



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
(發行國內第二次有擔保轉換公司債)

- 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：一〇九年度國內第二次有擔保轉換公司債
- 三、本次發行國內第二次有擔保轉換公司債概要
 - (一)發行種類：國內第二次有擔保轉換公司債。
 - (二)發行金額：國內第二次有擔保轉換公司債發行 10,000 張，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行總面額金額新台幣壹拾億元整，依票面金額 101%發行，募集總金額新台幣 1,010,000 仟元。
 - (三)發行利率：票面利率 0%。
 - (四)發行條件：發行期間為五年，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。
 - (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 62 頁。
- 五、本次發行之相關費用如下：
 - (一)承銷費用：新台幣 5,000 仟元整。
 - (二)其他費用：會計師公費、律師公費及印刷費等，約新台幣 180 仟元整。
- 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 2~4 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台幣壹拾元。
- 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 0 9 年 1 1 月 2 3 日 刊 印

一、本次發行前實收資本之來源

資金來源	金額(新台幣元)	佔實收資本額比率
設立資本額	4,000,000	0.42%
現金增資	1,970,150,000	206.01%
盈餘轉增資	459,522,000	48.05%
員工紅利轉增資	3,000,000	0.31%
資本公積轉增資	1,727,260,000	180.61%
庫藏股減資	(501,400,000)	(52.43)%
減資退還股本	(2,706,192,000)	(282.97)%
實收資本額合計	956,340,000	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：請親洽以上陳列處所或上網至公開資訊觀測站 (<http://mops.twse.com.tw>) 下載媒體檔案。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話

名稱：第一金證券股份有限公司	網址： http://www.firstsec.com.tw
地址：臺北市中山區長安東路一段 22 號 10 樓	電話：(02) 2563-6262
名稱：華南永昌綜合證券股份有限公司	網址： http://www.entrust.com.tw
地址：台北市民生東路四段 54 號 5 樓	電話：(02)2545-6888
名稱：臺灣土地銀行股份有限公司	網址： http://stock.landbank.com.tw
地址：台北市延平南路 81 號	電話：(02)2348-3919
名稱：元富證券股份有限公司	網址： http://www.masterlink.com.tw/
地址：台北市敦化南路二段 97 號 22 樓	電話：(02)2325-5818

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：第一商業銀行股份有限公司	網址： http://www.firstbank.com.tw
地址：臺北市重慶南路一段 30 號	電話：(02) 2348-1111

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部	網址： https://www.skbank.com.tw
地址：臺北市信義區松仁路 36 號	電話：(02)8758-7288

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

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	網址： http://www.yuanta.com.tw
地址：臺北市承德路三段 210 號 B1 樓	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：劉裕祥、郭麗園會計師	
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所	網址： http://www.deloitte.com.tw
地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓	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	網址： http://www.fsi-law.com
地址：臺北市信義區松德路 6 號 8 樓	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	職稱：副總經理
電話：(02) 2397-3711	電子郵件信箱： wublog@huakai.com.tw
代理發言人姓名：林紹詳	職稱：副總經理
電話：(02) 2397-3711	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：新台幣 956,340,000 元		地址：臺北市中正區愛國東路22號14樓		電話：(02)2397-3711	
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：副總經理) 代理發言人：林紹詳(職稱：副總經理)			
股票過戶機構： 元大證券股份有限公司股務代理部		電話：(02) 2586-5859 網址：http://www.yuanta.com.tw 地址：臺北市承德路三段 210 號 B1 樓			
股票承銷機構： 第一金證券股份有限公司		電話：(02) 2563-6262 網址：http://www.firstsec.com.tw 地址：臺北市中山區長安東路一段 22 號 10 樓			
最近年度簽證會計師：劉裕祥、郭麗園會計師 事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所		電話：(02) 2725-9988 網址：www.deloitte.com.tw 地址：臺北市信義區松仁路 100 號 20 樓			
複核律師：彭義誠律師 事務所名稱：翰辰法律事務所		電話：(02) 2345-0016 網址：http://www.fsi-law.com 地址：臺北市信義區松德路 6 號 8 樓			
信用評等機構：不適用					
評等標的	發行公司：—	無 ☒ ； 有 ☐ ，評等日期：— 評等等級：—			
	本次發行公司債：—	無 ☒ ； 有 ☐ ，評等日期：— 評等等級：—			
董事選任日期：108 年 6 月 21 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：20.80%(109 年 10 月 31 日)		全體監察人持股比率：不適用			
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：20.80%(109 年 10 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	20.00% 5.00%	董事	趙培宏	0.00%
董事	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠	20.00% —	獨立董事	林仁益	0.00%
董事	弘眾投資有限公司 代表人：簡文拱(註 1)	20.00% —	獨立董事	曾文哲	0.00%
董事	明智國際有限公司 代表人：蔣國川	0.80% 0.22%	獨立董事	洪吉山	0.00%
董事	陳良瀚	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(108 年度)： 內銷 100.00% 外銷 0%		參閱本公開說明書第 32 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 2 頁。	
去(108)年度	營業收入：2,074,771 仟元 稅前淨利：281,839 仟元 每股純益：2.45 元			參閱本公開說明書第 86 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：109 年 11 月 23 日		刊印目的：國內第二次有擔保轉換公司債。			
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。					

註 1：董事弘眾投資有限公司代表人吳家德先生於 109 年 1 月 2 日辭任，並於當日改派法人董事代表人簡文拱。

公開說明書目錄

壹、公司概況.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期及集團簡介	1
(二)總公司、分公司、工廠之地址及電話.....	1
(三)公司及集團沿革	1
二、風險事項.....	2
(一)風險因素	2
(二)訴訟或非訟事件	4
(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.....	4
(四)其他重要事項	5
三、公司組織.....	5
(一)組織系統	5
(二)關係企業圖	7
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管	8
(四)董事及監察人資料	10
(五)發起人	14
(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：	14
四、資本及股份.....	20
(一)股份種類	20
(二)股本形成經過	20
(三)最近股權分散情形	22
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	26
(五)公司股利政策及執行狀況	27
(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	27
(七)員工、董事及監察人酬勞	27
(八)公司買回本公司股份情形	28
五、公司債(含海外公司債)辦理情形	28
六、特別股辦理情形.....	31
七、參與發行海外存託憑證辦理之情形.....	31
八、員工認股權憑證辦理之情形.....	31
九、限制員工權利新股辦理情形.....	31
十、併購辦理情形.....	31
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	31
貳、營運概況.....	32

一、公司之經營.....	32
(一)業務內容.....	32
(二)市場及產銷概況.....	41
(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數.....	54
(四)環保支出資訊.....	55
(五)勞資關係.....	55
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.....	57
(一)自有資產.....	57
(二)使用權資產.....	58
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	58
三、轉投資事業.....	58
(一)轉投資事業概況.....	58
(二)綜合持股比例.....	59
(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。.....	59
(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。.....	59
四、重要契約.....	59
參、發行計畫及執行情形.....	60
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.....	60
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.....	62
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。.....	84
四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。.....	84
肆、財務概況.....	85
一、最近五年度簡明財務資料.....	85
(一)簡明資產負債表及綜合損益表.....	85
(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。.....	89
(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見.....	89
(四)財務分析.....	90
(五)會計項目重大變動說明.....	93
二、財務報告應記載事項.....	96
(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.....	96

(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	96
(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	96
三、財務概況其他重要事項	97
(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	97
(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，應揭露資訊。	97
(三)期後事項	97
(四)其他	97
四、財務狀況及經營結果檢討分析	97
(一)財務狀況	97
(二)財務績效	98
(三)現金流量	99
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響	99
(五)最近年度轉投資政策其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資 計畫	99
(六)其他重要事項	99
伍、特別記載事項	100
一、內部控制制度執行狀況	100
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	100
三、證券承銷商評估總結意見	100
四、律師法律意見書	100
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	100
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	100
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	100
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	100
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	100
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人依法被處罰、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	100
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.....	100
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.....	100
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.....	100
十四、其他必要補充說明事項：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.....	100
十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項.....	101
陸、重要決議、公司章程及相關法規.....	129
一、與本次發行有關之決議文.....	129
二、章程新舊條文對照表.....	129
三、公司章程.....	129
四、盈餘分配表.....	129
 附件：一、國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
二、國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書	
三、107 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
四、108 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
五、109 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告	
六、107 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
七、108 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、承銷商對不實聲明事項之圈購人收取違約金承諾書	
十四、與本次發行有關之決議文	
十五、章程新舊條文對照表	
十六、公司章程	
十七、盈餘分配表	

壹、 公司概况

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：臺北市中正區愛國東路 22 號 14 樓

電話：(02)2397-3711

(三) 公司沿革

年 度	項 目
民國 56 年	由董事長蘇天財先生設立，實收資本額新台幣肆佰萬元。
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。

年 度	項 目
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)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

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

A.對公司營收及獲利之影響

本公司及子公司 108 年度及 109 年前三季利息收入分別為 963 仟元及 358 仟元，佔當年度合併營業收入淨額比率分別為 0.05%及 0.02%，其金額及比重尚屬微小；另利息支出分別為 89,061 仟元及 73,200 仟元，佔當年度合併營業收入淨額比率分別為 4.29%及 4.82%，佔合併營收比重逐年提高，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。

B.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，主要貨幣係以新台幣為主，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

近年來國內通貨膨脹維持溫和穩定，隨全球經濟復甦，國際原物料需求回暖，價格持續上漲，通膨壓力逐漸升高，惟房地產向來被視為保值之資產且市場銷售已趨回穩，故通貨膨脹情形對本公司及子公司損益並無重大影響。

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

本公司及子公司基於穩健原則及務實之經營理念，最近年度及截至本公開說明書刊印日止並未從事高風險、高槓桿投資之情事。本公司及子公司訂有「背書保證作業程序」「資金貸與他人作業程序」作為本公司及所屬子公司日後從事資金貸與及背書保證之作業依據。

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

本公司及子公司對於國內外重要政策及法律變動甚為重視，均向律師、會計師等相關單位諮詢，並規劃適當之因應措施，以達守法及降低對公司之影響，故相關政策及法律變動對於本公司及子公司財務及業務並無重大影響。

5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，科技改變對於房地產產業較無明顯關聯。惟因應產業變化，本公司總經理室具備專業市場敏銳度，經由多方獲取產業資訊，積極找尋開發潛力之土地投資開發，故科技改變及產業變化對本公司及子公司財務業務應無重大不利之影響。

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追求企業永續經營及成長，重視企業形象與風險控管，故108年度及109年度截至公開說明書刊印日止，並無企業形象改變而有需執行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

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。另購入之不動產土地及在建工程，因土地及房地產買賣係與所有權人交易，故無進貨集中之虞。

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

108年度及109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。如有移轉或更換係股東正常理財行為，對公司不會造成任何影響。

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。

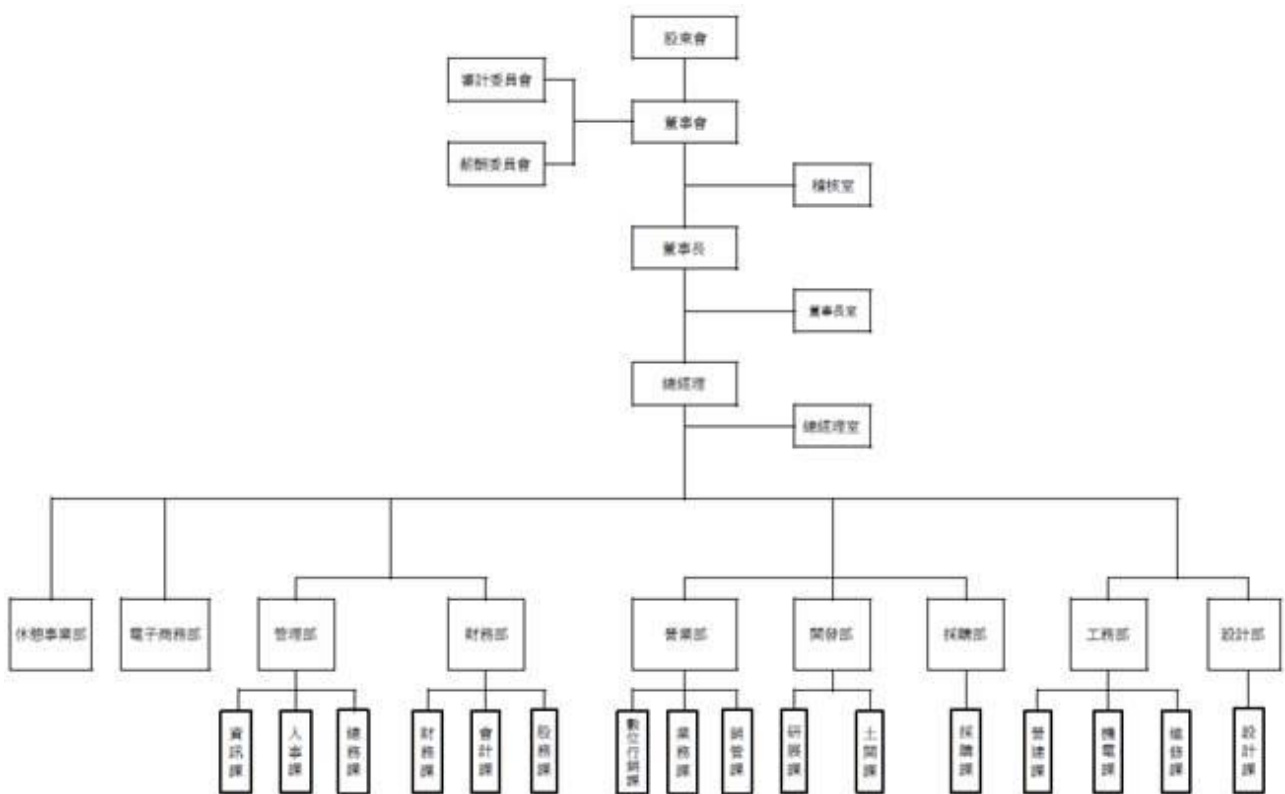
(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一) 組織系統

1.組織結構

(1)本公司



(2)各主要部門所營業務

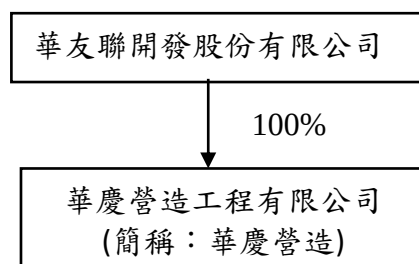
部門名稱	工作職掌
審計委員會	協助董事會監督公司在執行有關財務、會計、內部控制及重大交易之品質。
薪酬委員會	掌理公司董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬政策、制度、標準與結構之訂定並定期檢討、評估等事宜。
稽核室	內部控制作業之規範與整合，執行檢討及修正。 稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。 協助輔導各部室執行內控自評，及內控、內稽知識之教育訓練。 定期向審計委員會及董事會提出稽核報告及說明執行成果。
董事長室 (董事會事務、法務、 成本控制)	全公司經營願景、目標、方針之決策建議。 各部門工作之檢討與評估。 掌理董事會召開之流程、提案及議事紀錄之保存。 撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。 契約文件審核、法令之蒐集、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。

部門名稱	工作職掌
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。
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。
管理部 (人事、總務、資訊)	根據公司作業目標與方針，策畫單位業務，達成公司任務要求。 負責人力需求、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。 負責總務、庶務用品之管理。 活化資產管理。 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。
財務部 (財務、會計、股務)	處理各項會計帳務、財務及稅務報表作業。 財務分析、年度預算彙總編制。 收付款出納、資金調度作業。 公司融資規劃及融資往來銀行之接洽與拜訪。 證交所等對外公告作業。 股東會召開及一般股務作業。
營業部 (業務、銷管、數位行銷)	代銷公司評比，銷售目標之設定推動。 案前作業與銷售、廣告策略之擬定。 調價建議及執行綜理銷售合約之簽訂、期款收取、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。 相關業務危機之防範與應變處理、客訴問題處理。 管委會召開成立大會、協助客戶辦理貸款。 數位行銷執行，整合行銷企劃與客戶活動之推行。
開發部 (研展、土開)	土地開發策略建議及投資分析研發，市場及土地資訊收集。 綜理買賣、合建土地案之簽約、付款、過戶、完稅等事宜。
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。
採購部	營建工程及材料之發包採購。 數量單價分析及成本控制。建材選色選樣。開發新廠商、建材。
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。
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。

(二) 關係企業圖

1. 關係企業組織圖

日期:109 年 9 月 30 日



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

109 年 9 月 30 日；單位：股；%；新台幣仟元

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 1)	100.00%	150,563	—	—	—

註 1：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

109 年 10 月 31 日單位：股：％

職 稱	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	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證情形	備註
					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	5.00%	—	—	—	—	高雄應用科技大學資訊管理研究所碩士	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	—	—	—	—	註 1
營業部兼開發部副總經理	吳家德	男	中華民國	105.01.30	—	—	—	—	—	—	中山大學管理學碩士	華慶營造工程有限公司董事	—	—	—	—	
財務部兼管理部副總經理	林紹詳	男	中華民國	102.08.01	6,593	0.00%	—	—	—	—	日月光半導體製造(股)公司會計主任 淡江大學會計學系	無	—	—	—	—	
協理	蘇敬琇	女	中華民國	108.09.05	—	—	1,000	0.00%	—	—	華友聯開發(股)公司設計部經理 樹德科技大學建築學碩士	無	—	—	—	—	
協理	蔡啟宏	男	中華民國	108.09.05	—	—	—	—	—	—	華友聯開發(股)公司營業部銷管課經理 明道高級中學	無	—	—	—	—	
協理	黃雅敏	女	中華民國	108.09.05	5,187	0.00%	—	—	—	—	華友聯開發(股)公司營業部業務課兼數位行銷課經理 長榮大學土地管理與開發學系	無	—	—	—	—	
協理	林雍富	男	中華民國	109.05.07	60	0.00%	—	—	—	—	華友聯開發(股)公司財務部財務課經理 高雄科技大學金融營運系	無	—	—	—	—	
協理	吳毓真	女	中華民國	109.05.07	—	—	—	—	—	—	華友聯開發(股)公司財務部會計課經理 中國文化大學會計系	無	—	—	—	—	

註 1：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，遇重大決策案時除參考專業人士(如會計師及律師)建議外，由總經理與高階主管(營業副總及財務副總等)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

本公司於 108 年董監事改選時即增加一席獨立董事，為三席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為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。

(四) 董事及監察人資料

1. 董事及監察人資料(本公司並未設置監察人)

109 年 10 月 31 日單位：股：%

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		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、董事或監察人			備註
							股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			職稱	姓名	關係	
董事長	弘眾投資有限公司	—	中華民國	102.2.19	108.6.21	3年	15,939,000	20.00	19,126,800	20.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人陸昭廷	男		102.2.19	108.6.21	3年	3,984,750	5.00	4,781,700	5.00	—	—	—	—	高雄應用科技大學資訊管理研究所碩士	華友聯開發(股)公司總經理 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	—	—	—	註 1
董事	弘眾投資有限公司	—	中華民國	102.2.19	108.6.21	3年	15,939,000	20.00	19,126,800	20.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人張柔遠	男		107.09.10	108.6.21	3年	—	—	—	—	19,000	0.02	—	—	逢甲大學 臺灣土地銀行第六區區域中心經理	—	—	—	—	
董事	弘眾投資有限公司	—	中華民國	102.2.19	108.6.21	3年	15,939,000	20.00	19,126,800	20.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人吳家德(註2)	男		105.2.1	108.6.21	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	中山大學管理學碩士	華友聯開發(股)公司副總經理 華慶營造工程有限公司董事	—	—	—	
董事	弘眾投資有限公司	—	中華民國	102.2.19	108.6.21	3年	15,939,000	20.00	19,126,800	20.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人簡文拱(註2)	男		109.1.2	109.1.2	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	樹德科技大學經濟管理研究所 中央警官大學法學犯罪防治學系 法務部所屬矯正機關首長	—	—	—	—	
董事	明智國際有限公司	—	中華民國	105.6.24	108.6.21	3年	644,490	0.81	773,388	0.80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		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、董事或監察人			備註
							股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)			股數	持股比率(%)	職稱	
	代表人蔣國川	男		105.6.24	108.6.21	3年	171,864	0.22	206,236	0.22	—	—	—	—	淡江大學公共行政系	双美生物科技股份有限公司董事 旅東股份有限公司董事	—	—	—	
董事	陳良瀚	男	中華民國	102.2.19	108.6.21	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	台北科技大學土木防災研究所	—	—	—		
董事	趙培宏	男	中華民國	102.2.19	108.6.21	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	休士頓大學法學碩士	味丹國際(控股)有限公司獨立董事 力士科技股份有限公司獨立董事	—	—	—	
獨立董事	林仁益	男	中華民國	105.6.24	108.6.21	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	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 高雄市經建協會理事長	—	—	—	
獨立董事	曾文哲	男	中華民國	107.6.21	108.6.21	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	成功大學管理學院高階管理碩士 勤業眾信聯合會計師事務所稅務部執行副總	高雄銀行(股)公司法人董事代表人 可成科技(股)公司獨立董事、審計委員、薪酬委員 國產建材實業(股)公司獨立董事、審計委員、薪酬委員 桂盟國際(股)公司獨立董事、審計委員、薪酬委員 社團法人台南市企業經理協進會理事	—	—	—	
獨立董事	洪吉山	男	中華民國	108.6.21	108.6.21	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	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	平和環保科技股份有限公司獨立董事、審計委員、薪酬委員 海景世界企業股份有限公司獨立董事、審計委員 柏文健康事業股份有限公司獨立董事、審計委員、薪酬委員	—	—	—	

註1：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(營業副總及財務副總等)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

本公司於 108 年董監事改選時即增加一席獨立董事，為三席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為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 2：董事弘眾投資有限公司代表人吳家德先生於 109 年 1 月 2 日辭任，並於當日改派法人董事代表人簡文拱先生。

2.法人股東之主要股東：

109 年 10 月 31 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
弘眾投資有限公司	陸焯廷100%
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.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形：

109 年 10 月 31 日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註 1)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書及專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
陸焯廷				✓		✓						✓	✓	✓		0	
張柔遠				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
吳家德(註 2)	✓			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
簡文拱(註 2)				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
蔣國川				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
陳良瀚				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
趙培宏		✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	2	
林仁益	✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
曾文哲				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
洪吉山	✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	

註 1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

註 2：董事弘眾投資有限公司代表人吳家德先生於 109 年 1 月 2 日辭任，並於當日改派法人董事代表人簡文拱先生。

(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：

108 年 12 月 31 日單位：仟元；股；%

職稱		姓名	董事酬金								A、B、C及D等 四項總額占稅後 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 額占稅後純益之 比例		有無 領取 來自 子公 司以 外投 資業 或母 公司 酬金
			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	現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額	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:陸炤廷	—	335	—	—	7,375	7,375	235	235	3.24%	3.39%	5,906	5,906	—	—	25	—	25	—	5.77%	5.91%	—
	董事	弘眾投資有限公司 代表人:張柔遠																					
	董事	弘眾投資有限公司 代表人:吳家德(註1)																					
	董事	趙培宏																					
	董事	陳良瀚																					
	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	—	—	—	—	1,343	1,343	120	120	0.62%	0.62%	—	—	—	—	—	—	—	—	0.62%	0.62%	—
	獨立董事	曾文哲																					
	獨立董事	洪吉山																					

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等 四項總額占稅後 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 額占稅後純益之 比例		有無 領取自 公司以 外投資 業或母 公司 酬金	
		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		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			
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 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(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無																							

註 1：於 109 年 1 月 2 日辭任，並於當日改派法人董事代表人簡文拱。

註 2：董事績效評估與薪資報酬之連結，詳第 19 頁說明。

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：吳家德、 明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 趙培宏、陳良瀚、 林仁益、曾文哲、 洪吉山	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：吳家德、 明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 趙培宏、陳良瀚、 林仁益、曾文哲、 洪吉山	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠、 明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 趙培宏、陳良瀚、 林仁益、曾文哲、 洪吉山	弘眾投資有限公司 代表人：張柔遠、 明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 趙培宏、陳良瀚、 林仁益、曾文哲、 洪吉山
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	—	—	弘眾投資有限公司 代表人：吳家德	弘眾投資有限公司 代表人：吳家德
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	—	—	—	—

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)
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	—	—	—	—
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷	弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷	—	—
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	—	—	弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷	弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷
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	9	9	9	9

(2) 監察人之酬金：

108 年 12 月 31 日；單位：仟元；股；%

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占 稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		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	
監察人	呂水波	—	—	—	—	55	55	0.02%	0.02%	—
監察人	呂志雄									
監察人	明智國際有限公司 代表人: 蔣國川									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司(D)
低於 1,000,000 元	明智國際有限公司 代表人：蔣國川、 呂水波、呂志雄	明智國際有限公司代表人：蔣國川、 呂水波、呂志雄
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	-	-
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）	-	-
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	3	3

(3) 總經理及副總經理之酬金：

108 年 12 月 31 日單位：仟元；股%

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、 C 及 D 等四項總額占稅 後純益之比例		有無領 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	陸韶廷	4,494	4,494	—	—	4,388	4,388	35	—	35	—	3.80%	3.80%	—
副總經理	吳家德													
副總經理	林紹詳													

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(E)
低於 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	吳家德	吳家德
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	林紹詳	林紹詳
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	陸炤廷	陸炤廷
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)	-	-
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	3	3

(4)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

108 年 12 月 31 日 單位：仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例
經理人	董事長兼總經理	陸炤廷	—	57	57	0.02%
	副總經理	吳家德				
	副總經理	林紹詳				
	協理	蘇敬琇				
	協理	蔡啟宏				
	協理	黃雅敏				

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)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：

職 稱	107 年				108 年			
	本公司金額 (仟元)	占稅後純益 比例(%)	財務報告內 所有公司金額 (仟元)	占稅後純 益比例(%)	本公司金額 (仟元)	占稅後純益 比例(%)	財務報告內 所有公司金額 (仟元)	占稅後 純益比 例(%)
董事	11,768	3.29	13,351	3.74	9,073	3.87	9,409	4.01
監察人	838	0.23	838	0.23	55	0.02	55	0.02
總經理	4,375	1.22	4,375	1.22	4,790	2.04	4,790	2.04
副總經理	4,219	1.18	4,219	1.18	4,127	1.76	4,127	1.76

(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：

A.董事及監察人

董事及監察人之酬勞包括車馬費、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。本公司支付董事及監察人之酬勞係依章程第 25 條之規定，應按不高於年度獲利 3%為董監事酬勞，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。

B.總經理及副總經理

總經理及副總經理給付酬勞之政策，依據本公司「董事、監察人及經理人薪酬辦法」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。

C.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、監察人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、監察人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

109 年 10 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	95,634,000	244,366,000	340,000,000	上市公司股票

(二) 股本形成經過

1. 股本形成經過

109 年 10 月 31 日 / 單位：除發行價格為元外餘為仟元；仟股

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	以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

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	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
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
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

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

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。

(三)最近股權分散情形

1. 股東結構

109 年 7 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	—	1	32	12,932	18	12,983
持有股數	—	314	64,203,970	31,243,644	186,072	95,634,000
持股比例(%)	—	0.00	67.13	32.68	0.19	100.00

2. 股權分散情形

109年7月21日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1~999	11,552	1,757,958	1.84
1,000~5,000	1,146	2,083,179	2.18
5,001~10,000	126	944,173	0.99
10,001~15,000	38	461,508	0.48
15,001~20,000	23	413,722	0.43
20,001~30,000	16	428,722	0.45
30,001~50,000	27	1,140,057	1.19
50,001~100,000	21	1,493,502	1.56
100,001~200,000	9	1,383,379	1.45
200,001~400,000	9	2,592,408	2.71
400,001~600,000	0	0	0.00
600,001~800,000	3	2,099,602	2.20
800,001~1,000,000	0	0	0.00
1,000,001以上	13	80,835,790	84.52
合計	12,983	95,634,000	100.00

3. 主要股東名單

持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例如下：

109年7月21日；單位：股

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	20.00%
弘高投資有限公司		8,683,920	9.08%
金皇投資有限公司		8,640,650	9.04%
禾舜投資有限公司		7,742,520	8.10%
陸炤文		7,652,313	8.00%
良益投資有限公司		5,602,557	5.86%
陸炤廷		4,781,700	5.00%
冠金投資有限公司		4,494,380	4.70%
吉野投資有限公司		4,383,683	4.58%
張晉誠		3,537,360	3.70%

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、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	107年度		108年度		當年度截至公說書刊印日止	
		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 及持股10%以上股東	弘眾投資有限公司 代表人:陸炤廷	—	—	3,187,800 796,950	—	—	—
董事 及持股10%以上股東	弘眾投資有限公司 代表人:張柔遠(註1)	—	—	3,187,800 —	—	—	—
董事 及持股10%以上股東	弘眾投資有限公司 代表人:吳家德(註2)	—	—	3,187,800 —	—	—	—
董事 及持股10%以上股東	弘眾投資有限公司 代表人:簡文拱(註3)	—	—	3,187,800 —	—	—	—
董事	明智國際有限公司 代表人：蔣國川(註4)	—	—	128,898 34,372	—	—	—
董事	陳良瀚	—	—	—	—	—	—
董事	趙培宏	—	—	—	—	—	—

職稱	姓名	107年度		108年度		當年度截至公說書刊印日止	
		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
獨立董事	柯博昌(註 5)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	曾文哲(註 6)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	林仁益	—	—	—	—	—	—
獨立董事	洪吉山(註 7)	—	—	—	—	—	—
監察人	呂水波(註 8)	—	—	—	—	—	—
監察人	呂志雄(註 8)	—	—	—	—	—	—
總經理	陸炤廷	—	—	796,950	—	—	—
營業部兼開發部 副總經理	吳家德	—	—	—	—	—	—
財務部兼管理部 副總經理	林紹詳	—	—	265	—	5,000	—
協理	蘇敬琇(註 9)	—	—	—	—	—	—
協理	蔡啟宏(註 9)	—	—	—	—	—	—
協理	黃雅敏(註 9)	—	—	—	—	2,000	—
協理	林雍富(註 10)	—	—	—	—	—	—
協理	吳毓真(註 10)	—	—	—	—	—	—

註 1：張柔遠先生於 107 年 9 月 10 日就任

註 2：於 109 年 1 月 2 日辭任，並於當日改派法人董事代表人簡文拱

註 3：於 109 年 1 月 2 日新任

註 4：明智國際有限公司原為本公司監察人，於 108 年 6 月 21 日新任董事

註 5：柯博昌先生於 107 年 2 月 1 日辭任

註 6：曾文哲先生於 107 年 6 月 21 日就任

註 7：洪吉山先生於 108 年 6 月 21 日就任

註 8：108 年 6 月 21 日以審計委員會取代監察人

註 9：於 108 年 9 月 5 日新任

註 10：於 109 年 5 月 7 日新任

(2)股權移轉之相對人為關係人資訊：無此情形

(3)股權質押之相對人為關係人資訊：無此情形

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。

109年7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	20.00	—	—	—	—	禾舜投資	弘眾代表人與禾舜代表人為二親等	
代表人：陸昭廷	4,781,700	5.00	—	—	—	—	陸昭文 陸昭廷 陸昭文 禾舜投資 弘眾投資	弘眾代表人二親等 弘眾代表人 互為二親等 與禾舜代表人為二親等 弘眾代表人	
弘高投資有限公司	8,683,920	9.08	—	—	—	—	金皇投資	代表人相同	
代表人：張晉誠	3,537,360	3.70	—	—	—	—	張晉誠 弘高投資 金皇投資	弘高之代表人 弘高之代表人 金皇之代表人	
金皇投資有限公司	8,640,650	9.04	—	—	—	—	弘高投資	代表人相同	
代表人：張晉誠	3,537,360	3.70	—	—	—	—	張晉誠 金皇投資 弘高投資	金皇之代表人 金皇之代表人 弘高之代表人	
禾舜投資有限公司	7,742,520	8.10	—	—	—	—	弘眾投資	禾舜代表人與弘眾代表人為二親等	
代表人：陸昭文	7,652,313	8.00	—	—	—	—	陸昭廷 陸昭文 陸昭廷 弘眾投資 禾舜投資	禾舜代表人二親等 禾舜之代表人 互為二親等 與弘眾代表人為二親等 禾舜之代表人	
陸昭文	7,652,313	8.00	—	—	—	—	弘眾投資 陸昭廷 禾舜投資	弘眾代表人之二親等 互為二親等 禾舜之代表人	
良益投資有限公司	5,602,557	5.86	—	—	—	—	—	—	
代表人：呂水波	299,000	0.31	—	—	—	—	—	—	
陸昭廷	4,781,700	5.00	—	—	—	—	弘眾投資 禾舜投資 陸昭文	弘眾之代表人 禾舜代表人之二親等 互為二親等	
冠金投資有限公司	4,494,380	4.70	—	—	—	—	吉野投資	代表人相同	
代表人：陳建良	—	—	—	—	—	—	陳建良 冠金投資 吉野投資	冠金之代表人 冠金之代表人 吉野之代表人	
吉野投資有限公司	4,383,683	4.58	—	—	—	—	冠金投資	代表人相同	
代表人：陳建良	—	—	—	—	—	—	陳建良 冠金投資 吉野投資	吉野之代表人 冠金之代表人 吉野之代表人	
張晉誠	3,537,360	3.70	—	—	—	—	金皇投資 弘高投資	金皇之代表人 弘高之代表人	

(四) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元/仟股

項目 \ 年度			107 年度	108 年度	109 年度 截至 9 月 30 日 (註)
每股市價	最高		41.80	44.10	43.30
	最低		35.10	32.90	31.20
	平均		38.85	39.05	38.42
每股淨值	分配前		32.87	28.20	28.50
	分配後		25.73	25.70	—
每股盈餘	加權平均股數		95,634	95,634	95,634
	每股 盈餘	調整前	4.48	2.45	2.43
		調整後	3.74	2.45	2.43
每股股利	現金股利		2.00	2.50	—
	無償 配股	盈餘分配	2.00	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬 分析	本益比(註 1)		8.67	15.94	—
	本利比(註 2)		19.43	15.62	—
	現金股利殖利率(註 3)		5.15	6.40	—

註 1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利

註 3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(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：

第二十五條之一

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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。

(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. 本年度已議股利分派之情形：

本公司 109 年 3 月 20 日業經董事會決議通過 108 年度股利分配案，擬提撥可供分配盈餘新台幣 239,085 仟元，配發每股現金股利 2.5 元，並於 109 年 6 月 18 日經股東常會決議通過。

(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：不適用

(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：

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。

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，於年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本期之員工酬勞及董事酬勞，於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。

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。

109 年 3 月 20 日董事會決議通過發放 108 度員工及董監事酬勞資訊

單位：新台幣仟元

項目	董事會決議 配發數	財務報告帳列數	差異數	差異原因
員工現金酬勞	291	291	—	無
員工股票酬勞	—	—	—	無
董監事酬勞	8,718	8,718	—	無

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本期未有以股票分派之員工酬勞，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：本公司 108 年度酬勞分派，業經 109 年 3 月 20 日董事會決議通過，並於 109 年 6 月 18 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：

108 年 3 月 21 日董事會決議通過發放 107 度員工及董監事酬勞資訊

單位：新台幣仟元

項目	董事會決議 配發數	財務報告帳列數	差異數	差異原因
員工現金酬勞	412	412	0	無
員工股票酬勞	0	0	0	無
董監事酬勞	12,360	12,360	0	無

本公司 107 年度員工及董監事酬勞金額，業經 108 年 3 月 21 日董事會決議通過分別配發現金酬勞 412 仟元及 12,360 仟元，酬勞分派與 107 年度財務報表認列之金額並無差異。

(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：無。

(一) 已發行而尚未償還公司債相關資料：

公司債辦理情形

公 司 債 種 類	108 年度國內第一次有擔保轉換公司債
發 行 日 期	109 年 1 月 17 日
面 額	新台幣 100,000 元
發 行 及 交 易 地 點	不適用
發 行 價 格	新台幣 107.73 元
總 額	新台幣 300,000 仟元
利 率	票面利率 0.00%
期 限	5 年期，到期日：114 年 1 月 17 日

保	證	機	構	第一商業銀行股份有限公司前鎮分行
受	託		人	凱基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
簽	證	律	師	翰辰法律事務所 彭義誠律師
簽	證	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
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	金	額
贖	回	或	提	前
清	償	之	條	款
				截至 109 年 10 月 31 日止，未償還本金為新台幣 300,000,000 元 (一)本公司對本債券之贖回權 1.本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(109 年 04 月 18 日)起至發行期間屆滿前四十日(113 年 12 月 08 日)止，若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)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。 2.本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(109 年 04 月 18 日)起至發行期間屆滿前四十日(113 年 12 月 08 日)止，若本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。 3.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(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。 (二)債券持有人之賣回權 本轉換公司債以發行滿三年之日(112 年 01 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。本公司應於賣回基準日之前四十日(111 年 12 月 08 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 101.51%(賣回年收益率為 0.5%)將其所持有之本轉換債贖回。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贖回本

		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。
限 制 條 款		1.發行及轉換辦法第十六條有關於轉換年度現金股利及股票股利之歸屬。 2.發行及轉換辦法第七條有關於擔保情形。
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	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	新台幣 0 元
	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
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		依 109 年 10 月 31 日轉換價格 37.5 元計算，若國內第一次有擔保轉換公司債全數轉換為本公司普通股，對股東權益最大稀釋比率為 7.72%，對現有股東權益並無重大不利之影響。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

(二) 一年內到期之公司債：無。

(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：新台幣元

公司債種類 (註 1)		第 1 次有擔保轉換公司債		
項目	年度	107 年 (註 5)	108 年 (註 5)	當年度截至 109 年 10 月 31 日 (註 4)
轉換 公司債 市價 (註 2)	最高			118.95
	最低			106
	平均			110.30
轉換價格				37.50
發行(辦理)日期及 發行時轉換價格				109 年 1 月 17 日發行 轉換價格：40 元
履行轉換義務方式 (註 3)				截至 109 年 10 月 31 日止，尚無債券 持有人提出轉換。

註 1：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 2：海外公司債如有多處交易地點者，按交易地點分別列示。

註 3：交付已發行股份或發行新股。

註 4：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 5：本公司國內第一次有擔保轉換公司債於民國 109 年 1 月 17 日發行，故 107 年及 108 年無相關資料。

(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

A. 購地，並委託營造廠商興建商業大樓、住宅等業務。

如：高雄市鳳山區、高雄市左營區、高雄市仁武區、高雄市苓雅區、高雄市小港區、高雄市楠梓區、台南市歸仁區及台南市南區大樓住宅之營建與出售業務。

B. 房地出租出售，土城四季廣場 2 樓及地下室商場、楊梅上田段土地之特定農業區丁種建築用地等租售業務。

如：公司將土城四季廣場 1 樓，出租予台灣家福公司開設家樂福便利購連鎖超市，公司將台北市承德路四段辦公大樓，出租予台灣土地銀行公司辦公使用，目前皆穩定收租中。

(2) 主要產品及營業比重

單位：新台幣仟元

產品 \ 年度	107 年度		108 年度		109 年前三季	
	金額	%	金額	%	金額	%
營建收入	2,611,798	99.63	2,064,652	99.51	1,509,333	99.48
租賃收入	9,666	0.37	10,114	0.49	7,855	0.22
其他	3	-	5	-	6	-
合計	2,621,467	100.00	2,074,771	100.00	1,517,194	100.00

(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：

A. 國際經濟情勢

國際貨幣基金組織(IMF)於 2020 年四月預估全球經濟受疫情影響，將萎縮 3%，若疫情於 2020 年下半年消退，隨著政策協助經濟活動恢復正常，2021 年經濟成長率將來到 5.8%。經濟合作發展組織(OECD)六月發表預測稱，如果新冠疫情年內再次爆發，2020 年全球實際經濟增長率將降至(7.6%)。預測在疫情趨於平息的局面下 2020 年的增長率降至(6.0%)，2021 年則恢復為 5.2% 的正增長。

圖一：全球及主要經濟體經濟成長率

TABLE 1.1 Real GDP¹
(Percent change from previous year)

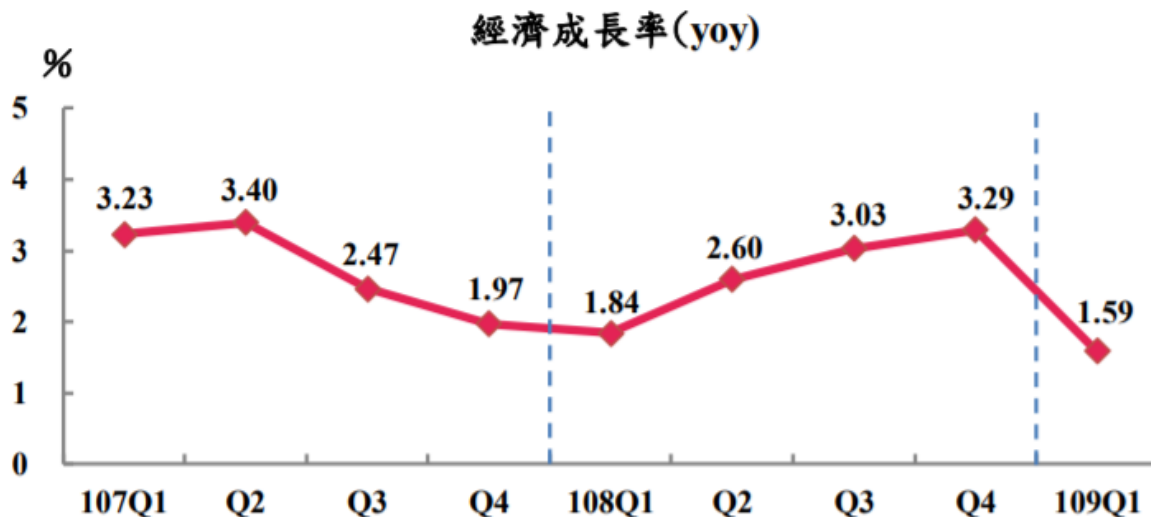
	2017	2018	2019a	2020f	2021f	Percentage point differences from January 2020 projections	
						2020f	2021f
World	3.3	3.0	2.4	-5.2	4.2	-7.7	1.6
Advanced economies	2.5	2.1	1.6	-7.0	3.9	-8.4	2.4
United States	2.4	2.9	2.3	-6.1	4.0	-7.9	2.3
Euro Area	2.5	1.9	1.2	-9.1	4.5	-10.1	3.2
Japan	2.2	0.3	0.7	-6.1	2.5	-6.8	1.9
Emerging market and developing economies	4.5	4.3	3.5	-2.5	4.6	-6.6	0.3
Commodity-exporting EMDEs	2.2	2.1	1.5	-4.8	3.1	-7.4	0.2
Other EMDEs	6.1	5.7	4.8	-1.1	5.5	-6.2	0.3
Other EMDEs excluding China	5.4	4.8	3.2	-3.6	3.6	-7.6	-0.8
East Asia and Pacific	6.5	6.3	5.9	0.5	6.6	-5.2	1.0
China	6.8	6.6	6.1	1.0	6.9	-4.9	1.1
Indonesia	5.1	5.2	5.0	0.0	4.8	-5.1	-0.4
Thailand	4.1	4.2	2.4	-5.0	4.1	-7.7	1.3
Europe and Central Asia	4.1	3.3	2.2	-4.7	3.6	-7.3	0.7
Russia	1.8	2.5	1.3	-6.0	2.7	-7.6	0.9
Turkey	7.5	2.8	0.9	-3.8	5.0	-6.8	1.0
Poland	4.9	5.3	4.1	-4.2	2.8	-7.8	-0.5
Latin America and the Caribbean	1.9	1.7	0.8	-7.2	2.8	-9.0	0.4
Brazil	1.3	1.3	1.1	-8.0	2.2	-10.0	-0.3
Mexico	2.1	2.2	-0.3	-7.5	3.0	-8.7	1.2
Argentina	2.7	-2.5	-2.2	-7.3	2.1	-6.0	0.7
Middle East and North Africa	1.1	0.9	-0.2	-4.2	2.3	-6.6	-0.4
Saudi Arabia	-0.7	2.4	0.3	-3.8	2.5	-5.7	0.3
Iran	3.8	-4.7	-8.2	-5.3	2.1	-5.3	1.1
Egypt ²	4.2	5.3	5.6	3.0	2.1	-2.8	-3.9
South Asia	6.5	6.5	4.7	-2.7	2.8	-8.2	-3.1
India ³	7.0	6.1	4.2	-3.2	3.1	-9.0	-3.0
Pakistan ²	5.2	5.5	1.9	-2.6	-0.2	-5.0	-3.2
Bangladesh ²	7.3	7.9	8.2	1.6	1.0	-5.6	-6.3
Sub-Saharan Africa	2.6	2.6	2.2	-2.8	3.1	-5.8	0.0
Nigeria	0.8	1.9	2.2	-3.2	1.7	-5.3	-0.4
South Africa	1.4	0.8	0.2	-7.1	2.9	-8.0	1.6
Angola	-0.1	-2.0	-0.9	-4.0	3.1	-5.5	0.7
Memorandum items:							
Real GDP¹							
High-income countries	2.4	2.2	1.7	-6.8	3.8	-8.3	2.3
Developing countries	4.8	4.4	3.7	-2.4	4.7	-6.7	0.2
Low-income countries	5.4	5.8	5.0	1.0	4.6	-4.4	-0.9
BRICS	5.3	5.3	4.7	-1.7	5.3	-6.6	0.4
World (2010 PPP weights) ⁴	3.9	3.6	2.9	-4.1	4.3	-7.3	1.0
World trade volume⁵	5.9	4.0	0.8	-13.4	5.3	-15.3	2.8
Commodity prices⁶							
Oil price	23.3	29.4	-10.2	-47.9	18.8	-42.5	16.9
Non-energy commodity price index	5.5	1.8	-4.2	-5.9	3.0	-6.0	1.3

資料來源: Word bank, Global Economic Prospects, June 2020

B.國內景氣概況

依據行政院主計處 109 年五月所公布的國內景氣情勢展望報告，108 年第 4 季經濟成長率為 3.29%；109 年第 1 季初步統計實質 GDP 較去年同期(yoy)成長 1.59%(如圖二)，較四月概估數 1.54%增加 0.05 個百分點。

圖二：我國經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

受全球 COVID-19 疫情加速擴散，部分生產斷鏈，需求萎縮，原物料價格急跌，但國內疫情相對和緩，生產製造活動如常，加上半導體及資通與視聽產品國內產能大幅擴增，第 1 季我國海關統計商品美元計價出、進口各增 3.67%及 3.45%(以新台幣計價分別增 1.10%及 0.88%)，較 2 月預測分別增加 1.48 及 1.60 個百分點，出超 95.2 億美元，亦較 2 月預測增加 1.4 億美元。其中出口方面，電子零組件增 20.04%，資通與視聽產品增 7.87%，而基本金屬製品、機械及塑橡膠製品分別減少 8.37%、11.46%及 9.76%；進口方面，農工原料及資本設備增 4.09%及 4.07%，消費品亦增 2.17%。

第 1 季民間消費因疫情影響，國人減少外出消費及休閒旅遊活動，惟宅經濟大為盛行，整體而言，商品類消費影響較小，服務類則衝擊明顯。商品類消費在汽車新增掛牌數增 8.18%與無店面零售業(含網路購物、電視購物及直銷等)營業額增 12.39%之支撐下，零售業營業額僅減少 0.62%。服務類消費中，電商及外送平台蓬勃發展，電玩遊戲消費擴增，股市成交手續費顯著增加，共同基金申購表現亦佳，惟其餘多呈大幅衰退，其中餐飲業營業額減少 6.51%，住宿消費亦大幅縮減，另高鐵、台鐵及捷運消費均呈銳減，國人國外消費亦劇減。

併計各項並剔除物價因素後，初步統計第 1 季民間消費負成長 1.58%，為 92 年第 2 季因 SARS 影響負成長 1.14%，及 97、98 年因全球金融風暴連續 5 季負成長後再次衰退，對經濟成長負貢獻 0.86 個百分點。

民間投資方面，新台幣計價資本設備進口增 1.48%，機械設備投資持續成長，運輸工具投資則有貨車及貨船增購之帶動，加上營建工程投資穩定成長，併計智慧財產及存貨變動，並剔除物價因素後，資本形成實質成長 5.70%，對經濟成長貢獻 1.32 個百分點。

近期國內總體經濟表現方面，隨著歐美主要國家陸續重啟經濟活動，各項實體經濟數據亦顯示經濟已從谷底反彈，不過目前仍未回復到疫情前的水準。在國內製造業方面，先前因疫情而遞延的訂單陸續回籠，加上產油國減產，國際原油價格反彈，石化產品需求緩步復甦，且遠距商機持續發酵，帶動相關資訊產品需求熱絡，使得製造業廠商對當月與未來半年景氣看法轉為樂觀；服務業方面儘管國際觀光仍受到疫情限制，不過受惠於國內防疫得宜，政府陸續放寬社交活動，使得民眾外出用餐和旅遊意願回升，餐旅業大多看好當月景氣表現；營建業方面受惠於公部門工案量增加，新增招標需求持續升溫，在建工程執行進度可望加快，加上疫情對於房市的負面衝擊已趨近尾聲，多數的營建業廠商對景氣看法逐步朝向樂觀。

圖三：一年來景氣對策信號圖

		2019年												2020年					
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		5月				
		燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	%	燈號	%			
綜合判斷	燈號																		
	分數	18	21	22	20	19	19	24	27	25	24	20	19	18					
貨幣總計數M1B													7.5		7.6				
股價指數													-5.2		2.9				
工業生產指數													5.0 _r		4.3				
非農業部門就業人數													0.04		-0.02				
海關出口值													-3.6		-4.3				
機械及電機設備進口值													18.2		13.7				
製造業銷售量指數													-1.2 _r		-2.3				
批發、零售及餐飲業營業額														-4.0		-5.9			
製造業營業氣候測驗點													81.5 _r		85.7				

註：1.各構成項目除製造業營業氣候測驗點之單位為點(基期為95年)外，其餘均為年變動率；除股價指數外均經季節調整。

2. r 為修正值。

資料來源：台灣景氣指標月刊，2020年6月編印，國家發展委員會經濟發展處

展望未來，就近期國際預測機構如國際貨幣基金組織(IMF)、經濟學人(EIU)與 IHS Markit 所公布之更新數據觀察，有鑑於主要國家多採行嚴厲措施來防止疫情擴散，各大城市與企業面臨大規模的停工與減班，就業市場亦受到衝擊，導致需求大減，經濟近乎停擺，重挫國際油價，使得國際預測機構皆大幅下修 2020 全球經濟展望，預計今年世界經濟將陷入負成長的情況。

儘管國內經濟表現同樣受到全球需求低迷不振而有所影響，然近期歐美確診人數已出現放緩現象，各國政府開始思考如何重啟經濟活動，加上各國同時推出財政政策搭配貨幣寬鬆以挽救經濟，這些政策預計在未來疫情放

緩之際支撐經濟快速復甦，以防範經濟大幅衰退，也有助於需求回升。再者，由於台灣防疫得宜，所以整體經濟受到疫情的衝擊亦相對輕微，加上政府適時推出多項紓困方案來協助國人及產業度過難關，預料也可減緩疫情對台灣經濟下滑的衝擊。最後，高階半導體需求依舊強勁，且近期金融市場表現亦相對穩定。因此，根據台經院最新預測結果，2020 年國內經濟成長率為 1.58%，較 2020 年 1 月預測下修 1.09 個百分點。

C. 經濟成長與營建產業之發展

營建業之榮枯與國民經濟發展息息相關，經濟榮景時，民間工商業擴建廠房及增加各項建設投資，房地產產業亦可帶動許多內需相關產業之發展。依據行政院主計處之國民所得統計及國內經濟情勢展望資料顯示，109 年度經濟成長率預估為 1.67%，國內景氣呈穩定成長，其中內需情形說明如下：

表四：國內生產毛額對經濟成長率之貢獻

年 季	對 經 濟 成 長 之 貢 獻 度 (百分點)						
	經 濟 成長率 (%)	= 民 間 消 費	+ 政 府 消 費	+ 固 定 投 資	+ 存 貨 變 動	+ 商品及 勞務之 輸 出	- 商品及 勞務之 輸 入
103年	4.72	2.00	0.56	0.79	0.60	4.65	3.88
104年	1.47	1.51	-0.02	0.60	-0.02	0.28	0.89
105年	2.17	1.36	0.51	0.74	-0.36	-0.66	-0.58
106年	3.31	1.40	-0.06	-0.06	-0.11	3.03	0.89
107年	2.75	1.06	0.56	0.62	0.78	0.46	0.74
108年	2.71	1.16	0.01	1.97	-0.80	0.79	0.42
1季	1.84	1.00	-0.43	1.41	-0.12	0.56	0.57
2季	2.60	0.86	-0.37	2.41	-1.09	0.93	0.15
3季	3.03	1.29	0.51	0.88	-1.05	-	-1.40
4季	3.29	1.46	0.28	3.12	-0.90	1.64	2.31
109年	1.67	-0.12	0.40	1.02	0.09	-1.98	-2.27
1季	1.59	-0.86	0.44	0.82	0.50	-1.46	-2.15
2季	0.50	-1.09	0.17	0.96	0.62	-4.66	-4.51
3季	1.96	0.64	0.30	1.89	-0.41	-1.60	-1.15
4季	2.54	0.69	0.68	0.40	-0.27	-0.32	-1.36

資料來源：行政院主計總處

註：p表初步統計數；f表預測數

(A) 民間消費及物價

民間消費方面，受各國邊境管制影響，國人出國消費縮減幅度甚大，加上疫情衝擊部分產業營運，減班休息與失業人數增加，以及國人餐飲、國內休閒旅遊等服務消費受限等，均抑制民眾消費動能，惟我國防疫措施奏效，未採行大規模封鎖措施，且宅經濟需求激勵，電子商務與外送平台等多元消費管道快速成長，加上國人減少出國，以及政府積極推動各項紓困補助與消費振興措施，均有助抵銷部分負面衝擊。預測109年民間消費實質僅負成長0.24%。

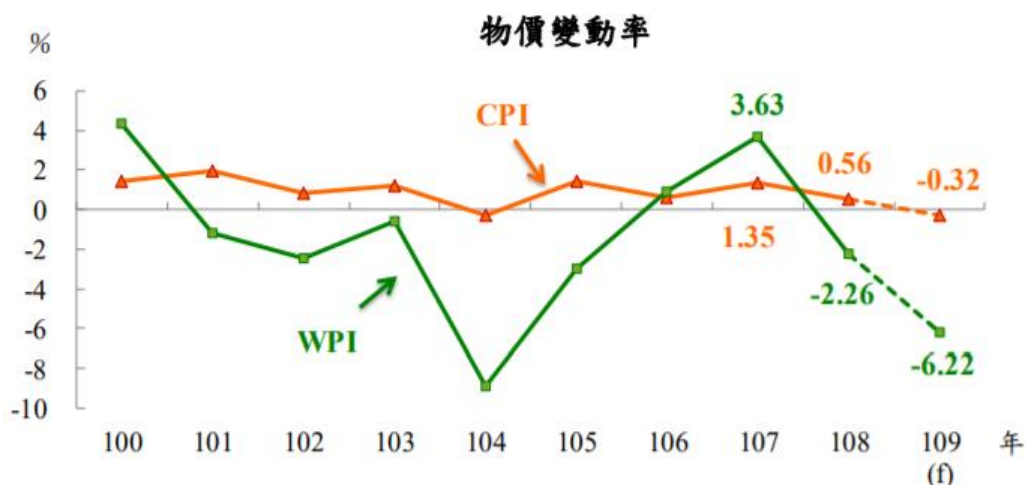
表五：民國105~109年我國民間消費之名目金額及實質成長率

	民間消費		實質成長率 (%)
	名目金額(億元)	年增率 (%)	
105年	90,821	3.35	2.64
106年	93,257	2.68	2.70
107年	96,092	3.04	2.04
108年(r)	98,773	2.79	2.21
109年(f)	98,131	-0.65	-0.24

資料來源：行政院主計總處

全球原油價格及其他農工原料價格因疫情導致需求萎縮大幅走弱，躉售物價指數(WPI)預期全年WPI下跌6.22%；。消費者物價指數(CPI)方面，受油料費隨國際油價重挫大幅下跌，及WPI走弱影響，預測CPI全年下跌0.32%。

圖六：民國100~109年我國物價變動率



資料來源：行政院主計總處

(B)固定投資

半導體廠商持續投資先進製程，臺商回流投資計畫陸續落實，電信業者布建5G網路及離岸風電等投資進度延續，受疫情干擾較小，然疫情不確定性仍難免衝擊部分企業投資意願，加以108年基數偏高，預測109年民間投資實質成長2.31%；併計公共投資並剔除物價因素後，109年固定投資實質成長4.33%。

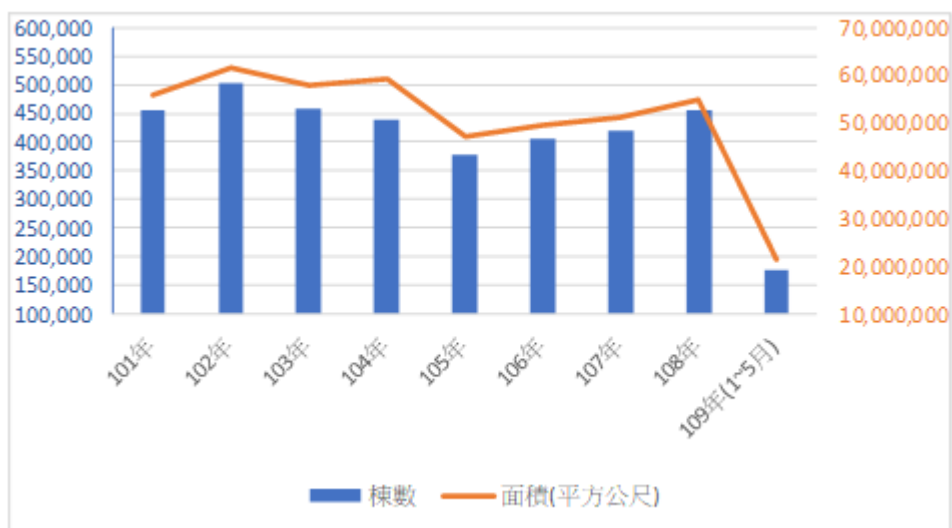
表七：民國105~109年我國固定投資之名目金額及實質成長率

	名目金額(億元)				實質成長率(%)			
		民間	政府	公營事業		民間	政府	公營事業
105年	38,076	31,728	4,481	1,866	3.44	4.08	1.75	-3.89
106年	37,959	31,322	4,794	1,843	-0.26	-1.16	5.82	0.51
107年	39,905	32,707	5,061	2,137	2.95	2.25	3.10	14.42
108年(r)	44,297	36,579	5,525	2,193	9.05	9.86	7.06	1.31
109年(f)	46,298	37,443	6,194	2,661	4.33	2.31	10.90	21.55

資料來源：行政院主計處

根據內政部不動產資訊平台於108年第四季所發布之住宅價格指數發布內容，108年第4季建物所有權買賣移轉登記棟數為81,484棟，住宅類建造執照合計為42,350宅，均持續增加。而第3季核發建築物使用執照件數總計為6,088件，與上季相比上升18.42%。整體而言，建物交易量與供給量平穩。

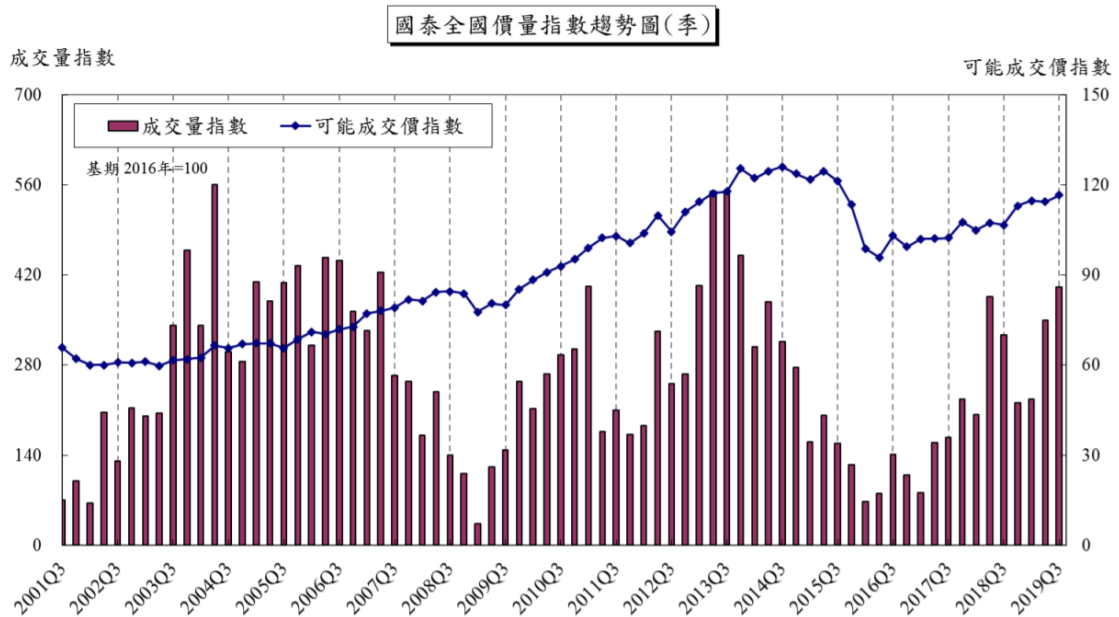
圖八：建物所有權登記



資料來源：內政部統計查詢網；第一金整理

整體而言，近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，市場景氣偏暖；觀察各地區表現，本季中南部仍較北部回溫跡象明顯。成交量穩定是因為小宅化推案趨勢明顯，推案戶數成長致銷售戶數增加，倘以推案之銷售金額來看，後續銷售金額之成交量變化將為觀察重點。

圖九：全國價量指數趨勢圖



資料來源：109年第一季國泰房地產指數新聞稿

(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。

圖十：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

(3)產品之各種發展趨勢

近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，市場景氣偏暖；觀察各地區表現，本季中南部仍較北部回溫跡象明顯。成交量穩定是因為小宅化推案趨勢明顯，推案戶數成長致銷售戶數增加，倘以推案之銷售金額來看，後續銷售金額之成交量變化將為觀察重點。國內房市的可能變動可分為下列幾個部分來說明：

A.土地開發多元化

土地開發所需投入之資金龐大且回收時間長，使土地所有人與投資者對於開發抱持謹慎態度。為降低土地取得難度及所遭遇阻力，土地開發朝多元發展。除了常見的土地買斷、地主合作興建及與同業結盟的聯合開發模式，尚有參與政府部門公共建設 BOT 模式、國有非公用土地的設定地上權、都市更新計畫等。而在資金籌措方面，土地信託、不動產證券化也成為新的選項。越趨多元的土地開發模式，影響建設業者參與程度、效益及限制。

B. 節能綠能建築成為主流

全球氣候變遷加劇，「節能減碳」與「永續發展」成為極受關注的議題。根據聯合國環境署研究指出，建築物所消耗之能源、占總體的 40%，碳排放量的占比亦在 33% 以上，故以「生態、節能、減廢、健康」為目標的綠建築逐漸成為趨勢。近年政府持續推動綠建築政策，同時建立綠建築標章制度，充分掌握國內建築物耗能、耗水、排廢、環保之特性，研訂完成一套本土化的綠建築評估系統，針對「基地綠化」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「污水垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等九項指標，擬訂可量化的評估基準。此外，在環保與健康意識逐漸抬頭下，民眾開始追求舒適安全居住環境，對於房屋建築和裝修材料的使用，傾向選擇低毒性、低危害風險之綠建材，顯見節能綠建築已成為主流。

C. 智慧住宅興起

隨著生活水平的進步，人們對於住宅的需求從基本的遮風避雨，提升至舒適、便利、安全的生活感受。智慧住宅成為發展趨勢，透過科技融入建築物，提供居住者健康照護、安全監控、智慧家電及家庭娛樂等服務，同時伴隨著物聯網的發展，建築能自動偵測外界環境變化，並分析內容預測需求，採取適當反應，達到便利舒適的生活。目前智慧住宅尚未廣泛普及，多用於豪宅及高級住宅的客製需求，然隨著未來人口老年化加速，對於智慧住宅需求將持續成長，越來越多建設業者投入研發興建的行列。

(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)短期發展計劃

為因應中南部房市短期仍較北部熱絡，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)長期發展計劃

A.建立公司品牌，提供優質建物，以滿足客戶需求，提升市場定位，強化品牌價值與信譽。

B.降低成本，達到利潤分享的目的

C.多角化經營，從事房地產相關之行業

(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

A.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。

表十一：104 年~109 年前六月全國及各六都住宅建造執照核發情形

年度	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
104	6,404	18,085	19,977	12,921	10,414	9,864	106,752
105	5,092	9,790	16,012	13,375	6,393	5,480	79,490
106	5,781	15,455	15,398	15,436	8,400	7,066	91,981
107	10,561	20,215	13,315	22,138	10,177	15,120	121,689
108	11,836	24,444	15,394	29,076	15,721	21,494	148,566
109 年前六月	4,707	11,162	11,776	15,558	5,970	6,165	72,468
108 年較 107 年成長率	12.1%	20.9%	15.6%	31.3%	54.5%	42.2%	22.1%

資料來源：內政部統計月報；第一金證券整理

表十二：104 年~109 年前六月全國及各六都住宅使用執照核發情形

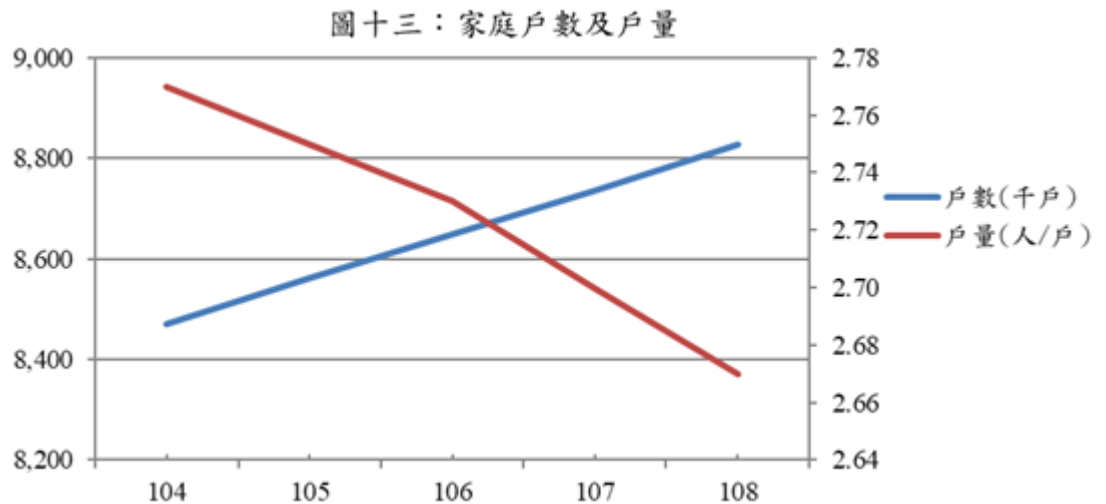
年度	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
104	5,579	15,645	15,114	15,905	8,423	10,101	99,429
105	5,409	16,958	19,486	12,739	6,401	8,499	97,620
106	4,951	21,664	11,686	12,264	8,553	6,911	88,636
107	5,511	22,742	12,132	13,278	9,648	11,858	98,583
108	5,522	21,071	14,734	13,923	7,008	7,531	92,284
109 年前六月	1,994	6,580	6,339	6,035	3,996	6,384	42,187
108 年較 107 年成長率	0.2%	(7.3%)	21.4%	4.9%	(27.4%)	(36.5%)	(6.4%)

(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。

①家戶數

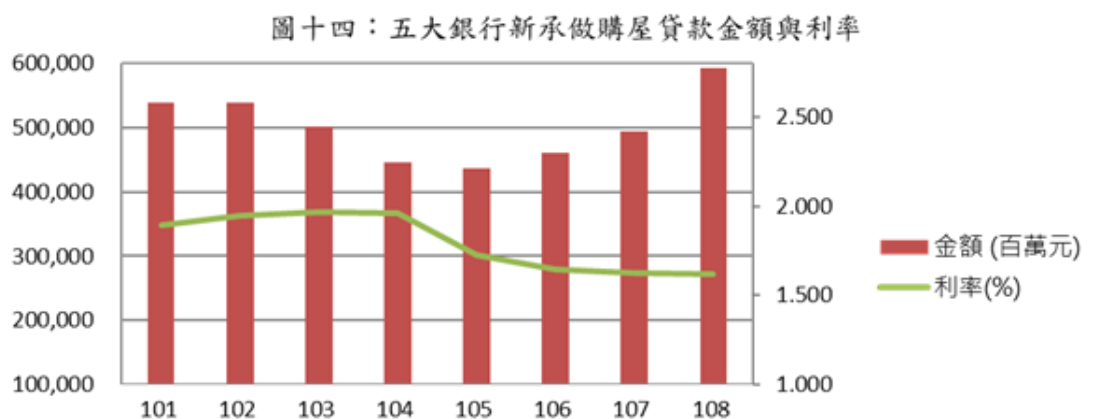
少子化為當前台灣及全球已開發國家面臨的共同問題，國發會推估我國人口將於民國 110 年達到高峰，而後轉為負成長趨勢。根據內政部統計資料，我國人口增加率逐年下降，民國 104 年至 108 年人口數增加 10 萬人，普通家庭戶數卻增加 36 萬戶，達 883 萬戶，維持穩定成長。家戶人口(戶量)由 2.77 人下降至 2.67 人，主要係因社會型態變化，小家庭、單身及頂客族等小規模形式的家庭組成為趨勢，每戶人口數減少，家庭戶數相對增加，房屋的潛在需求增加。



資料來源：內政部戶政司、中華民國統計資訊網；第一金證券整理

⑤購屋負擔

民國 103 年房價因實施房地合一稅前出現大量出清行情外，房屋交易量皆呈現量縮局勢，相對承作房貸金額也減少。民國 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，欲使房市緩慢落底。為減輕年輕首購族的負擔，政府於 106 年再度延長 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，多重優惠增加購屋需求。由央行統計數據顯示，108 年五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承作房屋貸款放款金額達 5,926 億元，較前一年度增加 7%，而 109 年截至 4 月份為止為 1,876 億元，較去年同期 1,781 億元減少 5.06%，主要係受新冠肺炎疫情影響，民眾購屋意願轉趨保守，惟在中央銀行宣布降息一碼後，五大銀行亦跟進調降房貸利率，採觀望姿態的自住客將重新進入市場，推動市場動能。



資料來源：中央銀行；第一金證券整理

◎住宅需求類型

依據信義房屋不動產企劃室針對於近一年來台灣都會地區成屋市場成交房型佔比統計資料(如下表)觀之，各類房型中，以大樓類型成交比重

最高占 68%，其次是公寓類型成交比重約占 15%。

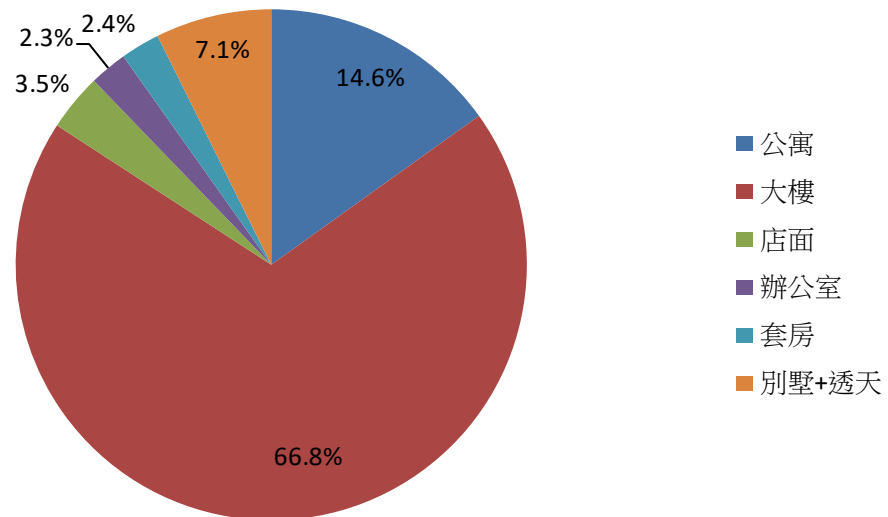
表十五：近一年來台灣都會地區成屋市場成交房型佔比統計

單位：%

年度/月份	公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
108/04	14.7%	67.2%	3.4%	2.3%	2.9%	6.8%
108/05	15.0%	66.8%	3.5%	2.2%	2.9%	6.5%
108/06	14.7%	67.4%	3.2%	2.5%	2.9%	6.0%
108/07	14.8%	67.3%	3.0%	2.7%	3.1%	6.2%
108/08	15.0%	67.6%	2.8%	2.8%	2.8%	6.3%
108/09	14.6%	67.4%	3.2%	2.4%	3.0%	6.5%
108/10	14.4%	67.7%	3.5%	2.3%	2.2%	7.0%
108/11	14.5%	68.0%	3.3%	2.5%	2.1%	6.8%
108/12	14.1%	67.8%	3.7%	2.5%	2.1%	6.8%
109/01	13.9%	67.8%	3.9%	2.7%	2.2%	6.5%
109/02	13.7%	67.3%	4.2%	2.3%	2.4%	6.6%
109/03	14.6%	66.8%	3.5%	2.3%	2.4%	7.1%

資料來源：2020 年第一季-信義不動產評論

圖十六：109 年 3 月台灣都會區住宅成屋市場成交產品結構



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

(4)競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.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。

B.發展遠景之有利因素

(A) 108 年的房市展望中，其主要現象包括房市領先指標上揚、六都公告地價下降、房貸利率下降、台商回歸帶動房市需求、房價預期變動，以及選舉利多等。

(B) 目前房市交易而言，自住需求仍在，另一方面，低價、高機能的個案仍是市買方主力訴求，目前房貸利率仍維持低檔，且換屋族亦相繼進場，將是交易量突破的關鍵。

(C) 物價、匯率、利率皆會影響購屋綠，全球金融市場仍維持低利政策，低利率的維持，可減輕購屋者負擔、增加購屋需求。

C.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準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，台南地區除預計於 112 年完工首座社會住宅，提供 350 戶挹注，亦配合中央政府推動第二期社會住宅包租代管計畫，獲配 1200 戶；高雄地區社會住宅現有 64 戶，尚有 245 戶在建，預計於 111 年完工，惟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之虞應屬有限

(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。

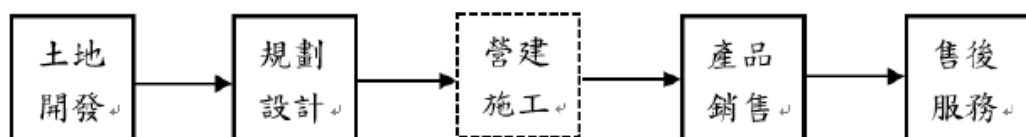
因應對策：

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。

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

(1)最近二年度毛利率變動分析表

單位：新台幣仟元；%

產品類別	107 年度			108 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	2,611,798	708,267	27.12	2,064,652	583,314	28.25	4.17
租賃收入	9,666	661	6.84	10,114	(2,446)	(24.18)	453.51
其他	3	3	100.00	5	5	100.00	—
合計	2,621,467	708,931	27.04	2,074,771	580,873	28.00	3.55

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)價量差異分析

本公司因產業特性，均屬不同個案無法作數量差異分析，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，無法作價格差異分析。

(3)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

109 年 9 月 30 日；單位：新台幣仟元

項次		1		2		3		4		5	
推案名稱		Le More		H Park		博聞		華悅		棕櫚灣	
推案日期		104.05		104.07		104.12		105.05		104.01	
座落地點及地號		高雄市左營區福山段 202 地號		高雄市鳳山區華鳳段 43 地號		高雄市三民區大豐段 108 地號		高雄市鳳山區華鳳段 144 地號		台南市南區大山段 116 地號	
基地面積(坪)		311.58		851.73		716.32		1,797.60		1,604.21	
承包性質		發包工程		發包工程		發包工程		發包工程		發包工程	
興建方式		自地委建		自地委建		自地委建		自地委建		自地委建	
工程 進度	開工日	102.09		102.11		102.11		103.06		104.07	
	完工日	104.07		104.10		105.03		105.07		106.06	
	累計工程進度	100%		100%		100%		100%		100%	
興建 單位	樓層數	地下 3 層 地上 15 層		地下 3 層 地上 15 層		地下 3 層 地上 15 層		地下 2 層 地上 15 層		地下 2 層 地上 15 層	
	戶數	26		115		132		234		205	
	總樓地板面積(坪)	1,966.75		5,318.59		5,180		9,301.30		8,288.45	
估計(實際)工程總成本		395,982		652,921		728,534		1,296,950		748,513	
預計(實際)可售總額(未稅)		450,732		883,074		1,008,461		1,638,724		1,073,616	
估計個案毛利及毛利率		54,749		230,153		279,927		341,773		325,103	
		12.15%		26.06%		27.76%		20.86%		30.28%	
帳上收入認列方法		全部完工法		全部完工法		全部完工法		全部完工法		全部完工法	
截至目前銷售比例		100%		100%		100%		100%		97.56%	
年度		108	109	108	109	108	109	108	109	108	109
過戶戶數		1	—	1	—	6	—	2	—	10	—
收入 認列	當年度	20,480	—	17,962	—	51,929	—	20,294	—	60,230	—
	年底累(預)計	450,732	—	883,074	—	1,008,461	—	1,638,724	—	1,073,616	—
毛利 認列	當年度	1,651	—	3,029	—	15,096	—	4,594	—	18,256	—
	年底累(預)計	54,749	—	230,153	—	279,927	—	341,773	—	325,103	—
銷售戶數		6	—	1	—	—	—	2	—	10	—
		23.08%	—	0.87%	—	—	—	0.85%	—	4.88%	—
收款 認列	當年度	20,480	—	17,962	—	51,929	—	20,294	—	60,230	—
	年底累(預)計	450,732	—	883,074	—	1,008,461	—	1,638,724	—	1,073,616	—

109 年 9 月 30 日；單位：新台幣仟元

項次		6		7		8		9		10	
推案名稱		樹鄰		森鄰		IN H		E GO		秋紅谷	
推案日期		106.10		107.12		107.07		108.04		107.10	
座落地點及地號		高雄市鳳山區華鳳段 163-1 地號		高雄市鳳山區華鳳段 163 地號		高雄市三民區大港段 2092 地號		台南市南區大山段 94 地號		高雄市仁武區八卦段 10 地號	
基地面積(坪)		1,931.62		1,879.70		660.36		1,781.53		1,043.53	
承包性質		發包工程		發包工程		發包工程		發包工程		發包工程	
興建方式		自地委建		自地委建		自地委建		自地委建		自地委建	
工程 進度	開工日	105.04		106.06		107.01		107.04		107.07	
	完工日	107.06		108.09		109.04		109.10		109.12	
	累計工程進度	100%		100%		100%		78%		73%	
興建 單位	樓層數	地下 2 層 地上 15 層		地下 2 層 地上 15 層		地下 3 層 地上 15 層		地下 3 層 地上 15 層		地下 3 層 地上 15 層	
	戶數	266		258		119		259		175	
	總樓地板面積(坪)	9,978.84		9,754.59		4,947.54		10,438.23		6,744.52	
估計(實際)工程總成本		1,420,163		1,314,670		802,149		977,021		763,504	
預計(實際)可售總額(未稅)		1,787,198		1,823,422		1,112,857		1,406,500		1,029,129	
估計個案毛利及毛利率		465,397 26.04%		508,752 27.90%		310,708 27.92%		429,479 30.54%		265,625 25.81%	
帳上收入認列方法		全部完工法		全部完工法		全部完工法		全部完工法		全部完工法	
截至目前銷售比例		100%		100%		100%		94.21%		100%	
年度		108	109	108	109	108	109	108	109	108	109
過戶戶數		71	—	194	64	—	110	—	—	—	—
收入 認列	當年度	548,001 30.66%	—	1,345,758 73.80%	477,664 26.20%	—	1,031,669 92.70%	—	—	—	—
	年底累(預)計	1,787,198	—	1,345,758	1,823,422	—	1,112,857	—	—	—	—
毛利 認列	當年度	150,631 32.37%	—	372,436 73.21%	136,316 26.79%	—	299,778 96.48%	—	—	—	—
	年底累(預)計	465,397	—	372,436	508,752	—	310,708	—	—	—	—
銷售戶數		71 26.69%	—	257 99.61%	1 0.39%	118 99.16%	1 0.84%	170 65.64%	82 31.66%	175 100.00%	—
收款 認列	當年度	548,001 30.66%	—	1,345,758 73.80%	477,664 26.20%	220,550 19.82%	1,031,669 72.89%	80,150 5.70%	107,458 7.64%	121,420 11.80%	43,153 4.19%
	年底累(預)計	1,787,198	—	1,345,758	1,823,422	220,550	1,112,857	80,150	187,608	121,420	164,573

109 年 9 月 30 日；單位：新台幣仟元

項次		11		12		13	
推案名稱		I 世界		H TIME		U 天地	
推案日期		107.04		108.08		—	
座落地點及地號		高雄市左營區果貿段 177 地號		高雄市左營區廊後段 113-4 地號		高雄市左營區果貿段 177-9 地號	
基地面積(坪)		1,724.55		1,029.41		1,979.86	
承包性質		發包工程		發包工程		發包工程	
興建方式		自地委建		自地委建		自地委建	
工程 進度	開工日	107.07		108.08		109.05	
	完工日	110.09		110.11		112.06	
	累計工程進度	57%		37%		4%	
興建 單位	樓層數	地下 5 層 地上 15 層		地下 3 層 地上 15 層		地下 4 層 地上 18 層	
	戶數	499		159		497	
	總樓地板面積(坪)	18,811.78		6,241.26		19,538.25	
估計(實際)工程總成本		2,110,984		858,136		3,079,880	
預計(實際)可售總額(未稅)		2,932,867		1,140,943		4,458,940	
估計各案毛利及毛利率		821,883 28.02%		282,807 24.79%		1,379,060 30.93%	
帳上收入認列方法		全部完工法		全部完工法		全部完工法	
截至目前銷售比例		85.17%		54.72%		—	
年度		108	109	108	109	108	109
過戶戶數		—	—	—	—	—	—
收入 認列	當年度	—	—	—	—	—	—
	年底累(預)計	—	—	—	—	—	—
毛利 認列	當年度	—	—	—	—	—	—
	年底累(預)計	—	—	—	—	—	—
銷售戶數		425 85.17%	16 3.21%	44 27.67%	78 49.06%	—	—
收款 認列	當年度	323,170 11.02%	52,816 1.80%	33,440 2.93%	83,676 7.33%	—	—
	年底累(預)計	323,170	375,986	33,440	117,116	—	—

②未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

109 年 9 月 30 日

項次		1	2	3	4	5	6	7	8
推案名稱		大山段 466	果貿段 215-7	五塊厝段	武東段	蘇澳慶安段	大山段 259	大山段 352	大山段 390
推案日期		規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
座落地點及地號		台南市南區大山段 466 地號	高雄市左營區果貿段 215-7 地號	高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號	台南市歸仁區武東段 164 地號	宜蘭蘇澳慶安段 131、151、154、165、166、209、249、250、288、290、295、296、309、324、328、329、338、339、434、439、1512、1513、1525、1526 等地號	台南市南區大山段 259 地號	台南市南區大山段 352 地號	台南市南區大山段 390 地號
基地面積(坪)		2,326.09	1,597.20	658.85	4,268.70	8,268.10	1,181.93	1,353.65	2,377.05
承包性質		尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包
興建方式		自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建
預計進度	開工日	109.12	規劃中	110 第二季	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	110 年第二季
	完工日	112.04	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	累計工程進度	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
預計興建單位	樓層數	地下 2 層 地上 15 層	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	戶數	298	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	總樓地板面積(坪)	11,727.25	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
估計工程總成本		—	—	—	—	—	—	—	—
預計可售總額		—	—	—	—	—	—	—	—
估計個案毛利及毛利率		—	—	—	—	—	—	—	—
帳上收入認列方法		全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法
土地公告現值(元/平方公尺)		28,700	25,500	115,526	23,700	5,500	48,900	28,700	29,200
目前用途		空地	停車場	空地	停車場	空地	停車場	停車場	空地

109 年 9 月 30 日

項次	9	10	11	12	13	14
推案名稱	大山段	大山段	大山段	大山段	坪松段	援中段
推案日期	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
座落地點及地號	台南市南區大山段 43、43-1、47、48、49 等地號	台南市南區大山段 271、271-1、272 等地號	台南市南區大山段 463、463-2、463-3、465、465-1、471、471-1、474、475 等地號	台南市南區大山段 486、487、489-1、489、491 等地號	高雄市小港區坪松段 60-1、61、67、68 地號	高雄市楠梓區援中段一小段 5 地號
基地面積(坪)	1037.48	280.67	934.21	1,179.59	1,880.14	1,513.55
承包性質	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包	尚未發包
興建方式	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建
預計進度	開工日	規劃中	規劃中	規劃中	110 第二季	規劃中
	完工日	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	累計工程進度	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
預計興建單位	樓層數	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	戶數	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	總樓地板面積(坪)	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
估計工程總成本	—	—	—	—	—	—
預計可售總額	—	—	—	—	—	—
估計個案毛利及毛利率	—	—	—	—	—	—
帳上收入認列方法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法
土地公告現值(元/平方公尺)	29,600	48,900	29,200	29,200	36,107	28,316
目前用途	空地	空地	空地	空地	空地	空地

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：新台幣仟元；%

年度	107 年度				108 年度				109 年前三季			
排名	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	國防部	330,880	25.84	無	交通部鐵道局	658,988	25.78	無	高雄市政府地政局	923,180	38.35	無
2	萬大禾	181,233	14.16	無	南和興產	474,368	18.55	無	黃○薰	550,000	22.85	無
3	其他	768,356	60.00	—	其他	1,423,340	55.67	—	其他	933,841	38.80	—
	進貨淨額	1,280,469	100.00		進貨淨額	2,556,696	100.00		進貨淨額	2,407,021	100.00	

增減變動原因：

進貨金額較高為營建用地取得，營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定進貨對象。另因公司持續進行土地開發興建房屋，故進貨大幅增加。

(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：

本公司最近兩年度均未有單一客戶銷售達百分之十以上，故不予分析。

6. 最近二年度生產量值表：不適用(非製造業)。

7. 最近二年度銷售量值表：

單位：戶；新台幣仟元

個案名稱	107年度					108年度				
	內銷			外銷		內銷			外銷	
	銷量(註1)		銷值(註2)	銷量	銷值	銷量(註1)		銷值(註2)	銷量	銷值
	房屋	車位				房屋	車位			
樹籬	195	—	1,239,194	—	—	71	—	547,999	—	—
棕櫚灣	102	1	602,808	—	—	10	—	60,229	—	—
華悅	27	—	245,689	—	—	2	—	20,294	—	—
博聞	21	1	186,989	—	—	5	1	51,929	—	—
幸福 JIA	18	—	184,284	—	—	—	—	—	—	—
Le More	6	1	102,008	—	—	1	—	20,480	—	—
H PARK	5	3	50,826	—	—	1	—	17,962	—	—
森籬	—	—	—	—	—	194	—	1,345,759	—	—
合計	374	6	2,611,798	—	—	284	1	2,064,652	—	—

註1：銷量為當年度交屋戶數（不含地主保留戶）。

註2：銷值為當年度實際入帳金額。

(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		107年	108年	截至公開說明書刊印日
員 工 人 數	經理人數	3	6	9
	一般職員	75	84	83
	合計	78	90	92
平均年歲		41.4	41.4	41.44
平均服務年資		2.7	3.0	3.1
學 歷 分 布 比 率	博士	1.28	1.11	1.09
	碩士	19.23	21.11	20.65
	大專	74.36	73.33	72.83
	高中	5.13	4.45	5.43
	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：
 - (1)本公司 107 年 1 月 10 日因「華鳳段 163 地號新建工程」工地內重機具 PC350 挖土機機具油品，經採樣檢測後發現該重機具挖土機油品含硫量檢測值 16mg/kg，違反「空氣污染防制法」第 23 條第 2 項所訂「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」第 13 條之 1 規定(含硫量限值 10mg/kg)，並依同法第 56 條規定裁處新台幣 100 仟元之罰鍰。而本公司於接獲裁處書後，業已於 107 年 1 月繳納罰鍰完畢，本案已告完結。
 - (2)本公司 108 年 5 月 8 日因「大山段 94 地號新建工程」工地內 1 樓地面，發現積水未妥善清理，孳生子孑，違反「廢棄物清理法」第 27 條第 11 款暨台南市政府 100 年 1 月 13 日南市府環管字第 10000507350 號公告規定，爰依同法第 50 條第 3 款規定裁處新台幣 3 仟元之罰鍰。而本公司於接獲裁處書後，業已於 108 年 6 月繳納罰鍰完畢，本案已告完結。
- 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

本公司員工福利措施包括如下：辦理勞工保險、雇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、特約飯店住宿優惠及舉辦年終大型聯歡晚會。

本公司已將經營成果適當反映在員工酬勞，108 年較 107 年平均員工薪資調整情形達 2%~5%，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，如員工國內外旅遊、員工餐敘等活動。

(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，財務及稽核皆取得規定之進修時數，以提升專業職能，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。

(3) 退休制度與其實施情形

自 94 年 7 月 1 日起實施勞退新制，依勞工退休金條例規定，本公司員工皆為適用勞工退休金條例之勞退新制，按其每月工資 6% 提撥至勞保局設立之個人退休金專戶。有自願提繳退休金者另依自願提繳率自員工每月工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，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

A. 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。

B. 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。

C. 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：

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。

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：

109年9月30日

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	設定擔保及權利受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
存貨－營建用地(台南市南區大山段 390 號)	平方公尺	7,858.02	109.01.09	550,000	無	550,000	營建用地	—	—	無	擔保借款
存貨－營建用地 (高雄市小港區坪松段 60-1、61、67、68 地號)	平方公尺	6,215.35	109.03.18	528,590	無	528,590	營建用地	—	—	無	擔保借款
存貨－營建用地 (高雄市楠梓區援中段一小段 5 地號)	平方公尺	5,003.48	109.03.18	394,590	無	394,500	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：

109年9月30日

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	坪	2,365.10	建號為土城市廷察段2824號；門牌號碼為土城市明德路一段67號	土地：78/7/18 建物：98/12/16	410,038	—	366,031	671,632	持續出租
台北士林承德路	坪	185.33	1.房屋：台北市士林承德路四段89號、91號、95號，面積441.17平方公尺 2.停車位：地下一樓(編號101、102、105、88) 3.基地：台北士林光華段四小段803、803-1地號	土地及建物：91/9/30	129,148	—	123,808	169,984	持續出租

(二)使用權資產

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

109年9月30日；單位：新台幣仟元、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(108)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	150,563	113,684	-	100	113,684	—	權益法	(1,741)	—	—

(二)綜合持股比例

109 年 9 月 30 日;單位;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

(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	107.03.27~109.07.31	建築工程(高雄市三民區大港段四小段 2092 地號新建工程之其他工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	108.05.10~110.12.31	建築工程(高雄市左營區果貿段 177 地號集合住宅之新建工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	107.05.11~109.12.31	建築工程(台南市南區大山段 94 地號新建工程之其他工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	107.08.10~109.12.31	建築工程(高雄市仁武區八卦段 10 地號集合住宅之新建工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	108.05.10~110.12.31	建築工程(高雄市左營區廊後段 113-4 地號集合住宅之新建工程)	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	108.05.10~109.12.31	建築工程(高雄市左營區果貿段 177-9 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	109.01.10~109.10.31	建築工程(台南市南區大山段 4669 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
借款契約	第一商業銀行前鎮分行	109.05.06~110.05.06	短期融資額度，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	第一商業銀行高雄分行	108.08.19~113.08.19	中期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	農業金庫高雄分行	108.12.23~111.12.23	中期融資額度，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	農業金庫高雄分行	108.09.16~113.09.16	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	陽信商銀左營分行	109.02.21~110.02.21	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	土地銀行苓雅分行	106.09.15~111.09.15	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	土地銀行苓雅分行	107.07.05~112.07.05	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	土地銀行三民分行	106.09.29~111.09.29	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	108.02.20~113.02.20	中期融資，以土地為抵押品	無
借款契約	新光銀行七賢分行	108.10.07~109.10.07	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	109.03.31~110.03.31	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	兆豐票券高雄分公司	108.09.17~109.09.16	短期融資，以土地為抵押品	無
借款契約	中華票券高雄分公司	109.02.20~110.02.19	短期融資，以土地為抵押品	無

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：

本公司最近三年度及本年度截至最近期止，前各次募集與發行有價證券計畫之實際完成日，距本案申報日未逾三年者，為 108 年度辦理之第一次有擔保轉換公司債，茲就前述有價證券發行計畫相關內容及執行情形說明如後：

(一)108 年度國內第一次有擔保轉換公司債

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：108 年 12 月 26 日金管證發字第 1080340538 號
- (2)計畫所需資金總額：新台幣 378,000 仟元
- (3)資金來源：發行 108 年度國內第一次有擔保轉換公司債 3,000 張，每張轉換公司債面額新台幣 100 仟元整，發行期間為五年，票面利率為 0%，發行總金額為新台幣 323,200 仟元，發行價格按票面金額 107.73%發行
- (4)計畫項目及資金運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			109 年度 第一季
償還銀行借款	109 年第一季	378,000	378,000

(5)預計可能產生效益

本公司本次募集資金計畫擬全數償還銀行借款，以減輕利息負擔並改善財務結構，若依擬償還之銀行借款利率 2.30%~2.45%予以設算，預計 109 年度可節省利息支出約 6,645 仟元，未來每年可節省利息支出約 8,860 仟元，可適度減輕本公司財務負擔並可改善本公司之財務結構及提升償債能力。

而本次所償還銀行借款之原借款用途為土建融，主要係為支應營建個案「IN H」之相關營運支出，茲就該建案之基本資料及預計效益列示如下：

A. 基本資料

建案名稱	IN H
推案年度/推案方式	107 年/預售
開工日期	107 年 1 月
完工日期	109 年 4 月
基地地號/面積(坪)	高雄市大港段四小段 2092 地號/660.36 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 15 層、地下 3 層/119 戶
總樓地板面積(坪)	4,947.54
預計總銷售金額(未稅)	1,112,857

建案名稱	IN H
收入認列方式	全部完工法

B. 預計效益

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
IN H	109	1,112,857	802,149	310,708	66,771	243,937

2. 實際執行情形

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後原因及改善計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	378,000	所募集之資金已依原計畫進度於 109 年 1 月全數執行完畢，執行情形應屬良好。
		實際	378,000	
	執行進度	預定	100%	
		實際	100%	

3. 實際執行效益評估

本公司發行國內第一次有擔保轉換公司債，實際募集金額 323,200 仟元，所募集金額係全數用以償還銀行借款，不足部分 54,800 仟元以自有資金償還。經核對本公司償還銀行借款相關憑證，本公司已依計畫償還營建個案「IN H」之土地及建物之銀行借款，該計畫項目業已於 109 年 1 月底執行完畢。

單位：新台幣仟元

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	
						109 年度	往後年度
第一銀行	2.30%~2.45%	106.3.30~110.3.30	土地及建物融資	378,000	378,000	6,645	8,860

本公司 108 年度辦理國內第一次有擔保轉換公司債募集資金計畫已全數償還銀行借款，若依償還之銀行借款利率 2.30%~2.45% 予以設算，109 年度可節省利息支出約 6,645 仟元，未來每年可節省利息支出約 8,860 仟元，執行完畢後，已達成原預定減少利息支出之效益，故就本次計畫執行後對利息節省部分之效益應屬顯現。

單位：新台幣仟元；%

項目		108 年 9 月 30 日 (籌資前)	109 年 3 月 31 日 (籌資後)
財務結構	負債比率	75.47	73.03
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	23,807.20	23,983.61
償債能力	流動比率	153.62	171.22
	速動比率	30.16	27.61

本公司於 108 年度辦理發行之國內第一次有擔保轉換公司債，共募集 323,200 仟元，比較籌資前後之財務資料，在財務結構方面，本公司負債比率由

75.47%下降自 73.03%；長期資金佔不動產、廠房及設備比率由 23,807.20%上升自 23,983.61%，差異不大。本公司於 109 年 1 月中資金募集完成後，隨即用以償還銀行借款 378,000 仟元，不足之金額以自有資金因應，確有助其負債比率下降，並提升財務結構。

就償債能力而觀之，本公司流動比率由 153.62%提高自 171.22%，惟速動比率由 30.16%下降自 27.61%，主要係本公司 109 年第一季為因應未來建案需求，購入台南大山段 390 地號，以自有資金因應購地款，致其存貨上升，109 年 3 月底速動比率略為下降。綜上所述，本公司之財務結構及償債能力，除速動比率略為下滑外，餘均較募資前有所改善，顯示本公司辦理辦理轉換公司債所募集之資金，已有效強化其財務結構及提升短期償債能力。

另就營建個案「IN H」建案之效益達成情形說明如下：

單位:新台幣仟元

年度 項目	108 年原預估效益 (A)	實際效益 (B)	達成率 (B)/(A)
營業收入	1,112,857	591,871	53.18%
營業成本	802,149	426,183	53.13%
營業毛利	310,708	165,688	53.35%

本公司營建個案「IN H」建案已於 109 年 4 月完工陸續交屋，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，該建案於 109 年 6 月方始交屋，截至 109 年 7 月底，交屋戶數為 65 戶，佔總戶數 54.62%，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 108 年度辦理發行之國內第一次有擔保可轉換公司債募集資金用以償還銀行借款，對於營運規模增加有相當助益，其效益應已顯現。綜上所述，本公司 108 年度辦理發行之國內第一次有擔保可轉換公司債募集資金 323,200 仟元，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償債能力，增加資金流動性，亦提升本公司資金調度之靈活度，對本公司未來營運甚有助益。

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

(一)資金來源

1.計畫所需資金總額：新台幣 1,014,840 仟元。

2.資金來源：

- (1)發行國內第二次有擔保轉換公司債 10,000 張，每張公司債面額新台幣 100 仟元整，總面額為新台幣 1,000,000 仟元，依票面金額 101%發行，發行期間為五年，票面利率為 0%，發行總金額為新台幣 1,010,000 仟元整。
- (2)本次有擔保轉換公司債於實際發行時未足額發行部份，將以自有資金支應或減少償還銀行借款。若實際募集金額高於預定金額，增加資金亦將用於償還銀行借款。

3.計畫項目及預計進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			109 年度
			第四季
償還銀行借款	109 年第四季	1,014,840	1,014,840

4.預計可能產生效益：

本公司本次募集資金計畫擬全數償還銀行借款，以減輕利息負擔並改善財務結構，若依擬償還之銀行借款利率 1.75%~2.10%予以設算，預計 109 年度可節省利息支出約 1,590 仟元，未來每年可節省利息支出約 19,124 仟元，可適度減輕本公司財務負擔並可改善本公司之財務結構及提升償債能力。

單位：新台幣仟元

項目	原貸款金額	利率	可節省之利息支出	
			109 年度	往後年度
農業金庫 中期擔保融資— 充實營運資金	578,000	1.75%	842	10,116
土地銀行—土融	168,000	2.00%	279	3,361
土地銀行—建融	268,840	2.10%	469	5,647
金額	1,014,840		1,590	19,124

5.資金不足籌措方式及來源

資金不足部分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。如有委託經本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.依公司法第二百四十八條之規定應揭露事項

項目	國內第二次有擔保轉換公司債
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：新台幣 1,000,000 仟元 每張面額：新台幣 100 仟元(依票面金額之 101%發行)
公司債之利率	票面利率為 0%
公司債償還方法及期限	1.期限：五年 2.償還方法：除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或依本辦法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。

項目	國內第二次有擔保轉換公司債
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌資計畫：本次公司債存續期間之償債款項來源，將由本公司營運或籌資活動項下所產生之資金支應。 2.保管方法：本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。
公司債募得償款之用途及運用計畫	詳本公開說明書「參、二、(一)」之說明。
前已募集公司債者，其未償還數額	截至公開說明書刊印日止，未償還公司債餘額為 300,000 仟元。
公司債發行價格或最低價格	每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額之 101%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：額定資本 3,400,000 仟元，每股面額 10 元 2.已發行股份總數：95,634,000 股 3.已發行股份金額：956,340,000 元
公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額	資產總額：11,197,799 仟元 負債總額：8,472,498 仟元 全部資產減去全部負債餘額：2,725,301 仟元 (依 109 年前三季經會計師核閱之財務報告)
證券主管機關規定之財務報表	請詳本公開說明書「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：臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部。 2.約定事項：主係約定本公司本次發行國內第二次有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：第一商業銀行股份有限公司華山分行 2.代收款項銀行地址：臺北市中山區長安東路一段 22 號 1 樓
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	1.承銷機構名稱：第一金證券股份有限公司。 2.約定事項：主要係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及事務。
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	1.種類：銀行擔保。 2.名稱：第一商業銀行股份有限公司。 3.證明文件：國內第二次有擔保轉換公司債委任保證契約。
有發行保證人者，其名稱及證明文件	1.名稱：第一商業銀行股份有限公司。 2.證明文件：國內第二次有擔保轉換公司債委任保證契約。
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	請參閱本次轉換公司債發行及轉換辦法(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，或證券主管機關規定之其他事項	無

2.委託經金融監督管理委員會核可之信用評等機關評等者，應揭露事項：無。

3.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：請參閱附件一。

(2)對股權可能稀釋情形與股東權益影響：

對股東權益而言，以銀行借款方式籌資，僅增加公司負債，淨值並無法提高，對永續經營之助益有限，而發行新股則可提升公司每股淨值且溢價發行而提高股東權益，另轉換公司債在轉換前雖會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普

通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，本公司本次以發行國內轉換公司債作為籌資來源，除本公司股東股權稀釋程度低於現金增資外，若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、健全財務結構及強化獲利能力亦有助益，故符合公司長期發展規劃。

- (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)說明本次計畫之可行性、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資金計畫之可行性評估

(1) 法定程序之可行性

本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債計畫，業經本公司 109 年 3 月 20 日董事會決議通過在案，經核閱本公司本次計畫內容及決議程序暨本次發行轉換公司債所訂定之暫定發行及轉換辦法，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」及「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」等相關法規規定，並經律師對本次募資計畫之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，故本公司本次募集資金計畫，於法定程序上係屬適法可行。

(2) 資金募集完成之可行性

本公司本次募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債 10,000 張，每張面額為新台幣 100 仟元整，總面額為新台幣 1,000,000 仟元，依票面金額 101%發行，發行期間為五年，票面利率為 0%，發行總金額為新台幣 1,010,000 仟元整。本公司本次發行轉換公司債之發行及轉換辦法係參酌本公司所屬產業未來成長潛力及資本市場接受度而訂定，另本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債之承銷

方式，係採承銷團全數包銷並以詢價圈購方式對外公開銷售，應可確保完成本次資金之募集，故本公司本次資金募集計畫之完成應屬可行。

(3) 資金運用計畫之可行性

本公司擬將本次募集資金計畫所募集資金 1,010,000 仟元全數用以償還銀行借款，以節省相關利息支出，減輕財務負擔，並強化財務結構、提升償債能力及增加資金靈活調度彈性。經核閱欲償還之銀行借款合同和授信動撥情形，顯示該借款確實存在，且契約內容並未發現有不得提前償還或其他特殊限制條款之規定，俟本次募集資金案經金融監督管理委員會核准後，預定於民國 109 年第四季完成資金募集，即可依預定資金運用計畫進行償還銀行借款，因此，本公司本次募集資金計畫用於償還借款應屬合理可行。綜上所述，本公司本次辦理發行國內第二次有擔保轉換公司債計畫，就其法定程序、資金募集完成及資金運用項目等各方面評估均具可行性，故整體而言，本公司本次募資計畫應屬可行。

2. 本次籌資計畫之必要性評估

(1) 降低利息對獲利之侵蝕，提高營運競爭力

單位：新台幣仟元；%

項目/年度		106 年度	107 年度	108 年度	109 年上半年度
營業收入		2,228,136	2,621,467	2,074,771	670,769
銀行借款(註 1)		4,190,315	4,464,007	5,562,785	6,839,446
存貨		5,935,512	4,226,683	5,597,236	7,221,946
利息支出(A)(註 2)		94,305	102,190	125,611	62,160
營業淨利	金額(B)	344,684	456,845	366,934	115,058
	比率(A)/(B)	27.36	22.37	34.23	54.02
稅前淨利	金額(C)	276,894	399,241	281,606	69,114
	比率(A)/(C)	34.06	25.60	44.61	89.94

資料來源：本公司 106~108 年度經會計師查核簽證之個體財務報告及 109 年上半年度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」、「樹籬」、「森籬」及「IN H」，目前正在興建中之建案如「E GO」、「秋紅谷」、「I 世界」及「H TIME」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 109 年上半年度本公司向金融機構借款總額分別為 4,190,315 仟元、4,464,007 仟元、5,562,785 仟元及 6,839,446 仟元；其利息支出(含利息資本化)則分別為 94,305 仟元、102,190 仟元、125,611 仟元及 62,160 仟元，占營業利益比率分別為 27.36%、22.37%、34.23%及 54.02%，占稅前淨利比率分別為 34.06%、25.60%、44.61%及 89.94%，顯示利息費用對獲利能力仍將造成一定之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於提升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 1,010,000 仟元，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 19,124 仟元，將可有效降低利息對獲利的侵蝕，並提高營運競爭力。另本次本公司所發行之有擔保轉換公司債，發行期間五年，其票面利率為 0%，該轉換公司債發行滿三年時，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 100.75%(賣回年收益率為 0.25%)，將其所持有之本債券以現金贖回。其賣回年收益率 0.25%，然與本公司擬償還之銀行借款利率 1.75%~2.10%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：新台幣仟元

項目/年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年上半年度
負債佔資產比率	65.25%	67.18%	71.74%	77.25%
短期借款	641,000	320,000	300,000	1,432,000
應付短期票券	139,555	111,629	1,518,385	1,658,606
一年或一營業週期內到期長期負債	2,005,760	1,397,076	504,000	1,714,000
短期借款合計數(A)	2,786,315	1,828,705	2,322,385	4,804,606
長期借款	1,404,000	2,635,302	3,240,400	2,034,840
金融機構借款合計數(B)	4,190,315	4,464,007	5,562,785	6,839,446
資產總額(C)	7,051,357	7,981,301	9,545,354	11,218,525
金融機構借款(B)/資產總額(C)	59.43%	55.93%	58.28%	60.97%
負債總額	4,601,242	5,361,475	6,848,270	8,666,381
短期借款(A)/金融機構借款(B)	66.49%	40.97%	41.75%	70.25%

資料來源：各期經會計師查核簽證之個體財務報告及 109 年上半年度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 106~108 年度及 109 年上半年度負債比率分別為 65.25%、67.18%、71.74%及 77.25%，另本公司 106~108 年度及 109 年上半年度金融機構借款佔資產總額比重分別為 59.43%、55.93%、58.28%及 60.97%，且 106~108 年度及 109 年上半年度短期借款占當期金融機構借款之比率分別為 66.49%、40.97%、41.75%及 70.25%，顯示本公司對金融機構借款賴程度仍高，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銀行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，在資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴金融機構之土地及建築融資籌措資金，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化，對於長期資金之取得時有影響，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。

綜上，本公司藉由本次發行國內第二次有擔保轉換公司債之資金用於償還金融機構借款，以降低對金融機構之依存度，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短期償債之壓力，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金融機構借款，可降低屆時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. 本次募資與發行有價證券資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1) 本次募資與發行有價證券資金運用計畫及預計進度之合理性

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			109 年度
			第四季
償還銀行借款	109 年第四季	1,014,840	1,014,840

本公司本次辦理發行國內第二次有擔保轉換公司債所募資金全數用以償還金融機構借款，經檢視本次擬償還金融機構借款合同和授信動撥情形，其債務確屬存在且契約內容並未發現有不得提前清償或其他特殊限制條款之規定，考量本案審查進度與資金募足之時點，俟本次募集資金案經金融監督管理委員會核准後，預定於民國 109 年第四季資金募集完成並動用本次募集之資金，故本公司本次募集資金之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.節省實質利息支出，減輕財務負擔

單位：新台幣仟元

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	
						109 年度	往後年度
農業金庫	1.75%	108.12.23~111.12.23	中期擔保融資—充實營運資金(註 1)	578,000	578,000	842	10,116
土地銀行	2.00%	106.9.15~111.9.15	土地融資(註 2)	168,000	168,000	279	3,361
	2.10%	108.7.18~112.12.18	建物融資(註 2)	268,840	268,840	469	5,647
合計				1,014,840	1,014,840	1,590	19,124

資料來源：本公司整理

註 1：係用於支應「E GO」建案

註 2：係用於支應「秋紅谷」建案

本公司本次募集金額 1,010,000 仟元全數用以償還金融機構借款，不足部分以自有資金償還或減少償還銀行借款，預計於資金募集完成後，即依預定時程償還金融機構借款，以減少利息費用並改善財務結構，經以本公司欲償還之金融機構借款利率設算，預計 109 年度可節省利息支出約 1,590 仟元，往後年度每年可節省利息支出的 19,124 仟元，其預計效益應屬合理。

B.強化財務結構並提升償債能力

籌資後預估償債能力

單位：%

項目	109 年 6 月 30 日 (籌資前)	籌資後(預估)	
		未轉換	全數轉換
負債比率	77.25	77.25	68.25
長期資金佔不動產、廠房及設備比率	17,323.50	20,912.57	20,912.57
流動比率	134.84	160.38	160.38
速動比率	20.50	24.38	24.38

說明：募資後各項財務數據係依 109 年上半年度自結之個體財務報表估算。

本公司本次籌資取得長期資金，在償還金融借款後，資金運用將更為靈活，未來若隨公司債轉換為普通股而提升自有資金比例，公司財務結構將更為改善。以本公司 109 年上半年度自結之個體財務報表推估，在財務結構方面，因轉換公司債在轉換前仍屬負債性質，故其籌資後之負債比率維持不變，惟因轉換公司債附有轉換權利，若全數轉換為普通股後，則負債比率將可降至 68.25%；而流動比率及速動比率方面，則可提升至 160.38%及 24.38%。整體而言，本公司在發行轉換公司債後，在財務結構上可增加資金運用之靈活度，不致因短期的償還需求而受限，並且可以支應較長期的營運週期，不受景氣波動而影響財務之健全，對未來營運及獲利能力之提升甚有助益。故本次籌資用以償還金融機構借款所產生財務結構改善及償債能力提升之效益，應屬合理。

綜上，本公司藉由本次辦理有擔保轉換公司債所募集之資金全數用於償還金融機構借款，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.分析比較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

綜觀一般上市(櫃)公司使用的籌資工具大致可分為兩種，一種與股權有關的籌資工具，如普通股或特別股現金增資及發行海外存託憑證(GDR)；另一種與債權有關的籌資工具，如國內外可轉換公司債、普通公司債及銀行借款等，茲將上述資金調度方式之有利及不利因素彙總如下：

方式		說明	
		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.因對外公開銷售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。
	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.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。 3.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.債息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。 3.相關法令對發行額度之限制。
	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.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。 3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 4.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。	1.可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2.可轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4.相關法令對發行額度之限制。
	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，不利公司經營。 3.長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應 4.金額較大時，常須提供大量擔保品設定予金融機構。

(2)分析比較各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘之影響

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，故暫不予考慮，而長期銀行借款及發行普通公司債效果差異不大，故以下就現金增資、銀行借款及發行轉換公司債三種籌資方式來評估其對本公司每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；仟股

假設性財務資料	109/9/30 增資前	現金增資	銀行借款	轉換公司債	
				未轉換	全數轉換
籌資金額 (註 1)	—	1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000
籌資工具利率 (註 2)	—	—	1.88%	0.25%	—
資金成本 (註 3)	—	—	18,988	2,525	—
募資前流通在外股數(仟股) (註 4)	95,634	95,634	95,634	95,634	95,634
增加股數	—	34,828	—	—	23,810
募資後流通在外股數 (註 4)	—	130,462	95,634	95,634	119,444
資金成本對每股盈餘之影響	—	—	0.20	0.03	—
每股盈餘稀釋程度 (註 5)	—	26.70%	—	—	19.93%
負債總計 (註 6)	8,424,905	8,424,905	9,434,905	8,424,905	7,414,905
負債比率(%)	75.56%	69.28%	77.59%	75.56%	66.50%
權益總計 (註 6)	2,725,301	2,725,301	2,725,301	2,725,301	3,735,301
每股淨值(元)	28.50	28.63	28.50	28.50	31.27

註 1：本籌資計畫募集金額為新台幣 1,010,000 仟元。

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：現金增資為 0%，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 1.88%作計算，而轉換公司債係依本次有擔保轉換公司債之實質利率以 0.25%作計算。

註 3：假設資金成本以一年為計算基礎，並忽略員工認股費用化與轉換公司債認列利息費用之影響。

註 4：期末股數係依據截至評估報告出具日止之已發行股數 95,634 仟股：

(1)現金增資假設籌資新台幣 1,010,000 仟元，發行價格為 29 元，則需發行 34,828 仟股，故 109 年加權平均流通在外股數為 130,462 仟股(95,634+34,828)。

(2)假設轉換公司債若以每股轉換價格 42 元計算，全部轉換共可轉換 23,810 仟股(1,000,000 仟元/42 元)，故加權平均流通在外股數為 119,444 仟股(95,634+23,810)。

註 5：未考慮資金成本之節省下，每股盈餘稀釋程度：

(1)現金增資新台幣 1,010,000 仟元之每股盈餘稀釋程度為 26.70%(=1-95,634/130,462)

(2)轉換公司債新台幣 1,000,000 仟元全數轉換之每股盈餘稀釋程度 19.93%(=1-95,634/119,444)

註 6：假設以本公司 109 年前三季自結之個體財務報表之資產總計、負債總計及權益總計為基礎，金額分別為 11,150,206 仟元、8,424,905 仟元及 2,725,301 仟元為基礎，估算各種籌資工具對公司之財務變化。

A.對每股盈餘稀釋之影響

全數採現金增資方式籌資雖無資金成本，惟股本增加幅度最大，獲利水準易因股本膨脹而被稀釋，致公司經營階層承受較高壓力；若純以銀行借款方式籌資，雖資金成本最高而侵蝕到獲利水準，由於股本並未變動，故對每股稅前盈

餘未產生稀釋效果，惟公司負債比率將大幅提升，且公司有實際之利息資金流出，屆時尚有分期或到期還款壓力，致增加財務風險，將降低日後舉債能力；若採轉換公司債之方式籌資，其資金成本較銀行借款為低，且具有轉換成普通股股權之性質，實際上債權人請求轉換時點不一，對每股盈餘之稀釋具有遞延之效果，且對每股盈餘之稀釋程度低於現金增資，故以發行轉換公司債為本公司較佳之資金籌措方式。

B.對發行人財務負擔之影響

由本公司本次轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間五年，票面利率0%，雖需依國際財務報導準則規定依本次發行之實質利率計算應攤銷認列之利息費用，惟實質上本公司並未支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度，另轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力，因而優於以銀行借款或發行普通公司債方式籌資；因此發行轉換公司債募資較有利於本公司中長期發展，為本公司較佳之資金籌措方式。

整體而言，本次發行轉換公司債用以償還銀行借款，可降低對金融機構借款依存度，提高其自有資金比率，降低資金成本，減輕其利息負擔，使其資金來源趨向長期穩定的方向，有助於公司中長期發展，對本公司有健全財務之正面助益。

C.對股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

(A)股權之可能稀釋情形

$$\begin{aligned}
 &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{已發行並流通在外之普通股股數} + \text{轉換公司債之轉換股數}} \\
 &= 1 - \frac{95,634 \text{ 仟股}}{95,634 \text{ 仟股} + (1,000,000 \div 42)} \\
 &= 1 - \frac{95,634}{119,444} = 1 - 80.07\% = 19.93\%
 \end{aligned}$$

由上述分析可知，本公司本次辦理國內第二次有擔保轉換公司債對原股東股權之最大可能稀釋效果為 19.93%，較全部以現金增資辦理籌資之稀釋效果 26.70%低。

(B)對現有股東權益之影響

由 109 年度前三季自結之個體財務報表財報之權益總計 2,725,301 仟元以及已發行之普通股股數 95,634 仟股，估算募資後每股淨值如下：

a.對現有股東權益之影響

$$2,725,301 \text{ 仟元} \div 95,634 \text{ 仟股} = 28.50 \text{ 元}$$

b.募資後每股淨值(轉換公司債未轉換)：

$$2,725,301 \text{ 仟元} \div 95,634 \text{ 仟股} = 28.50 \text{ 元}$$

c.募資後每股淨值(轉換公司債已轉換)：

$$3,735,301 \text{ 仟元} \div 119,444 \text{ 仟股} = 31.27 \text{ 元}$$

經由上述之計算結果可知，本公司發行之轉換公司債未轉換每股淨值與未籌資前一樣，但在轉換成普通股後將使每股淨值較籌資前提升，故對現有股東權益並無重大不利之影響。

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性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨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、國內第二次有擔保轉換公司債轉換價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.如為收購其他公司、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.如為轉投資其他公司者，應列明事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明事項：

(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：

A.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：

(A)公司債逐年到期金額：

單位：新台幣仟元

債券名稱	到期年/月	到期金額
108 年度國內第一次有擔保轉換公司債	114/01	300,000(註)
109 年度國內第二次有擔保轉換公司債 (預計 109 年 12 月發行)	114/12	1,000,000

註：本公司國內第一次有擔保轉換公司債，截至 109 年 6 月 30 日止，未償還餘額計新台幣 300,000 仟元；截至 109 年 10 月 31 日止，未償還餘額計新台幣 300,000 仟元。

(B)償還債務計畫：

本公司國內第一次有擔保轉換公司債，截至 109 年 10 月 31 日止，未償還餘額計新台幣 300,000 仟元，本公司債將於 114 年 1 月 17 日到期，到期時按債券面額以現金一次償還。本公司債存續期間之償債款項來源，將由營業收入及銀行借款項下支應。

本次擬發行國內第二次有擔保轉換公司債，總額為新台幣 1,000,000 仟元，到期時按債券面額以現金一次償還。本公司債存續期間之償債款項來源，將由營業收入及銀行借款項下支應。

(C)預計財務負擔減輕情形：

本公司經 109 年 3 月 20 日董事會決議發行國內第二次有擔保轉換公司債，每張票面金額為新台幣 100 仟元，總面額新台幣 1,000,000 仟元，票面利率 0%，發行期間為 5 年，依票面金額 101%發行；本次發行轉換公司債用以償還銀行借款，可降低對金融機構借款依存度，提高其自有資金比率，降低資金成本，減輕其利息負擔，使其資金來源趨向長期穩定的方向，有助於公司中長期發展，對本公司有健全財務之正面助益。

B.目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

單位：新台幣仟元

項目	109 年 1~7 月 (實際數)	109 年 8~12 月 (預估數)
期初現金餘額(1)	227,988	467,796
非融資性收入(2)	1,329,689	495,104
非融資性支出(3)	2,694,932	975,790
要求最低現金餘額(4)	100,000	100,000
融資前可供支用資金(短絀)餘額 (5)=(1)+(2)-(3)-(4)	(1,237,255)	(112,890)
發放現金股利及董監員工酬勞(6)	8,589	239,085
償還銀行借款(7)	5,223,000	1,336,611
期末現金餘額 (8)=(5)-(6)-(7)	(6,468,844)	(1,688,586)
因應方式	發行 CB1 轉換公司債 323,200 仟元、銀行借 款 6,513,440 仟元	發行 CB2 轉換公司債 1,010,000 仟元、銀行借款 860,145 仟元

由上表可知，本公司 109 年 1~7 月在融資前已產生資金缺口 6,468,844 仟元，再以 109 年 8~12 月資金狀況來看，8 月初現金餘額與非融資性收入現金流入合計為 962,900 仟元，而非融資性支出及預計償還金融借款金額合計為 2,551,486 仟元，要求最低現金餘額 100,000 仟元，將出現資金缺口 1,688,586 仟元。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，並降低對銀行依存度及提升競爭力，本公司本次發行轉換公司債籌資長期資金 1,010,000 仟元應有其必要性；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。

C.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：

109 年 1-12 月現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

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	227,988	364,553	253,672	313,798	257,119	509,773	325,004	467,796	460,870	485,077	1,247,893	206,827	227,988
加：非融資性收入													
建物收現	248,333	75,758	71,664	87,604	125,558	212,112	367,533	231,876	224,706	12,336	12,336	—	1,669,816
租金收入收現	3,055	1,227	1,226	1,346	1,264	1,455	1,215	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	18,063
其他收入及利息收入	814	3,838	5,137	102,055	3,383	1,315	13,797	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	136,914
小計 2	252,202	80,823	78,027	191,005	130,205	214,882	382,545	234,646	227,476	15,106	15,106	2,770	1,824,793
減：非融資性支出													
建築成本	136,560	113,909	149,972	91,290	81,392	105,390	105,643	153,086	83,700	299,250	111,182	145,487	1,576,861
營業費用付現	19,623	5,422	3,535	4,113	12,177	10,023	4,004	34,769	34,123	10,232	33,566	9,121	180,708
購置營建土地	308,261	278,110	93,294	200,425	399,425	345,611	70,180	—	—	—	—	—	1,695,306
其他支出及利息費用	15,580	10,778	26,865	118,526	2,369	7,837	16,157	11,577	11,946	11,808	13,813	12,130	259,386
預收轉受限制資產	(71,187)	13,485	18,235	59,330	(152,372)	41,790	49,180	—	—	—	—	—	(41,539)
小計 3	408,837	421,704	291,901	473,684	342,991	510,651	245,164	199,432	129,769	321,290	158,561	166,738	3,670,722
要求最低現金餘額 4	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額 5=3+4	508,837	521,704	391,901	573,684	442,991	610,651	345,164	299,432	229,769	421,290	258,561	266,738	3,770,722
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	(28,647)	(76,328)	(60,202)	(68,881)	(55,667)	114,004	362,385	403,010	458,577	78,893	1,004,438	(57,141)	(1,717,941)
融資淨額													
發行公司債	323,200	—	—	—	—	—	—	—	—	1,010,000	—	—	1,333,200
發放現金股利及董監員工酬勞	—	—	—	—	—	—	(8,589)	(239,085)	—	—	—	—	(247,674)
銀行借款	1,868,000	415,000	274,000	2,146,000	765,440	733,000	312,000	336,945	48,500	59,000	177,000	238,700	7,373,585
償還銀行借款	(1,898,000)	(185,000)	—	(1,920,000)	(300,000)	(622,000)	(298,000)	(140,000)	(122,000)	—	(1,074,611)	—	(6,559,611)
小計 7	293,200	230,000	274,000	226,000	465,440	111,000	5,411	(42,140)	(73,500)	1,069,000	(897,611)	238,700	1,899,500
期末現金餘額 8=1+2-3+7	364,553	253,672	313,798	257,119	509,773	325,004	467,796	460,870	485,077	1,247,893	206,827	281,559	281,559

資料來源：本公司提供

110 年 1-12 月現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

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	281,559	421,595	363,122	529,730	459,843	578,959	776,119	633,889	568,784	826,020	776,826	935,395	281,559
加：非融資性收入													
建物收現	110,849	110,849	208,975	208,975	208,975	208,975	208,975	208,975	208,975	208,975	208,975	156,525	2,258,998
租金收入收現	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	17,460
其他收入及利息收入	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	15,780
小計 2	113,619	113,619	211,745	211,745	211,745	211,745	211,745	211,745	211,745	211,745	211,745	159,295	2,292,238
減：非融資性支出													
建築成本	118,800	148,950	29,700	94,500	154,818	85,650	236,748	199,845	91,314	425,129	198,914	386,186	2,170,554
營業費用付現	20,206	20,206	30,019	30,019	30,019	30,019	30,019	30,019	30,019	30,019	55,019	24,774	360,357
購置營建土地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他支出及利息費用	12,577	12,930	12,933	12,964	12,632	12,767	12,919	12,754	13,090	13,375	13,702	14,043	156,686
預收轉受限制資產	10,000	(8,265)	(11,015)	(32,851)	(32,851)	(32,851)	(22,851)	(25,351)	(28,101)	(32,851)	(32,851)	(57,373)	(307,211)
小計 3	161,583	173,821	61,637	104,632	164,618	95,585	256,835	217,267	106,322	435,672	234,784	367,630	2,380,386
要求最低現金餘額 4	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額 5=3+4	261,583	273,821	161,637	204,632	264,618	195,585	356,835	317,267	206,322	535,672	334,784	467,630	2,480,386
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	133,595	261,393	413,230	536,843	406,970	595,119	631,029	528,367	574,207	502,093	653,787	627,060	93,411
融資淨額													
發行公司債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發放現金股利及董監員工酬勞	—	—	—	—	—	—	(9,000)	(239,085)	—	—	—	—	(248,085)
銀行借款	188,000	61,500	16,500	—	131,760	81,000	45,860	239,273	151,813	174,733	181,608	74,648	1,346,695
償還銀行借款	—	(59,771)	—	(177,000)	(59,771)	—	(134,000)	(59,771)	—	—	—	—	(490,313)
小計 7	188,000	1,729	16,500	(177,000)	71,989	81,000	(97,140)	(59,583)	151,813	174,733	181,608	74,648	608,297
期末現金餘額 8=1+2-3+7	421,595	363,122	529,730	459,843	578,959	776,119	633,889	568,784	826,020	776,826	935,395	801,708	801,708

資料來源：本公司提供

(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，說明償債或充實營運資金之原因

A.應收帳款收款與應付帳款付款政策

在收款政策方面，本公司各建案大都採預售方式，消費者簽訂不動產預售屋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，迨個案完工產權完成移交，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 109 年度及 110 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及預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

在付款政策方面，土地款部分依照土地買賣合約中所約定付款日期支付，工程款之支付依工程合約進度而定，本公司所編製 109 年度及 110 年度現金收支預測表支用情形，及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。

B.資本支出計畫及長期投資計畫

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，本身並不從事營建業務，而 109~110 年度並未有重大資本支出及長期投資計畫，故其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

財務槓桿指數係為衡量公司舉債經營之財務風險，用以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該項指標數值愈高表示公司所承擔之財務風險愈大，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，數值越大財務風險越高，而本指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利。透過本次發行轉換公司債，自資本市場取得長期資金，將可適度減輕財務負擔，進而強化財務結構，加上所募資金用以償還金融機構借款，可節省相關利息支出及降低銀行借款依存度，故對本公司之財務槓桿度應有正面之影響。

另就負債比率而言，雖本次發行轉換公司債對負債比率不會產生立即影響，惟未來隨著轉換公司債之債券持有人陸續轉換為普通股，負債比率將隨之下降，故就長期而言亦有正面之助益。

(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

A.原借款用途及其必要性與合理性

單位：新台幣仟元

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	
						109 年度	往後年度
農業金庫	1.75%	108.12.23~111.12.23	中期擔保融資 －充實營運資金(註 1)	578,000	578,000	842	10,116
土地銀行	2.00%	106.9.15~111.9.15	土地融資(註 2)	168,000	168,000	279	3,361
	2.10%	108.7.18~112.12.18	建物融資(註 2)	268,840	268,840	469	5,647
合計				1,014,840	1,014,840	1,590	19,124

註 1：係用於支應「E GO」建案

註 2：係用於支應「秋紅谷」建案

建設公司必須持續投入購買土地及在建房地之興建，方能長久經營，又因建築業具有資本密集、施工期間長及資金週轉率不及一般產業快速之產業特性，在自有資金無法全數支應營運所需下，透過金融機構舉借土地及建築融資為一重要籌資管道。本次擬償還之金融機構借款係向農業金庫及土地銀行舉借，分別為支應台南市南區大山段「E GO」及高雄市仁武區八卦段「秋紅谷」建案之土地及建案工程所需資金，故其原借款之用途應有其必要性及合理性。

B.原借款之效益

(A)台南市南區大山段「E GO」

單位：新台幣仟元

建案名稱	E GO
推案年度/推案方式	108 年/預售
開工日期	107 年 4 月
預計完工日期	109 年 10 月
基地地號/面積(坪)	台南市南區大山段 94 地號/1,781.53 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 15 層、地下 3 層/259 戶
總樓地板面積(坪)	10,438.23
預計總銷售金額(未稅)	1,406,500
預計個案成本(未稅)	977,021
預計營業毛利(未稅)	429,479
預計毛利率	30.54%
預計營業費用(未稅)	84,390
預計營業利益	345,089
收入認列方式	全部完工法

本公司本次擬償還之金融機構借款，其原借款用途係支應於「E GO」之土地款及興建工程款支出，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：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	106 年度 (含以前)	107 年度	108 年度	109 年度 (完工年度)	資金來源	
						自有資金	銀行融資
土地成本	178,669	178,669	—	—	—	62,669	116,000
工程成本	798,352	40	131,448	240,740	426,124	210,352	588,000
銷售費用	84,390	29,945	5,852	8,725	39,868	84,390	—
其他費用	15,211	—	—	—	15,211	15,211	—
合計	1,076,622	208,654	137,300	249,465	481,203	372,622	704,000

資料來源：本公司提供

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

「E GO」案位於台南市南區，採自地委建方式興建，土地成本為 178,669 仟元，工程成本、銷售費用及其他費用為 897,993 仟元，所需投入資金總額預估為 1,076,662 仟元。

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 15 層及地下 3 層，總計規劃為 259 戶，採鋼筋混凝土建造。預估個案工程成本為 798,352 仟元，每坪建造成本約 76 仟元，銷售費用約 84,390 仟元，係依據預計總銷售金額估計；其他費用預計為 15,211 仟元，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 62,669 仟元及銀行融資 116,000 仟元來支應，「E GO」案於 107 年 4 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 108 年度已支出 372,228 仟元，預估 109 年度陸續將支付工程款 426,124 仟元，合計工程成本 798,352 仟元，工程成本中 210,352 仟元以自有資金支應，其餘 588,000 仟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。「E GO」案已於 107 年 4 月開工，預計於 109 年 10 月完工，施工期約 2.5 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：新台幣仟元

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
E GO	109	1,406,500	977,021	429,479	84,390	345,089

資料來源：本公司提供

「E GO」位於台南市南區大山段 94 地號，基地面積 1,781.53 坪，規劃產品是興建地上 15 層及地下 3 層之 RC 住宅大樓，基地位於台南市南區萬年七街口，鄰近萬坪歡喜公園，車程 20 分鐘內可到達新光三越西門路商圈、86 快速道路、中山高速公路、國道三號及高鐵台南站，生活機能充足，交通十分便捷。該建案已於 107 年 4 月開工，並預計於 109 年 10 月完工，在營建收入認列係採全部完工法認列，故預計 109 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 1,406,500 仟元，扣除預計個案營建成本 977,021 仟元及預計營業費用 84,390 仟元後，預計該個案可增加營業利益 345,089 仟元。該建案於 108 年 4 月開始銷售，截至 109 年 6 月底已銷售 94%。

(B)高雄市仁武區八卦段「秋紅谷」

單位：新台幣仟元

建案名稱	秋紅谷
推案年度/推案方式	107 年/預售
開工日期	107 年 7 月
預計完工日期	109 年 12 月
基地地號/面積(坪)	高雄市仁武區八卦段 10 地號/1,043.53 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 15 層、地下 3 層/175 戶
總樓地板面積(坪)	6,744.52
預計總銷售金額(未稅)	1,029,129
預計個案成本(未稅)	763,504

建案名稱	秋紅谷
預計營業毛利(未稅)	265,625
預計毛利率	25.81%
預計營業費用(未稅)	61,748
預計營業利益	203,877
收入認列方式	全部完工法

本公司本次擬償還之金融機構借款，其原借款用途係支應於「秋紅谷」之土地款及興建工程款支出，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：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度 (完工年度)	資金來源	
						自有資金	銀行融資
土地成本	242,033	242,033	—	—	—	74,033	168,000
工程成本	521,471	—	69,087	139,181	313,203	252,631	268,840
銷售費用	61,748	6,227	11,365	8,469	35,687	61,748	—
其他費用	37,260	—	—	—	37,260	37,260	—
合計	862,512	248,260	80,452	147,650	386,150	425,672	436,840

資料來源：本公司提供

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

「秋紅谷」案位於高雄市仁武區，採自地委建方式興建，土地成本為 242,033 仟元，工程成本、銷售費用、利息費用及其他費用為 620,479 仟元，所需投入資金總額預估為 862,512 仟元。

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 15 層及地下 3 層，總計規劃為 175 戶，採鋼筋混凝土建造。預估個案工程成本為 521,471 仟元，每坪建造成本約 77 仟元，銷售費用約 61,748 仟元，係依據預計總銷售金額估計；其他費用預計為 37,260 仟元，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 74,033 仟元及銀行融資 168,000 仟元來支應，「秋紅谷」案於 107 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 108 年度已支出 208,268 仟

元，預估 109 年度陸續將支付工程款 313,203 仟元，合計工程成本 521,471 仟元，工程成本中 252,631 仟元以自有資金支應，其餘 268,840 仟元以銀行融資予以支應；其餘所需之費用尚包括銷售費用、利息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。「秋紅谷」案已於 107 年 7 月開工，預計於 109 年 12 月完工，施工期約 2.5 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：新台幣仟元

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
秋紅谷	109	1,029,129	763,504	265,625	61,748	203,877

資料來源：本公司提供

「秋紅谷」位於高雄市仁武區八卦段 10 地號，基地面積 1,043.53 坪，規劃產品是興建地上 15 層及地下 3 層之 RC 住宅大樓，基地位於高雄市仁武區北屋北街與京文街口，鄰近長庚、榮總大型教學醫院，周邊綠地有澄清湖及八卦公園；學區為博愛國小與三民國中，車程 15 分鐘內可到高鐵左營站商圈，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 109 年 12 月完工，在營建收入認列係採全部完工法認列，故預計 109 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 1,029,129 仟元，扣除預計個案營建成本 763,504 仟元及預計營業費用 61,748 仟元後，預計該個案可增加營業利益 203,877 仟元。該建案於 107 年 10 月開始銷售，而截至 109 年 6 月已全部銷售完畢。

綜上所述，本公司對「E GO」案及「秋紅谷」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：

經檢視本公司 109~110 年度各月份現金收支預測表中，重大資本支出及長期投資合計之金額自申報日起至未來一會計年度止並未達此標準。

4.購買營建用地、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：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：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：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

1.合併簡明資產負債表—採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109 年 9 月 30 日(註 1)
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
流動資產		6,167,363	6,002,732	6,399,717	5,276,201	7,003,921	8,576,567
不動產、廠房及設備		24,947	23,322	22,492	22,643	22,771	31,133
無形資產		—	—	—	—	—	—
其他資產		352,383	677,043	679,924	2,713,049	2,570,833	2,590,099
資產總額		6,544,693	6,703,097	7,102,133	8,011,893	9,597,525	11,197,799
流動負債	分配前	4,038,923	3,067,425	3,245,073	2,753,620	3,652,904	6,095,938
	分配後	—	3,143,325	3,434,823	2,913,010	3,891,989	—
非流動負債		266,420	1,353,277	1,406,945	2,638,447	3,247,537	2,376,560
負債總額	分配前	4,305,343	4,420,702	4,652,018	5,392,067	6,900,441	8,472,498
	分配後	—	4,496,602	4,841,768	5,551,457	7,139,526	—
歸屬於母公司業主之權益		2,239,350	2,282,395	2,450,115	2,619,826	2,697,084	2,725,301
股本		690,000	759,000	759,000	796,950	956,340	956,340
資本公積		245,201	245,201	245,201	245,201	245,201	278,297
保留盈餘	分配前	1,304,149	1,278,194	1,441,176	1,570,852	1,486,724	1,480,060
	分配後	—	1,202,294	1,251,426	1,411,462	1,247,639	—
其他權益		—	—	4,738	6,823	8,819	10,604
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	2,239,350	2,282,395	2,450,115	2,619,826	2,697,084	2,725,301
	分配後	—	2,206,495	2,260,365	2,460,436	2,457,999	—

註 1：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

2. 合併簡明綜合損益表—採用國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元之外，餘係仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109 年 9 月 30 日(註 1)
	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
營業收入	268,587	1,306,962	2,228,136	2,621,467	2,074,771	1,517,194
營業毛利	78,963	291,635	548,891	708,931	580,873	448,453
營業損益	7,314	139,856	338,578	459,745	358,399	303,592
營業外收入及支出	(30,317)	(75,061)	(61,629)	(59,598)	(76,560)	(61,463)
稅前淨利	(23,003)	64,795	276,949	400,147	281,839	242,129
繼續營業單位本期淨利	(38,046)	43,045	238,882	357,376	234,652	232,421
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	(38,046)	43,045	238,882	357,376	234,652	232,421
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	4,738	2,085	1,996	1,785
本期綜合損益總額	(38,046)	43,045	243,620	359,461	236,648	234,206
淨利歸屬於 母公司業主	(38,046)	43,045	238,882	357,376	234,652	232,421
淨利歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	(38,046)	43,045	243,620	359,461	236,648	234,206
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	(0.40)	0.45	2.50	3.74	2.45	2.43

註 1：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.個體簡明資產負債表—採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109 年 9 月 30 日
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
流動資產		6,070,362	5,943,559	6,285,819	5,189,589	6,896,366	不適用
不動產、廠房及設備		24,947	23,322	22,492	22,643	22,771	
無形資產		—	—	—	—	—	
其他資產		434,550	750,294	743,046	2,769,069	2,626,217	
資產總額		6,529,859	6,717,175	7,051,357	7,981,301	9,545,354	
流動負債	分配前	4,024,089	3,081,503	3,185,539	2,698,028	3,584,792	
	分配後	—	3,157,403	3,375,289	2,857,418	3,823,877	
非流動負債		266,420	1,353,277	1,415,703	2,663,447	3,263,478	
負債總額	分配前	4,209,509	4,434,780	4,601,242	5,361,475	6,848,270	
	分配後	—	4,510,680	4,790,992	5,520,865	7,087,355	
權益		2,239,350	2,282,395	2,450,115	2,619,826	2,697,084	
股本		690,000	759,000	759,000	796,950	956,340	
資本公積		245,201	245,201	245,201	245,201	245,201	
保留盈餘	分配前	1,304,149	1,278,194	1,441,176	1,570,852	1,486,724	
	分配後	—	1,202,294	1,251,426	1,411,462	1,247,639	
其他權益		—	—	4,738	6,823	8,819	
庫藏股票		—	—	—	—	—	
權益總額	分配前	2,239,350	2,282,395	2,450,115	2,619,826	2,697,084	
	分配後	—	2,206,495	2,260,365	2,460,436	2,457,999	

註 1：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.個體簡明綜合損益表—採用國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元之外，餘係仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109 年 9 月 30 日
	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
營業收入	268,587	1,306,962	2,228,136	2,621,467	2,074,771	不適用
營業毛利	78,963	291,635	544,513	682,192	563,252	
營業損益	11,529	147,581	344,684	456,845	366,934	
營業外收入及支出	(34,476)	(82,786)	(67,790)	(57,604)	(85,328)	
稅前淨利	(22,947)	64,795	276,894	399,241	281,606	
繼續營業單位本期淨利	(38,046)	43,045	238,882	357,376	234,652	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	(38,046)	43,045	238,882	357,376	234,652	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	4,738	2,085	1,996	
本期綜合損益總額	(38,046)	43,045	243,620	359,461	236,648	
每股盈餘	(0.40)	0.45	2.50	3.74	2.45	

註 1：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。

(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師及查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
104 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、龔俊吉	無保留意見
105 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
106 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
107 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
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

2.最近五年度更換會計師之情事：105 年度為勤業眾信聯合會計師事務所內部調整，故簽證會計師由郭麗園會計師、龔俊吉會計師變更為劉裕祥會計師、郭麗園會計師。

(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(註)		年度	最近五年度財務分析					當年度截至 109 年 9 月 30 日
			104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率		65.78	65.95	65.50	67.30	71.90	75.66
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		10,444.37	15,589.02	17,148.59	23,222.51	26,106.10	16,387.31
償債能力 (%)	流動比率		152.70	195.69	197.21	191.61	191.74	140.69
	速動比率		7.97	18.30	12.55	39.94	37.37	24.58
	利息保障倍數		20.07	140.07	370.64	460.79	295.27	331.30
經營能力	應收款項週轉率(次)		91.90	510.63	954.44	854.32	486.92	868.39
	平均收現日數		3.97	0.71	0.38	0.42	0.74	0.42
	存貨週轉率(次)		0.03	0.18	0.30	0.38	0.31	0.23
	應付款項週轉率(次)		0.67	4.86	7.14	5.99	4.07	4.20
	平均銷貨日數		12,166.66	2,027.77	1,216.66	960.52	1,177.41	1,586.95
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		9.89	54.15	97.27	116.16	91.37	75.06
	總資產週轉率(次)		0.04	0.20	0.32	0.35	0.24	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)		(0.03)	1.64	4.33	5.48	3.47	3.73
	權益報酬率(%)		(1.65)	1.90	10.10	14.10	8.83	11.43
	稅前純益占實收資本比率(%)		(3.33)	8.54	36.49	50.21	29.47	33.76
	純益率(%)		(14.17)	3.29	10.72	13.63	11.31	15.32
	每股盈餘(元)		(0.40)	0.45	2.50	3.74	2.45	2.43
現金流量	現金流量比率(%)		(18.70)	5.75	(4.70)	30.47	(32.31)	(20.50)
	現金流量允當比率(%)		(57.79)	(75.40)	(83.51)	(11.40)	(30.24)	(35.55)
	現金再投資比率(%)		(33.50)	4.82	(5.89)	12.30	(22.45)	(24.38)
槓桿度	營運槓桿度		5.73	1.36	1.19	1.18	1.25	3.27
	財務槓桿度		(0.20)	2.31	1.27	1.18	1.33	1.32

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.利息保障倍數：主係 108 年度房屋完工交屋較前年度減少，使稅後淨利減少所致。
- 2.應收款項週轉率、平均收現日數、應付款項週轉率、平均銷貨日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：108 年度較 107 年度增減變化，主係 108 年度房屋完工交屋減少，使營收減少所致。
- 3.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、每股盈餘：主係受建案工程進度及營業收入變動影響。
- 4.現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率：108 年較 107 年減少，主要係 108 年度購置營建用地、存貨增加，導致營業活動現金流出所致。

2.個體財務比率分析—採用國際財務報導準則

分析項目(註)		年度	最近五年度財務分析(註 1)					當年度截至 109 年 9 月 30 日
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度		
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.71	66.02	65.25	67.18	71.74	不適用	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	10,444.37	15,589.02	17,187.52	23,332.92	26,176.11		
償債能力 (%)	流動比率	150.85	192.88	197.32	192.35	192.38		
	速動比率	6.12	15.16	8.22	34.40	35.57		
	利息保障倍數	20.12	140.12	370.60	459.90	295.09		
經營能力	應收款項週轉率(次)	91.90	510.63	954.44	854.32	486.92		
	平均收現日數	3.97	0.71	0.38	0.43	0.74		
	存貨週轉率(次)	0.03	0.18	0.30	0.38	0.31		
	應付款項週轉率(次)	0.68	4.80	7.65	7.04	4.70		
	平均銷貨日數	12,166.67	2,027.77	1,216.66	960.52	1,177.41		
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	9.89	54.15	97.27	116.16	91.37		
	總資產週轉率(次)	0.04	0.20	0.32	0.35	0.24		
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.03)	1.64	4.35	5.51	3.49		
	權益報酬率(%)	(1.65)	1.90	10.10	14.10	8.83		
	稅前純益占實收資本比率(%)	(3.33)	8.54	36.48	50.10	29.45		
	純益率(%)	(14.17)	3.29	10.72	13.63	11.31		
	每股盈餘(元)	(0.40)	0.45	2.50	3.74	2.45		
現金流量	現金流量比率(%)	(18.48)	5.22	(6.77)	29.23	(30.11)		
	現金流量允當比率(%)	(56.32)	(80.16)	(88.57)	(24.53)	(31.73)		
	現金再投資比率(%)	(33.04)	4.40	(7.51)	11.29	(20.71)		
槓桿度	營運槓桿度	3.72	1.30	1.16	1.14	1.18		
	財務槓桿度	(0.36)	2.16	1.27	1.18	1.32		
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.利息保障倍數：主係 108 年度房屋完工交屋減少，使稅後淨利減少所致。								
2.應收款項週轉率、平均收現日數、應付款項週轉率、平均銷貨日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：108 年度較 107 年度增減變化，主係 108 年度房屋完工交屋減少，使營收減少所致。								
3.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、每股盈餘：主係受建案工程進度及營業收入變動影響。								
4.現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率：108 年較 107 年減少，主要係 108 年度購置營建用地、存貨增加，導致營業活動現金流出所致。								

註 1：經會計師查核簽證之個體財務報告。

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

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計科目，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，其變動原因如下：

1.合併財報

單位：新台幣仟元

會計項目 \ 年度	108 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金	317,715	3.31	618,662	7.72	(300,947)	(48.64)	主要係基於營運考量，為未來欲推出之新建案購置營建用地致現金減少。
存貨	5,609,303	58.45	4,140,471	51.68	1,468,832	35.47	主要係 108 年度因營運考量，為未來欲推出之新建案購入營建用地所致，另因各建案之工程成本陸續增加而致在建房地增加。
其他金融資產－流動	861,257	8.97	410,288	5.12	450,969	109.92	主要係預售房屋所收取之價金致預收房屋價金信託專戶金額提高。
取得合約之增額成本	160,777	1.68	59,399	0.74	101,378	170.67	主要係 108 年度預售房地包銷合約支付之銷售佣金增加所致。
應付短期票券	1,518,385	15.82	111,629	1.39	1,406,756	1,260.21	主要係營運所需，並考量未來欲推出之新建案，購入營建用地等資金需求，以應付短期票券籌措。
合約負債	856,579	8.92	429,523	5.36	427,056	99.43	主要係預售房屋所收取之價金致預收房屋價金信託專戶金額提高。
一營業週期內到期之長期借款	504,000	5.25	1,397,076	17.44	(893,076)	(63.92)	主要係依合約轉入所致。
長期借款	3,240,400	33.76	2,635,302	32.89	605,098	22.96	主要係營運所需並考量未來欲推出之新建案，借入長期借款所致。
普通股股本	956,340	9.96	796,950	9.95	159,390	20.00	主要係發放股票股利所致。
未分配盈餘	897,921	9.36	1,017,787	12.70	(119,866)	(11.78)	主要係 108 年度可銷售餘屋較去年同期減少，致業績衰退及發放股票股利所致。
營業收入	2,074,771	100.00	2,621,467	100.00	(546,696)	(20.85)	「森鄰」建案，於 108 年第 4 季完工交屋，貢獻 108 年度營收 1,433,401 仟元，其餘為前期餘屋如「樹鄰」、

會計項目 \ 年度	108 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
							「華悅」及「博聞」等建案陸續交屋，惟可銷售之餘屋較少，致 108 年度營收較去年同期下滑。
營業成本	1,493,898	72.00	1,912,536	72.96	(418,638)	(21.89)	主要係隨銷貨收入減少而減少。
營業毛利	580,873	28.00	708,931	27.04	(128,058)	(18.06)	107 年度及 108 年度毛利率分別為 27.04% 及 28.00%，108 年度毛利持續成長，主要來自於位於高雄市鳳山區之「森鄰」建案，於 108 年第 4 季完工交屋，此建案預售率達 98%，貢獻 108 年度毛利 372,436 仟元，致其毛利率較去年同期成長。惟可銷售餘屋較去年同期減少，致其毛利下滑。
稅前淨利(損)	281,839	13.58	400,147	15.26	(118,308)	(29.57)	詳上述損益科目說明。
本年度淨利	234,652	11.31	357,376	13.63	(122,724)	(34.34)	詳上述損益科目說明。
本年度綜合損益總額	236,648	11.41	359,461	13.71	(122,813)	(34.17)	詳上述損益科目說明。

註 1：%指該項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. 個體財報

單位：新台幣仟元

會計項目 \ 年度	108 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金	227,988	2.39	446,972	5.60	(218,984)	(48.99)	主要係基於營運考量，為未來欲推出之新建案購置營建用地致現金減少。
存貨	5,597,236	58.64	4,226,683	52.96	1,370,553	32.43	主要係 108 年度因營運考量，為未來欲推出之新建案購入營建用地所致，另因各建案之工程成本陸續增加而致在建房地增加。
其他金融資產—流動	861,257	9.02	410,288	5.14	450,969	109.92	主要係預售房屋所收取之價金致預收房屋價金信託專戶金額提高。

會計項目 \ 年度	108 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
取得合約之增額成本	160,777	1.68	59,399	0.74	101,378	170.67	主要係 108 年度預售房地包銷合約支付之銷售佣金增加所致。
應付短期票券	1,518,385	15.91	111,629	1.40	1,406,756	1,260.21	主要係營運所需，並考量未來欲推出之新建案，購入營建用地等資金需求，以應付短期票券籌措。
合約負債	856,579	8.97	429,523	5.38	427,056	99.43	主要係預售房屋所收取之價金致預收房屋價金信託專戶金額提高。
一營業週期內到期之長期借款	504,000	5.28	1,397,076	17.50	(893,076)	(63.92)	主要係依合約轉入所致。
長期借款	3,240,400	33.95	2,635,302	33.02	605,098	22.96	主要係營運所需並考量未來欲推出之新建案，借入長期借款所致。
普通股股本	956,340	10.02	796,950	9.99	159,390	20.00	主要係發放股票股利所致。
未分配盈餘	897,921	9.41	1,017,787	12.75	(119,866)	(11.78)	主要係 108 年度可銷售餘屋較去年同期減少，致業績衰退及發放股票股利所致。
營業收入	2,074,771	100.00	2,621,467	100.00	(546,696)	(20.85)	「森鄰」建案，於 108 年第 4 季完工交屋，貢獻 108 年度營收 1,433,401 仟元，其餘為前期餘屋如「樹鄰」、「華悅」及「博聞」等建案陸續交屋，惟可銷售之餘屋較少，致 108 年度營收較去年同期下滑。
營業成本	1,511,591	72.86	1,939,275	73.98	(427,684)	(22.05)	主要係隨銷貨收入減少而減少。
營業毛利	563,252	27.15	682,192	26.02	(118,940)	(17.43)	107 年度及 108 年度毛利率分別為 27.04% 及 28.00%，108 年度毛利持續成長，主要來自於位於高雄市鳳山區之「森鄰」建案，於 108 年第 4 季完工交屋，此建案預售率達 98%，貢獻 108 年度毛利 372,436 仟元，致其毛利率較去年同期成長。惟可銷售餘屋較去年同期減少，致其毛利下滑。

會計項目 \ 年度	108 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
稅前淨利	281,606	13.57	399,241	15.23	(117,635)	(29.46)	詳上述損益科目說明。
本年度淨利	234,652	11.31	357,376	13.63	(122,724)	(34.34)	詳上述損益科目說明。
本年度綜合損益總額	236,648	11.41	359,461	13.71	(122,813)	(34.17)	詳上述損益科目說明。

註 1：%指該項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

1.107 年度合併財務報告暨會計師查核報告，請參閱附件三。

2.108 年度合併財務報告暨會計師查核報告，請參閱附件四。

3.109 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告，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：

1.107 年度個體財務報告暨會計師查核報告，請參閱附件六。

2.108 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

(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

(一)財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108 年度	107 年度	差異	
			金額	%
流動資產	7,003,921	5,276,201	1,727,720	32.75
非流動資產	2,593,604	2,735,692	(142,088)	(5.19)
資產總額	9,597,525	8,011,893	1,585,632	19.79
流動負債	3,652,904	2,753,620	899,284	32.66
非流動負債	3,247,537	2,638,447	609,090	23.09
負債總額	6,900,441	5,392,067	1,508,374	27.97
股本	956,340	796,950	159,390	20.00
資本公積	245,201	245,201	0	0.00
保留盈餘	1,486,724	1,570,852	(84,128)	(5.36)
其他權益	8,819	6,823	1,996	29.25
股東權益總額	2,697,084	2,619,826	77,258	2.95

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告。

兩期增減變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者之主要原因及其影響：

- 1.流動資產增加：主要係 108 年取得營建用地及持續投入在建房地導致存貨增加；預售屋銷售佳，客戶依銷售合約繳納各期期款導致其他金融資產增加所致。
- 2.流動負債及非流動負債增加：主要係 108 年營運所需增加金融機構借款所致。
- 3.股本增加：主要係 108 年分配股票股利 159,390 仟元所致。

未來因應計畫：本公司財務狀況良好，對股東權益尚無重大影響。

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108 年度	107 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入淨額	2,074,771	2,621,467	(546,696)	(20.85)
營業成本	1,493,898	1,912,536	(418,638)	(21.89)
營業毛利	580,873	708,931	(128,058)	(18.06)
營業費用	222,474	249,186	(26,712)	(10.72)
營業利益	358,399	459,745	(101,346)	(22.04)
營業外收入及支出	(76,560)	(59,598)	(16,962)	28.46
稅前淨利	281,839	400,147	(118,308)	(29.57)
本期淨利(損)	234,652	357,376	(122,724)	(34.34)
本期綜合損益總額	236,648	359,461	(122,813)	(34.17)
淨利歸屬於母公司業主	234,652	357,376	(122,724)	(34.34)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	236,648	359,461	(122,813)	(34.17)

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

兩期增減變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者之者之主要原因說明：

- 1.營業收入、營業成本、營業利益、稅前淨利、本期淨利(損)、本期綜合損益總額、淨利歸屬於母公司業主及綜合損益總額歸屬於母公司業主減少：主要係 108 年房屋完工交屋減少，導致營收減少所致。
- 2.營業外收入及支出增加：主要係 108 年營運所需增加金融機構借款，導致財務成本增加所致。

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.最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108 年	107 年	增(減)比例(%)
現金流量比率	(32.31)	30.47	(206.04)
現金流量允當比率	(30.24)	(11.40)	(165.26)
現金再投資比率	(22.45)	12.30	(282.52)
增(減)比例變動分析說明：(變動達 20%以上者) 現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：108 年較 107 年減少，主要係 108 年較 107 年銷售額減少所致。			

2.最近年度流動性不足之改善計畫：不適用。

3.未來一年(109)現金流動性分析及流動性不足之改善計畫

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營業活動 淨現金流量	全年現金 流(出)量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
227,988	(1,845,929)	1,899,500	281,559	—	—
1.未來一年度現金流量變動情形分析： (1)全年淨現金流入量：主要係預計未來一年可收取房地款及租金收入及支付土地款、營建工程款、營業費用等。 (2)全年淨現金流出量：主係增加對銀行之借款。 2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。					

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無此情形。

(五)最近年度轉投資政策其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計畫

單位：新台幣仟元

轉投資公司	被投資公司最近年度(108 年度)淨利	轉投資政策	獲利或虧損及主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
華慶營造工程有限公司	872	土木建築營造工程	承攬本公司高雄左營區 I 世界、H TIME、三民區 INH、仁武區秋紅谷、台南南區 E GO 等工程，依照施工進度認列利益。	—	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、內部控制制度執行狀況

(一)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：無。

2.內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(二)內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件八。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、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。

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，公司及其內部人依法被處罰、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：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：承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書請詳附件十三。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形

最近年度(108 年度)及 109 年截至公開說明書刊印日止第 18 屆董事會共開會 3 次(A)、第 19 屆董事會共開會 12 次(B)，董事出(列)席情形如下：

1.第 18 屆董事會(原任期 105 年 6 月 24~108 年 6 月 23 日)

職稱	姓名	實際出 (列) 席次數 (C)	委 託出 席 次數	實際出(列)席 率(%) (C/A)	備註
董事長	弘眾投資有限公司 代表人:陸炤廷	3	0	100.00%	
董事	弘眾投資有限公司 代表人:張柔遠	3	0	100.00%	
董事	弘眾投資有限公司 代表人:吳家德	3	0	100.00%	
董事	陳良瀚	3	0	100.00%	
董事	趙培宏	3	0	100.00%	
獨立董事	林仁益	3	0	100.00%	
獨立董事	曾文哲	2	1	66.67%	
監察人	明智國際有限公司 代表人:蔣國川	3	0	100.00%	明智國際有限公司原為本公司監察人，於 108 年 6 月 21 日新任董事。
監察人	呂水波	3	0	100.00%	
監察人	呂志雄	3	0	100.00%	

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：

日期	期別	議案內容及決議結果	獨立董事意見	公司對獨立董 事意見之處理
108.3.21	第 18 屆 第 16 次	本公司 107 年度盈餘轉增資發行新股案 決議結果:照案通過	—	—
108.3.21	第 18 屆 第 16 次	本公司簽證會計師之委任及報酬案 決議結果:照案通過	—	—
108.3.21	第 18 屆 第 16 次	修訂本公司及子公司「內部控制制度」及「內 部稽核實施細則」部分內容案 決議結果:照案通過	—	—
108.3.21	第 18 屆 第 16 次	修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部 分條文案 決議結果:照案通過	—	—
108.5.9	第 18 屆 第 17 次	高雄市苓雅五塊厝段 2478 地號土地購地案 決議結果:照案通過	—	—
108.5.9	第 18 屆 第 17 次	修訂本公司「資金貸與他人作業程序」及「背 書保證作業程序」部分條文案 決議結果:照案通過	—	—

(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

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決 情形
陸炤廷	向關係人取得台南市南區大山段 471 及 471-1 地號之土地案。	陸炤廷董事長與本議案有自身 利害關係。	不參與討論及 表決。
吳家德	解除本公司副總經理吳家德先生 競業禁止之限制案。	吳家德董事與本議案有自身利 害關係。	不參與討論及 表決。

陸昭廷	一〇七年度董監事酬勞及員工酬勞分配案。	陸昭廷董事長兼任本公司總經理與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
吳家德	一〇七年度董監事酬勞及員工酬勞分配案。	吳家德董事兼任本公司經理人與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
張柔遠	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。	張柔遠董事與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸昭廷	解除本公司總經理陸昭廷先生競業禁止之限制案。	陸昭廷董事長兼任本公司總經理與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
吳家德	評估本公司經理人薪資調整案。	吳家德董事兼任本公司經理人與本議案有自身利害關係。	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：

董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年執行一次	108/01/01~ 108/12/31	個別董事成員 之績效評估	董事成員自評	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 108 年度評估結果，董事會成員自我之績效評估良好。

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

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：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)本公司之董事間並無具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (6)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。
- (7)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。
- (8)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。
- (9)本公司董事會召開次數大於法定次數，主要係董事會加強其職能，審查相關重大議案。
- (10)本公司設置公司治理人員，以強化公司治理及辦理董事會、股東會相關事宜。
- (11)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。

2.第 19 屆董事會(本屆任期：108 年 6 月 21 日~111 年 6 月 20 日)

職稱	姓名	實際出(列)席次數(D)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) (D/B) 【B/A】	備註
董事長	弘眾投資有限公司 代表人陸昭廷	12	0	100.00%	
董事	弘眾投資有限公司 代表人張柔遠	12	0	100.00%	
董事	弘眾投資有限公司 代表人吳家德	7	0	100.00%	109 年 1 月 2 日辭任，任職期間應開會次數 7 次。
董事	弘眾投資有限公司 代表人簡文拱	5	0	100.00%	109 年 1 月 2 日新任，任職期間應開會次數 5 次。
董事	陳良瀚	11	1	91.67%	
董事	趙培宏	10	2	83.33%	
董事	明智國際有限公司 代表人蔣國川	11	1	91.67%	
獨立董事	林仁益	12	0	100.00%	
獨立董事	曾文哲	11	1	91.67%	
獨立董事	洪吉山	12	0	100.00%	
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：無經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之情事。					
<u>日期</u>	<u>期別</u>	<u>議案內容及決議結果</u>	<u>獨立董事意見</u>	<u>公司對獨立董事意見之處理</u>	
108.8.12	第 19 屆 第 2 次	追認台南市歸仁區武東段 164 地號土地投標及開發案 決議結果:照案通過	—	—	
108.8.12	第 19 屆 第 2 次	修訂本公司及子公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」部分條文案 決議結果:照案通過	—	—	
108.11.8	第 19 屆 第 5 次	本公司擬募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案	—	—	
109.1.9	第 19 屆 第 7 次	台南市南區大山段 390 地號土地購地評估案	—	—	
109.3.20	第 19 屆 第 8 次	本公司簽證會計師之委任及報酬案	—	—	
109.3.20	第 19 屆 第 8 次	本公司擬募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債案	—	—	
109.8.11	第 19 屆 第 11 次	本公司內部稽核主管異動案	—	—	
109.11.11	第 19 屆 第 12 次	修訂本公司「處理董事要求之處理程序」及「內部稽核實施細則」部分條文案 訂定本公司「風險管理政策及辦法」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					
<u>董事姓名</u>	<u>議案內容</u>	<u>應利益迴避原因</u>	<u>參與表決情形</u>		
陸昭廷	華友聯建設有限公司及華友全建設有限公司委任本公司辦理房屋售後服務案	陸昭廷董事長兼任華友聯建設有限公司及華友全建設有限公司之董事與本議案有自身利害	不參與討論及表決。		

林仁益、曾文哲及洪吉山	委任本公司第五屆薪資報酬委員會成員案	關係。 與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸韶廷	108 年度經理人年終獎金發放案。	陸韶廷董事長兼任本公司總經理與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
吳家德	108 年度經理人年終獎金發放案。	吳家德董事兼任本公司經理人與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸韶廷	華友聯公司擬向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室案	陸韶廷董事長與華友聯市地重劃股份有限公司董事長陸韶文為二親等之關係，與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸韶廷	台南市南區大山段 390 地號建造執照購買案	陸韶廷董事長兼任華友聯建設有限公司及華友全建設有限公司之董事與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸韶廷	108 年度董事酬勞及員工酬勞分配案	陸韶廷董事長兼任本公司總經理與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸韶廷	109 年度經理人年終獎金分配案	陸韶廷董事長兼任本公司總經理與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
陸韶廷	本公司擬向關係人承租辦公大樓案	陸韶廷董事長與華友聯市地重劃股份有限公司董事長陸韶文為二親等之關係，與本議案有自身利害關係。	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：

董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年執行一次	108/01/01 ~ 108/12/31	個別董事成員之績效評估	董事成員自評	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 108 年度評估結果，董事會成員自我之績效評估良好。

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

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：

- (1)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。
- (2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)本公司之董事間並無具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(6)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。

(7)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。

(8)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。

(9)本公司董事會召開次數大於法定次數，主要係董事會加強其職能，審查相關重大議案。

(10)本公司設置公司治理人員，以強化公司治理及辦理董事會、股東會相關事宜。

(11)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。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.監察人運作情形

本公司於 108 月 6 月 21 日全面改選董事，設置審計委員會取代監察人之職責，最近年度(108 年度)監察人參與之董事會共 3 次(A)，監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	實際出席率(%) (B/A)	備註
監察人	明智國際有限公司 代表人蔣國川	3	100.00%	108.06.21 任期屆滿解任
監察人	呂水波	3	100.00%	108.06.21 任期屆滿解任
監察人	呂志雄	3	100.00%	108.06.21 任期屆滿解任

其他應記載事項：

1. 監察人之組成及職責：

(1) 監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：本公司每季至少召開一次董事會，監察人及相關部門主管均受邀列席董事會，監察人可直接於董事會中與部門主管溝通財務業務狀況。監察人會不定期至本公司訪視，直接與本公司員工進行互動及溝通。本公司監察人每年列席股東會，監察人可直接於股東會中與股東溝通。故本公司監察人與公司之員工及股東之溝通管道暢通。

(2) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：本公司內部稽核單位按月提供稽核報告予監察人，並於董事會中進行內部稽核報告。本公司簽證會計師亦定期提供查核簽證後之財務報告及合併財務報告供監察人審查，會計師針對關鍵查核事項亦會向監察人說明，監察人針對會計師說明有任何疑義者，皆可表達其意見。故本公司監察人與內部稽核主管及會計師之溝通管道暢通。

2. 監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：本公司監察人列席董事會尚無陳述意見。

2.審計委員會運作情形

最近年度(108 年度截至公開說明書刊印日止)審計委員會開會共 10 次(A)，委員出席情形如下：

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
獨立董事	曾文哲	9	1	90.00%	
獨立董事	林仁益	10	0	100.00%	
獨立董事	洪吉山	10	0	100.00%	

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，應敘明董事會日期、期別、議案內容、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：

開會日期 (期別)	議案內容	審計委員 意見	公司對審計 委員意見之 處理
108/08/12 (第19屆第2 次董事會)	1.通過本公司一〇八年第二季合併財務報告案。 2.通過追認台南市歸仁區武東段 164 地號土地投標及開發案。 3.通過華友聯建設有限公司及華友全建設有限公司委任本公司辦理房屋售後服務案。 4.通過修訂本公司及子公司「內部控制制度」、「內部稽核實施細則」部分條文案。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
108/10/17 (第19屆第4 次董事會)	1.通過本公司依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 18 條相關規定，已提列之特別盈餘公積，擬向主管機關申請特別盈餘公積迴轉至保留盈餘案。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
108/11/08 (第19屆第5 次董事會)	1.通過本公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
108/11/26 (第19屆第6 次董事會)	1.通過本公司擬參與台灣糖業公司公開招標徵求投資開發商合作興建房屋案。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
109/01/09 (第19屆第7 次董事會)	1.通過台南市南區大山段 390 地號土地購地評估案。 2.通過本公司台南市南區大山段 466 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.通過本公司向華友聯市地重劃股份有限公司承租辦公室案。 4.通過台南市南區大山段 390 地號建造執照購買案。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
109/03/20 (第19屆第8 次董事會)	1.通過本公司 108 年「內部控制制度聲明書」案。 2.通過本公司 108 年度營業報告書及財務報表。 3.通過本公司簽證會計師之委任及報酬案。 4.通過擬募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債案。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
109/04/27 第19屆第9 次董事會)	1.臺南市東區新都心段 44、45、48 及 49 地號土地共同合作投標案，謹提請核議。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
109/05/07 第19屆第10 次董事會)	1.高雄市小港區坪松段 60-1、61、67、68 地號土地投標及開發案，謹提請核議。 2.高雄市楠梓區援中段一小段 5 地號土地投標及開發案，謹提請核議。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。

109/08/11 第19屆第11 次董事會)	1.本公司高雄市左營區果質段 177-9 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，謹提請核議。 2.本公司台南市南區大山段 466 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，謹提請核議。 3.本公司內部稽核主管異動案，謹提請核議。 4.修訂本公司各項作業「核決權限表」素，謹提請核議。 5.修訂本公司「董事及經理人道德行為準則」部分條文案，謹提請核議。	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
109/11/11 第19屆第12 次董事會)	1.110 年度稽核計畫案 2.本公司擬向關係人承租辦公大樓案 3.子公司擬向本公司承租辦公室案 4.台南市仁德區二空新村眷改土地投標案	議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。

(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

(三)公司對審計委員會意見之處理：無。

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：無

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)：

本公司內部稽核單位按月提供稽核報告予獨立董事，並於審計委員會中進行內部稽核報告。本公司簽證會計師每年提供查核簽證後之合併及個體財務報告供審計委員會審查，會計師針對關鍵查核事項亦會向獨立董事說明，獨立董事針對會計師說明有任何疑義者，皆可表達其意見。故本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通管道暢通。

(三)公司治理運作情形及其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？	V		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，並揭露於公司網站中。	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？	V		(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？	V		(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？	V		(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？	V		(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；員工教育訓練時，嚴格要求公司內部人遵守相關規範。	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方針及落實執行？	V		(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19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，其中趙培宏董事專精於法律事務，張柔遠董事曾擔任銀行區域經理，另林仁益、曾文哲及洪吉山三位獨立董事分別長於行政管理、會計及稅務事務，其中林仁益獨立董事目前擔任高雄市建築經營協會理事長，曾文哲獨立董事曾擔任聯合會計師事務所稅務部執行副總，洪吉山獨立董事曾任財政部賦稅署副署長及國稅局局長，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。董事會成員落實多元化情形詳(註1)。	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？	V		(二) 本公司除依法設置薪酬委員會外，並於民國108年6月21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負責，未來將視需要評估設置其他功能性委員	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	
			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，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三) 本公司於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，績效評估結果，並於109年3月20日向董事會提報評估結果。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。108年度董事會績效評估之方式採董事會內部自評及董事會成員自評。	無重大差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司財務部一年一次自行評估簽證會計師之獨立性，並將結果提報109.11.11董事會審議並通過。經本公司財務部評估勤業眾信聯合會計師事務所劉裕祥會計師及郭麗園會計師，皆符合本公司獨立性評估標準(註2)，足堪擔任本公司簽證會計師，會計師事務所並出具聲明函(註3)。	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(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)？	V		本公司視公司規模、業務情況及管理需要，配置適任及適當人數之公司治理人員負責公司治理相關事務，並指定財務部副總經理為公司治理主管，為負責公司治理相關事務之最高主管，其已於公開發行公司從事財務、股務之主管職務達三年以上。 108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. 其他依公司章程或契約所訂定之事項。	無重大差異
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	V		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。(註4)	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	
之重要企業社會責任議題？				
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		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？	V		(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）？	V		(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，且將法人說明會資料及影音檔放置於公司網站。	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？		V	(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）？	V		(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、教育訓練及國內外員工旅遊等。	無重大差異
	V		(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。	
	V		(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。	
	V		(四)利害關係人之權利：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，利害關係人並得與公司進行溝通、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。	
	V		(五)董事及監察人進修情形詳(註5)。	
	V		(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司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，以期降低並避免任何可能的風險。	

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	
	V		(七)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A P P線上軟體，提供客戶線上即時服務，以期維護客戶權利。	
	V		(八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險。	
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需填列)	V		依據證交所108年度發布之公司治理評鑑結果，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： A.公司是否自願設置多於法令規定之獨立董事席次？ 本公司已於108年第六屆評鑑達成。 B.公司是否設置法定以外之功能性委員會，其人數不少於三人，且半數以上成員為獨立董事，並揭露其組成、職責及運作情形？ 本公司已於108年第六屆評鑑達成。 2.就尚未改善項目部分： 本公司將針對尚未得分的部分，持續評估未來改善之可行性。	無重大差異

註1：董事會成員落實多元化情形

多元化 核心 項目	基本組成								產業經驗					專業能力				
	性別	兼任 本公司 員工	年齡				獨 董 任 年		房 地 產	法 律	銀 行	會 計	稅 務	商 務 或 公 司 業 務 所 需 相 關 科 之 公 私 立 大 專 院 講 師	經 營 管 理	領 導 決 策	危 機 處 理	產 業 知 識
			30 歲 至 39 歲	40 歲 至 49 歲	50 歲 至 59 歲	60 歲 以 上	3 年 以 下	3 年 至 5 年										
董 事 姓 名																		
陸焯廷	男	V	V						V						V	V	V	V
張柔遠	男					V					V				V	V	V	V
吳家德	男	V					V		V					V	V	V	V	V
簡文拱	男					V									V	V	V	V
蔣國川	男					V			V						V	V	V	V
陳良瀚	男					V			V						V	V	V	V
趙培宏	男				V					V					V	V	V	V
林仁益	男					V		V	V					V	V	V	V	V
曾文哲	男					V	V					V	V		V	V	V	V
洪吉山	男					V	V						V	V	V	V	V	V
備 註	1.董事弘眾投資有限公司代表人吳家德先生於民國109年1月2日辭任，同日改派代表人簡文拱先生。 2.員工身分之董事佔比：吳家德董事辭任前為22.22%，辭任後為11.11%。 3.獨立董事佔比33.33%，目前三名獨立董事其連續任期均不超過九年。 4.董事(包含獨立董事)採候選人提名制，針對符合及適合帶領本公司的專業人才，股東給予肯定並投下審慎的一票予以支持。另獨立董事之專業性與獨立性符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」規定。																	

註2：會計師獨立性評估標準

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、監察人、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、監察人或經理人有配偶、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

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
80661 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 80661, Taiwan

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

109.08.28 勤高 10901073 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 109 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 貴公司之董監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 劉 裕 祥

會計師 郭 麗 園



註 4：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		108 年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	發言人及代理發言人： 吳家德副總/林紹詳副總 地址:高雄市三民區建國一路 458 號 13F 電話:(07)780-1381 轉 38 E-mail: steven@huakai.com.tw	- 年度股東大會。 - 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 35 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 11,142 人/LINE 好友數共 16,868 人/IG 粉絲數共 336 人。 - 舉辦住戶中秋烤肉 - 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 - 每季舉行員工聚餐 - 舉辦國外員工旅遊 - 舉辦員工健康檢查

註 5：董事進修情形

民國 108 年度至公開說明書刊印日董事進修情形

職稱	姓名	進修日期	課程名稱	進修時數	合計	主辦單位(註 1)
法人董事 代表人	陸炤廷	108/10/04	經濟犯罪中「商業判斷法則」之適用與法責任探討	3	12	A
		108/11/08	公司治理與證券法規-【洗錢防制】	3		A
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
法人董事 代表人	張柔遠	108/05/10	108 年度防範內線交易宣導會	3	12	B
		108/10/15	中堅企業永續指數:獲利成長與企業永續的雙贏關鍵	3		H
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
法人董事 代表人	吳家德 (註 3)	108/07/26	上市及未上市櫃公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	6	B
		108/12/13	數位韌性-董監事與高階主管面對的新議題	3		E
法人董事 代表人	簡文拱 (註 3)	109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3	12	I
		109/07/09	最新企業社會責任(CSR)報導發展趨勢與相關公司治理實務解析	3		A
		109/09/03	109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會	3		B
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
法人董事 代表人	蔣國川	108/05/07	ESG 投資推廣論壇	3	12	C
		108/11/21	有效發揮董事職能宣導會	3		C
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
董事	陳良瀚	108/05/07	ESG 投資推廣論壇	3	12	C
		108/11/21	有效發揮董事職能宣導會	3		C
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
董事	趙培宏	108/03/06	公司治理與證券法規	3	15	E
		108/08/28	2019 全球企業經營危機調查報告解析與因應	3		G
		109/05/20	資本市場之法律義務與責任	3		I
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
獨立董事	林仁益	108/10/04	經濟犯罪中「商業判斷法則」之適用與法責任探討	3	12	A
		108/11/01	有效發揮董事職能宣導會	3		C
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
獨立董事	曾文哲	108/02/21	由最新公司法修正動向看公司治理、內控與董監責任影響	3	23	F
		108/04/18	公司治理暨企業永續經營研習班	3		D
		108/10/29	中堅企業永續指數:獲利成長與企業永續的雙贏關鍵	3		H
		108/11/01	有效發揮董事職能宣導會	3		C
		109/05/07	公司治理專題講座	2		H
		109/06/05	風口浪尖變局下，企業治理的挑戰與生機	6		D
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B
獨立董事	洪吉山	108/09/26~ 108/09/27	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	18	A
		109/05/29	企業經營與媒體公關策略	3		I
		109/09/23	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3		B

註 1：A：財團法人中華民國會計研究發展基金會

- B：財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會
C：臺灣證券交易所
D：財團法人台灣金融研訓院
E：社團法人中華公司治理協會
F：中華民國證券商業同業公會
G：中華民國工商協進會
H：台灣董事學會
I：社團法人台灣投資人關係協會

註2：本公司民國108年6月21日股東常會全面改選董事，本屆董監事任期起訖期間：108/6/21~111/6/20。

註3：董事弘眾投資有限公司代表人吳家德先生於民國109年1月2日辭任，同日改派代表人簡文拱先生。

(四)薪資報酬委員會運作情形資訊

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 需相關科系 之公私立大 專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格，領有證書 之專門職業及技 術人員	具 有 商 務 、 法 務 、 財 務 、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	林仁益	V			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	
獨立董事	曾文哲			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	3	
獨立董事	洪吉山	V		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	1	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“ ”。

- (1)非公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

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：108 年 8 月 12 日至 111 年 6 月 20 日，最近年度(108 年度)及截至公開說明書刊印日止薪資報酬委員會開會 5 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) (註)	備註
召集人	林仁益	5	0	100.00	108.8.12 連任
委員	曾文哲	4	1	80.00	108.8.12 連任
委員	洪吉山	3	0	100.00	108.8.12 新任，任職期間應開會次數 3 次。
委員	古木琴	2	0	100.00	108.6.23 解任，任職期間應開會次數 2 次。
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。					
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。：					
薪資報酬委員會 (日期及期別)	議案內容			薪酬委員意見	公司對薪資報酬委員會意見之處理
108 年 3 月 21 日 第 4 屆第 7 次	107 年度董監事酬勞及經理人之員工酬勞分配案。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
	修訂本公司「董事會績效評估辦法」部分內容。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
	定期評估本公司董事、監察人及經理人薪資報酬。			議案通過。	—
108 年 5 月 9 日 第 4 屆第 8 次	本公司經理人薪資調整案。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
108 年 11 月 8 日 第 5 屆第 1 次	108 年度經理人年終獎金發放案。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
	定期評估本公司董事、經理人薪資報酬。			議案通過。	—
109 年 3 月 20 日 第 5 屆第 2 次	108 年度董事酬勞及經理人之員工酬勞分配案。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
	本公司經理人薪資調整案。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
109 年 11 月 11 日 第 5 屆第 3 次	109 年度經理人年終獎金發放案。			議案通過。	提董事會由全體出席董事同意通過。
	定期評估本公司董事、經理人薪資報酬。			議案通過。	—

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。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任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 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
一、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？	V		(一)本公司已訂定企業社會責任實務守則暨企業社會責任架構。公司於推動公司治理、發展永續環境、維護社會公益、加強企業社會責任資訊揭露之落實，仍不遺餘力；並正面支持員工參與環保，社區營造、社會貢獻等活動。成效：請見(註1)-108年捐贈。企業社會責任運作詳註2	無重大差異
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V		(二)本公司董事有參與主管機關主辦之企業經營與社會責任座談會。依本公司「企業社會責任架構」所安排由董事會、總經理、財務、管理、工務、營業部門最高主管分工負責推動企業社會責任職務。定期檢討運作成效並呈報董事會。	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？	V		(一)本公司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
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(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：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；公司內外資料盡可能以Mail或Line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，並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，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)本公司隨時注意國內外企業社會責任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企業社會責任制度，以提升履行企業社會責任成效。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
(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，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司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，並注意辦公室空調溫度設定不宜過低，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。此外，定期統計最近年度用電及用水之碳排放量並公告於本公司官網。	無重大差異
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？	V		(一)本公司「企業社會責任實務守則」中規定，本公司依據勞基法、相關勞動法令及國際基本勞動人權原則訂定相關規則辦法，提供管理階層及員工遵循，以保障員工合法權益。	無重大差異
(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？	V		(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。公司員工福利措施包括如下：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、員工國內外旅遊及舉辦年終大型聯歡晚會。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，如員工國、內外旅遊及員工餐敘等活動。	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？	V		(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。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
			(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。	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(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。	無重大差異
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，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權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司對產品或服務所面對之客戶或消費者，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。公司設有專人及電子郵件信箱，處理有關消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。	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？	V		(六)本公司對新供應商都會進行評估作業，並針對供應商歷年狀況進行評估。	無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任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？		V	本公司均據實依相關法規處理攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊，以提升資訊透明度。未來將視實際需要於公司網站設置專區揭露及編製企業社會責任報告書。	未來將視營運狀況及規模需要編製企業社責任報告書及揭露非財務性資訊。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，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「企業社會責任實務守則」，包括落實推動公司治理、發展永續環境、為護社會公益、加強企業社會責任資訊揭露，運作上並無差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 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。 (1)本著企業社會責任、培育有志人才，本公司提供在學學生實習機會。 (2)本著善盡企業社會公民責任，公司除了捐贈(註1)外亦對社會公益、扶助弱勢族群之相關活動均積極參與，此外對於文化的保護亦不遺餘力，107年於高雄左營舊城區推出大樓新建案，於地底下發現清代城牆遺址，經與相關單位開會討論後，公司願意變更設計，退縮建築設計，增加開放空間，以保護城牆完整性，讓古蹟與社區共存融。108年積極與政府合作，推動公園認養，同時在台南市南區86特區建造幼兒園以提供附近居民優質教育環境，規劃友善銀髮族之設施與高				

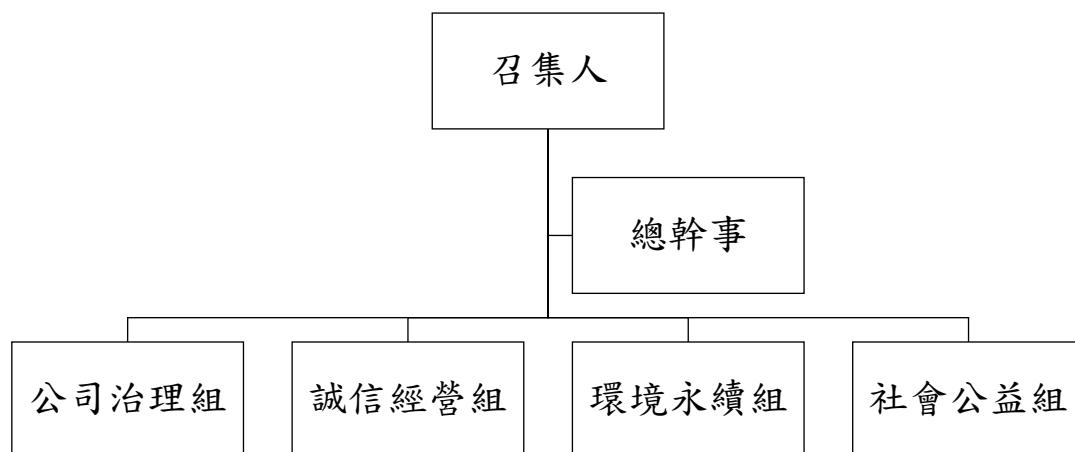
評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
質感之住宅，讓社區從幼童到長輩，都能獲得良好照顧，以善盡企業社會責任。				

註 1：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 108 年度捐贈項目及金額如下：

受 贈 單 位	金 額
H-PARK大樓管理委員會	\$ 3,000
高雄市三民區安東社區發展協會	6,000
成大建築文教基金會	50,000
國立高雄科技大學	50,000
高雄市政府教育局	2,000,000
財團法人私立高雄醫學大學募捐基金	500,000
高爾夫球選手蔡哲弘	699,199
高雄市鎮北國民小學	35,000
高雄市港都警察之友會	50,000
合 計	<u>\$3,393,199</u>

註 2：企業社會責任

(1) 企業社會責任架構



(2) 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
公司治理組	管理部最高主管
誠信經營組	董事會
環境永續組	工務部最高主管、營業部最高主管
社會公益組	管理部主管、董事長室

(3) 相關風險評估

本公司就企業社為責任重大性原則，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
社會	職業安全	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。
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。

(六)公司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，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)為落實誠信經營政策，本公司於104.3.16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104.6.2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？	V		(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？	V		(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？	V		(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？	V		(二)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」第六條，明定人事單位為專責單位，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	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	
			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？	V		(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？	V		(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？	V		(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。	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形 (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？	V		(一)員工可透過電話或信件檢舉相關違反誠信經營規定。	無重大差異
(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？	V		(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？	V		(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 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一)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」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	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	
			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。				
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。				

(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：

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、董事監察人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。

(公司網址為 <http://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、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

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. 本公司經理人參與公司治理有關之進修與訓練課程如下：

A. 108 年度

姓名及職稱	受訓期間	專業訓練機構	訓練課程	課程時數
陸焯廷 總經理	108/10/04	財團法人中華民國會計研究發展基金會	經濟犯罪中「商業判斷法則」之適用與法責任探討	3
	108/11/08	財團法人中華民國會計研究發展基金會	公司治理與證券法規【洗錢防制】	3
吳家德 副總經理	108/07/26	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市及未上市櫃公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
	108/12/13	社團法人中華公司治理協會	數位韌性－董監事與高階主管面對的新議題	3
林紹詳 副總經理	108/11/12 ~ 108/11/14	圓桌教育基金會	改變的力量	36
	108/11/21	國立成功大學	會計主管持續進修	12

姓名及職稱	受訓期間	專業訓練機構	訓練課程	課程時數
	~ 108/11/22		課程	

B.109 年度截至刊印日止

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 總經理	109/05/29	台灣投資人關係協會	企業經營與媒體公關策略	3
	109/9/23	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業升級與轉型之策略與管理－併購與聯盟之選擇	3
林紹詳 副總經理	109/07/23 ~ 109/07/24	國立成功大學	會計主管持續進修課程	12

3.財會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：1 人
- D.股務人員證照：1 人

4.公司重要管理階層接班規劃

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(營業副總及財務副總等)討論決策方向，而高階主管帶領多位中階主管(經理級以上主管)，中階主管扮演之角色主要為 1.落實決策者及 2.基層員工與高階主管溝通之橋樑。

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。

陸、 重要決議、公司章程及相關法規

一、與本次發行有關之決議文：請參閱附件十四。

二、章程新舊條文對照表：請參閱附件十五。

三、公司章程：請參閱附件十六。

四、盈餘分配表：請參閱附件十七。

附件一

國內第二次有擔保轉換公 司債發行及轉換辦法

國內第二次有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

國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱：

華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第二次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期：

民國(以下同)109 年 12 月 1 日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額：

本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數為壹萬張，發行總面額為新台幣壹拾億元整，依票面金額之 101%發行。

四、發行期間：

發行期間五年，自 109 年 12 月 1 日發行，至 114 年 12 月 1 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率：

票面年利率為 0%。

六、還本日期及方式：

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或依本辦法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。

七、擔保情形：

- (一)本轉換公司債委由第一商業銀行股份有限公司高雄分行擔任保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所應付本金及利息補償金債務完全清償或全數轉換之日為止，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及應付利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (二)本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。
- (三)在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託銀行簽

訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之委任保證契約，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債視為全部到期。

- (四)本轉換公司債持有人經由受託人向保證銀行請求給付本轉換公司債之保證款項時，應由本轉換公司債債權人簽署切結書，切結其對本公司發行並經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行本轉換公司債之保證責任。

八、轉換標的：

本公司之普通股，並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日後滿三個月之翌日(110年3月2日)起，至到期日(114年12月1日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)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之期間、(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日起始至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。

十、請求轉換程序：

- (一)債券持有人透過集保公司以帳簿劃撥方式辦理轉換。

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)，由交易券商向集保公司提出申請，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)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以109年11月23日為轉換價

格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為基準價格，再以基準價格乘以108.05%之轉換溢價率，即為本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。訂價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，轉換價格暫定為每股新台幣 42.0 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(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理之現金增資、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(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並洽證券櫃檯買賣中心(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，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，但有實際繳款作業於股款繳足日調整之：

普通股股份增加時：

$$\begin{array}{rcl} \text{調整後} & & \\ \text{轉換價格} & = & \text{調整前} \\ & & \text{轉換價格} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{已發行股數} \\ \text{(註2)} \end{array} + \frac{\begin{array}{c} \text{每股繳款額(註3)} \times \text{新} \\ \text{股發行或私募股數} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{每股時價(註4)} \end{array}}}{\begin{array}{c} \text{已發行股數} + \text{新股發行或私募股數} \end{array}}$$

股票面額變更時：

$$\begin{array}{rcl} \text{調整後} & & \\ \text{轉換價格} & = & \text{調整前} \\ & & \text{轉換價格} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{股票面額變前已發行股數} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{股票面額變後已發行股數} \end{array}}$$

註 1：如為股票分割則為分割基準日；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。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重新調整，

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。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)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：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、股票合併及分割基準日或私募有價證券交付日前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

2. 本轉換公司債發行後，應於除息基準日調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格。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。其調整公式如下：

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之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 1)之轉換或認股價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，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：

調整後轉換價格

$$= \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數 (註 6)} + \frac{\text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格} \times \text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股之股權}}{\text{每股時價 (註 7)}}}{\text{已發行股數} + \text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股之股權}}$$

註 6：已發行股數係指普通股已募集發行與私募股份，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)有價證券轉換或認購之股數。

註 7：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前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

4.本轉換公司債發行後，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(計算至新台幣角為止，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

$$= \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{減資前已發行普通股股數(註 8)}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

(2)現金減資時：

調整後之轉換價格

$$= \frac{(\text{調整前轉換價格} - \text{每股退還現金金額}) \times \text{減資前已發行普通股股數(註 8)}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

註 8：已發行普通股股數應包括發行及私募之股數，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

(3)股票面額變更時：

$$\frac{\text{調整後轉換價格}}{\text{調整前轉換價格}} = \frac{\text{股票面額變前已發行股數}}{\text{股票面額變後已發行股數}}$$

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之前向櫃買中心申請上櫃買賣，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買中心同意後公告之。

十三、轉換後新股之上市：

本轉換公司債經轉換為本公司普通股者，所轉換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，

以上事項均由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。本公司普通股採無實體發行，轉換後之普通股以無實體方式自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。

十四、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轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、換股時不足壹股股份金額之處理：

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦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，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦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，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債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)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但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.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦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，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦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，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債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)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

債券持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十八、本公司之贖回權

- (一)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(110年3月2日)起至發行期間屆滿前四十日(114年10月22日)止，若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)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。
- (二)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(110年3月2日)起至發行期間屆滿前四十日(114年10月22日)止，若本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。
- (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(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。

十九、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿三年之日(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。本公司應於賣回基準日之前四十日(112年10月22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 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。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贖回本轉換公司債。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。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、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。

二十一、本轉換公司債及所換發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」及公司法相關之規定辦理，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，以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。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本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銷；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。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、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

國內第二次有擔保轉換公 司債發行及轉換價格計算 書

華友聯開發股份有限公司

國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書

一、說明

華友聯開發股份有限公司(以下稱華友聯公司或該公司)本次發行國內第二次有擔保轉換公司債業經該公司 109 年 03 月 20 日之董事會討論並決議通過，每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總面額為新台幣壹拾億元整，發行總張數為 10,000 張，依票面金額 101% 發行，募集總金額為新台幣 1,010,000 仟元，發行期間五年。

二、該公司最近期及最近三個會計年度之財務資料

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度 \ 項目	每股稅後純益 (註)	每股股利			
		現金股利	股票股利		
			盈餘	資本公積	合計
106 年度(107 年分配)	2.50	2.5	0.5	—	3
107 年度(108 年分配)	3.74	2	2	—	4
108 年度(109 年分配)	2.45	2.5	—	—	2.5
109 年前三季	2.43	—	—	—	—

資料來源：106~108 年度及 109 年前三季度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：係按各當年度追溯調整後加權平均流通在外股數計算而得。

(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

該公司截至 109 年 9 月 30 日止，經會計師核閱之股東權益及按當時流通在外股數，計算之每股淨值：

項目	金額／股數
109 年 9 月 30 日之股東權益	2,725,301 仟元
109 年 9 月 30 日流通在外股數	95,634 仟股
109 年 9 月 30 日每股淨值(元)	28.50 元

資料來源：109 年前三季度經會計師核閱之財務報告。

(三)最近三個會計年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近三年度財務資料			
		106 年底	107 年底	108 年底	109 年 9 月底
流動資產		6,399,717	5,276,201	7,003,921	8,576,567
不動產、廠房及設備		22,492	22,643	22,771	31,133
無形資產		—	—	—	—
其他資產		679,924	2,713,049	2,570,833	2,590,099
資產總額		7,102,133	8,011,893	9,597,525	11,197,799
流動負債	分配前	3,245,073	2,753,620	3,652,904	6,095,938
	分配後	3,434,823	2,913,010	3,891,989	—
非流動負債		1,406,945	2,638,447	3,247,537	2,376,560
負債總額	分配前	4,652,018	5,392,067	6,900,441	8,472,498
	分配後	4,841,768	5,551,457	7,139,526	—
歸屬於母公司業主之權益		2,450,115	2,619,826	2,697,084	2,725,301
股本		759,000	796,950	956,340	956,340
資本公積		245,201	245,201	245,201	278,297
保留盈餘	分配前	1,441,176	1,570,852	1,486,724	1,480,060
	分配後	1,251,426	1,411,462	1,247,639	—
其他權益		4,738	6,823	8,819	10,604
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	2,450,115	2,619,826	2,697,084	2,725,301
	分配後	2,260,365	2,460,436	2,457,999	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近三年度財務資料			
	106 年度	107 年度	108 年度	109 年前三季
營業收入	2,228,136	2,621,467	2,074,771	1,517,194
營業毛利	548,891	708,931	580,873	448,453
營業（損）益	338,578	459,745	358,399	303,592
營業外收入及(支出)	(61,629)	(59,598)	(76,560)	(61,463)
稅前淨利（損）	276,949	400,147	281,839	242,129
繼續營業單位 本期淨利（損）	238,882	357,376	234,652	232,421
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利（損）	238,882	357,376	234,652	232,421
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	4,738	2,085	1,996	1,785
本期綜合(損)益總額	243,620	359,461	236,648	234,206
淨利歸屬於 母公司業主	238,882	357,376	234,652	232,421
淨利歸屬於 非控制權益	—	—	—	—
綜合(損)益總額歸屬 於母公司業主	243,620	359,461	236,648	234,206
綜合(損)益總額歸屬 於非控制權益	—	—	—	—
每股盈餘（註）	2.5	3.74	2.45	2.43

資料來源：106~108 年度及 109 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：係按各當年度追溯調整後加權平均流通在外股數計算而得。

三、本次轉換公司債發行價格及轉換價格之訂定方式及合理性之評估

該公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債係以詢價圈購方式辦理，發行總面額為新台幣壹拾億元，依票面金額 101%發行，發行總金額為壹億零壹仟萬元整，發行期間五年，票面利率 0%。發行時轉換價格之訂定，係配合國內轉換公司債發行之相關法令，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之。其計算方法及訂定原則如下：

(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依據（訂定原則）

依「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」（以下簡稱「券商自律規則」）第十七條規定，發行公司發行轉換公司

債，其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。

亦即轉換價格 $>(\text{MA1}, \text{MA3}, \text{MA5})$ 擇一，其中：

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

(註：基準日即為向金管會申報日或向券商公會申報承銷契約日)

2. 轉換價格訂立方式

(1) 採用基準日前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為計算標準，主係為適切反映目前交易市場狀況，並符合「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。

(2) 取上述三者擇一為基準價格，係為了避免投資人權益受股票市場波動之影響，並且能充份反應市場狀況。

(3) 參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將國內第二次有擔保轉換公司債之轉換價格之溢價率訂為 108.05%，其訂定方式應屬合理。

3. 轉換價格合理性

(1) 從總體經濟及所屬產業趨勢分析

① 總體經濟

國際貨幣基金組織(IMF)於 2020 年四月預估全球經濟受疫情影響，將萎縮 3%，若疫情於 2020 下半年消退，隨著政策協助經濟活動恢復正常，2021 年經濟成長率將來到 5.8%。經濟合作發展組織(OECD)六月發表預測稱，如果新冠疫情年內再次爆發，2020 年全球實際經濟增長率將降至(7.6%)。預測在疫情趨於平息的局面下 2020 年的增長率降至(6.0%)，2021 年則恢復為 5.2%的正增長。

圖一：全球及主要經濟體經濟成長率

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year)

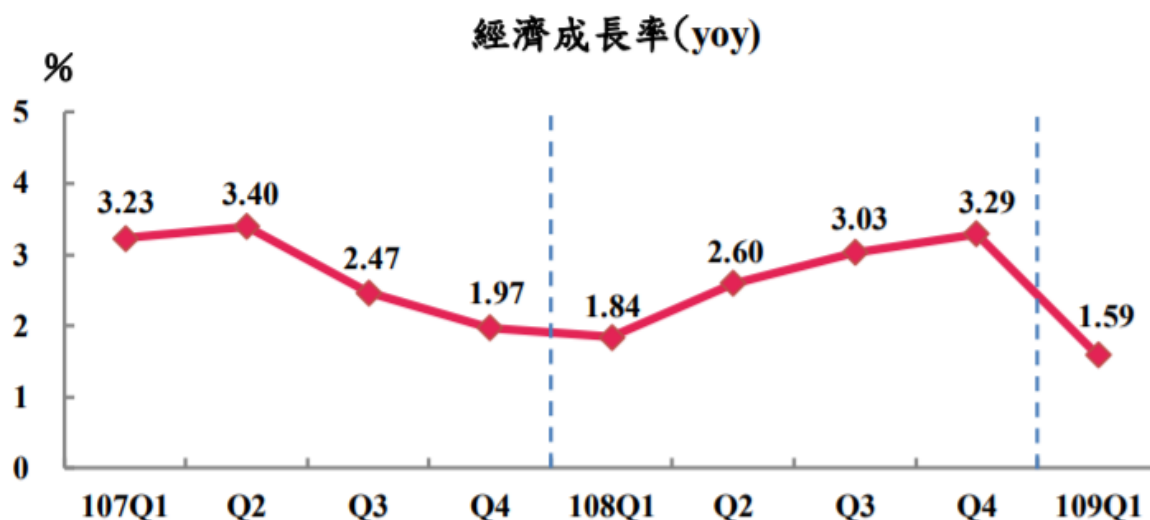
Percentage point
differences from January
2020 projections

	2017	2018	2019e	2020f	2021f	2020f	2021f
World	3.3	3.0	2.4	-5.2	4.2	-7.7	1.6
Advanced economies	2.5	2.1	1.6	-7.0	3.9	-8.4	2.4
United States	2.4	2.9	2.3	-6.1	4.0	-7.9	2.3
Euro Area	2.5	1.9	1.2	-9.1	4.5	-10.1	3.2
Japan	2.2	0.3	0.7	-6.1	2.5	-6.8	1.9
Emerging market and developing economies	4.5	4.3	3.5	-2.5	4.6	-6.6	0.3
Commodity-exporting EMDEs	2.2	2.1	1.5	-4.8	3.1	-7.4	0.2
Other EMDEs	6.1	5.7	4.8	-1.1	5.5	-6.2	0.3
Other EMDEs excluding China	5.4	4.8	3.2	-3.6	3.6	-7.6	-0.8
East Asia and Pacific	6.5	6.3	5.9	0.5	6.6	-5.2	1.0
China	6.8	6.6	6.1	1.0	6.9	-4.9	1.1
Indonesia	5.1	5.2	5.0	0.0	4.8	-5.1	-0.4
Thailand	4.1	4.2	2.4	-5.0	4.1	-7.7	1.3
Europe and Central Asia	4.1	3.3	2.2	-4.7	3.6	-7.3	0.7
Russia	1.8	2.5	1.3	-6.0	2.7	-7.6	0.9
Turkey	7.5	2.8	0.9	-3.8	5.0	-6.8	1.0
Poland	4.9	5.3	4.1	-4.2	2.8	-7.8	-0.5
Latin America and the Caribbean	1.9	1.7	0.8	-7.2	2.8	-9.0	0.4
Brazil	1.3	1.3	1.1	-8.0	2.2	-10.0	-0.3
Mexico	2.1	2.2	-0.3	-7.5	3.0	-8.7	1.2
Argentina	2.7	-2.5	-2.2	-7.3	2.1	-6.0	0.7
Middle East and North Africa	1.1	0.9	-0.2	-4.2	2.3	-6.6	-0.4
Saudi Arabia	-0.7	2.4	0.3	-3.8	2.5	-5.7	0.3
Iran	3.8	-4.7	-8.2	-5.3	2.1	-5.3	1.1
Egypt ²	4.2	5.3	5.6	3.0	2.1	-2.8	-3.9
South Asia	6.5	6.5	4.7	-2.7	2.8	-8.2	-3.1
India ³	7.0	6.1	4.2	-3.2	3.1	-9.0	-3.0
Pakistan ²	5.2	5.5	1.9	-2.6	-0.2	-5.0	-3.2
Bangladesh ²	7.3	7.9	8.2	1.6	1.0	-5.6	-6.3
Sub-Saharan Africa	2.6	2.6	2.2	-2.8	3.1	-5.8	0.0
Nigeria	0.8	1.9	2.2	-3.2	1.7	-5.3	-0.4
South Africa	1.4	0.8	0.2	-7.1	2.9	-8.0	1.6
Angola	-0.1	-2.0	-0.9	-4.0	3.1	-5.5	0.7
Memorandum items:							
Real GDP¹							
High-income countries	2.4	2.2	1.7	-6.8	3.8	-8.3	2.3
Developing countries	4.8	4.4	3.7	-2.4	4.7	-6.7	0.2
Low-income countries	5.4	5.8	5.0	1.0	4.6	-4.4	-0.9
BRICS	5.3	5.3	4.7	-1.7	5.3	-6.6	0.4
World (2010 PPP weights) ⁴	3.9	3.6	2.9	-4.1	4.3	-7.3	1.0
World trade volume⁵	5.9	4.0	0.8	-13.4	5.3	-15.3	2.8
Commodity prices⁶							
Oil price	23.3	29.4	-10.2	-47.9	18.8	-42.5	16.9
Non-energy commodity price index	5.5	1.8	-4.2	-5.9	3.0	-6.0	1.3

資料來源：World bank, Global Economic Prospects, June 2020

依據行政院主計處 109 年五月所公布的國內景氣情勢展望報告，108 年第 4 季經濟成長率為 3.29%；109 年第 1 季初步統計實質 GDP 較去年同期(yoy)成長 1.59%(如圖二)，較四月概估數 1.54%增加 0.05 個百分點。

圖二：我國經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

受全球 COVID-19 疫情加速擴散，部分生產斷鏈，需求萎縮，原物料價格急跌，但國內疫情相對和緩，生產製造活動如常，加上半導體及資通與視聽產品國內產能大幅擴增，第 1 季我國海關統計商品美元計價出、進口各增 3.67% 及 3.45%(以新台幣計價分別增 1.10%及 0.88%)，較 2 月預測分別增加 1.48 及 1.60 個百分點，出超 95.2 億美元，亦較 2 月預測增加 1.4 億美元。其中出口方面，電子零組件增 20.04%，資通與視聽產品增 7.87%，而基本金屬製品、機械及塑橡膠製品分別減少 8.37%、11.46%及 9.76%；進口方面，農工原料及資本設備增 4.09%及 4.07%，消費品亦增 2.17%。

第 1 季民間消費因疫情影響，國人減少外出消費及休閒旅遊活動，惟宅經濟大為盛行，整體而言，商品類消費影響較小，服務類則衝擊明顯。商品類消費在汽車新增掛牌數增 8.18%與無店面零售業(含網路購物、電視購物及直銷等)營業額增 12.39%之支撐下，零售業營業額僅減少 0.62%。服務類消費中，電商及外送平台蓬勃發展，電玩遊戲消費擴增，股市成交手續費顯著增加，共同基金申購表現亦佳，惟其餘多呈大幅衰退，其中餐飲業營業額減少 6.51%，住宿消費亦大幅縮減，另高鐵、台鐵及捷運消費均呈銳減，國人國外消費亦劇減。

併計各項並剔除物價因素後，初步統計第 1 季民間消費負成長 1.58%，為 92 年第 2 季因 SARS 影響負成長 1.14%，及 97、98 年因全球金融風暴連續 5 季負成長後再次衰退，對經濟成長負貢獻 0.86 個百分點。

民間投資方面，新台幣計價資本設備進口增 1.48%，機械設備投資持續成長，運輸工具投資則有貨車及貨船增購之帶動，加上營建工程投資穩定成長，併計智慧財產及存貨變動，並剔除物價因素後，資本形成實質成長 5.70%，對經濟成長貢獻 1.32 個百分點。

近期國內總體經濟表現方面，隨著歐美主要國家陸續重啟經濟活動，各項實體經濟數據亦顯示經濟已從谷底反彈，不過目前仍未回復到疫情前的水準。

在國內製造業方面，先前因疫情而遞延的訂單陸續回籠，加上產油國減產，國際原油價格反彈，石化產品需求緩步復甦，且遠距商機持續發酵，帶動相關資訊產品需求熱絡，使得製造業廠商對當月與未來半年景氣看法轉為樂觀；服務業方面儘管國際觀光仍受到疫情限制，不過受惠於國內防疫得宜，政府陸續放寬社交活動，使得民眾外出用餐和旅遊意願回升，餐旅業大多看好當月景氣表現；營建業方面受惠於公部門工案量增加，新增招標需求持續升溫，在建工程執行進度可望加快，加上疫情對於房市的負面衝擊已趨近尾聲，多數的營建業廠商對景氣看法逐步朝向樂觀。

圖三：一年來景氣對策信號圖

		2019年										2020年					
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		5月		
														燈號	%	燈號	%
綜合判斷	燈號																
	分數	18	21	22	20	19	19	24	27	25	24	20	19		18		
貨幣總計數M1B														7.5		7.6	
股價指數													-5.2		2.9		
工業生產指數													5.0 _r		4.3		
非農業部門就業人數													0.04		-0.02		
海關出口值													-3.6		-4.3		
機械及電機設備進口值													18.2		13.7		
製造業銷售量指數													-1.2 _r		-2.3		
批發、零售及餐飲業營業額													-4.0		-5.9		
製造業營業氣候測驗點													81.5 _r		85.7		

註：1.各構成項目除製造業營業氣候測驗點之單位為點(基期為95年)外，其餘均為年變動率；除股價指數外均經季節調整。

2. r 為修正值。

資料來源：台灣景氣指標月刊，2020年6月編印，國家發展委員會經濟發展處

展望未來，就近期國際預測機構如國際貨幣基金組織(IMF)、經濟學人(EIU)與 IHS Markit 所公布之更新數據觀察，有鑑於主要國家多採行嚴厲措施來防止疫情擴散，各大城市與企業面臨大規模的停工與減班，就業市場亦受到衝擊，導致需求大減，經濟近乎停擺，重挫國際油價，使得國際預測機構皆大幅下修2020全球經濟展望，預計今年世界經濟將陷入負成長的情況。

儘管國內經濟表現同樣受到全球需求低迷不振而有所影響，然近期歐美確診人數已出現放緩現象，各國政府開始思考如何重啟經濟活動，加上各國同時推出財政政策搭配貨幣寬鬆以挽救經濟，這些政策預計在未來疫情放緩之際支撐經濟快速復甦，以防範經濟大幅衰退，也有助於需求回升。再者，由於台灣防疫得宜，所以整體經濟受到疫情的衝擊亦相對輕微，加上政府適時推出多項紓困方案來協助國人及產業度過難關，預料也可減緩疫情對台灣經濟下滑的衝擊。最後，高階半導體需求依舊強勁，且近期金融市場表現亦相對穩定。因此，根據台經院最新預測結果，2020年國內經濟成長率為1.58%，較2020年1月預測下修1.09個百分點。

②所屬產業趨勢分析

華友聯開發及其子公司(以下簡稱華友聯集團或該集團)，其轉投資持有華慶營造工程有限公司，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。該集團之主要商品所屬市場為房地產產業，以下茲將國內房地產之產業概況說明如下：

營建業之榮枯與國民經濟發展息息相關，經濟榮景時，民間工商業擴建廠房及增加各項建設投資，房地產產業亦可帶動許多內需相關產業之發展。依據行政院主計處之國民所得統計及國內經濟情勢展望資料顯示，109 年度經濟成長率預估為 1.67%，國內景氣呈穩定成長，其中內需情形說明如下：

表四：國內生產毛額對經濟成長率之貢獻

單位：百分點

年 季	對 經 濟 成 長 之 貢 獻 度 (百分點)						
	經 濟 成長率 (%)	= 民 間 消 費	+ 政 府 消 費	+ 固 定 投 資	+ 存 貨 變 動	+ 商品及 勞務之 輸 出	+ 商品及 勞務之 輸 入
103年	4.72	2.00	0.56	0.79	0.60	4.65	3.88
104年	1.47	1.51	-0.02	0.60	-0.02	0.28	0.89
105年	2.17	1.36	0.51	0.74	-0.36	-0.66	-0.58
106年	3.31	1.40	-0.06	-0.06	-0.11	3.03	0.89
107年	2.75	1.06	0.56	0.62	0.78	0.46	0.74
108年	2.71	1.16	0.01	1.97	-0.80	0.79	0.42
1 季	1.84	1.00	-0.43	1.41	-0.12	0.56	0.57
2 季	2.60	0.86	-0.37	2.41	-1.09	0.93	0.15
3 季	3.03	1.29	0.51	0.88	-1.05	-	-1.40
4 季	3.29	1.46	0.28	3.12	-0.90	1.64	2.31
109年	1.67	-0.12	0.40	1.02	0.09	-1.98	-2.27
1 季	1.59	-0.86	0.44	0.82	0.50	-1.46	-2.15
2 季	0.50	-1.09	0.17	0.96	0.62	-4.66	-4.51
3 季	1.96	0.64	0.30	1.89	-0.41	-1.60	-1.15
4 季	2.54	0.69	0.68	0.40	-0.27	-0.32	-1.36

資料來源：行政院主計總處

註：p表初步統計數；f表預測數

A.民間消費及物價

民間消費方面，受各國邊境管制影響，國人出國消費縮減幅度甚大，加上疫情衝擊部分產業營運，減班休息與失業人數增加，以及國人餐飲、國內休閒旅遊等服務消費受限等，均抑制民眾消費動能，惟我國防疫措施奏效，未採行大規模封鎖措施，且宅經濟需求激勵，電子商務與外送平台等多元消費管道快速成長，加上國人減少出國，以及政府積極推動各項紓困補助與消費振興措施，均有助抵銷部分負面衝擊。預測 109 年民間消費實質僅負成長 0.24%。

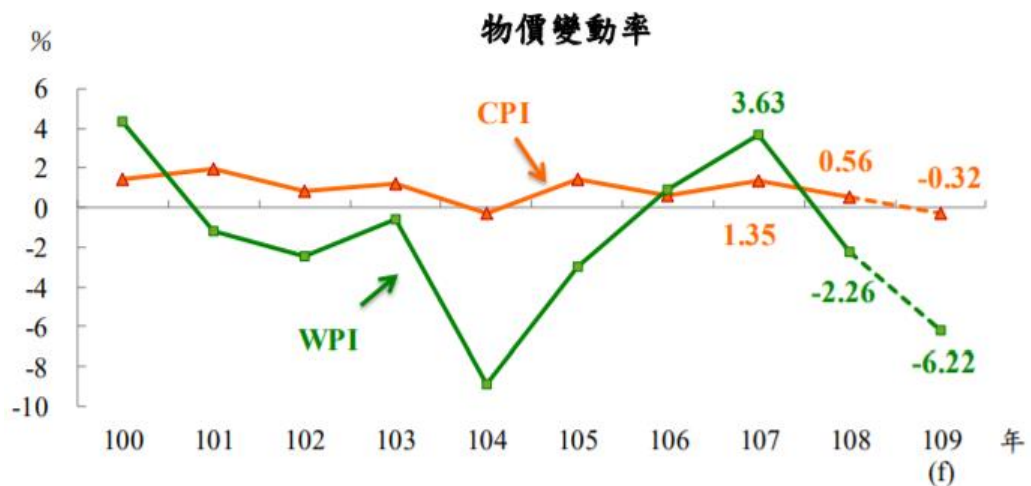
表五：民國105~109年我國民間消費之名目金額及實質成長率

	民間消費		實質成長率 (%)
	名目金額(億元)	年增率 (%)	
105年	90,821	3.35	2.64
106年	93,257	2.68	2.70
107年	96,092	3.04	2.04
108年(r)	98,773	2.79	2.21
109年(f)	98,131	-0.65	-0.24

資料來源：行政院主計總處

全球原油價格及其他農工原料價格因疫情導致需求萎縮大幅走弱，躉售物價指數(WPI)預期全年 WPI 下跌 6.22%；。消費者物價指數(CPI)方面，受油料費隨國際油價重挫大幅下跌，及 WPI 走弱影響，預測 CPI 全年下跌 0.32%。

圖六：民國100~109年我國物價變動率



資料來源：行政院主計處

B. 固定投資

半導體廠商持續投資先進製程，臺商回流投資計畫陸續落實，電信業者布建 5G 網路及離岸風電等投資進度延續，受疫情干擾較小，然疫情不確定性仍難免衝擊部分企業投資意願，加以 108 年基數偏高，預測 109 年民間投資實質成長 2.31%；併計公共投資並剔除物價因素後，109 年固定投資實質成長 4.33%。

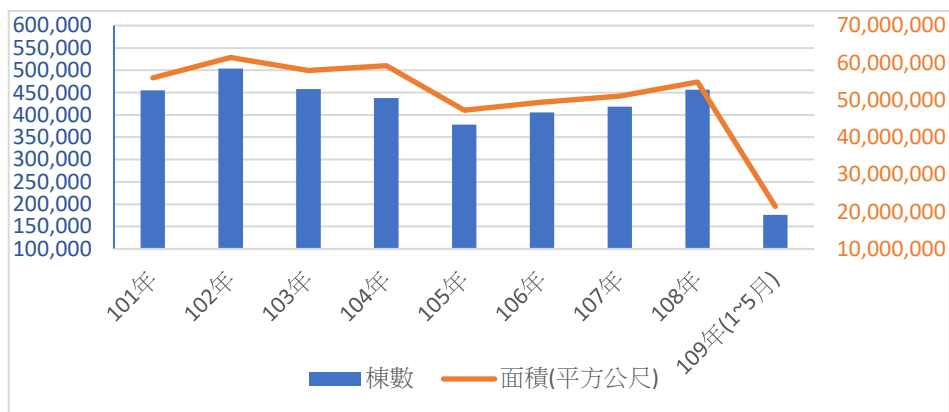
表七：民國105~109年我國固定投資之名目金額及實質成長率

	名目金額(億元)				實質成長率(%)			
		民間	政府	公營事業		民間	政府	公營事業
105年	38,076	31,728	4,481	1,866	3.44	4.08	1.75	-3.89
106年	37,959	31,322	4,794	1,843	-0.26	-1.16	5.82	0.51
107年	39,905	32,707	5,061	2,137	2.95	2.25	3.10	14.42
108年(r)	44,297	36,579	5,525	2,193	9.05	9.86	7.06	1.31
109年(f)	46,298	37,443	6,194	2,661	4.33	2.31	10.90	21.55

資料來源：行政院主計處

根據內政部不動產資訊平台於 108 年第四季所發布之住宅價格指數發布內容，108 年第 4 季建物所有權買賣移轉登記棟數為 81,484 棟，住宅類建造執照合計為 42,350 宅，均持續增加。而第 3 季核發建築物使用執照件數總計為 6,088 件，與上季相比上升 18.42%。整體而言，建物交易量與供給量平穩。

圖八：建物所有權登記



資料來源：內政部統計查詢網；第一金整理

整體而言，近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，市場景氣偏暖；觀察各地區表現，本季中南部仍較北部回溫跡象明顯。成交量穩定是因為小宅化推案趨勢明顯，推案戶數成長致銷售戶數增加，倘以推案之銷售金額來看，後續銷售金額之成交量變化將為觀察重點。

圖九：全國價量指數趨勢圖



資料來源：109年第一季國泰房地產指數新聞稿

(2)從公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

單位：%

項目	106 年度	107 年度	108 年度	109 年 前三季
權益占資產比率	34.50	32.70	28.10	24.34
負債占資產比率	65.50	67.30	71.90	75.66
長期資金占不動產、 廠房及設備比率	17,148.59	23,222.51	26,106.10	16,387.31

資料來源：該公司提供

該公司 106~108 年度及 109 年前三季之權益佔資產比率分別為 34.50%、32.70%、28.10%及 24.34%；負債佔資產比率分別為 65.50%、67.30%、71.90%及 75.66%。106~107 年度權益佔資產比率變化差異不大，108 年度主係因該公司為未來欲推出之新建案先行購入營建用地，於交通部之公開標售標得台南武東段土地，使存貨增加，致 108 年度權益佔資產比率下降；109 年前三季主係因該公司為未來欲推出之新建案先行購入營建用地，於高雄市政府地政局之公開標售標得高雄坪松段與援中段土地及取得台南大山段 390 地號土地，使存貨增加，致 109 年前三季權益佔資產比率下降；該公司負債佔資產比率逐年上升，主係該公司為其營運需求陸續增購土地而增加土地融資及建物融資，使銀行借款增加所致。

在長期資金占不動產、廠房及設備比率方面，該公司 106~108 年度及 109

年前三季之長期資金佔不動產、廠房及設備比率分別為 17,148.59%、23,222.51%、26,106.10%及 16,387.31%，106~108 年度主係因長期借款增加，且在折舊持續攤提下，使得不動產、廠房及設備金額逐年下降，致該公司長期資金佔不動產、廠房及設備比率逐年上升。

整體而言，該公司之財務結構尚屬穩健，權益佔資產比率、負債佔資產比率及長期資金佔不動產、廠房及設備比率之變化趨勢尚屬合理，並無重大異常情形。

②經營績效

單位：新台幣元；%

獲利能力指標 \ 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年 前三季
資產報酬率	4.33	5.48	3.47	3.73
權益報酬率	10.10	14.10	8.83	11.43
營業利益佔實收資本比率	44.61	57.69	37.48	42.33
稅前純益佔實收資本比率	36.49	50.21	29.47	33.76
純益率	10.72	13.63	11.31	15.32
每股盈餘(元)(註)	3.15	3.74	2.45	2.43

資料來源：該公司提供

註：係按各當年度追溯調整後加權平均流通在外股數計算而得。

該公司 106~108 年度及 109 年前三季之資產報酬率分別為 4.33%、5.48%、3.47%及 3.73%；權益報酬率分別為 10.10%、14.10%、8.83%及 11.43%；營業利益佔實收資本額比率分別為 44.61%、57.69%、37.48%及 42.33%；稅前純益佔實收資本額比率 36.49%、50.21%、29.47%及 33.76%；純益率分別為 10.72%、13.63%、11.31%及 15.32%；每股盈餘分別為 3.15 元、3.74 元、2.45 元及 2.43 元。各期比率變動，主係受各年度建案工程進度及營業收入變動影響。

因建築業具有營業週期較長之特性，且隨該公司及各採樣同業推出建案、工程投入、完工進度及實際銷售狀況，致各年度獲利狀況變化較大。整體而言，該公司資產報酬率、權益報酬率、營業利益佔實收資本額比率、稅前純益佔實收資本額比率、純益率及每股盈餘變動原因尚屬合理。

(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二次有擔保轉換公司債，係委託第一商業銀行股份有限公司高雄分行擔任保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所應付本金及利息補償金債務完全清償或全數轉換之日為止，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及應付利息補償金等從屬於主債務之負擔。

本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部

金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

在保證期間，該公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託銀行簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之委任保證契約，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債視為全部到期。

本轉換公司債持有人經由受託人向保證銀行請求給付本轉換公司債之保證款項時，應由本轉換公司債債權人簽署切結書，切結其對本公司發行並經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行本轉換公司債之保證責任。

該公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債，係委託第一商業銀行股份有限公司高雄分行擔任保證銀行，中華信用評等股份有限公司給予第一商業銀行股份有限公司之信用評等為 twAA+，展望維持穩定。據此，第一商業銀行之債信評等應屬良好，對於投資人持有本次轉換公司債之債權將有充分保障，故本次發行公司債債權確保情形應屬合理。

②其他發行條件

A.票面利率

該公司本次發行之國內第二次有擔保轉換公司債，票面利率訂為 0%，主要參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，本次轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著眼於未來轉換為普通股之權利，故該票面率之設計應屬合理。

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，發行年限過長，表示投資人承受之信用風險越高；發行年限過短，在投資效益尚未完全顯現時，償債的壓力將會影響發行公司資金的運用。最近一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，以三~五年居多，綜合考量該公司本次資金運用計劃與未來現金流量的估算，本次國內第二次有擔保轉換公司債發行年限訂為五年，應屬合理。

C.轉換期間

持有國內第二次有擔保轉換公司債之債券持有人，於轉換公司債發行日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規定之依法暫停過戶期間外，得隨時向該公司請求依辦法轉換為該公司之普通股，其所設計之轉換期間符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十二條及「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」第四條之三之規定；同時已涵蓋發行年限之絕大部分，債券持有人執行轉換權利甚為便利，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

D.轉換價格重設

為保障該公司股東之權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對該公司綜合損益表造成之波動影響，該公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。本次轉換公司債轉換價格之反稀釋調整，主要係為避免該公司因普通股股份之變動而損害債券投資人之權益，或因公司配發現金股利時，有損害債券投資人之債權情事。另該反稀釋條款訂定之原則，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」第十八條及第二十五條之規定，故其應屬合理。

E.賣回權

本轉換公司債以發行滿三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 100.75%(賣回年收益率为 0.25%)將其所持有之本轉換債贖回。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贖回本轉換公司債。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。

上述規定係考量若債券持有人尚未執行轉換權，則提供債券持有人以面收回本金之機會並補貼利息補償金，以保障投資人權益，故該公司本次國內第二次有擔保轉換公司債賣回權之設計應屬合理。

F.公司贖回權

本次國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關公司債贖回權之規定，該公司可在以下情況下擁有對本轉換公司債之贖回權：
(a)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若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)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。

(b)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。

(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，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。

上述收回條款之行使情況，係符合券商自律規則第十六條之規定，其用意係在投資人若將公司債轉換成普通股獲利至少 30%以上時，該公司有權利以約定之價格收回全部債券，可鼓勵投資人行使轉換權利，並減少發行公司處理債券業務作業；另一行使收回權之目的為使發行公司可收回少量在外流通之轉換債餘額，亦得以減少發行公司處理債券業務作業。另在收回權行使程序上，已訂定相關流程以通知書及公告方式通知債權人，以保障債權人之權利，並明訂若債權人未作書面回覆之處理方式。因此此項收回條款之規定已兼顧法令規定及發行公司與債權人雙方之權益，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做為此次國內第二次有擔保轉換公司債之理論價值，再以臺灣銀行一年期定期存款利率 0.755% 折現流動性貼水之調整，並以金管會規定之九折計算後，該調整後理論價值之九成約為 92,282 元，惟此價格僅參考值。

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，由發行公司承銷商共同議定之。

(4)其他：無此情形。

綜上，該公司本次有擔保轉換公司債之轉換價格訂定原則、方式、擔保情形及其他發行條件，係參考該公司過去經營績效及未來營運展望、目前國內轉換公司債發行條件訂定方式，暨參考國內證券市場轉換公司債發行及交易概況，將轉換溢價率訂為 108.05%，其轉換價格之訂定應屬合理。

(二)發行價格之訂價模型

1.發行條件主要條款

(1)發行期間

發行期間五年，自 109 年 12 月 1 日發行，至 114 年 12 月 1 日到期(以下簡稱「到期日」)。

(2)票面利率

本轉換公司債之票面年利率為 0%。

(3)轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之翌日(110 年 3 月 2 日)起，至到期日(114 年 12 月 1 日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)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之期間、(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日起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。

(4)轉換價格

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以 109 年 11 月 23 日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為基準價格，再以基準價格乘以 108.05%之轉換溢價率，即為本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。訂價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，轉換價格暫定為每股新台幣 42.0 元。

(5)轉換價格之重設

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)賣回權

本轉換公司債以發行滿三年之日(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。本公司應於賣回基準日之前四十日(112 年 10 月 22 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 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。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贖回本轉換公司債。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。

(7)公司贖回權

- A. 本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(110 年 3 月 2 日)起至發行期間屆滿前四十日(114 年 10 月 22 日)止，若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)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。
- B. 本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(110 年 3 月 2 日)起至發行期間屆滿前四十日(114 年 10 月 22 日)止，若本債券流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(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持有人，則以公告方式為之)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轉換公司債之停止轉換期間)，並函請櫃買中心公告，並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。
- 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，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。

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的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的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 b、c 及 d 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的履約股股數；

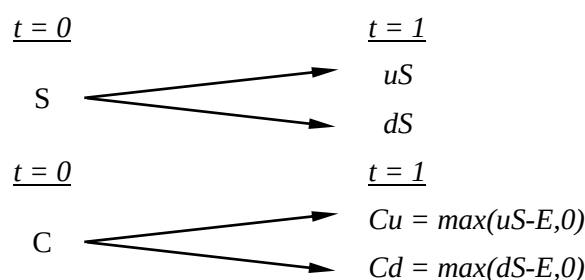
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

$(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率；

$(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

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 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升 $(u-1)$ 百分比的買權價格；

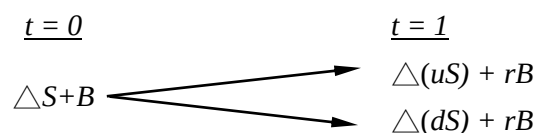
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降 $(d-1)$ 百分比的買權價格；

uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升 $(u-1)$ 時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降 $(d-1)$ 時的價格。

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 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，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)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)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 $t=0$ 時的價格如下：

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

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

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

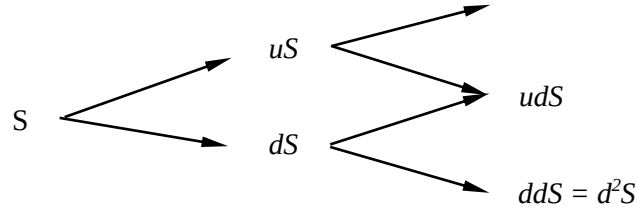
公式(f)或(f^1)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

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。

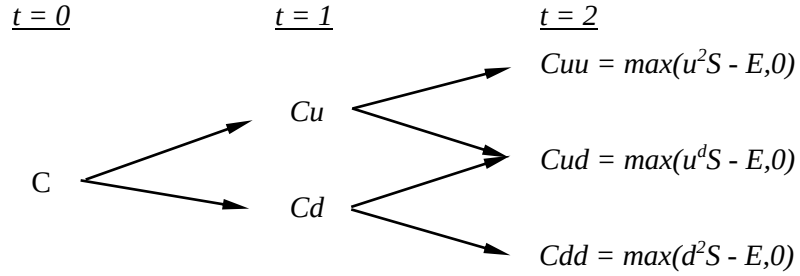
②兩個時期的評價

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

$$\begin{array}{ccc} \underline{t=0} & \underline{t=1} & \underline{t=2} \\ & & uuS = u^2S \end{array}$$



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 $t=2$ 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 $t=1$ 至 $t=2$ 看做一個時期。而後，運用公式(f)，我們可求得在 $t=1$ 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 uS 上升至 u^2S 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^2S 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

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

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，

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

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

解出上面兩公式的 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)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

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

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

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

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

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

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

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

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

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

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

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)代表若買權的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($n \geq 2$)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l)內的 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 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除,而只保留正項。在公式(m)中,假設 k 是一個最小的整數能使。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)中的所有的正項,去除零項後的公式(m)成爲:

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

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

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)理論價值之計算

1.計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	109/11/20	
基準價格	38.87 元	按發行轉換辦法，以民國 109/11/23 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前五個營業日本公司普通股收盤價平均值為基準價格 38.87 元
轉換價格	42.0 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 108.05%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 42.0 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	18.63%	樣本期間-(108/11/21-109/11/20)，樣本數-245 1. 採 109/11/20 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	0.1943%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 109/11/19，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 109 央債甲 7(剩餘年限約為 4.657 年)及 109 央債甲 9(剩餘年限約為 9.9 年)之 0.1890%及 0.2699%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 0.1943%，為無風險利率數值。
風險折現率	0.5570%	可轉債為第一商業銀行擔保，故以擔保銀行之債信風險為風險折現率的評估依據。擔保銀行的中華信評之信用評等為 twAA+，故取證券櫃檯買賣中心於 109/11/19 之 twAA+公司債參考利率表(twAA+為直線切割法估算： $twAA+ = (twAA - twAAA)/2 + twAAA$)，交易商對 5 年期公司債報價之平均利率 0.5570%，為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	36.27BP	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	0.25%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.25%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%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 5 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以擔保銀行之債信風險為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 0.557% (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：

$$100,000/(1+0.557\%)^5=97,260$$

(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 102,980 元，將其扣除純債券價值 97,260 元，得轉換權價值 5,720 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 350 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(20)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)	百分比例
純債券價值	97,260	94.14%
轉換權價值	5,720	5.54%
賣回權價值	350	0.34%
買回權價值	(20)	-0.02%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	103,310	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

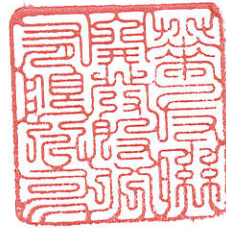
本轉換公司債之理論價格為 103,310 元，以 109 年 11 月 20 日臺灣銀行一年期定期存款利率 0.755%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 102,536 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 101,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $102,536 \times 0.9 = 92,282$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債，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，均備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

此外，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(華友聯之股票)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，故整體而言，本次可轉換債之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



代表人：陸 炤 廷



(華友聯開發股份有限公司辦理國內第二次有擔保轉換公司債價格計算書使用)

中 華 民 國 一 ○ 九 年 11 月 20 日

主辦承銷商：第一金證券股份有限公司



代表人：葉光章



(華友聯開發股份有限公司辦理國內第二次有擔保轉換公司債價格計算書使用)

中 華 民 國 一 ○ 九 年 11 月 20 日

附件三

107 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107及106年度

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
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	14~19		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	19~32		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32		五
	(六) 重要會計項目之說明	32~55		六~三十
	(七) 關係人交易	55~56		三一
	(八) 質抵押之資產	56~57		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	57~58		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	57~58		三五
	3. 大陸投資資訊	58		三五
	(十四) 部門資訊	58~59		三六

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 107 年度（自 107 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 108 年 3 月 21 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 及 106 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一般公認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 107 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 107 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 107 年 12 月 31 日餘額為新台幣 4,140,471 千元，佔總資產 52%，評價方法及重大會計判斷、估計來源暨揭露資訊請參閱附註四、五及十一。

存貨反映了土地、物料、設計及截至到目前為止與建造及房地相關的成本，淨變現價值依據該房地出售預測值得出，預測值係參考最近期相同建案或同類型建案成交價所估計的可能銷售價格及預計行銷費用等，這些預測會影響存貨淨變現價值的評估。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括測試華友聯開發公司及其子公司銷售價格之更新、覆核及核准之控制作業，以抽樣方式檢查房地的預測值，用以判斷未來成本及銷售的假設是否適當。

其他事項

華友聯開發公司業已編製民國 107 及 106 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（含監察人）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在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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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，而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。

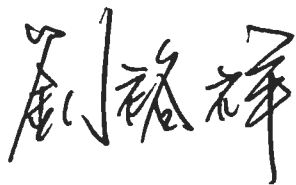
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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 107 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



會計師 郭 麗 園



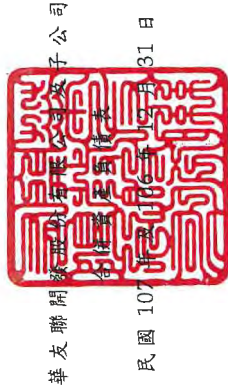
金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 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 108 年 3 月 21 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 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日		代碼	負債及權益	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
1100	流動資產					2100	流動負債				
1110	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 618,662	8	\$ 355,276	5	2110	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$ 320,000	4	\$ 641,000	9
1150	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註三、四及七)	-	-	9,995	-	2130	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)	111,629	1	139,555	2
1170	應收票據 (附註四、十及二四)	1,444	-	45	-	2150	合約負債 (附註三、四、二四及三一)	429,523	5	-	-
1200	應收帳款 (附註四、十及二四)	2,419	-	2,229	-	2170	應付票據 (附註十八)	100,692	1	94,503	1
1220	其他應收款	183	-	14	-	2200	應付帳款 (附註十八)	275,600	4	167,609	3
1220	本期所得稅資產 (附註二六)	39	-	36	-	2320	其他應付款 (附註十九)	86,143	1	67,326	1
1320	存貨 (附註四、五、十一及三二)	4,140,471	52	5,899,266	83	2330	本期所得稅負債 (附註二六)	867	-	56	-
1476	其他金融資產 (附註四、十二及三二)	410,288	5	38,661	1	2399	一營業週期內到期之長期借款 (附註十七、三一及三二)	1,397,076	18	2,005,760	28
1478	存出保證金	7,271	-	895	-	21XX	其他流動負債 (附註三及二十)	32,090	-	129,264	2
1479	其他流動資產 (附註三及十三)	36,025	-	93,300	1		流動負債總計	2,753,620	34	3,245,073	46
1480	取得合約之增額成本 (附註三、四及二四)	59,399	1	-	-						
11XX	流動資產總計	5,276,201	66	6,399,717	90						
	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 (附註三、四及八)	26,823	-	-	-	2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	2,635,302	33	1,404,000	20
1523	備供出售金融資產 (附註三、四及九)	-	-	-	-	2645	存入保證金	3,145	-	2,945	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三二)	22,643	-	24,738	1	25XX	非流動負債總計	2,638,447	33	1,406,945	20
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三二)	2,603,793	33	615,236	9	2XXX	負債總計	5,392,067	67	4,652,018	66
1805	商譽 (附註四)	13,370	-	13,370	-		歸屬於本公司業主之權益 (附註二三)				
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	20,000	-	20,000	-	3110	普通股股本	796,950	10	759,000	11
1920	存出保證金	4,725	-	4,972	-	3200	資本公積	245,201	3	245,201	3
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)	2,463	-	1,608	-	3310	保留盈餘	284,407	4	260,519	3
1984	其他金融資產 (附註三、四、十二及三二)	41,875	1	-	-	3320	法定盈餘公積	268,658	3	268,658	4
15XX	非流動資產總計	2,735,692	34	702,416	10	3330	特別盈餘公積	1,017,787	13	911,999	13
						3350	未分配盈餘	1,570,852	20	1,441,176	20
						3400	保留盈餘總計	6,823	-	4,738	-
							其他權益	-	-	-	-
						3XXX	權益總計	2,619,826	33	2,450,115	34
1XXX	資產總計	\$ 8,011,893	100	\$ 7,102,133	100		負債及權益總計	\$ 8,011,893	100	\$ 7,102,133	100



董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷

後附之合併財務報告之一部分。

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 107 及 106 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		107 年度		106 年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註四、二四及三一）	\$2,621,467	100	\$2,228,136	100
5000	營業成本（附註十一及二五）	<u>1,912,536</u>	<u>73</u>	<u>1,679,245</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>708,931</u>	<u>27</u>	<u>548,891</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二五）				
6100	推銷費用	137,366	5	122,280	6
6200	管理費用	<u>111,820</u>	<u>5</u>	<u>88,033</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>249,186</u>	<u>10</u>	<u>210,313</u>	<u>10</u>
6900	營業利益	<u>459,745</u>	<u>17</u>	<u>338,578</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出（附註二五）				
7010	其他收入	11,595	1	11,535	1
7020	其他利益及損失	(460)	-	(563)	-
7050	財務成本	(70,733)	(3)	(72,601)	(3)
7000	營業外收入及支出合計	<u>(59,598)</u>	<u>(2)</u>	<u>(61,629)</u>	<u>(2)</u>
7900	稅前淨利	400,147	15	276,949	13
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>42,771</u>	<u>1</u>	<u>38,067</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	357,376	14	238,882	11

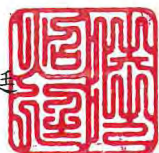
（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107 年度		106 年度	
		金 額	%	金 額	%
8300	其他綜合損益（附註二三）				
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	\$ 2,085	-	\$ -	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現利益	-	-	4,738	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 359,461</u>	<u>14</u>	<u>\$ 243,620</u>	<u>11</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 357,376</u>	<u>14</u>	<u>\$ 238,882</u>	<u>11</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	<u>\$ 359,461</u>	<u>14</u>	<u>\$ 243,620</u>	<u>11</u>
	每股盈餘（附註二七）				
9750	基 本	<u>\$ 4.48</u>		<u>\$ 3.00</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.48</u>		<u>\$ 3.00</u>	

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：林紹詳





華友聯開發股份有限公司

合併資產負債表

民國 107 及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸於本公司之權益	資本	公積	保	留	盈餘	其他權益	總計	權益總計
A1	106 年 1 月 1 日餘額	\$ 759,000	\$ 245,201	\$ 256,214	\$ 268,658	\$ 753,322	\$ 1,278,194	\$ -	\$ 2,282,395
	105 年度盈餘指撥及分配 (附註二三)	-	-	4,305	-	(4,305)	(75,900)	-	(75,900)
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	(75,900)	-	-	(75,900)
B5	現金股利	-	-	4,305	-	(80,205)	-	-	-
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	238,882	238,882	-	238,882
D3	106 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	4,738	-	4,738
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	238,882	238,882	-	243,620
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	1,441,176	-	2,450,115
A3	追溯適用之影響數 (附註三)	-	-	-	-	-	4,738	-	-
A5	107 年 1 月 1 日調整後餘額	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	(4,738)	4,738	2,450,115
	106 年度盈餘指撥及分配 (附註二三)	-	-	23,888	-	(23,888)	(189,750)	-	(189,750)
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	(189,750)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(37,950)	-	-	-
B9	股票股利	37,950	-	-	-	(37,950)	-	-	-
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	357,376	357,376	-	357,376
D3	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	357,376	357,376	-	2,085
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	796,950	245,201	284,407	268,658	1,017,787	\$ 1,570,852	\$ 6,823	\$ 2,619,826

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

合併現金流量表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 400,147	\$ 276,949
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	9,948	9,052
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	(341)	534
A20900	財務成本	70,733	72,601
A21200	利息收入	(699)	(787)
A21300	股利收入	(420)	(400)
A23700	存貨跌價損失	6,041	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	(4,711)
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	10,336	-
A31130	應收票據	(1,399)	(45)
A31150	應收帳款	(190)	166
A31180	其他應收款	(169)	10
A31200	存 貨	444,967	(527,968)
A31240	其他流動資產	40,478	7,768
A31250	其他金融資產	(413,502)	20,945
A31270	取得合約之增額成本	(51,952)	-
A32125	合約負債	323,594	-
A32130	應付票據	6,189	(820)
A32150	應付帳款	107,991	54,650
A32180	其他應付款	17,213	26,721
A32230	其他流動負債	8,755	43,325
A33000	營運產生之現金流入（出）	977,720	(22,010)
A33100	收取之利息	699	787
A33300	支付之利息	(97,516)	(93,167)
A33500	支付之所得稅	(41,963)	(37,978)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	838,940	(152,368)
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(1,094)	-

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
B03700	存出保證金減少 (增加)	(\$ 6,129)	\$ 354
B05400	取得投資性不動產	(660,601)	(3,819)
B07600	收取之股利	420	400
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(855)	(837)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(668,259)	(3,902)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	20,000	205,550
C00200	短期借款減少	(341,000)	(496,636)
C00500	應付短期票券增加	1,484,600	461,900
C00600	應付短期票券減少	(1,512,200)	(1,381,000)
C01600	舉借長期借款	2,604,324	3,606,687
C01700	償還長期借款	(1,973,319)	(2,244,970)
C03100	存入保證金增加 (減少)	200	(45,289)
C04500	發放現金股利	(189,750)	(75,900)
C09900	支付聯貸主辦費	(150)	(9,350)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	92,705	20,992
EEEE	現金及約當現金淨增加 (減少) 數	263,386	(135,278)
E00100	年初現金及約當現金餘額	355,276	490,554
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 618,662	\$ 355,276

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 107 及 106 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 108 年 3 月 21 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可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」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

本公司及子公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡量種類		帳面金額	
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$355,276	\$355,276
股票投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	24,738	24,738
基金受益憑證	持有供交易金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	2,988	2,988
國外公司債	持有供交易金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	7,007	7,007
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	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	46,816	46,816

資產項目之本年度影響

	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IAS 39)	首次適用 之調整	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IFRS 9)
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 9,995	\$ -	\$ 9,995
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產			
權益工具	\$ -	\$ 24,738	\$ 24,738
自備供出售金融資產重分類	24,738	(24,738)	-
	\$ 24,738	\$ -	\$ 24,738

原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，因非持有供交易，本公司及子公司選擇全數依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，並將相關其他權益－備供出售金融資產未實現利益 4,738 千元重分類為其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策參閱附註四。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收帳款或預收房地款之減少。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收範圍內將資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

本公司及子公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15 影響如下，並未影響該日保留盈餘。
資產及負債項目之本年度影響

	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IAS 18)	首次適用 之調整	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IFRS15)
預付佣金（列入其他流動資產項下）	\$ 7,447	(\$ 7,447)	\$ -
取得合約之增額成本—流動	-	7,447	7,447
資產影響	<u>\$ 7,447</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,447</u>
預收房地款（列入其他流動負債項下）	\$105,929	(\$105,929)	\$ -
合約負債—流動	-	105,929	105,929
負債影響	<u>\$105,929</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$105,929</u>

本公司及子公司於 107 年度若依 IAS 18 處理，相關單行項目及餘額調整至 IFRS 15 之影響數如下：

	107 年 12 月 31 日
預付佣金減少	(\$ 59,399)
取得合約之增額成本—流動增加	59,399
資產影響	<u>\$ -</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日
合約負債—流動增加	\$429,523
退款負債—流動增加	4,410
預收房地款減少	(429,523)
其他應付款減少	(4,410)
負債影響	\$ -

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日 (註 1)
「2015~2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

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

註 2：金管會允許企業得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：108 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

1. 租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司及子公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

2. 本公司及子公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表將分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

本公司及子公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

本公司及子公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

3. 本公司及子公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

4. 108 年 1 月 1 日資產及負債之預計影響

	107 年 12 月 31 日 帳面金額	首次適用 IFRS 16 之 調整	108 年 1 月 1 日調整後 帳面金額
預付租金	\$ 91	(\$ 91)	\$ -
使用權資產	-	4,446	4,446
資產影響	<u>\$ 91</u>	<u>\$4,355</u>	<u>\$4,446</u>

(接次頁)

(承前頁)

	1 0 7 年 12 月 31 日 首 次 適 用 帳 面 金 額 之 調 整	108 年 1 月 1 日 調 整 後 帳 面 金 額
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,668
租賃負債—非流動	-	1,687
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,355</u>

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，本公司及子公司評估其他準則、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	I A S B 發 布 之 生 效 日 (註 1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
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」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 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期間生效。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 109 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則、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. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），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。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

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，參閱附註十四及附表五。

(五) 企業合併

企業合併採收購法處理，收購相關成本於成本發生及勞務取得當期認列為費用。

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

(六) 存 貨

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

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

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）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。

(九) 商 譽

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

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

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

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

(十) 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。

(十一) 有形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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，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。

(十二) 人壽保險解約價值

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

(十三) 金融工具

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

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

107 年

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。

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票券，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。

106 年

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、備供出售金融資產與放款及應收款。

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係持有供交易之金融資產。

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

B.備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損

益及備供出售權益投資之股利，係認列於損益，其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司及子公司收款之權利確立時認列。

C.放款及應收款

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

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票券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

107 年

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。

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。

106 年

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

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

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

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

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

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司及子公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

107 年

於一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。於一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。

106 年

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

2. 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。

(十四) 收入認列

預售房地所收取之款項分別列入合約負債－流動（107年）及預收房地款（106年），俟房屋完工後，於符合下列條件之一時轉列銷售房地收入：

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

銷售房地收入係按本公司及子公司與客戶所協議交易對價之公平價值衡量；惟銷售房地收入之對價為一營業週期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

(十五) 租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司及子公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司及子公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要

素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(十六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，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。

存貨之評價

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 193	\$ 170
銀行支票及活期存款	618,469	265,249

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
約當現金 (原始到期日在 3 個月 以內之投資)		
附買回票券	\$ -	\$ 89,857
	<u>\$618,662</u>	<u>\$355,276</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
持 有 供 交 易		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	\$ -	\$ 2,988
國外公司債	-	7,007
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,995</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	<u>107 年 12 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	
國內未上市 (櫃) 股票	<u>\$ 26,823</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。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及 106 年資訊，參閱附註三及附註九。

九、備供出售金融資產－非流動

	<u>106 年 12 月 31 日</u>
國內未上市 (櫃) 股票	<u>\$ 24,738</u>

十、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，107年及106年12月31日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

十一、存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$ 542,490	\$ 993,739
在建房地	2,838,050	1,906,303
營建用地	759,931	2,999,224
	<u>\$4,140,471</u>	<u>\$5,899,266</u>

107年及106年12月31日之預收房地款(列入合約負債—流動及其他流動負債項下，參閱附註二十及二四)。

107及106年度與存貨相關之銷貨成本分別為1,903,531千元及1,675,401千元。107年度之銷貨成本包括存貨跌價損失6,041千元。

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，參閱附註二五；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。

十二、其他金融資產

	107年12月31日	106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	\$405,288	\$ 18,721
承作附買回票券價款(附註三二)	5,000	4,700
受限制資產(附註三二)	-	15,240
	<u>\$410,288</u>	<u>\$ 38,661</u>
<u>非 流 動</u>		
受限制銀行存款(附註三二)	<u>\$ 41,875</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三二。

十三、其他流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
留抵稅額	\$ 25,809	\$ 51,081
預付租金	4,980	5,703

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
預付保險費	\$ 1,958	\$ 1,244
暫付款	2,273	17,811
預付聯貸主辦費	-	9,350
預付佣金	-	7,447
其他	1,005	664
	<u>\$ 36,025</u>	<u>\$ 93,300</u>

十四、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(%)	
			107 年 12 月 31 日	106 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

十五、不動產、廠房及設備

107 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						
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,011	\$ 2,419	\$ 42,657
增 添	-	-	-	1,094	-	1,094
107 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>7,105</u>	<u>2,419</u>	<u>43,751</u>
累 計 折 舊						
107 年 1 月 1 日餘額	-	12,708	282	5,023	2,152	20,165
折 舊	-	340	77	423	103	943
107 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>	<u>13,048</u>	<u>359</u>	<u>5,446</u>	<u>2,255</u>	<u>21,108</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,692</u>	<u>\$ 103</u>	<u>\$ 1,659</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 22,643</u>

106 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						
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,049	\$ 2,419	\$ 42,695
處 分	-	-	-	(38)	-	(38)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>6,011</u>	<u>2,419</u>	<u>42,657</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
累 計 折 舊									
106 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$ 12,368	\$	205	\$ 4,751	\$ 2,049	\$	19,373
折 舊		-	340		77	310	103		830
處 分		-	-		-	(38)	-		(38)
106 年 12 月 31 日餘額		-	12,708		282	5,023	2,152		20,165
106 年 12 月 31 日淨額	\$	11,025	\$ 10,032	\$	180	\$ 988	\$ 267	\$	22,492

107 及 106 年度本公司及子公司之不動產、廠房及設備並無任何減損跡象。不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	60 年
裝潢工程	2 至 5 年
運輸設備	5 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 5 年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十六、投資性不動產

107 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	合	計
成 本						
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 272,671	\$ 363,305	\$ -	\$ 4,071	\$ 640,047	
增 添	610,044	-	4,842	46,039	660,925	
重 分 類	1,336,637	-	-	-	1,336,637	
107 年 12 月 31 日餘額	2,219,352	363,305	4,842	50,110	2,637,609	
累 計 折 舊						
107 年 1 月 1 日餘額	-	24,811	-	-	24,811	
折 舊	-	8,223	782	-	9,005	
107 年 12 月 31 日餘額	-	33,034	782	-	33,816	
107 年 12 月 31 日淨額	\$2,219,352	\$ 330,271	\$ 4,060	\$ 50,110	\$2,603,793	

106 年度

	建造中投資 土 地 房屋及建築 性 不 動 產 合 計			
成 本				
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 272,671	\$ 363,305	\$ 252	\$ 636,228
增 添	-	-	3,819	3,819
106 年 12 月 31 日餘額	<u>272,671</u>	<u>363,305</u>	<u>4,071</u>	<u>640,047</u>
累 計 折 舊				
106 年 1 月 1 日餘額	-	16,589	-	16,589
折 舊	-	8,222	-	8,222
106 年 12 月 31 日餘額	-	<u>24,811</u>	-	<u>24,811</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 272,671</u>	<u>\$ 338,494</u>	<u>\$ 4,071</u>	<u>\$ 615,236</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	55 年
其 他	3 年
土地改良—停車場	2 至 5 年

107 年及 106 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：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,934,684</u>	<u>\$2,695,847</u>

本公司及子公司取得銀行融資用以興建投資性不動產，其利息資本化相關資訊，參閱附註二五；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

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔保借款	\$320,000	\$561,000
無擔保借款	-	80,000
	<u>\$320,000</u>	<u>\$641,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔保借款利率 (%)	1.69~1.75	1.69~2.30
無擔保借款利率 (%)	-	2.09~2.40

(二) 應付短期票券

107 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
國際票券	<u>\$112,000</u>	<u>(\$ 371)</u>	<u>\$111,629</u>	2.11

106 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 74,000	(\$ 24)	\$ 73,976	2.31
大中票券	<u>65,600</u>	<u>(21)</u>	<u>65,579</u>	2.37
	<u>\$139,600</u>	<u>(\$ 45)</u>	<u>\$139,555</u>	

(三) 長期借款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 112 年 7 月以前到期，107 年及 106 年 12 月 31 日年 利率分別為 2.00% ~2.30%及 1.50%~ 2.60%	\$3,090,765	\$3,409,760
銀行團聯貸借款		
將於 112 年 6 月以前到期，年利率為 2.48%	<u>941,613</u>	<u>-</u>
	4,032,378	3,409,760
減：一營業週期內到期部分	<u>1,397,076</u>	<u>2,005,760</u>
	<u>\$2,635,302</u>	<u>\$1,404,000</u>

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。

本公司承諾於聯合授信合約存續期間，合併財務報告需符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。107 年度合併財務報告並未違反聯合授信合約之規定。

十八、應付票據及應付帳款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$100,692</u>	<u>\$ 94,503</u>
應付帳款	<u>\$275,600</u>	<u>\$167,609</u>

107 年及 106 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 104,125 千元及 73,014 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。

十九、其他應付款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 28,796	\$ 15,447
應付薪資及獎金	28,156	18,900
應付員工及董監事酬勞	12,774	9,154
應付在建費用	5,310	4,832
應付利息	4,718	3,114
應付管理費	505	9,747
其 他	<u>5,884</u>	<u>6,132</u>
	<u>\$86,143</u>	<u>\$67,326</u>

二十、其他流動負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
暫收款	\$ 16,510	\$ -
代收款	11,018	23,278
退款負債	4,410	-
預收房地款	-	105,929
其 他	<u>152</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 32,090</u>	<u>\$129,264</u>

二一、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。

二二、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：

	107 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 1,444	\$ -	\$ 1,444	
應收帳款	2,419	-	2,419	
存 貨	535,296	3,605,175	4,140,471	
其他金融資產—流動	51,510	358,778	410,288	
存出保證金—流動	988	6,283	7,271	
取得合約之增額成本—流動	1,223	58,176	59,399	
	<u>\$ 592,880</u>	<u>\$ 4,028,412</u>	<u>\$ 4,621,292</u>	
百分比 (%)	<u>13</u>	<u>87</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 320,000	\$ -	\$ 320,000	
應付短期票券	111,629	-	111,629	
合約負債—流動	77,628	351,895	429,523	
應付票據	99,214	1,478	100,692	
應付帳款	205,028	70,572	275,600	
一營業週期內到期之長期借款	280,000	1,117,076	1,397,076	
退款負債（列入其他流動負債項下）	4,410	-	4,410	
	<u>\$ 1,097,909</u>	<u>\$ 1,541,021</u>	<u>\$ 2,638,930</u>	
百分比 (%)	<u>42</u>	<u>58</u>	<u>100</u>	
106 年 12 月 31 日				
資 產				
應收票據	\$ 45	\$ -	\$ 45	
應收帳款	2,229	-	2,229	

（接次頁）

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
存 貨	\$ 2,186,052	\$ 3,713,214	\$ 5,899,266
其他金融資產－流動	38,661	-	38,661
預付佣金（列入其他流動資產項 下）	7,447	-	7,447
存出保證金－流動	600	295	895
	<u>\$ 2,235,034</u>	<u>\$ 3,713,509</u>	<u>\$ 5,948,543</u>
百分比（%）	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 641,000	\$ -	\$ 641,000
應付短期票券	139,555	-	139,555
應付票據	86,892	7,611	94,503
應付帳款	105,082	62,527	167,609
預收房地款（列入其他流動負債 項下）	105,929	-	105,929
一營業週期內到期之長期借款	350,000	1,655,760	2,005,760
	<u>\$ 1,428,458</u>	<u>\$ 1,725,898</u>	<u>\$ 3,154,356</u>
百分比（%）	<u>45</u>	<u>55</u>	<u>100</u>

二 三 、 權 益

(一) 普通股股本

	107 年 12 月 31 日	106 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>79,695</u>	<u>75,900</u>
已發行股本	<u>\$ 796,950</u>	<u>\$ 759,000</u>

107 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 37,950 千元轉增資，是項增資案業經向金融監督管理委員會申報生效且奉經濟部核准變更登記在案。

(二) 資本公積

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 107 年及 106 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
法定盈餘公積	\$ 23,888	\$ 4,305		
現金股利	189,750	75,900	\$ 2.5	\$ 1.0
股票股利	37,950	-	0.5	-

本公司於 108 年 3 月經董事會擬議 107 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	\$ 35,378	
現金股利	159,390	\$ 2.0
股票股利	159,390	2.0

有關 107 年度之盈餘分配案尚待 108 年 6 月召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

1. 備供出售金融資產未實現利益

	106 年度
年初餘額	\$ -
當年度產生	
未實現損益	<u>4,738</u>
年底餘額	<u>\$ 4,738</u>

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益

	107 年度
年初餘額 (IAS 39)	\$ -
追溯適用 IFRS 9 之影響數	<u>4,738</u>
年初餘額 (IFRS 9)	4,738
當年度產生	
未實現損益－權益工具	<u>2,085</u>
年底餘額	<u>\$ 6,823</u>

二四、收 入

	107 年度	106 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$2,611,798	\$2,218,661
其 他	<u>3</u>	<u>188</u>
	2,611,801	2,218,849
租金收入	<u>9,666</u>	<u>9,287</u>
	<u>\$2,621,467</u>	<u>\$2,228,136</u>

(一) 合約餘額

	107 年 12 月 31 日
應收票據及帳款	<u>\$ 1,710</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日
合約負債—流動	
預收房地款	<u>\$429,523</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，107 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當年度認列為收入之金額為 101,758 千元。

(二) 合約成本相關資產

	107 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本—廣告佣金	<u>\$59,399</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。107 年度認列攤銷費用 20,768 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

107 年度

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	\$1,824,706	\$ 787,092	\$ -		\$2,611,798
其 他	3	-	-		3
租金收入	<u>43</u>	<u>4</u>	<u>9,619</u>		<u>9,666</u>
	<u>\$1,824,752</u>	<u>\$ 787,096</u>	<u>\$ 9,619</u>		<u>\$2,621,467</u>

二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	107 年度	106 年度
租金收入	\$ 3,691	\$ 5,313
利息收入	699	787
股利收入	420	400
其 他	<u>6,785</u>	<u>5,035</u>
	<u>\$11,595</u>	<u>\$11,535</u>

(二) 其他利益及損失

	107 年度	106 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	\$ 341	(\$ 534)
賠償損失	(1,134)	-
其 他	<u>333</u>	(<u>29</u>)
	<u>(\$ 460)</u>	<u>(\$ 563)</u>

(三) 財務成本

	107 年度	106 年度
銀行借款利息	\$ 97,831	\$ 80,298
票券利息費用	4,327	13,980
押金設算息	<u>32</u>	<u>31</u>
	102,190	94,309
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>31,457</u>	<u>21,708</u>
	<u>\$ 70,733</u>	<u>\$ 72,601</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107 年度	106 年度
利息資本化金額	<u>\$ 31,457</u>	<u>\$ 21,708</u>
利息資本化利率(%)	2.15~2.27	2.20~2.48

(四) 折舊費用

	107 年度	106 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 943	\$ 830
投資性不動產	<u>9,005</u>	<u>8,222</u>
	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 9,052</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 9,118	\$ 8,222
營業費用	<u>830</u>	<u>830</u>
	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 9,052</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107 年度	106 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$10,336</u>	<u>\$ 8,879</u>

(六) 員工福利費用

	107 年度	106 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 78,731	\$ 59,077
勞 健 保	4,880	3,806
其 他	<u>4,014</u>	<u>2,789</u>
	87,625	65,672
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>2,433</u>	<u>1,977</u>
	<u>\$ 90,058</u>	<u>\$ 67,649</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 76,006	\$ 56,673
存貨—在建房地	<u>14,052</u>	<u>10,976</u>
	<u>\$ 90,058</u>	<u>\$ 67,649</u>

(七) 員工及董監事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監事酬勞。

本公司於 108 年及 107 年 3 月經董事會分別決議 107 及 106 年度員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	107 年度	106 年度
員工酬勞 (%)	1	2
董監事酬勞 (%)	3	3

金 額

	107 年度	106 年度
員工酬勞	<u>\$ 412</u>	<u>\$ 572</u>
董監事酬勞	<u>\$12,360</u>	<u>\$ 8,582</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。

106 及 105 年度員工及董監事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 106 及 105 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監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二六、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：

	107 年度	106 年度
當期所得稅費用		
本年度產生	\$ 906	\$ 56
土地增值稅	41,865	38,012
以前年度調整	<u>-</u>	(<u>1</u>)
	<u>42,771</u>	<u>38,067</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	(24,494)	(3,075)
本年度產生之虧損		
扣抵	<u>24,494</u>	<u>3,075</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 42,771</u>	<u>\$ 38,067</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	107 年度	106 年度
稅前淨利	<u>\$400,147</u>	<u>\$276,949</u>
稅前淨利按法定稅率計		
算之所得稅費用	\$ 80,704	\$ 47,408
土地增值稅	41,865	38,012
免稅所得	(57,954)	(49,370)
稅上不可減除之費損	80	23
未認列之可減除暫時性		
差異	2,570	5,361
抵用以前年度虧損扣抵	-	(291)
以前年度所得稅調整	(<u>24,494</u>)	(<u>3,076</u>)
	<u>\$ 42,771</u>	<u>\$ 38,067</u>

本公司及子公司於 106 年所適用之稅率為 17%，107 年 2 月修正所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘加徵所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 107 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 36</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$867</u>	<u>\$ 56</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
107 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
106 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ -	\$ 30,090
108 年度到期	-	50,869
109 年度到期	-	12,291
110 年度到期	<u>334,947</u>	<u>346,696</u>
	<u>\$334,947</u>	<u>\$439,946</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$ 89,606	\$ 82,678
遞延行銷費用	6,801	6,801
存貨跌價損失	6,041	-
其 他	358	352
	<u>\$102,806</u>	<u>\$ 89,831</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 107 年 12 月 31 日止，本公司及子公司虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 367,052	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
35,237	115
<u>\$ 434,947</u>	

(六) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 105 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。

二七、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

	107 年度	106 年度
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$357,376</u>	<u>\$238,882</u>

股 數

單位：千股

	107 年度	106 年度
用以計算每股盈餘之普通股加權平均股數	79,695	75,900

(接次頁)

(承前頁)

	107 年度	106 年度
加：盈餘轉增資追溯調整計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>-</u>	<u>3,795</u>
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	79,695	79,695
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	<u>15</u>	<u>15</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>79,710</u>	<u>79,710</u>

因追溯調整，106 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股盈餘	<u>\$ 3.15</u>	<u>\$ 3.00</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.15</u>	<u>\$ 3.00</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。

二八、營業租賃協議

本公司及子公司以營業租賃方式承租高雄與台南辦事處，租賃期間為 105 年 5 月至 117 年 12 月，租賃期間屆滿得申請續租，續租條件屆時另議之。

不可取消營業租賃之未來應支付最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 1,320	\$ 605
1~5 年	866	11
超過 5 年	<u>137</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,323</u>	<u>\$ 616</u>

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，除依聯合授信合約合約書之約定外，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
107 年 12 月 31 日				
透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產－非 流動				
國內未上市 (櫃) 股票	\$ -	\$ -	\$ 26,823	\$ 26,823
106 年 12 月 31 日				
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產－流動				
基金受益憑證	\$ 2,988	\$ -	\$ -	\$ 2,988
國外公司債	7,007	-	-	7,007
	<u>\$ 9,995</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,995</u>
備供出售金融資產				
國內未上市 (櫃) 股票	\$ -	\$ -	\$ 24,738	\$ 24,738

107 及 106 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

	透過其他綜合 損益按公允 價值衡量 金融資產 權益工具			合 計
107 年度				
年初餘額 (IAS 39)	\$ 24,738	\$ -		\$ 24,738
追溯適用 IFRS 9 之影響數	(24,738)	24,738		-
年初餘額 (IFRS 9)	-	24,738		24,738
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 未實現利益項下)	-	2,085		2,085
年底餘額	\$ -	\$ 26,823		\$ 26,823

106 年度	備供出售金融資產 權益工具
年初餘額	\$ 20,000
認列於其他綜合損益 (列入備供出售金融資產 未實現利益項下)	4,738
年底餘額	\$ 24,738

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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。

(三) 金融工具之種類

	107 年 12 月 31 日	106 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—流動	\$ -	\$ 9,995
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	26,823	-
備供出售金融資產—非流動	-	24,738
放款及應收款 (註 1)	-	402,092
以攤銷後成本之金融資產 (註 1)	1,086,867	-

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
金 融 負 債		
以攤銷後成本衡量(註2)	\$4,933,997	\$4,522,698

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）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

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

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司及子公司主要金融工具包括權益投資、應收票據、應收帳款、應付票據、應付帳款及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$1,065,564	\$ 283,456
金融負債	4,352,378	4,050,760

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 107 及 106 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,881 千元及 10,127 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及國外公司債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%，106 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 1,000 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 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之銀行融資額度分別為 3,803,036 千元及 2,260,640 千元。

(1) 流動性風險表

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

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
107年12月31日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	395,162		\$	74,628		\$	200		\$	469,990		
浮動利率工具		694,654			3,980,192			-			4,674,846		
固定利率工具		112,000			-			-			112,000		
		<u>\$1,201,816</u>			<u>\$4,054,820</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,256,836</u>		
106年12月31日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	294,394		\$	37,989		\$	-		\$	332,383		
浮動利率工具		1,065,895			3,207,916			-			4,273,811		
固定利率工具		139,600			-			-			139,600		
		<u>\$1,499,889</u>			<u>\$3,245,905</u>			<u>\$ -</u>			<u>\$4,745,794</u>		

(2) 融資額度

	107年12月31日	106年12月31日
無擔保借款額度		
已動用金額	\$ -	\$ 80,000
未動用金額	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 80,000</u>
有擔保借款額度		
已動用金額	\$4,472,765	\$4,110,360
未動用金額	<u>3,753,036</u>	<u>2,260,640</u>
	<u>\$8,225,801</u>	<u>\$6,371,000</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	該公司董事長為本公司董事長之二等親
吳 軒 廷	與本公司業務部副總經理為二等親以內之關係

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106 年度
營業收入	該公司董事長為本公司董事長之二等親	<u>\$ 188</u>

本公司及子公司銷售工程餘料予關係人，該品項並無銷售予非關係人，交易單價係參考市場價格；收款條件與非關係人相當，皆為月結 30 天。

(三) 年底餘額

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
合約負債—流動		
與本公司業務部副總經理為二等親以內之關係	<u>\$ 498</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依副總經理對公司貢獻度、參考市場行情及評估本交易對公司投資報酬率議定；收款條件依契約書之價金分期表辦理。

(四) 保 證

107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司及子公司銀行借款及短期票券係由董事長提供個人連帶保證。

(五) 主要管理階層之薪酬

	107 年度	106 年度
短期員工福利	<u>\$ 20,295</u>	<u>\$ 15,878</u>
退職後福利	<u>322</u>	<u>330</u>
	<u>\$ 20,617</u>	<u>\$ 16,208</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之擔保品：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ 388,506	\$ 812,235
在建房地	2,838,050	1,906,303
營建用地	556,136	2,759,480

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
投資性不動產	\$2,334,940	\$ 611,165
不動產、廠房及設備	20,717	21,057
其他金融資產－非流動	41,875	-
其他金融資產－流動	5,000	19,940
	<u>\$6,185,224</u>	<u>\$6,130,180</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 107 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 985,956 千元，其中未入帳金額為 609,807 千元。

三四、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：附表二。
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：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表四。

11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊

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

三六、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：

- 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：

107 年度	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
來自外部客戶之收入合計	\$2,621,467	\$ 409,804	(\$ 409,804)	\$2,621,467
部門利益	\$ 456,845	\$ 402	\$ 2,498	\$ 459,745
利息收入	563	136	-	699
其他收入	12,549	3,747	(5,400)	10,896
其他利益及損失	(456)	(4)	-	(460)

(接次頁)

(承前頁)

	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合 併
採用權益法認列之子公司利益之份額	\$ 473	\$ -	(\$ 473)	\$ -
財務成本	(70,733)	-	-	(70,733)
稅前淨利	399,241	4,281	(3,375)	400,147
所得稅費用	41,865	906	-	42,771
本年度淨利	<u>\$ 357,376</u>	<u>\$ 3,375</u>	<u>(\$ 3,375)</u>	<u>\$ 357,376</u>
106 年度				
來自外部客戶之收入合計	<u>\$2,228,136</u>	<u>\$ 262,154</u>	<u>(\$ 262,154)</u>	<u>\$2,228,136</u>
部門利益	\$ 344,684	\$ 496	(\$ 6,602)	\$ 338,578
利息收入	543	244	-	787
其他收入	14,910	1,238	(5,400)	10,748
其他利益及損失	(563)	-	-	(563)
採用權益法認列之子公司損失之份額	(10,083)	-	10,083	-
財務成本	(72,597)	(4)	-	(72,601)
稅前淨利	276,894	1,974	(1,919)	276,949
所得稅費用	38,012	55	-	38,067
本年度淨利	<u>\$ 238,882</u>	<u>\$ 1,919</u>	<u>(\$ 1,919)</u>	<u>\$ 238,882</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

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
部 門 資 產		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$7,981,301	\$7,051,357
華慶	290,382	243,307
調整及沖銷	(259,790)	(192,531)
合併資產總額	<u>\$8,011,893</u>	<u>\$7,102,133</u>
部 門 負 債		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$5,361,475	\$4,601,242
華慶	197,539	153,839
調整及沖銷	(166,947)	(103,063)
合併負債總額	<u>\$5,392,067</u>	<u>\$4,652,018</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 107 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	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	2,226,000	<u>\$ 26,823</u>	-	<u>\$ 26,823</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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

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	存貨－營建用地（高雄市左營區廊後段113-4地號）	107.04.17	\$330,880	已 付 訖	中華民國國防部	無	-	-	-	\$ -	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	投資性不動產（高雄市左營區果貿段215-7地號）	107.04.17	609,990	已 付 訖	中華民國國防部	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：出租中	-

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 107 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	金額（%）	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	進貨	\$433,904	32	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 56,071)	(17)	註

註：於編製合併財務報告時已沖銷。

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 107 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	\$ 5,400	依合約每月支付	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	409,804	依合約按工程實作數量估驗 請款	16
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約負債	49,450	依合約按工程實作數量估驗 請款	1
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	56,071	依合約按工程實作數量估驗 請款	1
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	25,000	依合約條件支付	-

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 107 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 利 益 (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	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 77,011	\$ 3,375	\$ 473	註 3

註 1： 華慶營造工程有限公司之實收資本額為 92,500 千元。

註 2： 係採權益法認列子公司利益之份額為 3,375 千元減除未實現銷貨利益 29,642 千元及加計已實現銷貨利益 26,740 千元。

註 3： 編製合併財務報告時皆已沖銷。

附件四

108 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108及107年度

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
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	14~17		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17~28		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28		五
	(六) 重要會計項目之說明	28~51		六~二九
	(七) 關係人交易	51~52		三十
	(八) 質抵押之資產	52~53		三一
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	53		三二
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	53		三三
	(十二) 具重大影響之外幣資產及負債資訊	53		三四
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	53~54		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	53~54		三五
	3. 大陸投資資訊	54		三五
	(十四) 部門資訊	54~55		三六

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 108 年度（自 108 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 109 年 3 月 20 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 及 107 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一般公認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 108 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 108 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 108 年 12 月 31 日存貨金額為新台幣 5,609,303 千元，佔資產總額 59%，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 108 及 107 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（含審計委員會及監察人）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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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。

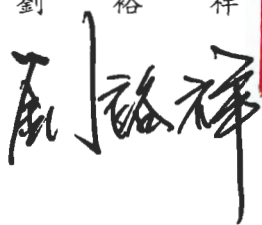
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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 108 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



會計師 郭 麗 園



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 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 109 年 3 月 20 日

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註六）	\$	317,715	3	\$	618,662	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及七）		12,038	-		-	-
1150	應收票據（附註九及二四）		2,620	-		1,444	-
1170	應收帳款（附註九及二四）		2,039	-		2,419	-
1200	其他應收款		14	-		183	-
1220	本期所得稅資產（附註二六）		319	-		39	-
1320	存貨（附註四、五、十及三一）		5,609,303	59		4,140,471	52
1476	其他金融資產（附註十一及三一）		861,257	9		410,288	5
1478	存出保證金		8,271	-		7,271	-
1479	其他流動資產（附註十二）		29,568	-		36,025	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二四）		160,777	2		59,399	1
11XX	流動資產總計		<u>7,003,921</u>	<u>73</u>		<u>5,276,201</u>	<u>66</u>
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（附註四及八）		28,819	1		26,823	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三一）		22,771	-		22,643	-
1755	使用權資產（附註三、四及十五）		1,748	-		-	-
1760	投資性不動產（附註四、十六、三十及三一）		2,500,294	26		2,603,793	33
1805	商譽（附註四）		13,370	-		13,370	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二六）		20,000	-		20,000	-
1920	存出保證金		3,263	-		4,725	-
1981	人壽保險現金解約價值（附註四）		3,339	-		2,463	-
1984	其他金融資產（附註十一及三一）		-	-		41,875	1
15XX	非流動資產總計		<u>2,593,604</u>	<u>27</u>		<u>2,735,692</u>	<u>34</u>
1XXX	資產總計		<u>\$9,597,525</u>	<u>100</u>		<u>\$8,011,893</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七、三十及三一）	\$	300,000	3	\$	320,000	4
2110	應付短期票券（附註十七、三十及三一）		1,518,385	16		111,629	1
2130	合約負債（附註二四及三十）		856,579	9		429,523	5
2150	應付票據（附註十八）		13,655	-		100,692	1
2170	應付帳款（附註十八及三十）		343,501	4		275,600	4
2200	其他應付款（附註十九）		100,482	1		86,143	1
2230	本期所得稅負債（附註二六）		-	-		867	-
2280	租賃負債（附註三、四及十五）		1,441	-		-	-
2320	一營業週期內到期之長期借款（附註十七、三十及三一）		504,000	5		1,397,076	18
2399	其他流動負債（附註二十）		14,861	-		32,090	-
21XX	流動負債總計		<u>3,652,904</u>	<u>38</u>		<u>2,753,620</u>	<u>34</u>
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十七、三十及三一）		3,240,400	34		2,635,302	33
2580	租賃負債（附註三、四及十五）		246	-		-	-
2645	存入保證金		6,891	-		3,145	-
25XX	非流動負債總計		<u>3,247,537</u>	<u>34</u>		<u>2,638,447</u>	<u>33</u>
2XXX	負債總計		<u>6,900,441</u>	<u>72</u>		<u>5,392,067</u>	<u>67</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二三）						
3110	普通股股本		956,340	10		796,950	10
3200	資本公積		245,201	3		245,201	3
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		320,145	3		284,407	4
3320	特別盈餘公積		268,658	3		268,658	3
3350	未分配盈餘		897,921	9		1,017,787	13
3300	保留盈餘總計		1,486,724	15		1,570,852	20
3400	其他權益		8,819	-		6,823	-
3XXX	權益總計		<u>2,697,084</u>	<u>28</u>		<u>2,619,826</u>	<u>33</u>
	負債及權益總計		<u>\$9,597,525</u>	<u>100</u>		<u>\$8,011,893</u>	<u>100</u>

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 108 及 107 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		108 年度		107 年度	
		金	額 %	金	額 %
4000	營業收入淨額（附註四及二四）	\$2,074,771	100	\$2,621,467	100
5000	營業成本（附註十、二五及三十）	<u>1,493,898</u>	<u>72</u>	<u>1,912,536</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	<u>580,873</u>	<u>28</u>	<u>708,931</u>	<u>27</u>
	營業費用（附註二五）				
6100	推銷費用	93,002	5	137,366	5
6200	管理費用	<u>129,472</u>	<u>6</u>	<u>111,820</u>	<u>5</u>
6000	營業費用合計	<u>222,474</u>	<u>11</u>	<u>249,186</u>	<u>10</u>
6900	營業利益	<u>358,399</u>	<u>17</u>	<u>459,745</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出（附註二五）				
7010	其他收入	13,311	-	11,595	1
7020	其他利益及損失	(810)	-	(460)	-
7050	財務成本	(89,061)	(4)	(70,733)	(3)
7000	營業外收入及支出合計	(76,560)	(4)	(59,598)	(2)
7900	稅前淨利	281,839	13	400,147	15
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>47,187</u>	<u>2</u>	<u>42,771</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	234,652	11	357,376	14

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108 年度		107 年度	
		金 額	%	金 額	%
8300	其他綜合損益（附註二三）				
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	\$ 1,996	-	\$ 2,085	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 236,648	11	\$ 359,461	14
8600	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 234,652	11	\$ 357,376	14
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 236,648	11	\$ 359,461	14
	每股盈餘（附註二七）				
9750	基 本	\$ 2.45		\$ 3.74	
9850	稀 釋	\$ 2.45		\$ 3.74	

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：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國 108 及 107 年 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	
												評價利益	
												權益總計	
代碼		普通股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	餘	計	未	實	現	
A1	107 年 1 月 1 日餘額	\$ 759,000	\$ 245,201	\$ 260,519	\$ 268,658	\$ 911,999	\$ 1,441,176			\$ 4,738			\$ 2,450,115
	106 年度盈餘指撥及分配 (附註二三)												
B1	法定盈餘公積	-	-	23,888	-	(23,888)	-			-			-
B5	現金股利	-	-	-	-	(189,750)	(189,750)			-			(189,750)
B9	股票股利	37,950	-	-	-	(37,950)	(37,950)			-			-
		37,950	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)			-			(189,750)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	357,376	357,376			-			357,376
D3	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-			2,085			2,085
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	357,376	357,376			2,085			359,461
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	796,950	245,201	284,407	268,658	1,017,787	1,570,852			6,823			2,619,826
	107 年度盈餘指撥及分配 (附註二三)												
B1	法定盈餘公積	-	-	35,738	-	(35,738)	-			-			-
B5	現金股利	-	-	-	-	(159,390)	(159,390)			-			(159,390)
B9	股票股利	159,390	-	-	-	(159,390)	(159,390)			-			-
		159,390	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)			-			(159,390)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	234,652	234,652			-			234,652
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-			1,996			1,996
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	234,652	234,652			1,996			236,648
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 897,921	\$ 1,486,724			\$ 8,819			\$ 2,697,084

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 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		108 年度	107 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 281,839	\$ 400,147
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	16,606	9,948
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	29	(341)
A20900	財務成本	89,061	70,733
A21200	利息收入	(963)	(699)
A21300	股利收入	(445)	(420)
A23700	存貨跌價損失	-	6,041
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	(12,067)	10,336
A31130	應收票據	(1,176)	(1,399)
A31150	應收帳款	380	(190)
A31180	其他應收款	169	(169)
A31200	存 貨	(1,288,874)	444,967
A31240	其他流動資產	6,366	40,478
A31250	其他金融資產	(409,094)	(413,502)
A31270	取得合約之增額成本	(101,378)	(51,952)
A32125	合約負債	427,056	323,594
A32130	應付票據	(87,037)	6,189
A32150	應付帳款	67,901	107,991
A32180	其他應付款	16,076	17,213
A32230	其他流動負債	(17,229)	8,755
A33000	營運產生之現金流入（出）	(1,012,780)	977,720
A33100	收取之利息	963	699
A33300	支付之利息	(120,207)	(97,516)
A33500	支付之所得稅	(48,334)	(41,963)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	(1,180,358)	838,940
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,592)	(1,094)
B03700	存出保證金減少（增加）	462	(6,129)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108 年度	107 年度
B05400	取得投資性不動產	(\$ 52,351)	(\$ 660,601)
B07600	收取之股利	445	420
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(876)	(855)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(53,912)	(668,259)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	688,000	20,000
C00200	短期借款減少	(708,000)	(341,000)
C00500	應付短期票券增加	1,804,000	1,484,600
C00600	應付短期票券減少	(396,000)	(1,512,200)
C01600	舉借長期借款	1,619,564	2,604,324
C01700	償還長期借款	(1,915,929)	(1,973,319)
C03000	存入保證金增加	3,746	200
C04020	租賃負債本金償還	(2,668)	-
C04500	發放現金股利	(159,390)	(189,750)
C09900	支付聯貸主辦費	-	(150)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	933,323	92,705
EEEE	現金淨增加(減少)數	(300,947)	263,386
E00100	年初現金餘額	618,662	355,276
E00200	年底現金餘額	\$ 317,715	\$ 618,662

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 108 及 107 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 109 年 3 月 20 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可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」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

1. 租賃定義

本公司及子公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂(或變動)之合約依 IFRS 16 評估是否係屬(或包含)租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

2. 本公司及子公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

本公司及子公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日資產及負債科目，不重編比較資訊。

本公司及子公司適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

本公司及子公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 4.21%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	<u>\$ 2,323</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 2,192
加：合約符合 IFRS16 定義之租約按增額借款利率折現後之現值	<u>2,163</u>
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 4,355</u>

3. 本公司及子公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

4. 首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產及負債項目調整如下：

	1 0 8 年 1 月 1 日首次適用 重編前金額	之 調 整	1 0 8 年 1 月 1 日 重編後金額
預付租金	\$ 91	(\$ 91)	\$ -
使用權資產	-	4,446	4,446
資產影響	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 4,355</u>	<u>\$ 4,446</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,668	\$ 2,668
租賃負債—非流動	-	1,687	1,687
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,355</u>	<u>\$ 4,355</u>

(二) 109 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
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9 及 IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標 變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 109 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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、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。

(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)
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」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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、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（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) 人壽保險解約價值

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

(十二) 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二九。

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、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。

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。

(十三) 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。

(十四) 租 賃

108 年

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。

107 年

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司及子公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司及子公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依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，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

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 230	\$ 193
銀行支票及活期存款	317,485	618,469
	<u>\$317,715</u>	<u>\$618,662</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量 基金受益憑證	<u>\$12,038</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	108 年 12 月 31 日	107 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>\$28,819</u>	<u>\$26,823</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包括應收房地款、應收工程款及應收租賃款。

本公司及子公司之應收房地款、應收工程款及應收租賃款依合約規定收款，108 年及 107 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

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 366,391	\$ 542,490
在建房地	2,992,210	2,838,050
營建用地	2,210,419	759,931
預付土地款	40,283	-
	<u>\$5,609,303</u>	<u>\$4,140,471</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,481,455 千元及 1,903,531 千元。107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失 6,041 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，參閱附註二五；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，參閱附註三一。

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司及子公司預計取得台南市南區大山段 49、463 及 465 等地號，總合約價金為 85,600 千元，尚未支付價金為 45,317 千元，預計 109 年上半年陸續完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	108 年 12 月 31 日	107 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	\$861,257	\$405,288
承作附買回票券價款	-	5,000
	<u>\$861,257</u>	<u>\$410,288</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
非流動		
受限制銀行存款	\$ -	\$ 41,875

本公司及子公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三一。

十二、其他流動資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 24,438	\$ 25,809
暫付款	2,320	2,273
預付保險費	1,689	1,958
預付租金	-	4,980
其他	1,121	1,005
	<u>\$ 29,568</u>	<u>\$ 36,025</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(%)	
			108 年 12 月 31 日	107 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

108 年度

	土地	房屋 地及建築	運輸設備	生財器具	租賃改良	未完工程 及待驗設備	合計
成本							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 7,105	\$ 2,419	\$ -	\$ 43,751
增添	-	191	790	577	-	34	1,592
108 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,931</u>	<u>1,252</u>	<u>7,682</u>	<u>2,419</u>	<u>34</u>	<u>45,343</u>
累計折舊							
108 年 1 月 1 日餘額	-	13,048	359	5,446	2,255	-	21,108
折舊	-	531	46	784	103	-	1,464
108 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>	<u>13,579</u>	<u>405</u>	<u>6,230</u>	<u>2,358</u>	<u>-</u>	<u>22,572</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,352</u>	<u>\$ 847</u>	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 61</u>	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 22,771</u>

107 年度

	土	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本	地	及 建 築					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,011	\$ 2,419	\$ 42,657	
增 添	-	-	-	1,094	-	1,094	
107 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,740	462	7,105	2,419	43,751	
累 計 折 舊							
107 年 1 月 1 日餘額	-	12,708	282	5,023	2,152	20,165	
折 舊	-	340	77	423	103	943	
107 年 12 月 31 日餘額	-	13,048	359	5,446	2,255	21,108	
107 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 9,692	\$ 103	\$ 1,659	\$ 164	\$ 22,643	

108 及 107 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 8 年
租賃改良	2 至 6 年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三一。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額	
房屋及建築	\$ 952
運輸設備	796
	<u>\$ 1,748</u>
	108 年度
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築	\$ 1,293
運輸設備	1,405
	<u>\$ 2,698</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 1,441</u>
非流動	<u>\$ 246</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	108 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73
運輸設備	5.69

(三) 重要承租活動及條款

本公司及子公司承租若干運輸設備以供營業使用，租賃期間為 3 年。於租賃期間終止時，本公司及子公司對所租賃之運輸設備並無優惠承購權及優先續約權。

本公司及子公司亦承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 2 至 13 年。於租賃期間終止時，本公司及子公司對所租賃之土地及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。

108 年

	108 年度
短期租賃費用	<u>\$ 7,149</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$14,836</u>
租賃之現金流出	<u>\$24,769</u>

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 1,320
1~5 年	866
超過 5 年	137
	<u>\$ 2,323</u>

十六、投資性不動產

108 年度

成	本	土地改良－建造中投資				計
		土	地房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	
108 年 1 月 1 日餘額		\$2,219,352	\$ 363,305	\$ 4,842	\$ 50,110	\$2,637,609
增 添		-	-	-	52,351	52,351
完工轉出		-	58,030	-	(58,030)	-
重分類至存貨		(98,975)	-	-	(44,431)	(143,406)
108 年 12 月 31 日餘額		<u>2,120,377</u>	<u>421,335</u>	<u>4,842</u>	<u>-</u>	<u>2,546,554</u>
累 計 折 舊						
108 年 1 月 1 日餘額		-	33,034	782	-	33,816
折 舊		-	10,640	1,804	-	12,444
108 年 12 月 31 日餘額		-	<u>43,674</u>	<u>2,586</u>	-	<u>46,260</u>
108 年 12 月 31 日淨額		<u>\$2,120,377</u>	<u>\$ 377,661</u>	<u>\$ 2,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,500,294</u>

107 年度

成	本	土地改良建造中投資				計
		土	地房屋及建築	一 停 車 場	性 不 動 產	
107 年 1 月 1 日餘額		\$ 272,671	\$ 363,305	\$ -	\$ 4,071	\$ 640,047
增 添		610,044	-	4,842	46,039	660,925
重 分 類		<u>1,336,637</u>	-	-	-	<u>1,336,637</u>
107 年 12 月 31 日餘額		<u>2,219,352</u>	<u>363,305</u>	<u>4,842</u>	<u>50,110</u>	<u>2,637,609</u>
累 計 折 舊						
107 年 1 月 1 日餘額		-	24,811	-	-	24,811
折 舊		-	8,223	782	-	9,005
107 年 12 月 31 日餘額		-	<u>33,034</u>	<u>782</u>	-	<u>33,816</u>
107 年 12 月 31 日淨額		<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 330,271</u>	<u>\$ 4,060</u>	<u>\$ 50,110</u>	<u>\$2,603,793</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	55 年
其 他	3 年
土地改良－停車場	2 至 5 年

108 年及 107 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：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,736,703</u>	<u>\$3,934,684</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擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

十七、借 款

(一) 短期借款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
擔保借款	<u>\$300,000</u>	<u>\$320,000</u>
擔保借款利率(%)	1.69	1.69~1.75

(二) 應付短期票券

108 年 12 月 31 日

	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
保 證 機 構 兆豐票券	<u>\$1,520,000</u>	<u>(\$ 1,615)</u>	<u>\$1,518,385</u>	1.94

107 年 12 月 31 日

	票面金額	折價金額	帳面金額	年 利 率 (%)
保 證 機 構 國際票券	<u>\$112,000</u>	<u>(\$ 371)</u>	<u>\$111,629</u>	2.11

(三) 長期借款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 113 年 9 月以前到期，108 年及 107 年 12 月 31 日年 利率分別為 2.00% ~2.45%及 2.00%~ 2.30%	\$3,744,400	\$3,090,765

(接次頁)

(承前頁)

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
銀行團聯貸借款		
陸續於 112 年 6 月以 前到期，已於 108 年 10 月提前償還， 年利率為 2.48%	\$ <u>-</u> 3,744,400	\$ <u>941,613</u> 4,032,378
減：一營業週期內到期部 分	<u>504,000</u> <u>\$3,240,400</u>	<u>1,397,076</u> <u>\$2,635,302</u>

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三十及三一。

本公司承諾於聯合授信合約存續期間，合併財務報告須符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。108 年第 2 季合併財務報告違反聯合授信合約負債比率之規定，本公司須計付補償費予各授信銀行，惟對本公司財務報告影響不重大。本公司已於 108 年 10 月提前償還。

十八、應付票據及應付帳款

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 13,655</u>	<u>\$100,692</u>
應付帳款	<u>\$343,501</u>	<u>\$275,600</u>

108 年及 107 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 130,411 千元及 104,125 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。

十九、其他應付款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 45,151	\$ 28,796
應付薪資及獎金	30,066	28,156
應付在建費用	5,845	5,310
應付員工及董監事酬勞	9,010	12,774
應付利息	2,981	4,718
其 他	7,429	6,389
	<u>\$100,482</u>	<u>\$ 86,143</u>

二十、其他流動負債

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
代收 款	\$14,548	\$11,018
暫收 款	101	16,510
退款負債	-	4,410
其 他	212	152
	<u>\$14,861</u>	<u>\$32,090</u>

二一、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。

二二、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：

	108 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 2,620	\$ -	\$ 2,620	
應收帳款	2,039	-	2,039	
存 貨	1,045,349	4,563,954	5,609,303	
其他金融資產－流動	263,185	598,072	861,257	

(接次頁)

(承 前 頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
取得合約之增額成本—流動	\$ 36,498	\$ 124,279	\$ 160,777
存出保證金—流動	<u>8,095</u>	<u>176</u>	<u>8,271</u>
	<u>\$ 1,357,786</u>	<u>\$ 5,286,481</u>	<u>\$ 6,644,267</u>
百分比 (%)	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000
應付短期票券	1,518,385	-	1,518,385
合約負債—流動	271,815	584,764	856,579
應付票據	13,655	-	13,655
應付帳款	256,066	87,435	343,501
應付在建費用 (列入其他應付款 項下)	5,845	-	5,845
一營業週期內到期之長期借款	<u>504,000</u>	<u>-</u>	<u>504,000</u>
	<u>\$ 2,869,766</u>	<u>\$ 672,199</u>	<u>\$ 3,541,965</u>
百分比 (%)	<u>81</u>	<u>19</u>	<u>100</u>
107 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,444	\$ -	\$ 1,444
應收帳款	2,419	-	2,419
存 貨	535,296	3,605,175	4,140,471
其他金融資產—流動	51,510	358,778	410,288
存出保證金—流動	988	6,283	7,271
取得合約之增額成本—流動	<u>1,223</u>	<u>58,176</u>	<u>59,399</u>
	<u>\$ 592,880</u>	<u>\$ 4,028,412</u>	<u>\$ 4,621,292</u>
百分比 (%)	<u>13</u>	<u>87</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 320,000	\$ -	\$ 320,000
應付短期票券	111,629	-	111,629
合約負債—流動	77,628	351,895	429,523
應付票據	99,214	1,478	100,692
應付帳款	205,028	70,572	275,600
應付在建費用 (列入其他應付款)	4,793	517	5,310

(接 次 頁)

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
一營業週期內到期之長期借款	\$ 280,000	\$ 1,117,076	\$ 1,397,076
退款負債（列入其他流動負債項下）	<u>4,410</u>	<u>-</u>	<u>4,410</u>
	<u>\$ 1,102,702</u>	<u>\$ 1,541,538</u>	<u>\$ 2,644,240</u>
百分比（%）	<u>42</u>	<u>58</u>	<u>100</u>

二、權益

（一）普通股股本

	108 年 12 月 31 日	107 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>95,634</u>	<u>79,695</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 796,950</u>

108 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 159,390 千元轉增資，是項增資案以 108 年 9 月 6 日為除權基準日，業經金融監督管理委員會於 108 年 7 月 17 日申報生效且於 108 年 10 月 1 日奉經濟部核准變更登記在案，已於 108 年 10 月 17 日以無實體發行並開始上市買賣。

（二）資本公積

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
股票發行溢價	\$159,527	\$159,527
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 108 年及 107 年 6 月股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 35,738	\$ 23,888		
現金股利	159,390	189,750	\$ 2.0	\$ 2.5
股票股利	159,390	37,950	2.0	0.5

本公司於 109 年 3 月經董事會擬議 108 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	\$ 23,465	
現金股利	239,085	\$ 2.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待 109 年 6 月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

	108 年度	107 年度
年初餘額	\$ 6,823	\$ 4,738
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	1,996	2,085
年底餘額	<u>\$ 8,819</u>	<u>\$ 6,823</u>

(五) 特別盈餘公積

本公司於 108 年 10 月經董事會決議，依規定迴轉特別盈餘公積，並經金管會於 108 年 11 月核准在案，待 109 年股東常會通過後執行。

二四、收 入

	108 年度	107 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$2,064,652	\$2,611,798
其 他	<u>5</u>	<u>3</u>
	2,064,657	2,611,801
租金收入	<u>10,114</u>	<u>9,666</u>
	<u>\$2,074,771</u>	<u>\$2,621,467</u>

(一) 合約餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	107 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,710</u>	<u>\$ 2,274</u>
合約負債－流動			
預收房地款	<u>\$856,579</u>	<u>\$429,523</u>	<u>\$105,929</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，108 及 107 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 108 及 107 年度認為收入之金額分別為 76,248 千元及 101,758 千元。

(二) 合約成本相關資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－		
銷售佣金	<u>\$160,777</u>	<u>\$ 59,399</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。108 及 107 年度認列攤銷費用分別為 4,370 千元及 20,768 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

108 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	\$2,004,422	\$ 60,230	\$ -		\$2,064,652
其 他	5	-	-		5
租金收入	110	862	9,142		10,114
	<u>\$2,004,537</u>	<u>\$ 61,092</u>	<u>\$ 9,142</u>		<u>\$2,074,771</u>

107 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	\$1,824,706	\$ 787,092	\$ -	\$2,611,798
其 他	3	-	-	3
租金收入	43	4	9,619	9,666
	<u>\$1,824,752</u>	<u>\$ 787,096</u>	<u>\$ 9,619</u>	<u>\$2,621,467</u>

二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	108 年度	107 年度
租金收入	\$ 4,633	\$ 3,691
利息收入	963	699
股利收入	445	420
其 他	<u>7,270</u>	<u>6,785</u>
	<u>\$13,311</u>	<u>\$11,595</u>

(二) 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益		
(損失)	(\$ 29)	\$ 341
賠償損失	-	(1,134)
其 他	(781)	333
	<u>(\$ 810)</u>	<u>(\$ 460)</u>

(三) 財務成本

	108 年度	107 年度
銀行借款利息	\$115,113	\$ 97,831
票券利息費用	10,346	4,327
租賃負債之利息	116	-
押金設算息	38	32
	<u>125,613</u>	<u>102,190</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>36,552</u>	<u>31,457</u>
	<u>\$ 89,061</u>	<u>\$ 70,733</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108 年度	107 年度
利息資本化金額	<u>\$ 36,552</u>	<u>\$ 31,457</u>
利息資本化利率（%）	2.09~2.26	2.15~2.27

(四) 折舊費用

	108 年度	107 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,464	\$ 943
使用權資產	2,698	-
投資性不動產	<u>12,444</u>	<u>9,005</u>
	<u>\$ 16,606</u>	<u>\$ 9,948</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 12,827	\$ 9,118
營業費用	<u>3,779</u>	<u>830</u>
	<u>\$ 16,606</u>	<u>\$ 9,948</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108 年度	107 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$15,240</u>	<u>\$10,336</u>

(六) 員工福利費用

	108 年度	107 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 83,098	\$ 78,731
勞 健 保	5,966	4,880
其 他	<u>5,373</u>	<u>4,014</u>
	94,437	87,625
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>2,847</u>	<u>2,433</u>
	<u>\$ 97,284</u>	<u>\$ 90,058</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 79,787	\$ 76,006
存貨—在建房地	<u>17,497</u>	<u>14,052</u>
	<u>\$ 97,284</u>	<u>\$ 90,058</u>

(七) 員工及董監事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監事酬勞。

本公司於 109 年及 108 年 3 月經董事會分別決議 108 及 107 年度員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	108 年度	107 年度
員工酬勞 (%)	1	1
董監事酬勞 (%)	3	3

金 額

	108 年度	107 年度
員工酬勞	<u>\$ 291</u>	<u>\$ 412</u>
董監事酬勞	<u>\$ 8,718</u>	<u>\$12,360</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。

107 及 106 年度員工及董監事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 107 及 106 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監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二六、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：

	108 年度	107 年度
當期所得稅費用		
本年度產生	\$ 233	\$ 906
土地增值稅	<u>46,954</u>	<u>41,865</u>
	<u>47,187</u>	<u>42,771</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	(22,539)	(24,494)
本年度抵用之虧損		
扣抵	<u>22,539</u>	<u>24,494</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$47,187</u>	<u>\$42,771</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	108 年度	107 年度
稅前淨利	<u>\$281,839</u>	<u>\$400,147</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 56,554	\$ 80,704
土地增值稅	46,954	41,865
免稅所得	(34,366)	(57,954)
未認列之可減除暫時性差異	564	2,570
稅上不可減除之費損	20	80
以前年度所得稅調整	(22,539)	(24,494)
	<u>\$ 47,187</u>	<u>\$ 42,771</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度以後未分配盈餘加徵所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(二) 本期所得稅資產與負債

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$319</u>	<u>\$ 39</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$867</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
108 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
107 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
110 年度到期	<u>\$215,618</u>	<u>\$334,947</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$101,734	\$ 89,606
遞延行銷費用	6,801	6,801
存貨跌價損失	-	6,041
其 他	<u>27</u>	<u>358</u>
	<u>\$108,562</u>	<u>\$102,806</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司及子公司虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額

\$ 247,723

5,924

2,297

24,437

35,237

\$ 315,618

最後扣抵年度

110

112

113

114

115

(六) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 106 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。

二七、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

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$234,652</u>	<u>\$357,376</u>

股 數

單位：千股

	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
用以計算每股盈餘之普通股加權平均股數	95,634	79,695
加：盈餘轉增資追溯調整	<u>-</u>	<u>15,939</u>
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	<u>10</u>	<u>15</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>95,644</u>	<u>95,649</u>

因盈餘轉增資追溯調整，107 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	<u>追 溯 調 整 前</u>	<u>追 溯 調 整 後</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 3.74</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 3.74</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。

二八、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，除依聯合授信合約合約書之約定外，不須遵守其他外部資本規定。

二九、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
108 年 12 月 31 日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動				
基金受益憑證	\$ 12,038	\$ -	\$ -	\$ 12,038
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動				
國內未上市 (櫃) 股票	\$ -	\$ -	\$ 28,819	\$ 28,819

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
107 年 12 月 31 日				
透過其他綜合損益				
按公允價值衡量				
之金融資產－非				
流動				
國內未上市				
(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 26,823	\$ 26,823

108 及 107 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

	108 年度	107 年度
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	\$ 26,823	\$ 24,738
認列於其他綜合損益(列		
入透過其他綜合損益按		
公允價值衡量未實現		
評價利益項下)	1,996	2,085
年底餘額	\$ 28,819	\$ 26,823

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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。

(三) 金融工具之種類

	108 年 12 月 31 日	107 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－流動	\$ 12,038	\$ -
透過其他綜合損益按公		
允價值衡量之金融資		
產－非流動	28,819	26,823
按攤銷後成本之金融資		
產(註1)	1,195,179	1,086,867
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註2)	6,027,314	4,933,997

註 1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產（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、長期借款（含一營業週期內到期）及存入保證金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：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
租賃負債	\$ 1,687	\$ -
具現金流量利率風險		
金融資產	1,171,445	1,065,564
金融負債	4,044,400	4,352,378

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 108 及 107 年度因持有金融負

債之現金流出將分別增加／減少 10,111 千元及 10,881 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%，108 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 1,204 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 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之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
108年12月31日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	372,349		\$	91,980		\$	200		\$	464,529		
租賃負債		1,470			137			137			1,744		
浮動利率工具		507,808			3,790,610			-			4,298,418		
固定利率工具		<u>1,520,000</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>1,520,000</u>		
		<u>\$2,401,627</u>			<u>\$3,882,727</u>			<u>\$ 337</u>			<u>\$6,284,691</u>		
107年12月31日													
非衍生負債													
無附息負債	\$	395,162		\$	74,628		\$	200		\$	469,990		
浮動利率工具		694,654			3,980,192			-			4,674,846		
固定利率工具		<u>112,000</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>112,000</u>		
		<u>\$1,201,816</u>			<u>\$4,054,820</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,256,836</u>		

(2) 融資額度

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保借款額度		
未動用金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,000</u>
有擔保借款額度		
已動用金額	\$5,564,400	\$4,472,765
未動用金額	<u>3,270,200</u>	<u>3,753,036</u>
	<u>\$8,834,600</u>	<u>\$8,225,801</u>

三十、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
陸	炤	文			與本公司董事長為二親等以內之關係
吳	軒	廷			與本公司營業部副總經理為二親等以內之關係

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與本公司及子公司之關係
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
黃 雅 敏	本公司協理

(二) 進 貨

	108 年度
陸 炤 文	<u>\$44,367</u>

交易價格之決定係參考財政部國有財產署鄰近地區開標單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

(三) 年底餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
合約負債－流動		
吳 軒 廷	\$ 1,736	\$ 498
張 天 偉	580	-
黃 雅 敏	<u>344</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,660</u>	<u>\$ 498</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。

(四) 保 證

108 年及 107 年 12 月 31 日，本公司及子公司銀行借款及短期票券係由董事長提供個人連帶保證。

(五) 主要管理階層之薪酬

	108 年度	107 年度
短期員工福利	\$ 26,557	\$ 20,295
退職後福利	<u>374</u>	<u>322</u>
	<u>\$ 26,931</u>	<u>\$ 20,617</u>

三一、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之擔保品：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ -	\$ 388,506
在建房地	2,992,209	2,838,050
營建用地	1,791,849	556,136
投資性不動產	2,498,038	2,334,940
不動產、廠房及設備	20,377	20,717
其他金融資產－非流動	-	41,875
其他金融資產－流動	-	5,000
	<u>\$7,302,473</u>	<u>\$6,185,224</u>

三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 108 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 1,748,941 千元，其中未執行入帳金額為 950,667 千元。

三三、重大之期後事項

本公司於 109 年 1 月 17 日經主管機關核准發行 108 國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額為 300,000 千元。另於 109 年 3 月 20 日經董事會決議通過募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總額上限為 1,000,000 千元，尚待主管機關核准同意後執行。

本公司於 109 年 3 月 18 日參與高雄市政府地政局公開招標，得標高雄市小港區坪松段及楠梓區援中段等土地，得標總價分別為 528,590 千元及 394,590 千元，於得標次日起六個月內繳清。

三四、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：附表二。
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：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

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：

- 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：

108 年度	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
來自外部客戶之收入合計	\$2,074,771	\$ 526,899	(\$ 526,899)	\$2,074,771
部門利益	\$ 366,934	(\$ 2,571)	(\$ 5,964)	\$ 358,399
利息收入	899	64	-	963
其他收入	14,134	3,614	(5,400)	12,348
其他利益及損失	(810)	-	-	(810)
採用權益法認列之子公司損失之份額	(10,492)	-	10,492	-
財務成本	(89,059)	(2)	-	(89,061)
稅前淨利	281,606	1,105	(872)	281,839
所得稅費用	46,954	233	-	47,187
本年度淨利	\$ 234,652	\$ 872	(\$ 872)	\$ 234,652

(接次頁)

(承前頁)

107 年度	華友聯開發	華慶	調整及沖銷	合併
來自外部客戶之收入合計	<u>\$2,621,467</u>	<u>\$ 409,804</u>	<u>(\$ 409,804)</u>	<u>\$2,621,467</u>
部門利益	\$ 456,845	\$ 402	\$ 2,498	\$ 459,745
利息收入	563	136	-	699
其他收入	12,549	3,747	(5,400)	10,896
其他利益及損失	(456)	(4)	-	(460)
採用權益法認列之子公司利益之份額	473	-	(473)	-
財務成本	(70,733)	-	-	(70,733)
稅前淨利	399,241	4,281	(3,375)	400,147
所得稅費用	41,865	906	-	42,771
本年度淨利	<u>\$ 357,376</u>	<u>\$ 3,375</u>	<u>(\$ 3,375)</u>	<u>\$ 357,376</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

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
部 門 資 產		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$9,545,354	\$7,981,301
華慶	252,936	290,382
調整及沖銷	(200,765)	(259,790)
合併資產總額	<u>\$9,597,525</u>	<u>\$8,011,893</u>
部 門 負 債		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$6,848,270	\$5,361,475
華慶	159,529	197,539
調整及沖銷	(107,358)	(166,947)
合併負債總額	<u>\$6,900,441</u>	<u>\$5,392,067</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 108 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							
	群益全球策略收益金融債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300,000	\$ 2,986	-	\$ 2,986	
	景順 2023 到期優質新興債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	23,000	7,052	-	7,052	
	第一金全球富裕國家債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	200,000	2,000		2,000	
					<u>\$12,038</u>		<u>\$12,038</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	2,337,300	<u>\$28,819</u>	-	<u>\$28,819</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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

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	之	關	係	
本公司	存貨－營建用地（台南市歸仁區武東段 164 地號）	108.05.13	\$ 658,988	已付訖	中華民國交通部鐵道局	無	-	-	-	\$ -	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	存貨－營建用地（高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號）	108.04.11	474,568（註）	已付訖	南和興產股份有限公司	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：交易金額係包含建物 200 千元（帳列不動產、廠房及設備項下）。

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 108 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	佔總進（銷）貨之比率（%）	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	進貨	\$405,287	16	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 89,581)	(29)	註

註：於編製合併財務報告時已沖銷。

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 108 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	\$ 5,400	依合約每月支付	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	526,899	依合約按工程實作數量估驗	25
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	49,995	請款 依合約按工程實作數量估驗	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	89,581	請款 依合約按工程實作數量估驗	1
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	17,738	請款 依合約條件支付	-

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 108 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	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 66,210	\$ 872	(\$ 10,492)	註3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 872 千元減除未實現銷貨利益 28,985 千元及加計已實現銷貨利益 17,621 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。

附件五

109 年第三季合併財務報
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109及108年第3季

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3~4		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	5		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	6		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	7		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	8~9		-
八、	合 併 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	10		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	10		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	10~11		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	11~12		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	12		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	13~38		六~三十
	(七) 關 係 人 交 易	38~40		三一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	41		三二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	41		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	41		三四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	41~42		三五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	41~42		三五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	42		三五
	4. 主 要 股 東 資 訊	42		三五
	(十四) 部 門 資 訊	42~43		三六

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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「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 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）859,590 千元及 634,008 千元，分別佔合併資產總額之 8%及 6%；負債總額分別為 151,290 千元及 134,134 千元，皆佔合併負債總額之 2%；民國 109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損失分別為 4,235 千元、5,340 千元、13,983 千元及 12,939 千元，分別佔合併綜合損益之 2%、25%、6%及 43%。

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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥

劉裕祥



會計師 郭 麗 園

郭麗園



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 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 109 年 11 月 11 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 109 年 9 月 30 日暨民國 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年9月30日 (經核閱)	108年12月31日 (經查核)	108年9月30日 (經核閱)
		金 額 %	金 額 %	金 額 %
1100	流動資產			
1110	現金 (附註六)	\$ 442,556 4	\$ 317,715 3	\$ 562,056 6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	19,858 -	12,038 -	9,233 -
1150	應收票據 (附註九及二五)	288 -	2,620 -	1,038 -
1170	應收帳款 (附註九及二五)	- -	2,039 -	750 -
1200	其他應收款	14 -	14 -	8,516 -
1220	本期所得稅資產	311 -	319 -	33 -
1320	存貨 (附註十、三一及三二)	7,036,916 63	5,609,303 59	5,930,865 58
1476	其他金融資產 (附註十一及三二)	864,542 8	861,257 9	882,910 9
1478	存出保證金	4,849 -	8,271 -	8,501 -
1479	其他流動資產 (附註十二)	41,235 -	29,568 -	49,812 1
1480	取得合約之增額成本 (附註二五)	165,998 2	160,777 2	144,061 1
11XX	流動資產總計	8,576,567 77	7,003,921 73	7,597,775 75
1517	非流動資產			
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (附註八)	30,604 -	28,819 1	28,819 -
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三二)	31,133 -	22,771 -	22,138 -
1755	使用權資產 (附註十五)	336 -	1,748 -	2,422 -
1760	投資性不動產 (附註十六及三二)	2,518,599 23	2,500,294 26	2,504,353 25
1805	商 譽	13,370 -	13,370 -	13,370 -
1840	遞延所得稅資產	20,000 -	20,000 -	20,000 -
1920	存出保證金	3,176 -	3,263 -	4,013 -
1981	人壽保險現金解約價值	4,014 -	3,339 -	3,116 -
15XX	非流動資產總計	2,621,232 23	2,593,604 27	2,598,231 25
1XXX	資產總計	\$11,197,799 100	\$ 9,597,525 100	\$10,196,006 100
代 碼	負 債 及 權 益			
2100	流動負債			
2110	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$ 1,281,074 11	\$ 300,000 3	\$ 685,000 7
2110	應付短期票券 (附註十七、三一及三二)	1,514,858 14	1,518,385 16	282,669 3
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債 (附註四及十八)	990 -	- -	- -
2130	合約負債 (附註二五及三一)	868,442 8	856,579 9	864,348 9
2150	應付票據 (附註十九)	20,216 -	13,655 -	21,855 -
2170	應付帳款 (附註十九)	321,944 3	343,501 4	326,635 3
2200	其他應付款 (附註二十)	56,677 1	100,482 1	43,604 -
2230	本期所得稅負債	562 -	- -	717 -
2280	租賃負債 (附註十五)	88 -	1,441 -	2,047 -
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)	285,705 3	- -	- -
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)	1,714,000 15	504,000 5	2,710,963 27
2399	其他流動負債 (附註二一)	31,382 -	14,861 -	11,280 -
21XX	流動負債總計	6,095,938 55	3,652,904 38	4,949,118 49
2540	非流動負債			
2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	2,375,440 21	3,240,400 34	2,749,400 27
2580	租賃負債 (附註十五)	225 -	246 -	314 -
2645	存入保證金	895 -	6,891 -	6,966 -
25XX	非流動負債總計	2,376,560 21	3,247,537 34	2,756,680 27
2XXX	負債總計	8,472,498 76	6,900,441 72	7,705,798 76
3100	歸屬於本公司業主之權益 (附註二四)			
3100	普通股股本	956,340 9	956,340 10	956,340 9
3200	資本公積	278,297 2	245,201 3	245,201 2
3310	保留盈餘			
3310	法定盈餘公積	343,610 3	320,145 3	320,145 3
3320	特別盈餘公積	- -	268,658 3	268,658 3
3350	未分配盈餘	1,136,450 10	897,921 9	691,045 7
3300	保留盈餘總計	1,480,060 13	1,486,724 15	1,279,848 13
3400	其他權益	10,604 -	8,819 -	8,819 -
3XXX	權益總計	2,725,301 24	2,697,084 28	2,490,208 24
	負債及權益總計	\$11,197,799 100	\$ 9,597,525 100	\$10,196,006 100

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 109 年 11 月 11 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

合併綜合損益表

民國 109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入淨額（附註二五、三一）	\$ 846,425	100	\$ 102,086	100	\$1,517,194	100	\$ 724,660	100
5000	營業成本（附註十、二六及三一）	<u>588,700</u>	<u>69</u>	<u>71,774</u>	<u>70</u>	<u>1,068,741</u>	<u>70</u>	<u>528,270</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	<u>257,725</u>	<u>31</u>	<u>30,312</u>	<u>30</u>	<u>448,453</u>	<u>30</u>	<u>196,390</u>	<u>27</u>
	營業費用（附註二六）								
6100	推銷費用	37,176	5	3,933	4	67,524	5	34,798	5
6200	管理費用	<u>27,751</u>	<u>3</u>	<u>26,139</u>	<u>26</u>	<u>77,337</u>	<u>5</u>	<u>68,624</u>	<u>9</u>
6000	營業費用合計	<u>64,927</u>	<u>8</u>	<u>30,072</u>	<u>30</u>	<u>144,861</u>	<u>10</u>	<u>103,422</u>	<u>14</u>
6900	營業利益	<u>192,798</u>	<u>23</u>	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>303,592</u>	<u>20</u>	<u>92,968</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出（附註二六）								
7100	利息收入	-	-	4	-	358	-	482	-
7010	其他收入	3,549	-	3,596	4	8,938	1	9,069	1
7020	其他利益及損失	933	-	(768)	(1)	2,441	-	(634)	-
7050	財務成本	<u>(24,861)</u>	<u>(3)</u>	<u>(22,568)</u>	<u>(22)</u>	<u>(73,200)</u>	<u>(5)</u>	<u>(58,621)</u>	<u>(8)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(20,379)</u>	<u>(3)</u>	<u>(19,736)</u>	<u>(19)</u>	<u>(61,463)</u>	<u>(4)</u>	<u>(49,704)</u>	<u>(7)</u>
7900	稅前淨利（損）	172,419	20	(19,496)	(19)	242,129	16	43,264	6
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>533</u>	<u>-</u>	<u>2,490</u>	<u>3</u>	<u>9,708</u>	<u>1</u>	<u>15,488</u>	<u>2</u>
8200	本期淨利（損）	171,886	20	(21,986)	(22)	232,421	15	27,776	4
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	<u>1,271</u>	<u>-</u>	<u>1,039</u>	<u>1</u>	<u>1,785</u>	<u>-</u>	<u>1,996</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 173,157</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 20,947)</u>	<u>(21)</u>	<u>\$ 234,206</u>	<u>15</u>	<u>\$ 29,772</u>	<u>4</u>
	淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	<u>\$ 171,886</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 21,986)</u>	<u>(22)</u>	<u>\$ 232,421</u>	<u>15</u>	<u>\$ 27,776</u>	<u>4</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	<u>\$ 173,157</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 20,947)</u>	<u>(21)</u>	<u>\$ 234,206</u>	<u>15</u>	<u>\$ 29,772</u>	<u>4</u>
	每股盈餘（虧損）（附註二八）								
9750	基 本	<u>\$ 1.80</u>		<u>(\$ 0.23)</u>		<u>\$ 2.43</u>		<u>\$ 0.29</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.66</u>		<u>(\$ 0.23)</u>		<u>\$ 2.33</u>		<u>\$ 0.29</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 109 年 11 月 11 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 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼		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 未實現評價利益	權益總計
		普通股股本	資本公積	保 法定盈餘公積	留 特別盈餘公積	盈 未分配盈餘	餘 合計		
A1	109 年 1 月 1 日餘額	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 897,921	\$1,486,724	\$ 8,819	\$2,697,084
C5	發行轉換公司債認列權益組成部分(附註十八)	-	33,096	-	-	-	-	-	33,096
	108 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	法定盈餘公積	-	-	23,465	-	(23,465)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(239,085)	(239,085)	-	(239,085)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(268,658)	268,658	-	-	-
		-	-	23,465	(268,658)	6,108	(239,085)	-	(239,085)
D1	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	232,421	232,421	-	232,421
D3	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,785	1,785
D5	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	232,421	232,421	1,785	234,206
Z1	109 年 9 月 30 日餘額	\$ 956,340	\$ 278,297	\$ 343,610	\$ -	\$1,136,450	\$1,480,060	\$ 10,604	\$2,725,301
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 796,950	\$ 245,201	\$ 284,407	\$ 268,658	\$1,017,787	\$1,570,852	\$ 6,823	\$2,619,826
	107 年度盈餘指撥及分配 (附註二四)	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	法定盈餘公積	-	-	35,738	-	(35,738)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-	(159,390)
B9	股票股利	159,390	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-	-
		159,390	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)	-	(159,390)
D1	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	27,776	27,776	-	27,776
D3	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,996	1,996
D5	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	27,776	27,776	1,996	29,772
Z1	108 年 9 月 30 日餘額	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 691,045	\$1,279,848	\$ 8,819	\$2,490,208

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 109 年 11 月 11 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 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 242,129	\$ 43,264
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	14,073	11,493
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債淨利益	(1,749)	(136)
A20900	財務成本	73,200	58,621
A21200	利息收入	(358)	(482)
A21300	股利收入	(468)	(445)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利 益	(810)	-
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	(6,527)	(9,097)
A31130	應收票據	2,332	406
A31150	應收帳款	2,039	1,669
A31180	其他應收款	-	(3,956)
A31200	存 貨	(1,417,222)	(1,618,923)
A31240	其他流動資產	(11,667)	(13,878)
A31250	其他金融資產	(3,285)	(430,747)
A31270	取得合約之增額成本	(5,221)	(84,662)
A32125	合約負債	11,863	434,825
A32130	應付票據	6,561	(78,837)
A32150	應付帳款	(21,557)	51,035
A32180	其他應付款	(44,779)	(41,354)
A32230	其他流動負債	<u>16,521</u>	<u>(20,810)</u>
A33000	營運產生之現金流出	(1,144,925)	(1,702,014)
A33100	收取之利息	358	482
A33300	支付之利息	(95,673)	(87,410)
A33500	支付之所得稅	<u>(9,138)</u>	<u>(15,632)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流出	<u>(1,249,378)</u>	<u>(1,804,574)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$ 10,742)	(\$ 579)
B02800	處分不動產、廠房及設備	2,333	-
B03700	存出保證金減少(增加)	3,509	(518)
B05400	取得投資性不動產	(18,302)	(56,728)
B07600	收取之股利	468	445
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(675)	(653)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(23,409)	(58,033)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,624,074	620,000
C00200	短期借款減少	(643,000)	(255,000)
C00500	應付短期票券增加	896,000	284,000
C00600	應付短期票券減少	(896,000)	(112,000)
C01200	發行公司債	317,969	-
C01600	舉借長期借款	849,040	1,426,564
C01700	償還長期借款	(504,000)	-
C03000	存入保證金(減少)增加	(5,996)	3,821
C04020	租賃負債本金償還	(1,374)	(1,994)
C04500	發放現金股利	(239,085)	(159,390)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,397,628</u>	<u>1,806,001</u>
EEEE	現金淨增加(減少)	124,841	(56,606)
E00100	期初現金餘額	<u>317,715</u>	<u>618,662</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 442,556</u>	<u>\$ 562,056</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 109 年 11 月 11 日核閱報告)

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本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 109 年 11 月 11 日經提報董事會後發布。

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) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革-第二階段」	2021 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 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
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本合併財務報告提報董事會後發布日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則、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 IFRSs 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五。

(三) 編製基礎及其他重大會計政策說明

除下列說明外，參閱 108 年度合併財務報告之編製基礎及重大會計政策彙總說明。

1. 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。

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）。

2. 所得稅

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

期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、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 108 年度合併財務報告相同。

六、現金

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
庫存現金及週轉金	\$ 335	\$ 230	\$ 325
銀行支票及活期存款	<u>442,221</u>	<u>317,485</u>	<u>561,731</u>
	<u>\$442,556</u>	<u>\$317,715</u>	<u>\$562,056</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
強制透過損益按公允價值衡量 基金受益憑證	<u>\$19,858</u>	<u>\$12,038</u>	<u>\$ 9,233</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資 國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 30,604</u>	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 28,819</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，109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

十、存貨

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
待售房地	\$ 96,936	\$ 366,391	\$ 1,327,964

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
在建房地	\$ 4,012,595	\$ 2,992,210	\$ 2,686,975
營建用地	2,917,618	2,210,419	1,914,504
預付土地款	<u>9,767</u>	<u>40,283</u>	<u>1,422</u>
	<u>\$ 7,036,916</u>	<u>\$ 5,609,303</u>	<u>\$ 5,930,865</u>

109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 584,845 千元、68,334 千元、1,057,155 千元及 519,885 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。

截至 109 年 9 月 30 日止，本公司及子公司取得台南市南區大山段 217 及 245 地號土地，合約總價金為 25,793 千元，尚未支付價金為 16,026 千元，預計 109 年間陸續完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
流			
動			
受限制銀行存款			
預售房屋價金信託專戶	\$ 864,542	\$ 861,257	\$ 841,035
補償性存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,875</u>
	<u>\$ 864,542</u>	<u>\$ 861,257</u>	<u>\$ 882,910</u>

本公司及子公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
留抵稅額	\$ 22,222	\$ 24,438	\$ 38,649
進項稅額	7,144	-	5,886
暫付款	2,826	2,320	2,158
預付保險費	2,809	1,689	2,387
其他	<u>6,234</u>	<u>1,121</u>	<u>732</u>
	<u>\$ 41,235</u>	<u>\$ 29,568</u>	<u>\$ 49,812</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 (%)		
			109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
本 公 司	華慶營造工程有限公司 (華慶)	土木建築營造工程	100	100	100

華慶係非重要子公司，本合併財務報告依據華慶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

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
土 地	\$ 11,025	\$ 11,025	\$ 11,025
房屋及建築	9,097	9,352	9,469
生財器具	1,234	1,452	1,481
租賃改良	-	61	86
運輸設備	4,933	847	77
未完工程及待驗設備	4,844	34	-
	<u>\$ 31,133</u>	<u>\$ 22,771</u>	<u>\$ 22,138</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 109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年限計提：

房屋及建築	
主 建 物	60 年
裝潢工程	2 至 3 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 6 年
運輸設備	6 至 10 年

本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	\$ 247	\$ 952	\$ 1,274
運輸設備	<u>89</u>	<u>796</u>	<u>1,148</u>
	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 1,748</u>	<u>\$ 2,422</u>
	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
使用權資產之折舊費用			108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
房屋及建築	\$ 58	\$ 323	\$ 704
運輸設備	<u>174</u>	<u>352</u>	<u>708</u>
	<u>\$ 232</u>	<u>\$ 675</u>	<u>\$ 1,412</u>
			\$ 969
			<u>1,055</u>
			<u>\$ 2,024</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 109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 1,441</u>	<u>\$ 2,047</u>
非流動	<u>\$ 225</u>	<u>\$ 246</u>	<u>\$ 314</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
房屋及建築	2.73	2.73	2.73
運輸設備	5.69	5.69	5.69

(三) 重要承租活動及條款

本公司及子公司承租若干運輸設備以供營業使用，租賃期間為 3 年。於租賃期間終止時，本公司及子公司對所租賃之運

輸設備並無優惠承購權及優先續約權。

本公司及子公司亦承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 2 至 13 年。於租賃期間終止時，本公司及子公司對所租賃之土地及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。

	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
短期租賃費用	<u>\$ 684</u>	<u>\$ 1,924</u>	<u>\$ 5,535</u>	<u>\$ 5,945</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,151</u>	<u>\$ 4,217</u>	<u>\$ 5,447</u>	<u>\$ 10,125</u>
租賃之現金流出			<u>(\$ 12,383)</u>	<u>(\$ 18,158)</u>

十六、投資性不動產

109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	土 地	房屋及建築	土地改良－ 停 車 場	合 計
成 本				
109 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,120,377	\$ 421,335	\$ 4,842	\$ 2,546,554
增 添	12,981	571	4,750	18,302
處 分	-	-	(1,086)	(1,086)
自存貨重分類	<u>11,589</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,589</u>
109 年 9 月 30 日餘額	<u>2,144,947</u>	<u>421,906</u>	<u>8,506</u>	<u>2,575,359</u>
累 計 折 舊				
109 年 1 月 1 日餘額	-	43,674	2,586	46,260
折 舊	-	10,686	900	11,586
處 分	-	-	(1,086)	(1,086)
109 年 9 月 30 日餘額	-	<u>54,360</u>	<u>2,400</u>	<u>56,760</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,120,377</u>	<u>\$ 377,661</u>	<u>\$ 2,256</u>	<u>\$ 2,500,294</u>
109 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,144,947</u>	<u>\$ 367,546</u>	<u>\$ 6,106</u>	<u>\$ 2,518,599</u>

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

		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	
成	本							
108 年 1 月 1 日餘額		\$2,219,352	\$	363,305	\$	4,842	\$ 50,110	\$2,637,609
增 添		-		-		-	52,351	52,351
完工轉出		-		58,030		-	(58,030)	-
重分類至存貨		(98,975)		-		-	(44,431)	(143,406)
108 年 9 月 30 日餘額		<u>2,120,377</u>		<u>421,335</u>		<u>4,842</u>	<u>-</u>	<u>2,546,554</u>
累 計 折 舊								
108 年 1 月 1 日餘額		-		33,034		782	-	33,816
折 舊		-		7,134		1,251	-	8,385
108 年 9 月 30 日餘額		<u>-</u>		<u>40,168</u>		<u>2,033</u>	<u>-</u>	<u>42,201</u>
108 年 9 月 30 日淨額		<u>\$2,120,377</u>		<u>\$ 381,167</u>		<u>\$ 2,809</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,504,353</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	2 至 55 年
其 他	3 年
土地改良－停車場	2 至 7 年

109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 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：

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
公允價值	<u>\$ 3,789,111</u>	<u>\$ 3,736,703</u>	<u>\$ 3,638,388</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

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
擔保借款	\$1,042,000	\$300,000	\$645,000
無擔保借款	<u>239,074</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>
	<u>\$1,281,074</u>	<u>\$300,000</u>	<u>\$685,000</u>

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
擔保借款利率（%）	1.65~1.74	1.69	1.69~2.00
無擔保借款利率（%）	1.98	-	2.09

(二) 應付短期票券

109 年 9 月 30 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	<u>\$ 1,520,000</u>	<u>(\$ 5,142)</u>	<u>\$ 1,514,858</u>	1.79

108 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	<u>\$ 1,520,000</u>	<u>(\$ 1,615)</u>	<u>\$ 1,518,385</u>	1.94

108 年 9 月 30 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	<u>\$ 284,000</u>	<u>(\$ 1,331)</u>	<u>\$ 282,669</u>	2.14

(三) 長期借款

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
擔 保 借 款			
銀行借款			
陸續於 114 年 7 月以前到 期	\$ 4,089,440	\$ 3,744,400	\$ 4,517,329
銀行團聯貸借款			
陸續於 112 年 6 月以前到 期，108 年 10 月提前 償還	-	-	943,034
	<u>4,089,440</u>	<u>3,744,400</u>	<u>5,460,363</u>
減：一營業週期內到期部分	<u>1,714,000</u>	<u>504,000</u>	<u>2,710,963</u>
	<u>\$ 2,375,440</u>	<u>\$ 3,240,400</u>	<u>\$ 2,749,400</u>
年 利 率 (%)	1.75~2.10	2~2.45	2~2.48

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。

本公司承諾於聯合授信存續期間，合併財務報告須符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。108 年第 2 季合併財務報告違反聯合授信合約負債比率之規定，本公司須計付補償費予各授信銀行，惟對本公司合併財務報告影響不重大。本公司已於 108 年 10 月提前償還。

十八、應付公司債

109 年 9 月 30 日

(一) 負債組成要素

1. 有擔保轉換公司債

應付公司債發行面額	\$300,000
減：應付公司債折價	11,910
發行成本－應付公司債	<u>4,663</u>
原始認列攤銷後成本	283,427
加：折價攤銷	<u>2,278</u>
攤銷後成本	285,705
減：一營業週期內到期部分	<u>285,705</u>
	<u>\$ -</u>

2. 透過損益按公允價值衡量之金融負債

發行第 1 次可轉債－贖回權及賣回權	<u>\$ 990</u>

(二) 權益組成要素

普通股認股權	\$ 33,640
減：發行成本－認股權	<u>544</u>
資本公積－認股權	<u>\$ 33,096</u>

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負債」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（有效利率為 1.14%）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) 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%，依票面金額發行，發行期間

為 5 年。

(二) 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，109 年 7 月 26 日轉換價格調整為每股 37.5 元。嗣後遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。

(三) 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。

(四) 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。

十九、應付票據及應付帳款

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
應付票據			
因營業而發生	<u>\$ 20,216</u>	<u>\$ 13,655</u>	<u>\$ 21,855</u>
應付帳款	<u>\$321,944</u>	<u>\$343,501</u>	<u>\$326,635</u>

109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日應付帳款中屬於委託營造商興建房屋建造合約之應付工程保留款分別為 132,443 千元、130,411 千元及 132,072 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運週期，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

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
應付薪資及獎金	\$ 11,253	\$ 30,066	\$ 10,279
應付在建費用	5,050	5,845	9,661
應付廣告佣金	16,936	45,151	6,577
鎖項稅額	7,433	-	4,222
應付利息	3,737	2,981	3,533
應付員工及董事酬勞	7,728	9,010	1,356
其 他	4,540	7,429	7,976
	<u>\$ 56,677</u>	<u>\$ 100,482</u>	<u>\$ 43,604</u>

二一、其他流動負債

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
代收 款	\$ 24,990	\$ 14,548	\$ 10,692
存入保證金－流動	5,625	-	-
退款負債	111	-	200
其 他	656	313	388
	<u>\$ 31,382</u>	<u>\$ 14,861</u>	<u>\$ 11,280</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：

	109 年 9 月 30 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 288	\$ -	\$ 288	
存 貨	1,493,518	5,543,398	7,036,916	
其他金融資產	359,886	504,656	864,542	

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
存出保證金—流動	\$ 1,563	\$ 3,286	\$ 4,849
取得合約之增額成本	<u>86,843</u>	<u>79,155</u>	<u>165,998</u>
	<u>\$ 1,942,098</u>	<u>\$ 6,130,495</u>	<u>\$ 8,072,593</u>
百分比(%)	<u>24</u>	<u>76</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,281,074	\$ -	\$ 1,281,074
應付短期票券	1,514,858	-	1,514,858
合約負債	375,340	493,102	868,442
應付票據	20,216	-	20,216
應付帳款	205,277	116,667	321,944
應付在建費用(列入其他應付款項下)	5,050	-	5,050
應付廣告佣金(列入其他應付款項下)	16,936	-	16,936
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	990	990
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	285,705	285,705
一年或一營業週期內到期長期借款	-	1,714,000	1,714,000
存入保證金—流動(列入其他流動負債項下)	<u>3,685</u>	<u>1,940</u>	<u>5,625</u>
	<u>\$ 3,422,436</u>	<u>\$ 2,612,404</u>	<u>\$ 6,034,840</u>
百分比(%)	<u>57</u>	<u>43</u>	<u>100</u>
108 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 2,620	\$ -	\$ 2,620
應收帳款	2,039	-	2,039
存 貨	1,045,349	4,563,954	5,609,303
其他金融資產—流動	263,185	598,072	861,257
存出保證金—流動	8,095	176	8,271
取得合約之增額成本	<u>36,498</u>	<u>124,279</u>	<u>160,777</u>
	<u>\$ 1,357,786</u>	<u>\$ 5,286,481</u>	<u>\$ 6,644,267</u>
百分比(%)	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000
應付短期票券	1,518,385	-	1,518,385
合約負債	271,815	584,764	856,579

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
應付票據	\$ 13,655	\$ -	\$ 13,655
應付帳款	256,066	87,435	343,501
應付在建費用(列入其他應付款項下)	5,845	-	5,845
應付廣告佣金(列入其他應付款項下)	45,151	-	45,151
一年或一營業週期內到期長期借款	504,000	-	504,000
	<u>\$ 2,914,917</u>	<u>\$ 672,199</u>	<u>\$ 3,587,116</u>
百分比(%)	<u>81</u>	<u>19</u>	<u>100</u>

108 年 9 月 30 日

資 產			
應收票據	\$ 1,038	\$ -	\$ 1,038
應收帳款	750	-	750
其他應收款	4,377	-	4,377
存 貨	1,320,770	4,610,095	5,930,865
其他金融資產－流動	269,715	613,195	882,910
存出保證金－流動	8,174	327	8,501
取得合約之增額成本－流動	11,785	132,276	144,061
	<u>\$ 1,616,609</u>	<u>\$ 5,355,893</u>	<u>\$ 6,972,502</u>

百分比(%)	<u>23</u>	<u>77</u>	<u>100</u>

負 債			
短期借款	\$ 685,000	\$ -	\$ 685,000
應付短期票券	282,669	-	282,669
合約負債	225,199	639,149	864,348
應付票據	21,855	-	21,855
應付帳款	241,066	85,569	326,635
應付在建費用(列入其他應付款項下)	6,849	2,812	9,661
應付廣告佣金(列入其他應付款項下)	6,577	-	6,577
一年或一營業週期內到期長期借款	2,332,963	378,000	2,710,963
退款負債(列入其他流動負債項下)	200	-	200
	<u>\$ 3,802,378</u>	<u>\$ 1,105,530</u>	<u>\$ 4,907,908</u>

百分比(%)	<u>77</u>	<u>23</u>	<u>100</u>

二四、權益

(一) 普通股股本

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
額定股數 (千股)	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>	<u>\$ 3,400,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (千股)	<u>95,634</u>	<u>95,634</u>	<u>95,634</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 956,340</u>

(二) 資本公積

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
得用以彌補虧損、發放現金 或撥充股本 (註)			
股票發行溢價	\$ 159,527	\$ 159,527	\$ 159,527
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>33,096</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 278,297</u>	<u>\$ 245,201</u>	<u>\$ 245,201</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，年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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 109 年及 108 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
法定盈餘公積	\$ 23,465	\$ 35,738		
現金股利	239,085	159,390	\$ 2.5	\$ 2.0
股票股利	-	159,390	-	2.0

(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

	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
期初餘額	\$ 8,819	\$ 6,823
當期產生		
未實現損益－權益		
工具	<u>1,785</u>	<u>1,996</u>
期末餘額	<u>\$10,604</u>	<u>\$ 8,819</u>

(五) 特別盈餘公積

本公司於 108 年 10 月經董事會決議，依規定迴轉特別盈餘公積，經金管會於 108 年 11 月核准在案，並於 109 年 6 月股東常會決議通過並執行。

二五、收 入

	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 843,559	\$ 99,888	\$ 1,509,333	\$ 718,893
其 他	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>2</u>
	843,559	99,888	1,509,339	718,895
租金收入	<u>2,866</u>	<u>2,198</u>	<u>7,855</u>	<u>5,765</u>
	<u>\$ 846,425</u>	<u>\$ 102,086</u>	<u>\$ 1,517,194</u>	<u>\$ 724,660</u>

(一) 合約餘額

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 1,710</u>
合約負債				
預收房地款	<u>\$868,442</u>	<u>\$856,579</u>	<u>\$864,348</u>	<u>\$429,523</u>

(二) 合約成本相關資產

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
取得合約之增額成本－廣告佣金	<u>\$165,998</u>	<u>\$160,777</u>	<u>\$144,061</u>

(三) 客戶合約收入之細分

109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	地 高	區 雄 台	別 南 台	計 北 合
商 品 或 勞 務 之 類 型				
客戶合約收入				
營建收入	\$1,509,333	\$ -	\$ -	\$ 1,509,333
其 他	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
	1,509,339	-	-	1,509,339
租金收入	<u>145</u>	<u>2,120</u>	<u>5,590</u>	<u>7,855</u>
	<u>\$1,509,484</u>	<u>\$ 2,120</u>	<u>\$ 5,590</u>	<u>\$1,517,194</u>

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

商 品 或 勞 務 之 類 型	地	區		別	合 計	
	高	雄	台	南		台
客戶合約收入						
營建收入	\$658,663	\$	60,230	\$	-	\$718,893
其 他	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	
	658,665	60,230	-	718,895		
租金收入	<u>80</u>	<u>290</u>	<u>5,395</u>	<u>5,765</u>		
	<u>\$658,745</u>	<u>\$ 60,520</u>	<u>\$ 5,395</u>	<u>\$724,660</u>		

二六、稅前淨利（損）

稅前淨利（損）係包含以下項目：

(一) 其他收入

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
租金收入	\$ 922	\$ 1,483	\$ 2,787	\$ 3,580
股利收入	468	445	468	445
其 他	<u>2,159</u>	<u>1,668</u>	<u>5,683</u>	<u>5,044</u>
	<u>\$ 3,549</u>	<u>\$ 3,596</u>	<u>\$ 8,938</u>	<u>\$ 9,069</u>

(二) 其他利益及損失

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產及負債淨利 益	\$ 938	\$ 182	\$ 1,749	\$ 136
處分及報廢不動產、廠房 及設備利益	-	-	810	-
其 他	(<u>5</u>)	(<u>950</u>)	(<u>118</u>)	(<u>770</u>)
	<u>\$ 933</u>	<u>(\$768)</u>	<u>\$ 2,441</u>	<u>(\$634)</u>

(三) 財務成本

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
銀行借款利息	\$ 24,699	\$ 31,948	\$ 68,816	\$ 84,670
票券利息費用	7,506	1,513	24,028	1,884

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
轉換公司債利息	\$ 811	\$ -	\$ 2,278	\$ -
租賃負債之利息	4	29	27	94
押金設算息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>38</u>
	33,020	33,490	95,180	86,686
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>8,159</u>	<u>10,922</u>	<u>21,980</u>	<u>28,065</u>
	<u>\$ 24,861</u>	<u>\$ 22,568</u>	<u>\$ 73,200</u>	<u>\$ 58,621</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
利息資本化金額	\$ 8,159	\$ 10,922	\$ 21,980	\$ 28,065
利息資本化利率（%）	1.86~2.00	2.20~2.22	1.86~2.07	2.20~2.26

（四）折舊費用

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
折舊費用				
不動產、廠房及設備	\$ 388	\$ 407	\$ 1,075	\$ 1,084
使用權資產	232	675	1,412	2,024
投資性不動產	<u>3,855</u>	<u>3,440</u>	<u>11,586</u>	<u>8,385</u>
	<u>\$ 4,475</u>	<u>\$ 4,522</u>	<u>\$ 14,073</u>	<u>\$ 11,493</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,925	\$ 3,510	\$ 11,795	\$ 8,584
營業費用	<u>550</u>	<u>1,012</u>	<u>2,278</u>	<u>2,909</u>
	<u>\$ 4,475</u>	<u>\$ 4,522</u>	<u>\$ 14,073</u>	<u>\$ 11,493</u>

（五）投資性不動產之直接營運費用

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>\$ 3,898</u>	<u>\$ 2,507</u>	<u>\$ 11,903</u>	<u>\$ 7,755</u>

(六) 員工福利費用

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利				
薪 資	\$ 19,565	\$ 15,155	\$ 53,591	\$ 44,079
勞 健 保	1,370	1,571	4,700	4,601
其 他	<u>848</u>	<u>3,506</u>	<u>2,202</u>	<u>4,735</u>
	21,783	20,232	60,493	53,415
退職後福利				
確定提撥計畫	<u>714</u>	<u>796</u>	<u>2,223</u>	<u>2,154</u>
	<u>\$ 22,497</u>	<u>\$ 21,028</u>	<u>\$ 62,716</u>	<u>\$ 55,569</u>
依功能別彙總				
營業費用	\$ 19,062	\$ 14,453	\$ 51,002	\$ 41,220
存貨－在建房地	<u>3,435</u>	<u>6,575</u>	<u>11,714</u>	<u>14,349</u>
	<u>\$ 22,497</u>	<u>\$ 21,028</u>	<u>\$ 62,716</u>	<u>\$ 55,569</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。

109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工及董事酬勞如下：

估列比例

	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
員工酬勞 (‰)	1	1
董事酬勞 (%)	3	3

金 額

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
員工酬勞	<u>\$ 178</u>	<u>(\$ 19)</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ 44</u>
董事酬勞	<u>\$ 5,335</u>	<u>(\$ 593)</u>	<u>\$ 7,475</u>	<u>\$ 1,307</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。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 109 年及 108 年 3 月經董事會決議以現金發放如下：

	108 年度	107 年度
員工酬勞	<u>\$ 291</u>	<u>\$ 412</u>
董事酬勞	<u>\$ 8,718</u>	<u>\$ 12,360</u>

108 及 107 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：

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
當期所得稅費用(利益)				
本期產生者	\$ 82	(\$ 326)	\$ 678	\$ 1,057
土地增值稅	451	2,816	9,030	14,288
未分配盈餘加徵	-	-	-	143
	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 2,490</u>	<u>\$ 9,708</u>	<u>\$ 15,488</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 107 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（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之淨利（淨損）（歸屬於本公司業主）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（淨損）

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本每股盈餘（虧損）之淨利（淨損）	\$171,886	(\$21,986)	\$232,421	\$ 27,776
加：轉換公司債利息	811	-	2,278	-
轉換公司債之嵌入衍生工具 評價損益	(<u>300</u>)	<u>-</u>	(<u>456</u>)	<u>-</u>

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算稀釋每股盈餘（虧損）之淨利 （淨損）	<u>\$172,397</u>	<u>(\$21,986)</u>	<u>\$234,243</u>	<u>\$ 27,776</u>

股 數

單位：千股

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
計算基本每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	95,634	95,634	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股－員 工酬勞	7	-	9	4
轉換公司債	<u>8,000</u>	<u>-</u>	<u>4,847</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通 股加權平均股數	<u>103,641</u>	<u>95,634</u>	<u>100,490</u>	<u>95,638</u>

本公司 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日為虧損，若計入員工酬勞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。

截至 109 年 9 月 30 日止，本公司流通在外轉換公司債，債券持有人尚未執行轉換權。

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
<u>109 年 9 月 30 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 19,858</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,858</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>\$ 30,604</u>	<u>\$ 30,604</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
衍生工具－轉換公司債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 990</u>	<u>\$ 990</u>
<u>108 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	<u>\$ 12,038</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,038</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>\$ 28,819</u>	<u>\$ 28,819</u>

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
108 年 9 月 30 日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 9,233	\$ -	\$ -	\$ 9,233
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	\$ -	\$ -	\$ 28,819	\$ 28,819

109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	透過損益按公允價值衡量之金融負債(衍生工具)	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(權益工具)
期初餘額	\$ -	\$ 28,819
本期新增	1,446	-
認列於損益(其他利益及損失)	(456)	-
認列於其他綜合損益(列入透過其他綜合損益按公允價值衡量之未實現評價利益項下)	-	1,785
期末餘額	\$ 990	\$ 30,604

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	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	\$ 26,823
認列於其他綜合損益(列入透過其他綜合損益按公允價值衡量之未實現評價利益項下)	1,996
期末餘額	\$ 28,819

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

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 19,858	\$ 12,038	\$ 9,233
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	30,604	28,819	28,819
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	1,315,425	1,195,179	1,467,784
<u>金 融 負 債</u>			
透過損益按公允價值衡量之 金融負債	990	-	-
按攤銷後成本衡量（註 2）	7,576,545	6,027,314	6,827,292

註 1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金（流動及非流動）等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、長期借款（含一營業週期內到期）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：

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
具公允價值利率風險			
金融負債	\$ 1,800,876	\$ 1,520,072	\$ 2,361
具現金流量利率風險			
金融資產	1,306,533	1,171,445	1,444,301
金融負債	5,370,514	4,044,400	6,145,363

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 109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之現金流出將分別增加／減少 10,070 千元及 11,523 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%，109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動分別增加／減少 1,986 千元及 923 千元。

3. 信用風險

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

4. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司及子公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險表

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

109 年 9 月 30 日

	1	年	內 1	至 5	年 5	年 以 上	合	計
非衍生負債								
無附息負債	\$	285,966	\$	119,252	\$	250	\$	405,468
租賃負債		95		137		111		343
浮動利率工具		1,679,742		3,926,565		-		5,606,307
固定利率工具		<u>1,520,000</u>		<u>300,000</u>		<u>-</u>		<u>1,820,000</u>
		<u>\$3,485,803</u>		<u>\$4,345,954</u>		<u>\$ 361</u>		<u>\$7,832,118</u>

108 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	\$	372,349		\$	91,980		\$	200		\$	464,529		
租賃負債		1,470			137			137			1,744		
浮動利率工具		507,808			3,790,610			-			4,298,418		
固定利率工具		<u>1,520,000</u>			-			-			<u>1,520,000</u>		
		<u>\$2,401,627</u>			<u>\$3,882,727</u>			<u>\$ 337</u>			<u>\$6,284,691</u>		

108 年 9 月 30 日

	1	年	內	1	至	5	年	5	年	以	上	合	計
非衍生負債													
無附息負債	\$	310,887		\$	88,173		\$	200		\$	399,260		
租賃負債		2,097			198			146			2,441		
固定利率工具		284,000			-			-			284,000		
浮動利率工具		<u>2,512,292</u>			<u>3,979,136</u>			-			<u>6,491,428</u>		
		<u>\$3,109,276</u>			<u>\$4,067,507</u>			<u>\$ 346</u>			<u>\$7,177,129</u>		

(2) 融資額度

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
無擔保金融機構借款額度			
已動用金額	\$ 239,074	\$ -	\$ 40,000
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 239,074</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,000</u>
有擔保金融機構借款額度			
已動用金額	\$ 6,651,440	\$ 5,564,400	\$ 6,389,363
未動用金額	<u>2,430,760</u>	<u>3,270,200</u>	<u>2,876,472</u>
	<u>\$ 9,082,200</u>	<u>\$ 8,834,600</u>	<u>\$ 9,265,835</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
陸 炤 文	與本公司董事長為二親等以內之關係
吳 軒 廷	與本公司營業部副總經理為二親等以內之關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 及 子 公 司 之 關 係
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
黃 雅 敏	本公司協理
吳 毓 真	本公司協理
林 雍 富	本公司協理
施 佩 君	本公司財務部協理之配偶
華友全建設有限公司	該公司董事長與本公司董事長為同一人
陳 建 良	關係企業負責人
郭 鳳 蘭	與關係企業負責人為二親等以內之關係
陳 琳 諭	與關係企業負責人為二親等以內之關係

(二) 營業收入

	109 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
吳 軒 廷	\$ -	\$ 8,786
吳 毓 真	7,981	7,981
陳 琳 諭	8,659	8,659
	<u>\$16,640</u>	<u>\$25,426</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

	108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
陸 炤 文	<u>\$ -</u>	<u>\$44,367</u>

交易價格之決定係參考財政部國有財產署鄰近地區開標單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

(四) 期末餘額

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
合約負債			
吳 軒 廷	\$ -	\$ 1,736	\$ 1,736
張 天 偉	1,299	580	580
黃 雅 敏	-	344	-

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
林 雍 富	\$ 353	\$ -	\$ -
施 佩 君	610	-	-
陳 建 良	391	-	-
郭 鳳 蘭	<u>352</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,005</u>	<u>\$ 2,660</u>	<u>\$ 2,316</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) 保 證

109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，本公司及子公司銀行借款、短期票券及應付公司債係由董事長提供其個人連帶保證。

(六) 其他關係人交易

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
存貨－在建費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$13,004</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司向華友全建設公司購買台南市南區大山段 390 地號之建造執照，變更起造人以利後續開發，付款條件依建照買賣及轉讓契約書辦理。

(七) 主要管理階層薪酬

	109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
短期員工福利	\$ 9,055	\$ 2,557	\$ 18,585	\$ 9,134
退職後福利	<u>147</u>	<u>94</u>	<u>413</u>	<u>253</u>
	<u>\$ 9,202</u>	<u>\$ 2,651</u>	<u>\$ 18,998</u>	<u>\$ 9,387</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借款額度及應付公司債保證銀行額度之擔保品：

	109 年 9 月 30 日	108 年 12 月 31 日	108 年 9 月 30 日
存 貨			
待售房地	\$ -	\$ -	\$ 1,296,261
在建房地	3,132,172	2,992,210	2,659,111
營建用地	2,533,334	1,791,849	1,630,996
投資性不動產	2,499,106	2,498,038	2,501,544
不動產、廠房及設備	20,122	20,377	20,462
其他金融資產	-	-	41,875
	<u>\$ 8,184,734</u>	<u>\$ 7,302,474</u>	<u>\$ 8,150,249</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 109 年 9 月 30 日止，本公司及子公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 2,055,807 千元，其中未入帳金額為 1,208,060 千元。

三四、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. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
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：
無。

9. 從事衍生工具交易：無。

10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來
情形及金額：附表四。

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
109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日				
來自外部客戶之收入合計	\$1,517,194	\$ 335,701	(\$ 335,701)	\$1,517,194
部門利益(損失)	\$ 302,840	\$ 857	(\$ 105)	\$ 303,592
利息收入	347	11	-	358
其他收入	10,764	2,224	(4,050)	8,938
其他利益及損失	2,441	-	-	2,441
採用權益法認列之子公司損益份額	(1,741)	-	1,741	-
財務成本	(73,200)	-	-	(73,200)
稅前淨利(損)	241,451	3,092	(2,414)	242,129
所得稅費用	9,030	678	-	9,708
本期淨利(損)	\$ 232,421	\$ 2,414	(\$ 2,414)	\$ 232,421
108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日				
來自外部客戶之收入合計	\$ 724,660	\$ 370,318	(\$ 370,318)	\$ 724,660
部門利益(損失)	\$ 101,424	\$ 2,851	(\$ 11,307)	\$ 92,968
利息收入	449	33	-	482
其他收入	10,777	2,342	(4,050)	9,069
其他利益及損失	(634)	-	-	(634)
採用權益法認列之子公司損益份額	(11,190)	-	11,190	-
財務成本	(58,619)	(2)	-	(58,621)
稅前淨利(損)	42,207	5,224	(4,167)	43,264
所得稅費用	14,431	1,057	-	15,488
本期淨利(損)	\$ 27,776	\$ 4,167	(\$ 4,167)	\$ 27,776

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
期末持有有價證券情形
民國 109 年 9 月 30 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	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							
	新光全球宅經濟基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	200,000	\$ 2,042	-	\$ 2,042	
	安聯特別收益多重資產基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	500,000	5,002	-	5,002	
	第一金全球 eSports 電競證券投 資信託基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	200,000	2,002	-	2,002	
	第一金全球健康瘦身證券基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	200,000	2,000	-	2,000	
	兆豐國際台灣光匯通訊基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	200,000	2,002	-	2,002	
	景順 2023 到期優質新興債券基 金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	23,000	6,810	-	6,810	
					<u>\$19,858</u>		<u>\$19,858</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	2,430,792	<u>\$30,604</u>	-	<u>\$30,604</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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二單位：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	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（台南市南區大山段 390 號）	109.01.09	\$ 550,000	已付訖	自然人	無	-	-	-	\$ -	估價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	存貨－營建用地（高雄市小港區坪松段 60-1、61、67、68 地號）(註)	109.03.18	528,590	已付訖	高雄市政府地政局	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	存貨－營建用地（高雄市楠梓區援中段一小段 5 地號）	109.03.18	394,590	已付訖	高雄市政府地政局	無	-	-	-	-	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

註：高雄市政府地政局前鎮地政事務所於民國 109 年 7 月 29 日發狀，將該土地合併為 61 及 67 地號。

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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元
(除另註明外)

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				交 易 條 件 與 一 般 交 易 不 同 之 情 形 及 原 因		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>\$276,827</u>	12%	月結15天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	<u>(\$ 84,667)</u>	(29%)	註1
華慶營造工程有限公司	本 公 司	母 公 司	銷 貨(註3)	<u>(\$335,701)</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>\$ 84,667</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
 母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
 民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 (註)			
				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	\$ 4,050	依合約每月支付	0.27
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	工程收入	335,701	依合約按工程實作數量估驗 請款	22.13
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	合約資產	108,869	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.97
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	84,667	依合約按工程實作數量估驗 請款	0.76
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	存出保證金	19,030	依合約條件支付	0.17

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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 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		期末持股情形			被投資公司本期淨利	本期認列之投資損失(註2)	備註
				本期期末	上年年底	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	\$ 150,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 113,684	\$ 2,414	(\$ 1,741)	註3

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 142,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 2,414 千元減除未實現銷貨利益 20,446 千元及加計已實現銷貨利益 16,291 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 109 年 9 月 30 日

附表六

[illegible]

附件六

107 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107及106年度

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	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	13~18		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	19~31		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	31		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	31~53		六 ~ 三 十
	(七) 關 係 人 交 易	53~55		三 一
	(八) 質 抵 押 之 資 產	55		三 二
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	55		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 資 訊	55		三 四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	55~56		三 五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	55~56		三 五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	56		三 五
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	61~77		-

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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 及 106 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一般公認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 107 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 107 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 107 年 12 月 31 日餘額為新台幣 4,226,683 千元，佔總資產 53%，評價方法及重大會計判斷、估計來源暨揭露資訊請參閱附註四、五及十一。

存貨反映了土地、物料、設計及截至到目前為止與建造及房地相關的成本，淨變現價值依據該房地出售預測值得出，預測值係參考最近期相同建案或同類型建案成交價所估計的可能銷售價格及預計行銷費用等，這些預測會影響存貨淨變現價值的評估。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括測試華友聯開發公司銷售價格之更新、覆核及核准之控制作業，以抽樣方式檢查房地的預測值，用以判斷未來成本及銷售的假設是否適當。

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（含監察人）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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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，而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 107 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 郭 麗 園

郭麗園



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 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 108 年 3 月 21 日



華友聯興股份有限公司

簡化資產負債表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日		代碼	負債及權益	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
1100	流動資產					2100	流動負債				
1110	現金 (附註四及六)	\$ 446,972	6	\$ 210,216	3	2100	短期借款 (附註十七、三一及三二)	\$ 320,000	4	\$ 641,000	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註三、四及七)	-	-	9,995	-	2110	應付短期票款 (附註十七、三一及三二)	111,629	2	139,555	2
1150	應收票據 (附註四、十及二四)	1,444	-	45	-	2130	合約負債 (附註三、四、二四及三一)	429,523	5	-	-
1170	應收帳款 (附註四、十及二四)	2,419	-	2,229	-	2150	應付票據 (附註十八)	80,469	1	78,731	1
1200	其他應收款	185	-	14	-	2170	應付帳款 (附註十八及三一)	256,683	3	134,813	2
1220	本期所得稅資產 (附註二六)	39	-	14	-	2200	其他應付款 (附註十九)	71,452	1	56,464	1
1320	存貨 (附註四、五、十一及三二)	4,226,683	53	5,935,512	84	2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十七、三一及三二)	1,397,076	18	2,005,760	28
1476	其他金融資產 (附註四、十二及三二)	410,288	5	38,661	1	2399	其他流動負債 (附註三及二十)	31,196	-	129,216	2
1478	存出保證金	7,269	-	738	-	21XX	流動負債總計	2,698,028	34	3,185,539	45
1479	其他流動資產 (附註三及十三)	34,891	-	88,395	1						
1480	取得合約之增額成本 (附註三、四及二四)	59,399	1	-	-						
11XX	流動資產總計	5,189,589	65	6,285,819	89						
	非流動資產					2540	非流動負債				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 (附註三、四及八)	26,823	-	-	-	2540	長期借款 (附註十七、三一及三二)	2,635,302	33	1,404,000	20
1523	備供出售金融資產 (附註三、四及九)	-	-	24,738	1	2645	存入保證金 (附註三一)	28,145	-	11,703	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十)	77,011	1	76,538	1	25XX	非流動負債總計	2,663,447	33	1,415,703	20
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三二)	22,643	-	22,492	-	2XXX	負債總計	5,361,475	67	4,601,242	65
1760	投資性不動產 (附註四、十六、三一及三二)	2,596,234	33	615,236	9						
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	20,000	-	20,000	-	3100	權益 (附註二三)	796,950	10	759,000	11
1920	存出保證金	4,663	-	4,926	-	3200	普通股股本	245,201	3	245,201	3
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)	2,463	-	1,608	-	3310	資本公積	284,407	4	260,519	4
1984	其他金融資產 (附註四、十二及三二)	41,875	1	-	-	3320	保留盈餘	268,658	3	268,658	4
15XX	非流動資產總計	2,791,712	35	765,538	11	3350	法定盈餘公積	1,017,787	13	911,999	13
1XXX	資產總計	\$ 7,981,301	100	\$ 7,051,357	100	3300	特別盈餘公積	1,570,852	20	1,441,176	21
						3400	未分配盈餘	6,823	-	4,738	-
						3XXX	保留盈餘總計	2,619,826	33	2,450,115	35
							負債與權益總計	\$ 7,981,301	100	\$ 7,051,357	100

後附之附註為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

個體綜合損益表

民國 107 及 106 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		107年度		106年度	
		金	%	金	%
4000	營業收入淨額（附註四、二四及三一）	\$2,621,467	100	\$2,228,136	100
5000	營業成本（附註十一、二五及三一）	<u>1,939,275</u>	<u>74</u>	<u>1,683,623</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>682,192</u>	<u>26</u>	<u>544,513</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二五及三一）				
6100	推銷費用	137,367	5	122,280	6
6200	管理費用	<u>87,980</u>	<u>4</u>	<u>77,549</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>225,347</u>	<u>9</u>	<u>199,829</u>	<u>9</u>
6900	營業利益	<u>456,845</u>	<u>17</u>	<u>344,684</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出（附註二五及三一）				
7010	其他收入	13,112	1	15,453	1
7020	其他利益及損失	(456)	-	(563)	-
7050	財務成本	(70,733)	(3)	(72,597)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司利益（損失）之份額	<u>473</u>	<u>-</u>	<u>(10,083)</u>	<u>(1)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(57,604)</u>	<u>(2)</u>	<u>(67,790)</u>	<u>(3)</u>
7900	稅前淨利	399,241	15	276,894	13
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>41,865</u>	<u>1</u>	<u>38,012</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	357,376	14	238,882	11

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度			106年度		
		金	額	%	金	額	%
8300	其他綜合損益（附註二三）						
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	\$	2,085	-	\$	-	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目						
8362	備供出售金融資產 未實現利益		-	-		4,738	-
8500	本年度綜合損益總額	\$	359,461	14	\$	243,620	11
	每股盈餘（附註二七）						
9750	基 本	\$	4.48		\$	3.00	
9850	稀 釋	\$	4.48		\$	3.00	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳





華友聯研股份有限公司

合併資產負債表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	留	盈餘	未分配	合計	其他權益項目			總額
									備供出賣金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	未實現利益	
A1	\$ 759,000	\$ 245,201	\$ 256,214	\$ 268,658	\$ 753,322	\$ 1,278,194	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,282,395
105 年度盈餘指標及分配 (附註二三)												
B1	-	-	4,305	-	(4,305)	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(75,900)	(75,900)	-	-	-	-	-	(75,900)
	-	-	4,305	-	(80,205)	(75,900)	-	-	-	-	-	(75,900)
D1	-	-	-	-	238,882	238,882	-	-	-	-	-	238,882
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	4,738	-	-	4,738
D5	-	-	-	-	238,882	238,882	-	-	4,738	-	-	243,620
Z1	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	1,441,176	-	-	4,738	-	-	2,450,115
A3	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,738)	4,738	-	-
A5	759,000	245,201	260,519	268,658	911,999	1,441,176	-	-	-	4,738	-	2,450,115
106 年度盈餘指標及分配 (附註二三)												
B1	-	-	23,888	-	(23,888)	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(189,750)	(189,750)	-	-	-	-	-	(189,750)
B9	37,950	-	-	-	(37,950)	(37,950)	-	-	-	-	-	-
	37,950	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)	-	-	-	-	-	(189,750)
D1	-	-	-	-	357,376	357,376	-	-	-	-	-	357,376
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,085	-	2,085
D5	-	-	-	-	357,376	357,376	-	-	-	2,085	-	359,461
Z1	\$ 796,950	\$ 245,201	\$ 284,407	\$ 268,658	\$ 1,017,787	\$ 1,570,852	-	-	\$ -	\$ 6,823	-	\$ 2,619,826

後附之附註為本報財務報告之一部分。



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

個體現金流量表

民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 399,241	\$ 276,894
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	9,948	9,052
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	(341)	534
A20900	財務成本	70,733	72,597
A21200	利息收入	(563)	(543)
A21300	股利收入	(420)	(400)
A22400	採用權益法認列之子公司損失（利 益）之份額	(473)	10,083
A23700	存貨跌價損失	6,041	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	(4,711)
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	10,336	-
A31130	應收票據	(1,399)	(45)
A31150	應收帳款	(190)	166
A31180	其他應收款	(171)	10
A31200	存 貨	395,001	(528,318)
A31240	其他流動資產	36,707	11,761
A31250	其他金融資產	(413,502)	17,444
A31270	取得合約之增額成本	(51,952)	-
A32125	合約負債	323,594	-
A32130	應付票據	1,738	(10,092)
A32150	應付帳款	121,870	(3,108)
A32180	其他應付款	13,384	20,218
A32230	其他流動負債	7,909	43,302
A33000	營運產生之現金流入（出）	927,491	(85,156)
A33100	收取之利息	563	543
A33300	支付之利息	(97,516)	(93,163)
A33500	支付之所得稅	(41,890)	(38,018)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>788,648</u>	<u>(215,794)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(\$ 1,094)	\$ -
B03700	存出保證金增加	(6,268)	(776)
B05400	購置投資性不動產	(653,042)	(3,819)
B07600	收取之股利	420	400
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(855)	(837)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(660,839)	(5,032)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	20,000	200,550
C00200	短期借款減少	(341,000)	(491,636)
C00500	應付短期票券增加	1,484,600	461,900
C00600	應付短期票券減少	(1,512,200)	(1,381,000)
C01600	舉借長期借款	2,604,324	3,606,687
C01700	償還長期借款	(1,973,319)	(2,244,970)
C03100	存入保證金增加(減少)	16,442	(36,531)
C04500	發放現金股利	(189,750)	(75,900)
C09900	支付聯貸主辦費	(150)	(9,350)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	108,947	29,750
EEEE	現金淨增加(減少)數	236,756	(191,076)
E00100	年初現金餘額	210,216	401,292
E00200	年底現金餘額	\$ 446,972	\$ 210,216

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 107 及 106 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 108 年 3 月 21 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可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」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策參閱附註四。

本公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

資產項目之本年度影響

- 14 -

原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，因非持有供交易，本公司選擇全數依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，並將相關其他權益－備供出售金融資產未實現利益 4,738 千元重分類為其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策參閱附註四。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收帳款或預收房地款之減少。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15 影響如下，並未影響該日保留盈餘。

資產及負債項目之本年度影響

	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IAS 18)	首次適用 之調整	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IFRS 15)
預付佣金（列入其他流動資產項下）	\$ 7,447	(\$ 7,447)	\$ -
取得合約之增額成本－流動	<u>-</u>	<u>7,447</u>	<u>7,447</u>
資產影響	<u>\$ 7,447</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,447</u>
預收房地款（列入其他流動負債項下）	\$105,929	(\$105,929)	\$ -
合約負債－流動	<u>-</u>	<u>105,929</u>	<u>105,929</u>
負債影響	<u>\$105,929</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$105,929</u>

本公司於 107 年度若依 IAS 18 處理，相關單行項目及餘額調整至 IFRS 15 之影響數如下：

	107 年 12 月 31 日
預付佣金減少	(\$ 59,399)
取得合約之增額成本－流動增加	59,399
資產影響	\$ -
合約負債－流動增加	\$429,523
退款負債－流動增加	4,410
預收房地款減少	(429,523)
其他應付款減少	(4,410)
負債影響	\$ -

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日（註 1）
「2015～2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日（註 3）
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

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

註 2：金管會允許企業得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：108 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

1. 租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

2. 本公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表將分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。

本公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

本公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

3. 本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

4. 108 年 1 月 1 日資產及負債之預計影響

	1 0 7 年 12 月 31 日 帳 面 金 額	首 次 適 用 之 調 整	108 年 1 月 1 日 調 整 後 帳 面 金 額
預付租金	\$ 87	(\$ 87)	\$ -
使用權資產	-	4,307	4,307
資產影響	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 4,220</u>	<u>\$ 4,307</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,579	\$ 2,579
租賃負債—非流動	-	1,641	1,641
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,220</u>	<u>\$ 4,220</u>

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(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	I A S B 發 布 之 生 效 日 (註 1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
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」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 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期間生效。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 109 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本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（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) 企業合併

企業合併採收購法處理，收購相關成本於成本發生及勞務取得當年度認列為費用。

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

(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) 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。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）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。

(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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，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) 人壽保險解約價值

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

(十二) 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

107 年

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、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。

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。

106 年

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、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係持有供交易之金融資產。

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

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益及備供出售權益投資之股利，係認列於損益，其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

C.放款及應收款

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

(2) 金融資產之減損

107 年

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。

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。

106 年

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

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

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

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

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

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

107 年

於一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。於一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。

106 年

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

2. 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。

(十三) 收入認列

預售房地所收取之款項分別列入合約負債－流動（107 年）及預收房地款（106 年），俟房屋完工後，於符合下列條件之一時轉列銷售房地收入：

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

銷售房地收入係按本公司與客戶所協議交易對價之公平價值衡量；惟銷售房地收入之對價為一營業週期以內之應收款

時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

(十四) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依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。

存貨之評價

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 85	\$ 96
銀行支票及活期存款	<u>446,887</u>	<u>210,120</u>
	<u>\$446,972</u>	<u>\$210,216</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
持 有 供 交 易		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	\$ -	\$ 2,988
國外公司債	<u>-</u>	<u>7,007</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,995</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

107 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

\$26,823

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。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及 106 年資訊，參閱附註三及附註九。

九、備供出售金融資產－非流動

106 年 12 月 31 日

國內未上市（櫃）股票

\$24,738

十、應收票據及帳款

本公司應收票據及帳款主係應收房地款及應收租賃款。

本公司之應收房地款及應收租賃款依合約規定收款，107 年及 106 年 12 月 31 日之應收票據及帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

十一、存 貨

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 548,610	\$1,000,633
在建房地	2,918,142	1,935,655
營建用地	759,931	2,999,224
	<u>\$4,226,683</u>	<u>\$5,935,512</u>

107 年及 106 年 12 月 31 日之預收房地款（列入合約負債－流動及其他流動負債項下，參閱附註二十及二四）。

107 及 106 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,930,270 千元及 1,675,401 千元。107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失 6,041 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，參閱附註二五；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。

十二、其他金融資產

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
流 動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$405,288	\$ 18,721
承作附買回票券價款（附註三二）	5,000	4,700
受限制資產（附註三二）	-	15,240
	<u>\$410,288</u>	<u>\$ 38,661</u>
非 流 動		
受限制銀行存款（附註三二）	<u>\$ 41,875</u>	<u>\$ -</u>

本公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三二。

十三、其他流動資產

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 25,798	\$ 47,257
預付租金	4,832	5,678
暫 付 款	2,273	17,811
預付聯貸主辦費	-	9,350
預付佣金	-	7,447
其 他	1,988	852
	<u>\$ 34,891</u>	<u>\$ 88,395</u>

十四、採用權益法之投資

投資子公司

	107 年 12 月 31 日	106 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>\$77,011</u> 100	<u>\$76,538</u> 100

107 及 106 年度採用權益法認列之子公司之損益份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十五、不動產、廠房及設備

107 年度

	土	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本	地 及 建 築						
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,011	\$ 2,419	\$ 42,657	
增 添	-	-	-	1,094	-	1,094	
107 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,740	462	7,105	2,419	43,751	
累 計 折 舊							
107 年 1 月 1 日餘額	-	12,708	282	5,023	2,152	20,165	
折 舊	-	340	77	423	103	943	
107 年 12 月 31 日餘額	-	13,048	359	5,446	2,255	21,108	
107 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 9,692	\$ 103	\$ 1,659	\$ 164	\$ 22,643	

106 年度

	土	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本	地 及 建 築						
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,049	\$ 2,419	\$ 42,695	
處 分	-	-	-	(38)	-	(38)	
106 年 12 月 31 日餘額	11,025	22,740	462	6,011	2,419	42,657	
累 計 折 舊							
106 年 1 月 1 日餘額	-	12,368	205	4,751	2,049	19,373	
折 舊	-	340	77	310	103	830	
處 分	-	-	-	(38)	-	(38)	
106 年 12 月 31 日餘額	-	12,708	282	5,023	2,152	20,165	
106 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 10,032	\$ 180	\$ 988	\$ 267	\$ 22,492	

107 及 106 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 5 年
運輸設備	5 年
生財器具	2 至 8 年
租賃改良	2 至 5 年

本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三二。

十六、投資性不動產

107 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		
107 年 1 月 1 日餘額		\$ 272,671	\$ 363,305	\$ -	\$ 4,071	\$ 640,047	
增 添		610,044	-	4,842	38,480	653,366	
存貨重分類轉入		<u>1,336,637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,336,637</u>	
107 年 12 月 31 日餘額		<u>2,219,352</u>	<u>363,305</u>	<u>4,842</u>	<u>42,551</u>	<u>2,630,050</u>	
累 計 折 舊							
107 年 1 月 1 日餘額		-	24,811	-	-	24,811	
折 舊		<u>-</u>	<u>8,223</u>	<u>782</u>	<u>-</u>	<u>9,005</u>	
107 年 12 月 31 日餘額		<u>-</u>	<u>33,034</u>	<u>782</u>	<u>-</u>	<u>33,816</u>	
107 年 12 月 31 日淨額		<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 330,271</u>	<u>\$ 4,060</u>	<u>\$ 42,551</u>	<u>\$2,596,234</u>	

106 年度

成	本	房 屋 投 資 性			合	計
		土	地及建築	不 動 產		
106 年 1 月 1 日餘額		\$272,671	\$363,305	\$ 252	\$636,228	
增 添		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,819</u>	<u>3,819</u>	
106 年 12 月 31 日餘額		<u>272,671</u>	<u>363,305</u>	<u>4,071</u>	<u>640,047</u>	
累 計 折 舊						
106 年 1 月 1 日餘額		-	16,589	-	16,589	
折 舊		<u>-</u>	<u>8,222</u>	<u>-</u>	<u>8,222</u>	
106 年 12 月 31 日餘額		<u>-</u>	<u>24,811</u>	<u>-</u>	<u>24,811</u>	
106 年 12 月 31 日淨額		<u>\$272,671</u>	<u>\$338,494</u>	<u>\$ 4,071</u>	<u>\$615,236</u>	

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	55 年
其 他	3 年
土地改良－停車場	2 至 5 年

107 年及 106 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：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
公允價值	<u>\$3,934,684</u>	<u>\$2,695,847</u>

本公司取得銀行融資用以興建投資性不動產，其利息資本化相關資訊，參閱附二五；本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

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
銀行擔保借款	\$320,000	\$561,000
銀行無擔保借款	<u>-</u>	<u>80,000</u>
	<u>\$320,000</u>	<u>\$641,000</u>
擔保借款利率（%）	1.69~1.75	1.69~2.30
無擔保借款利率（%）	-	2.09~2.40

(二) 應付短期票券

107 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
國際票券	<u>\$112,000</u>	<u>(\$ 371)</u>	<u>\$111,629</u>	2.11

106 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 74,000	(\$ 24)	\$ 73,976	2.31
大中票券	<u>65,600</u>	<u>(21)</u>	<u>65,579</u>	2.37
	<u>\$139,600</u>	<u>(\$ 45)</u>	<u>\$139,555</u>	

(三) 長期借款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於112年7月以前到期，107年及106年12月31日年利率分別為2.00%～2.30%及1.50%～2.60%	\$3,090,765	\$3,409,760
銀行團聯貸借款		
將於112年6月以前到期，年利率為2.48%	<u>941,613</u>	<u>-</u>
	4,032,378	3,409,760
減：一營業週期內到期部分	<u>1,397,076</u>	<u>2,005,760</u>
	<u>\$2,635,302</u>	<u>\$1,404,000</u>

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。

本公司承諾於聯合授信合約存續期間，合併財務報告需符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。107年度合併財務報告並未違反聯合授信合約之規定。

十八、應付票據及應付帳款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 80,469</u>	<u>\$ 78,731</u>
應付帳款	<u>\$256,683</u>	<u>\$134,813</u>

107年及106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80,176千元及73,266千元。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。

十九、其他應付款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 28,796	\$ 15,447
應付薪資及獎金	15,586	12,637
應付員工及董監事酬勞	12,772	9,154
應付利息	4,718	3,114
應付在建費用	4,659	2,155
應付管理費	505	9,747
其 他	4,416	4,210
	<u>\$ 71,452</u>	<u>\$ 56,464</u>

二十、其他流動負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
暫收款	\$ 16,510	\$ -
代收款	10,123	23,230
退款負債	4,410	-
預收房地款	-	105,929
其 他	153	57
	<u>\$ 31,196</u>	<u>\$ 129,216</u>

二一、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。

二二、資產負債之到期分析

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

	12 個月內	12 個月後	合 計
107 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 1,444	\$ -	\$ 1,444
應收帳款	2,419	-	2,419
存 貨	541,416	3,685,267	4,226,683
其他金融資產－流動	51,510	358,778	410,288
存出保證金－流動	988	6,281	7,269

(接次頁)

(承前頁)

	1 2 個 月 內	1 2 個 月 後	合 計
取得合約之增額成本—流動	\$ 1,223 <u>\$ 599,000</u>	\$ 58,176 <u>\$ 4,108,502</u>	\$ 59,399 <u>\$ 4,707,502</u>
百分比(%)	<u>13</u>	<u>87</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 320,000	\$ -	\$ 320,000
應付短期票券	111,629	-	111,629
合約負債—流動	77,628	351,895	429,523
應付票據	79,039	1,430	80,469
應付帳款	202,125	54,558	256,683
一營業週期內到期之長期借款	280,000	1,117,076	1,397,076
退款負債(列入其他流動負債項下)	4,410 <u>\$ 1,074,831</u>	- <u>\$ 1,524,959</u>	4,410 <u>\$ 2,599,790</u>
百分比(%)	<u>41</u>	<u>59</u>	<u>100</u>
106 年 12 月 31 日			
資 產			
應收票據	\$ 45	\$ -	\$ 45
應收帳款	2,229	-	2,229
存 貨	2,268,222	3,667,290	5,935,512
其他金融資產—流動	38,661	-	38,661
預付佣金(列入其他流動資產項下)	7,447	-	7,447
存出保證金—流動	443 <u>\$ 2,317,047</u>	295 <u>\$ 3,667,585</u>	738 <u>\$ 5,984,632</u>
百分比(%)	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 641,000	\$ -	\$ 641,000
應付短期票券	139,555	-	139,555
應付票據	71,120	7,611	78,731
應付帳款	79,199	55,614	134,813
預收房地款(列入其他流動負債項下)	105,929	-	105,929
一營業週期內到期之長期借款	350,000 <u>\$ 1,386,803</u>	1,655,760 <u>\$ 1,718,985</u>	2,005,760 <u>\$ 3,105,788</u>
百分比(%)	<u>45</u>	<u>55</u>	<u>100</u>

二、三、權 益

(一) 普通股股本

	107 年 12 月 31 日	106 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>79,695</u>	<u>75,900</u>
已發行股本	<u>\$ 796,950</u>	<u>\$ 759,000</u>

107 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 37,950 千元轉增資，是項增資案業經向金融監督管理委員會申報生效且奉經濟部核准變更登記在案。

(二) 資本公積

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
股票發行溢價	<u>\$159,527</u>	<u>\$159,527</u>
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）得用以撥充資本及彌補虧損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 107 年及 106 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
法定盈餘公積	\$ 23,888	\$ 4,305		
現金股利	189,750	75,900	\$ 2.5	\$ 1.0
股票股利	37,950	-	0.5	-

本公司於 108 年 3 月經董事會擬議 107 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	\$ 35,378	
現金股利	159,390	\$ 2.0
股票股利	159,390	2.0

有關 107 年度之盈餘分配案尚待 108 年 6 月召開之股東常會決議。

(四) 其他權益項目

1. 備供出售金融資產未實現利益

	106 年度
年初餘額	\$ -
當年度產生	
未實現損益	4,738
年底餘額	<u>\$ 4,738</u>

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益

	107 年度
年初餘額 (IAS 39)	\$ -
追溯適用 IFRS 9 之影響數	<u>4,738</u>
年初餘額 (IFRS 9)	4,738
當年度產生	
未實現損益－權益工具	<u>2,085</u>
年底餘額	<u>\$ 6,823</u>

二四、收 入

	107 年度	106 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$2,611,798	\$2,218,661
其 他	<u>3</u>	<u>188</u>
	2,611,801	2,218,849
租金收入	<u>9,666</u>	<u>9,287</u>
	<u>\$2,621,467</u>	<u>\$2,228,136</u>

(一) 合約餘額

	107 年 12 月 31 日
應收票據及帳款	<u>\$ 1,710</u>
合約負債－流動	
預收房地款	<u>\$429,523</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，107 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當年度認列為收入之金額為 101,758 千元。

(二) 合約成本相關資產

	107 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－廣告佣金	<u>\$59,399</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。107 年度認列攤銷費用 20,768 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

107 年度

商 品 或 勞 務 之 類 型	地 區			合 計
	高 雄 台	南 台	北 台	
客戶合約收入				
營建收入	\$1,824,706	\$ 787,092	\$ -	\$2,611,798
其 他	3	-	-	3
租金收入	43	4	9,619	9,666
	<u>\$1,824,752</u>	<u>\$ 787,096</u>	<u>\$ 9,619</u>	<u>\$2,621,467</u>

二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	107 年度	106 年度
租金收入	\$ 3,691	\$ 5,313
服務收入（附註三一）	5,400	5,400
利息收入	563	543
股利收入	420	400
其 他	3,038	3,797
	<u>\$13,112</u>	<u>\$15,453</u>

(二) 其他利益及損失

	107 年度	106 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 （損失）	\$ 341	(\$ 534)
賠償損失	(1,130)	-
其 他	333	(29)
	<u>(\$ 456)</u>	<u>(\$ 563)</u>

(三) 財務成本

	107 年度	106 年度
銀行借款利息	\$ 97,831	\$ 80,294
票券利息費用	4,327	13,980
押金設算息	32	31
	<u>102,190</u>	<u>94,305</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	31,457	21,708
	<u>\$ 70,733</u>	<u>\$ 72,597</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107 年度	106 年度
利息資本化金額	<u>\$ 31,457</u>	<u>\$ 21,708</u>
利息資本化利率（%）	2.15～2.27	2.20～2.48

(四) 折舊費用

	107 年度	106 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 943	\$ 830
投資性不動產	<u>9,005</u>	<u>8,222</u>
	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 9,052</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 9,118	\$ 8,222
營業費用	<u>830</u>	<u>830</u>
	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 9,052</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107 年度	106 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$ 10,336</u>	<u>\$ 8,879</u>

(六) 員工福利費用

	107 年度	106 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 49,329	\$ 41,948
勞 健 保	2,762	2,508
其 他	<u>2,350</u>	<u>1,897</u>
	54,441	46,353
退職福利		
確定提撥計畫	<u>1,370</u>	<u>1,309</u>
	<u>\$ 55,811</u>	<u>\$ 47,662</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 55,811</u>	<u>\$ 47,662</u>

(七) 員工及董監事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監事酬勞。

本公司於 108 年及 107 年 3 月經董事會分別決議 107 及 106 年度員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	107 年度	106 年度
員工酬勞 (%)	1	2
董監事酬勞 (%)	3	3

金 額

	107 年度	106 年度
員工酬勞	\$ 412	\$ 572
董監事酬勞	\$ 12,360	\$ 8,582

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。

106 及 105 年度員工及董監事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 106 及 105 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監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二六、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：

	107 年度	106 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 41,865	\$ 38,012
遞延所得稅		
以前年度之調整	(24,494)	(3,075)
本年度產生之虧損		
扣抵	24,494	3,075
	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ 41,865	\$ 38,012

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	107 年度	106 年度
稅前淨利	<u>\$399,241</u>	<u>\$276,894</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 79,848	\$ 47,072
土地增值稅	41,865	38,012
免稅所得	(57,954)	(49,370)
未認列之可減除暫時性差異	2,570	5,361
稅上不可減除之費損	30	12
以前年度所得稅調整	(<u>24,494</u>)	(<u>3,075</u>)
	<u>\$ 41,865</u>	<u>\$ 38,012</u>

本公司於 106 年所適用之稅率為 17%，107 年 2 月修正所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘加徵所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 107 年度未分配盈餘加徵 5% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 14</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
107 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
106 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ -	\$ 30,090
108 年度到期	-	50,869
109 年度到期	-	12,291
110 年度到期	<u>334,947</u>	<u>346,696</u>
	<u>\$334,947</u>	<u>\$439,946</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$ 89,606	\$ 82,678
遞延行銷費用	6,801	6,801
存貨跌價損失	6,041	-
其 他	<u>358</u>	<u>352</u>
	<u>\$102,806</u>	<u>\$ 89,831</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 107 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 367,052	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
<u>35,237</u>	115
<u>\$ 434,947</u>	

(六) 所得稅核定情形

本公司截至 105 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。

二七、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

	107 年度	106 年度
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$357,376</u>	<u>\$238,882</u>

股 數

單位：千股

	107 年度	106 年度
用以計算每股盈餘之普通股加權 平均股數	79,695	75,900
加：盈餘轉增資追溯調整計算基 本每股盈餘之普通股加權 平均股數	-	3,795
計算基本每股盈餘之普通股加權 平均股數	79,695	79,695
加：具稀釋作用之潛在普通股－ 員工酬勞	15	15
計算稀釋每股盈餘之普通股加權 平均股數	<u>79,710</u>	<u>79,710</u>

因追溯調整，106 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股盈餘	<u>\$ 3.15</u>	<u>\$ 3.00</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.15</u>	<u>\$ 3.00</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。

二八、營業租賃協議

本公司以營業租賃方式承租高雄與台南辦事處，租賃期間為 105 年 5 月至 117 年 12 月，租賃期間屆滿得申請續租，續租條件屆時另議之。

不可取消營業租賃之未來應支付最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 1,229	\$ 580
1~5 年	817	11
超過 5 年	137	-
	<u>\$ 2,183</u>	<u>\$ 591</u>

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，除依聯合授信合約書之約定外，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
107 年 12 月 31 日				
透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產－非 流動				
國內未上市 (櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 26,823	\$ 26,823
106 年 12 月 31 日				
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產－流動				
基金受益憑證	\$ 2,988	\$ -	\$ -	\$ 2,988
國外公司債	7,007	-	-	7,007
	<u>\$ 9,995</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,995</u>
備供出售金融資產				
國內未上市 (櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 24,738	\$ 24,738

107 及 106 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

	透過其他綜合 損益按公允 價值衡量 金融資產 權益工具			合 計
107 年度				
年初餘額 (IAS 39)	\$ 24,738	\$ -		\$ 24,738
追溯適用 IFRS 9 之影響數	(24,738)	24,738		-
年初餘額 (IFRS 9)	-	24,738		24,738
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 未實現利益項下)	-	2,085		2,085
年底餘額	\$ -	\$ 26,823		\$ 26,823

	備供出售金融資產 權益工具
106 年度	
年初餘額	\$ 20,000
認列於其他綜合損益 (列入備供出售金融資產 未實現利益項下)	4,738
年底餘額	\$ 24,738

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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。

(三) 金融工具之種類

	107 年 12 月 31 日	106 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—流動	\$ -	\$ 9,995
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產 —非流動	26,823	-
備供出售金融資產—非 流動	-	24,738
放款及應收款 (註 1)	-	256,829

(接次頁)

(承前頁)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
以攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	\$ 915,115	\$ -
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	4,905,166	4,472,026

註1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（流動及非流動）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

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

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司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：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 893,982	\$ 228,350
金融負債	4,352,378	4,050,760

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 107 及 106 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,881 千元及 10,127 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及國外公司債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%，106 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 1,000 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以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,803,036 千元及 2,260,640 千元。

(1) 流動性風險表

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

107 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	\$	382,394		\$	58,565		\$	200		\$	441,159		
浮動利率工具		694,654			3,980,192			-			4,674,846		
固定利率工具		<u>112,000</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>112,000</u>		
		<u>\$1,189,048</u>			<u>\$4,038,757</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,228,005</u>		

106 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	\$	238,122		\$	43,589		\$	-		\$	281,711		
浮動利率工具		1,065,895			3,207,916			-			4,273,811		
固定利率工具		<u>139,600</u>			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>139,600</u>		
		<u>\$1,443,617</u>			<u>\$3,251,505</u>			<u>\$ -</u>			<u>\$4,695,122</u>		

(2) 融資額度

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
無擔保借款額度		
已動用金額	\$ -	\$ 80,000
未動用金額	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 80,000</u>
有擔保借款額度		
已動用金額	\$4,472,765	\$4,110,360
未動用金額	<u>3,753,036</u>	<u>2,260,640</u>
	<u>\$8,225,801</u>	<u>\$6,371,000</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
華友聯市地重劃股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二 等親
吳 軒 廷	與本公司業務部副總經理為二等親 以內之關係

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106 年度
營業收入	該公司董事長為本公司董事長之二等親	<u>\$188</u>

本公司銷售工程餘料予關係人，該品項並無銷售予非關係人，交易單價係參考市場價格；收款條件與非關係人相當，皆為月結 30 天。

(三) 進 貨

107 及 106 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 433,904 千元及 250,502 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 107 年及 106 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 25,000 千元及 8,758 千元，列入存入保證金項下。

(四) 其他收入

本公司提供部分管理服務予子公司華慶，107 及 106 年度其他收入金額皆為 5,400 千元。

(五) 年底餘額

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付帳款		
子公司－華慶	<u>\$56,071</u>	<u>\$34,996</u>
合約負債－流動		
與本公司業務部副總經理為二等親以內之關係	<u>\$ 498</u>	<u>\$ -</u>

本公司銷售預售屋予關係人，交易單價係依副總經理對公司貢獻度、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) 取得投資性不動產

關 係 人 類 別	取 得 價 款 107 年度
子公司－華慶	<u>\$ 15,404</u>

(七) 保 證

107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司銀行借款及短期票券係由董事長提供個人連帶保證。

(八) 主要管理階層之薪酬

	107 年度	106 年度
短期員工福利	\$ 16,429	\$ 12,823
退職後福利	<u>178</u>	<u>178</u>
	<u>\$ 16,607</u>	<u>\$ 13,001</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之擔保品：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ 393,675	\$ 819,129
在建房地	2,918,142	1,935,655
營建用地	556,136	2,759,480
投資性不動產	2,334,940	611,165
不動產、廠房及設備	20,717	21,057
其他金融資產－非流動	41,875	-
其他金融資產－流動	<u>5,000</u>	<u>19,940</u>
	<u>\$ 6,270,485</u>	<u>\$ 6,166,426</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 107 年 12 月 31 日止，本公司因營造工程等已簽訂尚未結案之合約總價款為 1,595,971 千元，其中未入帳金額為 955,469 千元。

三四、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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：附表二。
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：無。
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

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

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 107 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	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	2,226,000	<u>\$ 26,823</u>	-	<u>\$ 26,823</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 107 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	佔總進（銷）貨之比率（%）	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	進貨	\$433,904	32	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 56,071)	(17)	

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 107 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 利 益 (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	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 77,011	\$ 3,375	\$ 473	

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 3,375 千元減除未實現銷貨利益 29,642 千元及加計已實現銷貨利益 26,740 千元。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
在建房地變動明細表		明細表三
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動		明細表四
其他金融資產明細表		附註十二
存出保證金明細表		明細表五
其他流動資產明細表		附註十三
採用權益法之投資變動明細表		明細表六
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十五
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十五
投資性不動產變動明細表		附註十六
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十六
遞延所得稅資產明細表		附註二六
短期借款明細表		明細表七
應付短期票券明細表		明細表八
應付票據明細表		明細表九
應付帳款明細表		明細表十
其他應付款明細表		附註十九
其他流動負債明細表		附註二十
長期借款明細表		明細表十一
存入保證金明細表		明細表十二
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十三
營業成本明細表		明細表十四
營業費用明細表		明細表十五
其他收入明細表		附註二五
其他利益及損失淨額明細表		附註二五
財務成本明細表		附註二五
員工福利及折舊費用功能別彙總表		明細表十六

華友聯開發股份有限公司

現金明細表

民國 107 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				\$	85
銀行存款					
新台幣存款					
支票及活期存款				439,522	
外幣活期存款(註)					
美金 239,898.29 元				7,365	
				<u>446,887</u>	
				<u>\$446,972</u>	

註：美金按匯率：US\$1=NT\$30.7 換算。

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

名	稱	成	本	淨 變 現 價 值
待售房地				
樹 鄰		\$	393,675	\$ 590,329
其他（註）			<u>154,935</u>	<u>231,425</u>
			<u>548,610</u>	<u>821,754</u>
在建房地				
森 鄰			1,102,498	1,274,887
I 世 界			606,896	708,604
IN H			534,082	589,378
秋 紅 谷			328,713	367,389
台南市南區大山段 94 地號			<u>345,953</u>	<u>557,440</u>
			<u>2,918,142</u>	<u>3,497,698</u>
營建用地				
台南市南區大山段 466~470、 472 地號			225,515	378,132
高雄市左營區廊後段 113-4 地 號			342,166	347,852
其他（註）			<u>192,250</u>	<u>195,043</u>
			<u>759,931</u>	<u>921,027</u>
			<u>\$4,226,683</u>	<u>\$5,240,479</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 107 年度

明細表三

單位：新台幣千元

工 程 名 稱	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			完 工 轉 列 待 售 房 地	年 底 餘 額	擔保或抵質押情形
		土 地 款 (營建用地轉入)	工 程 成 本	資 本 化 利 息			
森鄰（高雄市鳳山區華鳳段 163 等地號）	\$ 660,872	\$ -	\$ 431,136	\$ 10,490	\$ -	\$1,102,498	已抵押、參閱附註 三二
I 世界（高雄市左營區果貿段 177 地號）	-	563,978	38,792	4,126	-	606,896	已抵押、參閱附註 三二
IN H（高雄市三民區大港段四小段 2092 地號）	-	408,188	119,763	6,131	-	534,082	已抵押、參閱附註 三二
秋紅谷（高雄市仁武區八卦段 10 地號）	-	248,260	77,757	2,696	-	328,713	已抵押、參閱附註 三二
台南市南區大山段 94 地號	-	208,654	135,049	2,250	-	345,953	已抵押、參閱附註 三二
樹鄰（高雄市鳳山區華鳳段 163-1 等地號）	1,147,674	-	147,639	5,440	(1,300,753)	-	-
幸福 JIA（台南市南區大山段 57 地號）	127,109	-	2,736	-	(129,845)	-	-
	<u>\$1,935,655</u>	<u>\$1,429,080</u>	<u>\$ 952,872</u>	<u>\$ 31,133</u>	<u>(\$1,430,598)</u>	<u>\$2,918,142</u>	

華友聯開發股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表
民國 107 年度

明細表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

名 稱	年 股 數	初 公 允 價 值	本 年 度 增 加 股 數 公 允 價 值	本 年 度 減 少 股 數 公 允 價 值	年 底 股 數 公 允 價 值	累 積 減 損	提供擔保或 質 押 情 形
國內未上市（櫃）股票 陽信商業銀行	2,100,000	<u>\$ 24,738</u> (註 1)	126,000 (註 2) <u>\$ 2,085</u>	- <u>\$ -</u>	2,226,000 <u>\$ 26,823</u>	不適用	無

註 1：107 年適用 IFRS 9，自備供出售金融資產－非流動重分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動。

註 2：係獲配股票股利。

華友聯開發股份有限公司

存出保證金明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
流 動						
	高雄市政府	災害處理保證	金	\$5,745		無
	和運租車股份有限公司	租賃汽車		790		無
	台灣電力公司	台電保證金		612		無
	其他（註）			<u>122</u>		無
				<u>\$7,269</u>		
非 流 動						
	育志開發股份有限公司	球場保證金		\$2,200		無
	和運租車股份有限公司	租賃汽車		790		無
	日盛全台通小客車租賃股份有限公司	租賃汽車		750		無
	高雄市政府	人行道共構保	證金	300		無
	台灣電力公司	台電保證金		287		無
	其他（註）			<u>336</u>		無
				<u>\$4,663</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
採用權益法之投資變動明細表
民國 107 年度

明細表六

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 列之子公司利 益之份額	年 底 股 數 持 股 %	餘 額 金 額	股 權 淨 值 單 價 (元)	總 金 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	備 註
華慶營造工程有限公司	-	\$76,538	-	\$ -	(註2) \$ 3,375	-	100 \$77,011	\$ -	\$92,843	無	

註 1：華慶營造工程有限公司實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係減除未實現銷貨利益 29,642 千元加計已實現銷貨利益 26,740 千元，作為採用權益法認列之子公司利益之份額之調整數。

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表七

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					
第一商業銀行	107.05.04~108.05.04	1.69	\$ 300,000	\$ 300,000	參閱附註三 二
臺灣中小企業銀行	107.12.07~108.06.07	1.75	20,000	200,000	參閱附註三 二
			<u>\$ 320,000</u>		

華友聯開發股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 107 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元
(除另註明外)

保 證 或 承 兌 機 構	借 款 期 間	年 利 率 (%)	金 發 行 金 額	未攤銷票券折價	帳 面 金 額
國際票券金融公司	107.08.31~108.02.27	2.11	<u>\$112,000</u>	<u>(\$ 371)</u>	<u>\$111,629</u>

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
國產建材實業股份有限公司	工 程 款	\$ 16,756
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工 程 款	15,488
聖發長股份有限公司	工 程 款	7,210
欣雄天然氣股份有限公司	工 程 款	4,799
高宇旺股份有限公司	工 程 款	4,644
其他（註）		<u>31,572</u>
		<u>\$ 80,469</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 107 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
華慶營造工程有限公司	工 程 款	\$ 56,071
財政部國有財產署	購 地 款	40,773
聖發長股份有限公司	工 程 款	25,251
永達營造股份有限公司	工 程 款	18,437
其他（註）		<u>116,151</u>
		<u>\$256,683</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

長期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表十一

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			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	合 計		
銀行借款							
第一商業銀行	103.09.19～110.03.30	2.30	\$ 384,000	\$ -	\$ 384,000	\$ 971,400	參閱附註三二
全國農業金庫	102.05.29～109.01.20	2.00～2.30	818,165	-	818,165	1,360,441	參閱附註三二
土地銀行	106.09.15～112.07.05	2.25	<u>-</u>	<u>1,888,600</u>	<u>1,888,600</u>	2,974,600	參閱附註三二
			1,202,165	1,888,600	3,090,765		
銀行團聯貸借款							
第一商業銀行	107.06.01～112.06.01	2.48	<u>199,500</u>	<u>750,500</u>	<u>950,000</u>	1,900,000	參閱附註三二
			1,401,665	2,639,100	4,040,765		
減：聯貸主辦費			<u>4,589</u>	<u>3,798</u>	<u>8,387</u>		
			<u>\$1,397,076</u>	<u>\$2,635,302</u>	<u>\$4,032,378</u>		

華友聯開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表十二

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
華慶營造工程有限公司		保固保證金		\$ 25,000	
家福股份有限公司		房屋押金		2,000	
其他（註）				<u>1,145</u>	
				<u>\$ 28,145</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

營業收入明細表

民國 107 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
營建收入淨額					
	樹	鄰		\$1,239,194	
	棕	櫚	灣	602,808	
	華	悅		245,689	
	博	聞		186,989	
	幸福	JIA		184,284	
	Le More			102,008	
	H Park			<u>50,826</u>	
				2,611,798	
出租房地收入淨額					9,666
其 他					<u>3</u>
					<u>\$2,621,467</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 107 年度

明細表十四

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地成本					
			高雄市（樹鄰、華悅、博聞、H Park 及 Le More）	\$1,381,999	
			台南市（棕櫚灣及幸福 JIA）	<u>548,271</u>	
				1,930,270	
出租房地成本—折舊費用				<u>9,005</u>	
				<u>\$1,939,275</u>	

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 107 年度

明細表十五

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$117,689	\$ 39	\$117,728
薪資（註）	-	49,965	49,965
稅 捐	10,748	10,287	21,035
其 他	<u>8,930</u>	<u>27,689</u>	<u>36,619</u>
	<u>\$137,367</u>	<u>\$ 87,980</u>	<u>\$225,347</u>

註：薪資費用包含支付予非員工之顧問費 43 千元、監察人酬勞 758 千元及不含董事車馬費 165 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 107 及 106 年度

明細表十六

單位：新台幣千元

	107 年度			106 年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
用人費用						
薪 資	\$ -	\$ 37,561	\$ 37,561	\$ -	\$ 40,242	\$ 40,242
勞 健 保	-	2,762	2,762	-	2,508	2,508
退 休 金	-	1,370	1,370	-	1,309	1,309
董事酬金	-	11,768	11,768	-	1,706	1,706
其 他	-	2,350	2,350	-	1,897	1,897
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,811</u>	<u>\$ 55,811</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,662</u>	<u>\$ 47,662</u>
折舊費用	<u>\$ 9,118</u>	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 9,948</u>	<u>\$ 8,222</u>	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 9,052</u>

註：截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 44 人及 42 人，
其中未兼任員工之董事人數分別為 5 人及 4 人。

附件七

108 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108及107年度

地址：台北市愛國東路22號14樓

電話：(02)2397-3711

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	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	13~16		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	16~27		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	27		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	27~50		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	50~51		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	52		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	52		三二
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	52		三三
	(十二) 具 重 大 影 響 之 外 幣 資 產 及 負 債 資 訊	52		三四
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	52~53		三五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	52~53		三五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	53		三五
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	58~76		-

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 及 107 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一般公認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 108 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 108 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 108 年 12 月 31 日之存貨金額為新台幣 5,597,236 千元，佔資產總額 59%。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（含審計委員會及監察人）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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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 108 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 郭 麗 園

郭麗園



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 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 109 年 3 月 20 日

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 227,988	2	\$ 446,972	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)	12,038	-	-	-
1150	應收票據 (附註九及二四)	2,620	-	1,444	-
1170	應收帳款 (附註九及二四)	2,039	-	2,419	-
1200	其他應收款	14	-	185	-
1220	本期所得稅資產 (附註二六)	99	-	39	-
1320	存貨 (附註四、五、十及三一)	5,597,236	59	4,226,683	53
1476	其他金融資產 (附註十一及三一)	861,257	9	410,288	5
1478	存出保證金	8,253	-	7,269	-
1479	其他流動資產 (附註十二)	24,045	-	34,891	-
1480	取得合約之增額成本 (附註四及二四)	160,777	2	59,399	1
11XX	流動資產總計	6,896,366	72	5,189,589	65
	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)	28,819	1	26,823	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	66,210	1	77,011	1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及三一)	22,771	-	22,643	-
1755	使用權資產 (附註三、四及十五)	1,699	-	-	-
1760	投資性不動產 (附註四、十六、三十及三一)	2,502,933	26	2,596,234	33
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	20,000	-	20,000	-
1920	存出保證金	3,217	-	4,663	-
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)	3,339	-	2,463	-
1984	其他金融資產 (附註十一及三一)	-	-	41,875	1
15XX	非流動資產總計	2,648,988	28	2,791,712	35
1XXX	資產總計	\$ 9,545,354	100	\$ 7,981,301	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十七、三十及三一)	\$ 300,000	3	\$ 320,000	4
2110	應付短期票券 (附註十七、三十及三一)	1,518,385	16	111,629	2
2130	合約負債 (附註二四及三十)	856,579	9	429,523	5
2150	應付票據 (附註十八)	13,655	-	80,469	1
2170	應付帳款 (附註十八及三十)	292,027	3	256,683	3
2200	其他應付款 (附註十九)	84,038	1	71,452	1
2280	租賃負債 (附註三、四及十五)	1,395	-	-	-
2320	一營業週期內到期之長期借款 (附註十七、三十及三一)	504,000	6	1,397,076	18
2399	其他流動負債 (附註二十)	14,713	-	31,196	-
21XX	流動負債總計	3,584,792	38	2,698,028	34
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註十七、三十及三一)	3,240,400	34	2,635,302	33
2580	租賃負債 (附註三、四及十五)	246	-	-	-
2645	存入保證金 (附註三十)	22,832	-	28,145	-
25XX	非流動負債總計	3,263,478	34	2,663,447	33
2XXX	負債總計	6,848,270	72	5,361,475	67
	權益 (附註二三)				
3110	普通股股本	956,340	10	796,950	10
3200	資本公積	245,201	2	245,201	3
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	320,145	3	284,407	4
3320	特別盈餘公積	268,658	3	268,658	3
3350	未分配盈餘	897,921	10	1,017,787	13
3300	保留盈餘總計	1,486,724	16	1,570,852	20
3400	其他權益	8,819	-	6,823	-
3XXX	權益總計	2,697,084	28	2,619,826	33
	負債與權益總計	\$ 9,545,354	100	\$ 7,981,301	100

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

合併綜合損益表

民國 108 及 107 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		108年度		107年度	
		金	%	金	%
4000	營業收入淨額（附註四及二四）	\$2,074,771	100	\$2,621,467	100
5000	營業成本（附註十、二五及三十）	<u>1,511,519</u>	<u>73</u>	<u>1,939,275</u>	<u>74</u>
5900	營業毛利	<u>563,252</u>	<u>27</u>	<u>682,192</u>	<u>26</u>
	營業費用（附註二五及三十）				
6100	推銷費用	93,002	5	137,367	5
6200	管理費用	<u>103,316</u>	<u>5</u>	<u>87,980</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>196,318</u>	<u>10</u>	<u>225,347</u>	<u>9</u>
6900	營業利益	<u>366,934</u>	<u>17</u>	<u>456,845</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出（附註二五及三十）				
7010	其他收入	15,033	1	13,112	1
7020	其他利益及損失	(810)	-	(456)	-
7050	財務成本	(89,059)	(4)	(70,733)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	(<u>10,492</u>)	(<u>1</u>)	<u>473</u>	-
7000	營業外收入及支出合計	(<u>85,328</u>)	(<u>4</u>)	(<u>57,604</u>)	(<u>2</u>)
7900	稅前淨利	281,606	13	399,241	15
7950	所得稅費用（附註四及二六）	<u>46,954</u>	<u>2</u>	<u>41,865</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	234,652	11	357,376	14

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金	額 %	金	額 %
8300	其他綜合損益（附註二三）				
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	\$ 1,996	-	\$ 2,085	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 236,648	11	\$ 359,461	14
	每股盈餘（附註二七）				
9750	基 本	\$ 2.45		\$ 3.74	
9850	稀 釋	\$ 2.45		\$ 3.74	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華友聯發股份有限公司

其他權益變動表

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

		保 留 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	權 益 總 額	
代碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計		
A1	107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 759,000	\$ 245,201	\$ 260,519	\$ 268,658	\$ 911,999	\$1,441,176	\$ 4,738	\$2,450,115
	106 年度盈餘指撥及分配（附註二三）								
B1	法定盈餘公積	-	-	23,888	-	(23,888)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(189,750)	(189,750)	-	(189,750)
B9	股票股利	37,950	-	-	-	(37,950)	(37,950)	-	-
		37,950	-	23,888	-	(251,588)	(227,700)	-	(189,750)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	357,376	357,376	-	357,376
D3	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,085	2,085
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	357,376	357,376	2,085	359,461
Z1	107 年 12 月 31 日 餘 額	796,950	245,201	284,407	268,658	1,017,787	1,570,852	6,823	2,619,826
	107 年度盈餘指撥及分配（附註二三）								
B1	法定盈餘公積	-	-	35,738	-	(35,738)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-	(159,390)
B9	股票股利	159,390	-	-	-	(159,390)	(159,390)	-	-
		159,390	-	35,738	-	(354,518)	(318,780)	-	(159,390)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	234,652	234,652	-	234,652
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	1,996	1,996
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	234,652	234,652	1,996	236,648
Z1	108 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 956,340	\$ 245,201	\$ 320,145	\$ 268,658	\$ 897,921	\$1,486,724	\$ 8,819	\$2,697,084

後附之附註為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

個體現金流量表

民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		108 年度	107 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 281,606	\$ 399,241
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	16,630	9,948
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失（利益）	29	(341)
A20900	財務成本	89,059	70,733
A21200	利息收入	(899)	(563)
A21300	股利收入	(445)	(420)
A22400	採用權益法認列之子公司損益之 份額	10,492	(473)
A23700	存貨跌價損失	-	6,041
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	(12,067)	10,336
A31130	應收票據	(1,176)	(1,399)
A31150	應收帳款	380	(190)
A31180	其他應收款	171	(171)
A31200	存 貨	(1,190,595)	395,001
A31240	其他流動資產	10,759	36,707
A31250	其他金融資產	(409,094)	(413,502)
A31270	取得合約之增額成本	(101,378)	(51,952)
A32125	合約負債	427,056	323,594
A32130	應付票據	(66,814)	1,738
A32150	應付帳款	35,344	121,870
A32180	其他應付款	14,323	13,384
A32230	其他流動負債	(16,483)	7,909
A33000	營運產生之現金流入（出）	(913,102)	927,491
A33100	收取之利息	899	563
A33300	支付之利息	(120,205)	(97,516)
A33500	支付之所得稅	(47,014)	(41,890)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	(1,079,422)	788,648

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108 年度	107 年度
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$ 1,592)	(\$ 1,094)
B03700	存出保證金減少(增加)	462	(6,268)
B05400	取得投資性不動產	(62,663)	(653,042)
B07600	收取之股利	445	420
B07600	收取子公司股利	309	-
B09900	人壽保險現金解約價值增加	(876)	(855)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(63,915)	(660,839)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	688,000	20,000
C00200	短期借款減少	(708,000)	(341,000)
C00500	應付短期票券增加	1,804,000	1,484,600
C00600	應付短期票券減少	(396,000)	(1,512,200)
C01600	舉借長期借款	1,619,564	2,604,324
C01700	償還長期借款	(1,915,929)	(1,973,319)
C03000	存入保證金增加(減少)	(5,313)	16,442
C04020	租賃負債本金償還	(2,579)	-
C04500	發放現金股利	(159,390)	(189,750)
C09900	支付聯貸主辦費	-	(150)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	924,353	108,947
EEEE	現金淨增加(減少)數	(218,984)	236,756
E00100	年初現金餘額	446,972	210,216
E00200	年底現金餘額	\$ 227,988	\$ 446,972

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

個體財務報告附註

民國 108 及 107 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 109 年 3 月 20 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可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」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

1. 租賃定義

本公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

2. 本公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。

本公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日資產及負債科目，不重編比較資訊。

本公司適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

本公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 4.25%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	<u>\$ 2,183</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 2,057
加：合約符合 IFRS16 定義之租約按增額借款利率折現後之現值	<u>2,163</u>
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 4,220</u>

3. 本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

4. 首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產及負債項目調整如下：

	1 0 8 年 1 月 1 日首次適用 重編前金額	之 調 整	1 0 8 年 1 月 1 日 重編後金額
預付租金	\$ 87	(\$ 87)	\$ -
使用權資產	-	4,307	4,307
資產影響	<u>\$ 87</u>	<u>\$ 4,220</u>	<u>\$ 4,307</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,579	\$ 2,579
租賃負債—非流動	-	1,641	1,641
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,220</u>	<u>\$ 4,220</u>

(二) 109 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
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 109 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：109 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(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)
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」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本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（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) 人壽保險解約價值

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

(十一) 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二九。

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、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。

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。

(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

108 年

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。

107 年

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十四) 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

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具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

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 120	\$ 85
銀行支票及活期存款	<u>227,868</u>	<u>446,887</u>
	<u>\$227,988</u>	<u>\$446,972</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
強制透過損益按公允價值衡量		
基金受益憑證	<u>\$12,038</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 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		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 26,823</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

本公司應收票據及帳款包括應收房地款、應收工程款及應收租賃款。

本公司之應收房地款、應收工程款及應收租賃款依合約規定收款，108 年及 107 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

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
待售房地	\$ 370,836	\$ 548,610
在建房地	2,975,698	2,918,142
營建用地	2,210,419	759,931
預付土地款	<u>40,283</u>	<u>-</u>
	<u>\$5,597,236</u>	<u>\$4,226,683</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,498,961 千元及 1,930,270 千元。107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失 6,041 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，參閱附註二五；本公司提供作為金融機構借款擔保品之存貨金額，參閱附註三一。

截至 108 年 12 月 31 日止，本公司預計取得台南市南區大山段 49、463 及 465 等地號，總合約價金為 85,600 千元，尚未支付價金為 45,317 千元，預計 109 年上半年陸續完成移轉登記。

十一、其他金融資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金信託專戶	\$861,257	\$405,288
承作附買回票券價款	-	5,000
	<u>\$861,257</u>	<u>\$410,288</u>
非流動		
受限制銀行存款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,875</u>

本公司提供作為金融機構借款之擔保品，參閱附註三一。

十二、其他流動資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 20,112	\$ 25,798
暫付款	2,320	2,273
預付保險費	1,293	1,340
預付租金	-	4,832
其他	320	648
	<u>\$ 24,045</u>	<u>\$ 34,891</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	108 年 12 月 31 日	107 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>\$ 66,210</u> 100	<u>\$ 77,011</u> 100

108 及 107 年度採用權益法認列之子公司之損益份額，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

108 年度

	土 地	房 屋 建 築	運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	未 完 工 程 及 待 驗 設 備	合 計
成本							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 7,105	\$ 2,419	\$ -	\$ 43,751
增 添	-	191	790	577	-	34	1,592
108 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,931</u>	<u>1,252</u>	<u>7,682</u>	<u>2,419</u>	<u>34</u>	<u>45,343</u>

（接次頁）

(承前頁)

	土	房 地及 建 築	屋 運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	未 完 工 程 及 待 驗 設 備	合 計
累 計 折 舊							
108 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ 13,048	\$ 359	\$ 5,446	\$ 2,255	\$ -	\$ 21,108
折 舊	-	531	46	784	103	-	1,464
108 年 12 月 31 日 餘 額	-	13,579	405	6,230	2,358	-	22,572
108 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,352</u>	<u>\$ 847</u>	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 61</u>	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 22,771</u>

107 年度

	土	房 地及 建 築	屋 運 輸 設 備	生 財 器 具	租 賃 改 良	合 計
成 本						
107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,011	\$ 2,419	\$ 42,657
增 添	-	-	-	1,094	-	1,094
107 年 12 月 31 日 餘 額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>7,105</u>	<u>2,419</u>	<u>43,751</u>
累 計 折 舊						
107 年 1 月 1 日 餘 額	-	12,708	282	5,023	2,152	20,165
折 舊	-	340	77	423	103	943
107 年 12 月 31 日 餘 額	-	13,048	359	5,446	2,255	21,108
107 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 9,692</u>	<u>\$ 103</u>	<u>\$ 1,659</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 22,643</u>

108 及 107 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 8 年
租賃改良	2 至 6 年

本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三一。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額	
房屋及建築	\$ 903
運輸設備	<u>796</u>
	<u>\$ 1,699</u>
	108 年度
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築	\$ 1,203
運輸設備	<u>1,405</u>
	<u>\$ 2,608</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 1,395</u>
非流動	<u>\$ 246</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	108 年 12 月 31 日
房屋及建築	2.73
運輸設備	5.69

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干運輸設備以供營業使用，租賃期間為 3 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之運輸設備並無優惠承購權及優先續約權。

本公司亦承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 2 至 13 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之土地及建築物並無優惠承購權。

(四) 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。

108 年

	108 年度
短期租賃費用	\$ 627
低價值資產租賃費用	\$ 989
租賃之現金流出	\$ 4,309

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 1,229
1~5 年	817
超過 5 年	137
	<u>\$ 2,183</u>

十六、投資性不動產

108 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	合 計
成 本						
108 年 1 月 1 日餘額	\$2,219,352	\$ 363,305	\$ 4,842	\$ 42,551	\$2,630,050	
增 添	-	-	-	62,663	62,663	
完工轉出	-	60,783	-	(60,783)	-	
重分類至存貨	(98,975)	-	-	(44,431)	(143,406)	
108 年 12 月 31 日餘額	<u>2,120,377</u>	<u>424,088</u>	<u>4,842</u>	<u>-</u>	<u>2,549,307</u>	
累 計 折 舊						
108 年 1 月 1 日餘額	-	33,034	782	-	33,816	
折 舊	-	10,754	1,804	-	12,558	
108 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>	<u>43,788</u>	<u>2,586</u>	<u>-</u>	<u>46,374</u>	
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$2,120,377</u>	<u>\$ 380,300</u>	<u>\$ 2,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,502,933</u>	

107 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
107 年 1 月 1 日餘額		\$ 272,671	\$ 363,305	\$ -	\$ 4,071	\$ 640,047
增 添		610,044	-	4,842	38,480	653,366
存貨重分類轉入		<u>1,336,637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,336,637</u>
107 年 12 月 31 日餘額		<u>2,219,352</u>	<u>363,305</u>	<u>4,842</u>	<u>42,551</u>	<u>2,630,050</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

累 計 折 舊	土地改良－建造中投資					計
	土 地	房屋及建築	停 車 場	性 不 動 產	合	
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 24,811	\$ -	\$ -	\$ 24,811	
折 舊	-	8,223	782	-	9,005	
107年12月31日餘額	-	33,034	782	-	33,816	
107年12月31日淨額	<u>\$2,219,352</u>	<u>\$ 330,271</u>	<u>\$ 4,060</u>	<u>\$ 42,551</u>	<u>\$2,596,234</u>	

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

房屋及建築	
主 建 物	55 年
其 他	3 年
土地改良－停車場	2 至 5 年

108年及107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：

	108年12月31日	107年12月31日
公允價值	<u>\$3,736,703</u>	<u>\$3,934,684</u>

本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擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

十七、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$300,000</u>	<u>\$320,000</u>
擔保借款利率(%)	1.69	1.69~1.75

(二) 應付短期票券

108年12月31日				年 利 率
保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	(%)
兆豐票券	<u>\$ 1,520,000</u>	<u>(\$ 1,615)</u>	<u>\$ 1,518,385</u>	1.94

107 年 12 月 31 日

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
國際票券	\$112,000	(\$ 371)	\$111,629	2.11

(三) 長期借款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款		
陸續於 113 年 9 月以 前到期，108 年及 107 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 2.00% ~ 2.45% 及 2.00% ~ 2.30%	\$3,744,400	\$3,090,765
銀行團聯貸借款		
陸續於 112 年 6 月以 前到期，已於 108 年 10 月提前償 還，年 利 率 為 2.48%	-	941,613
	3,744,400	4,032,378
減：一營業週期內到期部 分	504,000	1,397,076
	<u>\$3,240,400</u>	<u>\$2,635,302</u>

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，參閱附註三十及三一。

本公司承諾於聯合授信合約存續期間，合併財務報告須符合若干財務比率及標準，且至少每半年審視一次。108 年第 2 季合併財務報告違反聯合授信合約負債比率之規定，本公司須計付補償費予各授信銀行，惟對本公司財務報告影響不重大。本公司已於 108 年 10 月提前償還。

十八、應付票據及應付帳款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	\$ 13,655	\$ 80,469
(接次頁)		

(承前頁)

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付帳款	<u>\$292,027</u>	<u>\$256,683</u>

108 年及 107 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 89,481 千元及 80,176 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。

十九、其他應付款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 45,151	\$ 28,796
應付薪資及獎金	17,023	15,586
應付員工及董監事酬勞	9,009	12,772
應付在建費用	5,258	4,659
應付利息	2,981	4,718
其 他	<u>4,616</u>	<u>4,921</u>
	<u>\$ 84,038</u>	<u>\$ 71,452</u>

二十、其他流動負債

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
代收 款	\$ 14,400	\$ 10,123
暫收 款	101	16,510
退款負債	-	4,410
其 他	<u>212</u>	<u>153</u>
	<u>\$ 14,713</u>	<u>\$ 31,196</u>

二一、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。

二二、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：

	108 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
應收票據	\$ 2,620	\$ -	\$ 2,620	
應收帳款	2,039	-	2,039	
存 貨	1,023,792	4,573,444	5,597,236	
其他金融資產－流動	263,185	598,072	861,257	
取得合約之增額成本－流動	36,498	124,279	160,777	
存出保證金－流動	<u>8,079</u>	<u>174</u>	<u>8,253</u>	
	<u>\$ 1,336,213</u>	<u>\$ 5,295,969</u>	<u>\$ 6,632,182</u>	
百分比（%）	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000	
應付短期票券	1,518,385	-	1,518,385	
合約負債－流動	271,815	584,764	856,579	
應付票據	13,655	-	13,655	
應付帳款	229,170	62,857	292,027	
應付在建費用（列入其他應付款項下）	5,258	-	5,258	
一營業週期內到期之長期借款	<u>504,000</u>	<u>-</u>	<u>504,000</u>	
	<u>\$ 2,842,283</u>	<u>\$ 647,621</u>	<u>\$ 3,489,904</u>	
百分比（%）	<u>81</u>	<u>19</u>	<u>100</u>	
	107 年 12 月 31 日			
資 產				
應收票據	\$ 1,444	\$ -	\$ 1,444	
應收帳款	2,419	-	2,419	
存 貨	541,416	3,685,267	4,226,683	
其他金融資產－流動	51,510	358,778	410,288	
取得合約之增額成本－流動	1,223	58,176	59,399	
存出保證金－流動	<u>988</u>	<u>6,281</u>	<u>7,269</u>	
	<u>\$ 599,000</u>	<u>\$ 4,108,502</u>	<u>\$ 4,707,502</u>	
百分比（%）	<u>13</u>	<u>87</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 320,000	\$ -	\$ 320,000	
應付短期票券	111,629	-	111,629	

（接次頁）

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
合約負債－流動	\$ 77,628	\$ 351,895	\$ 429,523
應付票據	79,039	1,430	80,469
應付帳款	202,125	54,558	256,683
應付在建費用（列入其他應付款項下）	4,173	486	4,659
一營業週期內到期之長期借款	280,000	1,117,076	1,397,076
退款負債（列入其他流動負債項下）	4,410	-	4,410
	<u>\$ 1,079,004</u>	<u>\$ 1,525,445</u>	<u>\$ 2,604,449</u>
百分比（%）	<u>41</u>	<u>59</u>	<u>100</u>

二、權益

(一) 普通股股本

	108 年 12 月 31 日	107 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>95,634</u>	<u>79,695</u>
已發行股本	<u>\$ 956,340</u>	<u>\$ 796,950</u>

108 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 159,390 千元轉增資，是項增資案以 108 年 9 月 6 日為除權基準日，業經金融監督管理委員會於 108 年 7 月 17 日申報生效且於 108 年 10 月 1 日奉經濟部核准變更登記在案，已於 108 年 10 月 17 日以無實體發行並開始上市買賣。

(二) 資本公積

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
股票發行溢價	<u>\$159,527</u>	<u>\$159,527</u>
庫藏股票交易	<u>85,674</u>	<u>85,674</u>
	<u>\$245,201</u>	<u>\$245,201</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及庫藏股票交易）得用以撥充資本及彌補虧

損，其撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限，在公司無虧損時，亦得以現金分配。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損，在公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 108 年及 107 年 6 月股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 35,738	\$ 23,888		
現金股利	159,390	189,750	\$ 2.0	\$ 2.5
股票股利	159,390	37,950	2.0	0.5

本公司於 109 年 3 月經董事會擬議 108 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	\$ 23,465	
現金股利	239,085	\$ 2.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待 109 年 6 月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

	108 年度	107 年度
年初餘額	\$ 6,823	\$ 4,738
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	1,996	2,085
年底餘額	<u>\$ 8,819</u>	<u>\$ 6,823</u>

(五) 特別盈餘公積

本公司於 108 年 10 月經董事會決議，依規定迴轉特別盈餘公積，並經金管會於 108 年 11 月核准在案，待 109 年股東常會通過後執行。

二四、收 入

	108 年度	107 年度
客戶合約收入		
營建收入	\$2,064,652	\$2,611,798
其 他	5	3
	<u>2,064,657</u>	<u>2,611,801</u>
租金收入	10,114	9,666
	<u>\$2,074,771</u>	<u>\$2,621,467</u>

(一) 合約餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	107 年 1 月 1 日
應收票據及帳款	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 1,710</u>	<u>\$ 2,274</u>
合約負債－流動			
預收房地款	<u>\$856,579</u>	<u>\$429,523</u>	<u>\$105,929</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，108 及 107 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 108 及 107 年度認為收入之金額分別為 76,248 千元及 101,758 千元。

(二) 合約成本相關資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本－ 銷售佣金	<u>\$160,777</u>	<u>\$ 59,399</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。108 及 107 年度認列攤銷費用分別為 4,370 千元及 20,768 千元。

(三) 客戶合約收入之細分

108 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	\$2,004,422	\$ 60,230	\$ -	\$2,064,652
其 他	5	-	-	5
租金收入	110	862	9,142	10,114
	<u>\$2,004,537</u>	<u>\$ 61,092</u>	<u>\$ 9,142</u>	<u>\$2,074,771</u>

107 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	\$1,824,706	\$ 787,092	\$ -		\$2,611,798
其 他	3	-	-		3
租金收入	43	4	9,619		9,666
	<u>\$1,824,752</u>	<u>\$ 787,096</u>	<u>\$ 9,619</u>		<u>\$2,621,467</u>

二五、稅前淨利

稅前淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	108 年度	107 年度
服務收入（附註三十）	\$ 5,400	\$ 5,400
租金收入	4,633	3,691
利息收入	899	563
股利收入	445	420
其 他	3,656	3,038
	<u>\$15,033</u>	<u>\$13,112</u>

(二) 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	(\$ 29)	\$ 341
賠償損失	-	(1,130)
其 他	(781)	333
	<u>(\$ 810)</u>	<u>(\$ 456)</u>

(三) 財務成本

	108 年度	107 年度
銀行借款利息	\$115,113	\$ 97,831
票券利息費用	10,346	4,327
租賃負債之利息	114	-
押金設算息	38	32
	<u>125,611</u>	<u>102,190</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>36,552</u>	<u>31,457</u>
	<u>\$ 89,059</u>	<u>\$ 70,733</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108 年度	107 年度
利息資本化金額	<u>\$ 36,552</u>	<u>\$ 31,457</u>
利息資本化利率(%)	2.09~2.26	2.15~2.27

(四) 折舊費用

	108 年度	107 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,464	\$ 943
使用權資產	2,608	-
投資性不動產	<u>12,558</u>	<u>9,005</u>
	<u>\$ 16,630</u>	<u>\$ 9,948</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 12,827	\$ 9,118
營業費用	<u>3,803</u>	<u>830</u>
	<u>\$ 16,630</u>	<u>\$ 9,948</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108 年度	107 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$15,240</u>	<u>\$10,336</u>

(六) 員工福利費用

	108 年度	107 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 49,087	\$ 49,329
勞 健 保	3,139	2,762
其 他	<u>3,098</u>	<u>2,350</u>
	55,324	54,441
退職福利		
確定提撥計畫	<u>1,469</u>	<u>1,370</u>
	<u>\$56,793</u>	<u>\$55,811</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 56,793</u>	<u>\$55,811</u>

(七) 員工及董監事酬勞

本公司章程係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前淨利分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監事酬勞。

本公司於 109 年及 108 年 3 月經董事會分別決議 108 及 107 年度員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	108 年度	107 年度
員工酬勞（‰）	1	1
董監事酬勞（‰）	3	3

金 額

	108 年度	107 年度
員工酬勞	<u>\$ 291</u>	<u>\$ 412</u>
董監事酬勞	<u>\$ 8,718</u>	<u>\$12,360</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。

107 及 106 年度員工及董監事酬勞經董事會決議以現金配發之實際金額與 107 及 106 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監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二六、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：

	108 年度	107 年度
當期所得稅		
土地增值稅	<u>\$ 46,954</u>	<u>\$ 41,865</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	(22,539)	(24,494)
本年度抵用之虧損		
扣抵	<u>22,539</u>	<u>24,494</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 46,954</u>	<u>\$ 41,865</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	108 年度	107 年度
稅前淨利	<u>\$281,606</u>	<u>\$399,241</u>
稅前淨利按法定稅率計		
算之所得稅費用	\$ 56,321	\$ 79,848
土地增值稅	46,954	41,865
免稅所得	(34,366)	(57,954)
未認列之可減除暫時性		
差異	564	2,570
稅上不可減除之費損	20	30
以前年度所得稅調整	(22,539)	(24,494)
	<u>\$ 46,954</u>	<u>\$ 41,865</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度以後未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

(二) 本期所得稅資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 99</u>	<u>\$ 39</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
108 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
107 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之項目

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
110 年度到期	<u>\$215,618</u>	<u>\$334,947</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$101,734	\$ 89,606
遞延行銷費用	6,801	6,801
存貨跌價損失	-	6,041
其 他	<u>27</u>	<u>358</u>
	<u>\$108,562</u>	<u>\$102,806</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 108 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 扣 抵 年 度
\$ 247,723	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
<u>35,237</u>	115
<u>\$ 315,618</u>	

(六) 所得稅核定情形

本公司截至 106 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。

二七、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

	108 年度	107 年度
計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$234,652</u>	<u>\$357,376</u>

股 數

單位：千股

	108 年度	107 年度
用以計算每股盈餘之普通股加權平均股數	95,634	79,695
加：盈餘轉增資追溯調整	<u>-</u>	<u>15,939</u>
計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	95,634	95,634
加：具稀釋作用之潛在普通股－員工酬勞	<u>10</u>	<u>15</u>
計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>95,644</u>	<u>95,649</u>

因盈餘轉增資追溯調整，107 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 3.74</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.48</u>	<u>\$ 3.74</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。

二八、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，除依聯合授信合約書之約定外，不須遵守其他外部資本規定。

二九、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>108 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動				
基金受益憑證	<u>\$ 12,038</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,038</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 28,819</u>
<u>107 年 12 月 31 日</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動				
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,823</u>	<u>\$ 26,823</u>

108 及 107 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

	108 年度	107 年度
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	\$ 26,823	\$ 24,738
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未實現評價利益項下)	1,996	2,085
年底餘額	<u>\$ 28,819</u>	<u>\$ 26,823</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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。

(三) 金融工具之種類

	108 年 12 月 31 日	107 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—流動	\$ 12,038	\$ -
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	28,819	26,823
按攤銷後成本衡量之金融資產(註 1)	1,105,388	915,115
金融負債		
按攤銷後成本衡量(註 2)	5,975,337	4,905,166

註 1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產(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、長期借款(含一營業週期內到期)及存入保證金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：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
租賃負債	\$ 1,641	\$ -
具現金流量利率風險		
金融資產	1,081,828	893,982
金融負債	4,044,400	4,352,378

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 108 及 107 年度因持有金融負債之現金流出將分別增加／減少 10,111 千元及 10,881 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%，108 年度稅前淨利將因持有供交易投資之公允價值變動增加／減少 1,204 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以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響，本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

借款對本公司而言係為一項重要流動性來源，截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司未動用之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。

108 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	\$	376,719	\$	35,633	\$	200	\$	412,552
租賃負債		1,470		137		137		1,744
浮動利率工具		507,808		3,790,610		-		4,298,418
固定利率工具		<u>1,520,000</u>		<u>-</u>		<u>-</u>		<u>1,520,000</u>
		<u>\$2,405,997</u>		<u>\$3,826,380</u>		<u>\$ 337</u>		<u>\$6,232,714</u>

107 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	\$	382,394		\$	58,565		\$	200		\$	441,159		
浮動利率工具		694,654			3,980,192			-			4,674,846		
固定利率工具		112,000			-			-			112,000		
		<u>\$1,189,048</u>			<u>\$4,038,757</u>			<u>\$ 200</u>			<u>\$5,228,005</u>		

(2) 融資額度

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
無擔保借款額度		
未動用金額	\$ <u>-</u>	\$ <u>50,000</u>
有擔保借款額度		
已動用金額	\$5,564,400	\$4,472,765
未動用金額	<u>3,270,200</u>	<u>3,753,036</u>
	<u>\$8,834,600</u>	<u>\$8,225,801</u>

三十、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
陸 炤 文	與本公司董事長為二親等以內之關係
吳 軒 廷	與本公司營業部副總經理為二親等以內之關係
張 天 偉	與本公司董事為二親等以內之關係
黃 雅 敏	本公司協理

(二) 進貨及外包工程

	108 年度
陸 炤 文	<u>\$44,367</u>

交易價格之決定係參考財政部國有財產署鄰近地區開標單價，付款條件依契約書買賣價金之給付辦理。

108 及 107 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 405,287 千元及 433,904 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 108 年及 107 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 17,738 千元及 25,000 千元，列入存入保證金項下。

107 年度本公司委由子公司華慶承包投資性不動產工程建築金額為 15,404 千元。

(三) 其他收入

本公司提供部分管理服務予子公司華慶，108 及 107 年度其他收入金額皆為 5,400 千元。

(四) 年底餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應付帳款		
子公司－華慶	<u>\$ 89,581</u>	<u>\$ 56,071</u>
合約負債－流動		
吳 軒 廷	\$ 1,736	\$ 498
張 天 偉	580	-
黃 雅 敏	<u>344</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,660</u>	<u>\$ 498</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。

(五) 保 證

108 年及 107 年 12 月 31 日，本公司銀行借款及短期票券係由董事長提供個人連帶保證。

(六) 主要管理階層之薪酬

	108 年度	107 年度
短期員工福利	\$ 20,662	\$ 16,429
退職後福利	<u>209</u>	<u>178</u>
	<u>\$ 20,871</u>	<u>\$ 16,607</u>

三一、質抵押之資產

本公司提供下列資產予金融機構作為銀行借款額度之擔保品：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
存 貨		
待售房地	\$ -	\$ 393,675
在建房地	2,975,698	2,918,142
營建用地	1,791,849	556,136
投資性不動產	2,500,677	2,334,940
不動產、廠房及設備	20,377	20,717
其他金融資產－非流動	-	41,875
其他金融資產－流動	-	5,000
	<u>\$7,288,601</u>	<u>\$6,270,485</u>

三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 108 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 2,219,771 千元，其中未執行入帳金額為 1,255,096 千元。

三三、重大之期後事項

本公司於 109 年 1 月 17 日經主管機關核准發行 108 國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額為 300,000 千元。另於 109 年 3 月 20 日經董事會決議通過募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總額上限為 1,000,000 千元，尚待主管機關核准同意後執行。

本公司於 109 年 3 月 18 日參與高雄市政府地政局公開招標，得標高雄市小港區坪松段及楠梓區援中段等土地，得標總價分別為 528,590 千元及 394,590 千元，於得標次日起六個月內繳清。

三四、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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：附表二。
 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：無。
 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。

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 108 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							
	群益全球策略收益金融債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300,000	\$ 2,986	-	\$ 2,986	
	景順 2023 到期優質新興債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	23,000	7,052	-	7,052	
	第一金全球富裕國家債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	200,000	2,000	-	2,000	
					<u>\$12,038</u>		<u>\$12,038</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	2,337,300	<u>\$28,819</u>	-	<u>\$28,819</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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

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	之	關	係	
本公司	存貨－營建用地（台南市歸仁區武東段 164 地號）	108.05.13	\$ 658,988	已付訖	中華民國交通部鐵道局	無	-	-	-	\$ -	公開招標	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-
	存貨－營建用地（高雄市苓雅區五塊厝段 2478 地號）	108.04.11	474,568（註）	已付訖	南和興產股份有限公司	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：交易金額係包含建物 200 千元（帳列不動產、廠房及設備項下）。

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 108 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	佔總進（銷）貨之比率（%）	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	進貨	\$405,287	16	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 89,581)	(29)	

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 108 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	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 66,210	\$ 872	(\$ 10,492)	

註 1：華慶營造工程有限公司之實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係採權益法認列子公司利益之份額為 872 千元減除未實現銷貨利益 28,985 千元及加計已實現銷貨利益 17,621 千元。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表		明細表二
存貨明細表		明細表三
在建房地變動明細表		明細表四
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非 流動明細表		明細表五
其他金融資產明細表		附註十一
存出保證金明細表		明細表六
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		明細表七
不動產、廠房及設備成本及累計折舊變動明細表		附註十四
使用權資產成本及累計折舊變動明細表		明細表八
投資性不動產成本及累計折舊變動明細表		附註十六
遞延所得稅資產明細表		附註二六
短期借款明細表		明細表九
應付短期票券明細表		附註十七
應付票據明細表		明細表十
應付帳款明細表		明細表十一
其他應付款明細表		附註十九
其他流動負債明細表		附註二十
長期借款明細表		明細表十二
租賃負債明細表		明細表十三
存入保證金明細表		明細表十四
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十五
營業成本明細表		明細表十六
營業費用明細表		明細表十七
其他收入明細表		附註二五
其他利益及損失淨額明細表		附註二五
財務成本明細表		附註二五
員工福利及折舊費用功能別彙總表		明細表十八

華友聯開發股份有限公司

現金明細表

民國 108 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>120</u>
銀行存款					
新台幣存款					
支票及活期存款					227,646
外幣活期存款(註)					
美金 7,397 元					<u>222</u>
					<u>227,868</u>
					<u>\$227,988</u>

註：美金按匯率：US\$1=NT\$30 換算。

華友聯開發股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表
民國 108 年 12 月 31 日

明細表二

單位：係新台幣千元
(除另註明外)

金 融 工 具 名 稱	單 位	淨 值 (元)	總 額	年 利 率 (%)	取 得 成 本	公 允 價 值 (註)		備 註
						單 價 (元)	總 額	
基 金								
群益全球策略收益金融債券基金	300,000	\$ 10	\$ 3,000	-	\$ 3,000	\$ 9.9528	\$ 2,986	
第一金全球富裕國家債券基金	200,000	10	2,000	-	2,000	10.0027	2,000	
景順 2023 到期優質新興債券基金	23,000	315.11	7,248	-	7,248	306.6	7,052	
			<u>\$12,248</u>		<u>\$12,248</u>		<u>\$12,038</u>	

註：公允價值係按資產負債表日之基金淨值計算。

華友聯開發股份有限公司

存貨明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣千元

名 稱	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地		
森 鄰	\$ 338,767	\$ 476,245
其 他	<u>32,069</u>	<u>58,169</u>
	<u>370,836</u>	<u>534,414</u>
在建房地		
I 世 界	835,574	994,195
IN H	660,150	715,446
EGO	595,418	853,224
秋 紅 谷	476,362	488,951
H TIME	<u>408,194</u>	<u>508,585</u>
	<u>2,975,698</u>	<u>3,560,401</u>
營建用地		
台南市歸仁區武東段 164 地號	659,049	845,203
高雄市三民區五塊厝段 2478 地號	550,722	559,859
台南市南區大山段 466 地號	353,842	609,534
其 他	<u>646,806</u>	<u>2,791,963</u>
	<u>2,210,419</u>	<u>4,806,559</u>
預付土地款	<u>40,283</u>	<u>40,283</u>
	<u>\$5,597,236</u>	<u>\$8,941,657</u>

華友聯開發股份有限公司
在建房地變動明細表
民國 108 年度

明細表四

單位：新台幣千元

工 程 名 稱	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			
I 世界 (高雄市左營區果貿段 177 地號)	\$ 606,896	\$ -	\$ 219,251	\$ 9,427	\$ -	\$ 835,574	已抵押、參閱附註三一
IN H (高雄市三民區大港段四小段 2092 地號)	534,082	-	118,597	7,471	-	660,150	已抵押、參閱附註三一
EGO (台南市南區大山段 94 地號)	345,953	-	246,602	2,863	-	595,418	已抵押、參閱附註三一
秋紅谷 (高雄市仁武區八卦段 10 地號)	328,713	-	142,952	4,697	-	476,362	已抵押、參閱附註三一
H TIME (高雄市左營區廊後段 113-4 地號)	-	330,927	75,337	1,930	-	408,194	已抵押、參閱附註三一
森鄰 (高雄市鳳山區華鳳段 163 地號)	<u>1,102,498</u>	<u>-</u>	<u>199,430</u>	<u>10,164</u>	<u>(1,312,092)</u>	<u>-</u>	無
	<u>\$2,918,142</u>	<u>\$ 330,927</u>	<u>\$1,002,169</u>	<u>\$ 36,552</u>	<u>(\$1,312,092)</u>	<u>\$2,975,698</u>	

華友聯開發股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表
民國 108 年度

明細表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

名 稱	年 股 數	初 公 允 價 值	本 年 度 增 加 股 數 公 允 價 值	本 年 度 減 少 股 數 公 允 價 值	年 底 股 數 公 允 價 值	累 計 減 損	提供擔保或 質 押 情 形
國內未上市（櫃）股票 陽信商業銀行	2,226,000	<u>\$ 26,823</u>	111,300 (註) <u>\$ 1,996</u>	- <u>\$ -</u>	2,337,300 <u>\$ 28,819</u>	不適用	無

註：係獲配股票股利。

華友聯開發股份有限公司

存出保證金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
流 動						
	高雄市政府	災害處理保證	金	\$5,745		無
	和運租車股份有限公司	租賃汽車		790		無
	日盛全台通小客車租賃股份有限公司	租賃汽車		750		無
	台灣電力股份有限公司	台電保證金		575		無
	其他（註）			<u>393</u>		無
				<u>\$8,253</u>		
非 流 動						
	育志開發股份有限公司	球場保證金		\$2,200		無
	高雄市政府	人行道共構保證金		750		無
	台灣電力股份有限公司	台電保證金		242		無
	其他（註）			<u>25</u>		無
				<u>\$3,217</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
採用權益法之投資變動明細表
民國 108 年度

明細表七

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	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>\$77,011</u>	-	<u>\$ -</u>	-	<u>\$ 309</u>	(<u>\$ 10,492</u>) (註2)	-	100	<u>\$66,210</u>	\$ -	<u>\$93,406</u>	無	

註 1：華慶營造工程有限公司實收資本額為 92,500 千元。

註 2：係減除未實現銷貨利益 28,985 千元加計已實現銷貨利益 17,621 千元作為採用權益法認列之子公司損益之份額之調整數及收取股利收入 309 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 108 年度

明細表八

單位：新台幣千元

項	目	年 初 餘 額	首 次 適 用 之 調 整	本 年 新 增	年 底 餘 額
成 本					
	房屋及建築	\$ -	\$ 2,106	\$ -	\$ 2,106
	運輸設備	<u>-</u>	<u>2,201</u>	<u>-</u>	<u>2,201</u>
		<u>-</u>	<u>\$4,307</u>	<u>-</u>	<u>4,307</u>
累計折舊					
	房屋及建築	-	-	(1,203)	(1,203)
	運輸設備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,405)</u>	<u>(1,405)</u>
		<u>-</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,608)</u>	<u>(2,608)</u>
		<u>\$ -</u>			<u>\$1,699</u>

華友聯開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表九

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					
第一商業銀行	108.05.06~109.05.06	1.69	<u>\$ 300,000</u>	\$ 300,000	參閱附註三 —

華友聯開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工程款	<u>\$13,655</u>

華友聯開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額
華慶營造工程有限公司	工 程 款	\$ 89,581
國產建材實業股份有限公司	材 料 款	33,954
萬大禾鋼鐵股份有限公司	工 程 款	27,009
聖發長股份有限公司	工 程 款	19,945
其他（註）		<u>121,538</u>
		<u>\$292,027</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

長期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十二

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	103.09.19~113.08.19	2.00~2.45	\$ 504,000	\$ 493,000	\$ 997,000	\$ 1,464,400	參閱附註三一
全國農業金庫	108.09.16~113.09.16	2.00	-	628,000	628,000	1,169,000	參閱附註三一
土地銀行	106.09.15~112.12.18	2.25~2.35	-	1,974,400	1,974,400	3,299,200	參閱附註三一
台灣銀行	108.02.20~113.02.20	2.18	-	145,000	145,000	518,000	參閱附註三一
			<u>\$ 504,000</u>	<u>\$3,240,400</u>	<u>\$3,744,400</u>		

華友聯開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十三

單位：新台幣千元

(除另註明者外)

項 目	摘 要	租 賃 期 間	折現率(%)	餘 額
房屋及建築	承租辦公室	105.05.01~117.12.31	2.73	\$ 866
運輸設備	承租公務車輛	106.04.05~109.11.16	5.69	<u>775</u>
				<u>\$ 1,641</u>
流 動				\$ 1,395
非 流 動				<u>246</u>
				<u>\$ 1,641</u>

註：承租活動及條款參閱附註十五。

華友聯開發股份有限公司

存入保證金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表十四

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
華慶營造工程有限公司		保固保證金		\$ 17,738	
家福股份有限公司		房屋押金		2,000	
永達營造股份有限公司		保固保證金		1,940	
其他（註）				<u>1,154</u>	
				<u>\$ 22,832</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

營業收入明細表

民國 108 年度

明細表十五

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
營建收入淨額					
	森	鄰		\$1,345,758	
	樹	鄰		547,999	
	棕	櫚	灣	60,230	
	博		聞	51,929	
	Le More			20,480	
	華		悅	20,294	
	H Park			<u>17,962</u>	
				2,064,652	
出租房地收入					10,114
其 他					<u>5</u>
					<u>\$2,074,771</u>

華友聯開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 108 年度

明細表十六

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷售房地成本					
	高雄市（森鄰、樹鄰、華悅、博聞、H Park 及 Le More）			\$1,456,987	
	台南市（棕櫚灣）			<u>41,974</u>	
				1,498,961	
出租房地成本—折舊費用				<u>12,558</u>	
				<u>\$1,511,519</u>	

華友聯開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 108 年度

明細表十七

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$ 79,562	\$ 213	\$ 79,775
薪資（註）	-	49,087	49,087
稅 捐	8,035	13,524	21,559
其 他	<u>5,405</u>	<u>40,492</u>	<u>45,897</u>
	<u>\$ 93,002</u>	<u>\$103,316</u>	<u>\$196,318</u>

註：薪資費用包含董事酬勞 9,073 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 108 及 107 年度

明細表十八

單位：新台幣千元

	108 年度			107 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	\$ -	\$ 40,014	\$ 40,014	\$ -	\$ 37,561	\$ 37,561
勞 健 保	-	3,139	3,139	-	2,762	2,762
退 休 金	-	1,469	1,469	-	1,370	1,370
董事酬金	-	9,073	9,073	-	11,768	11,768
其 他	-	3,098	3,098	-	2,350	2,350
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,793</u>	<u>\$ 56,793</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,811</u>	<u>\$ 55,811</u>
折舊費用	<u>\$ 12,827</u>	<u>\$ 3,803</u>	<u>\$ 16,630</u>	<u>\$ 9,118</u>	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 9,948</u>

註 1：本年度及前一年度之平均員工人數分別為 50 人及 45 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 7 人及 5 人。

註 2：1. 本年度及前一年度平均員工福利費用分別為 1,110 千元及 1,101 千元。

2. 本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為 931 千元及 939 千元。

3. 平均員工薪資費用調整變動情形(0.85)%。

附件八

內部控制聲明書

華友聯開發股份有限公司

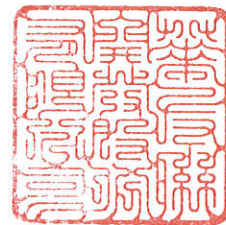
內部控制制度聲明書

日期：109年03月20日

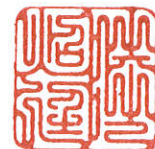
本公司民國一〇八年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 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，認為本公司於民國一〇八年十二月三十一日的內部控制制度(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一〇九年三月二十日董事會通過，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「該公司」或「華友聯公司」)本次為辦理公開募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行 10,000 張，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行總面額為新台幣壹拾億元整，依票面金額 101%發行，募集總金額為新台幣壹拾億壹仟萬元，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，華友聯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。

第一金證券股份有限公司



代表人：葉 光 章



承銷部門主管：羅 森 和



中華民國 109 年 11 月 20 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一〇九年度國內第二次有擔保轉換公司債，發行總張數上限為壹萬張，每張面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額之101%發行，發行總面額上限為新台幣壹拾億元整，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 0 9 年 9 月 4 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、本公司之董事及獨立董事、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二次有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。

此致

金融監督管理委員會

立聲明書人

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 一 ○ 九 年 9 月 4 日

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」)之法人董事，且本法人之代表人當選董事長，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

法人董事：弘眾投資有限公司

負責人：陸炤廷



聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人代表人董事長兼總經理，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

法人董事：弘眾投資有限公司



法人代表人董事長兼總經理：陸焰廷



中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人代表人董事，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

法人董事：弘眾投資有限公司



法人代表人董事：張柔遠



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人代表人董事，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

法人董事：弘眾投資有限公司



法人代表人董事：簡文拱



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

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」)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

法人董事：明智國際有限公司



負責人：蔣伯



中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人董事之代表人，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

法人董事：明智國際有限公司



法人董事代表人：蔣國川



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

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，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

董事：陳良瀚



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

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，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

董事：趙培宏



中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 日

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，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

獨立董事：林仁益



中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 日

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，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人



獨立董事：曾文哲

中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

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，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人 (洪吉山)

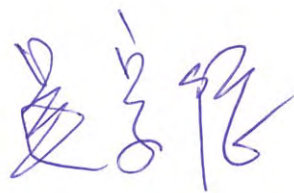
獨立董事：洪吉山

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，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

副總經理：吳家德



中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之財務及會計部門主管，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

財會主管：林紹詳



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之經理人，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

協理：蘇敬琇

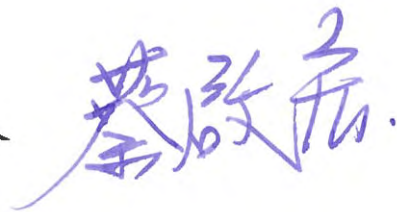


中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之經理人，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人



協理：蔡啟宏

中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之經理人，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

協理：黃雅敏



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之經理人，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

協理：林雍富



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之經理人，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

協理：吳毓真



中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

聲明書

本人係華友聯開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之公司治理主管，於該公司申報募集與發行國內第二次有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、獨立董事、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二次有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。

立聲明書人

公司治理主管：龔怡菁

龔怡菁

中 華 民 國 一 ○ 九 年 9 月 4 日

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一〇九年度國內第二次有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：第一金證券股份有限公司



負責人：葉光章



中 華 民 國 一 〇 九 年 9 月 4 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

本公司辦理募集與發行國內第二次有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，特立本聲明書如下：

茲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、其會計師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



代表人：陸炤廷

中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 4 日

聲 明 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第二次有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、其會計師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:第一金證券股份有限公司

代表人:葉光章



中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 4 日

聲 明 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第二次有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團購之對象,如有下列各款之人參與詢價團購,應拒絕之,本公司並應取得團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、其會計師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:華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人:李啓賢



中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

聲 明 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第二次有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、其會計師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：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董 事 長 黃伯川

代 理 人：證券部代理經理 吳豪傑

中 華 民 國 1 0 9 年 11 月 20 日



聲 明 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第二次有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、其會計師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：元富證券股份有限公司

董事長：陳俊宏



中 華 民 國 1 0 9 年 11 月 20 日

附件十三

承銷商對不實聲明事項之
圈購人收取違約金承諾書

承 諾 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：第一金證券股份有限公司



代表人：葉光章



中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 4 日

承 諾 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債案件，
茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將
對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：李啓賢



中 華 民 國 1 0 9 年 11 月 20 日

承 諾 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債案件，
茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將
對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立 書 人：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董 事 長 黃伯川

代 理 人：證券部代理經理 吳豪傑



中 華 民 國 1 0 9 年 11 月 20 日

承 諾 書

本公司因辦理華友聯開發股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：元富證券股份有限公司

董事長：陳俊宏



中 華 民 國 1 0 9 年 11 月 20 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
第十九屆第八次董事會議事錄
(摘錄本)

時間：中華民國 109 年 03 月 20 日(星期五) 上午十時三十分

地點：高雄市三民區建國一路 458 號 13 樓

出席：陸焯廷董事長 張柔遠董事 簡文拱董事
蔣國川董事 陳良瀚董事 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
列席：吳家德副總 林紹詳副總 吳毓真經理
龔怡菁經理 華慶營造工程有限公司謝文川副總
郭麗園會計師

主席：陸焯廷董事長

紀錄：林紹詳

壹、報告事項(略)

貳、討論事項

第二十案 董事長提

案由：本公司擬募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債案，謹提請核議。

說明：

一、為因應償還銀行借款之資金需求，擬發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總面額上限為新台幣 10 億元整，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%~102%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)本次發行國內第二次有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發行後，擬授權董事長另訂發行日，並向中華民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二次有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二次有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，請詳附件二十四。暫定之轉換公司債發行及轉換辦法，請詳附件二十五。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、為配合本次國內有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有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 109 年 3 月 20 日第 1 屆第 6 次審計委員委員會決議通過。

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：無。

肆、 散會



附件十五

章程新舊條文對照表

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	修訂前條文	修訂後條文	說明
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、H703090 不動產買賣業。 八、H703100 不動產租賃業。 九、F301010 百貨公司業。 十、F399010 便利商店業。 十一、H701020 工業廠房開發租售業。 十二、H701040 特定專業區開發業。 十三、H701050 投資興建公共建設業。 十四、H701060 新市鎮、新社區開發業。 十五、H703110 老人住宅業。 十六、J901020 一般旅館業。 十七、JB01010 會議及展覽服務業。 十八、E605010 電腦設備安裝業。 十九、F401010 國際貿易業。 二十、JE01010 租賃業。 二一、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	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。	因應本公司未來業務拓展之需求。
第七條	本公司股票概為記名式，由董事二人以上簽名或蓋章，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。	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。	配合公司法第162條修訂。
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	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	增列第四十三次修訂日期。

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。

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。

附件十六

公司章程



華友聯開發股份有限公司章程

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 本公司設總公司於台北市，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。

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。

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 本公司設董事七至九人，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，應有半數以上董事出席方得開會。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。有必要時得隨時召開會議。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失時應負賠償責任。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本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，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特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，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。

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，第二十一次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。

華友聯開發股份有限公司

董事長

陸紹廷



附件十七

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 108 年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	備 註
期初未分配盈餘	\$663,268,134	
加：本年度稅後淨利	234,651,682	
減：提列法定盈餘公積	(23,465,168)	
減：提列特別盈餘公積	0	
加：迴轉特別盈餘公積(註)	268,659,711	
可供分配盈餘	1,143,114,359	
分配項目：		
股東紅利-現金(2.5 元/股)	(239,085,000)	
股東紅利-股票(0.0 元/股)	0	
期末未分配盈餘	\$904,029,359	
(註)中華民國 108 年 11 月 19 日金管證發字第 1080335870 號函，金管會同意本公司動用依據『公開發行公司取得或處分資產處理準則』規定提列特別盈餘公積新台幣 268,659,711 元至保留盈餘。		

董事長：陸炤廷



經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司



負責人：陸炤廷

