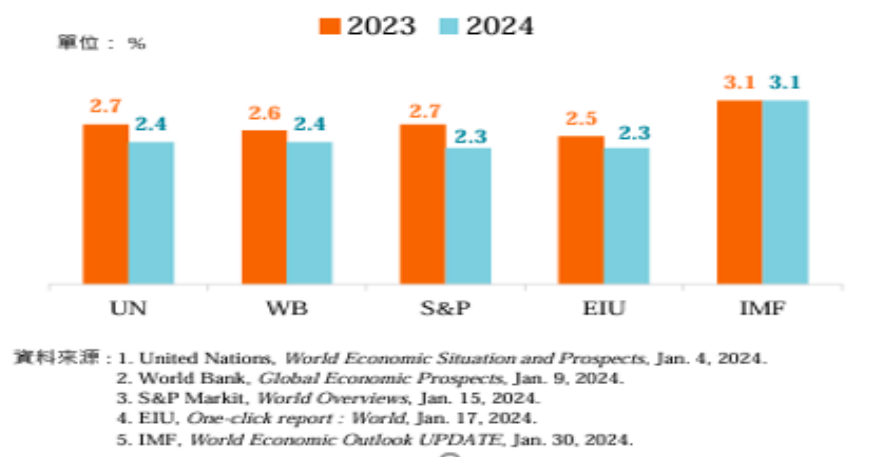
①國際經濟情勢

依台灣經濟研究院景氣預測中心發佈，近3年國際經濟受到疫情、俄烏戰爭以及高通膨等因素接連衝擊，復甦進展遲緩，112年度全球央行緊縮貨幣政策累積效應影響終端需求，全球經濟成長動能疲弱，所幸112年下半年通膨降溫，主要央行陸續暫緩升息。區域經濟部分，受惠於消費強勁、製造業回流美國帶動固定投資，美國經濟表現意外穩健；歐元區則因俄羅斯將能源武器化，影響歐洲能源供應，加上高通膨、全球需求下降，拖累經濟表現。亞洲部分，日本內需及觀光業表現佳，使其經濟成長率上升至近年新高；而中國大陸民眾消費意願低迷及房地產不振影響，大陸疫後經濟復甦未如預期強勁。依IMF最新報告數據顯示，112年度全球經濟成長從111年度的3.5%下滑至3.1%，其中發達國家的經濟成長自111年度的2.6%下降至1.6%(下滑原因是歐元區經濟體表現不佳，經濟成長從111年度的3.4%下滑至0.5%)，而新興市場國家的經濟成長則在中國經濟增長5.2%的帶動下，維持111年度4.1%的水平。

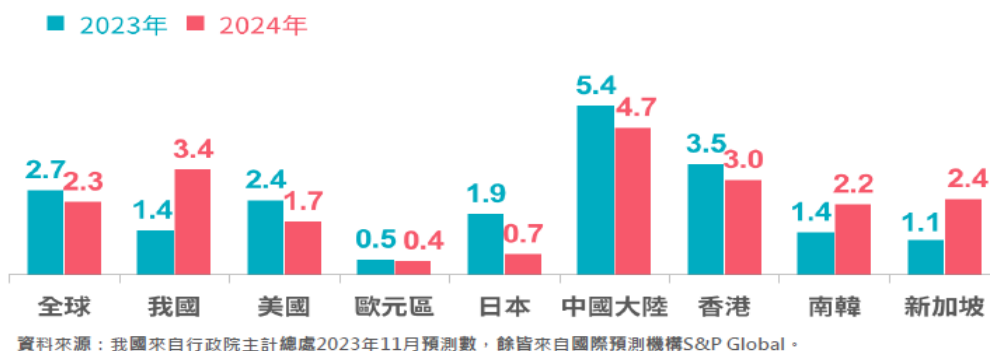
依據台灣經濟研究院113年1月國內總體經濟預測暨景氣動向調查新聞稿，觀察近期國際主要經濟體經濟情勢，美國方面，112年12月零售銷售表現強勁，製造業景氣續呈緊縮但已出現些微好轉。在歐元區方面，12月經濟信心指數已連續三個月回升，製造業信心小幅改善，服務業信心指數相對明顯走升。在日本方面，製造業景氣受到中國、歐洲及北美需求減少影響，續呈現下跌趨勢，而服務業景氣則受惠於新業務擴展，出現小幅成長。在中國方面，固定資產投資增速仍受到房地產景氣低迷拖累，然工商業活動持續復甦，使得112年第四季GDP年增率由上季4.9%上升至5.2%。整體而言，儘管美歐製造業景氣續呈萎縮，但已有小幅改善，日本製造業因全球需求減少而下滑，服務業則因新業務擴展稍微成長，中國仍受房地產低迷拖累，但工商業活動復甦。

展望113年度，由經濟部統計處113年1月發佈之當前經濟情勢概況顯示，雖全球通膨趨緩，各國緊縮貨幣政策漸歇，惟受升息效應持續干擾消費與投資，加以美中之間經濟制裁(晶片及金屬稀土禁令)擴大；極端氣候可能導致糧食短缺，使全球供應鏈緊張；綠色科技補貼競賽演變成全球貿易戰；俄烏戰爭、加薩走廊衝突及紅海危機未歇，加上113年度美國、部分歐洲國家、印度、印尼，以及台灣選舉等政治因素紛擾，為經濟增添諸多不確定性，恐抑制全球經濟成長力道。國際預測機構S&P Global 1月15日發佈預測，預估113年度美國經濟成長1.7%、歐元區成長0.4%、中國大陸成長4.7%，經濟成長動能皆較去年稍降。由於主要國家緊縮貨幣政策的滯後效應浮現，限制113年度的全球經濟活動，故國際主要預測機構皆認為113年度全球經濟成長速度較112年度放緩。就世界銀行(WB)、標普全球(S&P Global)、經濟學人(EIU)對於112年度與113年度全球經濟成長率預測來看(圖一)，從112年度的2.5%~2.7%降至113年度的2.2%~2.4%；僅IMF於113年1月最新預測調升113年度經濟成長率至3.1%，與去年相當。

圖一、主要機構對 113 年度全球經濟成長率預測



圖二、主要經濟體 113 年度經濟成長率預測



②國內景氣概況

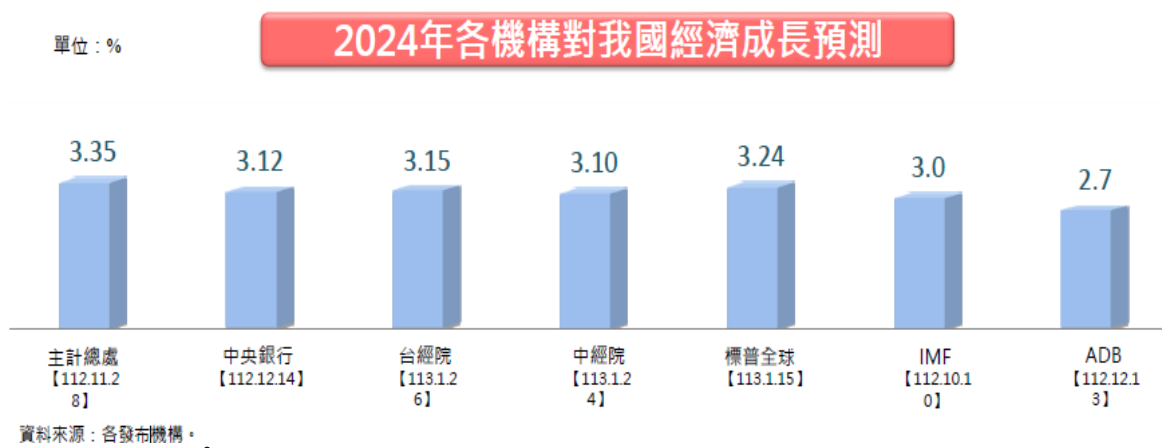
112 年度由於全球經濟受制於終端市場需求不振及產業庫存調整影響，使得經濟成長力道趨緩。企業因全球經濟前景不明而普遍暫緩投資、商品出口動能疲弱，惟民間消費在就業市場穩健、疫後旅遊聚餐意願提升及政府普發現金挹注下尚屬持穩；下半年由於終端庫存去化影響略為減退，使 GDP 成長率逐季回升，112 年度台灣經濟成長率仍達 1.31%。

觀察近期國內經濟情勢，112 年第四季持續受惠於高效能運算及人工智慧等新興科技應用商機，帶動出口持續增長，12 月出口年增 11.8%，外銷訂單在 11 月結束連續 14 個月負成長。進口方面，受終端市場持續疲軟影響，工業、電子零組件及機械廠商備料需求仍然疲弱，致使民間投資持續負成長，惟下跌幅度持續收斂。內需方面，零售及餐飲業在百貨周年慶集客效應及雙 11 促銷推動下，營業額持續增長，同時疫情後的旅遊動能延續，休閒娛樂相關服務消費穩定增加，促進第四季民間消費年增 5.44%。綜合投資、出口、消費，112 年第四季國內經濟成長率為 5.12%(112 年度成長率 1.4%)。從趨勢研判(前三季經濟成長依序為-3.31%、1.36%、2.32%)，經濟仍在好轉中。依據台灣經濟研究院 113 年 1 月國內總體經濟預測暨景氣動向調查新聞稿，在國內製造業方面，受惠於新興科技應用商機活絡，以及供應鏈庫存逐步去化帶動拉貨需求，且比較基期偏低，推升 12 月出口年增率續

揚，加上部分傳產的外銷訂單與生產表現亦較上月為佳，故製造業對當月與未來半年景氣看法較上月調查相比明顯轉好。服務業則受惠於聖誕節、跨年節慶商機、企業尾牙活動舉辦，年末假期航班載運量提升，帶動餐飲住宿需求，令零售業與餐旅業看好當月景氣表現。營建業方面，由於年底趕工與購屋旺季，加上政府推動的青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，再加上考量 113 年度政府公共建設預算續升，且未來半年房市景氣展望將朝向正向發展，因此營建業者看好未來半年景氣表現。

展望 113 年度，雖然全球通膨趨緩，各國央行升息周期亦逐漸接近尾聲，全球景氣復甦仍略顯蹣跚。IMF 等主要國際機構普遍預估 113 年度全球經濟成長較 112 年度放緩或大致持平，主要是 112 年度主要經濟成長動能服務業擴張力道減退，隨庫存去化影響減退，各機構普遍預估 113 年度與製造業較相關的全球貿易可望較 112 年度溫和改善，且在美歐勞動市場穩健下，多認為經濟硬著陸風險較 112 年度減退，加上世界半導體貿易統計組織 (WSTS) 及美國半導體產業協會 (SIA) 等機構預期全球半導體市場在 112 年度衰退後，113 年度可望呈雙位數成長。我國經濟表現與國際貿易密切相關，由於電子相關產品需求回溫，供應鏈庫存去化進入尾聲，在高速運算與人工智慧等新興科技應用需求帶動下，挹注我國出口動能；隨半導體及綠能投資持續擴增，加以基本工資調升，增添民間消費動能，預期台灣 113 年度將可透過消費、投資及出口三面向，同步推升經濟成長；近期國內外主要機構預測台灣 113 年度經濟成長率介於 2.7% 至 3.35%。

圖三、113 年度各機構對我國經濟成長預測預測



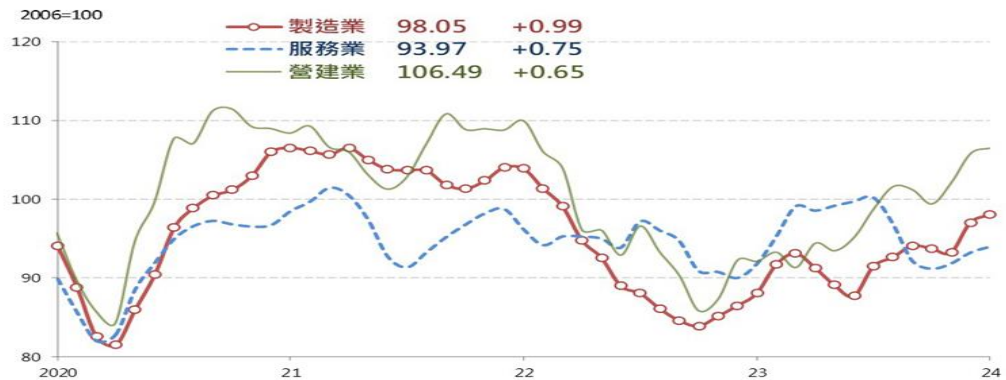
③營建業之景氣

根據台灣經濟研究院 113 年 1 月針對營建產業景氣趨勢調查，113 年 1 月六都建物買賣移轉件數月增率為 5.3%，主要受惠於「新青年安心成家方案」優惠貸款的挹注，使得自住需求加速進場購屋，以及先前推案進入交屋高峰期。由於目前國內經濟景氣已逐步回升，台股呈現持續上漲格局，皆使房市氛圍轉趨明朗。展望未來，房市歷經數波打炒房政策、升息腳步暫歇後，買盤出現結構性改變，住宅自住客或商用不動產的自用型買家當道，況且政

府陸續推動或規劃推出的住宅政策對買房意願有提升的效果，意謂量能表現趨穩，因而使得住宅、商用不動產的交易狀況將有獲得改善的情勢。觀察本次營建業 113 年 1 月營業氣候測驗點為 106.49 點，較 112 年 12 月之 105.84 點上揚 0.65 點，呈現連續三個月上揚的態勢。

圖四、113 年 1 月營建業氣候測驗點

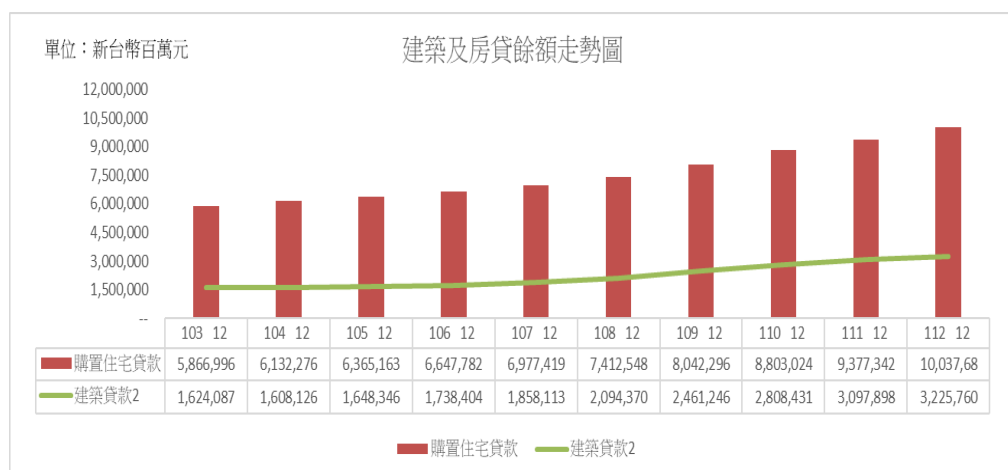
營業氣候測驗點(2024年1月)



資料來源：台灣經濟研究院

另根據中央銀行數據指出，新青安政策上路、年底又逢交屋潮，推升 112 年 12 月底國銀房貸餘額攀升到 10 兆元到 10 兆 377 億元，月增 1,056 億元、月增量創下新高，年增率則擴大至 7.04%、亦續創新高。相較房市買氣回溫，建商推案信心指標的建築融資年增率則是持續衰退，主係政府為健全房市政策，近年來實施各項政策，如推行房地合一 2.0 版本、拉高銀行資本成本、管控建商餘屋貸款、採行選擇性信用管制及平均地權條例上路，且央行行為抑制通膨率上升，於 112 年 3 月開始升息，加以建材上漲及缺工問題，使建商營建成本提高，導致推案信心較為保守。雖政府打炒房政策尚未出現鬆綁，但 113 年度升息可能極低，甚至存在往下的機會，市場看好在新青安政策發威下，113 年度國銀房貸餘額將衝破 10 兆元大關，整體房市表現仍正向發展。

圖五、房貸及建融餘額走勢圖



資料來源：中央銀行消費貸款及建築貸款餘額統計，國泰證券整理

圖六、台灣房屋市場景氣燈號



資料來源：台灣經濟研究院 113 年 12 月

(2) 產業上、中、下游之關聯性

不動產投資開發及興建產銷過程中與重多行業攸關，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等都有關連性。建設業扮演協調整合之地位，與其上下游相輔相成、相互依存。

圖七、產業上、中、下游之關聯性



資料來源：櫃檯買賣中心產業價值鏈資訊平台

112 年度 GDP 受到出口衰退、國際通膨及基期過高之三大因素影響，主計處概估我國 112 年度全年經濟成長率會下修至 1.40%，今年則有望上升至 3.43%。由於全球成長下行、需求減緩，推升通膨力道減緩。在輸入性通膨趨緩、物資供需失衡情形改善，以及基期因素考量下，整體物價增勢和緩，預估國內 113 年度 CPI 年增率約 1.88%，略低於 2.0%；較上年之 2.50%，減少 0.62 個百分點。

高雄房市在台積電設廠效應下，市場需求回升。在新青安貸款熱度帶動下，累計至 112 年 12 月購置住宅貸款餘額約 10 兆 376 億元，較上月暴增 1,055 億元，首度突破 10 兆元大關；若以年度購屋貸款增減量表現來看，雖然 111 年度在限貸令、央行升息及平均地權條例等影響之下，年增額大幅衰減逾 1,864

億元，然而 112 年度受惠於新青安貸款、年底購屋及交屋旺季等利多因素下，使年增額有反轉向上表現。

(3)產品之各種發展趨勢

- ①捷運住宅，高雄地區捷運網路逐漸成形，在市區房價高漲無力負擔之下，捷運往郊區延伸的便捷性，使得捷運沿線住宅也成為購屋選擇之主要因素之一。高雄目前亦有類似情形產生，橋頭、岡山、鳳山及小港皆是。
- ②溫泉住宅或渡假休閒住宅，由於國人生活品質提昇，寓居住與休閒合一的溫泉住宅或休閒住宅，正可紓緩緊張忙碌的生活步調，飯店式管理的溫泉住宅或休閒住宅更是其中的主流。
- ③豪宅，只要是基地條件好、地段佳、建築有品味、具稀有性的豪宅，一直深獲特定族群的喜愛，惟一般性的豪宅似乎有供過於求的現象，且土地取得相當不易，近來受實價登錄之影響，在豪宅價格真實反應下，已對交易產生衝擊。
- ④好宅，以規劃設計豪宅的精神，深入考量居住者的需求，蓋出具有人性化的貼心產品，同時兼顧品質與服務，將會是未來的主流產品。
- ⑤中小住宅，在社會越來越多元、生活壓力越來越大的情況之下，台灣不僅進入一個少子化的社會，單親家庭、適齡不婚的現象也越趨普遍，這些社會現象都在塑造一種中小住宅產品需求市場，在總價考量前提下。多了解單親、不婚及不生頂客族對家之需求與渴望，就能推出符合他們需求的好產品。
- ⑥老人住宅，由於老年人口日趨成長，銀髮族的住宅將成為 21 世紀之不動產主流產品之一。銀髮族居住之環境大約可分為傳統住宅(公寓、大樓、透天)、傳統安養院(安養中心、仁愛之家)、高級退休住宅(老人住宅、養生村)。
- ⑦地上權住宅，「地上權住宅」有兩種，一是購屋者可取得建物所有，如「台北花園」，一種則只僅有使用權證明，如台北火車站之個案「京站」即屬後者。一般俗稱買屋不買地，買方只擁有建物所有權，未取得土地所有權，有房屋權狀沒有土地權狀，所以總價低，比一般住宅行情低 2 到 4 成，但要繳房屋稅，地租是以公告地價的 3%至 10%來計算，不需負擔地價稅，住戶需繳納權利金，賣出房子時也不用繳土地增值稅，卻仍須支付「地租」給建商，且貸款成數也低，使用期滿須拆屋還地且無增值性，都是購買地上權住宅的特徵。

(4)競爭情形

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分市場區隔，各建商評估規劃及自身優勢選擇適當的市場。因房地產產業屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為位於相同區位之建案間，惟各建案依照不同建材、坪數及地點等眾多因素，即使相同推案地區，商品規劃及考量客群皆不同，故難以區分產品之競爭性且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

3.技術及研發概況

本公司為建設公司，主要從事不動產投資開發之業務，因建築法規規定，建築物之承造須由依法登記開業之營造廠商為限，故本公司營建生產活動皆由外部之合格營造廠承攬，不從事營造工程。本公司設有開發部負責開發土地效益、設計及規劃等業務，並未成立專門生產技術及產品功能進行研發之部門，亦無專利權等事項。

4.長、短期業務發展計劃

(1)短期發展計畫

- ①為因應中南部房市短期仍較北部熱絡，故 103 年起，已在高雄市及台南市購地，開發興建多筆建案，且均為興建大樓產品。
- ②「藏峰大樓」房屋目前招租中；楊梅工業用地 112 年部份出售，經 112 年股東常會決議。

(2)長期發展計畫

- ①建立公司品牌，提供優質建物，以滿足客戶需求，提昇市場地位，強化品牌價值與信譽。開發 APP 線上軟體，提供客戶線上即時服務。
- ②努力降低成本，達到利潤分享的目的。
- ③多角化經營，從事與房地產相關之行業。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)公司主要產品之銷售地區

本公司營業項目以不動產開發為主，主要於南部地區推案。

(2)市場占有率

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分市場區隔，各建商評估規劃及自身優勢選擇適當的市場。因房地產產業屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為位於相同區位之建案間，惟各建案依照不同建材、坪數及地點等眾多因素，即使相同推案地區，商品規劃及考量客群皆不同，故難以區分產品之競爭性且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

(3)市場未來之供需情形與成長性

①市場供需情形

A.供給情形

建築執照分為有建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照四種。建造執照係指建物之新建、增建、改建及修建應申請之建築執照；使用執照指建物建造完成後的使用或變更使用，應請領的建築執照。用以房

地產市場運作指標來看，建造執照為未來成屋供給之領先指標，可據以預測未來建物供給的數量；使用執照則是建商生產行為的結束，實際完工進入房地產市場的當期建物流量，故建造執照與使用執照核發反映建物供給狀況的指標。

土地係建築開發之必要生產原料，土地交易量影響整體建築開發行業後續推案量與市場走勢，依據「高力國際」發布最新「112 年第四季商用不動產及土地投資市場調查」，112 年度土地市場買氣受限各項管制措施，全年交易金額約為 1,284 億元，交易額持續萎縮，其中建築業購地金額約 702 億元，土地交易最熱絡區域為桃園市，主要來自政府標售土地，而成熟之產業聚落及重大建設之區域亦吸引投資。而依據「商仲戴德梁行」公布統計數據，台灣 112 年度商用不動產投資交易量約 1,300 億元，略超越 111 年度水準，預期建築開發商對土地開發之價值評估更趨謹慎。

根據內政部統計，近年建造執照及開工數消長互見，至 112 年度全國申請核發建造執照數為 18,542 件，較 111 年減少 20.27%，主要係 111 年起國內房市面臨通膨及缺工、土建融資金緊縮、暨平均地權條例修法等不利因素影響，對於未來營造計畫趨於更加保守。

統計期	件數(件)	棟數(棟)	總樓地板面積 (平方公尺)	工程造價(千元)
106 年	25,035	37,675	29,883,925	261,866,232
107 年	27,344	42,811	33,984,220	295,232,791
108 年	27,143	43,528	36,927,792	335,555,121
109 年	25,980	44,356	41,521,034	372,475,771
110 年	26,089	45,083	43,425,428	404,210,312
111 年	23,257	39,285	45,827,240	459,137,155
112 年	18,542	31,086	37,442,588	384,043,785

資料來源：內政部統計處

全國建商推案量統計部分，根據 112 年第四季國泰房地產指數季報指出，本季在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升。綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏熱；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及國房稅 2.0 預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨相較去年已然趨緩的狀況下，大選過後房市仍須持續觀察。另從全年回顧來看，自住需求仍是 113 年房市撐盤主力，延續 112 年走勢，113 年房市預期走向價量盤整態勢。

B.需求情形

房地產之長期需求，受人口數量、家庭結構與房地產偏好影響；短期則與經濟景氣、貨幣政策與利率相關。

a. 家戶與人口數

近年來臺灣生育率持續下降，少子化問題漸趨嚴重，依內政部統計處之統計資料可知，自 107 年起至 112 年間呈現逐年下降的趨勢，顯示因應社會型態改變，小家庭、單身、頂客族等小規模形式家庭組成逐漸成為主流，每戶人口數減少，家庭戶數相對增加，同時意味著房屋潛在需求不減反增。

台灣平均每戶住宅人數

年度	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
107 年	23,588,932	8,734,477	2.70
108 年	23,603,121	8,832,745	2.67
109 年	23,561,236	8,933,814	2.64
110 年	23,375,314	9,006,580	2.60
111 年	23,264,640	9,089,450	2.56
112 年	23,420,442	9,240,823	2.53

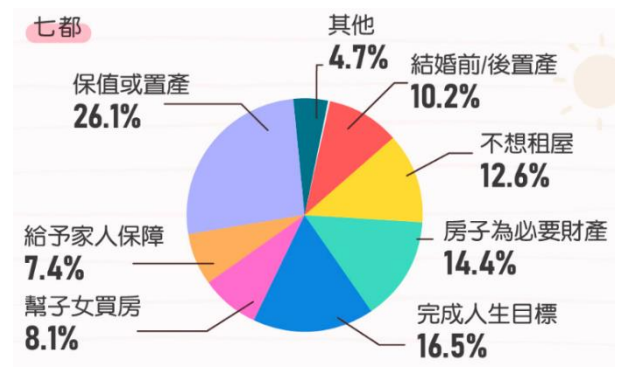
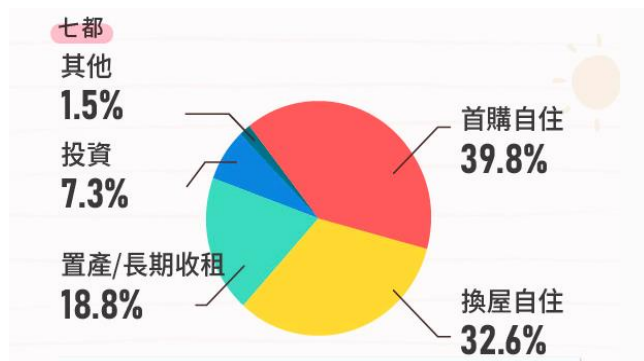
資料來源：內政部統計處

b. 購屋負擔

近十年間，除短暫因實施房地合一稅前出現大量出清價外，房屋交易量皆呈現量縮情況，相對承作房屋貸款金額也減少，105 年央行連續 4 季降息，維持寬鬆的貨幣政策，並逐步放寬房屋貸款成數、解除信用管制，欲使房市緩著陸，106 年起再度延長 2 年青年安心成家方案，並將房屋貸款額度從 500 萬元提高至 800 萬元，給予最低 1.44% 的利率與 30 年的還款年限，多重優惠增加不少購屋需求，欲降低一般大眾的購屋壓力，進而穩定房市。依內政部 113 年 1 月發布之 112 年第 3 季房價負擔能力指標顯示，全國房價所得比為 9.86 倍，年增 0.06%，增幅趨緩；全國房貸負擔率則為 42.25%，較上季微幅上升 0.16%。主要受到中位數住宅價格季增 1.35%，導致購屋負擔微幅加重；但因家戶可支配所得微升 0.94%，加上政府於 112 年 8 月起實施新青年安心成家貸款方案，使得五大銀行新承做房貸利率降至 2.088%，有助於減輕自住民眾實質購屋負擔。

c. 住宅需求意願

根據僑馥建經 112 年上半年調查購屋意願資料顯示，民眾購屋計畫類型主要以首購自住為主，占比 41.6%，其次為換屋自住，占比 30.2%；另民眾購屋主要動機以「保值或置產」為主，其次為「完成人生目標」與「房子為必要財產」，分別占 26.1%、16.5%及 14.4%，顯示在房價攀升之下，基本自住需求會推促買方積極入市，也帶動了房產投資意願提升。



資料來源：僑發建經 112 年上半年民眾購屋意願與需求調查

(4) 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

① 競爭利基

A. 具前瞻性的優越土地開發能力

本公司經營團隊擁有敏銳的土地開發能力，密切注意大眾對住屋的喜好及趨勢，並蒐集購屋者之想法、預算及坪數喜好，以掌握市場需求。本公司在購地前均經縝密的市場評估，考量周圍地理的發展性、人文特質條件，購地後積極研擬開發興建計劃，目前推案地區以台南及高雄等都會區為主，其推案區域頗能符合當地繁榮快速發展之趨勢。

B. 掌握市場需求、嚴謹的設計規劃產品。

本公司土地開發係以尋找發展潛力佳、交通便利及增值潛力強之地區為首要，規劃設計出符合購屋者需求之產品，與市場一般產品有所區隔及建立市場口碑。本公司視市場需求變化及區域之不同，規劃設計出精緻化及人性化的高品質產品，並提供客戶完善售後服務以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步增加客戶對公司之信任來提昇公司未來銷售業績。

C. 保障工程品質、進度與成本精確掌控。

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能掌握工程品質，選擇擁有專業技術水準及施工設備優良之營造商合作，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

② 發展遠景之有利因素

A. 基礎建設帶動區域發展

近年來政府提出多項擴大內需計畫，期望透過基礎建設刺激國內長期疲弱的投資環境，帶動地方整體發展，並達到振興經濟的目標。政府端出「前瞻基礎建設計畫」，編列八年 8,400 億元的特別預算來推動各地基礎建設，其中最受注目的即為軌道建設，內容主要為強化臺鐵與高鐵連結網絡，編織都市捷運網。依照過往經驗，交通建設的改善能縮短通

勤時間，消弭都會區與郊區的空間距離，將生活圈向外圍擴散，故交通軌道的興建往往能帶動沿線區域之房價高漲。隨著前瞻基礎建設邁入工程階段，以及高雄市高鐵延伸屏東縣案、高雄捷運岡山路竹 2 階段延伸、高雄捷運都會線(即高捷黃線)等交通建設陸續完工，對附近商圈、住宅市場帶來想像，對行情產生支撐效果。

B.政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案

由於台灣城市老化及老舊建築物耐震程度不足，繼 106 年度政府通過危老條例及 107 年度通過都更條例修正案，且財政部主導由八大公股行庫與台灣金聯已成立「台灣金融聯合都更服務公司」，預計將台灣城市老化、老舊及防災能力不足之建築物重建或改建，因此加速推動都市更新與老屋重建為政府重要政策。

③發展遠景之不利因素與因應對策

A.精華土地不易取得且建築成本提高，不利房地產發展

建築所需投入成本主要為土地與建材兩大生產要素，然台灣地狹人稠且高度都市化，精華地區之土地開發已越近飽和，若有政府或地主釋出土地時，往往造成建商瘋狂搶標收購。在競爭激烈的情況下，土地取得成本不斷推升，甚至一地難求。而隨著石油價格回穩、消費性產品及新興市場的需求，國際原物料價格揚升。其中有關建築所需建材如水泥、砂石、油漆及鋼筋等價格持續走高，加上國內勞動薪資提高，面臨專業技術勞工缺工問題，因而墊高成本。總體來看，土地取得不易與成本的提高將損及建商獲利，成為房地產發展之不利因素。

因應對策：

本公司土地開發人員具備專業市場敏銳度，密切追蹤政府政策與發展動向，評估分析區域生活機能、基礎建設與交通便捷性，積極找尋具開發潛力之土地，並持續與地主洽談，尋求合適成交條件。而在建築成本方面，本公司採購透過多方詢價、議價及比價，並選擇擁有專業技術水率及施工設備優良之營造廠合作，全面控管作業流程、工程進度及品質，以降低成本上漲之風險。

B.政府興建社會住宅

為落實安心住宅政策，政府推動的「五大社會安定計畫」中，將規劃 18 年內興辦 20 萬戶社會住宅，只租不賣，讓買不起房的青年、中產階級、單親家庭、身心障礙者及老年人皆可擁有安心的居所。為達成前述目標，政府將透過直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶及容積獎勵回饋補充，以增加社會住宅供給，尤其是藉由包租代管民間的閒蓋住宅，讓租屋市場更能幫助無力購產者解決居住問題，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制，以穩定住宅市場供需平衡與安定民眾居住權益，屆時將有大量低價房屋釋出，進而影響周遭價格。

因應對策：

本公司建案目前集中在台南市及高雄市，而就政府社會住宅供給量觀之，台南地區及高雄地區目前社會住宅供給量不大，且該社會住宅承租戶具有一定資格條件限制，故預期影響市場行情應屬有限。

C.餘屋過多，市場尚待去化

房市熱絡時，建商看好未來景氣，大舉投入取得土地及建築執照，盡力推案賺取獲利。但房市轉弱時，銷售速度不若以往，尚未銷售或建至一半的房屋反倒成存貨壓力。一般而言，建案視其規模大小不一，從興建到推案工期時間落在 2~3 年間，而從營建署建築與使用執照統計資料可知，市場尚有近十萬戶的餘屋待消化，餘屋出清快慢將成為壓抑市場的因素。

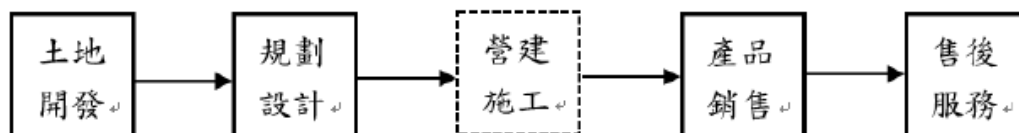
因應對策：

本公司自 102 年起陸續推出各項建案，其建案多以首購族或小家庭為主要客群，符合目前市場需求，目前已推出建案去化狀況皆屬良好，尚無餘屋出清之虞。

2.主要產品之重要用途與產製過程

(1)主要產品之重要用途：透天住宅、住宅大樓之住家、店面、停車位。

(2)主要產品之製造過程：除營建施工外，接為本公司產製範疇。



3.主要原料之供應狀況

本公司目前從事不動產之投資與開發，並以平價、針對首購族之住宅為主要客群，已於高雄及台南等地區陸續推出符合市場需求之優質好宅，並持續購入未來建案所需用地、營建土地之在建工程並進行工程之發包，故其主要進貨項目為向地主取得土地、工程材料之購入及各項工程之發包等，故以產業上下游所接觸到的關聯廠商及原料(土地)相關情形列示如下。

項目	供應來源	貨源狀況
土地(上游)	國內	整體穩定
營造廠(中游)	國內	穩定
建築師(中游)	國內	穩定
水保技師(中游)	國內	穩定
土木技師(中游)	國內	穩定
代銷公司(中游)	國內	穩定
物管公司(下游)	國內	穩定

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明(毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響)

(1)最近二年度主要銷貨毛利率分析

單位：新台幣千元；%

產品類別	111 年度			112 年度			毛利率
	營業收入	營業毛利	毛利率%	營業收入	營業毛利	毛利率%	變動比率%
營建收入	3,921,034	1,260,269	32.14	1,602,250	1,354,733	84.55	163.07
租賃收入	18,691	3,211	17.19	26,161	10,651	40.71	136.82
合計	3,939,725	1,263,480	32.07	1,628,411	1,365,384	83.85	161.46

註：111 年度營建收入含其他收入 1 千元。

最近二年度營建類收入之毛利率變動主係受各建案之性質、營建用地取得成本、推案地段、推案價格、市場型態及銷售狀況均有所不同，故致銷貨成本、銷貨毛利均有不同，尚未發現有重大異常之情事。

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

本公司為建設業，主要係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等相關業務，在房屋銷售或租賃上因市場區隔性，產品區位不同，銷售價格亦不相同，且並非每年皆在同一區域推案，故無價格差異比較基礎，非屬大量連續性生產作業，故無法做價量差異分析。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

① 已完工或興建中之個案分析表

A. 已完工

113 年 5 月 31 日；單位：新台幣千元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地面 積(坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			預計可售 總額(A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計個案 毛利及 毛利率 (C)=(A)-(B)	收入 認列 方法	已售戶數 (銷售 率)	年度		收入認列	毛利認列	收款認列
					開工日	完工日	累積工 程進度	樓層數	戶數	總地板 面積(坪)										
I 世界 (107 年)	高雄市 左營區 果貿段 177 地號	1,724.55	包工 包料	自地 委建	107.07	111.03	已完 工	15/B5	499	18,405.34	3,190,476	1,976,663	1,213,813 38.04%	全部 完工法	496 戶 (99%)	112	當年度 %	317,934 9.97%	186,891 15.40%	317,934 9.97%
																	年底累計	3,052,658	1,107,826	3,052,658
																113	當年度 %	52,326 1.64%	37,674 3.10%	52,326 1.64%
																	年底累計	3,104,984	1,145,500	3,104,984
H TIME (108 年)	高雄市 左營區 廊後段 113-4 地 號	1,029.41	包工 包料	自地 委建	108.06	111.03	已完 工	15/B3	159	6,241.26	1,140,943	867,473	273,470 23.97%	全部 完工法	159 戶 (100%)	112	當年度 %	14,474 1.27%	8,199 3.00%	14,474 1.27%
																	年底累計	1,187,701	338,785	1,187,701
																113	當年度 %	14,232 1.25%	7,958 2.91%	14,232 1.25%
																	年底累計	1,201,933	346,743	1,201,933
NEXT 21 (111 年)	高雄市 左營區 果貿段 177-9 地 號	1,979.86	包工 包料	自地 委建	109.05	113.03	已完 工	18/B4	497	19,538.25	7,104,242	2,732,758	4,371,484 61.53%	全部 完工法	277 戶 (56%)	112	當年度	-	-	-
																	年底累計	-	-	-
																113	當年度 %	681,428 9.59%	405,292 9.27%	681,428 9.59%
																	年底累計	-	-	-
CASA (110 年)	台南市 南區大 山段 466 地號	2,326.09	包工 包料	自地 委建	109.10	113.03	已完 工	15/B2	298	11,727.25	2,159,104	1,609,201	549,903 25.47%	全部 完工法	288 戶 (97%)	112	當年度	-	-	-
																	年底累計	-	-	-
																113	當年度 %	503,429 23.32%	149,473 27.18%	503,429 23.32%
																	年底累計	-	-	-

註 1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。

註 2：已完工建案認列之收入、成本及毛利係統計截至 113 年 5 月 31 日之實際銷售資訊。

B.興建中

113 年 5 月 31 日；單位：新台幣千元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			預計可 售總額 (A) (未稅)	估計投入 總成本 (註 1)(B)	估計個案 毛利及 毛利率 (C)=(A)-(B))	收入 認列 方法	已售戶數 (銷售率)	年度	收入認 列	毛利認 列	收款認 列
					開工日	完工日	累積 工程 進度	樓層數	戶 數	總地板 面積(坪)									
Power City 110.07	高雄市 小港區 坪松段 61.67 地號	1,880.14	包工 包料	自地 委建	110.07	114.04	78%	13/B3	452	16,986.50	39.56 億	25.54 億	14.02 億 35.44%	全部 完工 法	226 戶 (50%)	112	-	-	-
																113	-	-	-
-	高雄市 楠梓區 援中段 一小段 5 地號	1,513.55	包工 包料	自地 委建	111.05	117.04	6%	15/B3	229	9,519.19	規劃中	規劃中	規劃中	全部 完工 法	0 戶 (0%)	112	-	-	-
																113	-	-	-
以山 AI 113.6	高雄市 左營區 果貿段 215-7 地號	1,597.20	包工 包料	自地 委建	111.06	115.12	16%-	18/B3	212	9,364.25	33.11 億	20.69 億	12.42 億 37.50%	全部 完工 法	54 戶 (25%)	112	-	-	-
																113	-	-	-
-	高雄市 苓雅區 五塊厝 段 2478 地號	658.85	包工 包料	自地 委建	112.08	116.12	11%	27/B4	102	6,515.98	規劃中	規劃中	規劃中	全部 完工 法	0 戶 (0%)	112	-	-	-
																113	-	-	-

註 1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。

註 2：興建中建案之已售戶數係以截至 113 年 5 月 31 日之已銷售預售屋資訊填列。

註 3：興建中建案待完工取得使用執照，於撥貸交屋時認列收入、成本及毛利。

②擬開發惟仍未興建或建築規劃者

113年5月31日；單位：新台幣千元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			預計可售總額(A)(未稅)	估計投入總成本(註1)(B)	估計個案毛利及毛利率(C)=(A)-(B)	收入認列方法	土地公告現值(元/平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	累積工程進度	樓層數	戶數	總地板面積(坪)						
-	高雄市鳳山區華泰段51地號	1,079.14	包工包料	自地委建	113.07	120.04	-	31/B6	252	17,139.74坪	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	142	規劃興建中
-	台南市南區大山段390地號	2,377.05	包工包料	自地委建	113.10	117.10	-	19/B3	289	13,832.61坪	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	36.7	規劃興建中
-	高雄市鳳山區華鳳段140地號	327.16	尚未發包	自地委建	114.05	117.11	-	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	62	規劃興建中
-	高雄市前鎮區經貿段五小段1-1地號	2,362.51	尚未發包	自地委建	114~(規劃中)	-	-	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	110	規劃興建中

註1：含土地、營建工程款及利息資本化之利息成本等。

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾佔進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新台幣千元；%

年度	111 年度				112 年度				113 年第 1 季			
項目	名稱	金額	比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之關係
1	萬大禾鋼鐵	289,929	15.47	無	潤昇工程	198,256	11.23	無	中國石油化學工業開發	173,999	13.90	無
2	潤昇工程	257,499	13.74	無	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	1,326,896	70.79	-	其他	1,566,576	88.77	-	其他	1,077,519	86.10	-
	進貨淨額	1,874,324	100.00	-	進貨淨額	1,764,832	100.00	-	進貨淨額	1,251,518	100.00	-

增減變動原因：

本公司為建設業，建設業推出建案非連續性大量生產，本公司之進貨主要為土地購買及營建工程發包，因土地具有不增性、不移性及不可替代性之特徵，營建用地之取得，將視本公司未來建案之規劃，且營建用地交易對象為不特定人，並無固定進貨對象，故無所謂進貨集中或供貨短缺或中斷之情形；而營建工程發包方面，本公司之營建工程皆委由營造廠商外包，且以建案發展為考量，選擇合適之營建廠商，另為有效控制工程品質及工程進度，工程合約中亦訂定相關規範，並與營造廠商間維持良好合作關係，故營造廠商之來源應無匱乏之虞，故無進貨集中之風險。

(2)最近二年度任一年度中曾佔銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新台幣千元；%

年度	111 年度				112 年度				113 年第 1 季			
項目	名稱	金額	比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	比率(%)	與發行人之關係
1	-	-	-	-	麗嬰國際	430,533	26.44	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	自然人	291,279	17.89	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	大友高空實業	216,144	13.27	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	顯隆機械	187,376	11.51	-	-	-	-	-
	其他	3,939,725	100.00	-	其他	503,079	30.89	-	其他	20,084	100.00	-
	銷貨淨額	3,939,725	100.00	-	銷貨淨額	1,628,411	100.00	-	銷貨淨額	20,084	100.00	-

增減變動原因：

本公司及其子公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售業務、不動產買賣業務、不動產租賃業務及建設公司之營造工程承攬等，銷售對象會因產品規劃差異而有不同之客戶結構，主要為不特定之自然人及法人。本公司銷售對象及金額變動，視其是否推出新建案及原建案餘屋銷售情形而定，另因房地產金額較大、就一般銷貨客戶而言，具交易頻率低且重複購買頻率較低之特性，故銷售對象變動不予分析。

6.最近二年度生產量值表及變動分析：

單位：新台幣千元

年 度 生產量值 主要商品 (或部門別)	111 年度			112 年度		
	產能 (註 1)	產量 (戶)	產值	產能 (註 1)	產量 (戶)	產值
房屋	-	658	2,831,345	-	-	2,995
土地	-	-	-	-	-	110,200
合 計	-	658	2,831,345	-	-	113,195

註 1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。建設業公司不適用之。

註 2：產量係個案於完工年度之戶數合計數。

增減變動原因：112年度並無新建案完工。

7.最近二年度銷售量值表：

單位：新台幣千元

年 度 銷售量值 主要商品 (或部門別)	111 年度				112 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
商場出租收入	1,608.64(坪)	15,043	-	-	2,831.50(坪)	22,603	-	-
停車場出租收入	6,804.28(坪)	3,648	-	-	5,622.35(坪)	3,558	-	-
銷售房屋	624(戶)	3,921,033	-	-	28(戶)	332,409	-	-
銷售土地	-	-	-	-	-	1,269,841	-	-
其他	-	1	-	-	-	-	-	-
合 計	-	3,939,725	-	-	-	1,628,411	-	-

註：本公司最近二年度並無外銷。

增減變動原因：112年度並無新建案完工銷售，僅銷售舊建案，故銷售入帳金額較少。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

單位：人；年；%

年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 5 月 31 日
員 工 人 數	內勤人員	48	47	51
	外業人員	47	44	39
	合計	95	91	90
平均年歲		39.8	41	41.7
平均服務年資		5.1	6.1	5.9
學 歷 分 布 比 率	博士	1	1	0
	碩士	14	14	16
	大專	75	71	69
	高中	5	5	5
	高中以下	0	0	0

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情形。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

單位：新臺幣元

受罰公司名稱	受罰日期 (函文日期)	違反之法令	處分單位	受罰金額	處分字號
華慶營造工程有限公司	111/2/16	空氣汙染防制法	高雄市政府環保局	225,000	高市環局稽字第11131604000號
華慶營造工程有限公司	111/4/14	噪音管制法	高雄市政府環保局	3,000	高市環局稽字第11133632600號
華慶營造工程有限公司	111/5/25	噪音管制法	高雄市政府環保局	3,000	高市環局稽字第11135235400號
華慶營造工程有限公司	111/12/2	噪音管制法	高雄市政府環保局	3,000	高市環局稽字第11142300300號
華慶營造工程有限公司	111/12/9	噪音管制法	高雄市政府環保局	3,000	高市環局稽字第11142547200號

受罰公司名稱	受罰日期 (函文日期)	違反之法令	處分單位	受罰金額	處分字號
華慶營造工程有限公司	112/3/30	廢棄物清理法	高雄市政府環保局	1,200	高市環局廢處字第41-112-030117 號
華慶營造工程有限公司	112/10/12	廢棄物清理法	高雄市政府環保局	2,400	高市環局廢處字第41-112-090352 號
華慶營造工程有限公司	113/1/31	廢棄物清理法	臺南市政府環境保護局	6,000	環 稽 字 第 1130014055 號
華慶營造工程有限公司	113/2/26	噪音管制法	高雄市政府環保局	3,000	高市環局稽字第11331660000 號

具體措施如下：

(1)廢棄物處理

發包專業廢棄物清運廠商，並於合約中釐清物料吊運及管理清運責任，具體明示廢棄物清運條款，減少廢棄物產生。車輛載運時，以帆布遮蓋，避免散落或污染地面；工地進出口設置專人及沖洗設備清洗車身、車輪，並設置專屬之密閉式清運管道，集中堆置於一樓，環保室中設置子車處理工地生活廢棄物，以區別營建廢棄物之清運，加強地面清理避免積水。

(2)空氣污染處理

工地周邊設置圍籬，建築物周邊設鷹架、防塵網及靠鄰房側加裝帆布等防止粉塵飛散。有效管制施工機具，改善空污，落實噴油嘴、噴射泵浦、渦輪增壓與柴油引擎維修保養及油品品質，落實施工機具安裝濾煙器可改善黑煙。

(3)水污染處理

工地設置環保型臨時廁所，定期由專業廠商清除，不排放污水。

(4)教育訓練

本公司對工地之施工人員定期加強灌輸環保觀念，減少打石及重工情事，加強事先規劃作業。不定時參加環保座談會及觀摩會，並全力配合環保機關所提之各項環保計劃，以吸收新知，提升環保工作之效率。

(5)協力廠商管理

A.設置勞工休息區，提供中午休憩地方。

B.定期邀集廠商召開會議，建立整理整頓之清潔環境。

(6)未來可能之支出及賠償之估計金額

本公司估計目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無此情形。

5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無此情形。

(五)勞資關係

1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施與實施情形

本公司辦公室設有多功能空間教室提供員工咖啡飲品及氣泡水、進行社團健身活動為促進員工身心健康，另提供特約停車場供員工免費停車。

在康樂休閒活動部分，本公司每年提撥預算，由管理部及各部門代表之活動組員規畫舉辦員工康樂活動及籌劃年度員工國內外旅遊活動。

員工福利措施包括如下：提供住宿津貼(派助工地人員因異地工作可申請津貼)、辦理員工團體保險、年度健康檢查、致贈婚喪禮金及生育賀儀、提供制服、提供三節獎金或禮品、員工酬勞、員工購買公司建案之優惠、特約飯店住宿優惠、員工長期服務獎勵、舉辦年終大型聯歡晚會。

本公司已將經營成果適當反應在員工酬勞，112年較111年平均員工薪資調整情形達2%~6%，平均員工薪資調整情形請見下表說明。並依據「員工福利辦法」，將經營績效與員工福利辦法做連結，以確實獎勵員工並凝聚向心力，為員工舉辦各項康樂活動。

112年平均員工薪資調整情形				
預計調薪	實際調薪	非經理人員 員工調薪	備註	經理人 員工調薪
0.5~1%	2%~6%	2.6%~6%	近年來公司持續穩定成長，有賴於公司經營團隊及全體員工的努力，創造公司營收佳績。 在政府政策對建築業的各種管制及各項限縮政策，加上通貨膨脹持續的影響及缺工料漲，導致整體經營環境嚴峻，本公司仍戮力以迅速且穩健應對部署公司各項挑戰，總經理及各部門主管穩健應對部署公司各項挑戰及安定員工安全就業環境，基於激勵員工及留才考量做適當調薪。	0.57%

(2)員工進修與訓練

本公司訂有「員工教育訓練辦法」，員工得依該辦法提出申請，公司並依相關法令規定辦理成效考核，平時定期或不定期舉辦法令研討會及邀請政府單位配合推動法令宣導，公司致力員工人才培訓、員工教育訓練，配合法令，財務及稽核人員皆取得規定之進修時數，以提昇專業職能，另有工務部門參加相關公會團體之教育課程及職能晉升檢定等，112 年員工之教育訓練支出總計為 74,291 元。

(3)退休制度與其實施情形

自 94 年 7 月 1 日起，本公司員工皆為適用勞工退休金條例之勞退新制，依勞工薪資總所得提撥 6%至員工個人退休金專戶，112 年共提撥 4,928,628 元；有自願提繳退休金者，另依自願提繳率自員工每月薪資中代為扣繳至勞保局之個人退休金專戶。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司相當重視員工權益，配合法令訂有合理之薪給、休假、退休制度，每季定期召開勞資協調會議以協調勞資關係、促進勞資合作且增進企業內勞資雙方的溝通，並保障勞工權益。施行安全衛生、健康檢查、在職訓練等福利措施，勞資關係和諧，並無因勞資糾紛而遭受損失之情形。

(5)工作環境與員工人身安全保護措施

①本公司提供所屬員工人身安全之保護措施

- A.派駐工地人員，本公司提供人員制服、安全帽、安全鞋等，以保護員工人身安全。
- B.於建案現場聘任警衛人員，對工地人員、車輛進出進行管制。
- C.所屬建案以公司及各主次承包商為被保險人，投保營造綜合險(營造工程財物損失險、營造工程第三人意外責任險)、工地工程人員保險。
- D.為所屬員工辦理勞工保險及雇主意外責任險、並每年定期實施健康檢查。

②本公司建案工程係委由專業甲級營造廠為個案興建承造人，由營造廠執行下列業務：

- A.負責監督及控管施工所涉相關工地安全及品質維護等事務。
- B.訂定安全衛生守則，並設置領有勞安證照之勞安人員執行勞安檢查等業務。
- C.執行勞安教育訓練，並要求人員進場前提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶等安全措施。

③各建案之工程係採議價發包，工程承攬廠商於簽訂工程合約時，明確規範廠商：

- A.遵守勞工安全衛生相關法令。

- B.要求承攬廠商所屬員工進入工地應配戴安全帽、使用電纜線應具良好絕緣效果、使用吊運機器設備不得超載超重等，
- C.簽訂「勞工安全衛生守則」，要求承攬廠商遵守勞安守則所有規範，備齊相關安全防護配備如安全帽、安全帶等。

(6)道德行為標準

本公司以確保勞資關係和諧，企業永續發展為目標，除制度面強化員工福利及專業訓練外，依法落實退休制度。對於員工之品德操守，亦在內部控制之管理考量下，除訂有「內部重大資訊處理作業」以規範本公司重大資訊之處理程序外，本公司另訂有「工作規則」及各項人事制度規章，明訂勞雇雙方均應致力於企業倫理及職業道德，員工申訴管理辦法有設置專用之檢舉信箱，使員工清楚瞭解其行為或倫理應遵循之守則，並依此標準做為員工獎懲之依據，主要規範如下：

- ①員工對內應認真工作、愛惜公物、減少損耗、提高品質、增加生產，對外應保守業務或職務上之機密。
- ②員工在職期間不得經營或受聘於本公司業務性質類似之工商業。
- ③員工不得接受廠商任何行式或名義之金錢、饋贈、禮物、佣金、職務、服務、優待、回扣、疏通費、款待、應酬及其他有價值之事物，如有這種情況，應即拒絕並告知部門主管或申訴專用之檢舉信箱。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

- (1)本公司向來重視勞資關係，因此未曾發生勞資糾紛，也未曾因勞資糾紛而遭受損失。
- (2)目前及未來可能發生之估計損失與因應措施：最近二年來本公司未曾因勞資糾紛而遭受損失，亦無產生勞資糾紛之潛在因素，估計未來在公司持續且積極推動、貫徹各項員工福利措施之情形下，應無勞資糾紛而遭受損失之情況發生。

(六)資通安全管理：

1.資通安全風險管理架構

本公司為提升資通安全管理，目前由資訊部門主管及同仁執行「資通安全管理單位」相關職務，定期評估資通安全風險、檢討資通安全政策及落實宣導，並於每年定期向董事會報告資通安全執行成果。

2.資通安全政策

- (1)遵循法令訂定相關資通安全管理規章，對本公司資訊資產提供適當的保護措施，以確保其機密性、完整性、可用性及法律遵循性。

- (2)定期評估各種人為及天然災害對本公司資訊資產之影響，並訂定重要資訊資產及關鍵性業務之防災對策及災變復原計畫，以確保本公司業務持續運作。
- (3)督導本公司同仁落實資通安全防護工作，建立【資訊安全、人人有責】觀念，提升各部門及人員對資通安全之認知。

3.資通安全具體管理方案

類別	管理方案
1.法令遵循	資通相關作業除了符合國際資安標準外，更要符合國內相關資通安全法令。
2.軟硬體防護	軟體系統如需外部連線維護，需通過防火牆規則，並動態建立連線資訊給予連入；硬體設備的部分，進出資訊機房需通過門禁保全系統管制，用以降低失竊或惡意毀損等情形發生。
3.備份及還原	以批次方式自動執行系統備份，並列入每日巡檢作業的查核事項，由資訊人員逐一完成確認，藉此因應各種突發狀況所導致系統毀損之情形，並在短時間內還原系統，使同仁得以儘速恢復正常作業。
4.預防及演練	定期檢視資安防護機制及執行例行性安全性檢測，並不定期向同仁宣導資安相關知識，以期事先防範及有效偵測事件並阻絕擴散。
5.瞭解資安新知	近年盛行之攻擊方式，如：DDoS、勒索病毒、社交工程以至於假冒網站（修改密碼、中獎通知等），與國內資安相關廠商保持聯繫、交流，透過現行網路資源來瞭解現今網路世代新型態的資安威脅及應變措施。
6.新冠肺炎疫情持續應變措施	建立一套安全且可靠的雲端辦公作業環境，包含：VPN 連線、雲端總機及導入雲端企業資源工具（含線上會議）...等，用以因應員工居家防疫時，持續作業的需求，確保公司業務可維持正常運作。

4.投入資通安全管理之資源

本公司近年度為強化內部作業資通安全，逐步投入的設備、服務及政策如下：

投入資源	相關說明
1.建置安全的通訊網絡	為提升公司網路使用的安全性，資訊部門近年來逐步升級相關網通安全設備，如：FireWall、Thin AP...等硬體，將有線及無線網路的應用劃分為公有及私有兩部份，並搭配 VPN 連線機制，提供外部據點或需要異地辦公的員工，保障員工能以較安全的方式遠端連線同步完成作業。
2.提供完善的資料儲存機制	使用 NAS 設備搭建本地及異地的同步備份機制，當相關系統設備或人員電腦損壞時，資訊人員能以較短的時間協助恢復作業；或發生任何天然、技術或人為所產生之危害事件時，可大幅降低資料遺失且不可逆的風險。
3.導入雲端企業資源管理工具	在硬體設備方面，可省去大量系統建置、管理及維護的成本，讓資訊團隊得以專注在提供更安全的系統服務及應用；而軟體服務方面，結合系統服務商完整、專業且可靠的工具服務，除了讓員工在收發郵件時，可大幅降低廣告郵件、垃圾郵件

投入資源	相關說明
	及郵件病毒的接觸風險，也藉由資訊人員不定期的教學及推廣，使得員工在這個資訊快速變遷的世代中，得以更快速且安全的善用線上協同作業工具來完成任務，進而提升團隊工作效率。
4.員工操作認證機制	以人資管理為基礎，逐步建立一套完整且一致性的操作認證方式，可整合公司出入管制及相關事務設備使用，以確保設備、人員及資料的安全，並保有每位員工對應其工作職責範圍內的機密性。
5.合法資產使用管理	使用資產管理工具來盤點企業內部相關資訊設備及軟體資源，透過日常巡檢並搭配定期檢核作業，確保資源使用授權的合法性及安全性，以避免使用來路不明的資源而產生非預期的資安漏洞，造成公司不必要的損失。
6.強化員工資安意識	為因應日新月異的各種資安攻擊手法及風險，資訊團隊透過不定期的資安宣導及稽查，如：訊息公告、案例分享、教育訓練、系統查核...等方法，藉此提升員工資訊素養及資安防護意識。
7.資安人員配置	本公司目前設立資安主管及資安人員各一人，每周至少一次於工作檢討會議時針對網域安全做討論，且不定時關注資安相關新聞做個案討論。

5.資通安全之風險管理運作情形

本公司於民國 112 年向董事會報告資通安全運作情形如下：

- (1)禁止在公司設備及網路環境中使用非授權軟體，以免影響各方之權益。
 - (2)提醒同仁不定期更換密碼，以降低駭客攻擊之風險。
 - (3)本公司不定期審視企業內、外環境可能產生之營運風險，並及早因應以降低風險及減輕損失。
- 6.最近年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施：無。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產應記載事項

(一)自有資產

- 1.列明取得成本達實收資本額達百分之二十或新台幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：

113 年 3 月 31 日；單位：新台幣千元

不動產、廠房及設備名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況			保險情形	設定擔保及權力受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
存貨-預付土地款(高雄市前鎮區經貿五小段 1-1 地號)	平方公尺	7,809.96	113.03.26	2,007,790	無	2,007,790	營建用地	—	—	無	擔保借款

2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：

113 年 3 月 31 日；單位：新台幣千元

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值、評定價值或公允價值	未來處分或開發計畫
土城商場 A 館	坪	2365.1	新北市土城區明德路一段 67 號、地下一樓、地下二樓	土地：78/07/18 建物：98/12/16	410,038	—	340,148	967,361	持續出租
大山段 259、259-10 地號	坪	1181.93	台南大山段萬年五街 270、272 號	土地：102/07/10 建物：112/08/29	293,438	—	278,802	457,015	持續出租
大山段 352	坪	1353.65	台南市南區大山段 352 地號	土地：107/02/01 停車場：107/08/03	195,244	—	193,568	458,316	持續出租
大山段 284 地號	坪	1263.13	台南市大山段萬年七街 316 號	土地：107/01/01 建物：108/08/01	326,817	—	289,958	488,451	持續出租
台北士林承德路	坪	185.33	台北市士林區承德路四段 89、91、95 號一樓	土地：91/09/30 建物：91/09/30	129,148	—	121,039	150,426	持續出租

(二)使用權資產

1.列明達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

113 年 3 月 31 日；單位：新台幣千元、股、%

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度(112)投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例(%)				投資損益	分配股利	
華慶營造工程有限公司	土木建築營造工程	350,563	262,356	註	100	262,356	—	權益法	(35,271)	6,904	—
華慶開發股份有限公司	住宅及大樓開發租售	127,500	120,036	12,750,000	51	120,036	—	權益法	(6,097)	—	—

註：該子公司為有限公司並無股份

(二)綜合持股比例

113年3月31日;單位:千股;%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
華慶營造工程有限公司	—	100.00	—	—	—	100.00
華慶開發(股)公司	12,750	51.00	—	—	12,750	51.00

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情形。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程契約	華慶營造工程有限公司	110.08.11~113.12.31	建築工程(高雄市左營區果貿段 215-7 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	111.08.12~115.08.30	建築工程(高雄市左營區果貿段 215-7 地號集合住宅之新建相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	110.11.11~114.03.31	建築工程(高雄市小港區坪松段 61、67 地號集合住宅之新建相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	111.05.12~113.12.31	建築工程(高雄市楠梓區援中段一小段 5 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	111.08.12~115.06.30	建築工程(高雄市楠梓區援中段一小段 5 地號集合住宅之新建相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	110.03.24~施工日起 330 個日曆天	建築工程(高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	112.11.11~117.02.29	建築工程(高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號集合住宅之新建相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	113.05.10~114.06.30	建築工程(台南市南區大山段 390 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	113.05.28~120.12.30	建築工程(高雄市鳳山區華泰段 51 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
擔保契約	第一商業銀行前鎮分行	109.01.17~114.01.17	發行國內第一次有擔保轉換公司債，以土地為抵押品	無
擔保契約	第一商業銀行高雄分行	109.12.01~114.12.01	發行國內第二次有擔保轉換公司債，	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
			以土地為抵押品	
擔保契約	第一商業銀行前鎮分行	110.06.29~115.06.29	發行國內第一次有擔保普通公司債， 以土地為抵押品	無
擔保契約	彰化商業銀行仁德分行	112.09.21~117.09.21	發行國內第二次有擔保普通公司債， 以土地為抵押品	無
借款契約	第一商業銀行前鎮分行	109.07.06~115.07.31	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	第一商業銀行高雄分行	108.08.19~113.08.19	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	農業金庫高雄分行	108.09.16~116.09.16	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	陽信銀行左營分行	113.03.11~120.03.11	中期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	陽信銀行左營分行	112.10.17~113.10.17	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	土地銀行苓雅分行	107.07.05~117.07.05	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	台灣銀行仁德分行	108.02.20~113.11.20	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	華泰銀行高雄分行	112.10.06~114.03.30	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	新光銀行七賢分行	113.03.22~113.09.22	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	新光銀行七賢分行	112.05.19~115.05.19	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	彰化銀行歸仁分行	112.08.23~119.08.23	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	高雄銀行右昌分行	113.01.09~113.07.09	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	高雄銀行鳳山分行	112.10.17~113.10.17	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	國際票券高雄分公司	112.10.18~113.10.17	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	中華票券高雄分公司	113.04.10~114.04.10	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	兆豐票券台南分公司	113.04.16~114.04.15	短期融資額度，以土地為抵押品	無
擔保契約	農業金庫高雄分行	113.05.21~116.05.21	循環票券，以土地為抵押品	無
借款契約	農業金庫高雄分行	113.05.30~114.05.30	短期融資額度，以土地為抵押品	無

註：列示截至公說書印日止，仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期。

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

(一)110 年度國內第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：110 年 6 月 18 日證櫃債字第 11000060841 號。

(2)計畫所需資金總額：新臺幣 1,000,000 千元。

(3)資金來源：發行 110 年度國內第一次有擔保普通公司債 1,000 張，每張面額新臺幣 1,000 千元整，發行期間為五年，票面利率為固定年利率 0.58%，發行總金額為新臺幣 1,000,000 千元。

(4)計劃項目及預計資金運用進度

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	單位：新臺幣千元 預定資金運用進度
			110 年第二季
償還金融機構借款	110 年第二季	1,000,000	1,000,000

(5)預計可能產生效益

本次發行公司債所募集資金係用於償還銀行借款，考量目前利率處於相對低檔，可能效益為鎖定中長期資金成本，進而提升未來資金調度彈性，降低利率波動風險並改善財務結構，將可節省利息支出，提升財務調度彈性。

而本次所償還銀行借款之原借款用途主係為支應於「I 世界」建案之部分興建工程款支出及支應本公司日常營運之用，茲就該建案之預計效益列示如下：

個案名稱	年度	預計銷售收入	預計個案成本	預計個案營業毛利	單位：新臺幣千元	
					預計營業費用	預計個案利益
I 世界	110	3,350,000	2,075,496	1,274,504	175,972	1,098,532

「I 世界」位於高雄市左營區果貿段 177 地號，基地面積 1,781.53 坪，規劃產品是興建地上 15 層及地下 5 層之 RC 住宅大樓，基地位於左營區鼓山三路，鄰近舊城啟文門圓環，車程 10 分鐘內可到達高鐵左營站，生活機能充足，交通十分便捷。該建案已於 107 年 7 月開工，並預計於 110 年 9 月完工，在營建收入認列係採全部完工法認列，故預計 110 年度採全部完工法認列個案損益，配合其土地、營建成本及其他費用之合理估列，預計個案銷售收入為 3,350,000 千元，扣除預計個案營建成本 2,075,496 千元及預計營業費用 175,972 千元後，預計該個案可增加營業利益 1,098,532 千元。該建案於 107 年 4 月開始銷售，截至 110 年 5 月底已銷售 91%。

2. 實際執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後原因及改善計畫
償還金融機構借款	支用金額	預定	1,000,000	已依原計畫進度於 110 年第二季全數執行完畢。
		實際	1,000,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司發行 110 年度國內第一次有擔保普通公司債，實際募集金額 1,000,000 千元，於 110 年第二季全數用於償還銀行借款，故本公司該次募資計畫已依原計畫項目及進度執行完畢，並依規定於 110 年 7 月 7 日將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3. 執行效益評估

(1) 減少利息支出

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	可節省之利息支出(註)	
						110 年度	往後年度
兆豐票券	1.788%	110.5.7~110.6.30	營運週轉金	1,520,000	700,000	4,228	8,456
第一商業銀行	1.65%	110.5.6~111.5.6	營運週轉金	300,000	300,000	1,605	3,210
合計				1,820,000	1,000,000	5,833	11,666

註：假設於 110 年第二季償還金融機構借款，以擬償還借款利率扣除本公司債票面利率 0.58%，所估算可減少之利息支出。

本公司於該次資金募集完成後，旋即於 110 年 6 月下旬依原計畫全數償還銀行借款 1,000,000 千元，以減少利息支出負擔，並增加財務調度彈性及提升企業競爭力，依償還之借款金額與其借款利率設算，本公司 110 年度可節省利息支出 5,833 千元，往後每年可節省利息支出 11,666 千元，故其效益尚屬顯現，並已達成原預計效益。

(2) 改善財務結構

單位：新臺幣千元；%

項目		110 年 5 月 (募資前)	110 年 6 月 (募資後)
財務結構	負債比率	74.03	73.69
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	14,278.05	14,737.11
償債能力	流動比率	141.51	152.19
	速動比率	20.95	22.58

資料來源：本公司自結之個體財務資料。

本公司自 110 年 6 月 29 日收足公司債款後，隨即依原定計畫用於償還銀行借款，且依計畫全數執行完畢。募資後之負債比率由 74.03% 下將至 73.69%、

長期資金占不動產、廠房及設備比率由 14,278.05% 提升至 14,737.11% 及、流動比率由 141.51% 上升至 152.19% 及速動比率由 20.95% 上升至 22.58%，顯示本公司於辦理該次籌資計畫後之財務結構及償債能力已獲得顯著改善，有助於強化本公司營運發展。

另就營建個案「I 世界」建案之效益達成情形(截至 113 年 5 月底)說明如下：

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	原預估效益 (含稅)	原預估效益 (未稅)(A)	實際效益 (B)	達成率 (B)/(A)
營業收入	3,350,000	3,190,476	3,083,910	96.66%
營業成本	2,075,496	1,976,663	1,982,784	100.31%
營業毛利	1,274,504	1,213,813	1,101,126	90.72%
營業費用	175,972	167,592	114,363	68.24%
營業利益	1,098,532	1,046,221	986,763	94.32%

註1：原預估效益係以含稅金額計算，為有利於與實際效益比較評估，故調整為未稅金額。

註2：實際效益未含租金收入(租賃期間為 112/12/1~116/12/31，共四年；112/12/1~112/12/31 為裝潢期，不收取租金；113/1/1~114/12/31 每月租金 45,000 元(含稅)，115/1/1~116/12/31 每月租金 47,250 元(含稅))。

本公司營建個案「I 世界」建案因工程進行施作期間開挖到古蹟殘垣，須由文化局邀集文資委員會組成專案小組現勘並考古發掘確認，及協調本公司暫停施工，且本公司考量保存古蹟，針對已預售銷售的建案變更設計規劃及逐戶跟客戶溝通解除或更換合約，並因公設及地下室之變更逐戶修改合約及受營建產業缺工問題，故該建案延至 111 年 5 月完工並陸續交屋，受國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」規範，建設業須於交屋後使得認列收入，截至目前該建案已全部完銷(含一戶出租)，該建案於 111 年 6 月方始交屋，截至 113 年 5 月底，交屋戶數為 496 戶，佔總戶數 99.40%，其達成效益尚無重大異常之情事，故應可達成該建案原預估之營業收入、成本及毛利等效益。顯示本公司 110 年度辦理發行國內第一次有擔保普通公司債募集資金用以償還銀行借款，對於本公司營運發展有相當助益，其效益應已顯現。

綜上所述，本公司 110 年度辦理發行之國內第一次有擔保普通公司債募集資金 1,000,000 千元，全數用於償還銀期借款後，其預計效益確已顯現，對本公司之營運及股東權益均產生正向影響，未來將可持續減輕本公司之財務負擔以提升其償債能力，增加資金流動性，亦可提升本公司資金調度之靈活度，對公司未來營運甚有助益。

(二)112 年度國內第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：112 年 9 月 14 日證櫃債字第 11200098551 號。

(2)計畫所需資金總額：新臺幣 1,500,000 千元。

(3)資金來源：發行 112 年度國內第一次有擔保普通公司債 1,500 張，每張面額新臺幣 1,000 千元整，發行期間為五年，票面利率為固定年利率 1.80%，發行總金額為新臺幣 1,500,000 千元。

(4)計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			112 年第三季
償還金融機構借款	112 年第三季	1,500,000	1,500,000

(5)預計可能產生效益：

本次發行公司債所募集資金 1,500,000 千元，擬全數用於償還金融機構借款，若以擬償還之各貸款機構借款利率扣除公司債之票面利率 1.80% 設算，預計 112 年度可節省利息支出約 4,568 千元，往後每年度預計可節省利息支出約 16,837 千元。另本公司債屬於長天期固定利率債券，以鎖定中長期資金成本，可降低未來利率上漲造成公司利息費用支出提高之風險，亦可降低本公司流動負債，減緩短期償債壓力，並減少銀行借款動用額度以保留資金運用靈活性，以增加本公司經營之應變能力及降低企業經營之財務風險，並有效強化資本與財務結構。

2.實際執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後原因及改善計畫
償還金融機構借款	支用金額	預定	1,500,000	已依原計畫進度於 112 年第三季全數執行完畢。
		實際	1,500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司發行 112 年度國內第一次有擔保普通公司債，實際募集金額 1,500,000 千元，於 112 年第三季全數用於償還金融機構借款，故本公司該次募資計畫已依原計畫項目及進度執行完畢，並依規定於 112 年 10 月 4 日將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3.計畫效益評估

(1)減少利息支出

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間 (註 1)	原貸款 用途	原貸款 金額	償還 金額	可節省之利息支出(註 2)	
						112 年度	往後年度
兆豐票券	2.960%	111.10.21~ 112.10.20	營運週轉	1,327,000	1,248,000	3,927	14,477
華泰銀行	2.656%	112.3.30~ 114.3.30	營運週轉	154,000	154,000	358	1,318
中華票券	2.863%	112.3.24~ 113.3.23	營運週轉	98,000	98,000	283	1,042
合計				1,579,000	1,500,000	4,568	16,837

註 1：上述借款屬營運週轉性質，為每年或每期換約，並約定在額度內循環動用，所列契約期間為最近期有效之合約期間。

註 2：假設資金募集完成後，預計於 9/23 償還金融機構借款，扣除本次發行公司債票面利率 1.80%後，設算可減省之利息差額。

本公司於該次資金募集完成後，旋即於 112 年 9 月下旬依原計畫全數償還銀行借款 1,500,000 千元，以減少利息支出負擔，並增加財務調度彈性及提升企業競爭力，依償還之借款金額與其借款利率設算，本公司 112 年度可節省利息支出 4,568 千元，往後每年可節省利息支出 16,837 千元，故其效益尚屬顯現，並已達成原預計效益。

(2)改善財務結構

單位：新臺幣千元；%

項目		112 年第二季 (募資前)	112 年第四季 (募資後)
財務結構	負債比率	80.12	74.25
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	32,579.78	48,758.54
償債能力	流動比率	122.99	149.17
	速動比率	13.71	17.33

資料來源：112年第二季係本公司自結之個體財務資料；112年第四季係經會計師查核簽證之個體財務報告。

本公司自 112 年 9 月 21 日收足公司債款後，隨即依原定計畫用於償還銀行借款，且依計畫全數執行完畢。募資後之負債比率由 80.12%下降至 74.25%、長期資金占不動產、廠房及設備比率由 32,579.78%提升至 48,758.54%及、流動比率由 122.99%上升至 149.17%及速動比率由 13.71%上升至 17.33%，顯示本公司於辦理該次籌資計畫後之財務結構及償債能力已獲得顯著改善，有助於強化本公司營運發展。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

- 1.計畫所需資金總額：新臺幣 600,000 千元。
- 2.資金來源：募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行期間三年，每張面額新臺幣 100 千元整，票面利率為 0%，發行總張數上限為 6,000 張，發行總面額上限為 600,000 千元整，依票面金額之 100%發行，發行總金額上限為 600,000 千元整。
- 3.計畫項目及資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年度第三季
償還銀行借款	113 年第三季	600,000	600,000

4.預計可能產生之效益

本公司本次發行無擔保轉換公司債用以償還銀行借款，除可減省利息支出、健全財務結構外，並可降低對銀行借款之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若以本公司擬償還之銀行借款利率及預計償還日期設算，預計 113 年度可節省利息支出 4,103 千元，之後每年度可節省之利息支出約 16,412 千元，將可適度減輕本公司財務負擔及健全財務結構、提升償債能力及增加營運獲利，有利於整體營運發展。

5.本次募集之資金如有不足，其籌措方法及來源

本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，如未足額發行時，本公司將以自有資金支應或減少償還銀行借款。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響。

- 1.參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法

項目	國內第三次無擔保轉換公司債
公司名稱	華友聯開發股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	發行總面額：上限新臺幣 600,000 千元 每張面額：新臺幣 100 千元。
公司債之利率	票面利率為 0%
公司債償還方法及期限	1.發行期間：三年 2.償還方法：除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之 104.5678%(實質收益率 1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌資計畫：本次公司債之償債資金，將由本公司營運或籌資活動下所產生之資金支應。 2.保管方式：本公司債因未設立償債基金，故無保管方式。
公司債募得價款之用途及運用計畫	請參閱本公開說明書「參、二、(一)」之說明。
前已募集公司債者，其未償還之數額	1.國內第一次有擔保轉換公司債尚未償還金額為 187,200 千元。 2.國內第二次有擔保轉換公司債尚未償還金額為 838,900 千元。 3.110 年度國內第一次有擔保普通公司債尚未償還金額為 1,000,000 千元。 4.112 年度國內第一次有擔保普通公司債尚未償還金額為 1,500,000 千元。 故截至公開說明書刊印日止，未償還公司債餘額共計 3,526,100 千元
公司債發行價格或最低價格	每張面額新臺幣 100 千元整，依票面金額之 100%發行
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	1.股份總數：340,000,000 股，每股金額：10 元。 2.已發行股份總數：101,783,528 股。 3.已發行股份金額：1,017,835,280 元。
公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額	依 113 年第一季經會計師核閱之合併財務報告計算 資產總額：16,689,048 千元 負債總額：13,321,857 千元 全部資產減去全部負債後之餘額：3,367,191 千元
證券管理機關規定之財務報表	請參閱本公開說明書「肆、二」之財務報告。
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1.債權人之受託人名稱：彰化商業銀行股份有限公司。 2.約定事項：主係約定本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。
代收款項之銀行或郵局名稱及地址	1.代收款項銀行名稱：國泰世華商業銀行股份有限公司營業部。 2.代收款項銀行地址：臺北市信義區松仁路 7 號 1 樓。

項目	國內第三次無擔保轉換公司債
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	1.承銷機構名稱：國泰綜合證券股份有限公司。 2.約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及義務。
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	不適用
有發行保證人者，其名稱及證明文件	不適用
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。
可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本公開說明書附件一
附認股權者，其認購辦法	不適用。
董事會之議事錄	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」。
公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項	無。

2.如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果：無。

3.如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響

(1)發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件一。

(2)發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：請參閱本公開說明書「參、二、(八)、4」。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1. 本次募集與發行有價證券之可行性評估

(1) 法定程序之可行性

本公司本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債之議案經 113 年 5 月 10 日董事會決議通過，經查閱本公司本次募集與發行有價證券之計畫內容及決議程序，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令之規定，且參酌律師對本次募資計畫內容出具適法性之法律意見書，顯示該計劃內容合乎法令之規定，故本公司本次募資計劃於法定程序上應屬適法可行。

(2) 募集資金完成之可行性

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債上限 6,000 張，每張面額 100 千元整，票面利率為 0%，依票面金額 100% 發行，預計募集總金額上限為 600,000 千元，其發行及轉換辦法係參酌本公司未來營運狀況及資本市場之接受度而訂定，不僅具備債券價值之保障，亦提供債券持有人未來轉換為普通股以實現資本利得之機會，且本次轉換公司債係採承銷團全數包銷並依詢價圈購方式對外公開銷售，應可確保本次資金募集完成，故本公司本次募集資金完成應具可行性

(3) 資金運用計畫項目之可行性

本公司本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債所募集之資金將全數用於償還銀行借款，以降低借款所產生之利息支出，並提升財務融通彈性及改善財務結構。本次募集資金擬償還之銀行借款係本公司因支應建案工程需求而向金融機構動撥之資金，經查閱其借款合同，顯示該等借款確實存在，且並無不得提前清償之限制條款或其他特殊之限制，因此俟本次募資案經金融監督管理委員會核准，並於 113 年第三季募集完成後，即可依預計資金運用計畫償還銀行借款，故本公司本次募集資金償還銀行借款計畫應屬可行

2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

(1) 降低利息支出對獲利之侵蝕，提高營運競爭力

單位：新臺幣千元；%

項目/年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年第一季
營業收入	2,579,156	3,939,725	1,628,411	20,084
營業(損)益(A)	525,710	863,106	1,135,777	(34,176)
稅前淨利(損)(B)	487,951	793,271	1,030,793	(43,217)
銀行借款(註 1)	6,943,921	6,106,975	5,844,363	6,899,108
利息費用(C)(註 2)	129,323	168,336	201,501	53,665
利息費用占營業(損)益比率 (%)(D)=(C)/(A)	24.60	19.50	17.74	(157.03)
利息費用占稅前淨利(損)比率 (%)(E)=(C)/(B)	26.50	21.22	19.55	(124.18)

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告及 113 年第一季自結之個體財務報表。

註 1：含應付短期票券。

註 2：含利息資本化金額。

本公司基於長期永續經營與發展，積極投入營建用地之取得及新案之開發，以增加本公司往後年度之營收來源，過去已完工之建案如「星月灣」、「文華匯」、「Le More」、「H Park」、「博聞」、「華悅」、「棕櫚灣」、「幸福 JIA」、「樹鄰」、「森鄰」、「IN H」、「E GO」、「秋紅谷」、「I 世界」及「H TIME」，目前正在興建中之建案如「Power City」、「以山 AI」等建案。本公司因持續推案及購地需求，在自有資金無法完全支應下，遂向銀行融資借款作為支應，最近三年度及 113 年第一季本公司向金融機構借款總額分別為 6,943,921 千元、6,106,975 千元、5,844,363 千元及 6,899,108 千元；其利息支出(含利息資本化)則分別為 129,323 千元、168,336 千元、201,501 千元及 53,665 千元，占營業(損)益比率分別為 24.60%、19.50%、17.74%及(157.03)%，占稅前淨利(損)比率分別為 26.50%、21.22%、19.55%及(124.18)%，顯示利息費用對獲利能力仍將造成一定之侵蝕。由於營建業具有營運週期較長之特性，隨推案特性及竣工時間點不同，其營收及獲利變化較大，若當年度未有個案完工交屋或推案量較少，致公司營業虧損之情形下，利息費用對公司營運之負擔將更為顯著，且近年來隨著美國持續升息，我國利率亦隨之調升之情況下，使企業已面臨逐漸攀高之資金成本，不利於企業之經營，因此若能取得成本較低之資金，將有助於降低利息費用對獲利之侵蝕，亦有助於提升公司營業穩定性及市場競爭力。

本公司本次預計發行轉換公司債募集資金以 600,000 千元為上限，將全數用以償還銀行借款，依本次本公司預計償還金融機構借款明細設算，預計每年可節省之利息支出為 16,412 千元，將可有效降低利息對獲利的侵蝕，並提高本公司營運競爭力。另本次本公司所發行之無擔保轉換公司債，發行期間三年，其票面利率為 0%，該轉換公司債發行滿兩年時，轉換公司債之持有人得行使賣回權，要求本公司以債券面額之 103.0225%(賣回年收益率為 1.50%)，將其所持有之本債券以現金贖回。其賣回年收益率為 1.50%，然與本公司擬償還之銀行借款利率 2.725%~2.781%相較仍相對偏低，以較低利息成本之轉換公司債償還利息成本較高之金融機構借款，得以降低營運成本，且若投資人全數請求轉換為普通股，則本公司更無需支付任何利息，因此將有效降低利息支出對獲利侵蝕之影響，並減輕財務負擔，故本次發行轉換公司債之計畫應屬必要。

(2)增加長期資金來源，強化財務結構

單位：新臺幣千元

項目/年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年第一季
負債比率(%)	77.90	74.76	74.25	80.42
短期借款(A)	1,324,510	1,175,554	1,081,987	1,673,487
應付短期票券(B)	2,467,391	1,807,031	-	44,705
一年或一營業週期內到期長期借款(C)	1,516,520	2,812,390	3,554,560	3,539,800
長期借款(D)	1,635,500	312,000	1,207,816	1,641,116
借款總額(E)=(A)+(B)+(C)+(D)	6,943,921	6,106,975	5,844,363	6,899,108
負債總額	10,649,279	9,712,636	11,014,954	13,355,197
資產總額	13,669,967	12,991,574	14,834,150	16,607,060
借款占負債總額比率(%)	65.21	62.88	53.06	51.66

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告及 113 年第一季自結之個體財務報表。

本公司基於行業特性而有大量的資金需求，且在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，除須保持充裕的資金外，亦需擁有靈活的資金調度能力，隨著土地價格日益攀升、建材及工資成本近年來居高不下，使本公司對營運資金之需求日益增加，除自有資金外，金融機構借款為最主要之資金來源。

本公司 110~112 年度及 113 年第一季負債比率分別為 77.90%、74.76%、74.25%及 80.42%，仍顯偏高，其中借款占負債總額比率分別為 65.21%、62.88%、53.06%及 51.66%，顯示本公司高度倚賴金融機構借款，為求健全財務結構以使公司長期穩定經營發展，實有必要規劃其他更長期且穩定的資金以因應未來營運規模持續擴大，故確有發行轉換公司債募集長期資金之必要性。

(3)降低對金融機構借款之依存度，增加資金調度彈性

營建業屬於資本密集產業，每一工程從開工至完工大多長達二年以上，營業資金需求頗巨且仰賴銀行融資甚深，故公司若能透過其他籌資管道取得較低經營成本，才能有效維持其獲利，並相對提升資金調度之靈活性，降低營運之風險，也可提升本公司承接工程個案之營運競爭利基。

營建業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 20%~30%之自備款，其餘款項則須待工程完工產權移轉後，客戶向金融機構辦理核貸完成始能進行撥付，故營建業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部分資金，在資金週轉率明顯不及一般產業快速的特性下，大多仰賴金融機構之土地融資、建築融資及週轉金融資來籌措資金，惟受金融政策變化及金融機構貸放額度之限制，對於營建業長期資金之取得潛藏不利之風險，不僅財務風險高且長期發展也受限制，再者，透過金融機構借款舉債經營須考量財務結構之安全性及資金調度能力，若過度擴張信用對公司勢將造成財務結構惡化，倘若遇產業景氣反轉或經營環境轉劣，則資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響。故本公司藉由本次發行國內第三次無擔保轉換公司債之資金用於償還銀行借款，藉以降低對金融機構依存度，保留較多額度

以增加資金調度彈性，實有其必要性。

整體而言，本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主要係向銀行融資借款以支應公司營運上資金需求，然而銀行借款之資金成本較高，本公司面臨利息支出對獲利之侵蝕及償債之壓力，因此為維持公司長期發展之穩定性、減少營運風險及降低對銀行融資之依存度，實有必要增加籌募低成本之長期資金，故本公司本次發行轉換公司債用於償還銀行借款，可降低未來資金調度及償債資金不足之風險，對本公司長期發展而言實有其必要性。

3. 本次募集與發行有價證券之合理性評估

(1) 資金運用計畫及預計進度之合理性

單位：新臺幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			113 年度
			第三季
償還銀行借款	113 年第三季	600,000	600,000

本公司擬以本次募集總金額上限 600,000 千元，全數用於償還銀行借款，對節省利息支出及降低對金融機構之依存度將有正面助益，惟如本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債未足額發行時，本公司將以自有資金支應或減少償還銀行借款。經查閱本次擬償還之銀行借款合同，由於本次計畫預計償還之銀行借款合同並未訂定不得提前償還之限制性條款，考量本案審查進度及資金募足時點，預計資金於 113 年第三季到位後，即可立即償還銀行借款，故本次償還銀行借款之資金運用計畫及預計進度應屬合理。

(2) 預計可能產生效益之合理性

① 節省利息支出，減輕財務負擔

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
						113 年度 (註 1)	往後年度
高雄銀行	2.725%	112.08.04~113.08.03	營運週轉	260,000	260,000	1,771	7,085
高雄銀行	2.725%	112.09.15~113.09.14	營運週轉	230,000	230,000	1,567	6,268
華泰銀行	2.781%	112.03.30~114.03.30	營運週轉	154,000	110,000	765	3,059
合計				644,000	600,000	4,103	16,412

註 1：預計資金到位時點為 113 年 9 月，可節省之利息費用自 113 年 10 月起計算。

註 2：上述借款係用於支應「Power City」建案

本公司本次募集總金額上限 600,000 千元，預計將於 113 年 9 月募集完成後，立即償還銀行借款，惟如本次辦理國內第三次無擔保轉換公司債未足額發行時，本公司將以自有資金償還或減少償還銀行借款，以減少利息支出並改善財務結構，經以欲償還之銀行借款之利率設算，預計 113 年度可節省利息支出 4,103 千元，往後每年度約可節省利息支出的 16,412 千元，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

②強化財務結構並提升償債能力

單位：%

項目		籌資前	籌資後(預估)	
		113年3月31日	未轉換	全數轉換
財務結構	負債比率	80.42	80.42	76.81
	長期資金佔不動產、 廠房及設備比率	50,442.37	55,151.57	55,151.57
償債能力	流動比率	138.54	147.21	147.21
	速動比率	17.25	18.34	18.34

資料來源：本公司自結之個體財務資料；本公司計算。

本公司本次籌資取得長期資金並用於償還銀行借款後，資金運用將更為靈活，未來隨著轉換公司債轉換為普通股，將可提升公司自有資金比例，財務結構亦更為改善。以本公司 113 年 3 月 31 日自結之個體財務資料為基礎設算，雖轉換公司債於轉換前仍屬負債性質，故其籌資後旋即償還短期借款之負債比率並無變動，惟以本次預計募集金額上限 600,000 千元償還銀行借款，係將長期資金用於償還短期負債，故將大幅改善本公司之短期償債能力，使本公司之流動比率及速動比率分別提升至 147.21% 及 18.34%。另因轉換公司債附有債券持有人將債券轉換為本公司普通股之權利，故本公司本次發行之轉換公司債如隨時間推移全數轉換完畢後，則本公司之負債比率將可大幅降至 76.81%，使自有資金比例提升，屆時財務結構將更為健全。整體而言，本公司發行轉換公司債後，於財務結構上可降低對金融機構之依存度，增加資金運用之靈活度，並可支應較長期之營運週期，降低景氣波動對財務及業務狀況之影響程度，對未來營運及獲利能力之提升甚有助益，故本次募集資金用以償還銀行借款，將改善本公司財務結構並強化短期償債能力，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

綜上，本公司藉由本次辦理無擔保轉換公司債所募集之資金全數用於償還銀行借款，不僅得以節省利息支出及改善財務結構，亦能提升資金運用調度之彈性，使本公司在面對嚴苛的經濟環境及激烈的市場競爭下能維持長期競爭力，故其運用計畫、預計進度及預計可能產生效益應屬合理可期。

4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司使用之籌資工具大致可分為兩種，一種係與股權有關之籌資工具，如現金增資與海外存託憑證(GDR)；另一種則係與債權有關之籌資工具，如國內、國外可轉換公司債、一般普通公司債及銀行借款，茲將上述資金調度方式之有利及不利因素彙總如下：

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資 發行新股	1.提高自有資本比率，改善財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提昇競爭力。 2.目前最普遍之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3.員工依法得優先認購 10%~15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。 4.無需面臨到期還本之龐大資金壓力。	1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 3.原股東有認股資金需求之壓力。
	海外存託 憑證(GDR)	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 4.提高自有資本比率，改善財務結構。	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高，募集計畫將受影響。 3.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 4.因股本膨脹，對每股盈餘有稀釋效果。
債權	普通公司債	1.每股盈餘未有被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無管理權，對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.可取得中、長期穩定資金。 4.債息帳列費用，有節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。 4.因國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全，資金募集較為不利。
	可轉換 公司債	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 3.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 4.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出	1.轉換公司債未全數轉換前，對財務結構之改善仍屬有限。 2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主導權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 3.債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。

項目	有利因素	不利因素
	外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5.轉換公司債轉換價格，一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。	
銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高之利潤。 3.資金籌措不需經主管機關審核，程序簡便，籌資時間相對較短。 4.資金額度運用之彈性較大。	1.利息負擔沉重，利息費用將侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。 4.融通期限一般較短，且需提供擔保品。 5.限制條款較多且嚴格。

(2)各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

本公司可運用之籌資途徑包括銀行借款、發行普通公司債或轉換公司債、辦理現金增資、發行海外存託憑證及海外轉換公司債等，但發行海外存託憑證及海外轉換公司債之固定發行成本較高，且存在資金匯兌風險，較不利於國內資金需求，是以本次募資計畫並不適合發行海外籌資工具。若採用銀行舉債融通方式投入，則易受產業景氣反轉或經營環境轉劣，資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響而愈形困難，進而提高公司財務、營運之風險，影響競爭力。若採用發行普通公司債之籌資方式，目前市場較能接受之普通公司債為有擔保普通公司債，惟普通公司債之銀行保證額度將排擠本公司一般銀行融資額度，加以每年需支付發行利率加計保證費用及其他受託費用等利息費用，形成固定之利息負擔，且到期亦須償還，如到期時遇產業景氣反轉，將對公司財務調度造成影響，故採單純負債型之籌資工具，對本公司每年之資金調度造成負擔，有違公司穩健經營原則，亦將影響其銀行授信額度之調度及未來之融資資金成本、獲利能力及財務結構。若以現金增資方式籌措資金雖可減少利息負擔，降低負債比率，惟會立即膨脹股本，對每股盈餘將產生較大之稀釋作用。相較之下，若採發行轉換公司債，不致立即產生稀釋每股盈餘之效果，且毋須實際支付利息。另外，轉換公司債轉換成普通股後，可降低公司到期還款壓力，且其股本膨脹比率又較現金增資為低，因此本次發行轉換公司債係較有利本公司之中長期發展，對本公司所造成之財務負擔較有限，為本公司較佳之資金籌措方式。

①對每股盈餘稀釋之影響

各項籌資工具中，發行海外存託憑證(GDR)及國外轉換公司債因涉及國外發行市場作業，故相關作業程序繁複，且其固定發行成本較高，較不適宜與本公司本次擬發行之籌資工具進行比較，因此以下僅就銀行借款、現金增資及本公司本次擬發行之轉換公司債對每股盈餘稀釋之影響分析說明如下

單位：新臺幣千元；千股

假設性財務資料	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			全數未轉換	全數轉換
籌資金額(註 1)	600,000	600,000	600,000	600,000
籌資工具利率(註 2)	2.738%	—	2.7182%	—
預計增加之資金成本(註 3)	16,428	—	16,309	—
籌資前流通在外股數(千股)(註 4)	101,784	101,784	101,784	101,784
預計增加股數(註 5)	—	5,477	—	3,484
籌資後流通在外股數(註 6)	101,784	107,261	101,784	105,268
資金成本對每股盈餘之影響	0.16	—	0.16	—
每股盈餘稀釋程度(註 7)	—	5.11%	—	3.31%

註 1：本籌資計畫募集金額為新臺幣 600,000 千元。

註 2：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：銀行借款利率以本公司本次擬償還金融機構借款之借款加權平均利率 2.738%作計算；現金增資為 0%；轉換公司債之有效利率為 2.7182%。

註 3：為便於分析，資金成本及每股盈餘稀釋效果皆以一年為評估期間。銀行借款資金成本計算為 16,428 千元(600,000 千元×2.738%)。另假設轉換公司債債權人全數未轉換，預估本公司以直線法估算每年須攤銷之利息費用為 16,309 千元。

註 4：本公司截至評估報告出具日止之普通股股數為 101,784 千股。

註 5：若以本次申報日(113/7/1)前一、三、五個營業日之平均收盤價擇一者為 156.5 元，假設現金增資採公開申購方式之發行價格為參考價格之 70%，即每股 109.55 元(156.5 元×70%)設算，則採現金增資預計須發行之股數為 5,477 千股(600,000 千元/109.55 元)；假設改採發行轉換公司債，暫定溢價率為 105.1%~110%，若依 110%溢價率暫定轉換價格 172.2 元(156.5 元×110%)計算，最大可能轉換普通股股數為 3,484 千股(600,000 千元/172.2 元)。

註 6：不考慮公司庫藏股、無償配股或以往年度轉換公司債轉換等非現金增資股數增加之稀釋效果，僅分析因現金增資或轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

註 7：為便於分析，因此資金成本計算期間以一年估算，未考慮資金成本之節省下，則現金增資每股盈餘稀釋程度為【 $1-101,784/(101,784+5,477)=5.11\%$ 】；發行轉換公司債每股盈餘稀釋程度則為【 $1-101,784/(101,784+3,484)=3.31\%$ 】。

由上表觀之，將銀行借款、轉換公司債及現金增資等籌資方式進行比較，本次募資若以銀行借款籌資，則資金成本高於現金增資及轉換公司債，將侵蝕本公司之獲利水準，雖股本並未變動，惟仍會稀釋每股盈餘，並造成本公司短期償債能力下降，且向銀行借款將產生實際之利息資金流出，屆時尚有分期或到期還款之壓力，致財務風險增加；另採現金增資方式，雖無需負擔資金成本，亦不會提升本公司之負債比率，惟獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，對於每股盈餘稀釋程度高於發行轉換公司債，致未來公司經營階層承受較高壓力；若採轉換公司債之方式籌資，雖於尚未轉換前須依有效利率認列利息費用，惟轉換公司債之有效利率較本公司借款利率為低，對獲利之侵蝕程度尚不及銀行借款，且並未造成實際之現金流出，可減緩公司支付利息之壓力，而轉換公司債全數轉換後雖亦會稀釋每股盈餘，惟其稀釋程度低於以現金增資方式籌資，另實際上轉換公司債持有人請求轉換時點不一，故對每股盈餘之稀釋具有一定程度之遞延效果，且在轉換公司債轉換為普通股後，可避免本公司於債券到期時須面臨還本壓力，減少本公司財務負擔並降低財務風險。

綜上所述，本公司本次選擇以轉換公司債作為籌資工具，不論在盈餘稀釋效果或對公司財務結構之負面影響方面，均優於現金增資或銀行借款等籌資方式，故其發行轉換公司債作為本次計畫之資金來源尚具合理性。

②對本公司財務負擔之影響

A.利息支出對財務負擔之影響

本次籌資若採銀行借款，須依借款利率定期還本付息而產生固定之現金流出，以本公司本次擬償還金融機構借款之借款加權平均利率為2.738%，若以借款額度 600,000 千元估算，每年需支付之利息費用約為16,428 千元。而採發行轉換公司債因其票面利率為 0%，且到期時亦無利息補償金，故每年僅需依有效利率認列利息費用約 16,309 千元，毋須實際支付利息，有助於減少營運現金流出，且資金成本亦較採銀行借款方式為低。整體而言，本次發行轉換公司債對公司之財務負擔應較為低。

B.到期還款對財務負擔之影響

在還款壓力部分，採銀行借款方式須面臨分期還款或到期還款之壓力，且銀行借款之再融資尚需視銀行對公司之承作態度。而採發行轉換公司債方式，若本公司未來營運持續成長致股價上揚，將增加債券持有人轉換成普通股之意願，股本化後原債權人成為公司股東，則無到期還款問題。惟若股價表現不佳，則公司亦須面對轉換公司債到期贖回之資金調度壓力，但與銀行借款相較，銀行借款之還款壓力為未來既定事實，而轉換公司債之到期贖回仍須視轉換情況而定。整體而言，發行轉換公司債之到期還款壓力對發行人財務負擔之影響應較銀行借款為低。

綜上所述，本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫，對其財務負擔之影響應較為有限。

③對股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

A.對股權之可能稀釋情形

本公司本次計畫擬發行國內第三次無擔保轉換公司債總面額上限為600,000 千元，其中轉換公司債債券之持有人於日後行使轉換時，將對可轉換時點股東之股權造成稀釋效果。本公司本次暫定以 113 年 7 月 1 日為基準日，選定前一、三、五個營業日本公司普通股平均收盤價擇一者 156.5 元為基準價格，再乘上溢價比率 105.1%~110%，計算得出暫定轉換價格區間為 164.5 元~172.2 元。因此，在計算股權之稀釋效果時，假設轉換公司債之債權人全部依轉換價格 172.2 元請求轉換為本公司普通股，預計可轉換股數為 3,484 千股，分析其對當時股東之持股將造成之稀釋比率，計算式如下：

$$\begin{aligned}
&=1 - \frac{\text{已發行並流通在外股數(註)}}{\text{普通股已發行並流通在外股數(註)} + \text{轉換公司債之轉換股數}} \\
&=1 - \frac{101,784 \text{ 千股}}{101,784 \text{ 千股} + (600,000 \text{ 千元} / 172.2 \text{ 元})} \\
&=1 - \frac{101,784 \text{ 千股}}{101,784 \text{ 千股} + 3,484 \text{ 千股}} \\
&=1 - 96.69\% \qquad = 3.31\%
\end{aligned}$$

註：本公司截至公開說明書出具日止之普通股股數為 101,784 千股

由上述計算結果顯示，本公司本次發行轉換公司債對原股東股權之可能稀釋效果為 3.31%。

然若本次以現金增資方式籌資 600,000 千元，並依公開申購方式以申報日前一、三、五個營業日收盤價擇一，訂定成數 7 成作為暫定發行價格，其暫定發行價格為 109.55 元(156.5 元*70%)，經設算總發行股數為 5,477 千股，其對股權稀釋比率之計算式如下：

$$\begin{aligned}
&=1 - \frac{\text{發行時流通在外股數}}{\text{發行時流通在外股數} + \text{發行現金增資之普通股}} \\
&=1 - \frac{101,784 \text{ 千股}}{101,784 \text{ 千股} + (600,000 \text{ 千元} / 109.55 \text{ 元})} \\
&=1 - \frac{101,784 \text{ 千股}}{101,784 \text{ 千股} + 5,477 \text{ 千股}} \\
&=1 - 94.89\% \qquad = 5.11\%
\end{aligned}$$

綜上所述，針對股權可能造成之稀釋情形分析，辦理轉換公司債對股權之稀釋效果較辦理現金增資為低，且不若現金增資對股本膨脹有立即性效果，可減緩股權及每股盈餘之稀釋程度，有助於維持平穩之獲利能力，以保障股東長期穩定之報酬率，故採發行國內轉換公司債實為本公司現階段較佳之籌資工具。

B.對現有股東權益之影響

依本公司 113 年 3 月 31 日經會計師核閱之合併財務報表資料顯示，113 年 3 月底歸屬於母公司業主權益之每股淨值為 32.61 元(3,251,862 千元/99,708 千股)。

假設本公司發行國內轉換公司債，且前述轉換公司債後續經債券持有人全數轉換為普通股，則歸屬於母公司業主權益之每股淨值將增加為 37.33 元[(3,251,862+600,000)千元/(99,708+3,484)千股]。

若以相同之資金需求預估，採現金增資並依公開申購方式以申報日前一、三、五個營業日收盤價擇一，訂定成數 7 成作為暫定發行價格，其暫定發行價格為 109.55 元，經設算本公司需辦理現金增資 5,477 千股，則歸屬於母公司業主權益之每股淨值將由原來之每股 32.61 元增加至每股 36.62 元 $[(3,251,862+600,000)\text{千元}/(99,708+5,477)\text{千股}]$ 。

綜上評估，若依對每股淨值之影響觀之，本公司採發行國內轉換公司債之每股淨值係較現金增資為高。

整體而言，由對股權稀釋及每股淨值之效果觀之，發行轉換公司債如全數轉換，對股權稀釋效果較現金增資為低，且對淨值增加之效果較現金增資更為顯著。另於轉換公司債經投資人轉換後，對本公司提高自有資本比率及健全財務結構亦顯具裨益，故符合公司長期發展規劃。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：請參閱本公開說明書附件二。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司，應列明下列事項：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

①公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱本公開說明書民國 113 年及 114 年度之現金收支預測表。

②目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

單位：新臺幣千元

項目	113 年 1~5 月 (實際數)	113 年 6~12 月 (預估數)
期初現金餘額(1)	403,178	540,991
非融資性收入(2)	1,271,127	5,055,942
非融資性支出(3)	2,642,248	4,007,738
要求最低現金餘額(4)	150,000	150,000
發放現金股利及董監員工酬勞(5)	—	600,000
償還銀行借款(6)	941,113	3,655,400

項目		113 年 1~5 月 (實際數)	113 年 6~12 月 (預估數)
所需資金總額(7)=(3)+(4)+(5)+(6)		3,733,361	8,413,138
現金餘額(短絀)(8)=(1)+(2)-(7)		(2,059,056)	(2,816,205)
因應方式	銀行借款	2,450,048	2,225,382
	發行轉換公司債	—	600,000

由上表可知，本公司預計 113 年 6 月至 113 年 12 月非融資性收入總計為 5,055,942 千元，若加計 113 年 6 月期初現金餘額 540,991 千元，扣預計非融資性支出 4,007,738 千元、預計償還銀行借款 3,655,400 千元及 113 年 8 月尚須支付現金股利 600,000 千元，並考量每月最低現金餘額約為 150,000 千元，將出現資金缺口達 2,816,205 千元。由於本公司建案持續推出及進行，資金需求持續增加，加上房地款收入現金流入及工程款現金流出時點無法配合之情況下，產生資金短絀情形，若資金缺口全數以增加銀行借款支應，將提高營運風險並侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔，並降低對金融機構之依存度、健全財務結構、提升營運競爭力及降低企業風險，本公司本次發行轉換公司債籌資長期資金 600,000 千元應有其必要性；另經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚無發現重大異常情事。

③列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

華友聯開發股份有限公司 113 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 1	403,178	418,196	373,575	545,503	428,216	540,991	388,394	522,847	547,036	235,666	152,304	295,089	403,178
加：非融資性收入													
建物收現	26,874	131,416	236,074	234,275	533,466	900,000	1,230,000	850,000	900,000	650,000	461,690	27,520	5,547,048
租金收現	2,611	3,738	2,510	2,902	2,566	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	31,059
其他收入	2,990	3,034	7,997	29,396	51,278	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	114,695
小計 2	32,475	138,187	246,581	266,573	587,310	905,247	1,235,247	855,247	905,247	655,247	466,937	32,767	6,327,069
減：非融資性支出													
建築成本	160,450	281,612	226,279	191,143	216,781	223,196	277,902	185,047	138,424	105,979	75,693	130,874	2,213,380
購買營建土地	152,769	15,628	197,441	229,114	588,458	1,195,775	299,907	0	349,892	0	0	349,892	3,378,875
利息費用	13,499	12,919	16,018	15,633	16,567	15,682	16,694	15,761	42,996	13,130	13,375	13,061	205,337
子公司增資款	-	-	-	-	-	-	-	76,500	-	-	-	100,000	176,500
薪資費用	3,046	18,842	2,489	2,861	2,626	2,700	35,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	81,765
發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	600,000	-	-	-	-	600,000
支付營所稅	-	-	-	-	24,615	-	-	-	-	-	-	-	24,615
其他支出	27,692	50,096	116,106	24,945	34,616	54,300	70,800	51,800	54,300	41,800	32,385	10,676	569,516
小計 3	357,457	379,098	558,333	463,696	883,665	1,491,652	701,003	931,808	588,312	163,609	124,152	607,202	7,249,987
要求最低現金餘額 4	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
所需資金總額 5=3+4	507,457	529,098	708,333	613,696	1,033,665	1,641,652	851,003	1,081,808	738,312	313,609	274,152	757,202	7,399,987
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	(71,804)	27,286	(88,177)	198,380	(18,138)	(195,414)	772,639	296,286	713,972	577,304	345,089	(429,345)	(669,740)
融資淨額													
發行可轉換公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	600,000	-	-	-	600,000
銀行借款	340,000	406,789	483,680	86,657	1,132,922	829,208	26,208	630,750	65,694	235,000	-	438,522	4,675,430
償還銀行借款	-	(210,500)	-	(6,821)	(723,792)	(395,400)	(426,000)	(530,000)	(1,294,000)	(810,000)	(200,000)	-	(4,596,513)
小計 7	340,000	196,289	483,680	79,836	409,130	433,808	(399,792)	100,750	(628,306)	(575,000)	(200,000)	438,522	678,917
期末現金餘額 8=1+2-3+7	418,196	373,575	545,503	428,216	540,991	388,394	522,847	547,036	235,666	152,304	295,089	159,177	159,177

華友聯開發股份有限公司 114 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 1	159,177	269,801	389,707	358,059	254,037	175,563	515,763	679,510	150,145	350,142	607,423	472,290	159,177
加：非融資性收入													
建物收現	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	400,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	7,000,000
租金收現	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	2,390	28,685
其他收入	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857	34,285
小計 2	305,247	305,247	305,247	305,247	305,247	405,247	855,247	855,247	855,247	855,247	855,247	855,247	7,062,969
減：非融資性支出													
建築成本	153,539	182,265	126,901	199,598	172,057	205,581	155,743	149,801	188,581	187,569	227,083	226,266	2,174,983
利息費用	14,084	14,854	14,994	14,672	14,473	15,083	15,521	14,596	15,503	14,897	14,298	12,970	175,946
薪資費用	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	71,769	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	101,469
發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	1,554,465	-	-	-	-	1,554,465
支付營所稅	-	-	-	-	431,796	-	-	-	-	-	-	-	431,796
其他支出	24,300	45,767	24,300	24,300	24,300	29,300	51,800	51,800	51,800	51,800	51,800	51,800	483,067
小計 3	194,623	245,586	168,895	241,270	645,326	252,664	294,834	1,773,362	258,583	256,967	295,881	293,736	4,921,726
要求最低現金餘額 4	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
所需資金總額 5=3+4	344,623	395,586	318,895	391,270	795,326	402,664	444,834	1,923,362	408,583	406,967	445,881	443,736	5,071,726
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	119,801	179,463	376,059	272,037	(236,042)	178,146	926,176	(388,605)	596,809	798,423	1,016,790	883,801	2,150,419
融資淨額													
銀行借款	-	260,244	-	-	461,605	257,617	-	785,416	-	-	-	-	1,764,882
償還銀行借款	-	(200,000)	(168,000)	(168,000)	(200,000)	(70,000)	(396,667)	(396,667)	(396,667)	(341,000)	(694,500)	(536,000)	(3,567,500)
小計 7	-	60,244	(168,000)	(168,000)	261,605	187,617	(396,667)	388,749	(396,667)	(341,000)	(694,500)	(536,000)	(1,802,618)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	269,801	389,707	358,059	254,037	175,563	515,763	679,510	150,145	350,142	607,423	472,290	497,801	497,801

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因

①應收帳款收款及應付帳款付款政策

應收帳款收現政策方面，本公司各建案大多採預售方式，消費者簽訂不動產預售屋買賣契約時先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間，依契約規定向客戶收取各期房地款，迨個案完工交屋產權移轉時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司方能收回全部房地款，因此，個案之完工月份及辦理產權完成移交則會有房地款收現金額較高情形。所以，個案之完工時點、銷售率及總銷售金額將直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。以建設業而言，銷售房屋無論係成屋或預售個案之訂金及簽約金、自備款等通常係以現金方式向客戶收取，預售屋之開工款及工程款客戶則多以現金匯款或開立期票的方式支付。經評估本公司所編製 113 年度及 114 年度現金收支預測表，所採之應收帳款收款政策係根據個案完工時程、銷售狀況、交屋時點及預估金融機構核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

應付帳款付款政策方面，本公司營建事業之應付帳款可區分為支付土地款或工程款，土地款部分係依照土地買賣合約中所約定之付款日期支付款項，工程款之支付則係依工程合約進度而定，本公司所編製 113 年度及 114 年度現金收支預測表支用情形，係參酌目前本公司付款政策與實際工程進度編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

②資本支出計畫及長期股權投資

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，公司本身並不從事營造業務。本公司 113~114 年度僅有因子公司華慶開發及華慶營造營運資金需求而對其進行增資計畫，並未有其他重大資本支出及長期股權投資，故其編製基礎應屬合理。

③財務槓桿及負債比率

項目		籌資前	籌資後(預估)	
		113 年 3 月 31 日	未轉換	全數轉換
財務結構	負債比率(%)	80.42	80.42	76.81
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率(%)	50,442.37	55,151.57	55,151.57
償債能力	流動比率(%)	138.54	147.21	147.21
	速動比率(%)	17.25	18.34	18.34
槓桿度	財務槓桿(倍)	0.39	0.39	0.37

本公司本次籌資係用於償還銀行借款，由於轉換公司債於轉換前仍屬負債，對負債比率並無重大影響，惟其係將長期資金用於償還短期負債，故將大幅改善本公司之短期償債能力，使長期資金占不動產、廠房及設備比率、流動比率、速動比率分別提升至 55,151.57%、147.21%及 18.34%，而隨著轉

換公司債全數轉換為普通股，本公司之負債比率將由 80.42% 下降至 76.81%。另外，財務槓桿指數係衡量企業舉債經營之財務風險指標，用以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，財務槓桿愈高表示企業所承擔之財務風險愈大，若企業沒有舉債，則財務槓桿度等於 1，若有舉債，其值大於 1，值若愈大，表示財務風險過大，此係基於營業利益為正數且大於利息費用之前提上才能成立，若財務槓桿度數值小於 1、負值，則顯示營業利益已不足以抵償當期利息費用，財務風險其實更大，因此營業淨利為負數，則財務槓桿度不具意義。本公司 113 年第一季因屬於交屋空窗期，使營業淨利為負數，致財務槓桿小於 1，然本公司對金融機構依存度居高，在其自有資金不足以支應建案工程款及購置土地款之情況下，需舉借銀行借款以支應，所產生之利息負擔將同步增加，本公司若持續以舉借銀行借款以支應營運資金所需，所產生之利息費用將隨之增加，將導致財務槓桿趨於惡化。惟就財務槓桿操作而言，本次辦理國內第三次無擔保可轉換公司債，將可節省利息支出，避免利息支出對獲利之侵蝕，以降低公司財務負擔及資金調度壓力，財務槓桿度數值將可變小，對本公司財務結構具有正面之效益，對於公司長遠發展更顯助益。

綜上所述，本次藉由資本市場籌資取得成本較低之長期資金，將可降低本公司財務負擔及資金調度壓力，並改善財務結構、提升償債能力及競爭力，進一步提高獲利能力，故本次籌資確有其必要性及合理性。

- (3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

①原借款用途及其必要性與合理性

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
						113 年度 (註 1)	往後年度
高雄銀行	2.725%	112.08.04~113.08.03	營運週轉	260,000	260,000	1,771	7,085
高雄銀行	2.725%	112.09.15~113.09.14	營運週轉	230,000	230,000	1,567	6,268
華泰銀行	2.781%	112.03.30~114.03.30	營運週轉	154,000	110,000	765	3,059
合計				644,000	600,000	4,103	16,412

註 1：預計資金到位時點為 113 年 9 月，可節省之利息費用自 113 年 10 月起計算。

註 2：上述借款係用於支應「Power City」建案

本公司係屬建築產業，建設公司必須持續投入大量資金購買土地並委由營造廠進行興建工程後，以銷售房地為永續經營之業務。且因建築業具有資本密集、建案施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購買預售屋時通常僅支付 2~3 成自備款，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用資金受限，因此在收

迄出售房地之全部款項與營建相關支出付款時點較易發生無法配合之情形，於建案完工交屋前容易產生暫時性資金缺口情況，衍生自有資金無法全數支應營運所需下，遂透過金融機構舉借土地融資、建築融資及營運週轉金為其重要籌資管道之一。

本公司本次募資計畫擬償還之銀行借款，其原借款用途係為支應高雄市小港區坪松段「Power City」案之建築工程所需資金，故其原借款之用途應有其必要性及合理性。

②原借款之效益

A. 高雄市小港區坪松段「Power City」

單位：新臺幣千元

建案名稱	Power City
推案年度/推案方式	110 年/預售
開工日期	110 年 7 月
預計完工日期	114 年 4 月
基地地號/面積(坪)	高雄市小港區坪松段 61.64 地號/1,880.14 坪
興建方式/承包性質	自地委建/包工包料
預計興建樓層/戶數	地上 13 層、地下 3 層/452 戶
總樓地板面積(坪)	16,986.50
預計總銷售金額(未稅)	3,956,143
預計個案成本(未稅)	2,553,917
預計營業毛利(未稅)	1,402,226
預計毛利率	35.44%
預計營業費用(未稅)	237,369
預計營業利益	1,164,857
收入認列方式	全部完工法

本公司本次擬償還之銀行借款，其原借款用途係支應於「Power City」之興建工程款支出，以下茲就該建案預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款之必要性及合理性，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形。

a.購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新臺幣千元

資金用途	總資金需求	109 年度 (含以前)	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度 (完工年度)	資金來源	
								自有資金	銀行融資
土地成本	561,695	532,540	8,039	8,835	8,835	3,446	—	301,695	260,000
工程成本	1,992,222	—	243,848	503,434	562,603	471,161	211,176	803,222	1,189,000
銷售費用	237,369	—	—	27,478	58,920	79,760	71,211	237,369	—
其他費用	261,316	—	—	—	—	—	261,316	261,316	—
合計	3,052,602	532,540	251,887	563,747	630,358	554,367	543,703	1,603,602	1,449,000

b.依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

(a)資金總額、不足資金之來源

「Power City」案位於高雄市小港區，採自地委建方式興建，土地成本為 561,695 千元，工程成本、銷售費用及其他費用為 2,490,907 千元，所需投入資金總額預估為 3,052,602 千元。

就工程款部分，該個案按建築規畫設計，其產品規畫設計成地上 13 層及地下 3 層，總計規劃為 452 戶，採鋼筋混凝土建造。預估個案工程成本為 1,992,222 千元，每坪建造成本約 115 千元，銷售費用約 237,369 千元，係依據預計總銷售金額估計；其他費用預計為 261,316 千元，主要係利息費用及所得稅費用等。綜上所述，該個案之資金需求總額編列應屬合理。

就資金來源部分，土地成本係以自有資金 301,695 千元及銀行融資 260,000 千元來支應，「Power City」案於 110 年 7 月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，累積至 112 年度已支出 1,309,885 千元，預估 113 年度陸續將支付工程款 682,337 千元，合計工程成本 1,992,222 千元，工程成本中 803,222 千元以自有資金支應，其餘 1,189,000 千元以銀行融資予以支應；其餘所需之費用尚包括銷售費用及其他費用等則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

(b)就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司規劃部門依據類似案件之狀況，參酌建築規劃設計、基地地形結構等所推估而來。各階段所需投入之資金及工程進度，則依照本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點。「Power City」案已於 110 年 7 月開工，預計於 114 年 4 月完工，施工期約 3.8 年。經評估其預計各階段資金投入及工程進度預估應尚屬合理。

(c)依損益認列時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

單位：新臺幣千元

個案名稱	年度	預計銷售收入	預計個案成本	預計個案營業毛利	預計營業費用	預計個案利益
Power City	114	3,956,143	2,553,917	1,402,226	237,369	1,164,857

「Power City」位於高雄市小港區坪松段 61.64 地號，基地面積 1,880.14 坪，規劃產品是興建地上 13 層及地下 3 層之 RC 住宅大樓，基地位於高雄市小港區，鄰近桂林商圈、漢民商圈及宏平商圈，車程 10 分鐘內可到達小港機場、國道一號、台 88 縣、捷運小港站及家樂福超市，附近亦有太平國小、高雄餐旅大學及明義國中，且步行亦可到達全聯福利中心及小港森林公園，生活機能充足，交通十分便捷。該建案已於 110 年 7 月開工，並預計於 114 年 4 月完工，在營建收入認列係採全部完工法認列，故預計 114 年採全部完工法認列個案損益，配合其土地、營建成本及其他費用之合理估列，預計個案銷售收入為 3,956,143 千元，扣除預計個案營建成本 2,553,917 千元及預計營業費用 237,369 千元後，預計該個案可增加營業利益 1,164,857 千元。該建案於 111 年 8 月開始銷售，截至 113 年 5 月底已銷售 50%。

綜上所述，本公司對「Power City」案之效益評估，係依據其產品定位及參考市場供需所預估，且依工程全部完工之會計政策認列營業收入、營業毛利及營業利益，故該個案之效益及其達成情形應屬合理可行。

- (4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

依據本公司本次申報辦理國內第三次無擔保轉換公司債所編製之 113 年及 114 年度現金收支預測表，預估自 113 年 6 月起至 114 年 12 月止之長期投資金額為 176,500 千元，約占本次募集金額上限 600,000 千元之 29.42%，因未達 60%，故不適用本項評估。

- 4.購買營建用地或支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

本次募集與發行資金計畫係用於償還銀行借款，並無用於購買營建用地或支付營建工程款之情事，故不適用。

- 5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響

本次募集與發行資金計畫係用於償還銀行借款，並無用於購買未完工程並承受賣方未履行契約之情事，故不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股情形應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表(國際財務報導準則)

1.簡明資產負債表－合併

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料					113 年度截至 3 月 31 日 財務資料
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
流動資產		7,003,921	9,012,794	11,377,727	10,735,379	12,963,826	14,564,123
不動產、廠房及設備		22,771	38,092	36,402	35,265	13,915	13,180
無形資產		—	—	—	—	—	—
其他資產		2,570,833	2,622,078	2,276,980	2,277,331	2,089,815	2,111,745
資產總額		9,597,525	11,672,964	13,691,109	13,047,975	15,067,556	16,689,048
流動負債	分配前	3,652,904	5,873,298	7,998,666	8,413,919	8,386,072	10,144,991
	分配後	3,891,989	6,064,566	8,398,666	8,913,919	8,986,072	—
非流動負債		3,247,537	3,092,817	2,671,755	1,355,118	2,745,646	3,176,866
負債總額	分配前	6,900,441	8,966,115	10,670,421	9,769,037	11,131,718	13,321,857
	分配後	7,139,526	9,157,383	11,070,421	10,269,037	11,731,718	—
歸屬於母公司 業主之權益		2,697,084	2,706,849	3,020,688	3,278,938	3,819,196	3,251,862
股本		956,340	956,340	961,036	969,688	997,077	1,017,835
資本公積		245,201	312,618	324,743	345,528	408,910	456,035
保留盈餘	分配前	1,486,724	1,427,287	1,722,399	1,953,040	2,398,978	1,762,841
	分配後	1,247,639	1,236,019	1,322,399	1,453,040	1,798,978	—
其他權益		8,819	10,604	12,510	10,682	14,231	15,151
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	116,642	115,329
權益總額	分配前	2,697,084	2,706,849	3,020,688	3,278,938	3,935,838	3,367,191
	分配後	2,457,999	2,515,581	2,620,688	2,778,938	3,335,838	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

2.簡明綜合損益表－合併

單位：新臺幣千元

年度 項目	最近五年度財務資料					113 年度截至
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	3 月 31 日 財務資料
營業收入	2,074,771	1,631,881	2,579,156	3,939,725	1,628,411	20,084
營業毛利	580,873	494,077	855,819	1,263,480	1,365,384	11,352
營業損益	358,399	272,906	536,977	862,988	1,094,106	(41,538)
營業外收入及支出	(76,560)	(82,228)	(48,443)	(69,482)	(70,128)	3,353
稅前淨利	281,839	190,678	488,534	793,506	1,023,978	(38,185)
繼續營業單位 本期淨利	234,652	179,648	486,380	630,641	940,080	(37,450)
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	234,652	179,648	486,380	630,641	940,080	(37,450)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,996	1,785	1,906	(1,828)	3,549	920
本期綜合損益總額	236,648	181,433	488,286	628,813	943,629	(36,530)
淨利歸屬於 母公司業主	234,652	179,648	486,380	630,641	945,938	(36,137)
淨利歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	(5,858)	(1,313)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	236,648	181,433	488,286	628,813	949,487	(35,217)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	(5,858)	(1,313)
每股盈餘	2.45	1.88	5.08	6.54	9.69	(0.36)

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.簡明資產負債表一個體

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		6,896,366	8,855,271	11,154,248	10,484,090	12,338,164
不動產、廠房及設備		22,771	38,092	36,402	35,265	13,460
無形資產		—	—	—	—	—
其他資產		2,626,217	2,715,286	2,479,317	2,472,219	2,482,526
資產總額		9,545,354	11,608,649	13,669,967	12,991,574	14,834,150
流動負債	分配前	3,584,792	5,808,911	7,977,451	8,357,446	8,271,251
	分配後	3,823,877	6,000,179	8,377,451	8,857,446	8,871,251
非流動負債		3,263,478	3,092,889	2,671,828	1,355,190	2,743,703
負債總額	分配前	6,848,270	8,901,800	10,649,279	9,712,636	11,014,954
	分配後	7,087,355	9,093,068	11,049,279	10,212,636	11,614,954
歸屬於母公司業主之權益		2,697,084	2,706,849	3,020,688	3,278,938	3,819,196
股本		956,340	956,340	961,036	969,688	997,077
資本公積		245,201	312,618	324,743	345,528	408,910
保留盈餘	分配前	1,486,724	1,427,287	1,722,399	1,953,040	2,398,978
	分配後	1,247,639	1,236,019	1,322,399	1,453,040	1,798,978
其他權益		8,819	10,604	12,510	10,682	14,231
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	2,697,084	2,706,849	3,020,688	3,278,938	3,819,196
	分配後	2,457,999	2,515,581	2,620,688	2,778,938	3,219,196

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表一個體

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入	2,074,771	1,631,881	2,579,156	3,939,725	1,628,411
營業毛利	563,252	476,627	814,456	1,225,110	1,363,112
營業損益	366,934	282,065	525,710	863,106	1,135,777
營業外收入及支出	(85,328)	(91,387)	(37,759)	(69,835)	(104,984)
稅前淨利	281,606	190,678	487,951	793,271	1,030,793
繼續營業單位 本期淨利	234,652	179,648	486,380	630,641	945,938
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利（損）	234,652	179,648	486,380	630,641	945,938
本期其他綜合損益 （稅後淨額）	1,996	1,785	1,906	(1,828)	3,549
本期綜合損益總額	236,648	181,433	488,286	628,813	949,487
每股盈餘	2.45	1.88	5.08	6.54	9.69

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無此情事。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
108 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、郭麗園	無保留意見
109 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、郭麗園	無保留意見
110 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、許瑞軒	無保留意見
111 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、許瑞軒	無保留意見
112 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	陳秀雯、江佳玲	無保留意見

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

110 年度為勤業眾信聯合會計師事務所內部調整，故簽證會計師由劉裕祥會計師、郭麗園會計師變更為劉裕祥會計師、許瑞軒會計師；112 年度為勤業眾信聯合會計師事務所內部調整，故簽證會計師由劉裕祥會計師、許瑞軒會計師變更為陳秀雯會計師、江佳玲會計師。

(四)財務分析

1.合併財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務資料					113 年度截至 3 月 31 日 財務分析
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	71.90	76.81	77.94	74.87	73.88	79.82
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	26,106.10	15,225.42	15,637.72	13,140.67	48,016.41	49,651.43
償債能力 (%)	流動比率	191.74	153.45	142.25	127.59	154.59	143.56
	速動比率	32.97	23.26	17.98	17.30	20.04	18.80
	利息保障倍數	295.27	225.00	433.32	523.24	554.22	(22.93)
經營能力	應收款項週轉率(次)	486.92	494.96	1,594.53	2,014.69	348.51	13.62
	平均收現日數	0.74	0.73	0.22	0.18	1.04	26.79
	存貨週轉率(次)	0.31	0.17	0.20	0.28	0.03	0.00
	應付款項週轉率(次)	4.07	3.19	4.11	5.11	0.42	0.04
	平均銷貨日數	1,177.41	2,147.05	1,825.00	1,303.57	12,166.66	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	91.37	53.62	69.24	109.95	66.22	5.93
	總資產週轉率(次)	0.24	0.15	0.20	0.29	0.12	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	3.47	2.42	4.29	5.24	7.22	(0.42)
	權益報酬率(%)	8.83	6.65	16.98	20.02	26.06	(4.10)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	29.47	19.94	51.04	82.12	104.51	(15.32)
	純益率(%)	11.31	11.01	18.86	16.01	57.73	(186.47)
	每股盈餘(元)	2.45	1.88	5.08	6.54	9.69	(0.36)
現金流量	現金流量比率(%)	(32.31)	(28.41)	(16.83)	19.41	(12.73)	(9.64)
	現金流量允當比率(%)	(30.24)	(39.56)	(51.14)	(28.84)	(48.89)	(47.18)
	現金再投資比率(%)	(22.45)	(32.78)	(26.90)	26.47	(23.42)	(14.91)
槓桿度	營運槓桿度	1.25	1.31	1.20	1.15	1.13	0.47
	財務槓桿度	1.33	1.55	1.15	1.11	1.09	0.62

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：因 112 年度投資子公司及獲利致權益增加、發行普通公司債及長期借款增加，以及不動產、廠房及設備因重分類至投資性不動產而減少所致。
2. 流動比率：因 112 年度存貨及其他金融資產增加，使得流動資產增加所致。
3. 應收款項週轉率、平均收現日數、應付款項週轉率、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 112 年度主係因在建工程持續投入尚未完工所致。
4. 存貨週轉率、平均銷貨日數：存貨週轉率(次)112 年較 111 年降低、平均銷貨日數 112 年較 111 年提升，主要因 112 年度主係因在建工程持續投入尚未完工所致。
5. 資產報酬率、權益報酬率、每股盈餘、稅前純益占實收資本額比率、純益率：112 年較 111 年增減變化大，主要係 112 年度較 111 年度銷貨毛利增加所致。
6. 現金流量比率、現金再投資比率、現金流量允當比率：112 年較 111 年增加，主要係因 112 年度營業活動淨現金流出增加所致。

資料來源：以上各期財務資料經會計師查核簽證或核閱。

註：財務分析計算公式請詳下表之附註。

2.個體財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務資料				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	71.74	76.68	77.90	74.76	74.25
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	26,176.11	15,225.61	15,637.92	13,140.87	48,758.54
償債能力 (%)	流動比率	192.38	152.44	139.82	125.45	149.17
	速動比率	31.08	22.86	16.16	14.70	17.33
	利息保障倍數	295.09	225.00	432.87	523.10	557.78
經營能力	應收款項週轉率(次)	486.92	494.96	1,594.53	2,014.69	348.51
	平均收現日數	0.74	0.73	0.22	0.18	1.04
	存貨週轉率(次)	0.31	0.18	0.21	0.29	0.03
	應付款項週轉率(次)	4.70	3.82	4.74	5.69	0.48
	平均銷貨日數	1,177.41	2,027.77	1,738.09	1,258.62	12,166.66
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	91.37	53.62	69.24	109.95	66.84
	總資產週轉率(次)	0.24	0.15	0.20	0.30	0.12
獲利能力	資產報酬率(%)	3.49	2.44	4.30	5.25	7.33
	權益報酬率(%)	8.83	6.65	16.98	20.02	26.65
	稅前純益占實收資本額比率(%)	29.45	19.94	50.98	82.10	105.21
	純益率(%)	11.31	11.01	18.86	16.01	58.09
	每股盈餘(元)	2.45	1.88	5.08	6.54	9.69
現金流量	現金流量比率(%)	(30.11)	(26.71)	(17.01)	18.55	(8.72)
	現金流量允當比率(%)	(31.73)	(39.30)	(50.93)	(28.09)	(45.12)
	現金再投資比率(%)	(20.71)	(30.77)	(27.09)	24.69	(18.57)
槓桿度	營運槓桿度	1.18	1.21	1.16	1.12	1.09
	財務槓桿度	1.32	1.53	1.16	1.11	1.09
請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）						
1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：因 112 年度投資子公司及獲利致權益增加、發行普通公司債及長期借款增加，以及不動產、廠房及設備因重分類至投資性不動產而減少所致。						
2. 應收款項週轉率、平均收現日數、應付款項週轉率、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：因 112 年度交屋減少所致。112 年較 111 年增減變化大，主要因 112 年度主係因在建工程持續投入尚未完工所致。						
3. 存貨週轉率、平均銷貨日數：存貨週轉率 112 年較 111 年降低、平均銷貨日數 112 年較 111 年提升，主要因 112 年度主係因在建工程持續投入尚未完工所致。						
4. 資產報酬率、權益報酬率、每股盈餘、稅前純益占實收資本額比率、純益率：112 年較 111 年增減變化大，主要係 112 年度較 111 年度銷貨毛利增加所致。						
5. 現金流量比率、現金再投資比率、現金流量允當比率：112 年較 111 年增加，主要係因 112 年度營業活動淨現金流出增加所致。						

資料來源：以上各期財務資料經會計師查核簽證。

註：財務分析之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下：

1.合併財務報告

單位：新臺幣千元

會計項目	112 年度		111 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金及約當現金	649,944	4.31	906,914	6.95	(256,970)	(28.33)	主係公司持續投入在建房地，致現金及約當現金減少。
存貨	10,981,173	72.88	9,116,030	69.87	1,865,143	20.46	主係公司持續投入在建房地，致存貨增加。
其他金融資產－流動	1,002,084	6.65	511,314	3.92	490,770	95.98	主係預售房屋所收取之銷售價金用途受限制及質押活期存款作為有擔保普通公司債之擔保品所致。
其他金融資產－非流動	10	—	257,250	1.97	(257,240)	(100.00)	主係質押活期存款作為有擔保普通公司債之擔保品轉為流動資產所致。
應付短期票券	—	—	1,807,031	13.85	(1,807,031)	(100.00)	主係償還應付短期票券所致。
合約負債	728,586	4.84	504,410	3.87	224,176	44.44	主係預售房屋所收取之價金增加所致。
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	2,144,710	14.23	1,227,258	9.41	917,452	74.76	主係部分應付公司債因於一營業周期內到期轉列所致。
一年或一營業週期內到期之長期借款	3,554,560	23.59	2,812,390	21.55	742,170	26.39	主係部分長期借款因於一營業周期內到期轉列所致。
應付公司債	1,495,632	9.93	998,525	7.65	497,107	49.78	主係 112 年度發行公司債所致。
長期借款	1,207,816	8.02	312,000	2.39	895,816	287.12	主係公司營運所需，向金融機構借入長期借款所致。
未分配盈餘	1,925,701	12.78	1,542,827	11.82	382,874	24.82	主係 112 年度本期淨利增加所致。
營業收入	1,628,411	100.00	3,939,725	100.00	(2,311,314)	(58.67)	112 年度營業收入及營業成本減少，主係 112 年度房屋完工交屋較 111 年度減少所致，惟 112 年度出售楊梅土地，致營業利益、稅前淨利、本年度淨利及本年度綜合損益總額較 111 年度成長。
營業成本	263,027	16.15	2,676,245	67.93	(2,413,218)	(90.17)	
營業利益	1,094,106	67.19	862,988	21.90	231,118	26.78	
稅前淨利	1,023,978	62.88	793,506	20.14	230,472	29.04	
本年度淨利	940,080	57.73	630,641	16.01	309,439	49.07	
本年度綜合損益總額	943,629	57.95	628,813	15.96	314,816	50.07	

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

2.個體財務報告

單位：新臺幣千元

會計項目	112 年度		111 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金及約當現金	403,178	2.72	680,099	5.23	(276,921)	(40.72)	主係公司持續投入在建房地，致現金及約當現金減少。
存貨	10,620,754	71.60	9,097,325	70.02	1,523,429	16.75	主係公司持續投入在建房地，致存貨增加。
其他金融資產－流動	1,002,084	6.76	511,314	3.94	490,770	95.98	主係預售房屋所收取之銷售價金用途受限制及質押活期存款作為有擔保普通公司債之擔保品所致。
採用權益法之投資	395,771	2.67	210,126	1.62	185,645	88.35	主係 112 年度對轉投資公司增資及與台灣三井不動產(股)公司共同投資設立華慶開發(股)公司所致。
其他金融資產－非流動	—	—	257,250	1.98	(257,250)	(100.00)	主係質押活期存款作為有擔保普通公司債之擔保品轉為流動資產所致。
應付短期票券	—	—	1,807,031	13.91	(1,807,031)	(100.00)	主係償還應付短期票券所致。
合約負債	728,586	4.91	504,410	3.88	224,176	44.44	主係預售房屋所收取之價金增加所致。
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	2,144,710	14.46	1,227,258	9.45	917,452	74.76	主係部分應付公司債因於一營業週期內到期轉列所致。
一年或一營業週期內到期之長期借款	3,554,560	23.96	2,812,390	21.65	742,170	26.39	主係部分長期借款因於一營業週期內到期轉列所致。
應付公司債	1,495,632	10.08	998,525	7.69	497,107	49.78	主係 112 年度發行公司債所致。
長期借款	1,207,816	8.14	312,000	2.40	895,816	287.12	主係公司營運所需，向金融機構借入長期借款所致。
未分配盈餘	1,925,701	12.98	1,542,827	11.88	382,874	24.82	主係 112 年度本期淨利增加所致。
營業收入	1,628,411	100.00	3,939,725	100.00	(2,311,314)	(58.67)	112 年度營業收入及營業成本減少，主係 112 年度房屋完工交屋較 111 年度減少所致，惟 112 年度出售楊梅土地，致營業利益、稅前淨利、本年度淨利及本年度綜合損益總額較 111 年度成長。
營業成本	265,299	16.29	2,714,615	68.90	(2,449,316)	(90.23)	
營業利益	1,135,777	69.75	863,106	21.91	272,671	31.59	
稅前淨利	1,030,793	63.30	793,271	20.14	237,522	29.94	
本年度淨利	945,938	58.09	630,641	16.01	315,297	50.00	
本年度綜合損益總額	949,487	58.31	628,813	15.96	320,674	51.00	

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.111 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件三。

2.112 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件四。

3.113 年第一季合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件五。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表

1.111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件六。

2.112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件七。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無

三、財務概況其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一)財務狀況(合併財務數字)

單位：新臺幣千元；%

項 目 \ 年 度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	%
流動資產	12,963,826	10,735,379	2,228,447	20.76
非流動資產	2,103,730	2,312,596	(208,866)	(9.03)
資產總額	15,067,556	13,047,975	2,019,581	15.48
流動負債	8,386,072	8,413,919	(27,847)	(0.33)
非流動負債	2,745,646	1,355,118	1,390,528	102.61
負債總額	11,131,718	9,769,037	1,362,681	13.95
股本	997,077	969,688	27,389	2.82
資本公積	408,910	345,528	63,382	18.34
保留盈餘	2,398,978	1,953,040	445,938	22.83
其他權益	14,231	10,682	3,549	33.22
非控制權益	116,642	—	116,642	—
股東權益總額	3,935,838	3,278,938	656,900	20.03
1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新臺幣 10,000 千元者)之主要原因及其影響：				
(1) 流動資產：112年較111年增加，主要係112年持續投入在建房地導致存貨增加。				
(2) 非流動負債：112年較111年增加，主係112年9月21日發行112年度國內第1次有擔保普通公司債1,500,000千元及長期借款增加所致。				
(3) 保留盈餘：112年較111年增加，主要係112年獲利增加所致。				
(4) 非控制權益：112年較111年增加，主要係112年投資子公司所致				

(二)財務績效(合併財務數字)

單位：新臺幣千元；%

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	百分比(%)
營業收入	1,628,411	3,939,725	(2,311,314)	(58.67)
營業成本	263,027	2,676,245	(2,413,218)	(90.17)
營業毛利	1,365,384	1,263,480	101,904	8.07
營業費用	271,278	400,492	(129,214)	(32.26)
營業利益	1,094,106	862,988	231,118	26.78
營業外收入及支出	(70,128)	(69,482)	(646)	0.93
稅前淨利	1,023,978	793,506	230,472	29.04
所得稅費用	83,898	162,865	(78,967)	(48.49)
本期淨利	940,080	630,641	309,439	49.07
本期其他綜合損益	3,549	(1,828)	5,377	294.15
本期綜合損益總額	943,629	628,813	314,816	50.07
1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新臺幣 10,000 千元者)之主要原因：				
(1)營業收入及營業成本：112 年較 111 年減少，主要係 112 年房屋完工交屋減少，導致收入及成本減少所致。				
(2)營業費用：112 年較 111 年減少，主要係廣告費減少所致。				
(3)營業利益、稅前淨利及本期淨利：112 年較 111 年增加，主要係出售楊梅土地所致。				
(4)所得稅費用：112 年較 111 年減少，主要係出售之楊梅土地免稅所致。				
2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：本公司未公開未來財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。				

(三)現金流量

1.最近年度(112 年)現金流量變動之分析(合併財務數字)

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業活動之淨現金流入(出)	(1,067,419)	1,633,119	(2,700,538)	(165.36)
投資活動之淨現金流入(出)	(38,123)	(16,096)	(22,027)	(136.85)
籌資活動之淨現金流入(出)	848,572	(1,240,663)	2,089,235	168.40
現金流量變動情形分析：				
1.營業活動之淨現金流出增加：主要係 112 年度持續投入在建房地導致存貨增加所致。				
2.投資活動之淨現金流出增加：主要係投資性不動產增加所致。				
3.融資活動之淨現金流入增加：主要係 112 年度發行公司債及長期借款增加所致。				

2.流動性不足之改善計畫：本公司尚無資金流動性不足之情形。

3.未來一年(113 年)現金流動性分析：

單位：新臺幣千元

期初 現金餘額	預計全年非融資 淨現金流量	預計全年融資 淨現金流量	預計現金剩餘 (不足)數額	預計現金及約當現金 不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
403,178	(922,918)	678,917	159,177	—	—
1.未來一年現金流量變動情形分析：					
(1)全年現金流入量：主要係預計本公司營業活動及借款所產生之現金流入等。					
(2)全年現金流出量：主要用於營運支出、償還借款、支付現金股利、支付稅款等所致。					
2.預計現金不足情形因應方式：不適用。					

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

1.轉投資政策

本公司轉投資政策係基於永續經營及營運成長性考量，並依主管機關訂定之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」訂有「取得或處分資產處理程序」作為本公司進行轉投資事業之依據，以掌握相關之業務與財務狀況。

2.最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新臺幣千元

轉投資事業	主要營業項目	轉投資事業 112 年度淨利(損)	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
華慶營造工程有限公司	土木建築營造工程	7,671	承攬本公司高雄左營區 NeXT21、果貿段 215-7 地號；小港區 Power City；楠梓區援中段一小段 5 地號；苓雅區五塊厝段 2478 地號；台南南區 CASA、大山段 259 地號等工程，依照施工進度認列利益。	—
華慶開發股份有限公司	住宅及大樓開發租售	(11,956)	目前持續推動高雄市鳳山區華泰段 51 地號之土地開發及公司營運產生之固定營業費用所致。	持續推動高雄市鳳山區華泰段 51 地號之土地開發，待後續依進度狀況認列相關利益。

3.未來一年投資計畫：

本公司將視市場之需求，掌握投資機會，擴大公司的營業規模。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、申報書件之重要內容

(一)內部控制制度執行狀況

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

(1)會計師提出之內部控制改進建議之改善情形：

年度	會計師意見摘錄	目前改善情形
110	無內部控制顯著缺失	—
111	無內部控制顯著缺失	—
112	無內部控制顯著缺失	—

(2)內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

2.內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件八。

3.委託會計師專案審查內部控制者，其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件九。

(四)律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件十。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形：無。

(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：無。

(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無此情事。

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件十一。

(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之

案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：請參閱本公開說明書附件十二。

(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

(十四)其他必要補充說明事項：承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱本公開說明書附件十三。

二、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載下列事項

(一)董事會運作情形

最近年度(112 年度)及申請年度(113 年度)截至公開說明書刊印日止，本公司董事會開會共召開 8 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席 次數【B】	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷	8	0	100.00%	—
董事	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠	8	0	100.00%	—
董事	弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱	7	1	87.50%	—
董事	明智國際有限公司 代表人：蔣國川	4	4	50.00%	—
董事	趙培宏	8	0	100.00%	—
獨立董事	林仁益	8	0	100.00%	—
獨立董事	曾文哲	8	0	100.00%	—
獨立董事	洪吉山	8	0	100.00%	—
獨立董事	柯博昌	8	0	100.00%	—

註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期 (期別)	議案內容	獨立董事 意見	公司對獨立 意見之處理
112.03.16 第 20 屆第 4 次	1.本公司 111 年度董事酬勞及員工酬勞分配案。 2.本公司簽證會計師之委任及報酬案。 3.本公司與子公司華慶開發股份有限公司簽訂契約案。	—	—

	4.解除本公司法人董事及其代表人之競業禁止限制案。 5.解除本公司經理人之競業禁止限制案。 6.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 7.修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。 8.修訂本公司各項作業「核決權限表」案。 9.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。		
112.04.10 第 20 屆第 5 次	1.通過本公司決議處分位於桃園市楊梅區上田段土地，配合市場行情調整價格案。 2.通過本公司參與「高雄市鳳山區停 9 用地新建營運移轉案」。 3.通過本公司參與「臺南市安平二期國宅社區都市更新案新建工程」甄選投資人，因市場環境變更，調整投資報酬率案。	—	—
112.05.11 第 20 屆第 6 次	—	—	—
112.08.10 第 20 屆第 7 次	1.通過本公司簽證會計師變更案。 2.通過本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部份房地予關係人案。 3.通過修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。 4.通過本公司發行 112 年度第一次有擔保普通公司債案。	—	—
112.11.11 第 20 屆第 8 次	1.本公司 112 年度經理人年終獎金發放案。 2.本公司高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號新建大樓工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案。 3.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。	—	—
113.03.14 第 20 屆第 9 次	1.本公司 112 年度董事酬勞及員工酬勞分配案。 2.本公司簽證會計師之委任及報酬案。 3.本公司內部稽核主管異動案。 4.修訂本公司「董事會議事規則」及「審計委員會組織規程」部分條文案。 5.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。	—	—
113.05.10 第 20 屆第 10 次	1.本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部分房地予關係人案。 2.本公司台南市南區大山段 390 地號新建工程之基礎相關工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案。 3.本公司擬募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案。 4.本公司擬參與台灣糖業股份有限公司高雄區處辦理之高雄市楠梓區楠梓段一小段 161、161-1、160-1 及 162-1 地號等 4 筆土地合作興建房屋案。	—	—
113.06.19 第 20 屆第 11 次	1.本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部分房地予關係人案。 2.本公司處分高雄市左營區果貿段 177-9 地號建案之部分房地予關係人案。 3.本公司處分高雄市左營區果貿段 215-7 地號建案之部分房地予關係人案。	—	—

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事會日期 (期別)	利益迴避 董事	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
112.03.16 第20屆第4次	陸昭廷	解除本公司法人董事代表人之競業禁止限制案。	陸昭廷先生擔任本公司董事長，與本案涉及自身利害關係。	不參與討論及表決。

	陸炤廷	解除本公司經理人之競業禁止限制案。	陸炤廷董事長兼任本公司總經理，與本案涉及自身利害關係。	不參與討論及表決。
112.08.11 第 20 屆第 7 次	柯博昌	本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部份房地予關係人案	獨立董事柯博昌先生，與本案涉及自身利害關係。	不參與討論及表決。
112.11.11 第 20 屆第 8 次	陸炤廷	本公司 112 年度經理人年終獎金發放案	陸炤廷董事長兼任本公司總經理，與本案涉及自身利害關係。	不參與討論及表決。
113.03.14 第 20 屆第 9 次	陸炤廷	評估本公司經理人薪資調整案	陸炤廷董事長兼任本公司總經理，與本案涉及自身利害關係。	不參與討論及表決。
113.05.10 第 20 屆第 10 次	林仁益	本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部份房地予關係人案	獨立董事林仁益先生，與本案涉及自身利害關係。	不參與討論及表決。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112.01.01~ 112.12.31	整體董事會之 績效評估	董事會內部 自評	評估內容包含： A.對公司營運之參與程度 B.提升董事會決策品質 C.董事會組成與結構 D.董事之選任及持續進修 E.內部控制 本公司民國 112 年度評估結果，董事會運作績效良好。
至少 3 年執行 一次	112.01.01~ 112.12.31	整體董事會之 績效評估	董事會外部	本公司已於 109 年 8 月 11 日董事會決議通過修訂「董事會績效評估辦法」，董事會績效評估得至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，112 年 12 月本公司委任台灣投資人關係協會執行外部董事會效能評估(期間 112/01-112/12)，該機構及執行專家與本公司無業務往來具備獨立性，分別就董事會組成及專業發展、董事會決策品質、董事會運作效能、內部控制及風險管理及董事會參與企業社會責任程度等構面以問卷及實地訪查方式評核，台灣投資人關係協會已於 113 年 1 月 29 日出具評估董事會效能評估報告，本公司將上述建議事項及採行措施呈送 113 年第一季董事會報告，相關總評內容及措施如下： 一、評估報告之總評 董事會組成，具備均衡的內外部董事結構及獨立董事席次，所有董事之專業知識、技能及經歷皆符合受評公司營運發展之需要，包括房地產、法律、銀行、會計、稅務相關經驗及經營管理、領導決策、危機處理之專業能力均符合公司發展所需。 民國 112 年度九位個別董事成員已依

				「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修，透過持續進修以掌握最新知識，並提高個別董事自身之應變能力。另，受評公司獨立董事亦不定期與會計師針對本公司財務業務進行溝通了解，會計師會列席審計委員會，向獨立董事報告年度關鍵查核事項、查核之方向及規劃、查核重點、財務報表查核結果、法令更新影響層面等事項。 二、改善建議及未來改善計畫 <table><tr><th>項次</th><th>報告建議</th><th>預計改善措施</th></tr><tr><td>一</td><td>建議推動女性董事席次達三分之一</td><td>預計於下屆董事改選時增加不同性別董事席次。</td></tr><tr><td>二</td><td>建議「永續發展委員會」提升為功能性委員會</td><td>目前評估中。</td></tr><tr><td>三</td><td>建議依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI 準則編製永續報告書</td><td>永續報告書已規劃中，預計於法規期限內公告。</td></tr><tr><td>四</td><td>每年召開至少二次法人說明會</td><td>公司目前會以即時發布重大訊息以利投資人了解相關訊息。</td></tr></table>	項次	報告建議	預計改善措施	一	建議推動女性董事席次達三分之一	預計於下屆董事改選時增加不同性別董事席次。	二	建議「永續發展委員會」提升為功能性委員會	目前評估中。	三	建議依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI 準則編製永續報告書	永續報告書已規劃中，預計於法規期限內公告。	四	每年召開至少二次法人說明會	公司目前會以即時發布重大訊息以利投資人了解相關訊息。
項次	報告建議	預計改善措施																	
一	建議推動女性董事席次達三分之一	預計於下屆董事改選時增加不同性別董事席次。																	
二	建議「永續發展委員會」提升為功能性委員會	目前評估中。																	
三	建議依據全球永續性報告協會(GRI)發布之GRI 準則編製永續報告書	永續報告書已規劃中，預計於法規期限內公告。																	
四	每年召開至少二次法人說明會	公司目前會以即時發布重大訊息以利投資人了解相關訊息。																	
每年執行一次	112.01.01~112.12.31	個別董事成員之績效評估	董事自評	評估內容包含： A.公司目標與任務之掌握 B.董事職責認知 C.對公司營運之參與程度 D.內部關係經營與溝通 E.董事之專業及持續進修 F.內部控制 本公司民國 112 年度評估結果，董事會成員自我之績效評估良好。															
每年執行一次	112.01.01~112.12.31	審計委員會之績效評估	審計委員會內部自評	評估內容包含： A.對公司營運之參與程度 B.功能性委員會職責認知 C.功能性委員會決策品質 D.提升功能性委員會組成及成員選任 E.內部控制 本公司民國 112 年度評估結果，審計委員會運作績效良好。															
每年執行一次	112.01.01~112.12.31	薪酬報酬委員會之績效評估	薪資報酬委員會內部自評	評估內容包含： A.對公司營運之參與程度 B.功能性委員會職責認知 C.功能性委員會決策品質 D.提升功能性委員會組成及成員選任 E.內部控制 本公司民國 112 年度評估結果，薪資報酬委員會運作績效良好。															

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

- (一)本公司已於 95 年 8 月 15 日訂定「董事會議事規則」，並自 96 年起依規定實施，並配合法令適時修訂，應能提升董事會職能。
- (二)105 年 6 月 24 日設置獨立董事，獨立董事之獨立性及專業性，有助於監督公司運作，強化本公司之公司治理。獨立董事其連續任期均不超過九年。本公司董事會設置之人數及人員組成狀況均符合主管機關規定，董事會所討論事項，均由董事充分討論後議決，並將重要決議事項公告於公司網站、年報及主管機關規定之公開資訊觀測站，資訊堪屬透明。
- (三)本公司於 106 年度將董事會成員多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站。
- (四)本公司將獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形揭露於公司網站。
- (五)本公司之董事間並無具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (六)本公司於 106 年度訂定「董事會績效評估辦法」，並每年進行績效評估。
- (七)本公司之董事(含獨立董事)均依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。
- (八)本公司為了加強董事會職能，較新版公司治理藍圖規畫時程提早設置審計委員會，於 107 年度陸續配合修正公司內部規定、辦法及公司章程，並於 108 年 6 月 21 日股東常會全面改選董事後，正式設置審計委員會取代監察人。
- (九)主要係董事會加強其職能，審查相關重大議案。
- (十)本公司設置公司治理主管，以強化公司治理及辦理董事會、股東會相關事宜。
- (十一)本公司功能性委員(審計委員及薪酬委員)之運作情形揭露於公司網站。
- (十二)本公司於 111 年 6 月 23 日股東常會全面改選董事時，增設一席獨立董事，以增進董事之獨立性。
- (十三)本公司於 111 年訂定「內部重大資訊處理作業程序」，明文規範董事於「獲悉公司財務報告或相關業績內容」、「財務報告公告前」，不得以本人或他人名義交易其股票，以防範董事內線交易之情事。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：

最近年度(112 年度)及申請年度(113 年度)截至公開說明書刊印日止，本公司審計委員會共開 8 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 【B】	委託出席次數	實際列席率(%) 【B/A】	備註
獨立董事	曾文哲	8	8	100.00%	—
獨立董事	林仁益	8	8	100.00%	—
獨立董事	洪吉山	8	8	100.00%	—
獨立董事	柯博昌	8	8	100.00%	—

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

審計委員會召開日期 (期別)	議案內容	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
112.03.16 第 2 屆第 3 次	1.本公司 111 年「內部控制制度聲明書」案。 2.本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。 3.本公司簽證會計師之委任及報酬案。 4.本公司擬與子公司華慶開發股份有限公司簽訂契約案。 5.解除本公司法人董事及其代表人之競業禁止限制案。 6.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 7.修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。 8.修訂本公司各項作業「核決權限表」案。 9.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事同意通過
112.04.10 第 2 屆第 4 次	1.本公司決議處分位於桃園市楊梅區上田段土地，擬配合市場行情調整價格案。 2.本公司擬參與「高雄市鳳山區停 9 用地新建營運移轉案」。 3.本公司參與「臺南市安平二期國宅社區都市更新案新建工程」甄	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過

	選投資人，因市場環境變更，擬調整投資報酬率案。			
112.05.11 第 2 屆第 5 次	1.本公司 112 年第 1 季合併財務報告案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過
112.08.10 第 2 屆第 6 次	1.本公司簽證會計師變更案。 2.本公司 112 年第 2 季合併財務報告案。 3.本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部份房地予關係人案。 4.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過
112.11.11 第 2 屆第 7 次	1.本公司 112 年第 3 季合併財務報告案。 2.本公司 113 年度稽核計畫案。 3.本公司高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號新建大樓工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案。 4.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過
113.03.14 第 2 屆第 8 次	1.本公司 112 年度營業報告書及財務報表案。 2.本公司 112 年度盈餘轉增資發行新股案。 3.本公司簽證會計師之委任及報酬案。 4.本公司 112 年「內部控制制度聲明書」案。 5.本公司內部稽核主管異動案。 6.修訂本公司「內部控制制度」作業表單案。 7.本公司擬參與戴德梁行第 315 場不動產標售會-高雄亞洲新灣區(特貿六經貿段五小段 1-1 地號)土地公開標售案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過
113.05.10 第 2 屆第 9 次	1.本公司 113 年第 1 季合併財務報告案。 2.本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部分房地予關係人案。 3.本公司台南市南區大山段 390 地號新建工程之基礎相關工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案。 4.本公司擬募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案。 5.本公司擬參與台灣糖業股份有限公司高雄區處辦理之「高雄市楠梓區楠梓段一小段 161、161-1、160-1 及 162-1 地號等 4 筆土地」合作興建房屋案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過

113.06.19 第 2 屆第 10 次	1.本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部分房地予關係人案。 2.本公司處分高雄市左營區果貿段 177-9 地號建案之部分房地予關係人案。 3.本公司處分高雄市左營區果貿段 215-7 地號建案之部分房地予關係人案。	無意見	經出席委員無異議通過，提請董事會決議	經全體出席董事無異議表決通過

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

獨立董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
柯博昌	本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部份房地予關係人案。	柯博昌獨立董事與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
林仁益	本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部分房地予關係人案	林仁益獨立董事與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(一)內部稽核主管按月提供稽核報告，以及不定期提供稽核追蹤改善報告予獨立董事。

(二)內部稽核主管定期於審計委員會中進行內部稽核業務報告。

(三)會計師列席審計委員會，向獨立董事報告年度關鍵查核事項、查核之方向及規劃、查核重點、財務報表查核結果、法令更新影響層面等事項。

2.監察人參與董事會運作情形：本公司設置審計委員會，故不適用。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，經董事會決議通過，並揭露於公司網站。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)本公司已設置發言人、代理發言人及股務等單位，專人處理股東建議或糾紛等問題。	無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本公司每月均依證券交易法第二十五條規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊，並於每次停止過戶時核對股東名冊與申報資料是否相符，以隨時掌握主要大股東之持股情形。	無重大差異
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)本公司已訂有對子公司監理之控制作業，並執行之。	無重大差異
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」、「公司治理實務守則」、「內部重大資訊處理作業程序」，以防範內線交易之發生，並將上述規範公告於公司官網。公司不定期舉辦員工教育訓練，嚴格要求公司內部人遵守相關規範，教育訓練情形，請詳註1。	無重大差異
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)本公司已於「公司治理實務守則」制訂相關規範，公司董事會成員組成多元化，包括但不限於性別、年齡、國籍及文化、專業背景、專業技能及產業經歷等。本公司第20屆9位董事成員皆具有經營管理、領導決策、產業知識及危機處理能力，因此各董事對本公司指點良多，對公司發展與營運有一定幫助。董事會多元化政策、具體管理目標方針及落實執行，請參閱「壹、公司概況、三、公司組織、(四)董事及監察人資料、5.董事會多元化5政策及獨立性之情形」說明。	無重大差異
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本公司除依法設置薪酬委員會外，並於民國111年6月23日全面改選董事，並由全體獨立董事組成審計委員會，於公司治理運作均由各部門依其職掌	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			負責，未來將視需要評估設置其他功能性委員會。	
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事會薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)本公司於民國108年3月21日經董事會審議通過「董事會績效評估辦法」，董事會每年應至少執行一次內部董事會績效評估，於年度結束時執行當年度績效評估，並於民國113年3月14日向董事會提報績效評估結果。 本公司董事會評估之範圍，包括對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修及內部控制。 評估之方式包括董事會外部評估及內部自評，董事會成員自評或其他適當方式進行績效評估，最後將資料統一收回並記錄評估結果作為遴選或提名董事時之參考依據；並將個別董事績效評估結果作為訂定其個別薪資報酬之參考依據。 112年度董事會績效評估之方式採董事會外部評估、內部自評及董事會成員自評。請參閱董事會運作情形。	無重大差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本公司財務部一年一次自行評估簽證會計師之獨立性，將結果提報民國112年11月11日董事會審議並通過，並於民國113年3月14日董事會參考會計師事務所提供之審計品質指標(AQI)，以評估委任會計師。經本公司評估勤業眾信聯合會計師事務所劉裕祥會計師及許瑞軒會計師，皆符合獨立性、適任性以及審計品質指標(AQI)之評估標準，足堪擔任本公司簽證會計師。獨立性評估標準，請詳註2。審計品質指標(AQI)評估，請詳註3。會計師事務所出具聲明函，請詳註4。另簽證會計師事務所於112及113年內部輪調更換會計師，本公司取得繼任會計師之資料，並提審計委員會及董事會通過。	無重大差異
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務	✓		本公司視公司規模、業務情況及管理需要，已於民國109年8月11日經董事會通過設置專任之公司治理主管，為負責公司治	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？			理相關事務之最高主管，其資格符合金管會規範公司治理主管之資格，於公開發行公司從事財務、股務或內部稽核之主管職務達三年以上。 112年度業務執行情形包括下列內容： 1.依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2.製作董事會及股東會議事錄。 3.協助董事就任及持續進修。 4.提供董事執行業務所需之資料。 5.協助董事遵循法令。 6.向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任職期間內資格是否符合相關法令規章之檢視結果。 7.辦理董事異動相關事宜。 8.其他依公司章程或契約所訂定之事項。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司如有需要可隨時藉由電話或會議溝通，並於公司網站設置利害關係人專區，目前溝通情形良好，請詳註5。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任元大證券股份有限公司股務代理部提供股東專業服務及協助辦理相關事務。	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一)本公司已架設公司網站，揭露公司概況、財務業務及公司治理相關資訊。 (網站： https://www.huakai.com.tw)	無重大差異
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		(二)本公司有專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並依規定落實發言人制度，且已架設英文網站，並將法人說明會及股東會資料放置於公司網站。	無重大差異
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(三)本公司目前依法令規定公告並申報第一、二、三季及年度財務報告與各月份營運情形。	無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者	✓		(一)員工權益及僱員關懷：本公司定期召開勞資會議，每年提供員工健康檢查、節慶禮品、舉辦聯歡晚會、教育	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？			訓練及員工旅遊等。 (二)投資者關係：本公司秉持永續經營之理念，對公司營運決策皆考量股東權益。本公司資訊透明，所有相關資訊皆可至公開資訊觀測站及本公司網站查詢，另本公司設有發言人制度，及每年受法人邀請參加法人說明會，使投資者可及時瞭解經營狀況。 (三)供應商關係：本公司依相關之內部控制制度對供應商徵信，並與供應商保持良好關係。 (四)利害關係人之權利：利害關係人得與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益，並於本公司官方網站設置利害關係人連繫平台，請詳註5。 (五)關係人交易之管理：本公司訂有「關係人交易之管理作業」及相關之內部控制制度，進行關係人交易管理，請詳註6。 (六)董事進修情形，請詳註7。 (七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已制定風險管理政策及辦法，配合相關法令執行各項政策推動，並建立各項標準作業執行規範，且定期向審計委員會及董事會報告風險管理執行情形，以期降低並避免任何可能的風險，請詳註8。 (八)保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司各項業務推動，均有相關部門人員提供客戶服務及處理相關問題，每年提供歲末油漆，並開發APP線上軟體，提供客戶線上即時服務，以期維護客戶權利。 (九)公司為董事購買責任保險之情形：本公司已為董事購買責任保險。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無須填寫) 依據112年公司治理評鑑結果，就已改善及未改善者提出優先加強事項與措施如下： 1. 已改善部分： ◎指標2.23：公司已聘任外部評估機構進行評估，並將評估結果揭露於官網。 ◎指標2.24：本公司已經將資安人力及開會頻率投入情形量化揭露於官網。 改善情形：已揭露相關資訊，並於112年第十屆評鑑複查得分。				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否	摘要說明		
2. 就尚未改善項目部分提出優先加強事項：					
◎指標1.2：未來將關係人交易相關事項於股東會報告。					
◎指標2.6：董事會成員至少包含一位女性董事。					

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註1：防範內線交易落實情形

一、本公司於「董事及經理人道德行為準則」第8條、「誠信經營作業程序及行為指南」第15條以及「內部重大資訊處理作業程序」，訂有禁止內線交易之規定，並於「內部重大資訊處理作業程序」訂有避免資訊不當洩漏之規定。

二、本公司以電子方式通知董事及內部人，有關112年度董事會開會日期，以及財務報告公告日期，提醒各董事及內部人不得於消息未公開前，或年度財務報告公告前30日、每季財務報告公告前15日之封閉期間交易其股票，以落實法令遵循。

三、本公司落實內線交易教育訓練之具體情形如下：

對象	日期	課程主題	時數	參與人次
董事、 經理人	112/03/16 112/05/11 112/08/10 112/11/11	內部訓練： 內部人股權變動申報違規態樣宣導	0.5 小時	64 人次
董事	112/02/24 112/10/13 112/10/20	外部訓練： 112 年度防範內線交易宣導會	3 小時	3 人次
經理人	112/11/29	外部訓練： 112 年內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	2 人次
員工	112/08/19	內部訓練： 落實企業誠信經營(含「防範內線交易」及「內線交易案例分享」)	2 小時	25 人次
	112/10/20	外部訓練： 112 年內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	1 人次

註2：會計師獨立性評估標準：

一、本公司為確保公司會計師之獨立性，每年由董事會進行審查會計師之獨立性，簽證會計師事務所並提供獨立聲明書，以確保其獨立性。

二、本公司對會計師獨立性之評估標準如下：

評估項目	評估結果	是否符合獨立性
1.非現受本公司聘雇擔任經常工作、支領固定薪給職務或擔任董事。	是	是
2.非曾任本公司之董事、經理人或對審計工作有直接且重大影響之職務，而離職未滿二年。	是	是
3.非與本公司之董事或經理人有配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係。	是	是
4.會計師非與本公司有投資或分享財務利益之關係。	是	是
5.會計師未曾與本公司有資金借貸。	是	是
6.未執行本公司管理諮詢或其他非簽證業務而足以影響獨立性。	是	是
7.依法規定進行簽證會計師輪調，無足以影響獨立性之情事。	是	是

註 3：審計品質指標(AQI)之評估

- 一、本公司自 111 年度起，參酌簽證會計師事務所出具之「審計品質指標報告(AQI Report)」，評估會計師之適任性。評估內容涵蓋「專業性、品質控管、獨立性、監督及創新能力」等 5 大構面及 13 項指標項目。
- 二、經本公司董事會及審計委員會審查「審計品質指標報告(AQI Report)」內容，勤業眾信聯合會計師事務所符合下列評估項目之獨立性及適任性，並經董事會及審計委員會通過：

評估項目	是否符合獨立性	是否符合適任性
1.專業性	是	是
2.品質控管	是	是
3.獨立性	是	是
4.監督	是	是
5.創新能力	是	是

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
806618 高雄市前鎮區成功二路88號3樓

Deloitte & Touche
3F, ChinaSteel Building
No. 88, Chengong 2nd Rd.,
Qianzhen Dist., Kaohsiung 806618, Taiwan

Tel :+886 (7) 530-1888
Fax:+886 (7) 405-5799
www.deloitte.com.tw

112.09.08 勤高 11201018 號

受文者：華友聯開發股份有限公司

主 旨：本所接受委託查核 貴公司民國 112 年度財務報表，依照中華民國會計師公會全國聯合會「職業道德規範公報第十號正直、公正客觀及獨立性」之規定，審計小組成員聲明已遵守下列規範，未有違反獨立性情事。

說 明：

- 一、 審計小組成員及其配偶與受扶養親屬未有下列情事：
 - (一) 持有 貴公司直接或間接重大財務利益。
 - (二) 與 貴公司或其董監事、經理人間，有影響獨立性之商業關係。
- 二、 在審計期間，審計小組成員及其配偶與受扶養親屬未擔任 貴公司之董監事、經理人或對審計工作有直接且重大影響之職務。
- 三、 審計小組成員與 貴公司之董事或經理人未有配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係。
- 四、 審計小組成員未收受 貴公司或其董監事、經理人或主要股東價值重大之饋贈或禮物（其價值未超越一般社交禮儀標準）。
- 五、 審計小組成員已執行必要之獨立性／利益衝突程序，未發現有違反獨立性情事或未解決之利益衝突。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 秀 雯



會計師 江 佳 玲



註 5：利害關係人聯絡窗口

本公司管理部每季向董事會報告與部分利害關係人溝通實績。

利害關係人	重要關注議題	聯絡方式/回應方式		112 度與利害關係人溝通實績
投資人及股東	- 營運績效及財務狀況 - 公司治理 - 企業形象	發言人：吳家德執行副總經理 代理發言人：林紹詳財務長 地址：高雄市鳳山區文龍路 85 號 11F 電話：(07)780-1381 轉 6038 E-mail：steven@huakai.com.tw	- 年度股東常會。 - 將即時重大訊息同步公開於證交所公開資訊觀測站與公司網站。 - 於公司網站設立電子郵件信箱與聯絡電話，為投資者與公司之間建立暢通的溝通管道，並包含不合法（包括貪汙）與不道德行為之檢舉。	- 受邀參加法人說明會 - 重大訊息 39 則
客戶	- 售後服務 - 房屋修繕	客服電話：0800-268-588	透過客服電話，提供專業諮詢。	- 開發 APP，客戶藉由 APP 進行報修，FB 粉絲數共 25,827 人 /LINE 好友數共 5,857 人 /IG 粉絲數共 10,909 人。 - 歲末免費油漆。
員工	- 職業健康與安全 - 勞僱關係 - 員工福利政策	管理部門：陳小姐 電話：(07)780-1381	- 部門主管不定期與所屬同仁開會溝通。 - 定期召開勞資會議。 - 每年提供員工免費健康檢查及諮詢。 - 辦理內部及外部教育訓練，提升專業技能。	- 每季舉行勞資會議。 - 舉行員工聚餐。 - 舉辦員工旅遊。 - 舉辦員工健康檢查。 - 舉辦員工教育訓練。
公司內部及外部人員	不誠信之行為	檢舉信箱 E-mail: LAC@huakai.com.tw	一、本檢舉信箱，供本公司內部及外部人員使用。檢舉人應至少提供下列資訊： 1、檢舉人之姓名、身分證號碼，亦得匿名檢舉，及可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。 2、被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。 3、可供調查之具體事證。 二、本公司處理檢舉情事對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。 三、詳細檢舉流程，請參閱本公司「檢舉不誠信行為案件之處理辦法」。	公司內部及外部人員

註 6：關係人交易之管理

本公司於 112 年訂定「關係人交易管理作業程序」，內容包含進銷貨交易、資產交易及長期股權投資、資金貸與及背書保證交易、其他交易...等範疇，並明訂關係人交易屬重大性質經董事會決議，除列舉之情況外，應於年度結束將實際交易情形提最近期股東會報告。

112 年關係人交易經董事會通過議案如下：

開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	獨立董事 意見	公司對獨立 董事意見之 處理
112/03/16 第 20 屆第 4 次董事會	1.本公司與子公司華慶開發股份有限公司簽訂契約案。	照案通過	—	—
112/08/10 第 20 屆第 7 次董事會	1.通過本公司處分高雄市左營區果貿段 177 地號建案之部份房地予關係人案。	照案通過	—	—
112/11/11 第 20 屆第 8 次董事會	1.本公司高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號新建大樓工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案。	照案通過	—	—

註 7：董事進修情形

職稱	姓名	進修日期	課程名稱	進修 時數	合計	主辦單位
法人董事 代表人	陸炤廷	112/07/04	2023 國泰永續金融暨氣候變遷 高峰論壇	6	6.0	臺灣證券交易所
法人董事 代表人	張柔遠	112/07/04	2023 國泰永續金融暨氣候變遷 高峰論壇	6	6.0	臺灣證券交易所
法人董事 代表人	簡文拱	112/04/11	公司治理論壇	3	6.0	財團法人台灣金 融研訓院
		112/10/20	112 年度防範內線交易宣導會	3		財團法人中華民國 證券暨期貨市 場發展基金會
法人董事 代表人	蔣國川	112/04/27	上市櫃公司永續發展行動方案 宣導會	3	6.0	臺灣證券交易所
		112/10/13	112 年度防範內線交易宣導會	3		財團法人中華民國 證券暨期貨市 場發展基金會
董事	趙培宏	112/04/27	上市櫃公司永續發展行動方案 宣導會	3	6.0	臺灣證券交易所
		112/06/30	疑似洗錢或資恐風險趨勢與態 樣案例分析	3		中華民國證券商 業同業公會
獨立董事	林仁益	112/07/04	2023 國泰永續金融暨氣候變遷 高峰論壇	6	6.0	臺灣證券交易所
獨立董事	曾文哲	112/02/24	內線交易之防制與因應之道	3	12.0	財團法人中華民國 證券暨期貨市 場發展基金會
		112/08/09	企業在制度上如何因應碳淨零 趨勢	3		財團法人中華民國 證券暨期貨市 場發展基金會
		112/08/29	公司治理與證券法規	3		社團法人中華公 司治理協會
		112/10/27	永續發展實務研討會	3		財團法人中華民國

職稱	姓名	進修日期	課程名稱	進修時數	合計	主辦單位
						國證券暨期貨市場發展基金會
獨立董事	洪吉山	112/05/05	Future of Control:以未來控制智慧掌控未來	3	9.0	社團法人中華公司治理協會
		112/11/13	公司治理與證券法規	3		財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會
		112/11/13	董監財報不實之法律責任與風險控管-以實務案例探討為中心	3		財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會
獨立董事	柯博昌	112/07/04	2023 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	6.0	臺灣證券交易所

註 8：風險管理運作情形

◎風險管理政策與程序

- 一、本公司於民國 109 年 11 月 11 日董事會決議通過訂定「風險管理政策」，強化本公司治理、建立健全之風險管理作業，將各項業務可能產生之風險，控制在可承受範圍內，以合理確保本公司目標之達成。
- 二、本公司之風險管理政策，涵蓋組織及權責與職掌、風險分析、風險類型、風險管理流程、資訊及溝通等範疇。
- 三、公司建立風險管理組織，以區分風險管理權責與職掌。各部門必須分析及辨認風險，藉以有效辨識、衡量及控制本公司之各項風險，將風險控制在可接受的範圍。

◎風險管理範疇、組織架構

- 一、本公司之風險管理包括「市場風險」、「投資風險」、「信用風險」、「危害風險」、「作業風險」、「法律風險」及「其他風險」等管理，說明如下：
 - 1.市場風險：包括因國內外經濟、科技改變、產業變化等因素，對公司造成財務、業務的影響，及金融資產、負債(含財務狀況表內外資產暨負債)因市場風險因子(利率、匯率、股價及商品價格)波動，使得價值發生變化，造成的財務損失風險。
 - 2.投資風險：包括衍生性商品交易、金融理財等短期投資市價之波動；長期投資被投資公司之營運管理。
 - 3.信用風險：指客戶、供應商及交易對象等未能履行約定或責任，造成損失的風險。
 - 4.危害風險：安全防護暨緊急應變，係指重大危害事件發生機率與損失的風險。
 - 5.作業風險：指因為內部控制疏失、人為管理及資訊系統不當或失誤，造成公司的損失。
 - 6.法律風險：係未能遵循相關法規或契約本身不具法律效力、越權行為、規範不週、條款疏漏或其他因素，導致無法約束交易對象依照契約履行義務，而可能衍生財務或商譽損失之風險。
 - 7.其他風險：係指非屬上述各項風險，但該風險將致使公司產生重大損失。
- 二、本公司之風險管理組織架構，說明如下：
 - 1.董事會：董事會為本公司建立有效風險管理之最高治理單位，依整體營運策略及經營環境，核定整體之風險管理政策、進行風險管理相關運作機制之監督，並擔負風險管理責任。
 - 2.風險管理推動與執行單位：本公司指派高階管理階層為風險管理推動與執行單位，負責規劃、執行與監督風險管理相關事務。

- 3.高階管理階層(總經理、副總經理)：協調跨部門間之風險管理與溝通。
- 4.各部門主管
 - (1).執行日常風險管理活動。
 - (2).負責分析及監控所屬單位內之相關風險。
 - (3).風險解決後，未來應如何避免或降低風險之產生。
- 5.稽核室：督促公司各部門之風險管理。

◎風險管理運作情形

本公司風險管理運作情形，報告內容如下：

報告單位	時間
審計委員會	112 年 11 月 11 日
董事會	112 年 03 月 16 日
	112 年 05 月 11 日
	112 年 08 月 10 日
	112 年 11 月 11 日
	112 年 11 月 11 日

- 1.營運風險：本公司不定期審視企業內、外環境可能產生之營運風險，並及早因應以降低風險及減輕損失。
- 2.利率風險：從 111 年起央行連續升息，造成資金壓力成本增加，因此 112 年 9 月發行有擔保普通公司債以降低資金壓力及風險。
- 3.人力風險：有鑑於現代年輕人不願意進入工地，造成缺工情形嚴重，本公司目前正評估其他人力調度可行方案。

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

113 年 6 月 28 日

身分別 (註 1)	姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形(註)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事 (召集人)	林仁益	本公司薪酬委員由獨立董事林仁益、曾文哲以及洪吉山擔任，薪酬委員資料請參閱第 12 頁董事及監察人資料。			0
獨立董事	曾文哲				3
獨立董事	洪吉山				2

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 00 頁附表三董事及監察人資料相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項第 5 款至第 8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註 4：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：111年8月11日至114年6月22日，最近年度(112年度)薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註(註)
召集人	林仁益	2	0	100.00	111.08.11 連任
委員	曾文哲	2	0	100.00	111.08.11 連任
委員	洪吉山	2	0	100.00	111.08.11 連任

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3.提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司並無設置提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因；符合一定條件之公司應揭露氣候相關資訊

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		1.本公司已訂定「永續發展實務守則」並建立「推動永續發展架構」 2.本公司推動永續發展之執行情形如下： (1)本公司推動永續發展由總經理擔任召集人，帶領工務部、財務部、管理部、開發部、營業部等部門最高主管，共同推動企業及環境之永續發展。推動永續發展之組織成員、實際執行情形，請詳註1。 (2)本公司管理部定期檢討運作成效，並每季向董事會報告永續發展之運作情形。 3.本公司管理部至少每年一次於董事會報告永續發展之運作情形，目前董事會對於經營團隊所執行之永續經營方案無須調整之處，董事會將於需要時敦促經營團隊進行調整改善。	無重大差異
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。)	✓		1.本揭露資料涵蓋公司於112年1月至12月間之永續發展績效表現。風險評估邊界以本公司及子公司為主。本公司於推動發展永續環境、社會、公司治理等項目不遺餘力，同時加強永續發展資訊之揭露，並支持員工參與環境、社會貢獻等活動。 2.本公司環境、社會及公司治理相關重大性議題之風險管理政策或策略，請詳註2。 3.落實永續發展(ESG)具體成效：本公司 112 年捐贈以及支持國內文化產業發展情形，請詳註3。	無重大差異
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本公司已制定節能減碳及環境管理政策，並隨時加強全體員工環境安全衛生認知，宣導及教育相關理念，以落實該政策與目標。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司遵循環境相關法規及相關國際準則並致力提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低的物料，使地球資源能永續利用。 藉由下列各項具體行動達成環境永續之目標： 1.配合大樓資源回收及電力管制，所屬員工均配合垃圾分類，並於每日 18：00 停止供應冷氣，降低電能消耗，員工亦多自行帶循環扇，以減少冷氣使用率。 2.公司內外資料盡可能以電子方式直接發送各相關單位並善用回收紙張，節省用電量及用紙量等。 3.公司倡導使用電子方式呈現開會資料，以節省用紙量。實際減少用紙量 112 年較 111 年減少 18.52%。 4.致力於下腳料資源回收處理，以提升資源再利用及節能減碳之目標。	無重大差異
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	✓		(三)本公司隨時注意國內外永續發展、ESG 相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之永續發展制度，以提升履行永續發展成效，請詳註 8。	無重大差異
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		(四)本公司已制定節能減碳及環境管理政策，另除辦公室及銷售中心外，無使用空調及冷氣設備或其他有關氣體之設備，注意辦公室空調溫度設定不宜過低，宜設定 26°C~28°C，且以電風扇輔助，徹底降低電耗使用，並定期宣導節能減碳及張貼標語加強全體員工發展永續環境的觀念。溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，請詳註 4。	無重大異常
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一)本公司為善盡企業社會責任、致力維護員工、客戶及利害關係人之基本人權，已按相關法規及國際人權公約制定人權政策，請詳註 5。	無重大差異

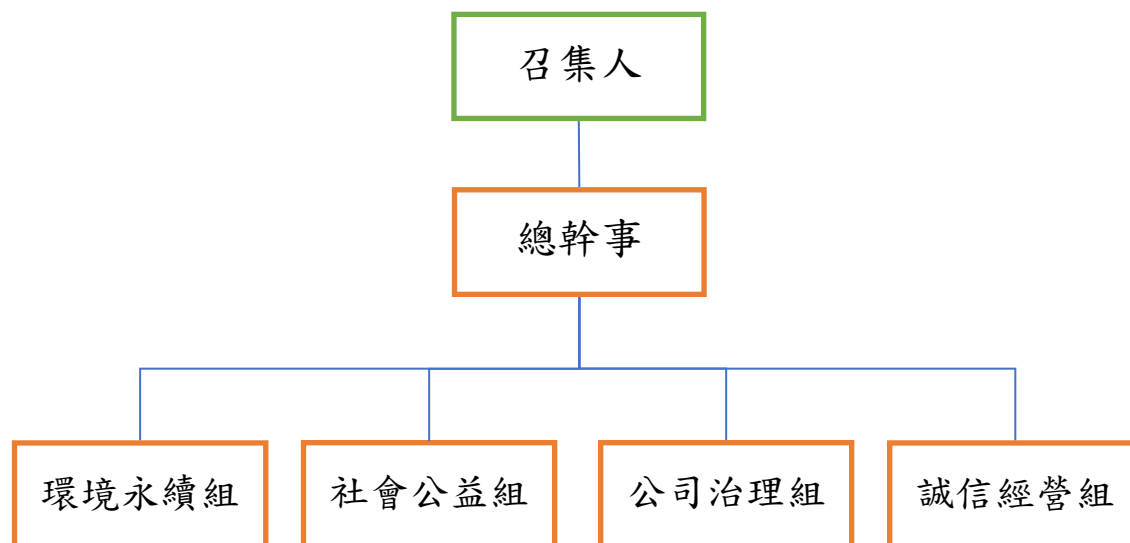
評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			推動職場多元化（含女性員工佔比、男女薪資差異）之詳細情形，請詳註 6。	
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二)本公司提供員工職涯發展創造良好工作環境，並致力於降低對員工安全與健康之為害因子，以預防職業上災害。詳「貳、營運概況、一、公司之經營(五)勞資關係」之說明。 員工福利措施 辦理勞工保險、僱主補償契約責任保險、提撥退休金、年度健康檢查、致贈婚喪禮金及生育賀儀、提供制服、提供三節獎金或禮品、員工酬勞、員工購買公司建案之優惠、特約飯店住宿優惠、員工旅遊、員工社團。另本公司已將經營成果適當反應在員工薪酬，並制定「員工福利辦法」，連結經營績效訂定於辦法中，以獎勵員工並凝聚向心力，為員工舉辦各項康樂活動，如員工旅遊及餐敘等活動。詳「貳、營運概況、一、公司之經營(五)勞資關係」之說明。 經營績效反應於員工薪酬 1.章程第 25 條：本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於千分之一為員工酬勞。員工酬勞以股票或現金為之，其給付對象包含符合董事會所訂條件之從屬公司員工。 2.整體薪酬政策：本公司每年度檢視員工薪資，以年度獲利狀況結合員工績效並考量物價波動狀況，響應政府鼓勵企業為員工加薪政策，本公司 112 年度包括主管職與非主管職，年度平均調薪幅度介於 0.57%~6%，且薪酬不因性別、年齡等因素而有所差異。	無重大差異
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三)本公司提供員工安全與健康之工作環境，包括提供必要之健康與急救設施，並致力於降低對員工安全與健康之為害因子，以預防職業上災害。公司工務部門依內部控制制度	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			規定落實及檢查工地安全衛生管理外，公司依規定辦理： 1.定期舉辦員工健康檢查。 2.工地執勤員工發放制服、安全帽與安全鞋等，給予員工適度的工作安全保障。 3.開辦有氧舞蹈及瑜珈社團課程，提供員工適時運動之機會。 4.民國 112 年共發生 0 次火災事件，公司定期進行安全宣導及消防演習。 5.每日進行工地巡檢，若有工安疑慮立即處理改善。 6.112 年工地人員回訓及安全訓練時數為 624 小時。	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)本公司訂定「員工教育訓練辦法」，員工得依該辦法提出申請，並鼓勵員工配合公司營運發展，執行相關職能訓練。各級部門主管利用相關會議及工作檢討指導各級員工相關工作外，並舉行公司內部教育訓練，課程內容包括法律常識、建築法規及各項法令宣導等課程，以提升員工相關職能。本公司112年訓練人數共計74人完成，總時數為1,296小時。	無重大差異
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(五)本公司對產品與服務之顧客，以公平合理之方式對待，並依政府法規與產業之相關規範確保服務品質，另透過客訴處理流程作業進行產品品質與顧客關係改善，並提高售後服務品質。公司設有「華友聯 Family APP」及客服電話，以公平、即時處理有關消費者權益申訴之相關問題。	無重大差異
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六)本公司對新供應商及供應商歷年狀況進行評估，供應商管理政策及執行情形，請詳註 7。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本公司未達編制永續報告書之條件，故未編製。	無重大差異
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司係完全依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司之「永續發展實務守則」，包括落實推動公司治理、發展永續環境、為護社會公益、加強永續發展資訊揭露，運作上並無差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 本公司對於員工權益、供應商關係訂有相關管理辦法，尤其注重員工權益，除提供優良工作環境外，也訂有員工相關福利政策。與往來銀行及其他債權人、供應商均有暢通之溝通管道。				

註 1：永續發展委員會

(一)組織架構



(二)組織成員

組織	成員
召集人	本公司總經理
總幹事	財務部最高主管
環境永續組	工務部最高主管、開發部最高主管、營業部最高主管
社會公益組	管理部最高主管、董事長室
公司治理組	公司治理主管
誠信經營組	董事會

(三)各組職責

推行小組	職責
總幹事	整合公司治理、永續發展相關議題及推行。
環境永續組	負責永續發展與環境保護相關制度推動，並提出改善建議，例如：節能、減少溫室氣體與污染排放、環保議題觀念宣導及營運持續管理。
社會公益組	負責投入參與社會公益活動及企業社會責任理念推廣，並提出改善建議，例如：員工福利與照顧、社區參與及社會公益。
公司治理組	負責公司治理相關制度推動，並提出改善建議，例如：公司治理架構。
誠信經營組	負責誠信經營相關制度推動及禁止不誠信行為，並提出改善建議，例如：董事會、薪資報酬委員會、內控制度與風險管理、誠信經營之企業文化、檢舉制度、利害關係人權益保障及相關議題回應、產品責任政策及推動、消費者保護相關制度與推動。

註 2：本公司環境、社會及公司治理相關重大性議題之風險管理政策或策略，就永續發展重大性原則，進行重要議題之評估，訂定相關管理政策如下：

議題	風險評估項目	管理政策
環境	環境衝擊及管理	1.本公司經由制度化管理，並要求供應商之產品，應符合環境保護規定，以降低污染排放及房屋建造過程對環境產生之衝擊。 2.本公司之營建廢棄物及生活廢棄物，皆委託合法廠商處理，以降低廢棄物對環境之影響。
社會	職業安全	1.訂定安全衛生守則，並設置領有勞安證照之勞安人員執行勞安檢查等業務。 2.派駐工地人員，供制服、安全帽、安全鞋，以保護員工人身安全。 3.工地每日執行安全衛生教育訓練，並人員進場前提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶等安全措施、使用電纜線應具良好絕緣效果、使用吊運機器設備不得超載超重等。 4.為員工辦理勞工保險及僱主意外責任險，並每年定期實施健康檢查。 5.舉辦消防安全講習，加強員工防災意識及觀念，受訓人數約21人次。
	產品保固及服務	1.本公司對客戶之房屋保固：主要結構部份15年、固定建材及設備部份3年。 2.本公司為確保客戶服務品質，開發「華友聯Family APP」手機軟體，提供客戶線上即時服務，並不定期舉辦住戶活動，加強與客戶間的關係。
公司治理及誠信經營	法令遵循	透過宣導及落實內部控制制度，確保本公司員工遵守相關法令規範。
	強化董事職能	1.本公司妥善規畫董事進修，每年為董事安排ESG、公司治理、法規、財務會計等進修課程。 2.為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。
	利害關係人溝通	本公司與利害關係人建立良好溝通管道。

註3：落實永續發展(ESG)具體成效

一、本公司基於回饋社會之理念，對社會公益及慈善事業推動不遺餘力，本公司112年度捐贈項目及金額如下：

		單位：新臺幣元
受 贈	單 位	金 額
台南市政府警察局		1,509,693
國立高雄科技大學		171,550
澎湖縣政府		100,000
高雄市政府教育局		100,000
社團法人高雄港都市櫃企業家協會		40,000
高雄市大高雄警察之友會		35,000
高雄市雄大心關懷協會		10,000
高雄市不動產開發商業同業公會		9,600
合計		\$1,975,843

二、支持國內文化產業發展情形：

(一)扶植新銳藝術家

本公司於建案放置藝術品、裝置藝術，支持國內文化產業並同時提升社區整體氛圍。

(二)捐贈書籍，讓愛被看見

本公司捐贈高雄市左營圖書館書籍，設置喜閱網專區，贊助優良讀物，以充實在地圖書館藏。

(三)參與聖誕點燈活動

參與衛武營國家藝術文化中心所舉行聖誕點燈活動，亦讓教育資源較為弱勢之學童有機會進入國家音樂廳聆聽國家交響樂團之演出，公司本次投入活動人次約為30人。

(四)古蹟與住宅共融

全台首棟古蹟與住宅共存大樓於111年完工，公私協力保存古蹟：高市府文化局近幾年積極推動左營見城計畫，陸續修復各段城牆、恢復護城河通水，興建空中馬道串接大小龜山，以重現舊城風貌。在見城計畫的推動期間，本公司於南門啟文路口進行新建案興建工程時因開挖到疑似古蹟殘垣，後由文化局邀集文資委員組成專案小組現勘，確認出土物件為鳳山縣舊城築城材料，研判該地極可能有城牆殘蹟存在，即協調本公司暫停施工。最後經由考古發掘後發現總長約50公尺，具有城牆排水功能的水關，確認為南門段城牆殘蹟。而當時該建案已預售銷售的建案為此更改規劃，將建案變更設計退縮，原A棟設計一層6戶更改為5戶，減少36個車位，可銷售的房屋與車位價值超過5千萬元以上。但本公司考量保存古蹟，原已完售的14戶，逐戶跟客戶溝通解除或更換合約，並因公設及地下室之變更逐戶修改合約，過程雖辛苦，但成就了全台首棟古蹟與住宅共融。

(五)參與動物園改造計畫

為友善動物環境及提供民眾假日休閒去所，投入約1,500萬元協助改善動物園環境，並於動物園改造完成後舉辦家族活動，邀請住戶一起走出戶外親近自然，公司本次投入活動人次約為90人，住戶參與人數近2,900人次參與。

(六)贊助文化活動

贊助衛武營音樂芭蕾舞劇場，投入金額約150萬元，吸引1,585人次參與觀賞。

(七)支持國內表演與活動

促進國內觀光活動贊助澎湖花火節，投入金額約10萬元。

三、善盡社會責任，為社區發展盡一份心力：

(一)協助推行兒福童樂園計畫

本公司協助高雄市政府社會局之「兒福童樂園計畫」推行，為弱勢家庭或特殊需求兒童，提供安全完善之親子休憩場域。

(二)協辦幼兒園運動會

本公司協辦台南卡羅幼兒園運動會，培養孩童之運動能力及運動家精神。

(三)協助台南市政府購置電動警用機車

本公司捐贈18輛電動警用機車予市政府，為社會治安盡一份力量，有效提升員警執勤安全並對打擊犯罪及保障市民生命財產安全有所幫助，且捐贈之電動機車可響應節能減碳及環保，對於節能減碳的效果顯著。

(四)颱風來襲協助恢復市容

海葵颱風來襲，造成路樹倒塌，本公司提供機具協助高雄市公園處全面展開路樹清除並排除交通阻礙及市容恢復工作，公私協力清除倒塌路樹，以確保市民有安全、暢通用路環境。

四、對社區之風險、機會、具體改善措施及成效：

風險	機會	具體措施	成效
幼兒就學安全性	設立托育機構	本公司將土地出租興建幼兒園，促成幼兒園之設立	促進社區發展，解決週邊住戶之幼兒托育問題，學生數已近飽合，目前學生人數已達216人。
生活機能及就業機會	設置商場	本公司建造商場，積極招商中	已有全聯、餐飲業及寶雅進駐，除增加社區生活機能外，亦為在地民眾創造就會機會。
學校缺少合作機會	尋找產學合作機會	與高雄科技大學進行產學合作	本公司獲得手機App程式開發之資訊顧問，同時增加學校與產業間之合作機會，並提供經費約17萬元。
公益活動	舉辦講座	不定期舉辦共學館課程，提供住戶親子寓教娛樂機會。	本公司不定期舉辦共學館課程，例如與高雄市立圖書館舉辦親子繪本共讀，及廢物再造，參與人數226人。

註 4：溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量

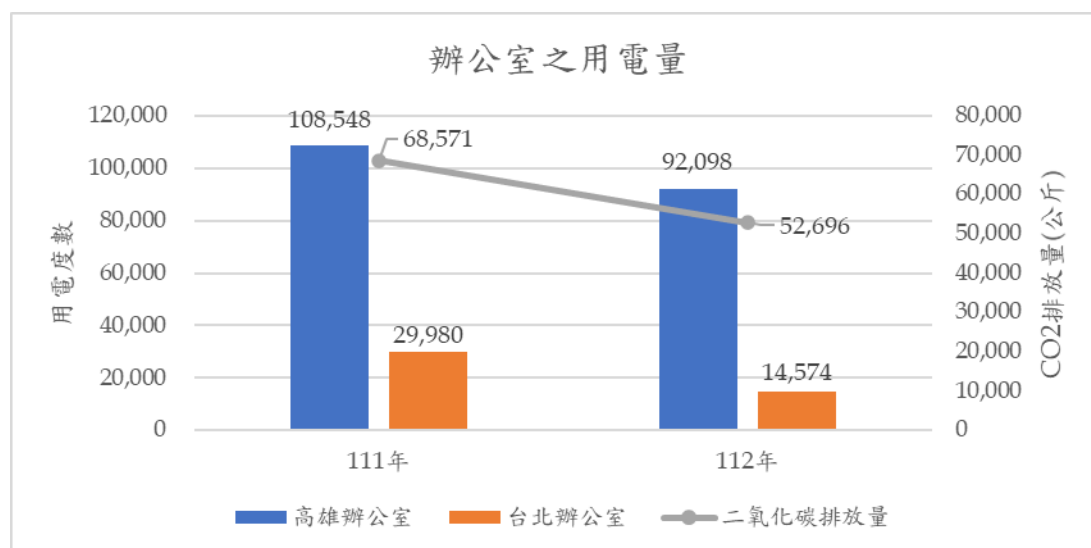
一、溫室氣體年排放量、用水量

本公司能源消耗為外購電力及用水，112 年二氧化碳排放共計 53 公噸。本公司將順應節能減碳及能源永續的趨勢，善盡地球公民之義務與責任，為地球的永續盡一份心力。

辦公室之用電量

年度 用電量	111 年	112 年
高雄辦公室(度)	108,548	92,098
台北辦公室(度)	29,980	14,574
總計(度)	138,528	106,672
二氧化碳排放量(公斤)	68,571	52,696

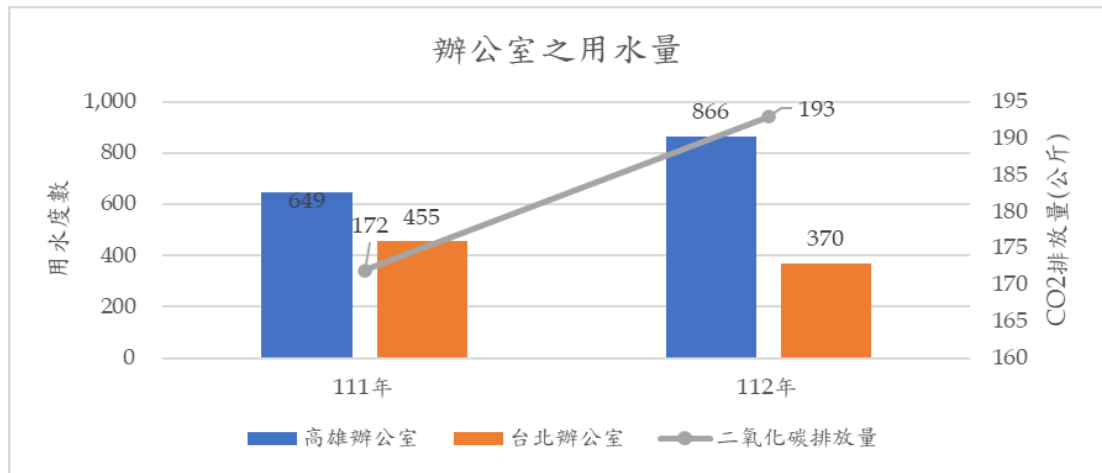
註：電力排放係數採用能源局公告之版本：111 年為 0.495 公斤 CO₂/度。112 年為 0.494 公斤 CO₂/度。



辦公室之用水量

年度 用水量	111 年	112 年
高雄辦公室(度)	649	866
台北辦公室(度)	455	370
總計(度)	1,104	1,236
二氧化碳排放量(公斤)	172	193

註：用水排放係數採用台灣自來水公司公告之數字，111 年為 0.156 公斤 CO₂/度。112 年尚未公告排放係數，故以 111 年係數換算。



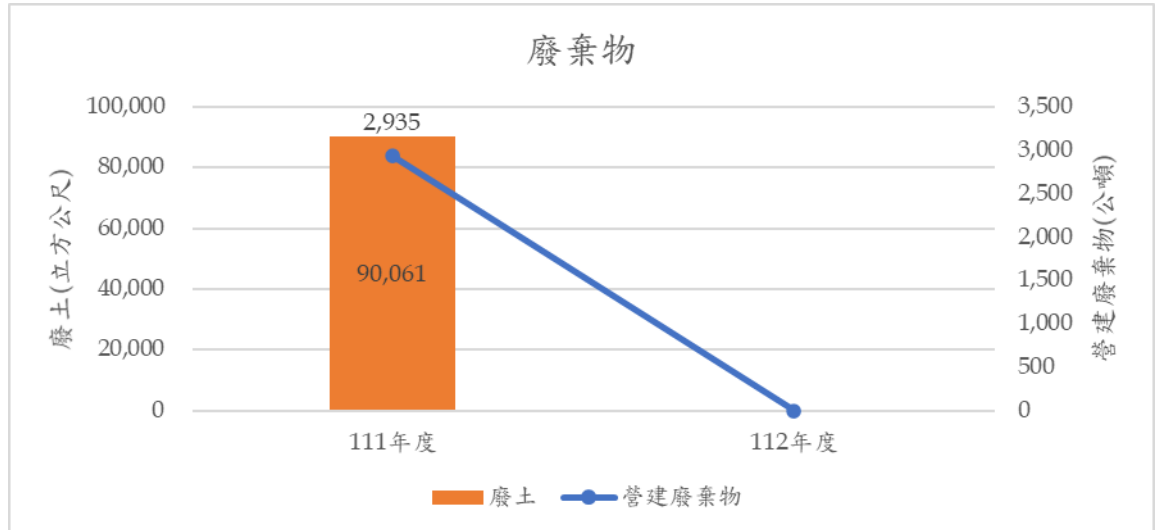
二、廢棄物總重量

本公司遵循廢棄物管理相關法令要求，針對營建廢棄物及廢土處理均確保委託具備政府核可的執照之承攬商，由承攬商及棄置場所代為執行清運作業，確保廢棄物及廢土處理符合相關規範。

廢棄物

年度 廢棄物類別	111 年	112 年
營建廢棄物(公噸)	2,935	註
廢土(立方公尺)	90,061	註

註：因 112 年尚未有完工建案，故廢棄物重量尚未結算。



註 5：人權關注事項與作法

本公司遵守所在地之法令規範及遵循《世界人權宣言》、《全球盟約》、《國際勞工組織公約》及各項國際人權公約所揭之人權保護精神與基本原則，制定工作規則及人權政策，並在各項規範上，積極落實各項保障人權政策，善待及重視所有受雇人員，充分體現尊重與保護人權之責任。

評估面向	提供安全與健康的工作環境	杜絕不法歧視以確保工作機會均等	禁用童工	禁止強迫勞動	協助員工維持身心健康及工作生活平衡
目標與作為	落實職業災害預防，促進員工身心健康；定期辦理員工健康檢查並落實職業安全衛生管理。	恪遵當地政府勞動法令、國際規範及公司人權政策，落實內部相關法規；推動並落實內控程序，於人員招募任用等相關規定及作業上，以不歧視的原則，不因種族、階級、語言、思想、宗教、黨派、籍貫、出生地、性別、性傾向、年齡、婚姻、懷孕、容貌、五官、身心障礙、星座、血型或以往工會會員身分為由予以歧視；公司在內部的面談通知中，會特別提醒面談者不應涉於面談中詢問與工作無關之應徵者的個人資訊。	特依據公司人權政策及相關勞動法令之相關規定並施行；公司僅接受年滿 16 歲之應徵者前來應徵，並對獲聘員工進行查驗，雙重把關以確保無所疏漏。	恪遵當地政府勞動法令、國際規範及公司人權政策，不強制或脅迫任何無意願之人員進行勞務行為；於工作規則內明定，若有加班之需求需取得員工同意，並於事後提供加班費或補休。	提供多元化活動，如：舉辦運動類社團活動、員工餐敘員工旅遊等團康活動來拓展同仁的人際互動，以調劑員工身心健康及豐富工作生活平衡的理念；增加各類型實體及網路之特約配合商家，在疫情時代提高員工生活圈之多元、安全及便利性。
風險評估	紀錄是否有因工地現場安全防護措施不足可能造成之職業災害。	自招募流程開始，公司即會依內控程序，杜絕不法歧視，在公司的履歷填寫表單上，亦不會請應徵者提供與工作無關之個人資訊。	應徵者須提供相關身分證明文件(例如身分證、駕照、健保卡、學歷證明等)予本公司以確認已年滿 16 歲。	除了內部系統控管工時外，亦透過公司之申訴管道及勞資會議宣導與檢視。	檢視參與率及員工回饋建議。

評估 面向	提供安全與健康的工作環境	杜絕不法歧視以 確保工作機會均等	禁用童工	禁止強迫勞動	協助員工維持 身心健康及 工作生活平衡
減緩 措施	設置有證照之勞安人員，執行勞工安全檢查等業務，以消弭工作環境中可能影響勞工健康安全之危害因子，降低職災風險； 提供派駐工地人員安全防護配備，以保護員工之人身安全； 執行勞安教育訓練，並要求工作人員進場前配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶等安全措施； 定期辦理健康檢查，並投保綜合營造險、工地工程人員保險、勞工保險及僱主意外責任險，以保障勞工之基本權益。	公司自招募開始，便依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題	公司自招募開始，便依法進行聘僱流程，杜絕童工聘用	於出勤系統及加班申請紀錄，逐月進行工時檢視及控管	與公司康樂活動組人員及管理部活動窗口合作協助宣傳、鼓勵參與
如何 補救	立即移離原工作； 提供充分的醫療協助； 依法給假與薪資補償； 預防再發生。	無此疑慮。	無此疑慮。	若查有強迫勞動之實，則與主管進行必要之改善措施，並返還員工應有之權利。	活動結束後詢問員工意見想法，做為日後改善依據。
申訴 管道	職業安全衛生業務主管；管理部	公司官網的申訴信箱提供外部人員進行舉報或申訴。	公司官網的申訴信箱提供外部人員進行舉報或申訴。	公司備有員工申訴信箱及勞資會議讓員工可隨時反映。	公司備有員工申訴信箱及勞資會議讓員工可隨時反映。
具體 措施	中午休息 1~1.5 小時，給予同仁充足午休時間； 提供員工健康檢查補助，受益員工數 100%； 每年最少一次舉辦消防講座，提升防災意識及知識，參加人數約 20 人。	公司自招募開始，便依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題。	公司自招募開始，便依法進行聘僱流程，杜絕童工聘用。	落實休假制度，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。	舉辦員工餐敘及旺年會餐敘，出席率約 97.20%； 舉辦國外員工旅遊，參與率約 70%； 舉辦瑜珈及有氧課程，參加人數約 57 人次。

註 6：推動職場多元化及落實性別平等

- 1、職場多元化政策：本公司致力於提供員工在有尊嚴、安全的工作環境，並落實職場多元化、薪酬與升遷機會的公平性，確保員工不會因種族、階級、語言、思想、宗教、黨派、籍貫、出生地、性別、性傾向、年齡、婚姻、懷孕、容貌、五官、身心障礙、星座、血型或以往工會會員身分為由予以歧視、騷擾或不平等的待遇。公司提供育嬰假及陪產假，使得各性別同仁能安心於職場工作。
- 2、本公司重視性別平等，於員工之任用、考績、陞遷、教育訓練、薪資給付、退休、資遣、離職及解僱，不因性別或性傾向而有差別待遇。另工作場所遇有性別不平等或性騷擾時，可向本公司之管理部人事課進行申訴。
- 3、落實性騷擾之防治：為提供受僱者、派遣勞工及求職者免於性騷擾之工作及服務環境，並採取適當之預防、糾正、懲戒及處理措施，以維護當事人權益及隱私，特依性別工作平等法第十三條第一項，以及勞動部頒布「工作場所性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法訂定準則」之相關規定，訂定工作場所性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法並公告實施。
- 4、落實「職場多元化政策」及「性別平等」之具體情形：

人數指標	百分比(%)
女性佔總員工(%)	62.22%
女性佔總所有主管(%)	50%
女性佔高階主管(%)	50%

薪酬指標	差距(%)
男女薪資「平均數」差距(註)	18.91%
男女薪資「中位數」差距(註)	15.53%

註：薪酬指標之平均數及中位數排除經理人

註 7：供應商管理政策及執行情形

1、供應商評估：製程相關原物料供應商，必須通過 ISO 品質管理系統認證。

(1)國產建材實業股份有限公司(混凝土材料供應商)：通過 ISO 9001(品質管理系統)、ISO 14064-1(溫室氣體盤查標準)認證。

(2)崇友實業股份有限公司(電梯供應商)：通過 ISO 9001(品質管理系統)、ISO 14001(環境管理系統)認證。

(3)冠軍建材股份有限公司(磁磚供應商)：通過 ISO 14001 (環境管理系統)認證、ISO 50001 能源管理系統品質認證。

2、供應商稽核：工地主任不定期稽核供應商，關於品質稽核、職業安全衛生等項目，以保障工程品質及保障勞動人權。

3、環境永續：積極要求供應商應致力於環境永續，為所處環境盡一份心力。

(1)國產建材實業股份有限公司(混凝土材料供應商)：推行綠色研發(包含綠混凝土、ALC 輕質磚、碳礦化技術、再生物料)、能源管理、溫室氣體減量、低碳運輸、空氣污染防治、水資源管理等環境永續之相關積極作為。

(2)崇友實業股份有限公司(電梯供應商)：推行綠色營運、綠色產品與服務、綠色採購、生產綠電力、節電、製程減少碳排、節能電梯優化、購買綠色債券、鼓勵員工綠色消費等環境永續之相關積極作為。

(3)冠軍建材股份有限公司(磁磚供應商)：通過 ISO 14001(環境管理系統)認證及 ISO-50001 能源管理系統品質認證。

4、勞動人權及職業安全衛生：積極要求供應商打造友善職場環境，並重視勞動人權、職業安全衛生。

(1)國產建材實業股份有限公司(混凝土材料供應商)：推行多元平等無歧視(含性平政策)、公平薪酬(薪資不因性別產生差距)、母性健康保護計畫、定期召開勞資會議與員工雙向溝通與協商、舉辦員工教育訓練等。同時推行職業安全衛生、成立職業安全衛生委員會、辦理員工健康檢查補助、落實「安全防禦駕駛」等積極防範職業災害之措施。

(2)崇友實業股份有限公司(電梯供應商)：成立職業安全衛生委員會、對於高風險之作業規範訂定安全守則、建立事故通報機制等措施。

(3)冠軍建材股份有限公司(磁磚供應商)：定期召開勞資會議、舉辦員工教育訓練及成立福委會等措施。

註 8：上市上櫃公司氣候相關資訊

項目	執行情形																
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	本公司將依照「上市上櫃公司治理實務守則」設置永續發展委員會並訂定永續發展委員會組織規程。 本公司將由董事及獨立董事中選任永續發展委員會之召集人，由召集人及其團隊定期監督氣候變遷風險、機會、因應策略及相關推動計畫與目標推動成果，並持續進修相關課程，盡善良管理人之注意義務，督促企業實踐永續發展，並隨時檢討其實施成效及持續改進，以確保永續發展政策之落實。																
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	本公司已針對各種永續與氣候變遷相關之國際倡議活動或組織進行瞭解，收集國際倡議活動所關切的重點以及評估準則，依組織營運類型，篩選出與建設業相關氣候風險與機會議題納入考量。 鑑別分析產生矩陣圖，經成員討論，最終鑑別出重大氣候變遷風險與機會，並確認未來公司之氣候變遷相關對策，呈報總經理，最終由董事會負責審核和指導氣候變遷戰略、行動計畫及年度目標，並每年定期監督實施情形及檢討溫室氣體排放量趨勢。 以下為風險與機會評估項目與定義： <table><tr><th>項目</th><th>內容</th></tr><tr><td>時間序</td><td> ● 短期：3 年內 ● 中期：3-10 年 ● 長期：10 年以上 </td></tr><tr><td>風險與機會量表</td><td> ● 衝擊可能性：在營運過程中，該風險主題的發生頻率周期 ● 衝擊程度：財務營收、工地施工、人員安全、聲譽形象 </td></tr><tr><td>鑑別的風險與機會類型</td><td> ● 實體風險：立即性、長期性 ● 轉型風險：政策與法規風險、市場、名譽 ● 機會：政策與法規、市場、產品與服務 </td></tr></table> (1)四項風險摘要如下： <table><tr><th>期間</th><th>風險</th><th>影響</th><th>因應措施</th></tr><tr><td>短期 1-3 年</td><td>政策與法規風險</td><td>1.因應政府住商部門之減碳推動，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築，如有建案在此區域，可能增加設計及工程的成本增加。 2.因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加。 3.設計需投入節能或智慧家電(智能建築)，導致營運成本</td><td>蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估。</td></tr></table>	項目	內容	時間序	● 短期：3 年內 ● 中期：3-10 年 ● 長期：10 年以上	風險與機會量表	● 衝擊可能性：在營運過程中，該風險主題的發生頻率周期 ● 衝擊程度：財務營收、工地施工、人員安全、聲譽形象	鑑別的風險與機會類型	● 實體風險：立即性、長期性 ● 轉型風險：政策與法規風險、市場、名譽 ● 機會：政策與法規、市場、產品與服務	期間	風險	影響	因應措施	短期 1-3 年	政策與法規風險	1.因應政府住商部門之減碳推動，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築，如有建案在此區域，可能增加設計及工程的成本增加。 2.因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加。 3.設計需投入節能或智慧家電(智能建築)，導致營運成本	蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估。
項目	內容																
時間序	● 短期：3 年內 ● 中期：3-10 年 ● 長期：10 年以上																
風險與機會量表	● 衝擊可能性：在營運過程中，該風險主題的發生頻率周期 ● 衝擊程度：財務營收、工地施工、人員安全、聲譽形象																
鑑別的風險與機會類型	● 實體風險：立即性、長期性 ● 轉型風險：政策與法規風險、市場、名譽 ● 機會：政策與法規、市場、產品與服務																
期間	風險	影響	因應措施														
短期 1-3 年	政策與法規風險	1.因應政府住商部門之減碳推動，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築，如有建案在此區域，可能增加設計及工程的成本增加。 2.因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加。 3.設計需投入節能或智慧家電(智能建築)，導致營運成本	蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估。														

			上升。	
		原物料成本上漲	極端氣候導致供應鏈中斷、缺工缺料的問題，導致原料成本上漲，使營建業成本增加。	加強市場調查並配合市價編列適當之成本。
	中長期 3-10年	能源管理/能源價格上漲	能源價格(如:電價)持續上漲，將導致營運成本增加。	建立建築耗能EUI 值查核制度。
		原物料成本上漲	極端氣候、天然災害以及自然資源匱乏等將提高原物料成本。	加強與地方供應商的連結，減少建材運輸成本，並積極尋找低價原料/替代原料的貨源。
	(2)三項機會摘要如下：			
	期間	機會	影響	因應措施
	短期 1-3年	政策與法規	因應政府能源與低碳轉型政策之配套措施，例如台灣建築整合型太陽光電發電設備獎勵辦法等，積極爭取獎勵稅賦優惠，減少營運成本。	新案設計初期，即考慮成本、效益、維養及使用年限因素，考慮以節能、綠能為主。
		政府獎勵機制	響應政府綠建築鼓勵配套措施，積極取得綠建築容積獎勵、耗水費徵收減免、優惠稅率、關稅減免等，以減少營運成本。	配合相關法令設置，在重劃區及經貿區建案皆配合設置永續、低碳、節能的設備。
	中長期 3-10年	開發低碳建材與服務	採購低碳產品建材，致力發展永續綠建築，降低對環境之危害。	持續尋找低環境衝擊之建材及廢棄物處理廠商，增加上游供應鏈綠色產品，盡力維持產業永續化。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	針對極端天氣及天然災害等不可控因素，本公司將強化與區供應商的連結，以降低區域性天災導致原物料成本上漲的影響。另外投入資源研發回收材料及轉型技術研發，建立面對氣候風險的彈性，本公司致力於氣候變遷風險納入決策評估依據，正視氣候暖化及能資源匱乏的危機，並進行相應調節措施。			
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	本公司詳細評估各項風險於短中長期造成之影響，矩陣分析發生機率及可能造成的負面衝擊(以級分來描述高、中、低級別)，透過永續發展委員會考量實際情況，並經過內控審核流程，探討出氣候相關風險的嚴重程度與需要優先處理的順序。 永續發展委員會未來將每年進行風險評估，針對鑑別出的氣候相關風險與機會進行管理，並將其視為管理重點，並隨時關注ESG 相關準則發展及氣候環境變遷，向董事會報告之後，並將			

	結果揭露於企業永續報告書。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	本公司參考 AR5 版之 GWP 值(Global Warming Potential，全球暖化潛勢值)及產品碳足跡資訊網公布之數值，並依照一般辦公室使用情境分析辦公室使用情境作為計算分析依據。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	針對低碳營運管理與目標，依照溫室氣體減量排放(類別1、類別2)設定短/中/長期目標，本公司期望達成目標如下： 類別1：預計減少排放0.5%二氧化碳排放。 類別2：期望於 113 年總體用電排放減少 0.5%，並增加低耗能電產品使用率。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	無。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	本公司將每年配合 ISO 14064 溫室氣體盤查標準查證、計算排放量，並訂立階段目標於 113 年起逐年減量 0.5%。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	本公司依金融監督管理委員會 111 年 3 月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」，本公司屬實收資本額 50 億元以下之公司，個體公司(即母公司)應於第三階段適用溫室氣體盤查(即 2026 年完成盤查，2028 年完成查證)，將依主管機關發布之參考指引及相關規定，持續控管溫室氣體盤查及查證揭露時程之完成情形。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)為落實誠信經營政策，本公司於104.03.16提報董事會審議通過「誠信經營作業程序及行為指南」、「董事、監察人暨經理人道德行為準則」，並於104.06.02提報股東會，且隨著主管機關頒布相關修正內容而參酌修正。相關資料均依規定於公開資訊觀測站公告，並揭露於公司網站。所有董事及經營階層均已落實相關規定。	無重大差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中明訂禁止行賄或收受不正當利益、禁止非法政治獻金、禁止洩漏商業機密等不誠信行為，已採行防範措施及進行教育宣導，以落實誠信經營政策。	無重大差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中提及公司人員涉不誠信行為之處理程序、申訴制度，以建立公司誠信經營之企業文化及健全發展。	無重大差異
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一)本公司於商業契約中皆有訂定誠信行為之相關條款，並由法務人員審查相關條款，以避免有不誠信行為。	無重大差異
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」第六條，明定管理部為專責單位，並於每年第三季或第四季定期向董事會報告執行情形。另宣導推動企業誠信經營，為落實誠信經營對外涵蓋：施工建材之發包合約、房屋銷售合約及保固售後服務；另對內	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			涵蓋：法令遵循、金融安全、資訊安全及員工誠信、考核等，均須依本公司訂定之「誠信經營守則」與「誠信經營作業程序及行為指南」辦理。	
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)本公司訂定之「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」中已明定防止利益衝突之政策，且設有員工申訴機制。另本公司出席董事會之董事對於董事會所列議案，與其自身有利害關係者，已按利益迴避之規定辦理。	無重大差異
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司已建立有效之會計制度及內控制度，董事會責成稽核單位定期及不定期進行內部稽核，內部稽核人員每年亦依據風險評估結論作為年度稽核計畫之依據，並將稽核計畫實際執行情形每季於董事會中報告，落實監督機制及風險控管。	無重大差異
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本公司依實際業務之需求，相關管理階層定期參與內、外部之教育訓練，並對內部做相關宣導，傳達誠信之重要性。誠信經營執行情形，請詳註1。	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形	✓			無重大差異
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？			(一)員工可透過電話或檢舉信箱檢舉相關違反誠信經營規定。	
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)本公司已訂定相關舉報或申訴機制，禁止對於善意檢舉或申訴人員進行報復。	無重大差異
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三)本公司已訂定相關舉報或申訴機制，並設有保密機制，妥適保護檢舉或申訴人不因檢舉或申訴而遭受不當之處置，禁止對於善意檢舉或申訴人員進行報復。	無重大差異
四、加強資訊揭露				
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其	✓		本公司已將「誠信經營作業程序及行為指南」及「誠信經營守則」	無重大差異

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
所訂誠信經營守則內容及推動成效？			設置於公司網站及公開資訊觀測站，以利相關人員參閱，並於公司網站設立落實誠信經營情形專區，揭露本公司定期向董事會報告之實際推動情形。	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司為落實誠信經營政策及防範不誠信行為，已訂定「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」運作上並無差異，並隨時注意國內法令修正，派員參加相關課程或宣導會，以降低經營風險，另定期聘請外部講師對員工進行法令遵循之教育訓練，並宣導企業誠信經營之原則。 六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司董事及員工皆已簽署誠信聲明書，以降低不誠信行為發生之風險				

註 1：誠信經營執行情形

本公司於 112 年第 4 季向董事會報告企業誠信經營之執行情形，內容如下：

- 1、宣導推動企業誠信經營，為落實誠信經營，對外涵蓋：施工建材之發包合約、房屋銷售合約及保固售後服務；另對內涵蓋：法令遵循、金融安全、資訊安全及員工誠信、考核等，均須依本公司訂定之「誠信經營守則」與「誠信經營作業程序及行為指南」辦理。
- 2、新進員工出具遵循誠信經營之聲明，並於僱用條件要求受僱人遵守誠信經營政策，適時於公司網站揭示誠信經營政策，並於對外活動宣示，使供應商、客戶及其他相關人員均能清楚瞭解本公司誠信經營理念與規範。
- 3、112 年第 3 季邀請律師授課，藉以提升員工法治觀念，降低發生不誠信行為之風險。

課程主題	日期及時數	參加人次
落實企業誠信經營	112/08/19；2 小時	27

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司目前已訂有公司治理守則、誠信經營作業程序及行為指南、董事暨經理人道德行為準則等相關規範，以落實公司治理之運作及推動，且將相關規範公告於公司網站(<https://www.huakai.com.tw>)。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

113年6月28日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
稽核主管	林伯勳	109.08.11	113.03.14	職務輪調
公司治理主管	龔怡菁	109.08.11	113.03.14	職務輪調

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：

1.公司治理施行原則

- A.重要資訊即時揭露。
- B.董事會與經營團隊之良性互動。
- C.設立薪資報酬委員會，以強化公司治理及健全公司董事及經理人薪資報酬制度。
- D.設立審計委員會，以協助董事會提高公司治理績效。
- E.股東會議案逐案表決並得採電子投票行使表決權，充分落實股東權利之行使。
- F.秉持誠信經營原則。

2.本公司已設置專任之公司治理主管，負責公司治理相關事務，職權範圍如下：

- A.依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。
- B.製作董事會及股東會議事錄。
- C.協助董事就任及持續進修。
- D.提供董事執行業務所需之資料。
- E.協助董事遵循法令。
- F.向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任職期間內資格是否符合相關法令規章之檢視結果。
- G.辦理董事異動相關事宜。
- H.其他依公司章程或契約所訂定之事項。

3.本公司治理主管進修情形如下：

受訓期間	專業訓練機構	訓練課程	課程時數
112/04/20~112/04/22	財團法人台灣永續能源研究基金會	上市公司氣候行動管理人員培訓班	20

4.本公司經理人參與公司治理有關之進修與訓練課程如下：

姓名及職稱	受訓期間	專業訓練機構	訓練課程	課程時數
陸炤廷	112/07/04	台灣證券交易所	永續金融暨氣候變	6

姓名及職稱	受訓期間	專業訓練機構	訓練課程	課程時數
總經理			遷高峰會	
林紹詳 財務長	112/07/13 ~ 112/07/14	國立成功大學	會計主管持續進修課程(含公司治理課程 3 小時)	3
吳毓真 副總經理	112/11/13 ~ 112/11/14	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班(含公司治理課程 6 小時)	6
龔怡菁 經理	112/04/20~ 112/04/22	財團法人台灣永續能源研究基金會	上市公司氣候行動管理人員培訓班	20

5.財務、會計、稽核相關人員取得國內相關證照情形：

- A.會計師證照：1 人。
- B.證券商高級業務員證照：1 人。
- C.通過企業內部控制基本能力測驗：3 人。
- D.股務人員證照：1 人。

6.公司董事會成員及重要管理階層接班規劃及運作情形：

(1)本公司持續進行之董事繼任計畫，以下列標準建置董事人選資料庫：

- A.誠信、負責、創新並具有決策力，與本公司核心價值相符，且具有助於公司經營管理之專業知識與技能。
- B.整體董事會專長面向，需具有與本公司所營業務相關的產業經驗(如：房地產、法律、銀行、會計、稅務)及專業能力(如：經營管理、領導決策、危機處理、產業知識)。
- C.該成員之加入，預期能為公司提供一個有效、多元且符合公司需求的董事會。

(2)本公司訂有「董事會績效評估辦法」並定期辦理績效評估，藉由相關衡量項目，包括公司目標與任務之掌控、董事職責認知、對公司營運之參與程序、內部關係經營與溝通、董事專業職能與持續進修、內部控制及具體意見表述等，以確認董事會運作有效，並評定董事績效表現，以作為日後遴選董事之參考。

(3)本公司董事長年輕有為，領導風格具備活力積極，因此遇重大決策案時除參考專業人士(如會計師及律師)建議外，由董事長與高階主管(執行副總經理及財務長等)討論決策方向，而高階主管帶領多位中階主管(協理、經理)，中階主管扮演之角色主要為：落實決策者及基層員工與高階主管溝通之橋樑。管理階層接班計劃及其運作情形如下：

職稱	接班計劃	培訓情形	達成情形
董事長	董事長年輕有為，尚無接班計劃，故不適用。	參加教育訓練、持續學習專業知識及技能。	不適用
董事	建置董事人選資料	參加教育訓練、持續學習	持續進行中

職稱	接班計劃	培訓情形	達成情形
	庫、定期辦理績效評估，以作為日後遴選董事之參考。	專業知識及技能。	
總經理	培養重要管理階層，藉由帶領與學習，使公司人才得以晉升，以達成接班目標。	參加內部或外部教育訓練，持續學習專業知識及所需技能。	持續進行中
重要管理階層	培養中階管理階層，藉由帶領及學習，使公司人才得以晉升，以達成接班目標。	參加內部或外部教育訓練，持續學習專業知識及所需技能，並落實職務代理人制度等。	110 年度晉升副總經理 2 位； 111 年度晉升副總經理 1 位。
中階管理階層	拔擢初階管理階層，將其列為中階管理階層之儲備人才。	參加內部或外部教育訓練，並藉由重要管理階層培養其接班所需技能。	111 年度晉升協理 1 位；112 年度晉升經理 1 位。

(4)本公司提供教育訓練機會(內訓或外訓)，使管理階層人員能提升其專業知識及技能，進而提升工作效率，中階主管平日亦參與主管會議及各部門之會議討論。另本公司落實職務代理人之機制，當高階主管休假或出差時，委由中階主管代為執行職務，因此藉由會議溝通討論過程及職務代理機制不斷累積經驗，除了能夠培養中階主管處理人與事之能力，更可傳達公司核心價值及未來藍圖，以避免公司產生人力斷層，進而達到公司整體營運方向一致，因應快速變化之環境。本公司於 112 年度為管理階層舉辦培訓課程如下：

職稱	課程日期	課程主題	課程時數
中階管理階層	112/04/29 112/05/06	卡內基「良好溝通與團隊合作」課程	14小時
初階管理階層	112/04/29 112/05/06	卡內基「良好溝通與團隊合作」課程	14小時

陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十四。
- 二、公司章程及新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十五。
- 三、盈餘分派表：請參閱本公開說明書附件十六。

附件一

國內第三次無擔保轉換公司債 發行及轉換辦法

華友聯開發股份有限公司



國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法(暫訂)

一、債券名稱：

華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國○年○月○日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行期間

發行期間為三年，自民國○年○月○日發行，至民國○年○月○日到期(以下簡稱「到期日」)。

四、發行總額、每張面額及發行價格

本轉換公司債發行每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總面額為新臺幣陸億元整，發行總張數為陸仟張，依票面金額發行。

五、債券票面利率

票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之104.5678%(實質收益率1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市櫃檯買賣中心停止營業之日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的

本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國○年○月○日)起，至到期日(民國○年○月○日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利

分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換外，得隨時向本公司請求將所持有之本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十四條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由原交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國○年○月○日為轉換價格之基準日，以其前一個營業日、三個營業日、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以105.1%~110%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格定為新臺幣172.2元。

(二)轉換價格之調整

- 1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(包括私募)之普通股股份增加(包含但不限於現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之，但有實際繳款作業者於股款繳足日調整之。如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告

調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

(1)非股票面額變更之普通股股份增加

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數 (註2)} + \frac{\text{每股繳款額 (註3)} \times \text{新發行或私募股數}}{\text{每股時價 (註4)}}}{\text{已發行股數} + \text{新發行或再私募股數}}$$

註1：如為股票分割則為分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行及私募股份總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價係以新股發行之除權基準日、訂價基準日、股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

(2)股票面額變更致普通股股份增加時

$$\text{調整後之轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

2.本轉換公司債發行後，如遇有本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按每股時價之比率調降轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心於除息基準日公告調整之。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。

調降後轉換價格＝

調降前轉換價格×(1－發放普通股現金股利占每股時價(註5)之比率)

註5：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註6)之轉換或認股價格再募集發行(包括再私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之：

調整後之轉換價格＝

$$\text{調整前轉換價格} \times \left[\frac{\text{已發行股數 (註7)} + \frac{\text{新發行或私募具有普通股轉換權或認股權之有價證券其轉換或認購價格} \times \text{新發行或私募具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註6)}} \right] \\ \text{已發行股數} + \text{新發行或私募具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}$$

註6：每股時價為再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註7：已發行股數係指普通股已發行及私募股份總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4. 本轉換公司債券發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。如係因股票面額變更致已發行普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1) 減資彌補虧損時

調整後之轉換價格＝

調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註8)/減資後已發行普通股股數)

(2) 現金減資時

調整後之轉換價格＝

[調整前轉換價格×(1-每股退還現金金額占換發新股票前最後交易日收盤價之比率)]×(減資前已發行普通股股數/減資後已發行普通股股數)

(3) 股票面額變更致普通股股份減少時

$$\text{調整後之轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註8：已發行普通股股數為本公司已發行之普通股及私募股數之總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股普通股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意

後公告之。

十三、無法換發壹股之餘額處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之畸零股，其股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之(計算至新臺幣元為止，以下四捨五入)。

十四、轉換後之新股上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司(以下簡稱「臺灣證券交易所」)上市買賣，並由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。

十五、轉換後之權利義務

轉換後換發之新股，除本辦法另有約定者外，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十六、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，且每季應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十七、本公司對本轉換公司債之贖回權

(一)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國○年○月○日)起至到期日前四十日(民國○年○月○日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國○年○月○日)起至到期日前四十日(民國○年○月○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司

股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，本公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。

十八、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿兩年之日(民國○年○月○日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日(民國○年○月○日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額之103.0225%(賣回收益率1.50%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金買回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

十九、因本公司股份終止上市提前賣回

若本公司普通股經主管機關核准終止上市，債券持有人得要求本公司按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債。

二十、轉換年度股利之歸屬

(一)現金股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，其轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，本轉換公司債停止轉換。
- 3.債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得請求當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。其轉換而得之普通股得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，其轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，本轉換公司債停止轉換。
- 3.債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得請求當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。其轉換而得之普通股得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

- 二十一、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。
- 二十二、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理。另稅賦事宜依當時賦稅法規之規定辦理。
- 二十三、本轉換公司債由彰化商業銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益，行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之持有人不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤回；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。
- 二十四、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理轉換及還本付息事宜。
- 二十五、本轉換公司債之發行依「證券交易法」第八條規定，採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。
- 二十六、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件二

國內第三次無擔保轉換公司債 發行及轉換價格計算書

華友聯開發股份有限公司
國內第三次無擔保轉換公司債
發行及轉換價格計算書

一、說明

華友聯開發股份有限公司(以下簡稱華友聯或該公司)經 113 年 5 月 10 日董事會決議通過，於發行額度限額內授權董事長視實際需要調整，募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為陸仟張，每張面額新臺幣壹拾萬元，發行總面額上限為新臺幣陸億元整，依票面金額之 100%發行，發行總金額上限為新臺幣陸億元整。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新臺幣元

項目 年度	每股稅後純益 (註)	股利分派			
		現金股利	無償配股		合計
			盈餘	資本公積	
110 年度	5.08	4.162	—	—	4.162
111 年度	6.54	5.156	—	—	5.156
112 年度	9.69	6.017	1.002	—	6.017
113 年第一季	(0.36)	—	—	—	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

註：每股稅後純益係以各年度普通股加權流通在外股數計算。

(二)最近期會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

項目	金額/股數
113 年 3 月 31 日歸屬於母公司業主之權益(仟元)	3,251,862
113 年 3 月 31 日流通在外股數(仟股)	99,708
113 年 3 月 31 日每股淨值(元/股)	32.61

資料來源：經會計師核閱之合併財務報告

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近三年度財務資料			113 年度截至 3 月 31 日財務資料
		110 年	111 年	112 年	
流動資產		11,377,727	10,735,379	12,963,826	14,564,123
不動產、廠房及設備		36,402	35,265	13,915	13,180
無形資產		—	—	—	—
其他資產		2,276,980	2,277,331	2,089,815	2,111,745
資產總額		13,691,109	13,047,975	15,067,556	16,689,048
流動負債	分配前	7,998,666	8,413,919	8,386,072	10,144,991
	分配後	8,398,666	8,913,919	8,986,072	—
非流動負債		2,671,755	1,355,118	2,745,646	3,176,866
負債總額	分配前	10,670,421	9,769,037	11,131,718	13,321,857
	分配後	11,070,421	10,269,037	11,731,718	—
歸屬於母公司業主之權益		3,020,688	3,278,938	3,819,196	3,251,862
股本		961,036	969,688	997,077	1,017,835
資本公積		324,743	345,528	408,910	456,035
保留盈餘	分配前	1,722,399	1,953,040	2,398,978	1,762,841
	分配後	1,322,399	1,453,040	1,798,978	—
其他權益		12,510	10,682	14,231	15,151
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	116,642	115,329
權益總額	分配前	3,020,688	3,278,938	3,935,838	3,367,191
	分配後	2,620,688	2,778,938	3,335,838	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明損益表

單位：除每股盈餘為新臺幣元之外，餘係新臺幣千元

項目	年度	最近三年度財務資料			113 年度截至 3 月 31 日財務資料
		110 年	111 年	112 年	
營業收入		2,579,156	3,939,725	1,628,411	20,084
營業毛利		855,819	1,263,480	1,365,384	11,352
營業損益		536,977	862,988	1,094,106	(41,538)
營業外收入及支出		(48,443)	(69,482)	(70,128)	3,353
稅前淨利		488,534	793,506	1,023,978	(38,185)
繼續營業單位 本期淨利		486,380	630,641	940,080	(37,450)
停業單位損失		—	—	—	—
本期淨利(損)		486,380	630,641	940,080	(37,450)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		1,906	(1,828)	3,549	920
本期綜合損益總額		488,286	628,813	943,629	(36,530)
淨利歸屬於 母公司業主		486,380	630,641	945,938	(36,137)
淨利歸屬於非控制 權益		—	—	(5,858)	(1,313)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		488,286	628,813	949,487	(35,217)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		—	—	(5,858)	(1,313)
每股盈餘		5.08	6.54	9.69	(0.36)

註：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

三、發行價格之訂定方式及合理性評估

華友聯本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行時轉換價格之訂定，主要係參考國內轉換公司債發行條件及評價模式，並視國內證券市場轉換公司債發行及交易概況暨該公司營運狀況等因素後訂定之，其訂定原則及方式如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

發行時轉換價格之訂定，係依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，向金管會申報發行國內轉換公司債時，用以計算暫定轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。計算方式如下：

以時價方式訂立基準價格

轉換價格=擇一 $[MA^1, MA^3, MA^5]$ ×轉換溢價率，以 MA^1 、 MA^3 及 MA^5 三者擇一者為基準價格。

MA^1 =為基準日前1個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3 =為基準日前3個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5 =為基準日前5個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

2.轉換價格之重設

本次發行之轉換公司債並無重設條款，轉換價格僅依轉換辦法第十一條進行調整。

3.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前一、三、五個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，主要係反映目前交易市場狀況。

(2)參考目前國內轉換公司債發行條件訂定之方式、國內證券市場轉換公司債之交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效與未來之營運前景，將轉換溢價比率訂為105.1%~110%。

(3)上述基準價格、轉換溢價比率以及轉換價格重設條款之制訂方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

4.轉換價格訂定合理性說明

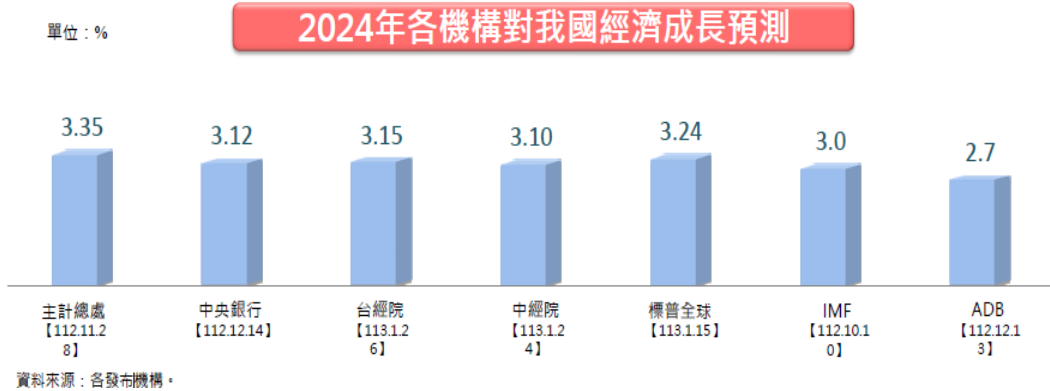
(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

①總體經濟

觀察近期國內經濟情勢，2023年Q4持續受惠於高效能運算及人工智慧等新興科技應用商機，帶動出口持續增長，12月出口年增11.8%，外銷訂單在11月結束連續14個月負成長。進口方面，受終端市場持續疲軟影響，工業、電子零組件及機械廠商備料需求仍然疲弱，致使民間投資持續負成長，惟下跌幅度持續收斂。內需方面，零售及餐飲業在百貨周年慶集客效應及雙11促銷推動下，營業額持續增長，同時疫情後的旅遊動能延續，休閒娛樂相關服務消費穩定增加，促進第四季民間消費年增5.44%。綜合投資、出口、消費，2023Q4國內經濟成長率為5.12%(2023全年成長率1.4%)。從趨勢研判(前三季經濟成長依序為-3.31%、1.36%、2.32%)，經濟仍在好轉中。依據台灣經濟研究院2024年1月國內總體經濟預測暨景氣動向調查新聞稿，在國內製造業方面，受惠於新興科技應用商機活絡，以及供應鏈庫存逐步去化帶動拉貨需求，且比較基期偏低，推升12月出口年增率續揚，加上部分傳產的外銷訂單與生產表現亦較上月為佳，故製造業對當月與未來半年景氣看法較上月調查相比明顯轉好。服務業則受惠於聖誕節、跨年節慶商機、企業尾牙活動舉辦，年末假期航班載運量提升，帶動餐飲住宿需求，令零售業與餐旅業看好當月景氣表現。營建業方面，由於年底趕工與購屋旺季，加上政府推動的青年安心成家方案2.0政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，再加上考量2024年政府公共建設預算續升，且未來半年房市景氣展望將朝向正向發展，因此營建業者看好未來半年景氣表現。

展望113年，雖然全球通膨趨緩，各國央行升息周期亦逐漸接近尾聲，全球景氣復甦仍略顯蹣跚。IMF等主要國際機構普遍預估 113年全球經濟成長較112年放緩或大致持平，主要是112年主要經濟成長動能服務業擴張力道減退，隨庫存去化影響減退，各機構普遍預估113年與製造業較相關的全球貿易可望較112年溫和改善，且在美歐勞動市場穩健下，多認為經濟硬著陸風險較112年減退，加上世界半導體貿易統計組織 (WSTS)及美國半導體產業協會 (SIA)等機構預期全球半導體市場在 112年衰退後，113年可望呈雙位數成長。我國經濟表現與國際貿易密切相關，由於電子相關產品需求回溫，供應鏈庫存去化進入尾聲，在高速運算與人工智慧等新興科技應用需求帶動下，挹注我國出口動能；隨半導體及綠能投資持續擴增，加以基本工資調升，增添民間消費動能，預期台灣2024年將可透過消費、投資及出口三面向，同步推升經濟成長；近期國內外主要機構預測台灣113年經濟成長率介於2.7%至3.35%。

2024 年各機構對我國經濟成長預測預測



②所屬產業趨勢

根據台灣經濟研究院2024年1月針對營建產業景氣趨勢調查，2024年1月六都建物買賣移轉件數月增率為5.3%，主要受惠於「新青年安心成家方案」優惠貸款的挹注，使得自住需求加速進場購屋，以及先前推案進入交屋高峰期。由於目前國內經濟景氣已逐步回升，台股呈現持續上漲格局，皆使房市氛圍轉趨明朗。展望未來，房市歷經數波打炒房政策、升息腳步暫歇後，買盤出現結構性改變，住宅自住客或商用不動產的自用型買家當道，況且政府陸續推動或規劃推出的住宅政策對買房意願有提升的效果，意謂量能表現趨穩，因而使得住宅、商用不動產的交易狀況將有獲得改善的情勢。觀察本次營建業2024年1月營業氣候測驗點為106.49點，較2023年12月之105.84點上揚0.65點，呈現連續三個月上揚的態勢。

113年1月營建業氣候測驗點

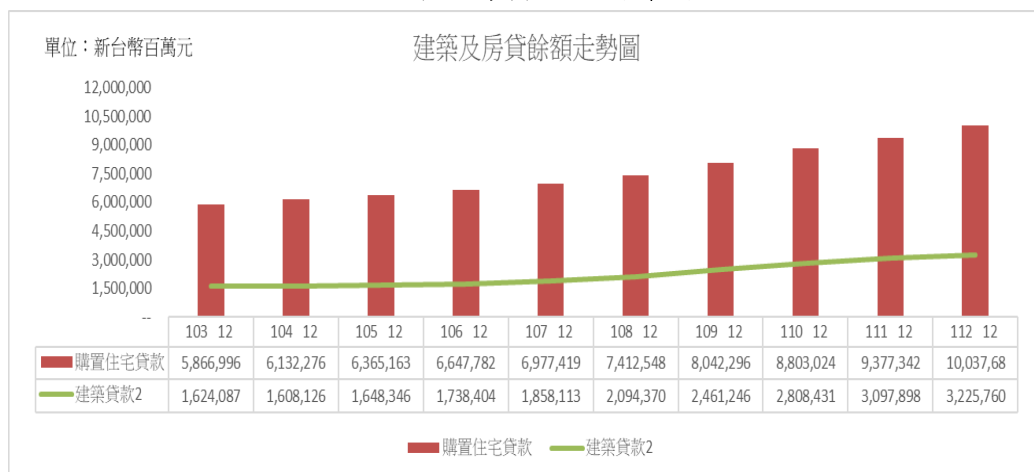


資料來源：台灣經濟研究院

另根據中央銀行數據指出，新青安政策上路、年底又逢交屋潮，推升2023年12月底國銀房貸餘額攀升到10兆元到10兆377億元，月增1,056億元、月增量創下新高，年增率則擴大至7.04%、亦續創新高。相較房市買氣回溫，建商推案信心指標的建築融資年增率則是持續衰退，主係政府為健全房市政策，近年來實施各項政策，如推行房地合一2.0版本、拉高銀行資本成本、管控建商

餘屋貸款、採行選擇性信用管制及平均地權條例上路，且央行為抑制通膨率上升，於112年3月開始升息，加以建材上漲及缺工問題，使建商營建成本提高，導致推案信心較為保守。雖政府打炒房政策尚未出現鬆綁，但2024年升息可能極低，甚至存在往下的機會，市場看好在新青安政策發威下，2024年國銀房貸餘額將衝破10兆元大關，整體房市表現仍正向發展。

建築及房貸餘額走勢圖



資料來源：中央銀行消費貸款及建築貸款餘額統計，國泰證券整理

台灣房屋市場景氣燈號



資料來源：台灣經濟研究院 113 年 12 月

(2)從公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

該公司110~112年度及113年第一季之權益占資產比率分別為22.06%、25.13%、26.12%及20.18%，負債比率分別為77.94%、74.87%、73.88%及79.82%。111~112年度權益占資產比率皆較前一年度上升，負債占資產比率皆較前一年度下降，111年度因新建案「I世界」及「H TIME」完工後陸續銷售，致存貨及總資產金額下降，加以111年度淨利增加致權益上升，致權益占資產比率提高為25.13%；112年度因持續投入在建房地致存貨增加，使總資產上升

15.48%，而112年度淨利增加及取得子公司華慶開發致非控制權益增加，使總權益增加20.03%，在總權益增加幅度大於總資產上升幅度下，致權益占資產比率提高為26.12%；113年第一季因在建房地持續投入致存貨及總資產增加，另因決議配發現金股利及本期淨損，使總權益下降，致權益占資產比率較112年度下降為20.18%。

該公司110~112年度及113年第一季長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為15,637.72%、13,140.67%、48,016.41%及49,651.43%。111年度主係因償還長期借款，使長期資金下降幅度大於不動產、廠房及設備因折舊攤提而減少之幅度，致長期資金占不動產、廠房及設備比率較110年度下降；112年度因發行普通公司債及長期借款增加，以及不動產、廠房及設備因重分類至投資性不動產而減少，使長期資金佔不動產、廠房及設備比率較111年度大幅上升；113年第一季因決議配發現金股利及本期淨損影響，使總權益下降，但因長期借款增加，致整體長期資金減少幅度仍小於不動產、廠房及設備因折舊攤提而減少之幅度，使長期資金佔不動產、廠房及設備比率較112年度上升。

整體而言，該公司110~112年度及113年第一季之財務結構變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

②經營績效

該公司最近三年度及最近期之經營績效財務數字請詳「二、(三)最近三年度及最近期之財務資料」。

該公司110~112年度及113年第一季之合併營業收入分別為2,579,156千元、3,939,725千元、1,628,411千元及20,084千元，營業收入成長率則分別為52.75%、(58.67)%及(12.19)%。111年度該公司位於高雄之建案「H TIME」及「I世界」完工開始銷售交屋，合計貢獻營業收入3,907,951千元，因建案之總戶數及平均銷售單價較110年度之銷售建案「EGO」及「秋紅谷」為高，致111年度營業收入成長52.75%；112年度主係銷售楊梅上田段之丁種建築用地及建案「I世界」及「H TIME」之餘屋，致112年度營業收入較111年度下滑58.67%；113年第一季因營建收入的部分僅銷售「I世界」1戶，使營業收入較112年同期減少12.19%，該公司「NEXT21」及「CASA」二建案已於113年3月完工，4月起將陸續過戶交屋，預估將為該公司帶來可觀之營收。

該公司110~112年度及113年第一季之合併營業毛利分別為855,819千元、1,263,480千元、1,365,384千元及11,352千元，營業毛利率則分別為33.18%、32.07%、83.85%及56.52%。112年度銷售之楊梅上田段之丁種建築用地，因係該公司較早期取得之土地，成本相對較低，使該年度整體營業毛利率提升至

83.85%；113年第一季因出售房地之戶數較少，營業毛利率受單一個案銷售之坪數及樓層等因素影響較深，相較112年同期提升至56.52%，其變化情形尚屬合理。

該公司110~112年度及113年第一季之合併營業損益分別為536,977千元、862,988千元、1,094,106千元及(41,538)千元；合併稅後淨利(損)則分別為486,380千元、630,641千元、940,080千元及(37,450)千元。該公司110~112年度之營業利益主係主係受營業收入及營業毛利變動影響，而呈現相同走勢，113年第一季則受房地銷售戶數較少，故呈現營業損失，然因建案「NEXT21」及「CASA」皆於113年3月完工，4月起將陸續過戶交屋後，預估將可提升該公司之營業利益。

整體而言，該公司110~112年度及113年第一季之經營績效尚無重大異常之情事。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，係委託彰化商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核及監督該公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於該公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及該發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債權人得在營業時間內隨時至該公司或受託人營業處所查詢，故本轉換公司債持有人之權應可確保。

②其他發行條件

A.票面利率

該公司本次發行之轉換公司債，票面利率為0%，主要係參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故對著眼於股票轉換價值之投資人而言，應屬合理。

B.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三~五年期較多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，發行年限訂為三年應屬合理。

C.轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日止，

除依發行及轉換辦法第九條限制轉換期間外，得隨時向該公司請求將所持有之本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為該公司普通股，並依該發行及轉換辦法第十條、第十一條、第十三條及第十四條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部份，投資人執行轉換權利甚具便利性，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

D.轉換價格重設

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債並無轉換價格重設，僅依發行及轉換辦法第十一條反稀釋條款進行調整。

E.賣回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關該公司對本轉換公司債之賣回權規定為：

本轉換公司債以發行滿兩年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。該公司應於賣回基準日之前四十日，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求該公司以債券面額之103.0225%(賣回收益率1.50%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金買回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

F.公司贖回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十七條有關該公司對本轉換公司債之贖回權規定為：

a.本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若該公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告該公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。該公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

- b.本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告該公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。該公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。
- c.若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，該公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。

上述贖回條款a.之規定主要目的係在投資人若將公司債轉換成普通股獲利至少30%以上時，以當時贖回收益率收回全部債券，一方面鼓勵投資人行使轉換權利，一方面減少公司處理債券業務作業；b.之規定主要目的，則使公司收回少量在外流通之公司債以減少公司處理債券業務作業；c.之規定主要目的為保障債權人若無回覆該公司股務代理機構時之權宜處理方式。綜上所述，本項贖回條款之規定應屬合理。

G.其他決定發行價格之因素

該公司以各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次國內第三次無擔保轉換公司債之理論價值，再以臺灣銀行一年期定存利率1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為92,699元，惟此價格僅一參考值。

本案係採詢價圈購方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來圈購結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司與承銷商共同議定之。

(4)其他：無。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

本次該公司發行國內第三次無擔保轉換公司債，其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

(1)發行期間

發行期間三年。

(2)債券票面利率

票面年利率為0%。

(3)還本日期及方式

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依發行及轉換辦法第十條轉換為該公司普通股或依第十八條行使賣回權，及該公司依第十七條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷外，該公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之104.5678%(實質收益率1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市櫃檯買賣中心停止營業之日，將順延至次一營業日。

(4)擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

(5)轉換標的

該公司普通股，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

(6)轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日止，依發行及轉換辦法第九條規定，除限制轉換期間外，得隨時向該公司請求將所持有之本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為該公司普通股，並依第十條、第十一條、第十三條及第十四條規定辦理。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、

利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應之基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款之有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross與Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- ①資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)。
- ②在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- ③投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- ④無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件②、③及④的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- ⑤履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- ⑥投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

Δ 代表所應購買或放空之履約股股數；

B代表以無風險股利籌借或貸發之資金金額；

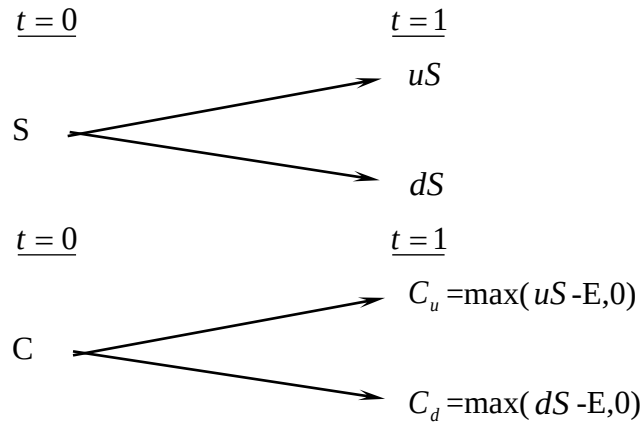
$(u-1)$ 代表履約股價上升之百分比($u>1$)， q 代表股價上升之機率；

$(d-1)$ 代表履約股價下降之百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降之機率。

①單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升 $(u-1)$ 百分比或下降 $(d-1)$ 百分比。

在t=1時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權之履約價

C_u 代表，在t=1時，當股價上升(u-1)百分比之買權價格；

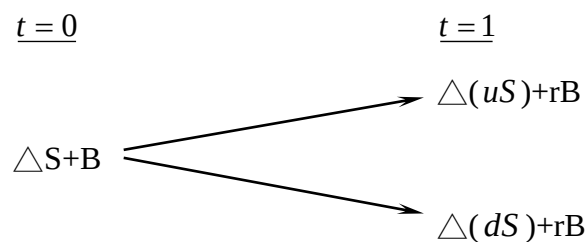
C_d 代表，在t=1時，當股價下降(d-1)百分比之買權價格；

uS 代表，在t=1時，當股價上升(u-1)時之價格；

dS 代表，在t=1時，當股價下降(d-1)時之價格。

目的是要評價在t=1時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在t=1時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在t=1時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 及B。

在t=0至t=1時，因股價上升(u-1)或下降(d-1)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$, i =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在t=1時之資金結構與買權之資金結構相同。故根據上面t=1時之圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在t=0時複製(避險)組合所應包含之履約股數及籌借或貸發資金之金額。

因在t=1時複製組合與買權之資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者之現值(t=0)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及B代入公式(e)，獲得買權契約在t=0時之價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

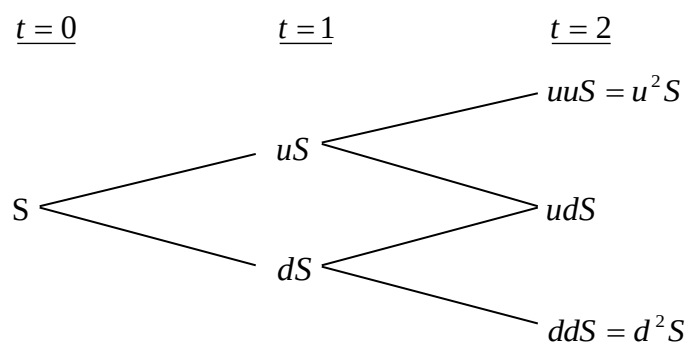
此處， $p=(r-d)/(u-d)$, $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f')可說是歐式買權之單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來之價格(C_u 及 C_d)、股價之未來變動百分比(u及d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在t=0時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 之現值。

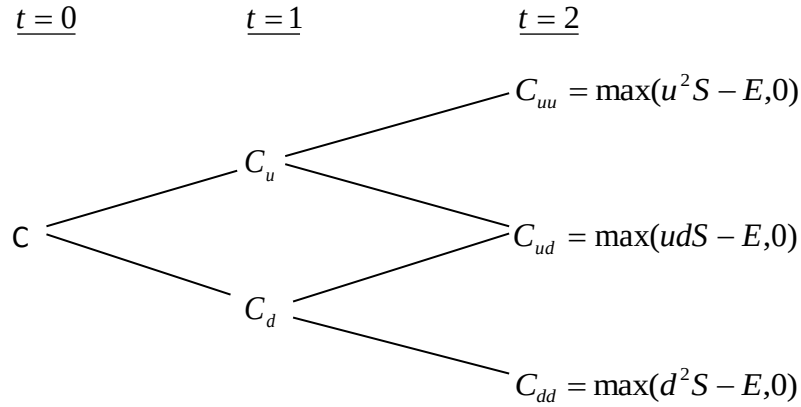
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

②兩個時期之評價

上面單一期之評價程式可重複應用於推演兩個時期之買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期之評價模型，假設股價由t=1至t=2之變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動之隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期之架構下，履約股價之變動可由下圖表示之：



因股價變動，買權價格也隨之變動。買權在t=2之價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將t=1至t=2看做一個時期。而後，運用公式(f1)，我們可求得在t=1時買權契約之兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由t=1至t=2，股價由uS上升至 $u^2 S$ 或下降至udS的情況下，買權在t=1時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有t=1至t=2，股價由dS上升至udS或下降至 $d^2 S$ 的情況下，買權在t=1時之價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在t=1時，當股價是uS時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式之 Δ 及B而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)之原理相同，根據上面公式調整後之套利組合與買權在t=2之期望報酬率都是相同。因此可決定買權在t=1之價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在t=1之價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在t=0之價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權之現值是其於 $t=1$ 時期望值之現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 之現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權之現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上之二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$\begin{aligned} c = \frac{1}{r^2} & \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right. \\ & + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\ & \left. + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k) \end{aligned}$$

$$\text{此處，} \binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}, \binom{2}{0} = 1, \binom{2}{1} = 2, \binom{2}{2} = 1。$$

再以簡化(k)，買權之現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l¹)代表若買權之到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期($n \geq 2$)，則買權之現值可由公式(m)所決定(即將公式(l¹)內之2改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有之零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設k是一個最小之整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / Sd^n)}{\ln(u/d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中之所有正項，去除零項後之公式(m)成爲：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \end{aligned} \quad (o)$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)理論價值之計價

1、計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/6/28	
基準價格	156.5 元	按發行轉換辦法，以民國 113 年 7 月 1 日為轉換價格暫定基準日，取基準日(不含)前五個營業日該公司普通股收盤價平均值為基準價格 156.5 元。
轉換價格	172.2 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以暫定轉換溢價率 110%為計算依據(計算至新臺幣角為止，分以下四

		捨五入)，暫定轉換價格為每股 172.2 元。
發行期間	3 年	取可轉債發行期間為 3 年。
股價波動度	29.23%	樣本期間-(112/6/29-113/6/28)，樣本數-245 1.採 113/6/28 起前一年為樣本期間。 2.以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3.以日報酬率標準差，乘上根號 245，可得股價波動度。
無風險利率	1.4404%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/6/27，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 1(剩餘年限約為 1.525 年)及 113 央債甲 5(剩餘年限約為 4.827 年)之 1.3100%及 1.6020%，以插補法計算可轉債存續期 3 年殖利率為 1.4404%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.7182%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.7182%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	127.78BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	1.50%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 1.50%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	1.50%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 1.50%之年收益率將本債券全數償還。

2、理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 3 年後本金及利息補償金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.7182% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $104,567.8/(1+2.7182\%)^3=96,490$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 104,550 元，將其扣除純債券價值 96,490 元，得轉換權價值 8,060 元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 240 元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(40)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比
純債券價值	96,490	92.11%
轉換權價值	8,060	7.70%
賣回權價值	240	0.23%
買回權價值	(40)	-0.04%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	104,750	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

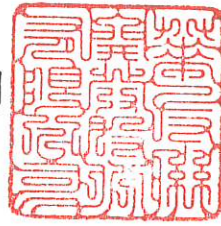
本次轉換公司債之理論價格為 104,750 元，以 113 年 6 月 28 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 102,999 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $102,999 \times 0.9 = 92,699$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境，均具備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

另就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條件，且所採用之評價模型，亦已考量轉換標的(該公司之股票)之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及發行公司之特有信用風險貼水等。整體而言，本次可轉換公司債不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：華友聯開發股份有限公司



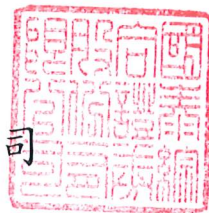
負責人：陸 炤 廷



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本用印頁僅限華友聯開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書使用)

主辦證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



負責人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本用印頁僅限華友聯開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書使用)

附件三

111 年度合併財務報告 暨會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國111及110年度

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
五、	合併資產負債表	8		-
六、	合併綜合損益表	9~10		-
七、	合併權益變動表	11		-
八、	合併現金流量表	12~13		-
九、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~15		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15~26		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
	(六) 重要會計項目之說明	27~54		六~三十
	(七) 關係人交易	54~56		三一
	(八) 質抵押之資產	56		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56		三三
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	57		三四
	(十二) 具重大影響之外幣資產及負債之資訊	57		三五
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	57		三六
	2. 轉投資事業相關資訊	57		三六
	3. 大陸投資資訊	58		三六
	4. 主要股東資訊	58		三六
	(十四) 部門資訊	58~59		三七

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 111 年度（自 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：華友聯開發股份有限公司



負責人：陸 炤 廷



中 華 民 國 112 年 3 月 16 日

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）及其子公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達華友聯開發公司及其子公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司及其子公司之重要資產，民國 111 年 12 月 31 日存貨金額為新台幣 9,116,030 千元，佔資產總額 70%，存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債日與建造及房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

- 一、於年底針對所有存貨擇要觀察盤點，了解存貨實際完工進度，並抽核在建房地之累積存貨成本之正確性。
- 二、自年底存貨選樣核對淨變現價值評價之支持文件及計算合理性，以確認提列存貨跌價損失金額之適當性。

其他事項

華友聯開發公司業已編製民國 111 及 110 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



劉裕祥

會計師 許 瑞 軒



許瑞軒

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1020025513 號

中 華 民 國 112 年 3 月 16 日

華友聯興股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	111年12月31日			110年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	906,914	7	\$	530,554	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四、七及十八）		17,438	-		15,000	-
1150	應收票據（附註九及二五）		2,611	-		1,300	-
1200	其他應收款		308	-		13	-
1220	本期所得稅資產（附註二七）		91	-		116	-
1320	存貨（附註四、五、十、三一及三二）		9,116,030	70		9,726,362	71
1476	其他金融資產（附註十一）		511,314	4		884,446	7
1478	存出保證金		16,620	-		6,383	-
1479	其他流動資產（附註十二）		35,984	-		54,928	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二五）		128,069	1		158,625	1
11XX	流動資產總計		10,735,379	82		11,377,727	83
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及八）		30,682	-		32,510	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三二）		35,265	-		36,402	-
1755	使用權資產（附註四、十五及三一）		44,914	1		38,885	1
1760	投資性不動產（附註四、十六及三二）		1,884,035	15		1,889,146	14
1805	商譽（附註四）		13,370	-		13,370	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）		43,700	-		37,019	-
1920	存出保證金（附註三一）		3,380	-		8,800	-
1984	其他金融資產（附註十一及三二）		257,250	2		257,250	2
15XX	非流動資產總計		2,312,596	18		2,313,382	17
1XXX	資產總計	\$	13,047,975	100	\$	13,691,109	100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$	1,175,554	9	\$	1,324,510	10
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）		1,807,031	14		2,467,391	18
2130	合約負債（附註二五及三一）		504,410	4		867,665	6
2150	應付票據（附註十九）		42,972	1		50,966	-
2170	應付帳款（附註十九）		522,836	4		430,493	3
2200	其他應付款（附註二十）		129,204	1		79,973	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）		167,670	1		2,968	-
2280	租賃負債（附註四、十五及三一）		5,117	-		3,809	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註四、十八、三一及三二）		1,227,258	9		1,247,123	9
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註十七、三一及三二）		2,812,390	22		1,516,520	11
2399	其他流動負債（附註二一）		19,477	-		7,248	-
21XX	流動負債總計		8,413,919	65		7,998,666	58
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註四、十八、三一及三二）		998,525	8		998,103	8
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）		312,000	2		1,635,500	12
2580	租賃負債（附註四、十五及三一）		41,302	-		35,854	-
2645	存入保證金		3,291	-		2,298	-
25XX	非流動負債總計		1,355,118	10		2,671,755	20
2XXX	負債總計		9,769,037	75		10,670,421	78
	歸屬於本公司業主之權益（附註十八及二四）						
	股本						
3110	普通股股本		966,222	7		957,180	7
3140	預收股本		3,466	-		3,856	-
3100	股本總計		969,688	7		961,036	7
3200	資本公積		345,528	3		324,743	2
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		410,213	3		361,575	3
3350	未分配盈餘		1,542,827	12		1,360,824	10
3300	保留盈餘總計		1,953,040	15		1,722,399	13
3400	其他權益		10,682	-		12,510	-
3XXX	權益總計		3,278,938	25		3,020,688	22
	負債及權益總計	\$	13,047,975	100	\$	13,691,109	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸紹廷

經理人：陸紹廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		111 年度		110 年度	
		金	%	金	%
4000	營業收入淨額（附註四、二五及三一）	\$3,939,725	100	\$2,579,156	100
5000	營業成本（附註十、二六及三一）	<u>2,676,245</u>	<u>68</u>	<u>1,723,337</u>	<u>67</u>
5900	營業毛利	<u>1,263,480</u>	<u>32</u>	<u>855,819</u>	<u>33</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	170,901	4	132,414	5
6200	管理費用	<u>229,591</u>	<u>6</u>	<u>186,428</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>400,492</u>	<u>10</u>	<u>318,842</u>	<u>12</u>
6900	營業利益	<u>862,988</u>	<u>22</u>	<u>536,977</u>	<u>21</u>
	營業外收入及支出（附註二六及三一）				
7100	利息收入	2,699	-	565	-
7010	其他收入	17,375	-	16,320	1
7020	其他利益及損失	(2,265)	-	6,518	-
7050	財務成本	(<u>87,291</u>)	(<u>2</u>)	(<u>71,846</u>)	(<u>3</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>69,482</u>)	(<u>2</u>)	(<u>48,443</u>)	(<u>2</u>)
7900	稅前淨利	793,506	20	488,534	19
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>162,865</u>	<u>4</u>	<u>2,154</u>	-
8200	本年度淨利	630,641	16	486,380	19

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111 年度		110 年度	
		金	%	金	%
8300	其他綜合損益 (附註二四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價利益	(\$ 1,828)	-	\$ 1,906	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 628,813	16	\$ 488,286	19
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 630,641	16	\$ 486,380	19
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 628,813	16	\$ 488,286	19
	每股盈餘 (附註二八)				
9750	基 本	\$ 6.54		\$ 5.08	
9850	稀 釋	\$ 4.88		\$ 3.92	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

		歸	屬	於	本	公	司	業	主	之	權	益	
		其他權益項目 透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產未實現 評價損益										權 益 總 額	
代碼		股 普 通 股 股 本	預 收 股 本	合 計	資 本 公 積	保 留 盈 餘	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	評 價 損 益	權 益 總 額		
A1	110 年 1 月 1 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 312,618	\$ 343,610	\$1,083,677	\$1,427,287	\$ 10,604	\$2,706,849			
	109 年度盈餘指撥及分配（附註二四）												
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	17,965	(17,965)	-	-	-			
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(191,268)	(191,268)	-	(191,268)			
		-	-	-	-	17,965	(209,233)	(191,268)	-	(191,268)			
D1	110 年度淨利	-	-	-	-	-	486,380	486,380	-	486,380			
D3	110 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	1,906	1,906			
D5	110 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	486,380	486,380	1,906	488,286			
I1	可轉換公司債轉換（附註十八）	840	3,856	4,696	12,125	-	-	-	-	16,821			
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	957,180	3,856	961,036	324,743	361,575	1,360,824	1,722,399	12,510	3,020,688			
	110 年度盈餘指撥及分配（附註二四）												
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	48,638	(48,638)	-	-	-			
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)			
		-	-	-	-	48,638	(448,638)	(400,000)	-	(400,000)			
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	-	630,641	630,641	-	630,641			
D3	111 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(1,828)	(1,828)			
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	630,641	630,641	(1,828)	628,813			
I1	可轉換公司債轉換（附註十八）	9,042	(390)	8,652	20,785	-	-	-	-	29,437			
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 966,222	\$ 3,466	\$ 969,688	\$ 345,528	\$ 410,213	\$1,542,827	\$1,953,040	\$ 10,682	\$3,278,938			

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸紹廷



經理人：陸紹廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 793,506	\$ 488,534
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	24,159	22,776
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	2,279	(5,093)
A20900	財務成本	87,291	71,846
A21200	利息收入	(2,699)	(565)
A21300	股利收入	(506)	(486)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(4,724)	(8,061)
A31130	應收票據	(1,311)	(1,177)
A31150	應收帳款	-	1,812
A31180	其他應收款	(295)	21
A31200	存 貨	690,682	(1,642,951)
A31240	其他流動資產	18,944	4,683
A31250	其他金融資產	373,132	(224,816)
A31270	取得合約之增額成本	30,556	12,828
A32125	合約負債	(363,255)	(28,428)
A32130	應付票據	(7,994)	23,478
A32150	應付帳款	92,343	101,121
A32180	其他應付款	48,800	5,825
A32230	其他流動負債	12,229	(31,386)
A33000	營運產生之現金流入（出）	1,793,137	(1,210,039)
A33100	收取之利息	2,699	565
A33300	支付之利息	(157,898)	(118,498)
A33500	支付之所得稅	(4,819)	(17,877)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	1,633,119	(1,345,849)
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,111)	(6,679)
B03700	存出保證金增加	(4,817)	-
B03800	存出保證金減少	-	42,652

（接次頁）

(承前頁)

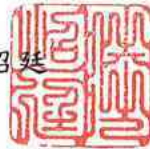
代 碼		111 年度	110 年度
B05400	取得投資性不動產	(\$ 9,674)	\$ -
B07600	收取之股利	506	486
B09900	人壽保險現金解約價值減少	-	4,267
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	(16,096)	40,726
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,245,485	1,050,324
C00200	短期借款減少	(1,394,441)	(1,309,120)
C00500	應付短期票券增加	359,000	2,334,000
C00600	應付短期票券減少	(1,019,500)	(1,524,000)
C01200	發行公司債	-	997,890
C01600	舉借長期借款	1,439,350	93,920
C01700	償還長期借款	(1,466,980)	-
C03000	存入保證金增加	993	1,403
C04020	租賃本金償還	(4,570)	(3,431)
C04500	發放現金股利	(400,000)	(191,268)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(1,240,663)	1,449,718
EEEE	現金及約當現金淨增加	376,360	144,595
E00100	年初現金及約當現金餘額	530,554	385,959
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 906,914	\$ 530,554

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹謙



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 111 及 110 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 112 年 3 月 16 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

(二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日(註 1)
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	2023 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日(註 3)

註 1：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註 2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS19—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 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. 於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

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

(四) 合併基礎

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表五。

(五) 存 貨

投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。取得土地所有權前支付之購地款項列記「預付土地款」，購入或換入土地於取得所有權後積極進行開發時與投入各項工程之成本及其他成本轉列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議取消開發日之帳面金額轉列存貨。

(八) 商 譽

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

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

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

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

(九) 合約成本相關資產

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

(十) 有形資產、使用權資產及合約成本相關資產之減損

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

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

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

(十一) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 權益工具

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司及子公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十二) 收入認列

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

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

(十三) 租 賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司及子公司為出租人

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

2. 本公司及子公司為承租人

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

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

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

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

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

(十四) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理階層將持續檢視估計與基本假設，若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金及約當現金

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 223	\$ 217
銀行支票及活期存款	736,651	530,337
約當現金（原始到期日在 3 個月 以內之投資）		
附買回債券	<u>170,040</u>	<u>-</u>
	<u>\$906,914</u>	<u>\$530,554</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
附買回債券	0.65	-

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產		
基金受益憑證	\$17,241	\$14,160
發行可轉債-贖回權及賣回權	<u>197</u>	<u>840</u>
	<u>\$17,438</u>	<u>\$15,000</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$30,682</u>	<u>\$32,510</u>

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

九、應收票據

本公司及子公司應收票據包括應收租賃款。

本公司及子公司之應收租賃款依合約規定收款，111 年及 110 年 12 月 31 日之應收票據均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 174,279	\$ 4,337
在建房地	4,708,812	4,707,311
營建用地	4,232,939	5,014,714
	<u>\$9,116,030</u>	<u>\$9,726,362</u>

111 及 110 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,660,765 千元及 1,707,809 千元。

本公司及子公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二六；本公司及子公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三二。

十一、其他金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	<u>\$ 511,314</u>	<u>\$ 884,446</u>
<u>非 流 動</u>		
質押活期存款	<u>\$ 257,250</u>	<u>\$ 257,250</u>

本公司及子公司提供作為有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 14,881	\$ 38,844
預付保證手續費	6,107	6,133
預付工程款	6,716	5,021
暫 付 款	2,702	287
預付保險費	2,003	2,226
其 他	3,575	2,417
	<u>\$ 35,984</u>	<u>\$ 54,928</u>

十三、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比(%)	
			111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100

十四、不動產、廠房及設備

111 年度

成	土	房	屋	運	生	租	合	計
本	地	地	及	輸	財	賃		
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,870	\$ 12,392	\$ 6,687	\$ 58,348		
增 添	-	-	707	1,428	110	2,245		
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)		
111 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,374	6,577	13,454	6,797	60,227		
累 計 折 舊								
111 年 1 月 1 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946		
折 舊	-	340	527	1,761	754	3,382		
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)		
111 年 12 月 31 日餘額	-	14,042	1,651	7,656	1,613	24,962		
111 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 8,332	\$ 4,926	\$ 5,798	\$ 5,184	\$ 35,265		

110 年度

成	土	房	屋	運	生	租	合	計
本	地	地	及	輸	財	賃		
110 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,462	\$ 11,696	\$ 6,417	\$ 56,974		
增 添	-	-	408	784	270	1,462		
處 分	-	-	-	(88)	-	(88)		
110 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,374	5,870	12,392	6,687	58,348		
累 計 折 舊								
110 年 1 月 1 日餘額	-	13,362	642	4,758	120	18,882		
折 舊	-	340	482	1,591	739	3,152		
處 分	-	-	-	(88)	-	(88)		
110 年 12 月 31 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946		
110 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 8,672	\$ 4,746	\$ 6,131	\$ 5,828	\$ 36,402		

111 及 110 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 3 年
運輸設備	5 至 10 年
生財器具	2 至 10 年
租賃改良	5 至 10 年

本公司及子公司設定抵押作為有擔保普通公司債委任保證擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	<u>\$44,914</u>	<u>\$38,885</u>
使用權資產之增添	<u>111 年度</u> <u>\$11,326</u>	<u>110 年度</u> <u>\$ 5,806</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	<u>\$ 5,297</u>	<u>\$ 4,096</u>

(二) 租賃負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 5,117</u>	<u>\$ 3,809</u>
非 流 動	<u>\$41,302</u>	<u>\$35,854</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 其他租賃資訊

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

	111 年度	110 年度
短期租賃費用	\$ 24,268	\$ 22,139
低價值資產租賃費用	\$ 22,693	\$ 20,613
租賃之現金流出	(\$ 53,114)	(\$ 47,531)

十六、投資性不動產

111 年度

成本	土地改良－建造中投資				
	土地	房屋及建築	停車場	性不動產	合計
111 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 7,352	\$ -	\$1,964,160
增添	-	-	-	10,369	10,369
處分	-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>421,906</u>	<u>6,426</u>	<u>10,369</u>	<u>1,973,603</u>
累計折舊					
111 年 1 月 1 日餘額	-	72,168	2,846	-	75,014
折舊	-	14,158	1,322	-	15,480
處分	-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額	-	<u>86,326</u>	<u>3,242</u>	-	<u>89,568</u>
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 335,580</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 10,369</u>	<u>\$1,884,035</u>

110 年度

成本	土地改良－			
	土地	房屋及建築	停車場	合計
110 年 1 月 1 日餘額	\$2,144,947	\$ 421,906	\$ 8,506	\$2,575,359
增添	-	-	-	-
處分	-	-	(1,154)	(1,154)
重分類至存貨	(610,045)	-	-	(610,045)
110 年 12 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>421,906</u>	<u>7,352</u>	<u>1,964,160</u>
累計折舊				
110 年 1 月 1 日餘額	-	57,921	2,719	60,640
折舊	-	14,247	1,281	15,528
處分	-	-	(1,154)	(1,154)
110 年 12 月 31 日餘額	-	<u>72,168</u>	<u>2,846</u>	<u>75,014</u>
110 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 349,738</u>	<u>\$ 4,506</u>	<u>\$1,889,146</u>

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

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	2 至 55 年
其 他	3 年
土地改良—停車場	4 至 7 年

111 年及 110 年 12 月 31 日投資性不動產以非關係人之獨立評價公司出具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：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,641,748</u>	<u>\$3,410,458</u>

本公司及子公司所有投資性不動產皆係自有權益，而設定抵押作為金融機構借款及有擔保可轉換公司債委任保證擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔保借款	\$875,566	\$1,181,066
無擔保借款	<u>299,988</u>	<u>143,444</u>
	<u>\$1,175,554</u>	<u>\$1,324,510</u>
擔保借款利率(%)	2.33~2.67	1.74~1.85
無擔保借款利率(%)	2.43	1.91

(二) 應付短期票券

111 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 1,700,000	(\$ 2,321)	\$ 1,697,679	2.84~2.97
中華票券	109,500	(148)	109,352	2.74
	<u>\$ 1,809,500</u>	<u>(\$ 2,469)</u>	<u>\$ 1,807,031</u>	

110 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 2,331,000	(\$ 2,476)	\$ 2,328,524	1.94
中華票券	139,000	(133)	138,867	1.75
	<u>\$ 2,470,000</u>	<u>(\$ 2,609)</u>	<u>\$ 2,467,391</u>	

(三) 長期借款

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 115 年 7 月以前		
到期	\$3,124,390	\$3,152,020
減：一營業週期內到期部分	<u>2,812,390</u>	<u>1,516,520</u>
	<u>\$ 312,000</u>	<u>\$1,635,500</u>
年利率(%)	2.26~2.69	1.75~2.05

本公司及子公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註三一及三二。

十八、應付公司債

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,252,400	\$ 1,282,600
國內有擔保普通公司債	1,000,000	1,000,000
減：應付公司債折價	<u>26,617</u>	<u>37,374</u>
攤銷後成本	2,225,783	2,245,226
減：一營業週期內到期部分	<u>1,227,258</u>	<u>1,247,123</u>
	<u>\$ 998,525</u>	<u>\$ 998,103</u>

本公司於 110 年 6 月 29 日按面額發行 110 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，票面利率為 0.58%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，到期一次還本。

有擔保轉換公司債依規定將該負債與轉換權分離，分別認列為負債及資本公積－認股權，屬嵌入之衍生工具（贖回及賣回選擇權）與主契約－公司債分別認列，列入「透過損益按公允價值衡量之金融工具」項下並以公允價值評價，非屬衍生工具之負債組成要素－公司債部分係以利息法之攤銷後成本衡量，相關之折價攤提認列為當年度損益，發行條件及辦法規定如下：

（一）國內第一次有擔保轉換公司債（有效利率為 1.14%）

1. 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 107.73%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，111 年 8 月 1 日及 110 年 8 月 8 日轉換價格分別調整為每股 33.3 元及 35.7 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。111 及 110 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 21,500 千元及 11,500 千元，轉列普通股股本分別為 4,286 千元及 840 千元，轉列預收股本分別為 2,102 千元及 2,381 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,372 千元及 1,269 千元，應付公司債折價分別減少 568 千元及 412 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 3 千元及 8 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 16,913 千元及 9,128 千元。
3. 本轉換公司債於 109 年 4 月 18 日至 113 年 12 月 8 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有之本轉換公司債。

4. 本轉換公司債以 112 年 1 月 17 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 101.51% (賣回年收益率為 0.5%) 將其所持有之本轉換公司債贖回。

(二)國內第二次有擔保轉換公司債 (有效利率為 0.67%)

1. 109 年 12 月 1 日本公司發行國內第 2 次有擔保轉換公司債 1,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 101%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 110 年 3 月 2 日至 114 年 12 月 1 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股 (除規定之相關停止過戶期間外)。發行時之轉換價格為每股 42 元，111 年 8 月 1 日及 110 年 8 月 8 日轉換價格分別調整為每股 37.4 元及 40 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。111 及 110 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 8,700 千元及 5,900 千元，轉列普通股股本分別為 900 千元及 0 元，轉列預收股本分別為 1,364 千元及 1,475 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 299 千元及 202 千元，應付公司債折價分別減少 188 千元及 156 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 4 千元及 3 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 6,543 千元及 4,468 千元。
3. 本轉換公司債於 110 年 3 月 2 日至 114 年 10 月 22 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十 (含) 以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

4. 本轉換公司債以 112 年 12 月 1 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 100.75%(賣回年收益率為 0.25%) 將其所持有之本轉換公司債贖回。

上述有擔保公司債係由第一商業銀行擔任保證銀行，本公司為有擔保公司債委任保證提供之連帶保證及擔保品情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及應付帳款

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 42,972</u>	<u>\$ 50,966</u>
應付帳款	<u>\$522,836</u>	<u>\$430,493</u>

111 年及 110 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 237,170 千元及 194,807 千元，工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司及子公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

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

二十、其他應付款

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
應付薪資及獎金	\$ 39,385	\$ 34,318
應付在建費用	12,136	7,820
應付廣告佣金	32,056	6,789
應付利息	6,745	6,448
應付員工及董事酬勞	25,379	15,612
其 他	<u>13,503</u>	<u>8,986</u>
	<u>\$129,204</u>	<u>\$ 79,973</u>

二一、其他流動負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
代收 款	\$15,196	\$ 1,227
存入保證金	978	5,365
暫 收 款	873	648
其 他	<u>2,430</u>	<u>8</u>
	<u>\$19,477</u>	<u>\$ 7,248</u>

二二、確定提撥計畫

本公司及子公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

二三、資產負債之到期分析

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

	111 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 2,611	\$ -	\$ 2,611	
其他應收款	308	-	308	
存 貨	3,043,398	6,072,632	9,116,030	
其他金融資產—流動	468,743	42,571	511,314	
存出保證金—流動	10,576	6,044	16,620	
預付工程款（列入其他流動資產項下）	6,716	-	6,716	
取得合約之增額成本	<u>114,331</u>	<u>13,738</u>	<u>128,069</u>	
	<u>\$ 3,646,683</u>	<u>\$ 6,134,985</u>	<u>\$ 9,781,668</u>	
百分比（%）	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,175,554	\$ -	\$ 1,175,554	
應付短期票券	1,807,031	-	1,807,031	
合約負債	461,851	42,559	504,410	
應付票據	42,972	-	42,972	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
111 年 12 月 31 日			
應付帳款	324,012	198,824	522,836
應付在建費用（列入其他應付款項下）	12,136	-	12,136
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	32,056	-	32,056
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	1,227,258	-	1,227,258
一年或一營業週期內到期長期借款	2,005,890	806,500	2,812,390
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	978	-	978
退款負債—流動（列入其他流動負債項下）	90	-	90
	<u>\$ 7,089,828</u>	<u>\$ 1,047,883</u>	<u>\$ 8,137,711</u>
百分比（%）	<u>87</u>	<u>13</u>	<u>100</u>
110 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,300	\$ -	\$ 1,300
存 貨	2,431,339	7,295,023	9,726,362
其他金融資產—流動	630,636	253,810	884,446
存出保證金—流動	3,624	2,759	6,383
預付工程款（列入其他流動資產項下）	5,021	-	5,021
取得合約之增額成本	98,981	59,644	158,625
	<u>\$ 3,170,901</u>	<u>\$ 7,611,236</u>	<u>\$ 10,782,137</u>
百分比（%）	<u>29</u>	<u>71</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,324,510	\$ -	\$ 1,324,510
應付短期票券	2,467,391	-	2,467,391
合約負債	615,097	252,568	867,665
應付票據	50,966	-	50,966
應付帳款	262,295	168,198	430,493
應付在建費用（列入其他應付款項下）	7,820	-	7,820
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	6,789	-	6,789
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	1,247,123	1,247,123

	12 個月內	12 個月後	合 計
110 年 12 月 31 日			
一年或一營業週期內到期長期借款	-	1,516,520	1,516,520
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	<u>5,365</u>	<u>-</u>	<u>5,365</u>
	<u>\$ 4,740,233</u>	<u>\$ 3,184,409</u>	<u>\$ 7,924,642</u>
百分比（%）	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>100</u>

二四、權 益

（一）普通股股本

	111 年 12 月 31 日	110 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>96,622</u>	<u>95,718</u>
已發行股本	<u>\$ 966,222</u>	<u>\$ 957,180</u>

額定股數內得發行特別股，並保留 34,000 千股作為發行認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用。

111 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 8,652 千元，截至 111 年 12 月 31 日止，5,186 千元已完成資本額變更登記，餘 3,466 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

110 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 4,696 千元，截至 110 年 12 月 31 日止，840 千元已完成資本額變更登記，餘 3,856 千元已於 111 年 4 月完成資本額變更登記。

（二）資本公積

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
得用以彌補虧損、發放現金 或撥充股本（註）		
股票發行溢價	\$ 159,527	\$ 159,527
公司債轉換溢價	37,052	13,596
庫藏股票交易	85,674	85,674

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
不得作為任何用途 轉換公司債之認股權	63,275	65,946
	\$ 345,528	\$ 324,743

註：該類資本公積得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

111 年 6 月經股東常會決議修訂後

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

111 年 6 月經股東常會決議修訂前

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 111 年 6 月及 110 年 7 月舉行股東常會，分別決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>		<u>每 股 股 利 (元)</u>	
	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
法定盈餘公積	\$ 48,638	\$ 17,965		
現金股利	400,000	191,268	\$ 4.162	\$ 2.0

本公司 112 年 3 月董事會擬議 111 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 63,064	
現金股利	500,000	\$ 5.156

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 112 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益

	<u>111 年度</u>	<u>110 年度</u>
年初餘額	\$12,510	\$10,604
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	(1,828)	1,906
年底餘額	<u>\$10,682</u>	<u>\$12,510</u>

二五、收 入

	<u>111 年度</u>	<u>110 年度</u>
客戶合約收入		
營建收入	\$3,921,033	\$2,564,932
其 他	<u>1</u>	<u>2</u>
	3,921,034	2,564,934
租金收入	<u>18,691</u>	<u>14,222</u>
	<u>\$3,939,725</u>	<u>\$2,579,156</u>

(一) 合約餘額

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 1 月 1 日</u>
應收票據	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債			
預收房地款	<u>\$504,410</u>	<u>\$867,665</u>	<u>\$896,093</u>

合約負債之變動主要來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，111 及 110 年度並無其他重大變動。

來自年初合約負債已滿足之履約義務於 111 及 110 年度認為收入之金額分別為 613,315 千元及 361,267 千元。

(二) 合約成本相關資產

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$128,069</u>	<u>\$158,625</u>

本公司及子公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。111 及 110 年度認列攤銷費用分別為 98,554 千元及 89,381 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

111 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地	區		別	合 計
	高	雄 台	南 台	北	
客戶合約收入					
營建收入	\$3,907,951	\$ 13,082	\$ -		\$3,921,033
其 他	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1</u>
	3,907,952	13,082	-		3,921,034
租金收入	<u>-</u>	<u>12,669</u>	<u>6,022</u>		<u>18,691</u>
	<u>\$3,907,952</u>	<u>\$ 25,751</u>	<u>\$ 6,022</u>		<u>\$3,939,725</u>

110 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地	區		別	合 計
	高	雄 台	南 台	北	
客戶合約收入					
營建收入	\$1,062,873	\$1,489,059	\$ 13,000		\$2,564,932
其 他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>2</u>
	1,062,875	1,489,059	13,000		2,564,934
租金收入	<u>90</u>	<u>8,743</u>	<u>5,389</u>		<u>14,222</u>
	<u>\$1,062,965</u>	<u>\$1,497,802</u>	<u>\$ 18,389</u>		<u>\$2,579,156</u>

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	111 年度	110 年度
租金收入	\$ 4,842	\$ 3,725
股利收入	506	486
其 他	<u>12,027</u>	<u>12,109</u>
	<u>\$17,375</u>	<u>\$16,320</u>

(二) 其他利益及損失

	111 年度	110 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨(損 失)利益	(\$ 2,279)	\$ 5,093
其 他	<u>14</u>	<u>1,425</u>
	<u>(\$ 2,265)</u>	<u>\$ 6,518</u>

(三) 財務成本

	111 年度	110 年度
銀行借款利息	\$ 99,344	\$ 81,740
票券利息費用	51,571	33,336
轉換公司債折價攤銷	9,579	9,734
租賃負債之利息	1,583	1,348
普通公司債利息	6,222	3,145
押金設算息	<u>37</u>	<u>20</u>
	168,336	129,323
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>81,045</u>	<u>57,477</u>
	<u>\$ 87,291</u>	<u>\$ 71,846</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111 年度	110 年度
利息資本化金額	<u>\$81,045</u>	<u>\$57,477</u>
利息資本化利率(%)	1.61~2.09	1.50~1.67

(四) 折舊費用

	111 年度	110 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,382	\$ 3,152
使用權資產	5,297	4,096
投資性不動產	<u>15,480</u>	<u>15,528</u>
	<u>\$ 24,159</u>	<u>\$ 22,776</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 15,818	\$ 15,829
營業費用	<u>8,341</u>	<u>6,947</u>
	<u>\$ 24,159</u>	<u>\$ 22,776</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	111 度	110 年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$12,911</u>	<u>\$12,503</u>

(六) 員工福利費用

	111 年度	110 年度
短期員工福利		
薪 資	\$122,715	\$102,035
勞 健 保	7,928	7,122
其 他	<u>6,118</u>	<u>5,505</u>
	136,761	114,662
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>3,728</u>	<u>3,343</u>
	<u>\$140,489</u>	<u>\$118,005</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$119,338	\$ 95,554
存貨—在建房地	<u>21,151</u>	<u>22,451</u>
	<u>\$140,489</u>	<u>\$118,005</u>

(七) 員工及董事酬勞

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

本公司於 112 年及 111 年 3 月經董事會分別決議 111 及 110 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	111 年度	110 年度
員工酬勞（‰）	1	1
董事酬勞（‰）	3	3

金 額

	111 年度	110 年度
員工酬勞	<u>\$ 819</u>	<u>\$ 503</u>
董事酬勞	<u>\$24,559</u>	<u>\$15,107</u>

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

110 及 109 年度員工及董事酬勞經董事會決議之實際金額與各年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	111 年度	110 年度
當期所得稅		
本年度產生	\$167,520	\$ 3,008
未分配盈餘加徵	1,887	-
土地增值稅	-	17,995
以前年度之調整	139	170
	<u>169,546</u>	<u>21,173</u>
遞延所得稅		
本年度產生	(6,681)	(2,856)
以前年度之調整	-	(34,998)
本年度抵用之虧損扣抵	-	18,835
	<u>(6,681)</u>	<u>(19,019)</u>
	<u>\$162,865</u>	<u>\$ 2,154</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	111 年度	110 年度
稅前淨利	<u>\$793,506</u>	<u>\$488,534</u>
稅前淨利按法定稅率計算		
之所得稅費用	\$158,701	\$ 97,707
未分配盈餘加徵	1,887	-
土地增值稅	-	17,995
免稅所得	437	(79,259)
稅上不可減除之費損	1,701	539
以前年度所得稅調整	139	(34,828)
	<u>\$162,865</u>	<u>\$ 2,154</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 116</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$167,670</u>	<u>\$ 2,968</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
遞 延 所 得 稅 資 產			
遞延利息費用	\$ 35,443	\$ 6,303	\$ 41,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
其他	216	378	594
	<u>\$ 37,019</u>	<u>\$ 6,681</u>	<u>\$ 43,700</u>

110 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
遞 延 所 得 稅 資 產			
遞延利息費用	\$ -	\$ 35,443	\$ 35,443
遞延行銷費用	-	1,360	1,360
虧損扣抵	18,000	(18,000)	-
其他	-	216	216
	<u>\$ 18,000</u>	<u>\$ 19,019</u>	<u>\$ 37,019</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 109 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二八、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	111 年度	110 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$630,641	\$486,380
加：轉換公司債利息	9,579	8,656
轉換公司債之嵌入衍生工具		
評價損益	636	(5,691)
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$640,856</u>	<u>\$489,345</u>

股 數

單位：千股

	111 年度	110 年度
計算基本每股盈餘之普通股加權		
平均股數	96,380	95,701
加：具稀釋作用之潛在普通股－		
員工酬勞	16	10
轉換公司債	<u>34,954</u>	<u>29,227</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權		
平均股數	<u>131,350</u>	<u>124,938</u>

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

二九、資本風險管理

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

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>111 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 17,241	\$ -	\$ -	\$ 17,241
衍生工具－轉換				
公司債	-	-	197	197
	<u>\$ 17,241</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 17,438</u>
透過其他綜合損益按				
公允價值衡量之				
金融資產				
國內未上市(櫃)				
股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,682</u>	<u>\$ 30,682</u>
<u>110 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 14,160	\$ -	\$ -	\$ 14,160
衍生工具－轉換				
公司債	-	-	840	840
	<u>\$ 14,160</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 840</u>	<u>\$ 15,000</u>
透過其他綜合損益按				
公允價值衡量之				
金融資產				
國內未上市(櫃)				
股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,510</u>	<u>\$ 32,510</u>

111 及 110 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

111 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債(資產) (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	(\$ 840)	\$ 32,510
認列於損益(其他利益及 損失)	636	-
行使公司債轉換權	7	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	(1,828)
年底餘額	(\$ 197)	\$ 30,682

110 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債(資產) (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ 4,840	\$ 30,604
認列於損益(其他利益及 損失)	(5,691)	-
行使公司債轉換權	11	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益按 公允價值衡量之未實 現評價損益項下)	-	1,906
年底餘額	(\$ 840)	\$ 32,510

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

- (1) 未上市(櫃)股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。
- (2) 衍生工具－轉換公司債係採用二元樹可轉債評價模型評估，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度、無風險利率、風險折現率及流動性風險等參數估算。

(三) 金融工具之種類

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 17,438	\$ 15,000
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	30,682	32,510
按攤銷後成本之金融資產 (註 1)	1,698,397	1,688,746
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量 (註 2)	9,032,129	9,758,242

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、退款負債、應付公司債（含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債）、長期借款（含一年或一營業週期內到期）及存入保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應付票據、應付帳款、應付公司債及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險金融負債	\$4,079,233	\$4,752,280
具現金流量利率風險金融資產	1,505,205	1,671,234
金融負債	4,299,944	4,476,530

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 111 及 110 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,750 千元及 11,191 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，經考量本公司及子公司投資標的之市場價格波動後，取其變動幅度 10% 作為權益證券之敏感度分析基礎。

若權益價格上漲／下跌 10%，111 及 110 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,724 千元及 1,416 千元。

3. 信用風險

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

4. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司及子公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

借款對本公司及子公司而言係為一項重要流動性來源，截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

	1	年	內	1	至	5	年	以	上	合	計
111 年 12 月 31 日											
非衍生負債											
無附息負債	\$	497,256		\$	199,538		\$	2,577		\$	699,371
租賃負債		6,673			27,254			19,695			53,622
浮動利率工具		3,263,714			1,142,713			-			4,406,427
固定利率工具		<u>3,067,700</u>			<u>1,014,476</u>			<u>-</u>			<u>4,082,176</u>
		<u>\$6,835,343</u>			<u>\$2,383,981</u>			<u>\$ 22,272</u>			<u>\$9,241,596</u>
110 年 12 月 31 日											
非衍生負債											
無附息負債	\$	398,527		\$	168,245		\$	2,323		\$	569,095
租賃負債		5,138			20,887			20,529			46,554
浮動利率工具		1,928,200			2,676,401			-			4,604,601
固定利率工具		<u>2,475,800</u>			<u>2,302,876</u>			<u>-</u>			<u>4,778,676</u>
		<u>\$4,807,665</u>			<u>\$5,168,409</u>			<u>\$ 22,852</u>			<u>\$9,998,926</u>

(2) 融資額度

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
無擔保金融機構借款		
額度		
已動用金額	\$ 299,988	\$ 143,444
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 299,988</u>	<u>\$ 143,444</u>

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 5,809,456	\$6,803,086
未動用金額	<u>3,430,225</u>	<u>3,366,605</u>
	<u>\$ 9,239,681</u>	<u>\$10,169,691</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與本公司及子公司之關係
陸 炤 廷	本公司董事長
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
郭 鳳 蘭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係
呂 水 波	關係企業負責人
鍾 青 芳	本公司財務部副總經理之配偶

(二) 營業收入

	111 年度
鍾青芳	\$ 5,800
郭鳳蘭	3,693
張天偉	<u>7,927</u>
	<u>\$17,420</u>

本公司及子公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(三) 進 貨

	110 年度
呂 水 波	<u>\$98,145</u>

交易價格之決定係參考內政部不動產交易實價查詢系統109年度鄰近地區買賣單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

(四) 年底餘額

	110 年 12 月 31 日
合約負債	
鍾 青 芳	\$ 1,029
張 天 偉	1,299
郭 鳳 蘭	380
	<u>\$ 2,708</u>

本公司及子公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(五) 承租協議

	111年度	110年度
<u>取得使用權資產</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 11,326</u>	<u>\$ 5,806</u>

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 5,088	\$ 3,780
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限公司	<u>41,142</u>	<u>35,664</u>
		<u>\$ 46,230</u>	<u>\$ 39,444</u>

	111年度	110年度
<u>利息費用</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 1,577</u>	<u>\$ 1,340</u>

本公司及子公司向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室作為營運使用，租賃期間為 8 至 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月給付。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金分別為 1,159 千元及 893 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(六) 保 證

111 年及 110 年 12 月 31 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

(七) 主要管理階層薪酬

	111 年度	110 年度
短期員工福利	\$ 51,580	\$ 38,892
退職後福利	673	608
	<u>\$ 52,253</u>	<u>\$ 39,500</u>

三二、質抵押之資產

本公司及子公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
存 貨		
在建房地	\$ 4,305,424	\$ 4,613,912
營建用地	3,593,455	4,475,533
投資性不動產	1,857,501	1,871,528
不動產、廠房及設備	19,357	19,697
其他金融資產—非流動	257,250	257,250
	<u>\$ 10,032,987</u>	<u>\$ 11,237,920</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 111 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 3,861,572 千元，其中未入帳金額為 2,504,828 千元。

三四、重大之期後事項

本公司於 111 年 12 月與「台灣三井不動產股份有限公司」簽訂「合資經營協議書」，112 年 2 月雙方共同投資設立「華慶開發股份有限公司」（本公司持股 51%，對其具控制力），並於 112 年 3 月經董事會決議本公司與「華慶開發股份有限公司」簽署「合作興建大樓合建分售契約書」，共同推動高雄市鳳山區華泰段 51 地號之土地開發。

三五、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 年底持有有價證券情形：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：附表二。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
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：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表六。

三七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一支付或提供之產品或勞務之種類。本公司及子公司應報導部門如下：

- 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：

	華友聯開發	華	慶	調整及沖銷	合	併
111 年度						
來自外部客戶之收入合計	<u>\$3,939,725</u>	<u>\$ 528,656</u>	<u>(\$ 528,656)</u>		<u>\$3,939,725</u>	
部門利益(損失)	\$ 863,106	(\$ 2,688)	\$ 2,570		\$ 862,988	
利息收入	2,339	360	-		2,699	
其他收入	20,097	3,224	(5,946)		17,375	
其他利益及損失	(2,253)	(12)	-		(2,265)	
採用權益法認列之子公司損益份額	(2,727)	-	2,727		-	
財務成本	(87,291)	(108)	108		(87,291)	
稅前淨利(損)	793,271	776	(541)		793,506	
所得稅費用	162,630	235	-		162,865	
本年度淨利(損)	<u>\$ 630,641</u>	<u>\$ 541</u>	<u>(\$ 541)</u>		<u>\$ 630,641</u>	

	華友聯開發	華	慶	調整及沖銷	合	併
110 年度						
來自外部客戶之收入合計	<u>\$2,579,156</u>	<u>\$ 463,598</u>	<u>(\$ 463,598)</u>		<u>\$2,579,156</u>	
部門利益(損失)	\$ 525,710	(\$ 2,397)	\$ 13,664		\$ 536,977	
利息收入	548	17	-		565	
其他收入	17,555	5,959	(7,194)		16,320	
其他利益及損失	6,579	(61)	-		6,518	
採用權益法認列之子公司損益份額	9,405	-	(9,405)		-	
財務成本	(71,846)	(118)	118		(71,846)	
稅前淨利(損)	487,951	3,400	(2,817)		488,534	
所得稅費用	1,571	583	-		2,154	
本年度淨利(損)	<u>\$ 486,380</u>	<u>\$ 2,817</u>	<u>(\$ 2,817)</u>		<u>\$ 486,380</u>	

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

部門總資產與負債

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
<u>部 門 資 產</u>		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$12,991,574	\$13,669,967
華 慶	468,942	430,676
調整及沖銷	(412,541)	(409,534)
合併資產總額	<u>\$13,047,975</u>	<u>\$13,691,109</u>
	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
<u>部 門 負 債</u>		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$9,712,636	\$10,649,279
華 慶	225,694	187,202
調整及沖銷	(169,293)	(166,060)
合併負債總額	<u>\$9,769,037</u>	<u>\$10,670,421</u>

華友聯開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 111 年 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	年 底				備 註
				股 數／單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	\$ 922	-	\$ 922	
	瑞銀精選債券收益組合基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	300,000	2,427	-	2,427	
	永豐 ESG 全球數位基礎建設基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	100,000	929	-	929	
	第一金全球 AI 人工智慧基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	105,318.6	1,289	-	1,289	
	柏瑞 ESG 量化債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	21,608.62	5,941	-	5,941	
	新光臺灣高股息基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	1,942	-	1,942	
	第一金創新趨勢基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	64,914	1,818	-	1,818	
	國泰美國優質債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	200,000	<u>1,973</u>	-	<u>1,973</u>	
					<u>\$ 17,241</u>		<u>\$ 17,241</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產-非流動	2,629,143	<u>\$ 30,682</u>	-	<u>\$ 30,682</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因		應 收（付）票 據、帳 款		備 註
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率 (%) (註4)	授 信 期 間			單 價	授 信 期 間	
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註2)	<u>\$575,465</u>	29	月結15天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$106,918)</u>	(21)	註1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註3)	<u>(\$528,656)</u>	(100)	依合約按工程實作數量估驗請款	未向非關係人承包工程致無法比較	-	<u>\$106,918</u>	100	註1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：母公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 111 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額(註)	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$ 106,918	4.74	-	-	\$ 45,756	-	

註： 於編製合併財務報表時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

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			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 5,946	依合約每月支付	0.15
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	\$ 528,656	依合約按工程實作數量估驗 請款	13.42
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	\$ 41,507	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.32
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	\$ 35,093	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.27
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	\$ 106,918	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.82
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	\$ 24,379	依合約條件支付	0.19

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 被投資公司相關資訊
 民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持股情形			被投資公司本 年度淨利	本年度認列之 投資損失(註2)	備註
				本年年底	去年年底	股數 (註1)	比率 (%)	帳面金額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 250,563	\$ 250,563	-	100.00	\$ 210,126	\$ 541	(\$ 2,727)	註3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 242,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 541 千元減除未實現銷貨利益 41,687 千元及加計已實現銷貨利益 38,419 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 12 月 31 日

附表六

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
弘眾投資有限公司	19,126,800	19.72
良益投資有限公司	9,352,557	9.64
吉野投資股份有限公司	8,833,683	9.10
禾舜投資有限公司	8,742,520	9.01
陸 炤 文	7,652,313	7.89

附件四

112 年度合併財務報告 暨會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國112及111年度

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
五、	合併資產負債表	8		-
六、	合併綜合損益表	9~10		-
七、	合併權益變動表	11		-
八、	合併現金流量表	12~13		-
九、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~15		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15~26		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
	(六) 重要會計項目之說明	26~54		六~三十
	(七) 關係人交易	54~56		三一
	(八) 質抵押之資產	56		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56		三三
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 具重大影響之外幣資產及負債之資訊	56		三四
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	56~57		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	56~57		三五
	3. 大陸投資資訊	57		三五
	4. 主要股東資訊	57		三五
	(十四) 部門資訊	57~58		三六

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：華友聯開發股份有限公司



負責人：陸 炤 廷



中 華 民 國 113 年 3 月 14 日

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達華友聯開發公司及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司及其子公司之重要資產，民國 112 年 12 月 31 日存貨金額為新台幣 10,981,173 千元，佔資產總額 73%，存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債表日與建造房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

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

其他事項

華友聯開發公司業已編製民國 112 及 111 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 江 佳 玲



江佳玲

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1120349008 號

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 113 年 3 月 14 日

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	112年12月31日			111年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	649,944	4	\$	906,914	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		15,353	-		17,438	-
1150	應收票據（附註九及二五）		6,690	-		2,611	-
1170	應收帳款（附註九）		44	-		-	-
1200	其他應收款		25	-		308	-
1220	本期所得稅資產（附註二七）		193	-		91	-
1320	存貨（附註四、五、十及三二）		10,981,173	73		9,116,030	70
1476	其他金融資產（附註十一及三二）		1,002,084	7		511,314	4
1478	存出保證金		6,368	-		16,620	-
1479	其他流動資產（附註十二）		113,781	1		35,984	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二五）		188,171	1		128,069	1
11XX	流動資產總計		12,963,826	86		10,735,379	82
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		15,020	-		-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及八）		34,231	-		30,682	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三二）		13,915	-		35,265	-
1755	使用權資產（附註四、十五及三一）		41,175	-		44,914	1
1760	投資性不動產（附註四、十六及三二）		1,929,676	13		1,884,035	15
1805	商譽（附註四）		13,370	-		13,370	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）		49,768	1		43,700	-
1920	存出保證金（附註三一）		6,565	-		3,380	-
1984	其他金融資產（附註十一及三二）		10	-		257,250	2
15XX	非流動資產總計		2,103,730	14		2,312,596	18
1XXX	資產總計		\$ 15,067,556	100		\$ 13,047,975	100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$	1,081,987	7	\$	1,175,554	9
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）		-	-		1,807,031	14
2130	合約負債（附註四及二五）		728,586	5		504,410	4
2150	應付票據（附註十九）		27,340	-		42,972	1
2170	應付帳款（附註十九）		670,234	5		522,836	4
2200	其他應付款（附註二十）		135,707	1		129,204	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）		26,431	-		167,670	1
2280	租賃負債（附註四、十五及三一）		5,587	-		5,117	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註四、十八、三一及三二）		2,144,710	14		1,227,258	9
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註十七、三一及三二）		3,554,560	24		2,812,390	22
2399	其他流動負債（附註二一）		10,930	-		19,477	-
21XX	流動負債總計		8,386,072	56		8,413,919	65
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註四、十八、三一及三二）		1,495,632	10		998,525	8
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）		1,207,816	8		312,000	2
2580	租賃負債（附註四、十五及三一）		37,791	-		41,302	-
2645	存入保證金		4,407	-		3,291	-
25XX	非流動負債總計		2,745,646	18		1,355,118	10
2XXX	負債總計		11,131,718	74		9,769,037	75
	歸屬於本公司業主之權益（附註十八及二四）						
	股本						
3110	普通股股本		979,743	6		966,222	7
3140	預收股本		17,334	-		3,466	-
3100	股本總計		997,077	6		969,688	7
3200	資本公積		408,910	3		345,528	3
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		473,277	3		410,213	3
3350	未分配盈餘		1,925,701	13		1,542,827	12
3300	保留盈餘總計		2,398,978	16		1,953,040	15
3400	其他權益		14,231	-		10,682	-
31XX	本公司業主之權益總計		3,819,196	25		3,278,938	25
36XX	非控制權益		116,642	1		-	-
3XXX	權益總計		3,935,838	26		3,278,938	25
	負債及權益總計		\$ 15,067,556	100		\$ 13,047,975	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：陸紹廷

經理人：陸紹廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		112 年度		111 年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二五及三一）	\$1,628,411	100	\$3,939,725	100
5000	營業成本（附註十及二六）	<u>263,027</u>	<u>16</u>	<u>2,676,245</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>1,365,384</u>	<u>84</u>	<u>1,263,480</u>	<u>32</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	39,603	3	170,901	4
6200	管理費用	<u>231,675</u>	<u>14</u>	<u>229,591</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>271,278</u>	<u>17</u>	<u>400,492</u>	<u>10</u>
6900	營業利益	<u>1,094,106</u>	<u>67</u>	<u>862,988</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出（附註二六及三一）				
7100	利息收入	10,267	1	2,699	-
7010	其他收入	11,708	1	17,375	-
7020	其他利益及損失	1,122	-	(2,265)	-
7050	財務成本	(<u>93,225</u>)	(<u>6</u>)	(<u>87,291</u>)	(<u>2</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>70,128</u>)	(<u>4</u>)	(<u>69,482</u>)	(<u>2</u>)
7900	稅前淨利	1,023,978	63	793,506	20
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>83,898</u>	<u>5</u>	<u>162,865</u>	<u>4</u>
8200	本年度淨利	940,080	58	630,641	16

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112 年度		111 年度	
		金	額 %	金	額 %
8300	其他綜合損益 (附註二四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	\$ 3,549	-	(\$ 1,828)	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 943,629	58	\$ 628,813	16
	淨利 (損) 歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 945,938	58	\$ 630,641	16
8620	非控制權益	(5,858)	-	-	-
8600		\$ 940,080	58	\$ 630,641	16
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 949,487	58	\$ 628,813	16
8720	非控制權益	(5,858)	-	-	-
8700		\$ 943,629	58	\$ 628,813	16
	每股盈餘 (附註二八)				
9750	基 本	\$ 9.69		\$ 6.54	
9850	稀 釋	\$ 7.11		\$ 4.88	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸 昭 廷



經理人：陸 昭 廷



會計主管：林紹詳





華友聯開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

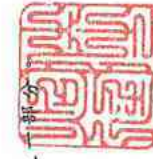
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	本	公	司	業	主	之	損益	非控制權益	權益總額
	普通	股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	其他權益項目	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	總計	(附註二四)	
A1	\$957,180	\$ 3,856	\$961,036	\$324,743	\$361,575	\$1,360,824	\$1,722,399	\$ 12,510	\$3,020,688	\$ -	\$3,020,688
	111 年 1 月 1 日餘額										
	110 年度盈餘指標及分配 (附註二四)										
B1	-	-	-	-	48,638	(48,638)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)	-	(400,000)
D1	-	-	-	-	48,638	(448,638)	(400,000)	-	(400,000)	-	(400,000)
D3	-	-	-	-	-	630,641	630,641	-	630,641	-	630,641
D5	-	-	-	-	-	-	-	(1,828)	(1,828)	-	(1,828)
D5	-	-	-	-	-	630,641	630,641	(1,828)	628,813	-	628,813
II	9,042	(390)	8,652	20,785	-	-	-	-	29,437	-	29,437
	可轉換公司債轉換 (附註十八)										
Z1	966,222	3,466	969,688	345,528	410,213	1,542,827	1,953,040	10,682	3,278,938	-	3,278,938
	111 年 12 月 31 日餘額										
	111 年度盈餘指標及分配 (附註二四)										
B1	-	-	-	-	63,064	(63,064)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	(500,000)	(500,000)	-	(500,000)	-	(500,000)
D1	-	-	-	-	63,064	(563,064)	(500,000)	-	(500,000)	-	(500,000)
D3	-	-	-	-	-	945,938	945,938	-	945,938	(5,858)	940,080
D5	-	-	-	-	-	-	-	3,549	3,549	-	3,549
D5	-	-	-	-	-	-	-	3,549	949,487	(5,858)	943,629
II	13,521	13,868	27,389	63,382	-	-	-	-	90,771	-	90,771
	可轉換公司債轉換 (附註十八)										
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	\$979,743	\$ 17,334	\$997,077	\$408,910	\$473,277	\$1,925,701	\$2,398,978	\$ 14,231	\$3,819,196	122,500	\$3,935,838
	112 年 12 月 31 日餘額										



董事長：陸昭廷



後附之附註係本合併財務報告之一部分

經理人：陸昭廷



會計主管：林昭詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		112 年度	111 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,023,978	\$ 793,506
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	24,665	24,159
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	(578)	2,279
A20900	財務成本	93,225	87,291
A21200	利息收入	(10,267)	(2,699)
A21300	股利收入	(526)	(506)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	3,375	(4,724)
A31130	應收票據	(4,079)	(1,311)
A31150	應收帳款	(44)	-
A31180	其他應收款	283	(295)
A31200	存 貨	(1,769,769)	690,682
A31240	其他流動資產	(77,797)	18,944
A31250	其他金融資產	(233,530)	373,132
A31270	取得合約之增額成本	(60,102)	30,556
A32125	合約負債	224,176	(363,255)
A32130	應付票據	(15,632)	(7,994)
A32150	應付帳款	147,398	92,343
A32180	其他應付款	(2,591)	48,800
A32230	其他流動負債	(8,547)	12,229
A33000	營運產生之現金流入（出）	(666,362)	1,793,137
A33100	收取之利息	10,267	2,699
A33300	支付之利息	(180,017)	(157,898)
A33500	支付之所得稅	(231,307)	(4,819)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	(1,067,419)	1,633,119
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融 資產	(15,732)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,087)	(2,111)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112 年度	111 年度
B03700	存出保證金增加	\$ -	(\$ 4,817)
B03800	存出保證金減少	7,067	-
B05400	取得投資性不動產	(28,897)	(9,674)
B07600	收取之股利	526	506
BBBB	投資活動之淨現金流出	(38,123)	(16,096)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	2,669,687	1,245,485
C00200	短期借款減少	(2,763,254)	(1,394,441)
C00500	應付短期票券增加	1,304,200	359,000
C00600	應付短期票券減少	(3,113,700)	(1,019,500)
C01200	發行公司債	1,495,375	-
C01600	舉借長期借款	1,637,986	1,439,350
C01700	償還長期借款	-	(1,466,980)
C03000	存入保證金增加	1,116	993
C04020	租賃本金償還	(5,338)	(4,570)
C04500	發放現金股利	(500,000)	(400,000)
C05800	非控制權益變動	122,500	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	848,572	(1,240,663)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	(256,970)	376,360
E00100	年初現金及約當現金餘額	906,914	530,554
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 649,944	\$ 906,914

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 112 及 111 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 113 年 3 月 14 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日(註3)

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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日(註 2)

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報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司及子公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購子公司於當

年度自收購日起之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與本公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表六。

(五) 存 貨

投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。取得土地所有權前支付之購地款項列記「預付土地款」，購入或換入土地於取得所有權後積極進行開發時與投入各項工程之成本及其他成本轉列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議開發日之帳面金額轉列存貨。

帳列存貨及不動產、廠房及設備之不動產於成立營業租賃時轉列投資性不動產。

(八) 商 譽

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

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

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

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

(九) 合約成本相關資產

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

(十) 有形資產、使用權資產及合約成本相關資產之減損

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

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

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

(十一) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

回收。

(2) 金融資產之減損

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

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

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 權益工具

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司及子公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十二) 收入認列

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

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

(十三) 租賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司及子公司為出租人

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

2. 本公司及子公司為承租人

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

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

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

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

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

(十四) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金及約當現金

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 197	\$ 223
銀行支票及活期存款	634,244	736,651
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）		
銀行定期存款	15,503	-

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
附買回債券	\$ -	\$170,040
	<u>\$649,944</u>	<u>\$906,914</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
銀行定期存款	5.20	-
附買回債券	-	0.65

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

流 動	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
基金受益憑證	\$ 15,353	\$ 17,241
發行可轉債-贖回權及賣回權	-	197
	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 17,438</u>

非 流 動	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
混合金融資產		
可贖回利率連結區間計息型金融債券	\$15,020	\$ -

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
國內未上市(櫃)股票	<u>\$34,231</u>	<u>\$ 30,682</u>

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

九、應收票據及帳款

本公司及子公司應收票據及應收帳款主係應收租賃款。

本公司及子公司之應收租賃款依合約規定收款，112 年及 111 年 12 月 31 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 30,483	\$ 174,279
在建房地	6,972,029	4,708,812
營建用地	3,853,403	4,232,939
預付土地款	125,258	-
	<u>\$10,981,173</u>	<u>\$9,116,030</u>

112 及 111 年度與存貨相關之營業成本分別為 247,516 千元及 2,660,765 千元。

本公司及子公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二六；本公司及子公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，以及設定抵押提供作為有擔保普通公司債委任保證擔保之存貨金額，參閱附註三二。

截至 112 年 12 月 31 日止，本公司及子公司取得高雄市鳳山區華鳳段及台南市南區大山段土地，合約總價金為 350,446 千元，尚未支付價金為 225,188 千元，預計 113 年間陸續完成移轉登記。

本公司及子公司為使建案能順利完工，而將土地辦理信託契約，截至 112 年 12 月 31 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
高雄市鳳山區華泰段 51 地號	不動產開發信託	彰化商業銀行

本公司及子公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

十一、其他金融資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$ 744,834	\$511,314
質押活期存款	257,250	-
	<u>\$1,002,084</u>	<u>\$511,314</u>

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
非 流 動		
質押活期存款	\$ -	\$257,250
不動產開發信託專戶	10	-
	<u>\$ 10</u>	<u>\$257,250</u>

本公司及子公司提供作為有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 81,991	\$ 14,881
預付保證手續費	18,609	6,107
預付工程款	1,316	6,716
暫 付 款	271	2,702
預付保險費	2,374	2,003
代 付 款	8,846	3,073
其 他	374	502
	<u>\$113,781</u>	<u>\$35,984</u>

十三、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比(%)	
			112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100
本 公 司	華慶開發股份有限公司 (華慶開發)	住宅及大樓開發租 售	51	-

本公司於 112 年 2 月 1 日與台灣三井不動產股份有限公司共同投資設立華慶開發，本公司持股 51%，對其具控制力，故將其列為子公司。

十四、不動產、廠房及設備

112 年度

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
成 本						
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 6,577	\$ 13,454	\$ 6,797	\$ 60,227
增 添	-	-	541	153	347	1,041
處 分	-	-	-	-	-	-

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本							
報 廢	\$ -	(\$ 1,629)	\$ -	(\$ 3,248)	\$ -	(\$ 4,877)	
重 分 類	(11,025)	(20,745)	-	-	-	(31,770)	
112 年 12 月 31 日餘額	-	-	7,118	10,359	7,144	24,621	
累 計 折 舊							
112 年 1 月 1 日餘額	-	14,042	1,651	7,656	1,613	24,962	
折 舊	-	85	616	1,627	791	3,119	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,248)	-	(4,877)	
重 分 類	-	(12,498)	-	-	-	(12,498)	
112 年 12 月 31 日餘額	-	-	2,267	6,035	2,404	10,706	
112 年 12 月 31 日淨額	\$ -	\$ -	\$ 4,851	\$ 4,324	\$ 4,740	\$ 13,915	

111 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							
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,870	\$ 12,392	\$ 6,687	\$ 58,348	
增 添	-	-	707	1,428	110	2,245	
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)	
111 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,374	6,577	13,454	6,797	60,227	
累 計 折 舊							
111 年 1 月 1 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946	
折 舊	-	340	527	1,761	754	3,382	
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)	
111 年 12 月 31 日餘額	-	14,042	1,651	7,656	1,613	24,962	
111 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 8,332	\$ 4,926	\$ 5,798	\$ 5,184	\$ 35,265	

112 及 111 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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
房屋及建築		
主 建 物	-	60 年
裝潢工程	-	2 至 3 年
運輸設備	5 至 10 年	5 至 10 年
生財器具	2 至 10 年	2 至 10 年
租賃改良	5 至 10 年	5 至 10 年

本公司及子公司設定抵押作為有擔保普通公司債委任保證擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	<u>\$41,175</u>	<u>\$44,914</u>
使用權資產之增添	<u>112 年度</u> <u>\$ 2,548</u>	<u>111 年度</u> <u>\$11,326</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	<u>\$ 6,036</u>	<u>\$ 5,297</u>

(二) 租賃負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 5,587</u>	<u>\$ 5,117</u>
非流動	<u>\$37,791</u>	<u>\$41,302</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 其他租賃資訊

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

	112 年度	111 年度
短期租賃費用	<u>\$ 17,283</u>	<u>\$ 24,268</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 19,507</u>	<u>\$ 22,693</u>
租賃之現金流出	<u>(\$ 43,762)</u>	<u>(\$ 53,114)</u>

十六、投資性不動產

112 年度

成	本	土地改良－建造中投資				合 計
		土 地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	
112 年 1 月 1 日餘額		\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 6,426	\$ 10,369	\$1,973,603
增 添		-	-	-	32,405	32,405
處 分		-	-	-	-	-
重 分 類		13,702	70,316	-	(42,774)	41,244
112 年 12 月 31 日餘額		<u>1,548,604</u>	<u>492,222</u>	<u>6,426</u>	<u>-</u>	<u>2,047,252</u>
累 計 折 舊						
112 年 1 月 1 日餘額		-	86,326	3,242	-	89,568
折 舊		-	14,670	840	-	15,510
處 分		-	-	-	-	-
重 分 類		-	12,498	-	-	12,498
112 年 12 月 31 日餘額		<u>-</u>	<u>113,494</u>	<u>4,082</u>	<u>-</u>	<u>117,576</u>
112 年 12 月 31 日淨額		<u>\$1,548,604</u>	<u>\$ 378,728</u>	<u>\$ 2,344</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,929,676</u>

111 年度

成	本	土地改良－建造中投資				合 計
		土 地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	
111 年 1 月 1 日餘額		\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 7,352	\$ -	\$1,964,160
增 添		-	-	-	10,369	10,369
處 分		-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額		<u>1,534,902</u>	<u>421,906</u>	<u>6,426</u>	<u>10,369</u>	<u>1,973,603</u>
累 計 折 舊						
111 年 1 月 1 日餘額		-	72,168	2,846	-	75,014
折 舊		-	14,158	1,322	-	15,480
處 分		-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額		<u>-</u>	<u>86,326</u>	<u>3,242</u>	<u>-</u>	<u>89,568</u>
111 年 12 月 31 日淨額		<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 335,580</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 10,369</u>	<u>\$1,884,035</u>

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

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
房屋及建築		
主 建 物	2 至 60 年	2 至 55 年
其 他	3 年	3 年
土地改良－停車場	4 至 7 年	4 至 7 年

112 年及 111 年 12 月 31 日投資性不動產係參考類似不動產交易價格之市場證據第 3 等級輸入值衡量，其公允價值如下：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
公允價值	<u>\$4,421,478</u>	<u>\$3,641,748</u>

本公司及子公司所有投資性不動產皆係自有權益，而設定抵押作為金融機構借款、有擔保普通公司債委任保證及有擔保可轉換公司債委任保證擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
擔保借款	\$ 671,000	\$ 875,566
無擔保借款	<u>410,987</u>	<u>299,988</u>
	<u>\$1,081,987</u>	<u>\$1,175,554</u>
擔保借款利率(%)	2.60~2.84	2.33~2.67
無擔保借款利率(%)	2.00~2.35	2.43

(二) 應付短期票券

111 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 1,700,000	(\$ 2,321)	\$ 1,697,679	2.84~2.97
中華票券	<u>109,500</u>	<u>(148)</u>	<u>109,352</u>	2.74
	<u>\$ 1,809,500</u>	<u>(\$ 2,469)</u>	<u>\$ 1,807,031</u>	

(三) 長期借款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 119 年 8 月以前		
到期	\$4,762,376	\$3,124,390
減：一營業週期內到期部分	<u>3,554,560</u>	<u>2,812,390</u>
	<u>\$1,207,816</u>	<u>\$ 312,000</u>
年利率(%)	2.51~2.89	2.26~2.69

本公司及子公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註三一及三二。

十八、應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,160,300	\$ 1,252,400
國內有擔保普通公司債	2,500,000	1,000,000
減：應付公司債折價	<u>19,958</u>	<u>26,617</u>
攤銷後成本	3,640,342	2,225,783
減：一營業週期內到期部分	<u>2,144,710</u>	<u>1,227,258</u>
	<u>\$ 1,495,632</u>	<u>\$ 998,525</u>

本公司於 110 年 6 月 29 日按面額發行 110 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，票面利率為 0.58%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，到期一次還本。

本公司於 112 年 9 月 21 日按面額發行 112 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,500,000 千元，票面利率為 1.80%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債。若本公司未執行提前贖回權，到期一次還本。

有擔保轉換公司債依規定將該負債與轉換權分離，分別認列為負債及資本公積－認股權，屬嵌入之衍生工具（贖回及賣回選擇權）與主契約－公司債分別認列，列入「透過損益按公允價值衡量之金融工具」項下並以公允價值評價，非屬衍生工具之負債組成要素－公司債

部分係以利息法之攤銷後成本衡量，相關之折價攤提認列為當年度損益，發行條件及辦法規定如下：

(一)國內第一次有擔保轉換公司債（有效利率為 1.14%）

1. 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 107.73%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 30.7 元及 33.3 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。112 及 111 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 25,400 千元及 21,500 千元，轉列普通股股本分別為 6,621 千元及 4,286 千元，轉列預收股本分別為 1,433 千元及 2,102 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,802 千元及 2,372 千元，應付公司債折價分別減少 422 千元及 568 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 0 千元及 3 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 19,726 千元及 16,913 千元。
3. 本轉換公司債於 109 年 4 月 18 日至 113 年 12 月 8 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 1 月 17 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 101.51%（賣回年收益率為 0.5%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

(二)國內第二次有擔保轉換公司債（有效利率為 0.67%）

1. 109 年 12 月 1 日本公司發行國內第 2 次有擔保轉換公司債

1,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 101%發行，發行期間為 5 年。

2. 債券持有人得於 110 年 3 月 2 日至 114 年 12 月 1 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 42 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 34.4 元及 37.4 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。112 及 111 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 66,700 千元及 8,700 千元，轉列普通股股本分別為 3,434 千元及 900 千元，轉列預收股本分別為 15,901 千元及 1,364 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,289 千元及 299 千元，應付公司債折價分別減少 907 千元及 188 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 0 千元及 4 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 48,747 千元及 6,543 千元。
3. 本轉換公司債於 110 年 3 月 2 日至 114 年 10 月 22 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 12 月 1 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 100.75%（賣回年收益率為 0.25%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

上述有擔保公司債係由第一商業銀行及彰化商業銀行擔任保證銀行，本公司為有擔保公司債委任保證提供之連帶保證及擔保品情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及帳款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 27,340</u>	<u>\$ 42,972</u>
應付帳款	<u>\$670,234</u>	<u>\$522,836</u>

112 年及 111 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 255,704 千元及 237,170 千元，工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司及子公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

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

二十、其他應付款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 37,641	\$ 39,385
應付在建費用	18,567	12,136
應付廣告佣金	20,017	32,056
應付利息	15,885	6,745
應付員工及董事酬勞	32,987	25,379
其 他	<u>10,610</u>	<u>13,503</u>
	<u>\$135,707</u>	<u>\$129,204</u>

二一、其他流動負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
代收 款	\$ 1,307	\$ 15,196
存入保證金	1,292	978
暫 收 款	280	873
預收款項	6,761	2,340
退款負債	<u>1,290</u>	<u>90</u>
	<u>\$10,930</u>	<u>\$19,477</u>

二二、確定提撥計畫

本公司及子公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

二三、資產負債之到期分析

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

	12 個月內	12 個月後	合 計
112 年 12 月 31 日			
資 產			
其他應收款	\$ 25	\$ -	\$ 25
存 貨	3,835,482	7,145,691	10,981,173
其他金融資產－流動	610,507	391,577	1,002,084
存出保證金－流動	4,136	2,232	6,368
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	1,316	-	1,316
取得合約之增額成本	<u>144,973</u>	<u>43,198</u>	<u>188,171</u>
	<u>\$ 4,596,439</u>	<u>\$ 7,582,698</u>	<u>\$12,179,137</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,081,987	\$ -	\$ 1,081,987
合約負債	596,108	132,478	728,586
應付票據	27,340	-	27,340
應付帳款	467,524	202,710	670,234
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	18,567	-	18,567
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	20,017	-	20,017
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	-	2,144,710	2,144,710
一年或一營業週期內到期長期借 款	2,568,860	985,700	3,554,560
存入保證金－流動（列入其他流 動負債項下）	1,292	-	1,292
退款負債－流動（列入其他流動 負債項下）	<u>1,290</u>	<u>-</u>	<u>1,290</u>
	<u>\$ 4,782,985</u>	<u>\$ 3,465,598</u>	<u>\$ 8,248,583</u>
百分比（%）	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>

	111 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
其他應收款	\$ 308	\$ -	\$ 308	
存 貨	3,043,398	6,072,632	9,116,030	
其他金融資產－流動	468,743	42,571	511,314	
存出保證金－流動	10,576	6,044	16,620	
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	6,716	-	6,716	
取得合約之增額成本	<u>114,331</u>	<u>13,738</u>	<u>128,069</u>	
	<u>\$ 3,644,072</u>	<u>\$ 6,134,985</u>	<u>\$ 9,779,057</u>	
百分比（%）	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,175,554	\$ -	\$ 1,175,554	
應付短期票券	1,807,031	-	1,807,031	
合約負債	461,851	42,559	504,410	
應付票據	42,972	-	42,972	
應付帳款	324,012	198,824	522,836	
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	12,136	-	12,136	
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	32,056	-	32,056	
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	1,227,258	-	1,227,258	
一年或一營業週期內到期長期借 款	2,005,890	806,500	2,812,390	
存入保證金－流動（列入其他流 動負債項下）	978	-	978	
退款負債－流動（列入其他流動 負債項下）	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>90</u>	
	<u>\$ 7,089,828</u>	<u>\$ 1,047,883</u>	<u>\$ 8,137,711</u>	
百分比（%）	<u>87</u>	<u>13</u>	<u>100</u>	

二四、權 益

（一）普通股股本

	112 年 12 月 31 日	111 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>

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
已發行且已收足股款之 股數（千股）	<u>97,974</u>	<u>96,622</u>
已發行股本	<u>\$ 979,743</u>	<u>\$ 966,222</u>

額定股數內得發行特別股，並保留 34,000 千股作為發行認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用。

112 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 27,389 千元，截至 112 年 12 月 31 日止，10,055 千元已完成資本額變更登記，餘 17,334 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

111 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 8,652 千元，截至 111 年 12 月 31 日止，5,186 千元已完成資本額變更登記，餘 3,466 千元已於 112 年 4 月完成資本額變更登記。

（二）資本公積

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本（註）		
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
公司債轉換溢價	105,525	37,052
庫藏股票交易	85,674	85,674
不得作為任何用途		
轉換公司債之認股權	<u>58,184</u>	<u>63,275</u>
	<u>\$408,910</u>	<u>\$345,528</u>

註：該類資本公積得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ 63,064	\$ 48,638		
現金股利	500,000	400,000	\$5.156	\$4.162

111 年度現金股利已於 112 年 3 月 16 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 112 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。110 年度之盈餘分配案已於 111 年 6 月 23 日股東常會決議。

本公司 113 年 3 月董事會擬議 112 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	\$ 94,594	
現金股利	600,000	\$6.017
股票股利	100,000	1.002

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 113 年 6 月 19 日召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

	112 年度	111 年度
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益		
年初餘額	\$10,682	\$12,510
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	3,549	(1,828)
年底餘額	<u>\$14,231</u>	<u>\$10,682</u>

(五) 非控制權益

	112 年度	111 年度
期初餘額	\$ -	\$ -
本期淨損	(5,858)	-
新設立子公司之非控制		
權益 (附註十三)	122,500	-
期末餘額	<u>\$116,642</u>	<u>\$ -</u>

二五、收 入

	112 年度	111 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$1,602,250	\$3,921,033
其 他	-	1
	1,602,250	3,921,034
租金收入	26,161	18,691
	<u>\$1,628,411</u>	<u>\$3,939,725</u>

(一) 合約餘額

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	111 年 1 月 1 日
應收票據	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債			
預收房地款	<u>\$728,586</u>	<u>\$504,410</u>	<u>\$867,665</u>

合約負債之變動主要來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，112 及 111 年度並無其他重大變動。

來自年初合約負債已滿足之履約義務於 112 及 111 年度認列為收入之金額分別為 1,916 千元及 613,315 千元。

(二) 合約成本相關資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$188,171</u>	<u>\$128,069</u>

本公司及子公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。112 及 111 年度認列攤銷費用分別為 630 千元及 98,554 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

112 年度

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

111 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別			
	高 雄 台	南 台	北 台	合 計
客戶合約收入				
營建收入	\$3,907,951	\$ 13,082	\$ -	\$3,921,033
其 他	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
	3,907,952	13,082	-	3,921,034
租金收入	<u>-</u>	<u>12,669</u>	<u>6,022</u>	<u>18,691</u>
	<u>\$3,907,952</u>	<u>\$ 25,751</u>	<u>\$ 6,022</u>	<u>\$3,939,725</u>

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	112 年度	111 年度
租金收入	\$ 1,050	\$ 4,842
股利收入	526	506
其 他	<u>10,132</u>	<u>12,027</u>
	<u>\$11,708</u>	<u>\$17,375</u>

(二) 其他利益及損失

	112 年度	111 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨(損 失)利益	\$ 578	(\$ 2,279)
其 他	<u>544</u>	<u>14</u>
	<u>\$ 1,122</u>	<u>(\$ 2,265)</u>

(三) 財務成本

	112 年度	111 年度
銀行借款利息	\$134,544	\$ 99,344
票券利息費用	42,078	51,571
轉換公司債折價攤銷	9,276	9,579
租賃負債之利息	1,634	1,583
普通公司債利息	13,977	6,222
押金設算息	<u>72</u>	<u>37</u>
	201,581	168,336
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>108,356</u>	<u>81,045</u>
	<u>\$ 93,225</u>	<u>\$ 87,291</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112 年度	111 年度
利息資本化金額	<u>\$108,356</u>	<u>\$81,045</u>
利息資本化利率（%）	2.08~2.29	1.61~2.09

(四) 折舊費用

	112 年度	111 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,119	\$ 3,382
使用權資產	6,036	5,297
投資性不動產	<u>15,510</u>	<u>15,480</u>
	<u>\$ 24,665</u>	<u>\$ 24,159</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 15,747	\$ 15,818
營業費用	<u>8,918</u>	<u>8,341</u>
	<u>\$ 24,665</u>	<u>\$ 24,159</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112 年度	111 年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$18,299</u>	<u>\$12,911</u>

(六) 員工福利費用

	112 年度	111 年度
短期員工福利		
薪 資	\$128,896	\$122,715
勞 健 保	8,142	7,928
其 他	<u>5,766</u>	<u>6,118</u>
	142,804	136,761
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>3,714</u>	<u>3,728</u>
	<u>\$146,518</u>	<u>\$140,489</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$125,673	\$119,338
存貨—在建房地	<u>20,845</u>	<u>21,151</u>
	<u>\$146,518</u>	<u>\$140,489</u>

(七) 員工及董事酬勞

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

本公司於 113 年及 112 年 3 月經董事會分別決議 112 及 111 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	112 年度	111 年度
員工酬勞 (%)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	112 年度	111 年度
員工酬勞	\$ 1,064	\$ 819
董事酬勞	\$ 31,913	\$ 24,559

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。

111 及 110 年度員工及董事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 111 及 110 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	112 年度	111 年度
當期所得稅		
本年度產生	\$24,995	\$167,520
未分配盈餘加徵	2,290	1,887
土地增值稅	63,005	-
以前年度之調整	(324)	139
	<u>89,966</u>	<u>169,546</u>
遞延所得稅		
本年度產生	(6,068)	(6,681)
	<u>\$83,898</u>	<u>\$162,865</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112 年度	111 年度
稅前淨利	<u>\$ 1,023,978</u>	<u>\$793,506</u>
稅前淨利按法定稅率計算		
之所得稅費用	\$ 205,110	\$158,701
未分配盈餘加徵	2,290	1,887
土地增值稅	63,005	-
免稅所得	(187,790)	437
稅上不可減除之費損	1,607	1,701
以前年度所得稅調整	(324)	139
	<u>\$ 83,898</u>	<u>\$162,865</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 193</u>	<u>\$ 91</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 26,431</u>	<u>\$ 167,670</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

112 年度

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

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
遞 延 所 得 稅 資 產			
遞延利息費用	\$ 35,443	\$ 6,303	\$ 41,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
其他	216	378	594
	<u>\$ 37,019</u>	<u>\$ 6,681</u>	<u>\$ 43,700</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 110 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二八、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	112 年度	111 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$945,938	\$630,641
加：轉換公司債利息	9,276	9,579
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	197	636
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$955,411</u>	<u>\$640,856</u>

股 數

	112 年度	111 年度
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	97,573	96,380
加：具稀釋作用之潛在普通股－ 員工酬勞	16	16
轉換公司債	<u>36,711</u>	<u>34,954</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>134,300</u>	<u>131,350</u>

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

二九、資本風險管理

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

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>112 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 15,353	\$ -	\$ -	\$ 15,353
混合金融資產－可贖回利率連結區間計息型金融債券	-	15,020	-	15,020
衍生工具－轉換公司債	-	-	-	-
	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,373</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,231</u>	<u>\$ 34,231</u>
<u>111 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 17,241	\$ -	\$ -	\$ 17,241
衍生工具－轉換公司債	-	-	197	197
	<u>\$ 17,241</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 17,438</u>

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 國內未上市 (櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 30,682	\$ 30,682

112 及 111 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

112 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ 197	\$ 30,682
認列於損益(其他利益及 損失)	(197)	-
行使公司債轉換權	-	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	3,549
年底餘額	\$ -	\$ 34,231

111 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ 840	\$ 32,510
認列於損益(其他利益及 損失)	(636)	-
行使公司債轉換權	(7)	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	(1,828)
年底餘額	\$ 197	\$ 30,682

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

- (1) 未上市（櫃）股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。
- (2) 衍生工具－轉換公司債係採用二元樹可轉債評價模型評估，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度、無風險利率、風險折現率及流動性風險等參數估算。

(三) 金融工具之種類

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u>		
透過損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 30,373	\$ 17,438
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	34,231	30,682
按攤銷後成本之金融資產 (註 1)	1,671,730	1,698,397
<u>金 融 負 債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註 2)	10,324,975	9,032,129

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、退款負債、應付公司債（含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債）、長期借款（含一年或一營業週期內到期）及存入保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應收帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險 金融負債	\$3,683,720	\$4,079,233
具現金流量利率風險 金融資產	1,636,318	1,505,205
金融負債	5,844,363	4,299,944

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 112 及 111 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 14,611 千元及 10,750 千元，主要係因本公司及子公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

本公司及子公司投資之混合金融資產未有活絡市場報價，且擬持有至到期日以面額贖回，是以未產生權益價格

暴險。

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行，經考量本公司及子公司投資標的之市場價格波動後，取其變動幅度 10% 作為權益證券之敏感度分析基礎。

若權益價格上漲／下跌 10%，112 及 111 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,535 千元及 1,724 千元。

3. 信用風險

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

4. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司及子公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

借款對本公司及子公司而言係為一項重要流動性來源，截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
112 年 12 月 31 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	633,153		\$	203,880		\$	3,237		\$	840,270		
租賃負債		7,041			28,797			13,487			49,325		
浮動利率工具		3,591,465			1,885,196			606,725			6,083,386		
固定利率工具		32,890			3,769,563			-			3,802,453		
		<u>\$4,264,549</u>			<u>\$5,887,436</u>			<u>\$ 623,449</u>			<u>\$10,775,434</u>		
111 年 12 月 31 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	497,256		\$	199,538		\$	2,577		\$	699,371		
租賃負債		6,673			27,254			19,695			53,622		
浮動利率工具		3,263,714			1,142,713			-			4,406,427		
固定利率工具		3,067,700			1,014,476			-			4,082,176		
		<u>\$6,835,343</u>			<u>\$2,383,981</u>			<u>\$ 22,272</u>			<u>\$9,241,596</u>		

(2) 融資額度

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
無擔保金融機構借款		
額度		
已動用金額	\$ 410,987	\$ 299,988
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 410,987</u>	<u>\$ 299,988</u>
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 5,433,376	\$ 5,809,456
未動用金額	<u>6,232,562</u>	<u>3,430,225</u>
	<u>\$11,665,938</u>	<u>\$ 9,239,681</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
郭 鳳 蘭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係
鍾 青 芳	本公司財務部財務長之配偶
柯 博 昌	本公司獨立董事

(二) 營業收入

	112 年度	111 年度
鍾 青 芳	\$ -	\$ 5,800
郭 鳳 蘭	-	3,693
張 天 偉	-	7,927
柯 博 昌	19,217	-
	<u>\$19,217</u>	<u>\$17,420</u>

本公司及子公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(三) 承租協議

	112年度	111年度	
取得使用權資產			
華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 2,548	\$ 11,326	
帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限 公司	\$ 5,557	\$ 5,088
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限 公司	37,661	41,142
		\$ 43,218	\$ 46,230
	112年度	111年度	
利息費用			
華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 1,628	\$ 1,577	

本公司及子公司向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室作為營運使用，租賃期間為 8 至 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月給付。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司及子公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金分別為 1,225 千元及 1,159 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(四) 保 證

112 年及 111 年 12 月 31 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶

保證。

(五) 主要管理階層薪酬

	112 年度	111 年度
短期員工福利	\$ 57,801	\$ 51,580
退職後福利	634	673
	<u>\$ 58,435</u>	<u>\$ 52,253</u>

三二、質抵押之資產

本公司及子公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ 24,208	\$ -
在建房地	6,871,140	4,305,424
營建用地	3,322,298	3,593,455
投資性不動產	1,927,332	1,857,501
不動產、廠房及設備	-	19,357
其他金融資產—流動	257,250	-
其他金融資產—非流動	-	257,250
	<u>\$12,402,228</u>	<u>\$10,032,987</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 112 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 4,369,272 千元，其中未入帳金額為 1,763,421 千元。

三四、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、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. 年底持有有價證券情形：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：附表二。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
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：附表五。
11. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表七。

三六、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一支付或提供之產品或勞務之種類。本公司及子公司應報導部門如下：

- 建設部門－住宅不動產之買賣。
- 工程部門－住宅不動產之建造。

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

112 年度	建設部門	工程部門	調整及沖銷	合併
來自外部客戶之收入合計	\$1,628,411	\$ 656,463	(\$ 656,463)	\$1,628,411
部門利益(損失)	\$1,120,281	\$ 3,069	(\$ 29,244)	\$1,094,106
利息收入	8,646	1,621	-	10,267
其他收入	21,740	3,762	(13,794)	11,708
其他利益及損失	(226)	1,348	-	1,122
採用權益法認列之子公司損益份額	(41,368)	-	41,368	-

	建設部門	工程部門	調整及沖銷	合 併
112 年度				
財務成本	(93,225)	(97)	97	(93,225)
稅前淨利(損)	1,015,848	9,703	(1,573)	1,023,978
所得稅費用	81,866	2,032	-	83,898
本年度淨利(損)	<u>\$ 933,982</u>	<u>\$ 7,671</u>	<u>(\$ 1,573)</u>	<u>\$ 940,080</u>
111 年度				
來自外部客戶之收入合計	<u>\$3,939,725</u>	<u>\$ 528,656</u>	<u>(\$ 528,656)</u>	<u>\$3,939,725</u>
部門利益(損失)	\$ 863,106	(\$ 2,688)	\$ 2,570	\$ 862,988
利息收入	2,339	360	-	2,699
其他收入	20,097	3,224	(5,946)	17,375
其他利益及損失	(2,253)	(12)	-	(2,265)
採用權益法認列之子公司損益份額	(2,727)	-	2,727	-
財務成本	(87,291)	(108)	108	(87,291)
稅前淨利(損)	793,271	776	(541)	793,506
所得稅費用	162,630	235	-	162,865
本年度淨利(損)	<u>\$ 630,641</u>	<u>\$ 541</u>	<u>(\$ 541)</u>	<u>\$ 630,641</u>

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

部門總資產與負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
部 門 資 產		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$14,834,150	\$12,991,574
華慶營造	618,725	468,942
華慶開發	243,625	-
調整及沖銷	(628,944)	(412,541)
合併資產總額	<u>\$15,067,556</u>	<u>\$13,047,975</u>
部 門 負 債		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$11,014,954	\$9,712,636
華慶營造	268,293	225,694
華慶開發	5,580	-
調整及沖銷	(157,109)	(169,293)
合併負債總額	<u>\$11,131,718</u>	<u>\$9,769,037</u>

華友聯開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 112 年 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	年 底				備 註
				股 數／單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	\$ 822	-	\$ 822	
	瑞銀精選債券收益組合基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300,000	2,469	-	2,469	
	永豐 ESG 全球數位基礎建設基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	100,000	919	-	919	
	第一金全球 AI 人工智慧基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	105,318.6	1,913	-	1,913	
	柏瑞 ESG 量化債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	21,608.62	6,239	-	6,239	
	第一金金球永續影響力投資多重資產基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300,000	<u>2,991</u>	-	<u>2,991</u>	
					<u>\$ 15,353</u>		<u>\$ 15,353</u>	
	混合金融資產							
	可贖回利率連結區間計息型金融債券	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	500,000	<u>\$ 15,020</u>	-	<u>\$ 15,020</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,629,143	<u>\$ 34,231</u>	-	<u>\$ 34,231</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額(註1)	交易金額(註1)	價款收取情形	處分損益(註1)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據 (註2)	其他約定事項
本公司	營建用地-楊梅上田段 274 地號 部分土地	112.06.19	76.11.20	<u>\$34,277</u>	<u>\$430,533</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$369,263</u>	麗嬰國際股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 274-7 地 號部分土地及 274 地號部分土 地	112.06.30	76.11.20	<u>\$16,100</u>	<u>\$216,144</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$187,211</u>	大友高空實業股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 271、 271-4、273、274-5 地號土地及 271-5、273-5、274、274-6 地號 部分土地	112.07.06	76.11.20 及 111.03.10	<u>\$38,583</u>	<u>\$435,788</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$371,380</u>	欣和環保工程有限公司、 自然人	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 271-6、 273-6、274-10 地號土地及 274 地號部分土地	112.07.21	76.11.20 及 111.03.10	<u>\$21,240</u>	<u>\$187,376</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$156,251</u>	顯隆機械股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-

註 1：土地已分割完成，以實際金額揭露。
註 2：處分資產已依法取得估價報告。

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				應 收（付）票 據、帳 款		備 註			
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率	(註4)	授 信 期 間	交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因		餘 額	估 總 應 收 (付) 票 據、帳 款 之 比 率(%) (註 4)	
								單 價				授 信 期 間
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註2)	<u>\$445,775</u>	28	月結15天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$152,745)</u>	(25)	註1	
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註3)	<u>(\$656,463)</u>	(100)	依合約按工程實作數量估驗請款	未向非關係人承包工程致無法比較	-	<u>\$152,745</u>	100	註1	

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 112 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額（註）	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$152,745	5.06	-	-	\$48,218	-	

註：於編製合併財務報表時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 5,966	依合約每月支付	0.37
0	本公司	華慶開發公司	母公司對子公司	其他收入	7,828	依合約每月支付	0.48
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	656,463	依合約按工程實作數量估驗 請款	40.31
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	217,103	依合約按工程實作數量估驗 請款	1.44
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	152,745	依合約按工程實作數量估驗 請款	1.01
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	1,794	依合約條件支付	0.01

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 年 度 淨 利 (損)	本 年 度 認 列 之 投 資 損 失	備 註
				本 年 年 底	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 350,563	\$ 250,563	-	100.00	\$ 274,368	\$ 7,671	(\$ 35,271)	註 1 及註 2
本公司	華慶開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租售	127,500	-	12,750,000	51.00	121,403	(11,956)	(6,097)	註 3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 342,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 7,671 千元減除未實現銷貨利益 45,250 千元及加計已實現銷貨利益 2,308 千元。

註 3：華慶開發股份有限公司之實收資本額為 250,000 千元。

註 4：編製合併財務報告時皆已沖銷。

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

[illegible]

附件五

113 年第一季合併財務報告
暨會計師核閱報告

華友聯開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國113及112年第1季

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3~4		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	5		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	6~7		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	8		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	9~10		-
八、	合 併 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	11		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	11		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	11~12		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	12		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	13		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	13~41		六~三十
	(七) 關 係 人 交 易	42~43		三一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	43		三二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	43		三三
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	43		三四
	(十二) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 資 訊	44		三五
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	44		三六
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	44		三六
	3. 大 陸 投 資 資 訊	44		三六
	4. 主 要 股 東 資 訊	44		三六
	(十四) 部 門 資 訊	44~45		三七

會計師核閱報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

前 言

華友聯開發股份有限公司（華友聯公司）及其子公司民國 113 年及 112 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 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，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 113 年及 112 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）979,555 千元及 1,256,380 千元，分別佔合併資產總額之 6%及 10%；負債總額分別為 242,503 千元及 169,651 千元，皆佔合併負債總額之 2%；民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損失分別為 4,531 千元及 6,664 千元，分別佔合併綜合損益之 12%及 17%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達華友聯公司及其子公司民國 113 年及 112 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 王 兆 群



王兆群

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1120349008 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

華友聯興股份有限公司及子公司

民國 113 年 3 月 31 日暨民國 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	113年3月31日			112年12月31日			112年3月31日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 703,272	4		\$ 649,944	4		\$ 501,879	4	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	13,782	-		15,353	-		13,981	-	
1150	應收票據 (附註九及二五)	4,830	-		6,690	-		1,500	-	
1170	應收帳款 (附註九及二五)	237	-		44	-		-	-	
1200	其他應收款	951	-		25	-		61	-	
1220	本期所得稅資產	214	-		193	-		131	-	
1320	存貨 (附註十及三二)	12,329,917	74		10,981,173	73		9,474,857	73	
1476	其他金融資產 (附註十一及三二)	1,175,334	7		1,002,084	7		535,602	4	
1478	存出保證金	9,012	-		6,368	-		14,840	-	
1479	其他流動資產 (附註十二)	122,391	1		113,781	1		41,146	-	
1480	取得合約之增額成本 (附註二五)	204,183	1		188,171	1		135,860	1	
11XX	流動資產總計	14,564,123	87		12,963,826	86		10,719,857	82	
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	15,487	-		15,020	-		-	-	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (附註八)	35,151	-		34,231	-		32,496	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三二)	13,180	-		13,915	-		34,378	-	
1755	使用權資產 (附註十五及三一)	39,667	-		41,175	-		45,972	-	
1760	投資性不動產 (附註十六及三二)	1,947,611	12		1,929,676	13		1,893,056	15	
1805	商 譽	13,370	-		13,370	-		13,370	-	
1840	遞延所得稅資產	56,848	1		49,768	1		50,838	1	
1920	存出保證金 (附註三一)	3,601	-		6,565	-		3,446	-	
1984	其他金融資產 (附註十一及三二)	10	-		10	-		257,250	2	
15XX	非流動資產總計	2,124,925	13		2,103,730	14		2,330,806	18	
1XXX	資產總計	\$16,689,048	100		\$15,067,556	100		\$13,050,663	100	

代 碼	負 債 及 權 益	113年3月31日			112年12月31日			112年3月31日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$1,673,487	10		\$1,081,987	7		\$ 863,558	7	
2110	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)	44,705	-		-	-		2,091,756	16	
2130	合約負債 (附註二五)	1,005,567	6		728,586	5		531,627	4	
2150	應付票據 (附註十九)	12,287	-		27,340	-		8,368	-	
2170	應付帳款 (附註十九)	962,810	6		670,234	5		433,224	3	
2200	其他應付款 (附註二十)	721,609	5		135,707	1		572,545	5	
2230	本期所得稅負債	32,776	-		26,431	-		167,670	1	
2280	租賃負債 (附註十五及三一)	5,637	-		5,587	-		5,474	-	
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註十八、三一及三二)	2,079,121	13		2,144,710	14		1,221,382	9	
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註十七、三一及三二)	3,539,800	21		3,554,560	24		2,673,220	21	
2399	其他流動負債 (附註二一)	67,192	-		10,930	-		14,492	-	
21XX	流動負債總計	10,144,991	61		8,386,072	56		8,583,316	66	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註十八、三一及三二)	1,495,863	9		1,495,632	10		998,630	8	
2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	1,641,116	10		1,207,816	8		625,500	5	
2580	租賃負債 (附註十五及三一)	36,361	-		37,791	-		42,215	-	
2645	存入保證金	3,526	-		4,407	-		3,267	-	
25XX	非流動負債總計	3,176,866	19		2,745,646	18		1,669,612	13	
2XXX	負債總計	13,321,857	80		11,131,718	74		10,252,928	79	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十八及二四)									
	股本									
3110	普通股股本	997,077	6		979,743	6		969,688	7	
3140	預收股本	20,758	-		17,334	-		2,482	-	
3100	股本總計	1,017,835	6		997,077	6		972,170	7	
3200	資本公積	456,035	3		408,910	3		351,272	3	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	473,277	3		473,277	3		410,213	3	
3350	未分配盈餘	1,289,564	7		1,925,701	13		1,003,802	8	
3300	保留盈餘總計	1,762,841	10		2,398,978	16		1,414,015	11	
3400	其他權益	15,151	-		14,231	-		12,496	-	
31XX	本公司業主之權益總計	3,251,862	19		3,819,196	25		2,749,953	21	
36XX	非控制權益 (附註二四)	115,329	1		116,642	1		47,782	-	
3XXX	權益總計	3,367,191	20		3,935,838	26		2,797,735	21	
	負債及權益總計	\$16,689,048	100		\$15,067,556	100		\$13,050,663	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：陸昭廷

經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳





華友聯開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股虧損為元

代 碼		113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註二五）	\$ 20,084	100	\$ 22,872	100
5000	營業成本（附註十及二六）	<u>8,732</u>	<u>44</u>	<u>12,772</u>	<u>56</u>
5900	營業毛利	<u>11,352</u>	<u>56</u>	<u>10,100</u>	<u>44</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	742	4	4,440	19
6200	管理費用	<u>52,148</u>	<u>259</u>	<u>36,794</u>	<u>161</u>
6000	營業費用合計	<u>52,890</u>	<u>263</u>	<u>41,234</u>	<u>180</u>
6900	營業損失	(<u>41,538</u>)	(<u>207</u>)	(<u>31,134</u>)	(<u>136</u>)
	營業外收入及支出（附註二 六及三一）				
7100	利息收入	484	3	568	3
7010	其他收入	26,960	134	3,744	16
7020	其他利益及損失	1,783	9	654	3
7050	財務成本	(<u>25,874</u>)	(<u>129</u>)	(<u>21,213</u>)	(<u>93</u>)
7000	營業外收入及支出 合計	<u>3,353</u>	<u>17</u>	(<u>16,247</u>)	(<u>71</u>)
7900	稅前淨損	(38,185)	(190)	(47,381)	(207)
7950	所得稅利益（附註四及二七）	(<u>735</u>)	(<u>3</u>)	(<u>7,138</u>)	(<u>31</u>)
8200	本期淨損	(37,450)	(187)	(40,243)	(176)
8300	其他綜合損益（附註二四）				

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日			112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		
		金	額	%	金	額	%
8310	不重分類至損益之項目						
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價利益	\$	920	5	\$	1,814	8
8500	本期綜合損益總額	(\$	36,530)	(182)	(\$	38,429)	(168)
	淨損歸屬於：						
8610	本公司業主	(\$	36,137)	(180)	(\$	39,025)	(171)
8620	非控制權益	(	1,313)	(7)	(	1,218)	(5)
8600		(\$	37,450)	(187)	(\$	40,243)	(176)
	綜合損益總額歸屬於：						
8710	本公司業主	(\$	35,217)	(175)	(\$	37,211)	(163)
8720	非控制權益	(	1,313)	(7)	(	1,218)	(5)
8700		(\$	36,530)	(182)	(\$	38,429)	(168)
	每股虧損 (附註二八)						
9750	基 本	(\$	0.36)		(\$	0.40)	
9850	稀 釋	(\$	0.36)		(\$	0.40)	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 5 月 10 日核閱報告)

董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		歸屬於本公司業主之權益								非控制權益		權益總額
		普通股股本	預收股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	其他權益項目	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益	總計	(附註二四)	權益總額	
A1	113 年 1 月 1 日餘額	\$979,743	\$ 17,334	\$997,077	\$408,910	\$473,277	\$1,925,701	\$2,398,978	\$ 14,231	\$3,819,196	\$116,642	\$3,935,838
	112 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)											
B5	現金股利	-	-	-	-	(600,000)	(600,000)	-	(600,000)	-	(600,000)	
D1	113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨損	-	-	-	-	(36,137)	(36,137)	-	(36,137)	(1,313)	(37,450)	
D3	113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	920	920	-	920	
D5	113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	(36,137)	(36,137)	920	(35,217)	(1,313)	(36,530)	
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	17,334	3,424	20,758	47,125	-	-	-	67,883	-	67,883	
Z1	113 年 3 月 31 日餘額	\$997,077	\$ 20,758	\$1,017,835	\$456,035	\$473,277	\$1,289,564	\$1,762,841	\$ 15,151	\$3,251,862	\$115,329	\$3,367,191
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$966,222	\$ 3,466	\$969,688	\$345,528	\$410,213	\$1,542,827	\$1,953,040	\$ 10,682	\$3,278,938	\$-	\$3,278,938
	111 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)											
B5	現金股利	-	-	-	-	(500,000)	(500,000)	-	(500,000)	-	(500,000)	
D1	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨損	-	-	-	-	(39,025)	(39,025)	-	(39,025)	(1,218)	(40,243)	
D3	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,814	1,814	-	1,814	
D5	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	(39,025)	(39,025)	1,814	(37,211)	(1,218)	(38,429)	
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	3,466	(984)	2,482	5,744	-	-	-	8,226	-	8,226	
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	49,000	49,000	
Z1	112 年 3 月 31 日餘額	\$969,688	\$ 2,482	\$972,170	\$351,272	\$410,213	\$1,003,802	\$1,414,015	\$ 12,496	\$2,749,953	\$ 47,782	\$2,797,735

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 5 月 10 日核閱報告)

董事長：陸紹廷

經理人：陸紹廷

會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨損	(\$ 38,185)	(\$ 47,381)
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	6,263	6,152
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	(1,127)	(605)
A20900	財務成本	25,874	21,213
A21200	利息收入	(484)	(568)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	2,231	4,062
A31130	應收票據	1,860	1,111
A31150	應收帳款	(193)	-
A31180	其他應收款	(926)	247
A31200	存 貨	(1,320,933)	(336,213)
A31240	其他流動資產	(8,610)	(5,162)
A31250	其他金融資產	(173,250)	(24,288)
A31270	取得合約之增額成本	(16,012)	(7,791)
A32125	合約負債	276,981	27,217
A32130	應付票據	(15,053)	(34,604)
A32150	應付帳款	292,576	(89,612)
A32180	其他應付款	(24,053)	(58,204)
A32230	其他流動負債	56,262	(4,985)
A33000	營運產生之現金流出	(936,779)	(549,411)
A33100	收取之利息	484	568
A33300	支付之利息	(41,300)	(41,983)
A33500	支付之所得稅	(21)	(40)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(977,616)	(590,866)
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(46)
B03800	存出保證金減少	320	1,714
B05400	取得投資性不動產	(21,955)	(11,469)

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(\$ 21,635)</u>	<u>(\$ 9,801)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	802,000	200,000
C00200	短期借款減少	(210,500)	(511,996)
C00500	應付短期票券增加	44,800	497,100
C00600	應付短期票券減少	-	(211,500)
C01600	舉借長期借款	418,540	174,330
C03100	存入保證金減少	(881)	(24)
C04020	租賃本金償還	(1,380)	(1,278)
C05800	非控制權益變動	-	49,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,052,579</u>	<u>195,632</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	53,328	(405,035)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>649,944</u>	<u>906,914</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$703,272</u>	<u>\$501,879</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 113 年 5 月 10 日核閱報告)

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 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 113 年 5 月 10 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRS 會計準則」)

適用金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027年1月1日
IAS 21之修正「缺乏可兌換性」	2025年1月1日(註2)

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報導期間生效。

註2：適用於2025年1月1日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製，本合併財務報告並未包含整份年度合併財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

(二) 合併基礎

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表七。

(三) 編製基礎及其他重大會計政策說明

除下列說明外，參閱 112 年度合併財務報告之編製基礎及重大會計政策彙總說明。

所得稅利益

所得稅利益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，就期中稅前淨損予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 112 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 325	\$ 197	\$ 345
銀行支票及活期存款	672,947	634,244	451,588
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）			
銀行定期存款	30,000	15,503	49,946
	<u>\$703,272</u>	<u>\$649,944</u>	<u>\$501,879</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
銀行定期存款	0.85	5.20	4.50~4.88

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

流動	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
基金受益憑證	\$ 13,782	\$ 15,353	\$ 13,883
發行可轉債-贖回權及賣回權	-	-	98
	<u>\$ 13,782</u>	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 13,981</u>

非流動	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
混合金融資產			
可贖回利率連結區間計息型金融債券	<u>\$ 15,487</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資</u>			
國內未上市（櫃）股票	<u>\$35,151</u>	<u>\$34,231</u>	<u>\$32,496</u>

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

九、應收票據及帳款

本公司及子公司應收票據及帳款主係應收房地款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收房地款及應收租賃款依合約規定收款，113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
待售房地	\$ 4,367,729	\$ 30,483	\$ 165,282
在建房地	3,505,181	6,972,029	5,026,702
營建用地	4,283,008	3,853,403	4,246,291
預付土地款	<u>173,999</u>	<u>125,258</u>	<u>36,582</u>
	<u>\$12,329,917</u>	<u>\$10,981,173</u>	<u>\$9,474,857</u>

113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日與存貨相關之營業成本分別為 4,712 千元及 8,997 千元。

本公司及子公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二六；本公司及子公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，以及設定抵押提供作為有擔保普通公司債委任保證擔保之存貨金額參閱附註三二。

截至 113 年 3 月 31 日止，本公司及子公司取得高雄市前鎮區經貿段土地，總合約價金為 2,007,790 千元，尚未支付價金為 1,833,791 千元，預計 113 年間陸續完成移轉登記。

本公司及子公司為使建案能順利完工，而將土地辦理信託契約，截至 113 年 3 月 31 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
高雄市鳳山區華泰段 51 地號	不動產開發信託	彰化商業銀行

本公司及子公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

十一、其他金融資產

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	\$ 918,084	\$ 744,834	\$ 535,602
質押活期存款	257,250	257,250	-
	<u>\$ 1,175,334</u>	<u>\$ 1,002,084</u>	<u>\$ 535,602</u>
	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
<u>非 流 動</u>			
質押活期存款	\$ -	\$ -	\$ 257,250
不動產開發信託專戶	10	10	-
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 257,250</u>

本公司及子公司提供作為有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
留抵稅額	\$ 91,171	\$ 81,991	\$ 20,736
預付保證手續費	11,008	18,609	3,269
預付工程款	1,316	1,316	4,902
進項稅額	8,610	-	5,806

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
暫 付 款	\$ 26	\$ 271	\$ 2,004
預付保險費	1,540	2,374	1,291
代 付 款	8,527	8,846	2,936
其 他	193	374	202
	<u>\$122,391</u>	<u>\$113,781</u>	<u>\$41,146</u>

十三、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投 資 公 司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比 (%)		
			113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100	100
本 公 司	華慶開發股份有限公司 (華慶開發)	住宅及大樓開發租售	51	51	51

本公司於 112 年 2 月 1 日與台灣三井不動產股份有限公司共同投資設立華慶開發，本公司持股 51%，對其具控制力，故將其列為子公司。

華慶及華慶開發係非重要子公司，本合併財務報告係依據華慶及華慶開發公司同期間未經會計師核閱之財務報表編製與揭露。

十四、不 動 產、廠 房 及 設 備

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
土 地	\$ -	\$ -	\$ 11,025
房屋及建築	-	-	8,247
生財器具	3,967	4,324	5,335
租賃改良	4,538	4,740	4,994
運輸設備	4,675	4,851	4,777
	<u>\$13,180</u>	<u>\$13,915</u>	<u>\$34,378</u>

除認列折舊費用外，本公司及子公司之不動產、廠房及設備於 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年限計提：

	113 年 3 月 31 日	112 年 3 月 31 日
房屋及建築		
主 建 物	-	60 年
生財器具	2 至 10 年	2 至 10 年
租賃改良	5 至 10 年	5 至 10 年
運輸設備	5 至 10 年	5 至 10 年

本公司及子公司設定抵押作為有擔保普通公司債委任保證擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	<u>\$39,667</u>	<u>\$41,175</u>	<u>\$45,972</u>
	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
使用權資產之折舊費用			
房屋及建築	<u>\$1,508</u>	<u>\$1,490</u>	

除上述認列折舊費用外，本公司及子公司之使用權資產於 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大轉租及減損情形。本公司及子公司之使用權資產增添情形，參閱附註三一。

(二) 租賃負債

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
租賃負債帳面金額			
流 動	<u>\$ 5,637</u>	<u>\$ 5,587</u>	<u>\$ 5,474</u>
非 流 動	<u>\$36,361</u>	<u>\$37,791</u>	<u>\$42,215</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36	2.73~3.36

（三）重要承租活動及條款

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

（四）其他租賃資訊

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

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
短期租賃費用	<u>\$13,591</u>	<u>\$ 4,214</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 7,598</u>	<u>\$ 2,680</u>
租賃之現金流出	<u>(\$22,947)</u>	<u>(\$ 8,589)</u>

十六、投資性不動產

113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

	土 地	房屋及建築	土地改良－建造中投資 停 車 場 性 不 動 產	合 計
成 本				
113 年 1 月 1 日餘額	\$1,548,604	\$ 492,222	\$ 6,426	\$ 2,047,252
增 添	21,955	-	-	21,955
處 分	-	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-
113 年 3 月 31 日餘額	<u>1,570,559</u>	<u>492,222</u>	<u>6,426</u>	<u>2,069,207</u>
累 計 折 舊				
113 年 1 月 1 日餘額	-	113,494	4,082	117,576
折 舊	-	3,840	180	4,020
處 分	-	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-
113 年 3 月 31 日餘額	-	<u>117,334</u>	<u>4,262</u>	<u>121,596</u>
112 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,548,604</u>	<u>\$ 378,728</u>	<u>\$ 2,344</u>	<u>\$1,929,676</u>
113 年 3 月 31 日淨額	<u>\$1,570,559</u>	<u>\$ 374,888</u>	<u>\$ 2,164</u>	<u>\$1,947,611</u>

112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

成 本	土地改良－建造中投資				合 計
	土 地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	
112 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 421,906	\$ 6,426	\$ 10,369	\$1,973,603
增 添	-	-	-	12,796	12,796
處 分	-	-	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-	-
112 年 3 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>421,906</u>	<u>6,426</u>	<u>23,165</u>	<u>1,986,399</u>
累 計 折 舊					
112 年 1 月 1 日餘額	-	86,326	3,242	-	89,568
折 舊	-	3,506	269	-	3,775
處 分	-	-	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-	-
112 年 3 月 31 日餘額	<u>-</u>	<u>89,832</u>	<u>3,511</u>	<u>-</u>	<u>93,343</u>
112 年 3 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 332,074</u>	<u>\$ 2,915</u>	<u>\$ 23,165</u>	<u>\$1,893,056</u>

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

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

	<u>113 年 3 月 31 日</u>	<u>112 年 3 月 31 日</u>
房屋及建築		
主 建 物	2 至 60 年	2 至 55 年
其 他	3 年	3 年
土地改良－停車場	4 至 7 年	4 至 7 年

113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日投資性不動產係參考類似不動產交易價格之市場證據第 3 等級輸入值衡量，其公允價值如下：

	<u>113 年 3 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 3 月 31 日</u>
公允價值	<u>\$ 4,450,008</u>	<u>\$ 4,421,478</u>	<u>\$ 3,657,208</u>

本公司及子公司之所有投資性不動產皆係自有權益，而設定抵押作為金融機構借款、有擔保普通公司債委任保證及有擔保可轉換公司債委任保證擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
擔保借款	\$1,473,000	\$ 671,000	\$ 663,566
無擔保借款	<u>200,487</u>	<u>410,987</u>	<u>199,992</u>
	<u>\$1,673,487</u>	<u>\$ 1,081,987</u>	<u>\$ 863,558</u>
擔保借款利率（%）	2.66~2.98	2.60~2.84	2.53~2.83
無擔保借款利率（%）	2.13~2.35	2.00~2.35	2.60

(二) 應付短期票券

113 年 3 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
國際票券	<u>\$ 44,800</u>	<u>(\$ 95)</u>	<u>\$ 44,705</u>	2.98

112 年 3 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 1,997,100	(\$ 2,954)	\$ 1,994,146	2.89~2.95
中華票券	<u>98,000</u>	<u>(390)</u>	<u>97,610</u>	2.74
	<u>\$ 2,095,100</u>	<u>(\$ 3,344)</u>	<u>\$ 2,091,756</u>	

(三) 長期借款

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 120 年 3 月以前到期	\$ 5,180,916	\$ 4,762,376	\$ 3,298,720
減：一營業週期內到期部分	<u>3,539,800</u>	<u>3,554,560</u>	<u>2,673,220</u>
	<u>\$ 1,641,116</u>	<u>\$ 1,207,816</u>	<u>\$ 625,500</u>

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
擔 保 借 款 年利率 (%)	2.51~3.08	2.51~2.89	2.38~2.82

本公司及子公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註三一及三二。

十八、應付公司債

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,091,700	\$ 1,160,300	\$ 1,244,000
國內有擔保普通公司債	2,500,000	2,500,000	1,000,000
減：應付公司債折價	16,716	19,958	23,988
攤銷後成本	3,574,984	3,640,342	2,220,012
減：一營業週期內到期部分	2,079,121	2,144,710	1,221,382
	<u>\$ 1,495,863</u>	<u>\$ 1,495,632</u>	<u>\$ 998,630</u>

本公司於 110 年 6 月 29 日按面額發行 110 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，票面利率為 0.58%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，到期一次還本。

本公司於 112 年 9 月 21 日按面額發行 112 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,500,000 千元，票面利率為 1.80%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債。若本公司未執行提前贖回權，到期一次還本。

有擔保轉換公司債依規定將該負債與轉換權分離，分別認列為負債及資本公積－認股權，屬嵌入之衍生工具（贖回及賣回選擇權）與主契約－公司債分別認列，列入「透過損益按公允價值衡量之金融工具」項下並以公允價值評價，非屬衍生工具之負債組成要素－公司債部分係以利息法之攤銷後成本衡量，相關之折價攤提認列為當年度損益，發行條件及辦法規定如下：

(一)國內第一次有擔保轉換公司債（有效利率為 1.14%）

1. 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 107.73%發行，

發行期間為 5 年。

2. 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 30.7 元及 33.3 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日已行使轉換權之公司債面額分別為 23,300 千元及 7,200 千元，轉列預收股本分別為 7,590 千元及 2,162 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,570 千元及 794 千元，應付公司債折價分別減少 211 千元及 152 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 18,069 千元及 5,680 千元。
3. 本轉換公司債於 109 年 4 月 18 日至 113 年 12 月 8 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 1 月 17 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 101.51%（賣回年收益率為 0.5%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

(二)國內第二次有擔保轉換公司債（有效利率為 0.67%）

1. 109 年 12 月 1 日本公司發行國內第 2 次有擔保轉換公司債 1,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 101%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 110 年 3 月 2 日至 114 年 12 月 1 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間

外)。發行時之轉換價格為每股 42 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 34.4 元及 37.4 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日已行使轉換權之公司債面額分別為 45,300 千元及 1,200 千元，轉列預收股本分別為 13,168 千元及 320 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 1,555 千元及 41 千元，應付公司債折價分別減少 506 千元及 22 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 33,181 千元及 899 千元。

3. 本轉換公司債於 110 年 3 月 2 日至 114 年 10 月 22 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 12 月 1 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 100.75%（賣回年收益率為 0.25%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

上述有擔保公司債係由第一商業銀行及彰化商業銀行擔任保證銀行，本公司為有擔保公司債委任保證提供之連帶保證及擔保品情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及帳款

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 12,287</u>	<u>\$ 27,340</u>	<u>\$ 8,368</u>
應付帳款	<u>\$962,810</u>	<u>\$670,234</u>	<u>\$433,224</u>

113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 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 292,763 千元、255,704 千元及 235,738 千元，工程保留款不計息，將於建造合約之保留期間結束時支付，該保留期間即本公司及子公司之正常營業週期，通常超過 12 個月。

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

二十、其他應付款

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 10,406	\$ 37,641	\$ 10,314
應付現金股利	600,000	-	500,000
應付在建費用	33,537	18,567	11,334
應付廣告佣金	4,958	20,017	9,890
應付利息	25,840	15,885	8,336
應付員工及董事酬勞	33,018	32,987	25,379
其 他	13,850	10,610	7,292
	<u>\$721,609</u>	<u>\$135,707</u>	<u>\$572,545</u>

二一、其他流動負債

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
代收 款	\$ 58,495	\$ 1,307	\$ 10,952
存入保證金	2,235	1,292	878
暫 收 款	666	280	1,162
預收款項	4,856	6,761	1,500
退款負債	940	1,290	-
	<u>\$67,192</u>	<u>\$10,930</u>	<u>\$14,492</u>

二二、確定提撥計畫

本公司及子公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

二三、資產負債之到期分析

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

	12 個月內	12 個月後	合 計
113 年 3 月 31 日			
資 產			
應收帳款	\$ 237	\$ -	\$ 237
其他應收款	951	-	951
存 貨	4,367,729	7,962,188	12,329,917
其他金融資產—流動	770,577	404,757	1,175,334
存出保證金—流動	5,832	3,180	9,012
預付工程款（列入其他流動資產項下）	1,316	-	1,316
取得合約之增額成本	156,890	47,293	204,183
	<u>\$ 5,303,532</u>	<u>\$ 8,417,418</u>	<u>\$13,720,950</u>
百分比（%）	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,673,487	\$ -	\$ 1,673,487
應付短期票券	44,705	-	44,705
合約負債	859,393	146,174	1,005,567
應付票據	12,287	-	12,287
應付帳款	711,352	251,458	962,810
應付在建費用（列入其他應付款項下）	33,537	-	33,537
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	4,958	-	4,958
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	216,335	1,862,786	2,079,121
一年或一營業週期內到期長期借款	2,723,400	816,400	3,539,800
存入保證金—流動（列入其他流動負債項下）	2,235	-	2,235
退款負債（列入其他流動負債項下）	940	-	940
代收款（列入其他流動負債項下）	58,495	-	58,495
	<u>\$ 6,341,124</u>	<u>\$ 3,076,818</u>	<u>\$ 9,417,942</u>
百分比（%）	<u>67</u>	<u>33</u>	<u>100</u>

112 年 12 月 31 日		1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資 產				
其他應收款	\$ 25	\$ -	\$ 25	
存 貨	3,835,482	7,145,691	10,981,173	
其他金融資產－流動	610,507	391,577	1,002,084	
存出保證金－流動	4,136	2,232	6,368	
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	1,316	-	1,316	
取得合約之增額成本	<u>144,973</u>	<u>43,198</u>	<u>188,171</u>	
	<u>\$ 4,596,439</u>	<u>\$ 7,582,698</u>	<u>\$12,179,137</u>	
百分比（％）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,081,987	\$ -	\$ 1,081,987	
合約負債	596,108	132,478	728,586	
應付票據	27,340	-	27,340	
應付帳款	467,524	202,710	670,234	
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	18,567	-	18,567	
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	20,017	-	20,017	
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	-	2,144,710	2,144,710	
一年或一營業週期內到期長期借 款	2,568,860	985,700	3,554,560	
存入保證金－流動（列入其他流 動負債項下）	1,292	-	1,292	
退款負債－流動（列入其他流動 負債項下）	<u>1,290</u>	<u>-</u>	<u>1,290</u>	
	<u>\$ 4,782,985</u>	<u>\$ 3,465,598</u>	<u>\$ 8,248,583</u>	
百分比（％）	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>	

112 年 3 月 31 日		1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
資	產			
應收票據		\$ 1,500	\$ -	\$ 1,500
其他應收款		61	-	61
存 貨		3,296,154	6,178,703	9,474,857

	12 個月內	12 個月後	合 計
112 年 3 月 31 日			
其他金融資產－流動	479,003	56,599	535,602
存出保證金－流動	8,912	5,928	14,840
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	4,902	-	4,902
取得合約之增額成本	<u>117,348</u>	<u>18,512</u>	<u>135,860</u>
	<u>\$ 3,907,880</u>	<u>\$ 6,259,742</u>	<u>\$10,167,622</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 863,558	\$ -	\$ 863,558
應付短期票券	2,091,756	-	2,091,756
合約負債	475,047	56,580	531,627
應付票據	8,368	-	8,368
應付帳款	225,622	207,602	433,224
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	11,334	-	11,334
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	9,890	-	9,890
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	966,830	254,552	1,221,382
一年或一營業週期內到期長期借 款	2,180,220	493,000	2,673,220
存入保證金－流動（列入其他流 動負債項下）	<u>878</u>	<u>-</u>	<u>878</u>
	<u>\$ 6,833,503</u>	<u>\$ 1,011,734</u>	<u>\$ 7,845,237</u>
百分比（%）	<u>87</u>	<u>13</u>	<u>100</u>

二四、權 益

（一）普通股股本

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 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>99,708</u>	<u>97,974</u>	<u>96,969</u>
已發行股本	<u>\$ 997,077</u>	<u>\$ 979,743</u>	<u>\$ 969,688</u>

額定股數內得發行特別股，並保留 34,000 千股作為發行認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用。

113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 20,758 千元，尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

112 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 27,389 千元，截至 112 年 12 月 31 日止，10,055 千元已完成資本額變更登記，餘 17,334 千元已於 113 年 3 月完成資本額變更登記。

(二) 資本公積

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
得用以彌補虧損、發放現金 或撥充股本（註）			
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527	\$159,527
公司債轉換溢價	156,775	105,525	43,631
庫藏股票交易	85,674	85,674	85,674
不得作為任何用途 轉換公司債之認股權	<u>54,059</u>	<u>58,184</u>	<u>62,440</u>
	<u>\$456,035</u>	<u>\$408,910</u>	<u>\$351,272</u>

註：該類資本公積得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，

應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	112 年度	111 年度	112 年度	111 年度
法定盈餘公積	\$ 94,594	\$ 63,064		
現金股利	600,000	500,000	\$6.017	\$5.156
股票股利	100,000	-	\$1.002	\$ -

112 年度現金股利已於 113 年 3 月 14 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目尚待 113 年 6 月 19 日召開之股東常會決議。111 年度現金股利已於 112 年 3 月 16 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 112 年 6 月 21 日股東常會決議。

(四) 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
期初餘額	\$14,231	\$ 10,682
當期產生		
未實現損益－權益 工具	920	1,814
期末餘額	<u>\$15,151</u>	<u>\$ 12,496</u>

(五) 非控制權益

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
期初餘額	\$116,642	\$ -
本期淨損	(1,313)	(1,218)
新設立子公司之非控制 權益 (附註十三)	-	49,000
期末餘額	<u>\$115,329</u>	<u>\$ 47,782</u>

二五、 收 入

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
客戶合約收入		
營建收入	\$ 11,648	\$ 17,206
租金收入	8,436	5,666
	<u>\$ 20,084</u>	<u>\$ 22,872</u>

(一) 合約餘額

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 200</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$1,005,567</u>	<u>\$728,586</u>	<u>\$531,627</u>	<u>\$504,410</u>

(二) 合約成本相關資產

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
取得合約之增額成本－ 廣告佣金	<u>\$204,183</u>	<u>\$188,171</u>	<u>\$135,860</u>

(三) 客戶合約收入之細分

113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別			合 計
	高 雄 台	南 台	北 台	
客戶合約收入				
營建收入	\$ 11,648	\$ -	\$ -	\$ 11,648
租金收入	130	3,770	4,536	8,436
	<u>\$ 11,778</u>	<u>\$ 3,770</u>	<u>\$ 4,536</u>	<u>\$ 20,084</u>

112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別			合 計
	高 雄 台	南 台	北 台	
客戶合約收入				
營建收入	\$ 17,206	\$ -	\$ -	\$ 17,206
租金收入	-	3,042	2,624	5,666
	<u>\$ 17,206</u>	<u>\$ 3,042</u>	<u>\$ 2,624</u>	<u>\$ 22,872</u>

二六、稅前淨損

稅前淨損係包含以下項目：

(一) 其他收入

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
工程帳款迴轉收入	\$22,747	\$ -
租金收入	70	1,021
其 他	4,143	2,723
	<u>\$26,960</u>	<u>\$ 3,744</u>

(二) 其他利益及損失

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益	\$ 1,127	\$ 605
其 他	656	49
	<u>\$ 1,783</u>	<u>\$ 654</u>

(三) 財務成本

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
銀行借款利息	\$ 42,380	\$ 28,746
票券利息費用	116	12,030

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
轉換公司債折價攤銷	2,189	2,350
租賃負債之利息	378	417
普通公司債利息	8,536	1,555
押金設算息	<u>86</u>	<u>56</u>
	53,685	45,154
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>27,811</u>	<u>23,941</u>
	<u>\$ 25,874</u>	<u>\$ 21,213</u>

利息資本化相關資訊如下：

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
利息資本化金額	<u>\$27,811</u>	<u>\$23,941</u>
利息資本化利率（%）	2.09~2.21	2.13~2.18

（四）折舊費用

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 735	\$ 887
使用權資產	1,508	1,490
投資性不動產	<u>4,020</u>	<u>3,775</u>
	<u>\$ 6,263</u>	<u>\$ 6,152</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 4,031	\$ 3,883
營業費用	<u>2,232</u>	<u>2,269</u>
	<u>\$ 6,263</u>	<u>\$ 6,152</u>

（五）投資性不動產之直接營運費用

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費用	<u>\$ 3,572</u>	<u>\$ 3,283</u>

(六) 員工福利費用

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
短期員工福利		
薪 資	\$ 22,637	\$ 20,962
勞 健 保	2,106	2,586
其 他	<u>1,163</u>	<u>817</u>
	25,906	24,365
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>1,069</u>	<u>942</u>
	<u>\$ 26,975</u>	<u>\$ 25,307</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 18,534	\$ 20,183
存貨－在建房地	<u>8,441</u>	<u>5,124</u>
	<u>\$ 26,975</u>	<u>\$ 25,307</u>

(七) 員工及董事酬勞

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

本公司 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日為稅前淨損，是以未估列員工及董事酬勞。

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
<u>估列比例</u>		
員工酬勞（‰）	-	-
董事酬勞（%）	-	-
<u>金 額</u>		
員工酬勞	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
董事酬勞	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年及 112 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

	112 年度	111 年度
員工酬勞	<u>\$ 1,064</u>	<u>\$ 819</u>
董事酬勞	<u>\$31,913</u>	<u>\$24,559</u>

112 及 111 年度員工及董事酬勞經董事會決議之實際金額與 112 及 111 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、所得稅利益

(一) 認列於損益之所得稅利益主要組成項目如下：

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 6,345	\$ -
遞延所得稅		
本期產生者	(7,080)	(7,138)
	<u>(\$ 735)</u>	<u>(\$ 7,138)</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司(華慶公司)截至 111 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二八、每股虧損

用以計算每股虧損之淨損（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本期淨損

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
計算基本及稀釋每股虧損之淨損	<u>(\$ 36,137)</u>	<u>(\$ 39,025)</u>

股 數

單位：千股

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
計算基本及稀釋每股虧損之普通 股加權平均股數	<u>99,825</u>	<u>97,042</u>

本公司 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日為虧損，若計入員工酬勞及轉換公司債之影響將產生反稀釋作用，是以未納入稀釋每股虧損之計算。

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

二九、資本風險管理

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

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
113 年 3 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	\$ 13,782	\$ -	\$ -	\$ 13,782

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
113 年 3 月 31 日				
混合金融資產				
—可贖回利				
率連結區間				
計息型金融				
債券	-	15,487	-	15,487
	<u>\$ 13,782</u>	<u>\$ 15,487</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,269</u>
透過其他綜合損益				
按公允價值衡量				
之金融資產				
國內未上市				
(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 35,151	\$ 35,151
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
112 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	\$ 15,353	\$ -	\$ -	\$ 15,353
混合金融資產				
—可贖回利				
率連結區間				
計息型金融				
債券	-	15,020	-	15,020
	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,373</u>
透過其他綜合損益				
按公允價值衡量				
之金融資產				
國內未上市				
(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 34,231	\$ 34,231
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
112 年 3 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	\$ 13,883	\$ -	\$ -	\$ 13,883
衍生工具—轉				
換公司債	-	-	98	98
	<u>\$ 13,883</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98</u>	<u>\$ 13,981</u>
透過其他綜合損益				
按公允價值衡量				
之金融資產				
國內未上市				
(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 32,496	\$ 32,496

113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
期初餘額	\$ -	\$ 34,231
認列於損益(其他利益及 損失)	-	-
行使公司債轉換權	-	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	920
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,151</u>

112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
期初餘額	\$ 197	\$ 30,682
認列於損益(其他利益及 損失)	(99)	-
行使公司債轉換權	-	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	1,814
期末餘額	<u>\$ 98</u>	<u>\$ 32,496</u>

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(1) 未上市（櫃）股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。

(2) 衍生工具－轉換公司債係採用二元樹可轉債評價模型評估，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度、無風險利率、風險折現率及流動性風險等參數估算。

(三) 金融工具之種類

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
金 融 資 產			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 29,269	\$ 30,373	\$ 13,981
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	35,151	34,231	32,496
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	1,897,247	1,671,730	1,314,578
金 融 負 債			
按攤銷後成本衡量（註 2）	12,177,499	10,324,975	9,492,328

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、退款負債、應付公司債（含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債）、長期借款（含一年或一營業週期內到期）及存入保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應付票據、應付帳款、應付公司債及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 3,661,687	\$ 3,683,720	\$ 4,359,457
具現金流量利率風險 金融資產	1,847,685	1,636,318	1,244,253
金融負債	6,854,403	5,844,363	4,162,278

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而定，對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司及子公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 0.25%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加／減少 0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司及子公司 113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 4,284 千元及 2,601 千元，主要係因本公司及子公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

2. 其他價格風險

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

本公司及子公司投資之混合金融資產未有活絡市場報價，且擬持有至到期日以面額贖回，是以未產生權益價格暴險。

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行，經考量本公司及子公司投資標的之市場價格波動後，取其變動幅度 10% 作為權益證券之敏感度分析基礎。

若權益價格上漲／下跌 10%，113 及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前淨損將因持有供交易投資之公允價值變動分別減少／增加 1,378 千元及 1,388 千元。

3. 信用風險

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

4. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司及子公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

借款對本公司及子公司而言係為一項重要流動性來源，截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
113 年 3 月 31 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$1,448,423			\$	252,324		\$	2,660				\$1,703,407	
租賃負債	7,045				28,859			11,662				47,566	
浮動利率工具	3,535,859				2,842,440			868,081				7,246,380	
固定利率工具	295,900				3,474,575			-				3,770,475	
	<u>\$5,287,227</u>				<u>\$6,598,198</u>			<u>\$ 882,403</u>				<u>\$12,767,828</u>	

112 年 12 月 31 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$ 633,153			\$	203,880		\$	3,237				\$ 840,270	
租賃負債	7,041				28,797			13,487				49,325	
浮動利率工具	3,591,465				1,885,196			606,725				6,083,386	
固定利率工具	32,890				3,769,563			-				3,802,453	
	<u>\$4,264,549</u>				<u>\$5,887,436</u>			<u>\$ 623,449</u>				<u>\$10,775,434</u>	

112 年 3 月 31 日													
非衍生負債													
無附息負債	\$ 807,413			\$	208,292		\$	2,577				\$1,018,282	
租賃負債	7,071				28,817			18,980				54,868	
浮動利率工具	3,120,189				1,168,178			-				4,288,367	
固定利率工具	3,085,116				1,272,830			-				4,357,946	
	<u>\$7,019,789</u>				<u>\$2,678,117</u>			<u>\$ 21,557</u>				<u>\$ 9,719,463</u>	

(2) 融資額度

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
無擔保金融機構 借款額度			
已動用金額	\$ 200,487	\$ 410,987	\$ 199,992
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 200,487</u>	<u>\$ 410,987</u>	<u>\$ 199,992</u>
有擔保銀行借款 額度			
已動用金額	\$ 6,698,716	\$ 5,433,376	\$ 6,057,386
未動用金額	<u>5,799,084</u>	<u>6,232,562</u>	<u>3,172,395</u>
	<u>\$12,497,800</u>	<u>\$11,665,938</u>	<u>\$ 9,229,781</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係

(二) 承租協議

		113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
<u>取得使用權資產</u>				
華友聯市地重劃股份有限公司		<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,548</u>	
帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	113年 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31日
租賃負債-流動	華友聯市地重 劃股份有限 公司	\$ 5,607	\$ 5,557	\$ 5,444
租賃負債-非流動	華友聯市地重 劃股份有限 公司	<u>36,238</u>	<u>37,661</u>	<u>42,062</u>
		<u>\$ 41,845</u>	<u>\$ 43,218</u>	<u>\$ 47,506</u>
		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日	
<u>利息費用</u>				
華友聯市地重劃股份有限公司		<u>\$ 377</u>	<u>\$ 415</u>	

本公司及子公司向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室作為營運使用，租賃期間為 8 至 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月給付。截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，本公司及子公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金皆為 1,225 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(三) 保 證

113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

(四) 主要管理階層薪酬

	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
短期員工福利	\$ 4,640	\$ 4,203
退職後福利	159	158
	<u>\$ 4,799</u>	<u>\$ 4,361</u>

三二、質抵押之資產

本公司及子公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度、短期票券及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	113 年 3 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 3 月 31 日
存 貨			
待售房地	\$ 4,341,959	\$ 24,208	\$ -
在建房地	3,505,181	6,871,140	4,560,800
營建用地	3,339,365	3,322,298	3,593,641
投資性不動產	1,914,084	1,927,332	1,853,993
不動產、廠房及設備	-	-	19,272
其他金融資產—流動	257,250	257,250	-
其他金融資產—非流動	-	-	257,250
	<u>\$13,357,839</u>	<u>\$12,402,228</u>	<u>\$10,284,956</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 113 年 3 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 2,343,548 千元，其中未入帳金額為 1,440,511 千元。

三四、重大之期後事項

本公司於 113 年 5 月經董事會決議通過募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總面額上限為 600,000 千元，尚待主管機關核准同意後執行。

三五、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表八。

三七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一支付或提供之產品或勞務之種類。本公司及子公司應報導部門如下：

- 建設部門－住宅不動產之買賣。

- 工程部門－住宅不動產之建造。

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	調 整			
	建設部門	工程部門	及 沖 銷	合 併
113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 20,084	\$193,615	(\$193,615)	\$ 20,084
部門利益（損失）	(\$ 36,836)	\$ 22,224	(\$ 26,926)	(\$ 41,538)
利息收入	450	34	-	484
其他收入	21,053	9,371	(3,464)	26,960
其他利益及損失	1,785	(2)	-	1,783
採用權益法認列之子公司損益份額	(6,475)	-	6,475	-
財務成本	(25,874)	(22)	22	(25,874)
稅前淨利（損）	(45,897)	31,605	(23,893)	(38,185)
所得稅費用（利益）	(7,080)	6,345	-	(735)
本期淨利（損）	(\$ 38,817)	\$ 25,260	(\$ 23,893)	(\$ 37,450)

	調 整			
	建設部門	工程部門	及 沖 銷	合 併
112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 22,872	\$148,611	(\$148,611)	\$ 22,872
部門利益（損失）	(\$ 25,659)	(\$ 1,622)	(\$ 3,853)	(\$ 31,134)
利息收入	209	359	-	568
其他收入	6,076	1,064	(3,396)	3,744
其他利益及損失	595	59	-	654
採用權益法認列之子公司損益份額	(8,645)	-	8,645	-
財務成本	(21,213)	(25)	25	(21,213)
稅前淨利（損）	(48,637)	(165)	1,421	(47,381)
所得稅費用（利益）	(7,127)	(11)	-	(7,138)
本期淨利（損）	(\$ 41,510)	(\$ 154)	\$ 1,421	(\$ 40,243)

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

華友聯開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業 背書保證限額(註1)	本期最高背書 保證餘額	期末背書保證 餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報告淨值 之比率(%)	背書保證 最高限額(註2)	屬母公司對子公司 背書保證	屬子公司對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
1	華慶營造工程有限公司	華友聯開發股份有限公司	同業間依消費者保護法規 範從事預售屋銷售合約之 履約保證連帶擔保	\$ 2,803,456	\$ 760,000	\$ 760,000	\$ -	\$ -	23.37	\$ 8,129,655	N	Y	N	

註 1：華慶營造基於集團企業營運需求，得為母公司背書保證，對母公司背書保證總金額不得超過華慶營造之當期淨值 800%。

註 2：本公司及子公司整體得對外背書保證總金額不得超過本公司當期淨值之 250%，對單一企業背書保證金額不逾本公司當期淨值之 200%。

華友聯開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國 113 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	200,000	\$ 800	-	\$ 800	
	瑞銀精選債券收益組合基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	300,000	2,543	-	2,543	
	永豐 ESG 全球數位基礎建設基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	100,000	925	-	925	
	柏瑞 ESG 量化債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	21,608.62	6,518	-	6,518	
	富蘭克林華美優選非投資等級 債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	300,000	<u>2,996</u>	-	<u>2,996</u>	
					<u>\$13,782</u>		<u>\$13,782</u>	
	混合金融資產							
	可贖回利率連結區間計息型金 融債券	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	500,000	<u>\$15,487</u>	-	<u>\$15,487</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產－非流動	2,629,143	<u>\$35,151</u>	-	<u>\$35,151</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財 產 名 稱	事實發生日	交 易 金 額	價 款 支 付 情 形	交 易 對 象	關 係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 轉 日 期	金 額			
本 公 司	高雄市前鎮區經貿五小段 1-1 地號	113.03.26	\$2,007,790	註	中國石油化學工業開發(股)公司	無	-	-	-	\$ -	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

註：押標金 173,999 千元轉為支付價款，帳列存貨-預付土地款項下。

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因		應 收（付）票 據、帳 款		備 註
			進（銷）貨	金 額	佔總進(銷) 貨之比率 (%) (註 4)	授 信 期 間			單 價	授 信 期 間	
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註 2)	<u>\$238,898</u>	18	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$274,050)</u>	(27)	註 1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註 3)	<u>(\$193,615)</u>	(100)	依合約按工程實作數量估驗請款	未向非關係人承包工程致無法比較	-	<u>\$274,050</u>	100	註 1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 113 年 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額（註）	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$274,050	3.63	-	-	\$13,993	-	

註：於編製合併財務報表時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
 民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 1,490	依合約條件支付	7.42
0	本公司	華慶開發公司	母公司對子公司	其他收入	1,974	依合約條件支付	9.83
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應付現金股利	6,904	依股東同意書支付	0.04
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	193,615	依合約按工程實作數量估驗 請款	964.03
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	171,820	依合約按工程實作數量估驗 請款	1.03
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	274,050	依合約按工程實作數量估驗 請款	1.64
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	1,794	依合約條件支付	0.01

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表七

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 期 淨 利 (損)	本 期 認 列 之 投 資 損 失	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 350,563	\$ 350,563	-	100.00	\$ 262,356	\$ 25,260	(\$ 5,109)	註 1 及註 2
本公司	華慶開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租售	127,500	127,500	12,750,000	51.00	120,036	(2,679)	(1,366)	註 3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 342,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 25,260 千元減除未實現銷貨利益 30,581 千元及加計已實現銷貨利益 212 千元。

註 3：華慶開發股份有限公司之實收資本額為 250,000 千元。

註 4：編製合併財務報告時皆已沖銷。

民國 113 年 3 月 31 日

附件六

111 年度個體財務報告

暨會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國111及110年度

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~25		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25		五
(六) 重要會計項目之說明	26~53		六~三十
(七) 關係人交易	53~56		三一
(八) 質抵押之資產	56		三二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56		三三
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	56		三四
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債之資訊	56		三五
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	56~57		三六
2. 轉投資事業相關資訊	56~57		三六
3. 大陸投資資訊	57		三六
4. 主要股東資訊	57		三六
九、重要會計項目明細表	63~78		-

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體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編製，足以允當表達華友聯開發公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司民國 111 年度個體財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司民國 111 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司之重要資產，民國 111 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 9,097,325 千元，佔資產總額 70%。存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊請參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債日與建造及房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

華友聯開發公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達，不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個

別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可

能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司民國 111 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



劉裕祥

會計師 許 瑞 軒



許瑞軒

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1020025513 號

中 華 民 國 112 年 3 月 16 日

華友聯開發股份有限公司
個體資產負債表
民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

111年12月31日

單位：新台幣千元

110年12月31日

代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 680,099	5	\$ 381,920	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四、七及十八）	17,438	-	15,000	-
1150	應收票據（附註九及二五）	2,611	-	1,300	-
1200	其他應收款	308	-	13	-
1320	存貨（附註四、五、十、三一及三二）	9,097,325	70	9,653,576	71
1476	其他金融資產（附註十一）	511,314	4	884,446	7
1478	存出保證金	16,605	-	6,367	-
1479	其他流動資產（附註十二）	30,321	1	53,001	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二五）	128,069	1	158,625	1
11XX	流動資產總計	10,484,090	81	11,154,248	82
非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及八）	30,682	-	32,510	-
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）	210,126	2	213,620	2
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三二）	35,265	-	36,402	-
1755	使用權資產（附註四、十五及三一）	44,914	-	38,885	-
1760	投資性不動產（附註四、十六及三二）	1,882,167	15	1,891,233	14
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）	43,700	-	37,019	-
1920	存出保證金（附註三一）	3,380	-	8,800	-
1984	其他金融資產（附註十一及三二）	257,250	2	257,250	2
15XX	非流動資產總計	2,507,484	19	2,515,719	18
1XXX	資產總計	\$ 12,991,574	100	\$ 13,669,967	100
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$ 1,175,554	9	\$ 1,324,510	10
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）	1,807,031	14	2,467,391	18
2130	合約負債（附註二五及三一）	504,410	4	867,665	6
2150	應付票據（附註十九）	41,445	-	50,476	-
2170	應付帳款（附註十九）	359,529	3	279,816	2
2180	應付帳款－關係人（附註十九及三一）	106,918	1	116,247	1
2200	其他應付款（附註二十）	108,084	1	61,839	-
2230	本期所得稅負債（附註二七）	167,670	1	2,385	-
2280	租賃負債（附註四、十五及三一）	5,117	-	3,809	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註四、十八、三一及三二）	1,227,258	9	1,247,123	9
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註十七、三一及三二）	2,812,390	22	1,516,520	11
2399	其他流動負債（附註二一及三一）	42,040	-	39,670	1
21XX	流動負債總計	8,357,446	64	7,977,451	58
非流動負債					
2530	應付公司債（附註四、十八、三一及三二）	998,525	8	998,103	8
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）	312,000	3	1,635,500	12
2580	租賃負債（附註四、十五及三一）	41,302	-	35,854	-
2645	存入保證金（附註三一）	3,363	-	2,371	-
25XX	非流動負債總計	1,355,190	11	2,671,828	20
2XXX	負債總計	9,712,636	75	10,649,279	78
權益（附註十八及二四）					
股本					
3110	普通股股本	966,222	7	957,180	7
3140	預收股本	3,466	-	3,856	-
3100	股本總計	969,688	7	961,036	7
3200	資本公積	345,528	3	324,743	2
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	410,213	3	361,575	3
3350	未分配盈餘	1,542,827	12	1,360,824	10
3300	保留盈餘總計	1,953,040	15	1,722,399	13
3400	其他權益	10,682	-	12,510	-
3XXX	權益總計	3,278,938	25	3,020,688	22
負債與權益總計		\$ 12,991,574	100	\$ 13,669,967	100

董事長：陸昭廷

後附之附註係本個體財務報告之一部分

經理人：陸昭廷

會計主管：林紹祥

華友聯開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		111年度		110年度	
		金	%	金	%
4000	營業收入淨額（附註四、二 五及三一）	\$3,939,725	100	\$2,579,156	100
5000	營業成本（附註十、二六及 三一）	<u>2,714,615</u>	<u>69</u>	<u>1,764,700</u>	<u>69</u>
5900	營業毛利	<u>1,225,110</u>	<u>31</u>	<u>814,456</u>	<u>31</u>
	營業費用（附註二六及三一）				
6100	推銷費用	170,901	4	132,414	5
6200	管理費用	<u>191,103</u>	<u>5</u>	<u>156,332</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>362,004</u>	<u>9</u>	<u>288,746</u>	<u>11</u>
6900	營業利益	<u>863,106</u>	<u>22</u>	<u>525,710</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出（附註二 六及三一）				
7100	利息收入	2,339	-	548	-
7010	其他收入	20,097	-	17,555	1
7020	其他利益及損失	(2,253)	-	6,579	-
7050	財務成本	(87,291)	(2)	(71,846)	(3)
7070	採用權益法認列之子公 司損益之份額	(<u>2,727</u>)	<u>-</u>	<u>9,405</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>69,835</u>)	(<u>2</u>)	(<u>37,759</u>)	(<u>1</u>)
7900	稅前淨利	793,271	20	487,951	19
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>162,630</u>	<u>4</u>	<u>1,571</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	630,641	16	486,380	19

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
8300	其他綜合損益（附註二四）				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	(\$ 1,828)	-	\$ 1,906	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 628,813	16	\$ 488,286	19
	每股盈餘（附註二八）				
9750	基 本	\$ 6.54		\$ 5.08	
9850	稀 釋	\$ 4.88		\$ 3.92	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸焯廷



經理人：陸焯廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體損益變動表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		股 本				保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目	權 益 總 額
		普 通 股 股 本	預 收 股 本	合 計	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計		
A1	110 年 1 月 1 日餘額	\$ 956,340	\$ -	\$ 956,340	\$ 312,618	\$ 343,610	\$1,083,677	\$1,427,287	\$ 10,604	\$2,706,849
	109 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	17,965	(17,965)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(191,268)	(191,268)	-	(191,268)
		-	-	-	-	17,965	(209,233)	(191,268)	-	(191,268)
D1	110 年度淨利	-	-	-	-	-	486,380	486,380	-	486,380
D3	110 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	1,906	1,906
D5	110 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	486,380	486,380	1,906	488,286
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	840	3,856	4,696	12,125	-	-	-	-	16,821
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	957,180	3,856	961,036	324,743	361,575	1,360,824	1,722,399	12,510	3,020,688
	110 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	48,638	(48,638)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)
		-	-	-	-	48,638	(448,638)	(400,000)	-	(400,000)
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	-	630,641	630,641	-	630,641
D3	111 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(1,828)	(1,828)
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	630,641	630,641	(1,828)	628,813
I1	可轉換公司債轉換 (附註十八)	9,042	(390)	8,652	20,785	-	-	-	-	29,437
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 966,222	\$ 3,466	\$ 969,688	\$ 345,528	\$ 410,213	\$1,542,827	\$1,953,040	\$ 10,682	\$3,278,938

董事長：陸昭廷



後附之附註係本個體財務報告之一部分。

經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 793,271	\$ 487,951
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	24,433	23,052
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	2,279	(5,093)
A20900	財務成本	87,291	71,846
A21200	利息收入	(2,339)	(548)
A21300	股利收入	(506)	(486)
A22400	採用權益法認列之子公司損益之 份額	2,727	(9,405)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(4,724)	(8,061)
A31130	應收票據	(1,311)	(1,177)
A31150	應收帳款	-	1,812
A31180	其他應收款	(295)	21
A31200	存 貨	636,601	(1,679,166)
A31240	其他流動資產	22,680	(3,914)
A31250	其他金融資產	373,132	(224,816)
A31270	取得合約之增額成本	30,556	12,828
A32125	合約負債	(363,255)	(28,428)
A32130	應付票據	(9,031)	23,858
A32150	應付帳款	79,713	92,057
A32160	應付帳款-關係人	(9,329)	32,144
A32180	其他應付款	45,814	1,979
A32230	其他流動負債	2,370	(7,245)
A33000	營運產生之現金流入（出）	1,710,077	(1,220,791)
A33100	收取之利息	2,339	548
A33300	支付之利息	(157,898)	(118,498)
A33500	支付之所得稅	(4,026)	(18,098)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	1,550,492	(1,356,839)

投資活動之現金流量

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111 年度	110 年度
B01800	取得採用權益法之投資	\$ -	(\$ 100,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,111)	(6,679)
B03700	存出保證金增加	(4,818)	-
B03800	存出保證金減少	-	42,666
B05400	取得投資性不動產	(5,993)	-
B07600	收取之股利	506	486
B07600	收取子公司股利	767	-
B09900	人壽保險現金解約價值減少	-	4,267
BBBB	投資活動之淨現金流出	(11,649)	(59,260)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,245,485	1,050,324
C00200	短期借款減少	(1,394,441)	(1,309,120)
C00500	應付短期票券增加	359,000	2,334,000
C00600	應付短期票券減少	(1,019,500)	(1,524,000)
C01200	發行公司債	-	997,890
C01600	舉借長期借款	1,439,350	93,920
C01700	償還長期借款	(1,466,980)	-
C03000	存入保證金增加	992	1,404
C04020	租賃本金償還	(4,570)	(3,431)
C04500	發放現金股利	(400,000)	(191,268)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(1,240,664)	1,449,719
EEEE	現金及約當現金淨增加	298,179	33,620
E00100	年初現金及約當現金餘額	381,920	348,300
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 680,099	\$ 381,920

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸 紹 廷



經理人：陸 紹 廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國 111 及 110 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。

本個體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

本個體財務報告於 112 年 3 月 16 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	2023 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估其他準則及解釋之修正將不致對個體財務狀況與個體財務績效造成重大之影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註 2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則及解釋之修正對個體財務狀況與個體財務績效之影響，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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」、「採用權益法之子公司其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 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 12 個月，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 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。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資，子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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，投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除，本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

除自有土地不提列折舊外，不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分則單獨提列折舊。本公司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。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議取消開發日之帳面金額轉列存貨。

(八) 合約成本相關資產

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

(九) 有形資產、使用權資產及合約成本相關資產之減損

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資產、使用權資產及合約成本相關資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

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

(十) 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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 權益工具

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十一) 收入認列

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

銷售房地收入係按本公司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。

(十二) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

2. 本公司為承租人

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

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

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

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

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

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，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年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金及約當現金

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 127	\$ 130
銀行支票及活期存款	529,932	381,790
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）		
附買回債券	<u>150,040</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 680,099</u>	<u>\$381,920</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
附買回債券	0.65	-

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
基金受益憑證	\$ 17,241	\$ 14,160
發行可轉債-贖回權及賣回權	<u>197</u>	<u>840</u>
	<u>\$ 17,438</u>	<u>\$ 15,000</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 30,682</u>	<u>\$ 32,510</u>

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

九、應收票據

本公司應收票據包括應收租賃款。

本公司之應收租賃款依合約規定收款，111 年及 110 年 12 月 31 日之應收票據均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 176,735	\$ 4,402
在建房地	4,748,419	4,695,526
營建用地	4,172,171	4,953,648
	<u>\$9,097,325</u>	<u>\$9,653,576</u>

111 及 110 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,698,861 千元及 1,748,896 千元。

本公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二六；本公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三二。

十一、其他金融資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	<u>\$ 511,314</u>	<u>\$884,446</u>
<u>非 流 動</u>		
質押活期存款	<u>\$ 257,250</u>	<u>\$257,250</u>

本公司提供作為有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 11,140	\$ 38,844
預付保證手續費	6,107	6,133
預付工程款	6,716	5,021
暫 付 款	2,702	287
其 他	3,656	2,716
	<u>\$ 30,321</u>	<u>\$ 53,001</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	111 年 12 月 31 日		110 年 12 月 31 日	
	金 額	股 權 %	金 額	股 權 %
華慶營造工程有限公司（華慶）	<u>\$210,126</u>	100	<u>\$213,620</u>	100

本公司於 110 年 9 月現金增資華慶 100,000 千元。

111 及 110 年度採用權益法認列之子公司損益之份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

111 年度

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
成 本						
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,870	\$ 12,392	\$ 6,687	\$ 58,348
增 添	-	-	707	1,428	110	2,245
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)
111 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,374</u>	<u>6,577</u>	<u>13,454</u>	<u>6,797</u>	<u>60,227</u>
累 計 折 舊						
111 年 1 月 1 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946
折 舊	-	340	527	1,761	754	3,382
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)
111 年 12 月 31 日餘額	-	<u>14,042</u>	<u>1,651</u>	<u>7,656</u>	<u>1,613</u>	<u>24,962</u>
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 8,332</u>	<u>\$ 4,926</u>	<u>\$ 5,798</u>	<u>\$ 5,184</u>	<u>\$ 35,265</u>

110 年度

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
成 本						
110 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,462	\$ 11,696	\$ 6,417	\$ 56,974
增 添	-	-	408	784	270	1,462
處 分	-	-	-	(88)	-	(88)
110 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,374</u>	<u>5,870</u>	<u>12,392</u>	<u>6,687</u>	<u>58,348</u>
累 計 折 舊						
110 年 1 月 1 日餘額	-	13,362	642	4,758	120	18,882
折 舊	-	340	482	1,591	739	3,152
處 分	-	-	-	(88)	-	(88)
110 年 12 月 31 日餘額	-	<u>13,702</u>	<u>1,124</u>	<u>6,261</u>	<u>859</u>	<u>21,946</u>
110 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 8,672</u>	<u>\$ 4,746</u>	<u>\$ 6,131</u>	<u>\$ 5,828</u>	<u>\$ 36,402</u>

111 及 110 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	2 至 3 年
運輸設備	5 至 10 年
生財器具	2 至 10 年
租賃改良	5 至 10 年

本公司設定抵押作為有擔保普通公司債委任保證擔保之不動產、
廠房及設備金額，參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	<u>\$44,914</u>	<u>\$38,885</u>
使用權資產之增添	<u>111 年度</u> <u>\$11,326</u>	<u>110 年度</u> <u>\$ 5,806</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	<u>\$ 5,297</u>	<u>\$ 4,096</u>
使用權資產轉租收益(帳 列其他收入)	<u>111 年度</u> <u>\$ 415</u>	<u>110 年度</u> <u>\$ 416</u>

(二) 租賃負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 5,117</u>	<u>\$ 3,809</u>
非 流 動	<u>\$41,302</u>	<u>\$35,854</u>

租賃負債之折現率(%)如下：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 轉租

本公司以營業租賃轉租辦公室之使用權，租賃期間為 109 ~119 年。承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金。

除固定租賃給付外，該轉租合約亦約定每 3 年依台灣地區消費者物價基本分類指數「居住類房租」協議調整租賃給付。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	111年12月31日	110年12月31日
第 1 年	\$ 416	\$ 415
第 2 年	424	416
第 3 年	424	424
第 4 年	425	424
第 5 年	432	425
超過 5 年	1,234	1,666
	<u>\$ 3,355</u>	<u>\$ 3,770</u>

(五) 其他租賃資訊

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

	111 年度	110 年度
短期租賃費用	<u>\$ 1,736</u>	<u>\$ 3,192</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,999</u>	<u>\$ 2,722</u>
租賃之現金流出	<u>(\$ 9,888)</u>	<u>(\$10,693)</u>

十六、投資性不動產

111 年度

	土地改良－建造中投資				
	土	地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產
成 本					合 計
111 年 1 月 1 日餘額	\$1,534,902	\$ 424,659	\$ 7,352	\$ -	\$1,966,913
增 添	-	-	-	6,688	6,688
處 分	-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>424,659</u>	<u>6,426</u>	<u>6,688</u>	<u>1,972,675</u>

累 計 折 舊	土地改良－建造中投資				合 計
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	
111 年 1 月 1 日餘額	-	72,834	2,846	-	75,680
折 舊	-	14,432	1,322	-	15,754
處 分	-	-	(926)	-	(926)
111 年 12 月 31 日餘額	-	87,266	3,242	-	90,508
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 337,393</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 6,688</u>	<u>\$1,882,167</u>

110 年度

成 本	土地改良－				合 計
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	
110 年 1 月 1 日餘額	\$2,144,947	\$ 424,659	\$ 8,506	\$2,578,112	
增 添	-	-	-	-	
處 分	-	-	(1,154)	(1,154)	
自存貨重分類	(610,045)	-	-	(610,045)	
110 年 12 月 31 日餘額	<u>1,534,902</u>	<u>424,659</u>	<u>7,352</u>	<u>1,966,913</u>	
累 計 折 舊					
	土 地	房 屋 及 建 築	停 車 場	性 不 動 產	
110 年 1 月 1 日餘額	-	58,311	2,719	61,030	
折 舊	-	14,523	1,281	15,804	
處 分	-	-	(1,154)	(1,154)	
110 年 12 月 31 日餘額	-	<u>72,834</u>	<u>2,846</u>	<u>75,680</u>	
110 年 12 月 31 日淨額	<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 351,825</u>	<u>\$ 4,506</u>	<u>\$1,891,233</u>	

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

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	2 至 55 年
其 他	3 年
土地改良－停車場	4 至 7 年

111 年及 110 年 12 月 31 日投資性不動產以非關係人之獨立評價公司出具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：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,641,748</u>	<u>\$3,410,458</u>

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益，而設定抵押作為金融機構借款及有擔保可轉換公司債委任保證擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔保借款	\$ 875,566	\$1,181,066
無擔保借款	299,988	143,444
	<u>\$1,175,554</u>	<u>\$1,324,510</u>
擔保借款利率(%)	2.33~2.67	1.74~1.85
無擔保借款利率(%)	2.43	1.91

(二) 應付短期票券

111 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 1,700,000	(\$ 2,321)	\$ 1,697,679	2.84~2.97
中華票券	109,500	(148)	109,352	2.74
	<u>\$ 1,809,500</u>	<u>(\$ 2,469)</u>	<u>\$ 1,807,031</u>	

110 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 2,331,000	(\$ 2,476)	\$ 2,328,524	1.94
中華票券	139,000	(133)	138,867	1.75
	<u>\$ 2,470,000</u>	<u>(\$ 2,609)</u>	<u>\$ 2,467,391</u>	

(三) 長期借款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 115 年 7 月以前到期	\$3,124,390	\$3,152,020
減：一營業週期內到期部分	<u>2,812,390</u>	<u>1,516,520</u>
	<u>\$ 312,000</u>	<u>\$1,635,500</u>
年利率(%)	2.26~2.69	1.75~2.05

本公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註三一及三二。

十八、應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,252,400	\$ 1,282,600
國內有擔保普通公司債	1,000,000	1,000,000
減：應付公司債折價	<u>26,617</u>	<u>37,374</u>
攤銷後成本	2,225,783	2,245,226
減：一營業週期內到期部分	<u>1,227,258</u>	<u>1,247,123</u>
	<u>\$ 998,525</u>	<u>\$ 998,103</u>

本公司於 110 年 6 月 29 日按面額發行 110 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，票面利率為 0.58%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，到期一次還本。

有擔保轉換公司債依規定將該負債與轉換權分離，分別認列為負債及資本公積－認股權，屬嵌入之衍生工具（贖回及賣回選擇權）與主契約－公司債分別認列，列入「透過損益按公允價值衡量之金融工具」項下並以公允價值評價，非屬衍生工具之負債組成要素－公司債部分係以利息法之攤銷後成本衡量，相關之折價攤提認列為當年度損益，發行條件及辦法規定如下：

(一) 國內第一次有擔保轉換公司債(有效利率為 1.14%)

1. 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 107.73%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，111 年 8 月 1 日及 110 年 8 月 8 日轉換價格分別調整為每股 33.3 元及 35.7 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。111 及 110 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 21,500 千元及 11,500 千元，轉列普通股股本分別為 4,286 千元及 840 千元，轉列預收股本分別為

2,102 千元及 2,381 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,372 千元及 1,269 千元，應付公司債折價分別減少 568 千元及 412 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 3 千元及 8 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 16,913 千元及 9,128 千元。

3. 本轉換公司債於 109 年 4 月 18 日至 113 年 12 月 8 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 1 月 17 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 101.51%（賣回年收益率為 0.5%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

(二) 國內第二次有擔保轉換公司債(有效利率為 0.67%)

1. 109 年 12 月 1 日本公司發行國內第 2 次有擔保轉換公司債 1,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 101%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 110 年 3 月 2 日至 114 年 12 月 1 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 42 元，111 年 8 月 1 日及 110 年 8 月 8 日轉換價格分別調整為每股 37.4 元及 40 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。111 及 110 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 8,700 千元及 5,900 千元，轉列普通股股本分別為 900 千元及 0 元，轉列預收股本分別為 1,364 千元及 1,475 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 299 千元及 202 千元，應付

公司債折價分別減少 188 千元及 156 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 4 千元及 3 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 6,543 千元及 4,468 千元。

3. 本轉換公司債於 110 年 3 月 2 日至 114 年 10 月 22 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 12 月 1 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 100.75%（賣回年收益率為 0.25%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

上述有擔保公司債係由第一商業銀行擔任保證銀行，本公司為有擔保公司債委任保證提供之連帶保證及擔保品情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及應付帳款

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 41,445</u>	<u>\$ 50,476</u>
應付帳款	<u>\$ 359,529</u>	<u>\$279,816</u>
應付帳款-關係人	<u>\$ 106,918</u>	<u>\$116,247</u>

111 年及 110 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 184,000 千元及 138,360 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 12 個月。

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。

二十、其他應付款

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 21,727	\$ 19,618
應付在建費用	11,635	7,363
應付廣告佣金	32,056	6,789
應付利息	6,745	6,448
應付員工及董事酬勞	25,378	15,610
其 他	10,543	6,011
	<u>\$ 108,084</u>	<u>\$ 61,839</u>

二一、其他流動負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
代收 款	\$ 13,452	\$ 1,026
存入保證金	25,284	37,988
其 他	3,304	656
	<u>\$ 42,040</u>	<u>\$ 39,670</u>

二二、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。

二三、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：

	111 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 2,611	\$ -	\$ 2,611	
其他應收款	308	-	308	
存 貨	3,050,405	6,046,920	9,097,325	
其他金融資產－流動	468,743	42,571	511,314	
存出保證金－流動	10,561	6,044	16,605	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
111 年 12 月 31 日			
預付工程款（列入其他流動資產項下）	6,716	-	6,716
取得合約之增額成本	<u>114,331</u>	<u>13,738</u>	<u>128,069</u>
	<u>\$ 3,653,675</u>	<u>\$ 6,109,273</u>	<u>\$ 9,762,948</u>
百分比（%）	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,175,554	\$ -	\$ 1,175,554
應付短期票券	1,807,031	-	1,807,031
合約負債	461,851	42,559	504,410
應付票據	41,445	-	41,445
應付帳款	252,030	107,499	359,529
應付帳款-關係人	50,841	56,077	106,918
應付在建費用（列入其他應付款項下）	11,635	-	11,635
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	32,056	-	32,056
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	1,227,258	-	1,227,258
一年或一營業週期內到期長期借款	2,005,890	806,500	2,812,390
存入保證金-流動(列入其他流動負債項下)	25,284	-	25,284
退款負債-流動(列入其他流動負債項下)	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 7,090,965</u>	<u>\$ 1,012,635</u>	<u>\$ 8,103,600</u>
百分比（%）	<u>88</u>	<u>12</u>	<u>100</u>
110 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,300	\$ -	\$ 1,300
存 貨	2,406,486	7,247,090	9,653,576
其他金融資產—流動	630,636	253,810	884,446
存出保證金—流動	3,623	2,744	6,367
預付工程款（列入其他流動資產項下）	5,021	-	5,021
取得合約之增額成本	<u>98,981</u>	<u>59,644</u>	<u>158,625</u>
	<u>\$ 3,146,047</u>	<u>\$ 7,563,288</u>	<u>\$10,709,335</u>
百分比（%）	<u>29</u>	<u>71</u>	<u>100</u>

	110 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
負 債				
短期借款	\$ 1,324,510	\$ -		\$ 1,324,510
應付短期票券	2,467,391	-		2,467,391
合約負債	615,097	252,568		867,665
應付票據	50,476	-		50,476
應付帳款	202,197	77,619		279,816
應付帳款-關係人	74,331	41,916		116,247
應付在建費用（列入其他應付款項下）	7,363	-		7,363
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	6,789	-		6,789
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	1,247,123		1,247,123
一年或一營業週期內到期長期借款	-	1,516,520		1,516,520
存入保證金-流動(列入其他流動負債項下)	37,988	-		37,988
	<u>\$ 4,786,142</u>	<u>\$ 3,135,746</u>		<u>\$ 7,921,888</u>
百分比（%）	<u>60</u>	<u>40</u>		<u>100</u>

二四、權 益

（一）普通股股本

	111 年 12 月 31 日	110 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>96,622</u>	<u>95,718</u>
已發行股本	<u>\$ 966,222</u>	<u>\$ 957,180</u>

額定股數內得發行特別股，並保留 34,000 千股作為發行認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用。

111 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 8,652 千元，截至 111 年 12 月 31 日止，5,186 千元已完成資本額變更登記，餘 3,466 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

110 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 4,696 千元，截至 110 年 12 月 31 日止，840 千元已完成資本額變更登記，餘 3,856 千元已於 111 年 4 月完成資本額變更登記。

(二) 資本公積

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本（註）		
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
公司債轉換溢價	37,052	13,596
庫藏股票交易	85,674	85,674
不得作為任何用途		
轉換公司債之認股權	<u>63,275</u>	<u>65,946</u>
	<u>\$345,528</u>	<u>\$324,743</u>

註：該類資本公積得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

111 年 6 月經股東常會決議修訂後

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

111 年 6 月經股東常會決議修訂前

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 111 年 6 月及 110 年 7 月股東常會，分別決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	110 年度	109 年度	110 年度	109 年度
法定盈餘公積	\$ 48,638	\$ 17,965		
現金股利	400,000	191,268	\$ 4.162	\$ 2.0

本公司 112 年 3 月董事會擬議 111 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	\$ 63,064	
現金股利	500,000	\$ 5.156

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 112 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益

	111 年度	110 年度
年初餘額	\$12,510	\$10,604
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	(1,828)	1,906
年底餘額	<u>\$10,682</u>	<u>\$12,510</u>

二五、收 入

	111 年度	110 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$3,921,033	\$2,564,932
其 他	<u>1</u>	<u>2</u>
	3,921,034	2,564,934
租金收入	<u>18,691</u>	<u>14,222</u>
	<u>\$3,939,725</u>	<u>\$2,579,156</u>

(一) 合約餘額

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日	110 年 1 月 1 日
應收票據	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債			
預收房地款	<u>\$504,410</u>	<u>\$867,665</u>	<u>\$896,093</u>

合約負債之變動主要來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，111 及 110 年度並無其他重大變動。

來自年初合約負債已滿足之履約義務於 111 及 110 年度認列為收入之金額分別為 613,315 千元及 361,267 千元。

(二) 合約成本相關資產

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$128,069</u>	<u>\$158,625</u>

本公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。111 及 110 年度認列攤銷費用分別為 98,554 千元及 89,381 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

111 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別				合 計
	高 雄 台 南 台 北				
客戶合約收入					
營建收入	\$3,907,951	\$ 13,082	\$ -		\$3,921,033
其 他	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1</u>
	3,907,952	13,082	-		3,921,034
租金收入	<u>-</u>	<u>12,669</u>	<u>6,022</u>		<u>18,691</u>
	<u>\$3,907,952</u>	<u>\$ 25,751</u>	<u>\$ 6,022</u>		<u>\$3,939,725</u>

110 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區 別				合 計
	高 雄 台 南 台 北				
客戶合約收入					
營建收入	\$1,062,873	\$1,489,059	\$ 13,000		\$2,564,932
其 他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>2</u>
	1,062,875	1,489,059	13,000		2,564,934
租金收入	<u>90</u>	<u>8,743</u>	<u>5,389</u>		<u>14,222</u>
	<u>\$1,062,965</u>	<u>\$1,497,802</u>	<u>\$ 18,389</u>		<u>\$2,579,156</u>

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	111 年度	110 年度
服務收入（附註三一）	\$ 5,531	\$ 5,531
租金收入	5,257	4,141
股利收入	506	486
其 他	8,803	7,397
	<u>\$ 20,097</u>	<u>\$ 17,555</u>

(二) 其他利益及損失

	111 年度	110 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨(損 失)利益	(\$2,279)	\$ 5,093
其 他	26	1,486
	<u>(\$2,253)</u>	<u>\$ 6,579</u>

(三) 財務成本

	111 年度	110 年度
銀行借款利息	\$ 99,344	\$ 81,740
票券利息費用	51,571	33,336
轉換公司債折價攤銷	9,579	9,734
租賃負債之利息	1,583	1,348
普通公司債利息	6,222	3,145
押金設算息	37	20
	<u>168,336</u>	<u>129,323</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	81,045	57,477
	<u>\$ 87,291</u>	<u>\$ 71,846</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111 年度	110 年度
利息資本化金額	<u>\$ 81,045</u>	<u>\$ 57,477</u>
利息資本化利率（%）	1.61~2.09	1.50~1.67

(四) 折舊費用

	111 年度	110 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,382	\$ 3,152
使用權資產	5,297	4,096
投資性不動產	<u>15,754</u>	<u>15,804</u>
	<u>\$ 24,433</u>	<u>\$ 23,052</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 16,090	\$ 16,105
營業費用	<u>8,343</u>	<u>6,947</u>
	<u>\$ 24,433</u>	<u>\$ 23,052</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	111 年度	110 年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 12,911</u>	<u>\$ 12,503</u>

(六) 員工福利費用

	111 年度	110 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 77,114	\$ 61,606
勞健保	4,064	3,576
其他	<u>3,362</u>	<u>3,169</u>
	84,540	68,351
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>1,873</u>	<u>1,669</u>
	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 70,020</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 70,020</u>

(七) 員工及董事酬勞

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

本公司於 112 年及 111 年 3 月經董事會分別決議 111 及 110 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	111 年度	110 年度
員工酬勞（‰）	1	1
董事酬勞（‰）	3	3

金 額

	111 年度	110 年度
員工酬勞	<u>\$ 819</u>	<u>\$ 503</u>
董事酬勞	<u>\$ 24,559</u>	<u>\$ 15,107</u>

年度個體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。

110 及 109 年度員工及董事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 110 及 109 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	111 年度	110 年度
當期所得稅		
本年度產生	\$167,285	\$ 2,425
未分配盈餘加徵	1,887	-
土地增值稅	-	17,995
以前年度之調整	<u>139</u>	<u>170</u>
	<u>169,311</u>	<u>20,590</u>
遞延所得稅		
本年度產生	(6,681)	(2,856)
以前年度之調整	-	(34,767)
本年度抵用之虧損扣抵	<u>-</u>	<u>18,604</u>
	<u>(6,681)</u>	<u>(19,019)</u>
	<u>\$162,630</u>	<u>\$ 1,571</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	111 年度	110 年度
稅前淨利	<u>\$793,271</u>	<u>\$487,951</u>
稅前淨利按法定稅率計算		
之所得稅費用	\$158,654	\$ 97,590
未分配盈餘加徵	1,887	-
土地增值稅	-	17,995
免稅所得	329	(79,822)
稅上不可減除之費損	1,621	405
以前年度所得稅調整	<u>139</u>	<u>(34,597)</u>
	<u>\$162,630</u>	<u>\$ 1,571</u>

(二) 本期所得稅負債

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$167,670</u>	<u>\$2,385</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ 35,443	\$ 6,303	\$ 41,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
其 他	<u>216</u>	<u>378</u>	<u>594</u>
	<u>\$ 37,019</u>	<u>\$ 6,681</u>	<u>\$ 43,700</u>

110 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ -	\$ 35,443	\$ 35,443
遞延行銷費用	-	1,360	1,360
虧損扣抵	18,000	(18,000)	-
其 他	<u>-</u>	<u>216</u>	<u>216</u>
	<u>\$ 18,000</u>	<u>\$ 19,019</u>	<u>\$ 37,019</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 109 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二八、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	111 年度	110 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$630,641	\$486,380
加：轉換公司債利息	9,579	8,656
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	636	(5,691)
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$640,856</u>	<u>\$489,345</u>

股 數

	111 年度	單位：千股 110 年度
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	96,380	95,701
加：具稀釋作用之潛在普通股－ 員工酬勞	16	10
轉換公司債	<u>34,954</u>	<u>29,227</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>131,350</u>	<u>124,938</u>

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

二九、資本風險管理

本公司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。

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>111 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 17,241	\$ -	\$ -	\$ 17,241
衍生工具－轉換公司債	-	-	197	197
	<u>\$ 17,241</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 17,438</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,682</u>	<u>\$ 30,682</u>
<u>110 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 14,160	\$ -	\$ -	\$ 14,160
衍生工具－轉換公司債	-	-	840	840
	<u>\$ 14,160</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 840</u>	<u>\$ 15,000</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,510</u>	<u>\$ 32,510</u>

111 及 110 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

111 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債(資產) (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	(\$ 840)	\$ 32,510
認列於損益(其他利益及 損失)	636	-
行使公司債轉換權	7	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	(1,828)
年底餘額	<u>(\$ 197)</u>	<u>\$ 30,682</u>

110 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融負債(資產) (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ 4,840	\$ 30,604
認列於損益(其他利益及 損失)	(5,691)	-
行使公司債轉換權	11	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	1,906
年底餘額	<u>(\$ 840)</u>	<u>\$ 32,510</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

- (1) 未上市(櫃)股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。
- (2) 衍生工具－轉換公司債係採用二元樹可轉債評價模型評估，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度、無風險利率、風險折現率及流動性風險等參數估算。

(三) 金融工具之種類

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
透過損益按公允價值衡		
量之金融資產	\$ 17,438	\$ 15,000
透過其他綜合損益按公		
允價值衡量之金融資		
產	30,682	32,510
按攤銷後成本衡量之金		
融資產(註1)	1,471,567	1,540,096
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註2)	8,977,471	9,737,884

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款(含關係人)、其他應付款、退款負債、應付公司債（含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債）、長期借款（含一年或一營業週期內到期）及存入保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應付票據、應付帳款、應付公司債及借款，財務部門監督及管理本公司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：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$4,079,233	\$4,752,280

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	1,298,486	1,522,687
金融負債	4,299,944	4,476,530

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 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 111 及 110 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,750 千元及 11,191 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%，111 及 110 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,724 千元及 1,416 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個體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及約當現金以支應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。

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

下表詳細說明本公司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。

111 年 12 月 31 日

	1	年	內 1	至 5	年 5	年 以 上	合	計
非衍生負債								
無附息負債	\$	477,774	\$	164,290	\$	2,649	\$	644,713
租賃負債		6,673		27,254		19,695		53,622
浮動利率工具		3,263,713		1,142,713		-		4,406,426
固定利率工具		<u>3,067,700</u>		<u>1,014,476</u>		<u>-</u>		<u>4,082,176</u>
		<u>\$6,815,860</u>		<u>\$2,348,733</u>		<u>\$ 22,344</u>		<u>\$9,186,937</u>

110 年 12 月 31 日

	1	年	內 1	至 5	年 5	年 以 上	合	計
非衍生負債								
無附息負債	\$	426,831	\$	119,583	\$	2,323	\$	548,737
租賃負債		5,138		20,887		20,529		46,554
浮動利率工具		1,928,200		2,676,401		-		4,604,601
固定利率工具		<u>2,475,800</u>		<u>2,302,876</u>		<u>-</u>		<u>4,778,676</u>
		<u>\$4,835,969</u>		<u>\$5,119,747</u>		<u>\$ 22,852</u>		<u>\$9,978,568</u>

(2) 融資額度

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
無擔保金融機構借款		
額度		
已動用金額	\$ 299,988	\$ 143,444
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 299,988</u>	<u>\$ 143,444</u>

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$5,809,456	\$6,803,086
未動用金額	<u>3,430,225</u>	<u>3,366,605</u>
	<u>\$ 9,239,681</u>	<u>\$10,169,691</u>

三一、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
華慶營造工程有限公司（華慶）	子公司
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
郭 鳳 蘭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係
呂 水 波	關係企業負責人
鍾 青 芳	本公司財務部副總經理之配偶

(二) 營業收入

	111 年度
鍾 青 芳	\$ 5,800
郭 鳳 蘭	3,693
張 天 偉	<u>7,927</u>
	<u>\$17,420</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(三) 進貨及外包工程

	110 年度
呂 水 波	<u>\$98,145</u>

交易價格之決定係參考內政部不動產交易實價查詢系統109年度鄰近地區買賣單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

111 及 110 年度本公司委由子公司華慶承包建案，按合約進度估驗之進貨分別為 575,465 千元及 546,694 千元，交易價格並無與其他廠商進貨相同產品可供比較，付款條件關係人為月結 15 天，非關係人為月結 15 至 75 天。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司向子公司華慶收取之工程保固保證金分別為 24,306 千元及 32,623 千元，列入其他流動負債（存入保證金－流動）項下。

(四) 其他收入

本公司提供部分管理服務予子公司華慶，111 及 110 年度認列於其他收入金額皆為 5,531 千元。

(五) 年底餘額

	<u>111 年 12 月 31 日</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>
應付帳款		
子公司－華慶	<u>\$ 106,918</u>	<u>\$116,247</u>
合約負債		<u>110 年 12 月 31 日</u>
鍾 青 芳		\$ 1,029
張 天 偉		1,299
郭 鳳 蘭		<u>380</u>
		<u>\$ 2,708</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(六) 承租協議

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
<u>取得使用權資產</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 11,326</u>	<u>\$ 5,806</u>

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 5,088	\$ 3,780
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限公司	<u>41,142</u>	<u>35,664</u>
		<u>\$ 46,230</u>	<u>\$ 39,444</u>
		111年度	110年度
利息費用			
華友聯市地重劃股份有限公司		<u>\$ 1,577</u>	<u>\$ 1,340</u>

本公司向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室作為營運使用，租賃期間為 8 至 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月給付。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金分別為 1,159 千元及 893 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

(七) 轉租協議

本公司於 109 年 11 月以營業租賃轉租辦公室之使用權予子公司華慶，租賃期間為 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月收取。111 及 110 年度認列之租金收入分別為 415 千元及 416 千元。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司因上述租約向子公司華慶收取之保證金皆為 73 千元（列入存入保證金-非流動項下）。

(八) 保 證

111 年及 110 年 12 月 31 日，本公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

(九) 其他

本公司委任子公司華慶進行已完工建案之地下室修繕工程及管理，110 年度認列於管理費用金額為 1,247 千元。

(十) 主要管理階層之薪酬

	111 年度	110 年度
短期員工福利	\$ 45,571	\$ 33,607
退職後福利	507	467
	<u>\$ 46,078</u>	<u>\$ 34,074</u>

三二、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及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日
存 貨		
在建房地	\$4,307,901	\$4,586,588
營建用地	3,593,455	4,475,533
投資性不動產	1,859,313	1,873,615
不動產、廠房及設備	19,357	19,697
其他金融資產-非流動	257,250	257,250
	<u>\$10,037,276</u>	<u>\$11,212,683</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 111 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 4,256,588 千元，其中未入帳金額為 2,796,658 千元。

三四、重大之期後事項

本公司於 111 年 12 月與「台灣三井不動產股份有限公司」簽訂「合資經營協議書」，112 年 2 月雙方共同投資設立「華慶開發股份有限公司」（本公司持股 51%，對其具控制力），並於 112 年 3 月經董事會決議本公司與「華慶開發股份有限公司」簽署「合作興建大樓合建分售契約書」，共同推動高雄市鳳山區華泰段 51 地號之土地開發。

三五、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
 2. 為他人背書保證：無。
 3. 年底持有有價證券情形：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：附表二。
 8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
 9. 從事衍生工具交易：無。
 10. 被投資公司資訊：附表四。
- (三) 大陸投資資訊：無。
- (四) 主要股東資訊：附表五。

華友聯開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 111 年 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	年 底				備 註
				股 數 / 單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	\$ 922	-	\$ 922	
	瑞銀精選債券收益組合基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300,000	2,427	-	2,427	
	永豐 ESG 全球數位基礎建設基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	100,000	929	-	929	
	第一金全球 AI 人工智慧基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	105,318.6	1,289	-	1,289	
	柏瑞 ESG 量化債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	21,608.62	5,941	-	5,941	
	新光臺灣高股息基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	1,942	-	1,942	
	第一金創新趨勢基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	64,914	1,818	-	1,818	
	國泰美國優質債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	<u>1,973</u>	-	<u>1,973</u>	
					<u>\$ 17,241</u>		<u>\$ 17,241</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,629,143	<u>\$ 30,682</u>	-	<u>\$ 30,682</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				應 收（付）票 據、帳 款		備 註		
					估總進(銷) 貨之比率		交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因			估 總 應 收 (付) 票 據、帳 款 之 比 率 (%)	
							單 價	授 信 期 間			餘 額 (註 4)
進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	進（銷）貨	金 額 (%) (註 4)	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額 (註 4)	備 註		
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註 2)	<u>\$575,465</u>	29	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$106,918)</u>	(21)	註 1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註 3)	<u>(\$528,656)</u>	(100)	依合約按工程實作數量估驗請款	未向非關係人承包工程致無法比較	-	<u>\$106,918</u>	100	註 1

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 111 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額（註）	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$ 106,918	4.74	\$ -	-	\$ 45,756	\$ -	

註： 於編製合併財務報表時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 被投資公司相關資訊
 民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持股情形			被投資公司本年度淨利	本年度認列之投資損失(註2)	備註
				本年年底	去年年底	股數 (註1)	比率 (%)	帳面金額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 250,563	\$ 250,563	-	100.00	\$ 210,126	\$ 541	(\$ 2,727)	註3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 242,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 541 千元減除未實現銷貨利益 41,687 千元及加計已實現銷貨利益 38,419 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。

民國 111 年 12 月 31 日

§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		
現金及約當現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
其他金融資產明細表		附註十一
其他流動資產明細表		附註十二
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
使用權資產變動明細表		明細表五
投資性不動產變動明細表		附註十六
遞延所得稅資產明細表		附註二七
短期借款明細表		明細表六
應付短期票券明細表		附註十七
應付票據明細表		明細表七
應付帳款明細表		明細表八
其他應付款明細表		附註二十
其他流動負債明細表		附註二一
應付公司債明細表		明細表九
長期借款明細表		明細表十
租賃負債明細表		附註十五
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十一
營業成本明細表		明細表十二
營業費用明細表		明細表十三
其他收入明細表		附註二六
其他利益及損失淨額明細表		附註二六
財務成本明細表		附註二六
員工福利及折舊費用功能別彙總表		明細表十四

華友聯開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 111 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及週轉金				\$	<u>127</u>
銀行存款					
新台幣存款					
支票及活期存款					529,759
外幣活期存款(註)					
美金 5,648.90 元					<u>173</u>
					<u>529,932</u>
約當現金					
附買回債券			到期日：112.01.13 利率：0.65%		<u>150,040</u>
					<u>\$680,099</u>

註：美金按匯率：US\$1=NT\$ 30.715 換算。

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

項 目	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地		
其他(註)	\$ 176,735	\$ 570,891
在建房地		
高雄市建案	3,689,489	10,634,602
台南市建案	<u>1,058,930</u>	<u>1,491,471</u>
	<u>4,748,419</u>	<u>12,126,073</u>
營建用地		
高雄市	2,033,397	2,428,231
桃園市	186,198	2,473,697
台南市	817,493	1,185,997
宜蘭縣	243,482	548,203
其他(註)	<u>891,601</u>	<u>1,178,608</u>
	<u>4,172,171</u>	<u>7,814,736</u>
	<u>\$9,097,325</u>	<u>\$20,511,700</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 111 年度

明細表三

單位：新台幣千元

項 目	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			完 工 轉 列 待 售 房 地	年 底 餘 額	擔保或質押情形
		土 地 款 (營建用地轉入)	工 程 成 本	資 本 化 利 息			
高雄市建案	\$4,074,752	\$1,005,047	\$1,410,272	\$ 65,050	(\$2,865,632)	\$3,689,489	參閱附註三二
台南市建案	<u>620,774</u>	<u>-</u>	<u>422,856</u>	<u>15,300</u>	<u>-</u>	<u>1,058,930</u>	參閱附註三二
	<u>\$4,695,526</u>	<u>\$1,005,047</u>	<u>\$1,833,128</u>	<u>\$ 80,350</u>	<u>(\$2,865,632)</u>	<u>\$4,748,419</u>	

華友聯開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國 111 年度

明細表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

	年 初 股 數 (註 1)	餘 額 金 額	本 年 度 增 加 股 數	金 額	本 年 度 減 少 股 數	金 額	採用權益法認 列之子公司損 益之份額(註2)	年 底 股 數	持 股 %	餘 額 金 額	股 權 單 價 (元)	淨 值 總 金 額	提供擔保或質 押 情 形	備 註
華慶營造工程有限公司	-	<u>\$213,620</u>	-	<u>\$ -</u>	-	<u>\$ 767</u>	(註3)	-	100	<u>\$210,126</u>	\$ -	<u>\$243,248</u>	無	

註 1：華慶營造工程有限公司實收資本額為 242,500 千元。

註 2：係採用權益法認列之子公司利益之份額為 541 千元減除未實現銷貨利益 41,687 千元及加計已實現銷貨利益 38,419 千元。

註 3：係收取現金股利收入 767 千元。

華友聯開發股份有限公司
使用權資產變動明細表
民國 111 年度

明細表五

單位：新台幣千元

名	稱	年 初 餘 額	本 年 新 增	本 年 處 分	年 底 餘 額
成本					
	房屋及建築	\$ 43,668	\$ 11,326	\$ -	\$ 54,994
累計折舊					
	房屋及建築	(<u>4,783</u>)	(5,297)	-	(<u>10,080</u>)
		<u>\$ 38,885</u>			<u>\$ 44,914</u>

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

(除另註明外)

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
擔保借款					
陽信商業銀行	111.11.11~112.05.09	2.42	\$ 160,500	\$ 160,500	參閱附註三 二
臺灣新光商業銀行	111.10.17~112.05.21	2.33~2.67	512,000	934,000	參閱附註三 二
華泰商業銀行	111.11.28~112.03.30	2.40	154,000	154,000	參閱附註三 二
王道商業銀行	111.10.25~112.01.25	2.50	<u>49,066</u>	<u>58,880</u>	參閱附註三 二
			875,566	<u>\$1,307,380</u>	
信用借款					
臺灣新光商業銀行	111.08.17~112.08.17	2.43	<u>299,988</u>	<u>\$ 299,988</u>	無
			<u>\$1,175,554</u>		

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
萬大禾鋼鐵(股)公司	工程款	\$ 40,933
其他(註)		<u>512</u>
		<u>\$ 41,445</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
關係人		
華慶營造工程有限公司	工 程 款	<u>\$106,918</u>
非關係人		
潤昇工程有限公司	工 程 款	\$ 96,221
國產建材實業(股)公司	材 料 款	39,566
中華電線電纜(股)公司	工 程 款	21,581
高宇旺(股)公司	材 料 款	19,724
其他（註）		<u>182,437</u>
		<u>\$359,529</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
應付公司債明細表
民國 111 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元
(除另註明外)

債 券 名 稱	受 託 人	發 行 日 期	付 息 日 期	利 率 (%)	金 額		已 還 / 轉 換 數 額	期 末 餘 額	未 攤 銷 溢 (折) 價	帳 面 金 額	償 還 辦 法	擔 保 情 形	備 註
					發 行 總 額	發 行 總 額							
國內第一次有擔保轉換公司債	凱基商業銀行股份有限公司	109.01.17	- (註)	-	\$300,000		(\$ 33,000)	\$267,000	(\$ 6,136)	\$260,864	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
國內第二次有擔保轉換公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	109.12.01	- (註)	-	1,000,000		(14,600)	985,400	(19,006)	966,394	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
國內第一次有擔保普通公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	110.06.29	112.06.29	0.58	<u>1,000,000</u>		<u>-</u>	<u>1,000,000</u>	<u>(1,475)</u>	<u>998,525</u>	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
					<u>\$2,300,000</u>		<u>(\$ 47,600)</u>	<u>\$2,252,400</u>	<u>(\$ 26,617)</u>	2,225,783			
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債										(<u>1,227,258</u>)			
										<u>\$998,525</u>			

註：票面年利率為 0%，是以無付息日期。

華友聯開發股份有限公司
長期借款明細表
民國 111 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元
(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額		合 計	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期			
銀行借款							
第一商業銀行	108.08.19~115.07.31	2.35~2.58	\$ 493,000	\$ 312,000	\$ 805,000	\$ 1,515,000	參閱附註三二
全國農業金庫	108.09.16~113.09.16	2.26	313,500	-	313,500	928,500	參閱附註三二
土地銀行	106.09.29~115.07.02	2.45~2.50	1,443,270	-	1,443,270	2,001,300	參閱附註三二
台灣銀行	108.02.20~113.02.20	2.59~2.69	562,620	-	562,620	717,000	參閱附註三二
			<u>\$2,812,390</u>	<u>\$ 312,000</u>	<u>\$3,124,390</u>		

華友聯開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 111 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

項 目	金 額
營建收入淨額	
高雄市建案	\$3,907,951
台南市建案	<u>13,082</u>
	3,921,033
出租房地收入	18,691
其 他	<u>1</u>
	<u>\$3,939,725</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 111 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

項 目	金 額
銷售房地成本	
高雄市建案	\$2,694,459
台南市建案	<u>4,402</u>
	2,698,861
出租房地成本—折舊費用	<u>15,754</u>
	<u>\$2,714,615</u>

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 111 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$152,869	\$ 37	\$152,906
薪資（註）	-	77,114	77,114
稅 捐	10,248	19,381	29,629
手 續 費	1,183	22,896	24,079
其 他	<u>6,601</u>	<u>71,675</u>	<u>78,276</u>
	<u>\$170,901</u>	<u>\$191,103</u>	<u>\$362,004</u>

註：薪資費用包含董事酬金 24,861 千元。

華友聯開發股份有限公司
員工福利及折舊費用功能別彙總表
民國 111 及 110 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

	111 年度			110 年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
員工福利費用						
薪 資	\$ -	\$ 52,253	\$ 52,253	\$ -	\$ 46,209	\$ 46,209
勞 健 保	-	4,064	4,064	-	3,576	3,576
退 休 金	-	1,873	1,873	-	1,669	1,669
董事酬金	-	24,861	24,861	-	15,397	15,397
其 他	-	3,362	3,362	-	3,169	3,169
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,020</u>	<u>\$ 70,020</u>
折舊費用	<u>\$ 16,090</u>	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 24,433</u>	<u>\$ 16,105</u>	<u>\$ 6,947</u>	<u>\$ 23,052</u>

註 1：本年度及前一年度之平均員工人數分別為 57 人及 54 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 8 人。

註 2：1.本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,256 千元及 1,187 千元。

2.本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 1,066 千元及 1,005 千元。

3.平均員工薪資費用調整變動情形 6.07%。

4.本公司已於 108 年 6 月 21 日成立審計委員會取代監察人。

5.公司薪資報酬政策：

(1)董事

董事之酬勞包括車馬費、盈餘分配之酬勞及業務執行費用，盈餘分配之酬勞係明訂於公司章程內。本公司支付董事之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董事酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其對公司績效貢獻度給予合理報酬。

(2)總經理以下各級員工

為完備本公司員工職掌、薪資管理制度，確立同仁職位核敘公平性並據以獲得合理報酬，依據本公司「工作規則」、「董事及經理人薪酬辦法」等規定，包括薪資、獎金，係依所擔任之職位，所承擔之責任及對本公司營運目標之貢獻度，並參酌同業水準議定之。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 004 號

(1) 劉 裕 祥

會 員 姓 名：

(2) 許 瑞 軒

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1005號

委託人統一編號：07510318

(2)高市會證字第865號

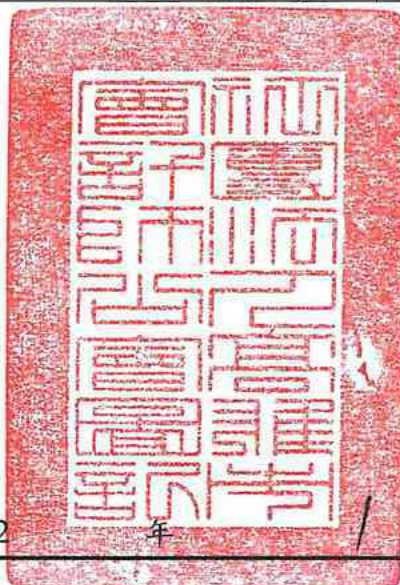
印鑑證明書用途：辦理華友聯開發股份有限公司111年度（自民國111年1月1日至111年12月31日止）財務報表之查核簽證。

簽 名 式 (一)		存 會 印 鑑 (一)	
簽 名 式 (二)		存 會 印 鑑 (二)	

理事長：



核對人：王偉惠



中 華 民 國

1 1 2

年

月

5

日

附件七

112 年度個體財務報告

暨會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國112及111年度

地址：高雄市鳳山區文龍路85號11樓

電話：(07)780-1381

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~25		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25		五
(六) 重要會計項目之說明	26~54		六~三十
(七) 關係人交易	54~56		三一
(八) 質抵押之資產	56		三二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	57		三三
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債之資訊	57		三四
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	57		三五
2. 轉投資事業相關資訊	57		三五
3. 大陸投資資訊	57		三五
4. 主要股東資訊	57		三五
九、重要會計項目明細表	64~79		-

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體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編製，足以允當表達華友聯開發公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對華友聯開發公司民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項，該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對華友聯開發公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

存貨為華友聯開發公司之重要資產，民國 112 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 10,620,754 千元，佔資產總額 71%。存貨評價之會計政策、會計估計及假設之不確定性暨揭露資訊請參閱附註四、五及十。存貨包括土地、建材、設計及截至資產負債表日與建造房地之相關成本，並以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域實際市場行情計算，因相關評估流程涉及重大估計及判斷，是以列為關鍵查核事項。

本會計師執行下列主要查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

華友聯開發公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達，不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個

別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可

能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華友聯開發公司民國 112 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 秀 雯



陳秀雯

會計師 江 佳 玲



江佳玲

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1120349008 號

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 113 年 3 月 14 日



華友聯興股份有限公司
簡體資產負債表
民國 112 年及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	112年12月31日			111年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	403,178	3	\$	680,099	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		15,353	-		17,438	-
1150	應收票據（附註九及二五）		6,690	-		2,611	-
1170	應收帳款（附註九）		44	-		-	-
1200	其他應收款		35	-		308	-
1320	存貨（附註四、五、十、三一及三二）		10,620,754	71		9,097,325	70
1476	其他金融資產（附註十一及三二）		1,002,084	7		511,314	4
1478	存出保證金		6,353	-		16,605	-
1479	其他流動資產（附註十二）		95,502	1		30,321	1
1480	取得合約之增額成本（附註四及二五）		188,171	1		128,069	1
11XX	流動資產總計		12,338,164	83		10,484,090	81
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		15,020	-		-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及八）		34,231	-		30,682	-
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）		395,771	3		210,126	2
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三二）		13,460	-		35,265	-
1755	使用權資產（附註四、十五及三一）		38,928	-		44,914	-
1760	投資性不動產（附註四、十六及三二）		1,945,298	13		1,882,167	15
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）		46,779	1		43,700	-
1920	存出保證金（附註三一）		6,499	-		3,380	-
1984	其他金融資產（附註十一及三二）		-	-		257,250	2
15XX	非流動資產總計		2,495,986	17		2,507,484	19
1XXX	資產總計		\$ 14,834,150	100		\$ 12,991,574	100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七、三一及三二）	\$	1,081,987	7	\$	1,175,554	9
2110	應付短期票券（附註十七、三一及三二）		-	-		1,807,031	14
2130	合約負債（附註四及二五）		728,586	5		504,410	4
2150	應付票據（附註十九）		25,873	-		41,445	-
2170	應付帳款（附註十九）		429,278	3		359,529	3
2180	應付帳款—關係人（附註十九及三一）		152,745	1		106,918	1
2200	其他應付款（附註二十）		111,779	1		108,084	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）		24,445	-		167,670	1
2280	租賃負債（附註四、十五及三一）		5,289	-		5,117	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註四、十八、三一及三二）		2,144,710	15		1,227,258	9
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註十七、三一及三二）		3,554,560	24		2,812,390	22
2399	其他流動負債（附註二一及三一）		11,999	-		42,040	-
21XX	流動負債總計		8,271,251	56		8,357,446	64
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註四、十八、三一及三二）		1,495,632	10		998,525	8
2540	長期借款（附註十七、三一及三二）		1,207,816	8		312,000	3
2580	租賃負債（附註四、十五及三一）		35,776	-		41,302	-
2645	存入保證金（附註三一）		4,479	-		3,363	-
25XX	非流動負債總計		2,743,703	18		1,355,190	11
2XXX	負債總計		11,014,954	74		9,712,636	75
	權益（附註十八及二四）						
	股本						
3110	普通股股本		979,743	7		966,222	7
3140	預收股本		17,334	-		3,466	-
3100	股本總計		997,077	7		969,688	7
3200	資本公積		408,910	3		345,528	3
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		473,277	3		410,213	3
3350	未分配盈餘		1,925,701	13		1,542,827	12
3300	保留盈餘總計		2,398,978	16		1,953,040	15
3400	其他權益		14,231	-		10,682	-
3XXX	權益總計		3,819,196	26		3,278,938	25
	負債與權益總計		\$ 14,834,150	100		\$ 12,991,574	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸紹廷



經理人：陸紹廷



會計主管：林紹祥



華友聯開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟

每股盈餘為元

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二五及三一）	\$1,628,411	100	\$3,939,725	100
5000	營業成本（附註十、二六及三一）	<u>265,299</u>	<u>16</u>	<u>2,714,615</u>	<u>69</u>
5900	營業毛利	<u>1,363,112</u>	<u>84</u>	<u>1,225,110</u>	<u>31</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	39,603	2	170,901	4
6200	管理費用	<u>187,732</u>	<u>12</u>	<u>191,103</u>	<u>5</u>
6000	營業費用合計	<u>227,335</u>	<u>14</u>	<u>362,004</u>	<u>9</u>
6900	營業利益	<u>1,135,777</u>	<u>70</u>	<u>863,106</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出（附註二六及三一）				
7100	利息收入	8,015	1	2,339	-
7010	其他收入	21,740	1	20,097	-
7020	其他利益及損失	(226)	-	(2,253)	-
7050	財務成本	(93,145)	(6)	(87,291)	(2)
7070	採用權益法認列之子公司損失之份額	(<u>41,368</u>)	(<u>3</u>)	(<u>2,727</u>)	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>104,984</u>)	(<u>7</u>)	(<u>69,835</u>)	(<u>2</u>)
7900	稅前淨利	1,030,793	63	793,271	20
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>84,855</u>	<u>5</u>	<u>162,630</u>	<u>4</u>
8200	本年度淨利	945,938	58	630,641	16

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度			111年度		
		金	額	%	金	額	%
8300	其他綜合損益（附註二四）						
8310	不重分類至損益之項目						
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	\$	3,549	-	(\$	1,828)	-
8500	本年度綜合損益總額	\$	949,487	58	\$	628,813	16
	每股盈餘（附註二八）						
9750	基 本	\$	9.69		\$	6.54	
9850	稀 釋	\$	7.11		\$	4.88	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸 燦 廷



經理人：陸 燦 廷



會計主管：林紹詳





華友聯開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

其他權益項目

透過其他綜合

損益按公允價

值衡量之金融

資產未實現

評價損益

\$ 12,510

\$3,020,688

餘計

\$1,722,399

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

盈餘

\$1,722,399

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

未分配

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

盈餘

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

未分配

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

盈餘

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

未分配

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

盈餘

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

未分配

\$1,360,824

\$1,360,824

\$ 361,575

\$ 324,743

\$ 961,036

\$ 3,856

\$ 957,180

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

華友聯開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		112 年度	111 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,030,793	\$ 793,271
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	24,713	24,433
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	(578)	2,279
A20900	財務成本	93,145	87,291
A21200	利息收入	(8,015)	(2,339)
A21300	股利收入	(526)	(506)
A22400	採用權益法認列之子公司損失之 份額	41,368	2,727
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	3,375	(4,724)
A31130	應收票據	(4,079)	(1,311)
A31150	應收帳款	(44)	-
A31180	其他應收款	273	(295)
A31200	存 貨	(1,428,193)	636,601
A31240	其他流動資產	(65,181)	22,680
A31250	其他金融資產	(233,520)	373,132
A31270	取得合約之增額成本	(60,102)	30,556
A32125	合約負債	224,176	(363,255)
A32130	應付票據	(15,572)	(9,031)
A32150	應付帳款	69,749	79,713
A32160	應付帳款-關係人	45,827	(9,329)
A32180	其他應付款	(5,399)	45,814
A32230	其他流動負債	(30,041)	2,370
A33000	營運產生之現金流入（出）	(317,831)	1,710,077
A33100	收取之利息	8,015	2,339
A33300	支付之利息	(179,937)	(157,898)
A33500	支付之所得稅	(231,159)	(4,026)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	(720,912)	1,550,492

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112 年度	111 年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 15,732)	\$ -
B01800	取得採用權益法之投資	(227,500)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(587)	(2,111)
B03700	存出保證金增加	-	(4,818)
B03800	存出保證金減少	7,133	-
B05400	取得投資性不動產	(46,643)	(5,993)
B07600	收取之股利	526	506
B07600	收取子公司股利	487	767
BBBB	投資活動之淨現金流出	(282,316)	(11,649)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,669,687	1,245,485
C00200	短期借款減少	(2,763,254)	(1,394,441)
C00500	應付短期票券增加	1,304,200	359,000
C00600	應付短期票券減少	(3,113,700)	(1,019,500)
C01200	發行公司債	1,495,375	-
C01600	舉借長期借款	1,637,986	1,439,350
C01700	償還長期借款	-	(1,466,980)
C03000	存入保證金增加	1,116	992
C04020	租賃本金償還	(5,103)	(4,570)
C04500	發放現金股利	(500,000)	(400,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	726,307	(1,240,664)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	(276,921)	298,179
E00100	年初現金及約當現金餘額	680,099	381,920
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 403,178	\$ 680,099

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國 112 及 111 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。

本個體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

本個體財務報告於 113 年 3 月 14 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註 1）
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日（註 3）

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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估其他準則及解釋之修正將不致對個體財務狀況與個體財務績效造成重大之影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

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報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則及解釋之修正對個體財務狀況與個體財務績效之影響，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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」、「採用權益法之子公司其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 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 12 個月，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 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。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資，子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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，投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除，本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

投資性不動產係以決議開發日之帳面金額轉列存貨。

帳列存貨及不動產、廠房及設備之不動產於成立營業租賃時轉列投資性不動產。

(八) 合約成本相關資產

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

(九) 有形資產、使用權資產及合約成本相關資產之減損

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資產、使用權資產及合約成本相關資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者，個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

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

(十) 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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於

其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

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

(2) 金融資產之減損

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

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

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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

(3) 金融資產之除列

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

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其

他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 權益工具

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十一) 收入認列

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

銷售房地收入係按本公司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。

(十二) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

2. 本公司為承租人

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

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

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

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

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

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之評價

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

六、現金及約當現金

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 127
銀行支票及活期存款	387,621	529,932
約當現金（原始到期日在 3 個月 以內之投資）		
銀行定期存款	15,503	-
附買回債券	-	150,040
	<u>\$403,178</u>	<u>\$ 680,099</u>

約當現金於資產負債表日之年利率(%)區間如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
銀行定期存款	5.20	-
附買回債券	-	0.65

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

流 動	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產		
基金受益憑證	\$15,353	\$17,241
發行可轉債-贖回權及賣回權	-	197
	<u>\$15,353</u>	<u>\$17,438</u>

非 流 動	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產		
混合金融資產		
可贖回利率連結區間計息型 金融債券	\$15,020	\$ -

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之權益工具投資		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$34,231</u>	<u>\$30,682</u>

本公司依中長期策略目的投資國內公司股票，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入

損益，與前述中長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據及帳款

本公司應收票據及應收帳款主係應收租賃款。

本公司之應收租賃款依合約規定收款，112 年及 111 年 12 月 31 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存 貨

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 30,922	\$ 176,735
在建房地	6,828,453	4,748,419
營建用地	3,636,121	4,172,171
預付土地款	125,258	-
	<u>\$10,620,754</u>	<u>\$9,097,325</u>

112 及 111 年度與存貨相關之營業成本分別為 249,395 千元及 2,698,861 千元。

本公司取得銀行融資用以興建房屋銷售，其利息資本化相關資訊，參閱附註二六；本公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，以及設定抵押提供作為有擔保普通公司債委任保證擔保之存貨金額，參閱附註三二。

截至 112 年 12 月 31 日止，本公司取得高雄市鳳山區華鳳段及台南市南區大山段土地，合約總價金為 350,446 千元，尚未支付價金為 225,188 千元，預計 113 年間陸續完成移轉登記。

本公司為使建案能順利完工，而將土地辦理信託契約，截至 112 年 12 月 31 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
高雄市鳳山區華泰段 51 地號	不動產開發信託	彰化商業銀行

本公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

十一、其他金融資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$ 744,834	\$511,314
質押活期存款	<u>257,250</u>	<u>-</u>
	<u>\$1,002,084</u>	<u>\$511,314</u>
非流動		
質押活期存款	<u>\$ -</u>	<u>\$257,250</u>

本公司提供作為有擔保普通公司債委任保證之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 73,147	\$ 11,140
預付保證手續費	17,331	6,107
預付工程款	1,316	6,716
暫付款	246	2,702
其他	<u>3,462</u>	<u>3,656</u>
	<u>\$ 95,502</u>	<u>\$ 30,321</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	金 額	股 權 %	金 額	股 權 %
華慶營造工程有限公司（華慶）	\$274,368	100	\$210,126	100
華慶開發股份有限公司（華慶開發）	<u>121,403</u>	51	<u>-</u>	-
	<u>\$395,771</u>		<u>\$210,126</u>	

本公司於 112 年 12 月現金增資華慶營造 100,000 千元。

本公司於 111 年 12 月與「台灣三井不動產股份有限公司」簽訂「合資經營協議書」，112 年 2 月雙方共同投資設立「華慶開發股份有限公司」（本公司持股 51%，對其具控制力），並於 112 年 3 月經董事會

決議本公司與「華慶開發股份有限公司」簽署「合作興建大樓合建分售契約書」，共同推動高雄市鳳山區華泰段 51 地號之土地開發。

本公司於 112 年度投資並辦理現金增資華慶開發共計 127,500 千元。

112 及 111 年度採用權益法認列之子公司損益之份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

112 年度

	土	房 地及建	屋 築	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本							
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 6,577	\$ 13,454	\$ 6,797	\$ 60,227	
增 添	-	-	541	-	-	541	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,248)	-	(4,877)	
重 分 類	(11,025)	(20,745)	-	-	-	(31,770)	
112 年 12 月 31 日餘額	-	-	7,118	10,206	6,797	24,121	
累 計 折 舊							
112 年 1 月 1 日餘額	-	14,042	1,651	7,656	1,613	24,962	
折 舊	-	85	616	1,613	760	3,074	
處 分	-	-	-	-	-	-	
報 廢	-	(1,629)	-	(3,248)	-	(4,877)	
重 分 類	-	(12,498)	-	-	-	(12,498)	
112 年 12 月 31 日餘額	-	-	2,267	6,021	2,373	10,661	
112 年 12 月 31 日淨額	\$ -	\$ -	\$ 4,851	\$ 4,185	\$ 4,424	\$ 13,460	

111 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							
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,374	\$ 5,870	\$ 12,392	\$ 6,687	\$ 58,348	
增 添	-	-	707	1,428	110	2,245	
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)	
報 廢	-	-	-	-	-	-	
重 分 類	-	-	-	-	-	-	
111 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,374	6,577	13,454	6,797	60,227	
累 計 折 舊							
111 年 1 月 1 日餘額	-	13,702	1,124	6,261	859	21,946	
折 舊	-	340	527	1,761	754	3,382	
處 分	-	-	-	(366)	-	(366)	
報 廢	-	-	-	-	-	-	
重 分 類	-	-	-	-	-	-	
111 年 12 月 31 日餘額	-	14,042	1,651	7,656	1,613	24,962	
111 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 8,332	\$ 4,926	\$ 5,798	\$ 5,184	\$ 35,265	

112 及 111 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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
房屋及建築		
主 建 物	-	60 年
裝潢工程	-	2 至 3 年
運輸設備	5 至 10 年	5 至 10 年
生財器具	2 至 10 年	2 至 10 年
租賃改良	5 至 10 年	5 至 10 年

本公司設定抵押作為有擔保普通公司債委任保證擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	<u>\$38,928</u>	<u>\$44,914</u>
使用權資產之增添	112 年度	111 年度
使用權資產之折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$11,326</u>
房屋及建築	<u>\$ 5,735</u>	<u>\$ 5,297</u>
使用權資產轉租收益(帳列租金收入)	<u>\$ 416</u>	<u>\$ 415</u>

(二) 租賃負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 5,289</u>	<u>\$ 5,117</u>
非 流 動	<u>\$35,776</u>	<u>\$41,302</u>

租賃負債之折現率(%)如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73~3.36	2.73~3.36

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 轉租

本公司以營業租賃轉租辦公室之使用權，租賃期間為 109 ~119 年。承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金。

除固定租賃給付外，該轉租合約亦約定每 3 年得依台灣地區消費者物價基本分類指數「居住類房租」協議調整租賃給付。

本公司轉租合約於 112 年 11 月屆滿 3 年，租賃給付未調整。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
第 1 年	\$ 416	\$ 416
第 2 年	416	424
第 3 年	416	424
第 4 年	432	425
第 5 年	432	432
超過 5 年	802	1,234
	<u>\$ 2,914</u>	<u>\$ 3,355</u>

(五) 其他租賃資訊

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

	112 年度	111 年度
短期租賃費用	<u>\$ 1,734</u>	<u>\$ 1,736</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,437</u>	<u>\$ 1,999</u>
租賃之現金流出	<u>(\$ 9,828)</u>	<u>(\$ 9,888)</u>

十六、投資性不動產

112 年度

成	本	土地改良－建造中投資				合 計
		土 地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	
112 年 1 月 1 日餘額		\$1,534,902	\$ 424,659	\$ 6,426	\$ 6,688	\$1,972,675
增 添		-	-	-	50,151	50,151
處 分		-	-	-	-	-
重 分 類		13,702	84,519	-	(56,839)	41,382
112 年 12 月 31 日餘額		<u>1,548,604</u>	<u>509,178</u>	<u>6,426</u>	<u>-</u>	<u>2,064,208</u>
累 計 折 舊						
112 年 1 月 1 日餘額		-	87,266	3,242	-	90,508
折 舊		-	15,064	840	-	15,904
處 分		-	-	-	-	-
重 分 類		-	12,498	-	-	12,498
112 年 12 月 31 日餘額		<u>-</u>	<u>114,828</u>	<u>4,082</u>	<u>-</u>	<u>118,910</u>
112 年 12 月 31 日淨額		<u>\$1,548,604</u>	<u>\$ 394,350</u>	<u>\$ 2,344</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,945,298</u>

111 年度

成	本	土地改良－建造中投資				合 計
		土 地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	
111 年 1 月 1 日餘額		\$1,534,902	\$ 424,659	\$ 7,352	\$ -	\$1,966,913
增 添		-	-	-	6,688	6,688
處 分		-	-	(926)	-	(926)
重 分 類		-	-	-	-	-
111 年 12 月 31 日餘額		<u>1,534,902</u>	<u>424,659</u>	<u>6,426</u>	<u>6,688</u>	<u>1,972,675</u>
累 計 折 舊						
111 年 1 月 1 日餘額		-	72,834	2,846	-	75,680
折 舊		-	14,432	1,322	-	15,754
處 分		-	-	(926)	-	(926)
重 分 類		-	-	-	-	-
111 年 12 月 31 日餘額		<u>-</u>	<u>87,266</u>	<u>3,242</u>	<u>-</u>	<u>90,508</u>
111 年 12 月 31 日淨額		<u>\$1,534,902</u>	<u>\$ 337,393</u>	<u>\$ 3,184</u>	<u>\$ 6,688</u>	<u>\$1,882,167</u>

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

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
房屋及建築		
主 建 物	2 至 60 年	2 至 55 年
其 他	3 年	3 年
土地改良－停車場	4 至 7 年	4 至 7 年

112 年及 111 年 12 月 31 日投資性不動產係參考類似不動產交易價格之市場證據第 3 等級輸入值衡量，其公允價值如下：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
公允價值	<u>\$4,421,478</u>	<u>\$3,641,748</u>

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益，而設定抵押作為金融機構借款、有擔保普通公司債委任保證及有擔保可轉換公司債委任保證擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
擔保借款	\$ 671,000	\$ 875,566
無擔保借款	<u>410,987</u>	<u>299,988</u>
	<u>\$1,081,987</u>	<u>\$1,175,554</u>
擔保借款利率(%)	2.60~2.84	2.33~2.67
無擔保借款利率(%)	2.00~2.35	2.43

(二) 應付短期票券

111 年 12 月 31 日

	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
保證/承兌機構				
兆豐票券	\$ 1,700,000	(\$ 2,321)	\$ 1,697,679	2.84~2.97
中華票券	<u>109,500</u>	<u>(148)</u>	<u>109,352</u>	2.74
	<u>\$ 1,809,500</u>	<u>(\$ 2,469)</u>	<u>\$ 1,807,031</u>	

(三) 長期借款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 119 年 8 月以前		
到期	\$4,762,376	\$3,124,390
減：一營業週期內到期部分	<u>3,554,560</u>	<u>2,812,390</u>
	<u>\$1,207,816</u>	<u>\$ 312,000</u>
年利率 (%)	2.51~2.89	2.26~2.69

本公司為長短期借款及短期票券連帶保證情形及提供之擔保品，參閱附註三一及三二。

十八、應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 1,160,300	\$ 1,252,400
國內有擔保普通公司債	2,500,000	1,000,000
減：應付公司債折價	<u>19,958</u>	<u>26,617</u>
攤銷後成本	3,640,342	2,225,783
減：一營業週期內到期部分	<u>2,144,710</u>	<u>1,227,258</u>
	<u>\$ 1,495,632</u>	<u>\$ 998,525</u>

本公司於 110 年 6 月 29 日按面額發行 110 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，票面利率為 0.58%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，到期一次還本。

本公司於 112 年 9 月 21 日按面額發行 112 年度國內第 1 次有擔保普通公司債 1,500,000 千元，票面利率為 1.80%，發行期間為 5 年，自發行日起每年付息一次，本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債。若本公司未執行提前贖回權，到期一次還本。

有擔保轉換公司債依規定將該負債與轉換權分離，分別認列為負債及資本公積－認股權，屬嵌入之衍生工具（贖回及賣回選擇權）與主契約－公司債分別認列，列入「透過損益按公允價值衡量之金融工具」項下並以公允價值評價，非屬衍生工具之負債組成要素－公司債

部分係以利息法之攤銷後成本衡量，相關之折價攤提認列為當年度損益，發行條件及辦法規定如下：

(一) 國內第一次有擔保轉換公司債(有效利率為 1.14%)

1. 109 年 1 月 17 日本公司發行國內第 1 次有擔保轉換公司債 300,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 107.73%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 109 年 4 月 18 日至 114 年 1 月 17 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 40 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 30.7 元及 33.3 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。112 及 111 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 25,400 千元及 21,500 千元，轉列普通股股本分別為 6,621 千元及 4,286 千元，轉列預收股本分別為 1,433 千元及 2,102 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,802 千元及 2,372 千元，應付公司債折價分別減少 422 千元及 568 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 0 千元及 3 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 19,726 千元及 16,913 千元。
3. 本轉換公司債於 109 年 4 月 18 日至 113 年 12 月 8 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 1 月 17 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 101.51%（賣回年收益率為 0.5%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

(二) 國內第二次有擔保轉換公司債(有效利率為 0.67%)

1. 109 年 12 月 1 日本公司發行國內第 2 次有擔保轉換公司債 1,000,000 千元，票面年利率為 0%，依票面金額 101%發行，發行期間為 5 年。
2. 債券持有人得於 110 年 3 月 2 日至 114 年 12 月 1 日止，依規定請求公司債轉換為本公司普通股（除規定之相關停止過戶期間外）。發行時之轉換價格為每股 42 元，112 年 7 月 31 日及 111 年 8 月 1 日轉換價格分別調整為每股 34.4 元及 37.4 元，嗣後應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。112 及 111 年度已行使轉換權之公司債面額分別為 66,700 千元及 8,700 千元，轉列普通股股本分別為 3,434 千元及 900 千元，轉列預收股本分別為 15,901 千元及 1,364 千元；另因行使公司債轉換權，致原始發行認列之資本公積－轉換公司債之認股權分別減少 2,289 千元及 299 千元，應付公司債折價分別減少 907 千元及 188 千元，透過損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 0 千元及 4 千元，轉換淨額超過轉換之普通股面額而轉列資本公積－公司債轉換溢價分別計 48,747 千元及 6,543 千元。
3. 本轉換公司債於 110 年 3 月 2 日至 114 年 10 月 22 日止，如遇本公司普通股在集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）以上或本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
4. 本轉換公司債以 112 年 12 月 1 日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內要求本公司以債券面額之 100.75%（賣回年收益率為 0.25%）將其所持有之本轉換公司債贖回。

上述有擔保公司債係由第一商業銀行及彰化商業銀行擔任保證銀行，本公司為有擔保公司債委任保證提供之連帶保證及擔保品情形參閱附註三一及三二。

十九、應付票據及帳款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 25,873</u>	<u>\$ 41,445</u>
應付帳款	<u>\$ 429,278</u>	<u>\$ 359,529</u>
應付帳款-關係人	<u>\$ 152,745</u>	<u>\$ 106,918</u>

112 年及 111 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 241,042 千元及 184,000 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 12 個月。

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。

二十、其他應付款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應付薪資及獎金	\$ 20,591	\$ 21,727
應付在建費用	15,062	11,635
應付廣告佣金	20,017	32,056
應付利息	15,885	6,745
應付員工及董事酬勞	32,977	25,378
其他	<u>7,247</u>	<u>10,543</u>
	<u>\$ 111,779</u>	<u>\$ 108,084</u>

二一、其他流動負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
代收款	\$ 655	\$ 13,452
存入保證金	3,013	25,284
預收款項	6,761	2,340
退款負債	1,290	90
其他	<u>280</u>	<u>874</u>
	<u>\$ 11,999</u>	<u>\$ 42,040</u>

二二、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。

二三、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：

112 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產			
其他應收款	\$ 35	\$ -	\$ 35
存 貨	3,779,548	6,841,206	10,620,754
其他金融資產—流動	610,507	391,577	1,002,084
存出保證金—流動	4,121	2,232	6,353
預付工程款（列入其他流動資產 項下）	1,316	-	1,316
取得合約之增額成本	144,973	43,198	188,171
	<u>\$ 4,540,500</u>	<u>\$ 7,278,213</u>	<u>\$ 11,818,713</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,081,987	\$ -	\$ 1,081,987
合約負債	596,108	132,478	728,586
應付票據	25,873	-	25,873
應付帳款	336,118	93,160	429,278
應付帳款-關係人	53,576	99,169	152,745
應付在建費用（列入其他應付款 項下）	15,062	-	15,062
應付廣告佣金（列入其他應付款 項下）	20,017	-	20,017
一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債	-	2,144,710	2,144,710
一年或一營業週期內到期長期借 款	2,568,860	985,700	3,554,560
存入保證金-流動（列入其他流動 負債項下）	3,013	-	3,013

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
112 年 12 月 31 日			
退款負債-流動（列入其他流動負債項下）	\$ 1,290	\$ -	\$ 1,290
	<u>\$ 4,701,904</u>	<u>\$ 3,455,217</u>	<u>\$ 8,157,121</u>
百分比（%）	<u>57</u>	<u>43</u>	<u>100</u>
111 年 12 月 31 日			
資 產			
其他應收款	\$ 308	\$ -	\$ 308
存 貨	3,050,405	6,046,920	9,097,325
其他金融資產－流動	468,743	42,571	511,314
存出保證金－流動	10,561	6,044	16,605
預付工程款（列入其他流動資產項下）	6,716	-	6,716
取得合約之增額成本	<u>114,331</u>	<u>13,738</u>	<u>128,069</u>
	<u>\$ 3,651,064</u>	<u>\$ 6,109,273</u>	<u>\$ 9,760,337</u>
百分比（%）	<u>37</u>	<u>63</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,175,554	\$ -	\$ 1,175,554
應付短期票券	1,807,031	-	1,807,031
合約負債	461,851	42,559	504,410
應付票據	41,445	-	41,445
應付帳款	252,030	107,499	359,529
應付帳款-關係人	50,841	56,077	106,918
應付在建費用（列入其他應付款項下）	11,635	-	11,635
應付廣告佣金（列入其他應付款項下）	32,056	-	32,056
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	1,227,258	-	1,227,258
一年或一營業週期內到期長期借款	2,005,890	806,500	2,812,390
存入保證金-流動(列入其他流動負債項下)	25,284	-	25,284
退款負債-流動(列入其他流動負債項下)	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 7,090,965</u>	<u>\$ 1,012,635</u>	<u>\$ 8,103,600</u>
百分比（%）	<u>88</u>	<u>12</u>	<u>100</u>

二四、權 益

(一) 普通股股本

	112 年 12 月 31 日	111 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>97,974</u>	<u>96,622</u>
已發行股本	<u>\$ 979,743</u>	<u>\$ 966,222</u>

額定股數內得發行特別股，並保留 34,000 千股作為發行認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用。

112 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 27,389 千元，截至 112 年 12 月 31 日止，10,055 千元已完成資本額變更登記，餘 17,334 千元尚待本公司向經濟部商業司辦理資本額變更登記。

111 年度債券持有人執行轉換權，轉換普通股股本 8,652 千元，截至 111 年 12 月 31 日止，5,186 千元已完成資本額變更登記，餘 3,466 千元已於 112 年 4 月完成資本額變更登記。

(二) 資本公積

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本 (註)		
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
公司債轉換溢價	105,525	37,052
庫藏股票交易	85,674	85,674
不得作為任何用途 轉換公司債之認股權	<u>58,184</u>	<u>63,275</u>
	<u>\$408,910</u>	<u>\$345,528</u>

註：該類資本公積得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ 63,064	\$ 48,638		
現金股利	500,000	400,000	\$5.156	\$4.162

111 年度現金股利已於 112 年 3 月 16 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目已於 112 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。110 年度之盈餘分配案已於 111 年 6 月 23 日股東常會決議。

本公司 113 年 3 月董事會擬議 112 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	\$ 94,594	
現金股利	600,000	\$6.017
股票股利	100,000	1.002

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 113 年 6 月 19 日召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益

	112 年度	111 年度
年初餘額	\$10,682	\$12,510
當年度產生 未實現損益－權益 工具	<u>3,549</u>	<u>(1,828)</u>
年底餘額	<u>\$14,231</u>	<u>\$10,682</u>

二五、收 入

	112 年度	111 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$1,602,250	\$3,921,033
其 他	<u>-</u>	<u>1</u>
	1,602,250	3,921,034
租金收入	<u>26,161</u>	<u>18,691</u>
	<u>\$1,628,411</u>	<u>\$3,939,725</u>

(一) 合約餘額

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	111 年 1 月 1 日
應收票據	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債 預收房地款	<u>\$728,586</u>	<u>\$504,410</u>	<u>\$867,665</u>

合約負債之變動主要來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，112 及 111 年度並無其他重大變動。

來自年初合約負債已滿足之履約義務於 112 及 111 年度認為收入之金額分別為 1,916 千元及 613,315 千元。

(二) 合約成本相關資產

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
取得合約之增額成本－		
廣告佣金	<u>\$188,171</u>	<u>\$128,069</u>

本公司考量不動產銷售合約之交易條件，認為取得合約所支付之佣金可全數收回。112 及 111 年度認列攤銷費用分別為 630 千元及 98,554 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

112 年度

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

111 年度

商品或勞務之類型	地	區			別	合	計
	高	雄	台	南	台	北	園
客戶合約收入							
營建收入	\$3,907,951	\$ 13,082	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,921,033	
其他	1	-	-	-	-	1	
	3,907,952	13,082	-	-	-	3,921,034	
租金收入	-	12,669	6,022	-	-	18,691	
	<u>\$3,907,952</u>	<u>\$ 25,751</u>	<u>\$ 6,022</u>	<u>\$ 3,939,725</u>			

二六、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	112 年度	111 年度
服務收入（附註三一）	\$ 13,378	\$ 5,531
租金收入	1,466	5,257
股利收入	526	506
其 他	6,370	8,803
	<u>\$ 21,740</u>	<u>\$ 20,097</u>

(二) 其他利益及損失

	112 年度	111 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨(損 失)利益	\$ 578	(\$2,279)
其 他	(804)	26
	<u>(\$ 226)</u>	<u>(\$2,253)</u>

(三) 財務成本

	112 年度	111 年度
銀行借款利息	\$134,544	\$ 99,344
票券利息費用	42,078	51,571
轉換公司債折價攤銷	9,276	9,579
租賃負債之利息	1,554	1,583
普通公司債利息	13,977	6,222
押金設算息	72	37
	<u>201,501</u>	<u>168,336</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>108,356</u>	<u>81,045</u>
	<u>\$ 93,145</u>	<u>\$ 87,291</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112 年度	111 年度
利息資本化金額	<u>\$108,356</u>	<u>\$81,045</u>
利息資本化利率（%）	2.08～2.29	1.61～2.09

(四) 折舊費用

	112 年度	111 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 3,074	\$ 3,382
使用權資產	5,735	5,297
投資性不動產	<u>15,904</u>	<u>15,754</u>
	<u>\$ 24,713</u>	<u>\$ 24,433</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 16,141	\$ 16,090
營業費用	<u>8,572</u>	<u>8,343</u>
	<u>\$ 24,713</u>	<u>\$ 24,433</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112 年度	111 年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 18,299</u>	<u>\$ 12,911</u>

(六) 員工福利費用

	112 年度	111 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 83,297	\$ 77,114
勞健保	4,121	4,064
其他	<u>3,253</u>	<u>3,362</u>
	90,671	84,540
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>1,813</u>	<u>1,873</u>
	<u>\$ 92,484</u>	<u>\$ 86,413</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 92,484</u>	<u>\$ 86,413</u>

(七) 員工及董事酬勞

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

本公司於 113 年及 112 年 3 月經董事會分別決議 112 及 111 年度員工及董事酬勞如下：

估列比例

	112 年度	111 年度
員工酬勞 (%)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	112 年度	111 年度
員工酬勞	<u>\$ 1,064</u>	<u>\$ 819</u>
董事酬勞	<u>\$31,913</u>	<u>\$24,559</u>

年度個體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。

111 及 110 年度員工及董事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 111 及 110 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、所得稅費用

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	112 年度	111 年度
當期所得稅		
本年度產生	\$ 22,924	\$167,285
未分配盈餘加徵	2,290	1,887
土地增值稅	63,005	-
以前年度之調整	(285)	139
	<u>87,934</u>	<u>169,311</u>
遞延所得稅		
本年度產生	(3,079)	(6,681)
	<u>\$ 84,855</u>	<u>\$162,630</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112 年度	111 年度
稅前淨利	<u>\$1,030,793</u>	<u>\$793,271</u>

	112 年度	111 年度
稅前淨利按法定稅率計算		
之所得稅費用	\$ 206,159	\$158,654
未分配盈餘加徵	2,290	1,887
土地增值稅	63,005	-
免稅所得	(187,790)	329
稅上不可減除之費損	1,476	1,621
以前年度所得稅調整	(285)	139
	<u>\$ 84,855</u>	<u>\$162,630</u>

(二) 本期所得稅負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 24,445</u>	<u>\$167,670</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

112 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ 41,746	\$ 3,000	\$ 44,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
其 他	594	79	673
	<u>\$ 43,700</u>	<u>\$ 3,079</u>	<u>\$ 46,779</u>

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
遞延利息費用	\$ 35,443	\$ 6,303	\$ 41,746
遞延行銷費用	1,360	-	1,360
其 他	216	378	594
	<u>\$ 37,019</u>	<u>\$ 6,681</u>	<u>\$ 43,700</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 110 年度止之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二八、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	112 年度	111 年度
計算基本每股盈餘之淨利	\$945,938	\$630,641
加：轉換公司債利息	9,276	9,579
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	197	636
計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$955,411</u>	<u>\$640,856</u>

股 數

	112 年度	單位：千股 111 年度
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	97,573	96,380
加：具稀釋作用之潛在普通股－ 員工酬勞	16	16
轉換公司債	<u>36,711</u>	<u>34,954</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>134,300</u>	<u>131,350</u>

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

二九、資本風險管理

本公司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。

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>112 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 15,353	\$ -	\$ -	\$ 15,353
混合金融資產－可贖回利率連結區間計息型金融債券	-	15,020	-	15,020
衍生工具－轉換公司債	-	-	-	-
	<u>\$ 15,353</u>	<u>\$ 15,020</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,373</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,231</u>	<u>\$ 34,231</u>
<u>111 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 17,241	\$ -	\$ -	\$ 17,241
衍生工具－轉換公司債	-	-	197	197
	<u>\$ 17,241</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 17,438</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,682</u>	<u>\$ 30,682</u>

112 及 111 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

112 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ 197	\$ 30,682
認列於損益(其他利益及 損失)	(197)	-
行使公司債轉換權	-	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	3,549
年底餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,231</u>

111 年度

	透過損益按公允 價值衡量之 金融資產 (衍生工具)	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 (權益工具)
年初餘額	\$ 840	\$ 32,510
認列於損益(其他利益及 損失)	(636)	-
行使公司債轉換權	(7)	-
認列於其他綜合損益(列 入透過其他綜合損益 按公允價值衡量之未 實現評價損益項下)	-	(1,828)
年底餘額	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 30,682</u>

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具種類	評價技術及輸入值
混合金融資產－可贖回利率 連結區間計息型金融債券	採用銀行提供之評價資訊

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

- (1) 未上市(櫃)股票公允價值之決定係管理階層參考可觀察市價佐證之價格或淨值評估。
- (2) 衍生工具－轉換公司債係採用二元樹可轉債評價模型

評估，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度、無風險利率、風險折現率及流動性風險等參數估算。

(三) 金融工具之種類

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 30,373	\$ 17,438
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	34,231	30,682
按攤銷後成本衡量之金融資產（註 1）	1,424,883	1,471,567
<u>金 融 負 債</u>		
按攤銷後成本衡量（註 2）	10,213,162	8,977,471

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款（含關係人）、其他應付款、退款負債、應付公司債（含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債）、長期借款（含一年或一營業週期內到期）及存入保證金（流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應收帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債及借款，財務部門監督及管理本公司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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$3,681,407	\$4,079,233
具現金流量利率風險		
金融資產	1,389,696	1,298,486
金融負債	5,844,363	4,299,944

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 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 112 及 111 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 14,611 千元及 10,750 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而產生金融商品價格風險，因有活絡市場之公開報價，依投資操作策略而予以適時因應，而產生權益價格暴險。

本公司投資之混合金融資產未有活絡市場報價，且擬持有至到期日以面額贖回，是以未產生權益價格暴險。

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行，經考量本公司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%，112 及 111 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,535 千元及 1,724 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

自於個體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及約當現金以支應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。

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

下表詳細說明本公司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。

112 年 12 月 31 日

	1 年 內	1 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 531,649	\$ 193,499	\$ 3,309	\$ 728,457
租賃負債	6,666	27,266	12,764	46,696
浮動利率工具	3,591,465	1,885,196	606,725	6,083,386
固定利率工具	<u>32,890</u>	<u>3,769,563</u>	<u>-</u>	<u>3,802,453</u>
	<u>\$4,162,670</u>	<u>\$5,875,524</u>	<u>\$ 622,798</u>	<u>\$10,660,992</u>

111 年 12 月 31 日

	1 年 內	1 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 477,774	\$ 164,290	\$ 2,649	\$ 644,713
租賃負債	6,673	27,254	19,695	53,622
浮動利率工具	3,263,713	1,142,713	-	4,406,426
固定利率工具	<u>3,067,700</u>	<u>1,014,476</u>	<u>-</u>	<u>4,082,176</u>
	<u>\$6,815,860</u>	<u>\$2,348,733</u>	<u>\$ 22,344</u>	<u>\$9,186,937</u>

(2) 融資額度

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
無擔保金融機構借款		
額度		
已動用金額	\$ 410,987	\$ 299,988
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 410,987</u>	<u>\$ 299,988</u>

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$5,433,376	\$5,809,456
未動用金額	<u>3,848,562</u>	<u>3,430,225</u>
	<u>\$9,281,938</u>	<u>\$9,239,681</u>

三一、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
陸 炤 廷	本公司董事長
華慶營造工程有限公司（華慶）	子公司
華慶開發股份有限公司(華慶開發)	子公司
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
郭 鳳 蘭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長與本公司董事長為二親等以內之關係
鍾 青 芳	本公司財務部財務長之配偶
柯 博 昌	本公司獨立董事

(二) 營業收入

	112 年度	111 年度
鍾 青 芳	\$ -	\$ 5,800
郭 鳳 蘭	-	3,693
張 天 偉	-	7,927
柯 博 昌	<u>19,217</u>	<u>-</u>
	<u>\$19,217</u>	<u>\$17,420</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依關係人對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(三) 進貨及外包工程

112 及 111 年度本公司委由子公司華慶承包建案，按合約進度估驗之進貨分別為 445,775 千元及 575,465 千元，交易價格並無與其他廠商進貨相同產品可供比較，付款條件關係人為月結 15 天，非關係人為月結 15 至 75 天。截至 112 年及 111 年 12

月 31 日止，本公司向子公司華慶收取之工程保固保證金分別為 1,721 千元及 24,306 千元，列入其他流動負債（存入保證金－流動）項下。

(四) 其他收入

關係人類別 / 名稱	112 年度	111 年度
華慶	\$ 5,550	\$ 5,531
華慶開發	7,828	-
	<u>\$13,378</u>	<u>\$ 5,531</u>

本公司提供部分管理服務予子公司華慶及華慶開發。

(五) 年底餘額

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應付帳款		
子公司－華慶	<u>\$152,745</u>	<u>\$106,918</u>

(六) 承租協議

	112 年度	111 年度
<u>取得使用權資產</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,326</u>

帳 列 項 目	關係人類別 / 名稱	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
租賃負債-流動	華友聯市地重劃股份有限公司	\$ 5,259	\$ 5,088
租賃負債-非流動	華友聯市地重劃股份有限公司	<u>35,646</u>	<u>41,142</u>
		<u>\$ 40,905</u>	<u>\$ 46,230</u>

	112 年度	111 年度
<u>利息費用</u>		
華友聯市地重劃股份有限公司	<u>\$ 1,550</u>	<u>\$ 1,577</u>

本公司向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室作為營運使用，租賃期間為 8 至 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月給付。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日

止，本公司因上述租約向華友聯市地重劃股份有限公司支付之保證金皆為 1,159 千元（列入存出保證金－非流動項下）。

（七）轉租協議

本公司於 109 年 11 月以營業租賃轉租辦公室之使用權予子公司華慶，租賃期間為 10 年。租金係參照租賃標的周邊區位價格水準，並依租約按月收取。112 及 111 年度認列之租金收入分別為 416 千元及 415 千元。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司因上述租約向子公司華慶收取之保證金皆為 73 千元（列入存入保證金－非流動項下）。

（八）保 證

112 年及 111 年 12 月 31 日，本公司銀行借款、短期票券及應付公司債保證銀行額度係由董事長提供其個人連帶保證。

（九）主要管理階層之薪酬

	112 年度	111 年度
短期員工福利	\$ 52,083	\$ 45,571
退職後福利	467	507
	<u>\$ 52,550</u>	<u>\$ 46,078</u>

三二、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及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ 24,560	\$ -
在建房地	6,749,290	4,307,901
營建用地	3,165,774	3,593,455
投資性不動產	1,942,954	1,859,313
不動產、廠房及設備	-	19,357
其他金融資產-流動	257,250	-
其他金融資產-非流動	-	257,250
	<u>\$12,139,828</u>	<u>\$10,037,276</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 112 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 4,550,838 千元，其中未入帳金額為 1,993,867 千元。

三四、具重大影響之外幣資產及負債之資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、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. 年底持有有價證券情形：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：附表二。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表六。

華友聯開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 112 年 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	年 底				備 註
				股 數／單 位 數	帳 面 金 額	持 股 比 率 (%)	公 允 價 值	
本 公 司	基金受益憑證							
	新光恒昇科技指數基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	\$ 822	-	\$ 822	
	瑞銀精選債券收益組合基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300,000	2,469	-	2,469	
	永豐 ESG 全球數位基礎建設基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	100,000	919	-	919	
	第一金全球 AI 人工智慧基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	105,318.6	1,913	-	1,913	
	柏瑞 ESG 量化債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	21,608.62	6,239	-	6,239	
	第一金金球永續影響力投資多重資產基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300,000	<u>2,991</u>	-	<u>2,991</u>	
					<u>\$ 15,353</u>		<u>\$ 15,353</u>	
	混合金融資產							
	可贖回利率連結區間計息型金融債券	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	500,000	<u>\$ 15,020</u>	-	<u>\$ 15,020</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,629,143	<u>\$ 34,231</u>	-	<u>\$ 34,231</u>	

華友聯開發股份有限公司及子公司
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元
(除另註明外)

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額(註1)	交易金額(註1)	價款收取情形	處分損益(註1)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據(註2)	其他約定事項
本公司	營建用地-楊梅上田段 274 地號部分土地	112.06.19	76.11.20	<u>\$34,277</u>	<u>\$430,533</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$369,263</u>	麗嬰國際股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 274-7 地號部分土地及 274 地號部分土地	112.06.30	76.11.20	<u>\$16,100</u>	<u>\$216,144</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$187,211</u>	大友高空實業股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 271、271-4、273、274-5 地號土地及 271-5、273-5、274、274-6 地號部分土地	112.07.06	76.11.20 及 111.03.10	<u>\$38,583</u>	<u>\$435,788</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$371,380</u>	欣和環保工程有限公司、自然人	-	活化資產	依據市場行情議定	-
本公司	營建用地-楊梅上田段 271-6、273-6、274-10 地號土地及 274 地號部分土地	112.07.21	76.11.20 及 111.03.10	<u>\$21,240</u>	<u>\$187,376</u>	依買賣契約書之約定收取	<u>\$156,251</u>	顯隆機械股份有限公司	-	活化資產	依據市場行情議定	-

註 1：土地已分割完成，以實際金額揭露。
註 2：處分資產已依法取得估價報告。

華友聯開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因		應 收（付）票 據、帳 款		備 註	
			進（銷）貨	金 額	（%）	(註 4)	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額		(註 4)
本 公 司	華慶營造工程有限公司	子 公 司	進 貨(註 2)	\$445,775	28	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$152,745)	(25)	註 1	
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註 3)	(\$656,463)	(100)	依合約按工程實作數量估驗請款	未向非關係人承包工程致無法比較	-	\$152,745	100	註 1	

註 1：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

註 2：本公司發包予華慶營造工程有限公司係以逐期估驗認列進貨。

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

註 4：各項比率為該交易金額佔各公司相關之會計項目計算。

華友聯開發股份有限公司及子公司
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 112 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元
 （除另註明外）

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額（註）	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額	備註
					金額	處理方式			
華慶營造工程有限公司	本公司	母公司	\$152,745	5.06	\$ -	-	\$48,218	\$ -	

註：於編製合併財務報表時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 持 股 情 形			被 投 資 公 司 本 年 度 淨 利 (損)	本 年 度 認 列 之 投 資 損 失	備 註
				本 年 年 底	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額			
本公司	華慶營造工程有限公司	高雄市	土木建築營造工程	\$ 350,563	\$ 250,563	-	100.00	\$ 274,368	\$ 7,671	(\$ 35,271)	註 1 及註 2
本公司	華慶開發股份有限公司	高雄市	住宅及大樓開發租售	127,500	-	12,750,000	51.00	121,403	(11,956)	(6,097)	註 3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 342,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 7,671 千元減除未實現銷貨利益 45,250 千元及加計已實現銷貨利益 2,308 千元。

註 3：華慶開發股份有限公司之實收資本額為 250,000 千元。

註 4：編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表六

主 要 股 東 名 稱		股 份
		持 有 股 數
		持 股 比 例 (%)
弘眾投資有限公司		19,126,800
良益投資有限公司		9,352,557
吉野投資股份有限公司		8,833,683
禾舜投資有限公司		8,742,520
冠金投資股份有限公司		7,863,950
陸 炤 文		7,652,313

§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		
現金及約當現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
其他金融資產明細表		附註十一
其他流動資產明細表		附註十二
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
使用權資產變動明細表		明細表五
投資性不動產變動明細表		附註十六
遞延所得稅資產明細表		附註二七
短期借款明細表		明細表六
應付票據明細表		明細表七
應付帳款明細表		明細表八
其他應付款明細表		附註二十
其他流動負債明細表		附註二一
應付公司債明細表		明細表九
長期借款明細表		明細表十
租賃負債明細表		附註十五
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十一
營業成本明細表		明細表十二
營業費用明細表		明細表十三
其他收入明細表		附註二六
其他利益及損失淨額明細表		附註二六
財務成本明細表		附註二六
員工福利及折舊費用功能別彙總表		明細表十四

華友聯開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 112 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及週轉金				\$	54
銀行存款					
新台幣存款					
支票及活期存款					387,519
外幣活期存款（註）					
美金 3,323.06 元					102
					387,621
約當現金					
外幣定期存款（註）					
美金 504,803.82 元				到期日：113.01.25	15,503
				利率：5.20%	
					\$403,178

註：美金按匯率：US\$1=NT\$ 30.71 換算。

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

項 目	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地		
其他(註)	\$ 30,922	\$ 201,835
在建房地		
高雄市建案	5,439,278	13,480,988
台南市建案	<u>1,389,175</u>	<u>1,823,678</u>
	<u>6,828,453</u>	<u>15,304,666</u>
營建用地		
高雄市	1,457,129	1,618,710
桃園市	205,115	1,551,713
台南市	844,261	1,216,812
宜蘭縣	252,386	565,310
其他(註)	<u>877,230</u>	<u>1,282,483</u>
	<u>3,636,121</u>	<u>6,235,028</u>
預付土地款		
其他(註)	<u>125,258</u>	<u>125,258</u>
	<u>\$10,620,754</u>	<u>\$21,866,787</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 112 年度

明細表三

單位：新台幣千元

項 目	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			完 工 轉 列 待 售 房 地	年 底 餘 額	擔保或質押情形
		土 地 款 (營建用地轉入)	工 程 成 本	資 本 化 利 息			
高雄市建案	\$3,689,489	\$ 475,117	\$1,195,349	\$ 79,323	\$ -	\$5,439,278	參閱附註三二
台南市建案	<u>1,058,930</u>	<u>-</u>	<u>304,719</u>	<u>25,526</u>	<u>-</u>	<u>1,389,175</u>	參閱附註三二
	<u>\$4,748,419</u>	<u>\$ 475,117</u>	<u>\$1,500,068</u>	<u>\$ 104,849</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,828,453</u>	

華友聯開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 112 年度

明細表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

	年 初 股 數	餘 額 金 額	本 年 度 增 加 股 數	金 額	本 年 度 減 少 股 數	金 額	採 用 權 益 法 認 列 之 子 公 司 損 益 之 份 額	年 底 股 數	持 股 %	餘 額 金 額	股 權 單 價 (元)	淨 值 總 金 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	備 註
華慶營造工程有限公司	-	\$210,126	-	\$100,000	-	\$ 487	(註 3) (\$ 35,271)	-	100	\$274,368	\$ -	\$350,432	無	註 1 及註 2
華慶開發股份有限公司	-	<u>-</u>	12,750,000	<u>127,500</u>	-	<u>-</u>	<u>(6,097)</u>	12,750,000	51	<u>121,403</u>	\$ 9.52	<u>238,044</u>	無	註 4
		<u>\$210,126</u>		<u>\$227,500</u>		<u>\$ 487</u>	<u>(\$ 41,368)</u>			<u>\$395,771</u>		<u>\$588,476</u>		

註 1：華慶營造工程有限公司實收資本額為 342,500 千元。

註 2：係採用權益法認列之子公司利益之份額為 7,671 千元減除未實現銷貨利益 45,250 千元及加計已實現銷貨利益 2,308 千元。

註 3：係收取現金股利收入 487 千元。

註 4：華慶開發股份有限公司實收資本額為 250,000 千元。

華友聯開發股份有限公司
使用權資產變動明細表
民國 112 年度

明細表五

單位：新台幣仟元

名	稱	年 初 餘 額	本 年 增 加	本年減少(註)	年 底 餘 額
成本					
	房屋及建築	\$ 54,994	\$ -	(\$ 251)	\$ 54,743
累計折舊					
	房屋及建築	(<u>10,080</u>)	(5,735)	-	(<u>15,815</u>)
		<u>\$ 44,914</u>			<u>\$ 38,928</u>

註：本年減少係租約修改所致。

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

(除另註明外)

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
擔保借款					
陽信商業銀行	112.06.20-113.10.17	2.67-2.70	\$ 317,000	\$ 317,000	參閱附註三二
臺灣新光商業銀行	112.12.01-113.06.01	2.84	50,000	512,000	參閱附註三二
華泰商業銀行	112.10.06-114.03.30	2.66	154,000	154,000	參閱附註三二
高雄銀行	112.10.17-113.04.17	2.60	<u>150,000</u>	<u>490,000</u>	參閱附註三二
			<u>671,000</u>	<u>\$1,473,000</u>	
信用借款					
第一商業銀行	112.08.15-113.05.15	2.00	329,987	\$ 329,987	無
華南商業銀行	112.05.30-113.05.30	2.35	<u>81,000</u>	<u>81,000</u>	無
			<u>410,987</u>	<u>\$ 410,987</u>	
			<u>\$1,081,987</u>		

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
萬大禾鋼鐵(股)公司	工程款	\$ 25,846
其他(註)		<u>27</u>
		<u>\$ 25,873</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
關係人		
華慶營造工程有限公司	工 程 款	<u>\$152,745</u>
非關係人		
潤昇工程有限公司	工 程 款	\$ 96,976
國園工程企業有限公司	工 程 款	44,580
國產建材實業(股)公司	材 料 款	28,440
立延金屬(股)公司	工 程 款	27,211
其他（註）		<u>232,071</u>
		<u>\$429,278</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額 5%。

華友聯開發股份有限公司
應付公司債明細表
民國 112 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元
(除另註明外)

債 券 名 稱	受 託 人	發 行 日 期	付 息 日 期	利 率 (%)	金 額		已 還 / 轉 換 數 額	期 末 餘 額	未 攤 銷 溢 (折) 價	帳 面 金 額	償 還 辦 法	擔 保 情 形	備 註
					發 行 總 額	發 行 總 額							
國內第一次有擔保轉換公司債	凱基商業銀行股份有限公司	109.01.17	- (註)	-	\$300,000		(\$ 58,400)	\$241,600	(\$ 2,854)	\$ 238,746	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
國內第二次有擔保轉換公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	109.12.01	- (註)	-	1,000,000		(81,300)	918,700	(11,683)	907,017	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
110 年國內第一次有擔保普通公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	110.06.29	每年6月29日	0.58	1,000,000		-	1,000,000	(1,053)	998,947	附註十八	第一商業銀行股份有限公司	
112 年國內第一次有擔保普通公司債	臺灣新光商業銀行股份有限公司	112.09.21	每年9月21日	1.80	<u>1,500,000</u>		<u>-</u>	<u>1,500,000</u>	<u>(4,368)</u>	<u>1,495,632</u>	附註十八	彰化商業銀行股份有限公司	
					<u>\$3,800,000</u>		<u>(\$139,700)</u>	<u>\$3,660,300</u>	<u>(\$ 19,958)</u>	<u>\$ 3,640,342</u>			
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債										<u>(2,144,710)</u>			
										<u>\$ 1,495,632</u>			

註：票面年利率為 0%，是以無付息日期。

華友聯開發股份有限公司
長期借款明細表
民國 112 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元
(除另註明外)

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 額		合 計	融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期			
銀行借款							
第一商業銀行	108.08.19-115.07.31	2.60-2.70	\$ 493,000	\$ 312,000	\$ 805,000	\$ 1,515,000	參閱附註三二
全國農業金庫	108.09.16-116.09.16	2.51	-	313,500	313,500	928,500	參閱附註三二
土地銀行	106.09.29-115.08.31	2.70-2.89	1,881,620	-	1,881,620	2,001,300	參閱附註三二
台灣銀行	108.02.20-113.02.20	2.72-2.82	682,140	-	682,140	717,000	參閱附註三二
新光商業銀行	112.05.19-115.05.19	2.61~2.71	497,800	-	497,800	1,449,000	參閱附註三二
彰化商業銀行	112.08.23-119.08.23	2.55	-	582,316	582,316	728,000	參閱附註三二
			<u>\$ 3,554,560</u>	<u>\$ 1,207,816</u>	<u>\$ 4,762,376</u>		

華友聯開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 112 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

項	目	金	額
營建收入淨額			
高雄市建案		\$	332,409
桃園市土地			<u>1,269,841</u>
			1,602,250
出租房地收入			<u>26,161</u>
			<u>\$1,628,411</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 112 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

項	目	金	額
銷售房地成本			
高雄市建案		\$	139,195
桃園市土地			<u>110,200</u>
			249,395
出租房地成本—折舊費用			<u>15,904</u>
		\$	<u>265,299</u>

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 112 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$ 28,932	\$ 28	\$ 28,960
薪資（註）	-	83,297	83,297
稅 捐	6,999	16,954	23,953
手 續 費	1,052	32,098	33,150
其 他	<u>2,620</u>	<u>55,355</u>	<u>57,975</u>
	<u>\$ 39,603</u>	<u>\$187,732</u>	<u>\$227,335</u>

註：薪資費用包含董事酬金 32,236 千元。

華友聯開發股份有限公司
員工福利及折舊費用功能別彙總表
民國 112 及 111 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

	112 年度			111 年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
員工福利費用						
薪 資	\$ -	\$ 51,061	\$ 51,061	\$ -	\$ 52,253	\$ 52,253
勞 健 保	-	4,121	4,121	-	4,064	4,064
退 休 金	-	1,813	1,813	-	1,873	1,873
董事酬金	-	32,236	32,236	-	24,861	24,861
其 他	-	3,253	3,253	-	3,362	3,362
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 92,484</u>	<u>\$ 92,484</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ 86,413</u>
折舊費用	<u>\$ 16,141</u>	<u>\$ 8,572</u>	<u>\$ 24,713</u>	<u>\$ 16,090</u>	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 24,433</u>

註 1：本年度及前一年度之平均員工人數分別為 55 人及 57 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 8 人。

註 2：1.本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,282 千元及 1,256 千元。

2.本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 1,086 千元及 1,066 千元。

3.平均員工薪資費用調整變動情形 1.88%。

4.本公司已於 108 年 6 月 21 日成立審計委員會取代監察人。

5.公司薪資報酬政策：

(1)董事

董事之酬勞包括車馬費、盈餘分配之酬勞及業務執行費用，盈餘分配之酬勞係明訂於公司章程內。本公司支付董事之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董事酬勞，並考量公司營運成果，及參酌其對公司績效貢獻度給予合理報酬。

(2)總經理以下各級員工

為完備本公司員工職掌、薪資管理制度，確立同仁職位核敘公平性並據以獲得合理報酬，依據本公司「工作規則」、「董事及經理人薪酬辦法」等規定，包括薪資、獎金，係依所擔任之職位，所承擔之責任及對本公司營運目標之貢獻度，並參酌同業水準議定之。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市財證字第 1130066

號

會員姓名：(1) 陳秀雯
(2) 江佳玲

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市前鎮區成功二路88號3樓

事務所統一編號：94998251

事務所電話：(07)5301888

委託人統一編號：07510318

會員書字號：(1) 高市會證字第 1105 號
(2) 高市會證字第 0373 號

印鑑證明書用途：辦理 華友聯開發股份有限公司

112 年 01 月 01 日 至
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	陳秀雯	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	江佳玲	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：

戴秀貞



中華民國 113 年 02 月 07 日

附件八

內部控制聲明書

華友聯開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

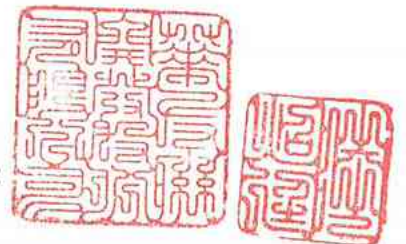
日期：113 年 3 月 14 日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 112 年 12 月 31 日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 113 年 3 月 14 日董事會通過，出席董事 9 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

華友聯開發股份有限公司

董事長兼總經理（簽章）：



附件九

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

華友聯開發股份有限公司(以下簡稱華友聯公司或該公司)本次為辦理公開募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為陸仟張，每張面額為新臺幣壹拾萬元，發行總面額上限為新臺幣陸億元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

國泰綜合證券股份有限公司



負 責 人：莊 順 裕



承銷部門主管：林 聖 斌



中 華 民 國 一 一 三 年 六 月 二 十 八 日

附件十

律師法律意見書

律師法律意見書

華友聯開發股份有限公司本次為募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為陸仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣陸億元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，華友聯開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

華友聯開發股份有限公司

翰辰法律事務所
彭義誠律師



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

附件十一

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲 明 書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

發 行 人：華友聯開發股份有限公司



負 責 人：陸 炤 廷



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事長暨大股東，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

董事長：弘眾投資有限公司

負責人暨董事代表人：陸 焯 廷



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事暨大股東，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事 弘眾投資有限公司

負責人：陸焯廷

董事代表人：張柔遠



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本公司係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事暨大股東，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事 弘眾投資有限公司

負責人：陸焯廷

董事代表人：簡文拱



簡文拱

中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：董事 明智國際有限公司

負責人：蔣伯彥

董事代表人：蔣國川



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 24 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

董事：趙培宏



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

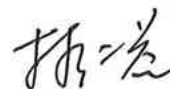
(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：林仁益



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

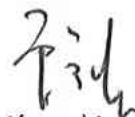
(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：曾文哲



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：洪吉山



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：柯博昌



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

總 經 理：陸 燾 廷



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

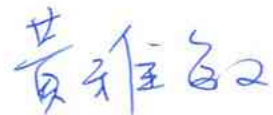
(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之副總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

副 總 經 理：黃雅敏



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之副總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人



執 行 副 總：吳家德

中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之副總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

副 總 經 理：蘇敬琇



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之副總經理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

副總經理暨公司治理主管：吳毓真



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之協理，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

協理：蔡登福



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之財務長暨會計主管，就該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

財務長暨會計主管：林紹詳



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

(本聲明書僅供華友聯開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債使用)

聲 明 書

本公司受華友聯開發股份有限公司(下稱華友聯公司)委託，擔任華友聯公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、華友聯公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



負 責 人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

附件十二

證券承銷商及發行人出具不得配售
予關係人及內部人等對象之聲明書

聲 明 書

本公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債案件(以下稱本案件)向金融監督管理委員會申報，特立本聲明書，聲明本公司本案件之詢價圈購配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：華友聯開發股份有限公司

負責人：陸 炤 廷



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

聲 明 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「發行公司」)募集發行國內第三次無擔保轉換公司債案件(以下稱本案件)，茲聲明本承銷案受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：國泰綜合證券股份有限公司

代表人：莊順裕



附件十三

承銷商對出具不實聲明事項之
圈購人收取違約金之承諾書

承 諾 書

本承銷商承辦華友聯開發股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，採詢價圈購辦理承銷時，謹遵守「證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第二十八條規定，本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金，收取之金額與方式應於詢價公告中載明。

此致

金融監督管理委員會

立書人：國泰綜合證券股份有限公司



代表人：莊順裕



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 28 日

附件十四

與本次發行有關之決議文

華友聯開發股份有限公司

第 20 屆第 10 次董事會議事錄(摘錄本)

時 間：中華民國 113 年 5 月 10 日(星期五) 上午 10 時 30 分

地 點：高雄市鳳山區文龍路 85 號 8 樓

出席：陸焯廷董事長 張柔遠董事 簡文拱董事
蔣國川董事(委託趙培宏董事出席) 趙培宏董事
林仁益獨立董事 曾文哲獨立董事 洪吉山獨立董事
柯博昌獨立董事

列席：吳家德執行副總 林紹詳財務長 吳毓真副總
龔怡菁經理 胡乃云主任 林宛蓁主任
華慶營造工程有限公司謝文川副總

主席：陸焯廷董事長 紀錄：吳毓真

壹、報告事項：(略)

貳、討論事項

第九案 董事長提

案由：本公司擬募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案，謹提請核議。

說明：

一、本公司為償還銀行借款，擬發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總面額上限為新台幣 600,000,000 元整，本次發行將採詢價圈購方式辦理公開承銷，依票面金額之 100%發行，實際發行金額擬授權董事長依上述發行總額上限決定。茲說明相關事項如下：

(一)本次發行國內第三次無擔保轉換公司債將依「證券交易法」第八條及「發行人募集與發行有價證券處理準則」第十條規定不印製實體債券，採帳簿劃撥交付，本次轉換公司債於主管機關申報生效後，擬授權董事長另訂發行日，並向中華民國

國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。

(二)因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債實際發行及轉換辦法與發行條件，以及本計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如遇法令變更、或依主管機關修正或指示，或基於營運評估，或資本市場狀況變化而有修正或調整之必要時，擬授權董事長於上述發行總額上限內全權處理，其並得簽署一切有關之契約及文件。

二、檢附本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之資金來源、資金運用計畫項目、資金運用進度、預定可能產生效益之相關計畫書，請詳附件 17。暫定之轉換公司債發行及轉換辦法，請詳附件 18。實際發行及轉換辦法俟呈報金融監督管理委員會申報生效後，擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之。

三、為配合本次國內無擔保轉換公司債籌資計畫之相關發行事宜，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關發行無擔保轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

四、本案已提送民國 113 年 5 月 10 日審計委員會決議通過。

決議：經主席徵詢全體出席董事無異議後照案通過。

參、臨時動議：(略)

肆、散會

附件十五

公司章程及新舊條文對照表

華友聯開發股份有限公司

公司章程

第一章 總則

第一條 本公司依照公司法股份有限公司之規定組織之定名為華友聯開發股份有限公司。

第二條 本公司營業範圍如下：

- 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 二、J701040 休閒活動場館業。
- 三、F501060 餐館業。
- 四、J801030 競技及休閒運動場館業。
- 五、F301020 超級市場業。
- 六、I103060 管理顧問業。
- 七、I301010 資訊軟體服務業。
- 八、I301020 資料處理服務業。
- 九、I301030 電子資訊供應服務業。
- 十、H703090 不動產買賣業。
- 十一、H703100 不動產租賃業。
- 十二、F301010 百貨公司業。
- 十三、F399010 便利商店業。
- 十四、F399040 無店面零售業。
- 十五、H701020 工業廠房開發租售業。
- 十六、H701040 特定專業區開發業。
- 十七、H701050 投資興建公共建設業。
- 十八、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 十九、H703110 老人住宅業。
- 二十、J901020 一般旅館業。
- 二一、JB01010 會議及展覽服務業。
- 二二、E605010 電腦設備安裝業。
- 二三、F401010 國際貿易業。
- 二四、JE01010 租賃業。
- 二五、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條 本公司對外轉投資總額不受公司法第十三條限制，其額度由董事會訂定之，並得為對外背書保證，其作業依照本公司背書保證辦法辦理。

第四條 本公司設總公司於高雄市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司，其撤銷或遷移時亦同。

第五條 本公司之公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。

第二章 股份

第六條 本公司資本總額為新台幣參拾肆億元，分為參億肆仟萬股，每股新台幣

壹拾元，其中未發行之股份授權董事會得分次發行之，部份得為特別股。其中參仟肆佰萬股保留供認股權證、附認股權公司債及附認股權特別股行使認股權使用，授權董事會得分次發行。

第六條之一 本公司特別股之權利義務及其他重要發行條件如下：

- 一、特別股股息以年率百分之八為上限，按每股發行價格計算，股息每年以現金一次發放，於每年股東常會承認財務報告及盈餘分派議案後，由董事會訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算，發行日定義為發行本特別股之增資基準日。
- 二、本公司對特別股之股息分派具自主裁量權，得經股東會決議不分派特別股股息。倘年度決算無盈餘或經股東會決議不分派股息，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經股東會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。如所發行之特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，其未分派之股息不累積於以後有盈餘年度遞延償付。
- 三、特別股股東除領取本項第二款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。
- 四、本公司以現金發行新股時，特別股股東與普通股股東有相同之優先認購權。
- 五、特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。
- 六、特別股股東於股東會無表決權及選舉權，但得被選舉為董事且於特別股股東會及關係特別股股東權利義務事項之股東會有表決權。
- 七、本公司發行之特別股如為可轉換特別股，自發行之日起算一年內不得轉換。其得轉換之期間授權董事會於實際發行條件中訂定。可轉換特別股之股東得根據發行條件申請將其持有部分或全部之特別股依壹股特別股轉換為壹股普通股之比例轉換（轉換比例為 1：1）。可轉換特別股轉換成普通股後，其權利義務與普通股相同。特別股於轉換當年度除權（息）基準日前已轉換成普通股者，參與當年度之普通股盈餘及資本公積分派，不得參與當年度之特別股股息分派。特別股於轉換當年度除權（息）基準日後始轉換成普通股者，參與當年度之特別股股息分派，不得參與當年度之普通股盈餘及資本公積分派。同一年度特別股股息及普通股股利（息）以不重複分派為原則。
- 八、特別股屬無到期日，特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特

別股，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。未回收之特別股，仍延續前述各款發行條件之權利義務若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。

九、特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，不得撥充資本。特別股之名稱、發行日期及具體發行條件，授權董事會於實際發行時，視資本市場狀況及投資人意願，依本公司章程及相關法令決定之。

十、特別股及所轉換之普通股，授權董事會視公司及市場狀況，辦理上市事宜。

第六條之二 本公司發行員工認股權憑證、發行限制員工權利新股、發行新股承購股份之員工或依法買回股份轉讓予員工，其發給或轉讓對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。上述條件及承購方式授權董事會決定之。

本公司得經代表已發行股份總數過半數股東出席之股東會及出席股東表決權三分之二以上之同意，以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工，或以低於市價之認股價格發行員工認股權憑證。

第七條 本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，加蓋本公司印鑑，經依法簽證後發行之。

本公司發行之股份，得免印製股票，並應洽證券集中保管事業機構登錄。

第八條 本公司股票事務之處理辦法悉依主管機關之有關規定辦理。

第九條 每屆股東常會開會前六十日內或股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息或其他利益之基準日前五日內均停止股票過戶。

第三章 股東會

第十條 股東會分常會及臨時會二種，常會每年召集一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之。召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權，其行使方式依相關法令規定辦理。

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式為之。特別股股東會於必要時，得依相關法令召開之。

第十一條 股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十二條 除相關法令另有規定者外，本公司股東每股有一表決權。

第十三條 股東會以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，其代理悉依公司法第二〇八條規定辦理。

第十四條 股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條及證券交易法第二

十五條之一規定，出具委託書簽名或蓋章，委託代理人代表出席。

第十五條 召開股東常會時，有權提案之股東，得以書面向公司提出股東常會議案，但以一項為限，提案超過一項者，均不列作議案，其相關作業皆依公司法及相關規定辦理。

第四章 董事及審計委員會

第十六條 本公司設董事七至十五人，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任，連選得連任。全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依證券交易法第二十六條規定辦理。

本公司董事名額中，獨立董事不得少於三人(其中至少一人應具備會計或財務專長)，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項依證券主管機關之相關規定。

本公司董事之選舉採候選人提名制度，股東應就候選人名單中選任之，提名方式依公司法第一百九十二條之一規定辦理。獨立董事及非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。

第十七條 本公司依證券交易法第十四條之四設置審計委員會。有關審計委員會之組成、職權、議事規則及其他應遵行事項，悉依證券主管機關之相關規定辦理之。

第十八條 董事組織董事會以行使董事職權，由董事互選一人為董事長，及得互選副董事長一人，董事長對外代表公司。董事會開會時董事長應親自出席，如請假或因故不能行使職權時，其代理悉依公司法第二〇八條規定辦理。

第十九條 董事會除依公司法第二〇三條及第二〇三條之一規定外，由董事長召集並為主席，除公司法另有規定外，應有過半數董事出席方得開會。除證券交易法及其相關法令另有規定者外，董事如不能出席董事會，得出具委託書委託其他董事代理出席，代理人以受一人委託為限。其決議除公司法另有規定外，以出席董事過半數之同意行之。有緊急情事時，得隨時召開董事會。凡經董事會依章決議之事項，所有在任董事均應遵守執行。倘有違背致使公司損害時，對於公司應負賠償責任。

另獨立董事因故不能出席董事會表達反對或保留意見時，不得委由非獨立董事代理出席董事會，且應出具書面意見，載明於董事會議事錄。

第二十條 董事會之召集得以書面、傳真或電子郵件等方式通知之。

第二十一條 如業務需要時得由董事長聘請會計師為會計顧問及律師為法律顧問或本業達識之人士為本公司之顧問。

第二十二條 本公司董事得參酌同業通常之水準支給報酬或車馬費。

第五章 經理人

第二十三條 本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法等有關規定辦理。

第六章 會計

第二十四條 本公司應於每會計年度終了，由董事會造具下列各項表冊，於股東會開會三十日前送交審計委員會查核後，提交股東常會請求承認。

一、營業報告書。

二、財務報表。

三、盈餘分派或虧損撥補之議案。

第二十五條 本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於千分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞以股票或現金為之，董事酬勞僅得以現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。其給付對象包含符合董事會所訂條件之從屬公司員工。

第二十五條之一

本公司年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。

本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於 0.5 元，得改以股票股利發放之。

第七章 附則

第二十六條 本章程如有未定事項悉依公司法、證券交易法及其他有關法令之規定辦理之。

第二十七條 本章程訂立於中華民國五十五年十二月九日，第一次修正於民國五十六年元月廿日，第二次修正於民國五十九年二月一日，第三次修正於民國五十九年十一月廿五日，第四次修正於民國六十一年三月五日，第五次修正於民國六十一年四月二十五日，第六次修正於民國六十三年五月廿日，第七次修正於民國六十三年十一月十六日，第八次修正於民國六十

七年十二月三十日，第九次修正於民國六十八年一月廿四日，第十次修正於民國七十年八月八日，第十一修正於民國七十二年六月五日，第十二次修正於民國七十二年十二月十九日，第十三次修正於民國七十三年十月八日，第十四次修正於民國七十四年三月二十四日，第十五次修正於民國七十四年四月三十日，第十六次修正於民國七十五年五月四日，第十七次修正於民國七十五年十月五日，第十八次修正於民國七十六年三月二十二日，第十九次修正於民國七十七年三月二十九日，第二十次修正於民國七十八年五月八日，第二十一修正於民國七十九年五月七日，第二十二次修正於民國八十年五月十八日，第二十三次修正於民國八十一年四月三十日，第二十四次修正於民國八十二年六月二十八日，第二十五次修正於民國八十四年五月二十二日，第二十六次修正於民國八十五年四月二十九日，第二十七次修正於中華民國八十六年四月二十八日，第二十八次修正於民國八十七年六月八日，第二十九次修正於民國八十八年五月二十四日，第三十次修正於民國八十九年六月十二日，第三十一次修正於民國九十一年六月二十四日，第三十二次修正於民國九十三年六月七日，第三十三次修正於民國九十五年六月十四日，第三十四次修正於民國九十六年六月十三日。第三十五次修正於民國九十九年六月二十九日。第三十六次修正於民國一〇〇年五月三十日。第三十七次修正於民國一〇一年五月二十四日。第三十八次修正於民國一〇二年六月十日。第三十九次修正於民國一〇四年六月二日。第四十次修正於民國一〇五年六月二十四日。第四十一次修正於民國一〇六年六月二十二日。第四十二次修正於民國一〇八年六月二十一日。第四十三次修正於民國一〇九年六月十八日。第四十四次修正於民國一一〇年七月五日。第四十五次修正於民國一一一年六月二十三日。

華友聯開發股份有限公司



董事長 陸 焯 廷



華友聯開發股份有限公司

「公司章程」修訂前後條文對照表

條次	修訂前	修訂後	說明
第十條	股東會分常會及臨時會二種，常會每年召集一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之。召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權，其行使方式依相關法令規定辦理。 <新增> 特別股股東會於必要時，得依相關法令召開之。	股東會分常會及臨時會二種，常會每年召集一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之。召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權，其行使方式依相關法令規定辦理。 本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式為之。 特別股股東會於必要時，得依相關法令召開之。	配合公司法第172條之2修訂。
第二十五條之一	本公司年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。 本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於0.5元，得改以股票股利發放之。	本公司年度總決算如有盈餘，應先保留應納稅捐及彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額併同期初未分配盈餘，至少提撥當年度盈餘百分之十分派股東紅利，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以發放現金方式為之時，應經董事會決議後分派之。 本公司授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之資本公積及法定盈餘公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。 本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股息紅利分派金額，其中現金股利不得低於股利總額百分之五，惟現金股利每股配發金額若低於0.5元，得改以股票股利發放之。	配合公司法第240及241條文，授權董事會發放現金股利。

條次	修訂前	修訂後	說明
第二十七條	本章程訂立於中華民國五十五年十二月九日，第一次修正於民國五十六年元月廿日，第二次修正於民國五十九年二月一日，第三次修正於民國五十九年十一月廿五日，第四次修正於民國六十一年三月五日，第五次修正於民國六十一年四月二十五日，第六次修正於民國六十三年五月廿日，第七次修正於民國六十三年十一月十六日，第八次修正於民國六十七年十二月三十日，第九次修正於民國六十八年一月廿四日，第十次修正於民國七十年八月八日，第十一修正於民國七十二年六月五日，第十二次修正於民國七十二年十二月十九日，第十三次修正於民國七十三年十月八日，第十四次修正於民國七十四年三月二十四日，第十五次修正於民國七十四年四月三十日，第十六次修正於民國七十五年五月四日，第十七次修正於民國七十五年十月五日，第十八次修正於民國七十六年三月二十二日，第十九次修正於民國七十七年三月二十九日，第二十次修正於民國七十八年五月八日，第二十一修正於民國七十九年五月七日，第二十二次修正於民國八十年五月十八日，第二十三次修正於民國八十一年四月三十日，第二十四次修正於民國八十二年六月二十八日，第二十五次修正於民國八十四年五月二十二日，第二十六次修正於民國八十五年四月二十九日，第二十七次修正於中華民國八十六年四月二十八日，第二十八次修正於民國八十七年六月八日，第二十九次修正於民國八十八年五月二十四日，第三十次修正於民國八十九年六月十二日，第三十一修正於民國九十一年六月二十四日，第三十二次修正於民國九十三年六月七日，第三十三次修正於民國九十五年六月十四日，第三十四次修正於民國九十六年六月十三日。第三十五次修正於民國九十九年六月二十九日。第三十六次修正於民國一〇〇年五月三十日。第三十七次修正於民國一〇一年五月二十四日。第三十八次修正於民國一〇二年六月十日。第三十九次修正於	本章程訂立於中華民國五十五年十二月九日，第一次修正於民國五十六年元月廿日，第二次修正於民國五十九年二月一日，第三次修正於民國五十九年十一月廿五日，第四次修正於民國六十一年三月五日，第五次修正於民國六十一年四月二十五日，第六次修正於民國六十三年五月廿日，第七次修正於民國六十三年十一月十六日，第八次修正於民國六十七年十二月三十日，第九次修正於民國六十八年一月廿四日，第十次修正於民國七十年八月八日，第十一修正於民國七十二年六月五日，第十二次修正於民國七十二年十二月十九日，第十三次修正於民國七十三年十月八日，第十四次修正於民國七十四年三月二十四日，第十五次修正於民國七十四年四月三十日，第十六次修正於民國七十五年五月四日，第十七次修正於民國七十五年十月五日，第十八次修正於民國七十六年三月二十二日，第十九次修正於民國七十七年三月二十九日，第二十次修正於民國七十八年五月八日，第二十一修正於民國七十九年五月七日，第二十二次修正於民國八十年五月十八日，第二十三次修正於民國八十一年四月三十日，第二十四次修正於民國八十二年六月二十八日，第二十五次修正於民國八十四年五月二十二日，第二十六次修正於民國八十五年四月二十九日，第二十七次修正於中華民國八十六年四月二十八日，第二十八次修正於民國八十七年六月八日，第二十九次修正於民國八十八年五月二十四日，第三十次修正於民國八十九年六月十二日，第三十一修正於民國九十一年六月二十四日，第三十二次修正於民國九十三年六月七日，第三十三次修正於民國九十五年六月十四日，第三十四次修正於民國九十六年六月十三日。第三十五次修正於民國九十九年六月二十九日。第三十六次修正於民國一〇〇年五月三十日。第三十七次修正於民國一〇一年五月二十四日。第三	增列第四十五次修訂日期。

條次	修訂前	修訂後	說明
	民國一〇四年六月二日。第四十次修正於民國一〇五年六月二十四日。第四十一次修正於民國一〇六年六月二十二日。第四十二次修正於民國一〇八年六月二十一日。第四十三次修正於民國一〇九年六月十八日。第四十四次修正於民國一一〇年七月五日。	十八次修正於民國一〇二年六月十日。第三十九次修正於民國一〇四年六月二日。第四十次修正於民國一〇五年六月二十四日。第四十一次修正於民國一〇六年六月二十二日。第四十二次修正於民國一〇八年六月二十一日。第四十三次修正於民國一〇九年六月十八日。第四十四次修正於民國一一〇年七月五日。 <u>第四十五次修正於民國一一一年六月二十三日。</u>	

附件十六

盈餘分配表

華友聯開發股份有限公司

盈餘分配表

中華民國 112 年度

單位：新台幣元

項 目	金額	備 註
期初未分配盈餘	\$979,762,695	
加：本年度稅後淨利	945,938,347	
減：提列法定盈餘公積	(94,593,835)	
減：提列特別盈餘公積	0	
加：迴轉特別盈餘公積	0	
可供分配盈餘	1,831,107,207	
分配項目：		
股東紅利-現金(6.01758543 元/股)	(600,000,000)	
股東紅利-股票(1.00293091 元/股)	(100,000,000)	
期末未分配盈餘	\$1,131,107,207	

董事長：陸昭廷



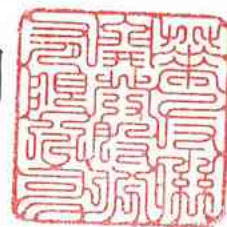
經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司



負責人：陸 炤 廷

